

## 東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）

都市計画一ツ家二丁目北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	一ツ家二丁目北地区地区計画	
位 置	足立区一ツ家二丁目地内	
面 積	約 3.6ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、足立区のほぼ中央部、つくばエクスプレス線六町駅から西方約 800m に位置する昭和 41 年に都市計画決定された一団地の住宅施設であり、都営住宅や児童公園などが計画的に整備され良好な住環境が形成されている。また、周辺においても、東栗原土地区画整理事業により道路や公園が整備された良好な住環境が形成されている地域である。</p> <p>本地区は、東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針において、重点地区に位置づけられており、足立区都市計画マスタープランにおいては、居住環境と生活環境の調和による良好な市街地の形成を図る地区として位置づけられている。また、都営住宅の建替えにあたって策定した一ツ家二丁目北地区景観ガイドラインでは、周辺環境と調和のとれた心地よい住環境と緑豊かで歩行者に優しいまちを目指すとしている。</p> <p>このため、都営住宅の建替えを適切に誘導することにより、良質な住宅の供給、創出用地の有効活用を行うとともに、隣接する一ツ家第三公園を結ぶ緑道や広場、歩道状空地の整備を図り、緑のネットワークと地域に開かれた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>本地区を 2 地区に区分し、周辺市街地との調和に配慮するとともに、各々の特性に応じた土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅地区 良質な中高層住宅を整備するとともに、広場や緑道を確保し、災害に強く緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。</li> <li>公共公益施設地区 都営住宅の建替えにより創出された用地に、地域のニーズにあわせた公共公益施設を適切に整備する。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<p>良好な住環境の形成を図り、地域住民の快適性、安全性を高めるため、以下の地区施設を一ツ家二丁目北地区景観ガイドラインを踏まえ整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>広場 コミュニティ活動の拠点やふれあいの場となるとともに、地域に開かれた防災上有効な広場を配置する。</li> <li>緑道 既存樹木の保全や緑化を推進し、緑のネットワークを形成するとともに、安全で快適な歩行者空間を確保するために、道路に沿った敷地の一部に緑道を配置する。</li> <li>歩道状空地 安全で快適な歩行者空間を確保するため、道路に沿った敷地の一部に歩道状空地を配置する。</li> </ol>

		建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 安心して快適な住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>2. 良好な住環境の形成を図るため、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を定める。</li> <li>3. 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。</li> <li>4. 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。</li> </ol>				
		その他の当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	緑豊かな地区の特性を踏まえ、既存樹木の保全や建築物周囲の緑化を推進し、住環境の向上を図る。				
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		備 考		
			広場 1 号		約 3,800 m <sup>2</sup>	新設	
			広場 2 号		約 200 m <sup>2</sup>	新設	
			名 称		幅 員	延 長	備 考
			緑道 1 号		5.0m	約 115m	新設
			緑道 2 号		5.0m	約 90m	新設
			歩道状空地 1 号		0.5m	約 175m	新設
			歩道状空地 2 号		2.5m	約 125m	新設
			歩道状空地 3 号		2.5m	約 165m	新設
			歩道状空地 4 号		2.0m	約 115m	新設
			歩道状空地 5 号		2.0m	約 100m	新設
			歩道状空地 6 号		2.0m	約 110m	新設
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住宅地区		公共公益施設地区		
		面 積	約 3.3ha		約 0.3ha		
		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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 共同住宅、寄宿舎</li> <li>2. 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>3. 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>4. 巡査派出所、公衆電話所、公衆便所、あずま屋</li> <li>5. 消防団詰所、防災倉庫</li> <li>6. ガバナステーション、バルブステーション</li> <li>7. 上記各号の建築物に付属するもの</li> </ol>		次に掲げる建築物は建築してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>2. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</li> <li>3. 公衆浴場</li> <li>4. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの</li> </ol>		

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	3 / 10	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup> ただし、巡査派出所、公衆電話所、公衆便所、あずま屋、消防団詰所、防災倉庫、ガバナーステーション、バルブステーションはこの限りではない。	500 m <sup>2</sup> ただし、巡査派出所、公衆電話所、公衆便所、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	道路境界線から、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)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 3. 巡査派出所、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分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	建築物の形態、屋根、外壁の色彩等は、周辺の街並みと調和し、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いとする。屋外広告物は、周辺に配慮し、地区の良好な美観、風致などを考慮するとともに、災害時の安全性を確保するため腐朽又は破損しやすい材料を使用しないものとする。	
		垣又は柵の構造の制限	道路及び地区施設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。	
		土地利用に関する事項	既存樹木の保全や新たな緑化を推進するなど、周辺の住環境に配慮し、一ツ家二丁目北地区景観ガイドラインが目指す景観形成に努める。	

は知事協議事項

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

理由：都営住宅の建替を適切に誘導することにより、周辺の中低層住宅地に配慮した良好な住環境と街並みの保全及び形成を図るため、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を決定する。