



豊島区



景観計画



LANDSCAPE PLANNING OF TOSHIMA CITY

一部改定
(案)

令和3(2021)年 6月改定版 追録編



豊島区景観計画について

豊島区は、これまでの区独自の景観条例でもあったアメニティ形成条例の取り組みを受け継ぎながら、心地よい都市空間を創出するために、景観法に基づく「豊島区景観計画」を平成28（2016）年3月に策定し、次世代が誇れる文化と魅力を備えた都市の創出を進めています。

「豊島区景観計画」は、関係法令の改正や上位計画の改定、都市づくりの進捗状況や地域での意識の高まりなど景観まちづくりを取り巻く環境の変化を踏まえ、必要な見直しを行っています。

<今回の改定>

①景観形成特別地区の指定

- ・景観形成特別地区に「池袋駅西口周辺景観形成特別地区」を追加し、区域及び景観形成基準等を定めました。

目次

豊島区景観計画の改定箇所	改定内容	ページ
第6章 景観形成の基準		
第1 景観計画区域の区分	①景観形成特別地区の指定	2・3
第2 届出制度等の運用	①景観形成特別地区の指定	4・5
第4 景観形成特別地区の景観形成基準	①景観形成特別地区の指定	6～17
第7章 屋外広告物の表示等		
第3 制限等に関する事項	①景観形成特別地区の指定	18・19

「景観形成特別地区の指定」に伴い、
豊島区景観計画第6章 第1 景観計画区域区分 を以下の内容に改定します。
改定箇所を青字で示しています。

第6章 景観形成の基準

第1 景観計画区域の区分

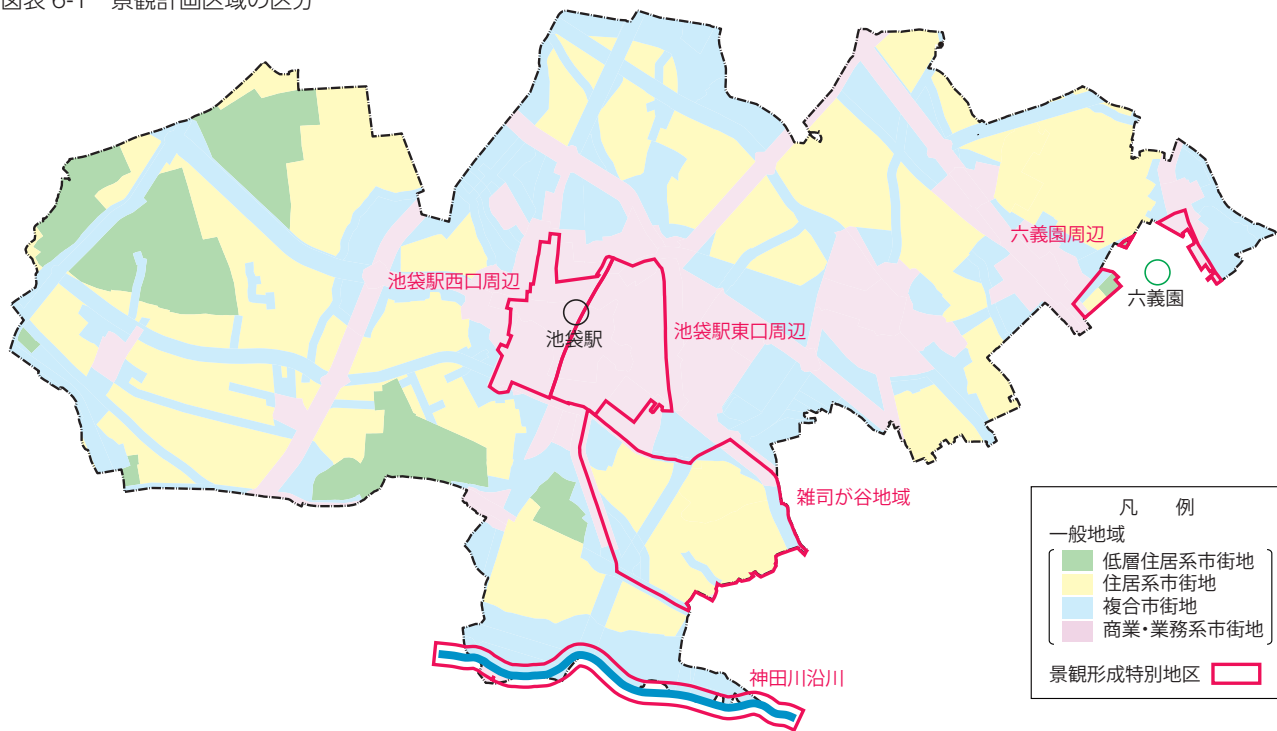
第3章で掲げた景観まちづくり⁴の目標を実現するため、景観法¹に基づき景観計画区域である区内全域を「一般地域」に位置づけ、必要な配慮事項を景観形成基準として定めます。

また、自然、歴史・文化、にぎわいなど地域の個性を生かして景観まちづくりを重点的に推進する地区を「景観形成特別地区」に指定し、地区特性に応じた景観形成基準を設けます。

1 一般地域

○一般地域は、都市構造や用途地域などを踏まえ4区分し、それぞれの特性に応じた景観形成を推進します。

図表6-1 景観計画区域の区分



図表6-2 一般地区の区分(用途地域)

区分	用途地域
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・二種中高層住居専用地域
複合市街地	第一・二種住居地域、近隣商業地域、準工業地域
商業・業務系市街地	商業地域

