

#### 第4号議案

東京都市計画地区計画足立北部地域東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足立北部地域東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

足立北部地域東伊興地区地区計画

### 2. 理由

本地区は、足立区の北部に広がる土地区画整理事業を施行すべき区域内に位置しており、緑豊かな快適で便利な魅力あるまちの形成を目指し、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、足立北部地域東伊興地区地区計画を都市計画決定した。

足立区都市計画マスタープランにおいて、地区計画に基づき道路や公園などの都市基盤の整備を進めるとしている。

近年、東武伊勢崎線竹ノ塚駅付近での連続立体交差事業や都市計画道路事業の進捗により、通勤、通学の利便性の向上や、住宅需要の高まりが期待され、活発な土地の有効利用が図られつつある。

これらの状況を踏まえて、都市基盤の整備を推進するために地区施設公園の見直しを行うとともに、本地区に接して策定される竹ノ塚駅中央地区地区計画、竹の塚北地区地区計画と整合を図り、地区計画区域を見直すため、約93.9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）

都市計画足立北部地域東伊興地区地区計画を次のように変更する。

名 称	足立北部地域東伊興地区地区計画
位 置 ※	足立区伊興本町二丁目、古千谷本町四丁目、竹の塚七丁目、西竹の塚二丁目、西保木間二丁目、西保木間三丁目、西保木間四丁目、東伊興一丁目、東伊興二丁目、東伊興三丁目及び東伊興四丁目各地内
面 積 ※	約 92.5 ha
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>土地区画整理事業を施行すべき区域において、緑豊かな快適で便利な魅力あるまちの形成を目指し、景観資源や緑を保全し、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。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>4. 準工業地区 居住環境を確保し、家内工業並びに中小規模工場の立地と住宅地の共存を図る。</li> </ol>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>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、区画道路を配置し良好な街区を形成するとともに、公園、緑地を適正に配置し、整備する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>地区にふさわしい緑の空間を確保するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。</p>

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 250m	拡 幅	区画道路7号	6.0m	約 80m	拡 幅						
		区画道路2号	6.0m	約 120m	新 設	区画道路8号	5.0m	約 180m	拡 幅						
		区画道路3号	6.0m	約 90m	拡 幅	区画道路9号	4.0m	約 120m	拡幅・新設						
		区画道路4号	6.0m	約 110m	新 設	区画道路10号	4.0m	約 80m	新 設						
		区画道路5号	6.0m	約 100m	拡 幅	区画道路11号	4.0m	約 375m	拡 幅						
		区画道路6号	6.0m	約 90m	新 設	区画道路13号	3.0m(6.0m)	約 375m	拡 幅						
		( )の数值は全幅員を表す													
	公 園	名 称	面 積			備 考	名 称	面 積			備 考				
		公園2号	約 3,700㎡			拡 張	公園3号	約 2,100㎡			新 設				
その他の公共空地	名 称		面 積				備 考								
	緑地1号		約 3,000㎡				既 設(氷川神社)								
	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考							
	緑道1号	1.5~6.0m	約 950m	既設(林間遊歩道)	緑道3号	3.2~5.5m	約 370m	既設(毛長川遊歩道)							
	緑道2号	3.2~5.0m	約 310m	既設(毛長川遊歩道)											
地区の 区分	名 称	住宅地区				沿道地区			幹線道路沿道地区			準工業 地区			
		①	②	③	④	①	②	③	①	②	③				
建築物 の容積 率の最 高限度 ※	当該地区整備計画の区域に 特性に 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	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は、下記の容積率を適用する。													
		6/10	8/10	6/10	—	6/10	8/10	—	8/10	20/10	—				

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区整備計画  
建築物等に関する事項

建築物の建蔽率の 最高限度	<p>建築物の建蔽率の最高限度は、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。</p> <p>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。</p>			<p>建築物の建蔽率の最高限度は、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。</p> <p>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。</p>			<p>建築物の建蔽率の最高限度は、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。</p> <p>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。</p>		
	3/10	4/10	3/10	—	3/10	4/10	—	4/10	—
建築物等の高さの 最高限度	—		12m	—	12m		—		
建築物の敷地面積の 最低限度	<p>良好な低中層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㎡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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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㎡未満の場合。</li> <li>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。</li> </ol>								

