

街並み再生方針の指定（素案）

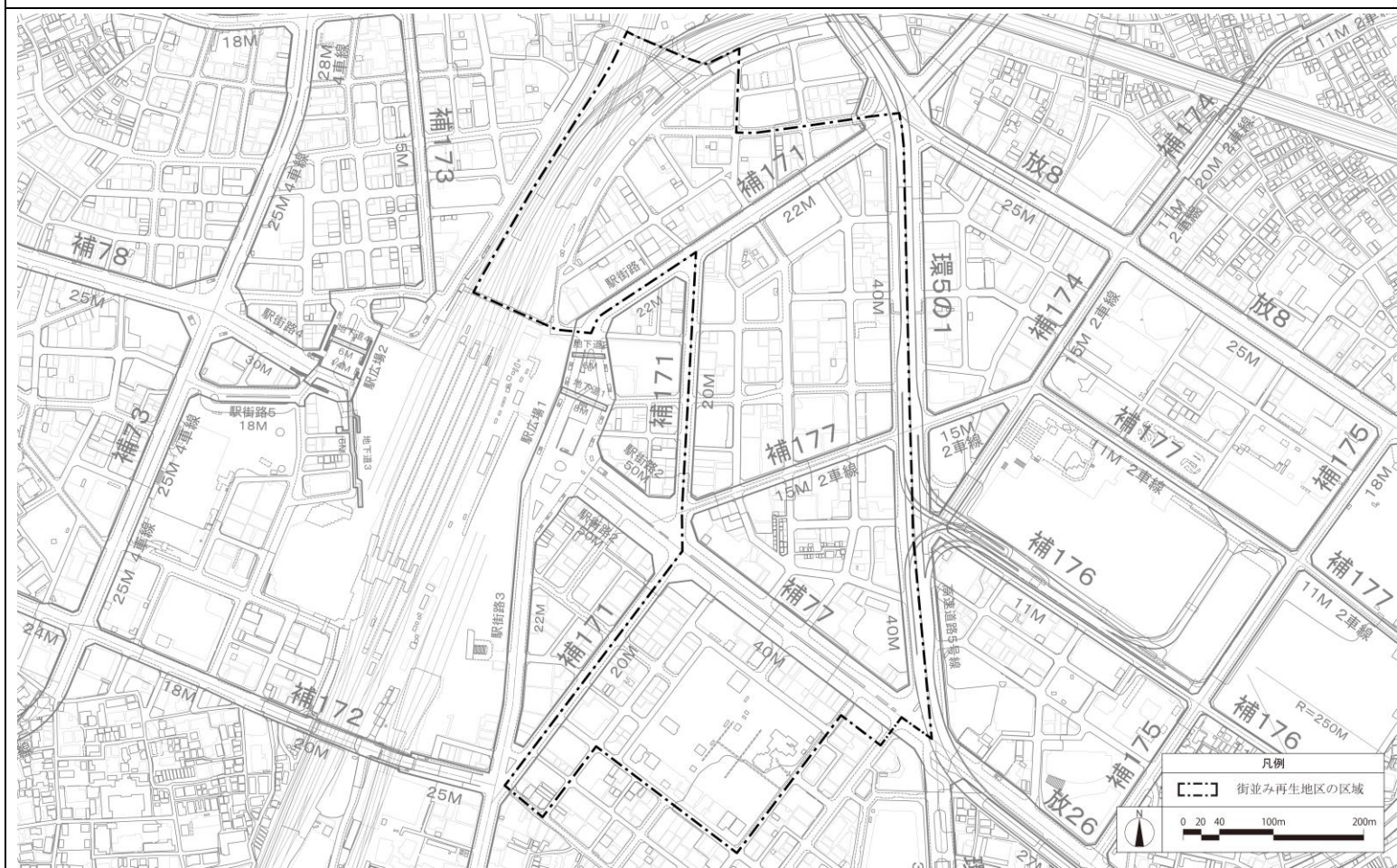
東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成15年東京都条例第30号）に基づき街並み再生地区を次のように指定する。

名 称：池袋駅東口地区

位置及び区域：豊島区上池袋二丁目、東池袋一丁目、西池袋一丁目、池袋一丁目、南池袋一丁目、南池袋二丁目及び南池袋三丁目各地内

面 積：約23.0ha

池袋駅東口地区 街並み再生方針 区域図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）（MMT 利許第 04-116 号）

池袋駅東口地区 街並み再生方針	
1 整備の目標	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。 豊島区は、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、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し、文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実・強化を図っていくとした。 併せて、魅力ある商業・業務機能等を集積し、アートの持つ想像力・創造力によって、まちづくりを展開していくことで、世界中の人々を魅了し、持続発展する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、地域の個性を際立たせるまちづくりを展開していくとしている。 また、令和 2 年に策定した池袋駅コア・ゾーンガイドライン 2020 において、池袋駅周辺地域における公園を中心に回遊の目的地であるとともに周辺の施設と連携した文化・芸術活動の拠点を形成し、これを補完して交流やにぎわいを地域全体に広げていくために、特に主要な歩行者ネットワーク沿いや交差点などへ誰もが自由に利用できる滞留、誘導、交流、移動、発信・受信機能の 5 つの機能で構成された都市空間の整備を推進し、それらをネットワーク化する方針を掲げている。 そして、令和 7 年 3 月に策定した豊島区基本計画では、まちづくりの方向性として目指す姿を、池袋駅を中心として様々な機能（「文化芸術」、「観光」、「商業」、「業務」、「住宅」、「宿泊」、「教育」など）が融合し、国内外の多様な人を呼び込み、にぎわいと活力を生み出すこととしている。 その実現に向け、ウォーカブルな都市空間の形成として池袋駅周辺地域では、地区計画や駐車場地域ルールを活用した民間都市再生事業等を通じて、様々な都市機能の集積とともに、歩行者ネットワークの強化や全世代に使いやすい空間整備を促進し、人・アート・カルチャーが交差する滞留・にぎわい拠点の創出を誘導することを掲げている。さらに防災性の強化や環境への配慮とともに、潤い豊かなみどりを増やし、都市の魅力や価値を向上させた新たな池袋を発信していく。加えて、公民連携によるまち全体の魅力向上として、地域の価値を高めるエリアマネジメントの主体的な活動や「池袋エリアプラットフォーム」の取組を支援し、まちづくりに興味・関心のある多様な主体と連携を図りながら、池袋駅周辺地域のさらなる成長と価値の向上を目指すことも掲げている。 一方、本地区では建築物の多くが老朽化しているが機能更新が進まず、防災性の向上が課題であり、その機能更新に併せて、多様な都

