

池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画 見直したたき案

豊島区では、平成18年4月に「池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画」を策定しました。この計画では、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、商業・業務地として安全かつ安心して誰もが集い散策できるにぎわいあふれる都市空間の維持・向上を目標としてきました。

近年の池袋駅周辺地域は、大きな変革期を迎えており、新たな都市像として国際アート・カルチャー都市を掲げる中で、平成27年7月に池袋駅周辺地域が特定都市再生緊急整備地域の指定を受け、急速に民間都市再生事業等の機運が高まっています。また、平成30年5月には池袋駅周辺地域基盤整備方針2018が策定されるなど、都市像を実現する方向性が鮮明になりつつある中で、活性化する民間再開発等の動向と連携し、目指す都市像へとつなげる都市計画手法を先行して講じることが重要であると考えています。

今年1月に開催しました「見直し等に関する説明会」や、2月に実施した「池袋駅周辺地区まちづくりに関するアンケート」の中で、池袋駅周辺のまちづくりについて住民の皆様や関係権利者の皆様からご意見をいただきました。

今回の見直したたき案では、アンケート結果の概要と池袋駅周辺の目指すまちづくりについてご紹介し、皆様から頂いたご意見を踏まえた地区計画の区域や制限等についてのご提案になります。

今回のたたき案提案後、いただいた皆様からのご意見を踏まえ、都市計画原案として提案させていただきます。皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

●アンケート結果

- 配布時期：平成31年2月5日～平成31年2月20日
- 対象範囲：右図のとおり
- 配布枚数：ポスティング約8,000通
郵送約4,000通
- 回答枚数：1,019通
- 考 察：各ルールの必要性について、下図のとおり、全体的に必要と感じている方が多い結果となりました。また、地域を分けてた結果でも、必要性の割合は同様の傾向となりました。

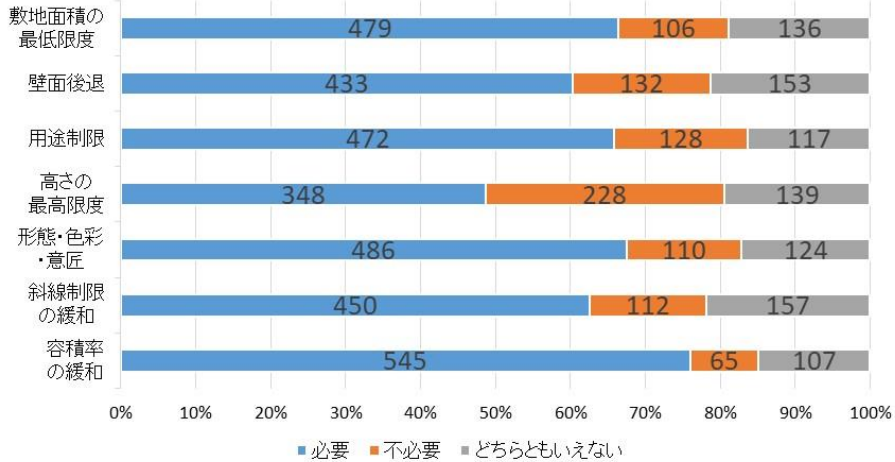
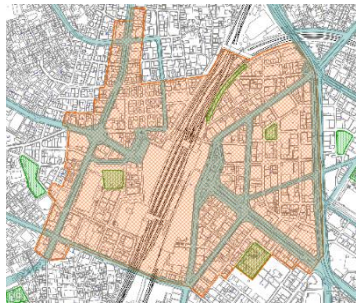


図 各まちづくりルールの必要性について（全地域）

地区計画とは

○地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置付けてまちづくりを進めていく手法です。

○地区計画は、「都市計画法」に基づくルールです。

- 特徴1 地域の実情に合ったきめ細やかなルールを決めることができます
- 特徴2 ルールは建替え・新築するときに適用されます
- 特徴3 住民の皆さんと豊島区が連携しながら一緒につくります

