

第 1 号議案 南花畑五丁目地区関連

1－2 東京都市計画地区計画南花畑五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 5 年 1 2 月 2 2 日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本地区計画の内容を、別添計画図書のとおり決定する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画南花畑五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南花畑五丁目地区地区計画

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）六町駅から北西へ約 1.5 km、東武伊勢崎線竹ノ塚駅から東へ約 2.0 km に位置しており、土地区画整理事業を施行すべき区域が指定されている。隣接には一団地の住宅施設が指定されており、区立南花畑公園や児童公園等が配置され、本地区と一体となって避難場所として指定されている都営住宅団地が立地する区域となっている。また、周辺には区立道海公園や都立花畑学園が近接し、広域的には綾瀬川といった身近な水辺空間や区立花保中央公園（総合スポーツセンター公園）、区立元湊江公園が立地し、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（平成 29 年 10 月）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、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とともに、新たに創出される用地を活用して、地域に貢献する機能を誘導することとしている。

建替えにあたっては、良質で多様な災害に強い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し、公共公益施設を整備する。併せて、避難場所として防災上有効な広場を確保するとともに、安全で快適な歩行者空間や緑のネットワークを形成する。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、地域と調和のとれた安心・安全で快適に暮らせるまちを目指すため、湊江北一団地の住宅施設及び土地区画整理事業を施行すべき区域の廃止に併せて、約 6.7 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）

都市計画南花畑五丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	南花畑五丁目地区地区計画
位 置 ※	足立区保木間三丁目及び南花畑五丁目各地内
面 積 ※	約 6.7ha
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）六町駅から北西へ約 1.5 km、東武伊勢崎線竹ノ塚駅から東へ約 2.0 kmに位置している。区域の一部は、都市計画一団地の住宅施設の区域や土地区画整理事業を施行すべき区域であり、都営保木間第5アパート、都営南花畑五丁目アパート、区立南花畑公園、児童公園等により構成されている。周辺には区立道海公園や都立花畑学園が近接し、広域的には綾瀬川といった身近な水辺空間や区立花保中央公園（総合スポーツセンター公園）、区立元渕江公園が立地し、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、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とともに、新たに創出される用地を活用して、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契機に、一団地の住宅施設及び土地区画整理事業を施行すべき区域を廃止し地区計画を決定することで、良好な住環境を継承し、地域と調和のとれた安心・安全で快適に暮らせるまちを目指す。建替えにあたっては、良質で多様な災害に強い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して、地域に貢献できる公共公益施設を整備し、住環境の向上と周辺環境との調和を図る。併せて、避難場所として防災上有効な地域の拠点となる広場を確保するとともに、安全で快適な歩行者空間や緑のネットワークを形成することで、地域とつながり緑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	本地区を2地区に区分し、周辺環境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 良質で多様な住宅を整備するとともに、防災上有効で地域の拠点となる広場を確保し、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、周辺の区立公園や広場に隣接するエリアに創出される用地を活用し、良好な立地環境を活かした、地域に貢献できる公共公益施設を適切に配置する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備方針		良好な住環境の形成を図り、地域住民の安全性、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 区画道路、地区内通路 地域住民の安全性、利便性、快適性の向上を図る区画道路や地区内通路を配置する。 2 公園 地域の憩いの場・緑の拠点となる防災上有効な公園を配置する。 3 広場 避難場所として、防災上有効な緑豊かで地域の拠点となる広場を配置する。 4 歩道状空地 安全で快適な歩行者空間を確保するため、地区北側の道路沿い及び区画道路や地区内通路沿いに歩道状空地を配置する。 5 緑道 既存樹木の保全に努めながら、安全で快適な魅力ある歩行者空間を形成するため、緑道を配置する。 6 緑地 良好な自然環境を保ちつつ、快適な歩行者環境を形成するため、既存樹木の保全に努めながら、緑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建築物の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「南花畑五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	地区施設及び規模の配置		名 称	幅 員	延 長	備 考
		区画道路	区画道路 1 号	6.0m	約 195m	既設
		通路	地区内通路 1 号	6.0m	約 265m	既設
			地区内通路 2 号	6.0m	約 95m	既設

