

第2号議案 竹ノ塚駅中央地区関連

2－1 東京都市計画地区計画竹ノ塚駅中央地区地区計画の決定（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決定する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画竹ノ塚駅中央地区地区計画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
竹ノ塚駅中央地区地区計画

2. 理 由

本地区は、足立区北部の玄関口として東武伊勢崎線竹ノ塚駅を中心とする地区で、駅周辺には商業・業務地が広がっており、その後背地は公共住宅団地等の住居系土地利用となっている。

東京都都市計画区域マスタープランにおいては「生活拠点」に位置付けられ、商業・居住機能が集積され、駅周辺のまちづくりに併せて土地の適切な高度利用が図られることにより、安全でにぎわいのある生活拠点を形成することを目指している。

また、足立区都市計画マスタープランにおいては「主要な地域拠点」に位置付け、駅前広場の整備や東西の一体性の向上により、東京都の北東地域におけるノースゲートにふさわしい拠点づくりを進めるとしている。

現在、本地区では東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業による東西市街地の分断の解消、都市計画道路の整備による交通結節機能の向上が進められている。

これらのことから、地域商業のさらなる活性化、都市計画道路の整備による利便性や沿道等の防災性の向上等により、駅東西が一体となった良好な複合市街地の形成を図り、「にぎわいのある、安全・安心なまち」の実現に向けて、足立北部地域東伊興地区地区計画区域や竹ノ塚駅西口地区地区計画区域の一部を編入し、約39.7ヘクタールの区域について、地区計画を策定するものである。

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）

都市計画竹ノ塚駅中央地区地区計画を次のように決定する。

名 称	竹ノ塚駅中央地区地区計画
位 置 ※	足立区竹の塚一丁目、竹の塚二丁目、竹の塚五丁目、竹の塚六丁目、竹の塚七丁目、西竹の塚一丁目、西竹の塚二丁目及び東伊興三丁目各地内
面 積 ※	約 39.7ha
地区計画の目標	本地区は、足立区北部の玄関口としての東武伊勢崎線竹ノ塚駅を有し、東京都都市計画区域マスタープランにおいては「生活拠点」として位置付けられ、商業・居住機能が集積され、駅周辺のまちづくりに併せて土地の適切な高度利用が図られることにより、安全でにぎわいのある生活拠点を形成することを目指している。また、足立区都市計画マスタープランにおいては「主要な地域拠点」に位置付け、駅前広場の整備や東西の一体性の向上により、東京都の北東地域におけるノースゲートにふさわしい拠点づくりを進めるとしている。 駅東側は、土地区画整理事業により都市基盤が整備され、公共住宅が集積し、商業・業務施設も多く立地しているため、にぎわいが形成されている。駅西側は、商業・業務施設が立地しているものの、東口と比較して都市計画道路や道路の都市基盤整備が遅れているため、にぎわいの創出、交通結節機能及び防災性の向上が課題となっている。 現在、東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業による東西市街地の分断の解消、都市計画道路の整備による交通結節機能の向上が進められており、これらの事業にあわせ、駅東西が一体となったまちづくりが求められている。 そこで、駅東西の一体化とともに、にぎわいを生み出す民間開発などを誘導し、土地の高度利用・有効利用、駅西口における共同化の促進、歩行者空間の確保及び赤山街道沿い等の商業施設の誘導により、地域商業のさらなる活性化を図る。また、駅前中心地区や都市計画道路の沿道の防災性の向上や、地区計画を活用した安全で快適な居住環境づくりに取り組む。これらの取り組みにより、駅東西が一体となった良好な複合市街地の形成を図り、「にぎわいのある、安全・安心なまち」の実現を目指す。

土地利用の
方針

足立区北部の主要な地域拠点として、地区にふさわしい活気とにぎわいのある土地利用を誘導するとともに、住宅地では快適で安全な市街地の形成を図る。なお、地区の立地特性を踏まえ、4つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。

1. 駅前中心地区

駅東西にわたる主要な商業ネットワークとそれを補完するネットワークにおいて、路線毎に建物の高さの統一や壁面後退を図ることによりまち並みの連続した商業空間等を形成し、東西回遊性を促進させることで、足立区北部の主要な地域拠点にふさわしい活気とにぎわいを創出する。また、緑豊かで憩いのスペース等を備えた、快適かつ魅力あふれる駅前空間を形成する。さらに、土地の高度利用・有効利用と建物不燃化の促進により防災性の向上を図る。

(1) 駅前中心地区（駅前広場周辺）A、B

駅前広場の整備に合わせ、周辺土地の集約化及び高度利用を促進し、地区の顔にふさわしい商業・業務施設及びサービス施設等の都市機能の集積を図る。なお、駅西口においては共同化を促進する。

(2) 駅前中心地区（赤山街道沿道）A、B

地区の主要な商業動線であり、また交通ネットワークを形成する路線として、沿道における土地の集約化及び高度利用を促進し、地区の都市・商業環境の向上に寄与する複合的な機能を備えた中高層建築物によるまち並みを形成する。なお、駅西口においては共同化を促進する。

(3) 駅前中心地区（駅周辺回遊）

駅周辺の商業空間として、土地の高度利用・有効利用を促進しつつ、建物更新に合わせた歩行者空間とまち並みの連続性の確保により、買い物客等にとって快適な商業ネットワークを形成する。

2. 沿道地区

地区周辺の交通ネットワークを形成する幹線道路の沿道として、土地の高度利用による都市型住宅と商業・業務施設の誘導による複合市街地を形成するとともに、延焼遮断帯機能の維持・向上を図る。

土地利用の方針	(1) 沿道地区A 幹線道路沿道に相応しい、快適・安全かつまち並みが連続した空間を形成し、沿道におけるにぎわいの創出と延焼遮断帯としての防災性の向上を図る。 (2) 沿道地区B-1、B-2 新たな幹線道路沿道として相応しい快適・安全かつまち並みが連続した空間を形成し、連続立体交差事業による駅東西の回遊性の向上にあわせて、駅東西の連続した沿道のにぎわいを創出する。さらに延焼遮断帯としての防災性の向上も図る。 3. 大規模敷地地区 周辺地区との調和を図りつつ基盤整備や環境整備を進めるとともに、建て替え等の際に生み出された余剰地については周辺のまちづくりの核として有効活用を図る。また、敷地規模に適した緑あふれる空間づくりにより周辺地区と調和した居住環境の維持を図るとともに、駅周辺に立地する利便性を活かし、快適で住みやすいまちづくりのための生活支援施設等の誘導を図る。 4. 住居系複合地区 駅周辺の複合市街地として、緑あふれる快適な居住環境の維持・向上を図ると共に、駅至近においては商業施設等の維持・誘導を図る。
地区施設の整備の方針	地区の防災性、利便性の向上と、地域住民の安全性、快適性の向上を図るため、区画道路を配置する。
建築物等の整備の方針	1. 駅前中心地区 建築物の建て替え等を通じて地区の目標とするまち並みを実現するため、以下に掲げる制限を定めるとともに、「街並み誘導型地区計画」を導入することにより、道路幅員による建築物の容積率の制限および道路斜線の制限を緩和し、良好なまち並みの誘導と防災性の向上を図るものとする。

区域の整備・開発及び保全に関する方針		(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) 建築物の敷地面積の最低限度 (4) 壁面の位置の制限 (5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限 (6) 建築物等の高さの最高限度 (7) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 (8) 垣又は柵の構造の制限 2. 沿道地区 延焼遮断帯機能の維持・向上、都市計画道路の整備状況に応じた土地利用の誘導のため、以下に掲げる制限を定める。また、都市計画道路補助第261号線の沿道には整備状況に応じて適正な指定容積率を設定する「誘導容積型地区計画」を導入する。 (1) 建築物の容積率の最高限度 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 (5) 垣又は柵の構造の制限 3. 大規模敷地地区 緑あふれる空間づくりや快適で住みやすいまちづくりを図るため、以下に掲げる制限を定める。 (1) 建築物の敷地面積の最低限度 (2) 壁面の位置の制限 (3) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 (4) 垣又は柵の構造の制限 4. 住居系複合地区 緑あふれる快適な居住環境の形成を図るため、以下に掲げる制限を定める。 (1) 建築物の敷地面積の最低限度 (2) 壁面の位置の制限 (3) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 (4) 垣又は柵の構造の制限
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	赤山街道から西口駅前広場周辺及び西口駅前から東口駅前においては、駅周辺の回遊性の向上を図るうえで特に重要な歩行者・自転車ネットワークとして、緑化等の快適な歩行者空間の確保に努める。

地区整備計画	位 置		足立区竹の塚一丁目、竹の塚二丁目、竹の塚五丁目、竹の塚六丁目、竹の塚七丁目、西竹の塚一丁目、西竹の塚二丁目及び東伊興三丁目各地内							
	面 積		約 3 9 . 7 h a							
	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画道路 1 号※	9.0m	約 30m	既 設	区画道路 10 号	5.4m	約 130m	既 設
			区画道路 2 号※	6.0m～9.0m	約 15m	変 更	区画道路 11 号	5.4m～6.0m	約 139m	既 設
			区画道路 3 号	6.0m	約 46m	変 更	区画道路 12 号	6.0m	約 188m	既 設
			区画道路 4 号	4.0m	約 98m	拡 幅	区画道路 13 号※	8.0m～17.6m (23.6m)	約 768m	既 設
			区画道路 5 号	4.0m	約 143m	一部拡幅	区画道路 14 号	7.5m	約 80m	既 設
			区画道路 6 号	4.0m	約 15m	拡 幅	区画道路 15 号	7.5m	約 81m	既 設
			区画道路 7 号※	8.0m	約 153m	既 設	区画道路 16 号	6.0m	約 73m	既 設
			区画道路 8 号※	8.0m	約 132m	既 設	区画道路 17 号	6.0m	約 83m	既 設
			区画道路 9 号※	8.0m	約 213m	既 設	区画道路 18 号	6.0m	約 93m	既 設
			() の数値は全幅員を表す。							

