

## 2. 景観条例に基づく手続き

豊島区では平成28年3月に景観法に基づく「豊島区景観計画」を策定し、同年4月1日に「豊島区景観条例」を施行しました。景観計画では良好な景観形成のための行為の制限（景観形成基準）等を定めており、建築物の建築等を行う際は、当該行為を景観形成基準に適合させなければなりません。また、景観条例では景観法に基づく届出を要する規模や、届出前の事前協議などを定めています。

### 1 届出対象規模

#### ① 建築物・工作物・開発行為（事前協議および行為の届出が必要）

区内全域を4地区に区分し、さらに4か所の景観形成特別地区を指定します。  
地区ごとに届出対象規模が変わります。

地区区分	対象行為			開発行為
	建築物の建築等	工作物の建設等 (建築基準法第88条に該当するもの)		
<b>一般地域</b>				
低層住居系市街地 (第一種低層住居専用地域)	延べ面積 $\geq 1,000$ ㎡	高さ $\geq 10$ m又は 築造面積 $\geq 1,000$ ㎡	橋梁、高架 (鉄道・道路)その他これに類する 工作物で河川、鉄道などを横断するもの	開発区域の面積 $\geq 500$ ㎡
住居系市街地 (第一種中高層住居専用地域、 第二種中高層住居専用地域)	高さ $\geq 15$ m又は 延べ面積 $\geq 1,000$ ㎡	高さ $\geq 15$ m又は 築造面積 $\geq 1,000$ ㎡		開発区域の面積 $\geq 500$ ㎡
複合市街地 (第一種住居地域、第二種住居地域、 近隣商業地域、準工業地域)	高さ $\geq 20$ m又は 延べ面積 $\geq 2,000$ ㎡	高さ $\geq 20$ m又は 築造面積 $\geq 2,000$ ㎡		開発区域の面積 $\geq 500$ ㎡
商業・業務系市街地 (商業地域)	高さ $\geq 31$ m又は 延べ面積 $\geq 3,000$ ㎡	高さ $\geq 31$ m又は 築造面積 $\geq 3,000$ ㎡		開発区域の面積 $\geq 500$ ㎡
<b>景観形成特別地区（2ページ参照）</b>				
神田川沿川 (高田一～三丁目の一部)	高さ $\geq 15$ m又は 延べ面積 $\geq 1,000$ ㎡	高さ $\geq 15$ m又は 築造面積 $\geq 1,000$ ㎡	橋梁、高架 (鉄道・道路)その他これに類する 工作物で河川、鉄道などを横断するもの	開発区域の面積 $\geq 500$ ㎡
六義園周辺 (駒込一・二丁目、巢鴨一丁目の一部)	●商業系市街地：高さ $\geq 20$ m又は延べ面積 $\geq 3,000$ ㎡ ●上記以外の敷地：一般地域の規模	●商業系市街地：高さ $\geq 20$ m又は築造面積 $\geq 3,000$ ㎡ ●上記以外の敷地：一般地域の規模		開発区域の面積 $\geq 500$ ㎡
池袋駅東口駅前広場・グリーン大通り沿道 (東池袋一丁目、南池袋一・二丁目の一部)	●明治通り・駅前広場及びグリーン大通りに面する敷地：全て ●上記以外の敷地：商業・業務系市街地の規模	●明治通り・駅前広場及びグリーン大通りに面する敷地：全て ●上記以外の敷地：商業・業務系市街地の規模		開発区域の面積 $\geq 500$ ㎡
雑司が谷地域 (雑司が谷一丁目～三丁目、南池袋三・四丁目)	●鬼子母神堂周辺・大門ケヤキ並木道沿道：すべて ●雑司が谷地域住宅地エリア：高さ $\geq 10$ m又は延べ面積 $\geq 300$ ㎡ ●環状5の1・補助81号線沿道エリア：高さ $\geq 15$ m又は延べ面積 $\geq 1,000$ ㎡ ●幹線道路・東通り沿道エリア：高さ $\geq 15$ m又は延べ面積 $\geq 1,000$ ㎡	●鬼子母神堂周辺・大門ケヤキ並木道沿道：すべて ●雑司が谷地域住宅地エリア：高さ $\geq 10$ m又は築造面積 $\geq 300$ ㎡ ●環状5の1・補助81号線沿道エリア：高さ $\geq 15$ m又は築造面積 $\geq 1,000$ ㎡ ●幹線道路・東通り沿道エリア：高さ $\geq 15$ m又は築造面積 $\geq 1,000$ ㎡		開発区域の面積 $\geq 500$ ㎡

