

第 1 号議案 六木一丁目地区関連

1－2 東京都市計画地区計画六木一丁目地区地区計画の決定（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和 6 年 7 月 1 6 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六木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 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
六木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、常磐新線（つくばエクスプレス）六町駅から東へ約1.5km、東京メトロ千代田線北綾瀬駅から北へ約1.6kmに位置し、一団地の住宅施設として広場、保育園等が配置され、良好な住環境が維持されているとともに避難場所に指定されている都営住宅団地である。周辺には区立六木公園や区立中川北小学校が近接し、広域的には花畑川及び葛西用水親水水路といった身近な水辺空間が立地し、豊かな景観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戸建て住宅が多く、道路や公園などの都市基盤が整備された良好な市街地が形成されているという特性をふまえ、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景観形成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、良質で多様な住宅の供給を行うとともに、周辺地域との調和を図り、住環境の向上を図る。併せて、防災上有効な地域交流の活性化につながる広場を確保し、既存樹木の継承によるみどり豊かなまちの創出を図ることで、良好な住環境を継承し、人やみどりのネットワークで周辺地域とつながるまちを目指すため、一団地の住宅施設を廃止し、約5.5ヘクタールの区域について、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）

都市計画六木一丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称		六木一丁目地区地区計画
位 置 ※		足立区辰沼二丁目及び六木一丁目各地内
面 積 ※		約 5.5ha
地区計画の目標		本地区は、足立区の北東部にあり、常磐新線（つくばエクスプレス）六町駅から東へ約 1.5km、東京メトロ千代田線北綾瀬駅から北へ約 1.6km に位置し、一団地の住宅施設として広場、保育園等が配置され、良好な住環境が維持されている都営住宅団地である。また、本地区を含む一帯は、大規模な延焼火災が鎮火するまで待機する避難場所に指定されている。周辺には区立六木公園や区立中川北小学校が近接し、広域的には花畑川及び葛西用水親水水路といった身近な水辺空間が立地し、豊かな景観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において、本地区を含む六町・花畑・大谷田地域は、戸建て住宅が多く、道路や公園などの都市基盤が整備された良好な市街地が形成されており、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景観形成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契機に、良好な住環境を継承し、人やみどりのネットワークで周辺地域とつながるまちを目指す。建替えにあたっては、良質で多様な住宅の供給を行うとともに、周辺地域との調和を図り、住環境の向上を図る。併せて、防災上有効な地域交流の活性化につながる広場を確保し、周辺の公園や水辺空間を含めた地域の拠点とをつなぐ安全で快適な歩行者ネットワークを形成するとともに既存樹木の継承により、みどり豊かなまちの創出を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	良質で多様な住宅供給に努め、都営住宅の建替えを適切に誘導するとともに、防災上有効で地域交流の場となる広場を配置し、みどり豊かな歩行者空間が整備された良好な住宅市街地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	良好な住環境の形成を図り、地区内外の住民の安全性、利便性、快適性を高めるため、以下の地区施設を配置する。 1 地区内通路 地区内外の住民の安全性、利便性、快適性を図る地区内通路を配置する。 2 広場 特長ある既存樹木をできる限り保全しながら、地域交流の場として広場をバランスよく配置する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針		震災時の避難場所として活用できるよう、地区外周に十分なスペースを確保した広場を配置する。 3 歩道状空地 歩行者の安全性、防犯性の向上を図るため、道路や地区内通路沿いに歩道状空地を配置する。 4 緑道 既存樹木の保全に努めながら、広場間を結ぶ快適で魅力ある歩行者空間を形成するため緑道を配置する。 5 緑地 みどり豊かな自然環境を創出するため、既存樹木を保存・活用したみどりのネットワークを形成する緑地を配置する。			
	建築物等の整備の方針		1 安心で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 周辺への圧迫感を緩和し、ゆとりある建物配置等による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。			
	その他該当地区の整備、開発及び保全に関する方針		足立区景観条例に基づく「六木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	通路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			地区内通路1号	5.0m	約150m	既設
			地区内通路2号	5.0m	約100m	既設
		広場	名 称	面 積		備 考
			広場1号	約1,320 m ²		既設
			広場2号	約950 m ²		新設
			広場3号	約1,020 m ²		新設
			広場4号	約930 m ²		新設
			広場5号	約1,900 m ²		新設

