

第3号議案 東京都市計画 流通業務団地 北部流通業務団地の変更〔東京都からの意見照会〕

上記の議案を提出する。

令和4年12月22日

提出者 足立区長 近藤 弥生

本都市計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画流通業務団地北部流通業務団地を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づき東京都から足立区へ意見照会があり、これに回答するにあたり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 流通業務団地 北部流通業務団地

2 理 由

北部流通業務団地は、流通業務市街地の整備に関する法律第3条の2に基づく「東京都についての流通業務施設の整備に関する基本方針」に位置付けられた「北部流通業務地区」の区域内にあり、昭和44年3月に都市計画決定された、首都圏を支える物流拠点の一つである。

「東京都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月）」においては、舎人公園地域の将来像として、「流通業務地区では、周辺のまちづくりと調和を図りながら、流通業務施設の機能更新・高度化・効率化が進められ、新しい時代のニーズに応える物流拠点を形成」の記載がある。

北部流通業務団地を決定した昭和44年当時は、食品も生活用品も各々専門の小売店で買物をするのが一般的で、物流業界もトラックターミナルで長距離運送から近距離配送への積替えを行い、倉庫業を営む倉庫で品物を保管し、卸売業（問屋）を経由して小売店へ品物が出荷されるなど役割分担されていた。近年では、スーパーやネット通販等の普及により、物流業界も役割分担せず、どの施設でも保管や配送を行うなど施設の複合化が進むとともに、「働き方改革」による更に充実した食堂や休憩室、託児施設等の「就業者支援施設」も求められている。

本都市計画変更は、これらのニーズに応える施設更新を誘導するため、街区ごとに業種が定められていた「流通業務施設」の区分を流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項第1号から第6号までに定める「流通業務施設」とするとともに、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合」を60%から一定の条件を満たした場合に70%とすることを認めるものである。

このように近年の物流ニーズの多様化や高度化に対応し、業種の枠を超えた物流の効率化に向けた流通業務施設の機能更新を図るため、北部流通業務団地の都市計画を変更する。



4 都市基調第 452 号
令和 4 年 11 月 11 日

足 立 区 長 殿

東京都

上記代表者 東京都知事
小池 百合子



東京都市計画流通業務団地北部流通業務団地の変更について（照会）

標記について、別添都市計画案のとおり変更したいので、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条第 2 項において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、貴区の御意見を伺います。

