

## 4. ゾーン・エリア区分

対象地域内の土地利用現況を踏まえるとともに、将来の望まれる発展の方向性を明らかにするため、図1のとおりゾーニングを行う。また、副都心商業業務地に指定されている地区については、図2のとおりさらに詳細なエリア区分を行い、きめ細かい街づくりを進める。

### 4-1 ゾーン区分

#### 商業ゾーン

西武百貨店、東武百貨店、三越百貨店、パルコ等を中心とした商業集積が進み、ビックカメラ、キンカ堂等大規模な小売店舗も立地する地区で、副都心にふさわしい商業地整備が望まれるゾーン。

#### 商業系複合ゾーン

小規模な店舗、専門学校、業務施設が混在した地区で、南池袋公園や寺社等の緑豊かな緑地を生かした、良好な歩行者空間の整備が望まれるゾーン。

#### 業務系複合ゾーン

サンシャインシティ周辺の業務を中心とした商業・住宅が混在した地区で、今後業務施設と都心居住が適正に複合した土地利用が望まれるゾーン。

#### 住居系複合ゾーン

中低層住宅が密集した地区で、今後は住宅と商業・業務が適正に複合した良好な住環境の整備が望まれるゾーン。

#### 文教・芸術ゾーン

東京芸術劇場、立教学院を中心に、芸術の発信地かつ学生を対象としたストリートの整備が望まれるゾーン。

#### 都市居住型開発誘導ゾーン

補助81号線、補助172号線、補助173号線等の都市計画道路の整備に併せた、住宅を中心として一定規模の商業・業務が適正に複合した沿道開発が望まれるゾーン。

#### アミューズメントゾーン

飲食店、劇場、映画館等の遊興施設が複合した地区で、誰でも安心して歩ける歩行者空間を整備することが望まれるゾーン。

#### 防災スポーツ公園ゾーン

防災面を考慮したスポーツ公園として整備が望まれるゾーン。



## 4 - 2 エリア区分

### グリーン大通り沿道エリア

緑濃い街路空間に事務所や銀行が立地し、良好な景観を形成する一方で、休日や夜間等は人の流れが少ない。このため、池袋の玄関口としてふさわしい品格ある景観の維持向上とともに、にぎわいと回遊性の創出が望まれるエリアである。

### 駅周辺・にぎわいエリア

駅周辺の専用商業施設を中心に、小規模な専用商業施設と事務所等が混在する街区で囲むように形成されており、歩行者動線が停滞する傾向がある。このため、回遊性を面的に連担させるべく、楽しく散策できる多彩な魅力の創出が望まれるエリアである。

### アミューズメントエリア

宿泊・遊興・風俗施設等で構成され、来訪者には活気とともに雑然とした印象を与える一方、夜の池袋のにぎわいを象徴している。このため、昼夜を問わず誰もが安心・安全に集えるにぎわいを再生することが望まれるエリアである。

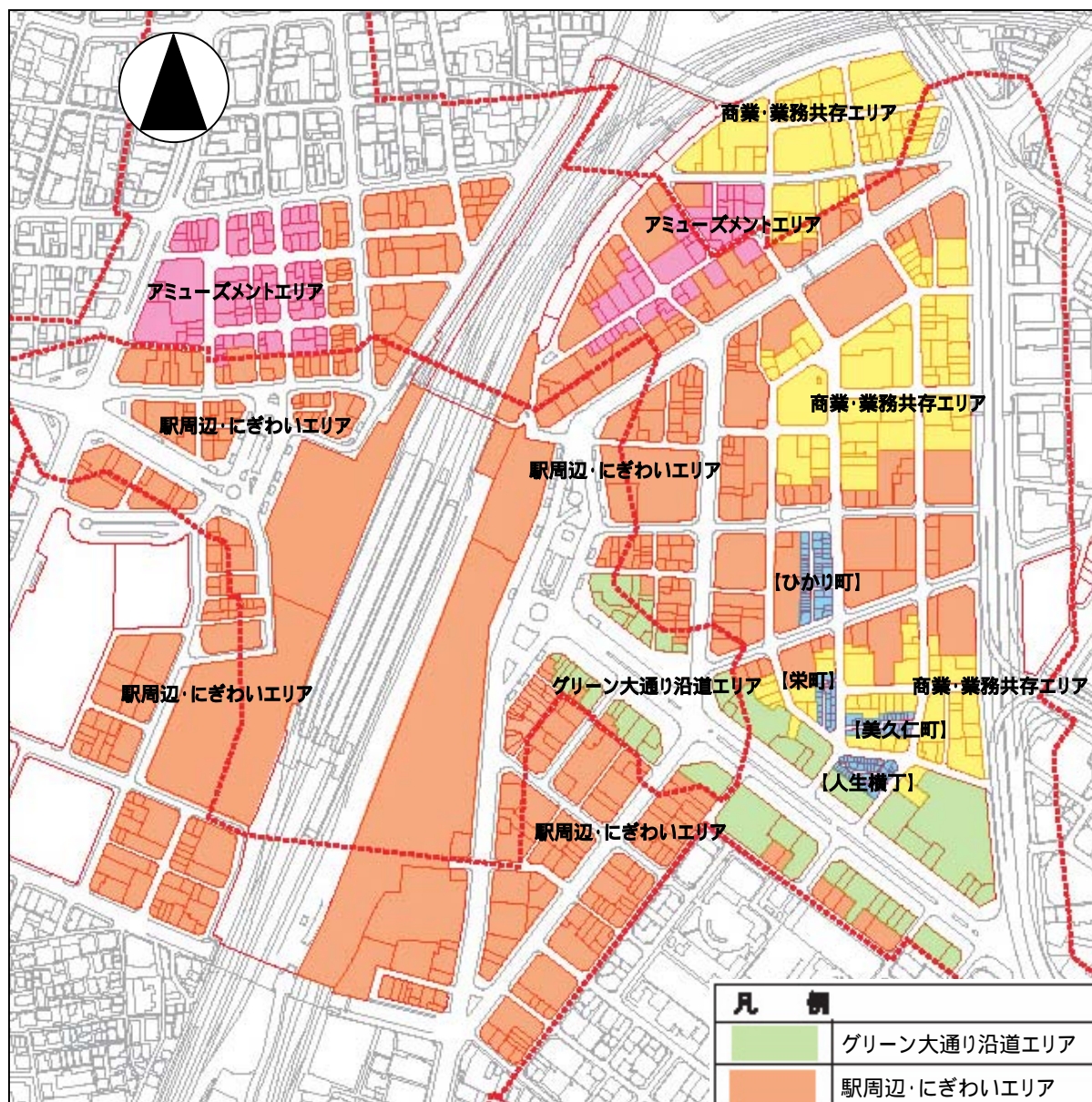
### 商業・業務共存エリア





事務所・店舗・共同住宅などが混在し便利な環境にあるものの、街区ごとの特徴が乏しくなっている。このため、利便性を生かした、多様な主体が楽しむ職・遊の共存を特徴とするまちへ誘導することが望まれるエリアである。

### 小路空間エリア

池袋の盛り場として形成され、独特の雰囲気醸し出しているものの、近年は、かつての活気が失われつつある。このため、その特性を活かした、親密感あふれる21世紀の新たな小路空間への再生が望まれるエリアである。

エリア区分図（図2）



凡 例	
	グリーン大通り沿道エリア
	駅周辺・にぎわいエリア
	アミューズメントエリア
	商業・業務共存エリア
	小路空間エリア
	容積率境

サンシャイン 60 通り沿道のアミューズメントゾーンは、地区の中心的な動線であることから、「駅周辺・にぎわいエリア」としている。