

# 池袋駅東口A・B・C・D地区地区計画の概要

## ■池袋駅東口のまちづくりの目標

池袋駅とその周辺地域では建築物の多くが老朽化していますが機能更新が進まず、防災性の向上が課題であるとともに都市空間の維持及び創出が求められています。

また、路線沿道によっては、駐車場の出入口による連続したにぎわい空間の分断、路上荷さばき車両などの路上障害物や地区内部への流入車両と歩行者導線の交錯が歩行者空間の快適性や回遊を阻害する一因となっています。

こうした状況を踏まえ本地区では、路線を特性に応じて分類し、その路線沿道にふさわしい多様な都市機能を誘導していくことと併せて、魅力ある街並みを有する沿道については、その街並みを保全していきます。また、これまで集積した機能を活かしつつ、中池袋公園（Hareza池袋）、南池袋公園等の既存施設や東池袋一丁目地区の市街地再開発事業地区等の都市再生等と連携し、新たなにぎわいの創出を図っていきます。

今後公民連携にもよりながら、老朽化した建築物の機能更新の機会を捉え、建築物の建替えや共同化、リノベーションなどを促進し、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、地域の特性に沿ったにぎわいの維持発展、地域の回遊性の向上及び安全・安心で快適なまちづくりを推進することにより、以下の目標の実現を図ります。

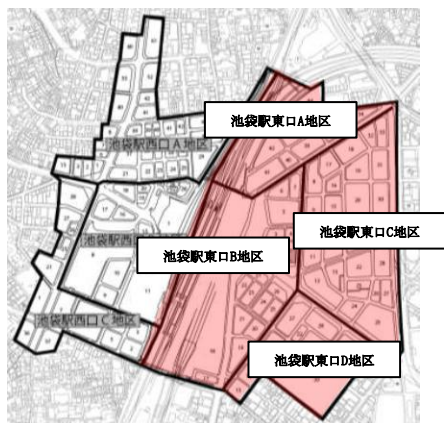
- ・多様な地域特性を支える拠点や都市空間の形成
- ・アニメイト通り等を中心とした歩行者中心の回遊性の高いまちの形成
- ・文化、芸術等の育成、創造、発信、交流等の機能の充実、強化と魅力ある商業・業務機能等の集積
- ・安全かつ安心して誰もが集い散策できる環境・防災機能の強化
- ・リノベーションによる地域特性に応じた機能の充実・強化と歴史的な魅力ある街並みの保全

## ■池袋駅周辺の地区計画について

本地区計画は、まちづくりの目標に向けて、地域の特性に応じたきめ細やかなまちづくりのルールを検討するため、平成18年4月12日に告示した「池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画」を廃止し、区域を拡大の上、地区計画を7つに分割。その後、それぞれの地区のまちづくりの進捗、特色に合わせた更新を行っております。ただし、それぞれの地区計画が独立しているのではなく、7つが連携し合いながら、成り立つものです。

本パンフレットは7つの地区計画のうち、池袋駅東口A・B・C・D地区の概要を1つにまとめたものになります。

今後、各地区計画の制限内容は、地域のまちづくりの進捗等にあわせて変更する可能性がありますので、最新の地区計画の内容は本紙末尾の問い合わせ先までご確認ください。



### ■告示日・告示番号（最新のものの）

|              |             |       |
|--------------|-------------|-------|
| 池袋駅東口A地区地区計画 | 令和8年6月9日変更  | 第189号 |
| 池袋駅東口B地区地区計画 | 令和2年3月31日決定 | 第107号 |
| 池袋駅東口C地区地区計画 | 令和8年6月9日変更  | 第188号 |
| 池袋駅東口D地区地区計画 | 令和8年6月9日変更  | 第190号 |

