

# 田端西地区の都市計画の変更について



# 都市計画の変更について 田端西地区のまちづくり

交通の要衝である本地区を新たな産業の拠点として、周辺環境に配慮した良好な市街地形成を実現することを目標とし、令和元年9月に市街化区域に編入し関連する都市計画の決定・変更を行った。

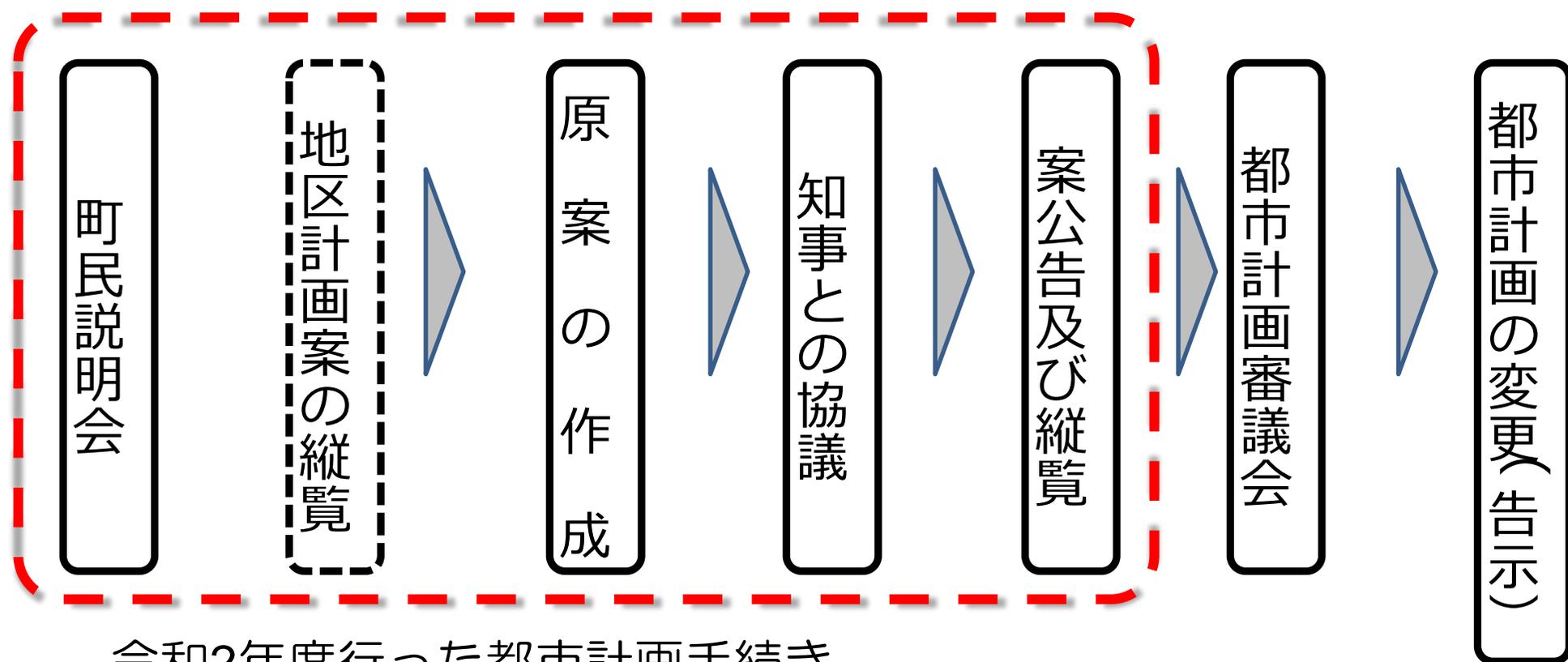
## ■ 令和元年9月に変更等した都市計画

- 区域区分 → 市街化区域
- 用途地域 → 工業専用地域
- 高度地区 → 第4種高度地区
- 下水道
- 土地区画整理事業
- 地区計画 → 田端西地区地区計画