地区整備計画

建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	駅前中心地区				
			(駅前広場周辺)		(赤山街道沿道)		(駅周辺回遊)
			A	B	A	B	
		面 積	約 0.8ha	約 2.1ha	約 1.6ha	約 0.9ha	約 6.9ha
	建築物等の用途の制限※	1. 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6項第1号から第3号に規定する建築物 2. 壁面の位置の制限①号、②号、③号、④号が定められた路線に接する敷地においては、建築物の1階部分で、路線に面する部分の主たる用途を次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示日において現に使用する用途と同様の用途は、この限りでない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (2) 事務所 (3) 運動施設その他これらに類するもの (4) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場 (5) 診療所、病院 (6) 児童福祉施設等 (7) 学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの (8) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (9) ホテル又は旅館 (10) 駐輪場					
建築物の容積率の最高限度※	1. 次に掲げる数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。 (1) 壁面の位置の制限①号、②号、④号、⑤号のいずれかが定められている敷地においては、10分の50とする。 (2) 壁面の位置の制限③号が定められている敷地においては、10分の48とする。 (3) 壁面の位置の制限⑥号が定められている敷地においては、10分の42とする。 (4) 壁面の位置の制限⑦号が定められている敷地においては、10分の36とする。 (5) 壁面の位置の制限①号から⑦号が定められていない敷地においては、前面道路（前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員の数値に10分の6を乗じて得た数値とする。						

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※	(6) 壁面の位置の制限①号から⑦号が二以上定められている敷地、あるいは二以上の道路に接し、一は壁面の位置の制限が定められ、その他壁面の位置の制限①号から⑦号が定められていない敷地においては、前各号のうち最大となる容積率とする。 2. 次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。 (1) 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項による許可を受けた建築物 (2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条第 1 項による許可を受けた建築物			
		建築物の敷地面積の最低限度	300 m ²	83 m ²	300 m ²	83 m ²
			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、敷地面積が上記の最低限度に満たない場合で、現に存する所有権その他の権利に基づいて行う以下の建築行為。 (ア) その全部を一の敷地として行うもの。 (イ) 二以上の敷地を一の敷地として行うもの。 (2) 公共施設の整備に協力し代替地として取得した土地の全部を一の敷地として行う建築行為。 (3) 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。又は公益上やむを得ないと認めたもの。			
		壁面の位置の制限	1. 計画図 3 に示す壁面の位置の制限が定められている道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、以下の定めによらなければならない。 (1) 壁面の位置の制限①号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。 (2) 壁面の位置の制限②号若しくは③号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 17.5m以下の部分は 1.0m以上とし、これを超える部分は 3.0m以上とする。 (3) 壁面の位置の制限④号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。 (4) 壁面の位置の制限⑤号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 17.5m以下の部分は 0.5m以上とし、これを超える部分は 2.5m以上とする。 (5) 壁面の位置の制限⑥号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 14m以下の部分は 0.5m以上とし、これを超える部分は 2.5m以上とする。 (6) 壁面の位置の制限⑦号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 14m以下の部分は 1.0m以上とし、これを超える部分は 3.0m以上とする。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	2. 上記の壁面の位置の制限が定められていない道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、0.5m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。 (1) 床面積に算入されない出窓の部分。 (2) 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。 (3) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限①号から⑦号の定めにより建築物が後退した区域については、門、へい、垣又は柵等歩行者等の通行の妨げとなるような工作物等を設置してはならない。ただし、地区の回遊性やにぎわいを創出するために公益上必要なものはこの限りでない。
		建築物等の高さの最高限度	1. 建築物の高さは31mを超えてはならない。なお、計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている場合には以下に示す数値とする。 (1) 壁面の位置の制限①号若しくは④号が定められている敷地又は都市計画道路補助第261号線に接する敷地においては、31mとする。 (2) 壁面の位置の制限②号、③号若しくは⑤号が定められている敷地においては、25mとする。 (3) 壁面の位置の制限⑥号若しくは⑦号が定められている敷地においては、21.5mとする。 (4) 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地における高さの最高限度は、当該各号のうち最大となる高さとする。 2. 次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。 (1) 建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物 (2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項による許可を受けた建築物

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	(4) 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地における高さの最高限度は、当該各号のうち最大となる高さとする。 2. 次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。 (1) 建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物 (2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項による許可を受けた建築物	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、まち並みに配慮するものとする。 2. 建築物の形態、意匠、色彩等については、周辺環境及び都市景観に配慮するものとする。	
	垣又は柵の構造の制限	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、これらの併用は妨げない。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以下とする。	
	土地の利用に関する事項	地区内では、積極的な緑化を推進する。	

地区整備計画

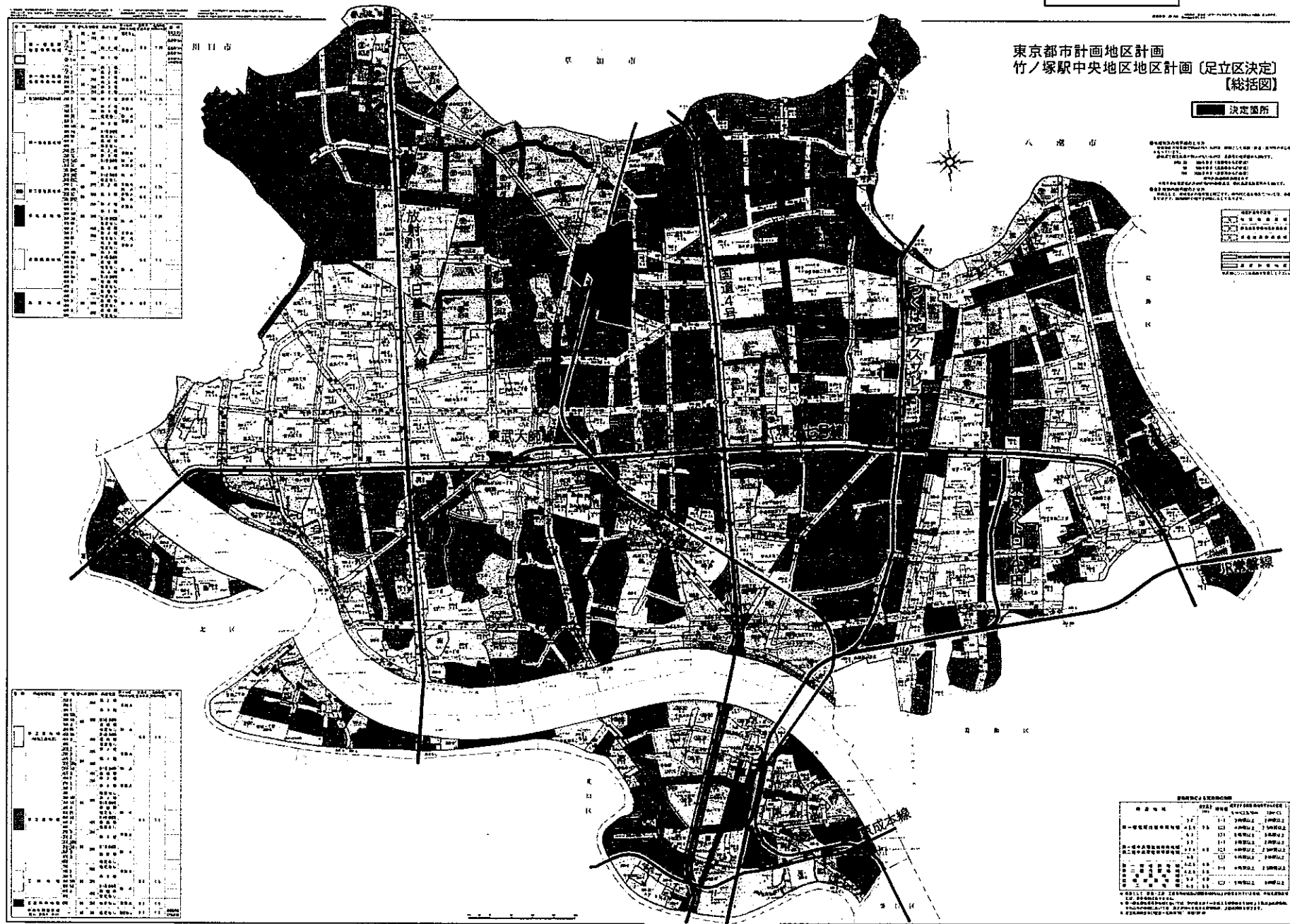
地区の 区分	名 称	沿道地区			大規模敷地地区	住居系複合地区
	A	B－1	B－2			
	面 積	約 9.7ha	約 0.3ha	約 0.6ha	約 4.7ha	約 12.1ha
建築物等に関する事項	当該地区整備計画の 区域の特性に応じた 容積率の最高限度	—	30/10 当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め た場合(建築基準法第 68 条の 4 第 1 項に基づく認定)、 又は都市計画道路補助第 2 6 1 号線の道路供用開始 告示後は、上記の容積率を適用する。		—	
	建築物の容積率の 最高限度※ 公共施設の整備状況に 応じた容積率の 最高限度		15/10	20/10		
建築物の敷 地面積の最 低限度	83㎡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、敷地面積が上記の最低限度に満たない場合で、現に存する所有権その他の権利に基づいて行う以下の建築行為。 (ア) その全部を一の敷地として行うもの。 (イ) 二以上の敷地を一の敷地として行うもの。 (2) 公共施設の整備に協力し代替地として取得した土地の全部を一の敷地として行う建築行為。 (3) 公共施設の整備に協力し分割された土地で行う建築行為。 (4) 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。又は公益上やむを得ないと認めたもの。					

