

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）

西新井三丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	西新井三丁目地区地区計画
位 置 ※	足立区西新井三丁目地内
面 積 ※	約 8.4 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東武大師線の大師前駅と東武伊勢崎線の竹ノ塚駅と日暮里・舎人ライナーの谷在家駅からそれぞれ約1km圏に位置し、都市計画法の一団地の住宅施設として、整備された区画道路やオープンスペース、西新井中央公園がある。また、地区周辺は、隣接した諏訪木東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、交通利便性の高い住宅地である。</p> <p>本地区においても、質の高い住宅の供給や周辺の住宅地と調和した魅力ある市街地環境の形成が期待されており、こうした特性を踏まえて、都市機構住宅の建替えを適切に誘導しながら、適正かつ合理的な土地の有効利用を図ることで、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が求められている。</p> <p>そのため、居住水準を向上した質の高い住宅を供給し、ミックスコミュニティの実現による地域の活性化を目指す。また広域避難場所としての防災性の向上、安全でゆとりある市街地環境を形成するとともに、別に定める景観ガイドラインに則って、西新井中央公園等の豊富な公園緑地や周辺住宅地の環境と調和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>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区を大きく3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> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅地区（A及びB） 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し、居住者のために必要な駐車場、駐輪場及び地域に必要な公益的施設を適切に確保するなど周辺市街地との調和に配慮した、定住性・利便性の高い住宅市街地を形成する。</li> <li>住宅地区（C） 周辺市街地との調和に配慮した中低層住宅による良好な住宅市街地を形成する。</li> <li>公園地区 既存の西新井中央公園の良好な自然環境を維持・保全する。</li> </ol>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>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、以下の施設を整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>歩道状空地 安全な歩行者空間を確保するため、道路に沿った敷地の一部を歩道状に整備する。</li> <li>小公園 コミュニティ活動の拠点や憩いの場となる小公園を整備する。</li> </ol>

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	<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、容積率の最高限度、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 周辺宅地及び本地区の良好な住環境を担保するため、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>3 周辺のまちなみや、西新井中央公園との調和に配慮するため、形態又は色彩その他の意匠の制限並びに垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>4 緑化を推進し良好な住環境を形成するため、緑化率の最低限度を定める。</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>豊富な公園緑地を有する等の地区の特性を踏まえ、以下のような環境の整備を図る。</p> <p>1 既存樹木を極力保全するとともに、新たな緑化に努め、公園の緑を補完する快適な緑陰空間を整備する。</p> <p>2 建築物の周囲及び建築物の屋上では、極力緑化に努める。</p> <p>3 住棟を南北に貫通する通路やプレイロット等のオープンスペースの確保に努める。</p> <p>4 防災上有効な空地、広場の整備に努める。</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
		その他の公共空地	緑道 1 号	4.0m	約 130m	新設	緑道 7 号	4.0m	約 130m	新設
			緑道 2 号	4.0m	約 100m	新設	緑道 8 号	4.0m	約 90m	新設
			緑道 3 号	4.0m	約 60m	新設	緑道 9 号	4.0m	約 110m	新設
			緑道 4 号	4.0m	約 110m	新設	緑道 10 号	4.0m	約 100m	新設
			緑道 5 号	4.0m	約 110m	新設	緑道 11 号	4.0m	約 60m	新設
			緑道 6 号	4.0m	約 90m	新設	緑道 12 号	4.0m	約 50m	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	3.0m	約 90m	新設	歩道状空地 5 号	2.0m	約 90m	新設
			歩道状空地 2 号	3.0m	約 130m	新設	歩道状空地 6 号	3.0m	約 100m	新設
			歩道状空地 3 号	2.0m	約 100m	新設	歩道状空地 7 号	2.0m	約 50m	新設
			歩道状空地 4 号	2.0m	約 110m	新設				
			名 称	面 積	備 考	名 称	面 積	備 考		
			小公園 1 号	約 2,500 m <sup>2</sup>	新設	小公園 3 号	約 300 m <sup>2</sup>	新設		
			小公園 2 号	約 1,000 m <sup>2</sup>	新設	小公園 4 号	約 200 m <sup>2</sup>	新設		

	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3.9ha	約3.2ha	約0.8ha	約0.5ha
地区整備計画	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、寄宿舎又は下宿 2 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 4 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 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、病院 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 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、高等専門学校、専修学校 9 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、寄宿舎又は下宿 2 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 3 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 4 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 5 診療所、病院 6 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 7 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、高等専門学校、専修学校 8 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 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 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、病院 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 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、高等専門学校、専修学校 9 上記各号の建築物に附属するもの	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	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 ただし、公益上必要な建築物で区長が認めたものは5/10とする。	4/10 ただし、建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当する建築物にあっては、5/10とする。	—
		建築物の高さの 最高限度	建築物の高さは、計画図4のとおりとする。		—
		建築物の敷地面積の 最低限度	1,000 m <sup>2</sup> ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 1 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物、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、診療所、病院、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、幼稚園、専修学校 2 良好な居住環境を害するおそれがないとして区長が認めたもの	100 m <sup>2</sup>	—
		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。 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		—
		建築物の緑化率の最低 限度	12/100 ただし、200 m <sup>2</sup> 以上の敷地において「足立区緑の保護育成条例」に基づき敷地内に緑化する場合はこの限りでない。	—	—

	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の屋根、外壁又は工作物等の色彩は、別に定める景観ガイドラインに即したものとする。</p> <p>2 表示又は掲出する屋外広告物は、東京都屋外広告物条例（以下この制限内において「条例」という）に定める規定のほか、以下の定めによらなければならない。</p> <p>1) 条例第13条から17条までに規定する広告物等（自家用広告物、非営利広告物等）であること。</p> <p>2) 建築物の屋上へ取り付けないこと。</p> <p>3) 建築物の壁面から突出しないこと。</p> <p>4) 光源が点滅しないこと。</p> <p>5) 赤色光、露出した光源を使用しないこと。</p> <p>6) 広告物等の表示面積は20㎡以下（ただし病院・学校は50㎡以下）とすること。</p> <p>7) 広告物に使用する色彩は、別に定める景観ガイドラインに即したものとすること。</p>	—
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路・歩道状空地・緑道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。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。ただし、これらの併用を妨げない。</p>	—
土地の利用に関する事項		<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>	—

\*知事同意事項

備考：区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度は計画図表示のとおりである。

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住宅地を形成するため、地区計画を変更する。