★都市開発諸制度を活用する建築計画等は、別途東京都景観条例が定める東京都との事前協議が必要です。

#### ② 屋外広告物（事前協議が必要）

東京都屋外広告物条例の許可申請が必要なものについて景観の事前協議が必要です。  
ただし、許可期間満了に伴う継続の許可申請の場合は不要です。

### 景観形成特別地区

【神田川沿川】 神田川の区域、川の両側から 30mの範囲



【六義園周辺】

六義園の外周線からおおむね 100m~300mの範囲

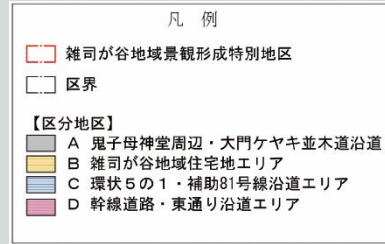
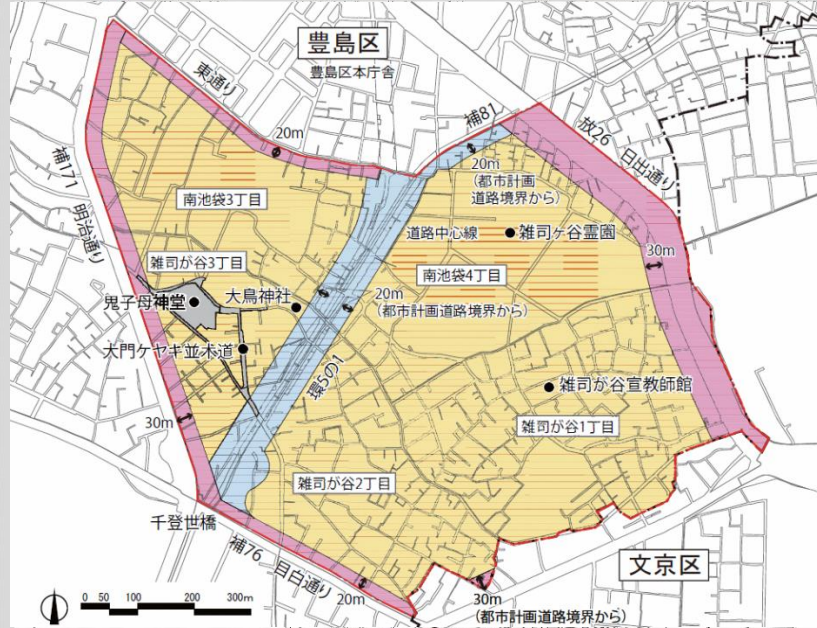


