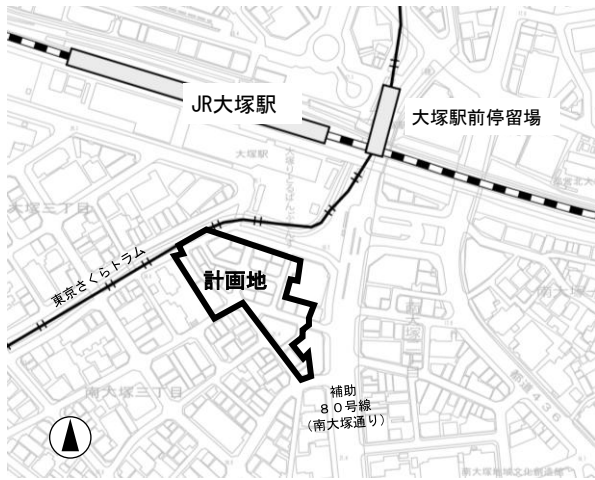


大塚駅南口地区市街地再開発事業等の都市計画手続きについて

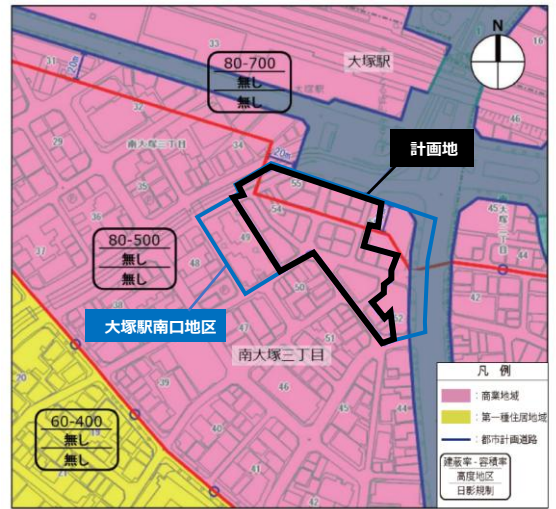
このたび、大塚駅南口地区再開発準備組合より、区に対して、4月1日付けで、当地区における企画提案書及び都市計画（素案）（地区計画・高度利用地区・第一種市街地再開発事業）が提出されました。これを受けて区は、都市計画法第16条第2項に基づき、大塚駅南口地区地区計画の都市計画（原案）を作成し、公告・縦覧を行ないます。また地区計画内の土地建物所有者及び利害関係人を対象とした意見募集を行ないます。

1. 計画地の概要

■位置図



■用途地域・容積率等の指定状況



■計画地の現況写真（令和7年12月時点）



用途地域	商業地域
指定建ぺい率	80%
指定容積率	500・700%
高度地区	指定なし
日影規制	指定なし
その他指定	再開発促進地区 防火地域

■計画地の課題

土地・建物の状況	<ul style="list-style-type: none"> 戦災復興区画整理が実施された地区内には、当初建設された築40年以上の連棟式共同建物が集積しているが、権利関係が複雑なため都市機能更新が進まず、安全・安心や防災上の喫緊の課題を抱えている。
都市基盤の状況	<ul style="list-style-type: none"> 駅前商店街として人々が賑わう一方で、一時避難スペース、広場等のオープンスペースが不足している。 地区内商店街の道路では歩車分離がされておらず、歩行者が優先された空間になっていない。
防災・防犯	<ul style="list-style-type: none"> 駅前立地特性を活かした、商業・交流機能など機能集積と、拠点形成により、にぎわいを高めることが求められている。

2. まちづくりの経緯

2019年(令和元年)6月 ～12月	地権者勉強会実施 全3回
2019年(令和元年)12月 ～2022年(令和4年)4月	地権者協議会実施(総会:計3回、全体説明会:計4回)
2022年(令和4年)4月	大塚駅南口地区再開発準備組合設立

【市街地再開発準備組合】

(令和7年10月時点)

権利者数:56人(土地所有者41人、借地権者15人)

名称:大塚駅南口地区再開発準備組合

加入数:52人(加入率92%)

事務局:東京建物(株)

3. 地区の上位計画

(1) 東京都

○東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(令和3年3月)

活力とにぎわいの拠点

- ・「活力とにぎわいの拠点」では、商業、文化、交流など、地域の活力やにぎわいを生み出す多様な都市機能の集積を図る。

○都市再開発の方針(令和3年3月)