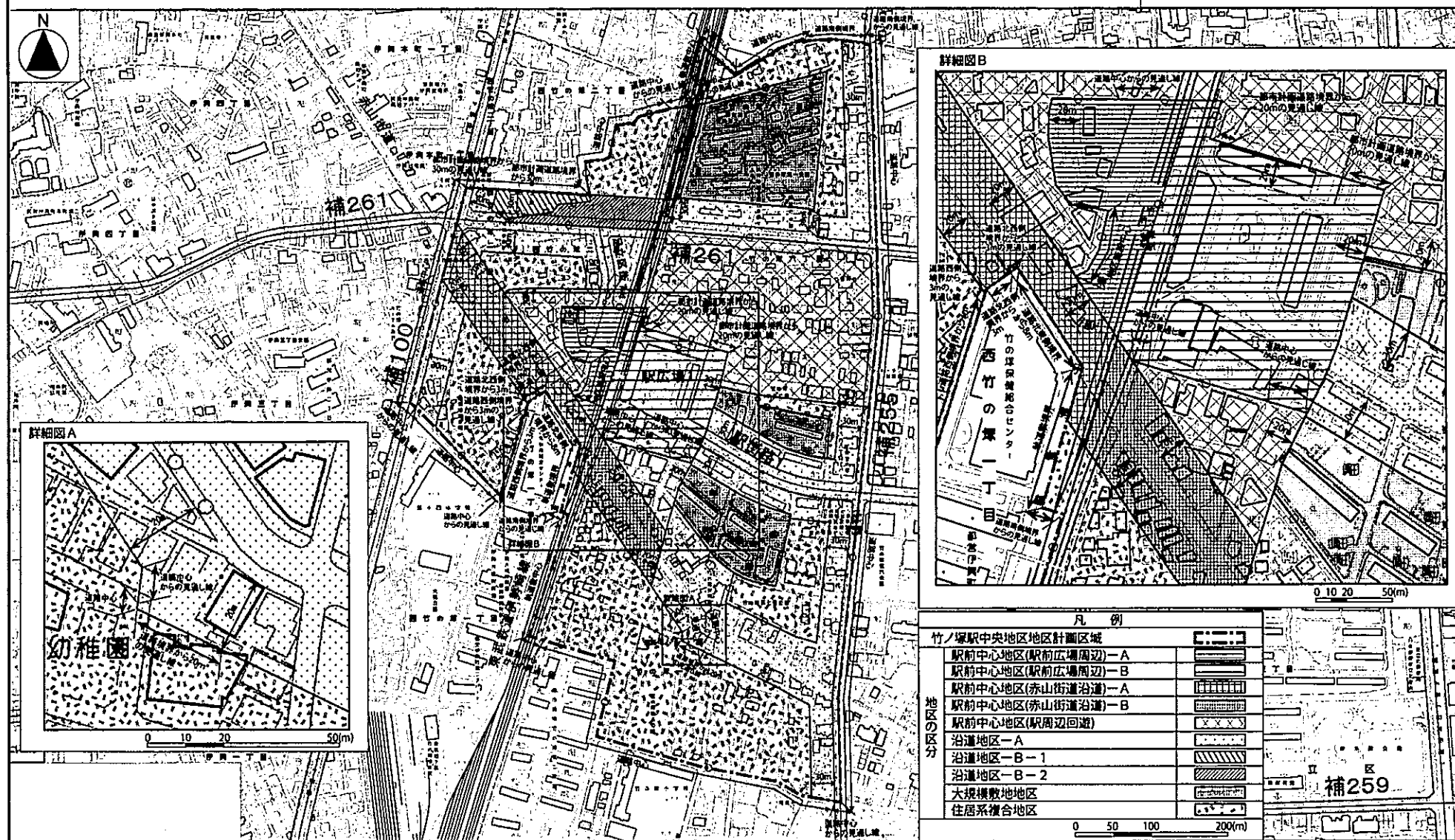
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置までの距離の最低限度は、0.5mとする。 ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 床面積に算入されない出窓の部分。 (2) 物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、まち並みに配慮するものとする。 2. 建築物の形態、意匠、色彩等については、周辺環境及び都市景観に配慮するものとする。
		垣又は柵の構造の制限	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、これらの併用は妨げない。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以下とする。
	土地の利用に関する事項		地区内では、積極的な緑化を推進する。

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由： 地域商業のさらなる活性化、都市計画道路の沿道等の防災性の向上等により、駅東西が一体となった良好な複合市街地の形成を図り、「にぎわいのある、安全・安心なまち」の実現に向けて、地区計画を決定する。





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の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第22号、平成29年5月31日

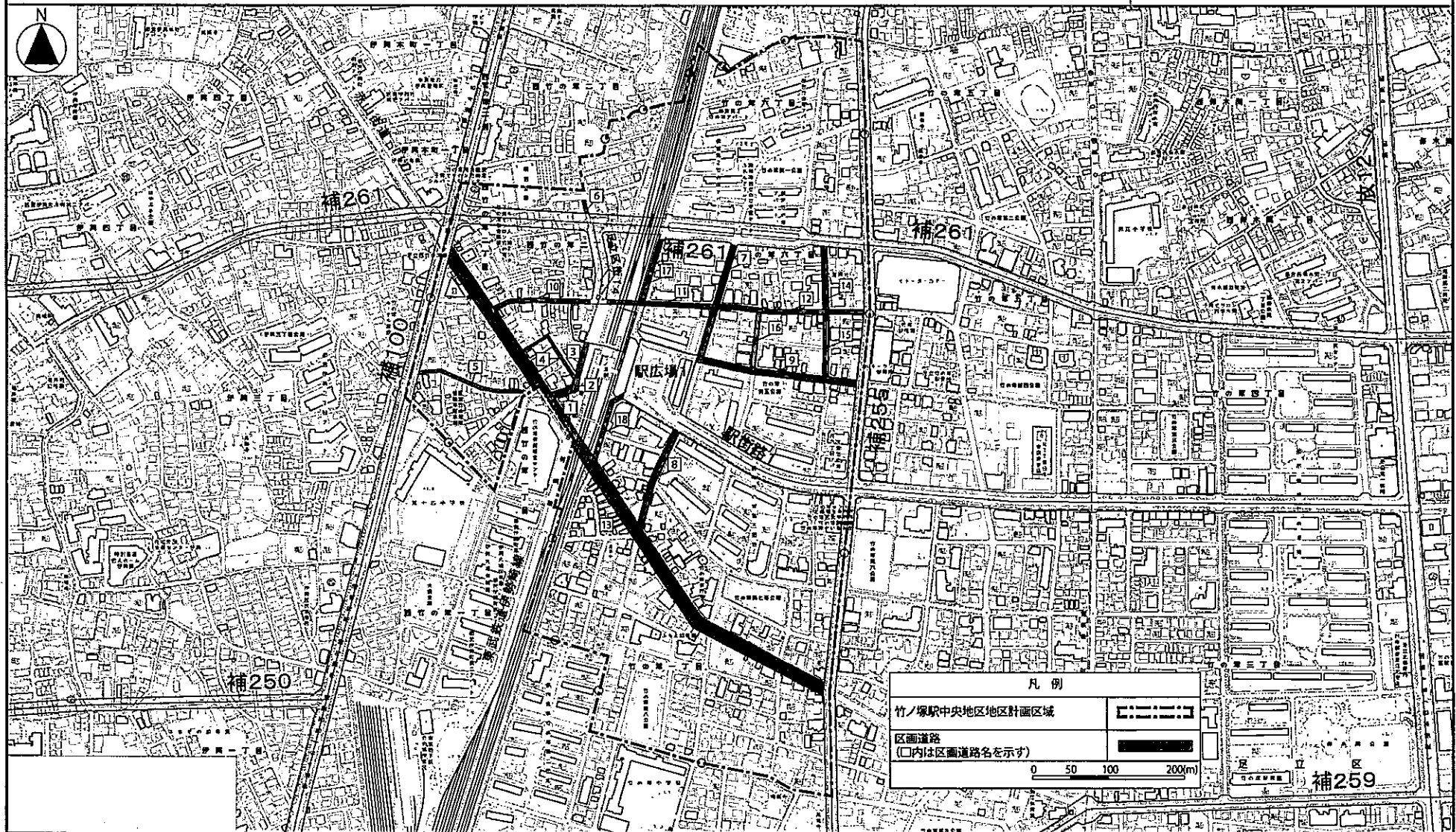
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号)29都市基街第35号、平成29年5月19日

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の鉄道網図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第4号、平成29年5月19日

東京都市計画地区計画 竹ノ塚駅中央地区地区計画

計画図2 (足立区決定)

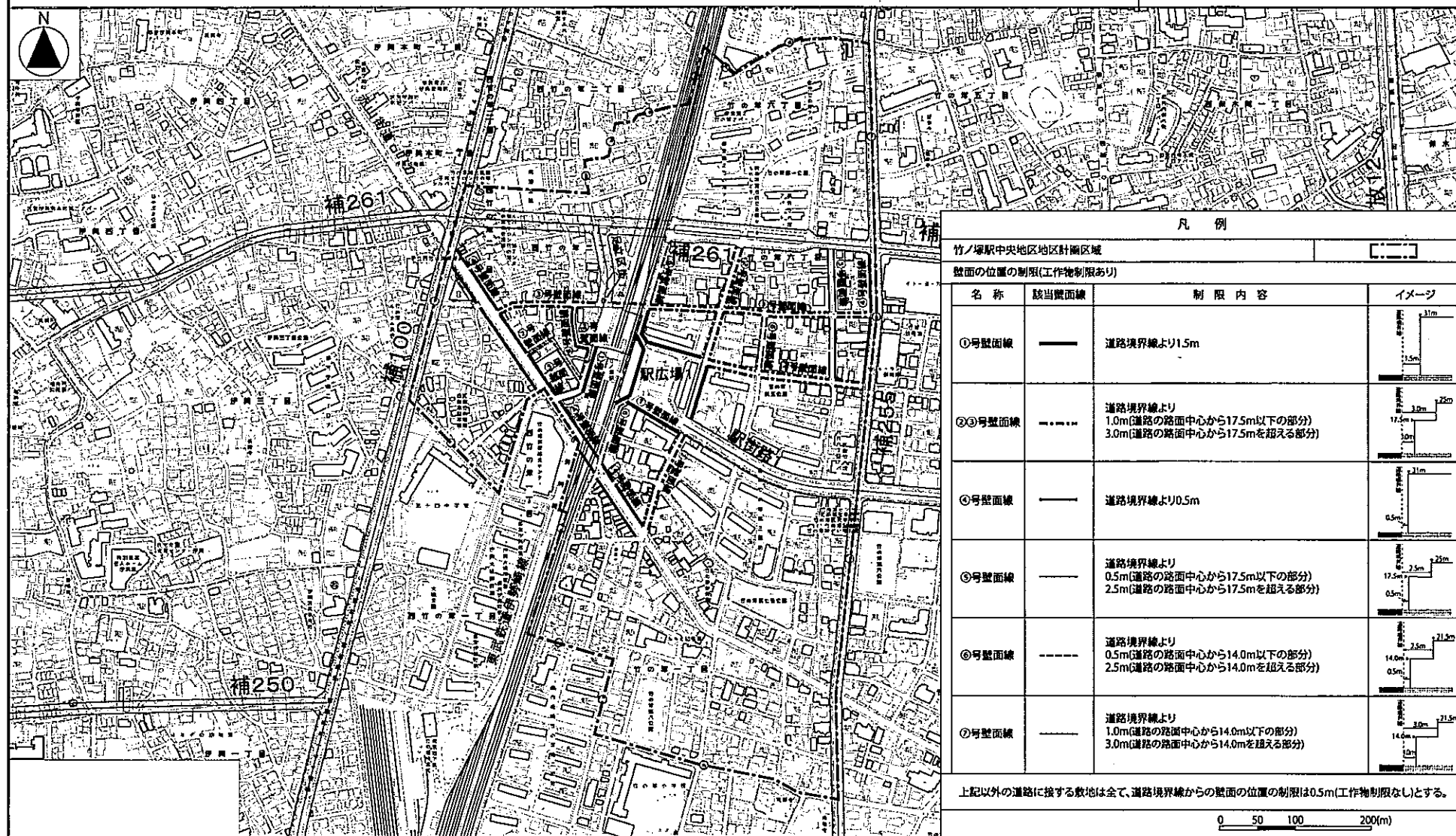
縮小版



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交審第22号、平成29年5月31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。(承認番号)29都市基街都第35号、平成29年5月19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の鉄道網図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交都第4号、平成29年5月19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の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第22号、平成29年5月31日

