

第 5 4 回足立区都市計画審議会（平成 2 8 年 6 月）

## 議案書（計画図書） 3

### ■第 1 号議案 その 3

第 1 号議案 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画変更

- 1－18 東京都市計画防災街区整備地区計画西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画の変更（足立区決定）について  
・ ・ ・ P 2 5 9
- 1－19 東京都市計画防災街区整備地区計画関原一丁目地区防災街区整備地区計画の変更（足立区決定）について  
・ ・ ・ P 2 7 9
- 1－20 東京都市計画防災街区整備地区計画足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画の変更（足立区決定）について  
・ ・ ・ P 2 9 6
- 1－21 東京都市計画防災街区整備地区計画千住仲町地区防災街区整備地区計画の変更（足立区決定）について  
・ ・ ・ P 3 1 4
- 1－22 東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線 D 地区沿道地区計画の変更（足立区決定）について  
・ ・ ・ P 3 3 0
- 1－23 東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線 B 地区沿道地区計画の変更（足立区決定）について  
・ ・ ・ P 3 4 3
- 1－24 東京都市計画沿道地区計画国道 4 号 A 地区（日光街道）沿道地区計画の変更（足立区決定）について  
・ ・ ・ P 3 5 6
- 1－25 東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線 C 地区沿道地区計画の変更（足立区決定）について  
・ ・ ・ P 3 7 9

第 1 号議案 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画変更

1－18 東京都市計画防災街区整備地区計画西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成 2 8 年 6 月 2 9 日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本防災街区整備地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画防災街区整備地区計画西新井駅西口周辺地区防災街区整備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

東京都市計画防災街区整備地区計画

西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画

### 2. 理 由

西新井駅西口周辺地区は、東京都市計画防災街区整備方針で、防災再開発促進地区に指定されているとともに、東京都防災都市づくり推進計画において、重点整備地域に位置付けられている。また足立区都市計画マスタープランにおいて、住宅市街地総合整備事業などを集中的・重層的に導入するとともに、防災街区整備地区計画や新たな防火規制による規制・誘導により、災害に強いまちづくりを進めることとされている。

本地区は、防災機能の強化に資する都市基盤整備の推進等により、安全で快適・新たな活力・潤いのあるまちの実現を図ることを目指し、平成17年に防災街区整備地区計画が策定された。

本防災街区整備地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項に基づく風俗営業を規制している。

平成27年6月24日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、防災街区整備地区計画の変更を行うものである。

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（足立区決定）

都市計画西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

|             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称         |         | 西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 位 置※        |         | 足立区梅田五丁目、梅田六丁目、梅田七丁目、関原二丁目、関原三丁目、西新井栄町一丁目及び西新井栄町二丁目各地内                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 面 積※        |         | 約 5 1 . 9 h a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 地区計画の目標     |         | 当地区は、東京都防災都市づくり推進計画による重点整備地域、同住宅マスタープランによる重点供給地域に位置づけられており、足立区では住宅市街地総合整備事業等を導入して防災まちづくりの重点的な取り組みを図っている。本計画では誘導容積制度及び用途別容積制度を活用して、防災機能の強化に資する都市基盤整備の推進や、居住環境の向上及び良質な住宅の供給を促進することに配慮した合理的な土地利用、建築物の不燃化と適正な建替え等を誘導することにより、「安全で快適・新たな活力・潤いのあるまち」の実現を図ることを目標とする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 区域の整備に関する方針 | 土地利用の方針 | <p>地区計画の目標を踏まえ、地区特性に応じて土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1. 幹線道路沿道地区（A・B・C）</p> <p>補助 1 0 0 号線、旧日光街道沿道の幹線道路沿道地区Aでは、適正かつ合理的な土地利用、不燃化を誘導することにより骨格的な延焼遮断帯を形成する。補助 1 3 8 号線沿道にあたる同地区Bでは、誘導容積制度を活用し街路整備と一体となった沿道建築物の建替え等に併せて、土地の高度利用と不燃化を促進することにより、骨格的な延焼遮断帯を形成する。その他未整備都市計画道路沿道の同地区Cでは、街路整備に併せた土地利用、不燃化の誘導を段階的に図る。</p> <p>2. 近隣商店街地区</p> <p>路線型の商店街では、住宅と店舗等が調和した土地利用とともに、建築物の不燃化等を誘導することにより、防災性の向上と市街地環境の改善を図る。</p> <p>3. 住宅地区A</p> <p>大規模工場跡地及び周辺地区では、都市計画道路、地区防災施設道路及び公園等の整備に併せて、都市型住宅等を主体とした土地利用を計画的に誘導し、補助 1 3 8 号線沿道における延焼遮断帯と一体となった安全な防災街区の形成を図る。</p> <p>4. 住宅地区B</p> <p>木造住宅等の密集地区では、用途別容積制度を活用し防災生活道路沿道における良質な住宅供給の促進に向けた土地の高度利用を図りつつ、併せて後背市街地の建築物の不燃化等を誘導することにより、防災性の向上と居住環境の改善を図る。</p> <p>5. 住宅地区C</p> <p>住宅を主体とする木造密集地区では、住環境との調和に配慮して、用途別容積制度を活用し防災生活道路沿道の良質な住宅供給の促進に向けた土地の高度利用を図り、併せて学校周辺の建築物の不燃化等を誘導することにより、防災性の向上と居住環境の改善を図る。</p> <p>6. 住工共存地区</p> <p>工場・倉庫等の立地が目立つ地区では、住環境との調和に配慮した土地利用、建築物の不燃化を誘導することにより防災性の向上と市街地環境の改善を図る。</p> |

|             |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |       |         |       |
|-------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|---------|-------|
| 区域の整備に関する方針 |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |       |         |       |
|             | 地区施設及び地区防災施設の整備の方針 | 地区の防災性の向上と居住環境の改善を図るため、地区施設及び地区防災施設を以下の方針に基づき定める。<br>1. 災害時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動を支え、特定防災機能の確保に資する道路を地区防災施設に位置づけ、整備を図る。<br>2. 地区防災施設道路の外周道路となる主要区画道路、これらを補完する主要生活道路、足立区細街路計画において「4mに拡幅すべき道路」として位置づけられている区画道路を地区施設道路に位置づけ、安全な防災ネットワークを形成する。                                      |      |       |         |       |
|             | 建築物等の整備の方針         | 防災機能の確保と良好な居住環境の形成を図るため、地区の特性に応じて、以下の事項を定める。<br>1. 建築物の構造に関する防火上必要な制限<br>2. 建築物の間口率の最低限度<br>3. 建築物等の高さの最低限度<br>4. 建築物等の用途の制限<br>5. 建築物の容積率の最高限度<br>6. 建築物の容積率の最低限度<br>7. 建築物の敷地面積の最低限度<br>8. 壁面の位置の制限<br>9. 壁面後退区域における工作物の設置の制限<br>10. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限<br>11. 垣又はさくの構造の制限 |      |       |         |       |
|             | その他当該区域の整備に関する方針   | 緑豊かでうるおいのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的に緑化を推進する。                                                                                                                                                                                                                                      |      |       |         |       |
| 地区防災施設の区域   | 種 類                | 名 称                                                                                                                                                                                                                                                                            | 幅 員  | 延 長   | 面 積     | 備 考   |
|             | 道 路                | 防災生活道路1号                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.0m | 約180m | 約1,080㎡ | 拡幅    |
|             |                    | 防災生活道路2号                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.0m | 約65m  | 約390㎡   | 拡幅    |
|             |                    | 防災生活道路3号                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.0m | 約170m | 約1,020㎡ | 拡幅    |
|             |                    | 防災生活道路4号                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.0m | 約270m | 約1,620㎡ | 拡幅    |
|             |                    | 防災生活道路5号                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.0m | 約115m | 約690㎡   | 拡幅    |
|             |                    | 防災生活道路6号                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.0m | 約290m | 約1,740㎡ | 拡幅    |
|             |                    | 防災生活道路7号                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.0m | 約265m | 約1,590㎡ | 拡幅    |
|             |                    | 防災生活道路8号                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.0m | 約230m | 約1,380㎡ | 拡幅    |
|             |                    | 防災生活道路9号                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.0m | 約110m | 約660㎡   | 拡幅    |
|             |                    | 防災生活道路10号                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6.0m | 約200m | 約1,200㎡ | 拡幅・新設 |
|             |                    | 防災生活道路11号                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6.0m | 約280m | 約1,680㎡ | 拡幅    |
|             |                    | 防災生活道路12号                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6.0m | 約210m | 約1,260㎡ | 拡幅    |
|             |                    | 防災生活道路13号                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6.0m | 約140m | 約840㎡   | 拡幅    |
|             |                    | 防災生活道路14号                                                                                                                                                                                                                                                                      | 7.3m | 約80m  | 約585㎡   | 既設    |
|             |                    | 防災生活道路15号                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6.0m | 約210m | 約1,260㎡ | 既設    |

|             |     |                                                                                                |            |           |                        |       |
|-------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------------|-------|
| 地区防災施設の区域   | 道 路 |                                                                                                |            |           |                        |       |
|             |     | 防災生活道路 1 6 号                                                                                   | 6. 0 m     | 約 1 4 5 m | 約 870 m <sup>2</sup>   | 既設    |
|             |     | 防災生活道路 1 7 号                                                                                   | 6. 3 m     | 約 1 1 5 m | 約 725 m <sup>2</sup>   | 既設    |
|             |     | 防災生活道路 1 8 号                                                                                   | 7. 6 m     | 約 1 8 0 m | 約 1,370 m <sup>2</sup> | 既設    |
|             |     | 防災生活道路 1 9 号                                                                                   | 7. 6 m     | 約 1 4 5 m | 約 1,100 m <sup>2</sup> | 既設    |
|             |     | 防災生活道路 2 0 号                                                                                   | 6. 3 m     | 約 2 2 5 m | 約 1,420 m <sup>2</sup> | 既設    |
|             |     | 防災生活道路 2 1 号                                                                                   | 7. 3 m     | 約 3 1 0 m | 約 2,265 m <sup>2</sup> | 既設    |
|             |     | 防災生活道路 2 2 号                                                                                   | 6. 3 m     | 約 2 2 0 m | 約 1,385 m <sup>2</sup> | 既設    |
|             |     | 防災生活道路 2 3 号                                                                                   | 5. 5 m     | 約 6 0 m   | 約 330 m <sup>2</sup>   | 拡幅    |
|             |     | 防災生活道路 2 4 号                                                                                   | 5. 5 m     | 約 1 0 0 m | 約 550 m <sup>2</sup>   | 既設・拡幅 |
|             |     | 計                                                                                              | 約 2. 7 h a |           |                        |       |
|             |     | 地区防災施設の道路と、他の地区防災施設の道路又は地区施設の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 2 m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区防災施設の道路とする。 |            |           |                        |       |
| 特定地区防災施設の区域 | 種 類 | 名 称                                                                                            | 幅 員        | 延 長       | 面 積                    | 備 考   |
|             | 道 路 | 防災生活道路 1 号                                                                                     | 6. 0 m     | 約 1 8 0 m | 約 1,080 m <sup>2</sup> | 拡幅    |
|             |     | 防災生活道路 2 号                                                                                     | 6. 0 m     | 約 6 5 m   | 約 390 m <sup>2</sup>   | 拡幅    |
|             |     | 防災生活道路 3 号                                                                                     | 6. 0 m     | 約 1 7 0 m | 約 1,020 m <sup>2</sup> | 拡幅    |
|             |     | 防災生活道路 4 号                                                                                     | 6. 0 m     | 約 2 7 0 m | 約 1,620 m <sup>2</sup> | 拡幅    |
|             |     | 防災生活道路 5 号                                                                                     | 6. 0 m     | 約 1 1 5 m | 約 690 m <sup>2</sup>   | 拡幅    |
|             |     | 防災生活道路 6 号                                                                                     | 6. 0 m     | 約 2 9 0 m | 約 1,740 m <sup>2</sup> | 拡幅    |
|             |     | 防災生活道路 7 号                                                                                     | 6. 0 m     | 約 2 6 5 m | 約 1,590 m <sup>2</sup> | 拡幅    |
|             |     | 防災生活道路 8 号                                                                                     | 6. 0 m     | 約 2 3 0 m | 約 1,380 m <sup>2</sup> | 拡幅    |
|             |     | 防災生活道路 1 1 号                                                                                   | 6. 0 m     | 約 2 8 0 m | 約 1,680 m <sup>2</sup> | 拡幅    |
|             |     | 防災生活道路 1 2 号                                                                                   | 6. 0 m     | 約 2 1 0 m | 約 1,260 m <sup>2</sup> | 拡幅    |
|             |     | 防災生活道路 1 3 号                                                                                   | 6. 0 m     | 約 1 4 0 m | 約 840 m <sup>2</sup>   | 拡幅    |
|             |     | 防災生活道路 1 4 号                                                                                   | 7. 3 m     | 約 8 0 m   | 約 585 m <sup>2</sup>   | 既設    |
|             |     | 防災生活道路 1 5 号                                                                                   | 6. 0 m     | 約 2 1 0 m | 約 1,260 m <sup>2</sup> | 既設    |
|             |     | 防災生活道路 1 6 号                                                                                   | 6. 0 m     | 約 1 4 5 m | 約 870 m <sup>2</sup>   | 既設    |
|             |     | 防災生活道路 1 7 号                                                                                   | 6. 3 m     | 約 1 1 5 m | 約 725 m <sup>2</sup>   | 既設    |
|             |     | 防災生活道路 2 3 号                                                                                   | 5. 5 m     | 約 6 0 m   | 約 330 m <sup>2</sup>   | 拡幅    |
|             |     | 防災生活道路 2 4 号                                                                                   | 5. 5 m     | 約 1 0 0 m | 約 550 m <sup>2</sup>   | 既設・拡幅 |
|             |     | 計                                                                                              | 約 1. 8 h a |           |                        |       |
|             |     |                                                                                                |            |           |                        |       |

特定建築物地区整備計画

|            |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |               |         |        |        |
|------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|--------|--------|
| 位 置        |                    | 足立区梅田五丁目、梅田六丁目、関原二丁目、関原三丁目及び西新井栄町一丁目各地内                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |               |         |        |        |
| 面 積        |                    | 約10.8ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |               |         |        |        |
| 地区の区分      | 名称                 | 幹線道路沿道地区<br>A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 幹線道路沿道地区<br>B | 幹線道路沿道地区<br>C | 近隣商店街地区 | 住宅地区B  | 住宅地区C  |
|            | 面積                 | 約0.2ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 約0.3ha        | 約0.1ha        | 約3.1ha  | 約6.8ha | 約0.3ha |
| 建築物等に関する事項 | 建築物の構造に関する防火上必要な制限 | <p>準防火地域内における建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。</p> <p>なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>1）延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</p> <p>2）卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの</p> <p>3）高さ2m以下の門又は塀</p> <p>4）高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</p> <p>5）建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物</p> <p>6）増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの</p> <p>7）建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物の大規模の修繕又は大規模な模様替え</p> <p>8）都市計画施設の区域内の建築物</p> |               |               |         |        |        |
|            | 建築物の間口率の最低限度       | <p>特定地区防災施設道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の間口率の最低限度は10分の7とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>1）地下もしくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物</p> <p>2）建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物</p> <p>3）都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>4）一定規模以上の面積を有する敷地における建築物で区長が土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p> <p>5）その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |               |         |        |        |
|            |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |               |         |        |        |

|             |            |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                             |   |                                                                                             |
|-------------|------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特定建築物地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の高さの最低限度  | <p>特定地区防災施設道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている地区については、最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度をこえる部分</li> <li>2) 附属建築物で平家建のもの（建築物に付属する門又は塀を含む）</li> <li>3) 地下もしくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物</li> <li>4) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物</li> <li>5) 都市計画施設の区域内の建築物</li> <li>6) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</li> </ol> |                                                                                             |   |                                                                                             |
|             |            | 建築物等の用途の制限※   | <p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物。</li> <li>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）</li> <li>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。</li> <li>4. ホテル又は旅館。</li> </ol>                                                               |                                                                                             |   |                                                                                             |
|             |            | 建築物の容積率の最高限度※ | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>指定容積率の1/2以上を住宅用途に供する建築物の容積率の最高限度は24/10とする。</p> <p>ただし20/10をこえる部分については、住宅用途に供するものとする。</p> | — | <p>指定容積率の1/2以上を住宅用途に供する建築物の容積率の最高限度は24/10とする。</p> <p>ただし20/10をこえる部分については、住宅用途に供するものとする。</p> |



|             |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
|-------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 特定建築物地区整備計画 | 建築物等に関する事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
|             | 建築物の敷地面積の最低限度        | 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。<br>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。<br>1) 本地区計画の決定の際現に建築物の敷地として使用されている土地<br>2) 公共施設の整備により分割された83㎡に満たない土地<br>3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
|             | 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は、以下に掲げる通り計画図3に示す道路1～4からの位置をこえて建築してはならない。<br>1. 地区防災施設の防災生活道路1号～8号、同11号～13号の計画道路中心から3.5m<br>2. 地区防災施設の防災生活道路23号、同24号拡幅区間の計画道路中心から3.25m<br>3. 地区防災施設の防災生活道路14号～19号、同24号の既設区間、地区施設の主要生活道路1号～5号、同7号及び9号、西新井駅西口周辺地区地区計画の地区施設の区画道路1号の現況道路境界から0.5m<br>4. 都市計画道路補助138号線の計画図3に示す区間の計画道路境界から0.5m<br>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。<br>1) 街区の角にある敷地の隅切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分<br>2) 外壁面から突出した開口部で床面積に算入されない出窓の部分<br>3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5㎡以内である物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供するもの<br>4) 軒の高さが2.3m以下である自動車車庫<br>5) 建築物の地盤面下の部分<br>6) 都市計画施設の区域内の建築物<br>7) 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めて許可したもの |  |  |  |  |
|             | 壁面後退区域における工作物の設置の制限  | 壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設道路の部分には、塀、さく、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |
|             | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 建築物の屋根、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。また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |  |
|             |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |

|              |             |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |       |     |
|--------------|-------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|-----|
| 特定建築物地区整備計画  | 建築物等に関する事項  | 垣又はさくの構造の制限                                            | 道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとし、道路に面して設ける生け垣は、道路交通機能の確保に配慮して適正な管理に努める。また生け垣と透視可能なフェンスを併用することは妨げない。<br>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。<br>1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀、その他これに類するもの<br>2) 道路に面する門柱又は門柱に接続する長さが1.2m以下で、かつ高さが2m以下のブロック塀、その他これに類するもの<br>3) 法令等の制限上やむを得ないもの |            |       |     |
|              | 土地の利用に関する事項 | 地区内では積極的に緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努める。                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |       |     |
| 防災街区整備地区整備計画 | 位置          | 足立区梅田五丁目、梅田六丁目、梅田七丁目、関原二丁目、関原三丁目、西新井栄町一丁目及び西新井栄町二丁目各地内 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |       |     |
|              | 面積          | 約49.2ha                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |       |     |
|              | 地区施設の配置及び規模 | 道 路                                                    | 名 称                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 幅 員        | 延 長   | 備 考 |
|              |             |                                                        | 主要区画道路※                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 12.0m      | 約240m | 新設  |
|              |             |                                                        | 主要生活道路1号                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5.5m       | 約200m | 既設  |
|              |             |                                                        | 主要生活道路2号                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5.5m       | 約70m  | 既設  |
|              |             |                                                        | 主要生活道路3号                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5.5m       | 約70m  | 既設  |
|              |             |                                                        | 主要生活道路4号                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5.5m       | 約135m | 既設  |
|              |             |                                                        | 主要生活道路5号                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5.5m       | 約130m | 既設  |
|              |             |                                                        | 主要生活道路6号                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5.5m       | 約265m | 既設  |
|              |             |                                                        | 主要生活道路7号                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5.5m       | 約90m  | 既設  |
|              |             |                                                        | 主要生活道路8号                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2.7m(5.5m) | 約150m | 既設  |
|              |             |                                                        | 主要生活道路9号※                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4.3m(8.6m) | 約300m | 既設  |
|              |             |                                                        | 区画道路1号                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4.0m       | 約85m  | 拡幅  |
|              |             |                                                        | 区画道路2号                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4.0m       | 約80m  | 拡幅  |
|              |             |                                                        | 区画道路3号                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4.0m       | 約100m | 拡幅  |
|              |             |                                                        | 区画道路4号                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4.0m       | 約55m  | 拡幅  |
|              |             |                                                        | 区画道路5号                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4.0m       | 約170m | 拡幅  |
|              |             |                                                        | 区画道路6号                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4.0m       | 約115m | 拡幅  |
|              |             |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |       |     |

|              |             |     |                                                                                 |        |           |    |
|--------------|-------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|----|
| 防災街区整備地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 道 路 |                                                                                 |        |           |    |
|              |             |     | 区画道路 7 号                                                                        | 4. 0 m | 約 7 0 m   | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 8 号                                                                        | 4. 0 m | 約 6 5 m   | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 9 号                                                                        | 4. 0 m | 約 1 3 0 m | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 1 0 号                                                                      | 4. 0 m | 約 9 0 m   | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 1 1 号                                                                      | 4. 0 m | 約 1 0 5 m | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 1 2 号                                                                      | 4. 0 m | 約 4 5 m   | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 1 3 号                                                                      | 4. 0 m | 約 6 5 m   | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 1 4 号                                                                      | 4. 0 m | 約 7 0 m   | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 1 5 号                                                                      | 4. 0 m | 約 1 8 0 m | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 1 6 号                                                                      | 4. 0 m | 約 2 0 m   | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 1 7 号                                                                      | 4. 0 m | 約 7 5 m   | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 1 8 号                                                                      | 4. 0 m | 約 8 0 m   | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 1 9 号                                                                      | 4. 0 m | 約 1 5 5 m | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 2 0 号                                                                      | 4. 0 m | 約 1 8 5 m | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 2 1 号                                                                      | 4. 0 m | 約 1 7 5 m | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 2 2 号                                                                      | 4. 0 m | 約 1 9 0 m | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 2 3 号                                                                      | 4. 0 m | 約 1 2 0 m | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 2 4 号                                                                      | 4. 0 m | 約 1 0 0 m | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 2 5 号                                                                      | 4. 0 m | 約 1 2 5 m | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 2 6 号                                                                      | 4. 0 m | 約 2 0 m   | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 2 7 号                                                                      | 4. 0 m | 約 2 0 5 m | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 2 8 号                                                                      | 4. 0 m | 約 1 0 5 m | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 2 9 号                                                                      | 4. 0 m | 約 1 0 0 m | 拡幅 |
|              |             |     | 区画道路 3 0 号                                                                      | 4. 0 m | 約 1 0 5 m | 拡幅 |
|              |             |     | ( ) 内の数値は全幅を表す。                                                                 |        |           |    |
|              |             |     | 地区施設の道路と他の地区施設の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 2 m 以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区施設の道路とする。 |        |           |    |



|              |            |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |   |
|--------------|------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---|
| 防災街区整備地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度 | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 20/10 | — |
|              |            | 建築物の敷地面積の最低限度          | <p>建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。</p> <p>1) 本地区計画の決定の際現に建築物の敷地として使用されている土地</p> <p>2) 公共施設の整備により分割された83㎡に満たない土地</p> <p>3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |   |
|              |            | 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、以下に掲げる通り計画図3に示す道路3～4からの位置をこえて建築してはならない。</p> <p>1. 地区防災施設の防災生活道路18号～22号、地区施設の主要生活道路1号～9号、西新井駅西口周辺地区地区計画の地区施設の区画道路1号の現況道路境界から0.5m</p> <p>2. 都市計画道路補助138号線の計画図3に示す区間の計画道路境界から0.5m</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>1) 街区の角にある敷地の隅切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分</p> <p>2) 外壁面から突出した開口部で床面積に算入されない出窓の部分</p> <p>3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5㎡以内である物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供するもの</p> <p>4) 軒の高さが2.3m以下である自動車車庫</p> <p>5) 建築物の地盤面下の部分</p> <p>6) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>7) 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めて許可したもの</p> |       |   |
|              |            | 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、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。また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |   |
|              |            |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |   |

|              |             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|-------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 防災街区整備地区整備計画 | 建築物等に関する事項  | 垣又はさくの構造の制限 | <p>道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとし、道路に面して設ける生け垣は、道路交通機能の確保に配慮して適正な管理に努める。また生け垣と透視可能なフェンスを併用することは妨げない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>1) 道路面からの高さ0.6 m以下のブロック塀、その他これに類するもの</p> <p>2) 道路に面する門柱又は門柱に接続する長さが1.2 m以下でかつ高さが2 m以下のブロック塀、その他これに類するもの</p> <p>3) 法令等の制限上やむを得ないもの</p> |
|              | 土地の利用に関する事項 |             | 地区内では積極的に緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努める。                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

※は知事協議事項

「防災街区整備地区計画区域、地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画の区域、防災街区整備地区整備計画の地区の区分及び地区防災施設・地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、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)

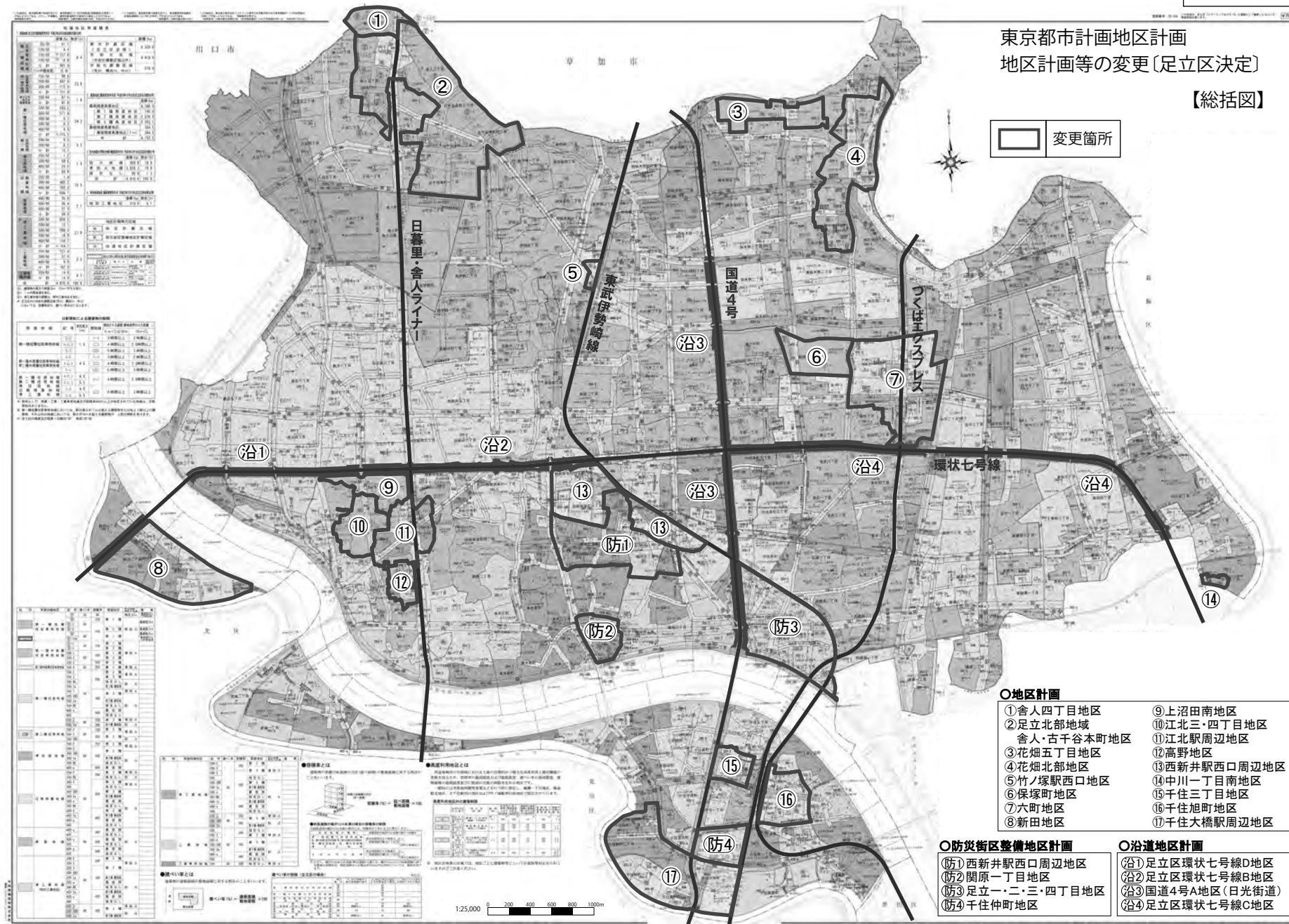
|             |            |             |    |                                                                                                                                                                        |             |             |             |             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |             |             |             |             |                                 |
|-------------|------------|-------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------------------|
| 名 称         |            |             |    | 西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画                                                                                                                                                   |             |             |             |             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |             |             |             |             |                                 |
| 位 置※        |            |             |    | 足立区梅田五丁目、梅田六丁目、梅田七丁目、関原二丁目、関原三丁目、西新井栄町一丁目及び西新井栄町二丁目各地内                                                                                                                 |             |             |             |             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |             |             |             |             |                                 |
| 面 積※        |            |             |    | 約 5 1 . 9 h a                                                                                                                                                          |             |             |             |             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |             |             |             |             |                                 |
| 事 項         |            |             |    | 旧                                                                                                                                                                      |             |             |             |             |             | 新                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |             |             |             |             | 摘 要                             |
| 特定建築物地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分       | 名称 | 幹線道路沿道地区A                                                                                                                                                              | 幹線道路沿道地区B   | 幹線道路沿道地区C   | 近隣商店街地区     | 住宅地区B       | 住宅地区C       | 幹線道路沿道地区A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 幹線道路沿道地区B   | 幹線道路沿道地区C   | 近隣商店街地区     | 住宅地区B       | 住宅地区C       |                                 |
|             |            |             | 面積 | 約 0 . 2 h a                                                                                                                                                            | 約 0 . 3 h a | 約 0 . 1 h a | 約 3 . 1 h a | 約 6 . 8 h a | 約 0 . 3 h a | 約 0 . 2 h a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 約 0 . 3 h a | 約 0 . 1 h a | 約 3 . 1 h a | 約 6 . 8 h a | 約 0 . 3 h a |                                 |
|             |            | 建築物等の用途の制限※ |    | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 1 号から第 6 号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第 6 項第 1 号から第 5 号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物。<br>2. ホテル又は旅館。 |             |             |             |             |             | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第 6 項第 1 号から第 5 号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物。<br>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）<br>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。<br>4. ホテル又は旅館。 |             |             |             |             |             | 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更 |

| 防<br>災<br>街<br>区<br>整<br>備<br>地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>する<br>事<br>項 | 地区の<br>区分 | 名称          | 幹線<br>道路<br>沿道<br>地区<br>A                                                                                                                                              | 幹線<br>道路<br>沿道<br>地区<br>B | 幹線<br>道路<br>沿道<br>地区<br>C | 近隣<br>商店<br>街<br>地区 | 住宅<br>地区<br>A    | 住宅<br>地区<br>B    | 住宅<br>地区<br>C    | 住工<br>共存<br>地区   | 幹線<br>道路<br>沿道<br>地区<br>A | 幹線<br>道路<br>沿道<br>地区<br>B | 幹線<br>道路<br>沿道<br>地区<br>C | 近隣<br>商店<br>街<br>地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 住宅<br>地区<br>A    | 住宅<br>地区<br>B    | 住宅<br>地区<br>C    | 住工<br>共存<br>地区   |  |  |  |  |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--|--|--|--|
|                                                          |                                            |           | 面積          | 約<br>3. 3<br>h a                                                                                                                                                       | 約<br>7. 2<br>h a          | 約<br>3. 3<br>h a          | 約<br>3. 1<br>h a    | 約<br>0. 8<br>h a | 約<br>24.8<br>h a | 約<br>1. 8<br>h a | 約<br>4. 9<br>h a | 約<br>3. 3<br>h a          | 約<br>7. 2<br>h a          | 約<br>3. 3<br>h a          | 約<br>3. 1<br>h a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 約<br>0. 8<br>h a | 約<br>24.8<br>h a | 約<br>1. 8<br>h a | 約<br>4. 9<br>h a |  |  |  |  |
|                                                          |                                            |           | 建築物等の用途の制限※ | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 1 号から第 6 号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第 6 項第 1 号から第 5 号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物。<br>2. ホテル又は旅館。 |                           |                           |                     |                  |                  |                  |                  |                           |                           |                           | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第 6 項第 1 号から第 5 号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物。<br>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）<br>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。<br>4. ホテル又は旅館。 |                  |                  |                  |                  |  |  |  |  |

東京都市計画地区計画  
地区計画等の変更〔足立区決定〕

【総括図】

変更箇所

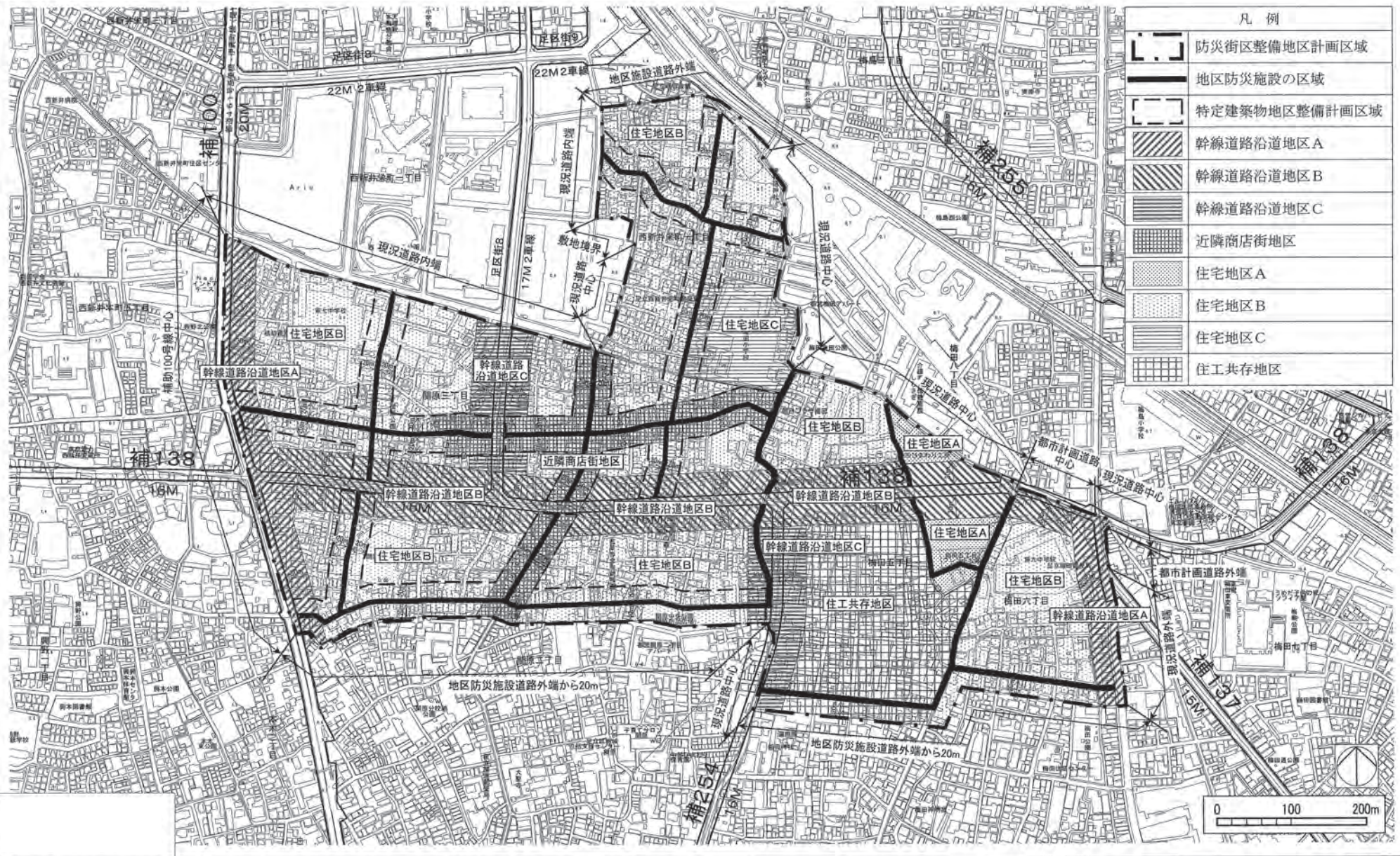


東京都市計画防災街区整備地区計画  
西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画

計画図 1

[足立区決定]