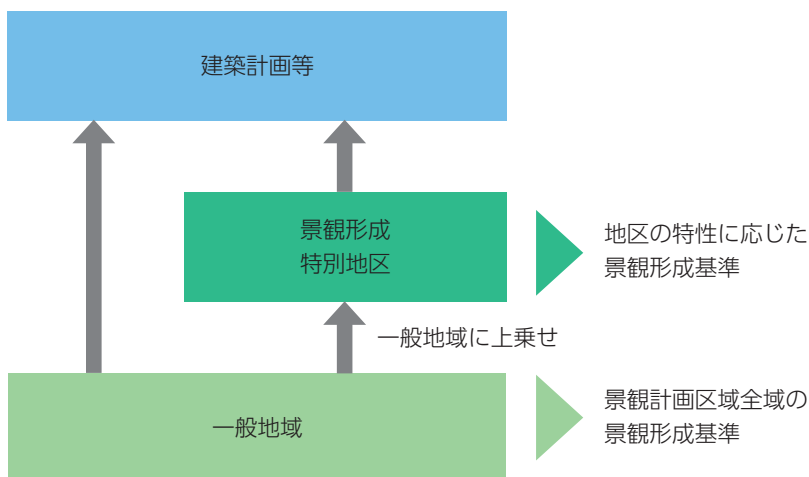
図表 6-3 景観形成特別地区

景観形成特別地区	指定理由
神田川沿川	○区内で唯一、水面を望むことができる神田川は、水辺の安らぎや川沿いのみどりを楽しめる空間となっています。 ○東京都景観計画では、東京の景観構造の主要な骨格となる景観基本軸に位置づけられています。
六義園周辺	○国の特別名勝である六義園（文京区）周辺では、庭園からの眺望を保全し、歴史的・文化的な景観を継承していきます。 ○東京都景観計画では、文化財庭園等景観形成特別地区に指定されています。
池袋駅東口周辺	○池袋駅東口の様々な景観の特徴やまとまりを顕在化し、これらの個性ある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。
雑司が谷地域	○国の重要文化財である鬼子母神堂を核とした歴史を感じさせる良好な住環境を有しています。高低差のある地形、雑司ヶ谷霊園等の豊富な地域資源を生かし、歴史が感じられるみどり豊かな街並みを形成します。
池袋駅西口周辺	○国内外の人々を迎え入れる池袋の顔として、アート・カルチャーを核とした創造性と独自性のある景観を創出します。また、池袋西口の多様な都市機能の集積を活かし、誰もが安心して回遊することができる、にぎわいあふれる景観を形成します。

2 景観形成特別地区

- 景観形成特別地区では、一般地域で示した景観形成基準を基本とした上で、地区の特性に応じた基準を設けます。
- 東京都景観計画²の中で、神田川景観基本軸³⁸に位置づけられた神田川沿川、文化財庭園等景観形成特別地区⁵⁵に指定されている六義園周辺は、引き続き、景観計画においても景観形成特別地区とします。
- 池袋副都心では、グリーン大通りやハレザ池袋、南池袋公園を含む池袋駅東口周辺及び、劇場通りや池袋西口公園を含む池袋駅西口周辺を景観形成特別地区に指定します。
- 雑司が谷地域では、鬼子母神堂や鬼子母神大門ケヤキ並木道、雑司ヶ谷霊園などの景観資源を有する雑司が谷1丁目から3丁目、南池袋3、4丁目を景観形成特別地区に指定します。

図表 6-4 景観形成特別地区の位置づけ



「景観形成特別地区の指定」に伴い、
豊島区景観計画第6章 図表6-6 を以下の内容に改定します。
改定箇所を青字で示しています。

第6章 景観形成の基準

図表 6-6 事前協議及び届出の対象行為一覧 (概要)

区分地区		対象行為		
		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)	工作物の建設等 ^(※) (工作物の新設、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)	開発行為 (都市計画法第4条第12項に規定する開発行為)
一般地域 (景観形成特別地区を除く)	低層住居系市街地 (第一種低層住居専用地域)	○延べ面積 ≥ 1,000㎡	○建築基準法第88条に該当する工作物等のうち、高さ ≥ 10 m または 築造面積 ≥ 1,000㎡	○橋梁、高架(鉄道・道路)その他これに類する工作物で河川、鉄道などを横断するもの。 ○開発区域の面積 ≥ 500㎡
	住居系市街地 (第一・二種中高層住居専用地域)	○高さ ≥ 15m または 延べ面積 ≥ 1,000㎡	○建築基準法第88条に該当する工作物等のうち、高さ ≥ 15 m または 築造面積 ≥ 1,000㎡	
	複合市街地 (第一・二種住居地域、近隣商業地域、準工業地域)	○高さ ≥ 20m または 延べ面積 ≥ 2,000㎡	○建築基準法第88条に該当する工作物等のうち、高さ ≥ 20 m または 築造面積 ≥ 2,000㎡	
	商業・業務系市街地 (商業地域)	○高さ ≥ 31m または 延べ面積 ≥ 3,000㎡	○建築基準法第88条に該当する工作物等のうち、高さ ≥ 31 m または 築造面積 ≥ 3,000㎡	
景観形成特別地区	神田川沿川	○高さ ≥ 15 m または 延べ面積 ≥ 1,000㎡	○建築基準法第88条に該当する工作物等のうち、高さ ≥ 15 m または 築造面積 ≥ 1,000㎡	○橋梁、高架(鉄道・道路)その他これに類する工作物で河川、鉄道などを横断するもの。 ○開発区域の面積 ≥ 500㎡
	六義園周辺	○低層住居系市街地：延べ面積 ≥ 1,000㎡ ○住居系市街地：高さ ≥ 15 m または 延べ面積 ≥ 1,000㎡ ○複合市街地：高さ ≥ 20 m または 延べ面積 ≥ 2,000㎡ ○商業・業務系市街地：高さ ≥ 20 m または 延べ面積 ≥ 3,000㎡	○建築基準法第88条に該当する工作物等のうち、 ・低層住居系市街地：高さ ≥ 10 m または 築造面積 ≥ 1,000㎡ ・住居系市街地：高さ ≥ 15 m または 築造面積 ≥ 1,000㎡ ・複合市街地：高さ ≥ 20 m または 築造面積 ≥ 2,000㎡ ・商業・業務系市街地：高さ ≥ 20 m または 築造面積 ≥ 3,000㎡	

※架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの(擁壁を含む。)並びに電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

