

東京都市計画高度利用地区の変更(豊島区決定)

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類 (地区名・ 区分)	面積	建築物の容積率 の最高限度(注1)	建築物の容積率 の最低限度	建築物の建蔽率の 最高限度(注2)	建築物の建築面積 の最低限度	壁面の位置の 制限(注3)	備考
(南池袋二丁目28番街区地区 高度利用地区)	約0.6ha	115/10	30/10	5/10	200㎡	2m	1 南池袋二丁目28番街区地区第一種市街地再開発事業施行区域  2 別添図のとおり、公園再整備、道路再整備を行う。

(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例

1 建築物の敷地面積の規模による限度

敷地面積が2,000㎡未満の建築物にあつては、下記の数値を限度とする。

ア 敷地面積500㎡未満の場合 10分の90

イ 敷地面積500㎡以上1,000㎡未満の場合 10分の95

ウ 敷地面積1,000㎡以上2,000㎡未満の場合 10分の110

2 建築物の用途による限度

育成用途(注4)に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の10未満である建築物にあつては、10分の20を減じる。

3 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度

道路境界線から壁面の位置の制限を超える位置に設ける広場等の空地面積(地区計画に関する都市計画に定める地区施設に限る。)の合計が敷地面積の10分の3未満である建築物にあつては、10分の20を減じる。

4 建築物の敷地の緑化率による限度

東京における自然の保護と回復に関する条例及び施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した、敷地面積から建築面積を除いた数値と屋上の面積(屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分の面積を除いた面積)の和に対する地上部及び建築物上の緑化面積の合計の割合が、35%未満である建築物にあつては、10分の1を減じる。

5 池袋駅東エリア周辺基盤整備への貢献による限度

別添図に記載の貢献を伴わない場合は、10分の15を減じる。

(注2) 建蔽率の最高限度の特例

建築基準法第53条第6項第一号に該当する建築物にあつては、10分の2を加えた数値とする。

(注3) 壁面の位置の制限

建築物の壁またはこれに代わる柱の面は、計画図2に表示する壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げる各号の一に該当する場合は、この限りではない。

1 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、上屋、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの

2 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分

3 電気、ガス等の供給処理施設、及び防災上必要となる設備等

(注4) 育成用途

新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針における商業施設、生活支援施設とする。

豊島区内のその他の既決定地区	面積	位置
高度利用地区 (東池袋四丁目地区)	約 1.6 ha	豊島区東池袋四丁目、南池袋二丁目各地内
(東池袋五丁目地区)	約 0.2 ha	豊島区東池袋五丁目地内
(東池袋四丁目2番街区地区)	約 0.3 ha	豊島区東池袋四丁目地内
小計	約 2.1 ha	
合計	約 2.7 ha	

