

「池袋駅東口A・C・D地区地区計画」の都市計画手続きについて

当該地区においては、拠点整備が成熟しつつある中で、「老朽建築物の建替え促進」や「新たなにぎわい創出」を実現するために、これまで検討を進めてきた「街並み再生方針」について、令和7年11月19日に東京都にて告示されました。

今後、「街並み再生方針」に基づき、まちづくりルールを具体化するために、現状の地区計画の変更手続きを行います。



図1 池袋駅東口A・C・D地区

1. 地区計画（原案）の主な変更内容について（参考資料第1号～3号を参照）

【地区計画の目標】（主な追記内容）

- ・歩行者中心の回遊性の高いまちの形成
- ・その沿道にふさわしい多様な都市機能の誘導
- ・建替えによらないリノベーションの促進
- ・歴史的な魅力ある街並みの保全

【土地利用の方針】（主な追記内容）

- ・安全・安心で快適なゆとりある歩行者空間の確保及び回遊性の高い魅力的な街並みを形成するため、統一的な街並みの誘導
- ・地域特性に応じた機能を充実させるため、建築物の建替えや共同化に加え、リノベーションを推進

【建築物等の整備の方針】（主な追記内容）

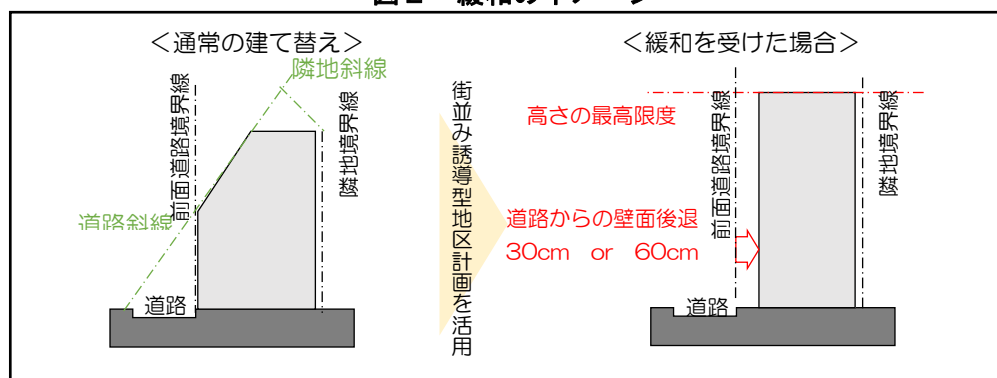
- ・壁面の位置の制限を定めた路線沿道においては、斜線制限と容積率の緩和

【地区整備計画】

街並み再生方針に沿った、具体的な制限内容を新たに位置づけた。

- ・ **壁面の位置の制限(原則ルール)** : 路線の特性に応じて、壁面後退距離(30cm、60cm)を設けます。(図3を参照) ※適用除外規定あり
- ・ **高さの最高限度(原則ルール)** : 指定容積率及び前面道路幅員に応じて、高さの制限(60m～90m)を定めます。(表1を参照)

