東京都市計画地区計画の変更（豊島区決定）
都市計画池袋駅東口Ｄ地区地区計画を次のように変更する。

名 称	池袋駅東口Ｄ地区地区計画
位 置 ※	豊島区南池袋一丁目、南池袋二丁目及び南池袋三丁目各地内
面 積 ※	約６．７ｈａ
地区計画の目標	池袋駅とその周辺地域は、商業業務機能と文化交流機能が集積する副都心として発展してきた。近年の都市間競争の激化を背景として、さらなる魅力の向上が求められている。 豊島区は、平成 23 年に池袋副都心交通戦略を策定し、駅からまちなかへの人の流れを生み出し、住む人、訪れる人にとって楽しいまちの実現を目指すとした。 平成 27 年に特定都市再生緊急整備地域の指定を受け、都市計画道路の整備、駅施設及び周辺市街地の再編等を契機に、公民が連携した都市再生の推進、駅前広場や東西連絡通路の整備等によって、回遊性、利便性、防災性の高い歩行者中心のまちに都市構造を転換し、文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実・強化を図っていくとした。 併せて、魅力ある商業・業務機能等を集積し、アートの持つ想像力・創造力によって、まちづくりを展開していくことで、世界中の人々を魅了し、持続発展する都市の形成を目指している。 平成 28 年には池袋駅周辺地域まちづくりガイドラインを策定、それを踏まえ平成 30 年に池袋駅周辺地域基盤整備方針 2018 を策定し、地域の核となる駅コアにふさわしいターミナル拠点や多様な地区特性を支える地域拠点の形成、池袋駅とまちの多面的な連携を支える東西都市軸の形成及び多様な界隈をつなぐ歩行者回遊性の向上等により、地域の個性を際立たせるまちづくりを展開していくとしている。 また、令和２年に策定した池袋駅コア・ゾーンガイドライン 2020 において、池袋駅周辺地域における公園を中心に回遊の目的地であるとともに周辺の施設と連携した文化・芸術活動の拠点を形成し、これを補完して交流やにぎわいを地域全体に広げていくために、特に主要な歩行者ネットワーク沿いや交差点などへ誰もが自由に利用できる滞留、誘導、交流、移動、発信・受信機能の５つの機能で構成された都市空間の整備を推進し、それらをネットワーク化する方針を掲げている。 そして、令和７年３月に策定した豊島区基本計画では、まちづくりの方向性として目指す姿を、池袋駅を中心として様々な機能（「文化芸術」、「観光」、「商業」、「業務」、「住宅」、「宿泊」、「教育」など）が融合し、国内外の多様な人を呼び込み、にぎわいと活力を生みだすこととしている。その実現に向け、ウォーカブルな都市空間の形成として池袋駅周辺地域では、地区計画や駐車場地域ルールを活用した民間都市再生事業等を通じて、様々な都市機能の集積とともに、歩行者ネットワークの強化や全世代に使いやすい空間整備を促進し、人・アート・カルチャーが交差する滞留・にぎわい拠点の創出を誘導することを掲げている。さらに防災性の強化や環境への配慮とともに、潤い豊かなみどりを増やし、都市の魅力や価値を向上させた新たな池

	袋を発信していく。加えて、公民連携によるまち全体の魅力向上として、地域の価値を高めるエリアマネジメントの主体的な活動や「池袋エリアプラットフォーム」の取組を支援し、まちづくりに興味・関心のある多様な主体と連携を図りながら、池袋駅周辺地域のさらなる成長と価値の向上を目指すことも掲げている。 　一方、本地区では、建築物の多くが老朽化していることで、防災性に課題があり、それら建築物の機能更新に併せて、多様な都市機能が多様なスケールで共存する都市空間の維持及び創出が求められている。また、路線沿道においては、駐車場の出入口による連続したにぎわい空間の分断、路上荷さばき車両などの路上障害物や地区内部への流入車両と歩行者動線の交錯が歩行者空間の快適性や回遊性を阻害する一因となっている。 　こうした状況を踏まえ、本地区は、地区内の路線を特性に応じて分類し、その路線沿道にふさわしい多様な都市機能（敷地内の公共的な屋内外の空地空間、一時滞在施設、共同荷さばき駐車施設など）を誘導していく。また、これまで集積した機能を活かしつつ、南池袋公園等の都市再生等と連携し、新たなにぎわいの創出を図っていく。 　併せて、グリーン大通り、南北区道などの主な歩行者ネットワークとして位置付けられている周辺道路の整備等により、安全で快適な歩行者ネットワークの強化を図る。 　今後、公民連携にもよりながら、老朽化した建築物の機能更新の機会を捉え、多様な規模の建築物の建替えや共同化、リノベーションなどを促進し、池袋の玄関口にふさわしい良好な景観形成を図るとともに、地域の特性に沿ったにぎわいの維持発展、地域の回遊性の向上及び安全・安心で快適なまちづくりを推進することにより、以下の目標の実現を図る。 **１　多様な地域特性を支える拠点や都市空間の形成** 　主要な歩行者ネットワーク沿道や交差点、南池袋公園周辺を中心に、新たなにぎわいの創出と安全・安心で快適な歩行者空間を実現するため、連続した魅力ある都市空間を形成する。 **２　歩行者中心の回遊性の高いまちの形成** 　駅や地域拠点をネットワークで結ぶ都市空間の整備により、東西方向に集中していたにぎわいを南北方向へ面的に広げ、公民が連携して安全・安心で快適な歩行者空間を創出することで、回遊性の高いまちを形成する。 **３　文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実や強化、魅力ある商業・業務機能等の集積** 　老朽化した建築物の機能更新及び共同化を促進するとともに、文化・芸術活動の拠点である南池袋公園や池袋駅周辺の都市再生と連携した多様な機能の充実や強化、魅力ある商業・業務機能等の集積を図る。 **４　安全かつ安心して誰もが集い散策できる環境・防災機能の強化**

