

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）

都市計画東保木間一丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称		東保木間一丁目地区地区計画
位 置 ※		足立区東保木間一丁目及び東保木間二丁目各地内
面 積 ※		約 4.5ha
地区計画の目標		<p>本地区は、足立区の北東部にあり、つくばエクスプレス六町駅から北西約 1 km に位置し、総合スポーツセンター、都立淵江高等学校に隣接している。一団地の住宅施設により都営住宅のほか、広場・緑地等のオープンスペースが確保されてきた。団地中央を南北に通る区道はコミュニティ道路として整備されるなど、良好な住環境が維持されている。</p> <p>また、足立区都市計画マスタープランにおいて、公共住宅の建替えの際は、地区の特性を踏まえ、周辺と調和した土地利用を誘導するとともに、土地利用の再編などで生み出される創出用地を活用し、地域に貢献する機能を誘導することとしている。</p> <p>こうしたことを踏まえ、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、建物の集約化により用地を創出することで公共公益施設を整備する。併せて、まとまりのある広場として防災上有効なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間や緑のネットワークを創出することで、さらに良好な住環境を形成し、安全・安心で快適に暮らせる住宅市街地の形成をめざす。</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> <p>1. 住宅地区 良質な住宅を整備するとともに、地域活動の場となり防災上も有効な広場を確保し、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。</p> <p>2. 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を活用し、地域のニーズに合わせた公共公益施設を適切に整備するとともに、地域の憩いの場となる広場を確保する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>良好な住環境の形成を図り、地域住民の安全性、快適性を高めるため、以下の地区施設を配置する。</p> <p>1. 区画道路 地区の利便性の向上と地域住民の安全性、快適性の向上を図り、緑のネットワークの形成に資する区画道路を配置する。</p> <p>2. 広場 地域の憩いの場となる広場を配置する。また、地域活動の場となり防災上も有効な広場を総合スポーツセンターに面して配置する。</p>

		<p>3. 歩道状空地 安全で快適な歩行者空間を確保するため、沿道に歩道状空地を配置する。</p> <p>4. 緑地 緑豊かな環境を保つため、既存樹木の保存に努めながら、元渕江公園や総合スポーツセンター公園等の地域の主要な緑の拠点を結ぶ緑のネットワークの形成に資する緑地を配置する。</p>																
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>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、建築物の建蔽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>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。</p> <p>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。</p>																
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	足立区景観条例に基づく「東保木間一丁目地区景観ガイドライン」に沿った整備を行う。																
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>幅員</th> <th>延長</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>区画道路1号 ※</td> <td>10.0m</td> <td>約280m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>区画道路2号 ※</td> <td>12.0m</td> <td>約105m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>区画道路3号 ※</td> <td>10.0m</td> <td>約65m</td> <td>拡幅</td> </tr> </tbody> </table>	名称	幅員	延長	備考	区画道路1号 ※	10.0m	約280m	拡幅	区画道路2号 ※	12.0m	約105m	拡幅	区画道路3号 ※	10.0m	約65m	拡幅
		名称	幅員	延長	備考													
		区画道路1号 ※	10.0m	約280m	拡幅													
		区画道路2号 ※	12.0m	約105m	拡幅													
		区画道路3号 ※	10.0m	約65m	拡幅													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>面積</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>広場1号</td> <td>約5,000㎡</td> <td>拡張</td> </tr> <tr> <td>広場2号</td> <td>約500㎡</td> <td>縮小</td> </tr> <tr> <td>広場3号</td> <td>約150㎡</td> <td>新設</td> </tr> </tbody> </table>	名称	面積	備考	広場1号	約5,000㎡	拡張	広場2号	約500㎡	縮小	広場3号	約150㎡	新設				
	名称	面積	備考															
	広場1号	約5,000㎡	拡張															
	広場2号	約500㎡	縮小															
	広場3号	約150㎡	新設															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>幅員</th> <th>延長</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>歩道状空地1号</td> <td>2.0m</td> <td>約190m</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>歩道状空地2号</td> <td>2.0m</td> <td>約125m</td> <td>既設</td> </tr> </tbody> </table>	名称	幅員	延長	備考	歩道状空地1号	2.0m	約190m	既設	歩道状空地2号	2.0m	約125m	既設						
名称	幅員	延長	備考															
歩道状空地1号	2.0m	約190m	既設															
歩道状空地2号	2.0m	約125m	既設															
その他の公共空地																		

		歩道状空地 3号	0.5m	約 100m	新設	
		名 称	面 積		備 考	
		緑地 1号	約 240 m ²		新設	
		緑地 2号	約 320 m ²		新設	
		緑地 3号	約 380 m ²		新設	
		緑地 4号	約 210 m ²		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 4.3ha		約 0.2ha	
		建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 共同住宅、寄宿舍 2. 集会所 3. 診療所 4. 店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² 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. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの 6. 消防団詰所、消防団倉庫、防災倉庫 7. ガバナーステーション、バルブステーション 8. 上記各号の建築物に附属するもの		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 主要用途を店舗、飲食店その他これらの用途に供するもの 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	
		建築物の容積率の最高限度※	15/10			
		建築物の建蔽率の最高限度	4/10		5/10	

	1,000 m ²	500 m ²
建築物の敷地面積の最低限度	<p>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 巡査派出所、公衆電話所、公衆便所、あずま屋、消防団詰所、消防団倉庫、防災倉庫、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 2. 区長が良好な住環境を害するおそれがないと認めたもの 	
壁面の位置の制限	<p>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ものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の地盤面下の部分 2. 軒の高さが2.3m以下の建築物 3. 巡査派出所、消防団詰所、消防団倉庫の用途に供する建築物 	
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> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>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。</p> <p>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。</p>	
垣又は柵の構造の制限	<p>道路又は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ない。</p>	

※は知事協議事項

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

理由：都営住宅の建替えを適切に誘導し、良好な住環境を形成し、安全・安心で快適に暮らせる住宅市街地の形成を図るため、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を決定する。