大塚周辺地区

- ・交通結節機能の強化と合わせて、土地の健全かつ合理的な高度利用により、商業、業務、文化・芸術、交流、居住機能等の地区の個性に応じた複合市街地の形成を図る。

(2) 豊島区

○豊島区都市づくりビジョン(令和8年3月)

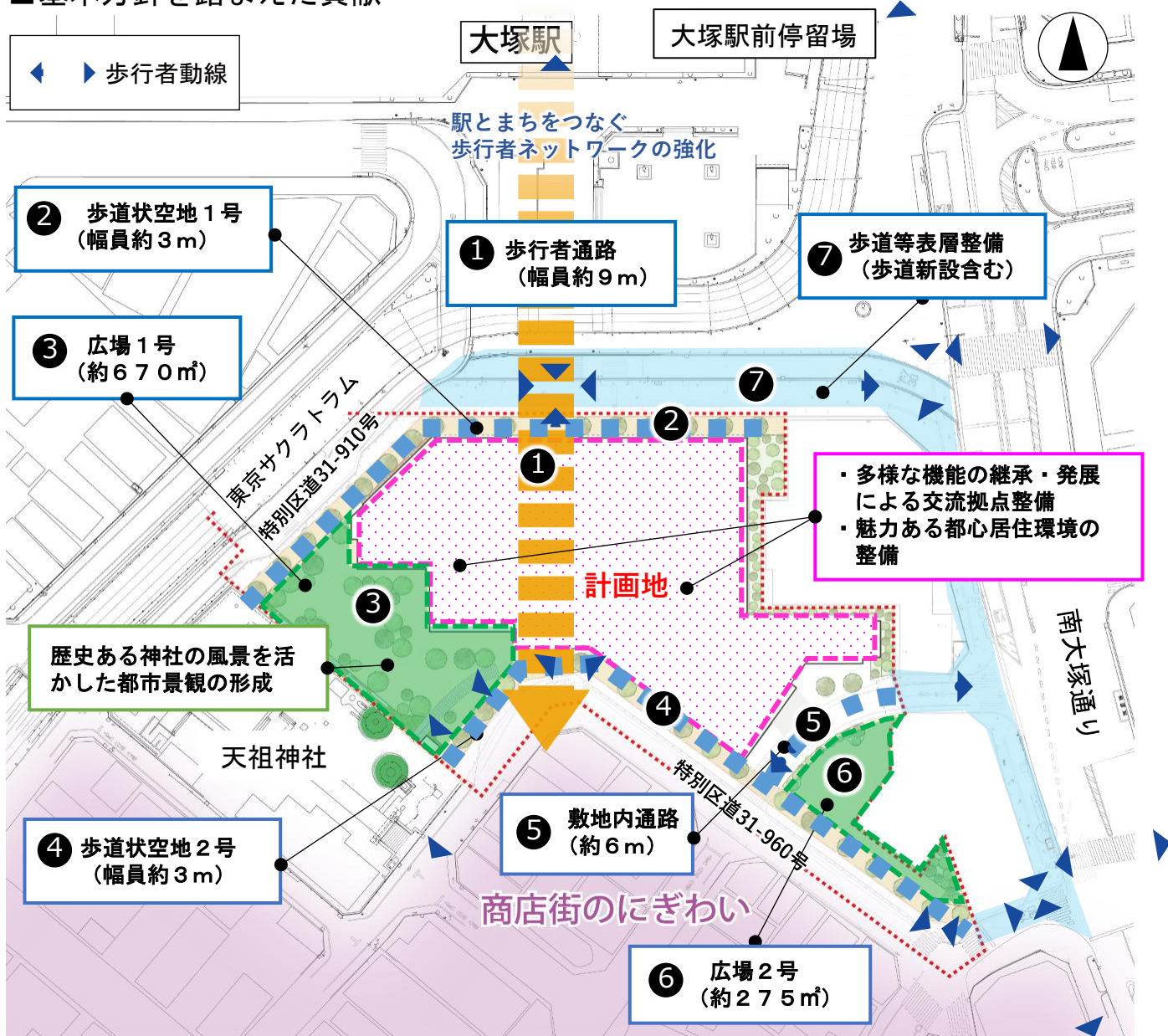
- ・大塚駅周辺では地域資源を生かしたまちづくりを推進し、商業・業務・文化・交流、生活支援施設など多様な都市機能を集積するとともに、交流(活力とにぎわいの)拠点を形成
- ・戦災復興による土地区画整理事業が実施された地区では、都市機能の更新を促進するために街区再編などを検討

