

2. 用途地域等の指定と土地利用の現況

都市づくりを進めるための土地利用の規制や都市施設の整備などは、原則として都市計画区域内の土地について、策定された都市計画に基づいて実施されます。豊島区をはじめとする東京23区は、「東京都市計画」という名称の一つの都市計画区域として大正11年[1922年]4月24日に指定されました。

この都市計画区域内の土地利用規制として用途地域等の地域地区が指定されることとなりますが、豊島区に初めて用途地域が指定されたのは大正14年[1925年]でした。当時の用途地域の種類は、「住居」、「商業」及び「工業」の3種類で、これらのうちのどれにもあてはまらない「未指定地域」をあわせて実質的に4種類の用途地域がありました。豊島区のほとんどの地域は住居地域で、現在の明治通り、目白通り、旧中山道、池袋本町から板橋へ抜ける旧鎌倉街道など、当時の幹線道路沿道に商業地域が指定されていました。

この4種類の用途地域は、その後「緑地地域」、「空地地区」、「容積地区」などの別の視点からの規制が加えられていきましたが、昭和25年[1950年]の建築基準法制定による「未指定地域」の「準工業地域」への移行を経ながらも、昭和43年の新都市計画法制定による8種類の用途地域制まで続くこととなります。

平成4年6月の都市計画法及び建築基準法改正を経て、現在では13種類の用途地域制となり、豊島区ではこのうちの8種類が指定され、平成8年5月31日より施行されています。

豊島区の用途地域指定状況は、図表2-1-1のとおりです。

図表 2-1-1 用途地域等の指定状況

令和5年4月28日現在

用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	指定面積 (ha)	割合 (%)	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	指定面積 (ha)	割合 (%)
第一種低層住居専用地域	60	150	116.1	8.9	近隣商業地域	80	300	62.6	4.8
第二種低層住居専用地域	-	-	-	-			400	88.9	6.8
			(小計)	(151.5)		(11.7)			
第一種中高層住居専用地域	60	200	169.2	13.0	商業地域	80	400	41.4	3.2
		300	306.0	23.6			500	81.6	6.3
(小計)	(475.2)	(36.6)	600	76.8			5.9		
第二種中高層住居専用地域	60	200	0.2	0.0			700	26.8	2.1
							800	51.6	4.0
第一種住居地域	60	200	11.2	0.9	(小計)	(294.7)	(22.7)		
		300	122.6	9.4					
		400	56.6	4.4					
	80	300	5.6	0.4	準工業地域	60	300	44.4	3.4
		400	5.9	0.5			400	6.9	0.5
(小計)	(201.9)	(15.5)	80	400		1.9	0.1		
第二種住居地域	60	300	1.3	0.1	(小計)	(53.2)	(4.1)		
		400	4.5	0.3					
(小計)	(5.8)	(0.4)	工業地域・工業専用地域	-	-	-	-		
準住居地域	-	-	-	-	合計			1,298.6	100.0

用途地域は地域地区制による土地利用規制の基本となるものですが、これを補完するものとして、特別用途地区、防火地域・準防火地域、高度地区・高度利用地区などといった補助的な地域地区があります。

豊島区における特別用途地区等の指定状況(令和5年4月28日現在)は、次のとおりです。

(1) 特別用途地区

① 特別工業地区

特別工業地区は衛生上有害な工場の進出を制限するために設けられる地区で、豊島区では、居住環境の保全及び中小企業の保護を図るため、準工業地域の一部地域に「第二種特別工業地区」を指定し、条例で工場の用途及び規模による規制並びに風俗営業関連施設の規制を行っています。指定面積は9.0haとなっています。

② 文教地区

文教地区は大学などを中心とする教育環境を維持保全するために設けられる地区で、原則として、住居系の用途地域には第一種文教地区を、その他の用途地域については、やや規制の緩やかな第二種文教地区を指定します。

豊島区での文教地域は、学習院大学と立教大学を中心とした地域に指定されており、指定面積は、第一種文教地区が91.2ha、第二種文教地区が58.2haの合計149.4haとなっています。

