

地区計画（豊島一丁目地区）の都市計画決定

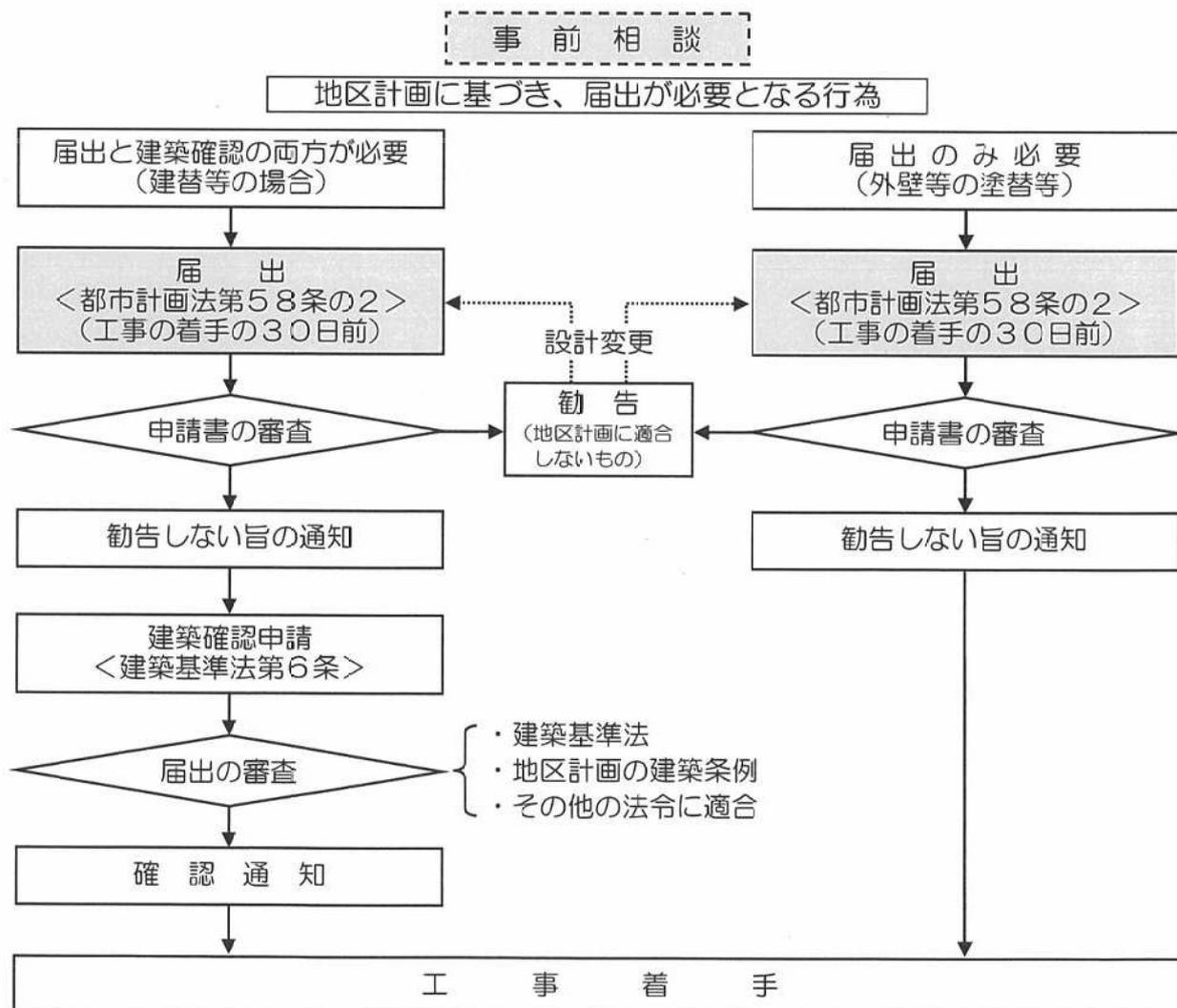
豊島一丁目地区(1～11番)で、建築物等の用途、高さ等を規制することにより、地区の特性に応じた暮らしやすい住環境を確保するための「豊島一丁目地区地区計画」の都市計画決定がされました。今後、地区計画の区域内で建築行為や土地の区画形質の変更などを行う場合は、届出が必要となります。

