

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）

都市計画竹の塚北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	竹の塚北地区地区計画	
位 置	足立区竹の塚七丁目、西保木間二丁目、西保木間四丁目各地内	
面 積	約 9.9ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、足立区の北側の東武伊勢崎線竹ノ塚駅から北へ約 800mに位置し、都市計画道路や都市計画一団地の住宅施設として都営住宅や公園・緑地、小学校等が整備された良好な住環境が形成された地区である。周辺は社会福祉施設や運動施設、清掃工場などが立地し、公益性の高い地域にある。</p> <p>また、足立区都市計画マスタープランにおいて、緑豊かな住宅地が形成された住宅系地域に位置付けられ、都営住宅の建替えに際しては、周辺と調和した土地利用や都市基盤整備の促進を図るとともに、新たに創出される用地などを活用し、地域に貢献する機能を誘導するとしている。</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。あわせて、公園や広場などの防災上有効なオープンスペースを確保し、そこにつながる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、良好な住環境を継承し、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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅地区 周辺の低層住宅市街地の環境に配慮するとともに、既存の公園・緑地を活用した良好な住環境を保全することにより、周辺市街地と調和した中高層住宅を整備する。</li> <li>2. 公共公益施設地区 西保木間小学校の敷地及び都営住宅の建替えにより創出された用地を活用し、学校など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。</li> </ol>

区域の整備・開発及び 保全に関する方針	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、以下の地区施設を整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 区画道路 地区内の生活利便性の向上と歩行者空間の充実を図るため、区画道路として、車道と歩道で構成された道路や歩行者・自転車専用道路を配置する。</li> <li>2. 地区内通路 地区内の交通を円滑に処理するとともに、周辺に配置されている歩行者・緑のネットワークを確保するために地区内通路を配置する。</li> <li>3. 公園 うるおいと安らぎにあふれた緑豊かな空間を形成するとともに、防災上も有効な公園を配置する。</li> <li>4. 広場 憩いの場や緑の拠点として、地域に密着した広場を配置する。</li> <li>5. 緑地 地区内の公園をつなぐ緑のネットワークを形成する緑地を配置する。</li> <li>6. 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。</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、建築物の建蔽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行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路や団地内通路沿いに新たな植樹を行うとともに、既存の樹木を活かした緑のネットワークを形成する。</li> <li>2. 交差点部は歩行者の安全性を確保するため、見通しに配慮した整備をするよう努める。</li> <li>3. 住民の利便性と避難場所としての安全性を高めるため、地区内外のネットワークを補完する歩行者空間を整備するよう努める。</li> </ol>

地区整備計画	地区施設の配置 及び規模	道路	名称		幅員	延長	備考		
			区画道路1号		8.5m	約175m	新設		
			区画道路2号		4.5m	約240m	新設(歩行者・自転車専用道路)		
			区画道路3号		8.5m	約320m	新設		
			区画道路4号		約12.0m	約305m	既設(北側歩道拡幅2.5m)		
		通路	地区内通路		10.0m	約170m	拡幅		
		公園	名称		面積			備考	
			公園1号		約3,000㎡			既設	
			公園2号		約8,200㎡			拡張	
		その他の 公共空地	名称		幅員	延長	備考		
			歩道状空地1号		2.5m	約170m	新設		
			歩道状空地2号		1.5m	約95m	新設		
			歩道状空地3号		1.5m	約125m	新設		
			歩道状空地4号		1.5m	約90m	新設		
			歩道状空地5号		2.5m	約365m	新設		
			歩道状空地6号		1.5m	約150m	新設		
			名称		面積			備考	
			広場		約1700㎡			新設	
			緑地	名称	面積	備考	名称	面積	備考
				緑地1号	約200㎡	新設	緑地8号	約140㎡	新設
		緑地2号		約70㎡	新設	緑地9号	約100㎡	新設	
		緑地3号		約170㎡	新設	緑地10号	約170㎡	新設	

地区整備計画			緑地 4 号	約 140 m <sup>2</sup>	新設	緑地 11 号	約 100 m <sup>2</sup>	新設	
			緑地 5 号	約 90 m <sup>2</sup>	新設	緑地 12 号	約 140 m <sup>2</sup>	新設	
			緑地 6 号	約 150 m <sup>2</sup>	新設	緑地 13 号	約 130 m <sup>2</sup>	新設	
			緑地 7 号	約 400 m <sup>2</sup>	新設	緑地 14 号	約 140 m <sup>2</sup>	新設	
	建築物に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区			公共公益施設地区		
			面積	約 7.4ha			約 2.5ha		
		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 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 <sup>2</sup> 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. 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 6. 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類するもの 7. 消防団詰所、防災倉庫 8. ガバナーステーション、バルブステーション 9. 上記各号の建築物に付属するもの			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に類する用途に供するもの 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							

地区整備計画	建築物に関する事項		1,000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	
		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"> <li>1. 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</li> <li>2. 区長が良好な住環境を害する恐れがないと認めたもの</li> </ol>		
		壁面の位置の制限	<p>道路境界線及び軌道敷境界線から、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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の地盤面下の部分</li> <li>2. 高さが4 m以下の建築物の部分で、その床面積の合計が10 m<sup>2</sup>以下のもの</li> <li>3. 巡査派出所、消防団詰所、自転車駐車場</li> </ol>		
		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参入しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 屋上に設置する建築設備</li> <li>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</li> </ol>		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の形態並びに屋根及び外壁の色彩等は、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ものとする。</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。</p>		
		建築物の緑化率の最低限度	1.5 / 10		

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：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、周辺環境と調和する良好な住宅市街地を形成するため、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を決定する。