

第2号議案 足立北部地域西伊興地区関連

2－1 東京都市計画地区計画足立北部地域西伊興地区地区計画の変更（足立区決定） について

上記の議案を提出する。

平成28年6月29日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本地区計画の内容を、別添計画図書のとおりに変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画足立北部地域西伊興地区地区計画を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるため、提案する。

都市計画の案の理由書

1. 種類・名称

東京都市計画地区計画

足立北部地域西伊興地区地区計画

2. 理 由

足立北部地域西伊興地区は、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、都市環境再生ゾーンに位置付けられている。また足立区都市計画マスタープランにおいて、土地区画整理事業を施行すべき区域であり、地区計画等の活用により都市環境の整備を進める「開発整備地域」に位置付けられ、住環境の向上を図ることとされている。

本地区では、緑豊かな快適で便利なまちの形成を目指し、緑を保全し、多様な世代が住み続けられる良好な居住環境と、コミュニティ活動の根づくまちづくりを推進し、良好な低中層住宅地として、公共施設の整備を図りつつ、土地の有効利用を適切に誘導するため、平成16年6月、足立北部地域西伊興地区地区計画を都市計画決定した。

そのなかで、(仮称)伊興五丁目公園予定地は、地区施設公園2号(約3,200㎡)として位置付けられている。

また、足立区緑の基本計画において、本地区は、まちづくりに併せ身近な公園整備の推進に努めるとし、あだち公園★いきいきプランでは、公園整備促進区域に位置付けられ、まちづくりに併せた街区公園の整備を進めるとしている。

このたび、本地区の地区施設公園について、地域のコミュニティ形成に寄与する貴重な広場として永続的な利用を図ることから、地区施設公園を廃止し、新たに都市計画公園に位置付けるため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）
都市計画足立北部地域西伊興地区地区計画を次のように変更する。

名 称		足立北部地域西伊興地区地区計画
位 置 ※		足立区伊興二丁目、伊興四丁目、伊興五丁目、伊興本町一丁目、伊興本町二丁目、古千谷一丁目、古千谷本町一丁目、古千谷本町二丁目、西新井四丁目、西伊興一丁目、西伊興二丁目、西伊興三丁目、西伊興四丁目及び西伊興町各地内
面 積 ※		約 1 0 9 . 7 ha
地区計画の目標		本地区は、都市計画道路を除き骨格となる道路網は、土地改良事業や開発計画等により、ほぼ完成されている。 土地区画整理事業を施行すべき区域において、隣接する都立舎人公園と調和した、緑豊かな快適で便利なまちの形成を目指し、緑を保全し、多様な世代が住み続けられる良好な居住環境と、コミュニティ活動の根づくまちづくりを推進し、良好な低中層住宅地として、公共施設の整備を図りつつ、土地の有効利用を適切に誘導する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区を 3 地区に区分し、それぞれにふさわしい土地利用を促進する。 1. 住宅地区 接道緑化(宅地内民間緑化)を推進し、緑と共存する豊かで潤いのある良好な低中層住宅地の形成を図る。 2. 沿道地区 地区内を走る広幅員の道路沿道部に、住宅地区と調和しつつも、賑わいや利便性を向上する日常の購買品を扱う店舗機能等の立地を誘導し、生活利便性の向上を図る。 3. 幹線道路沿道地区 土地の高度利用を図ることで防火帯としての地区の防火性を高めるとともに、店舗や沿道サービス施設を立地し、賑わいの創出や生活利便性の向上を図る。
	地区施設の整備の方針	地域の環境資源を活かし、かつ、調和する良好な住環境の形成を図るために、隣接する都立舎人公園園内通路を利用する地区内道路網の再編や区画道路を配置し良好な街区を形成するとともに、緑地を適正に配置し、整備する。
	建築物等の整備の方針	地区にふさわしい緑の空間を図るため、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、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。

