

第1号議案 南花畑五丁目地区関連

1－5 東京都市計画用途地域の変更（東京都からの意見照会）

上記の議案を提出する。

令和5年12月22日

提出者 足立区長 近藤 弥生

東京都市計画用途地域の内容を、別添計画図書のとおり変更するにあたり意見聴取する。

（提案理由）

東京都市計画用途地域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の意見照会があった。この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。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域
(南花畑五丁目地区地区計画関連)

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、都市計画一団地の住宅施設や土地区画整理事業を施行すべき区域が指定されている都営住宅団地が立地する区域である。本地区内には、区立南花畑公園や児童公園等が配置され、避難場所として指定されているとともに、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）、区立元漕江公園が立地し、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。

このたび、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、地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約 1.1 ヘクタールの区域について、用途地域を変更するものである。

5 都市政土第754号
令和5年11月1日

足立区長 殿

東京都
上記代表者 東京都知事
小池 百合子
(公印省略)

東京都市計画用途地域の変更について（照会）

標記について、別添計画案のとおり変更したいので、貴区の御意見を伺います。

なお、令和6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



東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（足立区分）

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 71.2 ha	以下 6/10	以下 3/10	m —	m ² —	m 10	約 % 1.5
	4.4	10/10	5/10	—	—	10	0.1
	5.8	15/10	5/10	—	—	10	0.1
	306.4	15/10	5/10	—	—	12	6.4
	13.2	15/10	6/10	—	—	10	0.3
	4.9	15/10	6/10	1.0	—	10	0.1
小 計	405.9						8.4
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
小 計	—	—	—	—	—	—	
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 96.9 ha	以下 15/10	以下 5/10	m —	m ² —	m —	約 % 2.0
	929.9	20/10	6/10	—	—	—	19.3
	113.9	30/10	6/10	—	—	—	2.4
小 計	1140.7						23.6
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
小 計	87.1	20/10	6/10	—	—	—	1.8
小 計	87.1						1.8
第 一 種 住 居 地 域	約 551.4 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 11.4
	32.2	20/10	8/10	—	—	—	0.7
	521.2	30/10	6/10	—	—	—	10.8
	68.9	30/10	8/10	—	—	—	1.4
	5.1	40/10	6/10	—	—	—	0.1
小 計	1178.8						24.4
第 二 種 住 居 地 域	約 9.3 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.2
	3.0	30/10	6/10	—	—	—	0.1
	3.2	30/10	8/10	—	—	—	0.1
小 計	15.5						0.3

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
準住居地域	約 1.2 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.0
	60.4	30/10	6/10	—	—	—	1.3
	29.3	40/10	6/10	—	—	—	0.6
小 計	90.9						1.9
近 隣 商 業 地 域	約 1.4 ha	以下 20/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.0
	395.3	30/10	8/10	—	—	—	8.2
	104.5	40/10	8/10	—	—	—	2.2
小 計	501.2						10.4
商 業 地 域	約 36.7 ha	以下 40/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.8
	39.3	50/10	8/10	—	—	—	0.8
	26.1	60/10	8/10	—	—	—	0.5
小 計	102.1						2.1
準工業地域	約 491.1 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 10.2
	167.2	20/10	8/10	—	—	—	3.5
	185.9	30/10	6/10	—	—	—	3.9
	139.8	30/10	8/10	—	—	—	2.9
	133.0	40/10	6/10	—	—	—	2.8
	3.3	40/10	8/10	—	—	—	0.1
小 計	1120.3						23.2
工 業 地 域	約 120.9 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 2.5
	36.4	30/10	6/10	—	—	—	0.8
	10.0	40/10	6/10	—	—	—	0.2
小 計	167.3						3.5
工 業 専 用 地 域	約 13.5 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.3
小 計	13.5						0.3
合 計	ha						%
	4823.3						100

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 南花畑五丁目地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表

() 内は変更箇所を示す。
(足立区分)

