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。

<table>
<tr><th colspan="2">種類
（地区名・区分）</th><th>面　積</th><th>建築物の容積率
の最高限度
（注 1）</th><th>建築物の容積率
の最低限度</th><th>建築物の建蔽率の
最高限度
（注 2）</th><th>建築物の建築面積
の最低限度</th><th>壁面の位置の制限
（注 3）</th><th>備考</th></tr>
<tr><td rowspan="4">高度利用地区（大塚駅南口地区）</td><td>A ゾーン</td><td>約 0.2ha
（約 1,640 ㎡）</td><td>105／10</td><td>25/10</td><td rowspan="2">6／10</td><td rowspan="2">200 ㎡</td><td rowspan="2">3m</td><td rowspan="3">大塚駅南口地区第一種市街地再開発事業施行区域</td></tr>
<tr><td>B ゾーン</td><td>約 0.4ha
（約 3,770 ㎡）</td><td>85／10</td><td>20/10</td></tr>
<tr><td>小計</td><td>約 0.5ha
（約 5,410 ㎡）</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="9">（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 5,000 ㎡未満の建築物にあっては、以下の数値を限度とする。
ア　敷地面積 500 ㎡未満の場合　A ゾーン　10 分の 80、B ゾーン　10 分の 60
イ　敷地面積 500 ㎡以上 1,000 ㎡未満の場合　A ゾーン　10 分の 85、B ゾーン　10 分の 65
ウ　敷地面積 1,000 ㎡以上 2,000 ㎡未満の場合　A ゾーン　10 分の 100、B ゾーン　10 分の 80
（２）建築物の用途による限度
①　住宅の用途に供する部分の床面積（容積対象床面積に算入しない床面積、③における質の高い住宅の用途に供する部分の床面積を除く）の合計の敷地面積に対する割合が 300%未満である建築物にあっては、下記の数値を減じる。
ア　200%以上 300%未満の場合　A ゾーン　10 分の 5
イ　100%以上 200%未満の場合　A ゾーン　10 分の 10、 B ゾーン 10 分の 5
ウ　100％未満の場合　A ゾーン　10 分の 15、 B ゾーン 10 分の 10
②　住宅の確保に対して緩和した容積率に相当する質の高い住宅（こどもすくすく住宅アドバンストモデル）の用途に供する部分の床面積（容積対象床面積に算入しない床面積、③における質の高い住宅の用途に供する部分の床面積を除く）の合計の敷地面積に対する割合が 115％未満である建築物にあっては、下記の数値を減じる。
ア 100%以上 150%未満の場合 A ゾーン 10 分の 5
イ 50%以上 100%未満の場合 A ゾーン 10 分の 10、 B ゾーン 10 分の 5
ウ 50%未満の場合 A ゾーン 10 分の 15、 B ゾーン 10 分の 10
③　質の高い住宅（こどもすくすく住宅アドバンストモデル）の用途に供する部分の床面積（容積対象床面積に算入しない床面積、②における質の高い住宅の用途に供する部分の床面積を除く）の合計の敷地面積に対する割合が 85％未満である建築物、又は①あるいは②により容積率を減じる建築物にあっては、下記の数値を減じる。</td></tr>
</table>

	Aゾーンは 10 分の 5、Bゾーンは 10 分 10 ④育成用途は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、子育て支援施設等のうち、2 分類以上とし、育成用途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５未満である建築物にあっては、10 分の 35 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広場等に限る。）の合計が敷地面積の 10 分の 1.5 未満である建築物にあっては、10 分の 35 を減じる。 （４）地上部及び建築物上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同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が 35%未満である建築物にあっては、10 分の 0.6 を減じる。 （５）（1）～（4）の規定により減じる容積率の合計は、10 分の 35 を限度とする。 （６）建築基準法第５２条第１４項１号の許可を受けた建築物は、その許可の範囲内において、容積率の最高限度を超えることができる。 （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 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。 （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、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 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

