

第62回足立区都市計画審議会（平成30年10月）

議案書（計画図書）

第1号議案 建築基準法改正に伴う地区計画変更

- | | | | |
|-----|--|------|----|
| 1-1 | 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）について | ・・・P | 1 |
| 1-2 | 東京都市計画地区計画足立北部地域西伊興地区地区計画の変更（足立区決定）について | ・・・P | 13 |
| 1-3 | 東京都市計画地区計画足立北部地域東伊興地区地区計画の変更（足立区決定）について | ・・・P | 26 |
| 1-4 | 東京都市計画地区計画足立東部地域平野・東六月町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足立東部地域神明南地区地区計画の変更（足立区決定）について | ・・・P | 47 |
| 1-6 | 東京都市計画地区計画足立東部地域神明地区地区計画の変更（足立区決定）について | ・・・P | 57 |
| 1-7 | 東京都市計画地区計画足立東部地域神明西地区地区計画の変更（足立区決定）について | ・・・P | 67 |
| 1-8 | 東京都市計画地区計画足立東部地域南花畑一・三・四丁目地区地区計画の変更（足立区決定）について | ・・・P | 77 |
| 1-9 | 東京都市計画地区計画足立東部地域花畑七・八丁目地区地区計画の変更（足立区決定）について | ・・・P | 86 |

第 1 号議案 建築基準法改正に伴う地区計画変更

1－1 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）について

上記の議案を提出する。

平成 30 年 10 月 22 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に変更する。

（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

本地区は、平成16年6月に地区計画を策定し、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、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ことを目標としている。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第43条第1項ただし書きの建築物を建築する場合は、規定を除外している。

平成30年6月27日に建築基準法の一部を改正する法律が公布され、平成30年9月25日付けで建築基準法第43条1項ただし書きの規定廃止に伴う、第2項の追加により、建築基準法第43条について項ずれが生じた。

このようなことから、建築物の建蔽率の最高限度の制限の記載について整合を図るため、地区面積約121.5ヘクタールについて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	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。

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	
建築物の建蔽率の最高限度	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。
	4/10	—	4/10	—	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㎡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㎡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確保し、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合いのものとする。 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。

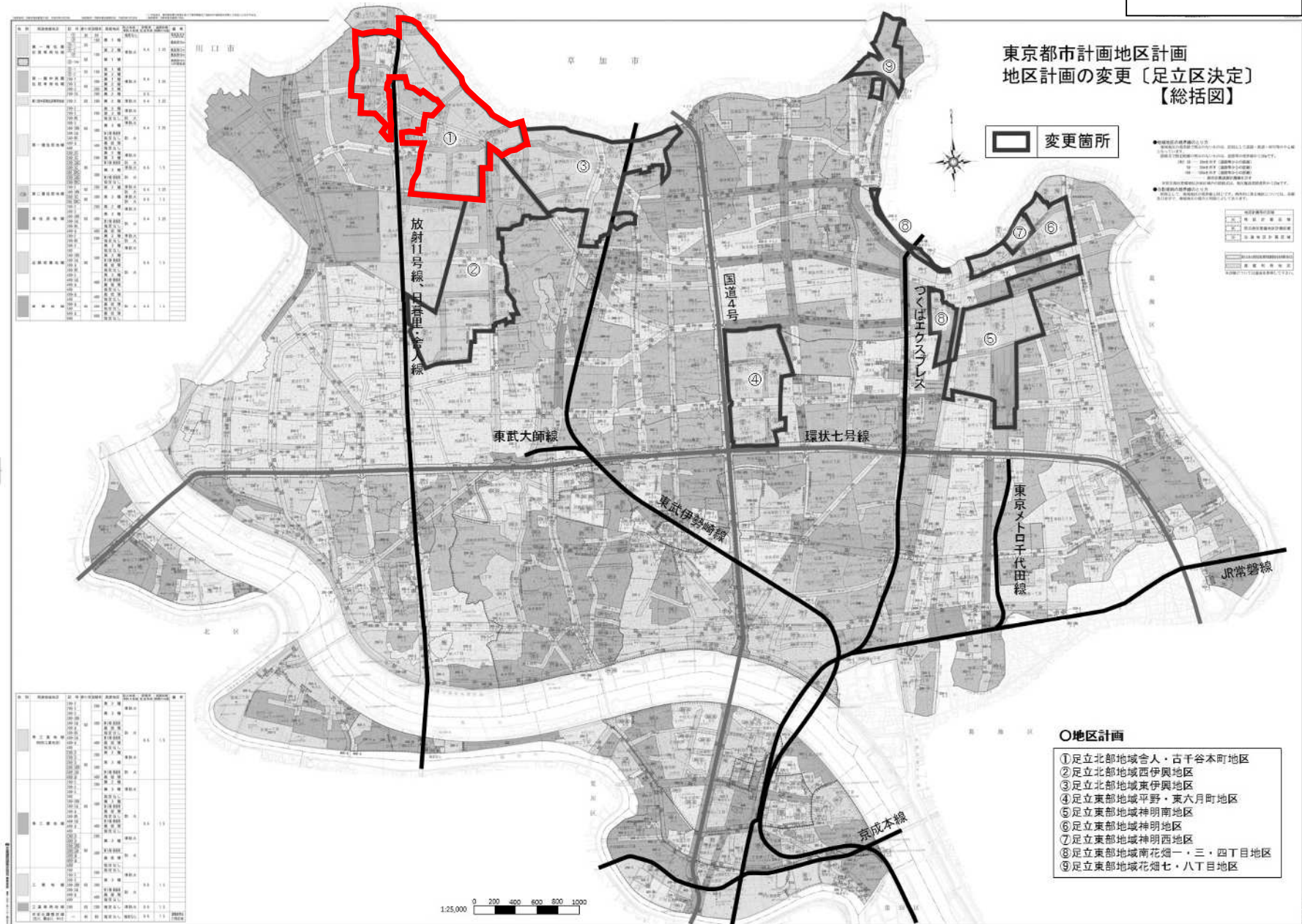
※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

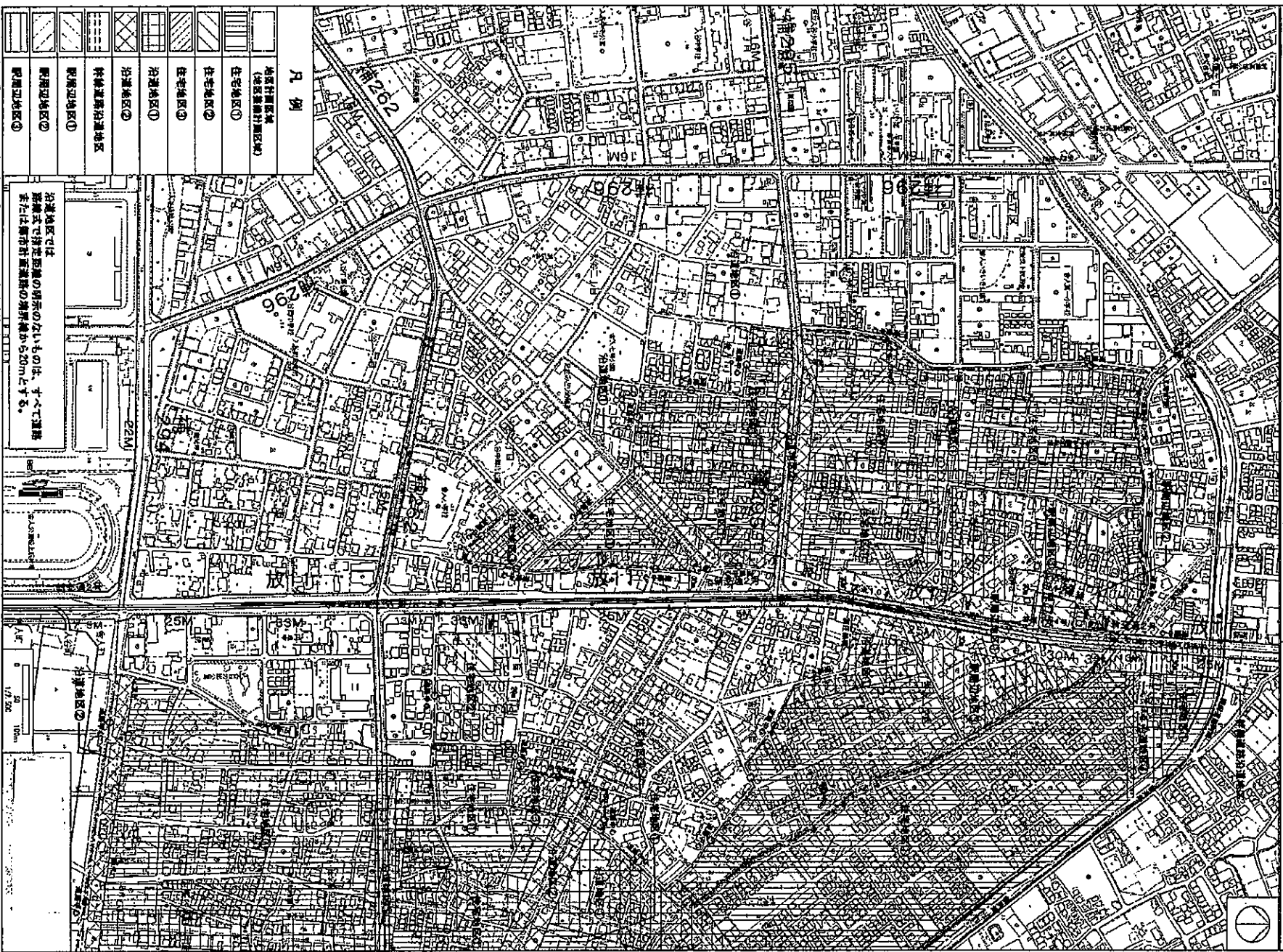
理 由：「建築基準法」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。

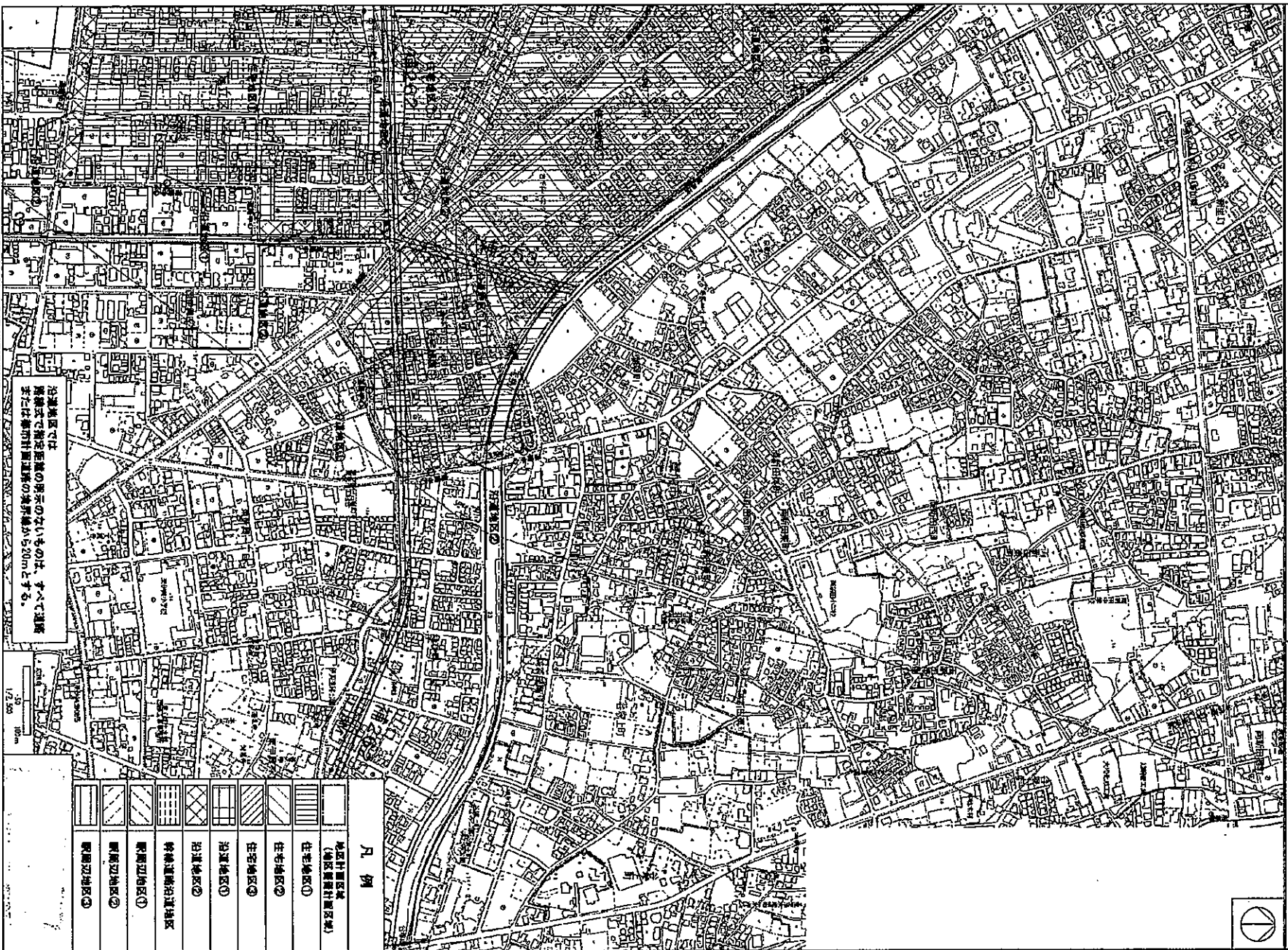
変 更 概 要 (部分が変更あるいは追加の部分)

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				
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、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。					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	住宅地区		沿道地区		駅周辺地区		住宅地区		沿道地区		駅周辺地区	
①					②	①	②	③	①	②	①	②	③			
		面積	約 80. 1 ha	約 1. 6 ha	約 17. 9 ha	約 0. 6 ha	約 5. 7 ha	約 80. 1 ha	約 1. 6 ha	約 17. 9 ha	約 0. 6 ha	約 5. 7 ha				
		建築物の建蔽率の最高限度	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。					文言の精査 建築基準法の改正に伴う変更			



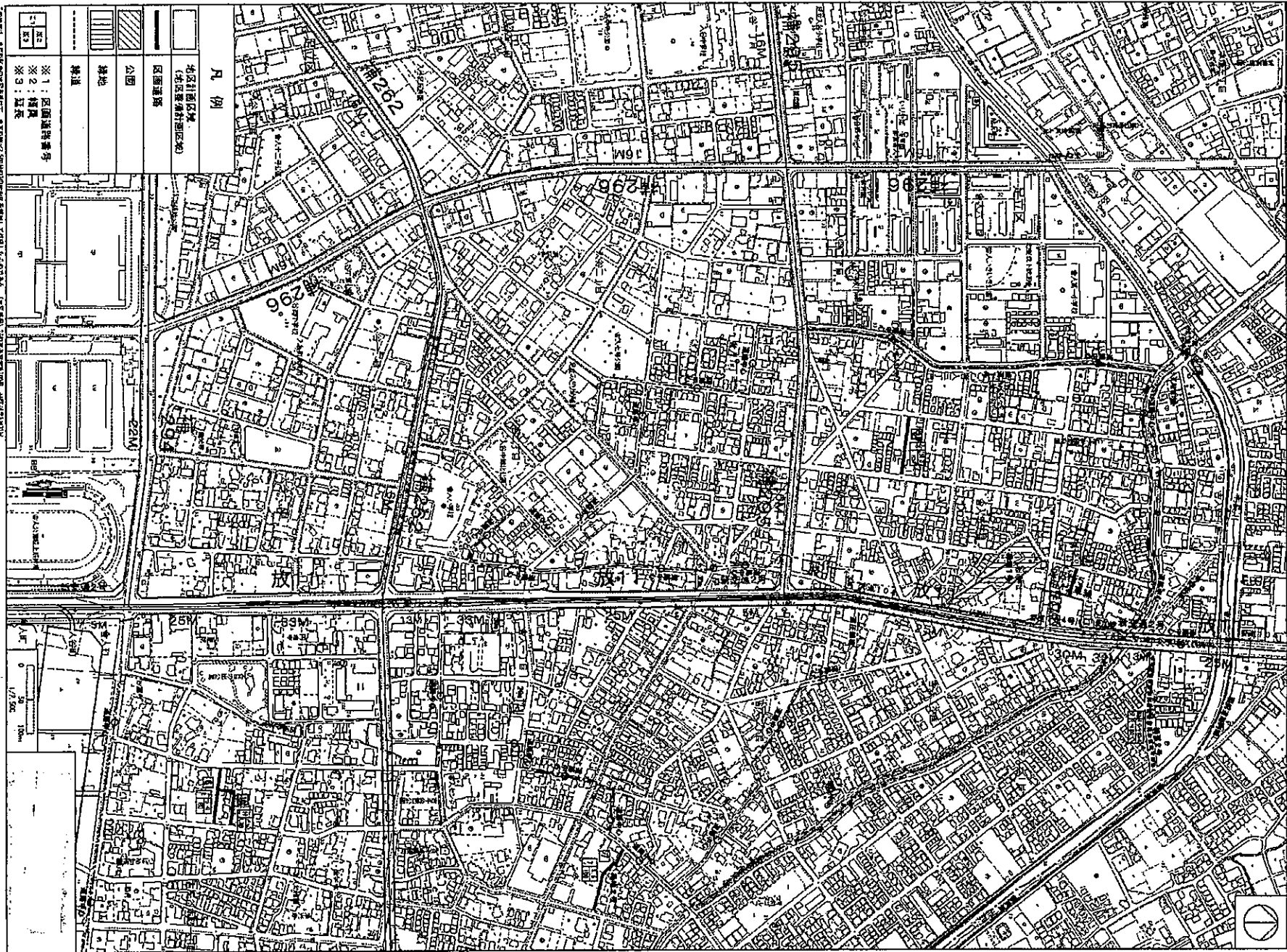
縮小版





本図は、東京都市計画地区計画（地区計画指定区域）の範囲を示すものである。本図は、東京都市計画地区計画（地区計画指定区域）の範囲を示すものである。本図は、東京都市計画地区計画（地区計画指定区域）の範囲を示すものである。

