

東池袋4・5丁目地区の地区計画等に関する意向調査結果

- 調査概要 -

調査区域：東池袋四丁目 1～3 番、12～18 番、29～38 番
東池袋五丁目 全域

対象者：区域内に土地・建物をお持ちの方、区域内にお住まいの方等

配布方法：区域内にお住まいの方；直接配布（投函）
区域外にお住まいの方；郵送

回収方法：郵送

調査期間：平成 18 年 9 月 15 日～10 月 13 日

全体回収率	：	配布及び郵送	；	4,792 通
		回収	；	998 通
		回収率	；	20.8%
地権者回収率	：	地権者配布	；	2,256 通
		回収	；	847 通
		回収率	；	37.5%

【回答者の属性】

ご住所：

土地・建物所在地： 東池袋 丁目 番 号

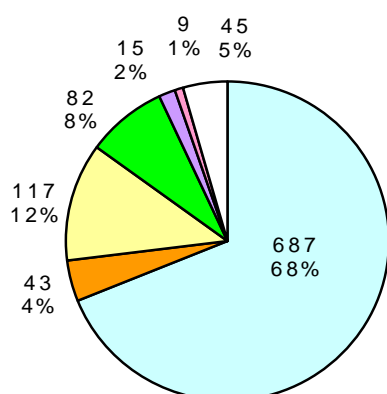
お名前：

ご連絡先：TEL

この地区とのかかわり（あてはまるものに 印をつけてください）

- 1．土地や建物ともに所有している（区分所有や親族との共有を含みます）
- 2．土地のみ所有している
- 3．建物のみ所有している（土地は借りている）
- 4．家や部屋（アパート、マンションなど）を借りて住んでいる
- 5．家や部屋を借りて店舗、会社・事務所などを営んでいる
- 6．その他（ ）

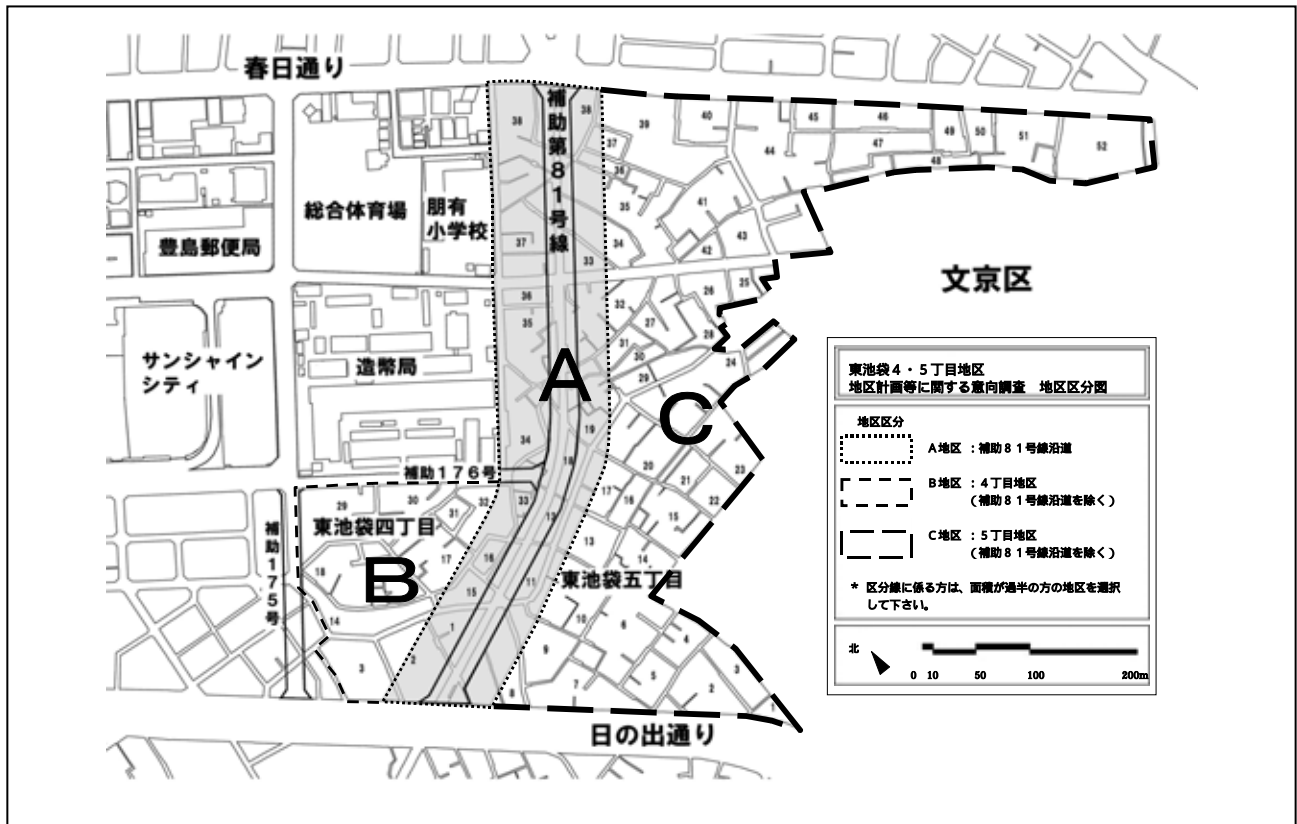
この地区とのかかわり：全体（回収数 9 9 8 ）



- ☐ 土地や建物ともに所有している（区分所有や親族との共有を含む）
- ☐ 土地のみ所有している
- ☐ 建物のみ所有している（土地は借りている）
- ☐ 家や部屋（アパート、マンションなど）を借りて住んでいる
- ☐ 家や部屋を借りて店舗、会社・事務所などを営んでいる
- ☐ その他
- ☐ 不明

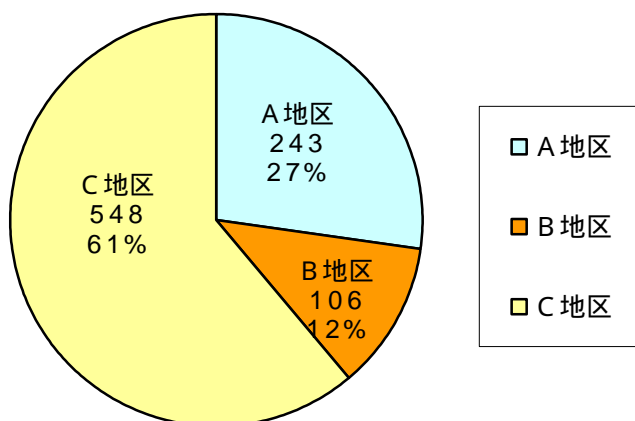
意向調査 地区区分図

* 拡大した図面を同封しています。詳しい地区の確認はそちらをご覧ください。

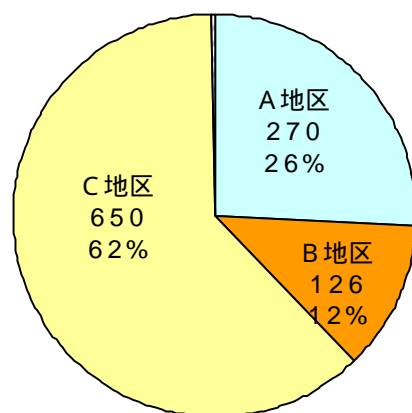


全体（回収数 998、回答数 1046）

地権者（回答数 897）



前問「この地区との関わり」で、
「土地・建物ともに所有」「土地のみ所有」「建物のみ所有」のいずれかを答えられた方



地権者の方で複数の土地・建物を所有されている方には、該当する地区全てにご回答いただいています。そのため回収数（回収枚数）と回答数は異なります。

A 地区

1 - A 地区「補助 81 号線沿道」にお住まいの方 および、土地・建物をお持ち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）

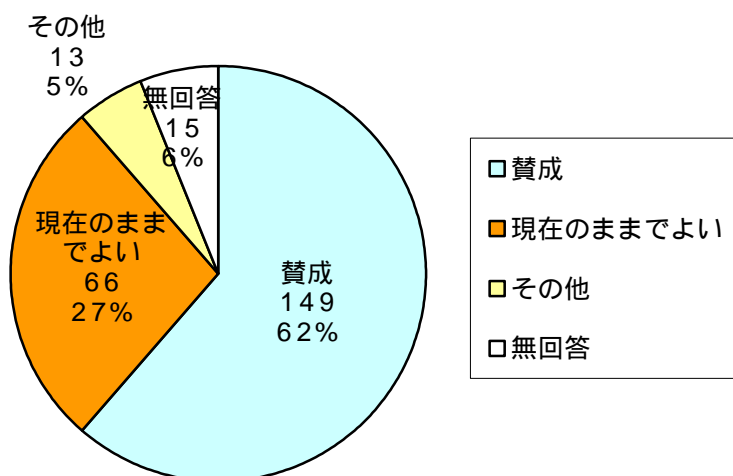
問 1 区では、補助 81 号線沿道は、震災時の大火災の拡大を防ぐため、延焼遮断帯 を形成することを目的に、中高層の耐火建築物への建替え誘導を図ることが必要であると考えています。そのため、次のような見直しを行うことが望ましいと考えています。

