第６章
景観形成の基準

6

第１　景観計画区域の区分

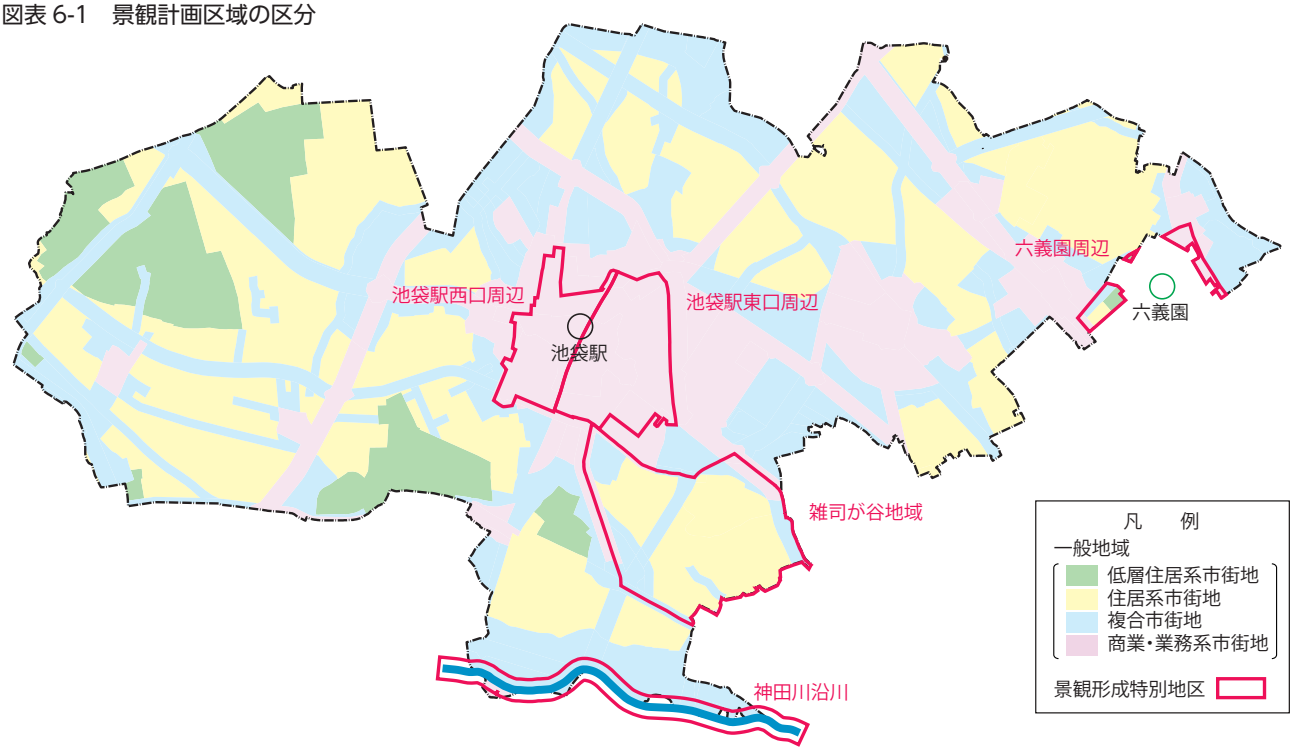
第３章で掲げた景観まちづくり[4]の目標を実現するため、景観法[1]に基づき景観計画区域である区内全域を「一般地域」に位置づけ、必要な配慮事項を景観形成基準として定めます。

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

1　**景観法**：8ページ参照
4　**景観まちづくり**：8ページ参照

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

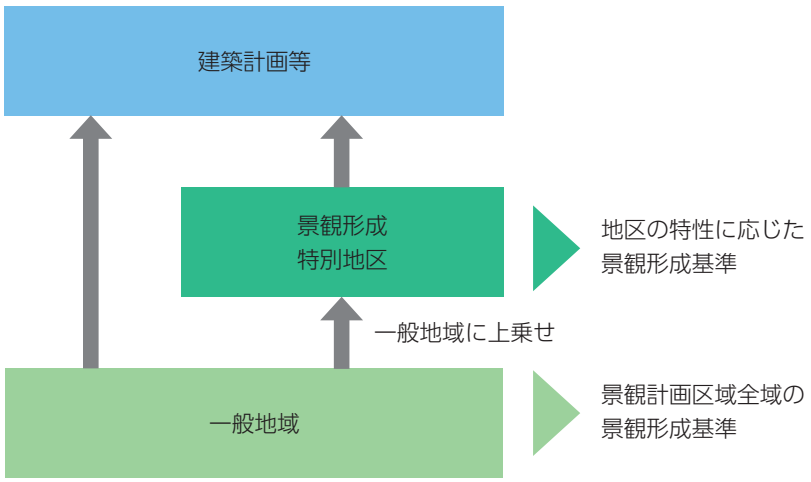
○景観形成特別地区では、一般地域で示した景観形成基準を基本とした上で、地区の特性に応じた基準を設けます。

○東京都景観計画[2]の中で、神田川景観基本軸[39]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[56]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Hareza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



2　**景観計画**：8ページ参照
39　**神田川景観基本軸**：31ページ参照
56　**文化財庭園等景観形成特別地区**：東京都景観計画において、庭園内部とその背景を含めた眺望を保全し、歴史的、文化的な景観を次代に継承するため、その周辺での建築物の色彩や隣棟間隔、屋外広告物の表示など適切に規制・誘導する地区

第２　届出制度等の運用

１　景観法に基づく届出

景観法の「届出制度」に基づき、景観形成に影響を及ぼす一定の建築等の行為については、行為に着手する前に計画を提出し、景観計画に適合した内容であるかを確認します。

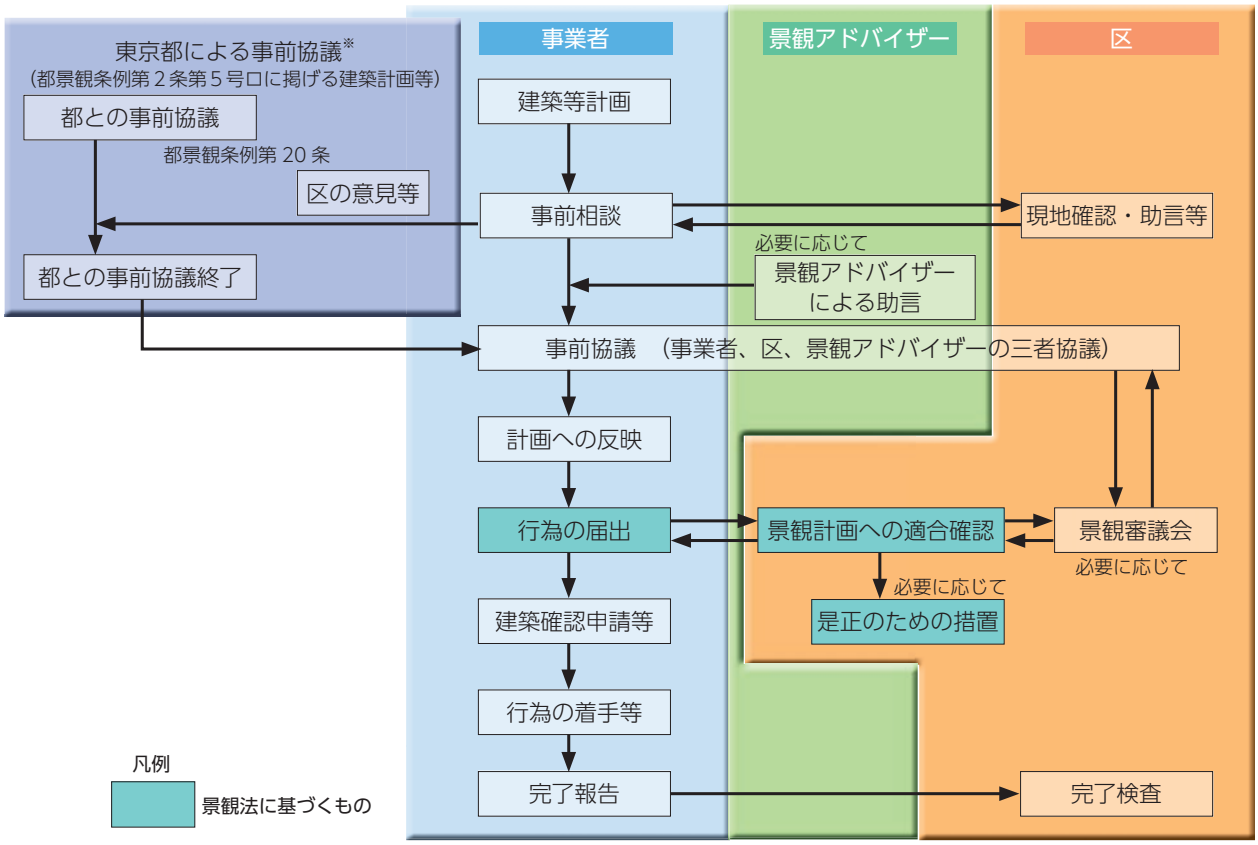
２　事前協議

○全ての届出対象行為について、景観法の届出に先立ち、区と事前協議します。事前協議は、建築物等の基本計画・基本設計などの早い段階で実施します。

○協議にあたり、届出者は第３章から第５章までの景観まちづくりの目標や方針を十分に理解した上で、建築等の行為による景観への貢献などを景観形成基準に基づき検討します。

○建築等の計画とあわせて屋外広告物の計画がある場合は、できる限り同時に事前協議を実施します。

図表 6-5　事前協議及び届出の基本的な流れ



※都市開発諸制度[57]を活用する建築計画等については、東京都景観条例[58]が定める東京都との事前協議が必要になります。

57　**都市開発諸制度**：公開空地の確保など公共的な貢献をする建築計画に対して、容積率や斜線制限などの規制を緩和し、市街地環境を向上させる都市開発を誘導する制度。特定街区、再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区及び総合設計の総称

58　**景観条例**：良好な景観の形成に関し、景観法の規定に基づく景観計画の策定や行為の規制など必要な事項を規定した条例

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≧ 15m 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	○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。	○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。	○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㎡
	雑司が谷地域	○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㎡	○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	○池袋駅西口再開発検討区域内及び同区域に面する敷地（道路を介して面する場合を含む）：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。	○池袋駅西口再開発検討区域内及び同区域に面する敷地（道路を介して面する場合を含む）：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。

第３　一般地域の景観形成基準

1　一般地域

都市構造や周辺地域などを踏まえて４つに区分し、それぞれの特性に応じた景観形成基準を設けます。

建築物や工作物等の計画・設計にあたっては、景観形成基準を解説した「豊島区景観形成ガイドライン 建築物編」を参照してください。

1　低層住居系市街地

①区域

用途地域が第一種低層住居専用地域に指定されている区域とします。

②景観形成の視点

低層住宅が広がる地域であることを考慮し､次の視点から景観形成に取り組むことが重要です。

○ゆとりを守り感じられる街並みづくり
○みどりの潤いに包まれた街並みづくり
○安全で快適な街並みづくり

③景観形成基準（景観法第8条第2項第2号関係）

1）建築物の建築等

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		○延べ面積≧ 1,000㎡
景観形成基準	配置	○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。 ○壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮する。 ○建築物外周のゆとり確保に配慮した敷地規模となるよう努力する。 ○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。
	高さ・規模	○周辺からの見え方に配慮する。
	形態・意匠・色彩	○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）との調和に配慮する。 ○色彩は、「2　色彩基準」に適合するとともに、周囲の建物から突出せず、周辺との調和に配慮する。 ○外壁は、周辺の景観との調和に配慮した素材を活用する。 ○坂道や緑道等となっている河川沿いなど、地形の変化がある場所では、その変化を建築物等のデザインに生かすよう工夫する。 ○附帯する建築設備等は、設置場所や目隠しなどの工夫により、周囲からの見え方に配慮する。
	公開空地・外構・緑化等	○外構計画は、隣接する敷地や道路など周囲の街並みとの調和に配慮する。 ○垣・柵や外構など敷地外周部の工夫により、ゆとりある住宅地としての街並みに配慮する。 ○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。 ○緑化の際、樹種の選定や樹木の配置等にあたっては継続的な維持管理が可能な計画とする。 ○駐車場・駐輪場を設置する場合は、緑化の工夫により、道路や隣地からの見え方に配慮する。

2）工作物の建設等 (※)

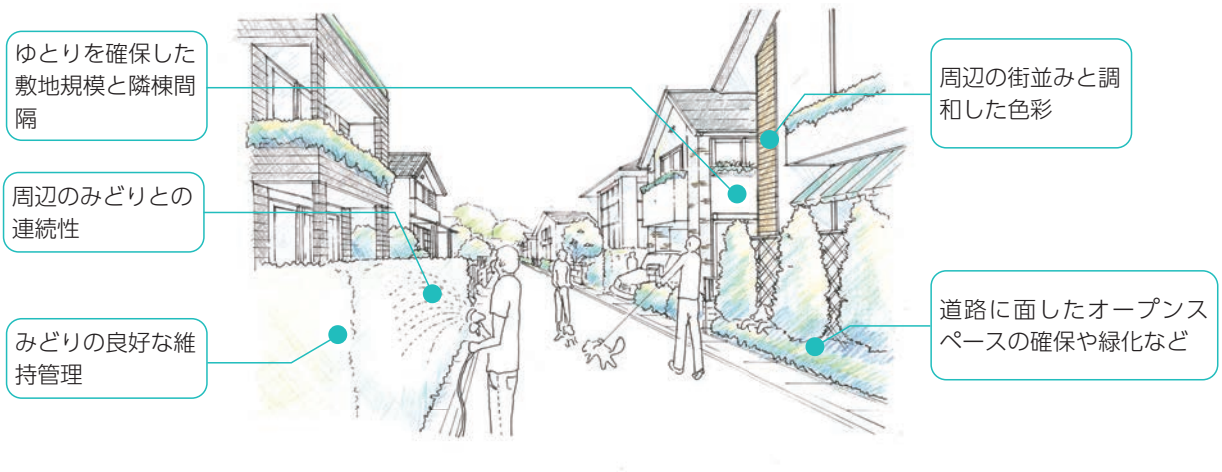
届出対象行為		○工作物の新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更。	
届出規模		○煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの。	○高さ≧ 10 m
		○昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの。（回転運動をする遊戯施設を含む。）	○高さ≧ 10 m または築造面積≧ 1,000㎡
		○製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く。）その他これらに類するもの。	
		○橋梁、高架（鉄道・道路）その他これに類する工作物で河川、鉄道などを横断するもの。	○すべて
景観形成基準	配置	○周辺環境に配慮した配置とする。	
	高さ・規模	○周辺からの見え方に配慮する。 ○道路や隣地への圧迫感の軽減に配慮する。	
	形態・意匠・色彩	○色彩は、「2 色彩基準」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。）とともに、周辺との調和に配慮する。 ○坂道や緑道等となっている河川沿いなど、地形の変化がある場所では、その変化を生かすよう工夫する。	
	外構・緑化等	○外構計画は、隣接する敷地や道路など周囲の街並みとの調和に配慮する。 ○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。

3）開発行為

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。

図表6-7　景観形成基準のイメージ（低層住居系市街地）



2　住居系市街地

①区域

用途地域が第一種中高層住居専用地域または第二種中高層住居専用地域に指定されている区域とします。

②景観形成の視点

戸建て住宅や集合住宅が主として広がる地域であり、歴史・文化資源が多く分布していることを考慮し、次の視点から景観形成に取り組むことが重要です。

○低中層の住宅が調和した街並みづくり
○歴史と文化、みどりを生かした街並みづくり
○安全で快適な街並みづくり

③景観形成基準（景観法第8条第2項第2号関係）

1）建築物の建築等

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		○建築物の高さ≧ 15 mまたは延べ面積≧ 1,000㎡
景観形成基準	配置	○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。 ○壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮する。 ○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。
	高さ・規模	○周辺からの見え方に配慮する。 ○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。
	形態・意匠・色彩	○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）との調和に配慮する。 ○歴史的な建造物や史跡など景観資源周辺では、景観資源の調和や活用に配慮する。 ○色彩は、「2　色彩基準」に適合するとともに、周囲の建物から突出せず、周辺との調和に配慮する。 ○外壁は、周辺の景観との調和に配慮した素材を活用する。 ○坂道や緑道等となっている河川沿いなど、地形の変化がある場所では、その変化を建築物等のデザインに生かすよう工夫する。 ○附帯する建築設備等は、設置場所や目隠しなどの工夫により、周囲からの見え方に配慮する。
	公開空地・外構・緑化等	○外構計画は、隣接する敷地や道路など周囲の街並みとの調和に配慮する。 ○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、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。 ○駐車場・駐輪場を設置する場合は、緑化の工夫により、道路や隣地からの見え方に配慮する。