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

通路	地区内通路 3 号	6.0m	約 85m	既設
	地区内通路 4 号	9.0m	約 210m	既設
	地区内通路 5 号	9.0m	約 55m	既設
	地区内通路 6 号	4.0m	約 55m	既設
公園	名 称	面 積		備 考
	公園 1 号	約 1,400 m ²		既設
広場	名 称	面 積		備 考
	広場 1 号	約 2,800 m ²		新設
	広場 2 号	約 1,000 m ²		新設
	広場 3 号	約 1,700 m ²		新設
	広場 4 号	約 1,300 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 155m	新設
	歩道状空地 2 号	2.0m	約 100m	新設
	歩道状空地 3 号	2.0m	約 65m	新設
	歩道状空地 4 号	2.0m	約 235m	新設
	歩道状空地 5 号	2.0m	約 95m	新設
	歩道状空地 6 号	2.0m	約 95m	新設
	歩道状空地 7 号	2.0m	約 85m	新設
	歩道状空地 8 号	2.0m	約 85m	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

歩道状空地 9 号	0.5m	約 90m	新設 ・ 地区内通路 4 号歩道含め幅員約 2.0m
歩道状空地 10 号	0.5m	約 80m	新設 ・ 地区内通路 4 号歩道含め幅員約 2.0m ・ 地区内通路 4 号と地区内通路 6 号との接続部より両端を隅切形状（斜辺 2 m の二等辺三角形）に整備
歩道状空地 11 号	0.5m	約 110m	新設 ・ 地区内通路 4 号歩道含め幅員約 2.0m ・ 地区内通路 4 号と地区計画区域南側区道との接続部より隅切形状（斜辺 2 m の二等辺三角形）に整備
歩道状空地 12 号	0.5m	約 115m	新設 ・ 地区内通路 4 号歩道含め幅員約 2.0m ・ 地区内通路 4 号と地区計画区域南側区道との接続部より隅切形状（斜辺 2 m の二等辺三角形）に整備
歩道状空地 13 号	0.5m	約 50m	新設 ・ 地区内通路 5 号歩道含め幅員約 2.0m
歩道状空地 14 号	0.5m	約 50m	新設 ・ 地区内通路 5 号歩道含め幅員約 2.0m
歩道状空地 15 号	2.0m	約 40m	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

歩道状空地 16 号	2.0m	約 130m	新設 ・区画道路 1 号と地区計画区域南側区道との接続部より隅切形状（斜辺 2 m の二等辺三角形）に整備
名 称	面 積		備 考
緑道 1 号	約 320 m ²		新設 ・全幅員：3.2m 以上 ・歩行者通路幅員：原則 2.0 m（最低 1.5m 以上）
緑道 2 号	約 390 m ²		新設 ・全幅員：3.2m 以上 ・歩行者通路幅員：原則 2.0 m（最低 1.5m 以上）
緑道 3 号	約 150 m ²		新設 ・全幅員：3.2m 以上 ・歩行者通路幅員：原則 2.0 m（最低 1.5m 以上）
緑地 1 号	約 25 m ²		新設
緑地 2 号	約 160 m ²		新設
緑地 3 号	約 460 m ²		新設
緑地 4 号	約 270 m ²		新設
緑地 5 号	約 170 m ²		新設
緑地 6 号	約 250 m ²		新設
緑地 7 号	約 80 m ²		新設
緑地 8 号	約 110 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 9 号	約 210 m ²	新設
			緑地 10 号	約 20 m ²	新設
			緑地 11 号	約 100 m ²	新設
			緑地 12 号	約 40 m ²	新設
			緑地 13 号	約 70 m ²	新設
			緑地 14 号	約 60 m ²	新設
			緑地 15 号	約 30 m ²	新設
			緑地 16 号	約 40 m ²	新設
			緑地 17 号	約 40 m ²	新設
			緑地 18 号	約 40 m ²	新設
			緑地 19 号	約 100 m ²	新設
			緑地 20 号	約 90 m ²	新設
			緑地 21 号	約 90 m ²	新設
			緑地 22 号	約 40 m ²	新設
			建築物等に関する事項	地区の区分	名称
面積	約 6.5ha	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 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 3 診療所 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの 5 ガバナーステーション、バルブステーション	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 公衆浴場 3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 4 主要用途を店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの			

