

説 明 書

1 都市景観形成基準（案）について

今回、区域への編入を検討している日本たばこ産業跡地については、①共同住宅用地、②戸建用地、③公共公益施設用地 1（土地利用計画未定）、④公共公益施設用地 2（H30年度に保育園 2 棟が建築済み）、の合計 4 用地があります。

それぞれに新たな項目別基準を策定するものではなく、既にある基準を下表のとおり整理することで、新たな区域の基準といたします。

	4 区分	考え方
①	共同住宅用地	<ul style="list-style-type: none">・既にある基準「住宅地区」を適用します。 （「住宅地区」：低層階に店舗が入っていない共同住宅の用地に適用している地区です。現在、イーストスクエア、サウススクエア、フィールズスクエアの用地に適用しています。）・共同住宅 3 棟の建築が予定されており、「住宅地区」の基準に適合する計画です。
②	戸建用地	<ul style="list-style-type: none">・戸建用地を「住宅地区D」としています。・「住宅地区」の基準のうち、大規模な共同住宅を想定した基準や当該地区に存在しない緑地帯等の基準については「住宅地区Dは除く」としています。・「住宅地区」の基準のうち、全体として調和のとれた景観形成を図る基準やうるおいの演出を促す基準は適用します。・戸建住宅の建築が予定されており、「住宅地区D」の基準に適合する計画です。
③	公共公益施設用地 1 （土地利用計画未定）	<ul style="list-style-type: none">・既にある基準「公共・公益地区B」を適用します。 （「公共・公益地区B」：現在、児童相談所、保健所、子育て支援センター、こども図書館の用地に適用している地区です。）・土地利用計画は未定ですが、現在同地区に建築されているものと類似の建築用途を想定しています。
④	公共公益施設用地 2 （保育園 2 棟建築済）	<ul style="list-style-type: none">・既にある基準「公共・公益地区C」を適用します。 （「公共・公益地区C」：現在、市立大久保南小学校、大久保南幼稚園の用地に適用している地区です。）・保育園 2 棟については、H30 年度の建築当時は区域に未編入でしたが、「公共・公益地区C」の基準に適合するよう建築されています。

2 計画図の修正について

計画図につきましては、指定当時の計画に基づき作成されたものです。

実際に建築が進む中で、形状が異なっているものがあります。

そこで、このたびの区域編入に際し、既存地区内の広場、歩行者通路及び歩行者用立体通路について、実情と整合させるべく、形状を修正したいと考えております。

さらに、JR 大久保駅の南東に共同住宅（センタースクエア）があります。建物を二分する形で、住宅地区 A と商業・業務地区に分かれております。指定当時の計画では、住宅地区 A には高層住宅計画があり、商業業務地区には業務ビル計画がありました。業務ビルは建築されていませんので、ラインの位置を修正し、共同住宅部分を住宅地区 A とし、自転車駐輪場部分を商業業務地区のままといたします。

