

地区計画ガイド

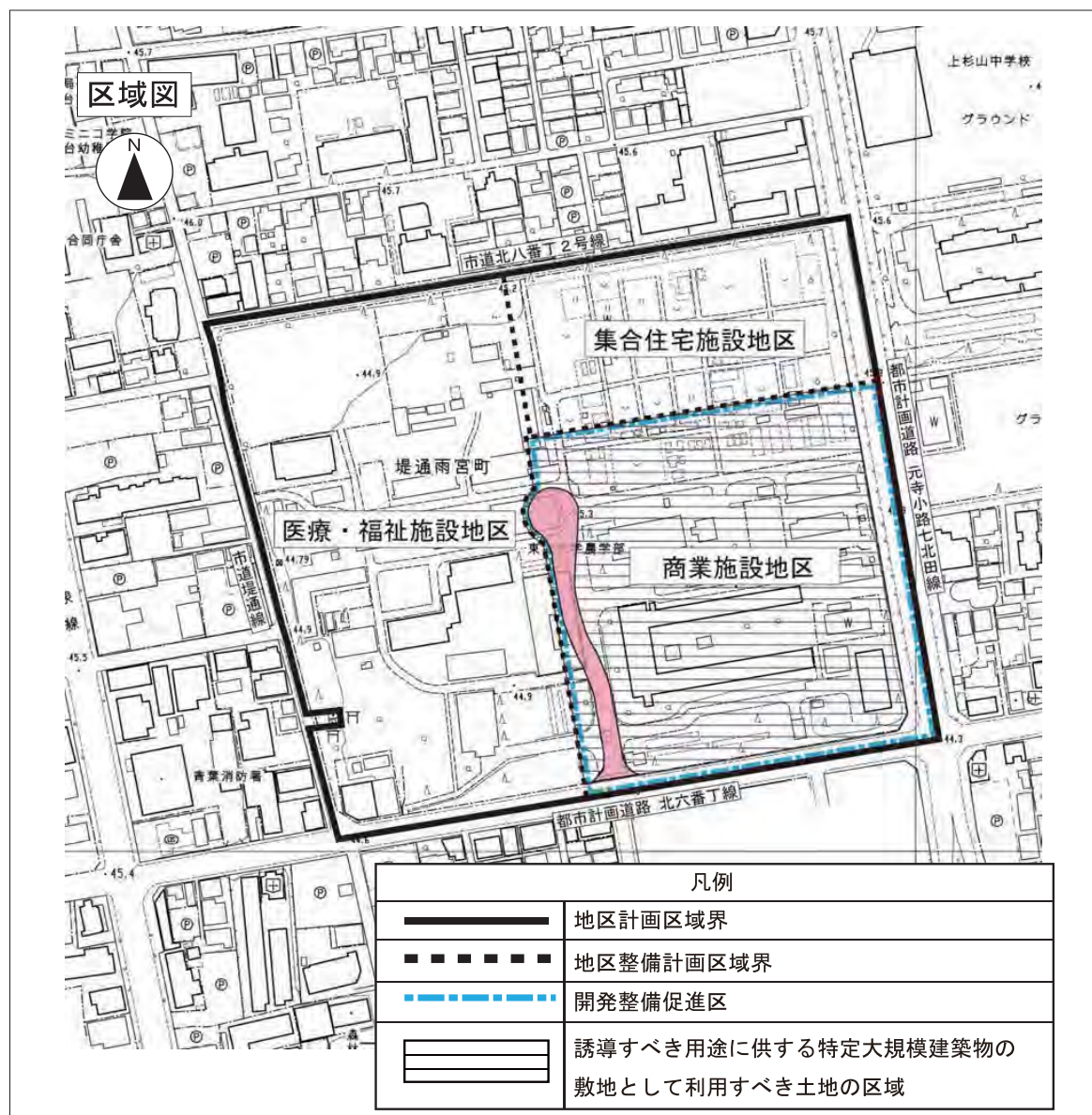
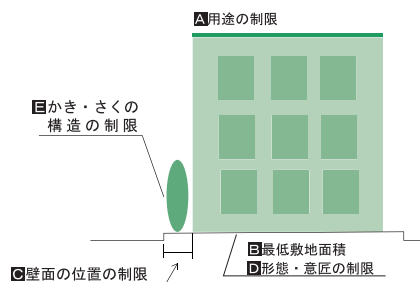
113 雨宮地区 (青葉区)

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。



●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。

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3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。	
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)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (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。） (2) 兼用住宅 (3) 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋 (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 (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 自動車教習所	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 兼用住宅 (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。） (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設されるもの又は調剤薬局を除く。） (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チング練習場 (6) カラオケボックスその他これに類するもの (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 (8) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (9) 公衆浴場 (10) 自動車教習所	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 兼用住宅 (3) 寄宿舎、下宿又は長屋 (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その用途に供する床面積が1,500㎡以内であり、かつそれらの用途に供する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。） (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チング練習場 (6) カラオケボックスその他これに類するもの (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 (8) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (9) 病院 (10) 公衆浴場 (11) 自動車教習所 (12) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (13) 畜舎 (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。）	
	B 敷地面積の最低限度 10,000㎡ （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。）	500㎡ （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。）	2,000㎡ （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。）	
	C 壁面の位置の制限	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。 (1) 都市計画道路3.3.28元寺小路七北田線との境界線・・・2m (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 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。		
	D 形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 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。 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。	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。 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。 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。	
	E 垣又はさくの構造の制限	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。 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。		
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	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。	(1) 生け垣 (2) 植栽を併用した透視可能なさく等		
用途地域 容積率(%) / 建ぺい率(%)	第二種住居地域 200%/60%			

