第２号議案　小台一丁目地区関連

２－１　　東京都市計画地区計画小台一丁目地区地区計画の変更（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和６年７月１６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変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画小台一丁目地区地区計画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

東京都市計画地区計画
小台一丁目地区地区計画

２　理　由

本地区は、足立区の南西部に位置し、荒川と隅田川に挟まれた水辺環境豊かな地区である。地区の東側には、足立小台駅を中心として商業、業務、住宅などの複合的な土地利用が進んでいる。地区の西側には、東京都小台浄化センター計画地や工場の集積する区域が広がっている。

本地区では、足立区都市計画マスタープラン（平成２９年１０月）において、「新たな拠点づくりと都市基盤整備の推進による安心で防災性の高いまち」という地域の目指すべき姿が示されている。また、足立区地区環境整備計画（平成３０年３月）において、「工場跡地の土地利用を誘導し、拠点整備を進めるまちづくり」という地区の整備目標が定められている。

一方、河川沿いの市街地等については、近年、毎年のように全国で甚大な浸水被害が発生しており、本地区は、荒川が氾濫した場合には最大浸水深が５ｍ以上、浸水継続時間は２週間以上と想定され、いわゆるゼロメートル地帯等を中心に、広域で長期間に渡る壊滅的な被害が想定されている。

足立区は「災害に強い首都『東京』形成ビジョン（令和２年１２月）」において、高台まちづくりのモデル地区に設定され、災害に強い拠点づくりとして、高台等を活用した避難場所等の検討を進めている。また、「足立区地域防災計画（風水害編）（令和３年度）」において、一時避難施設として公共施設のほか民間施設と協力した避難協定の締結などの取り組みを進めることと定めている。

このたび、大規模工場跡地の土地利用転換にあわせ、適切な土地利用を誘導するとともに、スーパー堤防の整備や避難協定の締結を進めることにより、安全で水と緑豊かな、住商工の調和する良好な複合市街地の形成を図るため、約１８．９ヘクタールの区域について地区計画を変更するものである。