地区整備計画

建築物等に関する事項

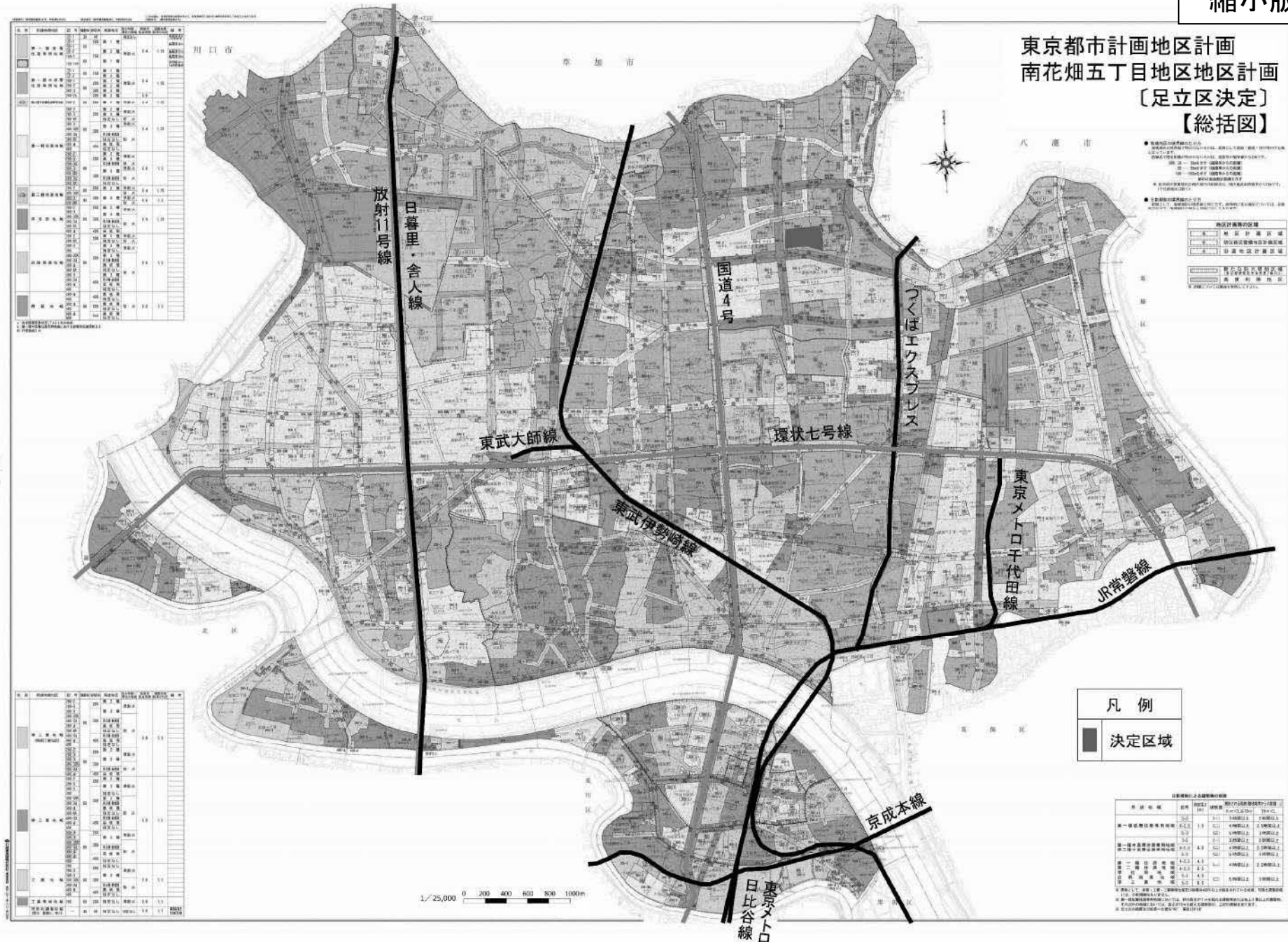
建築物等の用途の制限 ※	6 消防団詰所、消防団倉庫、防災倉庫 7 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 8 店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² 以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く） 9 公衆便所、あずま屋 10 上記各号の建築物に附属するもの	
建築物の容積率の最高限度 ※	15/10	
建築物の建蔽率の最高限度	4/10	5/10
建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²	500 m ²
	ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 1 巡査派出所、公衆電話所、ガバナーステーション、バルブステーション、消防団詰所、消防団倉庫、防災倉庫、公衆便所、あずま屋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、公衆電話所、ガバナーステーション、バルブステーション、消防団詰所、消防団倉庫、防災倉庫、公衆便所、あずま屋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	

