

第56回足立区都市計画審議会（平成29年3月）

議案書（計画図書）

- 第1号議案 東京都市計画地区計画花畑北部地区地区計画の変更（足立区決定）について・・・P 1～
- 第2号議案 足立区都市計画マスタープラン改定の答申案について・・・P 15～

## 第1号議案

東京都市計画地区計画花畑北部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29年3月8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変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画花畑北部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  
花畑北部地区地区計画

### 2 . 理 由

花畑北部地区は、足立区都市計画マスタープランにおいて、住環境の保全を行うため土地利用の適正な誘導を図ることとしている。昭和44年5月、土地区画整理事業を施行すべき区域として都市計画決定され、平成3年5月の事業認可を受けて以来、東京都による花畑北部土地区画整理事業が施行されてきており、事業完了に向けて、平成28年度中に換地処分公告が行われる予定である。

平成8年10月、土地区画整理事業の進捗にあわせ、公共施設の整備を図りつつ、健全な市街地形成に向けた建築物の規制・誘導を行い、水と緑と花に親しむ快適な市街地環境の形成及び維持、保全を図るため、地区計画が都市計画決定された。

このたび、土地区画整理事業により適正に地区施設が配置され、良好な市街地環境が形成されつつあることから、この市街地環境の維持、保全を図り、土地利用の増進に寄与するため、約55.3ヘクタールについて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）  
 都市計画花畑北部地区地区計画を次のように変更する。

名 称	花畑北部地区地区計画	
位 置	足立区花畑一丁目、花畑二丁目、花畑六丁目、花畑七丁目及び南花畑五丁目各地内	
面 積	約 55.3 ha	
地区計画の目標	土地区画整理事業が進められているなか、用途地域の変更を行い公共施設の整備を図りつつ、水と緑と花に親しむ快適な市街地環境の形成及び維持、保全を目標とする。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 土地区画整理事業による基盤整備をベースに商業・業務、工場、住宅のバランスのとれた土地利用の実現を図る。 1．住商共存地区 西側隣接地区の近隣商業地域と連担して、沿道に商業地を形成し地域の活性化と日常生活の利便性の向上を図る。 2．住工共存地区 自動車検査登録事務所及びその周辺の自動車関連施設等と住宅地の共存を図る。 3．沿道地区 - 1 自動車検査登録事務所周辺の幹線道路沿道において、商業・業務施設、特に自動車関連施設等の立地を許容しつつ、住環境との調和を図る。 4．沿道地区 - 2 商業及び業務施設と住宅の調和のとれた沿道土地利用を誘導する。 5．住宅地区 緑豊かなうるおいのある良好な住宅地の形成を図る。 また、公園や緑地、医療施設や教育施設等の大規模な公共施設は、災害時の避難地や都市の貴重なオープンスペースとして活用を図る。	
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により適正に配置される道路、公園、緑地を整備し、保全する。
	建築物等の整備の方針	健全な市街地環境を形成するために以下の建築物等の規制・誘導を行い、うるおいのあるまちづくりを進める。 1．建築物等の用途の制限 2．建築物の容積率の最高限度 3．建築物の建ぺい率の最高限度 4．建築物の敷地面積の最低限度 5．建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 6．垣又はさくの構造の制限

