

地区計画の届出書類

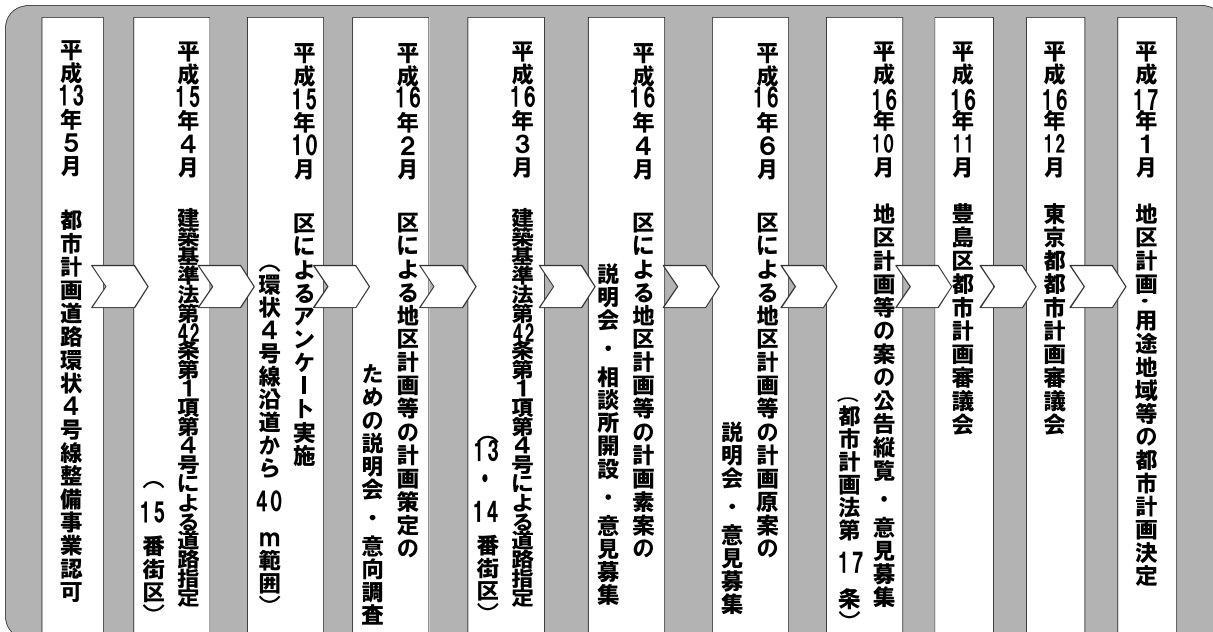
地区計画の届け出は、「工事着手の30日前」かつ「建築確認申請の前」までをお願いします。届け出及び内容の変更を要する場合は、以下の書類を添えて都市計画課に提出して下さい。…都市計画法第58条の2第1項

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 各階平面図（1/100以上） ・案内図 （2面以上）…着色をお願いします。
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	<ul style="list-style-type: none"> 配置図 1/100以上 立面図 1/100以上 各階平面図（1/100以上） （2面以上）…着色をお願いします。

※ 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サイズに左とじで織り込み、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。

