

5 - 2

多様な機能が集積し、活力にあふれるまち・池袋



プラン F 計画的な建替え誘導の推進

プラン G 再開発の推進

プラン H 都心居住の推進

プラン I 都市計画道路、地下鉄 13 号線の整備

計画的な建替え誘導の推進

1. 現状と課題

池袋副都心の都市構造は、拠点と線で構成されている。池袋駅近傍に集積するデパート群、サンシャインシティとサンシャイン 60 通り、新文芸坐やロサ会館周辺の繁華街、東京芸術劇場、明治通りや三越裏通りなどに林立する飲食店等である。

各々は個々に池袋のにぎわいを象徴している。しかし、その間には性風俗店から共同住宅まで多種多様な用途が不規則に混在し、にぎわう機能としての繋がりが分断されている部分がある。また、建築物の高さの統一感や街並みの色彩など景観面での基準が明確でないため、池袋副都心の特性を印象付けるインパクトに欠けている。

街区単位で捉えると、広幅員道路に面する敷地では容積充足率が高い反面、狭幅員道路に面する敷地では前面道路による容積率制限や道路斜線制限等により利用可能な容積率が低く抑えられている。周辺との土地利用上のアンバランスとともに建替え更新のメリットが少ないことから、建物の老朽化も進んでいる。

こうしたことが、池袋副都心の懐を狭くし、全体としての活力を減殺する大きな要因となっている。

1-1 課題

以上より、池袋副都心の建築物群が抱える課題は次のように集約できる。

- ・ 都市構造上の課題
にぎわう機能の分断により、まちの活力を面として広げきれていない。
- ・ 土地利用上の課題
建替え活動の停滞により、まち全体の活性化を阻害している。

1-2 課題への対策を講じない場合に想定される問題点

現在、部分的な建替え更新が始まっているが、現状のまま推移した場合には、次のような問題が想定される。

- ・ 雑然とした街並み等が改善されない。
- ・ 新たな魅力を生み出しづらい。
- ・ 地域ごとのイメージが明確にならない。
- ・ にぎわいの連続性が確保できず、まちの回遊性が向上しない。
- ・ 狭小な敷地が集積する地域での災害時の危険性が懸念される。

1-3 対応策

池袋副都心地域全体の魅力を高めるため、体系的かつ計画的な個別の建築物の更新促進策及び政策的誘導策を立案する必要がある。

検討対象は、豊島区都市計画マスタープランの「副都心商業業務地」のうちサンシャインシティ周辺を除く範囲を対象とする。設定にあたっては、区全体への波及効果と計画の実現性を考慮した。また、個別的な民間建築物の計画的な建替え誘導策の立案を目的とするため、検討手法は、都市再開発事業などの手法ではなく、主として、現行の地域地区や建築規制の見直しを含めた手法を対象とする。

1-4 土地利用状況の特性と課題

土地利用状況の特徴を捉え、課題を確認する。

建物用途の分布状況



【特性と課題】

池袋副都心は、駅中心の円的な圏域とサンシャイン 60 通り沿道の専用商業施設の周囲に混在する街区、事務所に特化した街区、遊興的な街区を形成している。

街区相互の関連性が薄く、にぎわいの連続性が乏しいことから、街の活力を面として広げていく工夫が必要である。

敷地面積の分布状況

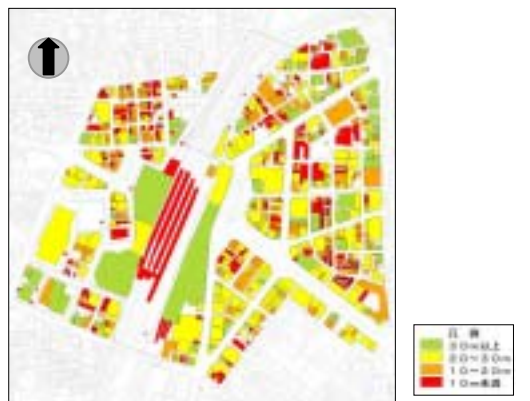


【特性と課題】

駅前の敷地が狭小な街区は、看板等が集約化されておらず、敷地間口が狭いことなどに起因し、雑然とした街並みの印象を与えている。また、狭隘な道路による防災上の懸念や災害時の看板落下の危険性も含んでいる。

