

「池袋駅西口周辺景観形成特別地区」の指定について

1. 背景

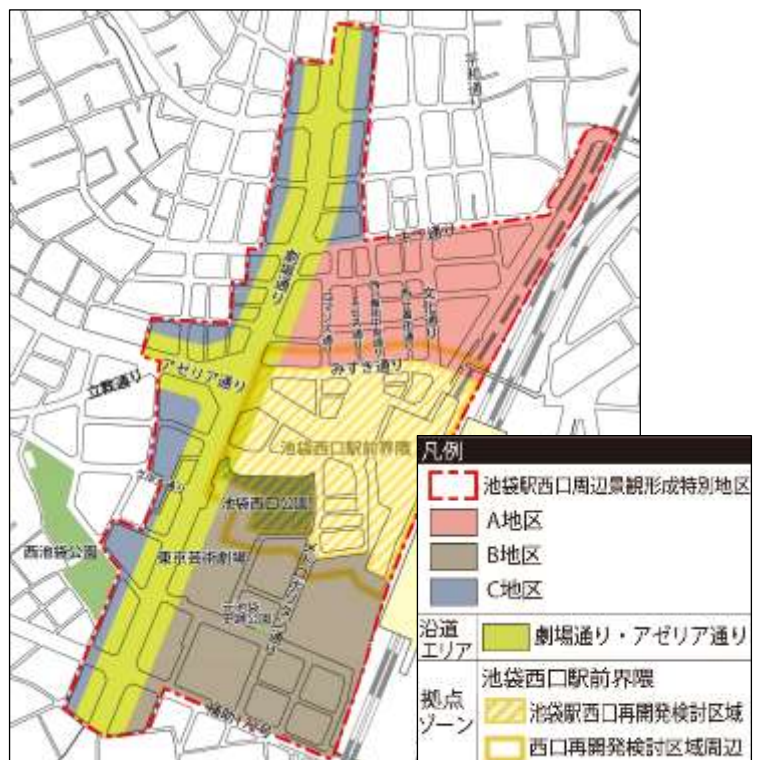
- ・池袋駅周辺は都市再生緊急整備地域の指定や庁舎移転などを契機に、都市再生の動きが活発化しており、この機を捉え、地区計画等の都市計画だけでなく、それと連携した景観まちづくりの誘導が、国際アート・カルチャー都市の実現にとって不可欠である。
- ・令和 2 年 3 月に「池袋駅周辺主要街路沿道エリア地区計画」を廃止し、新たに 7 つの地区計画を定めた際に、従来地区計画で定めていた外壁の色彩の定量的な制限を廃止し、景観による制限に統一することとした。
- ・令和 2 年 6 月に池袋駅東口について、従来の「池袋駅東口駅前グリーン大通り沿道景観形成特別地区」を拡大・改名し、「池袋駅東口周辺景観形成特別地区」を定め、特徴ある通りや界限ごとの「景観形成基準」や「届出対象規模」を定めた。

⇒今年度は池袋駅西口を景観上重要な位置づけの「景観形成特別地区」に新たに指定し、きめ細やかな景観誘導を行うことで、池袋駅の顔となる景観まちづくりを進める。

※景観形成特別地区：地域特性に応じた、きめ細やかな景観誘導を行うため、建築物等を計画する上での留意点を示す「景観形成基準」や、景観条例に基づき豊島区への届出・協議を求める規模「届出対象規模」を、個別に設定する地区。

2. 指定の方向性

- ・区域は池袋駅西口の 3 つ地区計画の区域と同一とする。
- ・西口駅前の再開発検討区域を除く区域を景観特性に応じて 3 つに分類する。
- ・劇場通りとアゼリア通りは、地区計画同様に「主要街路」と考え、道路と一体となった景観づくりを目指す。
- ・西口駅前の再開発検討区域は新たな池袋駅西口の顔となることから、検討区域及びその周辺道路に面する敷地を「池袋駅西口駅前界限」と定め、池袋の玄関口にふさわしい景観を誘導する。



■エリア区分の方向性

池袋駅西口 周辺景観形 成特別地区	A地区 (池袋駅北口周辺の多様な商業施設が集積するエリア)	国際性・界限性豊かな商業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
	B地区 (西口公園の南側、公共施設やホテル等の施設が集積するエリア)	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
	C地区 (上記以外のエリアで、飲食店や共同住宅が混在するエリア)	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
沿道 エリア	劇場通り・アゼリア通り (劇場通りおよびアゼリア通りに面するエリア)	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	池袋西口駅前界限 (池袋駅西口駅前の再開発検討区域およびその周辺エリア)	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個性と文化が感じられる街並み

