

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）

都市計画東綾瀬二・三丁目地区地区計画を次のように決定する。

<p>名 称</p>	<p>東綾瀬二・三丁目地区地区計画</p>
<p>位 置</p>	<p>足立区東綾瀬一丁目、東綾瀬二丁目及び東綾瀬三丁目各地内</p>
<p>面 積</p>	<p>約 1 1 . 9 h a</p>
<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、都心に直結する鉄道が通る綾瀬駅の徒歩圏に位置し、交通利便性を享受する都心型の住宅地である。</p> <p>現状は、都市計画一団地の住宅施設により、整備された区画道路やオープンスペース、都立東綾瀬公園等の豊富な公園緑地を有する良好な住環境が形成されている。一方、足立区の景観推進地区として魅力ある都市空間の形成が期待されている。</p> <p>こうした特性を踏まえ、都市機構住宅（旧公団住宅）の建替えを適切に誘導し、将来の社会・地域・居住者のニーズに合わせた生活拠点の整備や良好な居住環境を有する住宅地の形成を図る。</p> <p>既にある良好な住環境を活かしながら、適正かつ合理的な土地の有効利用を図り、居住水準を向上した質の高い都市型住宅の供給及びミクストコミュニティの実現による地域の活性化を目指す。併せて、広域避難場所としての防災性の向上を図り、安全で住みよい質の高い市街地環境を形成するとともに、都立東綾瀬公園と一体となった地区の特性を活かした美しく快適な住環境を創出することを目標とする。</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>本地区を大きく2つの地区に区分し、各々の特性に応じた適正かつ合理的な土地の有効利用を図る。</p> <p>1 住宅地区（A、B及びC）</p> <p>従前居住者の居住継続や新たなファミリー層の誘導に対応するため、適正な密度と住戸規模・戸数を有する中高層住宅を整備するとともに、居住者のために必要な駐車場、駐輪場を整備し、保育所等の公益施設を適切に確保することにより、定住性・利便性の高い、周辺市街地との調和に配慮した集合住宅地を形成する。</p> <p>2 公園地区</p> <p>既存の東綾瀬公園の良好な自然環境と調和した美しいまちなみを形成する。</p>

地区施設の整備の方針

- 1 緑道
安全で快適な歩行者空間を確保するため、緑地の一部を歩道として整備する。
- 2 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の空気を歩道状に整備する。
- 3 小公園
憩いの場となる緑の拠点を確保するため、小公園を設ける。

建築物等の整備の方針

- 1 適正かつ合理的な土地の有効利用を図るため、建ぺい率・容積率の最高限度と建築物の用途の制限、及び敷地面積の最低限度の制限を行う。
- 2 周辺宅地及び団地内の良好な住環境を担保するため、建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を行う。
- 3 周辺のまちなみや、都立東綾瀬公園との調和に十分配慮するため、形態又は意匠の制限並びに垣又はさくの構造の制限を行う。

その他の当該地区の整備、
開発及び保全に関する方針

- 地区の特性を踏まえ以下のような環境の整備を図る。
- 1 既存樹木を極力保全するとともに、新たな緑化に努め、歩行者に快適な緑陰空間として整備する。
 - 2 公園の緑を補完する緑地を住棟周りに確保する。
 - 3 建築物の周囲及び建築物の屋上では、極力緑化に努める。
 - 4 居住者・地域住民の利便性・安全性と広域避難場所としての安全性を高めるため、住宅街区を南北方向に貫通する通路を確保するよう努める。