市機能が多様なスケールで共存する都市空間の維持及び創出が求められている。また、路線沿道によっては、駐車場の出入口による連続したにぎわい空間の分断、路上荷さばき車両などの路上障害物や地区内部への流入車両と歩行者導線の交錯が歩行者空間の快適性や回遊を阻害する一因となっている。

こうした状況を踏まえ本地区では、東西方向に集中していたにぎわいが南北方向へ面的な広がりを展開し始めていることを契機として捉え、地区内の路線を特性に応じて分類し、その路線沿道にふさわしい多様な都市機能（敷地内の公共的な屋内外の空地空間、一時滞在施設、共同荷さばき駐車施設など）を誘導していくことと併せて、歴史的な魅力ある街並みを有する沿道については、その街並みを保全していく。また、これまで集積した機能を活かしつつ、中池袋公園（Hareza 池袋）、南池袋公園等の既存施設や東池袋一丁目地区の市街地再開発事業地区（以下「東池袋一丁目地区」という。）等の都市再生等と連携し、新たなにぎわいの創出を図っていく。

今後公民連携にもよりながら、老朽化した建築物の機能更新の機会を捉え、多様な規模の建築物の建替えや共同化、リノベーションなどを促進し、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、地域の特性に沿ったにぎわいの維持発展、地域の回遊性の向上及び安全・安心で快適なまちづくりを推進することにより、以下の目標の実現を図る。

（１）多様な地域特性を支える拠点や都市空間の形成

主要な歩行者ネットワーク沿道や交差点、東池袋一丁目地区、中池袋公園（Hareza 池袋）及び南池袋公園周辺の拠点を中心に、新たなにぎわいの創出と安全・安心で快適な歩行者空間を実現するため、連続した魅力ある都市空間を形成する。

（２）アニメイト通り等を中心とした歩行者中心の回遊性の高いまちの形成

駅や地域拠点をネットワークで結ぶ都市空間の整備により、東西方向に集中していたにぎわいを南北方向へ面的に広げ、公民が連携して安全・安心で快適な歩行者空間を創出することで、回遊性の高いまちを形成する。

（３）文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実・強化と魅力ある商業・業務機能等の集積

機能更新及び共同化を促進するとともに、文化・交流拠点としての東池袋一丁目地区、文化・芸術活動の拠点である中池袋公園（Hareza 池袋）、南池袋公園や池袋駅周辺の都市再生と連携した多様な機能の充実・強化と魅力ある商業・業務機能等の集積を図る。

（４）安全かつ安心して誰もが集い散策できる環境・防災機能の強化

主要な歩行者ネットワーク沿道以外の路線沿いに共同荷さばき駐車施設などの交通機能を誘導することで、誰もが安全・安心に散策できるまちづくりを推進するとともに、老朽化した建築物等の機能更新及び共同化を促進することにより、新たなにぎわいの都市空間を創出することに併せて、災害時における防災機能の強化を図る。

（５）リノベーションによる地域特性に応じた機能の充実・強化と歴史的な魅力ある街並みの保全

横丁エリア（美久仁小路、栄町通り）の歴史ある街並み、通りの保全を図る。

2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項	グリーン大通り、アニメイト通り、中池袋公園（Hareza池袋）及び南池袋公園、東池袋一丁目地区など、その路線沿道や拠点にふさわしい多様な都市機能を持つ都市空間を整備するため、次の事項に基づき、敷地規模に応じて地区内に必要な整備を行う。 （１）空地の整備【街並み再生方針図１】 歩行者の回遊性や滞在性を向上させるとともに、地区のにぎわいを創出するため、誰もが自由に利用できる公開性を持ち、ユニバーサルデザインに配慮した魅力的な屋内外の空地を整備する。 （２）歩行者環境の改善に資する交通機能の整備【街並み再生方針図２】 ①車両流入抑制の推進 地区内部への車両流入を抑制し歩行者環境の改善を図るため、地区外縁部に集約（フリンジ）駐車施設を整備する。 ②地域物流の適正化 地区内部における共同荷さばきの運用を推進し歩行者環境の改善を図るため、主要な歩行者ネットワーク沿道以外の路線沿いに共同荷さばき駐車施設を整備する。
3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項	老朽化した建築物の機能更新を図り、地区内の路線沿道や地域の特性に応じたにぎわいのある歩行者空間の拡充や、防災性の向上、路線沿道にふさわしい多様な都市機能の集積を図るため、敷地の統合を誘導する。
4 建築物等に関する基本的事項	街並み再生方針図３に示す路線ＡからＥに敷地が面する建築物について、土地の高度利用と都市機能の更新を図る場合にあっては、以下の事項に基づいて整備する。 （１）建築物等の配置、形態及び意匠 ①建築物の壁面の位置の制限 安全・安心で快適なゆとりある歩行者空間の確保と回遊性の高い魅力的な街並みを形成するため、街並み再生方針図３に位置付けられた道路の境界線から以下の通り壁面の位置の制限を定める。 ア 路線Ａ、Ｂ、Ｄ（街並み再生方針図３に示す「壁面の位置の制限を除外する路線」を除く）に敷地が面する建築物 0.6m イ 路線Ｅに敷地が面する建築物 0.3m ②建築物の高さの制限 統一感のある魅力的な街並みを形成するため、路線Ａ、Ｂ、Ｄ、Ｅに敷地が面する建築物について、建築物等の高さ（建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第２条第１項第６号）の最高限度を以下の通り定める。 ア 指定容積率が９０／１０又は８０／１０の区域で、幅員１２ｍ以上の道路を前面道路とする敷地は、９０ｍ イ 指定容積率が９０／１０又は８０／１０の区域で、幅員１０ｍ以上１２ｍ未満の道路を前面道路とする敷地及び指定容積率