2）工作物の建設等 (※)

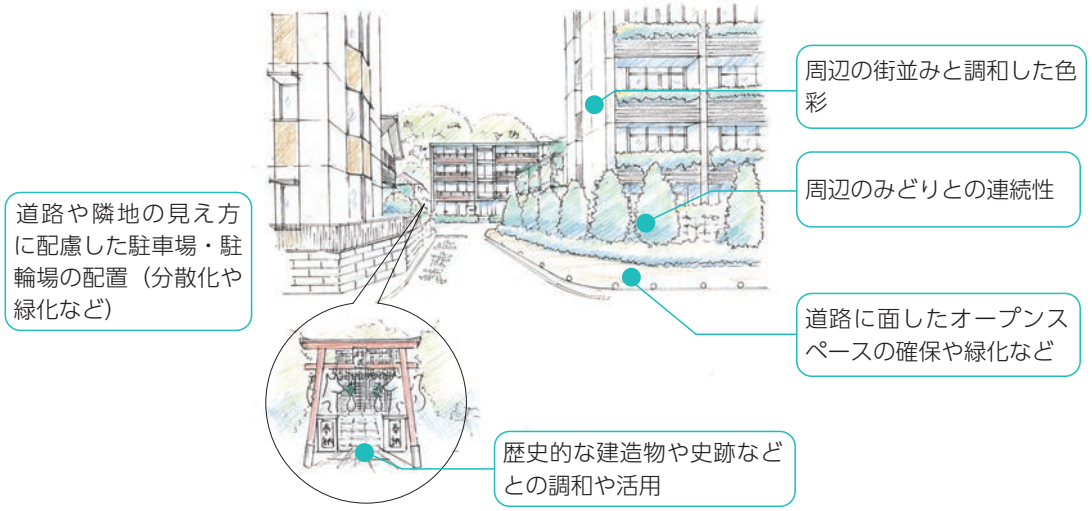
届出対象行為		○工作物の新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更。	
届出規模		○煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの。	○高さ≧ 15 m
		○昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの。（回転運動をする遊戯施設を含む。）	○高さ≧ 15 m または築造面積≧ 1,000㎡
		○製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く。）その他これらに類するもの。	
		○橋梁、高架（鉄道・道路）その他これに類する工作物で河川、鉄道などを横断するもの。	○すべて
景観形成基準	配置	○周辺環境に配慮した配置とする。	
	高さ・規模	○周辺からの見え方に配慮する。 ○道路や隣地への圧迫感の軽減に配慮する。	
	形態・意匠・色彩	○色彩は、「2　色彩基準」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。）とともに、周囲との調和に配慮する。 ○坂道や緑道等となっている河川沿いなど、地形の変化がある場所では、その変化を生かすよう工夫する。	
	外構・緑化等	○外構計画は、隣接する敷地や道路など周辺との調和に配慮する。 ○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。

3）開発行為

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。

図表6-8　景観形成基準のイメージ（住居系市街地）



3　複合市街地

①区域

用途地域が第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域、準工業地域に指定されている区域とします。

②景観形成の視点

幹線道路や鉄道沿い、日常生活に密着した商店街、工場などが残る地域であることを考慮し、次の視点から景観形成に取り組むことが重要です。

○幹線道路沿道での複合的な機能が調和した街並みづくり
○沿道建築物と後背地の住宅が調和した街並みづくり
○日常生活のにぎわいを育む街並みづくり
○安全で快適な街並みづくり

③景観形成基準（景観法第8条第2項第2号関係）

1）建築物の建築等

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		○建築物の高さ≧ 20 mまたは延べ面積≧ 2,000㎡
景観形成基準	配置	○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。 ○幹線道路沿いや商店街では、歩行者に圧迫感や威圧感を与えないように努めるとともに、隣接する建築群との関係に配慮し、通りとしての連続性を損なわないよう計画する。 ○壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮する。 ○敷地内に残すべき景観資源（遺構、樹木、池、湧水等）がある場合は、これを生かした計画とする。
	高さ・規模	○周辺からの見え方に配慮する。 ○幹線道路沿道では、沿道建築物等によるスカイラインとの調和を図る。 ○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。
	形態・意匠・色彩	○建築物単体だけでなく、街路樹などのみどりや周辺の建築物、景観資源等（公園・緑地、並木、モニュメント等）との調和に配慮する。 ○色彩は、「2　色彩基準」に適合するとともに、周囲の建物から突出せず、周辺との調和に配慮する。 ○外壁は、周辺の景観との調和に配慮した素材を活用する。 ○坂道や緑道等となっている河川沿いなど、地形の変化がある場所では、その変化を建築物等のデザインに生かすよう工夫する。 ○附帯する建築設備等は、設置場所や目隠しなどの工夫により、周囲からの見え方に配慮する。 ○都電沿いでは、開口部や建築設備等の位置、デザインなど、車窓からの見え方に配慮する。
	公開空地・外構・緑化等	○外構計画は、隣接する敷地や道路など周囲の街並みとの調和に配慮する。 ○幹線道路の街路樹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。 ○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。 ○駐車場・駐輪場を設置する場合は、緑化の工夫により、道路や隣地からの見え方に配慮する。 ○照明は、夜間の景観や周囲の環境に配慮する。

2）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。	○高さ≧ 20 m
		○昇降機、ウォーターシュート、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。）	○高さ≧ 20 m または築造面積≧ 2,000㎡
		○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
景観形成基準	配置	○周辺環境に配慮した配置とする。	
	高さ・規模	○周辺からの見え方に配慮する。 ○道路や隣地への圧迫感の軽減に配慮する。	
	形態・意匠・色彩	○色彩は、「2　色彩基準」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。）とともに、周辺との調和に配慮する。 ○坂道や緑道等となっている河川沿いなど、地形の変化がある場所では、その変化を生かすよう工夫する。	
	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。 ○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。

3）開発行為

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。

図表6-9　景観形成基準のイメージ（複合市街地）

4　商業・業務系市街地

①区域

用途地域が商業地域に指定されている区域とします。

②景観形成の視点

池袋副都心をはじめとして、鉄道駅を中心とした商業・業務を主とした地域で、様々な都市機能が集積し、大規模な建築が可能であることを踏まえ、次の視点から景観形成に取り組むことが重要です。

○文化創造の舞台にふさわしく、にぎわいと活気が感じられる街並みづくり
○人々が安全で快適に歩くことができるヒューマンスケールの街並みづくり
○多様な主体の協働による個性ある街並みづくり

③景観形成基準（景観法第8条第2項第2号関係）

1）建築物の建築等

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		○建築物の高さ≧ 31 mまたは延べ面積≧ 3,000㎡
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。 ○商店街では、住宅や駐車場など店舗以外の出入口設置等について、隣接する建築群との関係に配慮し、にぎわいを損なわないよう計画する。 ○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。 ○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。
	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	○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）との調和に配慮する。 ○商店街では、店舗開口部の位置や形態など、隣接する建築群との関係に配慮し、にぎわいが連続するよう計画する。 ○色彩は、「2　色彩基準」に適合するとともに、周辺との調和に配慮する。 ○外壁は、周辺の景観との調和に配慮した素材を活用する。 ○附帯する建築設備等は、建築物と一体的な意匠計画とするなど、周囲からの見え方に配慮する。
	公開空地・外構・緑化等	○外構計画は、隣接する敷地や道路など周囲の街並みとの調和に配慮する。 ○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、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。 ○照明は、夜間の景観や周囲の環境に配慮する。

2）工作物の建設等（※）

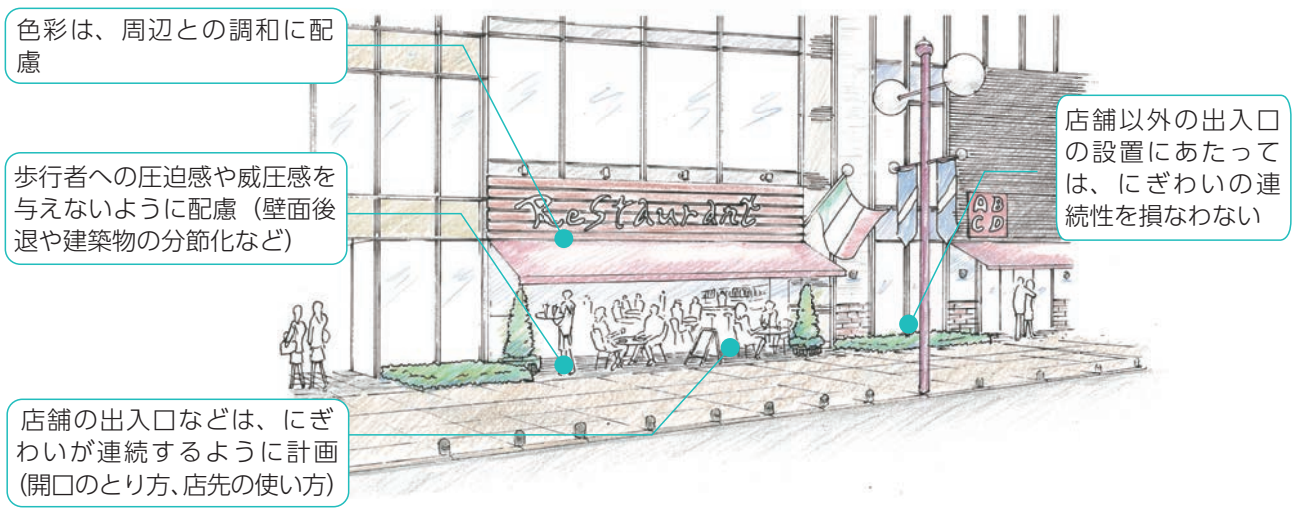
届出対象行為		○工作物の新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更。	
届出規模		○煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの。	○高さ≧ 31 m
		○昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの。（回転運動をする遊戯施設を含む。）	○高さ≧ 31 m または築造面積≧ 3,000㎡
		○製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く。）その他これらに類するもの。	
		○橋梁、高架（鉄道・道路）その他これに類する工作物で河川、鉄道などを横断するもの。	○すべて
景観形成基準	配置	○歩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。 ○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。	
	形態・意匠・色彩	○色彩は、「2　色彩基準」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。）とともに、周辺との調和に配慮する。	
	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。 ○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。

3）開発行為

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。
	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。

図表6-10　景観形成基準のイメージ（商業・業務系市街地）



2　色彩基準

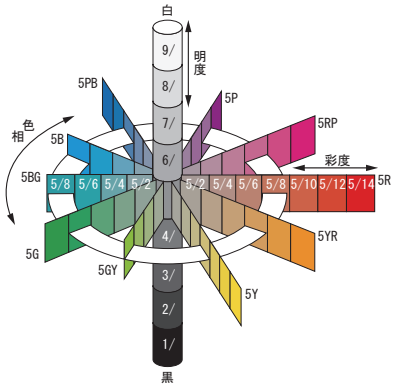
建築物または工作物に係る景観形成基準の中で、色彩は、ＪＩＳ規格に採用されている「マンセル表色系」による基準を設けます。また、一般地域では一律の基準、景観形成特別地区は一般地域での基準の考え方を基本に、地区の特性に合わせた基準を設けます。

(1) マンセル表色系と色彩基準の考え方

①マンセル表色系

「マンセル表色系」では、ひとつの色彩を「色相（いろあい）」、「明度（あかるさ）」、「彩度（あざやかさ）」という3つの尺度の組み合わせによって表現します。

図表 6-11　マンセル表色系の仕組み



1）色相（いろあい）

○10種の基本色（赤・黄赤・黄・黄緑・緑・青緑・青・青紫・紫・赤紫）の頭文字（Ｒ・ＹＲ・Ｙ・ＧＹ・Ｇ・ＢＧ・Ｂ・ＰＢ・Ｐ・ＲＰ）をとったアルファベットとその度合いを示す0から10までの数字を組み合わせ、「10Ｒ」や「5Ｙ」などのように表記します。また、「10ＲＰ」は「0Ｒ」、「10Ｒ」は「0ＹＲ」と同意です。

図表 6-12　色相（マンセル色相環）

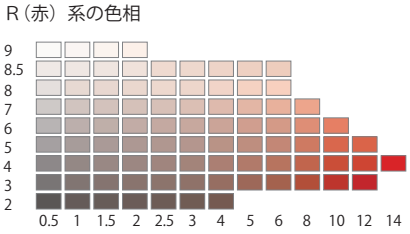
2）明度（あかるさ）

○0から10までの数値で表します。暗い色ほど数値が小さく、明るい色ほど数値が大きくなり、10に近くなります。実際には、最も明るい白で明度9.5程度、最も暗い黒で明度1.0程度です。

3）彩度（あざやかさ）

○0から14程度までの数値で表します。色味のない鈍い色ほど数値が小さく、白、黒、グレーなどの無彩色の彩度は0になります。逆に鮮やかな色彩ほど数値が大きく、赤の原色の彩度は14程度です。最も鮮やかな色彩の彩度値は色相によって異なり、赤や橙などは14程度、青緑や青などは8程度です。

図表6-13
明度（あかるさ）と彩度（あざやかさ）



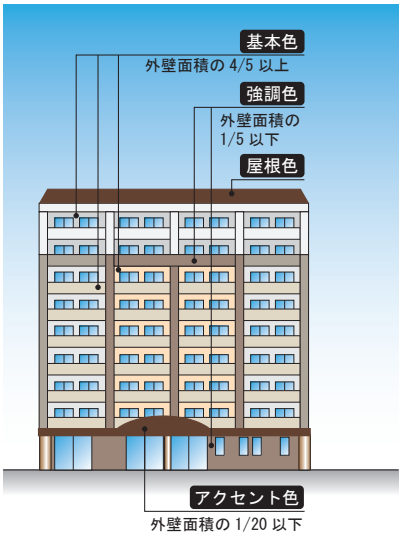
4）マンセル値

○色相、明度、彩度の3つの属性を組み合わせて表記する記号です。
例えば、赤いチューリップの色彩は５Ｒ4/14と表記します。

②色彩基準における面積比の考え方

本計画では、建築物等の色彩について、区分地区に応じて適切な面積配分を設け、マンセル値による色彩基準を設定するとともに、周辺との調和を図ることとしています。

図表 6-14　色彩基準の面積比



1）基本色

○外壁各面の4/5は、基本色の基準に適合した色彩とします。

2）強調色

○外壁に表情をつける場合などは、外壁各面の1/5について、強調色の基準に適合した色彩を用いることができます。

3）アクセント色

○強調色の他に外観にアクセントをつける場合は、外壁各面の1/20に限って、基本色および強調色の使用可能範囲外の色彩を用いることができます。ただし、強調色とアクセント色の総量は、外壁各面の1/5以内とし、周辺との調和や基本色との調和、面積のバランスなどを考慮して用います。

※神田川沿川景観形成特別地区では、強調色の色彩基準を定めていないため、外壁各面の 1/5 は基本色の使用可能範囲外の色彩を用いることができます。

4）屋根色

○勾配屋根の色彩は、屋根色の基準に適合した色彩を用います（陸屋根の屋根面には適用されません）。

③色彩基準の適用除外

○良好な景観形成に貢献するなど、本計画の実現に資する色彩計画については、景観審議会等の意見を聴取した上で、色彩基準によらないことができます。

（良好な景観形成への貢献）

- 地区計画や面的開発の区域などを対象に、一定の広がりの中で地域特性を踏まえた色彩基準が定められ、良好な景観形成が図られる場合。
- 自然石や木材などの自然素材、質感の豊かなタイルやレンガなどを使用する場合。
- 橋梁等で区民のなじみが深く、地域イメージの核となっており、地域のランドマークの役割を果たしているもの。
- その他、良好な景観の形成に貢献するなど、本計画の実現に資する色彩計画であるもの。

