

第1章 土地利用と市街地整備

1. 土地利用の方針

(1) 土地利用の現状と課題

① 現状

豊島区は、池袋副都心を中心としたにぎわいがある一方で、閑静で落ち着いた住宅地もあり、多様で複合的な土地利用を特徴としています。土地利用の現状は、池袋副都心と鉄道駅を中心にした「商業業務地」、商業業務地の周囲や幹線道路沿道などにおいて商業業務機能等と居住機能が複合する「複合用途地」、区内の過半を占める「住宅地」に分類することができます。

このうち、住宅地は区の南部や環状6号線（山手通り）の西部を中心とした比較的戸建住宅が多い地域、北東部を中心に広がる木造賃貸住宅など集合住宅が多い地域に分けることができます。

② 主な課題

- 都市づくりビジョンで示した都市づくりの目標の実現に向けて、都市の骨格である拠点と軸を形成するとともに、地域特性に応じた適切な土地利用が必要です。
- 本格的な人口減少、少子・超高齢社会を見据え、鉄道駅周辺を中心に誰もが都市機能の集積によるメリットを享受できる利便性の高い、人と環境に優しい都市空間の形成が必要です。
- 池袋副都心では、首都機能の一翼を担う多彩な都市機能の高度な集積により、にぎわいと活力を強化する複合的な土地利用が必要です。
- 歴史と文化、みどりの潤いと落ち着いた雰囲気の中で、安全・安心で快適に暮らし続けられる住環境の形成と保全が必要です。
- 木造住宅密集地域では、早期に安全性を高めるため、災害に強い都市づくりの推進が必要です。

(2) 土地利用の方針

1)土地利用の類型にあわせた都市づくりの推進

立地条件や集積する都市機能などを踏まえ、土地利用区分を9分類に区分し、都市づくりに取り組みます。

①商業業務地

○池袋副都心商業業務地

- ・池袋駅、庁舎跡地、補助77号線（グリーン大通り）、補助171号線、サンシャインシティ、アゼリア通り及びこれらの周辺では、商業機能を強化するとともに、業務、文化、芸術、交流、娯楽、情報発信など多様な都市機能が集積・連携した高度な土地利用を図ります。

- ・特に池袋駅周辺では、土地の有効利用や防災性の向上、歩行者の安全性の確保、効率的なエネルギー利用とみどりの確保などを推進するため、大街区化などの街区再編に取り組みます。

○交流拠点商業業務地

- ・駒込駅、巣鴨駅、大塚駅及び目白駅周辺では、商業、業務、文化、交流、情報発信などの都市機能の集積により、区内外から人々が訪れ、交流するとともに、魅力ある都心居住を促進する土地利用を図ります。

○生活拠点商業業務地

- ・私鉄及び地下鉄駅周辺では、区民の身近な暮らしを支える商業、医療、福祉、子育て、教育などの都市機能の集積により、地域の人々の交流を支える土地利用を図ります。

②複合用途地

○商業業務系複合地

- ・商業業務地周辺や補助幹線道路沿道などでは、居住、商業、業務機能が複合した、暮らしやすく、にぎわいのある土地利用を図ります。
- ・特に、商業業務地周辺では、鉄道駅や商業、業務、文化機能などと近接した魅力ある都心居住を促進し、利便性の高い安全・安心な住環境を形成します。

○幹線沿道型複合地

- ・都市骨格軸である幹線道路沿道では、沿道の立地を生かした商業、業務、流通機能などと居住機能が調和した複合的な土地利用を図ります。

○産業系複合地

- ・居住、商業、業務機能と工場、作業所、倉庫などの産業機能が調和する複合的な土地利用を図ります。
- ・工場跡地からマンション等への土地利用転換においては、周辺工場の操業環境と良好な住環境の形成とのバランスが図られるよう誘導します。

③住宅地

○店舗等併存住宅地

- ・小売店などをはじめとする生活支援機能と住環境が調和した土地利用を図ります。
- ・都市計画道路が整備される沿道では、周辺の住環境と調和した安全性が高く、にぎわいのある土地利用を図ります。

○一般住宅地

- ・戸建住宅や集合住宅など質の高い多様な住宅が立地し、居住機能を中心とした暮らしやすく、安全で良好な住環境を形成します。
- ・木造住宅密集地域では、建築物の不燃化・耐震化や共同・協調建替えの促進、狭あい道路の整備などにより住環境の改善を進めます。

○低層住宅地

- ・戸建住宅及び低層集合住宅を中心として、みどり豊かで落ち着いたきのある街並みを維持・保全し、ゆとりと潤いを感じられる安全な住環境を形成します。

2)地域地区の指定

- 用途地域等は、都市づくりビジョンを踏まえ、都市計画道路の整備や都市計画事業の実施などの土地利用転換にあわせて適正に見直します。
- 地域特性に応じた土地利用の規制・誘導を図るため、都市計画手法や都市開発諸制度などを活用します。
- 特定整備路線沿道では、市街地環境の変化に対応し、道路整備とあわせた延焼遮断帯としての機能確保するため、地区計画の策定、防火地域及び最低限度高度地区の指定、特定防災街区整備地区の指定などを検討し、必要に応じて用途地域等を見直します。

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になります。

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
第一種住居地域	60	200	11.2	0.9			800	51.6	4.0
		300	122.6	9.4			900	16.5	1.3
		400	56.6	4.4		(小計)		(294.7)	(22.7)
	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	工業地域・ 工業専用地域	-	-	-	-
	(小計)		(5.8)	(0.4)	合 計			1,298.6	100.0
準住居地域	-	-	-	-					

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

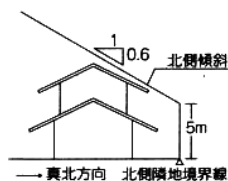
高度利用地区は市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、建築物の容積率の最高限度及び最低限度や建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度などを定めるものです。

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。

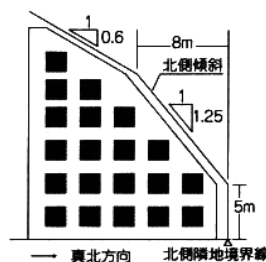
図表 2-1-3 豊島区内の高度地区の種類及び内容

【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っては、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っては、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っては、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っては、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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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 - 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 - 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	

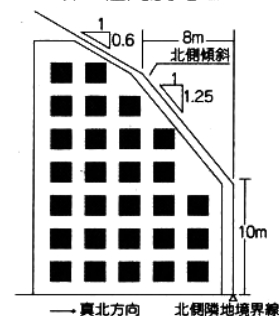
第1種高度地区



第2種高度地区



第3種高度地区

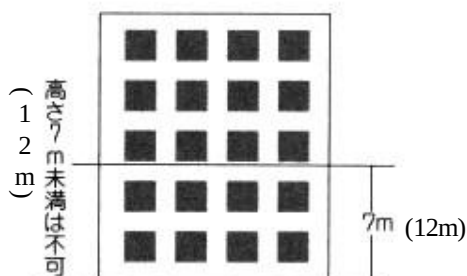


【最低限度】

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。

都市計画決定告示 昭和47年11月24日

街区規模 5.5ha

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合 800%

建築物の高さの最高限度 248m

(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	560.0
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、令和 6 年 12 月 26 日に、池袋本町四丁目 1・2 番地区（池袋本町四丁目 1・2 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。

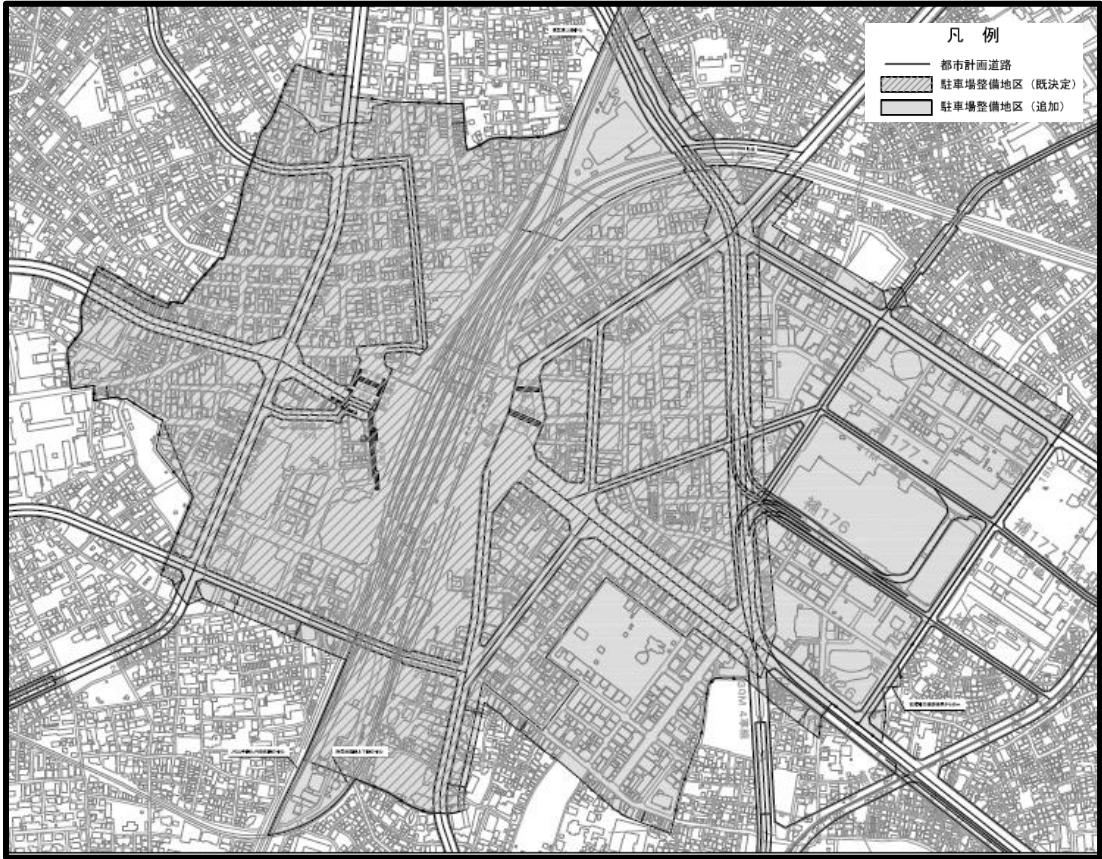
商業地域、近隣商業地域とこれら周辺の地域において、自動車交通が著しくふくそうする地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について指定されます。

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
			供用台数(台)		
池 袋	昭和32.12.28	0.68	110	(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	0.93	160	(株)池袋西口駐車場	昭和44年4月開業 令和6年11月11日計画変更(変更 前面積0.57ha、計画台数160台)
			-		
西巢鴨	昭和41.1.24	8.99	1,600	(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。

