

第1号議案 江北七丁目地区関連

- 1 - 1 東京都市計画一団地の住宅施設上沼田第4一団地の住宅施設の変更（足立区決定）  
について

上記の議案を提出する。

平成30年3月7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）

東京都市計画一団地の住宅施設上沼田第4一団地の住宅施設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

東京都市計画一団地の住宅施設  
上沼田第4一団地の住宅施設

### 2．理由

本地区は足立区西部、日暮里・舎人線西新井大師西駅から西方約500mに位置する、昭和44年に都市計画決定された一団地の住宅施設であり、都営住宅や児童公園などが計画的に整備されるとともに、周辺においても上沼田第一土地区画整理事業により整備された、都市計画道路補助251号線、公園等に接しており、良好な住環境が形成されている地域である。

また、足立区都市計画マスタープランにおいて、公共住宅の建替えの際は、地区特性を踏まえ、周辺と調和した土地利用を誘導するとともに、土地利用の再編などで生み出される創出用地を活用し、地域に貢献する機能を誘導することとしている。

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創出した用地に、公共公益施設、広場等を整備し、周辺市街地と調和した良好な住宅市街地を形成するため、地区計画を導入し、約3.2ヘクタールの区域について、都市計画一団地の住宅施設を廃止するものである。

東京都市計画一団地の住宅施設の変更（足立区決定）

都市計画上沼田第4一団地の住宅施設を廃止する。

理由：都営住宅の建替えを適切に誘導することにより、周辺市街地に調和した良質な住宅供給を行うことで、良好な住環境の保全、形成を図るため、地区計画の導入を行い一団地の住宅施設を廃止する。

・計画書

第1 都市計画上沼田第4一団地の住宅施設を次のように決定する

名称	位置	地積 (ha)	団地面積に対する建築密度		住宅階建	壁面の 位置等	住宅予定戸数 「戸」	共同施設	
			建築面積割合	延べ面積割合					
上沼田第4住宅	足立区 上沼田町 地内	約3.2	2/10 以下	9/10 以下	5～8 階建	別紙図面表示 のとおり	約600	児童公園	2
								給水塔	1
								活性汚でい浄化そう	1
								集会室	1
								併存店舗	8
								併存保育所	1

第2 前項の計画を次のように都市計画事業とする

名称	位置	地積 (ha)	団地面積に対する建築密度		住宅階建	住宅戸数 (型式別) 「戸」	共同施設	
			建築面積割合	延べ面積割合				
上沼田第4住宅	足立区 上沼田町 地内	約3.2	1.83/10	8.01/10	5～8 階建	2室ダイニング キッチン 354	児童公園	2
							給水塔	1
							活性汚でい浄化そう	1
							集会室	1
						3室ダイニング キッチン 250	併存店舗	8
							併存保育所	1