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	名 称	幅 員	延 長	備 考	
			区画道路 1 号	6.0m	約205m	拡 幅	区画道路 7 号	5.0m	約275m	拡 幅	
			区画道路 2 号	6.0m	約140m	拡 幅	区画道路 8 号	5.0m	約145m	新 設	
			区画道路 3 号	6.0m	約330m	拡 幅	区画道路 9 号	4.2m	約45m	新 設	
			区画道路 4 号	5.0m	約90m	拡 幅	区画道路 10 号	4.0m	約150m	新 設	
			区画道路 5 号	5.0m	約70m	拡 幅	区画道路 11 号	4.0～5.0m	約75m	新 設	
			区画道路 6 号	5.0m	約100m	拡 幅					
		公 園	名 称		面 積			備 考			
			公園 1 号		約 400㎡			新 設			
			公園 3 号		約 3,000㎡			新 設			
		その他の公共空地	名 称		面 積			備 考			
				緑地 10 号		約 1,000㎡			新 設		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住宅地区		沿道地区		幹線道路沿道地区			
				①	②	①	②	①	②		
			面 積	約 61.1ha	約 9.7ha	約 21.5ha	約 13.6ha	約 2.8ha	約 1.0ha		
		※	建築物の容積率の最高限度	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合(建築基準法第 68 条の 4 第 1 項に基づく認定)は、下記の容積率を適用する。							
				15/10	—	15/10	—	30/10			
				ただし、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建築物はこの限りでない。							
			公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度は、下記の容積率を適用する。							
		8/10		—	8/10	—	8/10	20/10			

建築物の建ぺい率の 最高限度	建築物の建ぺい率の最高限度は、下記の数値(建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当するときは、当該数値に 1/10 を加えたもの)とする。 ただし、足立区細街路整備条例に基づき指定された路線で、拡幅若しくは築造されることとなるもの(以下「路線」という。)又は建築基準法による道路(路線を除く)に接する敷地に建築し、又は建築基準法第43条第1項ただし書の建築物を建築する場合は、この限りでない。	—	建築物の建ぺい率の最高限度は、下記の数値(建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当するときは、当該数値に 1/10 を加えたもの)とする。 ただし、足立区細街路整備条例に基づき指定された路線で、拡幅若しくは築造されることとなるもの(以下「路線」という。)又は建築基準法による道路(路線を除く)に接する敷地に建築し、又は建築基準法第43条第1項ただし書の建築物を建築する場合は、この限りでない。	—	建築物の建ぺい率の最高限度は、下記の数値(建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当するときは、当該数値に 1/10 を加えたもの)とする。 ただし、足立区細街路整備条例に基づき指定された路線で、拡幅若しくは築造されることとなるもの(以下「路線」という。)又は建築基準法による道路(路線を除く)に接する敷地に建築し、又は建築基準法第43条第1項ただし書の建築物を建築する場合は、この限りでない。	—
	4/10	—	4/10	—	4/10	—
建築物等の高さの 最高限度	—		12m	—		
建築物の敷地面積の 最低限度	良好な低中層住宅地としてその環境の整備を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を 83.0 m ² とする。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 1. この地区計画の都市計画決定の告示日において、敷地面積が 83.0 m ² 未満の場合。 2. 区長が良好な居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	壁面の位置の制限は次の各号のとおりとする。 1. 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）から道路境界線までの距離の最低限度は、0.6mとする。 ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ア 床面積に算入されない出窓の部分。 イ 物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が 5 m ² 以内であるもの。 ウ 自動車車庫で軒の高さが 2.3m以下であるもの。 2. 道路状等の見通しの空間として、道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ 2mの底辺を有する二等辺三角形の部分の確保し、その部分を超えて建築してはならない。ただし、道路状の面からの高さが 4.5mを超える部分については、この限りでない。					

	建築物等の形態 又は意匠の制限	屋根、外壁等の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色あいのものとする。 屋外広告物は、地区の良好な美観、風致などを考慮したものとし、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	地区内の環境の向上に配慮し、道路に面した部分の宅地内民間緑化を促進するため、道路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し、これらの併用はさまたげない。ただし、コンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造及びこれらに類する構造の部分の高さが前面道路中心から 0.6m 以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りでない。

