

第2号議案 長期優良住宅法の改正に伴う地区計画の一括変更

2-1 東京都市計画地区計画 六町地区地区計画の変更（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和5年3月22日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本地区計画の内容を、別添計画図書のとおり決定する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画六町地区地区計画の内容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

東京都市計画地区計画
六町地区地区計画

2 理 由

本地区は、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、新都市生活創造域内の「生活の中心地」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「主要な地域拠点」に位置付けられている。

本地区は、良好な定住環境づくりとつくばエクスプレス沿線の発展を担う「新たな活力、魅力、潤いのあるまち」の形成を目指し、平成14年2月に地区計画が策定された。

このたび、令和4年2月に施行された長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正に伴い「長期優良住宅型総合設計制度」が創設された。

これを踏まえ、地区の位置付けにふさわしい土地利用を図るため、地区整備計画に定める「駅周辺地区」、「商業業務地区」の建築物の容積率の最高限度にかかる規定において、建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物とともに、新たに「長期優良住宅型総合設計制度」を活用した建築物を適用除外対象に加え、当該改正に対応した地区計画の変更を行うものである。

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）
都市計画六町地区地区計画を次のように変更する。

名 称		六町地区地区計画
位 置 ※		足立区西加平一丁目、西加平二丁目、東保木間一丁目、一ツ家二丁目、南花畑一丁目、南花畑二丁目、保塚町、六町一丁目、六町二丁目、六町三丁目及び六町四丁目各地内
面 積 ※		約 7 0 . 0 h a
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	常磐新線の新駅設置と、駅周辺の都市基盤が土地区画整理事業により整備される本地区において、足立区の新しい地域拠点として、商業・業務・文化機能を導入し、良好な定住環境づくりと沿線の発展をになう「新たな活力、魅力、潤いのあるまち」の形成を目指し、公共施設の整備を図りつつ、土地の有効利用を適切に誘導する。
	土地利用の方針	地区を 1 1 地区に区分し、それぞれにふさわしい土地利用を促進する。 1 住宅地区－ 1 緑豊かでゆとりと潤いのある良好な中高層の住宅地の形成を図る。 2 住宅地区－ 2 住宅と工場が調和し、生活環境と生産環境のバランスのとれた中高層住宅地の形成を図る。 3 住宅地区－ 3 良好な住環境を維持・保全し、ゆとりと潤いのある二階建て住宅地の形成を図る。 4 駅周辺地区 新駅を中心として六町のシンボルを形成するとともに、地域拠点にふさわしい商業・業務機能の立地誘導と、文化・交流等の都市機能の集積を図る。 5 商業・業務地区 新駅を中心とした「駅周辺地区」である地域拠点の中心をサポートし、土地の高度利用及び商業・業務の展開を図る。 6 沿道商業・業務地区 日常の購買品を扱う店舗等の立地により、花畑街道のにぎわいを継承し、地域商業・業務の活性化と利便性の向上を図る。 7 幹線道路沿道地区 土地の高度利用を図るとともに、自動車関連施設をはじめとする沿道サービス施設と住宅の共存を図る。 8 住工共存地区－ 1 土地の高度利用を図りつつ、中小規模工場の立地と住工共存整備地区として、生産環境と居住環境の調和を図る。 9 住工共存地区－ 2 中小規模工場の立地と住工共存整備地区として、生産環境と居住環境の調和を図る。 10 住工共存地区－ 3 土地の高度利用を図りつつ、居住環境を確保し、家内工業や中小規模工場と住宅地の共存を図る。 11 住工共存地区－ 4 居住環境を確保し、家内工業や中小規模工場の立地と住宅地の共存を図る。

		地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により、道路、公園、緑地を適切に配置し整備する。									
		建築物等の整備の方針	常磐新線の駅周辺にふさわしい市街地環境、住宅と工場が共存できる環境、及び良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。									
地区整備計画		位 置	足立区西加平一丁目、西加平二丁目、東保木間一丁目、一ツ家二丁目、南花畑一丁目、南花畑二丁目、保塚町、六町一丁目、六町二丁目、六町三丁目及び六町四丁目各地内									
		面 積	約 7 0 . 0 h a									
	道 路		名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考		
		区画道路 1 号 ※	1 2 - 1 5 m	約 4 9 0 m	新 設	区画道路 27 号	6 m	約 3 3 0 m	新 設			
		区画道路 2 号 ※	9 - 1 1 m	約 2 6 0 m	〃	区画道路 28 号	6 m	約 9 0 m	〃			
		区画道路 3 号 ※	1 0 - 1 4 m	約 4 6 5 m	〃	区画道路 29 号	6 m	約 6 0 m	〃			
		区画道路 4 号 ※	9 - 1 4 m	約 3 5 0 m	〃	区画道路 30 号	6 m	約 1 2 5 m	〃			
		区画道路 5 号 ※	1 0 - 1 2 m	約 2 7 0 m	〃	区画道路 31 号	6 m	約 1 3 0 m	〃			
		区画道路 6 号 ※	1 1 m	約 1 2 5 m	〃	区画道路 32 号	6 m	約 1 2 0 m	〃			
		区画道路 7 号 ※	1 1 m	約 1 2 5 m	〃	区画道路 33 号	6 m	約 6 0 m	〃			
		区画道路 8 号 ※	9 m	約 1 2 5 m	〃	区画道路 34 号	6 m	約 7 5 m	〃			
		区画道路 9 号 ※	9 m	約 2 0 0 m	〃	区画道路 35 号	6 m	約 6 5 m	〃			
		区画道路 10 号 ※	9 m	約 1 7 0 m	〃	区画道路 36 号	6 m	約 1 3 0 m	〃			
		区画道路 11 号 ※	9 m	約 3 4 5 m	〃	区画道路 37 号	6 m	約 1 0 5 m	〃			
		区画道路 12 号 ※	9 m	約 3 0 0 m	〃	区画道路 38 号	6 m	約 1 2 0 m	〃			
		区画道路 13 号 ※	9 m	約 1 2 5 m	〃	区画道路 39 号	6 m	約 5 0 m	〃			
		区画道路 14 号 ※	9 m	約 1 4 5 m	〃	区画道路 40 号	6 m	約 6 5 m	〃			
		区画道路 15 号 ※	9 m	約 3 6 5 m	〃	区画道路 41 号	6 m	約 7 5 m	〃			
		区画道路 16 号 ※	8 - 1 1 m	約 1 5 5 m	〃	区画道路 42 号	6 m	約 1 3 0 m	〃			
		区画道路 17 号 ※	8 m	約 2 5 5 m	〃	区画道路 43 号	6 m	約 1 3 5 m	〃			
		区画道路 18 号 ※	8 m	約 4 0 m	〃	区画道路 44 号	6 m	約 1 2 0 m	〃			
		区画道路 19 号 ※	8 m	約 7 0 m	〃	区画道路 45 号	6 m	約 4 5 m	〃			
		区画道路 20 号 ※	8 m	約 1 2 5 m	〃	区画道路 46 号	6 m	約 6 5 m	〃			
		区画道路 21 号	6 m	約 2 3 5 m	〃	区画道路 47 号	6 m	約 9 0 m	〃			
		区画道路 22 号	6 m	約 2 3 0 m	〃	区画道路 48 号	6 m	約 1 3 0 m	〃			
		区画道路 23 号	6 m	約 1 7 0 m	〃	区画道路 49 号	6 m	約 1 2 5 m	〃			
		区画道路 24 号	6 m	約 9 5 m	〃	区画道路 50 号	6 m	約 4 0 m	〃			
		区画道路 25 号	6 m	約 3 2 5 m	〃	区画道路 51 号	6 m	約 4 5 m	〃			
		区画道路 26 号	6 m	約 1 7 5 m	〃	区画道路 52 号	6 m	約 1 0 0 m	〃			

道 路

区画道路 53 号	6m	約 1 2 0 m	新 設	区画道路 91 号	6m	約 1 1 0 m	新 設
区画道路 54 号	6m	約 1 6 5 m	〃	区画道路 92 号	6m	約 5 5 m	〃
区画道路 55 号	6m	約 1 2 5 m	〃	区画道路 93 号	6m	約 3 5 m	〃
区画道路 56 号	6m	約 1 3 0 m	〃	区画道路 94 号	5m	約 6 5 m	〃
区画道路 57 号	6m	約 1 3 5 m	〃	区画道路 95 号	5m	約 8 5 m	〃
区画道路 58 号	6m	約 1 3 0 m	〃	区画道路 96 号	5m	約 3 5 m	〃
区画道路 59 号	6m	約 1 1 0 m	〃	区画道路 97 号	5m	約 9 0 m	〃
区画道路 60 号	6m	約 4 0 m	〃	区画道路 98 号	5m	約 9 0 m	〃
区画道路 61 号	6m	約 6 0 m	〃	区画道路 99 号	5m	約 6 5 m	〃
区画道路 62 号	6m	約 1 5 5 m	〃	区画道路 100 号	5m	約 7 0 m	〃
区画道路 63 号	6m	約 2 2 0 m	〃	区画道路 101 号	5m	約 8 5 m	〃
区画道路 64 号	6m	約 1 4 5 m	〃	区画道路 102 号	5m	約 1 2 0 m	〃
区画道路 65 号	6m	約 1 7 5 m	〃	区画道路 103 号	5m	約 6 0 m	〃
区画道路 66 号	6m	約 5 0 m	〃	区画道路 104 号	5m	約 9 5 m	〃
区画道路 67 号	6m	約 5 5 m	〃	区画道路 105 号	5m	約 9 0 m	〃
区画道路 68 号	6m	約 1 0 5 m	〃	区画道路 106 号	5m	約 7 5 m	〃
区画道路 69 号	6m	約 2 0 5 m	〃	区画道路 107 号	5m	約 4 0 m	〃
区画道路 70 号	6m	約 2 2 0 m	〃	区画道路 108 号	5m	約 4 0 m	〃
区画道路 71 号	6m	約 7 5 m	〃	区画道路 109 号	5m	約 9 0 m	〃
区画道路 72 号	6-7. 5m	約 5 0 m	〃	区画道路 110 号	5m	約 9 0 m	〃
区画道路 73 号	6m	約 6 0 m	〃	区画道路 111 号	5m	約 5 0 m	〃
区画道路 74 号	6m	約 4 5 m	〃	区画道路 112 号	5m	約 4 0 m	〃
区画道路 75 号	6m	約 6 5 m	〃	区画道路 113 号	5m	約 3 0 m	〃
区画道路 76 号	6m	約 1 4 0 m	〃	区画道路 114 号	5m	約 7 5 m	〃
区画道路 77 号	6m	約 4 5 m	〃	区画道路 115 号	5m	約 9 5 m	〃
区画道路 78 号	6m	約 4 5 m	〃	区画道路 116 号	5m	約 9 0 m	〃
区画道路 79 号	6m	約 8 5 m	〃	区画道路 117 号	5m	約 8 0 m	〃
区画道路 80 号	6m	約 4 5 m	〃	区画道路 118 号	5m	約 9 0 m	〃
区画道路 81 号	6m	約 7 0 m	〃	区画道路 119 号	5m	約 6 0 m	〃
区画道路 82 号	6m	約 7 0 m	〃	区画道路 120 号	5m	約 6 5 m	〃
区画道路 83 号	5m	約 6 5 m	〃	区画道路 121 号	5m	約 4 0 m	〃
区画道路 84 号	6m	約 5 0 m	〃	区画道路 122 号	5m	約 4 0 m	〃
区画道路 85 号	6m	約 5 5 m	〃	区画道路 123 号	5m	約 3 5 m	〃
区画道路 86 号	6m	約 6 0 m	〃	区画道路 124 号	5m	約 3 5 m	〃
区画道路 87 号	6m	約 1 4 0 m	〃	区画道路 125 号	5m	約 6 5 m	〃
区画道路 88 号	6m	約 6 0 m	〃	区画道路 126 号	4. 5m	約 5 5 m	〃
区画道路 89 号	6m	約 1 2 5 m	〃	区画道路 127 号	5m	約 9 5 m	〃
区画道路 90 号	6m	約 9 0 m	〃	区画道路 128 号	5m	約 6 5 m	〃

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路 129 号	5m	約 5 5 m	新 設	区画道路 167 号	5m	約 8 0 m	新 設
			区画道路 130 号	5m	約 9 0 m	〃	区画道路 168 号	4. 5m	約 6 0 m	〃
			区画道路 131 号	5m	約 6 5 m	〃	区画道路 169 号	4. 5m	約 4 0 m	〃
			区画道路 132 号	5m	約 1 2 0 m	〃	区画道路 170 号	4. 5m	約 3 5 m	〃
			区画道路 133 号	5m	約 4 5 m	〃	区画道路 171 号	4. 5m	約 4 5 m	〃
			区画道路 134 号	5m	約 3 5 m	〃	区画道路 172 号	4. 5m	約 5 0 m	〃
			区画道路 135 号	5m	約 9 0 m	〃	区画道路 173 号	4. 5m	約 4 0 m	〃
			区画道路 136 号	5m	約 9 0 m	〃	区画道路 174 号	4. 5m	約 3 5 m	〃
			区画道路 137 号	5m	約 7 0 m	〃	区画道路 175 号	4. 5m	約 4 0 m	〃
			区画道路 138 号	5m	約 7 0 m	〃	区画道路 176 号	5m	約 9 5 m	〃
			区画道路 139 号	5m	約 7 0 m	〃	区画道路 177 号	5m	約 8 5 m	〃
			区画道路 140 号	5m	約 7 5 m	〃	区画道路 178 号	5m	約 7 0 m	〃
			区画道路 141 号	5m	約 7 0 m	〃	区画道路 179 号	5m	約 7 0 m	〃
			区画道路 142 号	5m	約 8 0 m	〃	区画道路 180 号	5m	約 4 0 m	〃
			区画道路 143 号	5m	約 6 5 m	〃	区画道路 181 号	5m	約 6 5 m	〃
			区画道路 144 号	5m	約 8 5 m	〃	区画道路 182 号	4. 5m	約 5 5 m	〃
			区画道路 145 号	5m	約 7 5 m	〃	区画道路 183 号	4. 5m	約 3 0 m	〃
			区画道路 146 号	5m	約 5 0 m	〃	区画道路 184 号	4. 5m	約 4 5 m	〃
			区画道路 147 号	5m	約 4 5 m	〃	区画道路 185 号	4. 5m	約 5 5 m	〃
			区画道路 148 号	5m	約 9 0 m	〃	区画道路 186 号	4. 5m	約 4 0 m	〃
			区画道路 149 号	5m	約 9 0 m	〃	区画道路 187 号	4. 5m	約 3 5 m	〃
			区画道路 150 号	5m	約 7 5 m	〃	区画道路 188 号	4. 5m	約 4 0 m	〃
			区画道路 151 号	5m	約 1 3 5 m	〃	区画道路 189 号	4. 5m	約 5 0 m	〃
			区画道路 152 号	5m	約 7 0 m	〃	区画道路 190 号	4. 5m	約 2 0 m	〃
			区画道路 153 号	5-6m	約 8 0 m	〃	区画道路 191 号	4. 5m	約 3 5 m	〃
			区画道路 154 号	5m	約 9 0 m	〃	区画道路 192 号	4. 5m	約 3 5 m	〃
			区画道路 155 号	5m	約 8 0 m	〃	区画道路 193 号	4. 5m	約 3 5 m	〃
			区画道路 156 号	5m	約 7 0 m	〃	区画道路 194 号	4. 5m	約 5 0 m	〃
			区画道路 157 号	5m	約 8 5 m	〃	区画道路 195 号	4. 5m	約 5 0 m	〃
			区画道路 158 号	5m	約 7 0 m	〃	区画道路 196 号	4. 5m	約 4 5 m	〃
			区画道路 159 号	5m	約 1 0 0 m	〃	区画道路 197 号	4. 5m	約 4 0 m	〃
			区画道路 160 号	5m	約 8 5 m	〃	区画道路 198 号	4. 5m	約 4 0 m	〃
			区画道路 161 号	5m	約 8 5 m	〃	区画道路 199 号	4. 5m	約 4 0 m	〃
			区画道路 162 号	5m	約 4 5 m	〃	区画道路 200 号	4. 5m	約 5 5 m	〃
			区画道路 163 号	5m	約 9 0 m	〃	区画道路 201 号	4. 5m	約 3 0 m	〃
			区画道路 164 号	5m	約 8 0 m	〃	区画道路 202 号	4. 5m	約 4 5 m	〃
			区画道路 165 号	5m	約 5 0 m	〃	区画道路 203 号	4. 5m	約 4 0 m	〃
			区画道路 166 号	5m	約 7 5 m	〃	区画道路 204 号	4. 5m	約 3 0 m	〃