景観形成特別地区	池袋駅東口周辺	<ul style="list-style-type: none"> ○グリーン大通り・明治通り・池袋駅東口駅前広場・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：すべて ○中池袋公園の周辺道路に面する敷地：すべて ○南池袋公園の存する街区（南池袋二丁目20,21番街区）及び公園の周辺道路（特別区道42-100、42-120の一部）に面する敷地：すべて ○美久仁小路・栄町通りに面する敷地：すべて ※上記の敷地以外は、一般地域の商業・業務系市街地の届出規模が適用される。 	<ul style="list-style-type: none"> ○グリーン大通り・明治通り・池袋駅東口駅前広場・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：すべて ○中池袋公園の周辺道路に面する敷地：すべて ○南池袋公園の存する街区（南池袋二丁目20,21番街区）及び公園の周辺道路（特別区道42-100、42-120の一部）に面する敷地：すべて ○美久仁小路・栄町通りに面する敷地：すべて ※上記のうち建築基準法第88条に該当する工作物 ※上記の敷地以外は、一般地域の商業・業務系市街地の届出規模が適用される。 	<ul style="list-style-type: none"> ○橋梁、高架（鉄道・道路）その他これに類する工作物で河川、鉄道などを横断するもの。 	<ul style="list-style-type: none"> ○開発区域の面積 ≥ 500㎡
	雑司が谷地域	<ul style="list-style-type: none"> ○鬼子母神堂周辺・大門ケヤキ並木道沿道：すべて ○雑司が谷地域住宅地エリア：高さ ≥ 10mまたは延べ面積 ≥ 300㎡ ○環状5の1・補助81号線沿道エリア：高さ ≥ 15mまたは延べ面積 ≥ 1,000㎡ ○幹線道路・東通り沿道エリア：高さ ≥ 15mまたは延べ面積 ≥ 1,000㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> ○鬼子母神堂周辺・大門ケヤキ並木道沿道：建築基準法第88条に該当する工作物等 ○雑司が谷地域住宅地エリア：建築基準法第88条に該当する工作物等のうち、高さ ≥ 10mまたは築造面積 ≥ 300㎡ ○環状5の1・補助81号線沿道エリア：建築基準法第88条に該当する工作物等のうち、高さ ≥ 15mまたは築造面積 ≥ 1,000㎡ ○幹線道路・東通り沿道エリア：建築基準法第88条に該当する工作物等のうち、高さ ≥ 15mまたは築造面積 ≥ 1,000㎡ 		
	池袋駅西口周辺	<ul style="list-style-type: none"> ○池袋駅西口再開発検討区域内及び同区域またはその周辺道路に面する敷地（劇場通りの対岸は除く）：すべて ○劇場通り及びアゼリア通りに面する敷地：すべて ※上記の敷地以外は、一般地域の商業・業務系市街地の届出規模が適用される。 	<ul style="list-style-type: none"> ○池袋駅西口再開発検討区域内及び同区域またはその周辺道路に面する敷地（劇場通りの対岸は除く）：すべて ○劇場通り及びアゼリア通りに面する敷地：すべて ※上記のうち建築基準法第88条に該当する工作物 ※上記の敷地以外は、一般地域の商業・業務系市街地の届出規模が適用される。 		

※架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む。）並びに電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

「景観形成特別地区の指定」に伴い、
豊島区景観計画第6章 第4 景観形成特別地区の景観形成基準に以下の内容を追加します。

第6章 景観形成の基準

(5) 池袋駅西口周辺景観形成特別地区

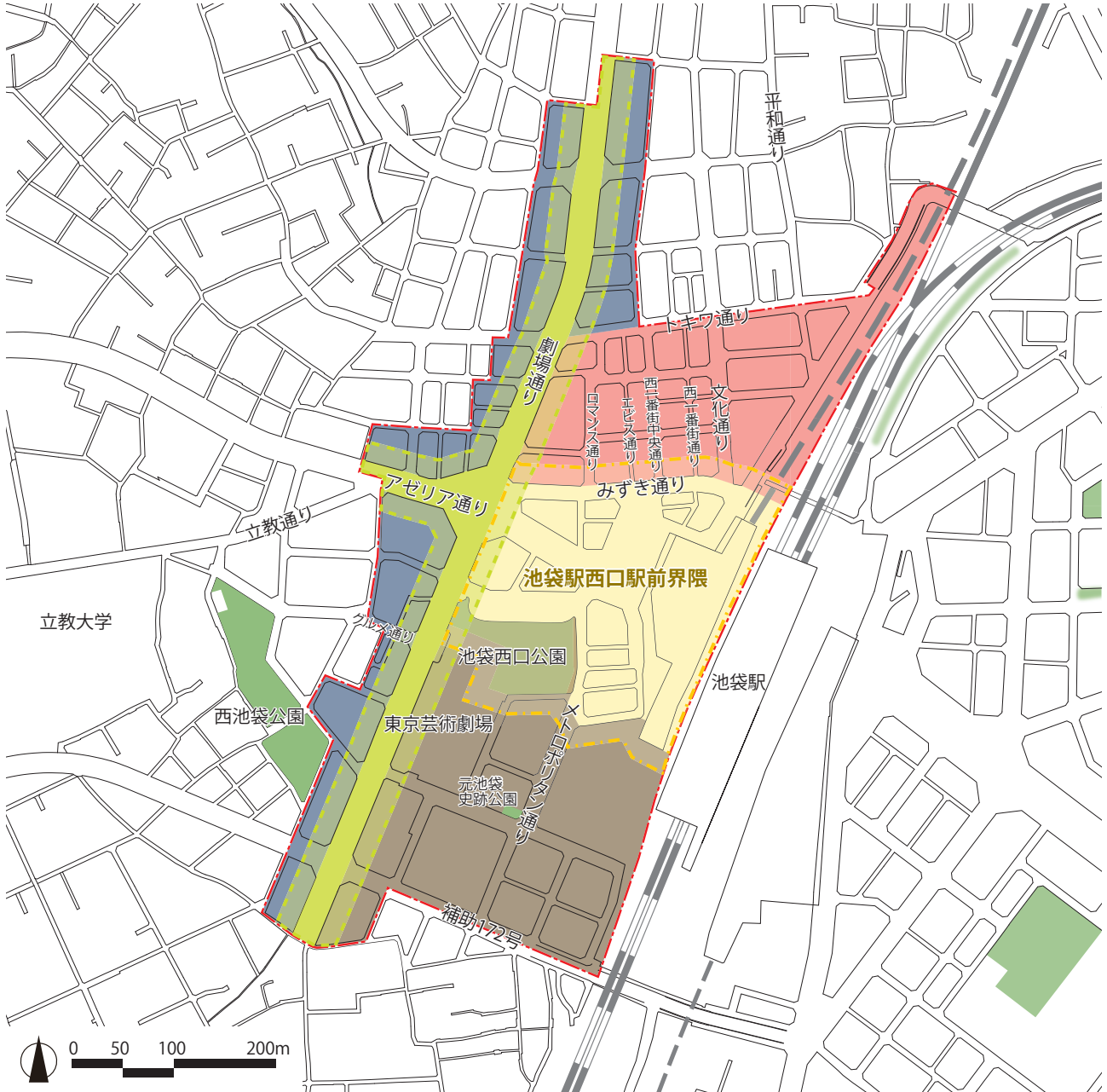
①区域

- 池袋駅西口周辺景観形成特別地区は、池袋駅西口駅前から西口五差路と劇場通りの沿道までの区域を基本とします。
- 池袋駅西口は、面的な再開発が検討されている駅前と、その周辺の多様な街並みで構成されています。
- 駅前を除く周辺区域は、様々な国の飲食店をはじめ多様な商業施設が集積する北側と、公共施設やホテル等が集積する南側、上記以外の区域の3つに区分し、それぞれの特徴を活かした景観を形成します。
- また、これらの区域の中で、主要道路に沿って特徴ある街並みが形成されている劇場通り及びアゼリア通りの沿道を「劇場通り・アゼリア通り」沿道エリアとします。
- 面的な再開発が計画されており大きく街並みが変わることが予想される駅前は、池袋駅西口再開発検討区域およびその周辺を「池袋駅西口駅前界限」拠点ゾーンとし、池袋の顔となる質の高い景観誘導を図っていきます。
- 池袋駅西口駅前界限は、駅前の再開発等を検討している区域を「池袋駅西口再開発検討区域」、同検討区域またはその周辺道路に面する敷地を「再開発検討区域周辺」の2つに分け、適切に景観誘導を図ります。