縮小版



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)26 都市基交調第 23 号、平成 26 年 5 月 29 日  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路調図)を使用して作成したものである。ただし、計画図は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)26 都市基交調第 29 号、平成 26 年 5 月 22 日  
 この背景の地形図は、東京都と(株)ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号)MMT 利用第 010 号-53、平成 26 年 5 月 29 日

東京都市計画防災街区整備地区計画  
西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画

計画図 2

〔足立区決定〕

縮小版



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 26 都市基交測第 33 号、平成 26 年 5 月 29 日  
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 26 都市基交測第 29 号、平成 26 年 5 月 22 日  
この背景の地形図は、東京都(株) ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号) MMT 利用第 010 号-53、平成 26 年 5 月 29 日

東京都市計画防災街区整備地区計画  
西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画

計画図 3

〔足立区決定〕

## 縮小版



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)26 都市基盤測第 23 号、平成 26 年 5 月 29 日  
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画図は、都市計画法道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)26 都市基盤測第 29 号、平成 26 年 5 月 22 日  
この背景の地形図は、東京都(株) ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号) MMT 利用許 010 号-53、平成 26 年 5 月 29 日

第 1 号議案 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画変更

1－19 東京都市計画防災街区整備地区計画関原一丁目地区防災街区整備地区計画の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成 2 8 年 6 月 2 9 日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本防災街区整備地区計画の内容を、別添計画図書のとおりに変更する。

（提案理由）

東京都市計画防災街区整備地区計画関原一丁目地区防災街区整備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

東京都市計画防災街区整備地区計画  
関原一丁目地区防災街区整備地区計画

### 2. 理 由

関原一丁目地区は、東京都市計画防災街区整備方針で、防災再開発促進地区に指定されているとともに、東京都防災都市づくり推進計画において、整備地域に位置付けられている。また足立区都市計画マスタープランにおいて、住宅市街地総合整備事業により災害に強いまちづくりを進めることとされている。

本地区は、安全かつ安心して生活できる災害に強いまちづくり及び用途別容積制度を活用した地区の人口回復の受け皿となる住宅づくりを進めるため、平成17年に防災街区整備地区計画が策定された。

本防災街区整備地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項に基づく風俗営業を規制している。

平成27年6月24日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、防災街区整備地区計画の変更を行うものである。

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更(足立区決定)

都市計画関原一丁目地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

|                    |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称                |                         | 関原一丁目地区防災街区整備地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 位 置※               |                         | 足立区関原一丁目、関原二丁目各地内                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 面 積※               |                         | 約 13.6ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 地区計画の目標            |                         | 当地区は東京都防災都市づくり推進計画による整備地域、同住宅マスタープランによる重点供給地域に位置づけられている。こうした背景を踏まえ、安全かつ安心して生活できる災害に強いまちづくり及び用途別容積制度を活用した地区の人口回復の受け皿となる住宅づくりを進めることにより、地区のまちづくりの目標である「3世代が定着できるまち」「住・商・工の共存した活気のあるまち」「災害に強いまち」「ゆとりと潤いのあるまち」の実現を目指す。                                                                                                                                 |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針                 | 地区の特性及び上位計画等に基づき、土地利用に関する基本方針を以下のように定める。<br>1. 幹線道路沿道地区<br>耐火建築物による中・高層の街並みを誘導し、多様な人たちが安心して暮らせる住宅づくりを進めると同時に、災害時における幹線道路の延焼遮断帯及び避難路としての機能の向上を図る。<br>2. 商店街沿道地区<br>住宅と店舗等が調和した、良好な居住環境が確保された商店街としての街並みを維持していくとともに、建築物の不燃化などにより、防災機能の向上を図る。<br>3. 複合住宅地区<br>多様な人たちが安心して暮らせる住宅づくりを進めると同時に、住宅と店舗や作業場等の用途の共存を図る。共同化等による木造老朽住宅の更新により、耐火性の高い市街地の形成を推進する。 |
|                    | 地区施設及び地区防災施設の整備の方針      | 地区内の道路ネットワークを整え、居住環境の向上を図るため、細街路計画に位置付く通り抜け可能な道路については地区施設に位置づけ整備を図る。<br>地区施設の道路のうち、災害時に延焼抑制や避難路確保について有効な、幅員5m以上に拡幅すべき道路を地区防災施設として位置づける。<br>さらに、防災上特に重要な路線については特定地区防災施設として位置づけ、沿道建物と一体的な防災性能の向上を図る。                                                                                                                                                |
|                    | 建築物等の整備の方針              | 地区の特性を踏まえ、良好なまちなみと災害に強い市街地を形成するため、以下の建築物等の整備の方針を定める。<br>1. 建築物の構造に関する防火上必要な制限<br>2. 建築物の間口率の最低限度<br>3. 建築物等の高さの最低限度<br>4. 建築物等の用途の制限<br>5. 建築物の容積率の最高限度<br>6. 建築物の容積率の最低限度<br>7. 建築物の敷地面積の最低限度<br>8. 壁面の位置の制限<br>9. 壁面後退区域における工作物の設置の制限<br>10. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限<br>11. 垣又はさくの構造の制限                                                            |
|                    | その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針 | 緑豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的に緑化を推進する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|             |     |                                                                                                  |            |           |                        |              |
|-------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------------|--------------|
|             |     |                                                                                                  |            |           |                        |              |
| 地区防災施設の区域   | 種 類 | 名 称                                                                                              | 幅 員        | 延 長       | 面 積                    | 備 考          |
|             | 道 路 | 防災生活道路 1 号                                                                                       | 5. 5 m     | 約 1 3 5 m | 約 755 m <sup>2</sup>   | 拡幅（Ⅱ－1 路線）   |
|             |     | 防災生活道路 2 号                                                                                       | 5. 5 m     | 約 2 4 5 m | 約 1,360 m <sup>2</sup> | 既設（Ⅱ－2 路線）   |
|             |     | 防災生活道路 3 号                                                                                       | 6. 0 m     | 約 1 4 0 m | 約 830 m <sup>2</sup>   | 既設（Ⅰ－1 路線）   |
|             |     | 防災生活道路 4 号                                                                                       | 6. 0 m     | 約 1 4 5 m | 約 880 m <sup>2</sup>   | 既設（Ⅰ－1 路線）   |
|             |     | 防災生活道路 5 号                                                                                       | 5. 5 m     | 約 2 5 5 m | 約 1,410 m <sup>2</sup> | 拡幅（Ⅱ－3 路線）   |
|             |     | 防災生活道路 6 号                                                                                       | 5. 5 m     | 約 1 6 5 m | 約 900 m <sup>2</sup>   | 拡幅（Ⅱ－4 路線）   |
|             |     | 主要生活道路 1 号                                                                                       | 5. 0 m     | 約 2 2 0 m | 約 1,095 m <sup>2</sup> | 拡幅（Ⅲ－1 路線）   |
|             |     | 主要生活道路 2 号                                                                                       | 5. 0 m     | 約 6 0 m   | 約 295 m <sup>2</sup>   | 拡幅（Ⅲ－2 路線）   |
|             |     | 主要生活道路 3 号                                                                                       | 5. 0 m     | 約 8 0 m   | 約 405 m <sup>2</sup>   | 拡幅（Ⅲ－3 路線）   |
|             |     | 主要生活道路 4 号                                                                                       | 5. 0 m     | 約 1 0 5 m | 約 515 m <sup>2</sup>   | 拡幅（Ⅲ－4 路線）   |
|             |     | 主要生活道路 5 号                                                                                       | 5. 0 m     | 約 1 5 0 m | 約 740 m <sup>2</sup>   | 拡幅（Ⅲ－5 路線）   |
|             |     | 主要生活道路 6 号                                                                                       | 5. 0 m     | 約 1 5 5 m | 約 780 m <sup>2</sup>   | 一部拡幅（Ⅲ－6 路線） |
|             |     | 計                                                                                                | 約 1. 0 h a |           |                        |              |
|             |     | 地区防災施設の道路とその他の地区防災施設の道路又は地区施設の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 2 m 以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区防災施設の道路とする。 |            |           |                        |              |
| 特定地区防災施設の区域 | 種 類 | 名 称                                                                                              | 幅 員        | 延 長       | 面 積                    | 備 考          |
|             | 道 路 | 防災生活道路 1 号                                                                                       | 5. 5 m     | 約 1 3 5 m | 約 755 m <sup>2</sup>   | 拡幅（Ⅱ－1 路線）   |
|             |     | 防災生活道路 2 号                                                                                       | 5. 5 m     | 約 2 4 5 m | 約 1,360 m <sup>2</sup> | 既設（Ⅱ－2 路線）   |
|             |     | 防災生活道路 3 号                                                                                       | 6. 0 m     | 約 1 4 0 m | 約 830 m <sup>2</sup>   | 既設（Ⅰ－1 路線）   |
|             |     | 防災生活道路 4 号                                                                                       | 6. 0 m     | 約 1 4 5 m | 約 880 m <sup>2</sup>   | 既設（Ⅰ－1 路線）   |
|             |     | 防災生活道路 5 号                                                                                       | 5. 5 m     | 約 2 5 5 m | 約 1,410 m <sup>2</sup> | 拡幅（Ⅱ－3 路線）   |
|             |     | 防災生活道路 6 号                                                                                       | 5. 5 m     | 約 1 6 5 m | 約 900 m <sup>2</sup>   | 拡幅（Ⅱ－4 路線）   |
|             |     | 主要生活道路 1 号                                                                                       | 5. 0 m     | 約 2 2 0 m | 約 1,095 m <sup>2</sup> | 拡幅（Ⅲ－1 路線）   |
|             |     | 主要生活道路 2 号                                                                                       | 5. 0 m     | 約 6 0 m   | 約 295 m <sup>2</sup>   | 拡幅（Ⅲ－2 路線）   |
|             |     | 主要生活道路 3 号                                                                                       | 5. 0 m     | 約 8 0 m   | 約 405 m <sup>2</sup>   | 拡幅（Ⅲ－3 路線）   |
|             |     | 主要生活道路 4 号                                                                                       | 5. 0 m     | 約 1 0 5 m | 約 515 m <sup>2</sup>   | 拡幅（Ⅲ－4 路線）   |
|             |     | 主要生活道路 5 号                                                                                       | 5. 0 m     | 約 1 5 0 m | 約 740 m <sup>2</sup>   | 拡幅（Ⅲ－5 路線）   |
|             |     | 主要生活道路 6 号                                                                                       | 5. 0 m     | 約 1 5 5 m | 約 780 m <sup>2</sup>   | 一部拡幅（Ⅲ－6 路線） |
|             |     | 計                                                                                                | 約 1. 0 h a |           |                        |              |

|             |            |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |            |  |
|-------------|------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| 特定建築物地区整備計画 | 位 置        |                    | 足立区関原一丁目、関原二丁目各地内                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |            |  |
|             | 面 積        |                    | 約 6. 5 h a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |            |  |
|             | 地区の<br>区 分 | 名 称                | 幹線道路沿道地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 商店街沿道地区    | 複合住宅地区     |  |
|             |            | 面 積                | 約 1. 0 h a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 約 1. 9 h a | 約 3. 6 h a |  |
|             | 建築物等に関する事項 | 建築物の構造に関する防火上必要な制限 | 準防火地域内における建築物は、延べ面積が 5 0 0 m <sup>2</sup> を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。また、その敷地が特定地区防災施設に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが 5 m 未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。<br>なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。<br>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。<br>1）延べ面積が 5 0 m <sup>2</sup> 以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの<br>2）卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの<br>3）高さ 2 m 以下の門又は塀<br>4）高さ 2 m を超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの<br>5）建築基準法第 3 条第 2 項の規定による本地区計画の決定の際現に存する又は工事中の建築物<br>6）増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第 137 条の 10 に定めるもの<br>7）建築基準法第 3 条第 2 項の規定による本地区計画の決定の際現に存する又は工事中の建築物の大規模な修繕又は大規模な模様替え<br>8）都市計画施設の区域内の建築物 |            |            |  |
|             |            | 建築物の間口率の最低限度       | 特定地区防災施設道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の間口率の最低限度は 1 0 分の 7 とする。<br>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。<br>1）附属建築物で平家建のもの（建築物に附属する門又は塀を含む）<br>2）地下もしくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物<br>3）建築基準法第 3 条第 2 項の規定による本地区計画の決定の際現に存する又は工事中の建築物<br>4）都市計画施設の区域内の建築物<br>5）一定規模以上の面積を有する敷地における建築物で区長が土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの<br>6）その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |  |

|             |            |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特定建築物地区整備計画 | 建築物等に関する事項 |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             |            | 建築物等の高さの最低限度  | <p>特定地区防災施設道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5 mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている区域については最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分</li> <li>2) 附属建築物で平家建のもの（建築物に附属する門又は塀を含む）</li> <li>3) 地下もしくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</li> <li>4) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定の際現に存する又は工事中の建築物</li> <li>5) 都市計画施設の区域内の建築物</li> <li>6) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</li> </ol> |
|             |            | 建築物等の用途の制限※   | <p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物</li> <li>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）</li> <li>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</li> <li>4. ホテル又は旅館</li> </ol>                                                                           |
|             |            | 建築物の容積率の最高限度※ | <p>—</p> <p>指定容積率の1／2以上を住宅用途に供する建築物の容積率の最高限度は24／10とする。</p> <p>ただし、20／10を越える部分については、住宅の用途に供するものとする。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|             |            | 建築物の容積率の最低限度  | <p>—</p> <p>建築物の容積率の最低限度は8／10とする。ただし、次の各号の一つに該当するものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 自動車車庫その他これに類するもの</li> <li>2) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                        |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                        |
| 建築物の敷地面積の最低限度        | <p>建築物の敷地面積の最低限度は6 6㎡とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。</p> <p>1) 本地区計画の決定の際現に建築物の敷地として使用されている土地</p> <p>2) 公共施設の整備により分割された6 6㎡に満たない土地</p> <p>3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                        |
| 壁面の位置の制限             | <p>地区防災施設道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下に規定する位置を超えて建築してはならない。</p> <p>1. 防災生活道路1号、2号、5号及び6号の計画道路中心から3. 0m</p> <p>2. 主要生活道路1号～6号の計画道路中心から3. 0m</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>1) 街区の角にある敷地のすみ切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分</p> <p>2) 外壁面から突出した開口部で床面積として算定されない出窓の部分</p> <p>3) 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5平方メートル以内である物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く)に供するもの</p> <p>4) 軒の高さが2.3メートル以下である自動車車庫</p> <p>5) 建築物の地盤面下の部分</p> <p>6) 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めて許可したもの</p> |                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                        |
| 壁面後退区域における工作物の設置の制限  | <p>壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設道路の部分には、塀、さく、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                        |
| 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、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                        |
| 垣又はさくの構造の制限          | <p>道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1) 道路面からの高さ 0.6m以下のブロック塀、その他これに類するもの</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1) 道路面からの高さ 0.6m以下のブロック塀、その他これに類するもの</p> | <p>道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1) 道路面からの高さ 0.6m以下のブロック塀、その他これに類するもの</p> |

|              |             |                                 |                                                                              |                                                                                          |                                                                                                                                                     |                                                                                          |
|--------------|-------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特定建築物地区整備計画  | 建築物等に関する事項  |                                 |                                                                              | 2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀、その他これに類するもので、長さが 1.2m 以下かつ高さが 2.0m 以下のもの<br>3) 法令等の制限上やむを得ないもの | 2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀、その他これに類するもので、長さが 1.2m 以下かつ高さが 2.0m 以下のもの<br>3) 法令等の制限上やむを得ないもの<br>防災生活道路 3 号及び 4 号に接する敷地では、商店街の街並みに配慮し、垣又はさく等を設けないように努める。 | 2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀、その他これに類するもので、長さが 1.2m 以下かつ高さが 2.0m 以下のもの<br>3) 法令等の制限上やむを得ないもの |
|              | 土地の利用に関する事項 | 地区内では積極的に緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努める。 |                                                                              |                                                                                          |                                                                                                                                                     |                                                                                          |
| 防災街区整備地区整備計画 | 位 置         | 足立区関原一丁目、関原二丁目各地内               |                                                                              |                                                                                          |                                                                                                                                                     |                                                                                          |
|              | 面 積         | 約 12.6ha                        |                                                                              |                                                                                          |                                                                                                                                                     |                                                                                          |
|              | 地区施設の配置及び規模 | 道 路                             | 名 称                                                                          | 幅 員                                                                                      | 延 長                                                                                                                                                 | 備 考                                                                                      |
|              |             |                                 | 区画道路 1 号                                                                     | 4 m                                                                                      | 約 75m                                                                                                                                               | 拡幅                                                                                       |
|              |             |                                 | 区画道路 2 号                                                                     | 4 m                                                                                      | 約 60m                                                                                                                                               | 拡幅                                                                                       |
|              |             |                                 | 区画道路 3 号                                                                     | 4 m                                                                                      | 約 45m                                                                                                                                               | 拡幅                                                                                       |
|              |             |                                 | 区画道路 4 号                                                                     | 4 m                                                                                      | 約 60m                                                                                                                                               | 拡幅                                                                                       |
|              |             |                                 | 区画道路 5 号                                                                     | 4 m                                                                                      | 約 25m                                                                                                                                               | 拡幅                                                                                       |
|              |             |                                 | 区画道路 6 号                                                                     | 4 m                                                                                      | 約 75m                                                                                                                                               | 拡幅                                                                                       |
|              |             |                                 | 区画道路 7 号                                                                     | 4 m                                                                                      | 約 55m                                                                                                                                               | 拡幅                                                                                       |
|              |             |                                 | 区画道路 8 号                                                                     | 4 m                                                                                      | 約 50m                                                                                                                                               | 拡幅                                                                                       |
|              |             |                                 | 区画道路 9 号                                                                     | 4 m                                                                                      | 約 145m                                                                                                                                              | 拡幅                                                                                       |
|              |             |                                 | 区画道路 10 号                                                                    | 4 m                                                                                      | 約 95m                                                                                                                                               | 拡幅                                                                                       |
|              |             |                                 | 区画道路 11 号                                                                    | 4 m                                                                                      | 約 130m                                                                                                                                              | 拡幅                                                                                       |
|              |             |                                 | 区画道路 12 号                                                                    | 4 m                                                                                      | 約 55m                                                                                                                                               | 拡幅                                                                                       |
|              |             |                                 | 区画道路 13 号                                                                    | 4 m                                                                                      | 約 45m                                                                                                                                               | 拡幅                                                                                       |
|              |             |                                 | 区画道路 14 号                                                                    | 4 m                                                                                      | 約 90m                                                                                                                                               | 拡幅                                                                                       |
|              |             |                                 | 区画道路 15 号                                                                    | 4 m                                                                                      | 約 60m                                                                                                                                               | 拡幅                                                                                       |
|              |             |                                 | 区画道路 16 号                                                                    | 4 m                                                                                      | 約 55m                                                                                                                                               | 拡幅                                                                                       |
|              |             |                                 | 地区施設道路と他の地区施設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 2 m 以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区施設の道路とする |                                                                                          |                                                                                                                                                     |                                                                                          |

|                   |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                   |                   |
|-------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <p>建築物等に関する事項</p> | <p>地区の<br/>細区分</p>             | <p>名 称</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>幹線道路沿道地区</p>   | <p>商店街沿道地区</p>    | <p>複合住宅地区</p>     |
|                   |                                | <p>面 積</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>約 4. 2 h a</p> | <p>約 2. 0 h a</p> | <p>約 6. 4 h a</p> |
|                   | <p>建築物の構造に関する<br/>防火上必要な制限</p> | <p>準防火地域内における建築物は、延べ面積が 5 0 0 m<sup>2</sup>を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 延べ面積が 5 0 m<sup>2</sup>以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</li> <li>2) 卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの</li> <li>3) 高さ 2 m 以下の門又は塀</li> <li>4) 高さ 2 m を超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</li> <li>5) 建築基準法第 3 条第 2 項の規定による本地区計画の決定の際現に存する又は工事中の建築物</li> <li>6) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第 137 条の 10 に定めるもの</li> <li>7) 建築基準法第 3 条第 2 項の規定による本地区計画の決定の際現に存する又は工事中の建築物の大規模な修繕又は大規模な模様替え</li> <li>8) 都市計画施設の区域内の建築物</li> </ol> |                   |                   |                   |
|                   | <p>建築物等の用途の制限<br/>※</p>        | <p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第 6 項第 1 号から第 5 号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物</li> <li>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）</li> <li>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</li> <li>4. ホテル又は旅館</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                   |                   |
|                   | <p>建築物の敷地面積の最低限度</p>           | <p>建築物の敷地面積の最低限度は 6 6 m<sup>2</sup>とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 本地区計画の決定の際現に建築物の敷地として使用されている土地</li> <li>2) 公共施設の整備により分割された 6 6 m<sup>2</sup>に満たない土地</li> <li>3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                   |                   |

|                                                          |                                            |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 防<br>災<br>街<br>区<br>整<br>備<br>地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>する<br>事<br>項 |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                          |                                            | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限            | 建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                          |                                            | 垣又はさくの構造の制限                     | <p>道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1) 道路面からの高さ 0.6m以下のブロック塀、その他これに類するもの</p> <p>2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀、その他これに類するもので、長さが 1.2m以下かつ高さが 2.0m以下のもの</p> | <p>道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1) 道路面からの高さ 0.6m以下のブロック塀、その他これに類するもの</p> <p>2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀、その他これに類するもので、長さが 1.2m以下かつ高さが 2.0m以下のもの</p> <p>防災生活道路 3 号及び 4 号に接する敷地では、商店街の街並みに配慮し、垣又はさく等を設けないように努める。</p> | <p>道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1) 道路面からの高さ 0.6m以下のブロック塀、その他これに類するもの</p> <p>2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀、その他これに類するもので、長さが 1.2m以下かつ高さが 2.0m以下のもの</p> |
|                                                          | 土地の利用に関する事項                                | 地区内では積極的に緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努める。 |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                |

※は知事協議事項

「防災街区整備地区計画区域、地区防災施設の区域、特定地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画の区域、防災街区整備地区整備計画の地区の区分及び地区防災施設・地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、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                |            | 関原一丁目地区防災街区整備地区計画                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |             |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |        |           |
| 位 置※               |            | 足立区関原一丁目、関原二丁目各地内                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |             |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |        |           |
| 面 積※               |            | 約 1 3 . 6 h a                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |             |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |        |           |
| 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 | 地区の特性を踏まえ、良好なまちなみと災害に強い市街地を形成するため、以下の建築物等の整備の方針を定める。<br>1 . ～ 9 . (略)<br>1 0 . 建築物等の形態又は意匠の制限<br>1 1 . (略) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |             | 地区の特性を踏まえ、良好なまちなみと災害に強い市街地を形成するため、以下の建築物等の整備の方針を定める。<br>1 . ～ 9 . (略)<br>1 0 . 建築物等の形態又は <u>色彩その他の</u> 意匠の制限<br>1 1 . (略) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             | 文言の精査  |           |
|                    |            |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |             |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |        |           |
| 特定建築物地区整備計画        | 建築物等に関する事項 | 地区の区分                                                                                                      | 名 称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 幹線道路沿道地区    | 商店街沿道地区     | 複合住宅地区                                                                                                                    | 幹線道路沿道地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 商店街沿道地区     | 複合住宅地区 | 法令の整合性の確保 |
|                    |            | 面 積                                                                                                        | 約 1 . 0 h a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 約 1 . 9 h a | 約 3 . 6 h a | 約 1 . 0 h a                                                                                                               | 約 1 . 9 h a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 約 3 . 6 h a |        |           |
|                    |            | 建築物の構造に関する防火上必要な制限                                                                                         | 準防火地域内における建築物は、延べ面積が 5 0 0 m <sup>2</sup> を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。また、その敷地が特定地区防災施設に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが 5 m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。<br>なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。<br>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。<br>1 ) ～ 5 ) (略)<br>6 ) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第 137 条の 7 に定めるもの<br>7 )、 8 ) (略) |             |             |                                                                                                                           | 準防火地域内における建築物は、延べ面積が 5 0 0 m <sup>2</sup> を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。また、その敷地が特定地区防災施設に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが 5 m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。<br>なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。<br>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。<br>1 ) ～ 5 ) (略)<br>6 ) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第 137 条の 10 に定めるもの<br>7 )、 8 ) (略) |             |        |           |
|                    |            |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |             |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |        |           |

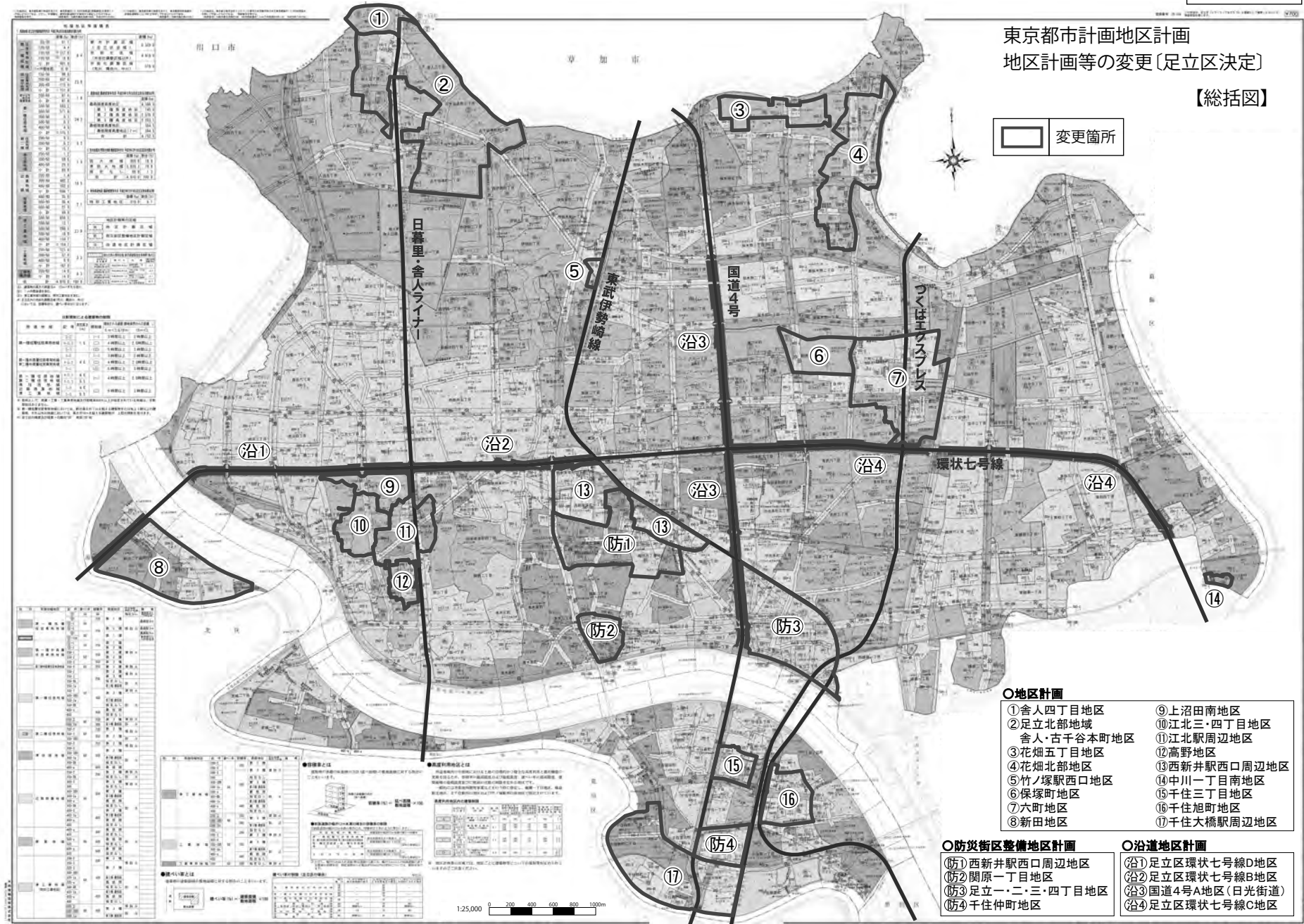
|              |            |                      |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |        |                                 |
|--------------|------------|----------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------------------------------|
| 特定建築物地区整備計画  | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限           |            | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 1 号から第 6 号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第 6 項第 1 号から第 5 号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物。<br>2. ホテル又は旅館                                                                                                                |            |            | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第 6 項第 1 号から第 5 号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物<br>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）<br>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<br>4. ホテル又は旅館 |         |        | 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更 |
|              |            | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 |            | 建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。                                                                                                                                                                                 |            |            | 建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。                                                                                                                                                                                                                                        |         |        | 文言の精査                           |
| 防災街区整備地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の細区分               | 名 称<br>面 積 | 幹線道路沿道地区                                                                                                                                                                                                                                                                             | 商店街沿道地区    | 複合住宅地区     | 幹線道路沿道地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 商店街沿道地区 | 複合住宅地区 | 法令の整合性の確保                       |
|              |            | 約 4. 2 h a           | 約 2. 0 h a | 約 6. 4 h a                                                                                                                                                                                                                                                                           | 約 4. 2 h a | 約 2. 0 h a | 約 6. 4 h a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |        |                                 |
|              |            | 建築物の構造に関する防火上必要な制限   |            | 準防火地域内における建築物は、延べ面積が 5 0 0 ㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。<br>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。<br>1) ～ 5) (略)<br>6) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第 137 条の 7 に定めるもの 7)、 8) (略) |            |            | 準防火地域内における建築物は、延べ面積が 5 0 0 ㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。<br>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。<br>1) ～ 5) (略)<br>6) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第 137 条の 10 に定めるもの 7)、 8) (略)                                                       |         |        |                                 |

|              |            |                      |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |
|--------------|------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 防災街区整備地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限           | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 1 号から第 6 号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第 6 項第 1 号から第 5 号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物。<br>2. ホテル又は旅館 | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第 6 項第 1 号から第 5 号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物<br>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）<br>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<br>4. ホテル又は旅館 | 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更 |
|              |            | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。                                                               | 建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。                                                                                                                                                                                                                                     | 文言の精査                           |

東京都市計画地区計画  
地区計画等の変更〔足立区決定〕

【総括図】

変更箇所





# 縮小版



この地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺1/3,000都市計画道路の計画図から転載したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) 16都市基街第527号、平成16年10月5日

東京都市計画防災街区整備地区計画  
関原一丁目地区防災街区整備地区計画 計画図3 (壁面の位置)

[足立区決定]

縮小版



この地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺1/3,000都市計画道路の計画図から転載したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) 16都市基街第527号、平成16年10月5日

第1号議案 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画変更

1-20 東京都市計画防災街区整備地区計画足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画  
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6月29日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本防災街区整備地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画防災街区整備地区計画足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備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

東京都市計画防災街区整備地区計画

足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画

## 2. 理 由

足立一・二・三・四丁目地区は、東京都市計画防災街区整備方針で、防災再開発促進地区に指定されているとともに、東京都防災都市づくり推進計画において、整備地域に位置付けられている。また足立区都市計画マスタープランにおいて、住宅市街地総合整備事業による修復型まちづくり事業と防災街区整備地区計画を重ね合わせ、道路、公園等の公共施設の整備や火災に強い構造の建築物への建替えを推進することとされている。

本地区は、災害に強く良好な居住環境のまちの実現を図るため、平成 17 年に防災街区整備地区計画が策定された。

本防災街区整備地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項に基づく風俗営業を規制している。

平成 27 年 6 月 24 日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、防災街区整備地区計画の変更を行うものである。

