

第66回足立区都市計画審議会（令和元年12月）

議案書（計画図書）

第1号議案	東京都市計画生産緑地地区の変更（足立区決定）について・・・・・・・・・・P 1
第2号議案	特定生産緑地の指定について・・・・・・・・・・P 17
第3号議案	東保木間一丁目地区関連
3-1	東京都市計画一団地の住宅施設・江南一団地の住宅施設の変更（足立区決定）について・P 39
3-2	東京都市計画地区計画東保木間一丁目地区地区計画の決定（足立区決定）について・・・P 44

第 1 号議案

東京都市計画生産緑地地区の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

令和元年 1 2 月 1 1 日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

生産緑地地区の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画生産緑地地区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

東京都市計画生産緑地地区

2 理 由

農地は都市に食糧を供給するとともに、都市の少ない緑として区民に潤いを与えるだけでなく、都市の大切なオープンスペースとして、地震や火災から区民の命を守る貴重なまちの資源であり、農地の持つ環境保全や景観といった多面的な機能を、まちづくりの資源として活かしていく必要がある。

このため、足立区都市計画マスタープランでは、農産物の生産機能のほか、防災や市街地内の緑地、景観形成に寄与する機能を有し、まちのオープンスペースとして憩いや安らぎを与えるなど、地域に還元する多面的な役割をもっている都市農地を、積極的に維持・保全していくため、生産緑地地区の指定を行うこととしている。

このたび、足立区生産緑地地区指定基準第5条の規定により面積約0.05ヘクタールを追加する。また、公共施設等の用地、買取り申し出に伴う行為制限の解除があったため面積約1.21ヘクタールを削除する。

東京都市計画生産緑地地区の変更（足立区決定）

都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

第1 種類および面積

種 類	面 積
生産緑地地区	約30.17ha

第2 削除のみを行う位置及び区域

名 称		位 置	削 除 面 積	備 考
番 号	地区名			
27	入谷	足立区入谷一丁目地内	約1,390㎡	地区の全部
170	谷中	足立区谷中三丁目地内	約480㎡	地区の一部
186	扇	足立区扇二丁目地内	約1,080㎡	地区の全部
205	扇	足立区扇一丁目地内	約1,710㎡	地区の全部
212	興野	足立区興野二丁目地内	約10㎡	地区の一部
213	興野	足立区興野二丁目地内	約3,390㎡	地区の一部
264	加賀	足立区加賀二丁目地内	約740㎡	地区の全部
290	東伊興	足立区東伊興一丁目地内	約1,160㎡	地区の全部
291	東伊興	足立区東伊興二丁目地内	約570㎡	地区の全部
305	伊興	足立区伊興三丁目地内	約1,300㎡	地区の全部
計	10件		約11,830㎡	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

公共施設等の用地に供され、または主たる従事者の死亡及び故障による買取り申出に伴う行為制限の解除により、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区の一部を削除する。

第3 追加のみを行う位置及び区域

名 称		位 置	追 加 面 積	備 考
番 号	地区名			
102	神明	足立区神明三丁目地内	約430㎡	地区の一部
計	1件		約430㎡	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

農業との調整を図り、良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域内において適正に管理されている農地等を追加する。

第 4 削除して追加を行う位置および区域

名 称		位 置	削減面積		備 考
番 号	地区名		追加面積		
5 1	加賀	足立区加賀二丁目地内	約 2 2 0 m ²	地区の一部	
			約 2 0 m ²	地区の一部	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

主たる従事者の故障による買取り申出に伴う行為制限の解除により、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区の一部を解除し、農業との調整を図り、良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域内において適正に管理されている農地等を追加する。

第 5 区画整理を行う位置及び区域

番 号	地区名	位 置	変更前面積	変更後面積	備 考
1 6 7	六町	足立区六町一丁目地内	約 2, 4 2 0 m ²	約 2, 4 2 0 m ²	2, 4 2 0 m ² 削除 2, 4 2 0 m ² 追加
計	1 件		約 2, 4 2 0 m ²	約 2, 4 2 0 m ²	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

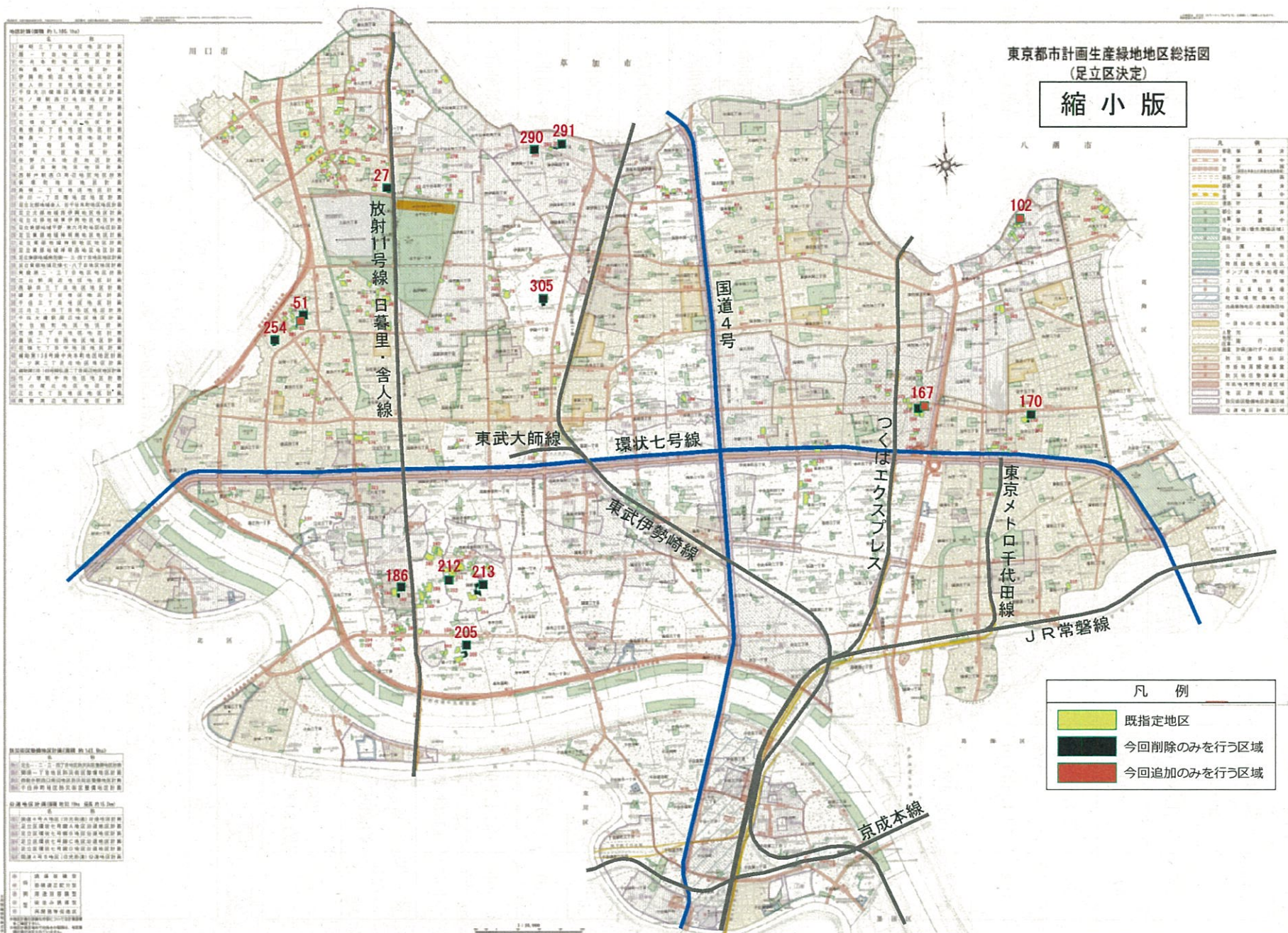
土地区画整理事業の実施により仮換地を行い、生産緑地地区の位置および区域に変更が生じた。

新旧対照表

番号	変更前	位置	変更内訳			摘要
	面積		削除	追加	変更後面積	
27	約 1,390 m ²	足立区入谷一丁目地内	約 1,390 m ²		0	全部削除
51	約 500 m ²	足立区加賀二丁目地内	約 220 m ²	約 20 m ²	約 300 m ²	一部削除・一部追加
66	約 1,550 m ²	足立区皿沼二丁目地内			約 1,560 m ²	精査による増10 m ²
102	約 1,400 m ²	足立区神明三丁目地内		約 430 m ²	約 1,930 m ²	一部追加 精査による増100 m ²
167	約 2,420 m ²	足立区六町一丁目地内	約 2,420 m ²	約 2,420 m ²	約 2,420 m ²	位置変更
170	約 2,900 m ²	足立区谷中三丁目地内	約 480 m ²		約 2,420 m ²	一部削除
186	約 1,080 m ²	足立区扇二丁目地内	約 1,080 m ²		0	全部削除
205	約 1,710 m ²	足立区扇一丁目地内	約 1,710 m ²		0	全部削除
212	約 1,250 m ²	足立区興野二丁目地内	約 10 m ²		約 1,240 m ²	一部削除
213	約 7,230 m ²	足立区興野二丁目地内	約 3,390 m ²		約 3,840 m ²	一部削除
264	約 740 m ²	足立区加賀二丁目地内	約 740 m ²		0	全部削除
290	約 1,160 m ²	足立区東伊興一丁目地内	約 1,160 m ²		0	全部削除
291	約 570 m ²	足立区東伊興二丁目地内	約 570 m ²		0	全部削除
305	約 1,300 m ²	足立区伊興三丁目地内	約 1,300 m ²		0	全部削除
小計	約 25,200 m ²		約 14,470 m ²	約 2,870 m ²	約 13,710 m ²	
変更のない地区	189 件 約 288,030 m ²				189 件 約 288,030 m ²	
計	203 件 約 313,230 m ²				196 件 約 301,740 m ²	→約 30.17ha

変更概要

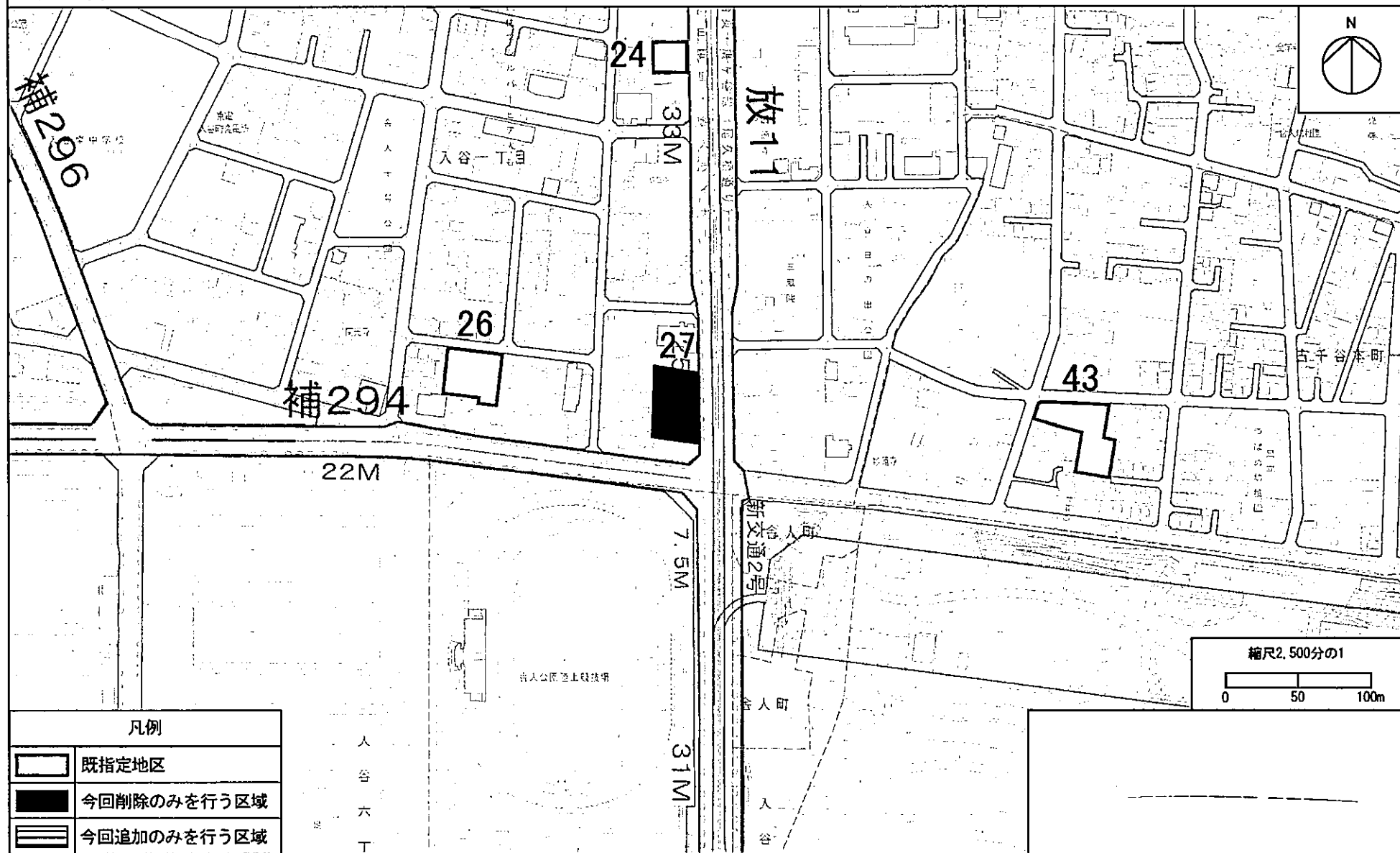
名称	変更事項
生産緑地地区	1 位置の変更 (新旧対照表のとおり) 2 区域の変更 (計画図のとおり) 3 面積の変更 203件 → 196件 約31.32ha → 約30.17ha



