

第 5 4 回足立区都市計画審議会（平成 2 8 年 6 月）

議案書（計画図書） 1

■第 1 号議案 その 1

第1号議案 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う地区計画変更

1－1	東京都市計画地区計画舎人四丁目地区地区計画の変更（足立区決定）について	・・・P	1
1－2	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）について	・・・P	9
1－3	東京都市計画地区計画花畑五丁目地区地区計画の変更（足立区決定）について	・・・P	22
1－4	東京都市計画地区計画花畑北部地区地区計画の変更（足立区決定）について	・・・P	36
1－5	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	・・・P	50
1－6	東京都市計画地区計画保塚町地区地区計画の変更（足立区決定）について	・・・P	58
1－7	東京都市計画地区計画六町地区地区計画の変更（足立区決定）について	・・・P	68
1－8	東京都市計画地区計画新田地区地区計画の変更（足立区決定）について	・・・P	84
1－9	東京都市計画地区計画上沼田南地区地区計画の変更（足立区決定）について	・・・P	96
1－10	東京都市計画地区計画江北三・四丁目地区地区計画の変更（足立区決定）について	・・・P	109

第 1 号議案 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う地区計画変更

1－1 東京都市計画地区計画舎人四丁目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 2 8 年 6 月 2 9 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舎人四丁目地区地区計画を変更するにあたり、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 2 1 条第 2 項において準用する同法第 1 9 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
舎人四丁目地区地区計画

2. 理 由

舎人四丁目地区は、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、都市環境再生ゾーンに位置付けられている。
また足立区都市計画マスタープランにおいて、自然と歴史を活かした居住環境の保全・整備を進めていくこととされている。

本地区は、計画的な土地利用を推進し、潤いのある良好な住宅地の形成を目指し、平成5年に地区計画が策定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項に基づく風俗営業を規制している。

平成27年6月24日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、地区計画の変更を行うものである。

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）
都市計画舎人四丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		舎人四丁目地区地区計画				
位 置 ※		足立区舎人三丁目、舎人四丁目及び舎人五丁目各地内				
面 積 ※		約 12.2ha				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標		本地区は、戸建て住宅を中心として住宅地を形成しているが、まだ農地や未利用地等も残されている。 一方、狭小宅地住宅や行き止まり道路等の発生が見られ、居住環境が悪化しつつある。更に放射11号線の完成及び日暮里・舎人新線の導入計画により、益々市街化が進むものと予想される。 本計画では、計画的な土地利用を推進し、潤いのある良好な住宅地を形成することを目標とする。			
	土地利用の方針		良好な居住環境の形成を図るため地区を3地区に区分し、土地利用を誘導する。 沿道地区は、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を誘導し、防災上有効な街並の形成を推進する。 中層住宅地区は、低未利用地に共同住宅を中心とした住居系建築物を誘導する。 低層住宅地区は、戸建て住宅を中心とした住居系建築物を誘導し、緑豊かな土地利用を推進する。			
	地区施設の整備の方針		良好な居住環境の形成を図るため、既存の道路ネットワーク機能を向上させる道路を整備する。公園施設のない毛長川北側地区において地区住民のいこいの場となる公園を整備する。			
	建築物等の整備の方針		良好な居住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める他、沿道地区では建築物等の用途の制限、中層住宅地区では建築物等の高さの最高限度を定める。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画道路1号	6.0m	約 60m	新 設
			〃 2号	6.0m	約 67m	新 設
			〃 3号	6.0m	約 55m	新設 一部既存
			〃 4号	5.0m	約 105m	新設 一部既存
			〃 5号	5.0m	約 54m	新 設
			〃 6号	6.0m	約 101m	新 設
			〃 7号	5.5m	約 147m	拡 幅
			〃 8号	5.0m	約 163m	新 設
			〃 9号	5.0m	約 243m	拡 幅
			〃 10号	5.0m	約 144m	拡 幅

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路		区画道路 11 号		5. 0 m	約 1 1 7 m	拡 幅	
				歩行者優先道路 1 号		4. 0 m	約 4 0 m	新 設	
				歩行者優先道路 2 号		4. 0 m	約 4 0 m	新 設	
		公 園		名 称		面 積		備 考	
				公 園 1 号		約 1, 0 2 0 m ²		新 設	
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称		沿 道 地 区		中層住宅地区	低層住宅地区	
			面 積		約 1. 5 h a		約 5. 2 h a	約 5. 5 h a	
		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 2（と）項第一号から第三号に該当するもの。 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 2 条第 1 項第四号に該当するぱちんこ屋等及び第五号に該当するゲーム機を設置するゲーム場等の施設。		_____	_____	
		建築物の敷地面積の最低限度			8 2. 5 m ² ただし、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については、この限りでない。				
		建築物等の高さの最高限度			_____		1 2 m以下	_____	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限			屋根・外壁等の色彩は圧迫感を柔げる落ち着いた色合いのものとする。		屋根・外壁等の色彩は、良好な居住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとする。		
		垣又はさくの構造の制限			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。 ただし、高さ 0. 6 m以下のもの、又は区長がやむを得ないと認めるものはこの限りでない。				

※は知事協議事項

「区域、地区の細区分、地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

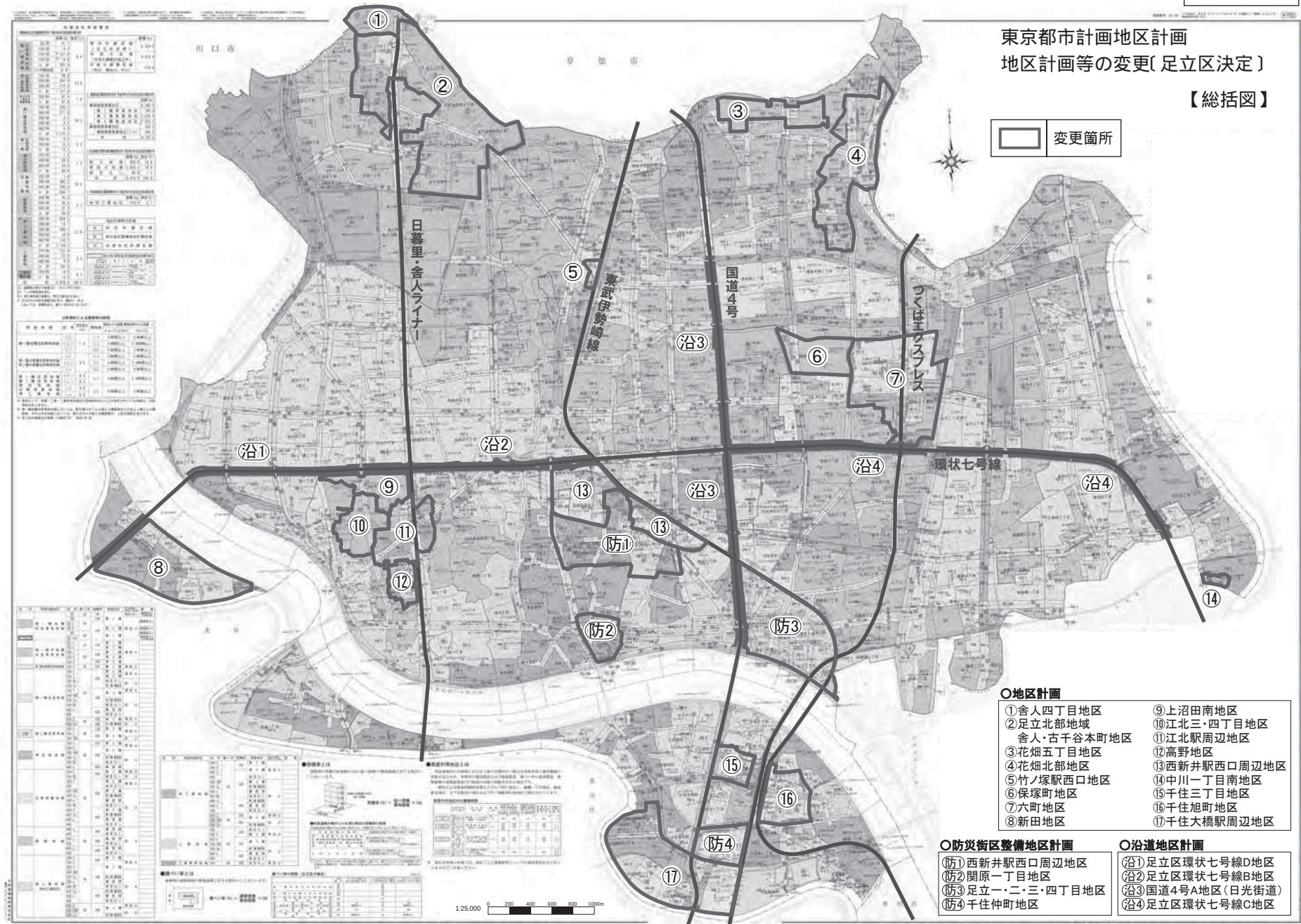
理 由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。

