

## (10) 東池袋四・五丁目地区地区計画の概要

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 号線の上に位置し、都電荒川線が当地区を縦断しています。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ます。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くあります。

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想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します。

### ① 名称・位置および面積

名 称：東池袋四・五丁目地区地区地区計画(区決定平成 20.6.20. 告示第 151 号)  
(変更 平成 26.8.7 告示第 234 号)

種 類：誘導容積型地区計画

位 置：東池袋四丁目及び東池袋五丁目各地内

面 積：20.3ha

同時決定：1) 用途地域の変更(都決定 告示第 889 号)

2) 高度地区の変更(区決定 告示第 152 号)

3) 防火地域及び準防火地域の変更(区決定 告示第 153 号)

その他の指定等：

容積率制限の低減係数と道路斜線制限の勾配を別に定める区域を指定  
(区指定 告示 154 号)

東京都建築安全条例第 7 条の 3 の規定(新防火)による区域を指定  
(都指定 告示 851 号)

変更時同時決定：

1) 高度利用地区の変更(区決定 告示第 235 号)

2) 高度地区の変更(区決定 告示第 236 号)

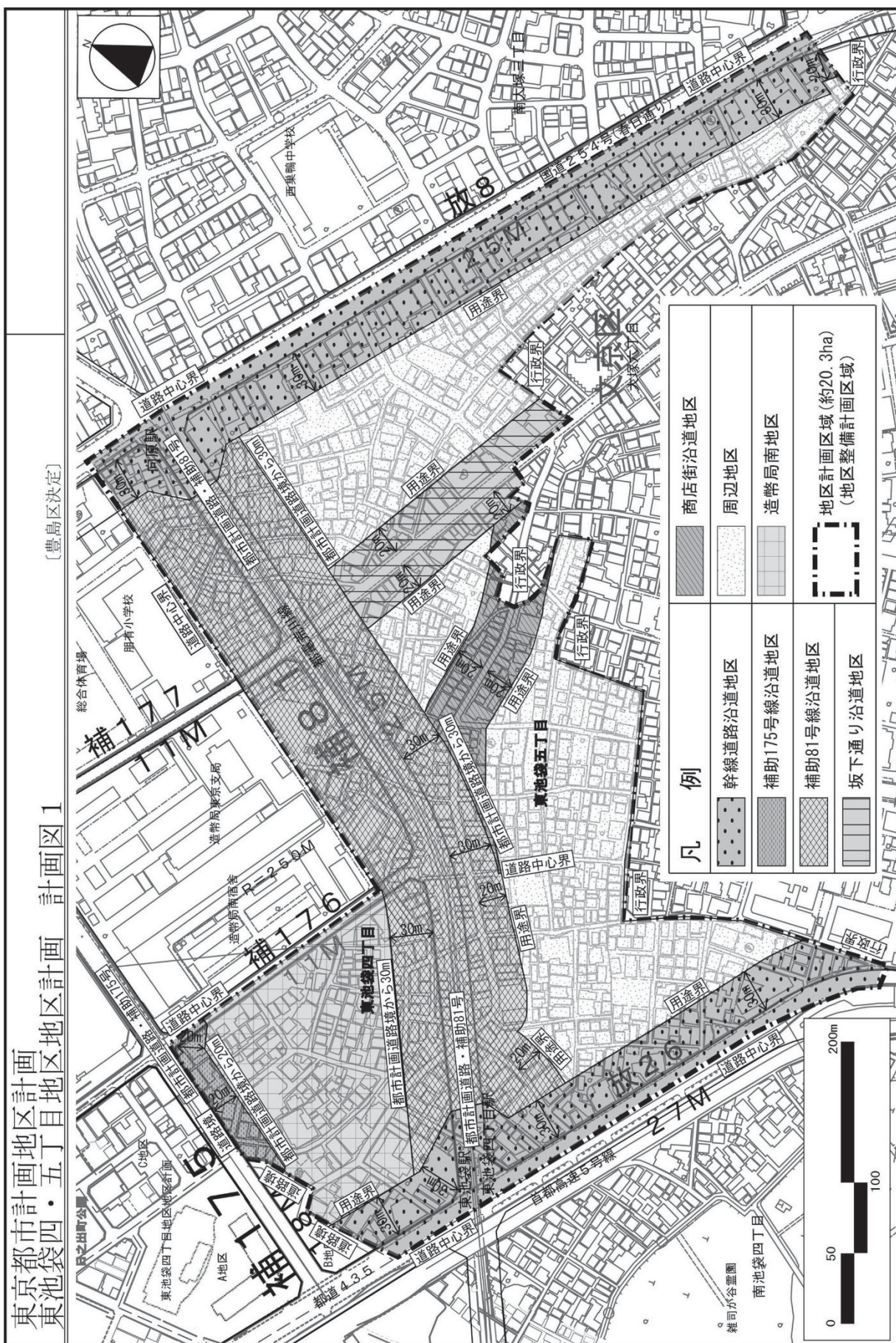
3) 防火地域及び準防火地域の変更(区決定 告示第 237 号)

② 建築物に関する事項

図表 2-1-35 東池袋四・五丁目地区地区計画の主な規制・制限内容

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	4.6ha	0.2ha	4.8ha	0.9ha	0.6ha	6.7ha	2.5ha
主な規制内容	建築物等の用途の制限	ゲームセンター、マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックス等及び店舗型性風俗関連特殊営業等の建物を建築することはできない。						
	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400% 公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度300%	-	-	-	-
	建築物の高さの最高限度	-	(1)25m	(1)25m	(1)22m	(1)19m	(1)前面道路の幅員が6m未満の場合は16m 前面道路の幅員が6m以上10m未満の場合は19m 前面道路の幅員が10m以上の場合は22m	-
		-	(2)下記の(ア)(イ)(ウ)に該当する建築物で、地域の安全性及び利便性に資すると区長が認めたものは、空地率(下記(ウ)による空地の面積の合計の敷地面積に対する割合)を10%以上とする場合に上記(1)の各数値の1.5倍まで、空地率を25%以上とする場合に上記(1)の各数値の2.0倍までの範囲で緩和することがある。  (ア)建築物の敷地の面積が1,000㎡以上、または、共同化して500㎡以上のもの (イ)建築物の敷地が、幅員6m以上の道路に10m以上接しているもの (ウ)建築物の敷地に空地(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aからdに定めたもの)を設けたもの(歩道状空地は必須) a歩道状空地、b広場状空地、c敷地内通路、d緑地					-
	建築物の高さの最低限度	都市計画道路補助81号線に接する敷地にある建築物は7m			-	-	-	-
	建築物の敷地面積の最低限度	65㎡(敷地を分割する場合のみ)						
	壁面の位置の制限	計画図-3に示すとおり			-	-	-	-
	壁面後退した部分の工作物の設置の制限	壁面の位置が定められた敷地では、門、フェンス、自動販売機等移動不可能な工作物は設置できない。			-	-	-	-
	建築物等の形態又は意匠の制限	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色調とする。 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。 広告物については、光源の点滅・赤色光を使用できない。						
		-	建築物屋上へは、広告塔・広告板を設置できない。					
垣又は柵の構造の制限	道路に面して垣又は柵をつくる場合は、生垣又はフェンスとし、ブロック塀等は一部を除き設置できない。							

図表 2-1-36 東池袋四・五丁目地区地区計画 計画図 1







図表 2-1-39 容積率制限の低減係数と道路斜線制限の勾配を別に定める区域図

