

東京都市計画地区計画の変更（原案）

都市計画池袋駅西口B地区地区計画を次のように変更する。

名 称	池袋駅西口B地区地区計画
位 置	豊島区西池袋一丁目、西池袋三丁目及び池袋一丁目各地内
面 積	約10.2ha
地区計画の目標	<p>池袋駅とその周辺地域は、商業業務機能と文化交流機能が集積する副都心として発展してきた。近年の都市間競争の激化を背景として、池袋副都心のさらなる魅力の向上が求められている。</p> <p>豊島区では、平成23年に池袋副都心交通戦略を策定し、駅からまちなかへの人の流れを生み出し、住む人、訪れる人にとって楽しいまちの実現を目指すとした。平成27年に特定都市再生緊急整備地域の指定を受け、都市計画道路の整備、駅施設及び周辺市街地の再編等を契機に、公民が連携した都市再生の推進により、駅前広場や東西連絡通路の整備等によって、回遊性、利便性、防災性の高い歩行者中心のまちに都市構造を転換することと併せて、文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実・強化を図るとともに、魅力ある商業、業務機能等を集積し、国際アート・カルチャー都市の形成を目指している。平成28年には池袋駅周辺地域まちづくりガイドラインを策定、それを踏まえ平成30年に池袋駅周辺地域基盤整備方針2018を策定し、地域の核となる駅コアにふさわしいターミナル拠点や多様な地区特性を支える地域拠点の形成、池袋駅とまちの多面的な連携を支える東西都市軸の形成、及び多様な界限をつなぐ歩行者回遊性の向上等により、「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」の実現に向けたまちづくりを推進するとしている。</p> <p>さらに、令和6年の「池袋駅コア整備方針2024」で具現化された、池袋駅コアエリアにおいて一体的に整備すべき都市機能及び4つの整備項目を踏まえ、池袋駅西口B地区は、これまで集積した機能を活かしつつ、街区再編を推進し、東京芸術劇場や池袋西口公園等の既存施設や公共的空間との連携を強化することで、文化・芸術の情報発信・育成・交流、にぎわいを形成する商業機能の充実を図る。また、駅関連施設の更新や周辺市街地の再編に併せて、段階的に地区整備計画の策定を進めることで、東西連絡通路と駅前広場及び地上部との連続性・一体性に配慮した安全安心で快適な歩行者空間を創出し、デッキ・地上・地下レベルでの歩行者ネットワークを形成する。これにより、池袋副都心の再生に向けた、池袋の玄関口にふさわしいウォークブルかつ良好な景観形成を図るとともに、国内外の人々が安全かつ安心して楽しめ、にぎわいあふれるターミナル拠点の形成を図ることを目標とする。</p>