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（足立区決定）

都市計画足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

|             |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称         |                    | 足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 位 置※        |                    | 足立区足立一丁目、足立二丁目、足立三丁目及び足立四丁目各地内                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 面 積※        |                    | 約62.7ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 地区計画の目標     |                    | 東京都防災都市づくり推進計画において「整備地域」に位置づけられ、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）によるまちづくりに取り組んでいる地区として、適正な土地利用の誘導、道路等の公共施設の整備、建築物の制限等を行うことにより、「災害に強く良好な居住環境のまち」の実現を図ることを目標とする。<br>五反野駅前周辺については、地域の中心となる商業地にふさわしい土地の有効利用を図り、地域の活性化と災害に強いまちを目指す。                                                                                                                                                                                                          |
| 区域の整備に関する方針 | 土地利用の方針            | 地区計画の目標を踏まえ、地区特性に応じた土地利用の方針を次のように定める。<br>1. 日光街道（国道4号）、平和橋通り（補助113号線）、補助136号線沿道では、幹線道路沿道にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を誘導するとともに、建築物の不燃化等により骨格的な延焼遮断帯を形成する。<br>2. 路線型の近隣商店街地区では、住宅と店舗等が調和した土地利用を誘導するとともに、建築物の不燃化等により、防災機能の向上を図る。<br>3. 木造住宅等が密集している住宅・商業・工業共存地区では、街区内側との調和に配慮しつつ、防災生活道路沿道における合理的な土地利用を誘導するとともに、建築物の不燃化等により居住環境の改善と防災性の向上を図る。<br>4. 五反野駅前周辺では、駅前広場の整備を契機として土地の有効利用と不燃化を促進し、地域の中心にふさわしい商業地として、商業・業務施設と住宅の調和のとれた賑わいある土地利用を図る。 |
|             | 地区施設及び地区防災施設の整備の方針 | 地区の防災性の向上と住環境の改善を図るため、地区施設及び地区防災施設を以下の方針に基づき定める。<br>1. 災害時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動を支え、特定防災機能の確保に資する道路を地区防災施設として位置づけ、整備を図る。<br>2. 足立区細街路計画において「4mに拡幅すべき道路」として位置づけられている路線を地区施設として位置づけ、法定幅員の早期確保を目指すとともに、隅切りの確保にも努める。<br>3. 五反野駅前に防災機能を持たせた広場を整備し、あわせて日常の交通利便性及び安全性を確保する。                                                                                                                                                           |
|             | 建築物等の整備の方針         | 防災機能の確保と良好な住環境の形成を図るため、地区の特性に応じて以下の事項を定める。<br>1. 建築物の構造に関する防火上必要な制限<br>2. 建築物の間口率の最低限度<br>3. 建築物等の高さの最低限度<br>4. 建築物等の用途の制限<br>5. 建築物の敷地面積の最低限度<br>6. 壁面の位置の制限<br>7. 壁面後退区域における工作物の設置の制限<br>8. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限<br>9. 垣又は柵の構造の制限                                                                                                                                                                                           |

|           |                                                                                                   |                                           |           |        |                       |                    |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------|--------|-----------------------|--------------------|
|           |                                                                                                   |                                           |           |        |                       |                    |
|           | その他当該区域の整備に関する方針                                                                                  | 緑豊かでうるおいのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的に緑化を推進する。 |           |        |                       |                    |
| 地区防災施設の区域 | 種 類                                                                                               | 名 称                                       | 幅 員       | 延 長    | 面 積                   | 備 考                |
|           | 道 路                                                                                               | 防災生活道路1号                                  | 7. 2 m    | 約290 m | 約2,085 m <sup>2</sup> | 既設                 |
|           |                                                                                                   | 防災生活道路2号                                  | 6. 0 m    | 約235 m | 約1,410 m <sup>2</sup> | 拡幅 [東西道路C]         |
|           |                                                                                                   | 防災生活道路3号                                  | 7. 2 m    | 約245 m | 約1,760 m <sup>2</sup> | 既設 [南北道路D]         |
|           |                                                                                                   | 防災生活道路4号                                  | 5. 4 m    | 約 80 m | 約 435 m <sup>2</sup>  | 拡幅 [ばんじん通り]        |
|           |                                                                                                   | 防災生活道路5号                                  | 5. 4 m    | 約480 m | 約2,595 m <sup>2</sup> | 既設 [ばんじん通り]        |
|           |                                                                                                   | 防災生活道路6号                                  | 6. 0 m    | 約175 m | 約1,050 m <sup>2</sup> | 拡幅 [東西道路B]         |
|           |                                                                                                   | 防災生活道路7号                                  | 6. 0 m    | 約190 m | 約1,140 m <sup>2</sup> | 拡幅 [東西道路A]         |
|           |                                                                                                   | 防災生活道路8号                                  | 6. 0 m    | 約120 m | 約 720 m <sup>2</sup>  | 拡幅 [南北道路C]         |
|           |                                                                                                   | 防災生活道路9号                                  | 6. 0 m    | 約400 m | 約2,400 m <sup>2</sup> | 拡幅 [南北道路C]         |
|           |                                                                                                   | 防災生活道路10号                                 | 6. 0 m    | 約 45 m | 約 270 m <sup>2</sup>  | 拡幅 [南北道路B]         |
|           |                                                                                                   | 防災生活道路11号                                 | 6. 0 m    | 約480 m | 約2,880 m <sup>2</sup> | 拡幅 [南北道路B]         |
|           |                                                                                                   | 防災生活道路12号                                 | 5. 0 m    | 約160 m | 約 800 m <sup>2</sup>  | 既設 [南北道路A]         |
|           |                                                                                                   | 防災生活道路13号                                 | 6. 0 m    | 約255 m | 約1,530 m <sup>2</sup> | 拡幅 [つくばエクスプレス関連道路] |
|           |                                                                                                   | 防災生活道路14号                                 | 5. 4 m    | 約340 m | 約1,835 m <sup>2</sup> | 既設 [東西道路G]         |
|           |                                                                                                   | 防災生活道路15号                                 | 7. 2 m    | 約205 m | 約1,475 m <sup>2</sup> | 既設 [五反野駅前通り南]      |
|           |                                                                                                   | 防災生活道路16号※                                | 9. 1 m    | 約465 m | 約4,230 m <sup>2</sup> | 既設 [花畑バス通り]        |
|           |                                                                                                   | 防災生活道路17号※                                | 9. 1 m    | 約540 m | 約4,915 m <sup>2</sup> | 既設 [足立35号線]        |
|           |                                                                                                   | 防災生活道路18号                                 | 6.1～7.3m  | 約400 m | 約2,720 m <sup>2</sup> | 既設 [足立高校前通り]       |
|           |                                                                                                   | 防災生活道路19号※                                | 9.1～12.0m | 約100 m | 約1,000 m <sup>2</sup> | 既設 [五反野駅前通り北]      |
|           |                                                                                                   | 計                                         | 約3. 5 ha  |        |                       |                    |
|           | 本地区内の地区防災施設の道路が他の地区防災施設の道路又は地区施設の道路と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2 m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区防災施設の道路とする。 |                                           |           |        |                       |                    |

|             |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |          |                       |                    |
|-------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-----------------------|--------------------|
|             |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |          |                       |                    |
| 特定地区防災施設の区域 | 種 類        | 名 称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 幅 員      | 延 長      | 面 積                   | 備 考                |
|             | 道 路        | 防災生活道路1号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 7. 2 m   | 約290 m   | 約2,085 m <sup>2</sup> | 既設                 |
|             |            | 防災生活道路2号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6. 0 m   | 約235 m   | 約1,410 m <sup>2</sup> | 拡幅 [東西道路C]         |
|             |            | 防災生活道路3号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 7. 2 m   | 約245 m   | 約1,760 m <sup>2</sup> | 既設 [南北道路D]         |
|             |            | 防災生活道路4号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 5. 4 m   | 約 80 m   | 約 435 m <sup>2</sup>  | 拡幅 [ばんじん通り]        |
|             |            | 防災生活道路5号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 5. 4 m   | 約480 m   | 約2,595 m <sup>2</sup> | 既設 [ばんじん通り]        |
|             |            | 防災生活道路8号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6. 0 m   | 約120 m   | 約 720 m <sup>2</sup>  | 拡幅 [南北道路C]         |
|             |            | 防災生活道路9号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6. 0 m   | 約400 m   | 約2,400 m <sup>2</sup> | 拡幅 [南北道路C]         |
|             |            | 防災生活道路10号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6. 0 m   | 約 45 m   | 約 270 m <sup>2</sup>  | 拡幅 [南北道路B]         |
|             |            | 防災生活道路11号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6. 0 m   | 約480 m   | 約2,880 m <sup>2</sup> | 拡幅 [南北道路B]         |
|             |            | 防災生活道路13号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6. 0 m   | 約255 m   | 約1,530 m <sup>2</sup> | 拡幅 [つくばエクスプレス関連道路] |
|             |            | 防災生活道路14号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5. 4 m   | 約340 m   | 約1,835 m <sup>2</sup> | 既設 [東西道路G]         |
|             |            | 防災生活道路15号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 7. 2 m   | 約205 m   | 約1,475 m <sup>2</sup> | 既設 [五反野駅前通り南]      |
|             |            | 防災生活道路16号※                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 9. 1 m   | 約465 m   | 約4,230 m <sup>2</sup> | 既設 [花畑バス通り]        |
|             |            | 防災生活道路17号※                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 9. 1 m   | 約540 m   | 約4,915 m <sup>2</sup> | 既設 [足立35号線]        |
|             |            | 防災生活道路18号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6.1～7.3m | 約400 m   | 約2,720 m <sup>2</sup> | 既設 [足立高校前通り]       |
|             |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 計        | 約3. 1 ha |                       |                    |
| 特定建築物地区整備計画 | 位 置        | 足立区足立一丁目、足立二丁目、足立三丁目及び足立四丁目各地内                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |          |                       |                    |
|             | 面 積        | 約17. 8 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |          |                       |                    |
|             | 建築物等に関する事項 | 建築物の構造に関する防火上必要な制限<br>準防火地域内における建築物は、面積が500 m <sup>2</sup> を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。<br>また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが5 m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造とすること。<br>なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。<br>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。<br>1) 延べ面積が50 m <sup>2</sup> 以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの |          |          |                       |                    |

|             |            |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------|------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特定建築物地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物の構造に関する防火上必要な制限 | <p>2) 卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの</p> <p>3) 高さ2 m以下の門又は塀</p> <p>4) 高さ2 mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</p> <p>5) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物</p> <p>6) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの</p> <p>7) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物の大規模な修繕又は大規模な模様替え</p> <p>8) 都市計画施設の区域内の建築物</p>                                                        |
|             |            | 建築物の間口率の最低限度       | <p>特定地区防災施設の道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の間口率の最低限度は10分の7とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。</p> <p>1) 附属建築物で平家建のもの（建築物に附属する門又は塀を含む）</p> <p>2) 地下もしくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物</p> <p>3) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物</p> <p>4) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>5) 一定規模以上の面積を有する敷地における建築物で区長が土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p> <p>6) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>                                                |
|             |            | 建築物等の高さの最低限度       | <p>特定地区防災施設の道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5 mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている区域については、最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。</p> <p>1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分</p> <p>2) 附属建築物で平家建のもの（建築物に附属する門又は塀を含む）</p> <p>3) 地下もしくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</p> <p>4) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物</p> <p>5) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>6) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p> |

|             |            |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------|------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特定建築物地区整備計画 | 建築物等に関する事項 |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|             |            | 建築物等の用途の制限※         | <p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第 122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物</li> <li>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）</li> <li>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</li> <li>4. ホテル又は旅館</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                             |
|             |            | 建築物の敷地面積の最低限度       | <p>建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地</li> <li>2) 公共施設の整備により分割された83㎡に満たない土地</li> <li>3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|             |            | 壁面の位置の制限            | <p>地区防災施設道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下に規定する位置を越えて建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 防災生活道路4号、5号の計画道路中心から3.25m</li> <li>2. 防災生活道路2号、8号、9号、10号、11号の計画道路中心から3.5m</li> <li>3. 防災生活道路14号の道路境界線から0.5m</li> </ol> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 街区の角にある敷地のすみ切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分</li> <li>2) 床面積に算入されない出窓の部分</li> <li>3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5㎡以内である物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供するもの</li> <li>4) 軒の高さが2.3m以下である自動車車庫</li> <li>5) 建築物の地盤面下の部分</li> <li>6) 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めて許可したもの</li> </ol> |
|             |            | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | <p>壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設道路となる部分には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|              |             |                                 |                                                                                                                                                                                                                                            |      |       |     |  |
|--------------|-------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|-----|--|
| 特定建築物地区整備計画  | 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            | 建築物の屋根、外壁等の色彩は、良好な居住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し又は破損しやすい材料を使用してはならない。                                                                                                                                    |      |       |     |  |
|              |             | 垣又は柵の構造の制限                      | 道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。<br>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。<br>１）道路面からの高さ０．６m以下のブロック塀その他これに類するもの<br>２）道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが１．２m以下かつ高さが２．０m以下のもの<br>３）法令等の制限上やむを得ないもの |      |       |     |  |
|              | 土地の利用に関する事項 | 地区内では積極的な緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努める。 |                                                                                                                                                                                                                                            |      |       |     |  |
| 防災街区整備地区整備計画 | 位 置         | 足立区足立一丁目、足立二丁目、足立三丁目及び足立四丁目各地内  |                                                                                                                                                                                                                                            |      |       |     |  |
|              | 面 積         | 約５９．２ha                         |                                                                                                                                                                                                                                            |      |       |     |  |
|              | 地区施設の配置及び規模 | 道 路                             | 名 称                                                                                                                                                                                                                                        | 幅 員  | 延 長   | 備 考 |  |
|              |             |                                 | 区画道路 １号                                                                                                                                                                                                                                    | ４．０m | 約１３０m | 拡幅  |  |
|              |             |                                 | 区画道路 ２号                                                                                                                                                                                                                                    | ４．０m | 約 ９０m | 拡幅  |  |
|              |             |                                 | 区画道路 ３号                                                                                                                                                                                                                                    | ４．０m | 約 ４５m | 拡幅  |  |
|              |             |                                 | 区画道路 ４号                                                                                                                                                                                                                                    | ４．０m | 約１１０m | 拡幅  |  |
|              |             |                                 | 区画道路 ５号                                                                                                                                                                                                                                    | ４．０m | 約１７０m | 拡幅  |  |
|              |             |                                 | 区画道路 ６号                                                                                                                                                                                                                                    | ４．０m | 約１２０m | 拡幅  |  |
|              |             |                                 | 区画道路 ７号                                                                                                                                                                                                                                    | ４．０m | 約１４５m | 拡幅  |  |
|              |             |                                 | 区画道路 ８号                                                                                                                                                                                                                                    | ４．０m | 約１９０m | 拡幅  |  |
|              |             |                                 | 区画道路 ９号                                                                                                                                                                                                                                    | ４．０m | 約１０５m | 拡幅  |  |
|              |             |                                 | 区画道路 １０号                                                                                                                                                                                                                                   | ４．０m | 約 ８５m | 拡幅  |  |
|              |             |                                 | 区画道路 １１号                                                                                                                                                                                                                                   | ４．０m | 約 ６０m | 拡幅  |  |
|              |             |                                 | 区画道路 １２号                                                                                                                                                                                                                                   | ４．０m | 約 ７５m | 拡幅  |  |
|              |             |                                 | 区画道路 １３号                                                                                                                                                                                                                                   | ４．０m | 約２２５m | 拡幅  |  |

|              |                 |     |            |        |           |    |
|--------------|-----------------|-----|------------|--------|-----------|----|
| 防災街区整備地区整備計画 | 地区施設の<br>配置及び規模 | 道 路 |            |        |           |    |
|              |                 |     | 区画道路 1 4 号 | 4. 0 m | 約 6 5 m   | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 1 5 号 | 4. 0 m | 約 2 0 0 m | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 1 6 号 | 4. 0 m | 約 1 3 5 m | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 1 7 号 | 4. 0 m | 約 1 8 5 m | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 1 8 号 | 4. 0 m | 約 9 5 m   | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 1 9 号 | 4. 0 m | 約 1 9 0 m | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 2 0 号 | 4. 0 m | 約 1 6 5 m | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 2 1 号 | 4. 0 m | 約 6 0 m   | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 2 2 号 | 4. 0 m | 約 7 5 m   | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 2 3 号 | 4. 0 m | 約 5 0 m   | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 2 4 号 | 4. 0 m | 約 1 3 0 m | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 2 5 号 | 4. 0 m | 約 9 5 m   | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 2 6 号 | 4. 0 m | 約 2 1 5 m | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 2 7 号 | 4. 0 m | 約 1 3 0 m | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 2 8 号 | 4. 0 m | 約 2 3 5 m | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 2 9 号 | 4. 0 m | 約 5 5 m   | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 3 0 号 | 4. 0 m | 約 7 0 m   | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 3 1 号 | 4. 0 m | 約 1 4 5 m | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 3 2 号 | 4. 0 m | 約 1 6 0 m | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 3 3 号 | 4. 0 m | 約 1 0 0 m | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 3 4 号 | 4. 0 m | 約 8 0 m   | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 3 5 号 | 4. 0 m | 約 1 1 5 m | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 3 6 号 | 4. 0 m | 約 9 5 m   | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 3 7 号 | 4. 0 m | 約 8 5 m   | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 3 8 号 | 4. 0 m | 約 1 7 0 m | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 3 9 号 | 4. 0 m | 約 4 0 m   | 拡幅 |
|              |                 |     | 区画道路 4 0 号 | 4. 0 m | 約 5 0 m   | 拡幅 |

|              |             |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |           |                                   |
|--------------|-------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|-----------------------------------|
| 防災街区整備地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 道 路                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |           |                                   |
|              |             |                    | 区画道路 4 1 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4. 0 m | 約 9 5 m   | 拡幅                                |
|              |             |                    | 区画道路 4 2 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4. 0 m | 約 7 5 m   | 拡幅                                |
|              |             |                    | 区画道路 4 3 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4. 0 m | 約 9 5 m   | 拡幅                                |
|              |             |                    | 区画道路 4 4 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4. 0 m | 約 8 0 m   | 拡幅                                |
|              |             |                    | 区画道路 4 5 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4. 0 m | 約 9 0 m   | 拡幅                                |
|              |             |                    | 区画道路 4 6 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4. 0 m | 約 5 0 m   | 拡幅                                |
|              |             |                    | 区画道路 4 7 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4. 0 m | 約 5 0 m   | 拡幅                                |
|              |             |                    | 区画道路 4 8 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4. 0 m | 約 5 0 m   | 拡幅                                |
|              |             |                    | 区画道路 4 9 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4. 0 m | 約 2 7 5 m | 拡幅                                |
|              |             |                    | 区画道路 5 0 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4. 0 m | 約 4 5 m   | 拡幅                                |
|              |             |                    | 区画道路 5 1 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4. 0 m | 約 4 5 m   | 拡幅                                |
|              |             |                    | 区画道路 5 2 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | —      | —         | 駅前広場 約 2, 8 0 0 m <sup>2</sup> 新設 |
|              |             |                    | 本地区内の地区施設の道路と他の地区施設の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 2 m 以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区施設の道路とする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |           |                                   |
|              | 建築物等に関する事項  | 建築物の構造に関する防火上必要な制限 | <p>準防火地域内における建築物は、延べ面積が 5 0 0 m<sup>2</sup>を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。</p> <p>なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 延べ面積が 5 0 m<sup>2</sup>以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</li> <li>2) 卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの</li> <li>3) 高さ 2 m 以下の門又は塀</li> <li>4) 高さ 2 m を超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</li> <li>5) 建築基準法第 3 条第 2 項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物</li> <li>6) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第 1 3 7 条の 1 0 に定めるもの</li> </ol> |        |           |                                   |

|              |            |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 防災街区整備地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物の構造に関する防火上必要な制限   | <p>7) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物の大規模な修繕又は大規模な模様替え</p> <p>8) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>9) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>                                                                                                                                                                                              |
|              |            | 建築物等の用途の制限※          | <p>次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（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号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. ホテル又は旅館</p> |
|              |            | 建築物の敷地面積の最低限度        | <p>建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。</p> <p>1)本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地</p> <p>2) 公共施設の整備により分割された83㎡に満たない土地</p> <p>3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</p>                                                                                                                                    |
|              |            | 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、外壁等の色彩は、良好な居住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し又は破損しやすい材料を使用してはならない。</p>                                                                                                                                                                                                                                 |
|              |            | 垣又は柵の構造の制限           | <p>道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの</p> <p>2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの</p> <p>3) 法令等の制限上やむを得ないもの</p>                                                                           |

|  |             |                                 |
|--|-------------|---------------------------------|
|  |             |                                 |
|  | 土地の利用に関する事項 | 地区内では積極的に緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努める。 |

※は知事協議事項

「防災街区整備地区計画の区域、地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画の区域、防災街区整備地区整備計画の区域及び地区防災施設・地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、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)

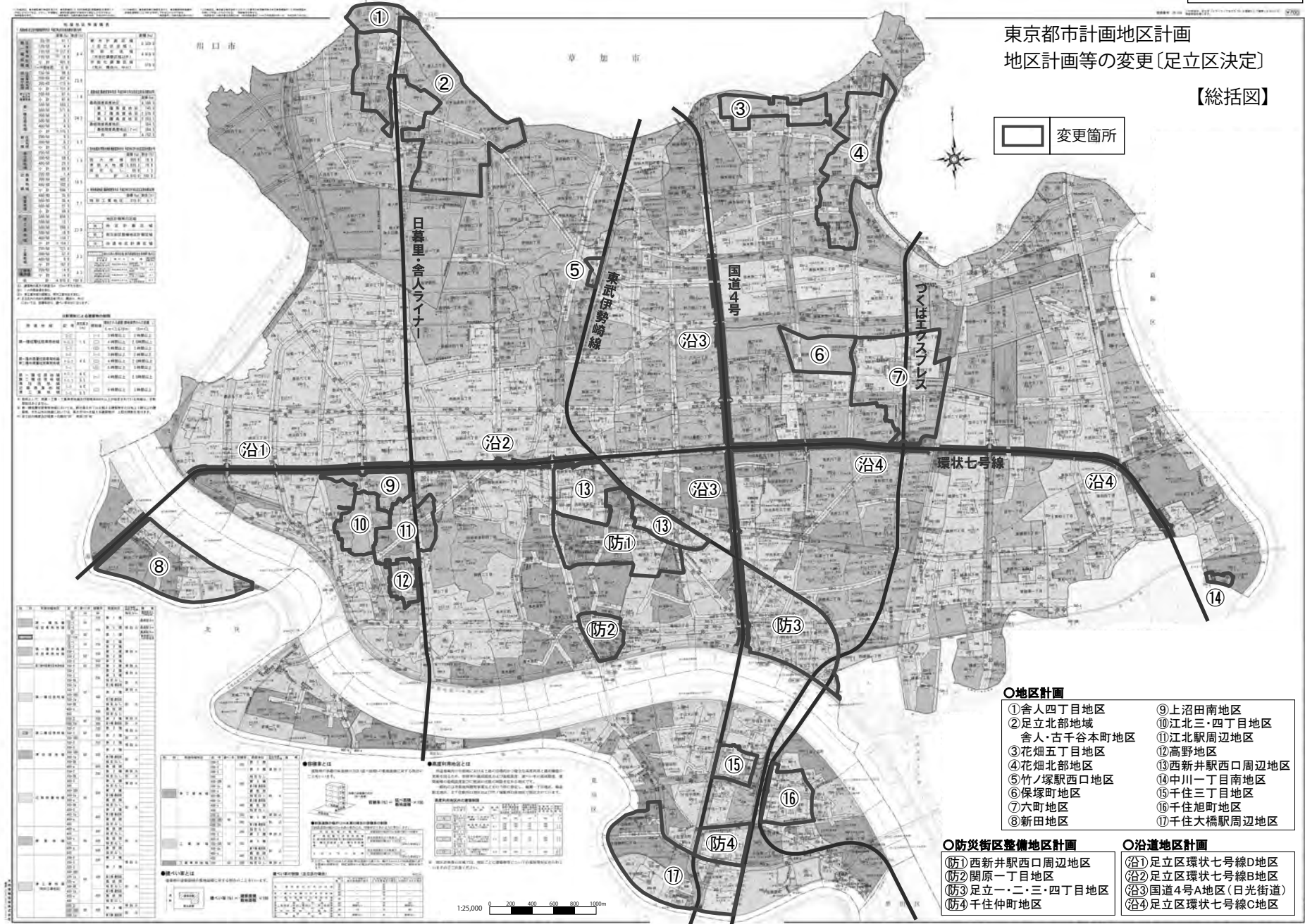
|             |            |            |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |
|-------------|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 名 称         |            |            | 足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |
| 位 置         |            |            | 足立区足立一丁目、足立二丁目、足立三丁目及び足立四丁目各地内                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |
| 面 積         |            |            | 約 6 2 . 7 ha                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |
| 事 項         |            |            | 旧                                                                                                                                                               | 新                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 摘 要                             |
| 特定建築物地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第 122号）第 2 条第 1 項第 1 号から第 6 号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第 6 項第 1 号から第 5 号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物<br>2. ホテル又は旅館 | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第 6 項第 1 号から第 5 号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物<br>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）<br>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<br>4. ホテル又は旅館 | 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更 |

|              |            |            |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |
|--------------|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 防災街区整備地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | <p>次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（昭和23年法律第 122号）第2条第1項第1号から<u>第6号</u>までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物</p> <p>2. ホテル又は旅館</p> | <p>次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（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から<u>第3号</u>までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物</p> <p>2. <u>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）</u></p> <p>3. <u>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</u></p> <p>4. <u>ホテル又は旅館</u></p> | 風俗営業の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更 |
|--------------|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|

東京都市計画地区計画  
地区計画等の変更〔足立区決定〕

【総括図】

変更箇所

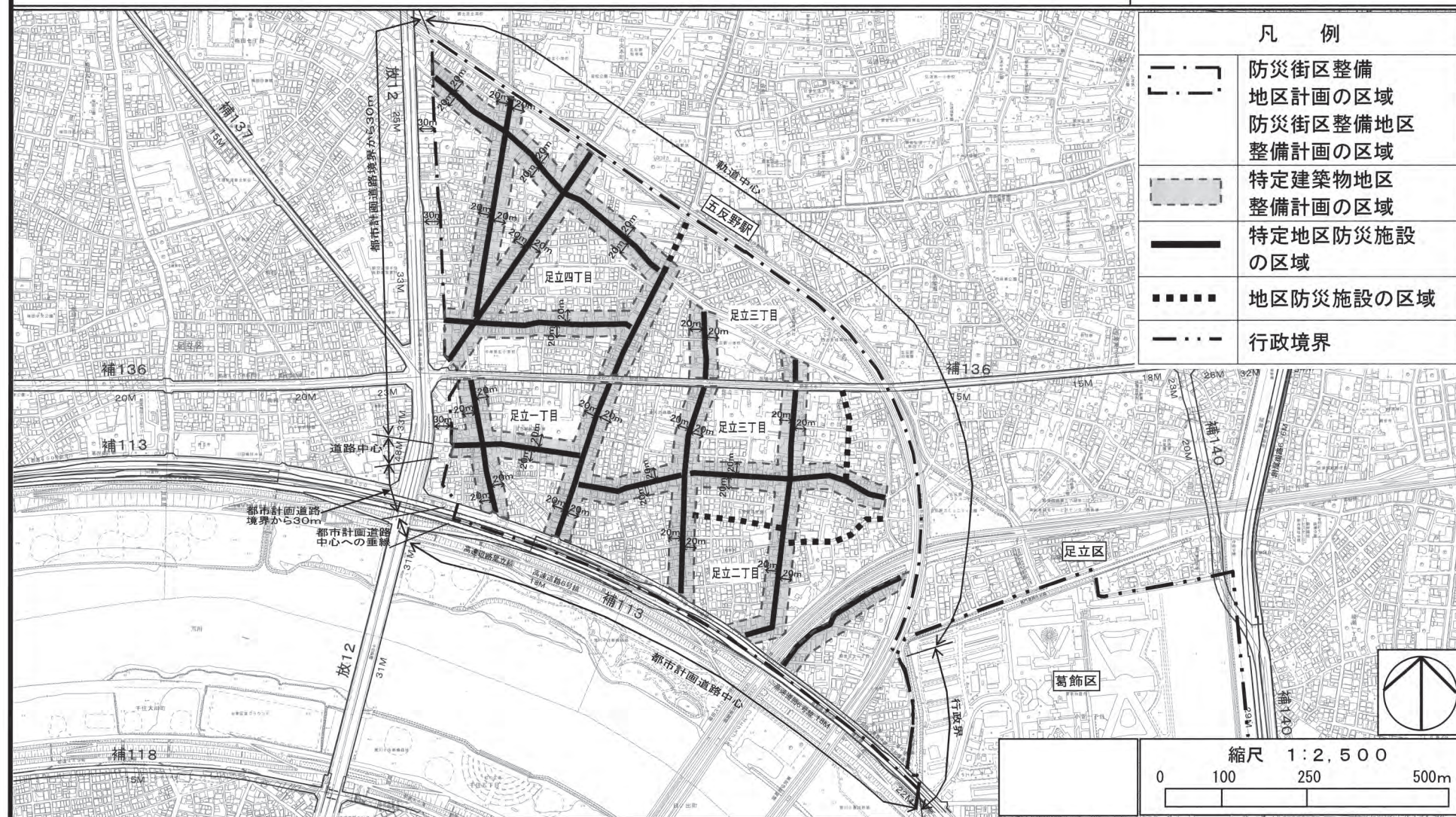


# 東京都市計画防災街区整備地区計画

足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画 計画図 1

〔足立区決定〕

## 縮小版



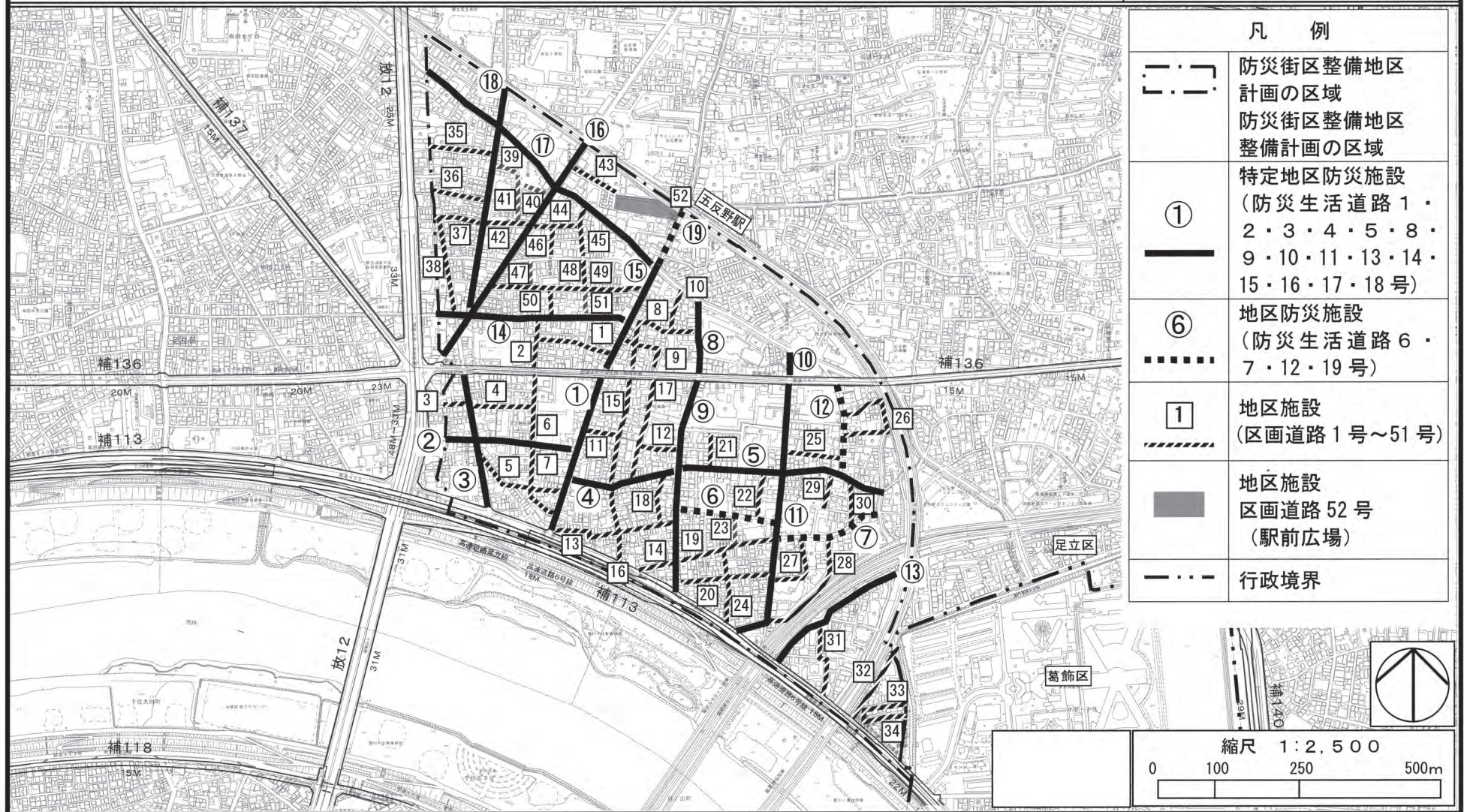
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)25 都市基交測第 63 号、平成 25 年 7 月 25 日  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。  
 無断複製を禁ず。(承認番号)26 都市基街測第 94 号、平成 26 年 8 月 5 日  
 この背景の地形図は、東京都と(株)ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号)MMT 利許第 010 号-40、平成 25 年 7 月 25 日

# 東京都市計画防災街区整備地区計画

足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画 計画図 2

〔足立区決定〕

## 縮小版



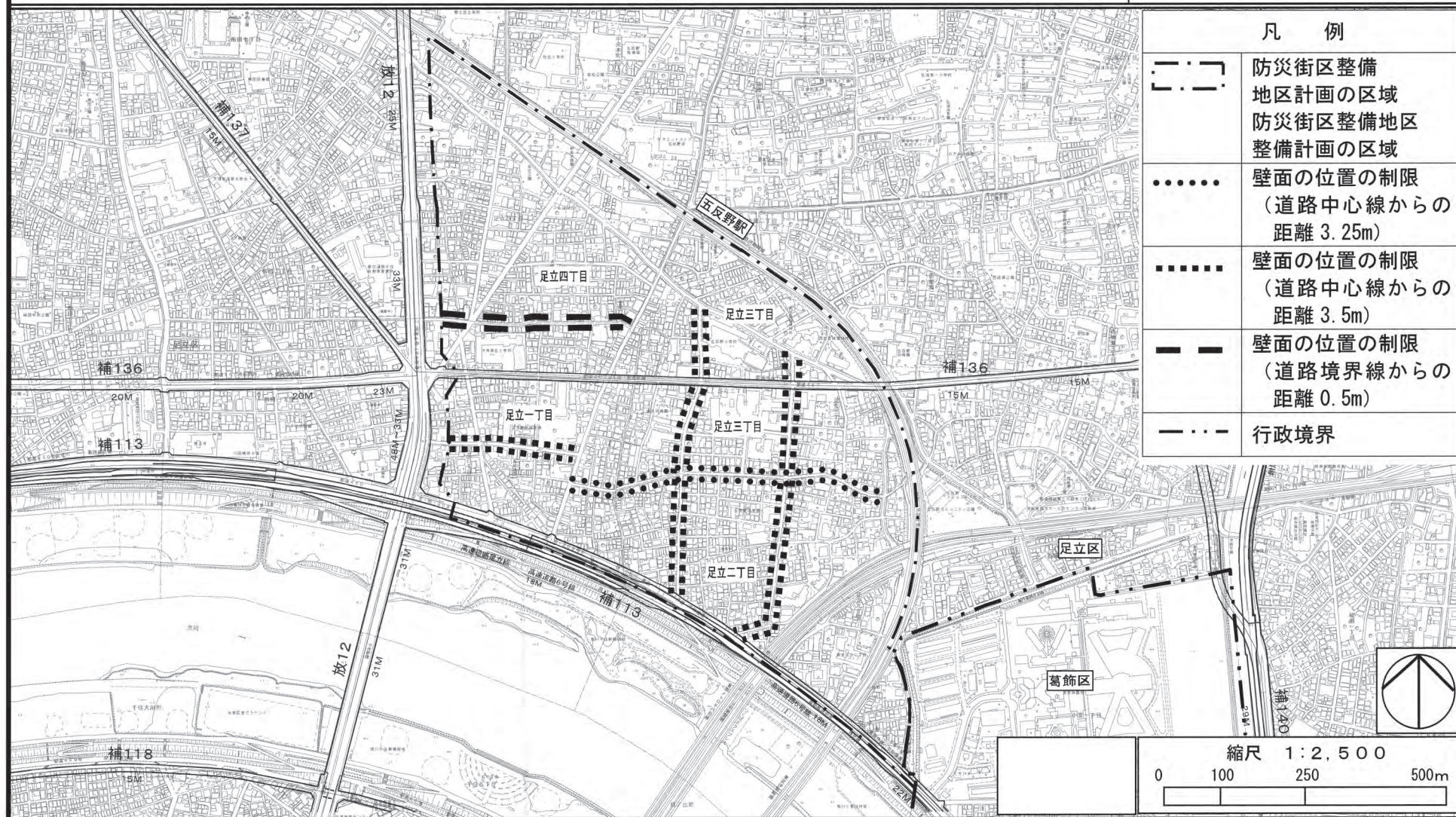
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)25 都市基交測第 63 号、平成 25 年 7 月 25 日  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。  
 無断複製を禁ず。(承認番号)26 都市基街測第 94 号、平成 26 年 8 月 5 日  
 この背景の地形図は、東京都と(株)ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号)MMT 利許第 010 号-40、平成 25 年 7 月 25 日