敷地が比較的広い街区においてはその維持、及び狭小な街区における共同化が必要である。

建築物の高さの分布状況



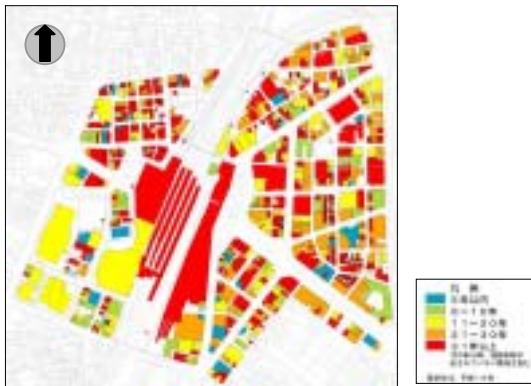
【特徴と課題】

東口・西口とも駅広場に面する敷地において、10m未満の建物が分布するなど、十分な土地利用が進んでいない。この点で、駅周辺からの景観が雑然としている。

地区の実情に応じた、一定程度の高さの最高限度を定めるとともに、敷地の共同化策を考える必要がある。

(注意：この高さの算定は木造階高 2.7m 非木造 3.2m を想定)

確認申請年ごとの分布状況



【特性と課題】

建替え更新が進んでいない街区は、前面道路幅員が狭く、狭小な敷地が多い。規制の要件以外にも、権利関係等にも起因すると考えられるが、建物の耐震性に不安を抱えるなど、防災面からも懸念される。

リニューアルなどを含め建替えを促進し、建物の安全性の向上を図る必要がある。

(注意：確認申請年のため着工年と異なる)

容積消化率の分布状況



【特性と課題】

比較的、容積消化率が高くなっている。斜線制限等によりこれ以上の床を確保できないことが、建替えに進まない要因とも推測される。

建替えの活発化には、指定容積率や前面道路による容積率軽減係数の見直し、敷地の共同化等について、各々の特性に応じた方策が求められる。

(注意：共同住宅の共用部分や駐車場の容積不参入部分は考慮せず、延べ面積から算定。なお、12m未滿の道路については軽減係数を考慮している。)

壁面後退距離の分布状況



【特性と課題】

東口駅周辺の専用商業施設周辺や宿泊・遊興施設が多い街区では、壁面後退が少ない。自敷地の置き看板や自転車などを収めることが難しくこともあり、道路へのはみ出しが多くなっている。

狭小な敷地が多いなど街区の実情に応じて、壁面後退の制限を検討する必要がある。

2 建替え誘導の方針とエリア区分

2-1 建替え誘導の方針〔地区計画制度等の適用〕

建替え活動を活発化させるためには、容積率など、建築制限を緩和することが一般的な方策として考えられる。しかし、計画性を伴わない容積率などの規制の緩和は、建物規模の拡大化により、都市基盤への負荷をいっそう深め、前述の池袋副都心が抱える課題をより深刻化させる要素を多分に包含する。