■地区計画の届出について

地区整備計画の区域内では、建築行為や土地の区画形質の変更などが、地区計画の内容に沿って行われるように規制・誘導していくために届出・勧告制度があります。

地区整備計画の区域内において、建築物の建築等の行為などを行おうとする場合、工事に着手する30日前までに（建築確認申請に先立って）届出をしていただくことになっています。

区では届出があった場合、地区計画に適合するかどうか審査し、地区計画に適合しないと認められるときは、区長が適合するよう勧告します。



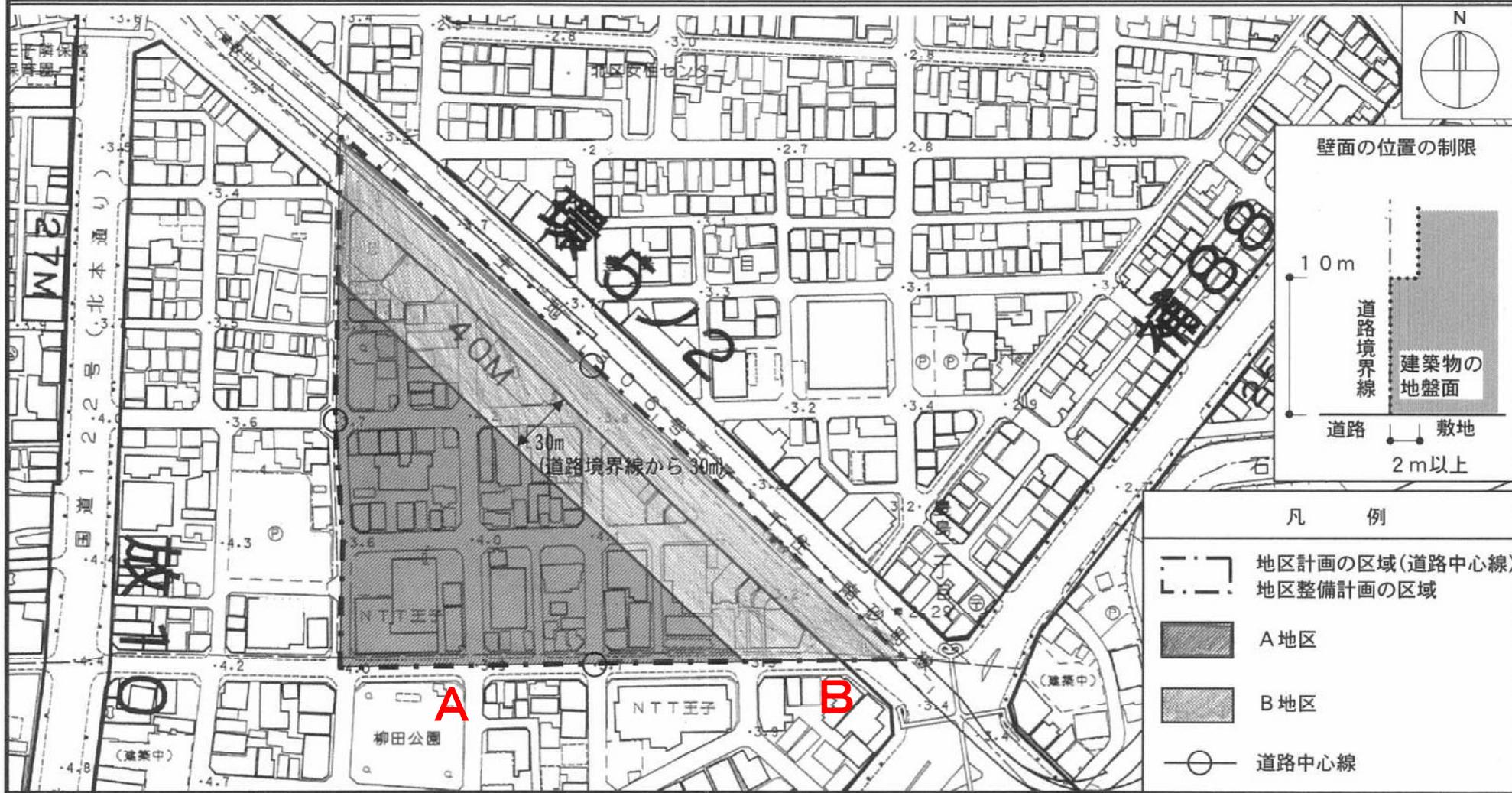
地区計画（豊島一丁目地区）の都市計画の内容 <告示>平成20年6月9日
<変更告示>平成28年11月14日

