

第 7 5 回 足立区都市計画審議会（令和 4 年 1 0 月）

議案書（計画図書）

第 1 号議案

東京都市計画地区計画 足立東部地域平野・東六月町地区地区計画の変更（足立区決定） ・ ・ P 1 ～ 1 2

第 2 号議案

特定生産緑地の指定（意見聴取） ・ ・ ・ ・ ・ P 1 3 ～ 1 8

第 1 号議案 東京都市計画地区計画

足立東部地域平野・東六月町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 4 年 1 0 月 1 7 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に変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画足立東部地域平野・東六月町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

足立東部地域平野・東六月町地区地区計画

2 理 由

本地区は、足立区の中央部に広がる土地区画整理事業を施行すべき区域内に位置しており、緑豊かな快適で便利なまちの形成を目指し、公共施設の整備を図りつつ、土地の有効利用を適切に誘導するため、平成16年6月に都市計画決定した。

足立区都市計画マスタープランでは、地区計画等に基づき道路や公園などの都市基盤を進め、良好な住環境の低中層住宅地を形成するとしている。

現在、地区内における都市計画道路の整備は完了し、地区施設である公園や建替え等に伴う区画道路の整備が進んでいる。こうした状況を鑑み、当地区内の大規模敷地の土地利用転換に合わせ、適正な地区施設の整備を図るために地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）

都市計画足立東部地域平野・東六月町地区地区計画を次のように変更する。

名 称		足立東部地域平野・東六月町地区地区計画
位 置※		足立区東六月町、一ツ家一丁目、平野一丁目、平野二丁目及び平野三丁目各地内
面 積※		約 55.8 ha
地区計画の目標		当地区は、国道4号、環状七号線や補助第258号線の幹線道路網は整備されている。一方、生活道路のネットワーク形成が不足している。 土地区画整理事業を施行すべき区域において、緑豊かな快適で便利なまちの形成を目指し、緑を保全し、多様な世代が住み続けられる良好な居住環境と、コミュニティ活動の根づくまちづくりを推進し、良好な低中層住宅地として、公共施設の整備を図りつつ、土地の有効利用を適切に誘導する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区を3地区に区分し、それぞれにふさわしい土地利用を促進する。 1. 住宅地区 接道緑化（宅地内民間緑化）を推進し、緑と共存する豊かで潤いのある良好な低中層住宅地の形成を図る。 2. 沿道地区 地区内を走る広幅員の道路沿道部に、住宅地区と調和しつつも、賑わいや利便性を向上する日常の購買品を扱う店舗機能等の立地を誘導し、生活利便性の向上を図る。 3. 幹線道路沿道地区 土地の高度利用を図ることで防火帯としての地区の防火性を高めるとともに、店舗や沿道サービス施設を立地し、賑わいの創出や生活利便性の向上を図る。
	地区施設の整備の方針	地域の環境資源を活かし、かつ、調和する良好な住環境の形成を図るために、区画道路を配置し良好な街区を形成するとともに、緑地を適正に配置し、整備する。
	建築物等の整備の方針	地区にふさわしい緑の空間を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。