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>壁面の位置の制限は次の各号のとおりとする。</p> <p>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。</p> <p>ア 床面積に算入されない出窓の部分。</p> <p>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㎡以内であるもの。</p> <p>ウ 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。</p> <p>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を確認し、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。</p>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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とする。</p> <p>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。</p>
		垣又は柵の構造の制限	<p>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。</p>

※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 都市基盤の整備を推進するために地区施設公園の見直しを行うとともに、本地区に接して策定される竹ノ塚駅中央地区地区計画、竹の塚北地区地区計画と整合を図り、地区計画区域を見直すため、地区計画を変更する。

変更概要

※\_\_は、変更箇所を示す。

名 称	足立北部地域東伊興地区地区計画
位 置	足立区伊興本町二丁目、古千谷本町四丁目、竹の塚七丁目、西竹の塚二丁目、西保木間二丁目、西保木間三丁目、西保木間四丁目、東伊興一丁目、東伊興二丁目、東伊興三丁目及び東伊興四丁目各地内
面 積	約 92.5 ha

事 項		旧	新	摘 要				
面 積		約 93.9 ha	約 92.5 ha	区域の縮小による面積の変更及び面積の精査による訂正				
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	地区にふさわしい緑の空間を確保するため、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。	地区にふさわしい緑の空間を確保するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。	文言精査				
	地区整備計画	公園	公園					
	地区施設の配置及び規模	公園	公園					
		名 称	面 積	備 考	名 称	面 積	備 考	
		公園1号	約 1,200㎡	新 設	—	—	—	廃止
		公園2号	約 500㎡	拡 張	公園2号	約 3,700㎡	拡 張	面積変更
					公園3号	約 2,100㎡	新 設	追加

		名称	住宅地区				住宅地区				
			①	②	③	(略)	①	②	③	(略)	
			面積	約 9.2ha	約 46.7ha	約 2.0ha	(略)	約 8.9ha	約 46.6ha	約 1.9ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分									区域の縮小による面積の変更及び面積の精査による訂正
		建築物の建蔽率の最高限度	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。	—	建築物の建蔽率の最高限度は、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。	—	文言精査 条例名称変更に伴う変更				
			3/10	4/10	3/10	—	3/10	4/10	3/10	—	
	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、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。		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。		文言精査					



地区の区分	名称	沿道地区			沿道地区			面積の精査による訂正
		①	②	(略)	①	②	(略)	
	面積	約 0.9ha	約 4.2ha	(略)	約 1.0ha	約 4.1ha	(略)	
建築物等の建蔽率の最高限度		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。	—		建築物の建蔽率の最高限度は、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。	—		文言精査 条例名称変更に伴う変更
		6/10	8/10	—	6/10	8/10	—	
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、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色あいのもとする。 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。			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。			文言精査

