

3. 地区計画制度

(1) 地区計画制度の概要

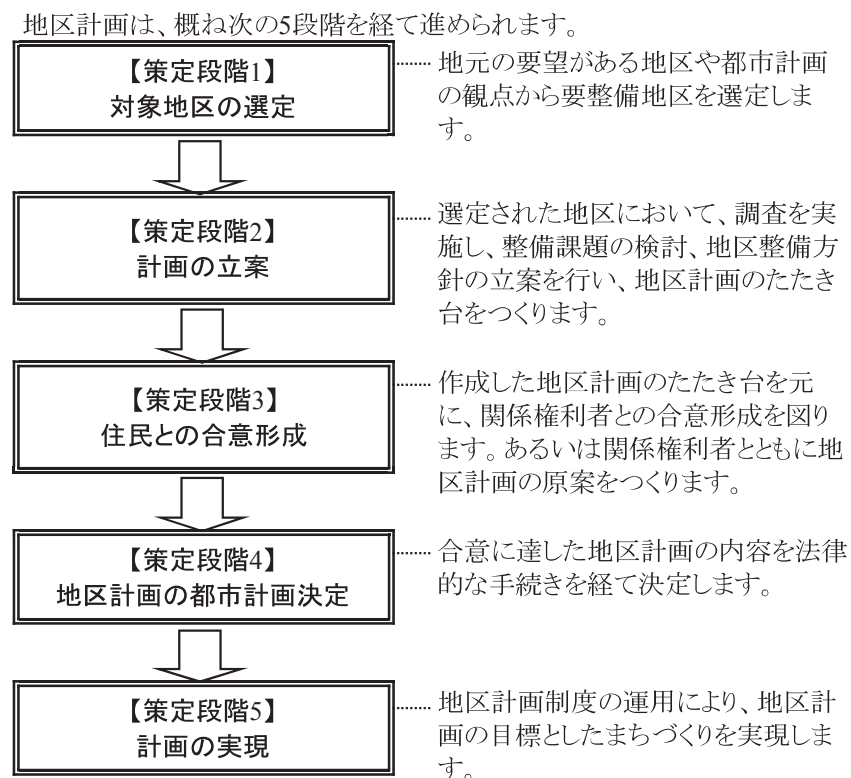
都市計画法や建築基準法で定めている規制は、全国一律に制限している規制であり、地区の課題や将来像を踏まえた目標とする街づくりを実現していくには十分とはいえません。

そこで、地域の実情を踏まえ、目標とする街づくりを実現するために開発や建築行為などの制限を強化したり、道路斜線制限を緩和したりするなどきめ細かな街並み形成の約束事を地域ごとに定めていく手法として「地区計画制度」があります。

地区計画を定めることにより、建築物の建替えの際には地区計画のルールを守ることによって、徐々に街づくりの目標に沿ったまちが実現していきます(※地区計画は建替えの際などに適用されるため、既存の建築物に影響を与えるものではありません)。

