

議第 2831 号

東京区部周辺街区整備計画に関する東京特別都市計画線地地域の廃止、東京都市計画用途地域の変更、東京都市計画空地地区の変更、東京都市計画高農地区の変更、東京都市計画容積地区の変更、東京都市計画防火地域の変更並びに東京都市計画世田谷南部、世田谷北部、世田谷多摩川付近、大田多摩川付近、杉並南部、練馬大泉石神井付近、中野鷺宮付近、板橋西部、足立北部、足立東部、葛飾水元付近、葛飾新宿付近、葛飾細田町付近、江戸川東部篠崎付近及び江戸川春江付近土地区画整理事業を施行すべき区域の決定について

2831-2

建設省東部計発第164号

昭和44年 4月 5日

東京都市計画地方審議会長 殿

建設大臣

東京区部周辺街区整備計画に関する東京特別都市計画線地地域の廃止、東京都市計画用途地域の変更、東京都市計画空地地区の変更、東京都市計画高層地区の変更、東京都市計画容積地区の変更、東京都市計画防火地域の変更並びに東京都市計画世田谷南部、世田谷北部、世田谷多摩川付近、大田多摩川付近、杉並南部、練馬大泉石神井付近、中野鷺宮付近、板橋西部、足立北部、足立東部、葛飾木元付近、葛飾新宿付近、葛飾細田町付近、江戸川東部篠崎付近及び江戸川春江付近土地地区再整理事業を施行すべき区域の決定について

(付議)

標記について、都市計画法第3条の規定により、次のように審議会に付議する。

東京区部周辺街区整備計画に関する東京特別都市計画緑地地域の廃止、東京都市計画用途地域の変更、東京都市計画空地地区の変更、東京都市計画高層地区の変更、東京都市計画容積地区の変更、東京都市計画防火地区の変更並びに東京都市計画世田谷南部、世田谷北部、世田谷多摩川付近、大田多摩川付近、杉並南部、練馬大泉石神井付近、中野鷺宮付近、板橋西部、足立北部、足立東部、葛飾水元付近、葛飾新宿付近、葛飾細田町付近、江戸川東部篠崎付近及び江戸川春江付近土地地区画整理事業を施行すべき区域の決定

1. 東京区部周辺街区整備計画に関する基本方針

東京都における緑地地域は、緑地帯として保存すべく従来、公共投資のほとんど行なわれなかつた地帯であるが、きわめて都心に近く、しかも区部における残された唯一の空地に富んだ地域であるために、最近の宅地需要に押されて、無秩序な市街化現象の特に著しい地域となっている。

このまま放置すると将来あと追ひ公共投資を余儀なくされることは明白であるので、この際、土地地区画整理事業、一団地の住宅施設事業、公的機関の宅地開発事業、民間の開発事業等を組み合わせて総合的な開発を行ない、公共空地（施設公園、緑地、道路等）の豊富な地帯として区部周辺を圍繞（いじょう）し、宅地内はむしろ区部の住宅供給源として高密度に開発する方針とする。

これらの開発は当然都全体における基本構想との一体性を求められるので、緑地地域内の新しい施設計画を作成し、これに誘導する必要がある。

2831-2

このためには、土地区画整理事業以外は、その位置及び規模等をあらかじめ予定することは不可能であるので、各開発計画の統一性を保つための手法として、緑地地域全体を土地区画整理事業を施行すべき区域として決定し、計画的誘導を行ない、土地区画整理事業以外の開発手法により整備された部分は、その完成をまつて逐次土地区画整理事業施行区域から除外する方針をとることとする。

2. 東京特別都市計画緑地地域の廃止

特別都市計画緑地地域を廃止する。

3. 東京都市計画用途地域の変更

都市計画用途地域を次のように変更する。

用途地域			専用地区		特別用途地区		摘 要
区 分	面 積 〔ヘクタール〕	比率 〔パーセント〕	区 分	面 積 〔ヘクタール〕	区 分	面 積 〔ヘクタール〕	
住居 地 域	約 35,702.1	65.0	住居専 用地区	約 10,432.0	文 教 地 区	約 1,928.0	都市計画 区域 約 56,951 ヘクタール
商 業 地 域	6,702.4	12.2			小売店 舗地区	1,076.4	
準工業 地 域	8,587.2	15.6			特別工 業地区	1,907.1	
工 業 地 域	3,959.9	7.2	工業専 用地区	61.6			
計	54,956.6	100					

「別紙図面表示のとおり」

2831-6

理 由 書

土地利用上の観点から、本案のように計画を変更しようとするものであ
る。

昭和二十八年四月二十日

4 東京都市計画空地各区の変更

都市計画空地地区を次のように変更する。

種 別	面積ハクタール	摘 要
第3種空地地区	約 365.0	
第4種空地地区	277.0	
第7種空地地区	2255.7	
第8種空地地区	3788.9	
第9種空地地区	9340.7	