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

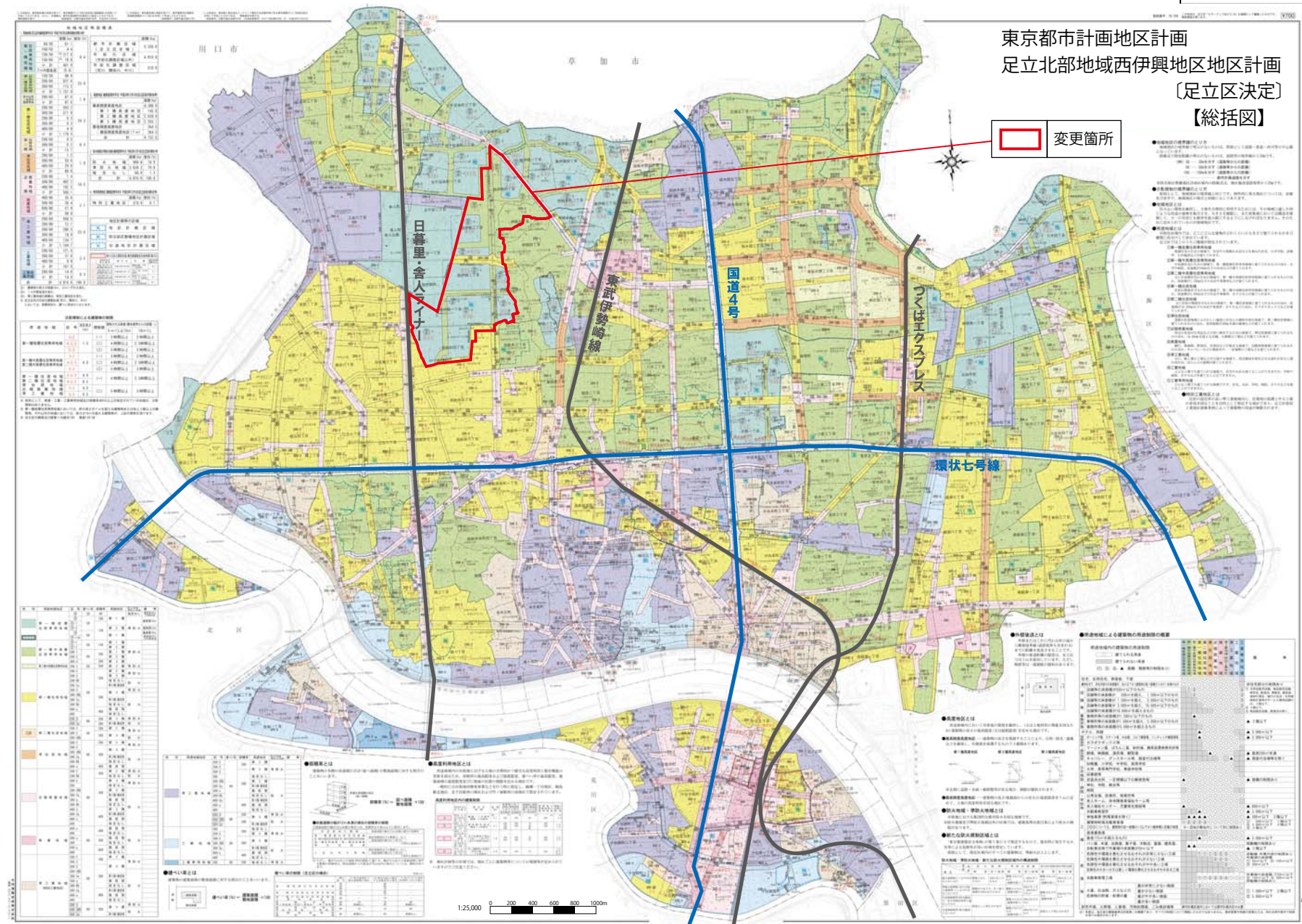
理由 当地区の地区施設公園について、地域のコミュニティ形成に寄与する貴重な広場として永続的な利用を図ることから、地区施設公園を廃止し、新たに都市計画公園に位置付けるため、地区計画を変更する。