※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。

V-1. 歩行者空間及び広場のゾーニングの考え方

- 広場の創出 ー地域住民の憩いや交流の場となる広場を創出します
- 歩行者空間の創出 ー周辺市街地と連続する緑豊かで楽しく回遊できる歩行者空間を創出します。街路空間と商業施設が連携した賑わいのある歩行者空間を創出します。
- 緑化空間の創出 ープロムナードや外周の歩行者空間は緑豊かな空間とします。



|| V-2. 歩行者動線の考え方

「杜のプロムナード」

- ・計画地の南北方向に歩行者回遊の軸となる緑豊かなプロムナードの整備を検討します。
- ・敷地内の歩行者空間や広場を繋ぎ、地域住民や来街者に憩いと潤いを提供するシンボルストリートを目指します。
- ・街路樹やベンチ等の休憩施設、ストリートファニチャー等が織り成す、楽しく歩ける居心地の良い空間を創出します。



▲整備イメージ（オーテモリ）



▲歩道へのアート像の設置事例（丸の内仲通り）



▲休憩施設の事例（丸の内仲通り）

「杜の回廊」

敷地外周の歩道状空地の整備や壁面後退を利用した緑地の整備等により、地域住民の日常生活の利便性、安全性を向上させ、気軽に散歩やジョギングも楽しめる遊歩道となる「杜の回廊」の整備を検討します。



▲整備イメージ（丸の内仲通り）



▲整備イメージ（左：ガーデンシティ品川御殿山、右：イオンモール多摩平の森）



「まちのプロムナード」

商業施設と街路空間が連携してまちの賑わいを創出し、地域住民の生活利便性を向上させる「まちのプロムナード」の整備を検討します。



▲整備イメージ（イオンモール多摩平の森）

■ 雨宮地区の景観の保存

- 既存樹木の保存や同一樹種の植栽を検討します。



▲神社周りの木々

- 敷地外周に残る煉瓦壁のイメージを継承する外構デザインを検討します。



▲敷地外周に残る煉瓦壁

■ 四ツ谷用水の歴史の継承

- かつて敷地南の北六番丁通りに流れていた四ツ谷用水をモチーフとした親水空間・モニュメントの整備等により四ツ谷用水の歴史の継承を検討します。



四ツ谷用水をイメージしたモニュメントの事例（仙台駅前）▲

■ 雨宮地区の記憶の継承

- 記念碑の移設や記念樹の移植を検討します。



左：記念碑
右：記念樹



周辺地域に貢献する歩行者動線の確保

周辺地域に対してより利便性、安全性の高い歩行者空間ネットワークを提供します。

■ 通学路の安全性向上

歩行者空間のネットワーク形成とともに、歩行空間の幅とまちの賑わいと一体となった明るさの確保と商業施設の防犯体制との連携により、通学路の安全性が向上します。

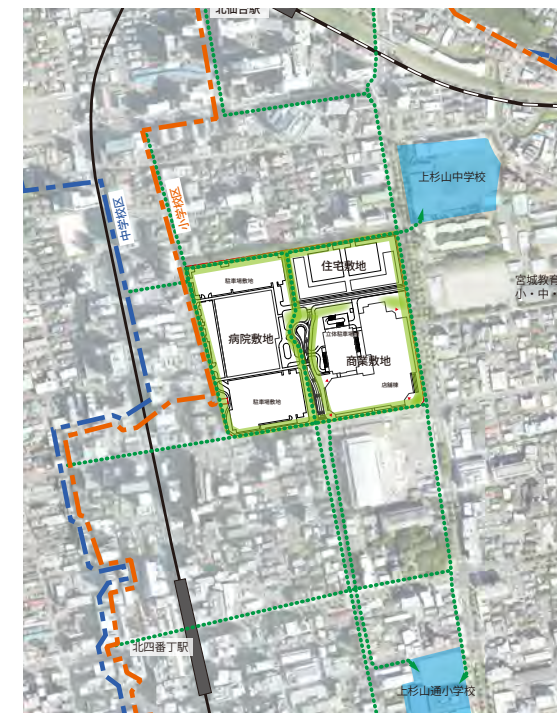


▲警備員が常駐し、営業時間内のモール内外を定期的に巡回することで地域の安全確保に努めています。

■ 日常生活の利便性向上

周辺市街地や鉄道駅と連続性・回遊性のある歩行者空間ネットワークの形成により周辺地域の日常生活の利便性が向上します。また、商業施設内のモールと歩行者空間ネットワークの連携により、周辺住民の買い物、サービス等に関する利便性が向上します。

▽小・中学校通学路の想定動線



▽周辺地域の日常生活の想定動線



※本内容は平成27年11月時点のものであり、今後の協議等により変更する可能性があります。



V-3. 広場の考え方 (1)

「まちの広場」

まちの核となる空間に、地域住民、商業施設の来場者、病院の来院者や入院患者など、子どもから高齢者まで様々な世代の多様な人々が集う広場「まちの広場」を計画します。

■ 地域住民の憩いの場の形成

地域住民や来街者の憩いの場として日常的に利用できる広場とします。散歩途中の休憩等、気軽に立ち寄りリラックスできる広場を目指します。

▶ 利用イメージ



■ 日常から「顔みえる」強い絆のコミュニティ形成

病院と連携したイベント、地域住民と連携したイベント、教育機関などと連携したワークショップ、チャリティバザーなど、地域交流を目的としたイベント開催に対応できるオープンスペースとします。