縮小版

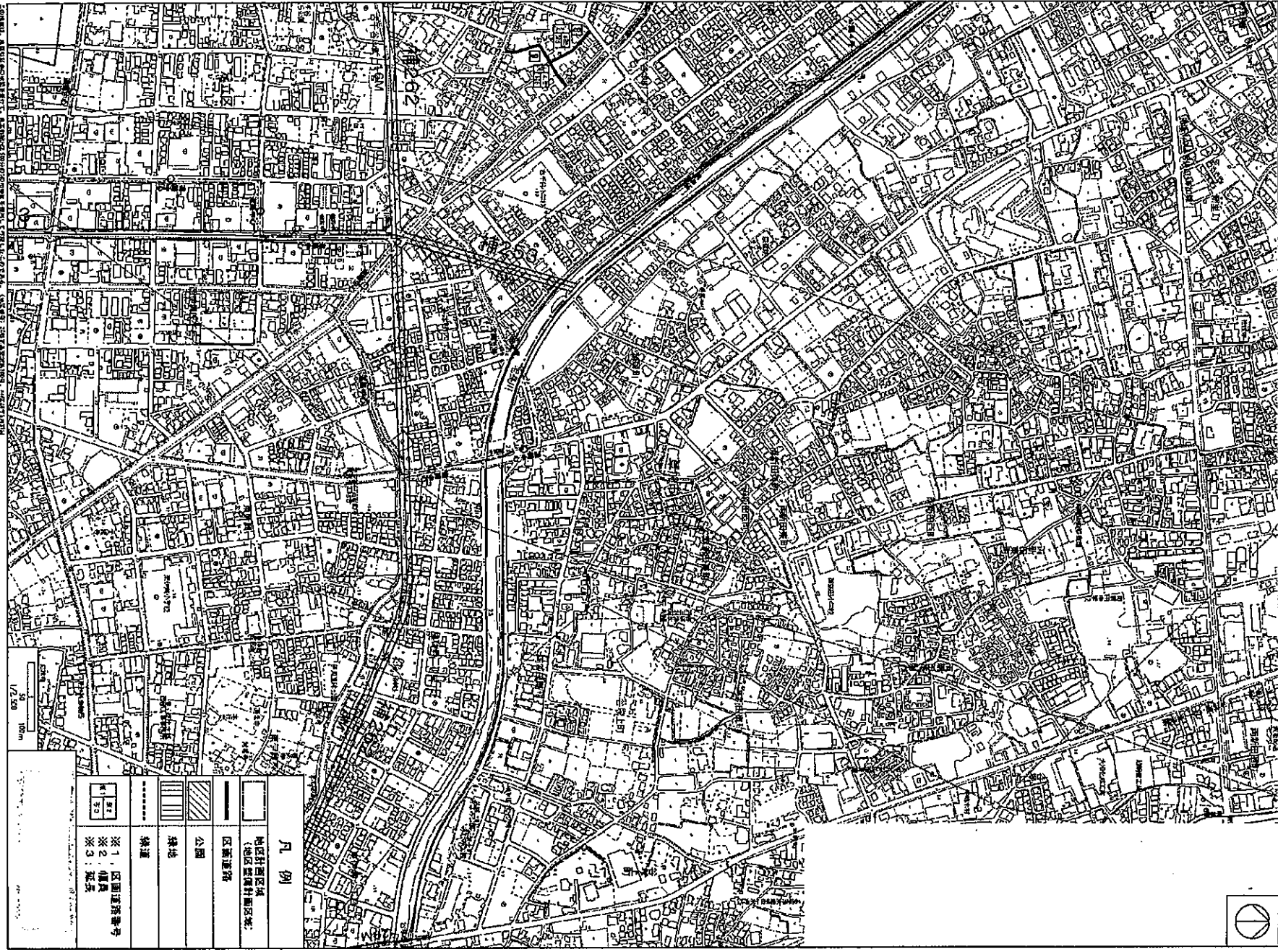


東京都計画地区計画
足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画

計画図2 (その2)

[足立区決定]

縮小版



第 1 号議案 建築基準法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西伊興地区地区計画
の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成 3 0 年 1 0 月 2 2 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に変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画足立北部地域西伊興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

足立北部地域西伊興地区地区計画

2. 理 由

本地区は、平成16年6月に地区計画を策定し、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、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ことを目標としている。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第43条第1項ただし書きの建築物を建築する場合は、規定を除外している。

平成30年6月27日に建築基準法の一部を改正する法律が公布され、平成30年9月25日付けで建築基準法第43条1項ただし書きの規定廃止に伴う、第2項の追加により、建築基準法第43条について項ずれが生じた。

このようなことから、建築物の建蔽率の最高限度の制限の記載について整合を図るため、地区面積約109.7ヘクタールについて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西伊興地区地区計画を次のように変更する。

名 称		足立北部地域西伊興地区地区計画
位 置 ※		足立区伊興二丁目、伊興四丁目、伊興五丁目、伊興本町一丁目、伊興本町二丁目、古千谷一丁目、古千谷本町一丁目、古千谷本町二丁目、西新井四丁目、西伊興一丁目、西伊興二丁目、西伊興三丁目、西伊興四丁目、西伊興町及び谷在家一丁目各地内
面 積 ※		約 109.7 ha
地区計画の目標		本地区は、都市計画道路を除き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、隣接する都立舎人公園と調和した、緑豊かな快適で便利なまちの形成を目指し、緑を保全し、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、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3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。 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火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。
	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、隣接する都立舎人公園園内通路を利用する地区内道路網の再編や区画道路を配置し良好な街区を形成するとともに、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、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 1 号	6.0m	約205m	拡 幅	区画道路 7 号	5.0m	約275m	拡 幅
	区画道路 2 号	6.0m	約140m	拡 幅	区画道路 8 号	5.0m	約145m	新 設
	区画道路 3 号	6.0m	約330m	拡 幅	区画道路 9 号	4.2m	約45m	新 設
	区画道路 4 号	5.0m	約90m	拡 幅	区画道路 10 号	4.0m	約150m	新 設
	区画道路 5 号	5.0m	約70m	拡 幅	区画道路 11 号	4.0～5.0m	約75m	新 設
	区画道路 6 号	5.0m	約100m	拡 幅				
公 園	名 称	面 積		備 考	名 称	面 積		備 考
	公園 1 号	約 400m ²		新 設	公園 3 号	約 3,000m ²		新 設
その他の公共空地	名 称		面 積			備 考		
	緑地 10 号		約 1,000m ²			新 設		

地区整備
計画

地区 の 区 分	名 称	住宅地区		沿道地区		幹線道路沿道地区	
		①	②	①	②	①	②
	面 積	約 61.1ha	約 9.7ha	約 21.5ha	約 13.6ha	約 2.8ha	約 1.0ha
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 6 8 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	—	30/10	
		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	20/10

地区整備計画
建築物等に関する事項

建築物の建蔽率の 最高限度	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。	
	4/10	—	4/10	—	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㎡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㎡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。					
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。					

地区整備計画	建築物等に関する事項	
	建築物等の形態又は意匠の制限	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合いのものとする。 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

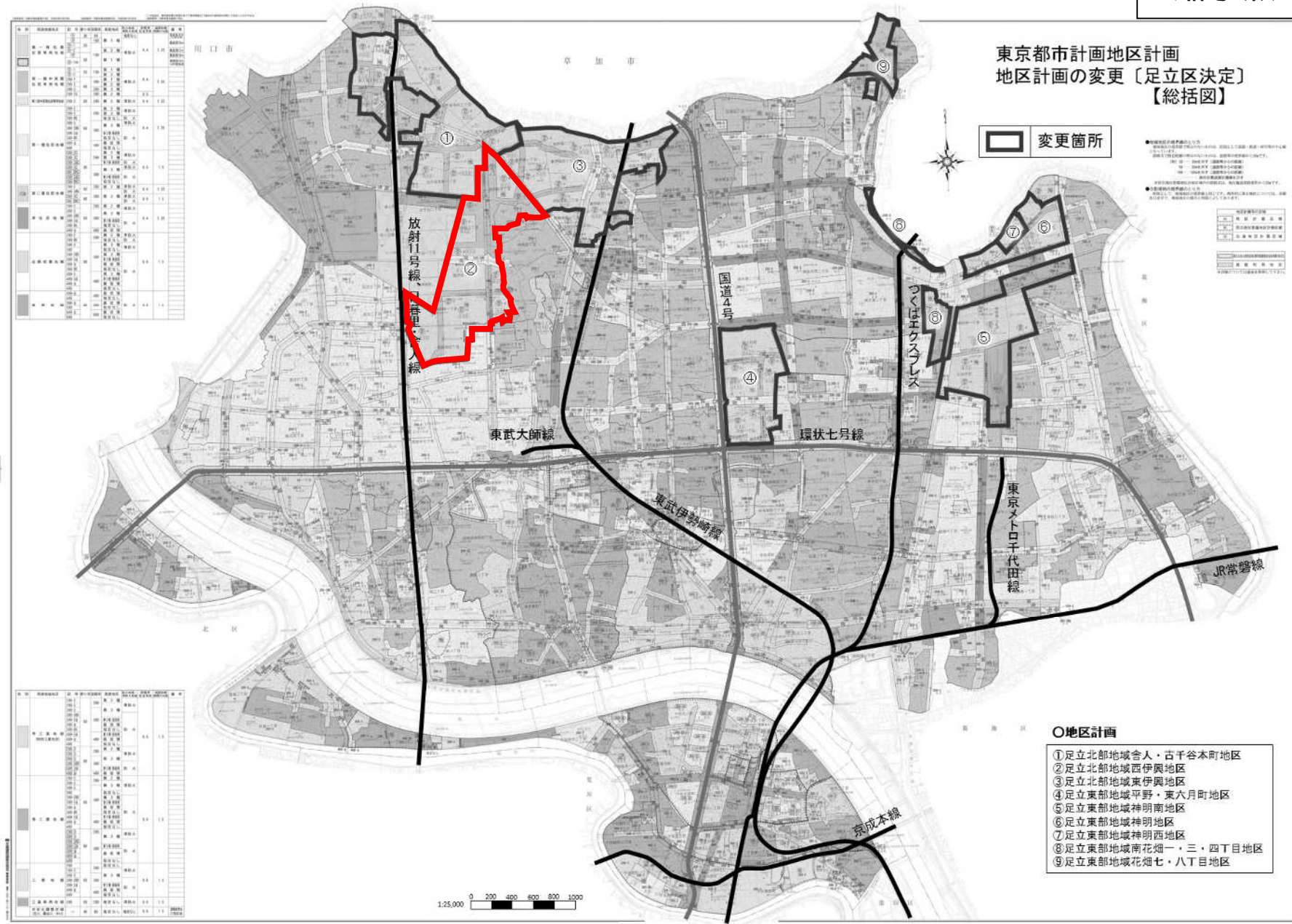
「区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：「建築基準法」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		足立北部地域西伊興地区地区計画							
位 置		足立区伊興二丁目、伊興四丁目、伊興五丁目、伊興本町一丁目、伊興本町二丁目、古千谷一丁目、古千谷本町一丁目、古千谷本町二丁目、西新井四丁目、西伊興一丁目、西伊興二丁目、西伊興三丁目、西伊興四丁目、西伊興町及び谷在家一丁目各地内							
面 積		約 1 0 9 . 7 ha							
事 項		旧			新			摘 要	
位 置		足立区伊興二丁目、伊興四丁目、伊興五丁目、伊興本町一丁目、伊興本町二丁目、古千谷一丁目、古千谷本町一丁目、古千谷本町二丁目、西新井四丁目、西伊興一丁目、西伊興二丁目、西伊興三丁目、西伊興四丁目及び西伊興町各地内			足立区伊興二丁目、伊興四丁目、伊興五丁目、伊興本町一丁目、伊興本町二丁目、古千谷一丁目、古千谷本町一丁目、古千谷本町二丁目、西新井四丁目、西伊興一丁目、西伊興二丁目、西伊興三丁目、西伊興四丁目、西伊興町及び谷在家一丁目各地内			精査による変更	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備方針		地区にふさわしい緑の空間を図るため、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意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。			地区にふさわしい緑の空間を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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意匠の制限、垣又は柵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	地区の区分	名称	住宅地区	沿道地区	幹線道路沿道地区	住宅地区	
①				①	①	①	①	①	
面積				約 6 1 . 1 h a	約 2 1 . 5 h a	約 2 . 8 h a	約 6 1 . 1 h a	約 2 1 . 5 h a	約 2 . 8 h a

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建蔽率の 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。	文言の精査 建築基準法の 改正に伴う変 更
--------	------------	------------------	---	---	--------------------------------

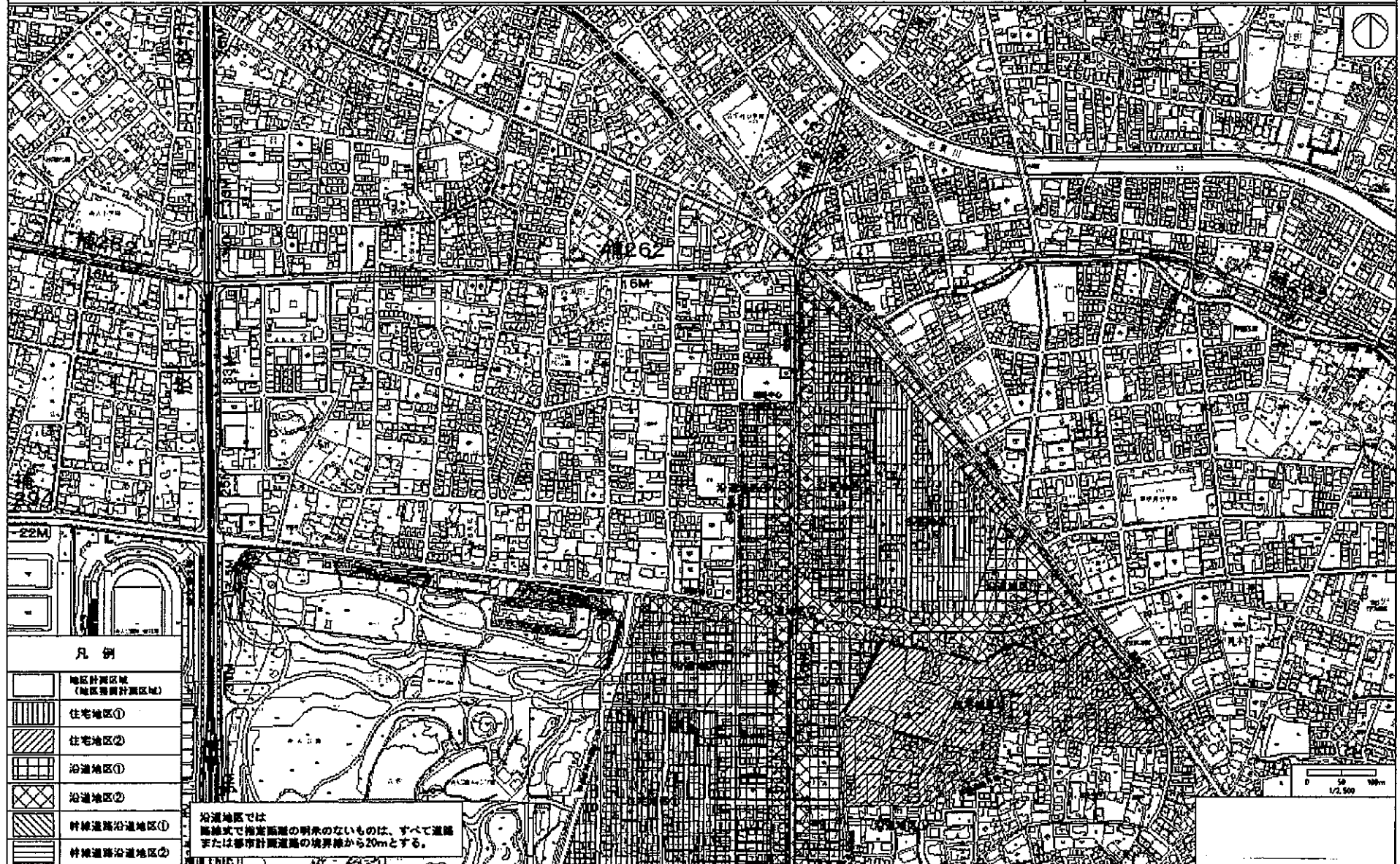


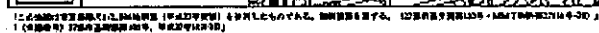
東京都市計画地区計画

足立北部地域西伊興地区地区計画 計画図1(その1)