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示の通り」

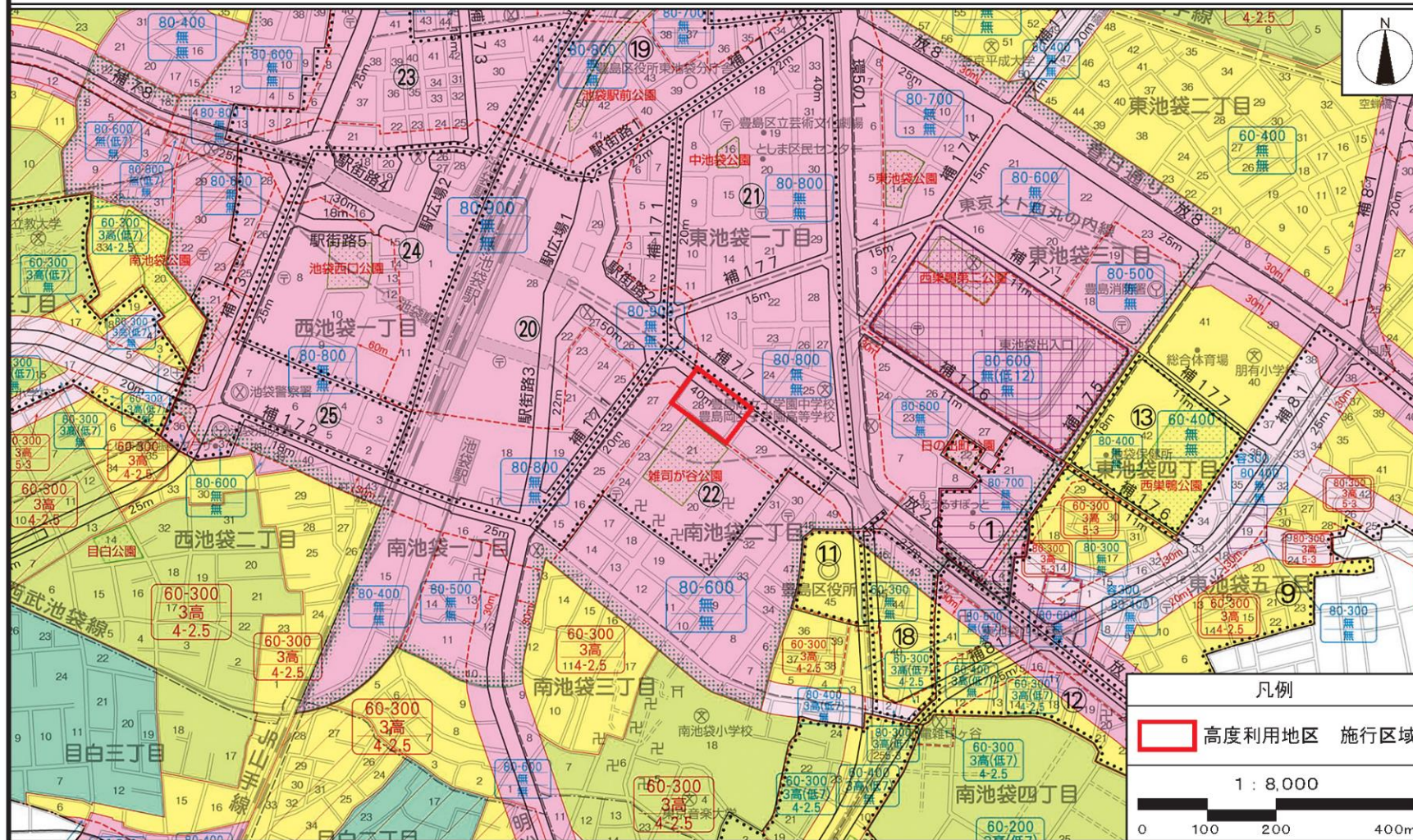
理由:土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

#### 変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	南池袋二丁目地内	指定なし	高度利用地区 (南池袋二丁目 28番街区地区)	約 0.6 ha	既決定地区 東池袋四丁目地区 東池袋五丁目地区 東池袋四丁目2番街区地区