▲ バザーイメージ ▲ 地域イベント事例 (イオンモール三光) ▲ ワークショップイメージ

■ 周辺車路空間を活用した拡張性のある広場計画

多様な規模のイベント開催等に対応できるよう、イベント開催時には、商業施設や病院の運用上可能な範囲で、周辺の車路空間を広場空間として一体的に活用できる広場計画を検討します。



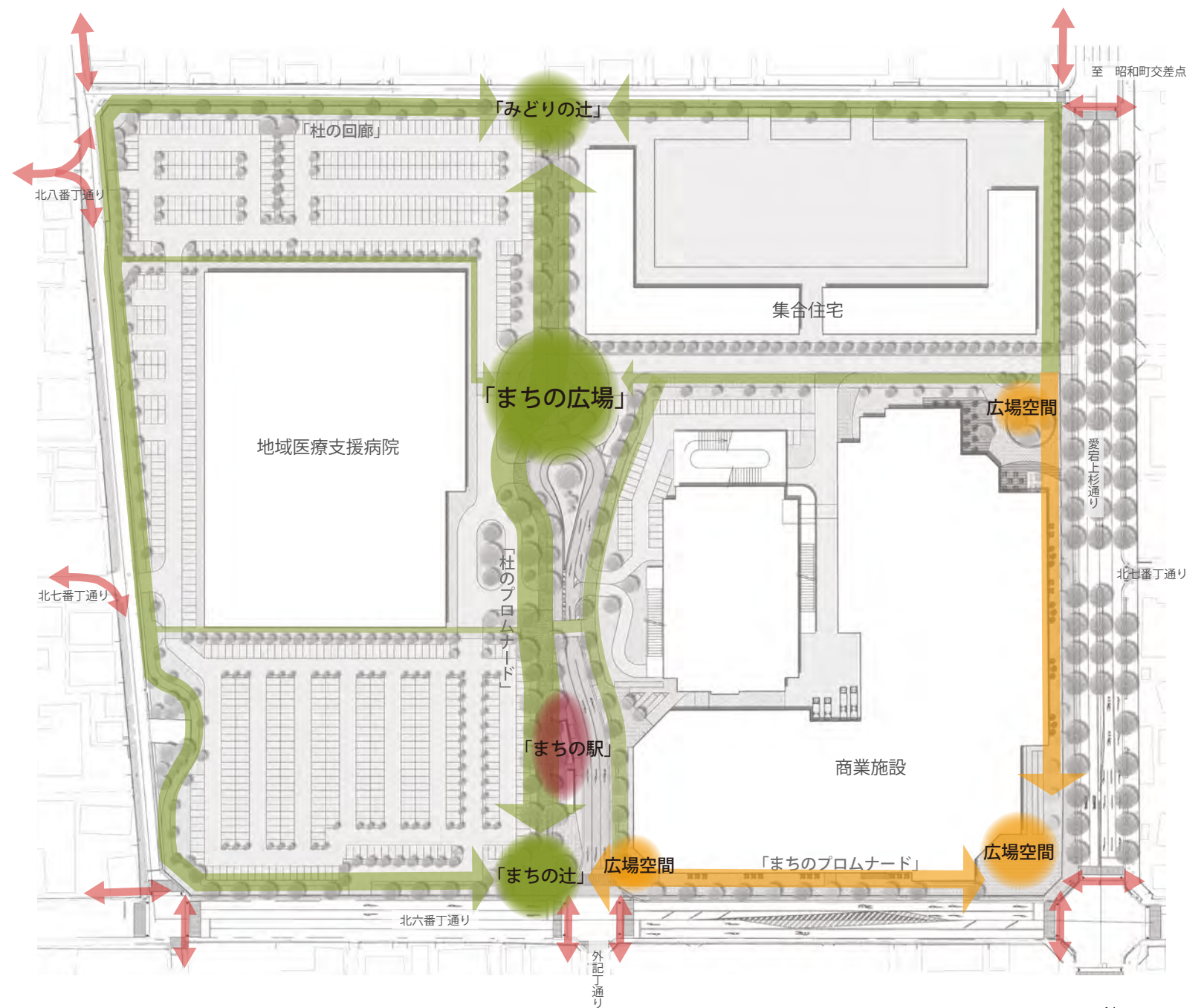
▲ コンサートイベント (丸の内仲通り) ▲ 大道芸イベント (丸の内仲通り) ▲ 広場の範囲想定模式図
 平常時 イベント開催時等の広場範囲拡張イメージ

■ 災害時への備え

利用者の憩いのスペースとなり、災害時には救護活動や炊き出しに活用できるかまどベンチや防災パーゴラなどを整備し、防災訓練と連動した炊き出しイベントや、芋煮会等の開催など、周辺地域の防災意識向上の場としての活用を検討します。



▲ (左から) 防災パーゴラ、かまどベンチ、炊き出しイベントイメージ



V-3. 広場の考え方 (2)

広場の連携について

まちに貢献する機能を持った広場を適切に配置します。歩行者空間により各広場を繋げることで、まちの広場との連携を生み、より豊かな広場空間を創出します。

交通機能
「まちの駅」

「歩いて暮らせるまち」の実現を目指し、バス・タクシーベイやコミュニティサイクルステーション、カーシェアリングステーションなどの設置を検討します。



▲カーシェアリングステーション事例 (イオンモール鶴見緑地)

