

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）

都市計画千住大橋駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	千住大橋駅周辺地区地区計画
位 置	足立区千住河原町、千住桜木一丁目、千住関屋町、千住橋戸町、千住緑町一丁目、千住緑町二丁目及び千住緑町三丁目各地内
面 積	約 69.3 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、都心方面からの玄関口となる足立区の最南部、千住地区の一画にあり、北は墨堤通り、東はJR常磐線に接し、西から南にかけては、大きく蛇行する隅田川に囲まれた、住商工の混在する市街地である。地区中央を東西に京成本線が横断し、国道4号線との交差部には千住大橋駅が位置している。</p> <p>地区内には、大規模工場、駅前広場や都市計画道路が新たに整備される住商工が混在する既成市街地、東京都中央卸売市場足立市場、木造住宅等が密集する既成市街地、一定の基盤施設が整備されている商工が混在する住宅を中心とした既成市街地、緑工会工業団地等がある。このうち大規模工場は、工場機能を集約し、良質な住宅を誘導するとともに、多様な利便施設をあわせもつ複合市街地への土地利用転換を図る。</p> <p>本地区では、「千住大橋駅周辺地区まちづくり計画」に示されたまちづくりの目標である「うるおい・活気・安全なまち」の実現に向け、隅田川スーパー堤防の整備をはじめ、道路・公園等の都市基盤整備を行ったうえで、駅前へ商業機能を誘導しつつ、防災性の向上、良好な住環境と景観の形成が図られた、住商工が調和した複合市街地の形成を目指す。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>千住大橋駅を中心に都市基盤整備を進め、定住性や生活利便性の向上、地域産業の活性化など、各々の地区に適した土地利用を誘導する。また、潤いとゆとりある良好な市街地環境の形成に向けた誘導とその保全を図る。</p> <p>足立市場周辺では、将来の開発動向にあわせ賑わいの拠点づくりを目指す。</p> <p>地区北東部の既成市街地では、木造住宅の老朽化・密集化が進行し、狭隘な道路が多く見られることから、防火性の高い建築物への建て替え、一定以上の道路幅員の確保等を進め、防災性の向上を図る。</p> <p>地区北西部の既成市街地では、現在の充実した都市基盤施設に支えられた良好な市街地環境の保全とさらなる向上を目指して、敷地内緑化の推進や敷地の細分化の防止等を図る。</p> <p>地区西部の緑工会工業団地では、地域産業の振興・育成や居住環境との調和を図るため、工場敷地の緑化等を図る。</p> <p>土地利用転換を図る大規模工場跡地と、大規模工場跡地と国道4号線に挟まれた地区は、先行的、一体的な整備・開発を行うことから、地区毎に方針を定め計画的な土地利用を誘導する。</p> <p>1. 土地利用転換を図る大規模工場跡地では、以下に掲げる3つの景観軸を形成し、市街地の魅力を高めるとともに、既成市街地との調和に配慮した秩序ある土地利用形成を行う。</p> <p>大規模工場跡地内を東西に横断する足立区画道路第11号線及び主要区画道路1号とそれらの沿道を「賑わい景観軸」と位置づけ、商業・業務施設等が面する多様な賑わい空間を創出する。</p> <p>大規模工場跡地内を南北に縦断する区画道路2号及び歩行者専用道路1・2号とそれらの沿道を「緑の景観軸」と位置づけ、公園、壁面後退部の敷地内緑化による緑空間、広場、隅田川スーパー堤防を結ぶ緑豊かな空間を創出するとともに、沿道建物低層部には楽しさや賑わいを演出する商業施設等を誘導する。</p> <p>隅田川スーパー堤防を「水辺の景観軸」と位置づけ、共同住宅のオープンスペースと一体となった開放的な空間を形成する。</p>

土地利用の方針

以上の景観軸の考え方を踏まえ、計画的な土地利用の誘導を行うため、大規模工場跡地内を次の8地区に区分する。

1) 商業複合地区A

千住大橋駅前広場に面する地区にふさわしい生活利便施設の集積を図り、北側既成市街地との調和に配慮した、駅前の顔となる市街地を形成する。

2) 商業複合地区B

千住大橋駅前から連続する賑わい空間として低層部へ小規模な商業施設等を誘導し、商業複合地区Aと一体となった街並みと賑わいある市街地を形成するとともに、都市計画道路整備に伴う移転への対応を図る。