○工作物の色彩については、他の法令等で使用する色彩が定められているものは、色彩基準によらないことができます。

○高彩度色として認識されるような着色をしていないガラスについては、周辺の景観や色の色彩などを反映し、その色彩が一定でないことから、この色彩基準によらないことができます。ただし、色彩基準の考え方や周辺環境への影響を十分踏まえた計画とする必要があります。

④一般地域の色彩基準

1）色彩景観形成の考え方

○計画にあたっては、地域の景観特性を把握し、周辺の街並みや自然との調和を考慮した色彩を基本とします。

○外壁は、落ち着きが感じられ、周囲のみどりや街並みに配慮し、中彩度までの色彩を基本とします。

○外壁のアクセントとして用いる色彩の面積は、外壁各面の1/20以下とし、主に建築物の中低層部で用いるようにします。

○勾配屋根は、屋根色の基準に適合した色彩を用います。

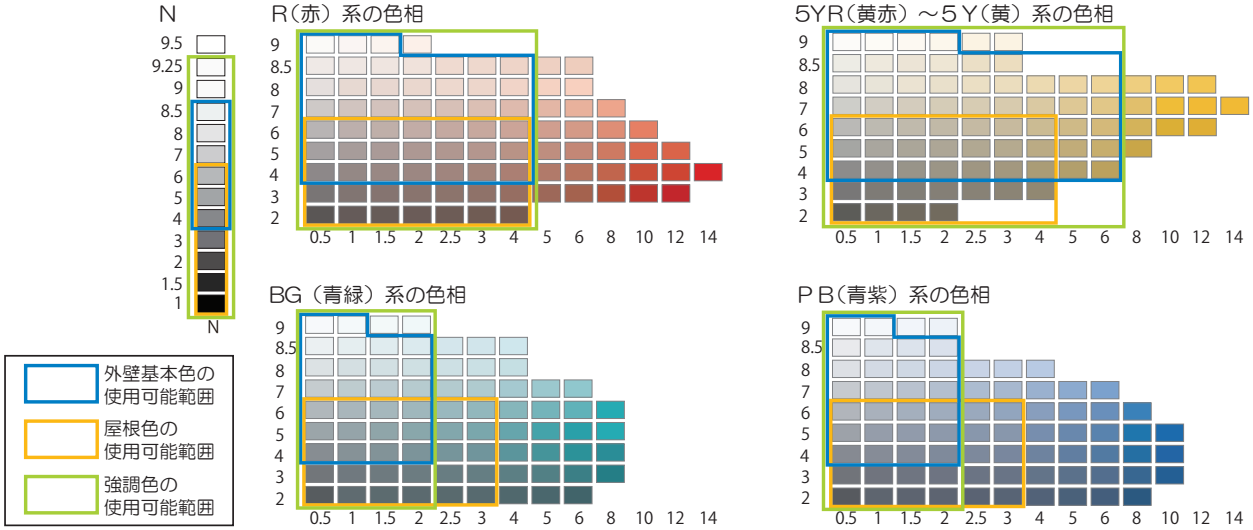
○低層住居系市街地、住居系市街地では、住宅地の街並みと調和した落ち着きのある色彩を基本とします。

○複合市街地のうち、地域の生活に密着した商店街では、にぎわいを感じさせる色遣いを許容します。

2）色彩基準

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	-
	有彩色	0R ～ 4.9YR	4 以上 8.5 未満	4 以下
			8.5 以上	1.5 以下
		5.0YR ～ 5.0Y	4 以上 8.5 未満	6 以下
			8.5 以上	2 以下
		その他	4 以上 8.5 未満	2 以下
			8.5 以上	1 以下
強調色	無彩色	N	9.25 以下	-
	有彩色	0R ～ 4.9YR	-	4 以下
		5.0YR ～ 5.0Y		6 以下
		その他		2 以下
屋根色	無彩色	N	6 以下	-
	有彩色	0R ～ 5.0Y	6 以下	4 以下
		その他		3 以下

図表 6-15　使用可能範囲の色彩イメージ（一般地域）



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

一般地域の景観形成基準を基本として、地区の特性に応じた基準を設けます。

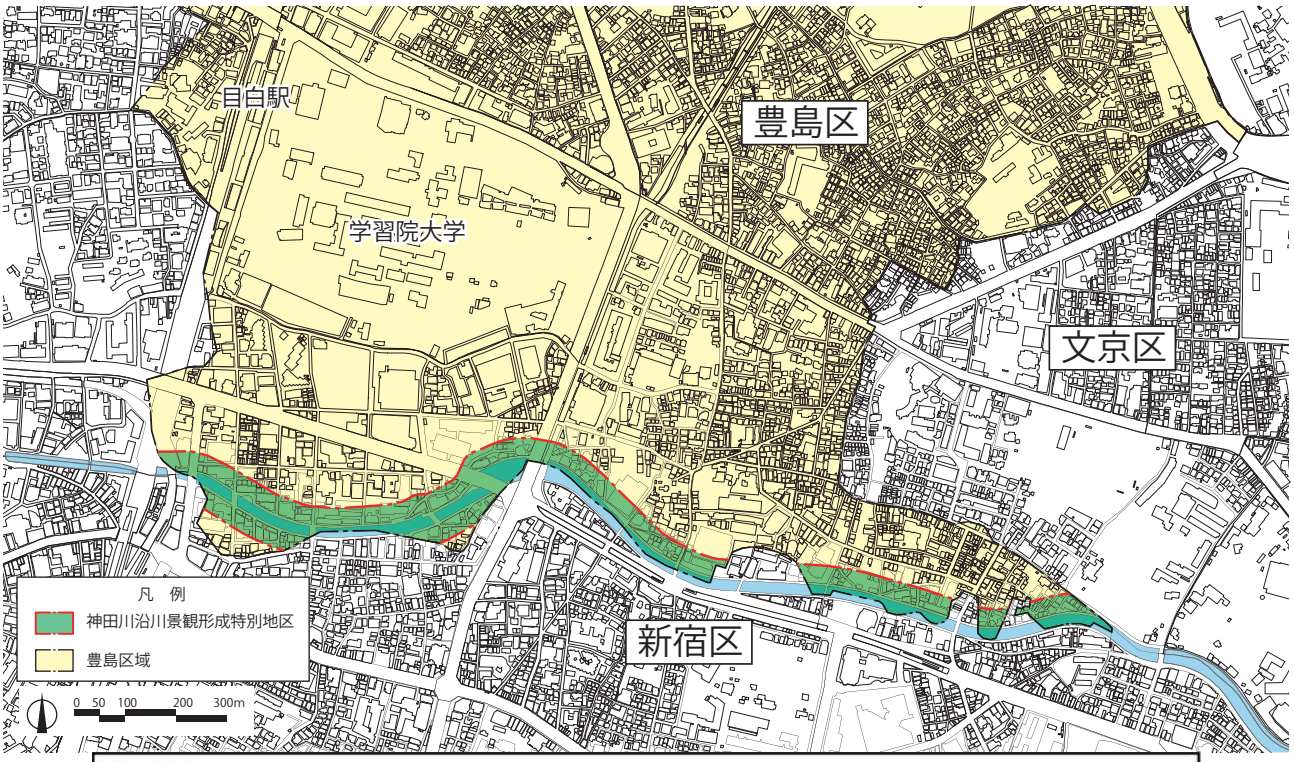
建築物や工作物等の計画・設計にあたっては、景観形成基準を解説した「豊島区景観形成ガイドライン 建築物編」を参照してください。

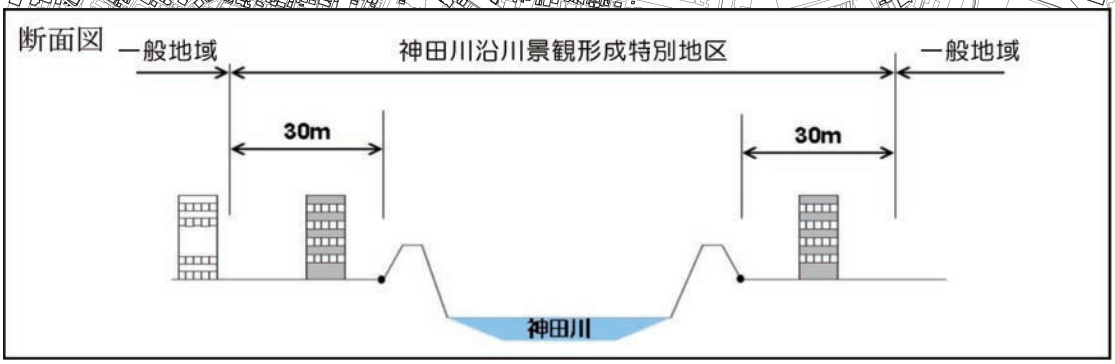
１　神田川沿川景観形成特別地区

①区域

神田川沿川景観形成特別地区は、神田川の区域及び神田川の両側からそれぞれ30mの範囲にある陸上の部分をあわせた区域とします。

図表 6-16　区域図と断面図





②景観形成の目標

○神田川沿いの桜並木など、景観資源を生かしながら、環境改善の取り組みと連携し、東京の象徴にふさわしい河川景観を形成します。

○みどり豊かな河川周辺の景観を回復させるとともに、神田川沿いの隣接区とも連携し、都心部の骨格的なみどりのネットワークを形成します。

③景観形成の方針（景観法第８条第３項関係）

1）水辺と川沿いのみどりが一体となって感じられる河川景観の形成

○神田川の景観形成は、水辺と川沿いのみどりが一体となった景観を創出することが重要です。川沿いや河川内での緑化を積極的に推進し、護岸や堤防の硬い表情を和らげ、河川景観に潤いと連続性を生み出していきます。

2）みどり豊かな川沿いの歩行者空間の創出

○神田川沿いの歩行者空間は、神田川を眺望することのできる場所であり、川の趣を感じることのできる親水空間でもあります。建築物等の配置は、川の景観と一体的に検討し、川沿いの空間を確保することに努めます。

○緑化を促進し、誰もが利用しやすく、みどり豊かな連続した歩行者空間を創出するよう努めます。

3）神田川と川沿いの地域が調和した街並み景観の形成

○神田川は、古くから人々の生活の中心にあり、その生活と密接に関係してきました。また、川幅が狭いことから、川沿いの建築物の佇まいが川の景観と一体となって眺望されます。そのため、周辺に新たに建てる建築物等はその顔を川側に向けた配置や外壁材を神田川と違和感のないものにするなど、神田川と周辺地域が一体となるような景観を形成していきます。

図表 6-17　神田川

④景観形成基準（景観法第８条第２項第２号関係）

1）建築物の建築等

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		○建築物の高さ≧ 15m または延べ面積≧ 1,000 ㎡
景観形成基準	配置	○敷地が水域に接する場合は、水域側にオープンスペースを設け、圧迫感を軽減するような配置とする。 ○壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮した配置とする。 ○神田川に建築物の顔を向けた配置とする。 ○敷地内や周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これらを生かした配置とする。
	高さ・規模	○高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。 ○神田川沿いの散策路や橋梁など周辺の主要な眺望点（道路・河川・公園など）からの見え方に配慮する。
	形態・意匠・色彩	○形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、水辺の自然環境や周辺建築物と調和を図る。 ○外壁は、神田川に面して長大な壁面を避けるなど圧迫感の軽減を図る。 ○色彩は、「⑤色彩基準（神田川沿川景観形成特別地区）」に適合するとともに、周辺景観と調和を図る。 ○屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。 ○建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。
	公開空地・外構・緑化等	○神田川沿いにオープンスペースを確保し、隣接するオープンスペースと連続性を持たせる。 ○敷地内はできる限り緑化し、周辺のみどりと連続させる。また、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。 ○緑化にあたっては、川辺の環境に適した樹種を選定し、周辺の景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育が可能となるよう植栽地盤を工夫する。 ○塀や柵は、できる限り生け垣とする。 ○夜間の景観を落ち着きあるものにするため、過度な照明を神田川に向けないようにする。 ○外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。

2）工作物の建設等 (※)

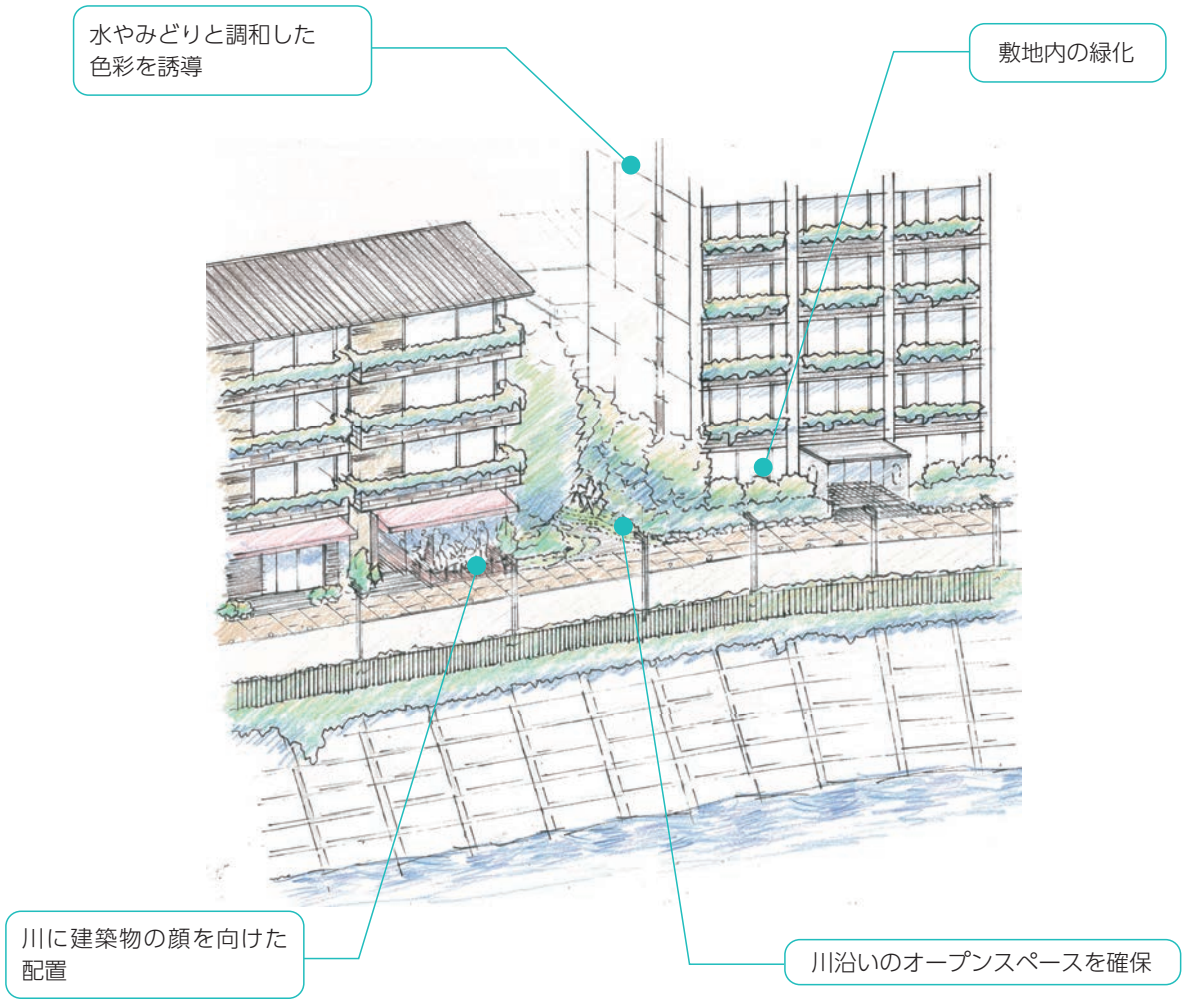
届出対象行為		○工作物の新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更。	
届出規模		○煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの。	○高さ≧ 15m
		○昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの。（回転運動をする遊戯施設を含む。）	○高さ≧ 15m または 築造面積≧ 1,000㎡
		○製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く。）その他これらに類するもの。	
		○橋梁その他これに類する工作物で河川を横断するもの。	○すべて
景観形成基準	規模	○神田川の水上や遊歩道から見たときに、圧迫感を感じさせないよう、長大な壁面の工作物は避ける。	
	形態・意匠・色彩	○色彩は、「⑤色彩基準（神田川沿川景観形成特別地区）」に適合するとともに、周辺景観と調和を図る。（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もたない工作物を除く。） ○神田川の水上、対岸、橋梁などの主要な眺望点から見たときに、水辺の自然環境や周辺建築物と調和する形態・意匠とする。	

