

東京都市計画地区計画の決定（素案）

都市計画東池袋一丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	東池袋一丁目地区地区計画
位 置	東京都豊島区東池袋一丁目地内
面 積	約 1.5 h a
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、及び多彩な界限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、東池袋一丁目地区（以下、本地区という。）では、周辺道路の美装化や池袋駅前公園の再整備を行うとともに、本地区におけるエリアマネジメント組織のにぎわいづくりの活動などを行うことで、池袋駅周辺における歩行者ネットワークの強化を図る。これに合わせ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、公共的駐車場・駐輪場や電気バス運行拠点等を整備することで、歩行者中心のまちづくりを推進する。また、池袋駅やハレザ池袋などに近接する立地特性を活かし、業務・文化・芸術・交流等の多様な機能を集積するとともに帰宅困難者対策など防災対応力の強化を図り、東京の国際競争力の強化に資する国際性豊かにぎわいのある拠点の形成を目指す。</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		池袋駅やハレザ池袋などと近接した立地特性を活かし、歩行者ネットワークの強化に合わせ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、業務・文化・芸術・交流等の多様な機能集積を誘導し、国際性豊かなにぎわいのある拠点の形成を図る。				
	地区施設の整備の方針		1) 地区内の円滑な交通処理や安全な歩行者ネットワークの形成を図るため、区画道路を整備する。 2) 回遊性の高い快適な歩行者ネットワークの形成を図るため、歩道状空地を整備する。 3) 池袋駅やハレザ池袋からの連続したにぎわいの強化及び交流の促進に資するため、広場1号を整備する。 4) 広場1号と広場3号を繋ぎ、にぎわいと回遊性の向上に資するため、広場2号を整備する。 5) 池袋駅から池袋駅前公園を介して計画地に至る連続したみどりを形成し、回遊性の向上を図るとともに、交流の促進に資するため、立体的なみどりを有する広場3号を人工地盤上に整備する。				
	建築物等の整備の方針		1) 魅力とにぎわいある回遊性の高い市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2) 安全で快適な歩行者空間を確保し、回遊性の向上を図るため、壁面の位置の制限を定める。 3) 周辺と調和した魅力ある都市景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 4) 地域の防災対応力の強化を図るため、災害時に一時滞在が可能な屋内避難スペースや地域の防災備蓄倉庫を整備する。 5) 池袋駅前公園からの連続した緑との繋がりを配慮した壁面・屋上緑化を施す。 6) 環境負荷低減のため、地域冷暖房施設を導入する。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長※1	面積	備考
		道 路	区画道路1号	5.8 m (全幅9.0 m)	約110 m	—	拡幅
			区画道路2号	9.0 m (全幅12.0 m)	約60 m	—	拡幅
			区画道路3号	6.3 m (全幅12.0 m)	約130 m	—	拡幅
広 場	広場1号	—	—	約2,000 m ²	新設：ピロティ部分、階段及び昇降機、立体的な緑化施設の部分を含む		

