

第64回足立区都市計画審議会（平成31年2月）

議案書（計画図書）

- | | |
|-------|---|
| 第1号議案 | 興野周辺地区関連 |
| 1-1 | 東京都市計画一団地の住宅施設興野町住宅一団地の住宅施設の変更（足立区決定）について・P 1～ |
| 1-2 | 東京都市計画地区計画興野周辺地区地区計画の決定（足立区決定）について・・・P 6～ |
| 第2号議案 | 伊興町前沼地区関連 |
| 2-1 | 東京都市計画地区計画伊興町前沼地区地区計画の変更（足立区決定）について・・・P 19～ |
| 2-2 | 東京都市計画高度地区の変更（足立区決定）について・・・・・・・・・・P 28～ |
| 2-3 | 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・・・・・・・・P 34～ |
| 第3号議案 | 建築基準法改正に伴う地区計画変更 |
| 3-1 | 東京都市計画地区計画神明三丁目地区地区計画の変更（足立区決定）について・・・P 41～ |
| 3-2 | 東京都市計画地区計画高野地区地区計画の変更（足立区決定）について・・・・・・・・P 49～ |
| 3-3 | 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 61～ |
| 3-4 | 東京都市計画地区計画佐野六木地区地区計画の変更（足立区決定）について・・・・・・・・P 75～ |
| 3-5 | 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 87～ |
| 第4号議案 | 産業廃棄物処理施設の位置の許可（東京都決定）について〔東京都からの意見照会〕・・・P 99～ |

第1号議案 興野周辺地区関連

1-1 東京都市計画一団地の住宅施設興野町住宅一団地の住宅施設の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成31年2月21日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本一団地の住宅施設の内容を、別添計画図書のとおりに変更する。

（提案理由）

東京都市計画一団地の住宅施設興野町住宅一団地の住宅施設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

東京都市計画一団地の住宅施設

興野町住宅一団地の住宅施設

2. 理 由

本施設は足立区の中部に位置し、日暮里・舎人線江北駅の東側、東武鉄道伊勢崎線西新井駅の南西側にある、昭和33年に良好な住環境を有する住宅供給を目的に都市計画決定された、一団地の住宅施設である。

また、足立区都市計画マスタープランにおいて、公共住宅の建替えにあたっては、周辺と調和した土地利用や都市基盤整備の促進、景観形成を誘導するとともに、新たに創出される用地などを活用し、地域に貢献する機能を誘導している。

当該住宅団地は、建設から60年近くが経過しているため建物の老朽化が進んでおり、良好な住環境の維持、保全が課題となっている。

こうしたことを踏まえ、興野町住宅の建替えを契機に公共施設の整備などを適切に誘導し、良質な住宅供給を行うとともに、幅広い世代が安心して共に暮らすことのできる緑豊かで良好な住環境の形成を図るため、地区計画を導入し、約4.036ヘクタールの区域について、都市計画一団地の住宅施設を廃止するものである。

東京都市計画一団地の住宅施設の変更（足立区決定）

都市計画興野町住宅一団地の住宅施設を廃止する。

理由：老朽化した公社住宅の建替えを契機に、緑豊かで良好な住環境の形成を図るため定める地区計画の決定にあわせて、一団地の住宅施設を廃止する。

参考 ・ 旧計画書

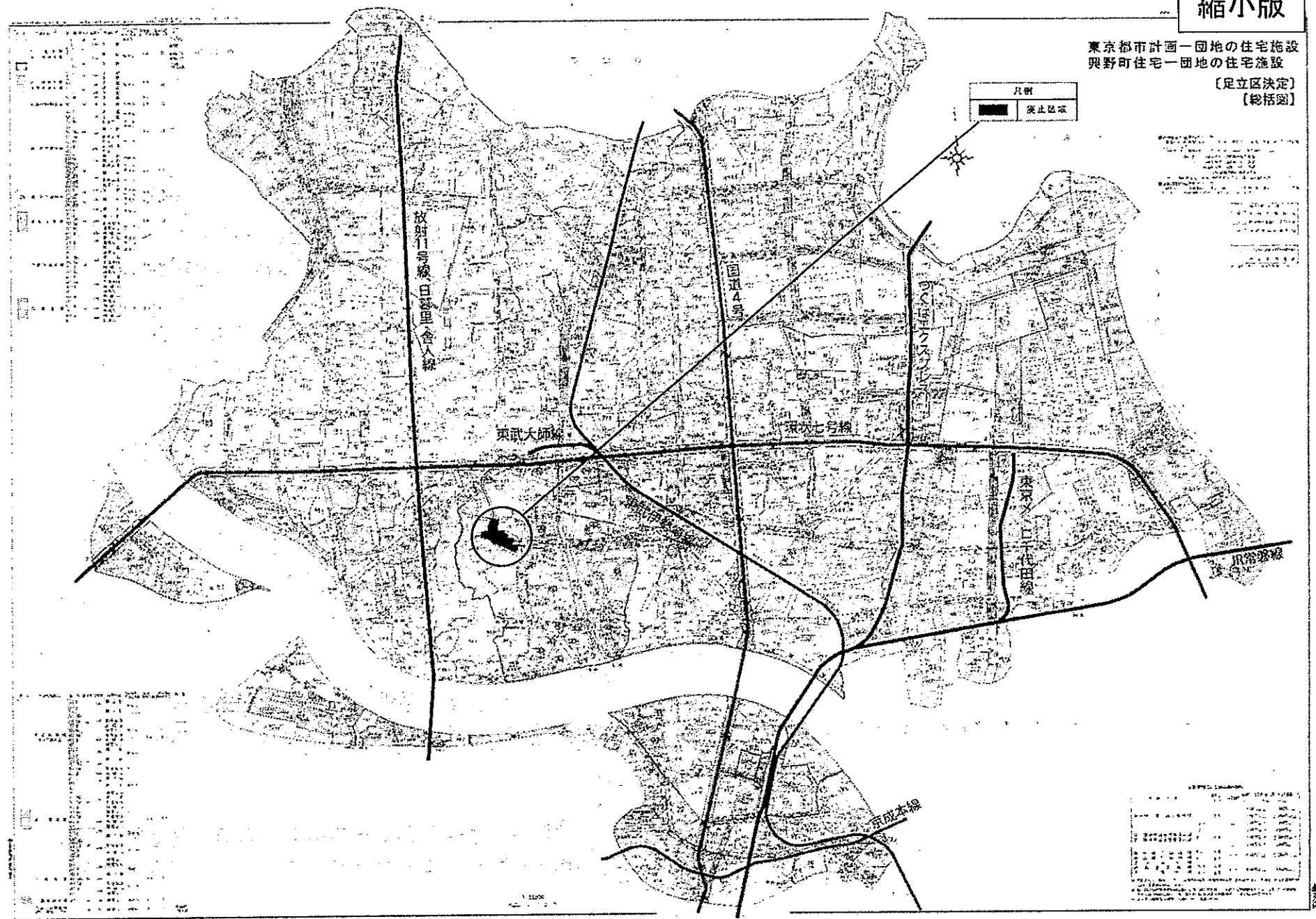
名称	位置	地籍	団地面積に対する 建築密度		住宅 階建	壁面の 位置等	住宅予定 戸数	共同施設	備考
			建築面積 割合	延べ面積 割合					
興野町 住宅	東京都 足立区 興野町 地内	約 4.036ha (13,343.63 坪)	2 割以下	7 割以下	4 階建	別紙図面 表示の 通り	約 760 戸	児童公園 5 共同し尿浄化槽 3	鉄筋コ ンクリ ート造

「別紙図面表示のとおり」

※位置については、現在は「東京都足立区西新井本町四丁目地内」

縮小版

東京都市計画一団地の住宅施設
 興野町住宅一団地の住宅施設
 【足立区決定】
 【総括図】



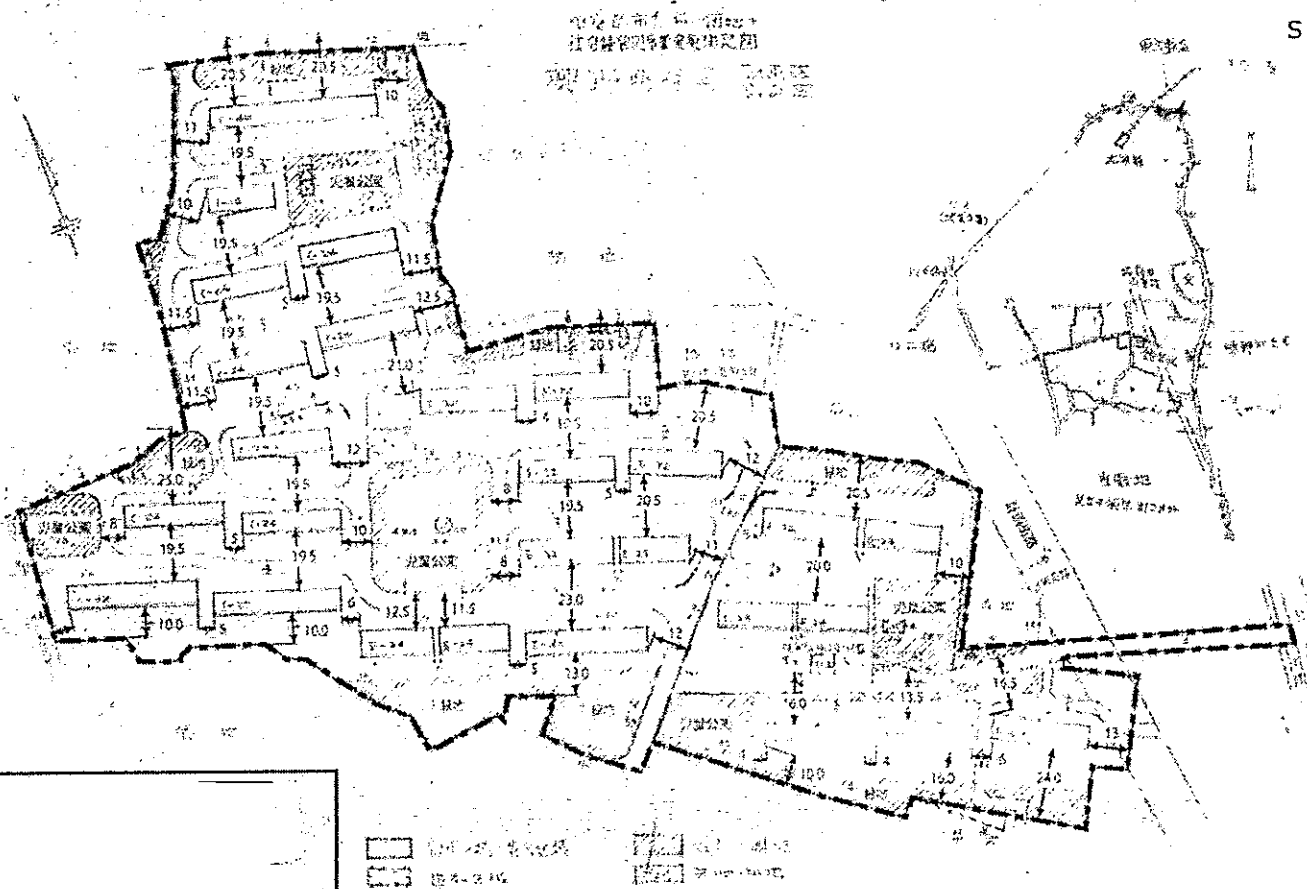
計画図

〔足立区決定〕

凡 例

廢止區域

0 50 100m


$$S = 1/2500$$

第 1 号議案 興野周辺地区関連

1－2 東京都市計画地区計画興野周辺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 3 1 年 2 月 2 1 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興野周辺地区地区計画の内容を決定するにあたり、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）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
興野周辺地区地区計画

2. 理 由

本地区は、足立区の中央部に位置し、日暮里・舎人線江北駅の東側、東武鉄道伊勢崎線西新井駅の南西側にある、約49.1ヘクタールの区域である。

地区内には都営住宅や公社住宅などの住宅団地が立地すると共に、生産緑地などの農地や緑が多く、戸建て住宅を中心とした低層の住宅地が形成されている。また、都市計画道路補助138号線、補助253号線が計画されているが未整備であり、消防活動困難区域が広く存在している地域である。

足立区都市計画マスタープランでは、都市基盤の整備による安心で防災性の高いまちを地域の目指すべき姿として掲げている。足立区地区環境整備計画では、一団地の住宅施設である興野町住宅の建替えを契機に、周辺地区の防災性の向上や都市農地の保全などを考慮し、住環境の調和を図るとされている。

こうしたことを踏まえ、防災性の向上による安全・安心なまちづくり、緑地の保全と公園整備による緑豊かなまちづくり、多世代が安心して暮らせる地域コミュニティづくりを進めるため、都市計画興野町住宅一団地の住宅施設を廃止し、約49.1ヘクタールの区域について、興野周辺地区地区計画を決定するものである。

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）

都市計画興野周辺地区地区計画を次のように決定する。

名称	興野周辺地区地区計画
位置 ※	足立区扇一丁目、扇三丁目、興野一丁目、興野二丁目、西新井本町一丁目、西新井本町三丁目、西新井本町四丁目、西新井本町五丁目及び本木北町各地内
面積 ※	約 49.1ha
地区計画の目標	本地区は、足立区の中部に位置し、日暮里・舎人線江北駅の東側、東武鉄道伊勢崎線西新井駅の南西側にある、約 49.1ha の区域である。地区内には都営住宅や公社住宅などの住宅団地が立地すると共に、生産緑地などの農地や緑が多く、戸建て住宅を中心とした低層の住宅地が形成されている地域である。 足立区都市計画マスタープランでは、都市基盤の整備による安心で防災性の高いまちを地域の目指すべき姿として掲げている。足立区地区環境整備計画では、公社興野町住宅の建替えを契機に、周辺地区の防災性の向上や都市農地の保全などを考慮し、住環境の調和を図るとされている。また、都市計画道路補助 138 号線、補助 253 号線が計画されているが未整備であり、消防活動困難区域が広く存在している地域である。 こうしたことを踏まえ、防災性の向上による安全・安心なまちづくり、緑地の保全と公園整備による緑豊かなまちづくり、多世代が安心して暮らせる地域コミュニティづくりを推進し、「興野周辺地区地区まちづくり計画」に示されたまちづくりの目標である「幅広い世代が安心して共に暮らすことができる緑豊かなまち」の実現を目指す。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 本地区においては、消防活動困難区域の解消を図る道路ネットワークを形成することにより、防災性の向上を目指すほか、都市農地の保全や公園整備による緑豊かなまちづくりなどを考慮し、住環境の調和を図る。 本木新道沿いなどの商店などが立地する沿道においては、地域が有する活力や賑わいの維持を図る。都市計画道路沿道においては、将来の都市計画道路整備に合わせて沿道にふさわしい土地利用と延焼遮断帯としての防災性の向上を図る。 公社興野町住宅では、住宅の建替えや長期利活用、公園や公共公益施設の整備を行うため、次の地区に区分し、適切な土地利用の誘導を行う。 1) 住宅地区 A 住宅の建替えを行い、多様な住宅ニーズやバリアフリーに対応した中高層住宅の整備を図る。 2) 住宅地区 B 住宅を長期的に利活用して、良好な住環境の継承を図る。 3) 公共公益施設地区 建替えにより創出される用地を活用して、公園や地域に必要となる公共公益施設の整備を図る。
	地区施設の整備の方針 地域の快適性・安全性を高めるとともに緑豊かなまちづくりを行うために以下の施設を配置する。 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. 公園 地域の憩いの場・緑の拠点として、防災に寄与する公園を配置する。 3. 広場 憩いの場及び避難時の一時集合場所として、地域に開かれた空間を確保し、防災に寄与する広場を敷地の一部に配置する。 4. 緑地 豊かな緑の継承と良好な住環境を形成するため、緑地を配置する。

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

		5. 交流広場 交流施設の整備など、多世代が交流でき、防災に寄与する広場を敷地の一部に配置する。							
		6. 歩道状空地 安全で快適な歩行空間を創出するため、区画道路に沿った敷地の一部に歩道状空地を確保する。							
		7. 緑道 緑を継承し、安全で快適な歩行空間を創出するため、緑道を敷地の一部に配置する。							
		8. 地区内通路 団地内の安全や防災に寄与する主要な通路を地区内通路として配置する。							
建築物等の整備の方針		1. 安心して快適な住環境の形成のため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。							
		2. 良好な住環境を継承するため、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. 周辺の街並みとの調和に配慮するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。							
その他当該地区の整備開発及び保全に関する方針		興野町住宅においては、都市計画道路整備を考慮した外周道路とのネットワークの形成に努める。また、将来、住宅地区Bの住宅の建替えに合わせて、住環境の向上を図るために本地区計画を更新する。							
位置 ※		足立区西新井本町四丁目地内							
面積 ※		約 4.4ha							
道路	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考	
	区画道路 1 号	3.0m (6.0m)	約 75m	既設	区画道路 4 号	3.0m～6.0m (6.0m)	約 100m	既設	
	区画道路 2 号	6.0m	約 100m	既設	区画道路 5 号	3.0m (6.0m)	約 8m	既設	
	区画道路 3 号	3.0m～6.0m (6.0m)	約 220m	拡幅	幅員の（ ）内は地区外を含めた全幅員を表す				
公園	名称	面積		備考	名称	面積		備考	
	公園 1 号	約 2,500 m ²		新設					
広場	名称	面積		備考	名称	面積		備考	
	広場 1 号	約 710 m ²		既設	広場 3 号	約 250 m ²		新設	
	広場 2 号	約 500 m ²		既設					
緑地	名称	面積		備考	名称	面積		備考	
	緑地 1 号	約 220 m ²		既設	緑地 9 号	約 70 m ²		既設	
	緑地 2 号	約 270 m ²		既設	緑地 10 号	約 310 m ²		既設	
	緑地 3 号	約 240 m ²		既設	緑地 11 号	約 720 m ²		既設	
	緑地 4 号	約 50 m ²		既設	緑地 12 号	約 30 m ²		既設	
	緑地 5 号	約 40 m ²		既設	緑地 13 号	約 110 m ²		既設	
	緑地 6 号	約 40 m ²		既設	緑地 14 号	約 100 m ²		新設	
	緑地 7 号	約 150 m ²		既設	緑地 15 号	約 150 m ²		新設	
	緑地 8 号	約 80 m ²		既設	緑地 16 号	約 90 m ²		既設	

その他の公共空地	名称		面積		備考	名称		面積		備考	
	交流広場 1 号		約 1,720 m ²		既設						
	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 30m	新設						
	名称		幅員	延長	備考	名称		幅員	延長	備考	
	緑道 1 号		3.0m	約 60m	新設	緑道 3 号		3.0m	約 180m	新設	
	緑道 2 号		3.0m	約 70m	新設	緑道 4 号		3.0m	約 30m	新設	
	名称		幅員	延長	備考	名称		幅員	延長	備考	
	地区内通路 1 号		4.0m	約 110m	既設	地区内通路 3 号		4.0m	約 90m	既設	
地区内通路 2 号		6.0m	約 170m	既設							
建築物等に関する事項	地区の区分	名称 面積	住宅地区 A 約 0.7ha			住宅地区 B 約 3.1ha			公共公益施設地区 約 0.6ha		
	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。 神社、寺院、教会その他これらに類するもの									
	建築物の容積率の最高限度※	15/10			9/10			15/10			
	建築物の建蔽率の最高限度	4/10			3/10			4/10			
	建築物の敷地面積の最低限度	500 m ²			—			—			
	壁面の位置の制限	ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これに類する建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）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。									
	建築物等の高さの最高限度	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの距離は、計画図 3 に示す数値以上とする。ただし、次の各号いずれかに該当する場合はこの限りではない。 1. 歩行者の安全上設置する庇等 2. 軒の高さが 3m 以下の建築物									
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の高さの最高限度は計画図 4 のとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは当該建築物の高さに算入しない。 1. 昇降機塔その他これに類する建築物の屋上部分で、その水平投影面積（建築基準法施行令第 2 条第 4 項に規定する水平投影面積の算定方法による。）の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合において、その高さが 5 メートルまでのもの。 2. 屋上に設置する建築設備 3. 屋上点検口、棟飾、防火壁の屋上突出部分その他これに類する屋上突出物 4. 給水塔										
建築物の形態、屋根、外壁の色彩等は、周辺の街並みと調和し、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いとする。屋外広告物は、周辺に配慮し、地区の良好な美観、風致などを考慮するとともに、災害時の安全性を確保するための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	道路及び地区施設に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又はフェンスとする。ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及び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。
--	----------------	--

※は都知事協議事項

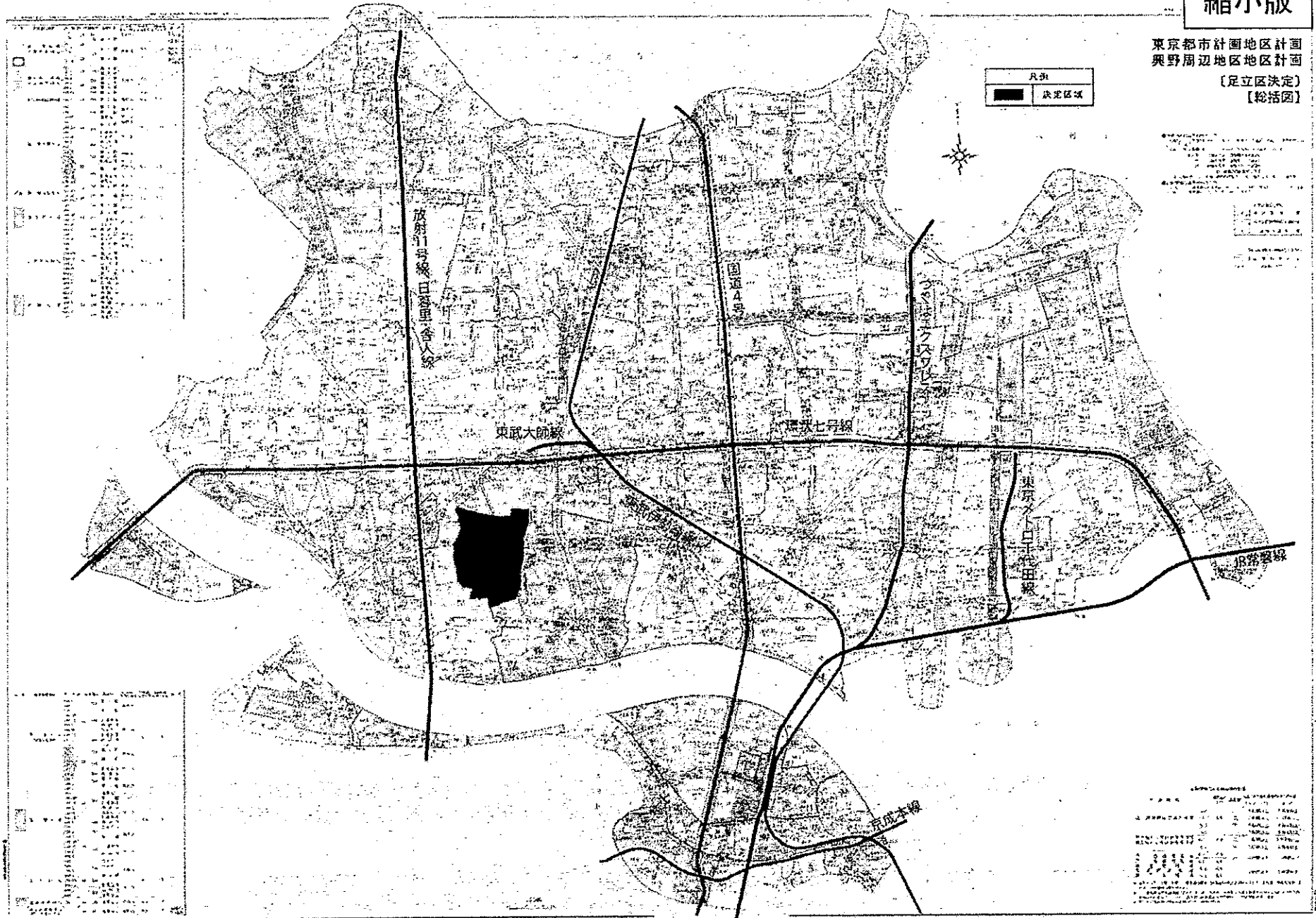
備考：「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度は計画図表示のとおり」