「別紙図面表示のとおり」

3837-8

5. 東京都市計画高度地区の変更

都市計画高度地区を次のように変更する。

1. 区 域

第1種高度地区

大田区、目黒区、世田谷区、中野区、杉並区、豊島区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区及び江戸川区の一部

第2種高度地区

港区、新宿区、文京区、目黒区、品川区、渋谷区及び豊島区の一部

第3種高度地

港区、新宿区、文京区、台東区、品川区、大田区、目黒区、世田谷区、渋谷区、中野区、杉並区、豊島区、北区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区及び江戸川区の一部

「別紙図面表示のとおり」

2. 地 積

第1種高度地区	約19,994.1ヘクタール
第2種高度地区	673.7
第3種高度地区	1,316.6

3. 建築物の高さの最高限度

「別紙規定書のとおり」

203139

規 定 書

高度地区（最高限）の規定は次のとおりとする。

ただし、第1号に該当するもので、知事が許可したものと及び第2号、第3号又は第4号に該当するもので、知事が建築審査会の同意を得て許可したものは、この限りではない。

1. 建築基準法第86号^号第3項の適用を受けるもの。
2. 敷地面積の規模は、5,000平方メートル以上で、かつ敷地内空地の規模がその敷地面積からその敷地にかかる法第55条又は第56条の規定による建築面積の限度を減じたものに、その敷地面積の十分の二以上を加えたもので、周囲の状況により、環境上支障がないと認められたもの。
3. 隣地と地盤面の高低差が著しく、かつ、周囲の状況により、環境上支障がないと認められたもの。
4. その他、知事が公益上やむを得ないと認め、又は土地利用上適当と認められたもの。

第1種高度地区

建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる）の最高限度は、当該各分から真北方面に接した敷地境界線（敷地の北側に道路、公園、広場、水面その他これらに類するものが接する場合は、それらの中心線以下同じ）までの水平距離の1.25倍に4メートルを加えたもの、かつ10メートル以下とする。

2234510

第2種高度地区

建築物の高さの最高限度は10メートルとする。

第3種高度地区

建築物の各部分の高さの最高限度は、当該各部分から真北方向にはかつて敷地境界線までの水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの
かつ、20メートル以下とする。

東京都市計画容積地区の改良

都市計画容積地区を次のように変更する。

種 別	面積(ヘクタール)	摘 要
第2種容積地区	約 2,874.1	
第3種容積地区	12,666.5	
第4種容積地区	4,151.7	
第5種容積地区	2,871.4	
第6種容積地区	15,700.0	
第7種容積地区	9,120.0	
第8種容積地区	3,930.0	
第9種容積地区	1,140.0	
第10種容積地区	1,350.0	

「別紙図面表示のとおり」

東京都市計画防火地域の変更

都市計画防火地域を次のように変更する。

区 分	面積(ハクタール)	摘 要
防火地域	約 1776.3	
準防火地域	32004.8	

「別紙図面表示のとおり」

2. 東京都市計画世田谷南部、世田谷北部、世田谷多摩川付近、大田多摩川付近、杉並南部、練馬大泉石神井付近、中野鷺宮付近、板橋西部、足立北部、足立北部、足立東部、葛飾水元付近、葛飾新宿付近、葛飾細田町付近、江戸川東部篠崎付近及び江戸川春江付近土地区画整理事業を施行すべき区域の決定