図2 緩和のイメージ



※斜線制限緩和については認定基準を設ける

図3 壁面の位置の制限

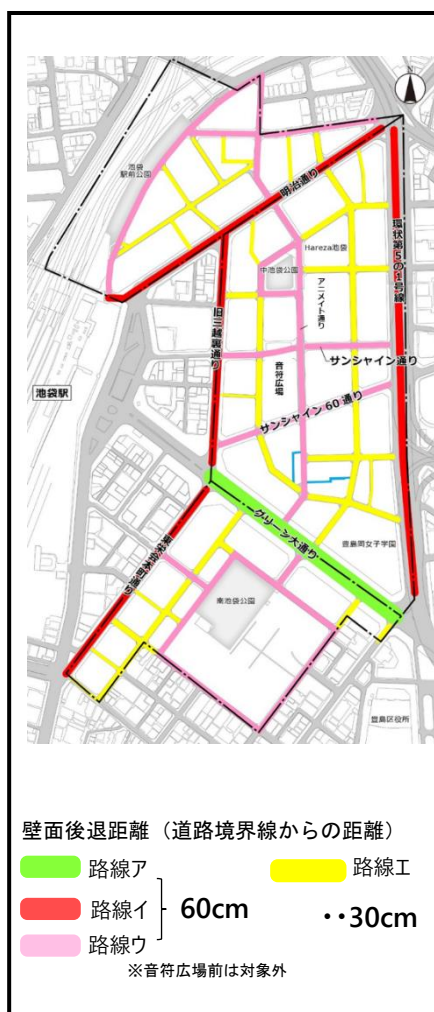


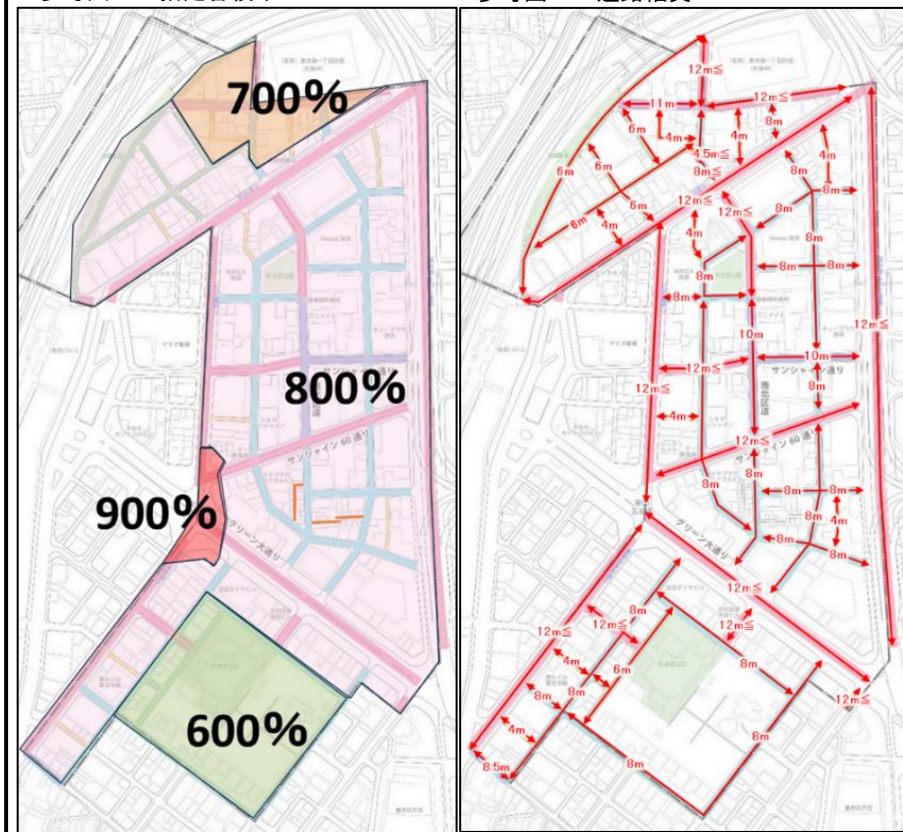
表1 高さの最高限度

指定容積率及び道路幅員に応じて、高さ制限を設定

指定容積率	600%	700%	800%及び900%
前面道路幅員			
W<8m	60m	60m	60m
8m≤W<10m		70m	70m
10m≤W<12m	70m	80m	80m
12m≤W			90m

参考図1：指定容積率

参考図2：道路幅員



・容積率の最高限度（選択ルール）

図5の路線ア, イ, ウに面する、壁面の位置の制限が定められた500㎡以上の敷地において、貢献機能の整備に応じた容積率の割り増し(50%~200%)が可能となります。