※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。

3）開発行為

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	○区画は、オープンスペースや緑地が神田川沿いのオープンスペースと連続的なものとなるようにする。 ○神田川への歩行者の動線を確保する。 ○区画は、建築物等の配置が神田川へ顔を向けやすいものとする。

図表6-18　景観形成基準のイメージ（神田川沿川景観形成特別地区）



⑤色彩基準

1）色彩景観形成の考え方

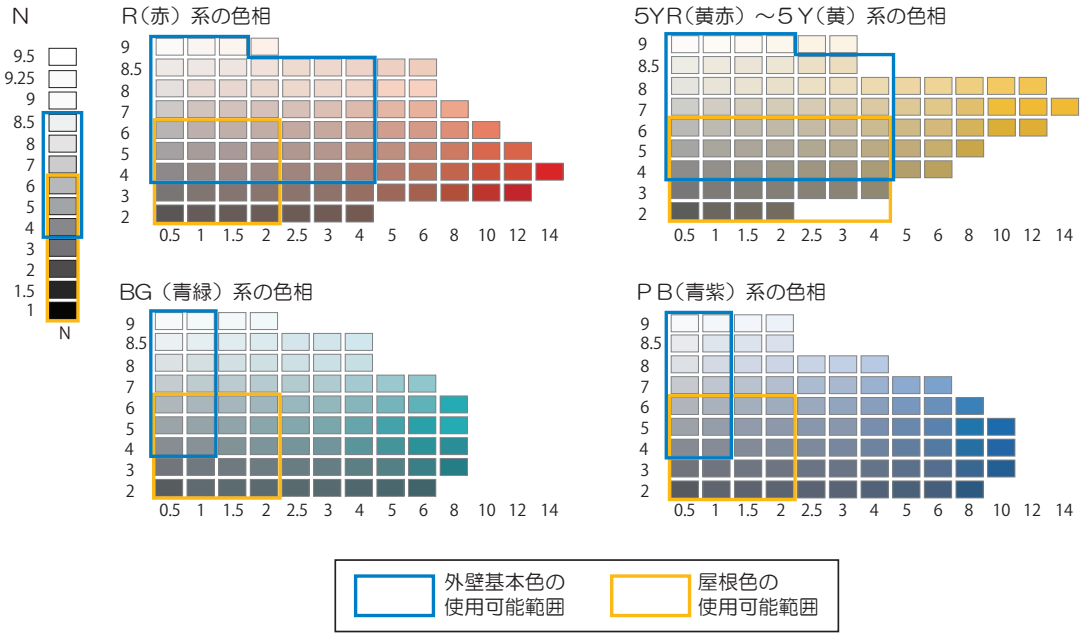
○外壁の基本色は、神田川沿川のみどりや水の色彩と調和した落ち着きと潤いのある景観を形成するために、中彩度・低彩度の色彩とします。

○勾配屋根を設ける場合は、周辺の景観から突出しないよう明度や彩度を抑えた色彩を用いることとします。屋根色を黒色とする場合は、黒すぎないよう「いぶし瓦」程度を用います。

2）色彩基準

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	-
	有彩色	0R ～ 4.9YR	4 以上 8.5 未満	4 以下
			8.5 以上	1.5 以下
		5.0YR ～ 5.0Y	4 以上 8.5 未満	4 以下
			8.5 以上	2 以下
		その他	4 以上	1 以下
屋根色（勾配屋根）	無彩色	N	6 以下	-
	有彩色	5.0YR ～ 5.0Y	6 以下	4 以下
		その他		2 以下

図表6-19　使用可能範囲の色彩イメージ（神田川沿川景観形成特別地区）

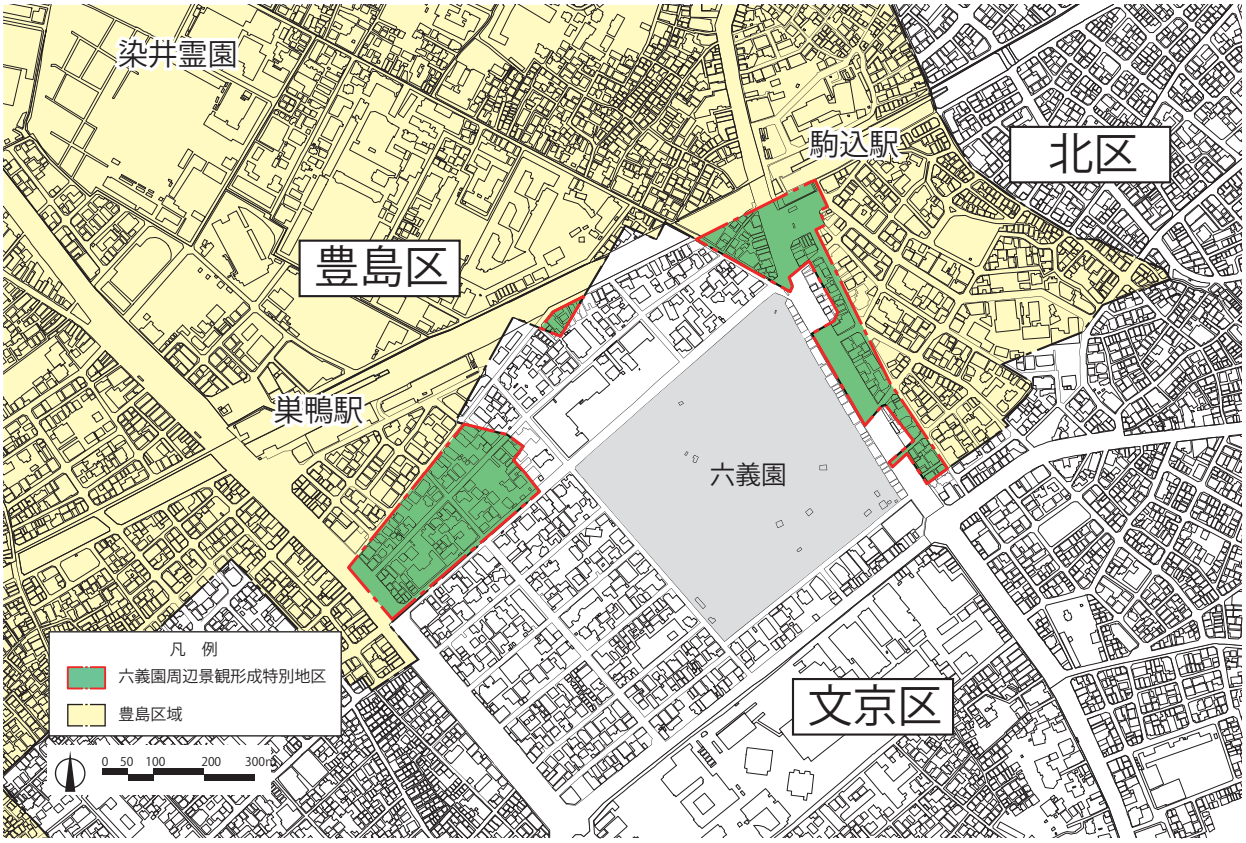


2　六義園周辺景観形成特別地区

①区域

六義園周辺景観形成特別地区は、六義園の外周線から概ね100mから300mまでの区域とします。

図表 6-20　区域図



②景観形成の目標

○国際的な観光資源としてふさわしい、庭園からの眺望景観を保全し、歴史的・文化的景観を次世代に継承します。

図表 6-21　六義園

画像提供：公益財団法人東京都公園協会

③景観形成の方針（景観法第８条第３項関係）

1）庭園内からの眺望を阻害しない周辺景観の誘導

○庭園周辺に立地し、庭園の内部から見える建築物等を対象として、その配置や色彩などを適切に誘導します。

2）屋外広告物の規制による景観保全

○庭園周辺において、庭園の内部から見える箇所に屋外広告物を表示することを規制します。（屋外広告物の基準は、「第７章 屋外広告物の表示等」を参照。）

④景観形成基準（景観法第８条第２項第２号関係）

1）建築物の建築等

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		○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㎡
景観形成基準	配置	○隣地間隔や隣棟間隔を十分確保し、庭園からの眺望の開放感を阻害しないようにする。また、周辺の街並みに配慮した配置とする。 ○敷地内に庭園の築造と関係のある歴史的に重要な遺構や残すべき自然などがある場合は、これらを生かした建築物の配置とする。
	高さ・規模	○庭園内部の主要な眺望点からの見え方をシミュレーションし、庭園からの眺望を阻害する高さや規模とならないように配慮する。 ○庭園外周部と隣接している敷地においては、庭園外周部の樹木の高さを著しく超えることのないよう計画する。
	形態・意匠・色彩	○色彩は、「⑤ 色彩基準（六義園周辺景観形成特別地区）」に適合するとともに、周辺景観と調和を図る。 ○建築物全体及び隣接する建築物等との形態のバランスを検討し、特に庭園景観の背景としてふさわしい落ち着いた意匠とする。 ○長大な壁面を生じさせないようにし、壁面を分割するなど、庭園からの眺望に対して、圧迫感を感じさせないようにする。 ○建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体と調和を図り、庭園からの眺望を阻害しないものとする。 ○建築物の外装材は、反射素材などの庭園からの眺望を阻害する素材の使用は避ける。屋根、屋上に設備がある場合、庭園側に露出させないようにする。 ○バルコニーや設備などは、建築物本体との調和を図る。 ○窓面の内側から広告物等を庭園に向けて表示しない。
	屋根・屋上	○屋上や壁面を緑化し、みどりの創出に積極的に寄与する。 ○突出した形状を避け、庭園外周部の樹木のスカイラインと調和したものとする。
	公開空地・外構等	○夜間の景観を検討し、過度な照明を庭園側に向けない。 ○敷地外周部は緑化を図り、庭園のみどりとの連続性を確保し、潤いのある空間を創出する。 ○緑化にあたっては、庭園樹種と同一性のある樹種を選定する。 ○対象行為により、庭園内の重要な樹木及び湧水等に悪影響を及ぼさないようにする。

2）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。	○低層住居系市街地：高さ≧10mまたは築造面積≧1,000㎡ ○住居系市街地：高さ≧15mまたは築造面積≧1,000㎡ ○複合市街地：高さ≧20mまたは築造面積≧2,000㎡ ○商業・業務系市街地：高さ≧20mまたは築造面積≧3,000㎡
		○昇降機、ウォーターシュート、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。	
	高さ・規模	○庭園内部の主要な眺望点からの見え方をシミュレーションし、庭園からの眺望を阻害する高さや規模とならないよう検討する。	
	形態・意匠・色彩	○色彩は「⑤ 色彩基準（六義園周辺景観形成特別地区）」に適合するとともに、周辺景観と調和を図る。（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もたない工作物を除く。） ○庭園景観に調和した落ち着きのあるものとし、突出した形態・意匠を避ける。 ○壁面を分節化するなどの工夫をし、庭園から眺望できる部分が長大な面積とならないようにする。	

※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。

3）開発行為

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）色彩景観形成の考え方

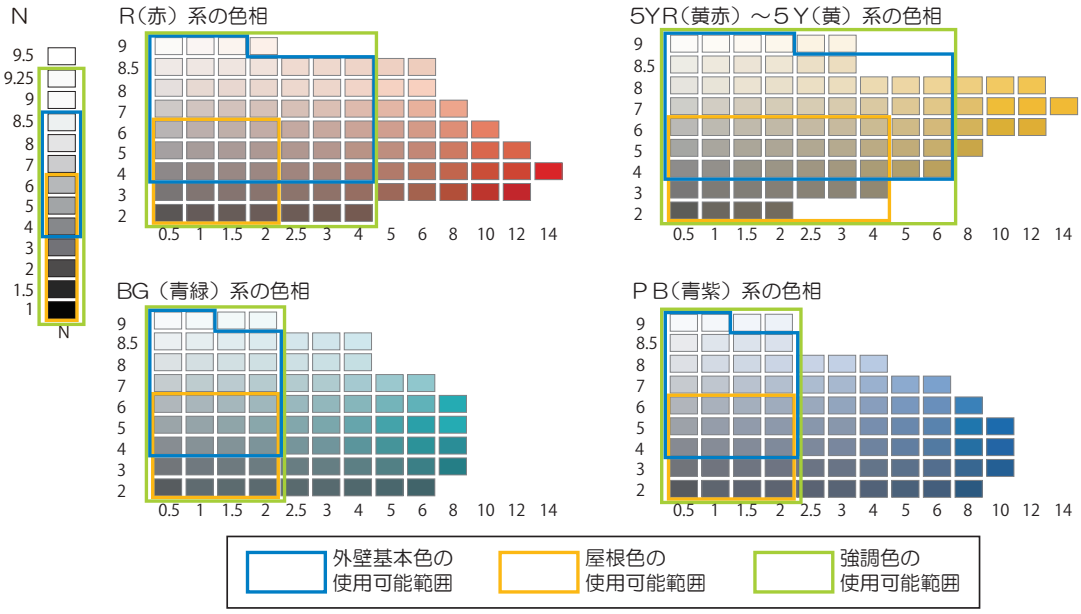
○外壁の大部分は、六義園の豊かなみどりを生かした景観の形成を図るため、庭園のみどりの彩度程度を上限とします。（夏季の一般的な樹木のみどりの彩度が6程度です）

○勾配屋根を設ける場合は、庭園のみどりから突出しないよう明度や彩度を抑えた色彩とします。屋根色を黒色とする場合は、黒すぎないよう「いぶし瓦」程度とします。

2）色彩基準

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	-
	有彩色	0R ～ 4.9YR	4 以上 8.5 未満	4 以下
			8.5 以上	1.5 以下
		5.0YR ～ 5.0Y	4 以上 8.5 未満	6 以下
			8.5 以上	2 以下
		その他	4 以上 8.5 未満	2 以下
			8.5 以上	1 以下
強調色	無彩色	N	9.25 以下	-
	有彩色	0R ～ 4.9YR	-	4 以下
		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	-
	有彩色	5.0YR ～ 5.0Y	6 以下	4 以下
		その他		2 以下

図表 6-22　使用可能範囲の色彩イメージ（六義園周辺景観形成特別地区）



3　池袋駅東口周辺景観形成特別地区

①区域

○池袋駅東口周辺景観形成特別地区は、池袋駅東口駅前から環状5の1号線までの区域を基本とします。

○これらの区域の中に、さらに特徴ある街並みが形成されている５つの沿道エリアと、界隈の中心となる３つの拠点ゾーンを設定します。

○沿道エリアでは、既に形成されている特徴を活かしつつ、国際アート・カルチャー都市の実現に向け新たな文化とにぎわいが生み出される池袋らしい景観を形成します。

○拠点ゾーンでは、新たなにぎわいの拠点や個性ある界隈を中心に、これらと周辺が連携して周辺のにぎわいを創出していくよう、景観誘導を図っていきます。

沿道エリア	拠点ゾーン
1）グリーン大通り（東エリア・中央エリア） 2）明治通り・池袋駅東口駅前 3）サンシャイン60通り 4）サンシャイン通り 5）南北区道	新たなにぎわいの拠点 1）南池袋公園界隈 2）Hareza池袋界隈 個性ある界隈 3）小路界隈