3) 業務複合地区

大規模な施設も視野に入れ、工場と関連した業務・研究施設や在宅等を含めた医療・福祉施設等を誘導し、北側既成市街地との調和に配慮した市街地を形成する。

4) 住宅地区A

区の南の玄関口を演出するようランドマークとなる2つの塔状の高層共同住宅を誘導すると共に、隅田川スーパー堤防に面した立地を活かして、既成市街地の防災性向上に寄与する避難・防災活動の拠点となるオープンスペースや緑豊かな空間を確保し、安全で良好な住宅市街地を形成する。

5) 住宅地区B

良質な共同住宅や生活利便施設を誘導し、隅田川景観や隣接する既成市街地との調和に配慮した住宅市街地を形成する。

6) 住宅地区C

良質な共同住宅を誘導し、大規模工場跡地全体の景観に配慮した住宅市街地を形成する。

7) 住宅地区D

隣接する住宅市街地、既成市街地との調和に配慮した住宅市街地を形成するとともに、商業複合地区Bと同一の街区では都市計画道路整備に伴う移転への対応を図る。

8) 工場業務地区

既存工場及び業務機能の集約や都市型産業への転換を図るとともに、隣接する既成市街地や住宅市街地の環境に配慮した工場業務市街地を形成する。

2. 大規模工場跡地と国道4号線に挟まれた地区では、新たに交通広場と都市計画道路が整備される。これらの公共施設整備を契機として、賑わいの景観軸の一翼を担う駅前では商業・業務施設等を誘導するとともに、既成市街地では地区内の歴史・文化資源を活かしながら、段階的に防災性の向上と良好な市街地環境の形成を図るため、次の6地区に区分する。

1) 駅前地区A

都市機能・防災機能を高めつつ、千住大橋地区の顔となる駅前にふさわしい街並みとするため、土地の高度利用や敷地の共同化を図り、建物低層部へ賑わいを創出する生活利便施設、中高層部へ都心居住を促進する住宅施設を誘導し、駅前にふさわしい市街地を形成する。

土地利用の方針

- 2) 駅前地区 B  
既存の施設立地を活かしつつ、駅前地区 A と一体となった良好な街並みと賑わい空間を創出するとともに、土地の高度利用と建築物の不燃化を促進する。
- 3) 幹線道路沿道地区 A、幹線道路沿道地区 B  
地区の延焼遮断性を確保しつつ沿道の開発を適正に誘導し、広域幹線道路の沿道にふさわしい土地の高度利用と建築物の不燃化を促進する。
- 4) 住工共存地区 A  
地区施設の整備を進め、安全で快適な住工が共存する市街地を形成する。
- 5) 住工共存地区 B  
文化歴史ゾーンとして歴史的資源を保全しながら、地区施設の整備を進め、安全で快適な住工が共存する市街地を形成する。

地区施設の整備の方針

- 1. 広域ネットワークを補完する主要区画道路を整備する。
- 2. 生活道路ネットワークの形成や防災性の向上を図る区画道路、自転車歩行者専用道路、歩行者専用道路等を整備する。
- 3. 歩行者ネットワークを補完する通路や、ゆとりある歩行者空間を形成するための歩道状空地を整備する。
- 4. 地域住民の交流と憩いの空間として、また災害時の一時避難場所やオープンスペースとして利用可能な公園、広場を整備・保全する。

建築物等の整備の方針

- 1. 土地利用転換を図る大規模工場跡地では、地区住民の参加により区が作成した「千住大橋駅周辺地区まちづくり計画」を踏まえた開発誘導を図る。本地区の整備方針として「防災性の向上」、「市街地環境への配慮」、「景観の向上」を3つの柱とし、これらの方針を展開していくため、以下の建築物等の誘導・整備を行う。  
災害時の避難場所の確保や建物の防災性能の強化等により防災性の向上を図るため、緑の景観軸と水辺の景観軸との交差部に塔状の高層建築物を配置し、隅田川スーパー堤防と一体となったオープンスペースを生み出す。  
大規模工場跡地周辺の既成市街地との環境に配慮するため、既成市街地近傍では建築物の高さの抑制、敷地内緑化の推進、隣棟間隔を確保することにより、圧迫感や日影の軽減等を図る。  
地区外から見た市街地全体としての景観の向上を図るため、  
、  
での建物配置の考え方を踏まえ、本区の南の玄関口としてランドマークとなる隅田川沿いの2つの塔状の高層建築物の誘導と、既成市街地に向かい低くなるスカイラインを形成し、まとまりのある特徴的な隅田川景観、市街地景観を創出する。  
また、地区内から見た景観の向上を図るため、地区内の緑化の推進や川への眺望の確保、統一的な建築物のデザイン・形態・色彩等に配慮する。  
以上を踏まえ、建築物等の誘導・整備を行うため、工場業務地区及び公園部分を除いた業務複合地区の容積を住宅地区 A に適正に配分する。

