

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）

都市計画足立東部地域神明南地区地区計画を次のように変更する。

名 称	足立東部地域神明南地区地区計画
位 置 ※	足立区加平二丁目、加平三丁目、北加平町、佐野二丁目、神明南一丁目、神明南二丁目、辰沼二丁目、六木一丁目、六木二丁目及び谷中四丁目各地内
面 積 ※	約 7 6 . 4 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、花畑川や葛西用水親水水路などにより、水と緑の豊かな環境が形成されている。また、区域内では、土地改良事業が実施されており、道路の骨格は形成されている。</p> <p>土地区画整理事業を施行すべき区域において、緑豊かな快適で便利なまちの形成を目指し、緑を保全し、多様な世代が住み続けられる良好な居住環境と、コミュニティ活動の根づくまちづくりを推進し、良好な低中層住宅地として、公共施設の整備を図りつつ、土地の有効利用を適切に誘導する。</p> <p>また、都市計画道路沿道の土地の高度利用と建築物の不燃化を誘導し、延焼遮断帯の形成を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区を5地区に区分し、それぞれにふさわしい土地利用を促進する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅地区                      接道緑化(宅地内民間緑化)を推進し、緑と共存する豊かで潤いのある良好な低中層住宅地および中高層住宅地の形成を図る。</li> <li>2 沿道地区                      地区内を走る広幅員の道路沿道部に、住宅地区と調和しつつも、賑わいや利便性を向上する日常の購買品を扱う店舗機能等の立地を誘導し、生活利便性の向上を図る。</li> <li>3 幹線道路沿道地区A                      土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成を図るとともに、中小規模工場及び店舗並びに沿道サービス施設を立地し、賑わいの創出や生活利便性の向上を図る。</li> <li>4 幹線道路沿道地区B                      都市計画道路補助第109号線の整備にあわせて、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成を図るとともに、良好な環境を害する恐れのある用途を制限しつつ、居住機能をはじめ、商業・業務、交流などの機能が複合した土地利用を誘導する。</li> <li>5 準工業地区                      居住環境を確保し、工場の立地と住宅地の共存を図る。また、都市計画道路補助第109号線の整備にあわせて、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成を図る。</li> </ol>
土地利用の方針	

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	地域の環境資源を活かし、かつ、調和する良好な住環境の形成を図るために、区画道路を配置し良好な街区を形成するとともに、緑地を適正に配置し、整備する。 また、道路が交差する部分について、見通しの空間を確保する。								
	建築物等の整備の方針	地区にふさわしい緑の空間を確保するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。								
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路1号 ※	8.0m	約110m	拡幅	区画道路21号	5.0m~5.3m	約135m	新設
			区画道路2号	6.0m	約690m	拡幅	区画道路23号	4.0m	約330m	拡幅
			区画道路3号	6.0m	約60m	拡幅	区画道路24号	4.0m	約170m	拡幅
			区画道路4号	6.0m	約745m	拡幅	区画道路25号	4.0m	約120m	拡幅
			区画道路5号	6.0m	約85m	拡幅	区画道路26号	4.0m	約380m	拡幅
			区画道路6号	6.0m	約100m	拡幅	区画道路27号	4.0m	約90m	拡幅
			区画道路7号	6.0m	約110m	拡幅	区画道路28号	4.0m	約110m	拡幅
			区画道路8号	6.0m	約100m	拡幅	区画道路29号	4.0m	約600m	拡幅
			区画道路10号	6.0m	約335m	拡幅	区画道路30号	4.0m	約120m	拡幅
			区画道路11号	6.0m	約105m	拡幅	区画道路31号	4.0m	約180m	拡幅
			区画道路12号	6.0m	約150m	拡幅	区画道路32号	4.0m	約100m	拡幅
			区画道路13号	6.0m	約55m	新設	区画道路33号	4.0m	約320m	拡幅
			区画道路14号	6.0m	約55m	新設	区画道路34号	4.0m	約120m	拡幅
			区画道路16号	6.0m	約120m	拡幅	区画道路36号	5.0m	約70m	既設
			区画道路17号	6.0m	約120m	拡幅	区画道路37号※	8.0m	約100m	既設
			区画道路18号	6.0m	約120m	拡幅	区画道路38号※	8.0m	約40m	既設
	区画道路19号	6.0m	約120m	拡幅	区画道路39号※	8.0m	約60m	既設		
	公 園	名 称	面 積				備 考			
		公園2号	約1,340㎡				新設			
その他の公共空地	名 称	面 積	備 考	名 称	面 積	備 考				
	小広場1号	約140㎡	新設	小広場3号	約1,300㎡	新設				
	小広場2号	約180㎡	新設							
	名 称	面 積				備 考				
	緑地1号	約3,800㎡				新設				