変 更 概 要 (部分が変更あるいは追加の部分)

名 称		舎人四丁目地区地区計画						
位 置		足立区舎人三丁目、舎人四丁目及び舎人五丁目各地内						
面 積		約 12.2ha						
事 項		旧			新		摘 要	
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		良好な居住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める他、沿道地区では建築物等の用途の制限、中層住宅地区では建築物の高さの最高限度を定める。			良好な居住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める他、沿道地区では建築物等の用途の制限、中層住宅地区では建築物等の高さの最高限度を定める。		文言の精査
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	沿 道 地 区	(略)	沿 道 地 区	(略)	
			面 積	約 1.5ha	(略)	約 1.5ha	(略)	
		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. (略) 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2条第1項第七号に該当するぱちんこ屋等及び第八号に該当するゲーム機を設置するゲーム場等の施設。	(略)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. (略) 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2条第1項第四号に該当するぱちんこ屋等及び第五号に該当するゲーム機を設置するゲーム場等の施設。	(略)	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う変更
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		屋根・外壁等の色彩は圧迫感を柔げる落ち着いた色合いのものとする。	(略)	屋根・外壁等の色彩は圧迫感を柔げる落ち着いた色合いのものとする。	(略)	文言の精査

【総括図】

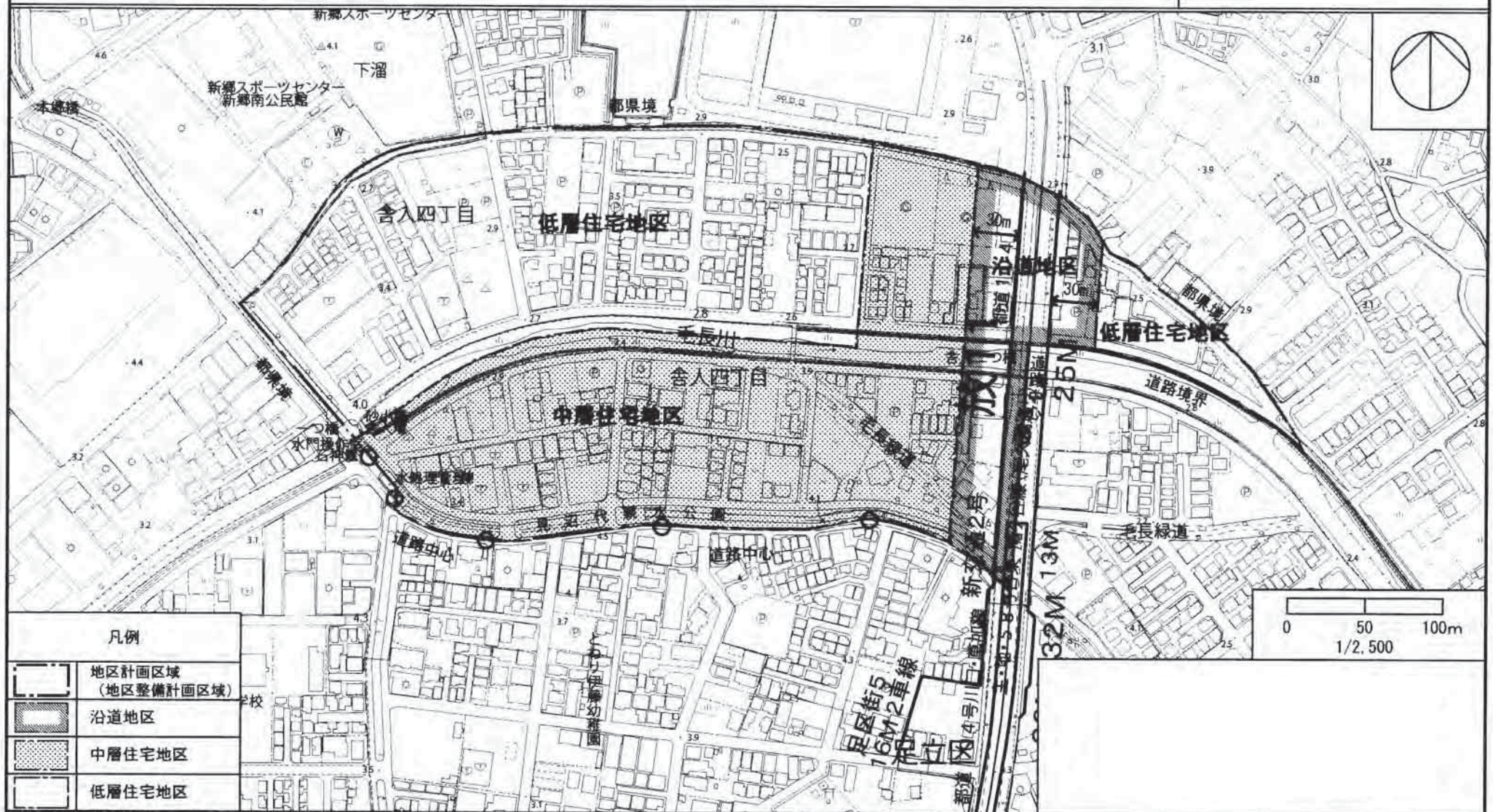
変更箇所



東京都市計画地区計画
舎人四丁目地区地区計画 計画図1

[足立区決定]

縮小版

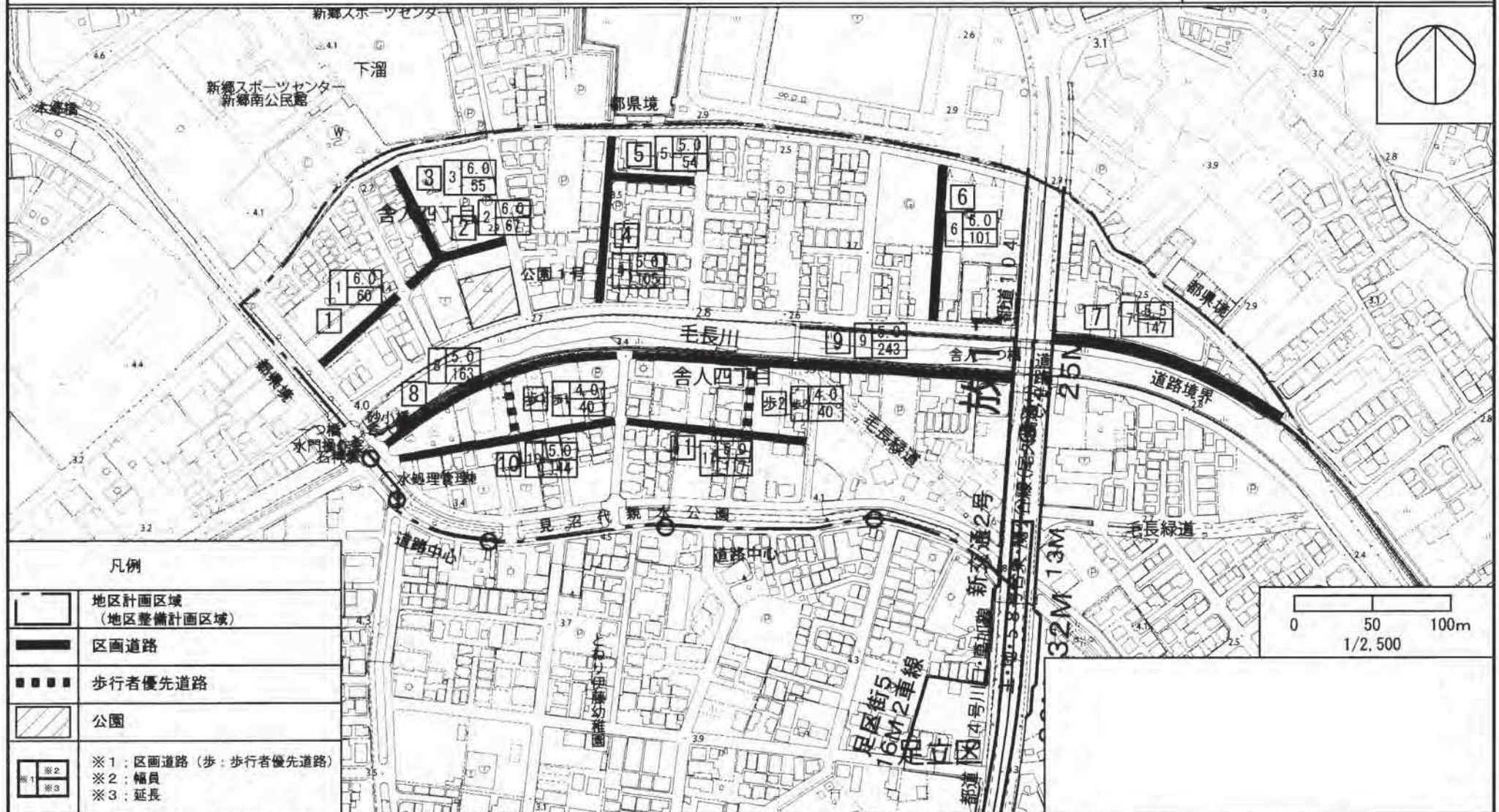


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)23都市基交50号、平成23年5月9日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺1/3,000の都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号)23都市基交第4号、平成23年4月28日
この背景の地形図は、東京都都市整備局と東京デジタルマップ(株)が著作権を有している。(承認番号)16東デ共計第014号-14、平成23年5月9日

