

●雨宮地区計画は、平成28年3月1日都市計画決定しました。

# 地区計画ガイド

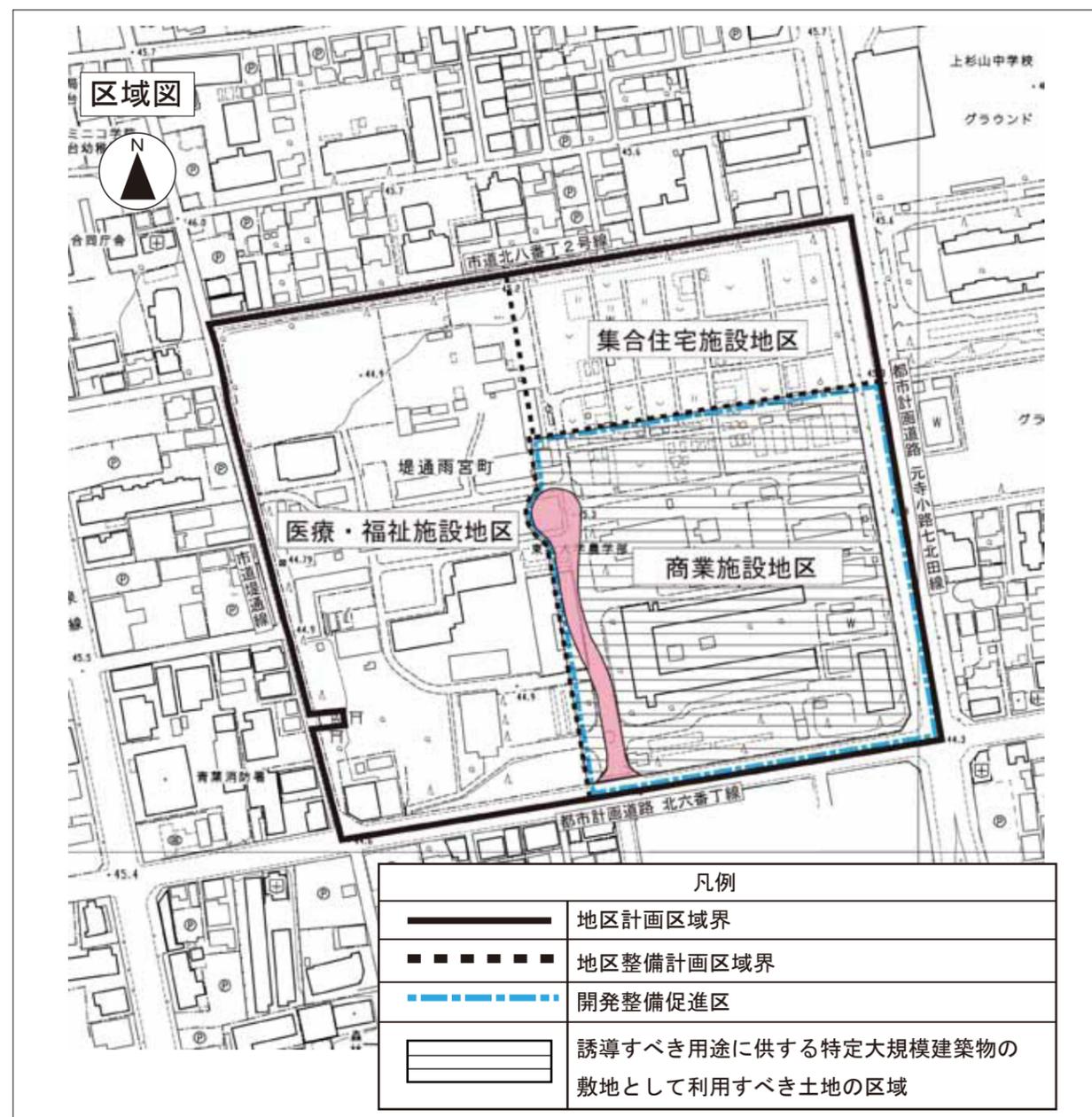
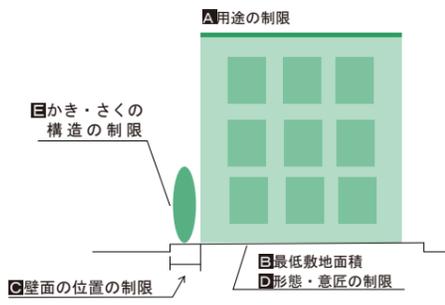
## 113 雨宮地区 (青葉区)