	70/10 の区域で、幅員 10m 以上の道路を前面道路とする敷地は、80m ウ 指定容積率が 90/10、80/10 又は 70/10 の区域で、幅員 8m 以上 10m 未満の道路を前面道路とする敷地及び指定容積率が 60/10 の区域で、幅員 8m 以上の道路を前面道路とする敷地は、70m エ 幅員 8m 未満の道路を前面道路とする敷地は、60m なお、周辺環境に対して一定の配慮が図られ、地域課題の解決に資する取組を行うものとして区長が認めるものはこの限りではない。また、都市再生特別地区を定める場合又は都市開発諸制度を活用する場合は、当該制度等の規定に従うものとする。 ③容積率の最低限度 市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、路線 A、B、D に敷地が面する建築物について、容積率の最低限度を 200% とする。 ④建蔽率の最高限度 良好な都市環境の確保を図るため、路線 A、B、D に敷地が面する建築物について、建蔽率の最高限度を 80% とする。ただし、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 53 条第 3 項第二号に該当する建築物及び同条第 6 項第一号に該当する建築物は、同項同号による規定のとおりとする。 ⑤敷地面積の最低限度 良好な都市環境の確保を図るため、路線 A に面する敷地面積の最低限度は 200 m² とし、その他の敷地面積の最低限度は 100 m² とする。ただし、路線 A、B、D に敷地が面する建築物について、街並み再生の貢献に基づく容積率の割増を適用する場合、500 m² とする。 ⑥建築面積の最低限度 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増を適用する場合、路線 A、B、D に敷地が面する建築物について、250 m² とする。 ⑦建築物の形態及び意匠の配慮 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し、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のあるものとするよう配慮する。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。また、夜間照明の設置など夜間のにぎわい形成に配慮し、かつ不特定多数が利用する全ての出入口及びそれに至る敷地内通路は高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）に規定する建築物移動等円滑化基準を遵守することとする。 ⑧壁面後退区域における工作物の設置の制限 路線 A、B、D、E に敷地が面する建築物について、壁面後退区域においては工作物を設置してはならない。ただし、歩行者の
--	---

安全を確保するために必要なひさしや手すり等、歩行者の通行に配慮した緑化施設、その他これらに類する公益上必要なものはこの限りでない。

⑨防災に関する事項

路線A、B、Dに敷地が面する建築物について、帰宅困難者のための一時滞在施設の確保に努める。

⑩環境に関する事項

路線A、B、Dに敷地が面する建築物について、脱炭素型のまちづくりを目指し、省エネルギーの推進及び再生可能エネルギーの活用等により、建築物の環境負荷低減に努める。

(2) 建築物の用途

①地区全体のにぎわいの創出に資する施設の導入

路線A、B、Dに敷地が接する建築物の1階で当該道路に面する部分の主たる用途は、連続したにぎわいのある街並み形成を図るため、にぎわいの創出に資する施設（以下「にぎわい施設」という。）を導入する（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項、5項～13項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの、並びに勝馬投票券販売所、場外車券売場、勝船投票券販売所は除く）。

例）商業施設、文化交流施設、産業支援施設、生活支援施設

②東池袋一丁目地区、中池袋公園（Hareza 池袋）及び南池袋公園の周辺における地域の特性に配慮した文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等に資する施設の誘導【街並み再生方針図4】

路線A、B、Dに敷地が面する建築物においては、文化・交流拠点としての東池袋一丁目地区、文化・芸術活動の拠点である中池袋公園（Hareza 池袋）及び南池袋公園では、周辺の都市再生等と連携して新たなにぎわいの創出を図るため、それぞれの拠点周辺の敷地において地域の特性に配慮した施設を誘導する。

【東池袋一丁目地区周辺】

例）文化体験後に余韻を楽しめる体験施設、商業・飲食施設、ホール等

多様な働き方を支え、働く人々の交流を促進するための子育て支援施設、スポーツ施設、ビジネススクール、宿泊施設等

【中池袋公園周辺】

例）劇場体験後に余韻を楽しめる体験施設、商業施設や情報発信施設、文化・芸術の発信・育成施設、ギャラリー、ミュージアム、グッズショップ等

サブカルチャーの発展に寄与する商業施設やアニメ・マンガに関連する商業店舗、アニメ関連の企業のオフィスや飲食店舗等

	【南池袋公園周辺】 例) まちのリビング・ダイニング形成にふさわしい周辺環境に配慮したレストランやバー、オープンカフェ等の飲食施設、サードプレイスとなる施設 文化醸成に資する発信・交流施設として、アトリエ、ギャラリー、工房、オープンスタジオ、イベント交流施設、デザイン・カルチャースクール等 ③良好な都市環境形成のための用途の制限【街並み再生方針図5】 良好な都市環境形成を図るため、街並み再生方針図5に示す路線に面する敷地は、次に掲げる建築物は建築してはならない。 ア 路線ア、イに面する敷地で、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項各号及び第9項に掲げる性風俗関連特殊営業（以下「性風俗営業に供する施設」という。）の用に供するもの、並びに勝馬投票券販売所、場外車券売場、勝船投票券販売所の用に供するもの。 イ 路線ア、イに面する敷地は、1階以下の階（地階にあつては、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。 1) 自動車車庫の出入口、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、低層階の直上階又は直下階に、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 ウ 路線ア、イ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 エ 路線イに面する敷地で、マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックス、ゲームセンターの用に供するもの。 ④良好な都市環境形成のための用途の抑制【街並み再生方針図5】 良好な都市環境形成を図るため、街並み再生方針図5に示す路線ウに面する敷地は、性風俗営業に供する施設、並びに勝馬投票券販売所、場外車券売場、勝船投票券販売所の用に供する施設の抑制を図る。
5 保全・活用すべき街並み及び建築物等に関する基本的事項	にぎわいと活力が生み出されるウォーカブルな都市空間形成の実現に向け、アニメイト通りを中心としたアニメ産業の集積等の地域特性に応じたにぎわい施設を誘導し、中池袋公園（Hareza 池袋）及び南池袋公園、東池袋一丁目地区等の都市再生周辺の文化・芸術・創造・発信・交流等の機能の充実・強化を図るとともに、横丁エリア（美久仁小路、栄町通り）の歴史ある街並みや通りの保全について、建物の建替えや共同化に加え、既存建築物のリノベーションを促進する。

