

第2号議案 舎人・古千谷本町地区関連

2-1 東京都市計画地区計画足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画
の変更（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和4年3月17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舎人・古千谷本町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

足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画

2 理由

当地区の地区施設公園4号について、地域のコミュニティ形成に寄与する貴重な緑のオープンスペースとして永続的な利用を図るため、新たに都市計画公園に位置付け、地区施設公園を廃止する。

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舎人・古千谷本町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画
位 置 ※	足立区入谷一丁目、古千谷本町一丁目、古千谷本町二丁目、古千谷本町三丁目、古千谷本町四丁目、舎人一丁目、舎人二丁目、舎人三丁目、舎人五丁目、西伊興四丁目及び東伊興二丁目各地内
面 積 ※	約 1 2 1. 5 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、日暮里・舎人ライナーの新駅が開業され、利便性が向上し活発な土地利用が図られる地区であり、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まちの形成を目指し、都立舎人公園や見沼代親水公園の水と緑を保全しつつ、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、さらに、地域拠点である駅周辺地区として、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>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"> 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。 さらに、新駅付近で立地条件や利便性の良い地区では、緑と共存する豊かで潤いのある良好な中高層住宅地の形成を図る。 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。 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災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。 4. 駅周辺地区 新線始発駅周辺が地域拠点としてふさわしい商業機能の立地誘導し、賑わいの形成を図るとともに、防火帯として地区の防災性を高め、土地の有効かつ高度利用を図る。 そして近傍周辺では、地域拠点の中心をサポートし、利便性の向上や賑わいを創出し土地の有効利用を図る。

		地区施設の整備の方針	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。								
		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、建築物等の用途の制限、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。								
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3号	5.0m	約 85m	新 設	区画道路8号	4.5m	約 75m	新 設		
		区画道路4号	5.0m	約 40m	新 設	区画道路9号	4.5m	約 125m	拡 幅		
		区画道路6号	5.0m	約 80m	新 設	区画道路10号	4.5m	約 70m	新設・既設		
		区画道路7号	4.5m	約 100m	新設・拡幅・既設						
	公 園	名 称	面 積					備 考			
		公園6号	約 1,400m ²					新 設			
	その他の公共空地	名 称	面 積					備 考			
		緑地1号	約 4,600m ²					既 設(氷川神社)			
		緑地2号	約 50m ²					新 設			
		名 称	幅 員			延 長		備 考			
		緑道1号	2.5～2.9m			約 520m		既 設(神領堀親水緑道)			
		緑道2号	6.0～10.0m			約 180m		既 設(毛長緑道)			
		建 築 物	地区の 区分	名 称	住宅地区			沿道地区		幹線道路	駅周辺地区
①	②				③	①	②	沿道地区	①	②	③
面 積	約 80.1ha		約 1.6ha	約 1.7ha	約 17.9ha	約 9.8ha	約 0.8ha	約 3.3ha	約 0.6ha	約 5.7ha	

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 ※		—	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2号、第3号及び第5号に規定する「風俗営業」を営む建築物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	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	—	40/10
		公共施設の整備の状況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	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。				
		建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率の最高限度	8/10	—	8/10	—	8/10
				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2項各号のいずれかに該当する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2項各号のいずれかに該当する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2項各号のいずれかに該当する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		4/10	—	4/10	—	4/10

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	—	12m	—	
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>良好な低中層住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 m²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> <p>1. 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 m²未満の場合。</p> <p>2. 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。</p>			
		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 m²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のであるとする。</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」