豊島区内のその他既決定の地区	面　積	位　置
高度利用地区 （東池袋四丁目地区）	約 1.6ha	豊島区東池袋四丁目及び南池袋二丁目各地内
（東池袋五丁目地区）	約 0.2ha	豊島区東池袋五丁目地内
（東池袋四丁目 2 番街区地区）	約 0.3ha	豊島区東池袋四丁目地内
（南池袋二丁目 28 番街区地区）	約 0.6ha	豊島区南池袋二丁目地内
小　計	約 2.7ha	
合　計	約 3.2ha	

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

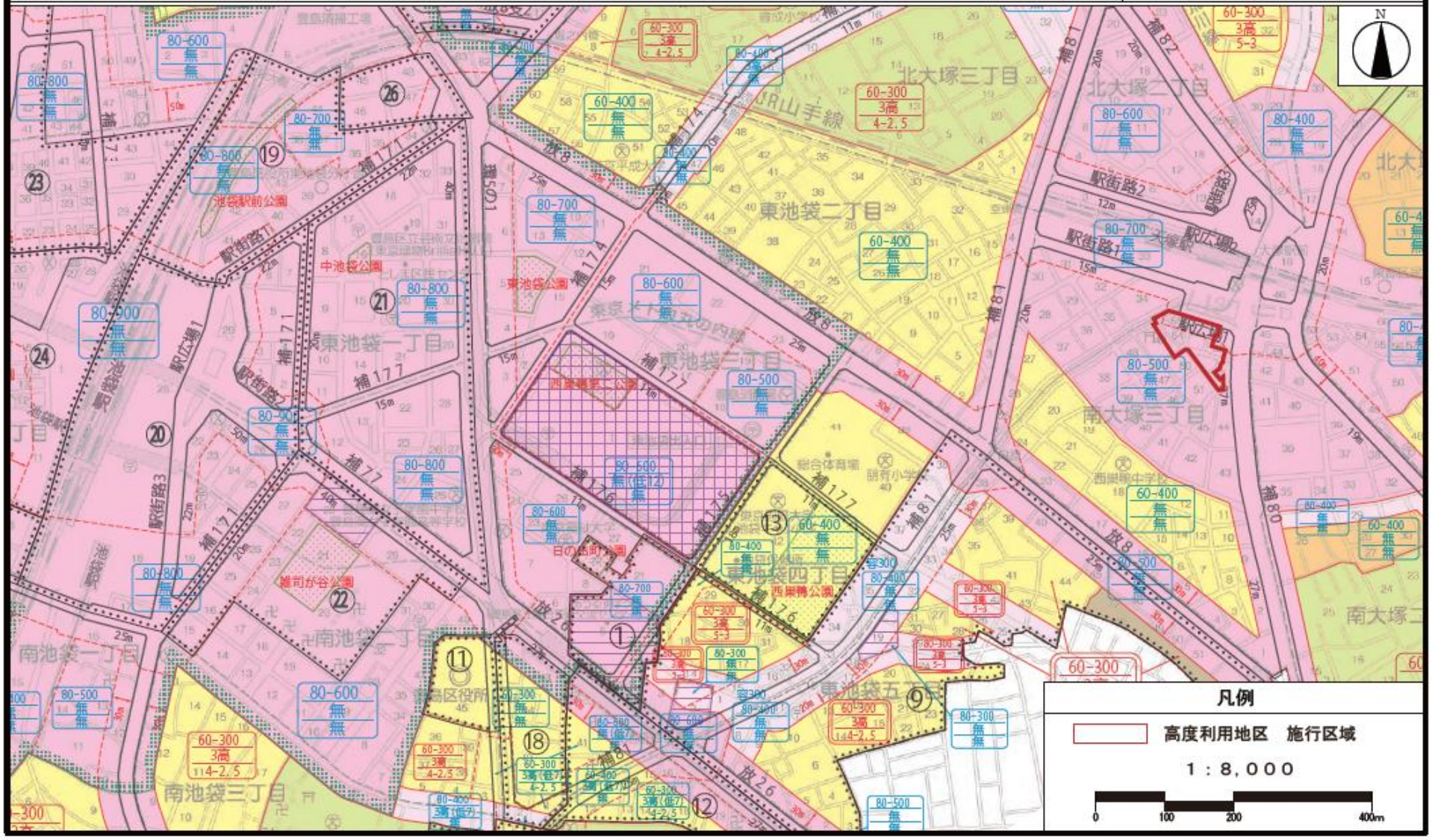
理由：街区再編による土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新と併せて駅と駅や駅とまちをつなぐ歩行者ネットワークの形成、地域活動の場や防災空間の確保を行い、多様な都市機能の集積により地域の個性を生かした活力とにぎわいある拠点の形成を図るため、高度地用地区を変更する。