東京都市計画地区計画
舎人四丁目地区地区計画 計画図2

[足立区決定]

縮小版



第 1 号議案 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う地区計画変更

1－2 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）
について

上記の議案を提出する。

平成 2 8 年 6 月 2 9 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 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 2 1 条第 2 項において準用する同法第 1 9 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

足立北部地域舎人・古千谷本町地区は、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、都市環境再生ゾーンに位置付けられている。また足立区都市計画マスタープランにおいて、自然と歴史を活かした居住環境の保全・整備を進めていくとともに、地区計画に基づきゆとりある低中層の住宅地を形成していくこととされている。

本地区は、緑豊かな快適で便利なまちの形成を目指し、多様な世代が住み続けられる良好な居住環境と、良好な低中層住宅地として、駅周辺地区については、土地の有効利用を適切に誘導することを目標として、平成16年に地区計画が策定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項に基づく風俗営業を規制している。

平成27年6月24日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、地区計画の変更を行うものである。

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		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。 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。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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。 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 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 4 号		約 3, 500㎡				新 設			
			公園 6 号		約 1, 400㎡				新 設			
		その他の公共空地	名 称		面 積				備 考			
			緑地 1 号		約 4, 600㎡				既 設(氷川神社)			
			緑地 2 号		約 50㎡				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)				
	建築物等に関する事項		地区の区分	名 称	住宅地区			沿道地区		幹線道路 沿道地区	駅周辺地区	
		①			②	③	①	②	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
		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。		—

地区整備計画

建築物等に関する事項	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	20/10
			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	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。					
			8/10	—	8/10	—	8/10	
	建築物の建ぺい率の最高限度	—	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。	
								4/10
	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	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 m ² 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。 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 m ² 未満の場合。 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。						

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	壁面の位置の制限は次の各号のとおりとする。 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。 ア 床面積に算入されない出窓の部分。 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。 ウ 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。 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。
		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。
		垣又は柵の構造の制限	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。

※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：「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。

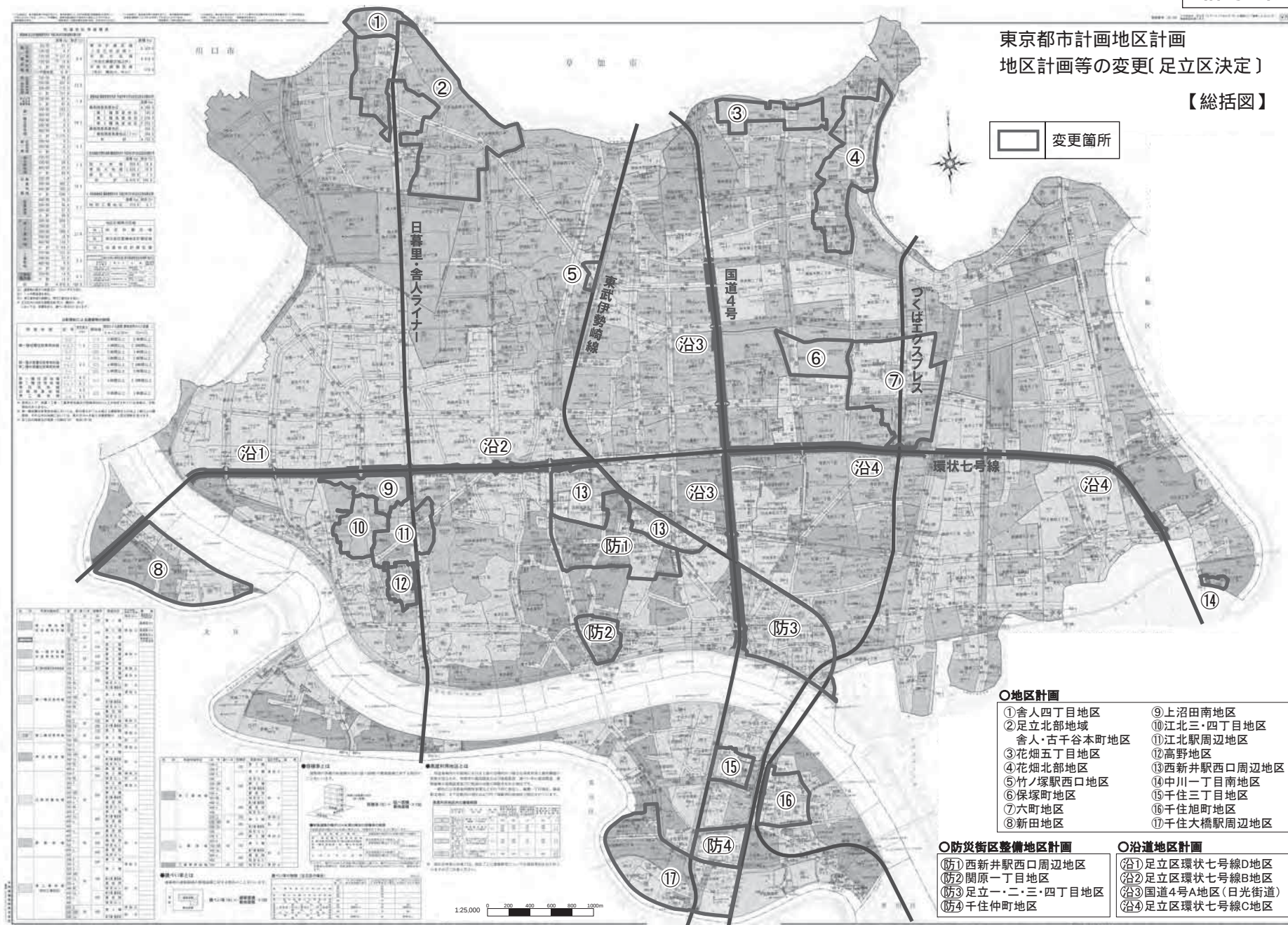
変 更 概 要 (部分が変更あるいは追加の部分)

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. 5 ha								
事 項				旧				新				摘 要
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	(略)	駅周辺地区			(略)	駅周辺地区			
			①		②	(略)	①		②	(略)		
		面 積	(略)	約 3. 3ha	約 0. 6ha	(略)	(略)	約 3. 3ha	約 0. 6ha	(略)		
		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に関する法律第 2 条第 1 項第 5 号、第 6 号及び第 8 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。			—	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。		
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住宅地区			住宅地区					
			①	②	(略)	①	②	(略)				
		面 積	約 80. 1ha	約 1. 6ha	(略)	約 80. 1ha	約 1. 6ha	(略)				
		建築物の建ぺい率の最高限度			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 5 3 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 4 3 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。			—	建築物の建ぺい率の最高限度は、下記の数値（建築基準法第 5 3 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 4 3 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。			—
			4/10			—	4/10			—		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	沿道地区		沿道地区				
				①	(略)	①	(略)			
		面 積	約 17.9ha		(略)	約 17.9ha		(略)		
		建築物の建ぺい率の最高限度	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。	—	条例名称変更に伴う変更			
		4/10	—	4/10	—					
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	駅周辺地区			駅周辺地区			
			(略)	②	③	(略)	②	③		
		面 積	(略)	約 0.6ha	約 5.7ha	(略)	約 0.6ha	約 5.7ha		
		建築物の建ぺい率の最高限度	—	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。		条例名称変更に伴う変更		
	—	4/10	—	4/10						

東京都市計画地区計画
地区計画等の変更(足立区決定)