（現 況）	（見直し後）
容積率 3 0 0 %	容積率 4 0 0 %
準防火地域	防火地域

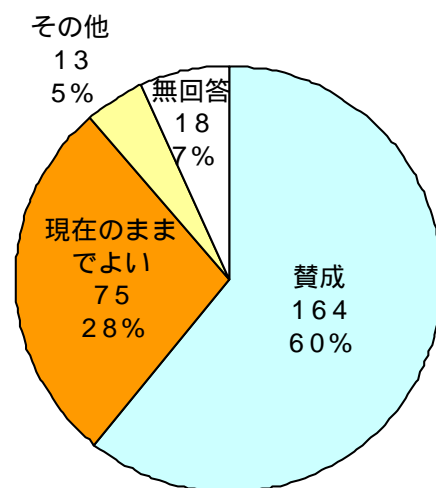
この区の方針についてどのようにお考えですか。あてはまるものに 印をつけてください。

- 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）

全体（回答数 2 7 0 ）



地権者（回答数 2 4 3 ）



（補助 8 1 号線沿道の建物高さの最高限度の制限について）

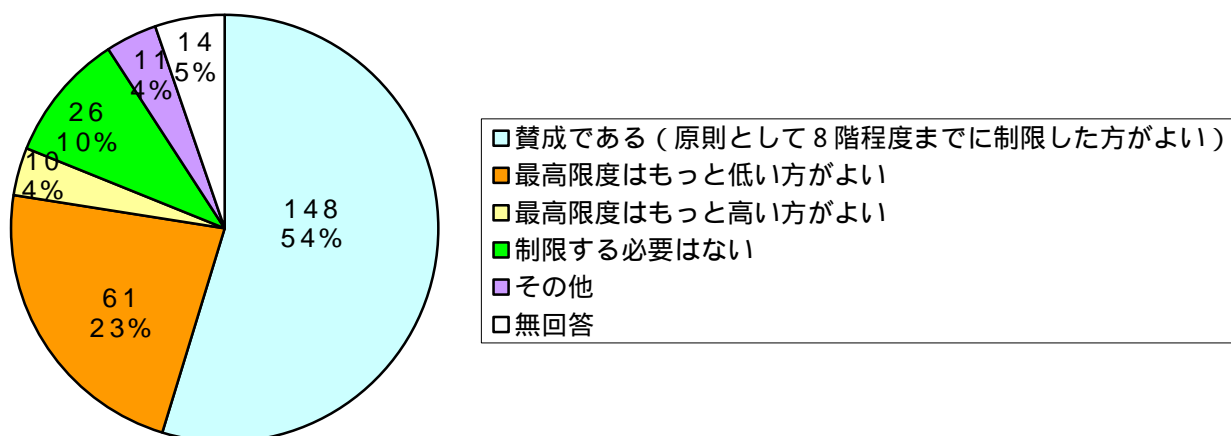
問 2 区では、補助 8 1 号線沿道（春日通り・日出通り沿道を除く）に建物高さの最高限度を 8 階程度（25m 程度）までとする制限を導入することが望ましいと考えています。

ただし、総合設計（下欄参照）等により緑地や歩道状空地を設置するなど、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、狭あいな道路が多く、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。

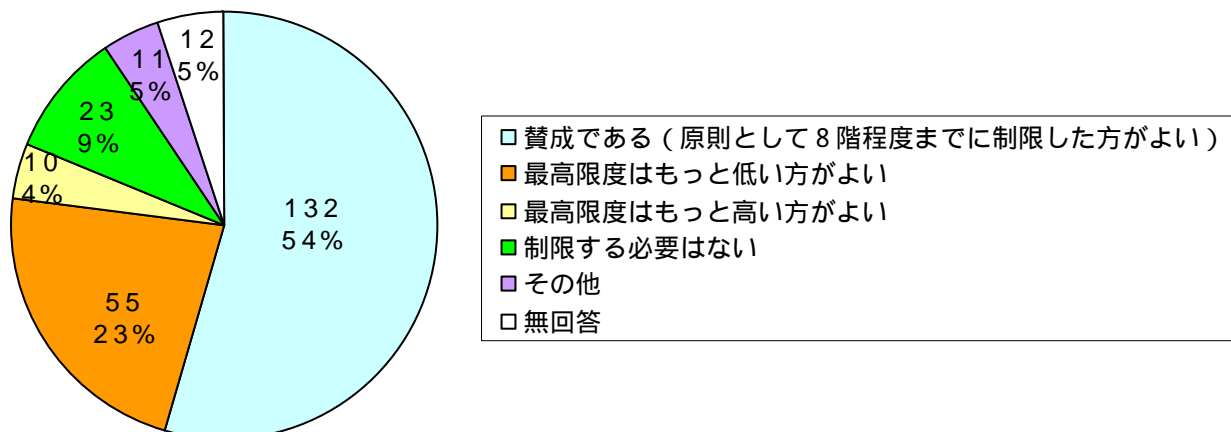
この区の考え方についてどのようにお考えですか。あてはまるものに 印をつけてください。

- 1．賛成である（原則として 8 階程度までに制限した方がよい）
- 2．最高限度はもっと低い方がよい（ 階程度までに制限した方がよい）
- 3．最高限度はもっと高い方がよい（ 階程度までに制限した方がよい）
- 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）

全体（回答数 2 7 0 ）



地権者（回答数 2 4 3 ）



2．最高限度はもっと低い方がよい（ _____ 階程度までに制限した方がよい）

全体（回答数 61）

地権者（回答数 55）

階数	件数
3階	9
4階	8
5階	18
6階	10
7階	3
無回答	13

階数	件数
3階	9
4階	6
5階	16
6階	8
7階	3
無回答	13

3．最高限度はもっと高い方がよい（ _____ 階程度までに制限した方がよい）

全体（回答数 10）

地権者（回答数 10）

階数	件数
10階	4
14階	1
15階	1
無回答	4

階数	件数
10階	4
14階	1
15階	1
無回答	4

(補助 81 号線沿道の建物高さの最低限度の制限について)

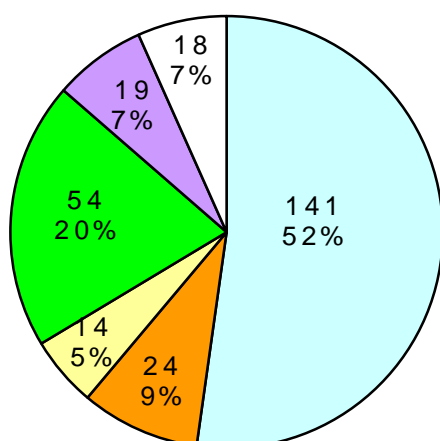
問 3 延焼遮断機能の確保を図るため、補助 81 号線沿道については防火地域の指定および容積率の緩和を行うことを考えていますが、さらなる機能強化を図るため、沿道の建物について建物高さの最低限度を設定することが望ましいという考え方もあります。

そこで、補助 81 号線に面する建物の高さを 7 m 以上とする制限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。

(なお、この制限がかかると建物高さが 7 m に満たない建物は建てられなくなります。)

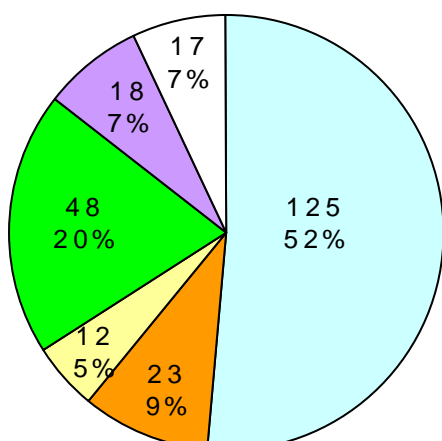
1. 賛成である (原則として 7 m 以上の建物とするよう制限した方がよい)
2. 最低限度はもっと低い方がよい (_____ m 以上に制限した方がよい)
3. 最低限度はもっと高い方がよい (_____ m 以上に制限した方がよい)
4. 制限する必要はない
5. その他 (下記の欄にご記入をお願いします)