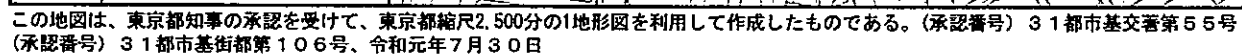
東京都市計画生産緑地地区の変更

〔足立区決定〕

縮小版



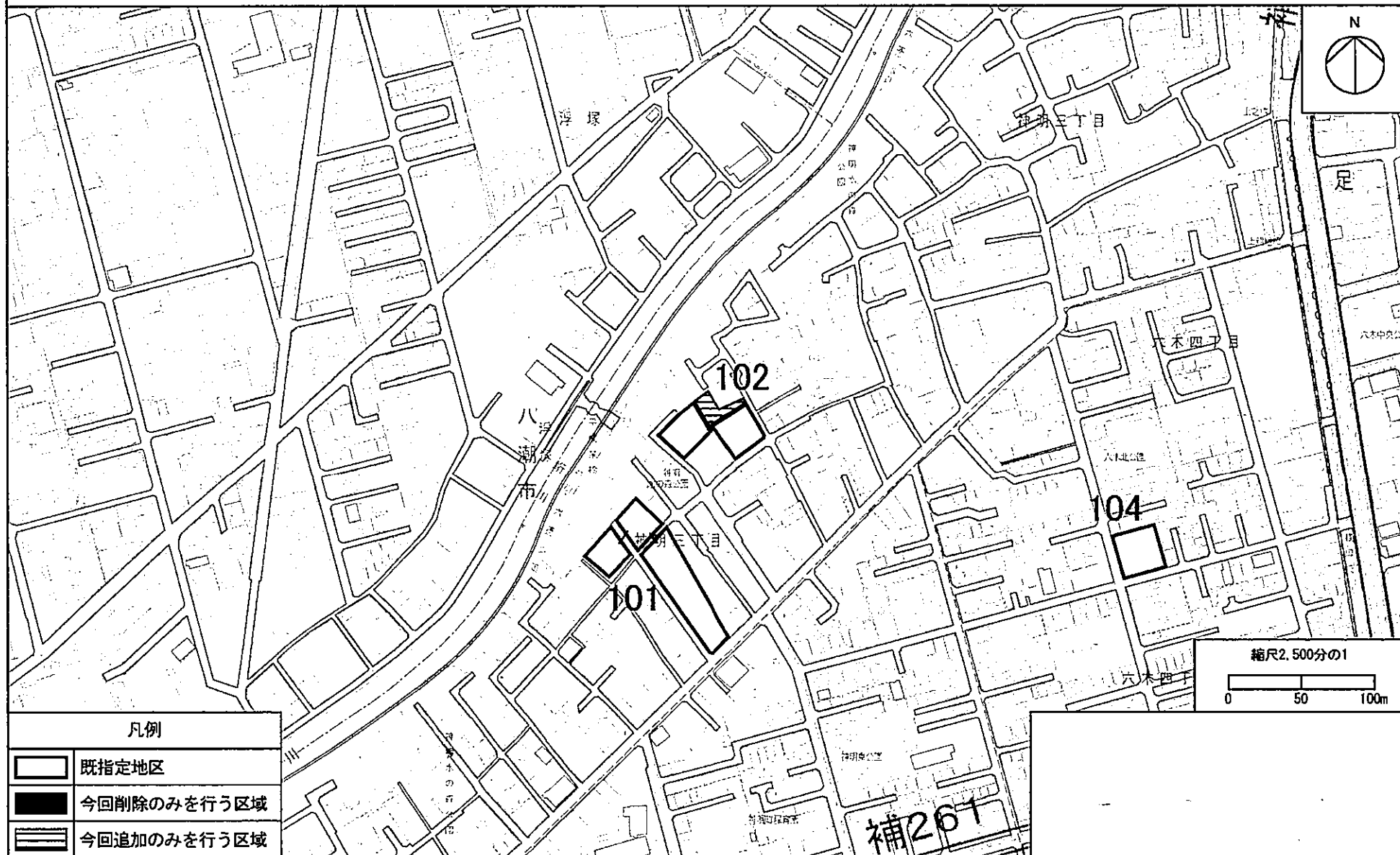
〔足立区決定〕



東京都市計画生産緑地地区の変更

〔足立区決定〕

縮小版

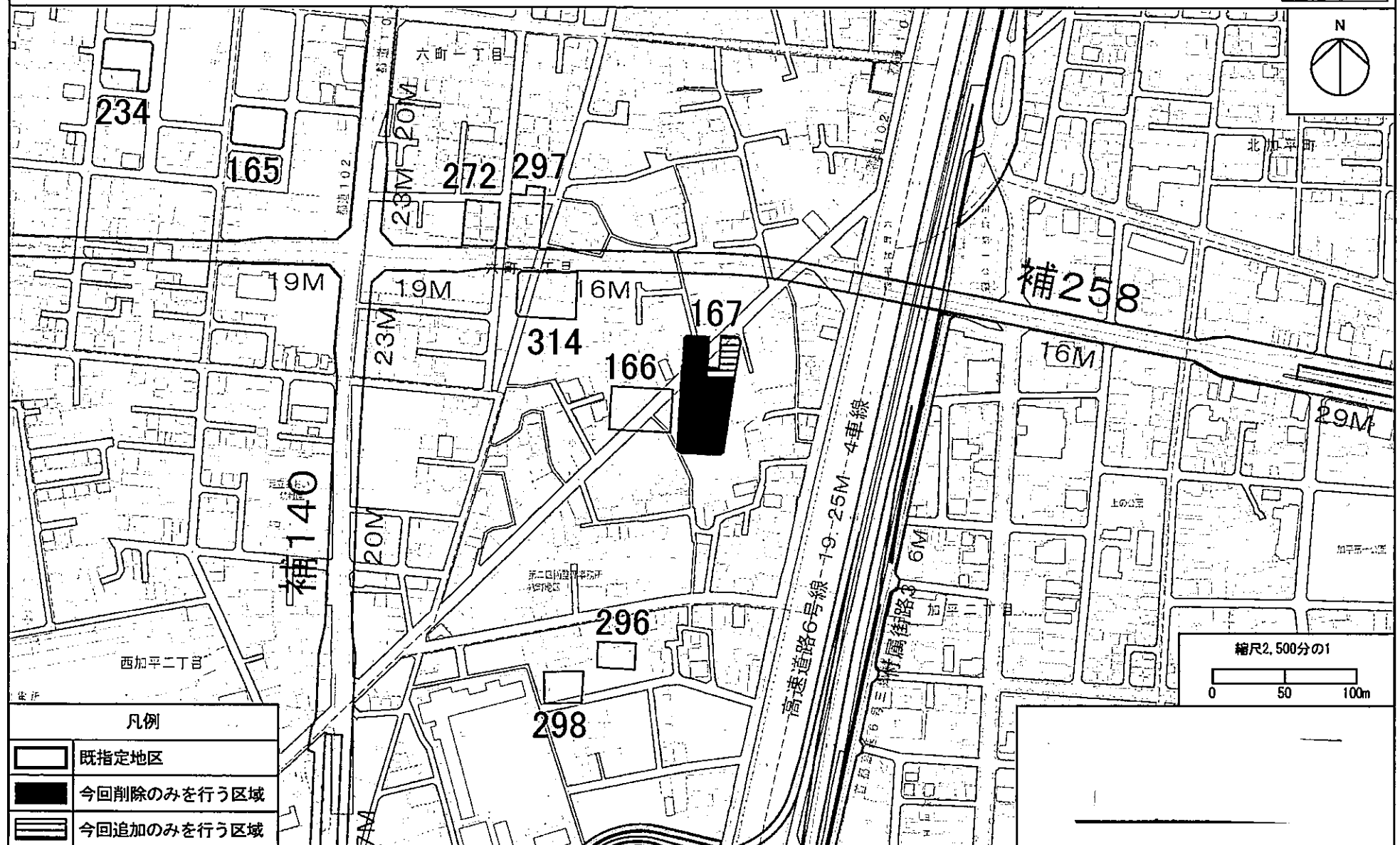


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 31都市基交第55号
(承認番号) 31都市基街第106号、令和元年7月30日

東京都市計画生産緑地地区の変更

〔足立区決定〕

縮小版

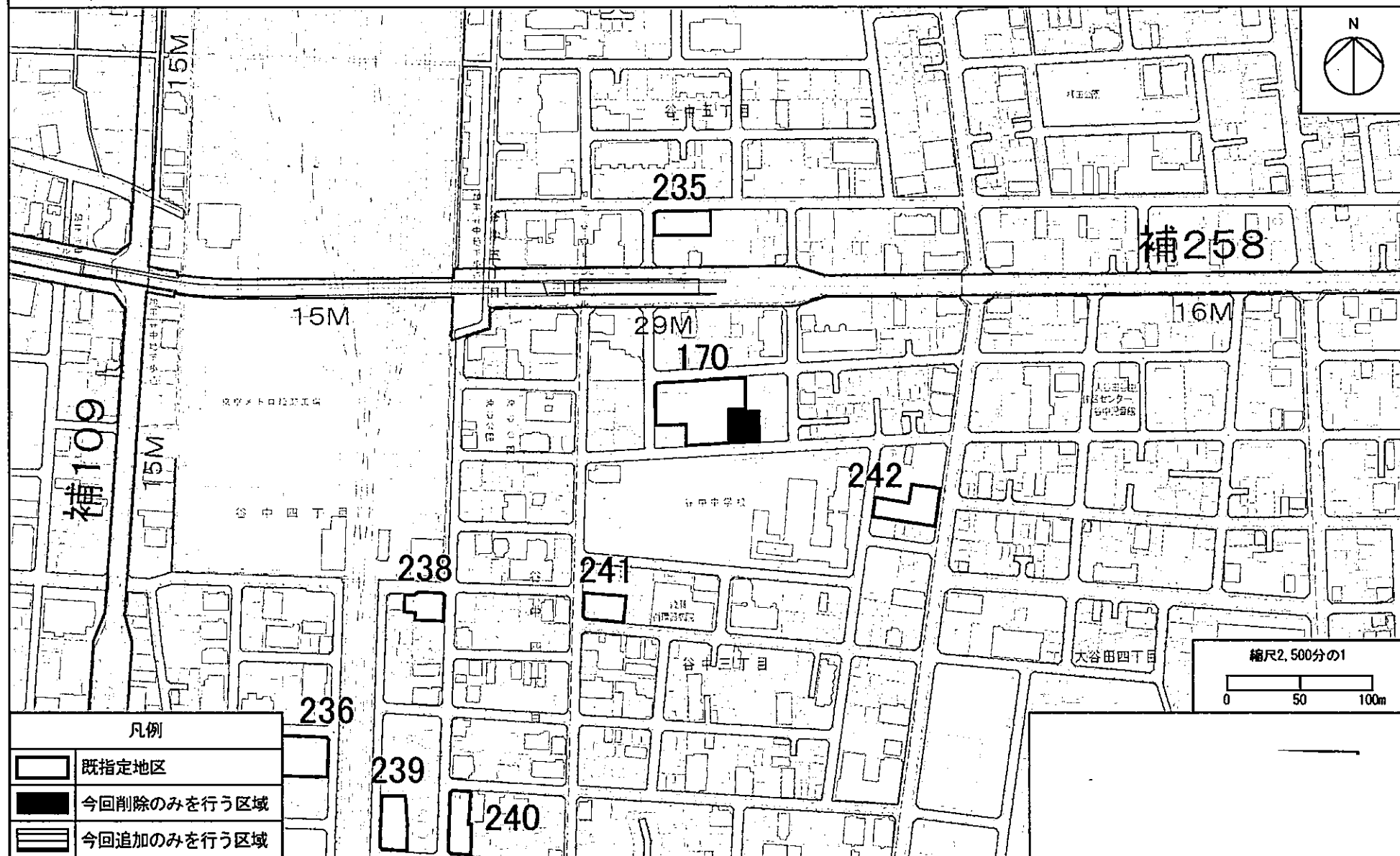


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 31都市基交第55号
(承認番号) 31都市基街都第106号、令和元年7月30日

東京都市計画生産緑地地区の変更

〔足立区決定〕

縮小版

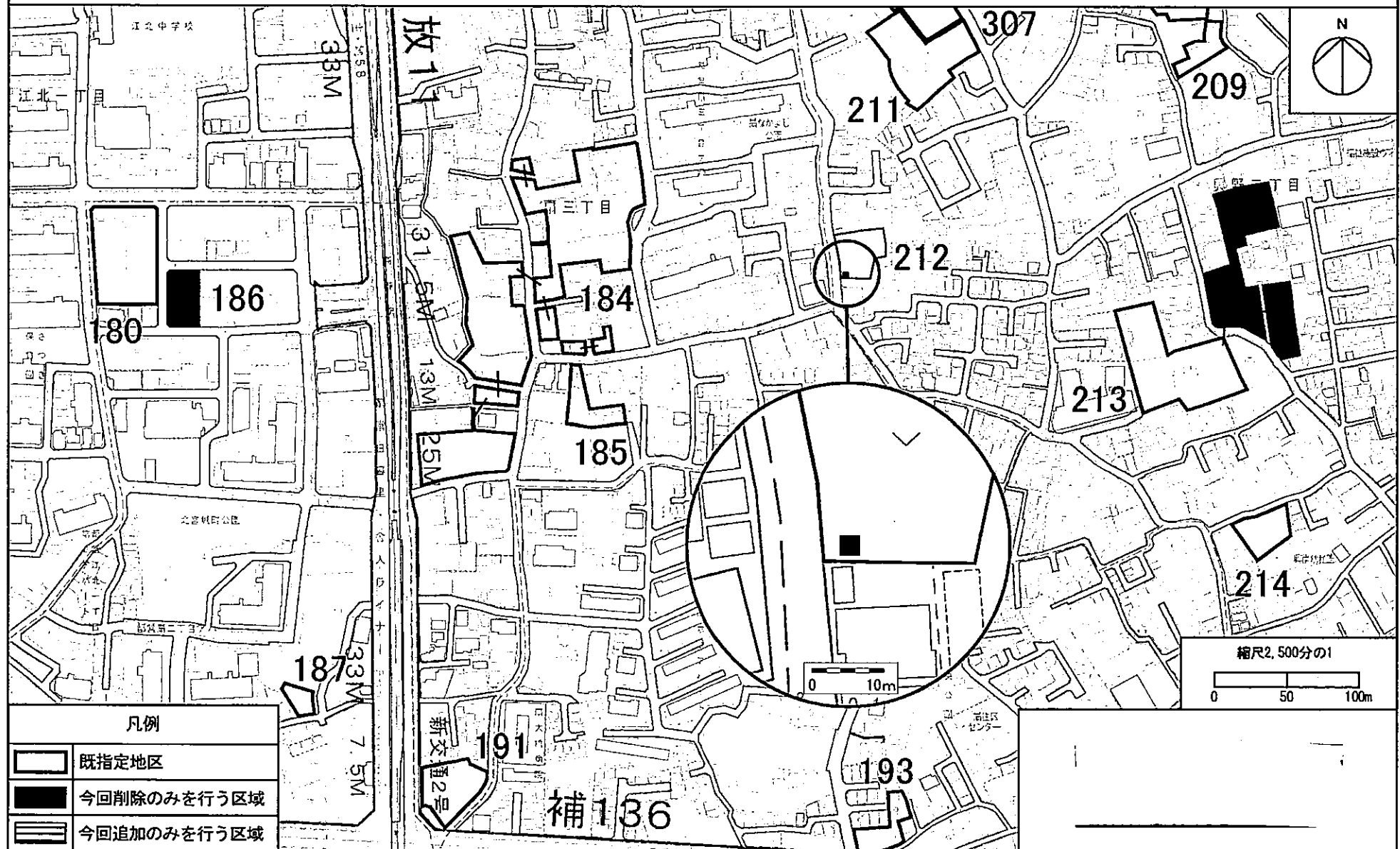


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 31都市基交審第55号
(承認番号) 31都市基街都第106号、令和元年7月30日

東京都市計画生産緑地地区の変更

〔足立区決定〕

縮小版

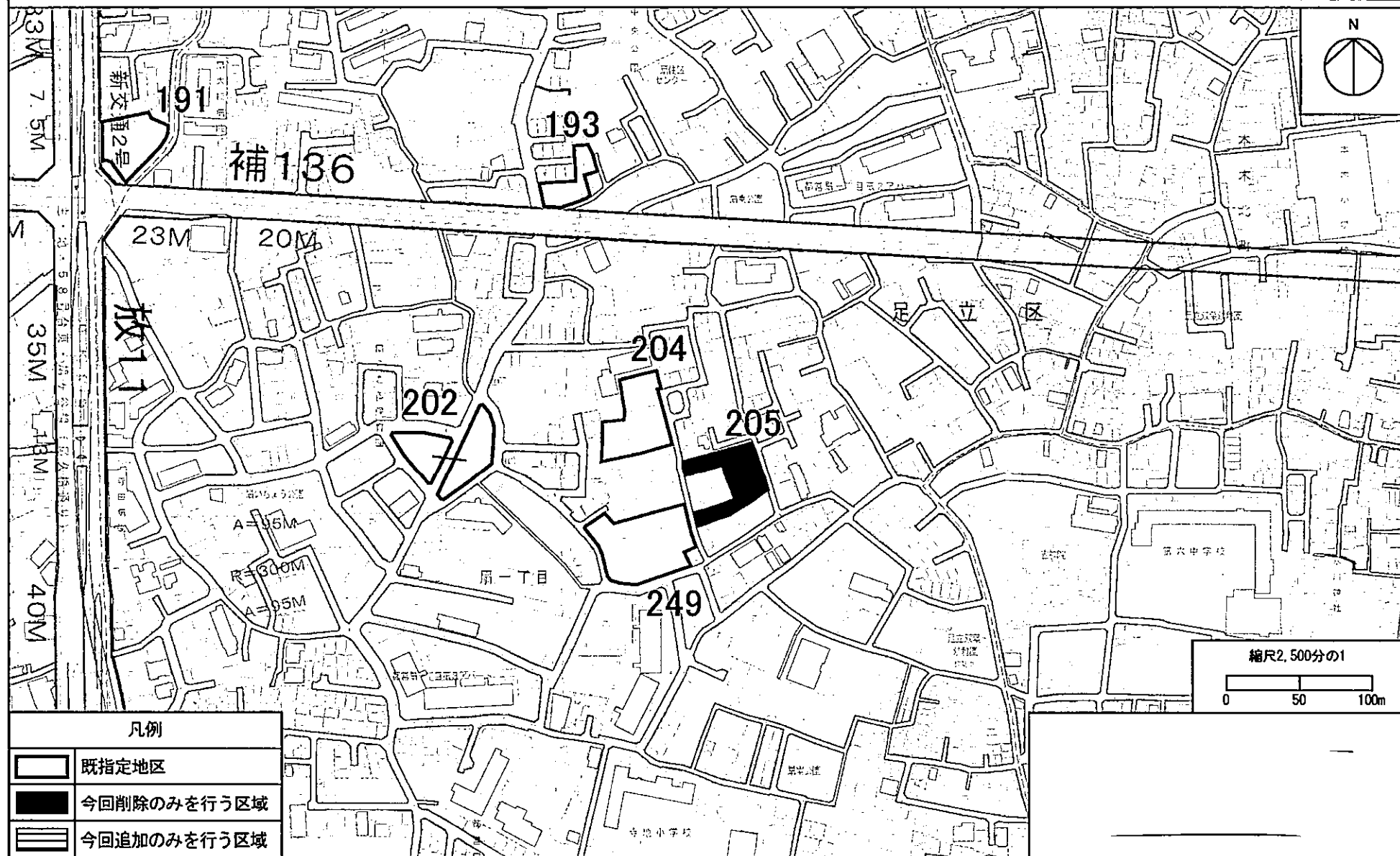


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 31都市基交審第55号
 (承認番号) 31都市基街都第106号、令和元年7月30日