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考
	歩道状空地 1 号	0.5m	約 190m	新設
	歩道状空地 2 号	0.5m	約 35m	新設
	歩道状空地 3 号	0.5m	約 105m	新設
	歩道状空地 4 号	0.5m	約 80m	新設
	歩道状空地 5 号	2.0m	約 150m	既設
	歩道状空地 6 号	2.0m	約 150m	既設
	歩道状空地 7 号	2.0m	約 100m	既設
	歩道状空地 8 号	2.0m	約 100m	既設
	名 称	幅 員	延 長	備 考
	緑道 1 号	4.0m	約 80m	新設 ・歩行者通路幅員：原則 2.0m（最低 1.5m 以上）
	緑道 2 号	4.0m	約 85m	新設 ・歩行者通路幅員：原則 2.0m（最低 1.5m 以上）
	緑道 3 号	4.0m	約 35m	新設 ・歩行者通路幅員：原則 2.0m（最低 1.5m 以上）
	名 称	面 積		備 考
	緑地 1 号	約 320 m ²		新設
	緑地 2 号	約 160 m ²		新設
	緑地 3 号	約 150 m ²		新設
	緑地 4 号	約 130 m ²		新設

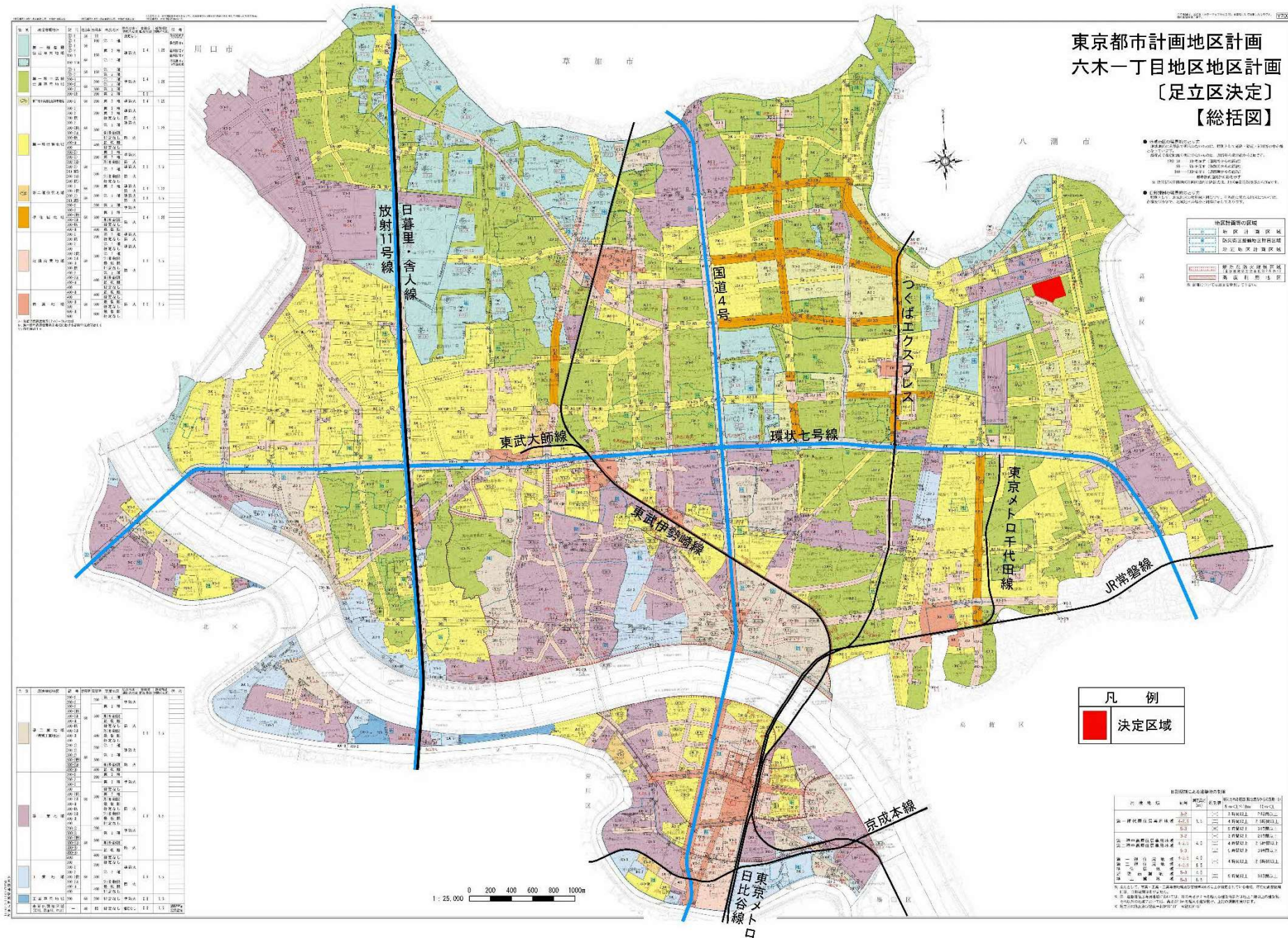
地区整備計画	地区施設の配置 及び規模	その他の公共空地	緑地 5 号	約 320 m ²	新設
			緑地 6 号	約 150 m ²	新設
			緑地 7 号	約 60 m ²	新設
			緑地 8 号	約 110 m ²	新設
			緑地 9 号	約 90 m ²	新設
			緑地 10 号	約 80 m ²	新設
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の 制限※	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 共同住宅、寄宿舎 2 集会所 3 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 4 診療所 5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの 6 ガバナーステーション、バルブステーション 7 消防団詰所、消防団倉庫、防災倉庫 8 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 9 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） 10 公衆便所、あずま屋 11 上記各号の建築物に附属するもの		
		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		
		建築物の敷地面積 の最低限度	1,000 m ²		
			ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 1 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		

