

東京都市計画地区計画の決定（豊島区決定）

都市計画東池袋四丁目 42 番地区地区計画を次のように決定する。

名 称	東池袋四丁目 42 番地区地区計画
位 置 ※	豊島区東池袋四丁目 42 番地内
面 積 ※	約 3.7 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、都電荒川線向原停留場の西側に位置し、都市計画道路補助第 175 号線、第 176 号線及び第 177 号線に面した整形な敷地である。地区西側には池袋副都心があり、池袋駅周辺の商業・業務建築物、共同住宅などの中高層建築物により市街地が形成され、一方、地区東側は老朽木造住宅などの中低層建築物が密集し、狭あい道路や行き止まり道路が多い地域である。</p> <p>本地区については、昭和 40 年代後半から様々な検討を重ねてきた経緯を踏まえつつ、豊島区都市づくりビジョンにおいて、造幣局東京支局移転による大規模な土地利用転換にあわせて、池袋副都心と木造住宅密集地域に隣接する立地特性に配慮し、災害に強く、文化とにぎわいを創出する活力ある都市機能の誘導により市街地と防災公園を一体的に形成するとしている。また、具体的な街づくりについては、平成 26 年 10 月に街づくりの目標やルールを定めた造幣局地区街づくり計画を策定した。</p> <p>今後、豊島区本庁舎の開庁による池袋副都心のさらなる発展や、都市再生緊急整備地域の指定による木造住宅密集地域の改善に資する連鎖的な開発、都市計画道路補助第 81 号線の整備の進展等による防災性の向上が予想される。</p> <p>このことを踏まえ、本地区では、池袋副都心と木造住宅密集地域に隣接する立地特性に配慮した災害に強く、文化と賑わいを創出する活力ある市街地の形成を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保	<p>土地利用の方針</p> <p>災害に強く、文化と賑わいを創出する活力ある都市機能を誘導するため、地区特性に応じて市街地整備地区と防災公園地区とに区分し、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>1. 市街地整備地区</p> <p>市街地整備地区のうち、文化交流機能ゾーンを約 2/3、賑わい機能ゾーンを約 1/3 とし、それぞれ帰宅困難者の受け入れなど災害時利用を加味した市街地の整備により、防災公園と一体となった防災機能の向上を図る。</p> <p>文化交流機能ゾーンでは、池袋副都心と教育・健康増進ゾーンに隣接した立地という特徴を踏まえ、合理的かつ健全な土地の高度利用により、池袋副都心のさらなる活性化とともに、地域との連携による地域活性化の促進に資する文化交流機能（教育・研究機関）を備えた市街地の形成を図る。</p> <p>賑わい機能ゾーンでは、池袋副都心と木造住宅密集地域に隣接した立地という特徴を踏まえ、連鎖的な開発を見据えた合理的かつ健全な土地の高度利用により、池袋副都心から連続した賑わい機能と木造住宅密集地域の解消にも資する質の高い良好な環境を備えた住宅機能、生活支援機能からなる複合的な市街地の形成を図る。</p>

全 に 関 す る 方 針			2. 防災公園地区 防災公園地区では、市街地整備地区との一体的な整備及び東池袋四・五丁目地区との連携による地域の安全性の向上を図るとともに、豊島区全域の防災対応力を高める防災拠点を形成する。また、平常時には誰もが利用しやすく居心地の良い憩いの空間と副都心エリアから賑わいをつなぐ空間を形成する。	
	建築物等の整備の方針		1. 健全で良好な市街地の形成や賑わいの空間を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。 2. 地区の特性に応じた街並みの形成と良好な市街地環境を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 3. 良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 4. 地震時等のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、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さくの構造の制限を定める。	
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区区分	市街地整備地区	防災公園地区
		名称		
	面積	約1.8ha	約1.9ha	
	建築物等の用途の制限※	建築物の地上1階及び地上2階部分を、次の各号に掲げる用途に供する建築物を建築してはならない。 1. 共同住宅の住戸及び住室 2. 寄宿舍の寝室及び下宿の宿泊室 3. 長屋の住戸又は住室 4. 事務所 ただし、当該建築物及び部分並びに当地区の管理の用途に供する事務所、第1号から第4号に掲げる建築物の玄関、階段その他これらに類するものは除く。	—	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図2に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、区長が敷地の形状上、土地利用上及び建築物の構造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。		
壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図2に示す壁面の位置の制限が示されている部分で壁面後退した区域には、門、フェンス、塀などの工作物を設置してはならない。ただし、区長が敷地の形状上、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はない。			
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。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除く。 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. 広告物については、光源の点滅・赤色光を使用してはならない。			

		4. 建築物屋上には広告塔・広告板を設置してはならない。
	垣又はさくの構造の制限	<p>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。</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はない。</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、敷地の形状上及び構造上やむを得ないものについてはこの限りではない。</p>

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおりである。」

※は知事協議事項

理 由： 池袋副都心と木造住宅密集地域に隣接する立地特性に配慮した災害に強く、文化と賑わいを創出する活力ある市街地の形成を図るため、東池袋四丁目 42 番地区地区計画を決定する。