6 5に係る建築物等に関する基本的事項	街並み再生方針図3に示す路線A、B、Dに敷地が面する建築物について、既存建築物のリノベーションを行う場合、以下の①②③の事項に基づいて整備する。また、路線Cに敷地が面する建築物については、③④に基づいて整備する。 ①地区全体のにぎわいの創出に資する施設の導入 路線A、B、Dに敷地が接する建築物において、連続したにぎわいのある街並み形成を図るため、にぎわい施設を導入する。 例) 商業施設、文化交流施設、産業支援施設、生活支援施設 ②東池袋一丁目、中池袋公園（Hareza 池袋）及び南池袋公園の周辺における地域の特性に配慮した文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等に資する施設の誘導 本方針4建築物等に関する基本的事項（2）建築物の用途②に記載のとおり、地域の特性に配慮した施設を誘導する。 ③良好な都市環境形成のための用途の制限・抑制 本方針4建築物等に関する基本的事項（2）建築物の用途③④に記載のとおり、建物の用途を制限・抑制する。 ④歴史的な魅力ある街並みの保全 横丁エリア（美久仁小路、栄町通り）の歴史ある街並み、通りの保全を図る。
7 緑化に関する基本的事項	潤いのある街並みと緑のネットワークを形成するため、建築物の敷地内の緑化や屋上緑化、壁面緑化を推進する。

8 実現に向けて講ずべき措置

1 本地区のまちの将来像実現に向けて、高度利用と都市機能の更新を図る地区計画（以下「高度利用型地区計画」という。）と「区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区計画（以下「街並み誘導型地区計画」という。）」を併用する。

（１）街並み再生方針の貢献に基づく容積率の割増

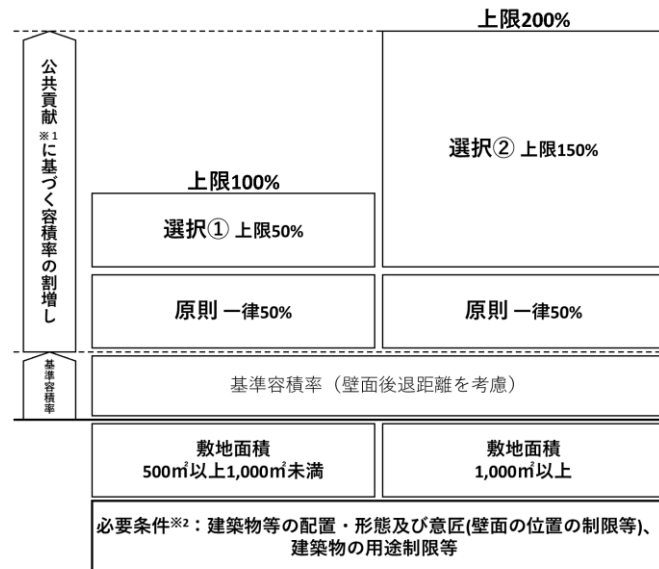
本方針に沿ったまちづくりを進めるため、本地区の将来像の実現に必要な貢献を評価し、貢献内容に応じた容積率の割増を設定する。なお、対象となる建築物は、街並み再生方針図3に示す路線A、B、Dのいずれかの路線に敷地が接するものとする。

貢献項目は優先度の高いものから順に、街並み再生の貢献（原則）、街並み再生の貢献（選択①）並びに街並み再生の貢献（選択②）とする。次の図のとおり、敷地面積に応じて貢献項目ごとに割増容積率の上限及び割増容積率の合計の上限を設けるものとする。敷地面積に応じて段階的に割増容積率の上限を定めることにより、敷地の共同化の促進を図る。

なお、各貢献項目を行う場合は、本方針4建築物等に関する基本的事項（１）建築物等の配置、形態及び意匠①から⑧まで、並びに同（２）建築物の用途①及び③に関する事項を全て行わなければならない。

ただし、都市再生特別地区を定める場合又は都市開発諸制度を活用する場合は、本項の基準によらない評価や容積率の設定を行うことができるものとする。

図 敷地面積別の各街並み再生の貢献項目による割増容積率の上限及び割増容積率の合計の上限



※1 公共貢献：本方針に基づく街並み再生の貢献

※2 必要条件：各貢献項目を行う場合、本方針4建築物等に関する基本的事項（１）建築物等の配置、形態及び意匠①から⑧まで、並びに同（２）建築物の用途①③に関する事項を全て行わなければならない。

本図における基準容積率とは、敷地が面する前面道路の幅員が 12m 以上の場合は指定容積率の数値とし、12m 未満の場合は、用途地域に関する都市計画により定められた数値又は前面道路（前面道路が 2 以上あるときは、その幅員が最大のもの。）の幅員（建築基準法第 52 条第 9 項の規定によるものを含む。）のメートルの数値に、本方針 4 建築物等に関する基本的事項（1）建築物等の配置、形態及び意匠①で定められたメートルの数値を 2 倍した数値を足し、その合計に 10 分の 6 を乗じて得た数値のいずれか小さい方の数値とすることができる。

①街並み再生の貢献（原則）に基づく容積率の割増

敷地面積が 500 m²以上の敷地において、次の街並み再生の貢献項目（原則）の整備を行う場合は、割増容積率を一律 50%とする。

【街並み再生の貢献項目（原則）】

ア 空地に関する事項【街並み再生方針図 1】

路線 A、B、D に面する敷地において、建物低層部の地上 1 階から地上 3 階までの視認性の高い位置に、誰もが自由に利用できる公開性をもち、ユニバーサルデザインに配慮したにぎわい創出に資する屋内外の空地（以下「屋内外の空地」という。）を整備し、次の計算式による合計が 50%以上となる面積（地上 1 階に最低 50 m²を整備する）を確保する場合。

〔地上 1 階に整備する屋内外の空地〕

＜計算式：整備面積÷敷地面積×100%×5.0（屋外（青空））＞

＜計算式：整備面積÷敷地面積×100%×4.0（屋外（青空以外））＞

＜計算式：整備面積÷敷地面積×100%×2.0（屋内）＞

〔地上 2 階に整備する屋内外の空地〕

＜計算式：整備面積÷敷地面積×100%×3.0（屋外（青空））＞

＜計算式：整備面積÷敷地面積×100%×2.4（屋外（青空以外））＞

＜計算式：整備面積÷敷地面積×100%×1.2（屋内）＞

〔地上 3 階に整備する屋内外の空地〕

＜計算式：整備面積÷敷地面積×100%×2.0（屋外（青空））＞

＜計算式：整備面積÷敷地面積×100%×1.6（屋外（青空以外））＞

＜計算式：整備面積÷敷地面積×100%×0.8（屋内）＞

なお、屋内外空地全周延長のうち、2分の1以上が屋外に開放されている場合は屋外の空地、その他は屋内の空地とし、屋内の空地にあっては、屋外又は屋外の空地に接する部分がガラスその他の透明な素材とすること、構造上開放できるようにすることなどにより、視覚的又は物理的な高い開放性を有するものとする。その他、屋内外の空地の条件は表1で示す内容を全て満たすものとする。

