

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）
 都市計画花畑五丁目地区地区計画を次のように変更する。

| | |
|------------------------------------|---|
| 名 称 | 花畑五丁目地区地区計画 |
| 位 置 ※ | 足立区花畑三丁目、花畑四丁目、花畑五丁目及び花畑六丁目各地内 |
| 面 積 ※ | 約 21.9ha |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は、足立区の北東端、東武鉄道伊勢崎線竹ノ塚駅から北東約2kmに位置し、都市計画一団地の住宅施設による広場や区画道路、住宅が整備されている。地区の北側には毛長川が流れ、周辺には、花畑記念庭園、花畑公園、毛長公園等の豊富な公園・緑地など良好な住環境が形成されている。</p> <p>足立区都市計画マスタープランにおいては、団地再生にあわせてまちづくりに貢献するよう誘導することが位置付けられている。また、足立区地区環境整備計画では、地域の生活支援サービスの中心として公共交通を充実させ、商業施設、子育て支援施設、高齢者支援施設などのコミュニティインフラを整備していく生活中心地として位置づけられている。</p> <p>花畑団地周辺地区地区まちづくり計画では、花畑団地の再生にあわせて、少子高齢化社会へ対応する生活支援サービスの充実による生活中心地の創出と、多世代が共に学び、集うまちづくり、豊かな緑の活用、多世代が住み続けられる良質な住宅の供給により、身近に生活支援施設が充実した誰もが安心して生活できる緑豊かで賑わいあるまちづくりを目指すこととしている。</p> <p>そのため、本地区では花畑団地の団地再生を適切に誘導し、既存の公共賃貸住宅ストックや建替えによる創出用地の活用により、新たなファミリー層等の誘導に対応する質の高い住宅供給を行うとともに、多様な世代の生活を支える身近な商業施設の整備により賑わいの創出を促進し、子育て・教育・高齢者サービス等の施設を整備し、周辺地域や足立区全体に貢献する活力と魅力ある生活中心地の形成を図る。</p> <p>また、既存の緑のオープンスペースにより周辺の公園と緑のネットワークで結ばれた防災性の高い市街地の形成、花畑地区景観ガイドラインに示された花畑らしいゆとりのある緑豊かで潤いのあるまちなみ景観の形成により、安全でゆとりある良好な住環境の形成を図る。</p> |
| に 区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 関 する 方 針 | <p>土地利用の方針</p> <p>本地区を大きく6つの地区に区分し、周辺市街地との調和に配慮しながら、各々の特性に応じた適正かつ合理的な土地の有効利用を図る。あわせて、既存の緑のオープンスペースを活かした壁面後退部分における緑の創出による、緑豊かな住環境の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区 従前居住者の居住継続や新たな賃貸住宅需要に対応するため、住宅等の改善や既存の緑を活かしながら広場や緑道等の屋外空間の再整備を図り、周辺環境と調和した住宅市街地を形成する。 2 生活関連施設地区A 生活中心地として、地域にサービスする子育て支援施設、高齢者支援施設等を誘導するとともに、新たなファミリー層等の誘導に対応した複合住宅市街地を形成する。 |