# 都市計画変更の概要（手続き）

R2年度に都市計画変更の手続きを行ってきましたが、地区計画で定める地区施設（道路の幅員）に変更があったことから改めて令和3年度、再度変更手続きを行う。



令和2年度行った都市計画手続き

# 都市計画変更の概要（内容）

## 令和3年度に変更予定の都市計画

### ①用途地域

工業専用地域→工業地域

### ②高度地区

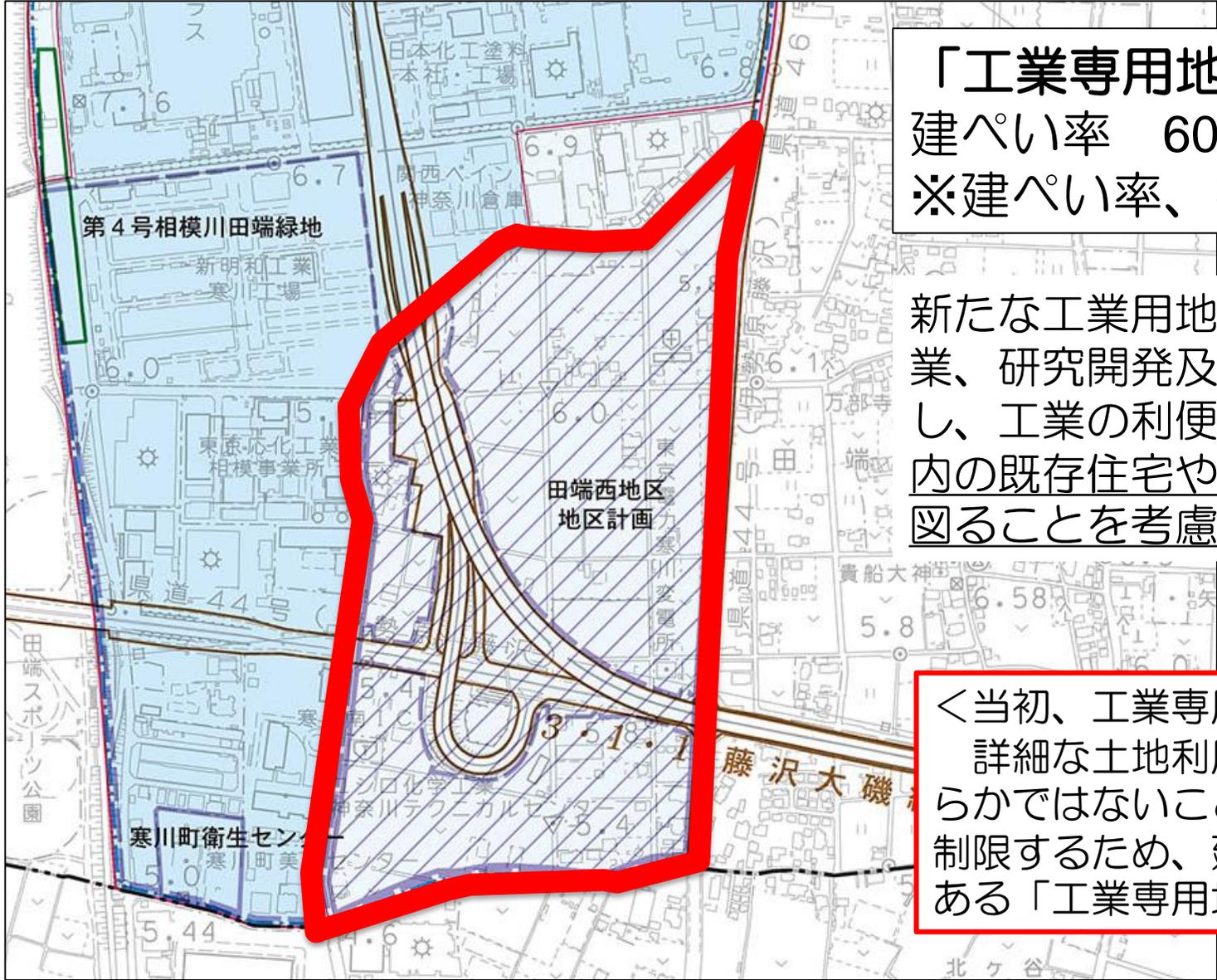
第4種高度地区

→第4種高度地区 工業系建築物以外は12m

### ③田端西地区地区計画

地区整備計画を新たに追加

# ①用途地域



**「工業専用地域」 → 「工業地域」**  
建ぺい率 60% 容積率200%  
※建ぺい率、容積率は変更なし

新たな工業用地の創出を目的とし、広く工業、研究開発及び物流施設等の立地を誘導し、工業の利便性の増進を図る一方、地区内の既存住宅や店舗等を含めた土地利用を図ることを考慮し「工業地域」に変更する

〈当初、工業専用地域に指定した理由〉  
詳細な土地利用計画や誘導する建築物が明らかではないことから、無秩序な土地利用を制限するため、建築制限が厳しい用途地域である「工業専用地域」に指定しています。