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>池袋駅前広場、劇場通りなどの沿道では、「国際アート・カルチャー都市」の玄関口として、文化・芸術機能や、業務、商業、観光、宿泊、住宅等機能を誘導し、魅力ある複合市街地の形成を図る。地区全体では、街区再編の推進や、駅施設及び交通広場、周辺市街地の再編に併せた、地域の回遊性、利便性、防災性の向上に資する東西連絡通路及び駅とまちをつなぐ駅まち結節空間、地上部の歩行者空間の創出による、安全安心で快適な歩行者ネットワークの強化とともに、池袋の玄関口にふさわしい、ウォークアブルかつ良好な街並みの形成を図る。</p> <p>B-1地区においては、都市再生特別地区、市街地再開発事業等の制度を活用し以下の通り土地の有効利用を図る。</p> <p>【B-1地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅からまちへ歩行者を誘導する結節空間と駅東西のネットワークを強化する歩行者空間を整備する。 ・街区再編による駅前交通機能の強化及び連続的な歩行者空間を整備する。 ・賑わいや憩いを創出し、アート・カルチャー活動に資する歩行者空間を整備する。 ・多様な商業と新たなビジネスを生み出す業務機能、芸術・文化活動や業務機能をサポートする住宅機能を整備する。 ・周辺のアート・カルチャー施設への回遊を促進させる情報発信施設やアート・カルチャー分野の裾野拡大に寄与する育成支援施設を整備する。 ・国内外から多様な来街者を受け入れる宿泊機能を整備する。
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>1) 広場の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅からまちへシームレスにつながり、歩行者の滞留・回遊性を向上させる広場を整備する。 ・駅利用者とアート・カルチャーの出会いの場として、東京芸術劇場や池袋西口公園と一体となった広場を整備する。 ・東武東上線の線路上空には、多様な世代がアート・カルチャーに触れることができる滞留・誘導・交流機能を備え、周辺区道とも接続した広場を整備する。 ・駅東西の連絡機能の強化及び地下通路の一部混雑緩和に資する東西連絡通路（北デッキ）や東西を結ぶ池袋駅の地下通路と、再整備される幹線街路補助線街路第78号線（交通広場部分）を接続し、駅からまちへ人を出し回遊性を高める駅まち結節空間として、立体広場空間を整備する。 <p>2) その他の公共空地の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・池袋駅の北地下通路とウイロードや区道11-12を結ぶ歩行者ネットワークを形成するため、歩行者専用通路を整備する。 ・デッキ・地上・地下レベルの利便性や快適性の高い歩行者ネットワークを形成するため、駅まち結節空間同士を接続する歩行者専用通路や、バリアフリー経路を含む歩行者専用通路を整備する。 ・歩行者の安全性・快適性の向上を図るため、劇場通り沿いに歩道状空地を整備する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>1) 魅力とにぎわいある回遊性が高い市街地の形成に向け、主要街路に面する建築物等の低層階において用途の制限を定める。</p> <p>2) だれもが安全かつ安心して集い散策できる市街地の形成に向け、主要街路に面する建築物の用途の制限を定める。</p> <p>3) 健全かつ良好な街並みの形成に向けて、敷地面積の最低限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>4) B-1地区は、安全で快適な歩行者空間を確保し、回遊性の向上を図るため、交通広場及び道路に面して壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>5) B-1地区は、環境負荷低減を図るため、再生可能エネルギーの有効活用や地域冷暖房施設、高効率な設備機器の導入等、環境に配慮した建築物とする。</p> <p>6) B-1地区の東武東上線池袋駅構内に建築される建築物には、交通機能や安全性を確保するため、道路や地区施設に有効に連絡する通路を設ける。</p> <p>7) 東武東上線の線路上空に歩行者デッキ（人工地盤）を敷設して設ける広場は、工作物として整備するとともに、広場上には滞留・誘導・交流機能を確保するため、植栽・アート等の修景施設、歩行者の回遊性と利便性を高めるための工作物を設ける。</p>				
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1) B-1地区は、駅前への車両流入を抑制するため、駐車場出入口を集約するとともに、再整備する都市計画駐車場とのネットワーク化を図る。</p> <p>2) エリアの防災力強化を図るため、B-1地区は、帰宅困難者への支援機能の整備や自立・分散型エネルギーシステムの導入を図る。</p> <p>3) B-1地区は、駅から周辺のまちへのみどりのつながりを意識し、道路・民間敷地・建築壁面等の緑化を施す。</p>				
地区整備計画	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	地区施設の配置及び規模 その他の公共空地	広場1号	—	—	約360㎡	新設：地下1階（階段及び昇降機を含む） 東京地下鉄副都心線コンコース、歩行者専用通路5号及び歩行者専用通路6号に接続
		広場2号	—	—	約450㎡	新設：地上1階（階段及び昇降機を含む） 幹線街路補助線街路第78号線（交通広場部分）及び広場3号に接続
		広場3号	—	—	約170㎡	新設：地上1階（一部ピロティ部分を含む） 幹線街路補助線街路第78号線（交通広場部分）、広場2号及び北側立体広場空間（地上1階）に接続

その他の公共空地

広場4号	—	—	約240㎡	新設：地上1階（一部ピロティ部分を含む） 幹線街路補助線街路第78号線（交通広場部分）、 北側立体広場空間（地上1階）及び中央立体広場空間（地上1階）に接続		
広場5号	—	—	約640㎡	新設：地上1階 幹線街路補助線街路第78号線 （交通広場部分）、広場7号、広場8号及び中央立体広場空間（地上1階）に接続		
広場6号	—	—	約1,240㎡	新設：地上1階（昇降機及び一部ピロティ部分を含む） 広場8号及び歩行者専用通路9号に接続		
広場7号	—	—	約140㎡	新設：地上1階 広場5号及び歩行者専用通路9号に接続		
広場8号	—	—	約2,040㎡	新設：地上1階 広場5号及び広場6号に接続		
広場9号	—	—	約3,000㎡	新設：地上2階 北側立体広場空間（2階）及び池袋大橋に接続		
北側立体広場空間	—	—	約2,680㎡	新設：地下1階、1階、2階レベル（一部ピロティ部分、階段及び昇降機を含む）最低幅員約4.0m		
				レベル	面積	機能
				地下1階	約370㎡	歩行者専用通路2号及び歩行者専用通路3号に接続
				1階	約430㎡	広場3号及び広場4号に接続
				2階	約1,880㎡	広場9号、中央立体広場空間及び歩行者専用通路10号及び北デッキに接続