表 重複した主な自由意見（抜粋）

| 項目 | 意見 |
|----------|---|
| 用途 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域によっては、風俗・ゲームセンター・カラオケ・パチンコ・ラブホテル等の出店規制があった方がよい。 ・地区計画の区域が広がり、西口北側の商店まで広がったのは良いと思った。 ・にぎわう地域と静かな地域を分けてほしい。 |
| 容積率 | <ul style="list-style-type: none"> ・駅直近でも容積消化していない建物が多く、土地の有効活用ができるようにしてほしい。 ・容積率緩和が実現できれば建替えもしやすいし、収益も上がると思う。 |
| 歩行者空間 | <ul style="list-style-type: none"> ・駅前付近の歩道が狭く、土日は人ごみができており歩きづらい。 ・敷地に余裕がないので、セットバックすることが難しい。 |
| 景観・街並み | <ul style="list-style-type: none"> ・敷地から大きくはみだした看板は景観を乱し、歩道を狭めているので規制すべき。 ・最低限のルールは必要だと考えるが、美的センスや価値観の統一は必要ないと思う。 |
| 駐車場の附置義務 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域的に実用性の無い駐車場、駐輪場の附置義務についても台数減少など見直しを行って頂きたい。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・対象エリアが広く一律な制限は難しいのでは。地域特性に応じた内容を検討してほしい。 ・範囲が広いので、時間をかけて内容を検討してほしい。 ・アニメやゲーム等の文化・芸術に力を入れるのも良い。 ・駅前エリアの高度利用を図り、業務・商業・文化・娯楽・宿泊・防災等、多様な機能を集積してほしい。 |

<池袋駅周辺の目指すまちづくりについて>

池袋駅周辺地域は、商業業務機能と文化交流機能が集まるまちとして発展してきました。近年の都市間競争の激化を背景として、池袋のさらなる魅力の向上が求められています。こうした中、平成27年の特定都市再生緊急整備地域の指定や都市計画道路の整備等を契機に、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・利便性の高い歩行者中心のまちに都市構造を転換していきます。さらに国家戦略特区等を活用し、地域の特性を活かした魅力ある商業・業務・芸術・文化・交流・情報発信機能等が集積し、高度な防災機能を備えた国際アート・カルチャー都市の形成を目指していきます。

豊島区国際アート・カルチャー都市構想（平成27年3月策定）

○国際アート・カルチャー都市を実現する3つの戦略

| | | | | | |
|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|--------------|
| 文化戦略 | 多様性を踏まえた文化芸術の展開 | 国際戦略 | 世界とつながり人々が集まるまち | 空間戦略 | 出会いが生まれる劇場空間 |
|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|--------------|

池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン（平成28年7月策定）

○池袋駅周辺地域まちづくりの将来像

**「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」
— 界隈を歩き、にぎわいと四季の彩りを感じるまち・池袋 —**

池袋駅周辺地域基盤整備方針（平成30年5月策定）

○基盤整備方針図



池袋駅周辺の現状

- 更新時期を迎えた建物が多い
 - 大規模店舗や多様な小規模店舗が駅近傍や特定の街路に偏って集積している
 - 狭小な敷地が集積する地域がある
 - 東京芸術劇場やあうるすぽっと、Hareza池袋といった多様な文化資源がある
 - 駅周辺に中小規模の公園や広場、オープンスペースが位置し、人々の交流空間となっている
- ※池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン策定のための調査などより

まちづくりの方針

- ① 文化が交わり、新たな価値や魅力を創発するまち**
東京芸術劇場やサンシャインシティ、アウルスポットなどの既存のにぎわい・文化の拠点に加え、新たな文化拠点となるハレザ池袋やマンガ、アニメといったサブカルチャーの拠点等を生かし、多様な文化と人々の交流により、新たな価値や魅力が創発するまちづくりを行う
- ② 個性ある面的なにぎわいが広がる歩行者優先のまち**
アゼリア通りやグリーン大通り南北区道、サンシャイン通り、サンシャイン60通りといった個性あるストリートの人々が回遊し、池袋駅周辺と東池袋駅周辺をつなぐにぎわいが面的に広がる、歩行者優先のまちづくりを行う
- ③ 機能更新による安全性の高いまち**
老朽化した建築物の建替えや共同化などによる機能更新を促進するとともに、狭小敷地や細街路の解消、オープンスペースを確保するため、大街区画化などの街区再編に取り組み、安全性を高めるまちづくりを行う

