

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	<p>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。</p> <p>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。</p>										
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、地区特性に応じた土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>									
	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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>									
	建築物等の整備の方針	<p>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。</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 建築物等の用途の制限</td> </tr> <tr> <td>5 建築物の敷地面積の最低限度</td> <td>6 壁面の位置の制限</td> </tr> <tr> <td>7 壁面後退区域における工作物の設置の制限</td> <td>8 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td> </tr> <tr> <td>9 垣又は柵の構造の制限</td> <td></td> </tr> </table>	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
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	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290m	約2,085㎡	既設
		防災生活道路2号	6.0m	約235m	約1,410㎡	拡幅 [東西道路C]
		防災生活道路3号	7.2m	約245m	約1,760㎡	既設 [南北道路D]
		防災生活道路4号	5.4m	約80m	約435㎡	拡幅 [ばんじん通り]
		防災生活道路5号	5.4m	約480m	約2,595㎡	既設 [ばんじん通り]
		防災生活道路6号	6.0m	約175m	約1,050㎡	拡幅 [東西道路B]
		防災生活道路7号	6.0m	約190m	約1,140㎡	拡幅 [東西道路A]
		防災生活道路8号	6.0m	約120m	約720㎡	拡幅 [南北道路C]
		防災生活道路9号	6.0m	約400m	約2,400㎡	拡幅 [南北道路C]
		防災生活道路10号	6.0m	約45m	約270㎡	拡幅 [南北道路B]
		防災生活道路11号	6.0m	約480m	約2,880㎡	拡幅 [南北道路B]
		防災生活道路12号	5.0m	約160m	約800㎡	既設 [南北道路A]
		防災生活道路13号	6.0m	約255m	約1,530㎡	拡幅 [つくばエクスプレス関連道路]
		防災生活道路14号	5.4m	約340m	約1,835㎡	既設 [東西道路G]
		防災生活道路15号	7.2m	約205m	約1,475㎡	既設 [五反野駅前通り南]
		防災生活道路16号※	9.1m	約465m	約4,230㎡	既設 [花畑バス通り]
		防災生活道路17号※	9.1m	約540m	約4,915㎡	既設 [足立35号線]
		防災生活道路18号	6.1~7.3m	約400m	約2,720㎡	既設 [足立高校前通り]
		防災生活道路19号※	9.1~12.0m	約100m	約1,000㎡	既設 [五反野駅前通り北]
	計	約3.5ha				
	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。					

		種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
特定地区 防災施設 の区域	道 路	防災生活道路1号		7. 2 m	約290m	約2,085㎡	既設
		防災生活道路2号		6. 0 m	約235m	約1,410㎡	拡幅 [東西道路C]
		防災生活道路3号		7. 2 m	約245m	約1,760㎡	既設 [南北道路D]
		防災生活道路4号		5. 4 m	約 80m	約 435㎡	拡幅 [ばんじん通り]
		防災生活道路5号		5. 4 m	約480m	約2,595㎡	既設 [ばんじん通り]
		防災生活道路8号		6. 0 m	約120m	約 720㎡	拡幅 [南北道路C]
		防災生活道路9号		6. 0 m	約400m	約2,400㎡	拡幅 [南北道路C]
		防災生活道路10号		6. 0 m	約 45m	約 270㎡	拡幅 [南北道路B]
		防災生活道路11号		6. 0 m	約480m	約2,880㎡	拡幅 [南北道路B]
		防災生活道路13号		6. 0 m	約255m	約1,530㎡	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340m	約1,835㎡	既設 [東西道路G]
		防災生活道路15号		7. 2 m	約205m	約1,475㎡	既設 [五反野駅前通り南]
		防災生活道路16号※		9. 1 m	約465m	約4,230㎡	既設 [花畑バス通り]
		防災生活道路17号※		9. 1 m	約540m	約4,915㎡	既設 [足立35号線]
		防災生活道路18号		6. 1～7. 3 m	約400m	約2,720㎡	既設 [足立高校前通り]
		計		約3. 1ha			
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. 8ha					
	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>				

特定建築物地区整備計画

建築物等に関する事項

<p>建築物の構造に関する防火上必要な制限</p>	<p>(1) 高さ2 m以下の門又は塀                  (2) 高さ2 m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</p>
<p>建築物の間口率の最低限度</p>	<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。                  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</p>
<p>建築物等の高さの最低限度</p>	<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。                  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（建築物に付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                  (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</p>

特定建築物地区整備計画  
建築物等に関する事項

<p>建築物等の用途の制限 ※</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号に規定する店舗型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>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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"> <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> <li>(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</li> </ol> </li> <li>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"> <li>(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</li> <li>(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</li> </ol> </li> </ol>
<p>壁面の位置の制限</p>	<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> <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ない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(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</li> </ol>

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>(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	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。			
		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	<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	地区内では積極的な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	足立区足立一丁目、足立二丁目、足立三丁目及び足立四丁目各地下				
	面積	約59.2ha				
	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		

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
区画道路14号	4.0m	約65m	拡幅
区画道路15号	4.0m	約200m	拡幅
区画道路16号	4.0m	約135m	拡幅
区画道路17号	4.0m	約185m	拡幅
区画道路18号	4.0m	約95m	拡幅
区画道路19号	4.0m	約190m	拡幅
区画道路20号	4.0m	約165m	拡幅
区画道路21号	4.0m	約60m	拡幅
区画道路22号	4.0m	約75m	拡幅
区画道路23号	4.0m	約50m	拡幅
区画道路24号	4.0m	約130m	拡幅
区画道路25号	4.0m	約95m	拡幅
区画道路26号	4.0m	約215m	拡幅
区画道路27号	4.0m	約130m	拡幅
区画道路28号	4.0m	約235m	拡幅
区画道路29号	4.0m	約55m	拡幅
区画道路30号	4.0m	約70m	拡幅

道 路

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
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。



<p>建築物の構造に関する 防火上必要な制限</p>	<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> <p>(1) 高さ2m以下の門又は塀</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(5) 都市計画施設の区域内の建築物</p>
<p>建築物等の用途の制限 ※</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>
<p>建築物の敷地面積の 最低限度</p>	<p>1 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1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>

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	<p>(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</p> <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>
		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。</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>

※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：「建築基準法」の改正に伴い、「建築物の構造に関する防火上必要な制限」を変更する。また、表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。