

地区計画の届出書類

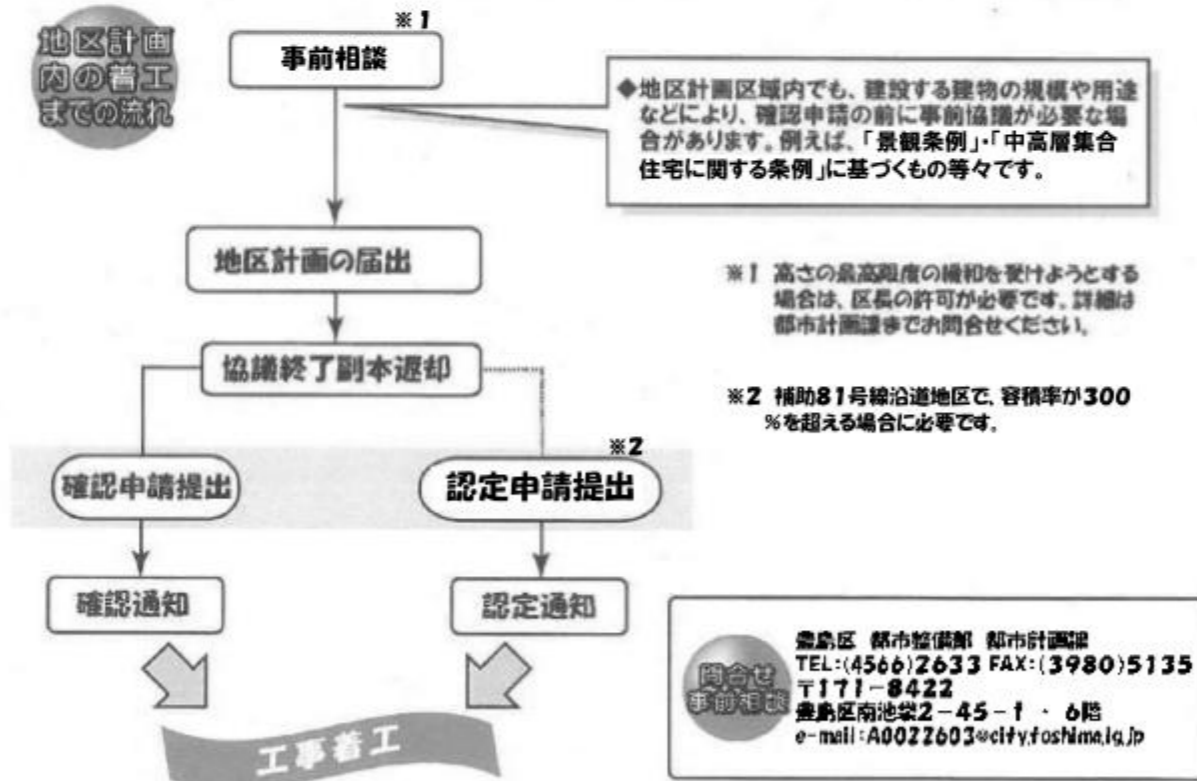
地区計画の届け出は、「工事着手の30日前」かつ「建築確認申請の前」までにお願ひします。届け出及び内容の変更を要する場合は、以下の書類を添えて都市計画課まで提出をしてください。……都市計画法第58条の2第1項

届け出が必要な主な行為	届出書類 (正・別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・大規模な修繕替えなどで確認申請を要する行為。	・配置図 1/100以上 ・案内図 ・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。	・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	・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) 屋外広告物条例の許可申請が必要な広告物 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)	・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

- 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。
- 届け出を代理人が行う場合は委任状が必要です。
- 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。
- 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。
- 図面はA4サイズに左とじて折り込み、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。

地区計画内の着工までの流れ



平成20年6月発行
豊島区広報印刷物 再生紙を利用しています。

東池袋四・五丁目地区
地区計画のあらまし

(決定:平成20年6月20日)
(変更:平成26年8月7日)
(変更:平成29年3月31日)