変更概要

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面　積	備　考
豊島区南大塚三丁目地内	指定なし	高度利用地区 （大塚駅南口地区）	約 0.5ha	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 南池袋二丁目 28 番街区地区

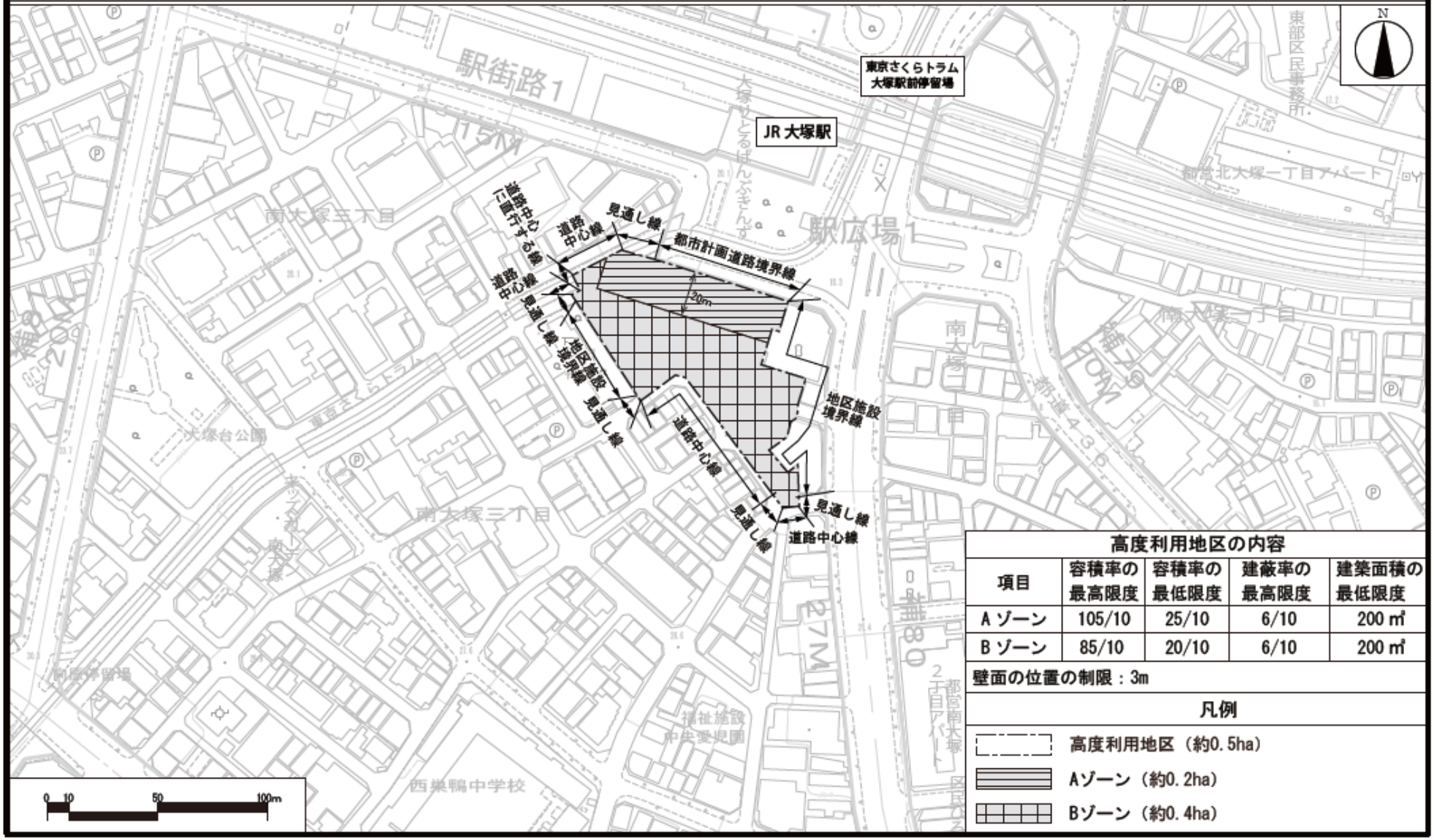
東京都市計画高度利用地区
大塚駅南口地区　総括図

［豊島区決定］



東京都市計画高度利用地区
大塚駅南口地区　計画図１（区域図）

［豊島区決定］



高度利用地区の内容				
項目	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度
A ゾーン	105/10	25/10	6/10	200 ㎡
B ゾーン	85/10	20/10	6/10	200 ㎡
壁面の位置の制限：3m				

