

# 都市再生整備計画(第3回変更)

いけぶくろ ちく だい き  
池袋地区(第2期)

とうきょうと としまく  
東京都 豊島区

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input checked="" type="checkbox"/>

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	東京都	市町村名	としまく 豊島区	地区名	いけぶくろちく だい き 池袋地区(第2期)	面積	128	ha
-------	-----	------	-------------	-----	---------------------------	----	-----	----

計画期間	令和	5	年度	～	令和	9	年度	交付期間	令和	5	年度	～	令和	8	年度
------	----	---	----	---	----	---	----	------	----	---	----	---	----	---	----

<p><b>目標</b></p> <p>大目標:世界中から人を惹きつける国際アート・カルチャー都市のメインステージ</p> <p>目標1:文化を軸としたにぎわいと活力の強化</p> <p>目標2:多彩な界隈を繋ぐ歩行者回遊性の向上</p> <p>目標3:道路や公園等の公共空間の活用による文化・芸術等の発信・交流機能の強化</p>
---

<p><b>目標設定の根拠</b></p> <p>まちづくりの経緯及び現況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>池袋駅は、鉄道会社4社8路線が乗り入れ1日約264万人が利用するまちの玄関口であり、百貨店等の商業施設も充実し、東西3箇所ずつの出口でまちと接続している。</li> <li>平成27年に国際アート・カルチャー都市構想を策定。平成28年には同実現戦略を策定し、文化を基軸としたまちづくりを標榜。</li> <li>平成27年7月に池袋駅周辺地域(143ha)が特定都市再生緊急整備地域に指定。また、同年に豊島区全体が国家戦略特区を活用できるエリアに参入。</li> <li>平成28年には、国家戦略特区を活用したオープンカフェがグリーン大通りで始まる。</li> <li>平成28年から東京芸術祭が池袋で開催されるようになる。また、今まで有楽町周辺で開催されていたクラシック音楽祭のラ・フォル・ジュルネが平成30年より池袋でも開催されることが決定された。</li> <li>平成29年8月に、平成31年・令和元年に実施される日本、中国、韓国の主要都市で開催する東アジア文化都市の国内都市として選定された。東アジア文化都市は、令和2年の東京オリンピック・パラリンピックの文化プログラムとして位置づけられた。</li> <li>令和元年11月、池袋西口公園がリニューアルオープン。国際アート・カルチャー都市の実現に向けた公園の劇場化を図った。</li> <li>令和2年、庁舎跡地を活用した8つの劇場が整備された新たな文化芸術の拠点となるHareza池袋がグランドオープンした。</li> <li>令和2年10月、としまみどりの防災公園(イケ・サンパーク)がグランドオープンした。</li> <li>令和4年11月、主に池袋エリアの企業・団体・学校・行政機関などで構成された産官学民一体となってまちづくりを推進する共同体である、池袋エリアプラットフォームを設立した。</li> <li>令和6年3月、池袋エリアプラットフォームにより、池袋らしいウォーカブルなまちづくりの将来像とその実現に向けた取り組みの考え方や方向性を示した行動指針「池袋未来ビジョン」を策定した。</li> <li>令和6年11月、池袋エリアプラットフォームが作成した「池袋未来ビジョン」の実現に向けて、池袋エリアの多様な関係者と連携し、まちづくり活動の推進に寄与することを目的とする一般社団法人エリブラサポートが設立された。</li> <li>令和7年4月、豊島区の新基本構想・基本計画を策定、誰もが居心地の良い歩きたくなるまちを7つのまちづくりの方向性の一つとして定めた。</li> </ul>
--

<p><b>課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>池袋駅は1日約264万人の利用があるが、約7割は乗り換えのみの利用となっており、街中へは3割程度しか出ていない。</li> <li>池袋駅からサンシャインシティ周辺まで商業、業務、文化、芸術などの多彩な都市機能が集積しているが、駅東西は鉄道や商業施設により地上部は分断されているため、回遊性の向上が必要。</li> </ul>
---

<p><b>将来ビジョン(中長期)</b></p> <p>【豊島区基本構想2025-2034】(令和7年4月)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>誰もが居心地の良い歩きたくなるまち</li> </ul> <p>【豊島区都市づくりビジョン(令和3年4月)(都市マスタープラン)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>文化を軸としてたにぎわいと活力の強化</li> </ul> <p>【豊島区国際アート・カルチャー都市構想(平成27年3月)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>誰もが主役になれる人間優先の都市空間の創出</li> </ul> <p>【池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン(平成28年7月)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>国際アート・カルチャー都市のメインステージ</li> </ul> <p>【池袋駅周辺地域基盤整備方針2018(平成30年5月)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公民が連携・協働して対応すべき、都市基盤に対する課題と取組</li> </ul> <p>【池袋コア・ゾーンガイドライン2020(令和2年2月)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>アート・カルチャー都市構想に示す「空間戦略」の実現に向けたまちづくりの展開</li> </ul> <p>【池袋駅コア整備方針2024(令和6年2月)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>池袋駅コアを含むエリアを対象に2040年代のまちの姿を想定する、まちづくりの方針</li> </ul>
---