(2) 高度地区・高度利用地区

① 高度地区

市街地の環境を維持するために建築物の一般的な高さの最高限度を定める高度地区と土地利用の増進を図るために、建築物の高さの最低限度を規制する最低限度高度地区とがあります。高度地区は、第一種から第三種まであり、建築敷地の北側の隣地斜線によって規制するのに対し、最低限度高度地区は、建物の高さの最低限度を定めることによって規制しており、両方が同一地域に指定されることもあります(高度地区の種類及び内容 図表 2-1-3 参照)。豊島区の高度地区の指定状況は、図表 2-1-2 のとおりです。

図表 2-1-2 高度地区指定状況

(令和5年4月28日現在)

○高度地区

種類	面積(ha)
第一種高度地区	116.1
第二種高度地区	174.4
第三種高度地区	628.4
合計	918.9

○最低限度高度地区

地区名	高さ	面積(ha)
雑司ヶ谷墓地周辺地区	7m 以上	30.6
立教大学周辺地区		38.5
サンシャインシティ	12m 以上	5.3
合計	—	74.3

② 高度利用地区

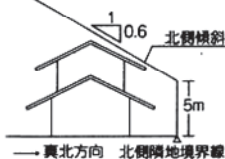
高度利用地区は市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、建築物の容積率の最高限度及び最低限度や建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度などを定めるものです。

豊島区では、東池袋四丁目及び五丁目地内に約2.1haが指定されています。

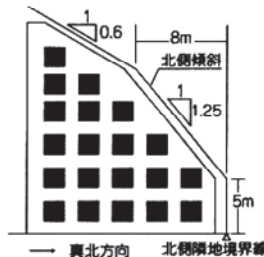
図表 2-1-3 豊島区内の高度地区の種類及び内容

【最高限度】	
種類	建築物の高さ
第1種高度地区	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
第2種高度地区	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
第3種高度地区	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
1 制限の緩和 この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。 (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの(以下「水面等」という。)がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 (2) 敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。)より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。	
2 一定の複数建築物に対する制限の特例 一定の複数建築物に対する制限の措置は、次の各号に定めるところによる。 (1) 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。)第86条第1項(同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定により一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 (2) 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項(同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。	
3 既存不適格建築物等に対する適用の除外 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。	
4 許可による特例 次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。)が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。 (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの (2) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物	

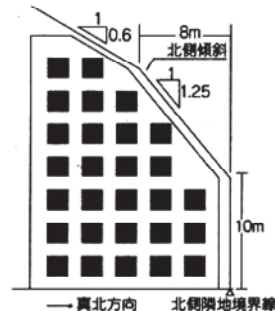
第1種高度地区



第2種高度地区



第3種高度地区

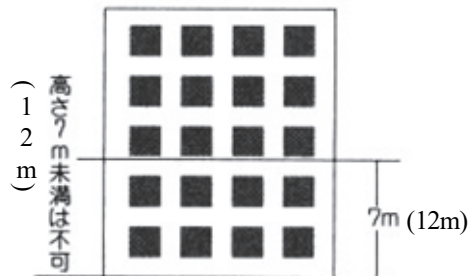


【最低限度】

種類	建築物の高さ
東池袋三丁目地区	建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)の最低限度は12メートルとする。ただし、当該建築物のうち高さが12メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の3分の1以下である場合においては、当該建築物のその部分については、この規定は適用しない。
雑司が谷墓地 周辺地区 ・ 立教大学周辺地区	建築物の高さの最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの(建築物に附属する門又はへいを含む。) (5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。)が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの

最低限度高度地区

建築物の高さを最低7m(12m)以上としなければなりません。ただし、一部適用除外される場合があります。



(3) 特定街区

将来の都市資産として良好な街区レベルの建築計画について、市街地の環境整備に有効な空地、施設等を提供する代わりに容積の割増等を含む基準を都市計画により別に定め、その街区について一般的な形態規制(建ぺい率や容積率等)の適用を除外するものです。

豊島区では、昭和53年に完成した「サンシャインシティ」が唯一の適用例です。

サンシャインシティ特定街区の概要は、次のとおりです。

ア. 都市計画決定告示 昭和47年11月24日

イ. 街区規模 約6.0ha ウ. 指定容積率 780%

エ. 容積対象床面積 437,260 m² 駐車場 91,350 m² オ. 最高高さ 248m

カ. 有効空地率 51.7% 建ぺい率 70.5%

(4) 防火地域・準防火地域

防火地域・準防火地域は、密集した市街地において火災が発生しても延焼しないように、建物を燃えない構造や燃えにくい構造で建築し、集团的に都市の防火を図ることを目的として指定するものです。