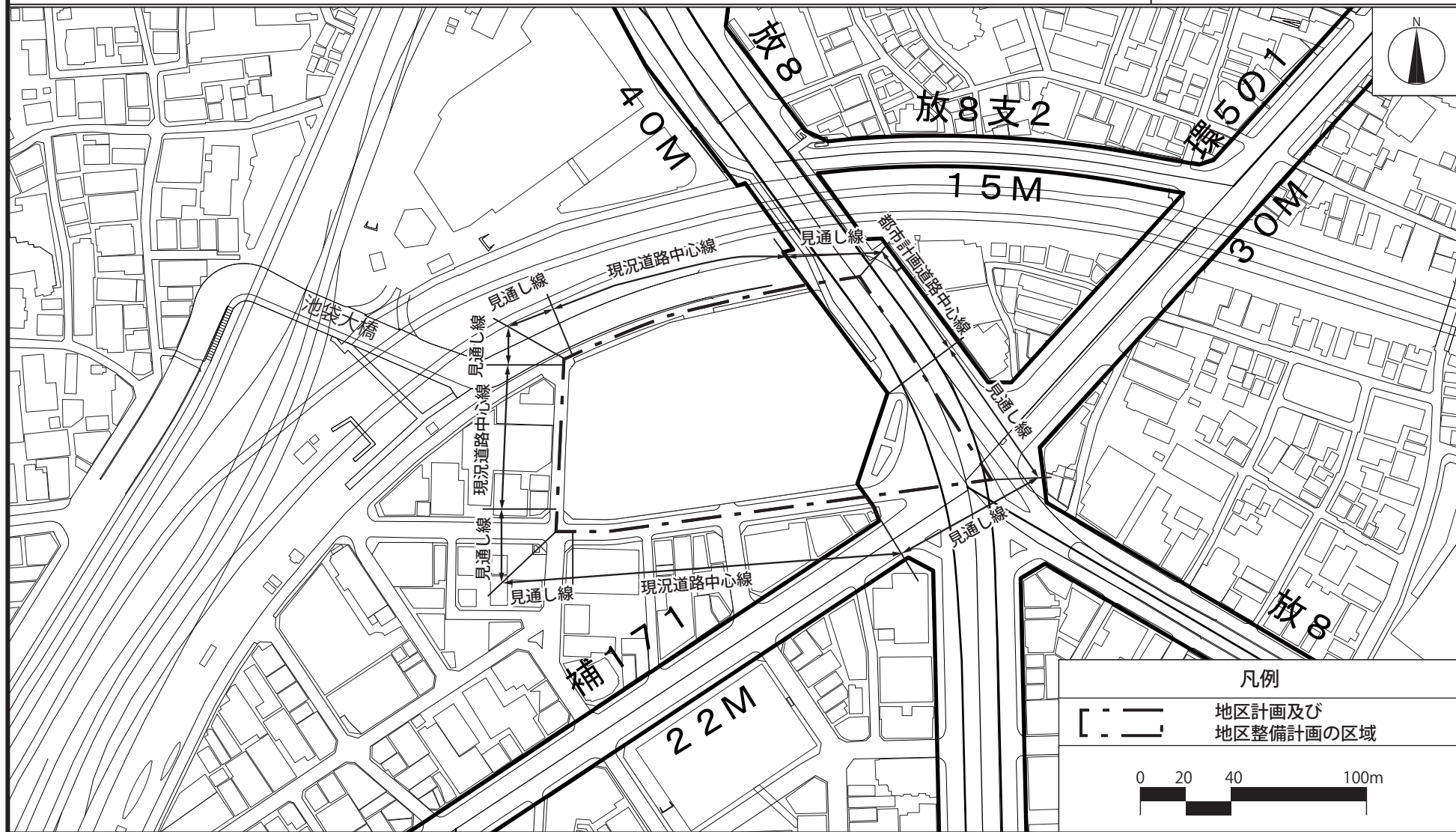
			広場2号	—	—	約900㎡	新設：一部ピロティ部分、階段を含む	
			広場3号	—	—	約2,000㎡	新設：ピロティ部分、階段及び昇降機、立体的な緑化施設の部分を含む	
		その他の公共空地	歩道状空地1号	2m	約70m	—	新設：車両出入口部分を含む	
			歩道状空地2号	2m	約70m	—	新設	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第5項、第11項及び第13項に係る用途に供する建築物、ただし法律第2条第1項5号に掲げる用途に供するものを除く。</p> <p>2) 建築基準法別表第2(ほ)項第2号に掲げるぱちんこ屋、勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所</p> <p>3) 建築基準法別表第2(へ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫</p> <p>4) 工場（地域冷暖房施設及び自家販売のために食品製造業を営む店舗に附属するものを除く。）</p>					
		建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡					
壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁、これに代わる柱又は門もしくは塀は、計画図3に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物はこの限りでない。</p> <p>1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける階段、エスカレーター、エレベーター等並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの。</p> <p>2) 歩行者の快適性、安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、落下防止柵又はこれらに類するもの。</p>						

		<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>壁面後退部分には、下記、柵、工作物、看板その他これらに類する歩行者の妨げとなるような工作物は設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 植栽等 2) にぎわい創出に資するオープンカフェなどの運営上必要で撤去可能なテーブル・椅子・日よけ傘等 3) 駐車場出入口サイン、街区及び周辺の案内サイン等歩行者の安全・利便性や自動車の円滑な誘導に必要な工作物、公益上必要なガスガバナーその他の供給処理のための施設
		<p>建築物等の形態又は色彩 その他意匠の制限</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2) 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するものを含む) 3) 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。 4) 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。 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。 6) 建築物の屋上部分を利用する広告塔・広告板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。 7) 建築物の低層部の屋上部分については、みどりのネットワークの形成に貢献するよう、積極的に緑化を行う。

