

東京都市計画地区計画の決定（豊島区決定）
 都市計画立教大学南地区地区計画を次のように決定する。

名 称	立教大学南地区地区計画	
位 置 ※	豊島区西池袋三丁目及び四丁目各地内	
面 積 ※	約 16.5 ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	立教大学南地区は、池袋副都心と環状6号線の間位置し、古い歴史を持つ立教大学の南側に隣接した閑静な低層住宅地と日用品の販売を主とする商店街が共存する都市空間を形成してきた。今後、当地区を横切り副都心地区と環状6号線を結ぶ都市計画道路補助172号線の事業の進展に伴い、この地域の建物の更新が活発化することが予想されている。 このような時期をとらえ、避難場所である立教大学の周辺地区の建物の不燃化を促進し、街路空間を確保することにより、安全で快適なまちづくりを進めるとともに、副都心に隣接する地域としての利便性の高い商業・業務地と閑静な住宅地の調和のとれたまちづくりを誘導する。また、立教大学の歴史的景観を核として、良好な街並み景観の形成を目指す。
	土地利用の方針	用途地域の指定に応じて地区を区分し、調和のとれた街並みと防災性の高い市街地の形成を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。 1. 補助172号線沿道地区 都市計画道路の整備に伴い、後背地における居住環境に配慮しつつ、統一のとれた街並みの形成と商業・業務・住宅の機能が調和した中層の複合市街地の形成を図る。 2. 幹線沿道地区 地域にふさわしい健全な商業機能と業務・住宅などの多様な機能が複合した、中高層の市街地の形成を図る。 3. 商店街地区 土地の有効利用により、建築物の円滑な更新を促進し、良好な街並みの形成と防災性の向上を図るとともに、利便性が高い商店街の形成を図る。 4. 住居地区A 土地の有効利用により、建築物の円滑な更新を促進し、良好な街並みの形成と防災性の向上を図るとともに、住宅・業務を中心とした市街地の形成を図る。 5. 住居地区B 土地の有効利用により、建築物の円滑な更新を促進し、良好な街並みの形成と防災性の向上を図るとともに、住宅を中心とした市街地の形成を図る。 6. 立教大学地区 建物の集約化と高度利用により避難場所としてのオープンスペースを確保するとともに、都選定歴史的建造物を核とした景観の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	防災性の高い市街地と良好な街並み景観の形成を図るため区画道路を配置し、建築活動にあわせて整備を図る。

		建築物等の規制・誘導の方針		<p>1. 立教大学地区</p> <p>1) 地区の特性に応じた街並みの形成と良好な市街地環境の確保を図るために、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>2) 地域の核となる良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>3) ブロック塀等の倒壊による災害を防ぎ、うるおいのある街並みの形成を図るため、緑化に配慮した垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>2. 立教大学地区以外の地区</p> <p>1) 地区の特性に応じた街並みの形成と良好な市街地環境の確保を図るために、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、工作物の設置の制限を一体的に定める。</p> <p>これにより、道路幅員による容積率の制限、道路斜線制限を緩和する。</p> <p>2) 住環境に配慮した健全で良好な市街地の形成と居住環境の向上を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>3) 良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>4) ブロック塀等の倒壊による災害を防ぎ、うるおいのある街並みの形成を図るため、緑化に配慮した垣又はさくの構造の制限を定める。</p>						
地区 施設 整備 の 備 計 画	地区 施設 整備 の 備 計 画 及 び 規 模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画道路 1号	3.05 m (6.10m)	約 25 m		区画道路 10号	2 m (4 m)	約 50 m	拡幅
			区画道路 2号	2.55m (5.10m)	約 30 m		区画道路 11号	2 m (4 m)	約 70 m	拡幅
			区画道路 3号	2.425m (4.85m)	約 50 m		区画道路 12号	4 m	約 40 m	拡幅
			区画道路 4号	4 m	約 50 m	拡幅	区画道路 13号	4 m	約 30 m	拡幅
			区画道路 5号	4 m	約 30 m	拡幅	区画道路 14号	4 m	約 50 m	拡幅
			区画道路 6号	4 m	約 70 m	拡幅	区画道路 15号	2 m (4 m)	約 40 m	拡幅
			区画道路 7号	4 m	約 25 m	拡幅	区画道路 16号	2 m (4 m)	約 90 m	拡幅
			区画道路 8号	4 m ~ 4.33m	約 90 m	一部 4m 拡幅	区画道路 17号	2 m (4 m)	約 10 m	拡幅
			区画道路 9号	2 m (4 m)	約 10 m	拡幅	区画道路 18号	3.05 m (6.10m)	約 50 m	

地区 整備 計画 お よ び 規 模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
		区画道路19号	4m	約50m	拡幅	区画道路34号	2m (4m)	約25m	拡幅
		区画道路20号	2m (4m)	約140m	拡幅	区画道路35号	2.07m~2.21m (4.14m~4.42m)	約230m	
		区画道路21号	4m	約40m	拡幅	区画道路36号	4m	約55m	拡幅
		区画道路22号	4.08m~4.12m	約75m		区画道路37号	6m	約50m	
		区画道路23号	2.065m~2.18m (4.13m~4.36m)	約100m		区画道路38号	4.36m~4.52m	約45m	
		区画道路24号	2.04m~2.15m (4.08m~4.3m)	約70m		区画道路39号	2m (4m)	約45m	拡幅
		区画道路25号	4m~4.20m	約80m	一部4m拡幅	区画道路40号	2m (4m)	約50m	拡幅
		区画道路26号	4.05m~4.3m	約30m		区画道路41号	4m	約45m	拡幅
		区画道路27号	4m~4.17m	約230m	一部4m拡幅	区画道路42号	2m (4m)	約55m	拡幅
		区画道路28号	4m	約40m	拡幅	区画道路43号	2m~2.025m (4m~4.05m)	約110m	一部4m拡幅
		区画道路29号	4m	約50m	拡幅	区画道路44号	3m~3.10m (6m~6.20m)	約170m	
		区画道路30号	4.06m~4.17m	約55m		区画道路45号	4m	約80m	拡幅
		区画道路31号	2m~2.15m (4m~4.3m)	約35m	一部4m拡幅	区画道路46号	5.87m~5.95m	約70m	
		区画道路32号	4m	約30m	拡幅				
		区画道路33号	4m	約40m	拡幅				

