

補助173号線 周辺地区地区計画 のあらまし

(決定：平成17年1月19日)

(変更：平成19年1月19日)

都市計画道路補助173号線の周辺は、歴史的風情を残す御嶽神社や池袋三業地とともに、便利で身近な商店街や住宅地などから形成されています。

区では、補助173号線沿道を中心とする建替えの増加など、周辺を含めた街並みの変化が予測される時期を捉え、平成17年1月19日に地区計画（一部の区間のみ誘導容積型地区計画）を決定しました。

その後、誘導容積型を一般型とする地区計画の変更を平成19年1月19日に決定しました。

この地区計画は、沿道の適正な土地利用を進めるとともに、各地区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指します。

地区計画区域



補助173号線周辺地区地区計画は、右地図一点鎖線の区域です。

地区計画と同時に災害に強いまちを目指して、補助173号線の道路境界から20mの範囲を防火地域に指定しました。

補助173号線から20mの区域の第一種住居地域の容積率制限の低減係数、道路斜線制限の勾配の係数も見直しました。

補助173号線から20mの区域の第一種住居地域の建ぺい率・容積率等を見直しました。

地区計画の区域・・・池袋2丁目30・32番の一部、33番 池袋3丁目26番の一部、27～29番、30・34・35番の一部、36～59番、60・62・63・66・67・68・69・70の一部

凡例

	地区計画範囲
	地区区分境界
	町丁目境界
	街区境界

この計画は、地元の方々からなる補助173号線周辺地区まちづくり協議会の検討や区長への提言が基礎となっています。

地区計画区域内での建替え等の際は、区にご相談を下さい

● 具体的な建物の設計や塀や看板などの計画や工事を始める前に、地区計画の内容のご相談をお願いします。

● 地区計画にはさまざまな内容があり、みなさんの個別の条件にそって考える必要があります。

次の場合は、相談を！

- 敷地を分割する
- 建物を新築・増築・改築する
- 建物の用途を変える
- 建物の形やデザインを変える
- 道路に面する部分に塀などを築造する
- 広告看板や屋上看板を設置する・・・ など

