

## 南池袋二・四丁目地区まちづくりについて

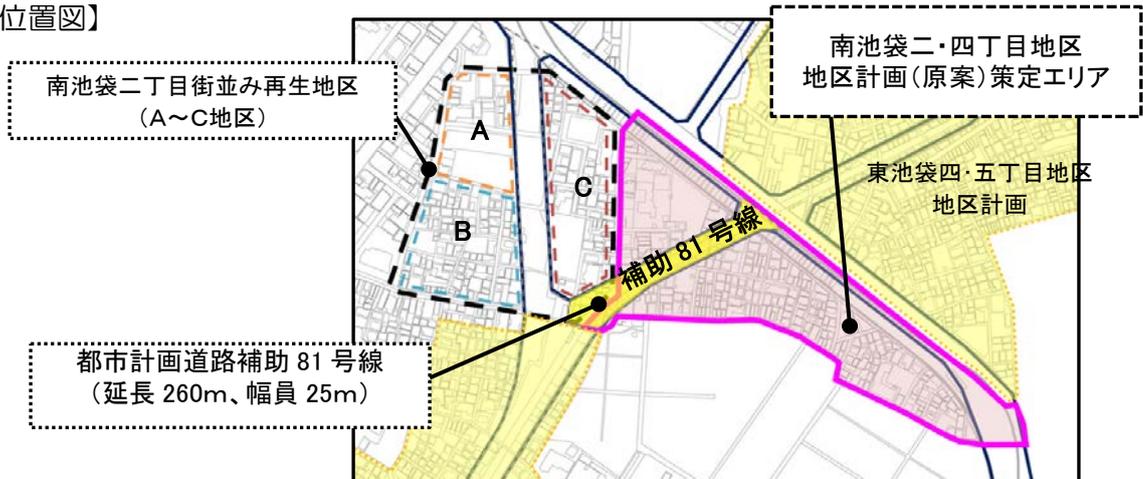
### 1. 概要

南池袋二・四丁目地区（位置図に示す区域）は、災害時の避難場所となる雑司ヶ谷霊園の北側に位置し、都市防災不燃化促進事業（S59～H15）の実施により、建築物の不燃化が一定程度進んできた。しかし、不燃化率は約 50%に止まり、幅員 4m 未満の道路や、60 m<sup>2</sup>に満たない小規模な敷地が多数存在するなど、課題を抱えている。

平成 17 年 11 月に事業化された都市計画道路補助 81 号線は、平成 25 年 4 月に特定整備路線候補区間に、また平成 25 年 4 月には特定整備路線に選定され、今後、事業の進展が図られる見込みである。

こうした中で、平成 22 年度から 23 年度にかけて実施してきた地域とのまちづくりの検討、平成 24 年度には、まちづくりルール策定に向けた意向調査並びに説明会、さらには、平成 25 年度には地区計画等の素案説明会を開催してきたことを踏まえ、地区計画等によるまちづくりのルール化を図る。

#### 【位置図】



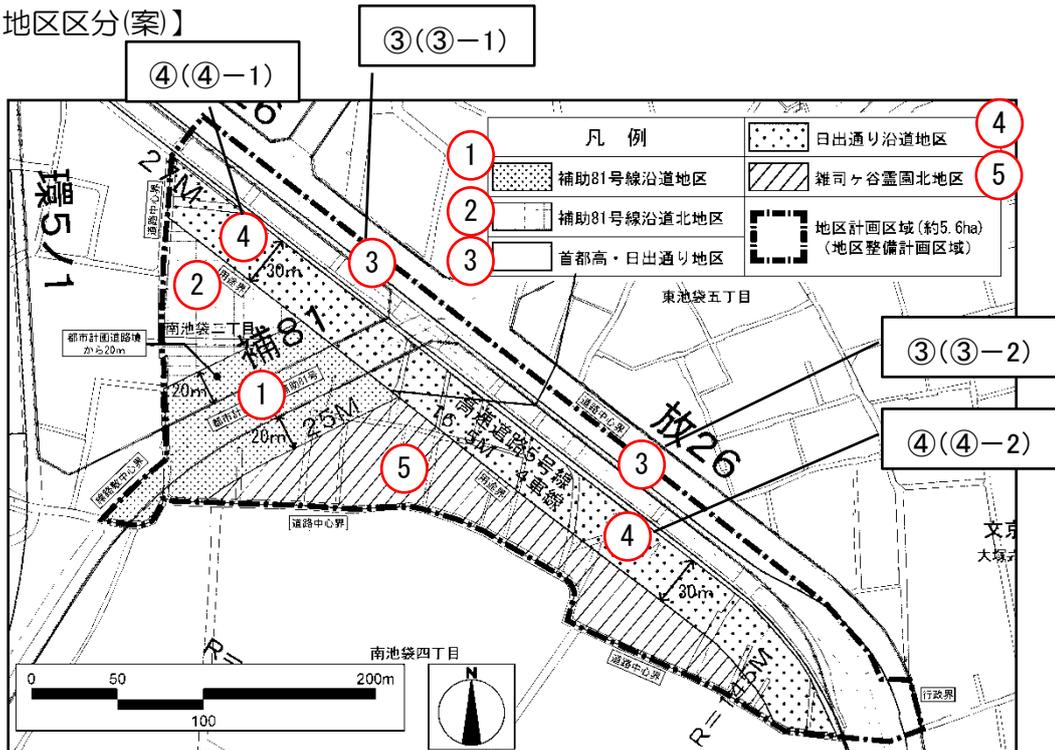
### 2. 経緯

- H17.11.16 都市計画道路補助 81 号線事業認可（南池袋地区）
  - H18.1～2 まちづくりアンケート実施（第 1 回）〔回収率 22.7%〕
  - H22.10～12 まちづくりアンケート実施（第 2 回）〔回収率 18.1%〕
  - H23.2.18 まちづくり説明会
  - H23.4.11 補助 81 号線を建築基準法上の道路として位置指定
  - H23.7～ まちづくり懇談会（7.29、10.21、12.7）
  - H24.6.28 特定整備路線候補区間として選定〔補助 81 号線（南池袋地区）〕
  - H24.9.12 震災復興に関する出前講座
  - H25.1～2 まちづくりアンケート実施（第 3 回）〔回収率 9.4%〕
  - H25.2.15 まちづくり説明会（まちづくりルール・アンケート）
  - H25.4.1 特定整備路線として指定〔補助 81 号線（南池袋地区）〕
  - H25.5 地区計画等の都市計画素案説明会（5.16）、相談所開設（5.18、22）
- ※まちづくりニュースの発行 6 回〔説明会・懇談会開催後に内容を地域へ周知〕

### 3. 地区計画等の都市計画原案説明会の実施について

- ①日 時：平成 25 年 9 月 20 日（金）午後 7 時～8 時 30 分
- ②会 場：区民ひろば南池袋（南池袋 3-5-1 2）2 階 多目的ホール
- ③内 容：地区計画等原案の説明及び素案に寄せられた意見について等
- ④対象区域：南池袋二丁目 41 番、42 番、南池袋四丁目 11 から 24 番
- ⑤対象者：対象区域内にお住まいの方、及び土地・建物をお持ちの方
- ⑥周知方法：直接配布、郵送、広報としま（9 月 11 日号）
- ⑦具体的なルール等の概要（別紙参照）

#### 【地区区分(案)】



### 4. 今後の予定について

- H25.9 地区計画等原案の公告・縦覧（H25.9.19～10.4）
- H25.9.20 地区計画等の都市計画原案説明会
- H25.11 地区計画等案の公告・縦覧
- H26.3 都市計画決定

※都市計画決定に合わせ「地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正について平成 26 年第 1 回定例会に上程予定

### 5. 参考資料

- 1. 「南池袋二・四丁目地区」地区計画・用途地域等の都市計画原案説明会資料
- 2. 南池袋二・四丁目地区まちづくりについて～当地区と周辺地区の現況について～