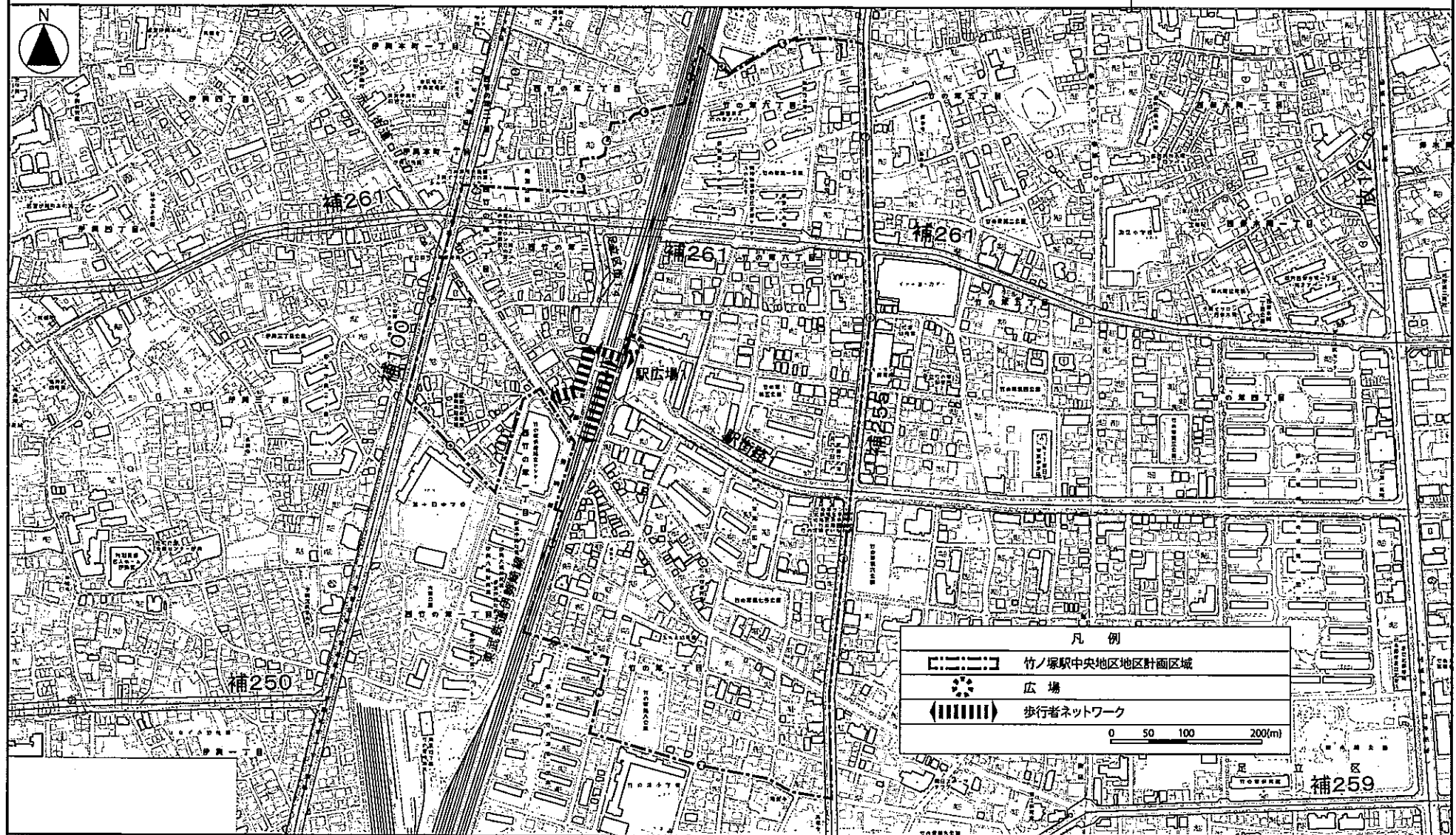
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号)29都市基街都第35号、平成29年5月19日

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の鉄道網図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交都第4号、平成29年5月19日

東京都市計画地区計画 竹ノ塚駅中央地区地区計画

方針附図 [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1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第22号、平成29年5月31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。(承認番号)29都市基交第35号、平成29年5月19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の鉄道網図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第4号、平成29年5月19日

第2号議案 竹ノ塚駅中央地区関連

2-2 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）について[東京都からの意見照会]

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

都市計画用途地域の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画用途地域の内容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18条第1項の規定に基づき、東京都から足立区の意見を聞くための照会があった。

この照会に対して回答するため、足立区都市計画審議会に提案する。

都市計画の案の理由書

1. 種類・名称

東京都市計画用途地域（足立区分・竹ノ塚駅中央地区地区計画関連）

2. 理 由

本地区は、足立区北部の玄関口としての東武伊勢崎線竹ノ塚駅を中心とする地区で、駅周辺には商業・業務地が広がっており、その後背地は公共住宅団地等の住居系土地利用となっている。

東京都都市計画区域マスタープランにおいては「生活拠点」に位置付けられ、商業・居住機能が集積され、駅周辺のまちづくりに併せて土地の適切な高度利用が図られることにより、安全でにぎわいのある生活拠点を形成することを目指している。

また、足立区都市計画マスタープランにおいては「主要な地域拠点」に位置付け、駅前広場の整備や東西の一体性の向上により、東京都の北東地域におけるノースゲートにふさわしい拠点づくりを進めるとしている。

現在、本地区では東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業による東西市街地の分断の解消、都市計画道路の整備による交通結節機能の向上が進められている。

これらのことから、地域商業のさらなる活性化、都市計画道路の整備による利便性や沿道等の防災性の向上等により、駅東西が一体となった良好な複合市街地の形成を図り、「にぎわいのある、安全・安心なまち」の実現に向けて、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約5.1ヘクタールの区域について、用途地域を変更するものである。



29都市政土第417号

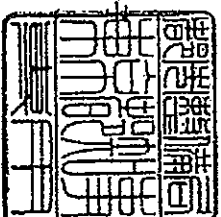
平成29年8月30日

足立区長 殿

東京都

上記代表者 東京都知事

小池 百合



東京都市計画用途地域の変更について (照会)

標記について、別添計画案のとおり変更したいので、貴区の御意見を伺います。
なお、平成29年10月13日までに御回答願います。

添付書類

- 1 計画書
- 2 総括図
- 3 計画図

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（足立区分）

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備 考
第一種 低層住居 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	61.1	6/10	3/10	—	—	10	1.3
	4.4	10/10	5/10	—	—	10	0.1
	4.4	15/10	5/10	—	—	10	0.1
	312.9	15/10	5/10	—	—	12	6.5
	13.8	15/10	6/10	—	—	10	0.3
小計	5.0	15/10	6/10	1.0	—	10	0.1
	401.6						8.3
第二種 低層住居 専用地域 小計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	—	—	—	—	—	—	—
第一種 中高層住居 専用地域 小計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	98.8	15/10	5/10	—	—	—	2.1
		20/10	6/10	—	—	—	19.4
	934.3	30/10	6/10	—	—	—	2.4
	114.5						23.9
	1147.6						
第二種 中高層住居 専用地域 小計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	87.6	20/10	6/10	—	—	—	1.8
	87.6						1.8
第一種 住居地域 小計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	560.9	20/10	6/10	—	—	—	11.7
	32.0	20/10	8/10	—	—	—	0.7
	507.1	30/10	6/10	—	—	—	10.5
	68.3	30/10	8/10	—	—	—	1.4
	4.9	40/10	6/10	—	—	—	0.1
小計	1,173.2						24.4
第二種 住居地域 小計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	9.5	20/10	6/10	—	—	—	0.2
	3.1	30/10	6/10	—	—	—	0.1
	3.1	30/10	8/10	—	—	—	0.1
小計	15.7						0.3

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備 考
準住居 地域 小計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	1.2	20/10	6/10	—	—	—	0.0
	59.6	30/10	6/10	—	—	—	1.2
	29.0	40/10	6/10	—	—	—	0.6
	89.8						1.9
近隣商業 地域 小計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	1.4	20/10	8/10	—	—	—	0.0
	401.1	30/10	8/10	—	—	—	8.3
	102.5	40/10	8/10	—	—	—	2.1
小計	505.0						10.5
商業地域 小計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	36.4	40/10	8/10	—	—	—	0.8
	38.8	50/10	8/10	—	—	—	0.8
	27.9	60/10	8/10	—	—	—	0.6
小計	103.1						2.1
準工業 地域 小計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	502.8	20/10	6/10	—	—	—	10.5
	167.1	20/10	8/10	—	—	—	3.5
	163.4	30/10	6/10	—	—	—	3.4
	136.5	30/10	8/10	—	—	—	2.8
	131.5	40/10	6/10	—	—	—	2.7
	3.2	40/10	8/10	—	—	—	0.1
	1,104.5						23.0
工業地域 小計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	121.0	20/10	6/10	—	—	—	2.5
	37.0	30/10	6/10	—	—	—	0.8
	9.9	40/10	6/10	—	—	—	0.2
小計	167.9						3.5
工業専用 地域 小計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	14.0	20/10	6/10	—	—	—	0.3
小計	14.0						0.3
合計	約 ha						%
	4,810.0						100.0

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由：竹ノ塚駅中央地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表

() 内は変更箇所を示す。
(足立区分)