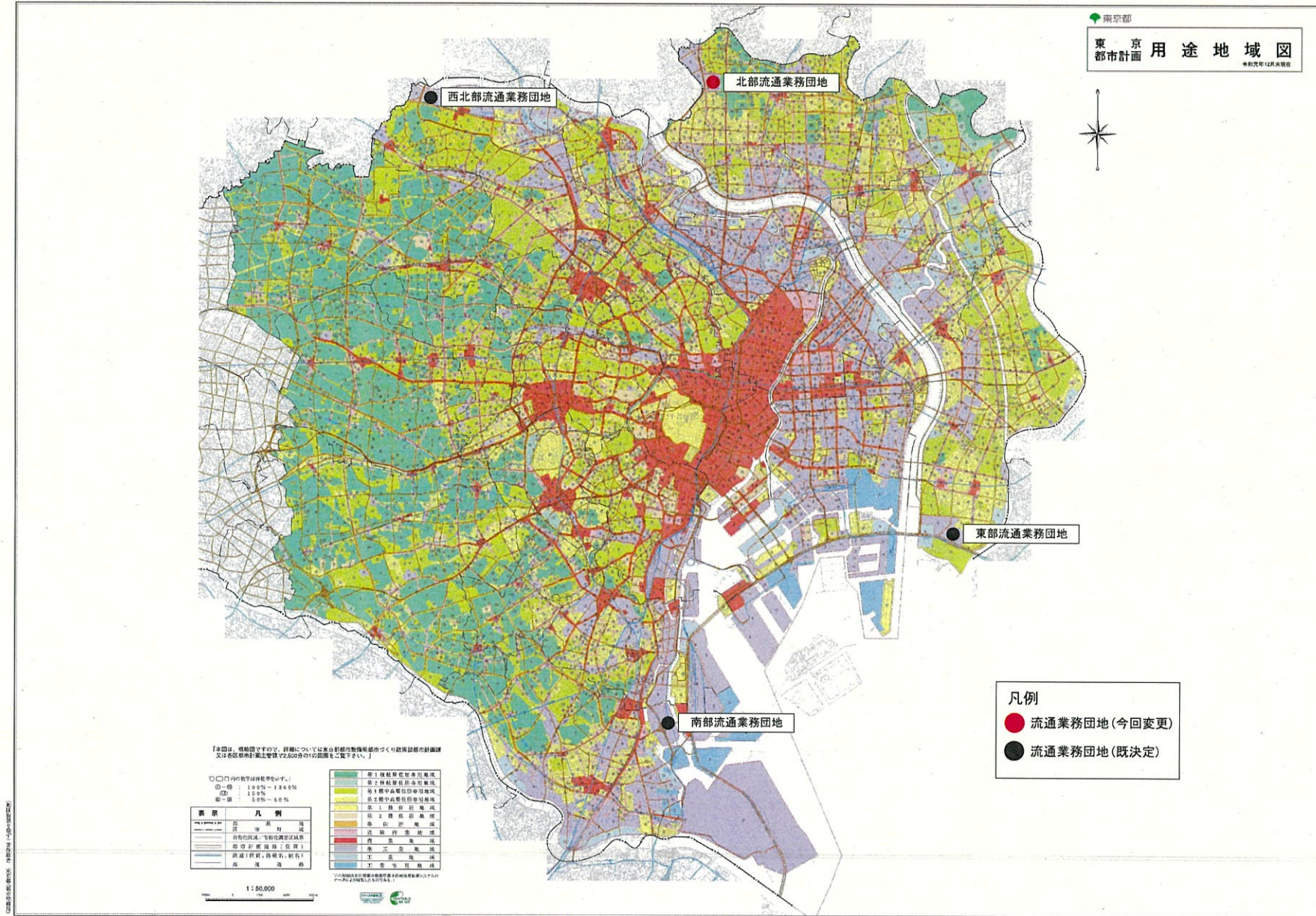
なお、令和 5 年 1 月 12 日までに御回答願います。

添付書類

- 1 総括図
- 2 計画図
- 3 計画書

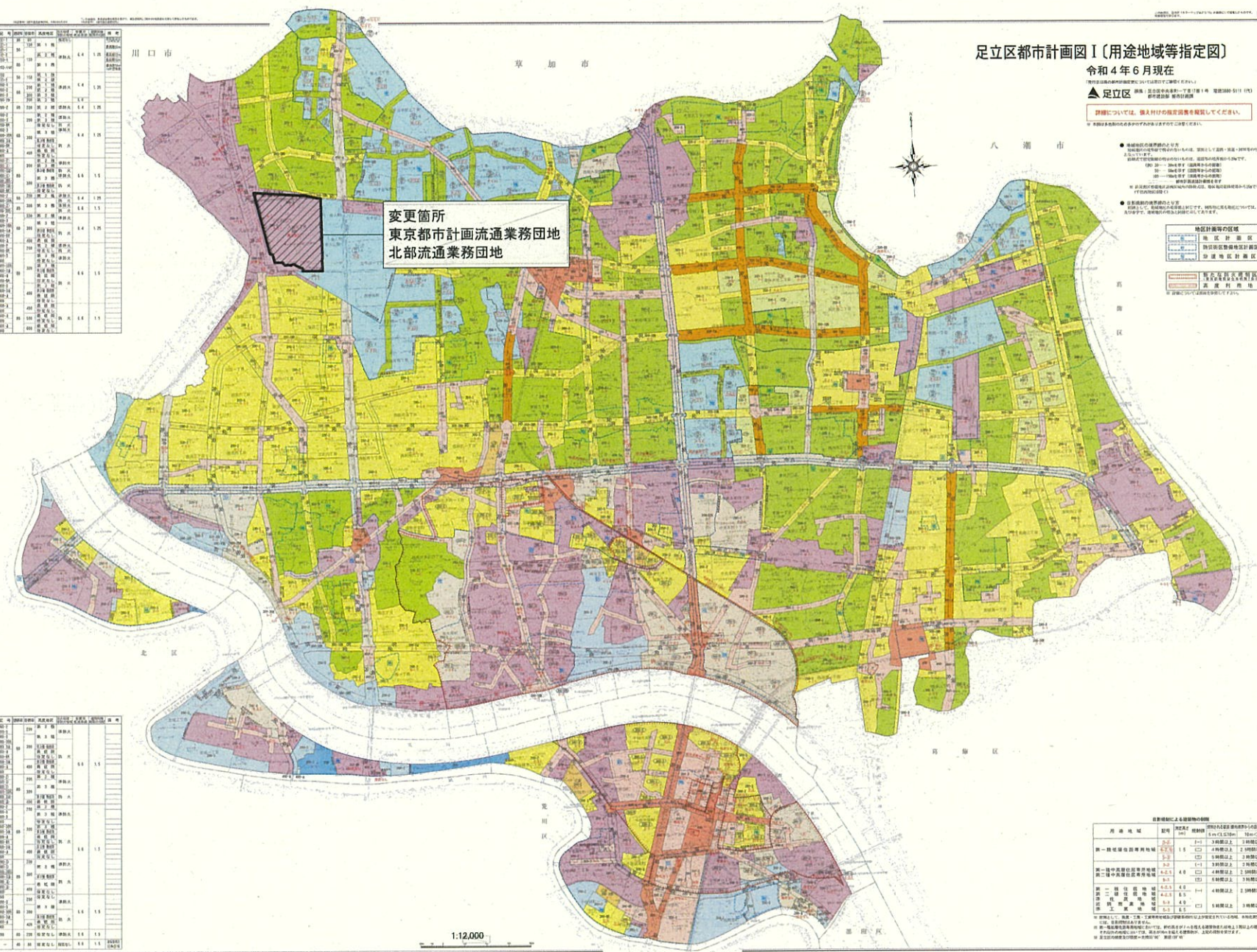
【問合せ先】

東京都 都市整備局 都市基盤部
調整課 施設計画担当
担当：山本・森山
Tel：03-5388-3297
Fax：03-5388-1354



区分	用途地域区分	色	用途制限	容積率	高さ制限	備考
第一種中密度住宅地域	第一種中密度住宅地域	黄緑	第一種中密度住宅	1.5	25m	
	第一種中密度住宅地域	黄緑	第一種中密度住宅	1.5	25m	
	第一種中密度住宅地域	黄緑	第一種中密度住宅	1.5	25m	
	第一種中密度住宅地域	黄緑	第一種中密度住宅	1.5	25m	
第一種低密度住宅地域	第一種低密度住宅地域	黄	第一種低密度住宅	1.0	15m	
	第一種低密度住宅地域	黄	第一種低密度住宅	1.0	15m	
	第一種低密度住宅地域	黄	第一種低密度住宅	1.0	15m	
	第一種低密度住宅地域	黄	第一種低密度住宅	1.0	15m	
