

第 5 4 回足立区都市計画審議会（平成 2 8 年 6 月）

議案書（計画図書） 2

■第 1 号議案 その 2

第 1 号議案 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画変更

- | | | |
|------|--|-------------|
| 1－11 | 東京都市計画地区計画江北駅周辺地区地区計画の変更（足立区決定）について | ・・・ P 1 2 3 |
| 1－12 | 東京都市計画地区計画高野地区地区計画の変更（足立区決定）について | ・・・ P 1 3 4 |
| 1－13 | 東京都市計画地区計画西新井駅西口周辺地区地区計画の変更（足立区決定）について | ・・・ P 1 4 6 |
| 1－14 | 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）について | ・・・ P 1 8 5 |
| 1－15 | 東京都市計画地区計画千住旭町地区地区計画の変更（足立区決定）について | ・・・ P 1 9 7 |
| 1－16 | 東京都市計画地区計画千住大橋駅周辺地区地区計画の変更（足立区決定）について | ・・・ P 2 0 8 |
| 1－17 | 東京都市計画地区計画千住大橋駅周辺地区地区計画の変更（足立区決定）について | ・・・ P 2 2 8 |

第 1 号議案 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画変更

1－11 東京都市計画地区計画江北駅周辺地区地区計画の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成 2 8 年 6 月 2 9 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変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画江北駅周辺地区地区計画を変更するにあたり、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 2 1 条第 2 項において準用する同法第 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

東京都市計画地区計画
江北駅周辺地区地区計画

2. 理 由

江北駅周辺地区は、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、生活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、公共施設整備と良質な住宅の供給と日暮里・舎人線沿線のまちづくりを進め地域の活性化に努めることとされている。

本地区は、都市機能を更新し、地域商業、サービス機能の充実による賑わいの創出と拠点駅周辺にふさわしい良好な住環境の形成を目指し、平成 17 年に地区計画が策定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、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。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項に基づく風俗営業を規制している。

平成 27 年 6 月 24 日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、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)

都市計画江北駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称		江北駅周辺地区地区計画
位 置 ※		足立区扇三丁目、江北一丁目、江北二丁目、江北四丁目、江北五丁目及び西新井本町二丁目各地内
面 積 ※		約 26.7 h a
地 区 計 画 の 目 標		日暮里・舎人ライナー江北駅開設の影響力を活かしながら、官民協力による修復型のまちづくりを進めることで都市機能を更新し、地域商業、サービス機能の充実による賑わいの創出と拠点駅周辺にふさわしい良好な住環境の形成をめざす。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土 地 利 用 の 方 針	地区内は拠点駅を中心としたサービス機能の立地誘導を図る駅前、一定規模の物品販売店舗や飲食店と住宅が複合した市街地をめざす駅近接街区、ゆとりのある良好な住宅地の形成を図る駅周辺に分け、7地区を定め、きめ細かい土地利用の誘導を図る。 - 駅前地区 駅前広場を中心とした交通連結機能の整備を図ると共に、立地特性を活かした商業、サービス等の機能集積及び誘導を図ることで、土地の高度利用を促進し、賑わいと活気あふれる駅前をめざす。また、江北新道(バス通り)は壁面の位置の制限を行うことで、安全な歩行空間を生み出す。 - 沿道商業地区 活気ある安全で便利な商店街をめざし、土地の適正かつ合理的な利用を誘導する。また、江北新道(バス通り)は壁面の位置の制限を行うことで、安全な歩行空間を生み出す。 - 幹線沿道地区 放射11号線の沿道は幹線道路として土地の適正な高度利用を誘導するとともに、延焼遮断帯としての整備を図り、活気ある便利な商店街をめざす。 - 住工地区 住居と小規模な町工場の共存を図りつつ、ゆとりのある良好な住宅地の形成を図る。 - 土地利用転換地区 駅近接街区の大規模用地等においては、開発整備動向に併せて立地条件にふさわしい土地利用を段階的に誘導する。 - 住宅地区 -1 駅近接街区にふさわしい中低層の住居系建築物を誘導するとともに、賑わいを創出する一定規模の物品販売店舗や飲食店を誘導していく。 - 住宅地区 -2 住環境を確保し、潤いとゆとりのある良好な住宅地の形成を図る。
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	- 駅利用者の利便性を考慮して、道路の新設及び細街路の拡幅を推進する。 - 補助138号線の整備を視野に入れ、沿道に地区公園の新設を進めると共に、既存の公園、児童公園については良好な環境を維持し、地区住民の利用の増進を図る。
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	日暮里・舎人ライナーの拠点駅周辺にふさわしい良好な市街地環境を形成し、住み続けることのできるまちづくりを進めるため、建築物等の用途の制限、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、垣又はさくの構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	「あだち景観まちづくりガイドライン」等に基づき、区西部の拠点にふさわしい良好な都市景観の形成を図る。

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 1 号	5.5m～6m	約 110m	現況・新設	区画道路 11 号	4m	約 90m	拡幅				
		区画道路 2 号	4m～6m	約 300m	現況	区画道路 12 号	4m	約 45m	拡幅				
		区画道路 3 号	4m	約 50m	拡幅	区画道路 13 号	4m	約 160m	拡幅				
		区画道路 4 号	4m	約 90m	拡幅	区画道路 14 号	4m	約 85m	拡幅				
		区画道路 5 号	4m	約 50m	新設	区画道路 15 号	4m	約 25m	拡幅				
		区画道路 6 号	4m	約 50m	拡幅	区画道路 16 号	4m	約 105m	拡幅				
		区画道路 7 号	4m	約 55m	拡幅	区画道路 17 号	2m (4m)	約 170m	拡幅				
		区画道路 8 号	4m	約 50m	拡幅	区画道路 18 号	2m (4m)	約 25m	拡幅				
		区画道路 9 号	4m	約 290m	拡幅	幅員の () 内は全幅員を表す。							
		区画道路 10 号	4m	約 100m	拡幅								
	公 園	名称	面積			備考	名称	面積			備考		
		公園 1 号	約 1300 m ²			一部新設	公園 4 号	約 330 m ²			既存		
		公園 2 号	約 470 m ²			既存	公園 5 号	約 1070 m ²			既存		
		公園 3 号	約 480 m ²			既存							
地区 整備 計画	地区の 区 分	名称	駅前地区			沿道商業地区	幹線沿道地区		住工地区	土地利用転換地区		住宅地区-1	住宅地区-2
		面積	約 2.6ha			約 3.8ha	約 3.4ha		約 5.9ha	約 4.4ha		約 2.1ha	約 4.5ha
	建築物等の用途の制限※		次の各号に該当する建築物は建築してはならない。 1. 「風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律」第 2 条第 1 項第一号から第三号及び第五号に規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同条第 6 項第三号から第五号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」の用途に供する建築物 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			「風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律」第 2 条第 1 項第二号、第三号及び第五号に規定する「風俗営業」を営む建築物を建築してはならない。			次の各号に該当する建築物は建築してはならない。 1. 「風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律」第 2 条第 1 項第一号から第三号及び第五号に規定する「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			—	

		4. 建築物の1階で交通広場に面する部分の主たる用途を店舗、飲食店、展示場等の商業施設、自転車駐輪場、神社以外に供する建築物		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	
建築物の敷地面積の最低限度	83.0 m ² 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 m ² 未満の場合 2. 区長が良好な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(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、計画図に示す道路沿いにおいて、以下のよう定める。 1. 江北新道沿い：1.5m ただし、敷地境界の路面の高さから2.5m以上の部分はこの限りでない。 2. 前項以外の道路沿い：0.5m ただし、次の各号の一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 軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積が5 m²以内の物置その他これに類する用途(自動車駐車場を除く)に供する建築物 ウ 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫		壁面の位置(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、計画図に示す道路沿いにおいて、0.5mとする。 ただし、次の各号の一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 軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積が5 m²以内の物置その他これに類する用途(自動車駐車場を除く)に供する建築物 ウ 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫		
壁面後退区域における工作物の設置の制限	江北新道沿いの壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、門、塀等の歩行空間の連続性、通行のさまたげとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、車止め等、公益上必要なものはこの限りでない。				—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	屋根及び外壁等の色彩は、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、屋外広告物は良好な都市景観の形成をさまたげないように配慮し、腐朽、腐食または破損しやすい材質の使用は避け、設置することとする。				
垣又はさくの構造の制限	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、これらの併用はさまたげない。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は0.6m以下とする。				

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。

変 更 概 要 (____部分が変更あるいは追加の部分)