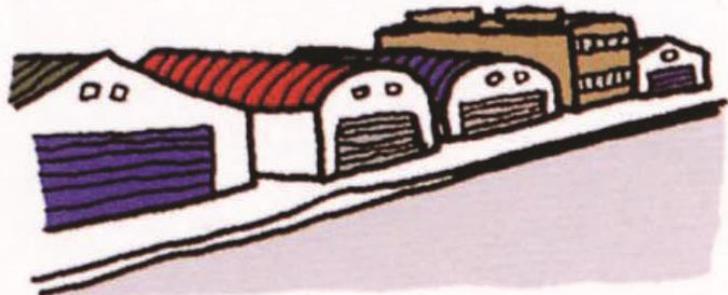
# ○ 用途地域の変更について

## 工業専用地域



工場のための地域です、どんな工場でも立てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

## 工業地域



どんな工場でも立てられる地域です。住宅、お店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



用途地域	工業専用地域
住宅(共同・兼用含む)	×
店舗等	×
事務所	○
ホテル・旅館	×
パチンコ店・カラオケボックス等	×
学校(小中学校・高等学校)	×
病院・診療所	△診療所のみ
工場・倉庫	○

※表は主な建築物の用途制限です。その他制限等がある場合もあります。

用途地域	工業地域
住宅(共同・兼用含む)	○
店舗等	○※1
事務所	○
ホテル・旅館	×
パチンコ店・カラオケボックス等	○※1
学校(小中学校・高等学校)	×
病院・診療所	△診療所のみ
工場・倉庫	○

