

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）

都市計画千住三丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	千住三丁目地区地区計画	
位 置※	足立区千住二丁目、千住三丁目及び千住四丁目各地内	
面 積※	約11.4ha	
地区計画の目標	<p>足立区における中心市街地に位置付けられている本地区において、定住性の高い住宅施設の立地を促進するとともに、足立区の表玄関にふさわしい良質で魅力ある都市空間を創出するため、過密市街地の環境改善と都市機能の更新を誘導していく。そのため、用途別容積型地区計画を活用し、活気と賑わいを育む商業・業務施設と定住性の高い居住環境との共存を一体的に推進する。また、壁面後退等による歩行者空間・電線類の地中化へ向けた空間や、通路機能の確保に努め、安全で利便性の高い回遊性のある歩行者ネットワークの拡充を目指す。</p> <p>千住宿として栄えた歴史・文化的資源に配慮した魅力ある沿道景観の充実を図り、周辺への波及効果と中心市街地のまちづくりの牽引に資するまちづくりを総合的、一体的に推進する。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>北千住駅西口の都市基盤整備と都市機能集積を高め、広域的商業・業務機能と定住性の高い都市型住宅の充実を図り、良質で魅力ある市街地環境の形成に向けた土地利用を段階的に誘導する。また、地区の骨格となる道路については、壁面後退等による歩道・緑化空間の整備を進めるとともに、潤いやゆとりある生活空間の創出を図る。</p> <p>1 駅前通り地区 活力ある駅前通りと延焼遮断帯としての機能を更新するため、大規模建築物を誘導し立体複合用途の土地利用を促進する。また、壁面後退等による利便性の高い歩行者空間の形成を図る。</p> <p>2 商業・業務地区 建築物の共同化等による高度利用により定住人口の増大を図り、活気と賑わいのある商業機能の集積を図る。また、壁面後退等による歩行者空間・電線類の地中化へ向けた空間や、通路機能の確保に努めるとともに、旧日光街道沿道としての歴史性の演出やデザインの工夫により景観に配慮する。</p> <p>3 駅前地区 建築物の中高層化や共同化による高度利用により、定住人口の増大を図るとともに、駅前として魅力ある街並みの形成を図る。特に、低層階部分に活力ある商業・業務機能、上層階は住宅機能を促進し、立体複合用途の土地利用を誘導する。また、壁面後退等による歩行者空間・電線類の地中化へ向けた空間や、通路機能の確保に努め、良好な都市空間の形成を図る。</p> <p>4 近隣商業地区 建築物の共同・協調による建替えを促進し、定住性と生活利便性の高い土地利用の促進を図る。また、壁面後退等による歩行者空間・緑化空間の確保に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>整った良好な街並みの形成と定住人口の回復を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、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、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。また、容積率算定における壁面後退によって創出された部分を敷地内通路として整備し、安全で快適な歩行者空間を確保する。</p>

		位置	足立区千住二丁目、千住三丁目及び千住四丁目各地内					
		面積	約 4.7 ha					
地区の区分		名称	駅前通り地区	商業・業務地区	駅前地区	近隣商業地区		
		面積	約 0.7 ha	約 1.0 ha	約 1.5 ha	約 1.5 ha		
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	<p>1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 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1号から第3号に規定する「風俗営業」を営む建築物及び同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物</p> <p>(2) ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。）</p> <p>(3) ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物</p> <p>(4) 共同住宅で住戸の床面積が22㎡未満のもの</p> <p>2 計画図2に示す道路Aに接する敷地においては、建築物の1階部分で、道路Aに面する部分の主たる用途を次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>イ 店舗、飲食店</p> <p>ロ 診療所、病院</p> <p>ハ 児童福祉施設等その他これらに類するもの</p> <p>ニ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>ホ 公益上必要な建築物</p> <p>ヘ ホテル又は旅館</p> <p>ト 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4号及び第5号に規定する「風俗営業」を営む建築物</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> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 敷地の形態上及び、建築物の安全上やむを得ないと区長が認めたもの</p>		<p>1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 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2号及び第3号に規定する「風俗営業」を営む建築物及び同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物</p> <p>(2) 共同住宅で住戸の床面積が22㎡未満のもの</p> <p>2 計画図2に示す道路Aに接する敷地においては、建築物の1階部分で、道路Aに面する部分の主たる用途を次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>イ 店舗、飲食店</p> <p>ロ 診療所、病院</p> <p>ハ 児童福祉施設等その他これらに類するもの</p> <p>ニ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>ホ 公益上必要な建築物</p> <p>ヘ ホテル、旅館</p> <p>ト 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4号及び第5号に規定する「風俗営業」を営む建築物</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> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 敷地の形態上及び、建築物の安全上やむを得ないと区長が認めたもの</p>		<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 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2号及び第3号に規定する「風俗営業」を営む建築物及び同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物</p> <p>(2) 共同住宅で住戸の床面積が22㎡未満のもの</p>	