## (別紙) 具体的なルール等の概要

	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
	①	②	③		④		⑤
	第一種住居地域		商業地域				第一種 住居地域
	防火・準防火						
	60%	60%	80%				60%
用途地域等の 制限	300% →400% (※1)	300%	600%	500%	600%	500%	300%
	0.4 →0.6	0.4	0.6				0.4
	4h-2.5h →なし	4h-2.5h	なし				4h-2.5h
	第 3 種高度地区 (最低限高度地区 7m)		なし	なし (最低限高度地区 7m)		第 3 種 高度地区 (最低限高 度地区 7m)	
	1.25 →1.5	1.25	1.5				1.25
地区計画による 制限	建築物の用途制限 (注1)	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					
	建築物の高さの 最高限度	25m	なし				16m
	壁面の位置の制 限	0.6m 以上 (※2)	なし			0.6m 以上 (※2)	なし
	壁面後退区域に おける工作物の 設置の制限	※2 の場合で、 壁面後退した区域には、門、フェンス、塀等の工作物の設置を禁止。					
	建築物の敷地面 積の最低限度	65 m <sup>2</sup>					
	建築物等の形 態・意匠の制限	あり(※3)					
	垣又は柵の構造 の制限	あり(※4)					

※1 見直すことで東京都と協議していきます。

※2 補助 81 号線に面した敷地で、敷地面積が 100 m<sup>2</sup>以上であり、かつ 1 階部分を店舗・飲食店・事務所等とする場合(敷地面積が 100 m<sup>2</sup>未満のものや、住宅用途は制限なし)

※3 全域で建築物の形態・意匠・色彩等の制限、建築設備の景観への配慮、広告物の光源の点滅、赤色光、露出したネオン管の禁止。屋上広告物の設置禁止(地区区分①、②、⑤のみ)。

※4 原則として、ブロック塀の禁止、生垣・フェンスの設置

(注 1)地区計画による用途制限上は商業地域の③、④ですが、その他の地区も建築基準法に基づき用途制限がありますので、このような記載にしています。

# 「南池袋二・四丁目地区」 地区計画・用途地域等の 都市計画原案説明会資料

この冊子は、本年2月15日のアンケート実施に伴う説明会、5月16日の都市計画素案説明会並びに、その後の相談所等において寄せられたご意見やご意向を参考に検討した内容を都市計画原案として取りまとめ提案するものです。

なお、具体的ルールについて、都市計画素案の内容との変更はありません。

平成 25 年 9 月  
豊島区 都市整備部 都市計画課

# 目 次

<b>I. 地区計画によるまちづくり</b>	<b>…P1</b>
1. 原案提示の背景	…P1
2. 地区計画とは	…P1
3. 今後の進め方	…P2
(参考)補助 81 号線の現況	…P2
<b>II. 地区計画等の都市計画原案について</b>	<b>…P3</b>
1. 地区計画の区域について	…P3
2. 地区の主な課題について	…P4
3. 地区計画の目標について	…P5
4. 地区計画による具体的な制限について	…P6
(1) 建築物の用途の制限	
(2) 建築物の高さの最高限度	
(3) 建築物の敷地面積の最低限度	
(4) 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	
(5) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	
(6) 垣又は柵の構造の制限	
5. 用途地域等の制限の変更について	…P12
(1) 補助 81 号線沿道地区の容積率	
(2) 補助 81 号線沿道地区の日影規制	
(3) 補助 81 号線沿道地区の容積率の低減係数と道路斜線の勾配	
6. その他	…P15
(1) 既存の建築物について	
(2) 総合設計について	
<b>III. 現況の制限と都市計画原案との対比表</b>	<b>…P16</b>
<b>IV. 都市計画決定までのスケジュール</b>	<b>…P17</b>
<b>V. 寄せられたご意見等について</b>	<b>…P18</b>

# 1. 地区計画によるまちづくり

## 1. 原案提示の背景

南池袋二・四丁目地区は、東京都や豊島区が住環境及び防災面での改善が特に必要な地区に指定し、これまでまちづくり事業に取り組んできたところです。

また、当地区では、「都市計画道路補助 81 号線」の事業化や隣接する「南池袋二丁目街並み再生地区」のまちづくりの進展等に伴い、補助 81 号線の沿道を中心とする建替えの増加等、周辺を含めた街並みの変化が予測されます。

区では、この変化を望ましい姿につなげていくため、建替えや土地利用の変化が本格化する前のこの時期を捉えて、「地区計画」の導入や「用途地域」等の見直しによる、建替えにあたってのルールをつくっていきたいと考えています。

このため、まちづくりルールの策定に向けたアンケート調査及び説明会を平成 25 年 2 月に実施し、平成 25 年 5 月に素案説明会を開催いたしました。区では、こうした説明会で寄せられた皆様からのご意見やご意向を参考に検討し、この度、地区計画及び用途地域等の見直しについての都市計画原案を作成しお示しするものです。

なお、具体的ルールについて、都市計画素案の内容との変更はありません。

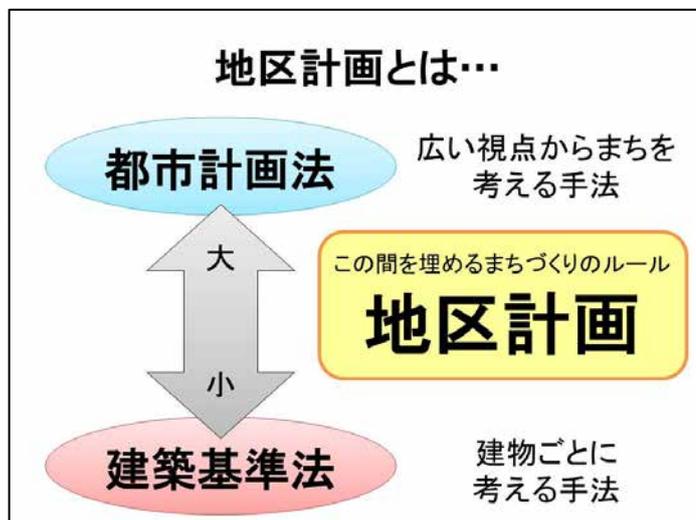
## 2. 地区計画とは

建物を建築する際には、全国一律的に広い視点からまちを考える都市計画法と、個々の建物を建築する場合に適用される建築基準法があります。これらでは対応できない「地区の課題」に対して、地区内の方々の合意に基づいたルールをつくり、解決していく制度が地区計画です。

これは、区画整理のようにまちを一気に改造するのではなく、個別の建替え時に、順次改善していく「修復型のまちづくり」です。

なお、地区計画により定められたルールは、建物の新築や一定規模を超える大規模な修繕などに際して守るものです。このため、既存の建物については、建替えや大規模な修繕などを行うことがなければ、制限は適用されません。

ただし、塀など工作物の築造や建築物の用途を制限されている内容に変更する場合には、届出が必要となります。



### 3. 今後の進め方

この度、皆様に都市計画「原案」をご説明し、ご意見を伺った上で、さらに検討を加えた都市計画の「案」を提示し、計画の熟度を高めていきます。

地区計画・用途地域等は、このように権利者の方々の意向を集約する過程を経ると同時に、東京都との協議や都市計画審議会などの意見を踏まえながら決定していきます。

※都市計画決定までのスケジュールについては、P17に掲載しております。

#### (参考)補助 81 号線の現況

平成 17 年 11 月 16 日	事業認可(事業年度：平成 17 年度～平成 26 年度)
平成 23 年 4 月 11 日	建築基準法による道路指定
平成 24 年 6 月 28 日	東京都「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」の 「特定整備路線」の候補区間に選定