※表は主な建築物の用途制限です。その他制限等がある場合もあります。

※1 床面積が10,000㎡以下

用途地域に加えて  
田端西地区は地区計画で地区のルールを定めます

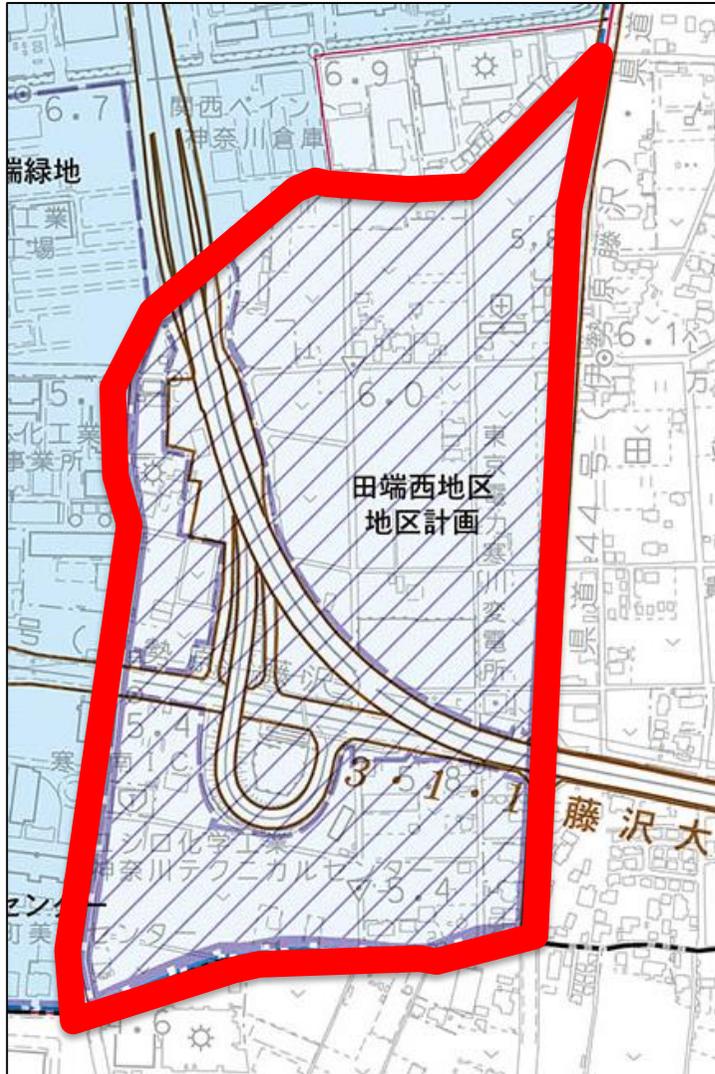


# ③地区計画

田端西地区地区計画 約24.7ha

田端西地区の良好な工業用地としての都市環境の形成を図るために、建物の具体的な建て方のルールなどの必要な事項を定める

R1年9月に  
策定済み



地区計画

## ●地区計画の方針

- まちづくりの全体構想
- ・地区計画の目標
- ・土地利用の方針  
など

今回追加

## ●地区整備計画

- まちづくりの具体的な内容
- ・道路、公園等の配置
- ・建築物等建て方のルール  
など

※地区整備計画の内容は、条例で定め建築基準法に基づく制限として定めます。  
(建築基準法第68条の2)

# ○ 田端西地区地区計画の変更について

## ■ 区域の整備、開発及び保全の方針

※令和元年9月に区域の整備、開発及び保全の方針まで決定

## ● 土地利用の方針

地区の特性を考慮し、それぞれ次のように土地利用を誘導する。

（工業・流通業務A地区）

大規模な工業や流通業務、研究開発等の分野の企業の立地誘導を図る。

（工業・流通業務B地区）

既存の工場等の再配置や新たな工業や流通業務、研究開発等の分野の企業の立地誘導を図る。

（沿道利用A地区）

近隣の住民や工業・流通業務地区の就業者のための生活利便施設の立地誘導を図る。

（沿道利用B地区）

既存の沿道施設の再配置や新たな近隣の住民や工業・流通業務地区の就業者のための生活利便施設の立地誘導を図る。

（住宅地区）

住環境の維持・保全をするため、地区内住宅の再配置等、住宅を主体とした土地利用を図る。

## ○ 田端西地区地区計画の変更について

### ■ 区域の整備、開発及び保全の方針

※令和元年9月に区域の整備、開発及び保全の方針まで決定

#### ● 地区施設の整備の方針

産業活動の基軸として区画道路を整備し、適正な街区を形成することで、歩行者及び自動車等の安全性、利便性を確保する。  
また、環境・景観に配慮した公園を配置する。

#### ● 建築物等の整備の方針

土地利用の方針に基づき、建築物等の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠及び垣又はさくの構造について制限を定める。

#### ● 緑化の方針

周辺環境と調和した緑豊かな産業用地を創出するため、敷地内の適正な緑化を図る。

# ○ 田端西地区地区計画の変更について

## 【地区計画に追加する内容】



## 地区整備計画

※新たに地区の区分を定め、建築物等の建て方のルールを定めます

- ① 地区施設の配置及び規模
- ② 地区の区分
- ③ 建築物等の用途の制限
- ④ 建築物の敷地面積の最低限度
- ⑤ 壁面の位置の制限
- ⑥ 建築物等の高さの最高限度
- ⑦ 建築物等の形態又は意匠の制限
- ⑧ 建築物の緑化率の最低限度
- ⑨ 垣又はさくの構造制限

