

名 称	豊島四丁目地区地区計画
位 置※	北区豊島四丁目及び豊島五丁目各地内
面 積※	約2.9ha
地区計画の目標	<p>大規模工場跡地の有効利用や隅田川スーパー堤防整備事業を契機とし、豊かな親水空間を実現するとともに、道路、公園等の基盤の整備及び商業系生活利便機能や質の高い都市型住居系機能の整備を行い、複合の魅力を高める創造の拠点として、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。</p> <p>あわせて、周辺地区を含めた市街地の防災性の向上、隣接する工業系用途の操業環境の保全に努めるとともに、商業系及び住居系機能が共存する複合的なまちづくりを目指す。</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> <p>(1) 隅田川スーパー堤防整備に併せ、堤防上部と敷地中央部に貫通通路を設け、水辺を身近に感じられる歩行者ネットワークの整備を行う。</p> <p>(2) 周辺の円滑な交通の処理を図るために、地区内主要道路の拡幅整備を行う。</p> <p>(3) 補助93号線及び地区内主要道路沿いに歩道状空地を設け、安全で快適な歩行者空間の整備を行う。</p> <p>(4) 地区南側に地域の防災機能の向上にも寄与する公園を新設し、公園に面した南側既存区道を区画道路として新たに車両転回広場の整備を行う。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>(1) 安全で潤いのある市街地を実現するために、隅田川沿いの立地特性と大規模な敷地を活かし、防災機能を持った拠点性の高い商業施設等及び質の高い都市型集合住宅の整備を行う。</p> <p>(2) 敷地内に、地区内部から隅田川に抜ける開放感のあるオープンスペースを確保するとともに、緑化を行い、ゆとりと潤いのある外部空間を創出する。</p> <p>(3) 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配慮した配置・規模とするとともに、建築物の形態・意匠は周辺環境との調和に配慮したものとし、隅田川沿川における良好な景観づくりに努める。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(5) 建築物の壁面の後退により歩道と一体となった歩道状空地を設け、安全で快適な歩行者空間を確保すると同時に、災害時の安全な避難路の確保を図る。</p> <p>(6) 周辺の工業系用途の操業環境に配慮した建物配置とする。</p>

再開発等促進区	面積		約 2.9 ha				
	土地利用に関する基本方針※		<p>地区に相応しい土地の高度利用を図り、ウォーターフロントを活かした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> <p>(1) A街区は、地域の多様な交流を促進し、生活利便性及び防災性の向上に資する拠点性の高い商業施設等を整備する。</p> <p>(2) B街区は、定住人口を確保するため、水辺の環境を活かした質の高い都市型集合住宅を整備する。</p>				
	主要な公共施設の配置及び規模※		種類	名称	面積	備考	
		公園	公園	約 1,400 m ²	新設		
地区整備計画	位置		北区豊島四丁目及び豊島五丁目各地内				
	面積		約 2.9 ha				
	地区施設の配置および規模		種類	名称	幅員	延長	備考
			道路	地区内主要道路※	13 m	約 200 m	拡幅
				区画道路	4～5 m	約 59 m	既設・車両転回広場新設
			その他の公共空地	歩道状空地 1	3 m	約 150 m	新設
				歩道状空地 2	3 m	約 190 m	新設
				貫通通路 1	5 m	約 200 m	新設
				貫通通路 2	3 m	約 115 m	新設
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A 街区		B 街区	
面積			約 2.08 ha		約 0.82 ha		
	建築物等の用途の制限※		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（～）に掲げるもの。 ただし、区域内居住者等の利用に供する自動車車庫は除く。</p> <p>(2) 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。</p>				

建築物の容積率の最高限度 ※	10分の20	10分の30
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	
壁面の位置の制限	建築物又はこれに代わる柱の面は、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	60m ただし、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）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) 建築物の外壁等は、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、屋外設備等は、周辺の都市景観に十分配慮したものとする。	
垣又はさくの構造の制限	生垣その他これに類する開放性のあるものとする。	

