

東京都市計画地区計画の変更（豊島区決定）（案）

都市計画東池袋四・五丁目地区地区計画を次のように変更する。

名称	東池袋四・五丁目地区地区計画
位置 ※	豊島区東池袋四丁目、東池袋五丁目、南池袋二丁目及び南池袋四丁目各地内
面積 ※	約 20.3 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、池袋副都心、都市計画道路放射8号線及び放射26号線の間に位置し、都電荒川線が当地区を縦断している。放射8号線及び放射26号線の幹線道路沿道には商業・業務建築物、共同住宅などの高層建築物が数多く並んでいる。一方、後背地は、老朽木造住宅などの中低層建築物が密集し、道路、公園等の都市基盤の整備が不十分のまま宅地の細分化が進み、狭あいな道路や行き止まり道路も多い。</p> <p>今後、都市計画道路補助81号線の整備の進展に伴い、この地域の建物の更新が活発化することが予測されるこの時期をとらえ、都市計画道路の整備と一体となった沿道の適正かつ合理的な土地利用を進め、地区内の建築物の建替・不燃化の促進と広場や道路空間の確保、狭あい道路の解消、住宅と商業・業務機能が調和した街並みの形成を図り、住み続けられる居住空間の整備など安全で住みよい街の形成を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区の特性に応じて、調和のとれた街並みと防災性の高い市街地の形成を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 幹線道路沿道地区 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。 2. 補助175号線沿道地区 副都心に隣接した立地を活かし、商業・業務と住宅機能が調和した利便性が高い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。 3. 補助81号線沿道地区 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。 4. 坂下通り沿道地区 地域居住者等の日常生活を支え、利便性の高い商業・業務機能と住宅機能が調和した市街地の形成及び、防災性の高い良好な市街地の形成を図る。 5. 商店街沿道地区 地域居住者等の日常生活を支え、健全で利便性の高く、防災性の高い良好な商店街の形成を図る。 6. 周辺地区 中低層の戸建住宅や集合住宅を主体とした防災性の高い良好な市街地の形成を図る。 7. 造幣局南地区 副都心に隣接した立地を活かし、商業・業務と住宅機能が調和した利便性が高い市街地の形成、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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地区の防災性の向上を図るため、既存道路を区画道路に位置付け、狭あい道路の解消、防災道路の整備を図る。 2. 地区の防災性のさらなる向上と地区の憩いの場として、広場を整備する。 3. 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、地区広場を整備する。 4. 安全で快適な歩行者空間を確保するため、道路に沿って歩道状空地を整備する。 5. 地下鉄有楽町線東池袋駅と周辺を歩行者ネットワークでつなぎ、地下と地上の円滑な通行を実現するため地下通路を整備する。 6. 都市計画道路補助81号線からとしまみどりの防災公園への円滑な通行、避難を有効にするため、バリアフリーに配慮した歩行者通路を整備する。
建築物等の規制・誘導の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住環境に配慮した健全で良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2. 地区の特性に応じた街並みの形成と良好な市街地環境の確保を図るために、都市計画道路補助81号線及び補助175号線に接する敷地に

