

1. 池袋駅東口駅前広場・グリーン大通り沿道景観形成特別地区の変更案について ～改定までの経緯及び意見募集について～

1 豊島区景観計画とは

・豊島区は平成28年3月に「豊島区景観計画」を策定し、区全体の良好な景観形成の誘導に取り組んできました。この豊島区景観計画は良好な景観の形成を目指すため、建物を計画する際に配慮すべき事項等を定めています。

・その中でも池袋駅東口については「池袋駅東口駅前広場・グリーン大通り沿道景観形成特別地区」に指定し、一般地域とは異なる池袋らしい景観を誘導するための独自の基準を定め、駅前広場及びグリーン大通り沿道を中心に良好な景観形成の誘導を図ってきました。



2 区域の区分・景観形成基準・景観届出制度とは

＜区域の区分＞

・豊島区では区全体を景観上の特徴に合わせて、4つの区域に区分しています。
・これに加えて、特に地域の特性を生かした景観形成を推進すべき地域を景観形成特別地区として、神田川沿川など4箇所を定めています。

＜景観形成基準＞

・区域の区分ごとに、届出を要する規模や、計画する際の配慮事項や制限を定めた「景観形成基準」を定めています。

＜景観届出制度＞

・豊島区では景観に与える影響が大きい一定規模以上の建築物等を建てる際、区への事前協議及び届出を義務付けています。
・景観づくり等に関する専門的な知識を有する景観アドバイザーを交え、良好な景観形成に向けて協議を行っています。

一般地域	低層住居系市街地 ※第一種低層住居専用地域
	住居系市街地 ※第一種中高層住居専用地域 等
	複合市街地 ※第一種住居地域・近隣商業地域 等
景観形成特別地区	商業・業務系市街地 ※商業地域
	神田川沿川
	六義園周辺
	池袋駅東口駅前 ・グリーン大通り沿道 雑司が谷地域

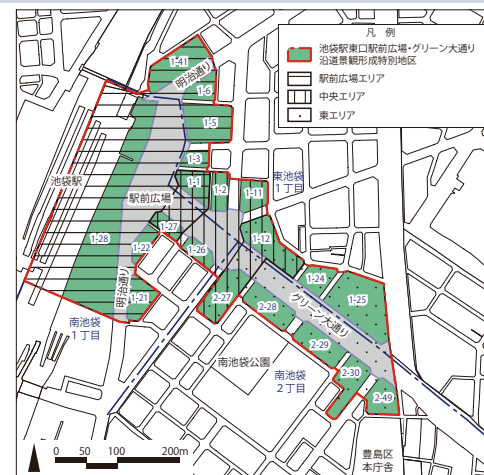
(豊島区景観計画の区域区分)

3 景観形成特別地区改定の背景・目的

・池袋駅周辺は「池袋駅周辺主要街路沿道エリア地区計画」が指定されており、指定された主要街路の沿道の建築物について、外壁の色彩や広告物の設置の仕方等について制限を定めています。

・本地区計画の制限と、豊島区景観計画で定めた景観形成基準では、建築物の外壁の色彩に関して、異なる基準を定めています。

・今年度、地区計画の区域を拡大し、制限を改定します。これに併せて「池袋駅東口駅前広場・グリーン大通り沿道景観形成特別地区」を「池袋駅周辺景観形成特別地区」と改め、区域及び景観形成基準を見直し、相互に整合・補完する内容へと改定します。



(既存の景観形成特別地区の区域)

4 これまでの説明会・意見募集の結果

【説明会の開催状況】

第1回：令和元年11月26日（火）19：00～、豊島区本庁舎1階 としまセンタースクエア、63名
第2回：令和元年11月28日（木）19：00～、IKE・Biz としま産業振興プラザ6階多目的ホール、52名

【意見募集の状況】

募集期間：令和元年11月26日（火）～12月16日（月）
意見数：1件

【説明会及び意見募集での主な意見】

・池袋駅西口の北側（地区計画における西口A地区）について色彩の制限を盛り込むべきではないか。
⇒ 今後建築物の色彩については、景観計画の中でコントロールしたいと考えています。池袋駅西口については、来年度新たに景観形成特別地区の検討をしたいと考えております。来年度、届出規模や色彩基準を含めて検討を行いたいと考えております。