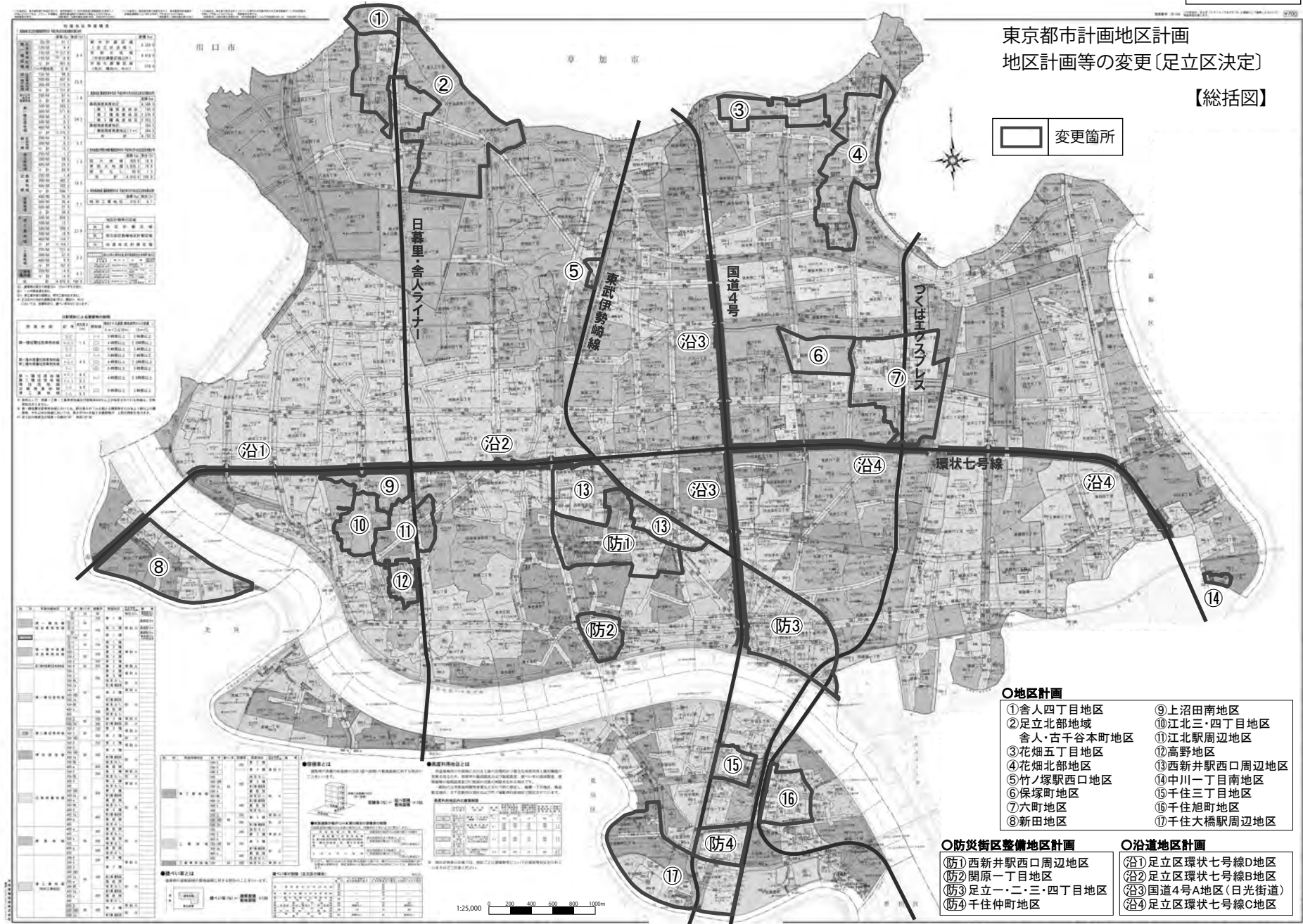
名 称		江北駅周辺地区地区計画			
位 置		足立区扇三丁目、江北一丁目、江北二丁目、江北四丁目、江北五丁目及び西新井本町二丁目各地内			
面 積		約 26.7 h a			
事 項		旧		新	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針		日暮里・舎人ライナーの拠点駅周辺にふさわしい良好な市街地環境を形成し、住み続けることのできるまちづくりを進めるため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。	日暮里・舎人ライナーの拠点駅周辺にふさわしい良好な市街地環境を形成し、住み続けることのできるまちづくりを進めるため、建築物等の用途の制限、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 <u>色彩その他</u> の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。	文言の精査
	建築物等の整備の方針				
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	
			面積	約 2.6ha	
		建築物等の用途の制限	次の各号に該当する建築物は建築してはならない。 1. 「風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第一号から第六号及び第八号に規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同条第6項第三号から第五号に <u>掲げる</u> 「店舗型性風俗特殊営業」の用途に供する建築物 2. 建築物の1階で交通広場に面する部分の主たる用途を店舗、飲食店、展示場等の商業施設、自転車駐輪場、神社以外に供する建築物	次の各号に該当する建築物は建築してはならない。 1. 「風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第一号から第三号及び第五号に規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同条第6項第三号から第五号に <u>規定する</u> 「店舗型性風俗特殊営業」の用途に供する建築物 2. <u>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。）</u> 3. <u>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。）</u> を営む建築物 4. 建築物の1階で交通広場に面する部分の主たる用途を店舗、飲食店、展示場等の商業施設、自転車駐輪場、神社以外に供する建築物	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更と文言の精査

		地区の 区 分	名称	沿道商業 地区	幹線沿道 地区	住工地区	土地利用 転換地区	(略)	沿道商業 地区	幹線沿道 地区	住工地区	土地利用 転換地区	(略)	
		面積		約 3. 8ha	約 3. 4ha	約 5. 9ha	約 4. 4ha	(略)	約 3. 8ha	約 3. 4ha	約 5. 9ha	約 4. 4ha	(略)	
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	「風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律」第 2 条第 1 項第五号、第六号及び第八号に規定する「風俗営業」を営む建築物を建築してはならない。	「風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律」第 2 条第 1 項第一号から第六号及び第八号に規定する「風俗営業」を営む建築物を建築してはならない。	(略)	「風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律」第 2 条第 1 項第二号、第三号及び第五号に規定する「風俗営業」を営む建築物を建築してはならない。	次の各号に該当する建築物は建築してはならない。 1. 「風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律」第 2 条第 1 項第一号から第三号及び第五号に規定する「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	(略)	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更					

東京都市計画地区計画
地区計画等の変更〔足立区決定〕

【総括図】

変更箇所



縮小版

[縮尺 1/2500]

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591号、平成19年1月9日 18都市基交第428号、平成19年1月9日

東京都市計画 地区計画

江北駅周辺地区地区計画 計画図2

[足立区決定]

縮小版

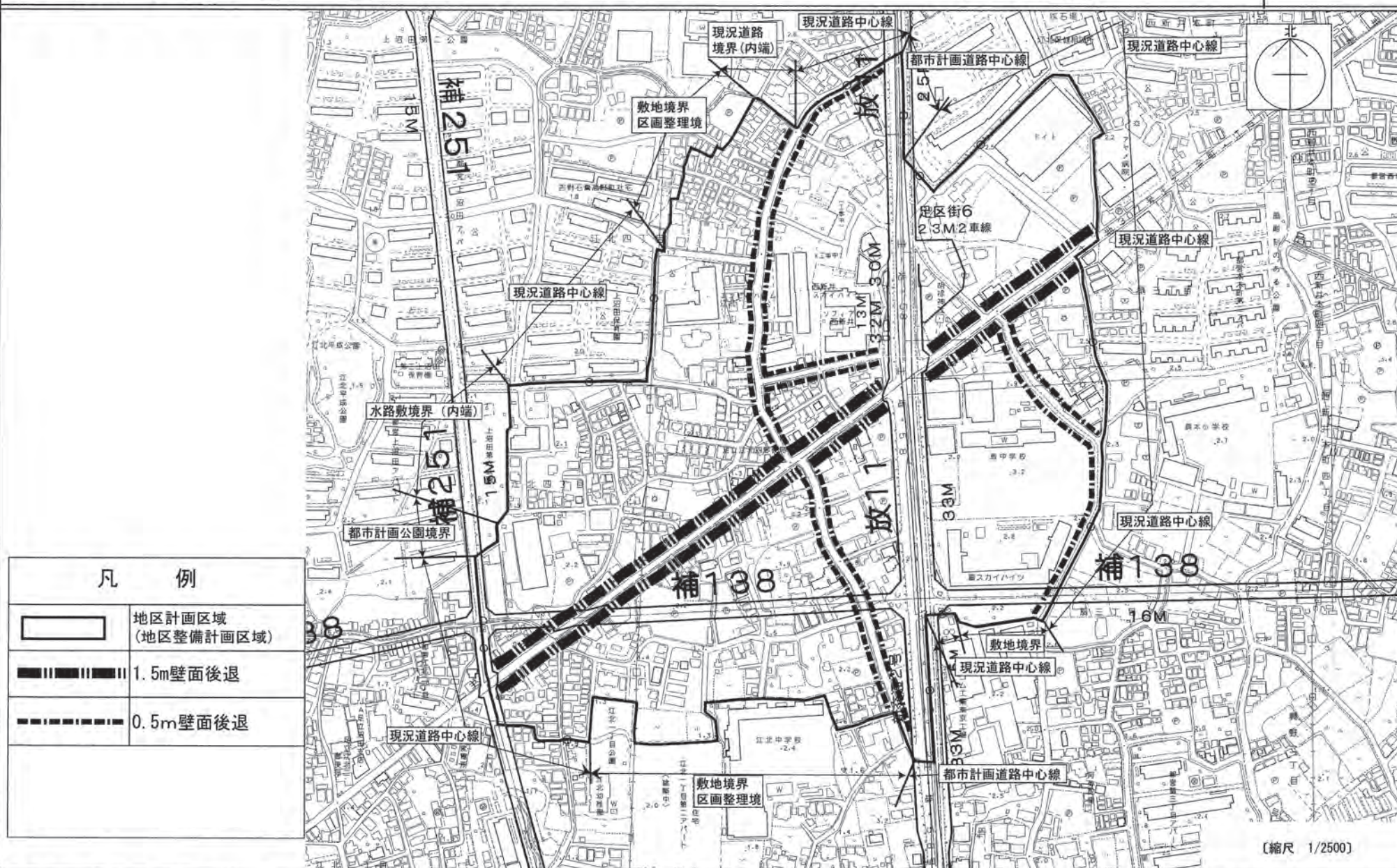


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺1/3,000都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 18都市基第591号、平成19年1月9日 18都市基第428号、平成19年1月9日

江北駅周辺地区地区計画 計画図 3

縮小版

[足立区決定]



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591号、平成19年1月9日 18都市基交第428号、平成19年1月9日

第1号議案 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画変更

1-12 東京都市計画地区計画高野地区地区計画の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成28年6月29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変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画高野地区地区計画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
高野地区地区計画

2. 理 由

高野地区は、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、都市環境再生ゾーン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、住環境保全地域に位置付けられており、低層住宅地と中高層住宅等との調和を図り、都市型住宅地として快適性の向上をめざしたまちづくりを進めることとされている。

本地区は、良好な住宅地と日暮里・舎人線新駅周辺の市街地環境の形成を図るため、平成6年に地区計画が策定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、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。以下「風営法」という。）第2条第1項に基づく風俗営業を規制している。

平成27年6月24日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、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）

