

第 6 5 回足立区都市計画審議会（令和元年 7 月）

議案書（計画図書）

第 1 号議案 東京都市計画防災街区整備地区計画

千住西地区防災街区整備地区計画の決定（足立区決定）について・・・・・・・・・・ P 1

第 1 号議案

東京都市計画防災街区整備地区計画千住西地区防災街区整備地区計画の決定（足立区決定）
について

上記の議案を提出する。

令和元年 7 月 1 7 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決定する。

（提案理由）

東京都市計画防災街区整備地区計画千住西地区防災街区整備地区計画の内容を決定するにあたり、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）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
千住西地区防災街区整備地区計画

2 理 由

千住西地区は、「東京都市計画・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、「センター・コア再生ゾーン」に位置付けられ、千住の歴史と文化をいかし、住工・住商が調和した活力ある複合市街地を形成するとされている。また、「防災都市づくり推進計画」においては、震災時に特に甚大な被害が想定されるため防災都市づくりに係る施策を展開する「整備地域」及び防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施する「重点整備地域」に位置付けられ、防災力の向上が今後必須なまちとして、不燃領域率を70%以上とすることを整備目標としている。

また、「足立区都市計画マスタープラン」においても、「誰もが安心して住むことのできるまちづくり」として、地震時の地域危険度が高い本地区において、新たな防火規制区域の指定や地区計画等の導入など防災まちづくりを進めていくとされている。

本地区においては、平成30年の第8回地域危険度測定調査により、千住柳町のワースト2位をはじめ、ランク5の地域が大半を占めていることから、地域住民とともに「防災まちづくり計画」を検討・策定し、まちの防災性向上に努めてきた。これらの経緯を踏まえ、地区内における道路拡幅・沿道建物の不燃化による防火帯の形成、避難路の確保や敷地の最低限度の指定など、まちの防災力を確実に向上させるために、面積約60.8ヘクタールの千住西地区について、防災街区整備地区計画を定めるものである。

東京都市計画防災街区整備地区計画の決定（足立区決定）
 都市計画千住西地区防災街区整備地区計画を次のように決定する。

名 称		千住西地区防災街区整備地区計画
位 置※		足立区千住大川町、千住寿町、千住龍田町、千住中居町、千住元町及び千住柳町各地内
面 積※		約 6 0 . 8 h a
地区計画の目標		本地区は、北千住駅から 0 . 5 ～ 1 . 5 k m の位置にあり、都市計画道路放射 1 2 号線（国道 4 号）、都市計画道路補助 1 9 0 号線（北千住駅前通り）、都市計画道路補助 1 1 9 号線（墨堤通り）及び荒川に囲まれた区域である。 東京都防災都市づくり推進計画による重点整備地域及び東京都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、足立区都市計画マスタープランでは、木造住宅密集地域の整備として、都市計画道路等の沿道の延焼遮断帯の形成、防災生活道路や公園・広場の整備、老朽住宅の建替えや除却など重層的な防災まちづくりによる市街地の不燃化を進め、「燃えない、燃え広がらないまち」を実現していくこととしている。また、地区の歴史・文化が感じられる路地の街並みに配慮しつつ、細街路の拡幅整備や無接道家屋の建物更新を図ることにより、災害時に二方向避難が可能となるよう避難路の整備を進めることとしている。 このため、本地区では、道路や公園・広場等の都市基盤整備を推進するとともに、地区特性を活かした適正な土地利用、老朽住宅等の建替えによる住環境の向上及び建築物の不燃化を促進することにより、災害時の避難路の確保及び延焼抑制を担う防火帯の形成を図り、災害に強く安全・安心で住み続けられるまちを実現す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	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。 1. 幹線道路沿道地区 国道 4 号及び補助 1 9 0 号線沿道の地区では、店舗、事務所、定住性の高い共同住宅が調和した中高層の耐火建築物による街並み形成を図り、災害時における骨格的な延焼遮断帯と避難路としての機能の向上を図る。 2. 近隣商店街地区 補助 1 1 9 号線及び補助 1 0 0 号線沿道では、災害時における骨格的な延焼遮断帯と避難路としての機能の向上を図り、また、補助 1 1 9 号線及び補助 1 0 0 号線以外の商店街通りでは、防災生活道路のネットワーク整備と沿道建築物の建替えによる不燃化を促進し、住宅と店舗等の共存するにぎわいのある市街地の維持・形成を図る。 3. 住工共存地区 補助 1 1 9 号線沿道では、災害時における骨格的な延焼遮断帯と避難路としての機能の向上を図り、また、木造住宅等が密集している住宅・商業・工業の共存地区では、防災生活道路の沿道建築物の建替えによる不燃化促進を図るとともに、街区内側では細街路の拡幅整備や、無接道老朽建築物の除却及び計画的な建替えによる不燃化促進を図り、都市型地場産業を活かした活力ある市街地の維持・形成を図る。 4. 住宅地区 住宅を主体とする木造密集地区では、街区内側の住環境との調和に配慮しつつ、防災生活道路の沿道建築物の建替えによる不燃化促進を図るとともに、街区内側では細街路の拡幅整備や、無接道老朽建築物の除却及び計画的な建替えによる不燃化促進を図り、一戸建て住宅や共同住宅が調和する防災性の高い住宅地の形成を図る。