# 東京都市計画防災街区整備地区計画

足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画 計画図 3

〔足立区決定〕

## 縮小版



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)25 都市基交測第 63 号、平成 25 年 7 月 25 日  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。  
 無断複製を禁ず。(承認番号)26 都市基街測第 94 号、平成 26 年 8 月 5 日  
 この背景の地形図は、東京都と(株)ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号)MMT利許第 010 号-40、平成 25 年 7 月 25 日

第 1 号議案 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画変更

1－21 東京都市計画防災街区整備地区計画千住仲町地区防災街区整備地区計画の変更（足立区  
決定）について

上記の議案を提出する。

平成 2 8 年 6 月 2 9 日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本防災街区整備地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画防災街区整備地区計画千住仲町地区防災街区整備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

東京都市計画防災街区整備地区計画  
千住仲町地区防災街区整備地区計画

## 2. 理 由

千住仲町地区は、東京都市計画防災街区整備方針で、防災再開発促進地区に指定されているとともに、東京都防災都市づくり推進計画において、整備地域に位置付けられている。また足立区都市計画マスタープランにおいて、住宅市街地総合整備事業などの修復型まちづくり事業の導入や防災街区整備地区計画等を導入し、防災性の向上を図ることとされている。

本地区は、安全で安心して生活できる災害に強いまちの実現と、小規模な木造住宅等の共同化を促進し、北千住駅に近接した地区の立地条件にふさわしい活気のある地区の形成を目指し、平成 20 年に防災街区整備地区計画が策定された。

本防災街区整備地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項に基づく風俗営業を規制している。

平成 27 年 6 月 24 日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、防災街区整備地区計画の変更を行うものである。

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（足立区決定）

都市計画千住仲町地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

|                    |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称                |                    | 千住仲町地区防災街区整備地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 位 置 ※              |                    | 足立区千住仲町地内                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 面 積 ※              |                    | 約 15.7ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 地区計画の目標            |                    | 当地区は東京都防災都市づくり推進計画による整備地域、同住宅マスタープランによる重点供給地域（特定促進地区）に位置づけられている。こうした背景を踏まえ、安全で安心して生活できる災害に強いまちの実現と、街並み誘導型制度を活用して、小規模な木造住宅等の共同化を促進し、北千住駅に近接した地区の立地条件にふさわしい活気のある地区を形成することにより、地区のまちづくりの目標である「防災性の向上」、「住環境の改善」、「地区の活力向上」を目指す。                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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>地区計画の目標を踏まえ、地区特性に応じて土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>1. 幹線道路沿道地区</p> <p>耐火建築物による中高層の街並みを誘導し、定住性の高い住宅づくりを進めるとともに、災害時における骨格的な延焼遮断帯を形成する。</p> <p>2. 旧日光街道沿道地区</p> <p>建物の不燃化により地区内における主要な防火帯を形成するとともに、商店街としての街並みと買物空間の形成をめざし、住宅と店舗の共存した安全で活力ある市街地を形成する。</p> <p>3. ミリオン通り沿道地区</p> <p>共同化等による木造住宅等の建替えを促進し、不燃化と防災生活道路の整備により、地区内における主要な防火帯を形成するとともに、住宅と店舗が調和した商店街としての街並みと買物空間の形成を図る。</p> <p>4. 住商共存地区</p> <p>建物の不燃化と生活道路の整備を促進し、安全で定住性と生活利便性の高い住商が共存した市街地の形成を図る。特に、防災生活道路沿道では、避難、延焼抑制の機能を担う防火帯を形成する。</p> |
|                    | 地区施設及び地区防災施設の整備の方針 | <p>地区の防災性向上と居住環境の改善、商店街における歩行者回遊空間の確保のため地区施設及び地区防災施設を以下のように定める。</p> <p>災害時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動と延焼抑制等、特定防災機能の確保に資する道路を地区防災施設として位置づけ、沿道建物と一体的な防災性能の向上を図る。</p> <p>地区内の道路ネットワークを整備し、居住環境の向上を図るため、足立区細街路計画に位置付けられた道路を地区施設に位置づけ早期の整備を図る。</p>                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                    | 建築物等の整備の方針         | <p>防災機能の確保と良好な街並みを形成するため、地区の特性を踏まえて以下の建築物等の整備の方針を定める。</p> <p>1. 建築物の構造に関する防火上必要な制限          2. 建築物の間口率の最低限度</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|             |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                   |         |        |          |     |                                                                               |  |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|----------|-----|-------------------------------------------------------------------------------|--|
|             |                                                                                                                                                                                       | 3. 建築物等の高さの最低限度<br>5. 建築物等の用途の制限<br>7. 建築物の敷地面積の最低限度<br>9. 壁面後退区域における工作物の設置の制限<br>11. 垣又はさくの構造の制限 |         |        |          |     | 4. 建築物等の高さの最高限度<br>6. 建築物の容積率の最高限度<br>8. 壁面の位置の制限<br>10. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 |  |
|             | その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針                                                                                                                                                               | 緑豊かでうるおいのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的に緑化を推進する。                                                         |         |        |          |     |                                                                               |  |
| 地区防災施設の区域   | 種 類                                                                                                                                                                                   | 名 称                                                                                               | 幅 員     | 延 長    | 面 積      | 備 考 |                                                                               |  |
|             | 道 路                                                                                                                                                                                   | 防災生活道路 1 号                                                                                        | 7.2m    | 約 330m | 約 2,376㎡ | 既設  |                                                                               |  |
|             |                                                                                                                                                                                       | 防災生活道路 2 号                                                                                        | 6.0m    | 約 345m | 約 2,070㎡ | 拡幅  |                                                                               |  |
|             |                                                                                                                                                                                       | 防災生活道路 3 号                                                                                        | 5.0m    | 約 240m | 約 1,200㎡ | 拡幅  |                                                                               |  |
|             |                                                                                                                                                                                       | 防災生活道路 4 号                                                                                        | 5.0m    | 約 115m | 約 575㎡   | 拡幅  |                                                                               |  |
|             |                                                                                                                                                                                       | 防災生活道路 5 号                                                                                        | 5.0m    | 約 180m | 約 900㎡   | 拡幅  |                                                                               |  |
|             |                                                                                                                                                                                       | 防災生活道路 6 号                                                                                        | 5.0m    | 約 175m | 約 875㎡   | 拡幅  |                                                                               |  |
|             |                                                                                                                                                                                       | 防災生活道路 7 号                                                                                        | 5.0m    | 約 105m | 約 525㎡   | 拡幅  |                                                                               |  |
|             |                                                                                                                                                                                       | 防災生活道路 8 号                                                                                        | 5.5m    | 約 260m | 約 1,430㎡ | 既設  |                                                                               |  |
|             |                                                                                                                                                                                       | 計                                                                                                 | 約 1.0ha |        |          |     |                                                                               |  |
|             | 地区防災施設道路とその他の地区防災施設道路又は地区施設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 2 m 以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区防災施設の道路とする。<br>ただし、防災生活道路 1 号とその他の地区防災施設道路又は地区施設道路が交差する角地部分及び防災生活道路 8 号と区画道路 3 号が交差する角地部分はこの限りではない。 |                                                                                                   |         |        |          |     |                                                                               |  |
| 特定地区防災施設の区域 | 種 類                                                                                                                                                                                   | 名 称                                                                                               | 幅 員     | 延 長    | 面 積      | 備 考 |                                                                               |  |
|             | 道 路                                                                                                                                                                                   | 防災生活道路 1 号                                                                                        | 7.2m    | 約 330m | 約 2,376㎡ | 既設  |                                                                               |  |
|             |                                                                                                                                                                                       | 防災生活道路 2 号                                                                                        | 6.0m    | 約 345m | 約 2,070㎡ | 拡幅  |                                                                               |  |
|             |                                                                                                                                                                                       | 防災生活道路 3 号                                                                                        | 5.0m    | 約 240m | 約 1,200㎡ | 拡幅  |                                                                               |  |
|             |                                                                                                                                                                                       | 防災生活道路 4 号                                                                                        | 5.0m    | 約 115m | 約 575㎡   | 拡幅  |                                                                               |  |
|             |                                                                                                                                                                                       | 防災生活道路 5 号                                                                                        | 5.0m    | 約 180m | 約 900㎡   | 拡幅  |                                                                               |  |
|             |                                                                                                                                                                                       | 防災生活道路 6 号                                                                                        | 5.0m    | 約 175m | 約 875㎡   | 拡幅  |                                                                               |  |
|             |                                                                                                                                                                                       | 防災生活道路 7 号                                                                                        | 5.0m    | 約 105m | 約 525㎡   | 拡幅  |                                                                               |  |
|             | 計                                                                                                                                                                                     | 約 0.9ha                                                                                           |         |        |          |     |                                                                               |  |

|             |            |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |            |         |
|-------------|------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|---------|
| 特定建築物地区整備計画 | 位 置        |                    | 足立区千住仲町地内                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |            |         |
|             | 面 積        |                    | 約 5.8ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |            |         |
|             | 地区の区分      | 名 称                | 幹線道路沿道地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 旧日光街道沿道地区 | ミリオン通り沿道地区 | 住商共存地区  |
|             |            | 面 積                | 約 0.5ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 約 1.1ha   | 約 1.1ha    | 約 3.1ha |
|             | 建築物等に関する事項 | 建築物の構造に関する防火上必要な制限 | <p>準防火地域内における建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。また、その敷地が特定地区防災施設に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。</p> <p>なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</li> <li>2) 卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの</li> <li>3) 高さ2m以下の門又は塀</li> <li>4) 高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</li> <li>5) 本地区計画の決定の際現に存する又は工事中の建築物及びその大規模な修繕又は大規模な模様替え</li> <li>6) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの</li> <li>7) 都市計画施設の区域内の建築物</li> </ol> |           |            |         |
|             |            | 建築物の間口率の最低限度       | <p>特定地区防災施設道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の間口率の最低限度は10分の7とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 地下もしくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物</li> <li>2) 本地区計画の決定の際現に存する又は工事中の建築物</li> <li>3) 都市計画施設の区域内の建築物</li> <li>4) 一定規模以上の面積を有する敷地における建築物で区長が土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</li> <li>5) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |            |         |

|             |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |                                                                                                                                                                                    |   |
|-------------|------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 特定建築物地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の高さの最低限度   | 特定地区防災施設道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5 mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている区域については最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。<br>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。<br>1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分<br>2) 附属建築物で平家建のもの（建築物に付属する門又は塀を含む）<br>3) 地下もしくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの<br>4) 本地区計画の決定の際現に存する又は工事中の建築物<br>5) 都市計画施設の区域内の建築物<br>6) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの |   |                                                                                                                                                                                    |   |
|             |            | 建築物等の高さの最高限度   | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | — | 建築物及び広告塔、広告板、装飾塔その他これらに類する工作物の地盤面からの高さは以下の定めによらなければならない。<br>1. 13m以下かつ地階を除く階数4以下とする。<br>2. 敷地面積が400㎡以上の敷地においては19m以下かつ地階を除く階数6以下とする。<br>3. 敷地面積が800㎡以上の敷地においては25m以下かつ地階を除く階数8以下とする。 | — |
|             |            | 建築物等の用途の制限 ※   | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物<br>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）<br>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<br>4. ホテル又は旅館                                          |   |                                                                                                                                                                                    |   |
|             |            | 建築物の容積率の最高限度 ※ | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | — | 1. 建築物の容積率の最高限度は、10分の30とする。<br>ただし、壁面の位置の制限が定められていない敷地では、前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値と上記で定める数値のいずれか小さい方とする。                                             | — |

|             |            |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                    |  |
|-------------|------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--|
| 特定建築物地区整備計画 | 建築物等に関する事項 |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2. 建築基準法第59条の2の規定に基づき特定行政庁の許可を受けた建築物は、上記の規定は適用しない。 |  |
|             |            | 建築物の敷地面積の最低限度        | <p>建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。</p> <p>1) 本地区計画の決定の際現に建築物の敷地として使用されている土地</p> <p>2) 公共施設の整備により分割された83㎡に満たない土地</p> <p>3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                    |  |
|             |            | 壁面の位置の制限             | <p>地区防災施設道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下に規定する位置を超えて建築してはならない。</p> <p>1. 防災生活道路2号の計画道路中心から3.5m。ただし、高さ13m又は地階を除く階数4を超える部分は計画道路中心から6.5m、高さ19m又は地階を除く階数6を超える部分は計画道路中心から9.5mとする。</p> <p>2. 防災生活道路3号～7号の計画道路中心から3.0m</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>1) 街区の角にある敷地のすみ切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分</p> <p>2) 外壁面から突出した開口部で床面積として算入されない出窓の部分</p> <p>3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5㎡以内である物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供するもの</p> <p>4) 軒の高さが2.3m以下である自動車車庫</p> <p>5) 建築物の地盤面下の部分</p> <p>6) 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めて許可したもの</p> |                                                    |  |
|             |            | 壁面後退区域における工作物の設置の制限  | <p>1. 壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設道路の部分には、塀、さく、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。</p> <p>2. 防災生活道路2号の壁面の位置の制限が定められた区域には、塀、さく、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                    |  |
|             |            | 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、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。また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                    |  |

|              |             |             |                                                                                                                                                                                                                                                |      |        |     |
|--------------|-------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|-----|
| 特定建築物地区整備計画  | 建築物等に関する事項  | 垣又はさくの構造の制限 | 道路に面して震災時に倒壊のおそれのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。<br>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。<br>1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀、その他これに類するもの<br>2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀、その他これに類するもので、長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの<br>3) 法令等の制限上やむを得ないもの |      |        |     |
|              | 土地の利用に関する事項 |             | 地区内では積極的に緑化を推進するとともに、接道部緑化、屋上緑化等に努める。                                                                                                                                                                                                          |      |        |     |
| 防災街区整備地区整備計画 | 位置          | 足立区千住仲町地内   |                                                                                                                                                                                                                                                |      |        |     |
|              | 面積          | 約 14.7ha    |                                                                                                                                                                                                                                                |      |        |     |
|              | 地区施設の配置及び規模 | 道 路         | 名 称                                                                                                                                                                                                                                            | 幅 員  | 延 長    | 備 考 |
|              |             |             | 区画道路 1 号                                                                                                                                                                                                                                       | 4.0m | 約 95m  | 拡幅  |
|              |             |             | 区画道路 2 号                                                                                                                                                                                                                                       | 4.0m | 約 160m | 拡幅  |
|              |             |             | 区画道路 3 号                                                                                                                                                                                                                                       | 4.0m | 約 170m | 拡幅  |
|              |             |             | 区画道路 4 号                                                                                                                                                                                                                                       | 4.0m | 約 80m  | 拡幅  |
|              |             |             | 区画道路 5 号                                                                                                                                                                                                                                       | 4.0m | 約 105m | 拡幅  |
|              |             |             | 区画道路 6 号                                                                                                                                                                                                                                       | 4.0m | 約 170m | 拡幅  |
|              |             |             | 区画道路 7 号                                                                                                                                                                                                                                       | 4.0m | 約 85m  | 拡幅  |
|              |             |             | 区画道路 8 号                                                                                                                                                                                                                                       | 4.0m | 約 170m | 拡幅  |
|              |             |             | 区画道路 9 号                                                                                                                                                                                                                                       | 4.0m | 約 155m | 拡幅  |
|              |             |             | 区画道路10号                                                                                                                                                                                                                                        | 4.0m | 約 45m  | 拡幅  |
|              |             |             | 区画道路11号                                                                                                                                                                                                                                        | 4.0m | 約 30m  | 拡幅  |
|              |             |             | 区画道路12号                                                                                                                                                                                                                                        | 4.0m | 約 80m  | 拡幅  |
|              |             |             | 区画道路13号                                                                                                                                                                                                                                        | 4.0m | 約 145m | 拡幅  |
|              |             |             | 区画道路14号                                                                                                                                                                                                                                        | 4.0m | 約 50m  | 拡幅  |
|              |             |             | 区画道路15号                                                                                                                                                                                                                                        | 4.0m | 約 80m  | 拡幅  |
|              |             |             | 区画道路16号                                                                                                                                                                                                                                        | 4.0m | 約 55m  | 拡幅  |
|              |             |             | 地区施設道路と他の地区施設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以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区施設の道路とする。                                                                                                                                                                     |      |        |     |

|                                                          |                                            | 地区の                | 名 称 | 幹線道路沿道地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 旧日光街道沿道地区 | ミリオン通り沿道地区 | 住商共存地区  |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|---------|
|                                                          |                                            | 区 分                | 面 積 | 約 3.1ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 約 1.1ha   | 約 1.1ha    | 約 9.4ha |
| 防<br>災<br>街<br>区<br>整<br>備<br>地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>する<br>事<br>項 | 建築物の構造に関する防火上必要な制限 |     | <p>準防火地域内における建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>1) 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</p> <p>2) 卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの</p> <p>3) 高さ2m以下の門又は塀</p> <p>4) 高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</p> <p>5) 本地区計画の決定の際現に存する又は工事中の建築物又はその大規模な修繕又は大規模な模様替え</p> <p>6) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの</p> <p>7) 都市計画施設の区域内の建築物</p> |           |            |         |
|                                                          |                                            | 建築物等の用途の制限 ※       |     | <p>次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（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号まで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. ホテル又は旅館</p>                                                                                                                                                                                                      |           |            |         |
|                                                          |                                            | 建築物の敷地面積の最低限度      |     | <p>建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。</p> <p>1) 本地区計画の決定の際現に建築物の敷地として使用されている土地</p> <p>2) 公共施設の整備により分割された83㎡に満たない土地</p> <p>3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |            |         |

|                                                          |                                            |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 防<br>災<br>街<br>区<br>整<br>備<br>地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>する<br>事<br>項 | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限                  | 建築物の屋根、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。また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。                                                                                                                                            |
|                                                          |                                            | 垣又はさくの構造の制限                           | 道路に面して震災時に倒壊のおそれのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。<br>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。<br>1) 道路面からの高さ0.6 m以下のブロック塀、その他これに類するもの<br>2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀、その他これに類するもので、長さが1.2 m以下かつ高さが2.0 m以下のもの<br>3) 法令等の制限上やむを得ないもの |
|                                                          | 土地の利用に関する事項                                | 地区内では積極的に緑化を推進するとともに、接道部緑化、屋上緑化等に努める。 |                                                                                                                                                                                                                                                   |

※は知事協議事項

「防災街区整備地区計画区域、地区防災施設の区域、特定地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画の区域、防災街区整備地区整備計画の地区の区分及び地区防災施設・地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、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)

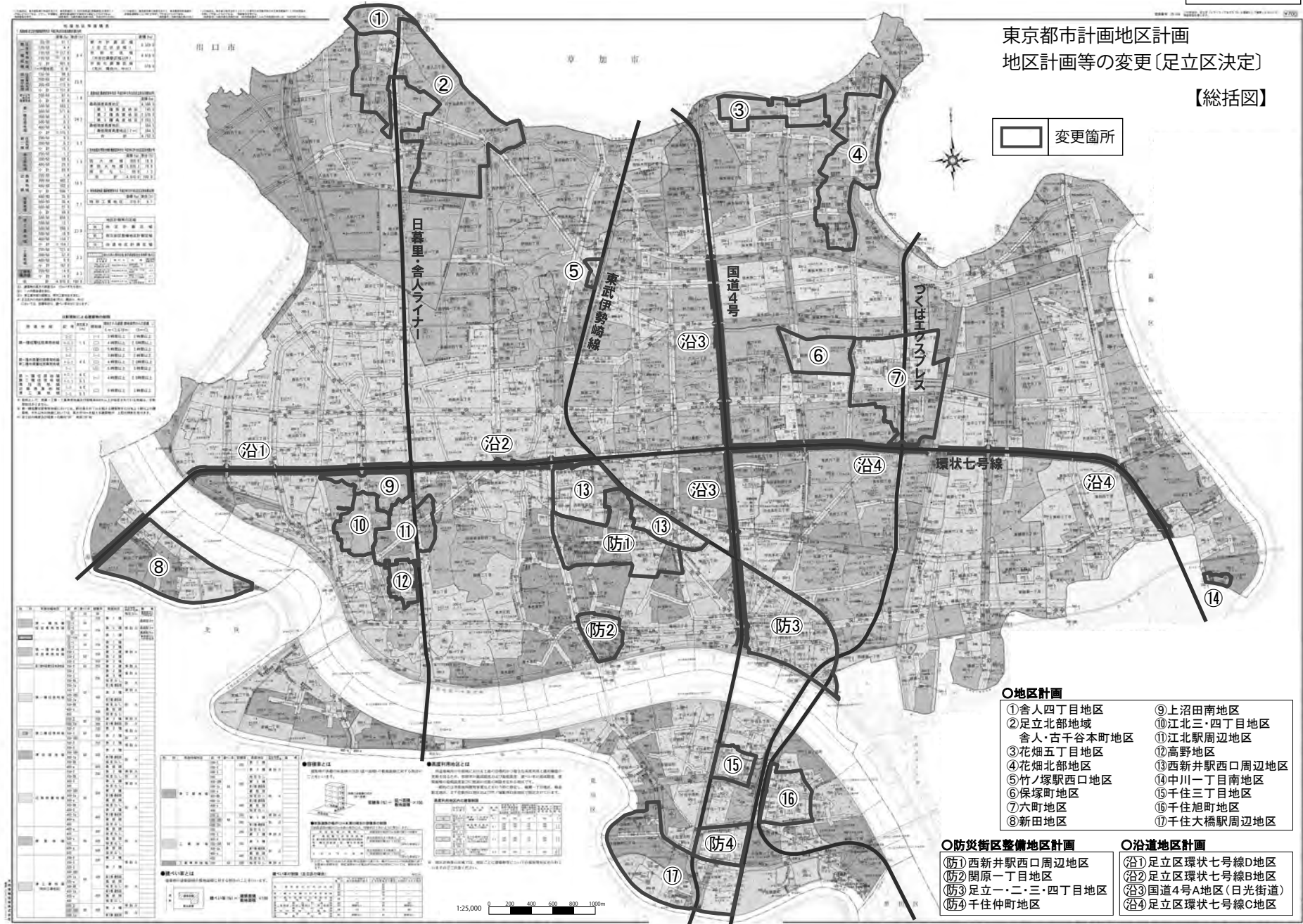
|             |            |            |                                                                                                                                                    |                  |           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |           |            |                                 |     |
|-------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|------------|---------------------------------|-----|
| 名 称         |            |            |                                                                                                                                                    | 千住仲町地区防災街区整備地区計画 |           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |           |            |                                 |     |
| 位 置         |            |            |                                                                                                                                                    | 足立区千住仲町地内        |           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |           |            |                                 |     |
| 面 積         |            |            |                                                                                                                                                    | 約 15.7ha         |           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |           |            |                                 |     |
| 事 項         |            |            |                                                                                                                                                    | 旧                |           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 新        |           |            |                                 | 摘 要 |
| 特定建築物地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分      | 名 称                                                                                                                                                | 幹線道路沿道地区         | 旧日光街道沿道地区 | ミリオン通り沿道地区 | 住商共存地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 幹線道路沿道地区 | 旧日光街道沿道地区 | ミリオン通り沿道地区 | 住商共存地区                          |     |
|             |            |            | 面 積                                                                                                                                                | 約 0.5ha          | 約 1.1ha   | 約 1.1ha    | 約 3.1ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 約 0.5ha  | 約 1.1ha   | 約 1.1ha    | 約 3.1ha                         |     |
|             |            | 建築物等の用途の制限 | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第6号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物<br>2. ホテル又は旅館 |                  |           |            | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物<br>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）<br>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<br>4. ホテル又は旅館 |          |           |            | 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更 |     |

| 防<br>災<br>街<br>区<br>整<br>備<br>地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>する<br>事<br>項 | 地区の<br>区 分     | 名 称                                                                                                                                                | 幹線道路<br>沿道地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 旧日光街道<br>沿道地区                                       | ミリオン通<br>り沿道地区 | 住商共存<br>地区 | 幹線道路<br>沿道地区 | 旧日光街道<br>沿道地区 | ミリオン通<br>り沿道地区 | 住商共存<br>地区 |  |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------|------------|--------------|---------------|----------------|------------|--|
|                                                          |                                            |                | 面 積                                                                                                                                                | 約 3.1ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 約 1.1ha                                             | 約 1.1ha        | 約 9.4ha    | 約 3.1ha      | 約 1.1ha       | 約 1.1ha        | 約 9.4ha    |  |
|                                                          |                                            | 建築物等の用途の<br>制限 | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第6号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物<br>2. ホテル又は旅館 | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物<br>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）<br>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<br>4. ホテル又は旅館 | 風俗営業等の<br>規制及び業務<br>の適正化等<br>に関する法律の<br>改正に伴う変<br>更 |                |            |              |               |                |            |  |

東京都市計画地区計画  
地区計画等の変更〔足立区決定〕

【総括図】

変更箇所



東京都市計画防災街区整備地区計画  
千住仲町地区防災街区整備地区計画 計画図1(地区の区分)

〔足立区決定〕

縮小版



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。  
ただし計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)19都市基街第186号、平成19年7月20日

## 東京都市計画防災街区整備地区計画

## 千住仲町地区防災街区整備地区計画 計画図2 (地区施設等の配置)

〔足立区決定〕

縮小版





この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。  
ただし計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)19都市基街第186号、平成19年7月20日

第1号議案 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画変更

1-22 東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線D地区沿道地区計画の変更（足立区決定）  
について

上記の議案を提出する。

平成28年6月29日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本沿道地区計画の内容を、別添計画図書のとおりに変更する。

（提案理由）

東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線D地区沿道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

東京都市計画沿道地区計画

足立区環状七号線D地区沿道地区計画

## 2. 理 由

足立区環状七号線D地区は、東京都市計画都市再開発の方針において、計画的な再開発が必要な市街地の中で、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき区域に位置付けられている。また足立区都市計画マスタープランにおいて、延焼遮断帯に位置付けられ、地域の環境整備の誘発や効果的な事業化の推進につながる取り組みを図ることとされている。

本地区は、住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、幹線道路の沿道にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を誘導するため、平成元年に沿道地区計画が策定された。

本沿道地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項に基づく風俗営業を規制している。

平成27年6月24日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、沿道地区計画の変更を行うものである。

東京都市計画沿道地区計画の変更（足立区決定）

都市計画足立区環状七号線D地区沿道地区計画を次のように変更する。

|                                                  |                         |     |                                                                                                                                                                                                                      |      |       |    |
|--------------------------------------------------|-------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|----|
| 名 称                                              |                         |     | 足立区環状七号線D地区沿道地区計画                                                                                                                                                                                                    |      |       |    |
| 位 置 ※                                            |                         |     | 足立区江北三丁目、江北五丁目、江北六丁目、江北七丁目、鹿浜一丁目、鹿浜二丁目、鹿浜三丁目、鹿浜四丁目、新田一丁目、新田二丁目、椿一丁目、椿二丁目及び堀之内二丁目の各地内                                                                                                                                 |      |       |    |
| 面 積 ※                                            |                         |     | 約 17.0ha（延長 約 2.8km）                                                                                                                                                                                                 |      |       |    |
| 沿道<br>の<br>整<br>備<br>に<br>関<br>する<br>方<br>針<br>※ | 道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針 |     | 本地区の住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、環状七号線に面する建築物の適切な誘導配置により後背地域への道路交通騒音を防止する。                                                                                                                                                  |      |       |    |
|                                                  | 土地利用に関する方針              |     | <p>本地区は、幹線道路の利便性を利用した流通業務系施設等の立地が進んでいる一方で、近年中高層マンションの立地が見られ、それらと戸建住宅が併存する状態となっている。これを幹線道路沿道としてよりふさわしい適正、かつ合理的な土地利用に誘導するとともに、防災上も有効な建築物の不燃化を図る。</p> <p>特に計画図に表示されたイの区域は、土地区画整理事業並びに上沼田南地区地区計画とあわせて、建築物等に関する制限を行う。</p> |      |       |    |
| 沿道地区整備計画                                         | 沿道地区施設の配置及び規模           | 道 路 | 名称                                                                                                                                                                                                                   | 幅員   | 延長    | 備考 |
|                                                  |                         |     | 区画道路 1 号                                                                                                                                                                                                             | 6.0m | 約 30m | 新設 |
|                                                  |                         |     | 区画道路 2 号                                                                                                                                                                                                             | 6.0m | 約 30m | 新設 |
|                                                  |                         |     | 区画道路 3 号                                                                                                                                                                                                             | 6.0m | 約 30m | 新設 |
|                                                  |                         |     | 区画道路 4 号                                                                                                                                                                                                             | 6.0m | 約 30m | 新設 |
|                                                  |                         |     | 区画道路 5 号                                                                                                                                                                                                             | 6.0m | 約 15m | 新設 |
|                                                  |                         |     | 区画道路 6 号                                                                                                                                                                                                             | 6.0m | 約 10m | 新設 |
|                                                  |                         |     | 歩行者専用道路 1 号                                                                                                                                                                                                          | 4.0m | 約 30m | 新設 |

|                      |                                                     |                                                                                                                                                                       |                                                                                     |                                                                                                                                                                       |                                                                                     |          |
|----------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                      |                                                     |                                                                                                                                                                       |                                                                                     |                                                                                                                                                                       |                                                                                     |          |
| 建築物等に関する事項           | 地区の区分                                               | 名 称                                                                                                                                                                   | アの区域                                                                                |                                                                                                                                                                       | イの区域                                                                                |          |
|                      |                                                     | 面 積                                                                                                                                                                   | 約 1 4. 3 ha                                                                         |                                                                                                                                                                       | 約 2. 7 ha                                                                           |          |
|                      | 区 分                                                 |                                                                                                                                                                       | 環状七号線に面する建築物                                                                        | それ以外の建築物                                                                                                                                                              | 環状七号線に面する建築物                                                                        | それ以外の建築物 |
|                      | 建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度 ※ |                                                                                                                                                                       | 7 / 1 0<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                     | —                                                                                                                                                                     | 7 / 1 0<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                     | —        |
|                      | 建築物等の高さの最低限度 ※                                      |                                                                                                                                                                       | 5 m（遮音上の高さ）<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                 | —                                                                                                                                                                     | 5 m（遮音上の高さ）<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                 | —        |
|                      | 建築物の構造に関する遮音上必要な制限 ※                                |                                                                                                                                                                       | 環状七号線の路面の中心からの高さが 5 m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 | —                                                                                                                                                                     | 環状七号線の路面の中心からの高さが 5 m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 | —        |
| 建築物の構造に関する防音上必要な制限 ※ |                                                     | 住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。<br>なお、建築基準法施行令第 1 3 6 条の 2 の 5 第 1 項第 1 5 号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講ずるものとする。 | 同 左<br>（道路端より 2 0 mまでとする。）                                                          | 住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。<br>なお、建築基準法施行令第 1 3 6 条の 2 の 5 第 1 項第 1 5 号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講ずるものとする。 | 同 左<br>（道路端より 2 0 mまでとする。）                                                          |          |

|                          |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 壁面の位置の制限                 | — | <p>道路境界線から建築物の外壁、又はこれにかわる柱の面までの後退距離は、0.5 m以上（計画図に表示する壁面の位置の制限の部分にあっては計画図に示した数値以上）とする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 床面積に算入されない窓の部分。</li> <li>2. 軒の高さが2.3 m以下で、かつ床面積が5 m<sup>2</sup>以内の物置（自動車車庫を除く）その他これに類する用途に供する建築物。</li> <li>3. 軒の高さが2.3 m以下の自動車車庫</li> <li>4. 道路の隅切りに面する建築物の部分で、構造上やむを得ないと区長が認めたもの。</li> </ol> |
| 建築物等の用途の制限<br>※          | — | <p>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」を営む建築物を建築してはならない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 建築物の敷地面積の最低<br>限度        | — | <p>83.0 m<sup>2</sup>とする。</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"> <li>1. 土地区画整理事業で換地面積が83.0 m<sup>2</sup>未満の場合は仮換地指定面積とする。</li> <li>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。</li> </ol>                                                                                                                                                         |
| 建築物等の形態又は色彩<br>その他の意匠の制限 | — | <p>建築物の屋根、外壁等の色彩等は原色を避け、周辺と調和のとれたものとする。</p> <p>また、看板・屋上設置物等について、良好な街並みを形成するために色彩や形状に配慮し、美観を損なわないものにするとともに腐朽、腐食、破損しやすい材料を使用しないものとする。</p>                                                                                                                                                                                                                              |

|  |  |              |                                                                      |                                                                                                                                                                          |
|--|--|--------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |              |                                                                      |                                                                                                                                                                          |
|  |  | かき又はさくの構造の制限 | <p>生垣又はフェンスとする。</p> <p>ただし、高さ1 m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。</p> | <p>道路に面して設けるかき又はさくの構造は、生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・レンガ造・鉄筋コンクリート造等とするときは、安全性や街並み、うるおいづくりに配慮し、これらに類する構造部分の高さが0.6 m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。</p> |

