

第 1 号議案 江北地区関連

1－1 東京都市計画地区計画江北三・四丁目地区地区計画の変更（足立区決定） について

上記の議案を提出する。

平成 2 9 年 1 2 月 1 4 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江北三・四丁目地区地区計画を変更するにあたり、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 2 1 条第 2 項において準用する同法第 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

江北三・四丁目地区地区計画

2. 理 由

本地区は、日暮里・舎人線江北駅に近接し、地区の中央部を南北方向に補助251号線が整備され、複数の都営住宅団地が連なる地区である。

江北駅周辺地域は、東京都都市計画区域マスタープランにおいて生活中心地に位置づけられ、文化、交流、医療福祉などの生活機能を集積し、広域的な拠点と形成するとされている。また、足立区都市計画マスタープランでは、区西部の主要な地域拠点として、交通結節性を活かした幅広いサービスを提供する拠点に位置づけられ、都営住宅の創出用地等の公有地に魅力や活力を創出する施設を誘導するとされている。

これらのことから、都営住宅の建替えを適切に誘導し、創出された敷地において医療福祉施設及び公共公益施設を適切に配置して、拠点形成に向けた土地利用への転換を図り、緑豊かで景観に配慮した良好な住環境を有する市街地の形成を目指すため、本地区計画約19.4ヘクタールについて変更を行う。

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）
都市計画江北三・四丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	江北三・四丁目地区地区計画
位 置※	足立区江北三丁目及び四丁目各地内
面 積※	約 19.4 ha
地区計画の目標	本地区は、日暮里・舎人線江北駅の西方200mに立地し、地区の中央部を南北方向に整備された補助第251号線（おしべ通り）を中心に、複数の都営住宅団地が連なる市街地である。平成19年には、一団地の住宅施設の廃止とあわせて本地区計画が策定された。 本地区が含まれる江北駅周辺は、東京都都市計画区域マスタープランにおいて生活中心地に位置づけられ、文化、交流、医療福祉などの生活機能を集積し、幅広いサービスを提供できる広域的な拠点を形成するとされている。足立区都市計画マスタープランでは、にぎわいと利便性の高い市街地の形成を目指す区西部の主要な地域拠点として位置づけられており、都営住宅の建替えにより創出された公有地等を活かし、地区の新たな魅力や活力を創出する施設を誘導するとされている。 こうした特性を踏まえ、都営住宅の建替えを適切に誘導し、地域社会や住民生活に貢献する医療福祉・公共公益用地への土地利用転換とともに、主要な地域拠点としてふさわしい地域の活性化を目指す。 併せて、防災性の向上を図るとともに、地区内の積極的な緑化や江北平成公園と周辺の公園とを結ぶ緑のネットワークの形成を図り、緑豊かで景観に配慮した良好な住環境を有する市街地の形成を目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区を6つの地区に区分し、各地区の特性に応じた適切かつ合理的な土地利用を図るため、各地区の土地利用の方針を以下のように定める。 1. 住宅地区A 住環境の維持、向上に努め、安全で良好な市街地を形成する。 2. 住宅地区B 周辺の住環境の維持・保全や防災性の向上に配慮しつつ、適切な密度と戸数を有する中高層住宅を整備するとともに、宅地内の積極的な緑化や居住者のために必要な駐車場、駐輪場を整備し、保育所等の公益施設を適切に確保することにより、周辺市街地との調和に配慮した住宅市街地を形成する。 3. 医療福祉施設地区 周辺の住環境の維持・保全に配慮しつつ、本地区に求められている病院及び医療福祉施設の整備を目指し、防災性の向上を図るとともに積極的な緑化を進め、利便性の高い安全で快適な市街地を形成する。 4. 公共公益施設地区 住環境の維持・保全に配慮しつつ、公共公益施設の整備により緑豊かで落ち着いた環境の形成と防災性の向上を図り、安全な市街地を形成する。

区域の整備、開発及び保全に関する方針		5. 近隣商業地区 生活利便性の確保、維持のため、地域密着型の商店街の形成を図る。 6. 公園地区 都市計画公園を適切に配置し、うるおいと安らぎにあふれた緑豊かな空間を形成する。
	地区施設の整備の方針	1. 区画道路 : 地区内の生活利便性、防災性の向上を図るため、区画道路を整備する。 2. 地区内通路 : 都市計画公園へのアクセス機能の向上を図るため、地区内通路を整備する。 3. 歩道状空地 : 安全で快適な歩行者空間を確保するため、道路に沿った敷地の一部を歩道状に整備する。 4. 緑道 : 地区内の緑化を積極的に進め、みどりのネットワークを形成するため緑道を整備する。 5. 小公園 : コミュニティ活動や憩いの場を確保するため、小公園を整備する。
	建築物等の整備の方針	1. 適切かつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の建蔽率・容積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。 2. 周辺宅地及び団地内の良好な住環境を担保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。 3. 周辺のまちなみとの調和に配慮するため、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。 4. 緑化を推進し良好な住環境を形成するため、建築物の緑化率の最低限度の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	地区中央を幹線道路が南北に貫通することや、豊富な公園緑地を有する当地区の特性を踏まえ、以下のような住環境の整備を図る。 1. 既存樹木の保全や新たな緑化に努め、公園の緑を補完する快適な緑陰空間を整備する。 2. 建築物の周囲の緑化に努める。 3. 「足立区景観計画」に基づき、当地区にふさわしい良好な都市景観の形成を図る。 4. 避難場所として、安全でゆとりある市街地環境を形成する。 5. 江北平成公園と周辺の公園とを結ぶ補助第251号線の沿道部分に高木を適切に配置するなど接道部緑化を図り緑のネットワークを形成する。 6. 医療福祉施設地区は、避難場所にも近接し、かつ大規模敷地であることから敷地内を通り抜けられる通路等の整備を誘導する。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路1号※	10m	約160m	既存	区画道路11号	3m(6m)~7m	約172m	既存
			区画道路2号※	9.5m	約189m	既存	区画道路12号※	5.4m~12.9m	約173m	既存
			区画道路3号※	6m~8m	約265m	既存	区画道路13号	4m	約157m	新設
			区画道路4号※	6m~8m	約279m	新設	区画道路14号	4m	約61m	新設
			区画道路5号	6m	約166m	既存	区画道路15号	4m	約111m	既存
			区画道路6号	6m	約216m	既存	区画道路16号	4m	約45m	既存
			区画道路7号	6m	約138m	既存	区画道路17号	4m	約96m	既存
			区画道路8号	6m	約55m	既存	区画道路18号	3m(6m)	約124m	既存
			区画道路9号	6m	約256m	既存	幅員の()内は全幅員を表す。			
			区画道路10号	6m	約206m	既存				
		その他の 公共空地	名 称	幅 員		延 長		備 考		
			地区内通路	4m		約165m		既存		
			名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
			歩道状空地1号	2m	約49m	新設	歩道状空地8号	2.5m	約124m	新設
			歩道状空地2号	2m	約183m	新設	歩道状空地9号	2m	約72m	既存
			歩道状空地3号	2.5m	約88m	新設	歩道状空地10号	1m	約155m	新設
			歩道状空地4号	2.5m	約107m	新設	歩道状空地11号	1m	約92m	新設
			歩道状空地5号	2.5m	約165m	新設	歩道状空地12号	1m	約88m	既存
			歩道状空地6号	2m	約166m	既存	歩道状空地15号	2.5m	約55m	新設
			歩道状空地7号	2m	約216m	既存				
			名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
			緑道1号	5m	約90m	新設	緑道3号	5m	約160m	新設
			緑道2号	4m	約144m	新設				
			名 称	面 積		備 考	名 称	面 積		備 考
			小公園1号	約1,037 m ²		既存	小公園3号	約740 m ²		新設
			小公園2号	約650 m ²		既存				

		地区の区分	名称 面積	住宅地区A 約 3.2ha	住宅地区B 約 8.3ha	医療福祉施設地区 約 3.2ha	公共公益施設地区 約 1.3ha	近隣商業地区 約 0.6ha	公園地区 約 2.8ha
		建築物等の用途の制限※			次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 共同住宅、寄宿舍又は下宿 2. 集会所 3. 診療所 4. 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） 5. 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類するもの 6. 自動車庫で床面積の合計が 300 m ² 以内のもの又は都市計画として決定されたものの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く） 7. 税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署、その他これらに類するもの 8. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 9. 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 10. 上記各号の建築物に付属するもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 病院 2. 診療所 3. 専修学校 4. 保健所 5. 薬局 6. 保育所 7. 共同住宅又は寄宿舍で1号から3号までの建築物の従業員、利用者等の宿舍の用途に供するもの 8. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの 9. 上記各号の建築物に付属するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 共同住宅 3. 長屋 4. 神社、寺院、教会等 5. 「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1項第二号、第三号及び第五号に規定する「風俗営業」を営む建築物	「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1項第二号、第三号及び第五号に規定する「風俗営業」を営む建築物は建築してはならない。	—

地区整備計画

建築物等に関する事項

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 ただし、公益上必要な建築物で区長が認めたものは、5/10とする。	6/10	—
建築物の敷地面積の最低限度	83㎡ ただし、次に該当する場合はこの限りでない。 1. この地区計画の都市計画決定の告示日において、敷地面積が83㎡未満の場合 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	1,000㎡ ただし、集会所、診療所、巡査派出所、公衆電話所、税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署、保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、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は、この限りでない。	—	
壁面の位置の制限	—	道路境界線、都市計画公園境界線及び隣地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、次の各号に該当する場合はこの限りでない。 1. 建築物の地盤面下の部分 2. 公共用歩廊、公衆電話所、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めるもの	—	道路境界線、都市計画公園境界線及び隣地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。

地区整備計画	建築物等に関する事項					ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。 1. 建築物の地盤面下の部分 2. 公共用歩廊、公衆電話所、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めるもの
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線及び都市計画公園境界線との間の土地の区域については、門、塀等の歩行空間の連続性、通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、車止め等公益上必要なものはこの限りでない。	—	
		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。	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、建築基準法第59条の2第1項を適用する建築物についてはこの限りでない。	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	屋根、外壁等の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとする。 屋外広告物は、良好な都市景観の形成をさまたげないよう配慮し、腐食または破損しやすい材質を使用しないものとする。			
		垣又は柵の構造の制限	道路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し、これらの併用はさまたげない。 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及びその他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りでない。			
		建築物の緑化率の最低限度	—	2/10	2.5/10	2/10

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度は、計画図表示のとおり」

理由 老朽化した都営住宅団地の建替えにより地区の都市機能の更新を図り、安全で緑豊かな市街地環境を形成す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の部分）