・今まで規制対象とされていなかった、ビジョン広告やプロジェクションマッピングといった新しい手法も含めて、今回の変更案の中で規制を定められないか。渋谷駅ハチ公広場周辺のように大画面のサイネージ広告だらけになると、景観への影響だけでなく音の問題も発生する。渋谷区の特定期域景観形成指針が参考になる。

⇒ 現在、大型ビジョンは屋外広告物として扱うため、豊島区景観計画で定める屋外広告物の表示等に関する基本的な考え方やガイドラインの考え方が適用されます。定性的な基準や屋外広告物ガイドライン等を用いて、景観協議の中で誘導を行っていく必要はあると考えております。その為、エリア特性に合わせた広告物に関する景観形成基準を定め、具体的な計画の協議の中で景観誘導を図っていきたくて考えております。ただし広告物自体の規格や音量等について、景観法の枠組みの中で定量的に制限するのは非常に難しいです。この点については環境確保条例や東京都屋外広告物条例と連携しながら対応したいと考えております。

なお、ご提案頂いた「特定区域景観形成指針」は複数の開発が予定される区域において、一体的に景観誘導を行うために、地域特性に応じた基準を東京都の景観計画に位置付けるものです。そのため地域に面的に適用する仕組みではありません。

・グリーン大通り沿道エリアについて、広告物については五差路の東と西で区域を分けているが、建築物についても記述内容を書き分けるべきである。

⇒ 建物の配置や色彩基準等について、東エリアと中央エリアで記述を書き分けました。

5 パブリックコメントの実施、今後のスケジュールについて

現在、パブリックコメントを実施し、本案に対する意見を募集しております。

募集期間：令和2年1月11日（火）～令和2年2月10日（月）

提出方法：意見書（自由様式）に、ご意見と住所、氏名、連絡先をご記入のうえ、

豊島区都市整備部都市計画課にご持参いただくか、郵送、メールもしくはFAXでお送りください。