【総括図】



○地区計画

- | | |
|--------------|--------------|
| ① 舍人四丁目地区 | ⑨ 上沼田南地区 |
| ② 足立北部地域 | ⑩ 江北三・四丁目地区 |
| ③ 舍人・古千谷本町地区 | ⑪ 江北駅周辺地区 |
| ④ 花畑五丁目地区 | ⑫ 高野地区 |
| ⑤ 花畑北部地区 | ⑬ 西新井駅西口周辺地区 |
| ⑥ 竹ノ塚駅西口地区 | ⑭ 中川一丁目南地区 |
| ⑦ 保塚町地区 | ⑮ 千住三丁目地区 |
| ⑧ 六町地区 | ⑯ 千住旭町地区 |
| ⑨ 新田地区 | ⑰ 千住大橋駅周辺地区 |

○防災街区整備地区計画

- ①西新井駅西口周辺地区
 ②関原一丁目地区
 ③足立一・二・三・四丁目地区
 ④千住仲町地区

○沿道地区計画

- (浴1) 足立区環状七号線D地区
 (浴2) 足立区環状七号線B地区
 (浴3) 国道4号A地区(日光街道)
 (浴4) 足立区環状七号線C地区







第1号議案 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う地区計画変更

1－3 東京都市計画地区計画花畑五丁目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28年6月29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花畑五丁目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
花畑五丁目地区地区計画

2. 理 由

花畑五丁目地区は、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、都市環境再生ゾーンに位置付けられている。
また足立区都市計画マスタープランにおいて、住環境の保全を行うために土地利用の適切な誘導を図ることとされている。

本地区は、団地再生を適切に誘導し、安全でゆとりある良好な住環境の形成を図るため、平成 23 年に地区計画が策定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項に基づく風俗営業を規制している。

平成 27 年 6 月 24 日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、地区計画の変更を行うものである。

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			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。 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。 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た、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。 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。 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。
に 区 関 域 す の る 整 方 備 針 ・ 開 発 及 び 保 全	土地利用の方針		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。 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	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。 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。 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。 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。
	地区施設の整備の方針	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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。
	建築物等の整備の方針	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。 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。 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。 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。

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. 5 m (1 1. 0 m)	約 1 9 0 m	拡幅	区画道路16号※	8. 5 m (1 6. 0 m)	約 8 5 m	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. 0 m (1 4. 5 m)	約 1 0 5 m	拡幅	区画道路17号	3. 0 m (6. 0 m)	約 1 0 5 m	既設		
			区画道路3号※	5. 0 m (8. 0 m)	約 1 0 0 m	拡幅	区画道路18号※	1 7. 0 m	約 3 5 0 m	拡幅		
			区画道路4号※	4. 0 m (8. 0 m)	約 1 5 5 m	既設	区画道路19号※	1 0. 0 m	約 7 0 m	新設		
			区画道路6号※	1 6. 0 m	約 1 5 5 m	拡幅	区画道路20号※	6. 0 m (1 0. 0 m)	約 3 3 5 m	拡幅		
			区画道路7号※	8. 0 m	約 1 0 0 m	既設	区画道路21号※	4. 0 m (8. 0 m)	約 2 5 m	既設		
			区画道路8号※	1 4. 0 m	約 1 8 0 m	拡幅	区画道路22号※	1 0. 0 m	約 1 0 0 m	拡幅		
			区画道路9号※	6. 5 m (1 3. 0 m)	約 1 0 0 m	既設	区画道路23号※	1 0. 0 m	約 7 0 m	拡幅		
			区画道路10号※	9. 0 m (1 4. 5 m)	約 2 3 5 m	拡幅	区画道路24号	6. 0 m	約 6 5 m	既設		
			区画道路11号※	4. 0 m (8. 0 m)	約 6 0 m	既設	区画道路25号※	1 0. 0 m	約 1 5 0 m	拡幅		
			区画道路12号	6. 0 m	約 1 1 5 m	既設	区画道路26号※	6. 0 m (1 0. 0 m)	約 1 8 5 m	拡幅		
			区画道路13号※	8. 0 m	約 1 0 5 m	既設	区画道路27号※	7. 5 m (1 4. 0 m)	約 3 5 m	拡幅		
			区画道路14号※	9. 5 m (1 6. 0 m)	約 1 2 0 m	拡幅	区画道路28号※	1 2. 0 m	約 4 5 m	拡幅		
			区画道路15号※	1 7. 0 m	約 1 1 0 m	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. 5 m (9. 5 m)	約 8 0 m	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 1 0 0 m ²	新設	広場5号	約 5 6 0 m ²	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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 公衆浴場
		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			
		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、寄宿舍、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、寄宿舍、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	壁面の位置の制限	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であること。 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」

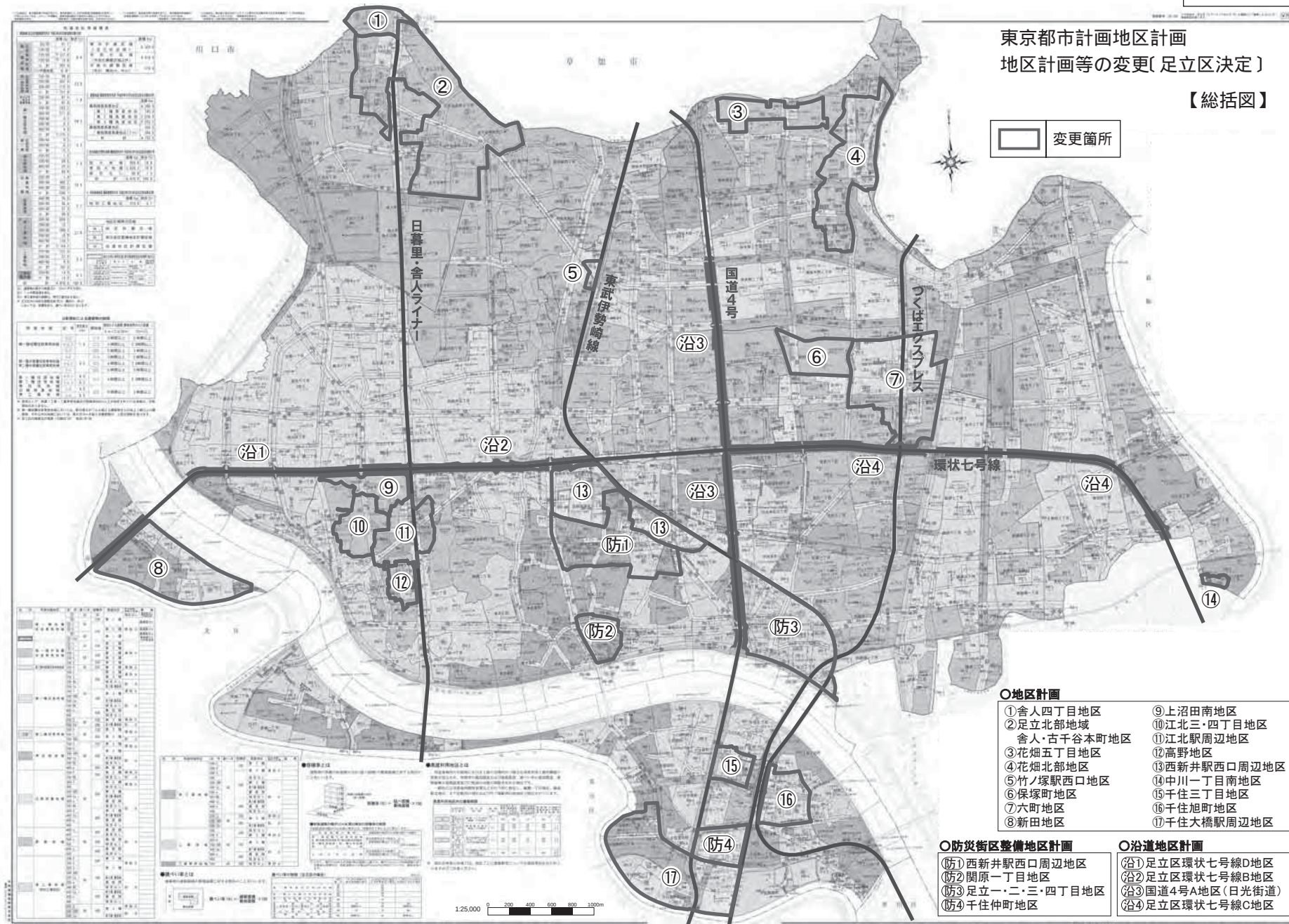
理 由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。

変 更 概 要 (____ 部分が変更あるいは追加の部分)

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										
事 項			旧					新					摘 要
地区整備計画	地区の区分	名 称	(略)	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	(略)	(略)	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	(略)	
		面 積	(略)	約1.6ha	約0.5ha	約1.4ha	(略)	(略)	約1.6ha	約0.5ha	約1.4ha	(略)	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。					次に掲げる建築物は建築してはならない。					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う変更
			(略)	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 <u>第五号</u> 、 <u>第六号</u> 及び <u>第八号</u> に規定する「風俗営業」を営むもの 2～6 (略)			(略)	(略)	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 <u>第二号</u> 、 <u>第三号</u> 及び <u>第五号</u> に規定する「風俗営業」を営むもの 2～6 (略)			(略)	
				7 (略)		7 (略)			7 (略)		7 (略)		
		8 (略)	8 (略)					8 (略)	8 (略)				