### 雨宮地区計画の目標

本地区は、地下鉄南北線北四番丁駅より北東側約500mの距離に位置し、都心地区の一部として、商業・業務施設の立地と土地の高度利用の誘導、都心居住の推進を図るべき区域に位置付けられている。

大学キャンパス移転跡地における民間開発により新たな土地利用が図られることから、地区計画を定めることにより、地区内における、快適な都心の暮らしを支える都市機能の集積を図る適正な土地利用を誘導し、周辺市街地と調和する都の次代の市街地モデルにふさわしい快適な居住環境と、豊かな暮らしを彩る賑わいと安全安心をバランス良く備えた複合市街地の形成を図ることを目標とする。

この地区では、用途地域による規制に加えて、2ページ目の表のとおり「まちづくりのルール」があります。



### 主要な公共施設の配置及び規模



	種類	名称	幅員	延長	面積
主要な公共施設の配置及び規模	道路	自動車用通路1号	10m	約160m	—
	その他の公共空地	自動車用通路2号	7m	約190m	—
地区施設の配置及び規模	広場	広場1号	—	—	約500㎡
		広場2号	—	—	約500㎡
		広場3号	—	—	計約500㎡ (1箇所あたり概ね100㎡以上とする)
		広場4号	—	—	
		広場5号	—	—	
	緑地	緑地1号	—	—	約500㎡
		緑地2号	—	—	約500㎡
		緑地3号	—	—	約700㎡
	その他の公共空地	歩行者用通路1号	3m	約150m	—
		歩行者用通路2号	2m	約150m	—
歩行者用通路3号		5m	約330m	—	
歩道状空地1号		3.5m	約130m	—	
歩道状空地2号		3.5m	約10m	—	
		歩道状空地3号	3.5m	約150m	—
		歩道状空地4号	3m	約180m	—
		歩道状空地5号	3m	約440m	—

※この表は整備計画の概略を示したものです。都市計画決定の内容については、都市整備局都市計画課にお問い合わせ下さい。  
 ※建築物の建築及び工作物の築造に係る建築基準法の制限並びに地区計画の届出については、各区役所街並み形成課にお問い合わせください。  
 (地区計画ガイド更新：平成28年9月)

