

東京都市計画沿道地区計画の変更（足立区決定）

都市計画足立区環状七号線A地区沿道地区計画を次のように変更する。

名 称		足立区環状七号線A地区沿道地区計画				
位 置 ※		足立区栗原一丁目、島根一丁目、島根三丁目、梅島二丁目及び梅島三丁目の各地内				
面 積 ※		約7.6ha（延長 約1.2km）				
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、環状七号線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	本地区は、中高層の集合住宅や、商業業務系の施設と、低層木造の戸建住宅や店舗併用住宅が建ち並び、また、一部では大規模な空地がみられる街となっている。これを、環状七号線及び補助第255号線の沿道としてより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、防災上有効な建築物の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を目指す。また、計画図2に表示されたイの区域は、隣接する西新井公園周辺地区地区計画とも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。				
沿道地区 整 備 計 画	沿道地区 施 設 の 配 置 及 び 規 模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画街路1号	4.0m	約30m	拡 幅
			区画街路2号	4.0m	約30m	拡 幅
			区画街路3号	4.0m	約30m	拡 幅
			区画街路4号	4.0m	約30m	拡 幅
			区画街路5号※	9.0m	約30m	拡 幅

沿道地区整備計画

地区の区分	名称	アの区域		イの区域	
	面積	約 7.3 ha		約 0.3 ha	
制限項目	建築区分	環状七号線に面する建築物	それ以外の建築物	環状七号線に面する建築物	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。	—
建築物等の高さの最低限度 ※		5 m (遮音上の高さ) ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	5 m (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 ※		環状七号線の路面の中心からの高さが 5 m 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。	—	環状七号線の路面の中心からの高さが 5 m 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。	—
建築物の構造に関する防音上必要な制限 ※		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、出入口並びに屋根およ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。	同左 (道路端より 20 m までとする)	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、出入口並びに屋根およ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。	同左 (道路端より 20 m までとする)

建築物等に関する事項

沿道地区整備計画	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8.3㎡とする。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> <p>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8.3㎡未満の土地</p> <p>2 公共施設の整備により分割された土地</p> <p>3 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</p>
		壁面の位置の制限	—	—	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ及びバルコニー等を含む。以下「外壁等」という。）の面からの距離は、以下の定めによらなければならない。</p> <p>1 計画図2に示す壁面の位置の制限①号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</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（自動車車庫は除く。）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</p> <p>ウ 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>エ 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分</p>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	—	<p>1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮したものとする。</p> <p>2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。</p> <p>3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。</p>

		垣又は柵の構造の制限	生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。	同左	道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとし、併用を妨げない。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0.6m以下のもの、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。

※は知事協議事項

「区域、沿道地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由：環状七号線と接続する都市計画道路補助第255号線の整備にあわせて延焼遮断帯の形成を図るとともに、隣接する西新井公園周辺地区地区計画とも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ため、沿道地区計画を変更する。