

東京都市計画地区計画の変更（豊島区決定）  
 都市計画補助173号線周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	補助173号線周辺地区地区計画	
位 置	豊島区池袋二丁目及び池袋三丁目各地内	
面 積	約12.3 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、池袋駅周辺の土地区画整理事業施行区域と環状6号線の間位置し、池袋三業地や近隣商店街並びに中低層の住宅地が共存する市街地を形成している。今後、池袋副都心と環状6号線を結ぶ都市計画道路補助173号線の事業の進展に伴い、沿道を中心に建築物の更新の活発化が予想されている。</p> <p>このような時期をとらえ、都市計画道路補助173号線の整備と一体となった沿道の適正かつ合理的な土地利用を進めるとともに、池袋三業地や周辺の住宅地と商店街が調和した良好な景観形成を図り、便利さと住みやすさを備えた安全な市街地の形成を誘導する。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区の特性に応じて、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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 補助173号線沿道地区 延焼遮断帯の形成を図るとともに、店舗や業務と住宅の機能が調和した中層の市街地の形成を図る。</li> <li>2. 三業地地区 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層の複合市街地の形成を図る。</li> <li>3. 商店街沿道地区 周辺居住者の日常生活に必要な健全で利便性の高い商店街の形成を図る。</li> <li>4. 住宅地区 中低層の集合住宅や戸建住宅が立地する潤いのある住宅市街地の形成を図る。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	都市計画道路補助173号線を中心とした防災性の高い市街地と円滑なネットワークを確保するため、主要な道路網を区画道路として配置する。
	建築物等の規制・誘導の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 補助173号線沿道地区                     <ol style="list-style-type: none"> <li>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、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、店舗等における看板や商品等の歩道へのはみ出し防止を主目的とした補助173号線に面する部分の壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限を一体的に定める。</li> <li>2) 住環境に配慮した健全で良好な市街地の形成と住環境を保持するため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>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。</li> <li>4) ブロック塀等の倒壊による災害を防ぎ、潤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柵の構造の制限を定める。</li> </ol> </li> <li>2. 三業地地区及び商店街沿道地区                     <ol style="list-style-type: none"> <li>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、敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>2) 周辺の住環境に配慮した健全で良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> </ol> </li> </ol>

		<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、潤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柵の構造の制限を定める。</p> <p>3. 住宅地区</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、敷地面積の最低限度、建物の高さの最高限度を定める。</p> <p>2) 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、潤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柵の制限を定める。</p>				
地	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路1号	4.24 m ~ 4.36 m	約141 m	
			区画道路2号	4.19 m ~ 4.36 m	約31 m	
			区画道路3号	4.07 m ~ 4.39 m	約93 m	
			区画道路4号	4m	約108 m	拡幅
			区画道路5号	4 m ~ 4.36 m	約145 m	一部拡幅
			区画道路6号	4.15 m ~ 4.36 m	約70 m	
			区画道路7号	4 m	約108 m	拡幅
			区画道路8号	4.09 m ~ 4.44 m	約125 m	
			区画道路9号	5.38m ~ 5.47 m	約100 m	
区	地区	名称	補助173号線沿道地区	三業地地区	商店街沿道地区	住宅地区
	区分	面積	2.8ha	2.8ha	3.1ha	3.6ha
整備	建築物	建築物等の用途の制限	<p>一住戸の専用面積が29平方メートル未満の住戸を30戸以上有する共同住宅又は長屋その他これらと同等の機能を有する寄宿舍及び寮(その他の用途を併用するものを含む)の用に供する建築物は建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については適用しない。</p> <p>1. 国又は地方公共団体が特定の政策目的のために建築するもの</p> <p>2. 区の特定の政策に基づく建築物で区長が必要であると認めたもの</p>			
			<p>近隣商業地域及び商業地域が指定されている地域においては以下の建築物は建築してはならない。</p>			

計 の 制 限 に 関 す る 事 項	等	1. ゲームセンター、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場の用に供するもの 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項から同条第10項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの	-		
	建築物の高さの最高限度	22 m	19 m	16 m	
	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、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、又は地区計画の決定告示日以降において、公共施設の用地として提供したことにより65㎡未満となる土地について、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	計画図3に示す壁面の位置が定められている部分であり、都市計画道路補助173号線の土地の部分を除いた敷地面積が100㎡以上の建築物（1階又は地階で補助173号線に面する部分が店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するものに限り）の高さ2.5m以下の部分は、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を0.6m以上とする。 ただし、次の各号についてはこの限りでない。 1. 地盤面下の部分 2. 補助173号線の道路面（建築物の敷地が道路面より高い場合は、当該敷地地盤面）から高さ2.5m以下の部分にある軒、庇、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓及び外壁の開開口部に設けるドア、窓等で外開きの部分 3. 区長が敷地の形状、土地利用上及び建物構造上やむを得ないと認めた建物の部分	-	-	-
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域には、門、フェンス、塀等の工作物を設置してはならない。 ただし、区長が敷地の形状、土地利用上やむを得ないと認めた工作物についてはこの限りでない。	-	-	-
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等は、以下により都市景観に配慮した意匠とする。 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。 4. 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。 ただし、区長が、案内板等で公益上必要と認めたものについてはこの限りでない。				

垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面する垣または柵の構造は、次に掲げるものとする。</p> <p>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。</p> <p>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。</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：都市計画道路補助173号線の事業の進捗により、公共施設の整備水準に見合った土地利用の誘導が図られたことから、容積率の最高限度の制限を廃止するため地区計画を変更する。