**一体型滞在快適性等向上事業及びまちなかウォーカブル推進事業の計画** ※一体型滞在快適性等向上事業の場合もしくはまちなかウォーカブル推進事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

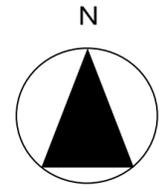
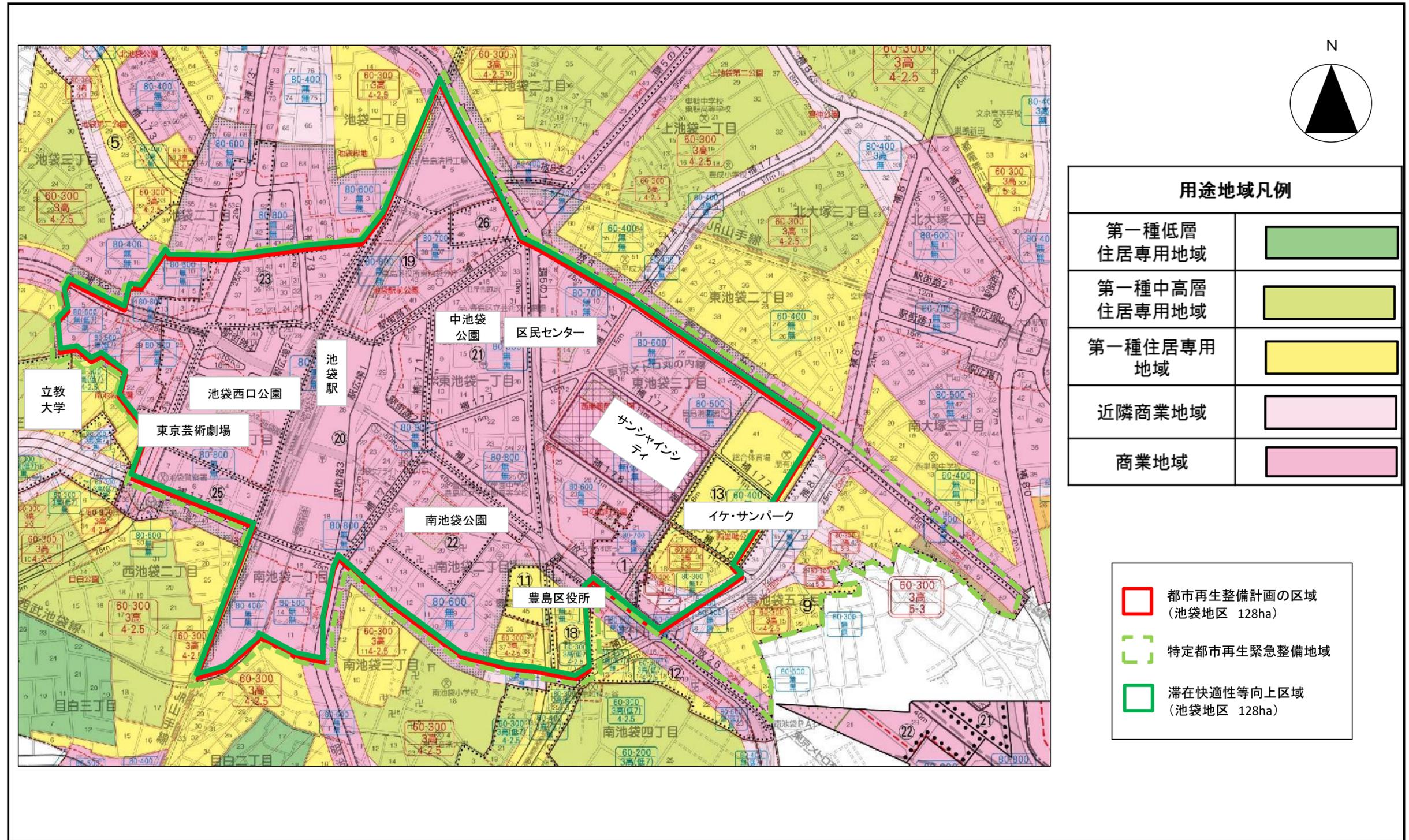
<p><b>滞在快適性等向上区域の考え方</b></p> <p>池袋駅周辺の主要な道路(グリーン大通り、アゼリア通り、南北区道)や4つの公園(池袋西口公園、中池袋公園、南池袋公園、イケ・サンパーク)を中心に滞在快適性等向上区域を設定し、官民一体となって、居心地がよく歩きたくなるまちづくりを進めていく。</p>
<p><b>滞在快適性等向上区域での取組</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>池袋地区において、グリーン大通りを中心に社会実験を実施し、居心地の良い空間づくりに関する調査や事業を検討・実施する。</li> <li>多様な地域活動組織(町会、商店会、エリマネ団体等)や地域企業と、新たなプレーヤーとの連携体制を強化し、地域主体の空間連携やサービス連携を実現する。</li> </ul>