名 称	江北三・四丁目地区地区計画
位 置※	足立区江北三丁目及び四丁目各地内
面 積※	約 19.4 ha

事 項	旧	新	摘 要
地区計画の目標	本地区は、<u>足立区の西南部に位置し、日暮里・舎人ライナー線江北駅の西方200mに立地する。地区の中央部を南北方向に整備された補助第251号線を中心に、一団地の住宅施設として建設された団地をはじめ、複数の都営住宅団地が連なる市街地である。</u> 現状では、老朽化が進んだ都営住宅団地、建替え済みの都営住宅団地、都市計画公園、戸建て住宅が主体となった既成市街地に大別される。また、<u>一団地の住宅施設の区域内には、都営住宅及び都市計画公園として整備される計画となっているものの一部未整備の区域がある。</u> こうした特性を踏まえ、都営住宅の建替えを適切に誘導し、都市計画公園を再配置するとともに建替えに伴い創出する用地を有効に活用することにより、<u>将来の社会・地域・居住者のニーズに合わせた生活拠点の整備や緑豊かで景観に配慮した良好な住環境を有する住宅市街地の形成を図る。また、創出された用地において居住水準の向上した質の高い住宅を供給しミックスコミュニティの実現による地域の活性化を目指す。</u> 併せて、広域避難場所としての防災性の向上を図り、安全でゆとりある市街地環境を形成するとともに、<u>江北平成公園と周辺の公園とを結ぶ緑のネットワークを形成することで良好な住環境を創出することを目標とする。</u>	本地区は、<u>日暮里・舎人線江北駅の西方200mに立地し、地区の中央部を南北方向に整備された補助第251号線(おしべ通り)を中心に、複数の都営住宅団地が連なる市街地である。平成19年には、一団地の住宅施設の廃止とあわせて本地区計画が策定された。</u> 本地区が含まれる江北駅周辺は、<u>東京都都市計画区域マスタープランにおいて生活中心地に位置づけられ、文化、交流、医療福祉などの生活機能を集積し、幅広いサービスを提供できる広域的な拠点を形成するとされている。足立区都市計画マスタープランでは、にぎわいと利便性の高い市街地の形成を目指す区西部の主要な地域拠点として位置づけられており、都営住宅の建替えにより創出された公有地等を活かし、地区の新たな魅力や活力を創出する施設を誘導するとされている。</u> こうした特性を踏まえ、都営住宅の建替えを適切に誘導し、<u>地域社会や住民生活に貢献する医療福祉・公共公益用地への土地利用転換とともに、主要な地域拠点としてふさわしい地域の活性化を目指す。</u> 併せて、防災性の向上を図るとともに、<u>地区内の積極的な緑化や江北平成公園と周辺の公園とを結ぶ緑のネットワークの形成を図り、緑豊かで景観に配慮した良好な住環境を有する市街地の形成を目標とする。</u>	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	本地区を5つの地区に区分し、各地区の特性に応じた適切かつ合理的な土地利用を図るため、各地区の土地利用の方針を以下のように定める。 1. 住宅地区A (略) 2. 住宅地区B (略) 3. 住宅地区C <u>周辺の住環境の維持・保全や防災性の向上に配慮しつつ、ファミリー層の居住に対応するため、適切な密度と住戸規模・戸数を有する中高層住宅を整備するとともに、宅地内の積極的な緑化や居住者のために必要な駐車場、駐輪場を整備し、周辺市街地との調和に配慮した定住性の高い住宅市街地を形成する。</u> 4. 近隣商業地区 (略) 5. 公園地区 都市計画公園を適切に再配置し、うるおいと安らぎにあふれた緑豊かな空間を形成する。	本地区を6つの地区に区分し、各地区の特性に応じた適切かつ合理的な土地利用を図るため、各地区の土地利用の方針を以下のように定める。 1. 住宅地区A (略) 2. 住宅地区B (略) 3. 医療福祉施設地区 <u>周辺の住環境の維持・保全に配慮しつつ、本地区に求められている病院及び医療福祉施設の整備を目指し、防災性の向上を図るとともに積極的な緑化を進め、利便性の高い安全で快適な市街地を形成する。</u> 4. 公共公益施設地区 <u>住環境の維持・保全に配慮しつつ、公共公益施設の整備により緑豊かで落ち着いた環境の形成と防災性の向上を図り、安全な市街地を形成する。</u> 5. 近隣商業地区 (略) 6. 公園地区 都市計画公園を適切に配置し、うるおいと安らぎにあふれた緑豊かな空間を形成する。	区分の変更および文言の精査
	地区施設の整備の方針	1. 区画道路 (略) 2. 歩道状空地 (略) 3. 地区内通路 (略) 4. 小公園 (略)	1. 区画道路 (略) 2. 地区内通路 (略) 3. 歩道状空地 (略) 4. 緑道 <u>地区内の緑化を積極的に進め、みどりのネットワークを形成するため緑道を整備する。</u> 5. 小公園 (略)	地区施設の追加

	建築物等の整備の方針	1. 適切かつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の建ぺい率・容積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。 2. (略) 3. 周辺のまちなみとの調和に配慮するため、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さくの構造の制限を定める。 4. (略)	1. 適切かつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の建蔽率・容積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。 2. (略) 3. 周辺のまちなみとの調和に配慮するため、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。 4. (略)	文言の精査
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	地区中央を幹線道路が南北に貫通することや、豊富な公園緑地を有する当該地区の特性を踏まえ、以下のような住環境の整備を図る。 1. (略) 2. (略) 3. 「あだち景観まちづくりガイドライン」等に基づき、当該地区にふさわしい良好な都市景観の形成を図る。 4. 広域避難場所として、安全でゆとりある市街地環境を形成する。 5. (略)	地区中央を幹線道路が南北に貫通することや、豊富な公園緑地を有する当該地区の特性を踏まえ、以下のような住環境の整備を図る。 1. (略) 2. (略) 3. 「足立区景観計画」に基づき、当該地区にふさわしい良好な都市景観の形成を図る。 4. 避難場所として、安全でゆとりある市街地環境を形成する。 5. (略) 6. 医療福祉施設地区は、避難場所にも近接し、かつ大規模敷地であることから敷地内を通り抜けられる通路等の整備を誘導する。	方針の追加および文言の精査

地区施設 地区整備計画	地区施設の 配置及び規模	道 路				道 路				摘 要
		名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		区画道路1～2号※(略)								
		区画道路3号※	6m～8m	約 265m	既存、一部拡幅	区画道路3号※	6m～8m	約 265m	既存	
		区画道路4号※(略)								
		区画道路5号	6m	約 166m	新設	区画道路5号	6m	約 166m	既存	
		区画道路6号	6m	約 216m	新設	区画道路6号	6m	約 216m	既存	
		区画道路7～9号(略)								
		区画道路10号	6m	約 206m	既存、一部拡幅	区画道路10号	6m	約 206m	既存	
		区画道路11～16号(略)								
		区画道路17号	4m	約 96m	新設	区画道路17号	4m	約 96m	既存	
		区画道路18号(略)								

地区施設
の配置及び規模
地区整備計画

その他の 公共空地 公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考	摘 要		
	地区内通路	4m	約 165m	新設	地区内通路	4m	約 165m	既存	整備完了		
	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考	摘 要		
	歩道状空地1～2号(略)										
	歩道状空地3号	2m	約 88m	新設	歩道状空地3号	2.5m	約 88m	新設	幅員変更		
	歩道状空地4号	2m	約 204m	新設	歩道状空地4号	2.5m	約 107m	新設	幅員延長変更		
	歩道状空地5号	2m	約 121m	新設	歩道状空地5号	2.5m	約 165m	新設	幅員延長変更		
	歩道状空地6号	2m	約 166m	新設	歩道状空地6号	2m	約 166m	既存	整備完了		
	歩道状空地7号	2m	約 216m	新設	歩道状空地7号	2m	約 216m	既存	整備完了		
	歩道状空地8号	2m	約 124m	新設	歩道状空地8号	2.5m	約 124m	新設	幅員変更		
	歩道状空地9号	2m	約 72m	新設	歩道状空地9号	2m	約 72m	既存	整備完了		
	歩道状空地10～11号(略)										
	歩道状空地12号	1m	約 88m	新設	歩道状空地12号	1m	約 88m	既存	整備完了		
	歩道状空地13号	1m	約 140m	新設	—	—	—	—	廃止		
	歩道状空地14号	1m	約 92m	新設	—	—	—	—	廃止		
	—	—	—	—	歩道状空地15号	2.5m	約 55m	新設	追加		
	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考	摘 要		
	—	—	—	—	緑道1号	5m	約 90m	新設	追加		
	—	—	—	—	緑道2号	4m	約 144m	新設	追加		
	—	—	—	—	緑道3号	5m	約 160m	新設	追加		
	名 称	面 積			備 考	名 称	面 積			備 考	摘 要
	小公園1～2号(略)										
	—	—			—	小公園 3 号	約 740 m ²			新設	追加

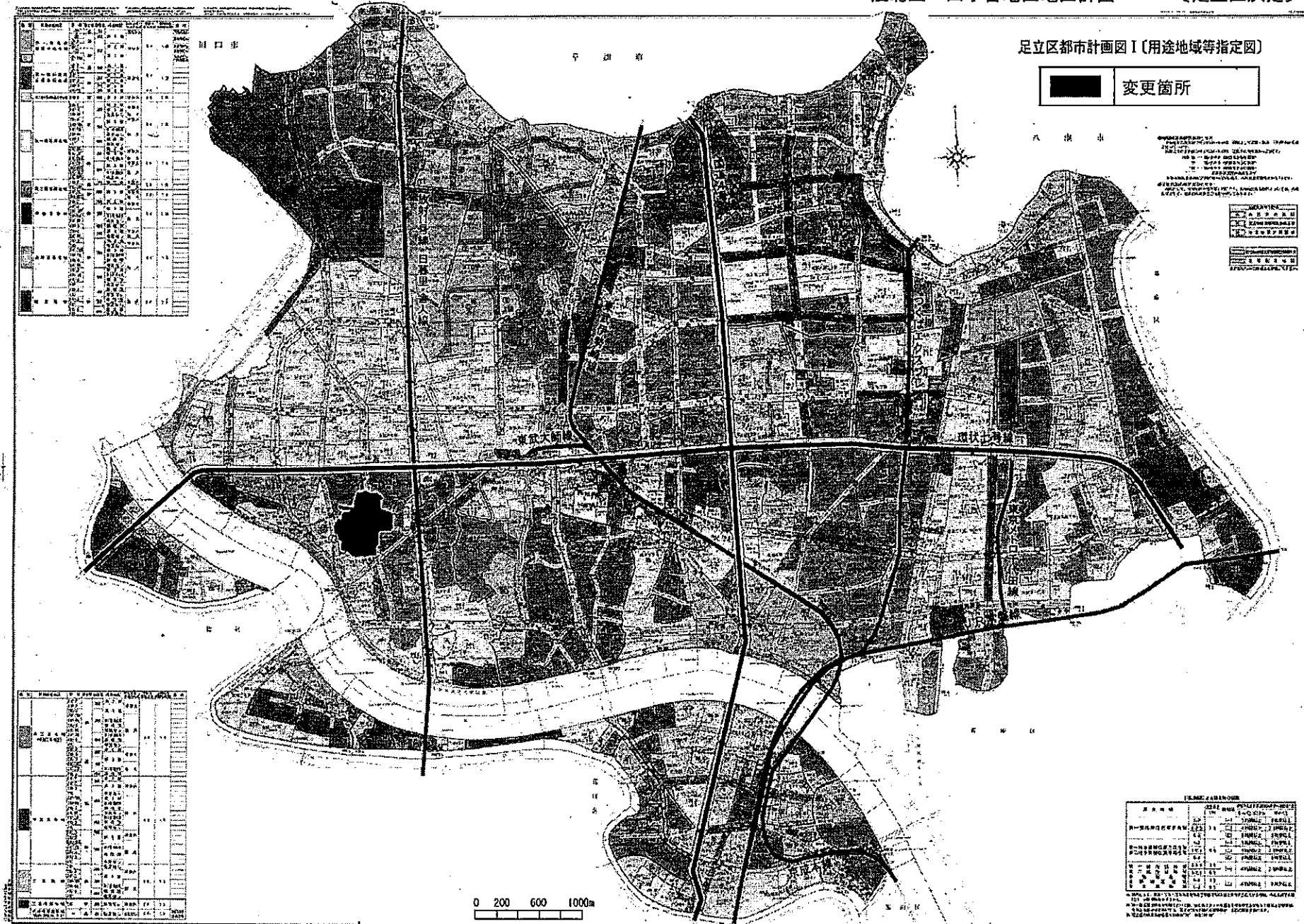
		旧					新					摘 要	
地区の区分	名称	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	近隣商業地区	公園地区	住宅地区A	住宅地区B	医療福祉施設地区	公共公益施設地区	近隣商業地区	公園地区	区分の変更
	面積	約 3.2ha	約 8.3ha	約 4.2ha	約 0.6ha	約 3.1ha	約 3.2ha	約 8.3ha	約 3.2ha	約 1.3ha	約 0.6ha	約 2.8ha	区域の変更
地区整備計画	建築物等の用途の制限 ※	—	(略)	「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第二号、第三号及び第五号に規定する「風俗営業」を営む建築物は建築してはならない。	(略)	—	—	(略)	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 病院 2. 診療所 3. 専修学校 4. 保健所 5. 薬局 6. 保育所 7. 共同住宅又は寄宿舍で1号から3号までの建築物の従業員、利用者等の宿舍の用途に供するもの 8. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの 9. 上記各号の建築物に付属するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 共同住宅 3. 長屋 4. 神社、寺院、教会等 5. 「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1項第二号、第三号及び第五号に規定する「風俗営業」を営む建築物	(略)	—	区分の変更に伴う変更
	建築物の建蔽率の最高限度	—	(略)	(略)	—	—	(略)	(略)	(略)	—	—	—	文言の精査