〔足立区決定〕

縮小版



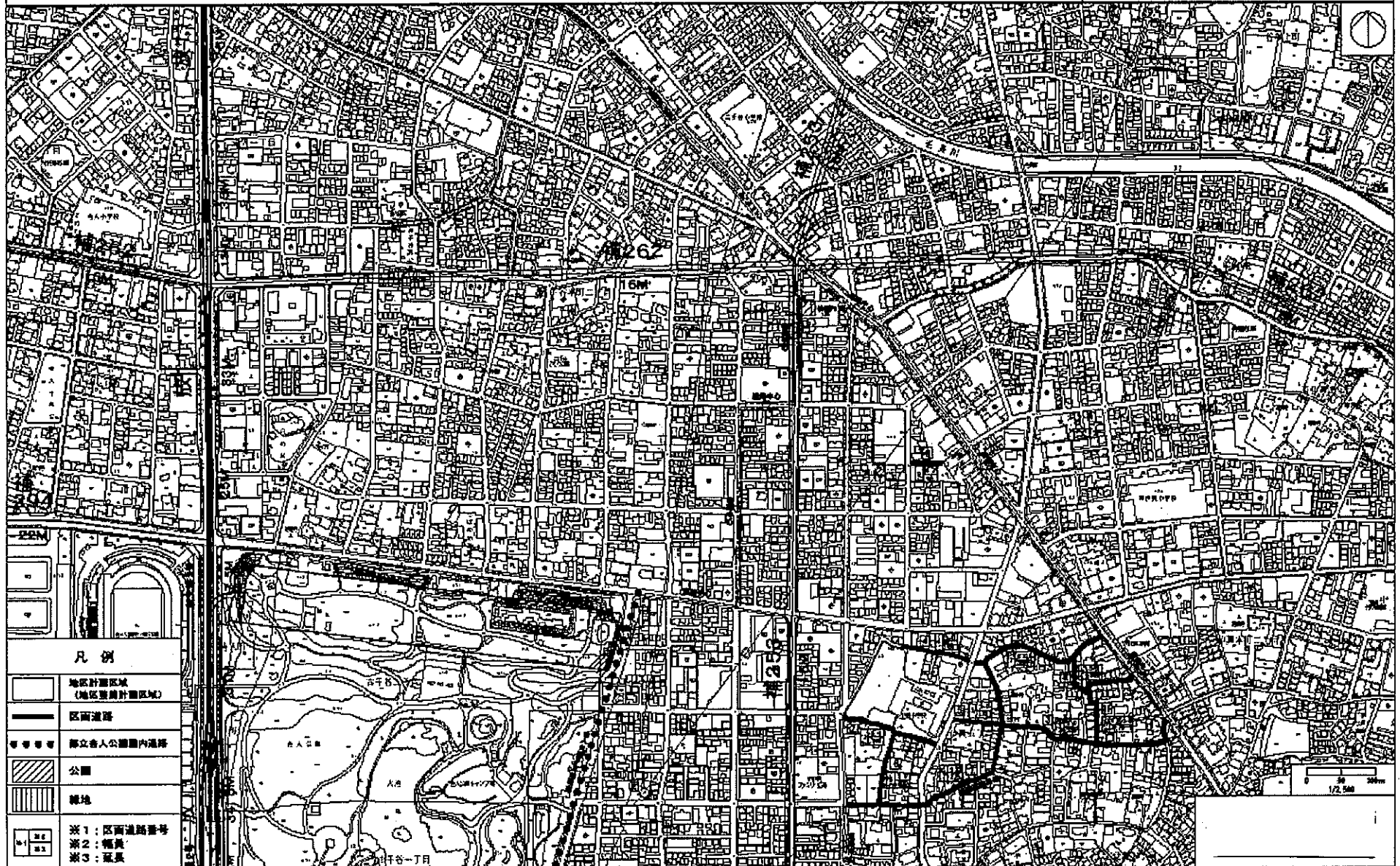


東京都市計画地区計画

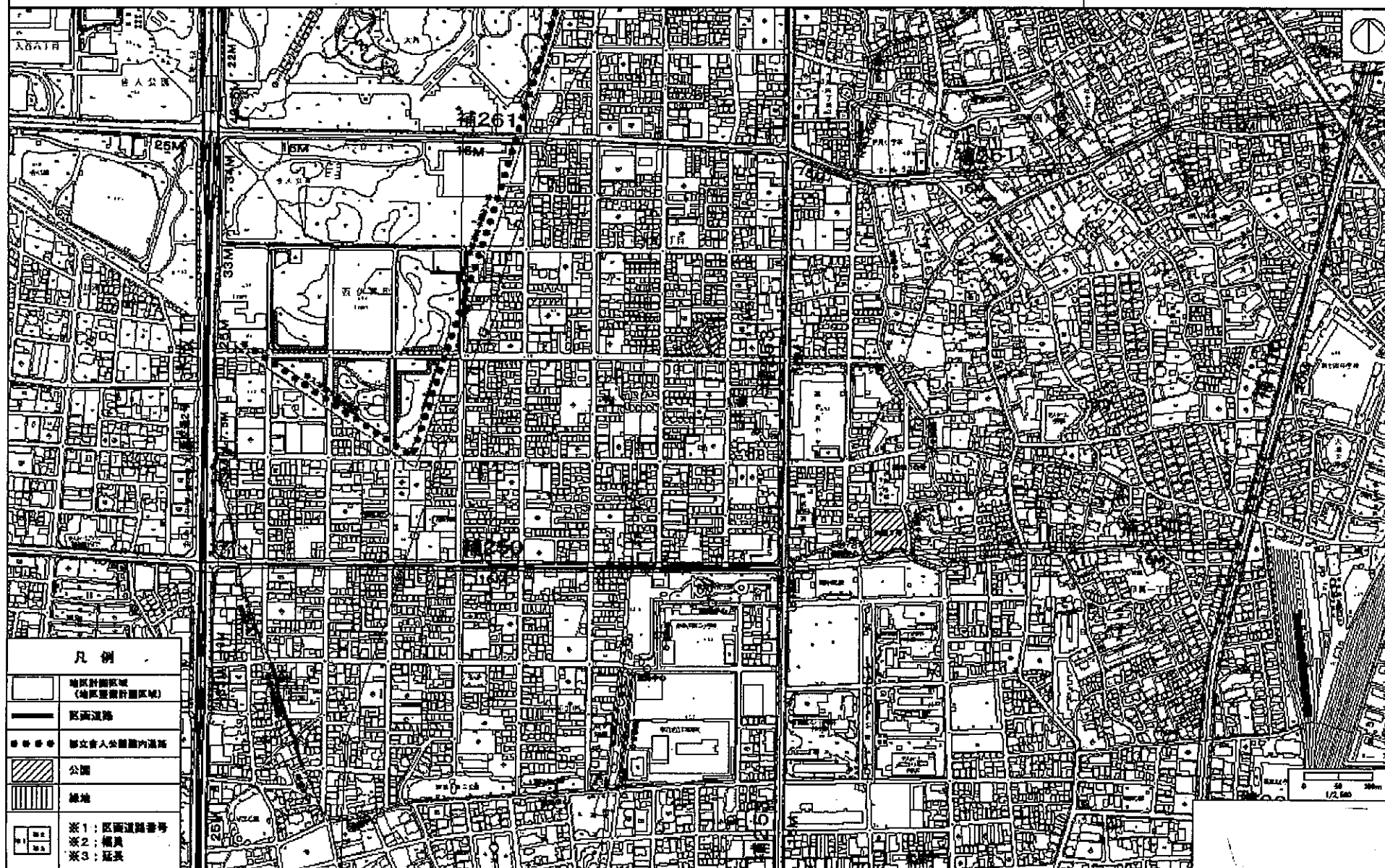
足立北部地域西伊興地区地区計画 計画図2 (その1)

〔足立区決定〕

縮小版



この図は、東京都市計画地区計画（第1号）に基づき、足立区が決定したものである。図中の数字は、図中の数字に示す。この図は、東京都市計画地区計画（第1号）に基づき、足立区が決定したものである。図中の数字は、図中の数字に示す。この図は、東京都市計画地区計画（第1号）に基づき、足立区が決定したものである。図中の数字は、図中の数字に示す。



第1号議案 建築基準法改正に伴う地区計画変更

1－3 東京都市計画地区計画足立北部地域東伊興地区地区計画
の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成30年10月22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に変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画足立北部地域東伊興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
足立北部地域東伊興地区地区計画

2. 理 由

本地区は、平成16年6月に地区計画を策定し、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魅力あるまちの形成を目指し、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ことを目標としている。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第43条第1項ただし書きの建築物を建築する場合は、規定を除外している。

平成30年6月27日に建築基準法の一部を改正する法律が公布され、平成30年9月25日付けで建築基準法第43条1項ただし書きの規定廃止に伴う、第2項の追加により、建築基準法第43条について項ずれが生じた。

このようなことから、建築物の建蔽率の最高限度の制限の記載について整合を図るため、地区面積約92.5ヘクタールについて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東伊興地区地区計画を次のように変更する。

名 称		足立北部地域東伊興地区地区計画
位 置 ※		足立区伊興本町二丁目、古千谷本町四丁目、竹の塚七丁目、西竹の塚二丁目、西保木間二丁目、西保木間三丁目、西保木間四丁目、東伊興一丁目、東伊興二丁目、東伊興三丁目及び東伊興四丁目各地内
面 積 ※		約 92.5ha
地区計画の目標		本地区は、都市計画道路を除き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魅力あるまちの形成を目指し、景観資源や緑を保全し、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、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。 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火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. 準工業地区 居住環境を確保し、家内工業並びに中小規模工場の立地と住宅地の共存を図る。
	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。

地区整備計画

建築物等に関する事項

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。									
	6/10	8/10	6/10	—	6/10	8/10	—	8/10	20/10	—
建築物の建蔽率の最高限度	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。		
	3/10	4/10	3/10	—	3/10	4/10	—	4/10	—	—
建築物等の高さの最高限度	—		12m	—	12m		—			

[illegible]

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	良好な低中層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。 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。 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。
		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 m²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 4.5 m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。

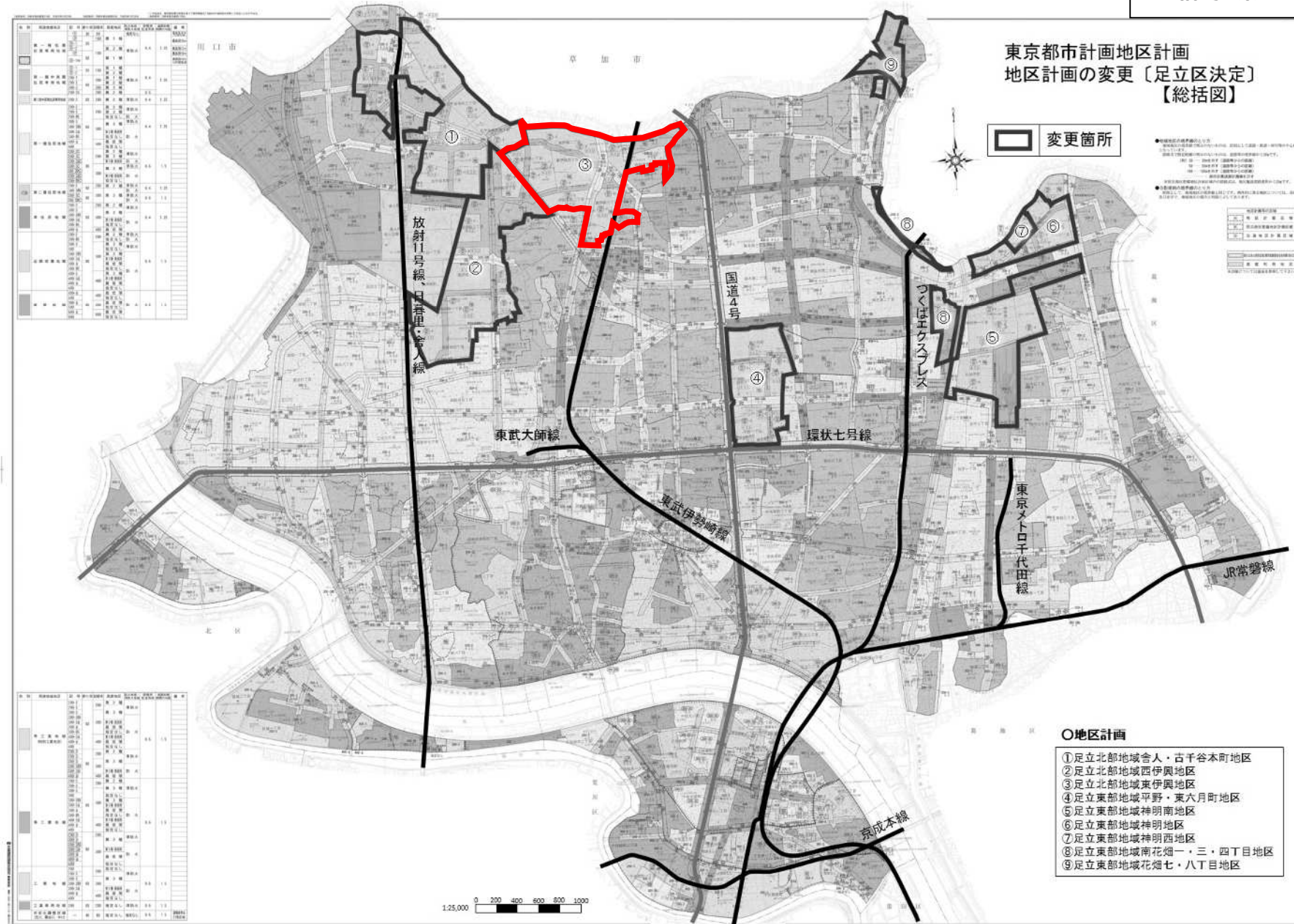
※は知事協議事項

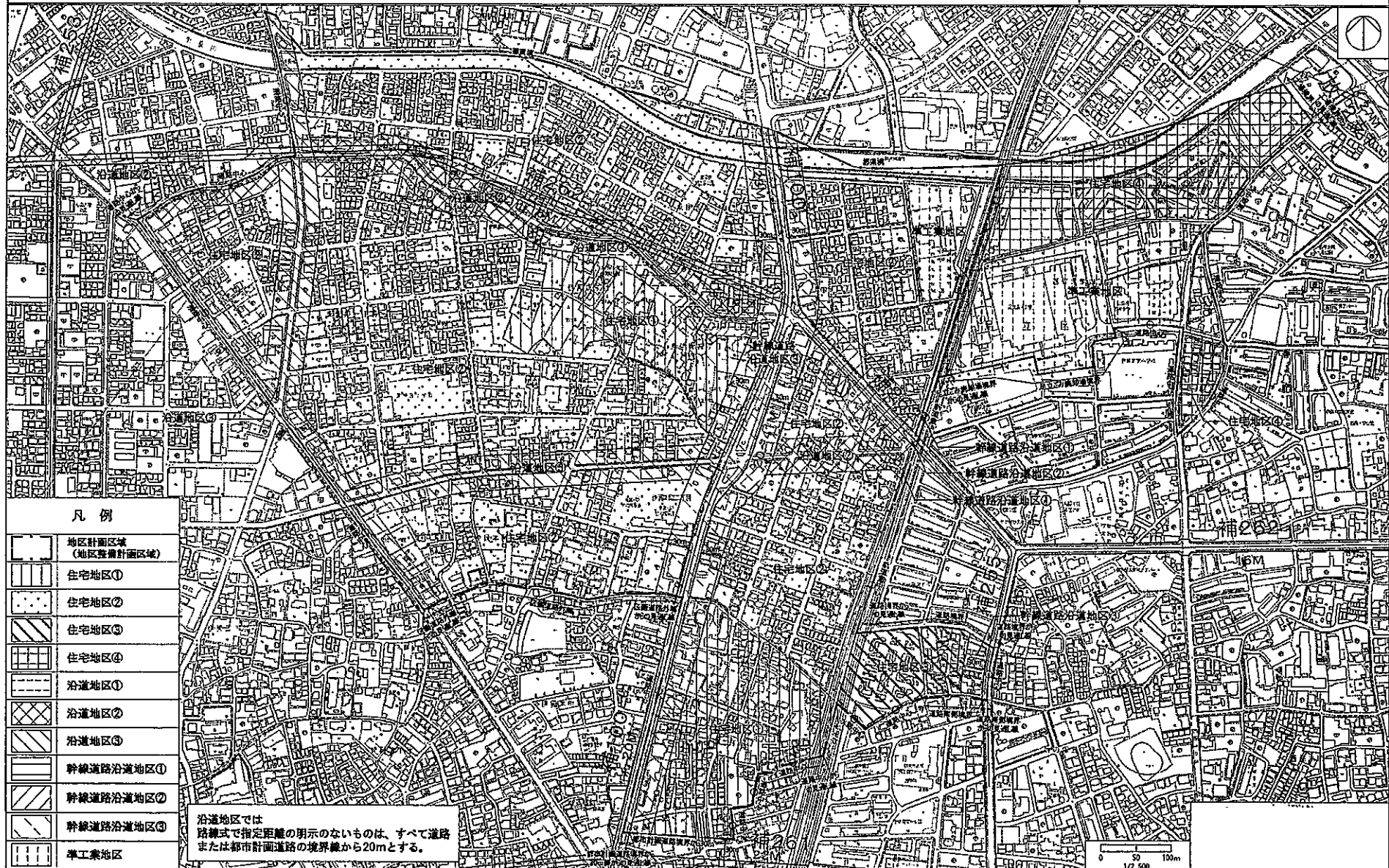
「区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理 由：「建築基準法」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。