# 東京都市計画高度利用地区 南池袋二丁目28番街区地区 総括図

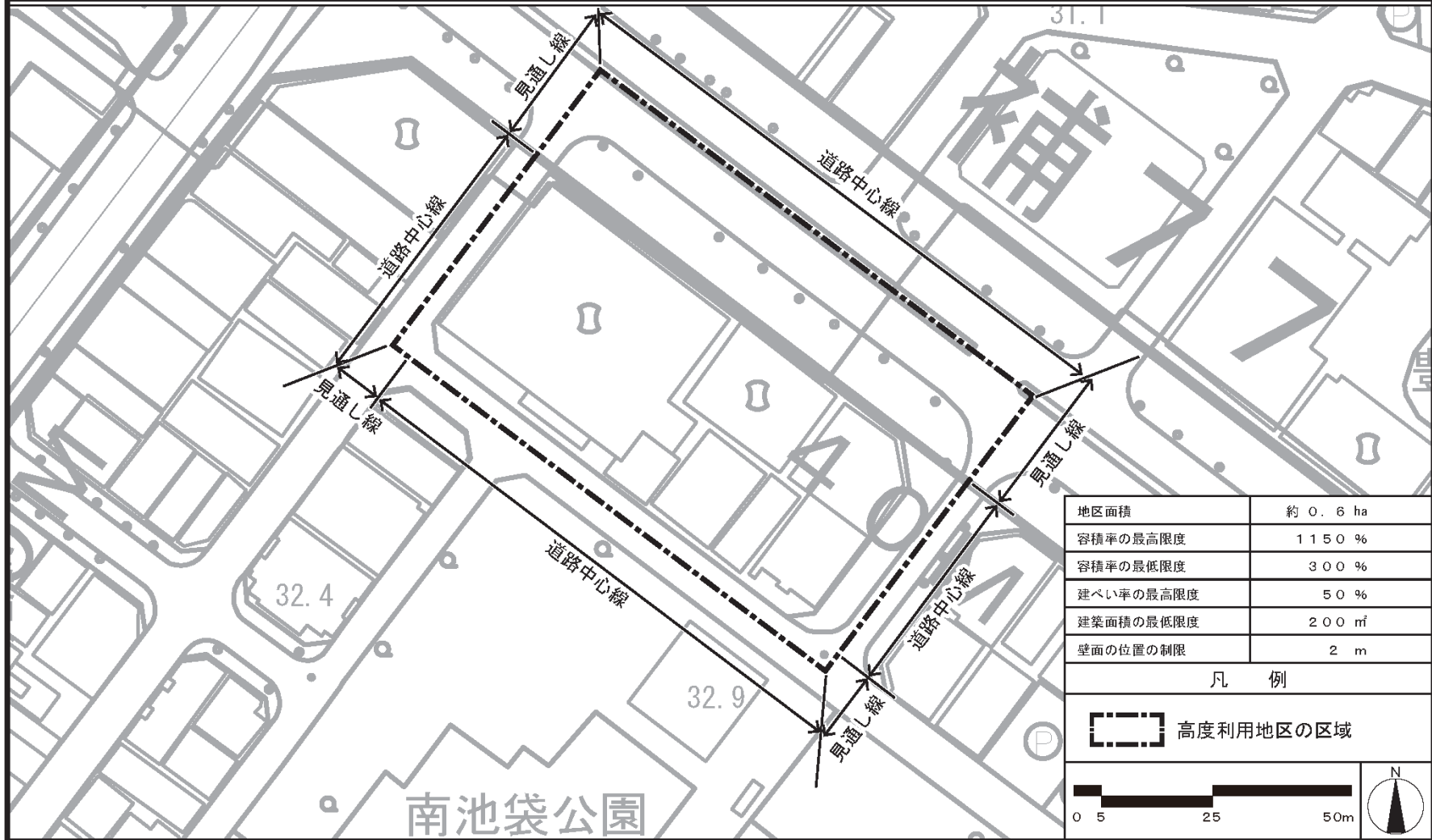
[豊島区決定]





東京都市計画高度利用地区  
南池袋二丁目28番街区地区 計画図1 (区域図)