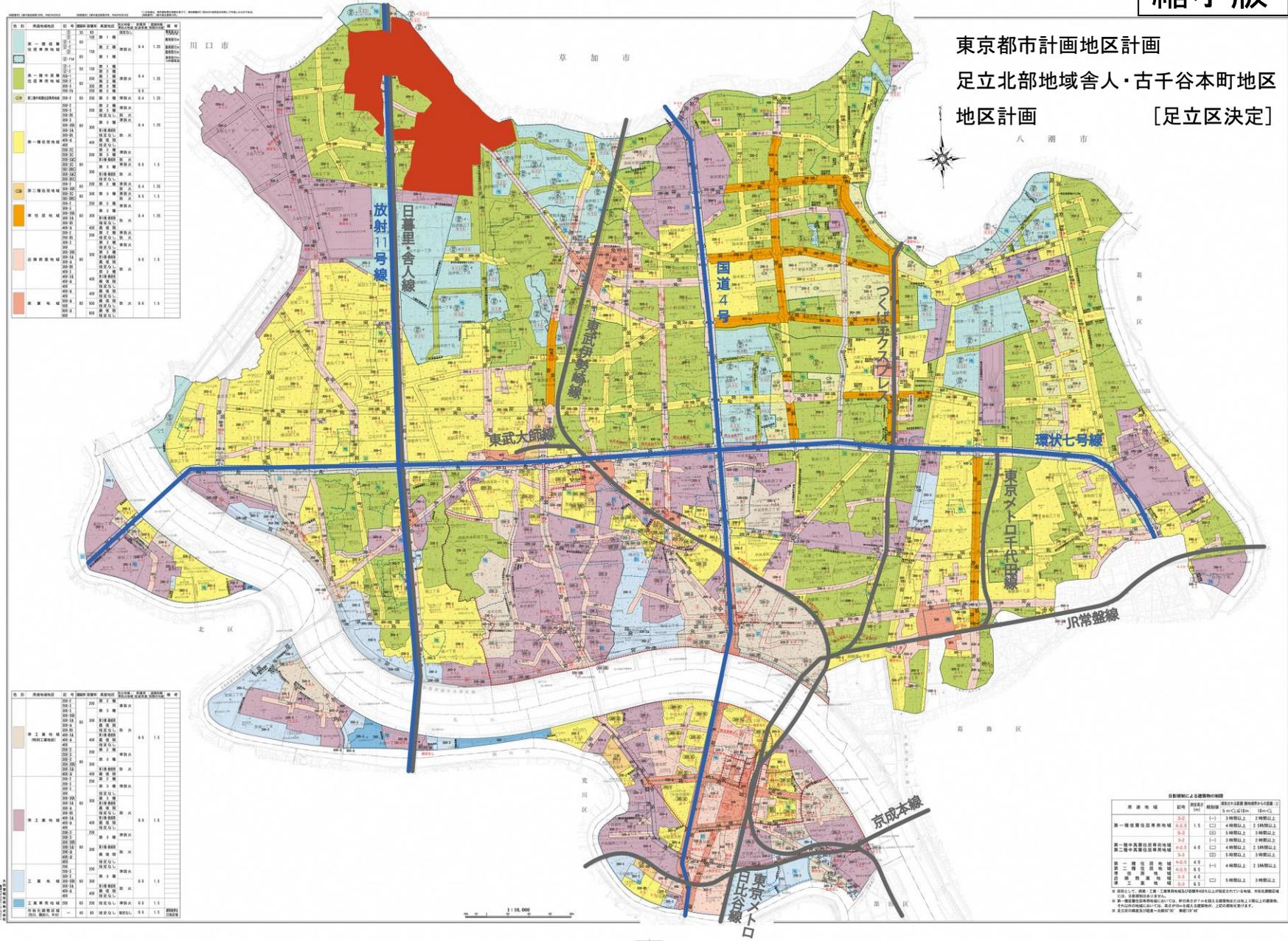
理由：当地区の地区施設公園について、地域のコミュニティ形成に寄与する貴重な緑のオープンスペースとして永続的な利用を図るため、新たに都市計画公園に位置付け、地区施設公園を廃止する。

変更概要（ 部分が変更あるいは追加の部分）

名 称		足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画							
位 置		足立区入谷一丁目、古千谷本町一丁目、古千谷本町二丁目、古千谷本町三丁目、古千谷本町四丁目、舎人一丁目、舎人二丁目、舎人三丁目、舎人五丁目、西伊興四丁目及び東伊興二丁目各地内							
面 積		約 1 2 1. 5ha							
事 項		旧			新			摘 要	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	公 園	名 称	面 積	備 考	名 称	面 積	備 考	
			<u>公園4号</u>	<u>約 3, 500m²</u>	<u>新 設</u>	—	—	—	廃 止
			公園6号（略）						