Mail：A0022603@city.toshima.lg.jp FAX：03-3980-5135

【今後のスケジュール】

景観計画変更案の
パブリックコメント

令和2年1月11日～
令和2年2月10日

説明会
※地区計画と同時

令和2年1月29日
令和2年1月31日

景観審議会（諮問）
景観計画変更

令和2年3月

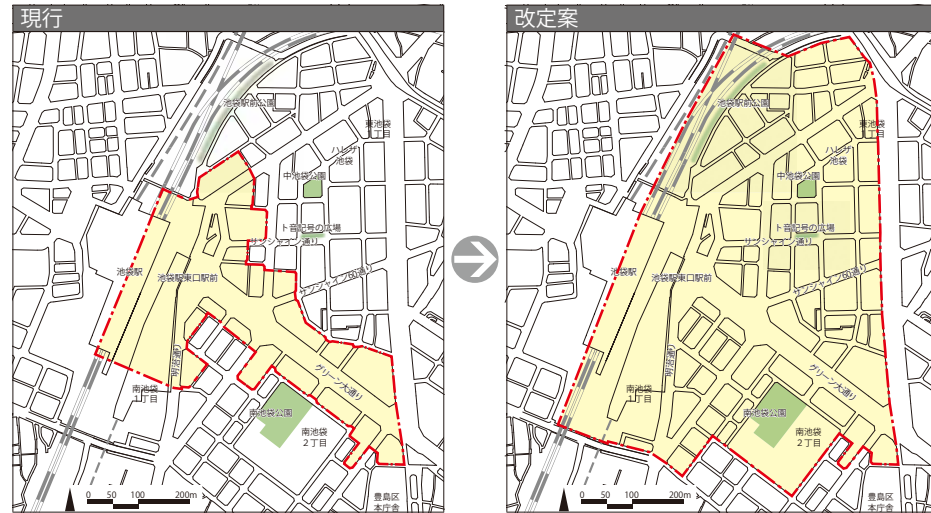
池袋駅西口の景観
形成特別地区の検討

令和2年4月～

2. 改定案のポイント

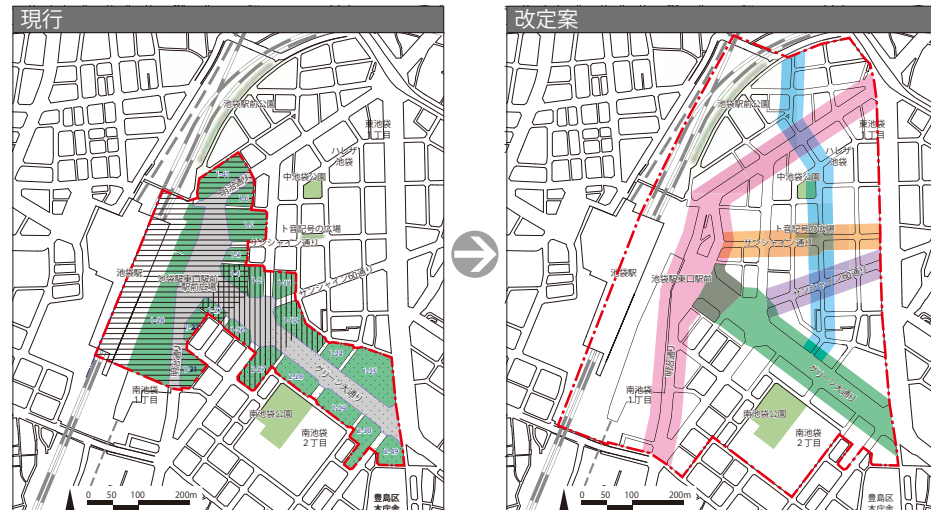
Point 1 区域の拡大

- 地区計画の改定と合わせて、現行の豊島区景観計画に定める景観形成特別地区を「池袋駅東口周辺景観形成特別地区」と改め、区域を拡大し、池袋駅東口周辺の一体的な景観づくりに取り組みます。
- 景観形成基準を地区計画と相互に整合・補完する内容へと改定します。



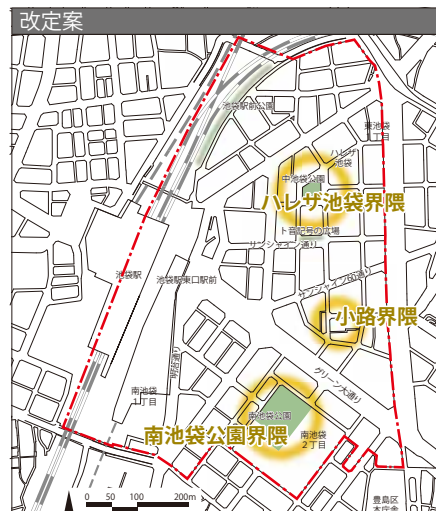
Point 2 5つの沿道エリア — 主要な通りの景観形成を推進

- 地区計画に定める主要街路及び、歩行者ネットワークの最重要路線の3つの通りに面する敷地を「沿道エリア」に定め、重点的に良好な景観形成を推進します。
- グリーン大通り
- 明治通り・池袋駅東口駅前
- サンシャイン60通り
- サンシャイン通り
- 南北区道



Point 3 3つの拠点ゾーン — 特徴的な界隈の個性を伸張

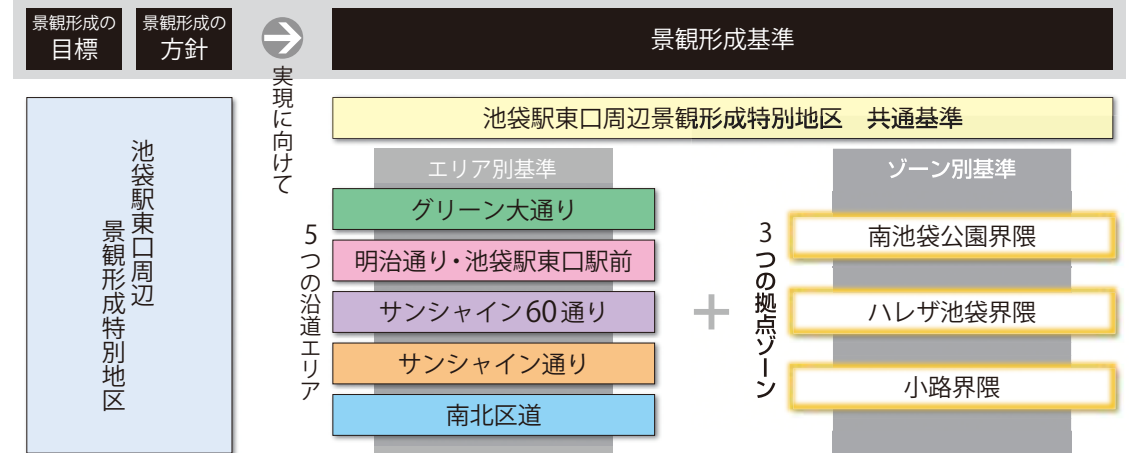
- 新しく整備した公園を「拠点ゾーン」に定め、その周辺と連携し、にぎわいある景観を創出します。
- 南池袋公園界隈
- ハレザ池袋界隈
- 昔ながらの横丁を個性ある界隈として「拠点ゾーン」に定め、多様性のある都市景観を形成します。
- 小路界隈
- ※ 美久仁小路、栄町通り



