

## (5) 環状5の1号線周辺地区地区計画の概要

都市計画道路環状5の1号線とその周辺に位置する「環状5の1号線周辺地区」は、雑司が谷から鬼子母神に通じる都電荒川線を中央とし、由緒ある寺院や閑静な住宅地からなる地区です。

今後、当地区では地下鉄13号線(副都心線～平成20年6月開通)の駅の開設や環状5の1号線の整備に伴い、沿道を中心に土地利用の変化が予想されます。

こうした時期を迎え、本地区区計画では環状5の1号線を延焼遮断帯とし、隣接の避難場所である雑司が谷霊園との防災上の機能強化とともに、沿道の街並みと落ち着きのある周辺の住環境との調和が図られた市街地形成を目標とします。

### ① 名称・位置及び面積

名 称：環状5の1号線周辺地区地区計画(区決定平成15.11.6. 告示第228号)

種 類：一般型地区計画

位 置：南池袋三・四丁目及び  
雑司が谷二・三丁目各地内

面 積：10.3ha

同時決定：1) 用途地域の変更(都決定告示第1205号)

2) 防火地域及び準防火地域の変更(区決定告示第230号)

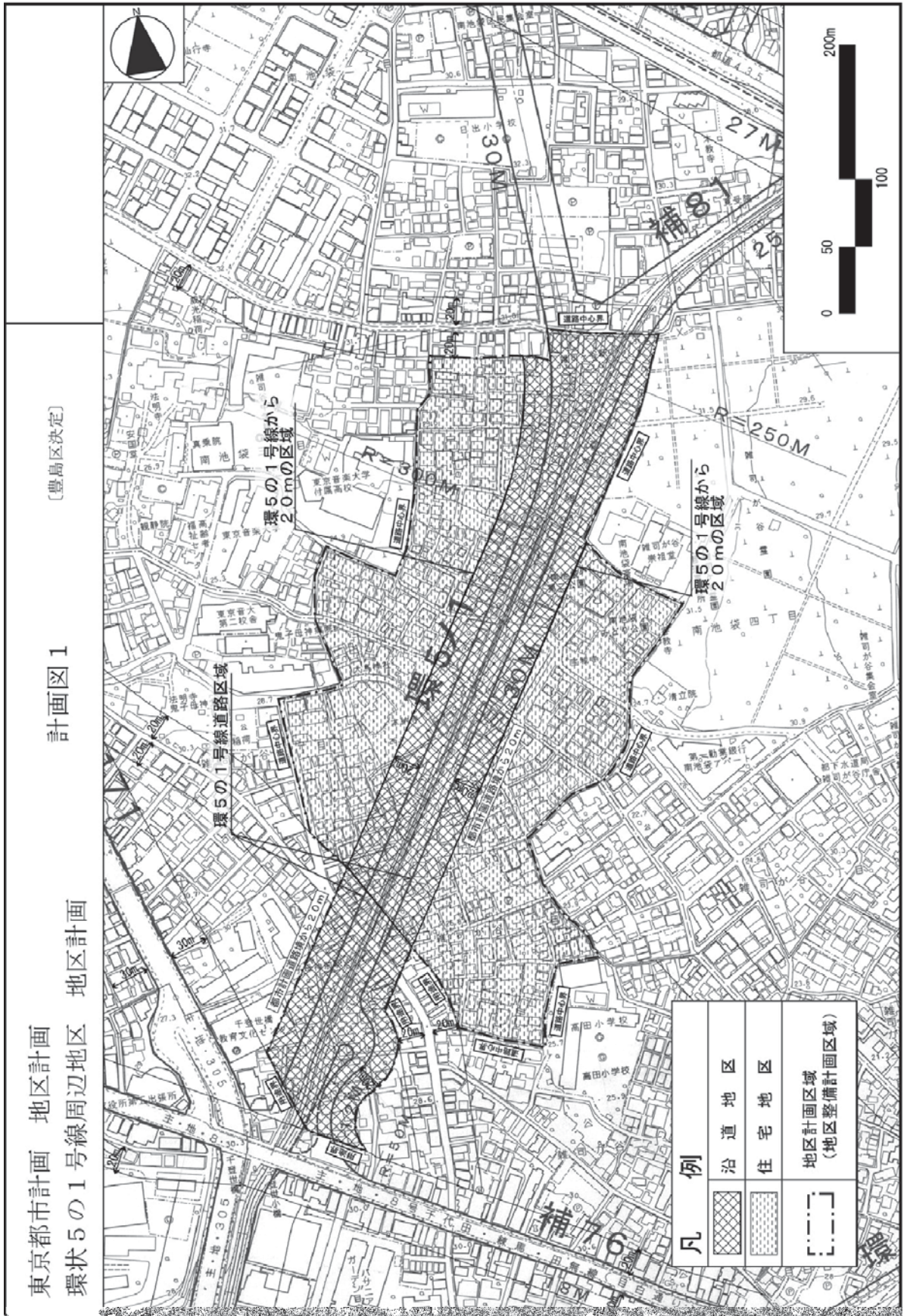
3) 住居地域内の道路斜線制限勾配を1.5倍、前面道路幅員による容積率の低減係数を0.6に定めた区域(図表2-1-20参照)(区決定告示第229号)