このため、建替え誘導にあたっては、再生イメージを明らかにした上で、地区計画制度などにより地域のルールを担保することを前提に、建築制限の緩和を行う。

計画を適用する際には、地区内の特性や権利関係等を詳細に調査する。こうした基礎的な調査により、計画の正当性を担保し、権利者等の理解と合意形成を図っていく。

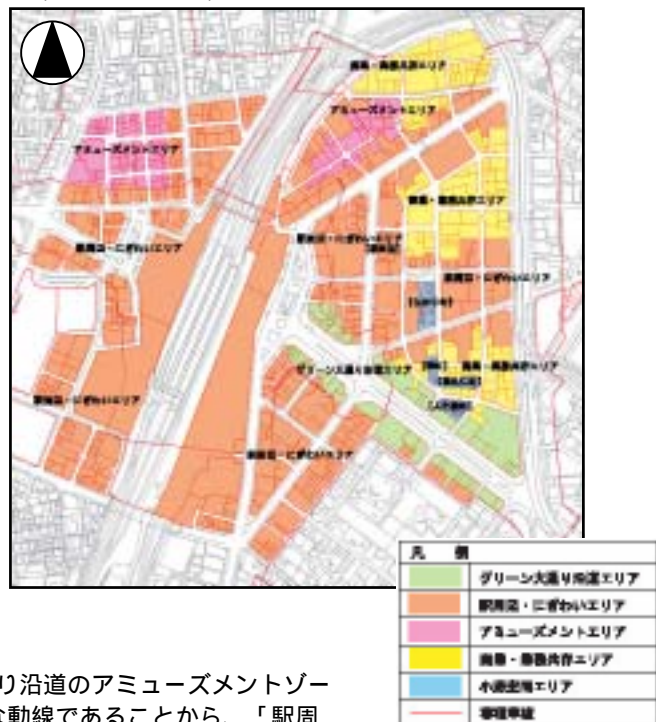
なお、地区計画の適用や地域地区制の見直しのみでは、対応が困難な地区では、地区計画以外の手法も別途検討する。

2-2 エリア区分

土地利用の状況の特徴、実態としての人の流れと滞留の現状を踏まえ、池袋駅を中心としたにぎわいを面として広げて奥行きを創出するとともに、景観的な質を向上する観点から、次の5エリアを設定する。

- 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

(エリア区分図)



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。

3 建替え誘導策の提案

『グリーン大通り沿道エリア』

～池袋の玄関口としてふさわしい品格の維持とにぎわいのあるまちへの再生～

(1) 建替え誘導の方針

現在の規制を見直し、建築容量を向上させるとともにグリーン大通りに面した建築物の低層階に、にぎわいのある店舗を誘導し、それらの連続性を創出する。

敷地規模を維持し、スカイラインを含めた建物の形態や意匠並びに看板等のデザインの統一感を持たせることで、品格ある街並み景観の形成を進める。

(2) エリア内の現状

広幅員街路空間の中で緑濃い歩道の沿道に形成されるエリアである。現在も一定の良好な景観を形成しているものの、沿道の建物用途は銀行や事務所等が大半を占め、人の流れが少なくなっている。

徐々にではあるが1階や地階で飲食店の進出が見られる。

道路斜線制限の影響はなく、容積消化率は高いことから、建物の高さによるスカイラインは整っている。

(3) 規制・誘導策

《適用手法の概要》

一般型地区計画の適用に併せて、現行の指定容積率及び隣地斜線制限の緩和を検討する。

低層階を店舗等に限定する用途制限（学校施設等は除く）、高さの最高限度、敷地面積の最低限度、建物・広告物等の形態制限等の導入を検討する。併せて、性風俗のほか、パチンコ店、マージャン店、ゲームセンター等の用途を禁止する。

《実現に向けた課題》

本エリアは駐車場整備地区の指定がなされていることから、建物低層部への駐車場付置と店舗誘導との関係で精査する必要がある（東京都駐車場条例との整合）。

《適用手法の概要》では、適用手法を太字で示している。

【適用手法】 **一般型地区計画**、**街並み誘導型地区計画**、**斜線制限及び前面道路幅員による容積率制限の緩和**、**指定容積率の見直し**

街並み誘導型地区計画の認定により適用除外となる建築基準法上の制限については通常のフォントで示している。

『駅周辺・にぎわいエリア』

～楽しく散策できる多彩な魅力があふれるまちへの再生～

(1) 建替え誘導の方針

駅周辺及び主要道路に面する建物の高さや広告物を含めた形態・意匠の統一感を図り、街並みの美観を向上するとともに、駅前の小規模敷地が集積する地域で共同化により街並みの魅力を高め、駅前で滞留する来街者の回遊性を高める。

