

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）

都市計画足立東部地域神明地区地区計画を次のように変更する。

|                    |  |  |
|--------------------|--|--|
| 名 称                | 足立東部地域神明地区地区計画   |  |
| 位 置 ※              | 足立区神明一丁目、神明二丁目、神明三丁目及び六木四丁目各地内   |  |
| 面 積 ※              | 約 28.7 ha  |  |
| 地区計画の目標            | <p>本地区は、圀川、神明六木遊歩道、屋敷林や葛西用水親水水路などにより、水と緑が豊かな環境が形成されている。一方、一部の区域では耕地整理事業が実施されているが、都市基盤が未整備な部分も少なくない。</p> <p>土地区画整理事業を施行すべき区域においては、緑豊かな快適で便利なまちの形成を目指し、緑を保全し、多様な世代が住み続けられる良好な居住環境と、コミュニティ活動の根づくまちづくりを推進し、良好な低中層住宅地として、公共施設の整備を図りつつ、土地の有効利用を適切に誘導する。</p> <p>また、都市計画道路補助第261号線及び同274号線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目指す。</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、それぞれにふさわしい土地利用を促進する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅地区<br/>接道緑化（宅地内民間緑化）を推進し、緑と共存する豊かで潤いのある良好な低中層住宅地の形成を図る。</li> <li>沿道地区<br/>地区内を走る広幅員の道路沿道部に、住宅地区と調和しつつも、賑わいや利便性の向上に資する日常品を扱う店舗機能等の立地を誘導する。</li> <li>沿道住宅地区<br/>都市計画道路補助第261号線の整備にあわせて、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、良好な環境を害する恐れのある用途を制限しつつ、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。</li> <li>幹線道路沿道地区<br/>都市計画道路補助第274号線沿道では、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、良好な環境を害する恐れのある用途を制限しつつ、店舗や沿道サービス施設の立地を誘導し、賑わいの創出や生活利便性の向上を図る。</li> </ol> |
|                    | 地区施設の整備の方針   | <p>地域の環境資源を活かし、かつ、それに調和する良好な住環境の形成を図るために、区画道路を配置し良好な街区を形成する。また、道路の交差部分には、見通しの空間を確保する。</p>  |

|            |               |  |  |        |           |        |                    |                    |        |          |       |   |
|------------|---------------|--|--|--------|-----------|--------|--------------------|--------------------|--------|----------|-------|---|
|            |               | <p>建築物等の整備の方針</p> <p>地区にふさわしい緑の空間を確保するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、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意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。</p> |  |        |           |        |                    |                    |        |          |       |   |
| 地区整備計画     | 地区施設の配置及び規模   | 道路   | 名称   | 幅員     | 延長        | 備考     | 名称                 | 幅員                 | 延長     | 備考       |       |   |
|            |               |  | 区画道路1号※  | 8.0m   | 約190m     | 拡幅     | 区画道路18号            | 4.5m               | 約55m   | 新設       |       |   |
|            |               |  | 区画道路2号※  | 8.0m   | 約110m     | 拡幅     | 区画道路19号            | 4.0m               | 約70m   | 拡幅       |       |   |
|            |               |  | 区画道路3号※  | 8.0m   | 約120m     | 拡幅     | 区画道路20号            | 4.0m               | 約50m   | 拡幅       |       |   |
|            |               |  | 区画道路4号   | 6.0m   | 約80m      | 拡幅     | 区画道路21号            | 4.0m               | 約115m  | 拡幅       |       |   |
|            |               |  | 区画道路5号   | 6.0m   | 約50m      | 拡幅     | 区画道路22号            | 4.0m               | 約45m   | 一部拡幅     |       |   |
|            |               |  | 区画道路6号   | 6.0m   | 約145m     | 拡幅     | 区画道路23号            | 4.0m               | 約30m   | 拡幅       |       |   |
|            |               |  | 区画道路7号   | 6.0m   | 約100m     | 拡幅     | 区画道路25号            | 4.0m               | 約45m   | 拡幅       |       |   |
|            |               |  | 区画道路8号   | 6.0m   | 約105m     | 拡幅     | 区画道路26号            | 3.0m(6.0m)         | 約85m   | 拡幅       |       |   |
|            |               |  | 区画道路9号   | 6.0m   | 約130m     | 拡幅     | 区画道路27号            | 3.0m(6.0m)         | 約50m   | 拡幅       |       |   |
|            |               |  | 区画道路10号  | 6.0m   | 約385m     | 拡幅     | 区画道路28号            | 2.5m(5.0m)         | 約80m   | 拡幅       |       |   |
|            |               |  | 区画道路11号  | 5.0m   | 約200m     | 拡幅     | 区画道路29号            | 2.5m<br>(4.5~5.0m) | 約160m  | 拡幅       |       |   |
|            |               |  | 区画道路13号  | 5.0m   | 約115m     | 新設     |                    |                    |        |          |       |   |
|            |               |  | 区画道路14号  | 4.5m   | 約50m      | 新設     | 区画道路30号            | 2.0m(4.0m)         | 約170m  | 拡幅       |       |   |
|            |               |  | 区画道路15号  | 4.5m   | 約190m     | 拡幅     | 区画道路31号            | 4.9m               | 約35m   | 既設       |       |   |
|            |               |  | 区画道路16号  | 4.5m   | 約100m     | 拡幅     | ( )の数値は全幅員を表す      |                    |        |          |       |   |
| その他の公共空地   | 名称            | 幅員   | 延長   | 備考     | 名称        | 幅員     | 延長                 | 備考                 |        |          |       |   |
|            | 歩行者専用通路1号     | 6.0m   | 約70m   | 新設     | 歩行者専用通路2号 | 6.0m   | 約125m              | 新設                 |        |          |       |   |
| 建築物等に関する事項 | 地区の区分         | 名称   | 住宅地区   |        |           | 沿道地区   |                    |                    | 沿道住宅地区 | 幹線道路沿道地区 |       |   |
|            |               |  | ①  | ②      | ①         | ②      | ③                  | 地区                 | ①      | ②        | ③     |   |
|            | 面積            | 約5.0ha   | 約13.8ha  | 約0.9ha | 約1.9ha    | 約2.9ha | 約2.5ha             | 約0.1ha             | 約0.4ha | 約1.2ha   |       |   |
|            | 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。 |                    |        |          |       |   |
|            | 建築物の容積率の最高限度※ | 当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度   | 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）は、下記の容積率を適用する。 |        |           |        |                    | 15/10              | —      | 30/10    | 30/10 | — |
|            |               | ただし、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て許可したものの建築物はこの限りでない。   |  |        |           |        |                    |                    |        |          |       |   |

