

地区計画の制限内容

★1【建築物の敷地面積の最低限度】

次のいずれかに該当する65㎡未満の土地については、その全部を一の敷地として使用する場合は当該敷地面積を最低限度とする。

1. 当地区計画決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地
2. 当地区計画決定告示日において、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地
3. 当地区計画決定告示日以降において、公共施設の用地として提供したことにより減少した土地
4. 公共施設の用地を提供するために、本地区計画区域内の他の土地に移転した場合の移転後の土地

★2【壁面の位置の制限】

以下に掲げる部分については、壁面の位置の制限を適用しない。

1. 地盤面下の部分
2. 道路面(建築物の敷地が道路面より高い場合は、当該敷地地盤面)から高さ2.5m以下の部分にある軒、庇、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓及び外壁の開口部に設ける扉、窓等で外開きの部分
3. 区長が敷地の形状上、土地利用上及び建築物の構造上やむを得ないと認めた建築物の部分

★3【建築物等の高さの最高限度】

建築物等の高さの最高限度(以下「最高限度」という。)が定められた地区で、地区計画の決定告示日において、現に存する建築物であって最高限度に適合しない部分を有するもの又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物であって当該建築物の建築計画が最高限度に適合しない部分を有するもの(以下「従前建築物」という。)の敷地内に、次の各号に該当する建築物を建築する場合は、最高限度を適用しない。

1. 告示日における従前建築物の敷地内に建築するものであること。
2. 建築物の高さは、従前建築物の高さを超えないこと。
3. 最高限度を超える建築物の部分の水平投影面積の合計は、従前建築物の高さがその数値を超える建築物の部分の水平投影面積の合計を超えないこと。

ただし、従前建築物が最高限度に適合するに至った建築物については、この限りでない。

★4【建築物等の高さの最低限度】

建築物等の高さの最低限度が定められた地区で、以下のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、高さの最低限度を適用しない。

1. 高さが7m未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100㎡未満の建築物の当該部分
2. 附属建築物で平屋建てのもの(建築物に附属する門又は塀を含む。)
3. 地下若しくは道路内に設ける建築物

用途地域等の見直し

地区計画の決定に合せて、用途地域等の見直しを行いました。主な変更内容は、補助 82 号線沿道 30mの範囲で、第一種中高層住居専用地域と第一種住居地域を近隣商業地域(既定区域を含む)とし、容積率を 400%としています。また、延焼遮断帯の形成や避難路の確保のため、防火地域に変更しています。

問合せ 事前相談

豊島区 都市整備部 都市計画課
TEL : 03 (4566) 2633 FAX : 03 (3980) 5135
〒171-8422 豊島区南池袋 2-45-1
E-mail : A0022603@city.toshima.lg.jp 平成 28 年 3 月発行

上池袋二・三・四丁目地区地区計画の概要

15

【告示：平成 28 年 3 月 7 日】

地区計画の目標と区域

都市計画道路補助 82 号線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と延焼遮断帯の形成を進めるとともに、地区内の建築物の不燃化の促進や広場と避難路の確保、狭あい道路等の解消及び住宅と商業・業務、生活支援機能が調和した街並みの形成を図ることにより、安全・安心で快適に住み続けられる良好な市街地を目指します。

【区域】上池袋二丁目～四丁目(二丁目 5～7 番を除く)



地区計画の届け出の流れと書類

下記のような計画や工事を行う場合は、地区計画の届け出が必要です。計画や工事を始める前に、区にご相談をお願いします。

- ・敷地を分割する。
- ・建物を新築、増築、改築、用途変更をする。
- ・建物の色・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、袖看板や屋上看板を設置する。など

届け出の流れ

1. 事前相談(計画や工事を始める前)
2. 地区計画の届け出(都市計画法)
3. 協議終了・副本返却
4. 建築確認申請(建築基準法)
5. 確認済み証の交付
6. 工事着手