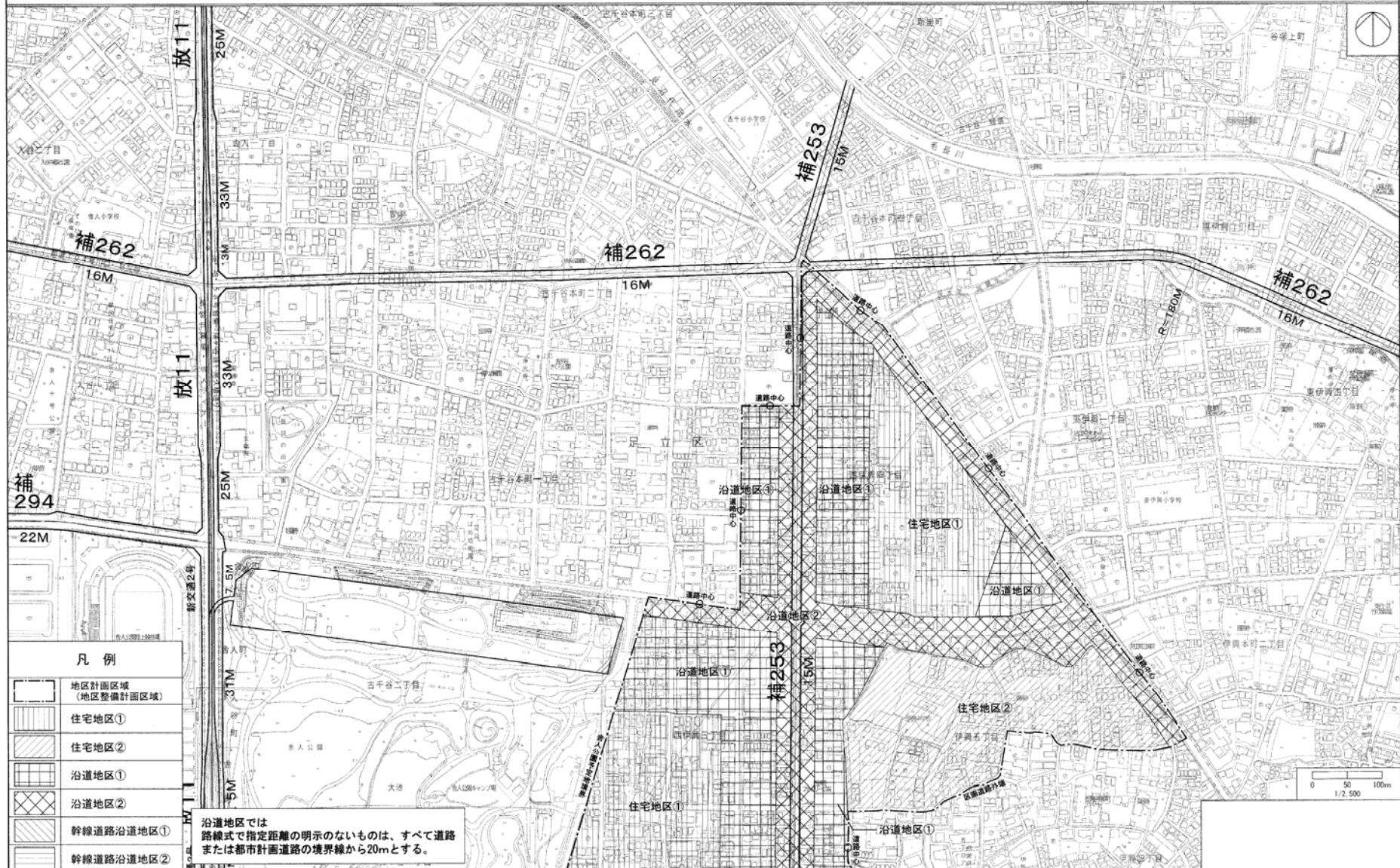
変更概要（ ____部分が変更あるいは追加の部分）

名 称				足立北部地域西伊興地区地区計画						
位 置 区 域				足立区伊興二丁目、伊興四丁目、伊興五丁目、伊興本町一丁目、伊興本町二丁目、古千谷一丁目、古千谷本町一丁目、古千谷本町二丁目、西新井四丁目、西伊興一丁目、西伊興二丁目、西伊興三丁目、西伊興四丁目及び西伊興町各地内						
面 積				約 1 0 9 . 7 ha						
事 項				旧			新		摘 要	
位 置				足立区西伊興一丁目、西伊興二丁目、西伊興三丁目、西伊興四丁目、西伊興町、伊興二丁目、伊興四丁目、伊興五丁目、伊興本町一丁目、伊興本町二丁目、古千谷一丁目、古千谷本町一丁目、古千谷本町二丁目及び西新井四丁目各地内			足立区伊興二丁目、伊興四丁目、伊興五丁目、伊興本町一丁目、伊興本町二丁目、古千谷一丁目、古千谷本町一丁目、古千谷本町二丁目、西新井四丁目、西伊興一丁目、西伊興二丁目、西伊興三丁目、西伊興四丁目及び西伊興町各地内			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		公 園	名 称	面 積	備 考	名 称	面 積	備 考	
				公園 1 号（略）						
				公園 2 号	約 3, 2 0 0㎡	新 設	—	—	—	廃 止
				公園 3 号（略）						
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住宅地区			住宅地区			
				①	(略)	①	(略)			
			面 積	約 61. 1ha			(略)	約 61. 1ha		
		建築物の建ぺい率の最高限度			建築物の建ぺい率の最高限度は、下記の数値（建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当するときは、当該数値に 1/10 を加えたもの）とする。 ただし、足立区細街路整備助成条例に基づき指定された路線で、拡幅若しくは築造されることとなるもの（以下「路線」という。）又は建築基準法による道路（路線を除く）に接する敷地に建築し、又は建築基準法第43条第1項ただし書の建築物を建築する場合は、この限りでない。	—	建築物の建ぺい率の最高限度は、下記の数値（建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当するときは、当該数値に 1/10 を加えたもの）とする。 ただし、足立区細街路整備条例に基づき指定された路線で、拡幅若しくは築造されることとなるもの（以下「路線」という。）又は建築基準法による道路（路線を除く）に接する敷地に建築し、又は建築基準法第43条第1項ただし書の建築物を建築する場合は、この限りでない。	—	条例名称変更に伴う変更	
					4/10	—	4/10	—		

