

豊島区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

【改正の理由】

下記地区計画に定められた建築物に関する事項を建築基準法上の規制項目とし、地区計画の内容を実現するため所要の改正を行う。

○都市計画決定（平成 28 年 1 月 15 日告示）

1. 東池袋四丁目 42 番地区地区計画

○都市計画決定（平成 28 年 3 月 7 日告示）

2. 補助 81 号線沿道巣鴨・駒込地区地区計画

3. 上池袋二・三・四丁目地区地区計画

4. 池袋本町地区地区計画

5. 補助 172 号線沿道長崎地区地区計画

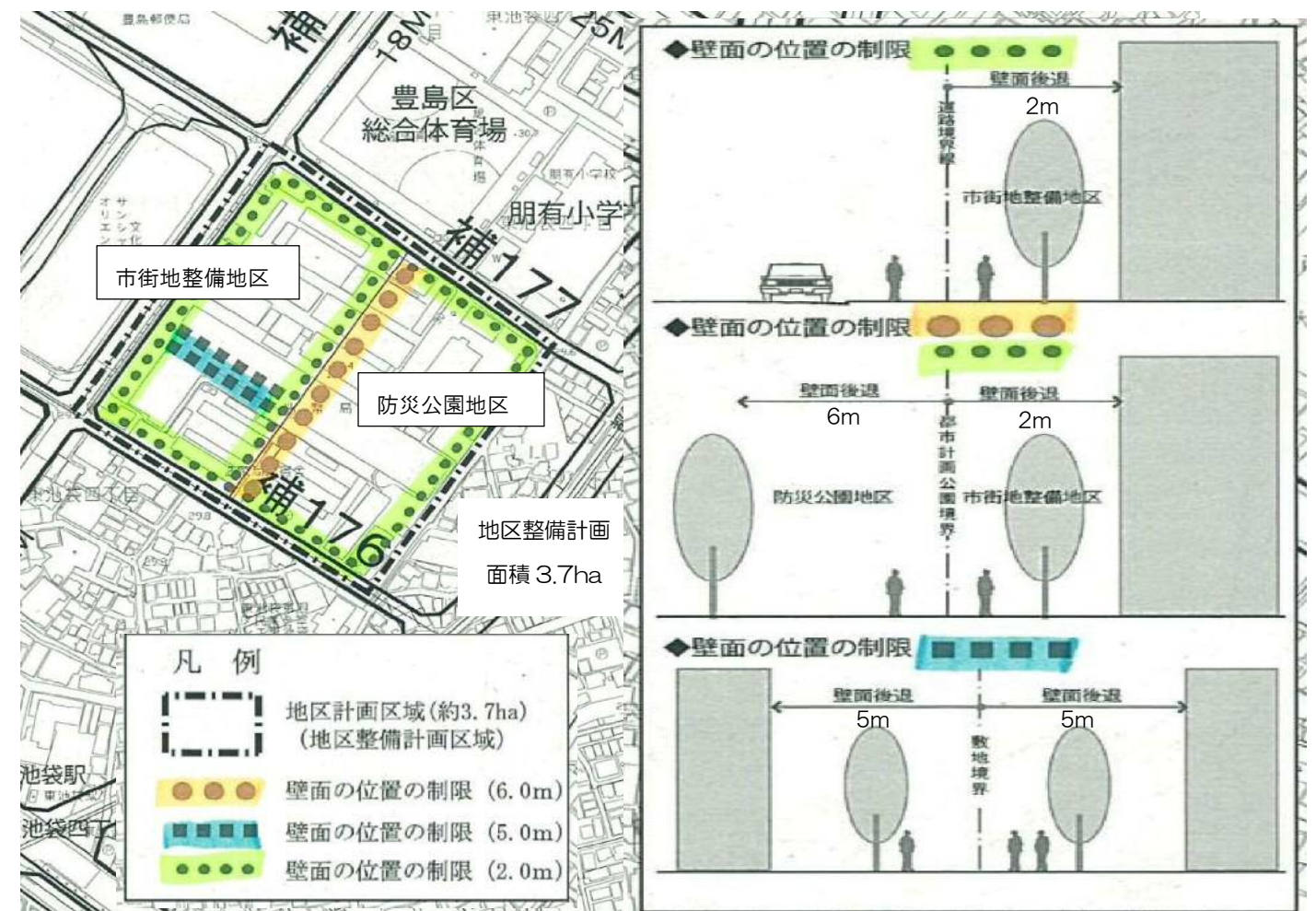
【改正の概要】

別表第一及び別表第二に、「東池袋四丁目 42 番地区地区整備計画」、「補助 81 号線沿道巣鴨・駒込地区地区整備計画」、「上池袋二・三・四丁目地区地区整備計画」「池袋本町地区地区整備計画」及び「補助 172 号線沿道長崎地区地区整備計画」を追加する。