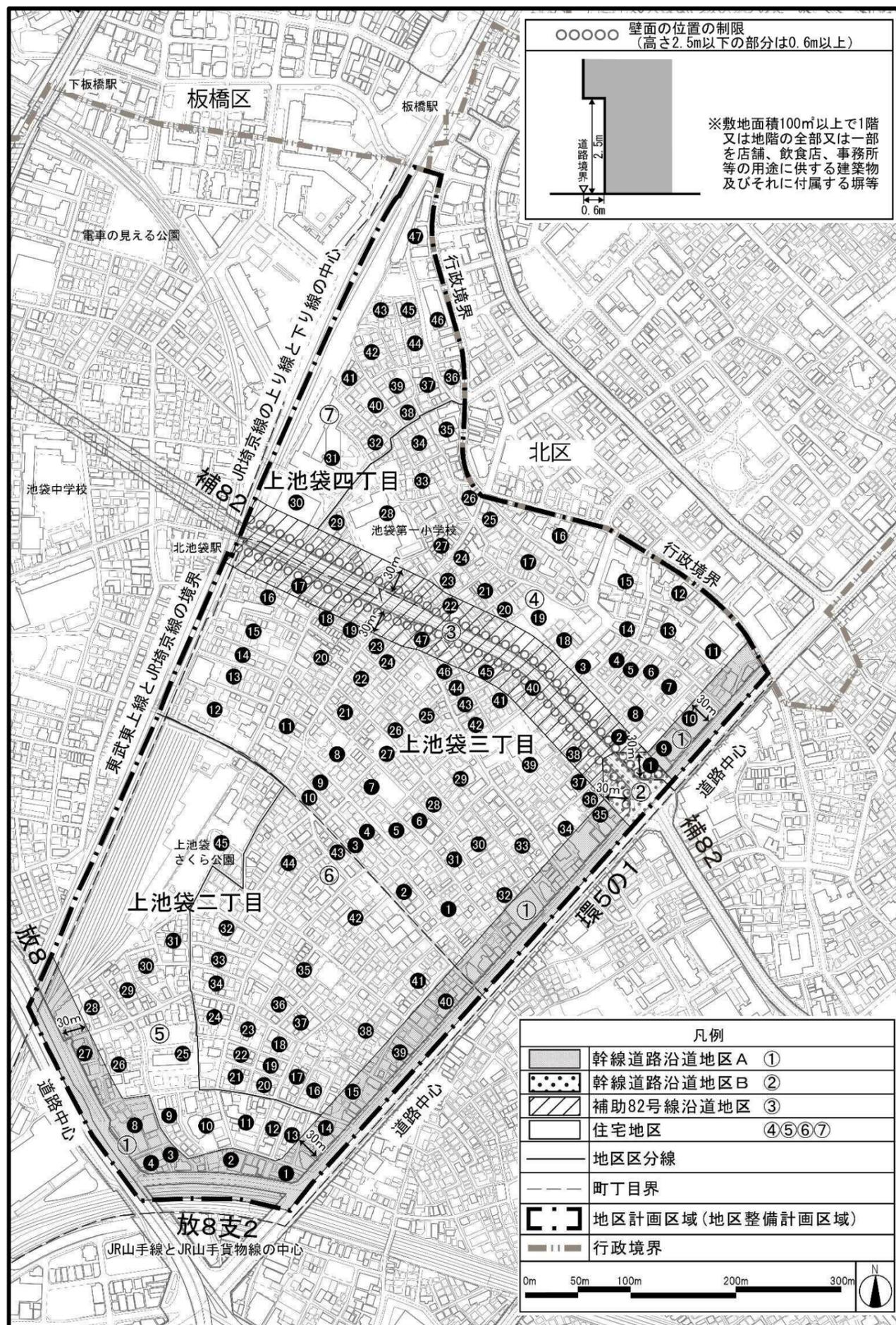
地区計画の届け出は、「工事着手の30日前」かつ「建築確認申請の前」までをお願いします。届け出及び内容の変更を要する場合は、以下の書類を添えて都市計画課に提出をして下さい。

・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確認申請を要する行為	・案内図、配置図、立面図(着色、2面以上) 各階平面図(1/100以上) ※断面図などを参考図書として求める場合があります。
建物の用途変更(地区計画により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など	・案内図、配置図、立面図(着色、2面以上)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。	・案内図、区域図、設計図 1/100以上

- その他：(1) 図面には既存の道路と敷地・門、塀の位置の記載をお願いします。
(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します。
(4) 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ください。

上池袋二・三・四丁目地区地区計画等の区域図及び主要内容



区分	地区区分	幹線道路沿道地区		補助82号線沿道地区	住宅地区			
	区域番号	A	B		④	⑤	⑥	⑦
用途地域等	用途地域	商業地域		近隣商業地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	準工業地域	
	防火地域	防火地域			新防火地域			
	建ぺい率(%)	80			60			
	容積率(%)	500 (一部 400)	500	400	300			
	高度地区	無			第3種高度地区			
	日影規制	無			5-3	4-2.5	4-2.5	5-3
	容積率 低減係数	0.6			0.4			0.6
	道路斜線の 勾配	1.5			1.25			1.5
第二種特別工業地区	無						有	
地区計画	建築物等の用途の制限	以下の建築物は建築してはならない。ただし、①②においては、3を適用しない。 1. 勝馬投票券発売所、場外車券売り場、キャバレー、ナイトクラブその他これらに類する用に供するもの。 2. 風営法第2条第6項から第10項までに規定する営業の用に供するもの。 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、ゲームセンター、カラオケボックスその他これらに類する用に供するもの。						
	建築物の敷地面積の最低限度	65㎡ ただし、65㎡未満の土地については★1						
	壁面の位置の制限	②、③において、壁面の位置の制限を定めた道路に面する敷地で、1階又は地階を店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するもの、かつ敷地面積が100㎡以上の建築物においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、高さ2.5m以下の部分について道路境界線より60cm以上後退すること。ただし、★2に掲げる部分についてはこの限りではない。						
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている部分で壁面後退した区域には、門、フェンス、塀などの工作物を設置してはならない。ただし、区長が敷地の形状、土地利用上やむを得ないと認めた工作物についてはこの限りではない。						
	建築物等の高さの最高限度	—		22m ★3	—			
	建築物等の高さの最低限度	—		7m ★4	—			
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等は、以下により都市景観に配慮した意匠とする。 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。(放射8号線、放射8号線支線2及び環状5の1号線に面する建築物は除く。)							
垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、以下に掲げるものとする。 1. 生垣又はフェンス等とする。ただし、区長が安全性を確認したものについてはこの限りではない。 2. 基礎又は土留めとして設置されるコンクリート、れんが等の高さは敷地地盤面から40cm以下とする。ただし、敷地の形状上及び構造上やむを得ないものについてはこの限りではない。							

※★1～4については裏面の「地区計画の制限内容」をご確認ください。