

東京都市計画地区計画の決定（葛飾区決定）

都市計画奥戸四丁目地区地区計画を次のように決定する。

	名称	奥戸四丁目地区地区計画
	位置	葛飾区奥戸四丁目、奥戸五丁目及び東新小岩四丁目各地内
	面積	約26.1ha
	地区計画の目標	<p>本地区は、放射14号線（蔵前橋通り）と環状七号線に隣接しており、多様な用途が混在している地区である。また、地区内の一部では耕地整理事業や土地区画整理事業によって良好な都市基盤が形成されている。</p> <p>こうした地区の現状を踏まえ、「多様な用途が調和し様々な世帯が安全・安心に暮らせる緑豊かなゆとりあるまち」を目指し、適切な土地の有効利用の促進を図るとともに、地区特性に応じた住居系市街地及び幹線道路沿道複合市街地の形成を図る。また、無秩序な市街化を防止し適切な建築物の誘導を推進するとともに、地区内に緑を充実させることにより緑に囲まれたうるおいある市街地の形成を図りながら、災害等に対して安全な市街地の形成を図る。</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>周辺環境との調和を考慮した市街地の形成を図るため、地区の特性に応じて以下の2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> <p>1. 住宅地区 商店、事務所等の多様な用途が調和しつつも、戸建て住宅及び集合住宅を中心とした土地利用を誘導していくとともに、沿道緑化等を推進し、緑豊かで良好な住環境を維持する中低層の市街地の形成を図る。</p> <p>2. 幹線道路沿道地区 放射14号線および環状七号線沿道の機能にふさわしい、商業・業務、住宅等の多様な用途の建物の立地を促進しながら、後背地の住環境と調和した沿道型商業・業務系市街地の形成を図る。あわせて、環状七号線沿道地区計画により、環状七号線に面する敷地には、遮音上有効な建築物の誘導を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1. 区画道路 地区の安全性、利便性等を考慮し、街区を構成している既存の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。</p> <p>2. 公園 緑豊かな空間の保全・拡充を図りながら、地区内に緑を充実させるため、公園を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>2. 敷地の分割や細分化により、建物が密集し、住環境の低下を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3. うるおいのある緑豊かな街並み景観やゆとりある市街地の形成、安全な道路交差点部を確保するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4. 地区の特性に応じた街並み景観を実現し、良好な市街地環境の確保を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>5. 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。</p> <p>6. 沿道緑化の推進を図るとともに、地震時のブロック塀等の倒壊による災害を防ぐため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>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。</p> <p>2. 道路が交差する部分については、見通し空間を確保する。</p> <p>3. 良好な市街地環境を図るため、資材置場、廃材置場並びに著しい振動、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避ける。</p>

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	7.2~11m	約 225m	既設	区画道路 13号	6m	約 120m	既設
			区画道路 2号	8m	約 335m	既設	区画道路 14号	6m	約 95m	既設
			区画道路 3号	6~8.1m	約 455m	既設	区画道路 15号	6m	約 225m	既設
			区画道路 4号	6~10.1m	約 640m	既設	区画道路 16号	6.9m	約 125m	既設
			区画道路 5号	6~8.7m	約 365m	既設	区画道路 17号	6m	約 75m	既設
			区画道路 6号	8m	約 310m	既設	区画道路 18号	6m	約 125m	既設
			区画道路 7号	8m	約 475m	既設	区画道路 19号	6~7.7m	約 70m	既設
			区画道路 8号	6m	約 500m	既設	区画道路 20号	6m	約 125m	既設
			区画道路 9号	6m	約 80m	既設	区画道路 21号	6m	約 85m	既設
			区画道路 10号	6m	約 535m	既設	区画道路 22号	6m	約 265m	既設
			区画道路 11号	6m	約 60m	既設	区画道路 23号	4m	約 65m	既設
			区画道路 12号	6~7m	約 445m	既設	-	-	-	-
公園	名称	面積		備考	名称	面積		備考		
	公園 1号	約 1,300 m <sup>2</sup>		新設	-	-		-		
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区			幹線道路沿道地区				
		面積	約 21.7 ha			約 4.4 ha				
	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。								
	1. 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で、15 m <sup>2</sup> 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。） 2. ホテル又は旅館 3. 自動車教習所					1. 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。） 2. 自動車教習所 3. 倉庫業を営む倉庫				
	建築物の敷地面積の最低限度	80 m <sup>2</sup>								

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>(1)軒、庇、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓</p> <p>(2)外壁の開口部に設ける扉又は窓で外開きの部分</p> <p>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。</p> <p>(1)軒、庇、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓</p> <p>(2)外壁の開口部に設ける扉又は窓で外開きの部分</p> <p>3. 内角が120°未満で交差する区画道路および都市計画道路の角敷地において、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。</p>	
		建築物等の高さの最高限度	16m	-
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物の外壁、屋根又はこれに代わる柱の色彩は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調とする。</p> <p>2. 美観・風致を損なう恐れのある刺激的な屋外広告物や光源等を設置してはならない。</p>	
		垣又はさくの構造の制限	<p>1. 道路あるいは公園等に面して設ける垣又はさくは、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またはこれらに類する構造とすることができる。</p> <p>2. 内角が120°未満で交差する区画道路の角敷地においては、道路状の見通し空間を確保する。</p>	

は知事同意事項

「区域、地区区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示とおり」

理由：良好で健全な住環境に配慮するとともに、無秩序な市街化を防止し、安全で質の高い市街地を形成するため、地区計画を決定する。