

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	<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 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 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 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 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>									
	<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>									
	<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> <table border="0"> <tr> <td>1 建築物の構造に関する防火上必要な制限</td> <td>2 建築物の間口率の最低限度</td> </tr> <tr> <td>3 建築物等の高さの最低限度</td> <td>4 建築物等の高さの最高限度</td> </tr> <tr> <td>5 建築物等の用途の制限</td> <td>6 建築物の容積率の最高限度</td> </tr> <tr> <td>7 建築物の敷地面積の最低限度</td> <td>8 壁面の位置の制限</td> </tr> <tr> <td>9 壁面後退区域における工作物の設置の制限</td> <td>10 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td> </tr> </table> <p>11 垣又は柵の構造の制限</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	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
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									

	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	7.2m	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	5.0m	約260m	約1,430㎡	既設
	計	約1.0ha				
<p>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2m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。</p> <p>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。</p>						
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 5.8 ha				
	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 0.5 ha	約 1.1 ha	約 1.1 ha	約 3.1 ha
	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。</p> <p>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。</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"> (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	<p>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。</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"> (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	<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。</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"> (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	<p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>
		壁面の位置の制限	<p>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。</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。</p> <p>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。</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。</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、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>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。</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>
		垣又は柵の構造の制限	<p>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。</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0.6m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	<p>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。</p>

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	4.0m	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。						

防災街区整備地区整備計画

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
建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>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。</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"> (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"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 <ol style="list-style-type: none"> (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。 <ol style="list-style-type: none"> (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 				

建築物等に関する事項

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。