

東京都市計画地区計画の変更（豊島区決定）

都市計画池袋駅東口D地区地区計画を次のように変更する。

名 称	池袋駅東口D地区地区計画
位 置 ※	豊島区南池袋一丁目、南池袋二丁目及び南池袋三丁目各地内
面 積 ※	約6.7ha
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>豊島区では、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、防災性の高い歩行者中心のまちに都市構造を転換することと併せて、文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実・強化を図るとともに、魅力ある商業、業務機能等を集積し、国際アート・カルチャー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、及び多様な境界をつなぐ歩行者回遊性の向上等により、「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」の実現に向けたまちづくりを推進するとしている。</p> <p>さらに、令和2年の池袋駅コア・ゾーンガイドライン2020で示されたまちづくりの将来像の実現のための7つのテーマと取り組みを踏まえ、池袋駅東口D地区は、これまで集積した機能を活かしつつ、南池袋公園や小劇場等の既存施設や公共的空間、周辺の都市再生等と連携し、新たなにぎわいの創出を図る。特に、南池袋公園とその周囲の民間施設では、「池袋のリビング・ダイニング」として、相互の機能連携や機能集積を図り、アート・カルチャー活動の拠点として回遊の目的地であるとともに周辺の施設と連携した回遊の拠点（以下、「アート・カルチャー・ハブ」という。）を育成するとともに、アート・カルチャー・ハブを補完しそれぞれがネットワーク化することで回遊性と都市機能の向上を図る空間（以下、「アート・カルチャー・スポット」という。）を主要な歩行者ネットワーク沿いや交差点などに整備し、拠点の交流やにぎわいを地域全体に広げていく。また、池袋駅周辺地域基盤整備方針2018及び池袋副都心交通戦略に主な歩行者ネットワークと</p>

<p>地区計画の目標</p>	<p>して位置付けられている、南池袋公園周辺の道路において、グリーン大通りや南北区道と連携した安全で快適な歩行者ネットワークを形成する。</p> <p>これにより、池袋副都心の再生に向けた、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、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・向上を図ることを目標とする。</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p> <p>グリーン大通り沿道では、健全な商業・業務機能の連続性の維持・向上を図る。また、南北区道においては、歩行者を最優先する安全・快適な歩行者空間の形成を図る。安全な歩行空間が確保された道路では、道路と民地のパブリック空間との連携により、オープンカフェ等の取組みを推進し、沿道と一体的なにぎわいを創出する。これにより既存施設、公共空間及び周辺の都市再生等が連携し、にぎわいを創出する歩行者ネットワークの強化及び回遊性の向上を図るとともに、池袋の玄関口にふさわしい良好な街並みの形成を図る。</p> <p>南池袋公園とその周囲の民間施設では、滞留機能、誘導機能、交流機能、移動機能、発信・受信機能の5つの機能を誘導し、アート・カルチャー・ハブの育成を図る。また、主要な歩行者ネットワーク沿いや交差点などでは、滞留機能、誘導機能を中心に5つの機能を導入し、アート・カルチャー・スポットを形成する。南池袋公園周辺の道路においては、安全で快適な歩行者ネットワーク形成のための歩行者空間を整備する。</p> <p>南池袋公園やグリーン大通りに隣接する都市再生に資する開発においては、以下の通り土地の健全な高度利用及び有効活用を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・グリーン大通りや南池袋公園と連携したにぎわいを強化する商業機能と池袋副都心にふさわしい魅力ある業務機能を集積する。 ・グリーン大通りに南池袋公園の機能が滲み出し、池袋の玄関口にふさわしい良好な街並み形成、回遊の拠点強化に資する空間を整備する。 ・南池袋公園と機能的に連携し、アート・カルチャーの活動拠点となる空間を整備する。 ・道路の柔軟な利用を促進する制度を活用し、道路と沿道が一体となった回遊性の向上に資する連続的なにぎわい空間を整備する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針		<p>1) 広場の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・グリーン大通り側に南池袋公園の雰囲気を感じ、南池袋公園に歩行者の誘引を促す広場を整備する。 ・南池袋公園と機能的に連携し、アート・カルチャー活動に資する全天候型の広場を整備する。 ・道路の柔軟な利用を促進する制度を活用した道路沿いは、歩道上におけるイベントや低層部の店舗との一体的な活用により、連続的なにぎわい形成が可能な広場を整備する。 <p>2) その他の公共空地の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南池袋公園周辺の安全で快適な歩行者ネットワーク形成のため、歩道状空地を整備する。 				
	建築物等の整備の方針		<p>1) 魅力とにぎわいある回遊性が高い市街地の形成に向け、主要街路に面する建築物等の低層階において用途の制限を定める。</p> <p>2) だれもが安全かつ安心して集い散策できる市街地の形成に向け、主要街路に面する建築物の用途の制限を定める。</p> <p>3) 健全かつ良好な街並みの形成に向けて、敷地面積の最低限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>4) 安全で快適な歩行者空間を確保し、回遊性の向上を図るため、道路に面して壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>5) 低炭素社会の実現に向けて、地区全体で建物の省エネルギー・省資源化、ヒートアイランド現象の緩和に配慮した環境負荷の少ないまちづくりを推進する。都市再生に資する開発においては、地域冷暖房施設、高効率な設備機器の導入等、環境に配慮した建築物とする。</p>				
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針		<p>1) 安全・安心のまちを実現するため、建築物の不燃化・耐震化による防災性の向上を図る。都市再生に資する開発においては、発災時に備えて帰宅困難者への支援機能の整備を図る。</p> <p>2) 南池袋公園やグリーン大通りのみどりを中心に、周辺道路や広場、民間敷地・建築物等において緑化空間を拡大し、みどりのネットワークの形成を図る。</p>				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		その他の公共空地	広場1号	—	—	約530㎡	新設：地上1階
			広場2号	—	—	約490㎡	新設：地上1階（屋内）
			広場3号	—	—	約150㎡	新設：地上1階
			歩道状空地1号	約2m	約115m	—	新設：地上1階