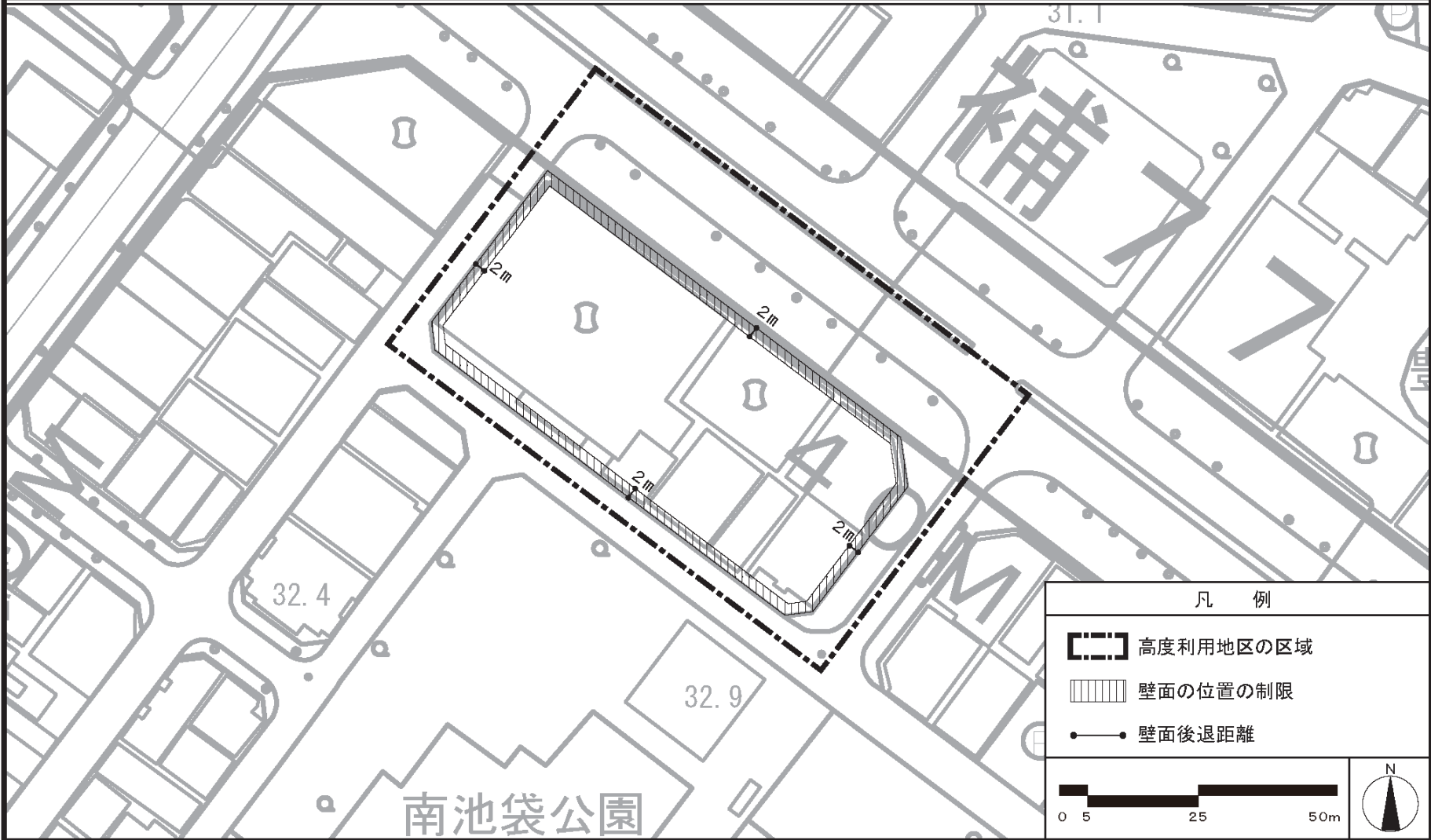
[豊島区決定]



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第06-116号) 無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 6都市基街都第129号、令和6年6月24日