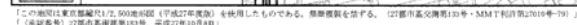
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	沿道地区		沿道地区		
				①	(略)	①	(略)	
			面 積	約 21.5ha	(略)	約 21.5ha	(略)	
		建築物の建ぺい率の最高限度		建築物の建ぺい率の最高限度は、下記の数値(建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当するときは、当該数値に 1/10 を加えたもの)とする。 ただし、足立区細街路整備助成条例に基づき指定された路線で、拡幅若しくは築造されることとなるもの(以下「路線」という。)又は建築基準法による道路(路線を除く)に接する敷地に建築し、又は建築基準法第43条第1項ただし書の建築物を建築する場合は、この限りでない。	—	建築物の建ぺい率の最高限度は、下記の数値(建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当するときは、当該数値に 1/10 を加えたもの)とする。 ただし、足立区細街路整備条例に基づき指定された路線で、拡幅若しくは築造されることとなるもの(以下「路線」という。)又は建築基準法による道路(路線を除く)に接する敷地に建築し、又は建築基準法第43条第1項ただし書の建築物を建築する場合は、この限りでない。	—	条例名称変更に伴う変更
				4/10	—	4/10	—	
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	幹線道路沿道地区		幹線道路沿道地区		
				①	(略)	①	(略)	
			面 積	約 2.8ha	(略)	約 2.8ha	(略)	
		建築物の建ぺい率の最高限度		建築物の建ぺい率の最高限度は、下記の数値(建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当するときは、当該数値に 1/10 を加えたもの)とする。 ただし、足立区細街路整備助成条例に基づき指定された路線で、拡幅若しくは築造されることとなるもの(以下「路線」という。)又は建築基準法による道路(路線を除く)に接する敷地に建築し、又は建築基準法第43条第1項ただし書の建築物を建築する場合は、この限りでない。	—	建築物の建ぺい率の最高限度は、下記の数値(建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当するときは、当該数値に 1/10 を加えたもの)とする。 ただし、足立区細街路整備条例に基づき指定された路線で、拡幅若しくは築造されることとなるもの(以下「路線」という。)又は建築基準法による道路(路線を除く)に接する敷地に建築し、又は建築基準法第43条第1項ただし書の建築物を建築する場合は、この限りでない。	—	条例名称変更に伴う変更
				4/10	—	4/10	—	

