

南池袋二丁目B地区まちづくり 全体連絡会だより No.3

平成24年
11月

発行：豊島区 拠点まちづくり課 電話03-3981-3449(直通)

地区計画制度と街並み再生方針について 説明しました

平成24年10月24日(水)午後7時から、南池袋小学校で第3回全体連絡会を開催、22名の方々にご参加いただきました。

今回の全体連絡会では、前回の連絡会でご要望のありました地区計画制度について、区内の他事例を交えながらご説明しました。その後、「街並み再生方針」についても説明し、地権者の方々と意見交換を行いました。



1 全体連絡会の内容

次の3点について、資料をもとに豊島区からご説明しました。

- ① 地区計画制度について
- ② 豊島区内の地区計画の事例について
 - ・環状5の1号線周辺地区
 - ・立教大学周辺地区
 - ・補助173号線周辺地区
- ③ 南池袋二丁目地区「街並み再生方針」について

豊島区からの説明後、地権者の方々と意見交換を行いました。



2 地区計画制度について

○地区計画とは

一般の都市計画だけでは対応できない地区ごとの様々な課題の解決に向けて、よりきめ細かいまちづくりのルールを定める制度です。

地区計画は、まちづくりの目標、建物、道路、広場などを地域の皆さんの意見を反映させながら作成します。

将来、建物の新築や増築、用途変更の際などにそのルールが適用されます。



3 南池袋二丁目地区「街並み再生方針」について

- B地区は、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づいて平成16年に策定した「街並み再生方針」の対象地域となっています。
- この方針は、地区計画とは違い、建物の建替えにあたって直ちに具体的な制限がかかるものではありませんが、将来のまちづくりのイメージを、区として事前にお示ししたものです。

街並み再生方針図

主要交通動線

- (1) 主要交通動線 (I): 幅員8m
- (2) 主要交通動線 (I) (概略位置): 幅員8m
- (3) 主要交通動線 (II): 幅員6.5m

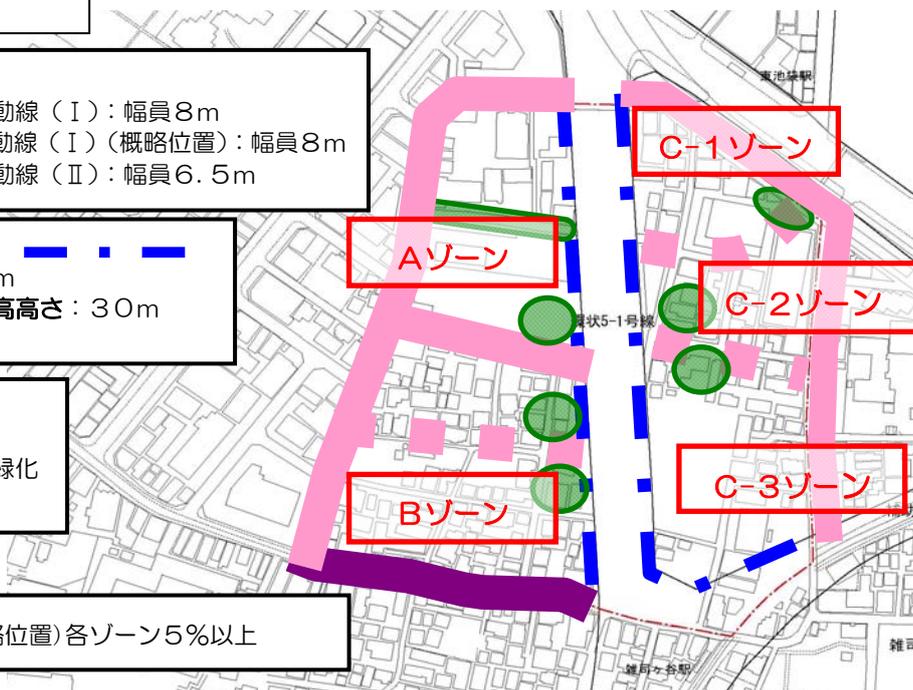
(環状5の1・補助81沿い)

- 道路境界線からの後退距離: 2m
- 道路境界線から10m以内の最高高さ: 30m
それ以外は別途定める

緑化に関する事項

- 後退部分を計画的に緑化
- 広場状空地面積の40%以上を緑化
- 屋上緑化の促進

広場状空地: (概略位置)各ゾーン5%以上



(1) 環状5の1・補助81に接して街並み再生方針図に示す内容を整備するまちづくり

- ① 環状5の1・補助81沿い 容積率を現状の300%に200%加算できる
- ② ①を満たした上、環状5の1・補助81に10m以上接した面積1,000㎡以上の敷地では①の容積率500%に下記評価容積率を加算できる。