豊島区 都市整備部 都市計画課

TEL: 03(3981)2462

FAX: 03(5950)0803

これらの制限は建て替えなど工事の際に適用されます。工事などをしない場合は、制限されません。

**地区計画区域
内の制限内容**

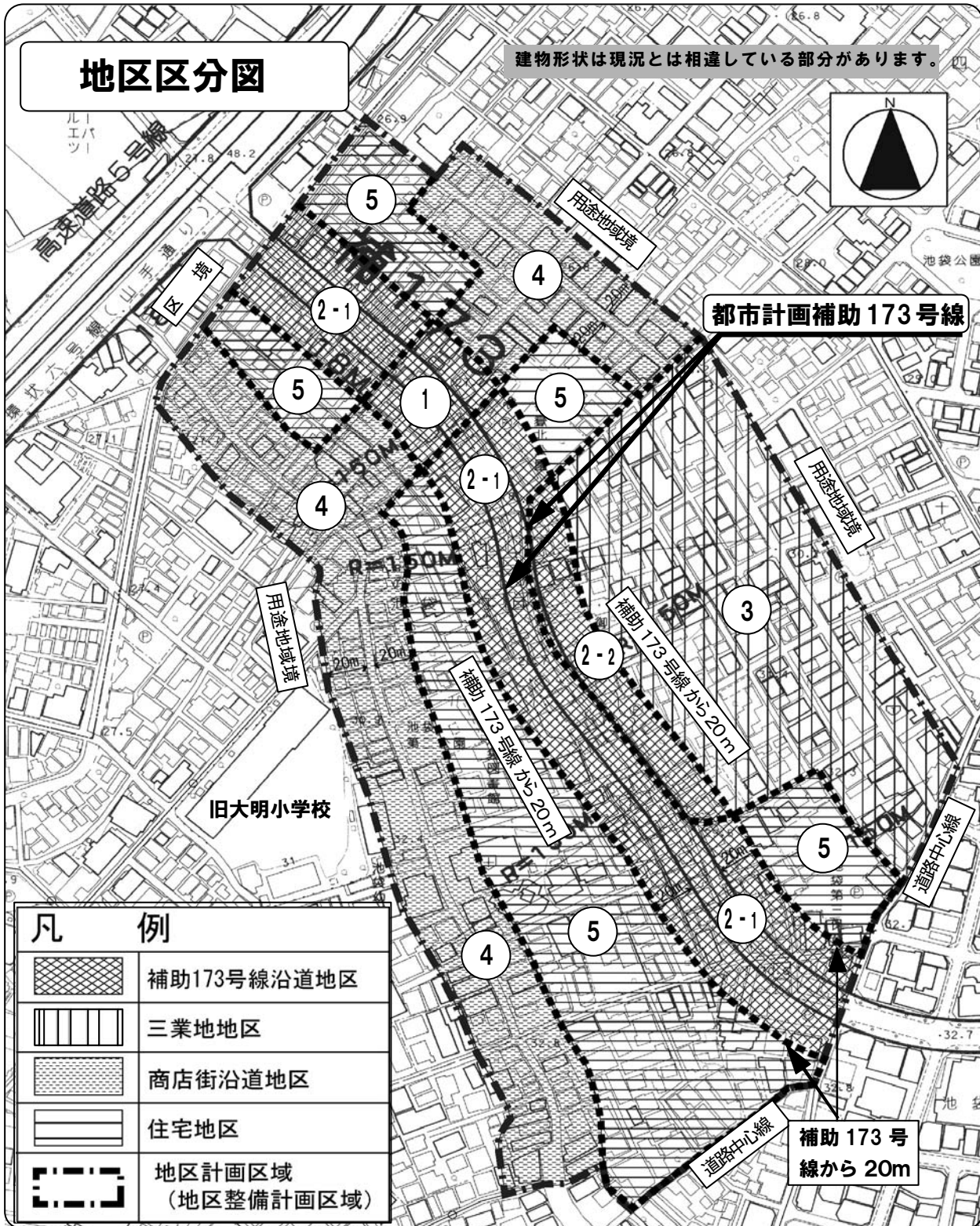
◆地区計画の図書の全文や用途地域については、豊島区役所ホームページの都市計画街づくり情報
<http://www.city.toshima.tokyo.jp/toshikeikaku/index.html> からご覧頂けます。

項目	地区区分		補助173号線沿道地区	三業地地区	商店街沿道地区	住宅地区	
	地区区分図内番号		①	②-1	②-2	③	④
用途地域等の内容	用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域	商業地域		近隣商業地域	第一種住居地域
	防火・準防火地域	防火地域			準防火地域		
	建ぺい率	80%				60%	
	指定容積率	400%				300%	
	日影制限	なし				5時間-3時間 測定面 4m	4時間-2.5時間 測定面 4m
	高度地区	第3種高度		なし		第3種高度	
	容積率の低減係数	0.6				0.4	
	道路斜線の係数	1.5				1.25	
地区計画の内容	建築物の用途の制限	<p>1. 一住戸の専用面積が29㎡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舍及び寮(その他の用途を併用するものを含む)の用に供する建築物は禁止します。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ません。</p> <p>ア. 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</p> <p>イ. 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</p> <p>2. 近隣商業地域及び商業地域が指定されている地域では以下の建築物は建築出来ません。</p> <p>ア. ゲームセンター、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場の用に供するもの</p> <p>イ. 風俗営業等の規制及び業務の適性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特殊営業の用に供するもの</p>					
	高さの最高限度※1	22m			19m	16m	
	敷地面積の最低限度	65㎡ [平成17年1月19日以降に敷地を分割する場合のみ適用されます]					
	壁面の位置の制限	補助173号線に接する敷地で、173号線の部分の土地を除く敷地面積が100㎡以上であり、173号線からみて1階を店舗や事務所などとする場合は、補助173号線の道路路面から高さ2.5m以下の部分を173号線の道路境界から0.6m以上の壁面の後退を要します。また、この壁面の位置の制限がある部分は、門・フェンス・塀等の工作物は設置できません。					
	建築物などの形態や意匠	<p>建築物等は周辺と調和した落ち着いた落ち着いた色彩にします。</p> <p>屋上の広告塔・広告板は禁止します。建築設備類は目隠しなどの工夫を要します。</p> <p>袖看板などの光源の点滅・赤色光・露出したネオン管は使用できません。</p>					
垣又は柵の構造	<p>道路に面する部分に、塀等をつくる場合はブロック塀等ではなく、生垣やフェンスなどにします。基礎部分は敷地地盤面から40cm以下を原則とします。</p> <p>(塀の構造や敷地の形状等により緩和できる場合があります)</p>						
<p>※1 階段室、昇降機塔等の屋上部分において、高さ5m以下かつ建築面積の8分の1以内のものについては、高さに入算されません。総合設計制度(建築基準法第59条の2)を適用する場合についても、「高さの最高限度」を超えることはできません。</p>							

