

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）
都市計画新田地区地区計画を次のように変更する。

| | |
|--------------------|---|
| 名称 | 新田地区地区計画 |
| 位置※ | 足立区新田二丁目及び新田三丁目各地内 |
| 面積※ | 約55.7ha |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は、足立区の西端に位置し、荒川と隅田川に挟まれた島状の地区で、地区の北西端は環状七号線の沿道地区計画の区域と接している。地区内は、土地地区画整理事業施行済みの既成市街地部分と、土地利用転換が予定されている大規模工場跡地とに大別される。</p> <p>本地区では、大規模工場跡地の住宅を主体とした土地利用転換を契機に地区全体の市街地環境等を総合的に改善する。また、荒川及び隅田川のスーパー堤防の整備を目指し、安全で親水性の高い市街地の形成を図る。加えて、隅田川沿いの地域では、隅田川らしさと品格のある景観づくりを進め、良好な街なみを形成する。</p> |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | <p>土地利用の方針</p> <p>既成市街地については、住環境と生産環境の共存と日常利便性の充実を図りながら、緑豊かで良好な市街地環境の形成に向けた土地利用を段階的に誘導する。</p> <p>狭小宅地の多い既成住宅地区においては、良好な居住環境の維持・向上のために、生け垣や敷地内の植栽による緑の保全・創出に努める。</p> <p>大規模工場跡地では、既成市街地との調和に留意しながら、都市型住宅を主体とした土地利用を図るとともに、公共・公益施設及び生活利便施設の整備を行う。</p> <p>そのため、地区を「住宅地区A」「住宅地区B」「公共公益施設地区A」「公共公益施設地区B」「公共公益施設地区C」「公共公益施設地区D」「既成住宅地区A」「既成住宅地区B」「既成住宅地区C」に区分し、適切な土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 「住宅地区A」は、多様な住宅を配置するとともに、生活サービス施設を配置し、良好な複合市街地を形成する。 「住宅地区B」は、共同住宅を適正に配置し、快適な歩行者空間や豊かな緑を確保することにより、個性ある良好な住宅市街地を形成する。 「公共公益施設地区A」は、小中学校又は非常災害用倉庫や巡査派出所等公益上必要な施設を配置する。 「公共公益施設地区B」は、周辺環境との調和を図りながら、消防施設又は公益上必要な施設を配置する。 「公共公益施設地区C」は、公園施設及びその関連施設を配置する。 「公共公益施設地区D」は、下水道ポンプ場及び放流渠その他下水道関連施設を配置する。 「既成住宅地区A」は、閑静な住宅地を保全しながら、緑豊かな4m以上の路地空間を創出し、居住環境の維持・向上に努め、うるおいのある住宅市街地を形成する。 「既成住宅地区B」は、住環境と生産環境の共存に配慮した複合市街地を形成する。 「既成住宅地区C」は、住居と小規模な町工場の共存を図り、ゆとりのある良好な住宅地を形成する。 |
| | <p>地区施設の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 道路のネットワーク化を図り、歩行者の安全性と快適性に配慮した区画道路を整備する。 通学路など歩行者を主体とすべき道路を歩行者専用道路として整備する。 住宅市街地でのオープンスペースと一体となった緑豊かな歩車共存空間の形成と利便性確保を図る主要道路を整備する。 住宅市街地での建物まわりの空地と一体となった歩行者空間の形成と荒川・隅田川の親水空間との連続性確保を図る通路を整備する。 |
| | <p>建築物等の整備の方針</p> <p>地区の目標に合った土地利用形成、市街地環境の形成を図り、あわせて隅田川景観基本軸の良好な景観形成に寄与するため、建築物等の用途の制限、公共施設の整備状況と当該地区整備計画の区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度、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、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------|---|--------------------|--|-------|--|----|---|--|---|--|---|--|
| 地区整備計画 | 位置 | | 足立区新田二丁目及び新田三丁目各地内 | | | | | | | | | | |
| | 面積 | | 約23.1ha | | | | | | | | | | |
| | 地区施設の配置及び規模 | 種類 | 名称 | 幅員 | | 延長 | | 備考 | | | | | |
| | | 道路 | 区画道路第1号※ | 10.5m～15m | | 約500m | | 新設、一部拡幅 | | | | | |
| | | | 区画道路第2号※ | 12m | | 約100m | | 新設、一部拡幅 | | | | | |
| | | | 区画道路第3号※ | 12m | | 約50m | | 新設 | | | | | |
| | | | 区画道路第4号※ | 8m | | 約390m | | 新設、一部拡幅 | | | | | |
| | | | 区画道路第5号※ | 10m | | 約90m | | 既設 | | | | | |
| | | | 区画道路第6号※ | 9.5m | | 約80m | | 既設 | | | | | |
| | | | 区画道路第7号 | 6m | | 約70m | | 新設 | | | | | |
| 主要道路※ | | | 12m | | 約370m | | 新設 | | | | | | |
| 歩行者専用道路第1号※ | | | 8m | | 約100m | | 新設 | | | | | | |
| その他の公共空地 | 通路第1号 | 8m | | 約60m | | 新設 | | | | | | | |
| | 通路第2号 | 6m | | 約120m | | 新設 | | | | | | | |
| | 通路第3号 | 6m | | 約100m | | 新設 | | | | | | | |
| | 通路第4号 | 6m | | 約100m | | 新設 | | | | | | | |
| | 通路第5号 | 8m | | 約130m | | 新設 | | | | | | | |
| 地区の区分 | 名称 | 住宅地区A | | 住宅地区B | | 公共公益施設地区A | | 公共公益施設地区B | | 公共公益施設地区C | | 公共公益施設地区D | |
| | 面積 | 約1.7ha | | 約13.0ha | | 約1.8ha | | 約0.9ha | | 約3.0ha | | 約0.6ha | |
| 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限※ | 次に掲げる用途の建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 共同住宅 3. 診療所 4. 学校、図書館その他これらに類するもの（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く） 5. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6. 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 | | 次に掲げる用途の建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 共同住宅 2. 診療所 3. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4. 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 5. 店舗、飲食店その他これらに類する用途のものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内で、かつ、2階以下に設けるもの | | 次に掲げる用途の建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 学校、図書館その他これらに類するもの（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く） 2. 非常災害用の倉庫、 | | 次に掲げる用途の建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 消防施設及びその関連施設 2. 非常災害用の倉庫、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 | | 次に掲げる用途の建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 公園施設及びその関連施設 2. 非常災害用の倉庫、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 | | 次に掲げる用途の建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 下水道ポンプ場及び放流渠その他下水道関連施設 2. 非常災害用の倉庫、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 | |