第二種低密度住宅地域	第二種低密度住宅地域	黄緑	第二種低密度住宅	1.0	15m	
	第二種低密度住宅地域	黄緑	第二種低密度住宅	1.0	15m	
	第二種低密度住宅地域	黄緑	第二種低密度住宅	1.0	15m	
	第二種低密度住宅地域	黄緑	第二種低密度住宅	1.0	15m	
商業地域	商業地域	紫	商業	2.0	25m	
	商業地域	紫	商業	2.0	25m	
	商業地域	紫	商業	2.0	25m	
	商業地域	紫	商業	2.0	25m	

区分	用途地域区分	色	用途制限	容積率	高さ制限	備考
第三種低密度住宅地域	第三種低密度住宅地域	黄	第三種低密度住宅	1.0	15m	
	第三種低密度住宅地域	黄	第三種低密度住宅	1.0	15m	
	第三種低密度住宅地域	黄	第三種低密度住宅	1.0	15m	
	第三種低密度住宅地域	黄	第三種低密度住宅	1.0	15m	
工業地域	工業地域	青	工業	1.0	15m	
	工業地域	青	工業	1.0	15m	
	工業地域	青	工業	1.0	15m	
	工業地域	青	工業	1.0	15m	



足立区都市計画図Ⅰ(用途地域等指定図)

令和4年6月現在

▲足立区 市域 国土利用基本法第17条第1項 用途地域(1)(2)