東京都市計画生産緑地地区の変更

〔足立区決定〕

縮小版

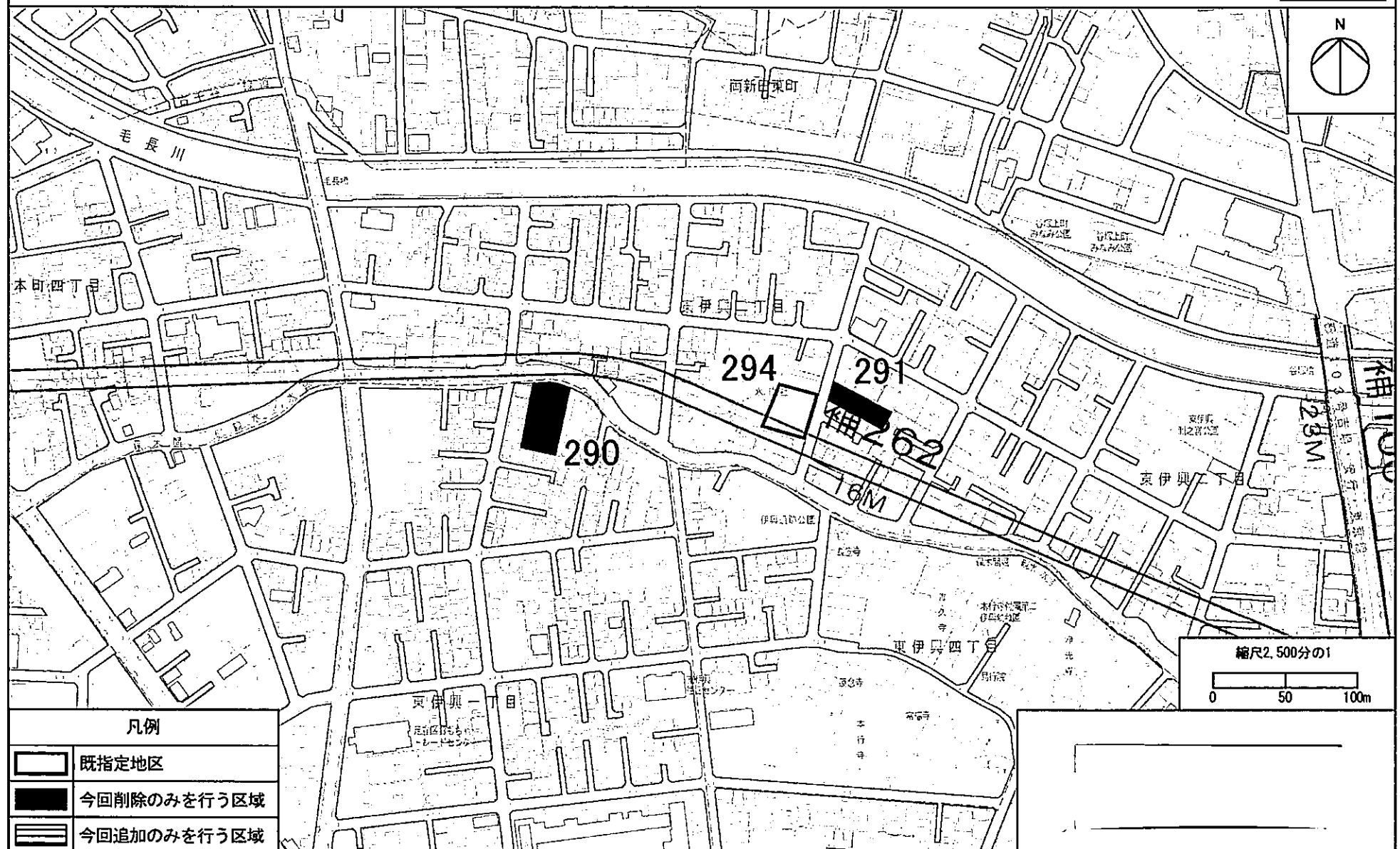


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 31都市基交第55号
(承認番号) 31都市基街都第106号、令和元年7月30日

東京都市計画生産緑地地区の変更

〔足立区決定〕

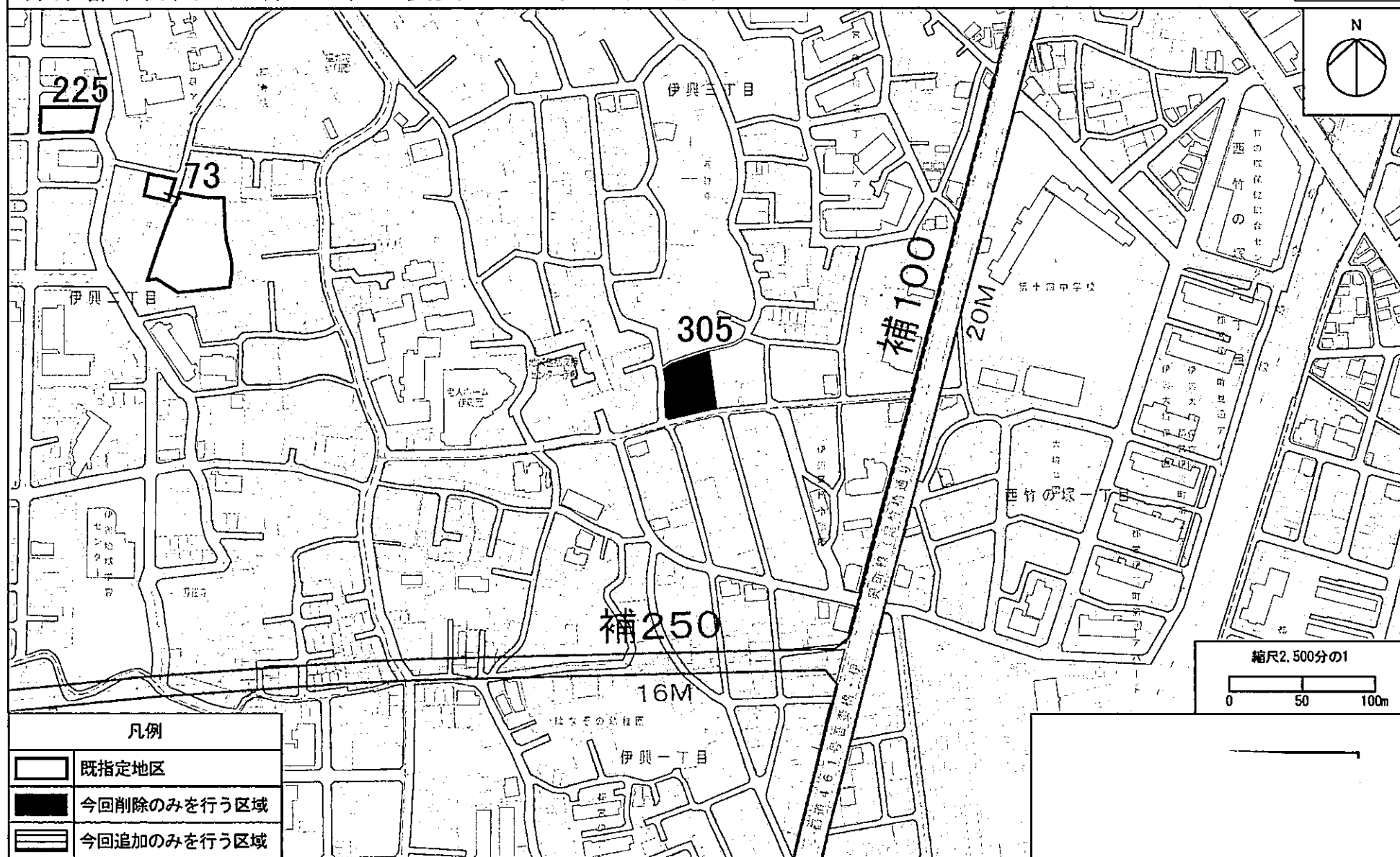
縮小版



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) 31都市基交審第55号
(承認番号) 31都市基街都第106号、令和元年7月30日

〔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、東京都編尺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)31都市基交審第55号(承認番号)31都市基街都第106号、令和元年7月30日

第2号議案

特定生産緑地の指定について

上記の議案を提出する。

令和元年12月11日

提出者 足立区長 近藤 弥生

特定生産緑地の内容を、別添図書のとおり指定する。

(提案理由)

特定生産緑地を指定するにあたり、生産緑地法（昭和49年法律第68号）第10条の2第3項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の意見聴取を経る必要があるため、提案する。

特定生産緑地（足立区）の指定

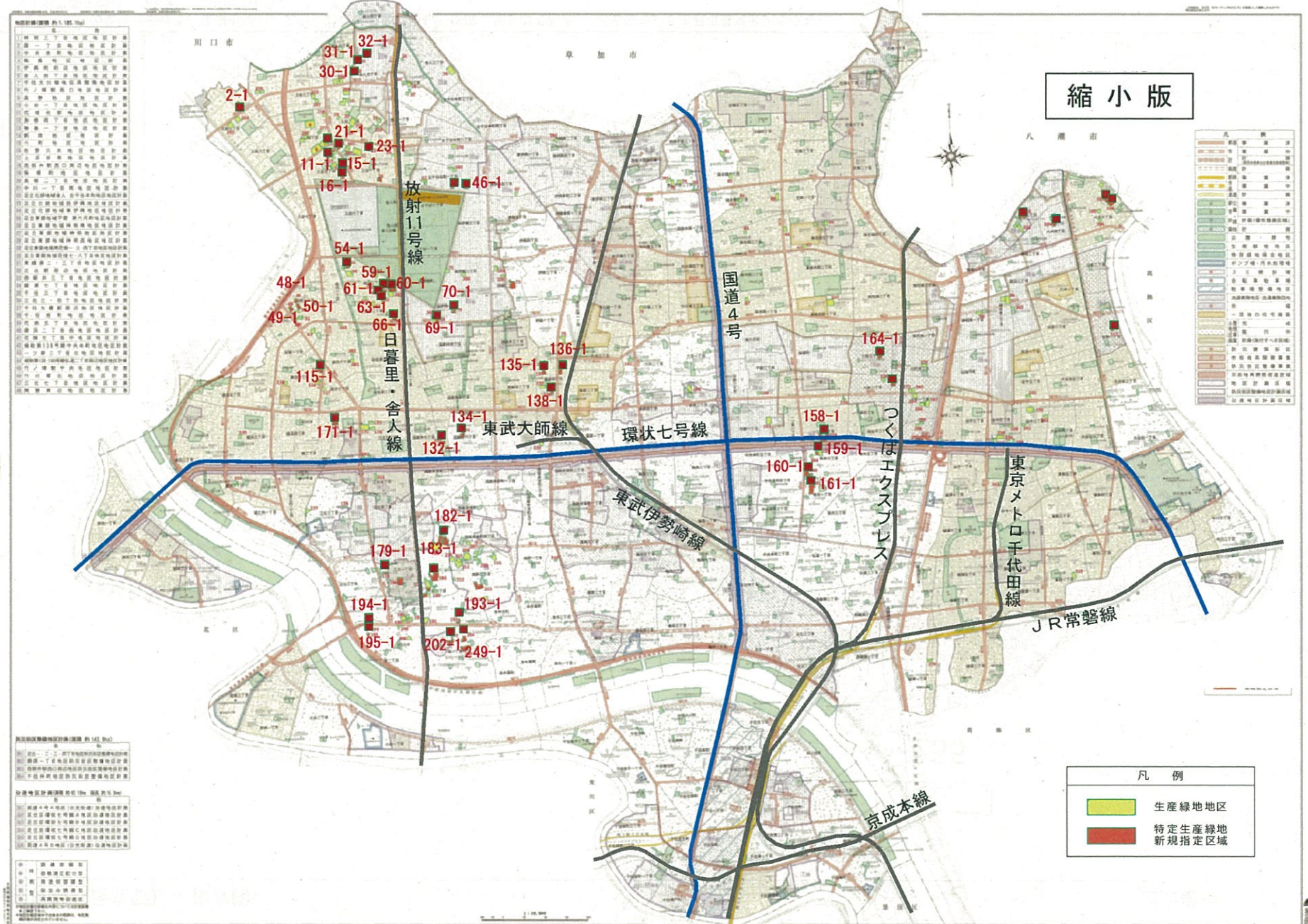
生産緑地法（昭和49年法律第68号）第10条の2第1項の規定に基づき、特定生産緑地を次のように指定する。

通し 番号	番号	位 置	生産緑地 地区番号	面積			申出基準日	備 考	図面 番号
				生 産 緑 地 地 区 (都市計画)	特定生産緑地				
					既に指定され ている区域	新たに指定す る区域			
1	2－1	足立区入谷九丁目地内	2	約 2,160 m ²	0 m ²	約 2,160 m ²	2022 年 11 月 10 日		1
2	9－1	足立区入谷四丁目地内	9	約 5,380 m ²	0 m ²	約 2,280 m ²	2022 年 11 月 10 日	一部指定	2
3	11－1	足立区入谷五丁目地内	11	約 2,150 m ²	0 m ²	約 2,150 m ²	2022 年 11 月 10 日		2
4	15－1	足立区入谷五丁目地内	15	約 1,000 m ²	0 m ²	約 1,000 m ²	2022 年 11 月 10 日		2
5	16－1	足立区入谷五丁目地内	16	約 1,050 m ²	0 m ²	約 1,050 m ²	2022 年 11 月 10 日		2
6	21－1	足立区入谷一丁目地内	21	約 1,450 m ²	0 m ²	約 1,450 m ²	2022 年 11 月 10 日		2
7	23－1	足立区入谷一丁目地内	23	約 1,000 m ²	0 m ²	約 1,000 m ²	2022 年 11 月 10 日		2
8	26－1	足立区入谷一丁目地内	26	約 1,360 m ²	0 m ²	約 1,270 m ²	2022 年 11 月 10 日	一部指定(残り平成12年指定)	2
9	30－1	足立区舎人五丁目地内	30	約 880 m ²	0 m ²	約 880 m ²	2022 年 11 月 10 日		3
10	31－1	足立区舎人五丁目地内	31	約 1,730 m ²	0 m ²	約 1,730 m ²	2022 年 11 月 10 日		3
11	32－1	足立区舎人五丁目地内	32	約 1,330 m ²	0 m ²	約 1,330 m ²	2022 年 11 月 10 日		3
12	45－1	足立区古千谷本町一丁目地内	45	約 1,000 m ²	0 m ²	約 1,000 m ²	2022 年 11 月 10 日		4
13	46－1	足立区古千谷本町一丁目地内	46	約 1,410 m ²	0 m ²	約 1,410 m ²	2022 年 11 月 10 日		4
14	48－1	足立区加賀二丁目地内	48	約 930 m ²	0 m ²	約 930 m ²	2022 年 11 月 10 日		5
15	49－1	足立区加賀二丁目地内	49	約 1,330 m ²	0 m ²	約 1,330 m ²	2022 年 11 月 10 日		5
16	50－1	足立区加賀二丁目地内	50	約 2,020 m ²	0 m ²	約 1,440 m ²	2022 年 11 月 10 日	一部指定	5
17	54－1	足立区皿沼三丁目地内	54	約 1,830 m ²	0 m ²	約 1,390 m ²	2022 年 11 月 10 日	一部指定(残り平成12年指定)	6

通し 番号	番号	位 置	生産緑地 地区番号	面積			申出基準日	備 考	図面 番号
				生 産 緑 地 地 区 (都市計画)	特定生産緑地				
					既に指定され ている区域	新たに指定す る区域			
18	59－1	足立区皿沼三丁目地内	5 9	約 570 m ²	0 m ²	約 570 m ²	2022 年 11 月 10 日		6
19	60－1	足立区皿沼三丁目地内	6 0	約 2,900 m ²	0 m ²	約 2,900 m ²	2022 年 11 月 10 日 2023 年 10 月 25 日		6
20	61－1	足立区皿沼三丁目地内	6 1	約 1,310 m ²	0 m ²	約 1,310 m ²	2022 年 11 月 10 日		6
21	63－1	足立区皿沼二丁目地内	6 3	約 670 m ²	0 m ²	約 670 m ²	2022 年 11 月 10 日		6
22	66－1	足立区皿沼二丁目地内	6 6	約 1,560 m ²	0 m ²	約 1,110 m ²	2022 年 11 月 10 日	一部指定(残り平成12年指定)、 今年度精査増	6
23	69－1	足立区西伊興一丁目地内	6 9	約 1,410 m ²	0 m ²	約 1,410 m ²	2022 年 11 月 10 日		7
24	70－1	足立区西伊興一丁目地内	7 0	約 2,430 m ²	0 m ²	約 2,430 m ²	2022 年 11 月 10 日		7
25	73－1	足立区伊興二丁目地内	7 3	約 3,020 m ²	0 m ²	約 3,020 m ²	2022 年 11 月 10 日		7
26	102－1	足立区神明三丁目地内	1 0 2	約 1,930 m ²	0 m ²	約 1,500 m ²	2022 年 11 月 10 日	一部指定、今年度一部追加、精査増	8
27	104－1	足立区六木四丁目地内	1 0 4	約 970 m ²	0 m ²	約 970 m ²	2022 年 11 月 10 日		8
28	107－1	足立区六木三丁目地内	1 0 7	約 2,200 m ²	0 m ²	約 2,200 m ²	2022 年 11 月 10 日		8
29	108－1	足立区六木三丁目地内	1 0 8	約 3,100 m ²	0 m ²	約 3,100 m ²	2022 年 11 月 10 日		8
30	112－1	足立区佐野一丁目地内	1 1 2	約 600 m ²	0 m ²	約 600 m ²	2022 年 11 月 10 日		9
31	115－1	足立区鹿浜六丁目地内	1 1 5	約 1,140 m ²	0 m ²	約 1,140 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 0
32	132－1	足立区西新井六丁目地内	1 3 2	約 1,090 m ²	0 m ²	約 1,090 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 1
33	134－1	足立区西新井六丁目地内	1 3 4	約 1,520 m ²	0 m ²	約 1,160 m ²	2022 年 11 月 10 日	一部指定(残り平成12年指定)	1 1
34	135－1	足立区栗原四丁目地内	1 3 5	約 1,630 m ²	0 m ²	約 1,630 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 2
35	136－1	足立区栗原四丁目地内	1 3 6	約 2,270 m ²	0 m ²	約 2,270 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 2
36	138－1	足立区栗原四丁目地内	1 3 8	約 880 m ²	0 m ²	約 880 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 2
37	158－1	足立区一ツ家三丁目地内	1 5 8	約 4,960 m ²	0 m ²	約 4,960 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 3