■届出対象規模の方向性

届出対象行為	エリア区分	届出対象規模
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 くは模様替えま たは色彩の変更)	A地区	○一般地域の届出規模 (建築物の高さ $\geq 31\text{m}$ または延べ面積 $\geq 3,000\text{m}^2$)
	B地区	
	C地区	
	劇場通り・アゼリア通り	○劇場通り・アゼリア通りに面する敷地：すべて
	池袋西口駅前界限	○池袋駅西口再開発検討区域およびその周辺道路に面する敷地：すべて

3. 景観部会での意見とそれに対する対応

A 地区について

意見の概要	対応
・小規模な建築物が多いが、一般地域と同じ一律の対象規模で、十分な効果があると考えるか？	・ごちゃごちゃ感は、北口の個性として活かしていく。一方で誰もが安心して歩ける街並みとなるよう、秩序が感じられる景観に誘導していく。 ・届出対象に届かない中小規模案件でも、建築物の計画にあたっては地区計画の届出、許可が必要な一定規模以上の屋外広告物の掲出には事前協議がそれぞれ必要である。景観の届出対象規模を拡大しなくても、外壁色や広告物の設置位置等について一定のコントロールは出来ると考える。 ・大規模な建築物で課題のあるものも立地している。また、再開発区域に面しており、再開発の周辺道路に位置する建築物は全件が届出となる。こうした影響の大きいものを丁寧に景観誘導し、周辺に効果を波及させていくことが考えられる。
・中小規模のビルなどが多く、建替え時に届出規模にかからないものが多いのではないか。	
・北口のごちゃごちゃ感を池袋らしい良さとするか、区のスタンス明確にした方がよい。	
・池袋の顔をつくるという点で、広告の掲示の仕方・壁面の色について誘導することが望ましいが、このままだと A エリアの誘導は難しいのではないか？	
・雑居ビルは届出規模にかからないため、A 地区に対する区のスタンスを明確にした方がよい。 ・店舗に何らかのデザインを考えていただく意味で、壁面の色彩の誘導をどう行っていくか、検討が必要である。	

基準の実効性・具体化について

意見の概要	対応
・内規やガイドラインのようなもので、賑わいある景観はどういうものを定めた方がよい。	・来年度ガイドラインを作成し、イラスト等を用いて小規模な建築物の方向性についても示していく。

池袋西口駅前界隈の色彩基準について

意見の概要	対応
・現況に基づいた色彩基準の緩和であり、挑戦する価値がある。 ・一方で、高層建築物への対応等を含めて、実効性を担保して、狙いどおりのコントロールを行っていくための仕組みがもう一步必要と感じる。	・色彩基準の緩和は、現況の街並みを鑑み、低層部に低明度の色彩を効果的に利用出来るようにすることを想定している。グローバルリングなど、基準となる高さを設定し、それ以下の高さの低層建築物や工作物を対象に色彩基準の緩和したいと考える。

周辺の景観に資する施設について

意見の概要	対応
・リニューアルした地下道のウィロードはとても良いものになったので、拾い上げてほしい。	・「官民が連携し、質の高いデザインの建築物や外構、公共区間の誘導を図る」といった視点を追加。 ・現況分析のシートを1枚追加作成し、人の流れを整理する。
・自由学園へのルート（わかりにくい）や立教大学へのルートなど、人の流れを分析に入れてほしい。	・自由学園や立教大学の背景としての視点を景観形成基準に追加する。 ・また上記の様に、人が集まる場所までの人の動線に関する視点を、方針に追記する。

その他

意見の概要	対応
・駅舎は再開発に入らないのか？ ・区域区分で駅舎が切れているが、考え方を整理した方がよい。	・「西口駅前界限」の区域としては東武百貨店の中央館並びのその下の駅舎部分まで区域に入る。 ・東武百貨店の建て替えは、西口駅前再開発とは別の扱いとなるが、まちづくり基本構想では両方のエリアを含めており、景観計画上も一体的な区域として捉えたい。

4. スケジュール

	令和2年		令和3年						
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
案の作成	素案の作成	案の作成		案の修正					
景観審議会		●	景観審議会(12/25)		●	景観審議会(諮問・答申)			
意見募集		意見募集(12/1～12/15)							
説明会(予定) パブコメ				● 説明会(予定) パブコメ	● パブコメ結果公表				
都市計画 審議会			● 都計審(報告)(1/29)		● 都計審(諮問・答申)				
景観計画改定 施行								● 景観計画改定(予定) 経過措置	