

第3号議案

東京都市計画地区計画竹ノ塚駅西口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10月13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竹ノ塚駅西口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

竹ノ塚駅西口地区地区計画

2. 理由

本地区は、東武伊勢崎線竹ノ塚駅西口周辺に位置し、足立区北部の地域拠点として、また都心への通勤・通学者の玄関口として安全で快適な都市基盤の整備を図りながら地域商業の活性化と良好な都市型住宅の創出を行うことにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、もって良好な複合市街地の形成を目指すこととし、平成6年4月に都市計画決定した。

足立区都市計画マスタープランにおいては主要な地域拠点に位置付け、駅前広場の整備や東西の一体性の向上により、東京都の北東地域におけるノースゲートにふさわしい拠点づくりを進めるとしている。

このたび、地域商業のさらなる活性化、都市計画道路の沿道等の防災性の向上等により、駅東西が一体となった良好な複合市街地の形成を図り、「にぎわいのある、安全・安心なまち」の実現に向けて、竹ノ塚駅中央地区地区計画を決定することとなった。

これらのことから、本地区の一部を新たに策定される竹ノ塚駅中央地区地区計画に編入し、地区計画区域を見直すため、約2.4ヘクタールの区域について、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）

都市計画竹ノ塚駅西口地区地区計画を次のように変更する。

名	称	竹ノ塚駅西口地区地区計画
位	置 ※	足立区西竹の塚一丁目、西竹の塚二丁目各地内
面	積 ※	約 0.9ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	足立区北部の主要な地域拠点として、また都心への通勤・通学者の玄関口として安全で快適な都市基盤の整備を図りながら地域商業の活性化と良好な都市型住宅の創出を行うことにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、もって良好な複合市街地の形成を目指すことを目標とする。
	土地利用の基本方針	足立区北部の主要な地域拠点として、活力と地域住民の交流のあるまちづくりを図るため土地利用の方針を次のように定める。 <ol style="list-style-type: none"> 市街地開発事業等の活用により、道路及び緑地等の整備を図るとともに、土地の複合的かつ適切な高度利用と魅力ある都市環境の形成を行う。 主要な地域拠点にふさわしい一定の商業・業務機能の立地誘導により地域商業の活性化を図るとともに文化・交流等の都市機能の集積を図る。 駅前立地を生かした利便性の高い良質な都市型住宅の確保を図る。
	地区施設の整備の方針	新たな土地利用を支え、あわせて魅力ある都市環境の形成を計画的に行うため、地区施設の整備の方針を次のように定める。 <ol style="list-style-type: none"> 駅を中心とした安全性、利便性、快適性を有する道路網整備を図るため、市街地開発事業等の事業化とあわせて段階的に区画道路を整備する。 緑と潤いのあるオープンスペースとして、緑地・広場を整備する。
	建築物等の整備の方針	主要な地域拠点にふさわしい土地利用を図り、魅力ある都市空間を創出するため、建築物等の整備の方針を次のように定める。 <ol style="list-style-type: none"> 良好な都市環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 周辺地域との調和を図り、かつ主要な地域拠点として人々が憩える十分なオープンスペースと歩行者空間を確保するため、建築物の建蔽率の最高限度及び壁面の位置の制限を定める。 主要な地域拠点にふさわしい魅力ある都市景観の創造のために、建物配置に留意するとともに、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。

〔 〕内は全幅員を示す。

地区整備計画	位置	足立区西竹の塚一丁目、西竹の塚二丁目各地内				
	面積	約 0.9ha				
	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	摘要
			区画道路1号 ※	10.5m	約 70m	拡幅
			区画道路2号 ※	10.5m (一部6.5m)	" 95m	新設
		区画道路3号 ※	7.0m [10.0m]	" 140m	拡幅	
		その他の公共空地	名称	規模		摘要
			広場1号	約350㎡		新設
	緑地1号		約250㎡		新設	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二(へ)項第五号及び(と)項第三号に掲げる建築物 2. 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第二条第一項に掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第六項第一号から第五号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物。 3. 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。) 4. 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			
建築物の建蔽率の最高限度		10分の7				
壁面の位置の制限		建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限に反して建築してはならない。 ただし、次に掲げる建築物についてはこの限りでない。 1. 建築物の地盤面下の部分 2. 公益上必要な建築物で区長がやむを得ないと認めるもの				
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		屋根・外壁等の色彩は、落ち着いた色合いのものとする。				
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、高さ1m以下のもの、又は区長がやむを得ないと認めるものについてはこの限りでない。				