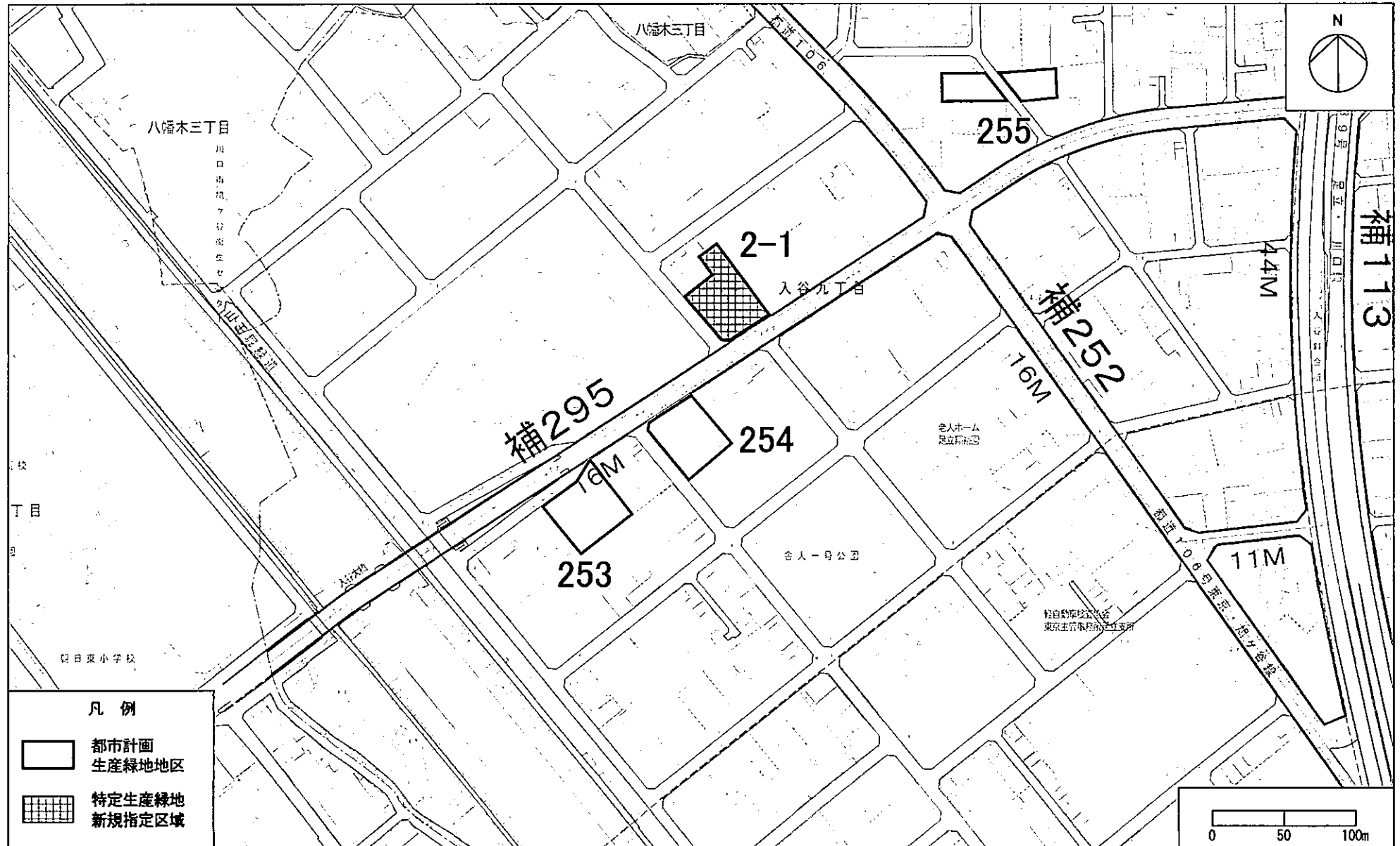
通し 番号	番号	位 置	生産緑地 地区番号	面積			申出基準日	備 考	図面 番号
				生 産 緑 地 地 区 (都市計画)	特定生産緑地				
					既に指定され ている区域	新たに指定す る区域			
38	159－1	足立区青井六丁目地内	1 5 9	約 2,470 m ²	0 m ²	約 910 m ²	2022 年 11 月 10 日	一部指定	1 3
39	160－1	足立区青井六丁目地内	1 6 0	約 2,120 m ²	0 m ²	約 2,120 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 3
40	161－1	足立区青井一丁目地内	1 6 1	約 4,250 m ²	0 m ²	約 4,250 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 3
41	164－1	足立区六町三丁目地内	1 6 4	約 1,260 m ²	0 m ²	約 1,260 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 4
42	165－1	足立区六町一丁目地内	1 6 5	約 1,030 m ²	0 m ²	約 1,030 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 4
43	171－1	足立区江北七丁目地内	1 7 1	約 1,800 m ²	0 m ²	約 1,800 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 0
44	179－1	足立区江北一丁目地内	1 7 9	約 530 m ²	0 m ²	約 530 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 5
45	180－1	足立区扇二丁目地内	1 8 0	約 3,090 m ²	0 m ²	約 3,090 m ²	2022 年 11 月 10 日 2023 年 10 月 25 日		1 5
46	182－1	足立区扇三丁目地内	1 8 2	約 4,880 m ²	0 m ²	約 4,880 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 5
47	183－1	足立区扇三丁目地内	1 8 3	約 4,470 m ²	0 m ²	約 290 m ²	2022 年 11 月 10 日	一部指定	1 5
48	184－1	足立区扇三丁目地内	1 8 4	約 12,090 m ²	0 m ²	約 6,970 m ²	2022 年 11 月 10 日	一部指定(残り平成12年、 平成13年指定も含む)	1 5
49	193－1	足立区扇一丁目地内	1 9 3	約 950 m ²	0 m ²	約 950 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 6
50	194－1	足立区扇二丁目地内	1 9 4	約 520 m ²	0 m ²	約 520 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 6
51	195－1	足立区扇二丁目地内	1 9 5	約 630 m ²	0 m ²	約 630 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 6
52	202－1	足立区扇一丁目地内	2 0 2	約 1,980 m ²	0 m ²	約 1,980 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 6
53	204－1	足立区扇一丁目地内	2 0 4	約 1,960 m ²	0 m ²	約 1,960 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 6
54	213－1	足立区興野二丁目地内	2 1 3	約 3,840 m ²	0 m ²	約 3,840 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 5
55	249－1	足立区扇一丁目地内	2 4 9	約 2,970 m ²	0 m ²	約 2,970 m ²	2022 年 11 月 10 日		1 6

「区域は指定図表示のとおり」



特定生産緑地（足立区） 指定図

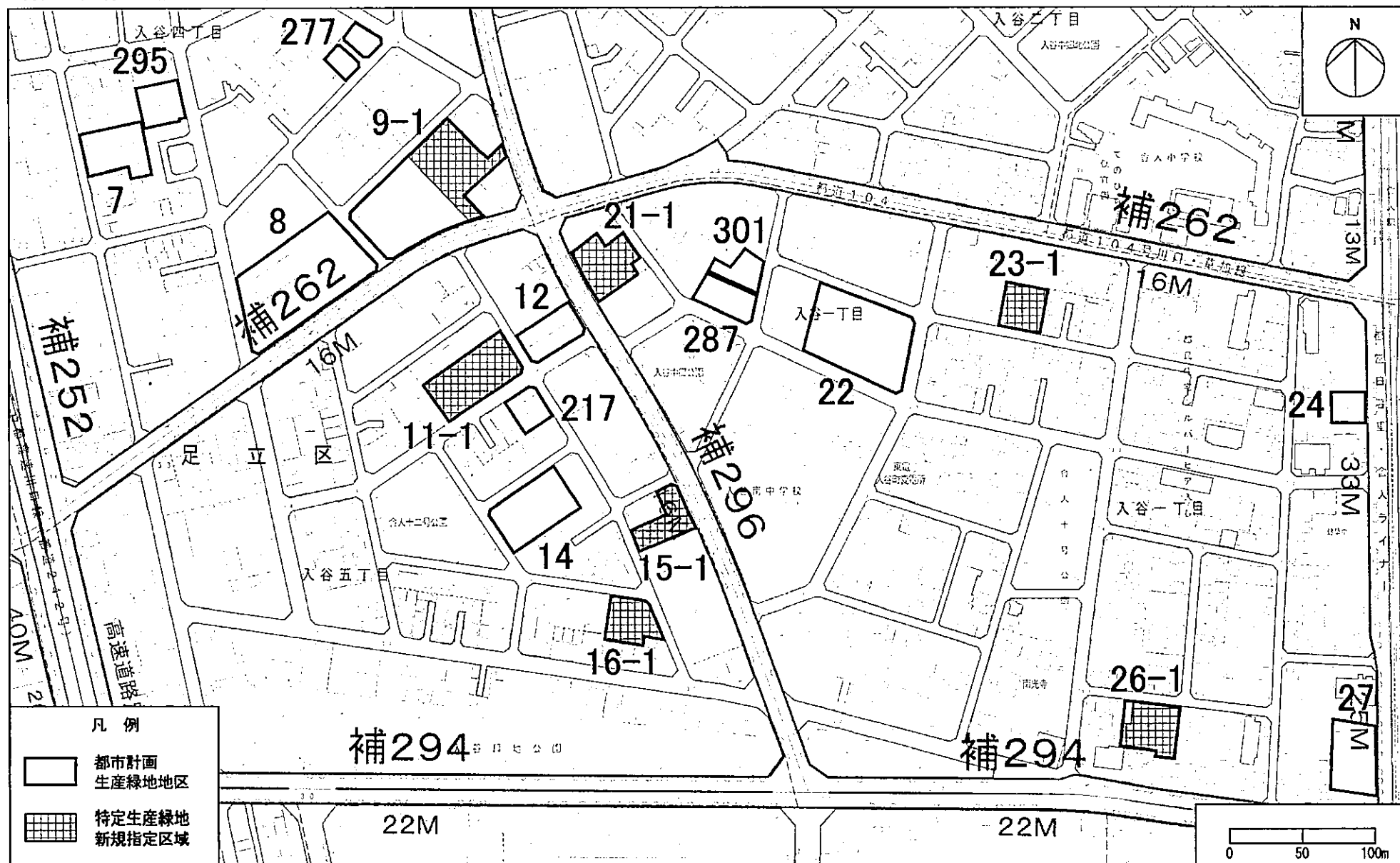
図面番号：1/16



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) 31都市基交第55号
(承認番号) 31都市基街都第106号、令和元年7月30日

特定生産緑地（足立区） 指定図

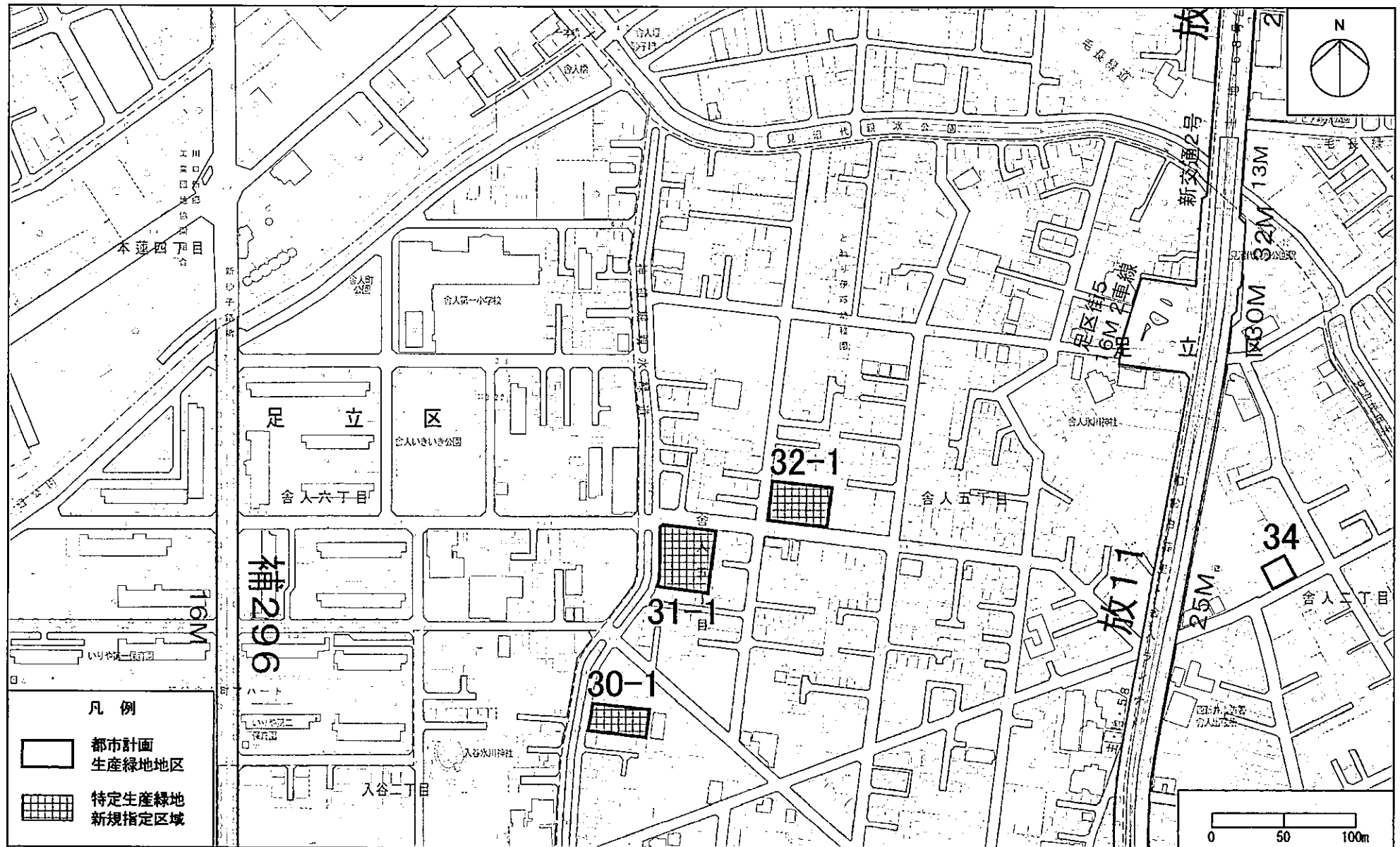
図面番号：2/16

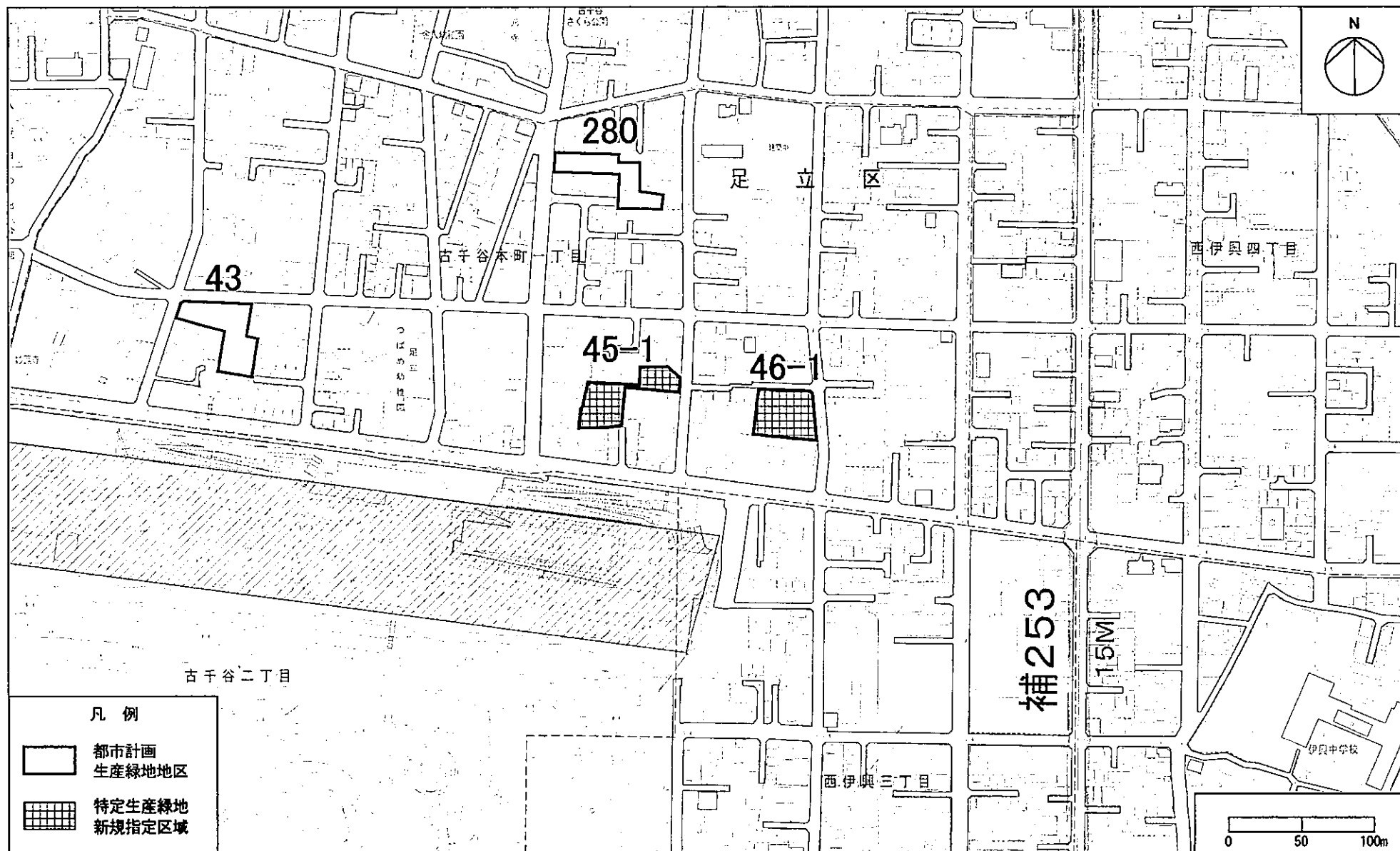


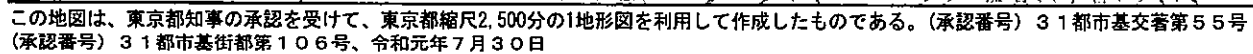
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)31都市基交著第55号
(承認番号)31都市基街都第106号、令和元年7月30日