計 画 書

名 称		豊島一丁目地区地区計画			
位 置		北区豊島一丁目地内【豊島一丁目1番～11番】			
面 積		約2.9ha			
地区計画の目標		<p>本地区は、土地区画整理事業により都市基盤施設が整備された市街地で、京浜東北線王子駅に近傍し、現在は中高層住宅と業務系施設が多い。地区の北側は、環状5の2号線に隣接している。</p> <p>そこで、環境や防災に配慮した適切かつ合理的な土地利用を誘導しつつ、中高層住宅の居住環境の保全を図ることにより、中高層住宅と業務系施設が共存する良好な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	土地利用の方針	<p>本地区をA地区、B地区に区分し、それぞれ次のように定める。</p> <p>1 A地区 本地区は、中高層住宅と業務系施設が共存する地区として、市街地環境に配慮しながら土地の有効利用を図る。</p> <p>2 B地区 本地区は、延焼遮断帯としての環状5の2号線の防災機能を確保するため、建築物の中高層化を誘導するとともに、後背地であるA地区の市街地環境に配慮した適切かつ合理的な沿道市街地としての土地利用を図る。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>1 居住環境に配慮した健全で良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 前面道路における圧迫感や閉塞感の軽減を図るため、道路に面した壁面の位置の制限を定める。</p> <p>3 中高層住宅と業務系施設が共存する秩序ある街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>4 良好な都市景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>5 災害時におけるブロック塀等の倒壊の防止を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>			
地区整備計画	地区の区分	名 称	A 地区	B 地区	
		面 積	約1.5ha	約1.4ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. 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項第1号から第5号まで、第2条第6項第1号から第5号まで、及び第2条第9項に規定するもの</p> <p>2. 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第3号に規定する共同住宅（住戸を10以上有するものに限る。）のうち、1住戸の専用面積が40㎡以上有する住戸数の合計が、当該共同住宅の総住戸数から10を減じたものに2分の1を乗じて得た住戸数（その数に1未満の端数があるときは、これを切り上げる。）未満のもの</p>		
		壁面の位置の制限	<p>・建物（高さ10m以上の部分に限る。）の壁面を後退する距離は、前面道路の境界線から2m以上とする。</p> <p>※高さ10m以下（概ね3階建ての高さ）の建物は、規制対象外とします。</p> <p>※高さ10m以上の建物も10mまでは規制対象外とします。</p> <p>※環状5の2号線に接する敷地の建物は、規制対象外とします。</p>		
		建築物の高さの最高限度	35m	45m	※環状5の2号線に接する敷地の建築物は除く。
			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	建築物の外壁等の色彩は、白、グレー、茶などを基調とする落ち着いた色調とする。		
垣又はさくの構造の制限		道路に面した部分に設ける垣又はさくは、生垣又はフェンスとする。 ただし、高さ0.6m以下の部分又は法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。			

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

計 画 図



4

<問い合わせ先> 北区まちづくり部 都市計画課 (第一庁舎3階13番) 電話03-3908-9152