

## 第1号議案 辰沼一丁目地区関連

### 1-2 東京都市計画地区計画辰沼一丁目地区地区計画の決定（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和4年7月21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辰沼一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  
辰沼一丁目地区地区計画

### 2 理由

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、建物集約による創出用地に公共公益施設を整備する。併せて外周の道路沿いに広場や歩行者空間を整備することで、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を形成するため、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）

都市計画辰沼一丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	辰沼一丁目地区地区計画
位 置 ※	足立区辰沼一丁目及び谷中四丁目各地内
面 積 ※	約 4.3ha
地区計画の目標	<p>本地区は、足立区の北東部にあり、東京メトロ千代田線北綾瀬駅から北方約900mに位置し、一団地の住宅施設として広場や保育園等が配置され、豊かな自然環境と良好な住環境が維持されているとともに、避難場所として指定されている都営住宅団地である。周辺には、区立辰沼公園や区立辰沼小学校が隣接し、広域的には花畑川、中川といった身近な水辺空間や東湊江庭園や郷土博物館などが立地する景観豊かな地域である。</p> <p>足立区都市計画マスタープランにおいて、本地区を含む六町・花畑・大谷田地域は、戸建て住宅が多く、道路や公園などの都市基盤が整備され、良好な市街地が形成されており、公共住宅の建替えにあたっては、周辺と調和した土地利用や景観形成を誘導するとともに、新たに創出される用地を活用して、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用地を創出し、公共公益施設を整備する。併せて、防災上有効なオープンスペースとして、主要な生活道路沿いにまとまりのある広場を確保するとともに、豊かな自然環境を活かしながら、安全で快適な歩行者空間や緑のネットワークを創出することで、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>
<p>区域の整備 保全に関する方針 及び 開発方針</p>	<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、各々の特性に応じた土地利用を図る。</p> <p>1 住宅地区 良質な住宅を整備するとともに、避難場所として防災上有効であり、かつ、日常の地域活動の場となるような広場を確保し、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、主要な生活道路に面して創出された用地を活用し、周辺公共施設の配置や道路環境を踏まえ、地域に貢献する公共公益施設を適切に配置する。</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、地域住民の安全性、快適性を高めるため、以下の地区施設を配置する。</p> <p>1 地区内通路 地域住民の安全性、快適性の維持・向上を図る地区内通路を配置する。</p> <p>2 広場 防災上有効となるよう、主要な生活道路に面してまとまった広場を確保する。また、地域の憩いの場となるよう緑豊かな広場として整備する。</p> <p>3 歩道状空地 安全で快適な歩行者空間を確保するため、地区外周部や地区内通路沿いに歩道状空地を配置する。</p> <p>4 緑地 豊かな自然環境を保ちつつ、快適な歩行者環境を形成するため、既存樹木の保存に努めながら、公共施設等の地域の主要な緑とつながる、緑のネットワークを形成する緑地を配置する。</p>			
	建築物等の整備の方針		<p>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。</p> <p>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の制限を定める。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>			
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		足立区景観条例に基づく「辰沼一丁目地区景観ガイドライン」に沿った整備を行う。			
地区整備計画	地区施設及び規模の配置	通路	名称	幅員	延長	備考
			地区内通路1号	10.0m	約110m	既設
	広場	名称	面積		備考	
		広場1号	約1,800㎡		新設	
		広場2号	約1,200㎡		新設	
		広場3号	約1,000㎡		新設	

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

その他の 公共空地	名称	幅員	延長	備考
	歩道状空地1号	2.5m	約80m	拡幅
	歩道状空地2号	2.5m	約40m	拡幅
	歩道状空地3号	1.6m	約130m	既設(区歩道含め約2.1m)
	歩道状空地4号	2.0m	約30m	拡幅(区歩道含め約2.5m)
	名称	面積		備考
	緑地1号	約40㎡		新設
	緑地2号	約100㎡		新設
	緑地3号	約100㎡		新設
	緑地4号	約70㎡		新設
	緑地5号	約20㎡		新設
	緑地6号	約40㎡		新設
	緑地7号	約150㎡		新設
	緑地8号	約110㎡		新設
	緑地9号	約210㎡		新設
緑地10号	約160㎡		新設	
緑地11号	約40㎡		新設	
緑地12号	約40㎡		新設	

地区整備計画	地区の区分	名称	住宅地区	公共公益施設地区	
		面積	約4.1ha	約0.2ha	
	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物以外の建築物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㎡以内のもの（3階以上の部分をも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 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの 7 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 8 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 9 消防団詰所、消防団倉庫、防災倉庫 10 ガバナーステーション、バルブステーション 11 上記各号の建築物に附属するもの		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表2（は）項に定める建築物 ただし、次の各号に該当するものは除く。 （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		
建築物の建蔽率の最高限度	4/10	5/10			