縮小版

東京都市計画地区計画
 足立北部地域舎人・古千谷本町地区
 地区計画 [足立区決定]

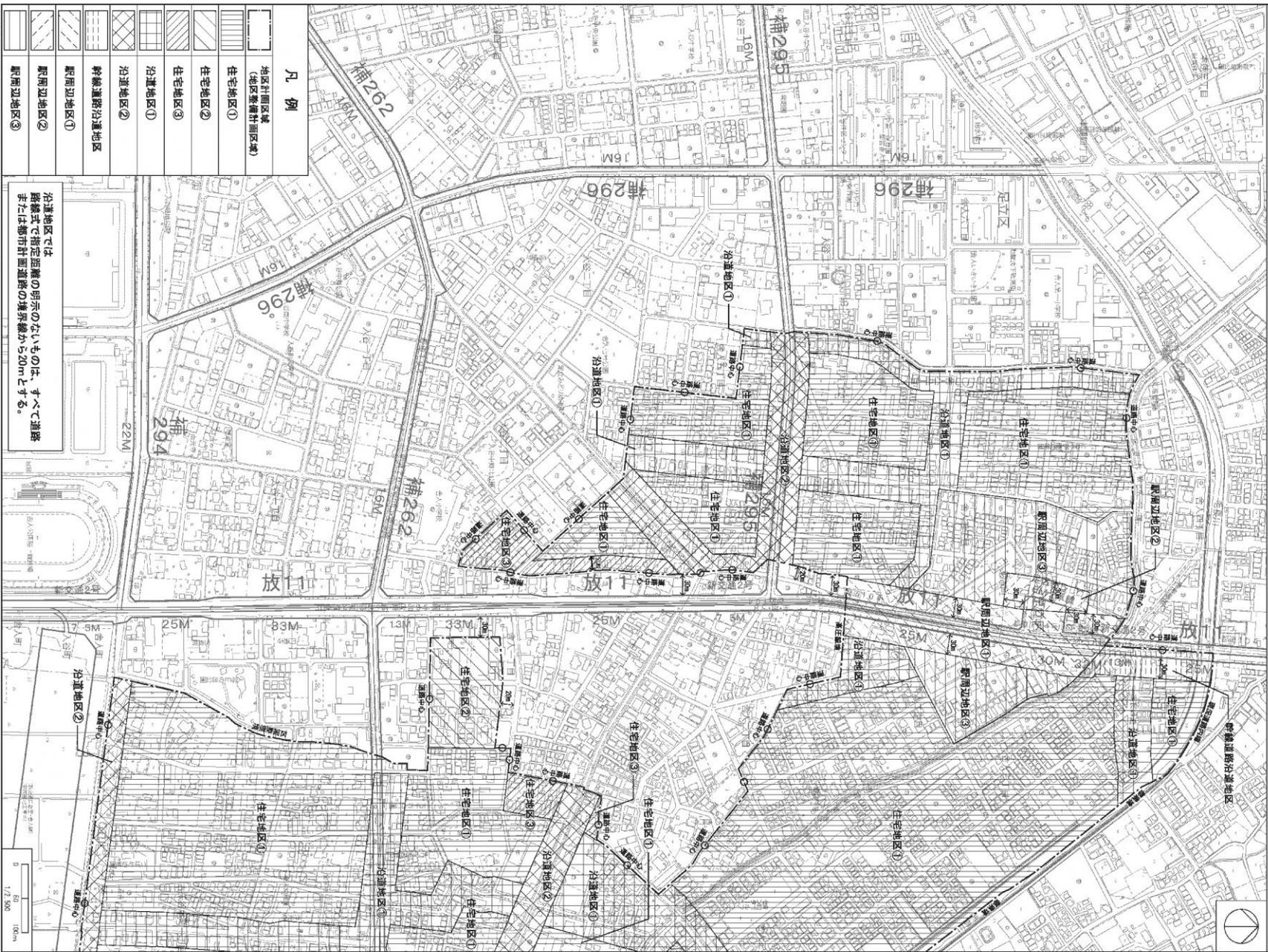


用途地域区分	種別	建築制限	高さ制限	用途制限	備考
第一種住居地域	第一種	100	2階	住居	
	第二種	100	2階	住居	
第二種住居地域	第一種	100	2階	住居	
	第二種	100	2階	住居	
第三種住居地域	第一種	100	2階	住居	
	第二種	100	2階	住居	
第一種商業地域	第一種	100	2階	商業	
	第二種	100	2階	商業	
第二種商業地域	第一種	100	2階	商業	
	第二種	100	2階	商業	
工業地域	第一種	100	2階	工業	
	第二種	100	2階	工業	
工業専用地域	第一種	100	2階	工業	
	第二種	100	2階	工業	

用途地域区分	種別	建築制限	高さ制限	用途制限	備考
第一種住居地域	第一種	100	2階	住居	
	第二種	100	2階	住居	
第二種住居地域	第一種	100	2階	住居	
	第二種	100	2階	住居	
第三種住居地域	第一種	100	2階	住居	
	第二種	100	2階	住居	
第一種商業地域	第一種	100	2階	商業	
	第二種	100	2階	商業	
第二種商業地域	第一種	100	2階	商業	
	第二種	100	2階	商業	
工業地域	第一種	100	2階	工業	
	第二種	100	2階	工業	
工業専用地域	第一種	100	2階	工業	
	第二種	100	2階	工業	

用途地域	区分	高さ制限	用途制限
第一種住居地域	第一種	20.0	住居
	第二種	20.0	住居
第二種住居地域	第一種	20.0	住居
	第二種	20.0	住居
第三種住居地域	第一種	20.0	住居
	第二種	20.0	住居
第一種商業地域	第一種	20.0	商業
	第二種	20.0	商業
第二種商業地域	第一種	20.0	商業
	第二種	20.0	商業
工業地域	第一種	20.0	工業
	第二種	20.0	工業
工業専用地域	第一種	20.0	工業
	第二種	20.0	工業