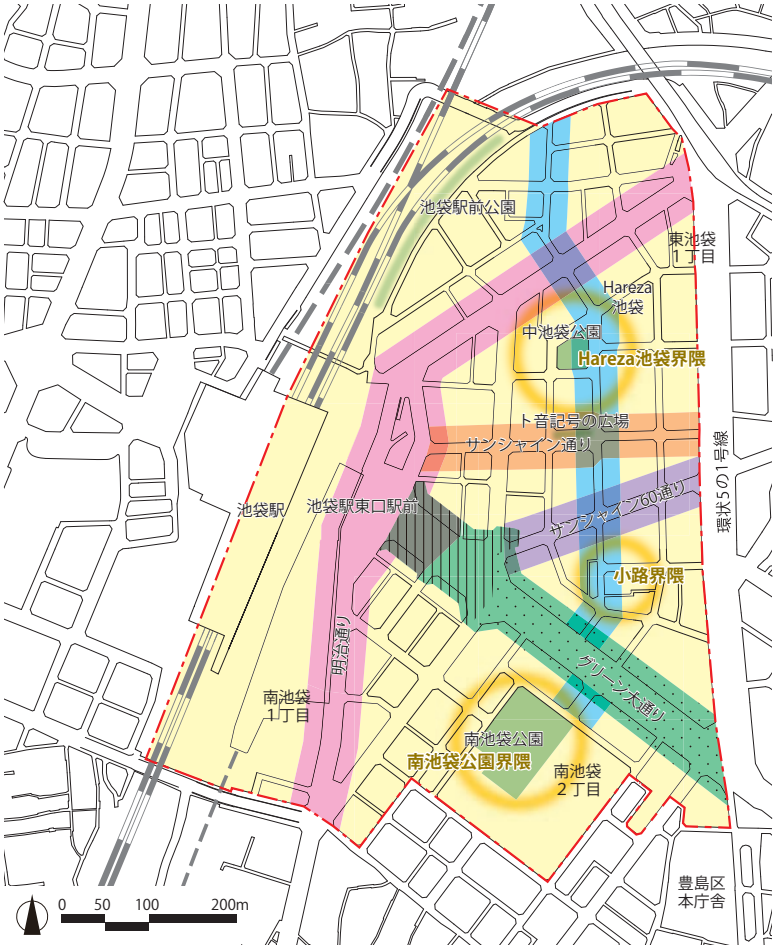
○景観形成特別地区の全域に景観形成基準（共通）が適用されます。

○これらに加えて、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は、それぞれ沿道エリアの景観形成基準を適用します。

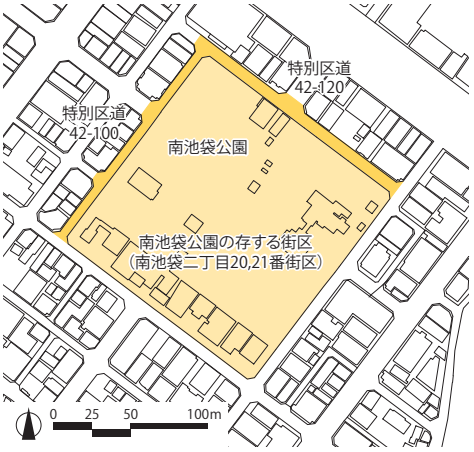
○さらに、中池袋公園、南池袋公園(※)の周辺道路に面する敷地、及び美久仁小路・栄町通りに面する敷地においては、それぞれ拠点ゾーンの景観形成基準を適用します。

※南池袋公園界隈は、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）に面する敷地とします。

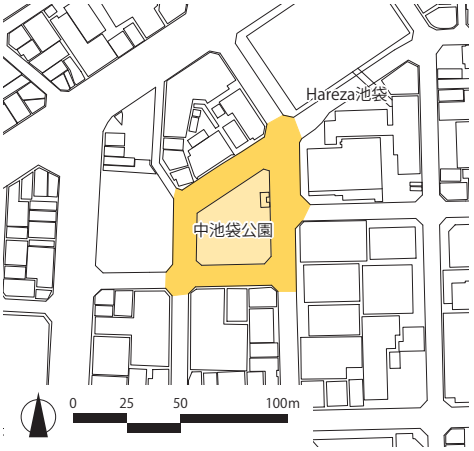
図表 6-23　区域図

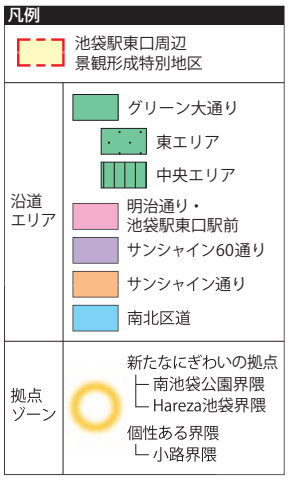


南池袋公園界隈　詳細図



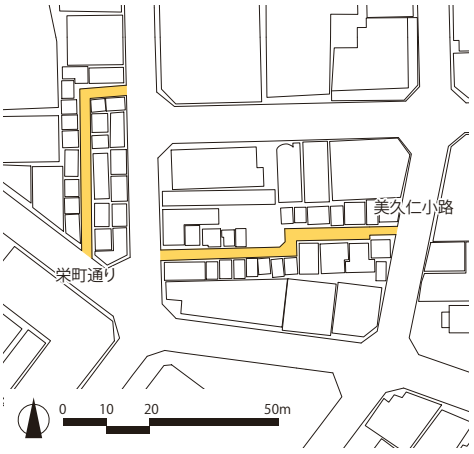
Hareza 池袋界隈　詳細図





グリーン大通り五差路交差点　詳細図

小路界隈　詳細図



②景観形成の目標

図表 6-24　グリーン大通り

○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。

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を惹き立てる建築デザイン等の形成

○建築物等の色彩・デザインの工夫やみどりの連続性に配慮した沿道の緑化など、街路空間を含めた沿道全体のデザインの調和を図り、並木や公園と沿道が一体となった質の高い景観を形成します。

○誰もが安心して、快適に歩き、集うことができる都市軸として、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、風格ある街並みを形成します。

2）池袋副都心の表情を創る眺望（ビスタ[59]）の確保

○沿道建築物等相互のスカイライン[60]の調和や、並木の高さに配慮した屋外広告物の掲出を誘導し、見通しのきいた景観を形成します。

○並木の見通しの先には、アイストップ[61]となる建築物の意匠の工夫などにより、池袋副都心の顔となる眺望を創出します。

3）個性ある界隈をつなぎ、人々が多様な趣を楽しめる回遊性の向上

○池袋駅東口駅前からグリーン大通り、さらに豊島区本庁舎やあうるすぽっと、サンシャイン周辺へと人々が快適に回遊できる歩行者空間を創出します。

○造幣局東京支局の移転後に整備される防災と文化・交流機能を備えた拠点を中心に、池袋副都心と大塚、雑司が谷を結ぶ新たな人の流れを生み出します。

○グリーン大通りとともに沿道の敷地や建築物を含め、パフォーマンスやアート展示、オープンカフェなどとして活用し、連続したにぎわいを演出していきます。

○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、サンシャイン通り及び南北区道の沿道では、敷地や建築物の連続性に配慮し、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。

○グリーン大通りと南池袋公園の周辺を連続したみどりや空間の設えでつなぎ、誰もが集いにぎわい、四季を彩る公園のように憩える、美しい都市景観を形成します。

○中池袋公園を中心とするオープンスペースを拠点に、新たな文化・交流の場を波及させ、人々が集うにぎわいの連続性を創出します。

○小路を中心とする、個性ある界隈を活用し、多様性のある都市の魅力的な景観を形成します。

59　**ビスタ**：両側に並木や建築物などが並んだ奥行きの深い眺めのこと

60　**スカイライン**：山・建物などの空を背景とした輪郭線。また、都市景観を構成する要素として都市の建築物群がシルエット的に形成する線

61　**アイストップ**：景観を構成する一つの要素で、人が見通す軸線の先にある視線を止める特徴的なもの

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、街路等の形態、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[44]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・カルチャーの街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。

○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

<table>
<tr><th>沿道エリア</th><th>拠点ゾーン</th></tr>
<tr><td rowspan="2">【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</td><td>新たなにぎわいの拠点
【南池袋公園界隈】
○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
【Hareza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</td></tr>
<tr><td>個性ある界隈
【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</td></tr>
<tr><td colspan="2">【池袋駅東口周辺】
○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</td></tr>
</table>

44　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

沿道エリア・池袋駅東口周辺（共通）の景観形成基準

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="4">沿道エリア</th></tr>
<tr><th colspan="2">グリーン大通り</th><th rowspan="2">明治通り・池袋駅東口駅前</th><th rowspan="2">サンシャイン 60 通り</th></tr>
<tr><th>東エリア</th><th>中央エリア</th></tr>
<tr><td colspan="2">届出対象行為</td><td colspan="4">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">届出規模</td><td colspan="2">○グリーン大通りに面する敷地：すべて</td><td>○明治通り・池袋駅東口駅前広場に面する敷地：すべて</td><td>○サンシャイン 60 通りに面する敷地：すべて</td></tr>
<tr><td rowspan="4">景観形成基準</td><td rowspan="2">配置</td><td colspan="4">○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。</td></tr>
<tr><td>○休日・夜間においても閉鎖的で閑散とした印象を与えないよう、低層部の利用を考慮する。</td><td colspan="3">○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。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">高さ・規模</td><td colspan="2">○グリーン大通りに建築物の顔が向くよう計画する。
○グリーン大通りに面して歩道と一体となったオープンスペースの確保に努める。</td><td>○明治通り・池袋駅東口駅前に建築物の顔が向くよう計画する。
○池袋駅東口駅前に面して歩道と一体となったオープンスペースの確保に努める。</td><td>○サンシャイン 60 通りに建築物の顔が向くよう計画する。
○サンシャイン 60 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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">○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。</td><td>○池袋駅東口駅前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。
○池袋駅の至近では、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。</td><td>○サンシャイン 60 通りからの見え方に配慮する。
○高さは、圧迫感を生じさせないよう配慮する。</td></tr>
<tr><td>形態・意匠・色彩</td><td colspan="4">○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。
○中高層部は周辺の街並みと調和する落ち着いた形態・意匠・色彩とし、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。
○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。
○壁面のガラスは、反射するものや高彩度となるものを控えるなど、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。
○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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">○建築物単体だけでなく、並木ならびに街路の修景施設や、隣接する建築物など周辺の景観資源等（公園・緑地、並木、モニュメント等）との調和に配慮する。</td><td>○建築物単体だけでなく、池袋駅東口駅前の修景施設や、隣接する建築物との調和に配慮する。</td><td>○建築物単体だけでなく、サンシャイン 60 通りの修景施設や、隣接する建築物との調和に配慮する。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="3"></td><td colspan="4">沿道エリア</td></tr>
<tr><td colspan="2">グリーン大通り</td><td rowspan="2">明治通り・池袋駅東口駅前</td><td rowspan="2">サンシャイン 60 通り</td></tr>
<tr><td>東エリア</td><td>中央エリア</td></tr>
<tr><td rowspan="11">景観形成基準</td><td rowspan="3">形態・意匠・色彩
（前頁つづき）</td><td colspan="2">○五差路において、交差点に面して建築物のデザインを工夫するなど、街角を印象付ける形態・意匠に配慮する。</td><td>○建築物正面のデザインを工夫するなど、駅前を印象付け、グリーン大通りからのビスタ景観に配慮した形態・意匠とする。</td><td>○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。</td></tr>
<tr><td colspan="4">○色彩は、「⑤色彩基準（池袋駅東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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">○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。</td><td colspan="2">○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。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">公開空地・外構等</td><td colspan="4">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="4">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">○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。</td><td>○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。</td><td>○アート・カルチャーの街にふさわしい洗練された照明などに配慮し、歩行者空間における夜間のにぎわいを創出する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">○並木の下での光の連続性を考慮するとともに、中高層部では周辺から突出しないような光の明るさや方向の照明計画とする。</td><td colspan="2">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="4">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">○外構計画は、駅前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。
○並木ならびに周辺の建物や南池袋公園などとのみどりとの連続性を考慮し、敷地や建築物を緑化する。</td><td>○外構計画は、駅から池袋駅東口駅前を経て、グリーン大通りやサンシャイン 60 通りなどへ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。
○グリーン大通りの導入空間として、敷地や建築物を緑化する。</td><td>○外構計画は、サンシャイン 60 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。
○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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">○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。</td><td colspan="2">○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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="2">沿道エリア</th><th rowspan="2">池袋駅東口周辺（共通）</th></tr>
<tr><th>サンシャイン通り</th><th>南北区道</th></tr>
<tr><td colspan="2">届出対象行為</td><td colspan="3">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">届出規模</td><td>○サンシャイン通りに面する敷地：すべて</td><td>○南北区道に面する敷地：すべて</td><td>○一般地域の届出規模が適用される</td></tr>
<tr><td rowspan="6">景観形成基準</td><td rowspan="2">配置</td><td colspan="3">○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。</td></tr>
<tr><td>○サンシャイン通りに建築物の顔が向くよう計画する。
○サンシャイン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。</td><td>○南北区道に建築物の顔が向くよう計画する。
○南北区道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。</td><td></td></tr>
<tr><td>高さ・規模</td><td>○ト音記号の広場及びサンシャイン通りからの見え方に配慮する。
○高さは、圧迫感を生じさせないよう配慮する。</td><td>○南北区道からの見え方に配慮する。
○高さは、圧迫感を生じさせないよう配慮する。</td><td>○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。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">形態・意匠・色彩</td><td colspan="3">○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。
○中高層部は周辺の街並みと調和する落ち着いた形態・意匠・色彩とし、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。
○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。
○壁面のガラスは、反射するものや高彩度となるものを控えるなど、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。
○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。</td></tr>
<tr><td>○建築物単体だけでなく、サンシャイン通りの修景施設や、隣接する建築物やト音記号の広場など周辺の景観資源等（公園・緑地、並木、モニュメント等）の調和に配慮する。</td><td>○建築物単体だけでなく、南北区道の修景施設や、隣接する建築物との調和に配慮する。</td><td>○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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">○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。
○色彩は、「⑤色彩基準（池袋駅東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。
○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。</td></tr>
<tr><td>公開空地・外構等</td><td colspan="3">○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。
○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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2"></td><td colspan="2">沿道エリア</td><td rowspan="2">池袋駅東口周辺（共通）</td></tr>
<tr><td>サンシャイン通り</td><td>南北区道</td></tr>
<tr><td rowspan="5"></td><td rowspan="5">公開空地・外構等
（前頁つづき）</td><td>○アート・カルチャーの街にふさわしい洗練された照明などに配慮し、歩行者空間における夜間のにぎわいを創出する。</td><td>○照明は、南北区道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。</td><td>○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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">○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。</td></tr>
<tr><td>○外構計画は、サンシャイン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。
○並木ならびにト音記号の広場等の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。</td><td>○外構計画は、南北区道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。
○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。</td><td>○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。
○潤いある景観の創出を考慮し、敷地や建築物を緑化する。</td></tr>
<tr><td colspan="3">○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。</td></tr>
</table>

拠点ゾーンの景観形成基準

		拠点ゾーン		
		新たなにぎわいの拠点		個性ある界隈
		南池袋公園界隈	Hareza 池袋界隈	小路界隈
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		○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	○中池袋公園の周辺道路に面する敷地：すべて	○美久仁小路・栄町通りに面する敷地：すべて
景観形成基準	配置	○南池袋公園からの眺望に配慮するとともに、圧迫感を感じさせないように、建築物の配置を計画する。	○ Hareza 池袋のホワイエとして、中池袋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。	○隣接する建築物の壁面線などの連続性に配慮し、建築物の配置を計画する。
	形態・意匠・色彩（※）	○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。	○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。	○隣接する建築物と庇の位置を揃えるなど、小さな店舗が軒を連ねる景観に配慮した形態・意匠とする。
		○豊かなみどりと調和し、安らぎが感じられる暖色系色相の低彩度色を基本とする。 ○低層部では自然素材や光沢を抑えた素材を用いるなど、居心地の良い空間となるよう工夫する。	○ Hareza 池袋と調和する暖色系色相の低彩度色を基本とする。 ○低層部では質感豊かな材料を用いて、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。	○横丁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。
	外構・緑化等	○南池袋公園のみどりと憩いの空間が周辺に波及し、季節感が感じられるみどり豊かな界隈となるように、接道部はもとより壁面や屋上緑化を取り入れるなど、積極的に緑化する。	○中池袋公園の空間の広がりを感じさせる高さのある緑を活かし、連続性が感じられる歩行者空間や滞留空間となるように、視認性の高い場所を積極的に緑化する。	○軒先に植栽鉢やプランターを置くなど、横丁の風情を引き立て、季節感を感じさせるよう工夫する。
		○南池袋公園からの夜間の見え方に配慮し、中高層部では周辺から突出しないような光の強さや方向の照明計画とする。	○中池袋公園からの夜間の見え方に配慮し、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、空間の広がりを活かすような照明計画とする。	○暖かい光の色を基本とする提灯や店舗からの漏れ明かりが連続し、風情ある横丁の高揚感を創出するよう工夫する。