4. 提案されたまちづくりのコンセプト

■開発整備の基本方針

1. 大塚のまちなぎわいを継承する都市基盤の再整備
 - ・大街区化や広場等の整備による、安全・安心な都市活動の確保
 - ・駅とまちをつなぐ、歩行者ネットワークの強化
2. 大塚駅周辺の顔となる新たなにぎわいと活力の強化
 - ・大塚らしい魅力を感じさせる多様な機能の継承・発展による交流拠点整備
 - ・子育て世帯や高齢者世帯に向けた魅力ある都心居住環境の整備
3. 地域資源の魅力を活かした都市空間の形成
 - ・歴史ある神社や都電沿線の風景を活かした、個性ある美しい都市景観の形成
 - ・エリアマネジメントによる持続可能な大塚の魅力向上

■基本方針を踏まえた貢献



5. 提案された開発計画案の概要

■ 建築概要 (現時点の計画)

敷地面積	約 4, 465 m ²
構造	R C造、一部 S造
階数	地上 41階、地下 2階
用途	住宅、店舗、生活支援施設、駐車場等
建築面積	約 2, 490 m ² (建ぺい率約 56%)
延べ面積[容積対象]	約 62, 780 m ² [約 40, 650 m ²]
高さの限度	約 160 m
容積率 (最高限度)	約 911%

■ 1階平面図

JR大塚駅方面



イメージパース (大塚駅側から)

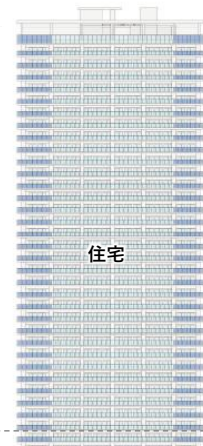
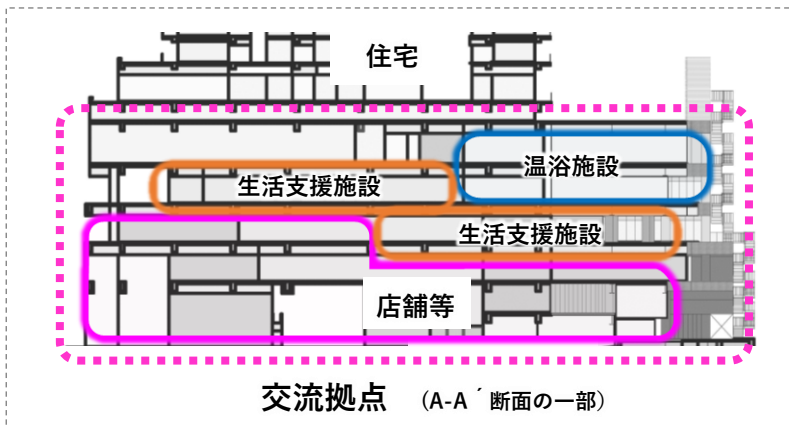


イメージパース (歩行者通路内)



イメージパース (広場1号)

■ 断面・立面図



住宅

交流拠点

南立面図面

6. 当計画地周辺の環境への影響検討

領域区分	対応する空間用途の例	日最大瞬間風速		
		10 m/s	15 m/s	20 m/s
● ランク1	野外レストラン	≦年間 37 日	≦年間 3 日	≦年間 0.3 日
● ランク2	住宅地	≦年間 80 日	≦年間 13 日	≦年間 2 日
● ランク3	事務所街	≦年間 128 日	≦年間 26 日	≦年間 5 日
● ランク4	好ましくない	ランク3を超える評価		

日最大瞬間風速に基づく風環境評価尺度（村上式）

■風環境（建設前後）

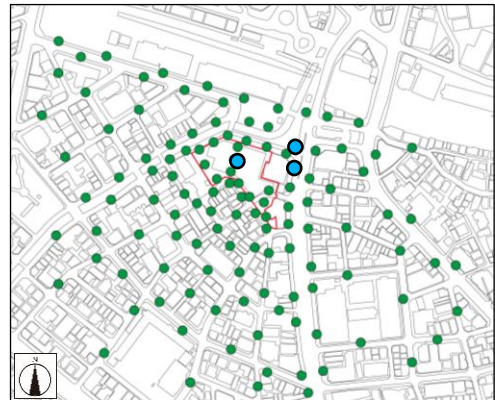
- ・計画建物建設後の風環境をシミュレーションにより予測（測定面：1.5m）
- ・新たにランク3，4となる地点は見られないこと確認