# ○ 田端西地区地区計画の変更について

## ① 地区施設の配置及び規模



### ○道路 →各地区の堺となる道路です

区画道路1号	幅員10.25~10.5m	延長	約660m
区画道路2号	幅員8m	延長	約160m
区画道路3号	幅員6m	延長	約200m
区画道路4号	幅員6~10.25m	延長	約180m
区画道路5号	幅員6m	延長	約150m

### ○歩行者専用道路

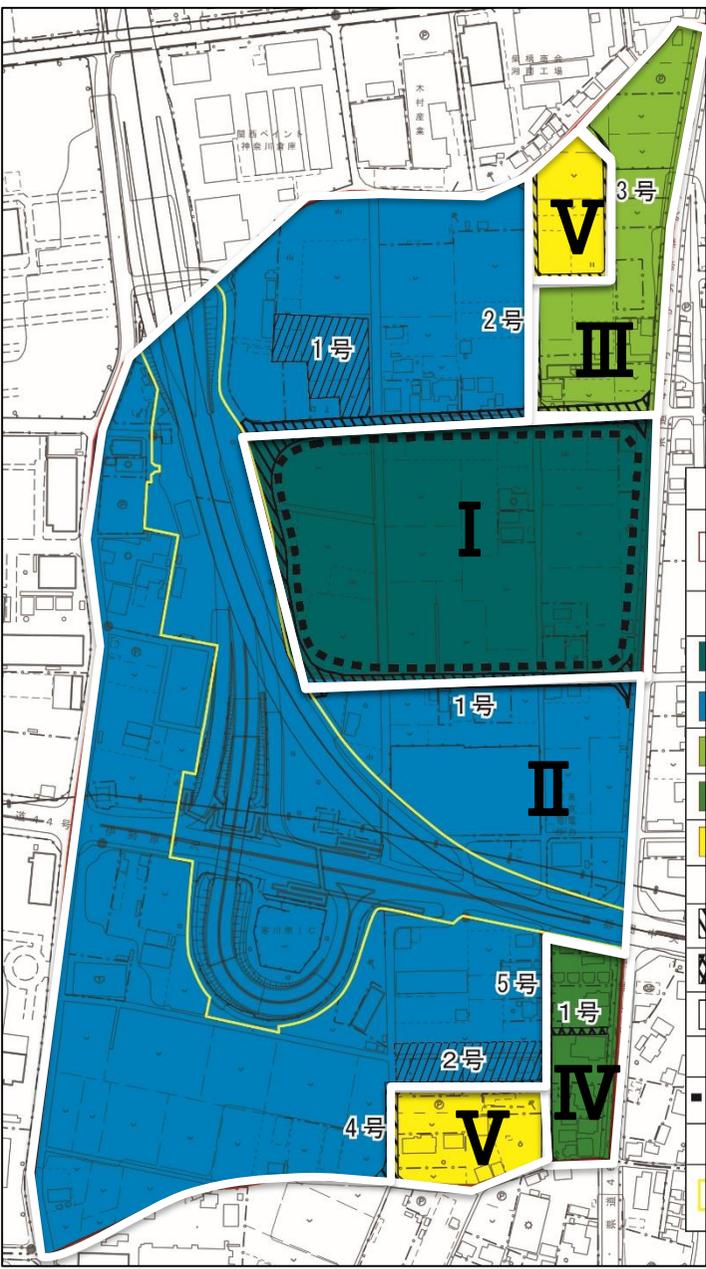
幅員4m                      延長    約40m

### ○公園

1号公園    約3,200㎡  
2号公園    約2,500㎡

# ○ 田端西地区地区計画の変更について

## ②地区の区分 ③建築物等の用途の制限



### I. 工業・流通業務A地区 約4.4ha

大規模な工業や流通業務、研究開発等の分野の企業の立地誘導を図るため、建築できる建築物は、工場、事務所、倉庫危険物の貯蔵に供するもの、自動車車庫、これらに付属するものとします。

