

縦覧図書

東京都市計画地区計画の変更（原案）

都市計画池袋駅西口A地区地区計画を次のように変更する。

名 称	池袋駅西口A地区地区計画
位 置 ※	豊島区西池袋一丁目、西池袋三丁目及び池袋二丁目各地内
面 積 ※	約8.2ha
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、及び多様な界隈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>これを踏まえ、池袋駅西口A地区（以下、本地区という）は、これまで集積した機能を活かしつつ、駅前での都市再生等と連携し、新たなにぎわいの創出を図る。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して位置付けられている劇場通り、アゼリア通り、みずき通りにおいて、安全で快適な歩行者ネットワークを形成する。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、商業・業務地として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>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	劇場通り沿道では、健全な商業・業務機能の連続性の維持・向上を図る。地区全体では、駅前の都市再生等との連携し、にぎわいの創出と安全で快適な歩行者ネットワークの強化とともに、池袋の玄関口にふさわしい良好な街並みの形成を図る。
	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>
地区整備計画	建築物等の制限に関する事項 ※	<p>計画図に示す主要街路（池袋駅西口 B 地区内含む、以下「主要街路」という。）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> <p>1. 1 階以下の階（地階にあっては、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。</p> <p>1) 自動車車庫の出入り口、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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>

		<p>建築物等の敷地面積の最低限度</p>	<p>100㎡とする。</p> <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> <p>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</p> <p>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、又は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。</p> <p>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。</p>
		<p>建築物の形態又は色彩その他意匠の制限</p>	<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・広告版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>