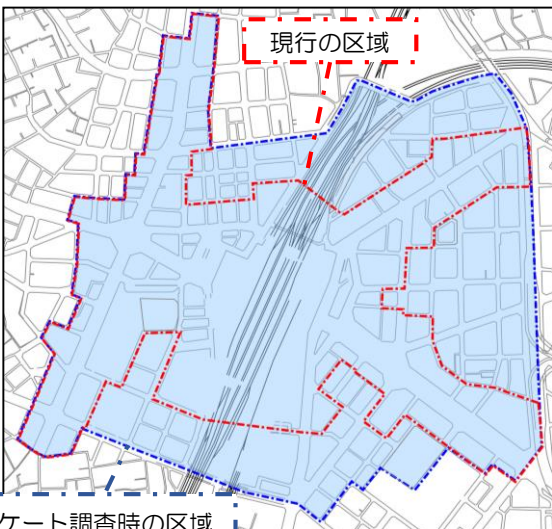
＜池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画の見直したたき案について＞

今年1月に開催した「見直し等に関する説明会」や、2月に実施した「池袋駅周辺地区まちづくりに関するアンケート」の中で住民の皆様や関係権利者の皆様からいただいた、「地域が広く一律な制限内容ではなく、地域の特性に合わせた内容にしてほしい」や「時間をかけて内容を検討してほしい」などのご意見と、豊島区が目指す池袋駅周辺のまちづくりの将来像を踏まえ、現行の地区計画の区域を拡大した上で、地域の特性に合わせて1つの地区計画を7つに分割したいと考えています。今回7つに分割することで、まちづくりの進捗を踏まえた上で、今後地域の特性に応じたまちづくりのルールを地域の皆様と一緒に考えていくことができます。現行の地区計画では、明治通り・グリーン大通り、劇場通りなどの主要街路沿道に面する建物・敷地に対して制限をかけていますが、見直したたき案では主要街路沿道以外の地域で新たに「敷地面積の最低限度」と「形態・色彩・意匠の制限」をかけたいと考えています。また、「建築物等の形態・色彩・意匠の制限」については、豊島区景観計画と整合を図るため、今回は内容の見直し考えております。なお、7つに分割したそれぞれの地域においては、来年度以降、各地域のまちづくりの進捗を踏まえて、規制と緩和のルールを順次検討をしていきたいと考えています。