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	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画道路1号※	8.0m	約370m	拡 幅	区画道路28号	5.0m	約70m	新 設
			区画道路2号※	8.0m	約600m	拡 幅	区画道路29号	5.0m	約45m	新 設
			区画道路3号※	8.0m	約400m	拡 幅	区画道路30号	5.0m	約210m	新設・拡幅
			区画道路4号	6.0m	約470m	拡 幅	区画道路31号	5.0m	約130m	新設・拡幅
			区画道路5号	6.0m	約205m	新 設	区画道路32号	4.5m	約85m	拡 幅
			区画道路6号	6.0m	約145m	拡 幅	区画道路35号	4.0m	約55m	新 設
			区画道路7号	6.0m	約140m	拡 幅	区画道路36号	4.0m	約185m	拡 幅
			区画道路8号	6.0m	約185m	新設・拡幅	区画道路37号	4.0m	約180m	拡 幅
			区画道路9号	6.0m	約130m	新 設	区画道路38号	4.0m	約35m	新 設
			区画道路10号	6.0m	約115m	新 設	区画道路39号	4.0m	約30m	新 設
			区画道路11号	6.0m	約125m	拡 幅	区画道路40号	4.0m	約100m	新 設
			区画道路12号	6.0m	約140m	拡 幅	区画道路41号	4.0m	約75m	拡 幅
			区画道路13号	6.0m	約90m	新 設	区画道路42号	4.0m	約50m	拡 幅
			区画道路14号	6.0m	約65m	拡 幅	区画道路43号	4.0m	約55m	拡 幅
			区画道路15号	6.0m	約120m	新 設	区画道路44号	4.0m	約90m	拡 幅
			区画道路16号	6.0m	約235m	拡幅・既設	区画道路45号	4.0m	約150m	拡 幅
			区画道路17号	7.8m～7.9m	約130m	拡 幅	区画道路46号	4.0m	約60m	拡 幅
			区画道路18号	6.0m	約70m	新 設	区画道路47号	4.0m	約30m	拡 幅
			区画道路19号	6.0m	約155m	拡 幅	区画道路49号	4.0m	約60m	新 設
			区画道路20号	6.0m	約145m	新 設	区画道路50号	4.0m	約50m	新 設
			区画道路21号	6.0m	約190m	拡 幅	区画道路51号	4.0m	約45m	拡 幅
			区画道路22号	6.0m	約100m	拡 幅	区画道路52号	4.0m	約95m	新 設
			区画道路23号	5.0m	約230m	新 設	区画道路53号	4.0m	約55m	新 設
			区画道路24号	5.0m	約185m	新 設	区画道路54号	3.0m(6.0m)	約10m	拡 幅
			区画道路25号	5.0m	約125m	拡 幅	区画道路55号	2.0m(4.0m)	約40m	拡 幅
			区画道路26号	5.0m	約50m	新 設	区画道路56号	6.0m	約155m	既 設
			区画道路27号	4.0m	約135m	既 設	()の数値は全幅員を表す			

地区整備計画

配地区及施設規の模	公 園		名 称	面 積		備 考	名 称	面 積		備 考	
			公園 2 号	約 880㎡		新 設	公園 4 号	約 760㎡		新 設	
	その他公共空地		小広場 1 号	約 20㎡		新 設	小広場 2 号	約 50㎡		新 設	
			名 称	幅 員	延 長	備 考					
			歩行者専用通路 1 号	3. 0m	約95m	新 設					
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住宅地区			沿道地区		幹線道路沿道地区			
			①	②	③	①	②	①	②	③	
	面 積	約26. 1ha	約14. 4ha	約3. 1ha	約7. 0ha	約1. 6ha	約0. 9ha	約0. 1ha	約2. 6ha		
		建築物の容積率の最高限度※	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合(建築基準法第 6 8 条の 4 第 1 項に基づく認定)は、下記の容積率を適用する。							
			15/10					30/10			
	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度は、下記の容積率を適用する。								
			6/10	8/10	6/10	6/10	8/10	6/10	8/10	20/10	
	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率の最高限度は、下記の数値（建築基準法第 5 3 条第 3 項第 2 号の規定に該当するときは、当該数値に 1/10 を加えたもの）とする。 ただし、足立区細街路整備条例に基づき指定された路線で、拡幅若しくは築造されることとなるもの（以下「路線」という。）又は建築基準法による道路（路線を除く）に接する敷地に建築し、又は建築基準法第 4 3 条第 2 項各号のいずれかに該当する建築物を建築する場合は、この限りでない。								—	
