

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）

都市計画高野地区地区計画を次のように変更する。

名	称	高野地区地区計画
位	置 ※	足立区江北一丁目及び扇二丁目各地内
面	積 ※	約 10.5 ha
地区計画の目標		高野土地区画整理事業を施行中の本地区において、良好な住宅地と日暮里・舎人線新駅周辺の市街地環境の形成を図るため、用途地域の変更を行い公共施設の整備を図りつつ、土地の有効活用を誘導する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 日暮里・舎人線新駅周辺商業地区の形成 日暮里・舎人線の新駅周辺において、地区の中心となる賑わいのある商業地を形成し、地域の活性化と住民の日常の利便性の向上に資するものとする。 2. 放射11号線沿道の適切な土地利用の誘導 新駅周辺を除く放射11号線沿道部においては、商業・業務や住宅の調和のとれた適切な沿道土地利用を誘導し、良好な市街地環境の形成を図るものとする。 3. 良好な住宅地の形成 良好な都市型住宅を中心に、緑豊かでうるおいのある住宅地の形成を図る。また、地区内に存する都営住宅については、建て替えにあわせて中高層化を促進し、良好な公営住宅の供給を図るとともに、緑豊かなオープンスペースを創出する。 4. 生産緑地地区の保全 地区内に存する生産緑地地区は、良好な生活環境の確保に資する緑地としてこれを保存する。
	地区施設の整備の方針	道路、公園、緑地を適切に配置し整備する。
	建築物等の整備の方針	<p>良好な住宅地と日暮里・舎人線新駅周辺の良好な市街地環境の形成を図るため</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 <p>を定める。</p>

地区施設整備計画及び画面模	道路	名称	幅員	延長	備考	
		区画道路 1号※	12.0m	約283m	新設	
		区画道路 2号※	9.0m	約88m	新設	
		区画道路 3号※	8.5m	約111m	新設	
		区画道路 4号※	8.0m	約120m	新設	
		区画道路 5号※	8.0m	約376m	新設	
		区画道路 6号	6.0m	約40m	新設	
		区画道路 7号	6.0m	約175m	新設	
		区画道路 8号	6.0m	約143m	新設	
		区画道路 9号	6.0m	約64m	新設	
		区画道路 10号	6.0m	約140m	新設	
		区画道路 11号	6.0m	約262m	新設	
		区画道路 12号	6.0m	約84m	新設	
		区画道路 13号	6.0m	約90m	新設	
		区画道路 14号	6.0m	約141m	新設	
		区画道路 15号	6.0m	約115m	新設	
		区画道路 16号	6.0m	約77m	新設	
		区画道路 17号	6.0m	約23m	新設	
		区画道路 18号	3.1m (6.0m)	約18m	拡幅()内は全幅員	
		歩行者優先道路 1号	4.0m	約58m	新設	
	歩行者優先道路 2号	4.0m	約85m	新設		
	公園	名称	面積		備考	
		地区公園 1号	約1,490㎡		既設公園1,340㎡の拡張部分	
		地区公園 2号	約860㎡		新設	
		地区公園 3号	約150㎡		既設公園5,350㎡の拡張部分	
		地区公園 4号	約530㎡		新設	
		緑地	名称	面積		備考
			地区緑地 1号	約270㎡		新設
			地区緑地 2号	約720㎡		新設
地区緑地 3号	約750㎡		新設			
地区緑地 4号	約930㎡		新設			

地区の区分	名称	商業地区 - 1	商業地区 - 2	沿道地区	住宅地区 - 1	住宅地区 - 2	住宅地区 - 3	公園・緑地 地区	
	面積	約0.3ha	約0.7ha	約0.7ha	約3.5ha	約2.2ha	約1.6ha	約1.5ha	
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2号、第3号及び第5号に規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同条第6項第2号及び第4号、第5号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は建築してはならない。					—		
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)、又は土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。 40/10	—	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)、又は土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	—			
	※ 公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	—	20/10	—	20/10	—			
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6/10とする。この場合において、建築基準法第53条第3項各号の規定を適用する。ただ	当該区域内の敷地においては6/10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	当該区域内の敷地においては6/10とする。この場合において、建築基準法第53条第3項各号の規定を適用する。ただ	—				

地区整備計画	建築物等に関する事項		し、土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。	し、土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。	し、土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。
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>83.0㎡とする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地区画整理事業で換地面積が83.0㎡未満の場合は、換地指定面積とする。 2. 区長が良好な住居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>建築物の外壁又は、これに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 床面積に算入されない出窓の部分。 2. 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2.3m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㎡以下であるもの。 3. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。 4. 区長がやむを得ないと認めたもの。 		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の屋根及び外壁の色彩は刺激的な原色をさけ、周辺の環境と調和したものとする。</p> <p>屋外広告物は、地区の良好な美観・風致などを良好に維持し、また腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用した危険な広告物等を防止するものとする。</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する。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、地区の細区分、地区施設の配置、壁面の位置は、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。