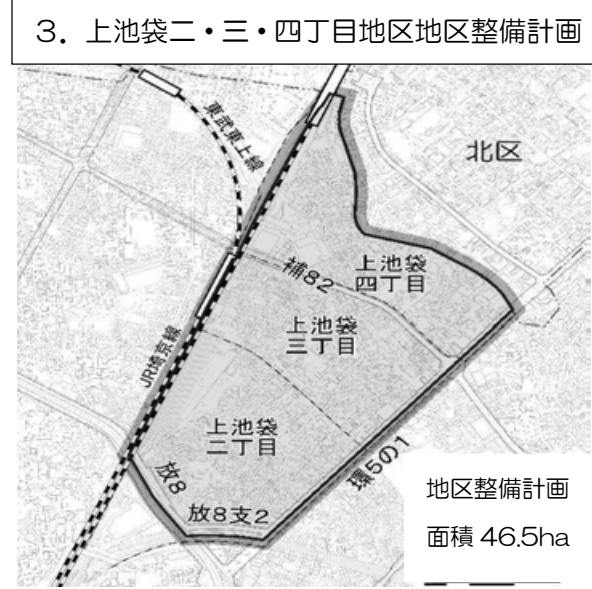
【規制内容】

1. 東池袋四丁目 42 番地区地区整備計画

規制内容	市街地整備地区	防災公園地区
建築してはならない建築物	建築物の地上1階及び地上2階部分を、次の各号に掲げる用途に供するもの (1) 共同住宅の住戸及び住室 (2) 寄宿舍の寝室及び下宿の宿泊室 (3) 長屋の住戸及び住室 (4) 事務所 ただし、当該建築物及びその部分並びに当地区の管理の用途に供する事務所、第 1 号から第 4 号に掲げる建築物の玄関、階段その他これらに類するものは除く。	—
壁面の位置の制限	右図により、6m、5m、2mを指定	