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

道 路	区画道路 205 号	4.5m	約 4 5 m	新 設	区画道路 231 号	4.5m	約 6 0 m	新 設
	区画道路 206 号	4.5m	約 4 5 m	〃	区画道路 232 号	4.5m	約 6 0 m	〃
	区画道路 207 号	4.5m	約 4 0 m	〃	区画道路 233 号	4.5m	約 6 0 m	〃
	区画道路 208 号	4.5m	約 4 0 m	〃	区画道路 234 号	4.5m	約 5 5 m	〃
	区画道路 209 号	5m	約 4 5 m	〃	区画道路 235 号	4.5m	約 4 0 m	〃
	区画道路 210 号	4.5m	約 3 5 m	〃	区画道路 236 号	4.5m	約 6 5 m	〃
	区画道路 211 号	4.5m	約 5 5 m	〃	区画道路 237 号	4.5m	約 4 0 m	〃
	区画道路 212 号	4.5m	約 5 0 m	〃	区画道路 238 号	4.5m	約 3 5 m	〃
	区画道路 213 号	4.5m	約 4 5 m	〃	区画道路 239 号	4.5m	約 5 0 m	〃
	区画道路 214 号	4.5m	約 4 0 m	〃	区画道路 240 号	4.5m	約 4 5 m	〃
	区画道路 215 号	4.5m	約 4 0 m	〃	区画道路 241 号	4.5m	約 4 0 m	〃
	区画道路 216 号	4.5m	約 3 5 m	〃	区画道路 242 号	4.5m	約 4 0 m	〃
	区画道路 217 号	4.5m	約 4 5 m	〃	区画道路 243 号	4.5m	約 2 5 m	〃
	区画道路 218 号	4.5m	約 4 5 m	〃	区画道路 244 号	4.5m	約 3 0 m	〃
	区画道路 219 号	4.5m	約 4 5 m	〃	区画道路 245 号	4.5m	約 2 0 m	〃
	区画道路 220 号	4.5m	約 3 5 m	〃	区画道路 246 号 ※	1 0m	約 5 0 m	拡 幅
	区画道路 221 号	4.5m	約 4 5 m	〃	区画道路 247 号 ※	6m(12m)	約 3 7 5 m	〃
	区画道路 222 号	4.5m	約 4 0 m	〃	区画道路 248 号 ※	6m(12m)	約 2 6 5 m	〃
	区画道路 223 号	4.5m	約 4 0 m	〃	区画道路 249 号	2.5m(5m)	約 3 2 0 m	〃
	区画道路 224 号	4.5m	約 4 0 m	〃	区画道路 250 号 ※	4.5m(9m)	約 1 4 0 m	〃
	区画道路 225 号	4.5m	約 3 5 m	〃	区画道路 251 号	0-7m	約 1 2 5 m	新 設
	区画道路 226 号	4.5m	約 4 5 m	〃	区画道路 252 号 ※	1 3.5m	約 3 5 m	〃
	区画道路 227 号	4.5m	約 5 5 m	〃	区画道路 253 号	1-5m	約 6 5 m	〃
	区画道路 228 号	4.5m	約 2 5 m	〃	歩行者専用道路1号	6m	約 2 5 m	〃
	区画道路 229 号	4.5m	約 2 5 m	〃	歩行者専用道路2号	6m	約 3 0 m	〃
	区画道路 230 号	4.5m	約 6 0 m	〃	なお、()内の記載の数値は、全幅員を表す。			
公 園	名 称	面 積		備 考	名 称	面 積		備 考
	公 園 1 号	約 1, 6 4 0 m ²		新 設	公 園 5 号	約 1, 0 0 0 m ²		新 設
	公 園 2 号	約 7, 2 5 0 m ²		〃	公 園 6 号	約 4 0 0 m ²		〃
	公 園 3 号	約 2, 8 9 0 m ²		〃	公 園 7 号	約 3 2 0 m ²		〃
	公 園 4 号	約 6 8 0 m ²		〃				
その他の公共空地	名 称	面 積		備 考	名 称	面 積		備 考
	緑 地 1 号	約 1, 8 0 0 m ²		新 設	緑 地 3 号	約 9 6 0 m ²		新 設
	緑 地 2 号	約 1, 3 7 0 m ²		〃				

地区整備計画	地区の区分	名 称	住宅地区－1	住宅地区－2	住宅地区－3	駅周辺地区	商業業務地区	沿道商業業務地区	幹線道路沿道地区	住工共存地区－1	住工共存地区－2	住工共存地区－3	住工共存地区－4	
		面 積	約 14.3ha	約 32.1ha	約 0.4 ha	約 2.8 ha	約 6.2 ha	約 1.9 ha	約 7.5 ha	約 0.6 ha	約 2.6ha	約 0.1 ha	約 1.5ha	
	建築物等の用途の制限※	—	次の各号に示すとおりとする。 1 住宅、共同住宅とする。ただし、店舗・倉庫を併用することができ、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供すること。 2 同一敷地内に存する住戸数7以上の共同住宅は、床若しくは壁、又は戸で区画された1住戸の床面積を29㎡以上とする。		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」を営む建築物並びに同条第6項第1号から第5号に掲げる「店舗型性風俗特殊営業」の用に供する建築物 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				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 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					
			当該地区計画の内容に適合し、かつ特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の4に基づく認定）、又は土地区画整理事業における換地処分公告後は、下記の容積率を適用する。								—			
			20/10		12/10	40/10	30/10	30/10		20/10				
建築物の容積率の最高限度※	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	ただし、建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物は、この限りでない。		ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の規定は適用しない。 1 建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物 2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項による許可を受けた建築物				ただし、建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物は、この限りでない。						

建築物の容積率の最高限度※	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度は、計画図に示す数値とする。		—
建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率の最高限度は、計画図に示す数値とする。その際、建築基準法第53条第3項第2号の規定の適用による建蔽率の緩和は適用できるものとする。 なお、土地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地が接する道路が、建築基準法上による道路になった場合は、このかぎりでない。			
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、良好な居住環境にふさわしい、落ち着いた色あいのものとする。	次の各号に示すとおりとする。 1 屋外広告物は、地区の良好な美観・風致などを良好に維持し、また腐朽し、又は破損しやすい材料を使用した危険な広告物等を防止するものとする。 2 高架水槽及び工作物等は景観に配慮したものとする。	—
建築物等の高さの最高限度	—	次の各号に示すとおりとする。 1 建築物の階数は地階を除き二階以下とする。 2 建築物の高さは地盤面より7.7m以下とし、軒高は6.3m以下とする。		—
建築物の敷地面積の最低限度	83.0㎡とする。 ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 1 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。 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。			
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、計画図に示す壁面の位置を超えて建築してはならない。 ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 1 床面積に算入されない出窓の部分 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 3 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの 4 住宅地区-3で外壁の後退距離が50cmに満たない建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面の長さの合計が1m以内の建築物の部分 5 区長がやむを得ないと認めたもの			

地区整備計画	垣又は柵の構造の制限	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、これらの併用は妨げない。 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得ないものについてはこの限りではない。
--------	------------	---

※は知事協議事項

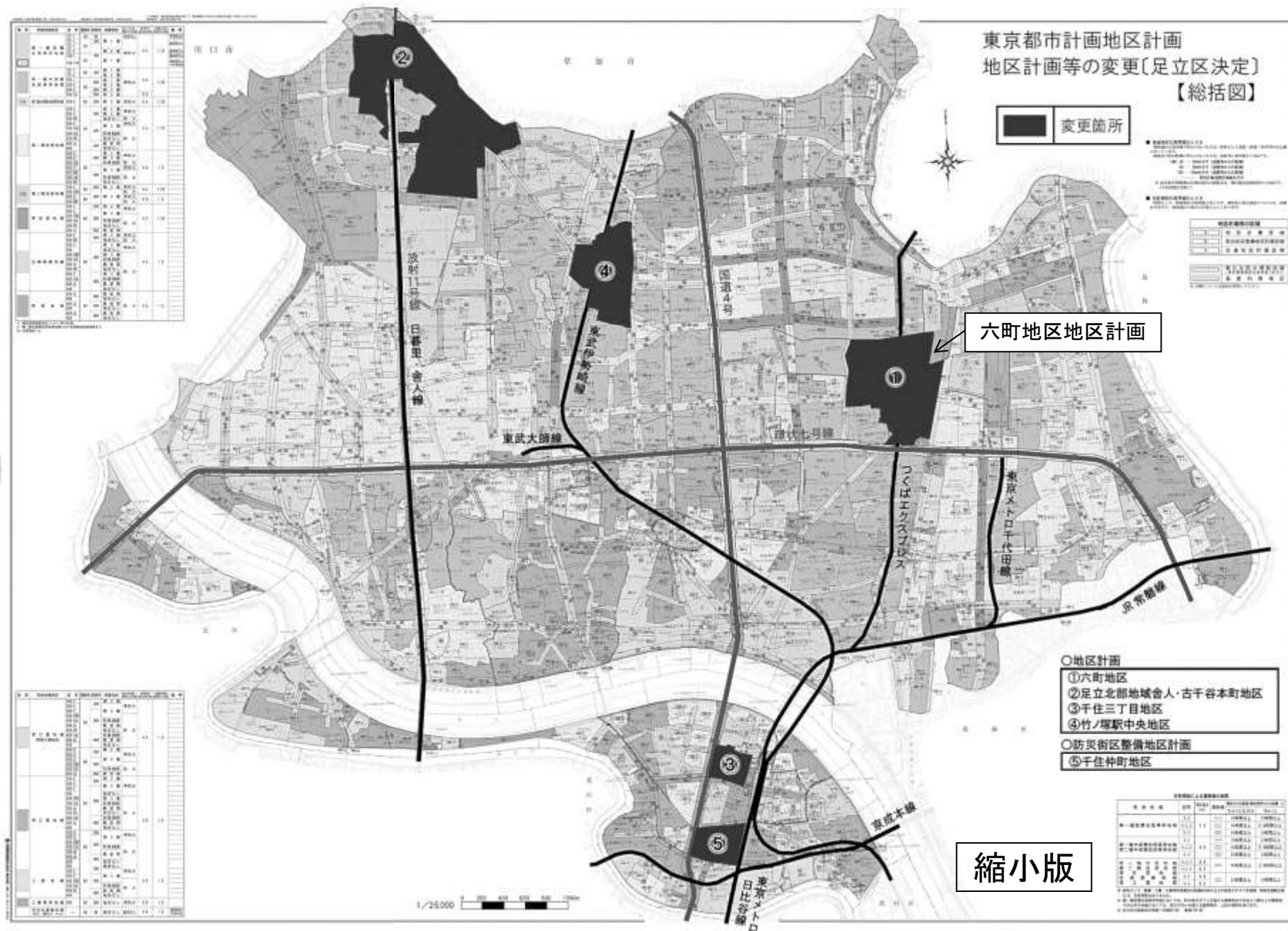
「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限を行う位置は、計画図表示のとおり」

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

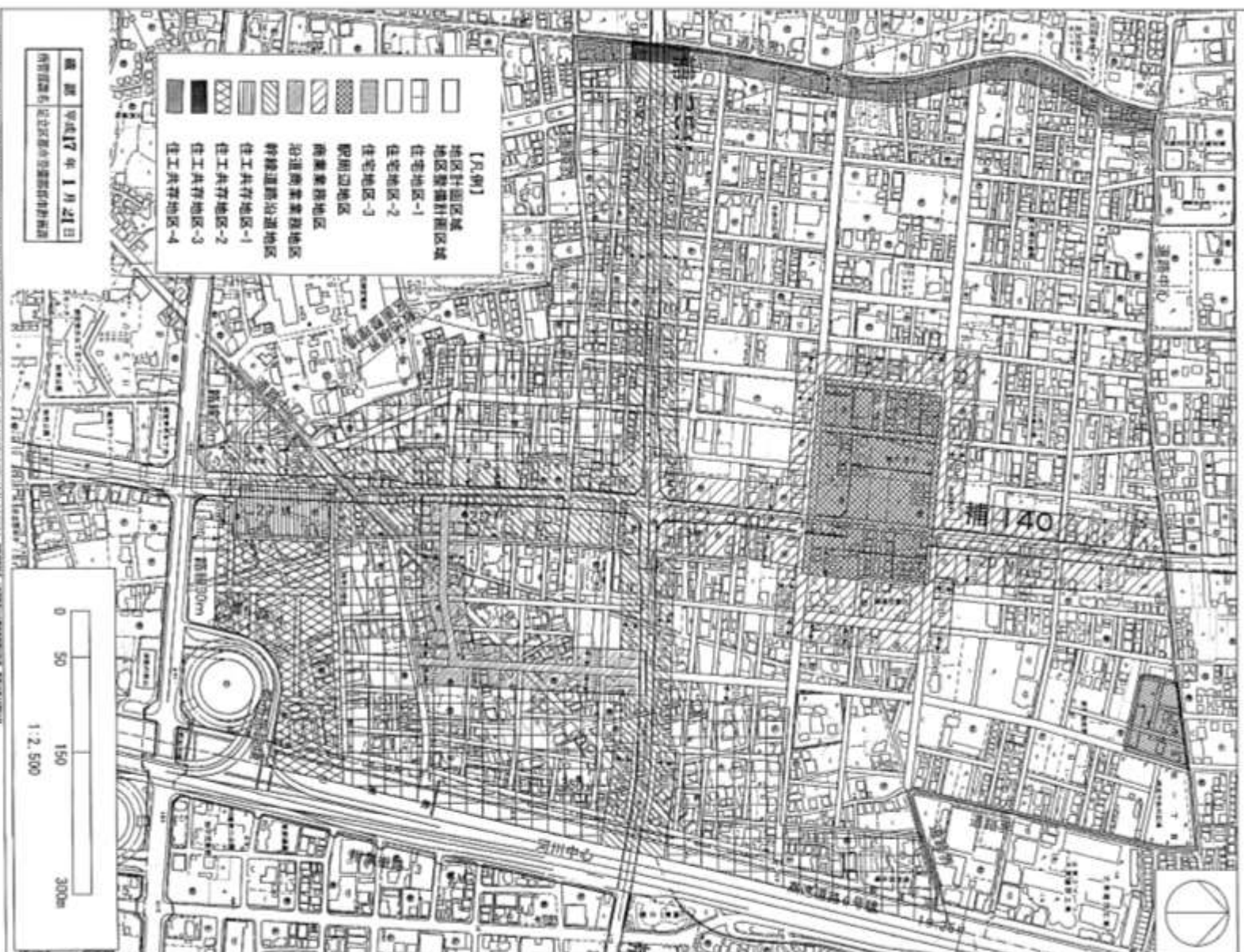
変 更 概 要 (____部分が変更あるいは追加、削除の部分)