地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	<p>建築物等の用途の制限</p> <p>※</p> <p>計画図に示す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. 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。 <ol style="list-style-type: none"> 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 3. 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項各号及び同条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. 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
	建築物等の敷地面積の最低限度	<ol style="list-style-type: none"> 1. 主要街路に面する敷地は200㎡とする 2. 上記以外の敷地は100㎡とする <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 派出所や公衆便所その他これらに類するもので区長が公益上やむを得ないと認めたもの 2) 地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている上記の数値未満の土地、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する上記の数値未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。 3) 地区計画の決定告示日以降において、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行によるもの及び公共施設の用地として提供したことにより、上記の数値未満となる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。

地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の壁またはこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、上屋、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの</p> <p>2) 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分</p> <p>3) 電気、ガス等の供給処理施設、及び防災上必要となる設備等</p>
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面後退部分には、垣、柵、工作物、看板その他これらに類する歩行者の妨げとなるような工作物は設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1) 植栽等</p> <p>2) 道路の柔軟な利用を促進する制度を活用した道路沿いで、広場に位置付けられた壁面後退区域における、にぎわい創出に資するオープンカフェなどの運営上必要で撤去可能なテーブル・椅子・日よけ傘等</p> <p>3) 駐車場出入口サイン、街区及び周辺の案内サイン等歩行者の安全・利便性や自動車の円滑な誘導に必要な工作物、公益上必要な地域冷暖房その他の供給処理のための施設</p>
		建築物の形態又は色彩その他意匠の制限	<p>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。</p> <p>2) 主要街路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・掲出するものを含む)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>6) 建築物の屋上部分を利用する広告塔・広告板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。</p>

※は知事協議事項

1 都市再生に資する開発とは、都市開発諸制度及び都市再生特別地区の制度を活用した建築物のこととする。

「地区計画の区域は計画図の表示のとおりである。」

理由：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、地区計画を変更する。