

まちづくりに皆様のお考えをお聞かせください

東池袋4・5丁目地区の地区計画等に関する意向調査

～豊島区からのご協力のお願い～

日頃より、豊島区政にご理解、ご協力いただきありがとうございます。

東池袋4・5丁目地区では、都市計画道路補助81号線の事業化（平成17年11月に事業認可）に伴い、大きな変化の時期を迎えようとしています。この変化を望ましい地区の姿につなげていくため、区では、後述する「地区計画」の導入と「用途地域」などの見直しによる、建替えにあたってのルールを検討していきたいと考えています。関連して、沿道地区の皆様には平成16年11月に「東池袋地区補助第81号線沿道まちづくり協議会」を発足していただき、昨年12月には、「沿道まちづくりルール素案」に関する区長提言をいただいているところです。

つきましては、地区にお住まいの皆様や、土地や建物をお持ちの方々を対象に意向調査を実施いたします。この調査は、地区計画や用途地域の素案の参考にさせていただくものです。また、お持ちの土地や建物の活用やお住まいの環境に影響する重要な調査です。

なるべく多くの方々のご意見を集約いたしたいと考えておりますので、何かとお忙しいとは存じますが、是非ご協力のほど、よろしくお願ひ申し上げます。なお、ご回答をいただいた個々の調査票や個人の名前を公表したり、他の目的に使用することは一切ございません。

区では、皆様からのご意見を踏まえ、10～11月頃に素案説明会を開催して、ご報告いたしたいと考えています。

平成18年8月 豊島区 都市整備部 都市計画課・住環境整備課

意向調査票のご記入について

- ・質問に対して、あてはまる番号を原則としてひとつ選んで をつけてください。
- ・質問にあてはまる選択肢がない場合は、「その他」に をつけて（ ）内に具体的な内容をご記入ください。