用途地域：決定告示 平成17年1月19日 都告示第30号 地区計画：決定告示 同日 区告示第4号
 防火地域及び準防火地域：決定告示 同日 区告示第5号
 容積率の低減係数及び道路斜線制限の勾配を別に定める区域の指定：同日 区告示第7号
 地区計画の変更：決定告示 平成19年1月19日 区告示第15号

地区区分図

建物形状は現況とは相違している部分があります。



凡 例	
	補助173号線沿道地区
	三業地地区
	商店街沿道地区
	住宅地区
	地区計画区域 (地区整備計画区域)

地区計画決定に併せて右の様に
見直しています

- ★建ぺい率を 60% → 80% (2-1) の区域
- ★準防火地域を防火地域に (1) (2-1) の区域
- ★指定容積率を 300% → 400% (1) (2-1) の区域
- ★日影制限を『なし』に (1) (2-1) の区域
- ★道路斜線制限の係数を 1.25 → 1.5 (2-1) の区域
- ★容積率の低減係数を 0.4 → 0.6 (2-1) の区域

地区計画の 届出書類

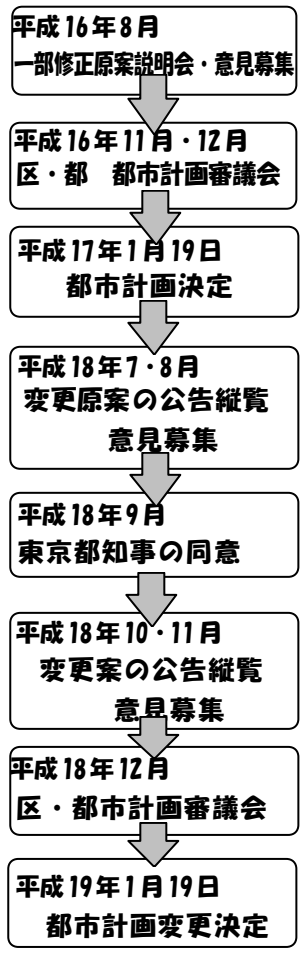
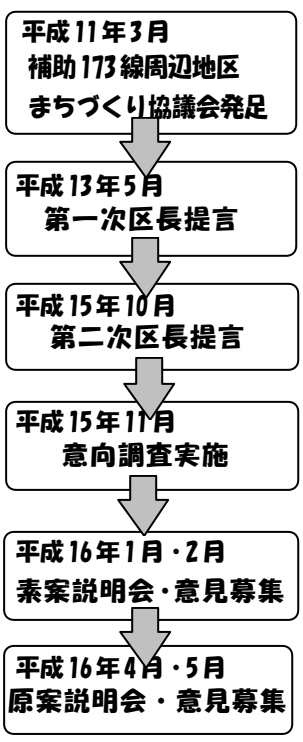
地区計画の届け出は、工事の着工または確認申請の30日以上前をお願いします。
届け出及び内容の変更を要する場合は、以下の書類を添えて都市計画課まで提出して
下さい。・都市計画法第58条の2第1項