建設前



領域区分	計117地点
ランク1	117地点 ●
ランク2	0地点 ●

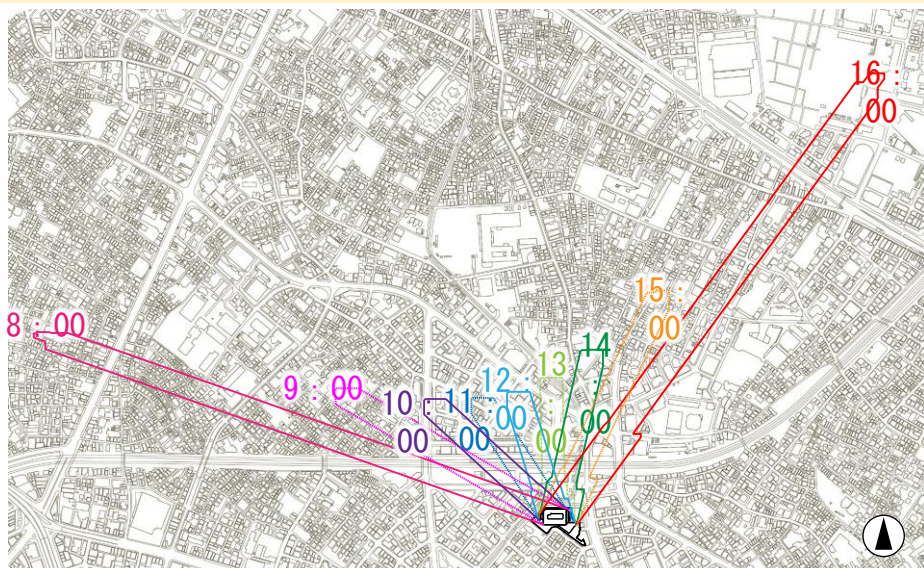
建設後・植栽考慮



領域区分	計123地点
ランク1	120地点 ●
ランク2	3地点 ●

■時刻別日影図（冬至）

- ・年間を通じて影の長さが最も長くなる冬至の8時から16時までの日影を表した図（測定面：4m）



7. 都市計画（原案）の概要

【区決定】

大塚駅南口地区地区計画（面積：約1.0ha）

●定める事項（抜粋）

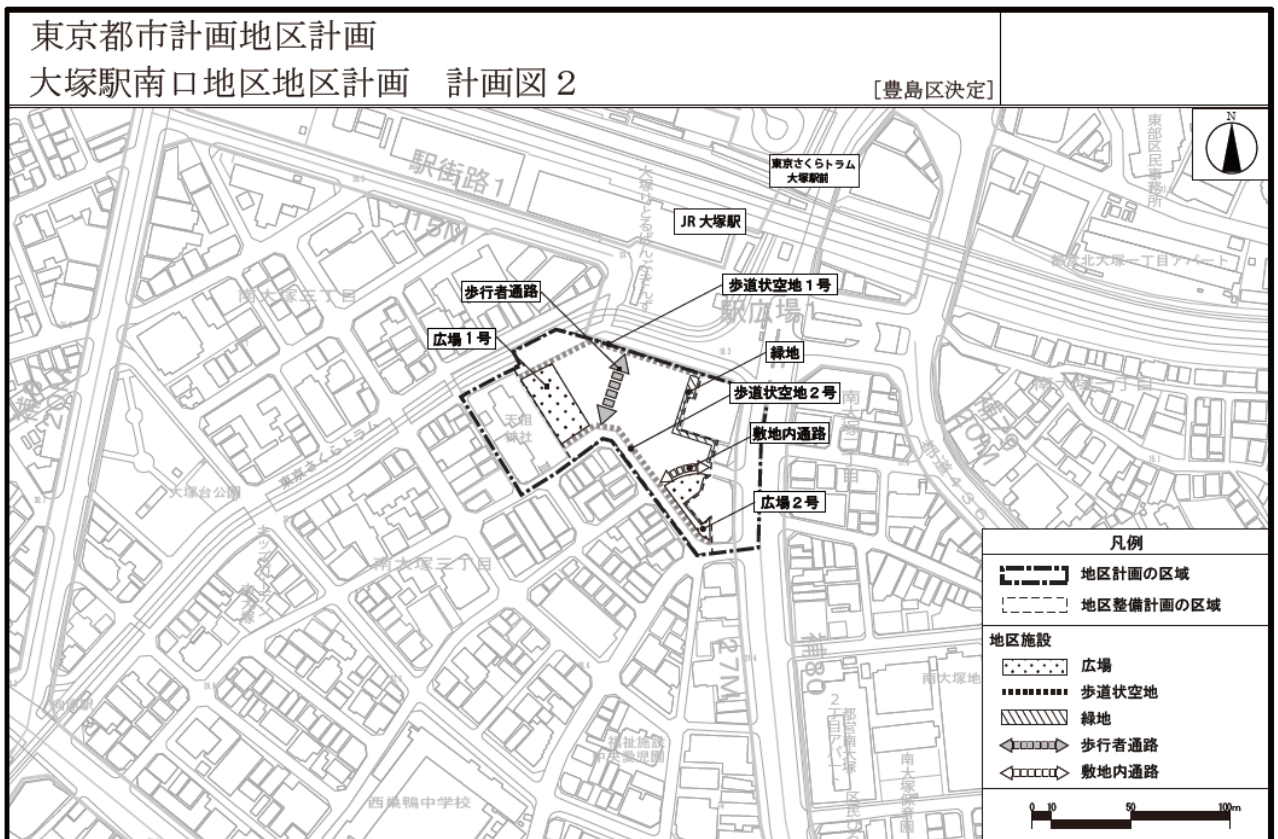
1. 地区計画の目標
2. 区域の整備・開発及び保全に関する方針
（土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針）
3. 地区整備計画（地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限 等）