地区整備計画区域	商業施設地区	医療・福祉施設地区	集合住宅施設地区
まちづくりの方針 (土地利用の方針)	都心の暮らしを支える生活利便サービスとともに市民の多様な学びや交流活動の場の提供を行う、地域の核となる商業施設の立地を図る。 また、商業施設における自動車交通を適切に処理するために駐車施設の誘導を図る。	総合的な医療、福祉施設及びそれらの関連施設の立地を図る。	中高層集合住宅の良好な居住環境の形成を図る。
地区の歴史や緑豊かな環境、街並みの連続性に配慮した一体的な景観形成を図る。			
まちづくりのルール (地区整備計画)	<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) 住宅（一戸の住宅の用途に供する建築物で、兼用住宅（一戸の住宅の用に供する建築物で、住宅以外の用途を兼ねるものをいう。以下同じ。）以外のものをいう。以下同じ。）</p> <p>(2) 兼用住宅</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋</p> <p>(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 自動車教習所</p>	<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) 住宅</p> <p>(2) 兼用住宅</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋（サービス付き高齢者向け住宅（サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅に限る。）その他これに類するもの、小規模住居型児童養育事業、共同生活援助、認知症対応型共同生活介護若しくは介護予防認知症対応型共同生活介護の用途に供するもの又は当該地区内施設の従事者及びその家族若しくは入院患者の家族の居住の用に供するもの（以下「サービス付き高齢者向け住宅等」という。）を除く。）</p> <p>(4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの、学校、専修学校、各種学校、図書館、病院、診療所、事務所若しくはサービス付き高齢者向け住宅等に附属されるもの又は調剤薬局を除く。）</p> <p>(5) ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(6) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(7) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(8) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(9) 公衆浴場</p> <p>(10) 自動車教習所</p> <p>(11) 自動車に直接燃料を供給するための施設又は自動車修理工場</p>	<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) 住宅</p> <p>(2) 兼用住宅</p> <p>(3) 寄宿舎、下宿又は長屋</p> <p>(4) 店舗、飲食店又は事務所その他これらに類する用途に供するもの（共同住宅に併設されるものであって、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内で、かつ、事務所その他これに類する用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内で、かつ、店舗、飲食店又は事務所その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が当該建築物の延べ面積の1/2以内のものを除く。）</p> <p>(5) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(6) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(7) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(8) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(9) 病院</p> <p>(10) 公衆浴場</p> <p>(11) 自動車教習所</p> <p>(12) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(13) 畜舎</p> <p>(14) 工場（店舗、飲食店又は事務所の内に附設される作業場を除く。）</p> <p>(15) 自動車に直接燃料を供給するための施設又は自動車修理工場</p>
	<p><b>B</b> 敷地面積の最低限度</p> <p>10,000㎡</p> <p>(ただし、警察官派出所、公衆便所等公益上必要なものについてはこの限りではない。)</p>	<p>500㎡</p> <p>(ただし、警察官派出所、公衆便所等公益上必要なもの又は調剤薬局の用途に供する建築物については、この限りでない。)</p>	<p>2,000㎡</p> <p>(ただし、警察官派出所、公衆便所等公益上必要なものについてはこの限りではない。)</p>
	<p><b>C</b> 壁面の位置の制限</p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 都市計画道路 3.3.28 元寺小路七北田線との境界線・・・2m</p> <p>(2) 都市計画道路 3.5.76 北六番丁線、市道北八番丁2号線及び市道堤通線との境界線・・・5m</p> <p>ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものに該当する場合はこの限りではない。</p>		
	<p><b>D</b> 形態又は色彩その他の意匠の制限</p> <p>1 建築物の形態及び意匠は、地区内の緑豊かな景観に配慮するとともに、周囲との調和を図るものとする。</p> <p>2 建築物の屋根及び外壁の色彩は、落ち着いたものとする。</p> <p>3 屋外広告物を設置する場合は、風致に配慮したものとし、道路の境界線より突き出して設置してはならない。ただし、公益上やむを得ないものについては、この限りではない。</p>	<p>1 建築物の形態及び意匠は、地区内の緑豊かな景観に配慮するとともに、周囲との調和を図るものとする。</p> <p>2 建築物の屋根及び外壁の色彩は、落ち着いたものとする。</p> <p>3 屋外広告物を設置する場合は、風致に配慮した自己の用に供するものとし、道路の境界線より突き出して設置してはならない。ただし、公益上やむを得ないものについては、この限りではない。</p>	
	<p><b>E</b> 垣又はさくの構造の制限</p> <p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次の各号のいずれかに該当する構造としなければならない。</p> <p>ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地に設けるもので、管理上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p>		
<p>劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途のうち当該区域において誘導すべき用途</p>	<p>店舗、飲食店、展示場、遊技場（マージャン屋、ぱちんこ屋を除く。）又は劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場でその用途に供する部分の床面積（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の合計が10,000㎡を超えるもの。</p>	<p>(1) 生け垣</p> <p>(2) 植栽を併用した透視可能なさく等</p>	
<p>用途地域 容積率(%) / 建ぺい率(%)</p>	<p>第二種住居地域 200%/60%</p>		

※この表は整備計画の概略を示したものです。都市計画決定の内容については、都市整備局都市計画課にお問い合わせ下さい。  
※建築物の建築及び工作物の築造に係る建築基準法の制限並びに地区計画の届出については、各区役所街並み形成課にお問い合わせください。