特定生産緑地（足立区） 指定図

図面番号：3/16

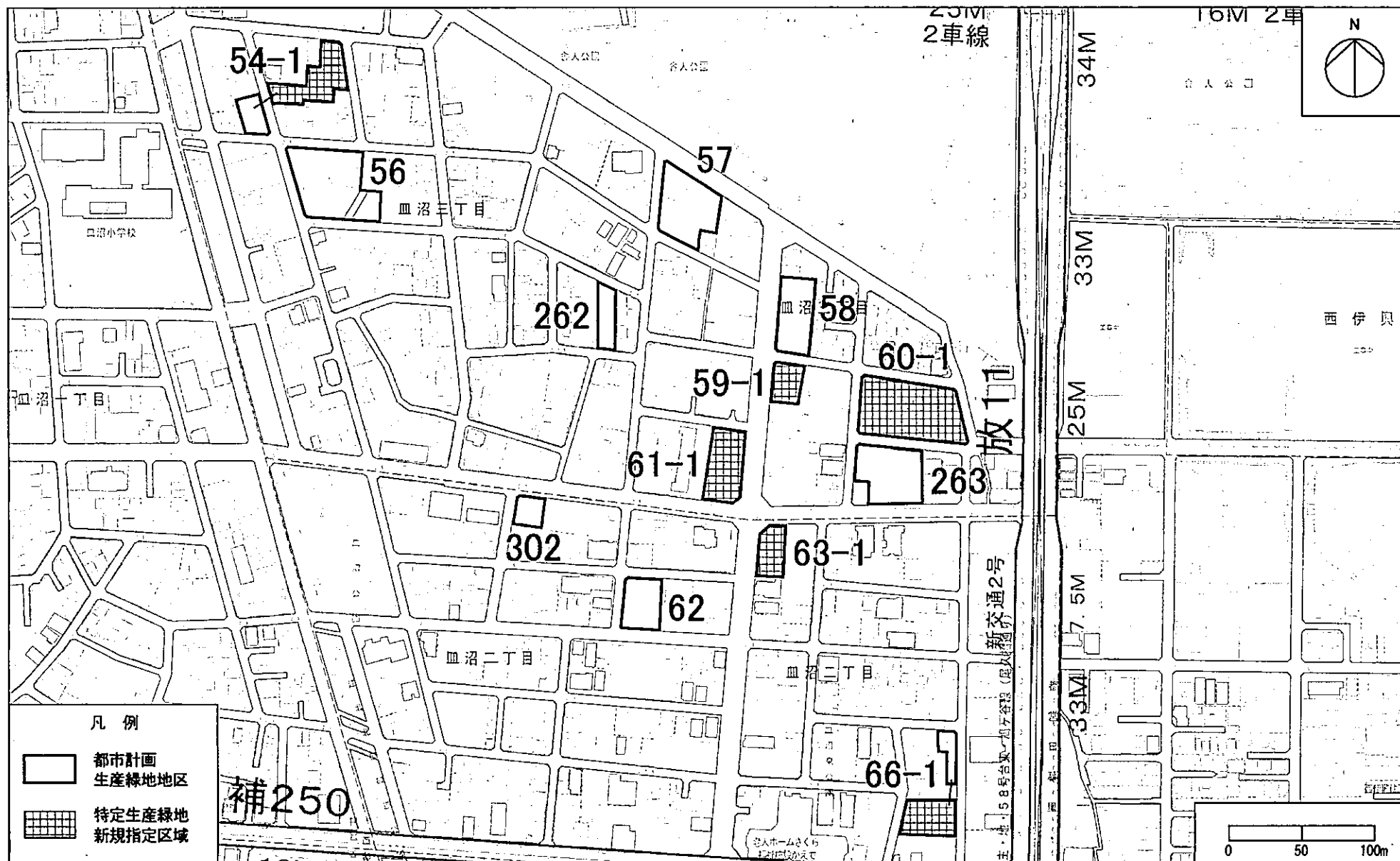






特定生産緑地（足立区） 指定図

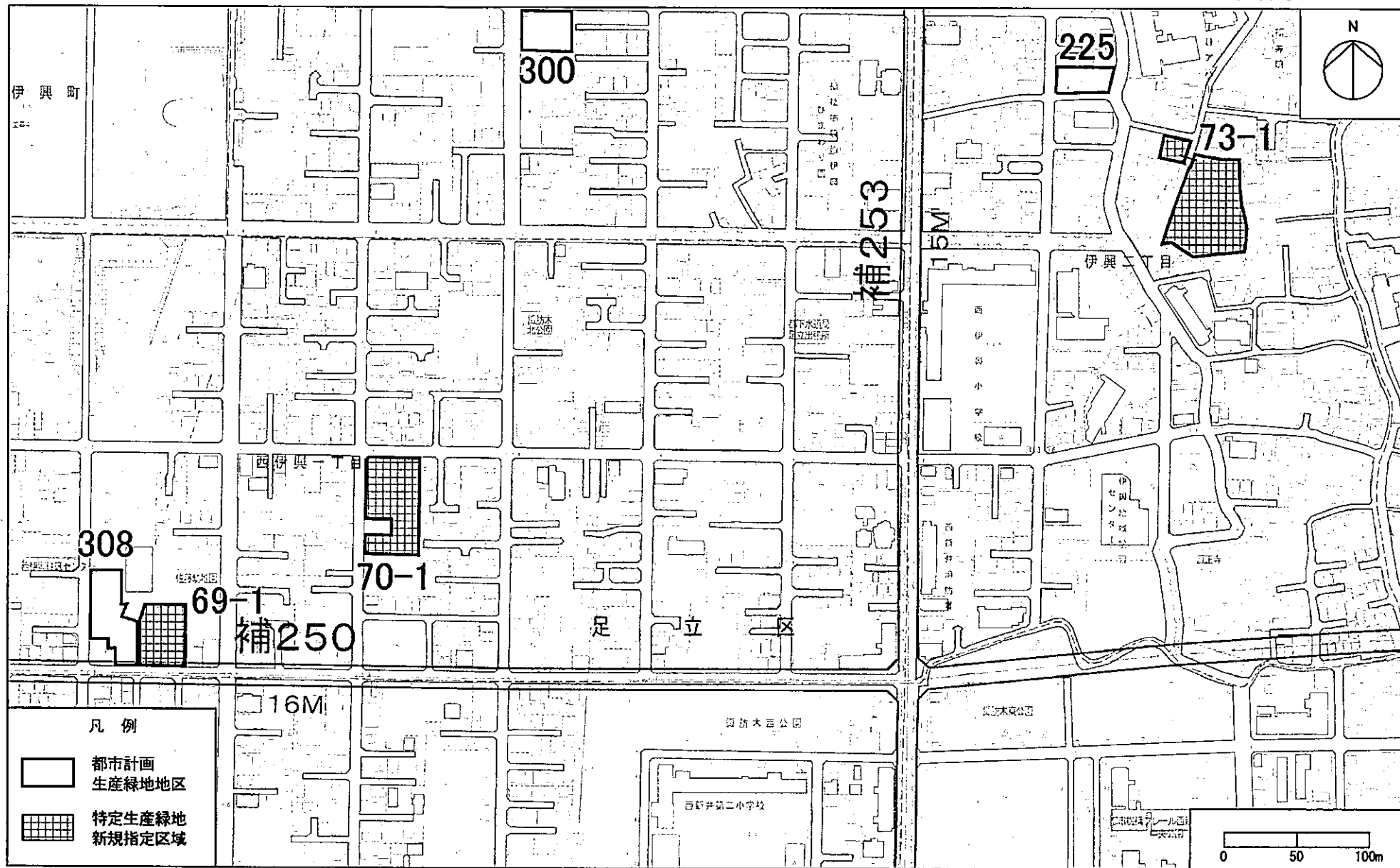
図面番号：6／16



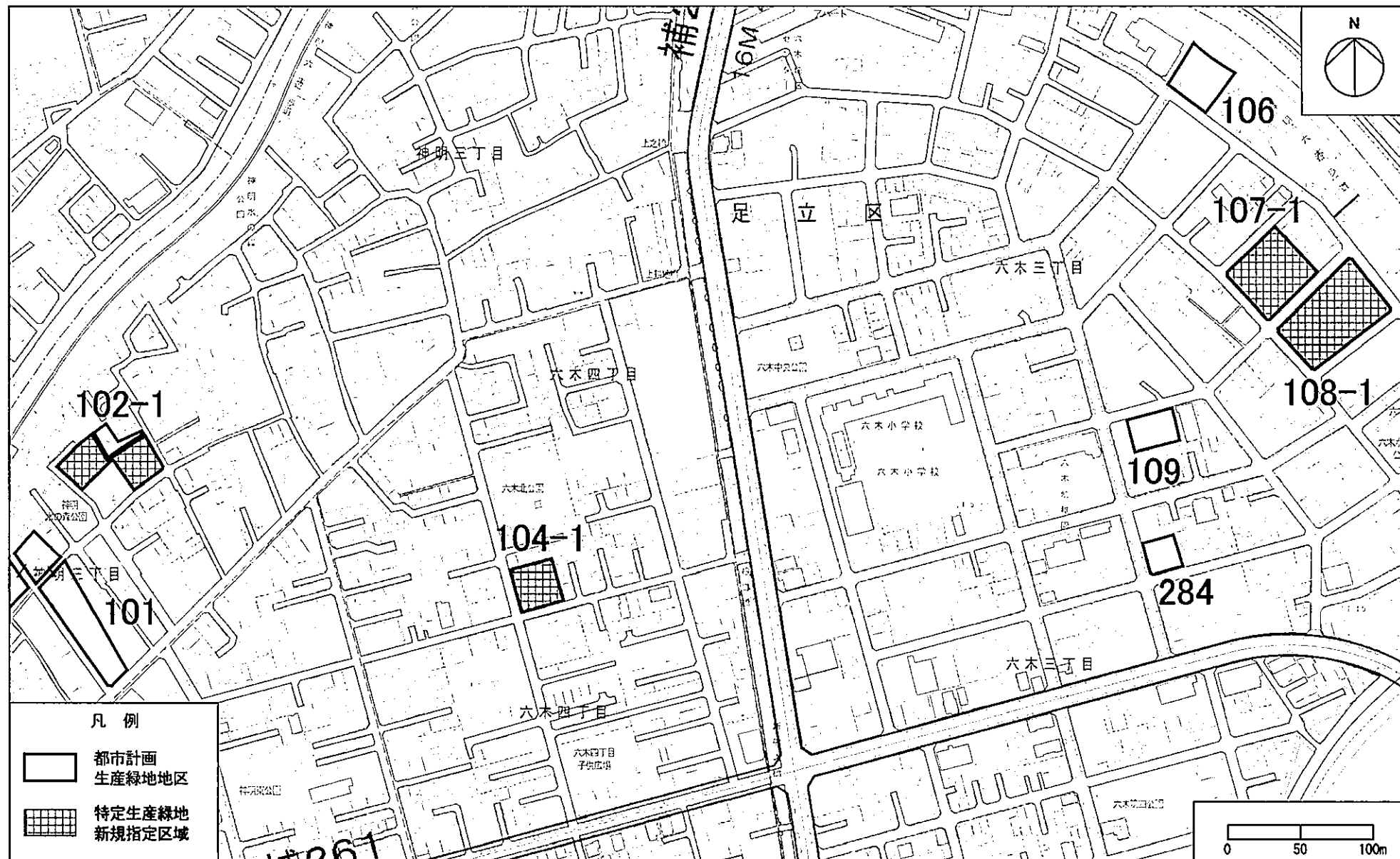
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）31都市基交第55号
（承認番号）31都市基街第106号、令和元年7月30日

特定生産緑地（足立区） 指定図

図面番号：7/16

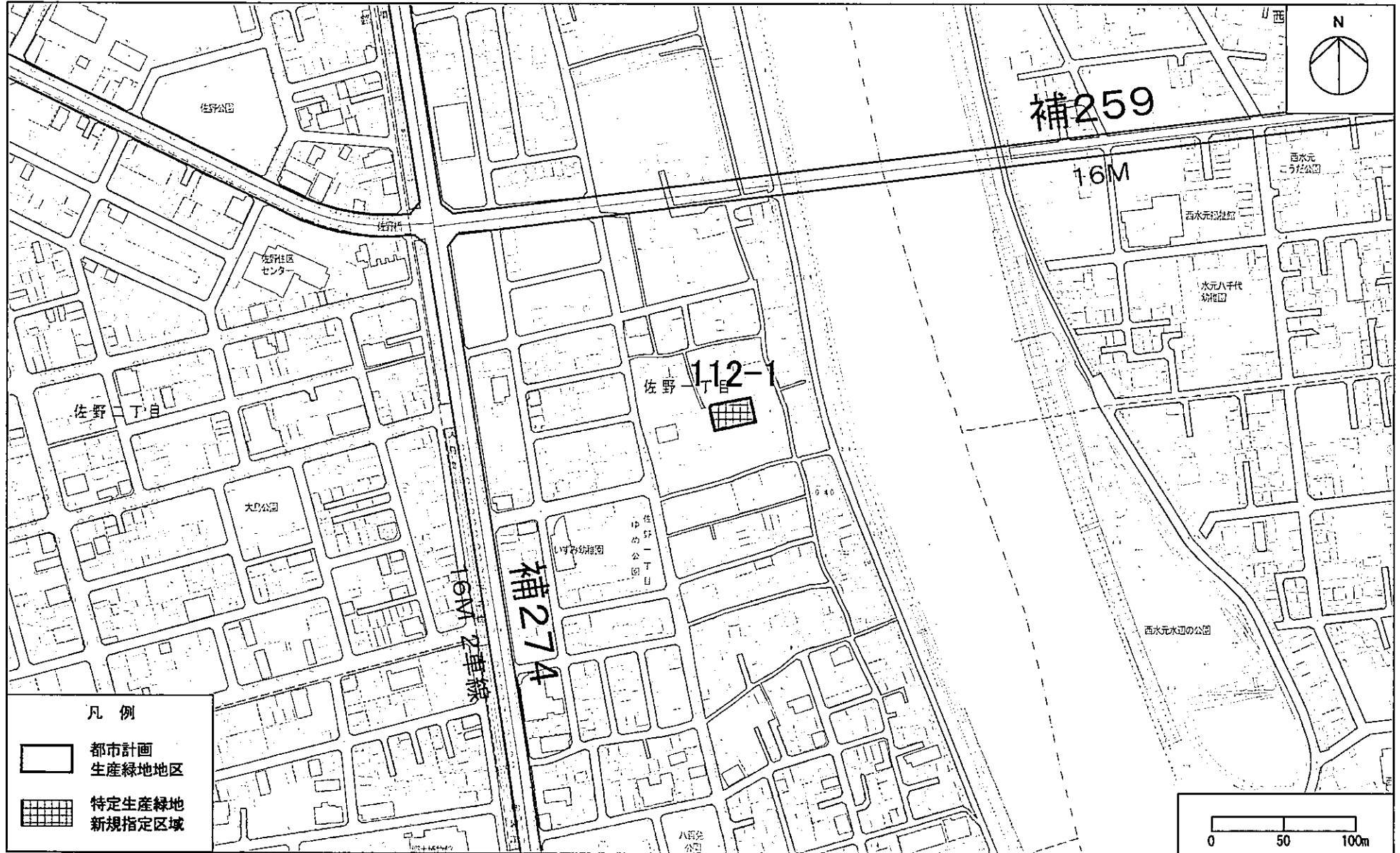


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 31都市基交審第55号
(承認番号) 31都市基街第106号、令和元年7月30日