都市計画高野地区地区計画を次のように変更する。

名 称		高野地区地区計画
位 置 ※		足立区江北一丁目及び扇二丁目各地内
面 積 ※		約 10.5ha
地 区 計 画 の 目 標		高野土地区画整理事業を施行中の本地区において、良好な住宅地と日暮里・舎人線新駅周辺の市街地環境の形成を図るため、用途地域の変更を行い公共施設の整備を図りつつ、土地の有効活用を誘導する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土 地 利 用 の 方 針	1. 日暮里・舎人線新駅周辺商業地区の形成 日暮里・舎人線の新駅周辺において、地区の中心となる賑わいのある商業地を形成し、地域の活性化と住民の日常の利便性の向上に資するものとする。 2. 放射11号線沿道の適切な土地利用の誘導 新駅周辺を除く放射11号線沿道部においては、商業・業務や住宅の調和のとれた適切な沿道土地利用を誘導し、良好な市街地環境の形成を図るものとする。 3. 良好な住宅地の形成 良好な都市型住宅を中心に、緑豊かでうるおいのある住宅地の形成を図る。また、地区内に存する都営住宅については、建て替えにあわせて中高層化を促進し、良好な公営住宅の供給を図るとともに、緑豊かなオープンスペースを創出する。 4. 生産緑地地区の保全 地区内に存する生産緑地地区は、良好な生活環境の確保に資する緑地としてこれを保存する。
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	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	良好な住宅地と日暮里・舎人線新駅周辺の良好な市街地環境の形成を図るため 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. 建築物の建ぺい率の最高限度 4. 建築物の敷地面積の最低限度 5. 壁面の位置の制限 6. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 7. 垣又はさくの構造の制限 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
			区画道路 1号※	12.0m	約283m	新 設
			区画道路 2号※	9.0m	約 88m	新 設
			区画道路 3号※	8.5m	約111m	新 設
			区画道路 4号※	8.0m	約120m	新 設
			区画道路 5号※	8.0m	約376m	新 設
			区画道路 6号	6.0m	約 40m	新 設
			区画道路 7号	6.0m	約175m	新 設
			区画道路 8号	6.0m	約143m	新 設
			区画道路 9号	6.0m	約 64m	新 設
			区画道路 10号	6.0m	約140m	新 設
			区画道路 11号	6.0m	約262m	新 設
			区画道路 12号	6.0m	約 84m	新 設
			区画道路 13号	6.0m	約 90m	新 設
			区画道路 14号	6.0m	約141m	新 設
			区画道路 15号	6.0m	約115m	新 設
			区画道路 16号	6.0m	約 77m	新 設
			区画道路 17号	6.0m	約 23m	新 設
			区画道路 18号	3.1m (6.0m)	約 18m	拡 幅 () 内は全幅員
			歩行者優先道路 1号	4.0m	約 58m	新 設
			歩行者優先道路 2号	4.0m	約 85m	新 設
		公 園	名 称	面 積		備 考
			地区公園 1号	約1,490㎡		既設公園1,340㎡の拡張部分
			地区公園 2号	約 860㎡		新 設
			地区公園 3号	約 150㎡		既設公園5,350㎡の拡張部分
			地区公園 4号	約 530㎡		新 設
		緑 地	名 称	面 積		備 考
			地区緑地 1号	約 270㎡		新 設
			地区緑地 2号	約 720㎡		新 設
			地区緑地 3号	約 750㎡		新 設
			地区緑地 4号	約 930㎡		新 設

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	商業地区 － 1	商業地区 － 2	沿道地区	住宅地区 － 1	住宅地区 － 2	住宅地区 － 3	公園・緑地 地区	
			面 積	約 0. 3 ha	約 0. 7 ha	約 0. 7 ha	約 3. 5 ha	約 2. 2 ha	約 1. 6 ha	約 1. 5 ha	
		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」を営む建築物並びに同条第 6 項第 2 号及び第 4 号、第 5 号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は建築してはならない。				—		
		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）、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。	—	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）、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。	—			
									4 0 / 1 0	3 0 / 1 0	
		※	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	—	2 0 / 1 0	—	2 0 / 1 0	—			
建 築 物 の 建 ぺ い 率 の 最 高 限 度			当該区域内の敷地においては 6 / 1 0 とする。ただし、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による道路となった場合は 8 / 1 0 とする。			—					

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	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はない。 1. 土地区画整理事業で換地面積が83.0㎡未満の場合は、換地指定面積とする。 2. 区長が良好な住居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はない。 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. 区長がやむを得ないと認めたもの。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は刺激的な原色をさけ、周辺の環境と調和したものとする。 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、腐食し、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。
		垣又はさくの構造の制限	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する。ただしこれらの併用をさまたげない。 なお、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は0.6m以下とする。

※は知事協議事項

「区域、地区の細区分、地区施設の配置、壁面の位置は、計画図表示のとおり」

理 由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。

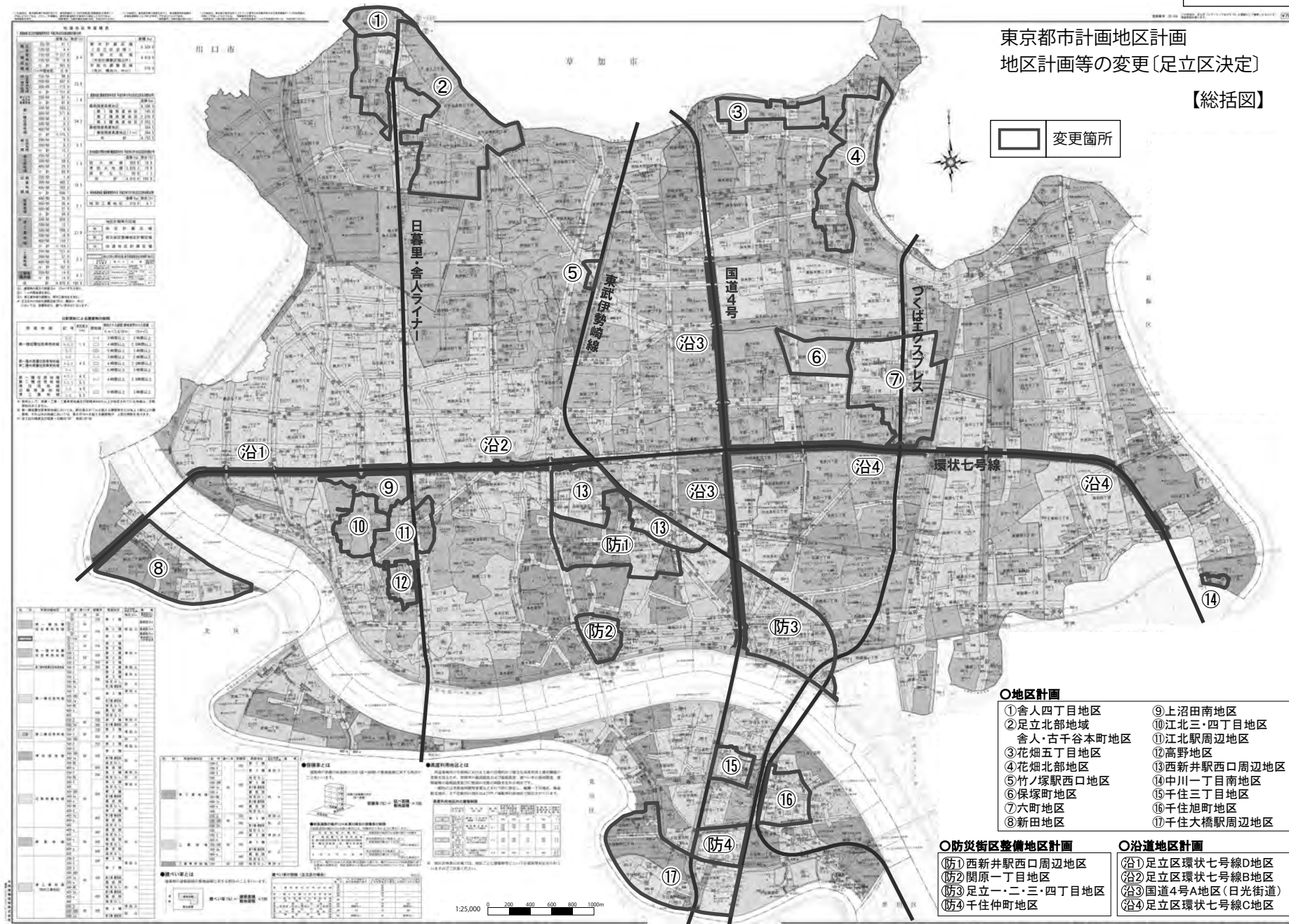
変 更 概 要 (____部分が変更あるいは追加の部分)

名		称		高野地区地区計画											
位		置		足立区江北一丁目及び扇二丁目各地内											
面		積		約10.5ha											
事		項		旧					新					摘 要	
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			良好な住宅地と日暮里・舎人線新駅周辺の良好な市街地環境の形成を図るため 1. ～5. (略) 6. 建築物等の形態又は意匠の制限 7. (略) を定める。					良好な住宅地と日暮里・舎人線新駅周辺の良好な市街地環境の形成を図るため 1. ～5. (略) 6. 建築物等の形態又は <u>色彩その他の意匠</u> の制限 7. (略) 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	地区の区分	名 称	商業地区－1	商業地区－2	沿道地区	住宅地区－1	(略)	商業地区－1	商業地区－2	沿道地区	住宅地区－1	(略)	
面 積				約0.3ha	約0.7ha	約0.7ha	約3.5ha	(略)	約0.3ha	約0.7ha	約0.7ha	約3.5ha	(略)		
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5号、第6号及び第8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2号及び第4号、第5号に規定する「 <u>風俗関連営業</u> 」を営む建築物は建築してはならない。					(略)	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」を営む建築物並びに同条第6項第2号及び第4号、第5号に規定する「 <u>店舗型性風俗特殊営業</u> 」を営む建築物は建築してはならない。					(略)	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更と文言の精査
	建築物等の形態又は <u>色彩その他の意匠</u> の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は刺激的な原色をさけ、周辺の環境と調和したものとする。 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、腐食し、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。						建築物の屋根及び外壁の色彩は刺激的な原色をさけ、周辺の環境と調和したものとする。 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、腐食し、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。						文言の精査	