3. 地区計画制度

(1) 地区計画制度の概要

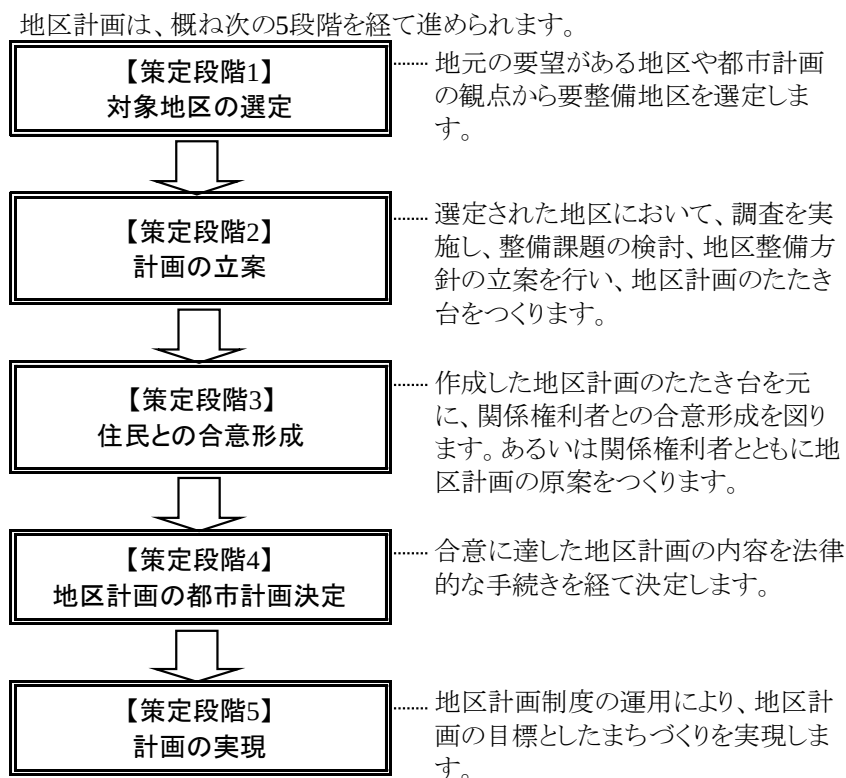
都市計画法や建築基準法で定めている規制は、全国一律に制限している規制であり、地区の課題や将来像を踏まえた目標とする街づくりを実現していくには十分とはいえません。

そこで、地域の実情を踏まえ、目標とする街づくりを実現するために開発や建築行為などの制限を強化したり、道路斜線制限を緩和したりするなどきめ細かな街並み形成の約束事を地域ごとに定めていく手法として「地区計画制度」があります。

地区計画を定めることにより、建築物の建替えの際には地区計画のルールを守ることによって、徐々に街づくりの目標に沿ったまちが実現していきます(※地区計画は建替えの際などに適用されるため、既存の建築物に影響を与えるものではありません)。

地区計画の策定手順については、図表2-1-8のとおりです。また、豊島区では、図表2-1-9のとおり、現在25か所の地区計画が定められています。

図表2-1-8 地区計画の策定手順



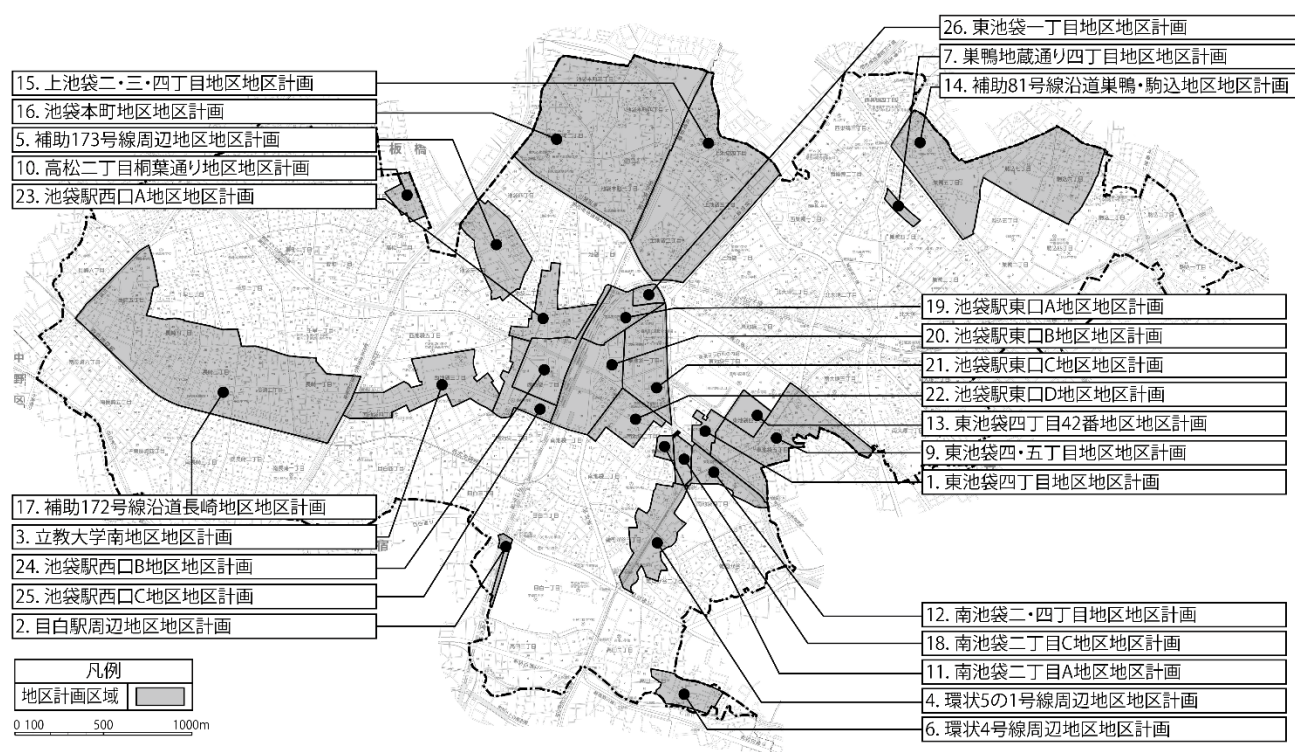
図表 2-1-9 豊島区における地区計画の都市計画決定状況

番号	告示年月日	名 称	面積(ha)	位 置
1	平成 5.8.17	東池袋四丁目地区再開発地区計画	1.6	東池袋四丁目及び南池袋二丁目各地内
	平成 16.5.20	東池袋四丁目地区地区計画	2.7	東池袋四丁目及び南池袋二丁目各地内
2	平成 10.10.7 11.11.11 変更	目白駅周辺地区地区計画	1.6	目白一丁目・三丁目各地内
3	平成 15.1.31	立教大学南地区地区計画	16.5	西池袋三丁目・四丁目各地内
4	平成 15.11.6	環状 5 の 1 号線周辺地区地区計画	10.3	南池袋三丁目・四丁目及び雑司が谷二丁目・三丁目各地内
5	平成 17.1.19 19.1.19 変更	補助 173 号線周辺地区地区計画	12.3	池袋二丁目及び池袋三丁目各地内
6	平成 17.1.19	環状 4 号線周辺地区地区計画	5.5	高田一丁目地内
7	平成 17.9.28	巣鴨地藏通り四丁目地区地区計画	1.2	巣鴨四丁目地内
8	平成 18.4.12 令和 2.3.31 廃止	池袋駅周辺・主要街路沿道エリア 地区計画	39.1	東池袋一丁目、南池袋一・二丁目、西池袋一～三丁目、池袋二丁目、西池袋五丁目各地内
9	平成 20.6.20 26.8.7 変更 29.3.31 変更	東池袋四・五丁目地区地区計画	20.3	東池袋四丁目、東池袋五丁目、南池袋二丁目及び南池袋四丁目各地内
10	平成 20.12.26	高松二丁目桐葉通り地区地区計画	3.3	高松二丁目地内
11	平成 21.7.31 24.3.30.変更	南池袋二丁目 A 地区地区計画	1.2	南池袋二丁目地内
12	平成 26.3.7	南池袋二・四丁目地区地区計画	5.6	南池袋二丁目、四丁目地内
13	平成 28.1.15	東池袋四丁目 42 番地区地区計画	3.7	東池袋四丁目 42 番地内
14	平成 28.3.7	補助 81 号線沿道巣鴨・駒込地区 地区計画	40.2	巣鴨三丁目、四丁目、五丁目、西巣鴨三丁目、四丁目、駒込四丁目、五丁目、六丁目及び七丁目各地内
15	平成 28.3.7	上池袋二・三・四丁目地区地区計画	46.5	上池袋二丁目、三丁目、四丁目及び池袋本町一丁目各地内
16	平成 28.3.7	池袋本町地区地区計画	65.8	池袋本町一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、池袋一丁目、四丁目及び上池袋四丁目各地内
17	平成 28.3.7	補助 172 号線沿道長崎地区地区計画	69.0	長崎一丁目、二丁目、三丁目、四丁目及び五丁目各地内
18	平成 30.6.21 令 4. 3. 14 変更	南池袋二丁目 C 地区地区計画	2.3	南池袋二丁目地内

番号	告示年月日	名 称	面積(ha)	位 置
19	令和 2.3.31	池袋駅東口 A 地区地区計画	6.3	上池袋二丁目、東池袋一丁目、西池袋一丁目及び池袋一丁目各地内
20	令和 2.3.31	池袋駅東口 B 地区地区計画	11.4	東池袋一丁目、南池袋一丁目、西池袋一丁目及び西池袋二丁目各地内
21	令和 2.3.31	池袋駅東口 C 地区地区計画	10.0	東池袋一丁目、南池袋一丁目及び南池袋二丁目各地内
22	令和 2.3.31	池袋駅東口 D 地区地区計画	6.7	南池袋一丁目、南池袋二丁目及び南池袋三丁目各地内
23	令和 2.3.31	池袋駅西口 A 地区地区計画	8.2	西池袋一丁目、西池袋三丁目及び池袋二丁目各地内
24	令和 2.3.31	池袋駅西口 B 地区地区計画	10.2	西池袋一丁目、西池袋三丁目及び池袋一丁目各地内
25	令和 2.3.31	池袋駅西口 C 地区地区計画	6.3	西池袋一丁目、西池袋二丁目、西池袋三丁目及び西池袋五丁目各地内
26	令和 2.10.6	東池袋一丁目地区地区計画	1.5	東池袋一丁目地内

図表2-1-10 地区計画の位置及び区域

新たな「首都圏広域地方計画」に係る市区町村計画提案について



図表2-1-11 地区計画届出件数

年度	建築物	広告物	その他	計
平成 14～25 年度	591	263	38	892
26 年度	65	39	1	105
27 年度	55	36	2	93
28 年度	247	23	0	270
29 年度	251	39	1	291
30 年度	292	23	6	321
令和元年度	285	19	4	308
2 年度	244	27	6	277
3 年度	202	41	4	247
4 年度	188	53	2	243
5 年度	191	44	5	240
6 年度	242	51	1	294
計	2,853	658	70	3,581

4. 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、戦災復興事業として昭和 21 年に都市計画決定されたものと、都市改造事業として昭和 29 年に制定された土地区画整理法に基づいて行われたものがあります。

(1) 戦災復興土地区画整理事業

戦災復興事業として実施された土地区画整理事業は、図表 2-1-12 のとおりです(都市計画決定：昭和 21 年 4 月 25 日戦災復興院告示第 13 号)。

図表 2-1-12 戦災復興土地区画整理事業

都市計画決定	地区番号	事業決定	位 置	地区面積(㎡)	換地処分
昭和21.4.25. (戦災復興院告示第13号)	10-1	昭和23.9.2. (東京都告示第549号)	池袋駅付近東側	506,657 (506,657)	昭和35.10.31
	10-2	昭和23.9.2. (東京都告示第549号)	池袋駅付近西側	303,784 (303,784)	昭和43.7.6
	13	昭和24.6.9. (東京都告示第559号)	大塚駅付近	518,389 (510,784)	昭和55.9.1
	24	昭和25.10.5. (東京都告示第792号)	駒込一丁目の一部 文京区駒込明神町付近	331,795 (7,771)	昭和46.6.24
	31	昭和25.10.5. (東京都告示第794号)	巣鴨駅付近	305,693 (225,332)	昭和44.9.2
	32	昭和26.4.17. (東京都告示第405号)	駒込駅付近	139,086 (125,309)	昭和44.3.29
	42	昭和29.2.11. (東京都告示第123号)	東京拘置所南側	40,598 (40,598)	昭和31.4.28
合 計	7地区			2,146,001 (1,720,262)	

