

豊島八丁目地区再開発地区計画 計画書

名称	豊島八丁目地区再開発地区計画（令和5年3月8日変更決定）				
位置	北区豊島八丁目、王子五丁目及び神谷一丁目各地内				
面積	約4.6ha				
区域の整備及び開発に関する方針	再開発地区計画の目標	本地区は隅田川沿川に立地した大規模工場の移転跡地を核とし、周辺地区とともに、水辺環境を生かした業務・居住機能の複合した、緑あふれる快適な都市型複合市街地を形成するため、公共施設等の整備を行い、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。			
	土地利用の基本方針	<p>リバーフロントという立地を生かし、親水性の高い業務と住宅の複合した新しい市街地を、周辺地区を含めて形成するため、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 土地の高度利用を推進するとともに、各施設間、水辺及び周辺地区相互の連携を図る。</li> <li>2 工場に変わる新たな就業の場として、業務施設の導入を図る。</li> <li>3 多様な都市型住宅を導入し、水辺や公園と一体となった快適な住環境の実現をめざす。</li> <li>4 隅田川沿いには、公益施設と親水空間を一体的に計画し、うるおいのある水辺環境形成を図る。</li> <li>5 既存市街地においては、建築物の共同化等を誘導し、良好な市街地環境の形成を図る。</li> </ol>			
	公共施設等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 都市計画道路放射10号線（北本通り）から本地区へのアクセス路として、地区内幹線道路を整備する。</li> <li>2 公園については、地区内のみでなく周辺地区からの利便性にも配慮し、都市計画公園として整備を図る。</li> <li>3 隅田川沿い及び地区内幹線道路からの歩行者動線を、公開性を持った敷地内空地として配置し、都市計画公園と一体的な水辺へのアメニティ軸を形成する。</li> <li>4 地区内及び周辺の歩行者動線については、快適な歩行者空間の創出を図る。</li> </ol>			
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路と一体となった歩行者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>2 魅力ある都市景観創出のため、建築物の形態または意匠の制限を行う。</li> <li>3 水辺に至る空間をうるおいのあるものとするため、良好な広場状、通路状の敷地内空地を設ける。また緑のネットワークを充実させるため、植栽を行う。</li> </ol>			
主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員 (既存幅員)	延長	備考
	道路	地区内幹線道路	12m (約4m)	約480m	拡幅（一部新設）

再開発地区整備計画	位置	北区豊島八丁目、王子五丁目及び神谷一丁目各地内				
	面積	約4.2ha				
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員 (既存幅員)	延長	備考
		道路	区画道路 1号	9m (約3~6m)	約215m	拡幅
			区画道路 2号	9m (約3~4m)	約180m	拡幅
	その他の公共空地	広場	約2,500m <sup>2</sup>		新設	
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二(ぬ)項及び(る)項に掲げるもの。			
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の40			
		建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の5			
		壁面の位置の制限	建築物の壁面また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。			
建築物の高さの最高限度		100m				
建築物の形態又は意匠の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は原色をさけ、周辺環境に配慮した落ち着きのある色調とする。 屋外広告物は、周辺環境に十分に配慮したものとする。 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	建築物に附属する門又は扉の構造は、フェンス若しくは鉄さく等の透視可能なものとする。					

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度に関する部分については、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二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の床面積を算入しない。

「再開発地区計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

(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、良好な複合市街地の形成を図るため、再開発地区計画を決定する。