東京都市計画高度利用地区

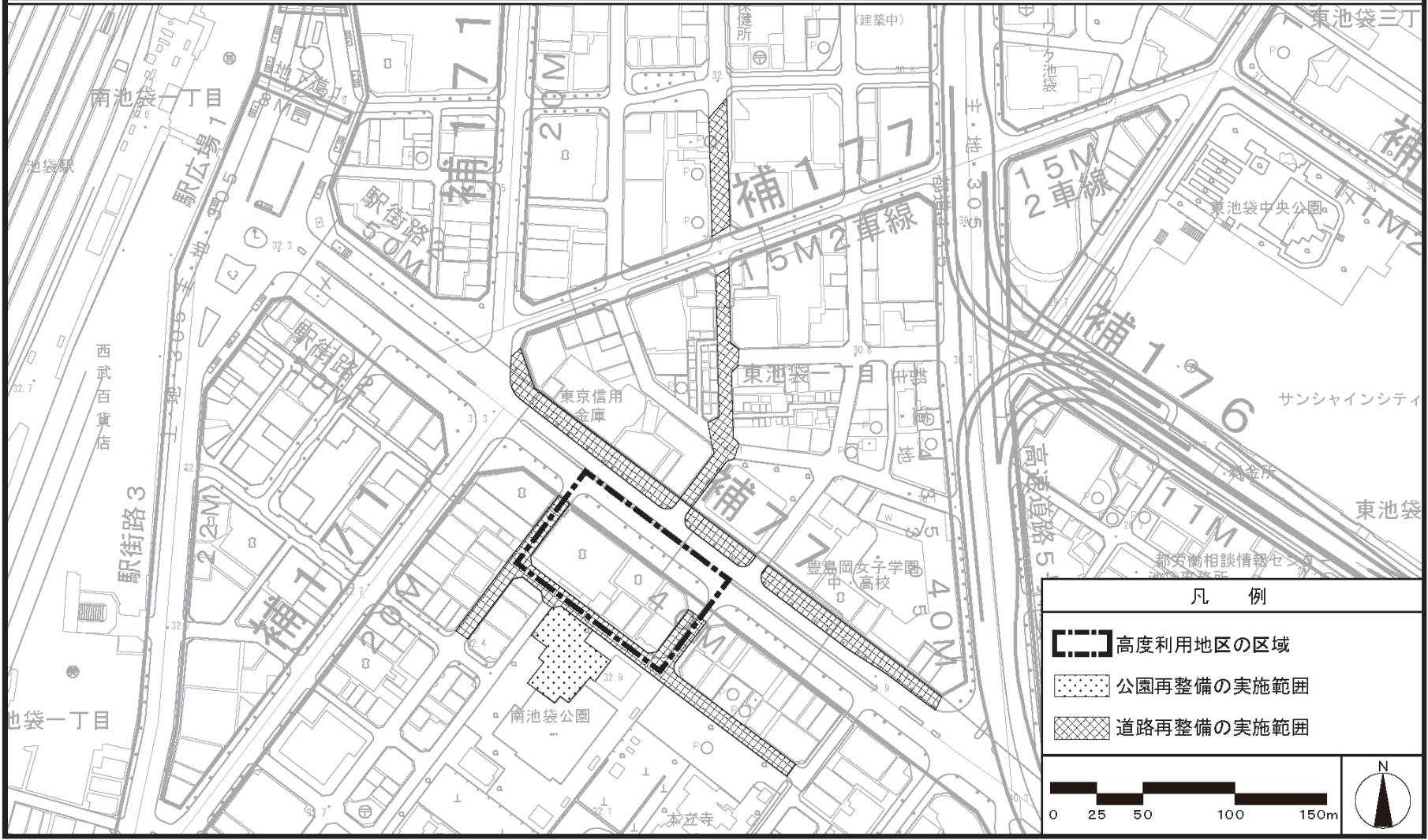
南池袋二丁目28番街区地区 計画図2 (壁面の位置の制限) [豊島区決定]



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第06-116号) 無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 6都市基街都第129号、令和6年6月24日

# 東京都市計画高度利用地区 南池袋二丁目28番街区地区 別添図

[豊島区決定]



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第06-116号)無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 6都市基街都第129号、令和6年6月24日

# 都市計画の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画高度利用地区 南池袋二丁目28番街区地区

## 2 理由

本地区は、「都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域」において、「池袋駅周辺地域」に位置付けられ、池袋駅及び周辺市街地の都市基盤の再編と併せて、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・カルチャー都市を形成するとされている。

さらに、「東京都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、池袋駅周辺では、多様な商業・業務機能や国際的な芸術・文化（アート・カルチャー）機能など、個性ある機能が集積した集客力の高い中核的な拠点を形成するとされている。

加えて、「池袋駅コア・ゾーンガイドライン2020」においては、国際アート・カルチャー都市の実現に向けたまちづくりの展開として多様な都市機能・施設の導入、人中心の空間づくり、回遊性の強化が求められている。

これらを踏まえ、本地区においては土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新と併せて周辺基盤の整備により、魅力ある商業・業務機能等の集積と人中心で回遊性のある都市空間の形成を図るため、市街地再開発事業の決定と併せて、本地区約0.6haの高度利用地区を変更する。