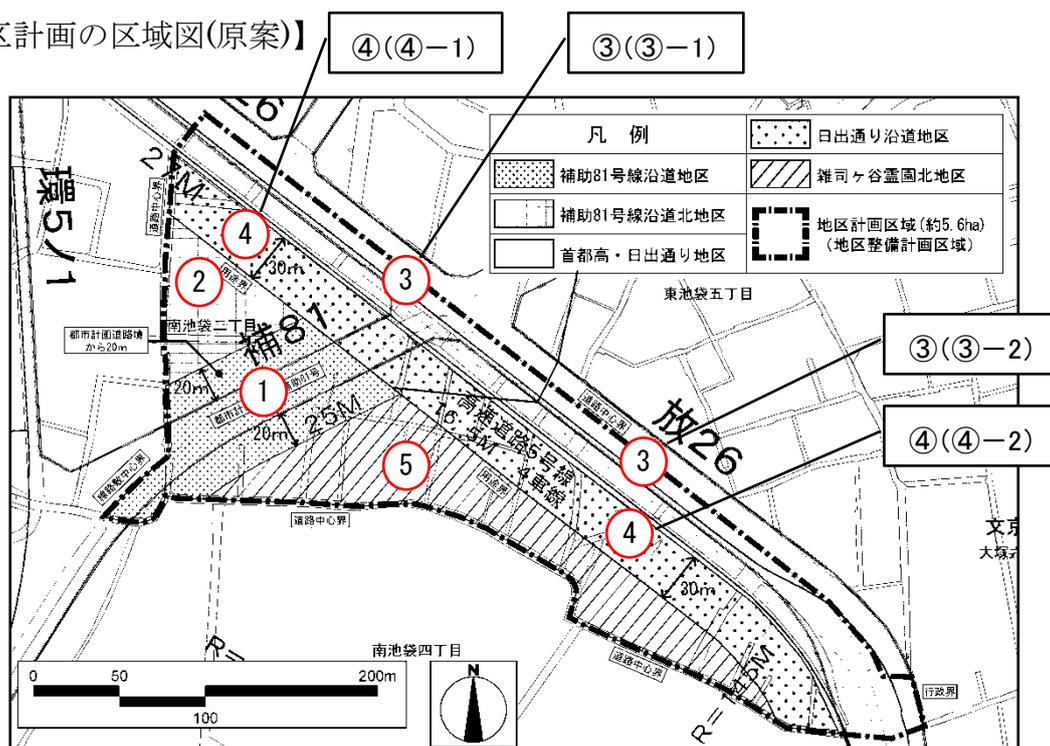


## II. 地区計画等の都市計画原案について

### 1. 地区計画の区域について

別添及び下記の「地区計画の区域図(原案)」のとおり、地区計画の範囲を定めたいと考えています。

【地区計画の区域図(原案)】



地区名称	区域	土地利用の方針
①補助 81 号線沿道地区	都市計画道路補助 81 号線の計画線の端から 20m 以内の区域	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	都市計画道路補助 81 号線の計画線の端から 20mを超えた部分	補助 81 号線沿道の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	日出通り側の区道の端から 30m 以内の区域	幹線道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	都市計画道路補助 81 号線の計画線の端から 20mを超えた部分	中低層の戸建て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。

## 2. 地区の主な課題について

当地区の現況と土地利用の状況から、下記のとおり、当地区の課題を3つにまとめました。

### ①沿道と後背地との建物のバランス

補助 81 号線は、すでに幅 25m の建築基準法上の前面道路として使用できることから、この道路に接している敷地は高い建物の建築が可能です。特に、敷地が大きくまとまれば、現在の制度でも高層の建物が建つことも可能です。

一方、補助 81 号線に面しないところでは、前面道路の幅により建物のボリュームが決められているため、2 から 3 階建ての建物が中心となります。

このため、補助 81 号線に面する敷地と後背地との建物のバランスを図ることにより、極端なまちの変化を緩やかにしていく必要があります。

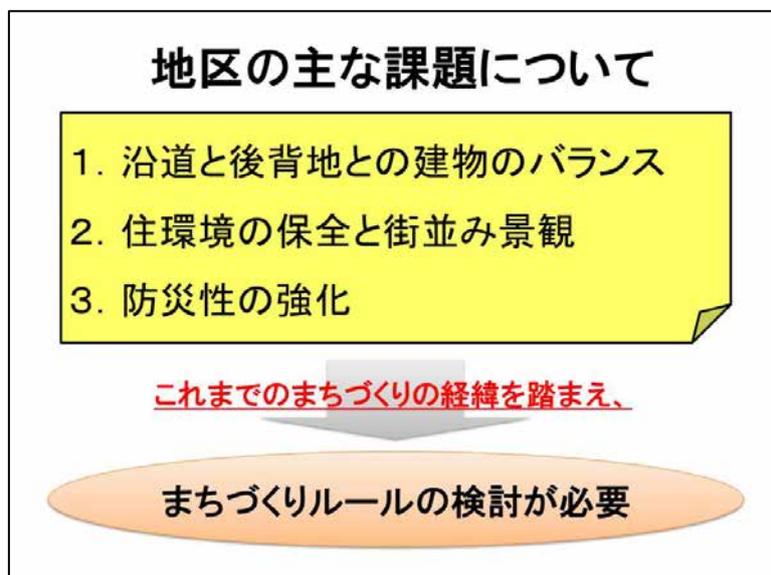
### ②住環境の保全と街並み景観

補助 81 号線の整備により、建物の更新が急速に進むことが予想されるため、住環境と街並みの景観を保全する一定のルールを事前に検討する必要があります。

### ③防災性の強化

雑司ヶ谷霊園が避難場所に指定されていることもあり、補助 81 号線沿道の建物の燃え広がりを防止する延焼遮断帯の形成や、敷地の細分化によるミニ開発を防ぐことが必要です。

※この 3 つの課題を解決する手段として、これまで取り組んできた、都市防災不燃化促進事業等の「個別再建による修復型」のまちづくり経緯を踏まえ、地区特性に応じた、まちづくりルールの検討が必要だと考えます。



### 3. 地区計画の目標

区では、都市計画マスタープラン等の都市計画に関する方針やまちづくりの課題・動向等を踏まえ、当地区の地区計画の目標を次のように定めたいと考えています。

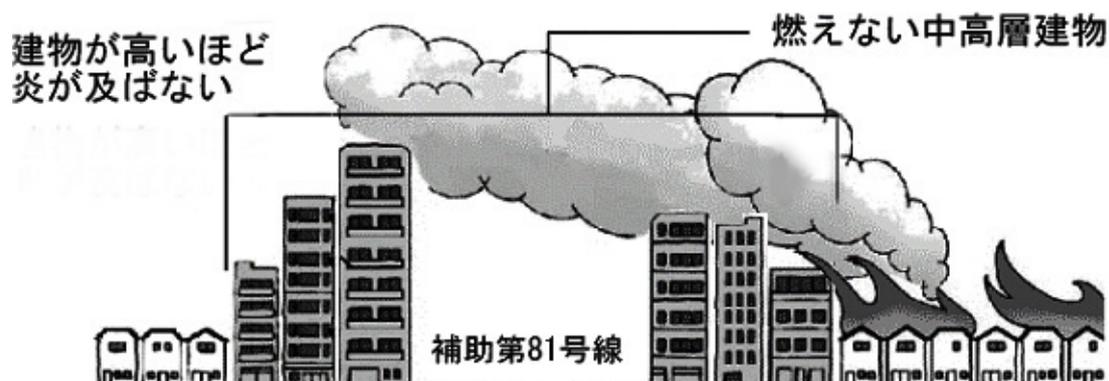
- ①補助 81 号線沿道の適正かつ合理的な土地利用と建物の不燃化促進
- ②周辺環境と調和した街並みと防災性の高い市街地の形成
- ③安心して住み続けられる快適な街の形成

[地区計画図書での記載例]

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 81 号線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>
---------	--

#### 【延焼遮断帯の考え方】

補助 81 号線などの広い道路の沿道の建物には、震災時に市街地の大火災を遮断するための延焼遮断帯の役割が求められています。また、道路沿道に規模の大きい耐火建築物を建築することは延焼を遮断するために有効と考えられています。



## 4. 地区計画による具体的な制限

### (1) 建築物の用途の制限

商業地域に指定されている区域【首都高・日出通り地区、日出通り沿道地区】

商業地域で、

パチンコ店、マージャン屋、ゲームセンター、カラオケボックスなどの遊戯施設や性風俗関連施設、場外車券売場等の新たな建築を禁止します。

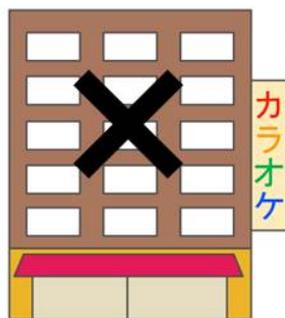
区では、前述の「地区計画の目標」の実現に向け、『安心して住み続けられる快適な街の形成』をめざし、パチンコ店、ゲームセンターなどの遊戯施設等の建築を禁止したいと考えます。