東京都市計画地区計画
地区計画等の変更(足立区決定)

【総括図】



○地区計画

- | | |
|-------------|-------------|
| ①舍人四丁目地区 | ⑨上沼田南地区 |
| ②足立北部地域 | ⑩江北三・四丁目地区 |
| ③舍人・古千谷本町地区 | ⑪江北駅周辺地区 |
| ④花畑五丁目地区 | ⑫高野地区 |
| ⑤花畑北部地区 | ⑬西新井駅西口周辺地区 |
| ⑥竹ノ塚駅西口地区 | ⑭川中一・二丁目地区 |
| ⑦保塚町地区 | ⑮千住三丁目地区 |
| ⑧六町地区 | ⑯千住旭町地区 |
| ⑨新田地区 | ⑰千住大橋駅周辺地区 |

○防災街区整備地区計画

- ①西新井駅西口周辺地区
 ②関原一丁目地区
 ③足立一・二・三・四丁目地区
 ④千住仲町地区

○沿道地区計画

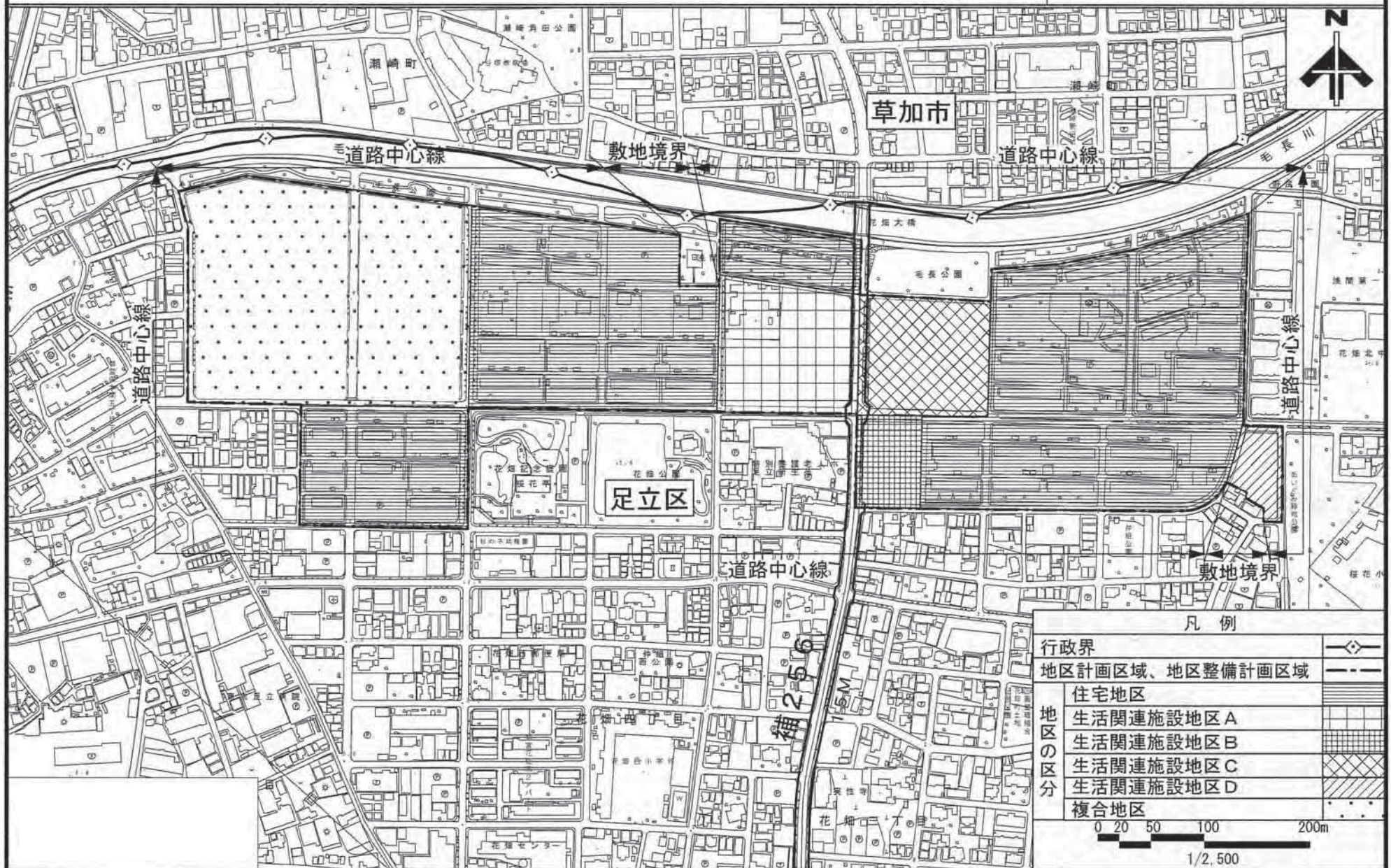
- (沿1) 足立区環状七号線D地区
 (沿2) 足立区環状七号線B地区
 (沿3) 国道4号A地区(日光街道)
 (沿4) 足立区環状七号線C地区