建築物の容積率の  
最高限度※

1 計画図2に示す道路Aに接する敷地における建築物の容積率の最高限度は以下のとおりとする。また、次の各号において、「住宅等」とは、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿とする。

(1) 建築物の全部、又は一部(いずれも1階部分を除く。)を住宅等の用途に供し、かつ、計画図2に示すX-X'方向の敷地境界線から4m以上、Y-Y'方向の敷地境界線から2m以上、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)を後退した建築物の容積率の最高限度は次の算定方法による。

ただし、1階部分はすべて住宅等以外の用途に供する部分として計算する。

$$N \leq 1.5A \quad \text{かつ} \quad N = U + R$$

N：建築物全体の容積率

A：用途地域に関する都市計画により定められた容積率(以下「指定容積率」という)

U：住宅等以外の用途に供する部分の容積率

R：住宅等の用途に供する部分の容積率  
( $R = 1.5(A - U)$ )

なお、壁面後退区域については、通路として整備し、門、へい、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。

(2) 建築物の全部を住宅等以外の用途のみに供する建築物及び、(1)の適用を受けない建築物に係る容積率の最高限度は指定容積率とする。

2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の規定は適用しない。

(1) 建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物

(2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項による許可を受けた建築物

1 計画図2に示す道路Aに接する敷地における建築物の容積率の最高限度は以下のとおりとする。また、次の各号において、「住宅等」とは、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿とする。

(1) 建築物の全部、又は一部(いずれも1階部分を除く。)を住宅等の用途に供し、かつ、計画図2に示すX-X'方向の敷地境界線から4m以上、Y-Y'方向の敷地境界線から2m以上、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)を後退した建築物の容積率の最高限度は次の算定方法による。

ただし、1階部分はすべて住宅等以外の用途に供する部分として計算する。

$$N \leq 1.3A \quad \text{かつ} \quad N = U + R$$

N：建築物全体の容積率

A：用途地域に関する都市計画により定められた容積率(以下「指定容積率」という)

U：住宅等以外の用途に供する部分の容積率

R：住宅等の用途に供する部分の容積率  
( $R = 1.3(A - U)$ )

なお、壁面後退区域については、通路として整備し、門、へい、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。

(2) 建築物の全部を住宅等以外の用途のみに供する建築物及び、(1)の適用を受けない建築物に係る容積率の最高限度は指定容積率とする。

2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の規定は適用しない。

(1) 建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物

(2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項による許可を受けた建築物

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低限度	—	計画図2に示す道路Aに接する敷地における建築物の容積率の最低限度は10/10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) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿以外の用途のみに供するもの (2) 土地の高度利用を図ることが用途上困難なもの又は構造上やむを得ないと区長が認めたもの
		建築物の敷地面積の最低限度	83㎡とする。 ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示日において、83㎡未満の土地で、現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地とし、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。	
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図2に示す数値以上とする。 ただし、区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面後退区域（計画図2に示す道路Bに面する壁面後退区域を除く。）については、門、へい、広告物、看板等の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、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 (1) 電線類等の地中化に伴う変圧器、車止め等、公益上必要なもの (2) 外壁を利用する平板看板 (3) 前面道路の路面の中心からの高さが2.5mを超えるもの
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		次の各号に示すとおりとする。 (1) 計画図2に示す道路Aに接する敷地においては、建築物の1階で、道路Aに面する部分は、商店街として連続性をもった外観とする。ただし、住宅はこの限りでない。 (2) 建築物の形態、意匠、色彩等については、周辺環境及び都市景観、並びに歴史的資源に配慮したものとする。 (3) 屋外広告物は、地区の良好な景観・風致を損なう恐れのないものとする。
		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

「区域及び地区の区分、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物とともに、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正に伴う「長期優良住宅型総合設計制度」を活用可能にするため、地区計画を変更する。