- については、店舗・事務所等における看板や商品などの歩道へのはみ出し防止を主目的として、建築物の壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限を一体的に定め、補助81号線沿道地区については計画道路の整備状況に合わせた容積率の最高限度を定める。
- 敷地の細分化による建詰まり等を防止し、良好な市街地環境の確保を図るために、敷地面積の最高限度を定める。
 - 地区の特性と良好な市街地環境の確保を図るため、建築物の高さの制限を定めるとともに、防災上有効な空地进行を創出する等、地域の安全性、利便性、防災性及び居住環境の向上に資するものについては高さの最高限度を別に定める。
 - 都市計画道路補助81号線に接する敷地については、良好な街並みの形成、延焼遮断帯の機能を強化するため、建築物の高さの最低限度を定める。
 - 良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。
 - ブロック塀等の倒壊による災害を防止、潤いのある街並みの形成を図るため、緑化に配慮した垣又は柵の構造の制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積及び幅員	延長	備考	名称	面積及び幅員	延長	備考	
		道路	区画道路1号	5.4~6m	約135m	既設	区画道路5号	4.3~4.4m	約90m	既設	
			区画道路2号	5.6~5.8m	約70m	既設	区画道路6号	11m	約180m	既設	
			区画道路3号	6m	約350m	既設	区画道路7号	6m	約150m	既設	
			区画道路4号	5.5~6m	約145m	既設					
		広場	広場1号	約60㎡	—	既設					
		その他の公共施設	地区広場1号	約100㎡	—	既設	歩道状空地1号	2m	約140m	既設	
			地区広場2号	約160㎡	—	既設	歩道状空地2号	4m	約180m	既設	
			地区広場3号	約90㎡	—	既設	歩道状空地3号	1m	約53m	新設	
			地下通路	3m	約20m	既設	歩道状空地4号	2m	約37m	新設	
歩行者通路	2m		約72m	新設	歩道状空地5号	2m	約13m	新設			
建築物等に関する事項	地区区分	名称	幹線道路 沿道地区	補助175号線 沿道地区	補助81号線 沿道地区	坂下通り 沿道地区	商店街 沿道地区	周辺地区	造幣局 南地区		
		面積	約4.6ha	約0.2ha	約4.8ha	約0.9ha	約0.6ha	約6.7ha	約2.5ha		
	建築物の用途の制限※		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. ゲームセンター、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券・車券販売所又はカラオケボックスの用に供するもの 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6項各号に規定する店舗型性風俗関連特殊営業の用に供するもの								
	建築物の容積率の最高限度※	地区の特性に応じた容積率の最高限度※	—	40/10	—	ただし、建築基準法第59条の2第1項または同法第86条第3項の規定に基づき許可を受けた建築物、又は、都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区内の建築物を除く。					
		公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度※	—	30/10	—						
			—		—						
	都市計画道路補助81号線の道路供用開始告										

	示後は、建築物の容積率の最高限度については適用しない。				
建築物の敷地面積の最低限度	<p>6 5 m²</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する 6 5 m²未満の土地については、その全部を一つの敷地として使用する場合は当該敷地面積を最低限度とする。</p> <p>(ア) 当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土地</p> <p>(イ) 当地区計画の決定告示日において、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土地</p> <p>(ウ) 当地区計画の決定告示日以降において、公共施設の用地として提供したことにより減少した土地</p> <p>(エ) 公共施設の用地を提供するために、本地区計画区域内の他の土地に移転した場合の移転後の土地</p>				
壁面の位置の制限	<p>計画図 3 に表示する壁面の位置が定められている部分であり、補助 81 号線又は補助 175 号線（以下「都市計画道路線」という。）の土地の部分を除いた敷地面積が 1 0 0 m²以上の建築物（1 階以下の階（地階にあつては避難階に限る）で都市計画道路線に面する部分が店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するものに限る）の高さ 2. 5 m 以下の部分は、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの水平距離を 0. 6 m 以上とする。ただし、次の各号についてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地盤面下の部分 2. 都市計画道路線の当該道路面（建築物の敷地が道路面より高い場合は、当該敷地地盤面）から高さ 2. 5 m 以下の部分にある軒、庇、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓及び外壁の開口部に設けるドア、窓等で外開きの部分 3. 区長が敷地の形状、土地利用上及び建築物の構造上やむを得ないと認めた建築物 				
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>計画図 3 に示す壁面の位置が定められている部分で壁面後退した区域には、門、フェンス、塀などの工作物を設置してはならない。ただし、区長が敷地の形状、土地利用上やむを得ないと認めた工作物についてはこの限りではない。</p>				
建築物の高さの最高限度	—	1. 建築物の高さの最高限度は 2 5 m とする。	1. 建築物の高さの最高限度は 2 2 m とする。	1. 建築物の高さの最高限度は 1 9 m とする。	1. 建築物の高さの最高限度は、次の各号に掲げる数値以下とする。 (1) 前面道路（前面道路が 2 以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下同じ）