東京都市計画地区計画
地区計画等の変更〔足立区決定〕

【総括図】

変更箇所



東京都市計画地区計画
高野地区地区計画

位置図

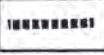
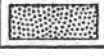
[足立区決定]

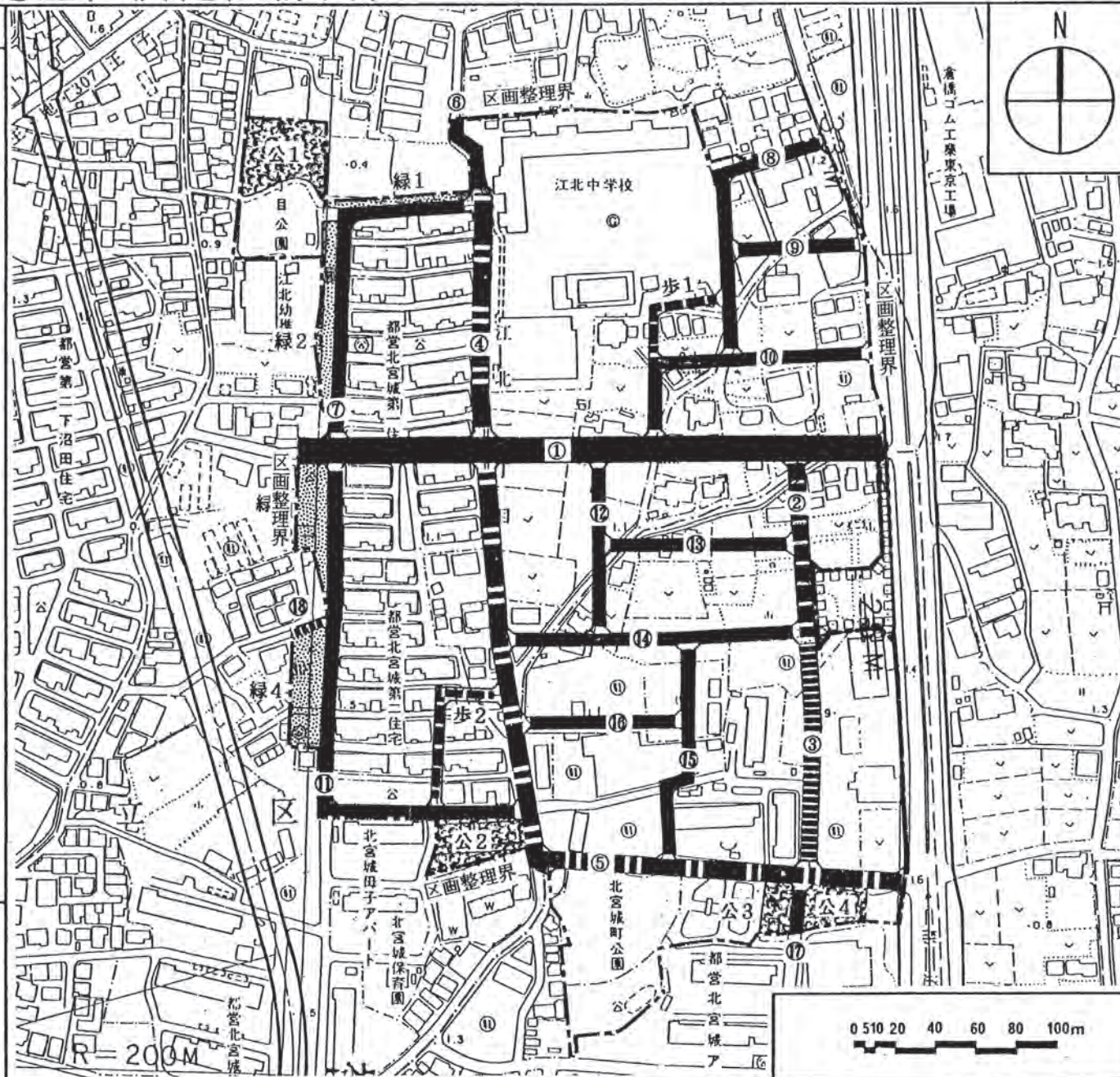


東京都市計画地区計画 高野地区地区計画（足立区決定）計画図－1

縮小版 S=1:2,500

地区施設の配置

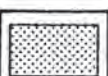
	地区計画区域・地区整備計画区域
	区画道路1号 (幅員12.0m、図中番号①)
	区画道路2号 (幅員 9.0m、図中番号②)
	区画道路3号 (幅員 8.5m、図中番号③)
	区画道路4号・5号 (幅員 8.0m、図中番号④・⑤)
	区画道路6号～17号 (幅員 6.0m、図中番号⑥～⑰)
	区画道路18号 (幅員2.9mと幅員6.0m、図中番号⑱)
	歩行者優先道路1号・2号 (幅員 4.0m、図中番号歩1・歩2)
	公園1号～4号 (図中番号公1～公4)
	緑地1号～4号 (図中番号緑1～緑4)
	