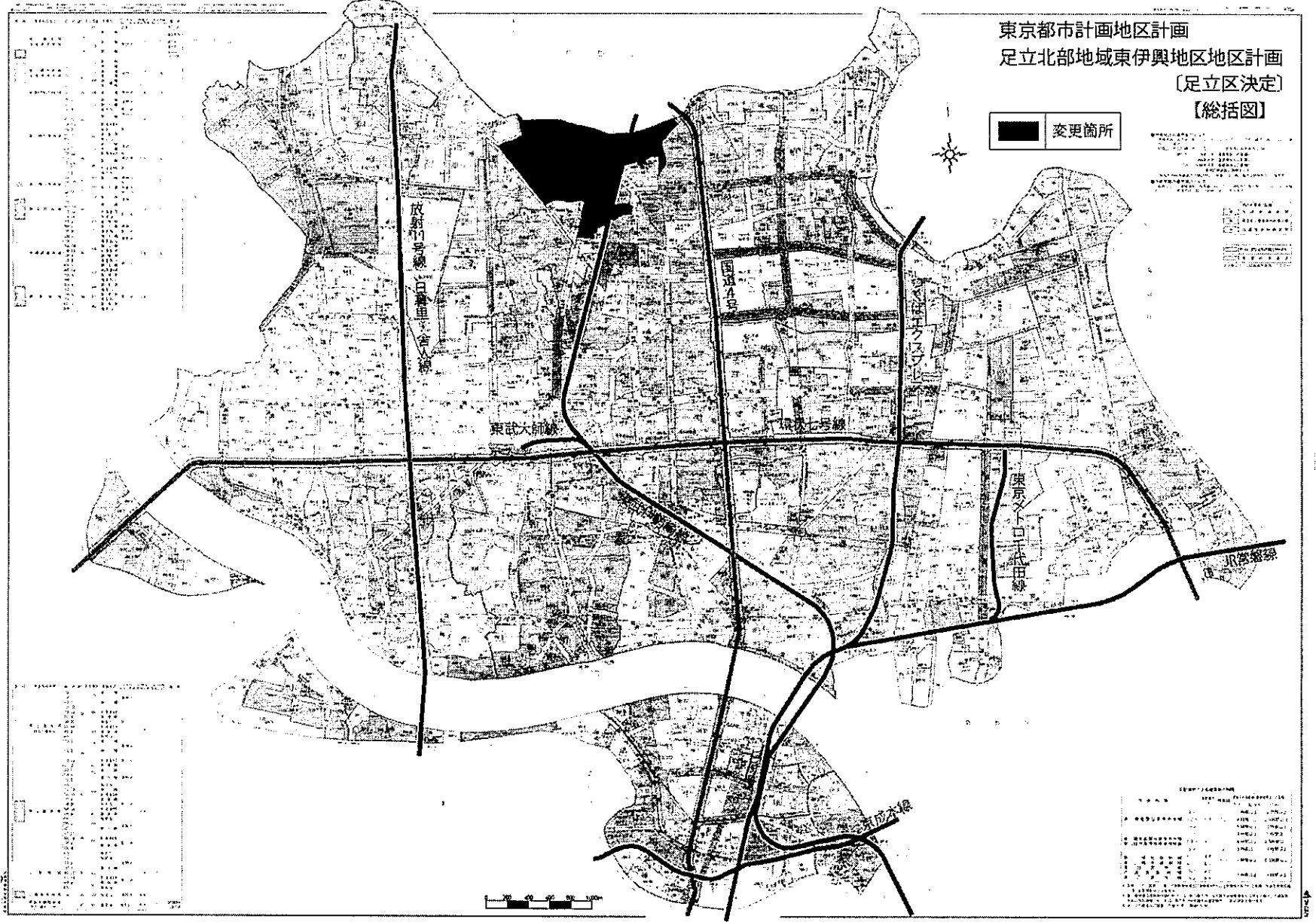
地区整備計画

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			準工業	幹線道路沿道地区			準工業	
		①	②	③	地区	①	②	③	地区	
		約 0.5ha	約 1.5ha	約 7.8ha	約 7.3ha	約 0.5ha	約 1.4ha	約 7.7ha	約 7.2ha	
建築物等の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率の最高限度	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。			—	建築物の建蔽率の最高限度は、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。			—	文言精査 条例名称変更に伴う変更
		4/10	—	—	4/10	—	—	—	—	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとする。 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。			—	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合いのものとする。 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。			—	文言精査