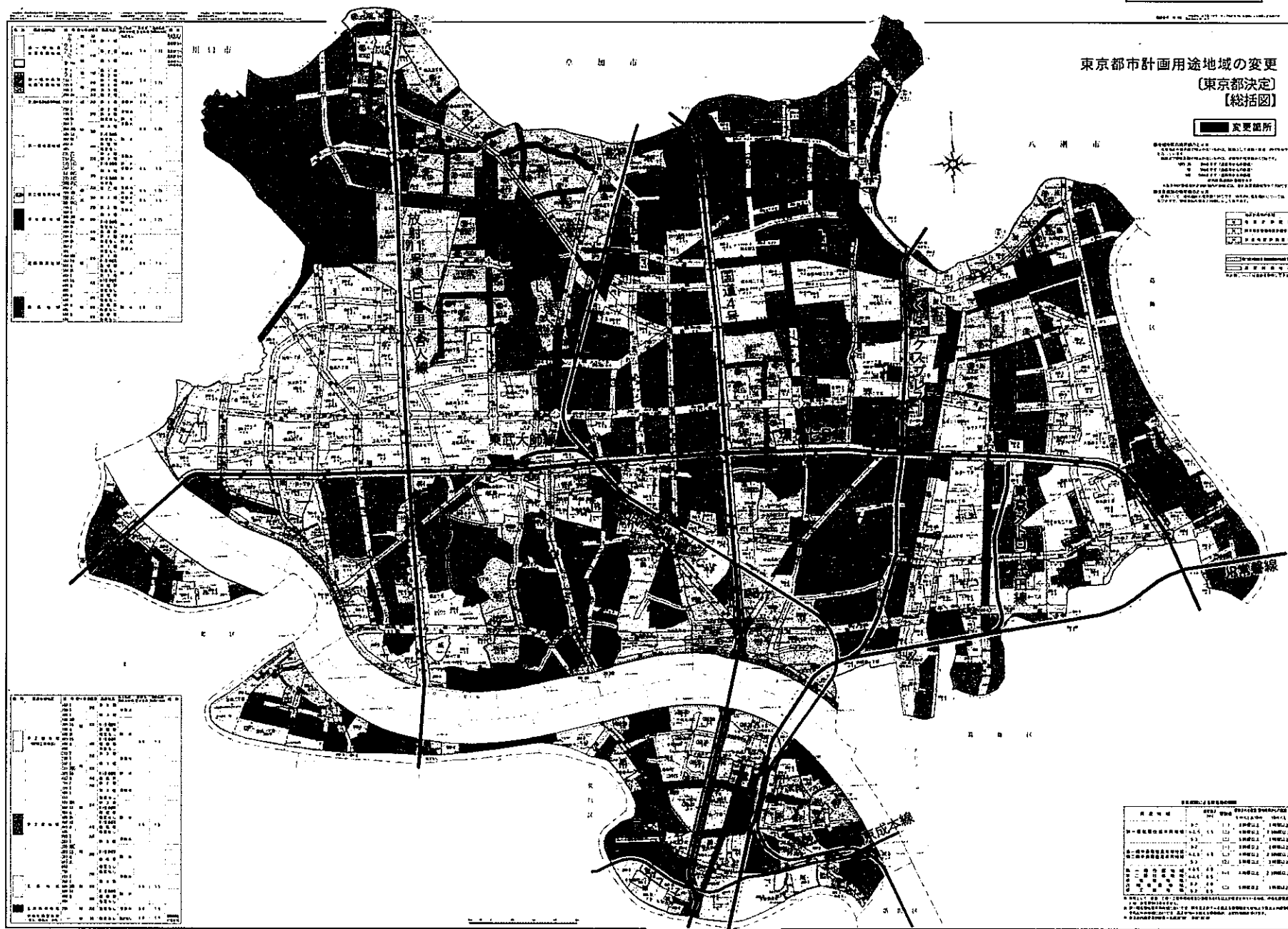
種 類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物の 敷地面積の 低限度	建築物の 高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第一種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	—	—	10	61.1	1.3	61.1	1.3	
	10/10	5/10	—	—	10	4.4	0.1	4.4	0.1	
	15/10	5/10	—	—	10	4.4	0.1	4.4	0.1	
	15/10	5/10	—	—	12	(312.9)	(6.5)	(313.2)	(6.5)	△0.3
	15/10	6/10	—	—	10	13.8	0.3	13.8	0.3	
小計	15/10	6/10	1.0	—	10	5.0	0.1	5.0	0.1	
						(401.6)	(8.3)	(401.9)	(8.4)	△0.3
第二種 低層住居 専用地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
第一種 中高層 住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	5/10	—	—	—	98.8	2.1	98.8	2.1	
	20/10	6/10	—	—	—	(934.3)	(19.4)	(934.3)	(19.4)	0.0
	30/10	6/10	—	—	—	(114.5)	(2.4)	(115.5)	(2.4)	△1.0
	小計					(1,147.6)	(23.9)	(1,148.6)	(23.9)	△1.0
第二種 中高層 住居 専用地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	87.6	1.8	87.6	1.8	
						87.6	1.8	87.6	1.8	
第一種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	(560.9)	(11.7)	(561.5)	(11.7)	△0.6
	20/10	8/10	—	—	—	32.0	0.7	32.0	0.7	
	30/10	6/10	—	—	—	507.1	10.5	507.1	10.5	
	30/10	8/10	—	—	—	68.3	1.4	68.3	1.4	
	40/10	6/10	—	—	—	4.9	0.1	4.9	0.1	
小計						(1,173.2)	(24.4)	(1,173.8)	(24.4)	△0.6
第二種 住居地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	9.5	0.2	9.5	0.2	
	30/10	6/10	—	—	—	3.1	0.1	3.1	0.1	
	30/10	8/10	—	—	—	3.1	0.1	3.1	0.1	
小計						15.7	0.3	15.7	0.3	

種 類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物の 敷地面積の 低限度	建築物の 高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
準住居 地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	1.2	0.0	1.2	0.0	
	30/10	6/10	—	—	—	59.6	1.2	59.6	1.2	
	40/10	6/10	—	—	—	29.0	0.6	29.0	0.6	
小計						89.8	1.9	89.8	1.9	
近隣商業 地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	—	—	1.4	0.0	1.4	0.0	
	30/10	8/10	—	—	—	(401.1)	(8.3)	(402.4)	(8.4)	△1.3
	40/10	8/10	—	—	—	102.5	2.1	102.5	2.1	
小計						(505.0)	(10.5)	(506.3)	(10.5)	△1.3
商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	—	—	—	(36.4)	(0.8)	(35.6)	(0.7)	0.8
	50/10	8/10	—	—	—	(38.8)	(0.8)	(36.4)	(0.8)	2.4
	60/10	8/10	—	—	—	27.9	0.6	27.9	0.6	
小計						(103.1)	(2.1)	(99.9)	(2.1)	3.2
準工業 地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	502.8	10.5	502.8	10.5	
	20/10	8/10	—	—	—	167.1	3.5	167.1	3.5	
	30/10	6/10	—	—	—	163.4	3.4	163.4	3.4	
	30/10	8/10	—	—	—	136.5	2.8	136.5	2.8	
	40/10	6/10	—	—	—	131.5	2.7	131.5	2.7	
小計	40/10	8/10	—	—	—	3.2	0.1	3.2	0.1	
						1,104.5	23.0	1,104.5	23.0	
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	121.0	2.5	121.0	2.5	
	30/10	6/10	—	—	—	37.0	0.8	37.0	0.8	
	40/10	6/10	—	—	—	9.9	0.2	9.9	0.2	
小計						167.9	3.5	167.9	3.5	
工業専用 地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	14.0	0.3	14.0	0.3	
						14.0	0.3	14.0	0.3	
合計						4,810.0	100.0	4,810.0	100.0	

変更概要

(足立区分)

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
足立区西竹の塚一丁目及び 西竹の塚二丁目各地内	近隣商業地域 建 蔽 率 8 0 % 容 積 率 3 0 0 %	商業地域 建 蔽 率 8 0 % 容 積 率 5 0 0 %	約 2. 4 ha	用途及び容積率の変更
足立区西竹の塚二丁目地内	近隣商業地域 建 蔽 率 8 0 % 容 積 率 3 0 0 %	商業地域 建 蔽 率 8 0 % 容 積 率 4 0 0 %	約 0. 8 ha	用途及び容積率の変更
足立区西竹の塚二丁目地内	第一種低層住居専用地域 建 蔽 率 5 0 % 容 積 率 1 5 0 % 高さの限度 1 2 m	近隣商業地域 建 蔽 率 8 0 % 容 積 率 3 0 0 % 高さの限度 —	約 0. 3 ha	用途、建蔽率、容積率及び 高さの限度の変更
足立区西竹の塚二丁目地内	第一種住居地域 建 蔽 率 6 0 % 容 積 率 2 0 0 %	近隣商業地域 建 蔽 率 8 0 % 容 積 率 3 0 0 %	約 0. 6 ha	用途、建蔽率及び容積率の 変更
足立区西竹の塚二丁目及び 竹の塚六丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建 蔽 率 6 0 % 容 積 率 3 0 0 %	近隣商業地域 建 蔽 率 8 0 % 容 積 率 3 0 0 %	約 1. 0 ha	用途及び建蔽率の変更
足立区西竹の塚一丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建 蔽 率 6 0 % 容 積 率 2 0 0 %	近隣商業地域 建 蔽 率 8 0 % 容 積 率 3 0 0 %	約 0. 0 ha (約 3 4 0 m ²)	用途、建蔽率及び容積率の 変更