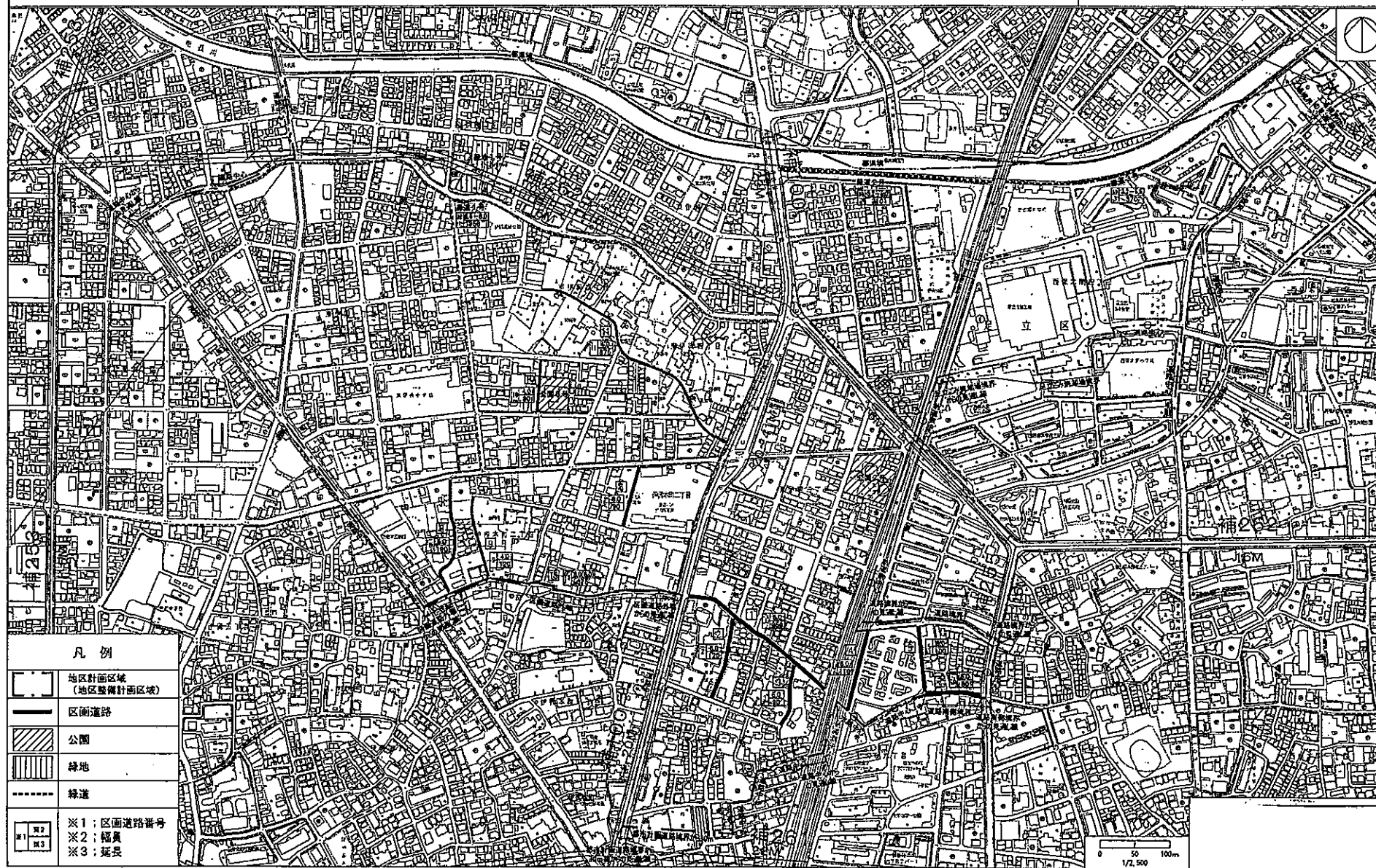
変 更 概 要 (部分が変更あるいは追加の部分)

名 称		足立北部地域東伊興地区地区計画														
位 置		足立区伊興本町二丁目、古千谷本町四丁目、竹の塚七丁目、西竹の塚二丁目、西保木間二丁目、西保木間三丁目、西保木間四丁目、東伊興一丁目、東伊興二丁目、東伊興三丁目及び東伊興四丁目各地内														
面 積		約 92.5ha														
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	住宅地区			沿道地区		幹線道路 沿道地区	住宅地区			沿道地区		幹線道路 沿道地区	
				①	②	③	①	②	①	①	②	③	①	②	①	
			面積	約 8.9 ha	約 46.6 ha	約 1.9 ha	約 1.0 ha	約 4.1 ha	約 0.5 ha	約 8.9 ha	約 46.6 ha	約 1.9 ha	約 1.0 ha	約 4.1 ha	約 0.5 ha	
		建築物の建蔽率の 最高限度	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。						文言の精査 建築基準法の 改正に伴う変 更	





この地図は、東京都市計画の承認を受けて、東京都市計画17の600の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 2000年5月31日
この地図は、東京都市計画の承認を受けて、東京都市計画17の600の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 2000年5月31日
この地図は、東京都市計画の承認を受けて、東京都市計画17の600の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 2000年5月31日



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京縮尺1/12,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 29都申第25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、東京縮尺1/12,500の地形図(道路新図)を使用して作成したものである。ただし、計画区域、都市計画区域の計画図から転記したものである。(承認番号) 29都市第15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、東京縮尺1/12,500の地形図(道路新図)を使用して作成したものである。(承認番号) 29都市第25号、平成29年5月19日

第1号議案 建築基準法改正に伴う地区計画変更

1－4 東京都市計画地区計画足立東部地域平野・東六月地区地区計画
の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成30年10月22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東部地域平野・東六月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

足立東部地域平野・東六月地区地区計画

2. 理 由

本地区は、平成16年6月に地区計画を策定し、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、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ことを目標としている。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第43条第1項ただし書きの建築物を建築する場合は、規定を除外している。

平成30年6月27日に建築基準法の一部を改正する法律が公布され、平成30年9月25日付けで建築基準法第43条1項ただし書きの規定廃止に伴う、第2項の追加により、建築基準法第43条について項ずれが生じた。

このようなことから、建築物の建蔽率の最高限度の制限の記載について整合を図るため、地区面積約55.8ヘクタールについて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）

都市計画足立東部地域平野・東六月町地区地区計画を次のように変更する。

名 称		足立東部地域平野・東六月町地区地区計画
位 置 ※		足立区東六月町、一ツ家一丁目、平野一丁目、平野二丁目及び平野三丁目各地内
面 積 ※		約 55.8ha
地区計画の目標		当地区は、国道四号線、環状七号線や補助 258 号線の幹線道路網は整備されている。一方、生活道路のネットワーク形成が不足している。 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、緑を保全し、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、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3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。 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火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。
	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、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、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、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 1 号※	8.0m	約370m	拡 幅	区画道路 29 号	5.0m	約45m	新 設
			区画道路 2 号※	8.0m	約600m	拡 幅	区画道路 30 号	5.0m	約210m	新設・拡幅
			区画道路 3 号※	8.0m	約400m	拡 幅	区画道路 31 号	5.0m	約130m	新設・拡幅
			区画道路 4 号	6.0m	約470m	拡 幅	区画道路 32 号	4.5m	約85m	拡 幅
			区画道路 5 号	6.0m	約205m	新 設	区画道路 35 号	4.0m	約55m	新 設
			区画道路 6 号	6.0m	約145m	拡 幅	区画道路 36 号	4.0m	約185m	拡 幅
			区画道路 7 号	6.0m	約140m	拡 幅	区画道路 37 号	4.0m	約180m	拡 幅
			区画道路 8 号	6.0m	約185m	新設・拡幅	区画道路 38 号	4.0m	約35m	新 設
			区画道路 9 号	6.0m	約130m	新 設	区画道路 39 号	4.0m	約30m	新 設
			区画道路 10 号	6.0m	約115m	新 設	区画道路 40 号	4.0m	約100m	新 設
			区画道路 11 号	6.0m	約125m	拡 幅	区画道路 41 号	4.0m	約75m	拡 幅
			区画道路 12 号	6.0m	約140m	拡 幅	区画道路 42 号	4.0m	約50m	拡 幅
			区画道路 13 号	6.0m	約90m	新 設	区画道路 43 号	4.0m	約55m	拡 幅
			区画道路 14 号	6.0m	約65m	拡 幅	区画道路 44 号	4.0m	約90m	拡 幅
			区画道路 15 号	6.0m	約120m	新 設	区画道路 45 号	4.0m	約150m	拡 幅
			区画道路 16 号	6.0m	約235m	拡幅・既設	区画道路 46 号	4.0m	約60m	拡 幅
			区画道路 17 号	7.8m~7.9m	約130m	拡 幅	区画道路 47 号	4.0m	約30m	拡 幅
			区画道路 18 号	6.0m	約70m	新 設	区画道路 48 号	4.0m	約130m	新 設
			区画道路 19 号	6.0m	約155m	拡 幅	区画道路 49 号	4.0m	約60m	新 設
			区画道路 20 号	6.0m	約145m	新 設	区画道路 50 号	4.0m	約50m	新 設
			区画道路 21 号	6.0m	約190m	拡 幅	区画道路 51 号	4.0m	約45m	拡 幅
			区画道路 22 号	6.0m	約100m	拡 幅	区画道路 52 号	4.0m	約95m	新 設
			区画道路 23 号	5.0m	約230m	新 設	区画道路 53 号	4.0m	約55m	新 設
			区画道路 24 号	5.0m	約185m	新 設	区画道路 54 号	3.0m (6.0m)	約10m	拡 幅
			区画道路 25 号	5.0m	約125m	拡 幅	区画道路 55 号	2.0m (4.0m)	約40m	拡 幅
			区画道路 26 号	5.0m	約50m	新 設	区画道路 56 号	6.0m	約155m	既 設
			区画道路 27 号	4.0m	約135m	既 設	()の数値は全幅員を表す			
			区画道路 28 号	5.0m	約70m	新 設				
		公 園	名 称	面 積		備 考	名 称	面 積		備 考
			公園 1 号	約1,400 m ²		新 設	公園 3 号	約1,000 m ²		新 設
			公園 2 号	約 880 m ²		新 設	公園 4 号	約 760 m ²		新 設

地区整備計画

地区の 区分	名 称	住宅地区			沿道地区		幹線道路沿道地区		
		①	②	③	①	②	①	②	③
	面 積	約 26.1ha	約 14.4ha	約 3.1ha	約 7.0ha	約 1.6ha	約 0.9ha	約 0.1ha	約 2.6ha
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					30/10		
		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。						
			6/10	8/10	6/10	6/10	8/10	6/10	8/10
建築物の建蔽率の 最高限度		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。							—
		3/10	4/10	3/10	3/10	4/10	3/10	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。							

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。

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。

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。

3. 壁面の位置から隣地境界線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。

- ア 床面積に算入されない出窓、バルコニー、ポーチの部分。
- 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。

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。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	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であるとする。 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。