### ② 建築物に関する事項

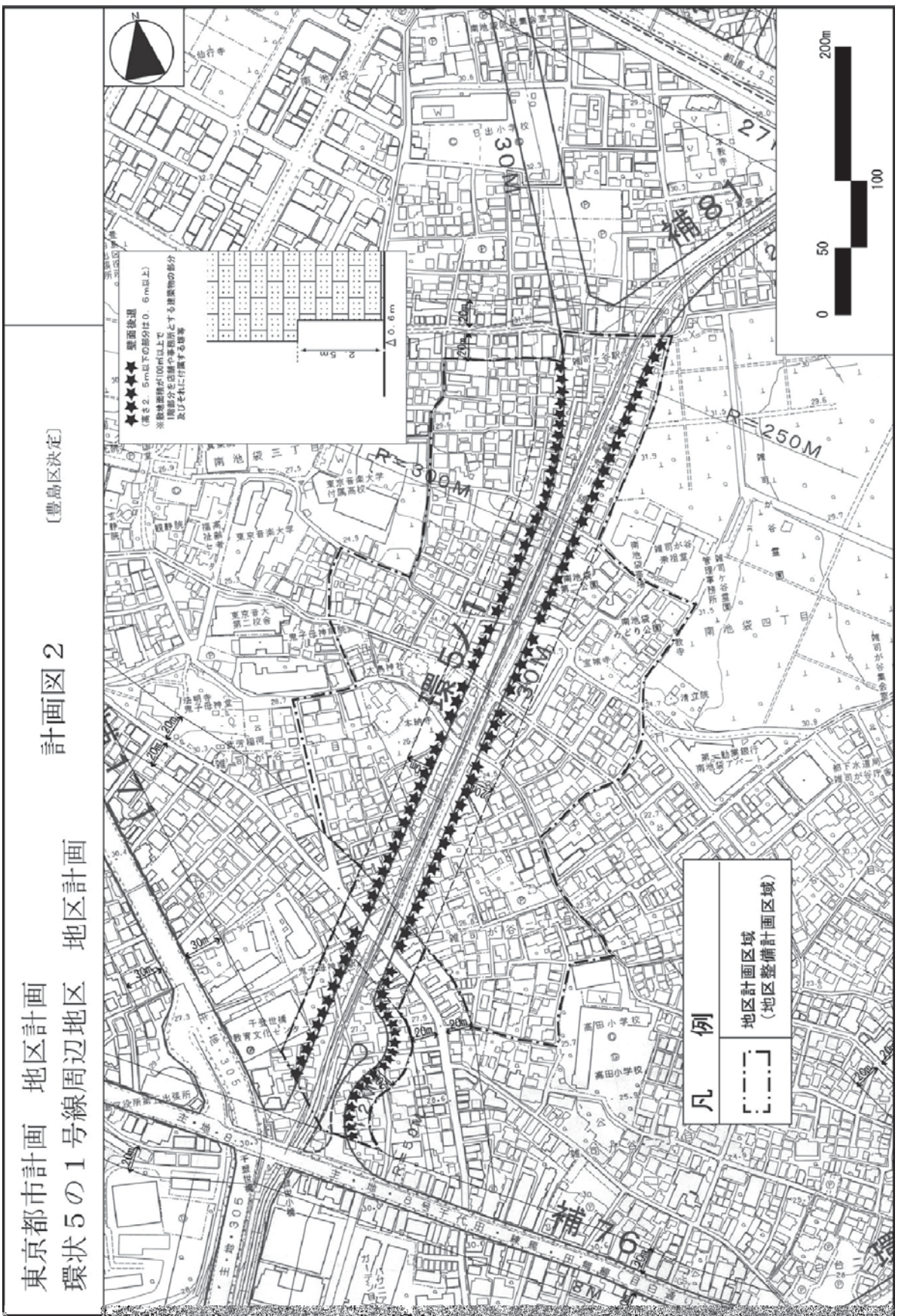
図表 2-1-17 環状5の1号線周辺地区地区計画の主な規制・制限内容

地区区分	名称	沿道地区	住宅地区
		面積	4.5ha
主 な 規 制 内 容	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(イ)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、門、フェンス、塀等は設置できない。	
	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。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。 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を原則とする。		

図表2-1-18 環状5の1号線周辺地区地区計画 計画図1



図表2-1-19 環状5の1号線周辺地区地区計画 計画図2



図表2-1-20 環状5の1号線周辺地区 容積率制限の低減係数と道路斜線制限の勾配を別に定める区域図