池袋駅西口周辺	沿道エリア
1) 北口繁華街エリア 2) 公共施設等集積エリア 3) 商業住宅共存エリア	1) 劇場通り・アゼリア通り
	拠点ゾーン
	1) 池袋駅西口駅前界限 └ 池袋駅西口再開発検討区域 再開発検討区域周辺

- 池袋駅西口再開発検討区域を除く景観形成特別地区の全域に景観形成基準（北口繁華街エリアまたは公共施設等集積エリアまたは商業住宅共存エリア）が適用されます。
- これらに加えて、劇場通り及びアゼリア通りに面する敷地では、「劇場通り・アゼリア通り」沿道エリアの景観形成基準を適用します。
- また、池袋駅西口駅前界限において、駅前の再開発等を検討している区域では「池袋駅西口再開発検討区域」、同検討区域またはその周辺道路に面する敷地では「再開発検討区域周辺」の景観形成基準を適用します。

図表 6-28 区域図



凡例	
	池袋駅西口周辺景観形成特別地区
	北口繁華街エリア
	公共施設等集積エリア
	商業住宅共存エリア
沿道 エリア	劇場通り・アゼリア通り
拠点 ゾーン	池袋駅西口駅前界限
	池袋駅西口再開発検討区域
	再開発検討区域周辺

②景観形成の目標

- アート・カルチャーを核とした創造性と独自性のある景観を創出し、国内外の人々を迎え入れる池袋の顔を形成します。また、文化や多様性が感じられるにぎわいの中にも秩序ある景観形成を図り、誰もが安心して回遊することができる街並みを形成します。

図表 6-29 池袋西口公園



③景観形成の方針（景観法第8条第3項関係）

1) 並木や公園のみどりと沿道が一体となった潤いの広がる景観の形成

- 並木や公園のみどりと建築物や外構等の色彩・デザインとの調和を図り、人々が四季の彩りを感じながら楽しく憩える景観を形成します。
- 沿道やオープンスペースなど、街路空間を含めた沿道全体の緑化を誘導し、並木や公園と一体となった潤いの広がる街並みを形成します。

2) 芸術文化の舞台にふさわしい池袋の顔となる景観の形成

- 池袋モンパルナスと呼ばれた芸術活動の拠点としての歴史を受け継ぎ、新たな文化芸術の舞台として、新しい文化の創造を担う人（演者）とそれを楽しむ人々（観客）が一体となってにぎわいを創出する街並みを形成します。
- 池袋の玄関口として、官民が協力し、質の高いデザインの建築物や外構、公共空間等を誘導し、国内外の人々を迎え入れる文化と個性が感じられる景観を創出します。

3) 街の回遊性を高める安心安全で快適な歩行者空間の創出

- 国際アート・カルチャー都市のメインステージとして、品格や美しさを損なわないよう屋外広告物の表示や掲出方法に配慮し、誰もが安心して、快適に歩き、集うことができる街並みを形成します。
- 池袋駅西口駅前から東京芸術劇場、劇場通り、アゼリア通りなどを経由し、さらに周囲の自由学園明日館や立教大学などへと人々が快適に回遊できる歩行者空間を創出します。
- ヒューマンスケールに配慮した屋外広告物の掲出を誘導し、歩行者を主体としたにぎわいの連続性を創出します。
- 北口繁華街エリアでは、様々な国の飲食店をはじめとする多様な商業施設の集積を活かし、歩行者が安心して回遊できるよう、にぎわいの中にも秩序が感じられる街並みを形成します。
- 公共施設等集積エリアでは、大規模な敷地のオープンスペースや建築物の連続性に配慮し、歩行者が快適に回遊できる歩行者空間を創出します。
- 商業住宅共存エリアでは、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。

- 劇場通り・アゼリア通り沿道では、敷地や建築物の連続性に配慮するとともに、オープンスペース等を活かしたみどりの空間を創出し、人々が憩いを感じながら回遊できる歩行者空間を創出します。
- 池袋駅西口駅前界限では、3つの地下道及び東西連絡通路（北デッキ、南デッキ）と駅前広場及び地上部との連続性・一体性に配慮するとともに、低層部の意匠は歩行者が快適に回遊できるヒューマンスケールの街並みを形成します。

4) 地域が主体となった魅力ある街並みの形成

- 地域で活動する様々な団体が協働し、沿道建築物や屋外広告物、街路空間のデザインの協議・調整などに取り組むエリアマネジメント⁴³を促進します。
- 各エリアマネジメント団体の取り組みを点から面へ広げ、良好な景観を形成するとともに、地区全体の価値を維持・向上させます。

5) 国際アート・カルチャー都市を演出する夜間景観の形成

- 駅前から周辺部へ、足元から高層階へとつながる明るさや密度のグラデーションで都市を演出する大きな光の構造を形成します。
- 池袋西口公園のグローバルリングと東京芸術劇場のシンボル性を活かした夜間景観を誘導します。
- 夜間におけるアート・カルチャーの表現として、洗練された照明計画を誘導します。
- 通りに沿った光の連続性により、街のにぎわいをつなぎ、人々が安心して回遊できる夜間景観を形成します。

④景観形成基準（景観法第8条第2項第2号関係）

1) 街並みの趣

池袋駅西口周辺	沿道エリア
<p>【北口繁華街エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○国際性・界限性豊かな商業施設の集積を活かした、親しみやすさを感じられる秩序あるにぎわいの街並み <p>【公共施設等集積エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大規模な公共施設や複合商業施設の集積を活かした、都市の豊かさが感じられる文化の香り高い街並み <p>【商業住宅共存エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○多様な都市機能の集積を活かした、訪れる人も住まう人も愉しむことができる心地よいにぎわいの街並み 	<p>【劇場通り・アゼリア通り】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○高層部の品格ある表情と低層部の潤いとにぎわいが連続する、落ち着きと洒落た印象を併せ持った街並み
	拠点ゾーン
	<p>【池袋駅西口駅前界限】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○国際アート・カルチャー都市の中心として、国内外から人々を惹きつける文化と個性が感じられる街並み