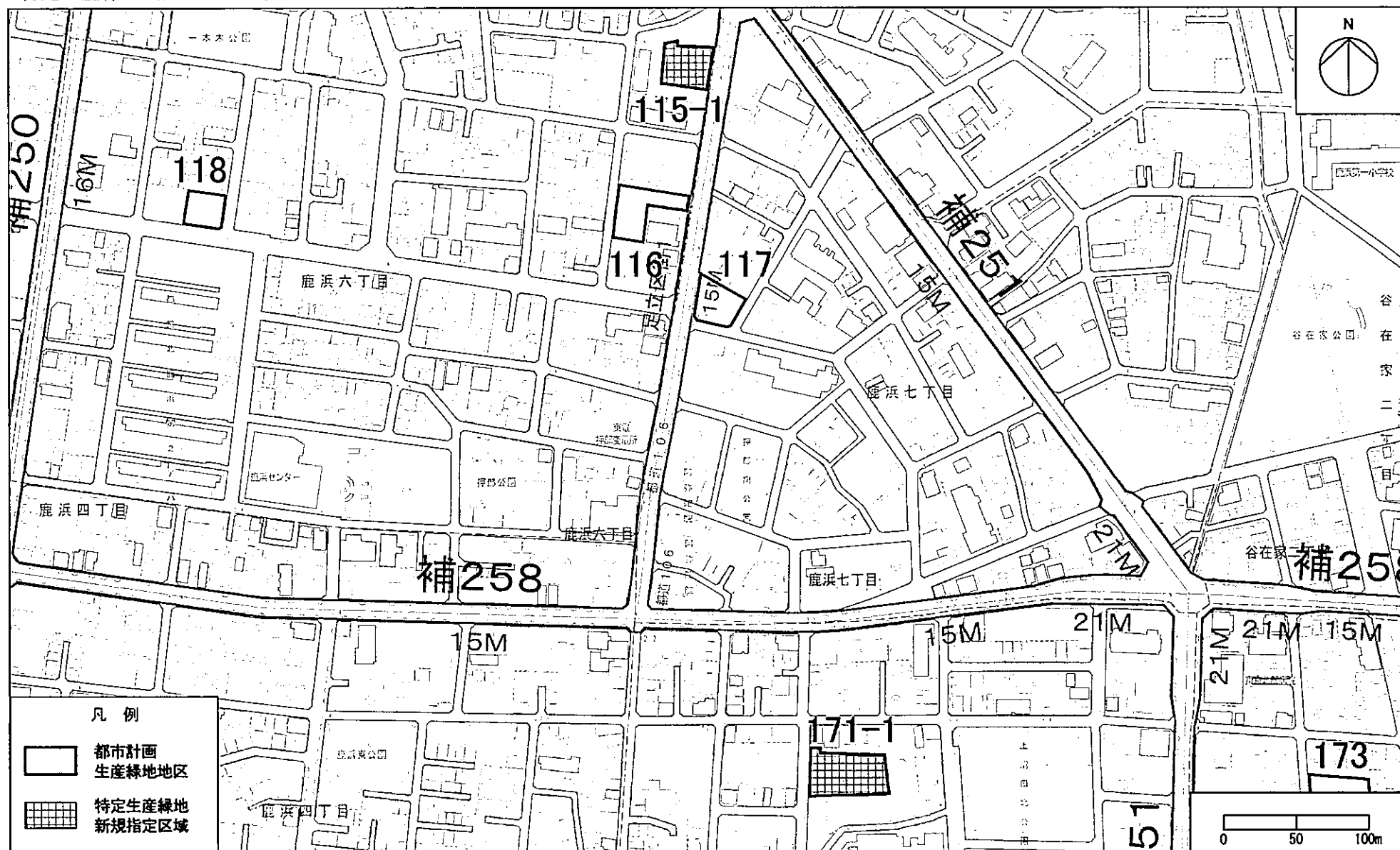


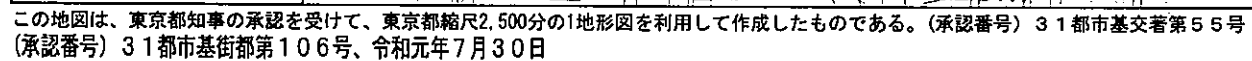
特定生産緑地（足立区） 指定図

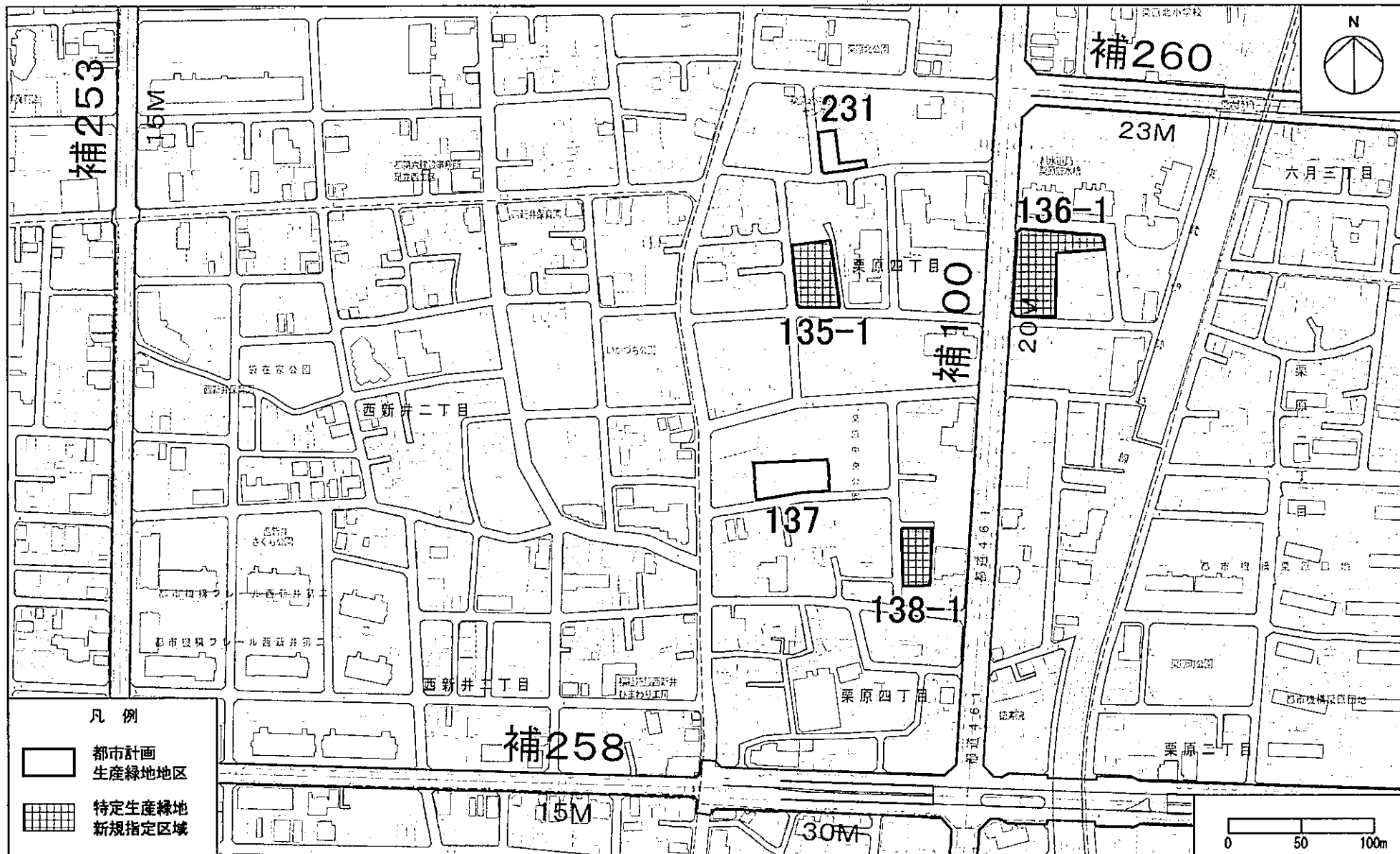
図面番号：9/16



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）31都市基交第55号
 （承認番号）31都市基交第106号、令和元年7月30日

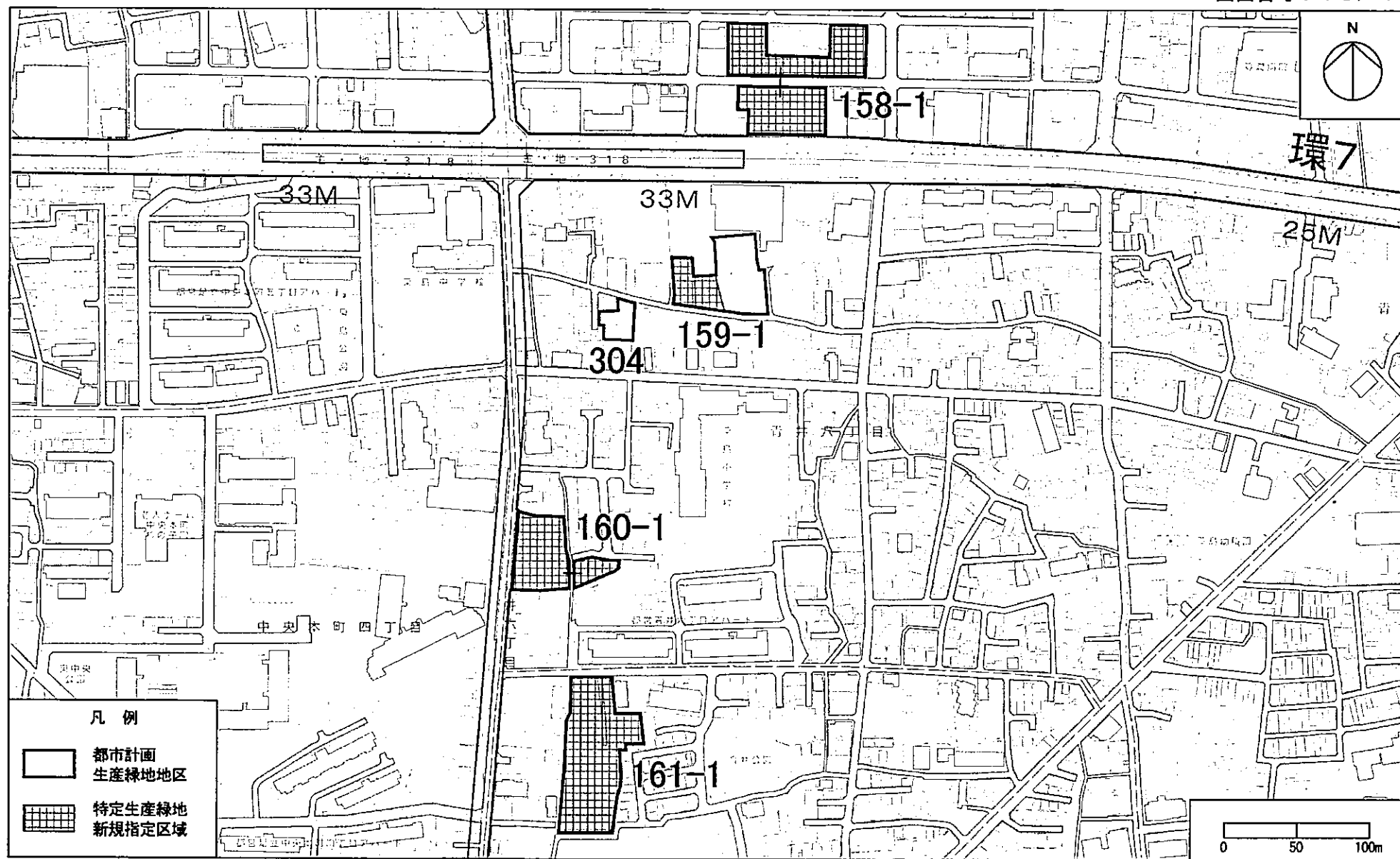




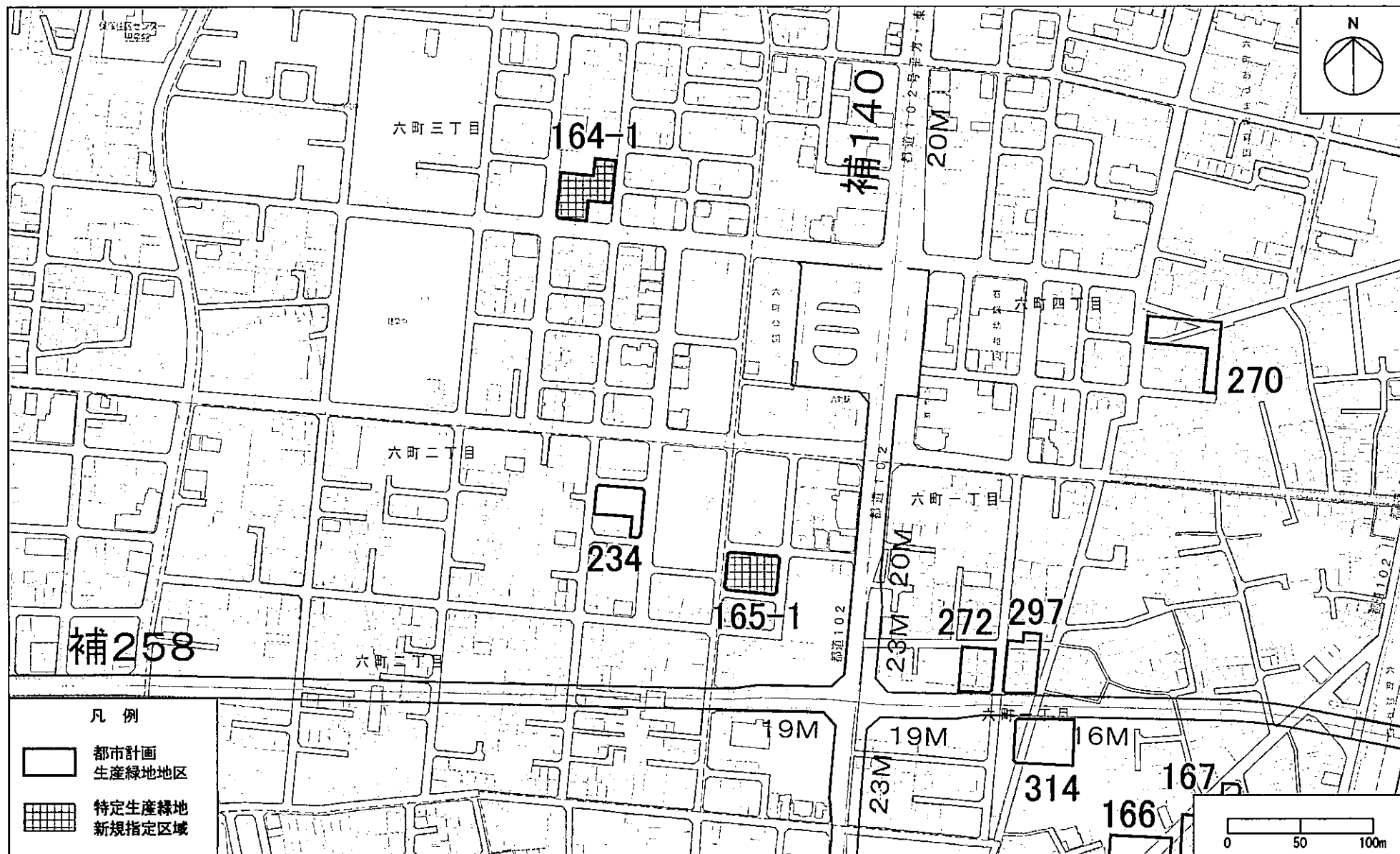


特定生産緑地（足立区） 指定図

図面番号：13/16



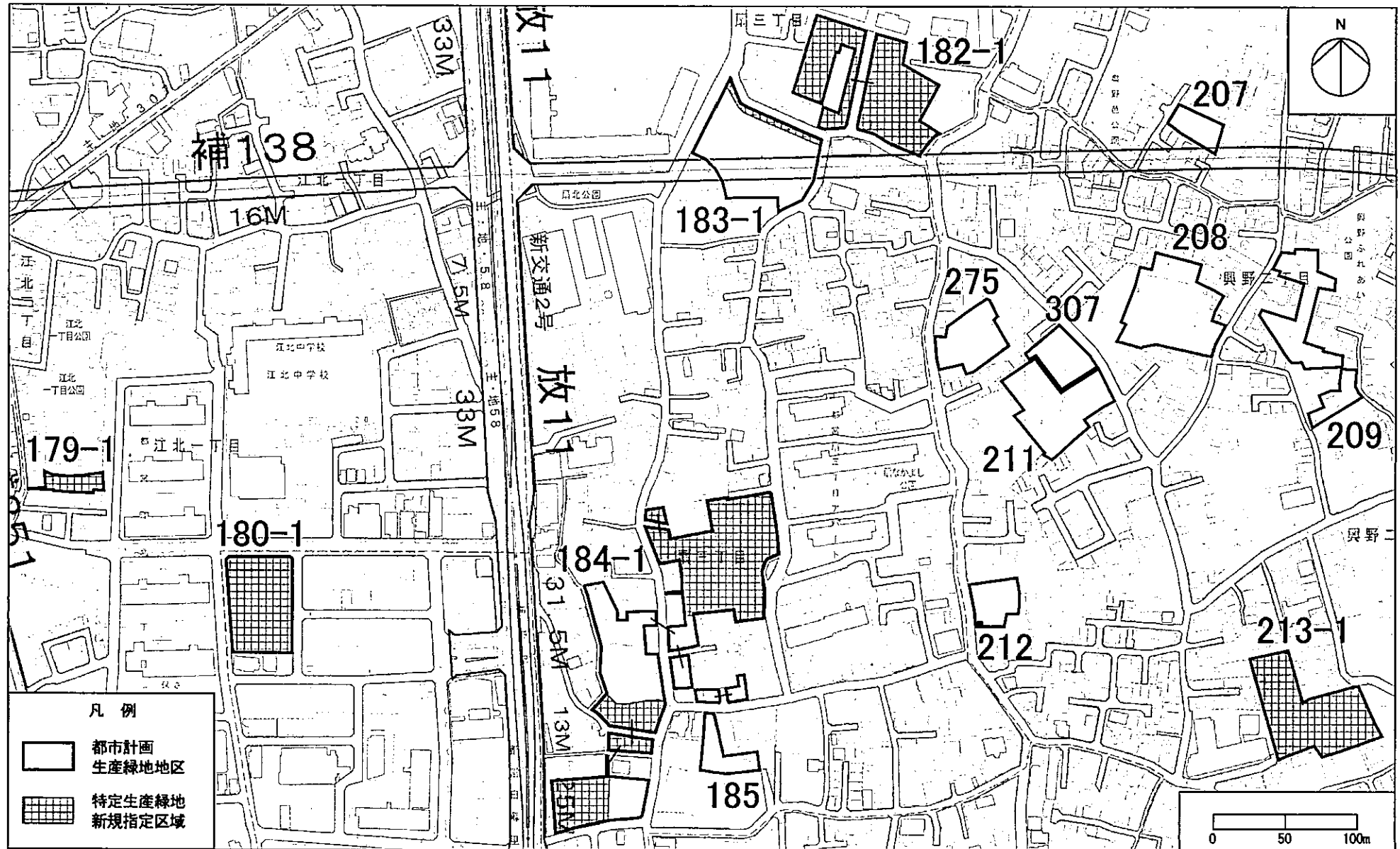
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）31都市基交著第55号
 （承認番号）31都市基街都第106号、令和元年7月30日



