

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）

都市計画綾瀬七丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	綾瀬七丁目地区地区計画
位 置	足立区綾瀬七丁目地内
面 積	約 1.6ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR常磐線綾瀬駅、つくばエクスプレス青井駅、東京メトロ千代田線北綾瀬駅の3駅が徒歩圏に位置し、交通利便性を享受する都市型の住宅地である。</p> <p>現状は、整備された区画道路や都市計画一団地の住宅施設によるオープンスペースが確保され、周辺には都立東綾瀬公園、しょうぶ沼公園、また、これらの公園と中居堀親水水路、東綾瀬せせらぎ水路等により、緑のネットワークが形成されており、良好な住環境が形成されている。</p> <p>こうした特性を踏まえ、都営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。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、周辺の公園とつながりのある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>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<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</p> <p>ミクストコミュニティの実現等による地域の活性化を目指すため、新たな入居者の誘導に対応できる適正な密度と住戸規模・戸数を有する低中層住宅を整備するとともに、地域のニーズに合わせた公益施設を適切に確保した、周辺市街地との調和に配慮した住宅地を形成する。</p> <p>2 住宅地区B</p> <p>従前居住者の居住継続や、新たな入居者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、定住性・利便性の高い、またニーズに合わせた公益施設を適切に確保した、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>

		地区施設の整備の方針	<p>1 緑道 周辺に展開されている緑のネットワークと連続し、安全で快適な緑豊かな歩行者空間として整備する。</p> <p>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地进行を歩道状に整備する。</p> <p>3 緑地 良好な緑のある環境を保つため、敷地内に緑地を整備する。</p> <p>4 児童遊園 緑のネットワークを形成している東側の親水水路に接し、都立東綾瀬公園を始め近隣に複数ある大規模公園とは異なる地域に密着した児童遊園として整備する。併せて、児童遊園外周部に歩行者の安全を確保するため、園内通路を設ける。</p>							
		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、建ぺい率・容積率の最高限度と建築物等の用途の制限及び敷地面積の最低限度の制限を行う。</p> <p>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。</p> <p>3 周辺のまちなみや、周辺の公園との調和に十分配慮するため、形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。</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>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、歩行者に快適な緑陰空間として整備する。</p> <p>2 建築物の周囲には極力緑化に努める。</p>							
地区整備計画	地区施設及び規の模	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	4m	約 30m	新設	緑道 4 号	4m	約 35m	新設
			緑道 2 号	4m	約 50m	新設	緑道 5 号	4m	約 85m	新設
			緑道 3 号	4m	約 35m	新設	緑道 6 号	4m	約 40m	新設

		歩道状空地 1号	2m	約 45m	新設	歩道状空地 7号	2m	約 15m	新設
		歩道状空地 2号	2m	約 40m	新設	歩道状空地 8号	2m	約 70m	新設
		歩道状空地 3号	2m	約 45m	新設	歩道状空地 9号	2m	約 35m	新設
		歩道状空地 4号	2m	約 50m	新設	歩道状空地 10号	2m	約 85m	新設
		歩道状空地 5号	2m	約 35m	新設	歩道状空地 11号	2m	約 35m	新設
		歩道状空地 6号	2m	約 35m	新設				
		名 称	面 積	備 考		名 称	面 積	備 考	
		緑地 1号	約 120 m <sup>2</sup>	新設		緑地 3号	約 270 m <sup>2</sup>	新設	
		緑地 2号	約 340 m <sup>2</sup>	新設		緑地 4号	約 580 m <sup>2</sup>	新設	
		児童遊園 1号	約 2,100 m <sup>2</sup>	新設 園内通路(幅員 2m) を確保					
地区の区分	名 称	住宅地区 A				住宅地区 B			
	面 積	約 0.5ha				約 1.1ha			
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。				次に掲げる建築物以外は建築してはならない。			
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅</li> <li>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</li> <li>3 共同住宅、寄宿舍又は下宿</li> <li>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</li> <li>5 診療所</li> <li>6 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類するもの</li> <li>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</li> <li>8 上記各号の建築物に附属するもの</li> </ol>				<ol style="list-style-type: none"> <li>1 共同住宅、寄宿舍又は下宿</li> <li>2 集会所</li> <li>3 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類するもの</li> <li>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</li> <li>5 ガバナーステーション、バルブステーション、その他これらに類するもの</li> <li>6 児童遊園内の便所、あずま屋、その他これらに類するもの</li> <li>7 上記各号の建築物に附属するもの</li> </ol>			

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	
建築物等の敷地面積の最低限度	165 m <sup>2</sup> ただし、巡查派出所、公衆電話所、その他これらに類するものは、この限りではない。	1,000 m <sup>2</sup> ただし、集会所、巡查派出所、公衆電話所、ガバナステーション、バルブステーション、児童遊園内の便所、あずま屋、その他これらに類するものは、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、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。 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。 ただし、これらの併用をさまたげない。	

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、高さの最高限度は計画図表示の通り

理由：老朽化した都営団地の建替えにより都市機能の更新を図り、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定める。