

第1号議案

東京都市計画地区計画保塚町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28年11月28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保塚町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
保塚町地区地区計画

2 . 理 由

本地区は、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、都市環境再生ゾーン東部環7周辺地域に位置している。

また足立区都市計画マスタープランにおいて、土地区画整理事業を施行すべき区域として地区計画等の活用により良好な市街地を形成する「住環境保全地域」に位置づけられ、居住環境と生活環境が調和した良好な市街地を目指すこととされている。

本地区では、持続的繁栄を可能とする環境との共生や、安全で健康に暮らせる質の高い生活環境の実現に向けて、利便性に優れた居住環境を形成することを目標として、平成15年3月、保塚町地区地区計画を都市計画決定した。

近年では、つくばエクスプレスの六町駅の開業とともに、隣接地区での土地区画整理事業が進展し、通勤、通学の利便性が向上するとともに住宅需要が高まっており、良好な住宅地としての土地利用が図られている。

そこで、これらの状況を踏まえて、適正な公共施設の整備を図り、地区内の東西交通や地区東側の地区幹線道路へのネットワークの向上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）
 東京都市計画地区計画保塚町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	保塚町地区地区計画
位 置	足立区東保木間一丁目、東六月町、平野三丁目、保木間一丁目及び保塚町各地内
面 積	約 21.4 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、隣接する六町地区に常磐新線つくばエクスプレスの新駅が開業され、今後、利便性が向上し、活発な土地利用が図られる地区であり、骨格となる道路網は土地改良や開発によりほぼ完成されている。</p> <p>そこで、持続的繁栄を可能とする環境との共生や、安全で健康に暮らせる質の高い生活環境の実現に向けて、利便性に優れた居住環境を形成することを目標とする。</p> <p>「家族みんなで住みつづけられる緑豊かな快適で便利なまち」の形成を目指し、土地の有効利用を図り、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、住環境の保護を図りつつ、開発、整備、保全を行う。また、既存の無接道敷地や狭小敷地については、建物の共同化・協調化に努める。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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居住環境と、利便性に優れた低中層住宅地の形成を図る。 2. 沿道地区1(補助256号線) 土地の高度利用を図りつつ、商業・業務の沿道サービス施設の立地を誘導し、地区防火帯の充実を図る。 3. 沿道地区2(車検場通り) 居住環境を確保し、沿道サービス施設及び家内工業並びに中小規模工場の立地と、住宅地の共存を図る。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>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。また、道路が交差する部分について、見通しの空間を確保する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>地区内生活道路を緑の骨格として四季を感じられる歩いて楽しいまち、ゆとりある街並みの形成を図り、宅地内緑化による緑の空間を確保するため、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の敷地面積の最低限度 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 <p>を定める。</p>

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 3号	6.0m	約 500m	既 設	区画道路 7号	4.0m	約 65m	拡 幅	
		区画道路 4号	6.0m	約 65m	既 設	区画道路 8号	4.0～4.5m	約 95m	既 設	
		区画道路 5号	4.0～4.5m	約 110m	拡幅(一部既設)	区画道路 9号	4.2m	約 95m	既 設	
		区画道路 6号	4.0m	約 110m	拡 幅	区画道路 10号	4.5～5.0m	約 90m	既 設	
	緑 地	名 称	面 積		備 考	名 称	面 積		備 考	
		緑地 2号	約 330 m ²		既 設	緑地 4号	約 45 m ²		既 設	
		緑地 3号	約 95 m ²		既 設					
	地区整備計画	地区の区分	名 称	住宅地区		沿道地区 1		沿道地区 2		
			面 積	約 17.9ha		約 2.7ha		約 0.8ha		
建築物等の用途の制限					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 4 号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は、建築してはならない。		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 5 号に規定する「風俗営業」を営む建築物、並びに同条第 6 項第 4 号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は、建築してはならない。			
建築物の敷地面積の最低限度	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計画策定時に敷地面積が 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。 									

建築物等に関する事項

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又は、これに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置、並びに道路の境界線より0.6m以上とし、その部分を超えて建築してはならない。</p> <p>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 床面積に算入されない出窓の部分。 2. 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㎡以下であるもの。 3. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。 	<p>建築物の外壁又は、これに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置を超えて建築してはならない。</p> <p>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 床面積に算入されない出窓の部分。 2. 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㎡以下であるもの。 3. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。 	<p>建築物の外壁又は、これに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置を超えて建築してはならない。</p> <p>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 床面積に算入されない出窓の部分。 2. 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㎡以下であるもの。 3. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の屋根又は外壁の色彩は、刺激的な原色は避け、良好な居住環境に相応しい周辺の環境と調和したものとする。</p> <p>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の使用を防止するものとする。</p> <p>道路が交差する角地(6m未満の道路が交わる角敷地を除く)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道路状等の見通しの空間として確保する。</p>		
		垣又は柵の構造の制限	<p>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、これらの併用は妨げない。</p> <p>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以下のものまたは、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はない。</p> <p>道路が交差する角地(6m未満の道路が交わる角敷地を除く)部分については、道路状等とする。</p>		

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 つくばエクスプレス六町駅に近接する当地区の地区施設について、地区のニーズにあわせた重点的な整備を行うとともに、合理的な土地利用を誘導するため地区計画を変更する。