43 エリアマネジメント：41ページ参照

④景観形成基準（景観法第8条第2項第2号関係）

2) 建築物の建築等

池袋駅西口周辺（北口繁華街エリア・公共施設等集積エリア・商業住宅共存エリア）の景観形成基準

		池袋駅西口周辺		
		北口繁華街エリア	公共施設等集積エリア	商業住宅共存エリア
届出対象行為		○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。		
届出規模		○一般地域の届出規模が適用される。		
景観形成基準	配置	○歩行者に圧迫感や威圧感を与えないように努める。 ○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。 ○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。 ○池袋駅の地下からの出口や、ウィーロード、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。		○空調などの設備機器や店舗運営用品置場などを通りから見えにくい配置とするとともに、建築物と一体的な修景を行うなど、目立たないよう工夫する。
		○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。		
			○道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮する。	
	高さ・規模	○道路や公園、広場など周辺の見通しのきく場所からの見え方に配慮する。		○住居系の建築物と隣接する場合は、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。
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。</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>○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>○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>○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>○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>○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>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○建築物単体だけでなく、周辺の建築物や景観資源等（公園・緑地、並木、モニュメント等）の調和に配慮する。</p> <p>○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、単調な形態・意匠とならないよう配慮する。</p> <p>○壁面の位置ならびに店舗開口部の位置や形態など、隣接する建築群との関係や歩道との連続性に配慮し、にぎわいが連続するよう計画する。</p>		

		池袋駅西口周辺		
		北口繁華街エリア	公共施設等集積エリア	商業住宅共存エリア
景観形成基準	公開空地・外構等	<ul style="list-style-type: none"> ○外構計画は、隣接する敷地や道路など周辺の街並みとの調和に配慮する。 ○歩行者優先道路とその沿道においては、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。 ○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。 ○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。 		
		<ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○照明は、歩行者空間の安全性・安心感に配慮するとともに、周辺と調和する光の色・明るさ・方向の照明計画とする。 ○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。 		
			○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。	
		<ul style="list-style-type: none"> ○潤いある景観の創出を考慮し、敷地や建築物を緑化する。 ○緑化にあたり、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。 		

沿道エリア・拠点ゾーンの景観形成基準

		沿道エリア	拠点ゾーン	
		劇場通り・アゼリア通り	池袋駅西口駅前界限	
			池袋駅西口再開発検討区域	再開発検討区域周辺
届出対象行為		○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。		
届出規模		○劇場通り及びアゼリア通りに面する敷地：すべて	○池袋駅西口再開発検討区域内及び同区域またはその周辺道路に面する敷地（劇場通りの対岸は除く）：すべて	
景観形成基準	配置	<ul style="list-style-type: none"> ○歩行者に圧迫感や威圧感を与えないように努める。 ○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。 ○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。 ○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。 		
		○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。	○室内のイベントや活動を外部へ伝え、にぎわいを演出するよう、低層部の利用を考慮する。 ○各施設間の相互の見え方に配慮し、お互いのにぎわいやアクティビティが感じられる配置とする。	○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。
		○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。 ○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。	○駅及び駅前広場から周辺への視線の抜けや動線のつながりに配慮する。 ○池袋西口公園に隣接する場合は、池袋西口公園からの空間の広がりを活かすように、建築物の配置を計画する。 ○駅前広場や池袋西口公園等に建物の顔を向けるとともに、設備置き場や建築物に付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、周囲からの見え方に配慮した配置とする。	
	高さ・規模	○劇場通り及びアゼリア通りからの見え方に配慮する。 ○五差路交差点からの見え方に配慮する。 ○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。	○主要道路や駅前広場、池袋西口公園、オープンスペースなど周辺の見通しがきく場所からの見え方に配慮する。 ○高度な都市機能の集積を図るエリアとして、シンボル性やランドマーク性を感じられるスカイラインを形成する。	○主要道路や駅前広場、池袋西口公園、オープンスペースなど周辺の見通しがきく場所からの見え方に配慮する。
	形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○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。 ○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。 ○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。 ○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。 ○付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。 ○建築物に付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。 ○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。 ○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。 ○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。 		

		沿道エリア	拠点ゾーン	
		劇場通り・アゼリア通り	池袋駅西口駅前界限	
			池袋駅西口再開発検討区域	再開発検討区域周辺
景観形成基準	形態・意匠・色彩 (前頁つづき)	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○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。 ○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。 ○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。 ○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、歩道との関係に配慮し、にぎわいが連続するよう計画する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○建築計画に際し、池袋で育まれてきた歴史的な文脈を踏まえ計画する。 ○東京芸術劇場や周辺施設等の形態やデザインを活かし、隣接する建築物と協調して拠点としての特徴を創出するよう配慮する。 ○建築物正面だけでなく、公共空間から見える側面や背面のデザインも工夫するなど、周辺のにぎわいに配慮した形態・意匠とする。 ○壁面の位置ならびに店舗開口部の位置や形態などは、オープンスペースや歩道との連続性に配慮し、室内の活動が外部に伝わるよう工夫することで、まちのにぎわいを創出する計画とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物単体だけでなく、隣接する建築物や周辺の景観資源（駅前広場、公園・緑地、並木、モニュメント等）との調和に配慮する。 ○建築物正面だけでなく、駅前の公共空間から見える側面や背面のデザインも工夫するなど、周辺のにぎわいに配慮した形態・意匠とする。 ○壁面の位置ならびに店舗開口部の位置や形態などは、西口駅前からの歩行者動線や歩道との連続性に配慮し、にぎわいが連続するよう計画する。
	公開空地・外構等	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○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。 ○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。 ○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。 ○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。 ○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。 ○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。 ○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。 ○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。 	<ul style="list-style-type: none"> ○外構計画に際し、池袋で育まれてきた歴史的な文脈を踏まえ計画する。 ○外構計画は、駅前や地下からの地上出入口から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。 ○池袋駅西口駅前に面して、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。 ○池袋西口公園のグローバルリングや東京芸術劇場への導入空間として、光の連続性や一体感に配慮する。 ○並木ならびに池袋西口公園など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。 	<ul style="list-style-type: none"> ○外構計画は、駅前や地下からの地上出入口から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。 ○照明は、歩行者空間の安全性・安心感に配慮するとともに、池袋駅西口からの光の繋がりと調和する光の色・明るさ・方向の照明計画とする。 ○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。 ○緑化にあたり、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。

3) 工作物の建設等^(※)

届出対象行為	○工作物の新設、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。	
届出規模	○煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの。	○劇場通り及びアゼリア通りに面する敷地 ○池袋駅西口再開発検討区域内及び同区域またはその周辺道路に面する敷地 ※上記のうち建築基準法第88条に該当する工作物 ※上記の敷地以外は、一般地域(商業・業務系市街地)の届出規模が適用される。
	○昇降機、ウォーターシャフト、コースターその他これらに類するもの。(回転運動をする遊戯施設を含む。)	
	○製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫(建築物であるものを除く。)その他これらに類するもの。	
	○橋梁、高架(鉄道・道路)その他これに類する工作物で河川、鉄道などを横断するもの。	○すべて