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）

都市計画小台一丁目地区地区計画を次のように変更する。

名　称	小台一丁目地区地区計画
位　置　※	足立区小台一丁目および小台二丁目各地内
面　積　※	約１８．９ha
地区計画の目標	本地区は、足立区の南西部に位置し、荒川と隅田川に挟まれた水辺環境豊かな地区である。地区の東側には、足立小台駅を中心として商業、業務、住宅などの複合的な土地利用が進んでいる。地区の西側には、東京都小台浄化センター計画地や工場の集積する区域が広がっている。 本地区については、「足立区都市計画マスタープラン（平成２９年１０月）」において、「新たな拠点づくりと都市基盤整備の推進による安心で防災性の高いまち」という地域の目指すべき姿が示されている。また、「足立区地区環境整備計画（平成３０年３月）」において、「工場跡地の土地利用を誘導し、拠点整備を進めるまちづくり」という地区の整備目標が定められている。 一方、河川沿いの市街地等については、近年、毎年のように全国で甚大な浸水被害が発生している。本地区においても、荒川と隅田川に挟まれた位置にあり、荒川が氾濫した場合には最大浸水深が５m以上、浸水継続時間は２週間以上と想定され、いわゆるゼロメートル地帯等を中心に、広域で長期間に渡る壊滅的な被害が想定されている。 その中で足立区は「災害に強い首都『東京』形成ビジョン（令和２年１２月）」において、高台まちづくりのモデル地区に設定され、災害に強い拠点づくりとして、高台等を活用した避難場所等の検討を進めている。また、「足立区地域防災計画（風水害編）（令和３年度）」において、一時避難施設として公共施設のほか民間施設と協力した避難協定の締結などの取り組みを進めることと定めている。 このことから、本地区においては工場跡地等の土地利用転換にあわせ、適切な土地利用を誘導するとともに、スーパー堤防の整備や避難協定の締結を進めることにより、「安全で水と緑豊かな、住商工の調和する良好な複合市街地」の形成を図ることを地区計画の目標とする。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	１　大規模敷地の建て替えや土地利用転換等にあわせて、都市計画道路やスーパー堤防等の整備とともに、親水・緑地機能や防災機能などを備えた複合的な土地利用を誘導するため、以下の方針をふまえ検討する。 ① 道路及び緑地等の整備を図るとともに、土地の複合かつ適切な高度利用と魅力ある都市環境の整備を行う。 ② 工業整備・住工共存整備地域として生産環境の保全を図りつつ、生産環境と居住環境の調和した環境整備を図る。 ③ 将来のスーパー堤防区域の特性を生かした、親水・緑地機能や防災機能の形成を図る。 ④ 東京都小台浄化センターの上部に広域的スポーツ施設の整備を促進し、アメニティ空間の拡大を図る。 ２　既に概ね高台化された区域については、次の２地区に分けて、土地利用を促進する。 （１）業務・住宅地区 駅周辺は交通の利便性を活かし、商業・業務、子育て、都市型住宅などの機能の充実を図る。 （２）業務地区 周辺の居住環境との調和に配慮した、業務を中心とした土地利用を誘導する。また、水害時の避難活動に資するスペースの確保などにより、地域の安全性の向上を図る。
	地区施設の整備の方針	魅力ある都市環境を創出するため、道路、緑道、通路、公共駐輪場、交通広場を適切に配置し整備する。 良好な居住環境の形成を図るため、緑地を配置する。
	建築物等の整備の方針	地域拠点にふさわしい土地活用を図り、魅力ある都市空間を創出するため、 １　建築物等の用途の制限 ２　建築物の建蔽率の最高限度 ３　壁面の位置の制限 ４　建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ５　垣又は柵の構造の制限 を定める。 さらに、高台化された敷地において、避難協定などにより水害時の避難活動に資するスペース等を確保した場合は、その避難経路に配慮した外構計画とする。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画道路１号	６．０ｍ	約 １１０ｍ	新 設
			区画道路２号	６．０ｍ	約 ９２ｍ	新 設
			区画道路３号	６．０ｍ	約 １２７ｍ	新 設
		その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考
			緑道１号	１２．６ｍ	約 １３９ｍ	新 設
			緑道２号	１２．６ｍ	約 ２９９ｍ	新 設
			緑道３号	６．０ｍ	約 １３５ｍ	新 設
			通路１号	６．０ｍ	約 １６５ｍ	新 設
			名 称	面 積	備 考	
			公共駐輪場	約 ４６０㎡	新 設	
			交通広場	約 ７３８㎡	新 設	
			緑地１号	約 ６００㎡	新 設	

<table>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>業務・住宅地区</td><td>業務地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約 ７．０ha</td><td>約 １．７ha</td></tr>
<tr><td>建築物等の用途の制限　※</td><td colspan="2">次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。
１　「足立区特別工業地区建築条例」別表（第２条関係）（２）に揚げる事業を営む工場
２　「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第２条第６項第２号、第４号及び第５号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの</td><td>次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。
１　「足立区特別工業地区建築条例」別表（第２条関係）（２）に揚げる事業を営む工場
２　「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第２条第６項第２号、第４号及び第５号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの
３　建築基準法別表第２（る）項に掲げるもの</td></tr>
<tr><td>建築物の建蔽率の最高限度</td><td colspan="3">５/１０</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="3">建築物の壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限に反して建築してはならない。ただし、次に掲げる建築物についてはこの限りではない。
１　建築物の地盤面下の部分
２　公益上必要な建築物で、区長がやむを得ないと認めるもの</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="3">建築物の屋根又は外壁の色彩は、刺激的な原色は避け周辺の環境と調和したものとする。
屋外広告物は、腐朽・腐食又は破損しやすい材料を使用した危険な広告物を防止するとともに、美観・風致を損なう恐れのあるものを設置してはならない。</td></tr>
<tr><td>垣又は柵の構造の制限</td><td colspan="3">道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生垣又はフェンスとする。ただし、高さ１ｍ以下のもの、又は区長がやむを得ないと認めるものについてはこの限りではない。</td></tr>
</table>

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置は計画図表示のとおり」

理 由：大規模工場跡地の土地利用転換にあわせ、適切な土地利用を誘導するとともに、スーパー堤防の整備や避難協定の締結を進めることにより、安全で水と緑豊かな住商工の調和する良好な複合市街地の形成を図るため、地区計画を変更する。