全体 (回答数 270)



- ☐ 賛成である (原則として 7 m 以上の建物とするよう制限した方がよい)
- ☐ 最低限度はもっと低い方がよい
- ☐ 最低限度はもっと高い方がよい
- ☐ 制限する必要はない
- ☐ その他
- ☐ 無回答

地権者 (回答数 243)



- ☐ 賛成である (原則として 7 m 以上の建物とするよう制限した方がよい)
- ☐ 最低限度はもっと低い方がよい
- ☐ 最低限度はもっと高い方がよい
- ☐ 制限する必要はない
- ☐ その他
- ☐ 無回答

2．最低限度はもっと低い方がよい(_____ m以上に制限した方がよい)

全体(回答数 2 4)

地権者(回答数 2 3)

高さ	件数
4 m	6
5 m	5
6 m	3
7 m	6
無回答	4

高さ	件数
4 m	6
5 m	4
6 m	3
7 m	6
無回答	4

3．最低限度はもっと高い方がよい(_____ m以上に制限した方がよい)

全体(回答数 1 4)

地権者(回答数 1 2)

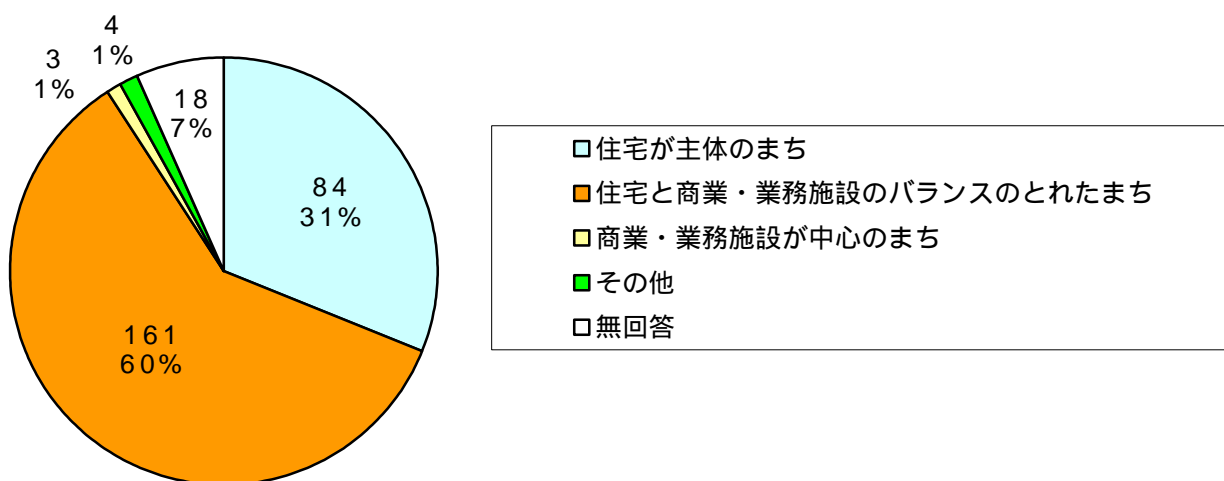
高さ	件数
7 m	1
9 m	1
10 m	5
15 m	1
20 m	1
31 m	1
無回答	4

高さ	件数
7 m	1
9 m	1
10 m	5
15 m	1
20 m	1
31 m	1
無回答	2

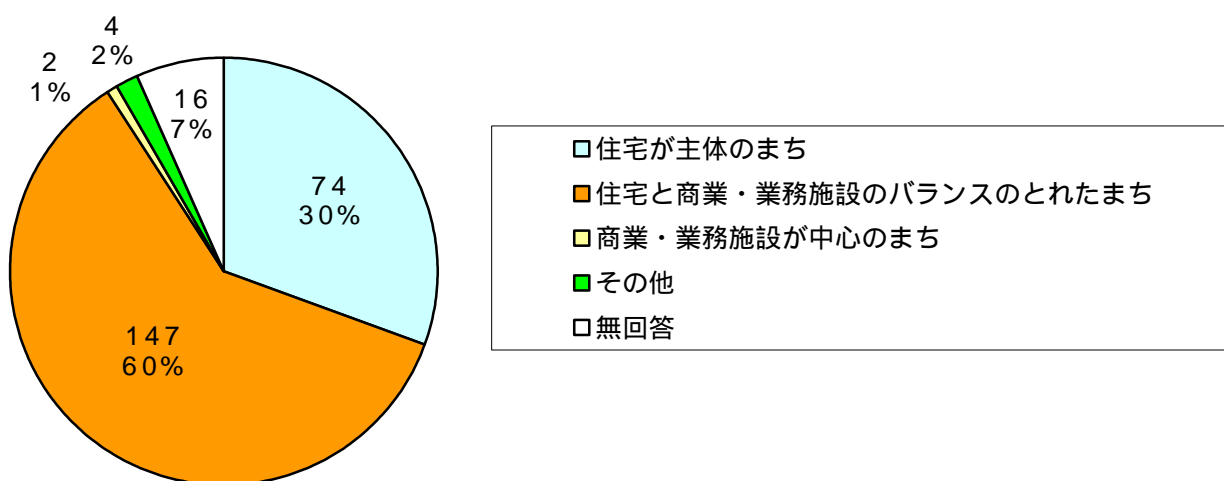
問4 まちの雰囲気・用途は、将来どのようなものが望ましいと思いますか。

- 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・業務施設が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）

全体（回答数 270）



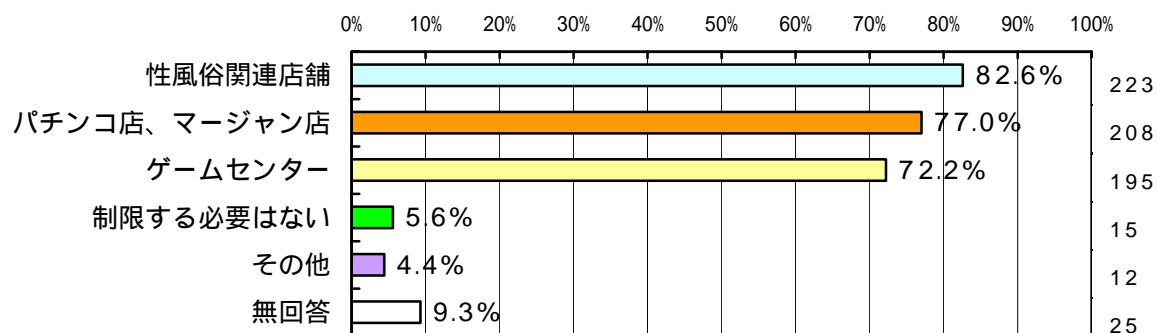
地権者（回答数 243）



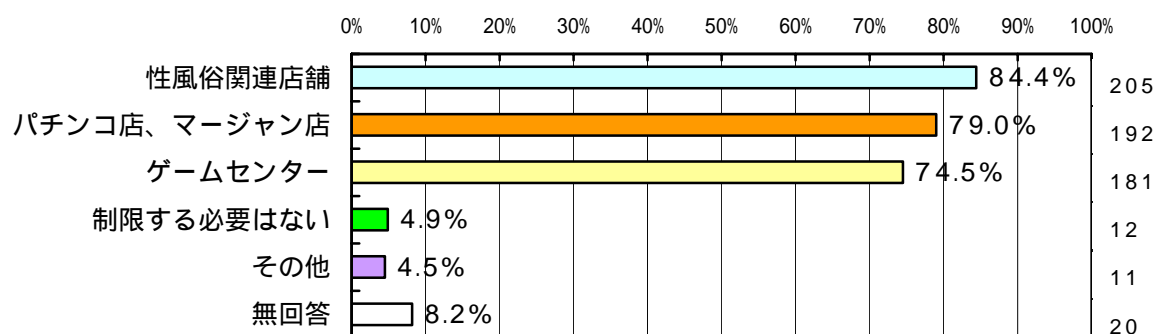
問5 この地区で立地を制限した方がよいと思われる用途がありますか（複数回答可）

- 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）

全体（回答数 270）



地権者（回答数 243）



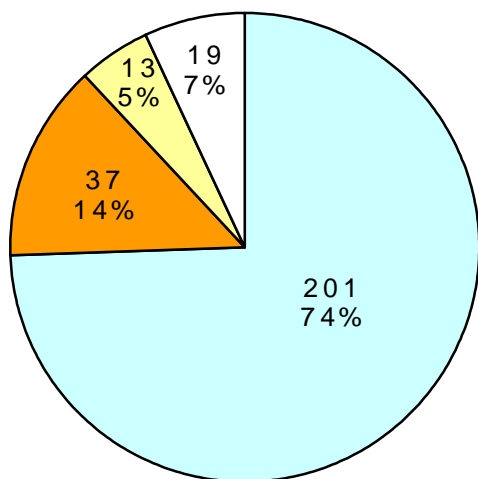
（補助 81 号線に面する部分の建物の壁面後退について）

問 6 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 60 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。

