

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号線中央本町地区地区計画を次のように決定する。

名 称		補助第138号線中央本町地区地区計画			
位 置※		足立区青井一丁目、青井二丁目、弘道一丁目、中央本町一丁目、中央本町二丁目及び中央本町三丁目各地内			
面 積※		約4.8ha			
地区計画の目標		<p>本地区は、補助第138号線の沿道に位置し、同線の整備に伴い沿道市街地の更新が見込まれる地区である。</p> <p>足立区都市計画マスタープランでは、補助第138号線の沿道は土地の高度利用と防火帯（延焼遮断帯）の機能向上を図るとされている。また、本地区周辺では都立足立高校一帯が広域避難場所に指定されているほか、区役所本庁舎が防災拠点機能の核となっている。</p> <p>このため、補助第138号線の整備にあわせ、延焼遮断帯の形成を促す土地利用を誘導し、区役所本庁舎や足立高校一帯の広域避難場所とあわせた災害に強いまちの形成を図るとともに、合理的かつ健全な土地利用を誘導し周辺と調和のとれた安全で良好な街なみの形成を図ることを目標とする。</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>幹線道路沿道にふさわしい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。</p> <p>1「沿道地区1」では、都市型住宅を主体としつつ、住環境を阻害する恐れのない沿道立地型業務施設等と共存する複合住宅地の形成を図る。</p> <p>2「沿道地区2」では、都市型住宅を主体としつつ、周辺の中小工場との調和を図りながら、住環境を阻害する恐れのない沿道立地型業務施設等と共存する複合住宅地の形成を図る。</p> <p>3「沿道地区3」では、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立地型業務施設や工業等の共存を図る。</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や、良好な街なみの形成、まちの防災性や安全性の向上に向け、建築物等の用途の制限、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。</p>			
計 画 区 画 備 区	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2.4ha	約1.8ha	約0.6ha

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ホテル、旅館 2 ガソリンスタンド	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ホテル、旅館 2 ガソリンスタンド 3 ぱちんこ屋 4 カラオケボックス	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ホテル、旅館
		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8.3㎡とする。 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、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。 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8.3㎡未満の土地 2 公共施設の整備により分割された土地 3 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	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、0.5m以上とする。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。 1 床面積に算入されない出窓の部分 2 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 3 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの 4 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	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。 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	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。 1 道路面からの高さが0.6mまでの部分 2 門柱に接続し、門柱を含む見付け長さが1.2m以下で高さが2m以下のもの（見付け長さの合計が2.4m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号線の整備とあわせた防災性の向上と、幹線道路の沿道にふさわしい市街地環境の形成を図るため、地区計画を決定する。