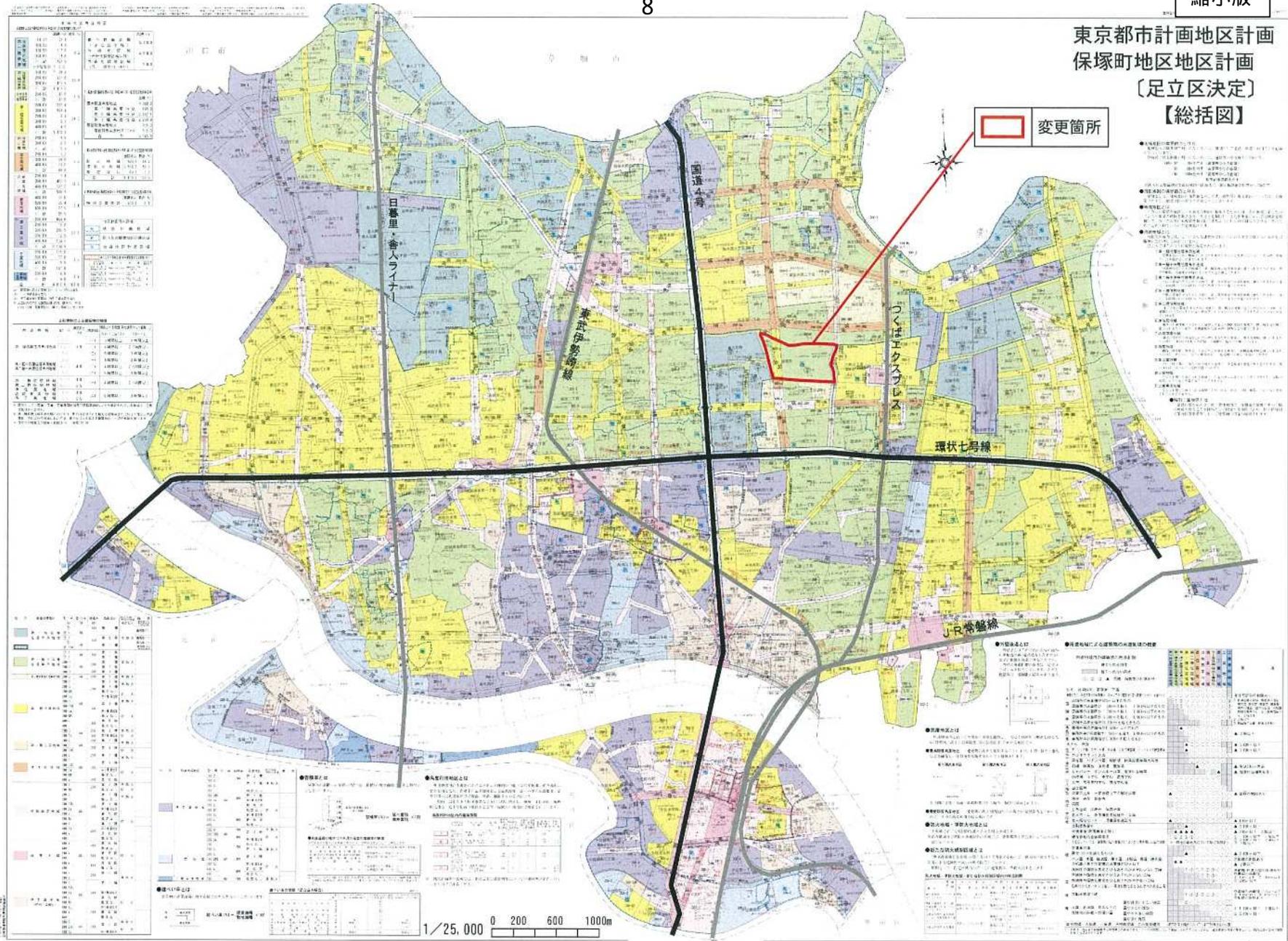
変更概要（ 部分が変更あるいは追加の部分）

名 称	保塚町地区地区計画
位 置	足立区東保木間一丁目、東六月町、平野三丁目、保木間一丁目及び保塚町各地内
面 積	約 21.4 ha

事 項	旧	新	摘要
地区計画の目標	<p>本地区は、隣接する六町地区に、常磐新線つくばエクスプレスの新駅が開業され、今後将来には、利便性が向上し、活発な土地利用が図られる地区であり、骨格となる道路網は、土地改良や開発によりほぼ完成されている。</p> <p>そこで、持続的繁栄を可能とする環境との共生や、安全で健康に暮らせる質の高い生活環境の実現に向けて、利便性に優れた居住環境を形成することを目標とする。</p> <p>「家族みんなで住みつけられる緑豊かな快適で便利なまち」の形成を目指し、土地の有効利用を図り、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、住環境の保護を図りつつ、開発、整備、保全を行う。また、既存の無接道敷地や狭小敷地については、建物の共同化・協調化に努める。</p>	<p>本地区は、隣接する六町地区に常磐新線つくばエクスプレスの新駅が開業され、今後、利便性が向上し、活発な土地利用が図られる地区であり、骨格となる道路網は土地改良や開発によりほぼ完成されている。</p> <p>そこで、持続的繁栄を可能とする環境との共生や、安全で健康に暮らせる質の高い生活環境の実現に向けて、利便性に優れた居住環境を形成することを目標とする。</p> <p>「家族みんなで住みつけられる緑豊かな快適で便利なまち」の形成を目指し、土地の有効利用を図り、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、住環境の保護を図りつつ、開発、整備、保全を行う。また、既存の無接道敷地や狭小敷地については、建物の共同化・協調化に努める。</p>	文言の精査

区域の整備・開発及び保全に関する方針		建築物等の整備の方針	<p>地区内生活道路を緑の骨格づくりによる四季を感じられ歩いて楽しいまち、ゆとりある街並みの形成や宅地内緑化による緑の空間を図るため、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の敷地面積の最低限度 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 <p>を定める。</p>	<p>地区内生活道路を緑の骨格として四季を感じられる歩いて楽しいまち、ゆとりある街並みの形成を図り、宅地内緑化による緑の空間を確保するため、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の敷地面積の最低限度 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 <p>を定める。</p>	文言の精査							
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	5.0m	約 100m	新 設						廃止
			区画道路 3、4 号 (略)									
			区画道路 5 号	4.0~5.0m	約 180m	拡幅 (一部既設)	区画道路 5 号	4.0~4.5m	約 110m	拡幅 (一部既設)	幅員と 延長変更	
			区画道路 6 ~ 9 号 (略)									
							区画道路 10 号	4.5~5.0m	約 90m	既 設	追加	
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	<p>建築物の屋根又は外壁の色彩は、<u>良好な居住環境に相応しい刺激的な原色は避け</u>周辺の環境と調和したものとする。</p> <p>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の使用を防止するものとする。</p> <p>道路が交差する角地(6m未満の道路が交わる角敷地を除く)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^を道路状等の見通しの空間として確保する。</p>	<p>建築物の屋根又は外壁の色彩は、<u>刺激的な原色は避け</u>、<u>良好な居住環境に相応しい</u>周辺の環境と調和したものとする。</p> <p>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の使用を防止するものとする。</p> <p>道路が交差する角地(6m未満の道路が交わる角敷地を除く)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^を道路状等の見通しの空間として確保する。</p>	文言の精査							

東京都市計画地区計画
保塚町地区地区計画
〔足立区決定〕
【総括図】



●地区計画の目的
この地区計画は、この地区の都市景観の形成、土地利用の調整、交通の整備、防災の確保、環境の保全、その他の都市生活の向上を図ることを目的とする。

●地区計画の区域
この地区計画の区域は、この地区の都市景観の形成、土地利用の調整、交通の整備、防災の確保、環境の保全、その他の都市生活の向上を図ることを目的とする。

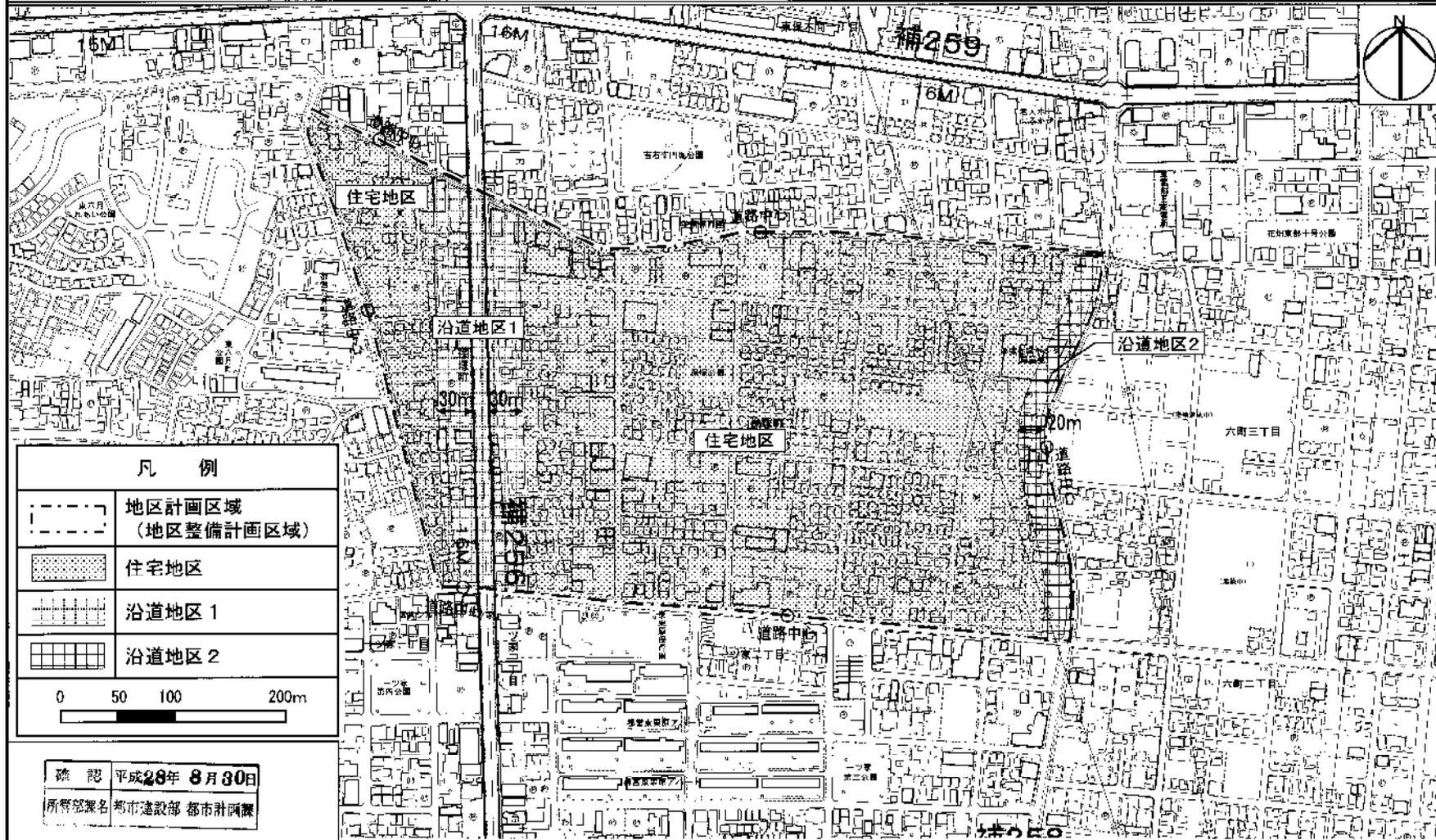
●地区計画の区域
この地区計画の区域は、この地区の都市景観の形成、土地利用の調整、交通の整備、防災の確保、環境の保全、その他の都市生活の向上を図ることを目的とする。

色	用途	高さ	容積率	用途制限
青	第一種低層住居専用地域	10m以下	100%	第一種低層住居専用地域
黄	第一種中層住居専用地域	15m以下	150%	第一種中層住居専用地域
緑	第一種中高層住居専用地域	20m以下	200%	第一種中高層住居専用地域
赤	第一種高度利用地域	25m以下	250%	第一種高度利用地域
紫	第一種高度利用地域	30m以下	300%	第一種高度利用地域
茶	第一種高度利用地域	35m以下	350%	第一種高度利用地域
黒	第一種高度利用地域	40m以下	400%	第一種高度利用地域