理由：公社住宅の建替を契機として周辺地区の防災性の向上や都市農地の保全などを考慮し住環境の調和を図るため地区計画を決定する。

縮小版

東京都市計画地区計画
興野周辺地区地区計画

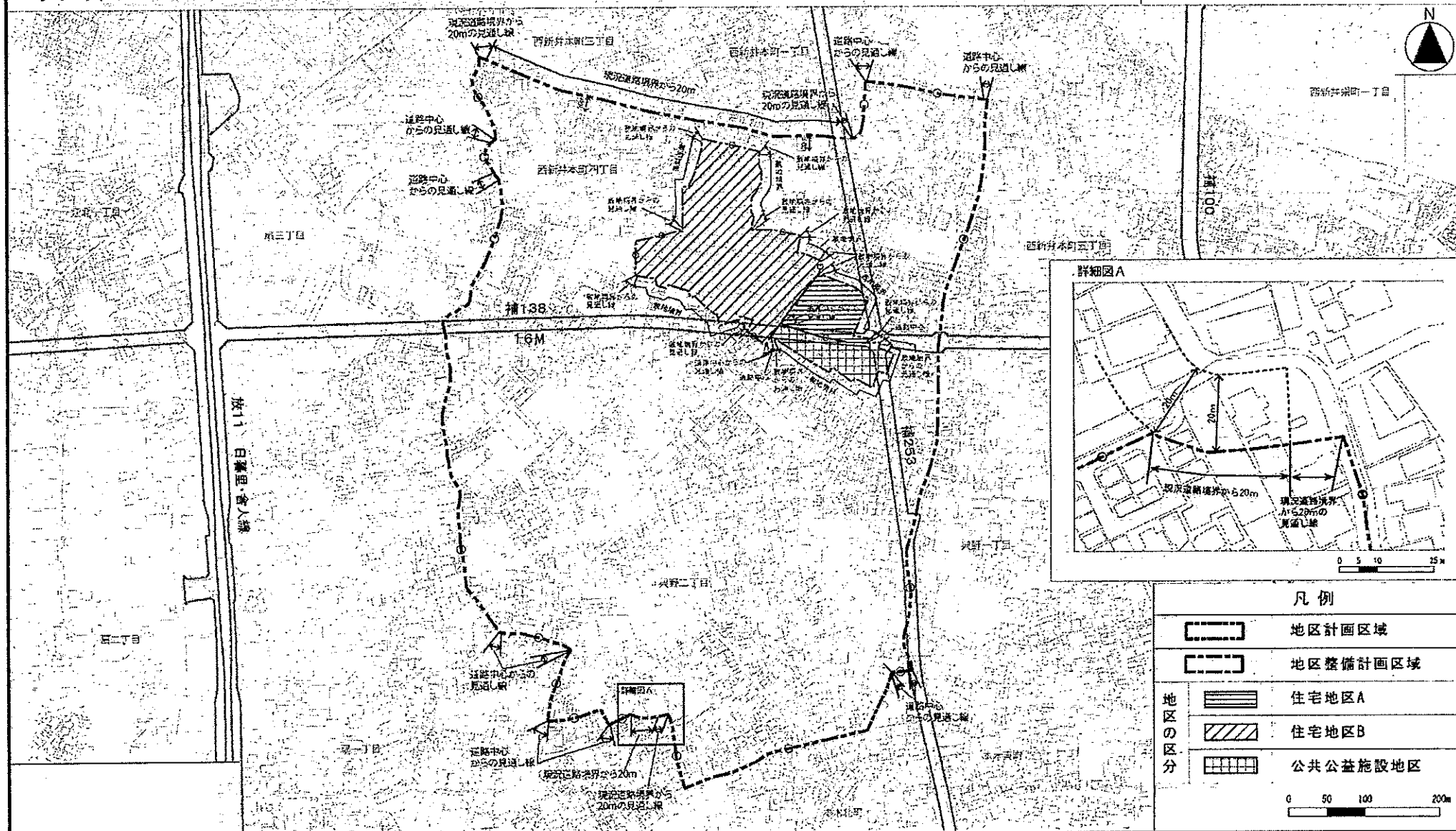
〔足立区決定〕
〔総括図〕



東京都市計画地区計画 興野周辺地区地区計画（区域）

〔足立区決定〕

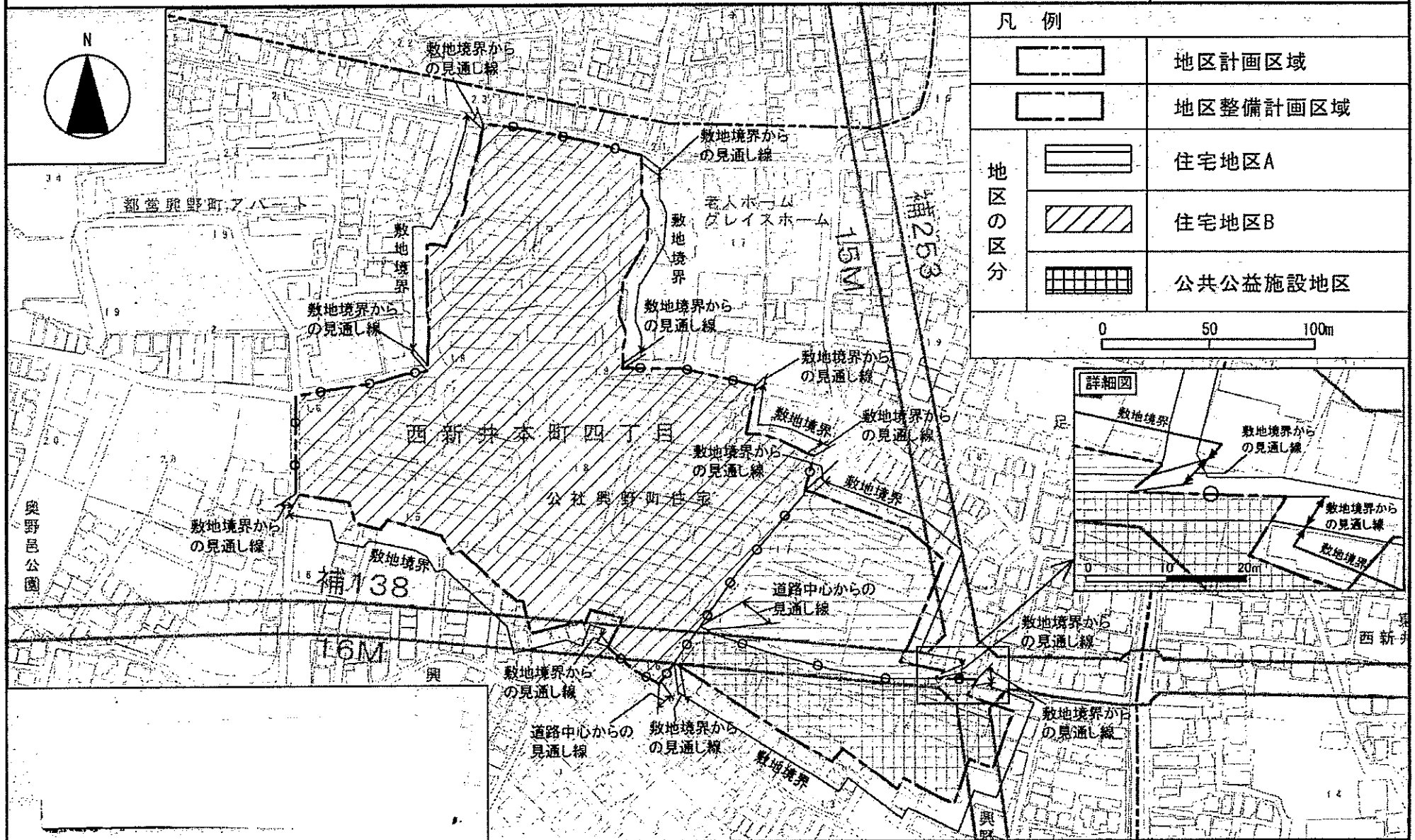
縮小版



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）30都市基交第51号、平成30年6月21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）30都市基街第75号、平成30年6月14日

東京都市計画地区計画
興野周辺地区地区計画 計画図 1

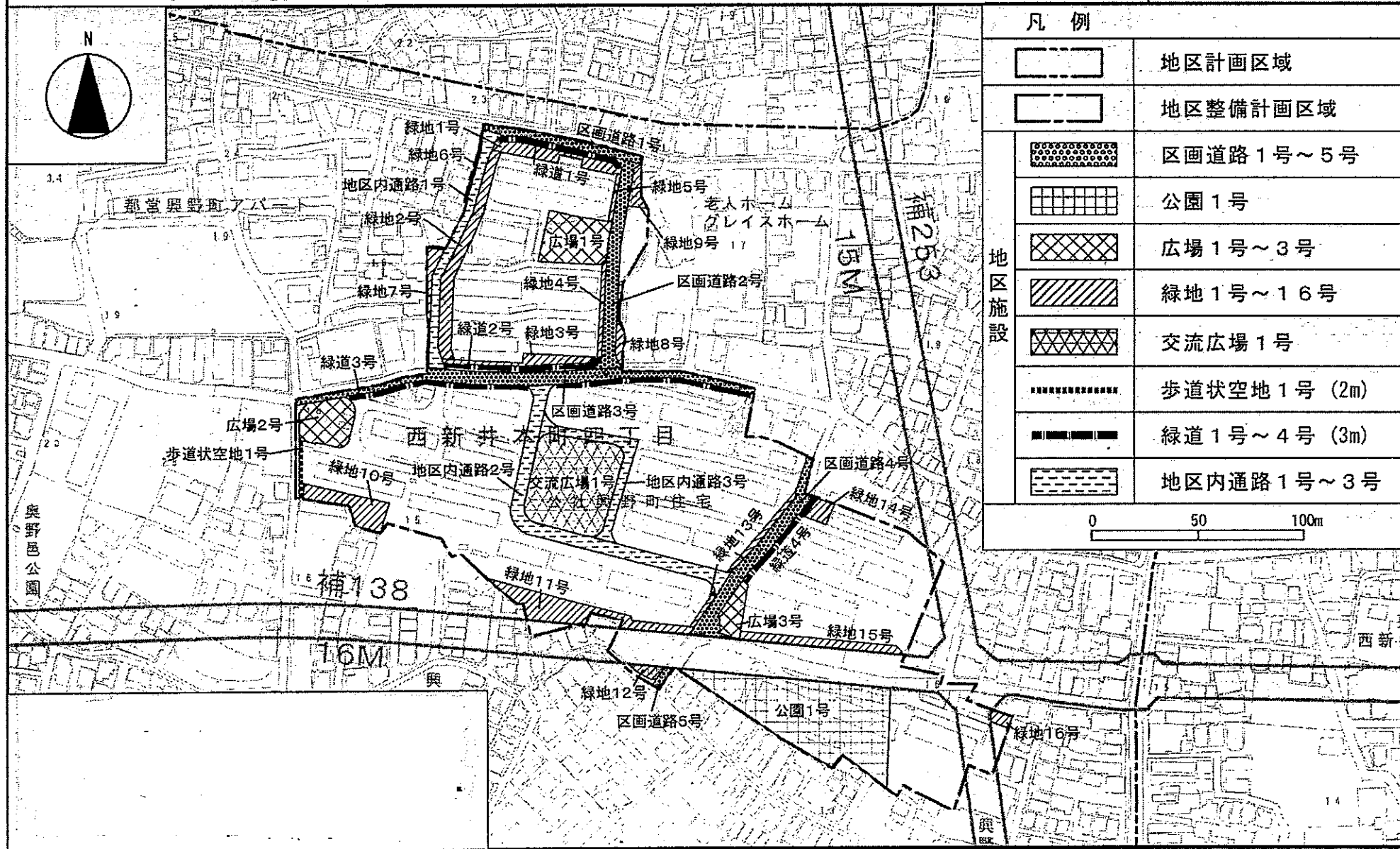
〔足立区決定〕



- ・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地形図を利用して作成したものである。（承認番号）30都市基交審第51号
・（承認番号）30都市基街都第75号、平成30年6月14日

東京都市計画地区計画
興野周辺地区地区計画 計画図 2

[足立区決定]



凡 例

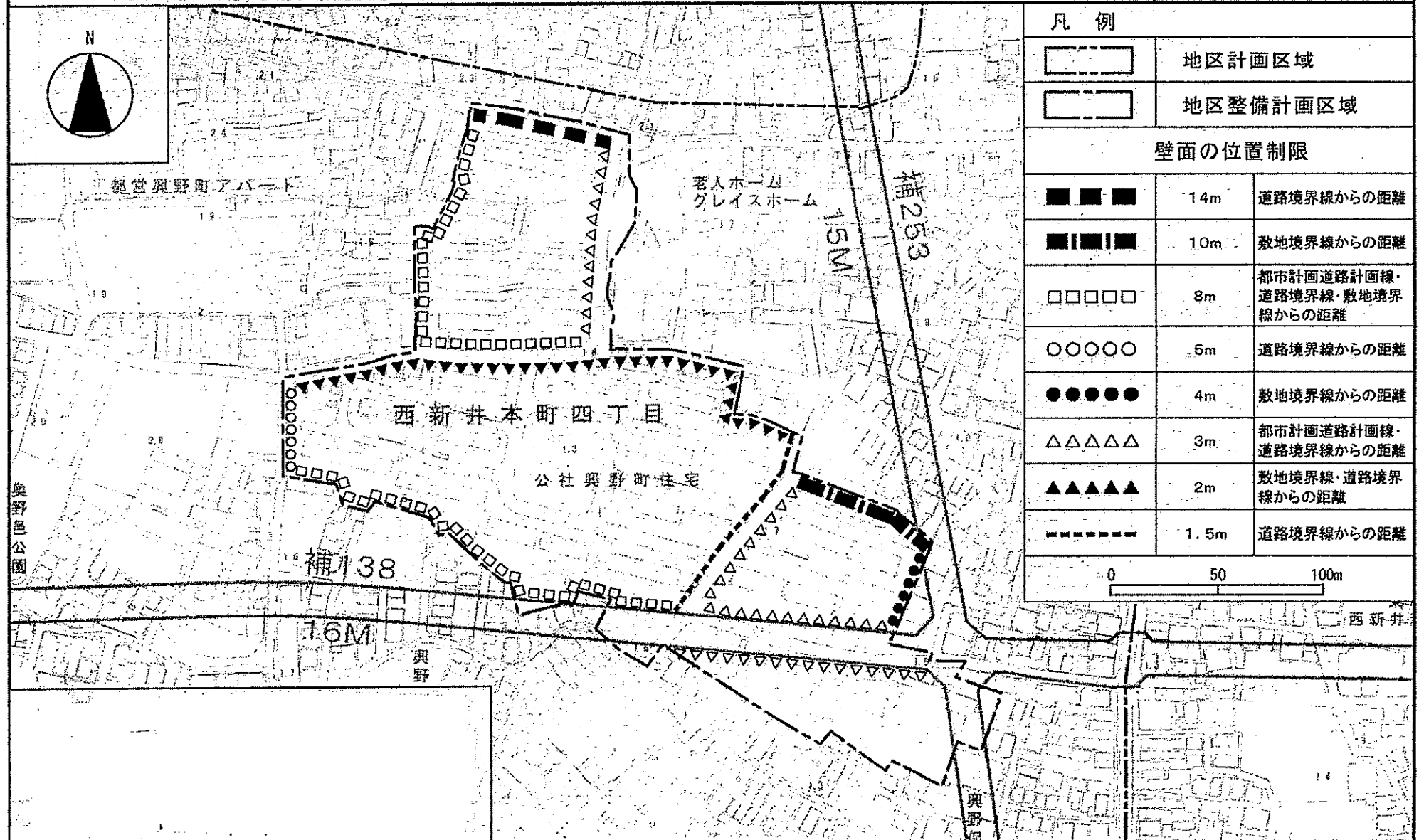
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	区画道路1号～5号
	公園1号
	広場1号～3号
	緑地1号～16号
	交流広場1号
	歩道状空地1号(2m)
	緑道1号～4号(3m)
	地区内通路1号～3号

0 50 100m

・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地形図を利用して作成したものである。(承認番号)30都市基交審第51号
・(承認番号)30都市基街都第75号、平成30年6月14日

東京都市計画地区計画
興野周辺地区地区計画 計画図3

[足立区決定]

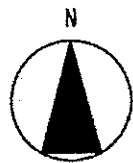


・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交審第51号
 ・(承認番号) 30都市基街都第75号、平成30年6月14日

東京都市計画地区計画

興野周辺地区地区計画 計画図 4

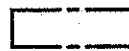
[足立区決定]



凡 例



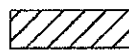
地区計画区域



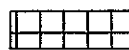
地区整備計画区域



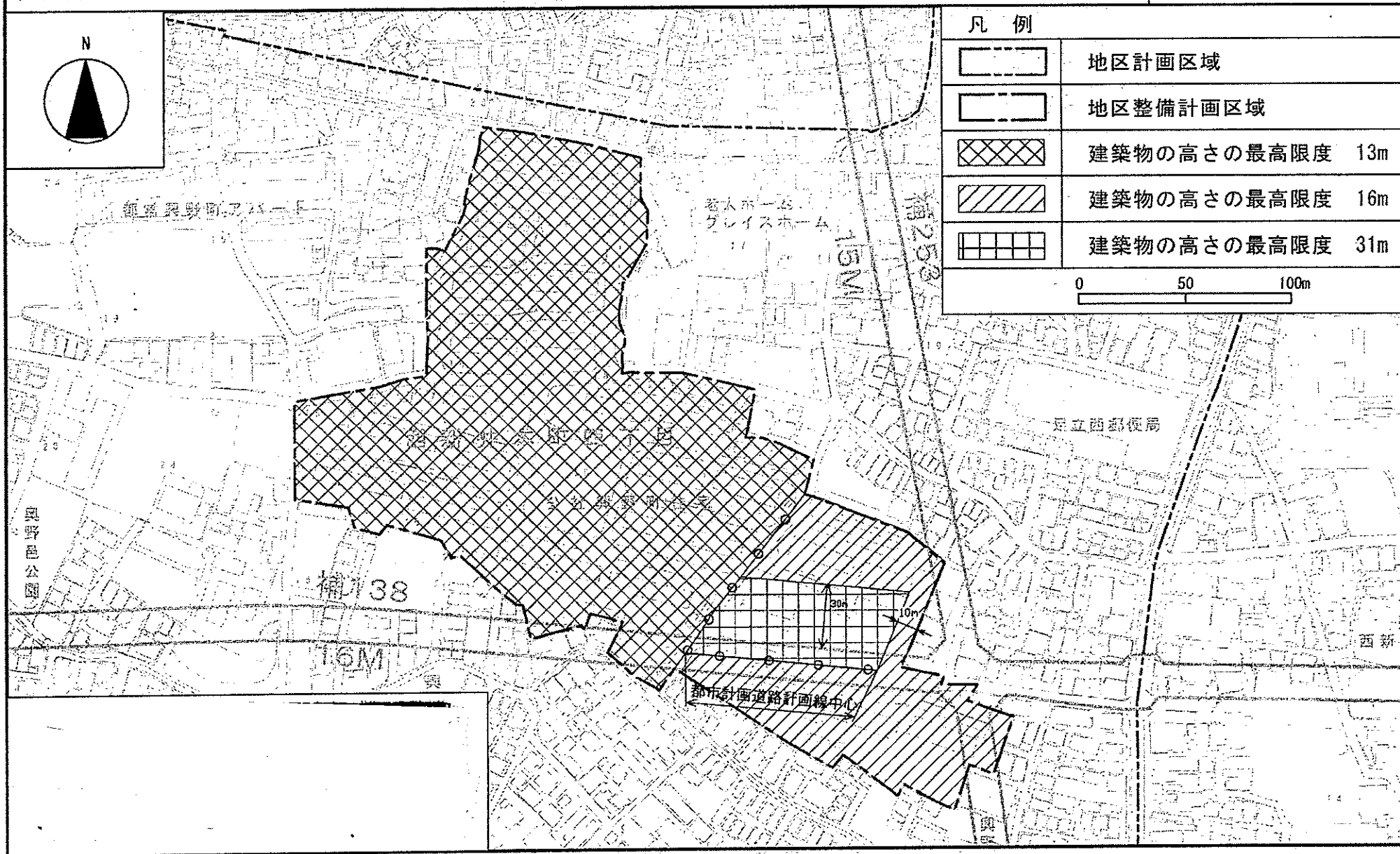
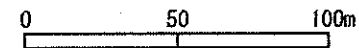
建築物の高さの最高限度 13m



建築物の高さの最高限度 16m



建築物の高さの最高限度 31m



・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地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交審第51号
 ・(承認番号) 30都市基街都第75号、平成30年6月14日

第2号議案 伊興町前沼地区関連

2－1 東京都市計画地区計画伊興町前沼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31年2月21日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画伊興町前沼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
伊興町前沼地区地区計画

2. 理 由

本地区は、足立区の北部に広がる土地地区画整理事業を施行すべき区域内に位置しており、潤いある居住環境の形成を目指し、公園や道路の基盤整備を推進するとともに、住居系建築物の建築を誘導するため、平成5年8月に都市計画決定した。

足立区都市計画マスタープランにおいて、地区計画等に基づき道路や公園などの都市基盤の整備を進め、ゆとりある低中層の住宅地を形成するとしている。

近年、東武伊勢崎線竹ノ塚駅付近での連続立体交差事業や都市計画道路事業の進捗により、通勤、通学の利便性の向上や、住宅需要の高まりが期待され、活発な土地の有効利用が図られている。

地区内の大規模敷地における基盤整備に伴う新しいまち並みへの変化と、周辺環境とが調和した良好なまち並みの保全及び形成を図るとともに、地区内の道路ネットワーク化を図るため、約8.3ヘクタールについて、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）