地区計画等が決定されるまで



地区計画等に関する問合せ

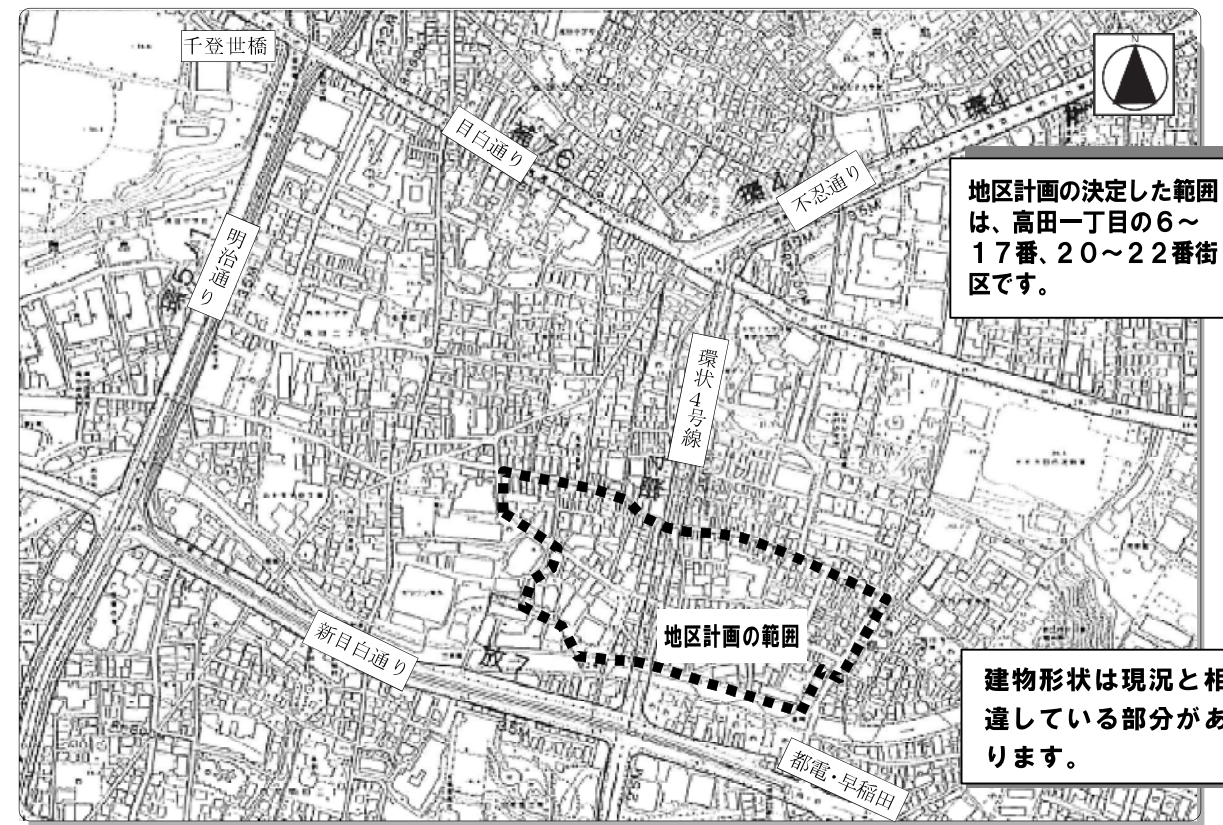
豊島区 都市整備部 都市計画課
 TEL:03(4566)2633 FAX:03(3980)5135
 〒171-8422 豊島区南池袋2-45-1
 e-メール: A0022603@city.toshima.lg.jp