			3/10	4/10	3/10	3/10	4/10	3/10	4/10	—	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの 最高限度	—	1 2 m	—
		建築物の敷地面積 の最低限度	良好な低中層宅地としてその環境の整備を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を 83.0 m²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．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 83.0 m²未満の場合。 ２．区長が良好な居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	壁面の位置の制限は次の各号のとおりとする。 １．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）から道路境界線までの距離の最低限度は、0.6mとする。 ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ア 床面積に算入されない出窓の部分。 イ 物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が5m²以内であるもの。 ウ 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。	壁面の位置の制限は次の各号のとおりとする。 １．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）から道路境界線までの距離の最低限度は、0.6mとする。 ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ア 床面積に算入されない出窓の部分。 イ 物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が5m²以内であるもの。 ２．道路状等の見通しの空間として、道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の部分を確認し、その部分を超えて建築してはならない。ただし、道路状の面からの高さが4.5mを超える部分については、この限りでない。 ３．壁面の位置から隣地境界線までの距離の最低限度は、0.5mとする。	壁面の位置の制限は次の各号のとおりとする。 １．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）から道路境界線までの距離の最低限度は、0.6mとする。 ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ア 床面積に算入されない出窓の部分。 イ 物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が5m²以内であるもの。 ウ 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。 ２．道路状等の見通しの空間として、道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の部分を確認し、その部分を超えて建築してはならない。 ただし、道路状の面からの高さが4.5mを超える部分については、この限りでない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	2. 道路状等の見通しの空間として、道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の部分を確認し、その部分を超えて建築してはならない。ただし、道路状の面からの高さが4.5mを超える部分については、この限りでない。 ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ア 床面積に算入されない出窓、バルコニー、ポーチの部分。 イ 物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が5㎡以内であるもの。
		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、地区の良好な美観、風致などを考慮したものとし、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	地区内の環境の向上に配慮し、道路に面した部分の宅地内民間緑化を促進するため、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、鉄筋コンクリート造及びこれらに類する構造の部分の高さが前面道路中心から 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。