東京都市計画 地区計画
保塚町地区地区計画 計画図1

[足立区決定]

縮小版



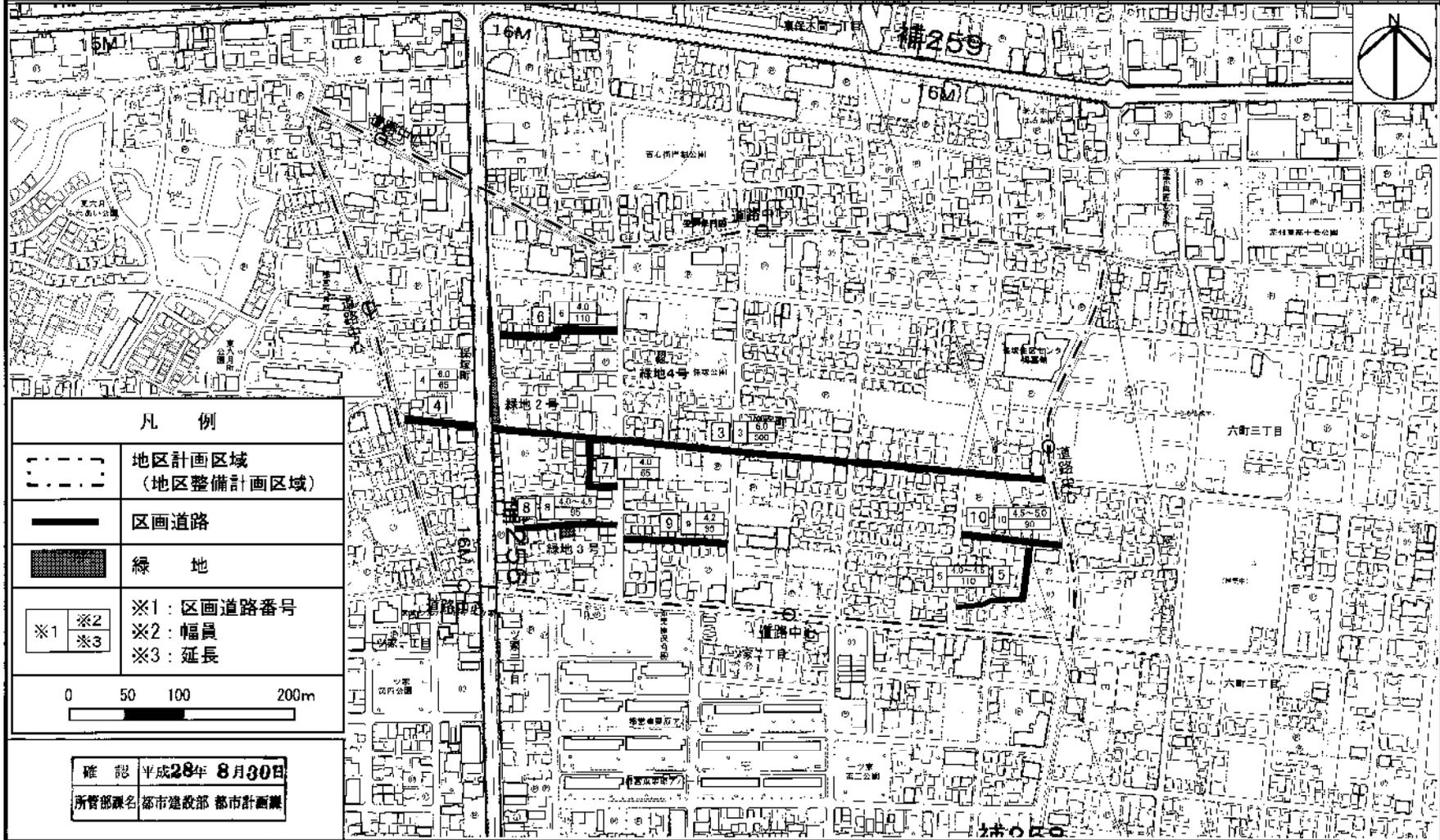
1 この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである。無断複製を禁ずる。(28 都市基交測第 17 号・MMT 測第 27010 号-85)

1 (承認番号) 28 都市基街都第 28 号、平成 28 年 5 月 19 日

東京都市計画 地区計画
保塚町地区地区計画 計画図2

[足立区決定]

縮小版

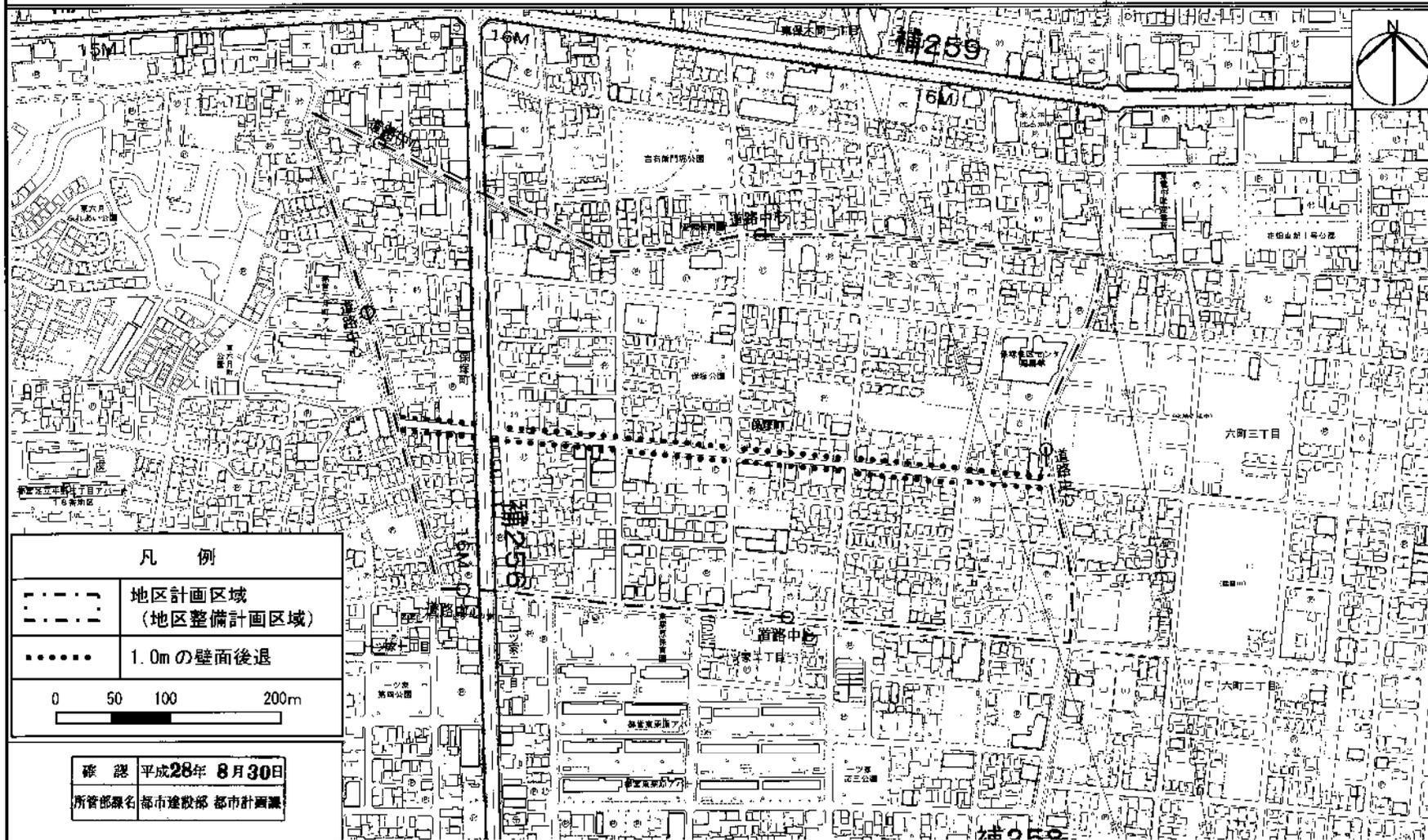


「この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年版)を使用したものである。無断複製を禁ずる。(28都市基交測第17号・MMT利許第27010号-85)
[(承認番号)38都市基街都第28号、平成28年5月19日]

東京都市計画 地区計画
保塚町地区地区計画 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 17 号・MM 丁利許第 27010 号-85)
 (承認番号) 28 都市基街都第 28 号、平成 23 年 5 月 19 日