	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。 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防災生活道路を地区防災施設として位置づけ、整備を図るとともに、隅切りの確保を図る。 2. 足立区細街路計画において「4 mに拡幅すべき道路」として位置づけられ、かつ建築基準法の道路に位置づけられている道路を地区施設として位置づけ、拡幅整備を促進するとともに、隅切りの確保を図る。					
	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。 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 3. 建築物等の高さの最低限度 4. 建築物等の用途の制限 5. 建築物の敷地面積の最低限度 6. 壁面の位置の制限 7. 壁面後退区域における工作物の設置の制限 8. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 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	1. 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。 2. 無接道家屋の計画的な建替え等により、二方向避難経路となる通路の拡幅整備に努める。 3. 防災機能を持たせた公園・広場の確保・整備に努めるとともに、既存の公園・広場の防災機能の充実に努める。 4. 商店街を形成する地区防災施設に接する敷地では、商店街の街並みに配慮し、垣又は柵等を設けないように努める。					
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. 0 m	約 4 8 5 m	約 2, 9 1 0 m ²	拡幅	
		防災生活道路 2 号	6. 0 m	約 7 0 m	約 4 2 0 m ²	拡幅	
		防災生活道路 3 号	6. 0 m	約 2 6 0 m	約 1, 5 6 0 m ²	拡幅	
		防災生活道路 4 号	6. 0 m	約 2 3 0 m	約 1, 3 8 0 m ²	拡幅	
		防災生活道路 5 号	6. 0 m	約 4 7 0 m	約 2, 8 2 0 m ²	拡幅	
		防災生活道路 6 号※	6. 0～9. 0 m	約 2 8 0 m	約 2, 1 0 0 m ²	既設	
		防災生活道路 7 号※	1 0. 9～1 2. 4 m	約 2 8 5 m	約 3, 2 6 0 m ²	既設	
		防災生活道路 8 号	6. 0 m	約 1 4 5 m	約 8 7 0 m ²	既設	
		防災生活道路 9 号	7. 3 m	約 1 6 5 m	約 1, 1 3 0 m ²	既設	
		防災生活道路 1 0 号※	9. 0～9. 1 m	約 2 5 0 m	約 2, 1 8 0 m ²	既設	
		防災生活道路 1 1 号※	8. 9～9. 0 m	約 7 4 5 m	約 6, 7 3 0 m ²	既設	
		防災生活道路 1 2 号	6. 2～6. 3 m	約 7 0 0 m	約 4, 4 8 0 m ²	既設	
		計	約 3. 0 h a				
		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	6. 0 m	約 4 8 5 m	約 2, 9 1 0 m ²	拡幅
			防災生活道路 2 号	6. 0 m	約 7 0 m	約 4 2 0 m ²	拡幅
			防災生活道路 3 号	6. 0 m	約 2 6 0 m	約 1, 5 6 0 m ²	拡幅
			防災生活道路 4 号	6. 0 m	約 2 3 0 m	約 1, 3 8 0 m ²	拡幅
			防災生活道路 5 号	6. 0 m	約 4 7 0 m	約 2, 8 2 0 m ²	拡幅
			防災生活道路 6 号※	6. 0～9. 0 m	約 2 8 0 m	約 2, 1 0 0 m ²	既設
			防災生活道路 7 号※	1 0. 9～1 2. 4 m	約 2 8 5 m	約 3, 2 6 0 m ²	既設
			防災生活道路 8 号	6. 0 m	約 1 4 5 m	約 8 7 0 m ²	既設
			防災生活道路 9 号	7. 3 m	約 1 6 5 m	約 1, 1 3 0 m ²	既設
			防災生活道路 1 0 号※	9. 0～9. 1 m	約 2 5 0 m	約 2, 1 8 0 m ²	既設
			防災生活道路 1 1 号※	8. 9～9. 0 m	約 7 4 5 m	約 6, 7 3 0 m ²	既設
			防災生活道路 1 2 号	6. 2～6. 3 m	約 7 0 0 m	約 4, 4 8 0 m ²	既設
			計	約 3. 0 h a			
特定建築物地区整備計画	位 置	足立区千住大川町、千住寿町、千住龍田町、千住中居町、千住元町及び千住柳町各地内					
	面 積	約 1 7. 3 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	準防火地域内において、延べ面積が 5 0 0 m ² 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 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。 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。 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。 1）延べ面積が 5 0 m ² 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 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 3）高さ 2 m 以下の門又は堀 4）高さ 2 m を超える門又は堀で不燃材料で造り、又は覆われたもの 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 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 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 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。 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。 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 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 3) 都市計画施設の区域内の建築物 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 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
建築物等の高さの最低限度	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。 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。 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 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） 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 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 5) 都市計画施設の区域内の建築物 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
建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 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 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） 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 4. ホテル又は旅館
建築物の敷地面積の最低限度	1. 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 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。 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 2) 公共施設の整備により分割された83㎡に満たない土地 3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地 4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する土地