地区整備計画

建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	(略)	(略)	500㎡ ただし、集会所、診療所、巡査派出所、公衆電話所、税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署、保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、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は、この限りでない。	—	(略)	(略)	—	削除	
	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、生け垣又はフェンスとし、これらの併用はさまたげない。 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及びその他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りでない。				道路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し、これらの併用はさまたげない。 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及びその他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りでない。				文言の精査
	建築物の緑化率の最低限度	—	(略)	2/10	—	—	(略)	2.5/10	2/10	—

東京都市計画 地区計画
江北三・四丁目地区地区計画

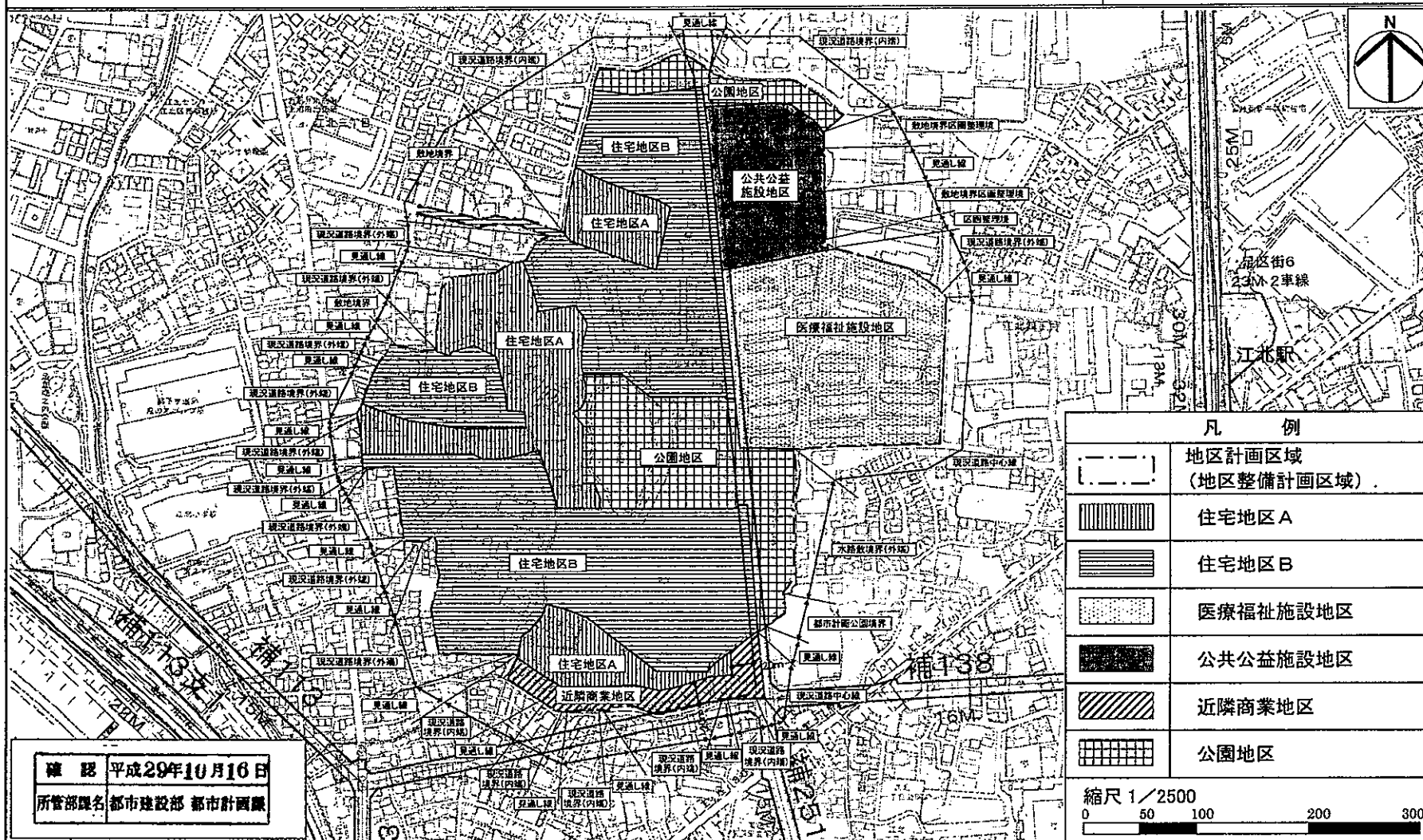
【総括図】
【足立区決定】



江北三・四丁目地区地区計画 計画図 1

〔足立区決定〕

縮小版



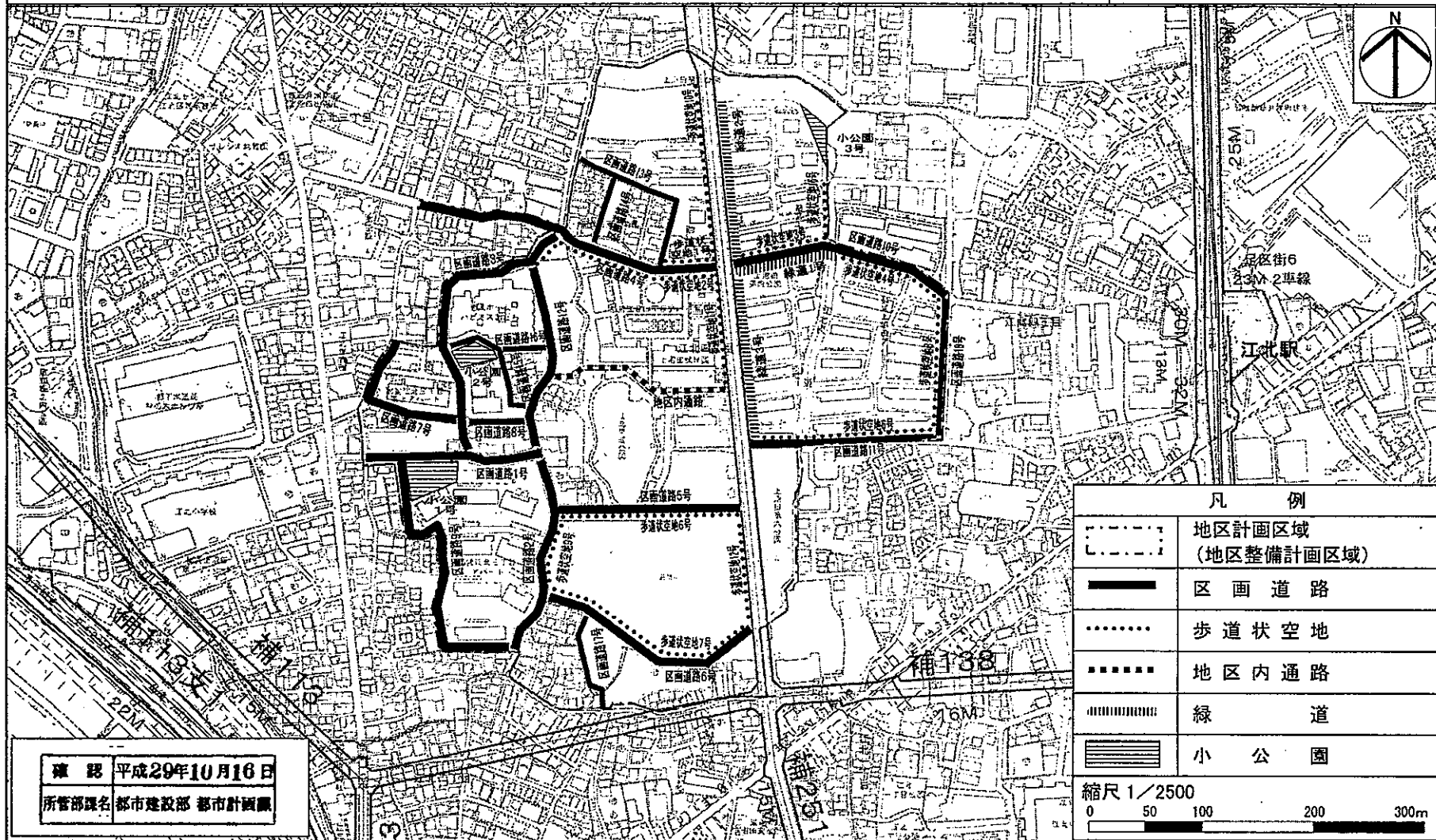
「この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を使用したものである。無断複製を禁ずる。（28 都市基交測第 123 号・MMT 利許第 27010 号-95）、
（承認番号）28 都市基街都第 258 号、平成 28 年 12 月 20 日」

