

令和 4 年 2 月 3 日  
第 27 回 景 観 審 議 会  
デ ザ イン 検 討 部 会  
議 事 2 資 料 1

# 第 27 回 豊 島 区 景 観 審 議 会 デ ザ イン 検 討 部 会

---

事前協議案件 2

# 景観形成基準に対する措置状況説明書（建築物の建築等）

## <池袋駅西口周辺景観形成特別地区 劇場通り・アゼリア通り>

### <当該行為における景観に関する考え方>

単調な全面カーテンウォールの建物とならないようにデザインパネルを採用し、意匠性に優れた外観デザインとすることで商業地域のオフィスビルに相応しいファザードとなるように計画した。

池袋駅周辺は再開発で整備され始めている為、明るく清潔感のある建物を目指し、外壁はホワイト系の色味を中心にデザインした。

壁面は圧迫感を低減するために屋外階段部分の色味を変化させ壁面の節分化を図った。

南側の壁面は五差路交差点から視界に入る為、フード等の設備を壁面に出さないようにすることでスッキリとした綺麗な外壁となるように配慮した。

### 配置

○歩行者に圧迫感や威圧感を与えないように努める。

敷地境界に対して目一杯まで建物を計画せず、道路境界線からのセットバック距離を 500 mm以上確保することで、歩行者に対して圧迫感を軽減した計画としています。

敷地西側については、道路境界線から 4000 mm以上のセットバックとし、幅員の狭い道路に対しても圧迫感を与えないような計画としています。

○駐車場など店舗以外の出入口設置などについて、隣接する建築群やオープンスペースとの連続性を確保し、にぎわいを損なわないよう計画する。

駐車場出入口は人通りの多い劇場通りを避けた北側道路に計画することで、歩者分離を図ると共に、東側劇場通りの歩行者の連続性を妨げないようにし、劇場通りの賑わいを損なわないようにしています。

○敷地内に残すべき景観資源（遺構、樹木、池、湧水等）がある場合には、これを生かした計画とする。

該当なし。

○池袋駅の地下からの出口や、ウイロード、ビックリガードなどからの人の流れを考慮し、歩行者空間の連続性などに配慮した計画とする。

劇場通りに面した位置に建物出入口と店舗出入口を計画することで、劇場通りからの視認性を考慮し、池袋駅からの歩行者アプローチに配慮しています。

	<p>○壁面の位置などの工夫により、敷地内に店舗等のあふれ出しの空間を確保するよう努める。 店舗の壁面は上階よりも内側に計画することで、店舗へのアプローチ空間にゆとりを持たせる計画としています。</p>
	<p>○劇場通り及びアゼリア通りに建築物の顔が向くよう計画する。 計画建物の主要な部分となる事務所と1階の店舗を劇場通りに面して配置し、コアと水廻りを南西側に配置することで、劇場通りへ開かれた内部空間となるように計画しています。</p>
	<p>○劇場通り及びアゼリア通りに面してオープンスペースを設けるなど滞留空間の確保に努める。 劇場通りに面する1階エントランスの壁を斜めに計画し、人溜まりの空間を設けることで、ビルの来訪者を広い空間で受け止める計画としています。</p>
高さ・規模	<p>○劇場通り及びアゼリア通りからの見え方に配慮する。 劇場通りに面する壁面はカーテンウォールとECPのデザインパネルを使用しており、意匠性の高いファザードとなるように計画しています。</p>
	<p>○五差路交差点からの見え方に配慮する。 交差点側へ向いている壁面には設備(BC、ガラリ等)や雨水縦樋等を配置せず、ファサード同様に外壁の構成要素に配慮をした壁面計画としています。</p>
	<p>○高さは、建築物など相互のスカイラインの調和に配慮する。 建物高さは12階建ての最高高さ51.48mとして計画することで、周辺建物と比較してスケールアウトすることのない規模としています。(周辺建物は10階建ての事務所ビル等)</p>
	<p>○建築物の分節化や高層部の後退などにより、圧迫感の軽減に配慮する。 壁面の色味について、カーテンウォール部分、ECP部分、屋外階段部分と変化させて計画することにより、壁面の分節化を図り、圧迫感の軽減に配慮しています。</p>
形態・意匠・色彩	<p>○低層部は歩行者空間を意識して、ヒューマンスケールのデザインとなるよう配慮する。 1階店舗部分の壁面を曲線のカーテンウォールとすることで、ヒューマンスケールに対して柔らかい印象を与えるように計画しています。</p>