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

その他の
公共空地

中央立体広場空間	—	—	約 2, 6 1 0 m ²	新設：地下1階、1階、2階レベル（一部ピロティ部分、階段及び昇降機を含む）		
				レベル	面積	機能
				地下1階	約 1, 2 3 0 m ²	中央地下通路、東京地下鉄副都心線コンコース、歩行者専用通路3号及び歩行者専用通路4号に接続
				1階	約 5 6 0 m ²	広場4号及び広場5号に接続
				2階	約 8 2 0 m ²	北側立体広場空間、歩行者専用通路10号及び歩行者専用通路11号に接続
歩行者専用通路1号	約 3 ~ 5 m	約 7 0 m	—	新設：地下1階（階段及び昇降機を含む） 歩行者専用通路2号、広場2号及びウイロードに接続		
歩行者専用通路2号	約 7 m	約 6 0 m	—	新設：地下1階 北側立体広場空間（地下1階）、北地下通路及び歩行者専用通路1号に接続		
歩行者専用通路3号	約 5 m	約 3 5 m	—	新設：地下1階 北側立体広場空間（地下1階）及び中央立体広場空間（地下1階）に接続		

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

その他の公共空地

歩行者専用通路4号	約5m	約85m	—	新設：地下1階 (昇降機を含む) 中央立体広場空間(地下1階)、東京地下鉄有楽町線コンコース、歩行者専用通路7号及び歩行者専用通路8号に接続
歩行者専用通路5号	約3m	約70m	—	新設：地下1階 東京地下鉄有楽町線コンコース、広場1号及び歩行者専用通路7号に接続
歩行者専用通路6号	約3m	約55m	—	新設：地下1階 東京地下鉄副都心線コンコース、広場1号及び歩行者専用通路8号に接続
歩行者専用通路7号	約3m	約75m	—	新設：地下1階 歩行者専用通路4号及び歩行者専用通路5号に接続
歩行者専用通路8号	約3m	約40m	—	新設：地下1階 歩行者専用通路4号及び歩行者専用通路6号に接続
歩行者専用通路9号	約3m	約30m	—	新設：地上1階 広場6号及び広場7号に接続
歩行者専用通路10号	約4m	約70m	—	新設：地上2階 北側立体広場空間(2階)及び中央立体広場空間(2階)に接続
歩行者専用通路11号	約2 ~3m	約110m	—	新設：地上2階 (昇降機を含む) 中央立体広場空間(2階)に接続
歩道状空地1号	約4m	約25m	—	新設：地上1階

地区の名称	B-1地区	B-2地区
地区の面積	約6.6ha	約3.6ha
<p>建築物等の制限に関する事項</p> <p>建築物等の用途の制限</p>	<p>計画図に示す主要街路（以下、「主要街路」という。）に面する敷地は、次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 1階以下の階（地階にあっては、避難階に限る。以下、「低層階」という。）部分に住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿・倉庫・自動車車庫・自転車駐車場以外の用途（以下、「商業業務用途」という。）を含まないもの。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合については、この限りではない。</p> <p>1) 自動車車庫の出入り口、居住の用に供する玄関・階段等用途上やむを得ないもので、低層階の直上階または直下階に、その階の床面積の2分の1以上を商業業務用途とするもの</p> <p>2) 建築物の用途が自動車車庫、自転車駐車場のみに供するもの</p> <p>3) 派出所や公衆便所</p> <p>4) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける建築物</p> <p>5) バス停留所機能のみに供する建築物</p> <p>6) 地下鉄、駐車場からの出入口や給排気のみに供する建築物</p> <p>7) 階段、エスカレーター、エレベーターのみに供する建築物</p> <p>8) 区長が、公益上若しくは用途上やむを得ないと認めたもの</p> <p>2. 主要街路に面する部分の低層階に共同住宅の住戸若しくは住室、寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室を設置するもの</p> <p>3. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号及び同条9項に規定する営業の用に供するもの</p> <p>4. 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝船投票券発売所</p>	<p>計画図に示す主要街路（以下、「主要街路」という。）に面する敷地は、次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 1階以下の階（地階にあっては、避難階に限る。以下、「低層階」という。）部分に住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿・倉庫・自動車車庫・自転車駐車場以外の用途（以下、「商業業務用途」という。）を含まないもの。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合については、この限りではない。</p> <p>1) 自動車車庫の出入り口、居住の用に供する玄関・階段等用途上やむを得ないもので、低層階の直上階または直下階に、その階の床面積の2分の1以上を商業業務用途とするもの</p> <p>2) 建築物の用途が自動車車庫、自転車駐車場のみに供するもの</p> <p>3) 区長が、公益上若しくは用途上やむを得ないと認めたもの</p> <p>2. 主要街路に面する部分の低層階に共同住宅の住戸若しくは住室、寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室を設置するもの</p> <p>3. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号及び同条9項に規定する営業の用に供するもの</p> <p>4. 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝船投票券発売所</p>