(2) エリア内の現状

駅前に集積するデパート群とサンシャインシティなどへの動線に来街者が集中し、回遊性が不足している。また、駅前の一部街区では小規模敷地が集積し、無計画な看板等の広告物が雑然とした状況である。

前面道路幅員による道路斜線制限の適用距離の影響から、同一街区内における建物の高さのアンバランスが多く見受けられる。

明治通りに面する敷地を除き道路斜線制限の影響がある。また、容積消化率は街区ごとに格差がある。

(3) 規制・誘導策

《適用手法の概要》…壁面後退の状況を踏まえた制度の適用

(**エリア全体**)…道路幅員と街区に応じた形態規制の制限と緩和を行う。また、地域の実情に応じて適用が可能な街区では、性風俗店の新たな出店を禁止する。

(**現況で壁面後退がされていない街区**)…隣地斜線制限及び、容積率の低減係数の緩和（道路幅員 12m 未満で前面道路幅員×0.6を「0.8」とする。）を行う一方で、一般型地区計画制度で、建築物や看板等の形態・意匠の制限並びに、道路幅に応じた高さの最高限度、敷地面積の最低限度の制限を行う。

(**現況で壁面後退が一定程度されている街区**)…街並み誘導型地区計画により、壁面後退制限（立体型の壁面後退を含んだ検討を行う）を適用する一方で、道路斜線制限（道路幅 35m 以下の沿道にて検討）・隣地斜線制限の適用除外を可能とするほか、一般型地区計画と同様の制限を盛り込む。

《実現に向けた課題》

一律的な壁面後退の制限は困難が想定されることから、適用手法の選択を柔軟に考慮する必要がある。また、駅前周辺の敷地の共同化は、規制要件の緩和のみでは有効に働かない点を踏まえ、面的な開発手法の検討も必要である。

『アミューズメントエリア』

～誰もが安心・安全に集えるにぎわいのあるまちへの再生～

(1) 建替え誘導の方針

建物や看板等の形態とデザインに一定の統一性を持たせ、街並みの美観を整えつつ、明るいイメージの中で、多様な人々が集い、昼夜を問わずにぎわう街へと再生する。

(2) エリア内の現状

宿泊・遊興施設が主体で、性風俗店も多いことから猥雑な印象がある反面、夜の池袋のにぎわいを象徴する地域でもある。地区年数が古く置き看板等のあふれ出しが多い。

小規模敷地が多く、前面道路が狭いこともあり、高さ 20m未満で容積消化率が低い建物が多く分布する。道路斜線制限の影響が強い。また、建替え更新は停滞している。

(3) 規制・誘導策

《適用手法の概要》

街並み誘導型地区計画の適用により、道路斜線制限と隣地斜線制限の適用除外、ならびに、前面道路からの容積率の限度の緩和を可能とする。その一方で、立体型を含めた壁面後退の制限、並びに高さの最高限度、敷地面積の最低限度、建物や看板の意匠の形態制限を行う。

ただし、狭小な敷地で、壁面後退が困難な場合などは、壁面後退の幅に応じた緩和や制限を検討する。

《実現に向けた課題》

比較的広幅員の道路に面する敷地もあることから、適用手法による緩和措置が十分に受けられない場合もあり、合意形成に向けた支障となる可能性がある。また、狭小敷地が多いため壁面後退の連続性の確保が難しいものと考えられる。

『商業・業務共存エリア』

～多様な主体が楽しむ 職・遊が共存し利便性に富んだまちへの再生～

(1) 建替え誘導の方針

最高高さ、壁面後退により、景観的な一体感を目指す。地域の実情を踏まえ、性風俗店の禁止の検討を含めて、事務所、飲食店、店舗などが共存し、多様な主体が利便性を楽しむまちへと誘導する。

