

東京都市計画地区計画の決定（葛飾区決定）

都市計画南水元一丁目・二丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	南水元一丁目・二丁目地区地区計画	
位 置 ※	南水元一丁目及び二丁目各地内	
面 積 ※	約5.5ha	
地区計画の目標	南水元土地区画整理事業により都市基盤が整備される中川に沿う本地区において、水と緑に恵まれた良好な住環境と街並みを有する住宅地形成を目指して、健全で良好な市街地環境及び安全、快適かつ緑豊かな住宅地の形成を図るため、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。	
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2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> <p>1 補助269号沿道地区 商業・業務と住宅の調和のとれた適正な土地利用を誘導し、幹線道路沿道の有効かつ健全な土地利用を図る。地域密着型の沿道型商業・業務施設の立地を促進する。</p> <p>2 住宅地区 周辺の中川沿い及び「富士神社」の自然環境と調和した景観を有する、良好な住環境を活かした、安全、快適かつ緑豊かで閑静な住宅地形成を図る。地区内の道路沿いの沿道緑化を推進するとともに、地区内に整備する公園を地区の特性に合わせた緑豊かな公園として整備する。住宅の建替を促進し、防災性を高めた安全で安心できる住宅地形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により、道路、公園を適切に配置し、住宅地にふさわしい街区の形成を図る。地区の成り立ちを継承するため、従前の神社の位置や街区形状を活かしつつ、基盤施設の充実を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>土地の合理的な利用及び安全・快適な街並み形成を図るため、公共施設の整備状況と区域の特性に応じて、以下を定める。</p> <p>1 建築物等の用途の制限 2 建築物の容積率の最高限度 3 建築物の敷地面積の最低限度 4 壁面の位置の制限 5 垣又はさくの構造の制限</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	既存の樹木の維持及び個々の敷地における緑化の維持・増進に努める。

地区 地区 地区 地区 地区 地区 地区 地区 地区 地区 地区 地区	地区 地区 地区 地区 地区 地区 地区 地区 地区 地区 地区 地区	地区 地区 地区 地区 地区 地区 地区 地区 地区 地区 地区 地区	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※	9.0m	約 140m	既存	区画道路 11 号	5.0m	約 30m	新設
				区画道路 2 号	6.0m	約 290m	拡幅	区画道路 12 号	5.0m	約 80m	拡幅
				区画道路 3 号	6.0m	約 35m	拡幅	区画道路 14 号	5.0m	約 65m	拡幅
				区画道路 4 号	6.0m	約 95m	拡幅	区画道路 15 号	5.0m	約 50m	新設
				区画道路 5 号	6.0m	約 140m	拡幅	区画道路 16 号	5.0m	約 70m	新設
				区画道路 6 号	6.0m	約 65m	新設	区画道路 17 号	5.0m	約 50m	既存
				区画道路 7 号	5.0m	約 70m	新設	区画道路 18 号	5.0m	約 65m	新設
				区画道路 8 号	5.0m	約 60m	拡幅	区画道路 19 号	5.0m	約 90m	新設
				区画道路 9 号	5.0m	約 65m	新設	区画道路 20 号	3.0m (5.0m)	約 55m	拡幅 (区域外を 含む)
				区画道路 10 号	5.0m	約 185m	新設				
			種 類	名 称	面 積		備 考	名 称	面 積		備 考
公 園	1 号公園	約 845 m <sup>2</sup>		新設	2 号公園	約 970 m <sup>2</sup>		新設			

地区の 区分	名称	補助269号沿道地区	住宅地区	
	面積	約0.2ha	約5.3ha	
地区 整備 計画 に 関 する 事 項	建築物等の用途の 制限 ※	以下の項目に掲げる建築物は建築してはならない。 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号から第3号まで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	—	
	建築物の 最高限度※ の 容積率	区域の特性に応じた容積率の最高限度	—	15/10
		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	—	8/10
		—		土地区画整理法第103条第4項の規定に基づく換地処分公告後は、容積率の最高限度を適用しない。
	建築物の敷地面積の 最低限度	100㎡とする。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。 1 土地区画整理事業において換地面積が100㎡未満の場合は、仮換地指定面積とする。 2 公益上必要な建築物で、用途上、又は構造上やむを得ないものであると区長が認めたもの。		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線（道路境界線又は隣地境界線から0.5m）を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する部分は、この限りではない。 1 床面積に算定されない出窓の部分 2 物置その他これに類する用途（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㎡以下であるもの。 3 自動車車庫で、軒の高さが2.3m以下であるもの。 4 道路のすみ切り部分に面する建築物の部分		
	垣又はさくの構造の 制限	道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又はフェンスとする。 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その他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下及び、敷地の形状又は構造上やむを得ないものについてはこの限りではない。		
土地の利用に関する事項	富士神社内の樹木の維持・保全に努める。 また、個々の敷地においては、見通しと緑の連続性を確保するため、生垣、植栽、壁面緑化、プランター等、緑化の維持・増進に努める。			

※は知事の協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、壁面の位置の制限について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、表記上の整合を図り良好な街並みを形成するため、地区計画を変更する。