

立教大学南地区

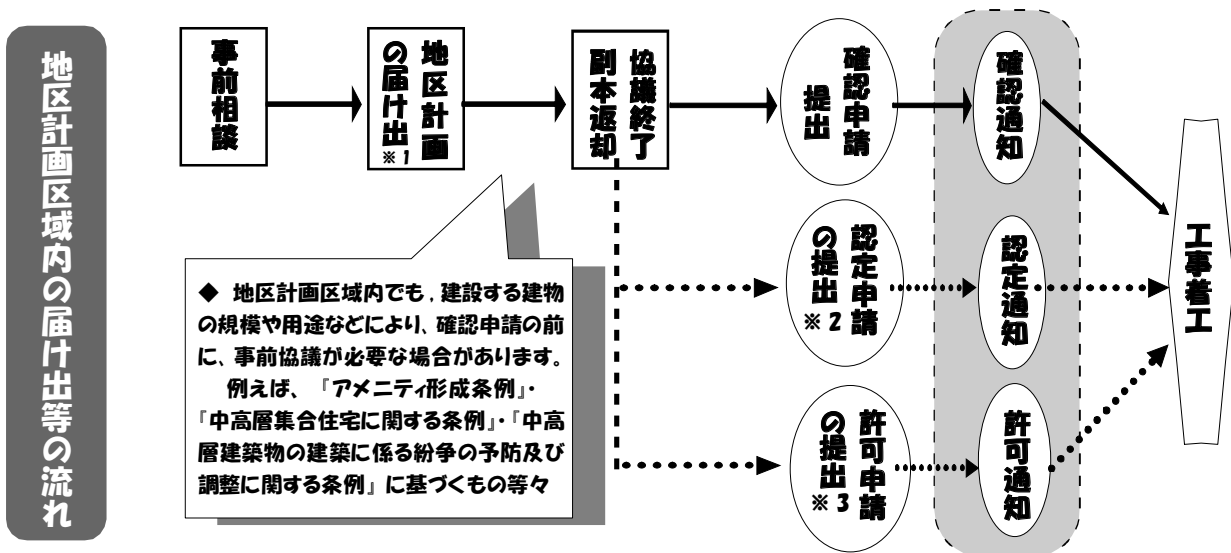
・街並み誘導型地区計画による届け出とルールについて



「立教大学南地区」は、古い歴史を持つ立教大学の南側に隣接した閑静な住宅地と、日用品の販売を主とする商店街が共存するまちです。当地区では都市計画道路補助172号線の事業の進展に伴い、今後、建物や土地利用の更新の活発化が予想されています。

こうした機会をとらえて、「立教大学南地区」で地区計画（街並み誘導型地区計画）を決定し、（平成15年1月31日 豊島区告示第18号）これに併せて用途地域等を変更しました。

これにより、副都心に隣接する地域としての利便性の高い商業・業務地と閑静な住宅地の調和のとれたまちづくりを誘導するとともに、立教大学の歴史的景観を核とした良好な街並みの形成を目指します。



※1 地区計画の届け出は確認申請の30日以上前をお願いします。
提出先：都市計画課

※2 前面道路の幅による容積率緩和及び道路斜線の緩和を受けたい場合に必要です。
提出先：建築指導課

※3 例えば、狭小な敷地で壁面後退が困難な場合などで、壁面後退の一部緩和を受けたい場合等で必要です。
提出先：建築審査課

地区計画区域内で建て替えなどをお考えの方は区にご相談を

- 具体的な建物の設計を始める前に、地区計画の内容について十分に事前相談をされることをお勧めします。
- 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。

次の場合はご相談を！

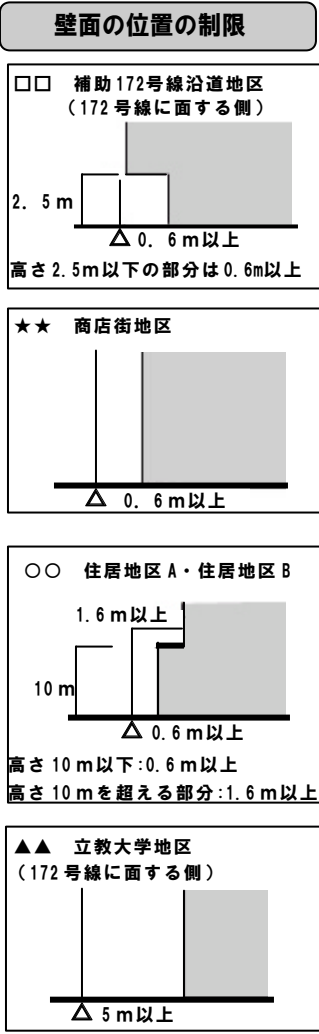
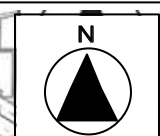
- 敷地を分割する
- 建物を新築・増築・改築する
- 建物の用途を変える
- 建物の形やデザインを変える・・・ など