地区整備計画 建築物等に関する事項		1,000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>1  巡查派出所、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その他これらに類するもの</p> <p>2  区長が良好な住環境を害するおそれがないと認めたもの</p>	
	壁面の位置の制限	<p>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、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>1  建築物の地盤面下の部分</p> <p>2  軒の高さが2.3m以下の建築物</p> <p>3  巡查派出所、公衆電話所、消防団詰所、消防団倉庫の用途に供する建築物</p> <p>4  ガバナーステーション、バルブステーションその他これらに類するもの</p>	
	建築物等の高さの最高限度	25 m	
		<p>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。</p> <p>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</p> <p>2  屋上に設置する建築設備</p> <p>3  屋上点検口、棟飾、防火壁の屋上突出部分その他これらに類する屋上突出物</p>	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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>道路又は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ない。</p>		

※は知事協議事項

備考：「区域、地区の区分、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」

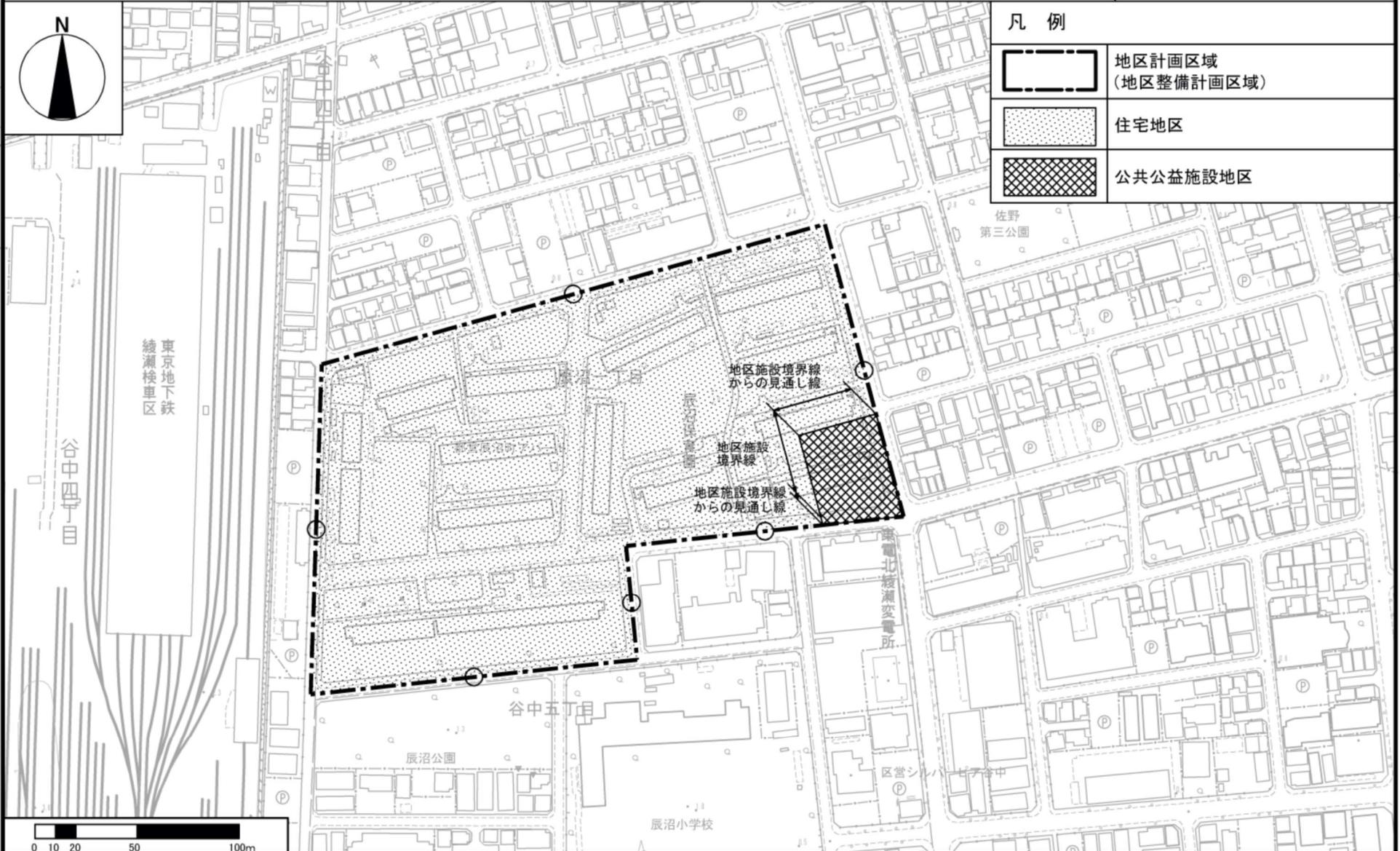
理由：都営住宅の建替えを適切に誘導し、良好な住環境を形成し、安全・安心で快適に暮らせる住宅市街地の形成を図るため、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を決定する。