なお、第一種住居地域については、建築基準法における用途地域の制限によりこれらの用途の建築物の建築はできません。

## 建築物等の用途の制限

地区の目指すまちづくりにそぐわない建築物の建設を制限することができます。

### 建築物等の用途制限を定める



その他、マージャン屋、ゲームセンター等の遊戯施設、性風俗関連施設、場外車券売場等の建築を制限

## (2) 建築物の高さの最高限度【補助 81 号線沿道地区、雑司ヶ谷霊園北地区】

建築物の高さの最高限度を、

補助 81 号線沿道地区については 25m(概ね 8 階程度)、

雑司ヶ谷霊園北地区については 16m(概ね 5 階程度)までとします。

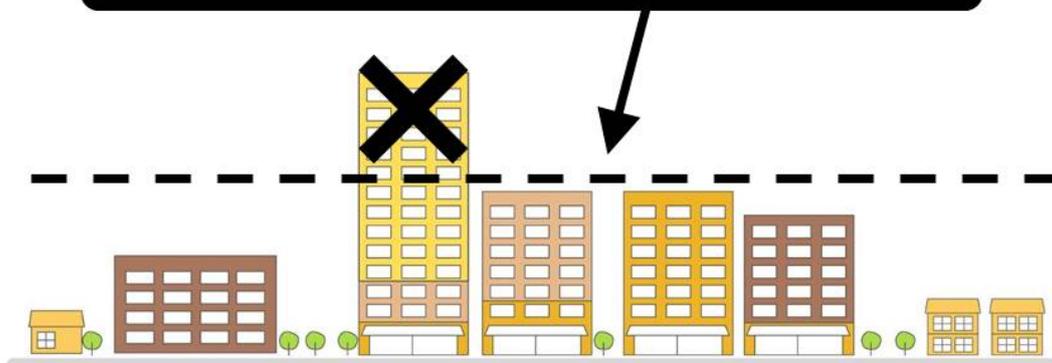
補助 81 号線沿道地区については、都市計画道路の整備により、高層の建築物も可能となります。区では、将来、極端に高い建物が建設された場合に、周辺環境への影響が懸念されること、また、高い建築物を制限することにより、地域全体の街並み景観や住環境の維持を図ることから、建物の高さの最高限度を制限することを考えています。最高限度については、容積率、建ぺい率等との関係から、8 階程度が建築可能である 25m を設定しました。

また、雑司ヶ谷霊園北地区については、狭い道路が多く、今後高い建物が連なると圧迫感が強くなってしまいます。そこで、周辺の建物とのバランスを考慮し、容積率、建ぺい率、道路斜線等との関係から、5 階程度が建築可能である 16m とすることを考えています。

# 建築物の高さの最高限度

街並み景観や住環境を維持するため、建物高さの最高限度を制限することができます。

建築物の高さの上限を定める



### (3) 建築物の敷地面積の最低限度【全地区共通】

地区の全域で建築物の敷地について、

65 m<sup>2</sup>(約 20 坪)未満への新たな敷地の分割を禁止します。

ただし、既に 65 m<sup>2</sup>未満の敷地や、道路等により 65 m<sup>2</sup>未満となる敷地については、適用されません。

区では、地区の全域で、敷地の細分化による地区の環境の悪化を防ぐため、65 m<sup>2</sup>(約 20 坪)未満への新たな敷地の分割を制限することを考えています。ただし、既に 65 m<sup>2</sup>未満の敷地や、計画道路事業等により 65 m<sup>2</sup>未満となる敷地については、適用されません。

敷地面積の最低限度については、地区計画等の実績から 65 m<sup>2</sup>程度が妥当と考えています。この理由は、①ミニ開発の場合は建て込みなどが激しく、まわりの住環境に悪影響を及ぼしているケースもあり、開発許可区域内全域での敷地面積の最低限度の目安を 65 m<sup>2</sup>程度としていること、②既に地区計画が決定されている東池袋四・五丁目地区や環状 5 の 1 号線周辺地区等では敷地面積の最低限度を 65 m<sup>2</sup>と定めており、これら地区計画区域と当地区の敷地規模などの状況に大きな相違がないこと、によります。

#### 【敷地分割のイメージ(例)】

##### ケース①：130 m<sup>2</sup>の敷地を 65 m<sup>2</sup>ずつ分割する場合



##### ケース②：130 m<sup>2</sup>の敷地を 70 m<sup>2</sup>と 60 m<sup>2</sup>(65 m<sup>2</sup>未満)に分割する場合



##### ケース③：65 m<sup>2</sup>未満の敷地の場合



※65 m<sup>2</sup>未満の敷地の場合は、これ以上の分割はできません

#### (4) 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

##### 補助 81 号線に面した敷地【補助 81 号線沿道地区、日出通り沿道地区の一部】

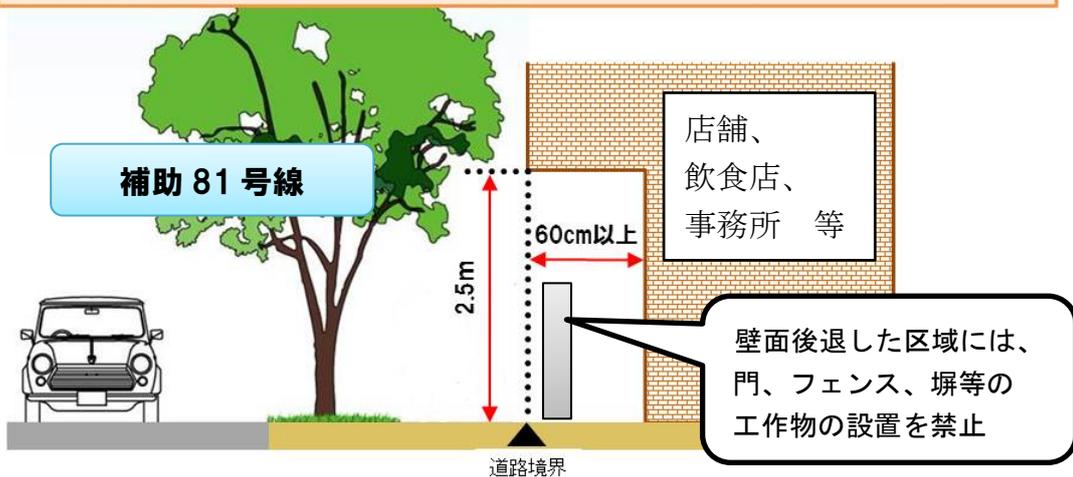
建物の壁面の位置を、

補助 81 号線に面した敷地で、敷地面積が 100 m<sup>2</sup>以上であり、かつ 1 階部分を店舗・飲食店・事務所等とする場合は、補助 81 号線の道路境界から 60cm 以上後退することとします。また、壁面を後退した区域には、門、フェンス、塀等の工作物の設置を禁止します。

区では、補助 81 号線を、置き看板などのはみ出しがない快適な歩道空間とするため、補助 81 号線に面した 1 階部分を店舗・飲食店・事務所等とする場合のみ、歩道又は敷地地盤面から高さ 2.5m 以下の部分(1 階部分に相当)は、建物の壁面を補助 81 号線の道路境界から 60cm 以上後退することを考えています。この後退したスペースを使って、商品の陳列や看板の設置を、その必要のない方は、緑化のスペース等に使用し、公共施設である歩道をより有効に歩行者が利用できるようにします。

## 壁面の位置の制限

道路からの後退距離を定めることで、街並みを揃えたり、店舗が建ち並ぶ場所では歩きやすい歩行者空間をつくることができます。



※地盤面下となる建物の部分、2.5m 以下の部分の軒や庇などは、建築可能です。

※壁面後退部分は、ご自分の敷地として建ぺい率や容積率などを算定する際の敷地面積に算入できます。

(5) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限【全地区共通】

地区の全域で、建築物等の形態・意匠について、以下の事項を設けます。

- ①建築物の形態・意匠・色彩等が周辺環境と調和した色調となるよう制限します。
- ②配管類、室外機及び屋上に設置される機器などの建築設備類は、景観に配慮するよう位置や目隠しの工夫するよう制限します。
- ③広告物については、光源の点滅、赤色光の使用、露出したネオン管を禁止します。