※赤い範囲が本パンフレットの対象区域です。

■地区計画の制限内容  
■敷地の状況に応じた地区計画の制限内容

| 敷地の状況<br>制限内容 | 池袋駅東口B地区地区計画区域内 |             |       | 池袋駅東口A、C、D地区地区計画区域内 |      |     |       |     |       |
|---------------|-----------------|-------------|-------|---------------------|------|-----|-------|-----|-------|
|               | 下記に面する敷地        |             |       | 下記対象路線に面する敷地        |      |     |       |     |       |
|               | ○               | 主要街路        | 左記以外  | 路線ア                 | 路線イ  | 路線ウ | 路線エ   | 路線オ | 路線カ   |
| ①用途の制限        | 1～4             | 1～4         | —     | 1～5                 | 1～4※ | 1,2 | -     | 1,2 | —     |
| ②敷地面積の最低限度    | 1               | 2           | 2     | 1                   | 2    | 2   | 2     | 2   | 2     |
| ③形態・色彩・意匠の制限  | 1～4,<br>6,7     | 1～4,<br>6,7 | 1,6,7 | 1～7                 | 1～7  | 1～7 | 1,5～7 | 1～7 | 1,5～7 |

① 建築物等の用途の制限

- 右図に示す主要街路、対象路線に面する敷地は、次に掲げる建築物は建築してはならない。
- 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項各号及び同条9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用途に供するもの
  - 勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝船投票券発売所の用途に供するもの
  - 1階以下の階（地階にあっては、避難階に限る。以下、「低層階」という。）部分に住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿・倉庫・自動車車庫・自転車駐車場以外の用途（以下、「商業業務用途」という。）を含まないもの（※旧三越裏通りは除く）  
ただし、次の各号のいずれかに該当する場合については、この限りではない。
    - 自動車車庫の出入り口、居住の用に供する玄関・階段等、用途上やむを得ないもので、低層階の直上階または直下階に、その階の床面積の2分の1以上を商業業務用途とするもの
    - 建築物の用途が自動車車庫、自転車駐車場のみに供するもの
    - 区長が、公益上若しくは用途上やむを得ないと認めたもの
  - 主要街路に面する部分の低層階に共同住宅の住戸若しくは住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室を設置するもの（※旧三越裏通りは除く）
  - 東口五差路から南東のグリーン大通りに面する敷地（◎に面する敷地）で、マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス、ゲームセンターの用に供するもの

② 敷地面積の最低限度

- グリーン大通りに面する敷地は200㎡とする。（○、◎及び路線ア）
- 上記以外の敷地は100㎡とする。  
ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地については、この限りでない。
  - 派出所や公衆便所その他これらに類するもので区長が公益上やむを得ないと認めたもの
  - 地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている上記の数値未満の土地、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する上記の数値未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。
  - 地区計画の決定告示日以降において、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行によるもの及び公共施設の用地として提供したことにより、上記の数値未満となる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。