▲「DATE BIKE」ポート

賑わい活性化機能
広場空間

商業施設のエンタランスとして、地域に対する賑わいを創出する広場空間の整備を検討します。地域イベント等も開催可能なしつらえとし、「まちの広場」と連携して地域住民と来街者が交流できる広場を目指します。



▲整備イメージ (イオンモール多摩平の森)

▲イベント時の広場事例 (イオンモール多摩平の森)

「みどりの辻」

「杜のプロムナード」と「杜の回廊」のみどりを繋ぎ、周辺地域に開かれた辻空間の整備を検討します。



▲整備イメージ

「まちの辻」

「杜のプロムナード」「杜の回廊」のみどりと「まちのプロムナード」の賑わいを繋ぎ、来街者を迎える辻空間の整備を検討します。

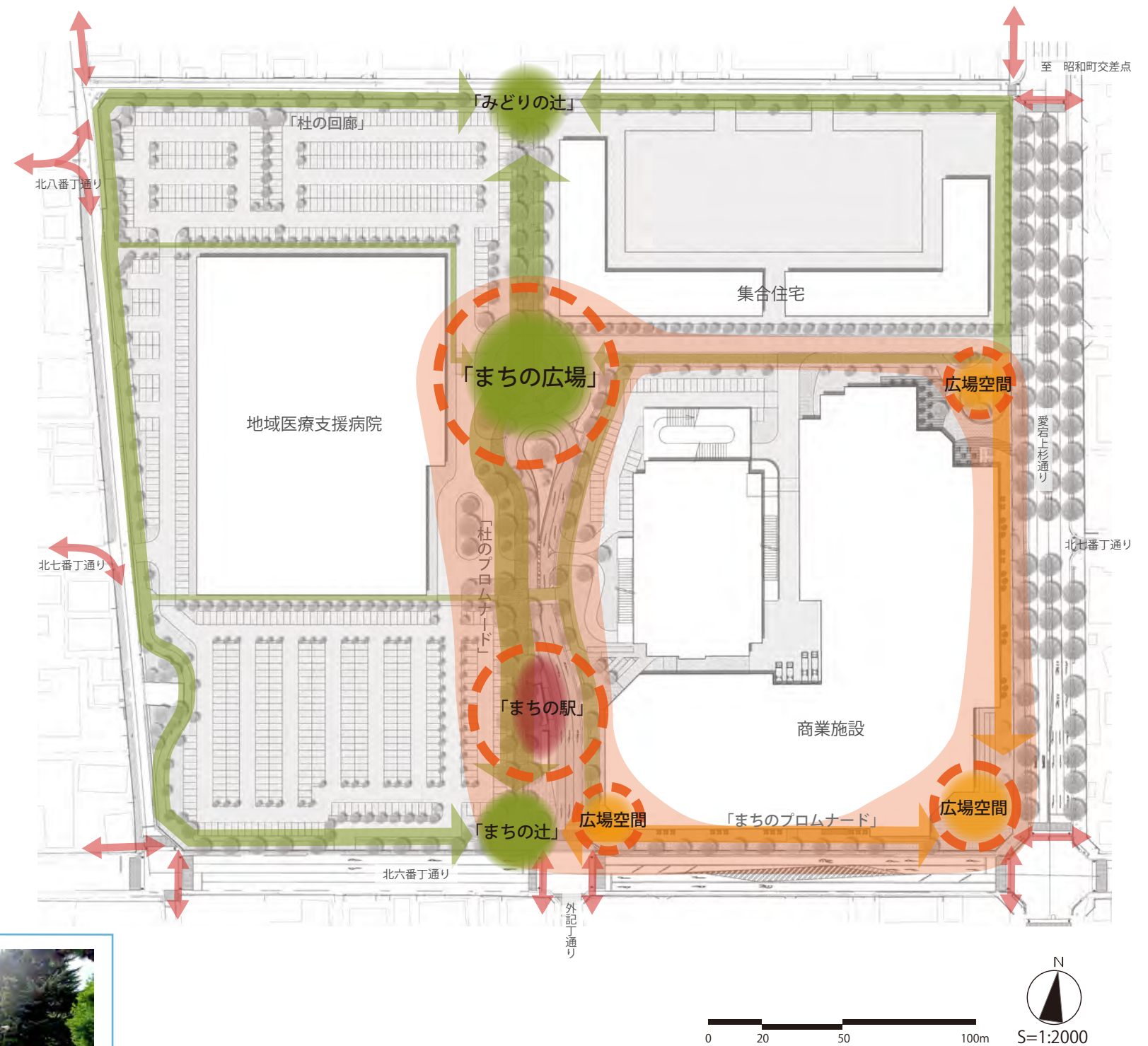
既存樹の活用や歴史ある煉瓦壁のモチーフ活用など、雨宮キャンパスの雰囲気継承についても検討します。



▲敷地外周に残る旧第二高等学校建設当時の煉瓦壁

▲南出入口の現状 (敷地内より)