第 2 号議案

東京都市計画地区計画足立東部地域神明南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 8 年 1 1 月 2 8 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足立東部地域神明南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
足立東部地域神明南地区地区計画

2. 理由

本地区は、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、都市環境再生ゾーン東部環7周辺地域に位置している。

また足立区都市計画マスタープランにおいて、土地区画整理事業を施行すべき区域として、地区計画等の活用により都市環境の整備を進める「開発整備地域」に位置づけられ、良好な住環境の形成を目指すこととされている。

本地区では、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ため、平成16年6月、足立東部地域神明南地区地区計画を都市計画決定した。

近年では、地区の南側の千代田線北綾瀬駅から都心へ直通運転が予定され、通勤、通学の利便性の向上や、住宅需要の高まりが期待され、活発な土地の有効利用が図られつつある。

そこで、これらの状況を踏まえて、地区内の東西交通や都市計画道路へのネットワークを充実させ、適正な公共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神明南地区地区計画を次のように変更する。

名 称	足立東部地域神明南地区地区計画
位 置	足立区加平二丁目、加平三丁目、北加平町、佐野二丁目、神明南一丁目、神明南二丁目、辰沼二丁目、六木一丁目、六木二丁目及び谷中四丁目各地内
面 積	約 76.4 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、花畑川や葛西用水親水水路などにより、水と緑の豊かな環境が形成されている。また、区域内では、土地改良事業が実施されており、道路の骨格は形成されている。</p> <p>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。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>地区を4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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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および中高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、中小規模工場及び店舗並びに沿道サピス施設を立地し、賑わいの創出や生活利便性の向上を図る。 4. 準工業地区 居住環境を確保し、工場の立地と住宅地の共存を図る。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>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。</p> <p>また、道路が交差する部分について、見通しの空間を確保する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>地区にふさわしい緑の空間を確保するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。</p>

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	8.0m	約 110m	拡 幅	区画道路 21号	5.0~5.3m	約 135m	新 設
			区画道路 2号	6.0m	約 690m	拡 幅	区画道路 23号	4.0m	約 330m	拡 幅
			区画道路 3号	6.0m	約 60m	拡 幅	区画道路 24号	4.0m	約 170m	拡 幅
			区画道路 4号	6.0m	約 745m	拡 幅	区画道路 25号	4.0m	約 120m	拡 幅
			区画道路 5号	6.0m	約 85m	拡 幅	区画道路 26号	4.0m	約 380m	拡 幅
			区画道路 6号	6.0m	約 100m	拡 幅	区画道路 27号	4.0m	約 90m	拡 幅
			区画道路 7号	6.0m	約 110m	拡 幅	区画道路 28号	4.0m	約 110m	拡 幅
			区画道路 8号	6.0m	約 100m	拡 幅	区画道路 29号	4.0m	約 600m	拡 幅
			区画道路 10号	6.0m	約 335m	拡 幅	区画道路 30号	4.0m	約 120m	拡 幅
			区画道路 11号	6.0m	約 105m	拡 幅	区画道路 31号	4.0m	約 180m	拡 幅
			区画道路 12号	6.0m	約 150m	拡 幅	区画道路 32号	4.0m	約 100m	拡 幅
			区画道路 13号	6.0m	約 55m	新 設	区画道路 33号	4.0m	約 320m	拡 幅
			区画道路 14号	6.0m	約 55m	新 設	区画道路 34号	4.0m	約 120m	拡 幅
			区画道路 16号	6.0m	約 120m	拡 幅	区画道路 36号	5.0m	約 70m	既 設
			区画道路 17号	6.0m	約 120m	拡 幅	区画道路 37号	8.0m	約 100m	既 設
			区画道路 18号	6.0m	約 120m	拡 幅	区画道路 38号	8.0m	約 40m	既 設
			区画道路 19号	6.0m	約 120m	拡 幅	区画道路 39号	8.0m	約 60m	既 設
			公 園	名 称		面 積			備 考	
		公園 2号		約 1,340㎡			新 設			
その他の公共空地	名 称	面 積		備 考	名 称	面 積		備 考		
	小広場 1号	約 140㎡		新 設	小広場 3号	約 1,300㎡		新 設		
	小広場 2号	約 180㎡		新 設						
	名 称			面 積		備 考				
	緑地 1号			約 3,800㎡		新 設				

地区の区分	名称	住宅地区		沿道地区		幹線道路沿道地区		準工業地区
		面積						
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68条の4第1項に基づく認定)は、下記の容積率を適用する。						
		約 37.7ha	約 6.3ha	約 3.4ha	約 1.7ha	約 0.2ha	約 0.4ha	約 26.7ha
		15/10		15/10		30/10		
		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ものの建築物はこの限りでない。						
建築物の容積率の最高限度	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	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。						
		8/10		8/10		20/10		
建築物等に関する事項	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建ぺい率の最高限度は、下記の数値(建築基準法第53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43条第1項ただし書の建築物を建築する場合は、この限りでない。		建築物の建ぺい率の最高限度は、下記の数値(建築基準法第53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43条第1項ただし書の建築物を建築する場合は、この限りでない。				

地区整備計画

	4/10	4/10	
建築物等の高さの最高限度		12m	
建築物の敷地面積の最低限度	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		
壁面の位置の制限	<p>壁面の位置の制限は次の各号のとおりとする。</p> <p>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。</p> <p>ア 床面積に算入されない出窓の部分。</p> <p>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 m²以内であるもの。</p> <p>ウ自動車車庫で軒の高さが 2.3m以下であるもの。</p> <p>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。</p>		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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あいのものとする。</p> <p>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の使用をしないものとする。</p>		
垣又は柵の構造の制限	<p>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。</p>		

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 土地区画整理事業を施行すべき区域内に位置する当地区の地区施設について、地区のニーズにあわせた重点的な整備を行い、合理的な土地利用

変更概要（ 部分が変更あるいは追加の部分）

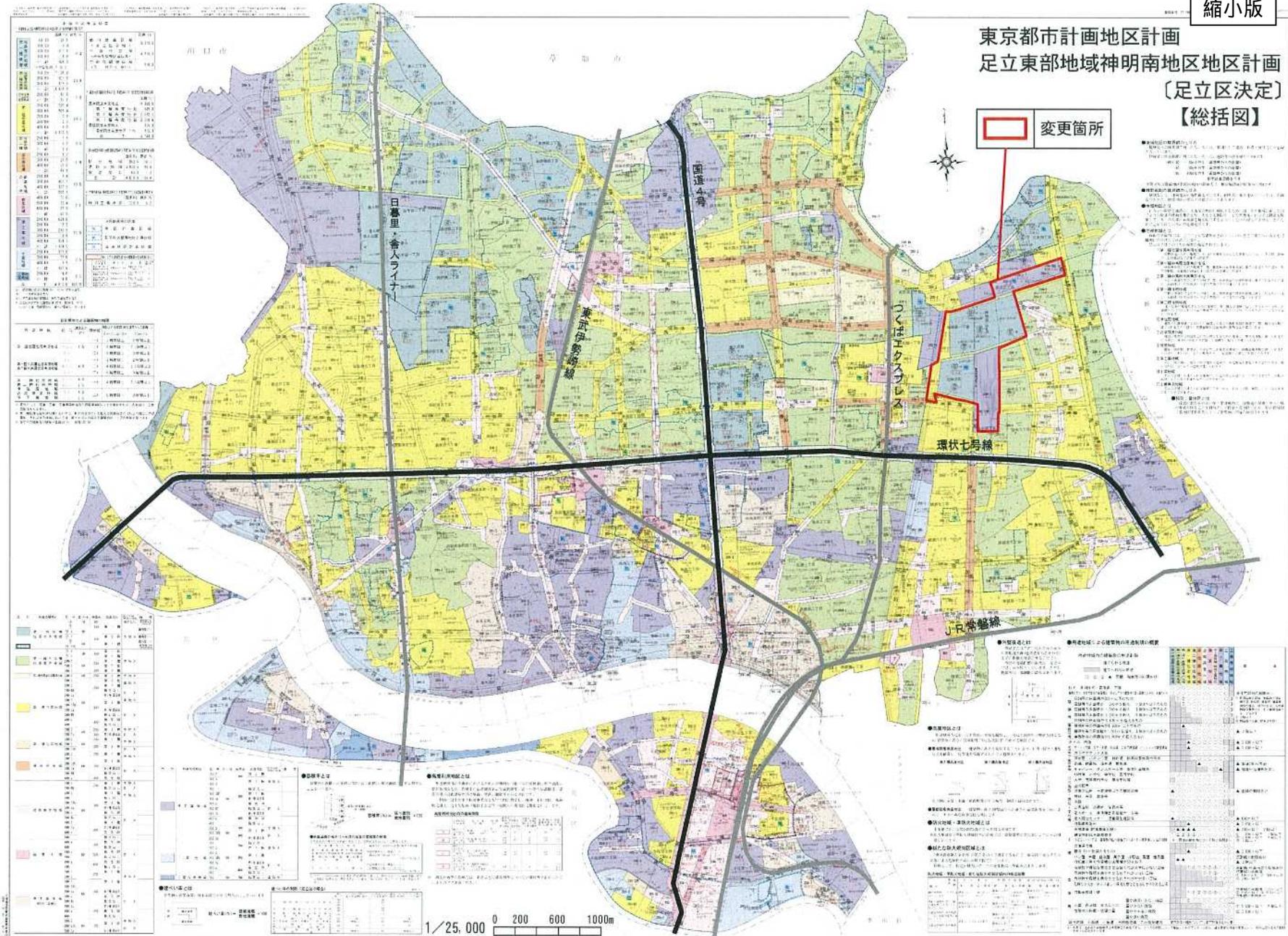
名 称	足立東部地域神明南地区地区計画
位 置	足立区加平二丁目、加平三丁目、北加平町、佐野二丁目、神明南一丁目、神明南二丁目、辰沼二丁目、六木一丁目、六木二丁目及び谷中四丁目各地内
面 積	約 76.4 ha