※拠点ゾーンの色彩基準は定めず、沿道エリアに該当する場合は、各沿道エリアの色彩基準が適用される。沿道エリアに該当しない場合は、池袋駅東口周辺（共通）の色彩基準が適用される。

3）工作物の建設等 (※)【池袋駅東口周辺景観形成特別地区内共通】

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。 ○昇降機、ウォーターシュート、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。	○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 ○中池袋公園の周辺道路に面する敷地 ○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 ○美久仁小路・栄町通りに面する敷地 ：建築基準法第 88 条に該当する工作物等 ※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。
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。	
	形態・意匠・色彩	○色彩は、「⑤色彩基準（池袋駅東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	○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【池袋駅東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

<table>
<tr><th colspan="3">沿道エリア</th><th rowspan="2">池袋駅東口周辺
（共通）</th></tr>
<tr><th>グリーン大通り</th><th>明治通り・池袋駅東口駅前</th><th>サンシャイン 60 通り
サンシャイン通り
南北区道</th></tr>
<tr><td>○ケヤキやクスノキを中心とした並木を惹き立てる暖かく落ち着いた色彩を基本とする。</td><td>○池袋副都心の玄関口としての品格が感じられる明るく落ち着いた色彩を基本とする。</td><td colspan="2">○様々な表現や新たな文化を惹き立てる暖かく穏やかな色彩を基本とする。</td></tr>
<tr><td>○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。</td><td>○東口駅前の特徴となっている明るく落ち着いた色彩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。</td><td colspan="2">○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。</td></tr>
<tr><td>○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。</td><td>○池袋副都心の玄関口にふさわしい質の高い材料を活用する。</td><td colspan="2">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="4">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="4">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="4">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="4">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="4">○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する。</td></tr>
<tr><td colspan="4">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="4">○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。</td></tr>
</table>

2）色彩の定量的基準

グリーン大通り（東エリア）

<table>
<tr><th>基準の適用
部位・面積</th><th>色彩の分類</th><th>色相</th><th>明度</th><th>彩度</th></tr>
<tr><td rowspan="6">外壁基本色</td><td>無彩色</td><td>N</td><td>4 以上 8.5 以下</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">有彩色</td><td rowspan="2">0R ～ 4.9YR</td><td>4 以上 8.5 未満</td><td>4 以下</td></tr>
<tr><td>8.5 以上</td><td>1.5 以下</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5.0YR ～ 5.0Y</td><td>4 以上 8.5 未満</td><td>4 以下</td></tr>
<tr><td>8.5 以上</td><td>2 以下</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>4 以上</td><td>1 以下</td></tr>
<tr><td rowspan="4">強調色</td><td>無彩色</td><td>N</td><td>9.25 以下</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">有彩色</td><td>0R ～ 4.9YR</td><td rowspan="3">-</td><td>4 以下</td></tr>
<tr><td>5.0YR ～ 5.0Y</td><td>6 以下</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>2 以下</td></tr>
<tr><td rowspan="3">屋根色
（勾配屋根）</td><td>無彩色</td><td>N</td><td>6 以下</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">有彩色</td><td>0R ～ 5.0Y</td><td rowspan="2">6 以下</td><td>4 以下</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>3 以下</td></tr>
</table>

※アクセント色を用いる場合は、主に低層部で用いることができるが、豊島区景観形成ガイドライン建築物編を参照のもと、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。

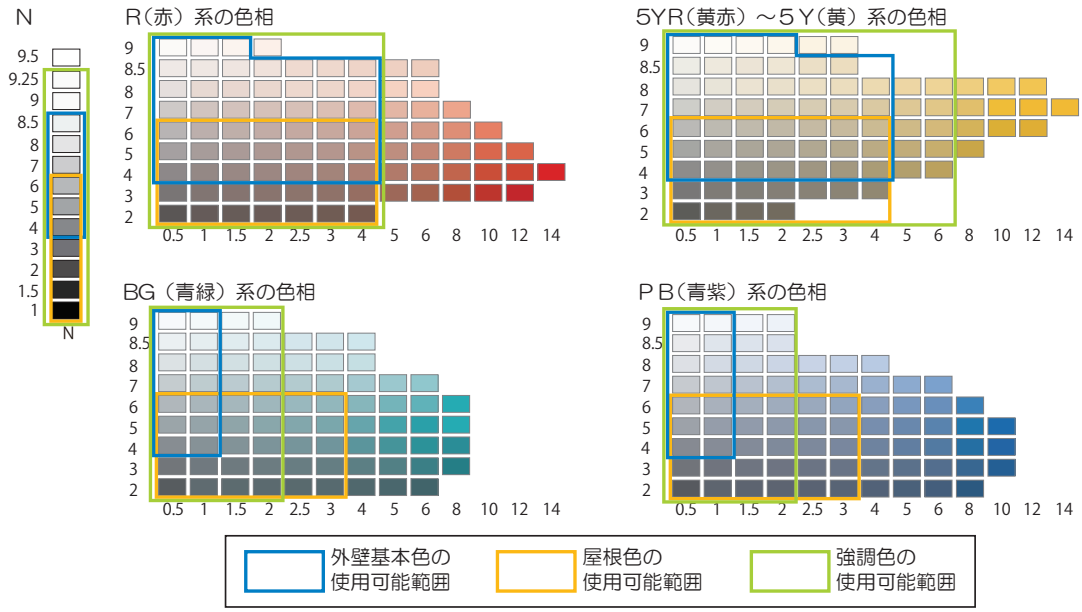
グリーン大通り（中央エリア）・明治通り・池袋駅東口駅前

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	-
	有彩色	0R ～ 4.9YR	4 以上 8.5 未満	4 以下
			8.5 以上	1.5 以下
		5.0YR ～ 5.0Y	4 以上 8.5 未満	4 以下
			8.5 以上	2 以下
		その他	4 以上 8.5 未満	2 以下
			8.5 以上	1 以下
強調色	無彩色	N	9.25 以下	-
	有彩色	0R ～ 4.9YR	-	4 以下
		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	-
	有彩色	0R ～ 5.0Y	6 以下	4 以下
		その他		3 以下

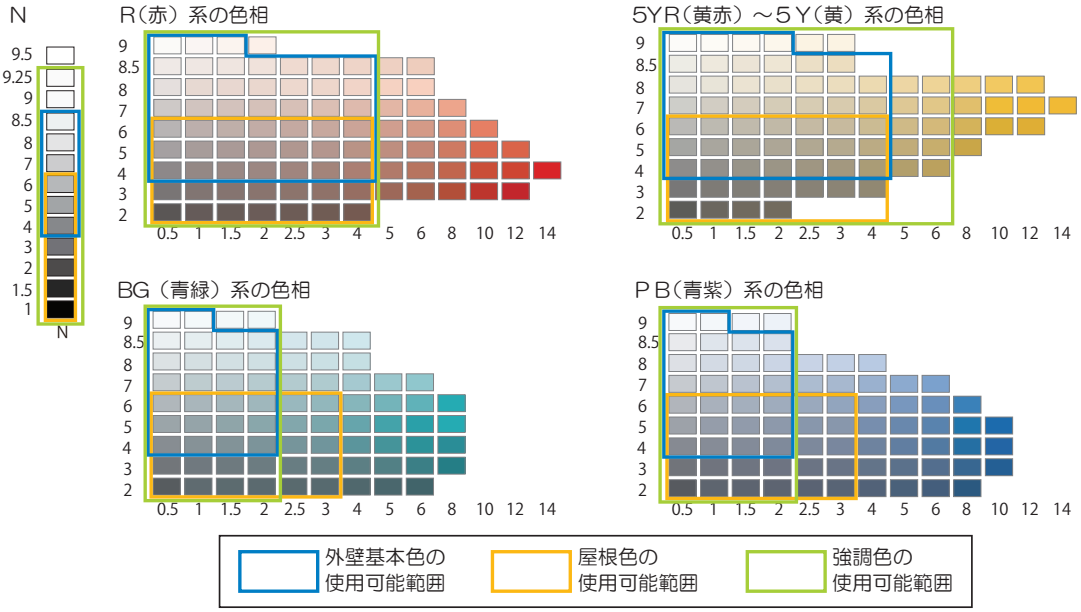
サンシャイン60通り・サンシャイン通り・南北区道・池袋駅東口周辺（共通）　（一般地域と同じ基準）

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	-
	有彩色	0R ～ 4.9YR	4 以上 8.5 未満	4 以下
			8.5 以上	1.5 以下
		5.0YR ～ 5.0Y	4 以上 8.5 未満	6 以下
			8.5 以上	2 以下
		その他	4 以上 8.5 未満	2 以下
			8.5 以上	1 以下
強調色	無彩色	N	9.25 以下	-
	有彩色	0R ～ 4.9YR	-	4 以下
		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	-
	有彩色	0R ～ 5.0Y	6 以下	4 以下
		その他		3 以下

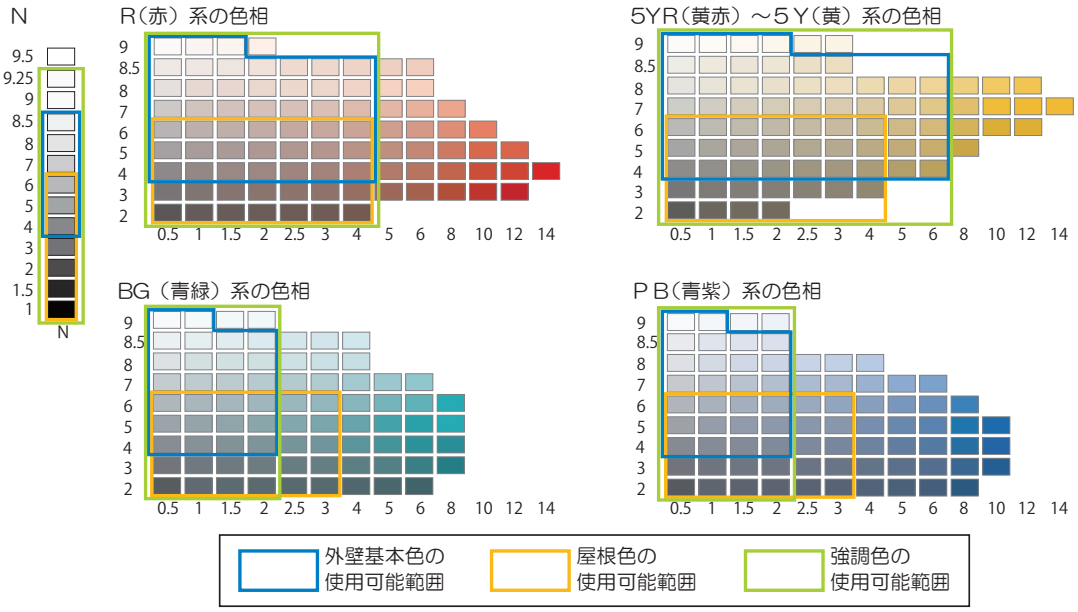
図表 6-25　使用可能範囲の色彩イメージ　グリーン大通り（東エリア）



図表 6-26　グリーン大通り（中央エリア）・明治通り・池袋駅東口駅前



図表 6-27　サンシャイン 60 通り・サンシャイン通り・南北区道・池袋駅東口周辺（共通）



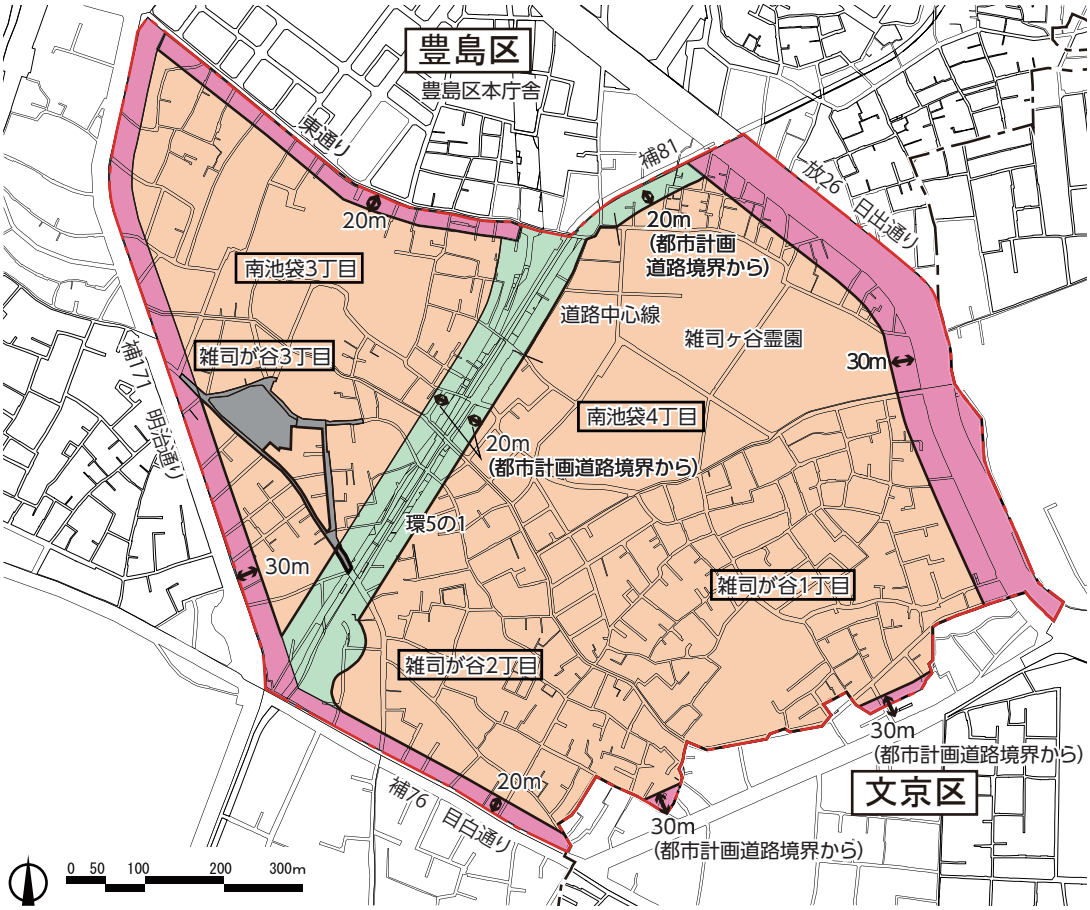
4　雑司が谷地域景観形成特別地区

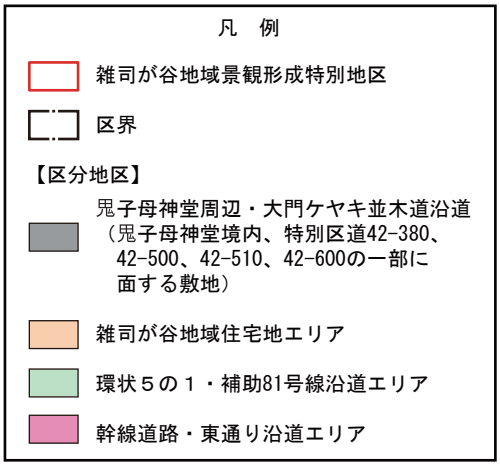
①区域

○雑司が谷地域景観形成特別地区は、雑司が谷1丁目から3丁目、南池袋3、4丁目を区域とします。

○届出規模と景観形成基準は、下記の区分地区ごとに適用します。ただし、鬼子母神堂周辺・大門ケヤキ並木道沿道の届出規模と景観形成基準は、鬼子母神堂境内及び特別区道42-380、42-500、42-510、42-600の一部に面する敷地に適用します。

