

環状5の1号線周辺地区『地区計画』のあらまし

豊島区では、平成15年11月6日（告示第228号）に『環状5の1号線周辺地区』（右図の色塗り範囲）で、地区計画を決定しました。

これに併せて、都市計画道路環状5の1号線から20メートルの範囲の用途地域、防火・準防火地域等の指定も見直されました。

地区計画が決定したのは次の地域です。

南池袋三丁目

1～3番・19～23番・24番の一部・25番

南池袋四丁目

4～10番

雑司が谷二丁目

5～8番の一部・9番・26～28番

雑司が谷三丁目

1番の一部・2番・3番の一部・17番の一部

18番・19番の一部・20・21番



地区計画区域内では、工事の前に区に相談を!!

例えば・・・

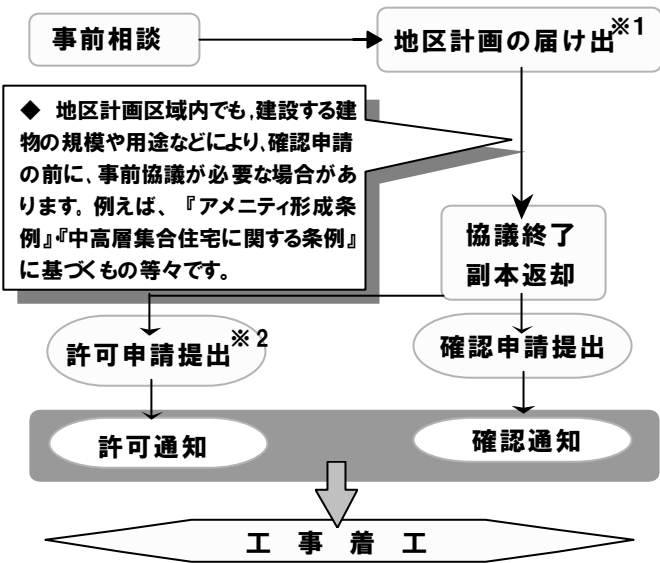
- 敷地を分割する
- 建物を新築・増築・改築する
- 建物の用途を変える
- 建物の色、形やデザインを変える
- 道路に面する部分で塀などを築造する
- 広告看板や屋上看板等を設置する

豊島区 都市整備部 都市計画課

TEL: (3981) 2462 FAX: (5950) 0803

●具体的な建物、塀、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。

地区計画区域内の着工までの流れ



※1 地区計画の届け出は確認申請の30日以上前にお願いします。
 ※2 例えば、壁面後退や塀の築造など、敷地形状や土地利用上やむをない場合に必要です。

地区計画の決定に併せて用途地域、防火・準防火の指定、容積率の低減係数や道路斜線制限の係数も見直しました。

地区計画区域内の沿道地区では、指定容積率400%、防火地域、用途地域は、近隣商業地域を除き第一種住居地域になりました。

また、この地区内の第一種住居地域では、道路斜線制限の係数は、道路幅員×1.5に、前面道路幅員による容積率の低減係数も0.6に変更しています。

これらの制限は、平成15年11月6日の地区計画の決定にあわせて見直しています。

※ 詳細は3ページをご参照下さい。



地区計画区域内の街並み

環状5の1号線周辺地区 地区計画・用途地域等の概要

地区計画の目標	<p>本地区は木造住宅を中心に中低層の建物が広がり、閑静な住環境を形成しています。また、隣接する雑司ヶ谷霊園は避難場所に指定されています。今後、環状5の1号線の整備と地下鉄13号線の駅の開設に伴い、沿道における建築物の更新の活発化が予想されています。</p> <p>こうした時期をとらえ、環状5の1号線沿道の適正かつ合理的な土地利用と周辺の閑静な住宅地との調和のとれた市街地を誘導することを目標とします。</p>
土地利用の方針	<p>1. 沿道地区 中層程度の集合住宅と小規模の店舗や事務所等が共存し調和する市街地の形成を図ります。</p> <p>2. 住宅地区 中低層の集合住宅や戸建住宅が立地する潤いある閑静な住宅市街地の形成を図ります。</p>