発行 平成19年7月

環状4号線周辺地区 地区計画 が 都市計画決定しました。

豊島区では、平成17年1月19日に、高田一丁目の環状4号線周辺地区において、「環状4号線周辺地区地区計画」を都市計画決定しました。

また、これに併せて、環状4号線から30mの範囲（沿道地区）について、容積率、建ぺい率、高度地区、防火・準防火地域等の指定も見直しました。



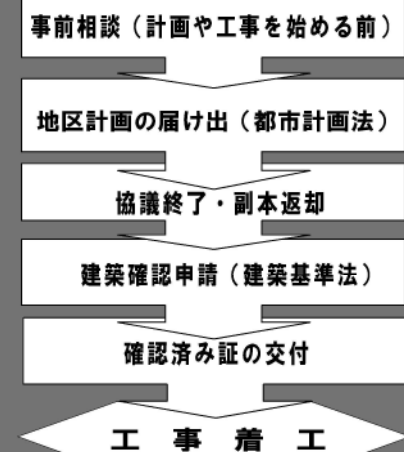
地区計画区域内では、計画や工事を始める前に、区にご相談をお願いします。

下記のような行為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。

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

豊島区 都市整備部 都市計画課
 TEL:03(4566)2633 FAX:03(3980)5135

地区計画区域内での着工までの流れ

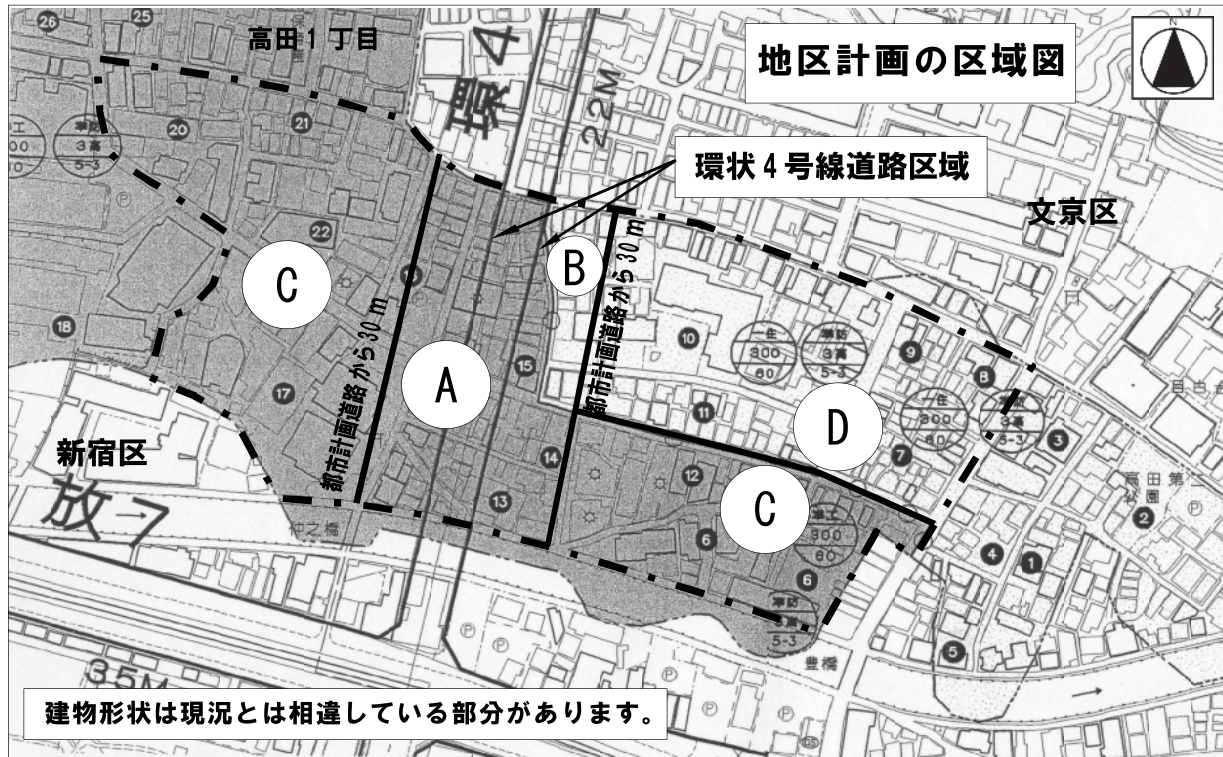


◆ 地区計画の届出以外にも計画されている建物の規模用途などにより、他に事前協議等が必要な場合があります。

例)「景観条例」・「中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」などによる届出等

地区計画の概要

地区名	環状4号線周辺地区地区計画
位置	豊島区高田一丁目地内（6番～17番、20番～22番街区）「区域図」を参照ください。
面積	約5.5ha [沿道地区 約1.2ha、周辺地区 約4.3ha]
地区計画の目標	<p>本地区は、新宿区と文京区に隣接し、神田川沿いの低地部を中心に、店舗、業務、住居、工場等の多様な機能が共存する住環境を形成しています。今後、都市計画道路環状4号線の事業の進展に伴い、沿道を中心に建築物の更新と共同住宅等への用途転換が、一層活発化することが予想されます。</p> <p>このような時期をとらえ、環状4号線沿道の適正かつ合理的な土地利用と不燃化を促進するとともに、周辺環境と調和した、良好な景観形成を図り、暮らしと産業が複合する市街地の形成を誘導します。</p>
区域の整備開発及び保全に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> 区域を環状4号線沿道から30m（沿道地区）とその後背地（周辺地区）に区分します。 沿道地区では、歩行者空間の確保をはかるとともに、沿道の不燃化を促進し、延焼遮断帯としての機能を確保します。また、中層程度の集合住宅と中小規模の店舗・事務所・工場等が調和した市街地の形成を図ります。 周辺地区では、敷地の細分化を防止し、景観や住環境に配慮された住居、商業・業務、工場等の多様な機能が共存する市街地の形成を図ります。