都市計画伊興町前沼地区地区計画を次のように変更する。

名 称		伊興町前沼地区地区計画				
位 置 ※		足立区伊興本町一丁目、伊興本町二丁目及び西竹の塚二丁目各地内				
面 積 ※		約 8. 3 h a				
地区計画の目標		本地区は、東武伊勢崎線竹ノ塚駅の至近に位置し、幹線道路に囲まれた地区であるが、公園や地区の骨格となる道路の基盤整備が遅れている。 本計画では、公園や道路の基盤整備を推進すると共に、住居系建築物の建築を誘導し、潤いある居住環境の形成を図る。				
区域の整備・開発及び 保全に関する方針	土地利用の方針	良好な居住環境の形成を図るため、地区を2地区に区分してそれぞれにふさわしい土地利用を誘導する。 沿道地区は、後背地の居住環境を阻害しないよう配慮しながら商業系の土地利用を誘導する。 住宅地区は、大規模敷地及び未利用地等の計画的な開発を推進し、戸建て住宅及び集合住宅が共存した住居系建築物を誘導するとともに、緑と潤いのある良好な居住環境の形成を図る。				
	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、道路のネットワーク化を図る。 地区のシンボルとなり、地区住民に親しまれる公園を整備する。				
	建築物等の整備の方針	良好な住環境の形成を図るため、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他、沿道地区では、建築物等の用途の制限を定める。				
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	摘 要
			区画道路1号	5.0 m	約 22 m	新設
			区画道路2号	5.0 m	約 136 m	拡幅
			区画道路3号	6.0 m	約 135 m	新設
			区画道路4号	4.0 m	約 54 m	新設
			区画道路5号	6.0 m	約 51 m	拡幅
			区画道路6号	6.0 m	約 43 m	拡幅
			区画道路7号	6.0 m	約 135 m	拡幅 一部既存
			区画道路8号	3.0 m (6.0 m)	約 30 m	拡幅
			区画道路9号	4.0 m	約 165 m	拡幅 一部既存
			歩行者優先道路2号	4.0 m	約 180 m	拡幅

地区整備計画	公園	名 称		面 積		摘 要
		公園1号		約1,100㎡		新設
		公園2号		約700㎡		新設
	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	沿道地区	住宅地区	
			面 積	約3.9ha	約4.4ha	
		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6項第4号に該当する宿泊施設は建築してはならない		—
		建築物の敷地面積の最低限度		82.5㎡ ただし、区長が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めたものについては、この限りではない。		
		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は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない 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、床面積の合計が5㎡以内であること。 3. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であること。 4. 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。		
		垣又は柵の構造の制限		道路境界の垣、もしくは柵の構造は生垣又はフェンスとする。 ただし、高さ1m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。		

「区域、地区の細区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限の場所は、計画図表示のとおり」 ※印は、知事協議事項

理 由：地区内の大規模敷地における基盤整備に伴う新しいまち並みへの変化と、周辺環境とが調和した良好なまち並みの保全及び形成と地区内の道路ネットワーク化を図るため、地区計画を変更する。

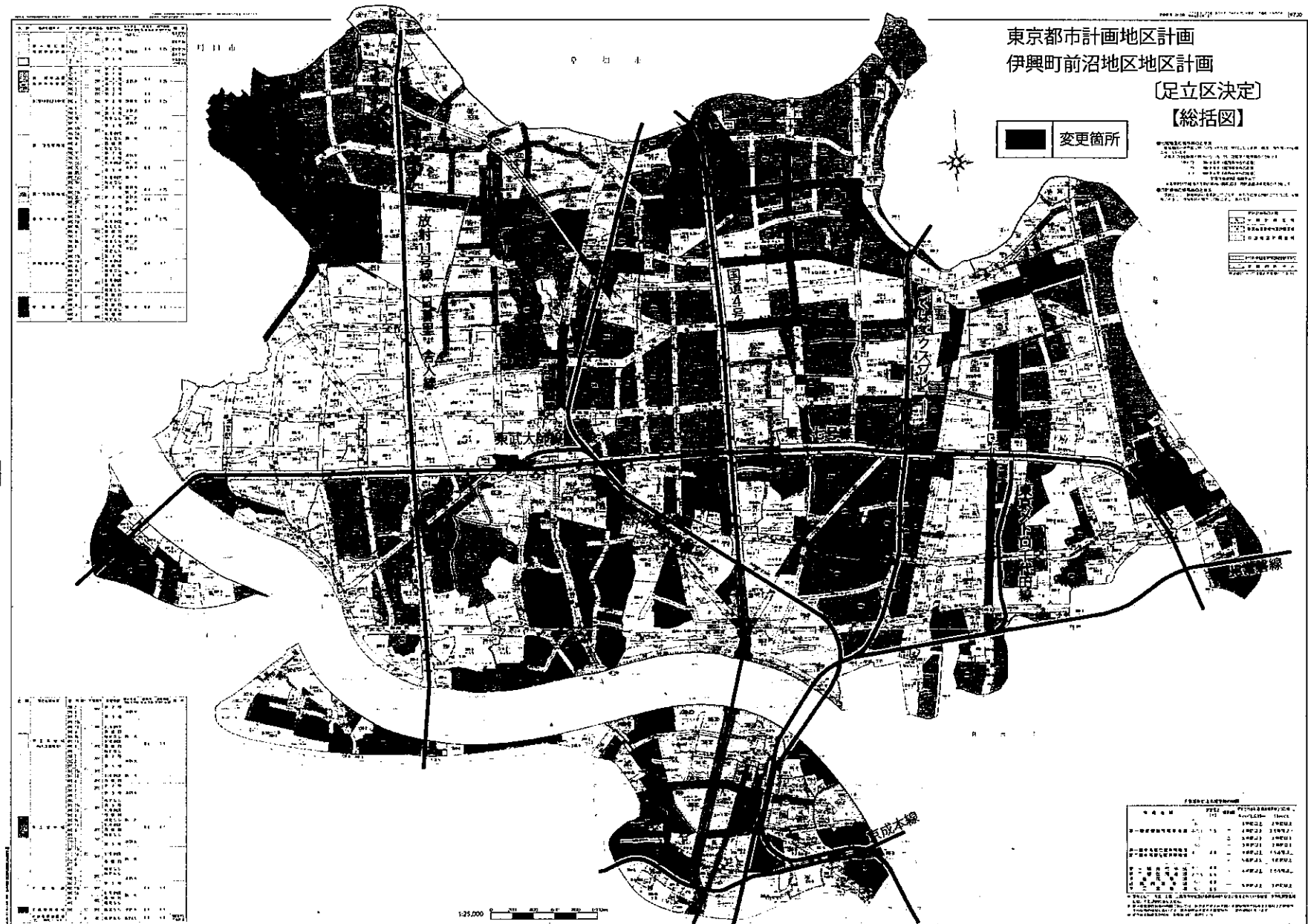
変更概要

※____は、変更箇所を示す。

名 称	伊興町前沼地区地区計画
位 置 ※	足立区伊興本町一丁目、伊興本町二丁目及び西竹の塚二丁目各地内
面 積 ※	約 8. 3 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		良好な住環境の形成を図るため、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 <u>さく</u> 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を定める。				良好な住環境の形成を図るため、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 <u>色彩その他の</u> 意匠の制限、垣又は <u>柵</u> 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を定める。				文言精査
	地区施設及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	摘 要	名 称	幅 員	延 長	摘 要	名称変更
<u>歩行者優先道路1号</u>			4.0 m	約165 m	拡幅一部既存	<u>区画道路9号</u>	4.0 m	約165 m	拡幅一部既存		
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 <u>色彩その他の</u> 意匠の制限	(略)				(略)				文言精査
		垣又は <u>柵</u> の構造の制限	道路境界の <u>かき</u> 、もしくは <u>さく</u> の構造は生垣又はフェンスとする。 ただし、高さ1m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。				道路境界の <u>垣</u> 、もしくは <u>柵</u> の構造は生垣又はフェンスとする。 ただし、高さ1m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。				文言精査

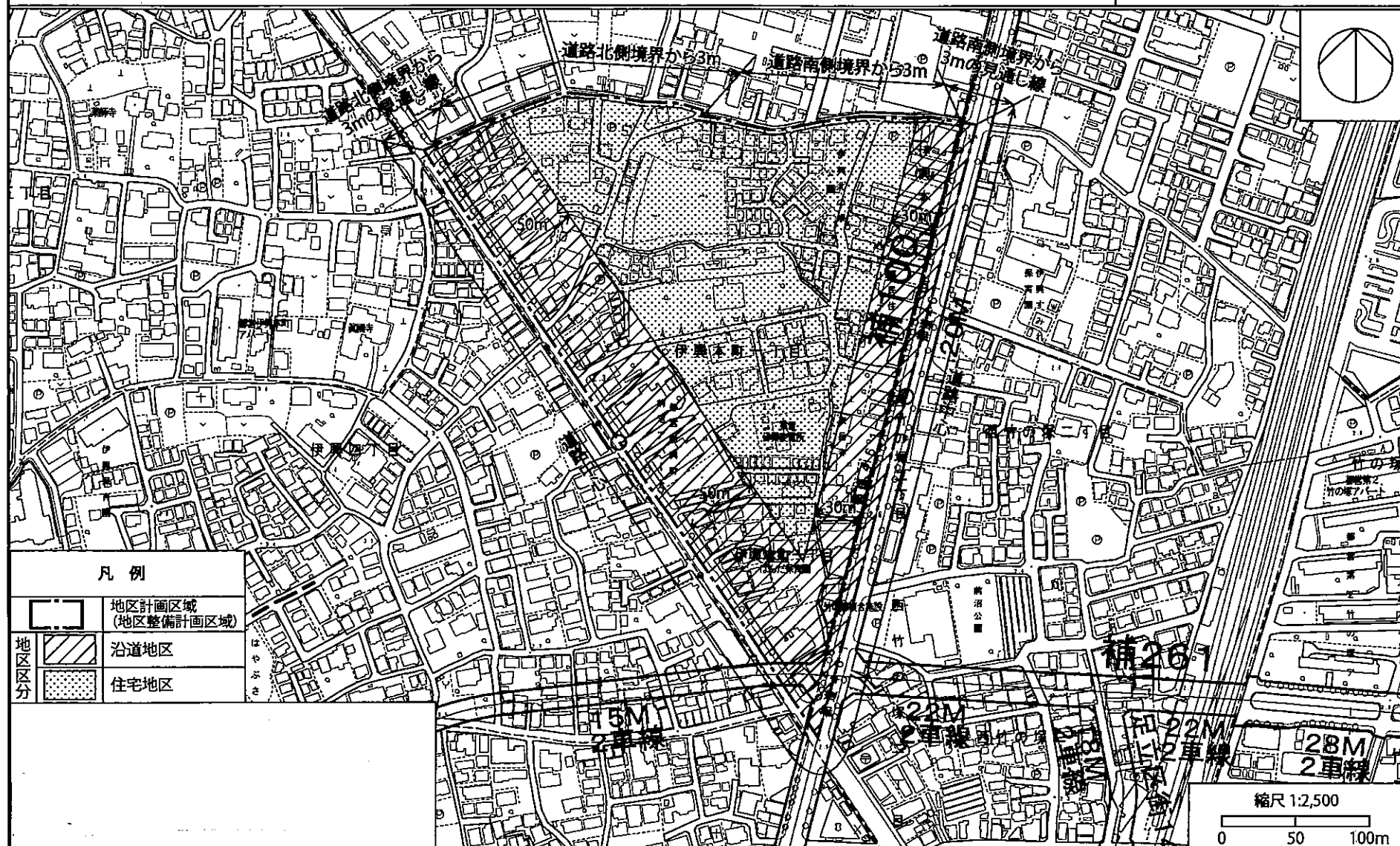
縮小版



東京都市計画地区計画
伊興町前沼地区地区計画 計画図 1

[足立区決定]

縮小版

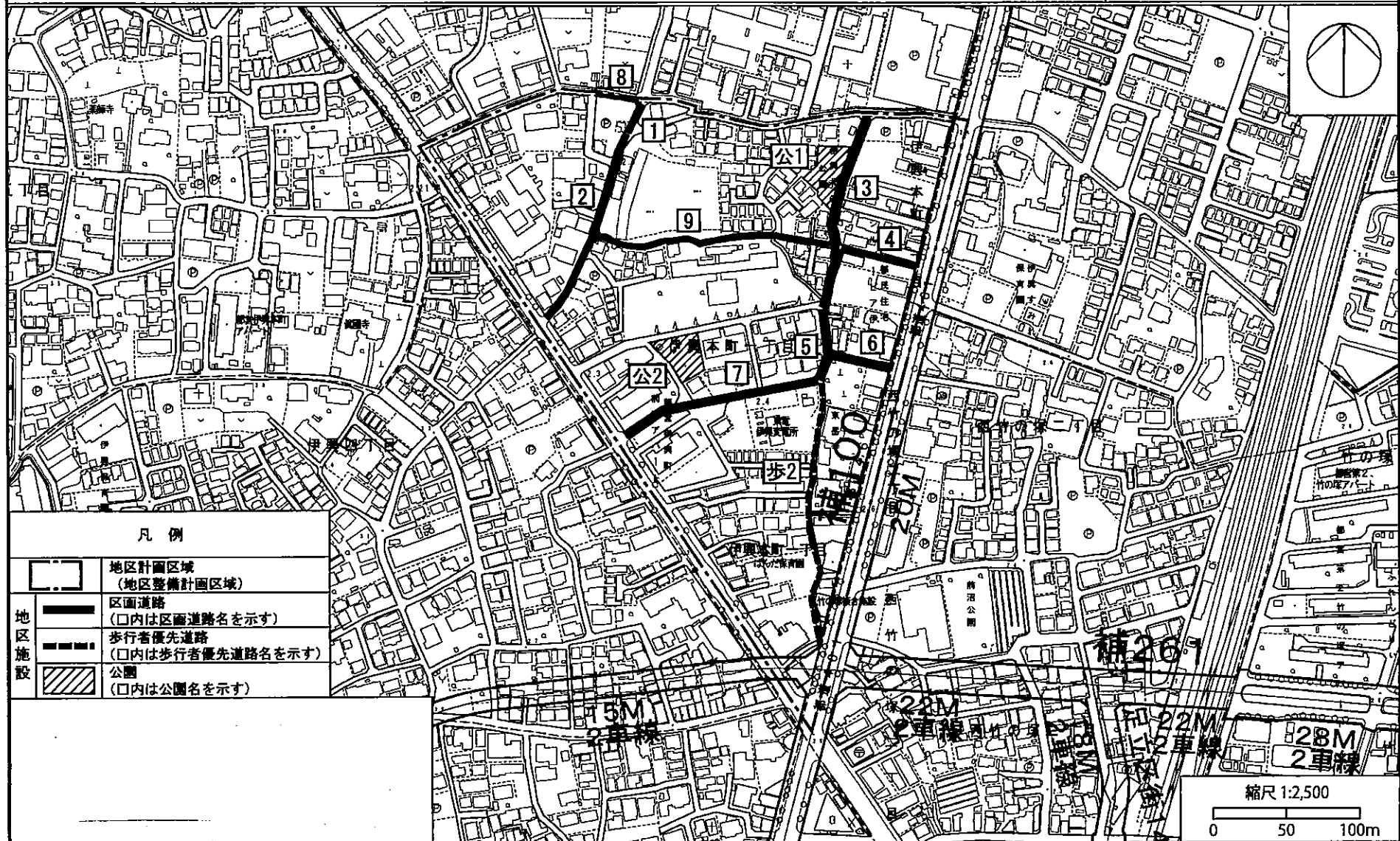


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交審第51号 (承認番号) 30都市基交測第33号

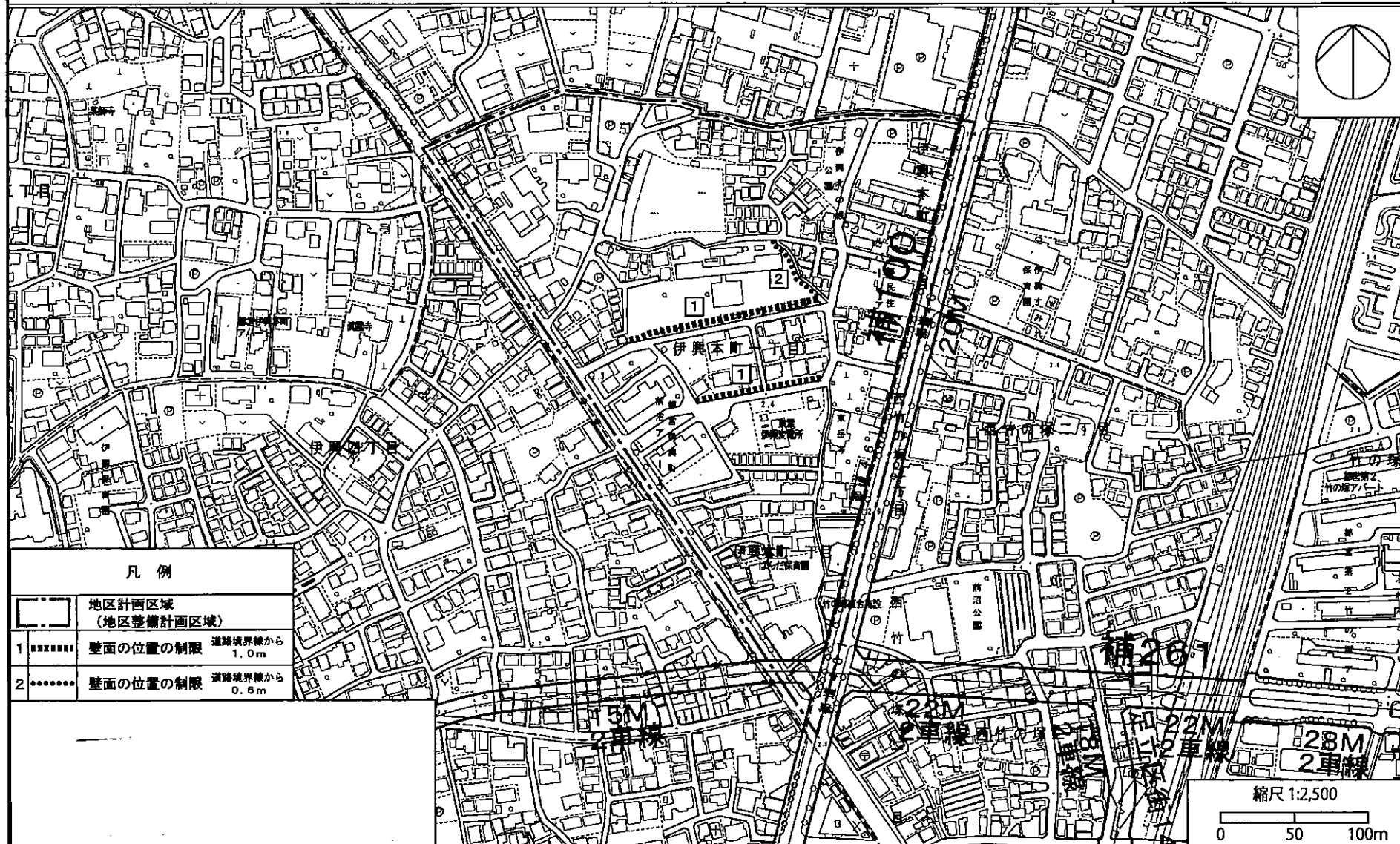
東京都市計画地区計画
伊興町前沼地区地区計画 計画図2

[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2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交第51号 (承認番号) 30都市基交測第33号



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地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交第51号 (承認番号) 30都市基交測第33号

2－2 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31年2月21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（伊興町前沼地区地区計画関連）

2. 理 由

本地区は、足立区の北部に広がる土地地区画整理事業を施行すべき区域内に位置しており、潤いある居住環境の形成を目指し、公園や道路の基盤整備を推進するとともに、住居系建築物の建築を誘導するため、平成5年8月に都市計画決定した。

足立区都市計画マスタープランにおいて、地区計画等に基づき道路や公園などの都市基盤の整備を進め、ゆとりある低中層の住宅地を形成するとしている。

近年、東武伊勢崎線竹ノ塚駅付近での連続立体交差事業や都市計画道路事業の進捗により、通勤、通学の利便性の向上や、住宅需要の高まりが期待され、活発な土地の有効利用が図られている。

地区内の大規模敷地における基盤整備に伴う新しいまち並みへの変化と、周辺環境とが調和した良好なまち並みの保全及び形成を図るとともに、地区内の道路ネットワーク化を図るため、地区計画を変更する。

このような背景を踏まえて、都市計画道路整備に伴い、市街地環境及び土地利用、都市防災上の観点から検討した結果、約0.3ヘクタールについて、高度地区を変更する。

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 (2,035.7)	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 (2,204.4)	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 (4,385.1)		
（最高限度）	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。		

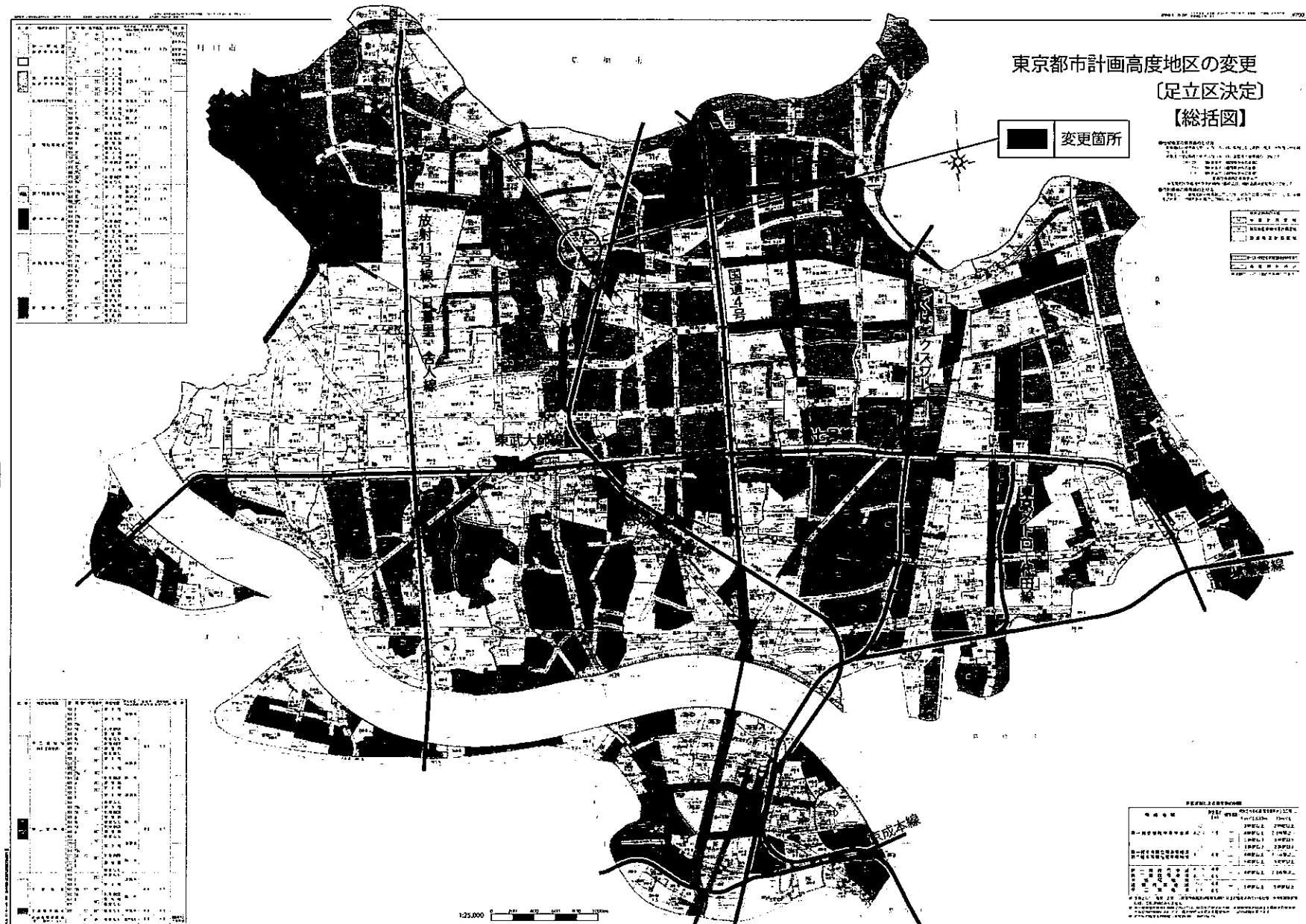
（最高限度）	2 既存不適格建築物等に対する適用の除外 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。			
	3 許可による特例 次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。 (1) 都市計画として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）	既決定地区		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 補助261号線地区	約 ha 370.3 (370.3)		
	新規決定地区	約 ha		
	補助261号線地区 （伊興町前沼地区）	0.3 (0.0)		
	小 計	約 ha 370.6 (370.3)		
	合 計	約 ha 4,755.7 (4,755.4)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由：都市計画道路整備に伴い、市街地環境及び土地利用、都市防災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

