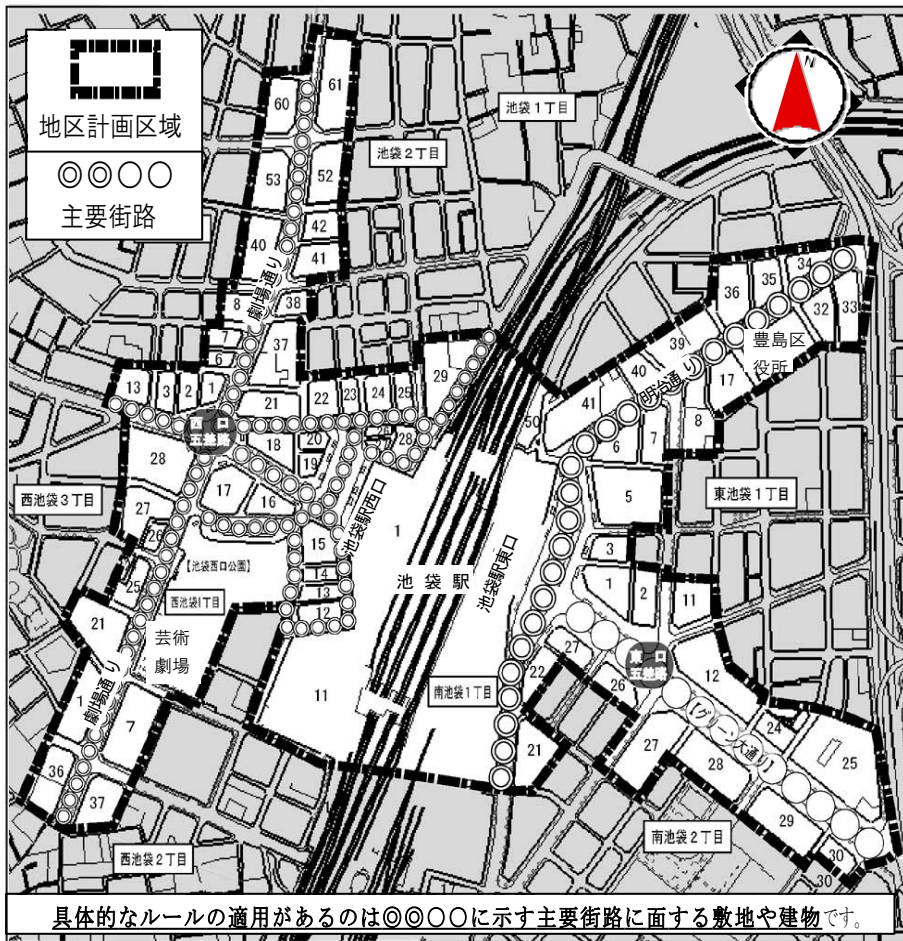


池袋駅周辺・主要街路沿道 エリア地区計画の概要

(平成18年4月12日 告示第100号)

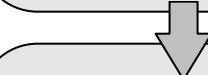
地区計画の目標

本地区は、商業業務機能と文化交流機能が集積する副都心として発展してきました。しかしながら、近年の都市間競争の激化を背景に、将来の池袋副都心の魅力の停滞などが懸念され始めています。この地区計画はこれまで集積した機能を活かしつつ、池袋副都心の再生に向けた、池袋の玄関口にふさわしい、良好な景観形成を図るとともに、商業・業務地として安全かつ安心して誰もが集い散策できるにぎわいあふれる都市空間の維持・向上を目標とします。



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。



- 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
- 建物の色彩を変える
- 広告看板を設置する・・・ など



豊島区 都市整備部
都市計画課
TEL: (3981)2462
FAX: (5950)0803

土地利用の方針

池袋駅前広場、グリーン大通り、明治通り、劇場通りなどの主要な街路沿道における健全な商業業務機能の連続性の維持と向上とともに、良好な街並みの形成を図ります。

建築物等の規制・誘導の方針

1. 魅力とにぎわいある回遊性が高い市街地の形成に向け、主要街路に面する建築物の低層階において用途の制限を定めます。
2. 誰もが安全かつ安心して集い散策できる市街地の形成に向け、主要街路に面する建築物の用途の制限を定めます。
3. 健全かつ良好な街並みの形成に向け、敷地面積の最低限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