※は知事協議事項

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。

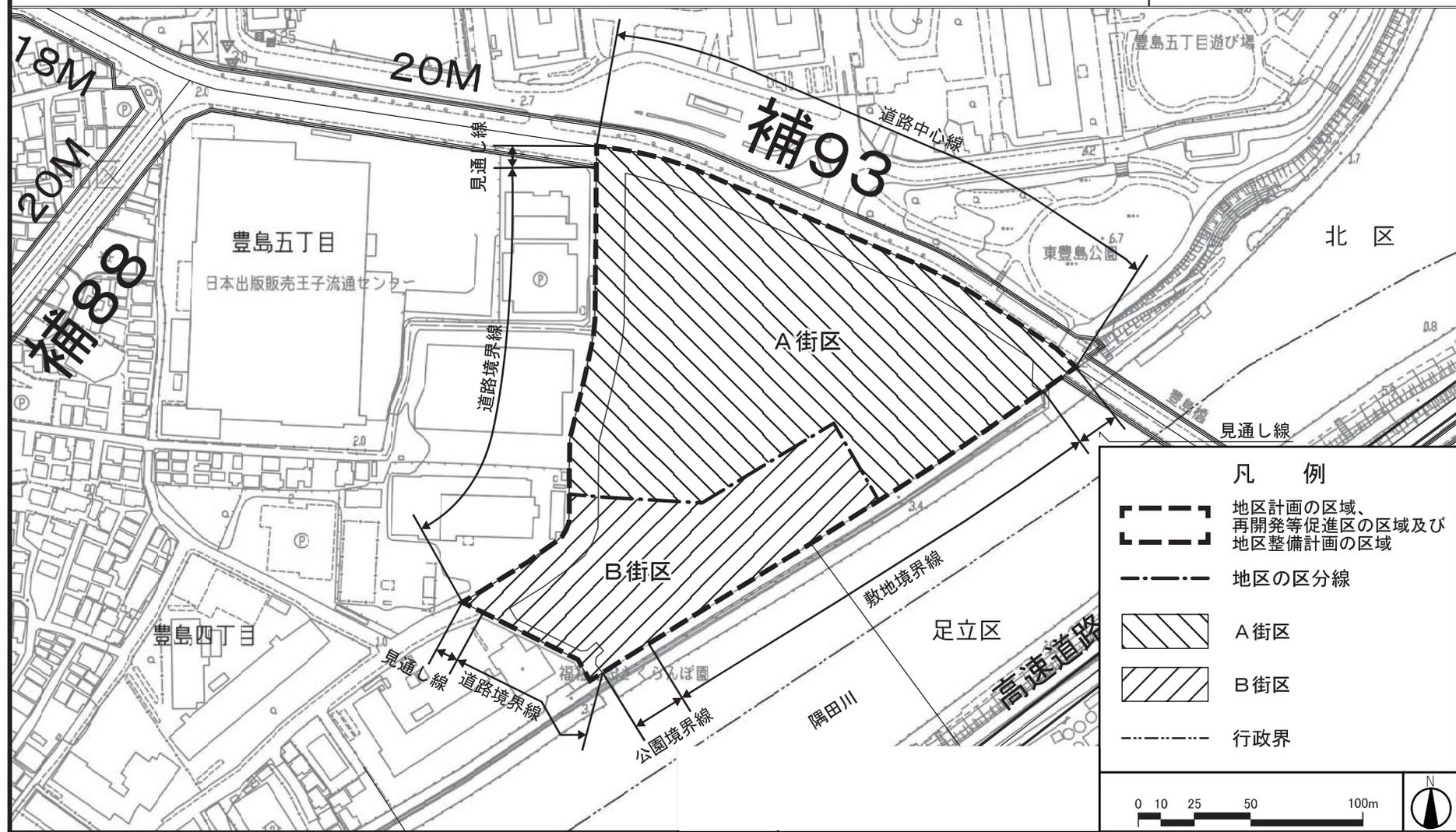
- (1) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和。（4）、（5）、（6）、（7）において同じ。）の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所および乗降場を含む。）の用途に供する部分
- (2) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
- (3) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分（共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の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）
- (4) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を限度として、専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分
- (5) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を限度として、蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分
- (6) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を限度として、自家発電設備を設ける部分
- (7) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を限度として、貯水槽を設ける部分

「区域、再開発等促進区の区域、地区の区分、地区整備計画区域、主要な公共施設の配置、地区施設の配置およ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機能の更新を図るとともに、周辺地区を含めた市街地の防災性の向上、隣接する工業系用途の操業環境の保全に努め、商業系及び住居系機能が共存する複合的なまちづくりを目指すため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 豊島四丁目地区地区計画