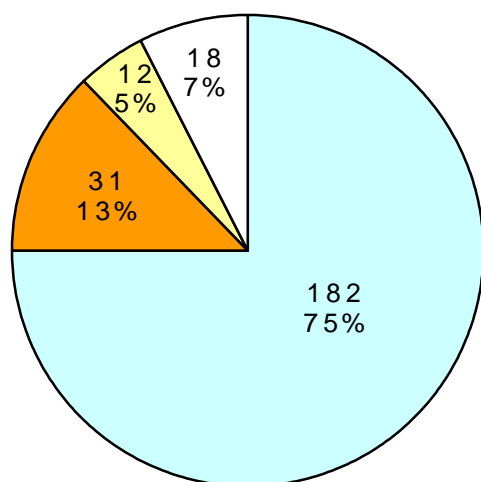
- 1．賛成である（補助 81 号線の道路境界から 60 cm 程度の壁面後退をした方がよい）
- 2．制限する必要はない
- 3．その他（下記の欄にご記入をお願いします）

全体（回答数 270）



- ☐ 賛成（補助 81 号線の道路境界から 60 cm 程度の壁面後退をした方がよい）
- ☐ 制限する必要はない
- ☐ その他
- ☐ 無回答

地権者（回答数 243）



- ☐ 賛成（補助 81 号線の道路境界から 60 cm 程度の壁面後退をした方がよい）
- ☐ 制限する必要はない
- ☐ その他
- ☐ 無回答

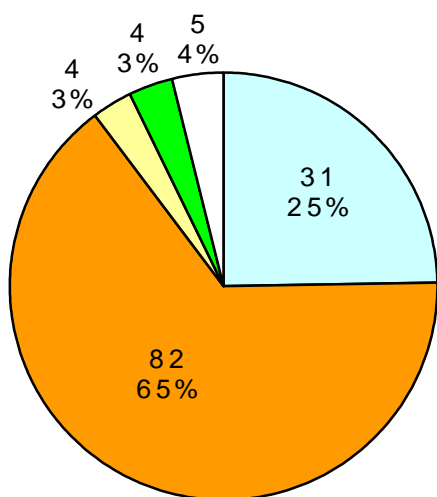
B 地区

1 - B 地区「4 丁目地区（補助 81 号線沿道を除く）」にお住まいの方
および、土地・建物をお持ちの方におたずねします

問 7 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。

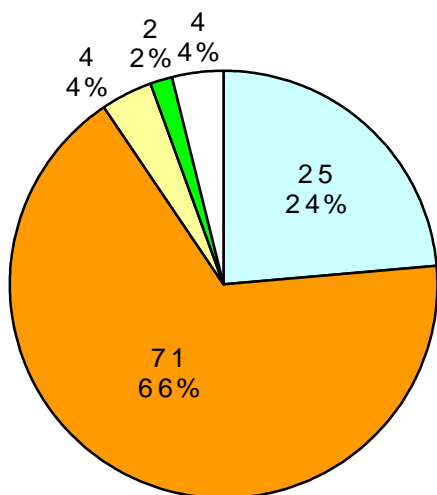
- 1．住宅が主体のまちになってほしい
- 2．住宅と商業・業務施設のバランスのとれたまちになってほしい
- 3．商業・業務施設が中心のまちになってほしい
- 4．その他（下記の欄にご記入をお願いします）

全体（回答数 126）



- ☐ 住宅が主体のまち
- ☒ 住宅と商業・業務施設のバランスのとれたまち
- ☐ 商業・業務施設が中心のまち
- ☐ その他
- ☐ 無回答

地権者（回答数 106）

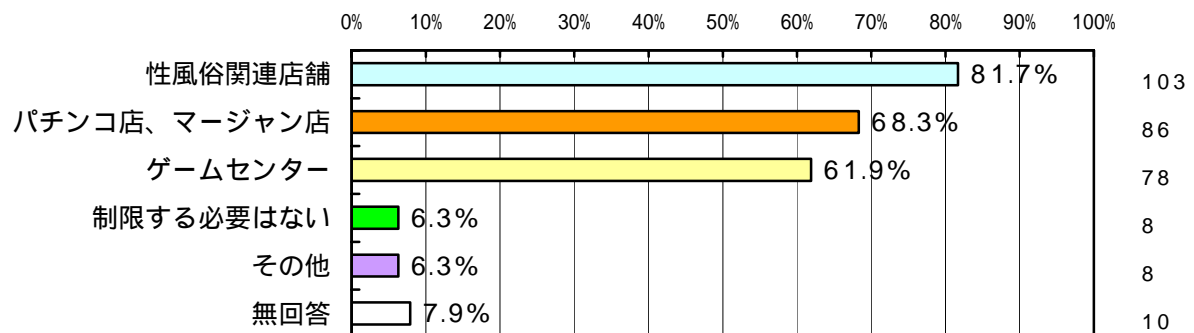


- ☐ 住宅が主体のまち
- ☒ 住宅と商業・業務施設のバランスのとれたまち
- ☐ 商業・業務施設が中心のまち
- ☐ その他
- ☐ 無回答

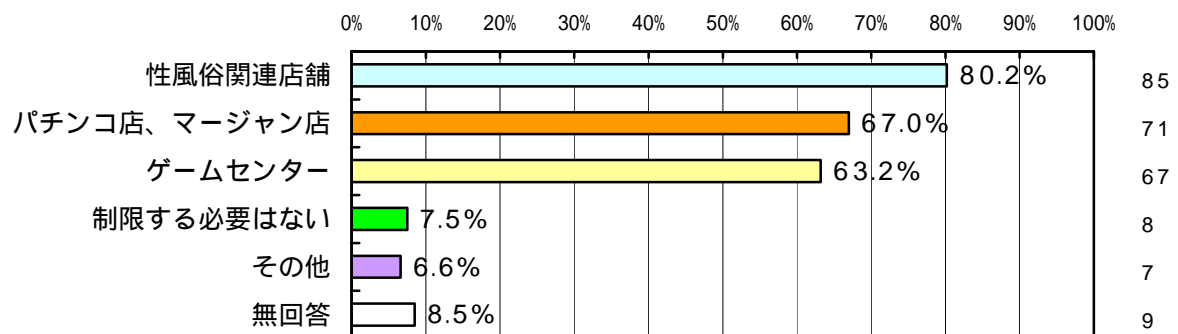
問 8 この地区で立地を制限した方がよいと思われる用途がありますか（複数回答可）

- 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）

全体（回答数 1 3 5）



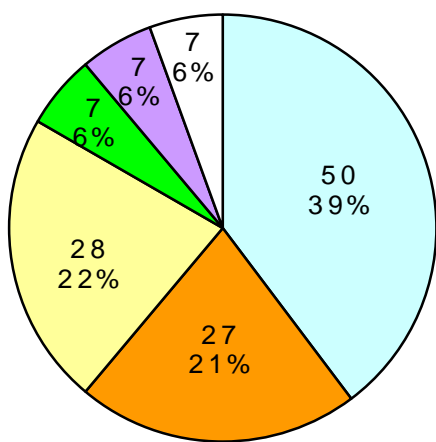
地権者（回答数 1 0 6）



問9 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。

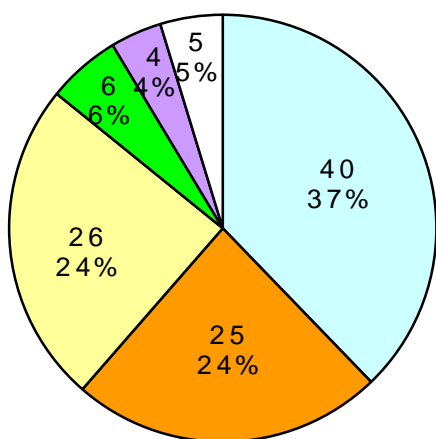
- 1．低い建物（１～３階建て）が多い方がよい
- 2．もう少し高い建物（４～６階建て）がある方がよい
- 3．池袋駅周辺並みに高い建物（７～１５階建て）がある方がよい
- 4．それ以上の高層建築物がある方がよい
- 5．その他（下記の欄にご記入をお願いします）