※は知事協議事項

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。

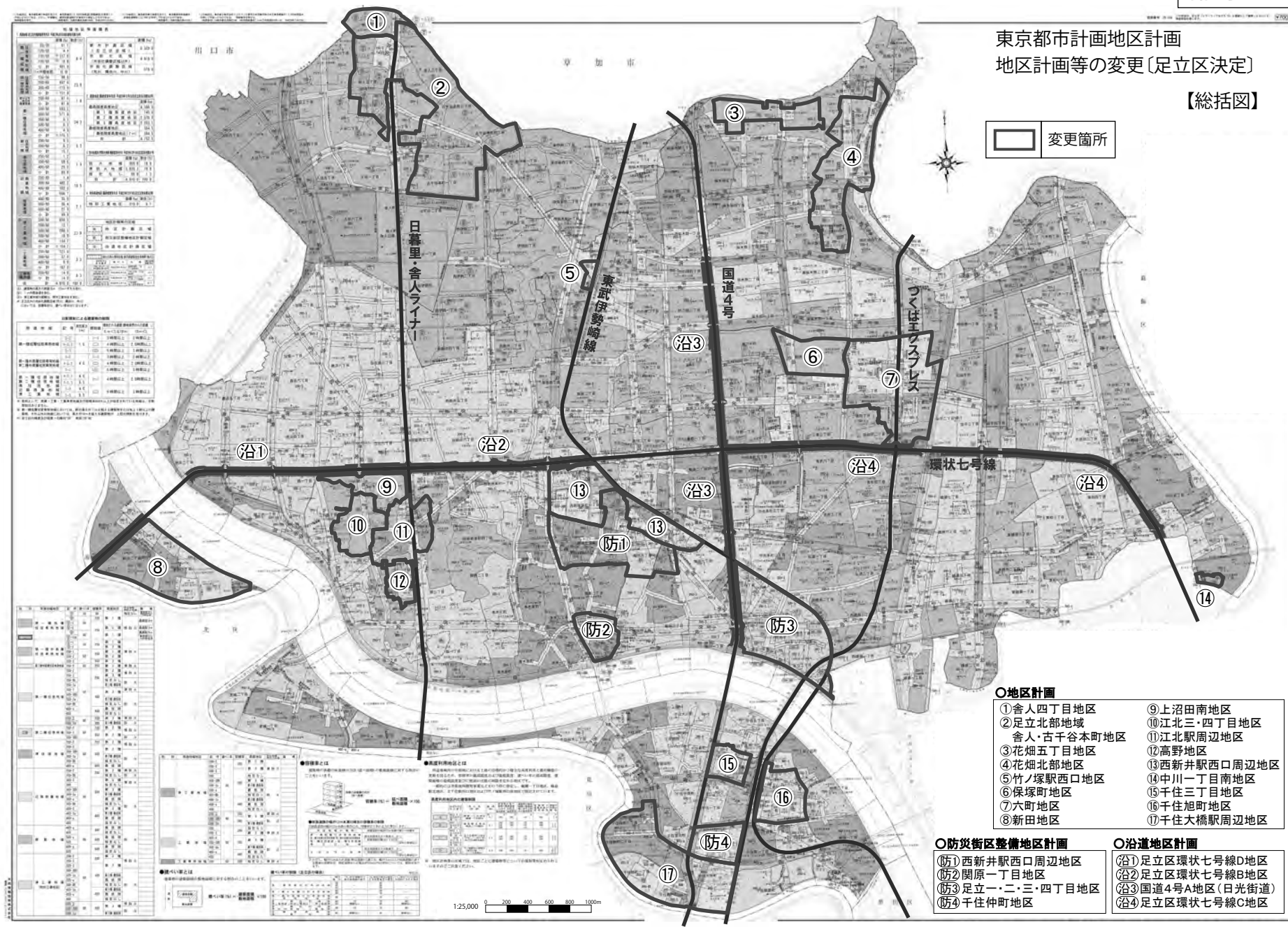
変 更 概 要 ( 部分が変更あるいは追加の部分)

|          |            |                      |     |                                                                                      |                                                                                                                              |  |          |     |                                                                                                                              |  |          |                                 |  |
|----------|------------|----------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|---------------------------------|--|
| 名 称      |            |                      |     | 足立区環状七号線D地区沿道地区計画                                                                    |                                                                                                                              |  |          |     |                                                                                                                              |  |          |                                 |  |
| 位 置      |            |                      |     | 足立区江北三丁目、江北五丁目、江北六丁目、江北七丁目、鹿浜一丁目、鹿浜二丁目、鹿浜三丁目、鹿浜四丁目、新田一丁目、新田二丁目、椿一丁目、椿二丁目及び堀之内二丁目の各地内 |                                                                                                                              |  |          |     |                                                                                                                              |  |          |                                 |  |
| 面 積      |            |                      |     | 約17.0ha（延長 約2.8km）                                                                   |                                                                                                                              |  |          |     |                                                                                                                              |  |          |                                 |  |
| 事 項      |            |                      |     | 旧                                                                                    |                                                                                                                              |  |          | 新   |                                                                                                                              |  |          | 摘 要                             |  |
| 沿道地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分                | 名 称 | (略)                                                                                  | イの区域                                                                                                                         |  |          | (略) | イの区域                                                                                                                         |  |          |                                 |  |
|          |            |                      | 面 積 | (略)                                                                                  | 約2.7ha                                                                                                                       |  |          | (略) | 約2.7ha                                                                                                                       |  |          |                                 |  |
|          |            | 区 分                  |     | (略)                                                                                  | 環状七号線に面する建築物                                                                                                                 |  | それ以外の建築物 | (略) | 環状七号線に面する建築物                                                                                                                 |  | それ以外の建築物 |                                 |  |
|          |            | 建築物等の高さの最低限度         |     | (略)                                                                                  | 5m（遮音上の高さ）<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                                                           |  | —        | (略) | 5m（遮音上の高さ）<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                                                           |  | —        | 文言の精査                           |  |
|          |            | 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1項第8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」を営む建築物を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」を営む建築物を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の改正に伴う変更 |  |
|          |            | 建築物の敷地面積の最低限度        |     | —                                                                                    | 83.0㎡とする。<br>ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。<br>1. 土地区画整理事業で換地面積が83.0㎡未満の場合は仮換地指定面積とする。<br>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。           |  |          | —   | 83.0㎡とする。<br>ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。<br>1. 土地区画整理事業で換地面積が83.0㎡未満の場合は仮換地指定面積とする。<br>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。           |  |          | 文言の精査                           |  |
|          |            | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 |     | —                                                                                    | 建築物の屋根、外壁等の色彩等は原色を避け、周辺と調和のとれたものとする。<br>また、看板・屋上設置物等について、良好な街並みを形成するために色彩や形状に配慮し、美観を損なわないものにするとともに腐朽、腐食、破損しやすい材料を使用しないものとする。 |  |          | —   | 建築物の屋根、外壁等の色彩等は原色を避け、周辺と調和のとれたものとする。<br>また、看板・屋上設置物等について、良好な街並みを形成するために色彩や形状に配慮し、美観を損なわないものにするとともに腐朽、腐食、破損しやすい材料を使用しないものとする。 |  |          | 文言の精査                           |  |

東京都市計画地区計画  
地区計画等の変更〔足立区決定〕

【総括図】

変更箇所



○地区計画

- |            |              |
|------------|--------------|
| ① 舎人四丁目地区  | ⑨ 上沼田南地区     |
| ② 足立北部地域   | ⑩ 江北三・四丁目地区  |
| ③ 花畑五丁目地区  | ⑪ 江北駅周辺地区    |
| ④ 花畑北部地区   | ⑫ 高野地区       |
| ⑤ 竹ノ塚駅西口地区 | ⑬ 西新井駅西口周辺地区 |
| ⑥ 保塚町地区    | ⑭ 中川一丁目南地区   |
| ⑦ 六町地区     | ⑮ 千住三丁目地区    |
| ⑧ 新田地区     | ⑯ 千住旭町地区     |
|            | ⑰ 千住大橋駅周辺地区  |

○防災街区整備地区計画

- 防1 西新井駅西口周辺地区  
防2 関原一丁目地区  
防3 足立一・二・三・四丁目地区  
防4 千住仲町地区

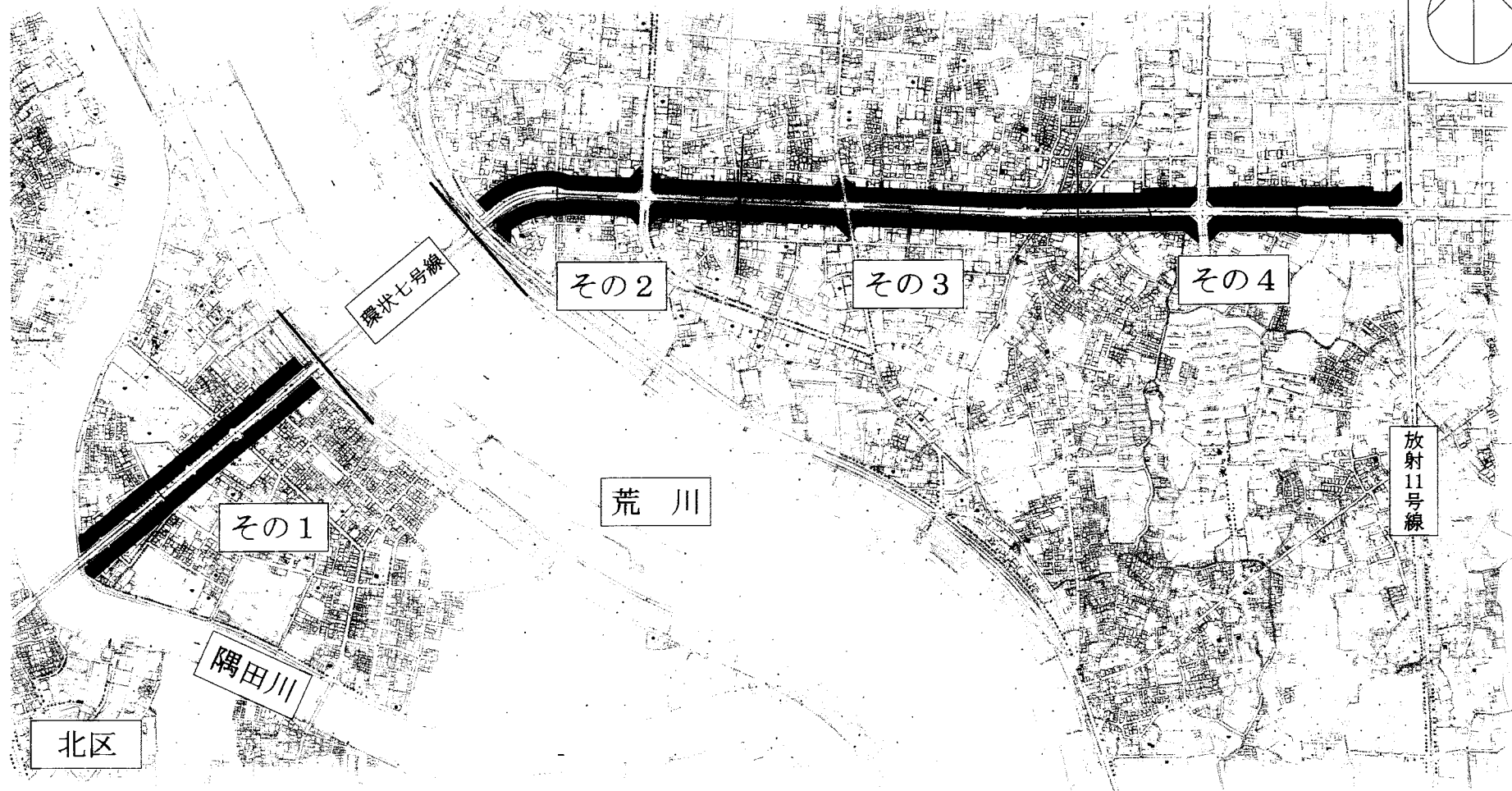
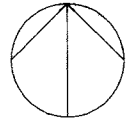
○沿道地区計画

- 沿1 足立区環状七号線D地区  
沿2 足立区環状七号線B地区  
沿3 国道4号A地区(日光街道)  
沿4 足立区環状七号線C地区

東京都市計画

足立区環状七号線D地区沿道地区計画 全体図 [足立区決定]

縮小版



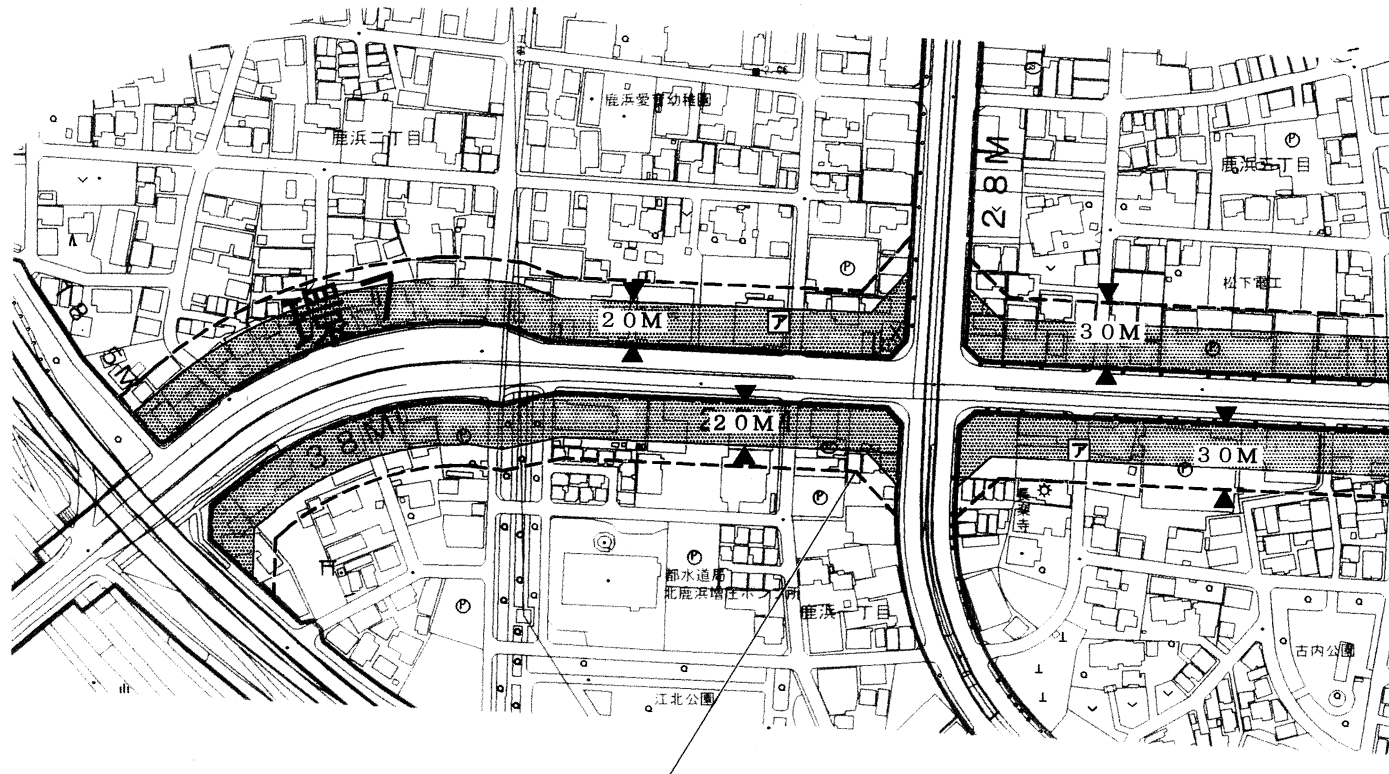
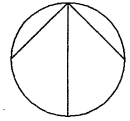


## 東京都市計画

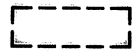
## 足立区環状七号線D地区沿道地区計画 その2 [足立区決定]

## 縮小版

(鹿浜一丁目、鹿浜二丁目及び鹿浜三丁目の各地内)



凡



沿道地区計画区域(沿道地区整備計画)

例



建築物の構造に関する防音上の制限

ア

アの区域

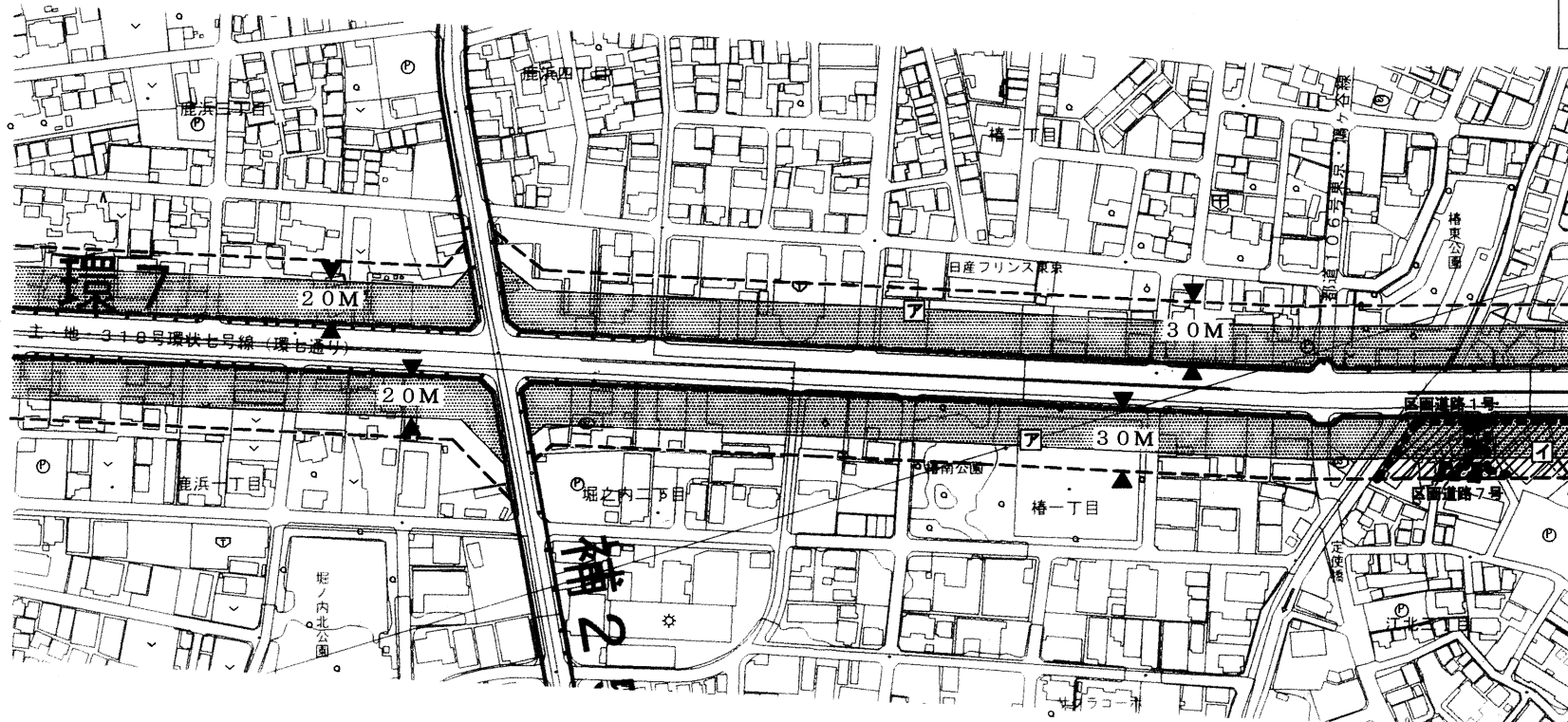
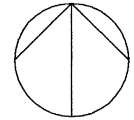
SCALE: 1/2500

# 東京都市計画

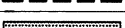
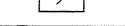
## 足立区環状七号線D地区沿道地区計画 その3 [足立区決定]

## 縮小版

(鹿浜一丁目、鹿浜三丁目、鹿浜四丁目、堀之内二丁目、椿一丁目、椿二丁目及び江北三丁目の各地内)



|   |  |                    |               |                  |
|---|--|--------------------|---------------|------------------|
| 凡 |  | 沿道地区計画区域(沿道地区整備計画) |               | 壁面の位置の制限0.5m以上後退 |
|   |  | 建築物の構造に関する防音上の制限   |               |                  |
| 例 |  | アの区域               | SCALE: 1/2500 |                  |
|   |  | イの区域               |               |                  |
|   |  | 地区施設(区画道路)         |               |                  |

|   |                                                                                     |                    |                                                                                     |                  |                                                                                       |                  |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 凡 |  | 沿道地区計画区域(沿道地区整備計画) |  | 地区施設(歩行者専用道路)    |  | 壁面の位置の制限1.5m以上後退 |
|   |  | 建築物の構造に関する防音上の制限   |  | 壁面の位置の制限0.5m以上後退 |                                                                                       |                  |
| 例 |  | アの区域               | SCALE: 1/2500                                                                       |                  |                                                                                       |                  |
|   |  | イの区域               |                                                                                     |                  |                                                                                       |                  |
|   |  | 地区施設(区画道路)         |                                                                                     |                  |                                                                                       |                  |

第 1 号議案 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画変更

1－23 東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線B地区沿道地区計画の変更（足立区決定）  
について

上記の議案を提出する。

平成 2 8 年 6 月 2 9 日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本沿道地区計画の内容を、別添計画図書のとおりに変更する。

（提案理由）

東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線B地区沿道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

東京都市計画沿道地区計画

足立区環状七号線B地区沿道地区計画

### 2. 理 由

足立区環状七号線B地区は、東京都市計画都市再開発の方針において、計画的な再開発が必要な市街地の中で、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき区域に位置付けられている。また足立区都市計画マスタープランにおいて、延焼遮断帯に位置付けられ、地域の環境整備の誘発や効果的な事業化の推進につながる取り組みを図ることとされている。

本地区は、住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、幹線道路の沿道にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を誘導するため、昭和 63 年に沿道地区計画が策定された。

本沿道地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項に基づく風俗営業を規制している。

平成 27 年 6 月 24 日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、沿道地区計画の変更を行うものである。

東京都市計画沿道地区計画の変更（足立区決定）  
都市計画足立区環状七号線B地区沿道地区計画を次のように変更する。

|              |                         |     |                                                                                                                                                                                                                          |          |       |     |
|--------------|-------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|-----|
| 名 称          |                         |     | 足立区環状七号線B地区沿道地区計画                                                                                                                                                                                                        |          |       |     |
| 位 置 ※        |                         |     | 足立区栗原三丁目、西新井一丁目、西新井六丁目、西新井七丁目、西新井栄町二丁目、西新井栄町三丁目、西新井本町一丁目及び西新井本町二丁目の各地内                                                                                                                                                   |          |       |     |
| 面 積 ※        |                         |     | 約11.7ha（延長約1.7km）                                                                                                                                                                                                        |          |       |     |
| 沿道の整備に関する方針※ | 道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針 |     | 本地区の住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、環状七号線に面する建築物の適切な誘導配置により後背地域への道路交通騒音を防止する。                                                                                                                                                      |          |       |     |
|              | 土地利用に関する方針              |     | 本地区は、中高層の集合住宅や、商業業務系の施設と、低層木造の戸建住宅や店舗併用住宅が建ち並び、また、一部では大規模な空地がみられる街となっている。これを幹線道路の沿道としてよりふさわしい適正かつ合理的な土地利用に誘導するとともに、防災上有効な建築物の不燃化を図る。<br>また、西新井駅西口周辺地区地区計画に隣接する計画図に表示されたイ及びウの区域は、地区計画と整合する良好な市街地環境の形成に資するよう建築物等に関する制限を行う。 |          |       |     |
| 沿道地区整備計画     | 沿道施設の配置及び規模             | 道 路 | 名 称                                                                                                                                                                                                                      | 幅 員      | 延 長   | 備 考 |
|              |                         |     | 区画街路1号                                                                                                                                                                                                                   | 4.0m     | 約30m  | 拡 幅 |
|              |                         |     | 区画街路2号                                                                                                                                                                                                                   | 4.0m     | 約30m  | 拡 幅 |
|              |                         |     | 区画街路3号                                                                                                                                                                                                                   | 4.0m     | 約30m  | 拡 幅 |
|              |                         |     | 区画街路4号                                                                                                                                                                                                                   | 4.0m     | 約30m  | 拡 幅 |
|              |                         |     | 区画街路5号                                                                                                                                                                                                                   | 4.0m     | 約30m  | 拡 幅 |
|              |                         |     | 区画街路6号                                                                                                                                                                                                                   | 4.0m     | 約30m  | 拡 幅 |
|              |                         |     | 区画街路7号                                                                                                                                                                                                                   | 7.2m     | 約35m  | 既 設 |
|              |                         |     | 区画街路8号                                                                                                                                                                                                                   | 6.5m     | 約40m  | 既 設 |
|              |                         |     | 区画街路9号                                                                                                                                                                                                                   | 3.8～7.6m | 約200m | 既 設 |

|            |                                                                                          |     |                                                                                       |                            |                                                                                       |                            |                                                                                       |                            |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|            |                                                                                          |     | 区画街路 1 0 号                                                                            | 4. 0 m                     | 約 3 0 m                                                                               | 拡 幅                        |                                                                                       |                            |
|            |                                                                                          |     | 区画街路 1 1 号                                                                            | 4. 0 m                     | 約 3 0 m                                                                               | 拡 幅                        |                                                                                       |                            |
|            |                                                                                          |     | 区画街路 1 2 号                                                                            | 4. 0 m                     | 約 3 0 m                                                                               | 拡 幅                        |                                                                                       |                            |
|            | 「イの区域」の区画街路が交わる角地部分（隅角が 1 2 0 度以上の場合を除く。）は、敷地の隅を頂点とする長さ 2 m の底辺を有する二等辺三角形の部分は沿道施設の道路とする。 |     |                                                                                       |                            |                                                                                       |                            |                                                                                       |                            |
|            |                                                                                          |     |                                                                                       |                            |                                                                                       |                            |                                                                                       |                            |
| 建築物等に関する事項 | 地区の区分                                                                                    | 名 称 | アの区域                                                                                  |                            | イの区域                                                                                  |                            | ウの区域                                                                                  |                            |
|            |                                                                                          | 面 積 | 約 1 0. 2 h a                                                                          |                            | 約 1. 3 h a                                                                            |                            | 約 0. 2 h a                                                                            |                            |
|            | 区 分                                                                                      |     | 環状七号線に面する建築物                                                                          | それ以外の建築物                   | 環状七号線に面する建築物                                                                          | それ以外の建築物                   | 環状七号線に面する建築物                                                                          | それ以外の建築物                   |
|            | 建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度<br>※                                   |     | 7 / 1 0<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                       | —                          | 7 / 1 0<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                       | —                          | 7 / 1 0<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                       | —                          |
|            | 建築物等の高さの最低限度<br>※                                                                        |     | 5 m<br>(遮音上の高さ)<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                               | —                          | 5 m<br>(遮音上の高さ)<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                               | —                          | 5 m<br>(遮音上の高さ)<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                               | —                          |
|            | 建築物の構造に関する遮音上必要な制限<br>※                                                                  |     | 環状七号線の路面の中心からの高さが 5 m 未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。  | —                          | 環状七号線の路面の中心からの高さが 5 m 未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。  | —                          | 環状七号線の路面の中心からの高さが 5 m 未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。  | —                          |
|            | 建築物の構造に関する防音上必要な制限<br>※                                                                  |     | 住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。 | 同 左<br>(道路端より 2 0 m までとする) | 住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。 | 同 左<br>(道路端より 2 0 m までとする) | 住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。 | 同 左<br>(道路端より 2 0 m までとする) |

|  |  |                     |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                 |  |
|--|--|---------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--|
|  |  | 建築物の構造に関する防音上必要な制限※ | なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号(建築物の構造に関する防音上必要な制限)に定める措置を講ずるものとする。 |                                                                                                                                                                                                                                                                              | なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号(建築物の構造に関する防音上必要な制限)に定める措置を講ずるものとする。 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号(建築物の構造に関する防音上必要な制限)に定める措置を講ずるものとする。 |  |
|  |  | 建築物等の用途の制限※         | —                                                               | 次に掲げるものは建築してはならない。<br>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項に規定する風俗営業及び同条第6項第1号から第5号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物<br>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。)<br>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 |                                                                 | 1. 次に掲げるものは建築してはならない。<br>(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及び同条第6項第1号から第5号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物<br>(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。)<br>(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<br>2. 駅前に立地することがふさわしい建築物として、600㎡を超える敷地に建築物を建築する場合は、交通広場及び都市計画道路に面する1階部分に店舗、飲食店を建築しなければならない。 |                                                                 |  |
|  |  | 建築物の敷地面積の最低限度       | —                                                               | 83㎡とする。<br>ただし、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㎡未満の場合は、この限りではない。                                                                                                                                                                                                                  |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                 |  |

|                      |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. 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の最低限度は、計画図に掲げる数値とする。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㎡以下であるもの</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>エ. 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分</p> <p>2. 道路状等の見通し空間として、区画街路が交差する角地部分（隅角が120度以上の場合を除く。）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、道路上の面からの高さが4.5mを超える部分についてはこの限りでない。</p> | <p>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の最低限度は、計画図に掲げる数値とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。</p> <p>1. 床面積に算入されない出窓の部分</p> <p>2. 物置その他これに類する用途（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。</p> <p>3. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。</p> <p>4. 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分。</p> |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | —                                                         | 建築物の外壁又はこれに代わる柱、屋根などの形態・意匠・色彩等は、美しい市街地景観の形成に配慮したものとするとともに、美観・風致を損なうおそれのある屋外広告物を設置してはならない。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 垣又はさくの構造の制限          | 生け垣又はフェンスとする。<br>ただし、高さ1m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。 | 道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとし、併用を妨げない。<br>ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びその他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                              |

※ 知事協議事項

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、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)

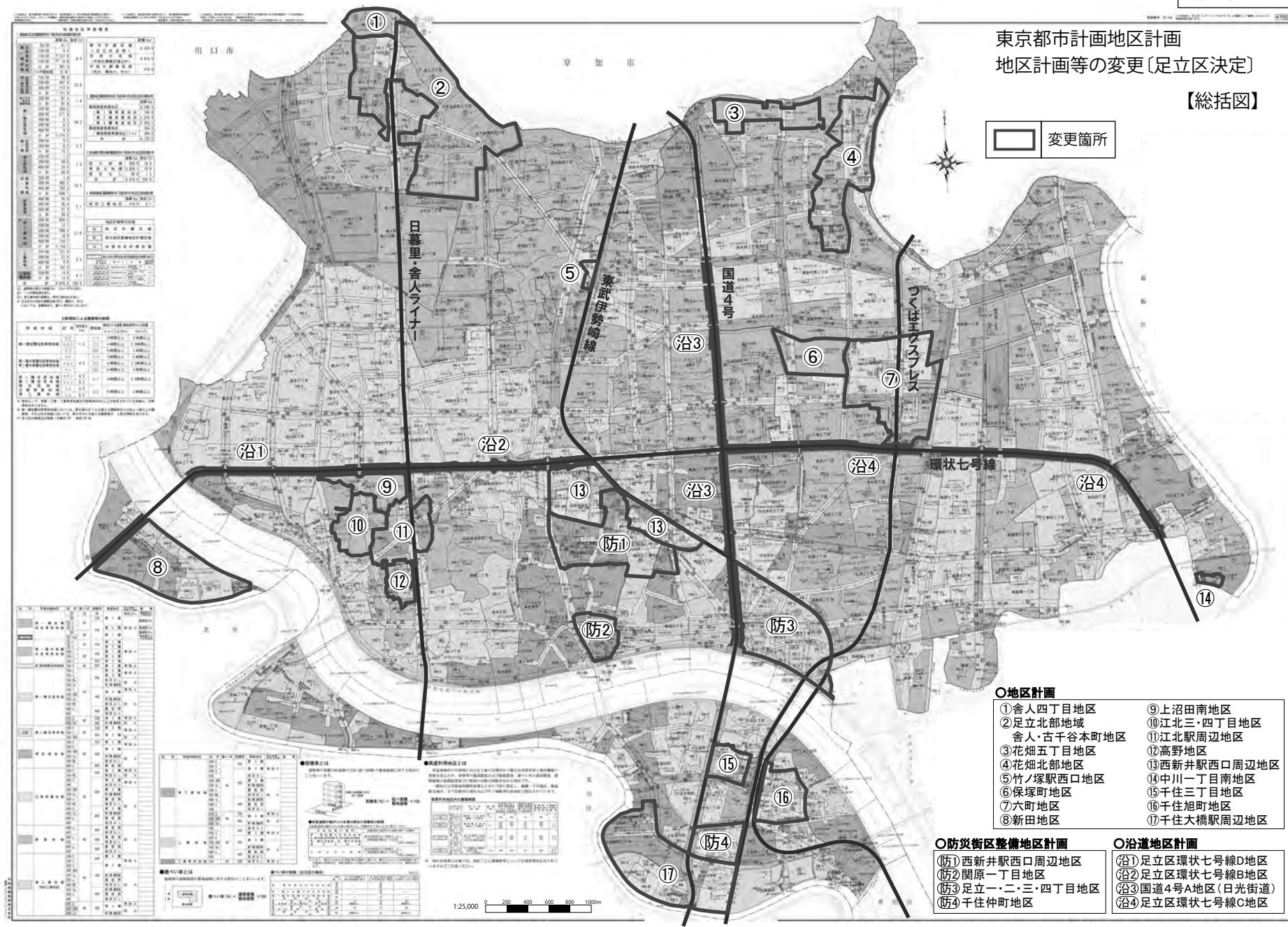
|          |            |              |                                                                        |     |                                                                                       |          |                                                                                                                                                                                           |          |     |                                                                                                                                                                           |          |                                                                                                                                                                                 |          |                                 |
|----------|------------|--------------|------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------|
| 名 称      |            |              | 足立区環状七号線B地区沿道地区計画                                                      |     |                                                                                       |          |                                                                                                                                                                                           |          |     |                                                                                                                                                                           |          |                                                                                                                                                                                 |          |                                 |
| 位 置      |            |              | 足立区栗原三丁目、西新井一丁目、西新井六丁目、西新井七丁目、西新井栄町二丁目、西新井栄町三丁目、西新井本町一丁目及び西新井本町二丁目の各地内 |     |                                                                                       |          |                                                                                                                                                                                           |          |     |                                                                                                                                                                           |          |                                                                                                                                                                                 |          |                                 |
| 面 積      |            |              | 約11.7ha（延長約1.7km）                                                      |     |                                                                                       |          |                                                                                                                                                                                           |          |     |                                                                                                                                                                           |          |                                                                                                                                                                                 |          |                                 |
| 事 項      |            |              | 旧                                                                      |     |                                                                                       |          |                                                                                                                                                                                           | 新        |     |                                                                                                                                                                           |          |                                                                                                                                                                                 | 摘 要      |                                 |
| 沿道地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分        | 名 称<br>面 積                                                             | (略) | イの区域                                                                                  |          | ウの区域                                                                                                                                                                                      |          | (略) | イの区域                                                                                                                                                                      |          | ウの区域                                                                                                                                                                            |          |                                 |
|          |            |              |                                                                        | (略) | 約 1.3 ha                                                                              |          | 約 0.2 ha                                                                                                                                                                                  |          | (略) | 約 1.3 ha                                                                                                                                                                  |          | 約 0.2 ha                                                                                                                                                                        |          |                                 |
|          |            | 区 分          |                                                                        | (略) | 環状七号線に面する建築物                                                                          | それ以外の建築物 | 環状七号線に面する建築物                                                                                                                                                                              | それ以外の建築物 | (略) | 環状七号線に面する建築物                                                                                                                                                              | それ以外の建築物 | 環状七号線に面する建築物                                                                                                                                                                    | それ以外の建築物 |                                 |
|          |            | 建築物等の高さの最低限度 |                                                                        | (略) | 5m<br>(遮音上の高さ)<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                | —        | 5m<br>(遮音上の高さ)<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                                                                                                                    | —        | (略) | 5m<br>(遮音上の高さ)<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                                                                                                    | —        | 5m<br>(遮音上の高さ)<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                                                                                                          | —        | 文言の精査                           |
|          |            | 建築物等の用途の制限   |                                                                        | (略) | 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項に規定する風俗営業及び同条第6項第1号から第5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1号から第6号に規定する風俗営業及び同条第6項第1号から第5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。<br>また、駅前に立地することがふさわしい建築物として、600㎡を超える敷地に建築物を建築する場合は、交通広場及び都市計画道路に面する1階部分に店舗、飲食店を建築しなければならない。 |          | (略) | 次に掲げるものは建築してはならない。<br>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項に規定する風俗営業及び同条第6項第1号から第5号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物<br>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。） |          | 1. 次に掲げるものは建築してはならない。<br>(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及び同条第6項第1号から第5号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物<br>(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 |          | 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更 |

|          |            |                               |   |                                                                                           |   |                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                              |  |
|----------|------------|-------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 沿道地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限                    |   |                                                                                           |   | <u>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</u> | <u>ものを除く。）</u><br><u>(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</u><br><u>2. 駅前に立地することがふさわしい建築物として、600㎡を超える敷地に建築物を建築する場合は、交通広場及び都市計画道路に面する1階部分に店舗、飲食店を建築しなければならない。</u> |  |
|          |            | 建築物等の形態又は <u>色彩その他の意匠</u> の制限 | — | 建築物の外壁又はこれに代わる柱、屋根などの形態・意匠・色彩等は、美しい市街地景観の形成に配慮したものとするとともに、美観・風致を損なうおそれのある屋外広告物を設置してはならない。 | — | 建築物の外壁又はこれに代わる柱、屋根などの形態・意匠・色彩等は、美しい市街地景観の形成に配慮したものとするとともに、美観・風致を損なうおそれのある屋外広告物を設置してはならない。              | 文言の精査                                                                                                                                                                                                                        |  |