防火地域は、鉄道駅周辺の商業地、避難場所及びその周辺や、400%以上の高い容積率が指定されている区域などに指定され、それ以外は準防火地域が指定されています。豊島区内では、全域にどちらかの地域が指定されています。

図表 2-1-4 防火地域・準防火地域指定状況
(令和5年4月28日現在)

種 類	面積(ha)
防火地域	560
準防火地域	738.6
合 計	1298.6

(5) 特定防災街区整備地区

特定防災街区整備地区とは、防火地域や準防火地域内の密集市街地において、特定防災機能（延焼防止や避難路の確保等）の確保を目的とした、都市計画法に規定される地域地区の一種です。建築基準法第67条の2により制限内容が規定されています。

豊島区においては、平成27年7月10日に、都市計画道路幹線街路補助第26号線の沿道30mの区域（要町三丁目、千早三・四丁目、長崎五・六丁目、南長崎六丁目の各一部）が、令和2年1月28日に、池袋本町三丁目20・21番南地区（池袋本町三丁目20・21番の一部）が指定されました。

(6) 駐車場整備地区

駐車場整備地区とは、都市計画法第8条第1項第8号による地域地区の一つで、駐車場法第3条の規定に基づき、都市計画で定めるものです。

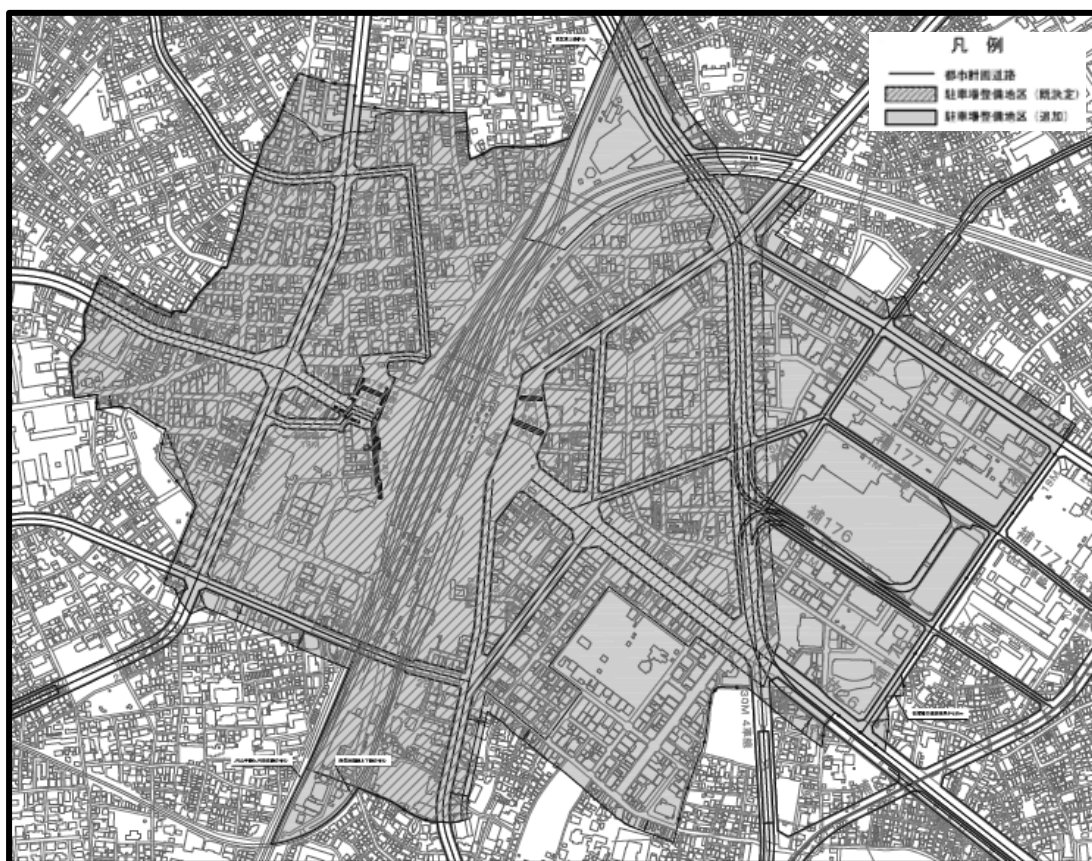
商業地域、近隣商業地域とこれら周辺の地域において、自動車交通が著しくふくそうする地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について指定されます。

