

第 7 1 回 足立区都市計画審議会（令和 3 年 7 月）

議案書（計画図書）

第 1 号議案 東京都市計画地区計画 島根四丁目地区地区計画の変更（足立区決定）・・・ P 1 ～ 1 0

第 2 号議案 東京都市計画公園 千住桜木町公園の変更（足立区決定）・・・・・・・・・・ P 1 1 ～ 1 6

第 1 号議案 東京都市計画地区計画 島根四丁目地区地区計画の変更（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和 3 年 7 月 1 5 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島根四丁目地区地区計画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

東京都市計画地区計画島根四丁目地区地区計画

2 理 由

島根四丁目地区は、東西に抜ける都市計画道路補助 2 5 8 号線及び南北に抜ける都市計画道路補助 2 5 5 号線が地区中央で交わっており、この 2 本の都市計画道路の整備に合わせ、平成 1 1 年 2 月に歴史的遺産の維持・保全並びに住みよいまち、災害に強いまちの形成を目標にこの地区計画が策定された。

現在、地区内における都市計画道路の整備は完了し、地区内の交通状況の変化に応じた地区施設の適正な規模及び配置への見直しが必要とされている。

さらに、地区施設である公園や建替え等に伴う区画道路の整備が進んでおり、こうした状況を鑑みて、適正な公共施設の整備を図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）
都市計画島根四丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		島根四丁目地区地区計画
位 置 ※		足立区島根二丁目、島根三丁目、島根四丁目、栗原一丁目及び栗原二丁目各地内
面 積 ※		約 1 2 . 6 ha
地 区 計 画 の 目 標		都市計画道路の整備に合わせ、歴史的遺産の維持・保全を図りつつ、良好な街なみ形成や地区防火帯の形成などに留意した効果的な土地利用を促進し、住みよいまち、災害に強いまちを形成することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土 地 利 用 の 方 針	地区を4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 旧日光街道沿道は近隣商業地区として、現在の健全な商業地の維持を図る土地利用を促進する。 2 補助 258 号線沿道は沿道景観地区として、商業・業務施設の立地誘導による土地の高度利用とともに、沿道の敷地に有効な空地を確保し、緑化を推進するなど、うるおいのある街なみ景観の形成に留意した土地利用を促進する。 3 補助 255 号線沿道は沿道防災地区として、地区防火帯の位置づけから、商業・業務施設の立地誘導による土地の高度利用と地区防火帯の形成などに留意した効果的な土地利用を促進する。 4 上記以外の区域は住宅地区として、大学及び病院などの広大な施設の建設による環境の変化を防ぎ、緑豊かなうるおいのある住宅地の形成を促進する。
	地区施設の整備の方針	現況道路網、敷地形状などを考慮し、ネットワークが図られるよう区画道路の新設・拡幅整備を進める。公園については、残存する空地などを利用した公園の整備を進める。
	建築物等の整備の方針	地区の目標に合った土地利用形成、市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、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保全に関する考え方	歴史・文化施設の維持・保全のため、国土安穏寺、普門寺などは境内林などを維持・保全する。

地区施設 の配置 及び規模	種 類		名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考		
	道 路		区画道路 2 号	4.0m	約110m	新設・拡幅	区画道路 7 号	4.0～5.4m	約112m	拡幅・既設		
			区画道路 3 号	4.0m	約 58m	新 設	区画道路 8 号	6.0m	約 83m	拡幅・既設		
			区画道路 4 号	4.0m	約190m	新設・拡幅	区画道路 9 号	5.0～6.0m	約 92m	拡幅・既設		
			区画道路 5 号	4.0m	約 67m	新設・拡幅	区画道路 11号	4.5m	約 45m	既 設		
			区画道路 6 号	4.0m	約 40m	新設・拡幅						
	公 園		名 称			面 積			備 考			
			公園 1 号			約1,200㎡			新 設			
	地区 の 区 分	地区の 区 分	名 称	近隣商業地区		沿道景観地区		沿道防災地区		住宅地区		
			面 積	約 0.6 ha		約 3.2 ha		約 2.1 ha		約 6.7 ha		
		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 6 項第 4 号に規定 する宿泊施設（休憩を含む） は、建築してはならない。		ホテル又は旅館は、建築してはならない。				大学その他これに類する もの及び病院は、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	—	—	3 0 / 1 0		—				
			公 共 施 設 の 整備状況に応 じた容積率の 最 高 限 度	—	—	2 0 / 1 0		—				
		建築物の敷地面積の 最 低 限 度		建築物の敷地面積の最低限度を 83 m ² とする。 ただし、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については、この限りでない。								