※地区面積中の()内の数値は豊島区内の面積

なお、南大塚二丁目の一部は、事業施行告示されましたが未施行となっています。

(2) 都市改造事業

都市改造事業として実施された土地区画整理事業は、図表 2-1-13 のとおりです。

図表 2-1-13 都市改造土地区画整理事業

都市計画決定	事業決定	位 置	地区面積(㎡)	換地処分
昭和21.4.25. (戦災復興院告示第13号)	昭和37.3.31. (東京都告示第240号)	高田馬場駅付近 (高田三丁目一部)	80,041 (10,177)	昭和47.3.1
昭和39.4.16. (建設省告示第1206号)	昭和40.1.30. (東京都告示第93号)	池袋二丁目付近	205,555 (205,555)	平成3.3.30
合 計 2地区			285,596 (215,732)	

※地区面積中の()内の数値は豊島区内の面積

5. 市街地再開発事業

(1) 市街地再開発事業の概要

市街地再開発事業は、低層の木造建築物などが密集して災害の危険があるような地区において、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図るために、建築物に併せて公共施設の整備を行うものです。また、権利変換という権利調整手法によって事業を進める第一種市街地再開発事業と、用地買収によって事業を行う第二種市街地再開発事業とに区別されます。

(2) 東池袋四丁目地区市街地再開発事業

東池袋四丁目 5 番街区及び 21 番街区において再開発地区計画を決定し、5 番街区では組合施行による東池袋四丁目地区市街地再開発事業が、その北側の 21 番街区では都市再生機構施行による東池袋四丁目第 2 地区市街地開発事業が行われ、ともに完了しています(ともに第一種市街地再開発事業)。

事業の概要及び経緯は、次のとおりです。

① 地区計画による街づくり方針(概要)

ア. 位 置 : 豊島区東池袋四丁目及び南池袋二丁目各地内(P37 図表 2-1-14 参照)

イ. 面 積 : 約 2.7ha

ウ. 目 的 : 池袋副都心整備の一環として、商業、業務や文化、居住等の複合的な機能を備えた良好な市街地を形成する。

エ. 方 針 : ・土地利用の方針 : 商業、業務機能及び文化、交流等の都市機能の拡充と利便性

の高い都市型住宅の確保を図る。

・公共施設等の整備の方針 : 都市計画道路補助 175 号線や地下広場、地下通路、広場等を整備する。

・建築物の整備の方針 : 建築物の用途制限、容積率の最高限度及び建築物の形態又は意匠の制限を定める。

② 市街地再開発事業の計画

《東池袋四丁目地区の概要》

ア. 施 行 者 東池袋四丁目地区市街地再開発組合

イ. 位 置 豊島区東池袋四丁目及び南池袋二丁目各地内

ウ. 施行区域面積 約 1.6ha

エ. 敷 地 面 積 約 9,400 m²

オ. 建 築 面 積 約 4,100 m²

カ. 延 べ 床 面 積 約 98,700 m²

キ. 階 数 及 び 高 さ <業務棟> 地上 15 階、塔屋 1 階、地下 2 階 約 80m

<住宅棟> 地上 42 階、塔屋 2 階、地下 2 階 約 145m

- ク. 用 途 事務所、店舗、住宅(555 戸)、駐車場、公益施設
- ケ. 公 共 施 設 都市計画道路補助 175 号線、区画道路 1 号、広場(約 1,400 m²)

＜平成 19 年 1 月 31 日工事竣工(平成 20 年 1 月 11 日事業完了)＞

《東池袋四丁目第 2 地区の概要》

- ア. 施 行 者 独立行政法人 都市再生機構
- イ. 位 置 豊島区東池袋四丁目の一部
- ウ. 施 行 区 域 面 積 約 1.1ha
- エ. 敷 地 面 積 約 5,800 m²
- オ. 建 築 面 積 約 2,900 m²
- カ. 延 べ 床 面 積 約 79,200 m²
- キ. 階 数 及 び 高 さ 地上 52 階、地下 2 階 約 190m
- ク. 用 途 住宅(608 戸)、事務所、店舗、駐車場
- ケ. 公 共 施 設 都市計画道路補助 175 号線、区画道路 2 号、都市計画公園「日出町公園」改修(約 0.16ha)

＜平成 23 年 1 月事業完了＞

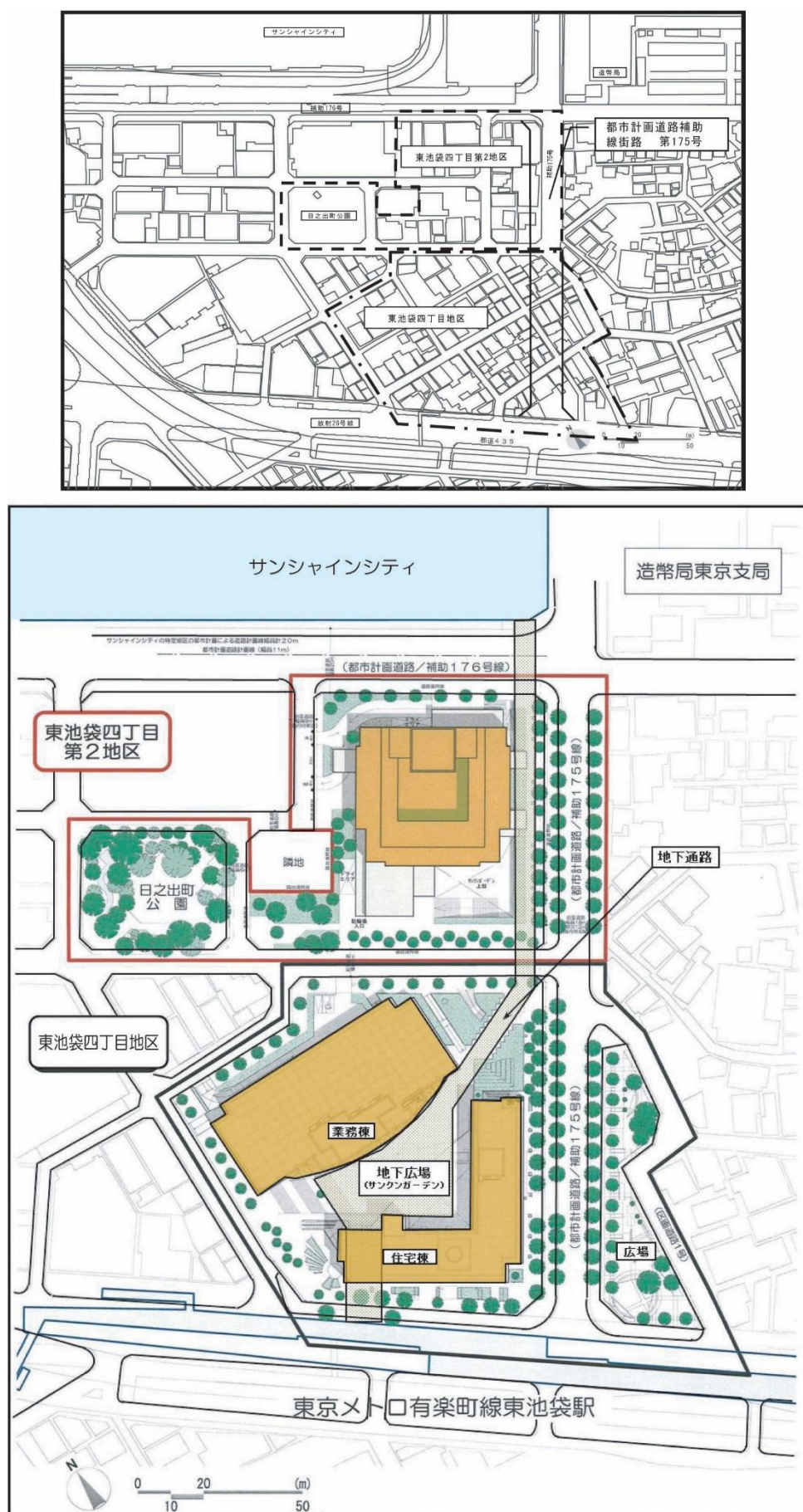
③ 事業の経緯

共 通	東 池 袋 四 丁 目 地 区	東池袋四丁目第 2 地区
昭和 63 年 7 月 「東池袋四丁目再開発協議会」設立	平成元年 10 月 「東池袋四丁目地区市街地再開発 準備組合」設立	
平成 2 年度 街区整備計画(都市活力再生拠点整備 事業、約 6.3ha)策定及び A 調査(基礎調 査、約 2.6ha)実施		
平成 3 年度 調査(事業推進計画、約 2.6ha)実施		
平成 4 年 2 月 「街区整備計画(都市活力再生拠点整備 事業)」変更		平成 4 年 5 月 「東池袋四丁目 D 地区(第 2 地 区)の再開発を考える会」設立
平成 5 年 8 月 ・再開発地区計画の都市計画決定の 告示	平成 5 年 8 月 東池袋四丁目市街地再開発事業関 連都市計画 告示	平成 5 年 8 月 「東池袋四丁目第 2 地区市街 地再開発協議会」設立

・高度利用地区の都市計画決定の告示 平成 8 年 5 月 再開発促進地区(2号地区)指定(東池袋四丁目地区) 平成 16 年 5 月 東池袋四丁目地区地区計画変更	・東池袋四丁目地区第一種市街地再開発事業・高度利用地区 ・東池袋四丁目地区再開発計画・都市計画道路 175 号線の変更 平成 6 年 11 月 東池袋四丁目地区市街地再開発組合認可(地権者数：所有者 66 人、借地権者 49 名) 平成 13 年 5 月 東池袋四丁目地区第一種市街地再開発事業都市計画変更 平成 13 年 7 月 東池袋四丁目地区市街地再開発組合「定款及び事業計画変更」について東京都知事認可 平成 14 年 6 月 東池袋四丁目地区市街地再開発組合「事業計画変更」について東京都知事認可 平成 14 年 11 月 東池袋四丁目地区市街地再開発組合「権利変換計画」について東京都知事認可 平成 16 年 2 月 ・東池袋四丁目地区市街地再開発組合「事業計画変更」について東京都知事認可 ・東池袋四丁目地区市街地再開発組合「権利変換計画変更」について東京都知事認可	平成 8 年 6 月 「東池袋四丁目第 2 地区市街地再開発準備組合」設立 平成 14 年 4 月 「東池袋四丁目第 2 地区市街地再開発準備組合」解散 「東池袋四丁目第 2 地区権利者協議会」設立 平成 16 年 5 月 「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」都市計画決定 平成 18 年 1 月 「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」事業計画認可 平成 18 年 6 月
--	---	---

	・東池袋四丁目地区市街地再開発事業建築工事着工 平成 19 年 1 月 ・東池袋四丁目地区市街地再開発組合「定款及び事業計画変更」について東京都知事認可 ・東池袋四丁目地区市街地再開発事業建築工事完了 平成 20 年 1 月 東池袋四丁目地区市街地再開発事業完了(組合解散)	「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」事業計画変更認可 平成 18 年 11 月 ・「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」権利変換計画認可 平成 19 年 10 月 「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」建築工事着工 平成 20 年 8 月 「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」事業計画変更認可 平成 22 年 3 月 「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」事業計画変更認可 平成 22 年 9 月 「東池袋四丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」権利変換計画変更認可 平成 23 年 1 月 事業完了
--	---	--

図表 2-1-14 東池袋四丁目再開発区域図



(3) 南池袋二丁目 A 地区市街地再開発事業

南池袋二丁目 A 地区では、街区再編まちづくり制度(P52 7 街区再編まちづくり制度の項を参照)を活用した組合施行による市街地再開発事業が行われました。本地区の特色として豊島区新庁舎を施設建築物内に整備すると共に、「エコヴェール」をまとう樹木のような建築、緑化計画など、多様な環境技術を導入した計画となっています。

事業の概要及び経緯は次のとおりです。

① 地区計画による街づくり方針(概要)

ア. 位 置 : 豊島区南池袋二丁目地内

イ. 面 積 : 約 1.2ha

ウ. 目 的 : 池袋副都心に隣接した立地条件を活かし、地区内の大規模低未利用地の活用や敷地の共同化を進めるとともに、住宅、業務、商業等の多様な機能の集積による副都心と連携したにぎわいのあるまちの形成を誘導する。