地区整備計画	建築物等の高さの最高限度	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契機に、良好な住環境を継承し、地域と調和のとれた安心・安全で快適に暮らせるまちを目指すため、地区計画を決定する。

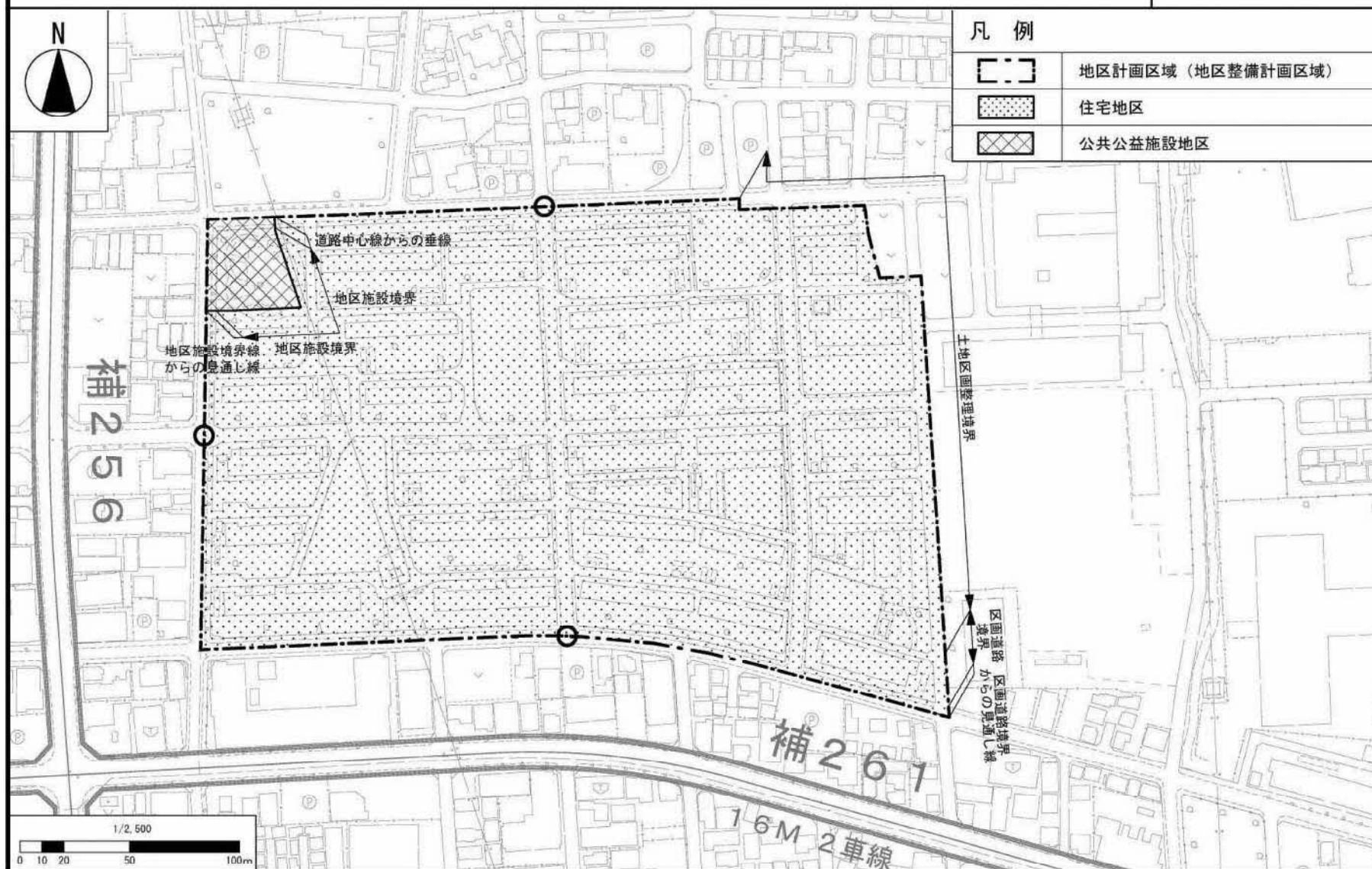


東京都市計画地区計画

南花畑五丁目地区地区計画 計画図1 (区域及び地区の区分)

