

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）

都市計画鹿浜二丁目西地区地区計画を次のように決定する。

<p>名 称</p>	<p>鹿浜二丁目西地区地区計画</p>				
<p>位 置</p>	<p>足立区鹿浜二丁目地内</p>				
<p>面 積</p>	<p>約 3.2ha</p>				
<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、足立区の西端、日暮里・舎人ライナー西新井大師西駅から西約 2km に位置し、一団地の住宅施設及び江北西部土地区画整理事業により道路や都営住宅、児童遊園、緑地等が整備され、良好な住環境が形成されており、複数の都市計画公園に囲まれた緑豊かな地域である。</p> <p>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、計画的な土地利用の規制と誘導により、良好な住環境の保全を図る必要があるとされており、また、足立区地区環境整備計画においては、都市農業公園へのアクセス道路を、区民が安全、快適に利用できるよう、団地内の緑を活用しながら緑化するとし、都営住宅の建替えにあたっては、団地内の豊かな緑を損なわないよう留意することとしている。</p> <p>このため、老朽化した都営住宅の建替に際しては、周辺の住宅地との調和や既存樹木を活かした豊かな緑の環境づくりなど、引き続き良好な住環境を維持、保全する必要があり、都営住宅の建替を適切に誘導して良質な住宅の供給を行うとともに、隣接する島糺谷公園や都市農業公園の緑とつながる緑道や緑地、広場等の整備を図り、良好な住宅地を形成することを目標とする。</p>				
<p>区 域 保 全 に 関 係 す る 開 発 方 針 及 び</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="250 904 622 1043"> <p>土地利用の方針</p> </td> <td data-bbox="622 904 2159 1043"> <p>周辺の低層住宅市街地の環境に配慮するとともに、既存の児童公園や緑地を活かした良好な住環境を保全することで、周辺市街地と調和した中高層住宅を整備する。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="250 1043 622 1426"> <p>地区施設の整備の方針</p> </td> <td data-bbox="622 1043 2159 1426"> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 区画道路 地区内の生活の利便性の向上と歩行者空間の充実を図るため、区画道路を拡幅する。</li> <li>2 広場 憩いの場、子供の遊び場、緑の拠点、コミュニティ活動の拠点等として、地域に密着し開放された広場を配置する。</li> <li>3 緑道 既存樹木の保全に努めながら緑のネットワークを形成し、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に緑道を配置する。</li> </ol> </td> </tr> </table>	<p>土地利用の方針</p>	<p>周辺の低層住宅市街地の環境に配慮するとともに、既存の児童公園や緑地を活かした良好な住環境を保全することで、周辺市街地と調和した中高層住宅を整備する。</p>	<p>地区施設の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 区画道路 地区内の生活の利便性の向上と歩行者空間の充実を図るため、区画道路を拡幅する。</li> <li>2 広場 憩いの場、子供の遊び場、緑の拠点、コミュニティ活動の拠点等として、地域に密着し開放された広場を配置する。</li> <li>3 緑道 既存樹木の保全に努めながら緑のネットワークを形成し、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に緑道を配置する。</li> </ol>
<p>土地利用の方針</p>	<p>周辺の低層住宅市街地の環境に配慮するとともに、既存の児童公園や緑地を活かした良好な住環境を保全することで、周辺市街地と調和した中高層住宅を整備する。</p>				
<p>地区施設の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 区画道路 地区内の生活の利便性の向上と歩行者空間の充実を図るため、区画道路を拡幅する。</li> <li>2 広場 憩いの場、子供の遊び場、緑の拠点、コミュニティ活動の拠点等として、地域に密着し開放された広場を配置する。</li> <li>3 緑道 既存樹木の保全に努めながら緑のネットワークを形成し、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に緑道を配置する。</li> </ol>				

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>4 歩道状空地 安全で快適な歩行者空間を確保するため、道路等に沿った敷地内に歩道状空地を配置する。</p> <p>5 緑地 良好な緑のある環境を保つため、既存樹木の保全に努めながら、敷地内に緑地を配置する。</p>										
	建築物等の整備方針	<p>1 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敷地面積の最低限度の制限を定める。</p> <p>2 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。</p> <p>3 周辺の街並みや公園との調和、安全性に配慮するため、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。</p>										
	その他の当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>緑豊かな地区の特性を踏まえ、次のとおり緑化の促進を図る。</p> <p>1 既存樹木の保全に努めるとともに、新たな緑化を進め、歩行者に快適で緑豊かな空間として整備する。</p> <p>2 建築物の周囲は緑化に努め、住環境の向上を図る。</p>										
地区整備計画	道 路	名 称		幅 員		延 長		備 考				
		区画道路1号		8.0m		約215m		拡幅				
	広 場	名 称		面 積		備 考		備 考				
		広場1号		約1,230 m <sup>2</sup>		既設		広場2号				
		広場3号		約550 m <sup>2</sup>		新設						
	その他の公共空地	名 称		幅 員	延 長	備 考		名 称		幅 員	延 長	備 考
		歩道状空地1号		2.0m	約45m	新設		歩道状空地6号		2.0m	約45m	新設
		歩道状空地2号		2.0m	約45m	新設		歩道状空地7号		2.0m	約40m	新設
		歩道状空地3号		0.5m	約45m	新設(区歩道を含め2m確保)		歩道状空地8号		3.0m	約70m	新設(水路含む)
		歩道状空地4号		2.0m	約80m	新設		歩道状空地9号		2.0m	約100m	新設
歩道状空地5号		2.0m	約75m	新設								

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	備考	
			緑道1号	5.0m	約50m	新設	緑道6号	6.0m	約35m	新設	
			緑道2号	5.0m	約105m	新設	緑道7号	3.0m	約45m	新設	
			緑道3号	7.0m	約35m	新設	緑道8号	7.0m	約40m	新設	
			緑道4号	5.0m	約135m	新設	緑道9号	5.0m	約85m	新設	
			緑道5号	5.0m	約40m	新設					
			名称	面積	備考	名称	面積	備考			
			緑地1号	約150 m <sup>2</sup>	新設	緑地4号	約340 m <sup>2</sup>	新設			
			緑地2号	約450 m <sup>2</sup>	新設	緑地5号	約250 m <sup>2</sup>	新設			
			緑地3号	約410 m <sup>2</sup>	新設						
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舍 3 集会所 4 巡査派出所、公衆電話所、便所、あずま屋 5 消防団詰所、防災倉庫 6 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	15/10								
		建築物の建ぺい率の最高限度	4/10								
		建築物の敷地面積の最低限度	1000 m <sup>2</sup> 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、道路境界線及び隣地境界線まで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 3 巡査派出所、消防団詰所									

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p>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。</p> <p>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</p> <p>2 屋上に設置する建築設備</p> <p>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</p>
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<p>屋根、外壁の色彩は落ち着いた色合いとする。</p> <p>屋外広告物等は、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</p>
		垣又は柵の構造の制限	<p>道路、広場、歩道状空地に面して設ける垣又は柵の構造は、生け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以下のものについてはこの限りではない。</p>
	土地利用に関する事項	<p>周辺の住環境に配慮しながら適正な土地利用を行うとともに、既存樹木の保全を図る。</p>	

は知事協議事項

備考：区域、地区の区分、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通り

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、周辺の都市計画公園の緑と一体となった、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。