変 更 概 要　　（ ＿＿＿部分が変更あるいは追加、削除の部分）

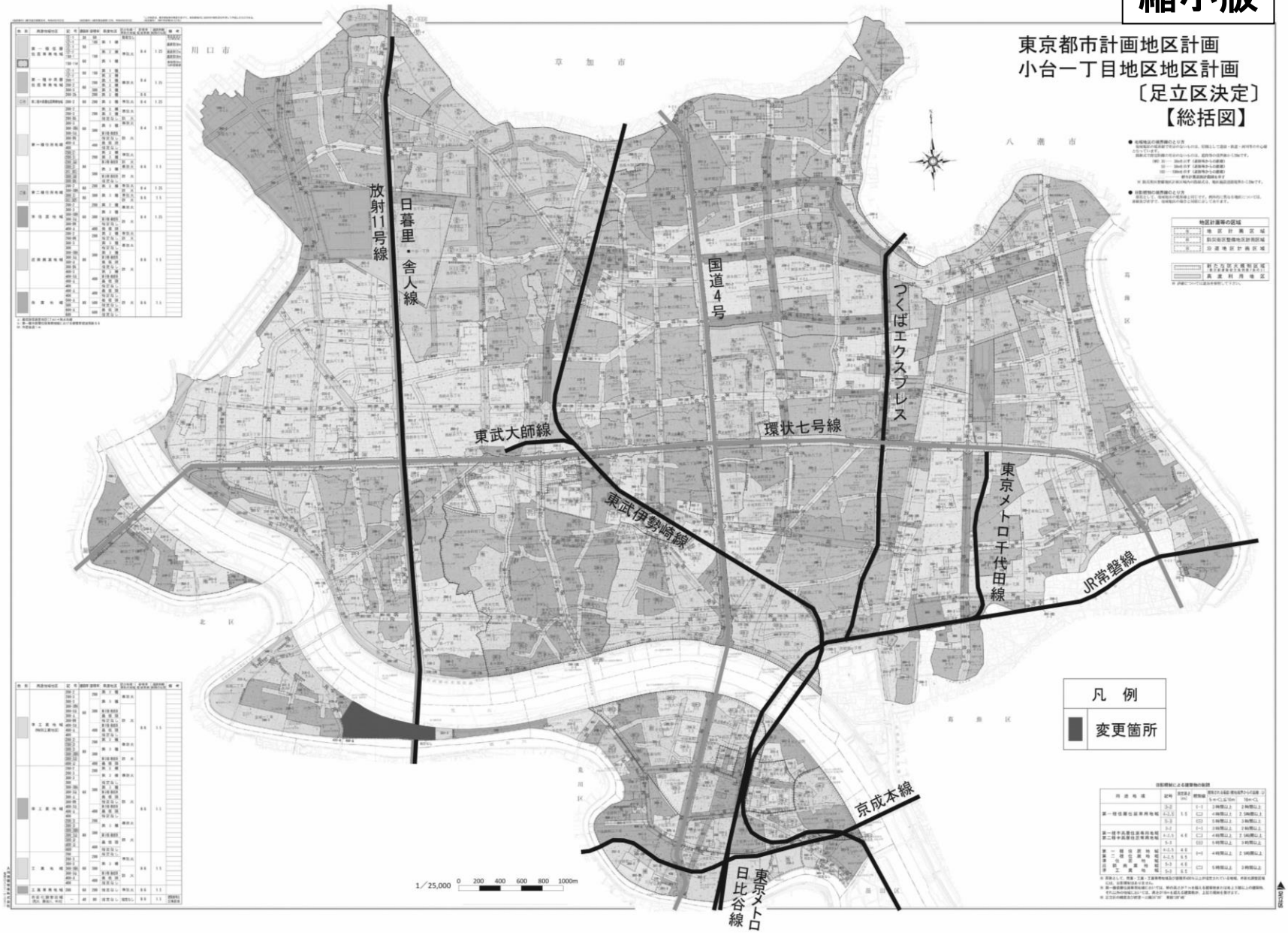
名　称	小台一丁目地区地区計画		
位　置　※	足立区小台一丁目および小台二丁目各地内		
面　積　※	約１８．９ha		
事　項	旧	新	摘 要
地区計画の目標	１．生産環境と居住環境の調和と日暮里・舎人線新駅の開設に伴い周辺市街地環境整備を図り、良好な複合市街地の形成を図る。 ２．水辺の環境を生かすとともに緑化を図りながら、水と緑豊かなまちづくりを目指すことを目標とする。	本地区は、足立区の南西部に位置し、荒川と隅田川に挟まれた水辺環境豊かな地区である。地区の東側には、足立小台駅を中心として商業、業務、住宅などの複合的な土地利用が進んでいる。地区の西側には、東京都小台浄化センター計画地や工場の集積する区域が広がっている。 本地区については、「足立区都市計画マスタープラン（平成２９年１０月）」において、「新たな拠点づくりと都市基盤整備の推進による安心で防災性の高いまち」という地域の目指すべき姿が示されている。また、「足立区地区環境整備計画（平成３０年３月）」において、「工場跡地の土地利用を誘導し、拠点整備を進めるまちづくり」という地区の整備目標が定められている。 一方、河川沿いの市街地等については、近年、毎年のように全国で甚大な浸水被害が発生している。本地区においても、荒川と隅田川に挟まれた位置にあり、荒川が氾濫した場合には最大浸水深が５ｍ以上、浸水継続時間は２週間以上と想定され、いわゆるゼロメートル地帯等を中心に、広域で長期間に渡る壊滅的な被害が想定されている。 その中で足立区は「災害に強い首都『東京』形成ビジョン（令和２年１２月）」において、高台まちづくりのモデル地区に設定され、災害に強い拠点づくりとして、高台等を活用した避難場所等の検討を進めている。また、「足立区地域防災計画（風水害編）（令和３年度）」において、一時避難施設として公共施設のほか民間施設と協力した避難協定の締結などの取り組みを進めることと定めている。 このことから、本地区においては工場跡地等の土地利用転換にあわせ、適切な土地利用を誘導するとともに、スーパー堤防の整備や避難協定の締結を進めることにより、「安全で水と緑豊かな、住商工の調和する良好な複合市街地」の形成を図ることを地区計画の目標とする。	新たな地区整備計画の策定等に伴う変更