名 称		六町地区地区計画													
位 置※		足立区西加平一丁目、西加平二丁目、東保木間一丁目、一ツ家二丁目、南花畑一丁目、南花畑二丁目、保塚町、六町一丁目、六町二丁目、六町三丁目及び六町四丁目各地内													
面 積※		約 7 0 . 0 h a													
事 項		旧					新					摘要			
位 置※		足立区西加平一丁目、(略)、保塚町、(略)各地内					足立区西加平一丁目、(略)、保塚町、(略)各地内					文言の精査			
	建築物等の整備の方針	(略)、建築物の建ぺい率の最高限度、(略)、垣又はさくの構造の制限を定める。					(略)、建築物の建蔽率の最高限度、(略)、垣又は柵の構造の制限を定める。					文言の精査			
地区整備計画	建築物等に関する事項	位 置		足立区西加平一丁目、(略)、保塚町、(略)各地内					足立区西加平一丁目、(略)、保塚町、(略)各地内					文言の精査	
		地区の区分	名称	住宅地区-1～3 沿道商業業務地区 幹線道路沿道地区 住工共存地区-1～4		駅周辺地区	商業業務地区		住宅地区-1～3 沿道商業業務地区 幹線道路沿道地区 住工共存地区-1～4		駅周辺地区	商業業務地区			
			面積	(略)		約 2.8ha		約 6.2ha		(略)		約 2.8ha			約 6.2ha
		建築物の容積率の最高限度※	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	当該地区計画の内容に適合し、(中略)下記の容積率を適用する。					当該地区計画の内容に適合し、(中略)下記の容積率を適用する。					地区区分に応じた適用除外規定の追加、文言の精査	
				(略)		40/10		30/10		(略)		40/10			30/10
	ただし、建築基準法第59条の2による建築物は、この限りでない。					ただし、建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物は、この限りでない。					ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の規定は適用しない。 1 建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物 2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項による許可を受けた建築物				
建築物の容積率の最高限度※	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度は、計画図に示す数値とする。					公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度は、計画図に示す数値とする。								

事 項			旧	新	摘要
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建ぺい率の最高限度は、計画図に示す数値とする。その際、建築基準法第53条第3項第2号の規定の適用による建ぺい率の緩和は適用できるものとする。(略)	建築物の建蔽率の最高限度は、計画図に示す数値とする。その際、建築基準法第53条第3項第2号の規定の適用による建蔽率の緩和は適用できるものとする。(略)	文言の精査
		垣又は柵の構造の制限	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、これらの併用は妨げない。(略)	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、これらの併用は妨げない。(略)	文言の精査



東京都市計画地区計画 六町地区地区計画 計画図 1 (足立区決定)



東京都市計画地区計画 六町地区地区計画 計画図2 [足立区決定]



東京都市計画地区計画 六町地区地区計画 計画図 3 (足立区決定)



東京都市計画地区計画 六町地区地区計画 計画図 4 (足立区決定)



第2号議案 長期優良住宅法の改正に伴う地区計画の一括変更

2-2 東京都市計画地区計画 足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画の変更（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和5年3月22日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本地区計画の内容を、別添計画図書のとおり決定する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画の内容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

東京都市計画地区計画

足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画

2 理 由

本地区は、足立区の北西部に広がる土地地区画整理事業を施行すべき区域内に位置しており、緑豊かな快適で便利なまちの形成を目指し、平成16年6月に地区計画を都市計画決定した。

本地区内にある見沼代親水公園駅周辺は、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、日暮里・舎人ライナーにおける北の玄関口として商業機能を集積しにぎわいのある生活の中心地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、本地区の見沼代親水公園駅周辺は「地域拠点」に位置付けられている。

このたび、令和4年2月に施行された長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正に伴い「長期優良住宅型総合設計制度」が創設された。

これを踏まえ、地区の位置付けにふさわしい土地利用を図るため、地区整備計画に定める「駅周辺地区②」にかかる建築物の容積率の最高限度の規定において、建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物と「長期優良住宅型総合設計制度」を活用した建築物を新たに適用除外対象とし、当該改正に対応した地区計画の変更を行うものである。

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）

都市計画足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画を次のように変更する。

名 称		足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画
位 置 ※		足立区入谷一丁目、古千谷本町一丁目、古千谷本町二丁目、古千谷本町三丁目、古千谷本町四丁目、舎人一丁目、舎人二丁目、舎人三丁目、舎人五丁目、西伊興四丁目及び東伊興二丁目各地内
面 積 ※		約 1 2 1. 5 ha
地区計画の目標		本地区は、日暮里・舎人ライナーの新駅が開業され、利便性が向上し活発な土地利用が図られる地区であり、骨格となる道路網は、土地改良事業や開発計画等により、ほぼ完成されている。 土地区画整理事業を施行すべき区域において、緑豊かな快適で便利なまちの形成を目指し、都立舎人公園や見沼代親水公園の水と緑を保全しつつ、多様な世代が住み続けられる良好な居住環境と、コミュニティ活動の根づくまちづくりを推進し、良好な低中層住宅地として、さらに、地域拠点である駅周辺地区として、公共施設の整備を図りつつ、土地の有効利用を適切に誘導する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区を 4 地区に区分し、それぞれにふさわしい土地利用を促進する。 1 住宅地区 接道緑化(宅地内民間緑化)を推進し、緑と共存する豊かで潤いのある良好な低中層住宅地の形成を図る。 さらに、新駅付近で立地条件や利便性の良い地区では、緑と共存する豊かで潤いのある良好な中高層住宅地の形成を図る。 2 沿道地区 地区内を走る広幅員の道路沿道部に、住宅地区と調和しつつも、賑わいや利便性を向上する日常の購買品を扱う店舗機能等の立地を誘導し、生活利便性の向上を図る。 3 幹線道路沿道地区 土地の高度利用を図ることで防火帯としての地区の防災性を高めるとともに、店舗や沿道サービス施設を立地し、賑わいの創出や生活利便性の向上を図る。 4 駅周辺地区 新線始発駅周辺が地域拠点としてふさわしい商業機能の立地誘導し、賑わいの形成を図るとともに、防火帯として地区の防災性を高め、土地の有効かつ高度利用を図る。 そして近傍周辺では、地域拠点の中心をサポートし、利便性の向上や賑わいを創出し土地の有効利用を図る。
	地区施設の整備の方針	地域の環境資源を活かし、かつ、調和する良好な住環境の形成を図るために、区画道路を配置し良好な街区を形成するとともに、公園、緑地を適正に配置し、整備する。

	建築物等の整備の方針		地区にふさわしい緑の空間を確保するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。									
地区整備計画	地区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		
			区画道路 3 号	5.0 m	約 85m	新 設	区画道路 8 号	4.5 m	約 75m	新 設		
			区画道路 4 号	5.0 m	約 40m	新 設	区画道路 9 号	4.5 m	約125m	拡 幅		
			区画道路 6 号	5.0 m	約 80m	新 設	区画道路 10 号	4.5 m	約 70m	新設・既設		
			区画道路 7 号	4.5 m	約100m	新設・拡幅・既設						
		公 園	名 称		面 積				備 考			
			公園 6 号		約 1,400㎡				新 設			
		その他の公共空地	名 称		面 積				備 考			
			緑地 1 号		約 4,600㎡				既 設(氷川神社)			
			緑地 2 号		約 50㎡				新 設			
			名 称		幅 員		延 長		備 考			
			緑道 1 号		2.5 ～ 2.9 m		約 520m		既 設(神領堀親水緑道)			
			緑道 2 号		6.0 ～10.0 m		約 180m		既 設(毛長緑道)			
	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住宅地区			沿道地区		幹線道路 沿道地区	駅周辺地区		
				①	②	③	①	②		①	②	③
			面 積	約 80.1ha	約 1.6ha	約 1.7ha	約 17.9ha	約 9.8ha	約 0.8ha	約 3.3ha	約 0.6ha	約 5.7ha
		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」を営む建築物は建築してはならない。		—

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※		当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合(建築基準法第68条の4第1項に基づく認定)は、下記の容積率を適用する。					
			15／10	—	15／10	—	40／10	20／10	
			—				ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の規定は適用しない。 1 建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物 2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項による許可を受けた建築物		—
		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度は、下記の容積率を適用する。						
	8／10	—	8／10	—	8／10				
	建築物の建蔽率の最高限度	—	—	—	建築物の建蔽率の最高限度は、下記の数値(建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当するときは、当該数値に1／10を加えたもの)とする。 ただし、足立区細街路整備条例に基づき指定された路線で、拡幅若しくは築造されることとなるもの(以下「路線」という。)又は建築基準法による道路(路線を除く)に接する敷地に建築し、又は建築基準法第43条第2項各号のいずれかに該当する建築物を建築する場合は、この限りでない。				
					建築物の建蔽率の最高限度は、下記の数値(建築基準法第53条第3項第2号の規定に該当するときは、当該数値に1／10を加えたもの)とする。 ただし、足立区細街路整備条例に基づき指定された路線で、拡幅若しくは築造されることとなるもの(以下「路線」という。)又は建築基準法による道路(路線を除く)に接する敷地に建築し、又は建築基準法第43条第2項各号のいずれかに該当する建築物を建築する場合は、この限りでない。				
	4／10	—	4／10	—	4／10				

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高限度	—	12 m	—
		建築物の敷地面積の最低限度	良好な低中層住宅地としてその環境の整備を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を83.0㎡とする。 ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 1 この地区計画の都市計画決定の告示日において、敷地面積が83.0㎡未満の場合 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		
		壁面の位置の制限	壁面の位置の制限は次の各号のとおりとする。 1 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。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ア 床面積に算入されない出窓の部分 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㎡以内であるもの ウ 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの 2 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。		
		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。 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を使用しないものとする。		
		垣又は柵の構造の制限	地区内の環境の向上に配慮し、道路に面した部分の宅地内民間緑化を促進するため、道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又はフェンスとし、これらの併用はさまたげない。ただし、コンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造及びこれらに類する構造の部分の高さが前面道路中心から0.6m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りでない。		