	削除する部分
	

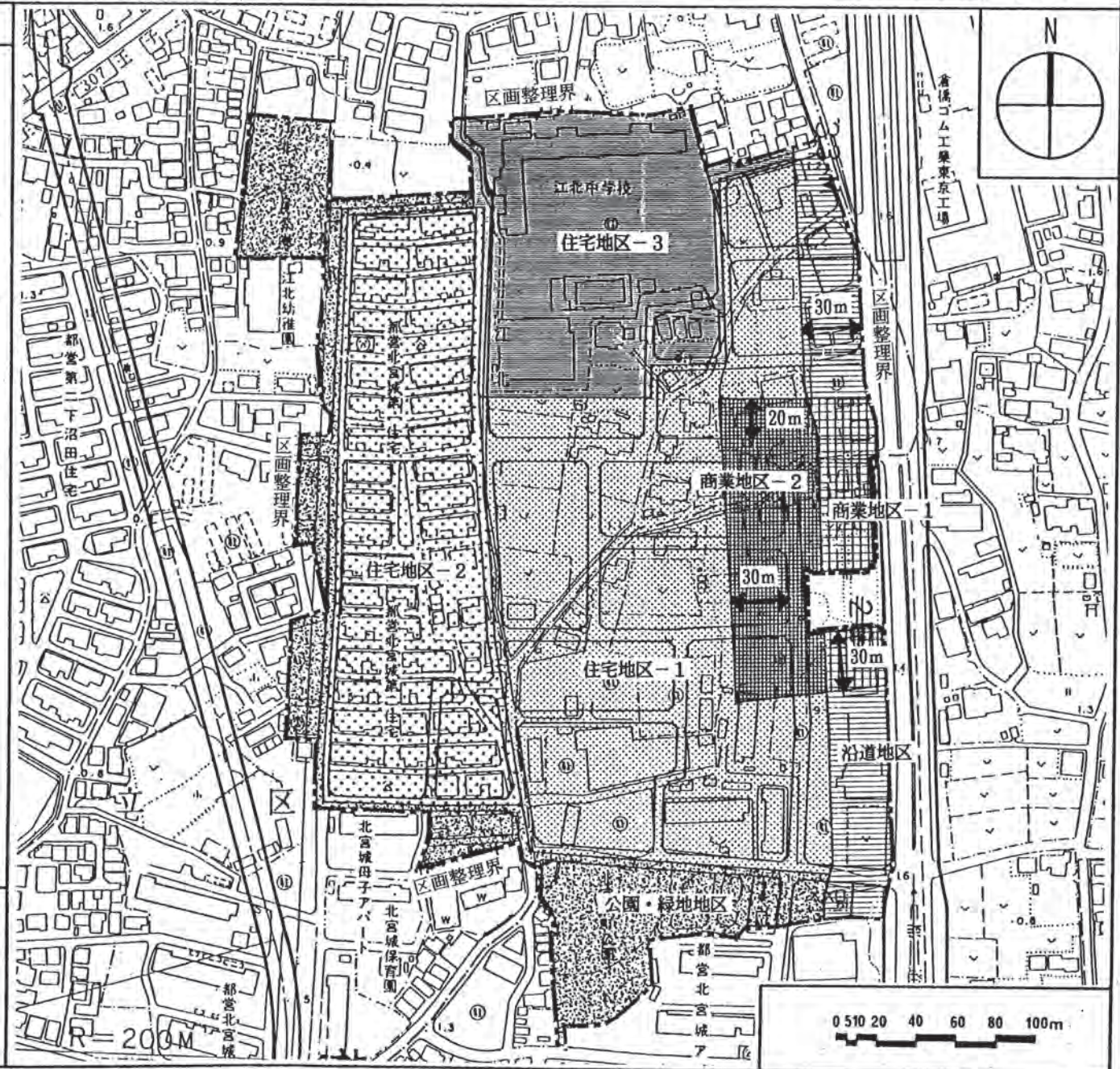


東京都市計画地区計画 高野地区地区計画（足立区決定）計画図-2

縮小版 $S=1:2,500$

地区の細区分

	地区計画区域・地区整備計画区域
	商業地区-1
	商業地区-2
	沿道地区
	住宅地区-1
	住宅地区-2
	住宅地区-3
	公園・緑地地区



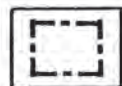
東京都市計画地区計画

高野地区地区計画（足立区決定）計画図－3

縮小版

S=1:2,500

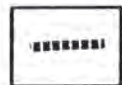
壁面後退を定める位置



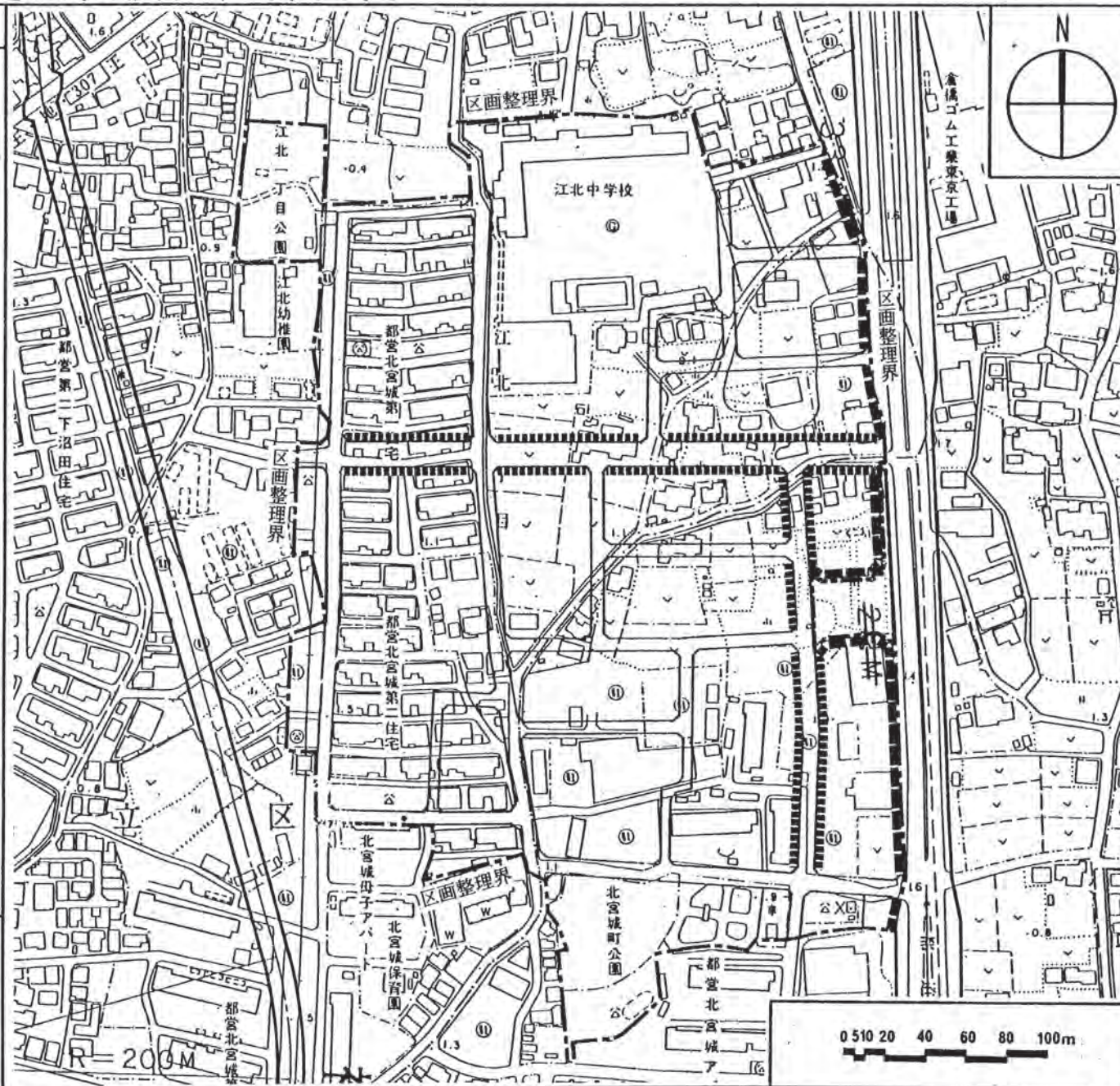
地区計画区域・地区整備計画区域



1.5m後退



1.0m後退



第1号議案 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画変更

1-13 東京都市計画地区計画西新井駅西口周辺地区地区計画の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成28年6月29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変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画西新井駅西口周辺地区地区計画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
西新井駅西口周辺地区地区計画

2. 理 由

西新井駅周辺地区は、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、生活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、住宅市街地総合整備事業などを導入し、災害に強いまちづくりを進めていくこととされている。

本地区は、大規模開発整備の適正な誘導や都市基盤整備の推進を図るとともに、地区の防災性の向上と良好な市街地環境等の形成を目指し、平成 15 年に地区計画が策定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、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。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項に基づく風俗営業を規制している。

平成 27 年 6 月 24 日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、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）

都市計画西新井駅西口周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称		西新井駅西口周辺地区地区計画
位 置※		足立区梅田五丁目、梅田六丁目、梅田七丁目、梅田八丁目、関原三丁目、西新井栄町一丁目及び西新井栄町二丁目各地内
面 積※		約43.0ha
地区計画の目標		本地区は、足立区中央部の東武伊勢崎線西新井駅西口周辺に広がる地区であり、地区の北端は環状七号線B地区沿道地区計画区域と接している。地区内は土地利用転換が行われる大規模工場跡地、駅前地区及びその他大規模用地、木造住宅等が密集する市街地、土地区画整理事業施行済みの市街地とに大別される。 また、本地区の西新井駅周辺は足立区基本構想による「地域拠点」として、さらに本地区は都区共同で策定した防災都市づくり推進計画の重点整備地域として位置づけられている。 こうしたことから本地区では、「安全で快適・新たな活力・潤いのあるまち」の実現に向け、大規模開発整備の適正な誘導、道路・公園等都市基盤整備の推進を図るとともに、これらに併せた地区全体の防災性の向上と良好な市街地環境等の形成を目指す。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	1. 土地利用転換を図る大規模工場跡地では、都市型住宅、複合商業施設等を主体に、公益的施設及び生活利便施設等が複合した良好な開発整備を行うため、次の地区に区分し、計画的な土地利用の誘導を行う。 1) 複合地区 西新井駅周辺における地域拠点形成の一翼を担う地区として、公益的な施設等を含む土地利用転換を誘導し、拠点性の高い複合市街地を形成する。 2) 駅前線沿道地区 地区のシンボリックな道路沿道として、良好な街並みや通りの賑わいづくりに配慮した複合的な土地利用を誘導し、良好な沿道市街地を形成する。 3) 住宅地区A 良質な共同住宅、生活利便施設等を適切に配置するとともに、災害時における避難・防災活動の拠点となるオープンスペース、緑と潤いの空間を確保し、安全で良好な住宅市街地を形成する。 4) 住宅地区B まちづくりや開発整備等に伴う移転用代替地として、周辺市街地と調和した住宅地を形成する。 5) 複合商業地区 西新井駅と西新井大師の間に位置する立地を活かし、地域交流拠点となる魅力ある商業、業務、文化、アミューズメント機能等を導入するとともに、駐車場整備による交通環境の向上を図る。また、災害発生時には、生活物資の供給拠点として地域の防災性の向上を図ることにより、安全で快適な賑わいのある複合商業地を形成する。

土地利用の方針

2. 駅前地区、その他大規模用地等においては、各区域の特性を踏まえ、まちづくりの熟度や開発整備動向に併せて立地条件にふさわしい土地利用を段階的に誘導する。
 - 1) 駅前A街区
駅前広場に面した街区として、まちの顔となり、賑わいを創出する商業施設等を適切に配置し、西新井駅周辺の地域拠点としてふさわしい複合市街地を形成する。
 - 2) 駅前北街区
駅前広場及び地区のシンボリックな道路に面した街区として、良好な街並みや通りの賑わいづくりに配慮した土地利用を誘導するとともに防災上有効な建築物の不燃化を図り、良好な複合市街地を形成する。
3. 木造住宅等が密集する地区においては、防災性の高い良好な市街地環境の形成に向けて土地利用を段階的に誘導する。
 - 1) 幹線道路沿道地区
幹線道路の沿道として、より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防災上有効な建築物の不燃化を図る。
 - 2) 駅前線沿道地区、駅前周辺地区
地区のシンボリックな道路沿道として、良好な街並みや通りの賑わいづくりに配慮した複合的な土地利用を誘導するとともに防災上有効な建築物の不燃化を図り、良好な沿道市街地を形成する。
 - 3) 地域幹線道路沿道地区
通りのゆとりと賑わいづくりに配慮した複合的な土地利用を誘導するとともに防災上有効な建築物の不燃化を図り、良好な沿道市街地を形成する。
 - 4) 防災生活道路沿道地区
地区内の防災上重要な道路として安全性や防災性に配慮した沿道地区を形成する。
 - 5) 住宅地区
住宅地区では、地区施設の整備に併せて安全で快適なゆとりのある、安心できる住宅地を形成する。
4. 土地区画整理事業施行済みの地区においては、良好な市街地環境の向上を図る。
 - 1) 幹線道路沿道地区
幹線道路の沿道として、より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防災上有効な建築物の不燃化を図る。
 - 2) 地域幹線道路沿道地区
通りのゆとりと賑わいづくりに配慮した複合的な土地利用を誘導するとともに防災上有効な建築物の不燃化を図り、良好な沿道市街地を形成する。
 - 3) 住宅地区
住宅地区では、安全で快適なゆとりのある、安心できる住宅地を形成する。

保全区に 関する 整備 方針 及び						
	地区施設の整備の方針		1. 幹線道路ネットワークを補完する主要区画道路を整備する。 2. 地区内の生活利便性、防災性の向上を図る区画道路を整備する。 3. 区画道路等ネットワークをより充実させる歩行者等通路、緑道、小広場としての公共空地を整備する。			
		建築物等の整備の方針	地区の特性に応じた土地利用を誘導し、防災性の高い良好な市街地環境及び街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限、公共施設の整備状況と当該地区整備計画の区域の特性に応じた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、垣又はさくの構造の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。			
地区 整備 計画	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※	12～21m	約500m	拡幅
			主要区画道路 2号※	12m	約90m	新設
			区画道路 1号※	8m	約290m	新設、一部拡幅
			区画道路 2号※	8m	約90m	新設
			区画道路 3号※	8m	約290m	新設
			区画道路 4号	7m	約60m	拡幅
			区画道路 5号	2.727m(5.454m)	約90m	拡幅
			区画道路 6号	7.2m	約30m	既設
			区画道路 7号	6.3m	約180m	既設
			区画道路 8号	6m	約255m	拡幅
			区画道路 9号	5.4m	約150m	既設
			区画道路10号	4.545m	約90m	拡幅
			区画道路11号	4.5m	約75m	既設
			区画道路12号	4.5m	約35m	既設
			区画道路13号	4m	約85m	新設
			区画道路14号	4m	約30m	拡幅
			区画道路15号	4m	約65m	拡幅