縮小版



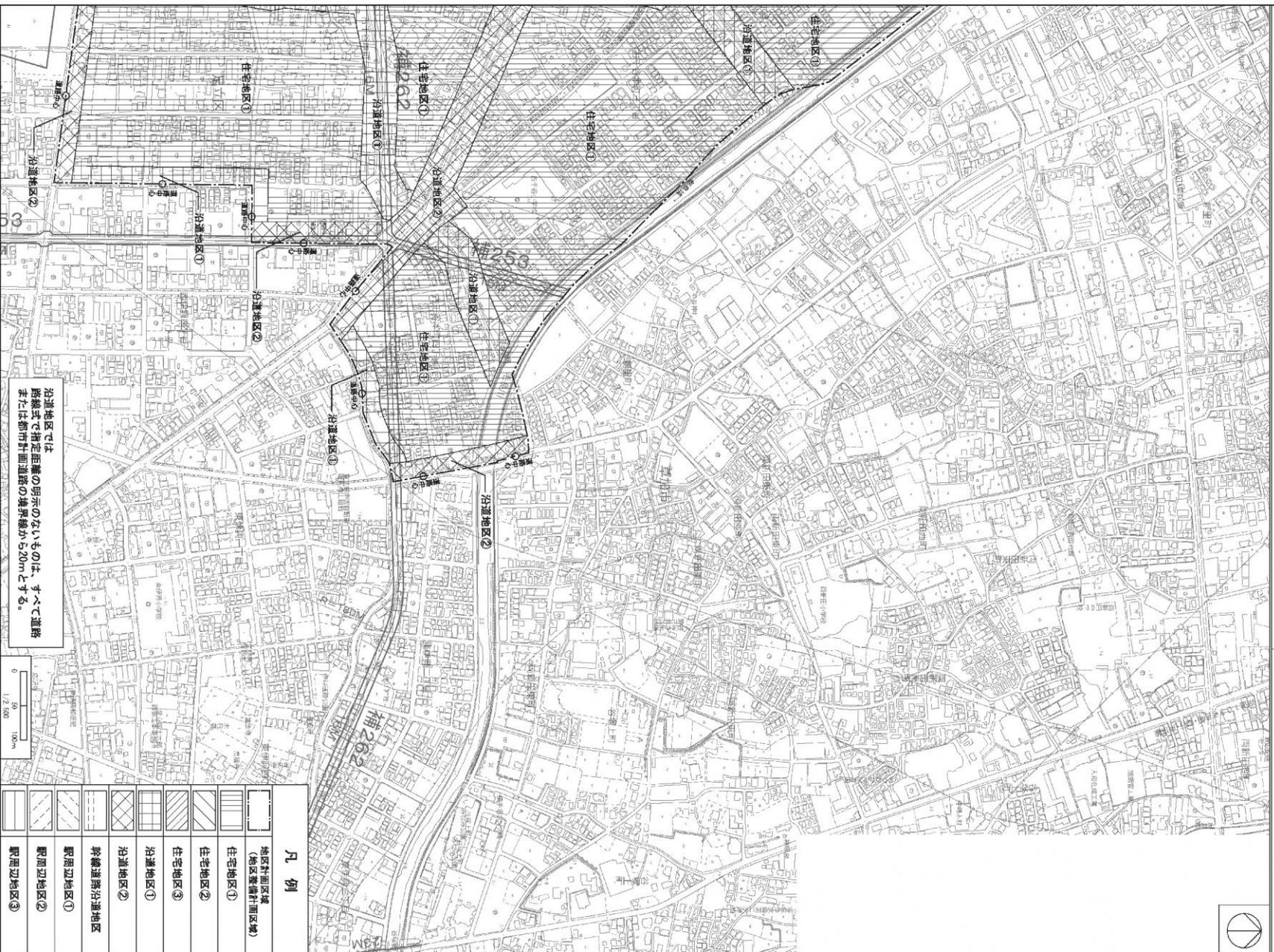
凡例

	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
	沿道地区①
	沿道地区②
	幹線道路沿道地区
	駅周辺地区①
	駅周辺地区②
	駅周辺地区③

沿道地区では、
路構式で隣接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50mとする。

※本図面は、本図面作成時点において、本図面記載の区域の土地利用規制が、本図面記載のとおりであることを示すものではありません。
※本図面は、本図面作成時点において、本図面記載の区域の土地利用規制が、本図面記載のとおりであることを示すものではありません。