詳細については、個人向けの指定図を参照してください。

- 用途地域指定の趣旨と内容
用途地域指定は、都市の発展と土地利用の適正化を図るため、用途地域ごとに、用途、高さ、容積率の制限を定めています。用途地域指定は、都市の発展と土地利用の適正化を図るため、用途地域ごとに、用途、高さ、容積率の制限を定めています。
- 用途制限の概要と内容
用途制限は、用途地域ごとに、用途、高さ、容積率の制限を定めています。用途制限は、用途地域ごとに、用途、高さ、容積率の制限を定めています。

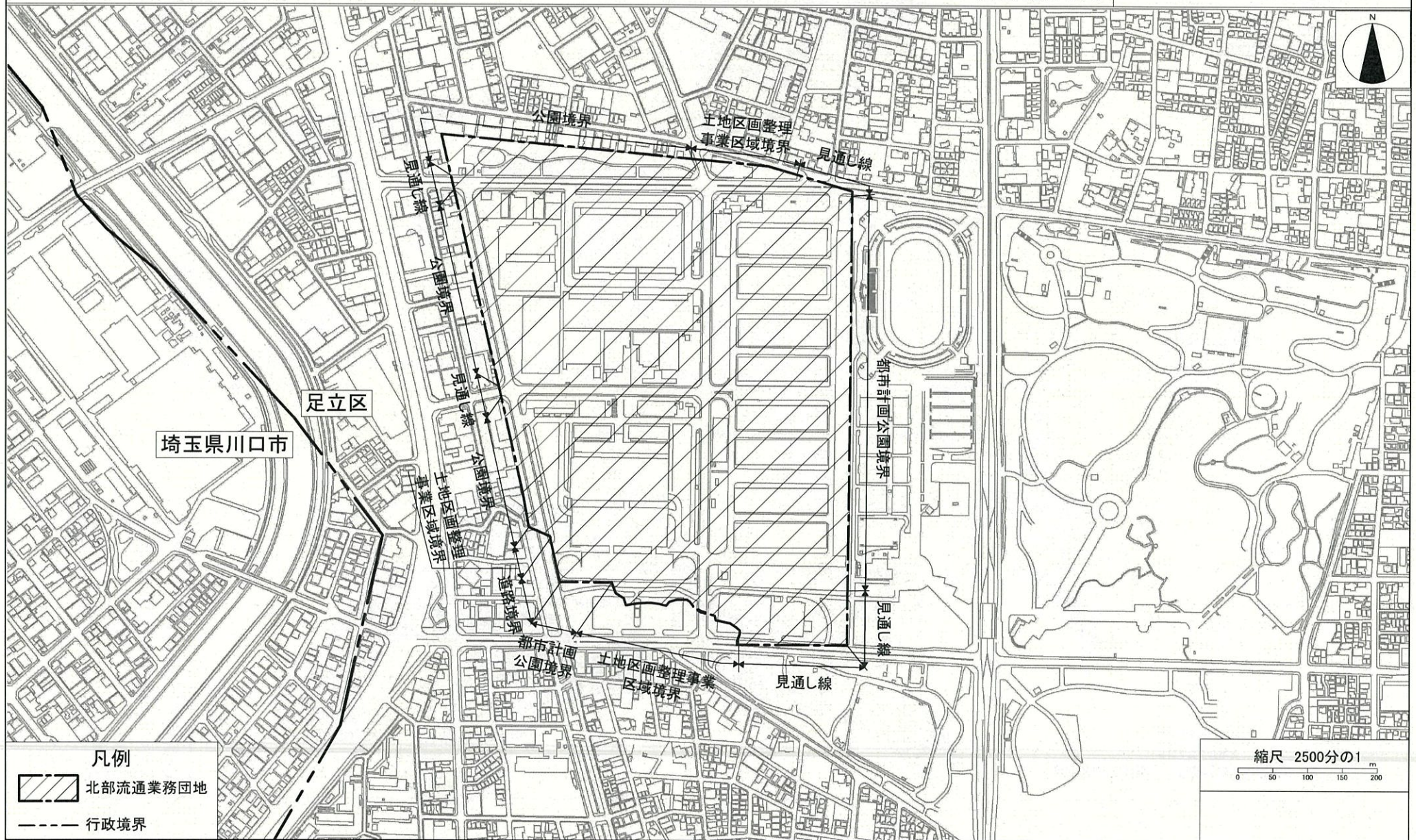
用途地域区分	色	用途制限	容積率	高さ制限	備考
第一種中密度住宅地域	黄緑	第一種中密度住宅	1.5	25m	
第一種低密度住宅地域	黄	第一種低密度住宅	1.0	15m	
第二種低密度住宅地域	黄緑	第二種低密度住宅	1.0	15m	
商業地域	紫	商業	2.0	25m	
工業地域	青	工業	1.0	15m	