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		<p>さらに、誘導容積制度を活用することで、適正な配置、規模の公共施設整備及び合理的な土地利用を誘導する。</p> <p>加えて地区の特性に応じて、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、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、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p> <p>2. 大規模工場跡地と国道4号線に挟まれた地区では、地区の特性に応じた建築物を誘導し、駅前としての賑わい・活力の創出による賑わいの軸の形成と、既成市街地の防災性の向上、良好な市街地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、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。</p> <p>このうち駅前地区A、駅前地区B、幹線道路沿道地区Bでは、誘導容積制度を活用することで、適正な配置、規模の公共施設整備及び合理的な土地利用を誘導する。</p>			
	位置	足立区千住河原町、千住橋戸町及び千住緑町一丁目各地内				
地区整備計画	面積	約18.0ha				
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	主要区画道路1号	16～18m	約390m	新設
			区画道路1号	12m	約450m	新設、拡幅
			区画道路2号	12m	約80m	新設
			区画道路3号	10m	約160m	新設
			区画道路4号	10m	約150m	新設
			区画道路5号	4～8.6m	約30m	既設
			区画道路6号	8m	約270m	拡幅
			区画道路7号	7.2m	約340m	既設
			区画道路8号	7.2m	約60m	既設
			区画道路9号	5.8～7.2m	約60m	既設
区画道路10号	5.4～7.2m		約70m	既設		

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路11号	5 m	約 1 3 0 m	新設、拡幅
			区画道路12号	4 m	約 1 2 0 m	拡幅
			区画道路13号	4 m	約 7 0 m	拡幅
			区画道路14号	4 m	約 6 0 m	拡幅
			区画道路15号	4 m	約 6 0 m	拡幅
			区画道路16号	4 m	約 6 0 m	拡幅
			区画道路17号	4 m	約 5 0 m	拡幅
			区画道路18号	4 m	約 3 0 m	拡幅
			自転車歩行者専用道路 1 号	6 m	約 2 1 0 m	新設
			歩行者専用道路 1 号	6 m	約 9 0 m	新設
			歩行者専用道路 2 号	6 m	約 8 0 m	新設
			公 園	名 称	面 積	
	公園	約 5 , 0 0 0 m <sup>2</sup>			新設	
	その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		通路 1 号	4 m	約 9 0 m	新設	
		通路 2 号	4 m	約 8 0 m	新設	
		通路 3 号	4 m	約 7 0 m	新設	
		通路 4 号	4 m	約 3 0 m	新設	
		歩道状空地 1 号	2 m	約 3 7 0 m	新設	
		歩道状空地 2 号	2 m	約 2 7 0 m	新設	
歩道状空地 3 号		1 ~ 2 m	約 5 1 0 m	新設		
歩道状空地 4 号		1 ~ 2 m	約 4 4 0 m	新設		
歩道状空地 5 号		1 ~ 2 m	約 3 5 0 m	新設		

地区施設の配置及び規模	その他の公共空地		歩道状空地 6号	1 ~ 2 m	約 3 2 0 m	新設	
			歩道状空地 7号	1 ~ 2 m	約 3 0 0 m	新設	
			歩道状空地 8号	1 ~ 2 m	約 2 2 0 m	新設	
			広場 1号	面積 約 7 0 0 m <sup>2</sup>		新設	
			広場 2号	面積 約 3 0 0 m <sup>2</sup>		新設	
			広場 3号	面積 約 2 0 0 m <sup>2</sup>		既設	
			地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	商業複合地区 A
面積	約 1 . 7 h a	約 0 . 2 h a			約 2 . 1 h a	約 2 . 0 h a	
建築物等の用途の制限	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 . 戸建住宅、長屋 2 . 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 . 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 4 . マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5 . 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6 . 工場（自家販売のための食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するもので、作業場に供する部分の床面積の合計が 5 0 m <sup>2</sup> 以内のものを除く。）	1 . 次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 ( 1 ) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ( 2 ) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ( 3 ) 工場（自家販売のための食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するもので、作業場に供する部分の床面積の合計が 5 0 m <sup>2</sup> 以内のものを除く。） ( 4 ) 倉庫業を営む倉庫 ( 5 ) 自動車教習所 ( 6 ) 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 項の規定する風俗営		次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 . カラオケボックスその他これに類するもの 2 . マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 . 自動車教習所 4 . 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 項の規定する風俗営業を営む建築物及び第 6 項の規定する店舗型風俗特殊営業を営む建築物 5 . 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。）	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 . 戸建住宅、長屋 2 . ホテル又は旅館 3 . 工場（自家販売のための食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するもので、作業場に供する部分の床面積の合計が 5 0 m <sup>2</sup> 以内のものを除く。） 4 . 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 5 . 自動車教習所 6 . 畜舎 7 . 自動車車庫（建築物に付属するものを除く）		