※は知事協議事項

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

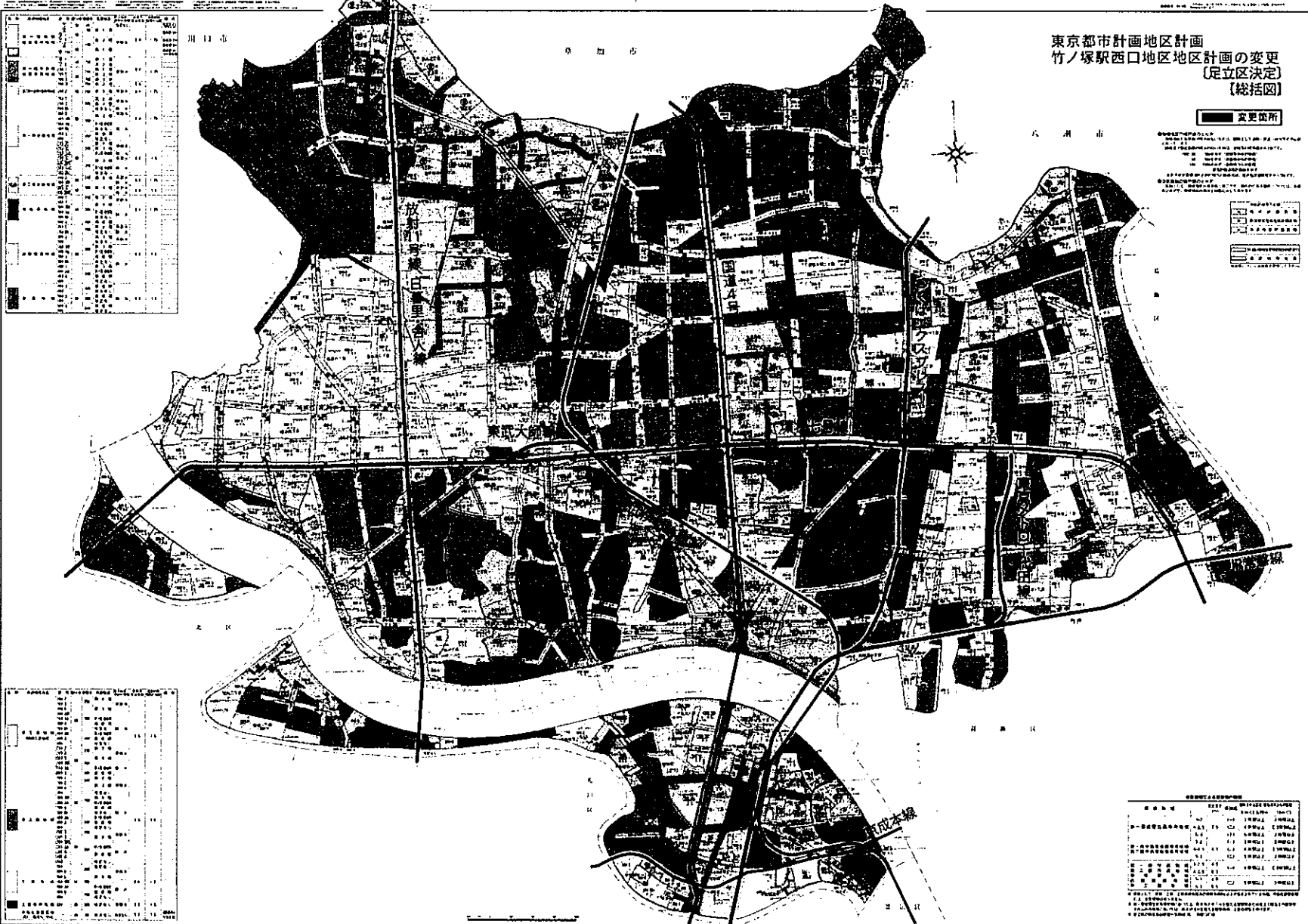
理由：竹ノ塚駅中央地区地区計画の決定に伴い、地区計画を変更する。

変更概要（__部分が変更あるいは追加の部分）

名称		竹ノ塚駅西口地区地区計画			
位置		足立区西竹の塚一丁目、西竹の塚二丁目各地内			
事項		旧		新	摘要
面積		約2.4ha		約0.9ha	区域の変更
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	足立区北部の地域拠点として、また都心への通勤・通学者の玄関口として安全で快適な都市基盤の整備を図りながら地域商業の活性化と良好な都市型住宅の創出を行うことにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、もって良好な複合市街地の形成を目指すことを目標とする。		足立区北部の <u>主要な</u> 地域拠点として、また都心への通勤・通学者の玄関口として安全で快適な都市基盤の整備を図りながら地域商業の活性化と良好な都市型住宅の創出を行うことにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、もって良好な複合市街地の形成を目指すことを目標とする。	文言の精査
	土地利用の基本方針	<p>足立区北部の地域拠点として、活力と地域住民の交流のあるまちづくりを図るため土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 市街地開発事業等の活用により、道路、駅前広場及び緑地等の整備を図るとともに、土地の複合的かつ適切な高度利用と魅力ある都市環境の形成を行う。 地域拠点にふさわしい一定の商業・業務機能の立地誘導により地域商業の活性化を図るとともに文化・交流等の都市機能の集積を図る。 駅前立地を生かした利便性の高い良質な都市型住宅の確保を図る。 		<p>足立区北部の<u>主要な</u>地域拠点として、活力と地域住民の交流のあるまちづくりを図るため土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 市街地開発事業等の活用により、道路及び緑地等の整備を図るとともに、土地の複合的かつ適切な高度利用と魅力ある都市環境の形成を行う。 <u>主要な</u>地域拠点にふさわしい一定の商業・業務機能の立地誘導により地域商業の活性化を図るとともに文化・交流等の都市機能の集積を図る。 駅前立地を生かした利便性の高い良質な都市型住宅の確保を図る。 	文言の精査

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>地域拠点にふさわしい土地利用を図り、魅力ある都市空間を創出するため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 良好な都市環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2. 周辺地域との調和を図り、かつ地域拠点として人々が憩える十分なオープンスペースと歩行者空間を確保するため、建築物の建ぺい率の最高限度及び壁面の位置の制限を定める。 3. 地域拠点にふさわしい魅力ある都市景観の創造のために、建物配置に留意するとともに、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さくの構造の制限を定める。 	