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	補助 258 号線境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、0.5mとする。 補助 258 号線境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、0.5mとする。 補助 255 号線境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、高さ 4.0mまでは 0.5mとし、高さ 4.0mを超える範囲は 1.0mとする。	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	屋根、外壁などの色彩は、落ち着いた色合いとする。 屋外広告物は、刺激的な色や装飾、景観を損なうようなものは設置してはならない。 また、落下のおそれのないものとする。	
		垣又は柵の構造の制限	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する。 ただし、これらの併用をさまたげない。 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その他これらに類する構造の部分の高さは、0.6m以下とする。	
	土地の利用に関する事項	樹林地・草木等の保全	国土安穏寺、普門寺は、境内林などを維持・保全する。	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の設置、壁面の位置の制限を行なう位置は、計画図表示のとおり」

理 由：地区施設である公園や建替え等に伴う区画道路の整備が進み、適正な公共施設の整備を図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		島根四丁目地区地区計画									
位 置		足立区島根二丁目、島根三丁目、島根四丁目、栗原一丁目及び栗原二丁目各地内									
面 積		約 12.6ha									
事 項		旧				新				摘 要	
区及び域の保全に関する方針	建築物等の整備の方針		地区の目標に合った土地利用形成、市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、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及び垣又は柵の構造の制限を定める。				地区の目標に合った土地利用形成、市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、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。				文言の変更
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		(略)				(略)				文言の変更
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2～6号（略）				区画道路2～6号（略）				
			区画道路7号	4.0m	約112m	新設・一部 拡幅・現況	区画道路7号	4.0m～ 5.4m	約112m	拡幅・既設	幅員変更
			区画道路8号	5.5m	約83m	新設・拡幅	区画道路8号	6.0m	約83m	拡幅・既設	幅員変更
			区画道路9号	5.0m	約92m	新設・一部 拡幅・現況	区画道路9号	5.0m～ 6.0m	約92m	拡幅・既設	幅員変更
			区画道路10号	4.0m	約82m	新 設	—	—	—	—	廃 止
			区画道路11号（略）				区画道路11号（略）				
	建築する等に項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	(略)				(略)				文言の変更