東京都市計画地区計画

江北三・四丁目地区地区計画 計画図2

〔足立区決定〕

縮小版



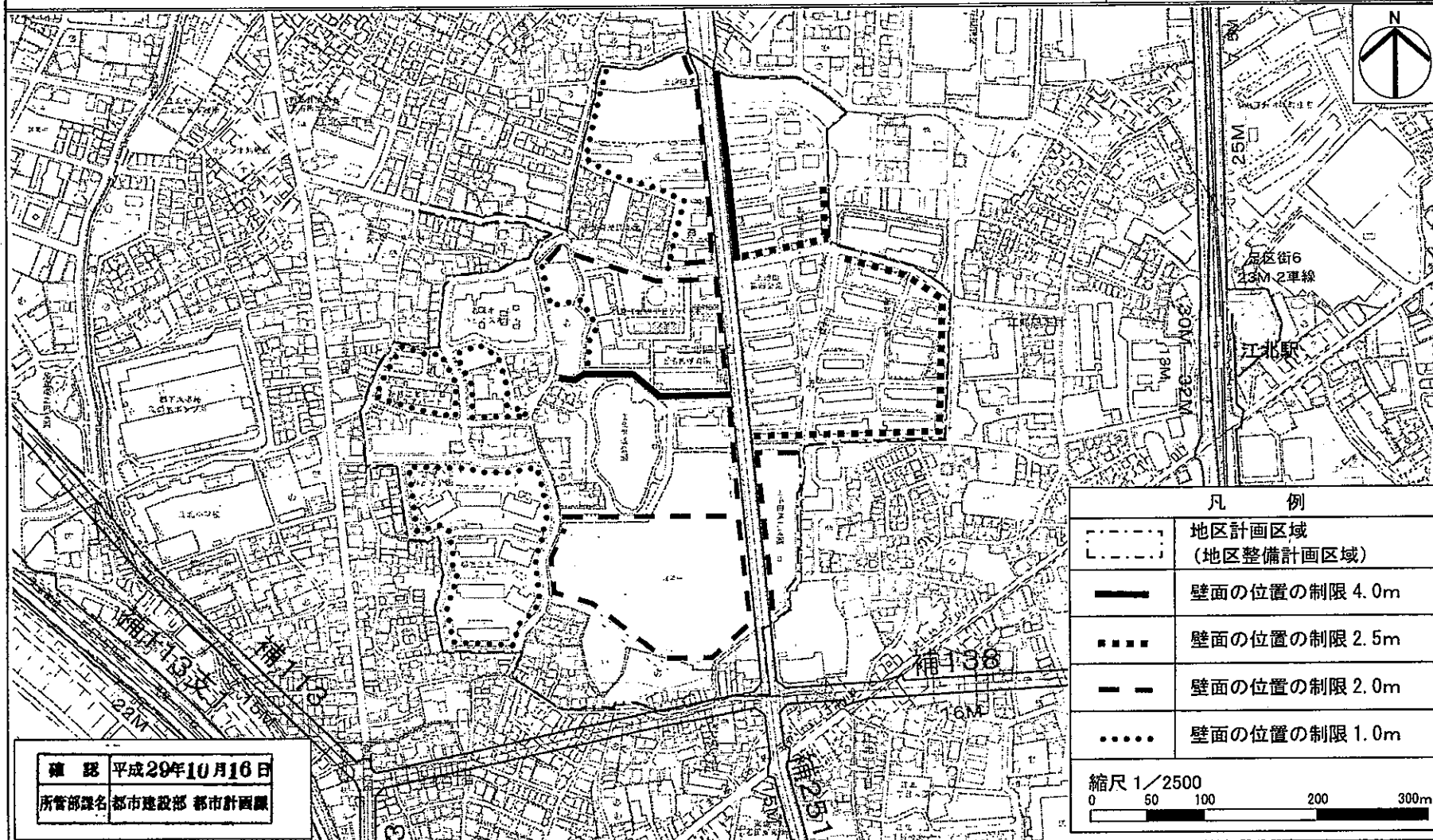
「この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を使用したものである。無断複製を禁ずる。（28 都市基交測第 123 号・MMT 利許第 27010 号～95）」
 「（承認番号）28 都市基街都第 258 号、平成 28 年 12 月 20 日」

東京都市計画地区計画

江北三・四丁目地区地区計画 計画図3

[足立区決定]

縮小版



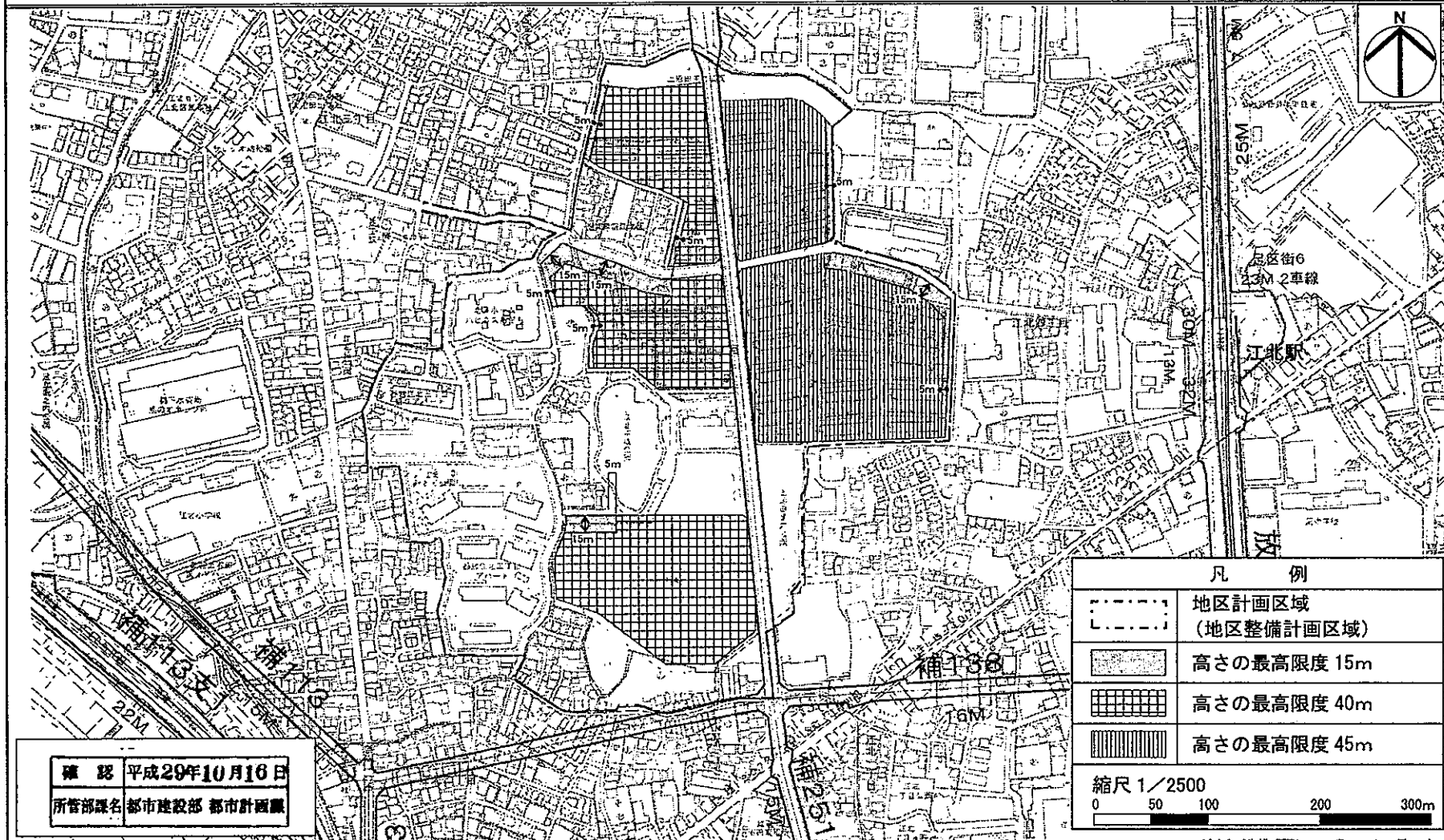
「この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を使用したものである。無断複製を禁ずる。（28 都市基交測第 123 号・MMT 利許第 27010 号-95）」
 「（承諾番号）28 都市基街都第 258 号、平成 28 年 12 月 20 日」

東京都市計画地区計画

江北三・四丁目地区地区計画 計画図4

〔足立区決定〕

縮小版



「この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を使用したものである。無断複製を禁ずる。（28 都市基交測第 123 号・MMT 利許第 27010 号-95）」
 「（承認番号）28 都市基街都第 258 号、平成 28 年 12 月 20 日」

第1号議案 江北地区関連

1－2 東京都市計画公園の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成29年12月14日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

都市計画公園の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画公園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

東京都市計画公園第3・3・110号 江北平成公園

東京都市計画公園第3・3・126号 上沼田東公園

2. 理 由

- 1) 江北平成公園は、放射11号線と日暮里舎人ライナー江北駅が近接しており、交通の利便性が高い地区に立地している。江北駅周辺の地域は、東京都都市計画区域マスタープランにおいて生活中心地として拠点に位置づけられ、足立区都市計画マスタープランでは主要な地域拠点に位置づけ、都市機能を集約し、地域拠点を形成するとしている。また、「足立区緑の基本計画」及び「あだち公園☆いきいきプラン」において、緑の拠点を形成する地区公園に位置づけている。

このような中で、近年隣接する都営住宅の建替によって創出された大規模敷地への災害拠点中核病院の移転計画にあわせて、拠点形成に向けた土地利用再編によるまちづくりが必要となっている。

そのため、江北平成公園については、災害拠点中核病院に近接する公園としてふさわしい防災機能や緑化を充実させるよう再編整備を行うため、江北三・四丁目地区地区計画の変更とあわせて江北平成公園について都市計画変更する。

- 2) 上沼田東公園は、放射11号線と日暮里舎人ライナーの西新井大師西駅に近接しており、交通の利便性の高い地区に立地している。足立区都市計画マスタープランでは、西新井大師西駅周辺を地区拠点に位置づけ、公園の再整備にあわせ、拠点性を高める施設などを誘導し、駅周辺の一体的なまちづくりを進める地区としている。また、「足立区緑の基本計画」及び「あだち公園☆いきいきプラン」において、運動機能を持った地区公園に位置づけている。

近年、日暮里・舎人ライナー利用者増加により、西新井大使西周辺のまちづくりの気運が高まっている。隣接する小学校跡地を活用した都市計画公園の拡張を行い、運動公園機能の更新を図り、緑の拠点にふさわしい公園として再編整備するとともに、放射11号線と日暮里舎人ライナー沿道の区域を一部削除し、駅周辺の都市機能を充実させるため、上沼田東公園について都市計画変更する。

東京都市計画公園の変更（足立区決定）

東京都市計画公園中「第３・３・１１０号江北平成公園」及び「足立第２・３・８９号上沼田東公園」を次のように変更する。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名			
近隣公園	第３・３・１１０号	江北平成公園	足立区江北四丁目地内	約２．０ha	園路・広場・修景施設
近隣公園	第３・３・１２６号	上沼田東公園	足立区江北六丁目地内	約２．１ha	園路・広場・修景施設 運動施設

「区域は計画図表示のとおり」

理由

都市計画公園の適正な配置及び地域の活性化や特色ある利用機能の検討を踏まえ、地域における公園計画等を精査した結果、上記の公園について都市計画変更するものである。

新旧対照表

種 別	名 称		新旧	位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名				
近隣公園	第3・3・110号	江北平成公園	新	足立区江北四丁目地内	約2.0ha	位置、区域及び面積の変更
			旧	足立区江北四丁目地内	約2.2ha	

新旧	種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
		番 号	公園名			
新	近隣公園	第3・3・126号	上沼田東公園	足立区江北六丁目地内	約2.1ha	種別、名称、位置、区域及び面積の変更
旧	街区公園	足立第2・3・89号		足立区江北六丁目地内	約1.65ha	

変 更 概 要

名 称	変 更 事 項
第3・3・110号 江北平成公園	1 位置の変更 江北四丁目地内⇒ 江北四丁目地内 2 区域の変更 計画図表示のとおり 3 面積の変更 約 2.2ha ⇒ 約2.0ha
第3・3・126号 上沼田東公園	1 種別の変更 街区公園 ⇒ 近隣公園 2 名称の変更 足立第2・3・89号 ⇒ 第3・3・126号 3 位置の変更 江北六丁目地内 ⇒ 江北六丁目地内 4 区域の変更 計画図表示のとおり 5 面積の変更 約 1.65 ha ⇒ 約2.1ha