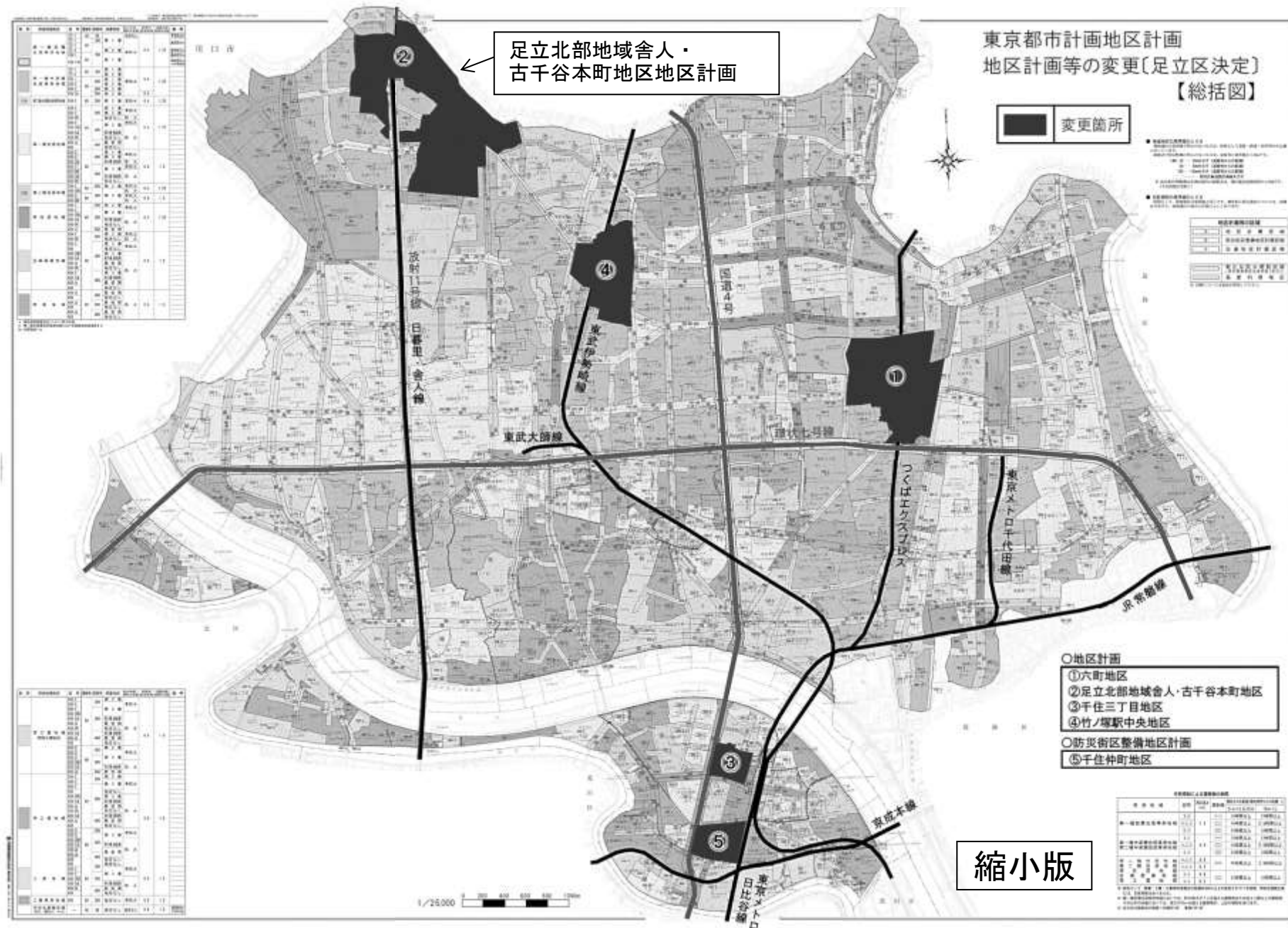
※は知事協議事項

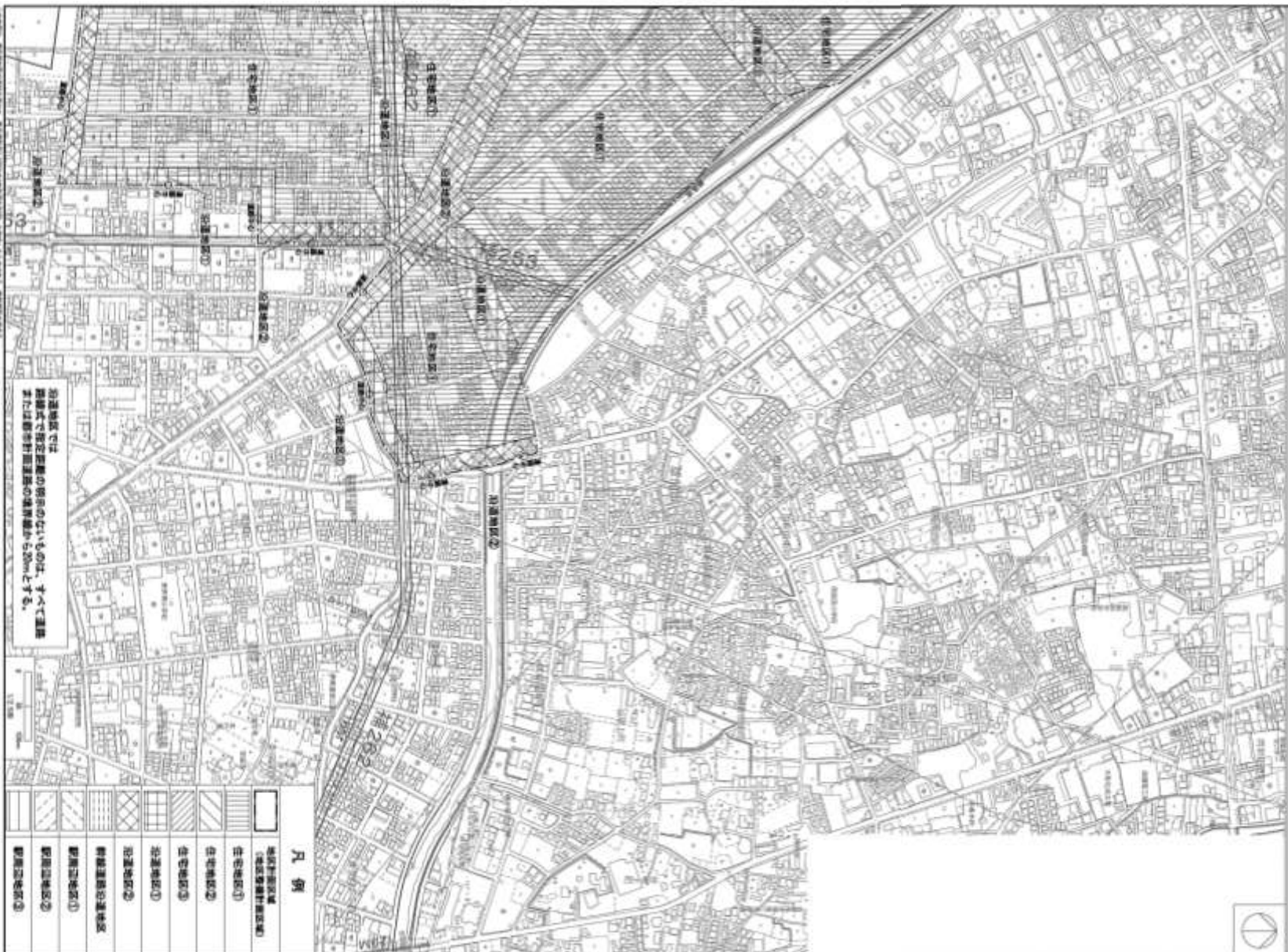
「区域、地区の区分、地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

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

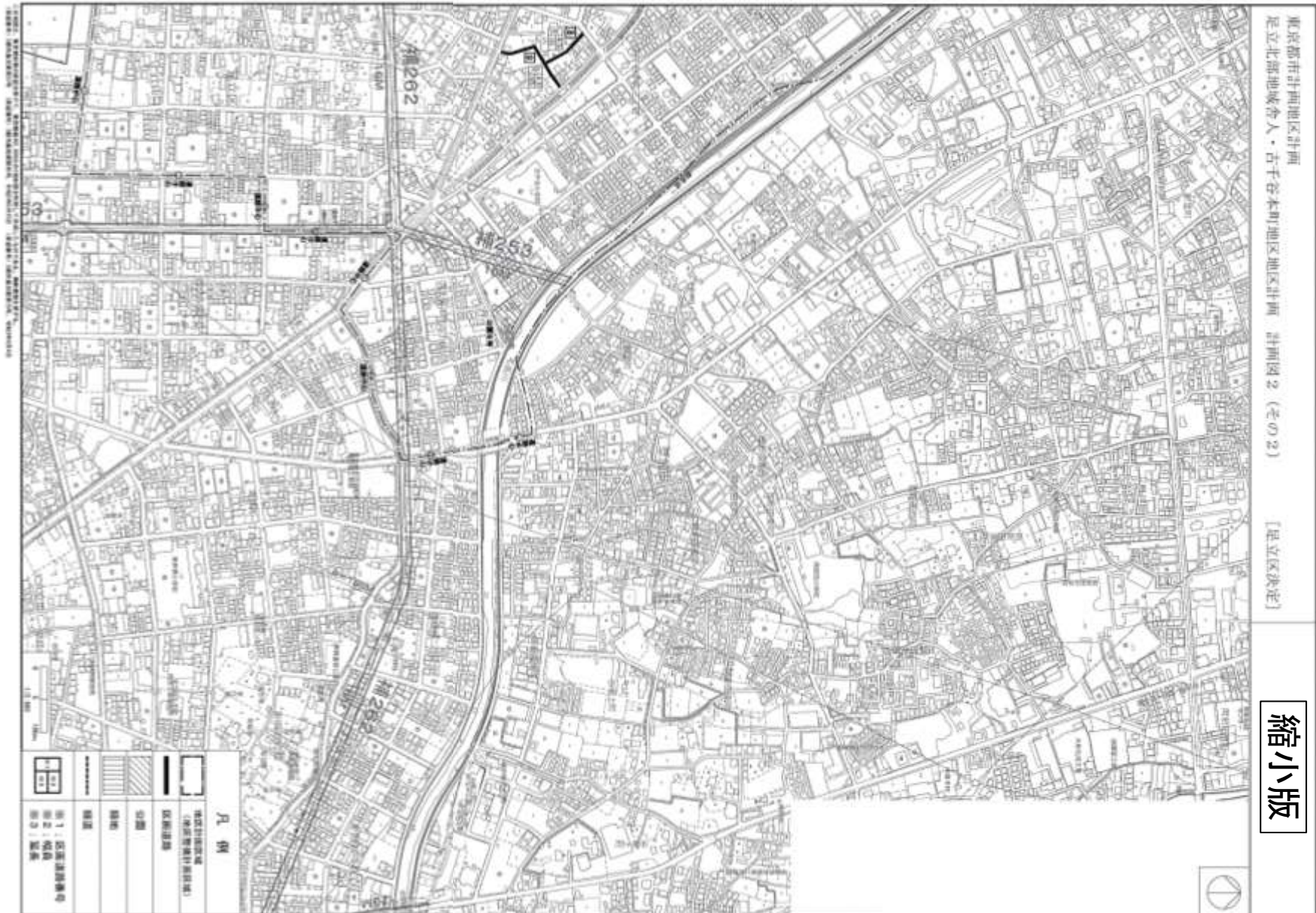
変 更 概 要 (部分が変更あるいは追加、削除の部分)

名 称				足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画					
位 置※				足立区入谷一丁目、古千谷本町一丁目、古千谷本町二丁目、古千谷本町三丁目、古千谷本町四丁目、舎人一丁目、舎人二丁目、舎人三丁目、舎人五丁目、西伊興四丁目及び東伊興二丁目各地内					
面 積※				約 1 2 1. 5 ha					
事 項				旧		新		摘要	
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区①②③ 沿道地区①② 幹線道路沿道地区 駅周辺地区①③	駅周辺地区 ②	住宅地区①②③ 沿道地区①② 幹線道路沿道地区 駅周辺地区①③	駅周辺地区 ②		
			面積	(略)	約 0. 6ha	(略)	約 0. 6ha		
		建築物の容積率の最高限度※	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第 6 8 条の 4 第 1 項に基づく認定）は、下記の容積率を適用する。		当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第 6 8 条の 4 第 1 項に基づく認定）は、下記の容積率を適用する。		全域における適用除外規定の削除及び地区区分に応じた適用除外規定の追加	
				(略)		40/10	(略)		40/10
				<u>ただし、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建築物はこの限りでない。</u>		<u>ただし、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建築物はこの限りでない。</u>			<u>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の規定は適用しない。</u> 1 建築基準法第 5 9 条の 2 第 1 項による許可を受けた建築物 2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 1 8 条第 1 項による許可を受けた建築物 <u>ただし、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建築物はこの限りでない。</u>
			公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度は、下記の容積率を適用する。		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度は、下記の容積率を適用する。			
		(略)		8/10	(略)	8/10			









第2号議案 長期優良住宅法の改正に伴う地区計画の一括変更

2-3 東京都市計画地区計画 千住三丁目地区地区計画の変更（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和5年3月22日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本地区計画の内容を、別添計画図書のとおり決定する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画千住三丁目地区地区計画の内容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

東京都市計画地区計画
千住三丁目地区地区計画

2 理 由

本地区を含む北千住は、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中枢広域拠点域内の「活力とにぎわいの拠点」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、千住三丁目地区を含む千住地域は「広域拠点」に位置付けられ、足立区の玄関口として歴史・文化と高度な都市機能の集積するまちを目指すこととしている。

本地区は、定住性の高い住宅施設の立地を促進するとともに、足立区の表玄関にふさわしい良質で魅力ある都市空間を創出するため、平成18年3月に地区計画が策定された。

このたび、令和4年2月に施行された長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正に伴い「長期優良住宅型総合設計制度」が創設された。

これを踏まえ、本地区の位置付けにふさわしい土地利用を図るため、地区整備計画に定める「商業・業務地区」、「駅前地区」、「近隣商業地区」の建築物の容積率の最高限度にかかる規定において、建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物とともに、新たに「長期優良住宅型総合設計制度」を活用した建築物を適用除外対象に加え、当該改正に対応した地区計画の変更を行うものである。

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）
都市計画千住三丁目地区地区計画を次のように変更する。

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

		位 置	足立区千住二丁目、千住三丁目及び千住四丁目各地内				
		面 積	約 4. 7 ha				
地区の区分		名 称	駅前通り地区	商業・業務地区	駅前地区	近隣商業地区	
		面 積	約0. 7 h a	約1. 0 h a	約1. 5 h a	約1. 5 h a	
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※	1 次の各号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第2条第1項第1号から第3号に規定する「風俗営業」を営む建築物及び同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物 (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) 共同住宅で住戸の床面積が22㎡未満のもの 2 計画図2に示す道路Aに接する敷地においては、建築物の1階部分で、道路Aに面する部分の主たる用途を次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。 イ 店舗、飲食店 ロ 診療所、病院 ハ 児童福祉施設等その他これらに類するもの ニ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ホ 公益上必要な建築物 ヘ ホテル又は旅館 ト 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号及び第5号に規定する「風俗営業」を営む建築物 ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 (1) 住宅 (2) 敷地の形態上及び、建築物の安全上やむを得ないと区長が認めたもの		1 次の各号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第2条第1項第2号及び第3号に規定する「風俗営業」を営む建築物及び同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物 (2) 共同住宅で住戸の床面積が22㎡未満のもの 2 計画図2に示す道路Aに接する敷地においては、建築物の1階部分で、道路Aに面する部分の主たる用途を次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。 イ 店舗、飲食店 ロ 診療所、病院 ハ 児童福祉施設等その他これらに類するもの ニ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ホ 公益上必要な建築物 ヘ ホテル、旅館 ト 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号及び第5号に規定する「風俗営業」を営む建築物 ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 (1) 住宅 (2) 敷地の形態上及び、建築物の安全上やむを得ないと区長が認めたもの		1 次の各号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第2条第1項第2号及び第3号に規定する「風俗営業」を営む建築物及び同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物 (2) 共同住宅で住戸の床面積が22㎡未満のもの

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の 最高限度※	—	1 計画図2に示す道路Aに接する敷地における建築物の容積率の最高限度は以下のとおりとする。また、次の各号において、「住宅等」とは、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿とする。 (1) 建築物の全部、又は一部（いずれも1階部分を除く。）を住宅等の用途に供し、かつ、計画図2に示すX-X'方向の敷地境界線から4m以上、Y-Y'方向の敷地境界線から2m以上、壁面の位置（建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置）を後退した建築物の容積率の最高限度は次の算定方法による。 ただし、1階部分はすべて住宅等以外の用途に供する部分として計算する。 $N \leq 1.5A \quad \text{かつ} \quad N = U + R$ N：建築物全体の容積率 A：用途地域に関する都市計画により定められた容積率（以下「指定容積率」という） U：住宅等以外の用途に供する部分の容積率 R：住宅等の用途に供する部分の容積率 （$R = 1.5(A - U)$） なお、壁面後退区域については、通路として整備し、門、へい、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。 (2) 建築物の全部を住宅等以外の用途のみに供する建築物及び、(1)の適用を受けない建築物に係る容積率の最高限度は指定容積率とする。 2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の規定は適用しない。 (1) 建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物 (2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項による許可を受けた建築物	1 計画図2に示す道路Aに接する敷地における建築物の容積率の最高限度は以下のとおりとする。また、次の各号において、「住宅等」とは、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿とする。 (1) 建築物の全部、又は一部（いずれも1階部分を除く。）を住宅等の用途に供し、かつ、計画図2に示すX-X'方向の敷地境界線から4m以上、Y-Y'方向の敷地境界線から2m以上、壁面の位置（建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置）を後退した建築物の容積率の最高限度は次の算定方法による。 ただし、1階部分はすべて住宅等以外の用途に供する部分として計算する。 $N \leq 1.3A \quad \text{かつ} \quad N = U + R$ N：建築物全体の容積率 A：用途地域に関する都市計画により定められた容積率（以下「指定容積率」という） U：住宅等以外の用途に供する部分の容積率 R：住宅等の用途に供する部分の容積率 （$R = 1.3(A - U)$） なお、壁面後退区域については、通路として整備し、門、へい、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。 (2) 建築物の全部を住宅等以外の用途のみに供する建築物及び、(1)の適用を受けない建築物に係る容積率の最高限度は指定容積率とする。 2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の規定は適用しない。 (1) 建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物 (2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項による許可を受けた建築物
--------	------------	-------------------	---	--	--