全体（回答数１２６）



- ☐ 低い建物（１～３階建て）が多い方がよい
- ☐ もう少し高い建物（４～６階建て）がある方がよい
- ☐ 池袋駅周辺並みに高い建物（７～１５階建て）がある方がよい
- ☐ それ以上の高層建築物がある方がよい
- ☐ その他
- ☐ 無回答

地権者（回答数１０６）



- ☐ 低い建物（１～３階建て）が多い方がよい
- ☐ もう少し高い建物（４～６階建て）がある方がよい
- ☐ 池袋駅周辺並みに高い建物（７～１５階建て）がある方がよい
- ☐ それ以上の高層建築物がある方がよい
- ☐ その他
- ☐ 無回答

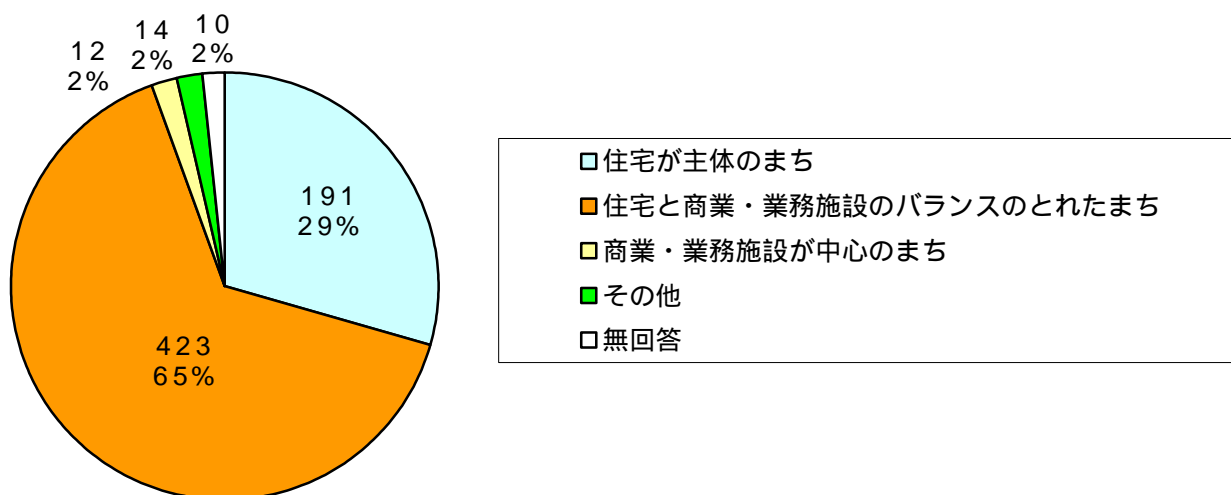
C地区

1 - C地区「5丁目地区（補助81号線沿道を除く）」にお住まいの方
および、土地・建物をお持ちの方におたずねします

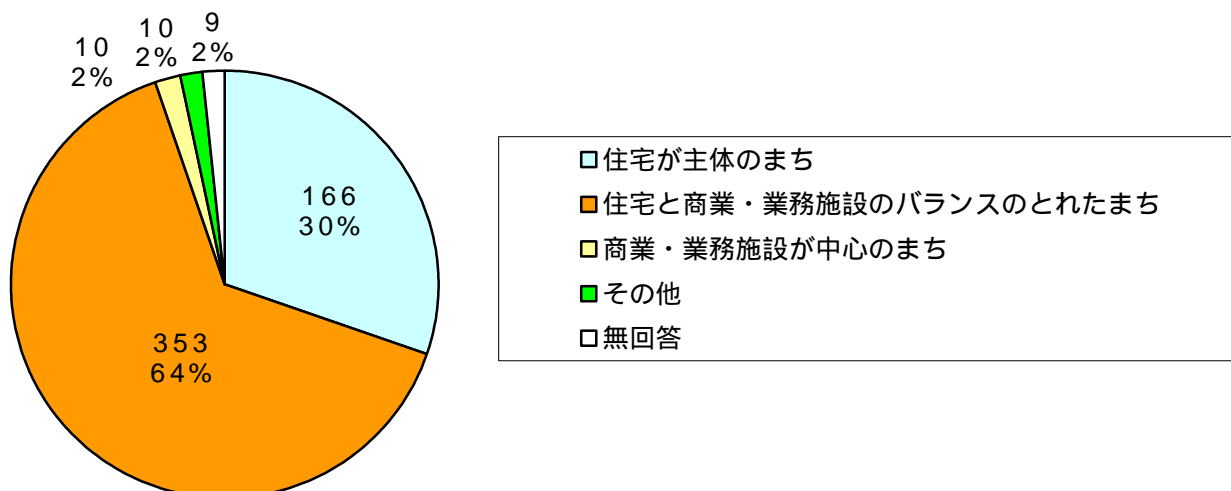
問10 まちの雰囲気・用途は、将来どのようなものが望ましいと思いますか。

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・業務施設が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）

全体（回答数650）



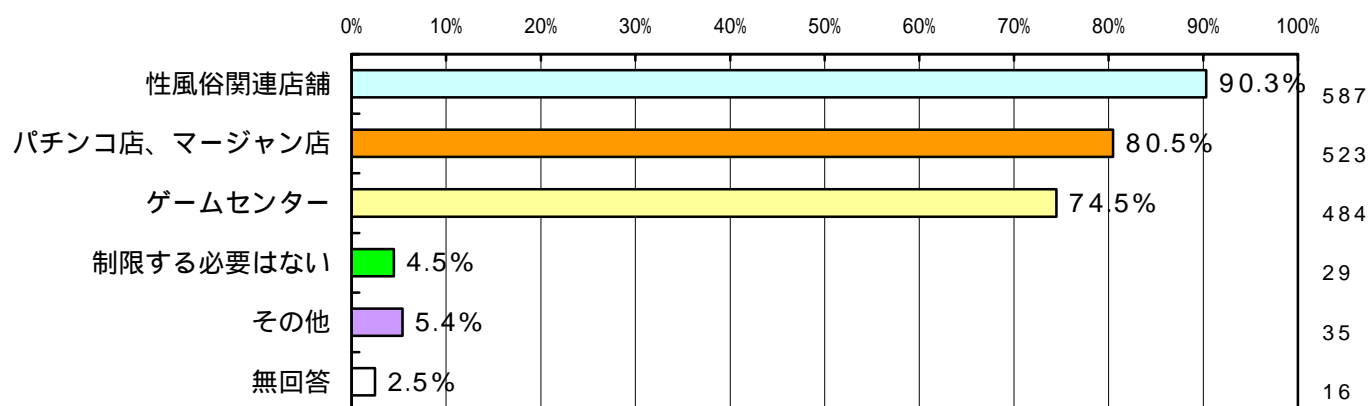
地権者（回答数548）



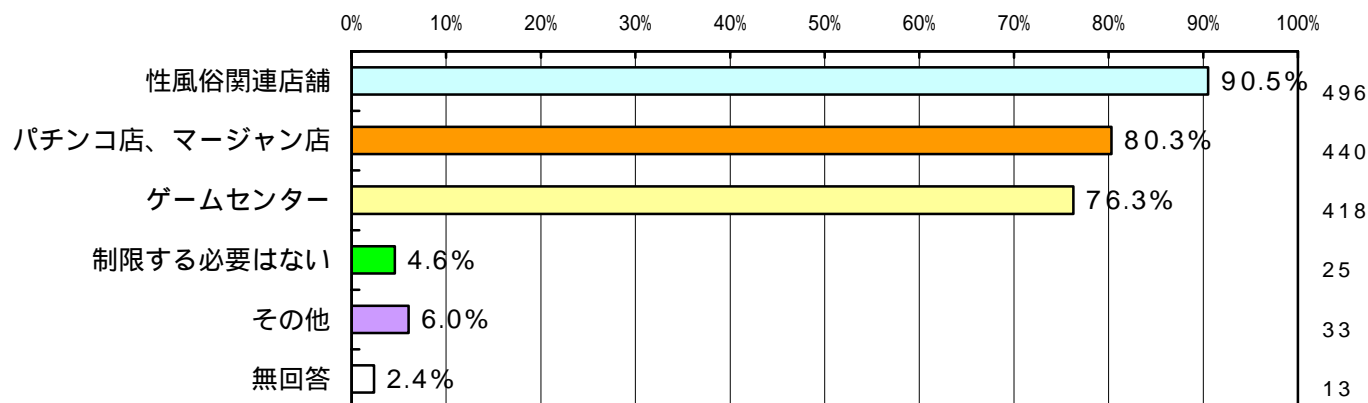
問 11 この地区で立地を制限した方がよいと思われる用途がありますか（複数回答可）。