**容積率を加算できる評価項目と評価容積率の最大値
(1000㎡以上)**

- 有効空地率40%以上 100%
- 1階に商業・生活支援施設を敷地面積の1/2以上 50%
- ファミリー向け住宅を延べ床の1/3以上(75㎡以上) 50% (5,000㎡未満) 150% (5,000㎡以上)
- 商業・業務または公共公益施設を延べ床の1/4以上 50%



これらの項目の貢献により敷地面積1,000㎡～5,000㎡未満については最大250%
5000㎡以上は最大350%の加算が可能。

環状5の1・補助81沿い
容積率 500%以上

環状5の1
補助81

8m

8m

(2) ゾーン内に生活動線を定め、幅員6mの道路または道路の両側を0.6mずつの壁面後退を行うまちづくり。

- 1) 都市計画道路の道路境界から0.6m壁面後退を行い10m以内は最高高さ30mとする。
 - 環状5の1・補助81沿いの敷地 容積率400%
 - 環状5の1・補助81と主要交通動線(I)に面する敷地 容積率480%
 - 環状5の1・補助81と幅員6mの生活動線に面する敷地 容積率450%

2) 他の道路に接するもの

- 主要動線(I)に接する敷地 容積率480%
- 幅員6mの生活動線に接する敷地 容積率360%
- 道路の両側を0.6mずつ壁面後退した道路に面する敷地 容積率240%

環状5の1・補助81沿い
容積率 400%

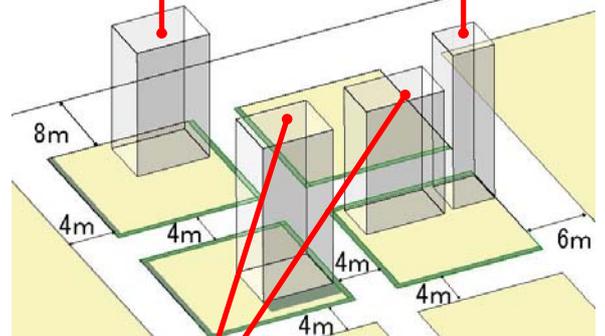
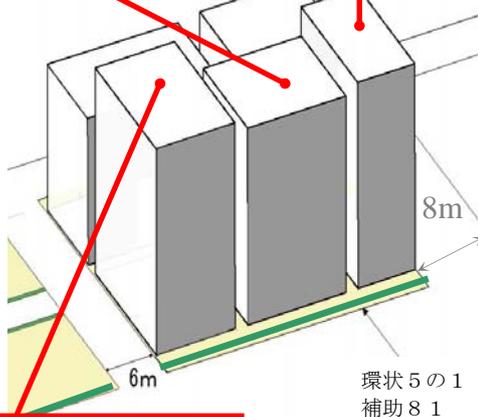
主要交通動線に面する
容積率 480%

8mの主要交通動線沿い
容積率 480%

6mの生活動線沿い
容積率 360%

6mの生活動線に面する
容積率 450%

0.6mずつ壁面後退した生活動線沿い容積率 240%



4 参加者の主なご意見

街並み再生方針は、豊島区として「こうあるべき」という一つの提案なのか。

(豊島区)

・豊島区が目指しているのは「街並み再生方針」に示したまちづくりである。この方針には、大きく2種類のまちづくりの方向性を示しており(3ページ参照)、どちらを選ぶのかは、地域の皆様が議論をしながら考えていく必要がある。地域で大方の合意が得られまちづくりの方向性が示されれば、豊島区もそれを支援する用意がある。

街並み再生方針に期限はあるのか。

(豊島区)

・方針に期限はない。豊島区としては、一定の方向性が決まるまでは、話し合いを続けたいと考えている。

しゃれまち条例は(区域が)3ha以上の広さが必要で、Aゾーンだけではその条件を満たさない。区庁舎を高く建てたいので、B地区・C地区も含めたのではないか。

(豊島区)

・都市計画決定は、区域が3haを超える場合は東京都決定で、3ha未満の場合は豊島区決定である。3haないと都市計画決定ができないということではない。
・条例の対象区域については、説明会やアンケート調査等を実施し、地域の皆様のご意向を確認したうえで、平成16年に定めたものである。

私道の所有者に対して、建替えの際に豊島区から何か指導はあるのか。

(豊島区)

・私道の所有者に対して指導はない。B地区内の道路は、外周をのぞきすべて私道でお住まいの方は、個人所有の私道を利用している状況である。「将来にわたりこのままで良いのか」ということも考えなければならないと思っている。

次回

- ・次回は、12月に開催し、アンケートの最終報告を予定しています。
- ・日時・場所等の詳細が決まりましたら別途ご案内いたします。
- ・皆様のご参加をお待ちしています。

【お問い合わせ】 豊島区都市整備部 拠点まちづくり課 小黒・柿澤
TEL: 03-3981-3449 FAX: 03-5950-0803
E-mail: A0029233@city.toshima.lg.jp
