

(6) 補助173号線周辺地区地区計画の概要

当地区は、池袋周辺の土地区画整理事業施行区域と環状6号線の上に位置し、池袋三業地や近隣商店街並びに中低層の住宅地が共存する市街地を形成しています。今後は、池袋副都心と環状6号線を結ぶ都市計画道路補助173号線の事業進捗に伴い、沿道を中心に建物の更新の活発化が予想されています。

このような時期を迎え、補助173号線の整備と一体となった沿道の適正かつ合理的な土地利用を進めるとともに、池袋三業地や周辺の住宅地と商店街が調和した良好な景観形成を図り、便利さと住みやすさを備えた安全な市街地の形成を目標としています。

① 名称・位置及び面積

名称：補助173号線周辺地区地区計画(区決定 平成17.1.19. 告示第112号)
(変更平成19.1.19. 告示第15号)

種類：一般型地区計画 一部誘導容積型地区計画

位置：池袋二丁目及び池袋三丁目各地区内 面積：12.3ha

同時決定：1) 用途地域の変更(都決定 告示第30号)

2) 防火地域及び準防火地域の変更(区決定 告示第113号)

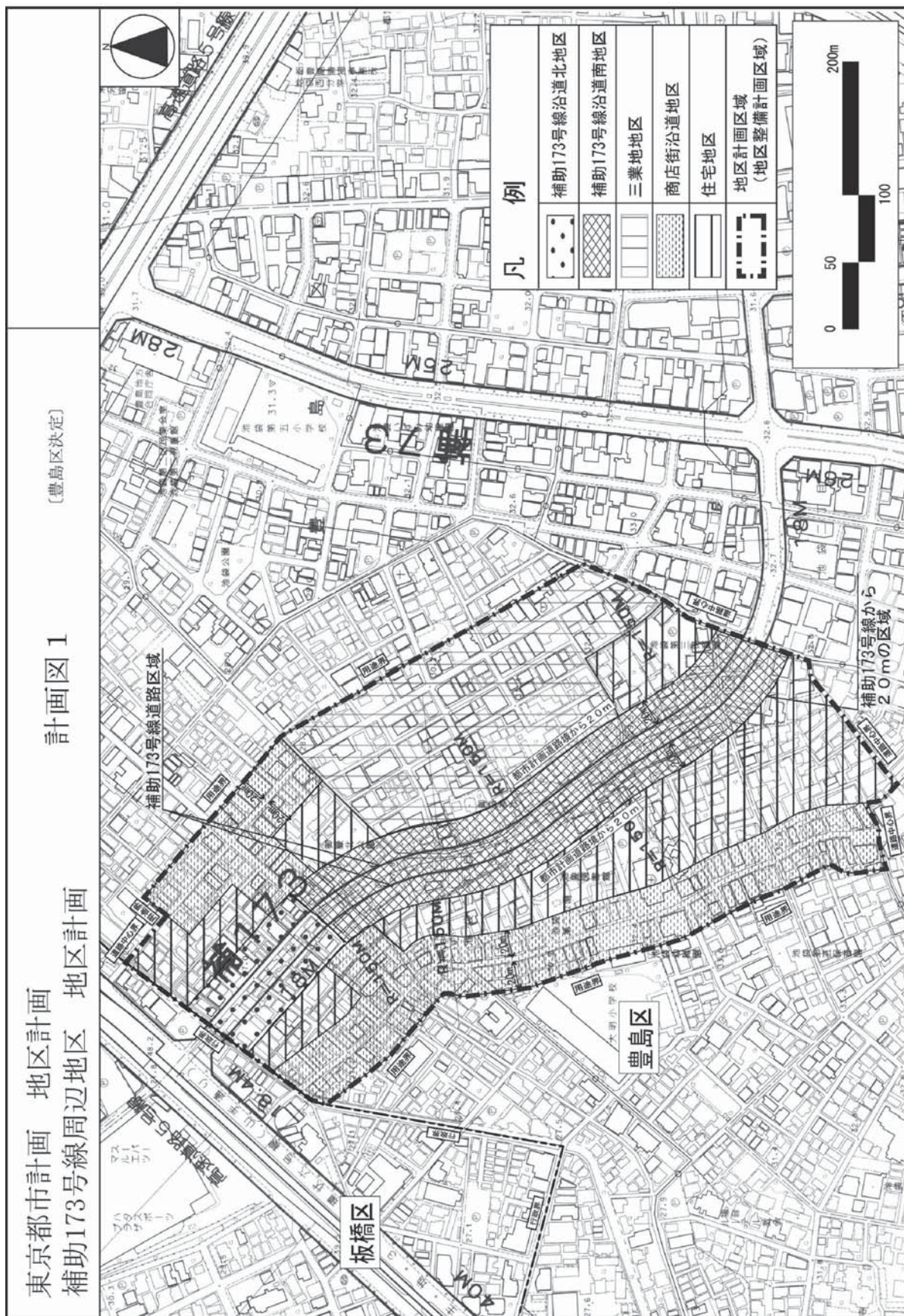
3) 補助173号線から20mの範囲の第一種住居地域内の前面道路幅員による容積率の低減係数を0.6倍及び、道路斜線制限の勾配を1.5倍に定めた区域(図表2-1-25参照)(区決定 告示第7号)