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：土地利用の計画状況に合わせ、区画道路を廃止し、新たに歩行者専用通路及び小広場を追加するため、地区計画を変更する。

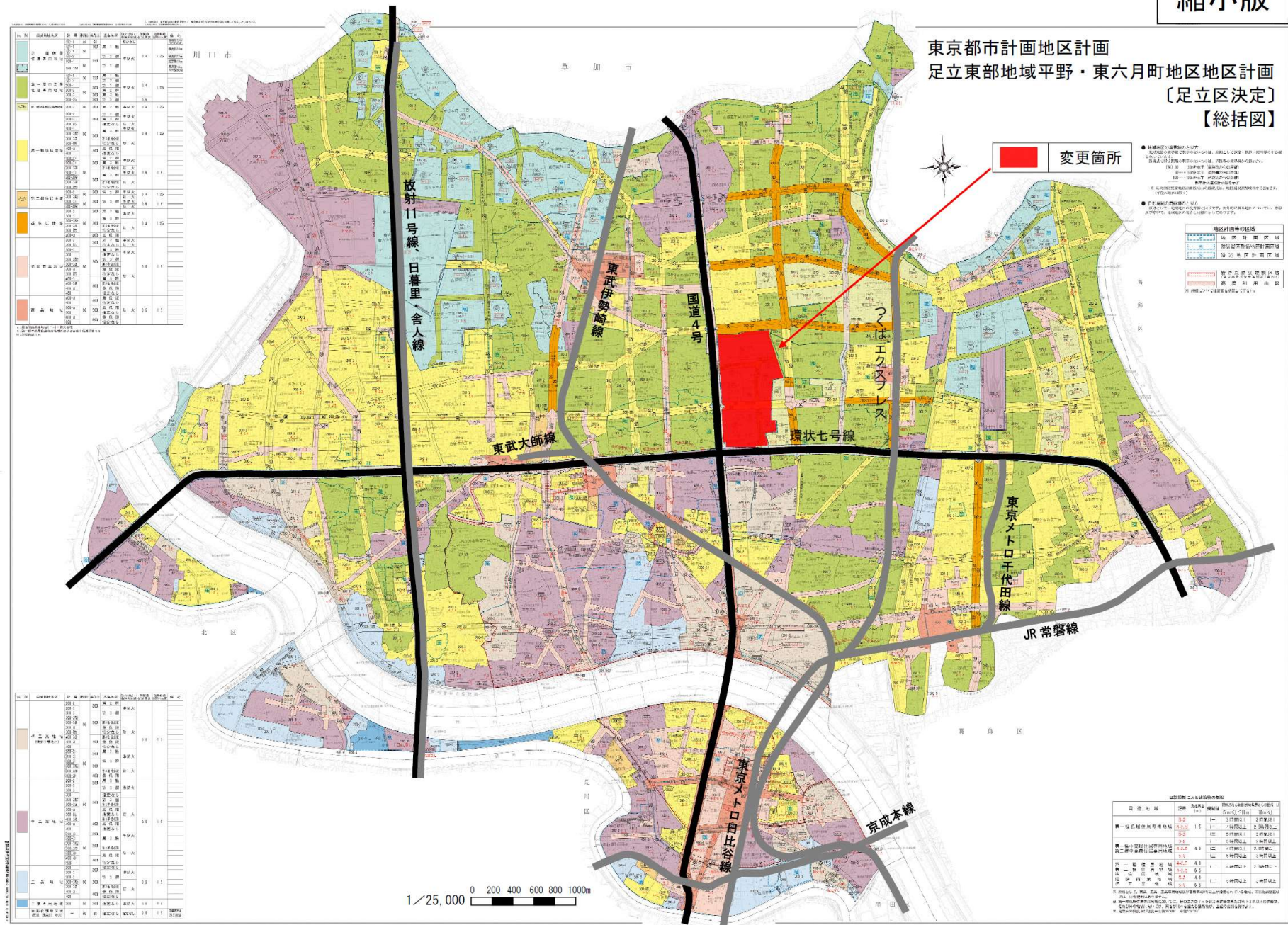