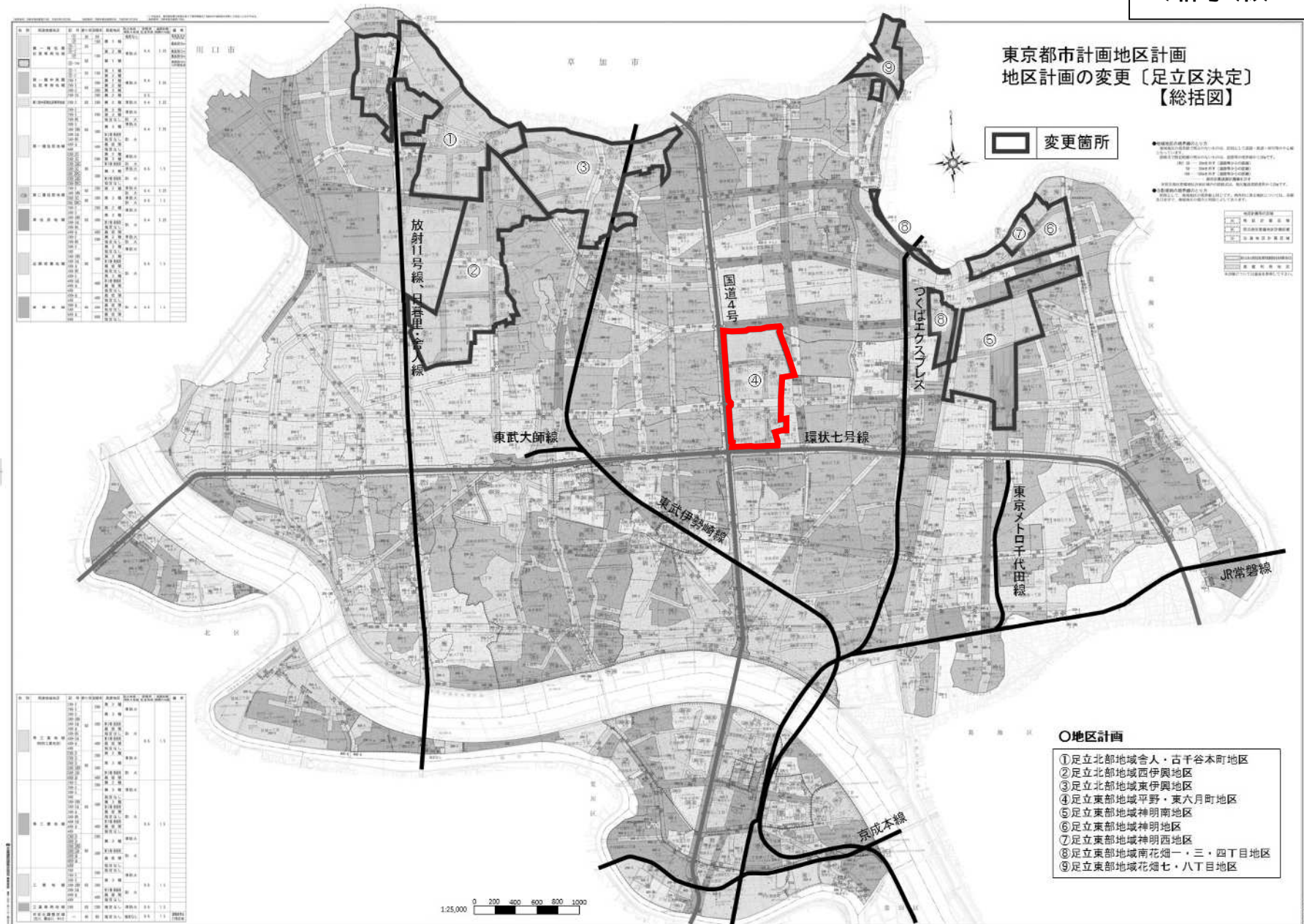
※は知事協議事項

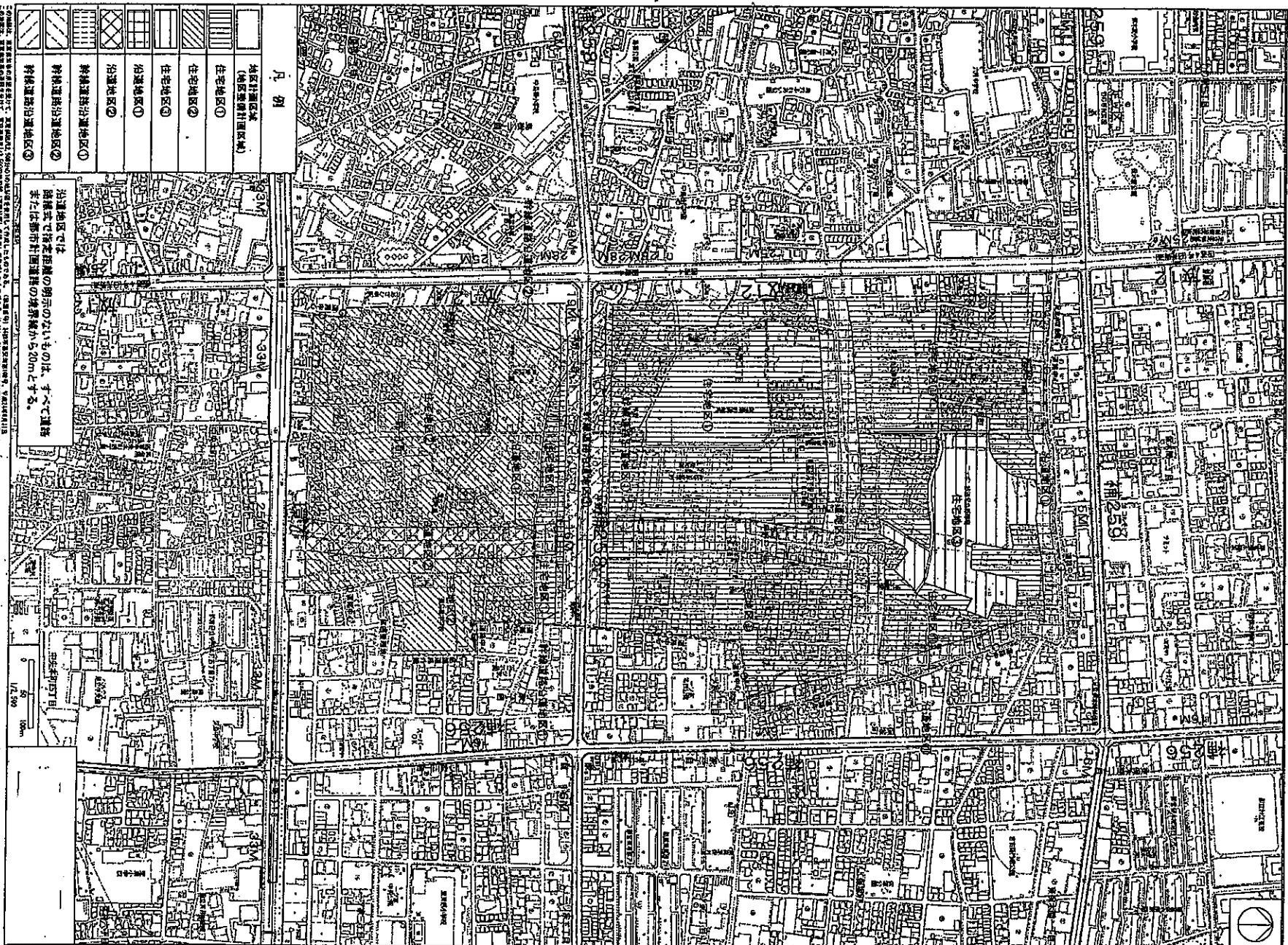
「区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：「建築基準法」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。

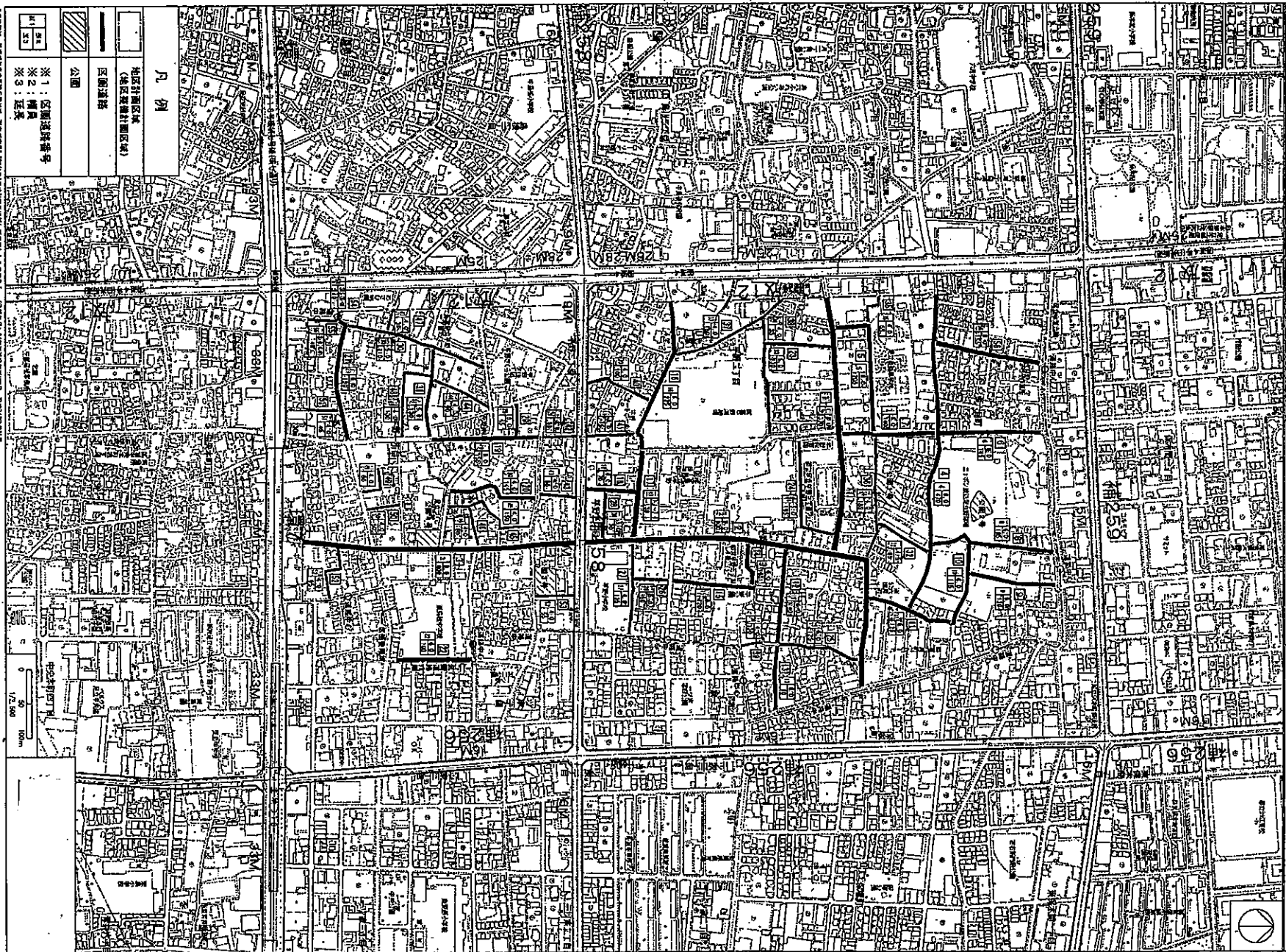
変更概要（ 部分が変更あるいは追加の部分）

名 称		足立東部地域平野・東六月町地区地区計画																
位 置		足立区東六月町、一ツ家一丁目、平野一丁目、平野二丁目及び平野三丁目各地内																
面 積		約 55.8ha																
事 項		旧								新						摘 要		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備方針		地区にふさわしい緑の空間を図るため、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、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。								地区にふさわしい緑の空間を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵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	地区の区分	名称	住宅地区			沿道地区		幹線道路沿道地区		住宅地区			沿道地区		幹線道路沿道地区	
①					②	③	①	②	①	②	①	②	③	①	②	①	②	
面積			約26.1ha	約14.4ha	約3.1ha	約7.0ha	約1.6ha	約0.9ha	約0.1ha	約26.1ha	約14.4ha	約3.1ha	約7.0ha	約1.6ha	約0.9ha	約0.1ha		
建築物の建蔽率の最高限度		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。								





この図は、東京都市計画地区計画（地区整備計画）として、足立区が決定したものである。図中の各区域は、図様式で指定用途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。図中の各区域は、図様式で指定用途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。



第1号議案 建築基準法改正に伴う地区計画変更

1-5 東京都市計画地区計画足立東部地域神明南地区地区計画
の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成30年10月22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東部地域神明南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

足立東部地域神明南地区地区計画

2. 理 由

本地区は、平成16年6月に地区計画を策定し、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、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ことを目標としている。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第43条第1項ただし書きの建築物を建築する場合は、規定を除外している。

平成30年6月27日に建築基準法の一部を改正する法律が公布され、平成30年9月25日付けで建築基準法第43条1項ただし書きの規定廃止に伴う、第2項の追加により、建築基準法第43条について項ずれが生じた。

このようなことから、建築物の建蔽率の最高限度の制限の記載について整合を図るため、地区面積約76.4ヘクタールについて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）

都市計画足立東部地域神明南地区地区計画を次のように変更する。

名 称		足立東部地域神明南地区地区計画
位 置 ※		足立区加平二丁目、加平三丁目、北加平町、佐野二丁目、神明南一丁目、神明南二丁目、辰沼二丁目、六木一丁目、六木二丁目及び谷中四丁目各地内
面 積 ※		約 76.4 ha
地区計画の目標		本地区は、花畑川や葛西用水親水路などにより、水と緑の豊かな環境が形成されている。また、区域内では、土地改良事業が実施されており、道路の骨格は形成されている。 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、緑を保全し、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、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および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火性を高めるとともに、中小規模工場及び店舗並びに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. 準工業地区 居住環境を確保し、工場の立地と住宅地の共存を図る。
	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、緑地を適正に配置し、整備する。 また、道路が交差する部分について、見通しの空間を確保する。
	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※	8.0m	約 110m	拡 幅	区画道路 21 号	5.0m～5.3m	約 135m	新 設	
		区画道路 2 号	6.0m	約 690m	拡 幅	区画道路 23 号	4.0m	約 330m	拡 幅	
		区画道路 3 号	6.0m	約 60m	拡 幅	区画道路 24 号	4.0m	約 170m	拡 幅	
		区画道路 4 号	6.0m	約 745m	拡 幅	区画道路 25 号	4.0m	約 120m	拡 幅	
		区画道路 5 号	6.0m	約 85m	拡 幅	区画道路 26 号	4.0m	約 380m	拡 幅	
		区画道路 6 号	6.0m	約 100m	拡 幅	区画道路 27 号	4.0m	約 90m	拡 幅	
		区画道路 7 号	6.0m	約 110m	拡 幅	区画道路 28 号	4.0m	約 110m	拡 幅	
		区画道路 8 号	6.0m	約 100m	拡 幅	区画道路 29 号	4.0m	約 600m	拡 幅	
		区画道路 10 号	6.0m	約 335m	拡 幅	区画道路 30 号	4.0m	約 120m	拡 幅	
		区画道路 11 号	6.0m	約 105m	拡 幅	区画道路 31 号	4.0m	約 180m	拡 幅	
		区画道路 12 号	6.0m	約 150m	拡 幅	区画道路 32 号	4.0m	約 100m	拡 幅	
		区画道路 13 号	6.0m	約 55m	新 設	区画道路 33 号	4.0m	約 320m	拡 幅	
		区画道路 14 号	6.0m	約 55m	新 設	区画道路 34 号	4.0m	約 120m	拡 幅	
		区画道路 16 号	6.0m	約 120m	拡 幅	区画道路 36 号	5.0m	約 70m	既 設	
		区画道路 17 号	6.0m	約 120m	拡 幅	区画道路 37 号※	8.0m	約 100m	既 設	
		区画道路 18 号	6.0m	約 120m	拡 幅	区画道路 38 号※	8.0m	約 40m	既 設	
		区画道路 19 号	6.0m	約 120m	拡 幅	区画道路 39 号※	8.0m	約 60m	既 設	
		公 園	名 称			面 積		備 考		
	公園 2 号			約 1,340 m ²		新 設				
	その他の公共空地	名 称	面 積			備 考	名 称	面 積		備 考
		小広場 1 号	約 140 m ²			新 設	小広場 3 号	約 1,300 m ²		新 設
		小広場 2 号	約 180 m ²			新 設				
		名 称			面 積		備 考			
		緑地 1 号			約 3,800 m ²		新 設			

地区の 区分	名称	住宅地区		沿道地区		幹線道路沿道地区		準工業地区
		①	②	①	②	①	②	
	面積	約 37.7ha	約 6.3ha	約 3.4ha	約 1.7ha	約 0.2ha	約 0.4ha	約 26.7ha
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	—	30/10	—	
		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	—	20/10	—	
建築物等に関する事項		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		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。						

地区整備計画	建築物等に関する事項		4/10	—	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。 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。 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。			
		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 m²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 4.5 m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。			

