

東京都市計画地区計画の変更（葛飾区決定）

都市計画東新小岩二丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	東新小岩二丁目地区地区計画	
位 置※	葛飾区奥戸四丁目、東新小岩一丁目、東新小岩二丁目及び東新小岩四丁目各地内	
面 積※	約 18.8ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、放射14号線（蔵前橋通り）、JR総武線、江戸川区に隣接しており、多様な用途が混在している地区である。耕地整理事業や土地区画整理事業により良好な都市基盤が形成され、水路跡地も緑道として整備されている。</p> <p>都市計画マスタープランでは、本地区は「奥戸・新小岩地域」に含まれ、沿道型商業・業務地域及び複合型住宅地域として、広域的な道路機能を生かし、中高層建物を主体とした商業・業務等産業施設の立地を誘導するとともに、その後背地では、商業・業務機能と調和した都市型住宅系市街地を形成することとされており、地区計画などの導入により安全で快適な住宅地の整備を図ることとされている。</p> <p>こうした地区の背景を踏まえ、「ゆとりある住宅を中心にバランスの取れた生活の場が形成され、子どもからお年寄りまでが安全で安心して仲良く快適に暮らせる緑豊かな街」を目指し、無秩序な市街地の防止により住環境の向上を図りながら、都市基盤が不足する箇所ではその整備に努めることで、住宅と商業、業務等施設が調和した安全で緑豊かな市街地の形成を誘導する。</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>地区の特性に応じて以下の3つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区 良好な居住環境の保全に配慮しながら、住宅を主体に、事務所、店舗等、多様な用途が調和した土地利用を誘導する。 2 複合地区 土地区画整理事業等により整備された基盤を生かしつつ、隣接した住宅地区にも配慮しながら、住宅、事務所、店舗、作業所等の用途が調和した複合市街地の形成を図る。 3 幹線道路沿道地区 沿道にふさわしい土地の高度利用を図り、中高層の建築物を主体とした商業・業務・住宅等が調和した市街地を形成するとともに、後背地への騒音防止、火災発生時の延焼遮断機能を確保する。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 区画道路 地区の安全性、利便性等を考慮し、街区を構成する道路を区画道路に位置付け、その機能が損なわれないよう努める。 2 公園 地区内に緑豊かでゆとりある市街地環境を確保するため、公園を地区施設に位置付け、保全及び整備を行う。 3 その他の公共空地 居住者の利便性等を考慮し、区画道路とのネットワークを確保するため、緑道を地区内通路に位置付け、その機能が損なわれないよう努める。

		建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 良好で健全な住環境に配慮した市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化による建物の密集を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 ゆとりある市街地の形成、安全な道路交差点を確保するため、壁面の位置の制限を定める。 4 地区の特性に応じた街並み景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。 5 良好な街並みの形成を図るとともに、地震時のブロック塀等の倒壊による災害を防ぐため、垣又は柵の構造の制限を定める。 								
		その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 うるおいのある緑豊かな街並み景観の形成を図るため、緑化を推進する。 2 地区内の安全な交通処理を行うため、道路交差点の見通し空間を確保する。 3 資材置場、廃材置場、著しい振動若しくは騒音・悪臭・粉塵などにより付近の住環境を害するおそれのある施設等の土地利用を防止し、良好な市街地環境の形成を図る。 								
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	名称	幅員	延長	備考	
		道路	区画道路1号※	6.0～8.2m	約270m	既設	区画道路12号	4.4～6.0m	約80m	既設	
			区画道路2号※	8.0m	約200m	既設	区画道路13号	6.0m	約220m	既設	
			区画道路3号※	8.0m	約195m	既設	区画道路14号※	7.7～9.1m	約90m	既設	
			区画道路4号※	7.6～9.3m	約45m	既設	区画道路15号	6.0～7.9m	約150m	既設	
			区画道路5号	6.0m	約90m	既設	区画道路16号	6.0m	約350m	既設	
			区画道路6号	6.0m	約200m	既設	区画道路17号	6.0～6.3m	約80m	既設	
			区画道路7号	6.0m	約90m	既設	区画道路18号	6.0m	約290m	既設	
			区画道路8号	5.0～7.4m	約80m	既設	区画道路19号	4.0m	約55m	既設	
			区画道路9号	7.6m	約155m	既設	区画道路20号	4.0m	約40m	既設	
			区画道路10号	6.0m	約145m	既設	区画道路21号※	8.2m	約65m	新設	
			区画道路11号	6.0m	約180m	既設	—				
		種類	名称			面積			備考		
		公園	公園1号			約7,000㎡			新設		
公園2号			約400㎡			既設					
公園3号			約220㎡			既設					

種 類	名 称		幅 員	延 長	備 考
その他の公共空地	地区内通路		1. 3～2. 1 m	約205 m	既設
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住宅地区	複合地区	幹線道路沿道地区
		面 積	約10. 6 h a	約4. 8 h a	約3. 4 h a
	建築物等の用途の制限※	以下に掲げる建築物については建築してはならない。			
		<ul style="list-style-type: none"> 1 ホテル又は旅館 2 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で、15㎡以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。） 	<ul style="list-style-type: none"> 1 ホテル又は旅館 2 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、第2号若しくは第4号に規定する営業又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業の用途に供する建築物 3 倉庫業を営む倉庫 4 カラオケボックスその他これに類するもの 5 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で、15㎡以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。） 	<ul style="list-style-type: none"> 1 ホテル又は旅館 2 倉庫業を営む倉庫 3 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。） 	
建築物の敷地面積の最低限度	80㎡				

壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面線の位置を越えて建築してはならない。ただし、以下に掲げるものについては適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 軒、庇、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓 (2) 外壁の開口部に設ける扉又は窓で外開きの部分 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。ただし、以下に掲げるものについては適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 軒、庇、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓 (2) 外壁の開口部に設ける扉又は窓で外開きの部分 3 建築基準法第42条第1項第1号に規定される道路が交わる角敷地（隅角が120°以上の場合を除く。）では、建築物を敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の長さ2mの底辺となる線以上の位置まで後退させるものとする。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はない。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は屋根の色彩は、原色等の刺激的な色を基調とせず、周辺環境に配慮した落ち着いた色のある色調とする。 2 美観・風致を損なう恐れのある原色等の刺激的な色彩の屋外広告物や光源等を設置してはならない。
垣又は柵の構造の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路あるいは公園等に面して設ける垣又は柵は、生垣又はネットフェンス、鉄柵とし、これらの併用は妨げない。ただし、高さが0.6m以下の部分については、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造又はこれらに類する構造とすることができる。 2 壁面の位置の制限の3に該当し、建築物を後退させた箇所については、道路状に整備し見通し空間を確保する。

※は知事協議事項

「区域、地区区分、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：用途地域の変更に伴い、地区の区分の境界の位置を変更することにより、適正かつ合理的な土地利用の誘導を図るため、地区計画を変更する。