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり。」

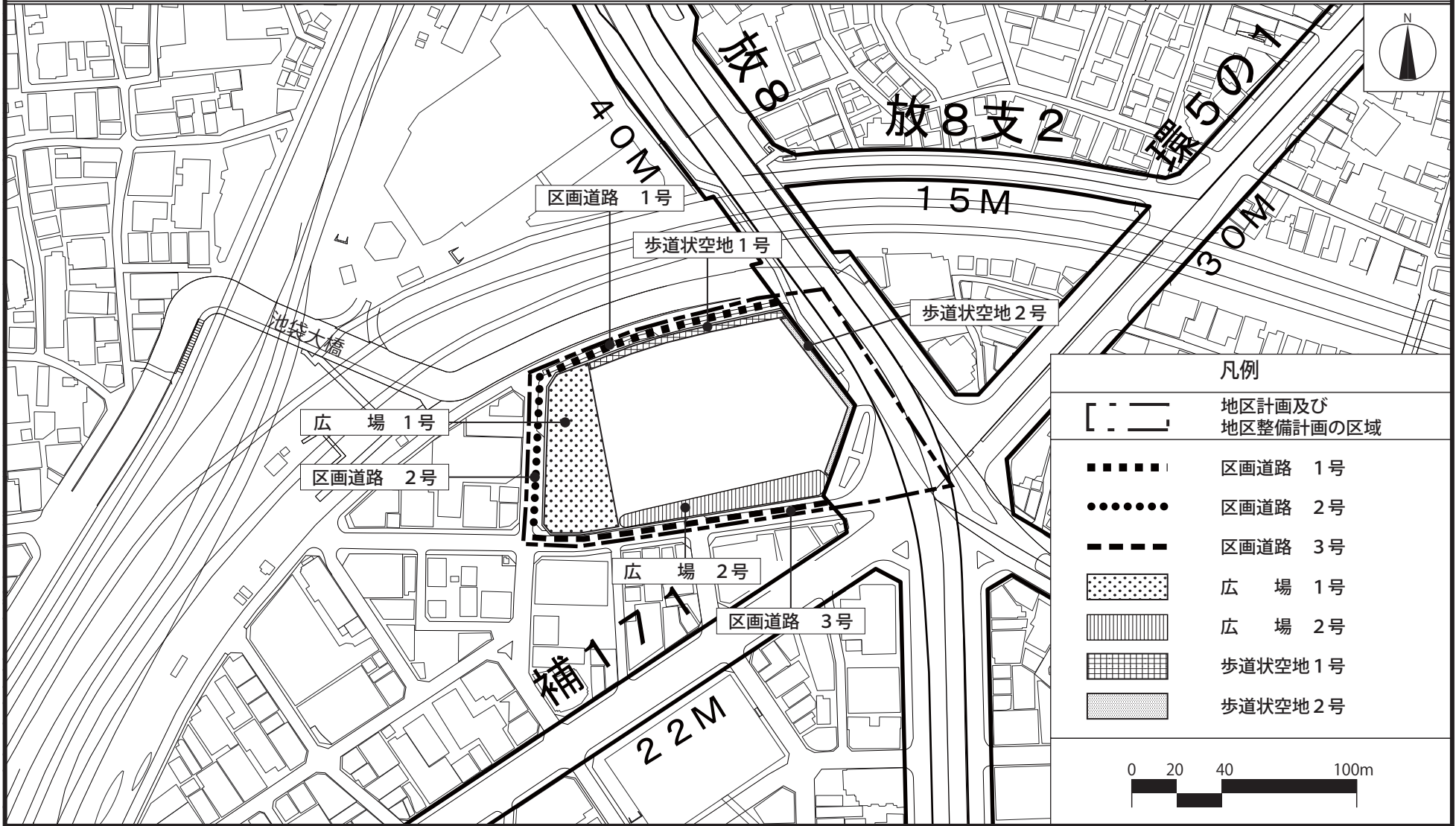
理由：東池袋一丁目地区の土地の合理的かつ健全な高度利用と業務・文化・芸術・交流等の多様な機能の集積により、東京の国際競争力の強化に資する国際性豊かなにぎわいのある拠点の形成を図るため、市街地再開発事業の都市計画決定に併せて地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 東池袋一丁目地区地区計画 計画図 1



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（31都市基交著第61号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）31都市基街都第71号、令和元年7月2日