エ. 方 針 : ・土地利用の方針 : 池袋副都心に隣接した立地特性と都市計画道路環状 5 の 1 号線の整備に伴う土地のポテンシャルの向上を活かし、業務、商業、住宅が一体となった計画的複合市街地を形成する。

・公共施設等の整備の方針 : 敷地周囲の既存道路の拡幅、地下通路、歩道状空地、歩行者通路、地区広場を整備する。

・建築物の整備の方針 : 建築物の用途制限、容積率の最高限度及び建築物の形態又は意匠の制限等を定める。

② 事業の概要

ア. 施 行 者	南池袋二丁目 A 地区市街地再開発組合
イ. 位 置	豊島区南池袋二丁目 4 5 番
ウ. 施 行 区 域 面 積	約 1.0ha
エ. 敷 地 面 積	約 8,320 m ²
オ. 建 築 面 積	約 5,310 m ²
カ. 延 床 面 積	約 94,680 m ²
キ. 計 画 容 積 率	800%
ク. 階 数 及 び 高 さ	地上 49 階、地下 3 階 約 189m
ケ. 主 要 用 途	住宅 (432 戸)、庁舎、店舗、事務所、駐車場
コ. 事 業 期 間	平成 22 年度から平成 27 年度

③ 事業の経緯

平成15年 7月 勉強会の開催

平成16年 9月 「南池袋二丁目地区開発事業協議会」設立

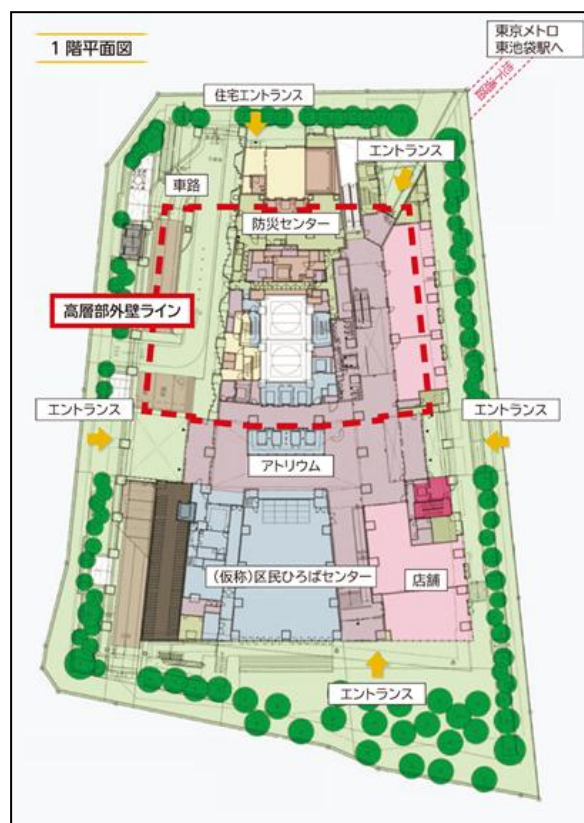
平成16年12月 南池袋二丁目地区を「街並み再生地区」に指定

平成18年 3月	「南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合」設立
平成18年 5月	「南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合」に豊島区が加入
平成21年 7月	「南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業」都市計画決定
平成22年 1月	「南池袋二丁目 A 地区市街地再開発組合」設立認可
平成22年 8月	「南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業」事業計画認可
平成23年 4月	「南池袋二丁目 A 地区市街地再開発組合」権利変換計画認可
平成24年 2月	「南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業」建築工事着工
平成24年 3月	「南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業」都市計画変更
平成24年10月	「南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業」事業計画変更認可
平成25年 3月	建物名称が「としまエコミューゼタウン」に決定
平成27年 3月	「南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業」施設建築物工事完了公告
平成28年 9月	組合解散認可
平成29年 3月	清算承認

図表 2-1-15 「としまエコミューゼタウン」竣工写真及び配置図(1 階平面図含む)



東側からの建物竣工写真



配置図(1 階平面図含む)

(4) 東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業

東池袋五丁目地区では、木造住宅密集市街地の住環境の改善をめざし、昭和 58 年に住宅市街地総合整備事業を適用し、東京都木造住宅密集地域整備事業（平成 2 年）や東京都緊急木造住宅密集地域防災対策事業（平成 9 年）などの取組を行ってきました。また、都市計画道路補助 81 号線の事業進展などに伴い、沿道のまちづくりの進捗とともに、平成 25 年 4 月に東京都の「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」の「不燃化特区」において、地区の不燃化を促進し波及させていく「コア事業」に位置付けられています。

事業の概要及び経緯は次のとおりです。

① 地区計画による街づくり方針(概要)

- ア. 位 置：豊島区東池袋五丁目 19 番街区
- イ. 面 積：約 0.2ha
- ウ. 目 的：木造密集市街地の街区再編による都市基盤の整備にあわせて、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることによりオープンスペースを創出し、地域の安全性、防災性の向上および良好な市街地形成を図る。
- エ. 方 針：
 - ・土地利用の方針：補助幹線道路の沿道地区にふさわしい商業・業務と住宅機能が調和した中高層の複合市街地及び延焼遮断帯の形成、敷地の共同化による防災性の向上を図る。
 - ・地区施設の整備の方針：地区の防災性のさらなる向上と地区の憩いの場としての広場と既存商店街と都市計画道路補助 81 号線沿道の賑わいをつなぎ、地区のコミュニティ形成や緑豊かでうるおいのある空間を創出するための地区広場を整備する。また安全で快適な歩行者空間を確保するため、道路に沿って歩道上空地を整備する。
 - ・建築物の整備の方針：建築物の用途制限、容積率の最高限度及び建築物の形態又は意匠の制限を定める。

② 事業の概要

- ア. 施 行 者 東池袋五丁目地区市街地再開発組合
- イ. 位 置 豊島区東池袋五丁目 19 番
- ウ. 施行区域面積 約 0.2ha
- エ. 敷地面積 約 1,573 m²
- オ. 建築面積 約 890 m²
- カ. 延床面積 約 14,740 m²（駐車場面積を含む）
- キ. 計画容積率 約 646%
- ク. 階数及び高さ 地上 20 階、地下 1 階、塔屋 2 階 約 70m
- ケ. 主要用途 住宅（132 戸）、駐車場

コ. 事業期間 平成 27 年度から令和元年度

③ 事業の経緯

平成 17 年 11 月 補助 81 号線事業認可
平成 19 年 11 月 東池袋五丁目 19 番街区共同建替え検討会の設立
平成 20 年 6 月 東池袋四・五丁目地区計画の都市計画決定
平成 22 年 9 月 「東池袋五丁目地区市街地再開発準備組合」設立
平成 25 年 12 月 準備組合による市街地再開発事業の概要の説明会
平成 26 年 1 月 準備組合より豊島区へ都市計画に対する企画提案
平成 26 年 2 月 都市計画原案説明会
平成 26 年 2 月～3 月 都市計画原案の公告・縦覧・意見書募集
平成 26 年 6 月 都市計画案の公告・縦覧
平成 26 年 8 月 「東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業」都市計画決定・公告
平成 27 年 6 月 再開発組合設立認可
平成 28 年 4 月 定款及び事業計画変更認可
平成 28 年 6 月 権利変換計画認可
平成 29 年 4 月 施設建築物工事着工
平成 31 年 2 月 施設建築物工事完了公告
令和 2 年 1 月 組合解散認可
令和 2 年 9 月 清算承認

図表 2-1-16 補助 81 号線側からのイメージパース



(5) 東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業

東池袋四丁目2番街区地区は、日の出通りと都市計画道路補助81号線との交差部に位置しています。当地区を含む東池袋四・五丁目一帯は木造住宅密集市街地が広がる地域で、災害時の危険性が高く防災上の課題が多くありましたが、街区再編による都市基盤の整備と建物共同化により、土地の高度利用を図り、池袋副都心のにぎわいを連続させるとともに良質な都市型住宅の供給を図ります。

また、街区内の東京メトロ有楽町線東池袋駅出入口のエレベーター設置によるバリアフリー化、災害時活動拠点となる広場・防災倉庫・防災用トイレ等の整備、低層部への子育て支援施設・医療機関等の公益的施設の誘致により、周辺住民にとっての地域拠点を目指します。

事業の計画概要及び経緯は次のとおりです。

① 地区計画による街づくり方針(概要)

ア. 位 置 : 豊島区東池袋四丁目2番街区

イ. 面 積 : 約0.3ha

ウ. 目 的 : 木造密集市街地の街区再編による都市基盤の整備にあわせて、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることによりオープンスペースを創出し、地域の安全性、防災性の向上および良好な市街地形成を図る。

エ. 方 針 : ・土地利用の方針 : 幹線道路沿道にふさわしい土地の合理的かつ健全な高度利用により、商業・業務機能と住宅などの多様な機能が複合した市街地の形成を図る。

・地区施設の整備の方針 : 地区の防災性のさらなる向上と、まちの顔づくり、賑わいや人々が集う空間として地区広場を整備する。安全で快適な歩行者空間を確保するため、道路に沿って歩道上空地を整備する。東京メトロ有楽町線東池袋駅と周辺の歩行者ネットワークをつなぎ、地下と地上の円滑な通行を実現する地下通路を整備する。

・建築物の整備の方針 : 建築物の用途制限、容積率の最高限度及び建築物の形態又は意匠の制限を定める。

② 事業の概要

ア. 施 行 者 東池袋四丁目2番街区地区市街地再開発組合

イ. 位 置 豊島区東池袋四丁目2番

ウ. 施行区域面積 約0.3ha

エ. 敷地面積 約2,665 m²

オ. 建築面積 約1,334 m²

カ. 延床面積 約19,943 m² (容積対象面積) 約31,231 m² (駐車場面積を含む)

キ. 計画容積率 約749%

ク. 階 数 及 び 高 さ	地上 36 階、地下 2 階、塔屋 1 階 約 125m
ケ. 主 要 用 途	住宅 (248 戸)、店舗、事務所、子育て支援施設、駐車場
コ. 事 業 期 間	平成 29 年度から令和 4 年度

③ 事業の経緯

平成 17 年 11 月	補助 81 号線事業認可
平成 20 年 6 月	東池袋四・五丁目地区計画の都市計画決定
平成 21 年 1 月	「東池袋四丁目 2 番街区地区共同建替え検討会」設立
平成 24 年 10 月	「東池袋四丁目 2 番街区地区市街地再開発準備組合」設立
平成 28 年 3 月	準備組合による市街地再開発事業の概要の説明会
平成 28 年 3 月	準備組合より豊島区へ都市計画に対する企画提案
平成 28 年 10 月	都市計画原案説明会
平成 29 年 1 月	都市計画案の公告・縦覧
平成 29 年 3 月	「東池袋四丁目 2 番街区地区第一種市街地再開発事業」都市計画決定・公告
平成 29 年 10 月	再開発組合設立認可
平成 30 年 6 月	定款及び事業計画変更認可
平成 30 年 9 月	権利変換計画認可
平成 31 年 2 月	施設建設物工事着工
令和 2 年 1 月	定款及び事業計画変更認可 (第 2 回)
令和 4 年 3 月	施設建設物工事完了公告
令和 4 年 12 月	再開発組合解散認可
令和 5 年 6 月	清算承認

図表 2-1-17 日の出通り側からのイメージパース



(6) 南池袋二丁目C地区市街地再開発事業

南池袋二丁目C地区は、JR池袋駅の南東約700mに位置し、東京メトロ有楽町線東池袋駅・副都心線雑司が谷駅、都電荒川線雑司が谷駅に近接するとともに、隣接する都市計画道路環状5の1号線及び補助81号線が事業中であり、交通利便性の高い地区となっています。その一方で、狭い道路や、密集した戸建て住宅、低未利用地が存在するなど、課題もあります。当計画では、池袋副都心や区庁舎のあるとしまエコミューゼタウン等と連携した賑わいのある街並みと、災害に強く、安全安心に住み続けられる価値の高い住環境の整備を図ります。

