

東京都市計画沿道地区計画の変更（足立区決定）

都市計画国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画を次のように変更する。

名称		国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画								
位置※		足立区足立一丁目、足立四丁目、梅島一丁目、梅島二丁目、梅田一丁目、梅田二丁目、梅田七丁目、島根一丁目、島根二丁目、竹の塚三丁目、竹の塚四丁目、中央本町一丁目、中央本町五丁目、西保木間一丁目、東六月町、平野一丁目、平野二丁目、保木間一丁目、保木間二丁目、保木間三丁目及び六月一丁目の各地内								
面積※		約21.59ha（延長 約3.7km）								
沿道の整備に関する方針※	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針	本地区の住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、国道4号に面する建築物の適切な誘導配置により後背地域への道路交通騒音を防止する。								
	土地利用に関する方針	<p>本地区は、国道4号の開通後、かつての農耕地や住宅地等が徐々に変貌をとげて沿道利用系の商業ビル等が混在する街となっている。</p> <p>道路と調和した潤いのある沿道環境をつくるため、幹線道路の沿道にふさわしい適正かつ合理的な土地利用に誘導するとともに、防災上も有効な街並みとする。</p> <p>中央本町地区および梅島地区地区計画区域に隣接する、計画図に表示されたイの区域は、防災活動拠点の整備と併せて、建築物等に関する制限を行う。</p> <p>計画図に表示されたウの区域は、島根二丁目地区地区計画とあわせて、建築物等に関する制限を行う。</p> <p>足立東部地域平野・東六月町地区地区計画区域に隣接する、計画図に表示されたエの区域は、地区計画と整合する良好な市街地環境の形成に資するよう、建築物等に関する制限を行う。</p> <p>計画図に表示されたオの区域は、足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画とあわせて、建築物等に関する制限を行う。</p>								
沿道地区整備計画	沿道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
			区画街路1号	6.0m	約30m	拡幅	区画街路11号	4.0m	約35m	拡幅
			区画街路2号※	8.0m	約30m	拡幅	区画街路12号	2.0m(4.0m)	約40m	拡幅
			区画街路3号	6.0m	約30m	拡幅	区画街路13号	4.0m	約35m	拡幅
			区画街路4号	3.0~6.0m	約40m	拡幅	区画街路14号	3.0m~6.0m	約35m	拡幅
			区画街路5号	2.0~4.0m	約170m	拡幅	区画街路15号※	9.1m	約20m	既設
			区画街路6号	7.3m	約30m	拡幅	区画街路16号	5.4m	約35m	拡幅
			区画街路7号	6.0m	約30m	拡幅	区画街路17号	4.0m	約35m	拡幅
			区画街路8号	4.0m	約75m	拡幅	区画街路18号	4.0m	約35m	拡幅
			区画街路9号	4.0m	約50m	新設	区画街路19号	4.0m	約35m	拡幅
			区画街路10号	4.0m	約50m	拡幅	区画街路20号※	9.1m	約45m	既設
<p>()内の数値は全幅員を表す。</p> <p>区画街路5号は、梅島地区地区計画の地区施設、区画街路3号とともに幅員4.0mの街路として整備するものであり、両計画区域の関係により一部、現道中心線から幅員2.0mとして表記する。</p>										

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	道路	<p>区画街路4号の一部は、足立東部地域平野・東六月町地区地区計画の地区施設、区画道路54号とともに幅員6.0mの街路として整備するものであり、両計画区域の関係より一部、現道中心線から幅員3.0mとして表記する。</p> <p>区画街路14号は、足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画の特定地区防災施設、防災生活道路2号とともに幅員6.0mの街路として整備するものであり、両計画区域の関係により一部、現道中心線から幅員3.0mとして表記する。</p>										
		地区の区分	名称	アの区域		イの区域		ウの区域		エの区域		オの区域	
			面積	約6.64ha		約4.37ha		約0.47ha		約7.56ha		約2.55ha	
		区分		国道4号に面する建築物	それ以外の建築物	国道4号に面する建築物	それ以外の建築物	国道4号に面する建築物	それ以外の建築物	国道4号に面する建築物	それ以外の建築物	国道4号に面する建築物	それ以外の建築物
		建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度※		7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—
		建築物等の高さの最低限度※		5m（遮音上の高さ） ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	5m（遮音上の高さ） ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	5m（遮音上の高さ） ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	5m（遮音上の高さ） ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	5m（遮音上の高さ） ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—
		建築物の構造に関する遮音上必要な制限※		国道4号の路面の中心からの高さが5m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	国道4号の路面の中心からの高さが5m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	国道4号の路面の中心からの高さが5m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	国道4号の路面の中心からの高さが5m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	国道4号の路面の中心からの高さが5m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—