# 縮小版

## 東京都市計画一団地の住宅施設 上沼田第4一団地の住宅施設 〔足立区決定〕 【総括図】

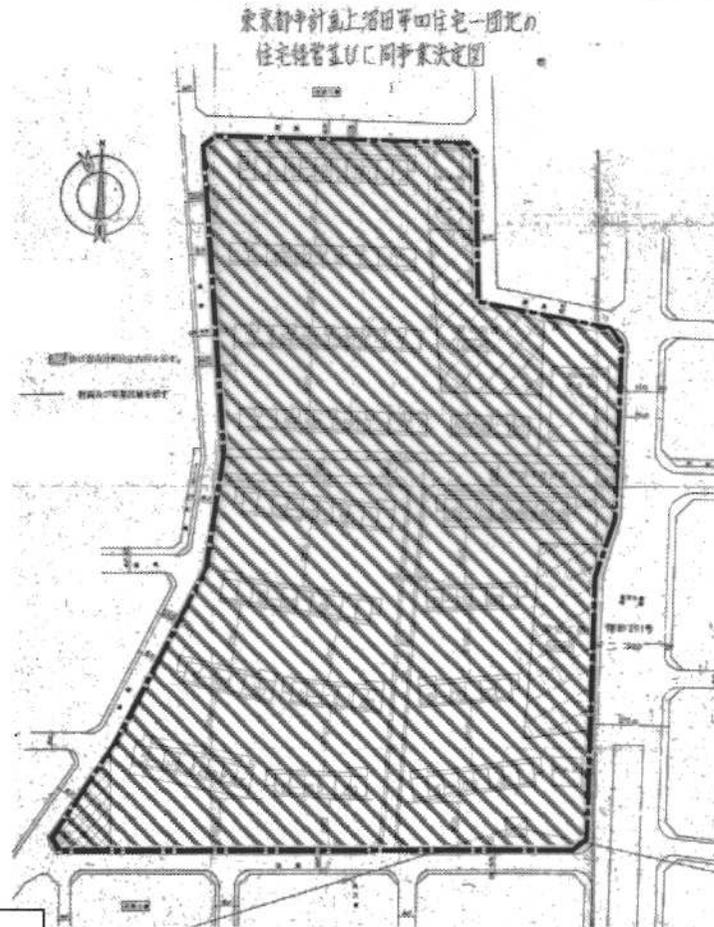
凡例  
■ 廃止区域



用途地域	面積	割合	備考
第一種低層住居専用地域	1,234.5	12.3%	
第二種低層住居専用地域	2,345.6	23.4%	
第一種中高層住居専用地域	3,456.7	34.5%	
第二種中高層住居専用地域	4,567.8	45.6%	
商業地域	5,678.9	56.7%	
工業地域	6,789.0	67.8%	
緑地	7,890.1	78.9%	
その他	8,901.2	89.0%	
合計	10,000.0	100.0%	

東京都市計画一団地の住宅施設  
上沼田第4一団地の住宅施設 計画図

〔足立区決定〕



凡 例	
	廃止区域
縮尺 1/2500	
0      50      100      150m	

第1号議案 江北七丁目地区関連

1 - 2 東京都市計画地区計画江北七丁目地区地区計画の決定（足立区決定）  
について

上記の議案を提出する。

平成30年3月7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決定する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画江北七丁目地区地区計画の内容を決定するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）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  
江北七丁目地区地区計画

## 2 . 理 由

本地区は足立区西部、日暮里・舎人線西新井大師西駅から西方約 500mに位置する、昭和 44 年に都市計画決定された一団地の住宅施設であり、都営住宅や児童公園などが計画的に整備されるとともに、周辺においても上沼田第一土地区画整理事業により整備された、都市計画道路補助 251 号線、公園等に接しており、良好な住環境が形成されている地域である。

また、足立区都市計画マスタープランにおいて、公共住宅の建替えの際は、地区特性を踏まえ、周辺と調和した土地利用を誘導するとともに、土地利用の再編などで生み出される創出用地を活用し、地域に貢献する機能を誘導することとしている。

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創出した用地に、公共公益施設、広場等を整備し、周辺市街地と調和した良好な住宅市街地を形成するため、都市計画一団地の住宅施設を廃止し、約 3.8 ヘクタールの区域について、地区計画を導入するものである。

## 東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）

都市計画江北七丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	江北七丁目地区地区計画	
位 置	足立区江北七丁目地内	
面 積	約 3.8ha	
地区計画の目標	<p>本地区は足立区西部、日暮里・舎人線西新井大師西駅から西方約 500m に位置する、昭和 44 年に都市計画決定された一団地の住宅施設であり、都営住宅や児童公園などが計画的に整備されるとともに、周辺においても上沼田第一土地区画整理事業により整備された、都市計画道路補助 251 号線、公園等に接しており、良好な住環境が形成されている地域である。</p> <p>また、足立区都市計画マスタープランにおいて、公共住宅の建替えの際は、地区特性を踏まえ、周辺と調和した土地利用を誘導するとともに、土地利用の再編などで生み出される創出用地を活用し、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、建物の集約化により創出した用地に、公共公益施設を整備する。あわせて、南北の公園と隣接する位置にオープンスペースとなる広場を確保し、それらをつなげる安全で快適な歩行者空間や緑のネットワークを創出して整備を行うことで、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、地区特性に応じた土地利用を図る。</p> <p>1. 住宅地区 延焼遮断帯に位置づけられている補助 251 号線沿道に高層棟を配置しつつ、良質な中層住宅を整備することにより、災害に強く緑豊かで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に、地域住民の憩いの場となり、防災上有効な広場を確保するとともに、地域に貢献する公共公益施設を適切に整備する。</p>

