

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）

都市計画花畑七丁目中地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	花畑七丁目中地区地区計画
	位 置	足立区花畑七丁目地内
	面 積	約 1.7ha
	地区計画の目標	<p>本地区は、足立区の北東端、東武スカイツリーライン竹ノ塚駅から北東約 2.5 km に位置し、都市計画道路補助 257 号線に面しており、一団地の住宅施設及び花畑鷺宿土地区画整理事業により、道路や都営住宅、児童公園、歩道等が整備された地区である。</p> <p>地区の周辺は、戸建て主体の良好な低層住宅地であり、毛長川や鷺宿公園、大鷲神社などの恵まれた環境資源による、水と緑のネットワークが形成されている。また、地区南側の花畑北部地区土地区画整理事業の進捗、平成 17 年のつくばエクスプレス六町駅の開業など、周辺での基盤整備が進んでいる。</p> <p>本地区は、足立区都市計画マスタープランにおいて、住環境保全地域に位置付けられており、また、足立区地区環境整備計画では、低中層住環境保全地区に位置付けられ、地区計画等により良好な住宅地としての環境を保全し、都市計画道路補助 257 号線沿いでは計画的に高度利用を図ることとしている。</p> <p>このため、老朽化した都営住宅の建替えに際しては、周辺の低層住宅地との調和や水と緑のネットワークの連携など、引き続き良好な住環境を維持、保全する必要があり、都営住宅の建替えを適切に誘導して良質な住宅の供給を行うとともに、近隣の環境資源と調和する良好な住宅地を形成することを目標とする。</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>周辺の緑の多い低層住宅市街地の環境に配慮するとともに、都市計画道路沿道は土地の高度利用を図り、周辺市街地と調和した中高層住宅を整備する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地域の環境資源と調和する良好な住環境の形成を図り、地域住民の快適性、安全性を高める為、以下の施設を整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 歩道状空地 安全で快適な歩行者空間を確保するため、道路に沿った敷地内等に歩道状空地を配置する。 2 児童公園 周辺の公園等と連続した緑の環境を創出するため、地区の南側に子供の遊び場や憩いの場として児童公園を整備する。 3 緑道 地域の緑と連担する良好な緑環境を創出し、安全で快適な歩行者空間を確保するため、鷺宿公園に沿った敷地内に緑道を配置する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針		<ol style="list-style-type: none"> 適正かつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度の制限を定める。 周辺地区及び団地内の良好な住環境と景観を保全するため、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。 周辺の街並みや公園との調和、安全性に配慮するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。 							
	地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長
歩道状空地 1号				2.0m	約 145m	新設	歩道状空地 4号	2.0m	約 65m	新設
歩道状空地 2号				2.0m	約 50m	新設	歩道状空地 5号	2.0m	約 70m	新設
歩道状空地 3号				2.0m	約 70m	新設	歩道状空地 6号	4.0m	約 50m	新設
名称				幅員	延長	備考				
緑道				5.0m	約 120m	新設				
名称				面積		備考				
児童公園				約 1,660 m ²		新設				
建築物等に関する事項		建築物等の用途の制限		<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 共同住宅、寄宿舍 集会所 巡査派出所、公衆電話所、便所、あずま屋 消防団詰所、防災倉庫 上記各号の建築物に付属するもの 						
		建築物の容積率の最高限度		10/10						
	建築物の建ぺい率の最高限度		3/10							

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	1000 m ² ただし、集会所、巡査派出所、公衆電話所、便所、あずま屋、消防団詰所、防災倉庫はこの限りではない。
		壁面の位置の制限	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計画図3のとおりとする。 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ない。 1 建築物の地盤面下の部分 2 高さが4m以下の建築物又は建築物の部分(道路境界から5mの範囲を除く) 3 巡査派出所、公衆電話所、消防団詰所
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、計画図4のとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは当該建築物の高さに算入しない。 1 昇降機塔、その他これらに類する建築物の屋上部分で、その水平投影面積(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第4項に規定する水平投影面積の算定方法による。)の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合において、その部分の高さが5メートルまでのもの 2 屋上に設置する建築設備 3 屋上点検口、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	屋根、外壁等の色彩は、落ち着いた色合いとする。 屋外広告物は、落ち着いた色合いや装飾とし、景観を損なうものは設置してはならない。また、落下のおそれのないものとする。
		垣又は柵の構造の制限	道路、歩道状空地、児童公園に面して設ける垣又は柵の構造は、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これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下のものについてはこの限りではない。

は知事協議事項

備考：区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限、高さの最高限度は計画図表示のとおり

理由：老朽化した都営住宅の建替えを適切に誘導し、良質な住宅の供給を行うとともに、近隣の環境資源と調和する良好な住宅地を形成するため、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を決定する。