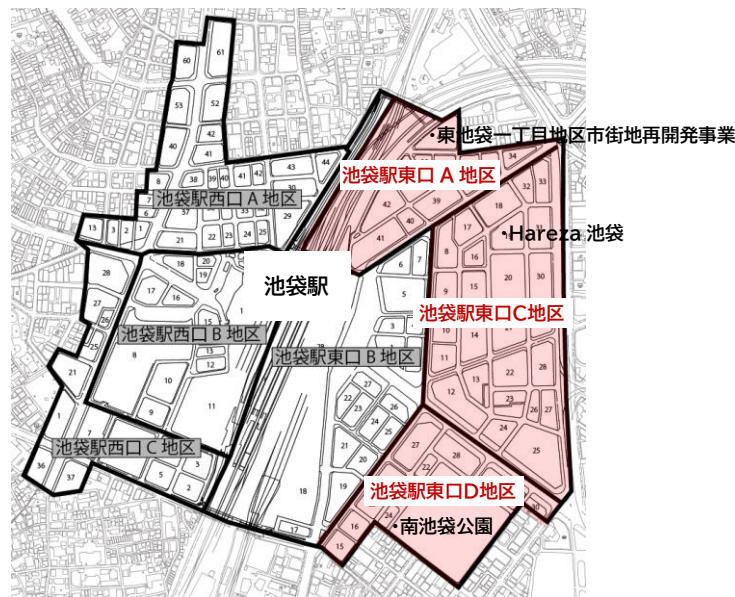


池袋駅東口A・C・D地区のまちづくりについて (第2回アンケート調査の結果報告等について)

1. はじめに

Hareza 池袋・南池袋公園の整備が行われ、東池袋一丁目地区市街地再開発事業などが進む中で、池袋駅東口A・C・D地区において、「老朽建築物の建替え促進」や「新たなにぎわい創出」を実現するため、地域特性を活かした規制・緩和のまちづくり手法の活用を想定しながら、まちづくりルールを検討を行っている。検討地区は下図に示した赤い範囲。

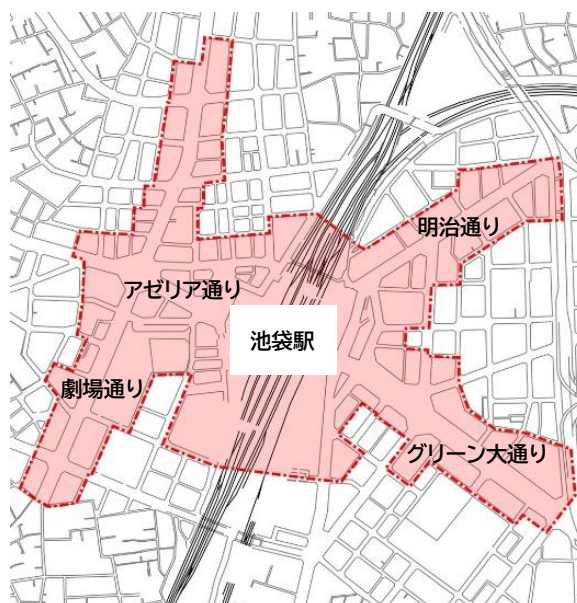


検討地区

2. 経緯

平成 18 年 4 月 「池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画」策定

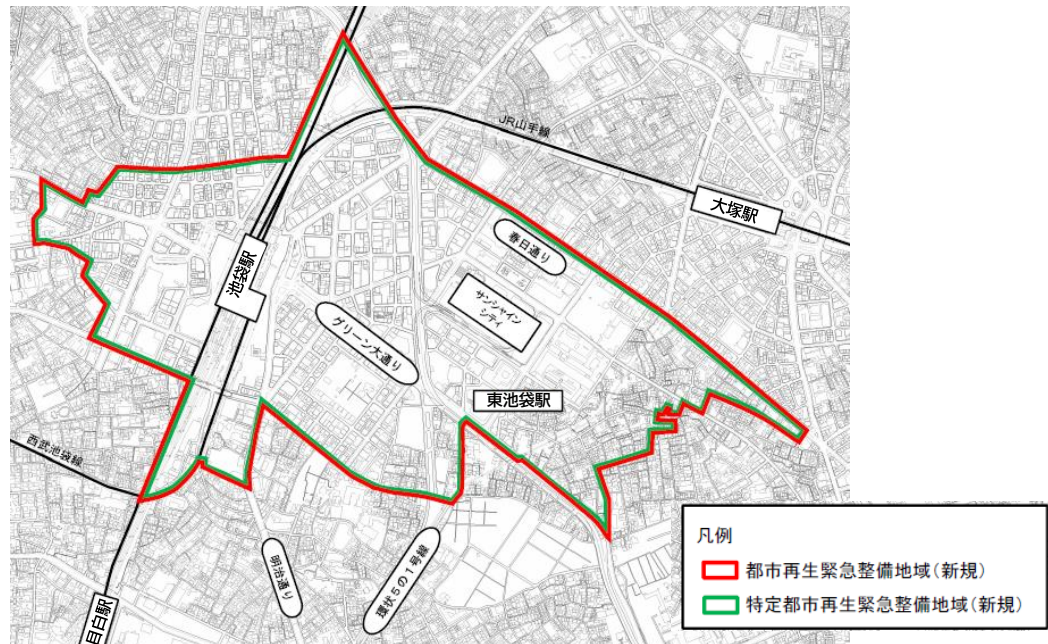
池袋駅周辺や主要街路沿道において、建物用途の制限や敷地面積の最低限度などの制限を定めた「一般型地区計画」を策定。対象地区は下図に示した赤い範囲。