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	足立区江北地域の拠点として、活力と地域住民の交流のあるまちづくりを図るため土地利用の方針を次のように定める。 １．道路及び緑地等の整備を図るとともに、土地の複合かつ適切な高度利用と魅力ある都市環境の整備を行う。 ２．工業整備・住工共存整備地域として生産環境の保全を図りつつ、生産環境と居住環境の調和した環境整備を図る。 ３．将来のスーパー堤防区域の特性を生かし、親水拠点の形成を図る。 ４．東京都小台浄化センターの上部に広域的スポーツ施設の整備を促進し、アメニティ空間の拡大を図る。	１　大規模敷地の建て替えや土地利用転換等にあわせて、都市計画道路やスーパー堤防等の整備とともに、親水・緑地機能や防災機能などを備えた複合的な土地利用を誘導するため、以下の方針をふまえ検討する。 ① 道路及び緑地等の整備を図るとともに、土地の複合かつ適切な高度利用と魅力ある都市環境の整備を行う。 ② 工業整備・住工共存整備地域として生産環境の保全を図りつつ、生産環境と居住環境の調和した環境整備を図る。 ③ 将来のスーパー堤防区域の特性を生かした、親水・緑地機能や防災機能の形成を図る。 ④ 東京都小台浄化センターの上部に広域的スポーツ施設の整備を促進し、アメニティ空間の拡大を図る。 ２　既に概ね高台化された区域については、次の２地区に分けて、土地利用を促進する。 （１）業務・住宅地区 駅周辺は交通の利便性を活かし、商業・業務、子育て、都市型住宅などの機能の充実を図る。 （２）業務地区 周辺の居住環境との調和に配慮した、業務を中心とした土地利用を誘導する。また、水害時の避難活動に資するスペースの確保などにより、地域の安全性の向上を図る。	新たな地区整備計画の策定等に伴う変更・文言の精査及び変更
	地区施設の整備の方針	魅力ある都市環境を創出するため、道路、緑道、通路、公共駐輪場、交通広場を適切に配置し整備する。	魅力ある都市環境を創出するため、道路、緑道、通路、公共駐輪場、交通広場を適切に配置し整備する。 良好な居住環境の形成を図るため、緑地を配置する。	
	建築物等の整備の方針	地域拠点にふさわしい土地活用を図り、魅力ある都市空間を創出するため、 １．建築物等の用途の制限 ２．建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 ３．壁面の位置の制限 ４．建築物の形態又は意匠の制限 ５．垣又はさくの構造の制限 を定める。	地域拠点にふさわしい土地活用を図り、魅力ある都市空間を創出するため、 １　建築物等の用途の制限 ２　建築物の建蔽率の最高限度 ３　壁面の位置の制限 ４　建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ５　垣又は柵の構造の制限　を定める。 さらに、高台化された敷地において、避難協定などにより水害時の避難活動に資するスペース等を確保した場合は、その避難経路に配慮した外構計画とする。	