「東池袋四・五丁目地区」は、池袋副都心の東側に位置し、地区に隣接する幹線道路の沿道には商業・業務建築物、共同住宅などの高層建築物が数多く並び、一方、後背地は老朽木造住宅などの中低層建築物が密集しています。また、道路、公園等の都市基盤の整備が不十分のまま宅地の細分化が進み、狭い道路や行き止まり道路も多い地域です。

都市計画道路補助81号線の整備の進展に伴い、この地域の建物の更新が活発化する時期を捉え、「東池袋四・五丁目地区」で地区計画を決定し、併せて用途地域等を変更しました。

これにより、都市計画道路の整備と一体となった沿道の適正かつ合理的な土地利用を進め、地区内の建築物の建替え・不燃化の促進と広場や道路空間の確保、狭い道路の解消、住宅と商業・業務機能が調和した街並みの形成を図り、住み続けられる居住空間の整備など、安全で住みよい街を目指します。

- 補助81号線沿道地区全域を近隣商業地域、建ぺい率80%指定容積率400%、防火地域、高度地区指定なし、日影規制なし、に見直しました。
- 補助175号線沿道地区では、建ぺい率80%、指定容積率400%、防火地域、高度地区指定なし、日影規制なし、容積率の低減係数0.6、道路斜線の勾配を1.5に見直しました。
- 地区内の準防火地域全域に、東京都建築安全条例に基づく「新たな防火規制」を導入しました。併せて、第一種住居地域については道路斜線の勾配を1.5に見直しています。

地区計画の区域: 東池袋四丁目1番~3番、14番~18番、29番~38番および東池袋五丁目全域



地区計画区域内で建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事前にご相談ください。
- 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。

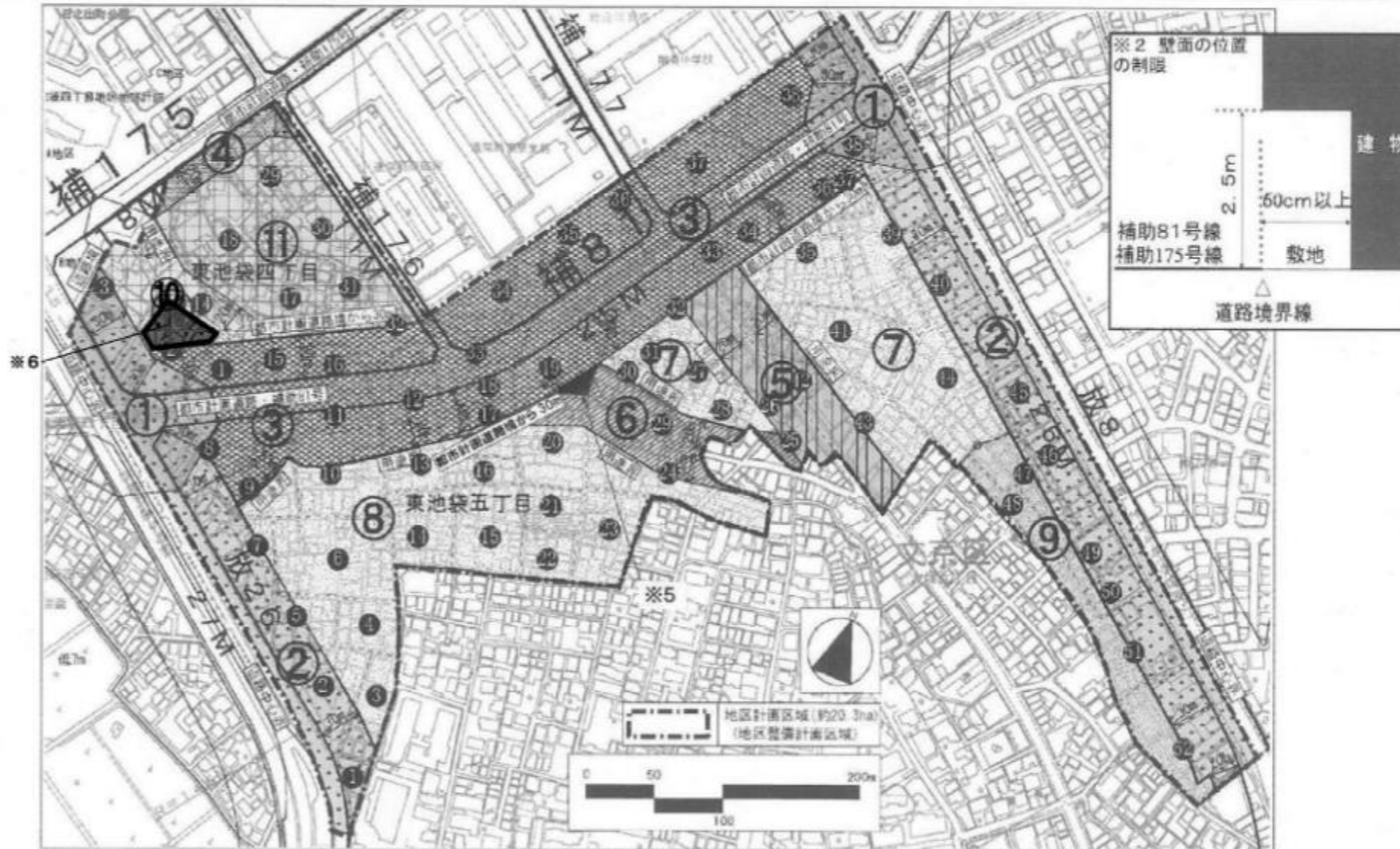
- 敷地を分割する
- 建物を新築・増築・改築する
- 建物の用途を変える
- 建物の形やデザインを変える
- 道路に面する部分に塀などを築造する
- 広告看板や屋上看板を設置する…など