事業の計画概要及び経緯は次のとおりです。

① 地区計画による街づくり方針(概要)

ア. 位 置：豊島区南池袋二丁目地内

イ. 面 積：約2.3ha

ウ. 目 的：池袋副都心に隣接した立地特性と都市計画道路環状5の1号線及び同補助81号線の整備に伴う地域ポテンシャルの向上を活かし、商業・業務・住宅等が一体となった計画的複合市街地を形成する。

エ. 方 針：・土地利用の方針：池袋副都心に隣接した立地特性と都市計画道路環状5の1号

線及び同補助81号線の整備に伴う地域ポテンシャルの向上を活かし、商業・業務・住宅等が一体となった計画的複合市街地を形成する。

・公共施設等の整備方針：敷地周囲の既存道路を拡幅整備する。東池袋駅に接続するバリアフリーの地下通路、交通結節機能を持ち交流スペース・憩いの場としての地区広場、地下広場、歩道状空地、敷地内通路を整備する。

・建築物等に関する整備方針：壁面の位置の制限を定め、低層部・高層部において、周囲と調和のとれた良好な都市景観の形成を図る。幹線道路沿道に商業施設や生活支援施設等を整備しにぎわいのある街並みを形成する。大規模災害時における建築物の自立性を確保し、帰宅困難者のための一時滞在施設を整備して、周辺地域の防災力を強化する。

② 予定される事業の概要

ア. 施 行 者 南池袋二丁目C地区市街地再開発組合

イ. 位 置 豊島区南池袋二丁目

ウ. 施行区域面積 約1.7ha

エ. 敷地面積 北街区 約8,761㎡ 南街区 約6,305㎡

オ. 建築面積 北街区 約5,265㎡ 南街区 約3,090㎡

カ. 延床面積 北街区 約111,890㎡ 南街区 約75,200㎡

キ. 計画容積率 北街区 799% 南街区 799%

ク. 階 数 及 び 高 さ	北街区地上 52 階、地下 2 階、約 190m 南街区地上 47 階、地下 2 階、約 182m
ケ. 主 要 用 途	住宅 (1, 498 戸)、店舗、公共公益施設、事務所、子育て支援施設 文化交流施設、駐車場
コ. 事 業 期 間	令和元年度から令和 8 年度 (予定)

③ 事業の経緯

平成 16 年 12 月	「南池袋二丁目地区街並み再生地区」に指定
平成 27 年 10 月	C 地区まちづくり協議会設立
平成 28 年 3 月	南池袋二丁目 C 地区市街地再開発準備組合設立
平成 29 年 10 月	「南池袋二丁目地区街並み再生方針」の変更
平成 30 年 6 月	都市計画決定 (第一種市街地再開発事業・地区計画・高度地区の変更・ 防火地域及び準防火地域の変更)
令和 2 年 3 月	再開発組合設立認可
令和 2 年 9 月	事業計画の変更認可
令和 3 年 1 月	事業計画の変更認可 (第 2 回)
令和 3 年 8 月	権利変換計画認可
令和 4 年 8 月	定款及び事業計画変更認可
令和 4 年 10 月	施設建築物工事着手 (北街区)
令和 5 年 5 月	施設建築物工事着手 (南街区)

④ 今後の予定 (令和 7 年 10 月現在)

令和 7 年度	竣工予定 (北街区)
令和 9 年度	竣工予定 (南街区)

図表 2-1-18 西側からのイメージパース



(7) 東池袋一丁目地区市街地再開発事業

東池袋一丁目地区は、JR 池袋駅北東に位置し、明治通り（環状 5 の 1 号線）と JR 鉄道線路敷に囲まれた区域で、商業や業務など様々な用途・機能が立地しています。老朽化した建物が多く、低未利用地が存在するなど課題があります。当計画では、事務所、文化体験施設、イベントホール、駐車場等を主要用途とする複合建築物を整備し、国際アート・カルチャーを体験、発信する池袋の新たな文化・交流拠点を形成します。

事業の計画概要及び経緯は次のとおりです。

① 地区計画による街づくり方針(概要)

- ア. 位 置：豊島区東池袋一丁目地内
- イ. 面 積：約 1.5ha
- ウ. 目 的：周辺道路の美装化や池袋駅前公園の再整備とともにエリアマネジメント組織のにぎわいづくりの活動などを行い、池袋駅周辺の歩行者ネットワークの強化を図る。合わせて、公共的駐車場・駐輪場や電気バス運行拠点等を整備することで歩行者中心のまちづくりを推進する。
- エ. 方 針：・土地利用の方針：池袋駅や Hareza 池袋などに近接する立地特性を活かし、歩行者ネットワークの強化に合わせ、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り、業務・文化・芸術・交流等の多様な機能集積を誘導し、国際性豊かなにぎわいある拠点の形成を図る。
- ・地区施設の整備方針：敷地周囲の既存道路を拡幅整備する。地区広場、歩道状空地进行整備する。
- ・建築物等に関する整備方針：安全で快適な歩行者空間を確保し、回遊性の向上を図るため、壁面の位置の制限を定める。周囲と調和のとれた良好な都市景観の形成を図る。環境負荷低減のため、地域冷暖房施設を導入する。

② 予定される事業の概要

- | | |
|------------|--------------------------|
| ア. 施 行 者 | 東池袋一丁目地区市街地再開発組合 |
| イ. 位 置 | 豊島区東池袋一丁目 |
| ウ. 施行区域面積 | 約 1.5ha |
| エ. 敷地面積 | 約 9,900 m ² |
| オ. 建築面積 | 約 7,600 m ² |
| カ. 延床面積 | 約 155,900 m ² |
| キ. 計画容積率 | 約 1,200% |
| ク. 階数及び高さ | 地上 32 階、地下 4 階、約 180m |
| ケ. 主 要 用 途 | 事務所、文化体験施設、イベントホール、駐車場等 |
| コ. 事業期間 | 令和 4 年度から令和 10 年度（予定） |

③ 事業の経緯

平成 28 年 9 月 第 1 回地元勉強会開催

平成 28 年 11 月 第 2 回地元勉強会開催

平成 29 年 3 月 東池袋一丁目地区市街地再開発準備組合設立

令和 元年 5 月 東京圏国家戦略特別区域の東京都都市再生プロジェクトに追加

令和 2 年 3 月 東京都へ都市再生特別地区の都市計画提案

豊島区へ市街地再開発事業及び地区計画の都市計画提案

令和 2 年 9 月 都市計画決定（第一種市街地再開発事業・地区計画・都市再生特別地区の変更）

令和 4 年 7 月 再開発組合設立認可

令和 6 年 7 月 権利変換計画認可

建物等除却工事

令和 7 年 5 月 施設建築物新築工事

⑤ 今後の予定

令和 10 年度 竣工予定

図表 2-1-19 南西側からのイメージパース



(8) 池袋駅西口地区市街地再開発事業

池袋駅西口地区は、分散している駅前交通施設による駅前の歩行者空間の分断や小規模宅地の存在、上位計画に掲げる国際アート・カルチャー都市の形成や回遊性向上に対する課題があります。このため、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とともに、歩行者中心の基盤整備や文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実、魅力ある商業、業務機能等を集積した拠点形成を行います。

事業の計画概要及び経緯は次のとおりです。

① 地区計画による街づくり方針(概要)

- ア. 位 置：豊島区西池袋一丁目、西池袋三丁目及び池袋一丁目各地内
- イ. 面 積：約 10.2ha
- ウ. 目 的：池袋副都心の再生に向けた、池袋の玄関口にふさわしいウォークアブルかつ良好な景観形成を図るとともに、国内外の人々が安全かつ安心して楽しめ、にぎわいあふれるターミナル拠点の形成を図る。
- エ. 方 針：・土地利用の方針：「国際アート・カルチャー都市」の玄関口として、文化・芸術機能や、業務、商業、観光、宿泊、住宅等の機能を誘導し、魅力ある複合市街地の形成を図る。
- ・地区施設の整備方針：歩行者の滞留・回遊性の向上、東京芸術劇場や池袋西口公園と一体となった広場を整備する。またデッキ・地上・地下レベルの利便性や快適性の高い歩行者ネットワークを形成するため、歩行者専用通路を整備する。
- ・建築物等に関する整備方針：安全で快適な歩行者空間を確保し、回遊性の向上を図るため、交通広場及び道路に面して壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。また、環境負荷低減を図るため、再生可能エネルギーの有効活用や地域冷暖房施設、高効率な設備機器の導入等、環境に配慮した建築物とする。

② 予定される事業の概要

- ア. 施 行 者 池袋駅西口地区市街地再開発組合（予定）
- イ. 位 置 豊島区西池袋一丁目、三丁目地内
- ウ. 施 行 区 域 面 積 約 4.5ha
- エ. 敷 地 面 積 A 棟 約 6,010 m² B 棟 約 7,890 m² C 棟 約 6,850 m²
- オ. 建 築 面 積 A 棟 約 5,100 m² B 棟 約 6,900 m² C 棟 約 5,500 m²
- カ. 延 床 面 積 A 棟 約 139,900 m² B 棟 約 213,400 m² C 棟 約 141,600 m²
- キ. 計 画 容 積 率 A 棟 約 2,040% B 棟 2,255% C 棟 約 1,600%

ク. 階数及び高さ A棟 地上41階 地下4階 高さ約220m
 B棟 地上50階 地下5階 高さ約270m
 C棟 地上33階 地下6階 高さ約185m

ケ. 主 要 用 途 業務、商業、宿泊、住宅、駐車場 等

コ. 事 業 期 間 令和9年度から令和32年度（予定）

③ 事業の経緯

平成19年12月	池袋駅西口まちづくり勉強会開催
平成21年7月	池袋駅西口地区まちづくり協議会設立
平成27年12月	池袋駅西口地区市街地再開発準備組合設立
令和4年10月	東京圏国家戦略特別区域の東京都都市再生プロジェクトに追加
令和6年9月	東京都へ都市再生特別地区の都市計画提案
令和6年11月	都市計画決定（第一種市街地再開発事業・地区計画・都市再生特別地区の変更）

⑥ 今後の予定

令和9年度	組合設立認可・事業計画認可
令和12年度	権利変換計画認可
令和15年度	建築工事着工
令和25年度	全体竣工

図表 2-1-20 北西側からのイメージパース



6. 一体開発誘発型街路事業

(1) 一体開発誘発型街路事業の概要

通常の街路事業は、道路整備を単独で進めるため、狭小な残地が生じたり、沿道の土地の有効活用が進まなかったりなどの課題が生じます。一体開発誘発型街路事業は、道路整備と沿道の建替えを連携して進めることにより、これらの課題に取り組んでいく事業です。

東京都では、豊島区東池袋地区(補助第 81 号線)、墨田区鐘ヶ淵地区(補助第 120 号線)、練馬区土支田・高松地区(補助第 230 号線)等で、この事業を実施しています。

(2) 東池袋地区都市計画道路補助第 81 号線の整備と沿道まちづくり

東池袋地区の都市計画道路補助第 81 号線については、道路整備と沿道のまちづくりを連携して進め、沿道建物の不燃化や共同化の促進、オープンスペースの確保等により、木造密集地域における防災性の向上、居住環境の改善を目指します。

街区単位の共同化コーディネート、沿道まちづくり協議会への活動支援、道路整備に合わせた地区計画や用途地域の見直しなど、様々な取組により沿道まちづくりを進めています。