用途地域区分	色	用途制限	容積率	高さ制限	備考
第一種中密度住宅地域	黄緑	第一種中密度住宅	1.5	25m	
第一種低密度住宅地域	黄	第一種低密度住宅	1.0	15m	
第二種低密度住宅地域	黄緑	第二種低密度住宅	1.0	15m	
商業地域	紫	商業	2.0	25m	
工業地域	青	工業	1.0	15m	

東京都都市計画流通業務団地 北部流通業務団地

計画図1

〔東京都決定〕



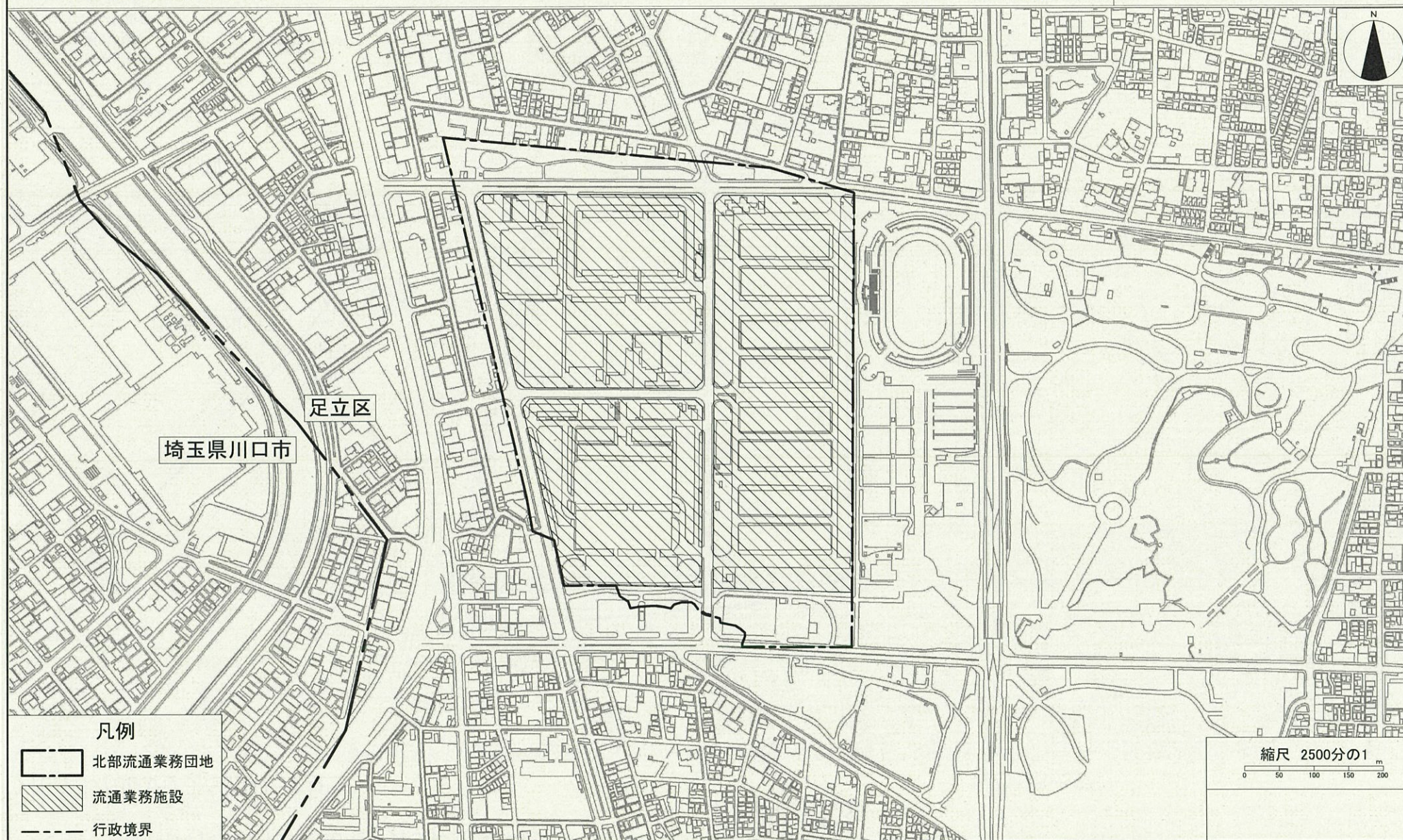
この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都 地形図（S=1:2,500）を使用（4都市基交第555号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