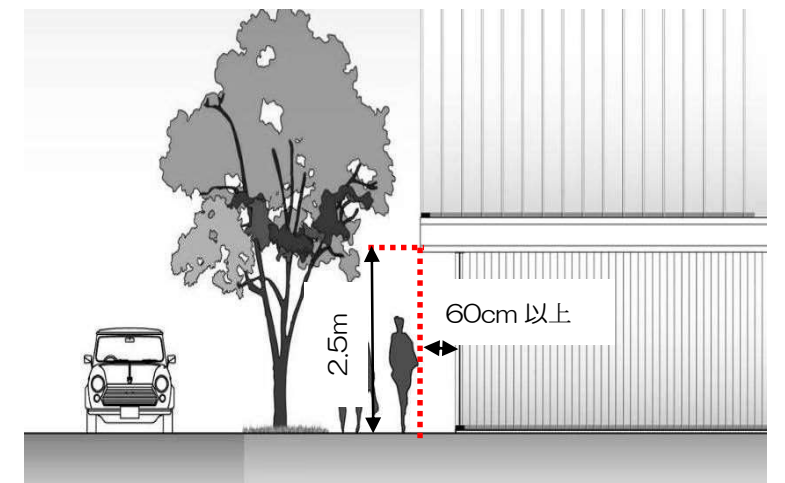






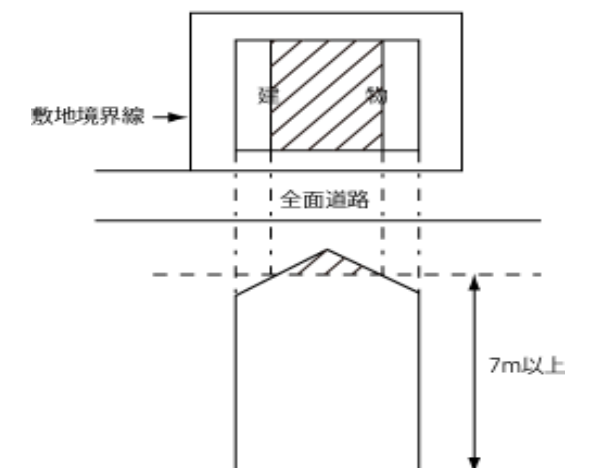
規制内容	指定されている区域
建築してはならない建築物 (1) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) キャバレー、ナイトクラブその他これらに類するもの (3) 風営法第 2 条第 6 項から第 10 項までに規定する営業の用に供するもの (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの (5) ゲームセンター、カラオケボックスその他これらに類するもの	地区整備計画全域 ただし、一部エリアにおいては、(4) (5)に関し適用しない旨の規定あり
建築物の敷地面積の最低限度	地区整備計画全域
壁面の位置の制限	地区整備計画区域のうち、壁面の位置を定めた道路に面する敷地
建築物の高さの最高限度	各エリアの地区区分に応じ、25m, 22m, 19mを指定。
建築物の高さの最低限度	7m ただし、高さが7m未満の水平投影面積の合計が、建築面積の 1/2 未満かつ 100 m <sup>2</sup> 未満であること(図2参照)。

壁面の位置の制限 (図1)



高さの最低限度の測り方 (図2)

建築物の高さの最低限度 (7m)





## 2. 補助81号線沿道集鴨・駒込地区地区整備計画及び規制内容

地区区分		建築物等の用途制限	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最低限度
幹線道路沿道A地区	①	以下の建築物は建築してはならない。ただし、①②④においては、3を適用しない。 1. 勝馬投票券発売所、場外車券売り場、キャバレー、ナイトクラブその他これらに類する用に供するもの。 2. 風営法第2条第6項から第10項までに規定する営業の用に供するもの。 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、ゲームセンター、カラオケボックスその他これらに類する用に供するもの。	65㎡	住宅地区以外の地区において、壁面の位置の制限を定めた道路に面する敷地で、1階又は地階を店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するもの、かつ敷地面積が100㎡以上の建築物においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、高さ2.5m以下の部分については道路境界線より60cm以上後退すること。 ★2	-	-
	②					
	③					
幹線道路沿道B地区	④		65㎡未満の土地については★1		19m ★3	7m ★4
補助81号線沿道地区	⑤					
既存商店街地区	⑦					
住宅地区	⑧					
	⑨					
	⑩					

### ★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. 豊島区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例（平成12年7月18日 条例61号以下「条例」という）の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地
2. 条例の施行の際、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. 条例の適用の日以降、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

### ★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 【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。）が定められた地区で、条例の施行の際、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、次の各号のいずれにも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。