縮小版

東京都市計画公園総括図

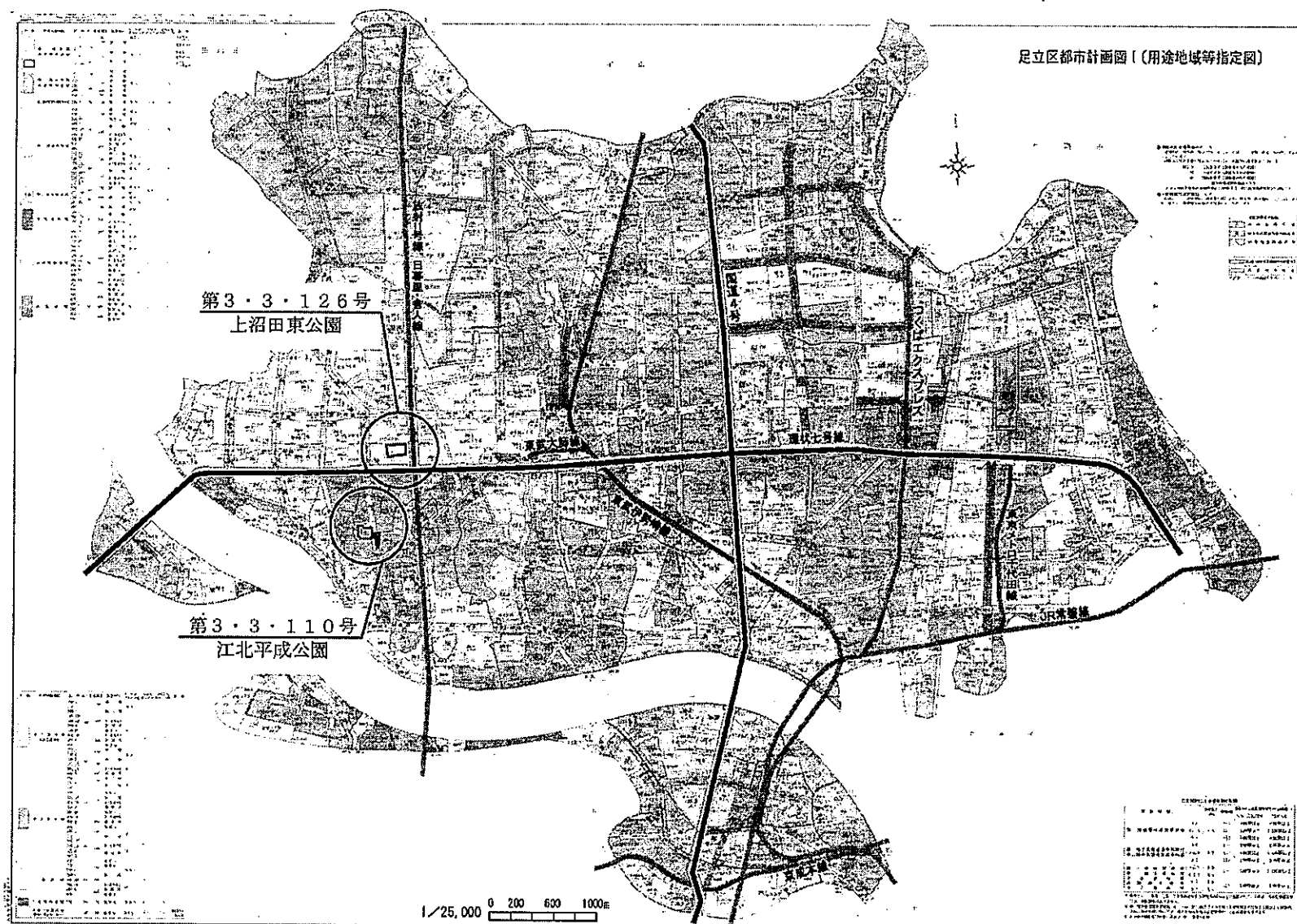
第三・三・百十号

第三・三・百二十六号

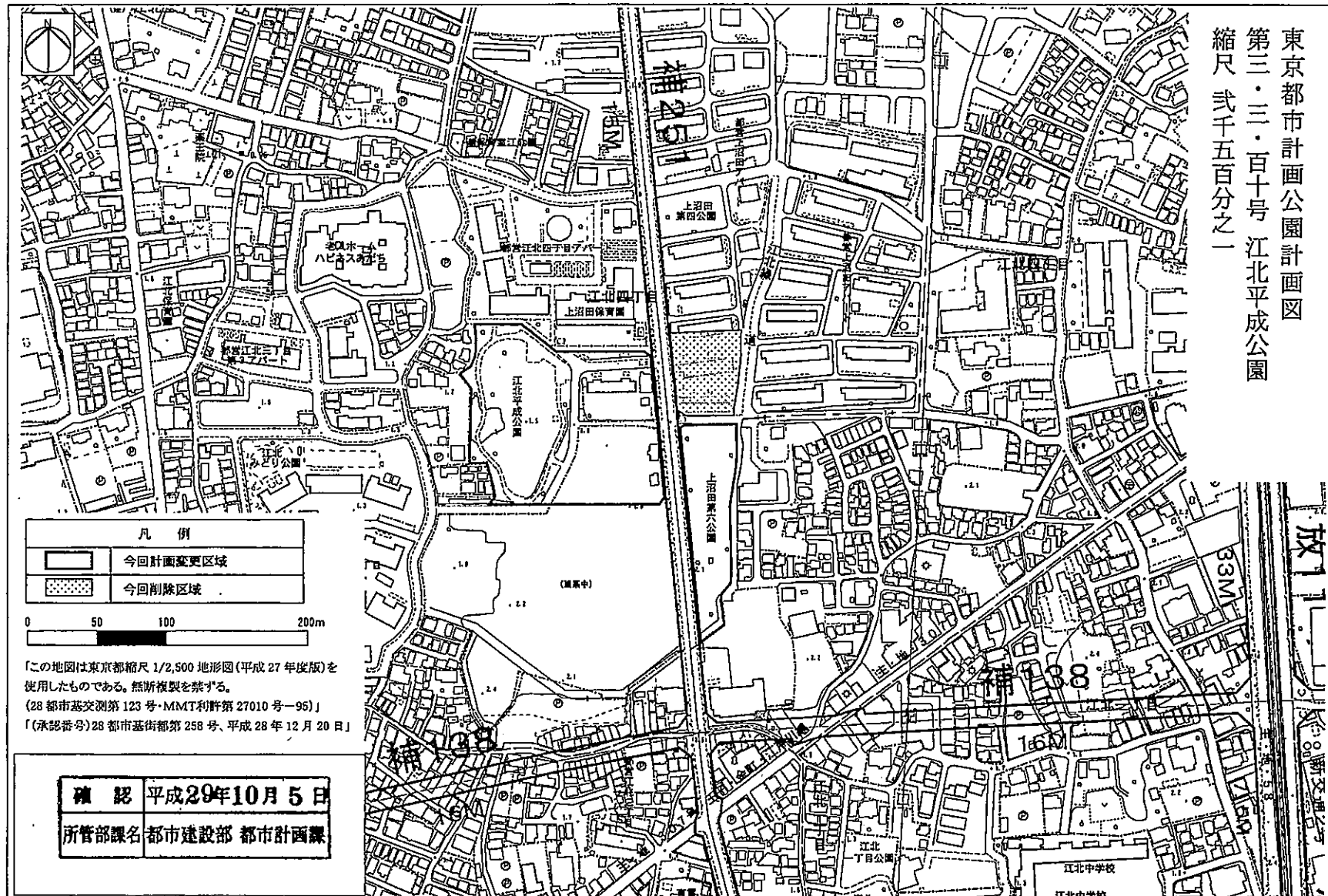
縮尺 式万五千分之一

江北平成公園
上沼田東公園

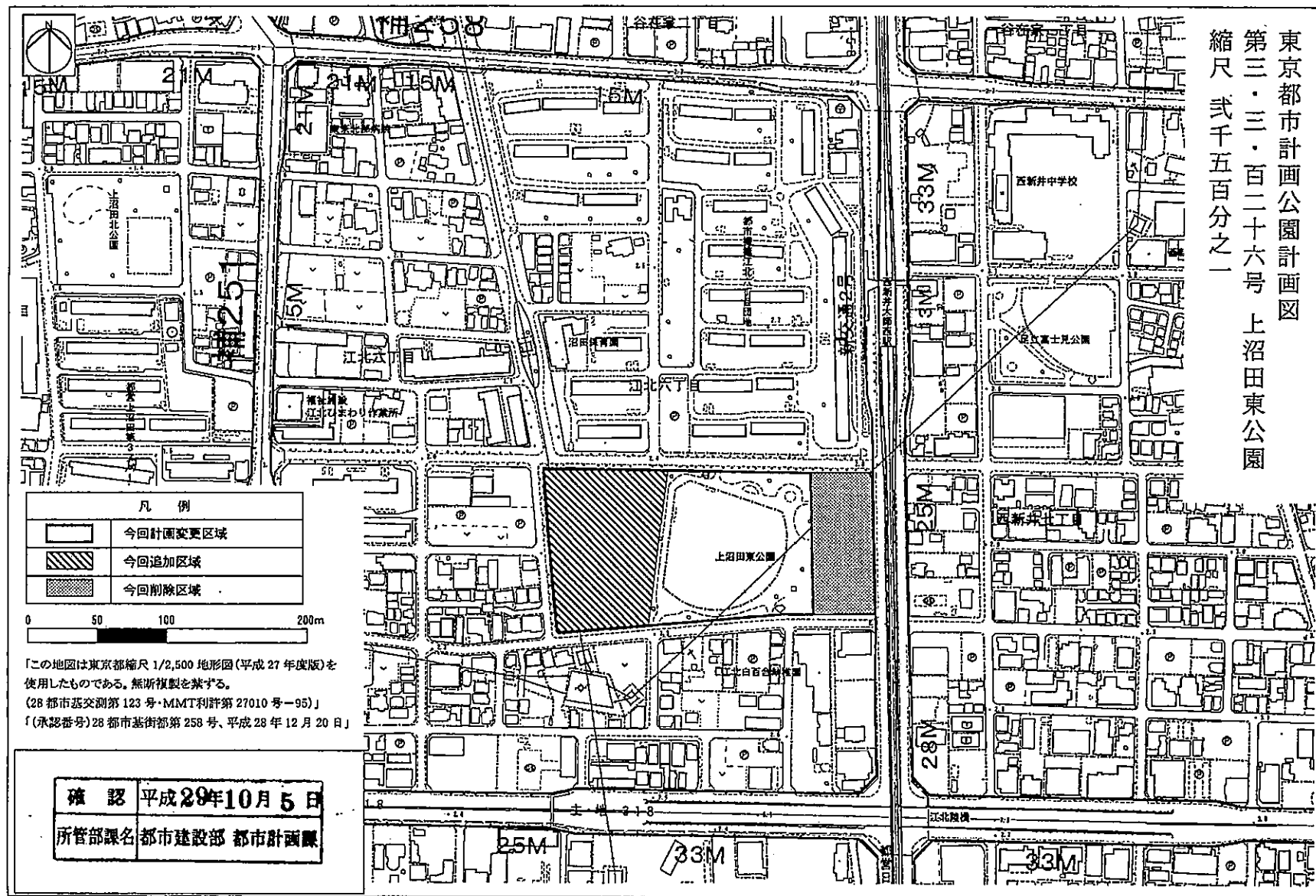
足立区都市計画図〔用途地域等指定図〕



東京都市計画公園計画図
第三・三・百十号 江北平成公園
縮尺 式千五百分之一



東京都市計画公園計画図
第三・三・百二十六号 上沼田東公園
縮尺 式千五百分之一



第2号議案

東京都市計画生産緑地地区の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成29年12月14日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