●決定理由

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、高度利用地区及び市街地再開発事業の都市計画決定に併せて本地区約1.0haについて、地区計画を決定する。

○ 地区施設の配置及び規模：

種類	名称	幅員	延長	面積	備考
広場	広場1号	—	—	約670㎡	新設：ピロティ部分、階段、立体的な緑化施設の部分を含む
	広場2号	—	—	約275㎡	新設
その他の公共空地	歩行者通路	9m	約30m	—	新設：うち5mは歩行者の通行機能を有効に確保する。
	歩道状空地1号	3m	約100m	—	新設
	歩道状空地2号	3m	約105m	—	新設
	緑地	2m～6m	—	約160㎡	新設
	敷地内通路	約5～6m	約30m	—	新設



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

8. (参考) 地区計画以外の都市計画 (素案) の概要 【区決定】

高度利用地区 (面積: 約0.5ha)

● 定める事項 (抜粋)

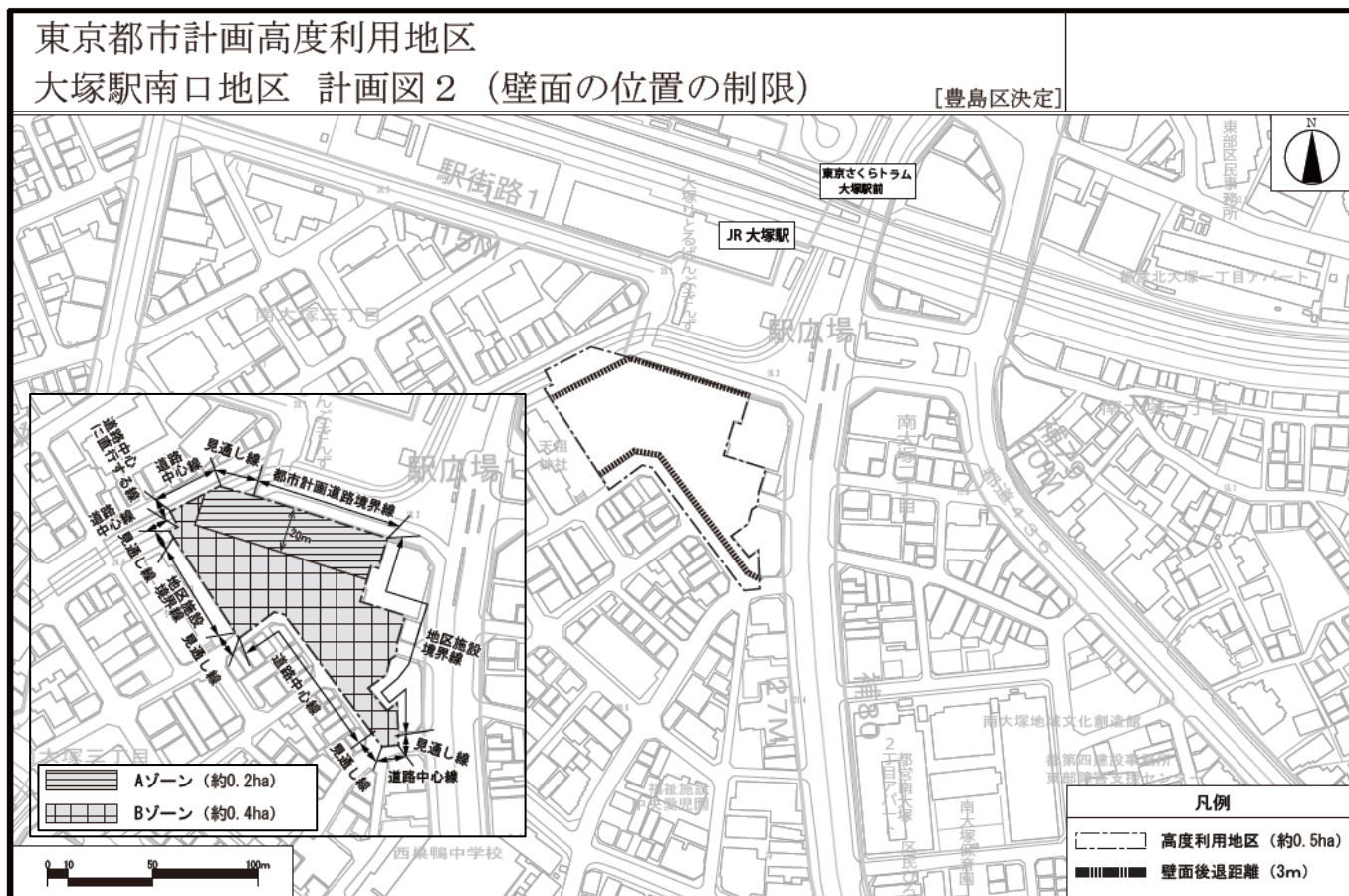
地区名・区分、面積、建築物の容積率・建ぺい率の最高限度及び最低限度、壁面の位置の制限

● 変更理由

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、高度利用地区を変更する。

種類 (地区名・区分)		面積	建築物の 容積率の 最高 限度 (注1)	建築物の 容積率 の最低 限度	建築物の 建蔽率の 最高限度 (注2)	建築物の 建築面積 の最低限度	壁面の 位置の制 限	備考
高度利用地区 (大塚駅 南口地区)	Aゾーン	約0.2ha (約1,640 m ²)	105/10	25/10	6/10	200m ²	3m	大塚駅南口地区第一種市街地再開発事業施行区域
	Bゾーン	約0.4ha (約3,770 m ²)	85/10	20/10				
	小計	約0.5ha (約5,410 m ²)						