		主要な歩行者ネットワーク沿道以外の路線沿いに共同荷さばき駐車施設などの交通機能を誘導することで、誰もが安全・安心に散策できるまちづくりを推進するとともに、老朽化した建築物の機能更新及び共同化を促進することにより、新たなにぎわいの都市空間を創出することに併せて、災害時における防災機能の強化を図る。 **５　リノベーションによる地域特性に応じた機能の充実・強化と歴史的な魅力ある街並みの保全** 建築物の建替えや共同化に加え、既存建築物のリノベーションを促進することで、拠点周辺の地域特性に応じた機能の充実・強化を図る。 **６　池袋のリビング・ダイニングの形成** 南池袋公園とその周囲の民間施設では、アーバンリビングやまちを感じながら休憩できるオープンカフェ（池袋のリビング・ダイニング）として、相互の機能連携や機能集積を図ることで、回遊の目的地及び周辺の施設と連携した回遊の拠点を育成する。また、相互に補完することで、それぞれがネットワーク化し、回遊性と都市機能の向上を図る空間を主要な歩行者ネットワーク沿いや交差点などに整備し、拠点の交流やにぎわいを地域全体に広げていく。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	池袋の玄関口にふさわしい良好な景観形成を図るとともに、地域の特性に沿ったにぎわいの維持発展、地域の回遊性の向上及び安全・安心で快適なまちづくりを実現するため、以下の方針に基づく土地利用を推進していく。 １　計画図２に示す路線（ア）、（イ）、（ウ）又は（エ）に面する敷地においては、安全・安心で快適なゆとりある歩行者空間の確保と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をしつつ、土地の有効利用を促進する。 ２　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、リノベーションを誘導する。 ３　既存施設や周辺エリアの都市再生等と連携するとともに、通りや街区の特性に応じた歩行者動線の形成や地区の拠点性を高める新たな都市機能の集積を図るため、更なる共同化を誘導する。 ４　歩行者の回遊性や滞在性を向上させるとともに、地区のにぎわいを創出するため、誰もが自由に利用できる公開性を持ち、ユニバーサルデザインに配慮した魅力的な屋内外の空地を整備する。 ５　建築物の建替えや共同化に併せ、その路線沿道にふさわしい多様な都市機能（敷地内の公共的な屋内外の空地空間、一時滞在施設、共同荷さばき駐車施設など）を誘導する。 ６　文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実や強化、魅力ある商業・業務機能等の集積を誘導する。

		7　南池袋公園やグリーン大通りに隣接する都市再生に資する開発においては、以下の通り土地の健全な高度利用及び有効活用を図る。 （１）南池袋公園やグリーン大通りと連携したにぎわいを強化する商業機能と池袋駅周辺地域にふさわしい魅力ある業務機能を集積する。 （２）南池袋公園やグリーン大通りの機能が滲み出し、池袋の玄関口にふさわしい良好な街並み形成、回遊の拠点強化に資する空間を整備する。 （３）南池袋公園と機能的に連携し、アート・カルチャーの活動拠点となる空間を整備する。 （４）道路の柔軟な利用を促進する制度を活用し、道路と沿道が一体となった回遊性の向上に資する連続的なにぎわい空間を整備する。 （５）安全な歩行空間が確保された道路では、池袋の玄関口にふさわしい良好な街並みの形成を図る。
	地区施設の整備の方針	1　グリーン大通り側に、南池袋公園の雰囲気を感じ、歩行者の誘引を促す、広場１号を整備する。 2　南池袋公園と機能的に連携し、アート・カルチャー活動に資する、全天候型の広場２号を整備する。 3　道路の柔軟な利用を促進する制度を活用した道路沿いでは、歩道上におけるイベントや低層部の店舗との一体的な活用により、連続的な賑わいを形成する、広場３号を整備する。 4　南池袋公園周辺の安全で快適な歩行者ネットワークを形成する、歩道状空地を整備する。
	建築物等の整備の方針	1　連続したにぎわいのある街並みを形成するとともに、良好な都市環境形成を図り、誰もが安全かつ安心して集い散策できる市街地を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 2　計画図４に示す壁面の位置の制限を定めた路線沿道においては、斜線制限と幅員１２ｍ未満の道路による容積率の制限を緩和し、老朽化した建築物の機能更新や街並みの統一、連続的なにぎわいの形成、地区全体へのにぎわいの波及を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 3　計画図２に示す路線（ア）、（イ）又は（ウ）沿道においては、一定の敷地面積以上の敷地の容積率の制限を緩和し、小規模建築物の建築を抑制するとともに、老朽化した建築物の機能更新を図り、一定規模以上の建築物の建替えを誘導し、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築面積の最低限度、建蔽率の最高限度を定める。

			4　安心して過ごせるための空間を創出するため、災害時に帰宅困難者等が活用できる空間の整備に努める。都市再生に資する開発においては、安全・安心のまちを実現するため、建築物の不燃化・耐震化による防災性の向上を図り、発災時に備えて帰宅困難者への支援機能の整備を図る。 5　脱炭素型のまちづくりを推進するため、地区全体で建物の省エネルギー・省資源化、再生可能エネルギーの活用等やヒートアイランド現象の緩和に配慮した環境負荷の低減に努める。都市再生に資する開発においては、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。 6　潤いある街並みとみどりのネットワークを形成するため、建築物の敷地内の緑化や屋上緑化、壁面緑化などでみどりを創出する。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		その他の公共空地	広場１号	―	―	約５３０㎡	新設：地上１階
			広場２号	―	―	約４９０㎡	新設：地上１階（屋内）
			広場３号	―	―	約１５０㎡	新設：地上１階
			歩道状空地１号	約２ｍ	約１１５ｍ	―	新設：地上１階