					<p>の幅員が6 m未満である敷地の建築物にあっては、1.6 m</p> <p>(2) 前面道路の幅員が6 m以上10 m未満である敷地の建築物にあっては、1.9 m</p> <p>(3) 前面道路の幅員が10 m以上である敷地の建築物にあっては、2.2 m</p>	
	<p>建築物の高さの最低限度</p>	<p>都市計画道路補助81号線に接する敷地にある建築物の高さの最低限度は、7 mとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。</p> <p>1. 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</p> <p>2. 附属建築物で平屋建てのもの（建築物に附属する門又は塀を含む。）</p> <p>3. 地下若しくは道路内に設ける建築物</p>	<p>2. 下記の各号に該当する建築物で、地域の安全性及び利便性の向上に資すると区長が認めたものについては、前項の数値を1.5倍（第3号による空地の面積の敷地面積に対する割合を4分の1以上とする場合は、2倍）とすることができる。</p> <p>(1) 地区計画の決定告示日において、現に二以上の建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地を一団の土地として形成することにより面積が500㎡以上となる敷地で一の構えをなす建築物を建築する場合、又は面積が1000㎡以上の敷地で一の構えをなす建築物を建築するもの</p> <p>(2) 幅員6 m以上の道路（都市計画事業認可された都市計画道路を含む）に10 m以上接する敷地に建築するもの</p> <p>(3) 空地（建築物又はこれに準じる工作物に覆われていない敷地の部分で、次の(ア)から(エ)に定めたものに限る。）の面積の敷地面積に対する割合が、10分の1以上であり、(ア)に定める空地を有する敷地に建築するもの</p> <p>(ア) 歩道状空地 前面道路との道路境界線より、2 m（当該部分に沿って有効幅員1.5 m以上の歩道がある（計画を含む）場合は1 m）以上を当該道路と高低差がないように、歩行者が通行可能な空地として整備するもの</p> <p>(イ) 広場状空地、道路又は歩道状空地に接する部分を、当該部分と高低差がないように、短辺が4 m以上、かつ面積が50㎡以上の歩行者が通行可能な空地として整備するもの</p> <p>(ウ) 敷地内通路幅員1.5 m以上の敷地内貫通通路（道路、公園などの相互間を有効に連絡する歩行者用通路）として整備するもの</p> <p>(エ) 緑地 敷地のうち建築物の存する以外の部分で、樹木の植栽等により整備するもの</p> <p>3. 都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区内の建築物については、前各項の規定は適用しない。</p>	<p>—</p>		