縮小版

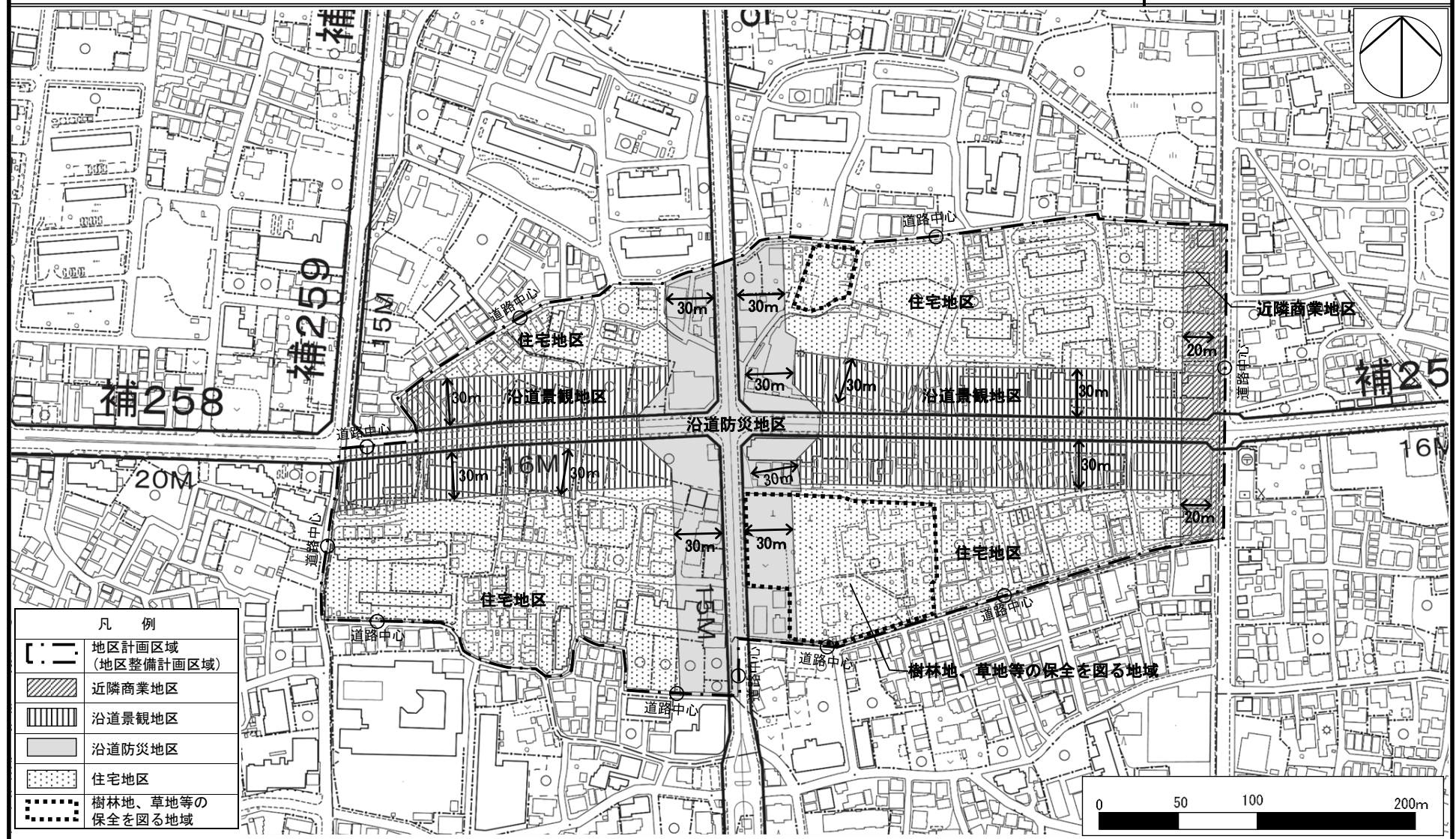
東京都市計画地区計画 島根四丁目地区地区計画〔足立区決定〕 【総括図】



東京都市計画地区計画

島根四丁目地区地区計画 計画図 1

〔足立区決定〕