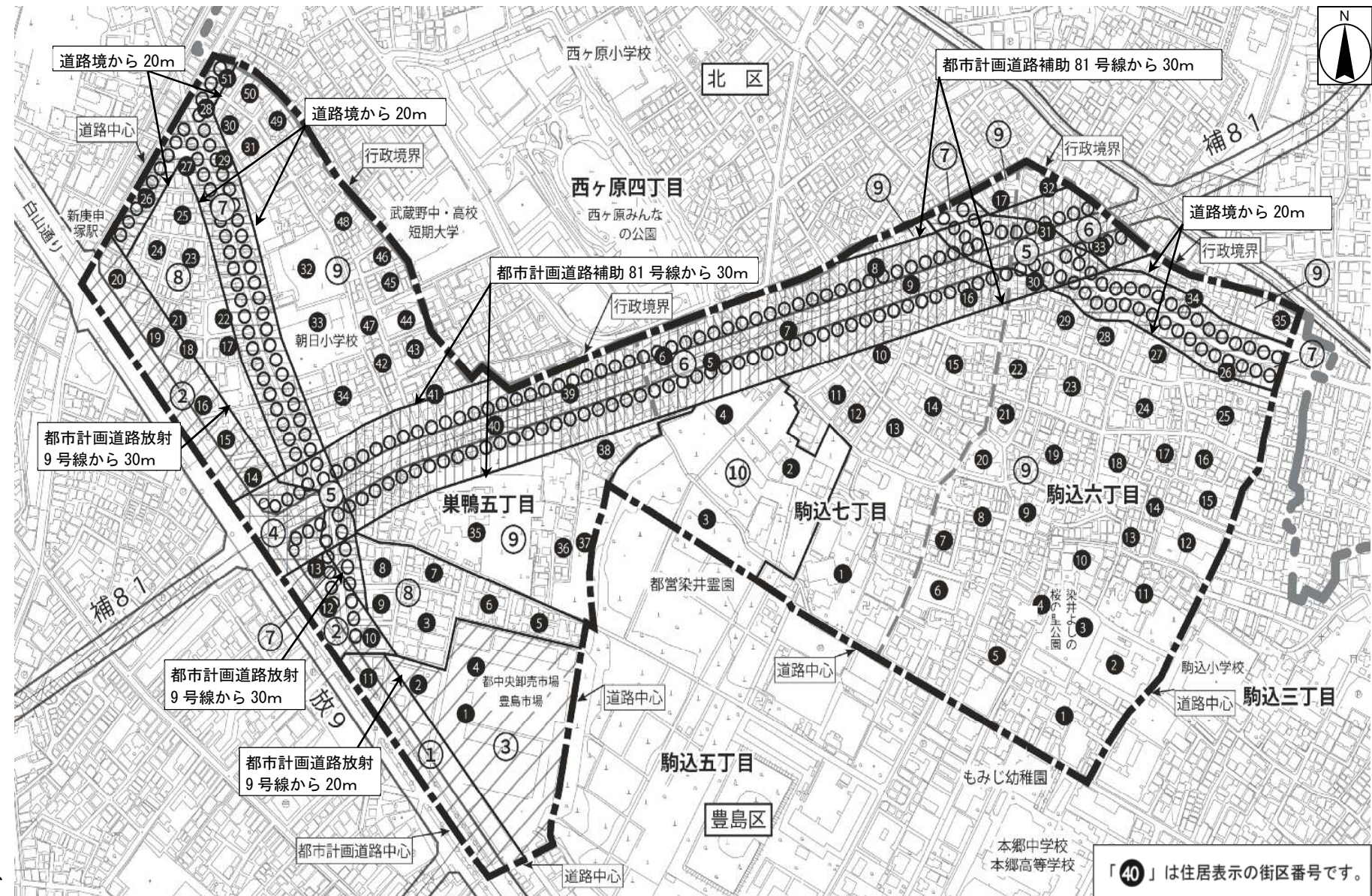
1. 建築基準法に定める検査済証の交付を受けたものであること。
2. 従前建築物の敷地内に存するものであり、かつ、その全部を一の敷地として使用するものであること。
3. 建築物の高さは、従前建築物の高さを超えないこと。
4. 最高限度を超える建築物の部分の水平投影面積の合計は、従前建築物の高さがその数値を超える建築物の部分の水平投影面積の合計を超えないこと。

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。

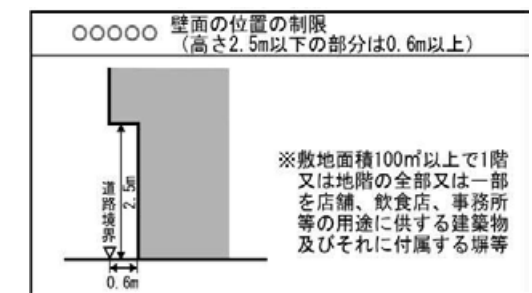
### ★4 【建築物等の高さの最低限度】

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扉を含む。）
3. 地下若しくは道路内に設ける建築物



地区計画の区域		⑦
	地区計画区域	既存商店街地区
	① ② ③ 幹線道路沿道A地区	⑧ ⑨ ⑩ 住宅地区
	④ 幹線道路沿道B地区	町丁目界
	⑤ ⑥ 補助81号線沿道地区	行政境界
		壁面の位置の制限





### 3. 上池袋二・三・四丁目地区地区整備計画及び規制内容

地区区分	幹線道路沿道地区		補助82号線沿道地区	住宅地区			
	A	B		④	⑤	⑥	⑦
区域番号	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
建築物等の用途の制限	以下の建築物は建築してはならない。ただし、①②においては、3を適用しない。 1. 勝馬投票券発売所、場外車券売り場、キャバレー、ナイトクラブその他これらに類する用に供するもの。 2. 風営法第2条第6項から第10項までに規定する営業の用に供するもの。 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、ゲームセンター、カラオケボックスその他これらに類する用に供するもの。						
建築物の敷地面積の最低限度	65㎡ ただし、65㎡未満の土地については★1						
壁面の位置の制限	②、③において、壁面の位置の制限を定めた道路に面する敷地で、1階又は地階を店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するもの、かつ敷地面積が100㎡以上の建築物においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、高さ2.5m以下の部分について道路境界線より60cm以上後退すること。ただし、★2に掲げる部分についてはこの限りではない。						
建築物等の高さの最高限度	—		22m ★3	—			
建築物等の高さの最低限度	—		7m ★4	—			

