

(7) 環状4号線周辺地区地区計画の概要

「環状4号線周辺地区」は、新宿区と文京区に隣接し、神田川沿いの低地部を中心に、店舗・業務・住居・工場等の多様な機能が共存する地区です。今後、環状4号線の事業の進展に伴い、沿道を中心に建築物の更新と共同住宅等への用途転換が一層活発化することが予想されます。

本地区区計画は、環状4号線の沿道の適正かつ合理的な土地利用と不燃化を促進するとともに、周辺環境と調和した良好な景観形成を図り、暮らしと産業が複合する市街地の形成を誘導することを目標としています。

① 名称・位置及び面積

名 称：環状4号線周辺地区地区計画(区決定 平成 17.1.19. 告示第 112 号)

種 類：一般型地区計画

位 置：高田一丁目地内 面 積：5.5ha

同時決定：1)用途地域の変更(都決定 告示第 30 号)

2)高度地区の変更(区決定 告示第 114 号)

3)防火地域及び準防火地域の変更(区決定 告示第 113 号)

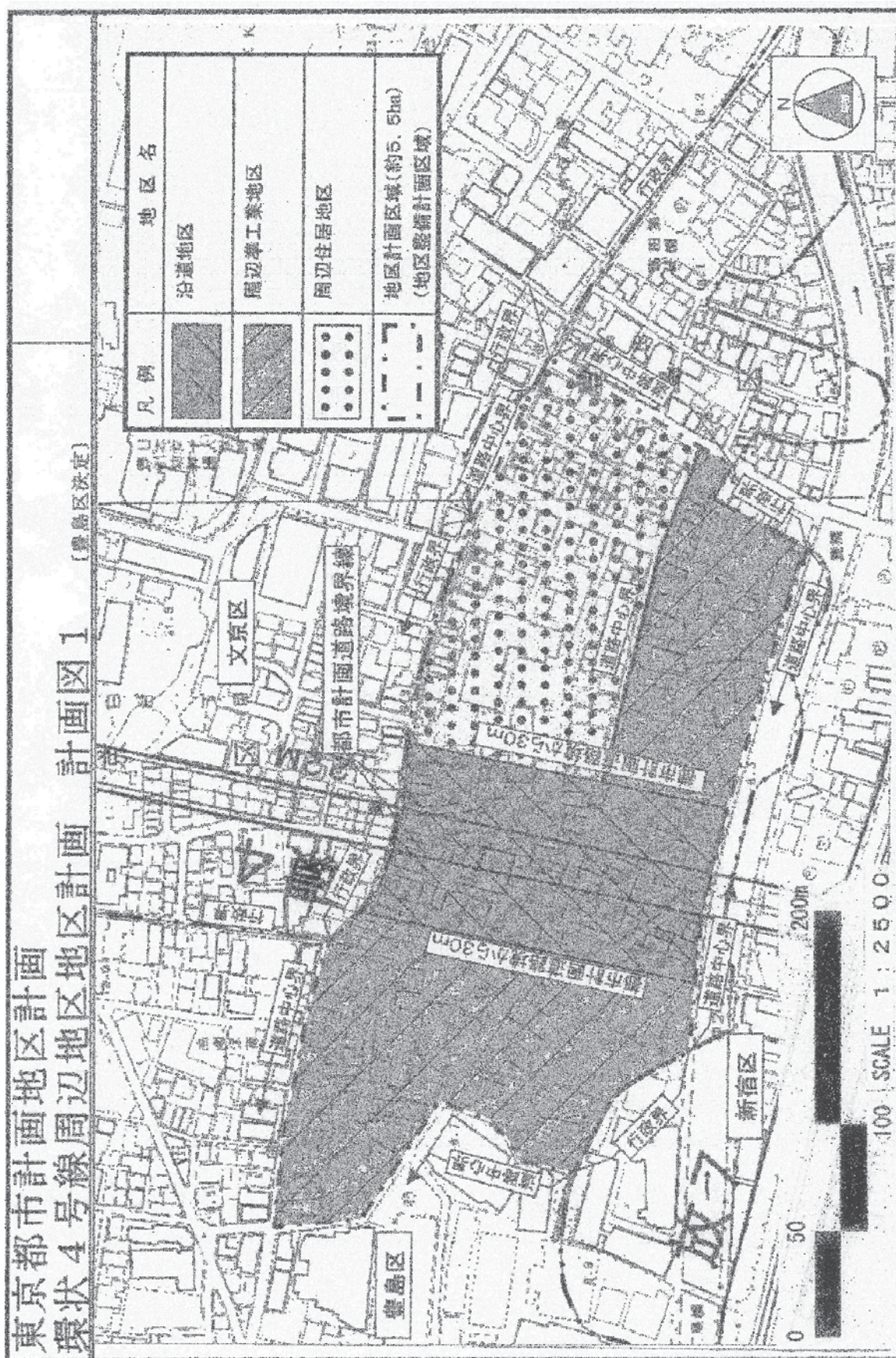
4)環状4号線から30mの範囲の第一種住居地域内の前面道路幅員による容積率の低減係数を0.6倍及び、道路斜線制限の勾配を1.5倍に定めた区域(図表 2-1-29 参照)(区決定 告示第 7 号)