東京都市計画用途地域

計画図

〔東京都決定〕

縮小版

〔参考〕東京都市計画高度地区

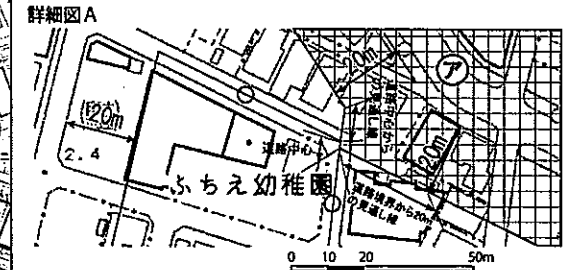
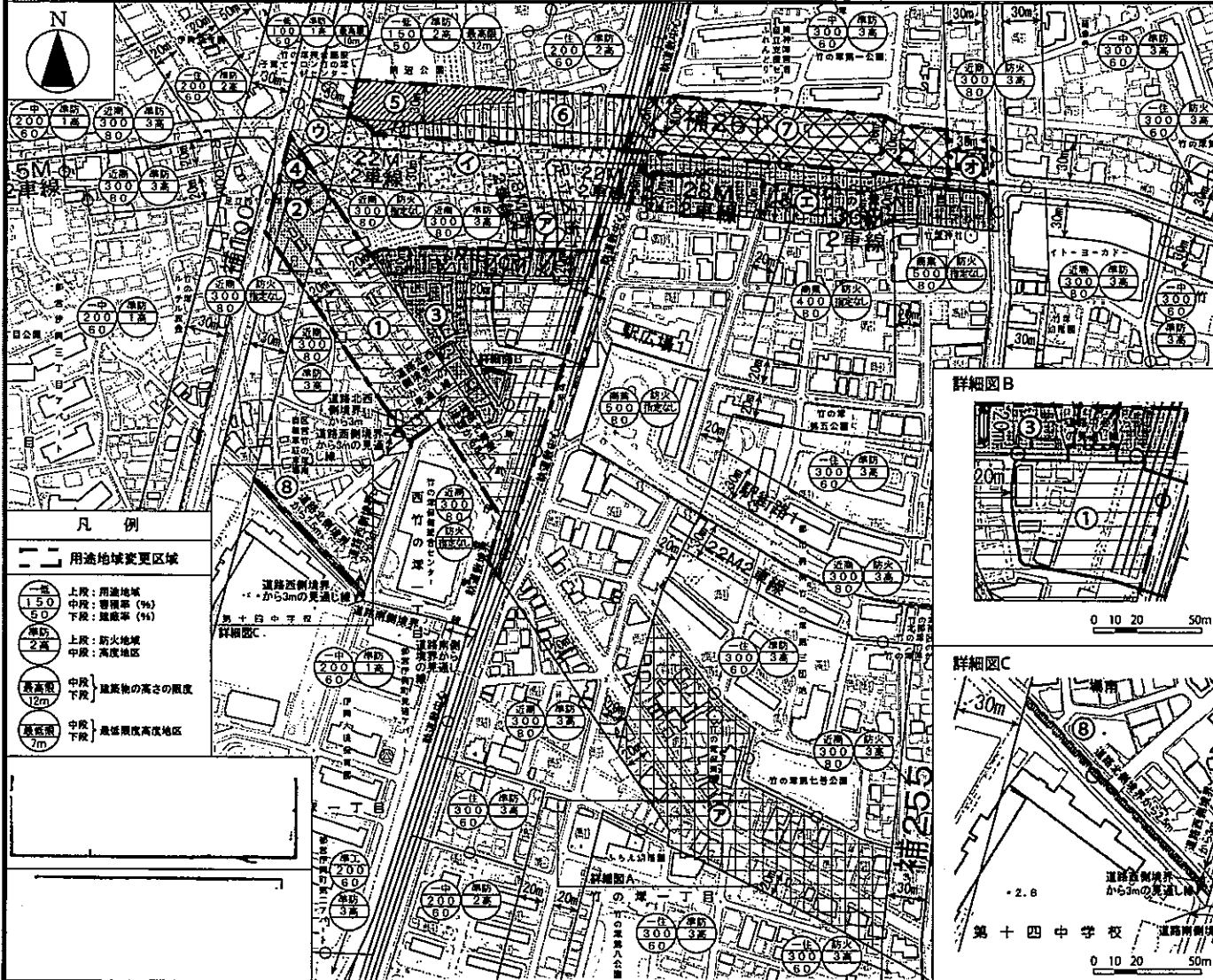
計画図

〔足立区決定〕

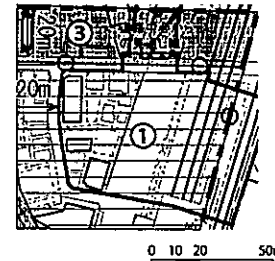
〔参考〕東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

〔足立区決定〕



詳細図B



詳細図C



番号	東京都決定			足立区決定			面積 (約ha)
	用途	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高度地区	最低限度 高度地区	建築物の 高さの限度	
①	近隣 商業	80 60	300 500	3高 指定なし	— —	— —	2.1
②	近隣 商業	80 60	300 500	指定なし 指定なし	— —	— —	0.2
③	近隣 商業	80 60	300 400	3高 指定なし	— —	— —	0.8
④	近隣 商業	80 60	300 500	指定なし 指定なし	— 最低限7m	— —	0.1
⑤	一低 近隣	60 80	150 300	2高 3高	— 最低限7m	12m —	0.3
⑥	一住 近隣	60 80	200 300	2高 3高	— 最低限7m	— —	0.8
⑦	一中高 近隣	60 80	300 300	3高 3高	— 最低限7m	— —	1.0
⑧	一中高 近隣	60 80	200 300	1高 3高	— —	— —	0.0 (約340m)
⑨	近隣 近隣	80 80	300 300	3高 3高	— 最低限7m	— —	2.4
⑩	近隣 近隣	80 80	300 300	3高 3高	— 最低限7m	— —	0.8
⑪	近隣 近隣	80 80	300 300	指定なし 指定なし	— 最低限7m	— —	0.3
⑫	商業 商業	80 80	500 500	指定なし 指定なし	— 最低限7m	— —	1.2
⑬	近隣 近隣	80 80	300 300	3高 3高	— 最低限7m	— —	0.1

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の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第22号、平成29年5月31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。(承認番号)29都市基街第35号、平成29年5月19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の鉄道網図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第4号、平成29年5月19日

第2号議案 竹ノ塚駅中央地区関連

2-3 東京都市計画高度地区の変更（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

都市計画高度地区の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画高度地区の内容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

東京都市計画高度地区（竹ノ塚駅中央地区地区計画関連）

2. 理 由

本地区は、足立区北部の玄関口として東武伊勢崎線竹ノ塚駅を中心とする地区で、駅周辺には商業・業務地が広がっており、その後背地は公共住宅団地等の住居系土地利用となっている。

東京都都市計画区域マスタープランにおいては「生活拠点」に位置付けられ、商業・居住機能が集積され、駅周辺のまちづくりに併せて土地の適切な高度利用が図られることにより、安全でにぎわいのある生活拠点を形成することを目指している。

また、足立区都市計画マスタープランにおいては「主要な地域拠点」に位置付け、駅前広場の整備や東西の一体性の向上により、東京都の北東地域におけるノースゲートにふさわしい拠点づくりを進めるとしている。

現在、本地区では東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業による東西市街地の分断の解消、都市計画道路の整備による交通結節機能の向上が進められている。

これらのことから、地域商業のさらなる活性化、都市計画道路の整備による利便性や沿道等の防災性の向上等により、駅東西が一体となった良好な複合市街地の形成を図り、「にぎわいのある、安全・安心なまち」の実現に向けて、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、約7.4ヘクタールの区域について、高度地区を変更するものである。

東京都市計画高度地区の変更 (足立区決定)

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の()内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第1種 高度地区	約 ha 145.0 (145.0)	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
第2種 高度地区	約 ha 2,035.7 (2,036.6)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向から水平距離8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
第3種 高度地区	約 ha 2,204.4 (2,206.4)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向から水平距離8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
小 計	約 ha 4,385.1 (4,388.0)		
1 制限の緩和		(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。 ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの(以下「水面等」という。)がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 イ 敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。)より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 (2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。 ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法(昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。)第86条第1項(同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定により一又は二以上の構えをなす建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項(同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。	

〔最 高 限 度〕	2 既存不適格建築物等に対する適用の除外 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。				
	3 許可による特例 次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。 (1) 都市計画として決定した一団の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物				
	種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考	
〔最 低 限 度〕	既定地区	約 ha 365.8 (365.8)	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1)都市計画施設の区域内の建築物 (2)高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の部分 (3)増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の7第1号及び第2号に定める範囲のもの (4)附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む。） (5)地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6)その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの		
	補助100号線地区 旧日光街道地区 桜土手通り地区 補助138号線地区 補助256号線地区 補助109号線地区 放射11号線地区 放射12号線地区 環状7号線地区 小台通り地区 補助113号線地区 補助136号線地区				
	新規決定地区				約 ha
	補助261号線地区				4.5 (0.0)
	小 計				約 ha 370.3 (365.8)
合 計	約 ha 4,755.4 (4,753.8)				