| | | |
|--------------------|------------|---|
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針 | <p>3 生活関連施設地区B 新たなファミリー層の誘導に対応するため、住宅地を整備するとともに、幹線道路沿道の低層階には商業施設等の整備を誘導し、生活中心地と団地周辺商業地の賑わいが連続した市街地を形成する。</p> <p>4 生活関連施設地区C 生活中心地として、周辺商業地と調和した大規模小売店の商業核施設を誘導し、楽しく安心して買物できる身近な生活支援サービスの中心となる市街地を形成する。</p> <p>5 生活関連施設地区D 子育て支援施設や住宅など、新たなファミリー層等の誘導に対応した市街地を形成する。</p> <p>6 複合地区 周辺住宅地や公園・毛長川などの環境資源と調和しながら、共に学び、集うまち、緑豊かなスマートなまち、安心な暮らしを共につくるまちづくりを目指し、賑わい・活性化のため多様なニーズに対応した複合市街地を形成する。</p> |
| | 地区施設の整備の方針 | <p>地域住民の利便性・安全性と広域避難場所としての安全性を高めるため以下の施設を配置し、整備に際しては花畑地区景観ガイドラインの趣旨に沿うものとする。</p> <p>1 区画道路 歩行者の安全性の確保及び防災性の向上を図るため、区画道路を配置する。</p> <p>2 広場 既存樹木の保全や新たな緑化に努めるとともに、地域の防災性の維持・向上、憩いの場・コミュニティ活動の場として、敷地の一部に地域に開放された広場を配置する。</p> <p>3 緑道 既存樹木の保全や新たな緑化に努めるとともに、毛長川や地区内及び周辺の公園・緑を結び、緑の回廊を形成するため緑道を配置する。</p> <p>4 歩道状空地 安全で快適な歩行者空間を創出するため、区画道路等に沿った敷地の一部に歩道状空地を配置する。</p> <p>5 貫通通路 利便性の確保及び防災性の向上を図るため、貫通通路を配置する。</p> <p>6 緑地 歩行空間の快適性の向上、良好な住環境の形成を図るとともに、緑の回廊の形成に資するため、区画道路等に沿った敷地の一部に緑地を配置する。</p> |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>1 適正かつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率・建ぺい率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>2 周辺市街地及び本地区の良好な住環境を担保するため、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。</p> <p>3 周辺のまちなみとの調和に配慮するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限、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。</p> <p>4 緑化を推進し良好な住環境を形成するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p> |