意向調査票の回収について

ご記入していただいた、別紙の意向調査票を同封の返信用封筒（郵送料は無料）に入れていただき、月 日（ ）までにご投函くださいようお願い申し上げます。

意向調査に関するお問い合わせは…

豊島区 都市整備部 住環境整備課 担当：森田・源田・梶屋 電話：03-3981-0489

e-mail : jukankyo1@city.toshima.tokyo.jp FAX : 03-5950-0803

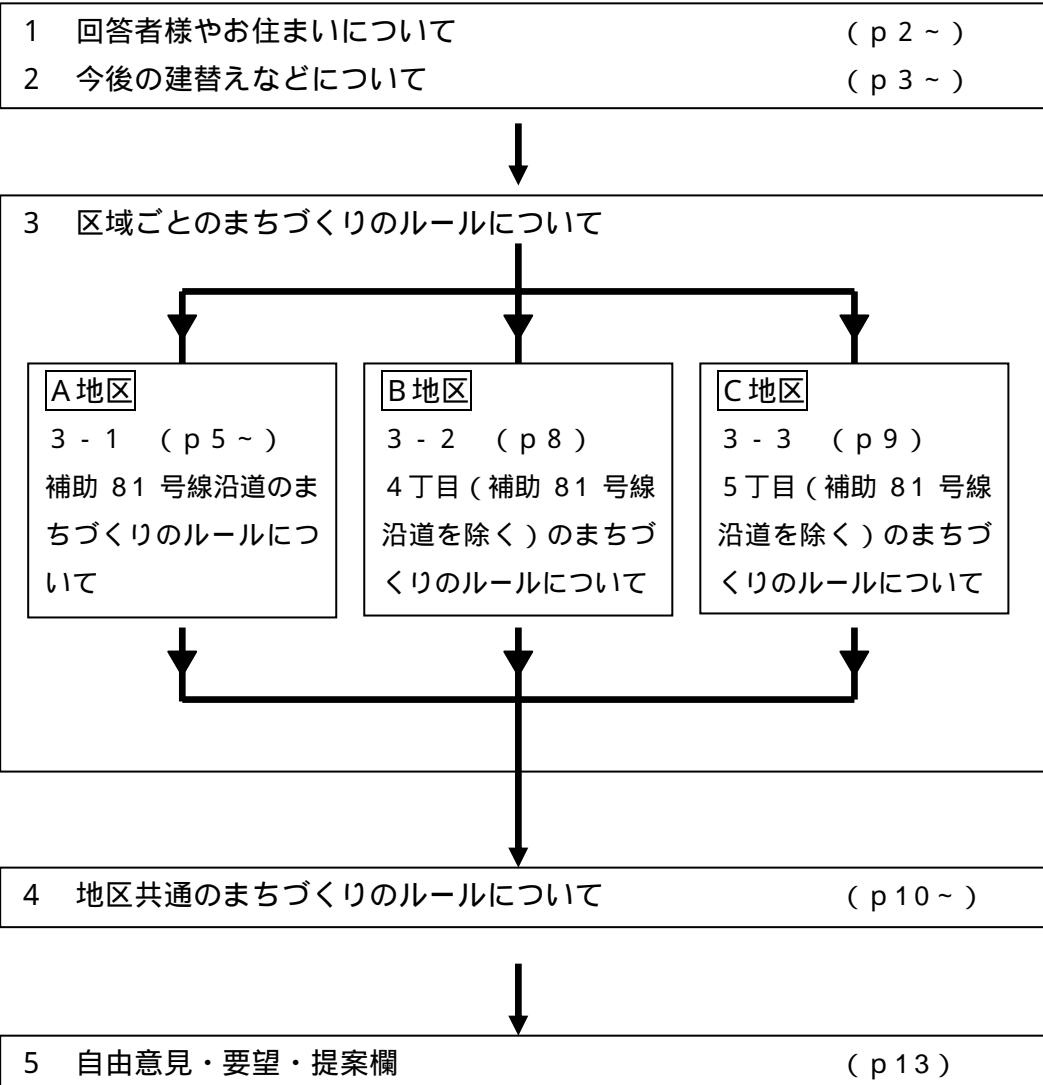
都市計画に関する詳細は…

豊島区 都市整備部 都市計画課 地域計画係

電話：03-3981-2397

東池袋4・5丁目地区の地区計画等に関する意向調査票

- 意向調査の流れは次のようになっています。



次ページの問1からお進み下さい。

- 調査票中、印が付いた用語は、別紙「参考資料」で解説していますので参考にしてください。

(作業中)

1 あなた自身のことやお住まいのことについておたずねします

問1 ご住所とお名前をご記入ください。

ご住所:

お名前：

ご連絡先：TEL

問2 地区内にお持ちの（またはお住まいの）土地・建物の権利の種類についておたずねします。
あてはまるものに印をつけてください。

1. 土地・建物ともに所有（区分所有や親族との共有を含む）
 2. 建物のみ所有（土地は借地）
 3. 土地のみ所有
 4. 借家・アパートに住んでいる
 5. その他（）

問3 地区内に土地・建物をお持ちの方は、その住所をお書きください。

土地： 豊島区東池袋 丁目 番 号

豊島区東池袋 丁目 番 号

豊島区東池袋 丁目 番 号

建物： 豊島区東池袋 丁目 番 号

豊島区東池袋 丁目 番 号

豊島区東池袋 丁目 番 号

(作業中)

2 今後の建替えなどについておたずねします

(今後の建築・建替えについて)

問4 地区内で、将来建築や建替えをお考えですか。

あてはまるものに 印をつけてください。

1. 将来、建築や建替えを考えている → 問5・問6へ
2. 建築や建替えは、今のところ考えていない → 問6へ
3. その他 (下記の欄にご記入をお願いします)

(計画建物等の用途等について)

問5 問4で「将来、建築や建替えを考えている」とお答えの方におたずねします。

どのようなご計画か、お教えください。(現時点でのお考えのものをご記入ください)。

用途	1. 一戸建ての住宅	階数	1. 2階以下
	2. 併用住宅(店舗付住宅、事務所付住宅など)		2. 3階
	3. マンション・アパート		3. 4~6階
	4. 店舗・飲食店		4. 7階以上
	5. 事務所		5. その他
	6. 工場・作業場(業種 _____)		(_____)
	7. その他(_____)		

(共同建替えについて)

問6 建替える時に、複数の敷地を一体として建替えると、一般的にはご自分の土地を有効に使えるようになります。また、公的な資金助成を受けられる場合があります。

この方法を「共同建替え」と言いますが、この「共同建替え」についてどのようにお考えですか。あてはまるものに 印をつけてください。

1. 検討している
2. 検討してみたい
3. 今のところ共同建替えの意向はない
4. その他 (下記の欄にご記入をお願いします)