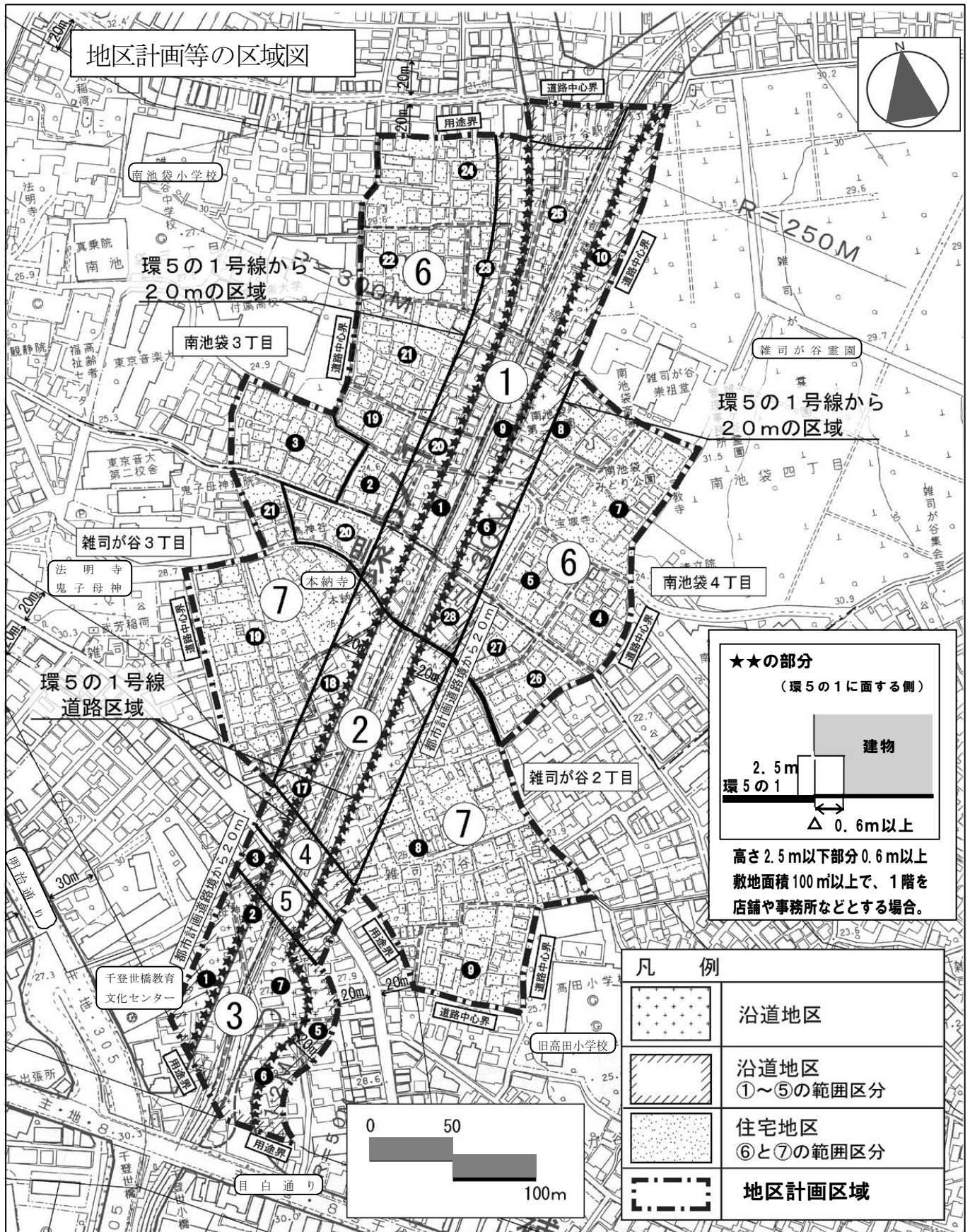
地区区分		沿道地区 (環状5の1号線の道路境界から20m以内)					住宅地区	
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
用途地域等の内容	右図内の番号							
	用途地域	第一種住居地域			近隣商業地域		第一種中高層住居専用地域	
	防火・準防火地域	防火地域						準防火地域
	建ぺい率	60%			80%		60%	
	指定容積率	400%					300%	
	日影制限	なし					4時間-2.5時間 測定面4m	
	高度地区	第3種高度 最低限高度(7m)	第3種高度			第3種高度 最低限高度(7m)	第3種高度	
	容積率の低減係数	0.6					0.4	
	道路斜線の係数	1.5					1.25	
地区計画の内容	文教地区	なし		一種 (一部分を除く)	なし	二種 (一部を除く)	なし	一部一種
	建物の用途の制限	④と⑤の近隣商業地域が指定されている区域でパチンコ店やゲームセンター等の遊技施設の建築は禁止します。						
	高さの最高限度 ^{※1}	20m					15m	
	敷地面積の最低限度	65㎡ [平成15年11月6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	<p>環状5の1号線に接する敷地で、環状5の1号線の部分の土地を除く敷地面積が100㎡以上であり、1階を店舗や事務所などとする場合は、環状5の1号線の道路面から高さ2.5m以下の部分を環状5の1号線の道路境界から0.6m以上の壁面の後退を要します。なお、地盤面下の部分や軒、庇など適用されない部分があります。</p> <p>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。</p> <p>(敷地の形状等によって、緩和出来る場合がありますのでご相談下さい。)</p>						
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色合いにします。</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、生垣や緑化したフェンスにします。なお、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のでご相談下さい。)</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、高さに算入されません。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。

