

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）

都市計画小台一丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	小台一丁目地区地区計画
位 置 ※	足立区小台一丁目および小台二丁目各地内
面 積 ※	約 1 8 . 9 ha
地区計画の目標	本地区は、足立区の南西部に位置し、荒川と隅田川に挟まれた水辺環境豊かな地区である。地区の東側には、足立小台駅を中心として商業、業務、住宅などの複合的な土地利用が進んでいる。地区の西側には、東京都小台浄化センター計画地や工場の集積する区域が広がっている。 本地区については、「足立区都市計画マスタープラン（平成 2 9 年 1 0 月）」において、「新たな拠点づくりと都市基盤整備の推進による安心で防災性の高いまち」という地域の目指すべき姿が示されている。また、「足立区地区環境整備計画（平成 3 0 年 3 月）」において、「工場跡地の土地利用を誘導し、拠点整備を進めるまちづくり」という地区の整備目標が定められている。 一方、河川沿いの市街地等については、近年、毎年のように全国で甚大な浸水被害が発生している。本地区においても、荒川と隅田川に挟まれた位置にあり、荒川が氾濫した場合には最大浸水深が 5 m 以上、浸水継続時間は 2 週間以上と想定され、いわゆるゼロメートル地帯等を中心に、広域で長期間に渡る壊滅的な被害が想定されている。 その中で足立区は「災害に強い首都『東京』形成ビジョン（令和 2 年 1 2 月）」において、高台まちづくりのモデル地区に設定され、災害に強い拠点づくりとして、高台等を活用した避難場所等の検討を進めている。また、「足立区地域防災計画（風水害編）（令和 3 年度）」において、一時避難施設として公共施設のほか民間施設と協力した避難協定の締結などの取り組みを進めることと定めている。 このことから、本地区においては工場跡地等の土地利用転換にあわせ、適切な土地利用を誘導するとともに、スーパー堤防の整備や避難協定の締結を進めることにより、「安全で水と緑豊かな、住商工の調和する良好な複合市街地」の形成を図ることを地区計画の目標とする。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	1 大規模敷地の建て替えや土地利用転換等にあわせて、都市計画道路やスーパー堤防等の整備とともに、親水・緑地機能や防災機能などを備えた複合的な土地利用を誘導するため、以下の方針をふまえ検討する。 ① 道路及び緑地等の整備を図るとともに、土地の複合かつ適切な高度利用と魅力ある都市環境の整備を行う。 ② 工業整備・住工共存整備地域として生産環境の保全を図りつつ、生産環境と居住環境の調和した環境整備を図る。 ③ 将来のスーパー堤防区域の特性を生かした、親水・緑地機能や防災機能の形成を図る。 ④ 東京都小台浄化センターの上部に広域的スポーツ施設の整備を促進し、アメニティ空間の拡大を図る。 2 既に概ね高台化された区域については、次の2地区に分けて、土地利用を促進する。 (1) 業務・住宅地区 駅周辺は交通の利便性を活かし、商業・業務、子育て、都市型住宅などの機能の充実を図る。 (2) 業務地区 周辺の居住環境との調和に配慮した、業務を中心とした土地利用を誘導する。また、水害時の避難活動に資するスペースの確保などにより、地域の安全性の向上を図る。
	地区施設の整備の方針	魅力ある都市環境を創出するため、道路、緑道、通路、公共駐輪場、交通広場を適切に配置し整備する。 良好な居住環境の形成を図るため、緑地を配置する。
	建築物等の整備の方針	地域拠点にふさわしい土地活用を図り、魅力ある都市空間を創出するため、 1 建築物等の用途の制限 2 建築物の建蔽率の最高限度 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 垣又は柵の構造の制限 を定める。 さらに、高台化された敷地において、避難協定などにより水害時の避難活動に資するスペース等を確保した場合は、その避難経路に配慮した外構計画とする。

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
		道 路	区画道路 1 号	6 . 0 m	約 1 1 0 m	新 設
			区画道路 2 号	6 . 0 m	約 9 2 m	新 設
			区画道路 3 号	6 . 0 m	約 1 2 7 m	新 設
		その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考
			緑道 1 号	1 2 . 6 m	約 1 3 9 m	新 設
			緑道 2 号	1 2 . 6 m	約 2 9 9 m	新 設
			緑道 3 号	6 . 0 m	約 1 3 5 m	新 設
			通路 1 号	6 . 0 m	約 1 6 5 m	新 設
			名 称		面 積	備 考
			公共駐輪場		約 4 6 0 m ²	新 設
			交通広場		約 7 3 8 m ²	新 設
			緑地 1 号		約 6 0 0 m ²	新 設

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	業務・住宅地区	業務地区
			面積	約 7.0ha	約 1.7ha
		建築物等の用途の制限 ※		次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 「足立区特別工業地区建築条例」別表（第2条関係）（2）に掲げる事業を営む工場 2 「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2号、第4号及び第5号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 「足立区特別工業地区建築条例」別表（第2条関係）（2）に掲げる事業を営む工場 2 「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2号、第4号及び第5号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの 3 建築基準法別表第2（る）項に掲げるもの
		建築物の建蔽率の最高限度		5／10	
		壁面の位置の制限		建築物の壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限に反して建築してはならない。ただし、次に掲げる建築物についてはこの限りではない。 1 建築物の地盤面下の部分 2 公益上必要な建築物で、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		建築物の屋根又は外壁の色彩は、刺激的な原色は避け周辺の環境と調和したものとする。 屋外広告物は、腐朽・腐食又は破損しやすい材料を使用した危険な広告物を防止するとともに、美観・風致を損なう恐れのあるものを設置してはならない。	
		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、高さ1m以下のもの、又は区長がやむを得ないと認めるものについてはこの限りではない。	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置は計画図表示のとおり」

理 由：大規模工場跡地の土地利用転換にあわせ、適切な土地利用を誘導するとともに、スーパー堤防の整備や避難協定の締結を進めることにより、安全で水と緑豊かな住商工の調和する良好な複合市街地の形成を図るため、地区計画を変更する。