目標を定量化する指標							
指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
アンケートにより「池袋周辺で、新宿、渋谷などない魅力あるまちづくりが進んでいる」と思う区民の割合	%	区内に2年以上住んでいる18歳以上の人を対象にしたアンケートで、「池袋周辺で、新宿、渋谷などない魅力あるまちづくりが進んでいる」という問いに対し、「どちらかというと思う、どちらともいえない、どちらかというと思うわない」の選択肢の中で、どちらかというと思うに回答した割合	目標1、2、3に対し、池袋周辺において、道路や公園、文化施設などの公共空間を活用し、にぎわいや活力の強化や、歩行者回遊性の向上、文化・芸術等の発信・交流機能の強化を行っていき、池袋ならではの魅力あるまちづくりが進んでいると思う区民の割合の向上を見込み、効果を判断していく。	46.5	令和3年度	57.0	令和9年度
主要な道路・公園でのイベント日数	日/年	池袋駅周辺の主要な道路(グリーン大通り、南北区道)と主要な4つの公園(池袋西口公園、中池袋公園、南池袋公園、イケ・サンパーク)の年間のイベント日数の合計(各施設の年間イベント日数の合計)	目標3に対し、道路・公園などによる文化・芸術の発信により賑わいや文化・芸術等の発信・交流機能の強化、向上が見込まれる。このことから公共空間でのイベント日数を指標とし効果を判断していく。	167	令和3年度	200	令和9年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【文化を軸としたにぎわいと活力の強化】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・グリーン大通りや4つの公園(池袋西口公園、南池袋公園、としまみどりの防災公園、中池袋公園)と周囲の施設が連携し、地域の魅力やにぎわいを向上させる。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・滞在環境整備事業 グリーン大通りマルシェ(社会実験)</li> <li>・滞在環境整備事業 ウォーカブルエリアの事業展開調査(コーディネート)</li> </ul> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立教通り整備事業</li> <li>・滞在環境整備事業 道路空間デザイン検討</li> <li>・計画策定支援事業 ウォーカブルビジョン策定</li> </ul>
<p>【多彩な界隈を繋ぐ歩行者回遊性の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主体多様な地域活動組織(町会、商店会、エリマネ団体等)や地域企業と、新たなプレイヤーとの連携体制を強化し、地域主体の空間連携やサービス連携を実現することで、歩行者回遊性を向上させる。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・滞在環境整備事業 グリーン大通りマルシェ(社会実験)</li> <li>・滞在環境整備事業 ウォーカブルエリアの事業展開調査(コーディネート)</li> </ul> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立教通り整備事業</li> <li>・滞在環境整備事業 道路空間デザイン検討</li> <li>・計画策定支援事業 ウォーカブルビジョン策定</li> </ul>
<p>【道路や公園等の公共空間の活用による文化・芸術等の発信・交流機能の強化】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・グリーン大通りや4つの公園等の公共空間を活用した文化・芸術等の発信・交流機能の強化を行う。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・滞在環境整備事業 グリーン大通りマルシェ(社会実験)</li> <li>・滞在環境整備事業 ウォーカブルエリアの事業展開調査(コーディネート)</li> </ul> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立教通り整備事業</li> <li>・滞在環境整備事業 道路空間デザイン検討</li> <li>・計画策定支援事業 ウォーカブルビジョン策定</li> </ul>
<p>その他</p>	
<p>【重点的に取り組むテーマ】民間牽引</p>	



池袋地区(東京都豊島区)	面積 128 ha	区域 西池袋一丁目、西池袋三丁目の一部、目白二丁目の一部、南池袋一丁目の一部、南池袋二丁目の一部、東池袋一丁目、東池袋三丁目、東池袋四丁目の一部、上池袋二丁目の一部、池袋一丁目の一部
--------------	--------------	--