届け出が必要な主な行為	届け出書類 (正・副1部) ・都市計画法施行規則第43条の9
建築物・工作物の新築・増築・改築・移転・用途変更・大規模な修繕・大規模な模様替えなどで確認申請を要する行為。	<ul style="list-style-type: none"> ・配置図 1 / 100 以上 ・立面図 1 / 100 以上 (2面以上) ・着色をお願いします。 ・各階平面図 (1 / 100 以上)
土地の区画形質の変更 (敷地の分割など) 都市計画法第29条に基づく開発許可を要する場合は除きます。	<ul style="list-style-type: none"> ・区域図 1 / 1000 以上 ・設計図 1 / 100 以上
建物の形態または意匠の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・配置図 1 / 100 以上 ・立面図 1 / 100 以上 (2面以上) ・着色をお願いします
建物の用途変更 (地区計画による用途の制限がある地区) 屋外広告物条例の届け出が必要な広告物 その他、屋上広告物や道路に面する門や塀などの築造 ※ ご相談下さい	<ul style="list-style-type: none"> ・配置図 1 / 100 以上 ・立面図 1 / 100 以上 (2面以上) ・着色をお願いします ・各階平面図 (1 / 100 以上)

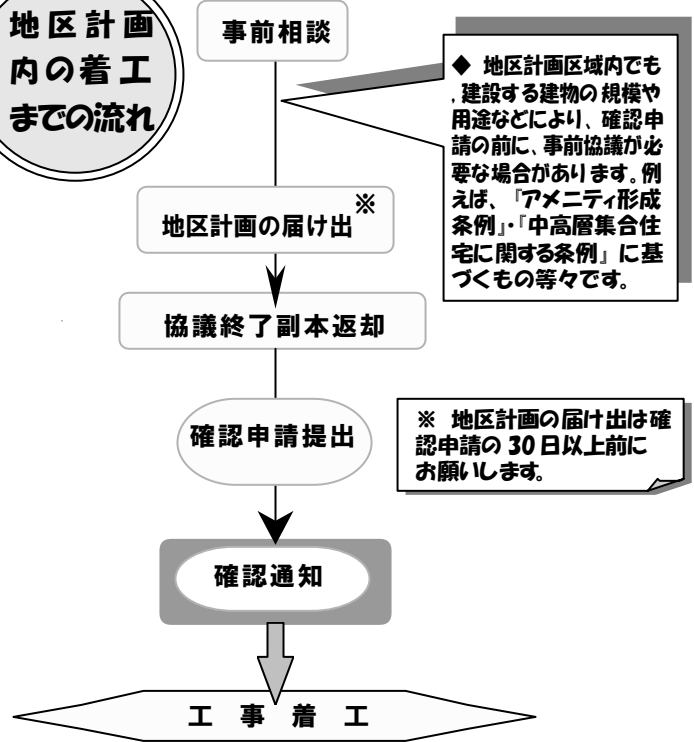
※ その他

- (1) 上記図書の他に案内図や断面図等のほか、参考図面等の提出をお願いする場合があります。
- (2) 届け出を代理人が行う場合は委任状が必要です。
- (3) 届け出内容に変更があった場合は、変更届けの提出をお願いする場合があります。
- (4) 図面は既存の道路と敷地・門、塀の位置の記載をお願いします。
- (5) 図面はA4サイズに左として織り込み、都市計画法別記様式十一の二(表紙)を表紙にして提出して下さい。

地区計画等の決定までの経緯



地区計画内の着工までの流れ



問合せ 事前相談

豊島区 都市整備部 都市計画課
TEL: 03(3981)2462 FAX: 03(5950)0803
〒170-8422 豊島区 東池袋 1-18-1 区役所B館2階
e-メール: A0022603@city.toshima.lg.jp