区域の整備・開発及び 保全に関する方針	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 安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道を有する区画道路を配置する。</li> <li>2. 緑地 沿道緑化により、緑のネットワークを形成する緑地を配置する。</li> <li>3. 広場 コミュニティ活動の拠点やふれあいの場となる地域に開かれた防災上有効な広場を、南北の公園と隣接する位置に配置する。</li> <li>4. 地区内通路 地区内の車両交通を円滑に処理するとともに、安全な歩行者空間を確保するため、歩道を有する地区内通路を配置する。</li> <li>5. 緑道 既存樹木の保全に努めながら緑のネットワークを形成し、安全で快適な歩行者空間を確保するため、緑道を配置する。</li> <li>6. 歩道状空地 中学校が隣接する地区西側や北側において、安全で快適な歩行者空間を確保するため、道路に沿った敷地の一部に歩道状空地を配置する。</li> </ol>
	建築物等の整備方針	<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>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>豊富な緑地を有する地区の特性を踏まえ、以下のような環境の整備を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 既存樹木の保全や新たな緑化に努め、快適な緑陰空間を整備する。</li> <li>2. 建築物の周囲の緑化に努める。</li> <li>3. 「江北七丁目景観ガイドライン」に沿った整備を行う。</li> </ol>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称		幅 員	延 長	備 考		
		道路	区画道路		9.5m	約 185m	拡幅		
		緑地	名 称	面 積	備 考	名 称	面 積	備 考	
			緑地 1号	約 385 m <sup>2</sup>	新設	緑地 6号	約 105 m <sup>2</sup>	新設	
			緑地 2号	約 245 m <sup>2</sup>	新設	緑地 7号	約 375 m <sup>2</sup>	新設	
			緑地 3号	約 50 m <sup>2</sup>	新設	緑地 8号	約 40 m <sup>2</sup>	新設	
			緑地 4号	約 50 m <sup>2</sup>	新設	緑地 9号	約 40 m <sup>2</sup>	新設	
			緑地 5号	約 45 m <sup>2</sup>	新設	緑地 10号	約 125 m <sup>2</sup>	新設	
		広場	名 称	面 積			備 考		
			広場 1号	約 900 m <sup>2</sup>			新設		
			広場 2号	約 2,000 m <sup>2</sup>			新設		
		その他の 公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考			
			地区内通路	8.0m	約 125m	新設			
			名 称	幅 員	延 長	備 考			
			緑道	8.0m	約 135m	新設			
			名 称	幅 員	延 長	備 考			
			歩道状空地 1号	2.5m	約 140m	新設			
			歩道状空地 2号	2.5m	約 100m	新設			
			歩道状空地 3号	2.0m	約 85m	新設			
			歩道状空地 4号	2.0m	約 50m	新設			
歩道状空地 5号	2.0m	約 45m	新設						

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	公共公益施設地区	
			面積	約 3.0ha	約 0.8ha	
		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．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の用途に供するもの 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		15 / 10	
		建築物の建蔽率の最高限度	4 / 10		5 / 10	
		1,000 m <sup>2</sup>		200 m <sup>2</sup>		
建築物の敷地面積の最低限度	ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。 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 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					

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	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、次の各号いずれかに該当する場合はこの限りではない。 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
		建築物等の高さの最高限度	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算入しない。 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	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。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の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	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は0.6m以下のものについてはこの限りではない。

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：都営住宅の建替えを適切に誘導することにより、周辺の中低層住宅に配慮した良好な住環境と街並みの保全及び形成を図るため、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を決定する。