対象地区

平成 27 年 7 月 「特定都市再生緊急整備地域」の指定（国）

都市再生の拠点として、重点的に市街地の整備を推進すべき地域であって、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として、下図に示す「池袋駅周辺地域」が指定される。



特定都市再生緊急整備地域（池袋周辺地域）

平成 31 年 4 月 「街区再編まちづくり制度（駅周辺機能更新型）※」の新設（都）

※東京都のしよれた街並みづくり推進条例に基づき、主要駅周辺において、老朽建築物の建替え等を進めるための制度

「街並み再生方針（ガイドライン）」の策定に加え、「街並み誘導型地区計画」や「高度利用型地区計画」等を都市計画に定めることで実効性が担保される。

令和 2 年 2 月 「池袋駅コア・ゾーンガイドライン 2020」の策定

池袋駅周辺の地域において、まちに多様な空間を創出し、これを回遊するネットワークを構築していくことで、文化と人の交流を促す、人中心のまちづくりを行うことを区の方針として位置付け。

令和 2 年 3 月 「池袋駅周辺地区地区計画」に変更

特定都市再生緊急整備地域の指定等を踏まえ、地域特性に応じたまちづくりが進められるように、地区計画の区域を拡大し 7 分割した。平成 18 年の地区計画の制限内容を基本的に踏襲。

令和 3 年 4 月 「池袋駅東口 A・C・D 地区地区計画」変更の検討

特に、まちづくりの機運の高い池袋駅東口 A・C・D 地区において、「街区再編まちづくり制度（駅周辺機能更新型）」を活用した規制・緩和のまちづくり手法やルールについて検討を開始。

令和 3 年 11 月 第 1 回アンケート調査の実施

まちづくり手法やルールの方向性を確認する調査を実施。4 割以上の方が「緩和措置があれば建替えを検討したい」と回答、地区内に建替えのニーズが一定程度あることを確認。

令和 6 年 9 月 第 2 回アンケート調査の実施

現行の「一般型地区計画」に加えて、「街並み再生方針（ガイドライン）」を策定の上、「街並み誘導型地区計画」と「高度利用型地区計画」を都市計画で定めることを前提として、取組方針やルールの具体的な内容について意見を伺う調査を実施。

3. 第2回アンケート調査結果（令和6年9月実施）

実施方法

実施期間：令和6年9月30日～10月21日
対象者：土地又は建物所有者、居住者、店舗等営業者
配布数：3975件（地権者：1045件）
回収率：6.1%（地権者14.1%）

方法：郵送及びポスティング
回答方法：書面又はインターネット
回収数：242件（地権者：148件）

調査結果（抜粋）

① まちづくりの方向性について

・地区全体の方針として

新たなにぎわいの創出を図るとともに、主な歩行者ネットワークに位置付けられている道路において、安全で快適な歩行者空間を形成することで、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、安全安心な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・向上を図るため、地区内の道路をその特性に応じて分類し、各沿道ゾーンに対して、都市基盤の整備や都市機能の誘導などの取組方針を定める。