事　項			旧					新					摘 要
		種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考	名 称	幅 員	延 長	面 積	備考	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路1号	6.0m	約110m	－	新設	区画道路1号	6.0m	約110m	－	新設	新たな地区整備計画の策定等に伴う変更
			区画道路2号	6.0m	約 92m	－	新設	区画道路2号	6.0m	約 92m	－	新設	
			区画道路3号	6.0m	約127m	－	新設	区画道路3号	6.0m	約127m	－	新設	
		その他の公共空地	緑道1号	12.6m	約139m	－	新設	緑道1号	12.6m	約139m	－	新設	
			緑道2号	12.6m	約209m	－	新設	緑道2号	12.6m	約299m	－	新設	
			緑道3号	6.0m	約135m	－	新設	緑道3号	6.0m	約135m	－	新設	
			通路1号	6.0m	約 75m	－	新設	通路1号	6.0m	約165m	－	新設	
			公共駐輪場	－	－	約460㎡	新設	公共駐輪場	－	－	約460㎡	新設	
			交通広場	－	－	約738㎡	新設	交通広場	－	－	約738㎡	新設	
			－	－	－	－	－	緑地１号	－	－	約600㎡	新設	

事項				旧	新		摘要
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区分区の	名称	業務・住宅地区	業務・住宅地区	業務地区	新たな地区整備計画の策定等に伴う変更・文言の精査及び変更
			面積	約７．０ha	約７．０ha	約１．７ha	
		建築物等の用途の制限 ※		「東京都特別工業地区条例」別表第二第二項各号に揚げる事業を営む工場を建築してはならない。 「風俗営業等の規制及び業務に関する法律」第二条第六項第二号、第四号及び第五号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 １　「足立区特別工業地区建築条例」別表（第２条関係）（２）に揚げる事業を営む工場 ２　「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第２条第６項第２号、第４号及び第５号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 １　「足立区特別工業地区建築条例」別表（第２条関係）（２）に揚げる事業を営む工場 ２　「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第２条第６項第２号、第４号及び第５号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの ３　建築基準法別表第２（る）項に掲げるもの	
		建築物の建蔽率の最高限度		5/10	5/10		
		壁面の位置の制限		建築物の壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限に反して建築してはならない。ただし、次に掲げる建築物についてはこの限りではない。 １．建築物の地盤面下の部分 ２．公益上必要な建築物で、区長がやむを得ないと認めるもの	建築物の壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限に反して建築してはならない。ただし、次に掲げる建築物についてはこの限りではない。 １　建築物の地盤面下の部分 ２　公益上必要な建築物で、区長がやむを得ないと認めるもの		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物の屋根又は外壁の色彩は、刺激的な原色は避け周辺の環境と調和したものとする。 屋外広告物は、腐朽・腐食又は破損しやすい材料を使用した危険な広告物を防止するとともに、美観・風致を損なう恐れのあるものを設置してはならない。	建築物の屋根又は外壁の色彩は、刺激的な原色は避け周辺の環境と調和したものとする。 屋外広告物は、腐朽・腐食又は破損しやすい材料を使用した危険な広告物を防止するとともに、美観・風致を損なう恐れのあるものを設置してはならない。		
		垣又は柵の構造の制限		道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又はフェンスとする。ただし、高さ1m以下のもの、又は区長がやむを得ないと認めるものについてはこの限りではない。	道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生垣又はフェンスとする。ただし、高さ1m以下のもの、又は区長がやむを得ないと認めるものについてはこの限りではない。		