(2) エリア内の現状

当該エリアは、事務所・店舗・共同住宅等の用途の混在性が強く、性風俗店舗等の用途が少ない。

敷地地模は一部の街区を除き、敷地形状・面積とも比較的まとまりがある。

川越街道沿いは30m以上の建物であり、それ以外でも比較的20m～30m未満の建物が多い。

(3) 規制・誘導策

《適用手法の概要》

〔比較的壁面後退がされている街区〕…街並み誘導型地区計画を適用する。これにより、新たに建設される性風俗店舗の制限、立体型を含めた壁面後退制限、高さの最高限度、敷地面積の最低限度並びに、建物・広告物等の形態制限の適用を検討するとともに、道路斜線制限・隣地斜線制限並びに前面道路幅員に応じた容積率制限の緩和を可能とする。

〔敷地が狭小であり、壁面後退が困難な街区〕…一般型の地区計画によって、新たに建設される性風俗店舗の制限、高さの最高限度、敷地面積の最低限度並びに、建物・広告物等の形態制限を適用する。一方で、**隣地斜線制限の緩和と、容積率制限の低減係数の緩和**（道路幅員12m未満の沿道で検討）を検討する。

《実現に向けた課題》

街並み誘導型地区計画の共通する課題である、緩和のメリットを受けられない敷地における、壁面後退制限などの導入への合意が得られるかがポイントとなる。また、具体的高さや容積率の最高限度等の数値基準をさらに検討する必要がある。

『小路空間エリア』

～ 親密感あふれる21世紀の小路空間への再生～

(1) 建替え誘導の方針

敷地の共同化・建物の協調化を図り、建物の耐火・耐震化を進めながら防災性を向上し、小路空間が醸し出す雰囲気を生かした街並みへと再生する。

また、地域の実情に応じて新たな性風俗に関する用途の禁止あるいは制限を検討する。

さらに、合意形成の状況に応じて、一般型の地区計画から街並み誘導型地区計画への変更も視野に入れた検討を行う。

(2) エリア内の現状

池袋の盛り場として形成され、独特の雰囲気が感じられるが、近年は活気が失われつつある。また、日中でも暗い印象がある。

大半は住商併用の木造建物であり、狭い道路に面する50㎡未満の敷地に老朽化した長屋的な建物が連担する。

低層の建物が多く、容積消化率は低くなっている。

(3) 規制・誘導策

《適用手法の概要》…段階を追った制度の適用

当初は、一般型地区計画により、高さの最高限度、敷地面積の最低限度、屋根形態を含めた建物・看板等の形態・意匠の制限を導入する。ただし、この場合は無理のない緩やかな制限とする。

敷地が一定程度まとまった段階で、壁面後制限（低層階や上層階のみなど立体型の壁面後退を含めた内容）を含む街並み誘導型地区計画を導入し、道路斜線制限の撤廃と容積率制限の緩和を検討する。

また、現在の性風俗関連の店舗の混在率などを考慮し、地域の意向を踏まえつつ可能な街区には、性風俗店の新たな出店を抑制する。なお、街区単位程度で敷地の共同化が進むようであれば、面的な開発事業を考慮する。

《実現に向けた課題》

小路空間の中には広幅員道路に面する敷地もあることから、道路斜線制限などの緩和措置が十分に働かない場合もあり、合意形成に向けた支障となる可能性もある。また、街並み誘導型地区計画への変更にあたり、敷地規模などの適用条件の明確化が必要である。

エリア別の制限対比表

適用項目 エリア	地区計画タイプ		制限の見直し		地区計画による制限											
					街並み誘導型地区計画				一般型地区計画及び街並み誘導型地区計画							
	一般型地区計画	街並み誘導型地区計画	指定容積率の見直し	容積率の低減係数の見直し(0・6 0・8)	隣地斜線制限の適用除外	壁面位置の後退の制限	隣地斜線制限の適用除外(街並み誘導による)	(容積率の最高限度を設定)	前面道路からの容積率制限の緩和	道路斜線制限の適用除外	高さの最高限度	敷地面積の最低限度	建築物や看板などの形態・意匠の制限	性風俗店舗の制限	パチンコ・ゲームセンター等遊技施設の制限	低層部を店舗等に制限
グリーン大通り沿道	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
駅周辺・にぎわい街区形成に応じた制限	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-
	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-
アミューズメント	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業・業務共存街区形成に応じた制限	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小路空間 当初は上段合意形成にて下段に変更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	2	-	-	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	