各地区・沿道エリア・拠点ゾーンの景観形成基準

		池袋駅西口周辺			沿道エリア	拠点ゾーン	
		北口繁華街エリア	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	池袋駅西口駅前界限	
					池袋駅西口再開発検討区域	再開発検討区域周辺	
景観形成基準	配置	○歩行者に圧迫感や威圧感を与えないように努める。					
	高さ・規模	○周辺からの見え方に配慮する。	○周辺からの見え方に配慮する。 ○住居系の建築物と隣接する場合は、圧迫感の軽減に配慮する。			○主要道路や駅前広場、池袋西口公園、オープンスペースなど周辺の見通しがきく場所からの見え方に配慮する。	
	形態・意匠・色彩	○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(ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分を持たない工作物及び橋梁、高架等を除くが、周辺との調和に配慮する。)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。					
	外構・緑化等	○外構計画は、隣接する敷地や道路など周辺の街並みとの調和に配慮する。 ○並木や公園など周辺のみどりとの連続性を考慮し、敷地や工作物を緑化する。					

※架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの(擁壁を含む。)並びに電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

4) 開発行為【池袋駅西口周辺景観形成特別地区内共通】

届出対象行為	○都市計画法第4条第12項に規定する開発行為。(主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更。)	
届出規模	○開発区域の面積 ≥ 500㎡	
景観形成基準	土地利用	○周辺地域の土地利用との関係に配慮し、調和した計画とする。 ○事業地内のオープンスペースと周辺区域のオープンスペースとの連続性に配慮する。 ○事業地内に景観資源がある場合には、これを生かした計画とする。
	造成	○大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないよう工夫する。 ○擁壁や法面は、緑化などにより圧迫感を軽減する。

⑤色彩基準

1) 色彩の定性的基準

池袋駅西口周辺			沿道エリア	拠点ゾーン	
北口繁華街エリア	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	池袋駅西口駅前界隈	
				池袋駅西口再開発検討区域	再開発検討区域周辺
<ul style="list-style-type: none"> ○にぎわいの中にも秩序が感じられる暖かく穏やかな色彩を基本とする。 ○にぎわいを演出する色彩は、色数や面積を抑えるなどシンプルな表現となるよう工夫し、低層部に用いる。 ○商業施設や店舗等においては、個々の建築物の存在感を高めるだけでなく、周辺と協調してにぎわいを創出するよう工夫する。 ○テナントビル等は、各事業者が相互に色彩を調整するなど、建築物全体の調和を図る。 ○鏡面仕上げのガラスなど反射や光沢のある素材を用いる場合は、反射光が周辺に不快感を与えないよう配慮する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○都市の豊かさを感じさせる品格ある街並みや緑に調和する暖かく落ち着いた色彩を基本とする。 ○公共施設等を中心とする落ち着いた感じられる街並みから突出しないよう、隣り合う建物との色彩の調和を図る。 ○オープンスペース等の緑との調和に配慮し、石材やタイルなど質感豊かな材料を活用する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅地の機能を持ち合わせた周辺の街並みと共通性のある暖かく穏やかな色彩を基本とする。 ○高層部は住宅地に馴染む落ち着いた色彩とする。 ○周辺の街並みから突出しないよう、隣り合う建物との調和を図る。 ○反射や光沢の強い素材は避け、落ち着いた質感の材料や塗料を用いる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○潤いある歩行者空間に調和する暖かく落ち着いた色彩を基本とする。 ○にぎわいを演出する色彩を用いる場合は、派手さを抑えた洒落た色彩とし、低層部に用いる。 ○連続性が感じられる沿道の街並みを形成するよう、隣り合う建物との色彩の調和を図る。 ○並木との調和に配慮し、石材やタイルなど質感豊かな材料を活用する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○人々の表現や楽しむ表情が映える暖かく落ち着いた色彩を基本とする。 ○池袋駅西口駅前界隈全体で劇場都市としての個性を醸すよう、街の一体感や連続性が感じられる色彩計画とする。 ○池袋西口公園に隣接する場合は、グローバルリング等と共通性のある色彩を活用するなど、周辺が一体となってドラマチックな劇場空間を演出する。 ○低層部と高層部の色彩や素材を使い分けるなど分節化を行い、周辺の街並みとのスケール感の調和に配慮する。 	
<ul style="list-style-type: none"> ○複数の色相を組み合わせた配色は違和感が生じやすいため、類似する色相でまとめるなど、色彩相互の調和に配慮した配色とする。 ○白と黒を組み合わせるなど、極端に明度の対比が強い配色は避け、街並み全体のまとまりを考慮した配色とする。 ○中高層部は、遠景からの眺望に配慮し、極端に暗い色・極端に明るい色の使用は避け、過度な存在感を主張しない色彩とする。 ○建築物や工作物の色彩・素材と屋外広告物（屋内に設置した広告物等を含む）の色彩・素材との調和に配慮し、統一感のあるファサードとする。 ○強調色は、低層部に用いることを基本とし、にぎわいを感じさせる色遣いを許容することとする。 ○強調色の他に外壁にアクセントをつける場合は、低層部に用いることを基本とする。 ○勾配屋根は、屋根色の基準に適合した色彩とするとともに、外観全体の調和や両隣との関係に配慮し、街並みから突出しないようにする。 					