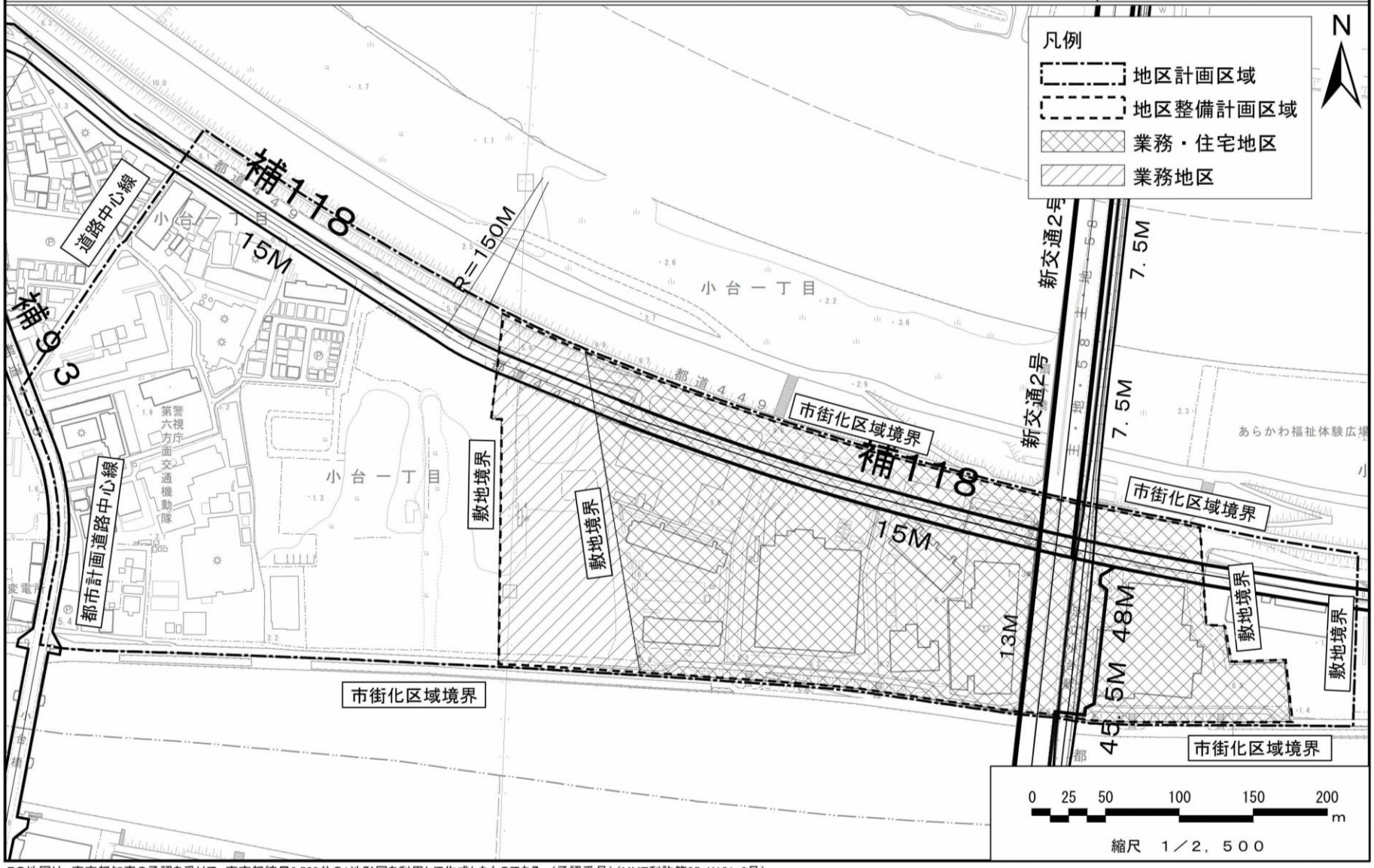
縮小版


東京都市計画地区計画
小台一丁目地区地区計画
〔足立区決定〕
【総括図】
放射11号線
日暮里・舎人線
国道4号
つくばエクスプレス
東武大師線
環状七号線
東武伊勢崎線
東京メトロ千代田線
JR常磐線
京成本線
東京メトロ日比谷線
凡　例
変更箇所
1／25,000
0 200 400 600 800 1000m