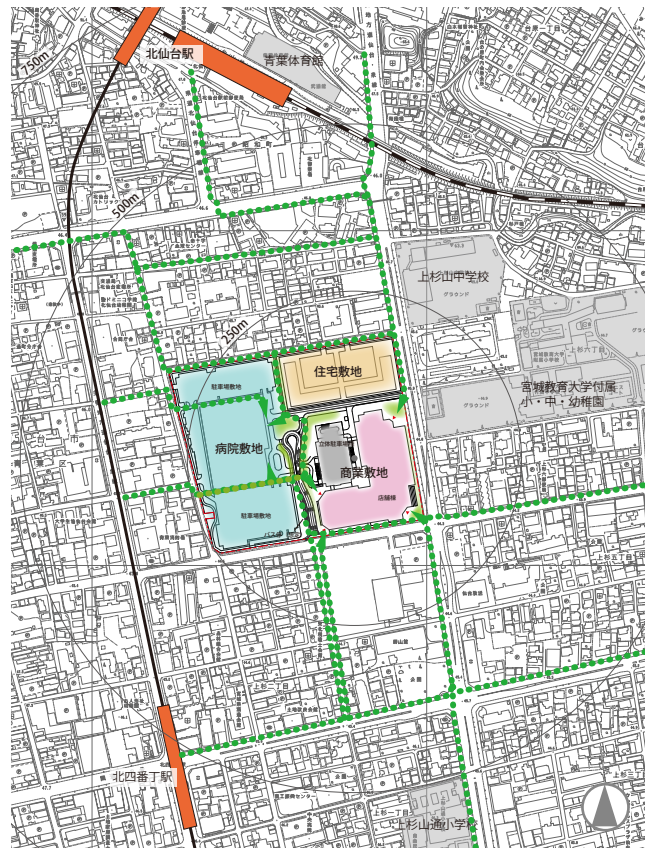
▲南出入口の現状 (敷地外より)