| | | | | | | | | | | |
|--------|-------------|----------------|----------|-----------------|-------|-------------------------|----------|-----------------|-------|-------------------------|
| 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※ | 6.5m (11.0m) | 約190m | 拡幅 | 区画道路16号※ | 8.5m (16.0m) | 約85m | 拡幅(ただし都市計画道路補助256号線を除く) |
| | | | 区画道路2号※ | 9.0m (14.5m) | 約105m | 拡幅 | 区画道路17号 | 3.0m (6.0m) | 約105m | 既設 |
| | | | 区画道路3号※ | 5.0m (8.0m) | 約100m | 拡幅 | 区画道路18号※ | 17.0m | 約350m | 拡幅 |
| | | | 区画道路4号※ | 4.0m (8.0m) | 約155m | 既設 | 区画道路19号※ | 10.0m | 約70m | 新設 |
| | | | 区画道路6号※ | 16.0m | 約155m | 拡幅 | 区画道路20号※ | 6.0m (10.0m) | 約335m | 拡幅 |
| | | | 区画道路7号※ | 8.0m | 約100m | 既設 | 区画道路21号※ | 4.0m (8.0m) | 約25m | 既設 |
| | | | 区画道路8号※ | 14.0m | 約180m | 拡幅 | 区画道路22号※ | 10.0m | 約100m | 拡幅 |
| | | | 区画道路9号※ | 6.5m (13.0m) | 約100m | 既設 | 区画道路23号※ | 10.0m | 約70m | 拡幅 |
| | | | 区画道路10号※ | 9.0m (14.5m) | 約235m | 拡幅 | 区画道路24号 | 6.0m | 約65m | 既設 |
| | | | 区画道路11号※ | 4.0m (8.0m) | 約60m | 既設 | 区画道路25号※ | 10.0m | 約150m | 拡幅 |
| | | | 区画道路12号 | 6.0m | 約115m | 既設 | 区画道路26号※ | 6.0m (10.0m) | 約185m | 拡幅 |
| | | | 区画道路13号※ | 8.0m | 約105m | 既設 | 区画道路27号※ | 7.5m (14.0m) | 約35m | 拡幅 |
| | | | 区画道路14号※ | 9.5m (16.0m) | 約120m | 拡幅 | 区画道路28号※ | 12.0m | 約45m | 拡幅 |
| | | | 区画道路15号※ | 17.0m | 約110m | 拡幅(ただし都市計画道路補助256号線を除く) | 区画道路29号※ | 5.5m (9.5m) | 約80m | 拡幅 |
| | | 幅員の()内は全幅員を表す | | | | | | | | |
| 広 場 | 名称 | 面積 | 備考 | 名称 | 面積 | 備考 | | | | |
| | 広場1号 | 約100㎡ | 新設 | 広場5号 | 約560㎡ | 既設 | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|--------|-------------|----------|---------|---------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|------|
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 広 場 | 広場2号 | 約2,000㎡ | 新設 | 広場6号 | 約3,610㎡ | 既設 | | |
| | | | 広場3号 | 約2,140㎡ | 既設 | 広場7号 | 約1,160㎡ | 既設 | | |
| | | | 広場4号 | 約2,130㎡ | 既設 | | | | | |
| | | その他の公共空地 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| | | | 緑道1号 | 3.0m | 約25m | 新設 | 緑道6号 | 3.0m | 約110m | 新設 |
| | | | 緑道2号 | 3.0m | 約20m | 新設 | 緑道7号 | 3.0m | 約100m | 新設 |
| | | | 緑道3号 | 3.0m | 約35m | 新設 | 緑道8号 | 8.0m | 約50m | 新設 |
| | | | 緑道4号 | 3.0m | 約40m | 新設 | 緑道9号 | 8.0m | 約100m | 新設 |
| | | | 緑道5号 | 3.0m | 約160m | 新設 | | | | |
| | | | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| | | | 歩道状空地1号 | 2.0m | 約260m | 新設 | 歩道状空地9号 | 2.0m | 約120m | 新設 |
| | | | 歩道状空地3号 | 2.0m | 約115m | 既設 | 歩道状空地10号 | 2.0m | 約100m | 新設 |
| | | | 歩道状空地4号 | 2.0m | 約160m | 新設 | 歩道状空地11号 | 2.0m | 約100m | 新設 |
| | | | 歩道状空地5号 | 2.0m | 約160m | 新設 | 歩道状空地12号 | 2.0m | 約100m | 新設 |
| | | | 歩道状空地6号 | 2.0m | 約70m | 既設 | 歩道状空地13号 | 2.0m | 約70m | 新設 |
| | | | 歩道状空地7号 | 2.0m | 約110m | 新設 | 歩道状空地14号 | 2.0m | 約70m | 新設 |
| | | | 歩道状空地8号 | 2.0m | 約100m | 新設 | | | | |
| | | | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 | | | | |
| | | | 貫通通路1号 | 6.0m | 約165m | 既設 | | | | |
| | | | 名称 | 面積 | 備考 | 名称 | 面積 | 備考 | | |
| | | | 緑地1号 | 約290㎡ | 新設 | 緑地13号 | 約220㎡ | 新設 | | |
| | | | 緑地2号 | 約70㎡ | 新設 | 緑地14号 | 約95㎡ | 新設 | | |
| | | | 緑地3号 | 約350㎡ | 新設 | 緑地15号 | 約100㎡ | 新設 | | |
| | | | 緑地4号 | 約190㎡ | 新設 | 緑地16号 | 約240㎡ | 新設 | | |
| | | | 緑地5号 | 約190㎡ | 新設 | 緑地17号 | 約190㎡ | 新設 | | |
| | | | 緑地6号 | 約190㎡ | 新設 | 緑地18号 | 約240㎡ | 新設 | | |
| | | | 緑地7号 | 約160㎡ | 新設 | 緑地19号 | 約190㎡ | 新設 | | |
| | | | 緑地8号 | 約190㎡ | 新設 | 緑地20号 | 約60㎡ | 新設 | | |
| | | | 緑地9号 | 約230㎡ | 新設 | 緑地21号 | 約165㎡ | 新設 | | |
| | | | 緑地10号 | 約190㎡ | 新設 | 緑地22号 | 約155㎡ | 新設 | | |
| | | | 緑地11号 | 約240㎡ | 新設 | 緑地23号 | 約90㎡ | 新設 | | |
| | | | 緑地12号 | 約235㎡ | 新設 | | | | | |
| | | | 地区の区分 | 名 称 | 住宅地区 | 生活関連施設地区 A | 生活関連施設地区 B | 生活関連施設地区 C | 生活関連施設地区 D | 複合地区 |
| 面 積 | 約12.7ha | | | 約1.6ha | 約0.5ha | 約1.4ha | 約0.3ha | 約5.4ha | | |