- 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）

全体（回答数 6 5 0）



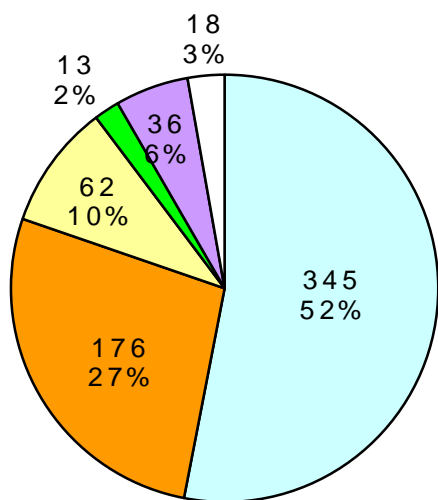
地権者（回答数 5 4 8）



問 12 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。

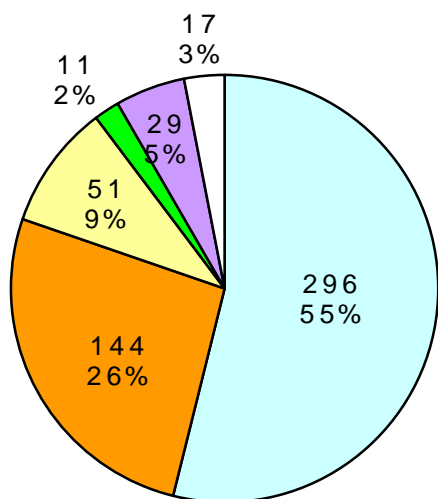
- 1．低い建物（１～３階建て）が多い方がよい
- 2．もう少し高い建物（４～６階建て）がある方がよい
- 3．池袋駅周辺並みに高い建物（７～１５階建て）がある方がよい
- 4．それ以上の高層建築物がある方がよい
- 5．その他 （下記の欄にご記入をお願いします）

全体（回答数 650）



- ☐ 低い建物（１～３階建て）が多い方がよい
- ☐ もう少し高い建物（４～６階建て）がある方がよい
- ☐ 池袋駅周辺並みに高い建物（７～１５階建て）がある方がよい
- ☐ それ以上の高層建築物がある方がよい
- ☐ その他
- ☐ 無回答

地権者（回答数 548）



- ☐ 低い建物（１～３階建て）が多い方がよい
- ☐ もう少し高い建物（４～６階建て）がある方がよい
- ☐ 池袋駅周辺並みに高い建物（７～１５階建て）がある方がよい
- ☐ それ以上の高層建築物がある方がよい
- ☐ その他
- ☐ 無回答

全地区共通

2 地区共通のまちづくりのルールのある方についておたずねします

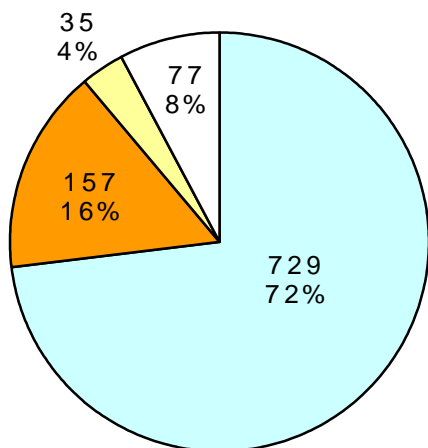
(敷地の分割制限について)

問 13 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 m² (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。

この区の方針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。

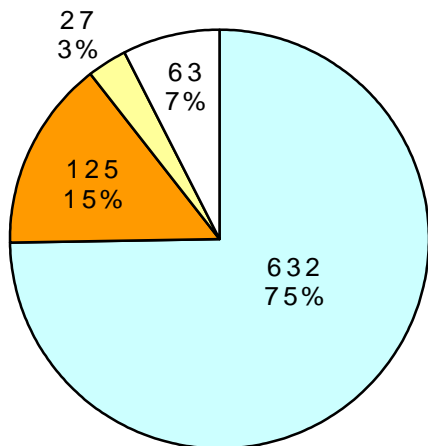
1. 賛成である (敷地分割の最低限度を 65 m² と制限した方がよい)
2. 制限する必要はない
3. その他の数値がよい (具体的に _____ m² の制限がよい)

全体 (回答数 998)



- ☐ 賛成 (敷地分割の最低限度を 65 m² と制限した方がよい)
- ☐ 制限する必要はない
- ☐ その他の数値がよい
- ☐ 無回答

地権者 (回答数 847)



- ☐ 賛成 (敷地分割の最低限度を 65 m² と制限した方がよい)
- ☐ 制限する必要はない
- ☐ その他の数値がよい
- ☐ 無回答

3. その他の数値がよい（具体的に_____m²の制限がよい）

全体（回答数 35）

面積	件数
20m ²	1
50m ²	3
58m ²	1
60m ²	2
70m ²	4
75m ²	1
80m ²	1
82m ²	1
90m ²	2
99m ²	1
100m ²	7
165m ²	1
無回答	10

地権者（回答数 27）

面積	件数
20m ²	1
50m ²	3
58m ²	1
60m ²	1
70m ²	1
75m ²	1
80m ²	1
82m ²	1
90m ²	2
99m ²	1
100m ²	6
165m ²	1
無回答	8

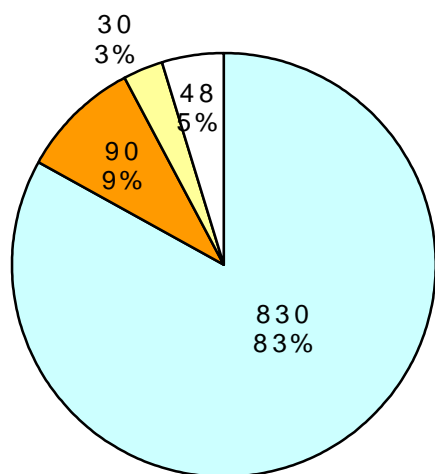
（屋根や外壁などの形態や色彩などの制限について）

問 14 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。

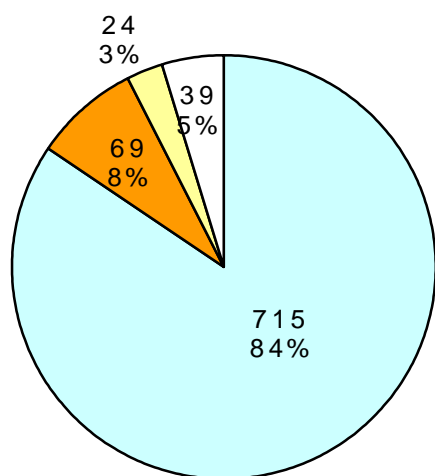
- 1．賛成である（景観に配慮するように制限した方がよい）
- 2．制限する必要はない
- 3．その他（下記の欄にご記入をお願いします）

全体（回答数 9 9 8 ）



- ☐ 賛成である（景観に配慮するように制限した方がよい）
- ☐ 制限する必要はない
- ☐ その他
- ☐ 無回答

地権者（回答数 8 4 7 ）



- ☐ 賛成である（景観に配慮するように制限した方がよい）
- ☐ 制限する必要はない
- ☐ その他
- ☐ 無回答

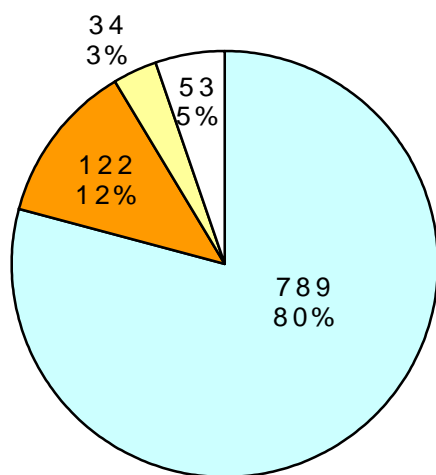
（垣や柵の構造の制限について）

問 15 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、ブロック塀を制限し、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。