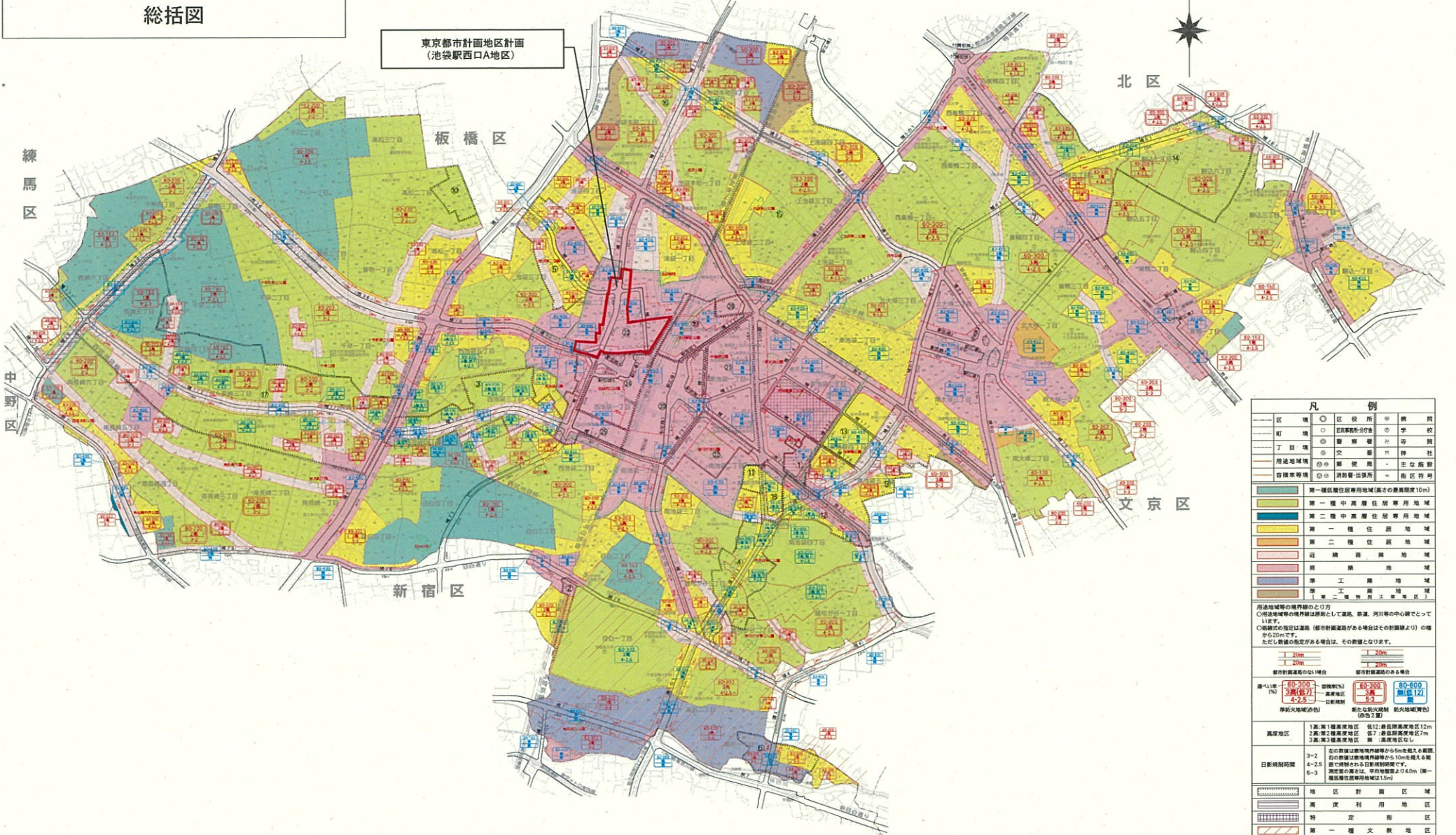
※は知事協議事項

「地区計画の区域は計画図の表示のとおりである。」

理由：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、世界中から人を惹きつける国際アート・カルチャー都市の形成を目指すため、池袋駅西口B地区地区計画の区域の変更併せて地区計画を変更する。

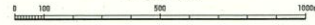
東京都市計画地区計画 総括図

東京都市計画地区計画
(池袋駅西口A地区)