2) 色彩の定量的基準

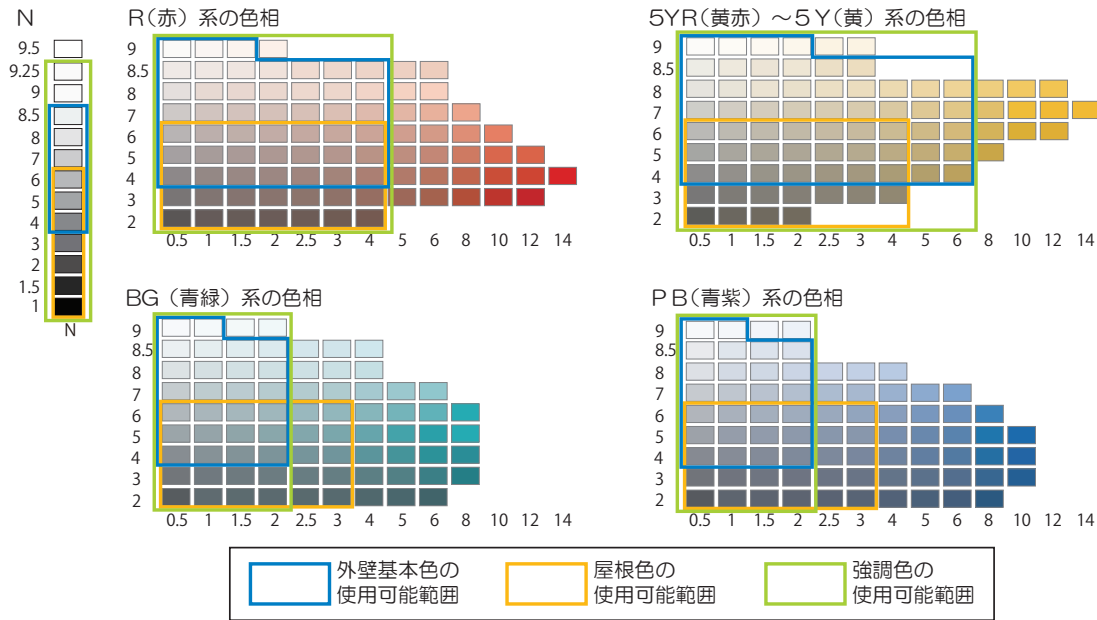
北口繁華街エリア、公共施設等集積エリア、商業住宅共存エリア、劇場通り・アゼリア通り

基準の適用 部位・面積	色彩の分類	色相	明度	彩度
外壁基本色	無彩色	N	4以上8.5以下	-
		OR～4.9YR	4以上8.5未満 8.5以上	4以下 1.5以下
	有彩色	5.0YR～5.0Y	4以上8.5未満 8.5以上	6以下 2以下
			その他	4以上8.5未満 8.5以上
		無彩色	N	9.25以下
	強調色	有彩色	OR～4.9YR	-
5.0YR～5.0Y			6以下	
その他			2以下	
屋根色 (勾配屋根)	無彩色	N	6以下	-
		OR～5.0Y	6以下	4以下
	有彩色	その他		3以下

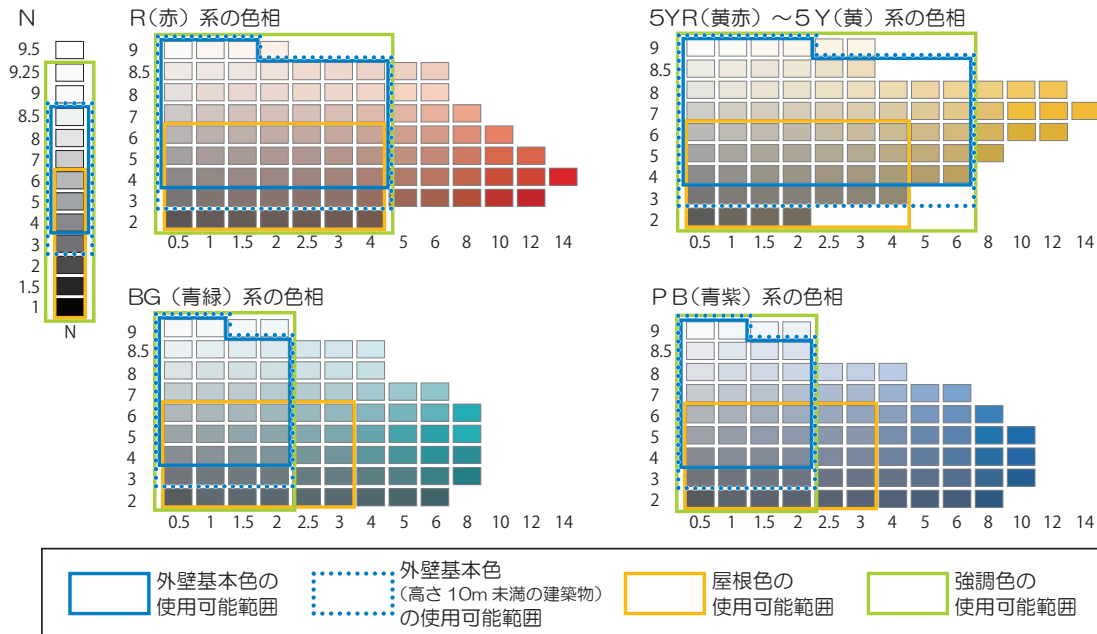
池袋駅西口再開発検討区域、再開発検討区域周辺

基準の適用 部位・面積	色彩の分類	色相	明度	彩度
外壁基本色	無彩色	N	4以上8.5以下	-
		OR～4.9YR	4以上8.5未満 8.5以上	4以下 1.5以下
	有彩色	5.0YR～5.0Y	4以上8.5未満 8.5以上	6以下 2以下
			その他	4以上8.5未満 8.5以上
		無彩色	N	3以上8.5以下
	外壁基本色 (高さ10m未満の建築物 の場合)	有彩色	OR～4.9YR	3以上8.5未満 8.5以上
5.0YR～5.0Y				3以上8.5未満 8.5以上
			その他	3以上8.5未満 8.5以上
無彩色				N
強調色		有彩色	OR～4.9YR	-
	5.0YR～5.0Y		6以下	
	その他		2以下	
屋根色 (勾配屋根)	無彩色	N	6以下	-
		OR～5.0Y	6以下	4以下
	有彩色	その他		3以下

図表 6-29 使用可能範囲の色彩イメージ
北口繁華街エリア、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