・沿道ゾーンごとの取組方針について

【グリーン大通り沿道ゾーン】

車両出入口の抑制、にぎわい機能の誘導、多様な溜まり空間の確保により、新たなにぎわいを創出する。

【広幅員沿道ゾーン】

壁面後退により歩行者空間を確保する。集約駐車場を誘導し、地区全体での交通機能の強化を図る。

【主要な歩行者ネットワーク沿道ゾーン】

壁面後退により歩行者空間を確保する。建物内外の低層に溜まり空間を整備することで、回遊性を高め、面的なにぎわい形成を図る。

【横丁に面するゾーン】

個性ある魅力的な街並みを保全する。

【その他道路の沿道ゾーン】

壁面後退により歩行者空間を確保する。域内の物流機能を担う、共同荷さばき場を誘導することで、車両と歩行者の交錯を防ぎ、安全安心な歩行者空間を確保する。

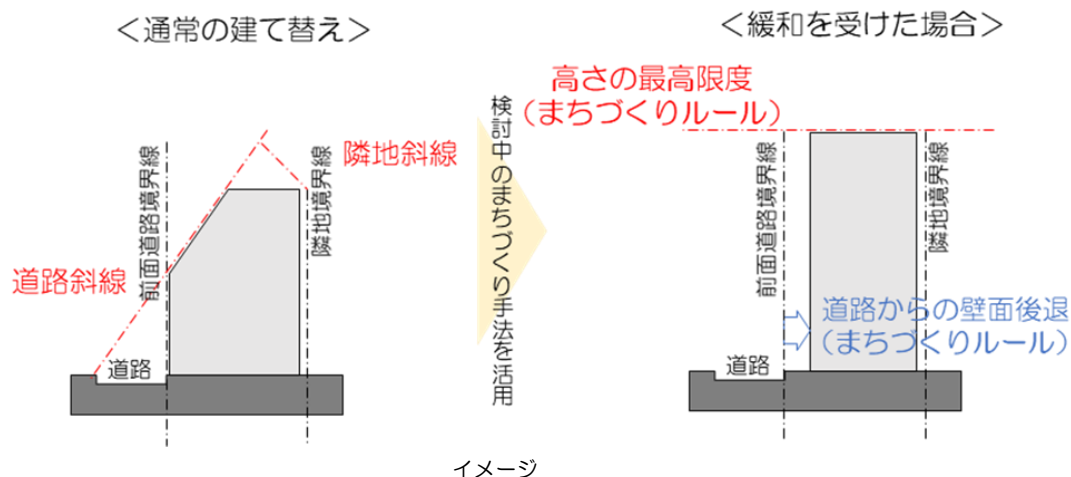
上記まちづくりの方向性について、9割以上の方から「賛成」の回答。



グリーン大通り沿道ゾーン	その他道路の沿道ゾーン
広幅員道路沿道ゾーン	横丁に面するゾーン
主要な歩行者ネットワーク沿道ゾーン	

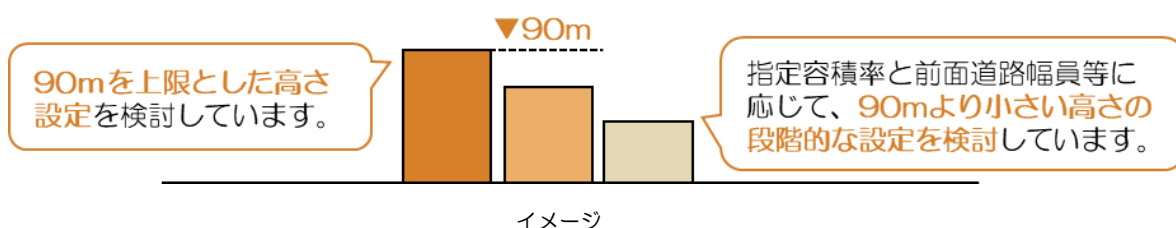
② 壁面後退幅について

壁面後退による歩行者空間の拡充とにぎわい空間を創出するため、敷地が面する道路の特性に応じて、0.3mまたは0.6mの壁面後退幅を定めることについて、約8割の方が「賛成」と回答。