また、駐車場法第10条は、この駐車場整備地区の都市計画が決定された場合は、その地区内の駐車需要に応ずるために必要な路外駐車場に関する都市計画を定めなければならないことを規定しています。

豊島区においては、池袋駅周辺の約88haが「池袋駐車場整備地区」として都市計画決定(昭和37年4月11日 建設省告示第1150号)され、その後、池袋駅周辺が特定都市再生緊急整備地域に指定(平成27年7月)されたこと、用途地域や土地利用の変化などを踏まえ、総合的かつ計画的な駐車対策の推進を図り、円滑な道路交通を確保するとともに、都市機能の向上を図るため、約132haの「池袋駐車場整備地区」として都市計画変更(平成30年4月2日 豊島区告示第140号)しています(図表2-1-5参照)。

さらに、駐車場整備地区は、駐車場法第20条が定める建築物における自動車駐車場の附置義務と深い関連があります。附置義務については、地方公共団体が条例を定めることができ、東京都では、昭和33年に「東京都駐車場条例」(昭和33年10月1日 条例第77号)を制定しています。

図表 2-1-5 東京都市計画池袋駐車場整備地区



図表 2-1-6 豊島区内の都市計画駐車場

名称	計画決定年月日	面積(ha)	計画台数(台)		施行者	備考
			計画台数(台)	供用台数(台)		
池袋	昭和32.12.28	0.68	110	171	(株)池袋ショッピングパーク	昭和39年9月開業
			171			
池袋西口	昭和40.6.7	0.57	160	162	(株)池袋西口駐車場	昭和44年4月開業
			162			
西巢鴨	昭和41.1.24	8.99	1,600	1,650	(株)サンシャインシティ	昭和53年4月開業 昭和47年11月計画変更(変更前計画台数1,400台)
			1,650			

(7) 用途別土地建物の分布

用途地域を基本とする地域地区制による土地利用規制は、土地の合理的かつ健全な利用を促進することにより、市街地の環境の維持と都市機能の更新を図ることを目的としています。

令和3年度の土地利用現況調査(都市計画法及び国土利用計画法に基づき、おおむね5年ごとに行う土地利用に関する基礎調査)による豊島区内の用途別土地建物分布状況は、図表2-1-7のとおりです。

図表2-1-7 用途別土地建物分布状況

(令和3年度調査)

区分	土地面積 (㎡)	構成率	建物棟数 (棟)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
官公庁	75,607.73	0.60%	160	42,034.82	332,520.24
教育文化	1,067,197.90	8.20%	1128	416,322.73	1,496,977.17
厚生医療	155,215.28	1.20%	327	91,821.81	298,467.36
供給施設	47,831.35	0.40%	43	23,876.24	64,646.51
事務所	563,296.91	4.30%	2,143	385,881.14	2,278,327.69
専用商業	263,455.47	2.00%	876	203,049.34	1,630,421.01
住商併用	599,771.44	4.60%	5,399	403,324.23	1,221,934.00
宿泊・遊興	111,350.46	0.90%	376	78,975.96	662,491.30
スポーツ・興行	61,975.81	0.50%	51	39,984.65	224,781.47
独立住宅	2,659,589.66	20.48%	27,615	1,559,746.32	3,367,684.06
集合住宅	3,057,363.65	23.50%	14,788	1,851,622.59	8,641,120.48
専用工場	27,529.50	0.20%	163	17,620.63	39,027.31
住居併用工場	44,764.94	0.30%	404	30,184.83	72,069.48
倉庫、運輸関係	134,771.92	1.00%	509	77,498.74	171,266.00
屋外利用等	353,615.18	2.70%	-	-	-
公園・運動場	529,886.49	4.10%	-	-	-
未利用地等	238,219.72	1.80%	-	-	-
その他	2,992,945.27	23.10%	-	-	-
合計	12,984,388.69	100.00%	53,982	5,221,944	20,501,734

※数値は四捨五入しているため、個別の数値の合計は、合計欄の数値と一致しないことがある。