| | | | | | | | |
|--------|------------|---|---|---|---|---|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | <p>7. 店舗、飲食店その他これらに類する用途のものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの</p> <p>8. 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの</p> <p>9. 自家販売のための食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のもの</p> <p>10. 非常災害用の倉庫、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>11. 前各号の建築物に付属するもの</p> <p>12. 建築物に付属する自動車車庫で、建築基準法施行令第130条の7の2第1項第三号、第四号に掲げるもの</p> | <p>6. 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内で、かつ、2階以下に設けるもの</p> <p>7. 自家販売のための食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のもの</p> <p>8. 非常災害用の倉庫、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>9. 前各号の建築物に付属するもの</p> <p>10. 建築物に付属する自動車車庫で、建築基準法施行令第130条の7の2第1項第三号、第四号に掲げるもの</p> | 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 | | | |
| | | <p>建築物の容積率の最高限度※</p> | <p>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</p> <p>30/10</p> | <p>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。</p> <p>20/10</p> | — | — | — |

| | | | | |
|------------|----------------------|---|---|---------|
| 建築物等に関する事項 | 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面の位置及び地区施設の境界をこえて建築してはならない。 ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 1. 建築物の地盤面下の部分 2. 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めるもの | | |
| | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱、屋根などの形態・意匠・色彩等は、景観に配慮したものとするとともに、美観・風致を損なう恐れのある屋外広告物を設置してはならない。 また、東京都景観計画に基づき隅田川景観基本軸に指定された地域では、当該景観基本軸「景観形成の方針」に沿って景観づくりを進め、隅田川に顔を向けた意匠・形態とする。 | | |
| | 垣又はさくの構造の制限 | 道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣またはフェンスとする。 ただし、高さ1m以下のもの、高規格堤防による擁壁、法令等の制限上でやむを得ないものはこの限りでない。 | | |
| 地区の区分 | 名称 | 既成住宅地区A | 既成住宅地区B | 既成住宅地区C |
| | 面積 | 約1.7ha | 約0.2ha | 約0.2ha |
| 地区整備計画 | 建築物等の用途の制限※ | 次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1. ホテル又は旅館 2. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 3. 畜舎 4. 自動車教習所 | 次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1. ホテル又は旅館 2. 劇場・映画館 3. カラオケボックスその他これに類するもの 4. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 5. 畜舎 6. 自動車教習所 7. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業を営む建築物及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 8. ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。） | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | — | 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。 1. 本地区計画決定の際に現に建築物の敷地として使用されている土地 2. 都市計画道路の代替地として譲渡された土地 | |

| | | | | |
|--------|------------|----------------------|--|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 壁面の位置の制限 | — | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面の位置をこえて建築してはならない。</p> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の地盤面下の部分 2. 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めるもの |
| | | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <p>屋根・外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとする。</p> <p>また、屋外広告物や広告板は、美観・風致を損なうおそれのないものとする。</p> | |
| | | 垣又はさくの構造の制限 | <p>道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとする。ただし、これらの併用を妨げない。</p> <p>なお、コンクリートブロック造、レンガ造、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は0.6m以下とする。</p> | |

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、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：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。