		2. 第1項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1) 第1項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば改正前の同項の規定に違反することとなった土地 2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地				
	壁面の位置の制限	地区防災施設の防災生活道路1号から5号に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画道路中心からの距離を3.0m以上としなければならない。				
	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、柵、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、まち並みと調和した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	震災時に倒壊の恐れがあるため、道路に面して組積造によるブロック塀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。 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。 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 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 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	足立区千住大川町、千住寿町、千住龍田町、千住中居町、千住元町及び千住柳町各地内				
	面 積	約57.8ha				
	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画道路1号	4.0m	約30m	拡幅
			区画道路2号	4.0m	約100m	拡幅
			区画道路3号	4.0m	約50m	拡幅
			区画道路4号	4.0m	約175m	拡幅
			区画道路5号	4.0m	約75m	拡幅
			区画道路6号	4.0m	約35m	拡幅
区画道路7号	4.0m		約25m	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 7 5 m	拡幅
区画道路 1 0 号	4. 0 m	約 8 0 m	拡幅
区画道路 1 1 号	4. 0 m	約 7 5 m	拡幅
区画道路 1 2 号	4. 0 m	約 6 0 m	拡幅
区画道路 1 3 号	4. 0 m	約 1 8 5 m	拡幅
区画道路 1 4 号	4. 0 m	約 9 0 m	拡幅
区画道路 1 5 号	4. 0 m	約 9 5 m	拡幅
区画道路 1 6 号	4. 0 m	約 8 0 m	拡幅
区画道路 1 7 号	4. 0 m	約 8 0 m	拡幅
区画道路 1 8 号	4. 0 m	約 1 0 0 m	拡幅
区画道路 1 9 号	4. 0 m	約 1 2 5 m	拡幅
区画道路 2 0 号	4. 0 m	約 1 1 5 m	拡幅
区画道路 2 1 号	4. 0 m	約 1 5 0 m	拡幅
区画道路 2 2 号	4. 0 m	約 8 0 m	拡幅
区画道路 2 3 号	4. 0 m	約 7 5 m	拡幅
区画道路 2 4 号	4. 0 m	約 1 3 5 m	拡幅
区画道路 2 5 号	4. 0 m	約 1 1 0 m	拡幅
区画道路 2 6 号	4. 0 m	約 7 0 m	拡幅
区画道路 2 7 号	4. 0 m	約 1 1 0 m	拡幅
区画道路 2 8 号	4. 0 m	約 1 5 0 m	拡幅
区画道路 2 9 号	4. 0 m	約 1 1 5 m	拡幅
区画道路 3 0 号	4. 0 m	約 8 5 m	拡幅
区画道路 3 1 号	4. 0 m	約 1 2 0 m	拡幅
区画道路 3 2 号	4. 0 m	約 9 5 m	拡幅
区画道路 3 3 号	4. 0 m	約 1 3 0 m	拡幅
区画道路 3 4 号	4. 0 m	約 7 5 m	拡幅
区画道路 3 5 号	4. 0 m	約 1 0 0 m	拡幅
区画道路 3 6 号	4. 0 m	約 2 6 0 m	拡幅
区画道路 3 7 号	4. 0 m	約 1 3 0 m	拡幅
区画道路 3 8 号	4. 0 m	約 2 0 m	拡幅
区画道路 3 9 号	4. 0 m	約 6 0 m	拡幅
区画道路 4 0 号	4. 0 m	約 9 5 m	拡幅