Point 4 各エリア・ゾーンの特徴を活かすしくみ

- 各エリア及びゾーンの特徴やまとまりを顕在化し、これらの個性的な界隈を人々が回遊することで、新たな文化とにぎわいが生み出される池袋副都心の景観を形成します。

豊島区景観計画に定める基本構成



街並みのイメージ
(街並みの趣)

池袋駅東口周辺 (共通)	池袋の玄関口にふさわしい、誰もが安心して集い散策できる、にぎわいあふれる街並み
グリーン大通り	みどり豊かで美しい並木に包まれ、人々が交流し、また憩い安らげる洗練された街並み
明治通り・池袋駅東口駅前	東京の魅力を担う拠点にふさわしい風格を備えた街並み
サンシャイン60通り	若い世代を中心に活発な交流やにぎわいを活かした街並み
サンシャイン通り	潤いある歩行空間に、人々の表情が映える心地よい街並み
南北区道	多様な用途が調和し、池袋の様々な表情を感じられる、歩きたくなる街並み
南池袋公園界隈	豊かなみどりを身近に感じるあたたかく居心地の良い街並み
ハレザ池袋界隈	国際アート・カルチャー都市のシンボルとなる個性と先進性がある街並み
小路界隈	小さな店舗が軒を連ね、温かい灯りが風情を醸す横丁の街並み

Point 5 景観形成基準の充実

照明による夜景の演出

- 「照明」に関する基準を充実し、アートやカルチャーの街にふさわしい洗練された夜間景観を誘導します。
- 光の連続性により夜間における回遊性を高めます。



照明による夜景演出に関する基準の例

グリーン大通り	• 照明は、グリーン大通りと南池袋公園周辺での安らぎの演出に配慮し、暖かい光の色を基本とする。
明治通り・池袋駅東口駅前	• 池袋駅東口駅前に面して、建築物の形態や意匠を活かしたライトアップを行うなど、来街者を出迎える面的な光の演出に配慮する。

定性的な色彩基準の充実

- 定量的な色彩基準 (数値基準) は現行の景観形成特別地区と同じまたは一般地域の基準を基本とした内容です。
- 一方で、より質の高い都市景観を形成するために、定性的な色彩基準を充実し、にぎわいの連続性が感じられる街並みを創出します。