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
		その他の公共空地	緑道 1号	5.0m	約 240m	新設	緑道 5号	5.0m	約 100m	新設
			緑道 2号	5.0m	約 90m	新設	緑道 6号	5.0m	約 240m	新設
			緑道 3号	5.0m	約 90m	新設	緑道 7号	4.0m	約 240m	新設
			緑道 4号	5.0m	約 240m	新設	緑道 8号	4.0m	約 160m	新設
			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 100m	新設	歩道状空地 14号	2.0m	約 30m	新設
			歩道状空地 2号	2.0m	約 100m	新設	歩道状空地 15号	2.0m	約 60m	新設
			歩道状空地 3号	2.0m	約 100m	新設	歩道状空地 16号	2.0m	約 40m	新設
			歩道状空地 4号	2.0m	約 100m	新設	歩道状空地 17号	2.0m	約 100m	新設
			歩道状空地 5号	2.0m	約 100m	新設	歩道状空地 18号	2.0m	約 100m	新設
			歩道状空地 6号	2.0m	約 100m	新設	歩道状空地 19号	2.0m	約 100m	新設
			歩道状空地 7号	2.0m	約 100m	新設	歩道状空地 20号	2.0m	約 100m	新設
			歩道状空地 8号	2.0m	約 100m	新設	歩道状空地 21号	2.0m	約 100m	新設
			歩道状空地 9号	2.0m	約 100m	新設	歩道状空地 22号	2.0m	約 100m	新設
			歩道状空地 10号	2.0m	約 130m	新設	歩道状空地 23号	2.0m	約 100m	新設
			歩道状空地 11号	2.0m	約 130m	新設	歩道状空地 24号	2.0m	約 100m	新設
			歩道状空地 12号	2.0m	約 130m	新設	歩道状空地 25号	2.0m	約 90m	新設
			歩道状空地 13号	2.0m	約 130m	新設	歩道状空地 26号	2.0m	約 90m	新設
		名 称	面 積	備 考		名 称	面 積	備 考		
小公園 1号	約 700 m ²	新設		小公園 3号	約 200 m ²	新設				
小公園 2号	約 500 m ²	新設								

地区整備計画

地区の 区分	名 称	住宅地区 A	住宅地区 B	住宅地区 C	公園地区
	面 積	約 3 . 3 ha	約 4 . 2 ha	約 3 . 2 ha	約 1 . 2 ha
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 共同住宅、寄宿舍又は下宿 2 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの 3 自動車車庫で床面積の合計が 3 0 0 m ² 以内のもの又は都市計画として決定されたもの(3 階以上の部分をその用途に供するものを除く) 4 税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署、その他これらに類するもの 5 上記各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 共同住宅、寄宿舍又は下宿 2 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの 3 自動車車庫で床面積の合計が 3 0 0 m ² 以内のもの又は都市計画として決定されたもの(3 階以上の部分をその用途に供するものを除く) 4 税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署、その他これらに類するもの 5 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6 診療所 7 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 8 上記各号の建築物に附属するもの		
	建築物の容積率の最高限度	1 5 / 1 0			
	建築物の建ぺい率の最高限度	4 / 1 0 ただし、公益上必要な建築物で区長が認めたものは 5 / 1 0 とする。			
	建築物の敷地面積の最低限度	1 , 0 0 0 m ² ただし、税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署、電気通信交換所及び電報業務取扱所で執務の用に供する部分の床面積の合計が 7 0 0 m ² 以内のもの、開閉所、変電所、バルブステーション、ガバナーステーション、特定ガス発生設備、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、診療所、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものはこの限りではない。			

<p>壁面の位置の制限</p>	<p>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距離の最低限度は計画図3のとおりとする。 ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の地盤面下の部分 2 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めるもの 			
<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p>建築物の高さは、以下の定めによらなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さの最高限度は40m以内とする 2 建築物の各部分の高さは、以下のとおりとする ア 道路Aと敷地の境界線から15m以内の部分については14m以下とする イ 道路Bと敷地の境界線から20m以内の部分については14m以下とする 	<p>建築物の高さは、以下の定めによらなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さの最高限度は40m以内とする 2 建築物の各部分の高さは、以下のとおりとする ア 隣地境界線Eから30m以内の部分については14m以下とする 	<p>建築物の高さは、以下の定めによらなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さの最高限度は40m以内とする 2 建築物の各部分の高さは、以下のとおりとする ア 道路Cと敷地の境界線から15m以内の部分については14m以下とする イ 道路Dと敷地の境界線から20m以内の部分については14m以下とする ウ 隣地境界線Fから21m以内の部分については14m以下とする 	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>屋根、外壁などの色彩は、落ち着いた色合いとする。</p> <p>屋外広告物は、落ち着いた色合いや装飾とし、景観を損なうようなものは設置してはならない。</p> <p>また、落下のおそれのないものとする。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣、又はフェンスとする。</p> <p>なお、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は、0.6m以下とする。</p> <p>ただし、これらの併用を妨げない。</p>

知事同意事項

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

理由：老朽化した都市機構住宅の建替えにより都市機能の更新を図り、もって美しく快適な住環境を有する集合住宅地を形成するため、地区計画を定める。