

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）

都市計画神明二丁目周辺地区地区計画を次のように決定する。

名称		神明二丁目周辺地区地区計画
位置 ※		足立区神明二丁目及び六木四丁目各地内
面積 ※		約9.7ha
地区計画の目標		<p>本地区は、花畑川や葛西用水親水水路などにより、水と緑の豊かな環境が形成されている。また、地区の大部分は、土地地区画整理事業を施行すべき区域に該当しているものの、概ね100m間隔で区画道路が規則的に配置され、一定の市街地整備水準が確保されている。</p> <p>足立区都市計画マスタープランにおいて、本地区は低・中層住宅系地域、複合系地域、住工共存系地域に位置付けられ、土地利用を計画的に誘導することとされている。また、都市計画道路補助261号線及び花畑川は延焼遮断帯に位置付けられている。</p> <p>本地区では、都市計画道路沿道の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とともに、水と緑の豊かな環境に配慮しつつ、区域全体の土地利用を適正に誘導し、利便性の高い安全でゆとりある市街地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>地区を4地区に区分し、良好な環境を害する恐れのある用途を制限しつつ、それぞれにふさわしい土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「住宅地区」では、低・中層住宅主体の緑豊かでゆとりある土地利用を誘導する。 2 「沿道住宅地区」では、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成を図るとともに、居住機能をはじめ、商業・業務、サービス、交流などの機能が複合した土地利用を誘導する。 3 「準工業地区」では、中小工場と低・中層住宅等が共存する緑豊かでゆとりある土地利用を誘導する。 4 「沿道準工業地区」では、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成を図るとともに、中小工場と居住機能、商業・業務、サービス、交流などの機能が共存した土地利用を誘導する。
	地区施設の整備の方針	<p>地域の環境資源を活かし、良好な居住環境の形成を図るため、主な区画道路を地区施設道路に、既存の児童遊園を地区施設公園に定めるとともに、花畑川の護岸沿いに地区施設のその他の公共空地として緑地を位置付け整備を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>延焼遮断帯の形成、適正な土地利用、緑豊かでゆとりある環境の創出に向けて、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>
	その他当該整備区域の整備に関する方針	<p>街区内側からの2方向避難経路を確保するため、行き止まり道路の解消に資する通路等の確保に努める。また、緑豊かでうるおいのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的に緑化を推進する。</p>

地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考	
		区画道路1号	7.0m~7.3m	約705m	既設	
		区画道路2号	4.8m~6.0m	約105m	既設	
		区画道路3号	4.8m~6.2m	約105m	既設	
		区画道路4号※	8.7m~9.5m	約105m	既設	
		区画道路5号	4.8m~6.2m	約105m	既設	
		区画道路6号	4.7m~6.3m	約105m	既設	
		区画道路7号	4.0m	約105m	拡幅	
	公園	名称	面積		備考	
		公園1号	約670㎡		既設(神明二丁目児童遊園)	
	その他の公共空地	名称	面積		備考	
		緑地1号	約3,800㎡		新設	
	地区の区分	名称	住宅地区	沿道住宅地区	準工業地区	沿道準工業地区
		面積	約3.2ha	約1.8ha	約3.4ha	約1.3ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※		ホテル又は旅館は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第1号から第5号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型風俗特殊営業を営む建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物(前号に該当する営業を営むものを除く) 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業(客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合のみ客にダンスをさせる営業を除く)を営む建築物 4 ホテル又は旅館		

地区整備計画	建築物等に関する事項	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を83.0㎡とする。ただし、区長が良好な住環境を害するおそ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はない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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83.0㎡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	<p>道路状等の見通しの空間として、地区施設道路同士及び地区施設道路と都市計画道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の部分を確認し、その部分を超えて建築してはならない。ただし、道路状の面からの高さが4.5mを超える部分については、この限りでない。</p>
		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。 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または破損しやすい材料を使用しないものとする。</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し、これらの併用はさまたげない。ただし、コンクリートブロック造、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が前面道路中心から0.6m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りではない。</p>

※は知事協議事項

「区域、区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理 由：都市計画道路沿道の土地の高度利用と建築物の不燃化を誘導し、延焼遮断帯を形成するとともに、区域全体の土地利用を適正に誘導し、利便性の高い安全でゆとりある市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。