見直したたき案の考え方

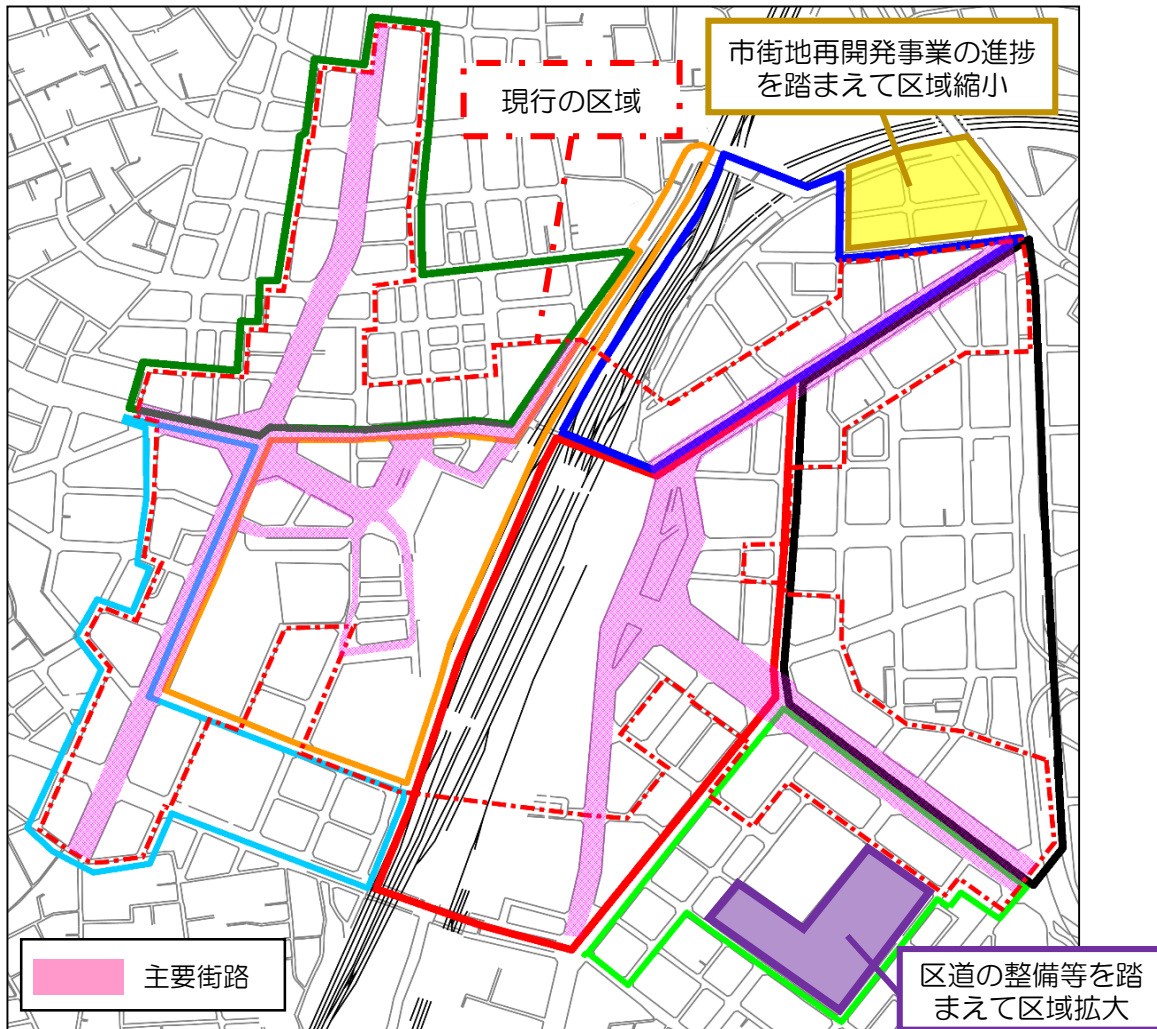
- ・市街地再開発事業の進捗や南池袋公園周辺の区道整備等の状況を踏まえ、区域の見直しを行いました。
- ・まちづくりルールの必要性について、必要という意見が多数を占めているものの、一律的なものではなく地域の特性に応じたきめ細やかな制限内容を時間をかけて丁寧に検討してほしいという意見を多く頂きました。
- ・今後のまちづくりの進捗にあわせ、迅速に対応する必要がありますと認識しています。
- ・都市計画道路の整備等にあわせ歩行者優先のまちの将来像を推進するため、地区計画を7つに分割します。
- ・来年度以降、各地域のまちづくりの進捗に応じて規制と緩和のルールを順次検討していきます。

●アンケート調査時の区域



アンケート調査時の区域

●見直したたき案の区域



まちづくりルールの変更ポイント

- ・現行では、主要街路に面する建物・土地のみに、制限がかかっています。
- ・見直したたき案では、主要街路沿道だけでなく、区域全体に制限がかかります。
- ・主要街路沿道とその他の地域では制限内容が異なります。（※次頁参照）