区画道路 4 1 号	4. 0 m	約 8 0 m	拡幅
区画道路 4 2 号	4. 0 m	約 1 4 0 m	拡幅
区画道路 4 3 号	4. 0 m	約 1 2 5 m	拡幅
区画道路 4 4 号	4. 0 m	約 3 5 m	拡幅
区画道路 4 5 号	4. 0 m	約 1 7 5 m	拡幅
区画道路 4 6 号	4. 0 m	約 2 6 5 m	拡幅
区画道路 4 7 号	4. 0 m	約 1 7 0 m	拡幅
区画道路 4 8 号	4. 0 m	約 1 2 5 m	拡幅
区画道路 4 9 号	4. 0 m	約 1 3 0 m	拡幅
区画道路 5 0 号	4. 0 m	約 1 0 0 m	拡幅
区画道路 5 1 号	4. 0 m	約 8 0 m	拡幅
区画道路 5 2 号	4. 0 m	約 2 2 0 m	拡幅
区画道路 5 3 号	4. 0 m	約 1 9 0 m	拡幅
区画道路 5 4 号	4. 0 m	約 1 3 0 m	拡幅
区画道路 5 5 号	4. 0 m	約 9 0 m	拡幅
区画道路 5 6 号	4. 0 m	約 6 0 m	拡幅
区画道路 5 7 号	4. 0 m	約 1 3 0 m	拡幅
区画道路 5 8 号	4. 0 m	約 1 8 0 m	拡幅
区画道路 5 9 号	4. 0 m	約 1 6 0 m	拡幅
区画道路 6 0 号	4. 0 m	約 9 5 m	拡幅
区画道路 6 1 号	4. 0 m	約 4 5 m	拡幅
区画道路 6 2 号	4. 0 m	約 2 2 5 m	拡幅
区画道路 6 3 号	4. 0 m	約 1 7 5 m	拡幅
区画道路 6 4 号	4. 0 m	約 8 0 m	拡幅
区画道路 6 5 号	4. 0 m	約 6 5 m	拡幅
区画道路 6 6 号	4. 0 m	約 2 2 0 m	拡幅
区画道路 6 7 号	4. 0 m	約 1 6 5 m	拡幅
区画道路 6 8 号	4. 0 m	約 9 0 m	拡幅
区画道路 6 9 号	4. 0 m	約 7 0 m	拡幅
区画道路 7 0 号	4. 0 m	約 5 0 m	拡幅
区画道路 7 1 号	4. 0 m	約 5 0 m	拡幅
区画道路 7 2 号	4. 0 m	約 4 5 m	拡幅
区画道路 7 3 号	4. 0 m	約 3 0 m	拡幅
区画道路 7 4 号	4. 0 m	約 2 5 m	拡幅