【池袋駅東口駅前広場・グリーン大通り沿道】

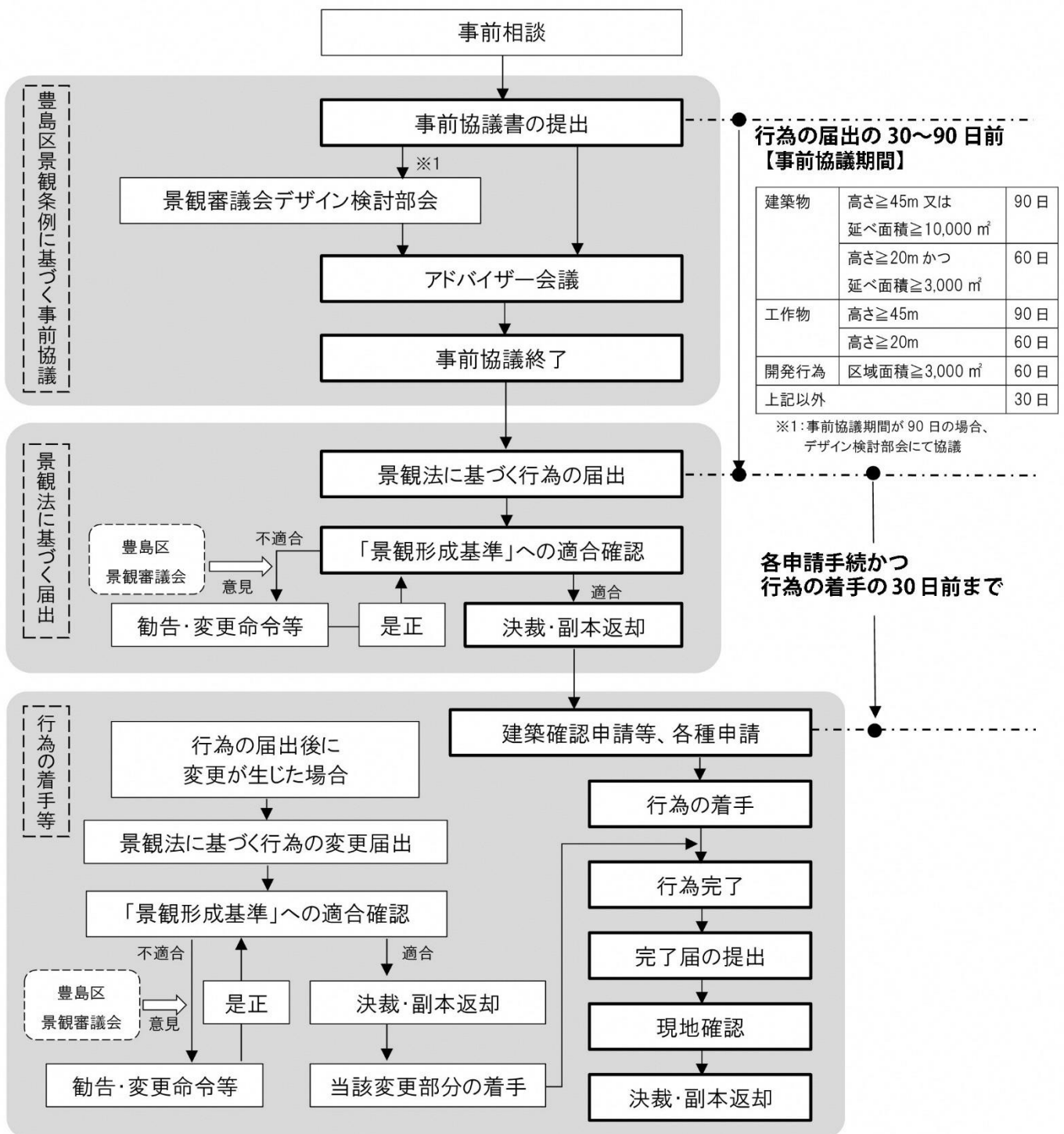
池袋駅東口駅前広場の周囲、グリーン大通りの沿道



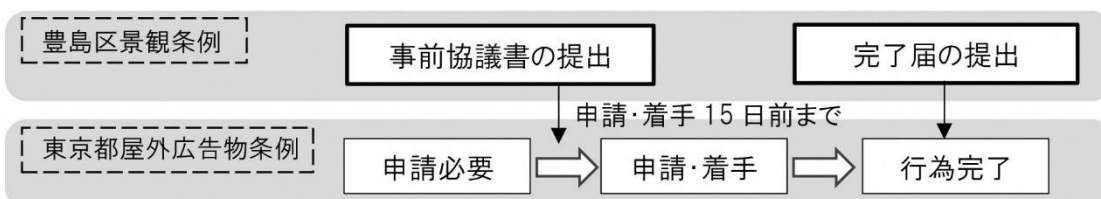
【雑司が谷地域】 雑司が谷一丁目～三丁目、南池袋三・四丁目



## 2 手続きの流れ（建築物・工作物・開発行為）



## 3 手続きの流れ（屋外広告物）



**4 提出書類** 【提出部数 事前協議書 4部（広告物は2部）、行為の届出書 2部】 A 4左閉じサイズ折込

事前協議・届出対象行為の種類	図書の種類	備考
建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕、模様替または色彩の変更	表紙 添付書類（事前協議書・行為の届出書共通）	事前協議書 別記第5号様式 ※届出を代理人が行う場合は委任状が必要
		行為の届出書 別記第1号様式 ※届出を代理人が行う場合は委任状が必要
		① 付近見取図 行為地の場所が分かるもの
		② 計画概要書 建築概要等
		③ 措置状況説明書 豊島区景観計画に定める景観形成基準に対する考え方
		④ 配置図・平面図 敷地の境界線及び建築物の位置を示したもので、緑化計画（着色）、外構計画を記載したもの
		⑤ 各階平面図 各階の間取り及び用途を明示したもの
		⑥ 立面図・断面図 全面の立面図（着色）で仕上げ方法（材質）及び色彩（マンセル値）を明示したもの（色彩別面積の比率の記載が必要な場合があります）
		⑦ 屋上又は屋根の平面図 露出する建築設備の配置とその仕上げを明示したもの
		⑧ 完成予想図（パース、スケッチ） 当該届出に係る行為が行われた後の当該行為の場所及びその周囲の状況を想定したもの（カラー、周辺建物の規模がわかるもの）
⑨ 現況写真 2方向以上で、周辺状況と当該建築物（又は建設予定地）が分かる写真（カラー）		
⑩ 設計工程表 確認申請、着工、工事完了の時期を示したスケジュール		