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	道路境界線から、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 4 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
		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するとともに、良好な住環境を継承し、人やみどりのネットワークで周辺地域とつながるまちを目指すため、地区計画を決定する。

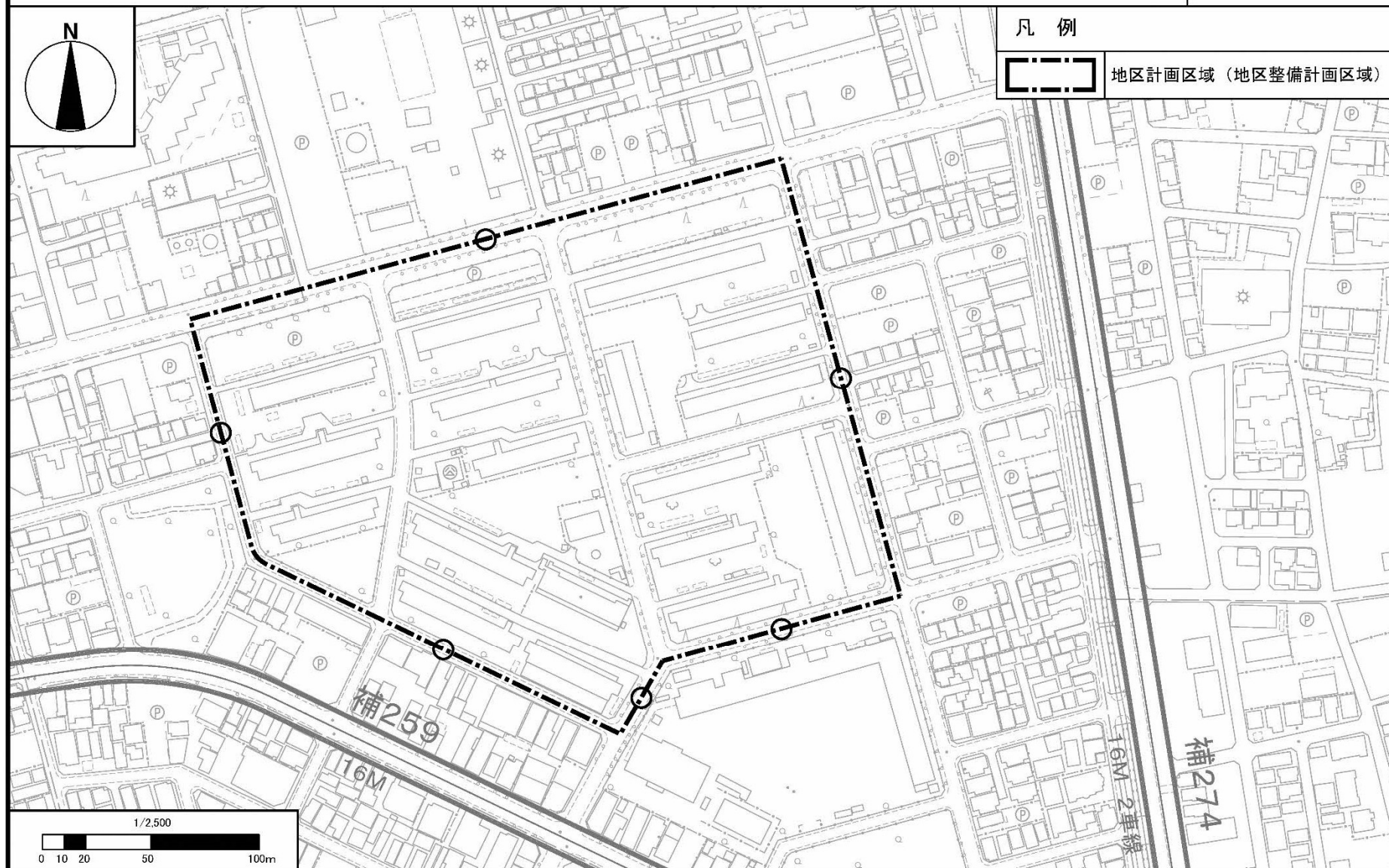


東京都市計画地区計画

六木一丁目地区地区計画 計画図 1 (区域)