第1. 都市計画世田谷南部土地区画整理事業を施行すべき区域を次のように決定する。

1. 区 域

世田谷区宇奈根町、鎌田町、岡本町一丁目、岡本町二丁目、岡本町三丁目及び用賀三丁目^の全部

成城町、喜多見町、大蔵町、玉川三丁目、用賀二丁目及び玉川瀬田町の一部

「別紙図面表示のとおり」

2. 地 積

約 590.0ヘクタール

第2 都市計画世田谷北部土地区画整理事業を施行すべき区域を次のように決定する。

1. 区 域

世田谷区船橋六丁目、船橋七丁目、八幡山一丁目、八幡山二丁目及び桜上木二丁目の全部

烏山町、給田町、粕谷町、祖師谷一丁目、祖師谷二丁目、廻沢町、船橋二丁目、船橋四丁目、船橋五丁目、上北沢一丁目、桜上木一丁目、桜上木三丁目及び桜上木四丁目の一部

「別紙図面表示のとおり」

2. 地 積

約 699.7ヘクタール

第3 都市計画世田谷多摩川付近土地区画整理事業を施行すべき区域を次のように決定する。

1. 区 域

世田谷区玉川一丁目、上野毛二丁目、野毛一丁目、野毛二丁目、玉川等々力一丁目、玉堤一丁目、玉堤二丁目及び玉川尾山町の一部

「別紙図面表示のとおり」

2. 地 積

約 58.3ヘクタール

第4 都市計画大田多摩川付近土地区画整理事業を施行すべき区域を次のように決定する。

1. 区 域

225/14

「別紙図面表示のとおり」

2 地 積

約 163ヘクタール

第5 都市計画杉並南部土地地区再整理事業を施行すべき区域を次のように決定する。

1 区 域

杉並区下高井戸三丁目の全部

久我山二丁目、久我山三丁目、上高井戸二丁目、上高井戸三丁目、上高井戸四丁目、下高井戸一丁目、下高井戸二丁目、下高井戸四丁目、和泉町、永福町、和泉二丁目、和泉三丁目、和泉四丁目、大宮一丁目、大宮二丁目、堀ノ内一丁目、堀ノ内二丁目、松ノ木一丁目、東田町一丁目、西田町一丁目、西田町二丁目、成宗一丁目、成宗二丁目及び成宗三丁目の一部

「別紙図面表示のとおり」

2 地 積

約 4739ヘクタール

第6 都市計画練馬大泉石神井付近土地地区再整理事業を施行すべき区域を次のように決定する。

1 区 域

練馬区土支田町、谷原町三丁目、谷原町四丁目、谷原町五丁目、谷原町六丁目、高野台二丁目、西大泉町、北大泉町及び大泉寺園町の全部

初沢三丁目、水川台一丁目、早宮二丁目、早宮四丁目、北町六丁目、貫井町四丁目、貫井町五丁目、向山三丁目、向山四丁目、春日

町一丁目、春日町二丁目、春日町四丁目、春日町五丁目、春日町六丁目、高松町一丁目、高松町三丁目、田柄一丁目、田柄二丁目、田柄三丁目、田柄四丁目、田柄五丁目、旭町、富士見台一丁目、富士見台三丁目、富士見台四丁目、谷原町一丁目、谷原町二丁目、高野台一丁目、高野台三丁目、高野台四丁目、北田中町、南田中町、下石神井一丁目、下石神井二丁目、上石神井一丁目、上石神井二丁目、関町三丁目、関町四丁目、関町六丁目、立野町、東大泉町及び南大泉町の一部

「別紙図面表示のとおり」

2. 地積

約 2,115.8ヘクタール

第7 都市計画中野鷺宮付近土地区画整理事業を施行すべき区域を次のように決定する。

1. 区域

中野区上鷺宮五丁目の全部

上鷺宮一丁目、上鷺宮二丁目、上鷺宮三丁目及び上鷺宮四丁目の一部

2. 地積

約 65.4ヘクタール

第8 都市計画板橋西部土地区画整理事業を施行すべき区域を次のように決定する。

1. 区域

板橋区赤塚八丁目の全部

四葉町、徳丸町、徳丸本町、赤塚四丁目、赤塚五丁目、赤塚六丁

2231-16

目 赤塚七丁目、下赤塚町、成増町、西台三丁目、西台三丁目、新河岸二丁目及び新河岸二丁目及び新河岸三丁目の一部

「別紙図面表示とおり」

2. 地 積

約 216.4ヘクタール

第7 都市計画足立北部土地区画整理事業を施行すべき区域を次のように決定する。

1. 区 域

足立区伊興町谷下、伊興町荻間、伊興町白幡、伊興町五巻、東伊興町、西伊興町、西新井町、伊興町宗伝、古干谷町、入谷町、加賀血沼町、谷在家町及び北堀之内町の全部

保木間町四丁目、竹の塚七丁目、伊興町前沼、伊興町本町、西新井四丁目、西新井五丁目、舎人町、北鹿浜町、栗原町、高野町、北宮城町、上沼田町及び西保木間町の一部

「別紙図面表示のとおり」

2. 地 積

約 773.0ヘクタール

第10 都市計画足立東部土地区画整理事業を施行すべき区域を次のように決定する。

1. 区 域

足立区六木町、神明南町、長沼町、佐野町、北加平町、大谷田町、上谷中町、下谷中町、六町、西加平町、西六町、保塚町、東栗原町、東島根町、小右衛門町及び平野三丁目の全部