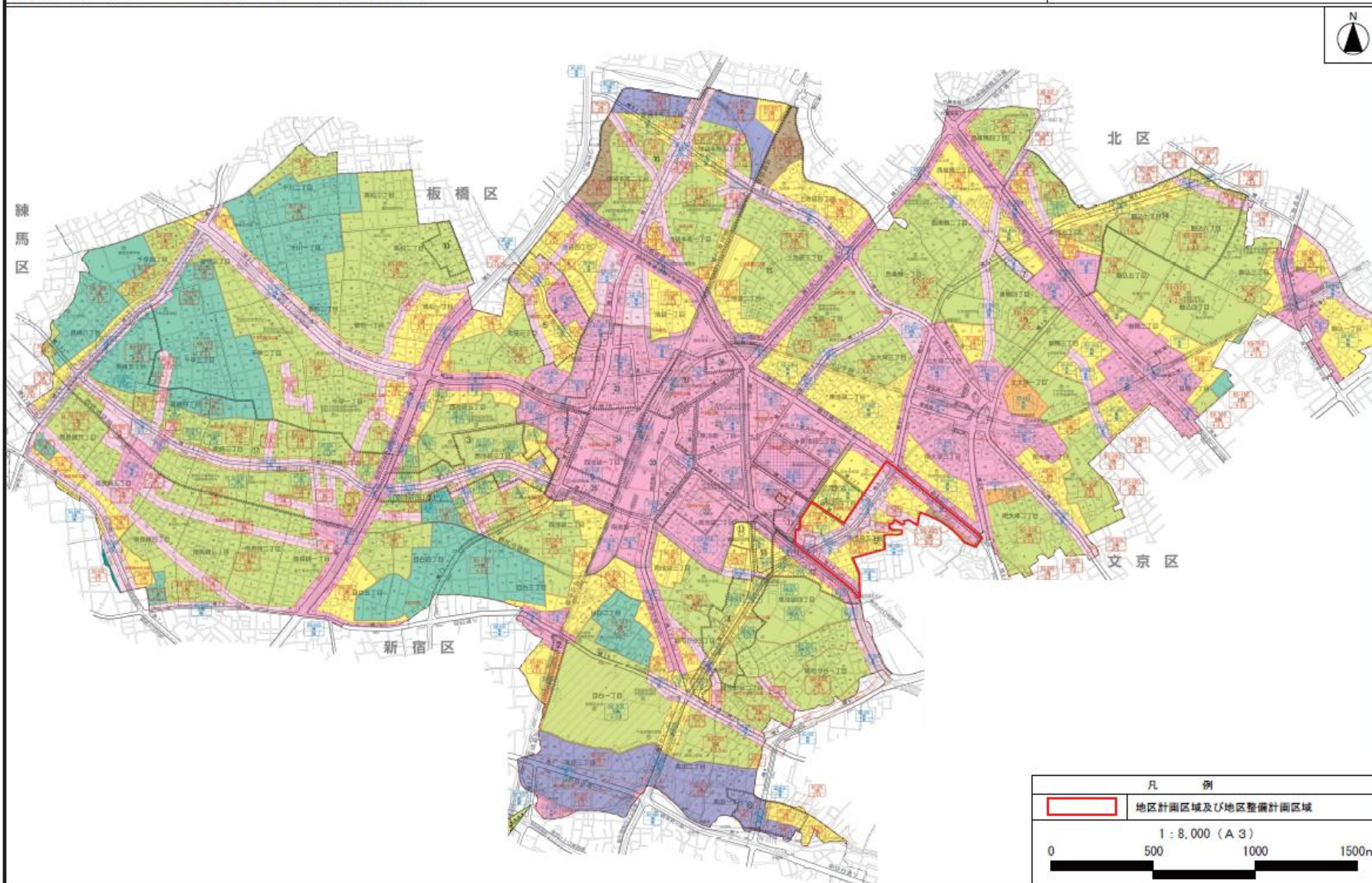
建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物等は、以下により都市景観に配慮した意匠とする。ただし、区長が、案内板等で公益上必要と認めたものについては除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の外壁及び屋根の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いた落ち着きのある色調とする。 2. 配管類、室外機及び屋上に設置される機器・設備は、景観に配慮した位置や目隠しの工夫を図る。 3. 広告物については、光源の点滅・赤色光を使用してはならない。
垣又はさくの構造の制限	<p style="text-align: center;">—</p> <p>4. 建築物屋上には広告塔・広告板を設置してはならない。</p> <p>道路に面する垣または柵の構造は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生垣又はフェンス等とする。ただし、区長が安全性を確認したものについてはこの限りでない。 2. 基礎又は土留めとして設置されるコンクリート、れんが等の高さは敷地地盤面から40cm以下とする。ただし、敷地の形状及び構造上やむを得ないものについてはこの限りでない。

「区域の範囲、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図の表示のとおり」 ※は知事同意事項
理由：都市計画道路の整備と一体となった沿道の適正かつ合理的な土地利用と延焼遮断帯を形成するとともに、地区内の特定防災機能の確保及び歩行者通路や空地等の安全で快適な空間を確保するため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画
東池袋四・五丁目地区地区計画

総括図

[豊島区決定]