建築物等の制限に関する事項	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1　計画図２に示す路線(ア)、(イ）又は（ウ）に面する敷地で、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項各号及び第９項に掲げる性風俗関連特殊営業の用途に供するもの 2　計画図２に示す路線(ア)、(イ）又は（ウ）に面する敷地で、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝船投票券発売所の用途に供するもの 3　計画図２に示す路線(ア)に面する敷地において、１階以下の階（地階にあっては、避難階に限る。以下「低層階」という。）に住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿・倉庫・自動車車庫・自転車駐車場以外の用途（以下「商業業務用途」という。）を含まないもの。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 （１）自動車車庫の出入口、居住の用に供する玄関・階段等用途上やむを得ないもので、低層階の直上階又は直下階に、その階の床面積の２分の１以上を商業業務用途とするもの （２）建築物の用途が自動車車庫、自転車駐車場のみに供するもの （３）区長が、公益上若しくは用途上やむを得ないと認めたもの 4　計画図２に示す路線(ア)に面する敷地で、低層階に共同住宅の住戸若しくは住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室を設置するもの 5　計画図２に示す路線（ア）に面する敷地で、マージャン屋、カラオケボックス、ゲームセンターの用途に供するもの
	建築物の容積率の最高限度※	1　計画図４に示す壁面の位置の制限が定められた敷地の建築物の容積率の最高限度は、前面道路の幅員（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 52 条第９項の規定により読み替えて適用するものを含む）に応じて、次のとおりとする。なお、前面道路が２以上ある場合は、その幅員が最大のものとする。 （１）前面道路の幅員が 12m未満の敷地で、計画図４に示す１号壁面が定められた敷地の場合は、次式（式１）により算出されるもの又は、用途地域に関する都市計画で定められた数値のうちいずれか小さい方の数値 （式１）　**(W＋1．2)×6／10**　　(W：前面道路幅員m) ※片側のみ壁面の位置の制限が定められている場合は、**(W＋0．6)×6／10** （２）前面道路の幅員が 12m未満の敷地で、計画図４に示す２号壁面が定められた敷地の場合は、次式（式２）により算出されるもの又は、用途地域に関する都市計画で定められた数値のうちいずれか小さい方の数値 （式２）　**(W＋0．6)×6／10**　　(W：前面道路幅員m)

※片側のみ壁面の位置の制限が定められている場合は、**(W+0.3)×6／10**

（３）前面道路の幅員が 12m以上の敷地の場合は、用途地域に関する都市計画により定められた数値

２　計画図２に示す路線(ア)、(イ）又（ウ）に面し、計画図４に示す壁面の位置の制限が定められた 500 ㎡以上の敷地で、次の事項の全てに取り組む建築物の容積率の最高限度は、前項の数値に 10 分の５を加えた数値とすることができる。

（１）建築物の地上１階で当該路線に面する部分の主たる用途を、にぎわいの創出に資する用途に供するもの。

（２）当該路線に面する建物低層部に、誰もが自由に利用できる屋内外の空地（建築物の壁面の位置の制限による壁面後退区域を含めない）を整備するもの。なお、整備する屋内外の空地は、地上１階に最低 50 ㎡を整備したうえで、表１に示す条件を満たすものとし、表２の計算式で示す値（以下「空地の整備評価」という。）が敷地面積の 10 分の５以上となるよう確保することとする。

表１　屋内外の空地の条件

	地上１階の屋内外の空地	地上２階又は地上３階の屋内外の空地
位置	道路等から歩行者が日常的に自由に通行、滞留及び利用できる、視認性の高い場所に計画すること。	地上１階の屋内外の空地と有効に接続するエレベーター等のバリアフリーに配慮した縦動線を確保し、視認性の良い場所に計画すること。
接道長	一団の空地全周延長の８分の１以上が、対象路線の壁面後退区域に段差なく接すること。	一団の空地全周延長の８分の１以上が、敷地境界線から 1m 以内の範囲に含まれていること。
規模	屋内外の空地整備面積の合計は、一団の空地当たり 50 ㎡以上とし、屋外（青空）空地は、青天井の空間とし、屋外（青空以外）空地・屋内空地の天井高さは 2.5m 以上とすること。	屋外（青空）空地は、青天井の空間とし、屋外（青空以外）空地・屋内空地の天井高さは 2.5m 以上とすること。
形状	極端に間口が狭い又は奥行が大きいなど、利用しにくい形状であってはならない。	

付帯機能	「池袋駅周辺地域 基盤整備方針 2018」「池袋駅コア・ゾーンガイドライン 2020」に示されている５つの機能（滞留、誘導、交流、移動、発信・受信）のいずれか１以上を付帯すること。

表２　空地の整備評価

整備位置	設置形態	計算式
地上１階	屋外（青空）	整備面積÷敷地面積×5.0
	屋外（青空以外）	整備面積÷敷地面積×4.0
	屋内	整備面積÷敷地面積×2.0
地上２階	屋外（青空）	整備面積÷敷地面積×3.0
	屋外（青空以外）	整備面積÷敷地面積×2.4
	屋内	整備面積÷敷地面積×1.2
地上３階	屋外（青空）	整備面積÷敷地面積×2.0
	屋外（青空以外）	整備面積÷敷地面積×1.6
	屋内	整備面積÷敷地面積×0.8

３　計画図２に示す路線(ア)、(イ）又は（ウ）に面し、計画図４に示す壁面の位置の制限が定められた 500 ㎡以上の敷地で前項の規定を適用し、さらに以下（１）～（６）のうち表３に示す敷地面積に応じた取組事項を行う建築物の容積率の最高限度は、表３で示す数値を上限として、各号で示す数値の合計を前項の数値に加えたものとすることができる。

（１）空地の整備評価が 10 分の５を超える場合、さらに 10 分の５を上限に、空地の整備評価から 10 分の５を減じた数値

（２）周辺の都市再生等と連携し、主たる用途として以下の用途を導入する場合、10 分の５を上限に導入用途の整備面積を敷地面積で除した数値。

ⅰ　まちのリビング・ダイニング形成にふさわしい周辺環境に配慮したレストランやバー、オープンカフェ等の飲食施設

ⅱ　サードプレイスとなる施設文化醸成に資する発信・交流施設として、アトリエ、ギャラリー、工房、オープンスタジオ、イベント交流施設、デザイン・カルチャースクール等の用途

ⅲ　その他、周辺環境との連携により区が求める用途

（３）計画図２に示す路線（エ）にも面する敷地で、池袋地区駐車場地域ルール（以下「駐車場地域ルール」という。）を適用し、路線（エ）側に共同荷さばき駐車施設を整備する場合、10 分の 10 を上限に当該駐車場の整備面積を敷地面積で除した数値