◆ 平成15年11月6日以降、沿道地区では、用途地域・防火地域・日影規制・道路斜線制限の勾配・前面道路幅員による容積率の低減係数の制限も変わっています。

上記の表は地区計画の一部の内容のみを記載したものです。また、その他の法令に基づく制限も適用されます。

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。



◆ 地区計画の内容は「環状5の1号線周辺地区地区整備計画」からの抜粋です。全文が必要な方は、都市計画課までご連絡下さい。



沿道地区の第一種住居地域内では、『道路斜線制限の勾配』と『前面道路幅員による容積率の低減係数』は通常と違います。

- ★ 沿道地区の第一種住居地域内は、前面道路幅員による容積率の低減係数は、『0.6』です。
- ★ 沿道地区の第一種住居地域内は道路斜線制限の勾配は『1.5』です。

地区計画の届け出書類について

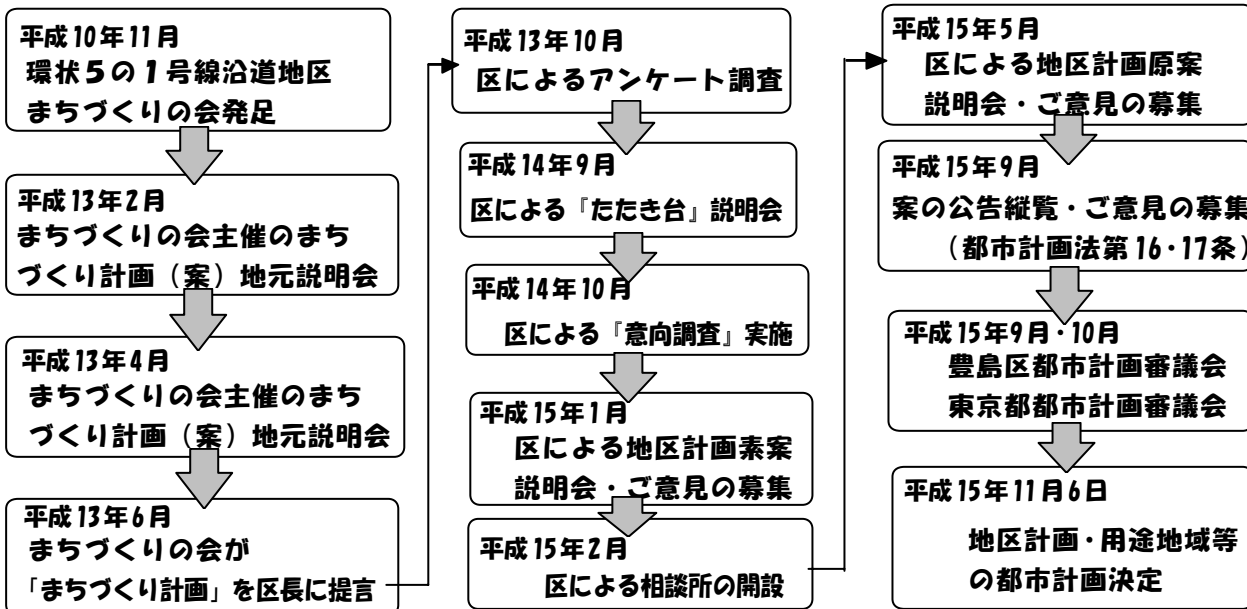
地区計画の届け出は、工事の着工または確認申請の30日以上前をお願いします。届け出及び内容の変更を要する場合は、以下の書類を添えて都市計画課まで提出をして下さい。・都市計画法第58条の2第1項

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。

「環状5の1号線周辺地区」の地区計画等が決定されるまでの歩み



地区計画に
関する
問合せ先

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-メール: A0022603@city.toshima.lg.jp

発行 平成19年7月

豊島区広報印刷物
再生紙を利用しています。