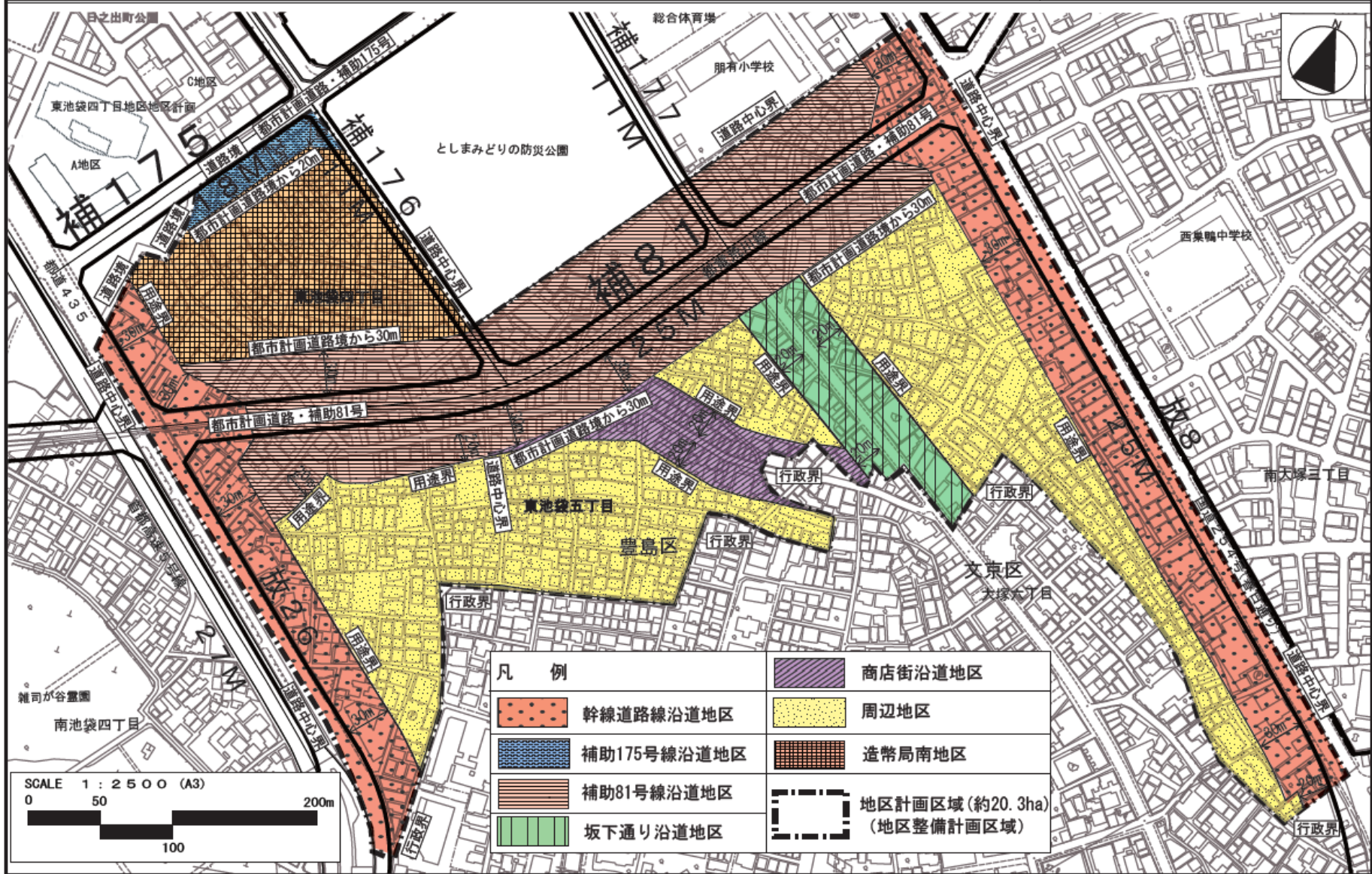


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第214号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)MMT利許第07-K116-1号
(承認番号)7都市基街都第194号、令和7年9月30日

東京都市計画地区計画 東池袋四・五丁目地区地区計画

計画図 1

[豊島区決定]