|               |   |  |                                      |        |        |        |  |         |        |        |
|---------------|---|--|--------------------------------------|--------|--------|--------|--|---------|--------|--------|
| 地区整備計画        | 建築物等に関する事項  | 公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度   | 公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度は、下記の容積率を適用する。 |        |        |        |  |         |        |        |
|               |   |  | 6 / 10                               | 8 / 10 | 6 / 10 | 8 / 10 | —  | 15 / 10 | 6 / 10 | 8 / 10 |
|               | 建築物の建蔽率の最高限度  | 建築物の建蔽率の最高限度は、下記の数値（建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当するときは、当該数値に1 / 10を加えたもの）とする。<br>ただし、足立区細街路整備条例に基づき指定された路線で、拡幅若しくは築造されることとなるもの（以下「路線」という。）又は建築基準法による道路（路線を除く）に接する敷地に建築し、又は建築基準法第43条第2項各号のいずれかに該当する建築物を建築する場合は、この限りでない。 | —                                    |        |        |        | 建築物の建蔽率の最高限度は、下記の数値（建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当するときは、当該数値に1 / 10を加えたもの）とする。<br>ただし、足立区細街路整備条例に基づき指定された路線で、拡幅若しくは築造されることとなるもの（以下「路線」という。）又は建築基準法による道路（路線を除く）に接する敷地に建築し、又は建築基準法第43条第2項各号のいずれかに該当する建築物を建築する場合は、この限りでない。 |         |        |        |
|               |   |  | 3 / 10                               | 4 / 10 | 3 / 10 | 4 / 10 | —  | 5 / 10  | 3 / 10 | 4 / 10 |
|               | 建築物等の高さの最高限度  | —  |                                      | 12 m   |        | —      |  | —       |        | —      |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | <p>良好な低中層宅地としての環境整備を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を83.0㎡とする。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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㎡未満の場合。</li> <li>区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めたもの。</li> </ol> |  |                                      |        |        |        |  |         |        |        |

|        |            |                |  |
|--------|------------|----------------|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 壁面の位置の制限       | <p>壁面の位置の制限は次の各号のとおりとする。</p> <p>1. 壁面の位置（建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置）から道路境界線までの距離の最低限度は、0.6 m とする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>ア 床面積に算入されない出窓の部分。</p> <p>イ 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2.3 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 m<sup>2</sup>以内であるもの。</p> <p>ウ 自動車車庫で軒の高さが2.3 m 以下であるもの。</p> <p>2. 道路状等の見通しの空間として、道路が交差する角地部分に敷地の隅を頂点とする長さ2 m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4.5 m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あいのものであるとする。</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ものとする。</p>   |
|        |            | 垣又は柵の構造の制限     | <p>地区内の環境の向上に配慮し、道路に面した部分の宅地内民間緑化を促進するため、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0.6 m 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：都市計画道路補助第261号線の整備にあわせて、同274号線の沿道も含め、良好な環境を害する恐れのある用途を制限しつつ、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ため、地区計画を変更する。