東京都市計画地区計画  
 辰沼一丁目地区地区計画 計画図1 (区域及び地区の区分)

[足立区決定]

縮小版

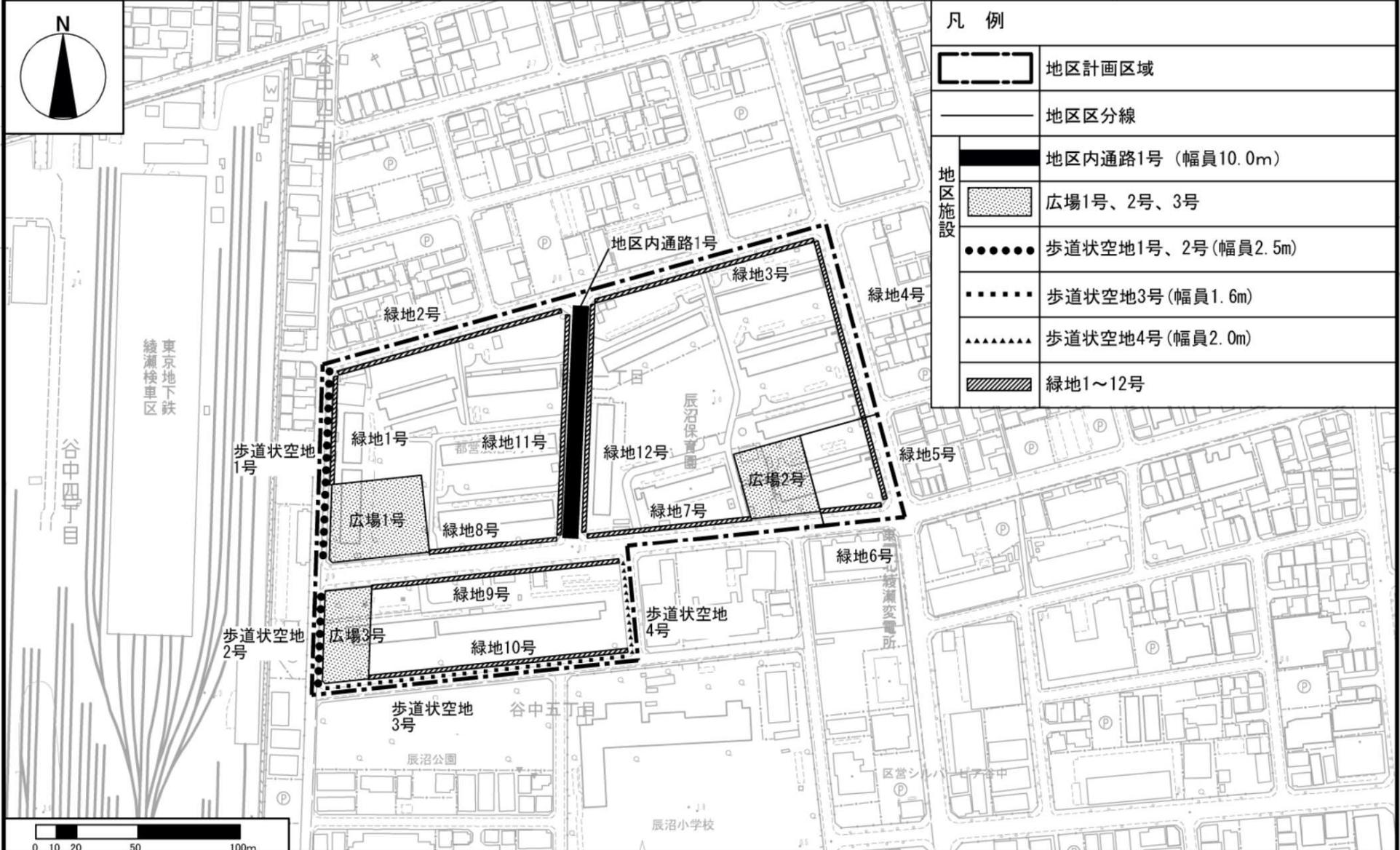


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を利用して作成したものである。(承認番号)3都市基交第57号 (承認番号)3都市基街都第255号、令和4年1月21日 (承認番号)3都市基交都第64号、令和4年2月24日