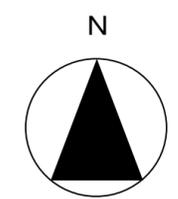
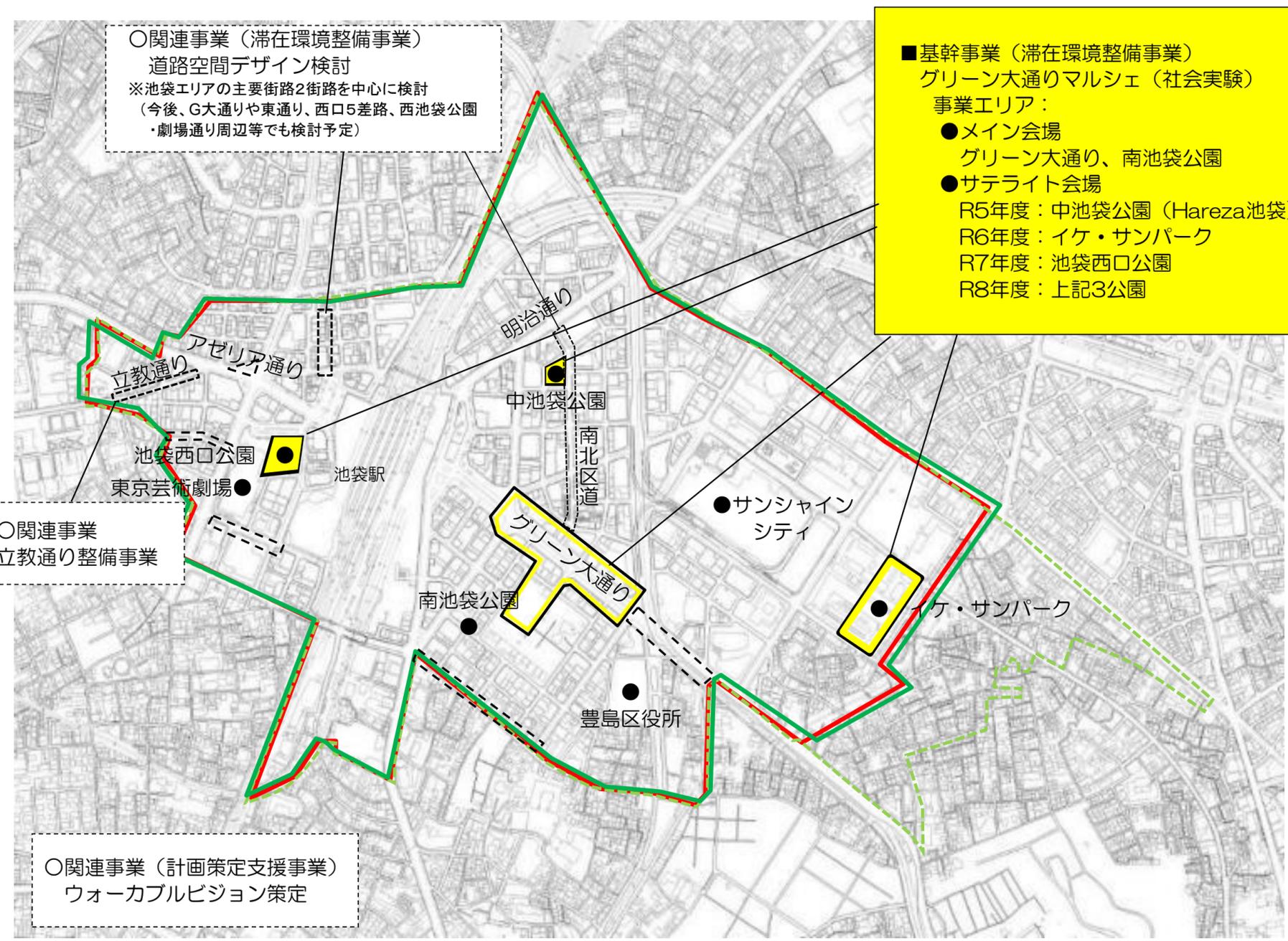


用途地域凡例	
第一種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第一種住居専用地域	
近隣商業地域	
商業地域	

	都市再生整備計画の区域 (池袋地区 128ha)
	特定都市再生緊急整備地域
	滞在快適性等向上区域 (池袋地区 128ha)

## 池袋地区(東京都豊島区) 整備方針概要図(まちなかウォーカブル推進事業)

<b>目標</b>	大目標: 世界中から人を惹きつける国際アート・カルチャー都市のメインステージ	<b>代表的な指標</b>	アンケートにより「池袋周辺で、新宿、渋谷などに比べて」	%	46.5	令和3年度 →	57	令和9年度
	目標1: 文化を軸としたにぎわいと活力の強化		主要な道路・公園でのイベント日数	日/年	167	令和3年度 →	200	令和9年度
	目標2: 多彩な界隈を繋ぐ歩行者回遊性の向上					→		
	目標3: 道路や公園等の公共空間の活用による文化・芸術等の発信・交流機能の強化							