種類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積 の最低 限度	建築物 の高さ の限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	—	—	10	(71.2)	(1.5)	(72.3)	(1.5)	△ 1.1
	10/10	5/10	—	—	10	4.4	0.1	4.4	0.1	
	15/10	5/10	—	—	10	5.8	0.1	5.8	0.1	
	15/10	5/10	—	—	12	306.4	6.4	306.4	6.4	
	15/10	6/10	—	—	10	13.2	0.3	13.2	0.3	
小 計	15/10	6/10	1.0	—	10	4.9	0.1	4.9	0.1	△ 1.1
(405.9)						(8.4)		(407.0)	(8.4)	
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	15/10	5/10	—	—	—	96.9	2.0	96.9	2.0	1.1
	20/10	6/10	—	—	—	(929.9)	(19.3)	(928.8)	(19.3)	
	30/10	6/10	—	—	—	113.9	(2.4)	113.9	2.4	1.1
						(1140.7)	(23.6)	(1139.6)	(23.6)	
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	20/10	6/10	—	—	—	87.1	1.8	87.1	1.8	
						87.1	1.8	87.1	1.8	
第 一 種 住 居 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	20/10	6/10	—	—	—	551.4	11.4	551.4	11.4	
	20/10	8/10	—	—	—	32.2	0.7	32.2	0.7	
	30/10	6/10	—	—	—	521.2	10.8	521.2	10.8	
	30/10	8/10	—	—	—	68.9	1.4	68.9	1.4	
	40/10	6/10	—	—	—	5.1	0.1	5.1	0.1	
						1178.8	24.4	1178.8	24.4	
第 二 種 住 居 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	20/10	6/10	—	—	—	9.3	0.2	9.3	0.2	
	30/10	6/10	—	—	—	3.0	0.1	3.0	0.1	
	30/10	8/10	—	—	—	3.2	0.1	3.2	0.1	
						15.5	0.3	15.5	0.3	

種類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積 の最低 限度	建築物 の高さ の限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
準 住 居 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	1.2	0.0	1.2	0.0	
	30/10	6/10	—	—	—	60.4	1.3	60.4	1.3	
	40/10	6/10	—	—	—	29.3	0.6	29.3	0.6	
小 計						90.9	1.9	90.9	1.9	
近 隣 商 業 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	—	—	1.4	0.0	1.4	0.0	
	30/10	8/10	—	—	—	395.3	8.2	395.3	8.2	
	40/10	8/10	—	—	—	104.5	2.2	104.5	2.2	
小 計						501.2	10.4	501.2	10.4	
商 業 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	—	—	—	36.7	0.8	36.7	0.8	
	50/10	8/10	—	—	—	39.3	0.8	39.3	0.8	
	60/10	8/10	—	—	—	26.1	0.5	26.1	0.5	
小 計						102.1	2.1	102.1	2.1	
準 工 業 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	491.1	10.2	491.1	10.2	
	20/10	8/10	—	—	—	167.2	3.5	167.2	3.5	
	30/10	6/10	—	—	—	185.9	3.9	185.9	3.9	
	30/10	8/10	—	—	—	139.8	2.9	139.8	2.9	
	40/10	6/10	—	—	—	133.0	2.8	133.0	2.8	
	40/10	8/10	—	—	—	3.3	0.1	3.3	0.1	
小 計						1120.3	23.2	1120.3	23.2	
工 業 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	120.9	2.5	120.9	2.5	
	30/10	6/10	—	—	—	36.4	0.8	36.4	0.8	
	40/10	6/10	—	—	—	10.0	0.2	10.0	0.2	
小 計						167.3	3.5	167.3	3.5	
工 業 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	20/10	6/10	—	—	—	13.5	0.3	13.5	0.3	
						13.5	0.3	13.5	0.3	
合 計						4823.3	100	4823.3	100	

変更概要

(足立区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
足立区南花畑五丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 30% 容積率 60% 高さの限度 10m	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 —	約1.1ha	用途、建蔽率及び容積率の変更並びに高さの限度の廃止

東京都市計画用途地域の変更
〔東京都決定〕
【総括図】

- 離島地域の境界線のとおり
 離島の境界線が明示のないものは、原則として道路・鉄道・河川等の中心線となっています。
 路線表で特定距離が明示のないものは、道路等の境界線から30mです。
 (例) 30・・・30mを示す（道路等からの距離）
 50・・・50mを示す（道路等からの距離）
 100・・・100mを示す（道路等からの距離）
 都市計画道路に適用を示す
- ※ 茨城県及び千葉県管内の路線式は、地区指定距離から30mです。（千葉県地区は除く）