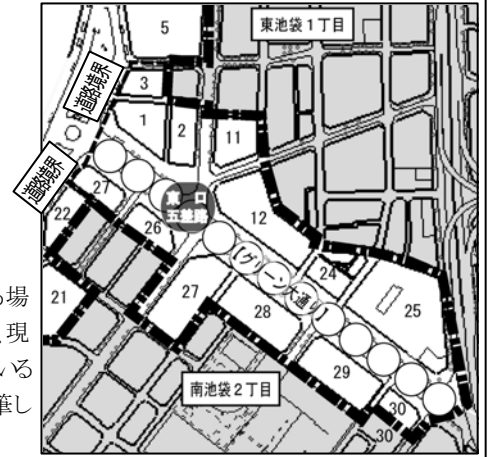
敷地面積の最低限度

右図の〇〇で示すグリーン大通りに面する敷地では、新たに200㎡未満に敷地を分割して建築することはできません。

上記以外で1頁の地図中の◎◎で示す主要街路に面する敷地では、新たに100㎡未満に敷地を分割して建築することはできません。

※ 地区計画決定前から100㎡(右図〇〇に面する敷地は、200㎡)未満の敷地として建物がある。または、建物は建っていないが駐車場などで利用している場合は、それ以上敷地を分割しなければ建築は可能です。

※ 地区計画決定前から既に分筆している場合は、それぞれの敷地が対象です。例えば、現在100㎡の敷地として一体的に利用しているが、50㎡ずつで地区計画決定前から分筆している場合は50㎡にて建築は可能です。



建築物等の形態・色彩・意匠

1頁地図中の◎◎・〇〇に示す主要街路に面する建築物等は、以下の各号に掲げるものとしします。

- 1) 建築物の外壁に使用する色彩は、日本工業規格のZ8721に定める彩度を8以下とします。ただし、彩度8を超える部分が当該建築物の各壁面の面積の10%以下又は表面に着色を施さない石材、金属材及びガラス材などの素材色を使用する場合は除きます。
- 2) 風営法第2条第6項から同条第10項に規定する営業の用に供する広告の表示若しくは掲出はできません。(建築物の窓等の内側から外部に表示・掲出するものを含まず)
- 3) 主要街路に面して建築物の主要な出入口を設ける場合は、歩行者等からの視線を遮らない開放感あるものとするよう配慮しなければなりません。
- 4) 主要街路に面してショーウィンドウ等を設ける場合は、夜間においても、閉鎖的な印象を与えないよう配慮しなければなりません。
- 5) 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等の工夫を図らなければなりません。
- 6) 建築物の屋上部分を利用する広告塔・広告板は建築物との一体性に配慮するとともに、建築物の壁面を利用する屋外の広告板は集約化の工夫を図らなければなりません。

1) 建物の彩度について

「彩度」とは『鮮やかさ』を示す指標で、数値が高いほど原色に近くなります。一般的に高彩度のものは非常に強く奇抜な印象をもたらします。ちなみに赤いチューリップは彩度1.4、豊島区役所の外壁は6程度です。

2) 性風俗関連特殊営業等の広告の表示・掲出の禁止

2頁の店舗型の性風俗特殊営業に加え、「無店舗型性風俗特殊営業」や「映像送信型性風俗特殊営業」を含め、外壁や窓面にはこれらの営業にかかる広告の表示・掲出はできません。

3) 開放感ある出入口について

出入口部分を扉や壁などでにぎわいが途切れた印象の街並みになることを極力避けたいと考えています。

4) ショーウィンドウ等を設置する場合

閉店後も閉鎖的な印象となる形態ではなく、シャッターを設置しないあるいは、見通しがきくものなどにより、夜間の景観を形成したいと考えています。

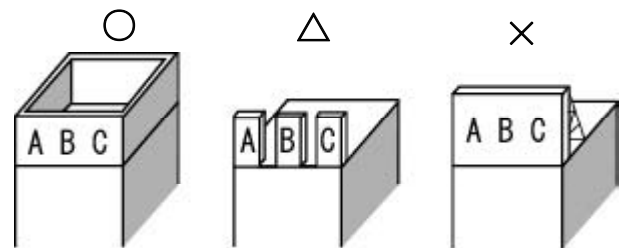
5) 室外機などの位置について

室外機等は歩行者等から見えない位置への配置や目隠し等の配慮により、雑然とした印象の助長を避けたい考えです。

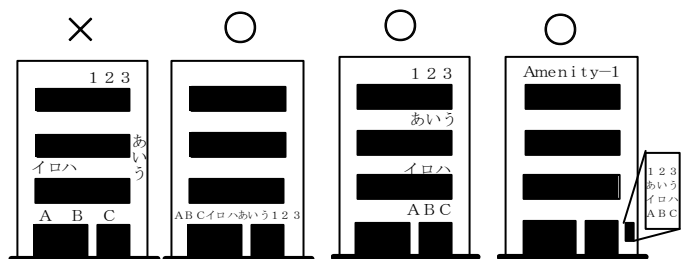
6) 屋上広告物の一体化や壁面利用の広告板の集約化

下のイメージのような配慮や工夫により、極力すっきりとした街並みしたい考えです。

建物の形態と一体的な屋上広告板の例



壁面を利用する屋外広告板の集約化の例



まとまりない表示 表示の集約化 位置の統一 まとめた表示

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
※ 具体的なルールが適用されるのは主要街路に面する敷地や建物のみですが、これに面しないところでも地区計画区域内であれば届出は必要になります。