縮小版

東京都市計画地区計画  
江北七丁目地区地区計画  
〔足立区決定〕  
【総括図】

凡例  
決定区域



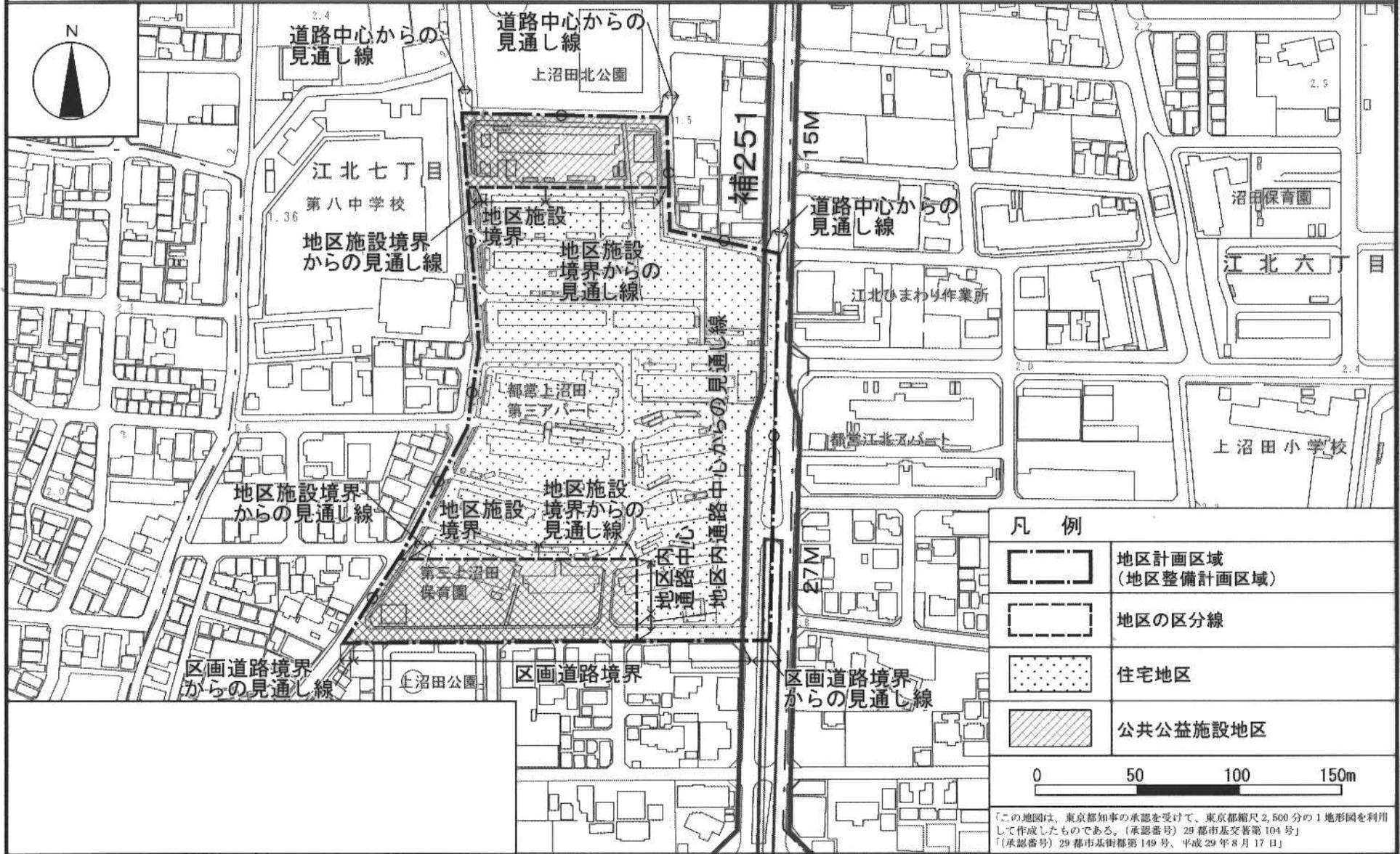
色	用途	種別	面積	割合
緑	第一種住居地域	第一種住居地域	1,234	25.1%
黄	第二種住居地域	第二種住居地域	876	18.2%
紫	商業地域	商業地域	543	11.4%
青	工業地域	工業地域	321	6.7%
赤	決定区域	決定区域	150	3.1%

色	用途	種別	面積	割合
茶	第一種工業地域	第一種工業地域	210	4.4%
紫	第二種工業地域	第二種工業地域	180	3.8%
青	第一種商業地域	第一種商業地域	120	2.5%
黄	第二種商業地域	第二種商業地域	90	1.9%
緑	第一種住居地域	第一種住居地域	60	1.3%

用途	種別	面積	割合
第一種住居地域	第一種住居地域	1,234	25.1%
第二種住居地域	第二種住居地域	876	18.2%
商業地域	商業地域	543	11.4%
工業地域	工業地域	321	6.7%
第一種工業地域	第一種工業地域	210	4.4%
第二種工業地域	第二種工業地域	180	3.8%
第一種商業地域	第一種商業地域	120	2.5%
第二種商業地域	第二種商業地域	90	1.9%
第一種住居地域	第一種住居地域	60	1.3%