東京都市計画地区計画  
地区計画等の変更〔足立区決定〕

【総括図】

変更箇所



○地区計画

- ① 舎人四丁目地区
- ② 足立北部地域
- ③ 花畑五丁目地区
- ④ 花畑北部地区
- ⑤ 竹ノ塚駅西口地区
- ⑥ 保塚町地区
- ⑦ 六町地区
- ⑧ 新田地区
- ⑨ 上沼田南地区
- ⑩ 江北三・四丁目地区
- ⑪ 江北駅周辺地区
- ⑫ 高野地区
- ⑬ 西新井駅西口周辺地区
- ⑭ 中川一丁目南地区
- ⑮ 千住三丁目地区
- ⑯ 千住旭町地区
- ⑰ 千住大橋駅周辺地区

○防災街区整備地区計画

- 防1 西新井駅西口周辺地区
- 防2 関原一丁目地区
- 防3 足立一・二・三・四丁目地区
- 防4 千住仲町地区

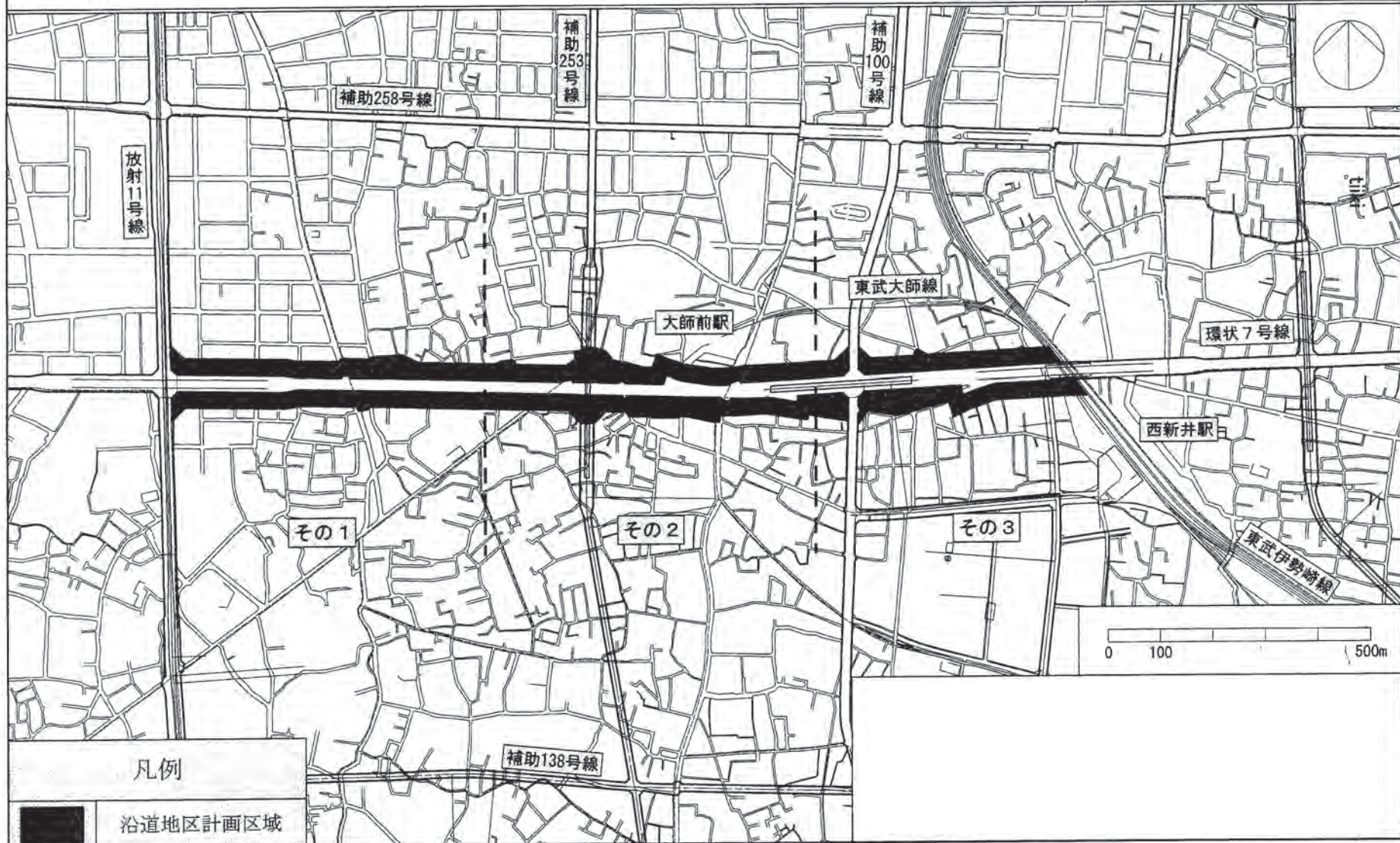
○沿道地区計画

- 沿1 足立区環状七号線D地区
- 沿2 足立区環状七号線B地区
- 沿3 国道4号A地区(日光街道)
- 沿4 足立区環状七号線C地区

## 東京都市計画沿道地区計画 足立区環状七号線B地区沿道地区計画

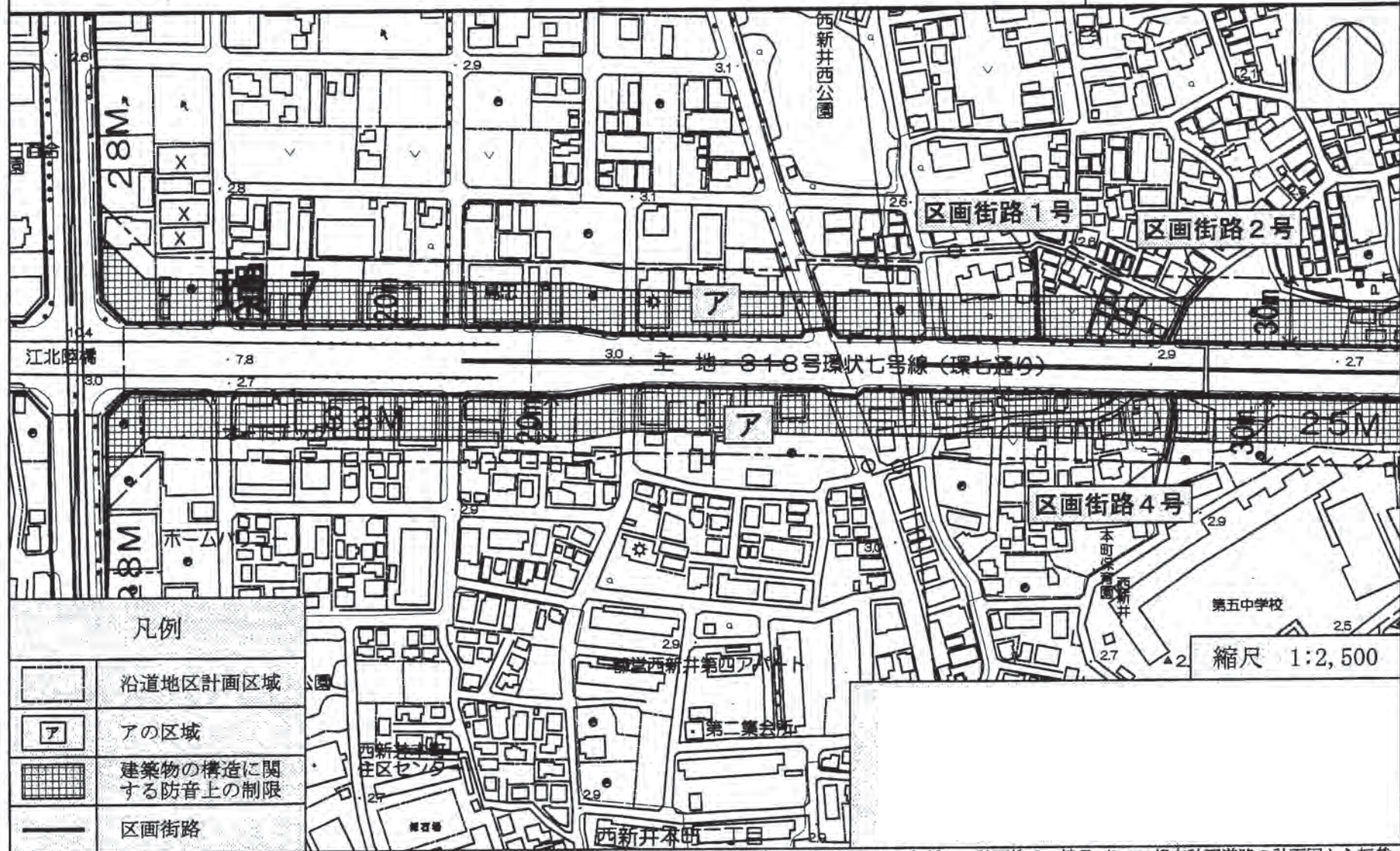
全体図

〔足立区決定〕



東京都市計画沿道地区計画 足立区環状七号線B地区沿道地区計画  
計画図その1

〔足立区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺1/3,000都市計画道路の計画図から転載したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）16都市基街第608号、平成16年10月21日

東京都市計画沿道地区計画 足立区環状七号線B地区沿道地区計画  
計画図その2

〔足立区決定〕

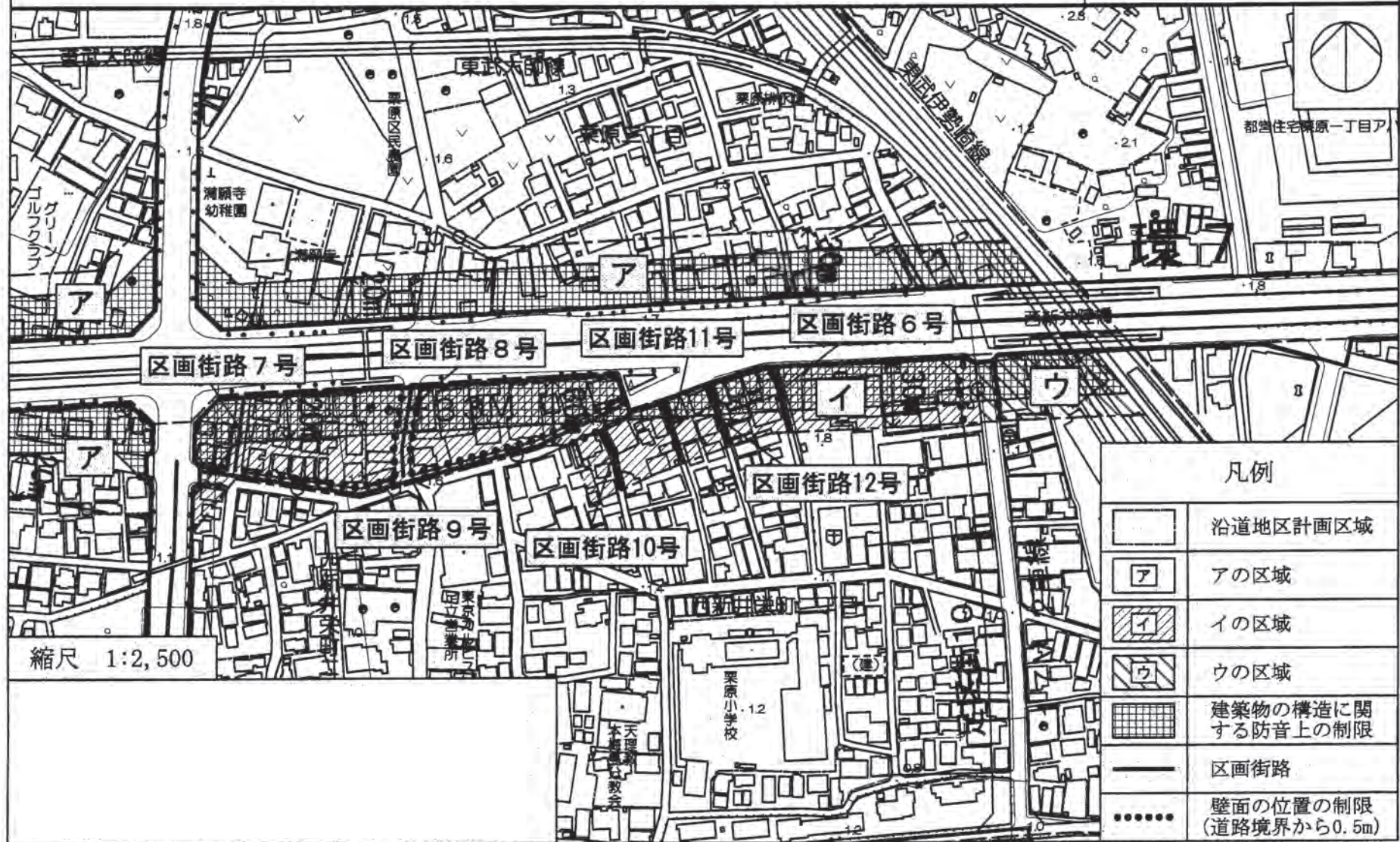


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺1/3,000都市計画道路の計画図から転載したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 16都市基街第608号、平成16年10月21日

東京都市計画沿道地区計画 足立区環状七号線B地区沿道地区計画

計画図その3

〔足立区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺1/3,000都市計画道路の計画図から転載したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)16都市基街第608号、平成16年10月21日

第1号議案 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画変更

1-24 東京都市計画沿道地区計画国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成28年6月29日

提出者 足立区長 近藤 弥生

本沿道地区計画の内容を、別添計画図書のとおりに変更する。

（提案理由）

東京都市計画沿道地区計画国道4号A地区（日光街道）沿道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

東京都市計画沿道地区計画

国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画

## 2. 理 由

国道4号A地区（日光街道）地区は、東京都市計画都市再開発の方針において、計画的な再開発が必要な市街地の中で、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき区域に位置付けられている。また足立区都市計画マスタープランにおいて、延焼遮断帯に位置付けられ、地域の環境整備の誘発や効果的な事業化の推進につながる取り組みを図ることとされている。

本地区は、住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、幹線道路の沿道にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を誘導するため、昭和62年に沿道地区計画が策定された。

本沿道地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項に基づく風俗営業を規制している。

平成27年6月24日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、沿道地区計画の変更を行うものである。

東京都市計画沿道地区計画の変更（足立区決定）

都市計画国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画を次のように変更する。

|              |                         |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |           |     |             |             |         |     |  |  |
|--------------|-------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-----|-------------|-------------|---------|-----|--|--|
| 名 称          |                         |     | 国道 4 号 A 地区（日光街道）沿道地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |           |     |             |             |         |     |  |  |
| 位 置※         |                         |     | 足立区足立一丁目、足立四丁目、梅島一丁目、梅島二丁目、梅田一丁目、梅田二丁目、梅田七丁目、島根一丁目、島根二丁目、竹の塚三丁目、竹の塚四丁目、中央本町一丁目、中央本町五丁目、西保木間一丁目、東六月町、平野一丁目、平野二丁目、保木間一丁目、保木間二丁目、保木間三丁目及び六月一丁目の各地内                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |           |     |             |             |         |     |  |  |
| 面 積※         |                         |     | 約 2 1 . 5 9 h a （延長 約 3 . 7 k m）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |           |     |             |             |         |     |  |  |
| 沿道の整備に関する方針※ | 道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針 |     | 本地区の住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、国道 4 号に面する建築物の適切な誘導配置により後背地域への道路交通騒音を防止する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |           |     |             |             |         |     |  |  |
|              | 土地利用に関する方針              |     | <p>本地区は、国道 4 号の開通後、かつての農耕地や住宅地等が徐々に変貌をとげて沿道利用系の商業ビル等が混在する街となっている。</p> <p>道路と調和した潤いのある沿道環境をつくるため、幹線道路の沿道にふさわしい適正かつ合理的な土地利用に誘導するとともに、防災上も有効な街並みとする。</p> <p>中央本町地区および梅島地区地区計画区域に隣接する、計画図に表示されたイの区域は、防災活動拠点の整備と併せて、建築物等に関する制限を行う。</p> <p>計画図に表示されたウの区域は、島根二丁目地区地区計画とあわせて、建築物等に関する制限を行う。</p> <p>足立東部地域平野・東六月町地区地区計画区域に隣接する、計画図に表示されたエの区域は、地区計画と整合する良好な市街地環境の形成に資するよう、建築物等に関する制限を行う。</p> <p>計画図に表示されたオの区域は、足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画とあわせて、建築物等に関する制限を行う。</p> |          |           |     |             |             |         |     |  |  |
| 沿道地区整備計画     | 沿道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 |  |  |
|              |                         |     | 区画街路 1 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 6 . 0 m  | 約 3 0 m   | 拡幅  | 区画街路 1 1 号  | 4 . 0 m     | 約 3 5 m | 拡幅  |  |  |
|              |                         |     | 区画街路 2 号※                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 8 . 0 m  | 約 3 0 m   | 拡幅  | 区画街路 1 2 号  | 2.0m (4.0m) | 約 4 0 m | 拡幅  |  |  |
|              |                         |     | 区画街路 3 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 6 . 0 m  | 約 3 0 m   | 拡幅  | 区画街路 1 3 号  | 4 . 0 m     | 約 3 5 m | 拡幅  |  |  |
|              |                         |     | 区画街路 4 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3.0～6.0m | 約 4 0 m   | 拡幅  | 区画街路 1 4 号  | 3.0m～6.0m   | 約 3 5 m | 拡幅  |  |  |
|              |                         |     | 区画街路 5 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2.0～4.0m | 約 1 7 0 m | 拡幅  | 区画街路 1 5 号※ | 9 . 1 m     | 約 2 0 m | 既設  |  |  |
|              |                         |     | 区画街路 6 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 7 . 3 m  | 約 3 0 m   | 拡幅  | 区画街路 1 6 号  | 5 . 4 m     | 約 3 5 m | 拡幅  |  |  |
|              |                         |     | 区画街路 7 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 6 . 0 m  | 約 3 0 m   | 拡幅  | 区画街路 1 7 号  | 4 . 0 m     | 約 3 5 m | 拡幅  |  |  |
|              |                         |     | 区画街路 8 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 4 . 0 m  | 約 7 5 m   | 拡幅  | 区画街路 1 8 号  | 4 . 0 m     | 約 3 5 m | 拡幅  |  |  |
|              |                         |     | 区画街路 9 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 4 . 0 m  | 約 5 0 m   | 新設  | 区画街路 1 9 号  | 4 . 0 m     | 約 3 5 m | 拡幅  |  |  |
|              |                         |     | 区画街路 1 0 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4 . 0 m  | 約 5 0 m   | 拡幅  | 区画街路 2 0 号※ | 9 . 1 m     | 約 4 5 m | 既設  |  |  |
|              |                         |     | <p>（ ）内の数値は全幅員を表す。</p> <p>区画街路 5 号は、梅島地区地区計画の地区施設、区画街路 3 号とともに幅員 4 . 0 m の街路として整備するものであり、両計画区域の関係により一部、現道中心線から幅員 2 . 0 m として表記する。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |           |     |             |             |         |     |  |  |

|          |            |                                                    |    |                                                                                                                                                                                                                            |          |                                                                                  |          |                                                                                  |          |                                                                                  |          |                                                                                  |          |
|----------|------------|----------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 沿道地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 道 路                                                |    | 区画街路４号の一部は、足立東部地域平野・東六月町地区地区計画の地区施設、区画道路５４号とともに幅員６．０mの街路として整備するものであり、両計画区域の関係より一部、現道中心線から幅員３．０mとして表記する。<br>区画街路１４号は、足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画の特定地区防災施設、防災生活道路２号とともに幅員６．０mの街路として整備するものであり、両計画区域の関係により一部、現道中心線から幅員３．０mとして表記する。 |          |                                                                                  |          |                                                                                  |          |                                                                                  |          |                                                                                  |          |
|          |            | 地区の区分                                              | 名称 | アの区域                                                                                                                                                                                                                       |          | イの区域                                                                             |          | ウの区域                                                                             |          | エの区域                                                                             |          | オの区域                                                                             |          |
|          |            |                                                    | 面積 | 約６．６４ha                                                                                                                                                                                                                    |          | 約４．３７ha                                                                          |          | 約０．４７ha                                                                          |          | 約７．５６ha                                                                          |          | 約２．５５ha                                                                          |          |
|          |            | 区 分                                                |    | 国道４号に面する建築物                                                                                                                                                                                                                | それ以外の建築物 | 国道４号に面する建築物                                                                      | それ以外の建築物 | 国道４号に面する建築物                                                                      | それ以外の建築物 | 国道４号に面する建築物                                                                      | それ以外の建築物 | 国道４号に面する建築物                                                                      | それ以外の建築物 |
|          |            | 建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度※ |    | ７／１０<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                                                                                                                                                               | —        | ７／１０<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                     | —        | ７／１０<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                     | —        | ７／１０<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                     | —        | ７／１０<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                     | —        |
|          |            | 建築物等の高さの最低限度 ※                                     |    | ５m（遮音上の高さ）<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                                                                                                                                                         | —        | ５m（遮音上の高さ）<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                               | —        | ５m（遮音上の高さ）<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                               | —        | ５m（遮音上の高さ）<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                               | —        | ５m（遮音上の高さ）<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                               | —        |
|          |            | 建築物の構造に関する遮音上必要な制限※                                |    | 国道４号の路面の中心からの高さが５m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                                                                                                           | —        | 国道４号の路面の中心からの高さが５m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 | —        | 国道４号の路面の中心からの高さが５m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 | —        | 国道４号の路面の中心からの高さが５m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 | —        | 国道４号の路面の中心からの高さが５m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 | —        |

|          |             |                     |                                                                                                                                                          |                                                                                                |                                                                                                                                                          |                                                                                                |                                                                                                                                                          |                       |                                                                                                                                                          |                       |                                                                                                                                                          |
|----------|-------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 沿道地区整備計画 | 建築物等に関する事項  | 建築物の構造に関する防音上必要な制限※ | 住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。<br>なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講ずるものとする。 | （道路端より20mまでとする）<br>同左                                                                          | 住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。<br>なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講ずるものとする。 | （道路端より20mまでとする）<br>同左                                                                          | 住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。<br>なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講ずるものとする。 | （道路端より20mまでとする）<br>同左 | 住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。<br>なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講ずるものとする。 | （道路端より20mまでとする）<br>同左 | 住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。<br>なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講ずるものとする。 |
|          | 建築物等の用途の制限※ | —                   | 次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りでない。<br>1. 建築基準法別表第二（に）項第四号に掲げるホテル又は旅館。<br>2. 危険物の規制に関する                                                          | 次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りでない。<br>1. 建築基準法別表第二（に）項第四号に掲げるホテル又は旅館。<br>2. 風俗営業等の規制及 | 次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りでない。<br>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、第3号及                                                                  | 次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りでない。<br>1. 建築基準法別表第二（に）項第四号に掲げるホテル又は旅館。<br>2. 風俗営業等の規制及 |                                                                                                                                                          |                       |                                                                                                                                                          |                       |                                                                                                                                                          |

|          |            |               |   |                                                       |                                                       |                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------|------------|---------------|---|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 沿道地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限※   |   | る政令第3条第1項第1号に掲げる給油取扱所。                                | び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号に規定する宿泊施設（休憩含む）。               | び第5号に規定する「風俗営業」を営む建築物。                                                                            | 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号までに規定する「風俗営業」を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物。<br>3. 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。）。<br>4. 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。 |
|          |            | 建築物の敷地面積の最低限度 | — | 82.5㎡<br>ただし、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等についてはこの限りでない。 | 83.0㎡<br>ただし、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等についてはこの限りでない。 | 83.0㎡<br>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。<br>1) 計画策定時に敷地面積が83.0㎡未満の場合。<br>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。 | 83.0㎡<br>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。<br>1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地。                                                                                                                                                           |

|  |               |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|---------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |               |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>2) 公共施設の整備により分割された83.0㎡に満たない土地。</p> <p>3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地。</p> <p>4) 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めた土地。</p>                                                                                                                                                                                     |
|  | 建築物の敷地面積の最低限度 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | 壁面の位置の制限      | — | <p>道路境界線から建築物の外壁又は、これにかわる柱の面までの後退距離は、0.5m以上(計画図に表示する壁面の位置の制限の部分にあっては0.6m以上)とする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>1) 道路の隅切りに面する建築物の部分で、構造上やむを得ないと区長が認めたもの。</p> <p>2) 床面積に算入されない出窓の部分。</p> <p>3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積が5㎡以内の物置その他これに類する用途に供する建築物。</p> <p>4) 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫。</p> | <p>道路境界線から建築物の外壁または、これにかわる柱の面までの後退距離は、補助258号線に面する部分において、0.5m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>1) 道路の隅切りに面する建築物の部分で、構造上やむを得ないと区長が認めたもの。</p> <p>2) 床面積に算入されない出窓の部分。</p> <p>3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積が5㎡以内の物置その他これに類する用途に供する建築物。</p> <p>4) 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫。</p> | <p>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。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>1) 床面積に算入されない出窓の部分。</p> <p>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㎡以内であるもの。</p> <p>3) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。</p> <p>また、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</p> | <p>区画街路14号に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路中心から3.5mの位置を超えて建築してはならない。</p> <p>区画街路16号に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から0.5mの位置を超えて建築してはならない。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>1) 道路の隅切りに面する建築物の部分で、構造上やむを得ないと区長が認めたもの。</p> <p>2) 床面積に算入されない出窓の部分。</p> <p>3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積が5㎡</p> |

|          |            |                      |   |                                              |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|------------|----------------------|---|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 沿道地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 壁面の位置の制限             |   |                                              |                                                                                                                            | <p>する長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の部分の確保し、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> <p>以内の物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供するもの。</p> <p>4) 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫。</p> <p>5) 建築物の地盤面下の部分。</p> <p>6) 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めて許可したもの。</p> |
|          |            | 壁面後退区域における工作物の設置の制限  | — | —                                            | —                                                                                                                          | <p>壁面の位置の制限が定められた区域のうち、区画街路14号用地となる敷地の部分には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。</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とする。</p> | <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>建築物の屋根、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とする。</p> <p>また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し又は破損しやすい材料を使用してはならない。</p>                                                                                                                                     |

|          |             |            |                                                            |                                                            |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|-------------|------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 沿道地区整備計画 | 建築物等に関する事項  | 垣又は柵の構造の制限 | 生け垣又はフェンスとする。<br>ただし、高さ1 m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。 | 生け垣又はフェンスとする。<br>ただし、高さ1 m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。 | 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、これらの併用をさまたげない。<br>ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、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。 | 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。<br>ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、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。 | 道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。<br>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。<br>1) 道路面からの高さ 0.6 m以下のブロック塀その他これに類するもの<br>2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが 1.2m以下かつ高さが 2.0m以下のもの。<br>3) 法令等の制限上やむを得ないもの。 |
|          | 土地の利用に関する事項 | —          | —                                                          | —                                                          | —                                                                                                                                                  | —                                                                                                                                                  | 地区内では積極的な緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努める。                                                                                                                                                                                                                     |

※は知事協議事項

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、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)

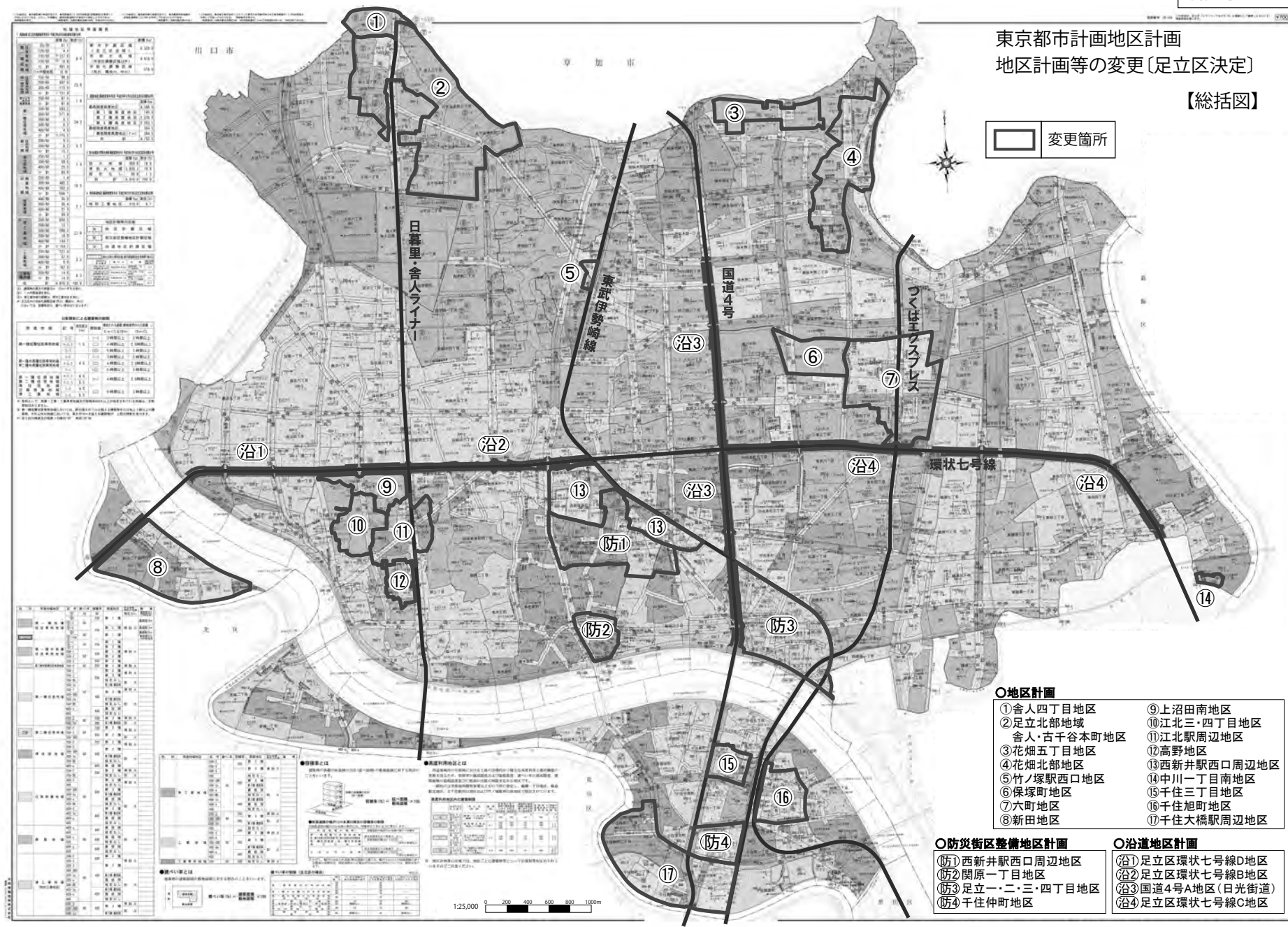
|          |            |            |    |                                                                                                                                                 |                                                                                                                        |                                                                                                                                          |     |                                                                                                                                            |                                                                                                                                                              |       |
|----------|------------|------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 名 称      |            |            |    | 国道 4 号 A 地区 (日光街道) 沿道地区計画                                                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                                          |     |                                                                                                                                            |                                                                                                                                                              |       |
| 位 置      |            |            |    | 足立区足立一丁目、足立四丁目、梅島一丁目、梅島二丁目、梅田一丁目、梅田二丁目、梅田七丁目、島根一丁目、島根二丁目、竹の塚三丁目、竹の塚四丁目、中央本町一丁目、中央本町五丁目、西保木間一丁目、東六月町、平野一丁目、平野二丁目、保木間一丁目、保木間二丁目、保木間三丁目及び六月一丁目の各地内 |                                                                                                                        |                                                                                                                                          |     |                                                                                                                                            |                                                                                                                                                              |       |
| 面 積      |            |            |    | 約 21.59ha (延長 約 3.7km)                                                                                                                          |                                                                                                                        |                                                                                                                                          |     |                                                                                                                                            |                                                                                                                                                              |       |
| 事 項      |            |            |    | 旧                                                                                                                                               |                                                                                                                        |                                                                                                                                          | 新   |                                                                                                                                            |                                                                                                                                                              | 摘 要   |
| 沿道地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分      | 名称 | (略)                                                                                                                                             | イの区域                                                                                                                   | ウの区域                                                                                                                                     | (略) | イの区域                                                                                                                                       | ウの区域                                                                                                                                                         | 文言の精査 |
|          |            |            | 面積 | (略)                                                                                                                                             | 約 4.37ha                                                                                                               | 約 0.47ha                                                                                                                                 | (略) | 約 4.37ha                                                                                                                                   | 約 0.47ha                                                                                                                                                     |       |
|          |            | 建築物等の用途の制限 |    | (略)                                                                                                                                             | 次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りでない。<br>建築基準法別表第二 (に) 項第四号に掲げるホテル又は旅館。<br>危険物の規制に関する政令第 3 条第 1 項第 1 号に掲げる給油取扱所。 | 次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りでない。<br>建築基準法別表第二 (に) 項第四号に掲げるホテル又は旅館。<br>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 号に規定する宿泊施設 (休憩含む)。 | (略) | 次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りでない。<br><u>1.</u> 建築基準法別表第二 (に) 項第四号に掲げるホテル又は旅館。<br><u>2.</u> 危険物の規制に関する政令第 3 条第 1 項第 1 号に掲げる給油取扱所。 | 次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りでない。<br><u>1.</u> 建築基準法別表第二 (に) 項第四号に掲げるホテル又は旅館。<br><u>2.</u> 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 号に規定する宿泊施設 (休憩含む)。 |       |

|          |            | 地区の<br>区分      | 名称 | エの区域                                                                                                                                               | オの区域                                                                                                                                                                                    | エの区域                                                                                                                 | オの区域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |
|----------|------------|----------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|          |            |                | 面積 | 約7. 56ha                                                                                                                                           | 約2. 55ha                                                                                                                                                                                | 約7. 56ha                                                                                                             | 約2. 55ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |
| 沿道地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の<br>用途の制限 |    | 次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りでない。<br>建築基準法別表第二（に）項第四号に掲げるホテル又は旅館。<br>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、 <u>第6号及び第8号に規定する「風俗営業」を営む建築物。</u> | 次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りでない。<br>建築基準法別表第二（に）項第四号に掲げるホテル又は旅館。<br>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 <u>第6号</u> までに規定する「風俗営業」を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物。 | 次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りでない。<br><u>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、第3号及び第5号に規定する「風俗営業」を営む建築物。</u> | 次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りでない。<br><u>1. 建築基準法別表第二（に）項第四号に掲げるホテル又は旅館。</u><br><u>2. 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号までに規定する「風俗営業」を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物。</u><br><u>3. 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。）。</u><br><u>4. 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。</u> | 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更 |
|          |            |                |    |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |

