

東京都市計画地区計画の変更（豊島区決定）

都市計画南池袋二・四丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	南池袋二・四丁目地区地区計画
位 置 ※	豊島区南池袋二丁目及び南池袋四丁目各地内
面 積 ※	約 5.6ha
地区計画の目標	<p>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 号線沿道を中心とした商業・業務地等、多様な機能が共存する市街地を形成してきた。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。</p> <p>今後、都市計画道路補助線街路第 81 号線（以下「補助 81 号線」という。）の整備の進展に伴い、この地区の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、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。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区の特性に応じて、周辺環境と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"> 1. 補助 81 号線沿道地区 都市計画道路の整備に伴い、後背地における居住環境に配慮しつつ、延焼遮断帯の形成を図るとともに、統一のとれた街並みの形成と商業・業務・住宅の機能が調和した市街地の形成を図る。 2. 補助 81 号線沿道北地区 補助 81 号線沿道の建物の不燃化等による延焼遮断帯形成の補完や周辺と調和した街並みの形成に配慮しつつ戸建住宅や集合住宅を主体とした市街地の形成を図る。 3. 首都高・日出通り地区 幹線道路沿道にふさわしい健全な商業・業務機能の形成を図る。 4. 日出通り沿道地区 幹線道路の沿道地区にふさわしい健全な商業・業務機能と住宅等の多様な機能が複合した市街地の形成を図る。 5. 雑司ヶ谷霊園北地区 中低層の戸建住宅や集合住宅を主体とした潤いのある良好な市街地の形成を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の規制・誘導の方針						
	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 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、建築物等の高さの最高限度の制限を定める。 3. 敷地の細分化による建詰まりを防止し、良好な市街地環境の確保を図るために、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4. 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、補助 81 号線に接する敷地について、店舗・事務所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て、建築物の壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限を定める。 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。 6. 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、垣又はさくの構造の制限を定める。 						
地区整備計画	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
	建築物等に関する事項	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。 <ol style="list-style-type: none"> 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 	—
		建築物等の高さの最高限度	2 5 m	—	—	1 6 m	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	<p>65 m²とする。</p> <p>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 m²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 m²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 m²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。</p>			
		壁面の位置の制限	<p>計画図 2 に示す壁面の位置が定められている部分であり、敷地面積が 100 m²以上の建築物（1 階以下の階（地階にあつては避難階に限る。）で補助 81 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る。）の補助 81 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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地盤面下の部分 2. 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、土地利用上及び建築物の構造上やむを得ないと認めた建築物の部分 	—	<p>計画図 2 に示す壁面の位置が定められている部分であり、敷地面積が 100 m²以上の建築物（1 階以下の階（地階にあつては避難階に限る。）で補助 81 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る。）の補助 81 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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地盤面下の部分 2. 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、土地利用上及び建築物の構造上やむを得ないと認めた建築物の部分 	—

地区整備計画	壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図2に示す壁面の位置が定められている部分で壁面後退した区域には、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はない。	—	計画図2に示す壁面の位置が定められている部分で壁面後退した区域には、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はない。	—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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、露出したネオン管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。	—	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	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。				

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区の区分、壁面の位置の制限は計画図の表示のとおりである。」

〔理由〕本地区の周辺において、補助81号線および環状5の1号線の整備にあわせ、まちづくりの機運が高まっている。本地区の西側地域のまちづくりの進捗にあわせ、都市計画に関する区域の整合を図るため、面積約5.6ヘクタールについて、地区計画を変更する。