また、補助第 81 号線に接続する都市計画道路補助第 176 号線の整備も合わせて進め、一体整備による災害に強いまちづくりを進めています。

補助第 81 号線の道路整備は都、補助第 176 号線の整備は区で行い、沿道まちづくりは都と区が協働して行っています。

<道路整備と沿道まちづくり 経緯>

平成 16 年 8 月	「東池袋地区補助第 81 号線道路整備と沿道まちづくり」事業説明会
平成 17～18 年度	補助第 81 号線用地測量
平成 17 年 8 月～	沿道地権者による街区懇談会の開催
平成 17 年 11 月	補助第 81 号線事業認可
平成 17 年 12 月	沿道まちづくり協議会より「沿道まちづくりルール素案」提言
平成 18 年 9 月	地区計画・用途地域等に関する意向調査実施(東池袋四・五丁目地区)
平成 19 年 11 月	補助第 176 号線事業認可
平成 20 年 6 月	「東池袋四・五丁目地区」地区計画等 都市計画決定
平成 22 年 7 月	E 街区共同化事業竣工
平成 22 年 11 月	A 街区準備組合設立
平成 23 年度	補助第 81 号線事業延伸(平成 27 年度まで)
平成 23 年 4 月	A 街区 事業協力者選出
平成 24 年 4 月	81 号線沿道まちづくりビジョン策定
平成 24 年 10 月	B 街区 準備組合設立
平成 25 年 9 月	81 号線沿道まちづくりビジョン改定
平成 26 年 8 月	東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業等 (A 街区) 都市計画決定
平成 26 年度	補助第 81 号線事業延伸 (令和元年度まで)
平成 27 年 6 月	A 街区 再開発組合設立認可
平成 28 年 6 月	A 街区 権利変換計画認可

平成 29 年 3 月	東池袋四丁目 2 番街区地区第一種市街地再開発事業等（B 街区）都市計画決定
平成 29 年 4 月	A 街区 施設建築物工事着工
平成 29 年 10 月	B 街区 再開発組合設立認可
平成 30 年度	補助第 81 号線事業延伸（令和 6 年度まで）
平成 30 年 9 月	B 街区 権利変換計画認可
平成 31 年 2 月	B 街区 施設建築物工事着工
平成 31 年 3 月	A 街区 施設建築物工事竣工
令和 2 年 1 月	A 街区 再開発組合解散認可
令和 4 年 3 月	B 街区 施設建築物工事竣工
令和 4 年 12 月	B 街区 再開発組合解散認可

図表 2-1-21 補助第 81 号線沿道まちづくりの区域



	補助第 81 号線
	補助第 176 号線
	沿道まちづくり区域 (補助第 81 号線より概ね 30m の範囲)

7. 街区再編まちづくり制度

(1) 街区再編まちづくり制度の概要

東京のしゃれた街並みづくり推進条例(平成 15 年 10 月施行)に基づく「街区再編街づくり制度」は、都心部に立地しながら土地の有効利用が行われていない市街地や、災害の危険度が高い密集市街地など街づくりのさまざまな課題を抱える地区に対し「街並み再生地区」によるエリアの指定と、細分化された敷地の統合や行き止まり道路の付替えなどを行いながら、共同建替え等の街づくりが進められるよう街づくりのガイドラインとなる「街並み再生方針」を作成し、魅力ある街並みを実現しようとするものです。この「街並み再生方針」において、地域貢献度に基づく規制緩和の概要等(規制緩和のアウトライン)を事前に明示することにより、土地所有者等の取組意欲を高めて、共同化による土地の有効利用と公共空間の確保を行います。

地区指定後は、合意形成の整った街区から段階的整備を可能とするため、土地所有者等による小さな単位の都市計画提案を可能としているほか、迅速な都市計画決定などの方策を講じています。

(2) 南池袋二丁目「街並み再生地区」の指定

南池袋二丁目地区は、池袋副都心区域に隣接するとともに、大規模地権者の土地や日出小学校跡地などまとまった敷地があることから、道路等の基盤が整備されることにより土地の高度利用が可能となる地区です。都市計画道路環状 5 の 1 号線の整備や地下鉄 13 号線(副都心線)の開通により、街が大きく変化することに伴い、本制度を活用することにより、都市計画道路沿道にふさわしい街並み形成を行うことを目標にしています。

① 経緯

平成15年 11月	街並み再生方針(案)策定調査を実施
平成16年 7月	地元意見交換会及び説明会の開催
平成16年 8月	街並み再生方針(案)アンケート調査の実施
平成16年 11月	地区指定及び街並み再生方針(案)について地元説明会の開催
平成16年 12月	街並み再生地区の指定と街並み再生方針の策定
平成29年 10月	街並み再生方針の変更

② 名称・位置及び面積

名 称	： 南池袋二丁目地区		
位 置	： 豊島区南池袋二丁目地内	面 積	： 約 5.3ha

③ 整備の目標（抜粋）

本地区の池袋副都心に隣接した立地特性を活かし、副都心内のサンシャインシティや東池袋の再開発街区と連携した地域の拠点的なまちとなるよう、土地の高度利用を図るとともに、安全で快適なまちづくりを進めていく。また、地上及び地下で歩行者の回遊性を高める歩行者空間を形成し、快適な歩行者ネットワークを確立するとともに、幹線道路の沿道としてふさわしい街並み景観を形成していくことを目標とする。

図表 2-1-22 南池袋二丁目地区街並み再生方針図



(3) 南池袋二丁目地区のまちづくりの取組

① 南池袋二丁目 A 地区市街地再開発事業(A ゾーン)

南池袋二丁目 A 地区(A ゾーン)では、街区再編まちづくり制度を利用した市街地再開発事業を実施しました。⇒P38 参照

② 南池袋二丁目地区街区再編まちづくり推進事業(B ゾーン)

街区再編まちづくり制度を活用した共同建替え等を進めること等により、副都心に隣接した立地特性を活かした安全・安心・快適な街づくりの実現を目指します。

個別ヒアリング、広報誌発行等によって、権利者のまちづくりへの気運を高め、権利者との協働により具体的なまちづくり方向性を検討しています。

③ 南池袋二丁目 C 地区市街地再開発事業 (C ゾーン)

南池袋二丁目 C 地区 (C ゾーン) では、街区再編まちづくり制度を利用した市街地再開発事業が実施されています。⇒p 44 参照

(4) 池袋駅周辺地域における街区再編制度の活用検討

池袋駅周辺地域の都市再生を連鎖的に進めるためには、都市再生特区などの大規模な再開発だけでなく小中規模の再開発も推進する必要があります。そのような、小中規模の再開発についても、街区再編街づくり制度に基づく街並み再生方針に沿って誘導することで、池袋駅周辺にふさわしい街並み

や賑わいを一体的に生み出すことが可能になります。

上記を踏まえ、平成 29 年度から池袋駅周辺地域において、街区再編まちづくり制度の活用に向けた検討を、関係機関、地元関係者等と行っています。

8. 市街地整備に関する諸制度

豊島区の街づくりは、豊島区都市づくりビジョンをはじめ、各種の条例や要綱により実施していますが、この他に、直接法令を根拠に実施している市街地整備に関する制度により、良好な都市環境を創出しています。以下、これらの諸制度の概要を紹介します。

(1) 開発許可制度

開発許可は、優先的かつ計画的に市街化を図るべき市街化区域と、原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域とに区域区分した制度の実効性を担保する手段として、一定規模を超える開発行為を許可制とすることにより、公共施設整備を義務づけ、機能的な都市環境を確保しようとするものです(都市計画法第29条)。

ここでいう開発行為とは、主として建築物の建築、又はコンクリートプラントやゴルフコースなどの特定工作物を建設する目的で、道路等による「土地区画の変更」や切土、盛土等による「土地形質の変更」をすることをいいます(同法第4条第12項、同法施行令第1条)。また、許可を要する開発行為の規模は、従前は1,000㎡以上でしたが、平成5年より特別区の存する区域では500㎡以上となっています(同法施行令第19条)。

豊島区では、開発行為が都市環境に及ぼす影響を勘案し、よりきめ細かな制度の運用を図るために、平成16年3月、「豊島区都市計画法開発許可基準」を制定し、同年4月より施行しています。

豊島区における開発行為の許可状況は、次のとおりです。

図表 2-1-23 開発行為の許可一覧（令和 7 年 3 月）

許可年度	件数	面積(㎡)	所 在(住居表示)	面積(㎡)	主要用途等
昭和 48 年度～ 平成 30 年度	119 件	349,441.14	-	-	-
令和元年度	2 件	2,445.34	東池袋二丁目 36	1,826.56	共同住宅
			長崎六丁目 30	618.78	戸建住宅
令和 2 年度	4 件	4,318.01	目白四丁目 30	850.71	共同住宅
			西池袋五丁目 27	1,679.69	共同住宅
			目白二丁目 20	842.29	戸建住宅
			南大塚一丁目 48	945.32	共同住宅
令和 3 年度	1 件	1,606.46	目白五丁目 19	1,606.46	共同住宅
令和 4 年度	1 件	904.16	目白五丁目 5	904.16	寄宿舍
令和 6 年度	3 件	3,120.12	南大塚一丁目 50 ※	1,233.33	共同住宅
			雑司が谷一丁目 48 ※	708.04	戸建住宅
			上池袋二丁目 8 ※	1,178.75	共同住宅
累 計	130 件	361,835.23	-	-	-

注：所在欄の「※」印のあるものは事業中または工事中、他は完了公告済

(2) 総合設計制度

総合設計制度は、一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地率を有する建築計画について、その容積及び形態の制限を緩和する統一的な基準を設けることにより、建築敷地の共同化及び大規模化による敷地の有効かつ合理的な利用の促進と公共的な空地空間の確保することで市街地環境の整備を図るものです(建築基準法第 59 条の 2)。

豊島区では、東京都と整合性を保ち「豊島区総合設計許可要綱」を定めて運用を行っています。

豊島区内における総合設計の許可は、次のとおりです。

図表 2-1-24 豊島区内の総合設計許可一覧(適用条文 59 条の 2)

許可年月		建 築 主	敷 地	建 築 物 用 途
S57.	都	ホテルメトロポリタン	西池袋 1-6	ホテル
60.10.	区	東池袋ハイツ壱番館・貳番館	東池袋 3-3277	共同住宅
60.12.	都	大塚第一生命ビル	東池袋 2-2427-6	事務所
62.11.	都	池袋青柳ビル	池袋 2-900-1 他 4	事務所
63.10.	都	東京西池袋ビル	西池袋 1-7	事務所・店舗
63.12.	都	セイコーサンシャインビル 12	東池袋 1-30-6	事務所
H 元.4	都	MSB21 南大塚ビル	南大塚 2-37-5	事務所・店舗・共同住宅
4.1.	都	安田生命高田馬場第二ビル	高田 3-735-1 他	事務所
4.8.	区	豊島区生活産業プラザ	東池袋 1-20-7	集会所・事務所
8.11.	都	南池袋二丁目共同ビル	南池袋 2-33-1 他 12	事務所・店舗・共同住宅
9.12.	都	ホテルメトロポリタン	西池袋 1-6	ホテル
10.1.	都	北大塚二丁目共同ビル	北大塚 2-24-3 他	事務所・店舗・共同住宅
10.4.	都	(株)ヒューマックス	東池袋 1-22-18 他	映画館・飲食店・遊技場
10.9.	都	ライオンズタワー池袋	東池袋 3-3277-87 他	共同住宅
12.6.	都	西池袋プロジェクト	西池袋 5-1109-1 他	事務所・店舗・共同住宅
13.5.	都	豊島区東池袋 2-38 計画	東池袋 2-2475-1 他	共同住宅
15.8.	都	東池袋三丁目プロジェクト	東池袋 3-3277 他	共同住宅・店舗
16.5.	都	(仮称)グローリー巣鴨プロジェクト	巣鴨 4-257-5 他	共同住宅
16.10.	都	藤和不動産(株)	西池袋 3-21-2	共同住宅・店舗
16.12.	都	(仮称)目白プロジェクト	高田 3-593-2	共同住宅
17.3.	都	(株)メトロポリタン	西池袋 1-6-1	ホテル
18.2.	都	三井不動産(株)	東池袋 3-3277-2	共同住宅・店舗
20.12.	都	中央商事(株)他 4 社	北大塚 1-13-1	共同住宅
21.10.	都	日本生命保険相互会社他 1 社	東池袋 1-24-1 他	事務所
27.4.	都	西武鉄道池袋ビル建替計画	南池袋 1-21-23	事務所・物販店舗・自動車車庫
28.10	都	(仮称)豊島プロジェクト	豊島区東池袋 1-18-1 外	事務所、映画館、集会場、店舗等
R4.12	都	(仮称)池袋西口プロジェクト	豊島区西池袋 28-4 ほか	事務所、店舗、自動車車庫等