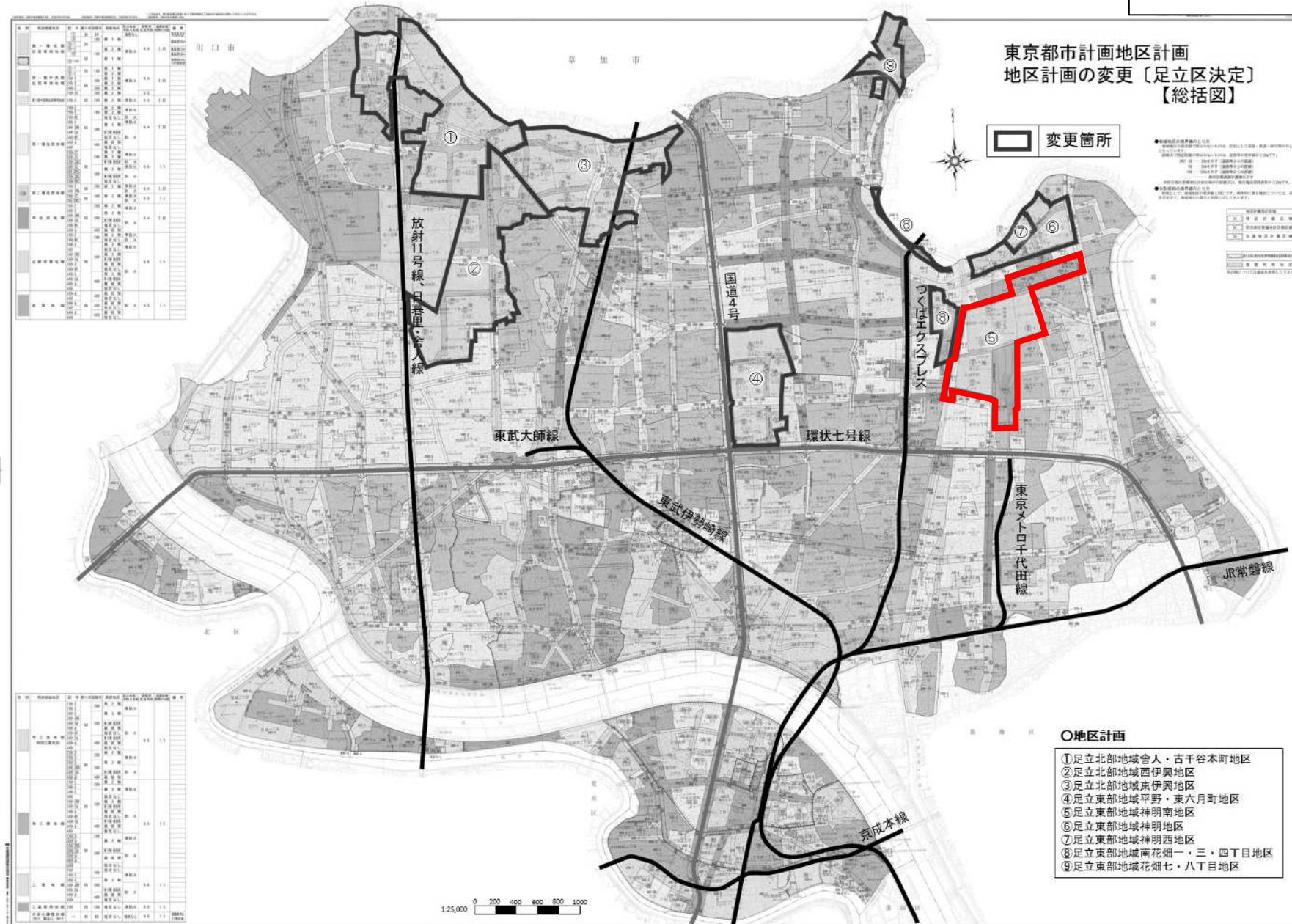
※は知事協議事項

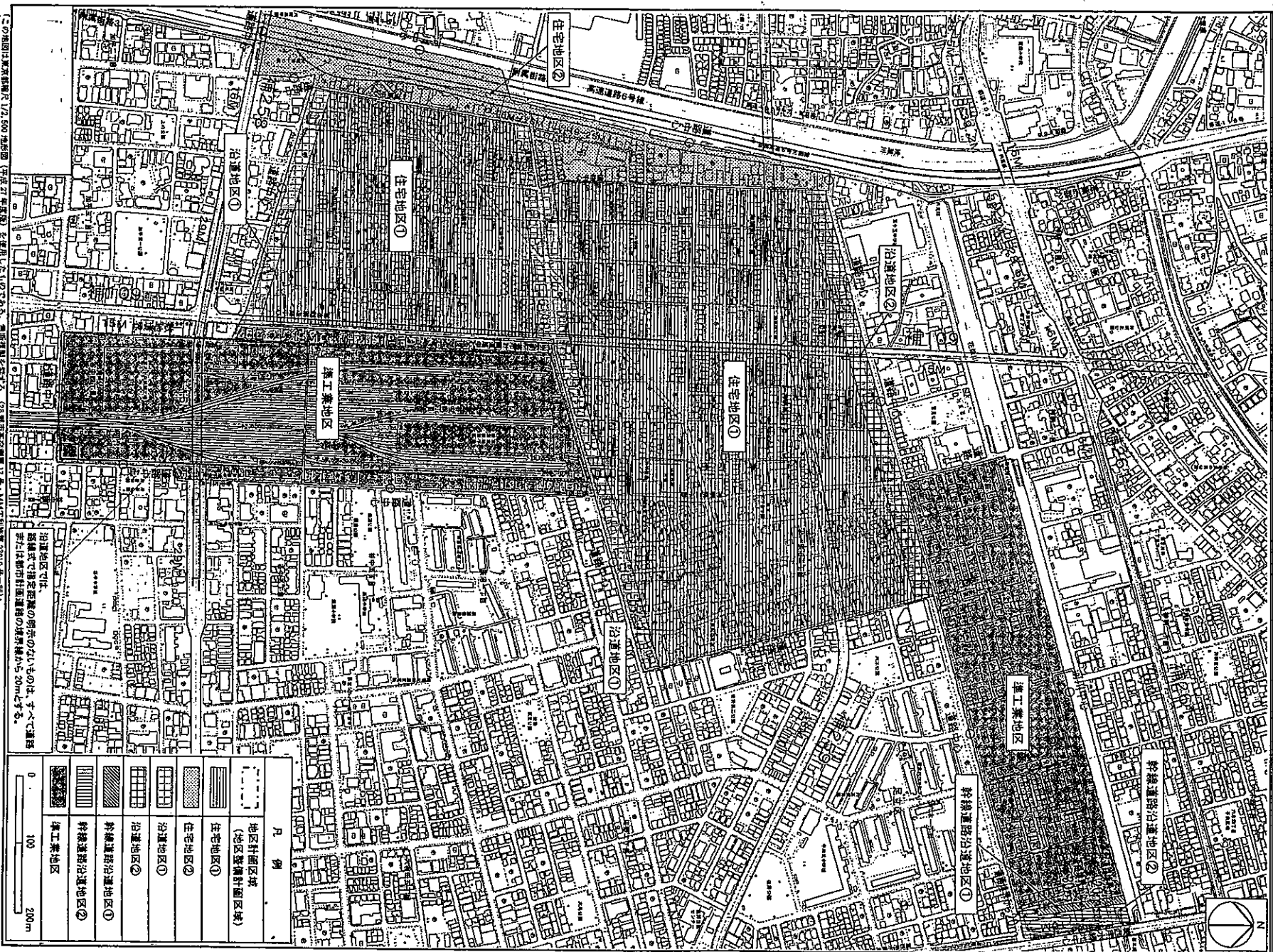
「区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理 由：「建築基準法」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		足立東部地域神明南地区地区計画					
位 置		足立区加平二丁目、加平三丁目、北加平町、佐野二丁目、神明南一丁目、神明南二丁目、辰沼二丁目、六木一丁目、六木二丁目及び谷中四丁目各地内					
面 積		約 76.4 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		地区にふさわしい緑の空間を図るため、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意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。	地区にふさわしい緑の空間を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。		文言の精査	
	建築物等の整備に関する事項		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。		文言の精査 建築基準法の改正に伴う変更
地区整備計画	地区の区分	名称	住宅地区	沿道地区	住宅地区	沿道地区	
			①	①	①	①	
		面積	約 37.7 ha	約 3.4 ha	約 37.7 ha	約 3.4 ha	
	建築物の建蔽率の最高限度						





東京都市計画 地区計画

足立東部地域神明南地区地区計画 計画図2

[足立区決定]

縮小版



この地区計画は昭和47年12月5日制定(昭和47年法律第11号「M法」第20条第1項)に基づき、昭和47年6月19日制定(昭和47年法律第23号、平成28年6月19日)。

第1号議案 建築基準法改正に伴う地区計画変更

1－6 東京都市計画地区計画足立東部地域神明地区地区計画
の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成30年10月22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東部地域神明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

足立東部地域神明地区地区計画

2. 理 由

本地区は、平成16年6月に地区計画を策定し、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、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ことを目標としている。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第43条第1項ただし書きの建築物を建築する場合は、規定を除外している。

平成30年6月27日に建築基準法の一部を改正する法律が公布され、平成30年9月25日付けで建築基準法第43条第1項ただし書きの規定廃止に伴う、第2項の追加により、建築基準法第43条について項ずれが生じた。

このようなことから、建築物の建蔽率の最高限度の制限の記載について整合を図るため、地区面積約28.7ヘクタールについて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）

都市計画足立東部地域神明地区地区計画を次のように変更する。

名 称		足立東部地域神明地区地区計画
位 置 ※		足立区神明一丁目、神明二丁目、神明三丁目及び六木四丁目各地内
面 積 ※		約 28.7 ha
地区計画の目標		本地区は、圀川、神明六木遊歩道、屋敷林や葛西用水親水水路などにより、水と緑が豊かな環境が形成されている。一方、一部の区域では耕地整理事業が実施されているが、都市基盤が未整備な部分も少なくない。 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、緑を保全し、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、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3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。 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火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。
	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。また、道路が交差する部分について、見通しの空間を確保する。
	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 1 号※	8.0m	約 190m	拡 幅	区画道路 18 号	4.5m	約 55m	新 設
	区画道路 2 号※	8.0m	約 110m	拡 幅	区画道路 19 号	4.0m	約 70m	拡 幅
	区画道路 3 号※	8.0m	約 120m	拡 幅	区画道路 20 号	4.0m	約 50m	拡 幅
	区画道路 4 号	6.0m	約 80m	拡 幅	区画道路 21 号	4.0m	約 115m	拡 幅
	区画道路 5 号	6.0m	約 50m	拡 幅	区画道路 22 号	4.0m	約 45m	一部拡幅
	区画道路 6 号	6.0m	約 145m	拡 幅	区画道路 23 号	4.0m	約 30m	拡 幅
	区画道路 7 号	6.0m	約 100m	拡 幅	区画道路 25 号	4.0m	約 45m	拡 幅
	区画道路 8 号	6.0m	約 105m	拡 幅	区画道路 26 号	3.0m (6.0m)	約 85m	拡 幅
	区画道路 9 号	6.0m	約 130m	拡 幅	区画道路 27 号	3.0m (6.0m)	約 50m	拡 幅
	区画道路 10 号	6.0m	約 385m	拡 幅	区画道路 28 号	2.5m (5.0m)	約 80m	拡 幅
	区画道路 11 号	5.0m	約 200m	拡 幅	区画道路 29 号	2.5m (4.5~5.0m)	約 160m	拡 幅
	区画道路 13 号	5.0m	約 115m	新 設	区画道路 30 号	2.0m (4.0m)	約 170m	拡 幅
	区画道路 14 号	4.5m	約 50m	新 設	区画道路 31 号	4.9m	約 35m	既 設
	区画道路 15 号	4.5m	約 190m	拡 幅	()の数値は全幅員を表す			
	区画道路 16 号	4.5m	約 100m	拡 幅				
その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
	歩行者専用通路 1 号	6.0m	約 70m	新 設	歩行者専用通路 2 号	6.0m	約 125m	新 設

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		
	①	②	①	②	③	①	②	③	
	面 積	約 5.0ha	約 14.5ha	約 0.9ha	約 3.7ha	約 2.9ha	約 0.1ha	約 0.4ha	約 1.2ha
※ 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 6 8 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				—	30/10		—
		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。							
		6/10	8/10	6/10	8/10	—	6/10	8/10	—

地区整備計画

建築物等に関する事項	建築物の建蔽率の 最高限度	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。		—
		3/10	4/10	3/10	4/10	—	3/10	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㎡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㎡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。							
	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、その部分を越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。							

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	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であるとする。 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。

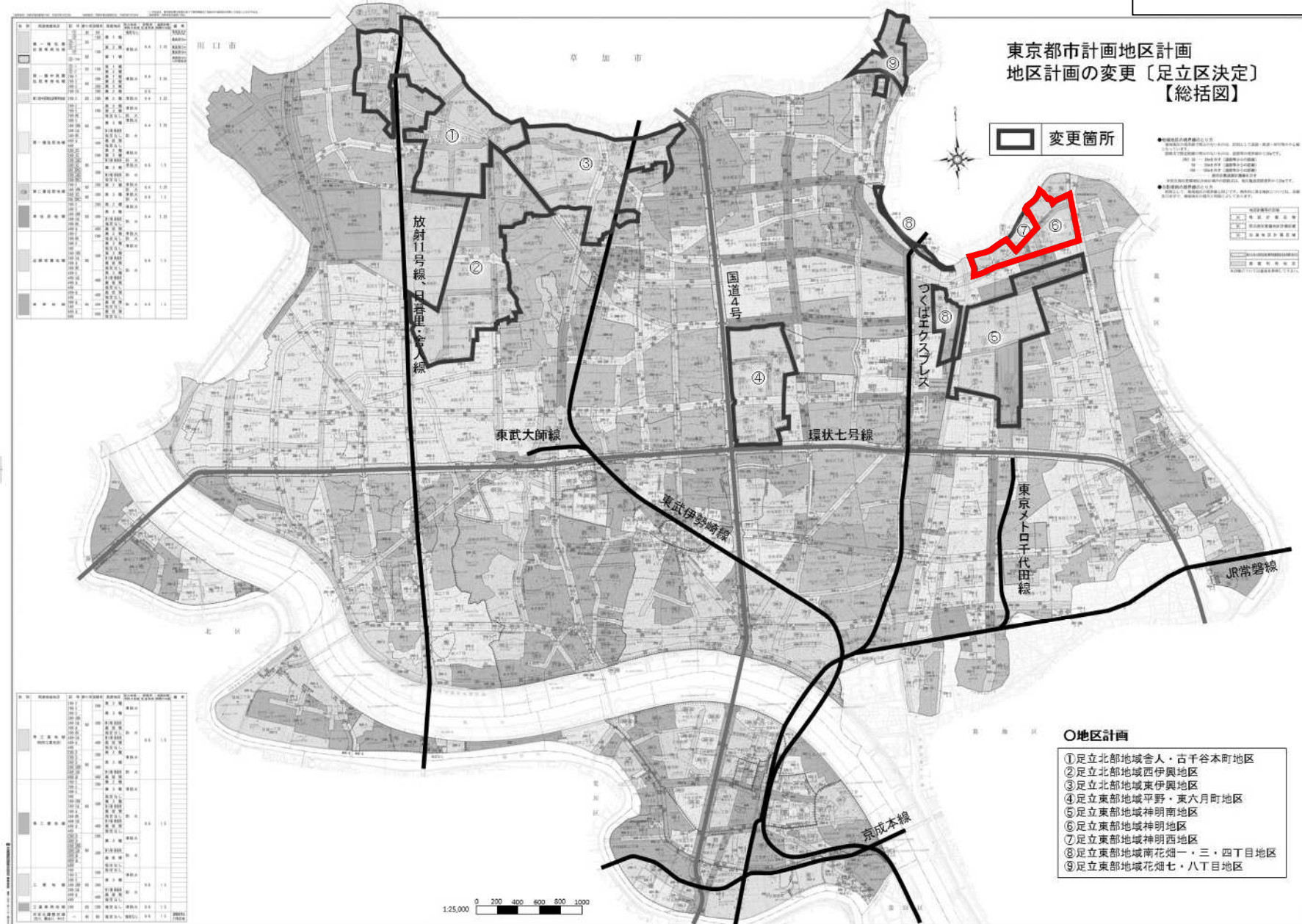
※は知事協議事項

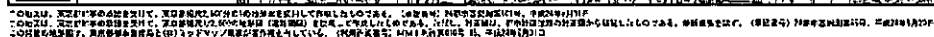
「区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：「建築基準法」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		足立東部地域神明地区地区計画																
位 置		足立区神明一丁目、神明二丁目、神明三丁目及び六木四丁目各地内																
面 積		約 28.7 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		地区にふさわしい緑の空間を図るため、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意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。								地区にふさわしい緑の空間を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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意匠の制限、垣又は柵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	地区の区分	名称	住宅地区		沿道地区		幹線道路沿道地区		住宅地区		沿道地区		幹線道路沿道地区			
①					②	①	②	①	②	①	②	①	②	①	②			
面積			約5.0 ha	約14.5 ha	約0.9 ha	約3.7 ha	約0.1 ha	約0.4 ha	約5.0 ha	約14.5 ha	約0.9 ha	約3.7 ha	約0.1 ha	約0.4 ha				
建築物の建蔽率の最高限度		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。						文言の精査 建築基準法の改正に伴う変更 条例名称変更に伴う変更		

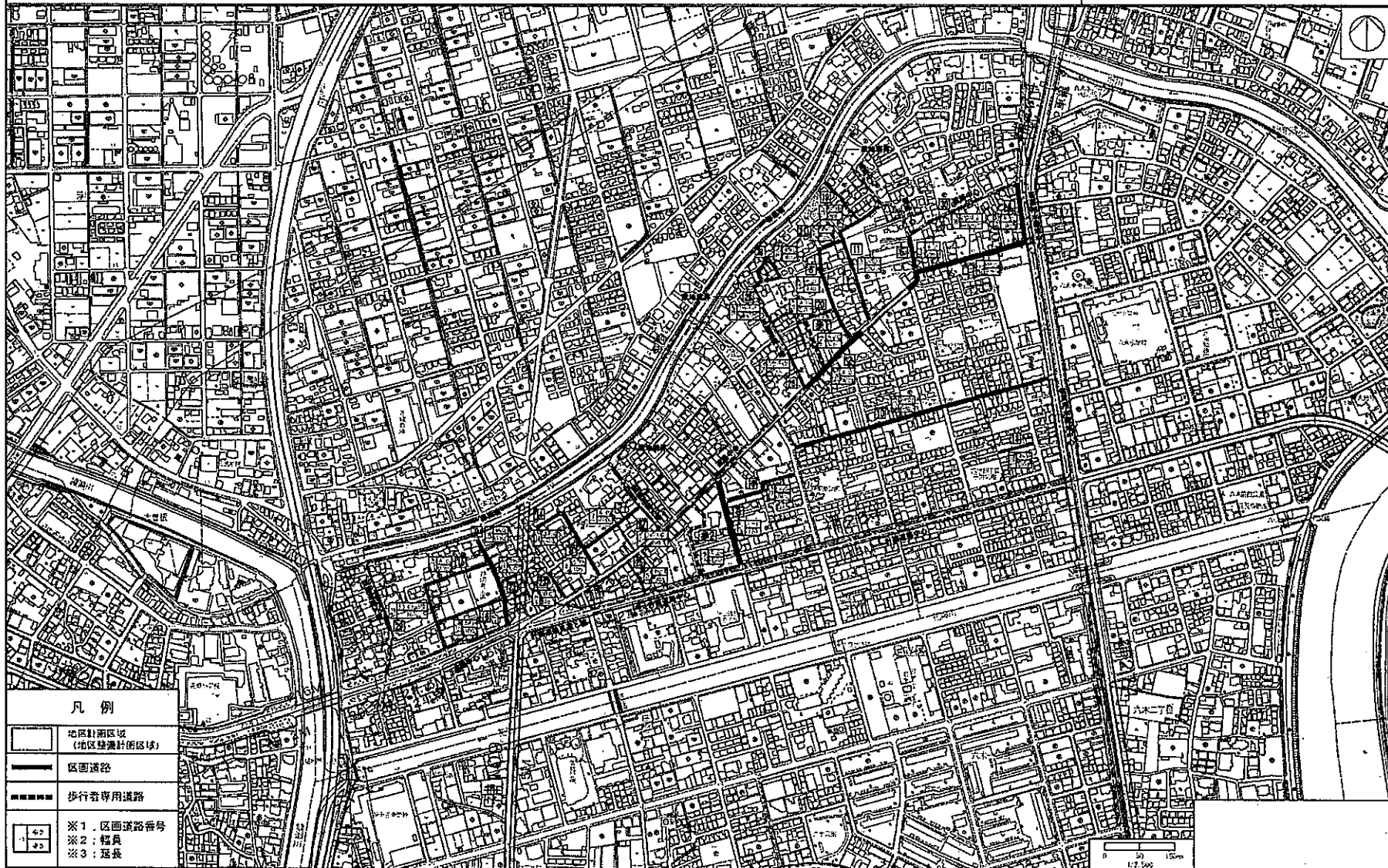




東京都市計画地区計画
足立東部地域神明地区地区計画 計画図 2

〔星立区決定〕

縮小版



この研究は、調査対象の調査方法として、半構造化インタビューの形式を採用して行なったものであり、半構造化とは「既知なテーマの調査と、未知なテーマの調査」の両方を、調査対象の回答に応じて、柔軟に行なうことができる方法であり、小規模、非確率的、質的調査法、調査対象の回答内容が研究目的に貢献したものであり、調査対象が調査内容について、調査対象が自由に意見を述べることができ、研究者が調査内容を自由に解釈することができる。

第 1 号議案 建築基準法改正に伴う地区計画変更

1－7 東京都市計画地区計画足立東部地域神明西地区地区計画
の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成 3 0 年 1 0 月 2 2 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に変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画足立東部地域神明西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