3 区域ごとのまちづくりのルールのあり方についておたずねします

(土地・建物の区域について)

問7 地区内のお持ちの（またはお住まいの）土地・建物の区域は下記のうちどこですか。

下の図を見て、あてはまるものに **印**（土地・建物が複数の区域にある場合は、あてはまるものすべてに **印**）をつけてください。

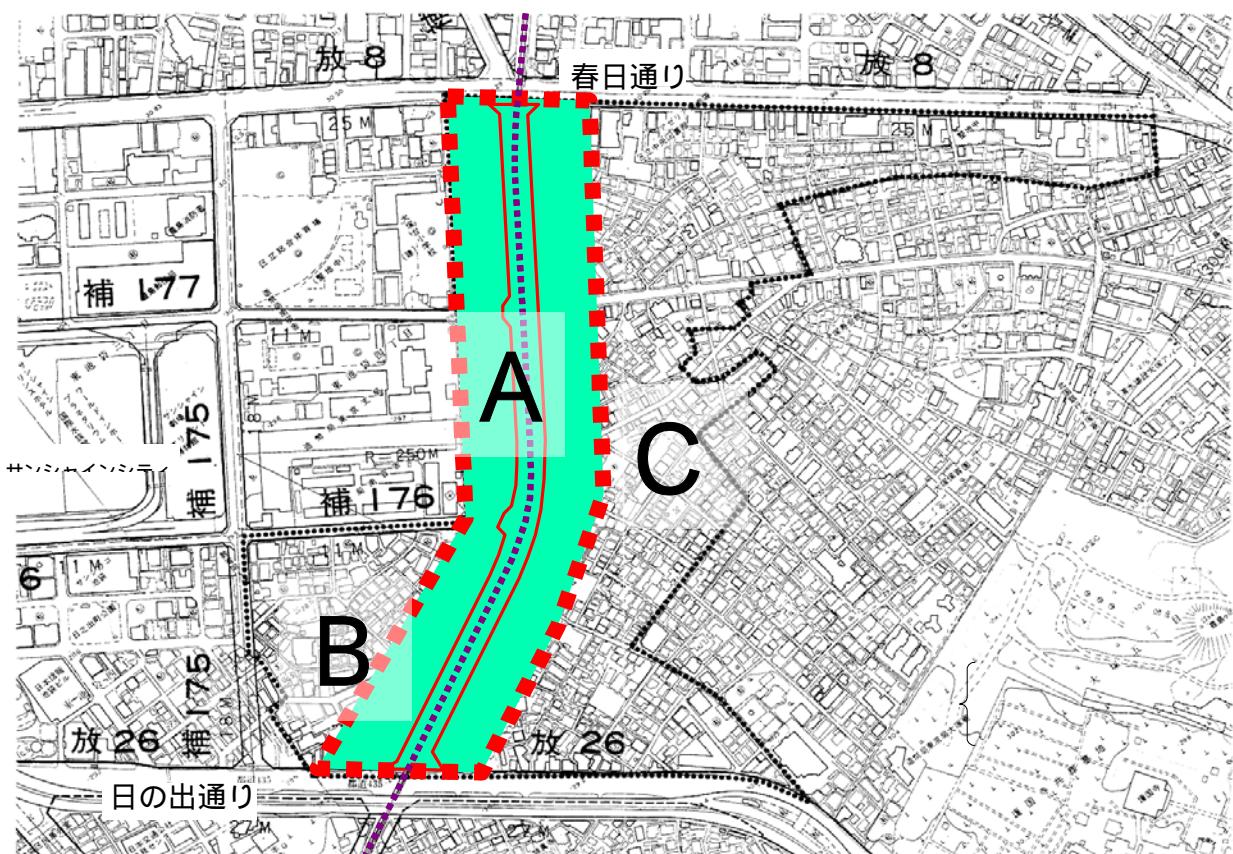
1. A地区「補助81号線沿道」
2. B地区「4丁目（補助81号線沿道を除く）」
3. C地区「5丁目（補助81号線沿道を除く）」