縮小版





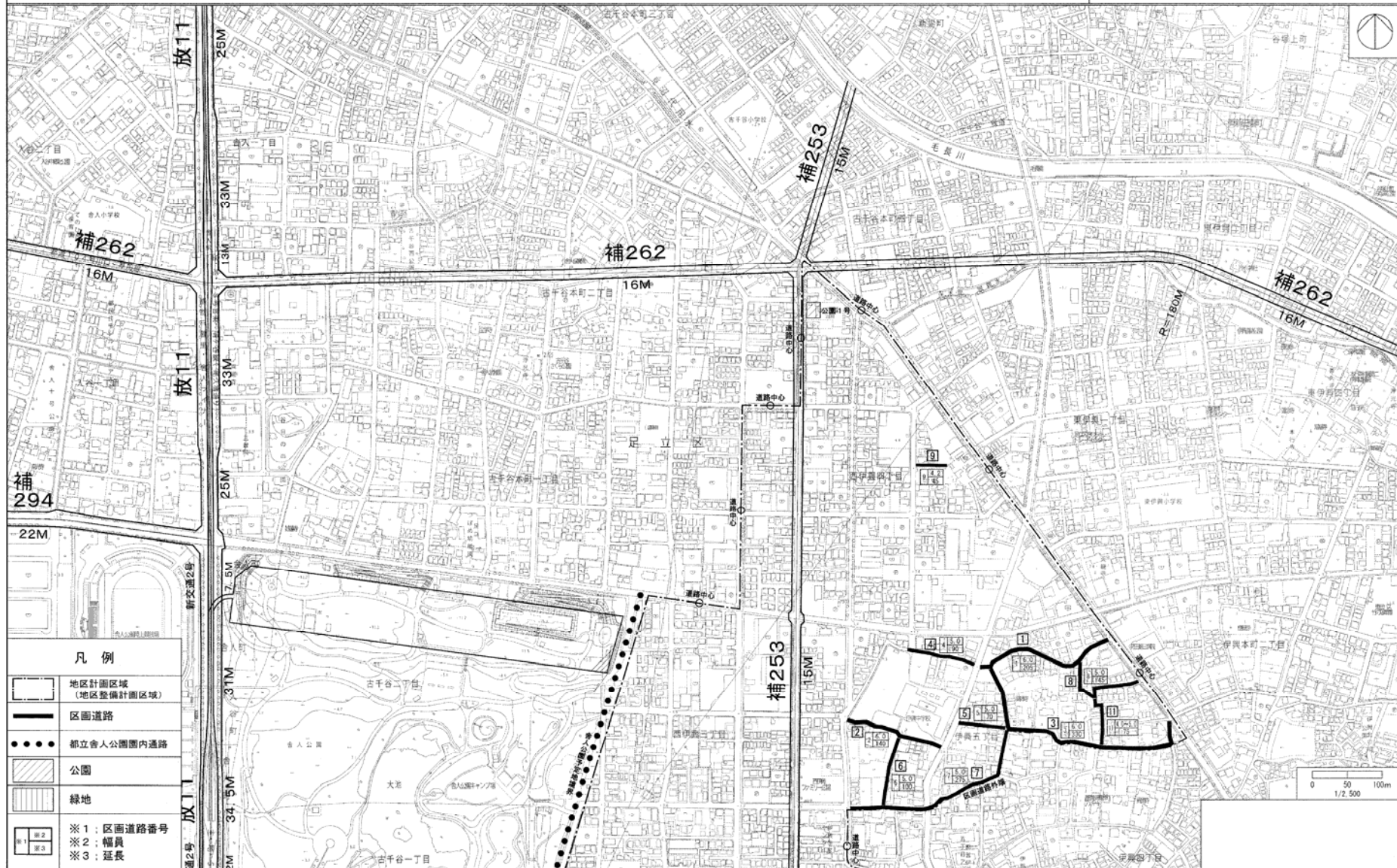
「この地図は東京書籍A1/2, 500単位図（平成27年度版）を使用したものである。加断複製を禁ずる。（印刷権及複製権133号・MMT判許第27010号・79）」
 「（印刷番号）27都市基盤部第183号、平成27年10月8日」



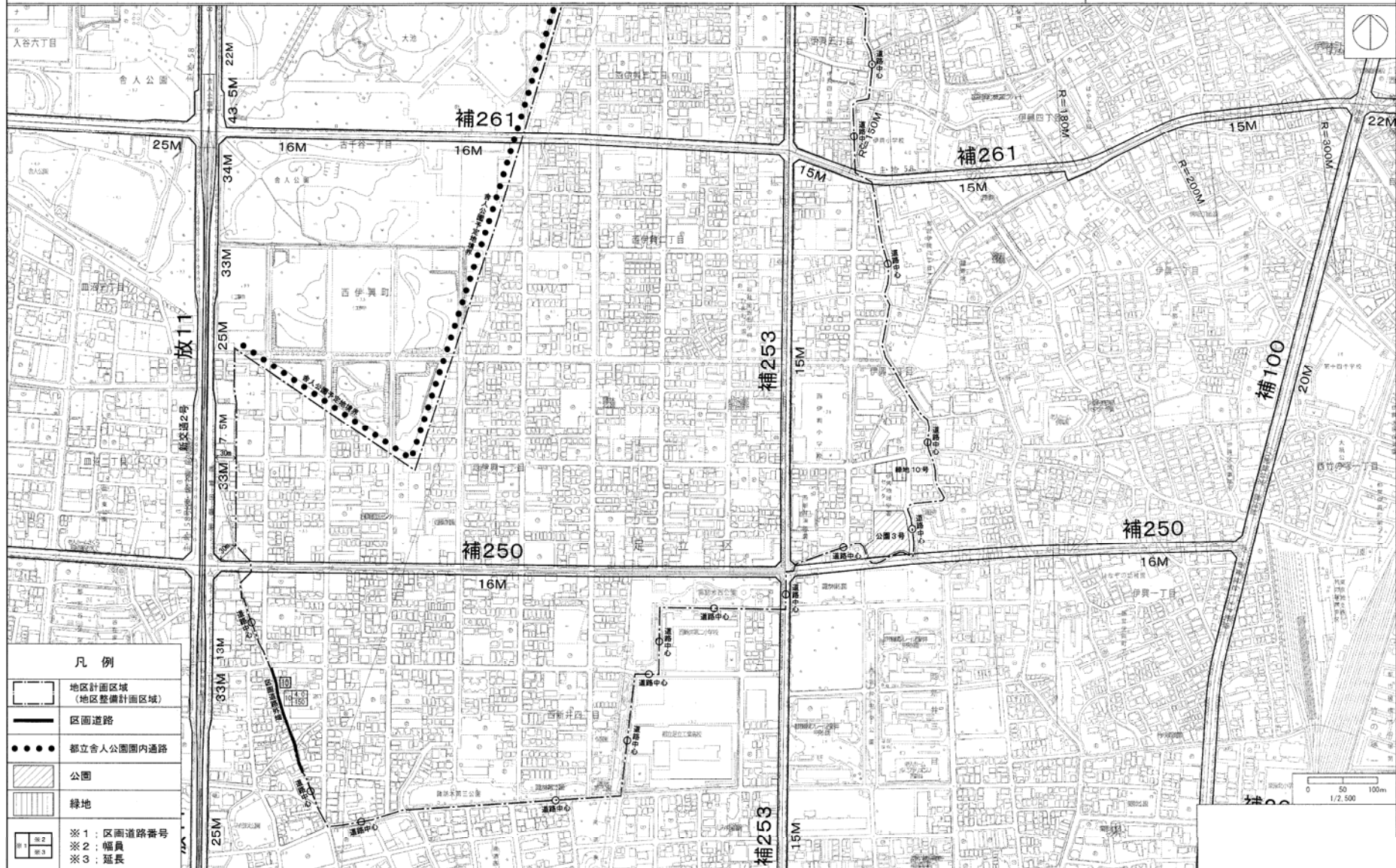
東京都市計画地区計画
足立北部地域西伊興地区地区計画 計画図2(その1)