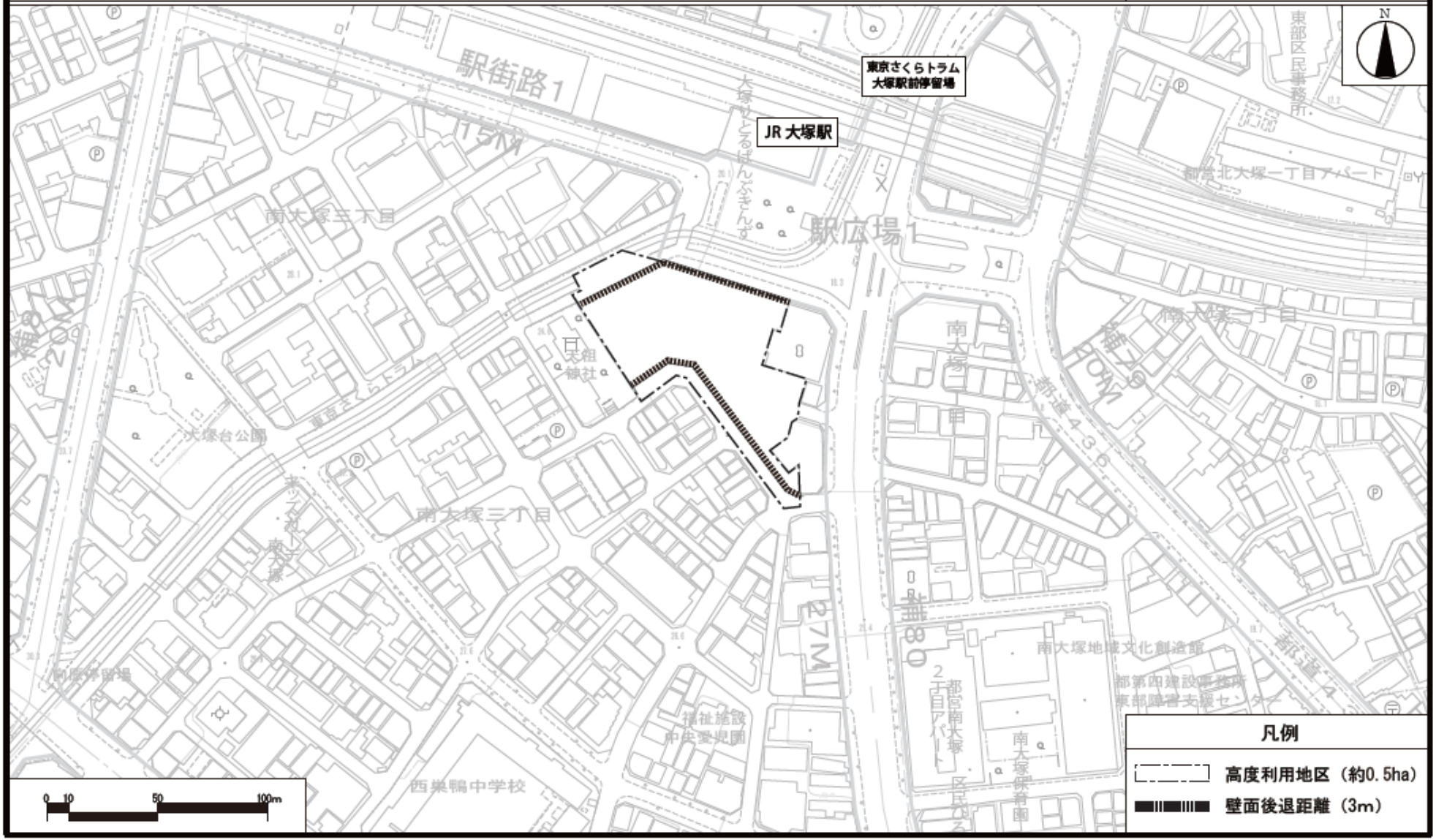
凡例

- 高度利用地区（約0.5ha）
- Aゾーン（約0.2ha）
- Bゾーン（約0.4ha）

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）MMT利許第07-K116-2号・7都市基交測第288号、令和8年1月14日　（承認番号）6都市基街都第128号、令和6年6月24日

東京都市計画高度利用地区
大塚駅南口地区　計画図２（壁面の位置の制限）

［豊島区決定］



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）MMT利許第07-K116-2号・7都市基交測第288号、令和8年1月14日　（承認番号）6都市基街都第128号、令和6年6月24日

都市計画の案の理由書

1　種類・名称

東京都市計画高度利用地区

大塚駅南口地区

2　理　由

大塚駅とその周辺地域は、駅を中心に商業業務系の機能が集積するまちとして発展してきた。南北自由通路の開通により駅南北の交流が活発化したことを契機として駅前広場の再整備などが行われ、まちの顔となる駅周辺市街地の更新が進んでいる。