神明町、花畑町、長門町、保木間町、六月町、平野一丁目及び平野一丁目及び平野三丁目の一部

「別紙図面表示のとおり」

2 地 積

約 779.3ヘクタール

第1) 都市計画葛飾水元付近土地区画整理事業を施行すべき区域を次のように決定する。

1 区 域

葛飾区水元猿町、水元小合新町、水元小合上町、水元小合町、東水元一丁目及び東水元三丁目の全部

水元飯塚町及び東金町五丁目の一部

「別紙図面表示のとおり」

2 地 積

約 552.0ヘクタール

第2) 都市計画葛飾新宿付近土地区画整理事業を施行すべき区域を次のように決定する。

1 区 域

葛飾区新宿町一丁目、新宿町三丁目、高砂六丁目及び高砂七丁目の一部

「別紙図面表示のとおり」

2 地 積

約 41.0ヘクタール

第3) 都市計画葛飾細田町付近土地区画整理事業を施行すべき区域を次のように決定する。

1 区 域

葛飾区細田四丁目及び東新小岩二丁目の全部

高砂三丁目、細田三丁目、細田町、鎌倉一丁目、鎌倉二丁目、鎌

合三丁目、奥戸新町、奥戸田丁目及び東新小岩四丁目の一部
「別紙四面表示のとおり」

2 地 積

約 146.6ヘクタール

第14 都市計画江戸川東部篠崎付近土地区画整理事業を施行すべき区域
を次のように決定する。

1 区 域

江戸川区興宮町、松本町、谷河内町、谷河内一丁目、谷河内二丁目、
春江町一丁目、春江町二丁目、西瑞江一丁目、東瑞江一丁目、下鎌田
町、江戸川一丁目、一之江一丁目、一之江二丁目、北篠崎町、北篠崎
一丁目、北篠崎町二丁目、上篠崎町一丁目、上篠崎町二丁目、上篠崎
町三丁目、上篠崎町四丁目、篠崎町一丁目、篠崎町二丁目、篠崎町四
丁目、篠崎町五丁目、篠崎町六丁目、篠崎町七丁目、南篠崎町一丁目、
南篠崎町二丁目、南篠崎町三丁目及び南篠崎町四丁目西瑞江一丁目の全部、
上一色町、本一色町、東小松川五丁目、小岩町一丁目、鹿骨町、春
江町三丁目、西瑞江三丁目、東瑞江三丁目、江戸川三丁目、江戸川大
丁目、西一之江一丁目、西一之江二丁目、一之江三丁目及び篠崎町三
丁目の一部

「別紙四面表示のとおり」

2 地 積

約 108.80ヘクタール

第15 都市計画江戸川春江付近土地区画整理事業を施行すべき区域を次
のように決定する。

1 区 域

江戸川区春江町五丁目、西瑞江五丁目、一之江町、二之江町、松

江六丁目及び船堀五丁目の全部

香浜町四丁目、江戸川五丁目、一之江四丁目、松江五丁目、船堀
四丁目、船堀六丁目及び船堀七丁目の一部

「別紙図面表示のとおり」

2. 地 積

約 200.0ヘクタール

2051-20

理 由 書

東京都周辺緑地地域について再検討した結果、健全な市街地の造成を図るため、本案のように地域地区を変更及び廃止し、土地区画整理事業を施行すべき区域を決定しようとするものである。

新旧対照表

.....は変更前を示す。

1. 用途地域

用途地域			専用地区		摘要
区分	面積 「ヘクタール」	比率 「パーセント」	区分	面積 「ヘクタール」	
住居地域	35,702.1	65.0	住居専用地区	10,432.0	面積の変更
	26,947.7	58.6		8,508.2	
商業地域	6,702.4	12.2			
	6,691.2	14.6			
準工業地域	9,587.2	15.6			
	9,354.4	18.2			
工業地域	3,959.9	7.2	工業専用地区	61.6	
		8.6			
計	54,956.6	100			
	45,953.2				

2. 空地地区

種別	面積 「ヘクタール」	摘要
第7種空地地区	7,255.7	指定
第8種空地地区	3,788.9	面積の変更
	2,547.0	
第9種空地地区	9,340.7	"
	9,188.5	

3. 高度地区

は変更のあつた区、又は変更
前を示す。

種 別	区 域	地 積 「ヘクタール」	摘 要
第1種 高度地区	大田 目黒 世田谷 中野 杉並	約 19954.1	地積の変更
	豊島 板橋 練馬 足立 葛飾 江戸川谷区の一部	1130.7	

4. 容積地区

種 別	面 積 「ヘクタール」	摘 要
第2種容積地区	約 8874.1	面積の変更
	8683.6	
第3種容積地区	12666.5	"
	12529.6	
第5種容積地区	2871.4	"
	2862.2	

5. 防火地域

区 分	面 積 「ハクタール」	摘 要
防火地域	約 1,776.3	
準防火地域	32,004.8 31,651.2	面積の変更