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	12m	約 80m	新 設	区画道路 26号	6m	約 90m	新 設
			区画道路 2号	12m	約 260m	新 設	区画道路 27号	6m	約 70m	新 設
			区画道路 3号	12m	約 320m	新 設	区画道路 28号	6m	約 90m	新 設
			区画道路 4号	11m	約 100m	新 設	区画道路 29号	6m	約 30m	新 設
			区画道路 5号	11m	約 160m	新 設	区画道路 30号	6m	約 20m	新 設
			区画道路 6号	10m	約 110m	新 設	区画道路 31号	6m	約 60m	新 設
			区画道路 7号	9m	約 590m	新 設	区画道路 32号	6m	約 50m	新 設
			区画道路 8号	9m	約 190m	新 設	区画道路 33号	6m	約 60m	新 設
			区画道路 9号	8m	約 200m	新 設	区画道路 34号	6m	約 60m	新 設
			区画道路 10号	7.5-9.3m	約 150m	新 設	区画道路 35号	6m	約 60m	新 設
			区画道路 11号	7.5m	約 70m	新 設	区画道路 36号	6m	約 50m	新 設
			区画道路 12号	7.5m	約 100m	新 設	区画道路 37号	6m	約 50m	新 設
			区画道路 13号	6m	約 160m	新 設	区画道路 38号	6m	約 310m	新 設
			区画道路 14号	6m	約 200m	新 設	区画道路 39号	6m	約 280m	新 設
			区画道路 15号	6m	約 30m	新 設	区画道路 40号	6m	約 60m	新 設
			区画道路 16号	6m	約 30m	新 設	区画道路 41号	6m	約 40m	新 設
			区画道路 17号	6m	約 70m	新 設	区画道路 42号	6m	約 50m	新 設
			区画道路 18号	6m	約 170m	新 設	区画道路 43号	6m	約 20m	新 設
			区画道路 19号	6m	約 50m	新 設	区画道路 44号	6m	約 50m	新 設
区画道路 20号	6m	約 180m	新 設	区画道路 45号	6m	約 30m	新 設			
区画道路 21号	6m	約 50m	新 設	区画道路 46号	6m	約 100m	新 設			
区画道路 22号	6m	約 180m	新 設	区画道路 47号	6m	約 180m	新 設			
区画道路 23号	6m	約 110m	新 設	区画道路 48号	6m	約 60m	新 設			
区画道路 24号	6m	約 190m	新 設	区画道路 49号	6m	約 80m	新 設			
区画道路 25号	6m	約 80m	新 設	区画道路 50号	6m	約 330m	新 設			

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 51号	6m	約 60m	新 設	区画道路 76号	6m	約 110m	新 設
			区画道路 52号	6m	約 60m	新 設	区画道路 77号	6m	約 120m	新 設
			区画道路 53号	6m	約 50m	新 設	区画道路 78号	6m	約 50m	新 設
			区画道路 54号	6m	約 60m	新 設	区画道路 79号	6m	約 150m	新 設
			区画道路 55号	6m	約 30m	新 設	区画道路 80号	6m	約 70m	新 設
			区画道路 56号	6m	約 60m	新 設	区画道路 81号	6m	約 270m	新 設
			区画道路 57号	6m	約 90m	新 設	区画道路 82号	6m	約 60m	新 設
			区画道路 58号	6m	約 80m	新 設	区画道路 83号	6m	約 110m	新 設
			区画道路 59号	6m	約 30m	新 設	区画道路 84号	6m	約 50m	新 設
			区画道路 60号	6m	約 60m	新 設	区画道路 85号	6m	約 120m	新 設
			区画道路 61号	6m	約 310m	新 設	区画道路 86号	6m	約 80m	新 設
			区画道路 62号	6m	約 80m	新 設	区画道路 87号	6m	約 150m	新 設
			区画道路 63号	6m	約 30m	新 設	区画道路 88号	6m	約 70m	新 設
			区画道路 64号	6m	約 120m	新 設	区画道路 89号	6m	約 200m	新 設
			区画道路 65号	6m	約 30m	新 設	区画道路 90号	6m	約 130m	新 設
			区画道路 66号	6m	約 10m	新 設	区画道路 91号	6m	約 50m	新 設
			区画道路 67号	6m	約 50m	新 設	区画道路 92号	6m	約 60m	新 設
			区画道路 68号	6m	約 80m	新 設	区画道路 93号	6m	約 40m	新 設
			区画道路 69号	6m	約 140m	新 設	区画道路 94号	6m	約 120m	新 設
区画道路 70号	6m	約 100m	拡 幅	区画道路 95号	6m	約 90m	新 設			
区画道路 71号	6m	約 100m	新 設	区画道路 96号	6m	約 60m	新 設			
区画道路 72号	6m	約 40m	新 設	区画道路 97号	6m	約 70m	新 設			
区画道路 73号	6m	約 30m	新 設	区画道路 98号	6m	約 20m	新 設			
区画道路 74号	6m	約 40m	新 設	区画道路 99号	6m	約 60m	新 設			
区画道路 75号	6m	約 40m	新 設	区画道路 100号	6m	約 90m	新 設			