区画道路 7 5 号	4. 0 m	約 8 5 m	拡幅
区画道路 7 6 号	4. 0 m	約 7 0 m	拡幅
区画道路 7 7 号	4. 0 m	約 5 5 m	拡幅
区画道路 7 8 号	4. 0 m	約 1 0 0 m	拡幅
区画道路 7 9 号	4. 0 m	約 1 0 5 m	拡幅
区画道路 8 0 号	4. 0 m	約 5 0 m	拡幅
区画道路 8 1 号	4. 0 m	約 5 5 m	拡幅
区画道路 8 2 号	4. 0 m	約 3 0 m	拡幅
区画道路 8 3 号	4. 0 m	約 6 0 m	拡幅
区画道路 8 4 号	4. 0 m	約 6 0 m	拡幅
区画道路 8 5 号	4. 0 m	約 6 0 m	拡幅
区画道路 8 6 号	4. 0 m	約 8 0 m	拡幅
区画道路 8 7 号	4. 0 m	約 8 0 m	拡幅
区画道路 8 8 号	4. 0 m	約 9 0 m	拡幅
区画道路 8 9 号	4. 0 m	約 1 6 0 m	拡幅
区画道路 9 0 号	4. 0 m	約 7 0 m	拡幅
区画道路 9 1 号	4. 0 m	約 7 0 m	拡幅
区画道路 9 2 号	4. 0 m	約 7 5 m	拡幅
区画道路 9 3 号	4. 0 m	約 6 0 m	拡幅
区画道路 9 4 号	4. 0 m	約 4 5 m	拡幅
区画道路 9 5 号	4. 0 m	約 4 0 m	拡幅
区画道路 9 6 号	4. 0 m	約 2 5 m	拡幅
区画道路 9 7 号	4. 0 m	約 1 5 m	拡幅
区画道路 9 8 号	4. 0 m	約 2 0 m	拡幅
区画道路 9 9 号	4. 0 m	約 1 4 0 m	拡幅
区画道路 1 0 0 号	4. 0 m	約 3 5 m	拡幅
区画道路 1 0 1 号	4. 0 m	約 1 4 0 m	拡幅
区画道路 1 0 2 号	4. 0 m	約 8 0 m	拡幅
区画道路 1 0 3 号	4. 0 m	約 5 0 m	拡幅
区画道路 1 0 4 号	4. 0 m	約 7 5 m	拡幅
区画道路 1 0 5 号	4. 0 m	約 7 0 m	拡幅
区画道路 1 0 6 号	4. 0 m	約 4 0 m	拡幅
区画道路 1 0 7 号	4. 0 m	約 3 0 m	拡幅
区画道路 1 0 8 号	4. 0 m	約 7 0 m	拡幅

		区画道路 1 0 9 号	4. 0 m	約 5 5 m	拡幅
		区画道路 1 1 0 号	4. 0 m	約 4 5 m	拡幅
		区画道路 1 1 1 号	4. 0 m	約 8 5 m	拡幅
		区画道路 1 1 2 号	4. 0 m	約 1 0 0 m	拡幅
		区画道路 1 1 3 号	4. 0 m	約 8 5 m	拡幅
		区画道路 1 1 4 号	4. 0 m	約 6 5 m	拡幅
		区画道路 1 1 5 号	4. 0 m	約 5 0 m	拡幅
		区画道路 1 1 6 号	4. 0 m	約 5 0 m	拡幅
		区画道路 1 1 7 号	4. 0 m	約 4 0 m	拡幅
		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	準防火地域内において、延べ面積が 5 0 0 m² 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。 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。 1) 延べ面積が 5 0 m² 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 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 3) 高さ 2 m 以下の門又は塀 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 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 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 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 8) 都市計画施設の区域内の建築物			

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。 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 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） 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 4. ホテル又は旅館
建築物の敷地面積の最低限度	1. 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 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。 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 2) 公共施設の整備により分割された83㎡に満たない土地 3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地 4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する土地 2. 第1項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1) 第1項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば改正前の同項の規定に違反することとなった土地 2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地
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、まち並みと調和した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	震災時に倒壊の恐れがあるため、道路に面して組積造によるブロック塀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。 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。 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 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 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。