縮小版



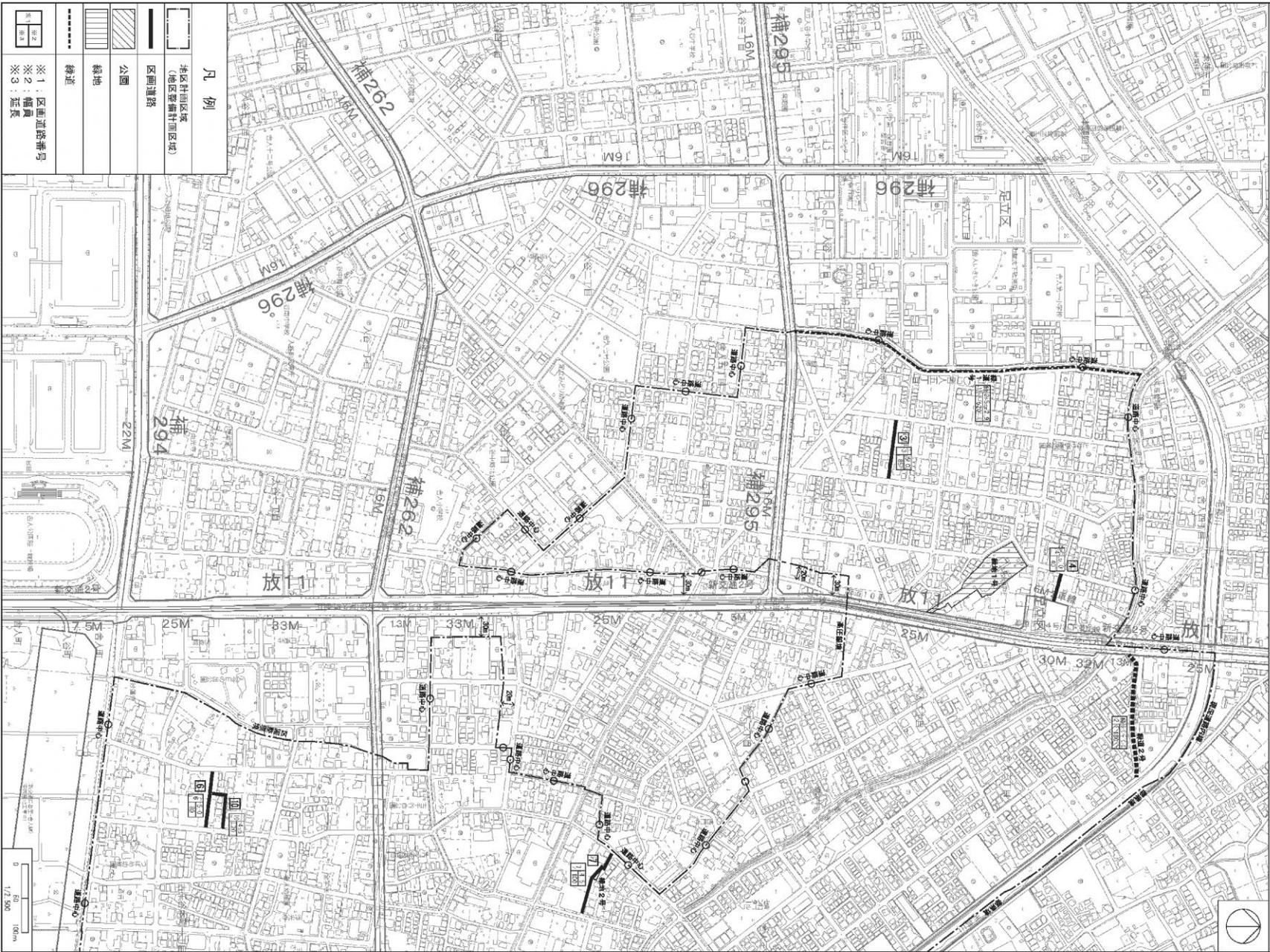
沿道地区では
図様式で指定距離の明示のないものは、すべて道路
または都市計画道路の境界線から20mとする。

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
	沿道地区①
	沿道地区②
	幹線道路沿道地区
	駅周辺地区①
	駅周辺地区②
	駅周辺地区③

