

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）

都市計画補助第138・140号線弘道二丁目周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称		補助第138・140号線弘道二丁目周辺地区地区計画
位 置		足立区青井三丁目、弘道二丁目、西綾瀬三丁目及び西綾瀬四丁目各地内
面 積		約5.2ha
地区計画の目標		<p>本地区はつくばエクスプレス線青井駅の南側約300mにあり、補助第138号線及び補助第140号線の沿道に位置する地区である。周辺には、伊勢崎線五反野駅、JR常磐線綾瀬駅や首都高速道路の出入り口も近くにあり、交通利便性が高い地区である。</p> <p>東京都市計画都市再開発の方針において、補助第138号線の綾瀬新橋周辺は良好な住環境の形成を図ることとし、補助第140号線沿道は土地の高度利用を図り、良好な市街地の形成と住環境の整備を進めることとしている。さらに足立区都市計画マスタープランにおいて、補助第138号線沿道は防火帯（延焼遮断帯）の機能向上を図ることとしている。</p> <p>補助第140号線沿道については、本地区の北側が先行整備され、都市型住宅や生活利便施設が立地した沿道市街地が形成されつつあり、本地区においても、地区北側と一体となる沿道市街地を形成し、利便性の向上を図る必要がある。</p> <p>これらのことから、都市計画道路の整備の進捗にあわせ、都市型住宅を主体に生活利便施設や沿道型業務施設が立地する複合型市街地の形成を促し、近接する生活圏域をつなぐことにより、沿道における利便性のさらなる向上を図るとともに、良好な住環境及び周辺と調和した街なみの形成を目指す。また、補助第138号線沿道においては、延焼遮断帯の形成を促す土地利用を誘導し、災害に強い安全なまちの形成を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>1 「沿道地区1」では、幹線道路沿道にふさわしい土地の高度利用を促し、都市型住宅を主体としつつ、地域の生活利便の向上に資する商業・サービス機能と沿道型業務施設や工業等が共存する複合型市街地の形成を図る。</p> <p>2 「沿道地区2・3」では、幹線道路沿道にふさわしい土地の高度利用を促し、地域全体の生活利便の向上に資する駅近接型の商業・サービス機能と、従来からの商業施設のつながりを維持・発展し、沿道型業務施設や工業等が共存する複合型市街地の形成を図るとともに、建築物の不燃化を誘導し、延焼遮断帯の形成を図る。なお、「沿道地区3」では、今後の都市計画道路の整備にあわせた土地利用の誘導と、延焼遮断帯の形成を段階的に図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>幹線道路沿道にふさわしい健全な住環境の形成、良好な街なみの形成及びまちの防災性や安全性の向上のため、次の事項を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物等の用途の制限 2 建築物の敷地面積の最低限度 3 壁面の位置の制限 4 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 5 垣又は柵の構造

地区の区分	名称	沿道地区 1	沿道地区 2	沿道地区 3
		面積	約 3.8 h a	約 1.3 h a
地区整備計画	建築物等の用途の制限	ホテル、旅館は建築してはならない。		
	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 83 m²とする。</p> <p>ただし、区長が良好な住環境を害する恐れがないと認めたもの、又は、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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 m²未満の土地 公共施設の整備により分割された土地 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地 		
	壁面の位置の制限	<p>補助第 138 号線の道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置までの距離は、0.5 m 以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 床面積に算入されない出窓の部分 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが 2.3 m 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 m²以内であるもの 自動車車庫で軒の高さが 2.3 m 以下であるもの 公共又は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>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ように努める。</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、生垣又はフェンスとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 道路面からの高さが0.6 mまでの部分 2 門柱に接続し、門柱を含む見付け長さが1.2 m以下で高さが2 m以下のもの（見付け長さの合計が2.4 m以下の場合に限る） 3 法令等の制限上やむを得ないもの

は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理由：補助第138号線及び補助第140号線の整備にあわせ、土地の高度利用を誘導し、良好な住環境ならびに周辺と調和した街なみの形成を図るため、地区計画を決定する。