○ 壁面の位置の制限



大塚駅南口地区第一種市街地再開発事業（施行区域面積：約0.5ha）

● 定める事項（抜粋）

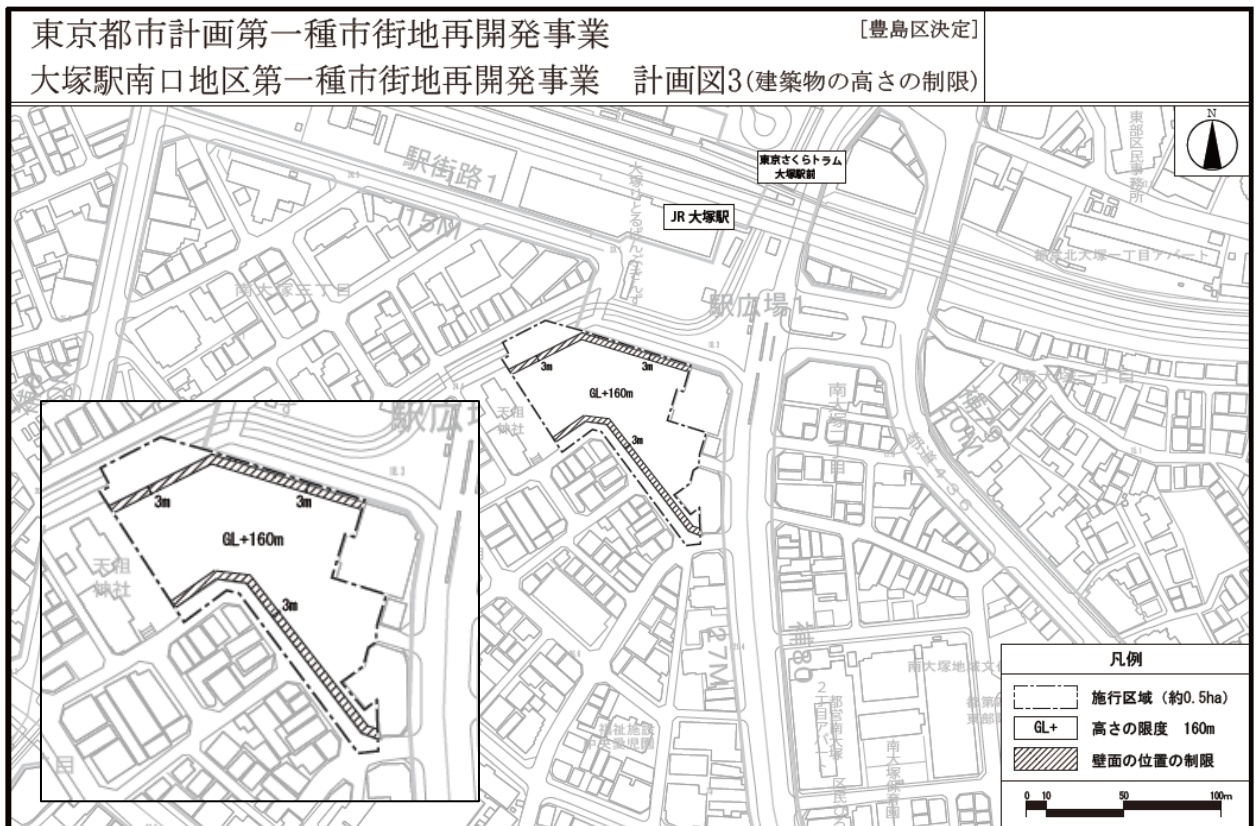
施行区域、公共施設の配置及び規模、建築物の整備（建築面積、延べ床面積、主要用途、高さ・壁面位置の制限）、建築敷地面積

● 決定理由

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、商業、業務、文化・交流、生活支援など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第一種再開発事業を決定する。

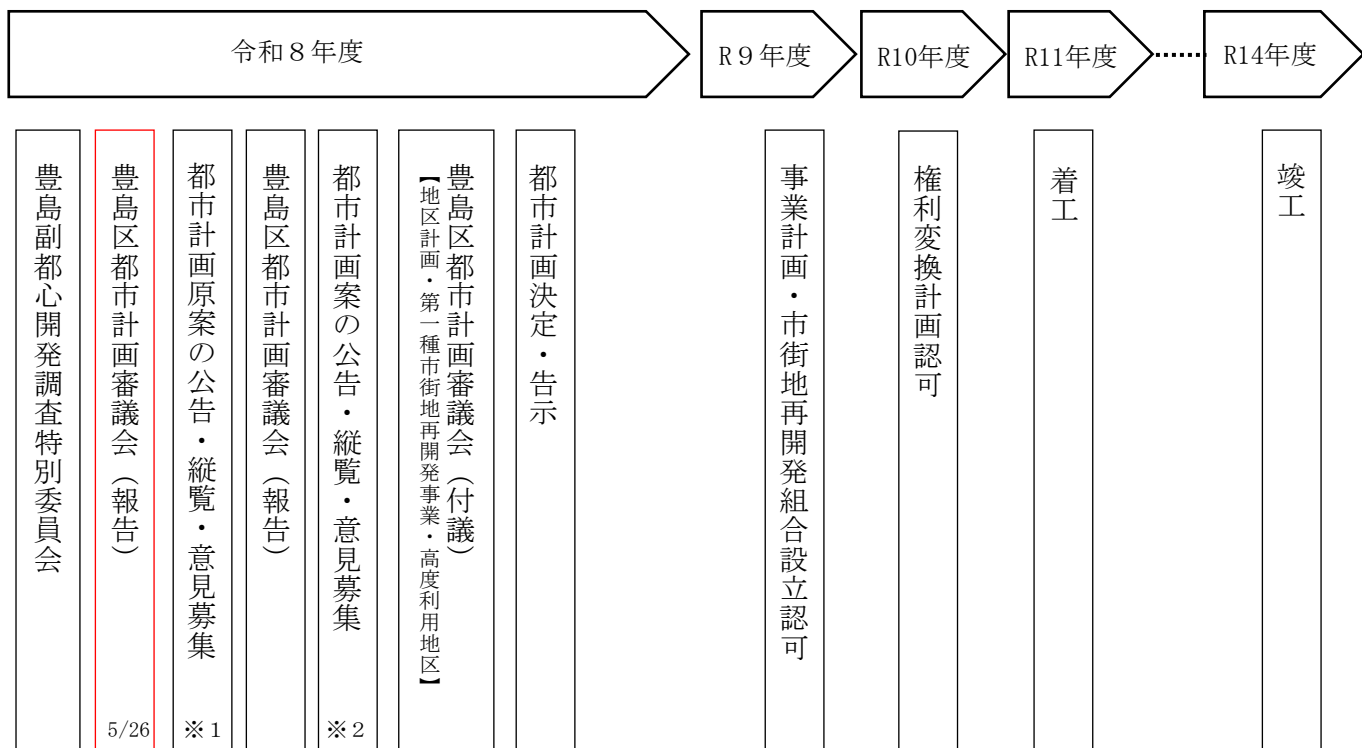
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	規模	備考		
		区画道路	特別区道31-1040号	幅員約4.3~7.7m[約8.6~12.5m]、 延長約6.8m	拡張整備		
			特別区道31-960号	幅員約5.0~5.8m[約8.0~9.3m]、 延長約65.8m	拡張整備		
			特別区道31-950号	幅員約5.8~6.0m[約9.0~9.3m]、 延長約26.0m	拡張整備		
			特別区道31-940号	幅員約5.3m[約7.8m]、延長約4.2m	拡張整備		
特別区道31-910号	幅員約12.6~12.8m[約22.6m]、 延長約24.3m		拡張整備				
建築物の整備	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	建築物の高さの限度	備考		
	約2,490㎡	約62,780㎡ [約40,650㎡]	住宅、店舗、公共公益施設、駐車場等	GL+160m (GL=T.P.+20m)			
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画					
	約4,465㎡	<ul style="list-style-type: none"> 道路境界から壁面を後退させ、幅員3mの歩道状空地を整備する。 敷地内に約670㎡の地区広場を整備する。 					