図表 6-26　区域図





②景観形成の目標

○地域に残る歴史や文化資源、行事などを大切に受け継ぎながら、歴史が感じられる空間の中で、親しみのもてるみどり豊かな街並みを形成します。

③景観形成の方針（景観法第８条第３項関係）

1）みどりの潤いとやすらぎが広がり、歴史を感じられる静謐な景観の形成

○多くの文化人や芸術家が眠る雑司ヶ谷霊園や鬼子母神の大イチョウ、鬼子母神大門ケヤキ並木道などのみどりや歴史が感じられる景観を形成します。

2）坂などの地形の表情を生かした景観の形成

○御嶽坂などの坂や、かつて雑司谷村を流れていた弦巻川などの地形の変化を生かした景観の形成を目指します。

3）貴重な建築物の維持・保全による景観まちづくりへの活用

○鬼子母神堂や雑司が谷旧宣教師館などの歴史ある建築物を維持・保全し景観まちづくりに活用します。

4）地域の歴史・文化の継承や緑化などの取り組みと連携した景観まちづくりの推進

○鬼子母神の御会式や大鳥神社の酉の市など、地域の歴史・文化を受け継ぐ人々の姿を大切な風景として育んでいきます。

○プロジェクト未来遺産に登録された地域活動や緑化の取り組みなどと連携し、江戸の文化とみどり豊かな景観まちづくりに取り組みます。

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

【鬼子母神堂周辺・大門ケヤキ並木道沿道】

○鬼子母神堂と鬼子母神大門ケヤキ並木道の荘厳な雰囲気に囲まれ、江戸時代から引き継いだ異次元的な空間が漂う、地域の核となる街並み

【雑司が谷地域住宅地エリア】

○地域の歴史に思いを馳せ、人々の生活、営みを身近に感じる、親しみのある落ち着いた街並み

【環状５の１・補助８１号線沿道エリア】

○池袋副都心を望む開放的な眺望と都電を軸とする、地域の風情とみどりを繋げる潤いある街並み

幹線道路・東通り沿道エリア】

○人々が心地よく歩行でき、商業的なにぎわいと背後の良好な住環境との連続性のある街並み

2）建築物の建築等

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>鬼子母神堂周辺・
大門ケヤキ並木道沿道</th><th>雑司が谷地域住宅地
エリア</th><th>環状5の1・補助81号線
沿道エリア</th><th>幹線道路・東通り
沿道エリア</th></tr>
<tr><td colspan="2">届出対象行為</td><td colspan="4">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">届出規模</td><td>○すべて</td><td>○建築物の高さ≧10m
または
延べ面積≧300㎡</td><td>○建築物の高さ≧15m
または
延べ面積≧1,000㎡</td><td>○建築物の高さ≧15m
または
延べ面積≧1,000㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">景観形成基準</td><td rowspan="4">配置</td><td colspan="4">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">○壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮する。</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">○坂道沿いなど、地形の変化がある場所では、既存の地形を生かした配置に努める。
○幹線道路沿いや商店街では、歩行者に圧迫感や威圧感を与えないように努めるとともに、隣接する建築群との関係に配慮し、通りとしての連続性を損なわないよう計画する。</td></tr>
<tr><td>○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。特に鬼子母神大門ケヤキ並木道沿道（以下「大門ケヤキ並木道」という。）では、人が溜まれる空間を設けるよう努める。
○通りからの鬼子母神堂や大門ケヤキ並木道の見え方に配慮した配置とする。
○大門ケヤキ並木道に面して住宅や駐車場などの出入口を設置する場合は、ケヤキの保全に配慮した計画とする。
○鬼子母神堂や大門ケヤキ並木道などの道路に面して建築物の顔が向くように計画する。</td><td>○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。特に商店街では、人が溜まれる空間を設けるよう努める。
○重要な景観資源（雑司が谷旧宣教師館（以下「旧宣教師館」という。）、雑司ケ谷霊園（以下「霊園」という。）等）周辺では、通りからの景観資源の見え方に配慮した配置とする。</td><td>○環状５の１号線や補助81号線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。
○環状５の１号線や補助81号線に面して、建築物の顔が向くように計画する。</td><td>○商店街では、壁面の位置を後退し、敷地内に店舗等のあふれ出し空間を確保するように努める。
○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。特に東通り沿道では、ゆとりある歩行空間の確保に努める。
○後背地の住宅地や重要な景観資源（鬼子母神堂、大門ケヤキ並木道等）との回遊性を損なわないように計画する。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>鬼子母神堂周辺・
大門ケヤキ並木道沿道</th><th>雑司が谷地域住宅地
エリア</th><th>環状5の1・補助81号線
沿道エリア</th><th>幹線道路・東通り
沿道エリア</th></tr>
<tr><td rowspan="6">景観形成基準</td><td rowspan="3">高さ・規模</td><td colspan="4">○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。</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">○幹線道路沿道では、沿道建築物等によるスカイラインとの調和を図る。</td></tr>
<tr><td>○鬼子母神堂からの見え方に配慮し、これを損なわない高さ・規模とする。
○大門ケヤキ並木道沿道では、通りからのケヤキ並木の見え方に配慮し、これを損なわない高さ・規模とする。
○大門ケヤキ並木道に面した建築物は、建物の間口の長さを周辺の建物と揃えるなど、周辺の街並みの連続性に配慮する。</td><td>○重要な景観資源（旧宣教師館、霊園等）周辺では、通りからの景観資源の見え方に配慮し、これを損なわない高さ・規模とする。</td><td>○千登世橋や環状5の1号線と補助81号線の交差点など、主要な眺望点や道路、公園、広場などの見通しのきく場所からの見え方に配慮する。</td><td>○周辺の重要な景観資源（鬼子母神堂、大門ケヤキ並木道等）や道路、公園、広場など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。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">形態・意匠・色彩</td><td colspan="2">○商店では、ショーウィンドウなどの工夫により、風情のある街並みと調和した空間を計画する。
○道路の突き当り部分や折れ曲がる部分では、視線が集まることを考慮したデザインとする。
○附帯する建築設備等は、設置場所や目隠しなどの工夫により周囲からの見え方に配慮する。</td><td colspan="2">○外壁は、周辺の景観との調和に配慮した素材を活用する。
○建築物単体だけでなく、街路樹などのみどりや周辺の建築物、景観資源等（公園、並木、モニュメント等）との調和に配慮する。
○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。
○色彩は「⑤色彩基準（雑司が谷地域景観形成特別地区）」に適合するとともに、周囲の建物から突出せず、周辺との調和に配慮する。
○附帯する建築設備等は、建築物と一体的な意匠計画とするなど、重要な景観資源（鬼子母神堂、大門ケヤキ並木道等）からの見え方に配慮する。</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">○坂道沿いなど、地形の変化がある場所では、その変化を建築物等のデザインに生かすように工夫する。</td></tr>
<tr><td>○外壁は、地域の歴史や文化が感じられる街並みとの調和に配慮した素材を活用し、反射材や彩度の高い素材の使用は控える。
○建築物単体だけでなく、周辺のみどりや建築物、重要な景観資源等（鬼子母神堂・大門ケヤキ並木道・公園等）との調和に配慮する。</td><td>○外壁は、地域の歴史や文化が感じられる街並みとの調和に配慮した素材を活用する。
○建築物単体だけでなく、周辺のみどりや建築物、景観資源等（公園、並木、モニュメント等）との調和に配慮する。</td><td>○都電沿いでは、開口部や建築設備等の位置、デザインなど、車窓からの見え方に配慮する。</td><td>○商店街では、店舗開口部の位置や形態など、隣接する建築群との関係に配慮し、にぎわいが連続するよう計画する。特に東通り沿道では、個性的な店舗が並ぶ雰囲気を生かすよう配慮する。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>鬼子母神堂周辺・
大門ケヤキ並木道沿道</th><th>雑司が谷地域住宅地
エリア</th><th>環状5の1・補助81号線
沿道エリア</th><th>幹線道路・東通り
沿道エリア</th></tr>
<tr><td rowspan="3">景観形成基準</td><td>形態・意匠・色彩</td><td>○色彩は「⑤色彩基準（雑司が谷地域景観形成特別地区）」に適合するとともに、周囲の建物から突出せず、地域の歴史や文化を尊重し、鬼子母神堂や大門ケヤキ並木道との調和に配慮する。</td><td>○色彩は「⑤色彩基準（雑司が谷地域景観形成特別地区）」に適合するとともに、周囲の建物から突出せず、地域の歴史や文化を尊重し、落ち着きのある地区にふさわしい色彩を基調とする。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">公開空地・外構
・緑化等</td><td colspan="4">○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。
○駐車場・駐輪場を設置する場合は、緑化の工夫により、道路や隣地からの見え方に配慮する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">○道路に面して緑化スペースを確保するなど、地域のみどりの特徴を踏まえ、周辺のみどりとの連続性に配慮する。
○道路の突き当り部分では、緑化スペースを設けるなど、視線が集まることを考慮した外構とする。</td><td colspan="2">○外構計画は、隣接する敷地や周囲の街並みとの調和に配慮する。
○照明は、夜間の景観や周囲の環境に配慮する。</td></tr>
<tr><td>○外構計画は、舗装に石材等の自然素材を用いるなど、地域の歴史や文化が感じられる街並みとの調和に配慮する。
○大門ケヤキ並木道沿道では、道路に面して植栽やベンチ等を配置するなど、人が溜まれる空間を設けるよう努める。
○鬼子母神堂や大門ケヤキ並木道のみどりとの連続性を考慮し、敷地や建築物を緑化する。
○鬼子母神堂や大門ケヤキ並木道などの道路に面して垣・柵を設ける場合は、生垣とするなど、閉鎖的にならないように配慮する。</td><td>○外構計画は、自然素材を用いるなど、地域の歴史や文化が感じられる街並みとの調和に配慮する。
○商店街では、にぎわいを連続させるため、道路に面して植栽やベンチ等を配置するなど、人が溜まれる空間を設けるよう努める。
○重要な景観資源（旧宣教師館、霊園等）のみどりとの連続性を考慮し、敷地や建築物を緑化する。
○道路や広場などに面して垣・柵を設ける場合は、生垣とするなど、閉鎖的にならないように配慮する。</td><td>○霊園や幹線道路の街路樹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。</td><td>○幹線道路の街路樹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。特に東通り沿道では、道路に面して植栽やベンチ等を配置するなど、人が溜まれる空間を設けるよう努める。</td></tr>
</table>

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	鬼子母神堂周辺・大門ケヤキ並木道沿道	○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。	建築基準法第88条に該当する工作物等
		○昇降機、ウォーターシュート、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
	雑司が谷地域住宅地エリア	○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。	高さ≧10m
		○昇降機、ウォーターシュート、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。）	高さ≧10m または 築造面積≧300㎡
		○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
	環状5の1・補助81号線沿道エリア	○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。	高さ≧15m
		○昇降機、ウォーターシュート、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。）	高さ≧15m または 築造面積≧1,000㎡
		○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
	幹線道路・東通り沿道エリア	○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。	高さ≧15m
		○昇降機、ウォーターシュート、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。）	高さ≧15m または 築造面積≧1,000㎡
		○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

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>鬼子母神堂周辺・
大門ケヤキ並木道沿道</th><th>雑司が谷地域住宅地
エリア</th><th>環状5の1・補助81号線
沿道エリア</th><th>幹線道路・東通り
沿道エリア</th></tr>
<tr><td rowspan="10">景観形成基準</td><td rowspan="2">配置</td><td>○大門ケヤキ並木道の保全に配慮した配置とする。</td><td colspan="3">○周辺環境に配慮した配置とする。</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>○歩行者に圧迫感や威圧感を与えないように努める。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">高さ・規模</td><td colspan="3">○道路や隣地への圧迫感の軽減に配慮する。</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">○周辺からの見え方に配慮する。</td></tr>
<tr><td>○鬼子母神堂からの見え方に配慮し、これを損なわない高さ・規模とする。
○大門ケヤキ並木道沿道では、通りからのケヤキ並木の見え方に配慮し、これを損なわない高さ・規模とする。</td><td colspan="2"></td><td>○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。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">形態・意匠・色彩</td><td colspan="4">○色彩は、「⑤色彩基準（雑司が谷地域景観形成特別地区）」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。）とともに、周囲との調和に配慮する。</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">○坂道沿いなど、地形の変化がある場所では、その変化を生かすよう工夫する。</td></tr>
<tr><td>○反射材や彩度の高い素材の使用は控え、鬼子母神堂や大門ケヤキ並木道との調和に配慮する。</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">外構・緑化等</td><td colspan="4">○外構計画は、隣接する敷地や道路など周辺との調和に配慮する。</td></tr>
<tr><td>○鬼子母神堂や大門ケヤキ並木道のみどりとの連続性を考慮し、敷地や工作物を緑化する。</td><td>○重要な景観資源（旧宣教師館、霊園等）のみどりとの連続性を考慮し、敷地や工作物を緑化する。</td><td>○霊園や街路樹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。</td><td>○幹線道路の街路樹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。</td></tr>
</table>

※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【４エリア共通】

<table>
<tr><td colspan="2">届出対象行為</td><td>○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。）</td></tr>
<tr><td colspan="2">届出規模</td><td>○開発区域の面積≧500㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">景観形成基準</td><td>土地利用</td><td>○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。</td></tr>
<tr><td>造成</td><td>○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。</td></tr>
</table>

⑤色彩基準

1）色彩景観形成の考え方

○歴史や文化が感じられる街並みに調和し、地域の豊かなみどりを生かした景観の形成を図るため、落ち着きのある色を基本とします。

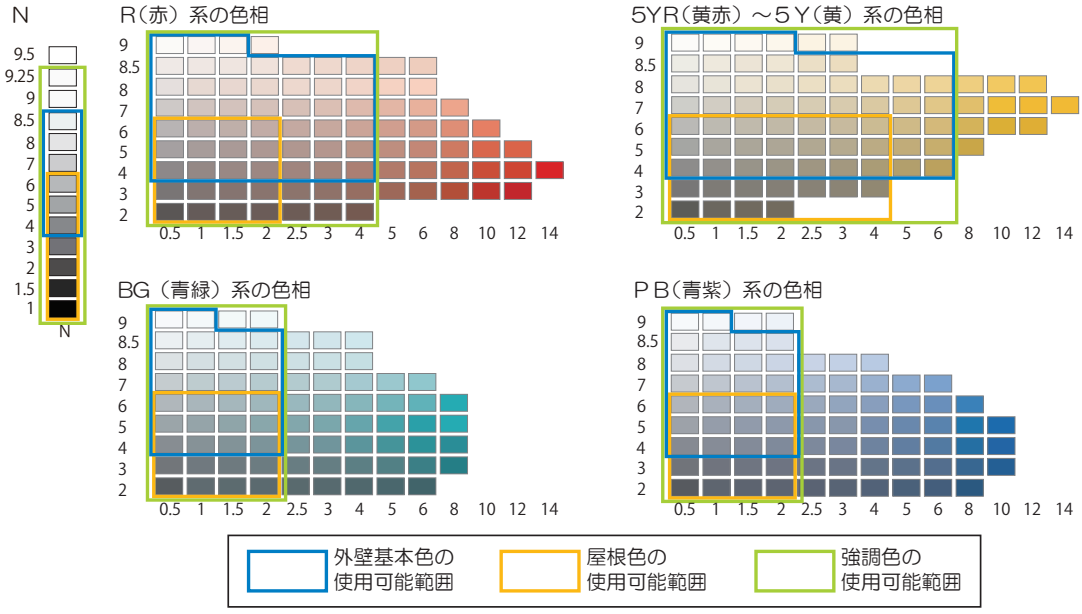
○強調色は、低層部に用いることを基本とし、風情やにぎわいを引き立てる色遣いを許容することとします。

○勾配屋根の色彩は、周辺の街並みや豊かなみどりから突出しないよう明度や彩度を抑えた色彩とします。屋根色を黒色とする場合は、黒すぎないよう「いぶし瓦」程度とします。