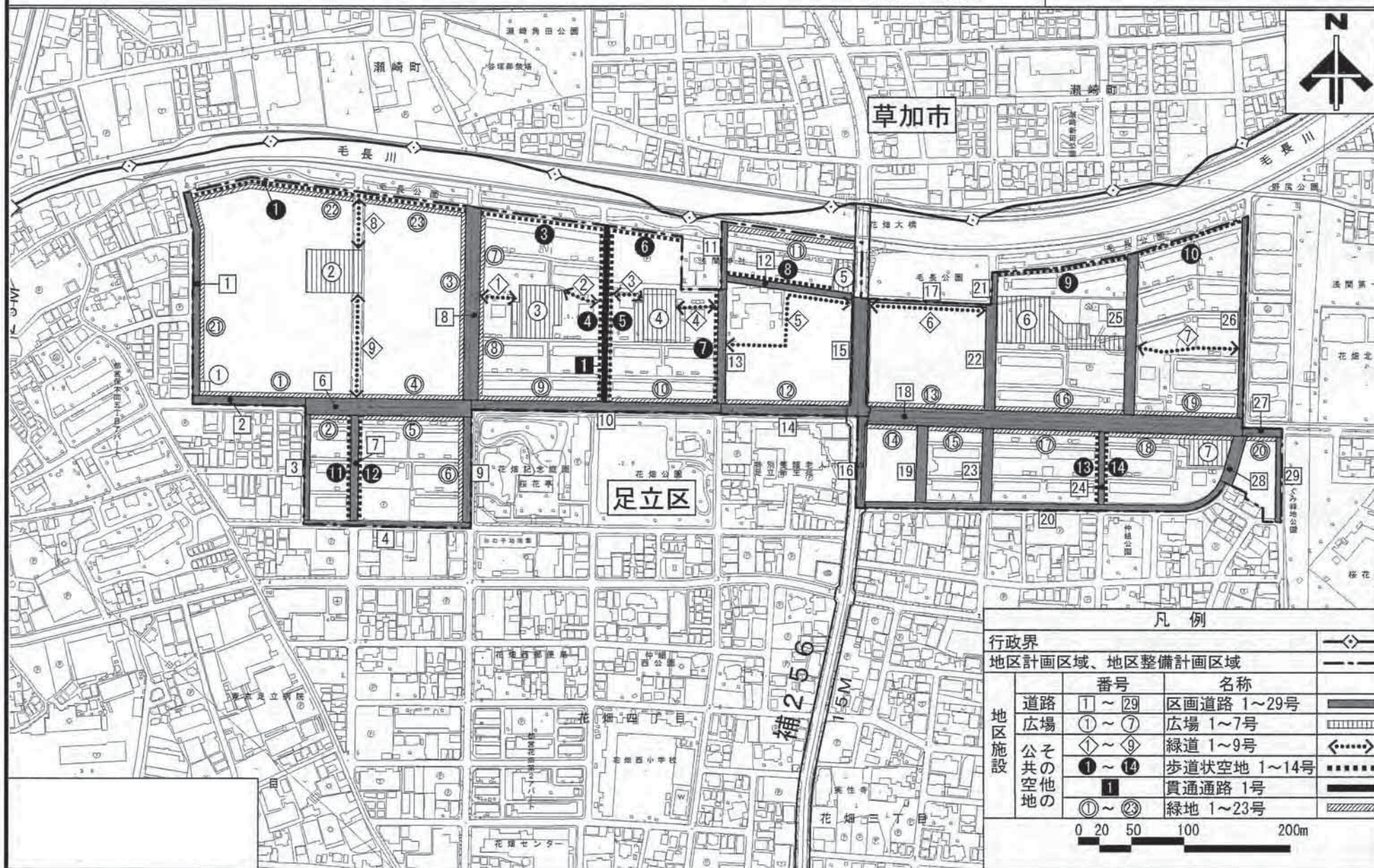
東京都市計画地区計画 花畑五丁目地区地区計画

計画図 1

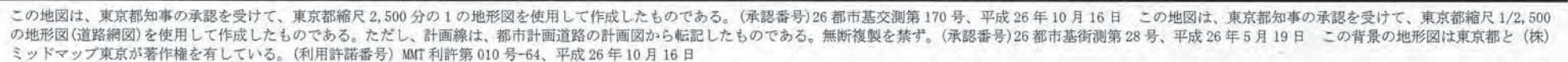
〔足立区決定〕

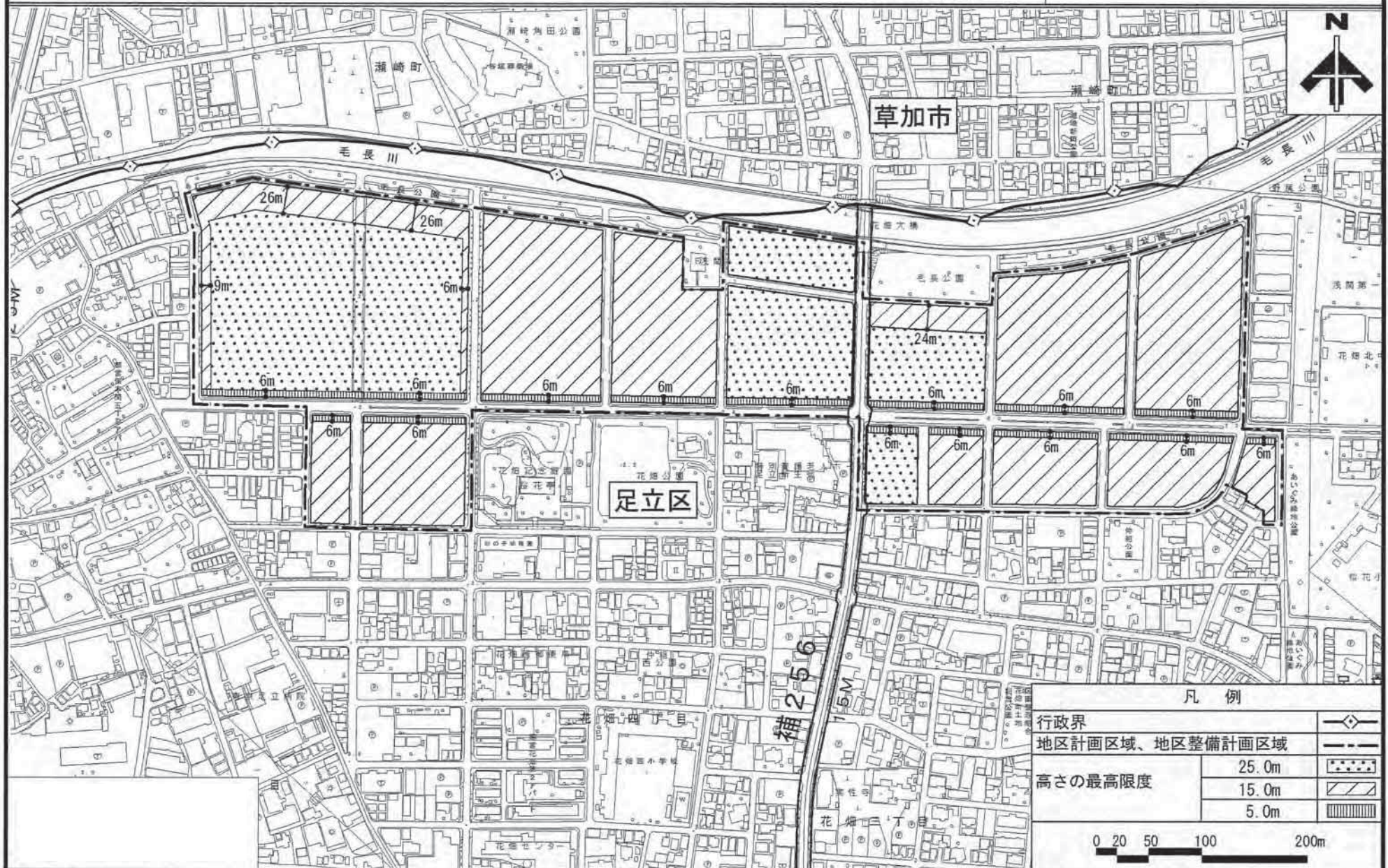
縮小版





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 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)26 都市基交測第 170 号、平成 26 年 10 月 16 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。無断複製を禁ず。(承認番号)26 都市基街測第 28 号、平成 26 年 5 月 19 日 この背景の地形図は東京都と(株)ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号)MMT 利許第 010 号-64、平成 26 年 10 月 16 日





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 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)26 都市基交測第 170 号、平成 26 年 10 月 16 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。無断複製を禁ず。(承認番号)26 都市基街測第 28 号、平成 26 年 5 月 19 日 この背景の地形図は東京都と(株)ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号)MMT 利許第 010 号-64、平成 26 年 10 月 16 日

第1号議案 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う地区計画変更

1－4 東京都市計画地区計画花畑北部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28年6月29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花畑北部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
花畑北部地区地区計画

2. 理 由

花畑北部地区は、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、都市環境再生ゾーンに位置付けられている。また足立区都市計画マスタープランにおいて、住環境の保全を行うため土地利用の適正な誘導を図ることとされている。

本地区は、土地地区画整理事業の進捗にあわせ、公共施設の整備を図りつつ、水と緑と花に親しむ快適な市街地環境の形成及び維持、保全を目標として、平成8年に地区計画が策定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項に基づく風俗営業を規制している。

平成27年6月24日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、地区計画の変更を行うものである。

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）

都市計画花畑北部地区地区計画を次のように変更する。

名 称		花畑北部地区地区計画
位 置 ※		足立区花畑一丁目、花畑二丁目、花畑六丁目、花畑七丁目及び南花畑五丁目各地内
面 積 ※		約 55.3 ha
地 区 計 画 の 目 標		土地区画整理事業が進められているなか、用途地域の変更を行い公共施設の整備を図りつつ、水と緑と花に親しむ快適な市街地環境の形成及び維持、保全を目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土 地 利 用 の 方 針	土地区画整理事業による基盤整備をベースに商業・業務、工場、住宅のバランスのとれた土地利用の実現を図る。 1. 住商共存地区 西側隣接地区の近隣商業地域と連担して、沿道に商業地を形成し地域の活性化と日常生活の利便性の向上を図る。 2. 住工共存地区 自動車検査登録事務所及びその周辺の自動車関連施設等と住宅地の共存を図る。 3. 沿道地区－1 自動車検査登録事務所周辺の幹線道路沿道において、商業・業務施設、特に自動車関連施設等の立地を許容しつつ、住環境との調和を図る。 4. 沿道地区－2 商業及び業務施設と住宅の調和のとれた沿道土地利用を誘導する。 5. 住宅地区 緑豊かなうるおいのある良好な住宅地の形成を図る。 また、公園や緑地、医療施設や教育施設等の大規模な公共施設は、災害時の避難地や都市の貴重なオープンスペースとして活用を図る。
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により適正に配置される道路、公園、緑地を整備し、保全する。
	建築物等の整備の方針	健全な市街地環境を形成するために以下の建築物等の規制・誘導を行い、うるおいのあるまちづくりを進める。 1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の容積率の最高限度 3. 建築物の建ぺい率の最高限度 4. 建築物の敷地面積の最低限度 5. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 6. 垣又はさくの構造の制限