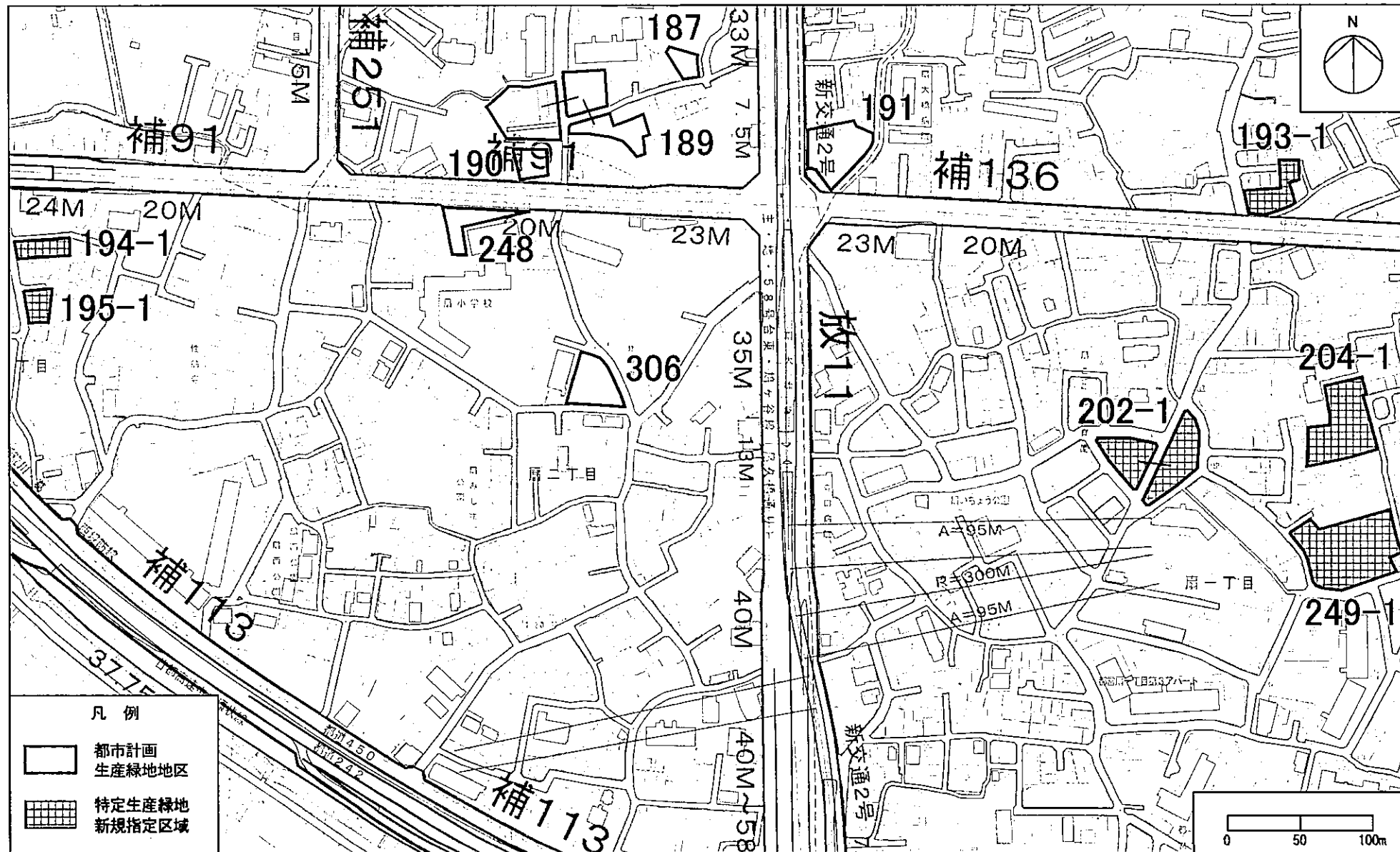
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）31都市基交第55号
（承認番号）31都市基街都第106号、令和元年7月30日

特定生産緑地（足立区） 指定図

図面番号：15/16



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) 31都市基交著第55号
(承認番号) 31都市基街都第106号、令和元年7月30日



第3号議案 東保木間一丁目地区関連

3-1 東京都市計画一団地の住宅施設・江南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。

令和元年12月11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・江南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
淵江南一団地の住宅施設

2 理 由

本地区は、足立区の北東部にあり、つくばエクスプレス六町駅から北西約 1km に位置し、総合スポーツセンター、都立淵江高等学校に隣接し、緑豊かな地域である。

現在、一団地の住宅施設として都営住宅、広場・緑地等のオープンスペースが確保された住宅地である。団地中央を南北に通る区道はコミュニティ道路として整備されるなど、良好な住環境が維持されている。

足立区都市計画マスタープランにおいて、公共住宅の建替えの際は、地区の特性を踏まえ、周辺と調和した土地利用を誘導するとともに、土地利用の再編などで生み出される創出用地を活用し、地域に貢献する機能を誘導することとしている。

このような背景を踏まえ、老朽化した都営住宅の建替えを適切に誘導し、良質な住宅の供給を行うとともに、建物の集約化により用地を創出することで公共公益施設、広場等を整備する。併せて、まとまりのある広場として防災上有効なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間や緑のネットワークを創出することで、さらに良好な住環境を形成し、安全・安心で快適に暮らせる住宅市街地を形成するため、地区計画を導入し、約 3.9 ヘクタールの区域について、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）

都市計画洲江南一団地の住宅施設を廃止する。

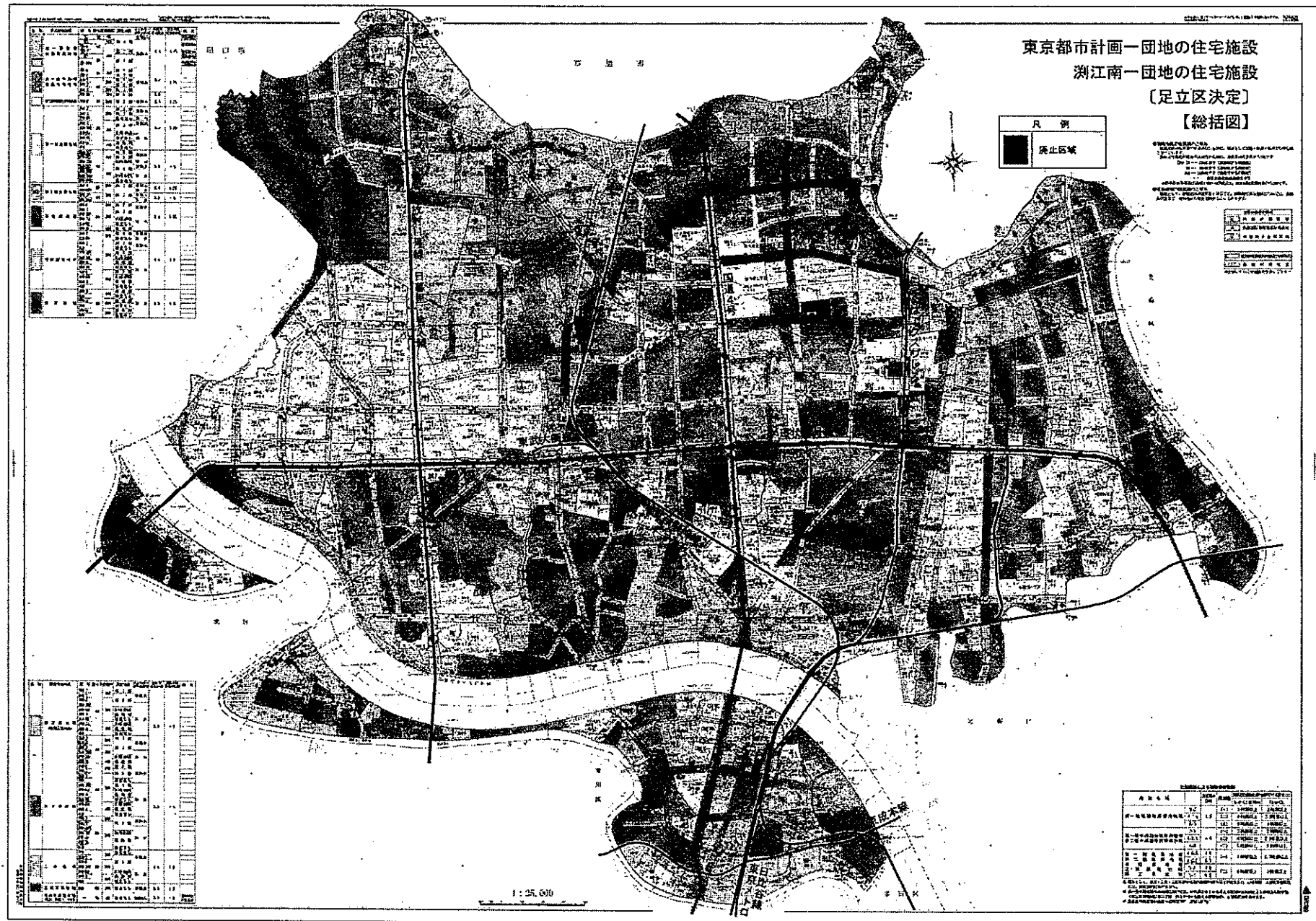
理由：都営住宅の建替えを適切に誘導し、良好な住環境を形成し、安全・安心で快適に暮らせる住宅市街地の形成を図るため、地区計画の導入を行い、一団地の住宅施設を廃止する。

・参考 旧計画書

名称	位置	地積 (ha)	団地面積に対する建築密度		住宅階建	壁面の位置	住宅予定 戸数(戸)	共同施設	摘要
			建築面積割合	延べ面積割合					
洲江南住宅	足立区 保木間町 地内	約 3.9	2/10 以下	8.5/10 以下	5 階建	別紙図表示 のとおり	約 820	児童公園 2 併存店舗 8 集会所 1 保育園 1 活性汚水浄化槽 1 給水塔 1	

「別添図面表示のとおり」

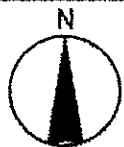
※位置について現在は「東保木間一丁目地内」



東京都市計画一団地の住宅施設
 澁江南一団地の住宅施設 計画図

[足立区決定]

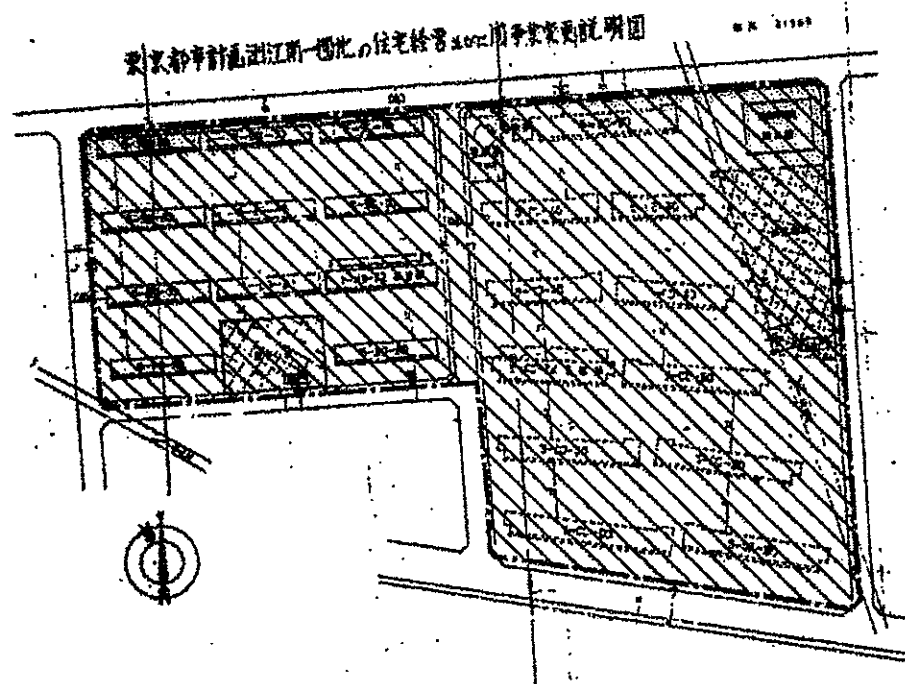
縮小版



凡 例



廃止区域



第3号議案 東保木間一丁目地区関連

3-2 東京都市計画地区計画東保木間一丁目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。

令和元年12月11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決定する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画東保木間一丁目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43年法律第100号）第19条第1項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるため、提案する。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

東保木間一丁目地区地区計画

2 理 由

本地区は、足立区の北東部にあり、つくばエクスプレス六町駅から北西約 1km に位置し、総合スポーツセンター、都立淵江高等学校に隣接し、緑豊かな地域である。

現在、一団地の住宅施設として都営住宅、広場・緑地等のオープンスペースが確保された住宅地である。団地中央を南北に通る区道はコミュニティ道路として整備されるなど、良好な住環境が維持されている。

足立区都市計画マスタープランにおいて、公共住宅の建替えの際は、地区の特性を踏まえ、周辺と調和した土地利用を誘導するとともに、土地利用の再編などで生み出される創出用地を活用し、地域に貢献する機能を誘導することとしている。

このような背景を踏まえ、老朽化した都営住宅の建替えを適切に誘導し、良質な住宅の供給を行うとともに、建物の集約化により用地を創出することで公共公益施設、広場等を整備する。併せて、まとまりのある広場として防災上有効なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間や緑のネットワークを創出することで、さらに良好な住環境を形成し、安全・安心で快適に暮らせる住宅市街地を形成するため、一団地の住宅施設を廃止し、約 4.5 ヘクタールの区域について、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）

都市計画東保木間一丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	東保木間一丁目地区地区計画
位 置 ※	足立区東保木間一丁目及び東保木間二丁目各地内
面 積 ※	約 4.5ha
地区計画の目標	本地区は、足立区の北東部にあり、つくばエクスプレス六町駅から北西約1kmに位置し、総合スポーツセンター、都立淵江高等学校に隣接している。一団地の住宅施設により都営住宅のほか、広場・緑地等のオープンスペースが確保されてきた。団地中央を南北に通る区道はコミュニティ道路として整備されるなど、良好な住環境が維持されている。 また、足立区都市計画マスタープランにおいて、公共住宅の建替えの際は、地区の特性を踏まえ、周辺と調和した土地利用を誘導するとともに、土地利用の再編などで生み出される創出用地を活用し、地域に貢献する機能を誘導することとしている。 こうしたことを踏まえ、老朽化した都営住宅の建替えを適切に誘導し、良質な住宅の供給を行うとともに、建物の集約化により用地を創出することで公共公益施設を整備する。併せて、まとまりのある広場として防災上有効なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間や緑のネットワークを創出することで、さらに良好な住環境を形成し、安全・安心で快適に暮らせる住宅市街地の形成をめざす。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 本地区を2地区に区分し、周辺市街地との調和に配慮するとともに、各々の特性に応じた土地利用を図る。 1. 住宅地区 良質な住宅を整備するとともに、地域活動の場となり防災上も有効な広場を確保し、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。 2. 公共公益施設地区 都営住宅の建替えにより創出された用地を活用し、地域のニーズに合わせた公共公益施設を適切に整備するとともに、地域の憩いの場となる広場を確保する。
	地区施設の整備方針 良好な住環境の形成を図り、地域住民の安全性、快適性を高めるため、以下の地区施設を配置する。 1. 区画道路 地区の利便性の向上と地域住民の安全性、快適性の向上を図り、緑のネットワークの形成に資する区画道路を配置する。 2. 広場 地域の憩いの場となる広場を配置する。また、地域活動の場となり防災上も有効な広場を総合スポーツ

			センターに面して配置する。 3. 歩道状空地 安全で快適な歩行者空間を確保するため、沿道に歩道状空地を配置する。 4. 緑地 緑豊かな環境を保つため、既存樹木の保存に努めながら、元渕江公園や総合スポーツセンター公園等の地域の主要な緑の拠点を結ぶ緑のネットワークの形成に資する緑地を配置する。			
	建築物等の整備の方針		1. 安心して快適な住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2. 良好な住環境の形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度及び敷地面積の最低限度の制限を定める。 3. 良好な住環境と景観を保全するため、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。 4. 周辺の街並みや公園との調和、安全性に配慮するため、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		足立区景観条例に基づく「東保木間一丁目地区景観ガイドライン」に沿った整備を行う。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路1号 ※	10.0m	約 280m	拡幅
			区画道路2号 ※	12.0m	約 105m	拡幅
			区画道路3号 ※	10.0m	約 65m	拡幅
		広場	名 称	面 積		備 考
			広場1号	約 5,000 m ²		拡張
			広場2号	約 500 m ²		縮小
			広場3号	約 150 m ²		新設
		その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考
			歩道状空地1号	2.0m	約 190m	既設
			歩道状空地2号	2.0m	約 125m	既設

