

(12) 南池袋二・四丁目地区地区計画の概要

本地区は、池袋駅の徒歩圏内に位置し、古い歴史を持つ雑司ヶ谷霊園周辺の住宅地と放射 26 号線を中心とした商業・業務地等、多様な機能が共存する市街地として形成してきた。一方、後背地は小規模で不整形な敷地や老朽木造住宅などが密集し、狭あいな道路も多い。

今後、都市計画道路補助線街路第 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ている。

このような時期をとらえ、補助 81 号線沿道の適正かつ合理的な土地利用を促進するとともに、地区内の周辺環境と調和した街並みと防災性の高い市街地の形成を図り、安心して住み続けられる快適な街の形成を目標とする。

① 名称・位置および面積

名 称：南池袋二・四丁目地区地区計画(区決定平成 26.3.7 告示第 71 号)

種 類：一般型地区計画

位 置：南池袋二丁目及び南池袋四丁目各地内

面 積：5.6ha

同時決定：用途地域の変更(都決定 告示第 264 号)

その他の指定等：

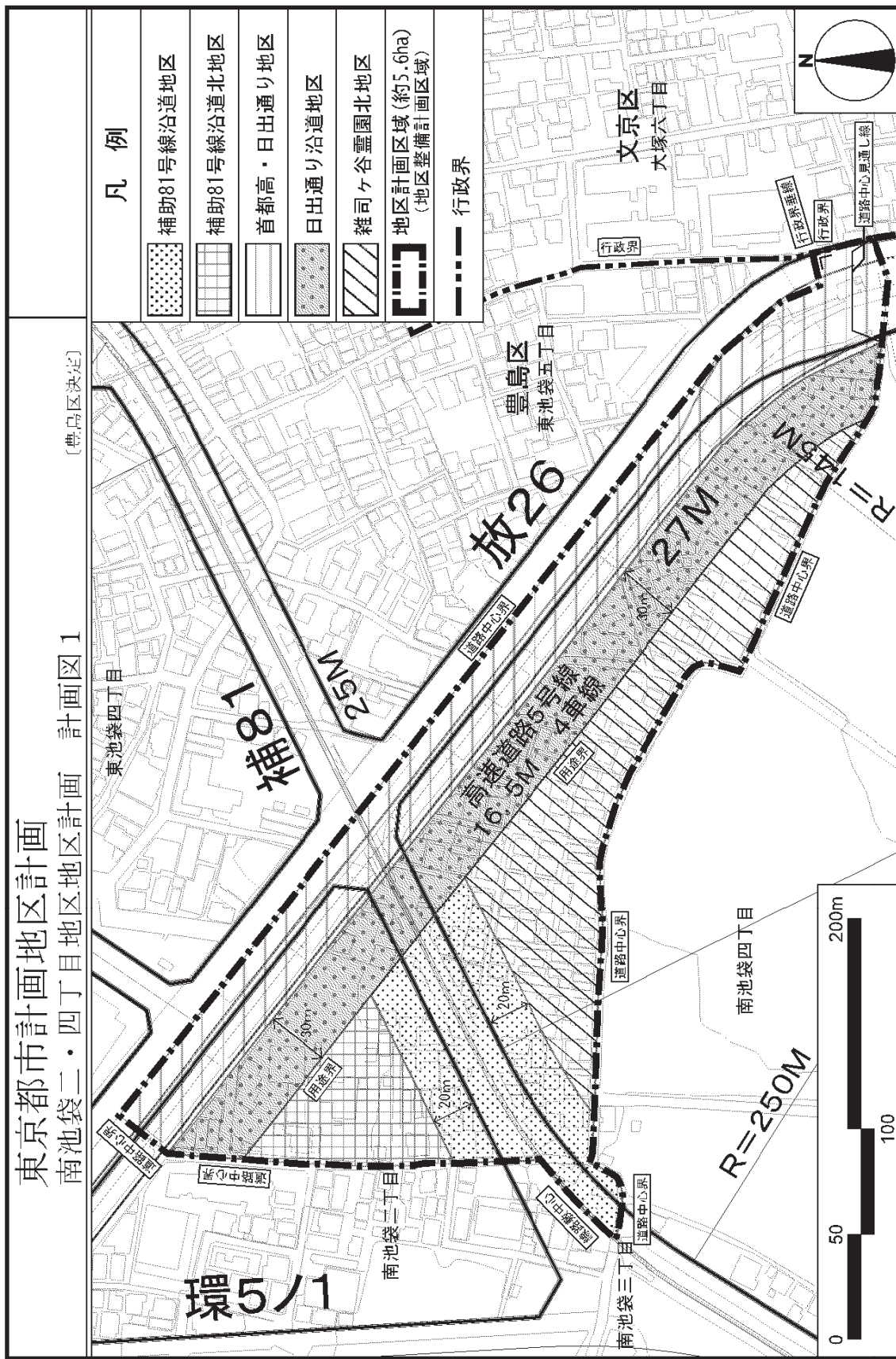
容積率制限の低減係数と道路斜線制限の勾配を別に定める区域を指定
(区指定 告示 72 号)

① 建築物に関する事項

図表2-1-47 南池袋二・四丁目地区地区計画の主な規制・制限内容

地区区分	名称	補助81号線 沿道地区	補助81号線 沿道北地区	首都高・ 日出通り 地区	日出通り 沿道地区	雑司ヶ谷霊園 北地区	
	面積	約0.9ha	約0.4ha	約1.6ha	約1.5ha	約1.2ha	
主な 規制 内容	建築物等の 用途の制限	-		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. ゲームセンター、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所又はカラオケボックスの用に供するもの 2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に規定する営業の用に供するもの		-	
	高さの最高 限度	25メートル	-			16メートル	
	敷地面積の 最低限度	65平方メートル(敷地を分割する場合のみ適用)					
	壁面の位置 の制限	計画図2に示す通り	-		計画図2に示す通り	-	
	壁面後退し た部分の工 作物の設置 の制限	計画図2に示す壁面の後退を要する区域では、一部敷地を除き、門、フェンス、塀等の工作物を設置してはならない。	-		計画図2に示す壁面の後退を要する区域では、一部敷地を除き、門、フェンス、塀等の工作物を設置してはならない。	-	
	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、露出したネオン管を使用してはならない。					
		建築物屋上へは広告塔・広告板を設置してはならない。	-			建築物屋上へは広告塔・広告板を設置してはならない。	
垣又はさく の構造の制 限	道路に面する垣又はさくの構造は、次に掲げるものとする。 1. 生垣又はフェンス等とする。ただし、区長が安全性を確認したものについてはこの限りでない。 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。 ただし、敷地の形状及び構造上やむを得ないものについてはこの限りでない						

図表 2-148 南池袋二・四丁目地区地区計画 計画図 1



無断複写を禁ずる。(利用許諾番号) MMT利許第069号-31
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 24都市基街測第211号、平成25年2月22日