# 東京都市計画地区計画 江北七丁目地区地区計画 計画図 1

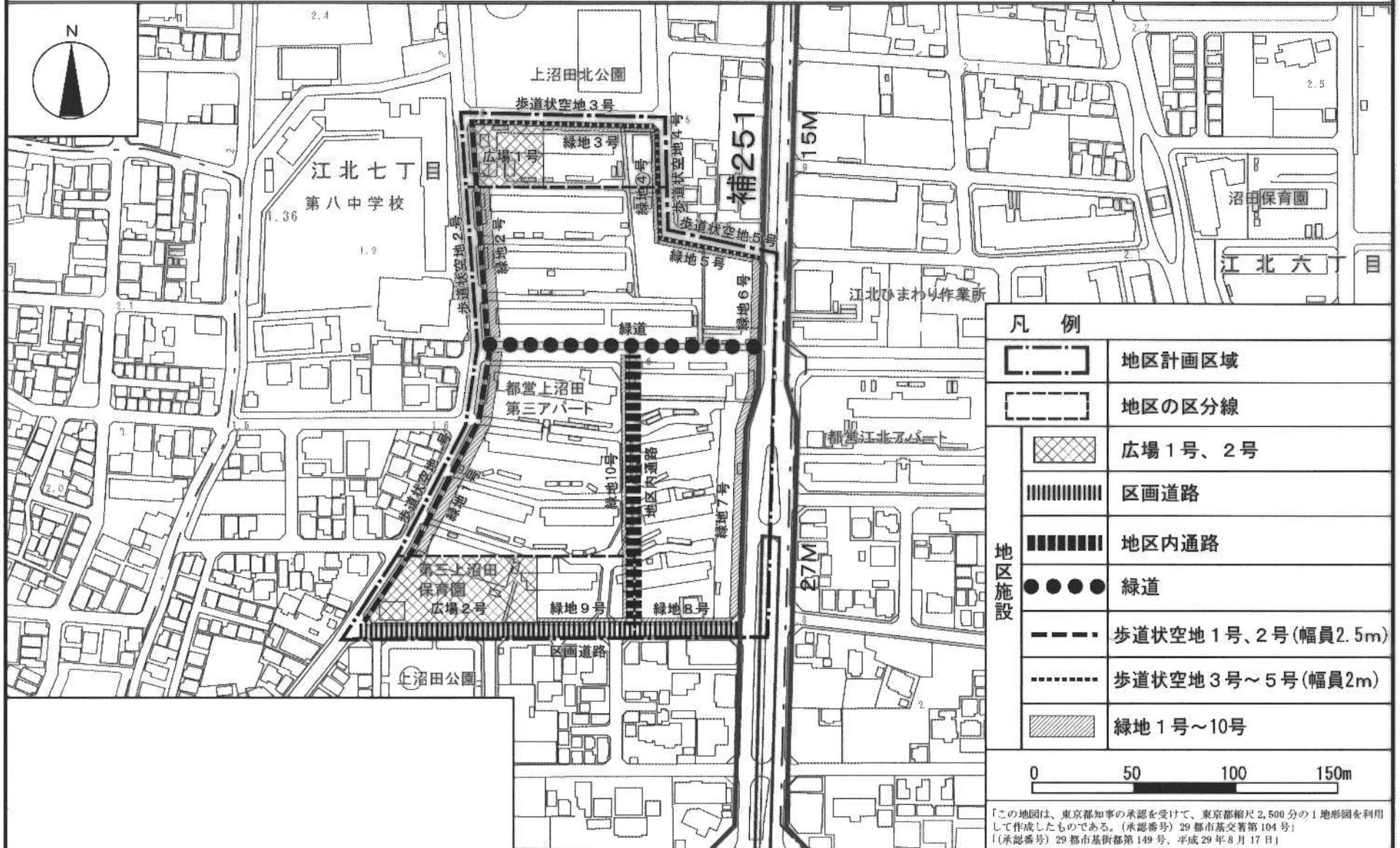
[足立区決定]



〔この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。〔承認番号〕29 都市基交審第104号〕  
〔〔承認番号〕29 都市基街都第149号、平成29年8月17日〕