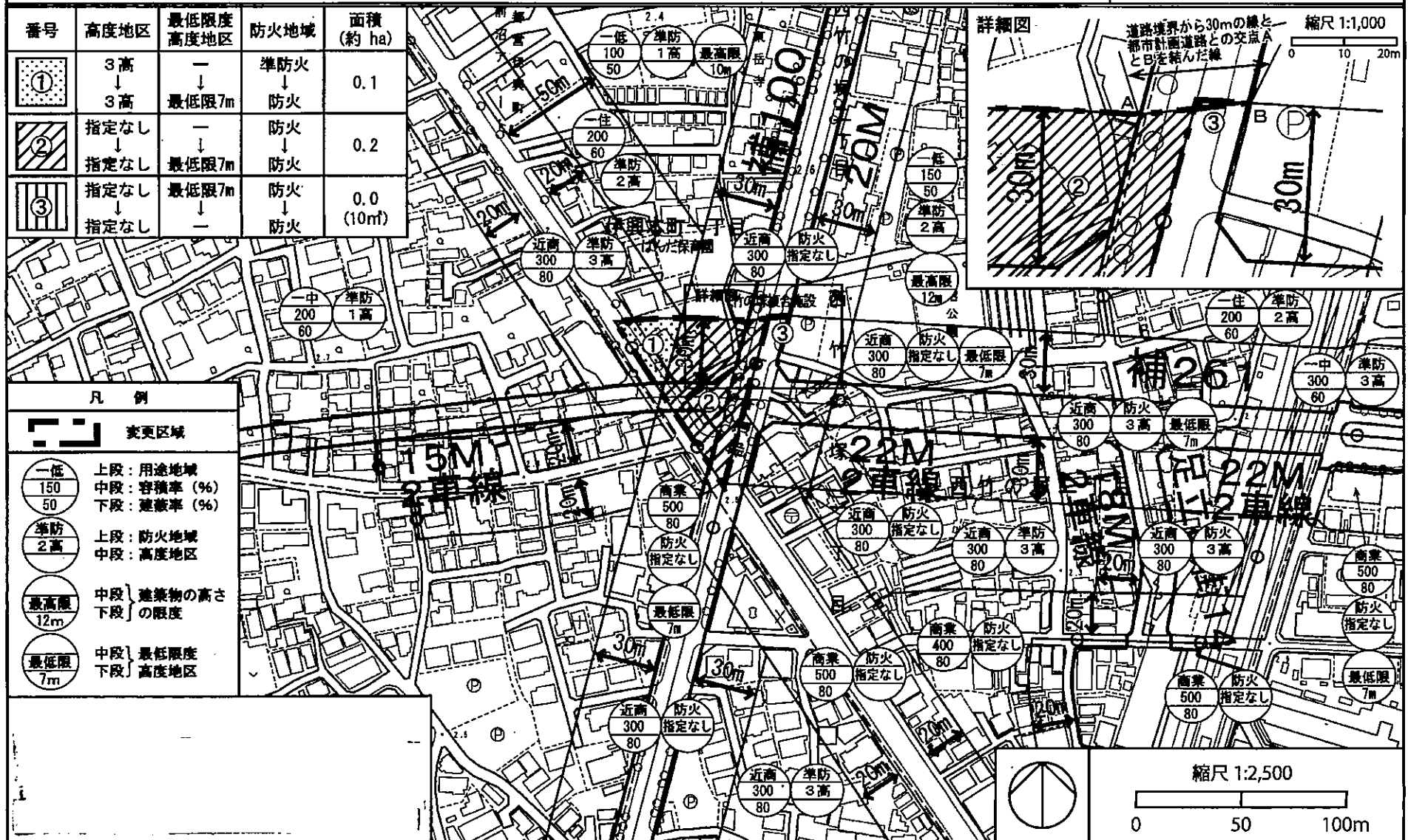
変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
足立区伊興本町一丁目 地内	第3種高度地区	第3種高度地区 最低限度高度地区 (7m)	約 ha 0.1	
足立区伊興本町一丁目 及び西竹の塚二丁目各 地内	指定なし	指定なし 最低限度高度地区 (7m)	約 ha 0.2	
足立区西竹の塚二丁目 地内	指定なし 最低限度高度地区 (7m)	指定なし	約 ha 0.0 (10㎡)	



東京都市計画高度地区

計画図

[足立区決定]



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地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交第51号 (承認番号) 30都市基交測第33号

2-3 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31年2月21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（伊興町前沼地区地区計画関連）

2. 理 由

本地区は、足立区の北部に広がる土地区画整理事業を施行すべき区域内に位置しており、潤いある居住環境の形成を目指し、公園や道路の基盤整備を推進するとともに、住居系建築物の建築を誘導するため、平成5年8月に都市計画決定した。

足立区都市計画マスタープランにおいて、地区計画等に基づき道路や公園などの都市基盤の整備を進め、ゆとりある低中層の住宅地を形成するとしている。

近年、東武伊勢崎線竹ノ塚駅付近での連続立体交差事業や都市計画道路事業の進捗により、通勤、通学の利便性の向上や、住宅需要の高まりが期待され、活発な土地の有効利用が図られている。

地区内の大規模敷地における基盤整備に伴う新しいまち並みへの変化と、周辺環境とが調和した良好なまち並みの保全及び形成を図るとともに、地区内の道路ネットワーク化を図るため、地区計画を変更する。

このような背景を踏まえて、都市計画道路整備に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、約0.1ヘクタールについて、防火地域及び準防火地域を変更する。

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。

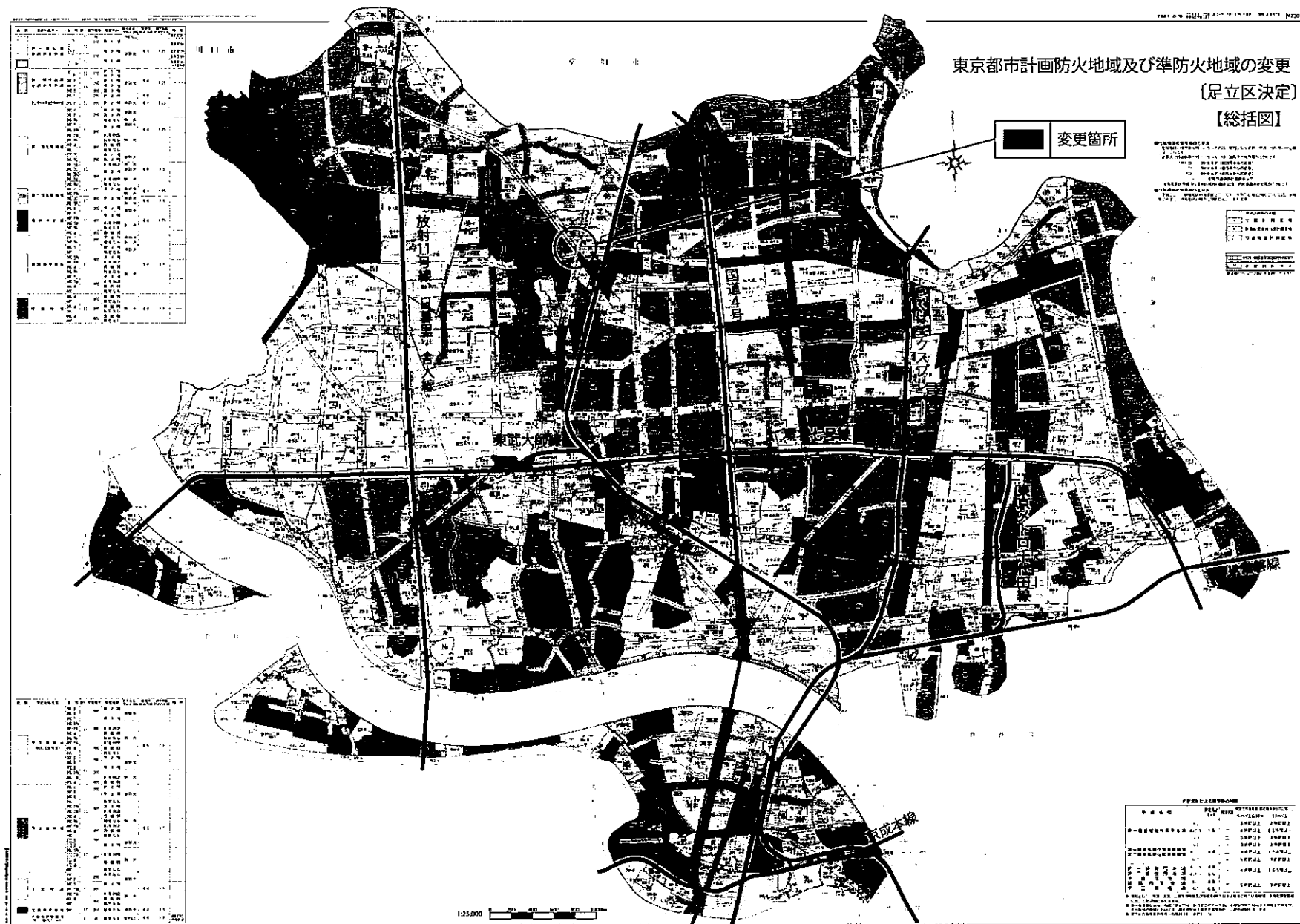
種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 ha 919.3 (919.2)	
準 防 火 地 域	約 ha 3,829.8 (3,829.9)	
合 計	約 ha 4,749.1 (4,749.1)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由：都市計画道路整備に伴い、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
足立区伊興本町一丁目 地内	準防火地域	防火地域	約 ha 0.1	

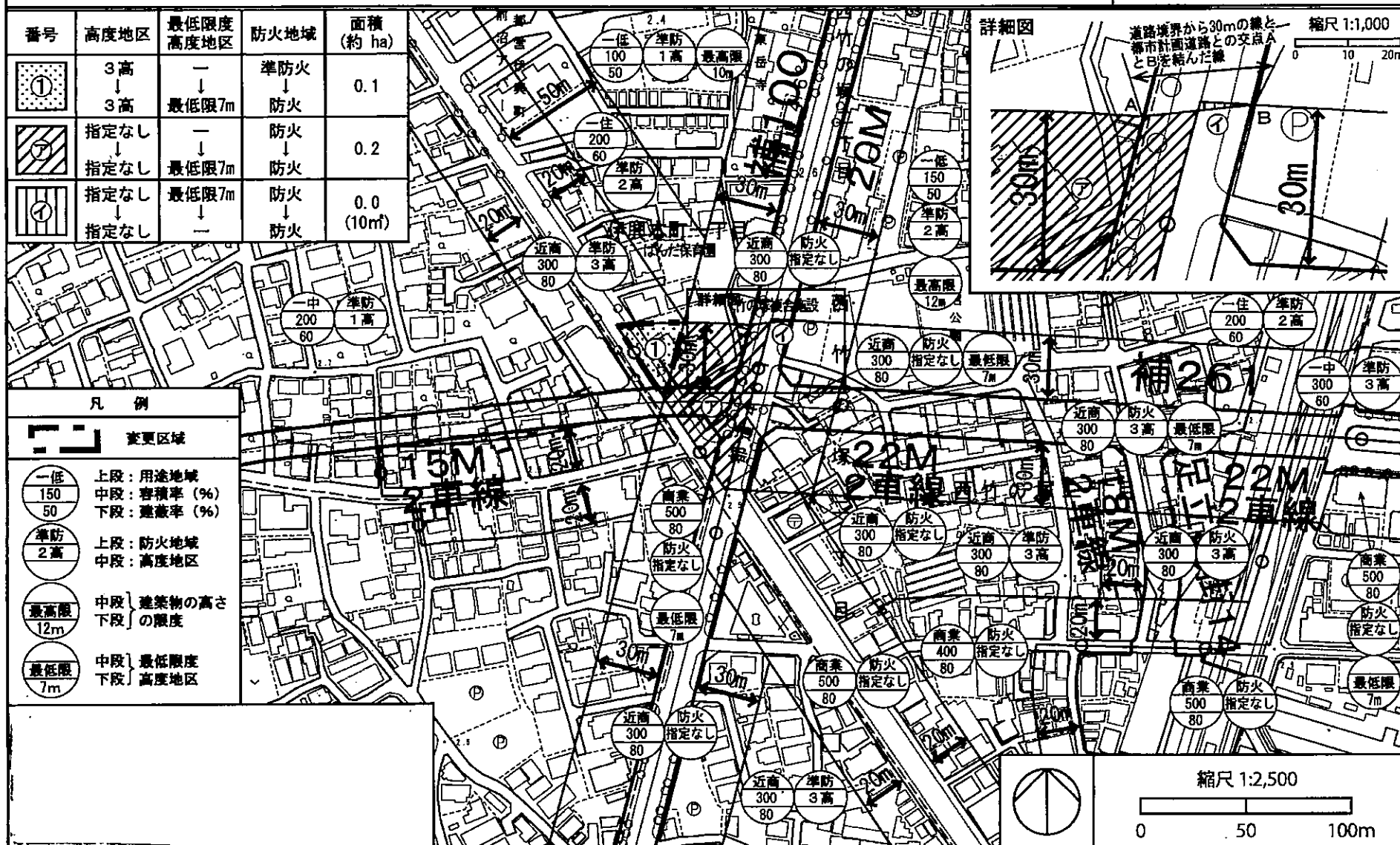


東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

[足立区決定]

縮小版



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地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交第51号 (承認番号) 30都市基交測第33号

第3号議案 建築基準法改正に伴う地区計画変更

3-1 東京都市計画地区計画神明三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31年2月21日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画神明三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
神明三丁目地区地区計画

2. 理 由

本地区は、昭和61年12月に地区計画を策定し、良好な住環境の維持・保全を図るとともに計画的な土地利用を進め、水と緑に恵まれたうるおいのある低層住宅地と、補助274号線沿道における地区防火帯の形成に留意した合理的な土地利用の形成を目指している。

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53条第3項の緩和規制を適用している。

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、建築基準法第53条第3項第1号において、建蔽率の緩和規制が見直しされた。

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建築基準法改正との整合を図るため、地区面積約5.8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）

都市計画神明三丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		神明三丁目地区地区計画							
位 置 ※		足立区神明三丁目及び六木三丁目各地内							
面 積 ※		約 5.8 h a							
地 区 計 画 の 目 標		本地区は、圀川、葛西用水とそれに付随する自然樹木が存在し、緑豊かな良好な住環境が形成されている。 したがって、本計画は、この良好な住環境の維持・保全を図るとともに計画的な土地利用を進め、水と緑に恵まれたうるおいのある低層住宅地と、補助 274 号線沿道における地区防火帯の形成に留意した合理的な土地利用を形成することを目標とする。							
区域の整備・開発及び 保全に関する方針	土 地 利 用 の 方 針	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. 低層住宅地区 豊かな自然環境を活かしながら、良好な低層住宅地にふさわしい計画的な土地利用を図る。 2. 住宅地区 土地の高度利用を図ることで地区防火帯としての防火性能を高めるとともに、店舗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	良好な自然環境に恵まれた住宅地としての快適性・利便性を向上させるため、区画街路、公園、緑地を体系的に整備する。							
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	良好な自然環境を保全しつつ、より快適な住環境を形成するために、必要な建築物等の規制・誘導を行い、水と緑に恵まれたうるおいのある低層住宅地を形成する。							
地区整備計画	道 路	名 称	幅 員	延 長	摘 要	名 称	幅 員	延 長	摘 要
		区画街路 1 号	6.0 m	約 9 2 m	既存	区画街路 7 号	4.0 m	約 1 1 m	既存
		区画街路 2 号	5.0 m	約 8 0 m	既存	区画街路 8 号	6.0 m	約 7 2 m	既存
		区画街路 3 号	5.0 m	約 3 5 m	既存	区画街路 9 号	5.0 m	約 4 8 m	拡幅
		区画街路 4 号	4.5 m	約 9 7 m	既存	区画街路 10 号	4.5 m	約 1 0 1 m	既存
		区画街路 5 号	4.5 m	約 6 2 m	既存	区画街路 11 号	4.5 m	約 9 2 m	既存
		区画街路 6 号	4.5 m	約 4 7 m	既存	区画街路 12 号	4.0 m	約 2 7 m	既存
		公 園 等	名 称				面 積		
	公 園		神明水の森公園			約 2, 8 8 0 m ²			
	緑 地		圀川遊歩道			約 1, 0 0 5 m ²		延長 約 3 3 5 m 幅員 約 3 m	

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	低層住宅地区 約5.0ha	住宅地区 約0.8ha
		建築物の用途の制限※		—	ホテル又は旅館は、建築してはならない。
		建築物の建蔽率の最高限度		10分の5 この場合において、建築基準法第53条第3項各号の規定を適用する。	—
		建築物の敷地面積の最低限度		82.5㎡ ただし、区長が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めたものについては、この限りではない。	
		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は、次に定める壁面線を越えて建築してはならない。 ①道路境界線から1.0m ②隣地境界線から0.5m ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りではない 1. 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、床面積の合計が5㎡以内であること。 2. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であること。	
		建築物等の高さの最高限度		10m以下 建築物の高さの算定にあたっては、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分及びむね飾り、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出は、これに算入する。ただし、昇降機を除く建築設備については、この限りではない。	—
		建築物等の意匠の制限		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。	
		垣又は柵の構造の制限		道路境界の垣、もしくは柵の構造は生垣又はフェンスとする。 ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びその他これらに類する構造の部分の高さは0.6m以下とする。	
		良好な居住環境の確保に必要なものの制限		圪川沿いの屋敷林については、維持保全につとめる。 盛土については、前面道路より0.5m以下とする。	

※は知事協議事項

「区域、地区施設の配置及び規模は、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			神明三丁目地区地区計画		
位 置			足立区神明三丁目及び六木三丁目各地内		
面 積			約 5. 8 h a		
事 項			旧	新	摘 要
地区整備計画	地区の区分	名 称	低層住宅地区	低層住宅地区	
		面 積	約 5. 0 h a	約 5. 0 h a	
	建築物等に関する事項	建築物の建蔽率の最高限度	10分の5 <u>ただし、建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当する建築物にあっては建築物の建蔽率の最高限度の数値に10分の1を加えたものとする。</u>	10分の5 <u>この場合において、建築基準法第53条第3項各号の規定を適用する。</u>	文言の精査 建築基準法の改正に伴う変更
		<u>垣又は柵の構造の制限</u>	道路境界の <u>かき</u> 、もしくは <u>さく</u> の構造は生垣又はフェンスとする。 ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びその他これらに類する構造の部分の高さは0. 6 m以下とする。	道路境界の <u>垣</u> 、もしくは <u>柵</u> の構造は生垣又はフェンスとする。 ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びその他これらに類する構造の部分の高さは0. 6 m以下とする。	文言の精査