### II. 工業・流通業務B地区 約16.8ha

既存の工場等の再配置や新たな工業や流通業務、研究開発等の分野の企業の立地誘導を図るため、A地区と同様に工場、事務所、倉庫危険物の貯蔵に供するもの、自動車車庫、これらに付属するものとしますが、既存環境との配慮から工場の用途については制限を設けます。

### III. 沿道利用A地区 約1.6ha

隣の住民や工業・流通業務地区の就業者のための生活利便施設の立地誘導を図るため、危険物の貯蔵以外の工場・倉庫及び一定面積以下の住宅、兼用住宅、店舗及び事務所や診療所とします。

### IV. 沿道利用B地区 約0.8ha

既存の沿道施設の再配置や新たな近隣の住民や工業・流通業務地区の就業者のための生活利便施設の立地誘導を図るため、A地区と同様に危険物の貯蔵以外の工場・倉庫及び一定面積以下の住宅、兼用住宅、店舗及び事務所や診療所とします。

### V. 住宅地区 約1.1ha

住環境の維持・保全をするため、地区内住宅の再配置等、住宅を主体とした土地利用を図るため、住宅、兼用住宅とします。

# ○ 田端西地区地区計画の変更について

②地区の区分 ③建築物等の用途の制限

		工業・流通 業務A地区	工業・流通 業務B地区	沿道利用 A地区	沿道利用 B地区	住宅地区
住宅 (3戸以上の長屋・共同住宅除く)		×	×	○※1	○※1	○
兼用住宅		×	×	○※1	○※1	○
店舗等		×	×	○※2	○※3	×
事務所等		○	○	○	○	×
診療所		×	×	○	○	×
巡査派出所・公衆電話等		○	○	○	○	○
工場・倉庫等 ※0	自動車車庫	○	○	○	○	×
	倉庫業倉庫	○	○	○	○	×
	工場	○	○※4	○※4	○※4	×
	危険物の貯蔵	○	○	×	×	×

※0 産業廃棄物の処置に関する工場は除きます  
 ※1 都市計画決定時に住宅地であり、土地区画整理事業により換地を受けた場合に限る。  
 ※2 床面積が1,500㎡を超えるものは除く。  
 ※3 床面積が500㎡を超えるものは除く。  
 ※4 危険性や環境を悪化させる恐れが多いものは除く。