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

- 7. 倉庫業を営む倉庫
- 8. 自動車教習所
- 9. 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項の規定する風俗営業を営む建築物及び第6項の規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物
- 10. 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。）
- 11. 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

- 業を営む建築物及び第6項の規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物
- (7) 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。）
- (8) 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
- 2. 主要区画道路1号に面する1階部分の主たる用途が次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。
  - (1) 建築基準法施行令第三十条の五の三に掲げるもの
  - (2) 事務所
  - (3) 診療所、病院
  - (4) 保育所、児童厚生施設
  - (5) 劇場、映画館、演芸場または観覧場
  - (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物
  - (7) ホテル又は旅館

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。 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）は、下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）は、下記の容積率を適用する。 22/10	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）は、下記の容積率を適用する。 38/10
		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	20/10				
				道路法第18条第2項の規定に基づく、主要区画道路1号及び区画道路1号の道路供用開始告示後は、容積率の最高限度を適用しない。			
		建築物の容積率の最低限度	25/10				
		建築物の建蔽率の最高限度	5/10 ただし、建築基準法第53条第3項は適用しないものとする。				
		建築物の敷地面積の最低限度	6,000㎡	500㎡ ただし、足立区画街路第11号線に協力し代替地として譲渡された土地の全部を一の敷地として行う建築行為についてはこの限りでない。	2,000㎡	6,000㎡	

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>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、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るものはこの限りでない。</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あるいは歩道状空地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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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るもの</li> <li>2. 床面積に算入されない出窓の部分</li> <li>3. 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</li> <li>4. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</li> <li>5. 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分</li> </ol>	<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、隣地境界線あるいは新河川区域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、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るものはこの限りでない。</p>
		建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さ（階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）は、30mを超えてはならない。</p>	<p>建築物の高さ（階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）は、150mを超えてはならない。</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項					
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域のうち歩道状空地に該当する部分には、看板、広告物その他歩行者の通行の支障となる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	建築物の外壁又はこれに代わる柱、屋根などの形態・色彩・その他の意匠は、良好な市街地景観の形成に配慮したものとする。 また、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。		それぞれの建築物が高層のツインタワーとなるような建物形状、高さ等に配慮するとともに、建築物の外壁又はこれに代わる柱、屋根などの形態・色彩・その他の意匠は、良好な市街地景観の形成に配慮したものとする。 また、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	道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとし、併用を妨げない。 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、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、生け垣又は透視可能なフェンスとし、併用を妨げない。 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、スーパー堤防による擁壁、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。	
建築物の緑化率の最低限度	5 / 100	-	20 / 100	25 / 100		

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 B	住宅地区 C	住宅地区 D	工場業務地区
	面積	約 2.1 ha	約 1.9 ha	約 0.6 ha	約 2.0 ha
建築物等の用途の制限		<p>次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 戸建住宅、長屋</li> <li>2. ホテル又は旅館</li> <li>3. 工場（自家販売のための食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するもので、作業場に供する部分の床面積の合計が 50㎡以内のものを除く。）</li> <li>4. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> <li>5. 自動車教習所</li> <li>6. 畜舎</li> <li>7. 自動車車庫（建築物に付属するものを除く）</li> </ol>	<p>次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ホテル又は旅館</li> <li>2. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> <li>3. 自動車教習所</li> <li>4. 畜舎</li> </ol>	<p>次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物販店、飲食店その他これらに類する用途のもので、その用途に供する部分の延べ面積の合計が 3,000㎡を超えるもの</li> <li>2. カラオケボックスその他これに類するもの</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>4. 建築基準法別表第二(る)項第一号(1)から(31)((19)は除く)に掲げる工場</li> <li>5. 建築基準法別表第二(る)項第一号(19)に掲げる工場であって、当該部分の床面積の合計が 12,500㎡を超えるもの</li> <li>6. 建築基準法別表第二(る)項第二号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> <li>7. 倉庫業を営む倉庫</li> <li>8. 自動車教習所</li> <li>9. 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 項の規定する風俗営業を営む建築物及び第 6 項の規定する店舗型風俗特殊営業を営む建築物</li> <li>10. 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> </ol>