生産緑地地区の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画生産緑地地区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

東京都市計画生産緑地地区

2. 理 由

農地は都市に食糧を供給するとともに、都市の少ない緑として区民に潤いを与えるだけでなく、都市の大切なオープンスペースとして、地震や火災から区民の命を守る貴重なまちの資源であり、農地の持つ環境保全や景観といった多面的な機能を、まちづくりの資源として活かしていく必要がある。

このため、足立区都市計画マスタープランでは、農産物の生産機能のほか、防災や市街地内の緑地、景観形成に寄与する機能を有し、まちのオープンスペースとして憩いや安らぎを与えるなど、地域に還元する多面的な役割をもっている都市農地を、積極的に維持・保全していくため、生産緑地地区の指定を行うこととしている。

このたび、新規指定申請があったため面積約0.47ヘクタールを追加する。また、買取り申し出に伴う行為制限の解除及び土地区画整理事業の実施による仮換地指定があったため面積約0.94ヘクタールを削除する。これら変更後の生産緑地地区面積は、約32.21ヘクタール、209件である。

東京都市計画生産緑地地区の変更（足立区決定）

都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

第1 種類および面積

種 類	面 積
生産緑地地区	約32.21ha

第2 削除のみを行う位置及び区域

名 称	位 置	削 除 面 積	備 考
番 号	地区名		
20	入谷	足立区入谷二丁目地内	地区の一部
90	花畑	足立区花畑二丁目地内	地区の全部
132	西新井	足立区西新井六丁目地内	地区の一部
133	西新井	足立区西新井六丁目地内	地区の全部
146	平野	足立区平野三丁目地内	地区の全部
155	一ツ家	足立区一ツ家二丁目地内	地区の全部
163	六町	足立区六町二丁目地内	地区の全部
250	花畑	足立区花畑二丁目地内	地区の全部
259	入谷	足立区入谷一丁目地内	地区の全部
計	9件	約9,570㎡	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

主たる従事者の死亡及び故障による買取り申出に伴う行為制限の解除により、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区の一部を削除する。

第3 追加のみを行う位置及び区域

名 称	位 置	追 加 面 積	備 考
番 号	地区名		
310	本木	足立区本木二丁目地内	地区の全部
311	江北	足立区江北五丁目地内	地区の全部
312	江北	足立区江北六丁目地内	地区の全部
313	入谷	足立区入谷三丁目地内	地区の全部
計	4件	約4,670㎡	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

農業との調整を図り、良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域内において適正に管理されている農地等を指定する。

第4 区画整理を行う位置及び区域

名 称		位 置	変更前面積	変更後面積	備 考
番 号	地区名				
1 6 7	六町	足立区六町一丁目地内	約 2, 1 3 0 m ²	約 2, 4 2 0 m ²	2, 1 3 0 m ² 削除 2, 4 2 0 m ² 追加
2 7 0	六町	足立区六町四丁目地内	約 1, 4 3 0 m ²	約 1, 3 6 0 m ²	1, 4 3 0 m ² 削除 1, 3 6 0 m ² 追加
2 9 7	六町	足立区六町一丁目地内	約 9 9 0 m ²	約 9 9 0 m ²	9 9 0 m ² 削除 9 9 0 m ² 追加
計	3件		約 4, 5 5 0 m ²	約 4, 7 7 0 m ²	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

土地区画整理事業の実施により仮換地を行い、生産緑地地区の位置、区域および面積に変更が生じた。

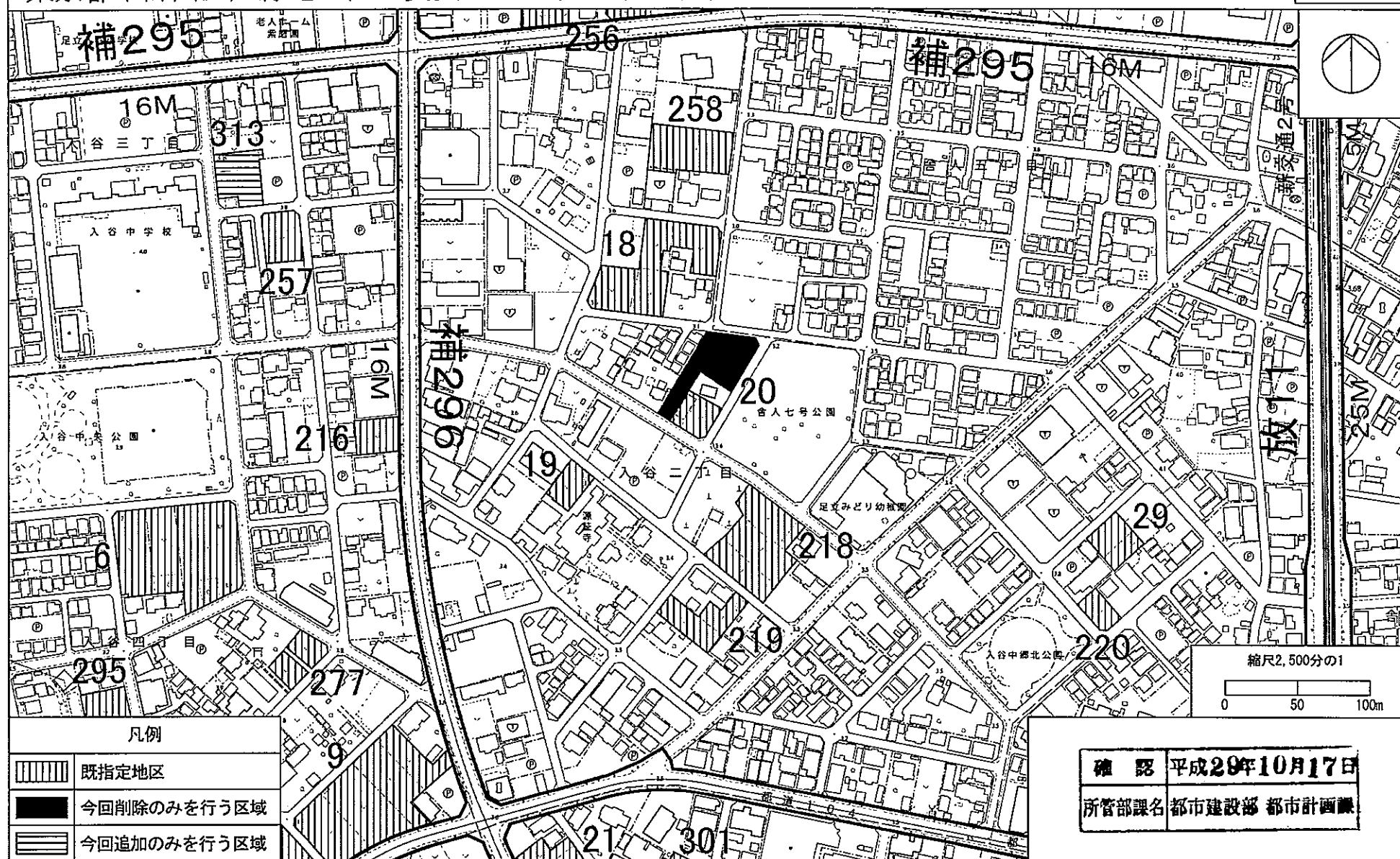
新 旧 対 照 表

番号	変更前	位 置	変 更 内 訳		変更後	摘 要
	面 積		削 除	追 加	面 積	
20	約 2, 160 m ²	足立区入谷二丁目地内	約 1, 660 m ²		500 m ²	一部削除
90	約 500 m ²	足立区花畑二丁目地内	約 500 m ²		0	全部削除
132	約 2, 150 m ²	足立区西新井六丁目地内	約 960 m ²		1, 190 m ²	一部削除
133	約 1, 070 m ²	足立区西新井六丁目地内	約 1, 070 m ²		0	全部削除
146	約 1, 120 m ²	足立区平野三丁目地内	約 1, 120 m ²		0	全部削除
155	約 990 m ²	足立区一ツ家二丁目地内	約 990 m ²		0	全部削除
163	約 1, 720 m ²	足立区六町二丁目地内	約 1, 720 m ²		0	全部削除
167	約 2, 130 m ²	足立区六町一丁目地内	約 2, 130 m ²	約 2, 420 m ²	約 2, 420 m ²	位置・面積変更
250	約 600 m ²	足立区花畑二丁目地内	約 600 m ²		0	全部削除
259	約 950 m ²	足立区入谷一丁目地内	約 950 m ²		0	全部削除
270	約 1, 430 m ²	足立区六町四丁目地内	約 1, 430 m ²	約 1, 360 m ²	約 1, 360 m ²	位置・面積変更
297	約 990 m ²	足立区六町一丁目地内	約 990 m ²	約 990 m ²	約 990 m ²	位置変更
310		足立区本木二丁目地内		約 300 m ²	約 300 m ²	新規
311		足立区江北五丁目地内		約 1, 040 m ²	約 1, 040 m ²	新規
312		足立区江北六丁目地内		約 2, 210 m ²	約 2, 210 m ²	新規
313		足立区入谷三丁目地内		約 1, 120 m ²	約 1, 120 m ²	新規
小計	約 15, 810 m ²		約 14, 120 m ²	約 9, 440 m ²	約 11, 130 m ²	
変更のない地区	約 310, 950 m ²				約 310, 950 m ²	
計	約 326, 760 m ²				約 322, 080 m ²	→約 32. 21ha

変 更 概 要

名 称	変 更 事 項
生 産 緑 地 地 区	1 位置の変更 (新旧対照表のとおり) 2 区域の変更 (計画図のとおり) 3 面積の変更 2 1 2件 → 2 0 9件 約 3 2. 6 8ha 約 3 2. 2 1ha