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

立教大学南地区 地区計画・用途地域等の主な内容

地区計画等の区域図

	補助172号線沿道地区 (1と2)		立教大学地区 (7と8)
	商店街地区 (3)		幹線沿道地区 (9)
	住居地区A (4)		地区計画区域
	住居地区B (5と6)		



上記の壁面の位置の制限は、地盤面下の部分は制限されません。(その他、位置や高さにより庇や軒は突出してよい部分があります)

◆ この表は「立教大学南地区地区整備計画」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。

制限項目	区域番号	用途地域等の内容										地区計画の内容							
		用途地域	防火準防火地域	建ぺい率	指定容積率	日影制限	高度地区	文教地区	用途制限	容積率の最高限度	高さの最高限度 ^{※2}	敷地面積最低限度	壁面の位置 ^{※3}	壁面後退部の工作物の設置	形態または意匠の制限	垣又柵の構造	道路斜線制限の緩和	※1 特定行政庁の認定要件	
補助172号線沿道地区	①	近隣商業	防火地域	80%	400%	なし	第3種高度地区	第2種	なし	◆1 壁面の位置の制限が定められた敷地であり、かつ、特定行政庁が認定した建築計画 ^{※1} は、 $(W+1.2) \times 6/10$ により算出される数値又は指定容積率のうちいずれか小さい数値。なお、上記以外は、 $W \times 6/10$ により算出される数値又は指定容積率のうちいずれか小さい数値。W=前面道路幅員	21m	65㎡	右上の図の通り	◆2 道路と壁面後退部分の間には次のようなものは設置出来ません。 イ) 門・フェンス・塀・垣など。樹木や車止め(可動のものを除く)・172号線に面する住宅等は適用除外項目があります。 ロ) 自動販売機・建築設備等	◇ 建築物等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よう制限します。 ◇ 配管類室外機及び屋上に設置される設備や機器は景観に配慮した位置や目隠しの工夫を要します。 ◇ 建築物の屋上へは広告塔・広告板は設置できません。 ◇ 広告物の光源の点滅・赤色光の使用・露出したネオン管は使用できません。	◇ 上記の図面で、壁面の後退の制限がある部分に面する垣または柵の構造は以下の通りに制限されます。 ◇ ブロック塀等でなく、生垣や緑化したフェンスとします。 ◇ 基礎または土留め等は敷地地盤面から40cm以下とします。	◆3 地区計画区域内で壁面の位置が定まった敷地であり、特定行政庁が認定した建築計画 ^{※1} には道路斜線は適用されません。		※1 特定行政庁の認定要件 ① 隣地境界線と計画建物の距離は原則50cm以上確保すること ② 火気使用室等の壁・天井の下地仕上材は不燃材料とすること ③ 避難階以外の階に居室がある場合は避難上有効なバルコニー又は器具等を設けること
	②							なし	なし									なし	
商店街地区	③	第一種住居	防火地域	60%	300%	なし	最低限高度(7m)	第2種	性風俗営業等の建築の禁止	壁面の位置の制限が定められた敷地であり、かつ、特定行政庁が認定した建築計画 ^{※1} は、 $(W+1.2) \times 4/10$ により算出される数値又は指定容積率のうちいずれか小さい数値。なお、上記以外は、 $W \times 4/10$ により算出される数値又は指定容積率のうちいずれか小さい数値。W=前面道路幅員	15m	地区計画決定後(平成15年1月31日以降)に敷地を分割する場合のみ。	イ) 門・フェンス・塀・垣など。樹木や車止め(可動のものを除く)・172号線に面する住宅等は適用除外項目があります。 ロ) 自動販売機・建築設備等	◇ 建築物等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よう制限します。 ◇ 配管類室外機及び屋上に設置される設備や機器は景観に配慮した位置や目隠しの工夫を要します。 ◇ 建築物の屋上へは広告塔・広告板は設置できません。 ◇ 広告物の光源の点滅・赤色光の使用・露出したネオン管は使用できません。	◇ 上記の図面で、壁面の後退の制限がある部分に面する垣または柵の構造は以下の通りに制限されます。 ◇ ブロック塀等でなく、生垣や緑化したフェンスとします。 ◇ 基礎または土留め等は敷地地盤面から40cm以下とします。	◆3 地区計画区域内で壁面の位置が定まった敷地であり、特定行政庁が認定した建築計画 ^{※1} には道路斜線は適用されません。	※1 特定行政庁の認定要件 ① 隣地境界線と計画建物の距離は原則50cm以上確保すること ② 火気使用室等の壁・天井の下地仕上材は不燃材料とすること ③ 避難階以外の階に居室がある場合は避難上有効なバルコニー又は器具等を設けること		
住居地区A	④							第1種	なし									なし	なし