※は知事協議事項

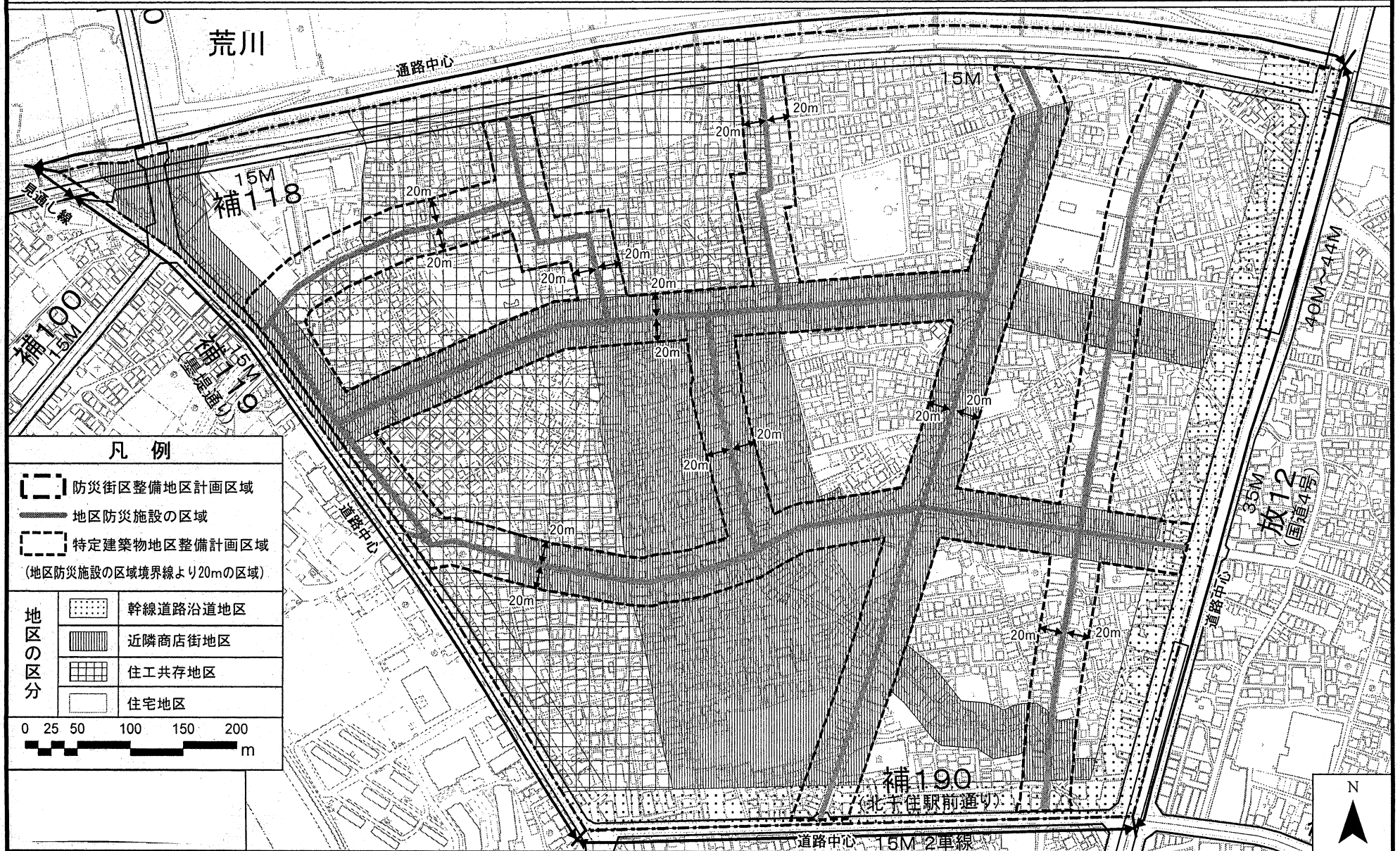
「防災街区整備地区計画区域、地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画の区域、防災街区整備地区整備計画の地区の区分及び地区防災施設・地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由：道路や公園・広場等の都市基盤整備を推進するとともに、地区特性を活かした適正な土地利用、老朽住宅等の建替えによる住環境の向上及び建築物の不燃化を促進することにより、災害時の避難路の確保及び延焼抑制を担う防火帯の形成を図り、災害に強く安全・安心で住み続けられるまちを実現するため防災街区整備地区計画を決定する。

東京都市計画防災街区整備地区計画
千住西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]

