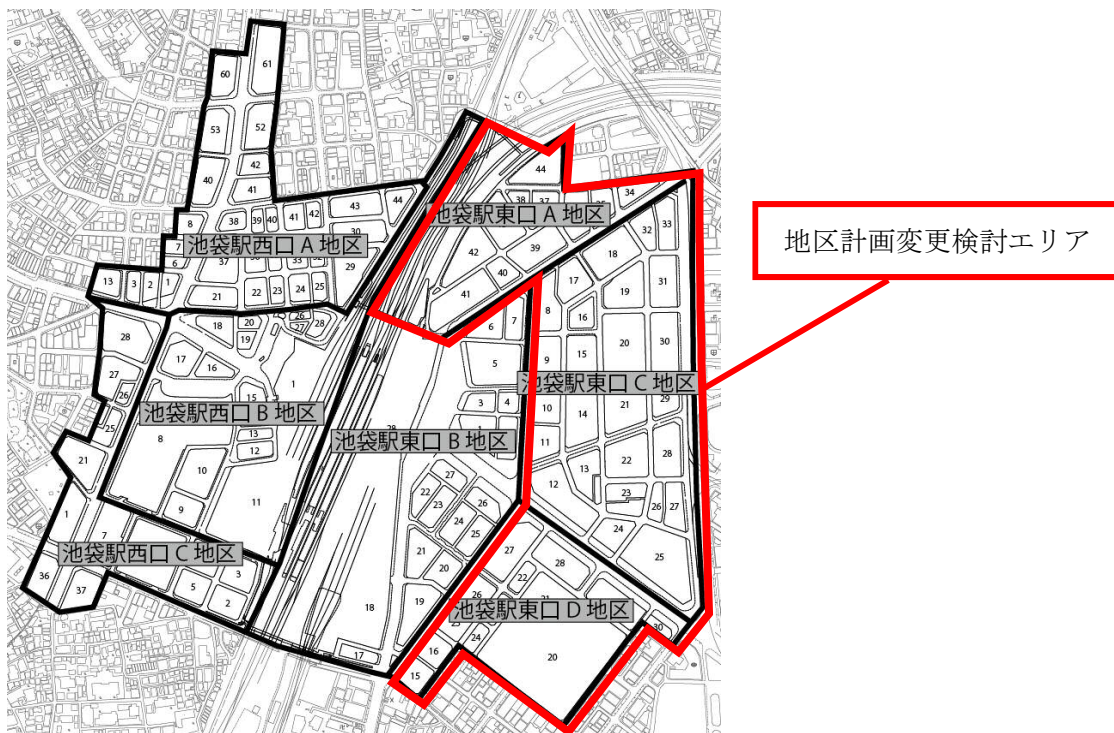


池袋駅東口地区地区計画の変更について

1. 変更の背景・目的

- 池袋駅周辺地域は、平成27年7月に特定都市再生緊急整備地域の指定を受け、急速に民間都市再生事業等の機運が高まっている。平成30年5月には『池袋駅周辺地域基盤整備方針2018』、令和2年2月には『池袋駅コア・ゾーンガイドライン2020』が策定され、活性化する民間再開発等の動向と連携してまちづくりを進めていく必要がある。
- 令和2年3月、池袋駅周辺地区計画の区域を拡大しエリアを7分割することで、各地域のまちづくりの進捗や地域特性に応じたまちづくりルールへの検討がしやすくなる地区計画の変更を行った。
- 平成31年に実施した住民アンケートでは、一律的なルールを設定するのではなく、地域特性に応じた『容積率の緩和』や『斜線制限（道路・隣地）の緩和』について要望する声が多かった。
- 池袋駅東口については、かねてより『東京のしゃれた街並み推進条例』に基づく『街区再編まちづくり制度』の規制・緩和策を活用し、共同建替等のまちづくりを検討しているエリアであるため、地区計画と街区再編まちづくり制度が連携したまちづくりのルール設定が必要である。
- 池袋駅東口の内、駅前の歩行者優先化を検討しているB地区と、まちづくりが具体的に進んでいるA地区・C地区・D地区では、まちづくりの進行段階が異なることから、先行してA地区・C地区・D地区において、まちづくりルールの検討を行う。

2. 池袋駅周辺の地区計画



3. 令和2年度の主な取組

○通りごとの性格付けと方向性の検討

- ・通りの特徴と方向性を整理し、地域特性に応じた規制と緩和の項目を検討
- ・斜線制限の緩和は、壁面の位置の制限と高さ制限を設定することで可能（街並み誘導型地区計画）
- ・容積率の緩和は、例えば、街区再編まちづくり制度を活用し、アート・カルチャーの活動や発信に寄与する空地の整備等、一定以上の地域貢献をすることで可能



斜線制限の緩和のイメージ



容積率の緩和のイメージ

○住民アンケート素案の作成

- ・回答者の属性
- ・建替えの予定の有無、建替えにあたっての課題
- ・池袋駅周辺の在り方のイメージ
- ・池袋駅東口周辺地域の良い所、悪い所
- ・斜線制限を緩和するまちづくりのルールについて
- ・広場や空地を設けた場合のまちづくりのルールについて
- ・用途の制限について

4. 今後のスケジュール

令和3年8～9月：住民説明会・アンケート調査（区域内全戸配布）

9～10月：アンケート調査結果集計・分析、豊島区都市計画審議会（報告）

10～12月：まちづくりルール素案作成、住民説明会、意見募集（区域内全戸配布）

12月：豊島区都市計画審議会（報告）

令和4年1～3月：まちづくりルール案作成

3月：豊島区都市計画審議会（報告）

4月：都市計画案説明会、公告・縦覧、意見募集（区域内全戸配布）

5月：豊島区都市計画審議会（付議）、都市計画決定・告示