凡 例

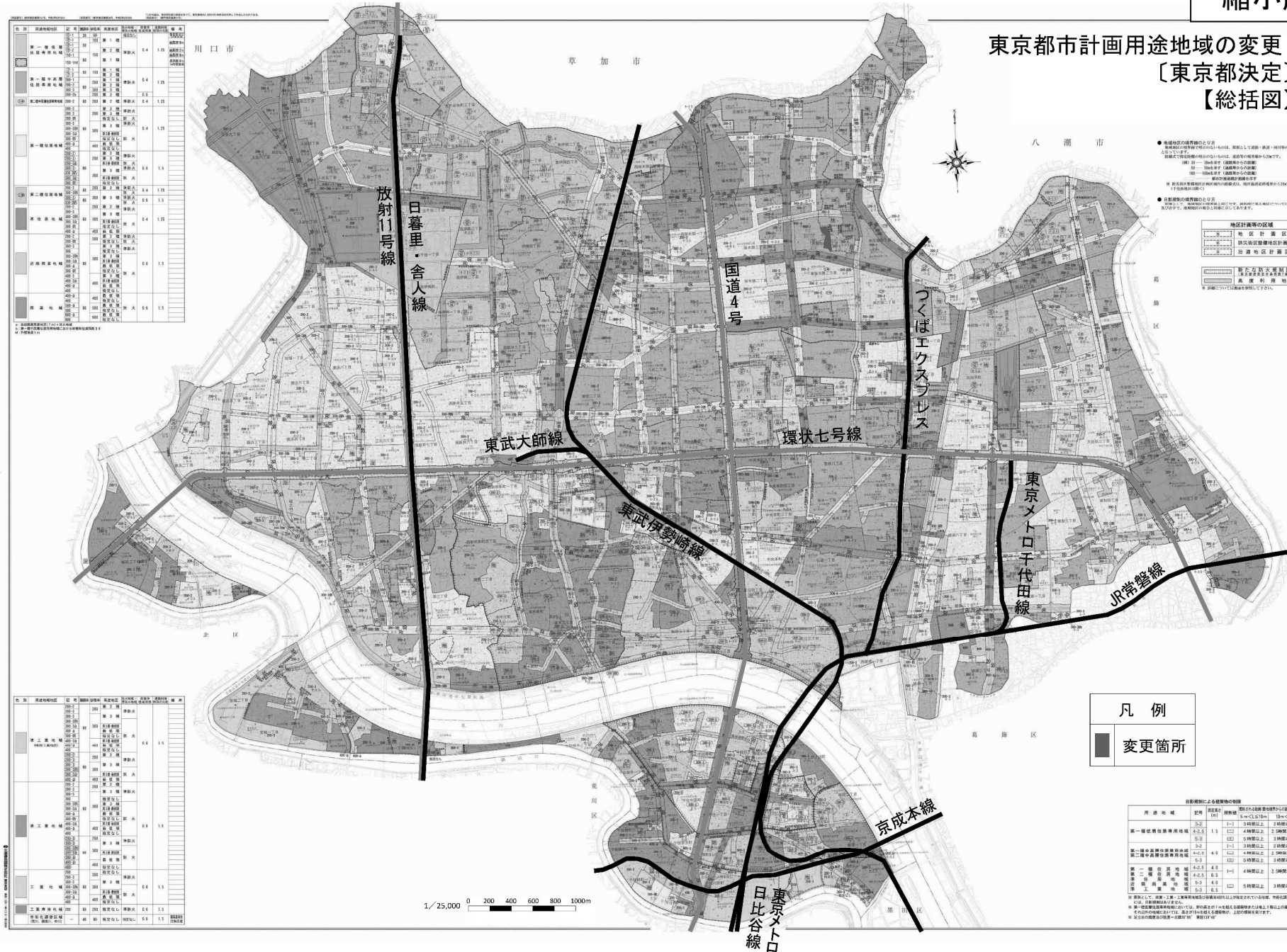
变更箇所

用 途 地 域	区分	高さ (m)	階数制限	敷地面積の制限 5m×10m	容積率の制限 10%
第一種低層住宅用途地域	2-2	4-2.5	1.5	3 階以上	2 階以上
	3-2	4-2.5	3	5 階以上	3 階以上
第一種中高層住宅用途地域	2-3	4-3	4.9	4 階以上	2 階以上
第二種中高層住宅用途地域	3-3	4-3	3	5 階以上	3 階以上
第一種住居地域	4-2.5	4-2.5	1-1	4 階以上	2 階以上
第二種住居地域	4-2.5	4-2.5	6.5		
近隣商業地域	5-3	4-3	4	5 階以上	3 階以上
工業地域	5-3	5-3	6.5		

※ 原則として、商業・工業・工業専用地域及び容積率40%以上が規定されている地域、市街化調整区域には、自然規制はありません。

※ 第一種居住区専用地域においては、軒の高さが7mを超える建築物または地上3層以上の建築物、それ以外の地域においては、高さが9mを超える建築物が、上記の規制を受けます。