図表 6-30 池袋駅西口再開発検討区域、再開発検討区域周辺



「景観形成特別地区の指定」に伴い、
豊島区景観計画第7章第3制限等に関する事項 に以下の内容を追加します。

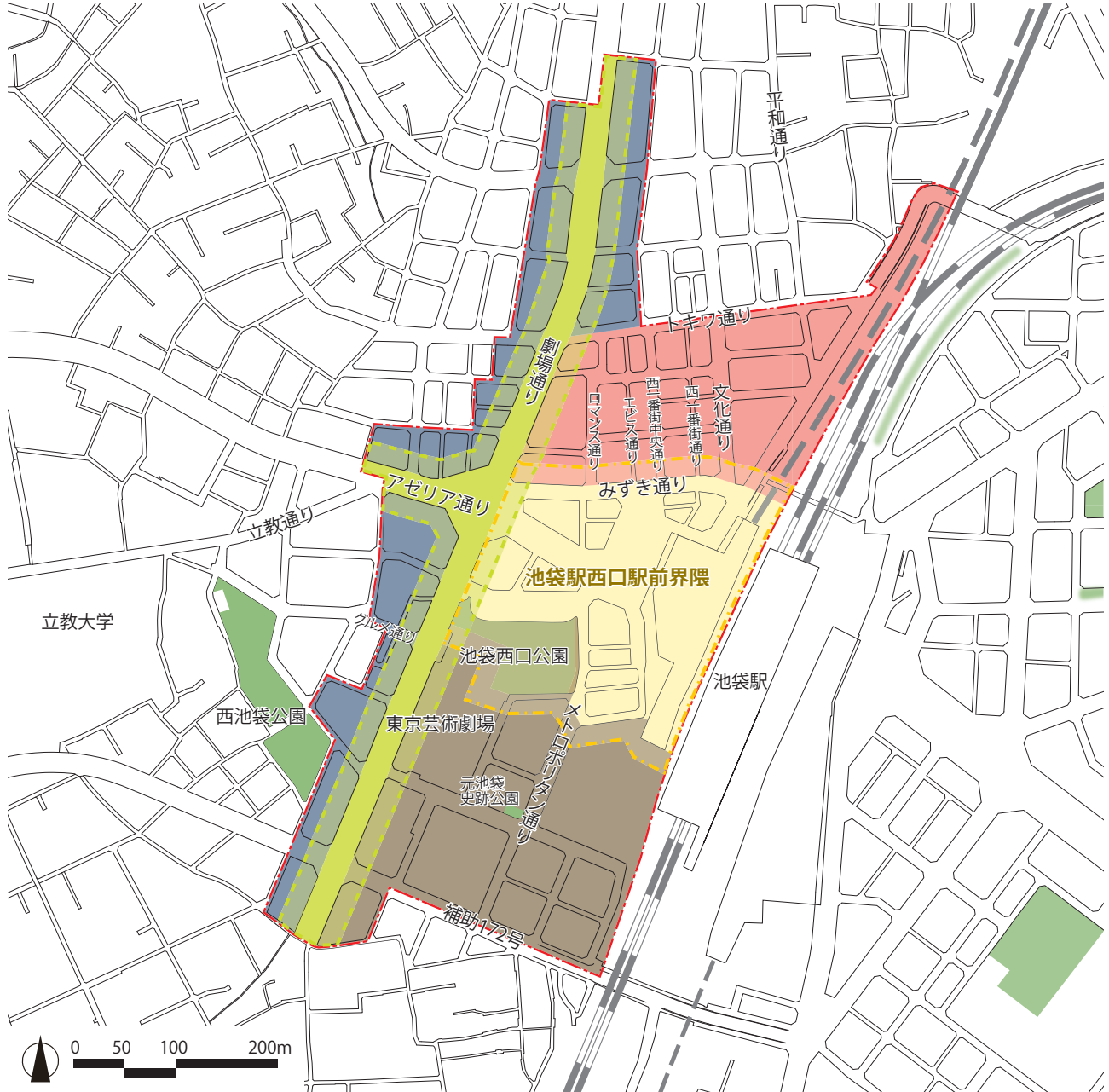
3 池袋駅西口周辺景観形成特別地区

- 屋外広告物を設置する場合は、沿道の風紀や美観を損なわないものとします。
- 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ります。
- 屋外広告物に類似した窓面の内側からの掲出についても、建築物全体の色彩・意匠及び周囲の街並みとの調和に配慮します。
- 以上の他、地区内の各エリア・ゾーンの特性に応じて下記の図表で掲げる事項に配慮します。

図表 7-5 表示等の配慮事項（池袋駅西口周辺景観形成特別地区）

池袋駅西口周辺			沿道エリア	拠点ゾーン	
北口繁華街エリア	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	池袋駅西口駅前界限	
				池袋駅西口再開発検討区域	再開発検討区域周辺
<p>○建築物の屋上部分や高層部に屋外広告物を設置する場合は、周辺からの眺望を想定し、色彩・意匠及び表示位置に配慮する。</p> <p>○建築物の屋上部分を利用する広告塔・広告板は、建築物との一体性を確保し、周辺の建築物群のスカイラインと調和を図る。</p> <p>○デジタルサイネージ等の輝度の高い屋外広告物を設置する場合は、建築物新築時に計画した低層部への設置を基本とし、交差点での表示や屋上への設置は控える。また、継続的に質の高いコンテンツの維持管理が可能な計画とする。</p> <p>○デジタルサイネージ等の輝度の高い屋外広告物を設置する際は、夜間に輝度を落とすなど、周辺の照度に対して極端に明るくならないよう、適切に設計・管理する。</p> <p>○照明を用いる場合は、不快なまぶしさを生じさせないよう明るさや方向に配慮し、点滅や動きのある表現を控える。</p>					
<p>○店舗看板等の掲出位置や大きさを揃えるなど、広告物を活用してにぎわいの連続性を創出する。</p> <p>○一方で、過度に存在感を主張する表示とならないよう、親しみやすい規模や適切な色数、情報量等に配慮し、にぎわいの中にも秩序が感じられるよう計画する。</p>	<p>○屋外広告物は、過度に存在感を主張する規模とならないよう配慮するとともに、街並みの連続性や建築物との調和に配慮した色彩・意匠とする。</p>	<p>○屋外広告物は、低層部に集約するとともに、建築物の形態に応じた表示とする。</p>	<p>○屋外広告物は、過度に存在感を主張する規模とならないよう配慮するとともに、低層部に集約し、中高層部は品格ある街並みの表情となるよう配慮する。</p> <p>○突出広告を設置する場合は、長大な形状や反復表示を避け、集約化を図る。</p>	<p>○屋外広告物は、新たな文化とにぎわいの舞台として質の高い意匠となるよう工夫する。</p> <p>○屋外広告物は、低層部に集約するとともに、建築物の形態に応じた表示とする。</p> <p>○池袋西口公園からの見え方に配慮し、劇場空間の演出に影響する中高層部や屋上部分での広告塔・広告板、突出広告の掲出を控える。</p>	
<p>○住居系の建築物と隣接する場合は、発光する広告物を避け、照明を用いる場合は電球色～白色系（色温度 5,000K 以下）の光色とするとともに、明るさや方向、点灯時間に配慮する。</p>					

図表 7-6 池袋駅西口周辺景観形成特別地区区域図



凡例	
	池袋駅西口周辺景観形成特別地区
	北口繁華街エリア
	公共施設等集積エリア
	商業住宅共存エリア
沿道 エリア	劇場通り・アゼリア通り
拠点 ゾーン	池袋駅西口駅前界限
	池袋駅西口再開発検討区域
	再開発検討区域周辺



豊島区景観計画一部改定（案）

令和3（2021）年6月改定版 追録編

編集・発行 豊島区都市整備部都市計画課

〒171-8422 豊島区南池袋2-45-1

電話 03-3981-1111（代表）

E-mail A0022603@city.toshima.lg.jp