ここからは、上記で **印**を付けた地区について、ご回答ください。

- | | | |
|-----|-------------------|--------------|
| A地区 | に 印 を付けた方は | → 5ページ・3-1へ |
| B地区 | に 印 を付けた方は | → 7ページ・3-2へ |
| C地区 | に 印 を付けた方は | → 10ページ・3-3へ |

お進みください。

意向調査 地区区分図



3 - 1 A 地区「補助 81 号線沿道」の方におたずねします

(補助 81 号線沿道の容積率 等の見直しについて)

問8 区では、補助 81 号線沿道は、震災時に市街地の大火災を遮断する機能(延焼遮断帯機能)を強化・確保することを目的に、中高層の耐火建築物への建替え誘導を図ることが必要と考えています。そのため次のような見直しを行うことが望ましいと考えています。

<見直しの内容>

(現況)

(変更後)

容積率 300%

容積率 400%

準防火地域

防火地域

なお、容積率を 400% に見直す場合、東京都の「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」により、原則として第3種高度地区の指定ははずれ、日影規制もなくなります。ただし、区域外で日影規制のある区域に日影を落とす場合は、その区域の日影規制がかかります。

防火地域で建築する場合は、鉄筋コンクリートなど火に強い耐火構造の建物にしなければなりません。(ただし、床面積が 100 m²未満の建物で 2 階建て以下の場合は、木造でも準耐火構造であれば建てることができます。)

この区の考え方についてどのようにお考えですか。あてはまるものに印をつけてください。

1. 賛成である (容積率 400% に見直す方がよい)
2. 現在のままでよい
3. その他 (下記の欄にご記入をお願いします)

(補助 81 号線沿道の建築物の高さの制限について)

問9 区では、補助 81 号線沿道に建物の高さの最高限度を 8 階程度 (25m 程度) までとする制限を導入することが望ましいと考えています。

ただし、総合設計等により緑地や歩道状態空地を設置し、地域の防災性の向上に貢献する場合は上記以上の高さについて認めることも考えています。これは、この地区が、狭い道路が多く、木造建物が密集しているなど防災上の問題を多く抱えており、共同化による敷地の集約と空地の創出が必要であると考えているためです。

現在、この地区には、建物高さの最高限度の制限は定められておりません。今後、補助 81 号線の整備により、極端に高い建物が建設された場合に、周辺環境への影響が懸念されることから、高さの最高限度を設けることが望ましいと考えています。予定している容積率や道路幅員との関係から 7 ~ 8 階建てが適切であると考え、高さ制限を 25m と設定しました。

(作業中)

この区の考え方についてどのようにお考えですか。あてはまるものに印をつけてください。

1. 賛成である (原則として **8階程度**までと制限した方がよい)
2. **最高限度はもっと低い方がよい** (**_____階程度**までと制限した方がよい)
3. **最高限度はもっと高い方がよい** (**_____階程度**までと制限した方がよい)
4. 制限する必要はない
5. その他 (下記の欄にご記入をお願いします)

(お住まいのまわりの将来イメージについて)

問10 この地区では補助81号線の整備に伴う沿道まちづくりが進められようとしており、今後、沿道の建替えなどが進んできます。このような状況を踏まえて、お住まいのまわりは将来どのようなまちになったらよいと思いますか。あてはまるものに印をつけてください。

まちの雰囲気・用途は、将来どのようなものが望ましいと思いますか。

1. 住宅が主体のまちになってほしい
2. 住宅と商業・業務施設のバランスのとれたまちになってほしい
3. 商業・業務施設を中心のまちになってほしい
4. その他 (下記の欄にご記入をお願いします)

この地区で立地を制限した方がよいと思われる用途がありますか (複数回答可)。

1. 性風俗関連店舗
2. パチンコ店、マージャン店
3. ゲームセンター
4. 制限する必要はない
5. その他 (下記の欄にご記入をお願いします)

(作業中)

(補助81号線に面する部分の建物の壁面後退について)

問11 区では、補助81号線を、自転車や置き看板などのはみ出しがない快適な歩行者空間とするため、一定規模以上の店舗等を建築する場合には、補助81号線に面した1階部分の壁面を、補助81号線の道路境界から60cm程度後退して建築することが望ましいと考えています。