凡 例	
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span>	基幹事業
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span>	提案事業
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px dashed black;"></span>	関連事業

<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid red;"></span>	都市再生整備計画の区域 (池袋地区 128ha)
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed green;"></span>	特定都市再生緊急整備地域
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid green;"></span>	滞在快適性等向上区域 (池袋地区 128ha)



# 池袋地区(東京都豊島区) 整備方針概要図(まちなかウォークブル推進事業)

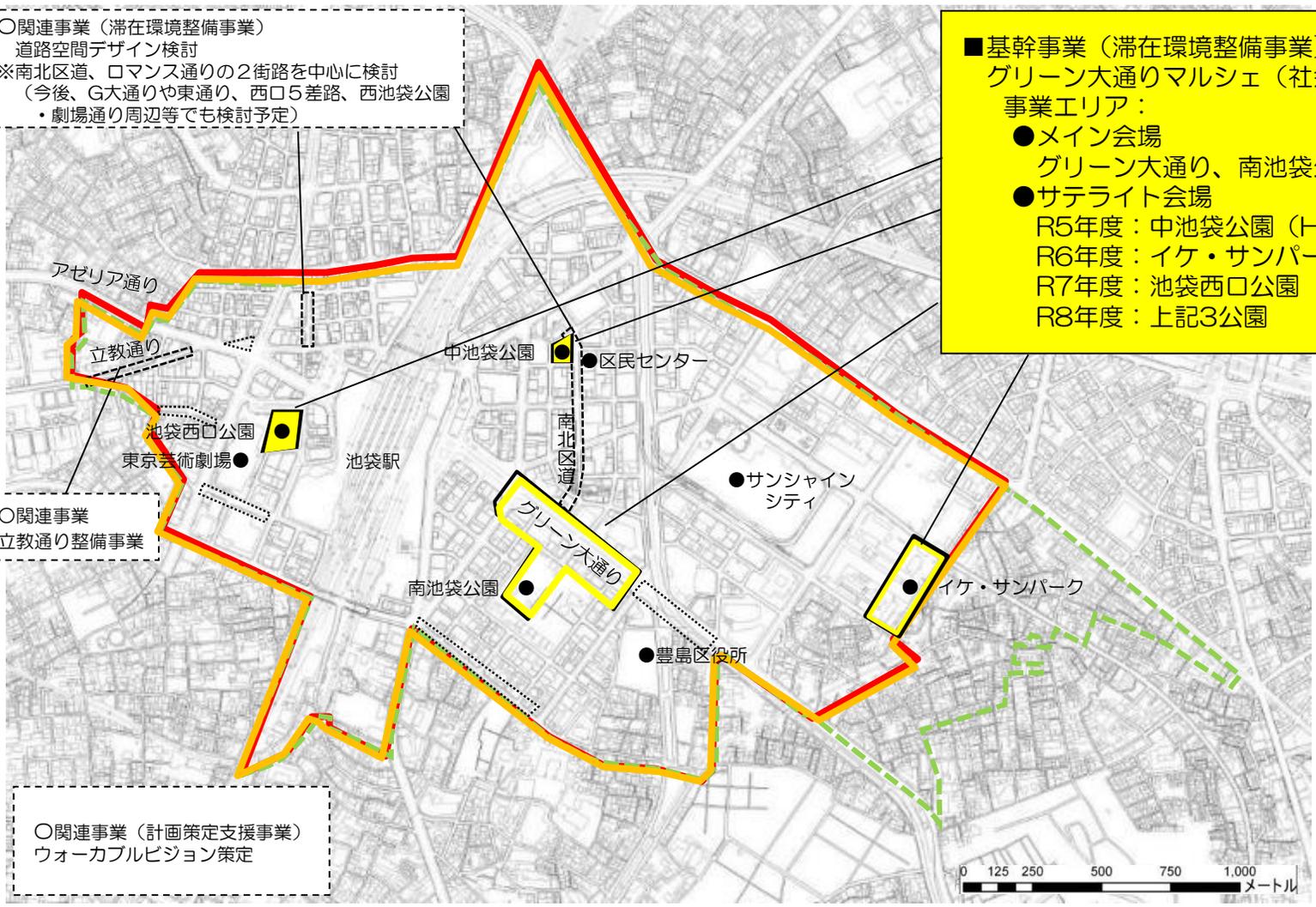
目標	大目標: 世界中から人を惹きつける国際アート・カルチャー都市のメインステージ 目標1: 文化を軸としたにぎわいと活力の強化 目標2: 多彩な界隈を繋ぐ歩行者回遊性の向上 目標3: 道路や公園等の公共空間の活用による文化・芸術等の発信・交流機能の強化	代表的な指標	アンケートにより「池袋周辺で、新宿、渋谷などにはない魅力あるまちづくりが進んでいる」と思う区民の割合	(%)	46.5	(令和3年度)	→	57	(令和9年度)
	主要な道路・公園でのイベント日数		(日/年)	167	(令和3年度)	→	200	(令和9年度)	