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 101号	6m	約 30m	新設	区画道路 126号	6m	約 110m	新設
		区画道路 102号	6m	約 80m	新設	区画道路 127号	6m	約 40m	新設
		区画道路 103号	6m	約 240m	新設	区画道路 128号	6m	約 100m	新設
		区画道路 104号	6m	約 140m	新設	区画道路 129号	6m	約 110m	新設
		区画道路 105号	6m	約 50m	新設	区画道路 130号	6m	約 40m	新設
		区画道路 106号	6m	約 50m	新設	区画道路 131号	6m	約 60m	新設
		区画道路 107号	6m	約 190m	新設	区画道路 132号	6m	約 40m	新設
		区画道路 108号	6m	約 60m	新設	区画道路 133号	6m	約 50m	新設
		区画道路 109号	6m	約 120m	新設	区画道路 134号	6m	約 110m	新設
		区画道路 110号	6m	約 60m	新設	区画道路 135号	6m	約 180m	新設
		区画道路 111号	6m	約 250m	新設	区画道路 136号	6m	約 100m	新設
		区画道路 112号	6m	約 120m	新設	区画道路 137号	6m	約 140m	新設
		区画道路 113号	6m	約 50m	新設	区画道路 138号	6m	約 50m	新設
		区画道路 114号	6m	約 20m	新設	区画道路 139号	6m	約 30m	新設
		区画道路 115号	6m	約 20m	新設	区画道路 140号	6m	約 30m	新設
		区画道路 116号	6m	約 50m	新設	区画道路 141号	5.5m	約 60m	新設
		区画道路 117号	6m	約 30m	新設	区画道路 142号	4m	約 140m	新設
		区画道路 118号	6m	約 60m	新設	区画道路 143号	4m	約 30m	新設
		区画道路 119号	6m	約 90m	新設	区画道路 144号	4m	約 30m	新設
		区画道路 120号	6m	約 40m	新設	区画道路 145号	4m	約 30m	新設
		区画道路 121号	6m	約 50m	新設	区画道路 146号	4m	約 20m	新設
		区画道路 122号	6m	約 60m	新設	区画道路 147号	4m	約 30m	新設
		区画道路 123号	5-6m	約 350m	新設	区画道路 148号	4m	約 20m	新設
		区画道路 124号	6m	約 160m	新設	区画道路 149号	4m	約 30m	新設
		区画道路 125号	6m	約 30m	新設	区画道路 150号	4m	約 30m	新設