[足立区決定]

縮小版



「この図面は東京都建設局（平成27年改定）が作成したものであり、無断複製を禁ずる。（2）解の表示は図面L22号、M21号、計図2223号、197」
「（※2番号）27都庁基準図面L23号、平成27年10月8日」



この地図は東京都市計画(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ずる。 (27都計基決第13号・MM7第1号第2701号~2703号)
[決裁番号] 27都計基決第13号、平成27年11月8日

第 2 号議案 足立北部地域西伊興地区関連

2－2 東京都市計画公園の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成 2 8 年 6 月 2 9 日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本都市計画公園の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画公園を変更するにあたり、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 2 1 条第 2 項において準用する同法第 1 9 条第 1 項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるため、提案する。

都市計画の案の理由書

1. 種類・名称

東京都市計画公園 足立第2・2・152号 伊興五丁目公園

2. 理 由

伊興五丁目を含む周辺地域は、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、都市環境再生ゾーンに位置付けられている。また、足立区都市計画マスタープランにおいて、土地区画整理事業を施行すべき区域であり、地区計画等の活用により都市環境の整備を進める「開発整備地域」に位置づけられ、公園の適正配置を図っていく地域とされている。

（仮称）伊興五丁目公園が位置する地域は、足立区緑の基本計画において、「緑の活用・公園整備誘導型」の地区に位置づけられ、公園整備の誘導を特に重点的に取り組む地域とされている。さらに、あだち公園★いきいきプランでは、「公園整備促進地域」に該当し、まちづくりにあわせた街区公園の配置、整備を目指している。

こうしたことから、当該地域のコミュニティ形成や公園の配置等について検討した結果、都市計画公園に面積0.31haの（仮称）伊興五丁目公園を追加する都市計画決定を行うものである。

4 1 2

東京都市計画公園の変更（足立区決定）

東京都市計画公園に足立第2・2・152号伊興五丁目公園を次のように追加する。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名			
街区公園	足立第2・2・152号	伊興五丁目公園	足立区伊興五丁目地内	約0.31ha	園路・広場・修景施設