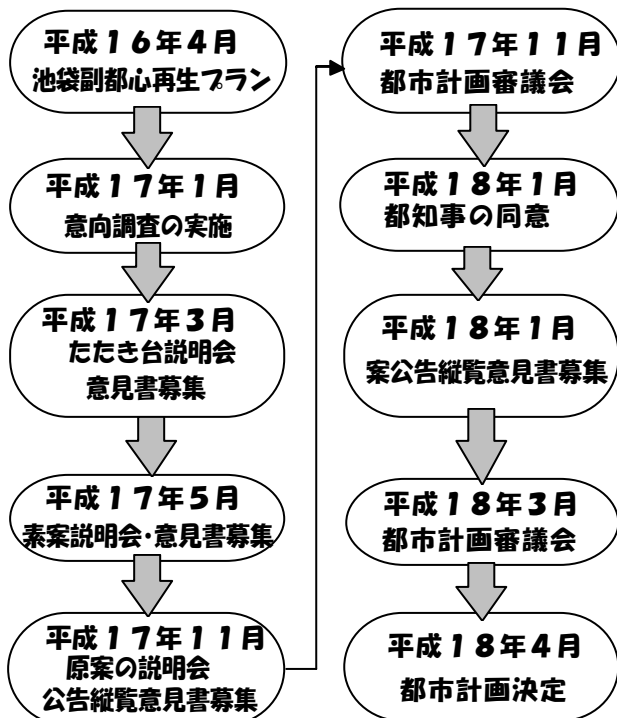
届け出が必要な主な行為	届出書類 (正・副1部) ・都市計画法施行規則第43条の9
建築物の新築・増築・改築・移転、工作物(屋外広告物など)の建設。 道路に面する門や塀などの築造。 建築物などの用途変更(地区計画による用途の制限がある地区)	・配置図 1/100以上 ・立面図 1/100以上 (2面以上) ・着色をお願いします。 ・各階平面図(建築物のみ) 1/100以上
土地の区画形質の変更(敷地の分割など) 都市計画法第29条に基づく開発許可を要する場合は除きます。	・区域図 1/1000以上 ・設計図 1/100以上
建築物などの形態または意匠の変更	・配置図 1/100以上 ・立面図 1/100以上 (2面以上) ・着色をお願いします

※ 屋外広告物の設置・変更 ~ご相談下さい~
屋外広告物で表示面積が1㎡以下で、かつ、高さが3m以下である表示又は掲出のために必要な工作物の建設など届出対象にならない場合があります。

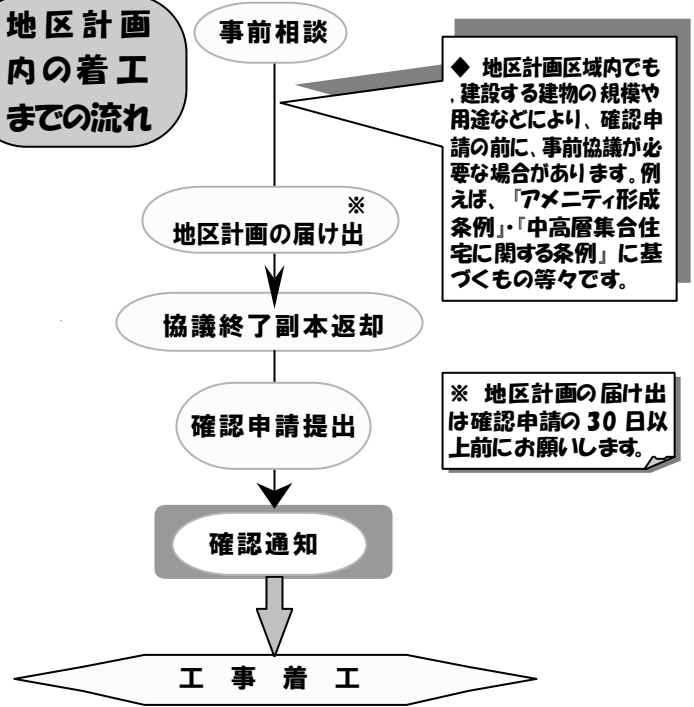
※ その他

- (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サイズに左とじて織り込み、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: (3981)2462 FAX: (5950)0803
〒170-8422 豊島区 東池袋 1-18-1 区役所B館2階
e-mail: A0022603@city.toshima.lg.jp