東京都市計画地区計画  
地区計画等の変更〔足立区決定〕

【総括図】

変更箇所



○地区計画

- ① 舎人四丁目地区
- ② 足立北部地域
- ③ 花畑五丁目地区
- ④ 花畑北部地区
- ⑤ 竹ノ塚駅西口地区
- ⑥ 保塚町地区
- ⑦ 六町地区
- ⑧ 新田地区
- ⑨ 上沼田南地区
- ⑩ 江北三・四丁目地区
- ⑪ 江北駅周辺地区
- ⑫ 高野地区
- ⑬ 西新井駅西口周辺地区
- ⑭ 中川一丁目南地区
- ⑮ 千住三丁目地区
- ⑯ 千住旭町地区
- ⑰ 千住大橋駅周辺地区

○防災街区整備地区計画

- 防1 西新井駅西口周辺地区
- 防2 関原一丁目地区
- 防3 足立一・二・三・四丁目地区
- 防4 千住仲町地区

○沿道地区計画

- 沿1 足立区環状七号線D地区
- 沿2 足立区環状七号線B地区
- 沿3 国道4号A地区(日光街道)
- 沿4 足立区環状七号線C地区

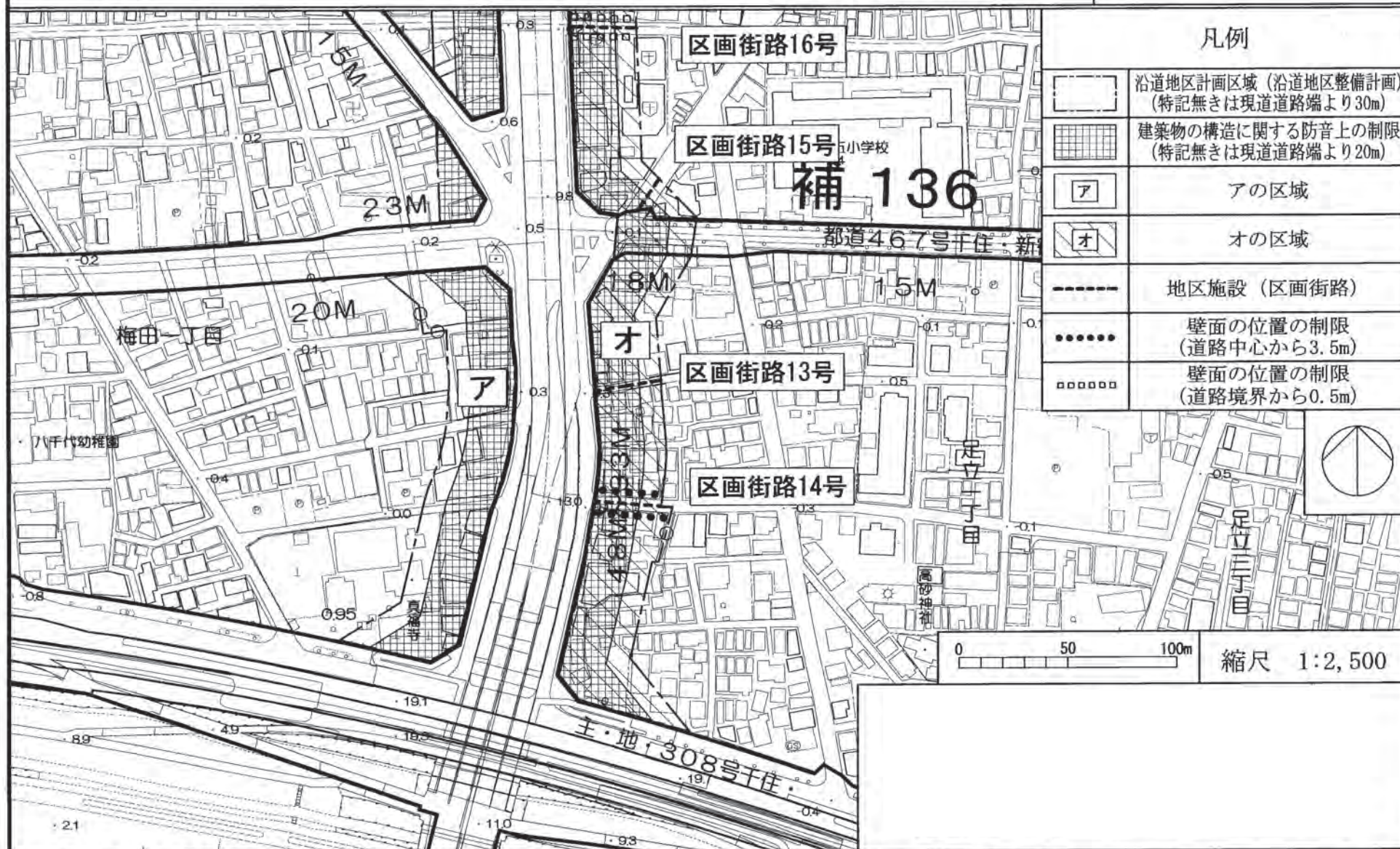
東京都市計画沿道地区計画 国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画  
全体図

〔足立区決定〕



# 東京都市計画沿道地区計画 国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画 計画図1

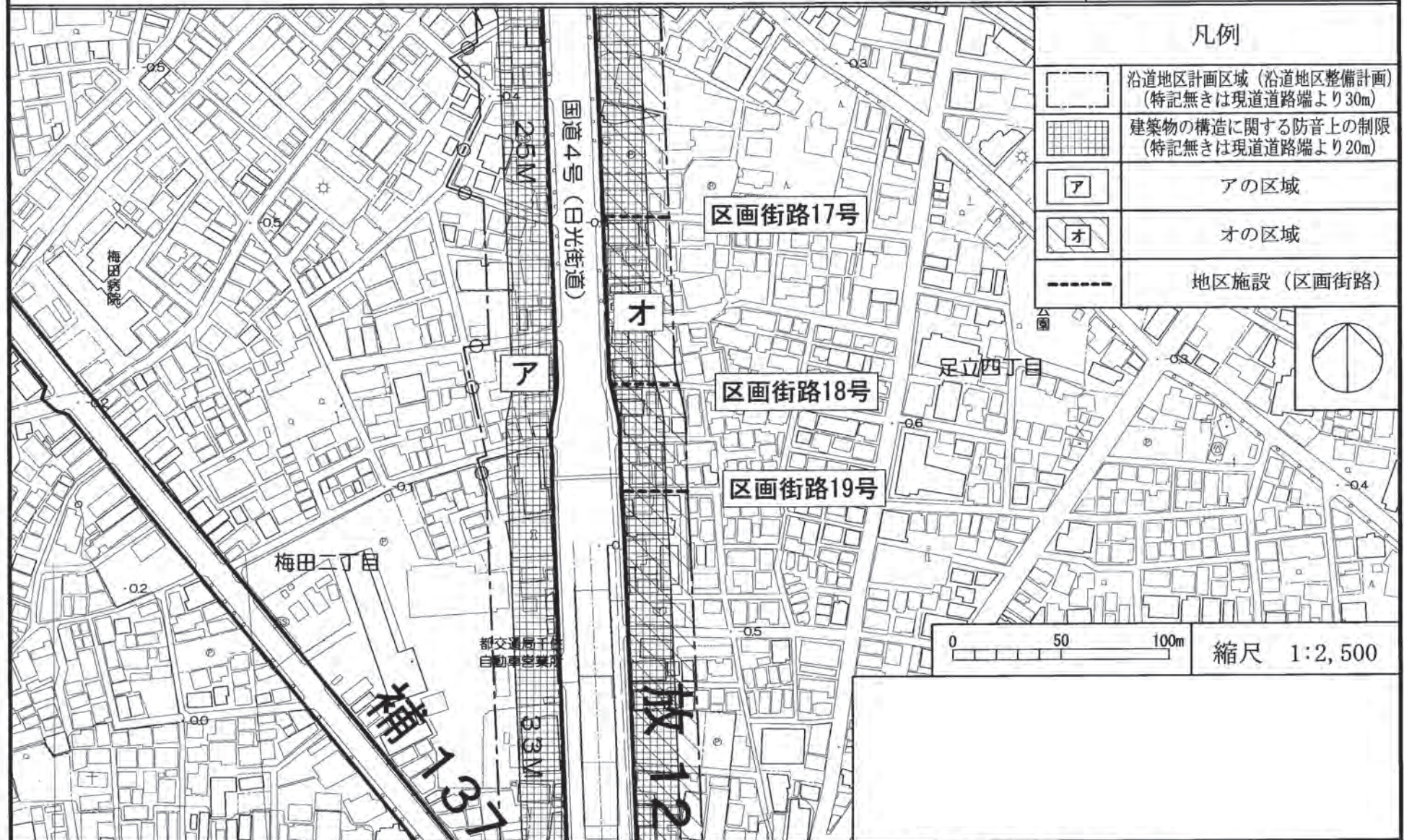
〔足立区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）25都市基交測第63号、平成25年7月25日  
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
（承認番号）26都市基街測第94号、平成26年8月5日 この背景の地形図は、東京都と（株）ミッドマップ東京が著作権を有している。（利用許諾番号）MMT利許第010号-40、平成25年7月25日

東京都市計画沿道地区計画 国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画  
計画図2

〔足立区決定〕

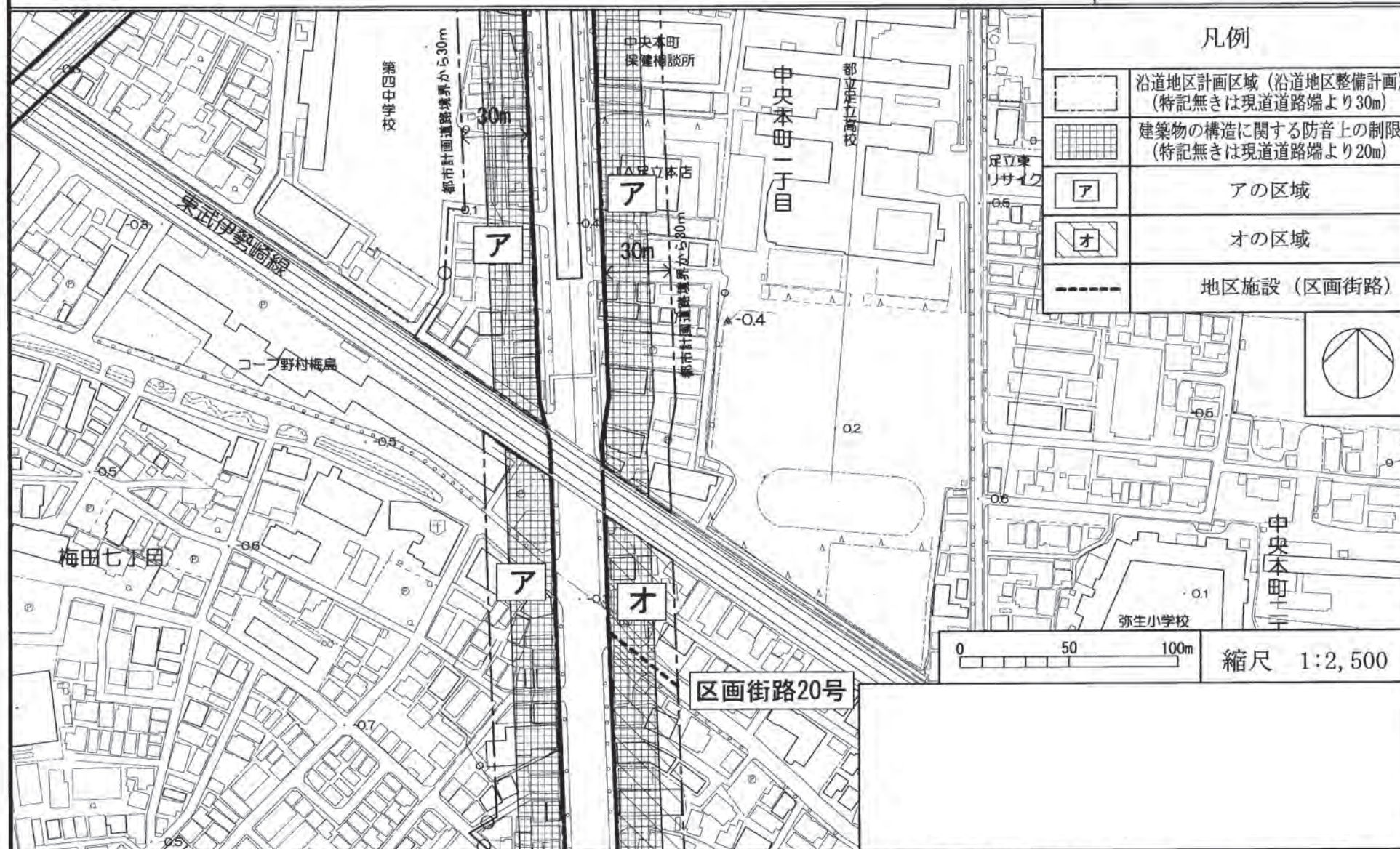


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）25都市基交測第63号、平成25年7月25日  
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
（承認番号）26都市基街測第94号、平成26年8月5日 この背景の地形図は、東京都と（株）ミッドマップ東京が著作権を有している。（利用許諾番号）MMT利許第010号-40、平成25年7月25日

# 東京都市計画沿道地区計画 国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画

## 計画図3

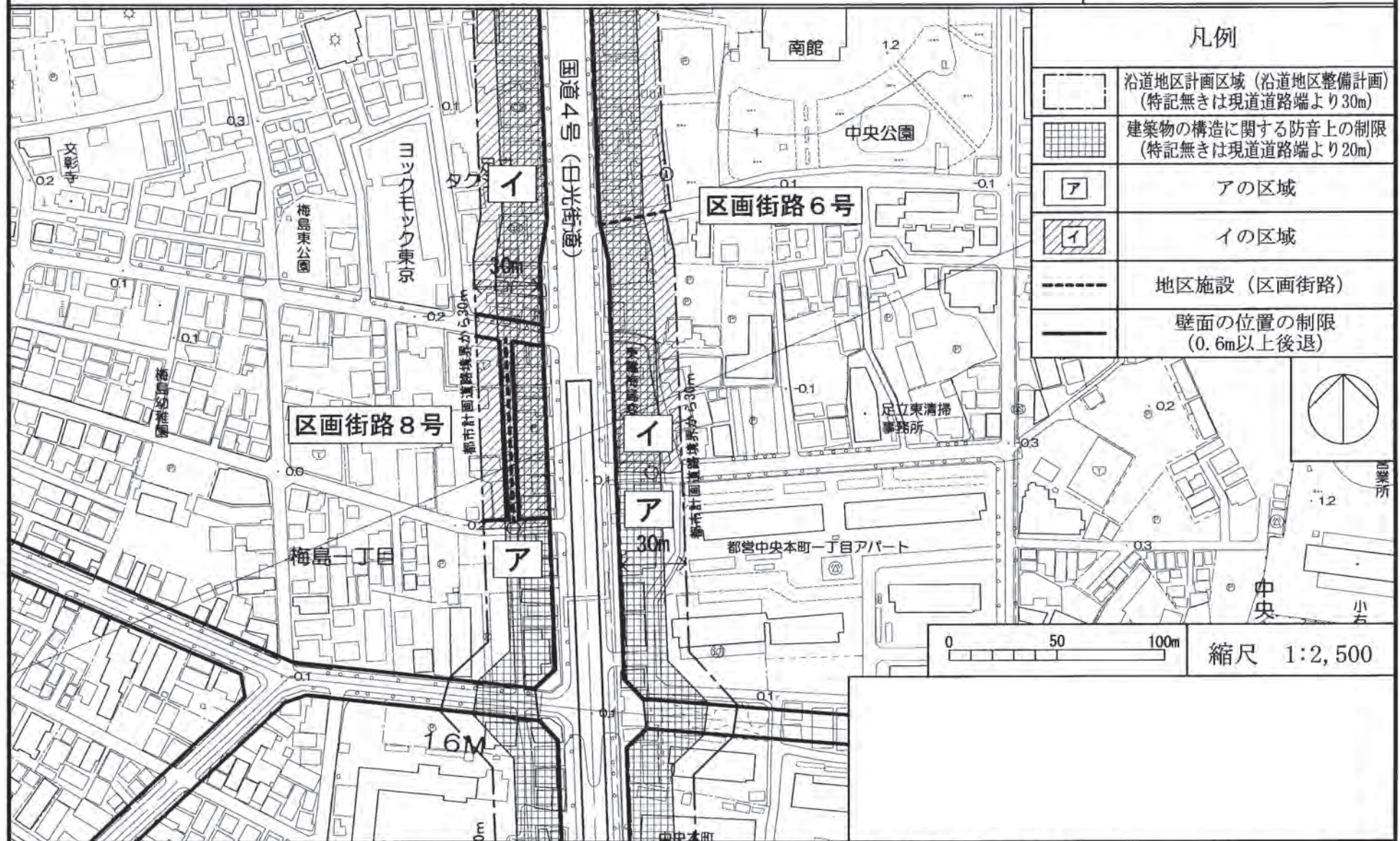
〔足立区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）25都市基交測第63号、平成25年7月25日  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
 （承認番号）26都市基街測第94号、平成26年8月5日 この背景の地形図は、東京都と（株）ミッドマップ東京が著作権を有している。（利用許諾番号）MMT利許第010号-40、平成25年7月25日

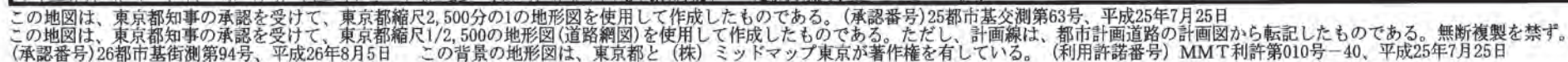
東京都市計画沿道地区計画 国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画  
計画図4

〔足立区決定〕



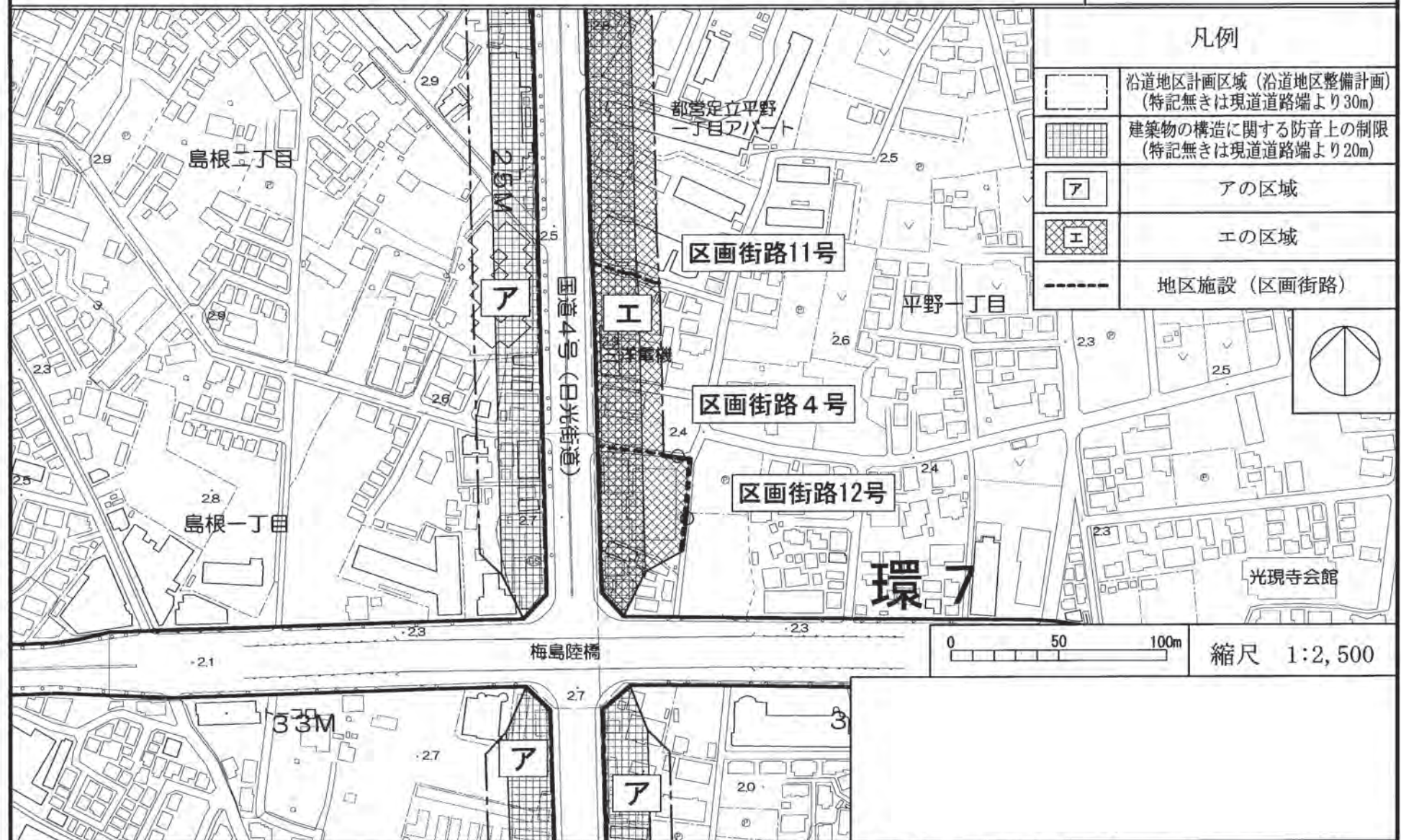
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）25都市基交測第63号、平成25年7月25日  
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
（承認番号）26都市基交測第94号、平成26年8月5日 この背景の地形図は、東京都と（株）ミッドマップ東京が著作権を有している。（利用許諾番号）MMT利許第010号-40、平成25年7月25日

〔足立区決定〕



東京都市計画沿道地区計画 国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画  
計画図6

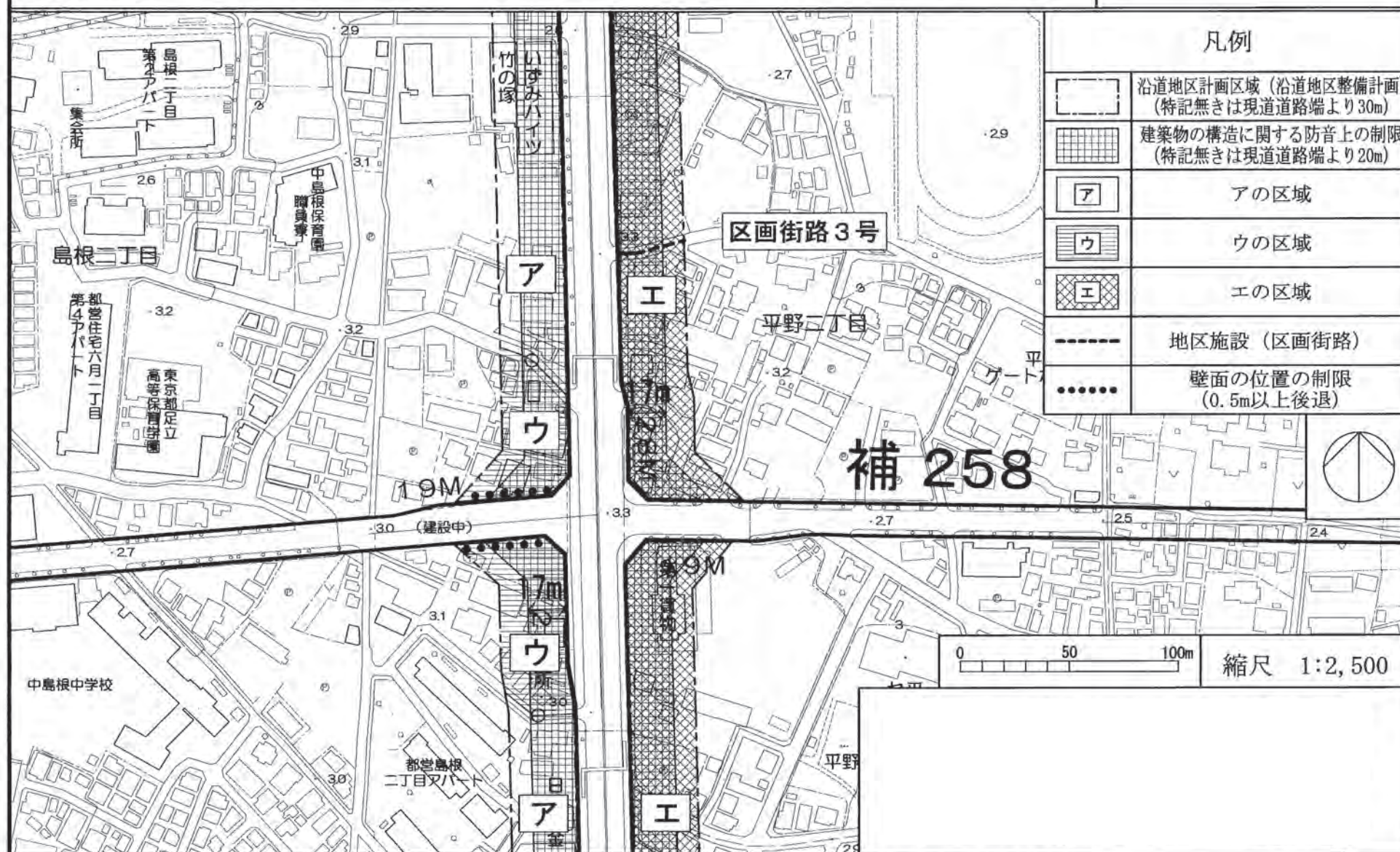
〔足立区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）25都市基交測第63号、平成25年7月25日  
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
（承認番号）26都市基街測第94号、平成26年8月5日 この背景の地形図は、東京都と（株）ミッドマップ東京が著作権を有している。（利用許諾番号）MMT利許第010号-40、平成25年7月25日

# 東京都市計画沿道地区計画 国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画 計画図7

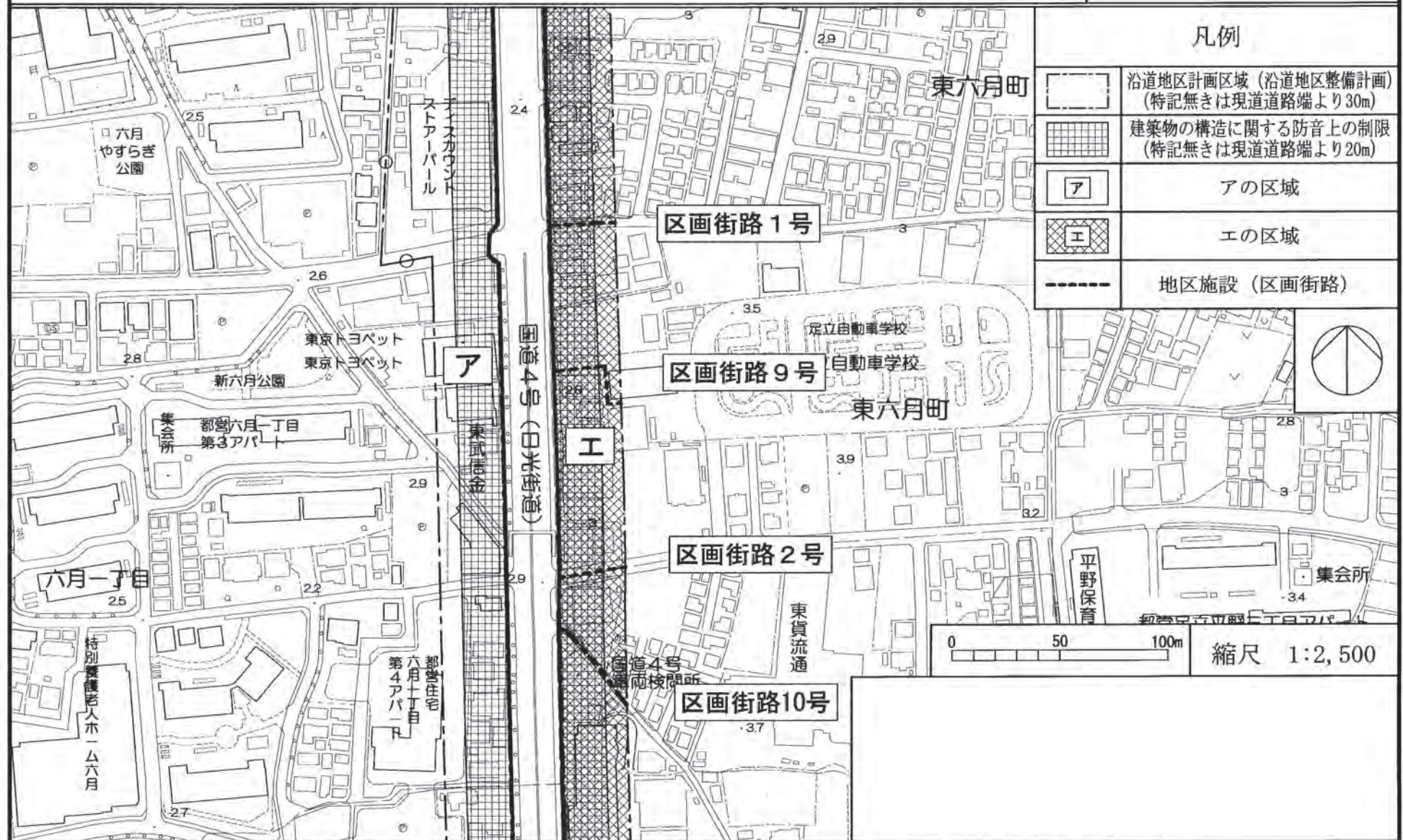
〔足立区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）25都市基交測第63号、平成25年7月25日  
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
（承認番号）26都市基街測第94号、平成26年8月5日 この背景の地形図は、東京都と（株）ミッドマップ東京が著作権を有している。（利用許諾番号）MMT利許第010号-40、平成25年7月25日

東京都市計画沿道地区計画 国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画  
計画図8

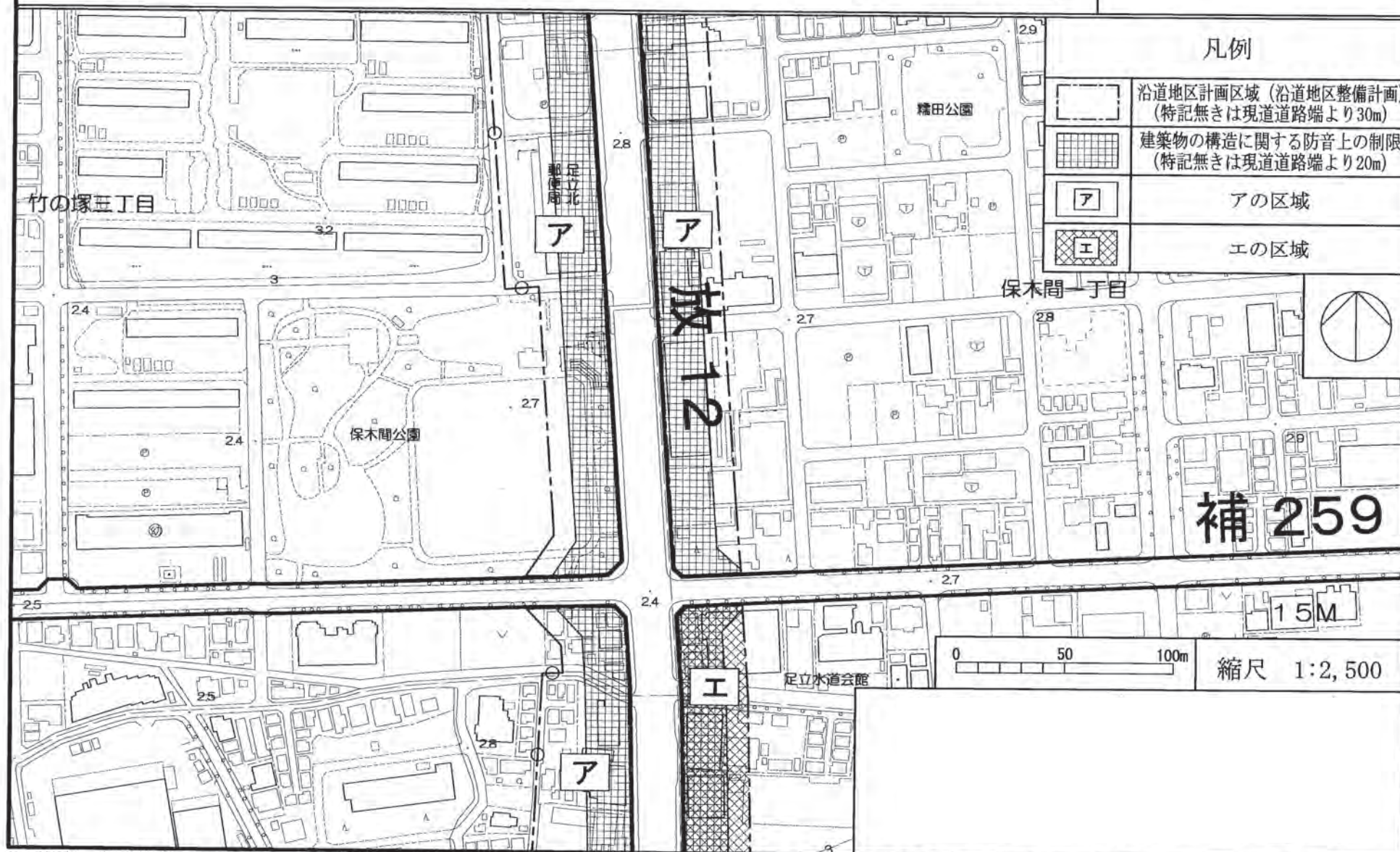
〔足立区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）25都市基交測第63号、平成25年7月25日  
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
（承認番号）26都市基街測第94号、平成26年8月5日 この背景の地形図は、東京都と（株）ミッドマップ東京が著作権を有している。（利用許諾番号）MMT利許第010号-40、平成25年7月25日