定性的な色彩基準の例

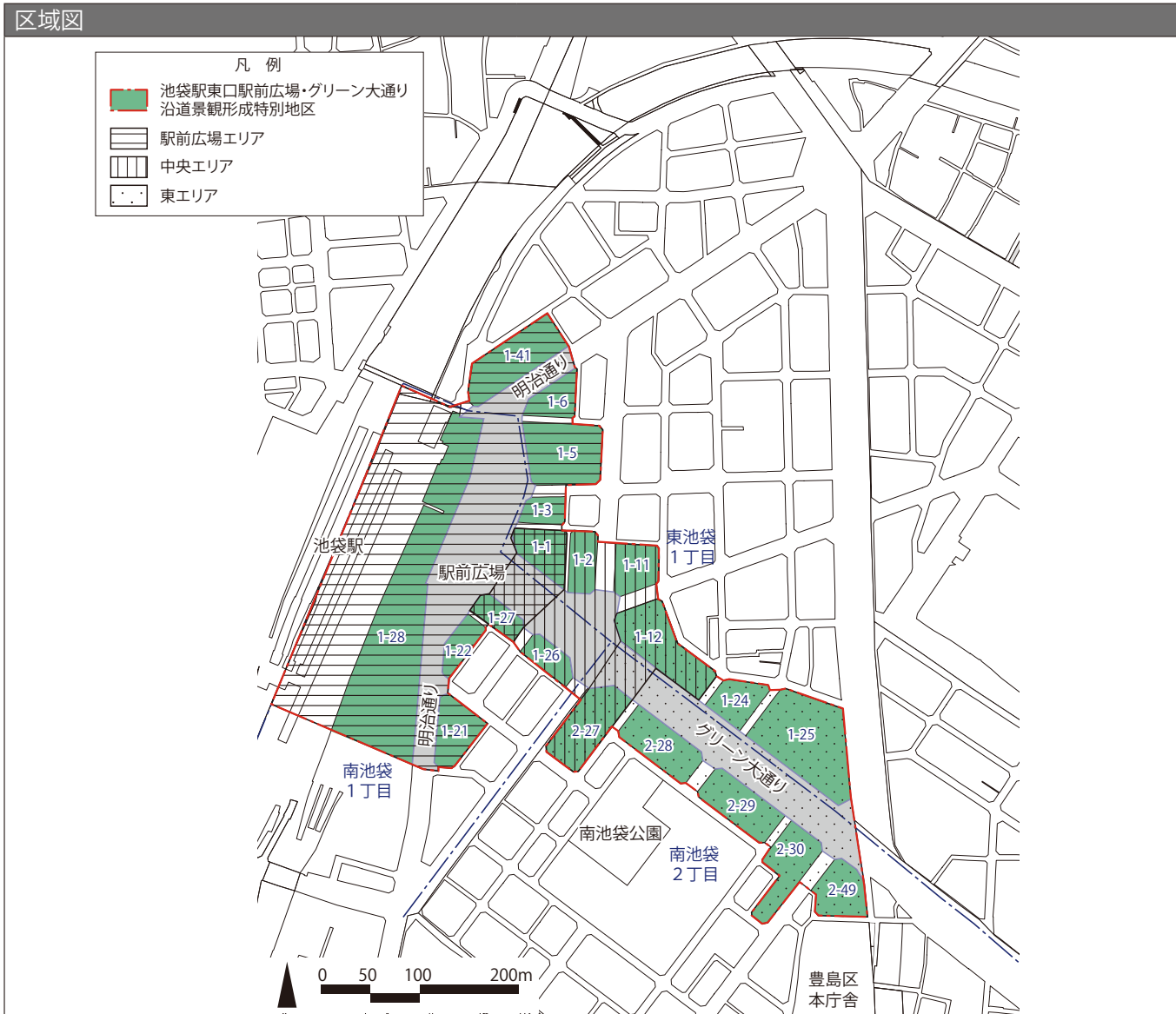
グリーン大通り	• 緑の豊かさを享受できる安らぎのある街並みから突出しないよう、周辺の建物との色彩の調和を図る。
明治通り・池袋駅東口駅前	• 東口駅前の特徴となっている明るく落ち着いた色調の壁面の連なりから突出しないよう、周辺の建物との調和を図る。

3. エリア区分と届出対象の方向性 — 池袋駅東口周辺景観形成特別地区

豊島区景観計画の改定にあたっては、景観審議会デザイン検討部会を通して学識者のご意見を聴取しながら、エリア区分、届出対象および景観形成基準等の内容を検討しています。
 下記に、現行の豊島区景観計画と改定案における当該地区のエリア区分と届出対象の方向性を示します。