③ 建築物等の形態・色彩・意匠の制限

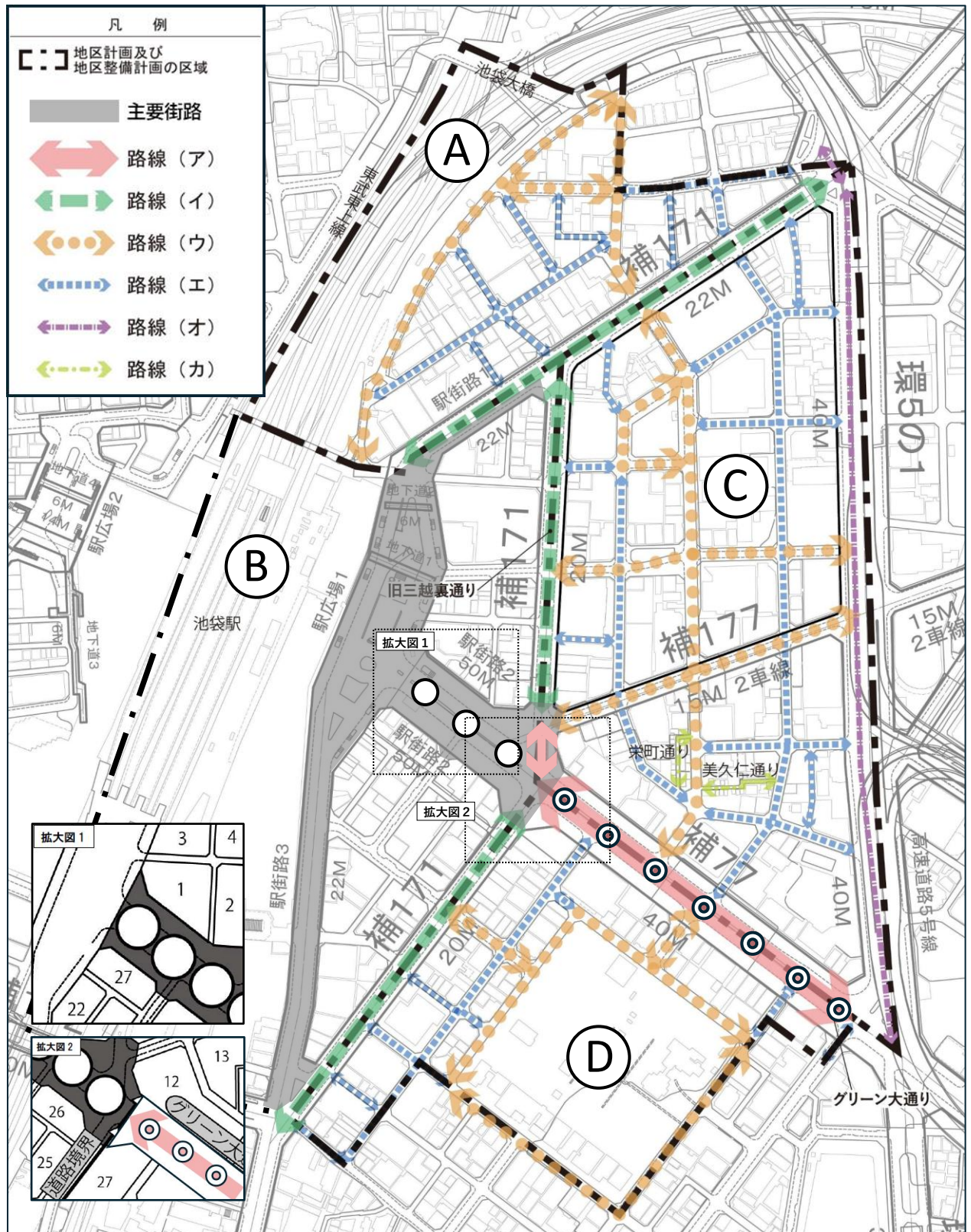
- 建築物の外壁及び屋根の色彩は、周辺環境と調和した色調とする。
- 対象路線に面して、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から同条第10項に規定する営業の用に供する広告の表示若しくは掲出をしてはならない（建築物の窓等の内側から外部に表示・掲出するものを含む）。
- 対象路線に面して、建築物の主要な出入口を設ける場合は、歩行者等からの視線を遮らない開放感あるものとするよう配慮する。
- 対象路線に面して、ショーウィンドウ等を設ける場合は、夜間においても、閉鎖的な印象を与えないよう配慮する。
- 夜間照明の設置など夜間のにぎわい形成に配慮し、かつ不特定多数が利用する全ての出入口及びそれに至る敷地内通路は高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する建築物移動等円滑化基準を遵守することとする。
- 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。
- 建築物の屋上部分を利用する広告塔・広告版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。

① 建築物等の用途の制限

② 敷地面積の最低限度

③ 建築物等の形態・色彩・意匠の制限

の対象路線図



## ■地区計画の制限内容

## ■敷地の状況に応じた地区計画の制限内容

| 敷地の状況<br>制限内容            | 池袋駅東口B地区地区計画区域内 |          |      | 池袋駅東口A、C、D地区地区計画区域内 |      |      |      |      |     |
|--------------------------|-----------------|----------|------|---------------------|------|------|------|------|-----|
|                          | 下記に面する敷地        |          |      | 下記対象路線に面する敷地        |      |      |      |      |     |
|                          | ○               | 主要<br>街路 | 左記以外 | 路線ア                 | 路線イ  | 路線ウ※ | 路線エ  | 路線オ  | 路線カ |
| ④壁面の位置の制限                | —               | —        | —    | 60cm                | 60cm | 60cm | 30cm | 60cm | —   |
| ⑤壁面後退区域における<br>工作物の設置の制限 | —               | —        | —    | ○                   | ○    | ○    | ○    | ○    | —   |

