

# 豊島五・六丁目地区地区 計画書

名称	豊島五・六丁目地区地区計画
位置	北区豊島五丁目及び豊島六丁目各地下
面積	約2.5ha
地区計画の目標	<p>都市計画道路(北区画街路第5号線)の整備に合わせ、大規模工場跡地や低未利用地の転換・更新を図るとともに、道路、公園等の都市基盤施設の再編・整備を行い、土地の合理的かつ健全な有効利用と、周辺地区を含めた市街地の防災性の向上を図る。</p> <p>また、水辺を活かした良好な市街地環境を創出し、産業機能と居住機能が共存する複合市街地の形成を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>公共施設等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 周辺市街地の防災性の向上、生活環境の改善を図るため、補助第93号線、北区画街路第5号線と連携した地区内道路及び区画道路の再編・整備を行う。</li> <li>2 地域のレクリエーション需要等にこたえ、地区内の環境改善を図るため、公園を新設する。</li> <li>3 歩道と一体となった歩道状空地を設け、日常的な歩行者交通や災害時の避難等に資する快適な歩行者空間の創出を図る。</li> </ol>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 うるおいのネットワークの形成に資するよう、親水空間や緑化空間を計画的に配置する。</li> <li>2 隅田川に面した建築物については、圧迫感や閉塞感を感じさせないような配置・規模とし、良好な都市景観創出のために建築物の形態または意匠を制限することで、隅田川景観基本軸の景観形成に努める。</li> <li>3 道路と一体となった歩行者空間や緑化のための空間を確保するため、建築物の壁面の位置を制限する。</li> <li>4 敷地内に地区及び周辺市街地の快適性、安全性、防災性に配慮した有効空地を確保する。</li> <li>5 敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>6 周辺市街地の居住環境や操業環境に配慮して建物を配置する。</li> </ol>

再開発等促進区	面積	約2.5ha				
	土地利用に関する基本方針	<p>新たな都市基盤や隅田川という貴重な環境資源を活かし、魅力ある複合市街地を形成するため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 東街区は、定住人口の回復を図るため、水辺の環境を活かした魅力ある質の高い都市型集合住宅の導入を図る。</li> <li>2 西街区は、質の高い都市型集合住宅を中心に生活を支える商業施設及び福祉施設からなる複合施設と地域活力を維持・継承する都市型産業としての研究・業務施設を配置することにより、周辺地区の居住環境と調和した住居系複合地区の形成を図る。</li> </ol>				
	主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	面積・延長	備考
	公園	公園	-	約1,500m <sup>2</sup>	新設	
	道路	地区内道路	8.5m	約80m	拡幅	
地区整備計画	位置	北区豊島五丁目及び豊島六丁目各地下				
	面積	約2.5ha				
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路1号	7m	約65m	新設
	区画道路2号		6m	約95m	拡幅	
	その他の公共空地	歩道状空地1号	3m	約80m	新設	
		歩道状空地2号	2m	約150m	新設	
		歩道状空地3号	2m	約70m	新設	
歩行者通路		6m	約200m	新設		
	河川通路	6.5m	約120m	新設		

地区の 区分	名称	東街区	西街区
	面積	約1.07ha	約1.43ha
建築物等の 用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。	
	1 共同住宅 2 公益上必要な建築物で建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の4で定めるもの 3 前各号の建築物に附属するもの(自動車車庫は、建築基準法施行令第130条の7の2で定めるものとする)	1 共同住宅 2 店舗、飲食店その他これらに類するもの(その用途に供する部分の床面積が3,000㎡を超えるものを除く) 3 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4 病院、診療所その他これらに類するもの 5 学校、図書館その他これらに類するもの 6 水泳場その他これに類するもの(その用途に供する部分の床面積が3,000㎡を超えるものを除く) 7 事務所、研究施設 8 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の4で定めるもの 9 前各号の建築物に附属するもの(自動車車庫は、建築基準法施行令第130条の8で定めるものとする)	また、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に掲げるものは、建築してはならない。

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の30		
		建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡		
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。		
		建築物等の高さの最高限度	80m	70m	
			ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。 2 屋外広告物は、周辺環境に十分配慮したものとす。 3 壁面後退部分の意匠については、公共部分と調和のとれたものとする。				
かき又はさくの構造の制限	道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又はフェンスとする。 ただし、高規格堤防及び道路構造上必要となる擁壁、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。				

建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。

- 1 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として、自動車車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分
- 2 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
- 3 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分(共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。)の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図に示すとおり。」

(理由) 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市基盤の整備を図り、良好な複合市街地を形成するため、地区計画を決定する。



# 豊島五・六丁目地区地区計画 計画図 2