○関連事業(滞在環境整備事業)  
道路空間デザイン検討  
※南北区道、ロマンス通りの2街路を中心に検討  
(今後、G大通りや東通り、西口5差路、西池袋公園・劇場通り周辺等でも検討予定)

○関連事業  
立教通り整備事業

○関連事業(計画策定支援事業)  
ウォークブルビジョン策定

■基幹事業(滞在環境整備事業)  
グリーン大通りマルシェ(社会実験)  
事業エリア:  
●メイン会場  
グリーン大通り、南池袋公園  
●サテライト会場  
R5年度: 中池袋公園(Hareza池袋)  
R6年度: イケ・サンパーク  
R7年度: 池袋西口公園  
R8年度: 上記3公園



- 都市再生整備地域の区域  
(池袋地区 128ha)
- 特定都市再生  
緊急整備地域
- 滞在快適等向上区域  
(池袋地区 128ha)
- 基幹事業
- 関連事業
- 関連事業(予定)

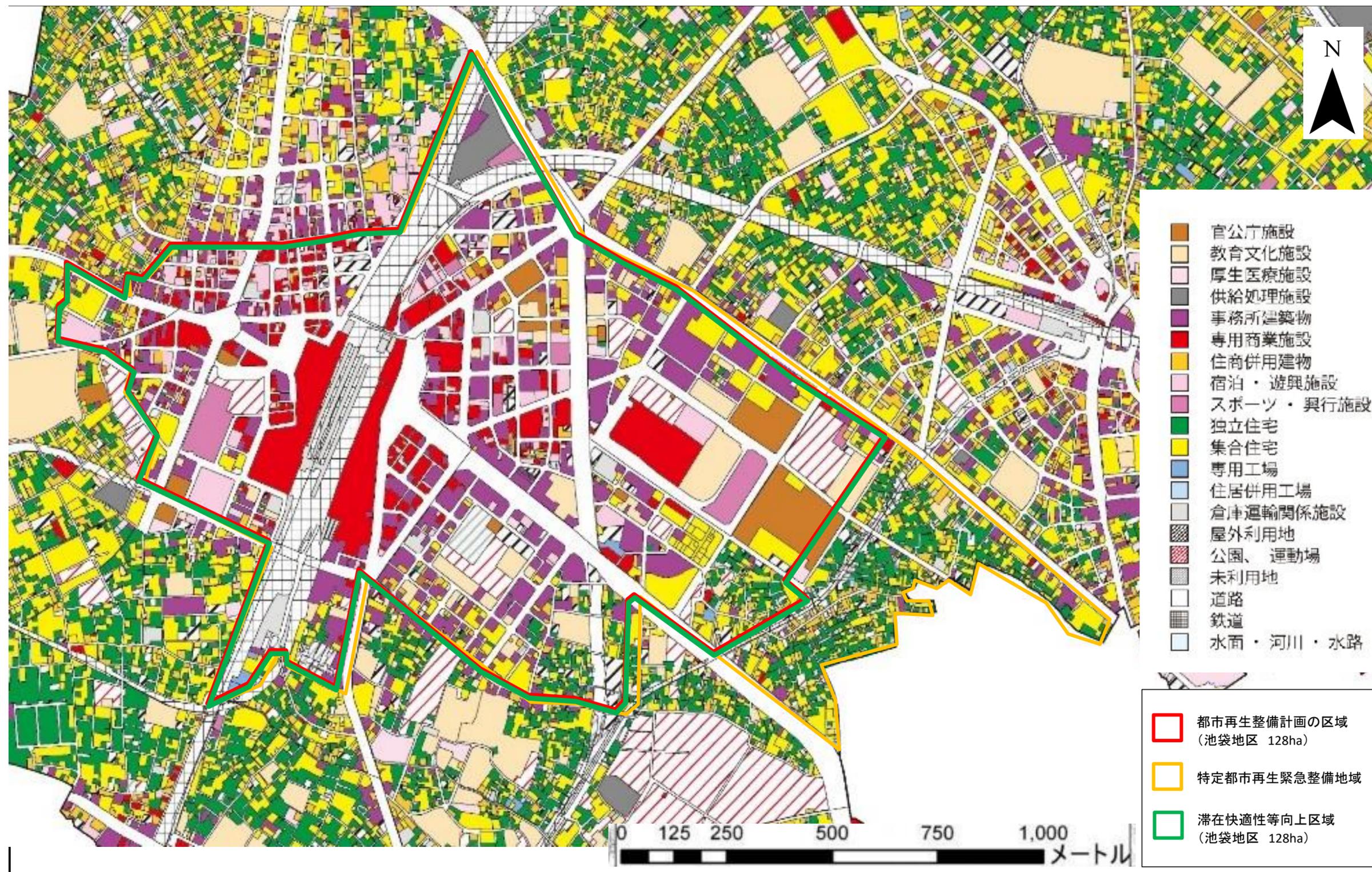
# 都市再生整備計画の添付書類等

## 交付対象事業別概要

いけぶくろ ちく      とうきょうと      としまく  
池袋地区（東京都豊島区）

活用する事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	<input type="checkbox"/>
<b>都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)</b>	
コンパクトシティ支援型	<input type="checkbox"/>
観光等地域資源活用支援型	<input type="checkbox"/>
地域生活拠点支援型	<input type="checkbox"/>
経過措置	<input type="checkbox"/>
<b>都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)</b>	
防災拠点・コンパクトシティ支援型	<input type="checkbox"/>
防災拠点・郊外支援型	<input type="checkbox"/>
経過措置	<input type="checkbox"/>
<b>まちなかウォークアブル推進事業</b>	
コンパクトシティ支援型	<input checked="" type="checkbox"/>
観光等地域資源活用支援型	<input type="checkbox"/>
地域生活拠点支援型	<input type="checkbox"/>

池袋地区(東京都豊島区) 現況図



交付限度額算定表(その1)

各事業の交付要綱に掲げる式による交付限度額の合計(X)	11.0 百万円	規則第16条第1項に基づく交付限度額(Y)	852,738.0 百万円	X ≤ Yゆえ、本計画における交付限度額	11.0 百万円
-----------------------------	----------	-----------------------	---------------	----------------------	----------

規則第16条第1項に基づく限度額算定

**Au** 576,000 m<sup>2</sup>

公共施設の上限整備水準

区域面積(m <sup>2</sup> )	1,280,000		