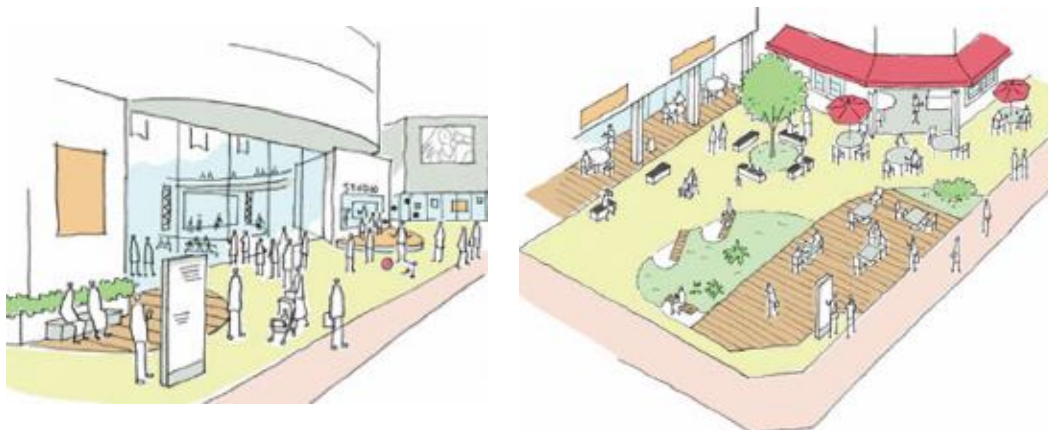
③ 建物の高さ制限について

容積率の緩和ルールを活用した建築物の最高高さについては、90mを上限とし、指定容積率と前面道路幅員等に応じて、段階的に設定することについて、約8割の方が「賛成」と回答。



④ 公共的な機能について

具体的な機能を示した上で、不足しているもの又はあると望ましいものについて伺ったところ、3地区とも上位5位までが「緑化」・「広場」・「防災備蓄倉庫」・「非常用電気」・「案内地図」と共通の結果。一方で、A地区は「手荷物預かり場」、C地区は「観光案内所・ステージ」、D地区は「シェアサイクルポート」が上位に入るなど、地区ごとの特色も見られた。



⑤ 地域貢献に基づく容積割り増しについて

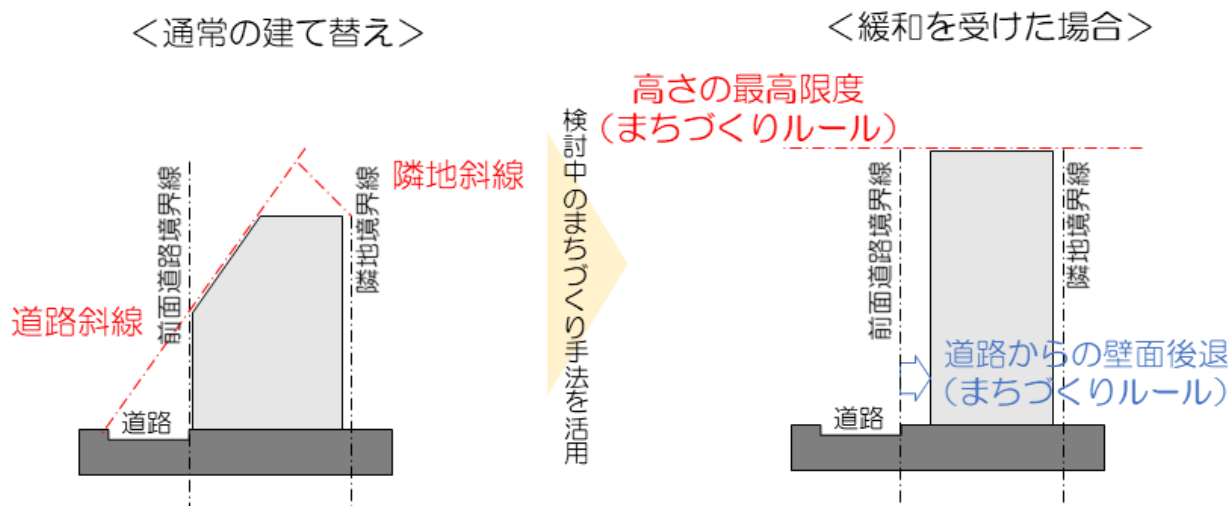
公共的な機能の整備や、地区らしさにつながる用途を建物内に導入した場合、容積率割増しができるルールを策定することについて、約9割の方が「賛成」と回答。

4. 今後の予定

R6. 12月下旬	都市計画審議会で住民アンケート結果等について報告
R7. 1月下旬	都市計画審議会で街並み再生方針（案）等について報告
R7. 3月上旬	街並み再生方針策定（都決定）
R7. 3月下旬	都市計画審議会で地区計画（原案）等について報告
R7. 5月頃	都市計画審議会に地区計画（案）等について報告後、付議
R7. 7月	第2回定例会にて、建築条例の改定予定

(参考) 地区計画の策定による規制と緩和について

「街並み誘導型地区計画」(斜線制限の緩和)



「高度利用型地区計画」(容積率の緩和)

