

■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。また、⑨～⑪で都市開発諸制度を利用した建築物については、最高限度を適用しない。

★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わせて、用途地域等の見直しを行いました。主な変更内容は、補助第172号線沿道20mの範囲で、第一種中高層住居専用地域を近隣商業地域（既定区域を含む）で容積率を300%としています。補助第172号線沿道20～30mの区域については、用途地域の変更はせず、容積率を300%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。

【地区計画等に関する問い合わせ先】

豊島区都市整備部 都市計画課 電話: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28年3月

補助172号線沿道長崎地区 地区計画の概要

17

【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172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、鉄道駅周辺における生活拠点としての機能強化を進めるとともに、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】長崎一丁目～五丁目全域



■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

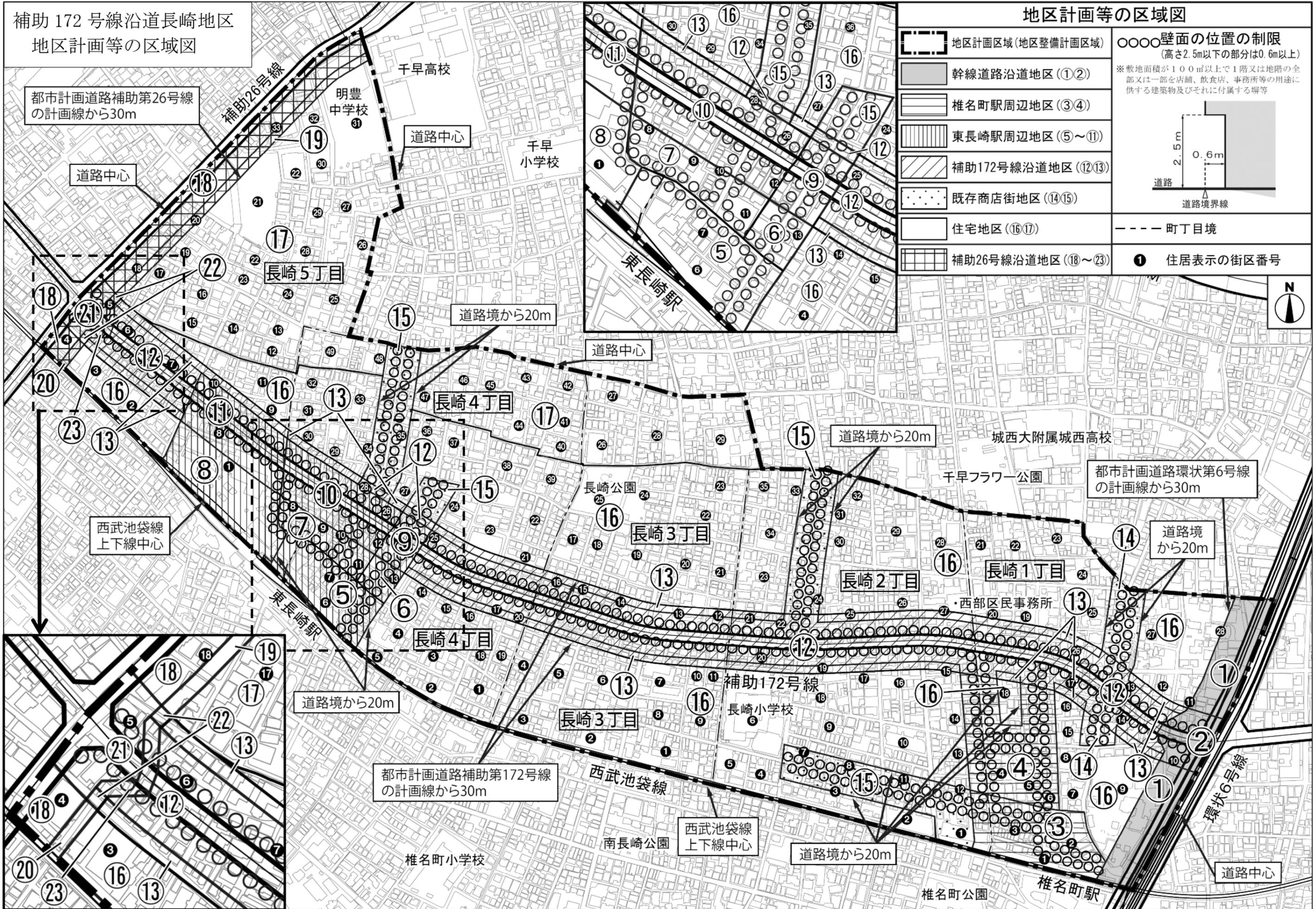
その他:(1) 図面には既存の道路と敷地・門、塀の位置の記載をお願いします。

(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する場合があります。

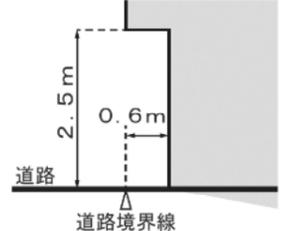
(4) 図面はA4サイズに左とじて織り込み、都市計画法別記様式十一の二(表紙)を表紙にして提出してください

補助172号線沿道長崎地区
地区計画等の区域図



地区計画等の区域図

	地区計画区域(地区整備計画区域)		壁面の位置の制限 (高さ2.5m以下の部分は0.6m以上) ※敷地面積が100㎡以上で1階又は地階の全部又は一部を店舗、飲食店、事務所等の用途に供する建築物及びそれに付属する壁等
	幹線道路沿道地区(①②)		
	椎名町駅周辺地区(③④)		
	東長崎駅周辺地区(⑤~⑪)		
	補助172号線沿道地区(⑫⑬)		
	既存商店街地区(⑭⑮)		
	住宅地区(⑯⑰)		
	補助26号線沿道地区(⑱~⑳)		
			町丁目境
			住居表示の街区番号



都市計画道路補助第26号線の計画線から30m

道路中心

長崎5丁目

道路中心

道路境から20m

道路中心

長崎4丁目

道路境から20m

城西大附属城西高校

都市計画道路環状第6号線の計画線から30m

西武池袋線上下線中心

道路境から20m

長崎3丁目

長崎1丁目

道路境から20m

都市計画道路補助第172号線の計画線から30m

長崎3丁目

道路境から20m

椎名町小学校

南長崎公園

西武池袋線上下線中心

椎名町公園

椎名町駅

道路中心