<p>○中高層部は、周辺からの眺望を想定し、群としての象徴性と周辺街区との調和に配慮した形態・意匠・色彩とすることで、低層部における歩行者空間のにぎわいが引き立つよう配慮する。</p> <p>中高層部は遠景からの眺望に配慮し、極端に暗い色、明るい色を避けた色味の外壁を採用しています。</p> <p>1階の店舗は交差点に向けて計画することで、店舗の賑わいが歩行者空間に伝わるような計画としています。</p>
<p>○自由学園や立教大学など、歴史的建造物等の背景となる場合、それらからの見え方に鑑み、コントラストを抑えるなど眺望を阻害しないよう配慮する。</p> <p>該当なし。</p>
<p>○壁面のガラスは、反射光が周辺に不快感を与えるものや高彩度となるものを控え、街並みとの調和や周囲の環境への影響に十分配慮する。</p> <p>カーテンウォールのガラスは高彩度となるものは控え、周囲の街並みに調和する通常のクリアガラス（Low-e 複層ガラス）を採用する計画としています。</p>
<p>○建築物に付属するテント状の庇、装飾物等の工作物は、周辺に調和した色彩とするほか、形態・意匠は、周辺の街並みと調和し、歩行者の通行にも配慮する。</p> <p>該当なし。</p>
<p>○附帯する建築設備等は、建築物と一体的な意匠計画や、目隠しによる修景など、周囲からの見え方に配慮する。</p> <p>附帯する建築設備等は劇場通りからは見えない位置に計画することで、劇場通りからの景観が損なわれないような計画としています。</p>
<p>○建築物に附帯する屋外階段等は、建築物本体との調和を図るとともに、駅前広場や池袋西口公園等の公共空間からの見え方に配慮した外観とする。</p> <p>屋外階段は目隠しルーバーを設置する計画とし、建物が連続する街並みに屋外階段の印象を与えないように配慮しています。</p>
<p>○屋根・屋上に設備等がある場合は、見えにくい配置とするとともに、建築物と一体的な意匠計画や、目隠しによる修景などを行う。</p> <p>屋上に設備機器を配置しているが、建物高さが12階建てと高層である為、パラペット等により、歩行者の視線に入らないと考えています。キュービクルに関しては暗めの塗装とし、ブラックアウトすることで、遠景から視認された場合でも違和感の無いような計画としています。</p>

○住戸部分のベランダ手すり等は、透明ガラスの使用を控えるなど、道路や公園等の公共空間から洗濯物や室外機等が見えないよう配慮する。

該当なし。

○閉店時や夜間においても閉鎖的な印象を与えないよう配慮する。

劇場通りに面してカーテンウォールを全面に計画している為、夜間においても建物内の光が劇場通りに漏れることで、閉鎖的な印象とならないように配慮しています。

○道路側の建物内照明は、その漏れ明かりが公共空間の一つの構成要素となるため、周辺の道路や建築物との光の連続性に配慮し、色温度や輝度を適切に設定する。

商業地域に位置するオフィスビルとして、オフィス内の照明は色温度 4500~5000K 程度の昼白色とすることで、周囲の光に調和するように計画しています。

○色彩は、「⑤色彩基準（池袋駅西口周辺景観形成特別地区）」に適合することはもとより、「色彩の定性的基準」に基づき周辺との関係性に十分に配慮した上で良好な街並みを形成する配色とする。

外壁で多くの面積を占める押出成形セメント板は周辺建物に比べ、暗いイメージを与えないようにホワイト系の色味とし、明るく軽やかなイメージとなるように計画としています。