東京都市計画地区計画  
江北七丁目地区地区計画 計画図 2

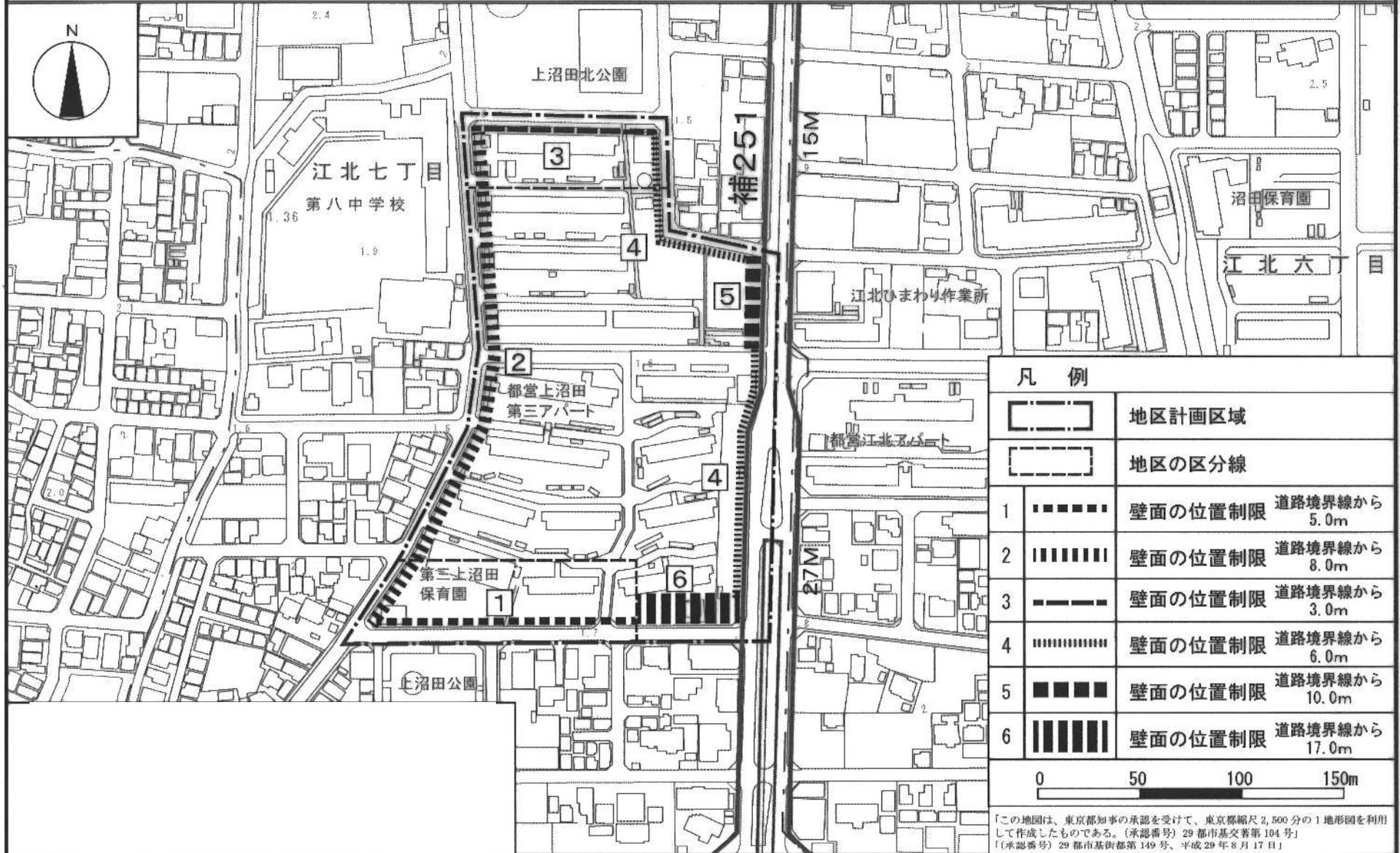
[足立区決定]



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第104号  
 1(承認番号)29都市基街都第149号、平成29年8月17日」

東京都市計画地区計画  
 江北七丁目地区地区計画 計画図 3

[足立区決定]