[足立区決定]

縮小版



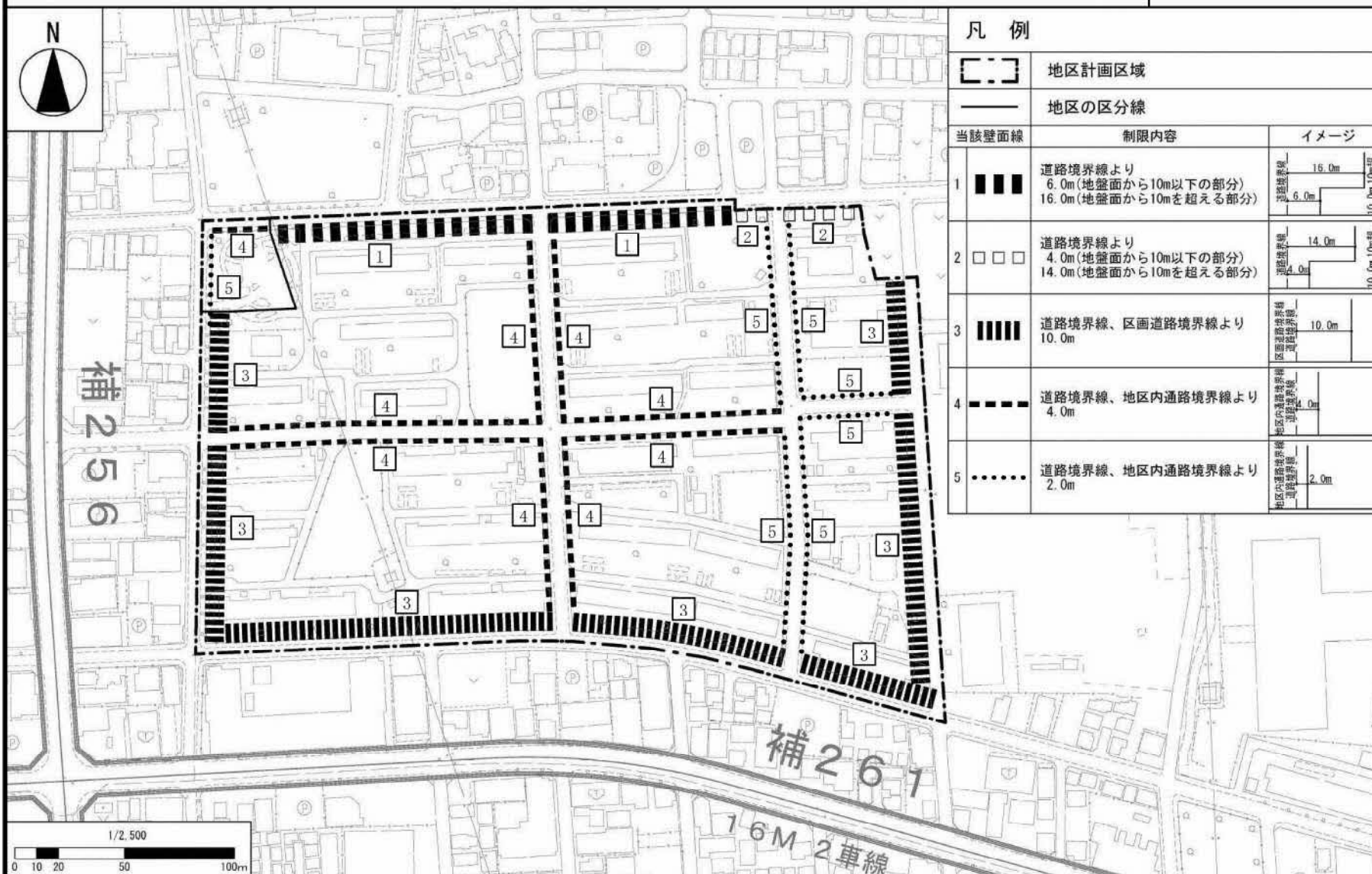
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MVT利許第04-121号、令和4年7月22日 (承認番号) 4都市基街都第232号、令和4年11月16日

東京都市計画地区計画

南花畑五丁目地区地区計画 計画図3 (壁面の位置の制限)