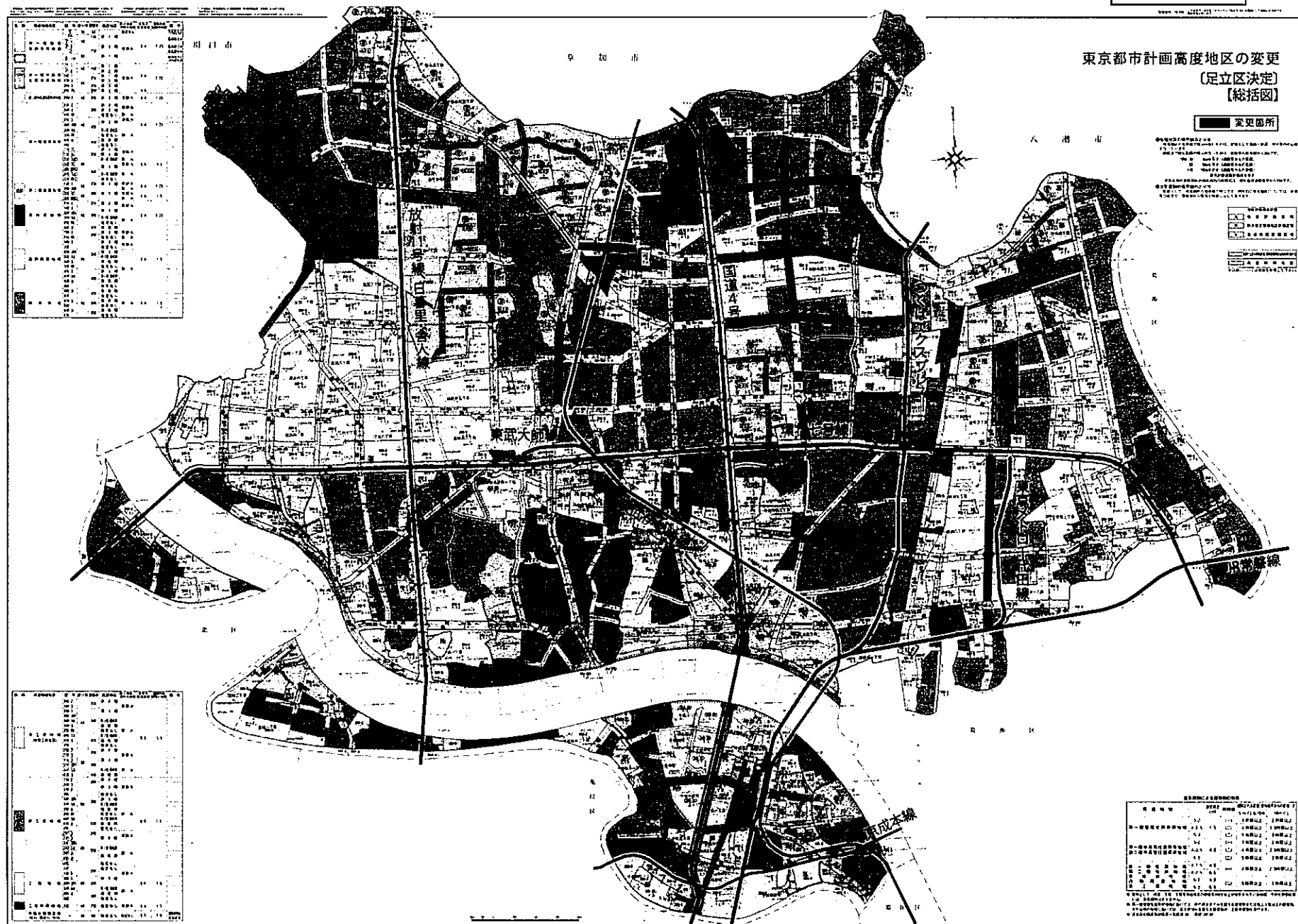
「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由: 竹ノ塚駅中央地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
足立区西竹の塚一丁目地内	第1種高度地区	第3種高度地区	約 0.0 ha (約 340 m ²)	
足立区西竹の塚二丁目地内	第2種高度地区	第3種高度地区 最低限度高度地区 (7 m)	約 0.9 ha	
足立区西竹の塚二丁目、竹の塚五丁目及び竹の塚六丁目各地内	第3種高度地区	第3種高度地区 最低限度高度地区 (7 m)	約 2.0 ha	
足立区西竹の塚一丁目及び西竹の塚二丁目各地内	第3種高度地区	指定なし	約 2.9 ha	
足立区西竹の塚二丁目、竹の塚五丁目及び竹の塚六丁目各地内	指定なし	指定なし 最低限度高度地区 (7 m)	約 1.6 ha	

縮小版



東京都市計画高度地区

計画図

〔足立区決定〕

縮小版

〔参考〕東京都市計画用途地域

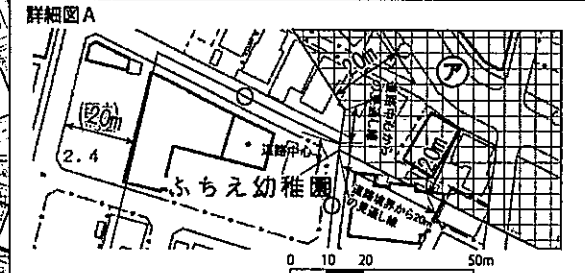
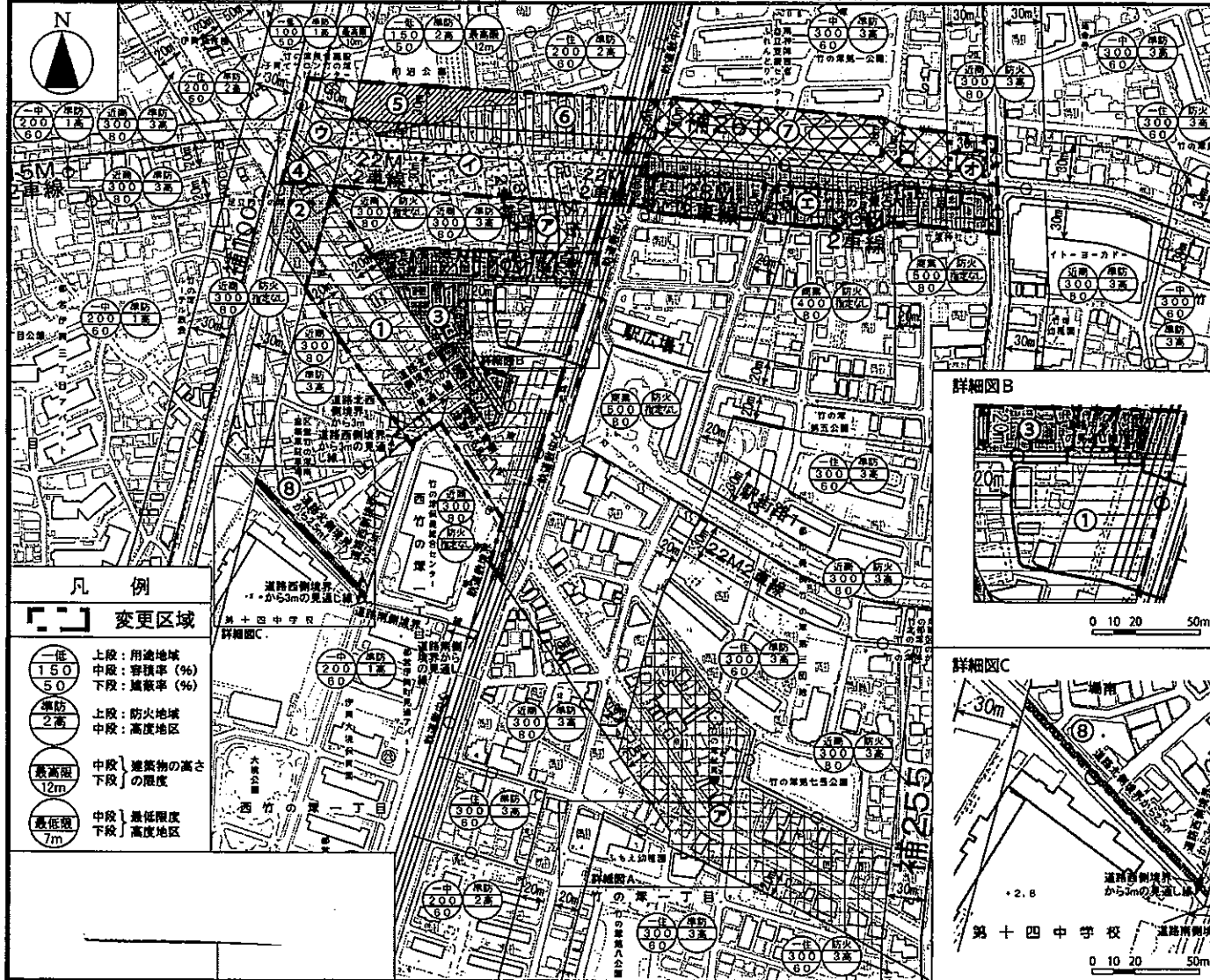
計画図

〔東京都決定〕

〔参考〕東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

〔足立区決定〕



番号	東京都決定			足立区決定			面積 (坪)
	用途	建築率 (%)	容積率 (%)	高度地区	最低限度 高度地区	建築物の高さの限度 防火地域	
①	近隣 商業	80 300	300 500	3高 指定なし	—	準防火 防火	2.1
②	近隣 商業	80 300	300 500	指定なし 指定なし	—	防火 防火	0.2
③	近隣 商業	80 300	300 400	3高 指定なし	—	準防火 防火	0.8
④	近隣 商業	80 300	300 500	指定なし 指定なし	—	防火 防火	0.1
⑤	一低 近隣	50 150 80 300	2高 3高	— 最高限7m	12m	準防火 防火	0.3
⑥	一低 近隣	60 200 80 300	2高 3高	— 最高限7m	—	準防火 防火	0.6
⑦	一中高 近隣	60 300 60 300	3高 3高	— 最高限7m	—	準防火 防火	1.0
⑧	一中高 近隣	60 200 80 300	1高 3高	— 最高限7m	—	準防火 準防火	0.0 (約340m)
⑨	近隣 近隣	80 300 80 300	3高 3高	— 最高限7m	—	準防火 防火	2.4
⑩	近隣 近隣	80 300 80 300	3高 3高	— 最高限7m	—	準防火 防火	0.9
⑪	近隣 近隣	80 300 80 300	指定なし 指定なし	— 最高限7m	—	防火 防火	0.3
⑫	商業 商業	80 500 80 500	指定なし 指定なし	— 最高限7m	—	防火 防火	1.2
⑬	近隣 近隣	80 300 80 300	3高 3高	— 最高限7m	—	防火 防火	0.1

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の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第22号、平成29年5月31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。(承認番号)29都市基街第35号、平成29年5月19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の鉄道網図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第4号、平成29年5月19日

第2号議案 竹ノ塚駅中央地区関連

2-4 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（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

都市計画防火地域及び準防火地域の内容を、別添計画図書のとおりに変更する。

（提案理由）

東京都市計画防火地域及び準防火地域の内容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

東京都市計画防火地域及び準防火地域（竹ノ塚駅中央地区地区計画関連）

2. 理 由

本地区は、足立区北部の玄関口として東武伊勢崎線竹ノ塚駅を中心とする地区で、駅周辺には商業・業務地が広がっており、その後背地は公共住宅団地等の住居系土地利用となっている。

東京都都市計画区域マスタープランにおいては「生活拠点」に位置付けられ、商業・居住機能が集積され、駅周辺のまちづくりに併せて土地の適切な高度利用が図られることにより、安全でにぎわいのある生活拠点を形成することを目指している。

また、足立区都市計画マスタープランにおいては「主要な地域拠点」に位置付け、駅前広場の整備や東西の一体性の向上により、東京都の北東地域におけるノースゲートにふさわしい拠点づくりを進めるとしている。

現在、本地区では東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業による東西市街地の分断の解消、都市計画道路の整備による交通結節機能の向上が進められている。

これらのことから、地域商業のさらなる活性化、都市計画道路の整備による利便性や沿道等の防災性の向上等により、駅東西が一体となった良好な複合市街地の形成を図り、「にぎわいのある、安全・安心なまち」の実現に向けて、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、都市防災上の観点から検討した結果、約8.1ヘクタールの区域について、防火地域及び準防火地域を変更するものである。

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（足立区決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