<p>主要な地域拠点にふさわしい土地利用を図り、魅力ある都市空間を創出するため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 良好な都市環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2. 周辺地域との調和を図り、かつ主要な地域拠点として人々が憩える十分なオープンスペースと歩行者空間を確保するため、建築物の建蔽率の最高限度及び壁面の位置の制限を定める。 3. 主要な地域拠点にふさわしい魅力ある都市景観の創造のために、建物配置に留意するとともに、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。 	文言の精査
地区整備計画	位 置	足立区西竹の塚一丁目地内	足立区西竹の塚一丁目、西竹の塚二丁目各地内	区域の変更
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の7	10分の7	文言の精査
	垣又は柵の構造の制限	<p>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。</p> <p>ただし、高さ1m以下のもの、又は区長がやむを得ないと認めるものについてはこの限りでない。</p>	<p>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。</p> <p>ただし、高さ1m以下のもの、又は区長がやむを得ないと認めるものについてはこの限りでない。</p>	文言の精査

縮小版



東京都市計画地区計画
竹ノ塚駅西口地区地区計画の変更
〔足立区決定〕
〔総括図〕

■ 変更箇所

昭和三十一年四月一日現在
東京都市計画地区計画
竹ノ塚駅西口地区地区計画の変更
〔足立区決定〕
〔総括図〕
1. 変更箇所
2. 変更箇所
3. 変更箇所
4. 変更箇所
5. 変更箇所
6. 変更箇所
7. 変更箇所
8. 変更箇所
9. 変更箇所
10. 変更箇所
11. 変更箇所
12. 変更箇所
13. 変更箇所
14. 変更箇所
15. 変更箇所
16. 変更箇所
17. 変更箇所
18. 変更箇所
19. 変更箇所
20. 変更箇所
21. 変更箇所
22. 変更箇所
23. 変更箇所
24. 変更箇所
25. 変更箇所
26. 変更箇所
27. 変更箇所
28. 変更箇所
29. 変更箇所
30. 変更箇所
31. 変更箇所
32. 変更箇所
33. 変更箇所
34. 変更箇所
35. 変更箇所
36. 変更箇所
37. 変更箇所
38. 変更箇所
39. 変更箇所
40. 変更箇所
41. 変更箇所
42. 変更箇所
43. 変更箇所
44. 変更箇所
45. 変更箇所
46. 変更箇所
47. 変更箇所
48. 変更箇所
49. 変更箇所
50. 変更箇所
51. 変更箇所
52. 変更箇所
53. 変更箇所
54. 変更箇所
55. 変更箇所
56. 変更箇所
57. 変更箇所
58. 変更箇所
59. 変更箇所
60. 変更箇所
61. 変更箇所
62. 変更箇所
63. 変更箇所
64. 変更箇所
65. 変更箇所
66. 変更箇所
67. 変更箇所
68. 変更箇所
69. 変更箇所
70. 変更箇所
71. 変更箇所
72. 変更箇所
73. 変更箇所
74. 変更箇所
75. 変更箇所
76. 変更箇所
77. 変更箇所
78. 変更箇所
79. 変更箇所
80. 変更箇所
81. 変更箇所
82. 変更箇所
83. 変更箇所
84. 変更箇所
85. 変更箇所
86. 変更箇所
87. 変更箇所
88. 変更箇所
89. 変更箇所
90. 変更箇所
91. 変更箇所
92. 変更箇所
93. 変更箇所
94. 変更箇所
95. 変更箇所
96. 変更箇所
97. 変更箇所
98. 変更箇所
99. 変更箇所
100. 変更箇所