縮小版

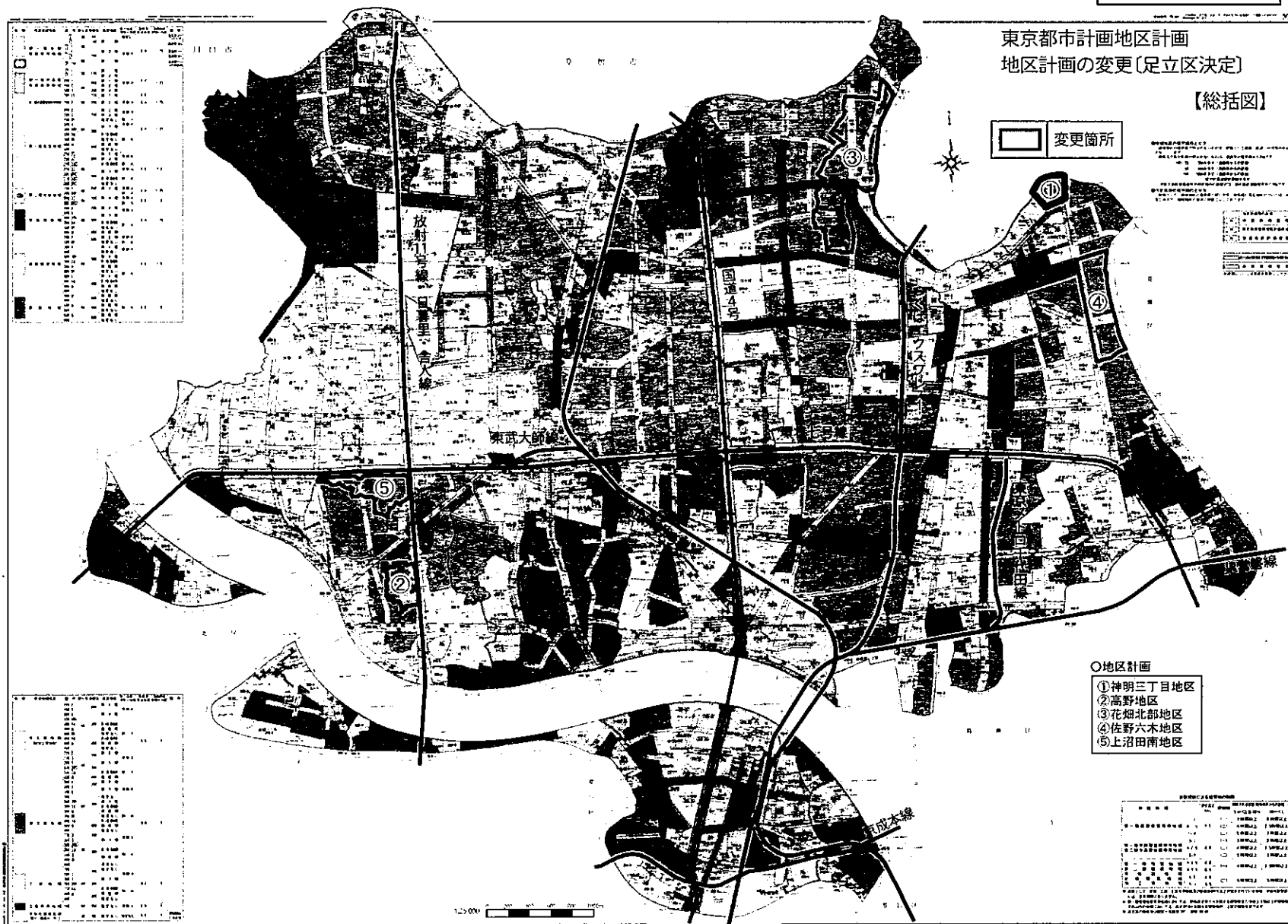
東京都市計画地区計画
地区計画の変更〔足立区決定〕

【総括図】

変更箇所

○地区計画

- ①神明三丁目地区
- ②高野地区
- ③花畑北部地区
- ④佐野六木地区
- ⑤上沼田南地区

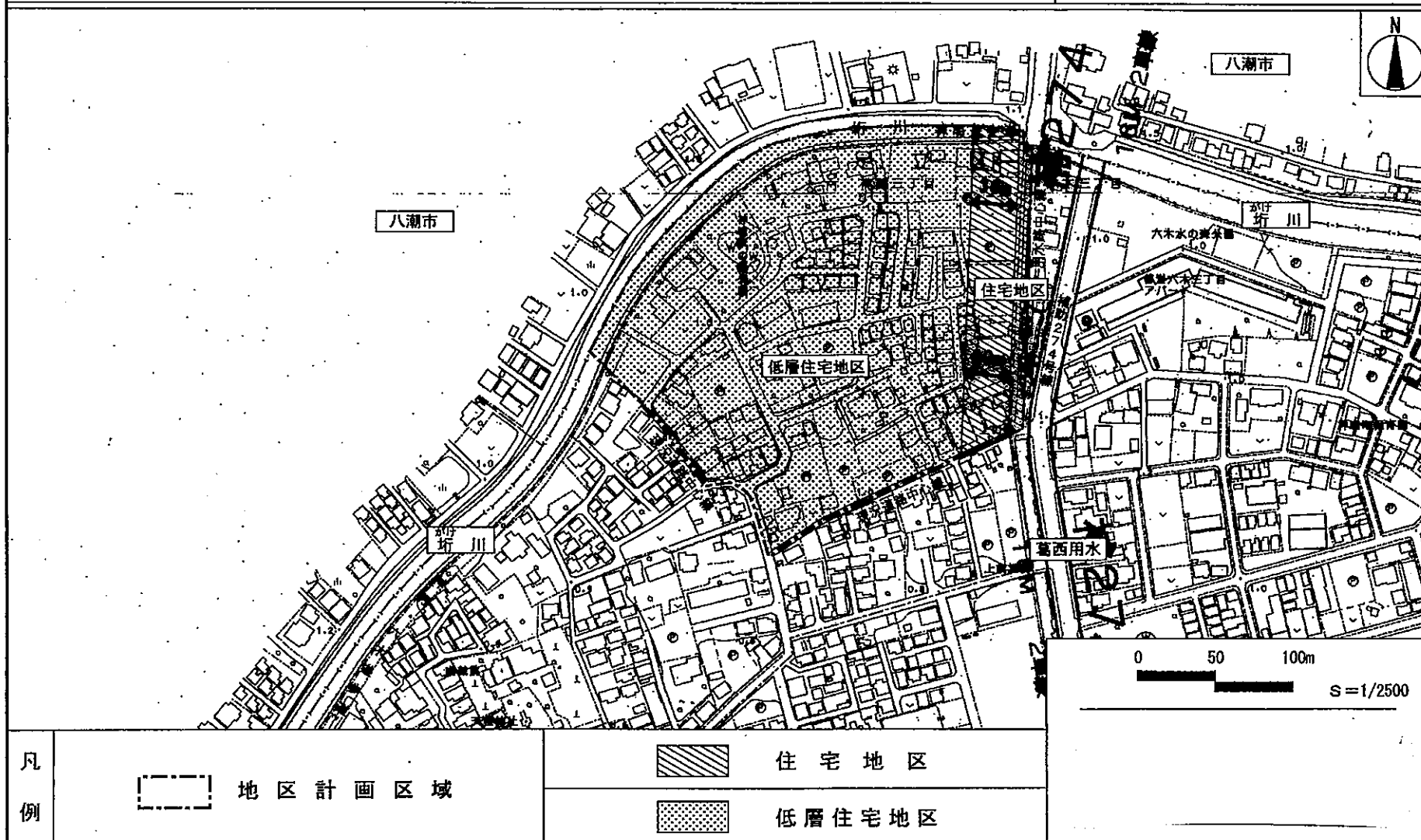


東京都市計画地区計画
神明三丁目地区地区計画

計画図一 1

[足立区決定]

縮小版



3－2 東京都市計画地区計画高野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31年2月21日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画高野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
高野地区地区計画

2. 理 由

本地区は、平成6年10月に地区計画を策定し、良好な住宅地と日暮里・舎人線新駅周辺の市街地環境の形成を図るため、用途地域の変更を行い公共施設の整備を図りつつ、土地の有効活用を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53条第3項の緩和規制を適用している。

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、建築基準法第53条第3項第1号において、建蔽率の緩和規制が見直しされた。

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建築基準法改正との整合を図るため、地区面積約10.5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）

都市計画高野地区地区計画を次のように変更する。

名 称		高野地区地区計画
位 置 ※		足立区江北一丁目及び扇二丁目各地内
面 積 ※		約 10.5ha
地 区 計 画 の 目 標		高野土地区画整理事業を施行中の本地区において、良好な住宅地と日暮里・舎人線新駅周辺の市街地環境の形成を図るため、用途地域の変更を行い公共施設の整備を図りつつ、土地の有効活用を誘導する。
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	土地利用の方針	1. 日暮里・舎人線新駅周辺商業地区の形成 日暮里・舎人線の新駅周辺において、地区の中心となる賑わいのある商業地を形成し、地域の活性化と住民の日常の利便性の向上に資するものとする。 2. 放射11号線沿道の適切な土地利用の誘導 新駅周辺を除く放射11号線沿道部においては、商業・業務や住宅の調和のとれた適切な沿道土地利用を誘導し、良好な市街地環境の形成を図るものとする。 3. 良好な住宅地の形成 良好な都市型住宅を中心に、緑豊かでうるおいのある住宅地の形成を図る。また、地区内に存する都営住宅については、建て替えにあわせて中高層化を促進し、良好な公営住宅の供給を図るとともに、緑豊かなオープンスペースを創出する。 4. 生産緑地地区の保全 地区内に存する生産緑地地区は、良好な生活環境の確保に資する緑地としてこれを保存する。
	地区施設の整備の方針	道路、公園、緑地を適切に配置し整備する。
	建築物等の整備の方針	良好な住宅地と日暮里・舎人線新駅周辺の良好な市街地環境の形成を図るため 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. 建築物の建蔽率の最高限度 4. 建築物の敷地面積の最低限度 5. 壁面の位置の制限 6. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 7. 垣又は柵の構造の制限 を定める。

地区整備計画及び規模	地区施設の配置	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路 1号※	12.0m	約283m	新 設
			区画道路 2号※	9.0m	約 88m	新 設
			区画道路 3号※	8.5m	約111m	新 設
			区画道路 4号※	8.0m	約120m	新 設
			区画道路 5号※	8.0m	約376m	新 設
			区画道路 6号	6.0m	約 40m	新 設
			区画道路 7号	6.0m	約175m	新 設
			区画道路 8号	6.0m	約143m	新 設
			区画道路 9号	6.0m	約 64m	新 設
			区画道路 10号	6.0m	約140m	新 設
			区画道路 11号	6.0m	約262m	新 設
			区画道路 12号	6.0m	約 84m	新 設
			区画道路 13号	6.0m	約 90m	新 設
			区画道路 14号	6.0m	約141m	新 設
			区画道路 15号	6.0m	約115m	新 設
			区画道路 16号	6.0m	約 77m	新 設
			区画道路 17号	6.0m	約 23m	新 設
			区画道路 18号	3.1m (6.0m)	約 18m	拡 幅 () 内は全幅員
			歩行者優先道路 1号	4.0m	約 58m	新 設
			歩行者優先道路 2号	4.0m	約 85m	新 設
	公園	公 園	名 称	面 積		備 考
			地区公園 1号	約1,490m ²		既設公園1,340m ² の拡張部分
			地区公園 2号	約 860m ²		新 設
			地区公園 3号	約 150m ²		既設公園5,350m ² の拡張部分
			地区公園 4号	約 530m ²		新 設
	緑 地	緑 地	名 称	面 積		備 考
			地区緑地 1号	約 270m ²		新 設
			地区緑地 2号	約 720m ²		新 設
			地区緑地 3号	約 750m ²		新 設
			地区緑地 4号	約 930m ²		新 設

地区の区分	名称	商業地区 － 1	商業地区 － 2	沿道地区	住宅地区 － 1	住宅地区 － 2	住宅地区 － 3	公園・緑地 地区
	面積	約 0. 3 ha	約 0. 7 ha	約 0. 7 ha	約 3. 5 ha	約 2. 2 ha	約 1. 6 ha	約 1. 5 ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 2 号、第 3 号及び第 5 号に規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同条第 6 項第 2 号及び第 4 号、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）、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。 —			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）、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。 —		—	
	※	4 0 / 1 0 —			3 0 / 1 0 2 0 / 1 0		—	
	※	2 0 / 1 0 —			2 0 / 1 0 —		—	
	建築物の建蔽率の最高限度	当該区域内の敷地においては 6 / 1 0 とする。この場合において、建築基準法第 5 3 条第 3 項各号の規定を適用する。ただ			当該区域内の敷地においては 6 / 1 0 とする。この場合において、建築基準法第 5 3 条第 3 項各号の規定を適用する。ただ		—	

地区整備計画	建築物等に関する事項		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この限りでない。	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この限りでない。	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この限りでない。	
		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換地面積が83.0㎡未満の場合は、換地指定面積とする。 2. 区長が良好な住居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	建築物の外壁又は、これに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 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㎡以下であるもの。 3. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。 4. 区長がやむを得ないと認めたもの。			
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は刺激的な原色をさけ、周辺の環境と調和したものとする。 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、また腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用した危険な広告物等を防止するものとする。			
		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する。ただしこれらの併用をさまたげない。 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、地区の細区分、地区施設の配置、壁面の位置は、計画図表示のとおり」

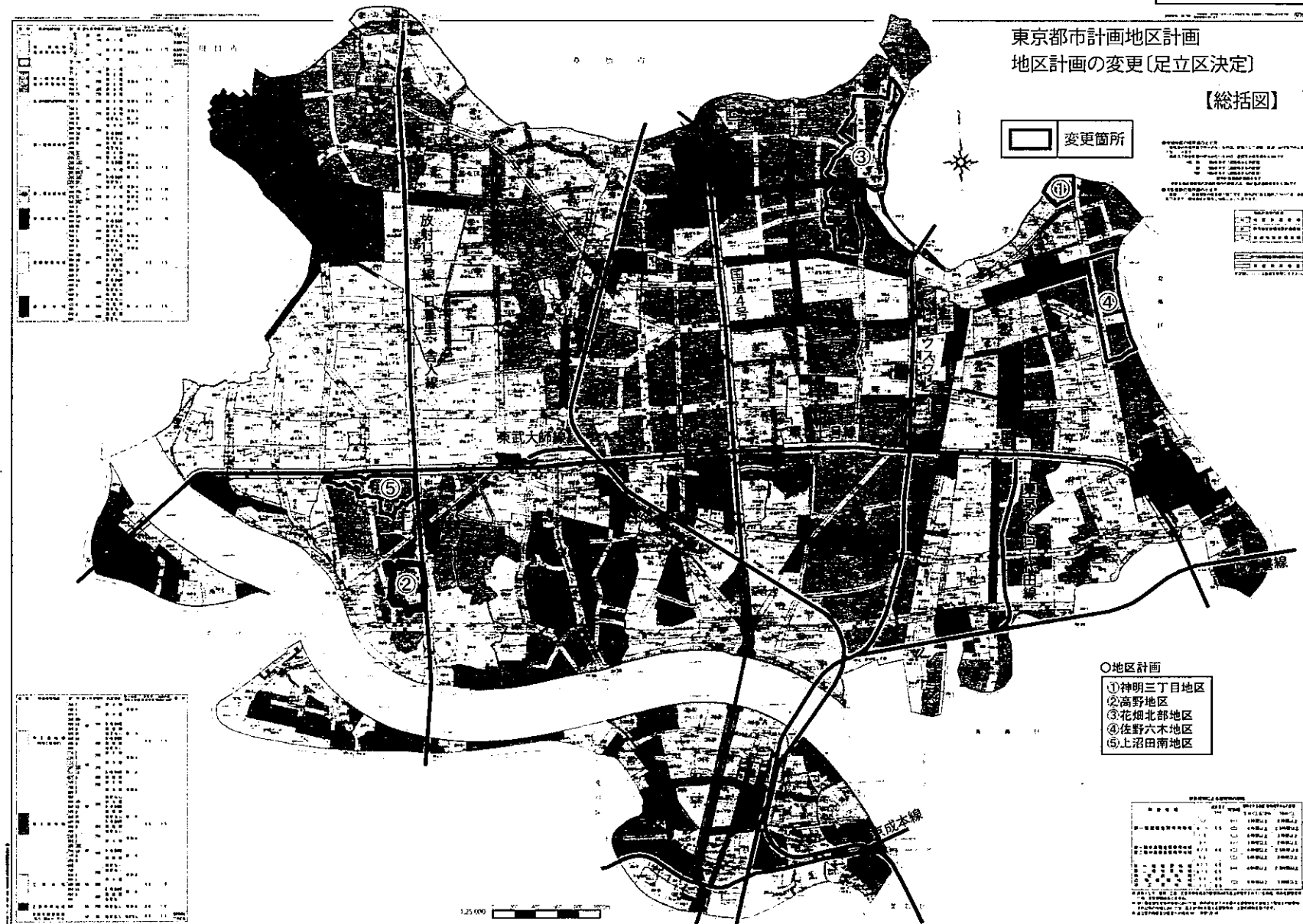
理 由：「建築基準法」の改正に伴い、表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。

変更概要（ 部分が変更あるいは追加の部分）

名 称		高野地区地区計画							
位 置		足立区江北一丁目及び扇二丁目各地内							
面 積		約10.5ha							
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	良好な住宅地と日暮里・舎人線新駅周辺の良好な市街地環境の形成を図るため 1. 2. (略) 3. 建築物の建ぺい率の最高限度 4. ～6. (略) 7. 垣又はさくの構造の制限を定める。				良好な住宅地と日暮里・舎人線新駅周辺の良好な市街地環境の形成を図るため 1. 2. (略) 3. 建築物の建蔽率の最高限度 4. ～6. (略) 7. 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	商業地区－1	商業地区－2	沿道地区	商業地区－1	商業地区－2	沿道地区	
地区整備計画	建築物等に関する事項	面 積	約0.3ha	約0.7ha	約0.7ha	約0.3ha	約0.7ha	約0.7ha	
	建築物の建蔽率の最高限度		当該区域内の敷地においては6／10とする。ただし、土地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。		—	当該区域内の敷地においては6／10とする。この場合において、建築基準法第53条第3項各号の規定を適用する。ただし、土地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この限りでない。	当該区域内の敷地においては6／10とする。この場合において、建築基準法第53条第3項第2号の規定を適用する。ただし、土地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この限りでない。	当該区域内の敷地においては6／10とする。この場合において、建築基準法第53条第3項各号の規定を適用する。ただし、土地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	建築物等に関する事項	垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣又は<u>さく</u>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さまたげない。 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。	道路に面して設ける垣又は<u>柵</u>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さまたげない。 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。	文言の精査
--------	------------	------------	--	---	-------

縮小版



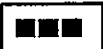
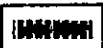
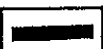
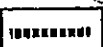
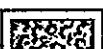
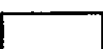
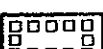
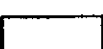
東京都市計画地区計画

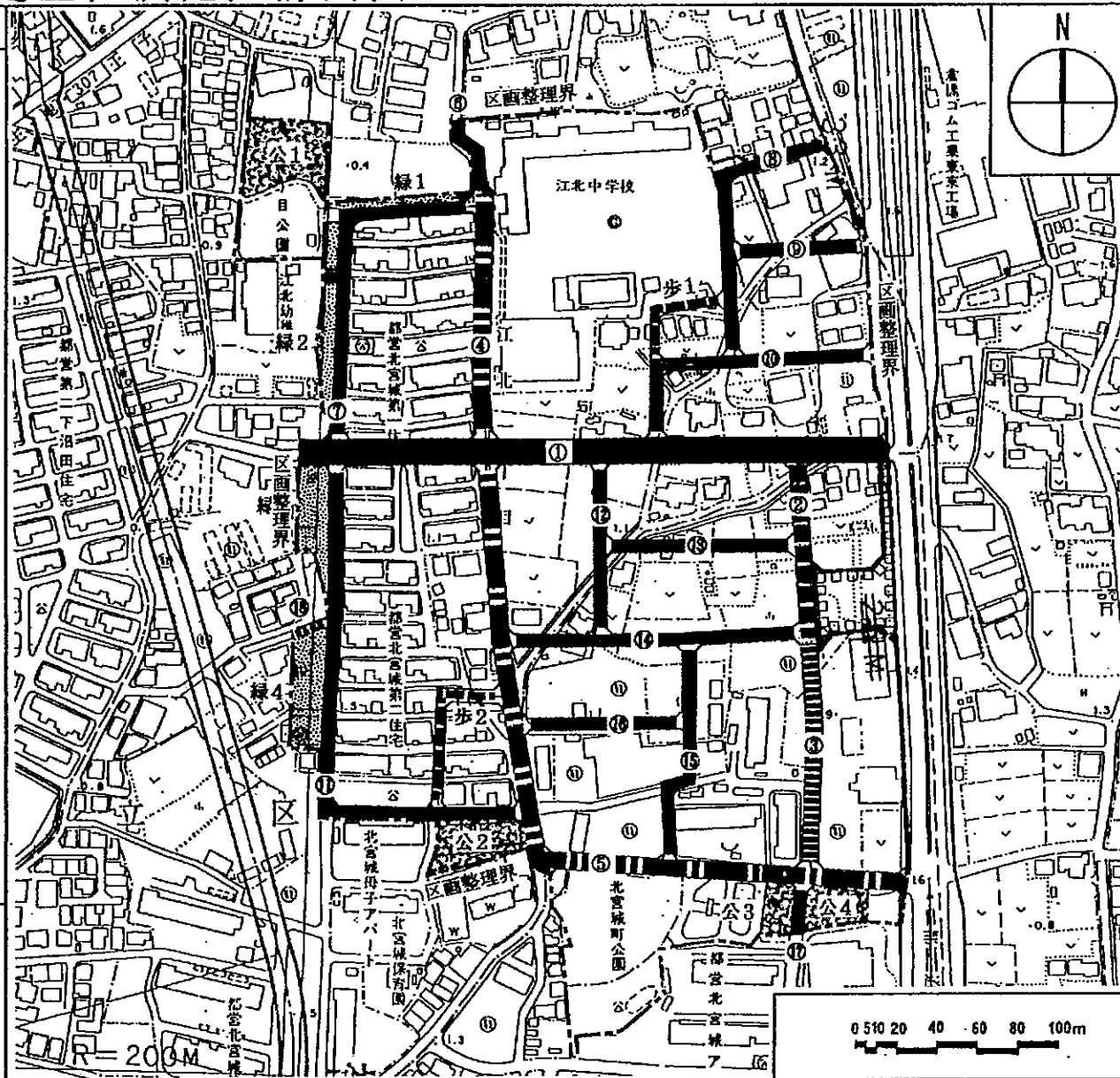
高野地区地区計画（足立区決定）計画図-1

縮小版

S=1:2,500

地区施設の配置

	地区計画区域・地区整備計画区域
	区画道路1号 (幅員12.0m、図中番号①)
	区画道路2号 (幅員9.0m、図中番号②)
	区画道路3号 (幅員8.5m、図中番号③)
	区画道路4号・5号 (幅員8.0m、図中番号④・⑤)
	区画道路6号～17号 (幅員6.0m、図中番号⑥～⑰)
	区画道路18号 (幅員2.9mと幅員6.0m、図中番号⑱)
	歩行者優先道路1号・2号 (幅員4.0m、図中番号歩1・歩2)
	公園1号～4号 (図中番号公1～公4)
	緑地1号～4号 (図中番号緑1～緑4)
	
	削除する部分
	



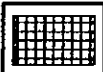
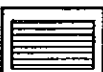
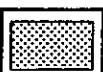
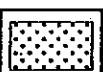
東京都市計画地区計画

