

東池袋三・四丁目地区(サンシャインシティ他)の都市計画変更の開始について

サンシャインシティは、2028 年(令和 10 年)に築 50 年を迎え、100 年建築を目指し、次の 50 年に向けて、既存ストック等を生かしながら安全安心でウォークアブルなまちづくりを推進することを目的とした新たな取組みを計画しており、本年 3 月には、周辺への説明会を実施したことに続き、本年 5 月に東京都に対して、その実現のため都市計画変更に関する提案がなされた。

区は今後、東京都とともに都市計画手続きを進めていく。また、併せて公共貢献として実施される東池袋中央公園の改修などについて、区民の意見を反映しながら、計画が滞りなく進むよう連携して取り組んでいく。

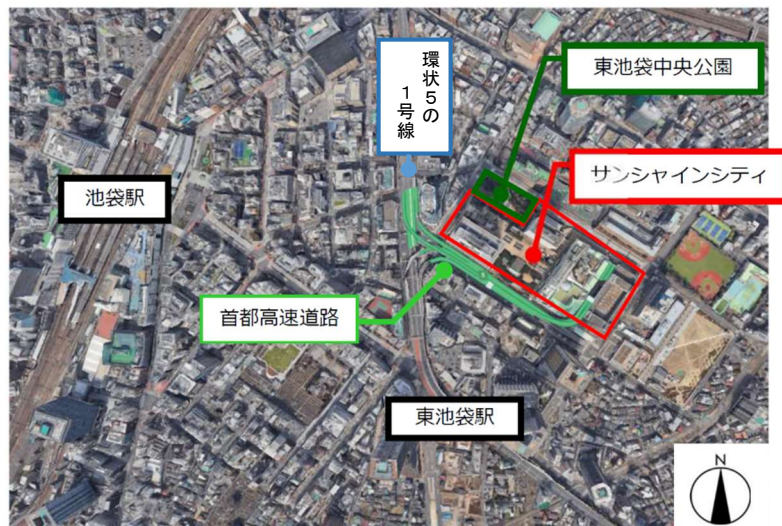


図1 周辺の位置図

1. サンシャインシティの概要、歴史

- 1958 年(S33 年)東京拘置所の移転が閣議決定
- 1966 年(S41 年)東京拘置所跡地再開発の基本方針を決定(国)
- 同年 首都高速道路・バスターミナル・都市計画駐車場(地下)・公園(東池袋中央公園)を都市計画決定
- 1967 年(S42 年)国から新都市開発センター(現:SSC)へ払下げ契約
- 1972 年(S47 年)街区全体を「特定街区」として都市計画決定(国)
- 1978 年(S53 年)竣工(サンシャイン 60・高速道路・バスターミナル等)
 - ・敷地面積:約54,700㎡
 - ・建物面積:約38,600㎡
 - ・主な用途:事務所、ホテル、店舗、共同住宅、博物館、水族館
劇場、展示場、駐車場、バスターミナル等

2. 都市計画手法の見直し

サンシャインシティは約 50 年前の法制度や評価基準等に基づき、都市計決定（「特定街区」）され、建築された建物である。現行法等に則して再評価、都市計画変更（「再開発等促進区を定める地区計画」等）により、既存ストックを生かしつつ機能更新や再整備が可能となる。