(3) 国土利用計画法(国土法)に基づく土地売買等の届出

土地は、現在から将来までの国民全体のための限られた資源であり生活の基盤です。このため、土地は地域全体の住みやすさや自然環境との調和などを考えて、適正に利用することが求められています。

国土法は乱開発や無秩序な土地利用を防止するために、一定の面積以上の大規模な土地を取引したときに、都道府県などにその利用目的などを届け出ることとしています。

平成 10 年 9 月 1 日に国土法の一部を改正する法律が施行され、土地売買等の届出制度が変更されました。この変更によって、「事前届出制度」及び「事前確認制度」は原則として廃止され、譲受人の事後報告となりました。また、審査の対象から契約価格等がはずされ、土地の利用目的のみが報告事項となりました。豊島区(市街化区域)における届出対象面積は、2,000 ㎡以上となっています。

なお、国土法では、地価の上昇が著しい場合などには、都道府県知事が「監視区域」や「注視区域」を指定して、事前届出制度が適用されることがあります。

豊島区における届出の実績は図表 2-1-25 のとおりです。また、監視区域指定の経緯は図表 2-1-26 のとおりです。

図表 2-1-25 豊島区における届出の実績

	平27年度	平28年度	平29年度	平30年度	令元年度	令2年度	令3年度	令4年度	令5年度	令6年度
届出者	0件	1件	13件	8件	9件	15件	18件	6件	7件	4件

(過去10年)

図表 2-1-26 豊島区における監視区域(指定区域)指定の経緯

施行年月日	届出面積	指定期間	備 考
昭和62年1月1日	500㎡以上		東京都条例による
昭和62年7月1日	300㎡以上		同 上
昭和62年8月1日	300㎡以上	平成2年7月31日まで	
昭和62年11月1日	100㎡以上	同 上	
平成2年8月1日	100㎡以上	平成7年7月31日まで	期間満了による再指定
平成6年1月1日	300㎡以上	同 上	
平成7年1月1日	2,000㎡以上	指定解除	

(4) 地価公示価格

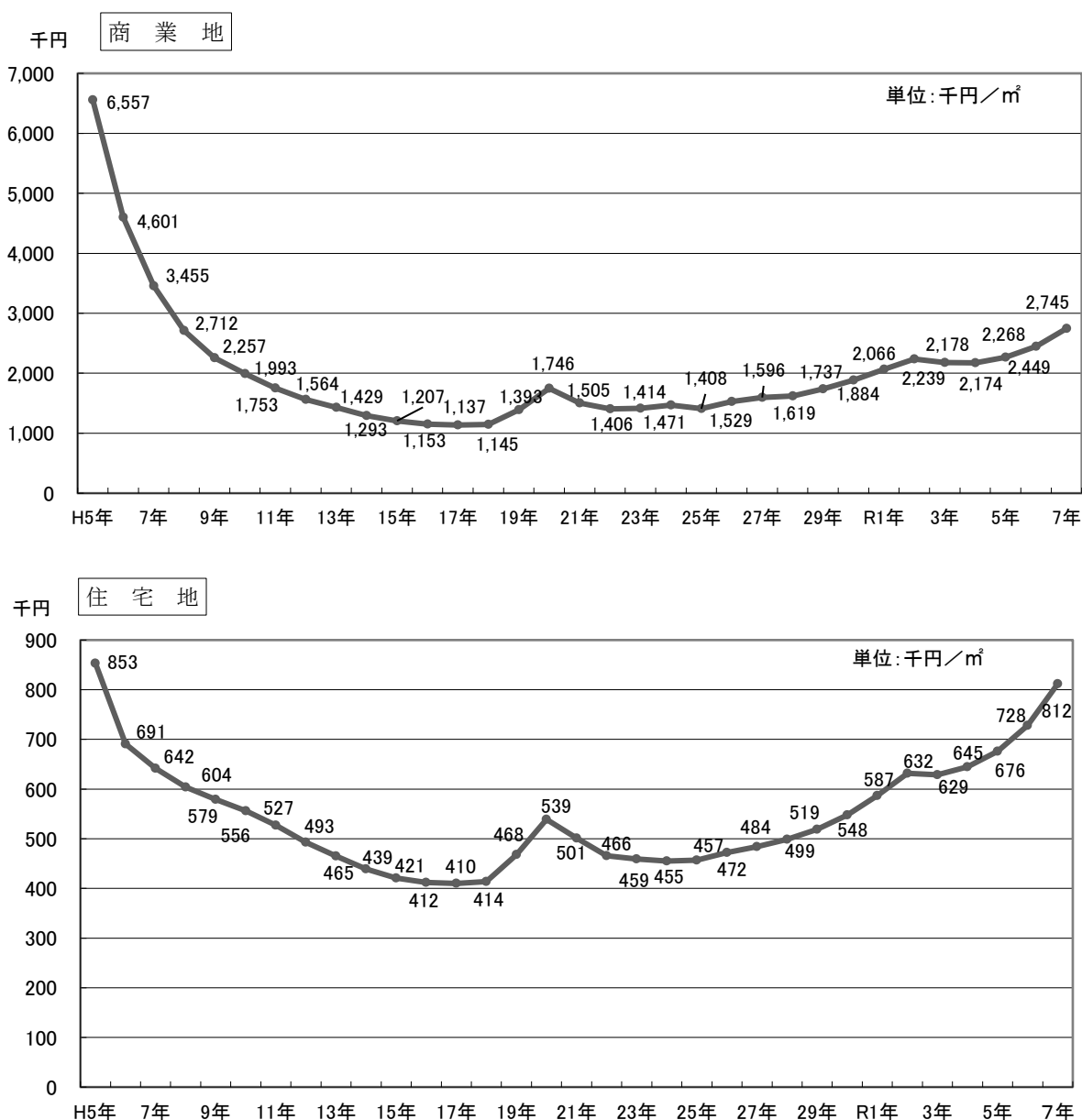
一般の人が土地取引や資産評価をするに当たって、土地の適正な価格を判断するには客観的な目安が必要です。地価公示はその客観的な目安として活用されます。

地価の状況は、地価公示法に基づいて国土交通省に設置された土地鑑定委員会が、全国3万1千余の地点で毎年1月1日現在の地価を調査して公表する「公示価格」と、国土利用計画法施行令に基づいて、都道府県が毎年7月1日現在の地価を調査して公表する「基準地価格」によって、その傾向を把握することができます。

この他に地価の相場を知る目安となるものに、「路線価」と「固定資産税評価額」とがあります。路線価は相続税や贈与税などの、固定資産税評価額は固定資産税や都市計画税などの基準となるもので、前者は平成4年から公示価格の8割程度に、後者は平成6年から公示価格の7割程度に評価されています。

豊島区における公示価格の推移は図表2-1-27のとおりです。

図表2-1-27 豊島区における公示価格の推移



(5) 公有地の拡大の推進に関する法律(公有地法)に基づく土地の先買い制度

公有地の拡大の推進に関する法律は、地方公共団体等が公共の目的のために必要な土地を少しでも取得しやすくするための一つの手法として届出制度と申出制度を設けています。

届出制度は、都市計画施設等の区域内などにある一定規模以上の土地や大規模な土地を有償で譲渡しようとする場合に、土地の所在する区市長(町村にあっては町村長を経由して知事)への届出が必要です。

豊島区における届出対象面積は、都市計画施設等の区域内に所在する土地や道路法により決定された道路区域、都市公園法により決定された都市公園を設置すべき区域等については200㎡以上、その他の区域にあっては5,000㎡以上とされています。

また、申出制度においては、自己の所有する土地について地方公共団体等に取り買いを希望する場合に、土地の所在する区市長(町村にあっては町村長を経由して知事)への申出を行うことができます。

申出対象面積は100㎡以上の土地とされています。ただし、「防災再開発促進地区」(P9参照)に指定された地区については、50㎡以上とされています。

届出又は申出があった土地について、取り買いを希望する地方公共団体等がある場合には、土地所有者は当該団体と取り買いに関する協議をすることになります。取り買いに関する協議は、当該団体に対して売却を強制するものではありません。なお、公有地法の適用により契約が成立しますと、税法上の優遇措置(譲渡所得の特別控除額1,500万円まで)を受けることができます。

豊島区における届出及び申出の件数は、次のとおりです。

図表 2-1-28 公有地法に基づく届出及び申出件数

(令和7年3月31日現在)

年 度	届 出	申 出
平成 27	6	5
平成 28	2	10
平成 29	5	2
平成 30	7	7
令和元	5	6
令和 2	1	6
令和 3	2	2
令和 4	9	4
令和 5	5	5
令和 6	8	2

9. 区内の大規模公的敷地活用の概要

街づくりを進めるには、その基盤となるべき土地が必要になりますが、豊島区内には低未利用のまとまった土地は少ないため、公的敷地の土地利用転換を図るなどして、街づくり用地の確保を図らなければなりません。

ここでは、区内にある大規模な公的敷地として、造幣局東京支局跡地、雑司が谷公園（高田小学校跡地）、雑司ヶ谷霊園及び染井霊園、区立学校統合跡地、庁舎跡地の活用について、その概要を紹介します。

(1) 造幣局東京支局跡地

造幣局東京支局跡地の概要は、次のとおりです。

ア. 所在地 豊島区東池袋四丁目 42 番 1 号

イ. 敷地面積 約 33,000 m²

造幣局跡地は、造幣局の今後 5 年間の活動を示す「中期計画(平成 20 年 3 月 31 日策定)」において、区の街づくりに貢献する形で土地の有効利用の可能性検討が示されました。造幣局の方針が固まったことを受け、平成 21 年 11 月 20 日、造幣局、豊島区等による東池袋まちづくり協議会を立ち上げ、今後の街づくりに向けた基本的方向性に関する検討等をおこなってきました。

さらにその後発災した東日本大震災の教訓を受け、平成 23 年 5 月、区から造幣局に対し「都市防災機能の格段の向上を図るため、東京支局の移転を含めた幅広い選択肢を視野に入れた検討」を要望しました。造幣局東京支局は、移転候補地の調査を含めた幅広い調査検討を開始し、平成 24 年 9 月「東京支局の移転に向けた用地取得交渉開始について」を発表しました。この中で、「現東京支局敷地の有効活用が地域防災力強化に協力できることから、東京支局の移転に向けた本格的な用地取得交渉の開始をする。」とされました。

その後、造幣局は平成26年9月にさいたま市への移転を発表（平成28年10月を目途に新工場で操業開始）しました。区では、学識経験者、地元代表、区職員で構成する「造幣局地区街づくり検討委員会」を設置し、平成26年10月に「造幣局地区街づくり計画」を策定しました。

この計画では、「池袋副都心と木密地域に隣接する立地特性に配慮した災害に強い街」、「環境にやさしく文化と賑わいを創出する活力ある街」の実現に向け、木造住宅密集地域に面した、敷地東側に面積約1.7haの防災公園、池袋副都心に面した、敷地西側に面積約1.5haの市街地を形成する基本方針を示しました。

平成27年4月には、豊島区、独立行政法人造幣局及び独立行政法人都市再生機構の三者で「造幣局地区におけるまちづくりに係る基本協定書」を締結しました。協定書では、造幣局東京支局の移転に伴う跡地のまちづくりについて、造幣局地区街づくり計画に沿った良好なまちづくりの推進を図ることを目的として、造幣局地区におけるまちづくりに係る基本的な事項を定めています。

