地区計画の届出書類

地区計画の届出は、「工事着手の30日前」かつ「建築確認申請の前」までにお願いします。届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まで提出をしてください。 ‥‥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。	・配置図　1／100以上　・案内図 ・立面図　1／100以上 （2面以上）‥着色をお願いします。 ・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） 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。	・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	・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	・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 ・各階平面図　（1／100以上）

※　その他

（１）　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。
（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）　図面は既存の道路と敷地・門、塀の位置の記載をお願いします。
（５）　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。

地区計画決定までの経緯

- 平成２０年１月　進める会から素案提出
- 平成２０年２月　申出要件の確認・受理
- 平成２０年３月　利害関係人の意見聴取
- 平成２０年3月・６月　都市計画審議会（報告）
- 平成２０年９月　原案の説明会　公告縦覧意見書募集
- 平成２０年１１月　都市計画審議会（報告）
- 平成２０年１１月　都知事の同意
- 平成２０年１１月　案公告縦覧意見書募集
- 平成２０年１２月　都市計画審議会（付議）
- 平成２０年１２月　都市計画決定
- 平成２１年３月　建築条例改正

地区計画区域内の着工までの流れ

- 事前相談
- 地区計画の届出
- 協議終了副本返却
- 確認申請提出
- 確認通知
- 工　事　着　工

◆　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。

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-メール：A0022603@city.toshima.lg.jp

発行：平成20年12月

高松二丁目桐葉通り地区で地区計画決定

（平成20年12月26日　告示第320号）

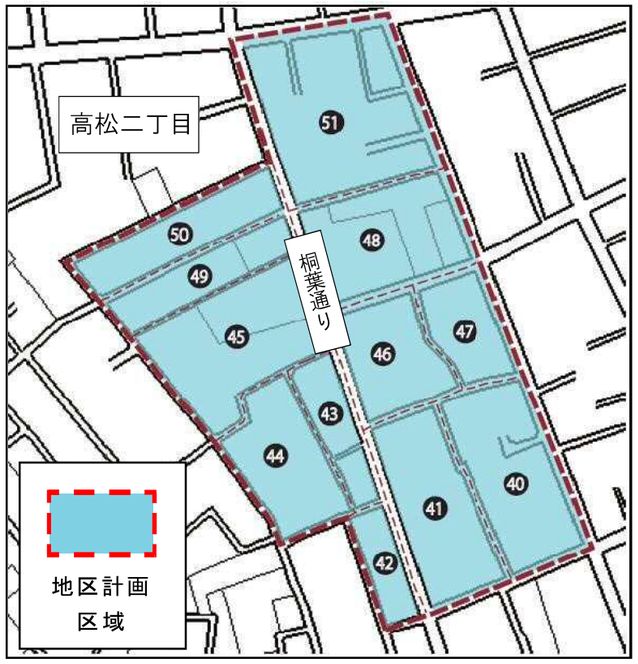
地区計画の目標

区北西に位置する本地区は、大部分で耕地整理事業がなされ、その後の戦火にも免れ都市化が進む一方で、落ち着いた住宅地として今日に至っています。

また、近年の都市高速鉄道第13号線や首都高速道路中央環状新宿線の開通などに伴い利便性の向上が見込まれる中、住宅地としての特性を踏まえた街並みの形成を図ることが望まれています。

こうした背景から、本地区計画は防災性の改善を図るとともに、静かで暮らしやすい住環境の維持・向上を目標とします。

地区計画の対象区域（図中の囲内）



高松二丁目40番街区～51番街区

地区計画区域内での建替え等の際は、区にご相談を下さい

● 具体的な建物や塀などの設計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。

● 地区計画にはさまざまな内容があり、みなさんの個別の条件にそって考える必要があります。

- ■ 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：03（4566）2633　FAX：03（3980）5135

土地利用の方針

1．空やみどりが感じられる快適な住宅市街地の維持・形成を図る。
2．建替え等に併せ細街路の拡幅や隅切りの確保などにより防災面の改善を図る。

建築物等の規制・誘導の方針

1．落ち着いた雰囲気の住宅地の維持に向けて、用途の制限、建築物の高さの最高限度並びに形態・意匠・色彩の制限を定める。
2．住環境の向上並びに防災面の改善を図るため、敷地面積の最低限度及び垣・柵等の制限を定める。