表1 屋内外の空地の条件

	地上1階の屋内外の空地	地上2階又は地上3階の屋内外の空地
位置	道路等から歩行者が日常的に自由に通行、滞留及び利用できる、視認性の良い場所に計画すること。	地上1階の屋内外の空地と有効に接続するエレベーター等のバリアフリーに配慮した縦動線を確保し、視認性の良い場所に計画すること。
接道長	一団の空地全周延長の8分の1以上が、対象路線の壁面後退区域に段差なく接すること。	一団の空地全周延長の8分の1以上が、敷地境界線から1m以内の範囲に含まれていること。
規模	屋内外の空地整備面積の合計は、一団の空地当たり50㎡以上とし、屋外（青空）空地は、青天井の空間とし、屋外（青空以外）空地・屋内空地の天井高さは2.5m以上とすること。	屋外（青空）空地は、青天井の空間とし、屋外（青空以外）空地・屋内空地の天井高さは2.5m以上とすること。
形状	極端に間口が狭い又は奥行が大きいなど、利用しにくい形状であってはならない。	
付帯機能	「池袋駅周辺地域 基盤整備方針2018」「池袋コア・ゾーンガイドライン2020」に示されている5つの機能（滞留、誘導、交流、移動、発信・受信）のいずれか1以上を付帯すること。	

②街並み再生の貢献（選択①）に基づく容積率の割増

敷地面積が500㎡以上1,000㎡未満の敷地において、街並み再生の貢献項目（原則）及び街並み再生の貢献項目（選択①）の整備を行う場合は、各貢献項目の整備に応じた割増容積率の合計を上限100%とする。

【街並み再生の貢献項目（選択①）】

ア 空地に関する事項【街並み再生方針図1】

路線A、B、Dに面する敷地において、建物低層部の地上1階から地上3階までの視認性の高い位置に、①アの原則分を上回る屋内外の空地を整備する場合は、割増容積率を上限50%とする。（計算式については①アによる。）

イ 用途誘導に関する事項【街並み再生方針図3及び4】

東池袋一丁目地区、中池袋公園及び南池袋公園の周辺のうち、路線A、B、Dに面する敷地において、主たる用途に本方針4建築物等に関する基本的事項（2）建築物の用途②に記載の施設を導入する場合は、整備面積に応じて、割増容積率を上限50%とする。（次の計算式による。）

＜計算式：床面積÷敷地面積×100%×1.0＞

③街並み再生の貢献（選択②）に基づく容積率の割増

敷地面積が1,000㎡以上の敷地において、街並み再生の貢献項目（原則）及び街並み再生の貢献項目（選択②）の整備を行う場合は、各貢献項目の整備に応じた割増容積率の合計を上限200%とする。

【街並み再生の貢献項目（選択②）】

ア 空地に関する事項【街並み再生方針図1】

路線A、B、Dに面する敷地において、建物低層部の地上1階から地上3階までの視認性の高い位置に、①アの原則分を上回る屋内外の空地を整備する場合は、割増容積率を上限50%とする。（計算式については①アによる。）

イ 交通に関する事項【街並み再生方針図2及び3】

（ア）共同荷さばき駐車施設の整備

路線B（ただし、環状第5号の1号線に限る。）、Eに面する敷地において、池袋地区駐車地域ルール（以下「駐車地域ルール」という。）を適用し、共同荷さばき駐車施設を整備する場合は、整備面積に応じて割増容積率を上限100%とする。（次の計算式による。）

＜計算式：整備面積÷敷地面積×100%×1.0＞

ただし、駐車地域ルールを適用するに当たり、地区特性に応じた駐車施設として共同荷さばき駐車施設を整備する場合は、その整備面積を超えて整備した分に応じた割増を行う。

（イ）集約（フリンジ）駐車施設の整備

路線B（ただし、環状第5号の1号線に限る。）に面する敷地において、駐車地域ルールを適用し、集約（フリンジ）駐車施設を整備する場合は、整備面積に応じて割増容積率を上限100%とする。（次の計算式による。）

＜計算式：整備面積÷敷地面積×100%×1.0＞

ただし、駐車地域ルールを適用するに当たり、地区特性に応じた駐車施設として集約（フリンジ）駐車施設を整備する場合は、その整備面積を超えて整備した分に応じた割増を行う。

ウ 用途誘導に関する事項【街並み再生方針図3及び4】

東池袋一丁目地区、中池袋公園及び南池袋公園の周辺のうち、路線A、B、Dに面する敷地において、主たる用途に、本方針

4 建築物等に関する基本的事項（2）建築物の用途②に記載の施設を導入する場合は、整備面積に応じて、割増容積率を上限 50%とする。（次の計算式による。）

＜計算式：床面積÷敷地面積×100%×1.0＞

エ 緑化に関する事項

豊島区みどりの条例の緑化基準を超えて緑化を行う場合は、路線 A、B、D に面する敷地において、緑化面積に応じて割増容積率を上限 30%とする。（次の計算式による。）

＜計算式：緑化基準を超えた緑化面積÷敷地面積×100%×以下に定める係数＞

- ・地上部緑化、屋上等の緑化（土壌厚 30 cm 以上）等：係数 1
- ・屋上等の緑化（土壌厚 30 cm 未満）：係数 0.75
- ・壁面緑化：係数 0.5

オ 環境に関する事項

環境負荷の低減に資する建築物に該当する場合は、路線 A、B、D に面する敷地において、割増容積率を上限 20%とする。

＜環境負荷の低減に資する建築物：新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（以下「都市開発諸制度活用方針」という。）の第 8 章 5（2）の（2）－1 から（2）－4 までは掲げる「誘導水準」の全てに適合すること。＞