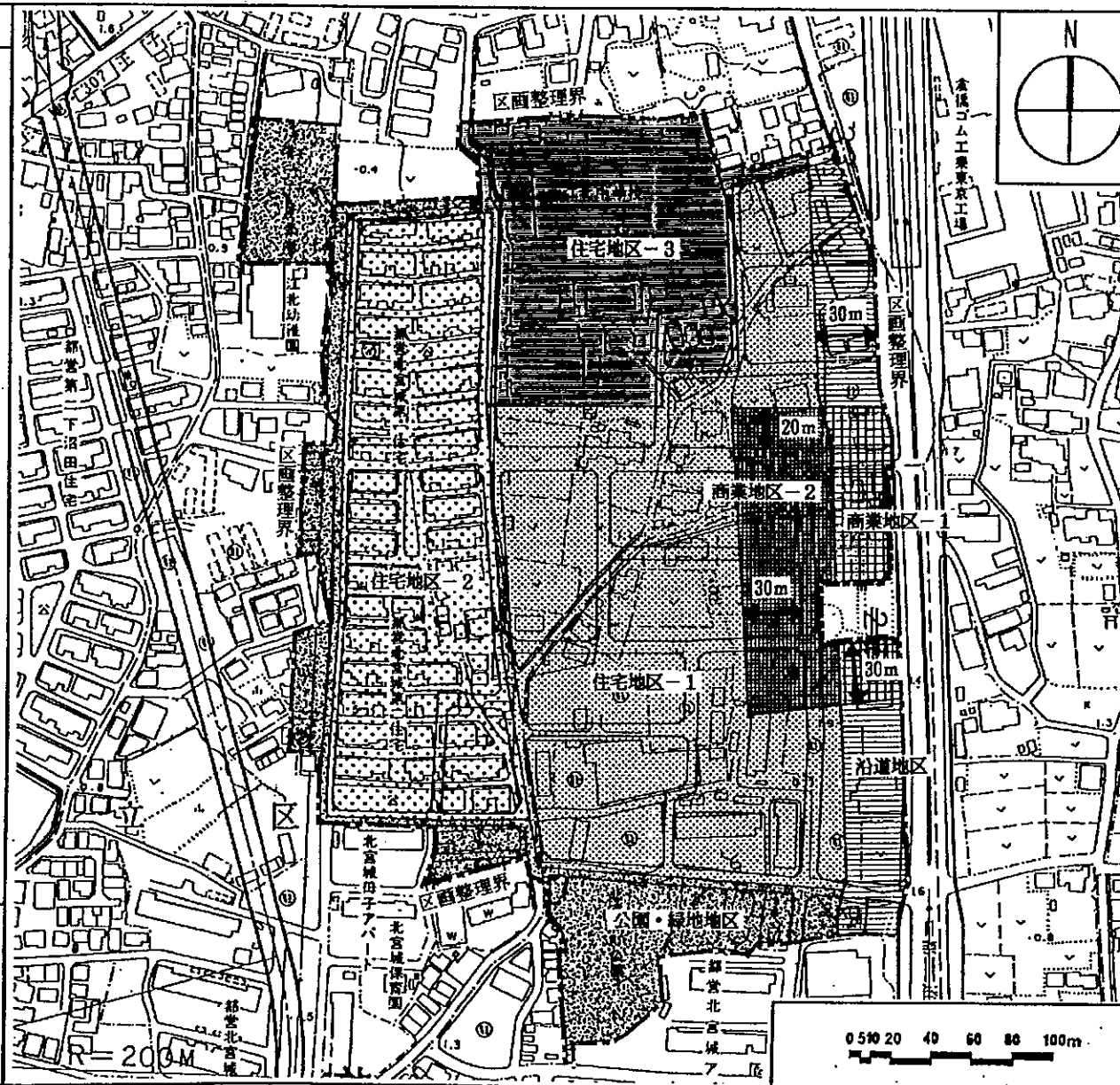
高野地区地区計画（足立区決定）計画図－2

縮小版

S=1:2,500

地区の細区分

	地区計画区域・地区整備計画区域
	商業地区－1
	商業地区－2
	沿道地区
	住宅地区－1
	住宅地区－2
	住宅地区－3
	公園・緑地地区



東京都市計画地区計画

高野地区地区計画（足立区決定）計画図 - 3

縮小版

S=1:2,500

壁面後退を定める位置



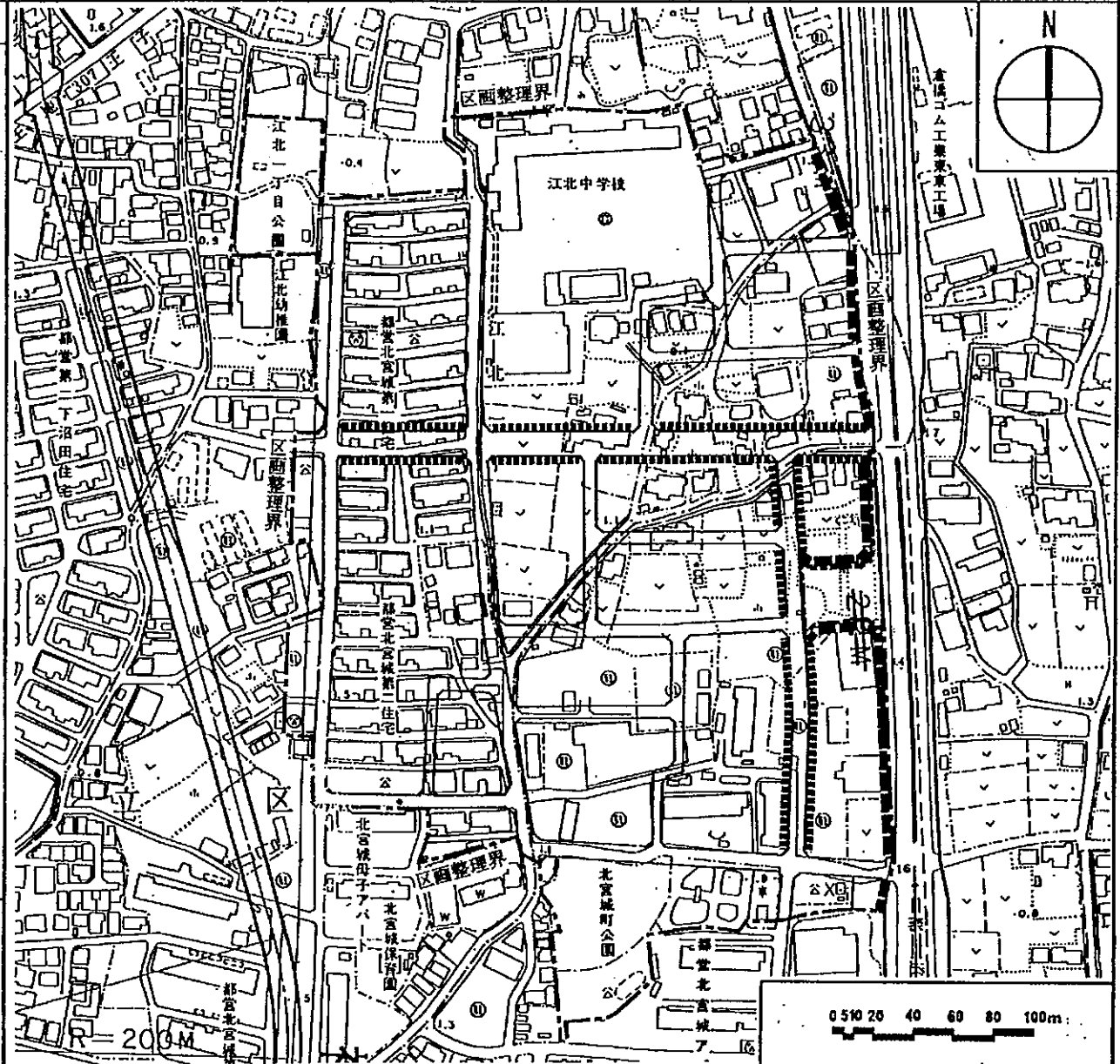
地区計画区域・地区整備計画区域



1.5m後退



1.0m後退



3－3 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31年2月21日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（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

本地区は、平成8年10月に地区計画を策定し、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、保全を目指している。

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53条第3項の緩和規制を適用している。

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、建築基準法第53条第3項第1号において、建蔽率の緩和規制が見直しされた。

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建築基準法改正との整合を図るため、地区面積約55.3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. 建築物の建蔽率の最高限度 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. 垣又は柵の構造の制限

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 140m	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 240m	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	1.8-2m (5.8-6m)	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 1,810 m ²	新 設	
			公園 3 号	約 1,210 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 3,270 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 1 5. 9 ha		約 3 1. 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 6 8 条の 4 第 1 項に基づく認定）、又は土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。 3 0 / 1 0		—	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）、又は土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	2 0 / 1 0		
		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	2 0 / 1 0		—	6 / 1 0					

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	当該区域内の敷地においては6/10とする。この場合において、建築基準法第53条第3項第2号の規定を適用する。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この限りでない。	当該区域内の敷地においては3/10とする。この場合において、建築基準法第53条第3項第2号の規定を適用する。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この限りでない。
		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

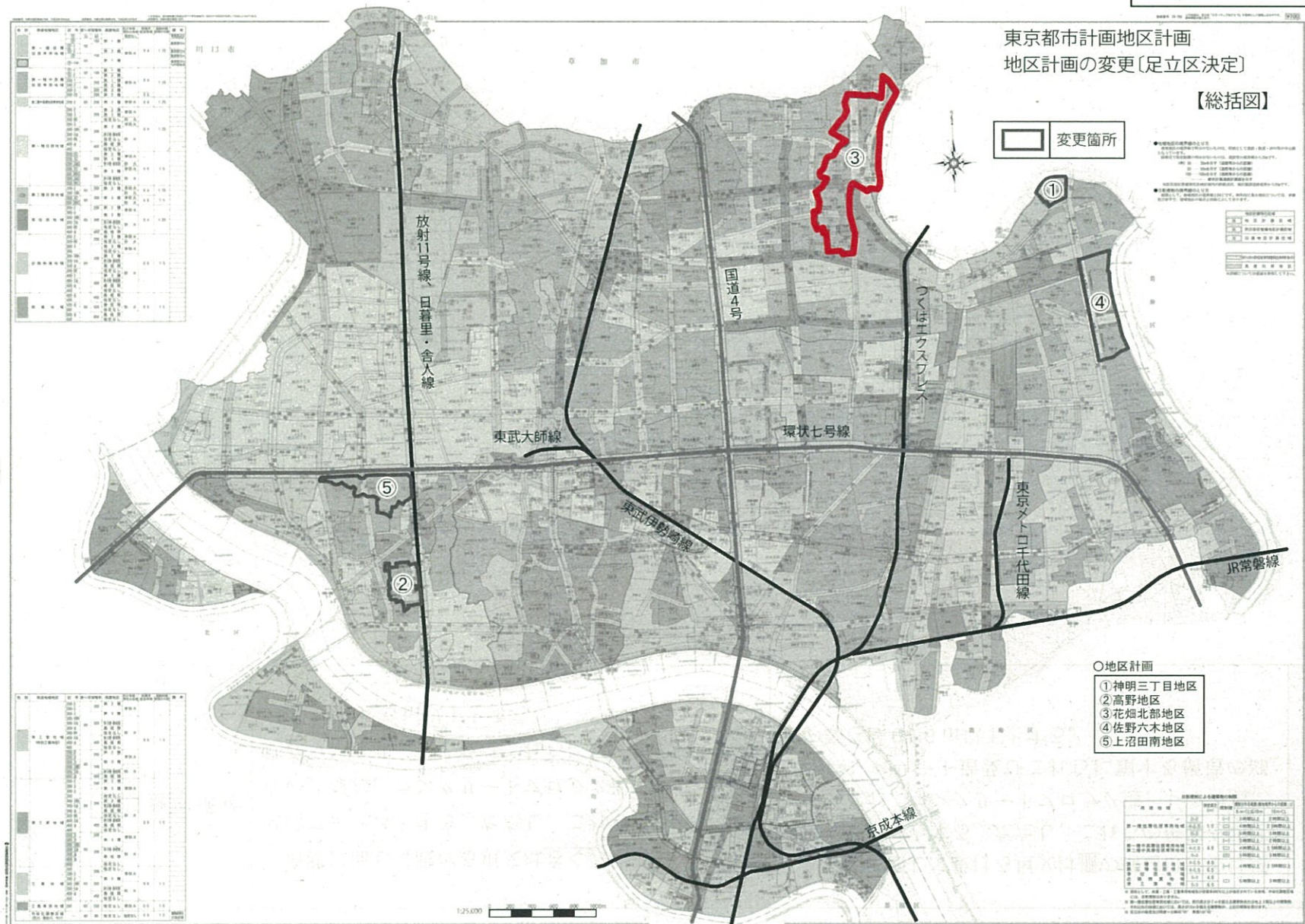
「区域、地区の区分、地区施設の配置、建築物の容積率の最高限度の①、②は、計画図表示のとおり」

理 由：「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。

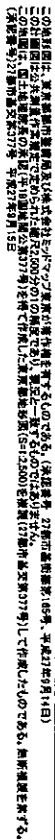
変更概要 (部分が変更あるいは追加の部分)

名 称		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55.3ha										
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. 2. (略) 3. 建築物の建 ^ぺ い率の最高限度 4. ～5. (略) 6. 垣又は ^さ くの構造の制限					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. 2. (略) 3. 建築物の建 ^蔽 率の最高限度 4. ～5. (略) 6. 垣又は ^柵 の構造の制限				文言の精査
	地区の区分	名 称	住商共存地区	沿道地区 －1	沿道地区 －2	住宅地区	住商共存地区	沿道地区 －1	沿道地区 －2	住宅地区		
		面 積	約1.1ha	約3.3ha	約15.9ha	約31.3ha	約1.1ha	約3.3ha	約15.9ha	約31.3ha		
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	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 <u>8／10とする。</u>					当該 ^{区域内} の敷地においては6／10とする。 <u>この場合において、建築基準法第53条第3項第2号の規定を適用する。</u> 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 <u>この限りでない。</u>				文言の精査 建築基準法の改正に伴う変更
			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 <u>6／10とする。</u>					当該 ^{区域内} の敷地においては3／10とする。 <u>この場合において、建築基準法第53条第3項第2号の規定を適用する。</u> 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 <u>この限りでない。</u>				

地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣又は<u>さく</u>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0.6 m以下とする。	道路に面して設ける垣又は<u>柵</u>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0.6 m以下とする。	文言の精査
--------	------------	------------	--	---	-------



縮小版

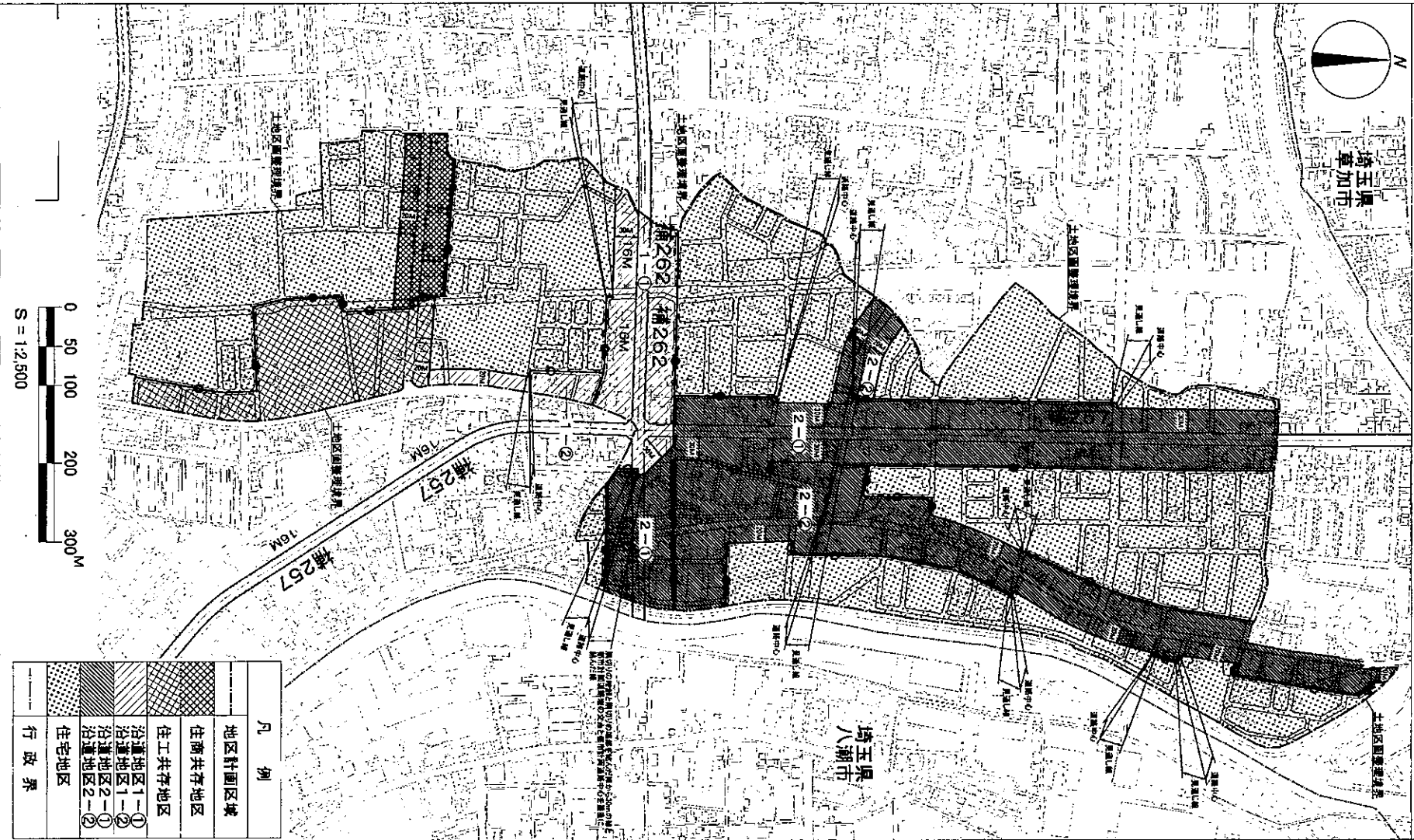


東京都市計画地区計画
花畑北部地区地区計画

2 計画図

〔足立区決定〕

縮小版



3－4 東京都市計画地区計画佐野六木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31年2月21日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画佐野六木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
佐野六木地区地区計画

2. 理 由

本地区は、平成14年3月に地区計画を策定し、「中低層の建物を中心とした緑豊かで安心して住めるまち」を目指し、健全で良好な市街地環境及び安全、快適、緑豊かな住宅地の形成を図るため、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53条第3項の緩和規制を適用している。

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、建築基準法第53条第3項第1号において、建蔽率の緩和規制が見直しされた。

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建築基準法改正との整合を図るため、地区面積約24.6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）
都市計画佐野六木地区地区計画を次のように変更する。

名 称		佐野六木地区地区計画
位 置※		足立区佐野一丁目及び六木二丁目各地内
面 積※		約 24.6ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	佐野六木土地地区画整理事業により都市基盤が整備される本地区において、「中低層の建物を中心とした緑豊かで安心して住めるまち」を目指し、健全で良好な市街地環境及び安全、快適、緑豊かな住宅地の形成を図るため、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。
	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 沿道地区 補助274号線及び補助259号線沿道においては、商業、業務と住宅の調和のとれた適正な土地利用を誘導し、健全で良好な市街地環境の形成と景観整備を図る。 また、「新たな防災まちづくり基本計画」における地区防火帯として、災害時の延焼遮断帯及び避難路としての機能の確保を図る。 2 住宅地区 周辺の河川及び「佐野いこいの森」「葛西用水緑地」等の自然環境と調和し、中低層の建物を中心とした、安全、快適、緑豊かで閑静な住宅地の形成を図る。 また、地区内に整備する公園や緑地については、都市の貴重なオープンスペースとして保全し、活用を図る。 なお、地区の骨格となる公園と河川を結ぶ土地地区画整理事業により整備する幅員10mの道路や河川沿いの道路については、緑化を推進し、水と緑のネットワークの形成を図る。 「中川」沿いは、緑豊かな緑地を整備することにより、水と緑のうるおいのある親水性に優れた環境の形成と景観整備を図る。
	地区施設の整備の方針	土地地区画整理事業により、道路、公園、緑地を適切に配置し整備する。
	建築物等の整備の方針	健全、良好かつ安全な市街地環境及び住宅地の形成を図るため、建築物の用途の制限、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。
	その他の建築物等の整備の方針	個々の敷地においては、生け垣、植栽、壁面緑化、プランター等、緑化に努める。

地区整備計画	位 置		足立区佐野一丁目及び六木二丁目各地内							
	面 積		約24.6ha							
	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※	10m	約235m	新設	区画道路19号	6m	約105m	新設
			区画道路2号※	10m	約475m	新設	区画道路20号	6m	約100m	新設
			区画道路3号※	10m	約360m	新設	区画道路21号	6m	約105m	新設
			区画道路4号※	10m	約105m	新設	区画道路22号	6m	約105m	新設
			区画道路5号※	10m	約105m	新設	区画道路23号	6m	約105m	新設
			区画道路6号	6m	約65m	新設	区画道路24号	6m	約70m	新設
			区画道路7号	6m	約75m	新設	区画道路25号	6m	約110m	新設
			区画道路8号	6m	約95m	新設	区画道路26号	6m	約35m	新設
			区画道路9号	6m	約60m	新設	区画道路27号	6m	約150m	新設
			区画道路10号	6m	約110m	新設	区画道路28号	6m	約125m	新設
			区画道路11号	6m	約80m	新設	区画道路29号	6m	約120m	新設
			区画道路12号	6m	約115m	新設	区画道路30号	6m	約120m	新設
			区画道路13号	6m	約80m	新設	区画道路31号	6m	約65m	新設
			区画道路14号	6m	約110m	新設	区画道路32号	6m	約75m	新設
			区画道路15号	6m	約90m	新設	区画道路33号	6m	約130m	新設
			区画道路16号	6m	約105m	新設	区画道路34号	6m	約100m	新設
			区画道路17号	6m	約105m	新設	区画道路35号	6m	約65m	新設
			区画道路18号	6m	約105m	新設	区画道路36号	6m	約130m	新設

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路 37 号	6m	約 55m	新設	区画道路 54 号	5m	約 100m	新設
			区画道路 38 号	6m	約 30m	新設	区画道路 55 号	5m	約 130m	新設
			区画道路 39 号	6m	約 40m	新設	区画道路 56 号	5m	約 450m	新設
			区画道路 40 号	6m	約 140m	新設	区画道路 57 号	5m	約 305m	新設
			区画道路 41 号	6m	約 75m	新設	区画道路 58 号	5m	約 135m	新設
			区画道路 42 号	6m	約 110m	新設	区画道路 59 号	5m	約 115m	新設
			区画道路 43 号	6m	約 95m	新設	区画道路 60 号	4.5m	約 50m	新設
			区画道路 44 号	6m	約 55m	新設	区画道路 61 号	4.5m	約 45m	新設
			区画道路 45 号	5m	約 65m	新設	区画道路 62 号	4.5m	約 60m	新設
			区画道路 46 号	5m	約 70m	新設	区画道路 63 号	4.5m	約 65m	新設
			区画道路 47 号	5m	約 45m	新設	区画道路 64 号	4.5m	約 65m	新設
			区画道路 48 号	5m	約 40m	新設	区画道路 65 号	4.5m	約 65m	新設
			区画道路 49 号	5m	約 40m	新設	区画道路 66 号	4.5m	約 80m	新設
			区画道路 50 号	5m	約 60m	新設	区画道路 67 号	4.5m	約 50m	新設
			区画道路 51 号	5m	約 60m	新設	区画道路 68 号	4.5m	約 50m	新設
			区画道路 52 号	5m	約 30m	新設	区画道路 69 号	4.5m	約 15m	新設
			区画道路 53 号	5m	約 70m	新設				
		種 類	名 称	面 積		備 考	名 称	面 積		備 考
		公 園	公園 1 号	約 1,490 m ²		新設	公園 3 号	約 1,360 m ²		新設
			公園 2 号	約 5,750 m ²		新設	公園 4 号	約 1,200 m ²		新設
		種 類	名 称	面 積		備 考	名 称	面 積		備 考
		緑 地	緑地 1 号	約 2,150 m ²		新設	緑地 2 号	約 920 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－１	沿道地区－２	沿道地区－３	住宅地区－１	住宅地区－２
			面 積	約３．９ha	約２．８ha	約０．２ha	約１４．５ha	約３．２ha
		建築物の用途の制限※		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６項第四号に規定する宿泊施設（休憩含む）は、建築してはならない。			大学その他これに類するもの及び病院は、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			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	８／１０	６／１０	８／１０
	建築物の建蔽率の最高限度			—	３／１０	４／１０	３／１０	４／１０
					当該区域内の敷地においては上記のとおりとする。この場合において、建築基準法第５３条第３項第２号の規定を適用する。 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、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 土地区画整理事業において換地面積が83.0㎡未満の場合は、仮換地指定面積とする。 2 公益上必要な建築物で、用途上、又は構造上やむを得ないものであると区長が認めたもの。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁、又はこれにかわる柱の面は、計画図に示す壁面の位置0.6mを超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。 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。 4 道路の隅切り部分に面する建築物の部分
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周囲の環境と調和したものとする。 屋外広告物は、地区の良好な美観、風致等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、腐食、又は破損しやすい材料の使用を防止するものとする。
		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、併用を妨げない。 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その他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下は、この限りではない。
	土地の利用に関する事項	樹林地の保全、維持	「佐野いこいの森」をはじめとする公園敷地内の樹林地の保全、維持に努める。