足立東部地域神明西地区地区計画

2. 理 由

本地区は、平成16年6月に地区計画を策定し、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、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ことを目標としている。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第43条第1項ただし書きの建築物を建築する場合は、規定を除外している。

平成30年6月27日に建築基準法の一部を改正する法律が公布され、平成30年9月25日付けで建築基準法第43条第1項ただし書きの規定廃止に伴う、第2項の追加により、建築基準法第43条について項ずれが生じた。

このようなことから、建築物の建蔽率の最高限度の制限の記載について整合を図るため、地区面積約5.1ヘクタールについて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）

都市計画足立東部地域神明西地区地区計画を次のように変更する。

名 称		足立東部地域神明西地区地区計画							
位 置 ※		足立区神明三丁目地内							
面 積 ※		約 5.1 ha							
地区計画の目標		本地区は、圀川、神明六木遊歩道、屋敷林などにより、水と緑が豊かな環境が形成されている。 土地区画整理事業を施行すべき区域において、低・未利用地が残存していることから、計画的に水と緑豊かな快適で便利なまちの形成を目指し、水と緑を保全し、統一感のある街並みや歩いて楽しい散策路の形成や、多様な世代が住み続けられる良好な居住環境、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、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2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。 2. 沿道地区 沿道地区は、後背地の低中層住宅地と調和しつつも、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。							
	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。							
	建築物等の整備の方針	地区にふさわしい潤いのある水と緑の空間を確保するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。							
		名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考

地区施設の配置及び規模

道 路

区画道路 1 号	6.0m	約 85m	拡 幅	区画道路 8 号	4.0m	約 120m	拡 幅
区画道路 2 号	6.0m	約 85m	拡 幅	区画道路 9 号	4.0m	約 50m	拡 幅
区画道路 3 号	6.0m	約 120m	拡 幅	区画道路 10 号	4.0m	約 55m	拡 幅
区画道路 4 号	4.0m	約 85m	一部拡幅	区画道路 11 号	4.0m	約 45m	拡 幅
区画道路 5 号	4.0m	約 85m	拡 幅	区画道路 12 号	3.0m (6.0m)	約 85m	拡 幅
区画道路 6 号	4.0m	約 135m	新設・拡幅	区画道路 13 号	3.0m (5.7～6.0m)	約 55m	拡 幅
区画道路 7 号	4.0m	約 80m	拡 幅	区画道路 14 号	2.5m (5.0m)	約 80m	拡 幅
()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	住宅地区		沿道地区	
	面 積	①	②	①	②
		約 3.2ha	約 1.2ha	約 0.1ha	約 0.6ha
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 6 8 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		—	
	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。			
		6/10	8/10	6/10	—
建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率の最高限度は、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 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。				

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路 1 号	6.0m	約 85m	拡 幅	区画道路 8 号	4.0m	約 120m	拡 幅
			区画道路 2 号	6.0m	約 85m	拡 幅	区画道路 9 号	4.0m	約 50m	拡 幅
			区画道路 3 号	6.0m	約 120m	拡 幅	区画道路 10 号	4.0m	約 55m	拡 幅
			区画道路 4 号	4.0m	約 85m	一部拡幅	区画道路 11 号	4.0m	約 45m	拡 幅
			区画道路 5 号	4.0m	約 85m	拡 幅	区画道路 12 号	3.0m (6.0m)	約 85m	拡 幅
			区画道路 6 号	4.0m	約 135m	新設・拡幅	区画道路 13 号	3.0m (5.7～6.0m)	約 55m	拡 幅
			区画道路 7 号	4.0m	約 80m	拡 幅	区画道路 14 号	2.5m (5.0m)	約 80m	拡 幅
			() の数値は全幅員を表す							
	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			
				①	②		①	②		
		建築物の容積率の最高限度	面 積	約 3.2ha	約 1.2ha		約 0.1ha	約 0.6ha		
			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 6 8 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	—	
		※	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。				6/10	8/10	6/10
		建築物の建蔽率の最高限度		6/10	8/10	6/10	—			
				建築物の建蔽率の最高限度は、下記の数値(建築基準法第 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。						
		建築物の建蔽率の最高限度		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 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。						

地区整備計画	建築物等に関する事項		3/10	4/10	3/10	—
		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㎡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㎡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。			
		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の部分を確保し、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であるとする。 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。			

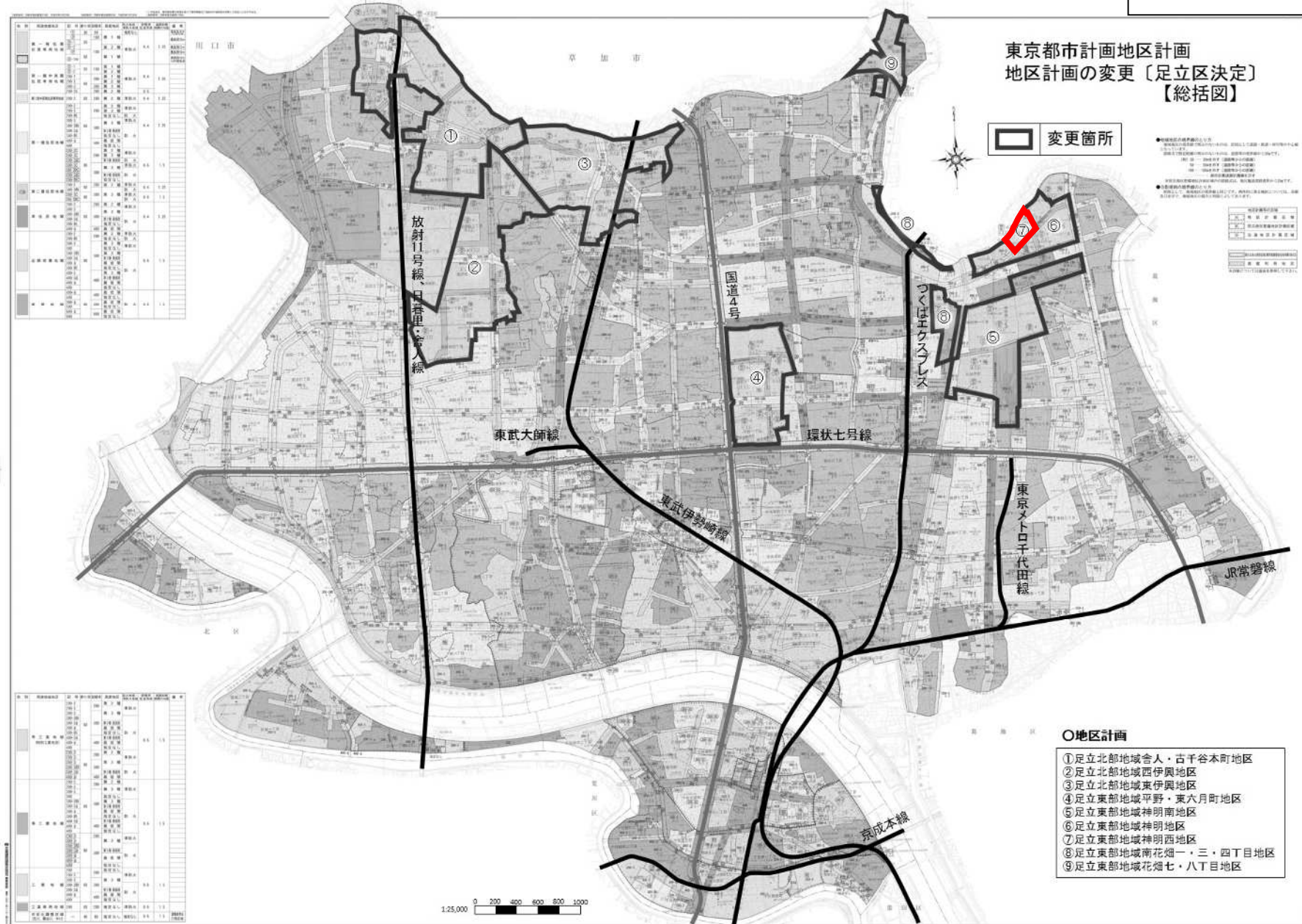
※は知事協議事項

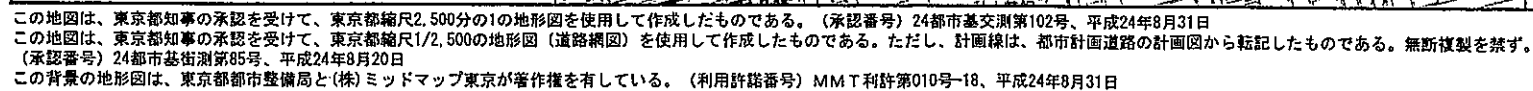
「区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理 由：「建築基準法」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		足立東部地域神明西地区地区計画								
位 置		足立区神明三丁目地内								
面 積		約 5.1 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		地区にふさわしい潤いのある水と緑の空間を確保するため、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意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。				地区にふさわしい潤いのある水と緑の空間を確保するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。		文言の精査	
	地区整備計画	地区の区分	名称	住宅地区		沿道地区		住宅地区		文言の精査 建築基準法の 改正に伴う変 更 条例名称変更 に伴う変更
				①	②	①	①	②	①	
			面積	約 3.2 h a	約 1.2 h a	約 0.1 h a	約 3.2 h a	約 1.2 h a	約 0.1 h a	
		建築物の建蔽率の 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。		

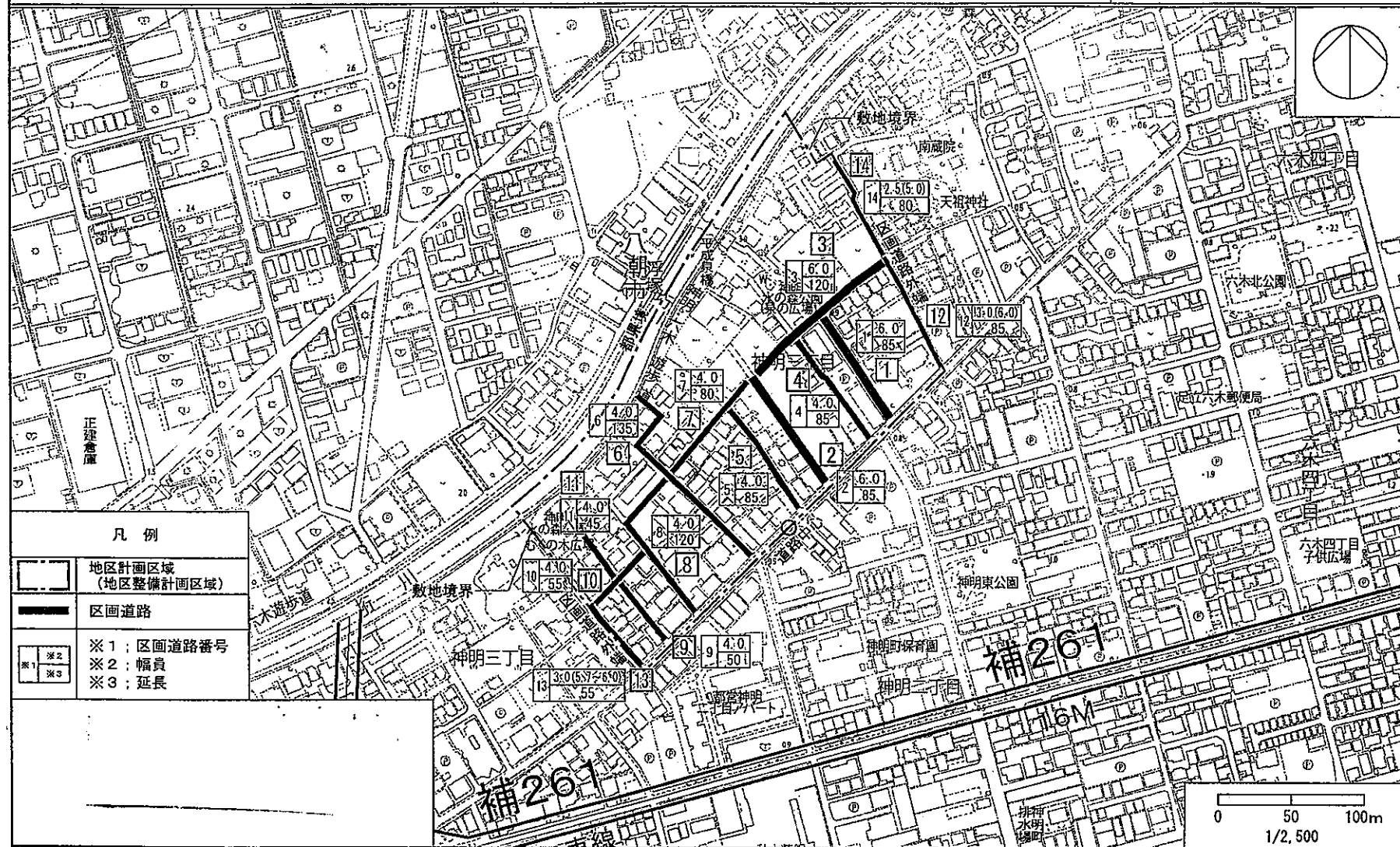




東京都市計画地区計画
足立東部地域神明西地区地区計画 計画図2

[足立区決定]

縮小版



第 1 号議案 建築基準法改正に伴う地区計画変更

1－8 東京都市計画地区計画足立東部地域南花畑一・三・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 30 年 10 月 22 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東部地域南花畑一・三・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 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

足立東部地域南花畑一・三・四丁目地区地区計画

2. 理 由

本地区は、平成16年6月に地区計画を策定し、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、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ことを目標としている。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第43条第1項ただし書きの建築物を建築する場合は、規定を除外している。

平成30年6月27日に建築基準法の一部を改正する法律が公布され、平成30年9月25日付けで建築基準法第43条第1項ただし書きの規定廃止に伴う、第2項の追加により、建築基準法第43条について項ずれが生じた。

このようなことから、建築物の建蔽率の最高限度の制限の記載について整合を図るため、地区面積約18.1ヘクタールについて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）

都市計画足立東部地域南花畑一・三・四丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		足立東部地域南花畑一・三・四丁目地区地区計画								
位 置 ※		足立区南花畑一丁目、南花畑三丁目、南花畑四丁目、六町四丁目、花畑二丁目及び北加平町各地内								
面 積 ※		約 18.1ha								
地区計画の目標		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、緑を保全し、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、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。 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. 準工業地区 居住環境を確保し、家内工業並びに中小規模工場の立地と住宅地の共存を図る。								
	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、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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1号	6.0m	約130m	拡 幅	区画道路7号	4.0m	約40m	拡 幅
			区画道路2号	6.0m	約125m	拡 幅	区画道路8号	4.0m	約80m	拡 幅
			区画道路3号	4.0m	約65m	拡 幅	区画道路9号	4.0m	約105m	拡 幅
			区画道路4号	4.0m	約190m	拡 幅	区画道路10号	4.0m	約80m	拡 幅

	4/10	—
建築物の敷地面積の最低限度	良好な低中層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。 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。 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。	
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 m²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。	