東京都市計画地区計画　小台一丁目地区地区計画　計画図１

〔足立区決定〕

縮小版

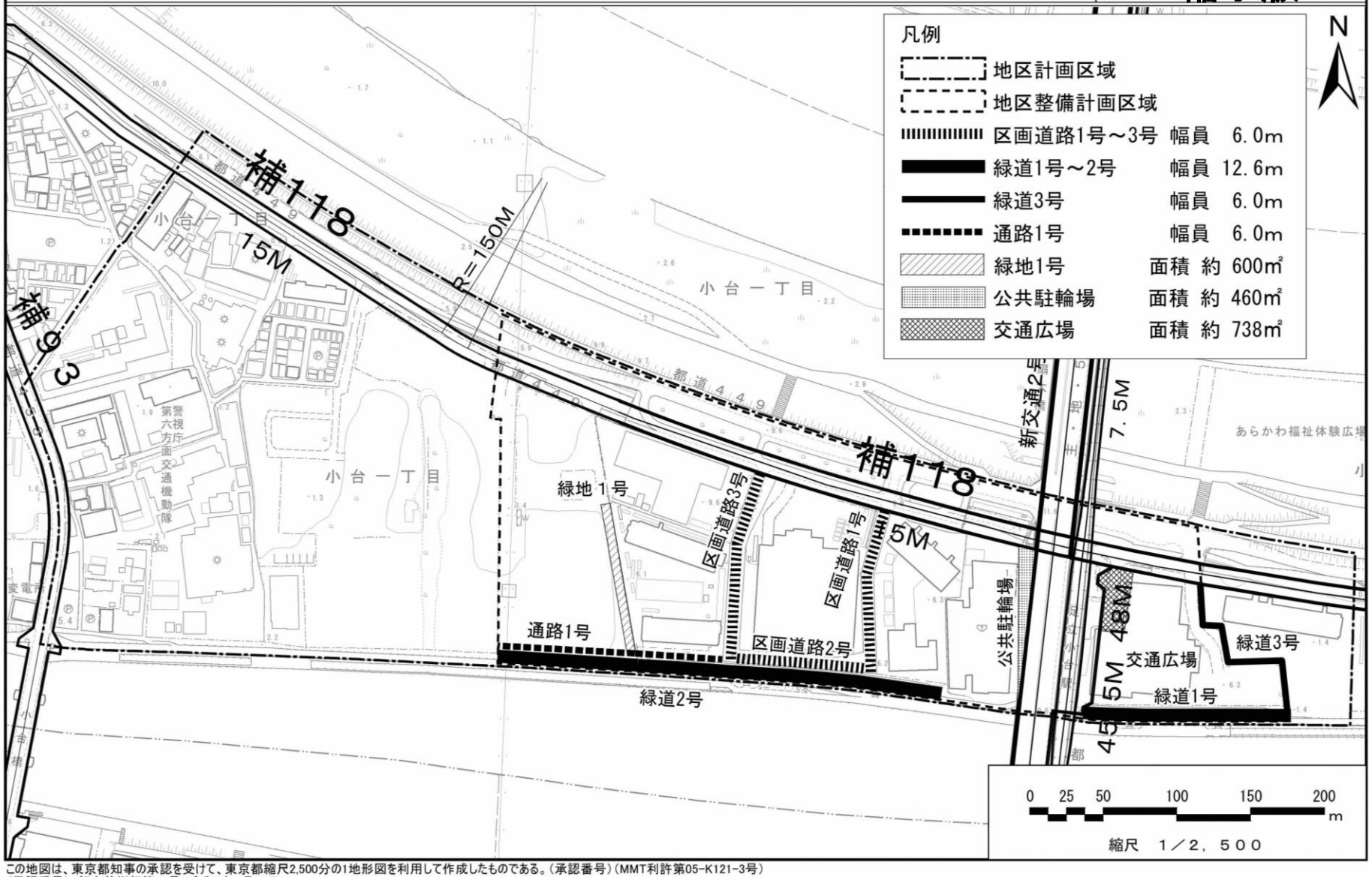


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）（MMT利許第05-K121-3号）
（承認番号）5都市基街都第56号、令和5年5月26日
（承認番号）5都市基交都第11号、令和5年5月15日