東京都市計画地区計画  
辰沼一丁目地区地区計画 計画図2 (地区施設の配置)

[足立区決定]

縮小版

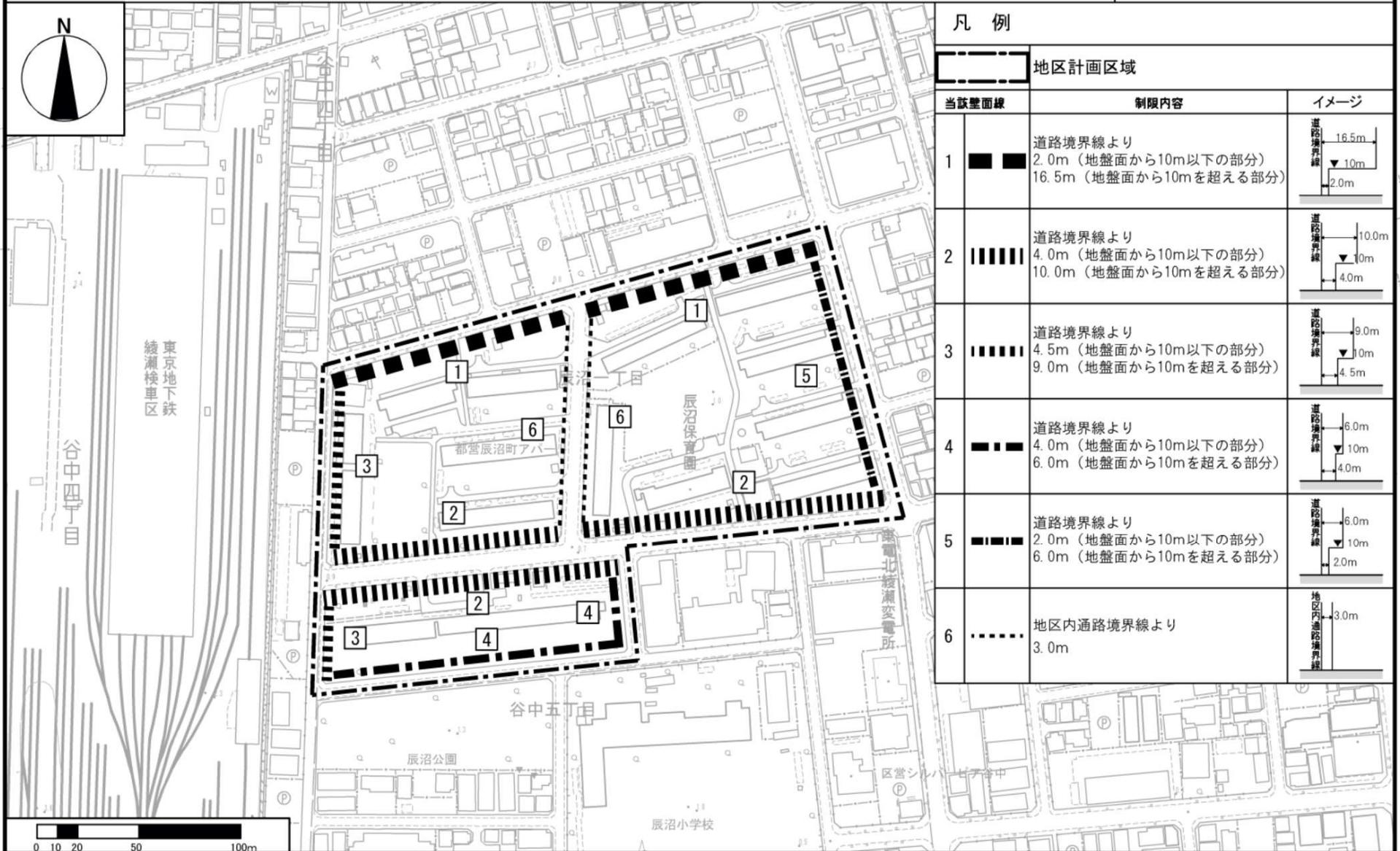


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都幅尺2,500分の1の地形図を利用して作成したものである。(承認番号)3都市基交第57号 (承認番号)3都市基街都第255号、令和4年1月21日 (承認番号)3都市基交都第64号、令和4年2月24日

東京都計画地区計画  
辰沼一丁目地区地区計画 計画図3 (壁面の位置の制限)

[足立区決定]

縮小版



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の地形図を利用して作成したものである。(承認番号)3都市基交著第57号 (承認番号)3都市基街都第255号、令和4年1月21日 (承認番号)3都市基交都第64号、令和4年2月24日