豊島区 都市整備部 都市計画課
TEL:(4566)2633 FAX:(3980)5135

東池袋四・五丁目地区 地区計画・用途地域等の主な内容

この地区計画の内容は「東池袋四・五丁目地区 地区計画 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。

地区区分	下図での番号	用途地域等の内容							地区計画の内容						
		用途地域	建ぺい率	容積率 低減係数	防火地域	高度地区	日影規制 (測定高4m)	道路斜線勾配	用途制限	敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限 ※2	壁面後退部の工作物の設置	高さの最低限度	高さの最高限度 ※3、※4	形態または意匠の制限
幹線道路沿道地区	①	商業	80	600	防火	-	-	-	1. ゲームセンター、マジック屋、ぱんこ屋、射的場、勝馬投票券、車券販売所又はカラオケボックスの用に供するものの禁止 2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に規定する店舗型風俗営業・特殊営業の用に供するものの禁止	65㎡ (都市計画決定告示日以降に敷地を分割する場合のみ)	補助81号線又は補助175号線に面する高さ2.5m以下の部分は、道路境界までの水平距離を0.6m以上とします。(敷地面積が100㎡以上で店舗、飲食店、事務所等のみ)	7m(補助81号線に接する敷地にある建築物のみ)	-	1. 建築物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。 2. 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の工夫を図る。 3. 広告物については、光源の点滅・赤色光を使用してはならない。 4. 建築物屋上には広告塔・広告板を設置してはならない。(幹線道路沿道地区を除く)	道路に面する垣または欄の構造は、 1. 生垣又はフェンス等とする。 2. 基礎又は土留め等設置されるコンクリート、れんが等の高さは敷地面積から40cm以下とする。
	②	商業		500									-		
補助81号線沿道地区	③	近隣商業	80	400※1	防火	-	-	-	1. ゲームセンター、マジック屋、ぱんこ屋、射的場、勝馬投票券、車券販売所又はカラオケボックスの用に供するものの禁止 2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に規定する店舗型風俗営業・特殊営業の用に供するものの禁止	65㎡ (都市計画決定告示日以降に敷地を分割する場合のみ)	補助81号線又は補助175号線に面する高さ2.5m以下の部分は、道路境界までの水平距離を0.6m以上とします。(敷地面積が100㎡以上で店舗、飲食店、事務所等のみ)	7m(補助81号線に接する敷地にある建築物のみ)	25m	1. 建築物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。 2. 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の工夫を図る。 3. 広告物については、光源の点滅・赤色光を使用してはならない。 4. 建築物屋上には広告塔・広告板を設置してはならない。(幹線道路沿道地区を除く)	道路に面する垣または欄の構造は、 1. 生垣又はフェンス等とする。 2. 基礎又は土留め等設置されるコンクリート、れんが等の高さは敷地面積から40cm以下とする。
補助175号線沿道地区	④	第一種住居		400									-		
坂下通り沿道地区	⑤	近隣商業	60	300	準防火 (東京都建築安全条例7条の3による「新たな防火規制」)	-	-	-	1. ゲームセンター、マジック屋、ぱんこ屋、射的場、勝馬投票券、車券販売所又はカラオケボックスの用に供するものの禁止 2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に規定する店舗型風俗営業・特殊営業の用に供するものの禁止	65㎡ (都市計画決定告示日以降に敷地を分割する場合のみ)	補助81号線又は補助175号線に面する高さ2.5m以下の部分は、道路境界までの水平距離を0.6m以上とします。(敷地面積が100㎡以上で店舗、飲食店、事務所等のみ)	7m(補助81号線に接する敷地にある建築物のみ)	22m	1. 建築物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。 2. 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の工夫を図る。 3. 広告物については、光源の点滅・赤色光を使用してはならない。 4. 建築物屋上には広告塔・広告板を設置してはならない。(幹線道路沿道地区を除く)	道路に面する垣または欄の構造は、 1. 生垣又はフェンス等とする。 2. 基礎又は土留め等設置されるコンクリート、れんが等の高さは敷地面積から40cm以下とする。