（承認番号）4都市基街都第166号、令和4年8月8日

東京都都市計画流通業務団地 北部流通業務団地

計画図2

〔東京都決定〕



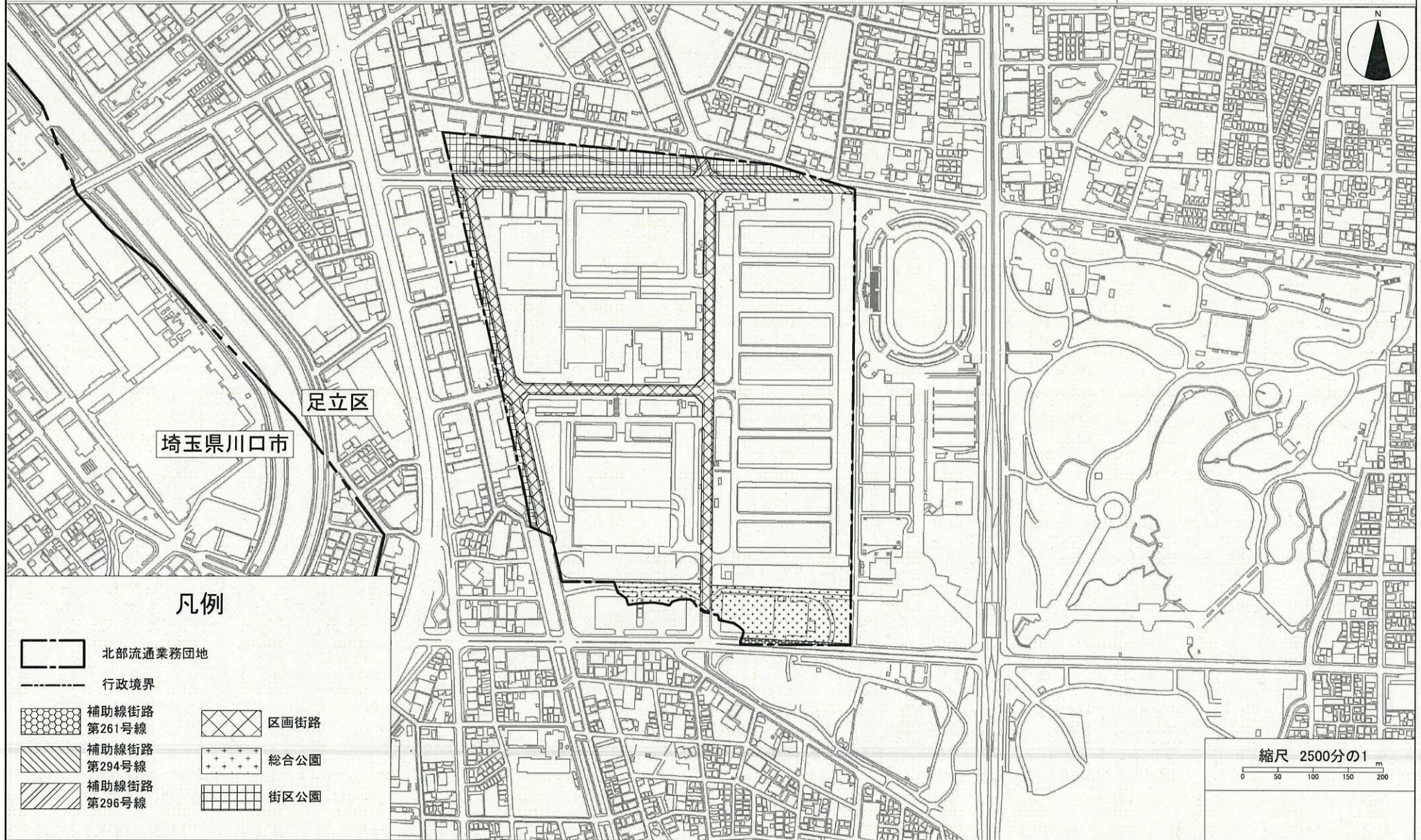
この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都 地形図（S=1：2，500）を使用（4都市基交第555号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