V-4. 歩行者動線の分析

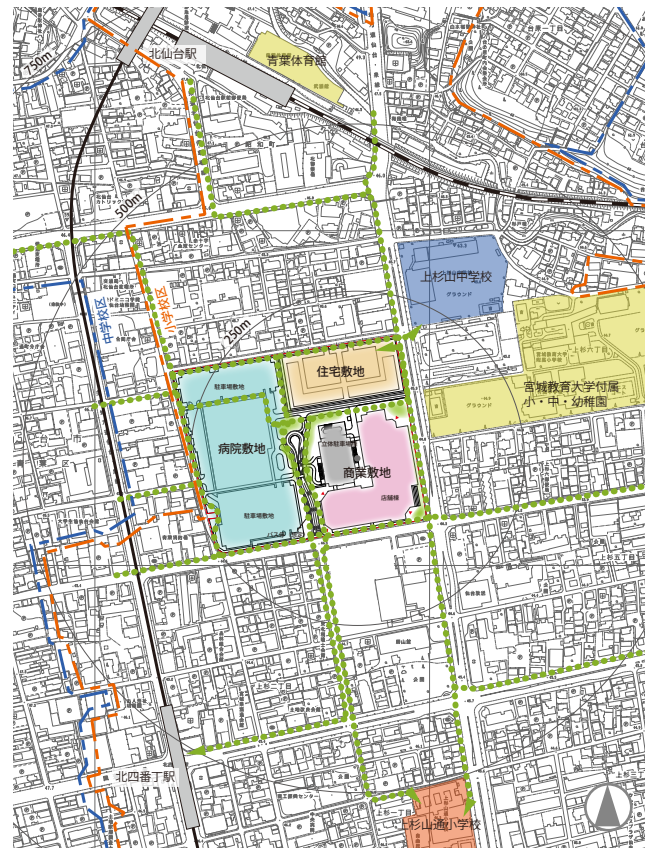
商業施設及び病院へ徒歩で訪れる利用者動線

最寄駅や周辺地域から商業施設及び病院へ訪れる際の歩行者動線を想定。



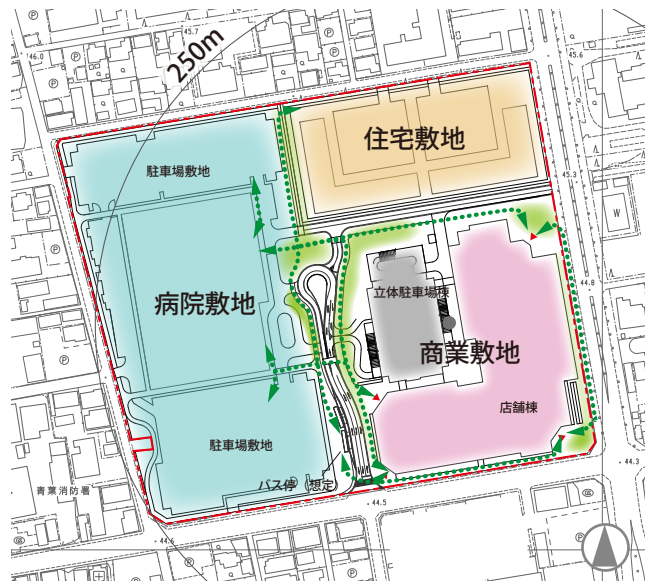
計画地周辺を通過する地域住民の生活動線

雨宮地区が含まれる校区内の小中学校通学路や駅への動線を想定。



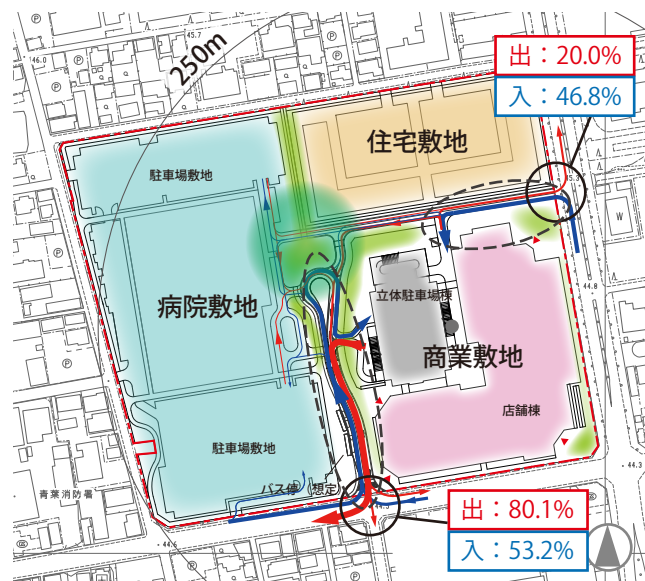
計画地内歩行者動線

計画地内の商業・病院・住宅敷地を行き来する歩行者動線を想定。



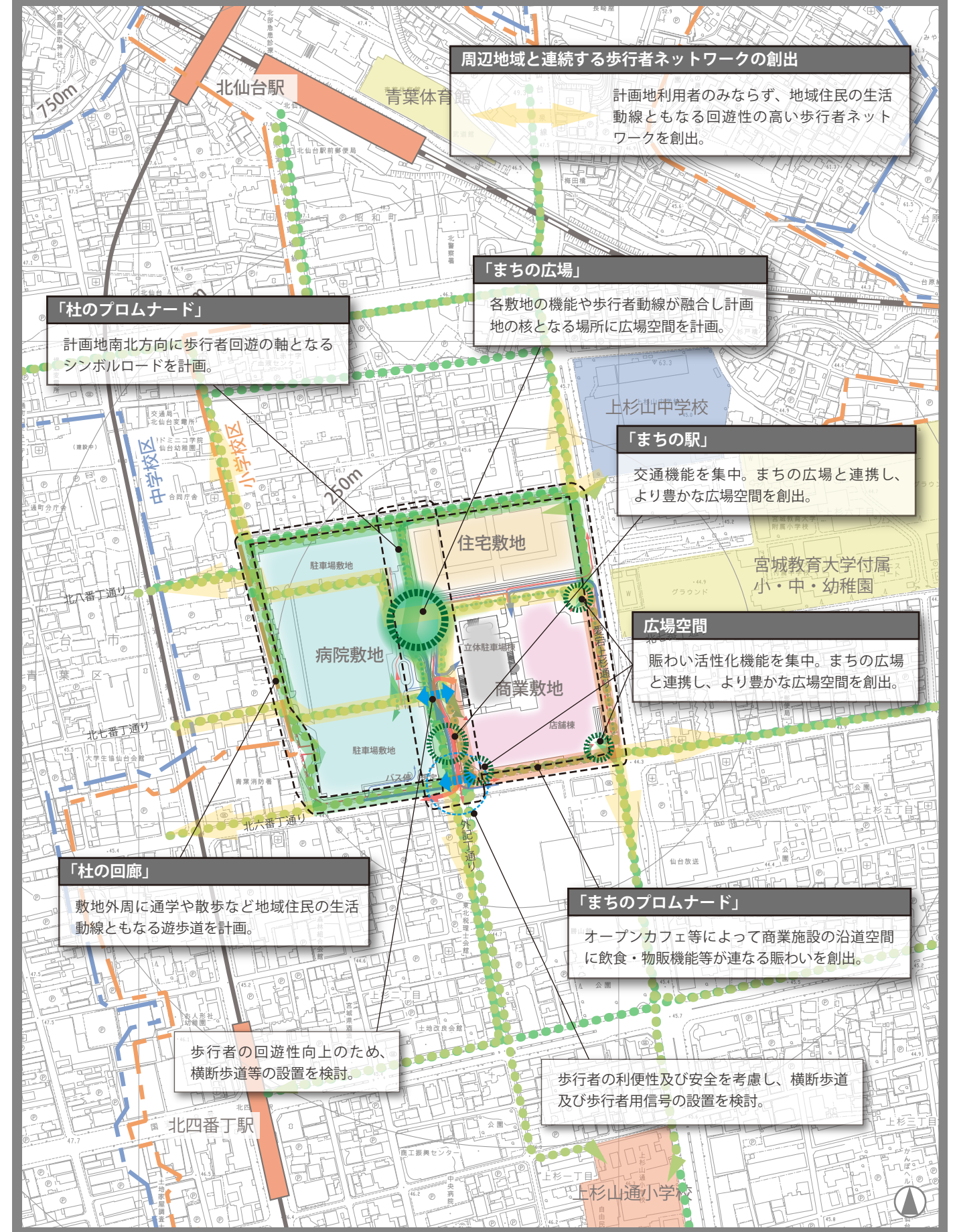
計画地内来退場自動車動線

アクセス通路の整備により計画地の交通処理機能を集約することで、歩行者動線の核となる空間を創出。



● 歩行者動線の核となる空間 ○ 交通機能の集約化

動線の重ね合わせと配置計画の考え方

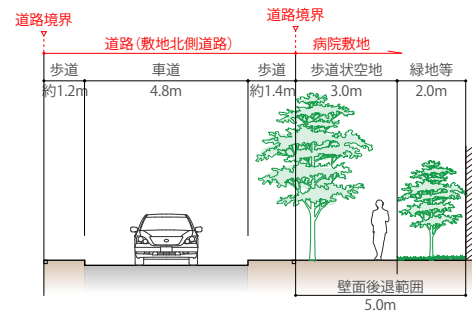


※本内容は平成27年11月時点のものであり、今後の協議等により変更する可能性があります。

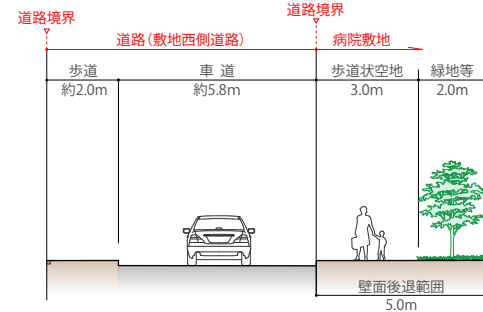


V-5. 歩道状空地等の想定断面構成 (1)