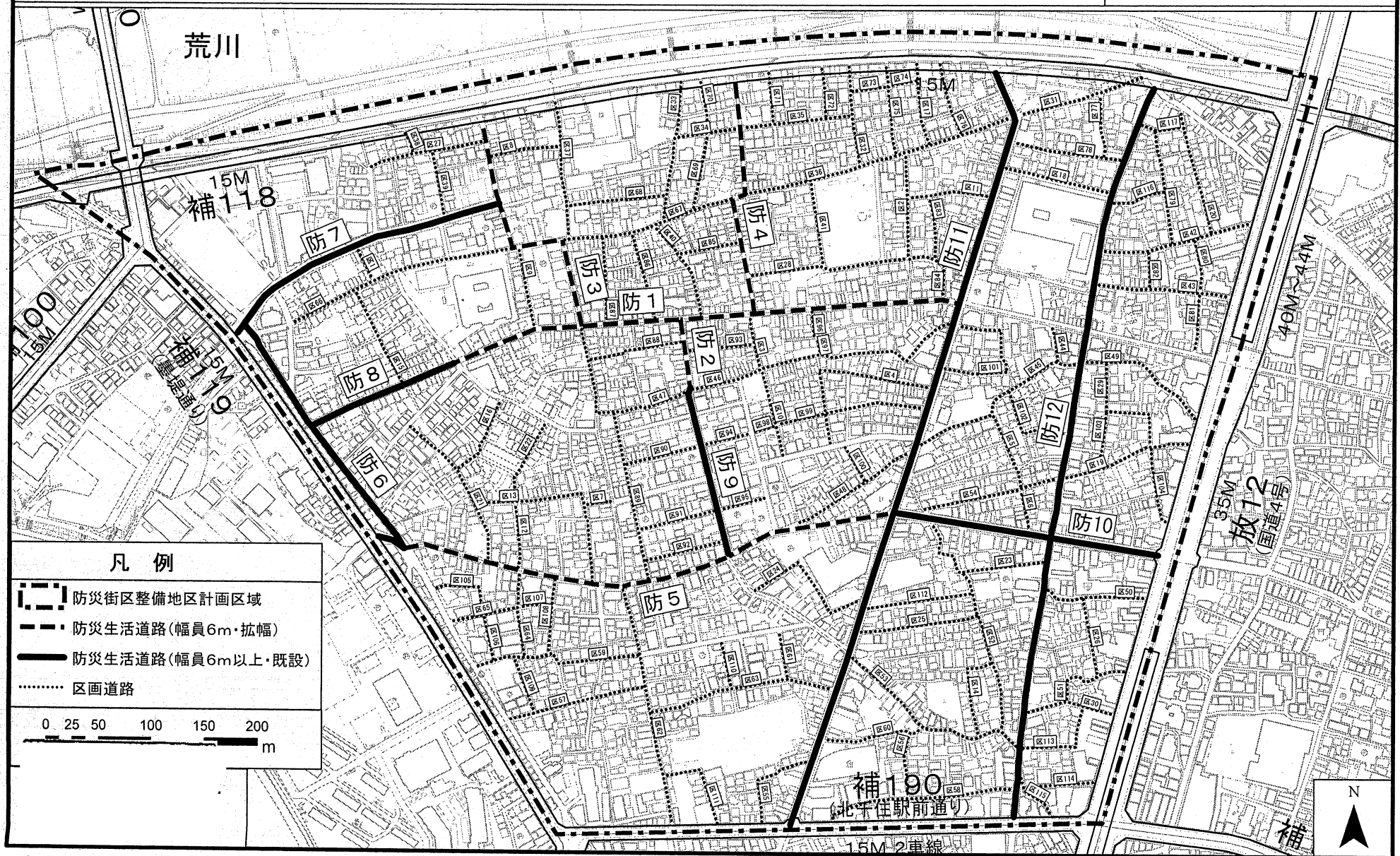


(承認番号) 29都市基街都第167号、平成29年9月5日

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地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 29都市基交著第129号