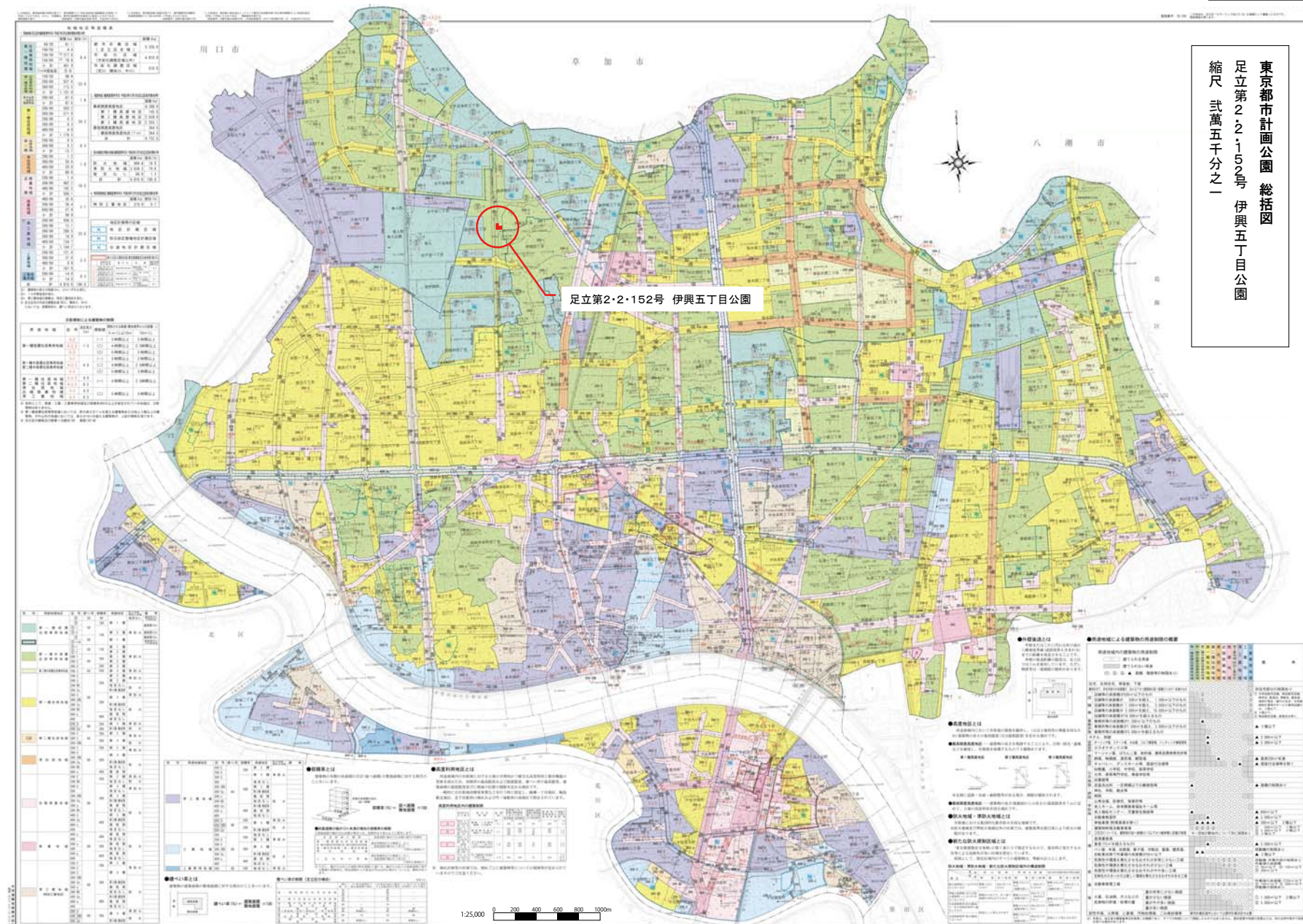
「区域は計画図表示のとおり」

理由

当該公園予定地は、公園整備を重点的に取組む地域とされ、まちづくりにあわせた街区公園の配置、整備を目指しており、都市計画公園の適正な配置、利用を検討した結果、上記のとおり公園を追加する。

新旧対照表

種 別	名 称		位 置	面 積	摘 要
	番 号	公園名			
街区公園	足立第2・2・152号	伊興五丁目公園	足立区伊興五丁目地内	約0.31ha	追 加



縮小版

東京都市計画公園計画図
足立第2・2・152号
縮尺式千五百分之一

伊興五丁目公園

都営伊興本町
アパート

はやぶさ公園

伊興四丁目

区営伊興町本町第二アパート

伊興緑育園

伊興五丁目

伊興中学校

西伊興
ファミリー広場

伊興五丁目

伊興四丁目公園

補253

西伊興三丁目

凡例

今回計画変更区域

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500
の1の地形図を使用して作成したものである。
(承認番号) 27都市基測第133号、平成27年10月16日

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺
1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。
ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記した
ものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 27都市基測第182号、平成27年10月8日

この背景の地形図は、東京都都市整備局と東京デジタルマッ
プ㈱が著作権を有している。無断複写を禁ず。
(許諾番号) MM1利許第27010号-79、平成27年10月16日

0 100 200m