※音符広場部分については、壁面の位置の制限がございません。

### ④ 壁面の位置の制限 ※A、C、D地区地区計画区域内のみ

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、右図に示す壁面の位置の制限を超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場合はこの限りでない。

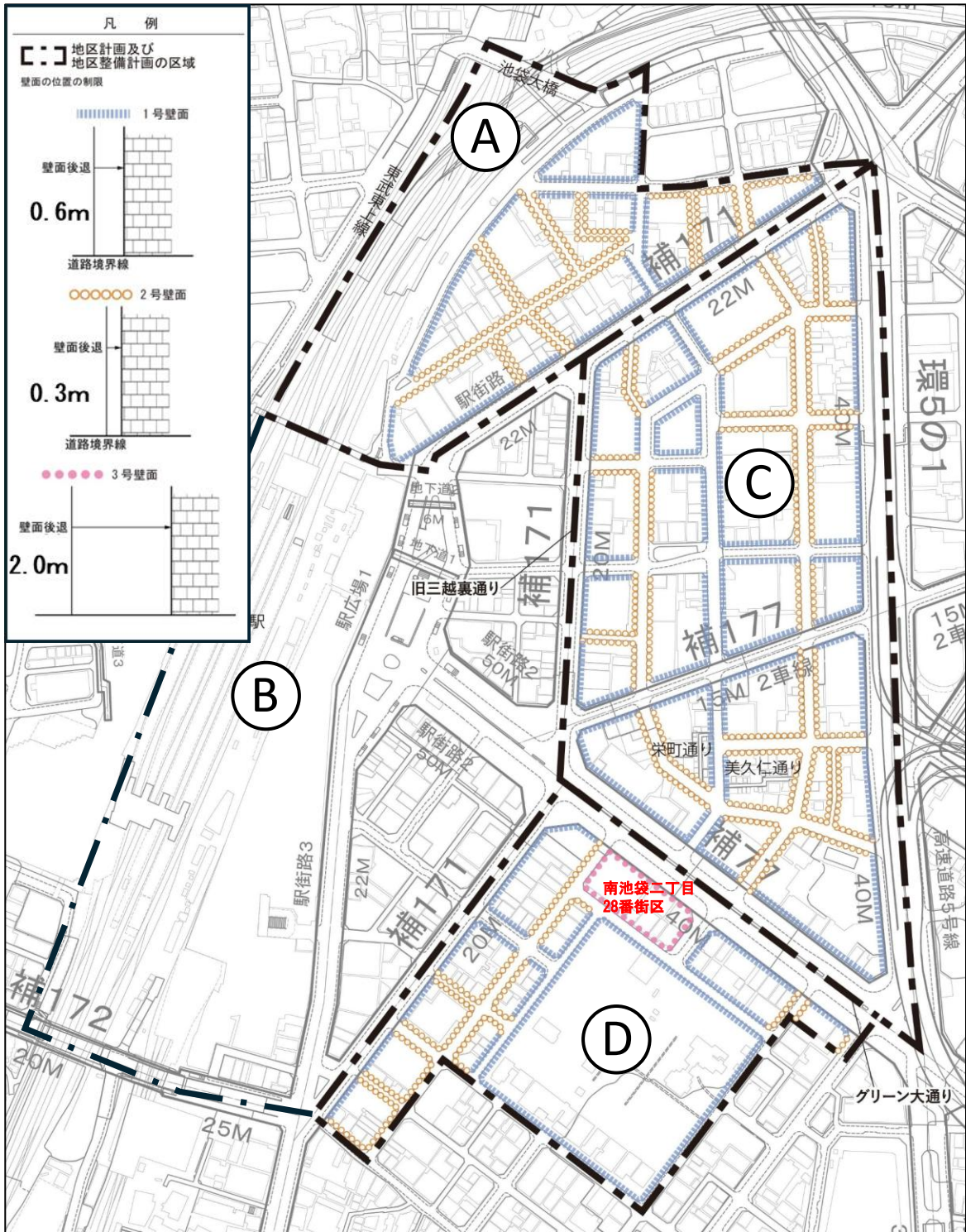
1. 敷地の規模、状況又は形状により区長がやむを得ないと認めた場合
2. 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、上屋、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの
3. 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分
4. 電気、ガス等の供給処理施設、及び防災上必要となる設備等