- A 沿道地区（準工業地域）**・・・環状4号線より30mの範囲
 ◆高田1丁目15番街区全域及び13、14、16、17番街区の一部
- B 沿道地区（第一種住居地域）**・・・環状4号線より30mの範囲
 ◆高田1丁目10、11番街区の一部
- C 周辺準工業地区（準工業地域）**・・・環状4号線より30mを超えた部分
 ◆高田1丁目6、12、20、21、22番街区全域及び13、14、16、17番街区の一部
- D 周辺住居地区（第一種住居地域）**・・・環状4号線より30mを超えた部分
 ◆高田1丁目7、8、9番街区全域及び10、11番街区の一部

用途地域：決定告示 平成17年1月19日都告示第30号
 地区計画：決定告示 同日区告示第4号
 防火地域及び準防火地域：決定告示 同日区告示第5号
 高度地区：決定告示 同日区告示第6号
 容積率の低減係数及び道路斜線制限の勾配を別に定める区域の指定：同日区告示第7号

地区計画区域の制限内容

区域図(左頁)の区分け		A	B	C	D
制限項目等	地区名	沿道地区		周辺準工業地区	周辺住居地区
用途地域		準工業地域	第一種住居地域	準工業地域	第一種住居地域
防火・準防火地域		防火地域		準防火地域	
建ぺい率		80%		60%	
容積率		400%		300%	
容積率の低減係数		0.6		0.6	0.4
高度地区		なし		第3種高度	
道路斜線の係数		1.5		1.5	1.25
日影制限		なし		5時間-3時間（測定面4m）	
特別用途地区		第2種文教地区			
建築物の用途制限		マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場、カラオケボックスその他これらに類するもの、劇場、映画館、演芸場又は観覧場の新たな建築の禁止			
建築物の高さの最高限度 ^{※1}		22m		19m	
建築物の壁面の位置の制限		0.6m ^{※2}		なし	
建築物の敷地面積の最低限度		65㎡（平成17年1月19日以降に敷地を分割する場合のみ適用されます）			
建築物等の形態や意匠の制限		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. 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. 建築物の屋上には、広告塔・広告板を設置してならない。 4. 広告物については、光源の点滅、赤色光、露出したネオン管を使用してはならない。ただし、区長が案内板等で公益上必要と認めたものについては、この限りではない。			
垣又は柵の構造の制限		道路に面する垣または柵の構造は、次の各号のいずれかに該当するものとする。 1. 生垣又はフェンス等（基礎又は土留めとして設置されるコンクリート、レンガ等の高さは、敷地の形状及び構造上やむを得ないものを除き、地盤面から40cm以下とする）。 2. 工場の騒音防止等、環境保全や安全確保のためやむを得ない場合で、区長が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたブロック塀、コンクリート塀等。			
^{※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。		^{※2} 1階で環状4号線に面する部分が店舗、飲食店、事務所、工場等の用途に供するもので、道路面から高さ2.5m以下の部分は、外壁又はこれ代わる柱の面から道路境界までの水平距離を0.6m以上とします。			

★これらの制限は建替えなどの工事の際に適用されます。既に建っている建物や塀等に制限を加えるものではありません。

沿道地区については、地区計画の決定に併せて、下記のように見直しました。

容積率	：	300% → 400%	第一種住居地域の部分
建ぺい率	：	60% → 80%	（区域図の区分け B）については、
高度地区	：	第3種 → 指定なし	容積率の低減係数： 0.4 → 0.6
防火・準防火地域の指定	：	準防火地域 → 防火地域	道路斜線の係数： 1.25 → 1.5
日影規制	：	5時間・3時間 → なし	