ただし、駐車場地域ルールを適用するにあたり、地域特性に応じた駐車施設として整備する場合は、その必要面積を超えて整備した分を整備面積として扱う。

（４）豊島区みどりの条例の緑化基準を超えて緑化を行う場合、10 分の３を上限に基準を上回った緑化面積の数値に設置個所に応じた係数を掛け敷地面積で除した数値

ア　地上部緑化、屋上等の緑化（土壌厚 30 ㎝以上）等：係数１

イ　屋上等の緑化（土壌厚 30 ㎝未満）：係数 0.75

ウ　壁面緑化：係数 0.5

（５）環境負荷の低減に資する建築物に該当する場合、10 分の２

＜環境負荷の低減に資する建築物：新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（以下「都市開発諸制度活用方針」という。）の第８章５（２）の（２）－１から（２）－４までに掲げる「誘導水準」の全てに適合すること。＞

（６）災害における帰宅困難者のための一時滞在施設を整備する場合、10 分の３を上限に当該施設の整備面積に 0.4 を掛けた値を敷地面積で除した数値

なお、帰宅困難者の安全性を確保するため、以下の機能を備えなければならない。

ア　「一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン」（平成 27 年２月 20 日首都直下地震帰宅困難者等対策連絡調整会議）に沿って整備及び運営が行われるよう努めること。

イ　都市開発諸制度活用方針の第８章６（３）を満たすこと。

表３　３項における割増し容積率及び取組事項

敷地面積	３項の割増し容積率の上限（上段） 及び取組事項（下段）
500 ㎡以上 1,000 ㎡未満	上限 10 分の５ （１）（２）から選択
1,000 ㎡以上	上限 10 分の 15 （１）（２）（３）（４）（５）（６） から選択

	4　次に掲げる建築物にあっては、１項から３項までの規定は適用しない。 （１）都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第８条第１項第３号の規定により定める高度利用地区の区域内の建築物 （２）建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 59 条の２第１項の規定により特定行政庁の許可を受けた建築物 （３）都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 36 条第１項に規定する都市再生特別地区の区域内の建築物
建築物の容積率の最低限度	容積率の最高限度の事項の２項又は３項を適用する建築物の容積率の最低限度は、10 分の 20 とする。
建築物の建蔽率の最高限度	容積率の最高限度の事項の２項又は３項を適用する建築物の建蔽率の最高限度は、10 分の８とする。ただし、建築基準法第 53 条第３項第２号に該当する建築物にあっては 10 分の１を、同条第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。
建築物の敷地面積の最低限度	１　計画図２に示す路線（ア）に面する建築物の敷地面積の最低限度は、200 ㎡とする。 ２　前項以外の建築物の敷地面積の最低限度は、100 ㎡とする。 ３　次に掲げるいずれかに該当する敷地については、前２項の規定は適用しない。 （１）　派出所や公衆便所その他これらに類するもので区長が公益上やむを得ないと認めたもの （２）　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上記の数値未満の土地、又は現に損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上記の数値未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するもの （３）　地区計画の決定告示日以降において、建築基準法第 86 条の９第１項各号に掲げる事業の施行によるもの及び公共施設の用地として提供したことにより、上記の数値未満となる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。 ４　前３項の規定に関わらず、容積率の最高限度の事項の２項又は３項を適用する建築物の敷地面積の最低限度は、500 ㎡とする。
建築物の建築面積の最低限度	容積率の最高限度の事項の２項又は３項を適用する建築物の建築面積の最低限度は、250 ㎡とする。
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図４に示す壁面の位置の制限を超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　敷地の規模、状況又は形状により区長がやむを得ないと認めた場合

	2　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 3　建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分 4　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
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退部分には、垣、柵、工作物、看板その他これらに類する歩行者の妨げとなるような工作物は設置してはならない。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　植栽等 2　道路の柔軟な利用を促進する制度を活用した道路沿いで、広場に位置付けられた壁面後退区域における、にぎわい創出に資するオープンカフェなどの運営上必要で撤去可能なテーブル・椅子・日よけ傘等もの 3　駐車場出入口サイン、街区及び周辺の案内サイン等歩行者の安全・利便性や自動車の円滑な誘導に必要な工作物 4　公益上必要な地域冷暖房その他の供給処理のための施設
建築物等の高さの最高限度	1　計画図４に示す壁面の位置の制限が定められた敷地の建築物等の高さの最高限度は、次のとおりとする。 （1）指定容積率が 10 分の 90 又は 10 分の 80 の区域で、幅員 12m以上の道路を前面道路とする敷地は、90m （2）指定容積率が 10 分の 90 又は 10 分の 80 の区域で、幅員 10m以上 12m未満の道路を前面道路とする敷地及び指定容積率が 10 分の 70 の区域で、幅員 10m以上の道路を前面道路とする敷地は、80m （3）指定容積率が 10 分の 90、10 分の 80 又は 10 分の 70 の区域で、幅員８m以上 10m未満の道路を前面道路とする敷地及び指定容積率が 10 分の 60 で、幅員８m以上の道路を前面道路とする敷地は、70m （4）幅員８m未満の道路を前面道路とする敷地は、60m 2　次に掲げる建築物にあっては前項の規定は適用しない。 （1）都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第８条第１項第３号の規定により定める高度利用地区の区域内の建築物 （2）建築基準法第 59 条の２第１項の規定により特定行政庁の許可を受けた建築物 （3）都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 36 条第１項に規定する都市再生特別地区の区域内の建築物

			（４）周辺環境に対して一定の配慮が図られ、地域課題の解決に資する取組を行うものとして区長が認めた建築物
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	１　建築物の外壁及び屋根の色彩は、周辺環境と調和した色調とする。 ２　計画図２に示す路線（ア）、（イ）又は（ウ）に面する建築物等では、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項から同条第 10 項に規定する営業の用に供する広告の表示若しくは掲出をしてはならない。（建築物の窓等の内側から外部に表示・掲出するものを含む。） ３　計画図２に示す路線（ア）、（イ）又は（ウ）に面して建築物の主要な出入口を設ける場合は、歩行者等からの視線を遮らない開放感あるものとするよう配慮する。 ４　計画図２に示す路線（ア）、（イ）又は（ウ）に面してショーウインドウ等を設ける場合は、夜間においても、閉鎖的な印象を与えないよう配慮する。 ５　夜間照明の設置など夜間のにぎわい形成に配慮し、かつ不特定多数が利用する全ての出入口及びそれに至る敷地内通路は高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）に規定する建築物移動等円滑化基準を遵守することとする。 ６　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等の工夫を図る。 ７　建築物の屋上部分を利用する広告塔・広告版は建築物との一体性に配慮するとともに、建築物の壁面を利用する屋外の広告板は集約化の工夫を図る。