工作物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕、模様替または色彩の変更	表紙	事前協議書 別記第5号様式 ※届出を代理人が行う場合は委任状が必要
		行為の届出書 別記第1号様式 ※届出を代理人が行う場合は委任状が必要
	添付書類（事前協議書、行為の届出書共通） 上記の建築物の添付書類①、④、⑥、⑧～⑩	
開発行為	表紙 添付書類（事前協議書・行為の届出書共通）	事前協議書 別記第5号様式 ※届出を代理人が行う場合は委任状が必要
		行為の届出書 別記第1号様式 ※届出を代理人が行う場合は委任状が必要
		① 位置図 方位及び行為地、又は周辺の土地利用状況が分かるもの
		② 現況図 当該地及び隣接地について、道路、その他の公共施設、既存建築物、樹木等の位置が分かるもの
		③ 土地利用計画図 当該地の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物の配置、植栽等の位置が分かるもの（着色）
		④ 緑化計画図 緑地、植栽等の位置及び面積、樹木の種類、本数等が分かるもの（着色）
		⑤ 予定建築物の概要 予定建築物の用途、構造、階数、規模等を記載したもの
⑥ 現況写真 2方向以上で、周辺状況が分かる写真（カラー）		
⑦ 設計工程表 許可申請、着工、工事完了の時期を示したスケジュール		
広告物の設置、移設、表示内容の変更	表紙 添付書類	事前協議書 別記第5号様式 ※届出を代理人が行う場合は委任状が必要
		① 付近見取図 行為地の場所が分かるもの
		② 配置図・立面図 広告物を表示し、又は設置する場所の状況が分かるもの
		③ 完成予想図 JIS（JISZ8721）に定める色相、明度及び彩度の三属性の値と寸法を表示したデザイン図（カラー）
		④ 現況写真 2方向以上で、周辺状況と当該広告物（又は設置予定場所）が分かる写真（カラー）

★詳細については「豊島区景観計画」、「景観届出手引書」、「景観形成ガイドライン（建築物編）」「景観形成ガイドライン（屋外広告物編）」をご参照ください。 計画書等は豊島区ホームページに掲載しています。