また、商業地域以外の地区(補助 81 号線沿道地区、補助 81 号線沿道北地区、雑司ヶ谷霊園北地区)では、

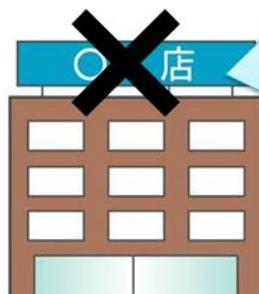
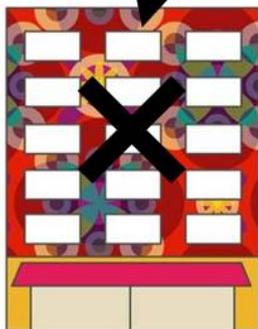
- ④建築物屋上への広告塔、広告板の設置を禁止します。

区では、この地区の良好な街並みの形成をめざして、新しく建築される建物の屋根や外壁などについて、形態や色合い、屋上への広告板等の禁止(商業地域以外の地区)・過剰な色彩の禁止など、街の景観に配慮したものに制限を設けたいと考えています。

## 建築物の形態又は色彩 その他の意匠の制限

地域の景観を損なうような、刺激的な色彩の建築物や看板を防ぐことができます。

### 建築物や付属物の色や形を制限する



#### ● 広告物について

- ・光源の点滅
- ・赤色光の使用禁止
- ・露出したネオン管の使用禁止
- ・屋上への広告物の設置を禁止(※)

※商業地域以外の地区は、  
屋上への広告物の設置を禁止。

(6) 垣又は柵の制限【全地区共通】

地区の全域で、道路に面して、塀等を設ける場合は、原則として、ブロック塀を禁止し、生垣や格子状・ネット状のフェンスにすることとします。

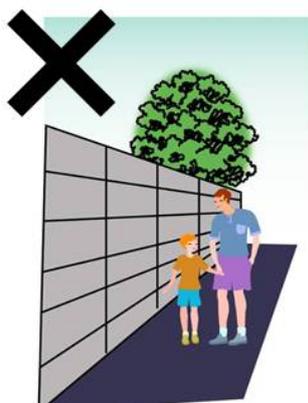
区では、震災時にブロック塀の倒壊による危険の軽減、潤いのある街並みの形成を目的に、地区の全域で、道路に面する部分へ新たに塀をつくる場合は、原則としてブロック塀を禁止し、生垣や格子状・ネット状のフェンス(基礎の高さは40cmまで)にすることを考えています。

この制限は、道路に面した部分についてであり、隣地との境については、適用しません。また、この地区計画が定まった時点で、直ちに今の塀等をつくり直す必要はありません。塀等をつくり直す時に、このルールを守っていただくこととなります。

## 垣又は柵の構造の制限

統一した街の景観や防犯、防災の観点から、垣や柵の種類や高さを定めることができます。

**生垣又はフェンス等と定める**



基礎部分は敷地地盤面から40cm以下を原則とする。

## 5. 用途地域等の制限の変更について

### (1) 補助 81 号線沿道地区の容積率

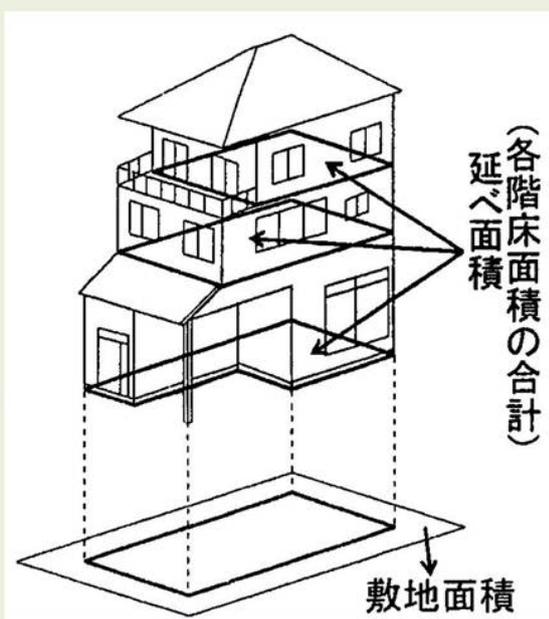
補助 81 号線沿道地区の用途地域は現行のままとしますが、容積率を 300% から 400% に見直すことで東京都と協議したいと考えています。

用途地域等は、指定基準に基づき東京都が決定します。用途地域を変更するためには、地区計画を同時に決定する必要があります。

区では、補助 81 号線から 20m の範囲は、震災時に市街地の大火を遮断する延焼遮断帯としての機能を強化・確保することを目的に、防災性の強化、高度利用を図ることから、容積率を 300%から 400%に見直すことで、東京都と協議したいと考えています。

## 容積率の制限

- 敷地面積に対する延べ面積の割合
- 道路幅員による制限があり住居系では前面道路幅員×40%、商業系では前面道路幅員×60%
- このいずれか小さい方の容積率を適用



(2) 補助 81 号線沿道地区の日影規制

「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」では、容積率を 400%以上とする地域は、原則として、日影規制はなくなります。ただし、沿道 20m を超えた日影規制のある地域に日影を落とす場合は、その地域の日影規制がかかります。

## 日影規制による建築制限

### ●日照環境の保持（日影による建築物の高さの制限）

### ●当地区の日影規制

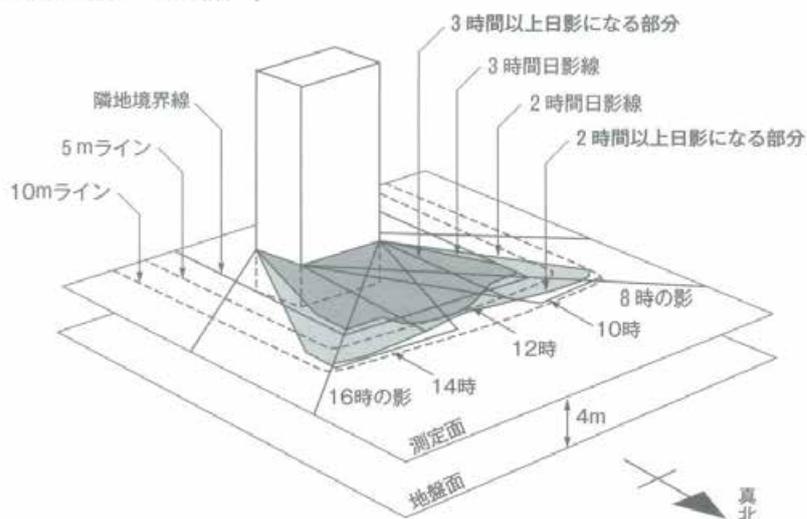
対象となる地域 (用途地域)	対象となる建築物	規制される日影時間		測定水平面
		5mライン	10mライン	
第一種住居地域	高さが10mを超える建築物	4時間	2.5時間	4m

※規制対象区域外であっても、高さが10mを超える建築物で、規制対象区域内に日影を生じさせる場合は、その規制対象区域内の規制を受けます。

- ◆規制日時…冬至の日の午前8時～午後4時の8時間にできる日影が規制対象となります。
- ◆規制範囲…敷地境界線からの水平距離が5mと10mの2つの線を設定し、それぞれの線を超える範囲において、規制時間以上の日影が生じないようにしなければなりません。
- ◆測定水平面…平均地盤面から高さ4m（概ね2階の窓の高さ）の水平位置で測定します。

### ●日影の規制の例

(第一種中高層住居専用地域で  
日影規制時間3-2の場合)



### (3) 補助 81 号線沿道地区の容積率の低減係数と道路斜線の勾配

補助 81 号線沿道地区の容積率の低減係数を 0.4 から 0.6 に、道路斜線の勾配を 1.25 から 1.5 に見直します。

区では、補助 81 号線から 20m の範囲は、沿道の敷地との建物規模のアンバランスをなくすために、補助 81 号線沿道地区の容積率の低減係数と道路斜線の勾配を、「0.4→0.6」と「1.25→1.5」に見直したいと考えています。