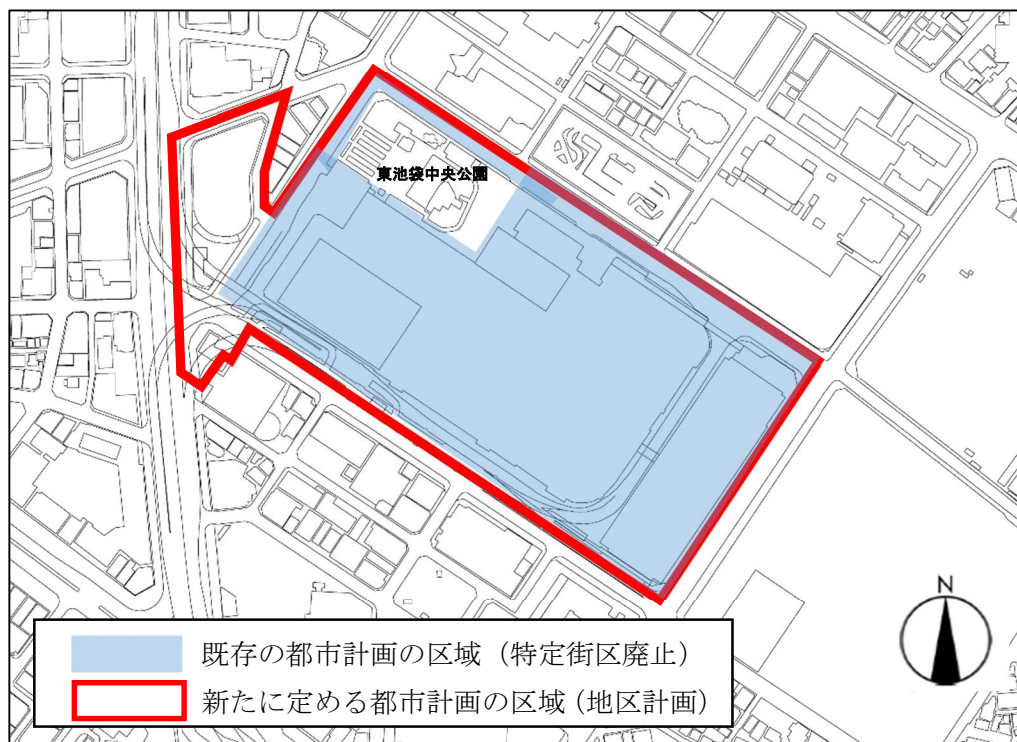


図2 区域図

3. 整備の方針

サンシャイン 60 等の既存ビルを活用し、「100 年建築」における次の 50 年に向け、新たな賑わいの創出と防災性の向上を図る。



図3 主な取組イメージ

東池袋中央公園と一体的な再整備による回遊性の向上・賑わいの創出

- ・賑わい施設等の整備にあわせ、サンシャインシティと地上・デッキ階で接続するバリアフリー動線の整備やエリアマネジメント活動などにより、公園と一体的な回遊性の向上、賑わいの創出を実現