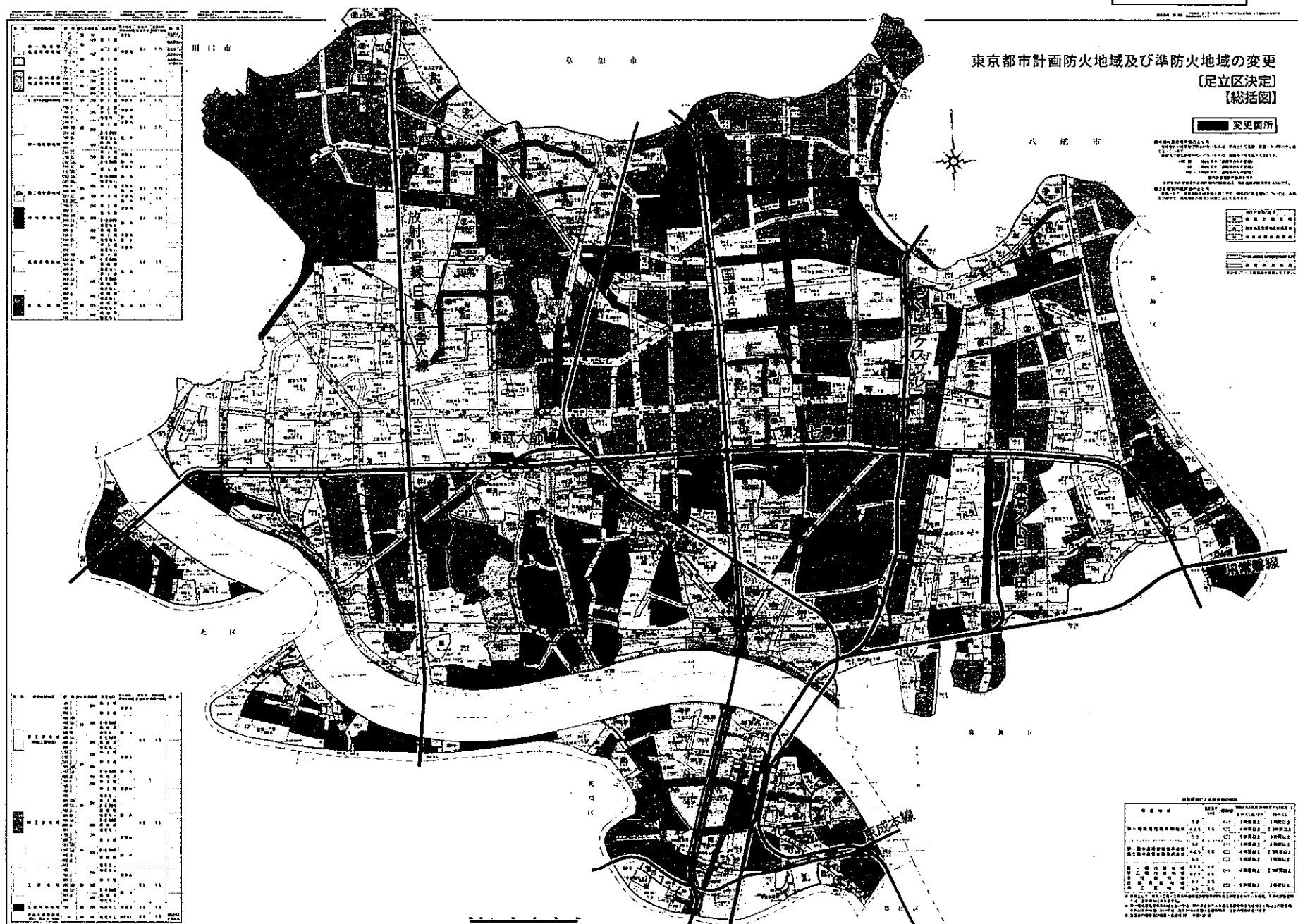
種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 ha 919.2 (911.1)	
準 防 火 地 域	約 ha 3,829.9 (3,838.0)	
合 計	約 ha 4,749.1 (4,749.1)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由：竹ノ塚駅中央地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
足立区西竹の塚一丁目、西竹の塚二丁目、竹の塚一丁目及び竹の塚六丁目各地下	準防火地域	防火地域	約 8.1 ha	



東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

〔足立区決定〕

縮小版

〔参考〕東京都市計画用途地域

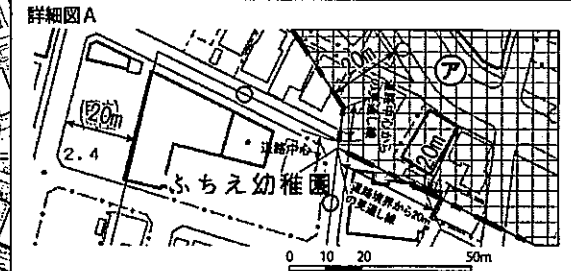
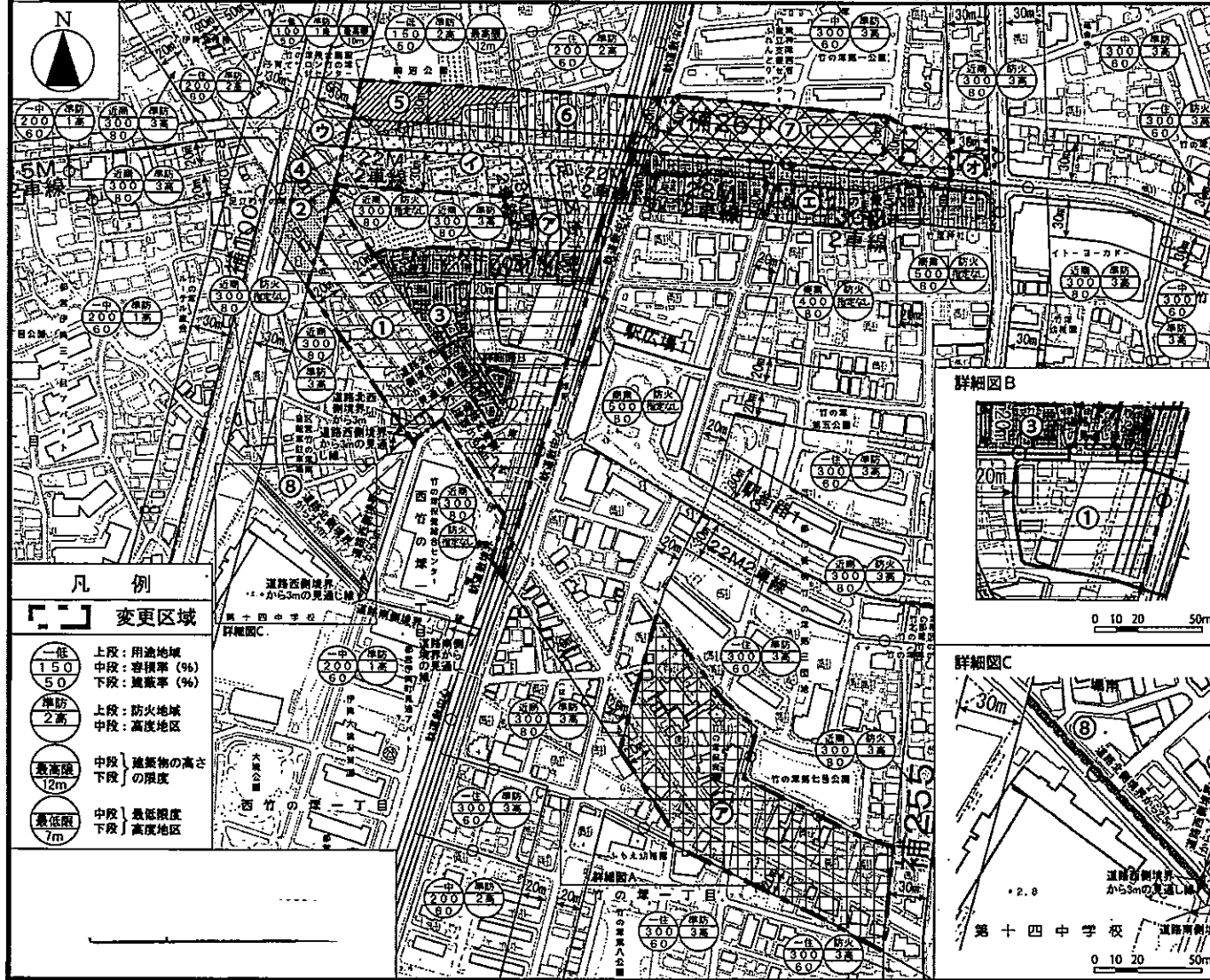
計画図

〔東京都決定〕

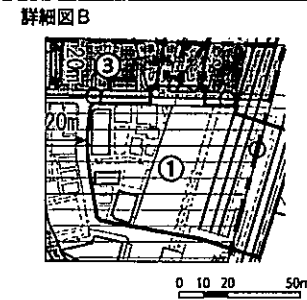
〔参考〕東京都市計画高度地区

計画図

〔足立区決定〕



番号	東京都決定		足立区決定		防火地域	面積 (㎡)
	用途	容積率 (%)	高度地区	建築物の高さの制限		
①	近隣 商業	80 80	3高 指定なし	— —	準防火 防火	2.1
②	近隣 商業	80 80	指定なし 指定なし	— —	防火 防火	0.2
③	近隣 商業	80 80	3高 指定なし	— —	準防火 防火	0.6
④	近隣 商業	80 80	指定なし 指定なし	— —	防火 防火	0.1
⑤	一般 近隣	60 80	2高 3高	12m 最低7m	準防火 防火	0.3
⑥	一般 近隣	60 80	2高 3高	— 最低7m	準防火 防火	0.6
⑦	一般 近隣	60 80	3高 3高	— 最低7m	準防火 防火	1.0
⑧	一般 近隣	60 80	1高 3高	— —	準防火 準防火	0.0 (約340㎡)
⑨	近隣 商業	80 80	3高 3高	— —	準防火 防火	2.4
⑩	近隣 商業	80 80	3高 3高	— —	準防火 防火	0.9
⑪	近隣 商業	80 80	指定なし 指定なし	— —	防火 防火	0.3
⑫	近隣 商業	80 80	指定なし 指定なし	— —	防火 防火	1.2
⑬	近隣 商業	80 80	3高 3高	— —	防火 防火	0.1



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の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第22号、平成29年5月31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。(承認番号)29都市基交第35号、平成29年5月19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の鉄道網図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第4号、平成29年6月19日