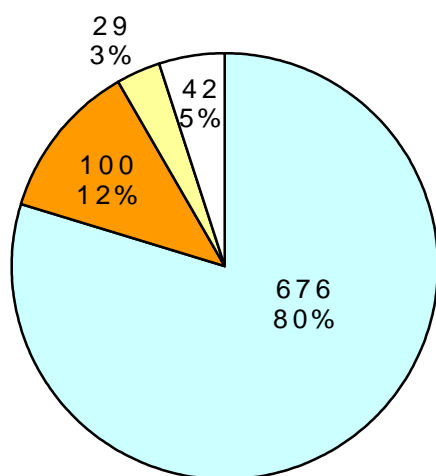
- 1．賛成である（生け垣やフェンス等にした方がよい）
- 2．ブロック塀を制限する必要はない
- 3．その他（下記の欄にご記入をお願いします）

全体（回答数 9 9 8 ）



- ☐ 賛成である（生け垣やフェンス等にした方がよい）
- ☐ ブロック塀を制限する必要はない
- ☐ その他
- ☐ 無回答

地権者（回答数 8 4 7 ）



- ☐ 賛成である（生け垣やフェンス等にした方がよい）
- ☐ ブロック塀を制限する必要はない
- ☐ その他
- ☐ 無回答

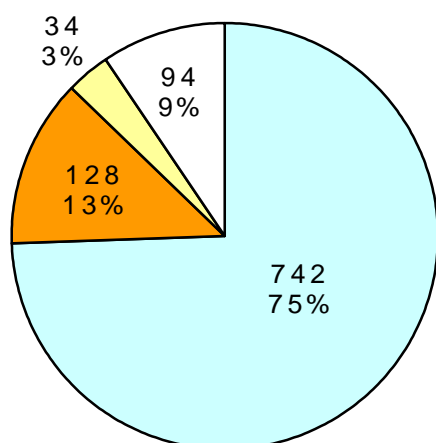
（新たな防火規制 の導入と建築制限の緩和などについて）

問 16 この地区は、幅 4 m 未満の狭い道路が多く、木造建物が密集しているなど防災上の問題を多くかかえています。区では、この地区を災害に強いまちにするために、火災に強い建築物への建替えを誘導するため新たな防火規制 を導入したいと考えています。

また、新たな防火規制を導入する場合は、3 階を建てやすくす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を考えています。この区の方針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。

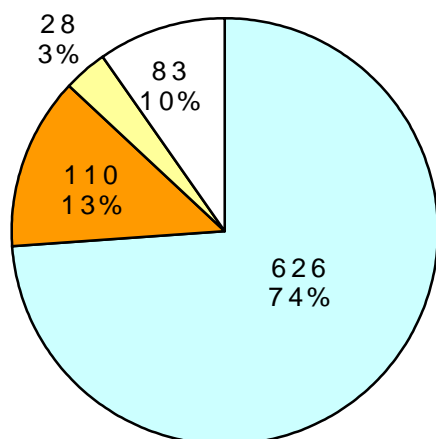
- 1．賛成である（新たな防火規制を導入する方がよい）
- 2．現在のままでよい
- 3．その他（下記の欄にご記入をお願いします）

全体（回答数 9 9 8 ）



- ☐ 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
- ☐ 無回答

地権者（回答数 8 4 7 ）



- ☐ 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
- ☐ 無回答

3 今後の建替えなどについておたずねします

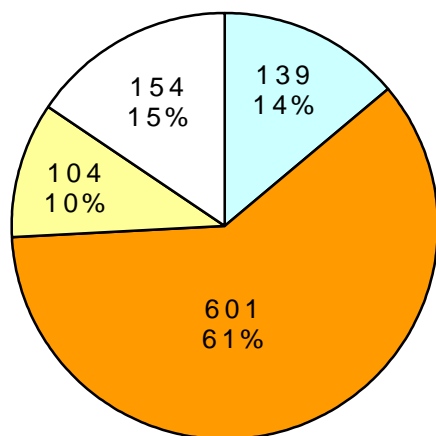
(今後の建築・建替えについて)

問 17 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。

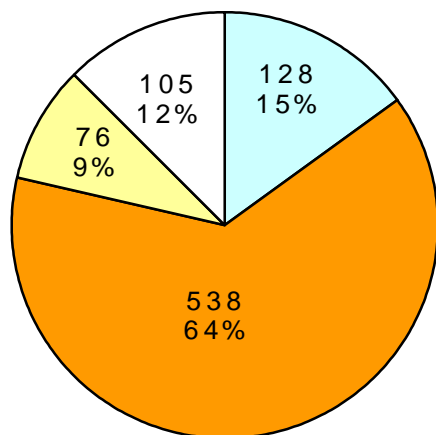
1. 将来、建築や建替えを考えている → [問 18](#)・[問 19](#)へ
2. 建築や建替えは、今のところ考えていない → [問 19](#)へ
3. その他 (下記の欄にご記入をお願いします)

全体 (回答数 9 9 8)



- ☐ 将来、建築や建替えを考えている
- ☒ 建築や建替えは、今のところ考えていない
- ☐ その他
- ☐ 無回答

地権者 (回答数 8 4 7)



- ☐ 将来、建築や建替えを考えている
- ☒ 建築や建替えは、今のところ考えていない
- ☐ その他
- ☐ 無回答

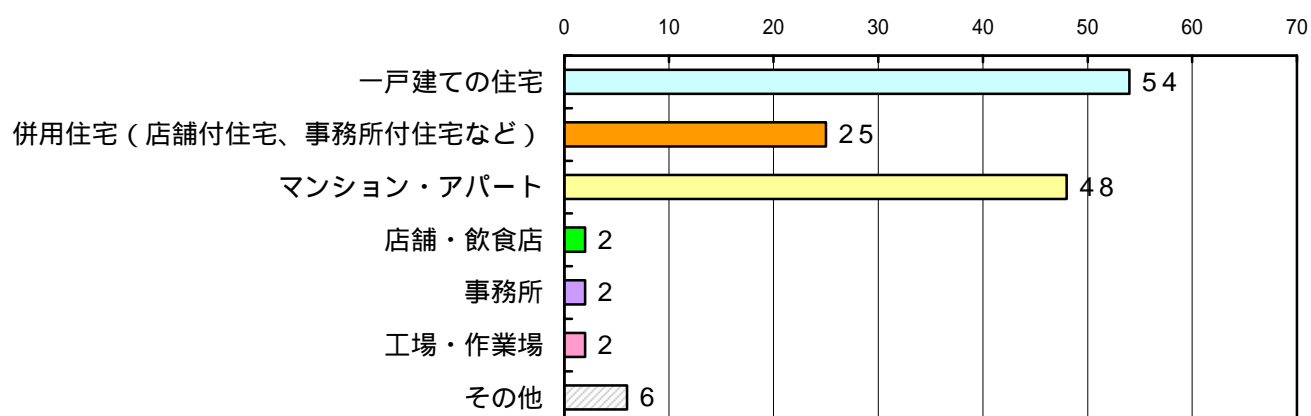
(計画建物等の用途等について)

問 18 問 17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。

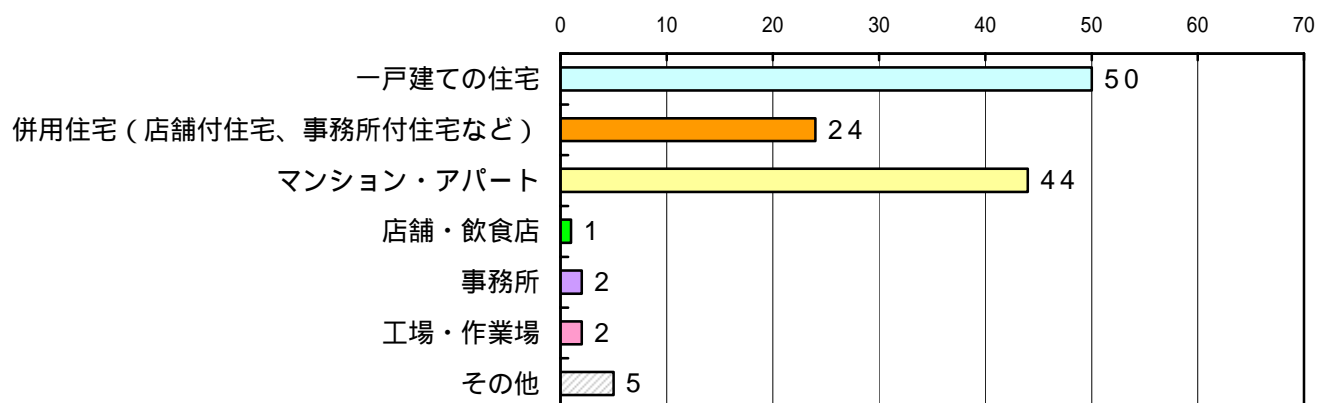
どのようなご計画か、お教えてください。(現時点でのお考えのものをご記入ください。)