### ⑤ 壁面後退区域における工作物の設置の制限 ※A、C、D地区地区計画区域内のみ

壁面後退部分には、垣、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。

1. 植栽等
2. 道路の柔軟な利用を促進する制度を活用した道路沿いで、広場に位置付けられた壁面後退区域における、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・日よけ傘等のもの
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
4. 公益上必要な地域冷暖房その他の供給処理のための施設

- の対象路線図



## ■地区計画の制限内容

## ■敷地の状況に応じた地区計画の制限内容

| 敷地の状況<br>制限内容 | 池袋駅東口B地区地区計画区域内 |      |      | 池袋駅東口A、C、D地区地区計画区域内 |     |     |     |     |     |
|---------------|-----------------|------|------|---------------------|-----|-----|-----|-----|-----|
|               | 下記に面する敷地        |      |      | 下記対象路線に面する敷地        |     |     |     |     |     |
|               | ○               | 主要街路 | 左記以外 | 路線ア                 | 路線イ | 路線ウ | 路線エ | 路線カ | 路線キ |
| ⑥建築物等の高さの最高限度 | —               | —    | —    | ○                   | ○   | ○   | ○   | ○   | —   |

### ⑥ 建築物等の高さの最高限度 ※A、C、D地区地区計画区域内のみ

壁面の位置の制限が定められた敷地の建築物等の高さの最高限度は次のとおりとする。

1. 指定容積率が10分の90又は10分の80の区域で、幅員12m以上の道路を前面道路とする敷地は、90m
2. 指定容積率が10分の90又は10分の80の区域で、幅員10m以上12m未満の道路を前面道路とする敷地及び指定容積率が10分の70の区域で、幅員10m以上の道路を前面道路とする敷地は、80m
3. 指定容積率が10分の90、10分の80又は10分の70の区域で、幅員8m以上10m未満の道路を前面道路とする敷地及び指定容積率が10分の60で、幅員8m以上の道路を前面道路とする敷地は、70m
4. 幅員8m未満の道路を前面道路とする敷地は、60m

次に掲げる建築物にあつては上記の規定は適用しない。

- ・都市計画法第8条第1項第3号の規定により定める高度利用地区の区域内の建築物
- ・建築基準法第59条の2第1項の規定により特定行政庁の許可を受けた建築物
- ・都市再生特別措置法第36条第1項に規定する都市再生特別地区の区域内の建築物
- ・周辺環境に対して一定の配慮が図られ、地域課題の解決に資する取組を行うものとして区長が認めた建築物

| 指定容積率<br>前面道路幅員    | 600% | 700% | 800%及び900% |
|--------------------|------|------|------------|
| $W < 8m$           | 60m  | 60m  | 60m        |
| $8m \leq W < 10m$  | 70m  | 70m  | 70m        |
| $10m \leq W < 12m$ |      | 80m  | 80m        |
| $12m \leq W$       |      |      | 90m        |

