

東京都市計画地区計画の変更（豊島区決定）

都市計画東池袋四丁目地区地区計画を次のように変更する。

	名称	東池袋四丁目地区地区計画
	位置	豊島区東池袋四丁目及び南池袋二丁目各地内
	面積	約2.7ha
	地区計画の目標	池袋副都心整備の一環として、商業・業務や文化、居住などの複合的な機能を備えた、良好な市街地の形成を目指す。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<p>新たな土地利用を支える都市基盤施設を計画的に整備するため、公共施設等の整備方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 街区整備と一体的に都市計画道路補助線街路175号線や区画道路を整備し、地区周辺の交通利便性の向上を図る。 2 地下鉄駅コンコースなどの周辺地下空間との接続に配慮した地下広場や地下通路を整備し、既存の歩行者空間の補完、体系化を図る。 3 広場、緑地、緑道、緑豊かな歩行者空間を整備するとともに、都市計画公園の改修を行うことにより、連続した緑と潤いのあるオープンスペースを創出し、市街地環境の整備改善を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>複合市街地にふさわしい土地利用を図り、魅力ある都市空間を創出するため、建築物に関する整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物と公開空地が一体となり、健全で賑わいのある空間を創出するため、建築物の用途の制限を定める。 2 周辺地域との調和を図り、また、複合用途の土地利用を促進するため、地区の区分及び建築物の用途に応じた容積率の最高限度を定める。 3 道路と一体となった歩道状空地や緑化スペースなどを確保し、ゆとりと潤いのある都市空間を形成するため、壁面の位置の制限を定める。 4 都市環境の質的向上に資するような建築計画を誘導するため建築物の形態又は意匠の制限を定める。
再開発等促進区	面積	約2.7ha
	土地利用に関する基本方針	<p>賑わいのある複合市街地の形成を図るため、土地利用の基本方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 市街地再開発事業などの活用により都市基盤やオープンスペースを整備し、土地の健全で合理的な高度利用を行なう。 2 商業・業務機能の立地誘導により、副都心機能の強化を図るとともに、文化、交流などの都市機能の拡充を図る。 3 居住機能を計画的に誘導することにより、利便性の高い都市型住宅の確保を図る。
	主要な公共施設の配置及び規模	<ol style="list-style-type: none"> 1 緑地（約450㎡） 2 広場（約1,500㎡） 3 緑道1号（幅員約10m、延長約65m） 4 緑道2号（幅員約10m、延長約70m） 5 地下広場（約1,200㎡） 6 地下通路1号（幅員約6m、延長約40m） 7 地下通路2号（幅員約6m、延長約30m） 8 地下通路3号（幅員約6m、延長約90m）
	位置	豊島区東池袋四丁目及び南池袋二丁目各地内
	面積	約2.7ha

建築物等に 関する 事項		種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
地区施設の配置及び規模		道 路	区画道路1号	6m	約130m	拡幅整備
		道 路	区画道路2号	8m	約 40m	新設
		その他の公共空地	歩道状空地	5m	約 45m	新設
地区の 区分	地区の名称 地区の面積	A地区 約1.2h a		B地区 約0.4h a		C地区 約1.1h a
建築物等の用途の制限		1 住宅及び事務所の居室は、地下1階及び地上1階に設けてはならない。 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1項及び第6項に掲げる営業の用に供してはならない。				
建築物の容積率の 最高限度		10分の85 ただし、敷地面積が1,000㎡以上である建築物については、住宅の用に供する部分の延べ面積の敷地面積に対する割合は当該敷地面積の10/10以上としなければならない。また、事務所の用に供する部分の延べ面積の敷地面積に対する割合は60/10以下としなければならない。なお、アトリウム（主要な公益施設である地下広場を含む建築物の吹き抜け部分で常時通行の用に供する部分）の水平投影面積及び当該アトリウムに面する住宅の共用廊下の用に供する部分は除く。	10分の10		10分の97 ただし、建築物の延べ面積を当該敷地面積の70/10以上とする場合は、建築物の延べ面積のうち2/3以上を住宅用途に供さなければならない。	
建築物の容積率の 最低限度					10分の30 ただし、公衆便所、公共用歩廊、その他これらに類する建築物で公益上必要なものについてはこの限りでない。	
建築物の建ぺい率の 最高限度					10分の6 ただし、公衆便所、公共用歩廊、その他これらに類する建築物で公益上必要なものについてはこの限りでない。	
建築物の敷地面積の 最低限度					5,000㎡ ただし、公衆便所、公共用歩廊、その他これらに類する建築物で公益上必要なものについてはこの限りでない。	
建築物の建築面積の 最低限度					1,000㎡ ただし、公衆便所、公共用歩廊、その他これらに類する建築物で公益上必要なものについてはこの限りでない。	
壁面の位置の制限		計画図表示のとおり。ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。				計画図表示のとおり。ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。

	<ol style="list-style-type: none"> 1 巡查派出所、地下鉄出入口その他これらに類するもの。 2 地下駐車場等の用に供する地下車路出入口。 3 公共用通路、広場の用に供するデッキの部分。 4 その他公益上必要な建築物又は建築物の部分で、安全上、防火上及び衛生上支障がないと区長が認めて許可したもの。 	<p>はない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地下鉄出入口その他これらに類するもの。 2 地下駐車場等の用に供する地下車路出入口。 3 歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、庇、庇を支える柱の部分及びデッキの部分。 4 その他公益上必要な建築物又は建築物の部分で、安全上、防火上及び衛生上支障がないと区長が認めて許可したもの。
建築物等の高さの最高限度		GL + 195m
建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の外壁若しくは、これに代わる柱の色彩は原色をさけ、周辺環境と調和する色調とする。 2 屋外広告物は、都市景観を十分に配慮したものとする。 	

建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分は床面積に算入しない。

- 1 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分。
- 2 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分。
- 3 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分。（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）

「地区計画の区域、再開発等促進区、地区整備計画の区域及び地区の区分、主要な公共施設の配置、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）東池袋四丁目第2地区市街地再開発事業の土地利用転換の動きに合せ、都市計画公園の改修及び土地の合理的かつ健全な高度利用により良好な複合市街地の形成を図るため、地区計画を変更する。