東京都市計画沿道地区計画 国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画  
計画図9

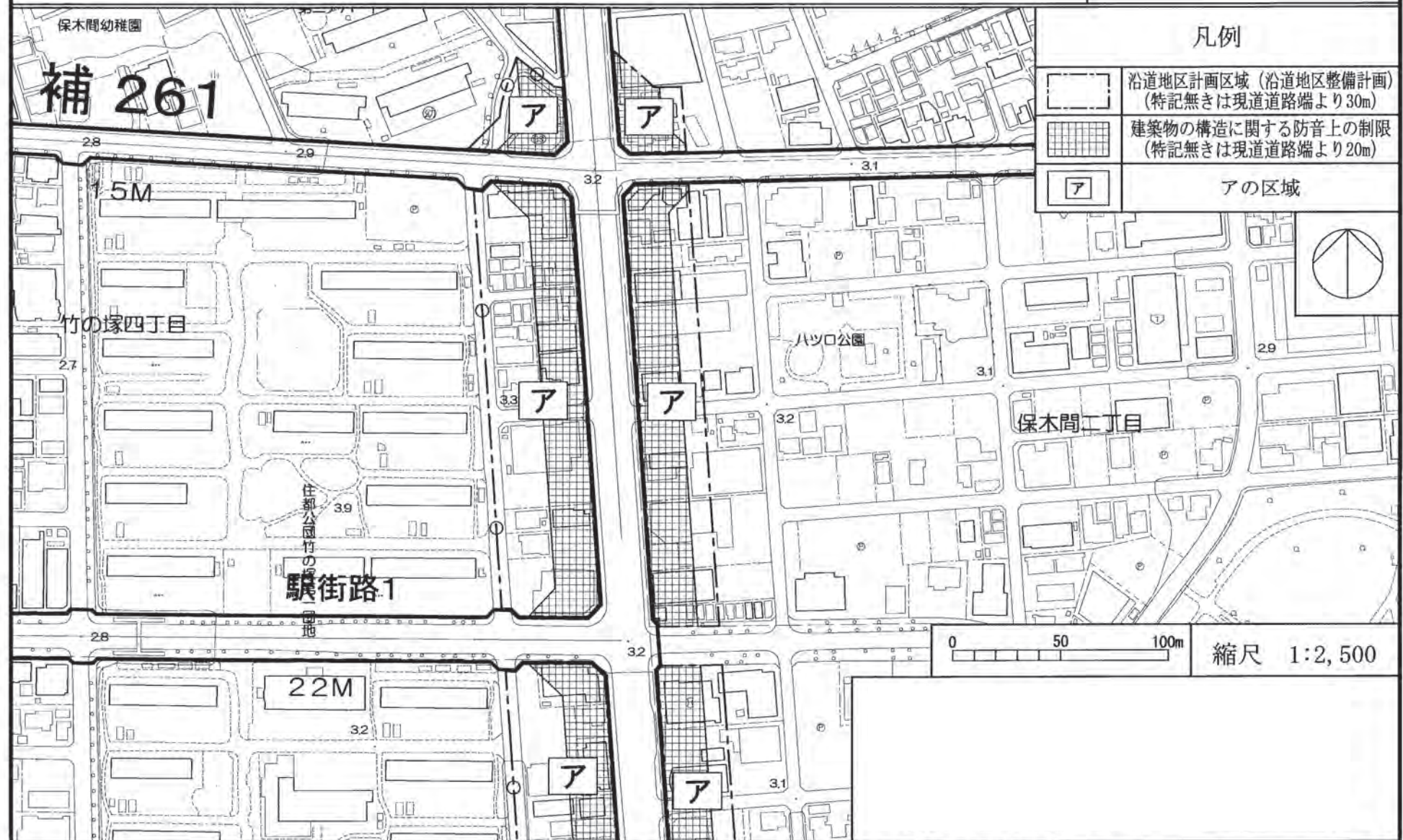
〔足立区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）25都市基交測第63号、平成25年7月25日  
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
（承認番号）26都市基街測第94号、平成26年8月5日 この背景の地形図は、東京都と（株）ミッドマップ東京が著作権を有している。（利用許諾番号）MMT利許第010号-40、平成25年7月25日

東京都市計画沿道地区計画 国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画  
計画図10

〔足立区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）25都市基交測第63号、平成25年7月25日  
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
（承認番号）26都市基街測第94号、平成26年8月5日 この背景の地形図は、東京都と（株）ミッドマップ東京が著作権を有している。（利用許諾番号）MMT利許第010号-40、平成25年7月25日

第 1 号議案 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画変更

1－25 東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線 C 地区沿道地区計画の変更（足立区決定）  
について

上記の議案を提出する。

平成 2 8 年 6 月 2 9 日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本沿道地区計画の内容を、別添計画図書のとおりに変更する。

（提案理由）

東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線 C 地区沿道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

東京都市計画沿道地区計画

足立区環状七号線C地区沿道地区計画

### 2. 理 由

足立区環状七号線C地区は、東京都市計画都市再開発の方針において、計画的な再開発が必要な市街地の中で、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき区域に位置付けられている。また足立区都市計画マスタープランにおいて、延焼遮断帯に位置付けられ、地域の環境整備の誘発や効果的な事業化の推進につながる取り組みを図ることとされている。

本地区は、住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、幹線道路の沿道にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を誘導するため、平成元年に沿道地区計画が策定された。

本沿道地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項に基づく風俗営業を規制している。

平成27年6月24日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされた。

また、土地区画整理事業の変更などに伴う沿道地区計画の変更により、壁面の位置の制限について、計画図と計画書の相違が生じている。

これらを踏まえ、地区にふさわしい風営法の適切な規制を行い、地区整備計画に定める用途の制限及び壁面の位置の制限について整合を図るため、沿道地区計画の変更を行うものである。

東京都市計画沿道地区計画の変更（足立区決定）  
 都市計画足立区環状七号線C地区沿道地区計画を次のように変更する。

|              |                         |                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |      |          |                                    |         |          |                                    |       |          |
|--------------|-------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------|----------|------------------------------------|---------|----------|------------------------------------|-------|----------|
| 名 称          |                         |                                                     | 足立区環状七号線C地区沿道地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |      |          |                                    |         |          |                                    |       |          |
| 位 置 ※        |                         |                                                     | 足立区平野一丁目、一ツ家一丁目、一ツ家三丁目、一ツ家四丁目、西加平一丁目、西加平二丁目、中央本町五丁目、青井五丁目、青井六丁目、加平一丁目、加平二丁目、加平三丁目、谷中二丁目、谷中三丁目、谷中四丁目、大谷田一丁目、大谷田三丁目、大谷田四丁目、東和四丁目、東和五丁目及び中川四丁目の各地内                                                                                                                                                                |                                    |      |          |                                    |         |          |                                    |       |          |
| 面 積 ※        |                         |                                                     | 約26.1ha（延長 約4.5km）                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |      |          |                                    |         |          |                                    |       |          |
| 沿道の整備に関する方針※ | 道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針 |                                                     | 本地区の住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、環状七号線に面する建築物の適切な誘導配置により後背地域への道路交通騒音を防止する。                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |      |          |                                    |         |          |                                    |       |          |
|              | 土地利用に関する方針              |                                                     | 本地区は、中高層の集合住宅や、中古車センター等の自動車関連施設を中心とする商業施設が多く、また、一部で木造の戸建住宅や大規模な空地が見られる街並みとなっている。<br>これを幹線道路の沿道としてよりふさわしい適正かつ合理的な土地利用を誘導するとともに防災上有効な建築物の不燃化を図る。<br>また、隣接する六町地区地区計画との整合を図るため、計画図に表示されたイの区域は、建築物等に関する制限を行い良好な市街地形成を図る。<br>さらに、足立東部地域平野・東六月町地区地区計画区域に隣接する、計画図に表示されたウの区域は、地区計画と整合する良好な市街地環境の形成に資するよう、建築物等に関する制限を行う。 |                                    |      |          |                                    |         |          |                                    |       |          |
| 沿道地区整備計画     | 沿道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   |          |
|              |                         |                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 区画街路1号                             | 4.0m | 約30m     | 拡 幅                                | 区画街路4号※ | 8.0m     | 約30m                               | 拡幅・新設 |          |
|              |                         |                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 区画街路2号                             | 4.0m | 約30m     | 拡 幅                                | 区画街路5号※ | 8.0m     | 約30m                               | 新 設   |          |
|              |                         |                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 区画街路3号                             | 4.0m | 約30m     | 拡 幅                                | 区画街路6号  | 4.0m     | 約30m                               | 拡 幅   |          |
|              | 建築物等に関する事項              | 地区の区分                                               | 名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | アの区域                               |      |          | イの区域                               |         | ウの区域     |                                    |       |          |
|              |                         |                                                     | 面積                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 約23.9ha                            |      |          | 約0.8ha                             |         | 約1.4ha   |                                    |       |          |
|              |                         | 区 分                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 環状七号線に面する建築物                       |      | それ以外の建築物 | 環状七号線に面する建築物                       |         | それ以外の建築物 | 環状七号線に面する建築物                       |       | それ以外の建築物 |
|              |                         | 建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度 ※ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 7/10<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。       |      | —        | 7/10<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。       |         | —        | 7/10<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。       |       | —        |
|              |                         | 建築物等の高さの最低限度 ※                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5m（遮音上の高さ）<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 |      | —        | 5m（遮音上の高さ）<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 |         | —        | 5m（遮音上の高さ）<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 |       | —        |



|                      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 建築物の敷地面積の最低限度        | — | <p>83.0㎡とする。</p> <p>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計画策定時に敷地面積が 83.0 ㎡未満の場合。</li> <li>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。</li> </ol>                                                                                                                                                               | <p>83.0㎡とする。</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"> <li>1. 計画策定時に敷地面積が 83.0 ㎡未満の場合。</li> <li>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。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 壁面の位置の制限             | — | <p>壁面の位置（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）の最低限度は、計画図に示すとおりとする。</p> <p>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 床面積に算入されない出窓の部分。</li> <li>2. 物置その他これに類する用途（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。</li> <li>3. 自動車車庫で軒の高さが 2.3m 以下であるもの。</li> <li>4. 区長がやむを得ないと認めたもの。</li> </ol> | <p>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。</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"> <li>1. 床面積に算入されない出窓の部分。</li> <li>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 2.3 m 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。</li> <li>3. 自動車車庫で軒の高さが 2.3m 以下であるもの。</li> </ol> <p>また、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合いのものとする。</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防止するものとする。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |  |              |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                      |
|--|--|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |              |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                      |
|  |  | かき又はさくの構造の制限 | <p>生垣又はフェンスとする。<br/>ただし、高さ1 m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。</p> <p>道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又はフェンスとし、これらの併用をさまたげない。<br/>ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、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> | <p>道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとし、これらの併用はさまたげない。<br/>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> |

※ 知事協議事項

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置は、計画図表示のとおり」

理 由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、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)

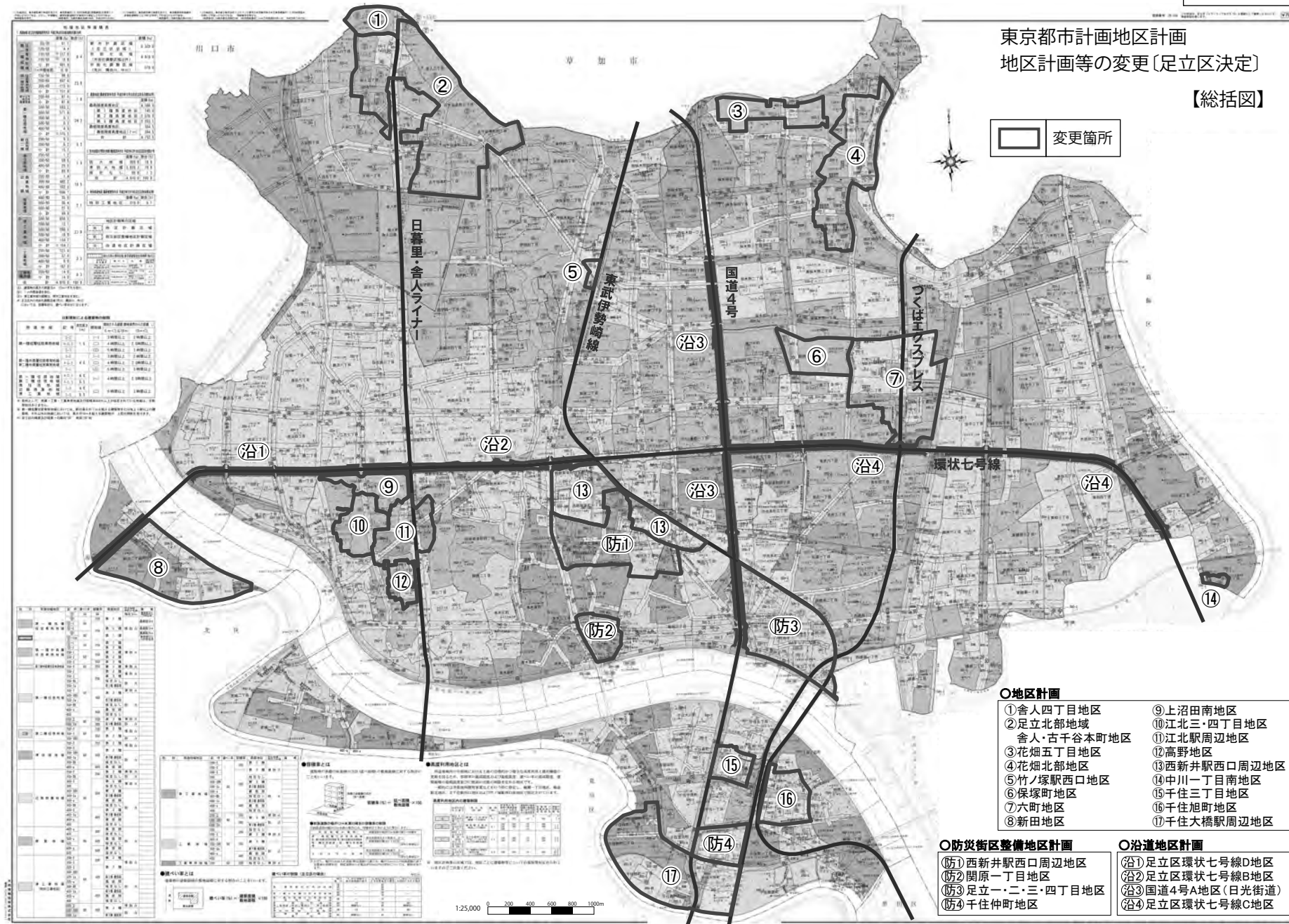
| 名 称      |            |              |    | 足立区環状七号線C地区沿道地区計画                                                                                                                               |                                                                      |          |                                                                                                                      |          |     |                                                                                                                                                                                                          |          |                                                                                                                                                                                                                             |          |       |
|----------|------------|--------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|
| 位 置      |            |              |    | 足立区平野一丁目、一ツ家一丁目、一ツ家三丁目、一ツ家四丁目、西加平一丁目、西加平二丁目、中央本町五丁目、青井五丁目、青井六丁目、加平一丁目、加平二丁目、加平三丁目、谷中二丁目、谷中三丁目、谷中四丁目、大谷田一丁目、大谷田三丁目、大谷田四丁目、東和四丁目、東和五丁目及び中川四丁目の各地内 |                                                                      |          |                                                                                                                      |          |     |                                                                                                                                                                                                          |          |                                                                                                                                                                                                                             |          |       |
| 面 積      |            |              |    | 約26.1ha（延長 約4.5km）                                                                                                                              |                                                                      |          |                                                                                                                      |          |     |                                                                                                                                                                                                          |          |                                                                                                                                                                                                                             |          |       |
| 事 項      |            |              |    | 旧                                                                                                                                               |                                                                      |          |                                                                                                                      |          | 新   |                                                                                                                                                                                                          |          |                                                                                                                                                                                                                             |          | 摘 要   |
| 沿道地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分        | 名称 | (略)                                                                                                                                             | イの区域                                                                 |          | ウの区域                                                                                                                 |          | (略) | イの区域                                                                                                                                                                                                     |          | ウの区域                                                                                                                                                                                                                        |          |       |
|          |            |              | 面積 | (略)                                                                                                                                             | 約0.8ha                                                               |          | 約1.4ha                                                                                                               |          | (略) | 約0.8ha                                                                                                                                                                                                   |          | 約1.4ha                                                                                                                                                                                                                      |          |       |
|          |            | 区 分          |    | (略)                                                                                                                                             | 環状七号線に面する建築物                                                         | それ以外の建築物 | 環状七号線に面する建築物                                                                                                         | それ以外の建築物 | (略) | 環状七号線に面する建築物                                                                                                                                                                                             | それ以外の建築物 | 環状七号線に面する建築物                                                                                                                                                                                                                | それ以外の建築物 | 文言の精査 |
|          |            | 建築物等の高さの最低限度 |    | (略)                                                                                                                                             | 5m<br>(遮音上の高さ)<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                               | —        | 5m<br>(遮音上の高さ)<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                                               | —        | (略) | 5m<br>(遮音上の高さ)<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                                                                                                                                   | —        | 5m<br>(遮音上の高さ)<br>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。                                                                                                                                                                                      | —        |       |
|          |            | 建築物等の用途の制限   |    | (略)                                                                                                                                             | 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項第5号、第6号及び第8号に規定する「風俗営業」を営む建築物は建築してはならない。 |          | 次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りではない。<br>風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律2条第1項第1号から第6号及び第8号に規定する「風俗営業」を営む建築物は建築してはならない。 |          | (略) | 次に掲げるものは建築してはならない。<br>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号及び第5号に規定する「風俗営業」を営む建築物<br>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。）<br>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 |          | 次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りではない。<br>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号及び第5号に規定する「風俗営業」を営む建築物<br>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。）<br>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 |          |       |

|          |                      |               |   |                                                                                                                  |                                                                                                       |                                                       |                                                                                                                  |                                                                                                       |       |
|----------|----------------------|---------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 沿道地区整備計画 | 建築物等に関する事項           | 建築物等の用途の制限    |   |                                                                                                                  |                                                                                                       | 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 | 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                                                     |                                                                                                       |       |
|          |                      | 建築物の敷地面積の最低限度 | — | 83.0㎡とする。<br>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。<br>1. 計画策定時に敷地面積が83.0㎡未満の場合。<br>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。           | 83.0㎡とする。<br>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。<br>1. 計画策定時に敷地面積が83.0㎡未満の場合。<br>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。 | —                                                     | 83.0㎡とする。<br>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。<br>1. 計画策定時に敷地面積が83.0㎡未満の場合。<br>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。           | 83.0㎡とする。<br>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。<br>1. 計画策定時に敷地面積が83.0㎡未満の場合。<br>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。 | 文言の精査 |
|          |                      | 壁面の位置の制限      | — | 壁面の位置（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）の最低限度は、0.6mとする。<br>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。<br>1. ～4.（略）                  | （略）                                                                                                   |                                                       | 壁面の位置（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）の最低限度は、計画図に示すとおりとする。<br>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。<br>1. ～4.（略）             | （略）                                                                                                   | 文言の精査 |
|          | 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あいのものとする。<br>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。 | —                                                                                                     | —                                                     | 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。<br>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。 | 文言の精査                                                                                                 |       |

東京都市計画地区計画  
地区計画等の変更〔足立区決定〕

【総括図】

変更箇所



# 東京都市計画沿道地区計画

## 足立区環状七号線C地区沿道地区計画 全体図

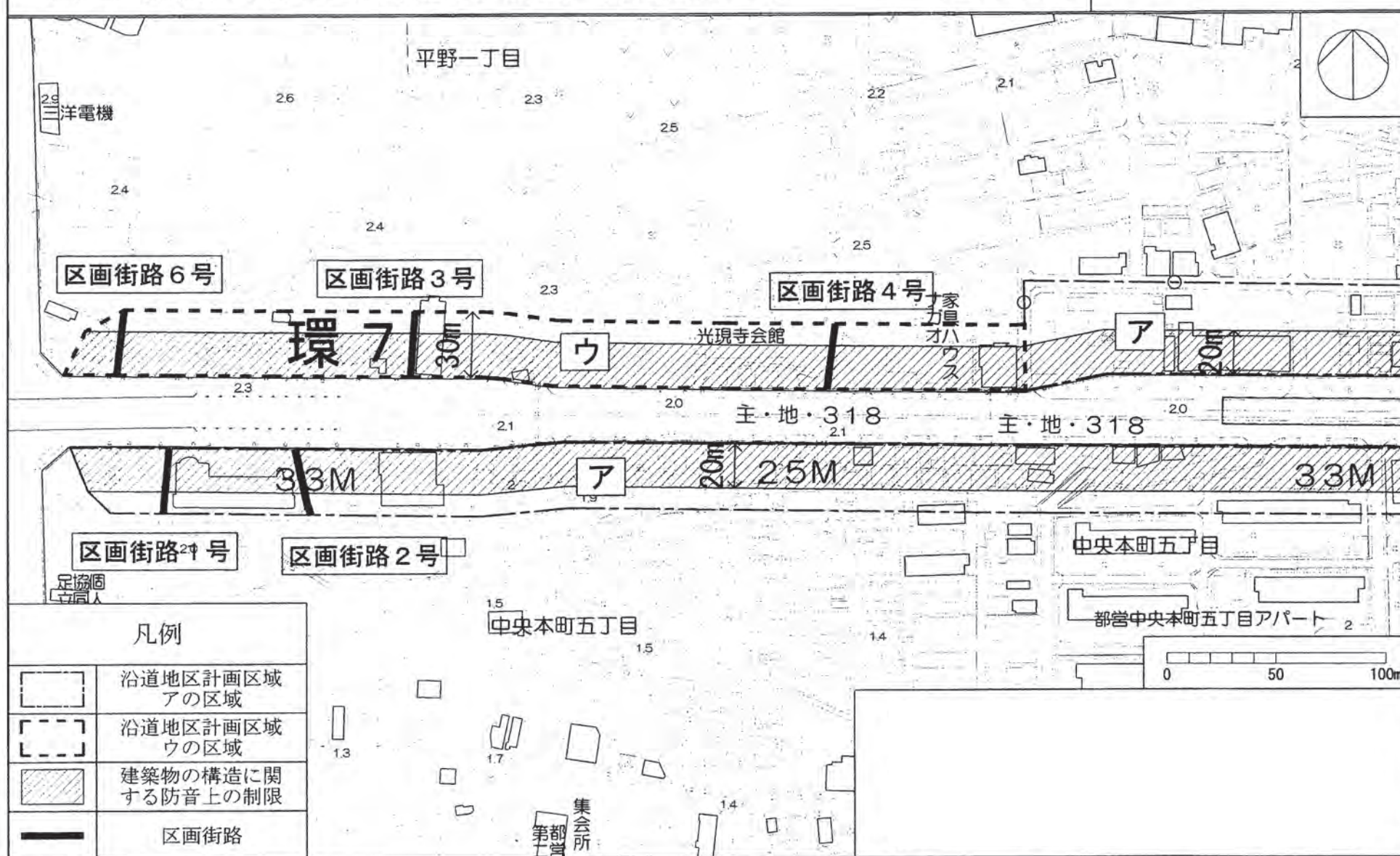
[足立区決定]



# 東京都市計画沿道地区計画

## 足立区環状七号線C地区沿道地区計画 計画図その1

[足立区決定]





## 足立区環状七号線C地区沿道地区計画 計画図その3

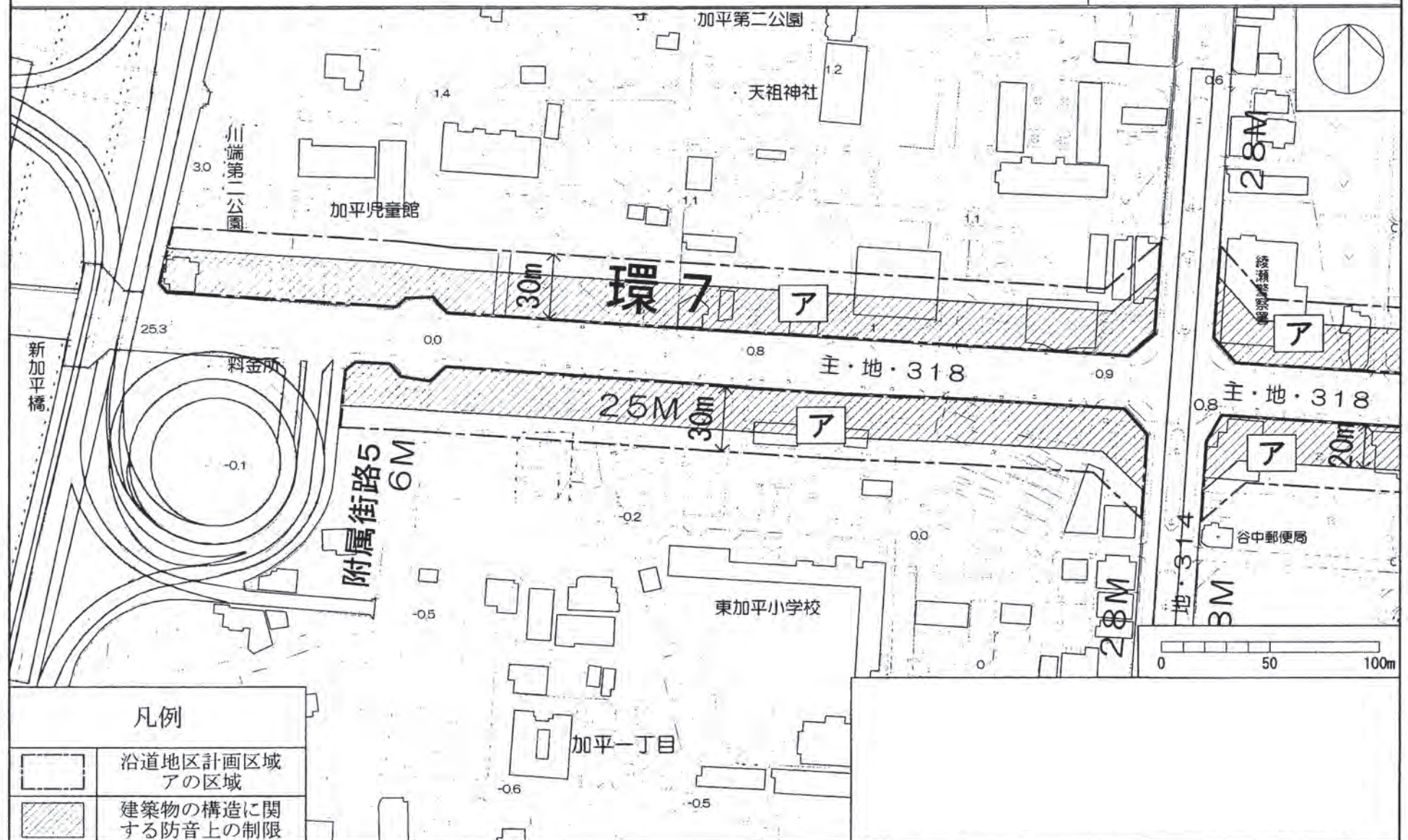
凡例

|  |                          |
|--|--------------------------|
|  | 沿道地区計画区域<br>アの区域         |
|  | 沿道地区計画区域<br>イの区域         |
|  | 建築物の構造に関<br>する防音上の制限     |
|  | 区画街路                     |
|  | 壁面の位置の制限<br>道路境界より50cm後退 |

# 東京都市計画沿道地区計画

## 足立区環状七号線C地区沿道地区計画 計画図その4

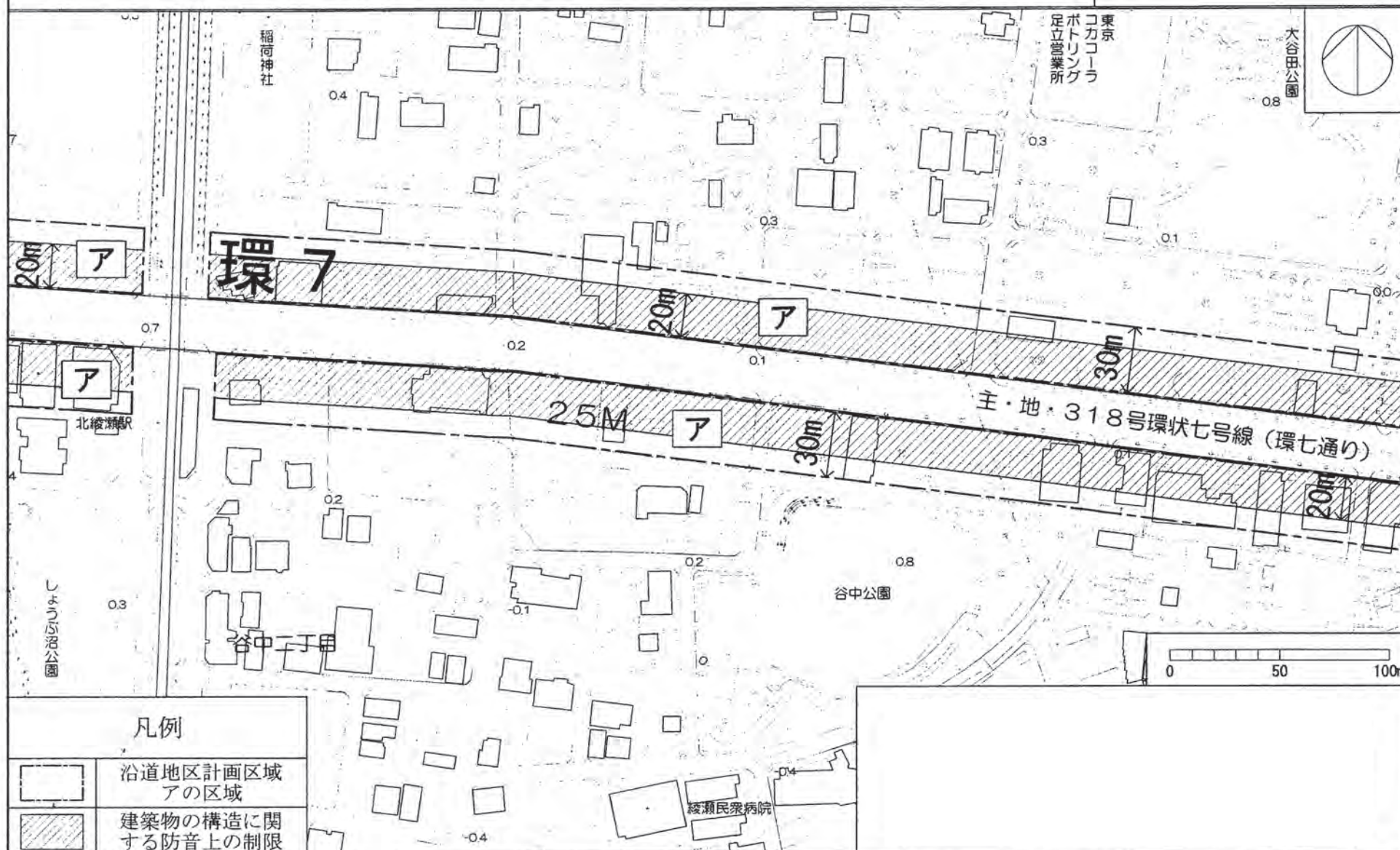
[足立区決定]



## 足立区環状七号線C地区沿道地区計画 計画図その5

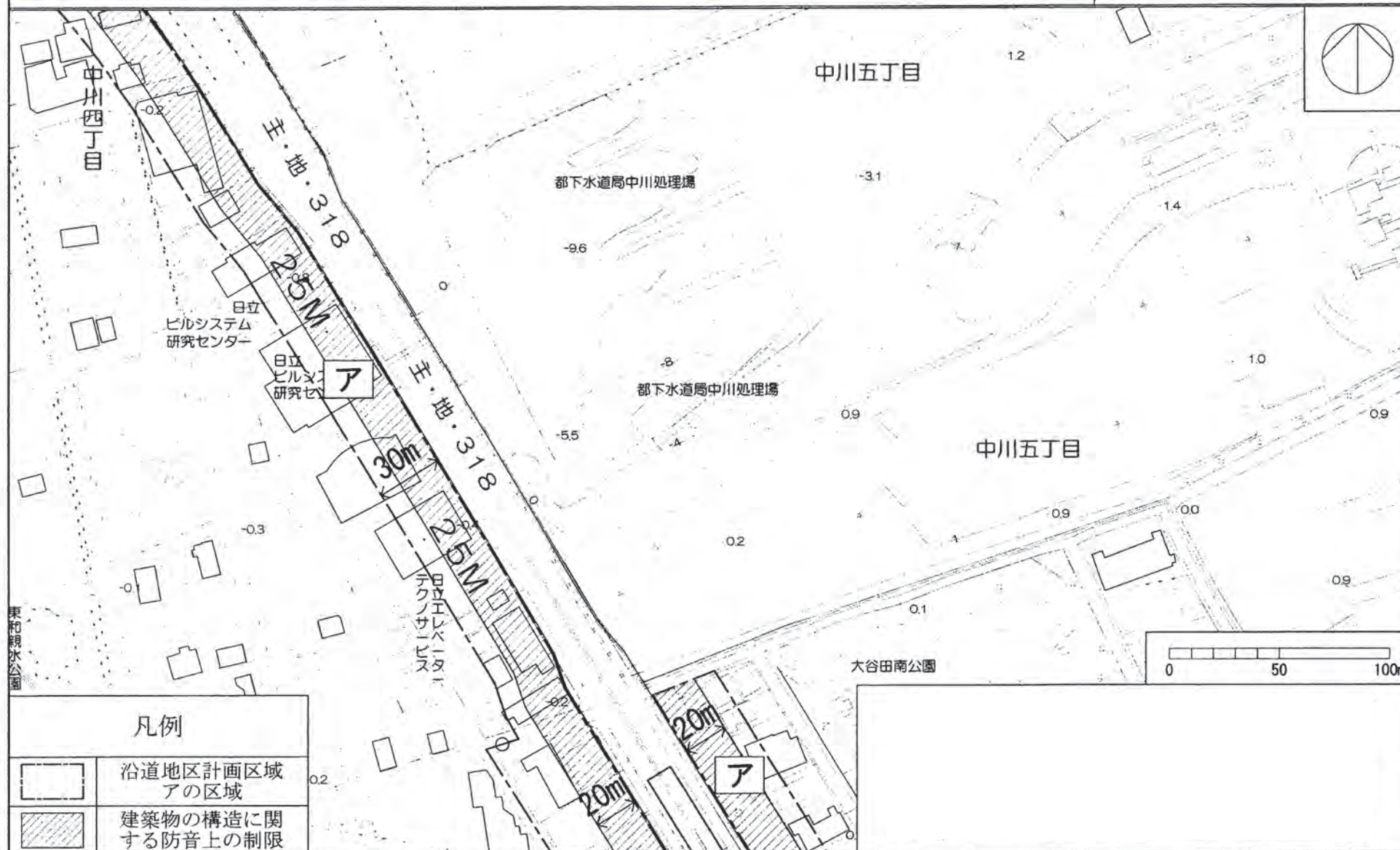
東京  
コカコーラ  
ボトリング  
足立営業所

大谷田公園





## 足立区環状七号線C地区沿道地区計画 計画図その7



# 東京都市計画沿道地区計画

## 足立区環状七号線C地区沿道地区計画 計画図その8

[足立区決定]