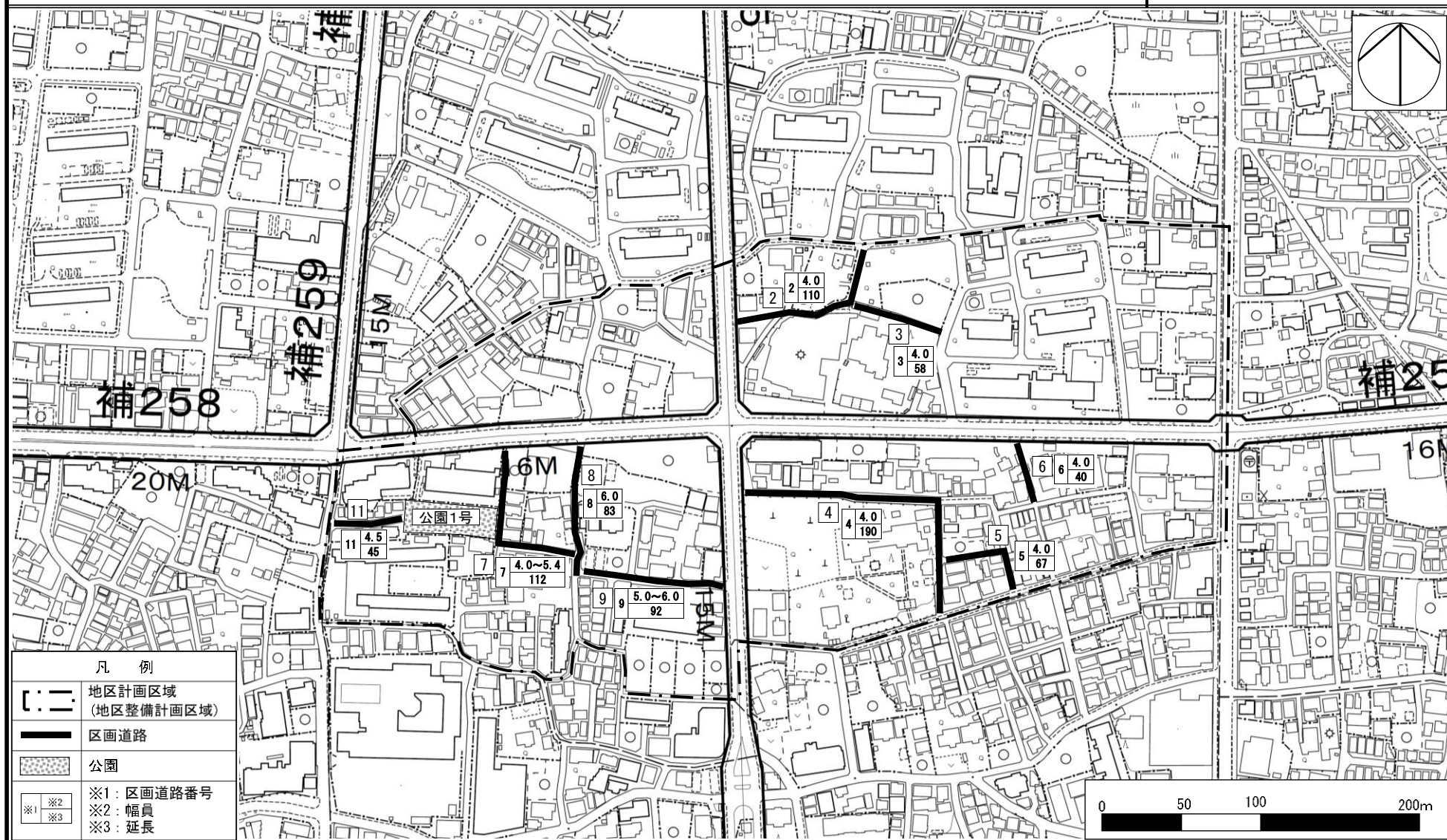


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号)2 都市基交著第 18 号 (承認番号)2 都市基交測第 13 号