※は知事協議事項

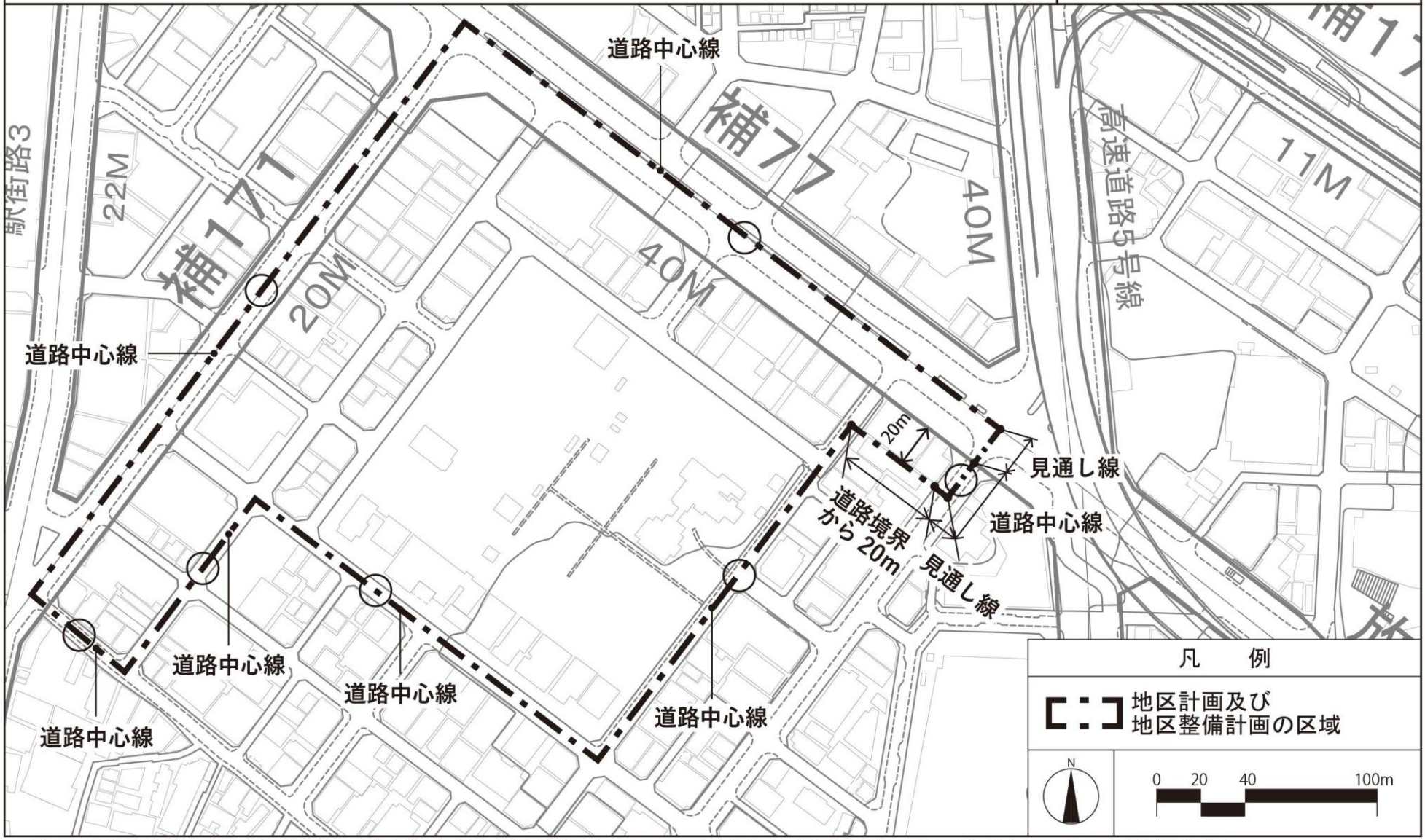
１　都市再生に資する開発とは、都市開発諸制度及び都市再生特別地区の制度を活用した建築物のこととする。

「地区計画及び地区整備計画の区域、壁面の位置の制限は計画図の表示のとおりである。」

理　　由：地域の特性に沿ったにぎわいの維持発展、回遊性の向上及び安全・安心で快適なまちづくりの実現に向けて、多様な規模の建築物の建替えや共同化を促進し、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、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画
池袋駅東口Ｄ地区地区計画　計画図１