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路				
			区画道路 1 6 号	4 m	約 6 5 m	拡幅
			区画道路 1 7 号	4 m	約 5 5 m	拡幅
			区画道路 1 8 号	4 m	約 4 5 m	拡幅
			区画道路 1 9 号	4 m	約 9 0 m	拡幅
			区画道路 2 0 号	4 m	約 2 5 m	新設
			区画道路 2 1 号	4 m	約 9 5 m	拡幅
			区画道路 2 2 号	4 m	約 1 5 5 m	拡幅
			区画道路 2 3 号	4 m	約 1 2 0 m	拡幅
			区画道路 2 4 号	4 m	約 5 5 m	拡幅
			区画道路 2 5 号	4 m	約 7 5 m	拡幅
			区画道路 2 6 号	4 m	約 5 0 m	拡幅
			区画道路 2 7 号	4 m	約 4 0 m	拡幅
			区画道路 2 8 号	4 m	約 1 1 0 m	拡幅
			区画道路 2 9 号	4 m	約 7 5 m	拡幅
			区画道路 3 0 号	4 m	約 8 5 m	拡幅
			区画道路 3 1 号	4 m	約 8 0 m	拡幅
			区画道路 3 2 号	4 m	約 6 0 m	拡幅
			区画道路 3 3 号	3 . 8 m (7 . 6 m)	約 1 5 0 m	既設
			区画道路 3 4 号	4 m	約 1 3 0 m	拡幅
			区画道路 3 5 号※	1 3 m	約 2 5 0 m	新設
			区画道路 3 6 号	4 m	約 1 9 0 m	拡幅
			区画道路 3 7 号	4 m	約 1 1 0 m	拡幅
			区画道路 3 8 号	4 m	約 1 1 0 m	拡幅
			区画道路 3 9 号	4 m	約 1 2 5 m	拡幅
			区画道路 4 0 号	4 m	約 6 0 m	拡幅
			区画道路 4 1 号	4 m	約 4 5 m	拡幅

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路				
			区画道路 4 2 号	4 m	約 5 0 m	拡幅
			区画道路 4 3 号	4 m	約 5 0 m	拡幅
			() 内の数値は全幅を表す。 地区整備計画その 3 地区内の区画道路が交わる角地部分（隅角が 1 2 0 度以上の場合を除く。）は、敷地の隅を頂点とする長さ 2 m 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。			
		公 園	名 称	面 積		備 考
			公園 1 号	約 6 0 0 m ²		新設
			公園 2 号	約 1 4 0 m ²		新設
		その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考
			通路	8 m	約 1 1 0 m	新設
			緑道	4 m	約 1 3 0 m	新設
			小広場 1 号	面 積	約 9 5 m ²	新設
			小広場 2 号	面 積	約 1 5 0 m ²	既設

地区整備計画その1	位 置		足立区西新井栄町一丁目及び関原三丁目各地内				
	面 積		約14.6ha				
	地区の区分	名 称	複合商業地区	複合地区	駅前線沿道地区	住宅地区A	住宅地区B
		面 積	約3.1ha	約1.4ha	約1.0ha	約8.3ha	約0.8ha
	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1項に規定する風俗営業及び同条第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 (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 2. 次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (3) 診療所、保育所 (4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席部分の床面積の合計が200㎡未満のもの (5) 建築基準法第48条第8項ただし書きの許可を受けたもの (6) 上記に掲げる用途に付属するもの 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号に規定する風俗営業及び同条第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 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				

地区整備計画 その1	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に基づく認定）は、下記の容積率を適用する。 30／10	—	
			公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	20／10		
		建築物の敷地面積の最低限度		15,000㎡とする。	500㎡とする。	83㎡とする。 ただし、まちづくりに協力し代替地として譲渡された土地で行う建築行為で、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についてはこの限りでない。
		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、次に掲げるものについてはこの限りでない。 1. 建築物の地盤面下の部分 2. 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		

ただし、まちづくりに協力し代替地として譲渡された土地で行う建築行為で、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についてはこの限りでない。

地区整備計画 その1	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、その部分の高さを12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）は、31m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・意匠・色彩等は、美しい市街地景観の形成に配慮したものとともに、景観・風致を損なうおそれのある屋外広告物を設置してはならない。	
		垣又はさくの構造の制限	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。	
		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については、門、へい、広告物、看板（交通誘導サイン等は除く。）等の交通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、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についてはこの限りでない。	—

地区整備計画 その2						
	位 置		足立区西新井栄町一丁目及び西新井栄町二丁目各地内			
	面 積		約1． 8 h a			
	地区の区分	名 称	駅前A街区	駅前北街区①	駅前北街区②	
		面 積	約0． 7 h a	約0． 2 h a	約0． 9 h a	
	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1項に規定する風俗営業及び同条第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 （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 2． 建築物の1階及び2階部分に次に掲げる用途以外の建築物を建築してはならない。 （1） 店舗、飲食店 （2） 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 （3） 学校、図書館、博物館、美術館、展示場その他これらに類するもの （4） 上記に掲げる用途に付属するもの	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1項第1号から第3号に規定する風俗営業及び同条第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 （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 2． 駅前に立地することがふさわしい建築物として、600㎡を超える敷地に建築物を建築する場合は、交通広場及び都市計画道路に面する1階部分に店舗、飲食店を建築しなければならない。		
	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に基づく認定）、又は足立区画街路第9号線の道路供用開始告示後は、下記の容積率を適用する。 40／10	—	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に基づく認定）、又は足立区画街路第9号線及び第10号線の道路供用開始告示後は、下記の容積率を適用する。 40／10	

地区整備計画 その2	建築物等に関する事項				
		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	20／10	—	30／10
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡とする。	83㎡とする。 ただし、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㎡未満の場合はこの限りでない。	
		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、次に掲げるものについてはこの限りでない。 1．建築物の地盤面下の部分 2．公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する底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	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（自動車車庫は除く。）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	
		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・意匠・色彩等は、美しい市街地景観の形成に配慮したものとする とともに、景観・風致を損なうおそれのある屋外広告物を設置してはならない。		
		垣又はさくの構造の制限	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。		

地区整備計画その3	位 置		足立区西新井栄町一丁目及び西新井栄町二丁目各地内						
	面 積		約 7. 9 h a						
	地区の 区分	名 称	幹線道路沿道 地区	駅前線沿道 地区	防災生活道路 沿道地区	駅前周辺地区 ①	駅前周辺地区 ②	駅前周辺地区 ③	住宅地区
		面 積	約 0. 9 h a	約 1. 1 h a	約 1. 9 h a	約 0. 5 h a	約 0. 1 h a	約 0. 2 h a	約 3. 2 h a
	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第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第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 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						
	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に基づく認定）、又は足立区画街路第10号線の道路供用開始告示後は、下記の容積率を適用する。 40／10		—
		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	—				20／10		30／10
	建築物の敷地面積の最低限度		83㎡とする。 ただし、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㎡未満の場合はこの限りでない。						

地区整備計画 その3	建築物等に関する事項		
		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. 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㎡以下であるもの ウ. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの エ. 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分 2. 道路状等の見通しの空間として、区画道路が交差する角地部分（隅角が120度以上の場合を除く。）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、道路上の面からの高さが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	建築物の外壁又はこれに代わる柱、屋根などの形態・意匠・色彩等は、美しい市街地景観の形成に配慮したものとする とともに、景観・風致を損なうおそれのある屋外広告物を設置してはならない。
		垣又はさくの構造の制限	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。

地区整備計画 その3の1					
	位 置		足立区梅田五丁目、梅田六丁目及び梅田八丁目各地内		
	面 積		約3.7ha		
	地区の区分	名 称	幹線道路沿道地区 (補助138号線沿道)	地域幹線道路沿道地区 (旧日光街道沿道)	住宅地区
		面 積	約0.5ha	約0.8ha	約2.4ha
	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第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第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 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		
	建築物の敷地面積の最低限度		83㎡とする。 ただし、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㎡未満の場合はこの限りでない。		
	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、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（自動車車庫は除く。）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		
	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・意匠・色彩等は、美しい市街地景観の形成に配慮したものとする とともに、景観・風致を損なうおそれのある屋外広告物を設置してはならない。		
	垣又はさくの構造の制限		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。		

地区整備計画その4	位 置		足立区梅田七丁目及び梅田八丁目各地内		
	面 積		約4.4ha		
	地区の区分	名 称	幹線道路沿道地区 (補助138号線沿道)	地域幹線道路沿道地区 (旧日光街道沿道)	住宅地区
		面 積	約0.7ha	約0.8ha	約2.9ha
	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第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第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 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		
	建築物の敷地面積の最低限度		83㎡とする。 ただし、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㎡未満の場合はこの限りでない。		
	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、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（自動車車庫は除く。）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		
	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・意匠・色彩等は、美しい市街地景観の形成に配慮したものとする とともに、景観・風致を損なうおそれのある屋外広告物を設置してはならない。		
	垣又はさくの構造の制限		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、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。

変 更 概 要 (部分が変更あるいは追加の部分)

名 称		西新井駅西口周辺地区地区計画		
位 置		足立区梅田五丁目、梅田六丁目、梅田七丁目、梅田八丁目、関原三丁目、西新井栄町一丁目及び西新井栄町二丁目各地内		
面 積		約 43.0ha		
事 項		旧	新	摘 要
地 区 整 備 計 画 その 1	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の区分	複合商業地区	
		名 称	複合商業地区	
		面 積	約 3.1ha	風 俗 営 業 等 の 規 制 及 び 業 務 の 適 正 化 等 に 関 す る 法 律 の 改 正 に 伴 う 変 更
		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項に規定する風俗営業及び同条第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は建築してはならない。 また、次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。 1. 店舗、飲食店 2. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 3. 診療所、保育所 4. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席部分の床面積の合計が200㎡未満のもの 5. 建築基準法第48条第8項ただし書きの許可を受けたもの 6. 上記に掲げる用途に付属するもの	
地 区 整 備 計 画 その 1	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の高さの最高限度	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1項に規定する風俗営業及び同条第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 (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 2. 次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (3) 診療所、保育所 (4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席部分の床面積の合計が200㎡未満のもの (5) 建築基準法第48条第8項ただし書きの許可を受けたもの (6) 上記に掲げる用途に付属するもの	文言の精査
		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、その部分の高さを12mまでは当該建築物の高さに算入しない。)は、31m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、その部分の高さを12mまでは当該建築物の高さに算入しない。)は、31mを超えてはならない。	