以降のP8、P9について

池袋駅東口A・C・D地区のみにかかる  
緩和規定と制限規定になります。

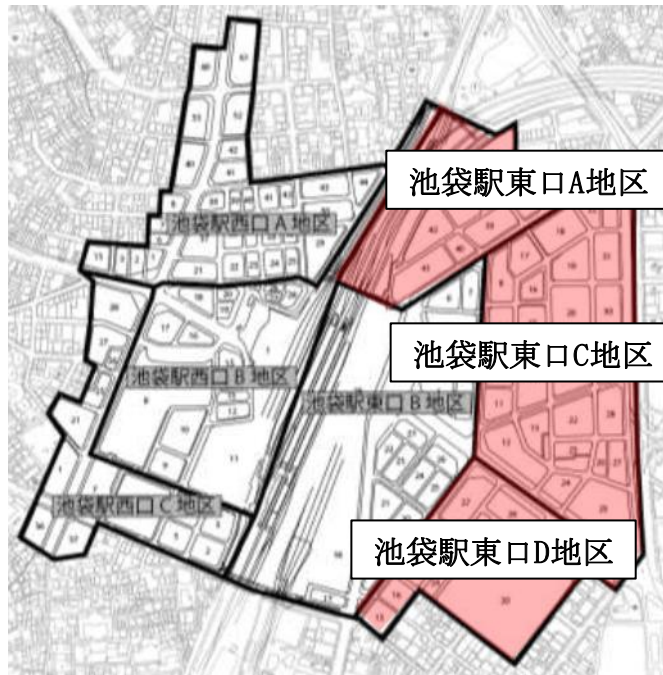
緩和規定については、対象条件があり、  
選択制でございます。

①斜線制限緩和

②前面道路幅員に基づく容積率制限の緩和

別途、  
建築基準法68条5の5の  
認定行為が必要です

③公共貢献等による容積率割増し・・・入念な事前相談が必要です



## ■地区計画の緩和内容 ※A、C、D地区地区計画区域内のみ

### ①斜線制限緩和

### ②前面道路幅員に基づく容積率制限の緩和 ※指定容積率は超えられません。

### ③公共貢献等による容積率割増し

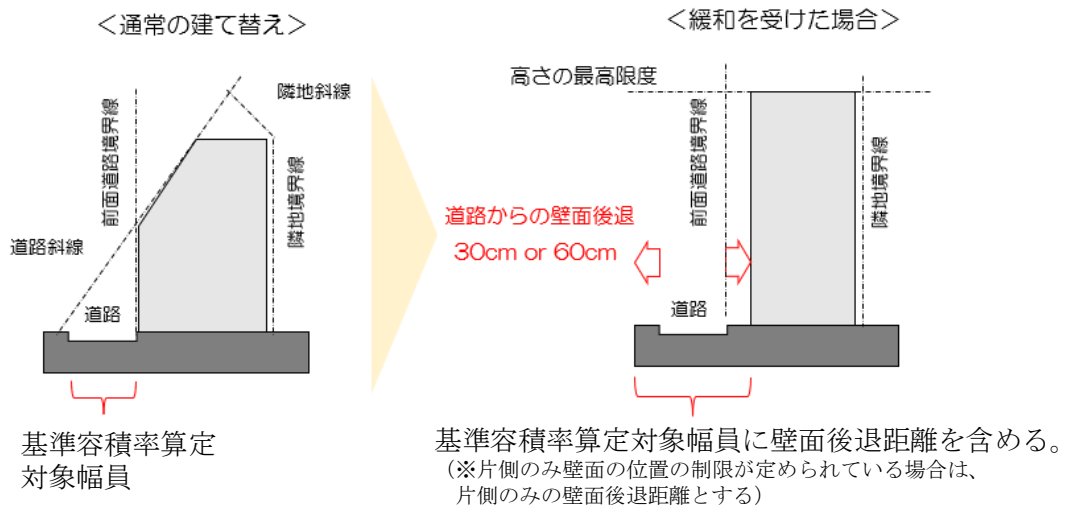
#### ①斜線制限緩和 ※A、C、D地区地区計画区域内のみ

適用条件：地区計画に適合し壁面の位置の制限が定められた敷地 かつ 建築基準法の認定を受けたもの

#### ②前面道路幅員に基づく容積率制限の緩和 ※A、C、D地区地区計画区域内のみ

適用条件：地区計画に適合し壁面の位置の制限が定められた敷地 かつ 建築基準法の認定を受けたもの

### 緩和のイメージ (①、②)



### 建築基準法の認定について（建築基準法68条の5の5）

以下の認定基準を全て満たすこととする。

#### 認定基準

##### 1 空地の整備

壁面の位置の制限による後退部分は、平坦で、かつ、周辺の状況にあわせた舗装整備を行い、歩行者等に開放すること。

##### 2 避難経路の確保

建築基準法施行令（以下「令」という。）第121条第1項第6号イの規定において、「6階以上の階」とあるのは「避難階以外の地上階」と読み替えるものとする。

##### 3 非常用の照明装置

令第126条の4第1項第4号に該当する建築物の居室には、同条ただし書きの規定にかかわらず、非常用の照明装置を設けること。