商店街沿道地区 ※5	⑥	近隣商業											400		
周辺地区	⑦	第一種住居	60	300	準防火 (東京都建築安全条例7条の3による「新たな防火規制」)	-	-	-	1. ゲームセンター、マジック屋、ぱんこ屋、射的場、勝馬投票券、車券販売所又はカラオケボックスの用に供するものの禁止 2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に規定する店舗型風俗営業・特殊営業の用に供するものの禁止	65㎡ (都市計画決定告示日以降に敷地を分割する場合のみ)	補助81号線又は補助175号線に面する高さ2.5m以下の部分は、道路境界までの水平距離を0.6m以上とします。(敷地面積が100㎡以上で店舗、飲食店、事務所等のみ)	7m(補助81号線に接する敷地にある建築物のみ)	19m	1. 建築物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。 2. 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の工夫を図る。 3. 広告物については、光源の点滅・赤色光を使用してはならない。 4. 建築物屋上には広告塔・広告板を設置してはならない。(幹線道路沿道地区を除く)	道路に面する垣または欄の構造は、 1. 生垣又はフェンス等とする。 2. 基礎又は土留め等設置されるコンクリート、れんが等の高さは敷地面積から40cm以下とする。
	⑧	第一種住居											400		
造幣局南地区 ※6	⑨	準工業(第二種特別工業)	80	300	準防火 (東京都建築安全条例7条の3による「新たな防火規制」)	-	-	-	1. ゲームセンター、マジック屋、ぱんこ屋、射的場、勝馬投票券、車券販売所又はカラオケボックスの用に供するものの禁止 2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に規定する店舗型風俗営業・特殊営業の用に供するものの禁止	65㎡ (都市計画決定告示日以降に敷地を分割する場合のみ)	補助81号線又は補助175号線に面する高さ2.5m以下の部分は、道路境界までの水平距離を0.6m以上とします。(敷地面積が100㎡以上で店舗、飲食店、事務所等のみ)	7m(補助81号線に接する敷地にある建築物のみ)	16m	1. 建築物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。 2. 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の工夫を図る。 3. 広告物については、光源の点滅・赤色光を使用してはならない。 4. 建築物屋上には広告塔・広告板を設置してはならない。(幹線道路沿道地区を除く)	道路に面する垣または欄の構造は、 1. 生垣又はフェンス等とする。 2. 基礎又は土留め等設置されるコンクリート、れんが等の高さは敷地面積から40cm以下とする。
	⑩	近隣商業											400		
	⑪	第一種住居	60	400	準防火 (東京都建築安全条例7条の3による「新たな防火規制」)	-	-	-	1. ゲームセンター、マジック屋、ぱんこ屋、射的場、勝馬投票券、車券販売所又はカラオケボックスの用に供するものの禁止 2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に規定する店舗型風俗営業・特殊営業の用に供するものの禁止	65㎡ (都市計画決定告示日以降に敷地を分割する場合のみ)	補助81号線又は補助175号線に面する高さ2.5m以下の部分は、道路境界までの水平距離を0.6m以上とします。(敷地面積が100㎡以上で店舗、飲食店、事務所等のみ)	7m(補助81号線に接する敷地にある建築物のみ)	19m	1. 建築物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。 2. 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の工夫を図る。 3. 広告物については、光源の点滅・赤色光を使用してはならない。 4. 建築物屋上には広告塔・広告板を設置してはならない。(幹線道路沿道地区を除く)	道路に面する垣または欄の構造は、 1. 生垣又はフェンス等とする。 2. 基礎又は土留め等設置されるコンクリート、れんが等の高さは敷地面積から40cm以下とする。