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※	12m	約 80m	新 設	区画道路 26号	6m	約 90m	新 設
			区画道路 2号※	12m	約 260m	新 設	区画道路 27号	6m	約 70m	新 設
			区画道路 3号※	12m	約 320m	新 設	区画道路 28号	6m	約 90m	新 設
			区画道路 4号※	11m	約 100m	新 設	区画道路 29号	6m	約 30m	新 設
			区画道路 5号※	11m	約 160m	新 設	区画道路 30号	6m	約 20m	新 設
			区画道路 6号※	10m	約 110m	新 設	区画道路 31号	6m	約 60m	新 設
			区画道路 7号※	9m	約 590m	新 設	区画道路 32号	6m	約 50m	新 設
			区画道路 8号※	9m	約 190m	新 設	区画道路 33号	6m	約 60m	新 設
			区画道路 9号※	8m	約 200m	新 設	区画道路 34号	6m	約 60m	新 設
			区画道路 10号※	7.5-9.3m	約 150m	新 設	区画道路 35号	6m	約 60m	新 設
			区画道路 11号	7.5m	約 70m	新 設	区画道路 36号	6m	約 50m	新 設
			区画道路 12号	7.5m	約 100m	新 設	区画道路 37号	6m	約 50m	新 設
			区画道路 13号	6m	約 160m	新 設	区画道路 38号	6m	約 310m	新 設
			区画道路 14号	6m	約 200m	新 設	区画道路 39号	6m	約 280m	新 設
			区画道路 15号	6m	約 30m	新 設	区画道路 40号	6m	約 60m	新 設
			区画道路 16号	6m	約 30m	新 設	区画道路 41号	6m	約 40m	新 設
			区画道路 17号	6m	約 70m	新 設	区画道路 42号	6m	約 50m	新 設
			区画道路 18号	6m	約 170m	新 設	区画道路 43号	6m	約 20m	新 設
			区画道路 19号	6m	約 50m	新 設	区画道路 44号	6m	約 50m	新 設
			区画道路 20号	6m	約 180m	新 設	区画道路 45号	6m	約 30m	新 設
			区画道路 21号	6m	約 50m	新 設	区画道路 46号	6m	約 100m	新 設
			区画道路 22号	6m	約 180m	新 設	区画道路 47号	6m	約 180m	新 設
			区画道路 23号	6m	約 110m	新 設	区画道路 48号	6m	約 60m	新 設
			区画道路 24号	6m	約 190m	新 設	区画道路 49号	6m	約 80m	新 設
			区画道路 25号	6m	約 80m	新 設	区画道路 50号	6m	約 330m	新 設

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 51号	6m	約 60m	新 設	区画道路 76号	6m	約 110m	新 設
			区画道路 52号	6m	約 60m	新 設	区画道路 77号	6m	約 120m	新 設
			区画道路 53号	6m	約 50m	新 設	区画道路 78号	6m	約 50m	新 設
			区画道路 54号	6m	約 60m	新 設	区画道路 79号	6m	約 150m	新 設
			区画道路 55号	6m	約 30m	新 設	区画道路 80号	6m	約 70m	新 設
			区画道路 56号	6m	約 60m	新 設	区画道路 81号	6m	約 270m	新 設
			区画道路 57号	6m	約 90m	新 設	区画道路 82号	6m	約 60m	新 設
			区画道路 58号	6m	約 80m	新 設	区画道路 83号	6m	約 110m	新 設
			区画道路 59号	6m	約 30m	新 設	区画道路 84号	6m	約 50m	新 設
			区画道路 60号	6m	約 60m	新 設	区画道路 85号	6m	約 120m	新 設
			区画道路 61号	6m	約 310m	新 設	区画道路 86号	6m	約 80m	新 設
			区画道路 62号	6m	約 80m	新 設	区画道路 87号	6m	約 150m	新 設
			区画道路 63号	6m	約 30m	新 設	区画道路 88号	6m	約 70m	新 設
			区画道路 64号	6m	約 120m	新 設	区画道路 89号	6m	約 200m	新 設
			区画道路 65号	6m	約 30m	新 設	区画道路 90号	6m	約 130m	新 設
			区画道路 66号	6m	約 10m	新 設	区画道路 91号	6m	約 50m	新 設
			区画道路 67号	6m	約 50m	新 設	区画道路 92号	6m	約 60m	新 設
			区画道路 68号	6m	約 80m	新 設	区画道路 93号	6m	約 40m	新 設
			区画道路 69号	6m	約 140m	新 設	区画道路 94号	6m	約 120m	新 設
			区画道路 70号	6m	約 100m	拡 幅	区画道路 95号	6m	約 90m	新 設
			区画道路 71号	6m	約 100m	新 設	区画道路 96号	6m	約 60m	新 設
			区画道路 72号	6m	約 40m	新 設	区画道路 97号	6m	約 70m	新 設
			区画道路 73号	6m	約 30m	新 設	区画道路 98号	6m	約 20m	新 設
			区画道路 74号	6m	約 40m	新 設	区画道路 99号	6m	約 60m	新 設
			区画道路 75号	6m	約 40m	新 設	区画道路 100号	6m	約 90m	新 設

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 101 号	6m	約 30m	新 設	区画道路 126 号	6m	約 110m	新 設
			区画道路 102 号	6m	約 80m	新 設	区画道路 127 号	6m	約 40m	新 設
			区画道路 103 号	6m	約 240m	新 設	区画道路 128 号	6m	約 100m	新 設
			区画道路 104 号	6m	約 150m	新 設	区画道路 129 号	6m	約 110m	新 設
			区画道路 105 号	6m	約 50m	新 設	区画道路 130 号	6m	約 40m	新 設
			区画道路 106 号	6m	約 50m	新 設	区画道路 131 号	6m	約 60m	新 設
			区画道路 107 号	6m	約 190m	新 設	区画道路 132 号	6m	約 40m	新 設
			区画道路 108 号	6m	約 60m	新 設	区画道路 133 号	6m	約 50m	新 設
			区画道路 109 号	6m	約 120m	新 設	区画道路 134 号	6m	約 110m	新 設
			区画道路 110 号	6m	約 60m	新 設	区画道路 135 号	6m	約 180m	新 設
			区画道路 111 号	6m	約 250m	新 設	区画道路 136 号	6m	約 100m	新 設
			区画道路 112 号	6m	約 120m	新 設	区画道路 137 号	6m	約 140m	新 設
			区画道路 113 号	6m	約 50m	新 設	区画道路 138 号	6m	約 50m	新 設
			区画道路 114 号	6m	約 20m	新 設	区画道路 139 号	6m	約 30m	新 設
			区画道路 115 号	6m	約 20m	新 設	区画道路 140 号	6m	約 30m	新 設
			区画道路 116 号	6m	約 50m	新 設	区画道路 141 号	5.5m	約 60m	新 設
			区画道路 117 号	6m	約 30m	新 設	区画道路 142 号	4m	約 140m	新 設
			区画道路 118 号	6m	約 60m	新 設	区画道路 143 号	4m	約 30m	新 設
			区画道路 119 号	6m	約 90m	新 設	区画道路 144 号	4m	約 30m	新 設
			区画道路 120 号	6m	約 40m	新 設	区画道路 145 号	4m	約 30m	新 設
			区画道路 121 号	6m	約 50m	新 設	区画道路 146 号	4m	約 20m	新 設
			区画道路 122 号	6m	約 60m	新 設	区画道路 147 号	4m	約 30m	新 設
			区画道路 123 号	5-6m	約 350m	新 設	区画道路 148 号	4m	約 20m	新 設
			区画道路 124 号	6m	約 160m	新 設	区画道路 149 号	4m	約 30m	新 設
			区画道路 125 号	6m	約 30m	新 設	区画道路 150 号	4m	約 30m	新 設

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 151 号	4m	約 30m	新 設	区画道路 165 号	2m(6m)	約 110m	拡 幅
			区画道路 152 号	4m	約 40m	新 設	区画道路 166 号	2m(6m)	約 110m	拡 幅
			区画道路 153 号	4m	約 50m	新 設	区画道路 167 号	2m(6m)	約 250m	拡 幅
			区画道路 154 号	4m	約 30m	新 設	区画道路 168 号	2m(6m)	約 30m	拡 幅
			区画道路 155 号	4m	約 20m	新 設	区画道路 169 号	2m(6m)	約 130m	拡 幅
			区画道路 156 号	4m	約 30m	新 設	区画道路 170 号	2m(6m)	約 300m	拡 幅
			区画道路 157 号	4m	約 30m	新 設	区画道路 171 号	2-3m(4m)	約 170m	拡 幅
			区画道路 158 号	4m	約 20m	新 設	自転車歩行者道 1 号※	8-18m	約 90m	新 設
			区画道路 159 号	4m	約 20m	新 設	自転車歩行者道 2 号※	8-16m	約 170m	新 設
			区画道路 160 号	4m	約 60m	新 設	自転車歩行者道 3 号※	8m	約 120m	新 設
			区画道路 161 号※	4-7m(6-8m)	約 250m	拡 幅	自転車歩行者道 4 号※	8m	約 90m	新 設
			区画道路 162 号	4.5m(6m)	約 40m	拡 幅	自転車歩行者道 5 号※	9m	約 80m	新 設
			区画道路 163 号	4m(6m)	約 50m	拡 幅	自転車歩行者道 6 号※	4-12m	約 100m	新 設
			区画道路 164 号	2-3m(6m)	約 130m	拡 幅	自転車歩行者道 7 号※	6-16m	約 140m	新 設
		公 園	名 称	面 積	備 考		名 称	面 積	備 考	
			公園 1 号	約 3,970 m ²	既設公園 3,640 m ² を含む拡張		公園 5 号	約 1,770 m ²	新 設	
			公園 2 号	約 1,780 m ²	新 設		公園 6 号	約 1,540 m ²	新 設	
			公園 3 号	約 1,480 m ²	新 設		公園 7 号	約 1,480 m ²	新 設	
			公園 4 号	約 6,780 m ²	既設公園 4,940 m ² を含む拡張					
		緑 地	名 称	面 積	備 考		名 称	面 積	備 考	
			緑地 1 号	約 2,010 m ²	新 設		緑地 3 号	約 520 m ²	新 設	
			緑地 2 号	約 3,260 m ²	新 設		緑地 4 号	約 310 m ²	新 設	