計画図 1

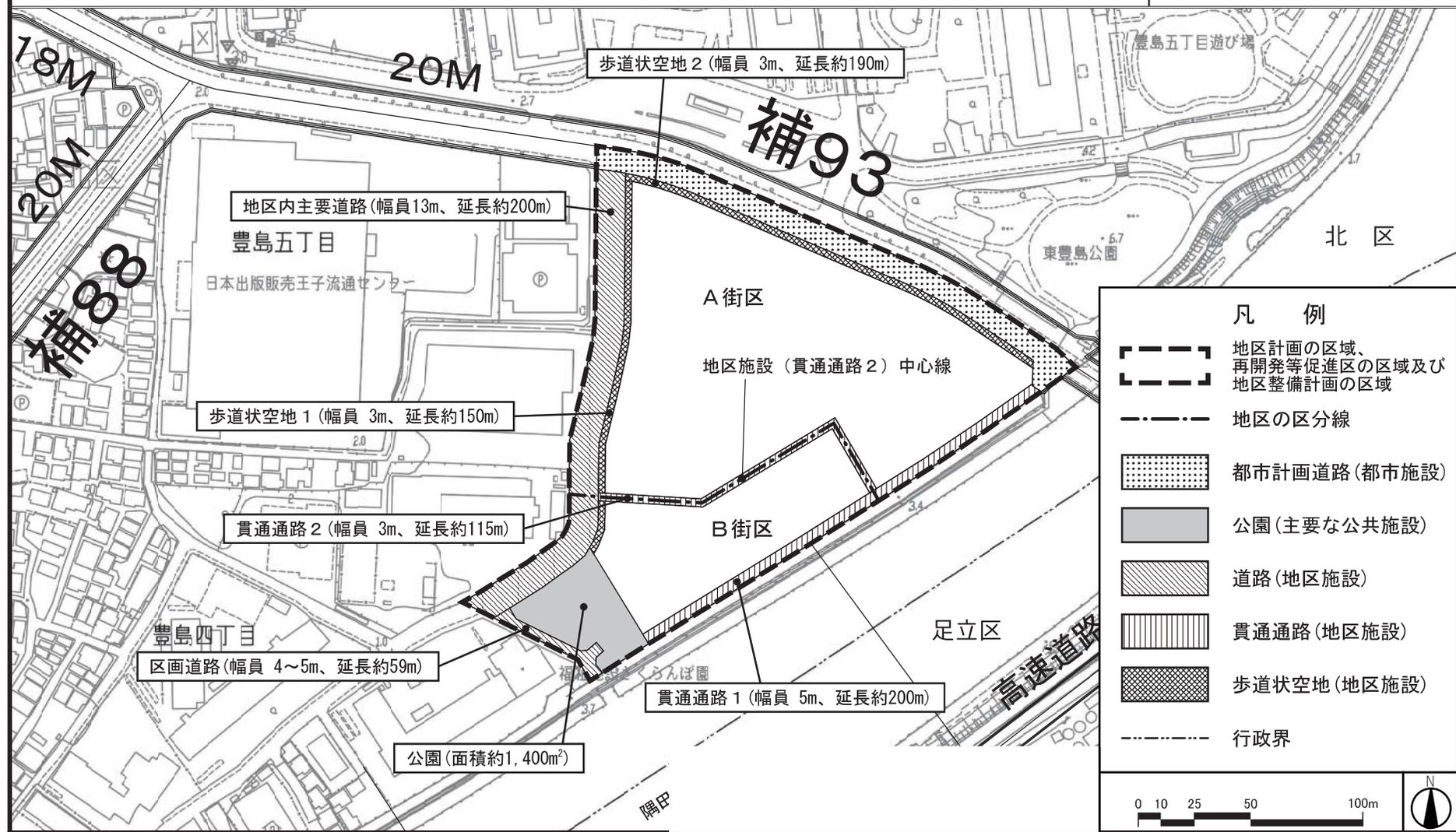


凡 例	
	地区計画の区域、 再開発等促進区の区域及び 地区整備計画の区域
	地区の区分線
	A街区
	B街区
	行政区

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 28都市基交測第32号、平成28年6月17日
 (承認番号) 28都市基街都第53号、平成28年6月3日
 (承認番号) MMT利許第27020号-42、平成28年8月3日

