

用途地域等の見直し・地区計画の策定等の考え方について

(1)補助81号線沿道地区(補助81号線から概ね30mの地区)

	検討案	意向調査(平成18年9月実施)結果 ※()内は地権者の回答の割合
用途地域・容積率等の見直し	第一種住居地域→近隣商業地域 容積率300%→400% 準防火地域→防火地域 第三種高度地区→高度地区指定なし	問. 容積率300%→400%、準防火地域→防火地域に見直すことについて 賛成: 60%(62%) 現在のまま: 28%(27%) その他: 5%(5%)、無回答: 7%(6%)
用途の制限	店舗型性風俗特殊営業、 勝馬投票券販売所、 パチンコ店、マージャン店、 ゲームセンター、 カラオケボックス等の禁止	問. 制限したい用途について(複数回答可) 性風俗関連店舗: 83%(84%) パチンコ店・マージャン店: 77%(79%) ゲームセンター: 72%(75%) 制限不要: 6%(5%) その他: 4%(5%) 無回答: 9%(8%)
敷地面積の最低限度	65㎡ ・地区計画決定前から65㎡未満で使用している敷地については、さらに敷地を分割しなければ建築可能。 ・地区計画決定後、公共施設の用地として提供したことにより65㎡未満となる敷地については建築可能	問. 65㎡とすることについて〔全地区対象の設問〕 賛成: 72%(75%) 制限不要: 16%(15%) その他の数値: 4%(3%) 無回答: 8%(7%)

壁面の位置の制限	補助81号線に面して一定規模以上の店舗等を建築する場合、81号線の境界から一階部分を60cm後退	問. 一定規模以上の店舗等を建築する場合、81号線の境界から一階部分を60cm後退することについて 賛成: 74%(75%) 制限不要: 14%(13%) その他: 5%(5%)、無回答: 7%(7%)
高さの最高限度	25m (ただし、敷地の共同化を誘導するため、総合設計、市街地再開発事業、防災街区整備事業、都心共同住宅供給事業により歩道状空地や広場状空地等を整備し、地域の防災性の向上に寄与する場合は25mを超えて建築することができる。)	問. 8階(25m)程度にすることについて 賛成: 54%(54%) もっと低く: 23%(23%) もっと高く: 4%(4%) 制限不要: 10%(9%) その他: 4%(5%)、無回答: 5%(5%)
高さの最低限度	補助81号線に面する敷地に導入	問. 7mにすることについて 賛成: 52%(52%) もっと低く: 9%(9%) もっと高く: 5%(5%) 制限不要: 20%(20%) その他: 7%(7%)、無回答: 7%(7%)
形態又は色彩その他の意匠の制限	・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 ・屋上広告塔の制限、広告物について光源の点滅・赤色光、露出したネオン管の使用の禁止	問. 外壁の色彩や屋上広告塔等の制限について 〔全地区対象の設問〕 賛成: 83%(84%) 制限不要: 9%(8%) その他: 3%(3%) 無回答: 5%(5%)
垣又は柵の構造の制限	道路に面する部分の塀は、生垣又はフェンス等	問. 道路に面する部分の塀は生垣又はフェンス等とすることについて 〔全地区対象の設問〕 賛成: 80%(80%) 制限不要: 12%(12%) その他: 3%(3%) 無回答: 5%(5%)

(2) 幹線道路沿道地区(日の出通り・春日通りから30m、現在商業地域の地区)

	検討案	意向調査(平成18年9月実施)結果 ()内は地権者の回答の割合
高さの最高限度	設定しない	

- ・用途の制限
 - ・敷地面積の最低限度
 - ・壁面の位置の制限
 - ・高さの最低限度
 - ・形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ・垣又は柵の構造の制限
- については補助81号線沿道地区に同じ。

(3) その他の地区

	検討案	意向調査(平成18年9月実施)結果 ()内は地権者の回答の割合
用途地域・容積率等の 見直し	補助175号線沿道地区(補助175号線から20mの地区) 第一種住居地域 建ぺい率60% 80% 容積率300% 400% 準防火地域 防火地域 第三種高度地区 高度地区指定なし	
壁面の位置の制限	補助175号線に面して一定規模以上の店舗等を建築する場合、175号線の境界から一階部分を60cm後退	
高さの最高限度	前面道路幅員等に応じて高さ制限を導入 (ただし、敷地の共同化を誘導するため、総合設計、市街地再開発事業、防災街区整備事業、都心共同住宅供給事業により歩道状空地や広場状空地等を整備し、地域の防災性の向上に寄与する場合は制限を超えて建築することができる。)	問. 東池袋4丁目地区の望ましい将来の街並みは 〔幹線沿道地区も対象とした設問〕 1～3階建て:39%(37%) 4～6階建て:21%(24%) 7～15階建て:22%(24%) それ以上: 6%(6%) その他: 6%(4%)、無回答:6%(5%) 問. 東池袋5丁目地区の望ましい将来の街並みは 〔幹線沿道地区も対象とした設問〕 1～3階建て:52%(55%) 4～6階建て:27%(26%) 7～15階建て:10%(9%) それ以上: 2%(2%) その他: 6%(5%)、無回答:3%(3%)

- ・用途の制限
 - ・敷地面積の最低限度
 - ・形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ・垣又は柵の構造の制限
 - ・高さの最低限度については設定しない。
- については補助81号線沿道地区に同じ。

<p>新たな防火規制 の導入</p>	<p>全域で導入 (住居地域では道路斜線の緩和 1.25 1.5)</p>	<p>問. 新たな防火規制を導入することについて 〔全地区対象の設問〕 賛成: 75%(74%) 制限不要: 13%(13%) その他: 3%(3%) 無回答: 9%(10%)</p>
------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------