〔足立区決定〕

縮小版

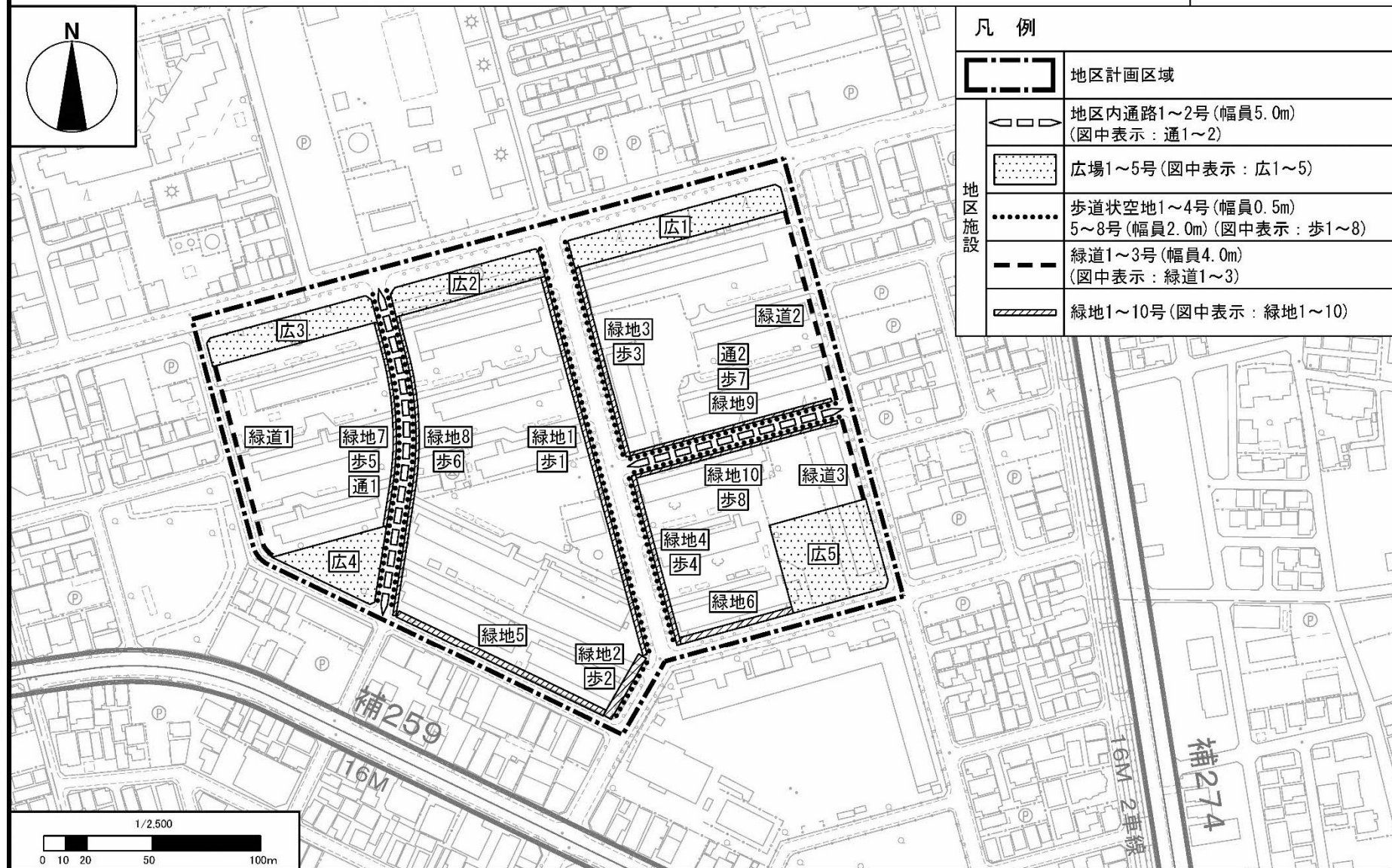


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）〈MMT利許第05-121号〉（承認番号）5都市基街都第229号、令和5年11月2日

