

東京都市計画地区計画の決定(豊島区決定)
 都市計画環状4号線周辺地区地区計画を次のように決定する。

名称		環状4号線周辺地区地区計画			
位置		豊島区高田一丁目地内			
面積		約5.5ha			
地区計画の目標		<p>本地区は、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住環境を形成している。</p> <p>今後、都市計画道路環状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る。</p> <p>このような時期をとらえ、環状4号線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。</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>地区の特性に応じて、調和のとれた街並みと防災性の高い市街地の形成を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>1. 沿道地区 延焼遮断帯の形成を図るとともに、工場や業務と住宅の機能が調和した中層の市街地の形成を図る。</p> <p>2. 周辺準工業地区 工場や業務と住宅が共存し調和した中層の市街地の形成を図る。</p> <p>3. 周辺住居地区 中層の集合住宅や戸建住宅が立地する潤いのある閑静な住宅市街地の形成を図る。</p>			
	建築物等の規制・誘導の方針	<p>1. 沿道地区</p> <p>1) 地区の特性に応じた街並みの形成と良好な市街地環境の確保を図るために、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、店舗等における看板や商品等の歩道へのはみ出し防止を主目的とした環状4号線に面する部分の壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限を一体的に定める。</p> <p>2) 住環境に配慮した健全で良好な市街地の形成と居住環境を保持するため、建築物の用途の制限を定める。</p> <p>3) 良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>4) ブロック塀等の倒壊による災害を防ぐため、垣又は柵の構造の制限を定める。</p> <p>2. 周辺準工業地区、周辺住宅地区</p> <p>1) 地区の特性に応じた街並みの形成と良好な市街地の確保を図るために、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>2) 住環境に配慮した健全で良好な市街地の形成と居住環境を保持するため、建築物の用途の制限を定める。</p> <p>3) 良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>4) ブロック塀等の倒壊による災害を防ぐため、垣又は柵の構造の制限を定める。</p>			
地区整備計画	建築物等の制限	名称	沿道地区	周辺準工業地区	周辺住居地区
		面積	約1.2ha	約2.8ha	約1.5ha
	建築物の用途の制限	建築基準法別表第2(ほ)項第2号、第3号及び(へ)項第3号に掲げる建築物は、建築してはならない。			
建築物等の制限	建築物の高さの最高限度	2.2m		1.9m	

限に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	65㎡とする。 ただし、地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている65㎡未満の土地、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65㎡未満の土地、又は地区計画の決定告示日以降において、公共施設の用地として提供したことにより65㎡未満となる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。		
	壁面の位置の制限	<p>計画図2に示す壁面の位置が定められている部分での建築物（1階で環状4号線に面する部分が店舗、飲食店、事務所、工場等の用途に供するものに限る）の高さ2.5m以下の部分は、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの水平距離を0.6m以上とする。ただし次の各号についてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地盤面下の部分 2. 環状4号線の道路面（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ドア、窓等で外開きの部分 3. 区長が敷地の形状、土地利用上及び建物構造上やむを得ないと認められた建築物の部分 	-	-
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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。 ただし、区長が敷地の形状、土地利用上やむをえないと認められた工作物についてはこの限りでない。</p>	-	-
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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落ち着きのある色調とする。 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. 建築物の屋上には、広告塔・広告板を設置してならない。 4. 広告物については、光源の点滅、赤色光、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られたものについては、この限りではない。 		
	垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面する垣または柵の構造は、次の各号のいずれかに該当するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生垣又はフェンス等（基礎又は土留めとして設置されるコンクリート、れんが等の高さは、敷地の形状及び構造上やむを得ないものを除き、敷地地盤面から40cm以下とする）。 2. 工場の騒音防止等、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られたブロック塀、コンクリート塀等。 		

は知事同意事項

「区域の範囲、地区の区分、壁面の位置の制限は計画図の表示のとおり」

理由： 都市計画道路の整備の進捗に伴って建物の更新が本格化する時期を迎えるにあたり、都市計画道路環状4号線沿道の不燃化を促進し、適正かつ合理的な土地利用の誘導と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誘導を図るため沿道を中心とした街区について、地区計画を決定する。