#### 【容積率の低減係数について】

容積率は、都市計画で定められた値のほかに、建築基準法に基づき、敷地に接する道路の幅が 12m 未満の場合は、その道路の幅によって決まります。通常、第一種住居地域で、敷地に接する道路が 5m の場合には、0.4(低減係数)を乗じて、200%(=5m×40%)が容積率の限度となります。この係数を 0.4 から 0.6 とすることで、300%(=5m×60%)まで建築可能となります。

#### 当地区周辺の容積率の制限

用途地域	指定容積率	前面道路幅員が 12m 未満の道路(※)
第一種住居地域 ・補助81号線沿道地区 ・補助81号線沿道北地区 ・雑司が谷公園北地区	300%	前面道路幅員に40%を乗じた数値と左の数値のいずれか小さい方
商業地域 ・首都高・日出通り地区 ・日出通り沿道地区	500% 600%	前面道路幅員に60%を乗じた数値と左の数値のいずれか小さい方

※(参考)前面道路幅員が5mの道路では…  
第一種住居地域で指定容積率が300%の場合  
 $5(m) \times 40\% = 200\%$   
 $300\% > 200\%$

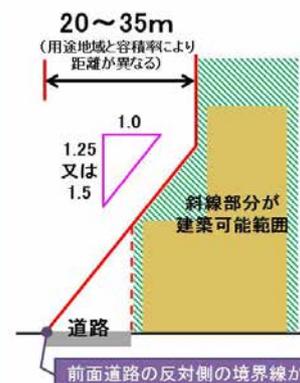
この場合の  
実際使用できる容積率は、  
**200%**  
となります。

#### 【道路斜線の勾配について】

道路斜線とは、建築物の敷地の接する前面道路の反対側の境界線から敷地側に向かって立ち上がる斜線によって建築物の高さの制限を行うものです。建築基準法では、通常、斜線の勾配は、住居系は「1.25」、商業系や工業系は「1.5」で定められています。

#### 前面道路による高さの制限(道路斜線)

- 道路や隣接地の日照、採光、通風等の住環境保護
- 勾配係数は、  
・住居系が1.25倍  
・その他が1.5倍
- セットバックした場合の緩和あり



## 6. その他

### (1) 既存の建築物について

この地区計画による制限が決定した場合でも、建物の新築や改築などを行わなければ、これらの規制はかかりません。  
また、既に建っている建物や塀等に制限を加えるものではありません。

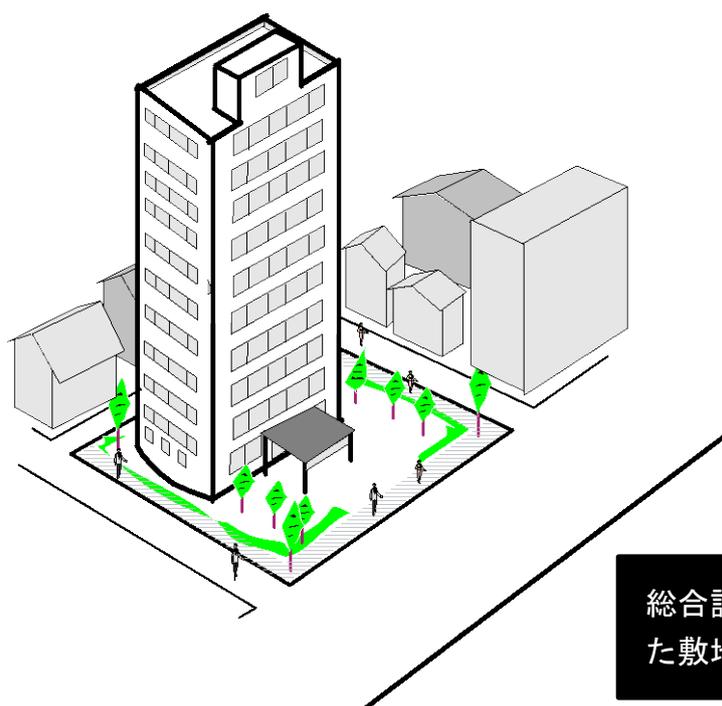
### (2) 総合設計について

本地区の地区計画では、総合設計制度を適用する建築物であっても、地区計画の内容に適合させる考えです。

(例) 総合設計制度を適用する場合でも、地区計画で定めた「高さの最高限度」を超えることはできません。

### 【総合設計制度について】

総合設計とは、一定規模以上の建築敷地について、土地の有効かつ合理的な利用と公共的空地(公開空地)の確保を図ることによって、市街地環境の整備改善に寄与する建築計画に対し、特定行政庁が、容積率、道路・隣地斜線制限及び絶対高さ制限を緩和する許可制度です。(建築基準法第59条の2)。



### III. 現況の制限と都市計画原案との対比表

地区計画の策定、用途地域等の見直しを検討するための原案を表にまとめました。

		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
				③		④		
		①	②	③-1	③-2	④-1	④-2	⑤
用途地域等の制限	用途地域	第一種住居地域		商業地域				第一種住居地域
	防火・準防火	防火地域						
	建ぺい率	60%	60%	80%				60%
	容積率	300% →400% (※1)	300%	600%	500%	600%	500%	300%
	容積率の低減係数	0.4 →0.6	0.4	0.6				0.4
	日影規制	4h-2.5h →なし	4h-2.5h	なし				4h-2.5h
	高度地区	第3種高度地区 (最低限高度地区 7m)		なし		なし (最低限高度地区 7m)		第3種高度地区 (最低限高度地区 7m)
	道路斜線の係数	1.25 →1.5	1.25	1.5				1.25
地区計画による制限	建築物の用途制限	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						
	建築物の高さの最高限度	25m	なし				16m	
	壁面の位置の制限	0.6m以上 (※2)	なし			0.6m以上 (※2)	なし	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	※2の場合で、壁面後退した区域には、門、フェンス、塀等の工作物の設置を禁止。						
	建築物の敷地面積の最低限度	65 m <sup>2</sup>						
	建築物等の形態・意匠の制限	あり(※3)						
	垣又は柵の構造の制限	あり(※4)						