#### ★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. 豊島区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例（平成12年7月18日 条例61号以下「条例」という）の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地
2. 条例の施行の際、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. 条例の適用の日以降、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

#### ★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開口部に設ける扉、窓等で外開きの部分

#### ★3 【建築物等の高さの最高限度】

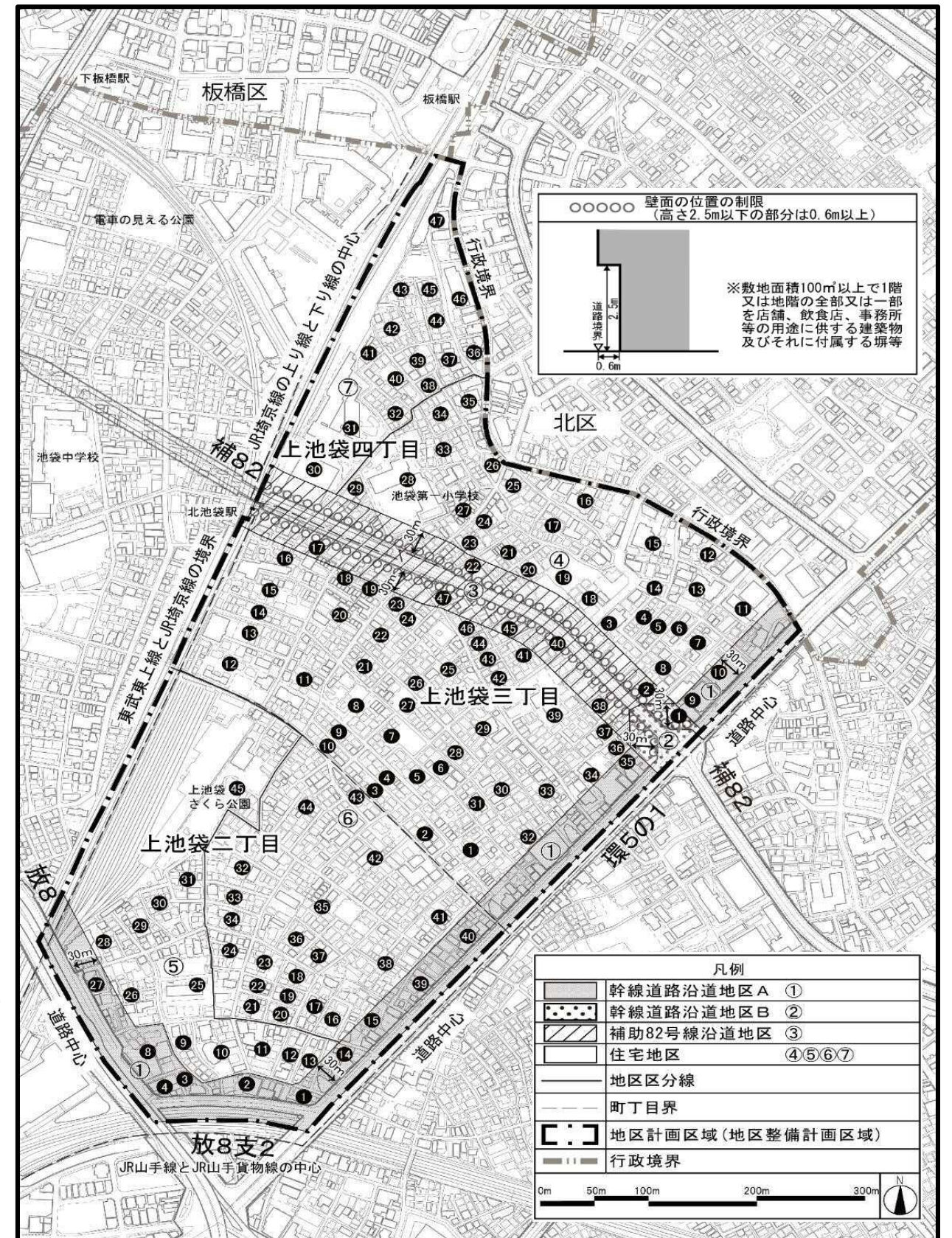
建築物等の高さの最高限度（以下「最高限度」という。）が定められた地区で、条例の施行の際、現に存する建築物であって最高限度に適合しない部分を有するもの又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物であって当該建築物の建築計画が最高限度に適合しない部分を有するもの（以下「従前建築物」という。）の敷地内に、次の各号のいずれにも該当する建築物を建築する場合は、最高限度を適用しない。