##### 4 内装の制限

令第128条の5第1項第1号イ及び同条同項第2号イの規定において、「準不燃材料」とあるのは「不燃料」と、同条同項第1号イの規定において、「難燃材料」とあるのは「準不燃材料」と読み替えるものとする。

##### 5 衛生

店舗等からの排気口は、隣地境界側以外に接して設けること。ただし、排気口及び排気口より上部の外壁等を隣地境界線から50cm以上離し、衛生上支障がない場合は、この限りでない。

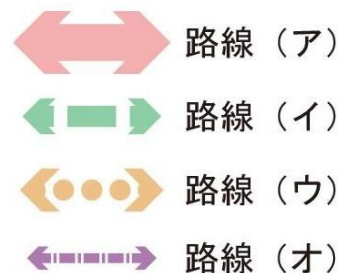
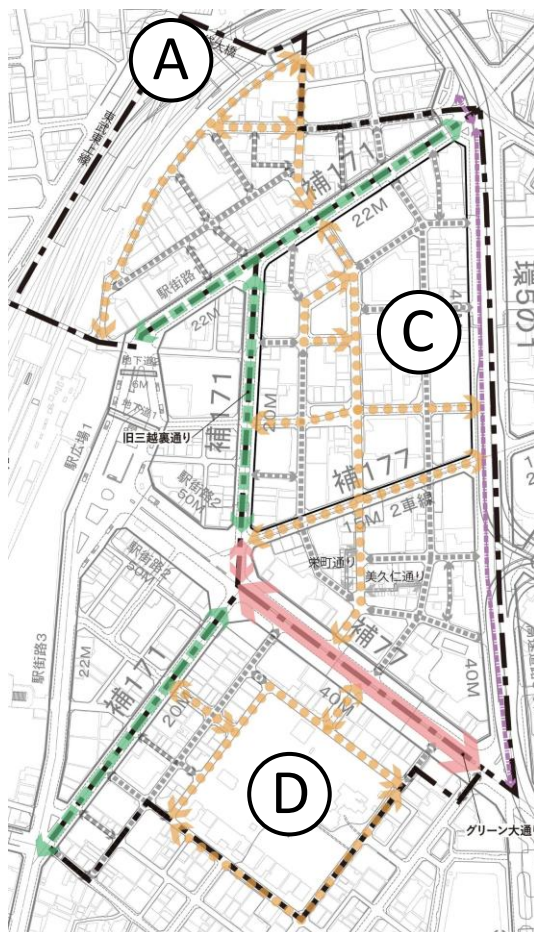
認定についての問合せ先

建築課許可耐震グループ 03(3981)0590

### ③公共貢献等による容積率割増し※A、C、D地区地区計画区域内のみ

選択可能な敷地：地区計画に適合し壁面の位置の制限が定められた敷地 かつ

下記路線（路線ア、イ、ウ、オ）に面する敷地 かつ 敷地面積500㎡以上の敷地



- ・上記敷地で、公共貢献等（1階の主要な用途をにぎわい施設、空地の確保など）を行い、区との事前協議の中で、評価の対象に資する建物と判断された建築物については、指定容積率に加え、50%～200%まで容積率を割り増すことができます。

詳しくは、都市計画課届出許認可グループ 03(4566)2633 までご連絡ください。

### 上記、公共貢献等による容積率割増しをする建築物のみ下記制限がかかります。

- ・建築物の容積率の最低限度 200%
- ・建築物の建蔽率の最高限度 80%

ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては10分の1を、同条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。