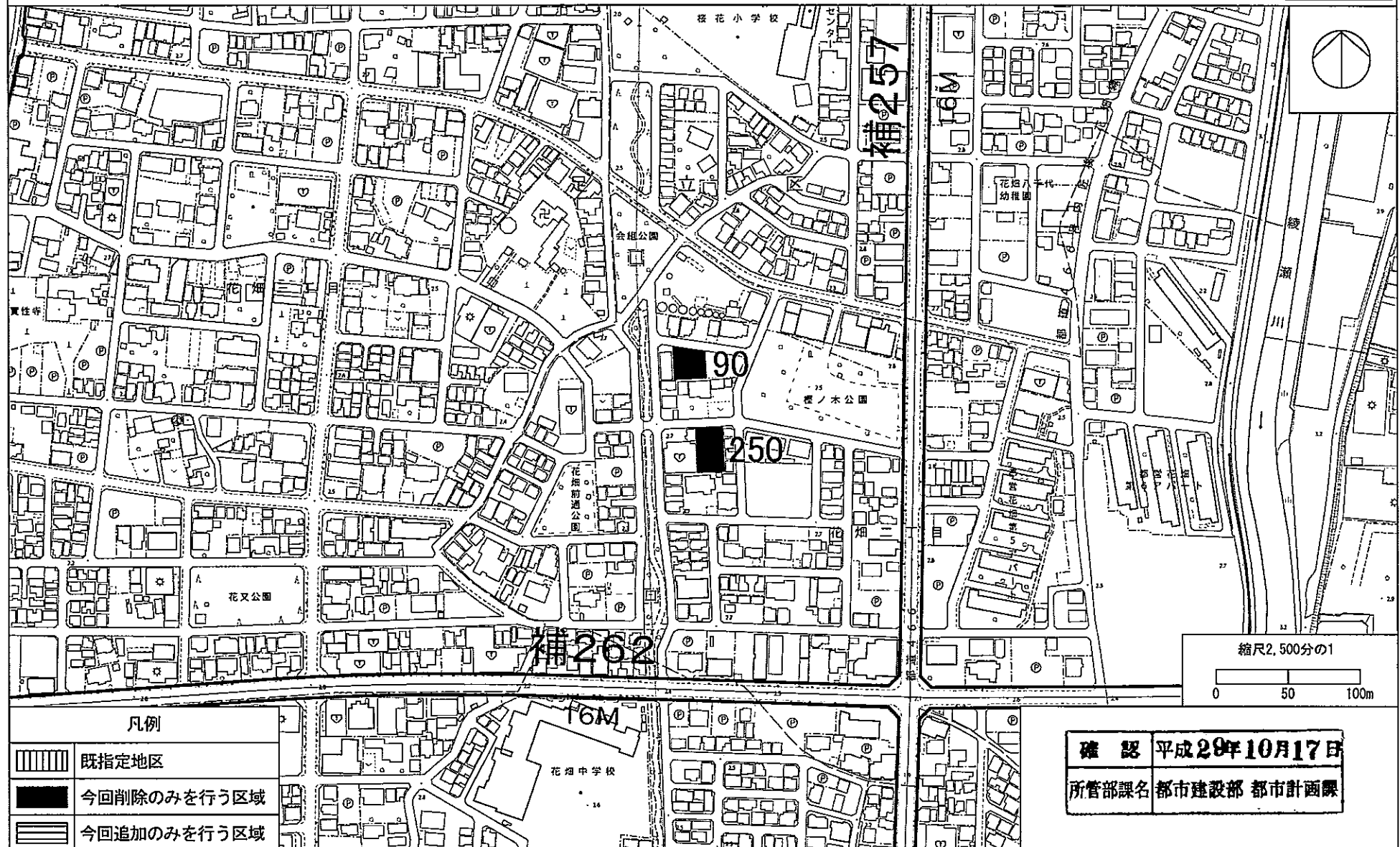


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第157号
(承認番号)29都市基街都第178号、平成29年9月21日

東京都市計画生産緑地地区の変更

〔足立区決定〕

縮小版

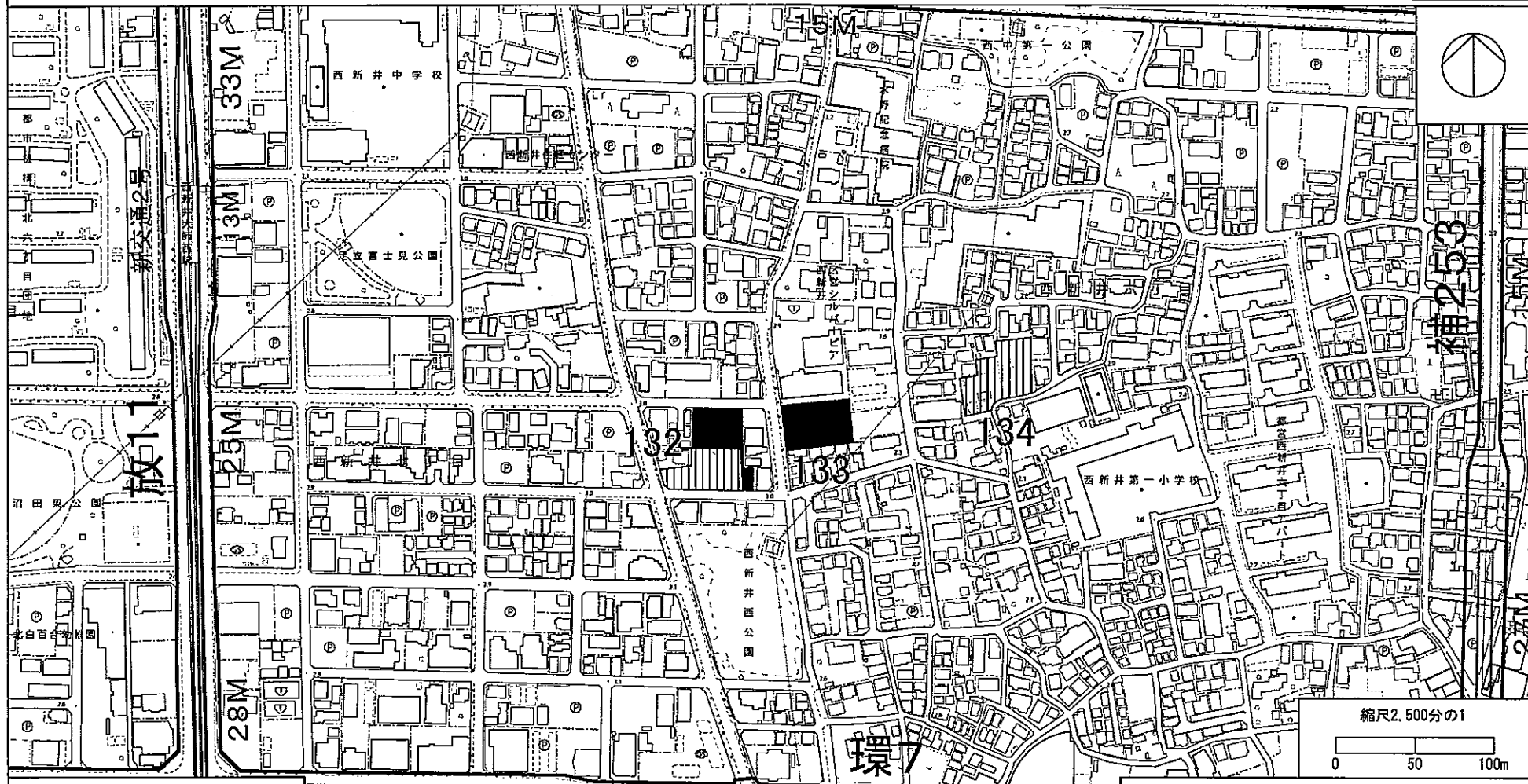


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 29都市基交著第157号
(承認番号) 29都市基街都第178号、平成29年9月21日

東京都市計画生産緑地地区の変更

〔足立区決定〕

縮小版



凡例

	既指定地区
	今回削除のみを行う区域
	今回追加のみを行う区域

確認 平成29年10月17日

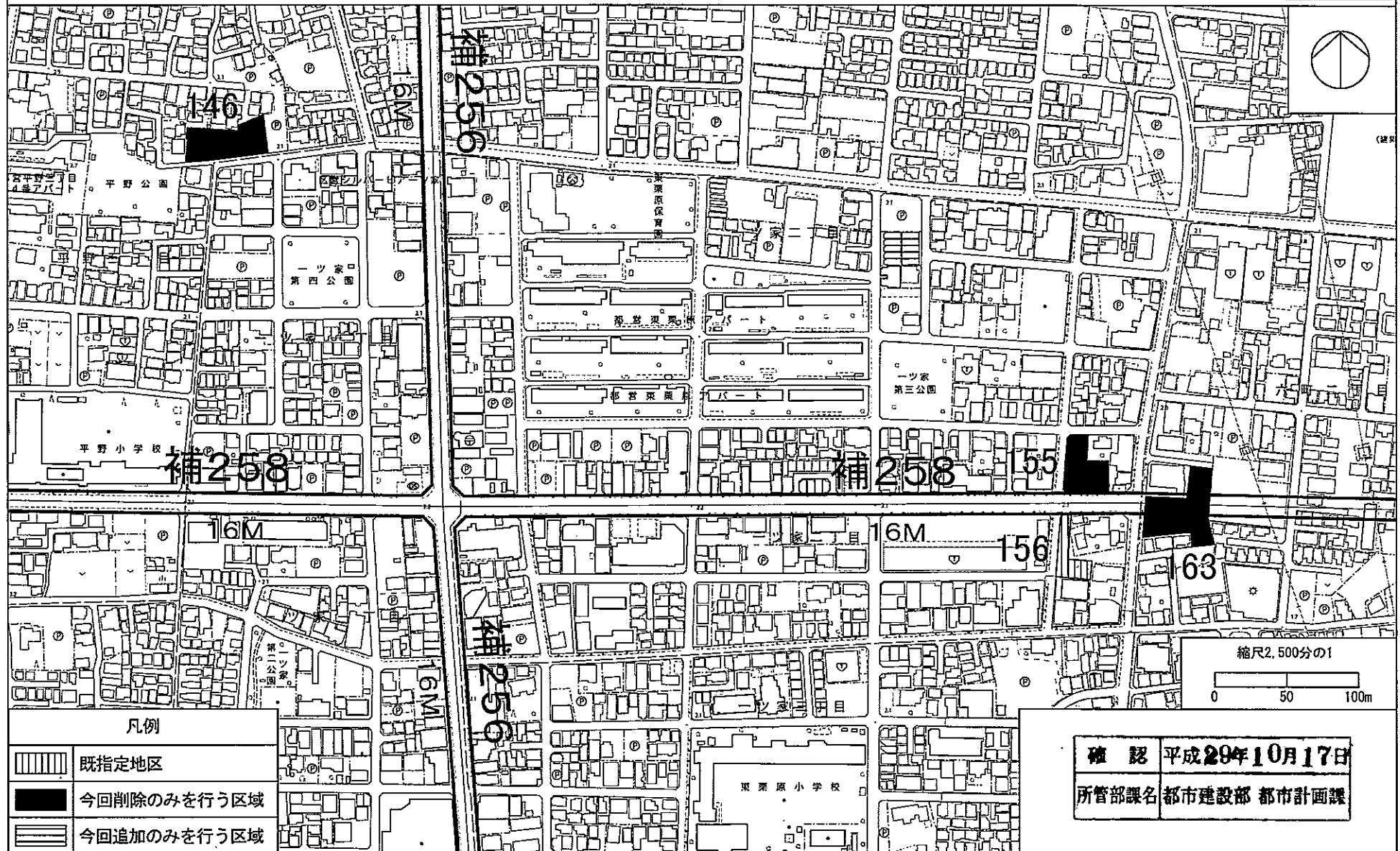
所管部課名 都市建設部 都市計画課

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) 29都市基文第157号
(承認番号) 29都市基街部第178号、平成29年9月21日