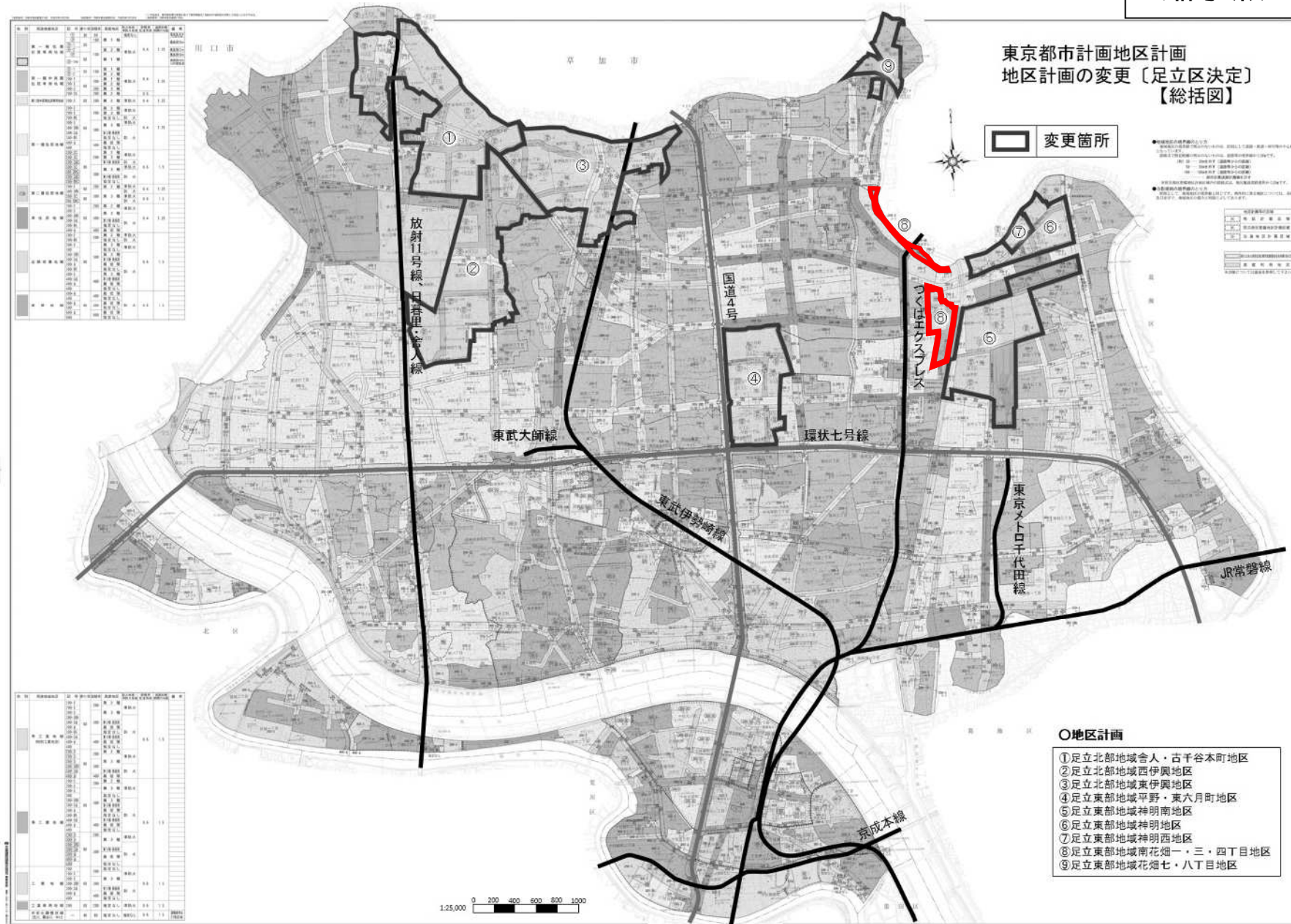
※は知事協議事項

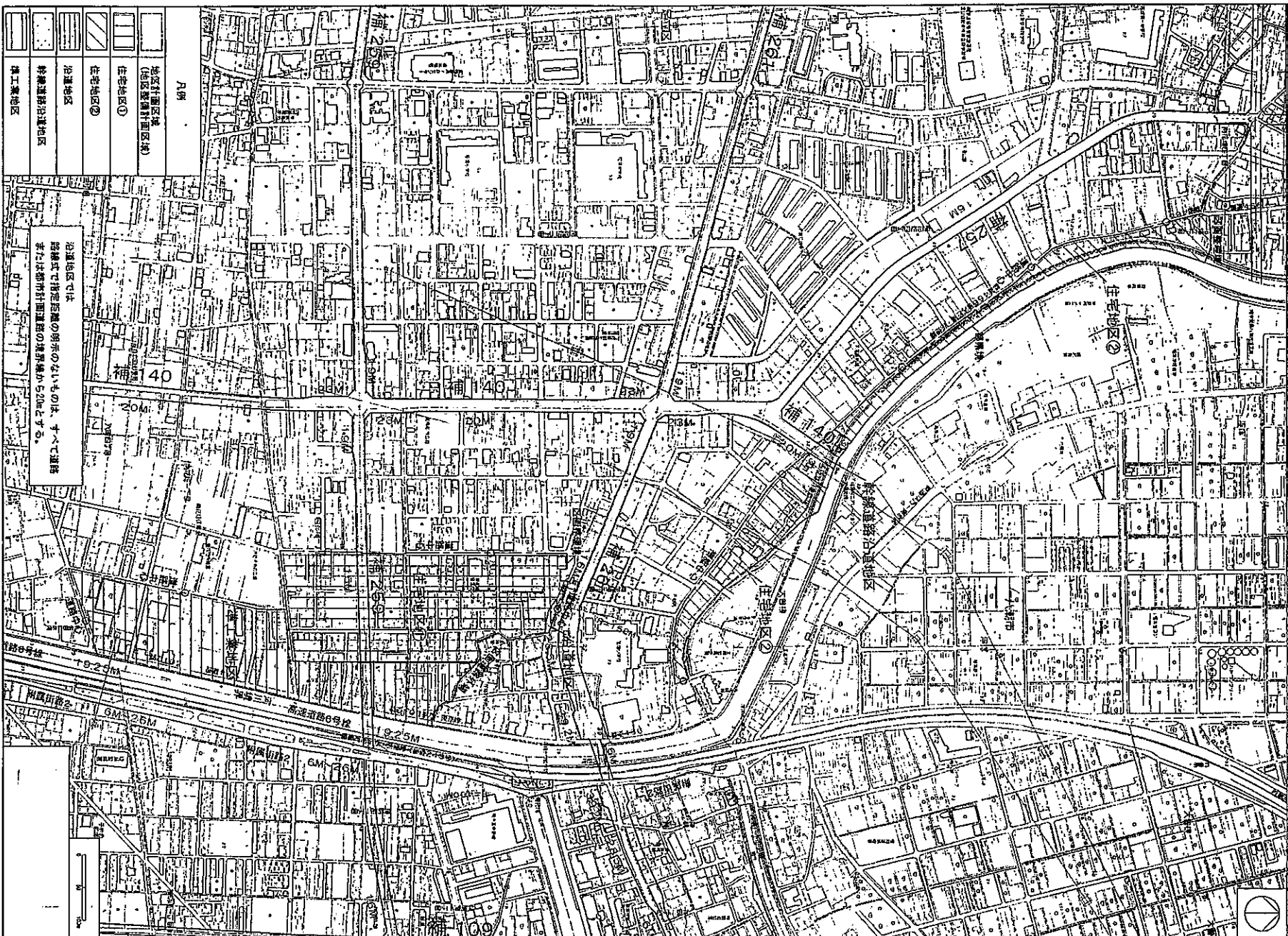
「区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理 由：「建築基準法」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		足立東部地域南花畑一・三・四丁目地区地区計画				
位 置		足立区南花畑一丁目、南花畑三丁目、南花畑四丁目、六町四丁目、花畑二丁目及び北加平町各地内				
面 積		約 18.1ha				
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		地区にふさわしい緑の空間を確保するため、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意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。		地区にふさわしい緑の空間を確保するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。	文言の精査
	地区の区分	名称	住宅地区		住宅地区	
			①		①	
		面積	約 6.2 h a		約 6.2 h a	
地区整備計画	建築物の建蔽率の最高限度		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。	文言の精査 建築基準法の改正に伴う変更 条例名称変更に伴う変更
	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さくの構造は、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。		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。	文言の精査





第1号議案 建築基準法改正に伴う地区計画変更

1－9 東京都市計画地区計画足立東部地域花畑七・八丁目地区地区計画
の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成30年10月22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東部地域花畑七・八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

足立東部地域花畑七・八丁目地区地区計画

2. 理 由

本地区は、平成16年6月に地区計画を策定し、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、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ことを目標としている。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第43条第1項ただし書きの建築物を建築する場合は、規定を除外している。

平成30年6月27日に建築基準法の一部を改正する法律が公布され、平成30年9月25日付けで建築基準法第43条第1項ただし書きの規定廃止に伴う、第2項の追加により、建築基準法第43条について項ずれが生じた。

このようなことから、建築物の建蔽率の最高限度の制限の記載について整合を図るため、地区面積約17.0ヘクタールについて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）

都市計画足立東部地域花畑七・八丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		足立東部地域花畑七・八丁目地区地区計画								
位 置 ※		足立区花畑七丁目及び花畑八丁目各地内								
面 積 ※		約 17.0ha								
地区計画の目標		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、緑を保全し、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、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2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。 2. 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。								
	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、環境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、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、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1号	6.0m	約500m	拡 幅	区画道路5号	4.5m	約200m	新設・拡幅
			区画道路2号	6.0m	約175m	拡 幅	区画道路6号	4.0m	約55m	新設・拡幅
			区画道路3号	6.0m	約165m	拡 幅	区画道路7号	4.0m	約110m	新設・拡幅
			区画道路4号	5.45m	約40m	拡 幅	区画道路8号	4.0m	約50m	拡 幅

その他の公共空地		名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
		環境緑地 1 号	2.0m	約810m	新 設	環境緑地 4 号	1.45m	約120m	新 設
		環境緑地 2 号	2.0m	約650m	新 設	歩行者専用通路 1 号	1.8m	約85m	新 設
		環境緑地 3 号	2.0m	約420m	新 設				
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住宅地区				幹線道路沿道地区		
		①			②				
		面 積	約 3.7ha		約 13.1ha		約 0.2ha		
	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 6 8 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				—		
			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。						
			6/10				—		
	建築物の建蔽率の最高限度		建築物の建蔽率の最高限度は、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 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。						
			3/10				—		

建築物の敷地面積の最低限度	良好な低中層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。 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。 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。
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 m²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。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	地区施設で位置付けている環境緑地部分の整備のため、その部分に門、塀を設置してはならない。
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。

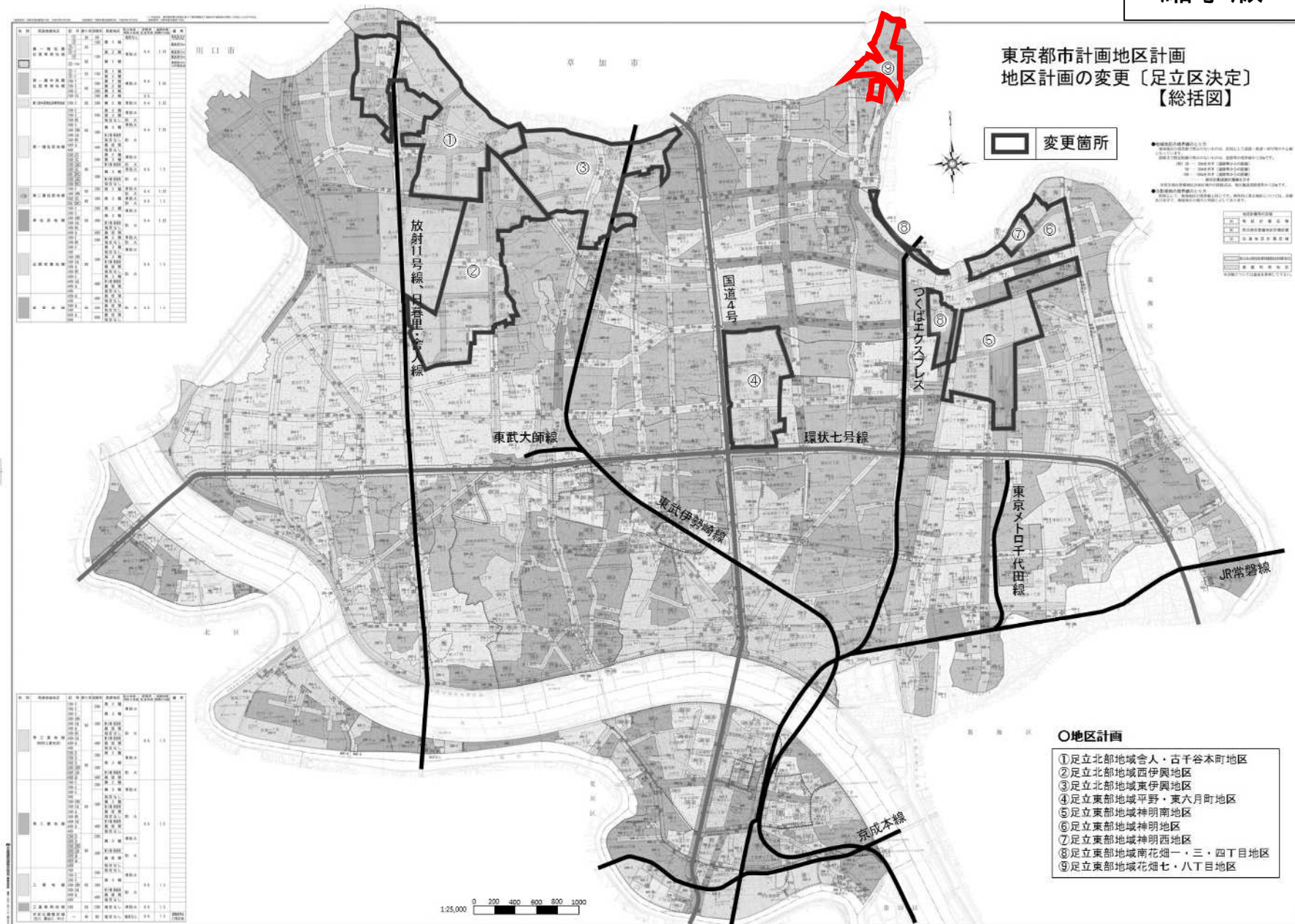
※は知事協議事項

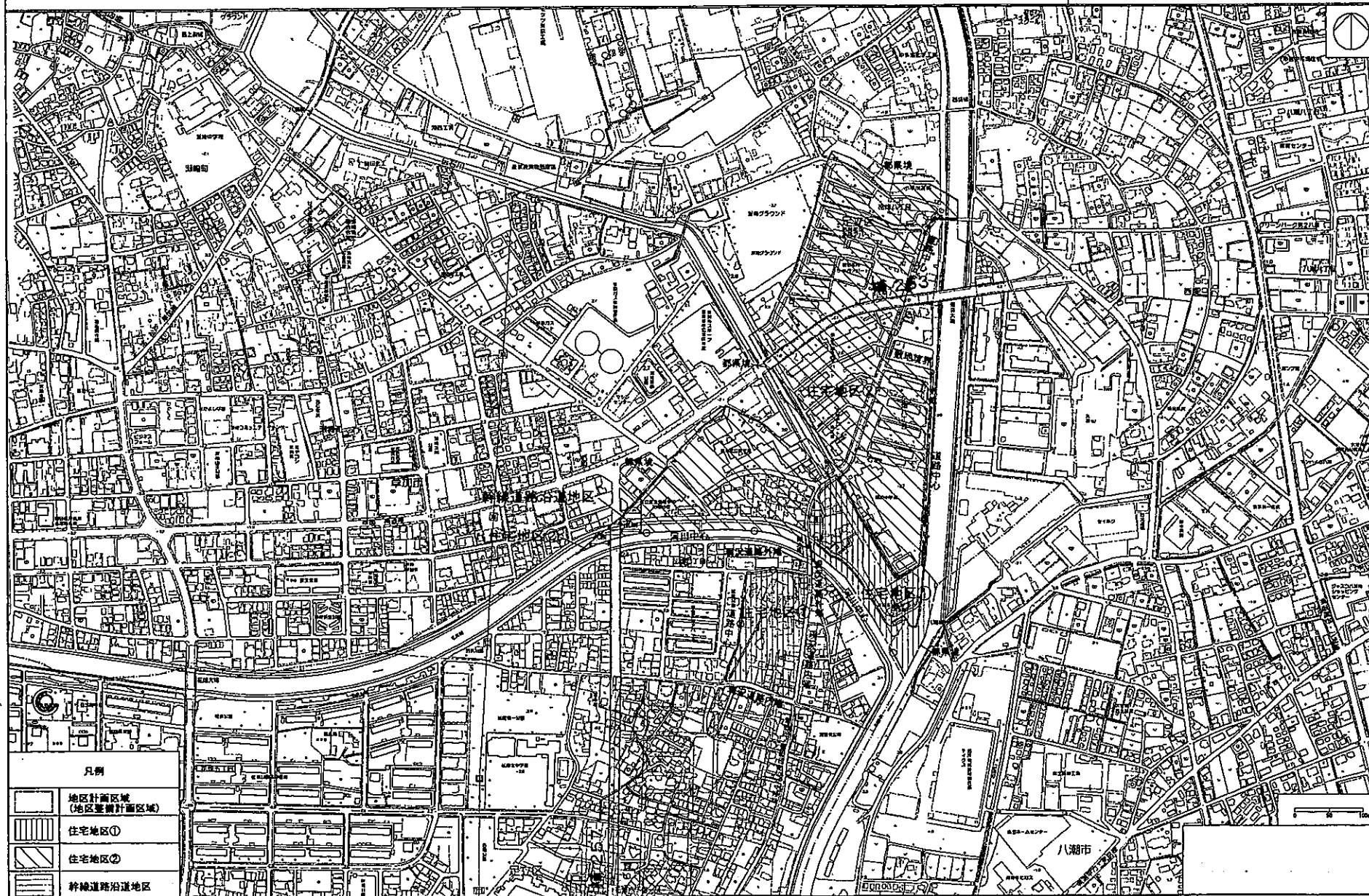
「区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理 由：「建築基準法」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		足立東部地域花畑七・八丁目地区地区計画			
位 置		足立区花畑七丁目及び花畑八丁目各地内			
面 積		約 17.0ha			
事 項		旧		新	
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		地区にふさわしい緑の空間を確保するため、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、建築物の敷地面積の最低限度、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、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。	地区にふさわしい緑の空間を確保するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、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、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。	文言の精査
	建築物等に関する事項				
地区整備計画	地区の区分	名称	住宅地区	住宅地区	
			①	①	
		面積	約 3.7 h a	約 3.7 h a	
	建築物の建蔽率の最高限度		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。	文言の精査 建築基準法の改正に伴う変更 条例名称変更に伴う変更
		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さくの構造は、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。	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。	文言の精査





東京都市計画地区計画

足立東部地域花畑七・八丁目地区地区計画 計画図2

[足立区決定]

縮小版