- ・建築物の敷地面積の最低限度 500㎡
- ・建築物の建築面積の最低限度 250㎡

### リノベーションによる再生まちづくりについて

- ・東京都と連携しながらリノベーションによるまちづくりを検討しております。進捗がありましたら、周知させていただきます。

参考：「街区再編まちづくり制度を活用した既存ビルのリノベーションによる再生まちづくり」

令和7年4月 東京都



■「①斜線制限緩和」、「②前面道路幅員に基づく容積率制限の緩和」、  
「③公共貢献等による容積率の割増し」を検討されている方へのご注意

- 本冊子P7、P8に記載の、  
①斜線制限緩和 ②前面道路幅員に基づく容積率制限の緩和は、事前相談に併せ、別途認定行為が必要になります。また、③公共貢献等による容積率の割増しについては、要件が複雑なため、区と入念な事前相談に相当な期間を要します。十分にご注意ください。
- 建設する建物の規模や用途によっては、景観条例や中高層集合住宅条例、紛争予防条例等の事前相談や協議、届出が必要な場合があります。

■地区計画の届出の流れ

下記のような計画や工事を行う場合は、地区計画の届出が必要です。計画を始める前に、区にご相談をお願いします。

- ・敷地を分割 ・建築物を新築、増築、改築 ・建築物の色や形、デザインを変更
- ・広告看板や袖看板、屋上看板を設置 など。

届出の流れ

(赤字は、①斜線緩和②全面道幅員に基づく容積率制限の緩和を活用する場合、青字は、③公共貢献等による容積率割増しを活用する場合必要になります)

0. 容積割増しの事前相談(公共貢献等の確認) ※相当な期間を要します

1. 事前相談(計画を始める前) ⇒認定申請の提出等も併せて確認。  
認定申請は、地区計画に適合していることが前提条件となるため、認定申請前に地区計画の協議を終えてください。
2. 地区計画の届出(都市計画法)
3. 協議終了

- ・副本返却・認定通知

4. 建築確認・各種申請(建築基準法、関係規定)
5. 確認済証の交付
6. 工事着手

※地区計画の届出は、「工事着手の30日前」かつ「建築確認申請の前」までをお願いします。  
(都市計画法第58条の2第1項)

■地区計画の届出の必要書類

| 届出が必要な主な行為                                                             | 届出書類(正・副1部)<br>都市計画法施行規則第43条の9                                                           |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築物・工作物の新築、増築、改築、移転、大規模な修繕、大規模な模様替えなど確認申請を要する行為                        | ・案内図、配置図、立面図(着色、2面以上)<br>各階平面図(1/100以上)<br>※届出内容により土地の登記簿や公図の写し、断面図などを参考図書として求める場合があります。 |
| 建物の用途変更(地区計画により用途の制限がある地区)<br>屋外広告物条例の許可申請が必要な広告物<br>その他、屋上広告物の設置、築造など |                                                                                          |
| 建築物の形態又は意匠の変更                                                          | ・案内図、配置図、立面図(着色、2面以上) 1/100以上                                                            |
| 土地の区画形質の変更(敷地の分割など)<br>※都市計画法第29条に基づく開発許可を要する場合は除く                     | ・案内図、区域図、設計図 1/100以上                                                                     |

- その他：(1) 図面には門、塀や既存の道路と敷地の位置の記載をお願いします。  
(2) 届出を代理人が行う場合は委任状が必要です。  
(3) 届出内容に変更があった場合は、変更届の提出をお願いする場合があります。  
(4) 図面はA4サイズに左とじで織り込み、都市計画法施行規則別記様式第十一の二(表紙)を表紙にして提出してください。

【問い合わせ先】

豊島区都市整備部 都市計画課 電話:03(4566)2633 FAX:03(3980)5135  
〒171-8422 豊島区南池袋 2-45-1  
eメール: [A0022603@city.toshima.lg.jp](mailto:A0022603@city.toshima.lg.jp)