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最低限度	—	計画図2に示す道路Aに接する敷地における建築物の容積率の最低限度は10/10とする。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 (1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿以外の用途のみに供するもの (2) 土地の高度利用を図ることが用途上困難なもの又は構造上やむを得ないと区長が認めたもの
		建築物の敷地面積の最低限度	83㎡とする。 ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示日において、83㎡未満の土地で、現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地とし、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図2に示す数値以上とする。 ただし、区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域（計画図2に示す道路Bに面する壁面後退区域を除く。）については、門、へい、広告物、看板等の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 (1) 電線類等の地中化に伴う変圧器、車止め等、公益上必要なもの (2) 外壁を利用する平板看板 (3) 前面道路の路面の中心からの高さが2.5mを超えるもの	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	次の各号に示すとおりとする。 (1) 計画図2に示す道路Aに接する敷地においては、建築物の1階で、道路Aに面する部分は、商店街として連続性をもった外観とする。ただし、住宅はこの限りでない。 (2) 建築物の形態、意匠、色彩等については、周辺環境及び都市景観、並びに歴史的資源に配慮したものとする。 (3) 屋外広告物は、地区の良好な景観・風致を損なう恐れのないものとする。	
		垣又は柵の構造の制限	地区内の環境の向上に配慮し、道路に面した部分の宅地内民間緑化を促進するため、道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又はフェンスとし、これらの併用はさまたげない。ただし、コンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造及びこれらに類する構造の部分の高さが前面道路中心から0.6m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りでない。	

※は知事協議事項

「区域及び地区の区分、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

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

変 更 概 要 (部分が変更あるいは追加、削除の部分)

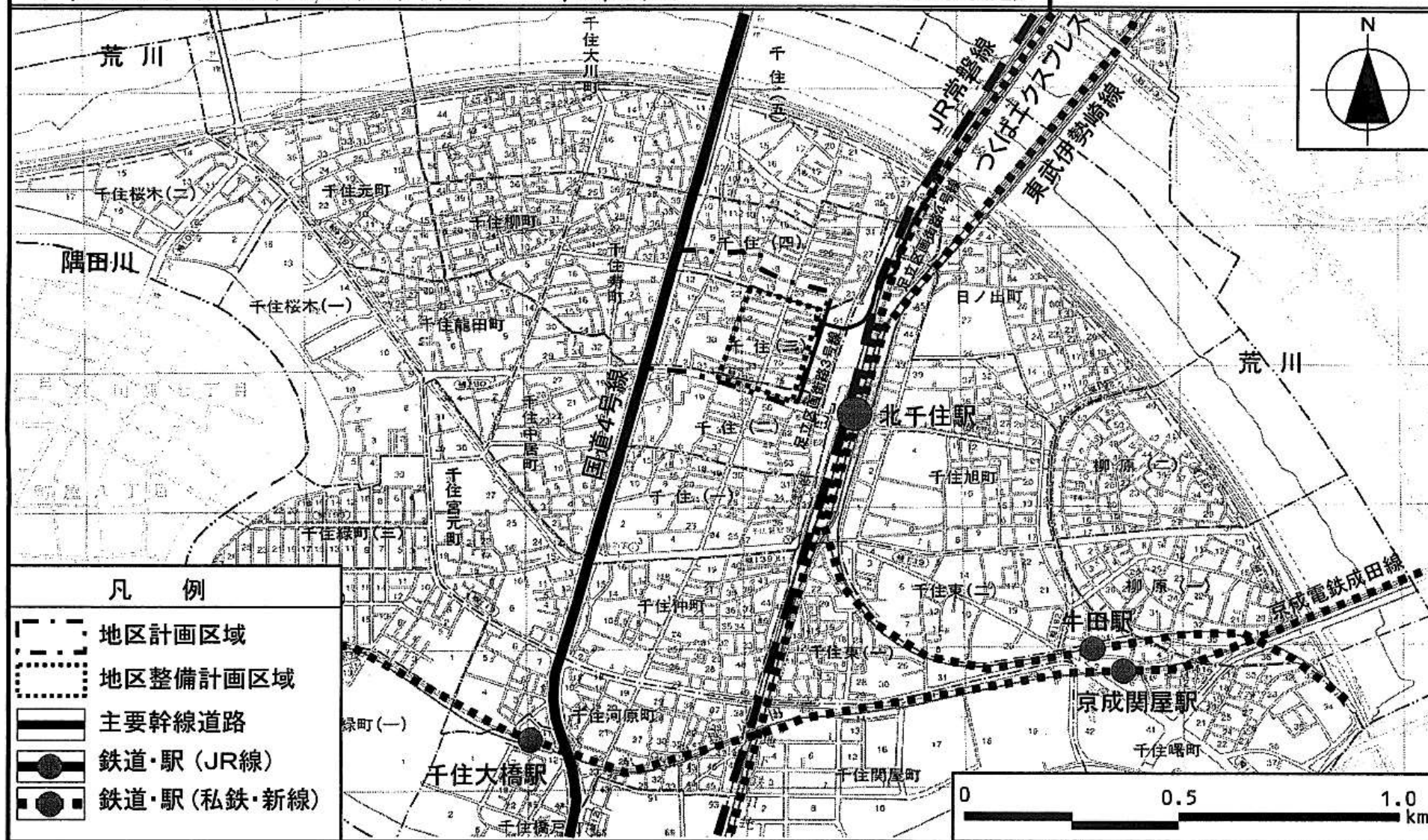
名 称			千住三丁目地区地区計画										
位 置※			足立区千住二丁目、千住三丁目及び千住四丁目各地内										
面 積※			約 1 1 . 4 h a										
事 項			旧					新					摘要
建築物等の整備の方針			(略)、垣又は <u>さく</u> の構造の制限を定める。(略)					(略)、垣又は <u>柵</u> の構造の制限を定める。(略)					文言の精査
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	駅前通り地区	商業・業務地区	駅前地区	近隣商業地区	駅前通り地区	商業・業務地区	駅前地区	近隣商業地区		
			面積	(略)	約 1. 0ha	約 1. 5ha	約 1. 5ha	(略)	約 1. 0ha	約 1. 5ha	約 1. 5ha		
		建築物の容積率の最高限度※		—	1 計画図 2 に示す道路 A に接する敷地における建築物の容積率の最高限度は以下のとおりとする。 (中略) 2 <u>建築基準法第 5 9 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。</u>	1 計画図 2 に示す道路 A に接する敷地における建築物の容積率の最高限度は以下のとおりとする。 (中略) 2 <u>建築基準法第 5 9 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。</u>	1 計画図 2 に示す道路 A に接する敷地における建築物の容積率の最高限度は以下のとおりとする。 (中略) 2 <u>次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の規定は適用しない。</u> (1) <u>建築基準法第 5 9 条の 2 第 1 項による許可を受けた建築物</u> (2) <u>長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 1 8 条第 1 項による許可を受けた建築物</u>	1 計画図 2 に示す道路 A に接する敷地における建築物の容積率の最高限度は以下のとおりとする。 (中略) 2 <u>次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の規定は適用しない。</u> (1) <u>建築基準法第 5 9 条の 2 第 1 項による許可を受けた建築物</u> (2) <u>長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 1 8 条第 1 項による許可を受けた建築物</u>	地区区分に応じた適用除外規定の追加、文言の精査				
		垣又は <u>柵</u> の構造の制限		(略)、道路に面して設ける垣又は <u>さく</u> の構造は、(略)					(略)、道路に面して設ける垣又は <u>柵</u> の構造は、(略)				

東京都市計画地区計画 千住三丁目地区地区計画

位置図

〔足立区決定〕

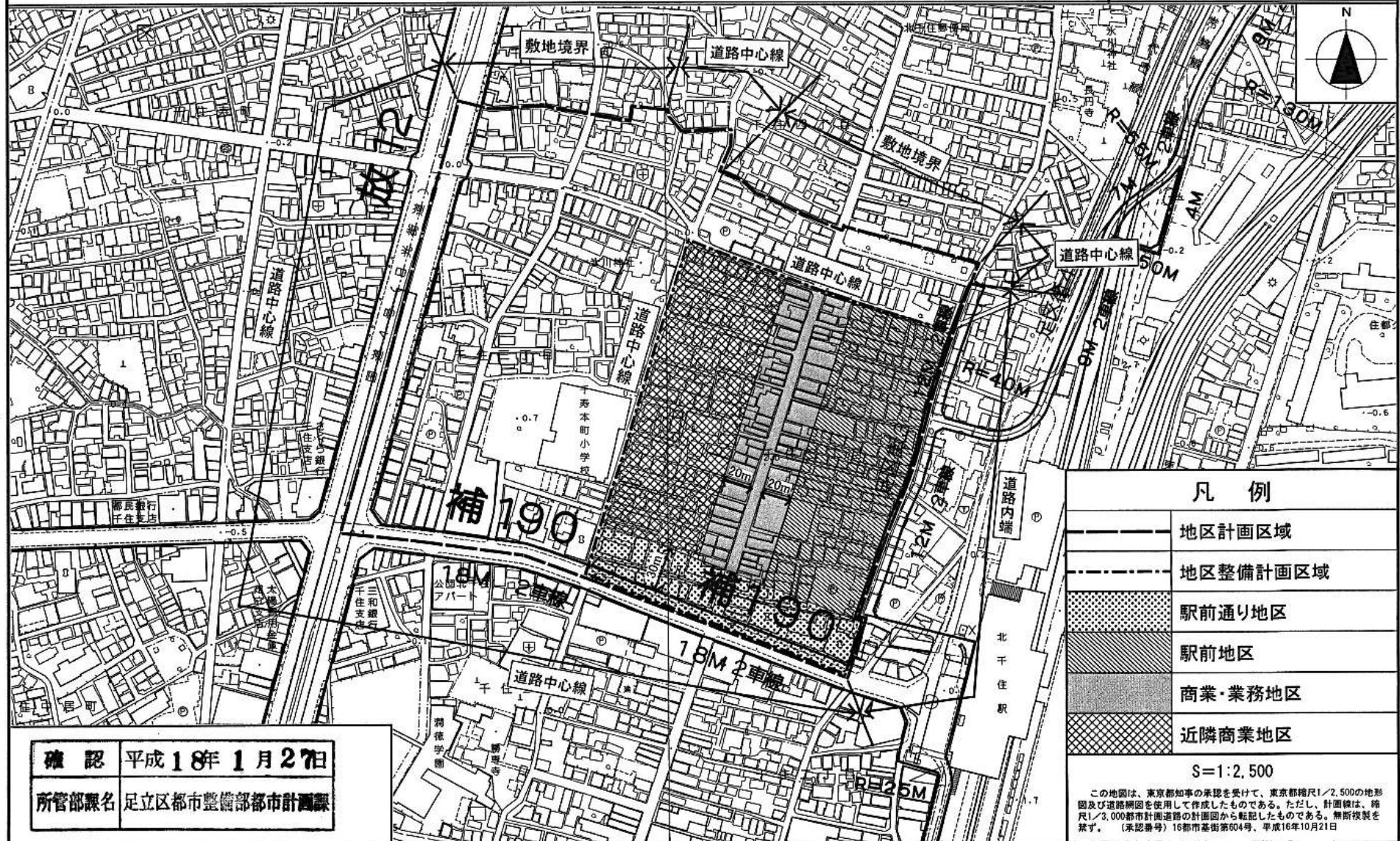
縮小版



東京都市計画地区計画
千住三丁目地区地区計画 計画図 1

〔足立区決定〕

縮小版



凡 例

	地区計画区域
	地区整備計画区域
	駅前通り地区
	駅前地区
	商業・業務地区
	近隣商業地区

S=1:2,500

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記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 18都市基街第004号、平成16年10月21日

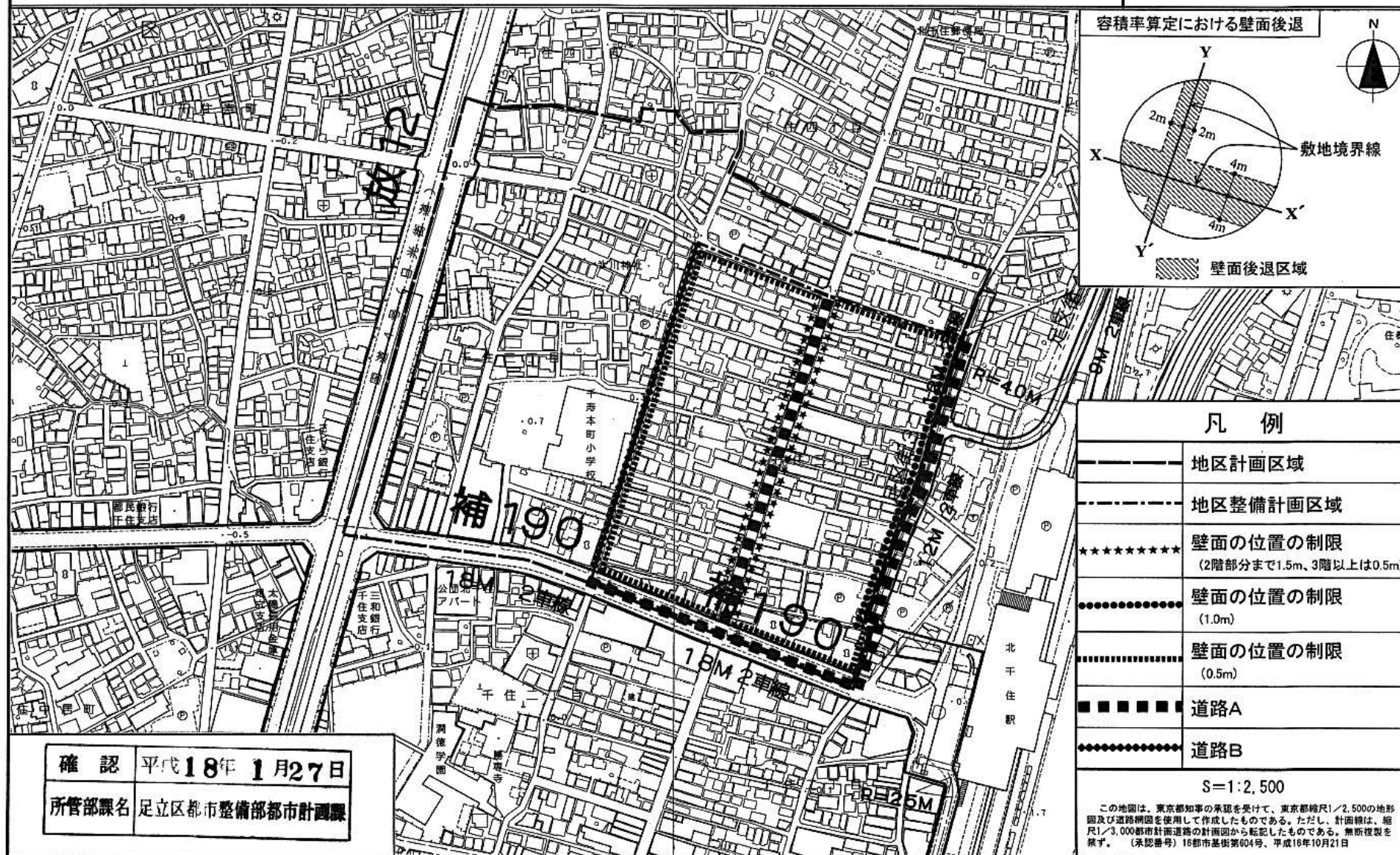
確 認 平成18年 1 月 27日

所管部課名 足立区都市整備部都市計画課

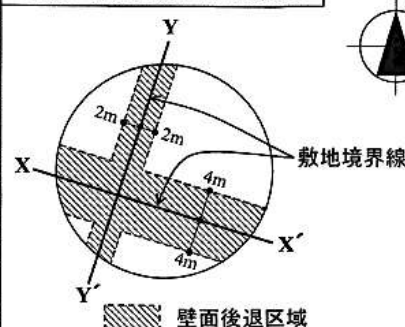
東京都市計画地区計画
千住三丁目地区地区計画 計画図 2

〔足立区決定〕

縮小版



容積率算定における壁面後退



凡 例

-----	地区計画区域
- - - - -	地区整備計画区域
*****	壁面の位置の制限 (2階部分まで1.5m、3階以上は0.5m)
.....	壁面の位置の制限 (1.0m)
.....	壁面の位置の制限 (0.5m)
■■■■■	道路A
.....	道路B