駅南口の駅前広場に面する本地区は、地域活動が盛んな界隈性のある商店街や天祖神社など、懐かしい面影を残したまちとなっている。一方で戦災復興土地区画整理事業により整備された道路や通路で細分化された街区において共有建物の老朽化や機能更新が進まないなどの課題があり、駅前の立地特性や地域資源を活かした街区再編や都市拠点の形成などが求められている。

「豊島区都市づくりビジョン」では、大塚駅周辺は「交流（活力とにぎわいの）拠点」として位置づけられ、交通広場の再編整備により、歩行経路の拡大と交通結節機能を高め、東京さくらトラム（都電荒川線）などの地域資源を生かしたまちづくりを推進し、商業・業務、文化・交流、生活支援など多様な都市機能を集積するとともに、芸術・文化機能など、個性ある機能が集積した池袋・東池袋と連携し、観劇後の余韻を安全安心に楽しめる場の創出を図るほか、生活拠点としての役割を担うことが示されている。

そのため本地区は、街区再編による都市基盤の整備と併せて、駅と駅や駅とまちをつなぐ歩行者ネットワークの形成、地域活動の場や防災空間の確保、商店街と調和したにぎわいある街並みや多様な世帯が住み続けられる良好な住環境の整備など、災害に強く、地域の個性を生かした魅力的な複合市街地を形成することにより、北口と一体となった大塚駅周辺の「交流（活力とにぎわいの）拠点」の創出を図るため、市街地再開発事業の決定と併せて、本地区約０．５ｈａの高度利用地区を変更する。