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。  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）は、下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）は、下記の容積率を適用する。  24 / 10	
		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	20 / 10				
				道路法第18条第2項の規定に基づく、区画道路1号の道路供用開始告示後は、容積率の最高限度を適用しない			
		建築物の建蔽率の最高限度	6 / 10 ただし、建築基準法第53条第3項は適用しないものとする。				
		建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡	6,000㎡	83㎡ ただし、足立区画街路第11号線に協力し代替地として譲渡された土地の全部を一の敷地として行う建築行為についてはこの限りでない。	2,000㎡	
		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、隣地境界線あるいは新河川区域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、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る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	建築物の高さ（階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）は、90mを超えてはならない。	建築物の高さ（階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）は、60mを超えてはならない。	建築物の高さ（階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）は、30mを超えてはならない。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域のうち歩道状空地に該当する部分には、看板、広告物その他歩行者の通行の支障となる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	建築物の外壁又はこれに代わる柱、屋根などの形態・色彩・その他の意匠は、良好な市街地景観の形成に配慮したものとする。また、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	道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとし、併用を妨げない。 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、スーパー堤防による擁壁、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、生け垣又は透視可能なフェンスとし、併用を妨げない。 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、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。	
建築物の緑化率の最低限度		20 / 100	-	20 / 100

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区の区分	名称	駅前地区 A	駅前地区 B	幹線道路沿道地区 A	幹線道路沿道地区 B	住工共存地区 A	住工共存地区 B
	面積	約 0.8 ha	約 0.6 ha	約 1.5 ha	約 0.1 ha	約 1.1 ha	約 1.3 ha
建築物等の用途の制限		<p>1. 次に掲げる用途の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第 2 条第 1 項の規定する風俗営業を営む建築物及び第 6 項の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>2. 足立区画街路第 11 号線に面する 1 階部分の主たる用途が次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。</p>	<p>1. 次に掲げる用途の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第 2 条第 1 項の規定する風俗営業を営む建築物及び第 6 項の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>2. 足立区画街路第 11 号線に面する 1 階部分の主たる用途が次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>イ 建築基準法施行令第百三十条の五の三に掲げるもの</p>	<p>次に掲げる用途の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第 2 条第 1 項の規定する風俗営業を営む建築物及び第 6 項の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>			

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>(1) 建築基準法施行令第三十条の五の三に掲げるもの</p> <p>(2) 事務所</p> <p>(3) 診療所、病院</p> <p>(4) 保育所、児童厚生施設</p> <p>(5) 劇場、映画館、演芸場または観覧場</p> <p>(6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>(7) ホテル又は旅館</p> <p>(8) 駐輪場</p> <p>(9) 駅舎</p>	<p>ロ 事務所</p> <p>ハ 診療所、病院</p> <p>ニ 保育所、児童厚生施設</p> <p>ホ 劇場、映画館、演芸場 または観覧場</p> <p>ヘ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>ト ホテル又は旅館</p> <p>チ 駐輪場</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> <p>(1) 戸建住宅、長屋</p> <p>(2) 敷地の形態上及び建築物の安全上やむを得ない場合と区長が認めたもの</p>			
		建築物の容積率の最高限度	<p>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</p> <p style="text-align: center;">40 / 10</p>	-	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">60 / 10</p>	-	
		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	<p style="text-align: center;">30 / 10</p>	-	<p style="text-align: center;">30 / 10</p>	-	

地区整備計画	建築物等に関する事項		道路法第18条第2項の規定に基づく、足立区画街路第11号線の道路供用開始告示後は、容積率の最高限度を適用しない。	-	道路法第18条第2項の規定に基づく、足立区画街路第11号線の道路供用開始告示後は、容積率の最高限度を適用しない。	-
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ 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。 1. 足立区画街路第11号線に協力し代替地として譲渡された土地の全部を一の敷地として行う建築行為 2. 当該地区計画の都市計画決定の告示日において、敷地面積が500㎡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おいては、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする 3. 良好な環境を害するおそれがないとして区長が認めたもの	83㎡ 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。 1. 当該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おいては、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする 2. 良好な居住環境を害するおそれがないとして区長が認めたもの		
		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、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るものはこの限りでない。	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、次に掲げるものについてはこの限りでない。 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. 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分	-	

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	建築物の高さ（階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）は、60mを超えてはならない。	-
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱、屋根などの形態・色彩・その他の意匠は、良好な市街地景観の形成に配慮したものとする。また、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	道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとし、併用を妨げない。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、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、壁面の位置の制限、容積適正配分対象街区は、計画図表示のとおり」  
理由：「都市緑地法等の一部を改正する法律」の施行に伴い、建築物等の用途の制限の整合を図るため、地区計画を変更する。