東京都市計画地区計画　小台一丁目地区地区計画　計画図２

〔足立区決定〕

縮小版

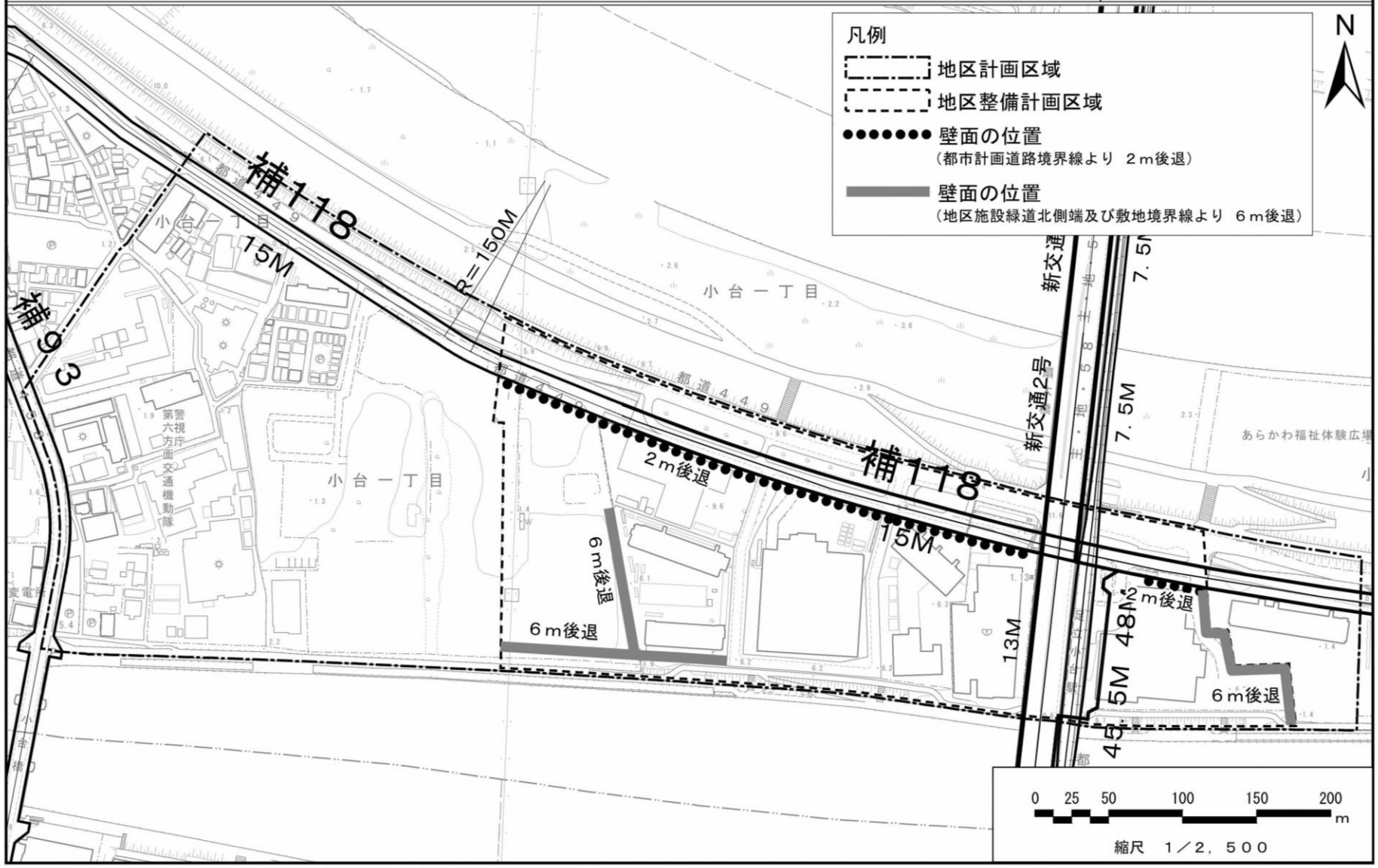


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）（MMT利許第05-K121-3号）
（承認番号）5都市基街都第56号、令和5年5月26日
（承認番号）5都市基交都第11号、令和5年5月15日

東京都市計画地区計画　小台一丁目地区地区計画　計画図３

〔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）（MMT利許第05-K121-3号）
（承認番号）5都市基街都第56号、令和5年5月26日
（承認番号）5都市基交都第11号、令和5年5月15日