事 項		旧				新				摘要
区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	地区にふさわしい緑の空間を確保するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、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。				地区にふさわしい緑の空間を確保するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。				文言の精査
		名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路1号	8.0m	約 20m	拡 幅	区画道路1号	8.0m	約 110m	拡 幅	延長変更
		区画道路2～8号（略）								
		区画道路9号	6.0m	約 80m	新 設					廃止
		区画道路10～36号（略）								
						区画道路37号	8.0m	約 100m	既 設	追加
						区画道路38号	8.0m	約 40m	既 設	追加
						区画道路39号	8.0m	約 60m	既 設	追加

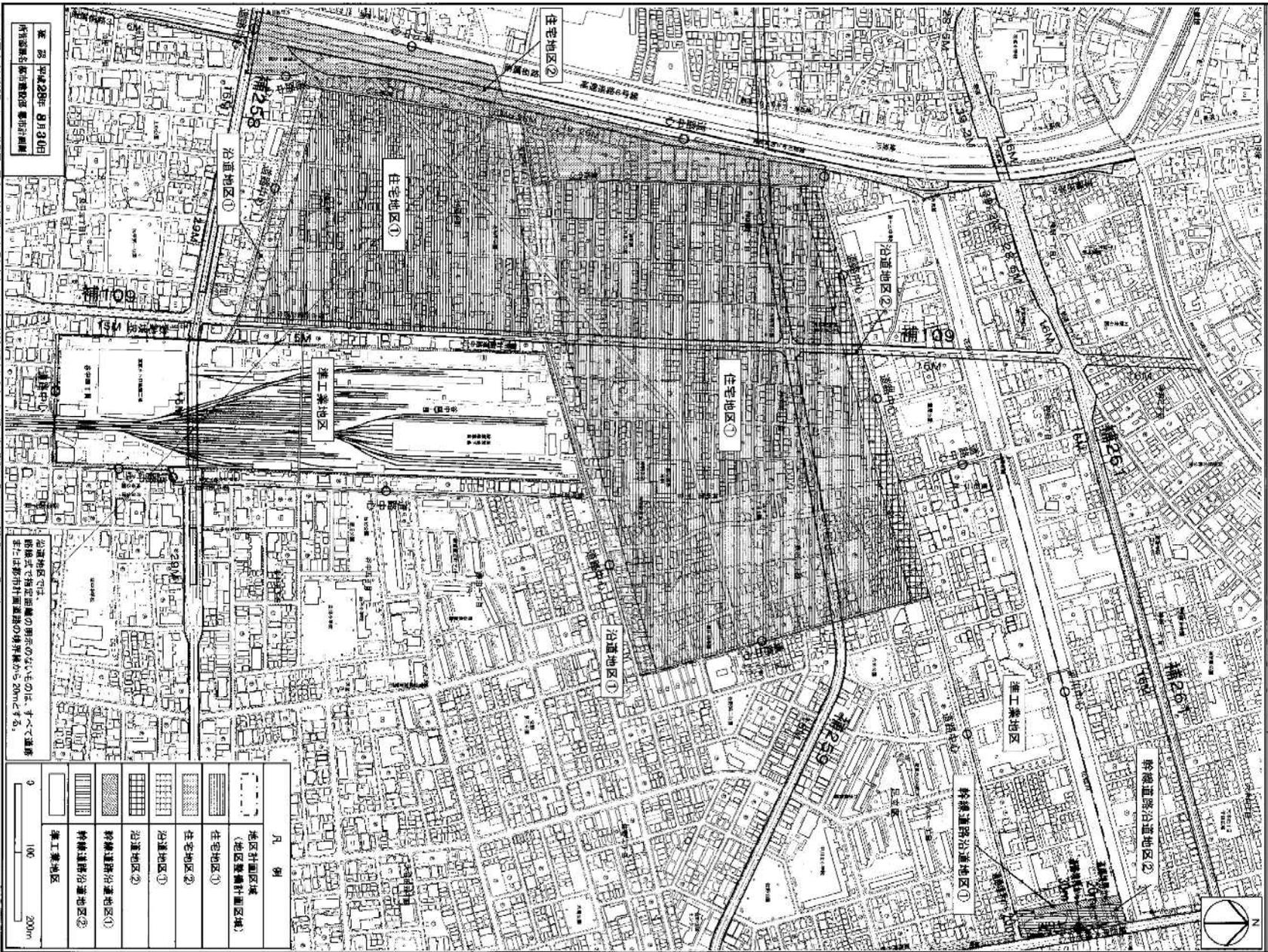
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区		住宅地区		
			面積	約 37.7ha	(略)	約 37.7ha	(略)	
		建築物の建ぺい率の最高限度	<p>建築物の建ぺい率の最高限度は、下記の数値(建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当するときは、当該数値に1/10を加えたもの)とする。</p> <p>ただし、足立区細街路整備助成条例に基づき指定された路線で、拡幅若しくは築造されることとなるもの(以下「路線」という。)又は建築基準法による道路(路線を除く)に接する敷地に建築し、又は建築基準法第43条第1項ただし書の建築物を建築する場合は、この限りでない。</p>		<p>建築物の建ぺい率の最高限度は、下記の数値(建築基準法第53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。</p> <p>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43条第1項ただし書の建築物を建築する場合は、この限りでない。</p>		条例名称変更に伴う変更	
			4/10		4/10			
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道地区		沿道地区		
			面積	約 3.4ha	(略)	約 3.4ha	(略)	
		建築物の建ぺい率の最高限度	<p>建築物の建ぺい率の最高限度は、下記の数値(建築基準法第53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。</p> <p>ただし、足立区細街路整備助成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43条第1項ただし書の建築物を建築する場合は、この限りでない。</p>		<p>建築物の建ぺい率の最高限度は、下記の数値(建築基準法第53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。</p> <p>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43条第1項ただし書の建築物を建築する場合は、この限りでない。</p>		条例名称変更に伴う変更	
			4/10		4/10			