当該区域の特性に応じて国土交通大臣が定める割合	○	区域の面積が10ha未満の地区	0.50
	○	最近の国勢調査の結果による人口集中地区内	0.45
		その他の地域	0.40

**Ci** 5,101,633 円/m<sup>2</sup>

単位面積あたりの標準的な用地費

標準地点数	13
公示価格の平均値(円/m <sup>2</sup> )	3,992,833

単位面積あたりの標準的な補償費

当該区域内の戸数密度(戸/m <sup>2</sup> )	0.007
標準補償費(円/戸)	44,000,000

**Cf** 23,000 円/m<sup>2</sup>

控除額 0 百万円

都市再生整備計画関連事業とは別に国庫補助事業等により整備する施設

施設名(事業名)	面積(m <sup>2</sup> )	国庫補助事業費等(百万円)
合計	0	0

**Ap** 243,200 m<sup>2</sup>

公共施設の現況整備水準

○ 整備水準が明らかになっている類似市街地等からの推定

推定現況整備水準(小数第2位まで)	0.19
推定公共施設面積(m <sup>2</sup> )	243,200

個別公共施設の積み上げ

	面積(m <sup>2</sup> )	割合
道路	-	-
公園	-	-
広場	-	-
緑地	-	-
公共施設合計	0	0

Cnを考慮しない場合の交付限度額(Y1) 852,738 百万円

ΣCn 0 円

下水道	0 円
区域面積(m <sup>2</sup> )	1,280,000
うち現況の供用済み区域面積(m <sup>2</sup> )	
標準整備費(円/m <sup>2</sup> )	3,600

地域交流センター等の公益施設(建築物) 0 円

上限床面積(m <sup>2</sup> )	9,400
標準整備費(円/m <sup>2</sup> )	4,372,833

調整池 0 円

調整池の容積(m <sup>3</sup> )	
標準整備費(円/m <sup>3</sup> )	140,000

河川 0 円

河川整備延長(m)	
標準整備費(円/m)	3,700,000

住宅施設 0 円

建設予定戸数(戸)	超高層	
	一般	
	合計	0
標準整備費(円/戸)	超高層	一般
	北海道特別地区	41,310,000
北海道一般地区	38,190,000	30,990,000
特別地区	49,120,000	35,690,000
大都市地区	37,170,000	30,180,000
多雪寒冷地区	41,510,000	32,370,000
奄美地区	39,520,000	35,640,000
沖縄地区	30,280,000	30,280,000
一般地区	33,700,000	28,640,000

市街地再開発事業による施設建築物 0 円

施設建築物の延べ面積(m <sup>2</sup> )	
標準共同施設整備費(円/m <sup>2</sup> )	132,000

電線共同溝等 0 円

電線共同溝等延長(m)	
標準整備費(円/m)	680,000

人工地盤 0 円

人工地盤の延べ面積(m <sup>2</sup> )	
標準整備費(円/m <sup>2</sup> )	5,300,000

協議して額を定める大規模構造物等 0 円

大規模構造物等	協議状況	整備費(円)