カ 防災に関する事項

災害における帰宅困難者のための一時滞在施設を整備する場合は、路線 A、B、D に面する敷地において、床面積に応じて上限 30%とする。（次の計算式による。）

＜計算式：整備面積÷敷地面積×100%×0.4＞

なお、帰宅困難者の安全性を確保するため、当該一時滞在施設は以下の機能を備えなければならない。

- ・「一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン」（平成 27 年 2 月 20 日首都直下地震帰宅困難者等対策連絡調整会議）に沿って整備及び運営が行われるよう努めること
- ・都市開発諸制度活用方針の第 8 章 6（3）を満たすこと。

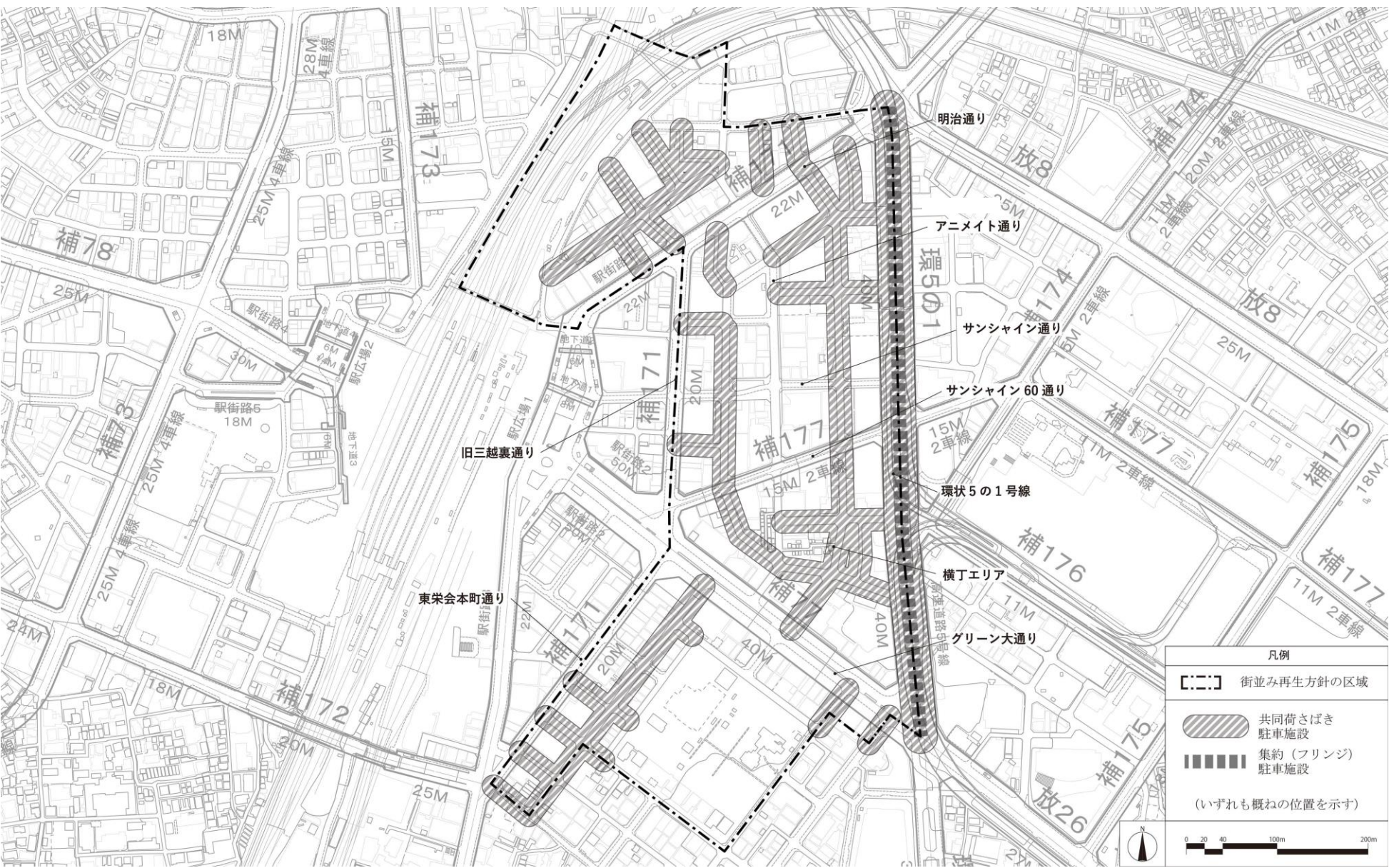
（2）その他配慮すべき事項

- ①本方針に定める将来像実現に向けて池袋駅東口 A、C、D 地区地区計画を変更し、地域の合意形成に応じて、土地の高度利用と都市機能の更新を図るとともに、区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を段階的に誘導する。なお、本方針 4 建築物等に関する基本的事項（1）建築物等の配置、形態及び意匠の①②⑤⑦⑧、同（2）建築物の用途③④に関する事

	項に基づき、街並み誘導型地区計画の地区整備計画を定める。 ②壁面の位置の制限が定められた敷地においては、街並み誘導型地区計画の地区整備計画における建築物の容積率の最高限度を用途地域に関する都市計画により定められた数値又は前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員が最大のもの。）の幅員（建築基準法第52条第9項の規定によるものを含む。）のメートルの数値に、本方針4建築物等に関する基本的事項（1）建築物等の配置、形態及び意匠①で定められたメートルの数値を2倍した数値を足し、その合計に10分の6を乗じて得た数値のいずれか小さい方の数値とすることができる。 ③壁面の位置の制限が定められた敷地において、街並み誘導型地区計画を活用する場合は、建築基準法第52条第2項及び第56条の規定は適用しない。 ④本地区の良好なまちづくりや活性化の実現に向けて、エリアマネジメント組織、商店街、商店主、地域住民等、事業者及び行政の協働を促進すること。 ⑤社会情勢の変化やまちづくり機運の高まり等、まちづくりの方向性を見直す必要が生じた場合には、本地区と周辺地域との調和を図るため、区域の見直し、街並み再生の貢献項目の変更等を検討すること。 ⑥本地区の街並みやにぎわい形成に資する屋外広告物の設置において、東京都及び豊島区と連携し、東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号）及び東京都景観条例（平成18年東京都条例第136号）に基づく設置基準の緩和のための特定の地区内の地域ルールを定めることができる。 ⑦当該制度の活用にあたっての具体的な手続等に関する詳細は、豊島区が別途定める。また、容積率の割増を受けようとする建築物については、事前に豊島区に協議すること。 2 本地区の将来像を実現するために講ずべき措置として、豊島区は、文化・芸術の発信及び歴史的街並みを保全するリノベーションを促進する取組などを「再生まちづくり計画」として定め、東京都の承認を受け、取組を実施又は支援する。 1) 地元勉強会など機運醸成等に関する取組 2) その他リノベーション促進に向け取り組む事業
--	---