地区計画の策定手順については、図表2-1-8のとおりです。また、豊島区では、図表2-1-9のとおり、現在25か所の地区計画が定められています。

図表2-1-8 地区計画の策定手順

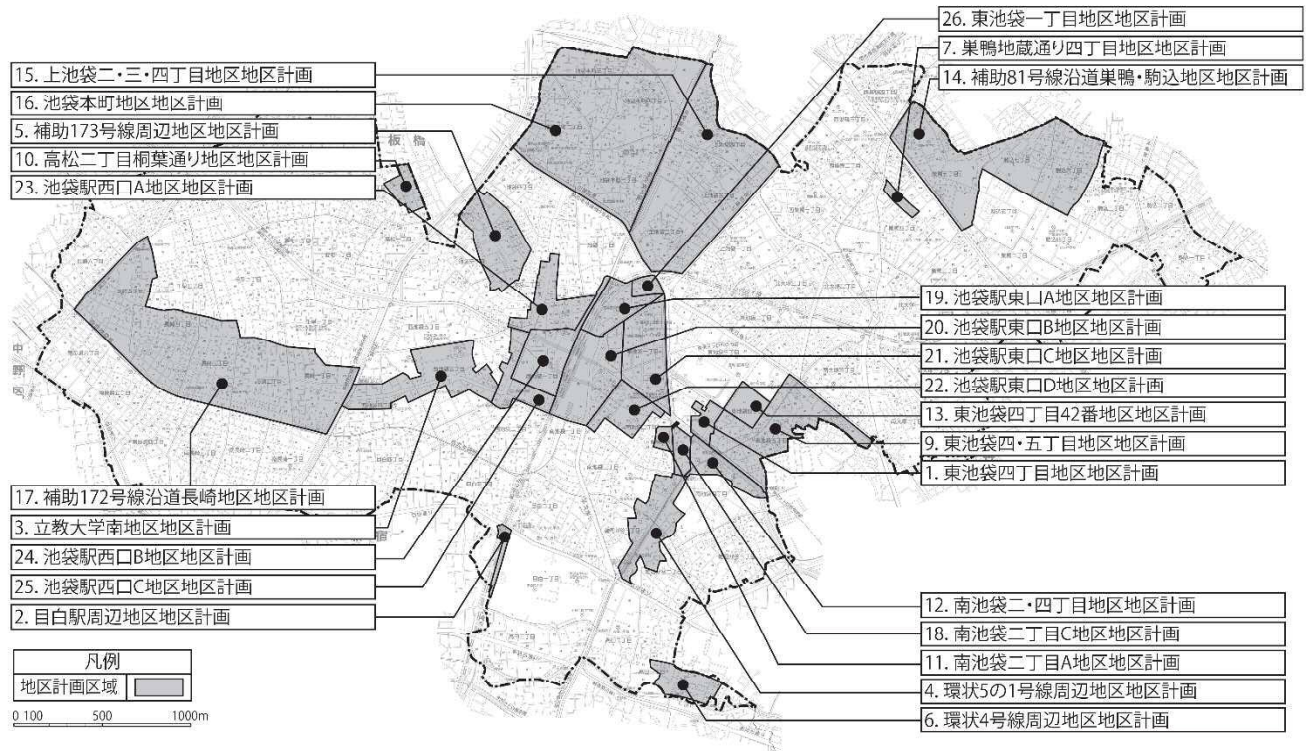


図表 2-1-9 豊島区における地区計画の都市計画決定状況

番号	告示年月日	名 称	面積(ha)	位 置
1	5.8.17.	東池袋四丁目地区再開発地区計画	1.6	東池袋四丁目及び南池袋二丁目各地内
	16.5.20.	東池袋四丁目地区地区計画	2.7	東池袋四丁目及び南池袋二丁目各地内
2	10.10.7. 11.11.11.(変更)	目白駅周辺地区地区計画	1.6	目白一丁目・三丁目各地内
3	15.1.31.	立教大学南地区地区計画	16.5	西池袋三丁目・四丁目各地内
4	15.11.6.	環状5の1号線周辺地区地区計画	10.3	南池袋三丁目・四丁目及び雑司が谷二丁目・三丁目各地内
5	17.1.19. 19.1.19.(変更)	補助173号線周辺地区地区計画	12.3	池袋二丁目及び池袋三丁目各地内
6	17.1.19.	環状4号線周辺地区地区計画	5.5	高田一丁目地内
7	17.9.28.	巣鴨地藏通り四丁目地区地区計画	1.2	巣鴨四丁目地内
8	18.4.12. 令和2.3.31 廃止	池袋駅周辺・主要街路沿道エリア 地区計画	39.1	東池袋一丁目、南池袋一・二丁目、西池袋一～三丁目、池袋二丁目、西池袋五丁目各地内
9	20.6.20. 26.8.7(変更) 29.3.31(変更)	東池袋四・五丁目地区地区計画	20.3	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
10	20.12.26.	高松二丁目桐葉通り地区地区計画	3.3	高松二丁目地内
11	21.7.31. 24.3.30.(変更)	南池袋二丁目 A 地区地区計画	1.2	南池袋二丁目地内
12	26.3.7	南池袋二・四丁目地区地区計画	5.6	南池袋二丁目、四丁目地内
13	28.1.15	東池袋四丁目 42 番地区地区計画	3.7	東池袋四丁目 42 番地内
14	28.3.7	補助81号線沿道巣鴨・駒込地区 地区計画	40.2	巣鴨三丁目、四丁目、五丁目、西巣鴨三丁目、四丁目、駒込四丁目、五丁目、六丁目及び七丁目各地内
15	28.3.7	上池袋二・三・四丁目地区地区計画	46.5	上池袋二丁目、三丁目、四丁目及び池袋本町一丁目各地内
16	28.3.7	池袋本町地区地区計画	65.8	池袋本町一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、池袋一丁目、四丁目及び上池袋四丁目各地内
17	28.3.7	補助172号線沿道長崎地区地区計画	69.0	長崎一丁目、二丁目、三丁目、四丁目及び五丁目各地内
18	30.6.21	南池袋二丁目 C 地区地区計画	2.3	南池袋二丁目地内