※貢献機能の整備：面的なにぎわいを広げるため、空地やにぎわい創出に資する商業施設などを整備すること。

図4 緩和のイメージ

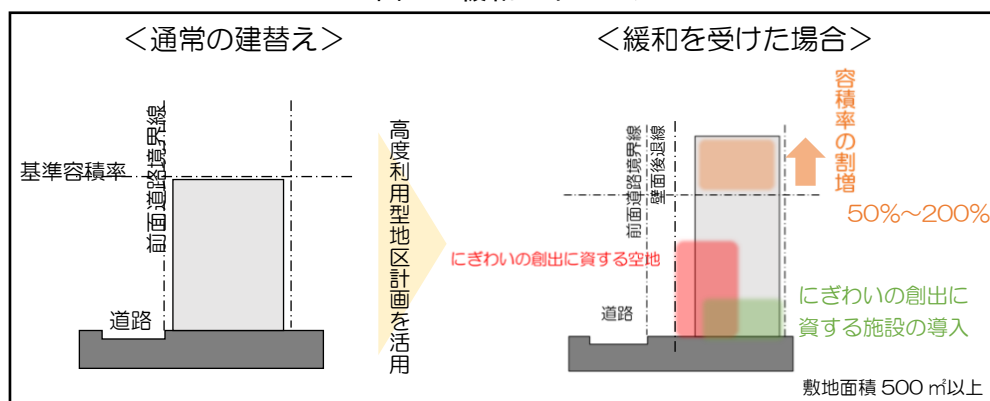
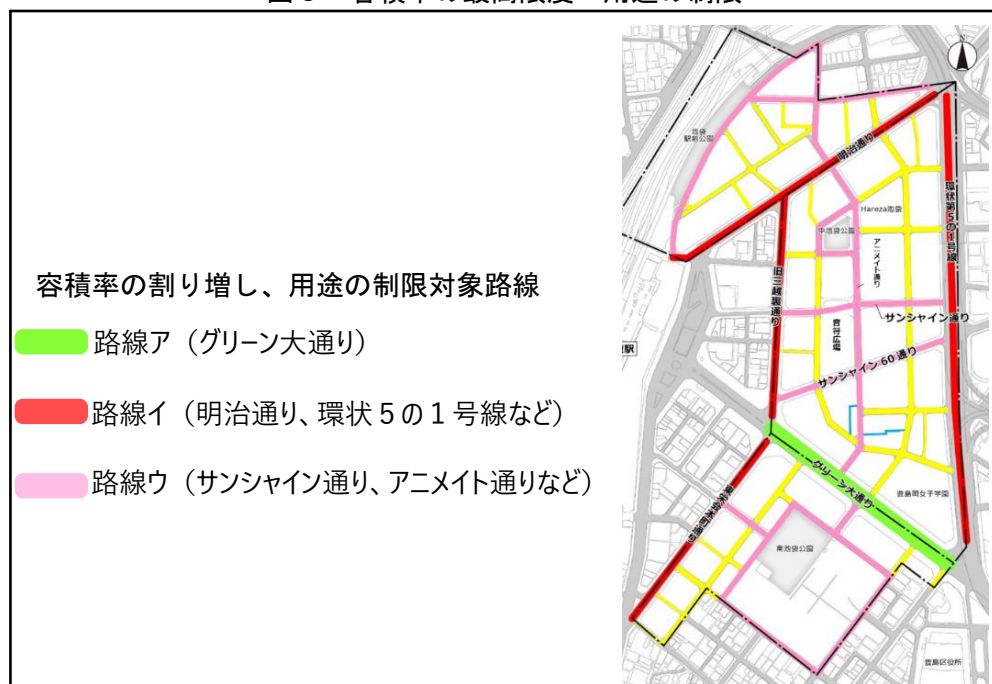


図5 容積率の最高限度・用途の制限



・建築物等の用途の制限（原則ルール）

上記図5の路線ア, イ, ウに面する建築物は、性風俗営業に供する施設を建築することができない旨を追記しました。

2. 池袋駅東口 A・C・D 地区地区計画(原案) の公告、縦覧・意見募集について

- ・公告日 令和 8 年 1 月 19 日 (月)
- ・縦覧期間 令和 8 年 1 月 20 日 (火) ～令和 8 年 2 月 3 日 (火) の 2 週間
- ・意見募集 令和 8 年 1 月 20 日 (火) ～令和 8 年 2 月 10 日 (火) の 3 週間
- ・対象 地区計画区域内の土地建物所有者等、利害関係者
- ・周知方法 通知文 (地区計画区域内の土地建物所有者に郵送)
区の HP に原案も含めて掲載 (通知文に QR コードにて区の HP を案内)
- ・意見書提出方法 郵送、FAX、E メール、窓口持参

3. 池袋駅東口 A・C・D 地区地区計画(原案) 説明会 (オープンハウス型) の開催について

- ・開催日時・会場
 - ①令和 8 年 1 月 23 日 (金) 14 時～19 時 豊島区役所 5 階 509・510 会議室
 - ②令和 8 年 1 月 24 日 (土) 13 時～18 時 豊島区役所 5 階 509・510 会議室
- ・説明会の内容 池袋駅東口 A・C・D 地区地区計画 (原案) について
- ・対象 地区計画区域内の土地建物所有者等、利害関係者

4. 今後の予定

【地区計画 (原案) について】

- ・(1/19～) 公告、縦覧、(利害関係者へ) 意見募集・説明会開催
⇒ 意見等を踏まえ「地区計画 (案)」作成

【地区計画 (案) について】

- ・(4 月) 都市計画審議会を経て、公告、縦覧、(広く区民へ) 意見募集・説明会開催
⇒ 意見等を踏まえ「地区計画 (案)」確定

【地区計画変更の決定について】

- ・(5 月) 都市計画審議会に付議 ⇒都市計画決定・告示
- ・(7 月) 建築条例改定 (第二回定例会)