② 建築物に関する事項

図表 2-1-26 環状4号線周辺地区地区計画の主な規制・制限内容

地区区分	名称	沿道地区	周辺準工業地区	周辺住宅地区
	面積	約1.2ha	約2.8ha	約1.5ha
主 な 規 制 内 容	建築物等の用途の制限	ぱちんこ屋、カラオケボックス、映画館、遊戯場等の建築物を建築することは、できない。		
	建築物の高さの最高限度	22m		19m
	建築物の敷地面積の最低限度	65㎡(敷地を分割する場合のみ)		
	壁面の位置の制限	計画図-2に示すとおり	-	
	壁面後退した部分の工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路との間の土地の区域には、門、フェンス、塀等の工作物を設置してはならない。		-
建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の外壁及び屋根の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。 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. 建物屋上へは、広告塔・広告板を設置してはならない。 4. 広告物については、光源の点滅・赤色光の使用・露出したネオン管を使用してはならない。ただし、区長が案内板等で公益上必要と認めたものについてはこの限りではない。			
垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、以下のいずれかに該当するものとする。 1. 生垣又はフェンス等で、基礎又は土留めとして設置されるコンクリート、れんが等の高さが敷地地盤面から40cm以下としたもの。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。 2. 環境保全や安全確保のためやむを得ない場合で、区長が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたブロック塀、コンクリート塀等。			

図表2-1-27 環状4号線周辺地区地区計画 計画図1



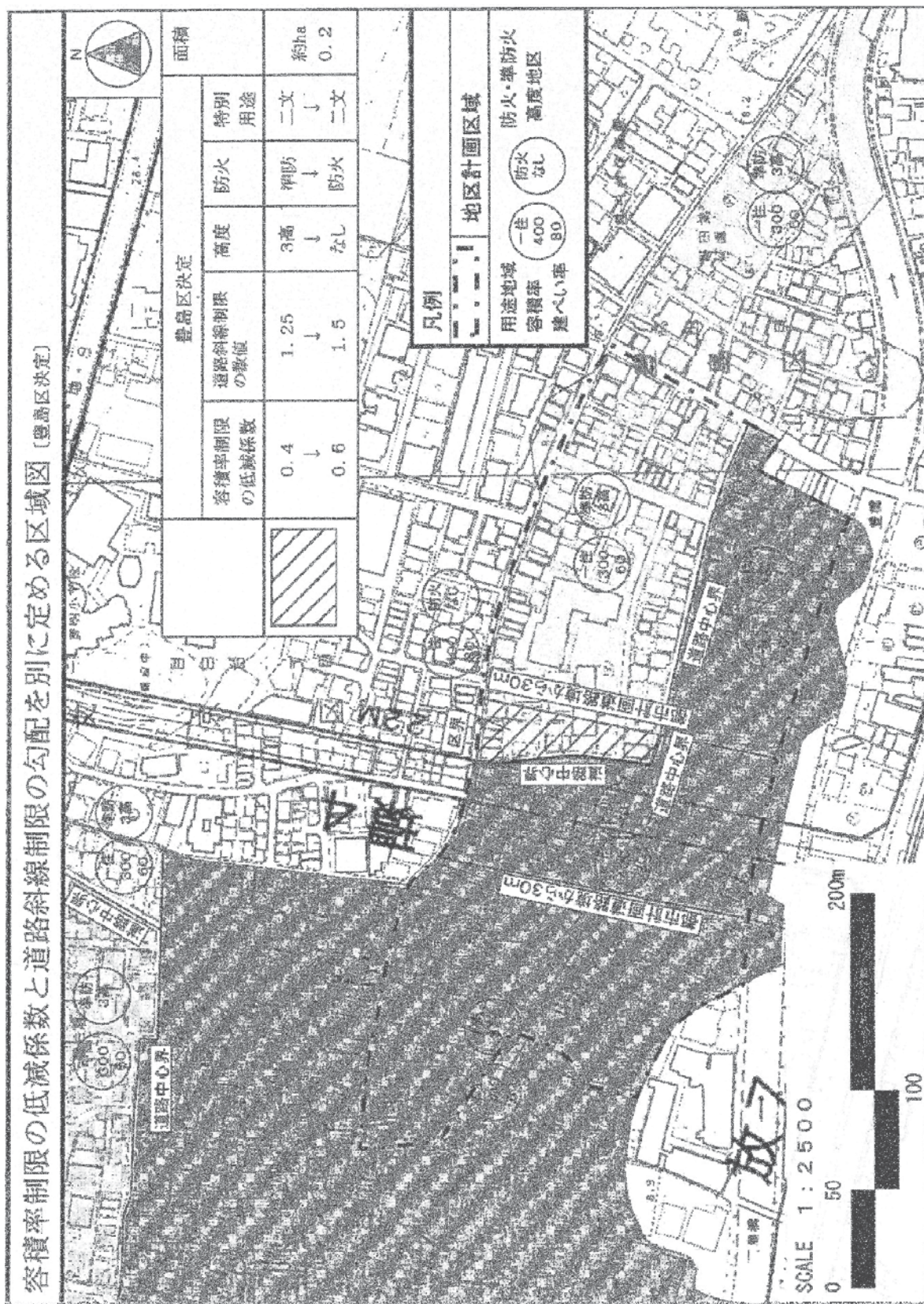
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図及び道路図図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路線の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。 (承認番号) 16 都市基交第 162 号、平成 16 年 7 月 28 日 (承認番号) 16 都市基整第 282 号、平成 16 年 7 月 27 日

図表2-1-28 環状4号線周辺地区地区計画 計画図2



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都編尺 172,500 の地形図及び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が
 転記したものである。解新換算を禁ず。 (承認番号) 16 都市基次第 162 号、平成 16 年 7 月 28 日 (承認番号) 16 都市基第 282 号、平成 16 年 7 月 27 日

図表2-1-29 環状4号線周辺地区 容積率制限の低減係数と道路斜線制限の勾配を別に定める区域図



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の地形図及び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) 16都基交第162号、平成16年7月28日 (承認番号) 16都基第282号、平成16年7月27日