※1 補助81号線沿道地区内の容積率の最高限度について
容積率300%を超え、400%以下とする場合には、建築基準法第68条の4の規定による特定行政庁の認定が必要となります。

※3 高さ5m未満の塔屋などで、当該部分の床面積の合計が建築面積の1/8以下の場合には高さの最高限度には算入されません。

※4 高さの最高限度の緩和について

下記に該当する建築物で、地域の安全性及び利便性の向上に資すると区長が認めた建築物の高さの最高限度は、空地率(3による空地の合計面積の敷地面積に対する割合)を10%以上とする場合は各規制値の1.5倍まで、空地率を25%以上とする場合は各規制値の2.0倍までの範囲で緩和することがあります。

① 敷地	・敷地面積1000㎡以上、又は共同化した敷地で敷地面積500㎡以上 ・幅員6m以上の道路に10m以上接する
② 建築物の種類	次のいずれかの建築物によるもの ・建築基準法の規定による総合設計許可建築物 ・都市計画法の規定に基づく市街地再開発事業による建築物 ・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の規定に基づく防災街区整備事業による建築物 ・大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法の規定に基づく都市共同住宅供給事業による建築物 ・豊島区木造住宅密集地域建替促進助成金交付要綱の規定による共同建替で、同要綱の規定により助成対象となる建築物
③ 空地	空地(建築物又はこれに準じる工作物に覆われていない敷地の部分で、下記の(ア)から(エ)に定められたものに限る。 (ア)歩道状空地(必須) 前面道路との道路境界線より、2m(当該部分に沿って有効幅員1.5m以上の歩道がある(計画を含む)場合は1m)以上を当該道路と高低差がないよう、歩行者が通行可能な空地として整備するもの (イ)広場状空地: 道路又は歩道状空地に接する部分を、当該部分と高低差がないよう、短辺が4m以上かつ面積が50㎡以上の歩行者が通行可能な空地として整備するもの (ウ)敷地内通路: 幅員1.5m以上の敷地内貫通通路(道路、公園などの相互間を有効に連絡する歩行者用通路)として整備するもの (エ)緑地: 敷地のうち建築物の存する以外の部分で、樹木の植栽等により整備するもの

建築物の高さの最高限度の緩和については、豊島区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の規定による区長の許可が必要となります。

※6 造幣局南地区⑩のうち2番街区については、高度利用地区の決定と合わせて、防火地域、高度地区なし、日影規制なしに変更

※5 商店街沿道地区⑥のうち、19番街区については、高度利用地区の決定と合わせて、防火地域、高度地区なし、日影規制なしに変更