東京都市計画地区計画 六木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

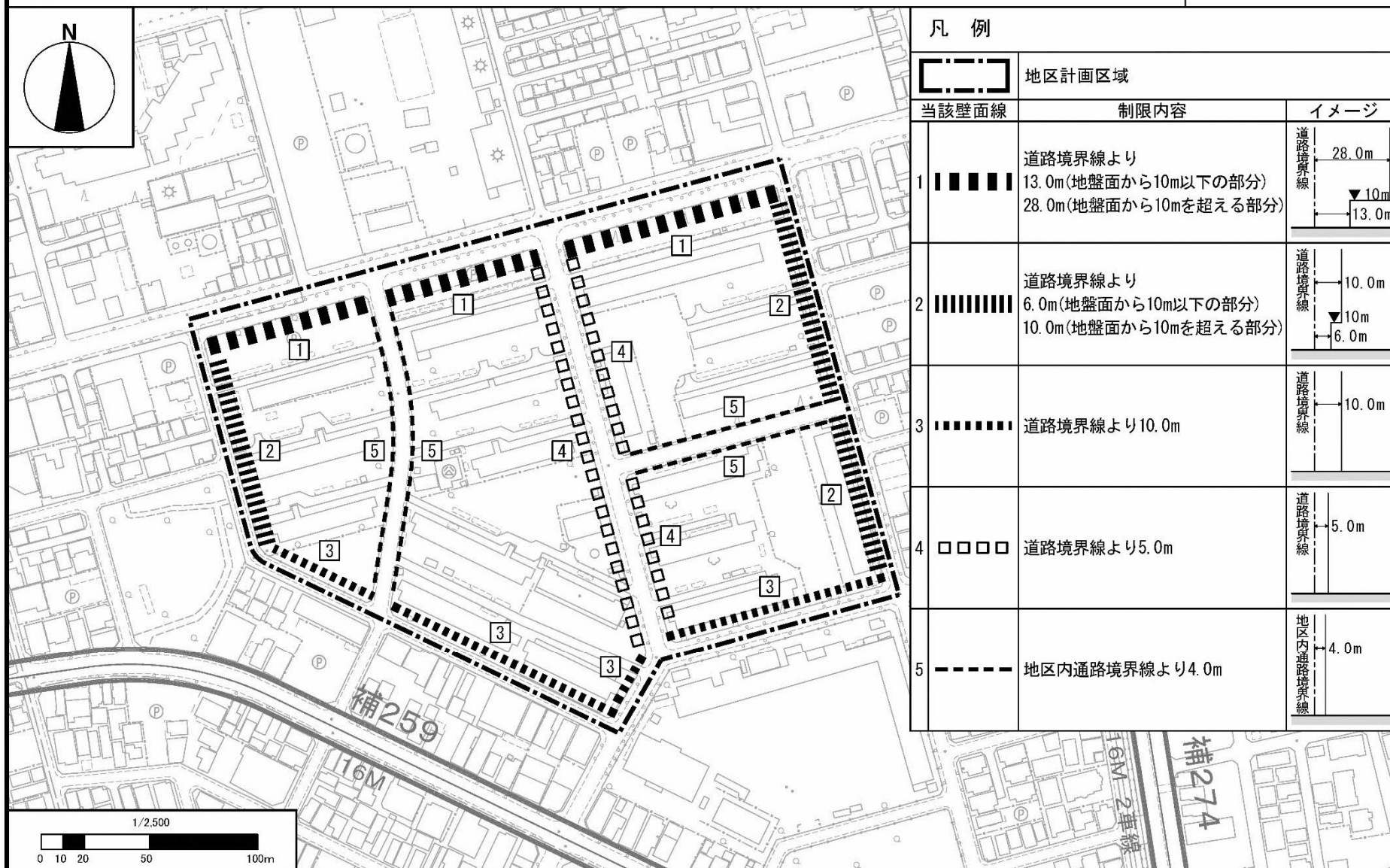


東京都市計画地区計画

六木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

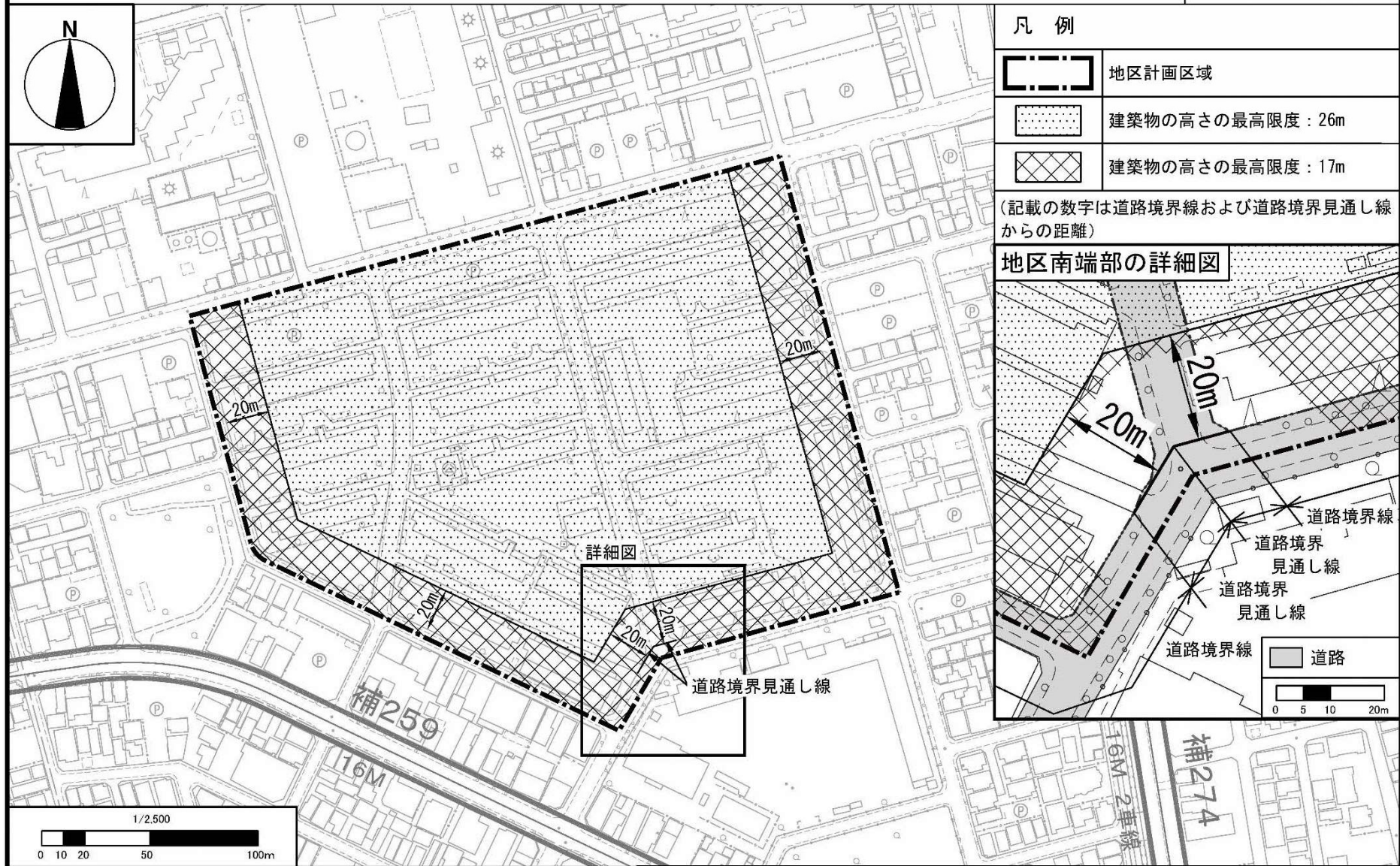


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第05-121号) (承認番号) 5都市基街都第229号、令和5年11月2日

東京都市計画地区計画

六木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



この地図は、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) (MMT利許第05-121号) (承認番号) 5都市基街都第229号、令和5年11月2日