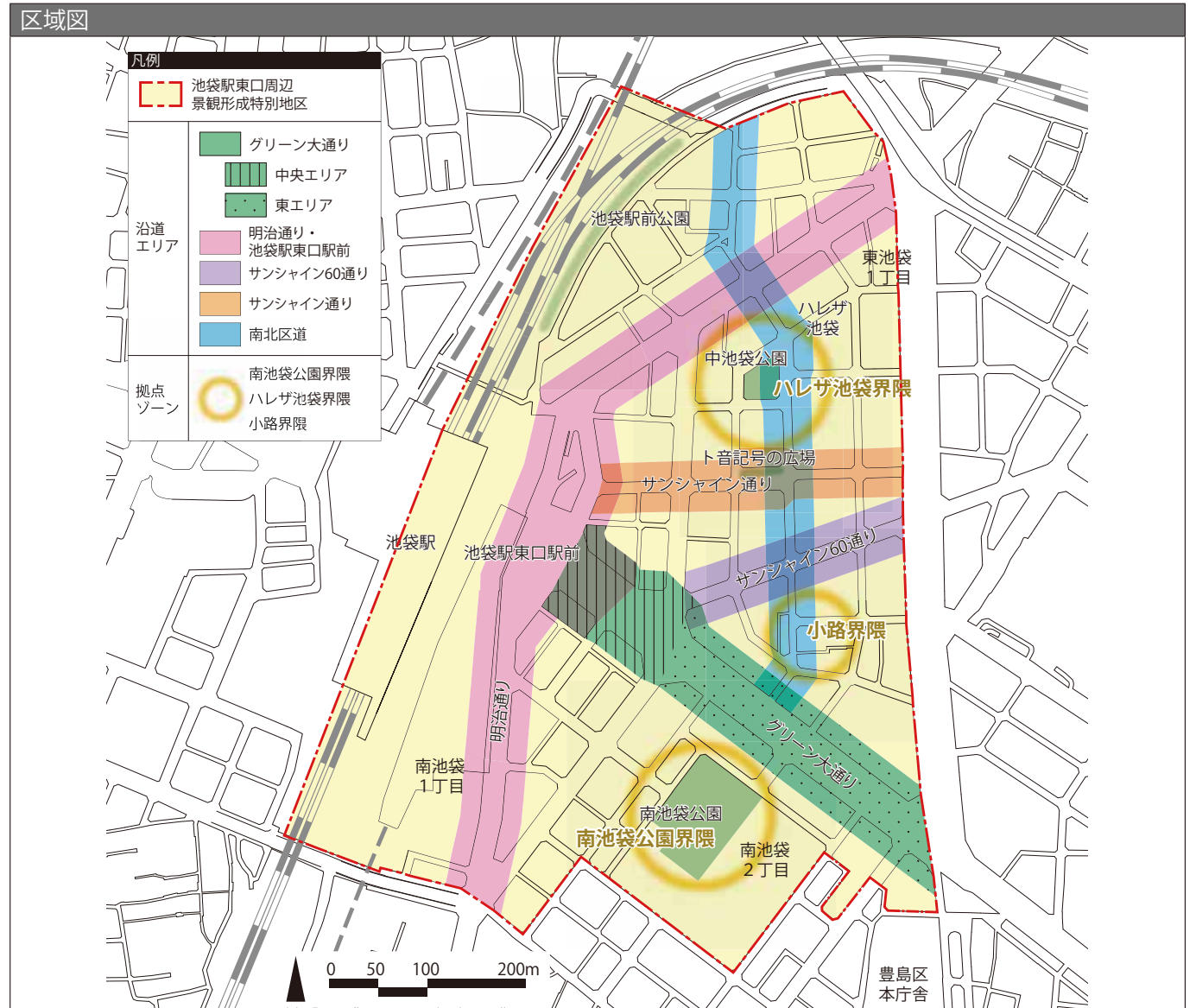
現行の豊島区景観計画

区分地区の名称	
景観形成特別地区「池袋駅東口駅前広場・グリーン大通り沿道」	
景観形成基準の適用	
明治通り・駅前広場及びグリーン大通りに面する敷地	: 景観形成特別地区の景観形成基準 (各エリア別の基準を設定)
上記の敷地以外	: 一般地域(商業・業務系市街地)の景観形成基準
対象規模	
明治通り・駅前広場及びグリーン大通りに面する敷地	: すべて
上記の敷地以外	: 建築物の高さ ≥ 31 mまたは延べ面積 $\geq 3,000$ m ² (一般地域、商業・業務系市街地の届出規模)



改定案

区分地区の名称	
景観形成特別地区「池袋駅東口周辺」	
景観形成基準の適用	
全域	: 景観形成特別地区の景観形成基準 (各エリア・ゾーン別の基準を設定)
対象規模	
明治通り・池袋駅東口駅前・グリーン大通り・サンシャイン60通り・サンシャイン通り及び南北区道に面する敷地 中池袋公園・南池袋公園の周辺道路に面する敷地 美久仁小路・栄町通りに面する敷地	: すべて
上記の敷地以外	: 建築物の高さ ≥ 31 mまたは延べ面積 $\geq 3,000$ m ² (一般地域、商業・業務系市街地の届出規模)