○ 建物の高さの限度・壁面の位置の制限



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

9. 今後のスケジュール（予定）



本日

意見書を出せる方

- ※1 地区計画区域内の土地建物所有者及び利害関係人
- ※2 区民及び利害関係人

■ 都市計画（原案）の縦覧および意見書の提出先

縦覧場所

豊島区 都市整備部 都市計画課
豊島区南池袋2-45-1 豊島区役所6階 南6番窓口
縦覧期間中は、区HPへも掲載

縦覧期間

令和8年6月2日（火）から 6月15日（月）
土・日・祝日を除く平日
午前8時30分から午後5時15分の間

提出場所

意見書（様式自由）に、意見と住所、氏名、連絡先を記入のうえ、
豊島区都市整備部都市計画課まで提出
提出方法 ・窓口持参 ・郵送 ・FAX(03-3980-5135)
・Eメール (A0050022@city.toshima.lg.jp)

提出期間

令和8年6月2日（火）から 6月22日（月）
直接提出の場合は、期間内開庁日に提出
郵送の場合は、最終日の消印有効

説明会

令和8年6月5日（金）、6月6日（土）
開催時間（金）午後15時～19時（土）午前9時～12時
会場：南大塚地域文化創造館（オープンハウス形式で実施）

■ 都市計画（案）の縦覧および意見書の提出先

縦覧 場所

豊島区 都市整備部 都市計画課
豊島区南池袋2-45-1 豊島区役所6階 南6番窓口
縦覧期間中は、区HPへも掲載

縦覧 期間

令和8年8月後半から9月上旬までの2週間（予定）
土・日・祝日を除く平日
午前8時30分から午後5時15分の間

提出 場所

意見書（様式自由）に、意見と住所、氏名、連絡先を記入のうえ、
豊島区都市整備部都市計画課まで提出
提出方法 ・窓口持参 ・郵送 ・FAX(03-3980-5135)
・Eメール (A0050022@city.toshima.lg.jp)

提出 期間

令和8年8月後半から9月上旬までの2週間（予定）
直接提出の場合は、期間内開庁日に提出
郵送の場合は、最終日の消印有効

説明 会

令和8年8月後半の平日及び土・日（予定）
開催時間 （平日）午後15時～19時（土・日）午前10時～13時
会 場：南大塚地域文化創造館（オープンハウス形式で実施）