地区整備計画

| | | | | | | | |
|------------|---------------|--|--|--|---|--|----------------------------------|
| 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 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 公衆浴場 | 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項第二号、第三号及び第五号に規定する「風俗営業」を営むもの 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 ホテル又は旅館 4 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むものを除く。） 5 畜舎（建築基準法施行令第130条の7に定める規模のもの） 6 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの | 1 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 公衆浴場 | 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 公衆浴場 |
| | | 7 カラオケボックスその他これらに類するもの | 7 1階から3階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用途に供するもの。ただし、これらの用途に供するものの出入口、階段等についてはこの限りではない。 | | | | |
| | | 8 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの。ただし、その用途に供する部分が、1階かつ床面積の合計が500㎡以内で、建築基準法施行令第130条の5の3に規定するものはこの限りではない。 | 8 補助256号線に面する1階部分を店舗、飲食店又は事務所以外の用途に供するもの。ただし、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用途に供するものの出入口、階段等についてはこの限りではない。 | | | | |
| | | | | | | | |
| | 建築物の容積率の最高限度※ | 15/10 | 20/10 | 15/10 | | | |
| | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 4/10 | 6/10 | 4/10 | | | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 500㎡ | | 500㎡ ただし、住宅（共同住宅は除く。）の場合は、100㎡ | | | |
| | | ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物はこの限りではない。 | | | | | |

| | | |
|-------------|---|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの距離は、以下の定めによらなければならない。 1 道路境界線、隣地境界線又は貫通通路境界線までの距離は、計画図3に示す数値以上とする。ただし、歩行者の安全上設置する底等公益上必要なもので、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はない。 2 計画図に表示のない部分の隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。 |
| | 壁面の位置の制限 | |
| | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | 計画図3により道路境界線又は貫通通路境界線からの壁面の位置が定められている区域には交通安全上必要な工作物等を除き、工作物は設置してはならない。ただし、歩道状空地の区域以外の区域の植樹柵、花壇、生け垣、ベンチ、案内板等又は電柱、照明その他公益上必要なものはこの限りではない。 |
| | 建築物等の高さの最高限度 | 建築物等の高さの最高限度は計画図4のとおりとする。 |
| | 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、外壁又は工作物等の色彩は、花畑地区景観ガイドラインに即したものとす。 2 表示し、又は設置する屋外広告物等（以下、「広告物等」という。）は、東京都屋外広告物条例（以下、この制限内において「条例」という。）に定める規定のほか、以下の基準に該当しなければならない。 1) 条例第13条から第17条までに規定する広告物等（自家用広告物、非営利広告物等）であること。 2) 光源が点滅しないこと。 3) 赤色光、露出した光源を使用しないこと。 4) 建築物の柱又は壁面に表示し、又は設置する広告物等は、表示面積を50㎡以下とし、かつ、広告物等を表示し、又は設置する柱又は壁面における各広告物等の表示面積の合計を当該壁面面積の1/10以下とすること。 5) 建築物の屋上を利用する広告物等のうち広告塔及び広告板（以下「広告塔等」という。）は、次の基準に該当しなければならない。 ア 建築物1棟につき、表示し、又は設置できる広告塔等の数量は2基までとし、表示面積の合計は120㎡以下とすること。 イ 1面の表示面積は50㎡以下とすること。 ウ 上端までの高さは地上2.5m以下とすること。 |
| | 垣又は柵の構造の制限 | 道路又は貫通通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、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が0.6m以下のものについてはこの限りではない。 |
| | 建築物の緑化率の最低限度 | 12/100 ただし、200㎡以上の敷地において「足立区緑の保護育成条例」に基づき敷地内に緑化する場合はこの限りではない。 |
| 土地の利用に関する事項 | 周辺の住環境に配慮しながら適正な土地利用を行うとともに、既存樹木の保全を図る。 | |

※は知事協議事項

「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等の高さの最高限度は、計画図表示のとおり」
理 由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。