縮小版

東京都市計画地区計画 足立東部地域神明南地区地区計画 〔足立区決定〕 【総括図】



縮小版



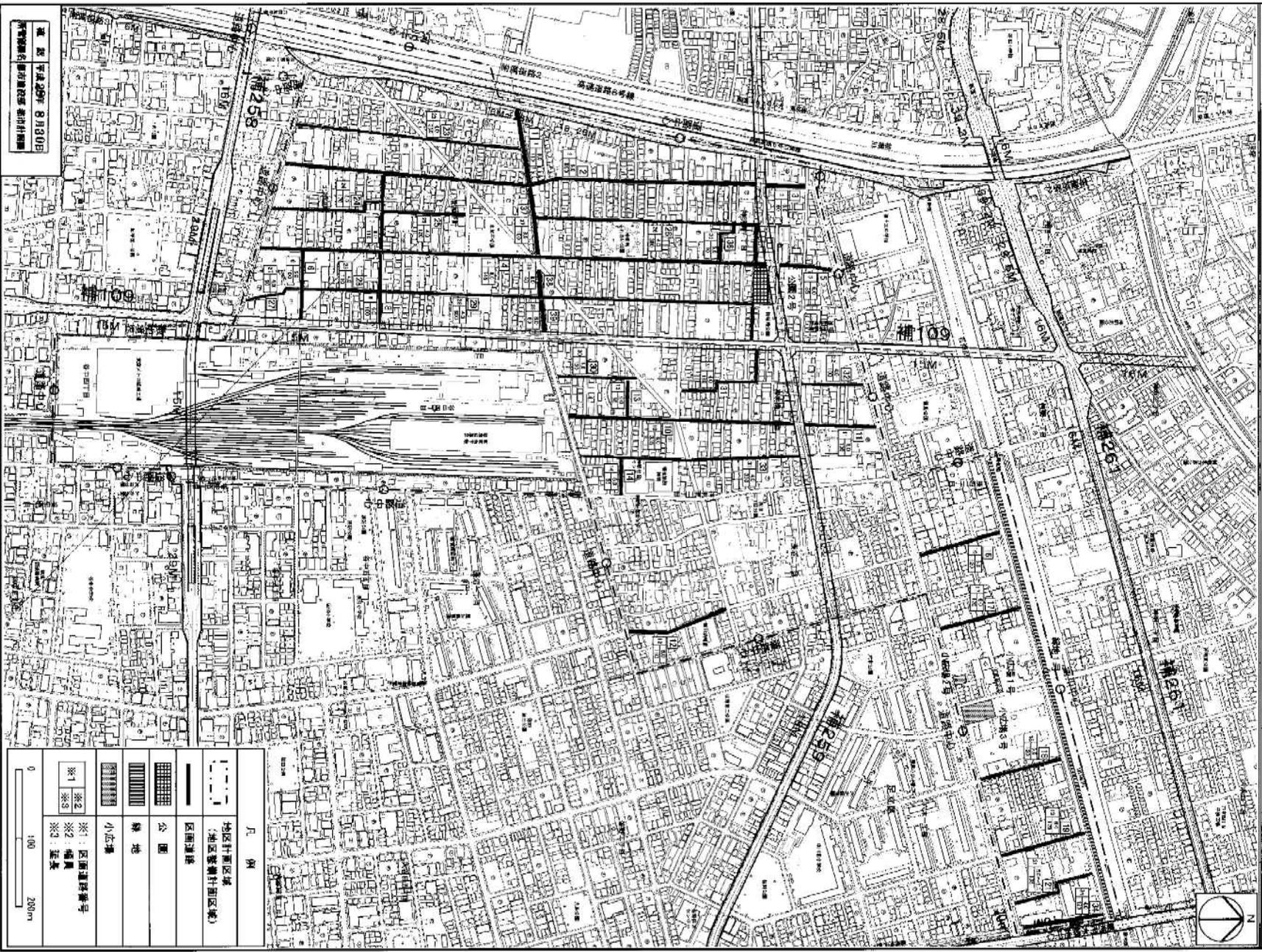
区 画 平均28㎡ 8130㎡
所定用途名称等指定区域番号等欄

沿道地区では、
照換式で指定用途の明示のないものは、すべて道路
または都市計画道路の境界線から20m以内とする。

凡 例	
[Pattern]	地区計画区域 (地区整備計画区域)
[Pattern]	住宅地区①
[Pattern]	住宅地区②
[Pattern]	沿道地区①
[Pattern]	沿道地区②
[Pattern]	幹線道路沿道地区①
[Pattern]	幹線道路沿道地区②
[Pattern]	工業地区

0 100 200m

この図は、東京都足立区足立1-2-300番地11号に於て作成されたもので、その内容は、足立区決定の日(2017年8月19日)の時点で、足立区が公表しているものと一致するものと見做す。



凡例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	区画道路
	公園
	緑地
	小広場
※1	※1: 区画道路番号 ※2: 幅員 ※3: 延長
※2	
※3	



東京都 平成29年 8月30日
東京都建設局 都市計画部 都市計画課

この図面は東京都建設局(以下「東京都建設局」と称す)が、平成29年6月19日現在、最新の図面であることを確認し、この図面を縮小して掲載しております。縮小された図面は、縮小された図面に記載の縮小率に反比例して縮小された図面であることをあらかじめご了承ください。

第3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28年11月28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、足立区基本計画では、周辺住環境と調和した農業のあるまちづくりを目的として、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0.06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などがあったため面積約0.57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32.68ヘクタール、212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32.68ha

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			
13	入谷	足立区入谷五丁目地内	約2,370m ²	地区の全部
63	皿沼	足立区皿沼二丁目地内	約1,200m ²	地区の一部
157	一ツ家	足立区一ツ家三丁目地内	約750m ²	地区の全部
166	六町	足立区六町一丁目地内	約1,930m ²	地区の全部
196	扇	足立区扇二丁目地内	約670m ²	地区の全部
272	六町	足立区六町一丁目地内	約510m ²	地区の全部
296	六町	足立区六町一丁目地内	約1,070m ²	地区の全部
297	六町	足立区六町一丁目地内	約730m ²	地区の全部
299	西加平	足立区西加平二丁目地内	約510m ²	地区の全部
計	9件		約9,740m ²	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

1. 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。
2. 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			
166	西加平	足立区西加平一丁目地内	約1,360m ²	地区の全部
272	西加平	足立区西加平一丁目地内	約520m ²	地区の全部
296	西加平	足立区西加平一丁目地内	約520m ²	地区の全部
297	六町	足立区六町一丁目地内	約990m ²	地区の全部
299	西加平	足立区西加平一丁目地内	約690m ²	地区の全部
309	竹の塚	足立区竹の塚七丁目地内	約630m ²	地区の全部
計	6件		約4,710m ²	

「区域は計画図表示のとおり」

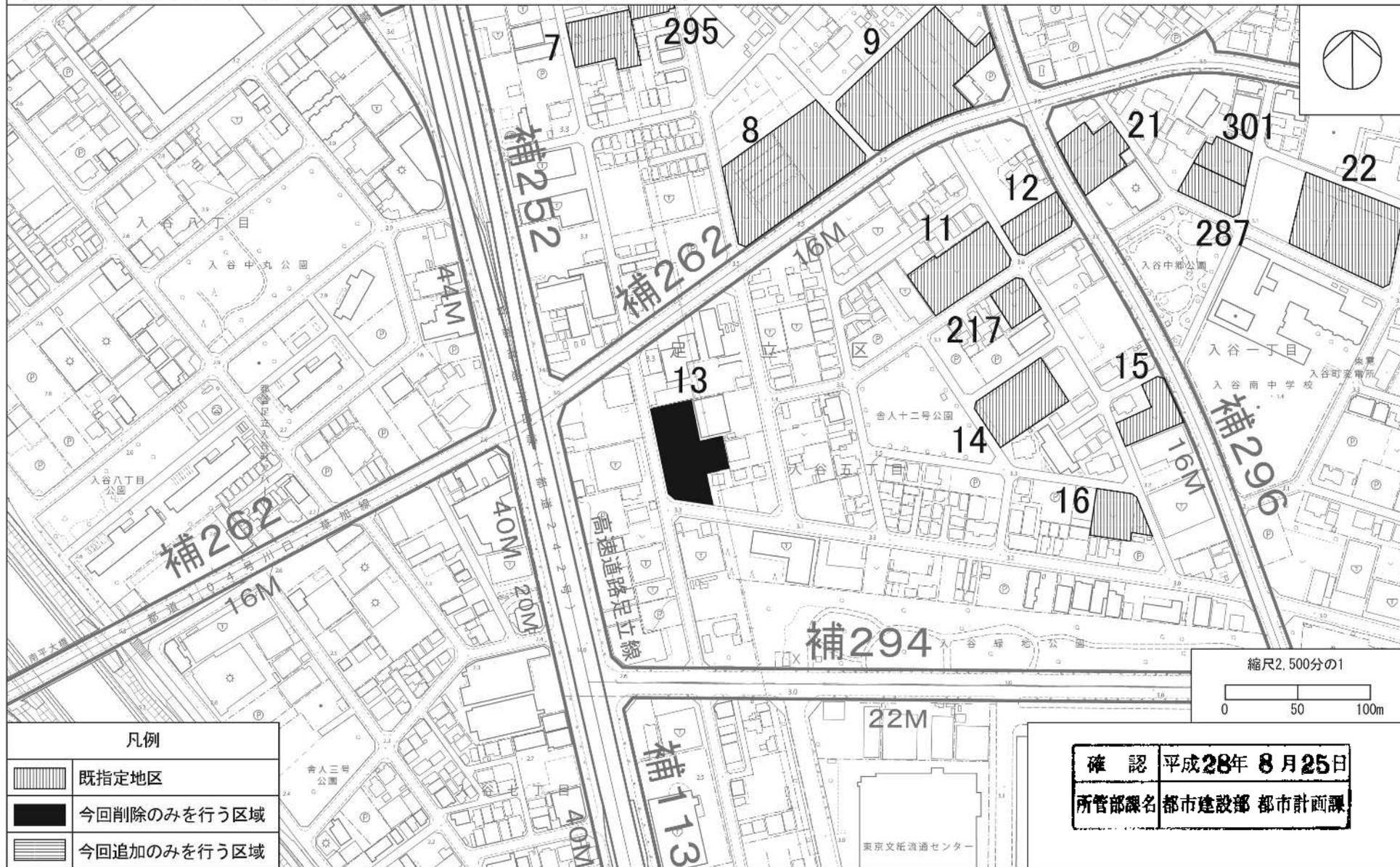
理 由

- 1 . 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。
- 2 . 農林漁業との調整を図り、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。

