

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）

都市計画谷在家三丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称		谷在家三丁目地区地区計画
位 置 ※		足立区谷在家三丁目及び皿沼二丁目各地内
面 積 ※		約 3.3ha
地区計画の目標		<p>本地区は、足立区の北西部にあり、日暮里・舎人線谷在家駅から西方約 100mに位置し、一団地の住宅施設として広場や保育園等が配置され、良好な住環境が維持された都営住宅団地である。北側は延焼遮断帯である補助 250 号線に面し、周辺は区画整理により整備され、江北北部緑道公園や舎人公園などがある緑豊かな地域である。</p> <p>足立区都市計画マスタープランでは、谷在家駅周辺は地域特性を活かしてぎわいや景観づくりを進めることとし、また、公共住宅の建替えの際は、周辺と調和した土地利用や景観形成を誘導するとともに、新たに創出される用地を活用して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、駅に近接した創出用地に公共公益施設を整備する。併せて、江北北部緑道公園など周辺の緑と連携した緑のネットワークや、駅や周辺施設等を結ぶ安全で快適な歩行者空間を整備するとともに、まとまりのある広場を配置することで、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> <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、緑豊かな歩行者空間が整備された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の有効活用を図り、駅に近接した立地や利便性、道路環境などを活かしながら、地域に貢献する公共公益施設を地区の南北に適切に配置する。</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 地域住民の安全性、快適性の向上を図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都市計画道路補助 250 号に面して配置する。</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、地区南側に歩道状空地を配置する。</p> <p>4. 緑地</p>

		良好な緑環境を保ちつつ、快適な歩行者環境を補完するため、既存樹木の保存に努めながら、地域の主要な緑と連携した緑ネットワークの形成に資する緑地を配置する。			
建築物等の整備の方針		<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。 			
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		地区の特性を踏まえ、既存樹木の保全やみどり豊かな歩行者空間の形成、地区外周の沿道緑化など、緑でつくる潤いある景観形成や周辺地域と調和した景観形成に努める。			
地区整備計画	区画道路	名称	幅員	延長	備考
		区画道路1号※	8.5m	約215m	拡幅(歩道)
	広場	名称	面積		備考
		広場1号	約2,400㎡		新設
		広場2号	約300㎡		新設
	その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
		歩道状空地1号	2.0m	約160m	既設
		名称	面積		備考
		緑地1号	約300㎡		新設
		緑地2号	約350㎡		新設
		緑地3号	約50㎡		新設

地区の 区分	名称	住宅地区	公共公益施設地区
	面積	約 2.9ha	約 0.4ha
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の建築物は建築してはならない。 1. 共同住宅、寄宿舎 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	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第 2（は）項に掲げる建築物 ただし、次に該当するものを除く。 ア 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 イ 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	—
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²	500 m ²
		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、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 4. 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
建築物等の高さの最高限度	<p style="text-align: center;">30m</p> <p>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、地区施設の配置及び壁面の位置の制限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。