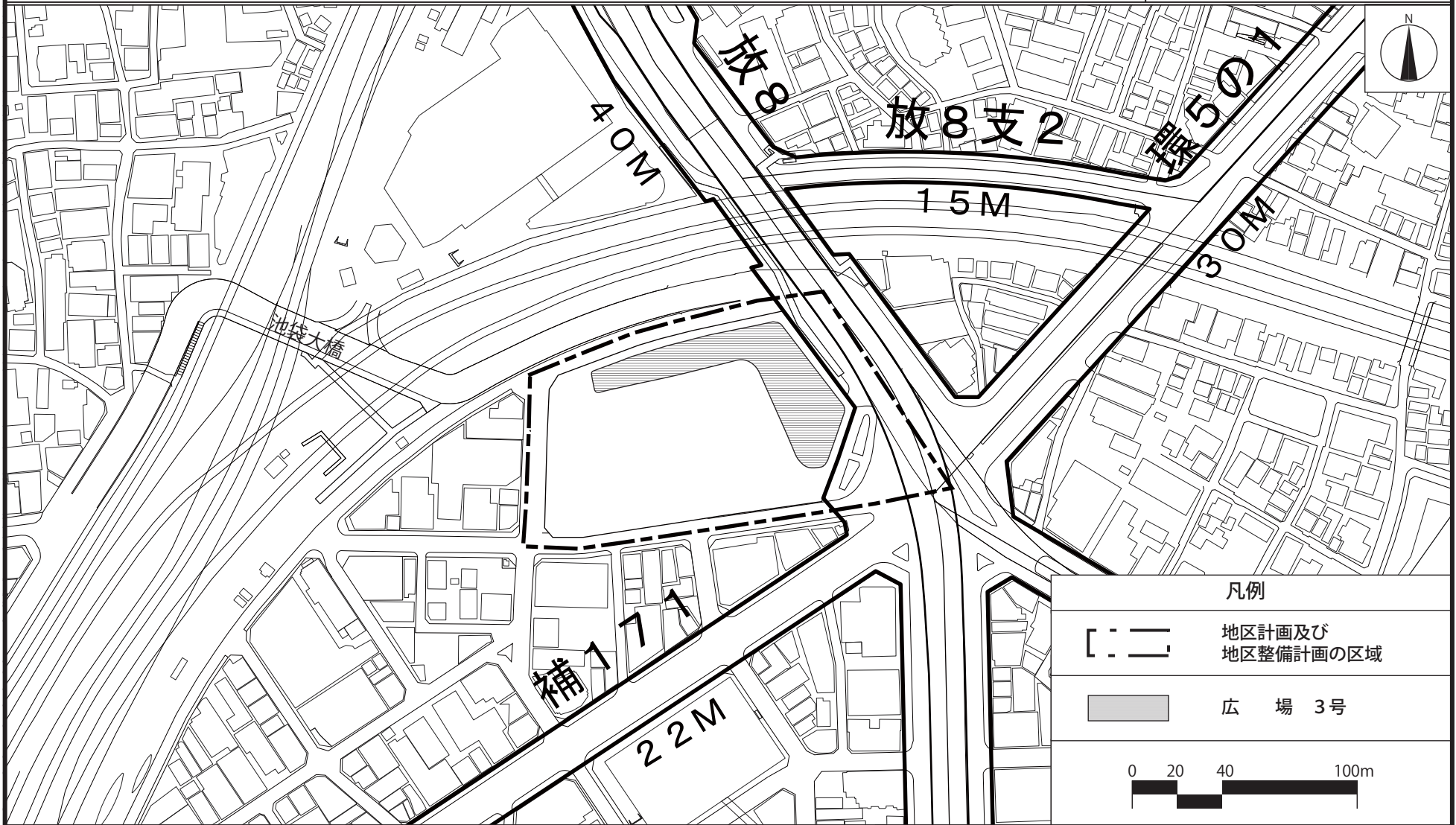
東京都市計画地区計画
 東池袋一丁目地区地区計画 計画図 2-1 [地上及び2階レベル]



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（31都市基交著第61号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）31都市基街都第71号、令和元年7月2日

