

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）

都市計画上沼田南地区地区計画を次のように変更する。

名 称	上沼田南地区地区計画
位 置※	足立区江北三丁目、江北四丁目及び江北五丁目の各地内
面 積※	約 15.9 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>上沼田南土地地区画整理事業により都市基盤が整備される本地区において、放射 11 号線沿道、及び補助 251 号線沿道の土地の有効利用を誘導し、安全で安心できるまちの形成を図るとともに、公共施設や教育施設と共存した緑豊かなうるおいとゆとりある、いきいきとした住宅地の形成を図る。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>地区を 6 つの地区に区分し、それぞれにふさわしい土地利用を促進する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●沿道地区－ 1 放射 11 号線の沿道として、土地の適正な高度利用を誘導するとともに、延焼遮断帯としての整備を図る。 ●沿道地区－ 2 土地の適正な高度利用を誘導し、地区の骨格となるようなゆとりや街なみに配慮した緑豊かな沿道地区を形成する。 ●住宅地区－ 1（A， B） 居住環境を確保し、緑豊かでうるおいとゆとりある良好な住宅地の形成を図る。 ●住宅地区－ 2（A， B） 環状七号線沿道地区の後背地として、土地の適正、かつ合理的な土地利用を誘導し、緑豊かでうるおいとゆとりある良好な住宅地の形成を図る。 ●公共施設・大規模敷地地区（A， B） 公共施設及び教育施設、大規模敷地等の敷地内では緑豊かでゆとりとうるおいづくりに努め、良好な教育環境及び住環境の形成を誘導していく。 ●近隣商業地区 活気ある、安全で便利な商店街の一部を形成する。

地区施設の整備の方針		土地区画整理事業により道路、公園等の公共用地を適切に配置するとともに、新たなコミュニティの形成に寄与する整備を行う。								
建築物等の整備の方針		<p>健全な市街地環境を形成するために以下の建築物等の規制・誘導を行い、緑豊かでゆとりとうるおいのあるまちづくりを進める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の容積率の最高限度 3. 建築物の建蔽率の最高限度 4. 建築物の敷地面積の最低限度 5. 壁面の位置の制限 6. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 7. 垣又は柵の構造の制限 								
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画道路 1号※	9.0m	約 530m	新 設	区画道路 21号	6.0m	約 60m	新 設
			区画道路 2号※	8.25m	約 85m	新 設	区画道路 22号	6.0m	約 130m	新 設
			区画道路 3号	7.0m	約 290m	新 設	区画道路 23号	6.0m	約 160m	新 設
			区画道路 4号	6.0m	約 360m	新 設	区画道路 24号	6.0m	約 100m	新 設
			区画道路 5号	6.0m	約 315m	新 設	区画道路 25号	6.0m	約 75m	新 設
			区画道路 6号	6.0m	約 360m	新 設	区画道路 26号	5.0m	約 85m	新 設
			区画道路 7号	6.0m	約 155m	新 設	区画道路 27号	5.0m	約 40m	新 設
			区画道路 8号	6.0m	約 90m	新 設	区画道路 28号	5.0m	約 40m	新 設
			区画道路 9号	6.0m	約 160m	新 設	区画道路 29号	5.0m	約 100m	新 設
			区画道路 10号	4.2m	約 35m	新 設	区画道路 30号	5.0m	約 75m	新 設
			区画道路 11号	6.0m	約 30m	新 設	区画道路 31号	5.0m	約 85m	新 設
			区画道路 12号	6.0m	約 10m	新 設	区画道路 32号	5.0m	約 50m	新 設

