

豊島区景観計画の一部変更について

1. 背景

- ・池袋駅周辺は都市再生緊急整備地域の指定や庁舎移転などを契機に、都市再生の動きが活発化しており、この機を捉え、地区計画等の都市計画だけでなく、それと連携した景観まちづくりの誘導が、国際アート・カルチャー都市の実現にとって不可欠である。
- ・令和2年3月に「池袋駅周辺主要街路沿道エリア地区計画」を廃止し、新たに7つの地区計画を定めた際に、従来地区計画で定めていた外壁の色彩の定量的な制限を廃止し、景観による制限に統一することとした。
- ・令和2年6月に池袋駅東口について、従来の「池袋駅東口駅前グリーン大通り沿道景観形成特別地区」を拡大・改名し、「池袋駅東口周辺景観形成特別地区」を定め、特徴ある通りや境界ごとの「景観形成基準」や「届出対象規模」を定めた。

⇒今年度は池袋駅西口を景観上重要な位置づけの「景観形成特別地区」に新たに指定し、きめ細やかな景観誘導を行うことで、池袋駅の顔となる景観まちづくりを進める。

※景観形成特別地区：地域特性に応じた、きめ細やかな景観誘導を行うため、建築物等を計画する上での留意点を示す「景観形成基準」や、景観条例に基づき豊島区への届出・協議を求める規模「届出対象規模」を、個別に設定する地区。

2. 策定のこれまでの経緯

◆景観審議会への報告

令和2年5月（報告）、令和2年12月（報告）、令和3年3月（諮問）

◆景観部会への報告

令和2年11月（報告）、令和3年3月（報告）

◆東京都 意見照会

令和3年1月22日～2月22日 意見無し

◆意見募集

令和2年12月1日～12月15日

意見書数：4通 意見数：10件

◆パブリックコメント

令和3年1月21日～2月17日

意見書数：2通 意見数：6件

◆都市計画審議会

令和3年1月29日 資料提供

3. 指定の方向性

- ・区域は池袋駅西口の3つ地区計画の区域と同一とする。
- ・西口駅前の再開発検討区域を除く区域を景観特性に応じて3つに分類する。
- ・西口駅前の再開発検討区域は新たな池袋駅西口の顔となることから、再開発検討区域内及び検討区域又はその周辺道路に面する敷地を「池袋駅西口駅前界限」と定め、池袋の玄関口にふさわしい景観を誘導する。
- ・上記の区分に加えて、劇場通りとアゼリア通りは、地区計画同様に「主要街路」と考え、道路と一体となった景観づくりを目指す。



■エリア区分の方向性

池袋駅西口 周辺景観形 成特別地区	北口繁華街エリア	様々な国の飲食店をはじめ、多様な商業施設が集積する地区
	公共施設等集積エリア	公共施設やホテル等が多く集積する地区
	商業住宅共存エリア	上記以外の区域 (池袋西口駅前界限を除く)
沿道 エリア	劇場通り・アゼリア通り	劇場通り・アゼリア通りの沿道
拠点 ゾーン	池袋駅西口駅前界限	再開発が検討されている区域を中心とするゾーン

■エリアごとの届出対象規模

届出対象行為	エリア区分	届出対象規模
建築物の 建築等 (建築物の新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更)	北口繁華街エリア	○一般地域の届出規模が適用される (建築物の高さ $\geq 31\text{m}$ または延べ面積 $\geq 3,000\text{m}^2$)
	公共施設等集積エリア	
	商業住宅共存エリア	
	劇場通り・アゼリア通り	○劇場通り・アゼリア通りに面する敷地: すべて
	池袋駅西口駅前界限	○池袋駅西口再開発検討区域内及び同区域または周辺道路に面する敷地: すべて

4. 原案に対する意見と対応

(1) 都市計画審議会（送付資料に対し、頂いたご意見）

意見	対応
<p>「A 地区」「B 地区」「C 地区」という呼称は、地区計画と混同し、非常に分かりづらい為、別の呼称にして頂きたい。</p>	<p>それぞれ下記の様に呼称を改める A=北口繁華街エリア B=公共施設等集積エリア C=商業住宅共存エリア</p>
<p>「C 地区」と「劇場通り・アゼリア通り沿道エリア」を分けることに違和感がある。街区単位で景観を考えるべきではないか。</p>	<p>「C 地区」は、あくまで街区単位で定められており、その上で劇場通りに接する敷地に「劇場通り・アゼリア通り沿道エリア」という景観のエッセンスを加えるという考えで整理している。</p> <p>ただし「C 地区」に劇場通り側のエッセンスが不足していたため、以下の下線部の記述を追加します。また図の示し方を検討致します。</p> <p>【方針 3】商業住宅共存エリアでは、<u>劇場通りやアゼリア通りの賑わいの連続性に配慮するとともに、裏通り側に設置される設備等の修景や接道部の設えを工夫し、街並みの表情を心地よく整えます。</u></p>

(2) パブリックコメント

意見募集期間：1月21日～2月17日

閲覧場所：都市計画課、行政情報コーナー、区民事務所（東部・西部）、図書館、
 区民ひろば、区ホームページ

募集結果：2通 6件

意見内容：参考資料を参照

5. 今後のスケジュール

令和3年3月25日	都市計画審議会（諮問）
令和3年6月1日	景観計画変更 豊島区景観条例施行規則変更