[足立区決定]

縮小版

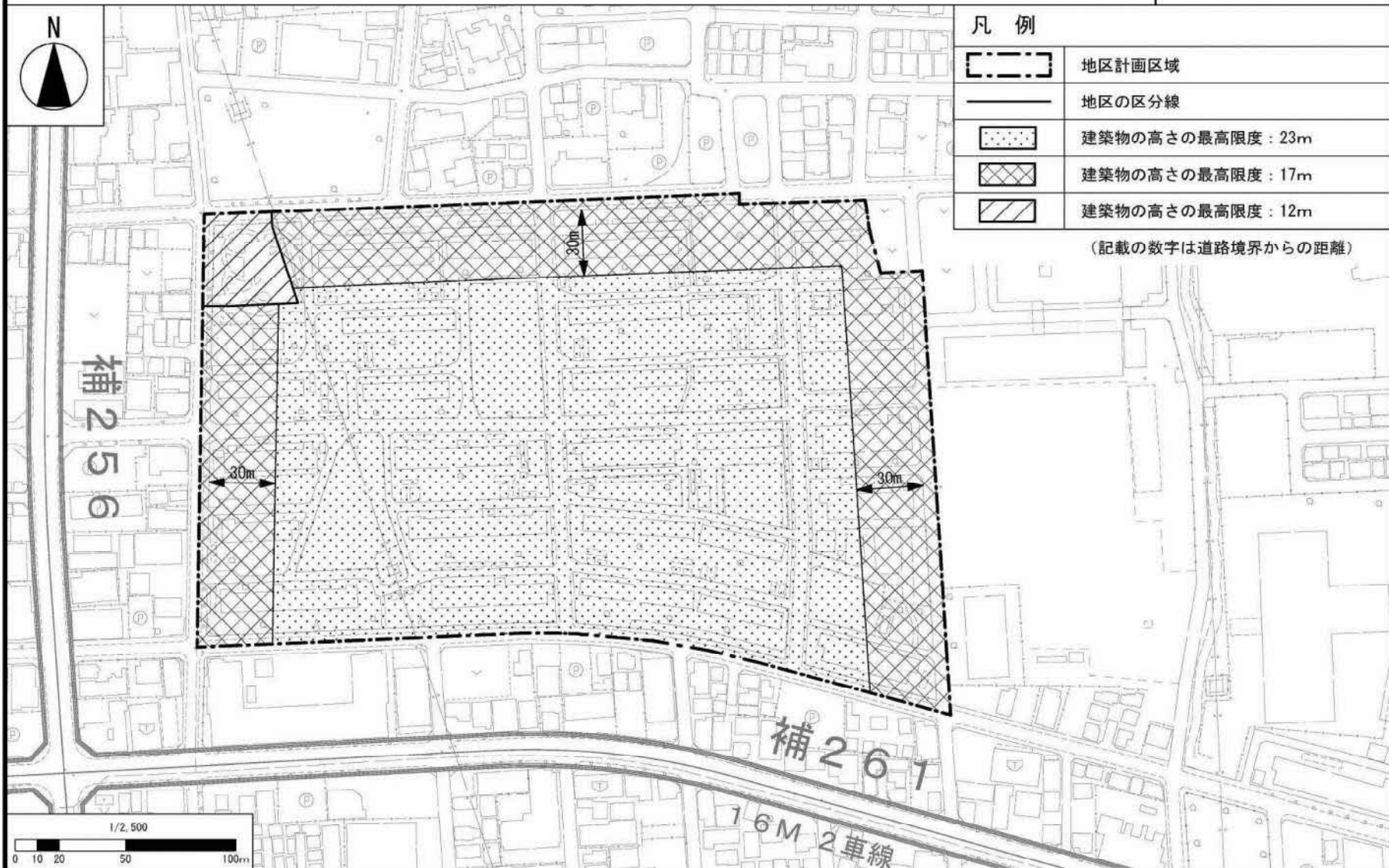


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT利許第04-121号、令和4年7月22日 (承認番号) 4都市基街都第232号、令和4年11月16日

東京都市計画地区計画

南花畑五丁目地区地区計画 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。無断複製を禁ずる。

(承認番号) MMT利許第04-121号、令和4年7月22日 (承認番号) 4都市基街都第232号、令和4年11月16日