地区整備計画  
建築物等に関する事項

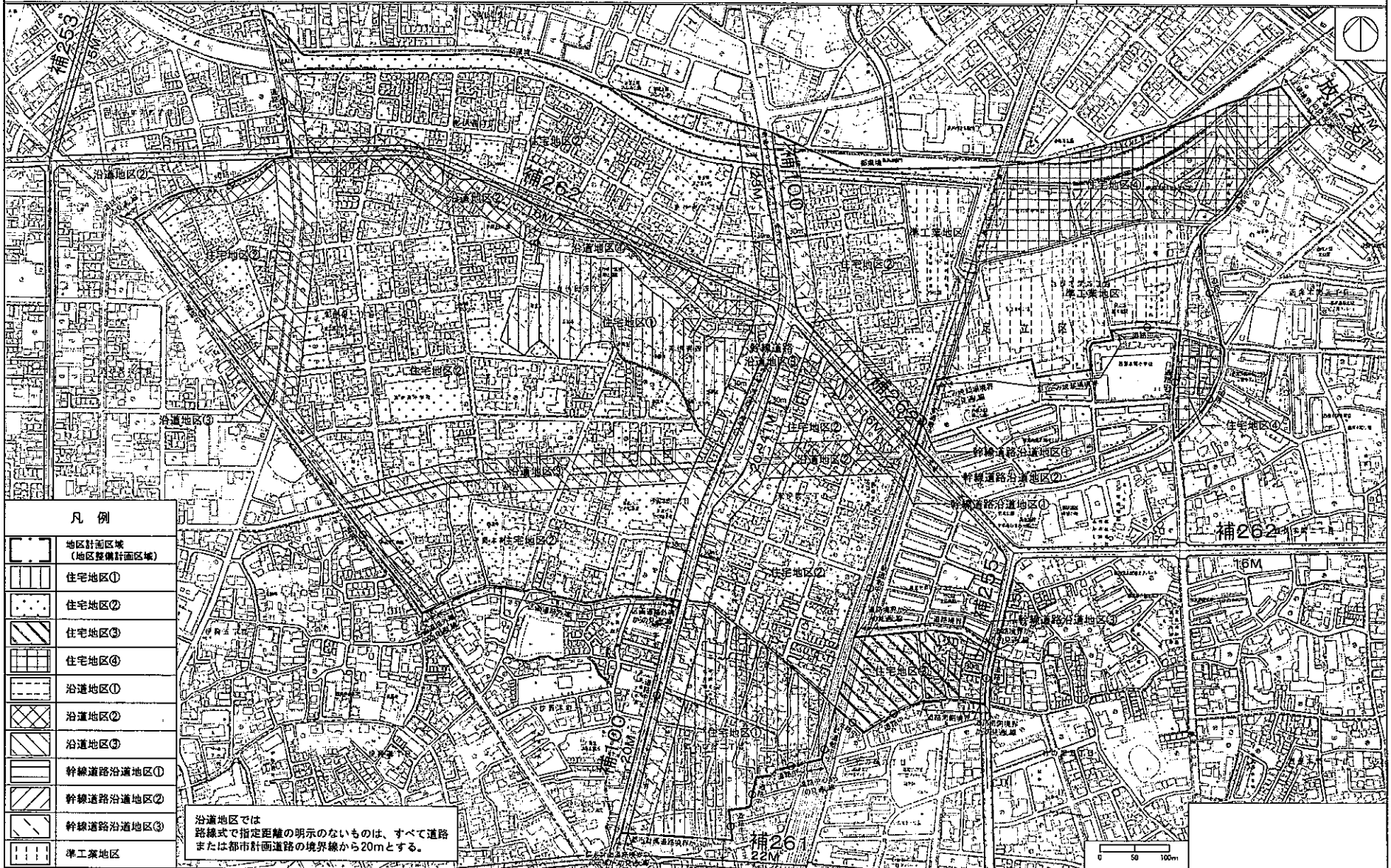
縮小版



東京都市計画地区計画  
足立北部地域東伊興地区地区計画 計画図1

〔足立区決定〕

縮小版

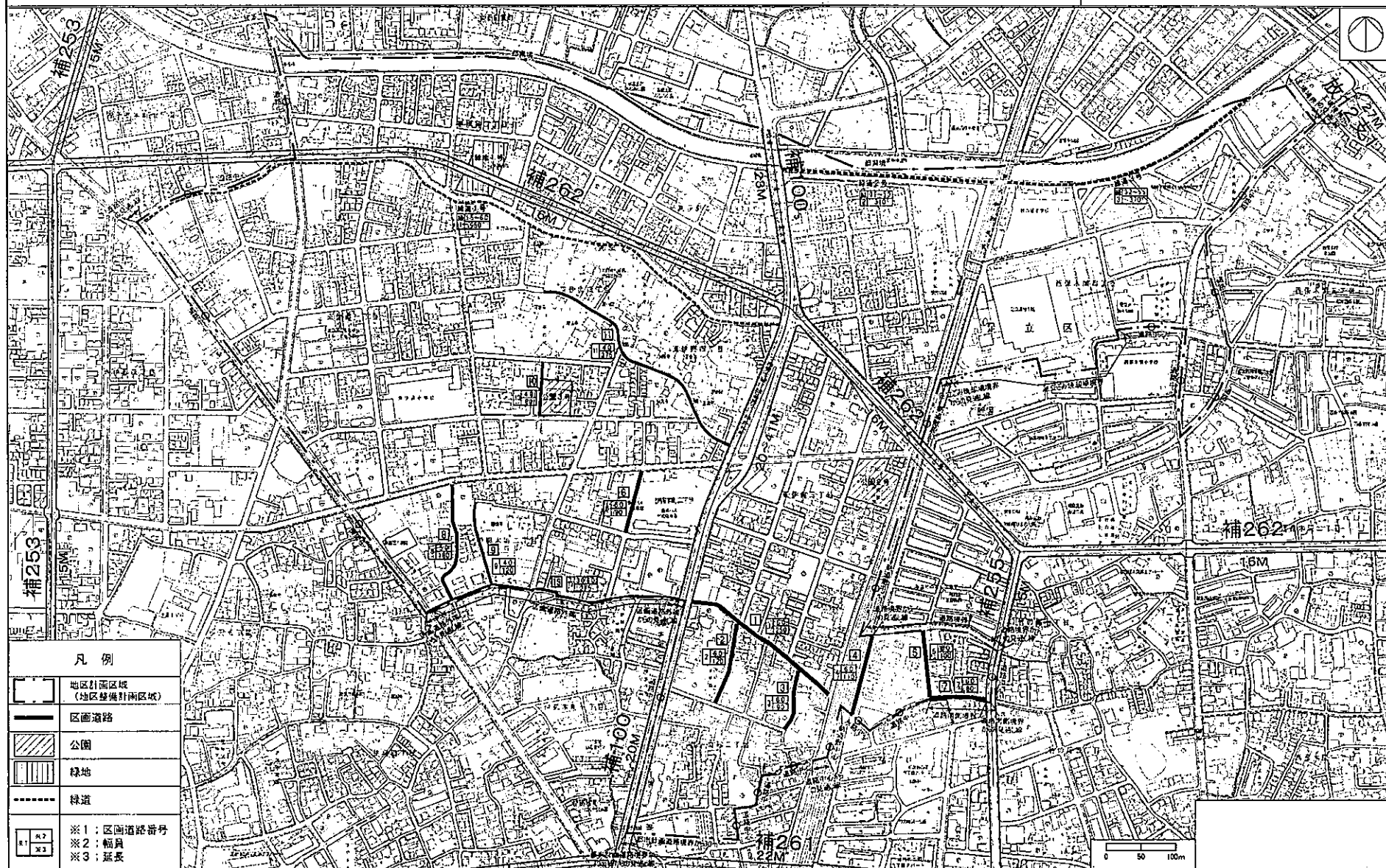


凡例

	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	住宅地区①
	住宅地区②
	住宅地区③
	住宅地区④
	沿道地区①
	沿道地区②
	沿道地区③
	幹線道路沿道地区①
	幹線道路沿道地区②
	幹線道路沿道地区③
	準工業地区

沿道地区では  
路線式で指定距離の明示のないものは、すべて道路  
または都市計画道路の境界線から20mとする。

この地図は、東京府知事の承認を受けて、東京府版尺1/2,500の地形図を転写して作成したものである。(承認番号) 29都庁第100号(昭和29年5月31日)  
この地図は、東京府知事の承認を受けて、東京府版尺1/2,500の地形図(建設省)を転写して作成したものである。ただし、幹線道路は、都市計画道路の幅員から転写したものである。(承認番号) 29都庁第100号(昭和29年5月31日)  
この地図は、東京府知事の承認を受けて、東京府版尺1/2,500の地形図を転写して作成したものである。(承認番号) 29都庁第100号(昭和29年5月31日)



凡例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	区画道路
	公園
	緑地
	緑道
	※1: 区画道路番号 ※2: 幅員 ※3: 延長

この地図は、東京府知事の承認を受けて、東京府第六(1/2,500)の地形図を基図として作成したものである。(承認番号)29都府県交策第22号、平成29年5月31日  
この地図は、東京府知事の承認を受けて、東京府第六(1/2,500)の地形図(道路縮図)を基図として作成したものである。ただし、道路幅員、駅間距離等の詳細は国から転記したものである。(承認番号)29都府県交策第15号、平成29年5月19日  
この地図は、東京府知事の承認を受けて、東京府第六(1/2,500)の地形図を基図として作成したものである。(承認番号)29都府県交策第4号、平成29年5月19日