# ○ 田端西地区地区計画の変更について

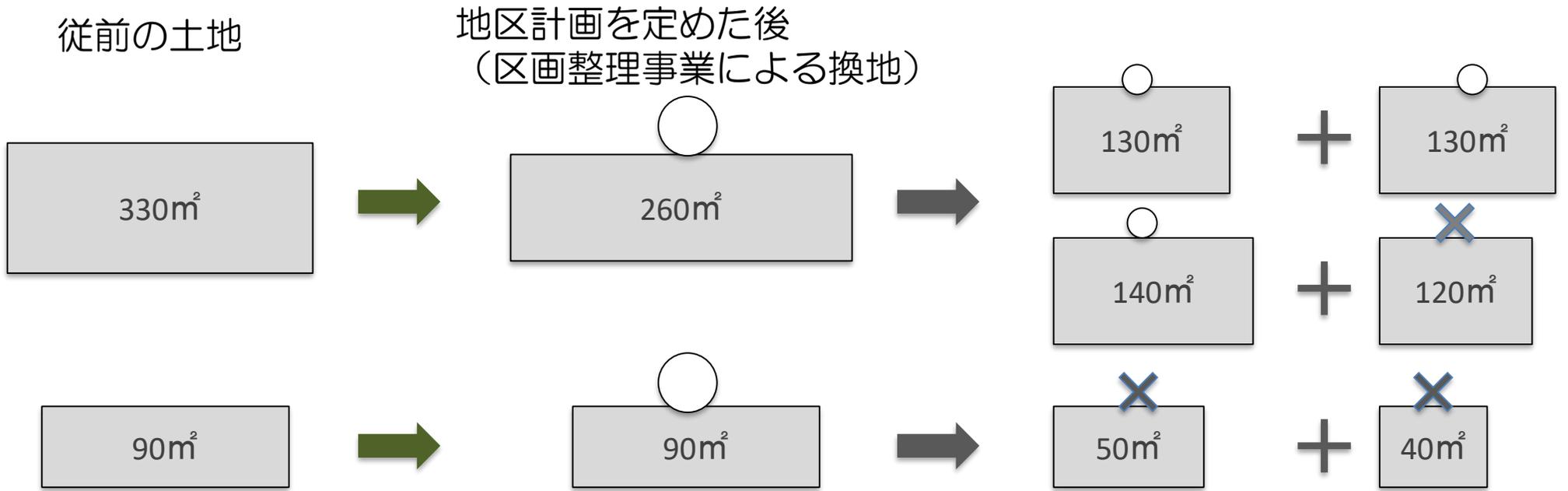
## ④建築物の敷地面積の最低限度

	工業・流通 業務A地区	工業・流通 業務B地区	沿道利用 A地区	沿道利用 B地区	住宅地区
敷地面積の最低限度	10,000m <sup>2</sup>	500m <sup>2</sup>	125m <sup>2</sup>	125m <sup>2</sup>	125m <sup>2</sup>

ただし、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りではありません。

- (1) 土地区画整理法の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合。
- (2) 当該地区計画の都市計画決定時点において既に存する建築物、工作物の敷地として使用されている土地の土地区画整理法(昭和29年法律第119号)の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、その全部を一の敷地として使用する場合。
- (3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築物の敷地として使用する場合。

(例 住宅地区の場合)



# ○ 田端西地区地区計画の変更について

## ⑤壁面の位置の制限

	工業・流通 業務A地区	工業・流通 業務B地区	沿道利用 A地区	沿道利用 B地区	住宅地区
壁面の位置の制限	2.0m	—	—	—	—

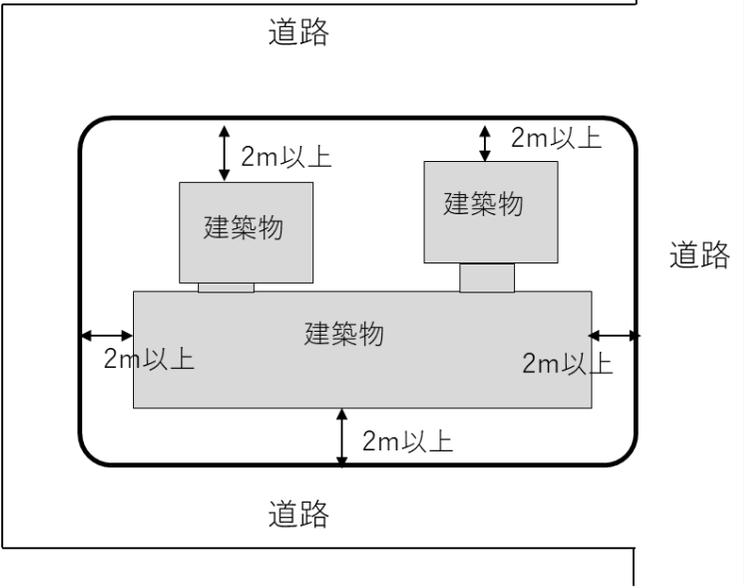
ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分は、この限りではありません。

- (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物。
- (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、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。
- (4) 当該地区計画の都市計画決定時点において既に存する建築物、工作物。