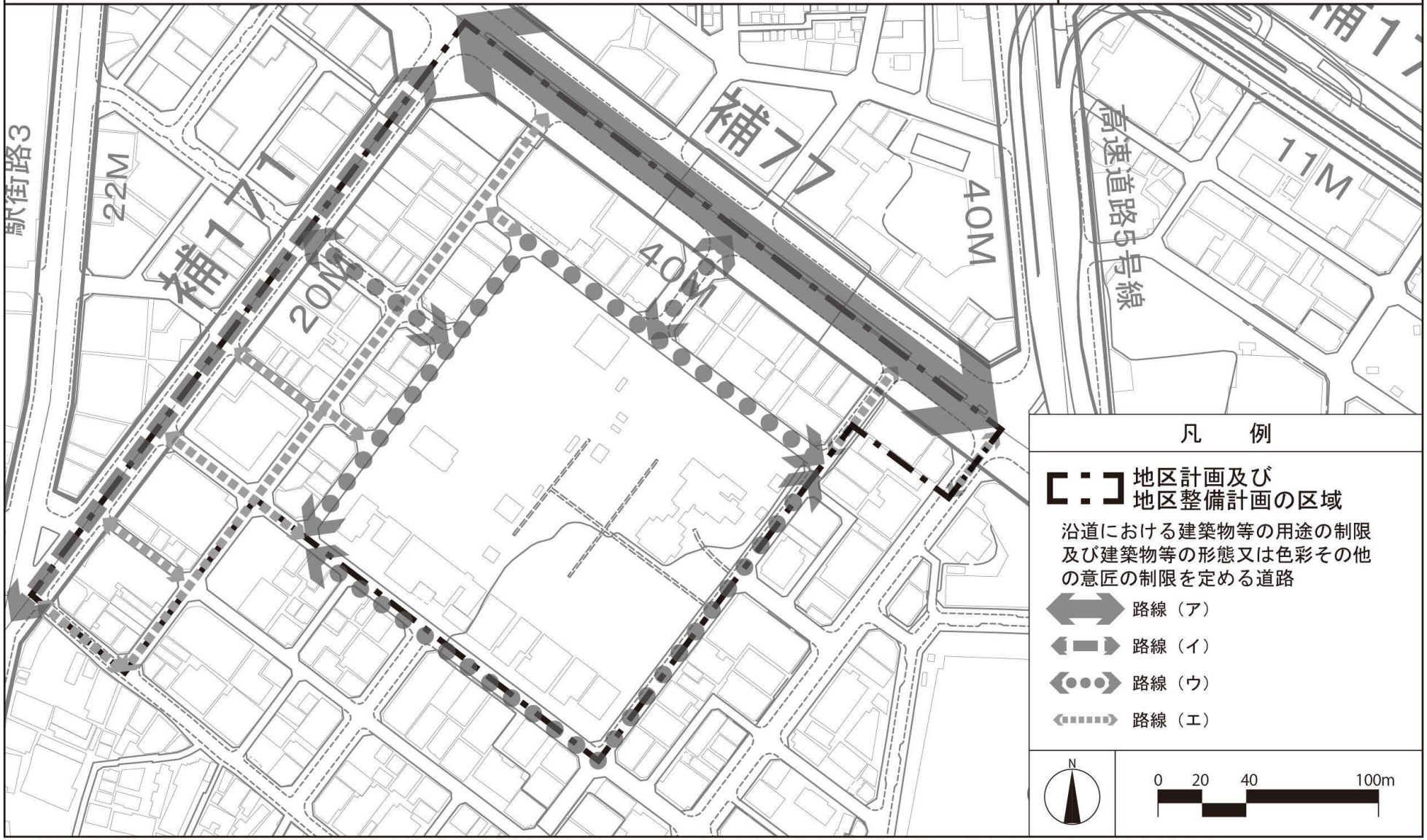
〔豊島区決定〕



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（31都市基交著第61号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）31都市基街都第71号、令和元年7月2日

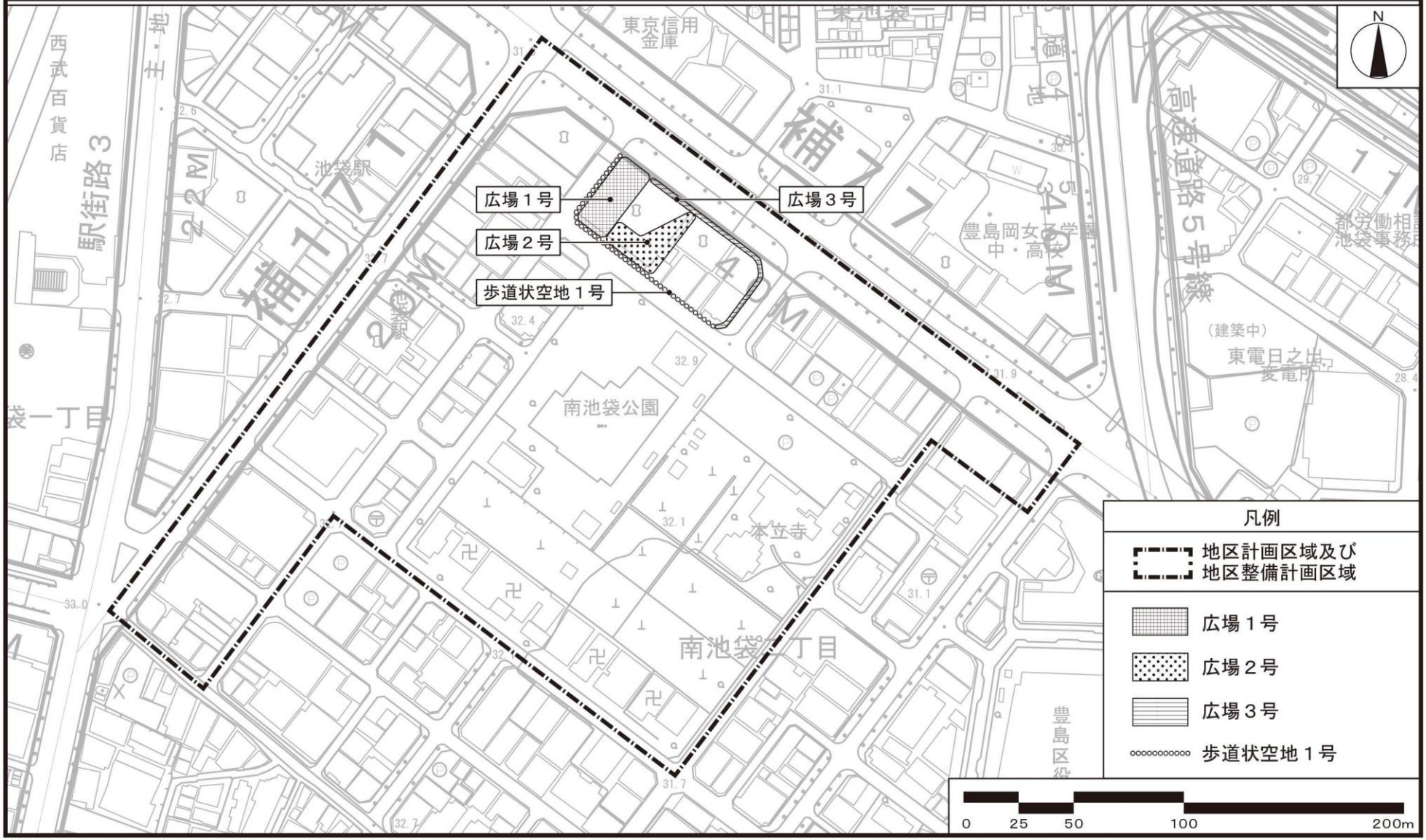
東京都市計画地区計画
池袋駅東口Ｄ地区地区計画　計画図２

〔豊島区決定〕



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（31都市基交著第61号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）31都市基街都第71号、令和元年7月2日