※は知事協議事項

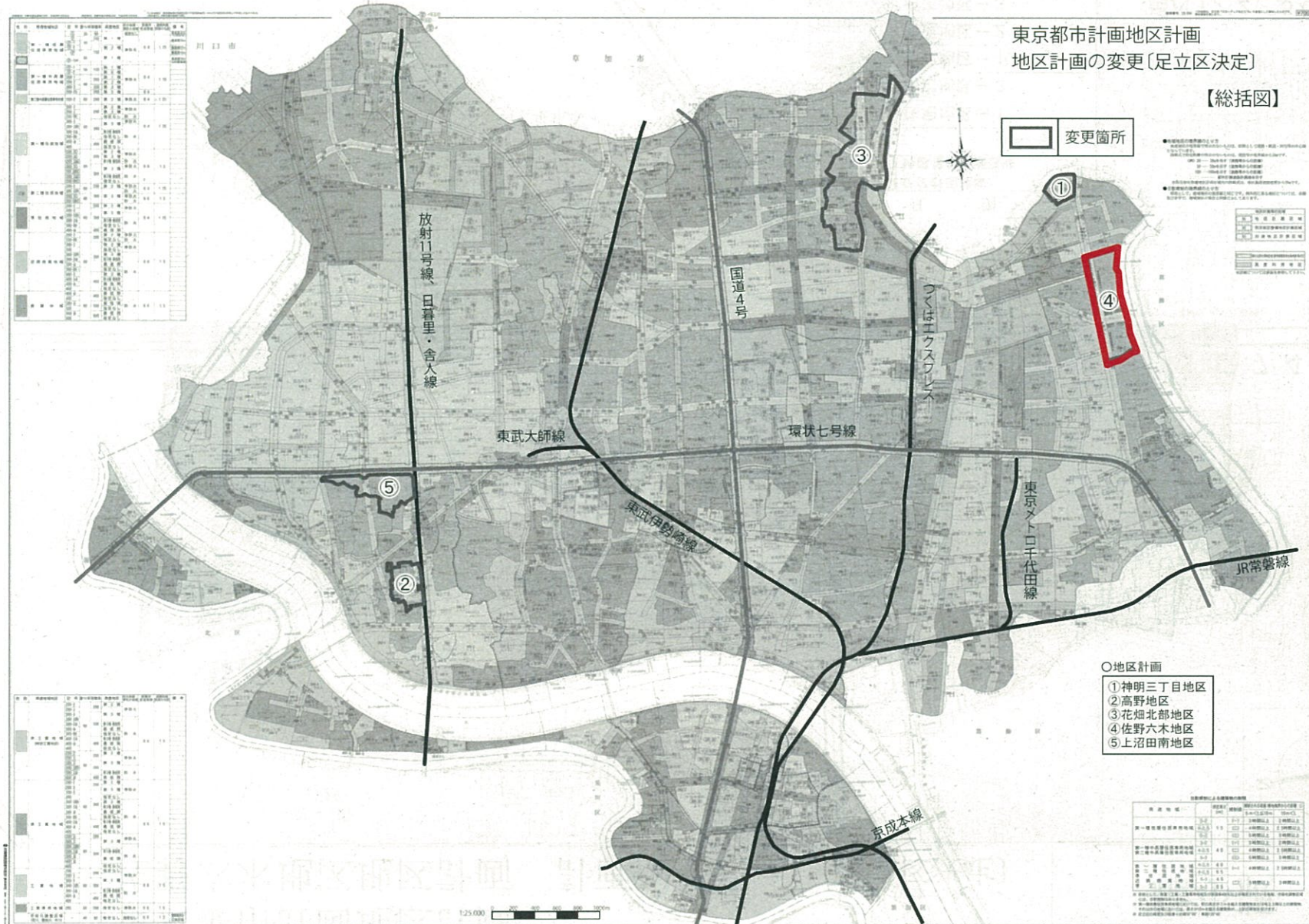
「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の制限を行う位置は、計画図表示のとおり」

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		佐野六木地区地区計画									
位 置		足立区佐野一丁目及び六木二丁目各地内									
面 積		約24.6ha									
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、良好かつ安全な市街地環境及び住宅地の形成を図るため、建築物の用途の制限、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 ^{さく} の構造の制限を定める。				健全、良好かつ安全な市街地環境及び住宅地の形成を図るため、建築物の用途の制限、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。				文言の精査
地区整備計画	地区の区分	名 称	沿道地区 －2	沿道地区 －3	住宅地区 －1	住宅地区 －2	沿道地区 －2	沿道地区 －3	住宅地区 －1	住宅地区 －2	
		面 積	約3.9ha	約2.8ha	約14.5ha	約3.2ha	約3.9ha	約2.8ha	約14.5ha	約3.2ha	
	建築物等に関する事項	建築物の建 ^蔽 率の最高限度	3/10	4/10	3/10	4/10	3/10	4/10	3/10	4/10	文言の精査 建築基準法の改正に伴う変更
			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、 <u>6/10とする。</u> なお、 <u>上記において、建築基準法第53条第3項の規定による建^{ぺい}率の緩和は適用する。</u>				<u>当該区域内の敷地においては上記のとおりとする。この場合において、建築基準法第53条第3項第2号の規定を適用する。</u> 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、 <u>この限りでない。</u>				
		垣又は ^柵 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、又はフェンスとし、併用を妨げない。 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その他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下は、この限りではない。				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、併用を妨げない。 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その他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下は、この限りではない。				文言の精査

縮小版

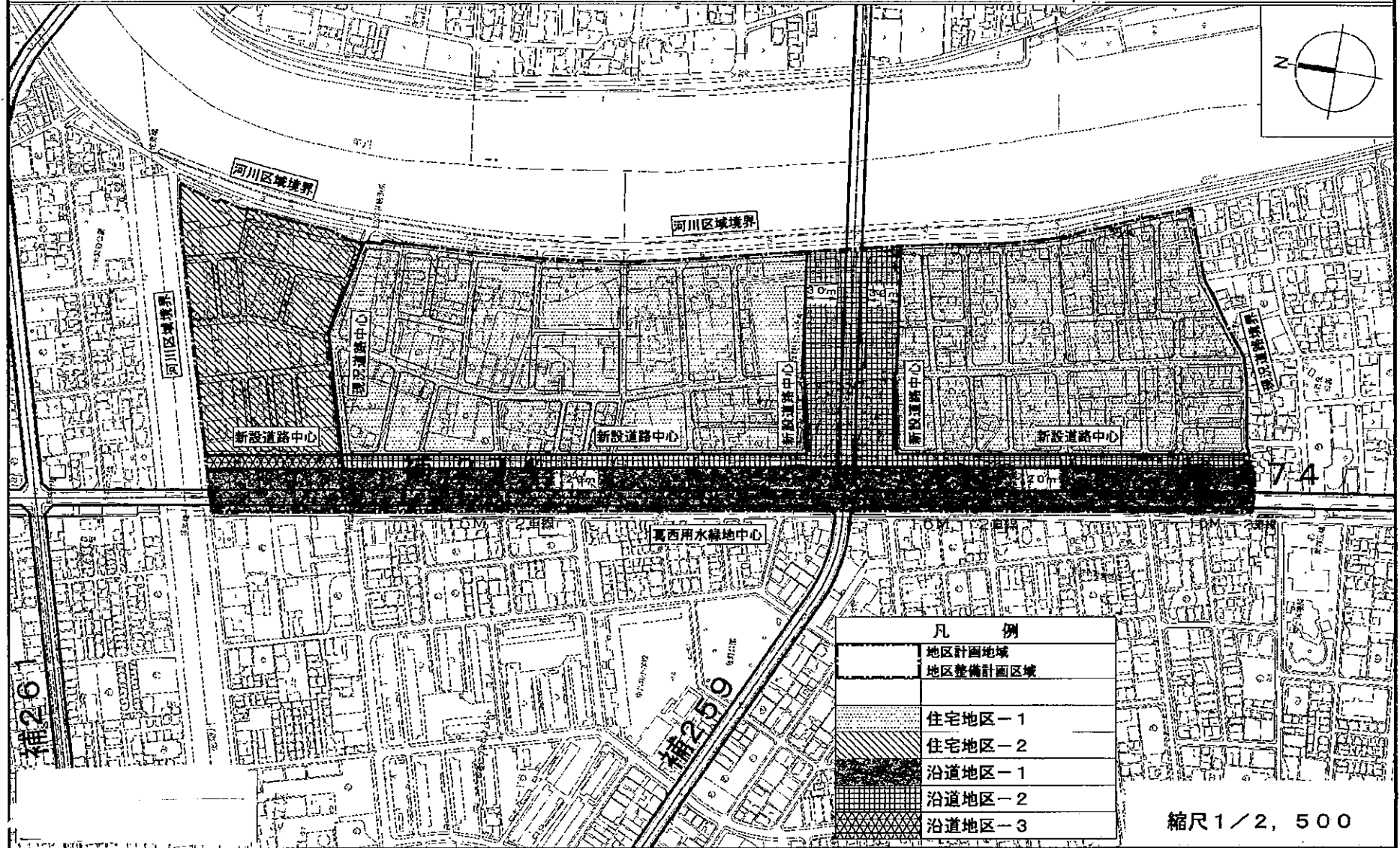


東京都市計画地区計画

佐野六木地区地区計画 計画図 1

〔足立区決定〕

縮小版

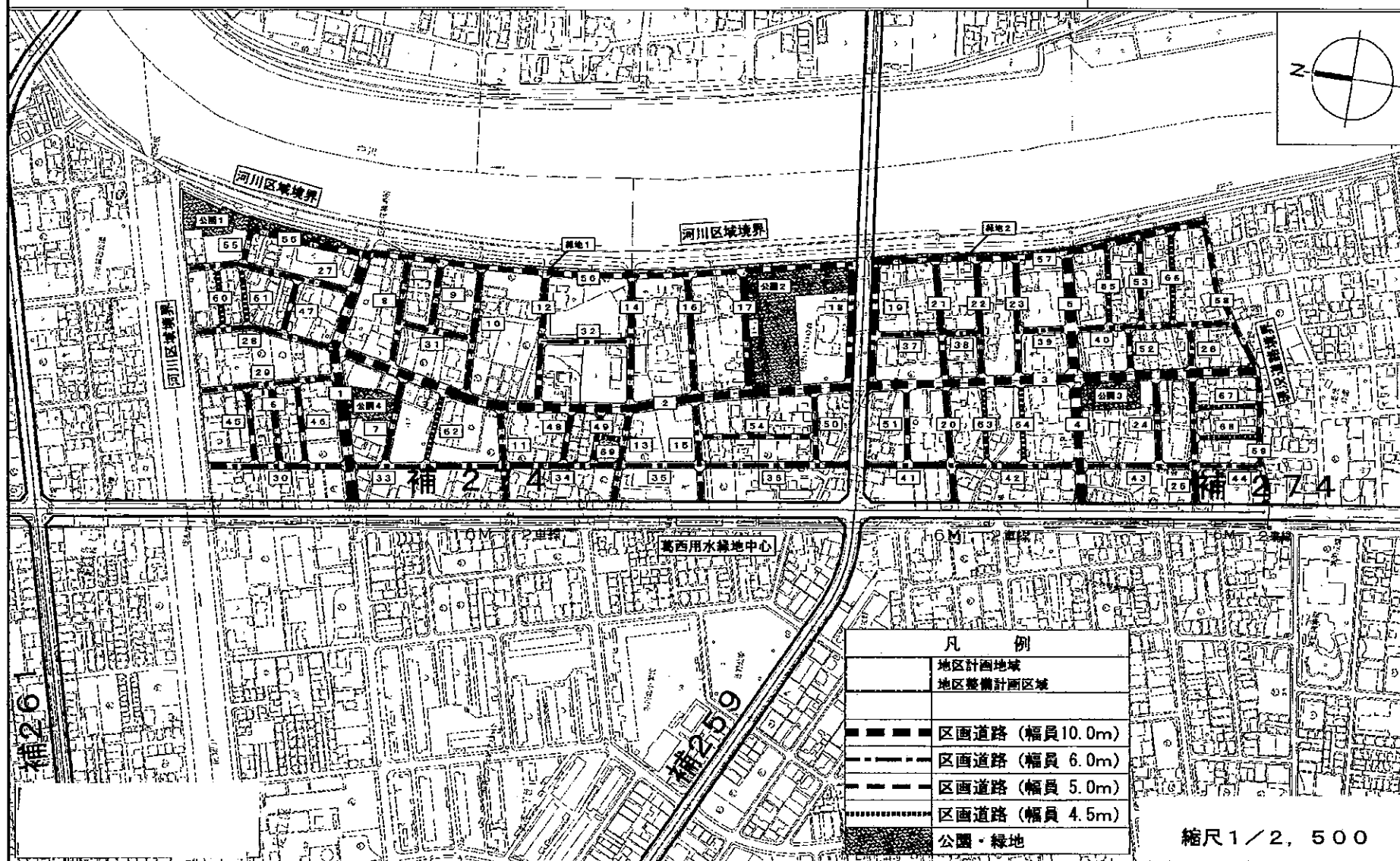


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第266号、平成19年8月27日

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）19都市基交第232号

〔足立区決定〕

A circle with a horizontal radius labeled 'r'.



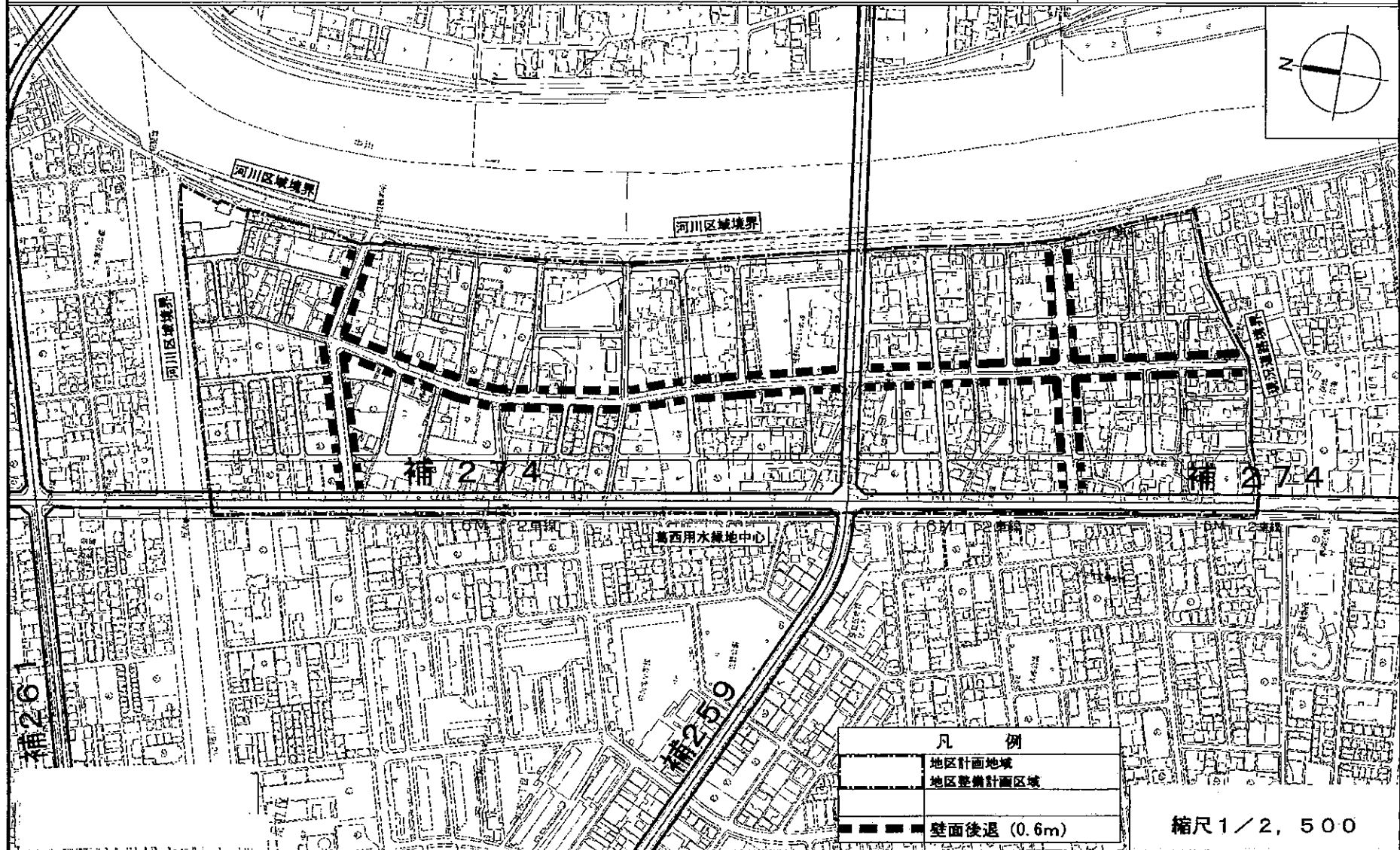
85

東京都市計画地区計画

佐野六木地区地区計画 計画図3

〔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（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）19都市基街第266号、平成19年6月27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）19都市基交第232号

3－5 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

上記の議案を提出する。

平成31年2月21日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画上沼田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
上沼田南地区地区計画

2. 理 由

本地区は、平成15年1月に地区計画を策定し、放射11号線沿道、及び補助251号線沿道の土地の有効利用を誘導し、安全で安心できるまちの形成を図るとともに、公共施設や教育施設と共存した緑豊かなうるおいとゆとりある、いきいきとした住宅地の形成を目指している。

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53条第3項の緩和規制を適用している。

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、建築基準法第53条第3項第1号において、建蔽率の緩和規制が見直しされた。

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建築基準法改正との整合を図るため、地区面積約15.9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）
都市計画上沼田南地区地区計画を次のように変更する。

名 称		上沼田南地区地区計画
位 置※		足立区江北三丁目、江北四丁目及び江北五丁目の各地内
面 積※		約 15.9 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	上沼田南土地地区画整理事業により都市基盤が整備される本地区において、放射 11 号線沿道、及び補助 251 号線沿道の土地の有効利用を誘導し、安全で安心できるまちの形成を図るとともに、公共施設や教育施設と共存した緑豊かなうまいとゆとりある、いきいきとした住宅地の形成を図る。
	土地利用の方針	地区を6つの地区に区分し、それぞれにふさわしい土地利用を促進する。 ●沿道地区－1 放射 11 号線の沿道として、土地の適正な高度利用を誘導するとともに、延焼遮断帯としての整備を図る。 ●沿道地区－2 土地の適正な高度利用を誘導し、地区の骨格となるようなゆとりや街なみに配慮した緑豊かな沿道地区を形成する。 ●住宅地区－1（A，B） 居住環境を確保し、緑豊かでうまいとゆとりある良好な住宅地の形成を図る。 ●住宅地区－2（A，B） 環状七号線沿道地区の後背地として、土地の適正、かつ合理的な土地利用を誘導し、緑豊かでうまいとゆとりある良好な住宅地の形成を図る。 ●公共施設・大規模敷地地区（A，B） 公共施設及び教育施設、大規模敷地等の敷地内では緑豊かでゆとりとうまいづくりに努め、良好な教育環境及び住環境の形成を誘導していく。 ●近隣商業地区 活気ある、安全で便利な商店街の一部を形成する。

		地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により道路、公園等の公共用地を適切に配置するとともに、新たなコミュニティの形成に寄与する整備を行う。							
		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、緑豊かでゆとりと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. 建築物の建蔽率の最高限度 4. 建築物の敷地面積の最低限度 5. 壁面の位置の制限 6. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 7. 垣又は柵の構造の制限							
地区 施設 の 配 置 及 び 規 模	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 530m	新 設	区画道路 21 号	6.0m	約 60m	新 設
			区画道路 2号※	8.25m	約 85m	新 設	区画道路 22 号	6.0m	約 130m	新 設
			区画道路 3 号	7.0m	約 290m	新 設	区画道路 23 号	6.0m	約 160m	新 設
			区画道路 4 号	6.0m	約 360m	新 設	区画道路 24 号	6.0m	約 100m	新 設
			区画道路 5 号	6.0m	約 315m	新 設	区画道路 25 号	6.0m	約 75m	新 設
			区画道路 6 号	6.0m	約 360m	新 設	区画道路 26 号	5.0m	約 85m	新 設
			区画道路 7 号	6.0m	約 155m	新 設	区画道路 27 号	5.0m	約 40m	新 設
			区画道路 8 号	6.0m	約 90m	新 設	区画道路 28 号	5.0m	約 40m	新 設
			区画道路 9 号	6.0m	約 160m	新 設	区画道路 29 号	5.0m	約 100m	新 設
			区画道路 10 号	4.2m	約 35m	新 設	区画道路 30 号	5.0m	約 75m	新 設
			区画道路 11 号	6.0m	約 30m	新 設	区画道路 31 号	5.0m	約 85m	新 設
			区画道路 12 号	6.0m	約 10m	新 設	区画道路 32 号	5.0m	約 50m	新 設

地区整備計画

地区施設 の配置 及び規模	道 路		区画道路 13 号	6.0m	約 30m	新 設		区画道路 33 号	4.5m	約 35m	新 設		
			区画道路 14 号	6.0m	約 10m	新 設		区画道路 34 号	4.5m	約 85m	新 設		
			区画道路 15 号	6.0m	約 90m	新 設		区画道路 35 号	4.5m	約 65m	新 設		
			区画道路 16 号	6.0m	約 65m	新 設		区画道路 36 号	4.5m	約 25m	新 設		
			区画道路 17 号	6.0m	約 60m	新 設		区画道路 37 号	5.0m	約 15m	新 設		
			区画道路 18 号	6.0m	約 10m	新 設		歩行者専用道路 1 号	4.0m	約 5m	新 設		
			区画道路 19 号	6.0m	約 60m	新 設		歩行者専用道路 2 号	4.0m	約 110m	新 設		
			区画道路 20 号	6.0m	約 60m	新 設							
	公 園		名 称	面 積		備 考		名 称	面 積		備 考		
			公園 1 号	約 2,560 m ²		新 設		公園 3 号	約 910 m ²		新 設		
			公園 2 号	約 1,900 m ²		新 設		公園 4 号	約 390 m ²		新 設		
	建築物等に関する事項	地 区 の 分	名 称	沿道地区－1	沿道地区－2		住宅地区－1		住宅地区－2		公共施設・ 大規模敷地地区		近隣商業 地区
						A	B	A	B	A	B		
			面 積	約 0.6ha	約 1.0ha		約 5.7ha	約 2.6ha	約 0.6ha	約 0.1ha	約 5.2ha	約 0.0ha	約 0.1ha
		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 項第五号に規定する「風俗営業」を営む建築物及び同条第 6 項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物を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 項第二号、第三号及び第五号に規定する「風俗営業」を営む建築物を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 項第二号、第三号及び第五号に規定する「風俗営業」を営む建築物及び同条第 6 項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物を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、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。		—	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、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	20/10		20/10		20/10	
		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	—	10/10	—	10/10	—	10/10	—		
		建築物の建蔽率の最高限度	—	当該区域内の敷地においては3/10とする。この場合において、建築基準法第53条第3項第2号の規定を適用する。ただし、土地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、この限りでない。	—	当該区域内の敷地においては3/10とする。この場合において、建築基準法第53条第3項第2号の規定を適用する。ただし、土地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、この限りでない。	—	当該区域内の敷地においては3/10とする。この場合において、建築基準法第53条第3項第2号の規定を適用する。ただし、土地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、この限りでない。	—		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	83.0 m²とする。ただし、次の各号に該当する場合、この限りではない。 1. 土地区画整理事業において換地面積が 83.0 m²未満の場合は、仮換地指定面積とする。 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	道路境界線より建築物の外壁又は、これに代わる柱の面までの後退距離は、公共施設・大規模敷地地区及び沿道地区－2の一部では 1.5m とし、その他の地区では、0.5m とする。 また、隣地境界線から建築物の外壁またはこれにかわる柱の面までの距離は、沿道地区－1、住宅地区－2を除く地区では 0.5m とする。 なお、専用住宅、長屋で、敷地面積が 83 m²未満の場合、区長が定める後退距離とすることができる。 ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 1. 床面積に算入されない出窓の部分。 2. 軒の高さが 2.3m 以下で、かつ床面積が 5 m²以内の物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供する建築物。 3. 軒の高さが 2.3m 以下の自動車車庫。 4. 道路の隅切りに面する建築物の部分で、構造上やむを得ないと区長が認めたもの
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根、外壁等の色彩は原色をさけ、周辺と調和のとれたものとする。また、看板・屋上設置物等について、良好な街並みを形成するために色彩や形状に配慮し、景観を損なわないものにするとともに腐朽、腐食、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	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等とするときは、安全性や街なみ、うるおいづくりに配慮し、これらに類する構造部分の高さが 0.6m 以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。