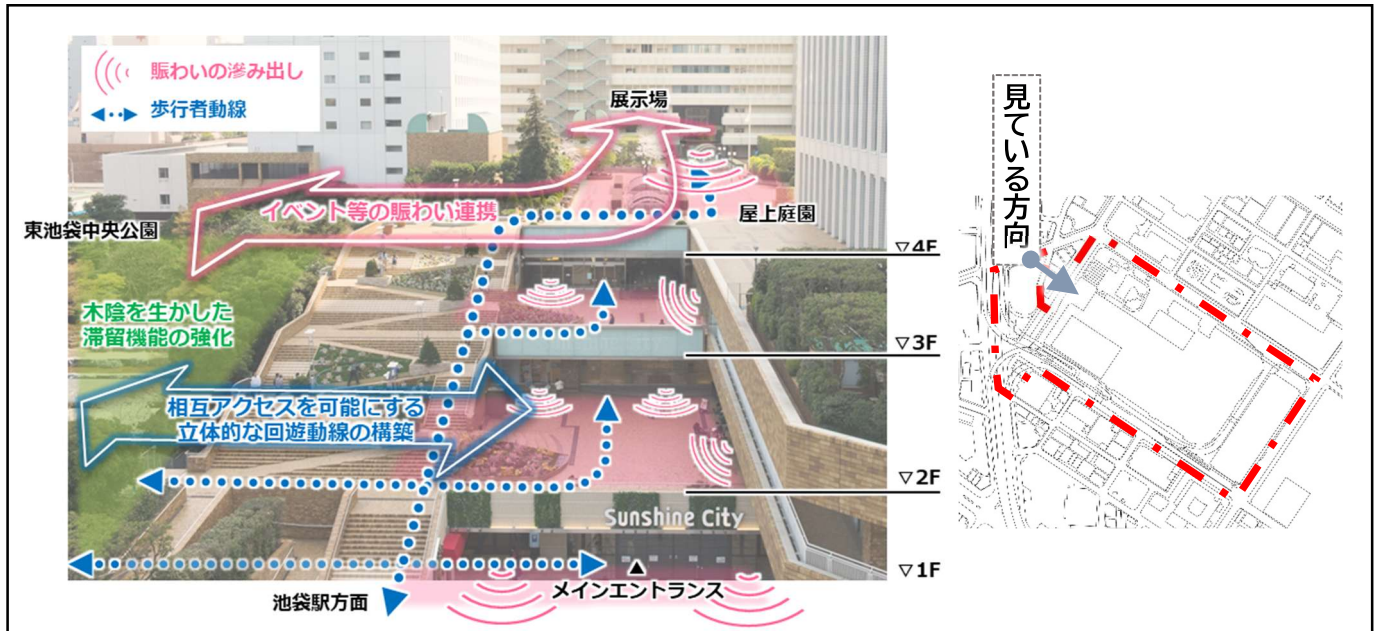


図4 回遊性の向上・賑わいの創出のイメージ

歩行者滞留空間の整備・無電柱化・区道の美装化等によるウォーカブルな空間整備

- ・滞留空間の整備によるゲート空間の創出、無電柱化・区道の美装化による歩行環境等の向上
- ・高架下空間等の再整備によるゆとりある歩行環境と賑わい空間の創出

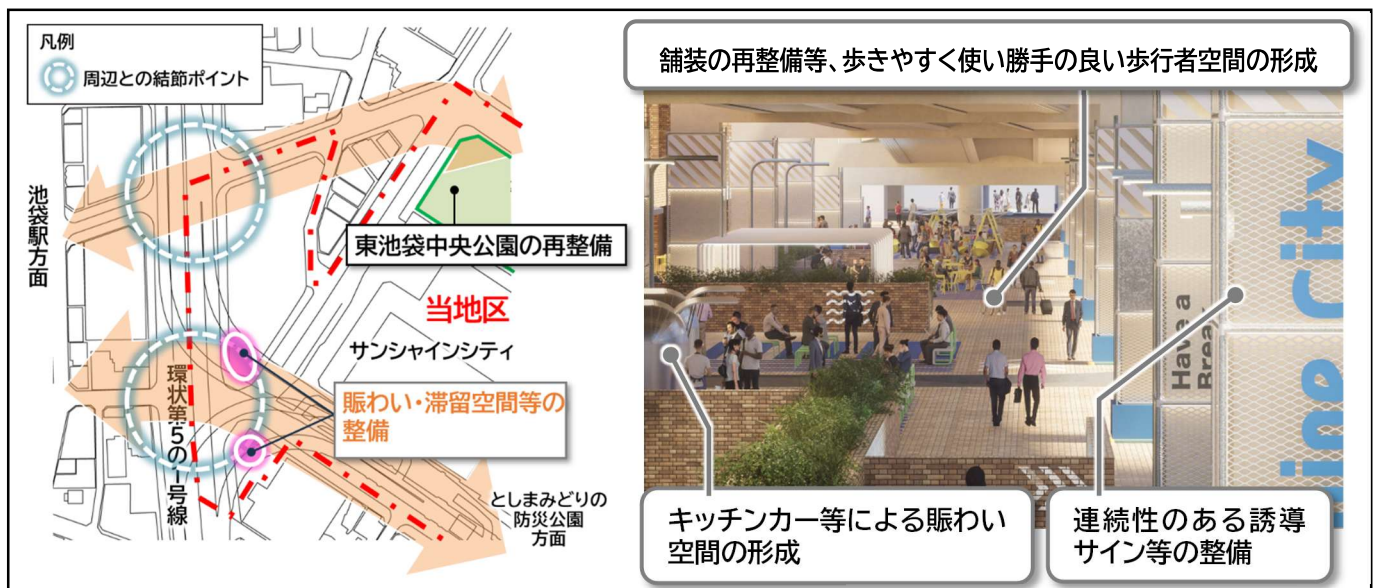


図5 ウォーカブルな空間整備のイメージ

バスターミナルの再編・コンバージョン等による交流空間の拡充・防災性等の向上

- ・需要予測等を踏まえバスターミナルを再編し、賑わいを創出する交流空間へ変更
- ・災害時の一時滞在施設を拡充し、帰宅困難者の受入れ強化するとともに防災イベント等による周辺地域との連携など災害対応力を強化