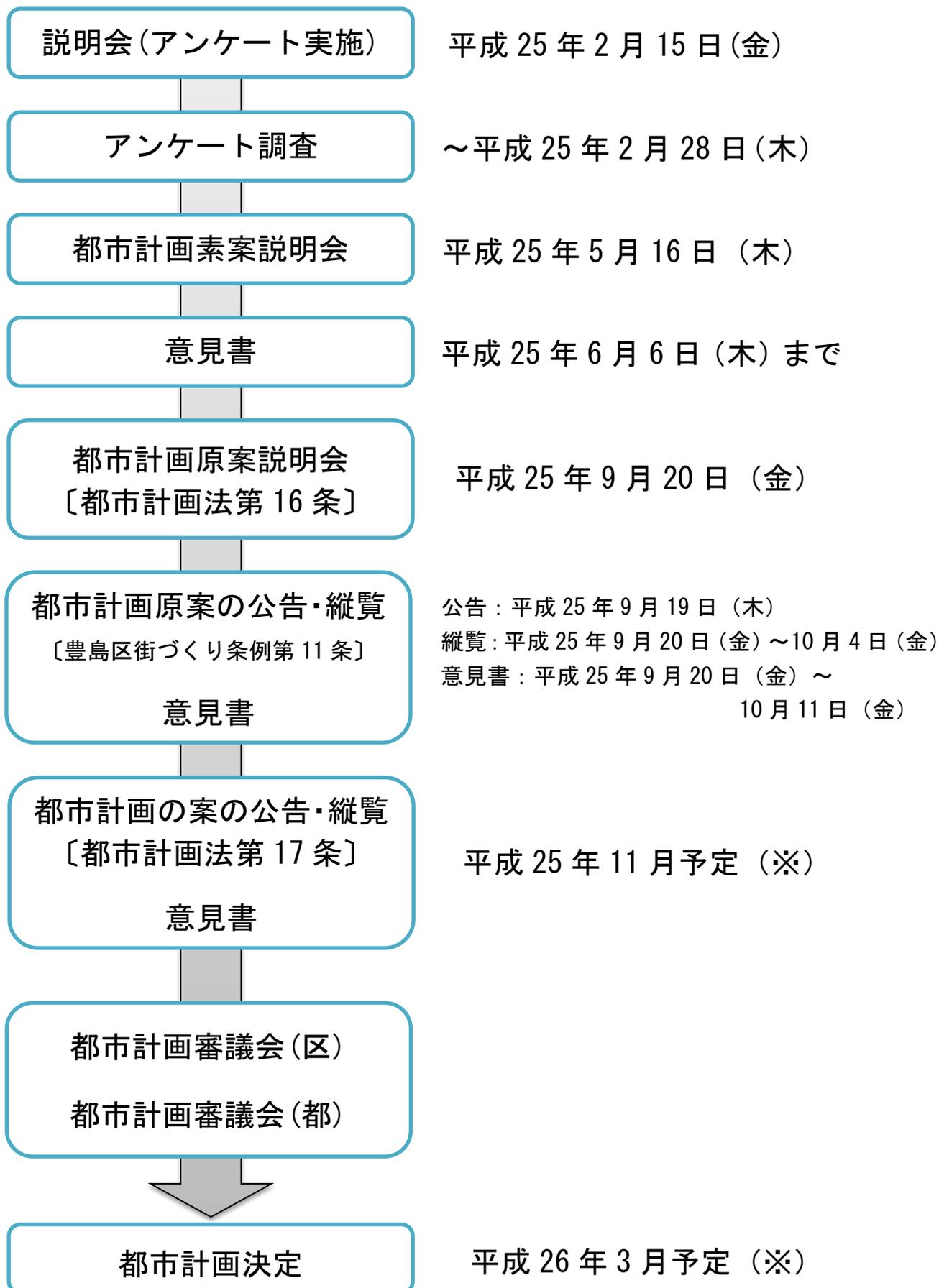
※1 見直すことで東京都と協議していきます。

※2 補助 81 号線に面した敷地で、敷地面積が 100 m<sup>2</sup>以上であり、かつ 1 階部分を店舗・飲食店・事務所等とする場合(敷地面積が 100 m<sup>2</sup>未満のものや、住宅用途は制限なし)

※3 全域で建築物の形態・意匠・色彩等の制限、建築設備の景観への配慮、広告物の光源の点滅、赤色光、露出したネオン管の禁止。屋上広告物の設置禁止(地区区分①、②、⑤のみ)。

※4 原則として、ブロック塀の禁止、生垣・フェンスの設置

## IV. 都市計画決定までのスケジュール



(※) 日程については変更の可能性があります。

## V. 寄せられたご意見について

### 1. 地区計画等の都市計画素案（平成 25 年 5 月 16 日説明会開催）につ

#### いての意見書の概要

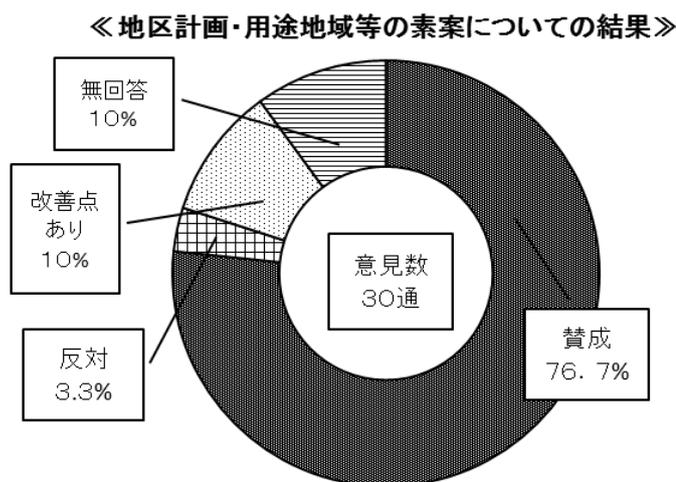
##### (1) 概要

- ①区 域：南池袋二丁目 41 番、42 番、南池袋四丁目 11～24 番
- ②対 象 者：調査区域内にお住まいの方、及び土地・建物をお持ちの方
- ③実施方法：直接配布、郵送
- ④実施期間：平成 25 年 4 月 25 日から 6 月 6 日（木）まで
- ⑤意見提出率：約 3.7%(意見 30 通 / 配布 799 通)

### 2. 都市計画素案に関する主な意見と区の方

#### (1) 素案についての結果

右のグラフは、意見 30 通を母数とした百分率を示します。賛成が 23 通、反対 1 通、改善点ありと無回答がそれぞれ 3 通でした。なお、反対は地区内に権利をお持ちでない 1 通です。



(2) 地区計画や用途地域の見直しに関連するご意見を要約して掲載します。

#### 1. 街づくりについてのご意見

- 霊園北地区は、緑豊かで家賃相場も低い現状で満足している。花屋などの古い街並みも素晴らしい。このような現状の良さを残す街づくりを進めてほしい。
- 東池袋駅周辺は家賃相場が安いことが、住みやすさや企業の入居に結びついている。古い商店やギャラリー、演劇場などの小施設もありこのような良さを変えないでほしい。個性がなく単調な道路や、ガラス張りの建物ばかりで、相場が上がり入居率が減少するような町にはしないでほしい。

### (区の考え方)

本地区は、池袋駅の徒歩圏内にあり、地下鉄東池袋駅や都電雑司ヶ谷駅があるなど交通至便な位置にあります。また古い歴史を持つ雑司ヶ谷霊園周辺の住宅地と日出通り沿道を中心とした商業・業務地の両面を併せ持ち、多様な機能が共存する市街地を形成してきました。一方で、木造住宅が密集していることに加え、狭あい道路が多く、住環境の改善や、災害時の消防活動、避難といった防災面で多くの課題を抱えています。こうした課題解決の一つとして、都市計画道路補助 81 号線の事業進捗及び特定整備路線としての選定に伴い、建替えや土地利用の変化が本格化するこの時期に併せて、地区計画を策定することとしました。

地区計画の策定に当たっては、都市計画マスタープランなど街づくりの上位計画とともに、住民の方々や地区外の地権者の方々への意向調査、懇談会でのご意見を踏まえ、補助 81 号線沿道の適正かつ合理的な土地利用と建物の不燃化を促進するとともに、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していきたいと考えています。

## 2. 建築物の用途制限についてのご意見

○「日の出通り沿道地区」でカラオケバーのような飲食店を禁止してほしい。

### (区の考え方)

地区計画の素案では、安心して住み続けられる快適なまちの形成を目標として、商業地域が指定されているエリアで建築物の用途を制限し、遊戯施設、性風俗関連施設、場外車券場等の新たな建築の禁止を提案しています。今後、地区計画を決定し、制限を実施していくためには、建築基準法による建築確認申請と連動させていくことになりますので、制限する用途には明確な定義が必要となります。

例えば、カラオケボックスは、小規模に区画された個室において客が専用装置により伴奏音楽に合わせて歌唱するサービスを提供する施設として建築基準法に定義されています。

しかし、「カラオケバーのような飲食店」という用途での明確な定義がありません。建築基準法に規定する「飲食店」の定義は、食堂、レストランからスナックなどのものまで幅広く含まれますので、一律に規制するのは困難な状況です。

本地区周辺で既に都市計画決定している「環状 5 の 1 号線周辺地区」や「東池袋四・五丁目地区」の地区計画でも、本地区の都市計画素案で提案した内容と同様の用途制限を規定していますので、本地区の特性とともに周辺地区とのバランスを考慮し、同様の規定を設けたいと考えています。

### 3. 建築物の高さの最高限度についてのご意見

- 「補助 81 号線沿道地区」と「日の出通り沿道地区」の高さの最高限度は 20mまでが良い。
- 現在、高層のマンションを区分所有しているが、今後このような高層のマンション建築が出来なくなるのか。