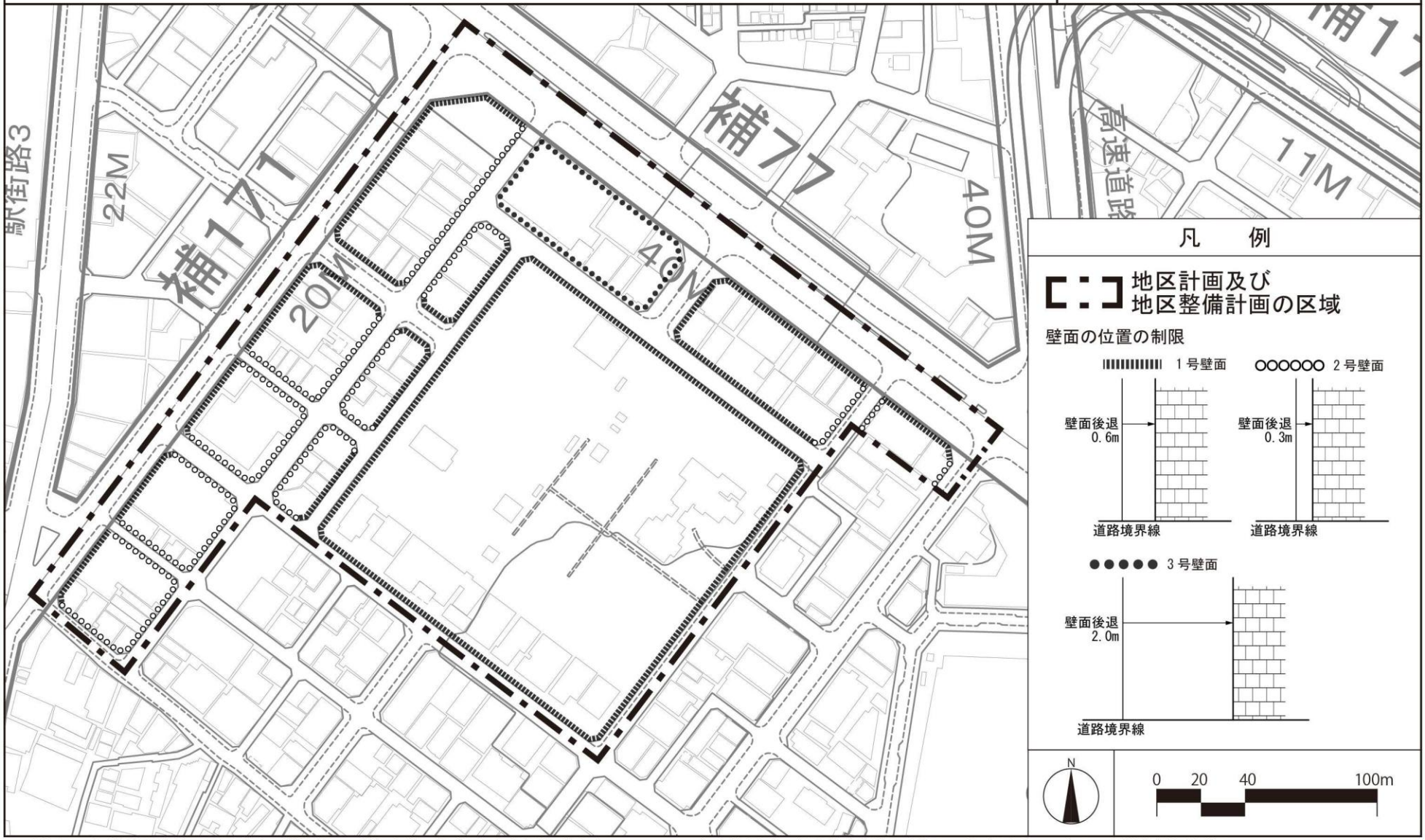
東京都市計画地区計画
池袋駅東口Ｄ地区地区計画　計画図３



この地図は、東京都縮尺2,500分の１地形図を利用して作成したものである。(承認番号)(MMT利許第06-116号)無断複製を禁ずる。
(承認番号) ６都市基街都第129号、 令和６年６月24日