東京都市計画地区計画 豊島四丁目地区地区計画

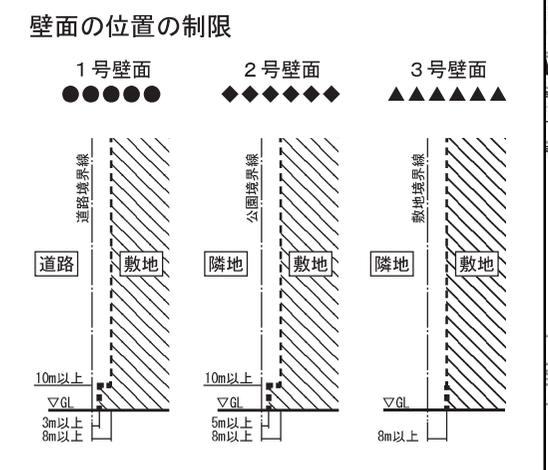
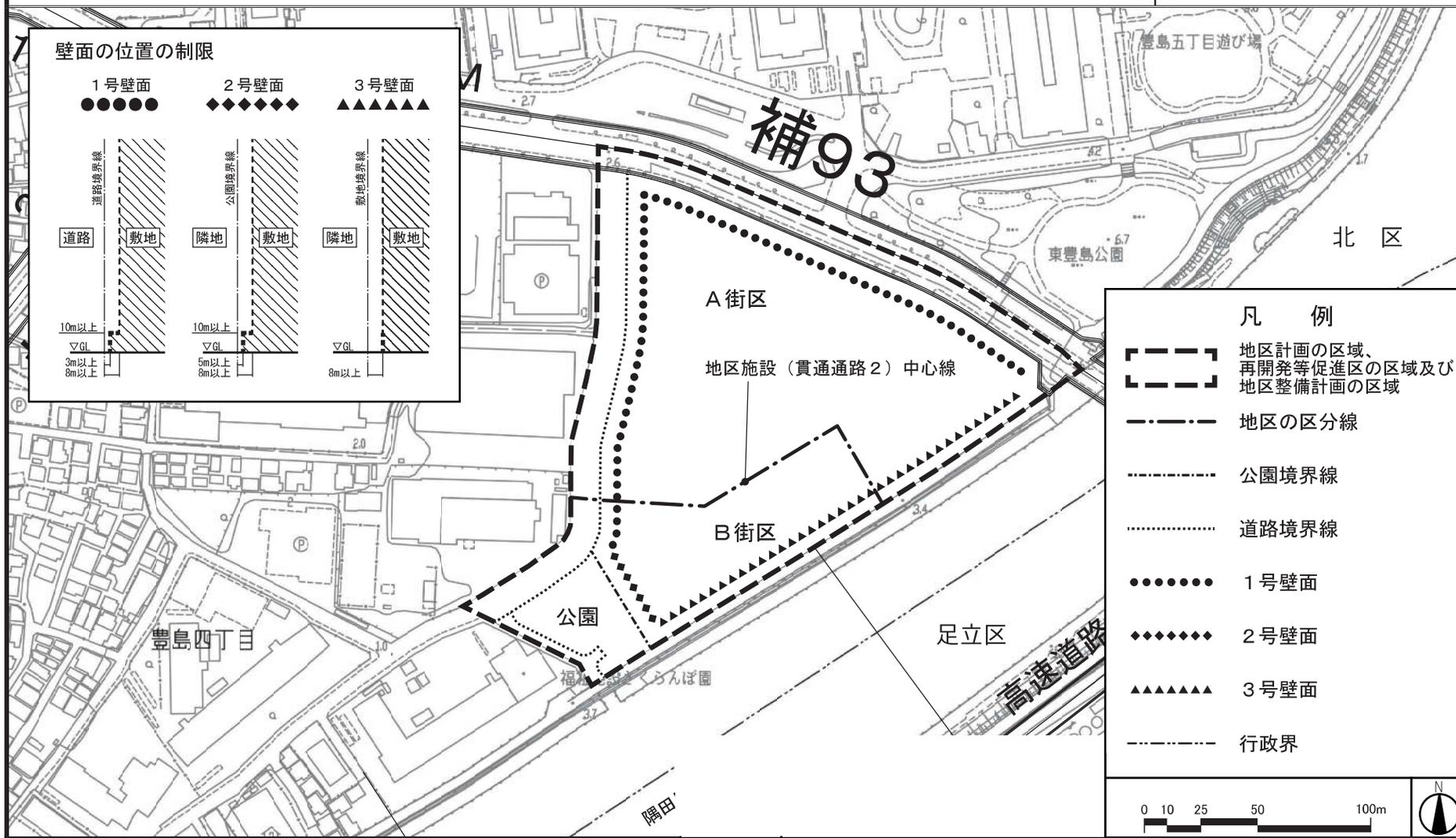
計画図 2



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 28都市基交測第32号、平成28年6月17日
 (承認番号) 28都市基街都第53号、平成28年6月3日
 (承認番号) MMT利許第27020号-42、平成28年8月3日

東京都計画地区計画 豊島四丁目地区地区計画

計画図 3



- 凡 例
- [] 地区計画の区域、再開発等促進区の区域及び地区整備計画の区域
 - - - 地区の区分線
 - · - · - 公園境界線
 - · · · · 道路境界線
 - ● ● ● ● 1号壁面
 - ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ 2号壁面
 - ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ 3号壁面
 - - - - - 行政界

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 28都市基交測第32号、平成28年6月17日
 (承認番号) 28都市基街都第53号、平成28年6月3日
 (承認番号) MMT利許第27020号-42、平成28年8月3日