4. エリア・ゾーン別の景観の特徴 — 池袋駅東口周辺景観形成特別地区

現況調査に基づき、5つの沿道エリアと3つの拠点ゾーン別に景観の特徴を整理しました。

		沿道エリア					拠点ゾーン			
		グリーン大通り	明治通り・池袋駅東口駅前	サンシャイン 60 通り	サンシャイン通り	南北区道	南池袋公園界限	ハレザ池袋界限	小路界限	
代表写真										
立地施設等	公共	<ul style="list-style-type: none"> 池袋東口美観商店会 南池袋パーク商店街 グリーン大通り 	<ul style="list-style-type: none"> 東口駅前広場 池袋東口美観商店会 東池袋ウィロード商店会 明治通り グリーン大通り（駅側） 	<ul style="list-style-type: none"> サンシャイン 60 通り商店会 サンシャイン 60 通り 	<ul style="list-style-type: none"> ト音記号の広場 サンシャイン通り商店会 サンシャイン通り 	<ul style="list-style-type: none"> ハレザ池袋 中池袋公園 池袋東口美観商店会 東池袋栄町通り商店会 美久仁小路料飲商店会 	<ul style="list-style-type: none"> 南池袋公園 寺町街区 	<ul style="list-style-type: none"> ハレザ池袋 中池袋公園 池袋東口美観商店会 東池袋栄町通り商店会 	<ul style="list-style-type: none"> 東池袋栄町通り商店会 美久仁小路料飲商店会 	
	民間	<ul style="list-style-type: none"> 大手銀行など業務ビル 豊島岡女子学園 など 	<ul style="list-style-type: none"> 西武デパート パルコ ヤマダ電機 カラオケなど娯楽施設 など 	<ul style="list-style-type: none"> セガ、ラウンドワンなど娯楽施設 池袋HUMAXシネマズなど映画館 東急ハンズ ユニクロ など 	<ul style="list-style-type: none"> キュープラザ池袋 アニメイトカフェ ヤマダ電機 住友池袋駅前ビルなど業務ビル など 	<ul style="list-style-type: none"> アニメイト ゲームショップ ラウンドワン ユニクロ など 	<ul style="list-style-type: none"> シアターグリーン ブルーボトルコーヒーなどカフェ など 	<ul style="list-style-type: none"> WACCA 池袋 アニメイト など 	<ul style="list-style-type: none"> 小さな店が軒を連ねる飲み屋街 	
建築物の色彩		<ul style="list-style-type: none"> 街路樹の緑と調和した品格が感じられる暖かく落ち着いた色調が基調となっている 	<ul style="list-style-type: none"> 白やライトベージュなどの明るい壁面が連なる特徴的な駅前景観が形成されている 一部の商業ビルで、鮮やかな色彩を用いた例も見られる 	<ul style="list-style-type: none"> 娯楽施設や商業ビルなど、鮮やかな色彩を用いたものがやや多い 	<ul style="list-style-type: none"> 業務系のテナントビルも立地しており、品格や落ち着きを感じられる色彩が基調となっている 	<ul style="list-style-type: none"> 多様な規模や用途の建築物が立地しているが、共通して暖色系の穏やかな色彩が基調となっている 	<ul style="list-style-type: none"> 明るく落ち着いた色調でまとまった周辺の建物群が背景となり、低い明度の緑や公園のカフェレストランの屋根色が映える景観が形成されている 	<ul style="list-style-type: none"> ハレザ池袋周辺は、YR系の自然な色味と陰影が印象的なアースカラーが基調となっている 	<ul style="list-style-type: none"> 昔ながらの木造建築物と共通性のある暖色系の穏やかな色彩が基調となっている 美久仁小路では、自然素材の木格子を用いた演出で、通りの雰囲気演出している 	
基調色		暖色系・中～高明度・低彩度色			暖色系・中～高明度・低～中彩度色			暖色系・中～高明度・低～中彩度色		