住居地区B	⑤	第一種中高層住居専用	防火地域	60%	300%	なし	最低限高度(7m)	第1種	なし	壁面の位置の制限が定められた敷地であり、かつ、特定行政庁が認定した建築計画 ^{※1} は、 $(W+1.2) \times 4/10$ により算出される数値又は指定容積率のうちいずれか小さい数値。なお、上記以外は、 $W \times 4/10$ により算出される数値又は指定容積率のうちいずれか小さい数値。W=前面道路幅員	12m (幅員5m以上道路又は区画道路第3号を前面道路とする敷地は15m)	地区計画決定後(平成15年1月31日以降)に敷地を分割する場合のみ。	イ) 門・フェンス・塀・垣など。樹木や車止め(可動のものを除く)・172号線に面する住宅等は適用除外項目があります。 ロ) 自動販売機・建築設備等	◇ 建築物等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よう制限します。 ◇ 配管類室外機及び屋上に設置される設備や機器は景観に配慮した位置や目隠しの工夫を要します。 ◇ 建築物の屋上へは広告塔・広告板は設置できません。 ◇ 広告物の光源の点滅・赤色光の使用・露出したネオン管は使用できません。	◇ 上記の図面で、壁面の後退の制限がある部分に面する垣または柵の構造は以下の通りに制限されます。 ◇ ブロック塀等でなく、生垣や緑化したフェンスとします。 ◇ 基礎または土留め等は敷地地盤面から40cm以下とします。	◆3 地区計画区域内で壁面の位置が定まった敷地であり、特定行政庁が認定した建築計画 ^{※1} には道路斜線は適用されません。	※1 特定行政庁の認定要件 ① 隣地境界線と計画建物の距離は原則50cm以上確保すること ② 火気使用室等の壁・天井の下地仕上材は不燃材料とすること ③ 避難階以外の階に居室がある場合は避難上有効なバルコニー又は器具等を設けること		
立教大学地区	⑥							第2種	なし									なし	なし
立教大学地区	⑦	近隣商業	防火地域	60%	300%	なし	最低限高度(7m)	第1種	なし	壁面の位置の制限が定められた敷地であり、かつ、特定行政庁が認定した建築計画 ^{※1} は、 $(W+1.2) \times 4/10$ により算出される数値又は指定容積率のうちいずれか小さい数値。なお、上記以外は、 $W \times 4/10$ により算出される数値又は指定容積率のうちいずれか小さい数値。W=前面道路幅員	12m (幅員5m以上道路又は区画道路第3号を前面道路とする敷地は15m)	地区計画決定後(平成15年1月31日以降)に敷地を分割する場合のみ。	イ) 門・フェンス・塀・垣など。樹木や車止め(可動のものを除く)・172号線に面する住宅等は適用除外項目があります。 ロ) 自動販売機・建築設備等	◇ 建築物等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よう制限します。 ◇ 配管類室外機及び屋上に設置される設備や機器は景観に配慮した位置や目隠しの工夫を要します。 ◇ 建築物の屋上へは広告塔・広告板は設置できません。 ◇ 広告物の光源の点滅・赤色光の使用・露出したネオン管は使用できません。	◇ 上記の図面で、壁面の後退の制限がある部分に面する垣または柵の構造は以下の通りに制限されます。 ◇ ブロック塀等でなく、生垣や緑化したフェンスとします。 ◇ 基礎または土留め等は敷地地盤面から40cm以下とします。	◆3 地区計画区域内で壁面の位置が定まった敷地であり、特定行政庁が認定した建築計画 ^{※1} には道路斜線は適用されません。	※1 特定行政庁の認定要件 ① 隣地境界線と計画建物の距離は原則50cm以上確保すること ② 火気使用室等の壁・天井の下地仕上材は不燃材料とすること ③ 避難階以外の階に居室がある場合は避難上有効なバルコニー又は器具等を設けること		
立教大学地区	⑧							第2種	なし									なし	なし
幹線沿道地区	⑨	商業	防火地域	80%	400%	なし	最低限高度(7m)	なし	性風俗営業等の建築の禁止	上記◆1の内容と同じ	21m (環状6号線又は補助172号線を前面道路とする敷地を除く)	65㎡	地区計画決定後に敷地を分割する場合のみ。	上記◆2の内容と同じ	◇ 建築物等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よう制限します。 ◇ 配管類室外機及び屋上に設置される設備や機器は景観に配慮した位置や目隠しの工夫を要します。 ◇ 建築物の屋上へは広告塔・広告板は設置できません。 ◇ 広告物の光源の点滅・赤色光の使用・露出したネオン管は使用できません。	◇ 上記の図面で、壁面の後退の制限がある部分に面する垣または柵の構造は以下の通りに制限されます。 ◇ ブロック塀等でなく、生垣や緑化したフェンスとします。 ◇ 基礎または土留め等は敷地地盤面から40cm以下とします。	◆3 地区計画区域内で壁面の位置が定まった敷地であり、特定行政庁が認定した建築計画 ^{※1} には道路斜線は適用されません。	※1 特定行政庁の認定要件 ① 隣地境界線と計画建物の距離は原則50cm以上確保すること ② 火気使用室等の壁・天井の下地仕上材は不燃材料とすること ③ 避難階以外の階に居室がある場合は避難上有効なバルコニー又は器具等を設けること	