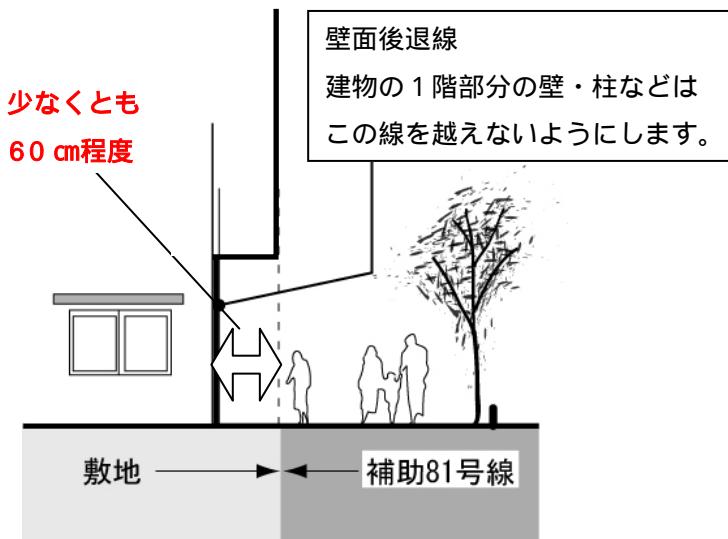
補助81号線に面した1階部分を店舗・飲食店・事務所等とする場合にのみ制限をする考えです。この後退した(60cmの)スペースを使って、商品の陳列や看板の設置を、その必要がない方は、緑化のスペース等に使用し、公共施設である歩道を有効に歩行者が利用できるようにする考えです。

この区の考え方についてどのようにお考えですか。あてはまるものに印をつけてください。

1. 賛成である (補助81号線の道路境界から60cm程度の壁面後退をした方がよい)
2. 制限する必要はない
3. その他 (下記の欄にご記入をお願いします)

<壁面後退のルールの適用イメージ>

壁面後退部分もご自分の敷地として建ぺい率や容積率などを算定する際の敷地面積に算入できます。



区域ごとの回答が終わった方は、10ページ・4へお進みください。

3 - 2 B 地区「4 丁目(補助 81 号線沿道を除く)」の方におたずねします

(お住まいのまわりの将来イメージについて)

問 12 都電沿いでは補助 81 号線の整備に伴う沿道まちづくりが進められようとしており、今後、沿道の建替えなどが進んできます。また、4 丁目側では市街地再開発事業が進められ、40 ~ 50 階程度の高層住宅等の建設が予定されています。このような状況を踏まえて、お住まいのまわりは将来どのようなまちになったらよいと思いますか。あてはまるものに印をつけてください。

まちの雰囲気・用途は、将来どのようなものが望ましいと思いますか。

1. 住宅が主体のまちになってほしい
2. 住宅と商業・業務施設のバランスのとれたまちになってほしい
3. 商業・業務施設を中心のまちになってほしい
4. その他 (下記の欄にご記入をお願いします)

この地区で立地を制限した方がよいと思われる用途がありますか (複数回答可)。

1. 性風俗関連店舗
2. パチンコ店、マージャン店
3. ゲームセンター
4. 制限する必要はない
5. その他 (下記の欄にご記入をお願いします)

あなたのお住まいのまわりの街並みは、将来どのようなものが望ましいと思いますか。

1. 低い建物 (1 ~ 3 階建て) が多い方がよい
2. もう少し高い建物 (4 ~ 6 階建て) がある方がよい
3. 池袋駅周辺並みに高い建物 (7 ~ 15 階建て) がある方がよい
4. それ以上の高層建築物がある方がよい
5. その他 (下記の欄にご記入をお願いします)



区域ごとの回答が終わった方は、10 ページ・4 へお進みください。

3 - 3 C 地区「5 丁目(補助 81 号線沿道を除く)」の方におたずねします

(お住まいのまわりの将来イメージについて)

問 13 都電沿いでは補助 81 号線の整備に伴う沿道まちづくりが進められようとしており、今後、沿道の建替えなどが進んできます。道路が狭く、木造住宅が多いこの地区では、地区の防災性を高めるため、補助 81 号線につながる防災道路の整備などが進められています。このような状況を踏まえて、お住まいのまわりは将来どのようなまちになったらよいと思いますか。あてはまるものに印をつけてください。