1. 建築基準法に定める検査済証の交付を受けたものであること。
2. 従前建築物の敷地内に存するものであり、かつ、その全部を一の敷地として使用するものであること。
3. 建築物の高さは、従前建築物の高さを超えないこと。
4. 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。

#### ★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。

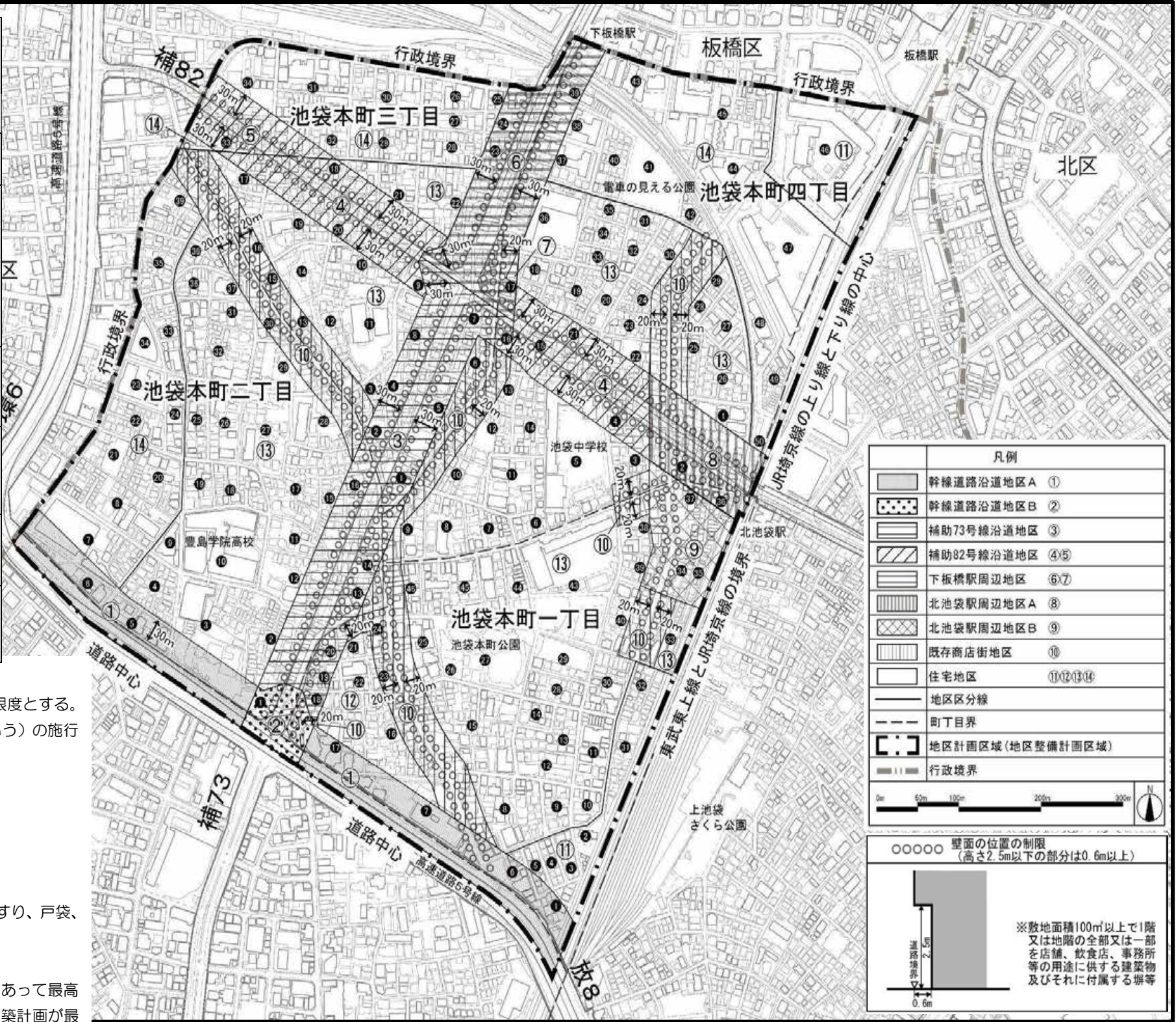
1. 高さが7m未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100㎡未満の建築物の当該部分
2. 附属建築物で平屋建てのもの（建築物に附属する門又は塀を含む。）
3. 地下若しくは道路内に設ける建築物





