

(4) 立教大学南地区地区計画の概要

「立教大学南地区」は、古い歴史を持つ立教大学の南側に隣接した閑静な住宅地と、日用品の販売を主とする商店街が共存するまちです。当地区では都市計画道路補助172号線の事業の進展に伴い、今後、建物や土地利用更新の活発化が予想されます。こうした機会をとらえて、「立教大学南地区」で、地区計画制度(街並み誘導型地区計画)を適用しています。これにより、池袋副都心に隣接する地域としての利便性の高い商業・業務地と閑静な住宅地との調和のとれたまちづくりを誘導するとともに、立教大学の歴史と景観を核とした良好な街並みの形成をめざします。

① 名称・位置及び面積

名称 : 立教大学南地区地区計画(区決定 平成 15.1.31. 告示第 18 号)

種類 : 街並み誘導型地区計画

位置 : 西池袋三丁目、四丁目各地内 面積 : 16.5ha

同時決定 : 1) 用途地域の変更(都決定 告示第 73 号)

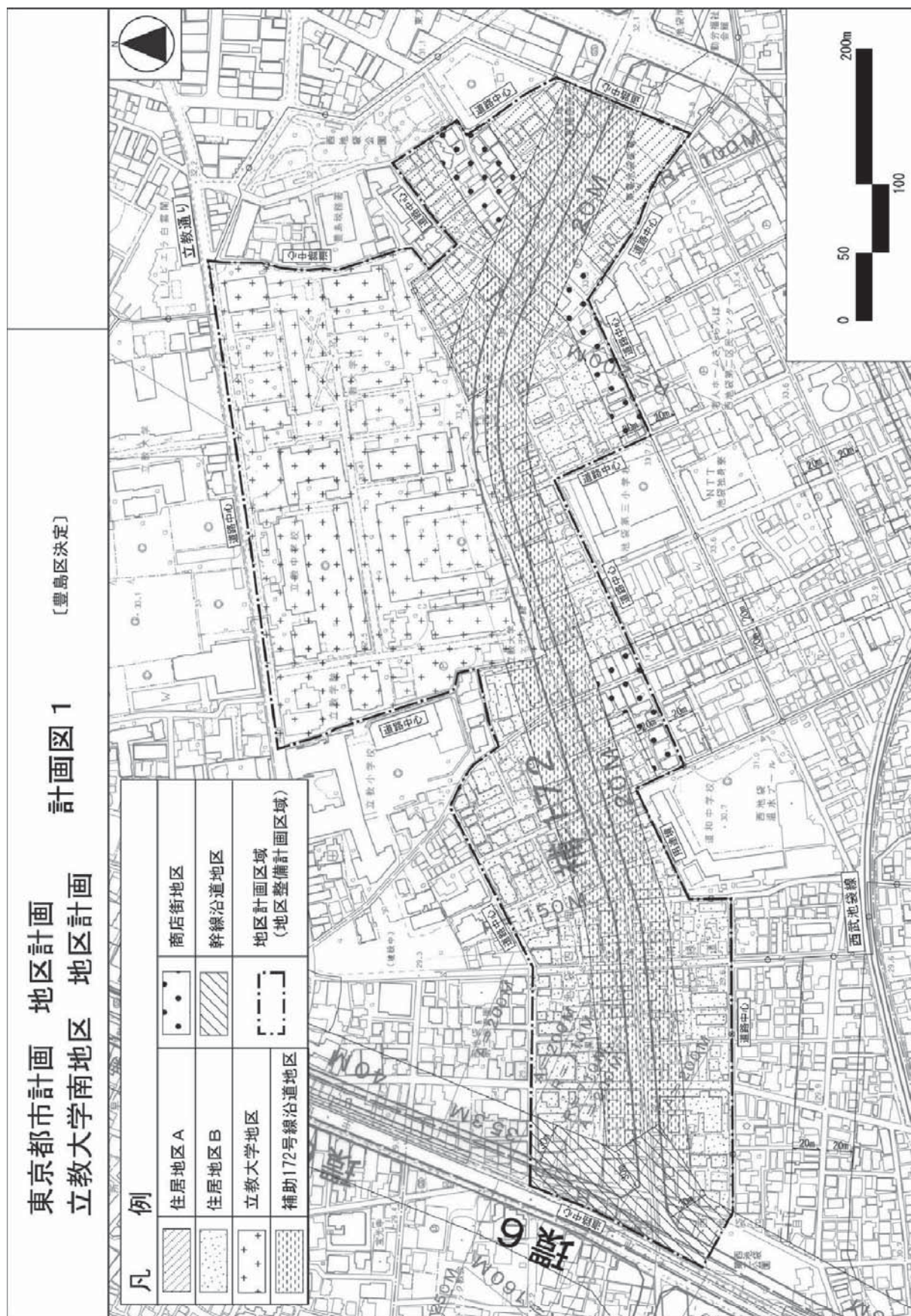
2) 文教地区の変更(区決定 告示第 19 号)

② 建築物に関する事項

図表2-1-14 立教大学南地区地区計画の主な規制・緩和内容

地区区分	名称	補助172号線沿道地区	幹線沿道地区	商店街地区	住居地区A	住居地区B	立教大学地区	
	面積	4.8ha	0.9ha	0.6ha	1.1ha	3.7ha	5.4ha	
主な規制内容	建築物等の用途の制限	谷端川を中心以西の区域については、風俗営業等の建物を建築することはできない。	風俗営業等の建物を建築することはできない。	-	-	-	-	
	容積率の最高限度	(W+1.2)×6/10 又は、指定容積率のうち小さい方の数値。 (W: 建築基準法上の道路幅員m)			(W+1.2)×4/10 又は、指定容積率のうち小さい方の数値。 (W: 建築基準法上の道路幅員m)		-	
	建築物の高さの最高限度	21m	21m ただし、環状6号線又は補助172号線を前面道路とする敷地は、制限なし	15m	12m ただし、幅員が5m以上の道路又は区画道路第3号を前面道路とする敷地は15m	12m ただし、幅員が5m以上の道路を前面道路とする敷地は15m	-	
	建築物の敷地面積の最低限度	65㎡(敷地を分割する場合のみ)						-
	壁面の位置の制限	計画図-2に示すとおり						-
	壁面後退した部分の工作物の設置の制限	壁面の位置が定められた敷地では、一部敷地を除き、門、フェンス、自動販売機等移動可能な工作物は設置できない。						-
	建築物等の形態又は意匠の制限	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。 建物屋上へは、広告塔・広告板を設置できない。 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使用できない。						-
垣又は柵の構造の制限	道路に面して垣又は柵をつくる場合は、生垣又は緑化したフェンスとし、ブロック塀等は設置できない。						-	
主な緩和内容	壁面の位置の制限が定められた敷地において、地区計画の規制内容を守ることにより次の緩和が受けられる。 ①道路斜線制限が適用除外。 ②前面道路幅員による容積率制限が緩和され、規制内容で定めた容積率の最高限度が適用される。 また、「立教大学地区」を除き、街並み誘導型地区計画の決定により、東京都日影規制条例による規制がなくなる。						-	

図表2-1-15 立教大学南地区地区計画 計画図1



図表2-1-16 立教大学南地区地区計画 計画図2