東京都市計画生産緑地地区の変更

[足立区決定]

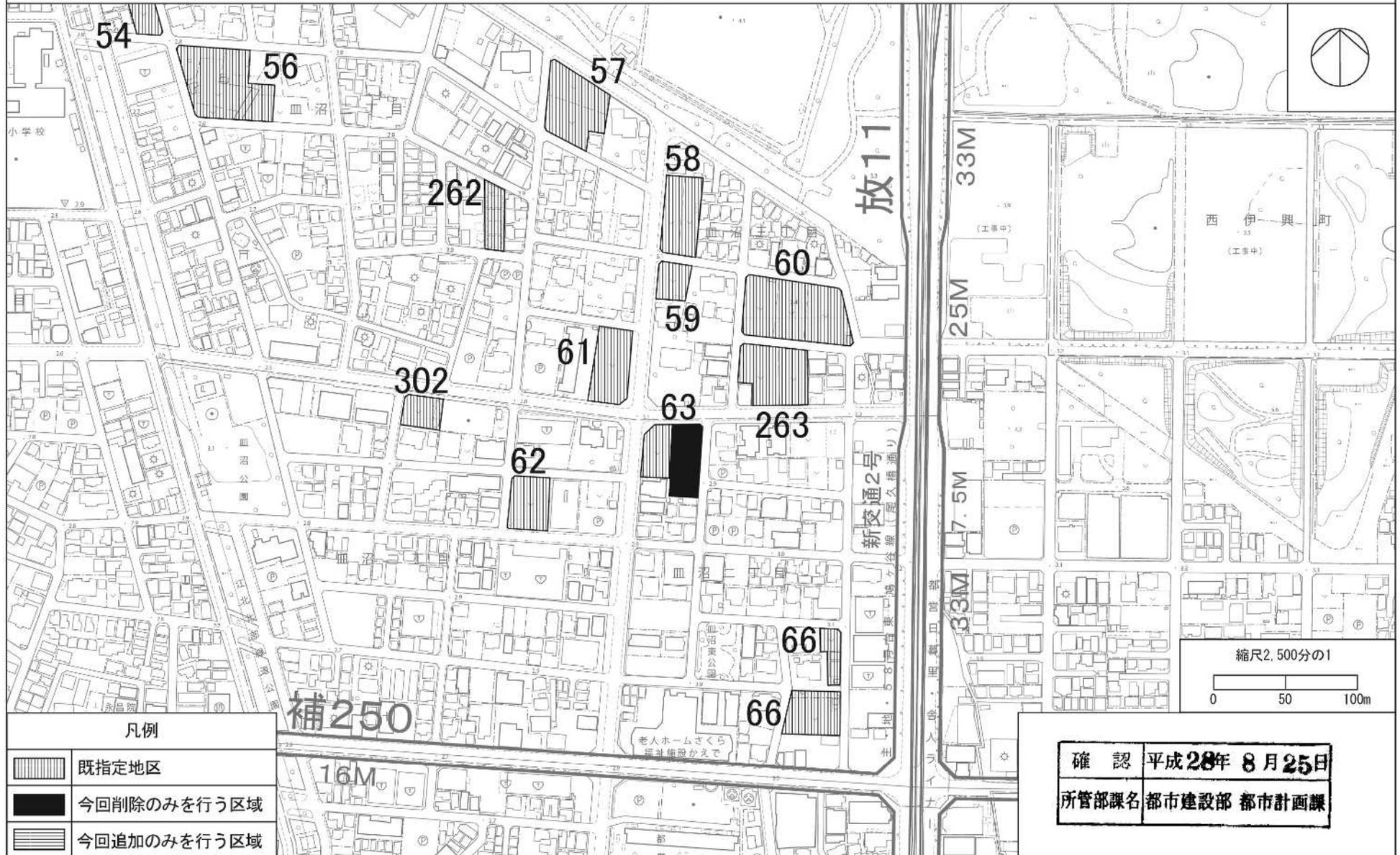
縮小版



この地図は東京都縮尺1/2,500の地形図（平成27年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。（28都市基交測第36号・MMT利許第27010号-87）
 (承認番号) 28都市基街都第45号、平成28年5月30日

東京都市計画生産緑地地区の変更 [足立区決定]

縮小版

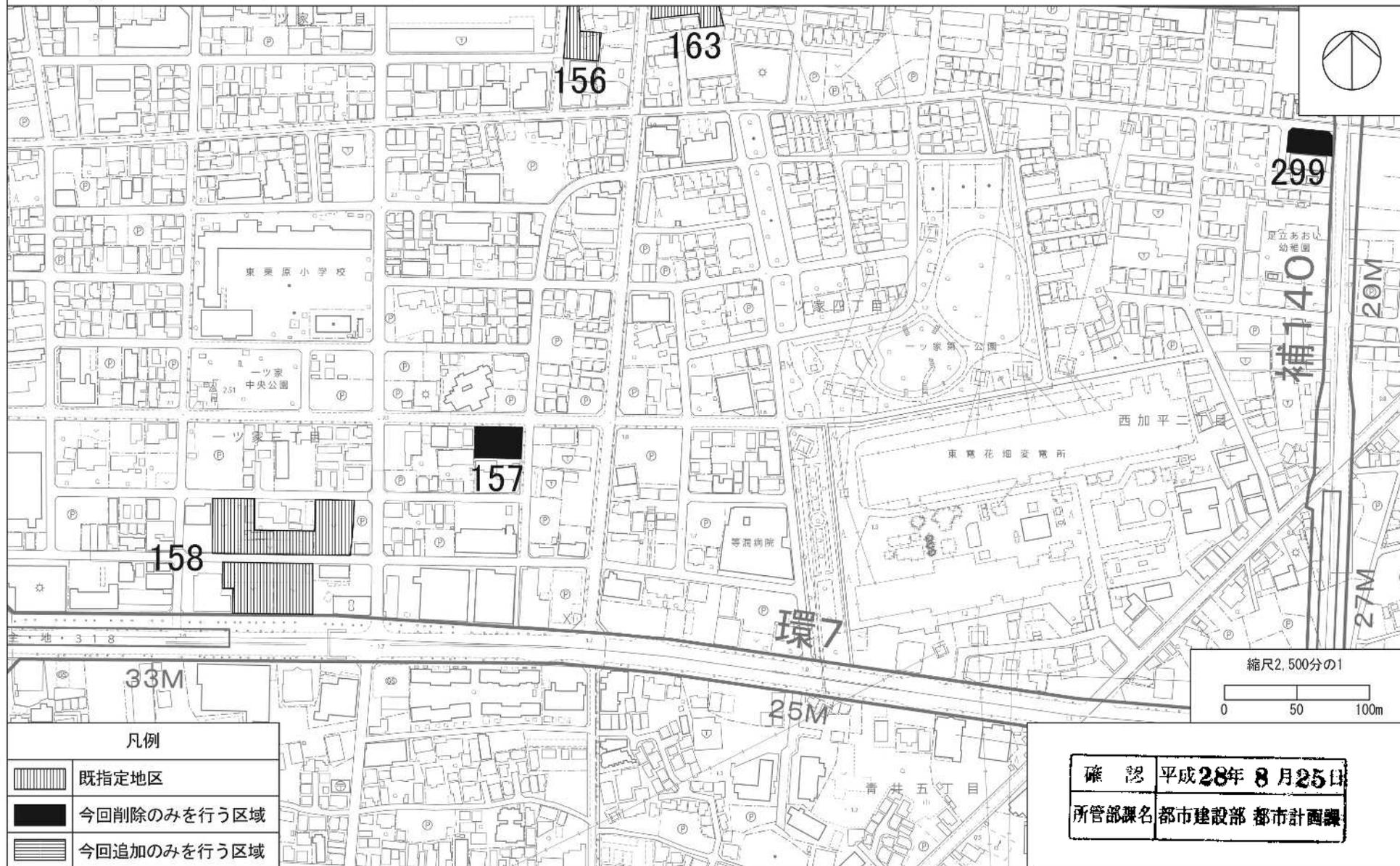


この地図は東京都縮尺1/2,500の地形図（平成27年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。（28都市基交測第36号・MMT利許第27010号-87）
 （承認番号） 28都市基街都第45号、平成28年5月30日