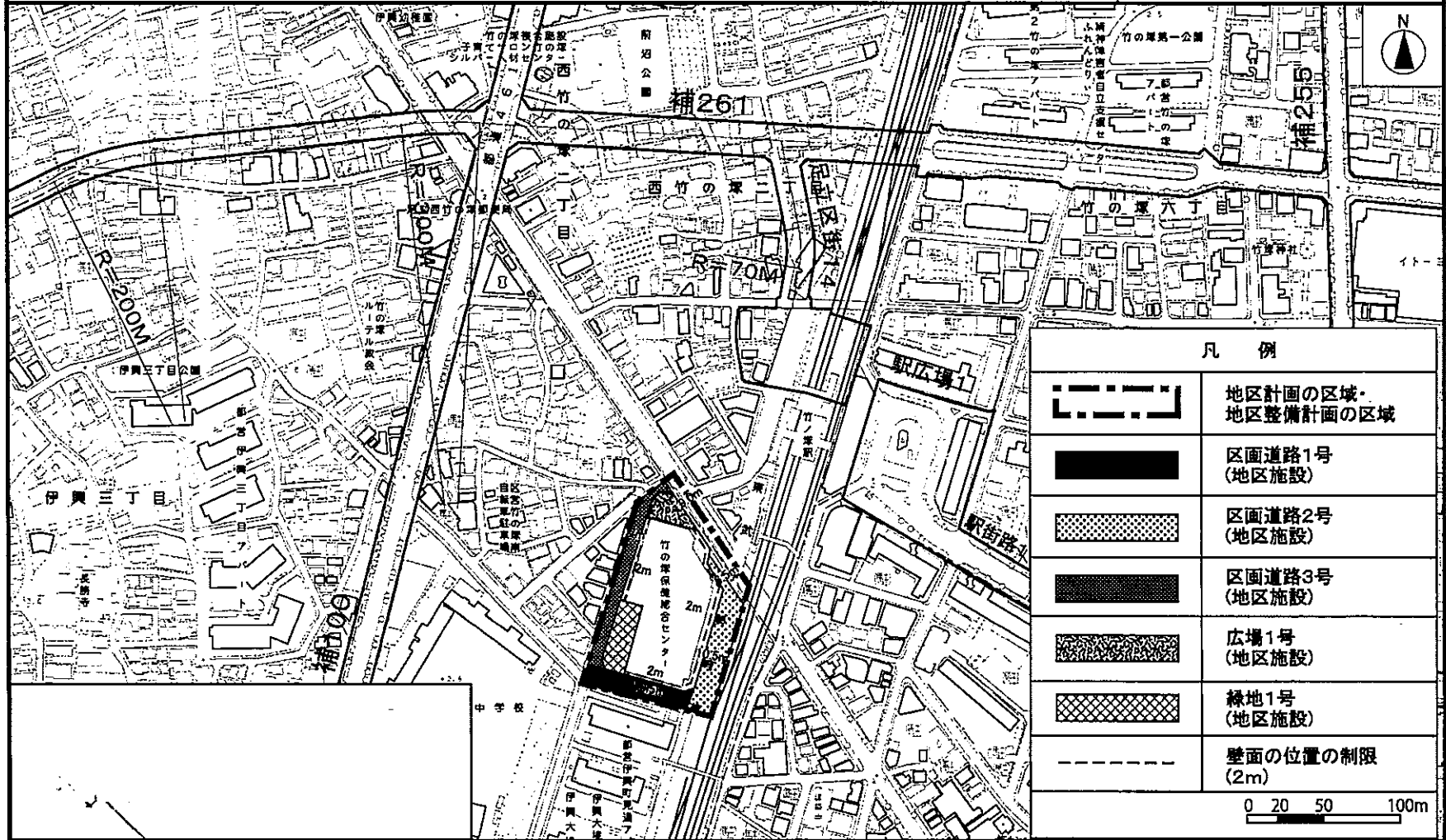
区画番号	種別	用途	面積	備考
1	第一種	住宅	1,200	
2	第一種	住宅	1,500	
3	第一種	住宅	1,800	
4	第一種	住宅	2,100	
5	第一種	住宅	2,400	
6	第一種	住宅	2,700	
7	第一種	住宅	3,000	
8	第一種	住宅	3,300	
9	第一種	住宅	3,600	
10	第一種	住宅	3,900	
11	第一種	住宅	4,200	
12	第一種	住宅	4,500	
13	第一種	住宅	4,800	
14	第一種	住宅	5,100	
15	第一種	住宅	5,400	
16	第一種	住宅	5,700	
17	第一種	住宅	6,000	
18	第一種	住宅	6,300	
19	第一種	住宅	6,600	
20	第一種	住宅	6,900	
21	第一種	住宅	7,200	
22	第一種	住宅	7,500	
23	第一種	住宅	7,800	
24	第一種	住宅	8,100	
25	第一種	住宅	8,400	
26	第一種	住宅	8,700	
27	第一種	住宅	9,000	
28	第一種	住宅	9,300	
29	第一種	住宅	9,600	
30	第一種	住宅	9,900	
31	第一種	住宅	10,200	
32	第一種	住宅	10,500	
33	第一種	住宅	10,800	
34	第一種	住宅	11,100	
35	第一種	住宅	11,400	
36	第一種	住宅	11,700	
37	第一種	住宅	12,000	
38	第一種	住宅	12,300	
39	第一種	住宅	12,600	
40	第一種	住宅	12,900	
41	第一種	住宅	13,200	
42	第一種	住宅	13,500	
43	第一種	住宅	13,800	
44	第一種	住宅	14,100	
45	第一種	住宅	14,400	
46	第一種	住宅	14,700	
47	第一種	住宅	15,000	
48	第一種	住宅	15,300	
49	第一種	住宅	15,600	
50	第一種	住宅	15,900	
51	第一種	住宅	16,200	
52	第一種	住宅	16,500	
53	第一種	住宅	16,800	
54	第一種	住宅	17,100	
55	第一種	住宅	17,400	
56	第一種	住宅	17,700	
57	第一種	住宅	18,000	
58	第一種	住宅	18,300	
59	第一種	住宅	18,600	
60	第一種	住宅	18,900	
61	第一種	住宅	19,200	
62	第一種	住宅	19,500	
63	第一種	住宅	19,800	