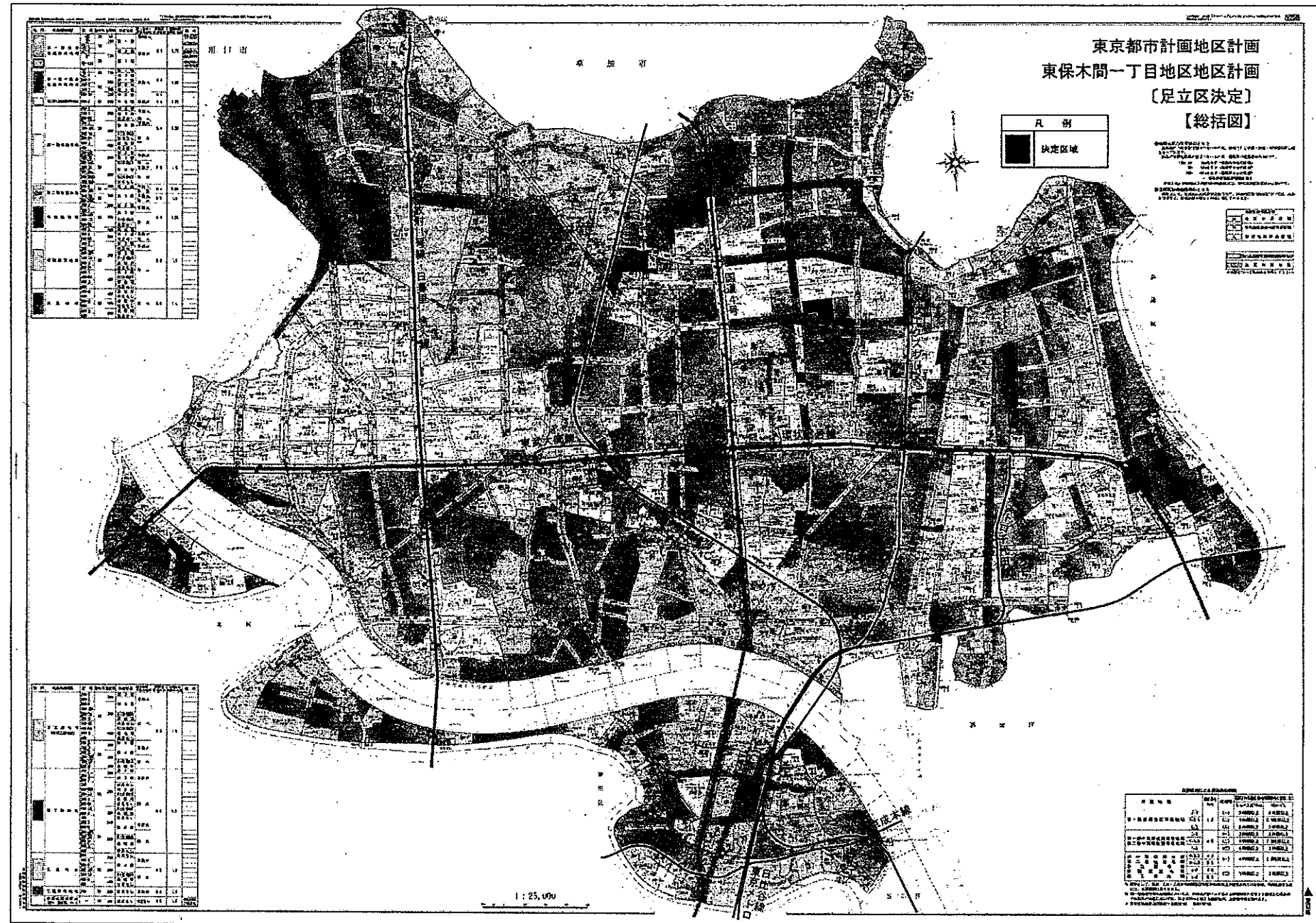
			歩道状空地 3 号	0.5m	約 100m	新設
			名 称	面 積		備 考
			緑地 1 号	約 240 m ²		新設
			緑地 2 号	約 320 m ²		新設
			緑地 3 号	約 380 m ²		新設
			緑地 4 号	約 210 m ²		新設
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区		公共公益施設地区	
		面積	約 4.3ha		約 0.2ha	
	建築物等の用途の制限※		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 共同住宅、寄宿舍 2. 集会所 3. 診療所 4. 店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² 以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く） 5. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの 6. 消防団詰所、消防団倉庫、防災倉庫 7. ガバナーステーション、バルブステーション 8. 上記各号の建築物に附属するもの		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 主要用途を店舗、飲食店その他これらの用途に供するもの 2. 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			
	建築物の建蔽率の最高限度		4／10		5／10	

	1,000 m ²	500 m ²
建築物の敷地面積の最低限度	ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 1. 巡査派出所、公衆電話所、公衆便所、あずま屋、消防団詰所、消防団倉庫、防災倉庫、ガバナーステーション、バルブステーションその他これらに類するもの 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	
壁面の位置の制限	道路境界線から、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)までの距離の最低限度は計画図3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この限りでない。 1. 建築物の地盤面下の部分 2. 軒の高さが2.3m以下の建築物 3. 巡査派出所、消防団詰所、消防団倉庫の用途に供する建築物	
建築物等の高さの最高限度	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(昭和25年政令第338号)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、その部分の高さが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らに類する屋上突出物	
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	道路又は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その他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下のものについてはこの限りでない。	

※は知事協議事項

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」

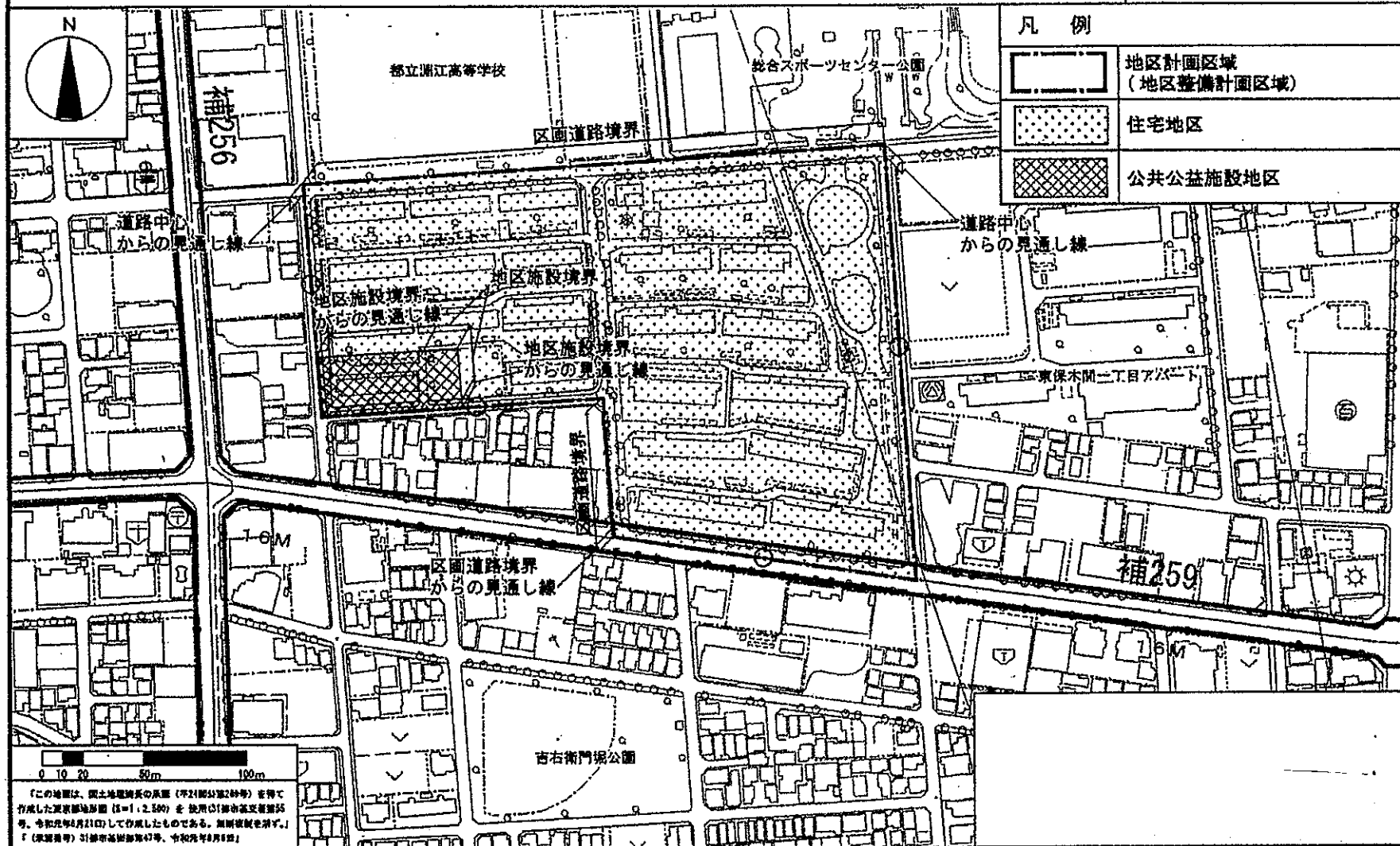
理由：都営住宅の建替えを適切に誘導し、良好な住環境を形成し、安全・安心で快適に暮らせる住宅市街地の形成を図るため、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を決定する。



東京都市計画地区計画

東保木間一丁目地区地区計画 計画図 1 (区域及び地区の区分) [足立区決定]

縮小版

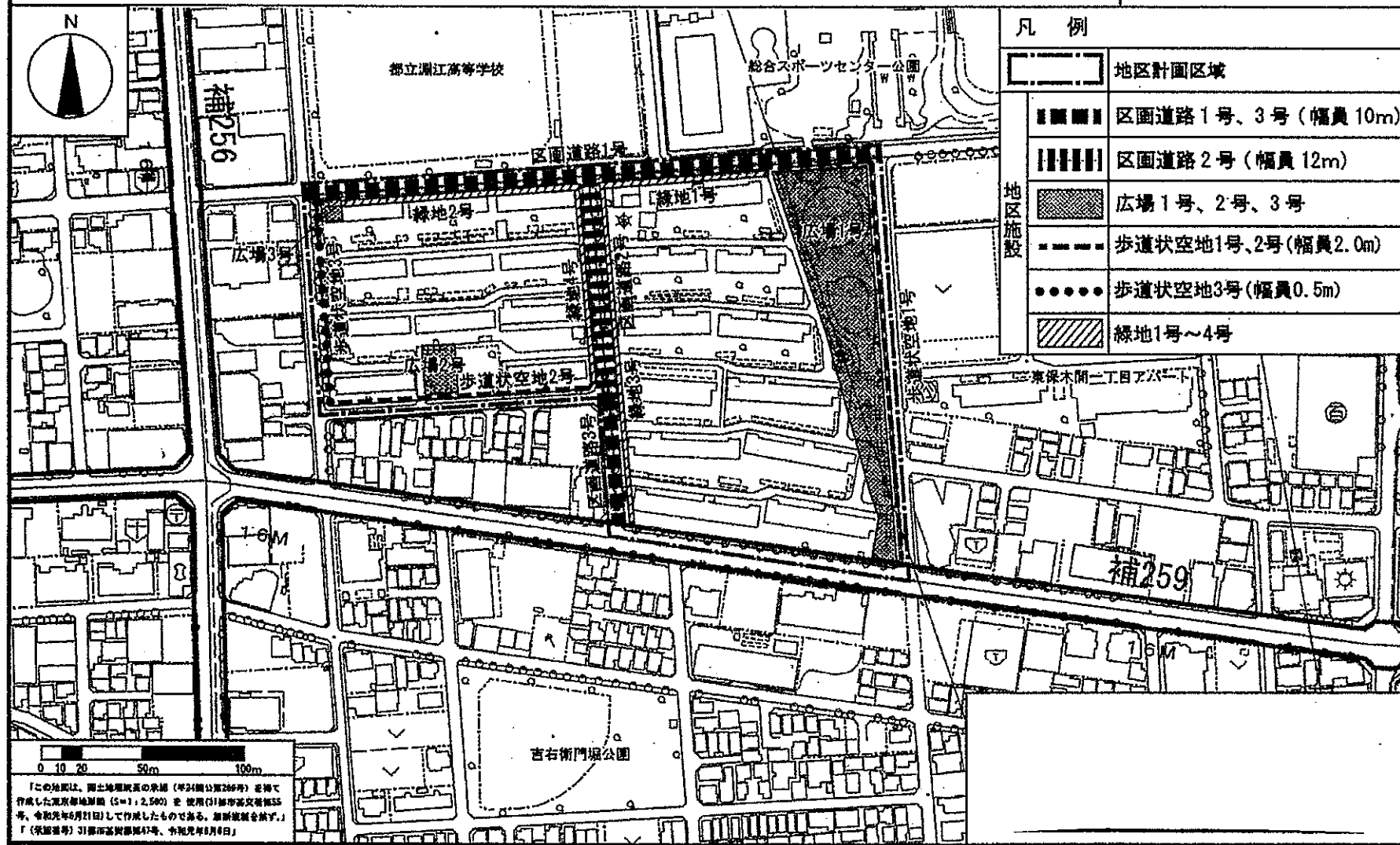


東京都市計画地区計画

東保木間一丁目地区地区計画 計画図 2 (地区施設の配置)

〔足立区決定〕

縮小版

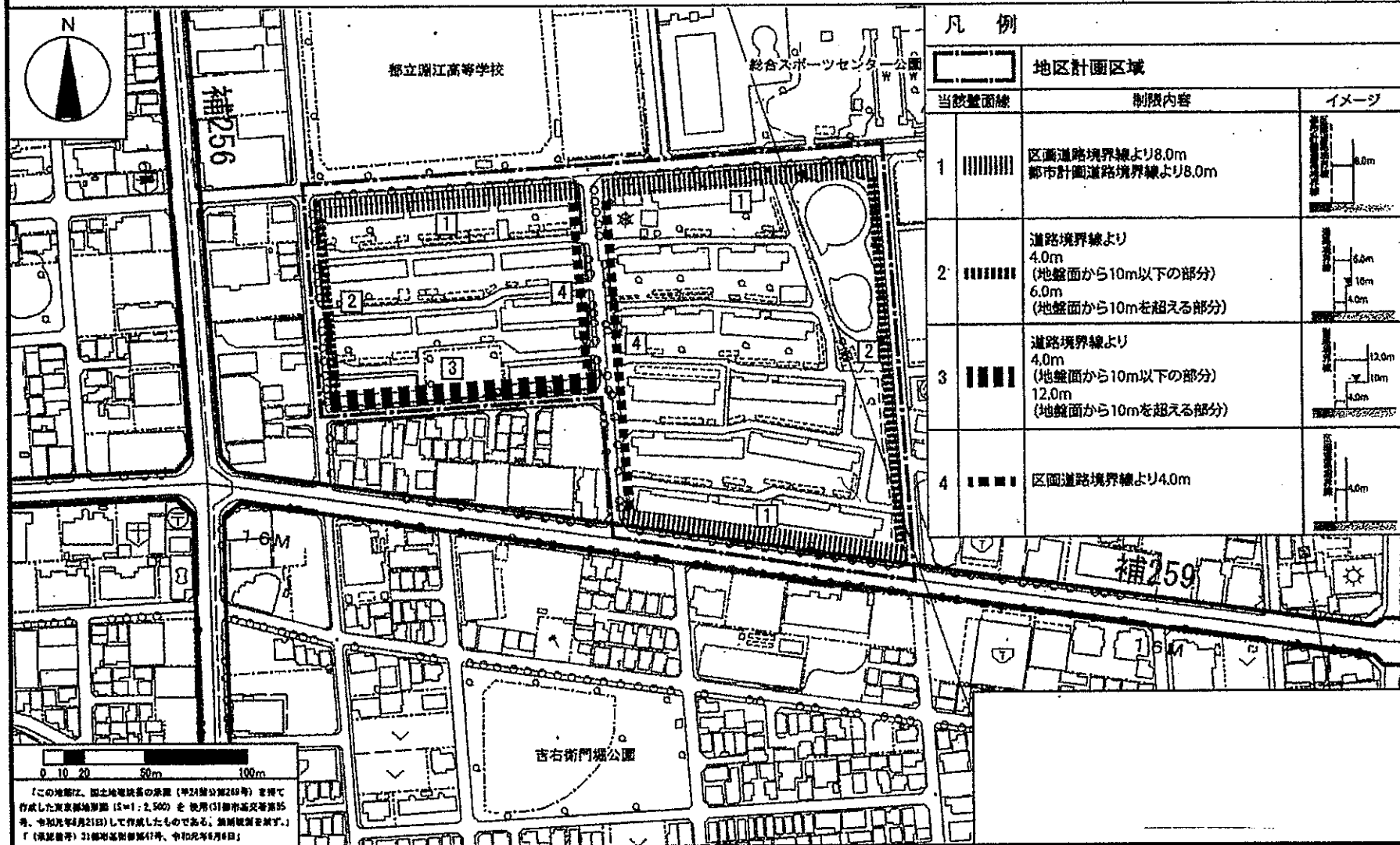


東京都市計画地区計画

東保木間一丁目地区地区計画 計画図 3 (壁面の位置の制限)

[足立区決定]

縮小版



東京都市計画地区計画

東保木間一丁目地区地区計画 計画図 4 (建築物等の高さの最高限度) (足立区決定)

縮小版

