

旧元町小学校及び元町公園の土地利用上の用途制限

1 旧元町小学校(敷地面積:4,147.21 m²)

(1) 都市計画法

① 用途地域:近隣商業地域

近隣商業地域内で建築または用途変更してはならない建築物は以下の通り

- ・ 作業場床面積が150 m²を越える原動機を使用する工場、危険物の貯蔵または処理に供する施設
- ・ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- ・ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類する政令で定めるもの

② 防火規則:防火地域

防火地域内の建築物は耐火建築物としなければならない

③ 面積等の制限

- ・ 建ぺい率:80%、ただし近隣商業地域内で防火地域かつ耐火建築物のため適用除外
- ・ 容積率:400%(本敷地での許容延床面積は 16,588.84 m²)

④ 建築高さの制限:46m高度地区

建築物の高さの最高限度は 46m以下とする

⑤ 日影規制

なし

(2) 東京都文教地区建築条例

特別用途地区の制限:第1種文教地区

第1種文教地区内で建築または用途変更してはならない建築物は以下の通り

- ・ 風俗営業等に係るもの
- ・ ホテル又は旅館
- ・ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- ・ マーケット(市場を除く)
- ・ 遊技場又は遊戯場(学校附属のものを除く)
- ・ 作業を常時行う工場
- ・ 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所
- ・ その他環境を害し、又は風俗を乱すおそれがあると認めて知事が指定するもの

2 元町公園(敷地面積:3,899.56 m²)

(1) 都市計画法 ※防火規則、日影規制は旧元町小学校の土地利用上の用途制限と同じ

① 用途地域:商業地域、近隣商業地域

外堀通より20mまでの敷地は商業地域(1,243.11 m²)、20m超える敷地部分は近隣商業地域(2,656.45 m²) 商業地域内で建築または用途変更してはならない建築物は以下の通り

- ・ 原動機を使用する工場(特例あり)、危険物の貯蔵または処理に供する施設
- ・ 火薬やガスなどを製造または使用する事業施設

※ 近隣商業地域は上記参照

② 面積等の制限

容積率:外堀通より20mまでの敷地は 500%、20m超える敷地部分は 400%
(本敷地での許容延床面積は 16,841.35 m²)

③ 建築高さの制限:60m高度地区、46m高度地区

外堀通より20mまでの敷地は60m高度地区(建築物の高さの最高限度が60m以下)、20mを超える敷地部分は46m高度地区(建築物の高さの最高限度が46m以下)とする。

(2) 東京都文教地区建築条例 特別用途地区の制限:第1種文教地区 ※上記参照

(3) 文京区立公園条例 公園施設の建築面積制限

公園施設として設けられる各建築物の建築面積の合計が公園面積の2%

※2%は基準、緩和の特例あり

(4) 都市公園法 設けられる公園施設

園路及び広場、修景施設、休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、管理施設