地区 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 151号	4m	約 30m	新 設	区画道路 165号	2m(6m)	約 110m	拡 幅		
			区画道路 152号	4m	約 40m	新 設	区画道路 166号	2m(6m)	約 110m	拡 幅		
			区画道路 153号	4m	約 50m	新 設	区画道路 167号	2m(6m)	約 240m	拡 幅		
			区画道路 154号	4m	約 30m	新 設	区画道路 168号	2m(6m)	約 30m	拡 幅		
			区画道路 155号	4m	約 20m	新 設	区画道路 169号	2m(6m)	約 130m	拡 幅		
			区画道路 156号	4m	約 30m	新 設	区画道路 170号	1.8-2m(5.8-6m)	約 300m	拡 幅		
			区画道路 157号	4m	約 30m	新 設	区画道路 171号	2-3m(4m)	約 170m	拡 幅		
			区画道路 158号	4m	約 20m	新 設	自転車歩行者道 1号	8-18m	約 90m	新 設		
			区画道路 159号	4m	約 20m	新 設	自転車歩行者道 2号	8-16m	約 170m	新 設		
			区画道路 160号	4m	約 60m	新 設	自転車歩行者道 3号	8m	約 120m	新 設		
			区画道路 161号	4-7m(6-8m)	約 250m	拡 幅	自転車歩行者道 4号	8m	約 90m	新 設		
			区画道路 162号	4.5m(6m)	約 40m	拡 幅	自転車歩行者道 5号	9m	約 80m	新 設		
			区画道路 163号	4m(6m)	約 50m	拡 幅	自転車歩行者道 6号	4-12m	約 100m	新 設		
		区画道路 164号	2-3m(6m)	約 130m	拡 幅	自転車歩行者道 7号	6-16m	約 140m	新 設			
		公 園	名 称	面 積	備 考			名 称	面 積	備 考		
			公園 1号	約 3,970 m <sup>2</sup>	既設公園 3,640 m <sup>2</sup> を含む拡張			公園 5号	約 1,770 m <sup>2</sup>	新 設		
			公園 2号	約 1,780 m <sup>2</sup>	新 設			公園 6号	約 1,810 m <sup>2</sup>	新 設		
			公園 3号	約 1,210 m <sup>2</sup>	新 設			公園 7号	約 1,480 m <sup>2</sup>	新 設		
			公園 4号	約 6,780 m <sup>2</sup>	既設公園 4,940 m <sup>2</sup> を含む拡張							
緑 地	名 称	面 積	備 考			名 称	面 積	備 考				
	緑地 1号	約 2,010 m <sup>2</sup>	新 設			緑地 3号	約 520 m <sup>2</sup>	新 設				
	緑地 2号	約 3,270 m <sup>2</sup>	新 設			緑地 4号	約 310 m <sup>2</sup>	新 設				

( ) 幅員数値は、全体幅員を示す。

地区の区分	名称	住商共存地区	住工共存地区	沿道地区 - 1	沿道地区 - 2	住宅地区		
	面積	約 1.1 ha	約 3.7 ha	約 3.3 ha	約 15.9 ha	約 31.3 ha		
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第2号から第5号までに規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同法第2条第6項第2号、第4号及び第5号に規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同法第2条第6項第2号、第4号及び第5号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第1号から第5号までに規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同法第2条第6項第2号、第4号及び第5号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物 2. ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物(前号に該当する営業を営むものを除く。) 3. ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業(客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。)を営む建築物	「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第2号から第5号までに規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同法第2条第6項第2号、第4号及び第5号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は建築してはならない。	「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第2号、第3号及び第5号に規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同法第2条第6項第2号、第4号及び第5号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は建築してはならない。	-		
	建築物の容積率の最高限度	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	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)又は土地区画整理事業における換地処分公告後は、下記の容積率を適用する。	-	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)又は土地区画整理事業における換地処分公告後は、下記の容積率を適用する。			
		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	20/10	-	30/10	20/10	30/10	20/10

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建ぺい率の最高限度	当該地区内の敷地においては6 / 10とする。ただし、土地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地が接する道路が、建築基準法による道路となった場合は8 / 10とする。	-	当該地区内の敷地においては3 / 10とする。ただし、土地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地が接する道路が、建築基準法による道路となった場合は6 / 10とする。	
		建築物の敷地面積の最低限度	83.0㎡とする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 1. 土地区画整理事業での換地面積83.0㎡未満の場合は、換地面積とする。 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。			
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とする。ただし、自動車車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下の付属建築物はこの限りではない。 2. 高架水槽及び工作物等は景観に配慮したものとする。 3. 屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色は避け、周辺的环境と調和したものとする。 4. 屋外広告物は、地区の良好な美観・風致などを良好に維持し、また腐朽・腐食又は破損しやすい材料を使用した危険な広告物を防止するものとする。			
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとする。ただし、これらの併用を妨げない。なお、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これらに類する構造の部分の高さは0.6m以下とする。			