東京都市計画地区計画
島根四丁目地区地区計画

計画図 2

〔足立区決定〕

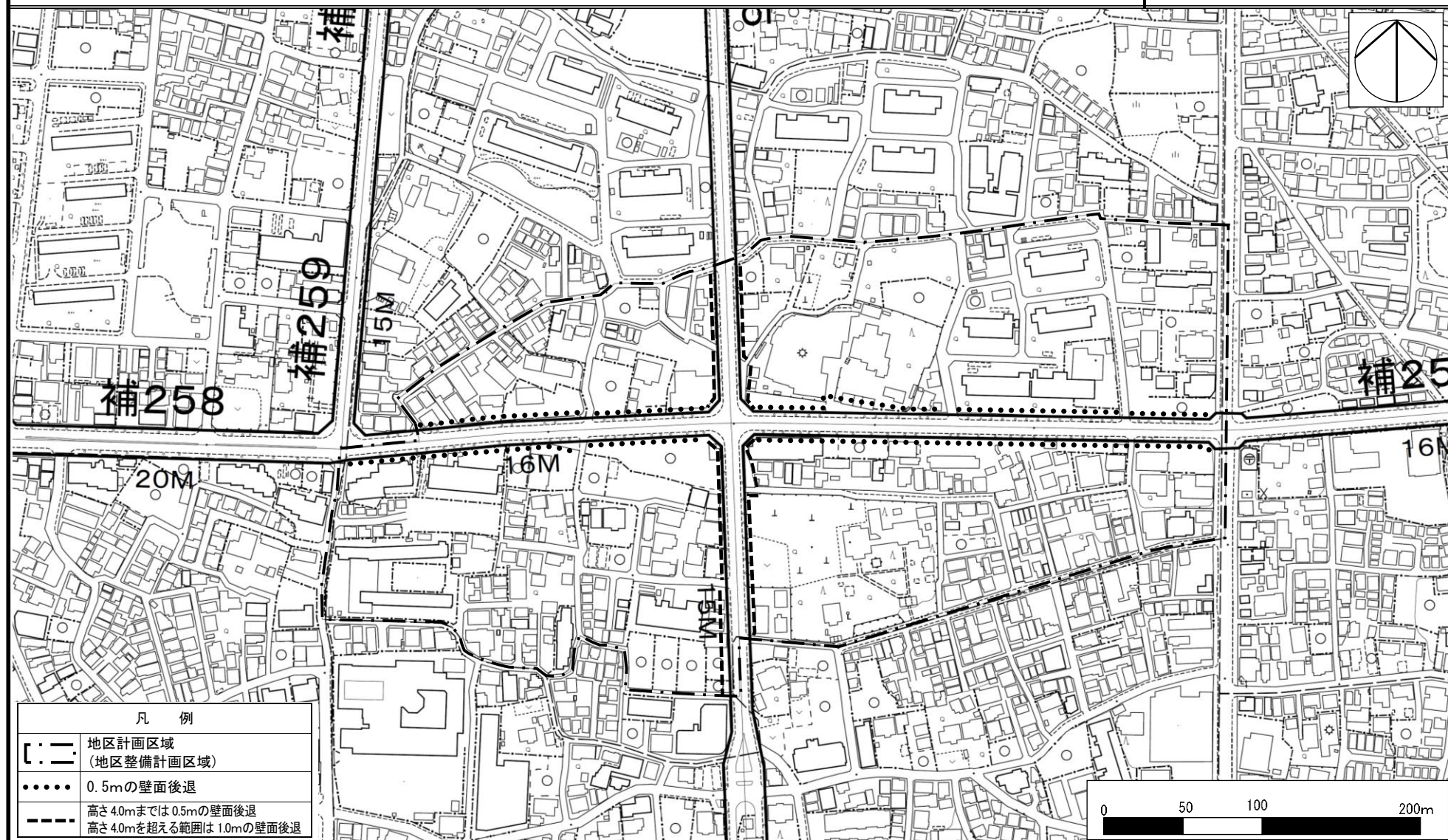


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号)2 都市基交著第 18 号 (承認番号)2 都市基交測第 13 号

東京都市計画地区計画
島根四丁目地区地区計画

計画図 3

〔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)2 都市基交著第 18 号 (承認番号)2 都市基交測第 13 号

第2号議案 東京都市計画公園 千住桜木町公園の変更（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和3年7月15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 千住桜木町公園の区域の変更にあたり、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

東京都市計画公園足立第2・2・82号 千住桜木町公園

2 理 由

足立区都市計画マスタープラン（平成29年10月改定）では、本公園を含む千住地域のまちづくりの基本的な考え方の一つに、未整備の都市計画道路や主要生活道路、公園などの都市基盤の整備を進めるとなっている。

また、足立区緑の基本計画（令和2年12月）では、土地区画整理が施行済みの区域はほぼ公園が充足しているが、千住桜木町公園周辺を含む区域は、今後のまちづくり事業（一般地区計画、開発事業、大規模団地の建て替えなど）に合わせて、周囲の公園の配置状況を鑑みながら、計画されている公園の整備促進や、新たな公園配置を検討するとしている。

そのなかで、千住桜木町公園は、昭和45年に都市計画公園に追加されたが、小学校との一体整備による地域開放区域のフェンス設置や、狭隘道路の拡幅により都市計画区域と現況で差異が生じている。都市計画公園として適切に管理するため、千寿桜小学校校庭整備を機に都市計画公園の変更を行うものである。

東京都市計画公園の変更（足立区決定）

東京都市計画公園中「足立第２・２・８２号千住桜木町公園」を次のように変更する。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名			
街区公園	足立第２・２・８２号	千住桜木町公園	足立区千住桜木一丁目地内	約０．２７ha	園路・広場・修景施設 休養施設・便益施設（便所）・ 遊戯施設

「区域は計画図表示のとおり」

理由 当該公園は、小学校との一体整備による地域開放区域のフェンス設置や、狭隘道路の拡幅により都市計画区域と現況で差異が生じている。
適切に管理するため、区域を変更する都市計画公園の変更を行うものである。

新 旧 対 照 表

種 別	名 称		新 旧	位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名				
街区公園	足立第 2・2・8 2 号	千住桜木町公園	新	足立区千住桜木一丁目地内	約 0. 2 7 ha	区域の変更
			旧	足立区千住桜木一丁目地内	約 0. 2 7 ha	

変 更 概 要

名 称	変 更 事 項
足立第 2・2・8 2 号 千住桜木町公園	1 区域の変更 計画図表示のとおり

〈縮小版〉

東京都市計画公園計画図
足立第二・二・八十二号
縮尺式千五百分之一
千住桜木町公園