幅員の()内は、地区外を含んだ全幅員を示す。

地区区分	名称	補助172号線沿道地区	幹線沿道地区	商店街地区	住居地区A	住居地区B	立教大学地区
	面積	4.8ha	0.9ha	0.6ha	1.1ha	3.7ha	5.4ha
建築物等の制限	※ 谷端川の中心以西の区域については、風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第2条第1項、同条第6項及び第9項に規定する営業の用に供する建築物は建築してはならない。	風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第2条第1項、同条第6項及び第9項に規定する営業の用に供する建築物は建築してはならない。	—	—	—	—	—
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）の最高限度	※ 壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、次式により算出されるもの又は、指定容積率のうちいずれか小さいほうの数値とする。 $(W+1.2) \times 6 / 10$ ただし、壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の容積率の最高限度は、次式により算出されるもの又は、指定容積率のうちいずれか小さいほうの数値とする。 $W \times 6 / 10$ (W：建築基準法上の道路幅員m)	壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、次式により算出されるもの又は、指定容積率のうちいずれか小さいほうの数値とする。 $(W+1.2) \times 4 / 10$ ただし、壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の容積率の最高限度は、次式により算出されるもの又は、指定容積率のうちいずれか小さいほうの数値とする。 $W \times 4 / 10$ (W：建築基準法上の道路幅員m)	—	—	—	—	—
建築物の高さの最高限度	21m (階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の	21m ただし、環状6号線又は補助172号線を前面道路とする敷地を除く。 (階段室、昇降機塔その他これらに類す	15m (階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の	12m ただし、幅員が5m以上の道路又は区画道路第3号を前面道路とする敷地については15mとする。	12m ただし、幅員が5m以上の道路を前面道路とする敷地については15mとする。 (階段室、昇降機	—	—

	1 以内の場合においては、その部分の高さ5 mまでは当該建築物の高さに算入しない。)	る建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さ5 mまでは当該建築物の高さに算入しない。)	1 以内の場合においては、その部分の高さ5 mまでは当該建築物の高さに算入しない。)	(階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さ5 mまでは当該建築物の高さに算入しない。)	塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さ5 mまでは当該建築物の高さに算入しない。)	
建築物等の敷地面積の最低限度	65㎡とする。 ただし、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65㎡未満の土地又は現に存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65㎡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場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。					—
壁面の位置の制限	壁面の位置が定められている部分における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの水平距離は、計画図2に示すとおりとする。ただし、次の各号についてはこの限りではない。 1. 地盤面下の部分。 2. 補助172号線の道路面から2.5 m以下の部分の軒、庇 3. 区画道路面から高さ2.5 m以上の部分に設ける軒、庇、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓、及び、外壁の開口部に設ける窓等で外開きの部分。 4. 道路上空に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物の部分。 5. 区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物の部分。	壁面の位置が定められている部分における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの水平距離は、計画図2に示すとおりとする。ただし、次の各号についてはこの限りではない。 1. 地盤面下の部分。 2. 区画道路面から高さ2.5 m以上の部分に設ける軒、庇、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓、及び、外壁の開口部に設けるドア、窓等で外開きの部分。 3. 道路上設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物の部分。 4. 区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物の部分。	壁面の位置が定められている部分における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの水平距離は、計画図2に示すとおりとする。ただし、地盤面下の部分についてはこの限りではない。			

壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路、地区施設の境界線との間の土地の区域には、以下の工作物を設置してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 門・フェンス・塀・垣等。 2. 樹木等（ただし、移動可能なプランターボックス・植栽等はこの限りではない。） 3. 車止め（ただし、可動できるものはこの限りでない。） 4. 自動販売機、建築設備機器等。 5. 前四項について、補助172号線に面する住宅等の用途に供する建物で、補助172号線に面する壁面を後退した部分については、1、2、3項はこれを適用しない。 <p>ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りではない。</p>	—
建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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落ち着きのある色調とする。 2. 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。 3. 建物屋上へは広告塔・広告板を設置してはならない。広告物については、光源の点滅・赤色光の使用・露出したネオン管を使用してはならない。 4. 補助172号線に面する突出する形式の広告物の下端の高さは、歩道面から3.5m以上とする。 <p>ただし、区長が、案内板等公益上必要と認めたものについてはこの限りではない。</p>	
垣又は柵の構造の制限	<p>壁面の位置の制限が定められている部分に面する垣または柵の構造は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生垣又は緑化したフェンスとし、ブロック塀等は設置してはならない。 2. 基礎又は土留めとして設置されるコンクリート、れんが等の高さは敷地地盤面から40cm以下とする。 <p>ただし、敷地の形状及び構造上やむをえないものについてはこの限りではない。</p>	

※は知事同意事項

「区域の範囲、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図の表示のとおりである。」

理由：都市計画道路の整備の進捗に伴って建物の更新が本格化する時期を迎えるにあたり、都市計画道路補助172号線沿道を中心とした街区について、地区計画を決定しようとするものである。