は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、建築物の容積率の最高限度の、は、計画図表示のとおり」  
理由：土地区画整理事業の完了にあわせて、地区施設、建築物その他の整備を行い、適切な土地利用を誘導することで良好な住宅地を形成し、将来にわたり快適な市街地環境の維持、保全を図るため、地区計画を変更する。







変更概要

\_\_\_\_\_は、変更箇所を示す。

名 称	花畑北部地区地区計画
位 置	足立区花畑一丁目、花畑二丁目、花畑六丁目、花畑七丁目及び南花畑五丁目各地内
面 積	約 55.3 ha

地区施設の道路変更概要

事 項			旧			新			摘 要
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	延長及び幅員	備 考	名 称	延長及び幅員	備 考	
			区画道路 104号	延長 約 150m	新 設	区画道路 104号	延長 約 140m	新 設	精査による延長減
			区画道路 167号	延長 約 250m	拡 幅	区画道路 167号	延長 約 240m	拡 幅	精査による延長減
			区画道路 170号	幅員 2m(6m)	拡 幅	区画道路 170号	幅員 1.8-2m(5.8-6m)	拡 幅	精査による幅員減

地区施設の公園変更概要

事 項			旧			新			摘 要
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 3号	約 1,480 m <sup>2</sup>	新 設	公園 3号	約 1,210 m <sup>2</sup>	新 設	面積減
			公園 6号	約 1,540 m <sup>2</sup>	新 設	公園 6号	約 1,810 m <sup>2</sup>	新 設	面積増

地区施設の緑地変更概要

事 項			旧			新			摘 要
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	緑 地	名 称	面 積	備 考	名 称	面 積	備 考	
			緑地 2号	約 3,260 m <sup>2</sup>	新 設	緑地 2号	約 3,270 m <sup>2</sup>	新 設	精査による面積増



## 第2号議案

### 足立区都市計画マスタープラン改定の答申案について

上記の議案を提出する。

平成29年3月8日

提出者 足立区長 近藤 弥生

足立区都市計画マスタープラン改定の答申案の内容を、別添図書のとおりとする。

#### (提案理由)

足立区都市計画マスタープランを改定するにあたり、足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例(平成24年条例第43号)第17条第3項に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるため、改定の答申案を提案する。

## 1. 専門部会の開催経過

開催日時	検討内容	
第1回専門部会 平成27年12月24日	改定の進め方	改定の方向性
第2回専門部会 平成28年2月9日	環境整備計画図(案)	都市計画マスタープラン改定の骨子(案)
第3回専門部会 平成28年3月18日	都市計画マスタープラン改定の骨子	地区環境整備計画原案
第4回専門部会 平成28年7月28日	基本計画の現状の内容と目指すべき姿(案) 都市計画マスタープランの地域分け(案)	都市構造及び土地利用の方針(案)
第5回専門部会 平成28年10月25日	足立区の概況と主な課題 各テーマ別内容の検討(案)	まちづくりの方針
第6回専門部会 平成28年12月22日	改定骨子たたき台(案)	
第7回専門部会 平成29年1月23日	協働・協創によるまちづくりの実現に向けて 地域別まちづくりの方針	テーマ別まちづくりの方針 成果指標
第8回専門部会 平成29年2月17日	改定の答申案	

なお、専門部会と並行して、まちづくり推進委員会や庁内検討部会において、検討・調整を行っている。

## 2. 改定内容について

別添資料「足立区都市計画マスタープラン改定案」参照

### 3 . 都市計画手続きの経緯と今後の予定

平成28年 6月29日	第54回足立区都市計画審議会（諮問）
11月28日	第55回足立区都市計画審議会（改定状況について報告）
平成29年 1月31日 ~ 2月 7日	都市計画審議会各委員に改定案について意見照会
<hr/>	
3月 8日	第56回足立区都市計画審議会（改定の答申案）
3月30日	第57回足立区都市計画審議会（答申）
5月頃	計画案のパブリックコメントの実施
6月頃	第9回都市計画マスタープラン改定専門部会
7月頃	第58回足立区都市計画審議会（パブリックコメントの結果報告）
9月頃	都市計画マスタープラン改定