2）色彩基準

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	-
	有彩色	0R ～ 4.9YR	4 以上 8.5 未満	4 以下
			8.5 以上	1.5 以下
		5.0YR ～ 5.0Y	4 以上 8.5 未満	6 以下
			8.5 以上	2 以下
		その他	4 以上 8.5 未満	2 以下
			8.5 以上	1 以下
強調色	無彩色	N	9.25 以下	-
	有彩色	0R ～ 4.9YR	-	4 以下
		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	-
	有彩色	5.0YR ～ 5.0Y	6 以下	4 以下
		その他		2 以下

図表 6-27　使用可能範囲の色彩イメージ（雑司が谷地域景観形成特別地区）



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化す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「池袋駅西口駅前界隈」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。

○池袋駅西口駅前界隈のうち、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」、同検討区域に面する敷地（道路を介して面する場合を含む）を「再開発検討区域周辺」とし、それぞれ適切に景観誘導を図ります。

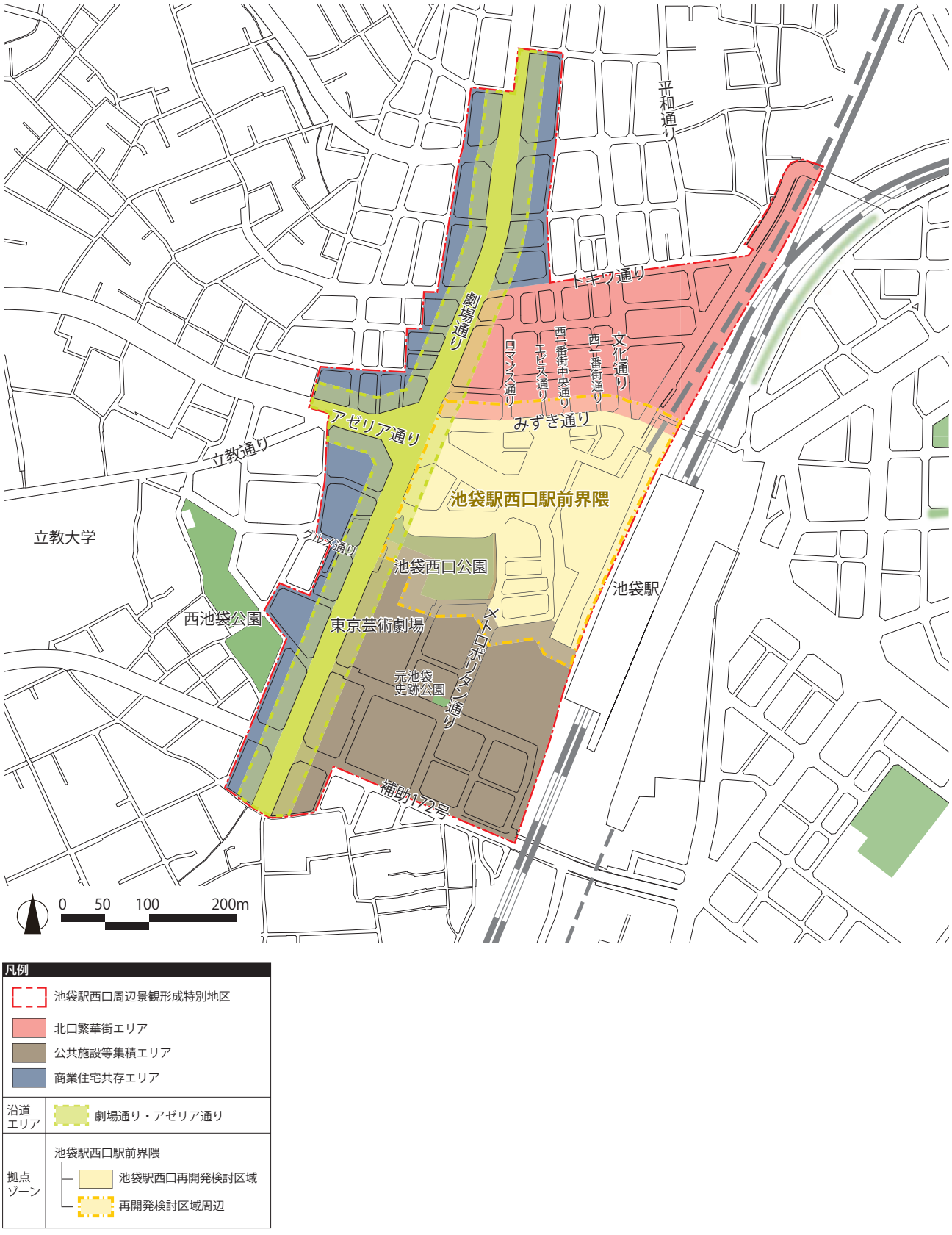
池袋駅西口周辺	沿道エリア
1）北口繁華街エリア 2）公共施設等集積エリア 3）商業住宅共存エリア	1）劇場通り・アゼリア通り
	拠点ゾーン
	1）池袋駅西口駅前界隈 ├ 池袋駅西口再開発検討区域 └ 再開発検討区域周辺

○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、池袋駅西口駅前界隈において、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」、同検討区域に面する敷地（道路を介して面する場合を含む）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


平和通り
トキワ通り
劇場通り
文化通り
西三番街中央通り
西三番街通り
ロマンス通り
エビス通り
みずき通り
アゼリア通り
立教通り
池袋駅西口駅前界隈
立教大学
グレイ通り
池袋西口公園
池袋駅
西池袋公園
東京芸術劇場
メトロポリタン通り
元池袋史跡公園
補助172号
0　50　100　200m
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
池袋駅西口駅前界隈
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。
○池袋駅西口駅前界隈では、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[44]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
【北口繁華街エリア】 ○国際性・界隈性豊かな商業施設の集積を活かした、親しみやすさが感じられる秩序あるにぎわいの街並み 【公共施設等集積エリア】 ○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 【商業住宅共存エリア】 ○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	【劇場通り・アゼリア通り】 ○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
	【池袋駅西口駅前界隈】 ○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

44　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

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="3">池袋駅西口周辺</th></tr>
<tr><th>北口繁華街エリア</th><th>公共施設等集積エリア</th><th>商業住宅共存エリア</th></tr>
<tr><td colspan="2">届出対象行為</td><td colspan="3">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">届出規模</td><td colspan="3">○一般地域の届出規模が適用される。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">景観形成基準</td><td rowspan="3">配置</td><td colspan="3">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">○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。</td><td>○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。</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">○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。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">高さ・規模</td><td colspan="3">○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。</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">○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。</td></tr>
<tr><td>形態・意匠・色彩</td><td colspan="3">○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。
○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。
○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。
○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。
○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、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。
○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。
○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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2"></td><td colspan="3">池袋駅西口周辺</td></tr>
<tr><td>北口繁華街エリア</td><td>公共施設等集積エリア</td><td>商業住宅共存エリア</td></tr>
<tr><td rowspan="4">景観形成基準</td><td rowspan="4">公開空地・外構等</td><td colspan="3">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">○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。</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">○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。</td></tr>
</table>

沿道エリア・拠点ゾーンの景観形成基準

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="3"></th><th>沿道エリア</th><th colspan="2">拠点ゾーン</th></tr>
<tr><th rowspan="2">劇場通り・アゼリア通り</th><th colspan="2">池袋駅西口駅前界隈</th></tr>
<tr><th>池袋駅西口再開発検討区域</th><th>再開発検討区域周辺</th></tr>
<tr><td colspan="2">届出対象行為</td><td colspan="3">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">届出規模</td><td>○劇場通り及びアゼリア通りに面する敷地：すべて</td><td colspan="2">○池袋駅西口再開発検討区域内及び同区域に面する敷地（道路を介して面する場合を含む）：すべて</td></tr>
<tr><td rowspan="4">景観形成基準</td><td rowspan="3">配置</td><td colspan="3">○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。</td></tr>
<tr><td>○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。</td><td>○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。</td><td>○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。</td></tr>
<tr><td>○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。</td><td colspan="2">○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、周囲からの見え方に配慮した配置とする。</td></tr>
<tr><td>高さ・規模</td><td>○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。</td><td>○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。</td><td>○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。</td></tr>
<tr><td>形態・意匠・色彩</td><td colspan="3">○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。
○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。
○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。
○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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="3"></td><td>沿道エリア</td><td colspan="2">拠点ゾーン</td></tr>
<tr><td rowspan="2">劇場通り・アゼリア通り</td><td colspan="2">池袋駅西口駅前界隈</td></tr>
<tr><td>池袋駅西口再開発検討区域</td><td>再開発検討区域周辺</td></tr>
<tr><td rowspan="6">景観形成基準</td><td rowspan="2">形態・意匠・色彩
（前頁つづき）</td><td colspan="3">○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。</td></tr>
<tr><td>○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。</td><td>○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。</td><td>○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。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">公開空地・外構等</td><td>○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。</td><td>○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。</td><td>○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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">○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。</td></tr>
<tr><td>○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。</td><td>○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。</td><td>○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。</td></tr>
<tr><td>○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。</td><td colspan="2">○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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">○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。</td><td>○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。</td></tr>
</table>

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に面する敷地（道路を介して面する場合を含む） ※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、ウォーターシュート、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	池袋駅西口駅前界隈	
						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

<table>
<tr><th colspan="3">池袋駅西口周辺</th><th>沿道エリア</th><th colspan="2">拠点ゾーン</th></tr>
<tr><th rowspan="2">北口繁華街エリア</th><th rowspan="2">公共施設等集積エリア</th><th rowspan="2">商業住宅共存エリア</th><th rowspan="2">劇場通り・
アゼリア通り</th><th colspan="2">池袋駅西口駅前界隈</th></tr>
<tr><th>池袋駅西口
再開発検討区域</th><th>再開発検討区域
周辺</th></tr>
<tr>
<td>○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。</td>
<td>○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きが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。</td>
<td>○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。</td>
<td>○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。</td>
<td colspan="2">○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。</td>
</tr>
<tr>
<td colspan="6">○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。</td>
</tr>
</table>

2）色彩の定量的基準

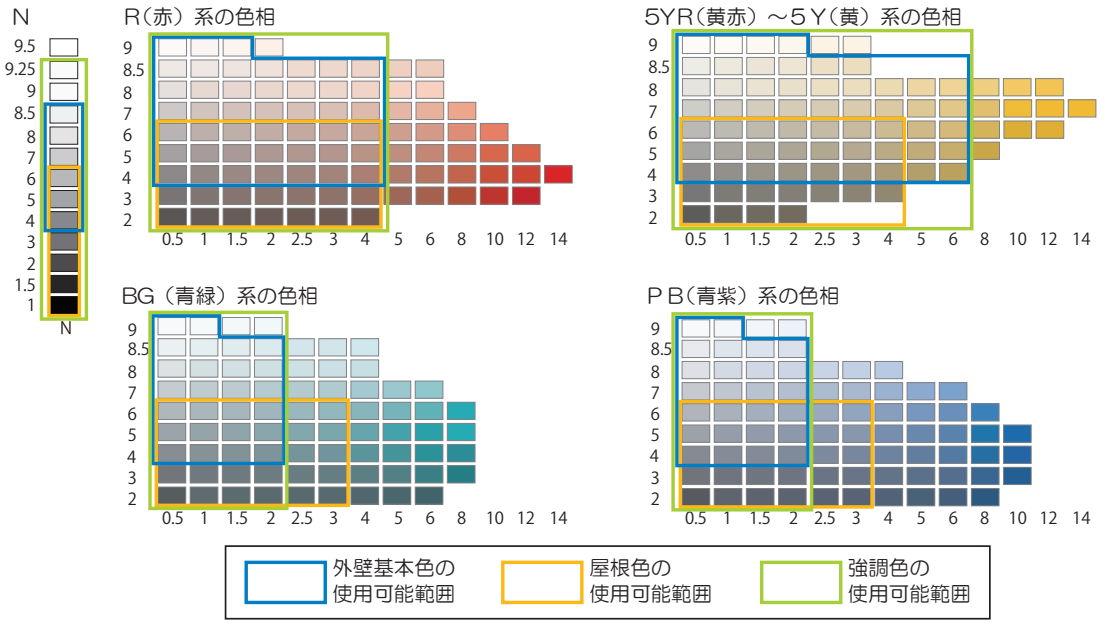
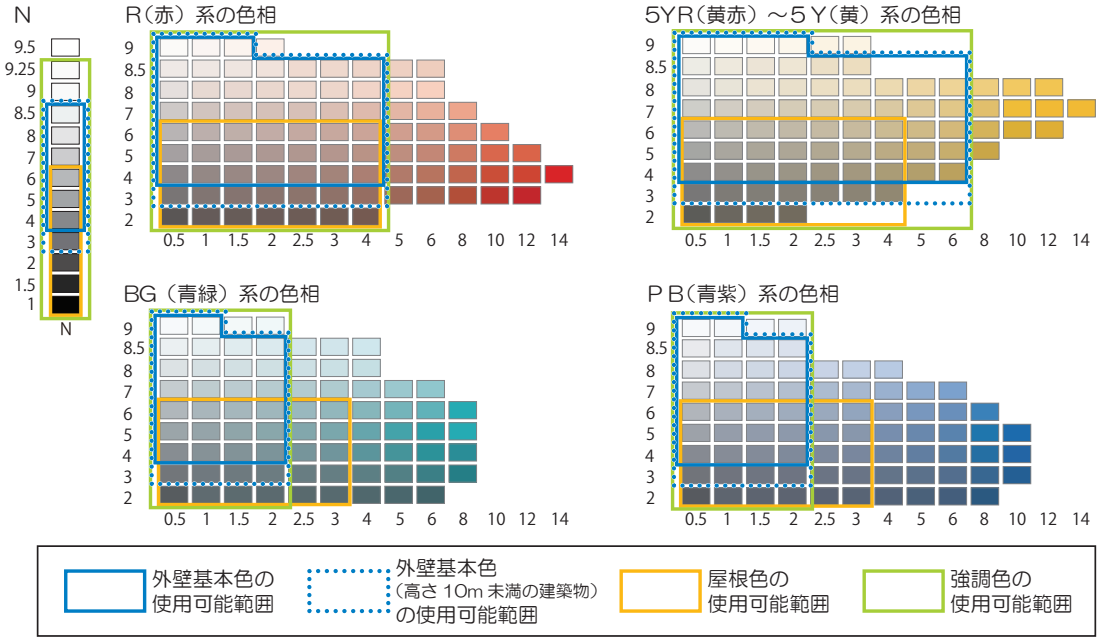
北口繁華街エリア、公共施設等集積エリア、商業住宅共存エリア、劇場通り・アゼリア通り

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	-
	有彩色	0R ～ 4.9YR	4 以上 8.5 未満	4 以下
			8.5 以上	1.5 以下
		5.0YR ～ 5.0Y	4 以上 8.5 未満	6 以下
			8.5 以上	2 以下
		その他	4 以上 8.5 未満	2 以下
			8.5 以上	1 以下
強調色	無彩色	N	9.25 以下	-
	有彩色	0R ～ 4.9YR	-	4 以下
		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	-
	有彩色	0R ～ 5.0Y	6 以下	4 以下
		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	-
	有彩色	0R ～ 4.9YR	4 以上 8.5 未満	4 以下
			8.5 以上	1.5 以下
		5.0YR ～ 5.0Y	4 以上 8.5 未満	6 以下
			8.5 以上	2 以下
		その他	4 以上 8.5 未満	2 以下
			8.5 以上	1 以下
外壁基本色（高さ 10m 未満の建築物の場合）	無彩色	N	3 以上 8.5 以下	-
	有彩色	0R ～ 4.9YR	3 以上 8.5 未満	4 以下
			8.5 以上	1.5 以下
		5.0YR ～ 5.0Y	3 以上 8.5 未満	6 以下
			8.5 以上	2 以下
		その他	3 以上 8.5 未満	2 以下
			8.5 以上	1 以下
強調色	無彩色	N	9.25 以下	-
	有彩色	0R ～ 4.9YR	-	4 以下
		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	-
	有彩色	0R ～ 5.0Y	6 以下	4 以下
		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