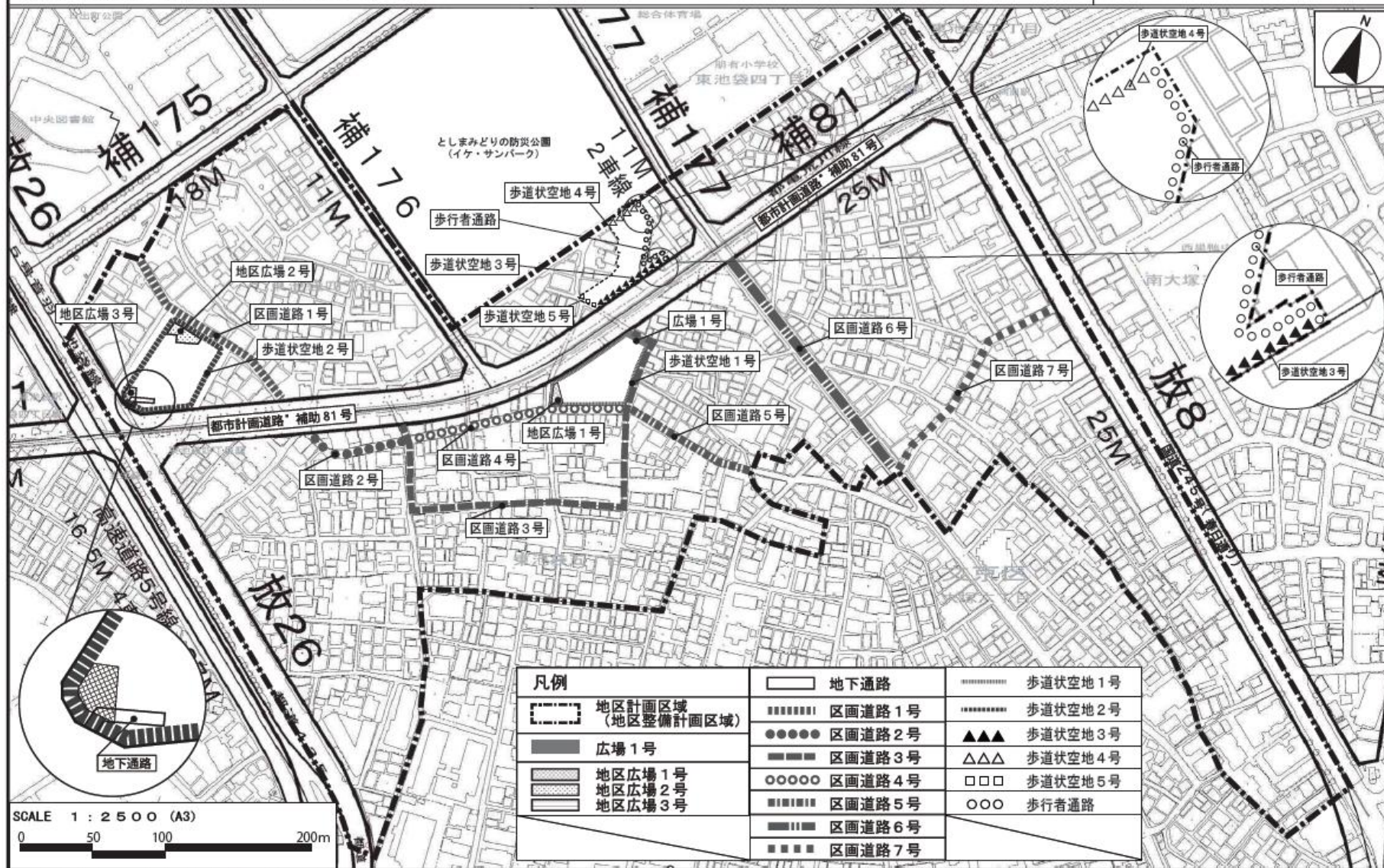


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第214号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)00T利許第07-K116-1号(承認番号)7都市基街都第194号、令和7年9月30日

