

東京都市計画地区計画の決定（豊島区決定）

環状5の1号線周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	環状5の1号線周辺地区地区計画	
位 置 ※	豊島区南池袋三丁目、南池袋四丁目、雑司が谷二丁目及び雑司が谷三丁目各地内	
面 積 ※	約10.3 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、木造住宅を中心とした中低層の建物が広がり、閑静な住環境を形成している。また、隣接する東京都雑司ヶ谷霊園は避難場所に指定されている。今後、都市計画道路環状5の1号線の整備と地下鉄13号線の駅の開設に伴い、沿道における建物の更新が活発化することが予想されている。</p> <p>このような時期をとらえ、環状5の1号線沿道の適正かつ合理的な土地利用とその周辺の閑静な住宅地との調和のとれた市街地形成を誘導する。</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>都市計画道路環状5の1号線沿道とその後背地に地区を区分し、調和のとれた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"> 1. 沿道地区 中層程度の集合住宅と小中規模の店舗や事務所等が共存し調和する市街地の形成を図る。 2. 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閑静な住宅市街地の形成を図る。
	建築物等の規制・誘導の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 沿道地区 <ol style="list-style-type: none"> 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環状5の1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。 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を保持するため、建築物等の用途の制限を定める。 3) 良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 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。 2. 住宅地区 <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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構造の制限を定める。

地区の整備に計画する事項	地区	名称	沿道地区	住宅地区
	区分	面積	4.5ha	5.8ha
	建築物等の用途の制限※		近隣商業地域が指定されている区域において、建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げる建築物は、建築してはならない。	—
	建築物の高さの最高限度		20m	15m
	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2に示す壁面の位置が定められている部分での100㎡以上の敷地における建築物(1階部分に店舗、飲食店、事務所等の用途に供するものに限る)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. 環状5の1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築物の部分	—
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		壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路との間の土地の区域には、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. 建物屋上には広告塔・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。
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> <ol style="list-style-type: none"> 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。

※は知事同意事項

「区域の範囲、地区の区分、壁面の位置の制限は計画図の表示のとおり」

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、都市計画道路環状5の1号線沿道の適正かつ合理的な土地利用の誘導と周辺住宅地の閑静な居住環境の保持を図るため、沿道を中心とした街区について、地区計画を決定する。