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路		区画道路 13号	6.0m	約 30m	新 設		区画道路 33号	4.5m	約 35m	新 設
				区画道路 14号	6.0m	約 10m	新 設		区画道路 34号	4.5m	約 85m	新 設
				区画道路 15号	6.0m	約 90m	新 設		区画道路 35号	4.5m	約 65m	新 設
				区画道路 16号	6.0m	約 65m	新 設		区画道路 36号	4.5m	約 25m	新 設
				区画道路 17号	6.0m	約 60m	新 設		区画道路 37号	5.0m	約 15m	新 設
				区画道路 18号	6.0m	約 10m	新 設		歩行者専用道路 1号	4.0m	約 5m	新 設
				区画道路 19号	6.0m	約 60m	新 設		歩行者専用道路 2号	4.0m	約 110m	新 設
				区画道路 20号	6.0m	約 60m	新 設					
		公 園		名 称	面 積		備 考		名 称	面 積		備 考
				公園 1号	約 2,560 m ²		新 設		公園 3号	約 910 m ²		新 設
公園 2号	約 1,900 m ²			新 設		公園 4号	約 390 m ²		新 設			
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の分	名 称	沿道地区-1	沿道地区-2	住宅地区-1		住宅地区-2		公共施設・大規模敷地地区		近隣商業地区
			面 積	約 0.6ha	約 1.0ha	A	B	A	B	A	B	
		建築物等の用途の制限※	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項第五号に規定する「風俗営業」を営む建築物及び同条第6項に規定する「店舗型風俗特殊営業」を営む建築物を建築してはならない。	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項第二号、第三号及び第五号に規定する「風俗営業」を営む建築物を建築してはならない。	—		—		—		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項第二号、第三号及び第五号に規定する「風俗営業」を営む建築物及び同条第6項に規定する「店舗型風俗特殊営業」を営む建築物を建築してはならない。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	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、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に基づく認定）、又は土地地区画整理事業における換地処分公告後は、下記の容積率を適用する。	—	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、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に基づく認定）、又は土地地区画整理事業における換地処分公告後は、下記の容積率を適用する。	—	
				30/10	20/10	20/10		20/10	
		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	—	10/10	—	10/10	—	10/10	—
		建築物の建蔽率の最高限度	—	当該区域内の敷地においては3/10とする。この場合において、建築基準法第53条第3項第2号の規定を適用する。ただし、土地地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地が接する道路が建築基準法による道路となった場合は、この限りでない。	—	当該区域内の敷地においては3/10とする。この場合において、建築基準法第53条第3項第2号の規定を適用する。ただし、土地地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地が接する道路が建築基準法による道路となった場合は、この限りでない。	—	当該区域内の敷地においては3/10とする。この場合において、建築基準法第53条第3項第2号の規定を適用する。ただし、土地地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地が接する道路が建築基準法による道路となった場合は、この限りでない。	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	<p>83.0 m²とする。ただし、次の各号に該当する場合、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地区画整理事業において換地面積が 83.0 m²未満の場合は、仮換地指定面積とする。 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。
		壁面の位置の制限	<p>道路境界線より建築物の外壁又は、これに代わる柱の面までの後退距離は、公共施設・大規模敷地地区及び沿道地区－2の一部では 1.5mとし、その他の地区では、0.5mとする。</p> <p>また、隣地境界線から建築物の外壁またはこれにかわる柱の面までの距離は、沿道地区－1、住宅地区－2を除く地区では 0.5mとする。</p> <p>なお、専用住宅、長屋で、敷地面積が 83 m²未満の場合、区長が定める後退距離とすることができる。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 床面積に算入されない出窓の部分。 2. 軒の高さが 2.3m以下で、かつ床面積が 5 m²以内の物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供する建築物。 3. 軒の高さが 2.3m以下の自動車車庫。 4. 道路の隅切りに面する建築物の部分で、構造上やむを得ないと区長が認めたもの
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の屋根、外壁等の色彩は原色をさけ、周辺と調和のとれたものとする。また、看板・屋上設置物等について、良好な街並みを形成するために色彩や形状に配慮し、景観を損なわないものにするとともに腐朽、腐食、破損しやすい材料を使用しないものとする。</p>
		垣又は柵の構造の制限	<p>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、これらの併用は妨げない。</p> <p>ただし、コンクリートブロック造・レンガ造、鉄筋コンクリート造等とするときは、安全性や街なみ、うるおいづくりに配慮し、これらに類する構造部分の高さが 0.6m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。</p>

※は知事協議事項

「区域及び地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」
理由：「建築基準法」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。