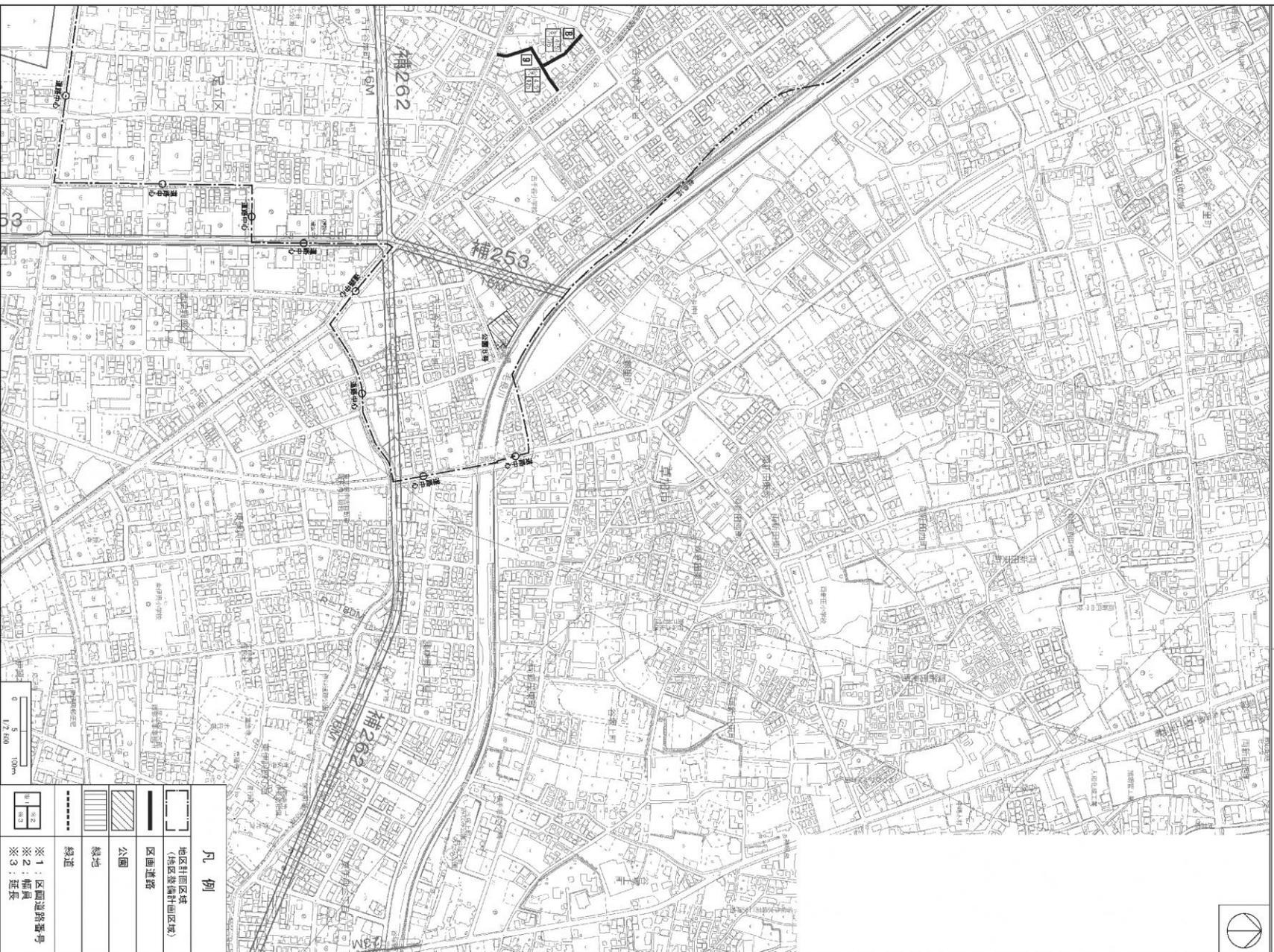
この図は、東京都都市計画局が作成したものであり、その正確性を保証するものではありません。また、この図は、縮小版であり、詳細な情報は、本計画の図面を参照してください。

縮小版



この図は、東京都都市整備局が作成した「東京都都市整備局」の資料に基づき作成されたもので、正確性を保証するものではありません。また、この図は、東京都都市整備局の資料に基づき作成されたもので、正確性を保証するものではありません。また、この図は、東京都都市整備局の資料に基づき作成されたもので、正確性を保証するものではありません。

縮小版



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

1. 本図は、東京都足立区が定める「東京都計画地区計画条例」に基づき、足立区が定める「東京都計画地区計画」に基づき作成されたものである。2. 本図は、東京都足立区が定める「東京都計画地区計画条例」に基づき、足立区が定める「東京都計画地区計画」に基づき作成されたものである。3. 本図は、東京都足立区が定める「東京都計画地区計画条例」に基づき、足立区が定める「東京都計画地区計画」に基づき作成されたものである。4. 本図は、東京都足立区が定める「東京都計画地区計画条例」に基づき、足立区が定める「東京都計画地区計画」に基づき作成されたものである。