! まちの雰囲気・用途は、将来どのようなものが望ましいと思いますか。

1. 住宅が主体のまちになってほしい
2. 住宅と商業・業務施設のバランスのとれたまちになってほしい
3. 商業・業務施設を中心のまちになってほしい
4. その他 (下記の欄にご記入をお願いします)

この地区で立地を制限した方がよいと思われる用途がありますか (複数回答可)。

1. 性風俗関連店舗
2. パチンコ店、マージャン店
3. ゲームセンター
4. 制限する必要はない
5. その他 (下記の欄にご記入をお願いします)

あなたのお住まいのまわりの街並みは、将来どのようなものが望ましいと思いますか。

1. 低い建物 (1~3 階建て) が多い方がよい
2. もう少し高い建物 (4~6 階建て) がある方がよい
3. 池袋駅周辺並みに高い建物 (7~15 階建て) がある方がよい
4. それ以上の高層建築物がある方がよい
5. その他 (下記の欄にご記入をお願いします)



区域ごとの回答が終わった方は、10 ページ・4 へお進みください。

4 地区共通のまちづくりのルールのあり方についておたずねします

(敷地の分割制限について)

問 14 区では、敷地の細分化による地区の環境の悪化を防ぐため、 65 m^2 (約 20 坪) 未満への新たな敷地の分割を制限することが望ましいと考えています。

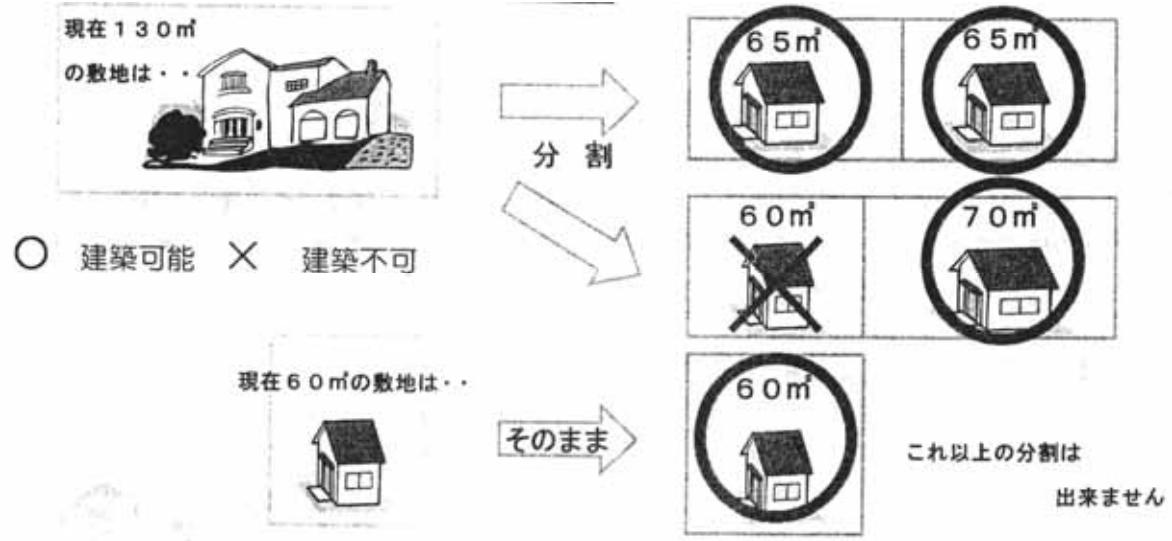
ただし、既に 65 m^2 未満の敷地や道路事業等により 65 m^2 未満となる敷地については、適用されませんので、これまでどおり建物を建てられます。

「敷地分割の最低限度」については、区では、地区計画等の実績から 65 m^2 程度が妥当と考えています。この理由は、ミニ開発の場合は、建築違反や建て込みなどが激しく、まわりの住環境に悪影響を及ぼしているケースが多くなっており、開発許可区域内全域での敷地面積の目安を 65 m^2 としていること、既に地区計画が決定されている立教大学南地区や環状 5 の 1 号線周辺地区などでは敷地面積の最低限度を 65 m^2 と定めていることによります。