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28年 8月25日
所管部課名	都市建設部 都市計画課

この地図は東京都縮尺1/2,500の地形図（平成27年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。（28都市基交測第36号・MMT利許第27010号-87）
 (承認番号) 28都市基街都第45号、平成28年5月30日

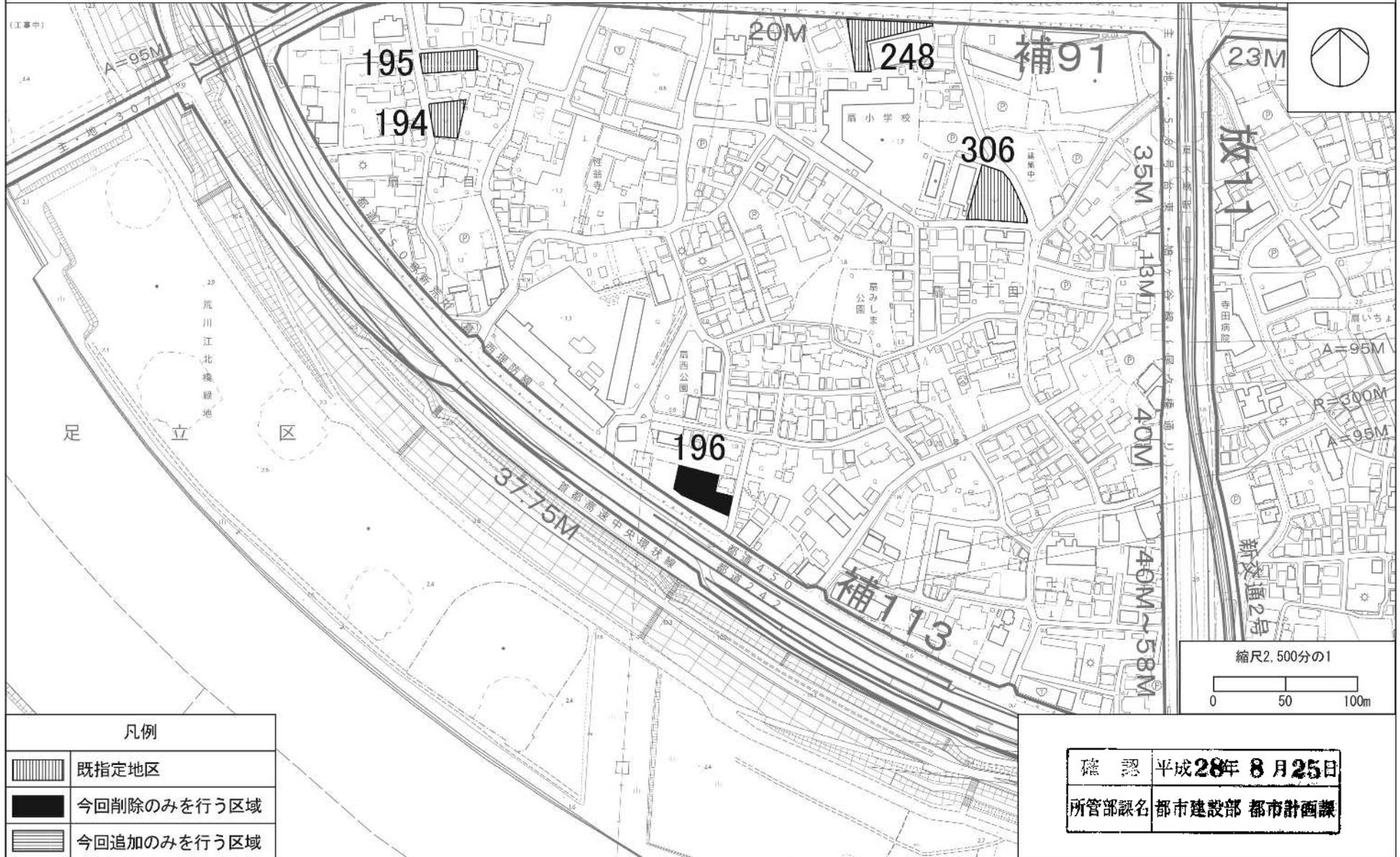


この地図は東京都縮尺1/2,500の地形図（平成27年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。（28都市基交測第36号・MMT利許第27010号-87）
 （承認番号） 28都市基街都第45号、平成28年5月30日

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

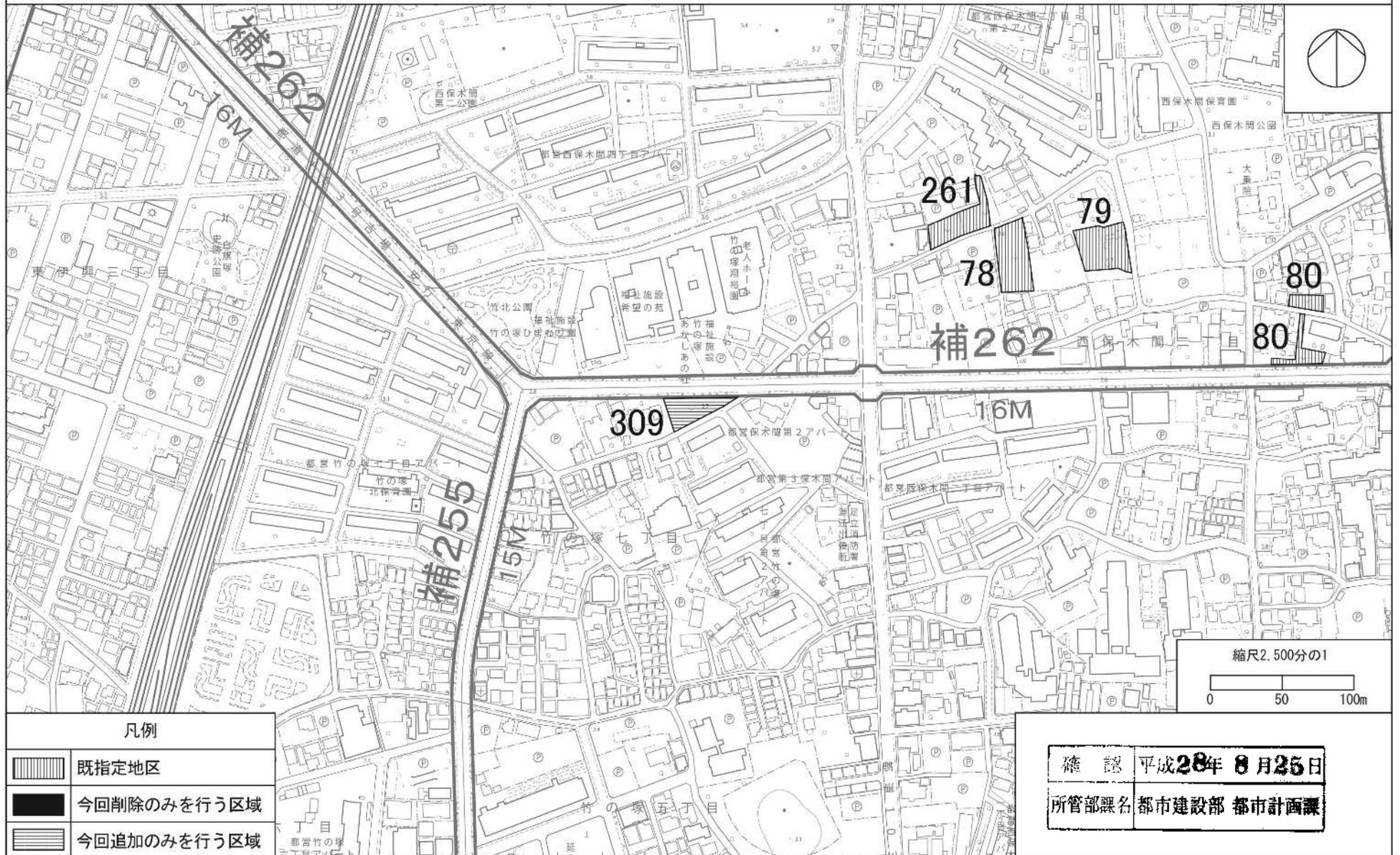
確認	平成28年 8月25日
所管部課名	都市建設部 都市計画課

この地図は東京都縮尺1/2,500の地形図（平成27年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。（28都市基交測第36号・MMT利許第27010号-87）
 (承認番号) 28都市基街都第45号、平成28年5月30日

東京都市計画生産緑地地区の変更

[足立区決定]

縮小版



この地図は東京都縮尺1/2,500の地形図(平成27年度版)を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(28都市基交測第36号・MMT利許第27010号-87)
 (承認番号) 28都市基街都第45号、平成28年5月30日