() 幅員数値は、全体幅員を示す。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住商共存地区	住工共存地区	沿道地区－１		沿道地区－２		住宅地区	
			面 積	約 １．１ ha	約 ３．７ ha	約 ３．３ ha		約 １５．９ ha		約 ３１．３ ha	
		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号から第５号までに規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同法第２条第６項第２号、第４号及び第５号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は建築してはならない。 ※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 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１号から第５号までに規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同法第２条第６項第２号、第４号及び第５号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物 ２．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。） ３．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	「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号から第５号までに規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同法第２条第６項第２号、第４号及び第５号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は建築してはならない。		「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」を営む建築物並びに同法第２条第６項第２号、第４号及び第５号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」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）、又は土地地区画整理事業における換地処分公告後は、下記の容積率を適用する。 ３０／１０	—	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）、又は土地地区画整理事業における換地処分公告後は、下記の容積率を適用する。					
						①	②	①	②	２０／１０	
						３０／１０	２０／１０	３０／１０	２０／１０		
		※	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	２０／１０	—	６／１０					

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建ぺい率の最高限度	当該地区内の敷地においては6／10とする。ただし、土地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地が接する道路が、建築基準法による道路となった場合は8／10とする。	当該地区内の敷地においては3／10とする。ただし、土地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地が接する道路が、建築基準法による道路となった場合は6／10とする。
		建築物の敷地面積の最低限度	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はない。 1. 土地区画整理事業での換地面積83.0㎡未満の場合は、換地面積とする。 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。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とする。ただし、自動車車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下の付属建築物はこの限りではない。 2. 高架水槽及び工作物等は景観に配慮したものとする。 3. 屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色は避け、周辺の環境と調和したものとする。 4. 屋外広告物は、地区の良好な美観・風致などを良好に維持し、また腐朽・腐食又は破損しやすい材料を使用した危険な広告物を防止するものとする。	
		垣又はさくの構造の制限	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。ただし、これらの併用を妨げない。なお、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これらに類する構造の部分の高さは0.6m以下とする。	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、建築物の容積率の最高限度の①、②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。

変 更 概 要 (____部分が変更あるいは追加の部分)

名 称		花畑北部地区地区計画							
位 置		足立区花畑一丁目、花畑二丁目、花畑六丁目、花畑七丁目及び南花畑五丁目各地内							
面 積		約 5 5 . 3 ha							
事 項		旧			新		摘 要		
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		健全な市街地環境を形成するために以下の建築物等の規制・誘導を行い、うるおいのあるまちづくりを進める。 1. ～ 4. (略) 5. 建築物等の形態又は色彩及び意匠の制限 6. (略)			健全な市街地環境を形成するために以下の建築物等の規制・誘導を行い、うるおいのあるまちづくりを進める。 1. ～ 4. (略) 5. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 6. (略)		文言の精査	
	地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住商共存地区	住工共存地区	住商共存地区	住工共存地区	
			面積	約 1 . 1 ha	約 3 . 7 ha	約 1 . 1 ha	約 3 . 7 ha		
		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 1 号から第 8 号までに規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同法第 2 条第 6 項第 2 号、第 4 号及び第 5 号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は建築してはならない。			「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 1 号から第 5 号までに規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同法第 2 条第 6 項第 2 号、第 4 号及び第 5 号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は建築してはならない。 次に掲げる建築物は建築してはならない。 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 1 号から第 5 号までに規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同法第 2 条第 6 項第 2 号、第 4 号及び第 5 号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物 2. 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。) 3. 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			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う変更

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称 面積	沿道地区－１ 約３．３ha	沿道地区－２ 約１５．９ha	(略) (略)	沿道地区－１ 約３．３ha	沿道地区－２ 約１５．９ha	(略) (略)	
		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５号から第８号までに規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同法第２条第６項第２号、第４号及び第５号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は建築してはならない。	「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５号、第６号及び第８号に規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同法第２条第６項第２号、第４号及び第５号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は建築してはならない。	(略)	「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号から第５号までに規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同法第２条第６項第２号、第４号及び第５号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は建築してはならない。	「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」を営む建築物並びに同法第２条第６項第２号、第４号及び第５号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は建築してはならない。	(略)	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う変更
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		１．建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とする。ただし、自動車車庫等の用途に供し、軒の高さが２．３m以下の付属建築物はこの限りではない。 ２．高架水槽及び工作物等は景観に配慮したものとする。 ３．屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色は避け、周辺の環境と調和したものとする。 ４．屋外広告物は、地区の良好な美観・風致などを良好に維持し、また腐朽・腐食又は破損しやすい材料を使用した危険な広告物を防止するものとする。			１．建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とする。ただし、自動車車庫等の用途に供し、軒の高さが２．３m以下の付属建築物はこの限りではない。 ２．高架水槽及び工作物等は景観に配慮したものとする。 ３．屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色は避け、周辺の環境と調和したものとする。 ４．屋外広告物は、地区の良好な美観・風致などを良好に維持し、また腐朽・腐食又は破損しやすい材料を使用した危険な広告物を防止するものとする。			文言の精査

東京都市計画地区計画
花畑北部地区地区計画
(足立区決定)
計 画 図 1



この計画図は、東京都市計画局及び株式会社ミナソノ建設が製作権を有するのである。(承認番号 22都市基安第59号、平成24年2月15日、利用許諾番号 MAT利許第0104号、平成24年2月15日)
この計画図は、公共事業の決定に供するものであり、設計一環で2,500分の1の縮尺であり、設計一環で2,500分の1の縮尺であり、設計一環で2,500分の1の縮尺であり、設計一環で2,500分の1の縮尺である。ただし、計画図は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 22都市基安第59号、平成24年2月15日

呼吸器 2



第1号議案 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う地区計画変更

1－5 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28年6月29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

竹ノ塚駅周辺地区は、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、生活拠点に位置付けられている。また足立区都市計画マスタープランにおいて、足立区北部の地域拠点に位置付けられており、交通結節機能の強化や地域商業の活性化と都市機能の更新により、良好な複合市街地の形成を図ることとされている。

本地区は、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る良好な複合市街地の形成を目指し、平成6年に地区計画が策定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項に基づく風俗営業を規制している。

平成27年6月24日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、地区計画の変更を行うものである。

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 2.4ha
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。
	土地利用の基本方針	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。 - 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。
	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。 - 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	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。 - 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。 - 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。

〔 〕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地内			
	面積		約 0.9 h a			
	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 ※	1 0 . 5 m	約 7 0 m	拡幅
			区画道路 2 号 ※	1 0 . 5 m (一部 6 . 5 m)	〃 9 5 m	新設
			区画道路 3 号 ※	7 . 0 m 〔 1 0 . 0 m〕	〃 1 4 0 m	拡幅
		その他の公共空地	名 称	規 模		摘 要
			広場第 1 号	約 3 5 0 m ²		新設
			緑地第 1 号	約 2 5 0 m ²		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」第二条第一項の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		
	建築物の建ぺい率の最高限度		1 0 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。			
	垣又はさくの構造の制限		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。 ただし、高さ 1 m 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：「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。

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		
面		積	約2．4 h a		
事		項	旧	新	摘 要
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。 1．良好な都市環境の形成を図るため、建築物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充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 <u>建築面積の敷地面積に対する割合</u> の最高限度及び <u>建築物の壁面</u> 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、建築物の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。	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。 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充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 <u>建ぺい率</u> 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 <u>色彩その他の意匠</u> の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。	文言の精査
	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．、2．（略）	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1．、2．（略） 3． <u>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。）</u> 4． <u>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</u>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の <u>建ぺい率</u> の最高限度	10分の7	10分の7	文言の精査
		建築物等の形態又は <u>色彩</u> 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。	屋根・外壁等の色彩は、落ち着いた色合いのものと する。	文言の精査

【総括図】

変更箇所