番号	告示年月日	名称	面積(ha)	位置
19	令和 2.3.31	池袋駅東口 A 地区地区計画	6.3	上池袋二丁目、東池袋一丁目、西池袋一丁目及び池袋一丁目各地内
20	令和 2.3.31	池袋駅東口 B 地区地区計画	11.4	東池袋一丁目、南池袋一丁目、西池袋一丁目及び西池袋二丁目各地内
21	令和 2.3.31	池袋駅東口 C 地区地区計画	10.0	東池袋一丁目、南池袋一丁目及び南池袋二丁目各地内
22	令和 2.3.31	池袋駅東口 D 地区地区計画	6.7	南池袋一丁目、南池袋二丁目及び南池袋三丁目各地内
23	令和 2.3.31	池袋駅西口 A 地区地区計画	8.3	西池袋一丁目、西池袋三丁目及び池袋二丁目各地内
24	令和 2.3.31	池袋駅西口 B 地区地区計画	9.1	西池袋一丁目、西池袋三丁目及び池袋一丁目各地内
25	令和 2.3.31	池袋駅西口 C 地区地区計画	6.3	西池袋一丁目、西池袋二丁目、西池袋三丁目及び西池袋五丁目各地内
26	令和 2.10.6	東池袋一丁目地区地区計画	1.5	東池袋一丁目地内

図表2-1-10 地区計画の位置及び区域



図表2-1-11 地区計画届出件数

	建築物	広告物	その他	計
14～23年度	465	177	27	669
24年度	57	44	6	107
25年度	69	42	5	116
26年度	65	39	1	105
27年度	55	36	2	93
28年度	247	23	0	270
29年度	251	39	1	291
30年度	292	23	6	321
令和元年度	285	19	4	308
2年度	244	27	6	277
計	2,030	469	58	2557

4. 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、戦災復興事業として昭和21年に都市計画決定されたものと、都市改造事業として昭和29年に制定された土地区画整理法に基づいて行われたものがあります。

(1) 戦災復興土地区画整理事業

戦災復興事業として実施された土地区画整理事業は、図表2-1-12のとおりです(都市計画決定：昭和21年4月25日戦災復興院告示第13号)。

図表2-1-12 戦災復興土地区画整理事業

都市計画決定	地区番号	事業決定	位置	地区面積(m ²)	換地処分
昭和21.4.25. (戦災復興院告示第13号)	10-1	昭和23.9.2. (東京都告示第549号)	池袋駅付近東側	506,657 (506,657)	昭和35.10.31.
	10-2	昭和23.9.2. (東京都告示第549号)	池袋駅付近西側	303,784 (303,784)	昭和43.7.6.
	13	昭和24.6.9. (東京都告示第559号)	大塚駅付近	518,389 (510,784)	昭和55.9.1.
	24	昭和25.10.5. (東京都告示第792号)	駒込一丁目の一部 文京区駒込明神町付近	331,795 (7,771)	昭和46.6.24.
	31	昭和25.10.5. (東京都告示第794号)	巣鴨駅付近	305,693 (225,332)	昭和44.9.2.
	32	昭和26.4.17. (東京都告示第405号)	駒込駅付近	139,086 (125,309)	昭和44.3.29.
	42	昭和29.2.11. (東京都告示第123号)	東京拘置所南側	40,598 (40,598)	昭和31.4.28.
合計	7地区			2,146,001 (1,720,262)	

※地区面積中の()内の数値は豊島区内の面積

なお、南大塚二丁目の一部は、事業施行告示されましたが未施行となっています。

(2) 都市改造事業

都市改造事業として実施された土地区画整理事業は、図表2-1-13のとおりです。

図表2-1-13 都市改造土地区画整理事業

都市計画決定	事業決定	位置	地区面積(m ²)	換地処分
昭和21.4.25. (戦災復興院告示第13号)	昭和37.3.31. (東京都告示第240号)	高田馬場駅付近 (高田三丁目一部)	80,041 (10,177)	昭和47.3.1.
昭和39.4.16. (建設省告示第1206号)	昭和40.1.30. (東京都告示第93号)	池袋二丁目付近	205,555 (205,555)	平成3.3.30.
合計	2地区			285,596 (215,732)

※地区面積中の()内の数値は豊島区内の面積