当エリアの区域外について 当エリア外で機能上の一体性や景観的な連続性を確保することが好ましい沿道などについては、地域の意向を踏まえつつ適用の範囲を設定する。

- は適用を検討対象とする制限
- は検討対象外事項
- 1 は緩やかな制限を検討
- 2 は性風俗店舗等の混在率などを勘案し適用を検討
- 3 壁面後退距離に応じた制限と緩和及び立体型の壁面後退制限を検討

建替え誘導イメージ

【アムューズメントエリア】=目標像=
 誰もが安心・安全に暮らせる
 にぎわいのあるまちへの再生



【建替え誘導イメージ】
 建物や商業等の用途に一定の統一性を持たせ、街並みの趣向と調をとり、個性をいかに出すか、多様な工夫を凝らす。建替えを促すにはまちへの再生を目指す。

【検討対象の手法】
 都市計画マスタープラン

【グリーン大通り沿道エリア】=目標像=
 歩道の広げとしてさらさらした風情の街並みにぎわいのあるまちへの再生



【建替え誘導イメージ】
 アーバン大通り沿道の建築物には、建物の趣向性をグリーン大通り沿道に調和させる用途に限定する。また、歩道の広げとしてさらさらした風情の街並みにぎわいのあるまちへの再生を目指す。

【検討対象の手法】
 都市計画マスタープラン



凡 例	
	新都心エリア
	建替え誘導対象エリア(※)
	グリーン大通り沿道エリア
	駅周辺・にぎわいエリア
	アム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

【※】サンシャインシティ及びアムラックス周辺を除く。都市計画マスタープランの定める再生対象地と一致する。サンシャイン大通り沿道は地区の中心的な建物であることから「駅周辺・にぎわいエリア」とする。

【駅周辺・にぎわいエリア】=目標像=
 楽しく暮らせる
 多様な魅力があるまちへの再生



【建替え誘導イメージ】
 駅周辺の商業集約の集約と近隣の中心商業地を誘引し、駅周辺及び大通り沿道に誘引する。また、歩道の広げとしてさらさらした風情の街並みにぎわいのあるまちへの再生を目指す。

【検討対象の手法】
 都市計画マスタープラン


【商業・業務 共存エリア】=目標像=
 多様な主体が集った、
 職・遊が共存し利便性に富んだまちへの再生



【建替え誘導イメージ】
 商業施設、住宅施設により、多様な主体が集ったまちへの再生を目指す。また、歩道の広げとしてさらさらした風情の街並みにぎわいのあるまちへの再生を目指す。