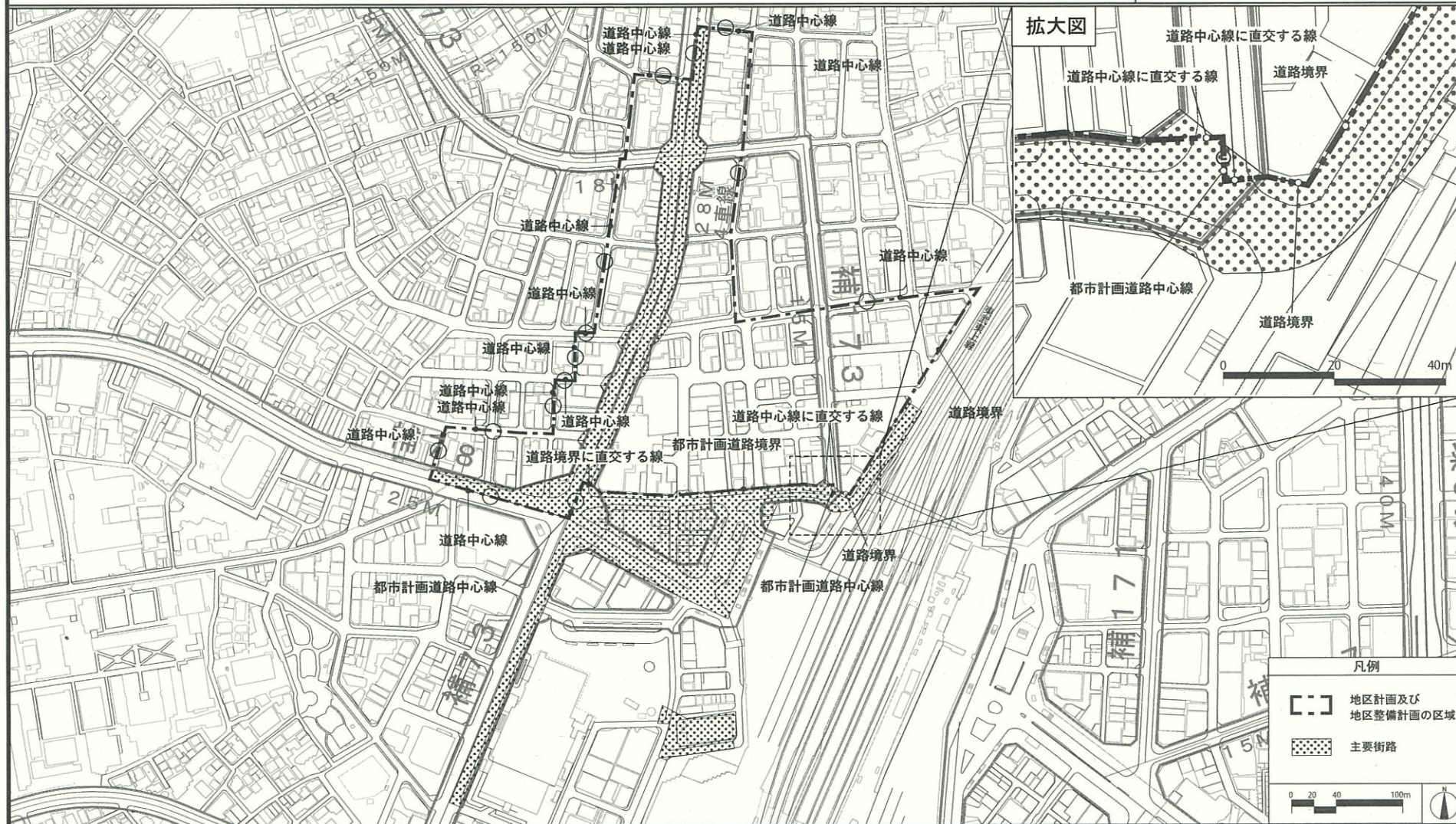


凡 例	
区境	区役所
町境	区事務所
丁目境	警察署
用途地域境	交 差 点
容積率等境	郵便局
	消防署
	出張所
	地区符号
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10m)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	第一種特別工業地域
	第二種特別工業地域
用途地域等の境界線のとり方	
○用途地域等の境界線は原則として道路、鉄道、河川等の中心線より11mです。	
○地積式の指定は道路(都市計画道路がある場合はその計画線より)の場合が20mです。	
ただし数値の指定がある場合は、その数値となります。	
都市計画道路のない場合	
都市計画道路のある場合	
高さ1階	容積率(%)
60-300	30(10)
3階(12)	42.5
80-600	無(12)
※1:耐火規制 耐火地域(青色)	
※2:耐火規制 耐火地域(黄色)	
高度地区	
1階:第1種高度地区	12:高さ制限高度地区12m
2階:第2種高度地区	7:高さ制限高度地区7m
3階:第3種高度地区	無:高度地区なし
日照規制時間	
3-2	区の数値は敷地境界線から5mを越える範囲、区の数値は敷地境界線から10mを越える範囲
4-2.5	面の数値は敷地境界線から5mを越える範囲
6-3	高さの数値は、平均地盤より4.0m(第一種低層住居専用地域は1.0m)
地区計画区域	
高度利用地区	
特定街区	
第一種文教地区	
第二種文教地区	
駐車場確保地区(地域の世帯をのぞいたものです)	
都市計画公園・緑地	
都市計画道路	
特定防災街区整備地区	

1 : 8,000



東京都計画地区計画 池袋駅西口A地区地区計画 計画図



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（1：2,500）を使用（4都市基交第1527号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 4都市基街都第288号、令和5年3月22日
 (承認番号) 4都市基交都第74号、令和5年3月29日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 池袋駅西口 A 地区地区計画

2 理由

池袋駅西口地区は、特定都市再生緊急整備地域の「池袋駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、駅施設及び周辺市街地の再編に併せて、地域の回遊性、乗換利便性、防災性の向上を図る歩行者ネットワークの形成を促進することに加え、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・カルチャー都市を形成することとしている。

さらに「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、池袋駅周辺では、都市再生特別地区などを活用し、交通結節機能の強化と合わせ、多様な商業・業務機能や国際的な芸術・文化（国際アート・カルチャー）機能など、個性ある機能が集積した集客力の高い中核的な拠点を形成することが掲げられている。

また、「豊島区都市づくりビジョン」では、国際アート・カルチャー都市構想を実現する『まち全体が舞台の誰もが主役の劇場都市』づくりに取り組み、東京の国際競争力を高める拠点を形成することとしている。

加えて、「池袋駅コア整備方針 2024」では、アート・カルチャーの魅力や都市機能の集積、情報発信により国内外から人を集め、駅東西の往来の促進やまちに人を送り出すための基盤整備と居心地の良い空間づくり、安心して暮らせる環境整備を同時に行うことで、ウォーカブルなまちへと生まれ変わることを目指している。

本計画では、池袋駅西口地区において都市再生特別地区の都市計画を定めることにより、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、世界中から人を惹きつける国際アート・カルチャー都市の形成を目指すため、池袋駅西口B地区地区計画の区域の変更と併せて、池袋駅西口A地区地区計画の区域を変更するものである。