地区整備計画 その1	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	複合地区	駅前線沿道地区	住宅地区A	住宅地区B	複合地区	駅前線沿道地区	住宅地区A	住宅地区B	
			面 積	約1.4 h a	約1.0 h a	約8.3 h a	約0.8 h a	約1.4 h a	約1.0 h a	約8.3 h a	約0.8 h a	
		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1号から第6号に規定する風俗営業及び同条第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は <u>建築してはならない。</u>				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号に規定する風俗営業及び同条第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 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				風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更	

地区整備計画 その2	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	駅前A街区				駅前A街区				
			面 積	約0.7 h a				約0.7 h a				
		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項に規定する風俗営業及び同条第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は <u>建築してはならない。</u> また、建築物の1階及び2階部分に次に掲げる用途以外の建築物を建築してはならない。 1. 店舗、飲食店 2. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 3. 学校、図書館、博物館、美術館、展示場その他これらに類するもの 4. 上記に掲げる用途に付属するもの				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1項に規定する風俗営業及び同条第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 （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				風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更	

地区整備計画その2	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限				<u>2. 建築物の1階及び2階部分に次に掲げる用途以外の建築物を建築してはならない。</u> <u>(1) 店舗、飲食店</u> <u>(2) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</u> <u>(3) 学校、図書館、博物館、美術館、展示場その他これらに類するもの</u> <u>(4) 上記に掲げる用途に付属するもの</u>		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	駅前北街区①	駅前北街区②	駅前北街区①	駅前北街区②	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更
			面 積	約0. 2 h a	約0. 9 h a	約0. 2 h a	約0. 9 h a	
		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1号から第6号に規定する風俗営業及び同条第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は建築してはならない。 <u>また、駅前に立地することがふさわしい建築物として、600㎡を超える敷地に建築物を建築する場合は、交通広場及び都市計画道路に面する1階部分に店舗、飲食店を建築しなければならない。</u>		<u>1. 次に掲げる建築物は建築してはならない。</u> <u>(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及び同条第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</u> <u>(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。）</u> <u>(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</u> <u>2. 駅前に立地することがふさわしい建築物として、600㎡を超える敷地に建築物を建築する場合は、交通広場及び都市計画道路に面する1階部分に店舗、飲食店を建築しなければならない。</u>			

地区整備計画 その3	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	駅前線沿道地区	防災生活道路沿道地区	駅前周辺地区①	駅前周辺地区②	駅前周辺地区③	住宅地区	幹線道路沿道地区	駅前線沿道地区	防災生活道路沿道地区	駅前周辺地区①	駅前周辺地区②	駅前周辺地区③	住宅地区	
			面 積	約0.9ha	約1.1ha	約1.9ha	約0.5ha	約0.1ha	約0.2ha	約3.2ha	約0.9ha	約1.1ha	約1.9ha	約0.5ha	約0.1ha	約0.2ha	約3.2ha	
		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項に規定する風俗営業及び同条第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は建築してはならない。									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項に規定する風俗営業及び同条第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 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						風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更

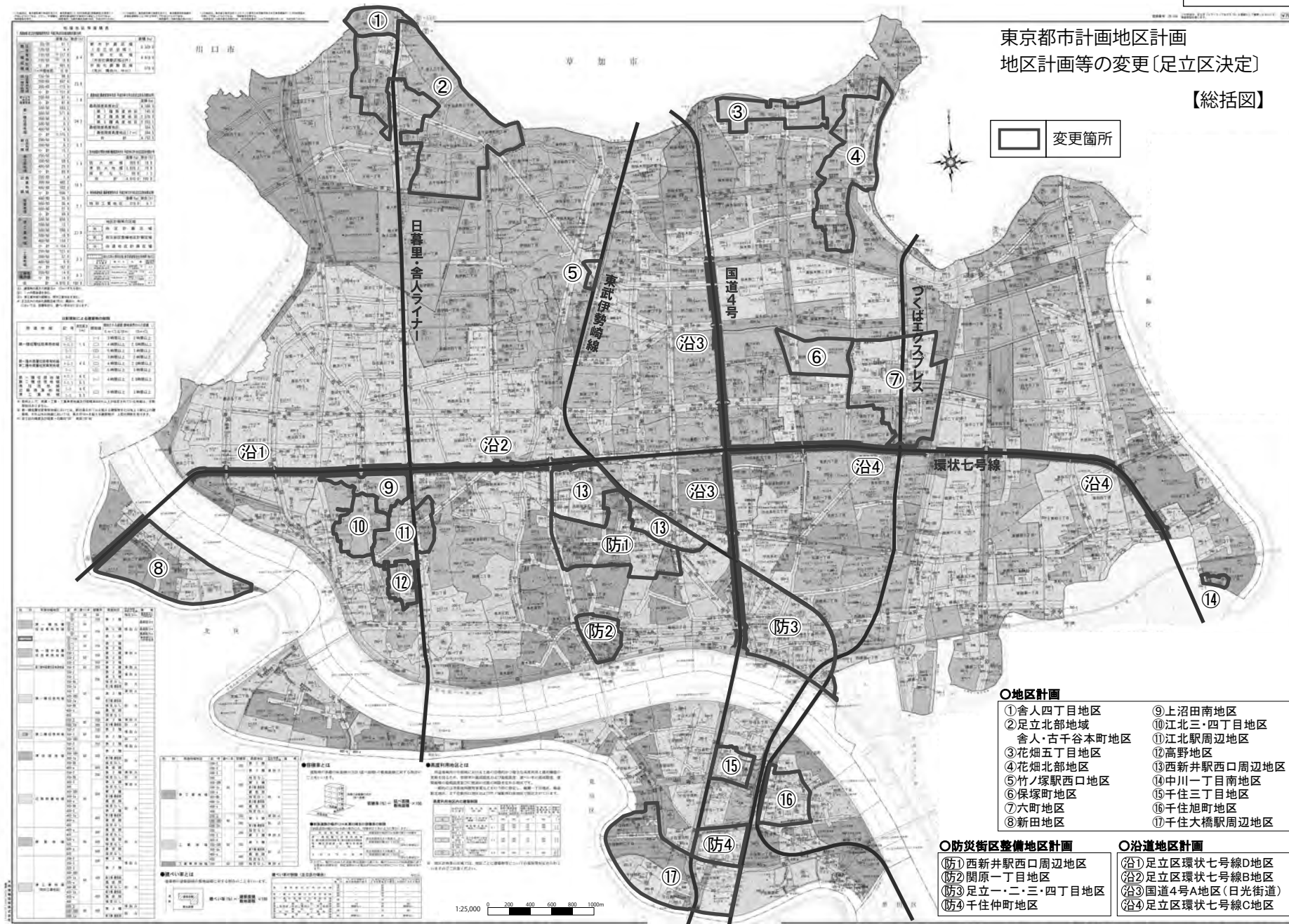
地区整備計画 その3の1	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	幹線道路沿道地区 (補助138号線沿道)	地域幹線道路沿道地区 (旧日光街道沿道)	住宅地区	幹線道路沿道地区 (補助138号線沿道)	地域幹線道路沿道地区 (旧日光街道沿道)	住宅地区			
			面 積	約0.5ha	約0.8ha	約2.4ha	約0.5ha	約0.8ha	約2.4ha			
		建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第6項第1号から第5号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物は建築してはならない。						次に掲げる建築物は建築してはならない。 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項に規定する風俗営業及び同条第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 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			風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更

地区整備計画 その4	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 (補助 138 号線沿道)	地域幹線道路 沿道地区 (旧日光街道沿道)	住宅地区	幹線道路沿道地区 (補助 138 号線沿道)	地域幹線道路 沿道地区 (旧日光街道沿道)	住宅地区	
			面 積	約 0. 7 h a	約 0. 8 h a	約 2. 9 h a	約 0. 7 h a	約 0. 8 h a	約 2. 9 h a	
		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 項に規定する風俗営業及び同条第 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は建築してはならない。			<u>次に掲げる建築物は建築してはならない。</u> 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 項に規定する風俗営業及び同条第 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 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			風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更