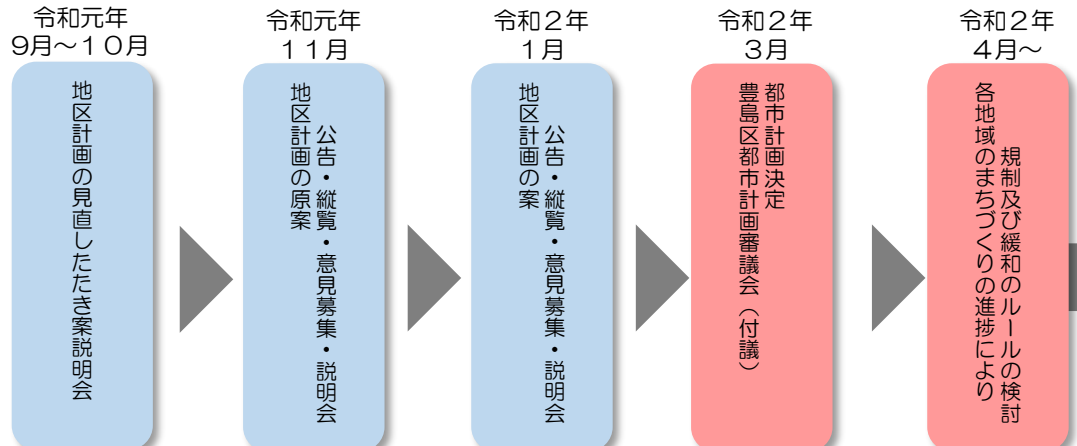
＜まちづくりのルールについて＞

| | 現行 |
|---------------|--|
| 用途の制限 | <p>主要街路に面する敷地は、次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 低層階（1階以下。地階の場合は避難階になります。）の部分に、商業業務用途（住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿・倉庫・自動車庫・自転車駐車場以外の用途をいいます。）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は除きます。 <ol style="list-style-type: none"> 1）自動車庫の出入口、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 2）建築物の用途が自動車庫、自転車駐車場のみに供するもの 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 2. 主要街路に面する部分の低層階に共同住宅の住戸や住室、寄宿舍の寢室又は下宿の宿泊室を設置するもの 3. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下、風営法という。）第2条第6項各号及び同条第9項に規定する営業の用に供するもの 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 5. 東口五差路から南東のグリーン大通り沿道に面する敷地で、マーチャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス、ゲームセンターの用に供するもの |
| 敷地面積の最低限度 | <ol style="list-style-type: none"> 1. グリーン大通りに面する敷地では、新たに200㎡未満に敷地を分割して建築することはできません。 2. 上記以外で主要街路に面する敷地では、新たに100㎡未満に敷地を分割して建築することはできません。 <p>※地区計画決定前から既に定められた敷地面積の最低限度を下回る場合は、新たに敷地を分割しない限り建築は可能です。</p> |
| 建築物等の形態・色彩・意匠 | <p>主要街路に面する建築物等は、以下の各号に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 建築物の外壁に使用する色彩は、日本工業規格のZ8721に定める彩度8以下とする。ただし、彩度8を超える部分が当該建築物の各壁面の10%以下又は表面に着色を施さない石材、金属材及びガラス材などの素材色を使用する場合には、この限りではない。 2) 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ィ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・広告版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。 |

| 見直したたき案 |
|--|
| <p>現行と同様</p> |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 現行と同様 2. 上記以外の敷地では、新たに100㎡未満に敷地を分割して建築することはできません。 <p>※地区計画決定前から既に定められた敷地面積の最低限度を下回る場合は、新たに敷地を分割しない限り建築は可能です。</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) 主要街路沿道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するものを含む） 3) 現行と同様 4) 現行と同様 5) 現行と同様 6) 現行と同様 |



建築物の外壁の色彩については、豊島区景観計画にて具体的な基準を定めている



本見直したたき案に関して、ご意見をいただける場合は、**令和元年10月7日（月）まで**に、返信用封筒にてご意見（フォーマット自由）をお送りくださいますようお願いいたします。

【お問い合わせ先】
〒171-8422 東京都豊島区南池袋2-45-1
豊島区都市整備部都市計画課（担当：山口、平林、鈴木）
TEL：03-4566-2632