【検討対象の手法】
 都市計画マスタープラン

【小路空間エリア】=目標像=
 個性あふれる
 小規模の小路空間への再生



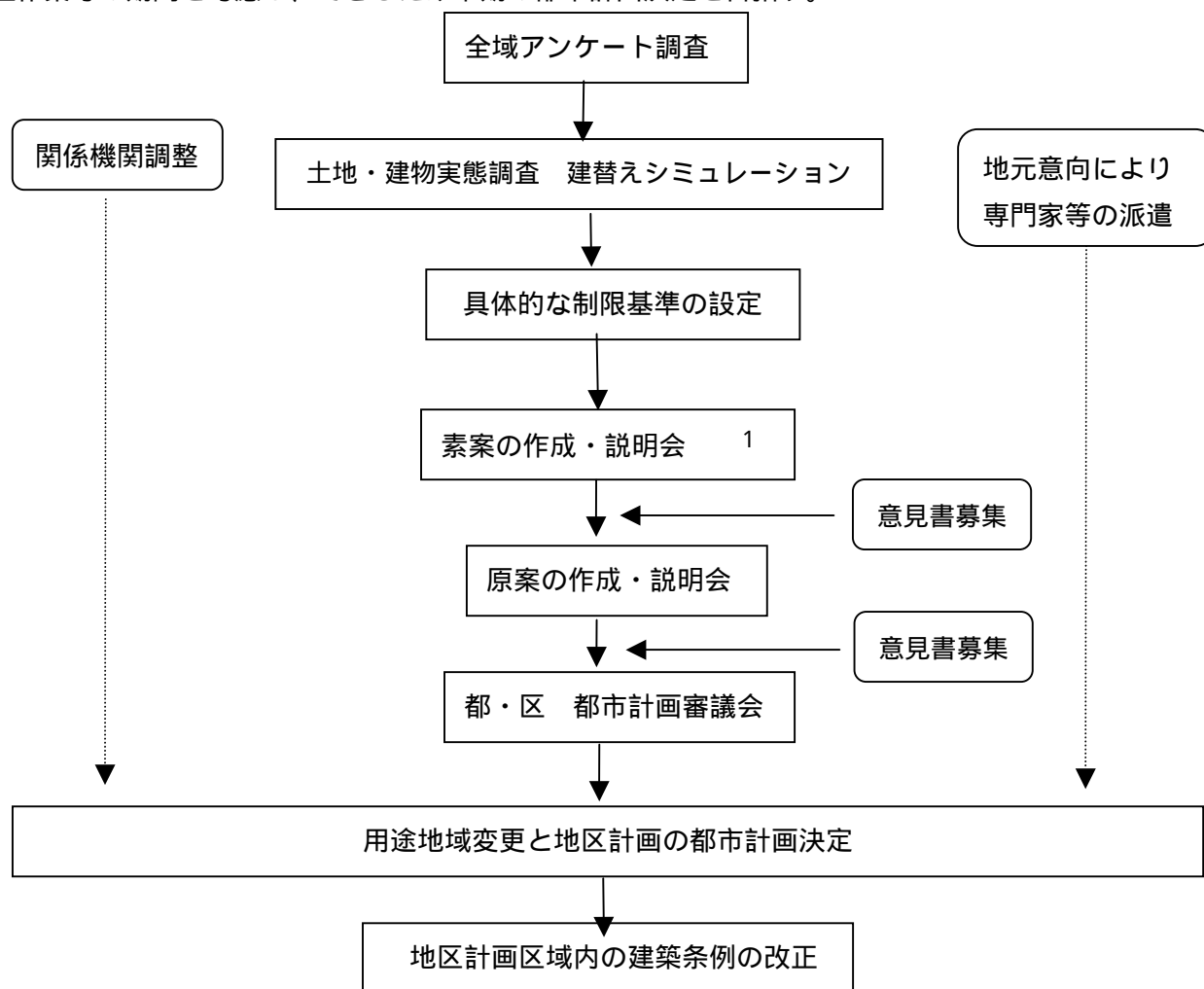
【建替え誘導イメージ】
 建物の個性化や用途の多様化を図り、建物の趣向性を高める。また、歩道の広げとしてさらさらした風情の街並みにぎわいのあるまちへの再生を目指す。

【検討対象の手法】
 都市計画マスタープラン

4 . 事業スケジュールと概算事業費

4-1 事業スケジュール

地元の合意形成と各関係機関との調整、並びに、都市計画決定手続き、建築条例等の改正作業等の期間を考慮し、できるだけ早期の都市計画決定を目指す。



1 地域からの意見などにより、素案の修正の必要があれば説明会の回数は増やす。

4-2 概算事業費 (各年度 200～300 万円を見込む。・・・総額 800～1200 万)

都市計画決定手続き	(郵券 資料作成 印刷)
ニュースの発行	(郵券 印刷 配布)
アンケート調査	(郵券 印刷 配布 分析)
土地利用状況の詳細調査	(委託)
建替えシミュレーション	(委託)
権利者等の合意形成	(会議費等)