（承認番号）4都市基街都第166号、令和4年8月8日

東京都都市計画流通業務団地 北部流通業務団地

計画図3

〔東京都決定〕



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（4都市基交第555号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

（承認番号）4都市基街都第166号、令和4年8月8日

東京都市計画流通業務団地の変更（東京都決定）

東京都市計画流通業務団地北部流通業務団地を次のように変更する。

名 称	北部流通業務団地				
位 置	足立区入谷一丁目、入谷五丁目、入谷六丁目、入谷七丁目及び舎人公園各地内				
面 積	約 33.3 ha				
流通業務施設の規模	面 積	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の高さの制限	備 考
流通業務施設 ^{注1}	約 25.7 ha	6 / 10 ^{注2}	なし	なし	
注1：流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第5条第1項第1号から第6号までに掲げる施設をいう。 注2：建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第1号イの耐火建築物等（自転車の停留又は駐車のための施設にあっては、同号イの耐火建築物等又はロの準耐火建築物等）又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1を加えた数値とする。					
公 共 施 設 の 規 模	道 路	種 別・名 称		幅 員・延 長	
		補助線街路第261号線 補助線街路第294号線 補助線街路第296号線		別に都市計画に定めるとおり	
		区画街路		16m・約1,350m	
				3路線	
	公 園 及 び 緑 地	種 別	名 称	面 積	備 考
		総合公園	都市計画公園第5・7・22号舎人公園	約 1.8 ha	都市計画公園第5・7・22号舎人公園（69.5 ha）の一部
		街区公園	区立入谷緑地公園	約 2.1 ha	区立入谷緑地公園（2.4 ha）の一部
	小 計	約 7.6 ha			

「区域、流通業務施設の敷地の位置及び公共施設の位置は、計画図表示のとおり」

理由： 近年の物流ニーズの多様化や高度化に対応し、業種の枠を超えた物流の効率化に向けた流通業務施設の機能更新を図るため、流通業務団地の都市計画を変更する。

変更概要

北部流通業務団地									
変更事項									
1. 位置	足立区入谷町及び舎人町地内					→	足立区入谷一丁目、入谷五丁目、入谷六丁目、入谷七丁目及び舎人公園各地内		
2. 流通業務施設の規模	トラックターミナル等貨物の積卸しのための施設	面積	約	11.2	h a	→	}	流通業務施設 面積 約 25.7 h a	
	卸売市場	面積	約	6.2	h a	→			
	倉庫・野積場等、事務所又は店舗、その他の施設（コンテナデポ）	面積	約	8.3	h a	→			
3. 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	6/10					→	6/10	ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 53 条第 3 項第 1 号イの耐火建築物等（自転車の停留又は駐車のための施設にあっては、同号イの耐火建築物等又はロの準耐火建築物等）又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあっては 10 分の 1 を加えた数値とする。	
4. 道路の幅員及び延長	補助線街路第 261 号線	幅員		22	m	→	}	別に都市計画に定めるとおり	
		延長	約	170	m	→			
	補助線街路第 294 号線	幅員		22	m	→			
		延長	約	570	m	→			
	補助線街路第 296 号線	幅員		16	m	→			
		延長	約	20	m	→			

5. 公園及び緑地の種別等	種別	一般公園	→	総合公園
	名称	団地公園	→	都市計画公園第5・7・22号舎人公園
	備考	都市計画公園舎人公園の一部	→	都市計画公園第5・7・22号舎人公園 (69.5ha)の一部
	種別	—	→	街区公園
	名称	団地緑地	→	区立入谷緑地公園
	備考	—	→	区立入谷緑地公園(2.4ha)の一部

