

東京都市計画地区計画の決定（豊島区決定）

都市計画池袋二・三・四丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称	上池袋二・三・四丁目地区地区計画	
位置 ※	豊島区上池袋二丁目、上池袋三丁目、上池袋四丁目及び池袋本町一丁目各地内	
面積 ※	約46.5ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、南端に都市計画道路放射第8号線（以下「放射8号線」という。）、東端に都市計画道路環状第5の1号線（以下「環状5の1号線」という。）と西端にJR埼京線が位置し、北側は北区に接している。また、地区西側は東武東上線の北池袋駅に隣接しており、北端にはJR埼京線の板橋駅が位置している。放射8号線及び環状5の1号線沿道には商業・業務、居住機能などが複合した中高層建築物により市街地が形成される一方で、後背地は中低層建築物が密集し、道路、公園等の都市基盤の整備が不十分なまま宅地の細分化が進み、狭あい道路や行き止まり道路が多い状況にある。こうした状況の中で、市街地の防災性や利便性の向上等を目的として、都市計画道路補助第82号線（以下「補助82号線」という。）の整備が事業化されている。</p> <p>今後、補助82号線の整備の進展に併せて、沿道を中心に建物更新の活発化が予想されることから、この時期を捉え、都市計画道路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と延焼遮断帯の形成を進めるとともに、地区内の建築物の不燃化の促進や広場と避難路の確保、狭あい道路等の解消及び住宅と商業・業務、生活支援機能が調和した街並みの形成を図ることにより、安全・安心で快適に住み続けられる良好な市街地を目指す。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関	土地利用の方針	<p>安全・安心で快適に住み続けられる良好な市街地を形成するため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 幹線道路沿道地区 <p>放射8号線と沿道が一体となって骨格防災軸機能を担い、また環状5の1号線と沿道が一体となって延焼遮断帯を形成するとともに、線幹線道路沿道に相応しい健全な商業・業務と居住機能などが複合した市街地を形成する。補助82号線に近接する部分は、補助82号線と沿道が一体となって延焼遮断帯を形成する。</p> 2. 補助82号線沿道地区 <p>補助82号線と沿道が一体となって延焼遮断帯を形成するとともに、居住機能を主体に、商業・業務機能が複合した中層の市街地を形成する。</p> 3. 住宅地区 <p>中低層の戸建住宅や集合住宅を主体とし、既存の街並みに配慮した安全で潤いのある良好な市街地を形成する。</p>

する方針	建築物等の整備の方針		<p>1. 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。</p> <p>2. 敷地の細分化による建て詰まりを防止し、良好な市街地環境の確保を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3. 地区の特性を踏まえた良好な市街地環境の確保を図るため、補助82号線に接する敷地については、店舗・事務所等における看板や商品などの路上へのはみ出し防止による快適な歩行と防災活動空間の確保を目的として、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。</p> <p>4. 都市計画道路の整備に併せて、地区の特性を踏まえた良好な街並みの形成や延焼遮断機能を向上させるため、建築物等の高さの最高限度及び最低限度を定める。</p> <p>5. 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。</p> <p>6. 災害による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、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>				
	地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	名称	幹線道路沿道地区A	幹線道路沿道地区B	補助82号線沿道地区
		面積		約5.5ha	約0.5ha	約3.9ha	約36.6ha
建築物等の用途の制限※		<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用に供するもの</p> <p>2) キャバレー、ナイトクラブその他これらに類する用に供するもの</p> <p>3) 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項から第10項までに規定する営業の用に供するもの</p>					
		—	<p>4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類する用に供するもの</p> <p>5) ゲームセンター、カラオケボックスその他これらに類する用に供するもの</p>				

<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>65㎡とする。ただし、次のいずれかに該当する65㎡未満の土地については、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最低限度とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 当地区計画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土地 2) 当地区計画決定告示日において、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土地 3) 当地区計画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減少した土地 4) 公共施設の用地を提供するために、本地区計画区域内の他の土地に移転した場合の移転後の土地 		
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>—</p>	<p>1階又は地階の全部又は一部を店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するもので、敷地面積が100㎡以上の建築物においては、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越えて建築してはならない。ただし、次の各号に掲げる部分についてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 地盤面下の部分 2) 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、ひさし、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扉、窓等で外開きの部分 3) 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の部分 	<p>—</p>
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>—</p>	<p>壁面の位置の制限が定められた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。</p>	<p>—</p>

建築物等の高さの
最高限度

1. 建築物の高さの最高限度は、22mとする。
2. 地区計画の決定告示日において、現に存する建築物であって前項の規定に適合しない部分を有するもの又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物であって当該建築物の建築計画が同項の規定に適合しない部分を有するもの（以下「従前建築物」という。）の敷地内に、次の各号に該当する建築物を建築する場合は、前項の規定を適用しない。
 - 1) 従前建築物の敷地内に建築するものであること（従前建築物の敷地とそれ以外の土地を一の敷地として使用する場合は、従前建築物の敷地以外に存する建築物又は建築物の部分が、前項の規定に適合する場合に限る。）。
 - 2) 建築物の高さは、従前建築物の高さを超えないこと。
 - 3) 建築物の高さの最高限度を超える建築物の部分の水平投影面積の合計は、従前建築物の高さがその数値を超える建築物の部分の水平投影面積の合計を超えないこと。
3. 従前建築物が第1項の規定に適合するに至った建築物においては、前項の規定は適用しない。

建築物等の高さの最低限度	—	<p>1. 建築物の高さの最低限度は、7 mとする。</p> <p>2. 次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、前項の規定を適用しない。</p> <p>1) 高さが7 m未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100 m²未満の建築物の当該部分</p> <p>2) 附属建築物で平屋建てのもの（建築物に附属する門又は塀を含む。）</p> <p>3) 地下又は道路内に設ける建築物</p>	—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物等は、次により都市景観に配慮した意匠とする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4) 建築物屋上には広告塔・広告板を設置してはならない。ただし、放射8号線、放射8号線支線2及び環状5の1号線に面する建築物は除く。</p>		
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) 生け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40 cm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>		

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び最低限度は計画図の表示のとおり」

理由：都市計画道路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と延焼遮断帯の形成を進めるとともに、地区内の建築物の不燃化の促進や広場と避難路の確保、狭あい道路等の解消及び住宅と商業・業務、生活支援機能が調和した街並みの形成を図ることにより、安全・安心で快適に住み続けられる良好な市街地の形成を誘導するため、地区計画を決定する。