変更概要（ ____部分が変更あるいは追加の部分）

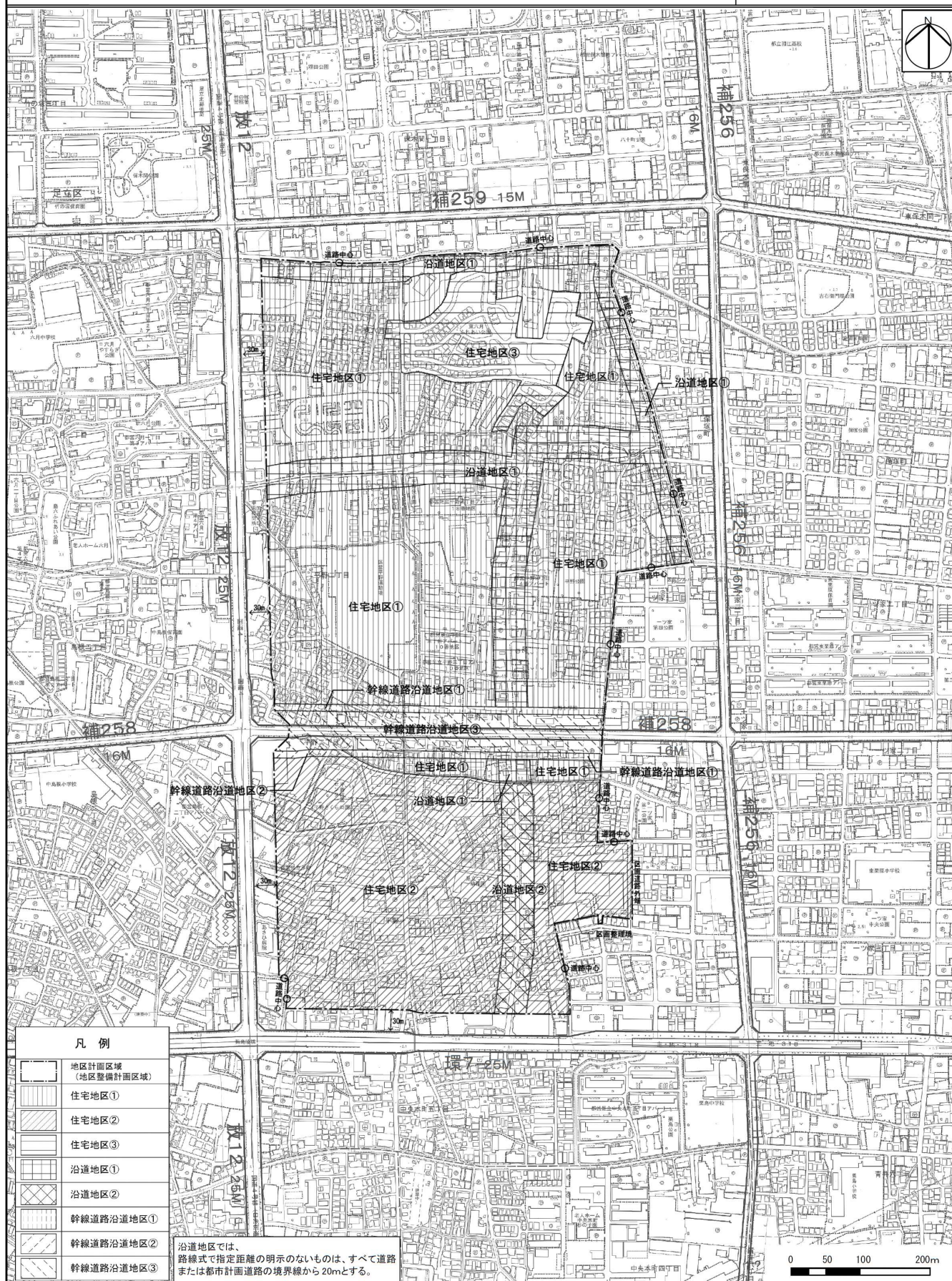
名 称	足立東部地域平野・東六月町地区地区計画
位 置	足立区東六月町、一ツ家一丁目、平野一丁目、平野二丁目及び平野三丁目各地内
面 積	約 55.8 ha