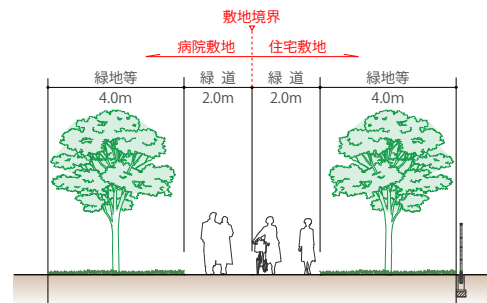
A-A' 断面



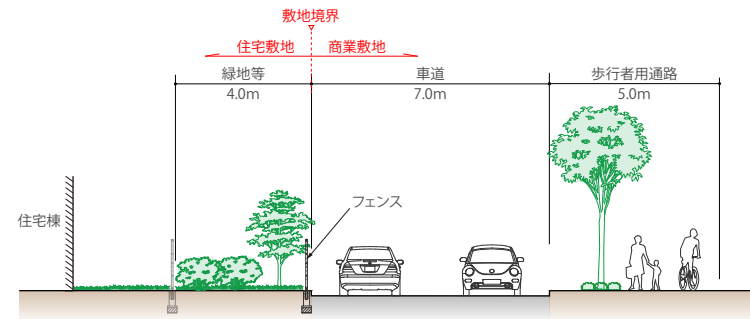
B-B' 断面



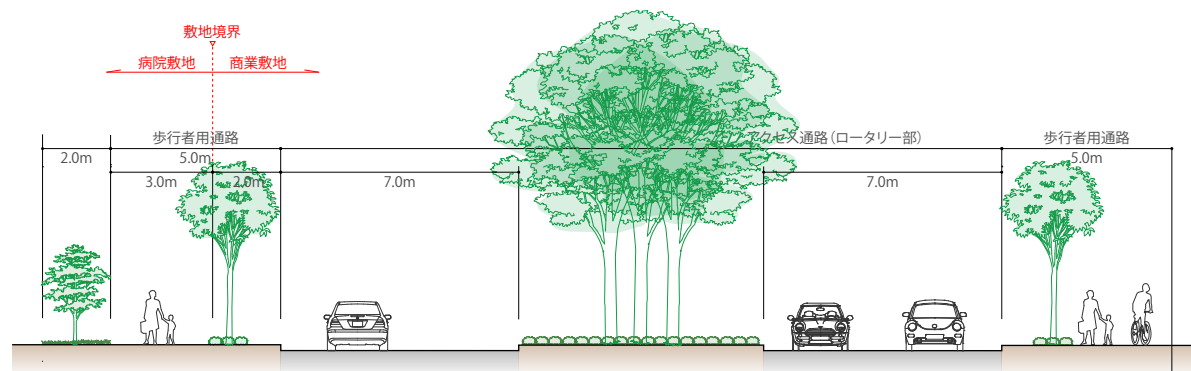
C-C' 断面



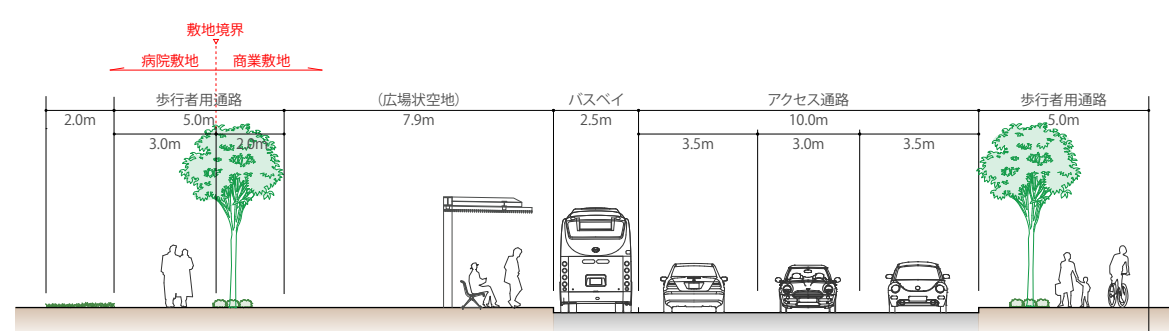
D-D' 断面



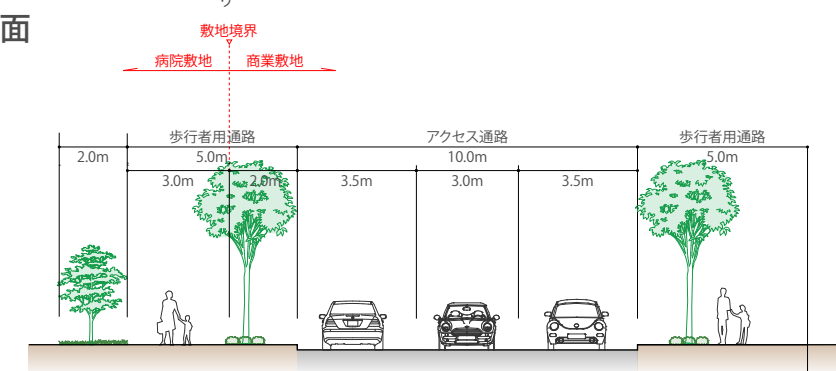
E①-E①' 断面



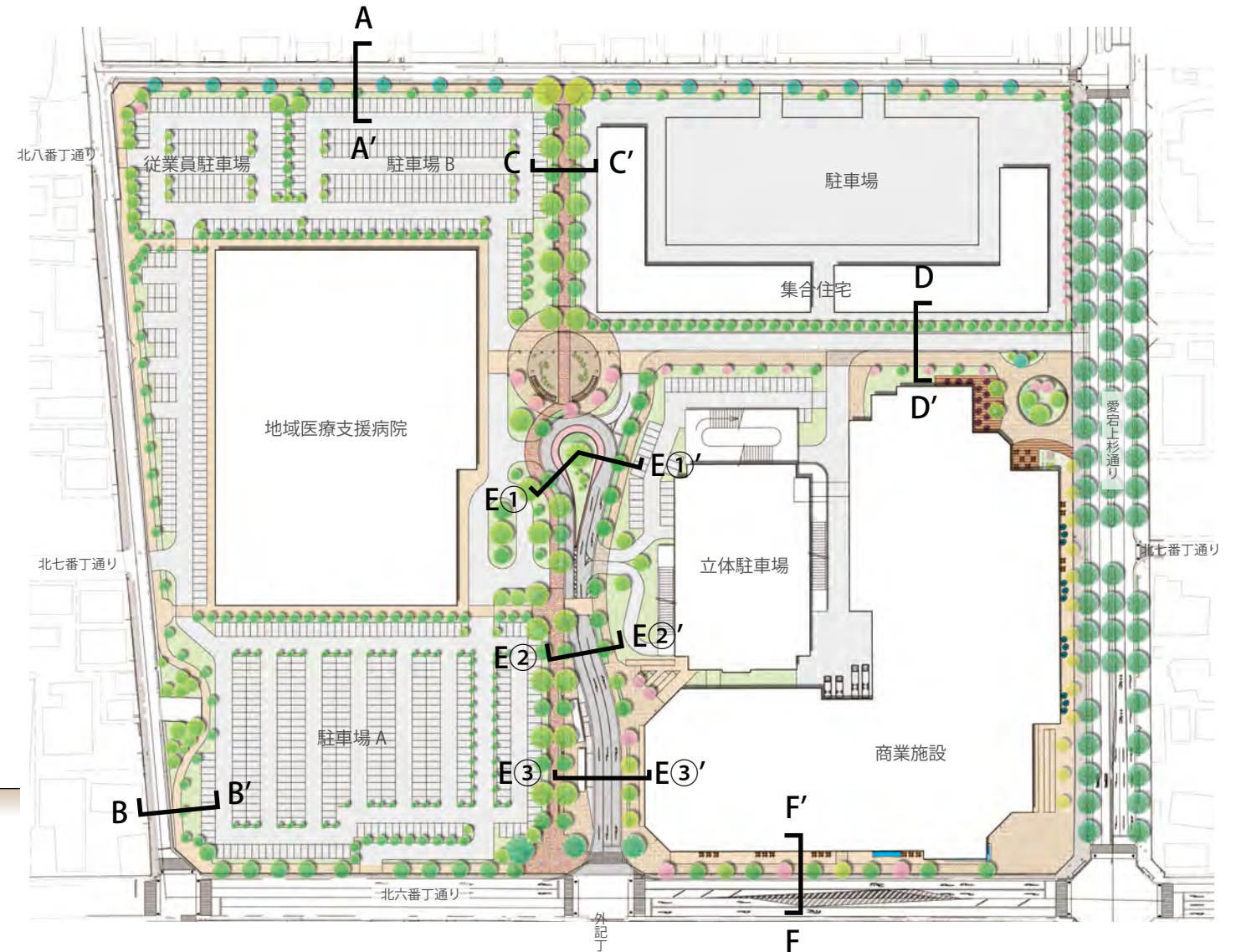
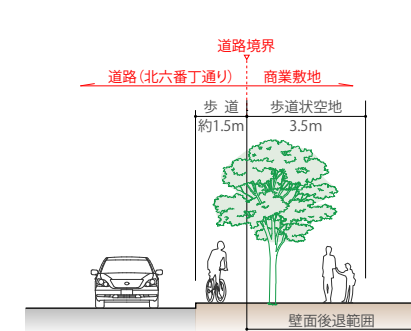
E③-E③' 断面



E②-E②' 断面



F-F' 断面



V-5. 歩道状空地等の想定断面構成 (2)

■ 断面構成の変化 歩道状空地の整備や壁面後退を利用した緑地の整備等により、十分な歩行者空間を確保します。

	現状断面構成	計画断面構成
A-A' 断面	<p>歩道幅員 約 1.4m</p>	<p>歩行者通路幅員 約 4.4m + 緑地等 2.0m</p>
B-B' 断面	<p>歩道幅員 0m ～約 1.8m</p>	<p>歩行者通路幅員 3.0m + 緑地等 2.0m</p>
F-F' 断面	<p>歩道幅員 約 1.5m</p>	<p>歩行者通路幅員 約 5.0m</p>