この区の考え方についてどのようにお考えですか。あてはまるものに印をつけてください。

1. 賛成である (敷地分割の最低限度を 65 m^2 と制限した方がよい)
2. 制限する必要はない
3. その他の数値がよい (具体的に _____ m^2 の制限がよい)

<敷地分割の最低限度のルールの適用イメージ>



(作業中)

(隣地境界の壁面後退について)

問 15 区では、良好な環境を維持するため、隣の敷地境界線に面した外壁は、境界線から 50 cm 程度後退して建築することが望ましいと考えています。

この区の考え方についてどのようにお考えですか。あてはまるものに 印をつけてください。

1. 賛成である (隣の敷地から 50 cm 程度の壁面後退をした方がよい)
2. 制限する必要はない
3. その他の数値がよい (具体的に _____ m の制限がよい)

(屋根や外壁などの形態や色彩などの制限について)

問 16 区では、この地区の良好な街並みの形成をめざして、新しく建築される建物の外壁の色彩についての制限、屋上の広告塔・広告板の設置の制限など、まちの景観に配慮したものにする制限を導入することが望ましいと考えています。

この区の考え方についてどのようにお考えですか。あてはまるものに 印をつけてください。

1. 賛成である (景観に配慮するように制限した方がよい)
2. 制限する必要はない
3. その他 (下記の欄にご記入をお願いします)

(垣や柵の構造の制限について)

問 17 区では、安全でみどり豊かな地区にするため、道路に面する部分に新たに塀をつくる場合は、高いブロック塀を禁止し、生け垣や見通しの利くフェンスにしたいと考えています。

この区の考え方についてどのようにお考えですか。あてはまるものに 印をつけてください。

1. 賛成である (生け垣やフェンス等した方がよい)
2. 高いブロック塀を制限する必要はない
3. その他 (下記の欄にご記入をお願いします)

(作業中)

(新たな防火規制 の導入と建築制限の緩和などについて)

問 18 この地区は、幅4m未満の狭い道路が多く、木造建物が多いなど防災上の問題を多くかかっています。区では、この地区を災害に強いまちにするためには、火災に強い建築物への建替えを誘導するための新たな防火規制を導入したいと考えています。

<新たな防火規制 とは>

- 原則として、全ての建築物は準耐火建築物以上の性能とする必要があります。
 - 延べ面積500m²を超えるものは、耐火建築物とする必要があります。
- 「準耐火建築物」とは、鉄骨造の他、主要構造部を準耐火構造とした木造などです。
- 「耐火建築物」とは、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造で耐火被覆をしたものなどです。

現状の
準防火地域

木造・防火木造建築物	準耐火建築物	耐火建築物
延べ面積500m ² 又は3階以上	延べ面積1,500m ² 又は4階以上	

新たな
防火規制区域

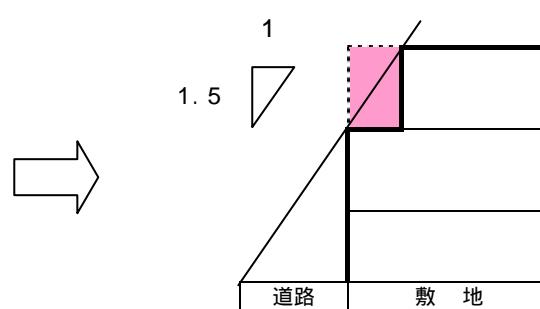
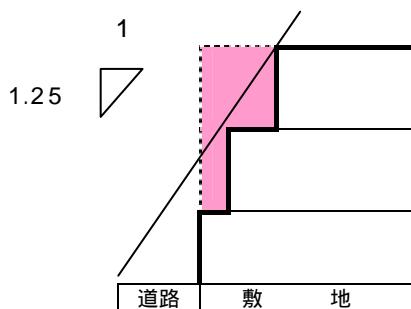
準耐火建築物	耐火建築物
延べ面積500m ² 又は4階以上	



また、新たな防火規制を導入する場合、3階が建てやすくなるような緩和も考えています。建物は、道路斜線（道路の反対側から引かれる一定の傾きを持った線）を超えて建てることはできませんが、住居系の地域ではこの制限を緩和することなども考えています。