S=1:2,500

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記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 16都市基街第604号、平成16年10月21日

確 認 平成18年 1月27日
所管部課名 足立区都市整備部都市計画課

第2号議案 長期優良住宅法の改正に伴う地区計画の一括変更

2－4 東京都市計画地区計画 竹ノ塚駅中央地区地区計画の変更（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和5年3月22日

提出者 足立区長 近藤 弥生

本地区計画の内容を、別添計画図書のとおり決定する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画竹ノ塚駅中央地区地区計画の内容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

東京都市計画地区計画
竹ノ塚駅中央地区地区計画

2 理 由

本地区は、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、新都市生活創造域内の「地域の拠点」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「主要な地域拠点」に位置付けられている。

本地区は、駅東西が一体となった良好な複合市街地の形成を図り、「にぎわいのある、安全・安心なまち」の実現を目指すため、平成29年11月に地区計画が策定された。

このたび、令和4年2月に施行された長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正に伴い「長期優良住宅型総合設計制度」が創設された。

これを踏まえ、地区の位置付けにふさわしい土地利用を図るため、地区整備計画に定める「駅前中心地区」の建築物の容積率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度にかかる規定について、新たに「長期優良住宅型総合設計制度」を活用した建築物を適用除外対象に加えるとともに、「沿道地区B-1」及び「沿道地区B-2」の建築物の容積率の最高限度にかかる規定について、建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物と「長期優良住宅型総合設計制度」を活用した建築物を新たに適用除外対象とし、当該改正に対応した地区計画の変更を行うものである。

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）
都市計画竹ノ塚駅中央地区地区計画を次のように変更する。

名 称		竹ノ塚駅中央地区地区計画
位 置 ※		足立区竹の塚一丁目、竹の塚二丁目、竹の塚五丁目、竹の塚六丁目、竹の塚七丁目、西竹の塚一丁目、西竹の塚二丁目及び東伊興三丁目各地内
面 積 ※		約 3 9 . 7 h a
地区計画の目標		本地区は、足立区北部の玄関口としての東武伊勢崎線竹ノ塚駅を有し、東京都都市計画区域マスタープランにおいては「地域の拠点」として位置付けられ、商業・居住機能が集積され、駅周辺のまちづくりに併せて土地の適切な高度利用が図られることにより、安全でにぎわいのある生活拠点を形成することを目指している。また、足立区都市計画マスタープランにおいては主要な地域拠点に位置付け、駅前広場の整備や東西の一体性の向上により、東京都の北東地域におけるノースゲートにふさわしい拠点づくりを進めるとしている。 駅東側は、土地区画整理事業により都市基盤が整備され、公共住宅が集積し、商業・業務施設も多く立地しているため、にぎわいが形成されている。駅西側は、商業・業務施設が立地しているものの、東口と比較して都市計画道路や道路の都市基盤整備が遅れているため、にぎわいの創出、交通結節機能及び防災性の向上が課題となっている。 現在、東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業による東西市街地の分断の解消、都市計画道路の整備による交通結節機能の向上が進められており、これらの事業にあわせ、駅東西が一体となったまちづくりが求められている。 そこで、駅東西の一体化とともに、にぎわいを生み出す民間開発などを誘導し、土地の高度利用・有効利用、駅西口における共同化の促進、歩行者空間の確保及び赤山街道沿い等の商業施設の誘導により、地域商業のさらなる活性化を図る。また、駅前中心地区や都市計画道路の沿道の防災性の向上や、地区計画を活用した安全で快適な居住環境づくりに取り組む。これらの取り組みにより、駅東西が一体となった良好な複合市街地の形成を図り、「にぎわいのある、安全・安心なまち」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	足立区北部の主要な地域拠点として、地区にふさわしい活気とにぎわいのある土地利用を誘導するとともに、住宅地では快適で安全な市街地の形成を図る。なお、地区の立地特性を踏まえ、4つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。 1 駅前中心地区 駅東西にわたる主要な商業ネットワークとそれを補完するネットワークにおいて、路線毎に建物の高さの統一や壁面後退を図ることによりまち並みの連続した商業空間等を形成し、東西回遊性を促進させることで、足立区北部の主要な地域拠点にふさわしい活気とにぎわいを創出する。また、緑豊かで憩いのスペース等を備えた、快適かつ魅力あふれる駅前空間を形成する。さらに、土地の高度利用・有効利用と建物不燃化の促進により防災性の向上を図る。 (1) 駅前中心地区（駅前広場周辺）A、B 駅前広場の整備に合わせ、周辺土地の集約化及び高度利用を促進し、地区の顔にふさわしい商業・業務施設及びサービス施設等の都市機能の集積を図る。なお、駅西口においては共同化を促進する。 (2) 駅前中心地区（赤山街道沿道）A、B 地区の主要な商業動線であり、また交通ネットワークを形成する路線として、沿道における土地の集約化及び高度利用を促進し、地区の都市・商業環境の向上に寄与する複合的な機能を備えた中高層建築物によるまち並みを形成する。なお、駅西口においては共同化を促進する。 (3) 駅前中心地区（駅周辺回遊） 駅周辺の商業空間として、土地の高度利用・有効利用を促進しつつ、建物更新に合わせた歩行者空間とまち並みの連続性の確保により、買い物客等にとって快適な商業ネットワークを形成する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	2 沿道地区 地区周辺の交通ネットワークを形成する幹線道路の沿道として、土地の高度利用による都市型住宅と商業・業務施設の誘導による複合市街地を形成するとともに、延焼遮断帯機能の維持・向上を図る。 (1) 沿道地区A 幹線道路沿道に相応しい、快適・安全かつまち並みが連続した空間を形成し、沿道におけるにぎわいの創出と延焼遮断帯としての防災性の向上を図る。 (2) 沿道地区B-1、B-2 新たな幹線道路沿道として相応しい快適・安全かつまち並みが連続した空間を形成し、連続立体交差事業による駅東西の回遊性の向上にあわせて、駅東西の連続した沿道のにぎわいを創出する。さらに延焼遮断帯としての防災性の向上も図る。 3 大規模敷地地区 周辺地区との調和を図りつつ基盤整備や環境整備を進めるとともに、建て替え等の際に生み出された余剰地については周辺のまちづくりの核として有効活用を図る。また、敷地規模に適した緑あふれる空間づくりにより周辺地区と調和した居住環境の維持を図るとともに、駅周辺に立地する利便性を活かし、快適で住みやすいまちづくりのための生活支援施設等の誘導を図る。 4 住居系複合地区 駅周辺の複合市街地として、緑あふれる快適な居住環境の維持・向上を図ると共に、駅至近においては商業施設等の維持・誘導を図る。
	地区施設の整備の方針	地区の防災性、利便性の向上と、地域住民の安全性、快適性の向上を図るため、区画道路を配置する。
	建築物等の整備の方針	1 駅前中心地区 建築物の建て替え等を通じて地区の目標とするまち並みを実現するため、以下に掲げる制限を定めるとともに、「街並み誘導型地区計画」を導入することにより、道路幅員による建築物の容積率の制限および道路斜線の制限を緩和し、良好なまち並みの誘導と防災性の向上を図るものとする。 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の容積率の最高限度 (3) 建築物の敷地面積の最低限度 (4) 壁面の位置の制限 (5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限 (6) 建築物等の高さの最高限度 (7) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 (8) 垣又は柵の構造の制限 2 沿道地区 延焼遮断帯機能の維持・向上、都市計画道路の整備状況に応じた土地利用の誘導のため、以下に掲げる制限を定める。また、都市計画道路補助第261号線の沿道には整備状況に応じて適正な指定容積率を設定する「誘導容積型地区計画」を導入する。 (1) 建築物の容積率の最高限度 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 (5) 垣又は柵の構造の制限

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		3 大規模敷地地区 緑あふれる空間づくりや快適で住みやすいまちづくりを図るため、以下に掲げる制限を定める。 (1) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 (2) 壁面の位置の制限 (4) 垣又は柵の構造の制限 4 住居系複合地区 緑あふれる快適な居住環境の形成を図るため、以下に掲げる制限を定める。 (1) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 (2) 壁面の位置の制限 (4) 垣又は柵の構造の制限							
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針		赤山街道から西口駅前広場周辺及び西口駅前から東口駅前においては、駅周辺の回遊性の向上を図るうえで特に重要な歩行者・自転車ネットワークとして、緑化等の快適な歩行者空間の確保に努める。							
地区整備計画	位 置		足立区竹の塚一丁目、竹の塚二丁目、竹の塚五丁目、竹の塚六丁目、竹の塚七丁目、西竹の塚一丁目、西竹の塚二丁目及び東伊興三丁目各地内							
	面 積		約 3 9 . 7 h a							
	道 路	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路 1 号※	9 . 0 m	約 3 0 m	既 設	区画道路 10 号	5 . 4 m	約 1 3 0 m	既 設
			区画道路 2 号※	6 . 0 m ～ 9 . 0 m	約 1 5 m	変 更	区画道路 11 号	5 . 4 m ～ 6 . 0 m	約 1 3 9 m	既 設
			区画道路 3 号	6 . 0 m	約 4 6 m	変 更	区画道路 12 号	6 . 0 m	約 1 8 8 m	既 設
			区画道路 4 号	4 . 0 m	約 9 8 m	拡 幅	区画道路 13 号※	8 . 0 m ～ 1 7 . 6 m (2 3 . 6 m)	約 7 6 8 m	既 設
			区画道路 5 号	4 . 0 m	約 1 4 3 m	一部拡幅	区画道路 14 号	7 . 5 m	約 8 0 m	既 設
			区画道路 6 号	4 . 0 m	約 1 5 m	拡 幅	区画道路 15 号	7 . 5 m	約 8 1 m	既 設
			区画道路 7 号※	8 . 0 m	約 1 5 3 m	既 設	区画道路 16 号	6 . 0 m	約 7 3 m	既 設
			区画道路 8 号※	8 . 0 m	約 1 3 2 m	既 設	区画道路 17 号	6 . 0 m	約 8 3 m	既 設
			区画道路 9 号※	8 . 0 m	約 2 1 3 m	既 設	区画道路 18 号	6 . 0 m	約 9 3 m	既 設
			() の数値は全幅員を表す。							

地区整備計画

建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	駅前中心地区				
			(駅前広場周辺)		(赤山街道沿道)		(駅周辺回遊)
		A	B	A	B		
	面 積	約0.8ha	約2.1ha	約1.6ha	約0.9ha	約6.9ha	
	建築物等の用途の制限※	1 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第2条第6項第1号から第3号に規定する建築物 2 壁面の位置の制限①号、②号、③号、④号が定められた路線に接する敷地においては、建築物の1階部分で、路線に面する部分の主たる用途を次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示日において現に使用する用途と同様の用途は、この限りでない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (2) 事務所 (3) 運動施設その他これらに類するもの (4) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場 (5) 診療所、病院 (6) 児童福祉施設等 (7) 学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの (8) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (9) ホテル又は旅館 (10) 駐輪場					
建築物の容積率の最高限度 ※	1 次に掲げる数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。 (1) 壁面の位置の制限①号、②号、④号、⑤号のいずれかが定められている敷地においては、10分の50とする。 (2) 壁面の位置の制限③号が定められている敷地においては、10分の48とする。 (3) 壁面の位置の制限⑥号が定められている敷地においては、10分の42とする。 (4) 壁面の位置の制限⑦号が定められている敷地においては、10分の36とする。 (5) 壁面の位置の制限①号から⑦号が定められていない敷地においては、前面道路（前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員の数値に10分の6を乗じて得た数値とする。 (6) 壁面の位置の制限①号から⑦号が二以上定められている敷地、あるいは二以上の道路に接し、一は壁面の位置の制限が定められ、その他壁面の位置の制限①号から⑦号が定められていない敷地においては、前各号のうち最大となる容積率とする。 2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。 (1) 建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物 (2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項による許可を受けた建築物 (3) マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項による許可を受けた建築物						