景観の特徴	屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> 景観に調和する落ち着いた屋外広告物が多く表示されている 中高層部での掲出が少なく、街路樹の下でにぎわいが形成されるよう誘導されており、ビスタが確保されている 	<ul style="list-style-type: none"> 百貨店などを中心に、壁面に対する広告物の総量が抑制され、すっきりとした駅前景観が形成されている 駅前広場に面して大規模な屋上広告物が表示されている 	<ul style="list-style-type: none"> 2～3階以下に屋外広告物の表示が集約されている デジタルサイネージなど、新しいメディアを用いた表示も多いが、建築の形態に合わせた低層部に表示されている 	<ul style="list-style-type: none"> 比較的落ち着いた色彩の広告物が多く、標準仕様とせずに鮮やかさを抑えたチェーン店も見られる 	<ul style="list-style-type: none"> 小さな広告物が多く、人の視線に近い低層部を中心に、にぎわいを創出している 	<ul style="list-style-type: none"> 南池袋公園の内部から見える近隣の建築物等では、壁面の中高層部に屋外広告物がほとんど表示されていない 	<ul style="list-style-type: none"> 2～3階以下に屋外広告物の表示が集約されている ハレザ池袋は工事中であるが、デジタルサイネージなど、新しいメディアを用いた表示が予定されている 	<ul style="list-style-type: none"> 小規模な建物が多く、広告物も街並みのスケールに合う小さなものが多い 暖簾、赤提灯、突出看板など、共通性のあるアイテムが連続し、横丁の雰囲気を作っている 	
	緑	<ul style="list-style-type: none"> 沿道側の植栽スペースなど、グリーン大通りと一体的な緑化により、緑の連続性が形成されている ケヤキクスノキによる迫力ある街路樹が、駅前としては特筆して緑豊かな景観を創出している 	<ul style="list-style-type: none"> 民地の緑は少ないながらも、壁面緑化や屋上緑化など都市ならではの緑が緑豊かな駅前景観を印象づけている 駅前広場～グリーン大通りの公共の緑が一体となり、駅前でありながらも、緑との連続性が感じられる 	<ul style="list-style-type: none"> 民地の緑は少なく、サンシャイン 60 通りに街路樹が整備されている 	<ul style="list-style-type: none"> 民間の緑化スペースと公共の街路樹や広場の緑が一体となり、潤いある景観を創出している 	<ul style="list-style-type: none"> 民地の緑は少ないが、ハレザ池袋など、大規模開発を中心に緑化が図られている 	<ul style="list-style-type: none"> リニューアルした南池袋公園は、多くの来街者が訪れる憩いの場となっている パーク商店街の街路樹や寺町街区の緑が連なり、緑豊かな街並みを創出している 	<ul style="list-style-type: none"> 中池袋公園に隣接するハレザ池袋など、大規模開発を中心に緑化が図られ、潤いある景観を創出している 中池袋公園の高さのある植栽が、空間の広がりを感じさせる緑の要素となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> 緑は少ないながらも、昔ながらの店舗の軒先には植木鉢が置かれており、路地に潤いを創出している 	
	夜間	<ul style="list-style-type: none"> 街路樹の下では温かい光の溜まりが連続し、街路樹の上では広告物などの照明が抑制された落ち着いた表情となり、メリハリある夜間景観が形成されている 	<ul style="list-style-type: none"> 白い壁面の陰影を活かすライトアップなどにより、明るくすっきりとした印象の夜間景観が創出されている ファッションブランドのアーティスティックな演出など、個性ある質の高い照明が昼間とは違う魅力的な夜間景観を創出している 	<ul style="list-style-type: none"> 屋外広告物などの照明を用いた演出が2～3階の低層部に集約され、ヒューマンスケールのにぎわいとなっている 一部に、輝度が高く眩しい印象のビジョン広告等が見られる 	<ul style="list-style-type: none"> 新しい商業施設では、高層部の室内照明を見せる個性的な表現も見られる 		<ul style="list-style-type: none"> 暖色系の温かい色の照明が基本となっており、隣接するグリーン大通りと共通性のある夜間景観が形成されている 外周部の光によって園内を照らし、中央広場には照明を設置せず、間接照明のような演出となっている 	<ul style="list-style-type: none"> ハレザ池袋では、低層部のカーテンウォールから室内の鮮やかな色彩を見せる照明が用いられている。 暖色系の照明を用いて、スリット状の開口部に沿ってライトアップされており、ドラマチックな夜間景観を創出している 	<ul style="list-style-type: none"> 小路においては、1階部分に暖色系の照明を用いられており、昔ながらの風情を醸出す夜間景観となっている 	
街並みの趣(案)		みどり豊かで美しい並木に包まれ、人々が交流し、また憩い安らげる洗練された街並み	池袋の玄関口にふさわしい、誰もが安心して集い散策できる、にぎわいあふれる街並み	若い世代を中心に、活発な交流やにぎわいを活かした街並み	潤いある歩行者空間に、人々の表情が映える心地よい街並み	多様な用途が調和し、池袋の様々な表情を感じられる、歩きたくなる街並み	開放的で親しみやすい公園をとりまく、あたたかく洒落た街並み	国際アート・カルチャー都市のシンボルとなる個性と先進性がある街並み	小さな店舗が軒を連ね温かい灯りが風情を醸す横丁の街並み	