東京都市計画防災街区整備地区計画
千住西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〕

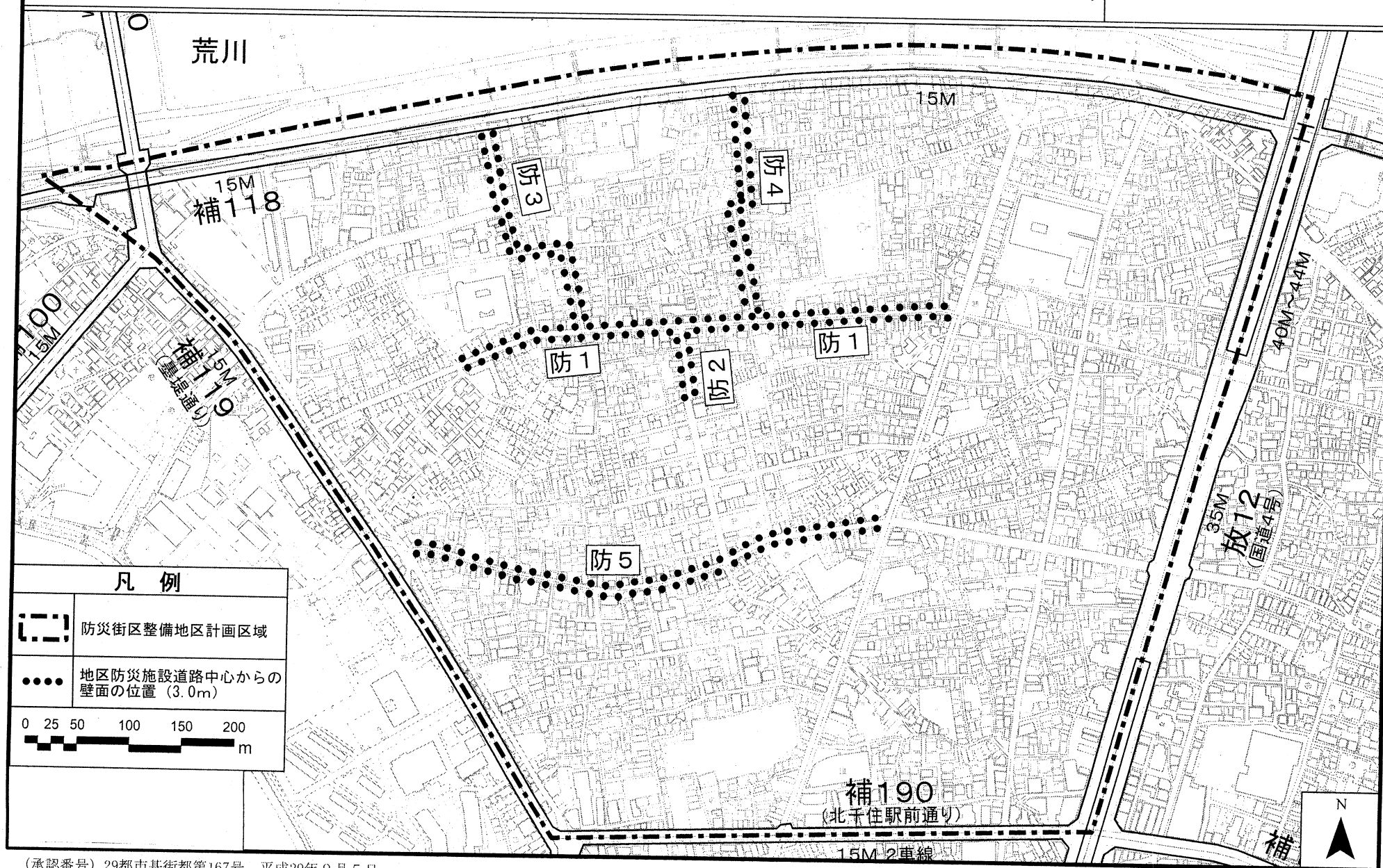


(承認番号) 29都市基街都第167号、平成29年9月5日

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地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 29都市基交著第129号

東京都市計画防災街区整備地区計画
千住西地区防災街区整備地区計画

計画図 3 (壁面の位置の制限) [足立区決定]



(承認番号) 29都市基街都第167号、平成29年 9 月 5 日

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地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 29都市基交著第129号

都市計画法第17条第2項に基づく意見書の要旨

東京都市計画防災街区整備地区計画千住西地区防災街区整備地区計画の決定に係る都市計画の案を令和元年6月3日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第17条第2項の規定により、2通意見書の提出があった。意見書の提出数及び要旨は次のとおりである。

名 称	意 見 書 の 要 旨	足 立 区 の 見 解
東京都市計画防災街区整備地区計画千住西地区防災街区整備地区計画	I 都市計画に関するもの ・6m道路への拡幅について、道路中心から3mずつ両側に広げるのではなく、空地、古家、駐車場等が多くあり影響の少ない側を拡幅し、区が買い上げるのはいかがか。	・道路の中心から両側に3mずつの拡幅を原則とする。一方、負担の公平性や道路としての機能性を考慮しつつ、事業協力者の意向によっては、一方後退とすることも視野に道路中心を決定し、事業を進めていく。
	II その他の意見 ・現状として建替える予算がなく、現時点で、土地と建物を売却して転居することが難しいため、道路拡幅への協力が困難である。 ・土地が狭く、道路拡幅で敷地が狭くなると現地再建が困難。	・現時点で土地建物を売却し転居する必要はなく、建替え時に事業協力を依頼する。 ・密集事業期間内であれば、建物の補償金や道路部分の土地の買収を区が支払う。残地部分で再建が困難な場合は、区で残地全てを買い取る等、事業協力者の意向を踏まえ進めていく。