Cnを考慮した場合の交付限度額(Y2) 852,738 百万円

各事業の交付要綱に掲げる式による交付限度額(活用する交付金の欄のみご記載ください。)

<都市構造再編集中支援事業>

交付限度額(X1)	百万円
-----------	-----

<都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)>

交付限度額(X2)	百万円
-----------	-----

<都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)>

交付限度額(X3)	百万円
-----------	-----

<まちなかウォークアブル推進事業>

交付限度額(X4)	11.0 百万円
-----------	----------

交付限度額算定表(その2)(まちなかウォークابل推進事業)

池袋地区 (東京都豊島区)

様式(2)-④-4

社会資本整備総合交付金交付要綱に掲げる式による限度額算定(詳細)

※水色のセルに事業費等必要事項を入力して下さい。(百万円単位)

単位:百万円

○交付対象事業費(必ず入力) (百万円) (百万円)

交付対象事業費	基幹事業合計(A)	22.000	A (事業費)	1)式で求まる額(5/10*(A+B))	11.000	① (国費)
	提案事業合計(B)		B (事業費)	2)式で求まる額(5/8*A)	13.750	② (国費)
	合計(A+B)	22.000	(事業費)	上記①、②の小さい方	11.000	③ (国費)
	提案事業割合(B/(A+B))	0.000		国費率(③÷(A+B))	0.500	④ (国費率)

○交付限度額、国費率の算出

交付対象事業費(A+B)	22.0	(事業費)	社会資本整備総合交付金交付要綱に掲げる式による交付限度額(⑬)を1万円の位を切り捨て)	11.0	⑬ (国費)
			国費率	0.500	⑭ (国費率)

年次計画(まちなかウォークラブル推進事業)

様式(2)-⑤-4

(事業費:百万円)

基幹事業									
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
道路									
公園									
駐車場有効利用システム									
地域生活基盤施設									
高質空間形成施設									
既存建造物活用事業									
土地区画整理事業									
市街地再開発事業									
バリアフリー環境整備促進事業									
街なみ環境整備事業									
エリア価値向上整備事業									
こどもまんなかまちづくり事業									
滞在環境整備事業		グリーン大通りマルシェ(社会実験)	豊島区	19.0	5.0	5.0	4.0	5.0	
滞在環境整備事業		ウォークラブルエリアの事業展開調査(コーディネート)	豊島区	3.0	3.0				
計画策定支援事業									
計				22	8	5	4	5	0
提案事業									
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	令和 年度	令和 年度	令和 年度	令和 年度	令和 年度
地域創造 支援事業									
事業活用 調査									
まちづくり活動 推進事業									
計				0	0	0	0	0	0
合計				22	8	5	4	5	0
累計進捗率 (%)					36.4%	59.1%	77.3%	100.0%	100.0%

(参考)関連事業									
事業	事業箇所名	事業主体	全体 事業費	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	
立教通り整備整備事業	立教通り(第一工区)	豊島区	1311	578	408	50	275		
滞在環境整備事業(道路空間デザイン検討)	南北区道、ロマンス通り	民間事業者	20				10	10	
計画策定支援事業(ウォークラブルビジョン策定)	-	民間事業者	7				7		
合計			1338	578	408	50	292	10	
累計進捗率 (%)				43.2%	73.7%	77.4%	99.3%	100.0%	

滞在環境整備事業

単位:百万円

項目	施設名／調査内容	事業主体	概要 (箇所数、規模等)	交付期間内 事業費	交付期間内事業費内訳			備考
					設計費	用地費・補償費	施設整備費	
滞在環境の向上に資する環境整備(トイレ、倉庫、トランジットモール化に必要な施設等)								
滞在環境整備に関する調査等(社会実験、コーディネート等)	グリーン大通りマルシェ/ 賑わい創出プロジェクト(社会実験) マルシェ企画運営 テナント(ファニチャー含む)に立ち寄り お客様の行動を調査(アクティビティ 調査)し、ウォーカブル施策に活用す る。	豊島区	マルシェイベント(社会実験) 開催回数:4回程度 開催日数:6日程度 (イベント参加者20000人想定) 調査回数:2回程度	19				
	ウォーカブル事業展開調査(コーディネ ート) 上記社会実験調査結果、別途実施し ている交通施策、地域の意向などか ら、今後進めていくウォーカブルまちづ くりに関するケーススタディを実施。	豊島区	地域意向調査:6回 事業手法検討会:計6回程 度 駅東西連携施策の検討	3				
					—	—		
合計	—	—	—					