地区整備計画

地区の区分	名称	住宅地区		沿道地区		幹線道路沿道地区A		幹線道路沿道地区B		準工業地区
		①	②	①	②	①	②	①	②	
	面積	約33.1ha	約6.3ha	約3.0ha	約1.5ha	約0.2ha	約0.4ha	約5.0ha	約0.2ha	約26.7ha
建築物等の用途の制限 ※		—						ホテル又は旅館は建築してはならない。		—
建築物の容積率の最高限度 ※	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の4第1項に基づく認定）は、下記の容積率を適用する。								
	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度は、下記の容積率を適用する。								
		15/10	—	15/10	—	30/10	—	30/10	—	—
建築物の建蔽率の最高限度		8/10	—	8/10	—	20/10	—	8/10	—	—
		建築物の建蔽率の最高限度は、下記の数値（建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当するときは、当該数値に1/10を加えたもの）とする。 ただし、足立区細街路整備条例に基づき指定された路線で、拡幅若しくは築造され		建築物の建蔽率の最高限度は、下記の数値（建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当するときは、当該数値に1/10を加えたもの）とする。 ただし、足立区細街路整備条例に基づき指定された路線で、拡幅若しくは築造され		—		建築物の建蔽率の最高限度は、下記の数値（建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当するときは、当該数値に1/10を加えたもの）とする。 ただし、足立区細街路整備条例に基づき指定された路線で、拡幅若しくは築造され		—
		—		—		—		—		—

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物の建蔽率の 最高限度	ることとなるもの(以下「路線」という。)又は建築基準法による道路(路線を除く)に接する敷地に建築し、又は建築基準法第43条第2項各号のいずれかに該当する建築物を建築する場合は、この限りでない。	—	ることとなるもの(以下「路線」という。)又は建築基準法による道路(路線を除く)に接する敷地に建築し、又は建築基準法第43条第2項各号のいずれかに該当する建築物を建築する場合は、この限りでない。	—	ることとなるもの(以下「路線」という。)又は建築基準法による道路(路線を除く)に接する敷地に建築し、又は建築基準法第43条第2項各号のいずれかに該当する建築物を建築する場合は、この限りでない。	—
	4/10	—	4/10	—	4/10	—
建築物等の高さの 最高限度	—		12m	—		
建築物の敷地面積の 最低限度	<p>良好な低中層宅地としてその環境の整備を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を83.0㎡とする。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>1 この地区計画の都市計画決定の告示日において、敷地面積が83.0㎡未満の場合。</p> <p>2 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めたもの。</p>					
壁面の位置の制限	<p>壁面の位置の制限は次の各号のとおりとする。</p> <p>1 壁面の位置(建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置)から道路境界線までの距離の最低限度は、0.6mとする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>ア 床面積に算入されない出窓の部分。</p> <p>イ 物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が5㎡以内であるもの。</p> <p>ウ 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。</p>					

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	2 道路状等の見通しの空間として、道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の部分確保し、その部分を超えて建築してはならない。ただし、道路状の面からの高さが4.5mを超える部分については、この限りでない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	屋根、外壁等の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色あいのもとする。 屋外広告物は、地区の良好な美観、風致などを考慮したものとし、災害時の安全性を確保するため腐朽又は破損しやすい材料を使用しないものとする。
		垣又は柵の構造の制限	地区内の環境の向上に配慮し、道路に面した部分の宅地内民間緑化を促進するため、道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又はフェンスとし、これらの併用はさまたげない。ただし、コンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造及びこれらに類する構造の部分の高さが前面道路中心から0.6m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りでない。

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：都市計画道路補助第109号線の整備にあわせて、良好な環境を害する恐れのある用途を制限しつつ、土地の高度利用と建築物の不燃化を誘導し、延焼遮断帯の形成を図るため、地区計画を変更する。