### 4 池袋本町地区地区整備計画及び規制内容

地区区分	幹線道路沿道地区		補助73号線沿道地区	補助82号線沿道地区	下板橋駅周辺地区	北池袋駅周辺地区		既存商店街地区	住宅地区											
	A	B				A	B		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫
区域番号	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭						
建築物等の用途の制限	以下の建築物は建築してはならない。ただし、①②⑥～⑨においては、3を適用しない。 1. 勝馬投票券発売所、場外車券売り場、キャバレー、ナイトクラブその他これらに類する用に供するもの。 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項から第10項までに規定する営業の用に供するもの。 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、ゲームセンター、カラオケボックスその他これらに類する用に供するもの。																			
建築物の敷地面積の最低限度	65㎡ ただし、65㎡未満の土地については★1																			
壁面の位置の制限	①～⑩の地区において、壁面の位置の制限を定めた道路に面する敷地で、1階又は地階を店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するもの、かつ敷地面積が100㎡以上の建築物においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、高さ2.5m以下の部分について道路境界線より60cm以上後退すること。ただし、★2に掲げる部分については、この限りではない。																			
建築物等の高さの最高限度	—	25m ★3	22m ★3	25m ★3	—	22m ★3	—													
建築物等の高さの最低限度	—	7m ★4							—											



- ★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. 豊島区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例（平成12年7月18日 条例61号以下「条例」という）の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地  
 2. 条例の施行の際、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. 条例の適用の日以降、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
- ★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 【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。）が定められた地区で、条例の施行の際、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、次の各号のいずれにも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. 建築基準法に定める検査済証の交付を受けたものであること。  
 2. 従前建築物の敷地内に存するものであり、かつ、その全部を一の敷地として使用するものであること。  
 3. 建築物の高さは、従前建築物の高さを超えないこと。  
 4. 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。
- ★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塙を含む。）  
 3. 地下若しくは道路内に設ける建築物



## 5. 補助172号線沿道長崎地区地区整備計画及び規制内容

地区区分	幹線道路沿道地区	椎名町駅周辺地区	東長崎駅周辺地区										補助172号線沿道地区	既存商店街地区	住宅地区	補助26号線沿道地区																
地図上番号	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓									
建築物等の用途の制限	以下の建築物は建築してはならない。ただし、①②③⑤⑥⑦においては、2、3を適用しない。⑨⑩においては、3を適用しない 1. 勝馬投票券発売所、場外車券売り場、キャバレー、ナイトクラブ、風営法第2条第6項から第10項までに規定する営業の用に供するもの及びその他これらに類する用に供するもの。 2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類する用に供するもの。 3. ゲームセンター、カラオケボックスその他これらに類する用に供するもの。																															
建築物の敷地面積の最低限度	1		1、2、3		1		1、2、3		1、2		65㎡ ただし、65㎡未満の土地については★1												1、2、3									
壁面の位置の制限	②～⑩⑭⑮⑱⑳において、壁面の位置の制限を定めた道路に面する敷地で、1階又は地階を店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するもので敷地面積が100㎡以上の建築物においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、高さ2.5m以下の部分について道路境界線より60cm以上後退すること。ただし、★2に掲げる部分についてはこの限りではない。																															
建築物等の高さの最高限度	—		—		—		—		22m ★3		19m ★3		—												—		—					
建築物等の高さの最低限度	—		7m ★4		—		—		7m ★4		—												—		7m ★4							

### ★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. 豊島区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例（平成12年7月18日 条例61号以下「条例」という）の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地
2. 条例の施行の際、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. 条例の適用の日以降、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

### ★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窓及び外壁の開口部に設ける扉、窓等で外開きの部分

### ★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。）が定められた地区で、条例の施行の際、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、次の各号のいずれにも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. 建築基準法に定める検査済証の交付を受けたものであること。
2. 従前建築物の敷地内に存するものであり、かつ、その全部を一の敷地として使用するものであること。
3. 建築物の高さは、従前建築物の高さを超えないこと。
4. 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。

### ★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