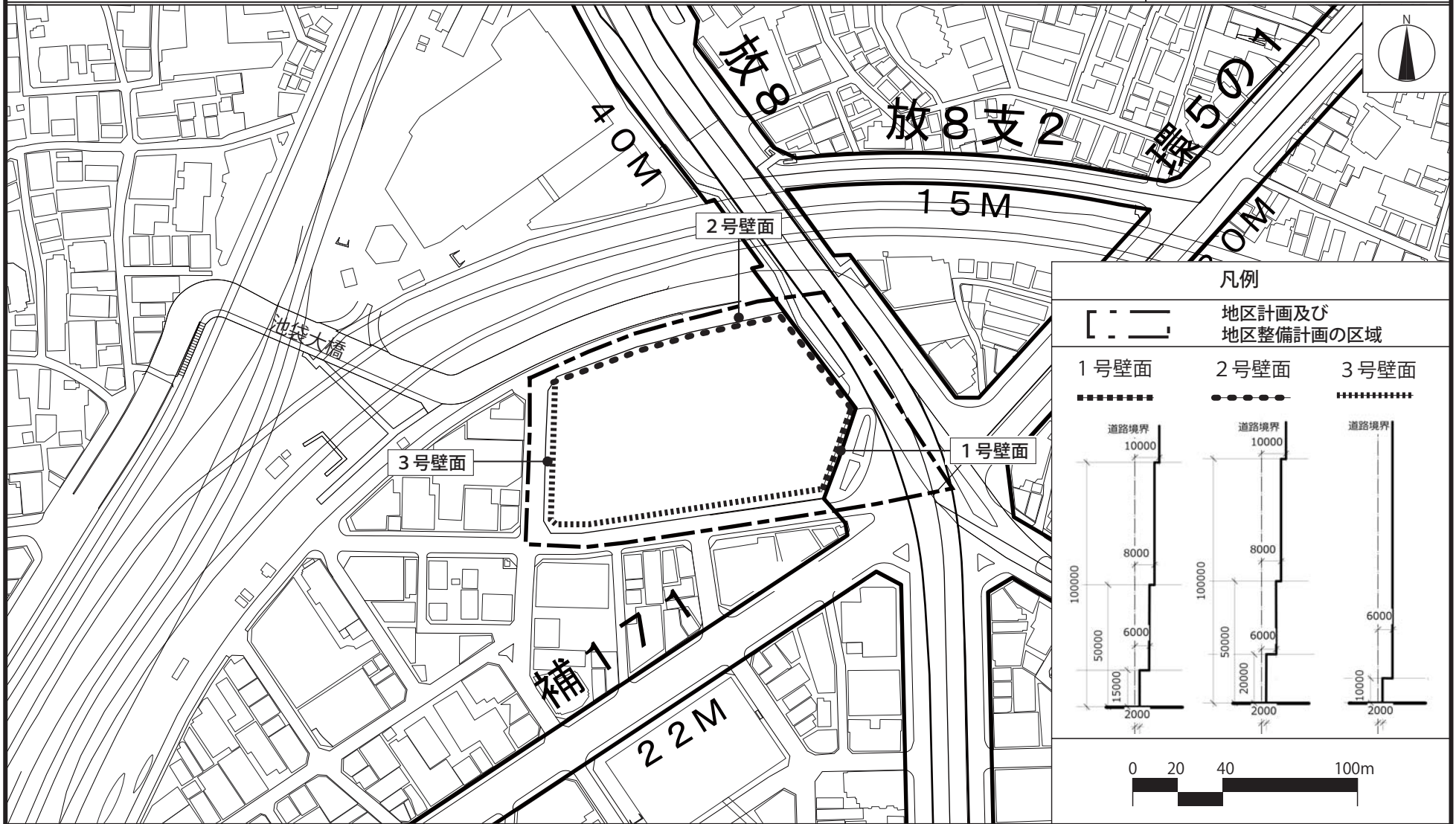
東京都市計画地区計画

東池袋一丁目地区地区計画 計画図 2-2 [2・3階レベル]



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（31都市基交著第61号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）31都市基街都第71号、令和元年7月2日

東京都市計画地区計画
東池袋一丁目地区地区計画 計画図3



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（31都市基交著第61号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）31都市基街都第71号、令和元年7月2日

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 東池袋一丁目地区地区計画

2 理由

本地区は、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、駅周辺では、老朽建築物や細分化した敷地の統合などの街区再編の推進により業務・商業機能の更新を図ること、また、既存の劇場等の文化施設や道路・公園等の公共空間とも連携し、芸術・文化の情報発信・育成・交流・産業支援機能、にぎわいを強化する商業機能を積極的に充実・強化を図ることとされている。

また、「池袋駅周辺地域基盤整備方針 2018」では、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、及び多彩な界限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こととされている。

これらの計画を踏まえ、面積約1.5ヘクタールの区域において、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、業務・文化・芸術・交流等の多様な機能を集積するとともに帰宅困難者対策など防災対応力の強化を図り、東京の国際競争力の強化に資する国際性豊かなにぎわいのある拠点の形成を目指すため、地区計画の決定に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。