#### (区の考え方)

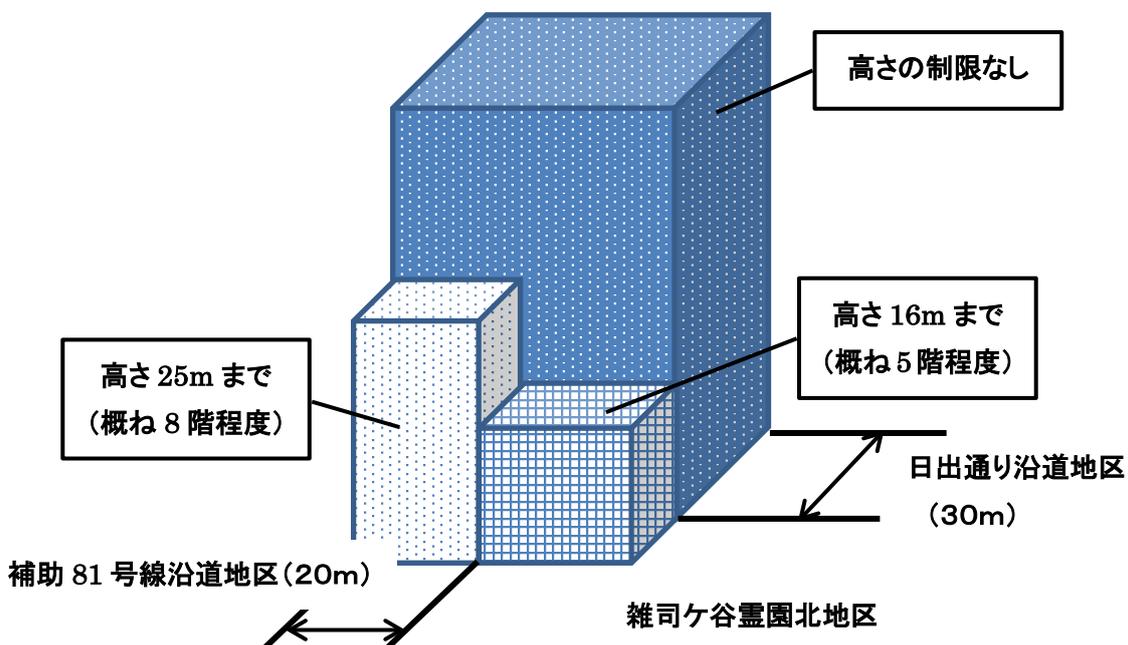
「補助 81 号線沿道地区」については、補助 81 号線が整備されると、幅員 25m の 81 号線に面した敷地では高い建築も可能になります。今回提案しているのは、容積率等が見直される利点を保ちつつ、極端に高い建物が建つことがないように、建ぺい率と容積率等のバランスからも適当な 25m の制限を設けました。

一方、「雑司ヶ谷霊園北地区」については、現在のところ道路幅員が最大で 5m 程度であるため、建ぺい率や容積率、また既存建物の関係などから 16m の制限を設けました。

「日出通り沿道地区」については、現在、商業地域で容積率は 500%又は 600%に指定されています。すでに土地の高度利用も可能となっている地区であることから、高さの制限を設けることは考えていません。

本地区の北側で既に都市計画決定している「東池袋 4・5 丁目地区地区計画」の日出通り沿道についても同様に高さの制限を設けていません。

なお、敷地が複数の地区にまたがる場合は、それぞれの地区で定められた数値が限度となります。例えば、日出通り沿道地区、補助 81 号線沿道地区、雑司ヶ谷霊園北地区の 3 つにまたがる場合は、日出通り沿道地区は高さの限度を定めていないため、81 号線沿道地区を 25m以下、霊園北地区を 16m以下とすれば支障ありません。参考として以下に図で示します。



#### 4. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限についてのご意見

○欧米のように、整った高さ、色彩、道(スカイツリーソラマチの街並)にしたい。

##### (区の考え方)

交通至便なところでありながら、古い歴史を持つ雑司ヶ谷霊園周辺の住宅地の性格を併せ持った本地区の環境を少しでも保全していくために、地区区分に応じて高さの最高限度を設定した街並みの創出や、色彩や色合いについては、周辺と調和した色調となるよう制限をかけていきたいと考えています。

#### 5. 総合設計についてのご意見

○建物の高層化は延焼遮断や高度利用に有利である。この地域の北側は高速道路で、ある程度高くて住民に迷惑がかかる状況ではない。「総合設計制度」の場合は高さ制限を適用除外にしてほしい。

##### (区の考え方)

延焼遮断帯機能については、幅員 25m の都市計画道路とともに、この両側 20m に設定する高さの最高限度 25m の耐火建築物群で構成する総幅員 65m の空間により効果を発揮できると考えています。

高さ制限については、用途地域や容積率、道路幅、土地利用の状況などといった地区特性とともに、都市計画マスタープランなどの上位計画を踏まえた結果、この地区においては、総合設計制度を活用した場合であっても今回提案するルールを守るようにしていきたいと考えています。

#### 6. 都市計画決定までの進め方についてのご意見

○地区計画については、地区の住民や権利者の半数以上の賛同を得てから都市計画審議会に提出すべきだ。回収率 10% 以下で「住民の総意となる」方針に疑問を感じる。アンケート集計数を見る限り住民(権利者)の意見が深まっているとは思えない。

○住民にどういうまちづくりをしたいのかのアンケートをとってから計画を作成すべき。説明会の出席者が少なすぎる。

○全面的に賛成である。早期に計画を進めてほしい。

##### (区の考え方)

豊島区は、補助 81 号線の事業認可の翌年である平成 18 年度にアンケートを実施し、平成 22 年度には意向調査及び街づくり説明会を実施したうえで、平成 23 年度に懇談会を行うなど、段階的に街づくりの検討を進めてきました。この過程で地区計画を街づくりの手法として選択し、平成 25 年 2 月には、地区計画の導入に向けた具体的な

ルールについての説明会及び意向調査、さらに、5月には地区計画等の都市計画素案についての説明会及び意見募集を実施したところです。

各段階での意向調査や説明会の開催に当たっては、区域内にお住まいの方へのポスティングとともに、地区外の権利者の方へは郵送によりお知らせをしています。意向調査については、ほかの地区の地区計画でも数%から20%程度の回答率となっており、本地区が特別に低くなっているわけではありませんが、区としては、ご意見の傾向を把握する目的で調査結果を扱っています。今後もわかりやすい説明に努めつつ、都市計画法の手続きに則りながら皆様のご意見を伺いつつ進めてまいります。

なお、今後の手続きとして、都市計画（原案）の説明会と公告・縦覧を行い、次に、都市計画（案）の公告・縦覧を行います。この各段階でご意見を伺い、いただいたご意見については、区の考え方を添えて都市計画審議会に報告します。このような手続きを経て、最後に都市計画審議会の議決を得て都市計画の決定をしていきます。

## 7. その他のご意見等

- 計画策定について感謝している。大部分は賛成。
- 都市計画に賛成。改善してほしい点はあまり良くわからない。
- 現在建築中の建築物が今回検討している地区計画の対象外になってしまうのであれば、地区が一体となったまちづくりは実現できない。直近の建築物も制限・制約を逃れることがないよう監視してほしい。
- 方向性は理解している。高齢者にとって素案と今後のスケジュールイメージが一致せず非常に難しい課題である。
- 早期に計画を決定し、迅速な計画実施を望んでいる。環境改善による、明るく活気ある街づくりを期待している。

なお、地区計画等の内容に直接関連しない下記のご意見につきましては、個人情報を除いて関係する機関へ内容をお伝えしました。

- 道路を車椅子が楽に通れるようにしてほしい。段差に気を配ってほしい。歩行者にも優しい道路にしてほしい。
- 雑司ヶ谷霊園北地区には野良猫が多く、猫に餌を与える人もおり付近に糞をするので困っている。何とかしてほしい。
- 救急の場合すみやかに搬送できる街づくり
- よりよい町にしてほしい。既存建築物のリフォーム、耐震化の時は建ぺい率・容積率等の規制を緩和してほしい。
- 減災対策もさることながら、治安の良い街づくりをお願いしたい。
- 道路幅を広げるような地区計画を実施するのであれば、特に生活者と無関係な通過交通への対処として「通過交通の流入防止策」を要望する。雑司ヶ谷霊園沿いの道路は「住民以外通行禁止」「道路への速度低減ブロックの設置」など、速やかな施策の導入を検討してほしい。

以上