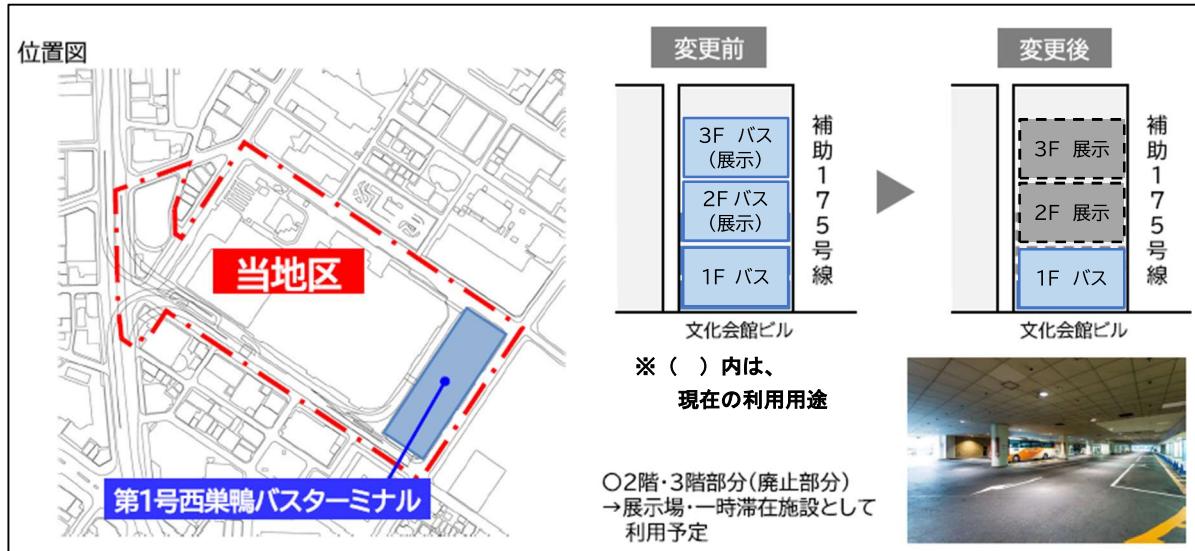


図6 バスターミナル変更のイメージ

4. 都市計画手続きの流れ(予定)

- ・「再開発等促進区を定める地区計画」の決定、「特定街区」の廃止(東京都)
- ・「西巣鴨第1号バスターミナル」の変更(豊島区)

○都市計画原案(16 条)の公告・縦覧、意見書募集・説明会

(地権者・利害関係者対象)

- ・対象の都市計画:「再開発等促進区を定める地区計画」の決定

- ・公 告 : 令和8年7月8日(水)

- ・縦 覧 : 令和8年7月9日(木)～令和8年7月 22 日(水)

- ・縦覧場所 : 東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課
(東京都庁第二本庁舎 12 階北側)

豊島区都市整備部都市計画課(豊島区役所6階)

- ・意見募集 : 令和8年7月9日(木)～令和8年7月 29 日(水)

- ・意見書の提出先: 東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課

- ・説明会の実施(地権者・利害関係者対象)

日時: 令和8年7月10日(金)午後7時～午後8時(受付午後6時30分～)

場所: 豊島区役所 1階 としまセンタースクエア

内容: 地区計画の原案、関連都市計画(特定街区の廃止等)について説明、
質疑・応答など

○都市計画法案(17 条)の公告・縦覧・意見書募集・説明会(9月頃)

(地権者・利害関係者・区民対象)

○都市計画案の付議(11 月頃)

○都市計画の決定・告示(12 月頃)