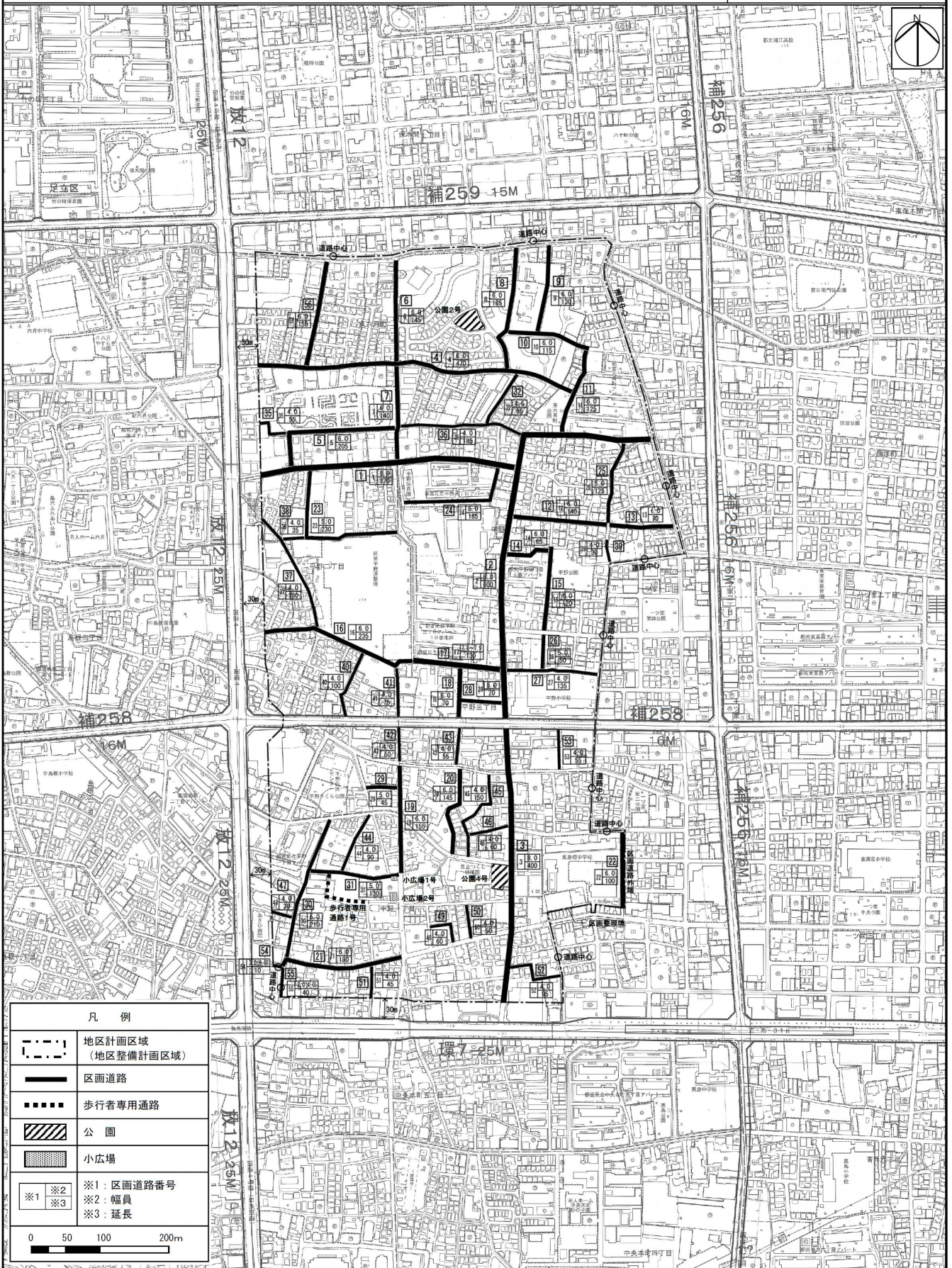
事 項			旧				新				摘 要
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考	
			区画道路 1～32 号（略）				区画道路 1～32 号（略）				
			区画道路 35～47 号（略）				区画道路 35～47 号（略）				
			区画道路48号	4.0m	約 130m	新 設	—	—	—	—	廃 止
			区画道路 49～56 号（略）				区画道路 49～56 号（略）				
	その他公共 空地		名 称	面 積		備 考	名 称	面 積		備 考	
			—	—		—	小広場 1 号	約 20m ²		新 設	追 加
			—	—		—	小広場 2 号	約 50m ²		新 設	追 加
			名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考	
			—	—	—	—	歩行者専用通路1号	3.0m	約95m	新 設	区画道路 からの変更