○建築物単体だけでなく、劇場通り及びアゼリア通りの修景施設や、隣接する建築物との調和に配慮する。

カーテンウォールを採用することで、周辺街区との調和を図り、商業住宅共存エリアに相応しいファザードとなるように計画しています。

○建築物正面のデザインや交差点に面して建築物のデザインを工夫するなど、劇場通り及びアゼリア通りの品格ある表情に配慮した形態・意匠とする。

劇場通りに面する外壁は、カーテンウォールと押出成形セメント板のデザインパネルを採用することで、意匠性の高いファザードとなるように計画しています。交差点に面した店舗の壁面を曲線のカーテンウォールとすることで、ヒューマンスケールに対して柔らかい印象を与えています。

○壁面の位置ならびに建築物のエントランスの位置や形態など、隣接する建築群とそのオープンスペース、歩道との関係性に配慮し、にぎわいが連続するよう計画する。

建築物のエントランスは劇場通りに面して設け、歩道と連続性のあるアプローチ空間となるように計画しています。店舗のエントランスも劇場通りに面して計画することで、賑わいのある歩行者空間となるように配慮しています。

公開 空地・ 外構等	<p>○外構計画は、劇場通り及びアゼリア通りの人の流れを考慮し、歩行者空間や滞留空間を創出するように配慮する。</p>
	<p>劇場通りに面する1階エントランスの壁を斜めに計画し、人溜まりの空間を設けることで、ビルの来訪者を広い空間で受け止める計画としています。</p>
	<p>○外構の設えにはユニバーサルデザインを取り入れるとともに、舗装の素材や色彩は、隣接する敷地や歩道など周囲の街並みとの調和に配慮する。</p>
	<p>劇場通りの歩道ブロックとの連続性に配慮し、オフィスエントランスの入口は無機質なアスファルトやコンクリートではなく、全面タイルや石張りとして計画しています。</p> <p>オフィスエントランスは段差のないアプローチとすることで、利用者の使いやすさに配慮しています。</p>
	<p>○庇の設置など、歩道に面するオープンスペースを中心に、人々の快適性を高める歩行者空間の確保に配慮する。</p>
	<p>利便性に配慮して、店舗の出入口部分には庇を計画しています。</p> <p>オフィスエントランスはピロティ空間とすることで、歩道に面するオープンスペースとなるように計画しています。</p>
	<p>○照明は、過剰な明るさ、激しい点滅、交通の安全を阻害する色彩を避けるなど、夜間の景観や周囲の環境に配慮する。</p>
	<p>照明は、過剰な明るさや激しい点滅を避け、オフィス内はオフィスビルに相應しい昼白色とすることで、周辺建物との調和に配慮しています。</p>
	<p>○照明は、劇場通り及びアゼリア通りに沿った光の連続性に配慮し、建築物低層部と歩行者空間が一体となった夜間景観を創出する。</p>
	<p>建物エントランスの照明は暖色系の色温度とすることで、夜間でも歩行者に対して暖かみのある印象を与えられる計画としています。</p>
<p>○過度な存在感を主張する照明は避け、周辺と調和する光の色・明るさ・方向の照明計画とする。</p> <p>オフィス内の照明は周辺との調和を図り、昼白色の照明を計画しています。</p> <p>外構の照明は敷地内に向けた方向とすることで、歩行者が眩しくないような照明計画としています。</p>	

○住居系の建築物と隣接する場合は、照明は暖かい光の色を基本とする。

該当なし。

○並木ならびに周辺のみどりとの連続性を考慮し、敷地や建築物を緑化する。

劇場通り及び交差点側に向けて緑地を計画することで、歩行者に対して緑の印象を与えています。劇場通りに面して街路樹が連続している為、接道緑化を可能な限り計画し、緑の連続性を持たせる計画としています。

○緑化にあたり、並木との連続性を考慮するとともに、樹種の選定や樹木の配置等は継続的な維持管理が可能な計画とする。

樹木は維持管理の行いやすい樹木を選定すると共に、自動灌水設備を設置することで、維持管理が容易となるように計画しています。

<上記以外で特に景観に配慮した事項>