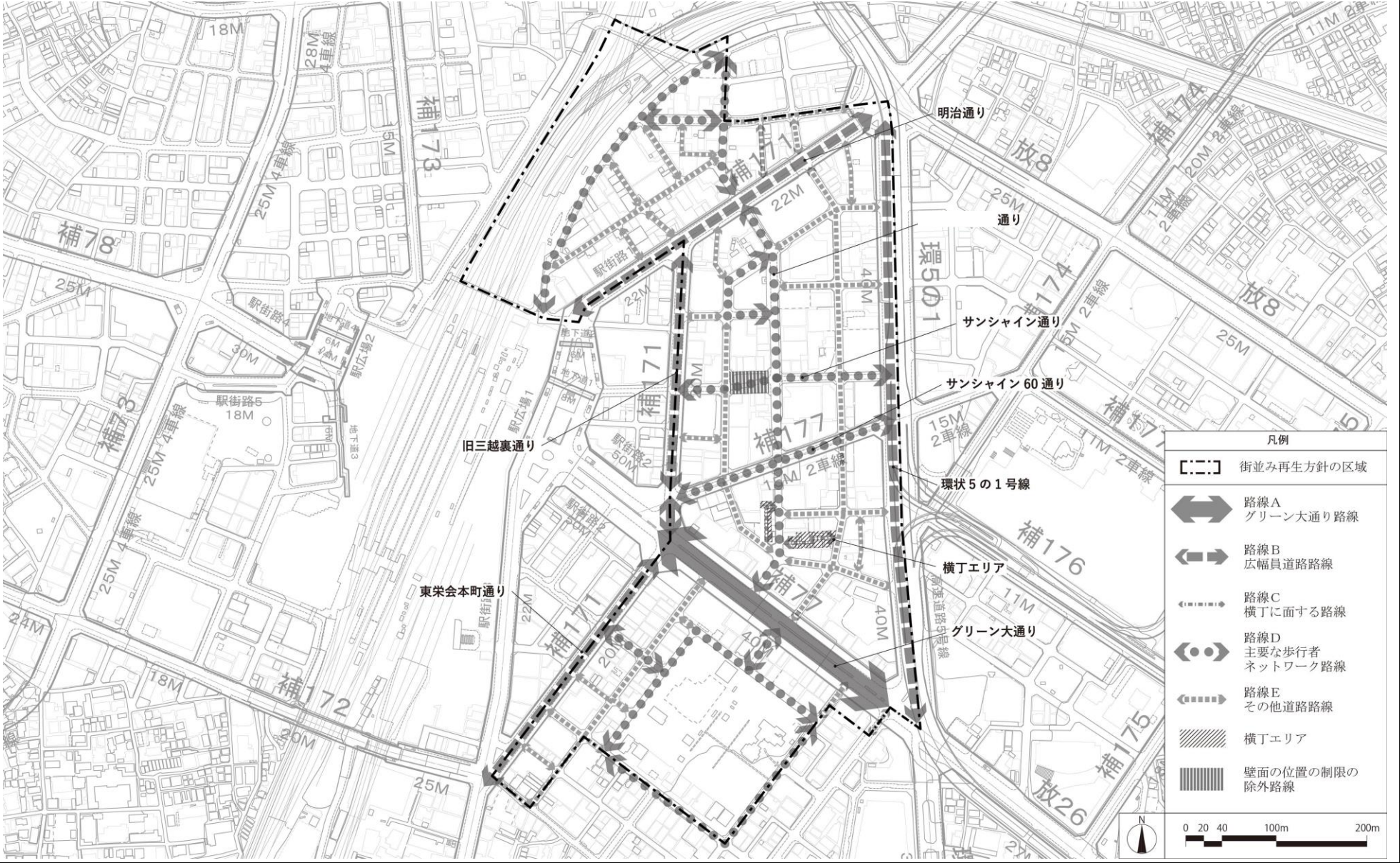
15

池袋駅東口地区 街並み再生方針図2 (公共・公益的施設)