② 建築物に関する事項

図表2-1-21 補助173号線周辺地区地区計画の主な規制・制限内容

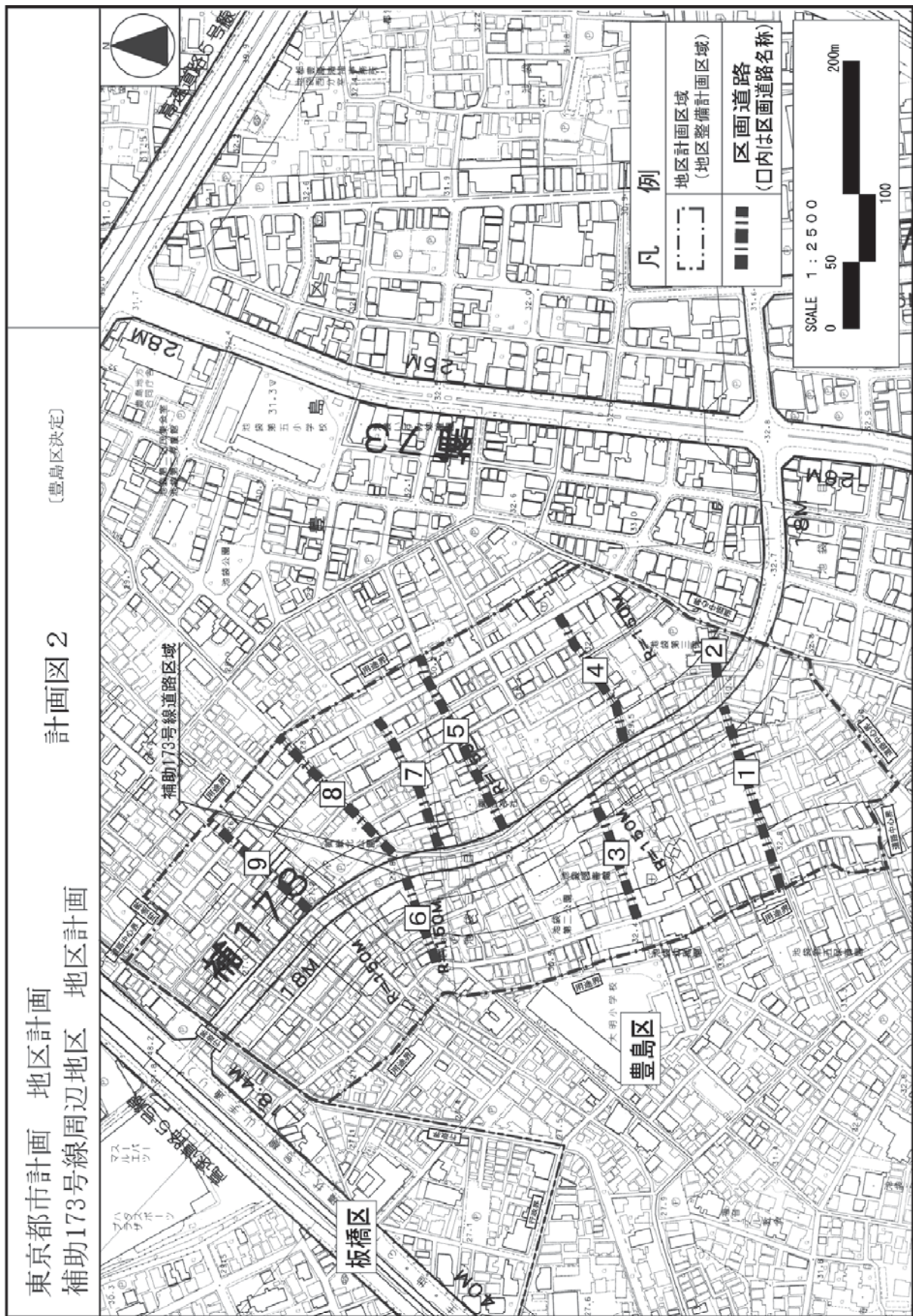
地区区分	名称	補助173号線沿道北地区	補助173号線沿道南地区	三業地地区	商店街沿道地区	住宅地区
	面積	0.6ha	2.2ha	2.8ha	3.1ha	3.6ha
主な規制内容	建築物等の用途の制限	一住戸の専用面積が29平方メートル未満の住戸を30戸以上有する共同住宅又は長屋その他これらと同等の機能を有する寄宿舎及び寮(その他の用途を併用するものを含む)の用に供する建物は建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については適用しない。 1. 国又は地方公共団体が特定の政策目的のために建築するもの 2. 区の特定の政策に基づく建築物で区長が必要であると認めたもの 近隣商業地域及び商業地域が指定されている地域においては以下の建築物は建築してはならない。 1. ゲームセンター、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場の用に供するもの。 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項から同条第10項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの。				
	建築物の高さの最高限度	22m			19m	16m
	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-3に示すとおり			-	
	壁面後退した部分の工作物の設置の制限	計画図-3に示す壁面の後退を要する区域では、門、フェンス、塀等の工作物は設置してはならない。			-	
	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・広告板を設置してはならない。 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してはならない。ただし、区長が案内板等で公益上必要と認めたものについてはこの限りではない。				
垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、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。					

図表 2-1-22 補助 173 号線周辺地区地区計画 計画図 1



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都府内1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 16都市基交第162号、平成16年7月28日 (承認番号) 16都市基交第282号、平成16年7月27日

図表2-1-23 補助173号線周辺地区地区計画 計画図2



図表 2-1-25 補助 173 号線周辺地区地区計画 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