地区計画の届け出書類について

地区計画の届け出は、豊島区長あてに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。

特定行政庁の認定について

立教大学南地区は「街並み誘導型地区計画」のため区画道路に面している敷地で、特定行政庁の認定要件を満たすことで「前面道路幅員に基づく容積率制限」や「道路斜線制限」の緩和が受けられます。…建築基準法第68条の5の4第1項・同条2項
認定の申請は、下記の書類を建築指導課に提出をお願いします。なお、申請には手数料(2万8千円)が必要となります。
また、認定申請の際は、上記の地区計画の内容に適合していることが条件となりますので、原則として、認定申請前に地区計画の協議を終えて下さい。

認定を要する場合	提出書類一式 (正副一部ずつ)
① 前面道路幅員に基づく容積率制限の緩和を受けたい場合	建築基準法施行規則第10条の四の2 別記第48号様式 (正本表紙・認定申請書)
② 道路斜線制限の緩和を受けたい場合	別記第49号様式 (副本表紙・認定通知書)
①と②の両方の制限の緩和を受けたい場合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 付近見取図 ・ 配置図 ・ 各階平面図 ・ 2面以上の立面図 ・ 2面以上の断面図 ・ その他必要な図面等をお願いする場合があります。

区長の許可について

狭小な敷地などにおいて、区長の許可により、一定の要件のもと、壁面後退の距離が緩和されます。なお、許可の申請も、地区計画の内容に適合していることが条件ですので、原則として、許可申請前に地区計画の協議を終えて下さい。

許可を要する場合	提出書類一式 (正副一部ずつ)
狭小な敷地で壁面後退の位置の制限の緩和を受けたい場合など	豊島区建築基準法施行細則第39条第1項 別記1号・2号様式 (正本表紙・許可申請書・副本表紙・許可通知書) <ul style="list-style-type: none"> ・ 付近見取図 ・ 配置図 ・ 各階平面図 ・ 2面以上の立面図 ・ 2面以上の断面図 ・ その他必要な図面等をお願いする場合があります。

平成19年7月 発行

豊島区広報印刷物 再生紙を利用しています。