※ 防火上の規制及び用途＝北隣地③ 容積率133%④



東京都市計画用途地域

計画図

[東京都決定]

縮小版

[参考] 東京都市計画高度地区

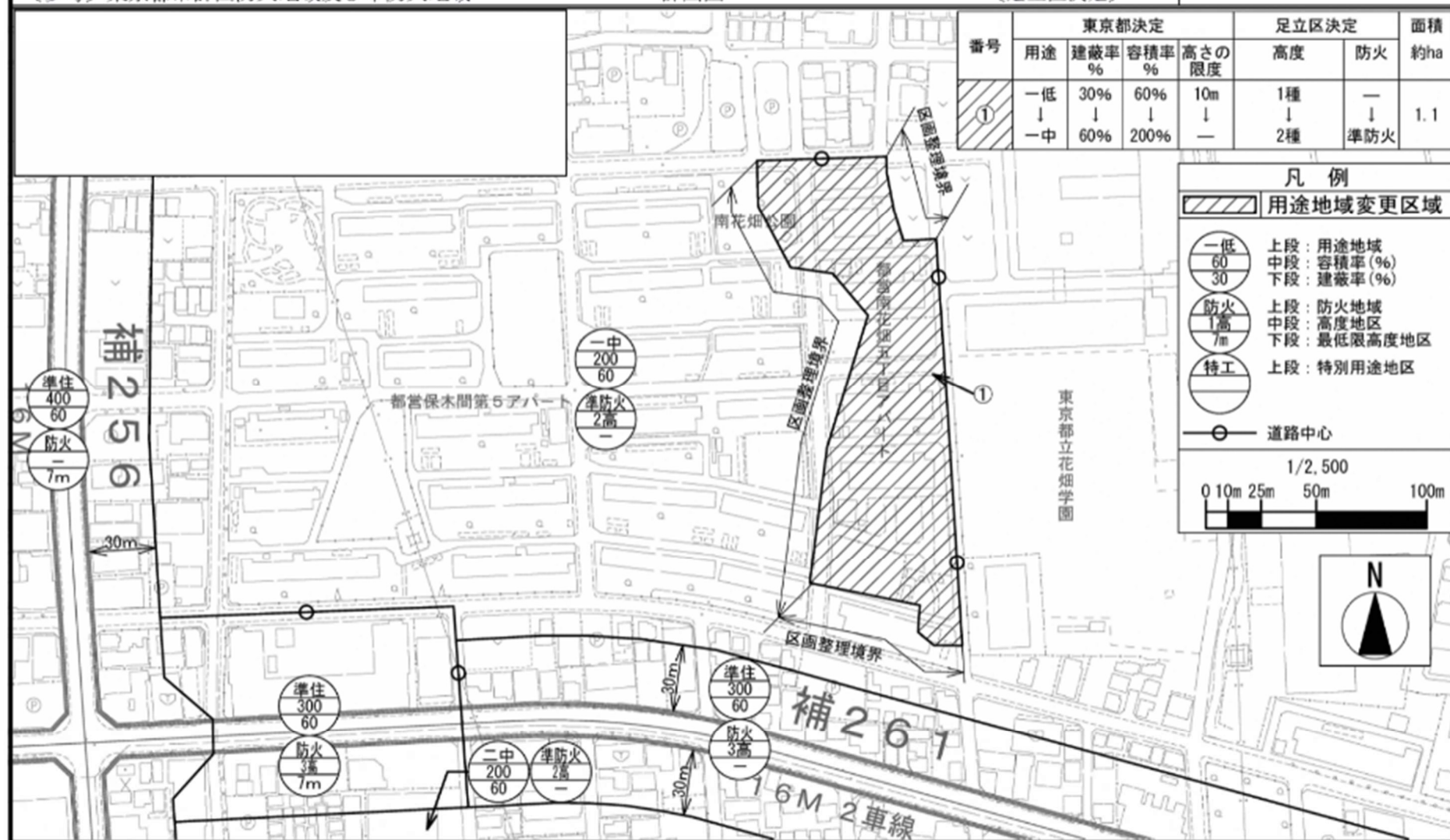
計画図

[足立区決定]

[参考] 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]



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。無断複製を禁ずる。

(承認番号) MMT 利用第04-121号、令和4年7月22日 (承認番号) 4都市基盤部第232号、令和4年11月16日