東京都市計画生産緑地地区の変更

〔足立区決定〕

縮小版

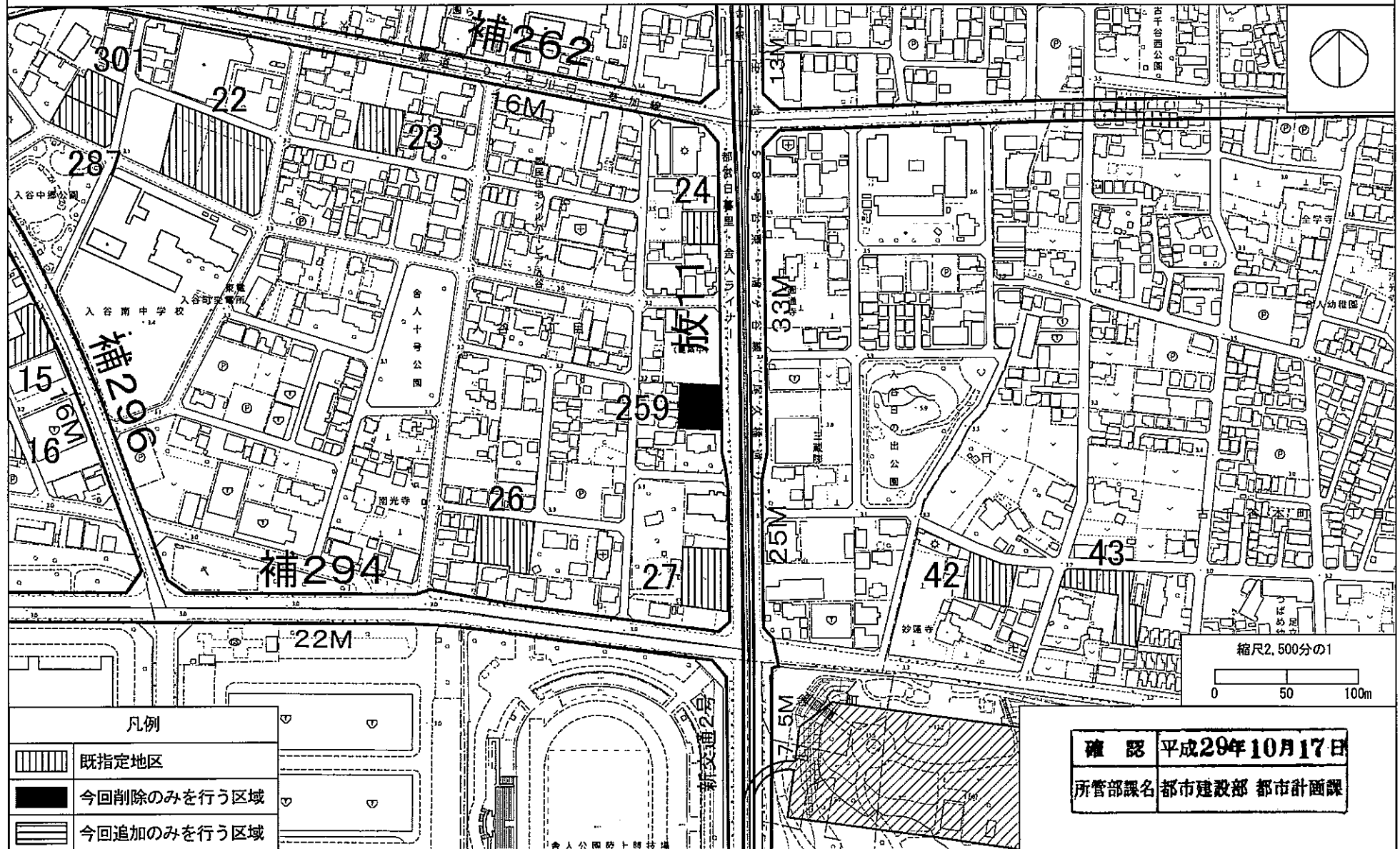


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 29都市基交著第157号
(承認番号) 29都市基街都第178号、平成29年9月21日

東京都市計画生産緑地地区の変更

〔足立区決定〕

縮小版

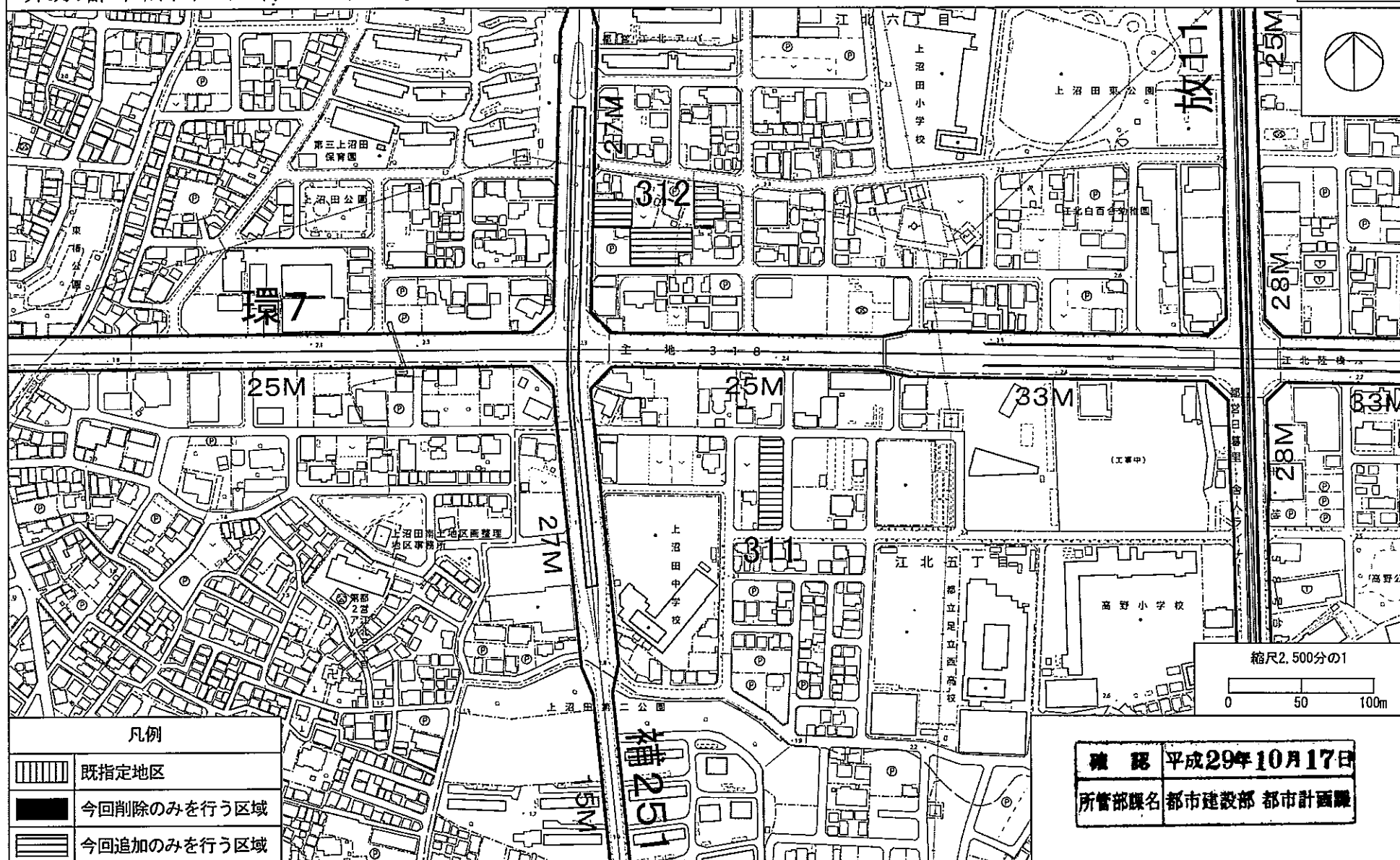


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 29都市基交審第157号
(承認番号) 29都市基街都第178号、平成29年9月21日

東京都市計画生産緑地地区の変更

〔足立区決定〕

縮小版

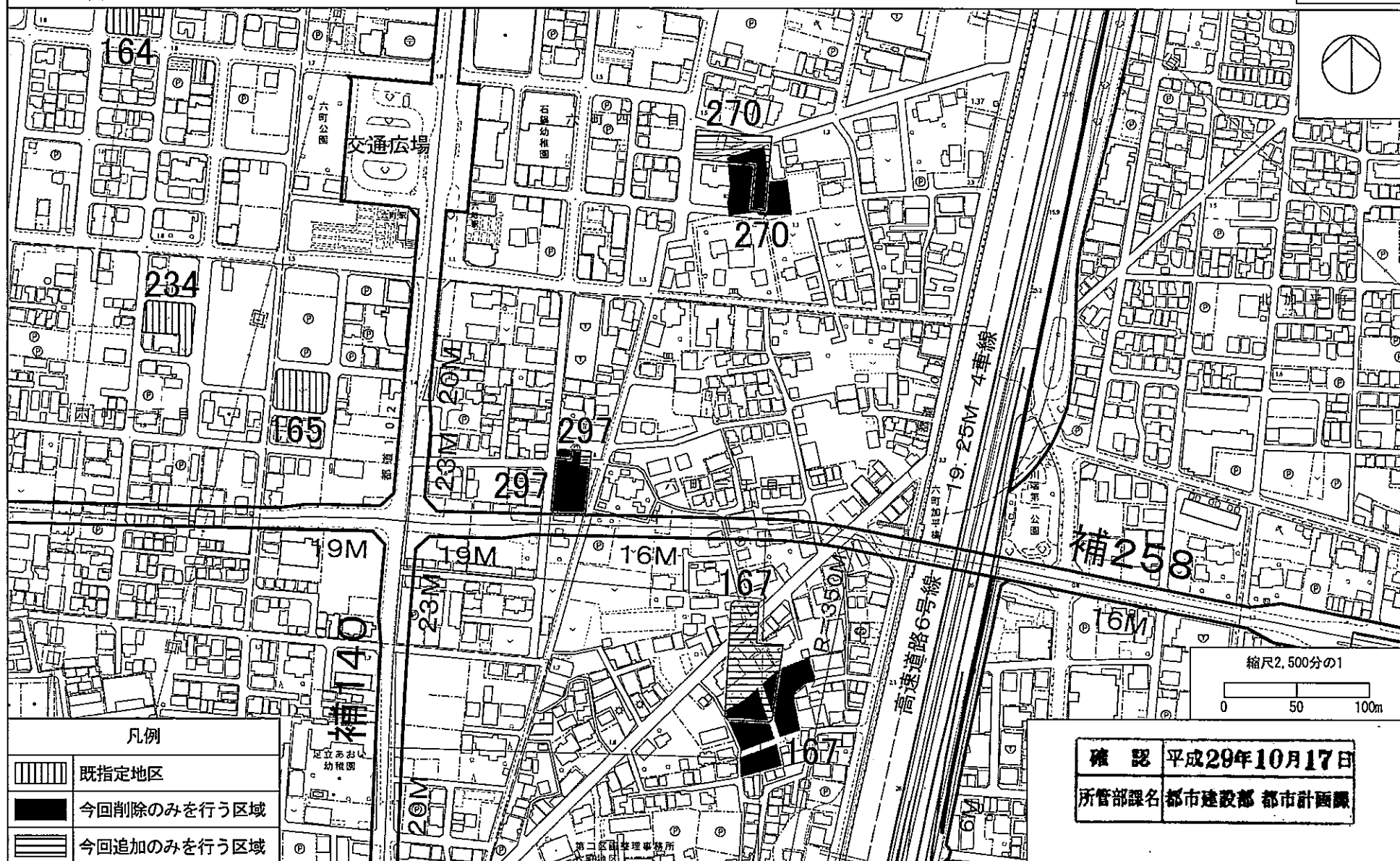


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 29都市基文第157号
(承認番号) 29都市基街部第178号、平成29年9月21日

東京都市計画生産緑地地区の変更

〔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) 29都市基交第157号
(承認番号) 29都市基街都第178号、平成29年9月21日