工業流通地区A地区は、壁面の位置の制限を2mとし、道路境界と建築物の間に一定の距離を確保します。

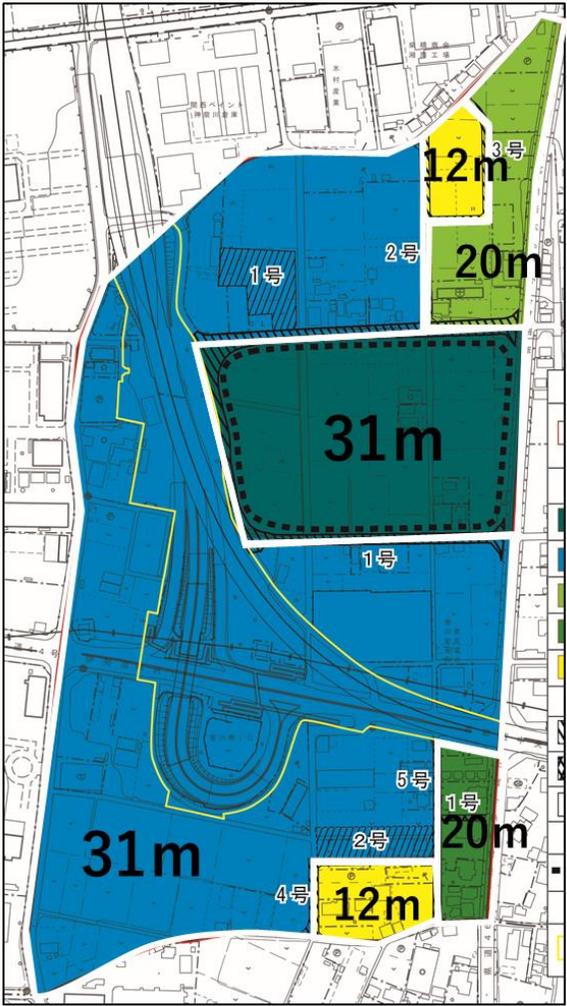
### <イメージ>



# ○ 田端西地区地区計画の変更について

## ⑥建築物の高さの最高限度

	工業・流通 業務A地区	工業・流通 業務B地区	沿道利用 A地区	沿道利用 B地区	住宅地区
建築物等の高さの 最高限度	31m	31m	20m	20m	12m



【工業・流通業務A地区、B地区】  
第4種高度地区に準拠

【沿道利用A地区、B地区】  
工業系の用途地域であっても、沿道を利用した店舗等の土地利用に配慮し、20mとする

【住宅地区】  
住環境の保全から3階程度までの建築物を誘導します。

# ○ 田端西地区地区計画の変更について

⑦建築物の形態又は意匠の制限    ⑧建築物の緑化の最低限度    ⑨垣又はさくの構造の制限

	工業・流通 業務A地区	工業・流通 業務B地区	沿道利用 A地区	沿道利用 B地区	住宅地区
⑦ 建築物の形態又は 意匠の制限	建築物及び屋外広告物等の形態又は色彩その他の意匠については、周辺との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いないこととする。				
⑧ 建築物の緑化の最 低限度	100分の15	—	—	—	—
⑨ 垣又はさくの構造 の制限	道路に面する部分に設ける垣又はさくは、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるもので美観を損ねるおそれがないものとする。				

# 都市計画変更までのスケジュール

8月6日、7日

町民説明会

都市計画法  
第16条1項

地区計画案の縦覧

町の条例に基づく原案の縦覧及び意見書の提出 8/2~8/16

原案の作成

9月頃

知事との協議

都市計画法第19条3項

10月頃

案公告及び縦覧

都市計画法第17条1項

11月頃

都市計画審議会

12月頃

都市計画の変更(告示)

※用途地域については、令和2年12月県知事と協議した内容と変更がないことから再度の協議は不要

# <参考> 土地区画整理事業の スケジュール予定

## 土地区画整理事業

## 都市計画の変更

令和3年度

- 仮換地指定
- 造成工事開始

- 用途地域
- 高度地区
- 地区計画の変更

令和4年度

- 住宅等の移転
- 造成工事

令和5年度

- 住宅等の移転
- 造成工事

令和6年度

- 造成工事

令和7年度

- 換地処分
- 区画整理事業完了

説明は以上になります