地区計画区域内の制限内容

◆地区計画の全文や用途地域は、豊島区ホームページをご覧ください。

①建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物は建築してはならない。

１.建築基準法別表第２(は)項第五号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの。

２.共同住宅又は長屋その他これらと同等の機能を有する寄宿舎又は寮で、一住戸の専用面積が29㎡未満の住戸を13戸以上有するもの。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。

１)国又は地方公共団体が特定の政策目的のために建築するもの

２)区の特定の政策に基づく建築物で区長が必要であると認めたもの

１．は、当地区の用途地域（第一種中高層住居専用地域）で建築できる店舗・飲食店等が通常500㎡まで建築可能となっているところを、150㎡までとするものです。

２．については、共同住宅又は長屋 などで、29㎡未満の住戸は12戸までとなります。

②建築物等の高さの最高限度

１．１２ｍとする。

２.地区計画の決定告示日(以下、この号において「告示日」という。)において、現に存する建築物であって前項の規定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同項の規定に適合しない部分を有するもの(以下この項において「従前建築物」という。)が、次の各号に掲げる範囲内において建築する場合は、同項の規定を適用しない。

１)従前建築物の告示日における敷地内に建築するものであること(告示日における敷地とこれ以外の土地を一の敷地として使用する場合は、告示日における敷地以外に存する建築物又は建築物の部分については、前項の規定に適合する場合に限る。)。

２)建築物の高さは、従前建築物の高さを超えないこと。

３)建築物の高さが12m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12m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。

３.従前建築物が第１項の規定に適合するに至った建築物においては,前項の規定は適用しない。

既に12mを超えている建築物は、同じ敷地内で建替える場合、現在の高さが限度になりますが、建替える場合でも一定の制限を設けることで、現在の街並みを保全するものです。

③建築物の敷地面積の最低限度

６５㎡とする。

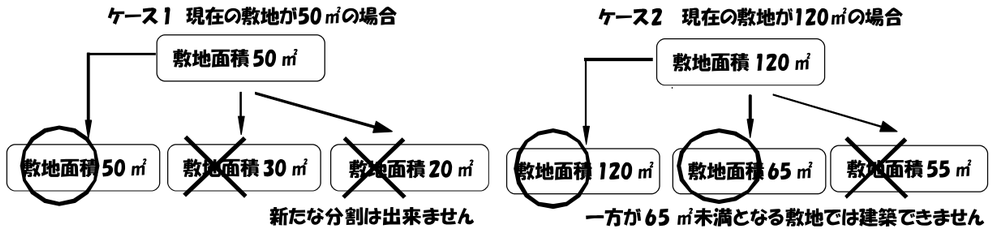
ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地についてはこの限りでない。

１)派出所や公衆便所その他これらに類するもので区長が公益上やむを得ないと認めたもの

２)地区計画の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上記の数値未満の土地、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上記の数値未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。

３)地区計画の決定告示日以降において、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行によるもの及び公共施設の用地として提供したことにより、上記の数値未満となる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。

地区計画決定前から65㎡未満の敷地として建物がある、または、建物は建っていないが駐車場などで利用している場合は、それ以上敷地を分割しなければ建築は可能です。



④建築物等の形態又は色彩・意匠

建築物及び敷地については、緑化に努めるとともに、以下により落ち着いた住宅地にふさわしい意匠とする。

１.建築物の外壁、屋根等の意匠、色彩は、周辺環境と調和した色調にする。

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.建物の屋上には広告塔、広告板を設置してはならない。

⑤垣・柵の構造

道路に面する垣又は柵(部分的に設置する門柱、可動式のフェンス及びポスト等と一体となった軽微な支柱等は除く。)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。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、敷地の形状及び構造上やむを得ないものについてはこの限りでない。

生垣や緑化したフェンスなどを基本にします。ただし、鉄筋コンクリート造の塀やブロック造のうち、構造上倒壊の恐れの少ないものについては築造できます。