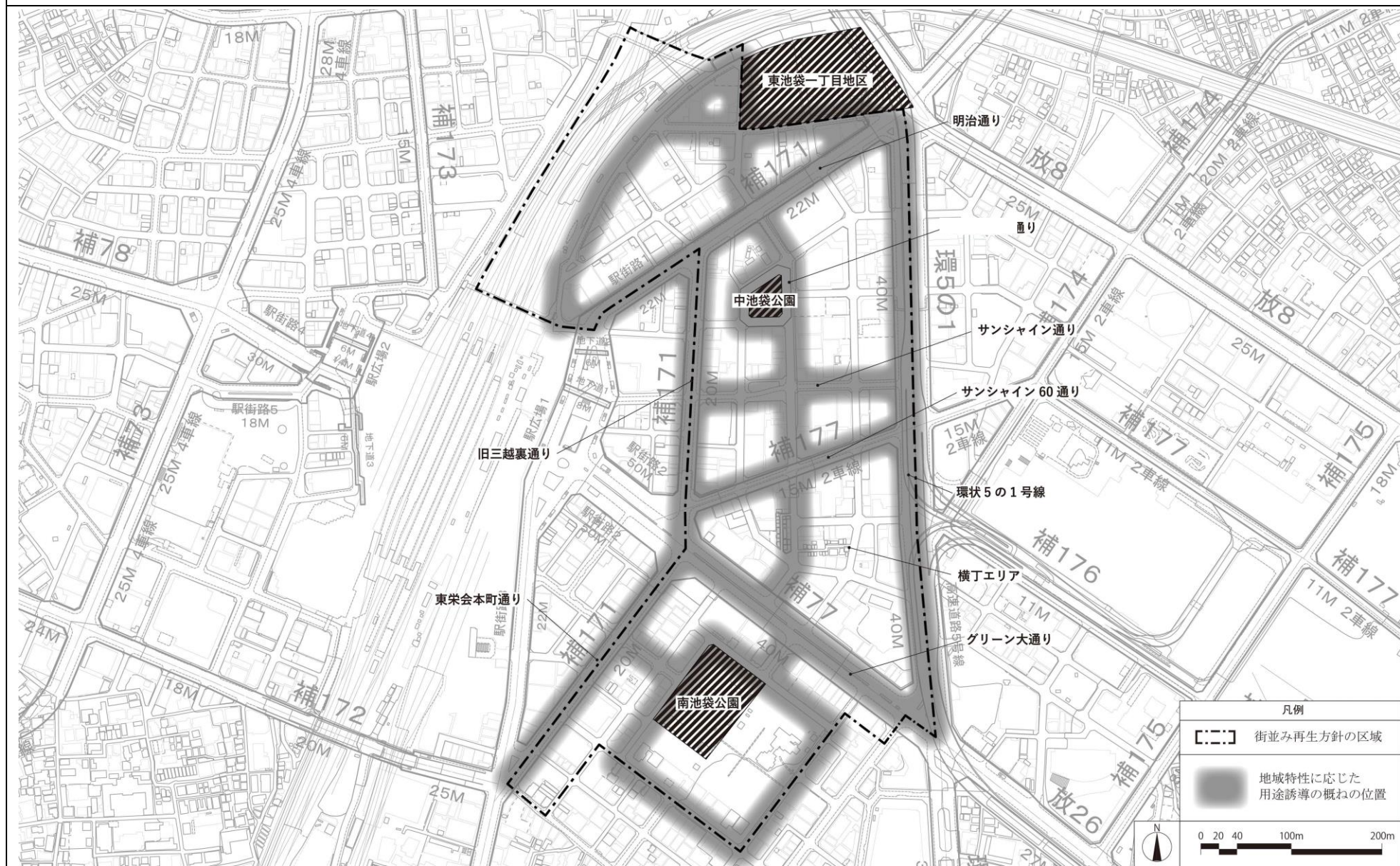
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT 利許第 04-116 号)

池袋駅東口地区 街並み再生方針図 3 （主要な通りの位置づけ）

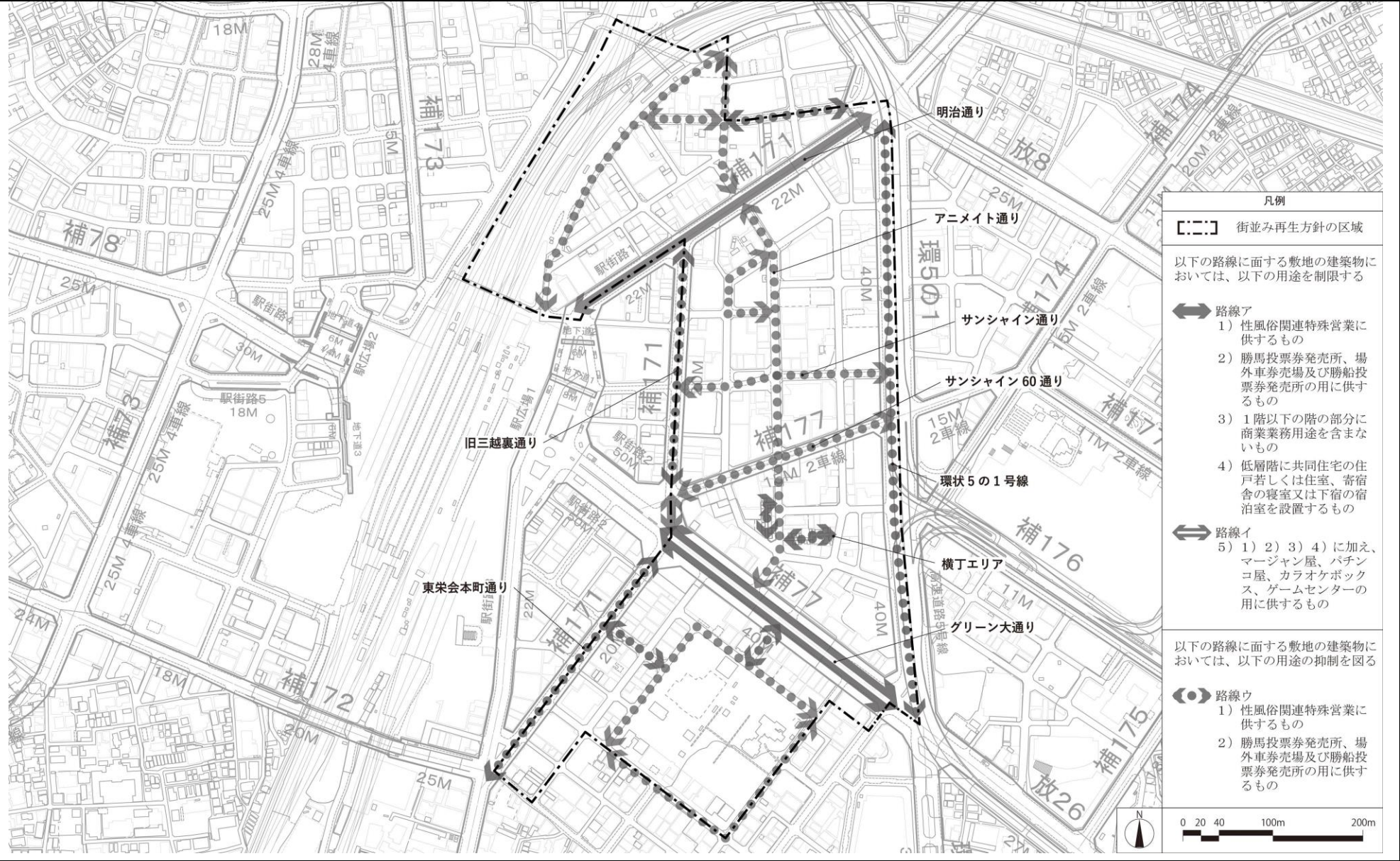


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）（MMT 利許第 04-116 号）

池袋駅東口地区 街並み再生方針図 4 （用途の誘導）



池袋駅東口地区 街並み再生方針図 5 (用途の制限)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT 利許第 04-116 号)