東京都市計画地区計画
池袋駅東口Ｄ地区地区計画　計画図４

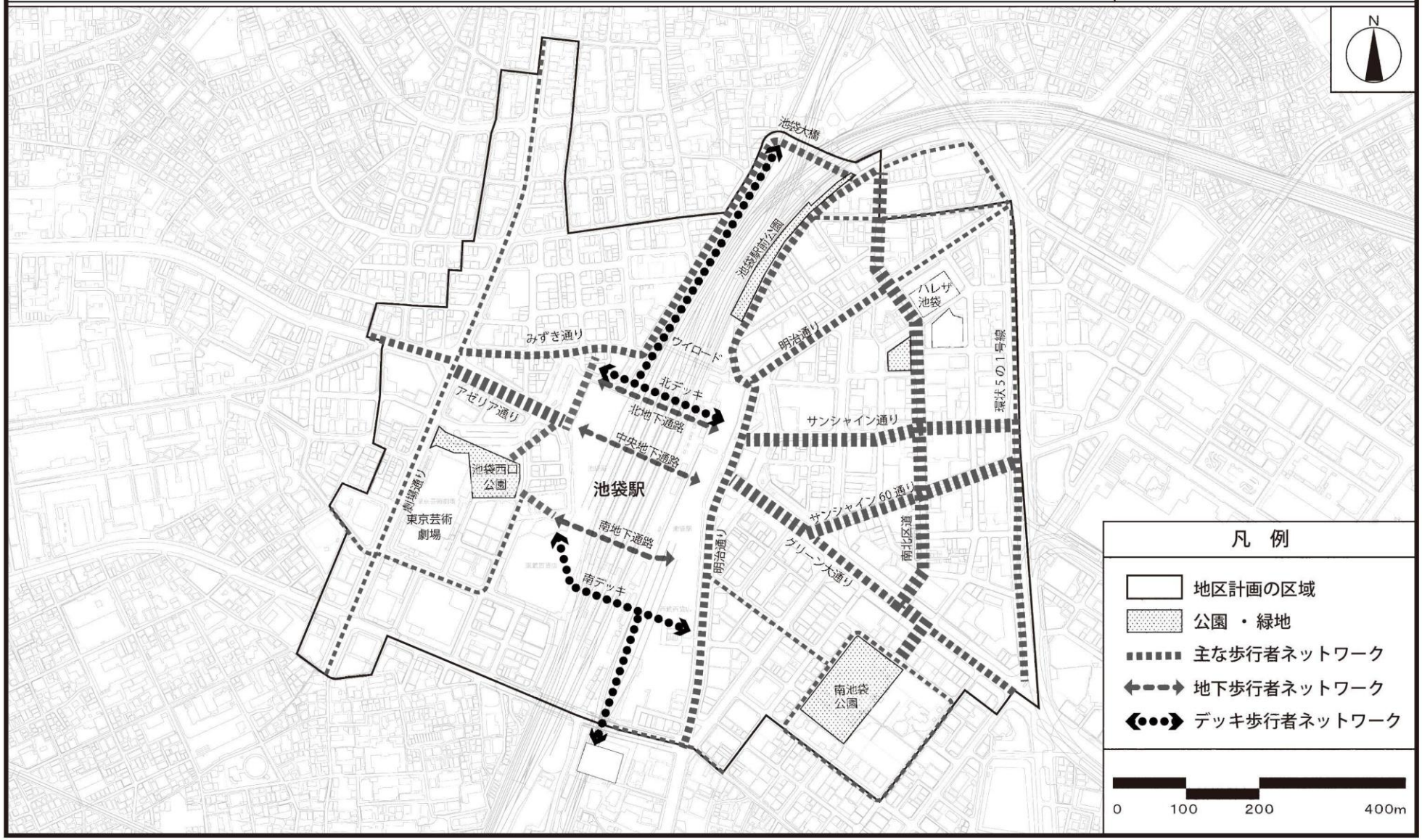
〔豊島区決定〕



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（31都市基交著第61号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）31都市基街都第71号、令和元年7月2日

東京都市計画地区計画

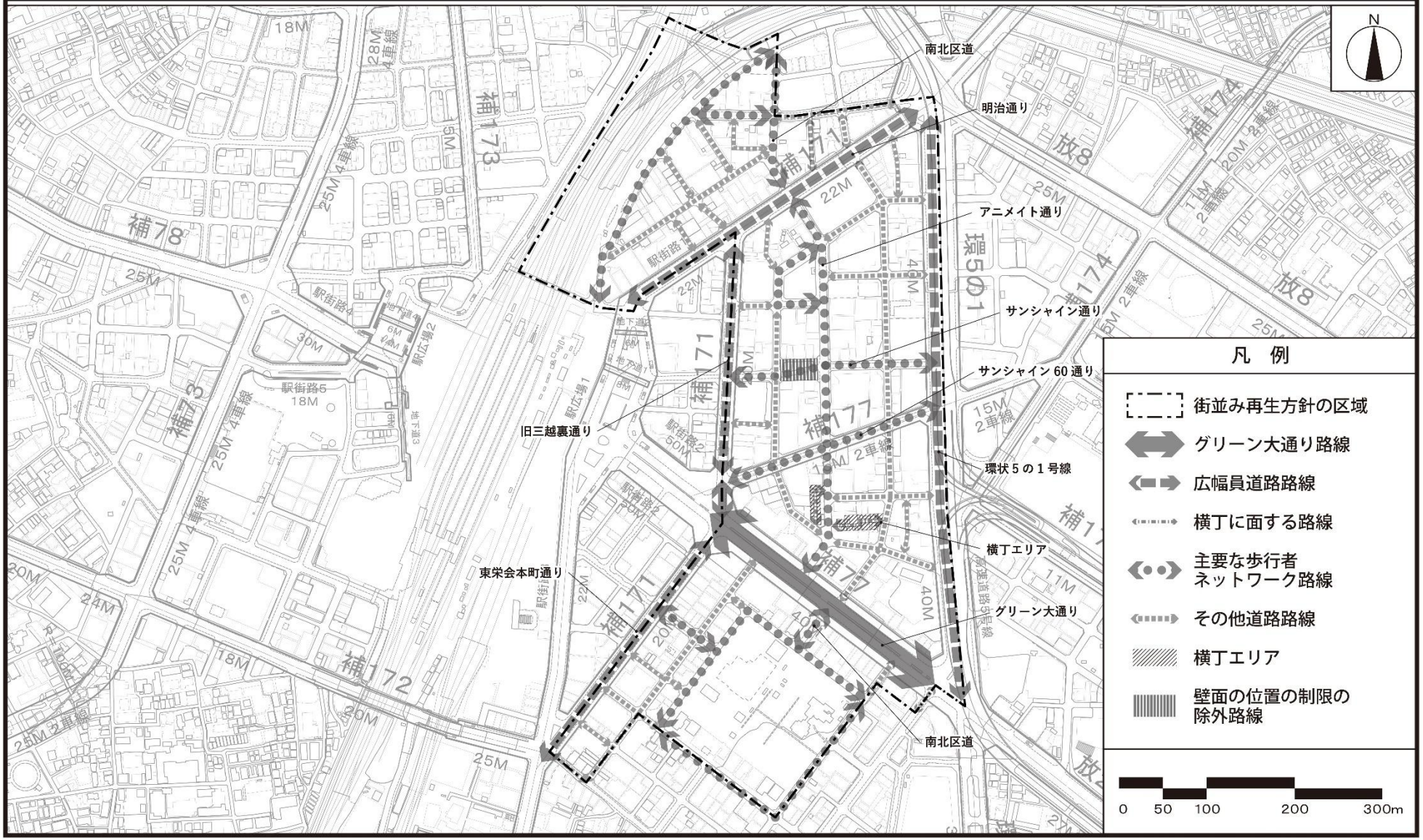
池袋駅東口D地区地区計画 方針付図(参考:主な歩行者ネットワーク等)〔豊島区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)(MMT利許第06-116号)無断複製を禁ずる。
(承認番号)6都市基街都第129号、 令和6年6月24日

東京都市計画地区計画

池袋駅東口Ｄ地区地区計画　方針付図（参考：主要な通りの位置づけ）〔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地形図を利用して作成したものである。（承認番号）（MMT利許第04-116号）