地区整備計画	建築物等に関する事項		3 0 0 m ²	8 3 m ²	3 0 0 m ²	8 3 m ²
		建築物の敷地面積の最低限度	ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。 (1) この地区計画の都市計画決定の告示日において、敷地面積が上記の最低限度に満たない場合で、現に存する所有権その他の権利に基づいて行う以下の建築行為 ア その全部を一の敷地として行うもの イ 二以上の敷地を一の敷地として行うもの (2) 公共施設の整備に協力し代替地として取得した土地の全部を一の敷地として行う建築行為 (3) 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又は公益上やむを得ないと認めたもの			
		壁面の位置の制限	1 計画図 3 に示す壁面の位置の制限が定められている道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、以下の定めによらなければならない。 (1) 壁面の位置の制限①号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、1.5 m 以上とする。 (2) 壁面の位置の制限②号若しくは③号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 17.5 m 以下の部分は 1.0 m 以上とし、これを超える部分は 3.0 m 以上とする。 (3) 壁面の位置の制限④号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5 m 以上とする。 (4) 壁面の位置の制限⑤号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 17.5 m 以下の部分は 0.5 m 以上とし、これを超える部分は 2.5 m 以上とする。 (5) 壁面の位置の制限⑥号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 14 m 以下の部分は 0.5 m 以上とし、これを超える部分は 2.5 m 以上とする。 (6) 壁面の位置の制限⑦号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 14 m 以下の部分は 1.0 m 以上とし、これを超える部分は 3.0 m 以上とする。 2 上記の壁面の位置の制限が定められていない道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、0.5 m 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。 (1) 床面積に算入されない出窓の部分 (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 m² 以内であるもの (3) 自動車車庫で軒の高さが 2.3 m 以下であるもの			
		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①号から⑦号の定めにより建築物が後退した区域については、門、へい、垣又は柵等歩行者等の通行の妨げとなるような工作物等を設置してはならない。ただし、地区の回遊性やにぎわいを創出するために公益上必要なものはこの限りでない。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの 最高限度	1 建築物の高さは3.1mを超えてはならない。なお、計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている場合には以下に示す数値とする。 ただし、良好な市街地環境や都市景観の形成に資すると区長が許可する建築物についてはこの限りでない。 (1) 壁面の位置の制限①号若しくは④号が定められている敷地においては、3.1mとする。 (2) 壁面の位置の制限②号、③号若しくは⑤号が定められている敷地においては、2.5mとする。 (3) 壁面の位置の制限⑥号若しくは⑦号が定められている敷地においては、2.1.5mとする。 (4) 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地における高さの最高限度は、当該各号のうち最大となる高さとする。 2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。 (1) 建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物 (2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項による許可を受けた建築物 (3) マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項による許可を受けた建築物	1 建築物の高さは3.1mを超えてはならない。なお、計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている場合には以下に示す数値とする。 (1) 壁面の位置の制限①号若しくは④号が定められている敷地又は都市計画道路補助第261号線に接する敷地においては、3.1mとする。 (2) 壁面の位置の制限②号、③号若しくは⑤号が定められている敷地においては、2.5mとする。 (3) 壁面の位置の制限⑥号若しくは⑦号が定められている敷地においては、2.1.5mとする。 (4) 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地における高さの最高限度は、当該各号のうち最大となる高さとする。 2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。 (1) 建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物 (2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項による許可を受けた建築物 (3) マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項による許可を受けた建築物
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、まち並みに配慮するものとする。 2 建築物の形態、意匠、色彩等については、周辺環境及び都市景観に配慮するものとする。	
		垣又は柵の構造の制限	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、これらの併用は妨げない。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以下とする。	
	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。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道地区			大規模敷地地区	住居系複合地区
				A	B－1	B－2		
			面積	約9.7ha	約0.3ha	約0.6ha	約4.7ha	約12.1ha
	建築物の容積率の最高限度※	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	—	30/10 当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の4第1項に基づく認定）、又は都市計画道路補助第261号線の道路供用開始告示後は、上記の容積率を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の規定は適用しない。 （1）建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物 （2）長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項による許可を受けた建築物			—	
		公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度		15/10	20/10			
	建築物の敷地面積の最低限度		83㎡とする。 ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。 （1）この地区計画の都市計画決定の告示日において、敷地面積が上記の最低限度に満たない場合で、現に存する所有権その他の権利に基づいて行う以下の建築行為 ア その全部を一の敷地として行うもの イ 二以上の敷地を一の敷地として行うもの （2）公共施設の整備に協力し代替地として取得した土地の全部を一の敷地として行う建築行為 （3）公共施設の整備に協力し分割された土地で行う建築行為 （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もの又は公益上やむを得ないと認めたもの					
	壁面の位置の制限		道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置までの距離の最低限度は、0.5m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。 （1）床面積に算入されない出窓の部分 （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 （3）自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの					

地区整備計画	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、まち並みに配慮するものとする。 2 建築物の形態、意匠、色彩等については、周辺環境及び都市景観に配慮するものとする。
	垣又は柵の構造の制限	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、これらの併用は妨げない。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以下とする。
	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。

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

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

変 更 概 要 (____部分が変更あるいは追加、削除の部分)

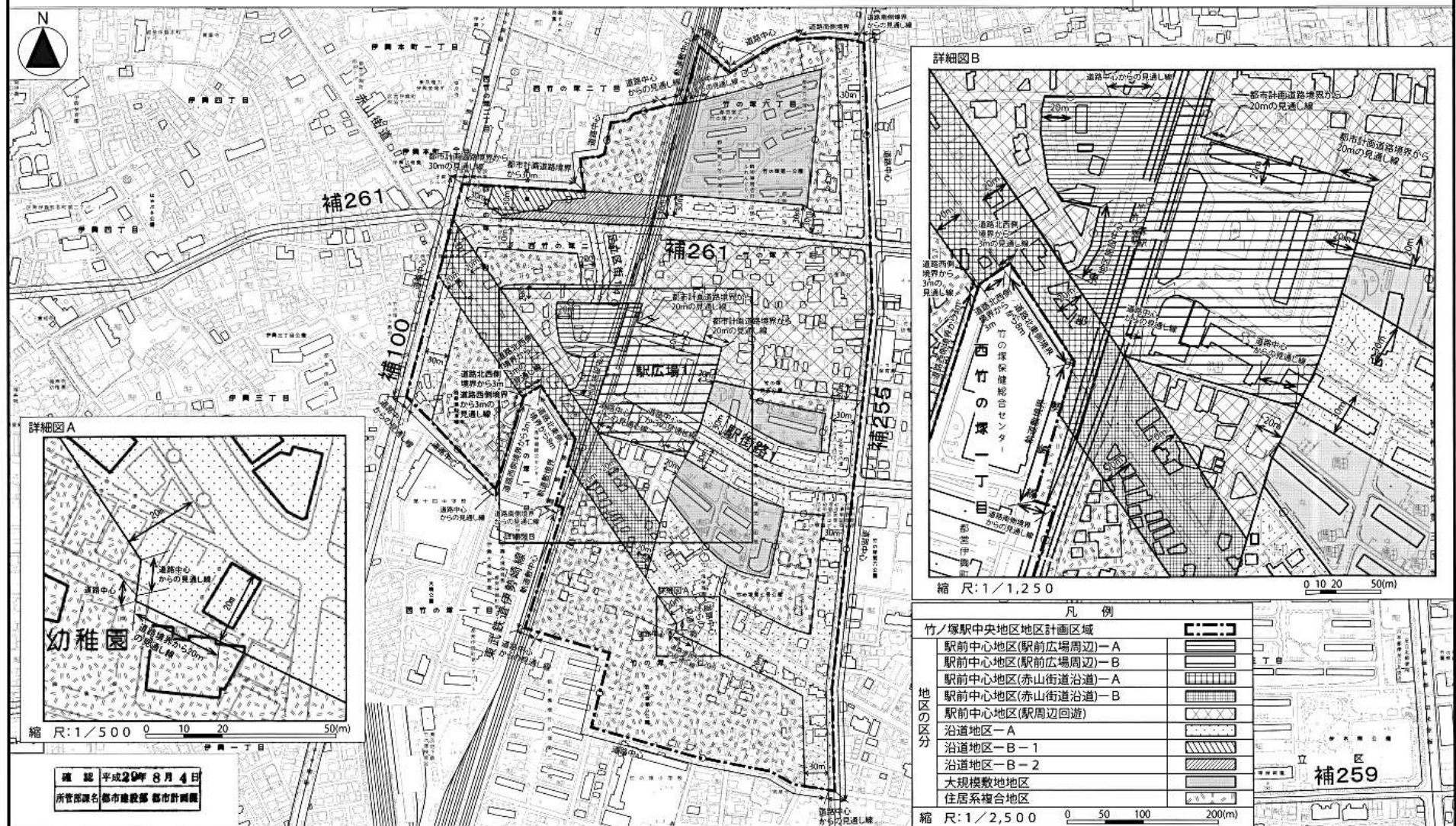
名 称		竹ノ塚駅中央地区地区計画					
位 置※		足立区竹の塚一丁目、竹の塚二丁目、竹の塚五丁目、竹の塚六丁目、竹の塚七丁目、西竹の塚一丁目、西竹の塚二丁目及び東伊興三丁目各地内					
面 積※		約 3 9 . 7 h a					
事 項		旧			新		
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	駅前中心地区		駅前中心地区	
				(駅前広場周辺)		(駅前広場周辺)	
			面積	(赤山街道沿道) A B (駅周辺回遊)		(赤山街道沿道) A B (駅周辺回遊)	
				A	B	A	B
		建築物の容積率の最高限度※		約 0.8ha	約 2.1ha	約 0.8ha	約 2.1ha
				(略)		(略)	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※		1 次に掲げる数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。(中略) 2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。 (1) 建築基準法第 5 9 条の 2 第 1 項による許可を受けた建築物 (2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 1 0 5 条第 1 項による許可を受けた建築物		1 次に掲げる数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。(中略) 2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。 (1) 建築基準法第 5 9 条の 2 第 1 項による許可を受けた建築物 (2) <u>長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 1 8 条第 1 項による許可を受けた建築物</u> (3) <u>マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 1 0 5 条第 1 項による許可を受けた建築物</u>	
		建築物等の高さの最高限度		1 建築物の高さは 3 1 m を超えてはならない。(中略) 2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。 (1) 建築基準法第 5 9 条の 2 第 1 項による許可を受けた建築物 (2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 1 0 5 条第 1 項による許可を受けた建築物		1 建築物の高さは 3 1 m を超えてはならない。(中略) 2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。 (1) 建築基準法第 5 9 条の 2 第 1 項による許可を受けた建築物 (2) <u>長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 1 8 条第 1 項による許可を受けた建築物</u> (3) <u>マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 1 0 5 条第 1 項による許可を受けた建築物</u>	
				1 建築物の高さは 3 1 m を超えてはならない。(中略) 2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。 (1) 建築基準法第 5 9 条の 2 第 1 項による許可を受けた建築物 (2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 1 0 5 条第 1 項による許可を受けた建築物		1 建築物の高さは 3 1 m を超えてはならない。(中略) 2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。 (1) 建築基準法第 5 9 条の 2 第 1 項による許可を受けた建築物 (2) <u>長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 1 8 条第 1 項による許可を受けた建築物</u> (3) <u>マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 1 0 5 条第 1 項による許可を受けた建築物</u>	
		建築物等の高さの最高限度					

事		項		旧			新			摘要
地区 の 区分	建築物等に関する事項	名称	面積	沿道地区			沿道地区			地区区分に応じた適用除外規定の追加
				A	B－1	B－2	A	B－1	B－2	
				(略)	約 0.3ha	約 0.6ha	(略)	約 0.3ha	約 0.6ha	
				30/10 当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合(建築基準法第 68 条の 4 第 1 項に基づく認定)、又は都市計画道路補助第 2 6 1 号線の道路供用開始告示後は、上記の容積率を適用する。			30/10 当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合(建築基準法第 68 条の 4 第 1 項に基づく認定)、又は都市計画道路補助第 2 6 1 号線の道路供用開始告示後は、上記の容積率を適用する。 <u>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の規定は適用しない。</u> <u>(1) 建築基準法第 5 9 条の 2 第 1 項による許可を受けた建築物</u> <u>(2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 1 8 条第 1 項による許可を受けた建築物</u>			
建築物の容積率の最高限度※	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	—	15/10		20/10	—	15/10		20/10	
	公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度									

東京都市計画地区計画 竹ノ塚駅中央地区地区計画

計画図1 〔足立区決定〕

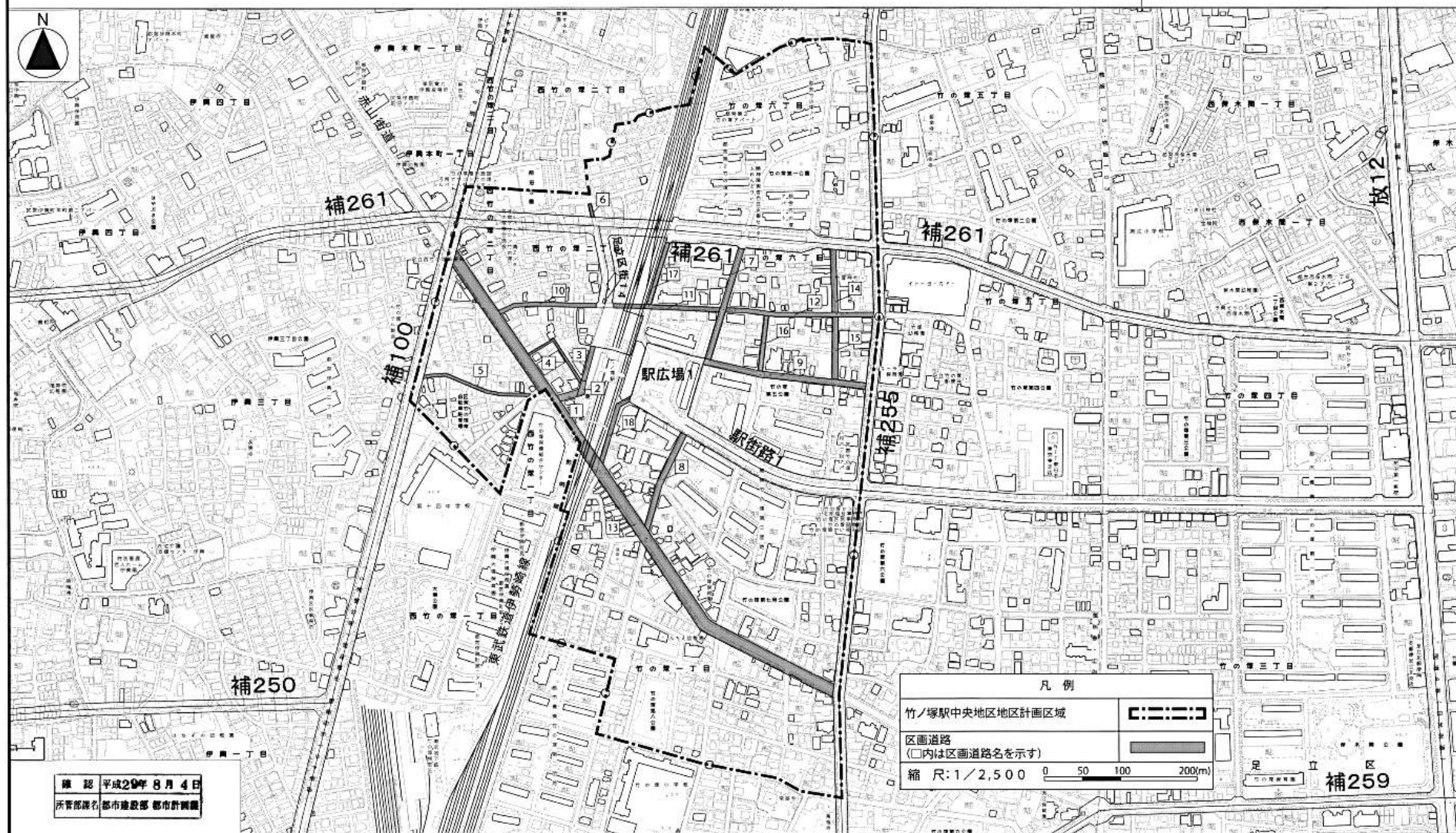
縮小版



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の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第22号、平成29年5月31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。(承認番号)29都市基街第35号、平成29年5月19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の鉄道網図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第4号、平成29年5月19日