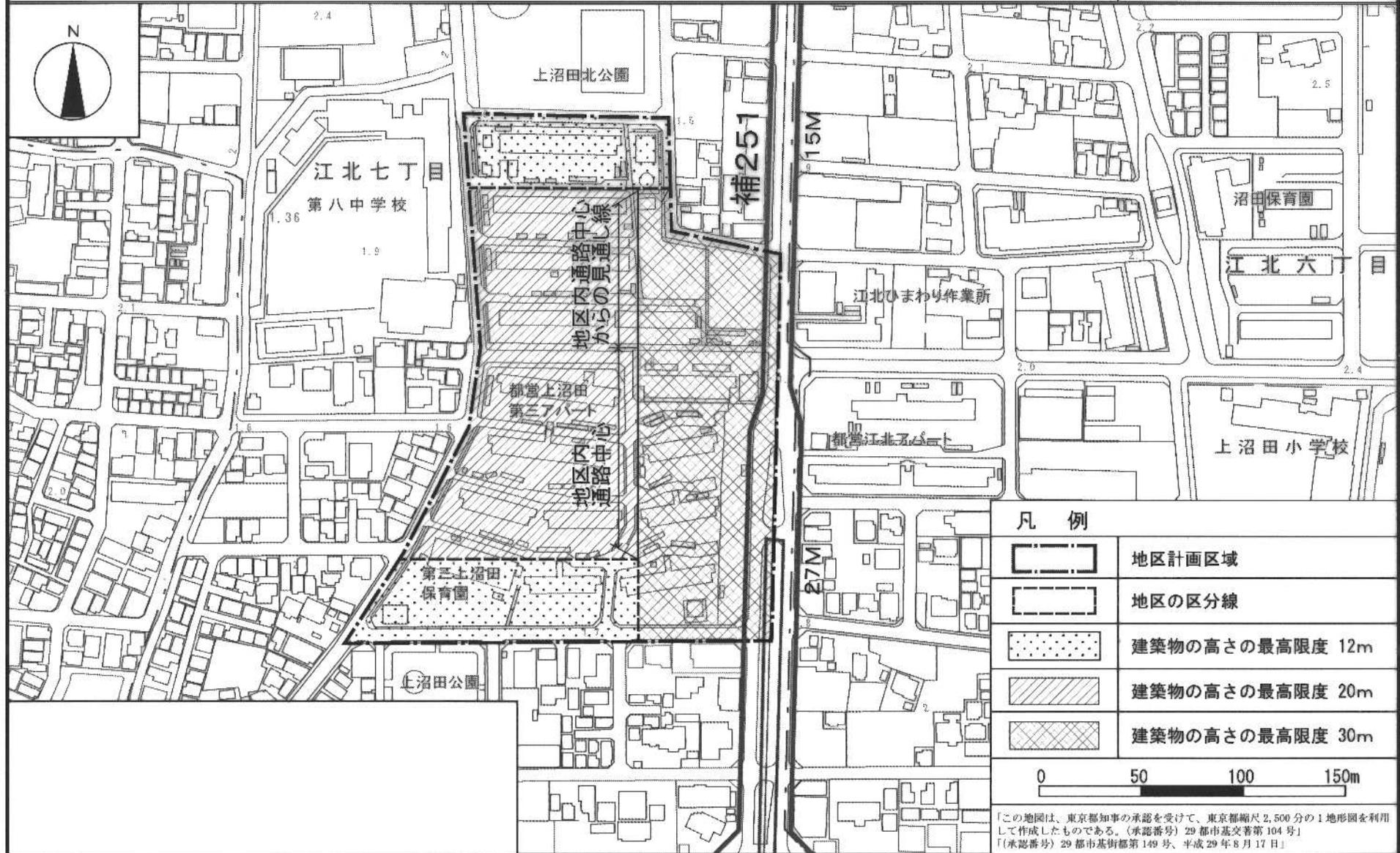


凡 例	
	地区計画区域
	地区の区分線
1	壁面の位置制限 道路境界線から 5.0m
2	壁面の位置制限 道路境界線から 8.0m
3	壁面の位置制限 道路境界線から 3.0m
4	壁面の位置制限 道路境界線から 6.0m
5	壁面の位置制限 道路境界線から 10.0m
6	壁面の位置制限 道路境界線から 17.0m
0 50 100 150m	

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 29 都市基交審第104号」  
 「(承認番号) 29 都市基街都第149号、平成29年8月17日」

東京都市計画地区計画  
 江北七丁目地区地区計画 計画図 4

[足立区決定]



凡 例	
	地区計画区域
	地区の区分線
	建築物の高さの最高限度 12m
	建築物の高さの最高限度 20m
	建築物の高さの最高限度 30m

0 50 100 150m

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 29 都市基文審第 104 号」  
 「(承認番号) 29 都市基街都第 149 号、平成 29 年 8 月 17 日」