東京都市計画地区計画
東池袋四・五丁目地区地区計画

計画図 2

〔豊島区決定〕

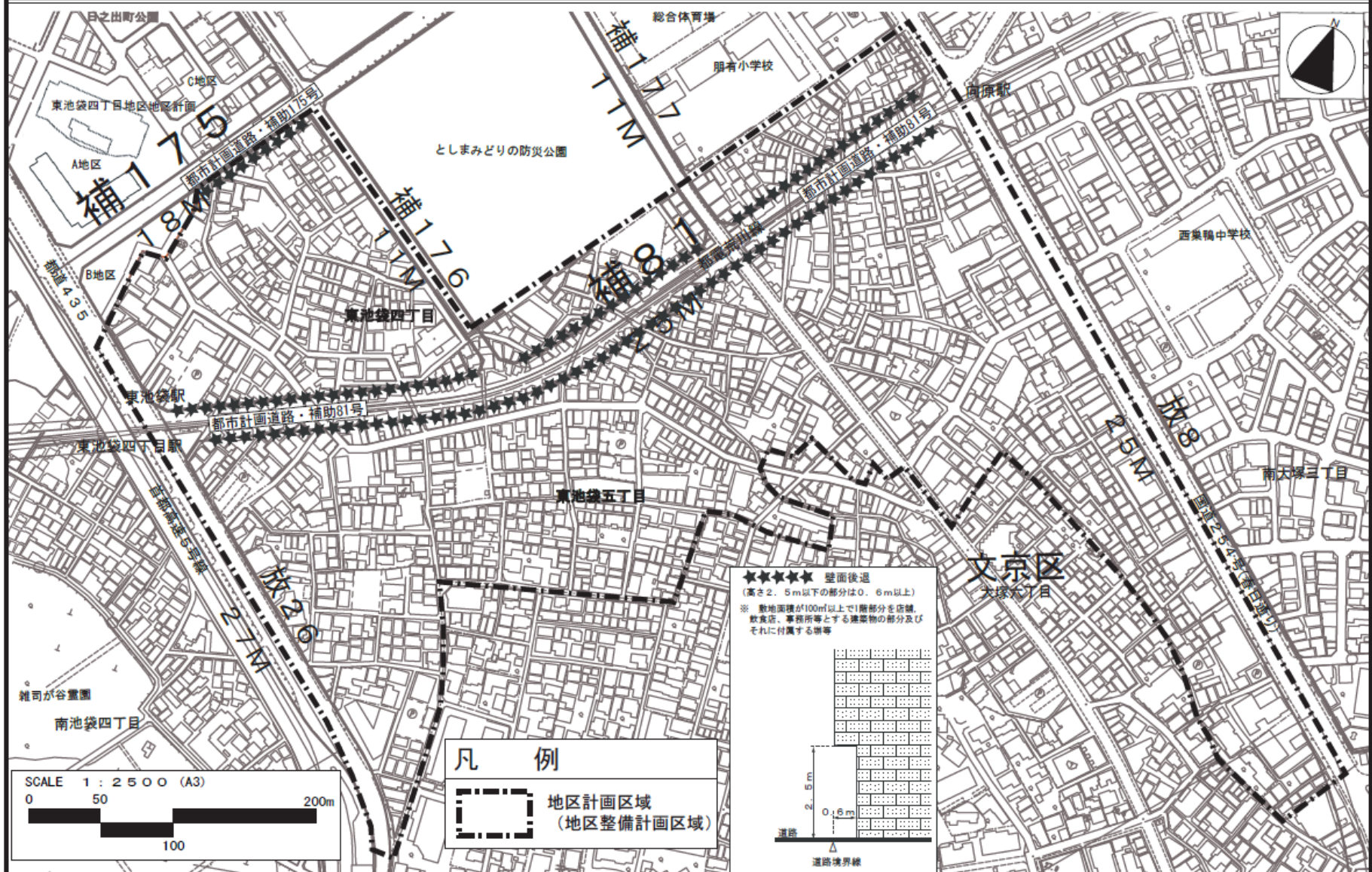


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号：7都市基交測第214号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号) (MMP) 許第07-K116-1号)
(承認番号) 7都市基街都第194号、令和7年9月30日

東京都計画地区計画
東池袋四・五丁目地区地区計画

計画図 3

〔豊島区決定〕



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第214号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)MMT利許第07-K116-1号
(承認番号)7都市基街部第194号、令和7年9月30日

都市計画の案の理由書

- 1 種類・名称
東京都市計画地区計画 東池袋四・五丁目地区地区計画

- 2 理由

本地区は、東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」において、全域が「不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）」に指定されるとともに、東京都防災都市づくり推進計画の基本方針において、延焼遮断帯の形成に向けた補助第81号線の整備と一体的な建物計画が推進されている。

また、「豊島区都市づくりビジョン（都市計画マスタープラン）」において、都市計画道路補助第81号線の整備に併せて、建築物の建替えや共同化、不燃化を促進し、延焼遮断帯を形成するとともに、広場や道路空間の確保、狭あい道路の解消に取り組み、安全で快適な住環境の形成を目指すとしている。

これらの位置付けと整備事業の進行を踏まえて、都市計画道路補助第81号線沿道の適正かつ合理的な土地利用を促進するとともに、周辺住宅地や商店街と調和した良好な街並みと防災性の高い市街地の形成、日常生活を支える施設の充実を図り、便利さと住みやすさを備えた安全で安心して暮らし続けられる街の形成に取り組んでいる。

こうしたことを背景に、東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業の施行区域及びその周辺の密集市街地における特定防災機能の確保並びに施行区域における土地の合理的かつ健全な利用を図るとともに、歩行者通路や空地等の安全で快適な空間を確保するため、防災街区整備事業及び特定防災街区整備地区の決定に併せて、本地区約20.3ヘクタールの地区計画を変更しようとするものである。