

地区計画の届出書類について

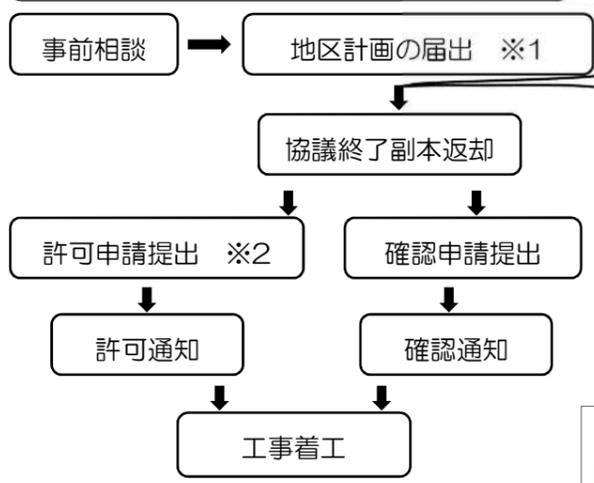
地区計画の届け出は、「行為の着手の30日前」かつ「建築確認申請の前」までをお願いします。届出および内容の変更を要する場合は、以下の書類を添えて都市計画課まで提出してください。

(都市計画法第58条の2第1項)

届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(道路や門・塀等の位置も記載) 立面図 1/100以上(着色の2面以上) 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) <small>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。</small>	<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(着色の2面以上)
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 (ご相談ください)	<ul style="list-style-type: none"> 配置図 1/100以上 立面図 1/100以上(着色の2面以上) 各階平面図 (1/100以上)

- ※その他
- 上記図書の他に案内図・断面図・公図・登記簿謄本等の参考図書の提出をお願いする場合があります。
 - 届出を代理人が行う場合は委任状が必要です。
 - 届出内容を変更する場合は、変更届けの提出をお願いすることがあります。(行為の前にあらかじめご相談ください。)
 - 図面はA4サイズに左綴りで織り込み、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ください。

地区計画区域内の着工までの流れ



地区計画区域内でも、建設する建物の規模や用途などにより、確認申請の前に事前協議が必要な場合があります。例えば、「景観条例」「中高層集合住宅に関する条例」に基づくもの等々です。

- ※1 地区計画の届出は行為の着手の30日前かつ確認申請の前までをお願いします。
- ※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得ない場合に必要です。

問合せ 事前相談

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

平成29年8月発行 豊島区広報印刷物 再生紙を利用しています。

南池袋二・四丁目地区 地区計画のあらまし

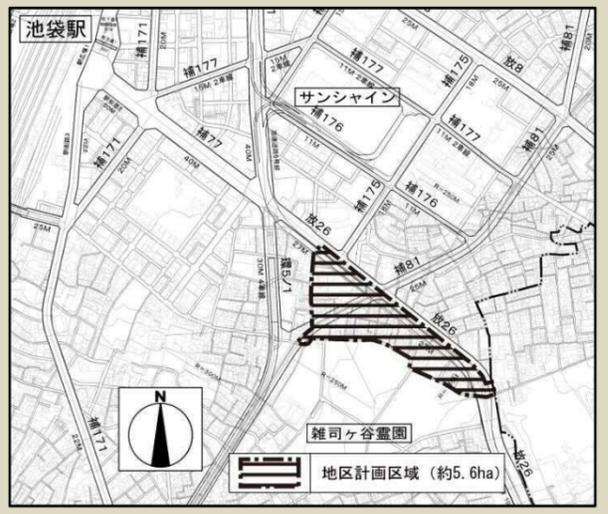
決定：平成26年3月7日
 変更：平成29年8月7日

「南池袋二・四丁目地区」は、池袋駅の徒歩圏内に位置し、古い歴史を持つ雑司ヶ谷霊園周辺の住宅地と放射26号線沿道を中心とした商業・業務地等、多様な機能が共存する市街地を形成しています。一方で、後背地は小規模で不整形な敷地や老朽木造住宅などが密集し、狭あいな道路も多い地域です。

今後、地区内を縦断する都市計画道路補助第81号線の整備に伴い、この地区の建物の更新が活発化することが予想されます。こうした機会をとらえ、「南池袋二・四丁目地区」で地区計画を決定し、併せて用途地域等を変更しました。

このことにより、都市計画道路沿道の適正かつ合理的な土地利用を促進するとともに、地区内の周辺環境と調和した街並みと防災性の高い市街地の形成を図り、安心して住み続けられる快適な街の形成を目指します。

- 【地区計画の対象区域】**
- 南池袋二丁目 41番、42番
 - 南池袋四丁目 11番から24番です。
- 地区計画の決定に併せて、補助81号線沿道地区を指定容積率400%、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。
 - 地区計画には様々な内容があり、皆さんの個別の条件に沿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
 - ◇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

南池袋二・四丁目地区 地区計画・用途地域等の主要内容

	補助 81 号線沿道地区	補助 81 号線沿道北地区	首都高・日出通り地区		日出通り沿道地区		雑司ヶ谷霊園北地区
	①	②	③-1	③-2	④-1	④-2	⑤
用途地域	第一種住居地域		商業地域				第一種住居地域
防火・準防火	防火地域						
建ぺい率	60%	60%	80%				60%
容積率	400%	300%	600%	500%	600%	500%	300%
容積率低減係数	0.6	0.4	0.6				0.4
日影規制(測定面)	-	4h-2.5h (4m)	-				4h-2.5h (4m)
高度地区	第3種高度地区 (最低限高度地区 7m)		なし		なし (最低限高度地区 7m)		第3種高度地区 (最低限高度地区 7m)
道路斜線の勾配	1.5	1.25	1.5				1.25
建築物等の用途制限(③④の地区)	1. ゲームセンター、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発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項各号に規定する営業の用に供するものの禁止						
建築物等の高さの最高限度	25m	なし				16m	
壁面の位置の制限	0.6m以上 (※1)	なし		0.6m以上 (※1)		なし	
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、原則として、門、フェンス、塀等の工作物を設置してはならない。						
建築物の敷地面積の最低限度	65㎡ (都市計画決定告示日以降に敷地を分割する場合のみ適用)						
建築物等の形態・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. 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、露出したネオン管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。(③④の地区を除く)						
垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、次に掲げるものとする。 1. 生垣又はフェンス等とする。(区長が安全性を確認したものについては除く) 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、原則として敷地地盤面から40cm以下とする。						

※1 補助 81 号線に面した敷地で、敷地面積が 100 ㎡以上であり、かつ 1 階部分を店舗・飲食店・事務所等とする場合(敷地面積が 100 ㎡未満のものや、住宅用途は制限なし)

地区計画等の区域図



無断複写を禁ずる。(利用許諾番号) MMT利許第069号-31
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 24都市基街測第211号、平成25年2月22日

注意

補助 81 号線沿道地区内では、「前面道路幅員による容積率の低減係数」と「道路斜線制限の勾配」が通常と違います。

★補助 81 号線沿道地区の第一種住居地域内は、前面道路による容積率の低減係数は「0.6」、道路斜線制限の勾配は「1.5」です。

〈これらの制限は、建て替えなどの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。〉

※この地区計画の内容は、「南池袋二・四丁目地区地区計画 地区整備計画」からの抜粋です。地区計画図書の全文や用途地域については、豊島区ホームページをご参照ください。

※2 平成 29 年 8 月 7 日地区計画区域の変更 【変更前】道路中心界 ⇒ 【変更後】道路境界(東側)