<道路斜線による制限を緩和すると、例えば3階建てが建てやすくなります>

「道路斜線」とは、敷地の面する道路の反対側から敷地側に向かって引かれる斜線によって建物の高さの制限をするものです。新たな防火規制を導入する場合、現状の斜線の勾配である1対1.25を商業系1対1.5に緩和し、3階建てを建てやすくなるような緩和も考えています。



この区の考え方についてどのようにお考えですか。あてはまるものに印をつけてください。

- 賛成である（新たな防火規制を導入する方がよい）
- 現在のままでよい
- その他（下記の欄にご記入をお願いします）

(作業中)

5 ご意見・ご要望・ご提案をお聞かせください

（This section is a large empty box for writing responses, consisting of 15 horizontal lines for notes.）

ご協力ありがとうございました。

意向調査票の回収について

ご記入していただいた、この意向調査票を同封の返信用封筒（郵送料は無料）に入れていただき、**月 日（ ）**までにご投函くださいとお願い申し上げます。

意向調査に関するお問い合わせは…

豊島区 都市整備部 住環境整備課 担当：森田・源田・梶屋 電話：03-3981-0489

e-mail : jukankyo1@city.toshima.tokyo.jp FAX : 03-5950-0803

都市計画に関する詳細は…

豊島区 都市整備部 都市計画課 地域計画係

電話：03-3981-2397

(補助81号線沿道の建築物の最低限度高さの制限について)

問 延焼遮断機能 の確保を図るため、補助第81号線沿道については防火地域の指定および容積率の緩和を行うことを考えていますが、さらなる機能強化を図るため、沿道の建物について最低限度の高さを設定することが望ましいという考え方もあります。

そこで、補助第81号線に面する建物の高さを10m以上とし、3~4階建て以上とする制限についてお尋ねしたいと思います。あてはまるものに印をつけてください。

(なお、この制限がかかると建物高さが10mに満たない建物は建てられなくなります。)

1. 賛成である (原則として10m以上の建物とするよう制限した方がよい)
2. 最低限度の高さはもっと低い方がよい (_____m以上に制限したほうがよい)
3. 最低限度の高さはもっと高い方がよい (_____m以上に制限したほうがよい)
4. 制限する必要はない
5. その他 (下記の欄にご記入をお願いします)

「地区計画」の導入と「用途地域」の見直しについて

「地区計画」とは、住民の皆様の身近な範囲（地区）で、地区の将来に向けてのまちづくりの方向を定めるとともに、地区独自のルールを定め、このルールに基づいてまちづくりを進めていく制度です。

一方、「用途地域」とは、一定の似通った用途の建物の集まりを、適正な地域に配置することによって、都市機能の維持と発展を図ることを目的にしています。そのなかには、「建物用途」、「建ぺい率」、「容積率」などの制限を定めています。この「用途地域」を見直す場合は、「地区計画」と同時に決定することが条件となります。

「地区計画」や「用途地域」により定められたルールは、現在の建物に影響を与えるものではありません。建物の新築、一定規模を超える大規模な修繕などに際して、ルールを守っていただく制度です。

<「地区計画」と「用途地域」の見直しの進め方>

皆様の意向を踏まえながら計画を定めます

「地区計画」と「用途地域」の見直しの都市計画決定にあたっては、「東池袋地区補助第81号線沿道まちづくり協議会」からの「沿道まちづくりルール素案」に関する提言をはじめ、皆様のご意見を十分に踏まえつつ、内容を定めています。

まちづくりの方向とそのためのルールを定めます

地区の将来に向けてのまちづくりの方向を定めるとともに、地区内で建物を建築したり、開発をする場合に守らなくてはならない地区のルールを定めます。

「地区計画」と「用途地域」の見直しの都市計画が決定されるとその定めた内容で、新築や一定規模の大規模な修繕などをする場合に、制限を受けることになります。

<「地区計画」と「用途地域」の見直しで定める内容>

豊島区では、「東池袋地区補助第81号線沿道まちづくり協議会」からの提言を踏まえ、以下の建築物等に関する項目を検討しています。

- ・建築物の用途の制限
- ・建築物の高さの最高限度
- ・建築物の壁面の位置
- ・敷地面積の最低限度
- ・建築物の形態または意匠の制限
- ・垣または柵の制限
- ・建ぺい率や容積率制限の見直し
- ・新たな防火規制と道路斜線制限の見直し など