

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）

都市計画島根二丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	島根二丁目地区地区計画
位 置	足立区島根二丁目地内
面 積	約9.5ha
地区計画の目標	都市計画道路補助258号線の整備にあわせ、地区の特性の維持・保全を図りつつ、良好な街並み景観や地区防火帯の形成に配慮した合理的な土地利用を誘導するとともに、積極的に緑化を推進し、「緑が映える、住み良いまち」「災害に強いまち」の形成を目指す。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 住宅、商業・業務の調和の取れた合理的な土地利用と市街地の形成を図るため、区域を4地区に区分し、それぞれの特性に応じた土地利用の方針を次のように定める。 1. 沿道複合地区 補助258号線沿道は、住宅を中心としつつも、幹線道路沿道としての立地条件を生かして商業・業務系施設や環境を阻害する恐れのない幹線道路沿道立地型業務施設等の立地を誘導するとともに、建築物の不燃化を促進し、住宅、商業、業務の調和のとれた土地の有効利用を図る。 2. 近隣商業地区 旧日光街道沿道は、生活に密着した店舗や事務所等の商業・業務施設の立地を誘導するとともに、特に補助258号線沿道について建築物の不燃化を促進し、健全な商業環境の形成を目指した土地利用を図る。 3. 中高層住宅地区 都営アパートの東側に隣接した民間集合住宅の敷地一帯は、周辺の住宅地への影響に配慮した中高層住宅地としての土地利用を図る。 4. 低中層住宅地区 上記以外の区域は、戸建住宅を中心としつつも集合住宅も立地する緑豊かで良好な住環境を備えた低中層住宅地区としての土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針 現況道路網、敷地形状等を考慮し、良好なネットワークが図られるよう、沿道の建替え等にあわせて区画道路の新設、拡幅整備を進めるとともに、隅切りの確保にも努める。 公園・広場については適切な維持・管理に努めるとともに、既存の空地などを活用して広場（プチテラス）の整備を図る。
	建築物等の整備の方針 住宅、商業・業務の調和のとれた健全な市街地、安全、快適な市街地環境と緑豊かでうるおいのある街並み景観の形成及び防災性の向上を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。 1. 地区の健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2. 土地の細分化を防止して良好な市街地環境の維持・形成を図るため、敷地面積の最低限度を定める。 3. 安全でゆとりある歩行者空間の拡充と良好な街並み景観の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。 4. 周辺の住宅地への影響の低減を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。

			<p>5. 地区の良好な街並み景観の形成と防災性の向上を図るため、建築物の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>6. 緑豊かで良好な住環境の形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>			
	その他当該地区の整備、開発保全に関する考え方		<p>緑豊かでうるおいのある街並み景観の形成を図るため、地区内では積極的に緑化を推進するとともに、屋上緑化、壁面緑化にも努める。</p> <p>また、補助258号線の街路樹、島根公園、中島根小学校等大規模敷地の緑の保全、育成を図る。</p>			
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	摘要
			区画道路1号	8.0m	約10m	新設
			区画道路2号	4.0m	約70m	拡幅
			区画道路3号	4.0m	約85m	拡幅
			区画道路4号	4.0m	約80m	拡幅
			区画道路5号	4.0m	約55m	拡幅
			区画道路6号	4.0m	約50m	拡幅
			区画道路7号	2.0m(4.0m)	約105m	拡幅 ( )内の数値は全幅員を表す
	区画道路8号	2.0m(4.0m)	約400m	拡幅 ( )内の数値は全幅員を表す		
		広場	名称	面積	摘要	
広場1号	約50m <sup>2</sup>		新設			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道複合地区	近隣商業地区	中高層住宅地区	低中層住宅地区
		面積	約3.0ha	約0.6ha	約0.4ha	約5.5ha
	建築物等の用途の制限	<p>ホテル又は旅館の用に供する建築物は建築してはならない。</p>		<p>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6項第四号に規定する宿泊施設(休憩含む)は建築してはならない。</p>		-
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積の最低限度は83m<sup>2</sup>とする。</p> <p>ただし、区長が良好な居住環境を害する恐れがないと認めたものについては、この限りではない。</p>				
壁面の位置の制限	<p>道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、補助258号線に面する部分においては0.5メートル、計画図に示すその他の道路に面する部分</p>		<p>道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、補助258号線に面する部分においては0.5メートルとする。</p>		<p>道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は1.5メートルとする。</p> <p>また、隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の</p>	
<p>計画図に示す道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、1.5メートルとする。</p> <p>ただし、都営アパート東側の</p>						

地区 整備 計画		<p>においては1.5メートルとする。</p> <p>また、計画図に示す隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、1.5メートルとする。ただし、都営アパート東側の隣地境界線の部分については0.75メートルとする。</p>	<p>面までの距離の最低限度は、東側の部分については1.5メートルとし、西側の部分については0.75メートルとする。</p>	<p>隣地境界線の部分については0.75メートルとする。</p>
		<p>ただし、次に掲げる建築物については、この限りではない。</p> <p>建築物の地盤面以下の部分 公共・公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めるもの</p>		
	建築物等の高さの最高限度	—		建築物の高さの最高限度は15メートルとする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>屋根、外壁などの色彩は、落ち着いた色合いとする。</p> <p>屋外広告物は、刺激的な色彩や装飾、景観を損なうものは設置してはならない。</p> <p>また、落下のおそれのないものとする。</p>		
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設けるかき又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとする。</p> <p>ただし、これらの併用をさまたげない。</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その他これらに類する構造の部分は0.6メートル以下とする。</p>		
土地の利用に関する事項	<p>現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限</p>	<p>地区内では積極的に緑化を推進するとともに、建築物の屋上・壁面等の緑化に努める。</p> <p>補助 258 号線の街路樹、島根公園、中島根小学校等大規模敷地の緑の保全、育成を図る。</p> <p>島根公園北側の生産緑地の保全を図る。</p>		

は知事同意事項

「計画区域、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：補助 2 5 8 号線の整備にあわせ、良好な街並み景観や地区防火帯の形成に配慮した合理的な土地利用を誘導するため、地区計画を決定する。