また、平成26年10月に策定した「造幣局地区街づくり計画」等をもとに、平成28年1月15日に「東池袋四丁目42番地区地区計画」を都市計画決定しました。都市計画公園（西巣鴨公園）は位置を東池袋四丁目42番の一部に、面積を約1.54haから約1.7haに都市計画変更しました。

① としまどりの防災公園（IKE・SUNPARK）

造幣局東京支局跡地に整備したとしまみどりの防災公園（約1.7ha）は、独立行政法人都市再生機構の施行による防災公園街区整備事業（事業期間：平成29年2月28日から令和4年11月29日）や、公募設置管理制度（Prak-PFI）を活用し実施しました。

平成31年1月に事業計画説明会を実施し、平成31年5月に工事着手し令和2年7月に広場部分が完成、同年12月に全面開園しました。愛称名を公募し『イケ・サンパーク(IKE・SUNPARK)』に決定し、池袋副都心と木造住宅密集地域に隣接する立地特性に配慮した、防災に強く、文化と賑わいを創出する公園として運営しております。

公園の主な防災機能は、芝生広場6,600㎡（発災時には、一時避難場所、ヘリポート、救援物資の搬入出拠点）、防火樹林帯（シラカシ）、非常用トイレ、応急給水施設、深井戸、非常用電源などが整備されています。

図表2-1-29 完成全景写真（としまみどりの防災公園・としまキッズパーク）



② としまキッズパーク

令和2年9月に開園した「としまキッズパーク」は、独立行政法人都市再生機構の所有するまちづくり用地を暫定活用した公園です。

IKEBUSをデザインした工業デザイナーの「水戸岡鋭治氏」がデザインを行っており、池袋レッドで色彩統一された園内を、ミニSLが走る子どもたちの夢の広場となっています。

また、豊島区で初めてインクルーシブ遊具を設置した公園で、保育園や幼稚園など就学前の子どもや、障害のある子もない子と一緒に遊べる公園です。

図表2-1-30 完成全景写真（としまキッズパーク）



(2) 雑司が谷公園（高田小学校跡地）

雑司が谷地区は、木造住宅が密集し狭あい道路や行き止まり道路が多く、消防活動や避難行動等の面で多くの課題を抱えている地区です。高田小学校跡地（平成13年廃校）に整備された雑司が谷公園は、特に地域危険度の高い雑司が谷二丁目の中央に位置しています。

公園検討にあたっては、平成24年度から地域住民の参加によるワークショップを開催し、平成25年度から「旧高田小公園計画検討会」として検討を開始し、平成26年3月に計画案をとりまとめました。この計画案をもとに、平成28年度から公園設計を進め、平成29年3月31日に既存の雑司が谷第二公園（約1,350㎡）の区域拡大として、都市計画変更を行いました。これにより面積は約8,650㎡になりました。

公園整備は、平成29年12月より既存校舎の解体工事に着手し、平成30年9月に解体工事を完了。令和2年3月には新しい雑司が谷公園として全面開園しました。

主な公園施設には、丘の上テラス（集会室）、ボールひろば、水遊びひろばなどの公園施設のほかに、災害時用トイレ、備蓄倉庫、防火水槽などの防災施設が整備されています。

図表 2-1-31 完成写真



(3) 雑司ヶ谷公園及び染井公園

雑司ヶ谷(10.8ha)及び染井(6.79ha)の両霊園は、明治7年9月1日に開設されましたが、区部の青山、谷中の両霊園と同様に、将来の公園化に備え、昭和37年6月12日より再貸付を停止しました。

東京都では、霊園のあり方について検討するため、昭和46年9月に東京都公園審議会に「都霊園の将来計画について」を諮問し、同年11月の同審議会答申の中で、「区部に存する都霊園は早急に改善するよう努力し、その跡地は公園とする。」との方針が述べられました。

その後、東京都は40年以上経過しても公園化の見通しが立たないことから、平成14年5月に霊園と公園の共存を含む新たな整備方針について東京都公園審議会に諮問しました。同年12月には「区部霊園が明治7年の開設以来130年の歴史の中で育んだ自然資源や歴史的な人文資源は都民共有の貴重な財産であり、区部霊園は、そうした財産を良好に保全しながら、霊園利用者だけでなく広く都民が利用できるよう、『霊園』と『公園』が共存した空間として再生する」との答申を得て、青山霊園をリーディングプロジェクトとして再整備に向けて取組を行っています。

このような中、従来から霊園の公園化を要望してきた豊島区では、平成14年6月6日と平成14年10月7日の2回にわたって東京都建設局長に「雑司ヶ谷霊園及び染井霊園の公園化について」の要望書を提出しています。また、平成14年12月4日には東京都公園審議会長にも意見書を提出しています。その後、染井霊園では、平成23年11月に東京都公園審議会が東京都知事より、「染井霊園再生のあり方」について諮問を受け、「桜を育み、江戸からの歴史を未来に繋ぐ空間」を再生テーマとし、『霊園』と『公園』の共存を図りながら再生していくことを、平成24年3月に答申をまとめています。また、雑司ヶ谷霊園では、令和2年6月に東京都公園審議会が東京都知事より、「雑司ヶ谷霊園再生のあり方」について諮問を受け、「地域と連携し、土地の歴史や豊かな緑を未来に継承する」を再生テーマとし、『霊園』と『公園』の共存を図りながら再生していくことを令和3年3月に答申をまとめました。

令和4年2月には、「雑司ヶ谷霊園再生計画」が示され、概ね10年間を目標に整備事業に着手しました。

(4) 区立学校統合跡地

豊島区では、「豊島区立小中学校の適正規模及び適正配置について（答申）」（平成４年４月）に基づき「豊島区立小・中学校の適正化整備計画」を策定し、これまでに小学校は 29 校から 22 校に、中学校は 13 校から 8 校へと適正規模、適正配置を実施いたしました。このうち小中学校の校舎として使用していない学校跡地(施設)は図表 2-1-32 のとおりです。

これらの跡地は行政施設へ転用する他、行政需要が低い跡地については、地域の発展に寄与する方向で資産活用(売却・貸付)を図っています。また、行政施設等へ転用するまでの間は、地域住民への施設開放や、区の施策に沿った活動を行う NPO 法人への貸付などの暫定活用をしています。

図表 2-1-32 区立学校跡地の状況

令和 7 年 3 月 31 日現在

	番号	旧校名	閉校年月	敷地面積(㎡)	活用状況
暫定活用中	1	朝日中学校	平成 13 年 3 月	4,681	校舎を社会福祉法人へ貸付中（令和 7 年 7 月末までを予定）。校舎貸付後、障害福祉施設の改修中の仮施設として活用予定。また、体育館及び校庭の一部を私立学校法人に貸付予定。その後、区東部地域の学校施設改築を進めるための仮校舎として活用予定。
	2	大明小学校	平成 17 年 3 月	8,123	NPO 法人へ貸付、「みらい館大明」として運営。
	3	真和中学校	平成 17 年 3 月	7,253	施設全体を私立学校法人に貸付中。（令和 8 年度末までを予定）。また、令和 9 年度中から校舎の一部をシルバー人材センター事務室として活用予定。その後、施設の貸付状況や周辺学校施設の老朽化状況などを踏まえ、仮校舎としての活用を検討する。
	4	文成小学校	平成 26 年 4 月	5,062	区民活動推進課統計調査事務室と郷土資料館作業場等として暫定活用中。また、令和 7 年度より区民ひろば池袋本町及び勤労者サービスセンターの改築に伴う仮移転先として活用する。
本格活用済	1	雑司谷小学校	平成 13 年 3 月	5,333	財団法人等と定期借地権設定契約（令和 37 年 5 月まで）。
	2	時習小学校	平成 15 年 3 月	8,416	学校法人へ売却。
	3	長崎中学校	平成 18 年 3 月	13,126	体育施設や防災機能を備えた「南長崎スポーツ公園」を整備。
	4	日出小学校	平成 13 年 3 月	4,496	新庁舎整備を伴う再開発事業の為、跡地を権利変換。
	5	千川小学校	平成 14 年 3 月	10,100	【校舎跡地】 跡地の一部を貸付、民間事業者が高齢者福祉施設及び保育園を整備。残る敷地に区が公園を整備。 【体育館跡地】 旧体育館を改修し、「ふるさと千川館」として再整備。
	6	高田小学校	平成 13 年 3 月	7,503	防災機能を備えた「雑司が谷公園」を整備。
	7	第十中学校	平成 16 年 3 月	15,855	サッカー、少年野球、テニス、ラグビーなど多目的な競技に対応した野外スポーツ施設「千早スポーツフィールド」を整備。
	8	平和小学校	平成 11 年 4 月	5,700	西部区民事務所、西部高齢者総合相談センター、西部障害支援センター、小中学校仮校舎（愛称：学び舎びいす）等の機能を複合化した施設を整備。

(5) 庁舎跡地

庁舎と公会堂の跡地活用については、プロポーザル方式により募集し、平成 27 年 3 月に東京建物株式会社、株式会社サンケイビル、鹿島建設株式会社の 3 社による案が選定されました。これは 76 年の定期借地権の設定による地代の一部を新庁舎整備費用の財源に充てるとともに、ホールと民間施設を一体的に整備することで、新たな文化にぎわい拠点をつくることを目的としています。2019 年 11 月には新ホール棟ととしま区民センターが、2020 年 7 月には Hareza Tower（オフィス棟；庁舎跡地）がオープンしました。

また、庁舎跡地エリアは、中池袋公園や周辺区道、としま区民センターなどの周辺公共施設もあわせて整備した際に、愛称名について公募を行い、5,065 件の応募の中から、平成 29 年 3 月にエリア愛称名が『Hareza 池袋』に決定しました。

敷地の概要については、次のとおりです。

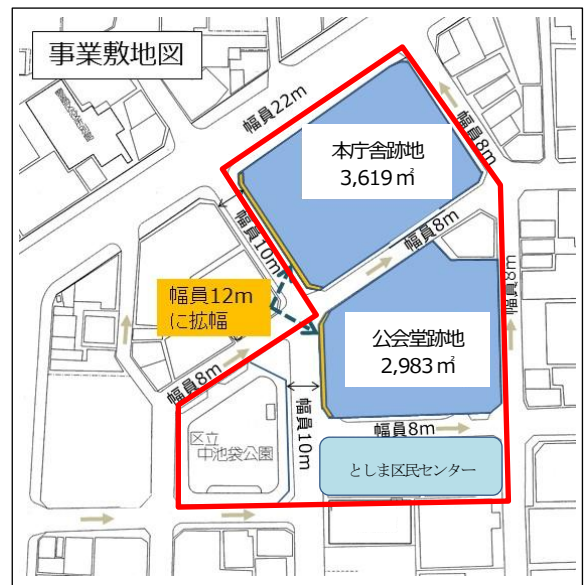
① 本庁舎跡地

- ア. 所在地 豊島区東池袋一丁目 18 番
- イ. 敷地面積 3,619.67 m²
- ウ. 延べ床面積 68,605.39 m²
- エ. 容積率 1,686.10%
- オ. 規模等 地上 33 階地下 2 階 高さ 158.28m

② 公会堂跡地

- ア. 所在地 豊島区東池袋一丁目 19 番 1、19 番 2、
19 番 3、19 番 5、19 番 6、19 番 7
- イ. 敷地面積 2,983.59 m²
- ウ. 延べ床面積 10,639.07 m²
- エ. 容積率 306.55%
- オ. 規模等 地上 8 階地下 1 階 高さ 41.27m

図表 2-1-33 事業敷地図



赤線内が Hareza 池袋のエリア



図表 2-1-34

Hareza 池袋

【左からオフィス棟(Hareza Tower, 庁舎跡地)、新ホール棟(公会堂跡地)、としま区民センター(区整備)】