沿道地区整備計画

建築物等に関する事項

<p>建築物の構造に関する防音上必要な制限※</p>	<p>住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。 なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号(建築物の構造に関する防音上必要な制限)に定める措置を講ずるものとする。</p>	<p>(道路端より20mまでとする) 同左</p>	<p>住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。 なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号(建築物の構造に関する防音上必要な制限)に定める措置を講ずるものとする。</p>	<p>(道路端より20mまでとする) 同左</p>	<p>住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。 なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号(建築物の構造に関する防音上必要な制限)に定める措置を講ずるものとする。</p>	<p>(道路端より20mまでとする) 同左</p>	<p>住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。 なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号(建築物の構造に関する防音上必要な制限)に定める措置を講ずるものとする。</p>	<p>(道路端より20mまでとする) 同左</p>	<p>住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。 なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号(建築物の構造に関する防音上必要な制限)に定める措置を講ずるものとする。</p>	<p>(道路端より20mまでとする) 同左</p>
<p>建築物等の用途の制限※</p>	<p>—</p>		<p>次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りでない。 1. 建築基準法別表第二(に)項第四号に掲げるホテル又は旅館。 2. 危険物の規制に関する</p>		<p>次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りでない。 1. 建築基準法別表第二(に)項第四号に掲げるホテル又は旅館。 2. 風俗営業等の規制及</p>		<p>次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りでない。 1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号、第3号及</p>		<p>次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りでない。 1. 建築基準法別表第二(に)項第四号に掲げるホテル又は旅館。 2. 風俗営業等の規制及</p>	

沿道地区整備計画

建築物等に関する事項

<p>建築物等の用途の制限※</p>	<p>る政令第3条第1項第1号に掲げる給油取扱所。</p>	<p>び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号に規定する宿泊施設（休憩含む）。</p>	<p>び第5号に規定する「風俗営業」を営む建築物。</p>	<p>び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3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号に規定する「店舗型風俗特殊営業」を営む建築物。 3. 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。） 4. 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にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物。</p>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>82.5㎡ ただし、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等についてはこの限りでない。</p>	<p>83.0㎡ ただし、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等についてはこの限りでない。</p>	<p>83.0㎡ ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 1) 計画策定時に敷地面積が83.0㎡未満の場合。 2) 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。</p>	<p>83.0㎡ ただし、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) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地。</p>

<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>					<p>2) 公共施設の整備により分割された83.0㎡に満たない土地。 3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地。 4) 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めた土地。</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>道路境界線から建築物の外壁又は、これにかわる柱の面までの後退距離は、0.5m以上(計画図に表示する壁面の位置の制限の部分にあっては0.6m以上)とする。 ただし、次の各号の1に該当する場合は、この限りでない。 1) 道路の隅切りに面する建築物の部分で、構造上やむを得ないと区長が認めたもの。 2) 床面積に算入されない出窓の部分。 3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積が5㎡以内の物置その他これに類する用途に供する建築物。 4) 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫。</p>	<p>道路境界線から建築物の外壁または、これにかわる柱の面までの後退距離は、補助258号線に面する部分において、0.5m以上とする。 ただし、次の各号の1に該当する場合は、この限りでない。 1) 道路の隅切りに面する建築物の部分で、構造上やむを得ないと区長が認めたもの。 2) 床面積に算入されない出窓の部分。 3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積が5㎡以内の物置その他これに類する用途に供する建築物。 4) 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫。</p>	<p>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、0.6mとする。 ただし、次の各号の1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。 また、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ついては、敷地の隅を頂点と</p>	<p>区画街路14号に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路中心から3.5mの位置を超えて建築してはならない。 区画街路16号に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から0.5mの位置を超えて建築してはならない。 ただし、次の各号の1に該当する場合は、この限りではない。 1) 道路の隅切りに面する建築物の部分で、構造上やむを得ないと区長が認めたもの。 2) 床面積に算入されない出窓の部分。 3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積が5㎡</p>	

沿道地区整備計画

建築物等に関する事項

<p>壁面の位置の制限</p>				<p>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>	<p>以内の物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く)に供するもの。 4) 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫。 5) 建築物の地盤面下の部分。 6) 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めて許可したもの。</p>
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>壁面の位置の制限が定められた区域のうち、区画街路14号用地となる敷地の部分には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。</p>
<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>—</p>	<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。 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の使用を防止するものとする。</p>	<p>建築物の屋根、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。 また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し又は破損しやすい材料を使用してはならない。</p>

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又は柵の構造の制限	生け垣又はフェンスとする。 ただし、高さ1m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。	生け垣又はフェンスとする。 ただし、高さ1m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。	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、これらの併用をさまたげない。 ただし、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ない。	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、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ない。	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 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はない。 1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの 2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの。 3) 法令等の制限上やむを得ないもの。
		土地の利用に関する事項	—	—	—	—	地区内では積極的な緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努める。

※は知事協議事項

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」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。