用 途	1. 一戸建ての住宅
	2. 併用住宅(店舗付住宅、事務所付住宅など)
	3. マンション・アパート
	4. 店 舗・飲食店
	5. 事務所
	6. 工 場・作業場(業種)
	7. その他()

全体(回答数139)



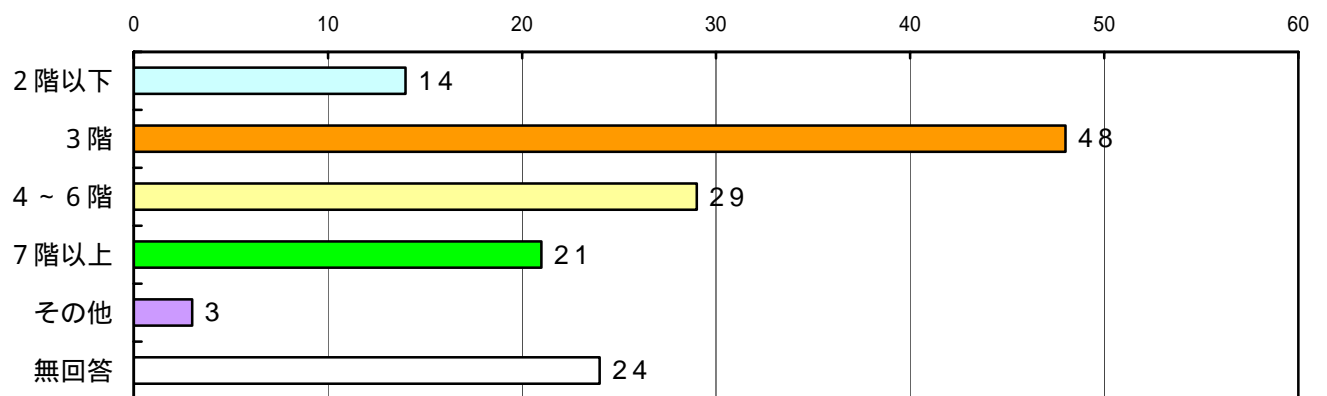
地権者(回答数128)



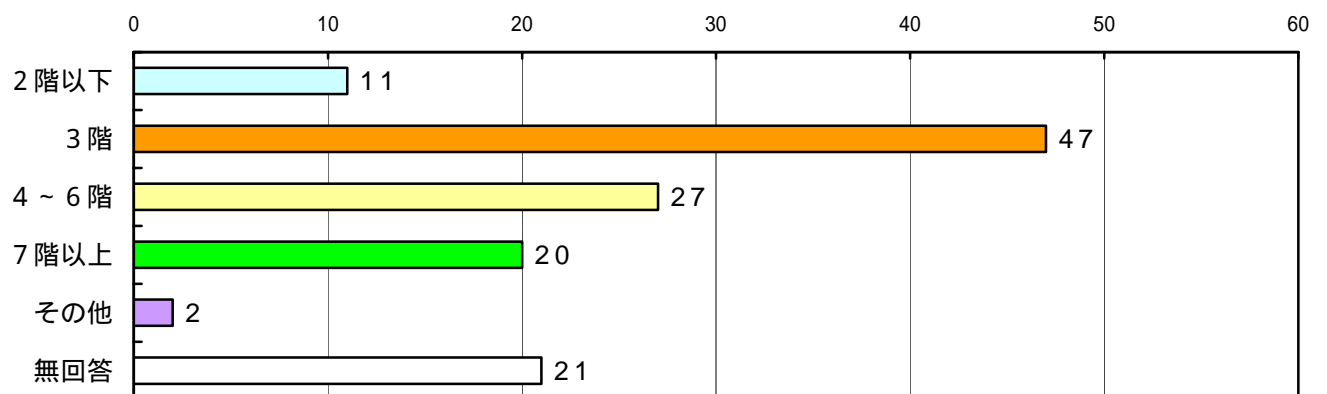
問 18 **問 17**で「将来、建築や建替えを考えている」とお答えの方におたずねします。
 どのようなご計画か、お教えてください。（現時点でのお考えのものをご記入ください。）

階 数	1 . 2 階以下
	2 . 3 階
	3 . 4 ～ 6 階
	4 . 7 階以上
	5 . その他
	(_____)

全体（回答数 1 3 9 ）



地権者（回答数 1 2 8 ）



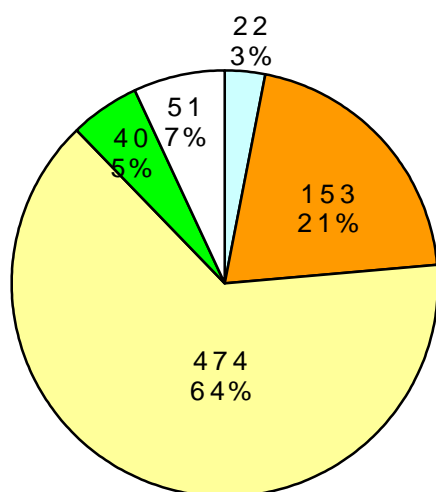
（共同建替えについて）

問 19 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。

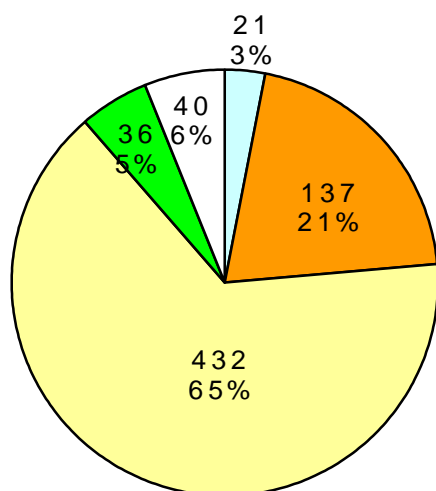
- 1．検討している
- 2．検討してみたい
- 3．今のところ共同建替えの意向はない
- 4．その他 （下記の欄にご記入をお願いします）

全体（回答数 7 4 0 ）



- ☐ 検討している
- ☐ 検討してみたい
- ☐ 今のところ共同建替えの意向はない
- ☐ その他
- ☐ 無回答

地権者（回答数 6 6 6 ）



- ☐ 検討している
- ☐ 検討してみたい
- ☐ 今のところ共同建替えの意向はない
- ☐ その他
- ☐ 無回答

4 ご意見・ご要望・ご提案をお聞かせください

主な自由意見

高さ制限：・補助第 81 号線沿道に高い建物を並べるといふ計画は極端すぎると思います。

- ・日照を大切にしたい。
- ・高層マンションの規制をして欲しい。
- ・所有者の協力を求め大きな建物、そして道路も広く取りすっきりした町にして欲しい。

早期実現：・より良い生活環境、豊かなライフスタイルを早めを実現してほしい。

- ・計画を立てたのであれば、積極的に話をすすめて貰いたい。
- ・出来るだけ早く安全な街になる事を希望します。

地区の将来像：・日常生活が快適で、女性や子供が安心して街中を歩ける街を取り戻して欲しい。

- ・都電の通るほっとする街並でありたいです。
- ・緑が多く、静かでおしゃれな街並になって欲しい。

防災：・防災に強い町になることを望みます。

- ・土地・家屋は個人持分で行政指導しても、耐火建築に建替えは困難と思う。
- ・非常に密集した家が多く防火等が不可欠。

区へ要望：・今後どのように計画が進められて行くのか等の説明が欲しい。

- ・アンケートについて、内容が専門的で分かりにくかったです。

都・区へ要望：

- ・地域の特色を活かして、緑化・景観・安全性等充分加味して、急がずに進めていただきたい。
- ・ある程度方向性やプランが立った時に、実行に移す前に、その知らせとアンケートを再度行なってほしい。
- ・もっとわかりやすい資料を作してほしい。道路計画とどう結びつけるのかよくわからない。再開発をやるのか、誰が主導するのかなど。

道路整備に反対：・今と同条件位の所へ住めなくなるので反対する。

- ・道路幅が広がる事で便利さが増すでしょうが、交通量が増え、空気が汚れて人体に及ぼす害が大きいと思います。

道路設計：・81 号線沿いは緑の多い道になった方がよい。

- ・子供達や歩行者の安全を第一に考えていただきたいと思っています。
- ・車道、人道、自転車専用道路（人道とは別に）ははっきり区別を望む。

緑化：・緑と空地が特にこの地区に少なく感じております。

- ・建物の屋上緑化等、緑化について考えてほしい。