地区整備計画

建築物等の制限に関する事項

<p>建築物等の敷地面積の最低限度</p>	<p>100㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 派出所や公衆便所、階段、エスカレーター、エレベーター、その他これらに類するもので区長が公益上やむを得ないと認めたもの 2) バス停留所機能のみに供する建築物 3) 地下鉄、駐車場からの出入口や給排気のみ供する建築物 4) 地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている上記の数値未満の土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する上記の数値未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。 5) 地区計画の決定告示日以降において、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行によるもの及び公共施設の用地として提供したことにより、上記の数値未満となる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。 	<p>100㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 派出所や公衆便所、その他これらに類するもので区長が公益上やむを得ないと認めたもの 2) 地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている上記の数値未満の土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する上記の数値未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。 3) 地区計画の決定告示日以降において、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行によるもの及び公共施設の用地として提供したことにより、上記の数値未満となる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。
-----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

地区整備計画

建築物等の制限に関する事項

<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ及びこれに設置される屋根、柱、壁、落下防止柵その他これらに類するもの 2) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける、広場2号、広場9号、及び歩行者専用通路1号を接続する階段、エスカレーター及びエレベーター並びにこれらに設置される屋根、柱、壁、落下防止柵その他これらに類するもの 3) バス利用者等の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの 4) 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分 5) 駅施設等の公益上必要な建築物、昇降施設に設置される屋根及び壁の部分 	<p>—</p>
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>壁面後退部分には、垣、柵、工作物、看板その他これらに類する歩行者の妨げとなるような工作物は設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 植栽等 2) にぎわい創出に資するオープンカフェなどの運営上必要で撤去可能なテーブル・椅子・日よけ傘等 3) 駐車場出入口サイン、街区及び周辺の案内サイン等歩行者の安全・利便性や自動車の円滑な誘導に必要な工作物、公益上必要な地域冷暖房その他の供給処理のための施設 4) 歩行者の回遊性、安全性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ 5) 鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設 	<p>—</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等の制限に関する事項</p>	<p>建築物の形態又は色彩その他意匠の制限</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 建築物の外壁及び屋根の色彩は、周辺環境と調和した色調とする。 2) 主要街路に面する建築物等では、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から同条第10項に規定する営業の用に供する広告の表示若しくは掲出をしてはならない。（建築物の窓等の内側から外部に表示・掲出するものを含む） 3) 主要街路に面して建築物の主要な出入口を設ける場合は、歩行者等からの視線を遮らない開放感あるものとするよう配慮する。 4) 主要街路に面してショーウインドウ等を設ける場合は、夜間においても、閉鎖的な印象を与えないよう配慮する。 5) 配管類、室外機及び屋上に設置される機器・設備は、景観に配慮した位置や目隠し等の工夫を図る。 6) 建築物の屋上部分を利用する広告塔・広告板は建築物との一体性に配慮するとともに、建築物の壁面を利用する屋外の広告板は集約化の工夫を図る。
-----------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

「地区計画の区域は計画図の表示のとおりである。」

理由：池袋副都心の再生に向けた、池袋の玄関口にふさわしい良好な景観形成を図るとともに、国内外の人々が安全かつ安心して楽しみ、にぎわいあふれるターミナル拠点を形成するため、地区計画を変更する。