※は知事協議事項

「区域及び地区の区分、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：「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		上沼田南地区地区計画											
位 置		足立区江北三丁目、江北四丁目及び江北五丁目の各地内											
面 積		約15.9ha											
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、緑豊かでゆとりとうるおいのあるまちづくりを進める。 1. 2. (略) 3. 建築物の建ぺい率の最高限度 4. ～6. (略) 7. 垣又はさくの構造の制限						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、緑豊かでゆとりとうるおいのあるまちづくりを進める。 1. 2. (略) 3. 建築物の建蔽率の最高限度 4. ～6. (略) 7. 垣又は柵の構造の制限				文言の精査
	地区整備計画	地区の区分	名 称	沿道地区 －2	住宅地区 区－1	住宅地区 －2	公共施設・大規模敷地地区	沿道地区 －2	住宅地区 －1	住宅地区 －2	公共施設・大規模敷地地区		
A					A	A	A		A	A			
建築物等に関する事項		面 積	約1.0ha	約5.7ha	約0.6ha	約5.2ha	約1.0ha	約5.7ha	約0.6ha	約5.2ha			
		建築物の建蔽率の最高限度	3／10 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、建築基準法上による道路になった場合は、6／10とする。なお、上記において、 <u>建築基準法第53条第3項の規定の適用による建ぺい率の緩和は適用できるものとする。</u>						当該区域内の敷地においては3／10とする。この場合において、 <u>建築基準法第53条第3項第2号の規定を適用する。</u> 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、 <u>この限りでない。</u>				文言の精査 建築基準法の改正に伴う変更
垣又は柵の構造の制限		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等とするときは、安全性や街なみ、うるおいづくりに配慮し、これらに類する構造部分の高さが0.6m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。						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等とするときは、安全性や街なみ、うるおいづくりに配慮し、これらに類する構造部分の高さが0.6m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。				文言の精査	

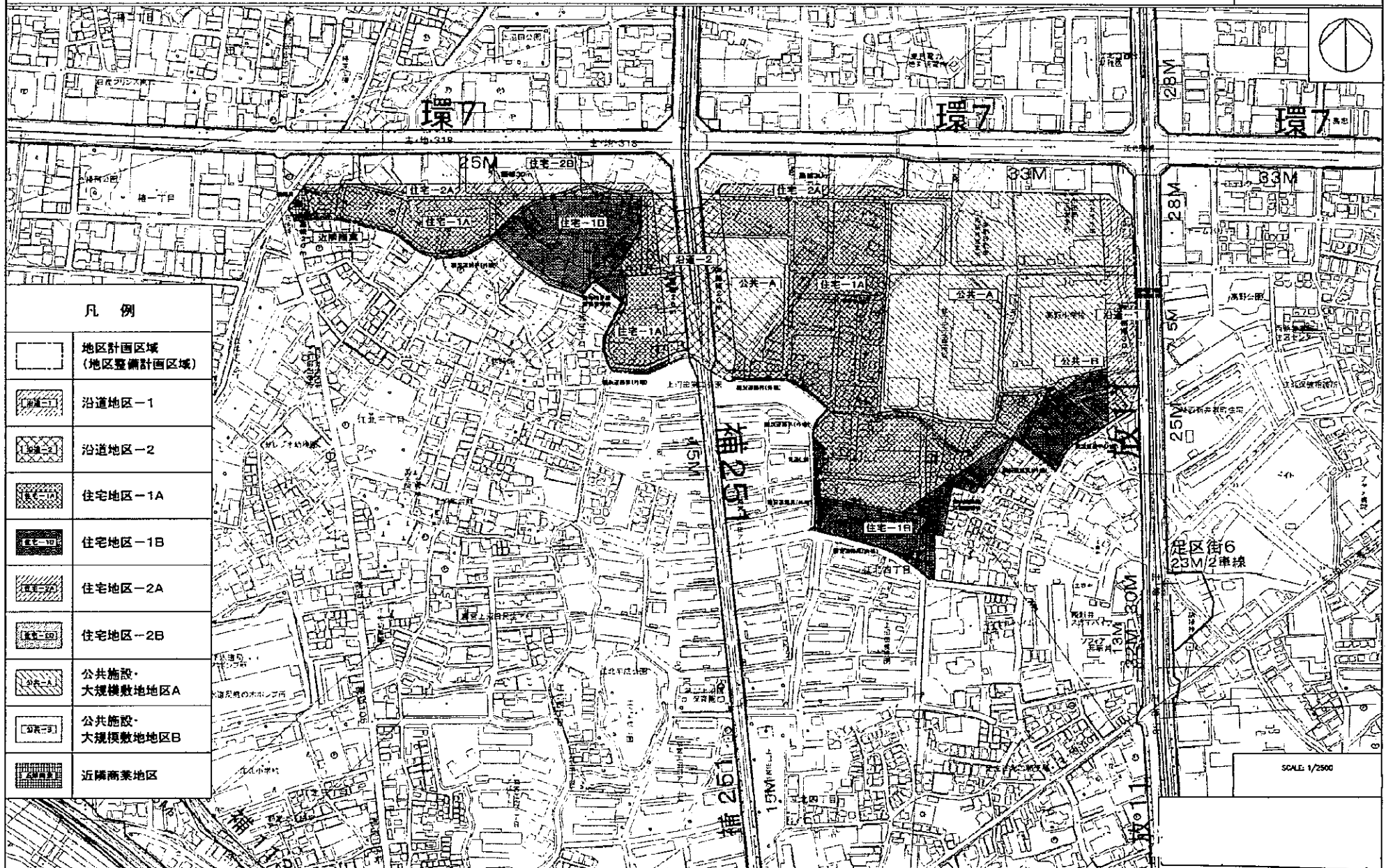
縮小版



東京都市計画地区計画
上沼田南地区地区計画計画図1

[足立区決定]

縮小版

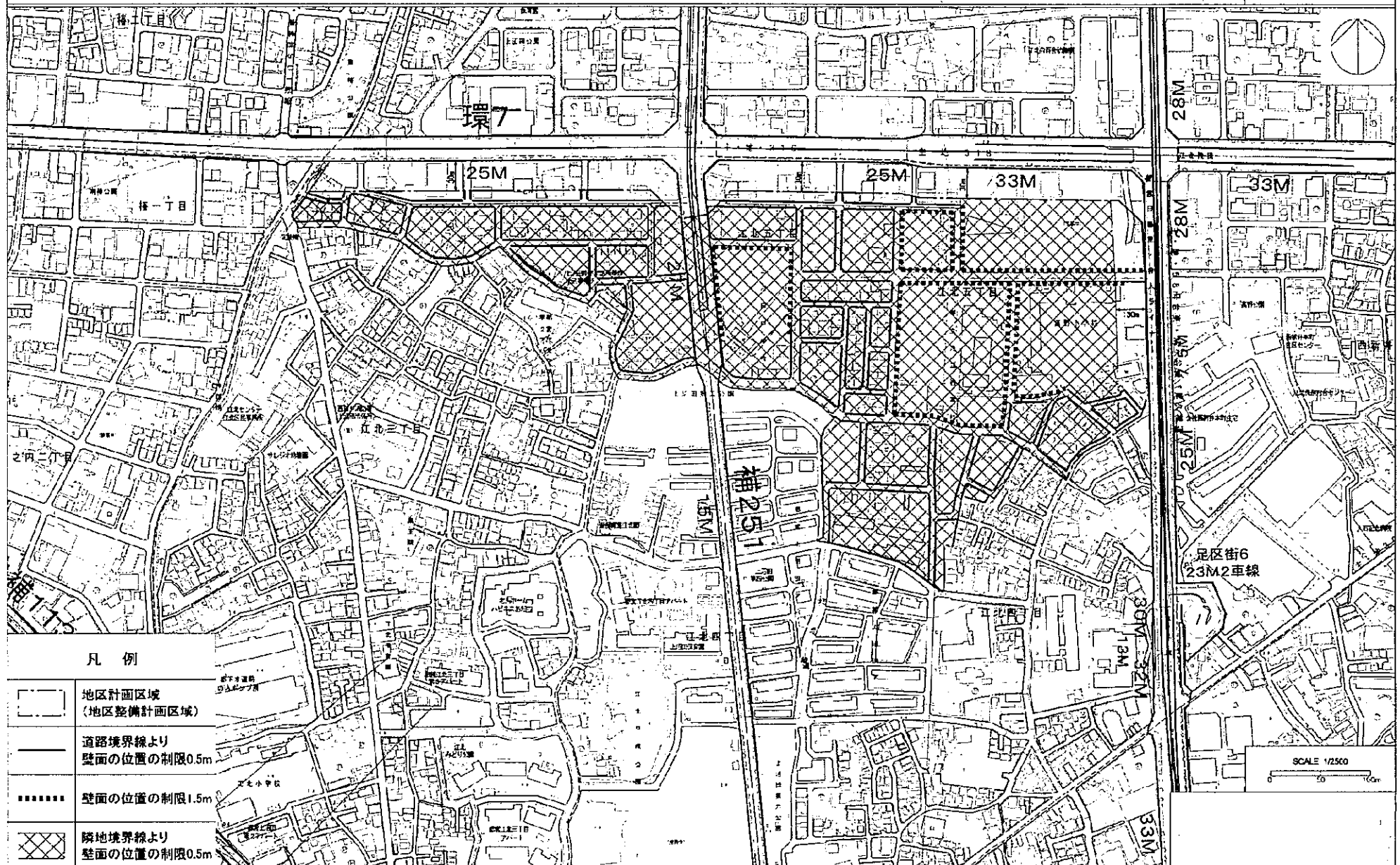




東京都市計画地区計画
上沼田南地区地区計画計画図3

[足立区決定]

縮小版



「この地図は東京都縮尺1/2,100地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。(27都市基交第183号・建計特第273(C-93号))」
「(承認番号)27都市基交第279号、平成28年2月26日」

第4号議案

産業廃棄物処理施設の位置の許可（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31年2月21日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本件産業廃棄物処理施設の位置の許可（東京都決定）について、東京都より意見照会があったので、都市計画上支障の有無について回答する。

（提案理由）

東京都が建築基準法第51条ただし書の規定に基づき、産業廃棄物処理施設の位置の許可を行うにあたり、足立区に意見照会があった。この意見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。

許可の理由書

1. 施設の種類・名称

産業廃棄物処理施設

株式会社東京クリアセンター「足立リサイクルセンター」

2. 理 由

産業廃棄物処理施設は、建築基準法第51条により都市計画においてその敷地の位置が決定していなければ、新築、増築又は用途変更ができない。ただし、東京都が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障ないと認めて許可した場合には、新築、増築又は用途変更が可能となる。

事業主体である株式会社東京クリアセンターは、平成8年に廃プラスチック類（5t／日未満）等の処理施設として足立区入谷にリサイクルセンターを開設し操業している。今回、老朽化した機械の更新を機に処理能力の増設（5t／日以上）を計画し、東京都知事宛に建築基準法第51条の許可申請がなされたものである。このため、東京都から足立区に意見照会があり、この意見照会に対して回答するため足立区都市計画審議会に付議するものである。

本許可申請にあたり、町会や隣接住民への説明を行ったところ、特に施設（変更）に反対する意見はなかった。また、東京都環境局との協議の上で生活環境影響調査を実施しており、周辺環境に与える影響は軽微であり、事業者が実行可能な範囲内で低減されていると評価されている。

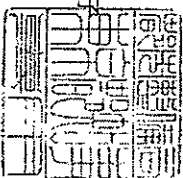


30 都市建指第 573 号
平成 30 年 12 月 11 日

足立区長 近藤 弥生 殿

東京都知事

小池 百合子



建築基準法第 51 条ただし書の規定に基づく許可申請に関する照会

平素より、東京都の建築行政にご協力を賜り、ありがとうございます。

さて、平成 30 年 11 月 9 日付けで、下記の物件につきまして、建築基準法第 51 条ただし書の規定に基づく許可申請がなされました。

本件は都市計画区域内の廃プラスチック類の破砕施設であり、都市計画においてその敷地の位置が決定していないため、建築基準法第 51 条ただし書の規定に基づき、今回の申請となりました。

本申請の許可に際しまして、都市計画上の見地から、貴区の意見について伺います。

申請概要

1. 施設建築物の用途：破砕処理施設（廃プラスチック類の破砕施設）
2. 申請者：株式会社東京クリアセンター 代表取締役 熊木 浩
東京都千代田区永田町 2-4-3 永田町ビル 9 階
3. 敷地の位置：東京都足立区入谷 7-12-6 ほか
4. 回答期限：平成 31 年 4 月 16 日
5. 関係書類：別紙のとおり

担当

東京都都市整備局市街地建築部
建築指導課 中村
TEL 03-5888-3373



産業廃棄物処理施設の計画
(建築基準法第51条ただし書きの規定による特定行政庁の許可)

名 称	位 置	面 積	事 業 主 体	備 考
株式会社東京クリアセンター 足立リサイクルセンター	東京都足立区入谷七丁目 12番12号、22号	約0.4ha	株式会社東京クリアセンター	処理能力 廃プラスチック類破碎 約26t/日(現 約5t/日)

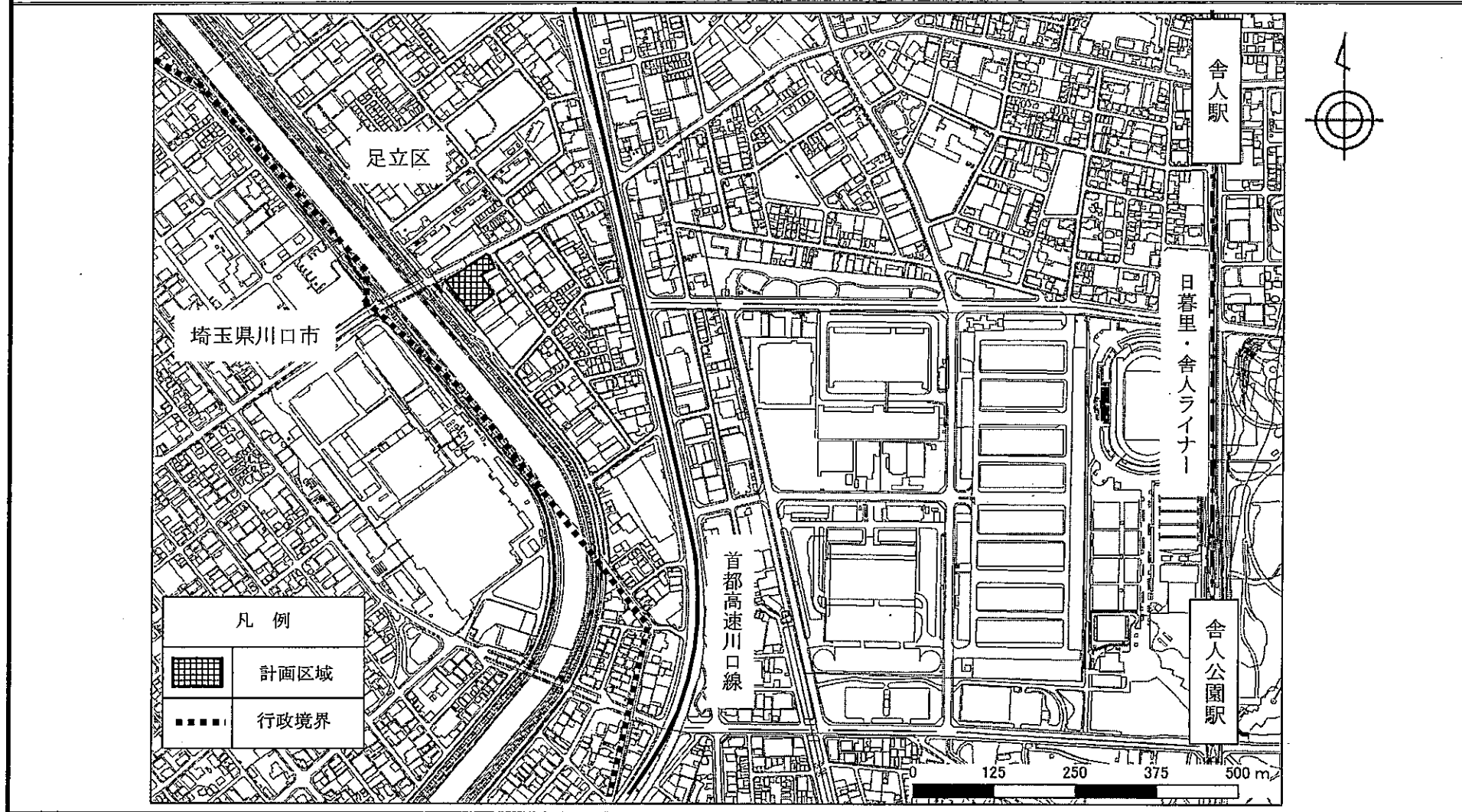
「位置は計画図表示のとおり」

理 由：産業廃棄物を適正に処理することにより、最終処分に至るごみの減量及び資源のリサイクルの向上を図るため、建築基準法第51条ただし書きの規定により、本施設の計画が都市計画に支障があるか否かについて、東京都都市計画審議会に付議する。

建築概要

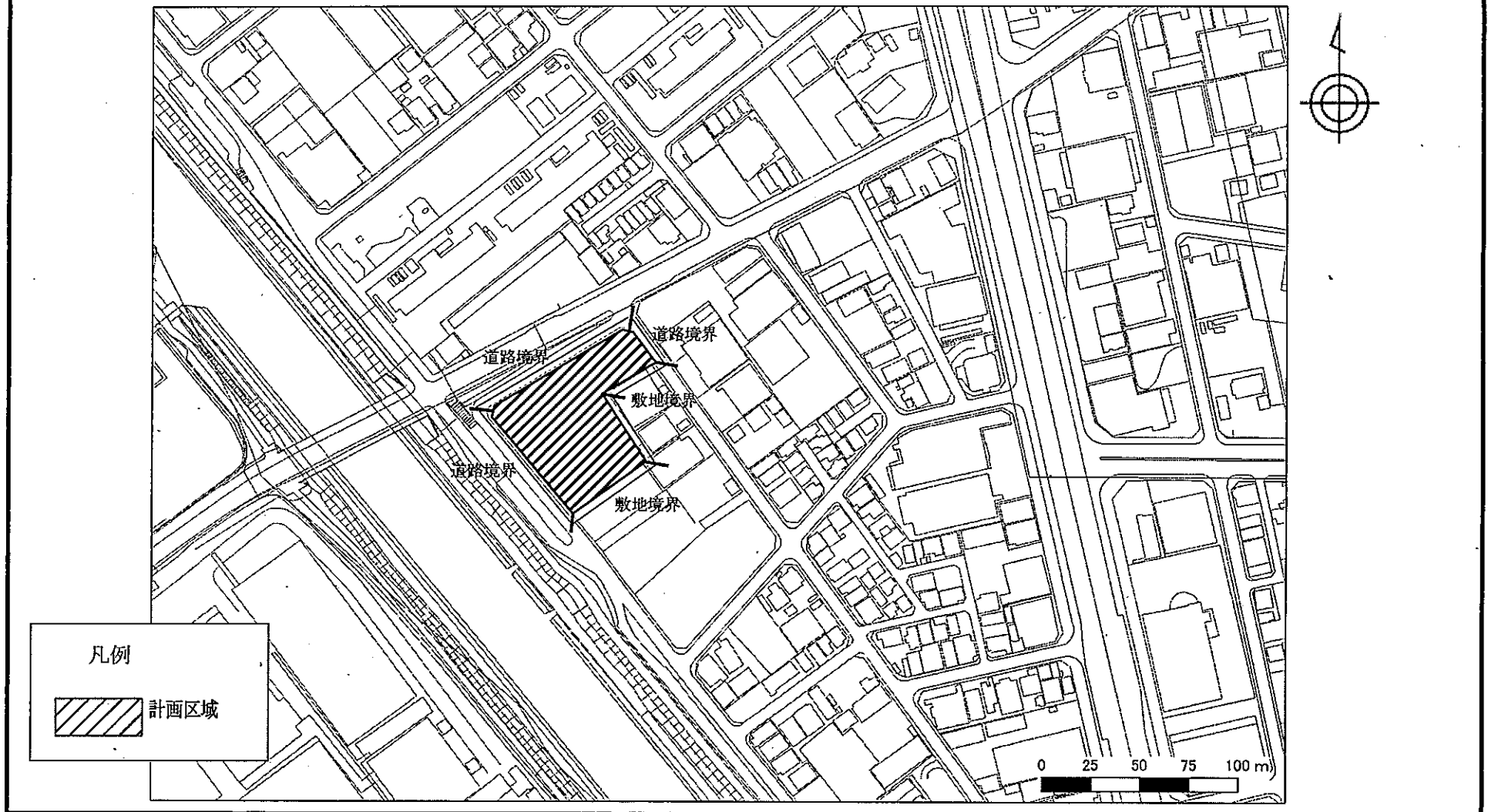
名 称	事 項	備 考
株式会社東京クリアセンター 足立リサイクルセンター	構造 リサイクルセンター：鉄骨造 地上2階(既存) リサイクルヤード：鉄骨造 地上2階(既存) 敷地面積 約4,050㎡ 建築面積 約2,400㎡ 延べ面積 約3,020㎡ リサイクルセンター 約1,840㎡ リサイクルヤード 約1,180㎡ 建築物の高さ 約10m	

株式会社東京クリアセンター 足立リサイクルセンター 位置図



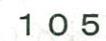
この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2,500）を複製（30都市基交第705号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

株式会社東京クリアセンター 足立リサイクルセンター 計画図



この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2,500）を複製（30都市基交第705号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

施設配置図



株式会社東京クリアセンター 足立リサイクルセンター

参考図(外観図)



北西側より望む