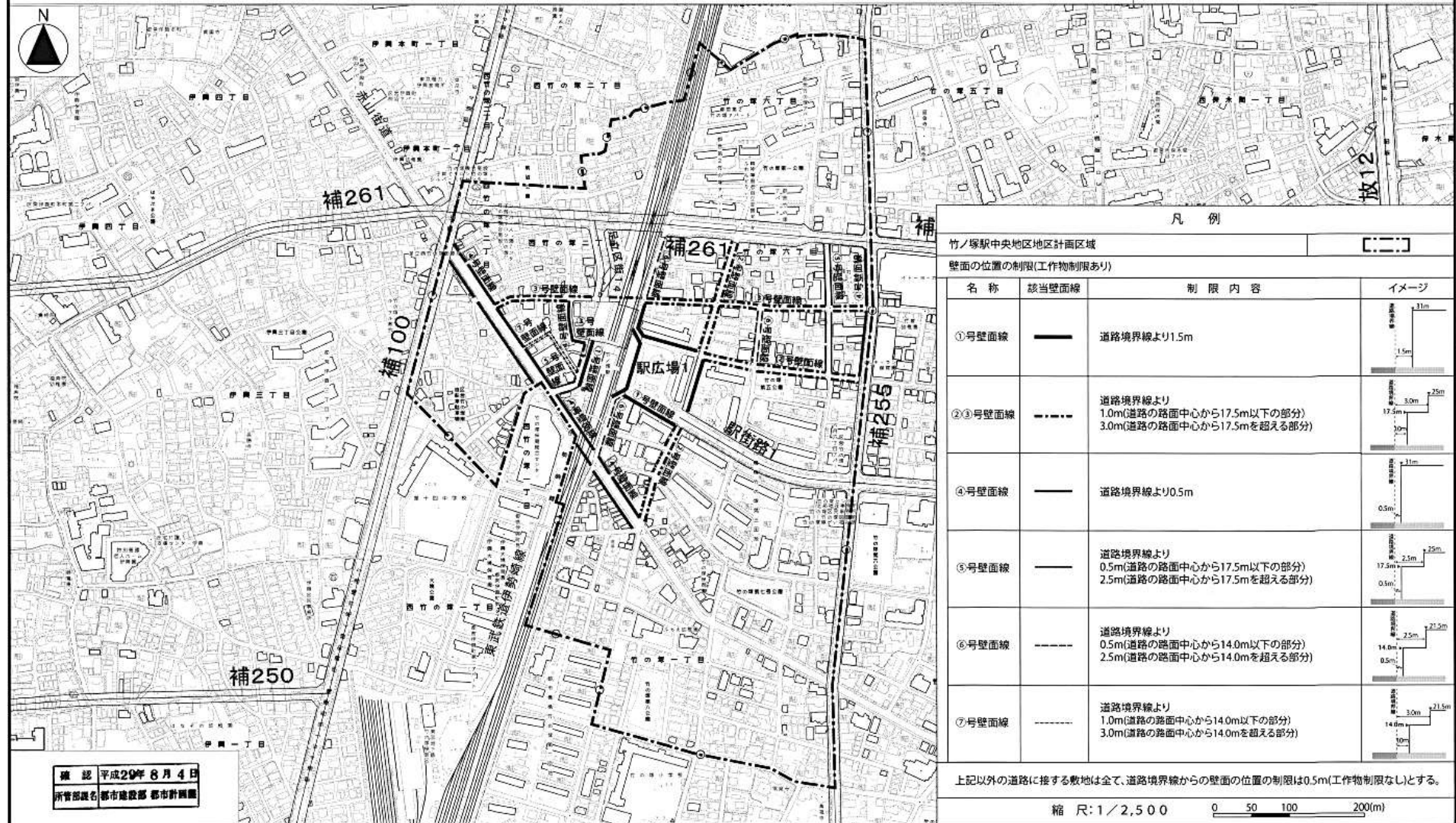


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第22号、平成29年5月31日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号)29都市基街第35号、平成29年5月19日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の鉄道網図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第4号、平成29年5月19日

東京都市計画地区計画 竹ノ塚駅中央地区地区計画

計画図3 [足立区決定]

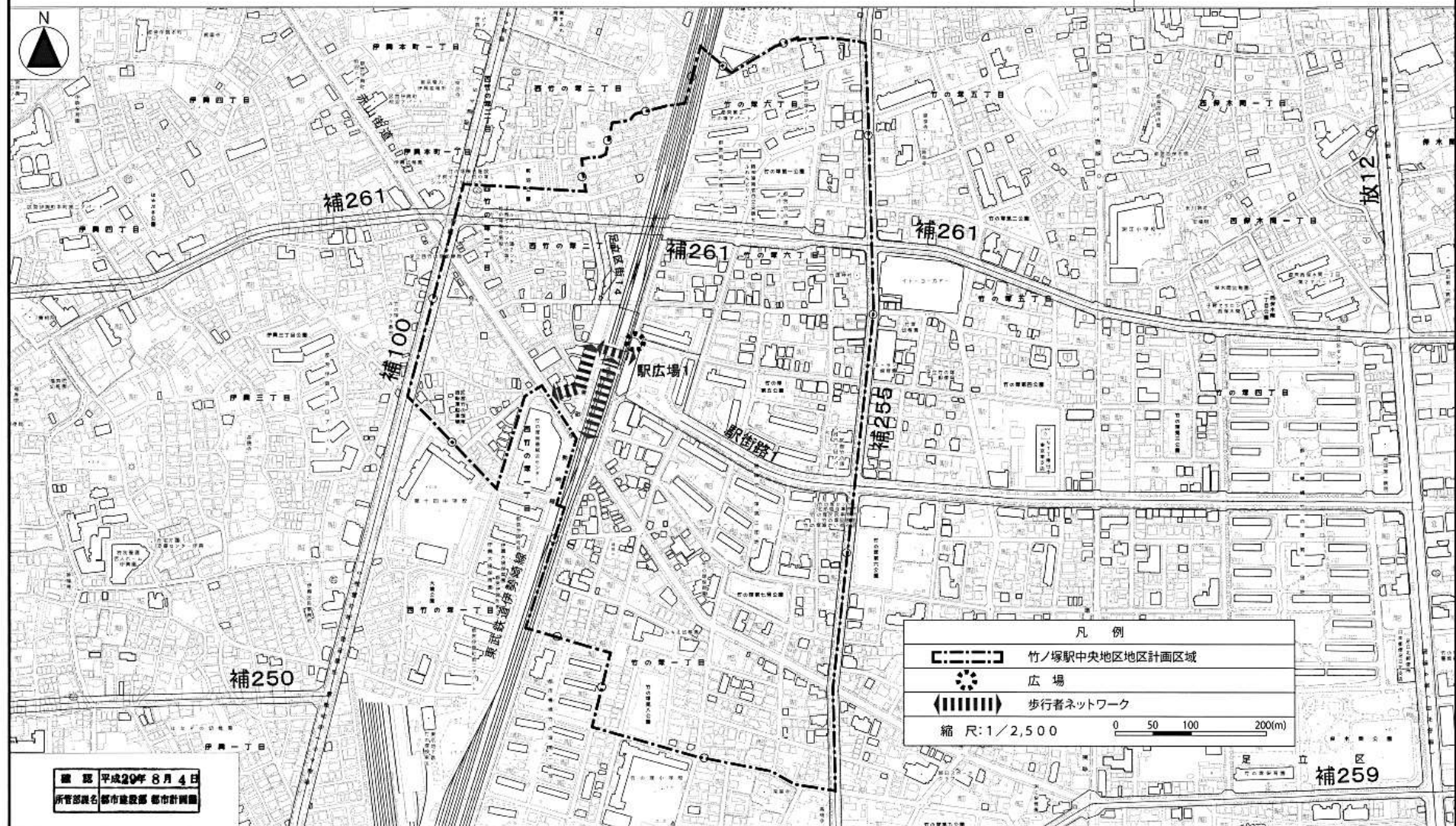
縮小版



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第22号、平成29年5月31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。(承認番号)29都市基街第35号、平成29年5月19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の鉄道網図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第4号、平成29年5月19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の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第22号、平成29年5月31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。(承認番号)29都市基街第35号、平成29年5月19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の鉄道網図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交第4号、平成29年5月19日

第2号議案 長期優良住宅法の改正に伴う地区計画の一括変更

2-5 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)

上記の議案を提出する。

令和5年3月22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仲町地区防災街区整備地区計画の内容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
千住仲町地区防災街区整備地区計画

2 理 由

本地区は、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、整備地域及び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、千住仲町地区を含む千住地域は「広域拠点」に位置付けられている。

本地区は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2月に防災街区整備地区計画が策定された。

このたび、令和4年2月に施行された長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正に伴い「長期優良住宅型総合設計制度」が創設された。

これを踏まえ、地区の位置付けにふさわしい土地利用を図るため、特定建築物地区整備計画に定める「ミリオン通り沿道地区」の建築物の容積率の最高限度にかかる規定において、建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物とともに、新たに「長期優良住宅型総合設計制度」を活用した建築物を適用除外対象に加え、当該改正に対応した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 15.7 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、地区特性に応じて土地利用の方針を以下のように定める。 1 幹線道路沿道地区 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。 2 旧日光街道沿道地区 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。 3 ミリオン通り沿道地区 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。 4 住商共存地区 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。
	地区施設及び地区防災施設の整備の方針	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。 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。 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。
	建築物等の整備の方針	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。 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 建築物等の高さの最高限度 5 建築物等の用途の制限 6 建築物の容積率の最高限度 7 建築物の敷地面積の最低限度 8 壁面の位置の制限 9 壁面後退区域における工作物の設置の制限 10 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 11 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 3 3 0 m	約 2, 3 7 6 m ²	既 設
		防災生活道路 2 号	6. 0 m	約 3 4 5 m	約 2, 0 7 0 m ²	拡 幅
		防災生活道路 3 号	5. 0 m	約 2 4 0 m	約 1, 2 0 0 m ²	拡 幅
		防災生活道路 4 号	5. 0 m	約 1 1 5 m	約 5 7 5 m ²	拡 幅
		防災生活道路 5 号	5. 0 m	約 1 8 0 m	約 9 0 0 m ²	拡 幅
		防災生活道路 6 号	5. 0 m	約 1 7 5 m	約 8 7 5 m ²	拡 幅
		防災生活道路 7 号	5. 0 m	約 1 0 5 m	約 5 2 5 m ²	拡 幅
		防災生活道路 8 号	5. 0 m	約 2 6 0 m	約 1, 4 3 0 m ²	既 設
		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。 ただし、防災生活道路 1 号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. 2 m	約 3 3 0 m	約 2, 3 7 6 m ²	既 設
		防災生活道路 2 号	6. 0 m	約 3 4 5 m	約 2, 0 7 0 m ²	拡 幅
		防災生活道路 3 号	5. 0 m	約 2 4 0 m	約 1, 2 0 0 m ²	拡 幅
		防災生活道路 4 号	5. 0 m	約 1 1 5 m	約 5 7 5 m ²	拡 幅
		防災生活道路 5 号	5. 0 m	約 1 8 0 m	約 9 0 0 m ²	拡 幅
		防災生活道路 6 号	5. 0 m	約 1 7 5 m	約 8 7 5 m ²	拡 幅
		防災生活道路 7 号	5. 0 m	約 1 0 5 m	約 5 2 5 m ²	拡 幅
	計	約 0. 9 h a				

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	準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）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（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。 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) 高さ2m以下の門又は塀 (2) 高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの (3) 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 (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 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	建築物の特定地区防災施設の道路に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設の道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度は、10分の7としなければならない。 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) 地下若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項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (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。 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超える部分 (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。） (3) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物			

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	(4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (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。 1 13m以下かつ地階を除く階数4以下とする。 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。 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。 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。 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。 2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の規定は適用しない。 (1) 建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物 (2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項による許可を受けた建築物	—
		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1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 (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		

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	2 前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) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更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変更前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前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。 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1.3m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1.9m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。 2 防災生活道路3号～7号の計画道路中心から3.0m 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) 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 (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 (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 (4) 軒の高さが2.3m以下である自動車車庫 (5) 建築物の地盤面下の部分 (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
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	1 壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設の道路の部分には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。 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、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。
		垣又は柵の構造の制限	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、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 (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 14.7 h a				
	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	4.0 m	約 95 m	拡 幅
			区画道路 2 号	4.0 m	約 160 m	拡 幅
			区画道路 3 号	4.0 m	約 170 m	拡 幅
			区画道路 4 号	4.0 m	約 80 m	拡 幅
			区画道路 5 号	4.0 m	約 105 m	拡 幅
			区画道路 6 号	4.0 m	約 170 m	拡 幅
			区画道路 7 号	4.0 m	約 85 m	拡 幅
			区画道路 8 号	4.0 m	約 170 m	拡 幅
			区画道路 9 号	4.0 m	約 155 m	拡 幅
			区画道路 10 号	4.0 m	約 45 m	拡 幅
			区画道路 11 号	4.0 m	約 30 m	拡 幅
			区画道路 12 号	4.0 m	約 80 m	拡 幅
			区画道路 13 号	4.0 m	約 145 m	拡 幅
			区画道路 14 号	4.0 m	約 50 m	拡 幅
			区画道路 15 号	4.0 m	約 80 m	拡 幅
			区画道路 16 号	4.0 m	約 55 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。				

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 3.1 h a	約 1.1 h a	約 1.1 h a	約 9.4 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500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）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) 高さ2m以下の門又は堀 (2) 高さ2mを超える門又は堀で、延焼防止上支障のない構造としたもの (3) 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 (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 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1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 (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 2 前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) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更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変更前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前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			

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

変 更 概 要 (部分が変更あるいは追加、削除の部分)

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 住商共存地区	ミリオン通り沿道地区	幹線道路沿道地区 旧日光街道沿道地区 住商共存地区	ミリオン通り沿道地区	
			面積	(略)	約 1.1ha	(略)	約 1.1ha	
		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。 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。 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。	—	1 建築物の容積率の最高限度は、10分の30とする。 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。 2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の規定は適用しない。 (1) 建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物 (2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項による許可を受けた建築物	地区区分に応じた適用除外規定の追加、文言の精査	



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



確認 平成19年9月13日
所管部課名 足立区都市建設部都市計画課

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



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3(壁面の位置)

[足立区決定]

縮小版



確 認 平成19年 9月13日

所管部課名 足立区都市整備部都市計画課

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