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住宅地区			沿道地区		幹線道路沿道地区			住宅地区			沿道地区		幹線道路沿道地区			
				①	②	③	①	②	①	②	③	①	②	③	①	②	①	②	③	
		面 積	約26.1ha	約14.4ha	約3.1ha	約7.0ha	約1.6ha	約0.9ha	約0.1ha	約2.6ha	約26.1ha	約14.4ha	約3.1ha	約7.0ha	約1.6ha	約0.9ha	約0.1ha	約2.6ha		
	※	建築物の容積率の最高限度	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	(略)						(略)										
			(略)				(略)		(略)				(略)							
			ただし、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物はこの限りでない。						—						ただし書きの削除					
		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	(略)						(略)											
(略)						(略)														
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	(略)						(略)						文言の変更							

变更箇所







第2号議案 特定生産緑地の指定（意見聴取）

上記の議案を提出する。

令和4年10月17日

提出者 足立区長 近藤 弥生

特定生産緑地を、別添図書のとおり指定するにあたり意見を聴取する。

（提案理由）

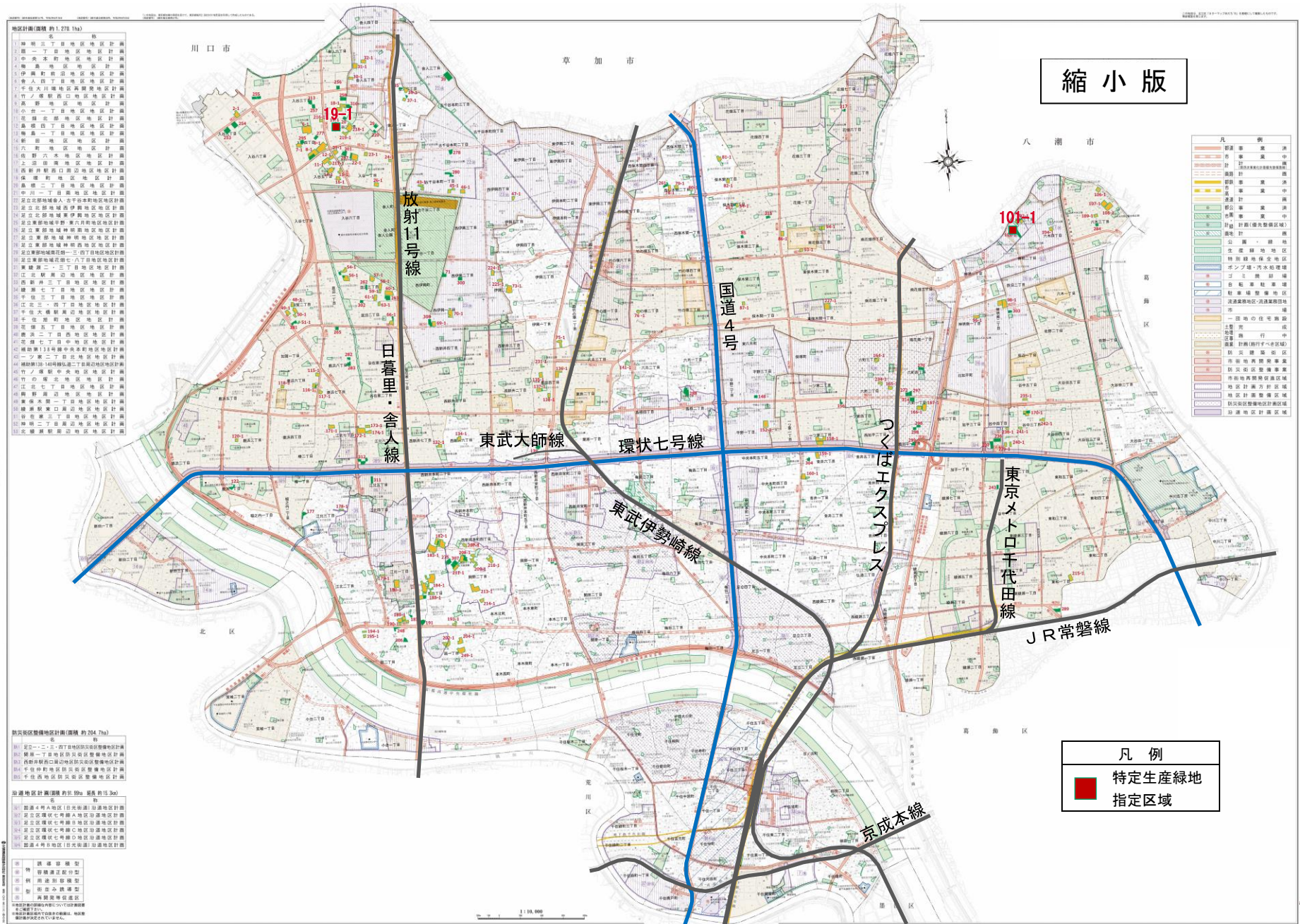
特定生産緑地を指定するにあたり、生産緑地法（昭和49年法律第68号）第10条の2第3項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の意見聴取を経る必要があるため、提案する。

特定生産緑地（足立区）の指定

生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）第 10 条の 2 第 1 項の規定に基づき、特定生産緑地を次のように指定する。

通 し 番 号	番 号	位 置	生産緑地 地区番号	面積			申出基準日	備 考	図面 番号
				生 産 緑 地 地 区 (都市計画)	特定生産緑地				
					既に指定され ている区域	新たに指定す る区域			
1	19－1	足立区入谷二丁目地内	1 9	約 650 m ²	0 m ²	約 320 m ²	2022 年 11 月 10 日		1
2	101－1	足立区神明三丁目地内	1 0 1	約 3,310 m ²	0 m ²	約 1,490 m ²	2022 年 11 月 10 日		2

「区域は指定図表示のとおり」



特定生産緑地（足立区） 指定図

図面番号：1 / 2