64	第一種	住宅	20,100	
65	第一種	住宅	20,400	
66	第一種	住宅	20,700	
67	第一種	住宅	21,000	
68	第一種	住宅	21,300	
69	第一種	住宅	21,600	
70	第一種	住宅	21,900	
71	第一種	住宅	22,200	
72	第一種	住宅	22,500	
73	第一種	住宅	22,800	
74	第一種	住宅	23,100	
75	第一種	住宅	23,400	
76	第一種	住宅	23,700	
77	第一種	住宅	24,000	
78	第一種	住宅	24,300	
79	第一種	住宅	24,600	
80	第一種	住宅	24,900	
81	第一種	住宅	25,200	
82	第一種	住宅	25,500	
83	第一種	住宅	25,800	
84	第一種	住宅	26,100	
85	第一種	住宅	26,400	
86	第一種	住宅	26,700	
87	第一種	住宅	27,000	
88	第一種	住宅	27,300	
89	第一種	住宅	27,600	
90	第一種	住宅	27,900	
91	第一種	住宅	28,200	
92	第一種	住宅	28,500	
93	第一種	住宅	28,800	
94	第一種	住宅	29,100	
95	第一種	住宅	29,400	
96	第一種	住宅	29,700	
97	第一種	住宅	30,000	
98	第一種	住宅	30,300	
99	第一種	住宅	30,600	
100	第一種	住宅	30,900	

東京都市計画地区計画 竹ノ塚駅西口地区地区計画

計画図

[足立区決定]

縮小版



凡例	
	地区計画の区域・ 地区整備計画の区域
	区画道路1号 (地区施設)
	区画道路2号 (地区施設)
	区画道路3号 (地区施設)
	広場1号 (地区施設)
	緑地1号 (地区施設)
	壁面の位置の制限 (2m)

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の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第22号、平成29年5月31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。(承認番号)29都市基交第35号、平成29年5月19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の鉄道網図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第4号、平成29年5月19日