東京都市計画地区計画
地区計画等の変更〔足立区決定〕

【総括図】

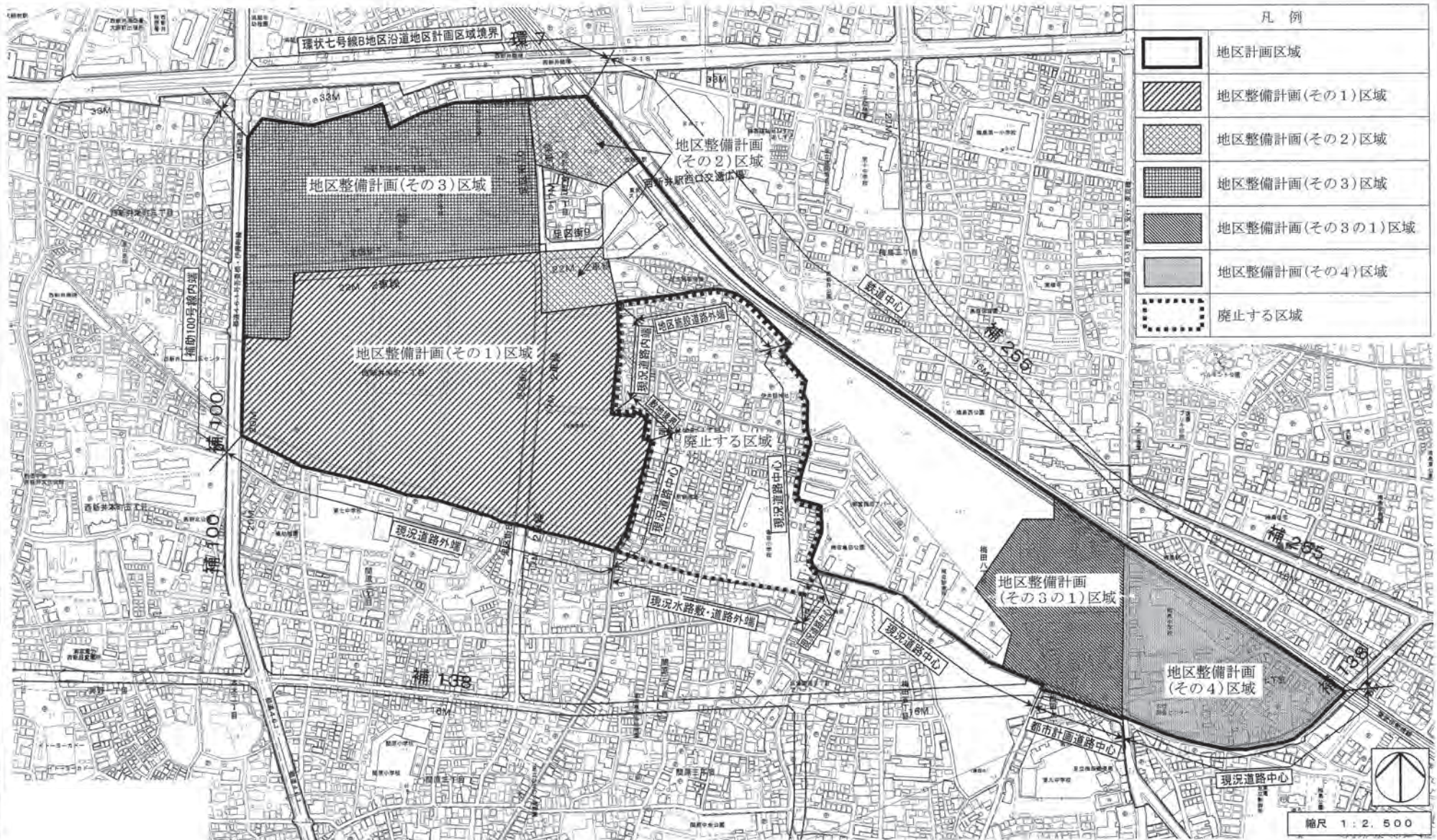
変更箇所



東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
計画図（区域）

[足立区決定]

縮小版

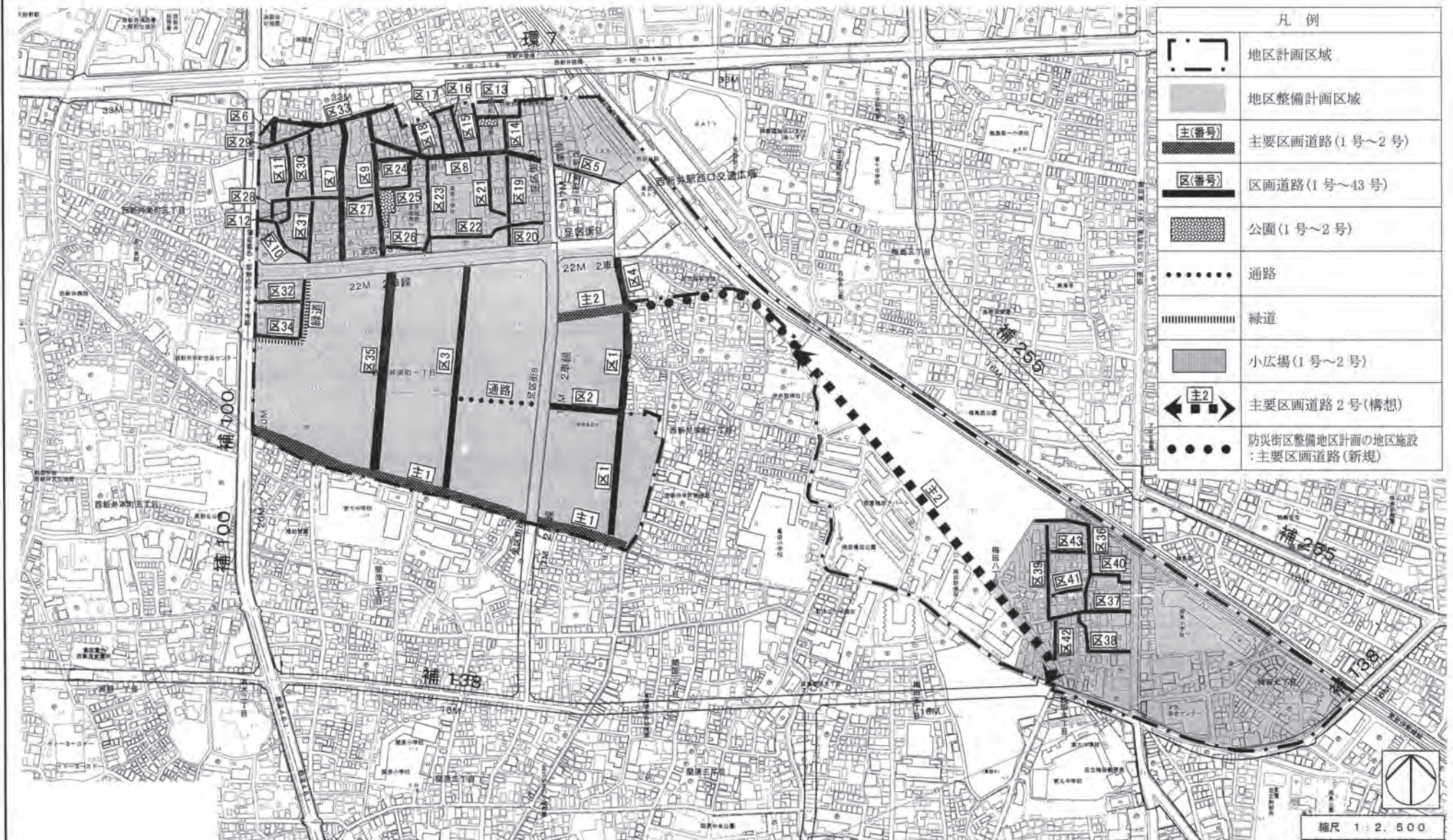


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日

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 の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
方針付図

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(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497号。平成19年11月7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 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 19都市基交 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画 地区整備計画（その1）計画図1

〔足立区決定〕

縮小版



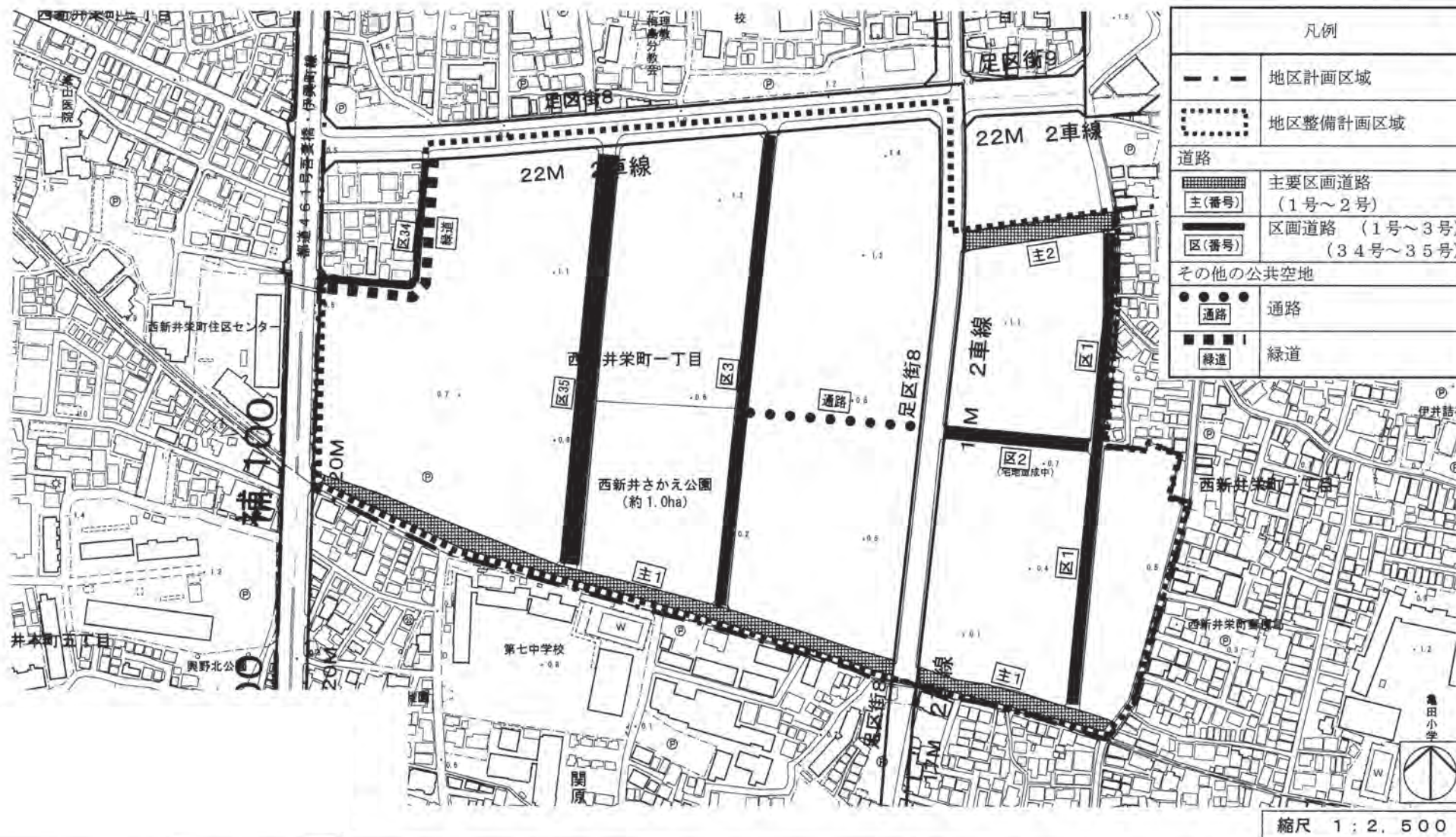
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日

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の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
地区整備計画（その1）計画図2

〔足立区決定〕

縮小版



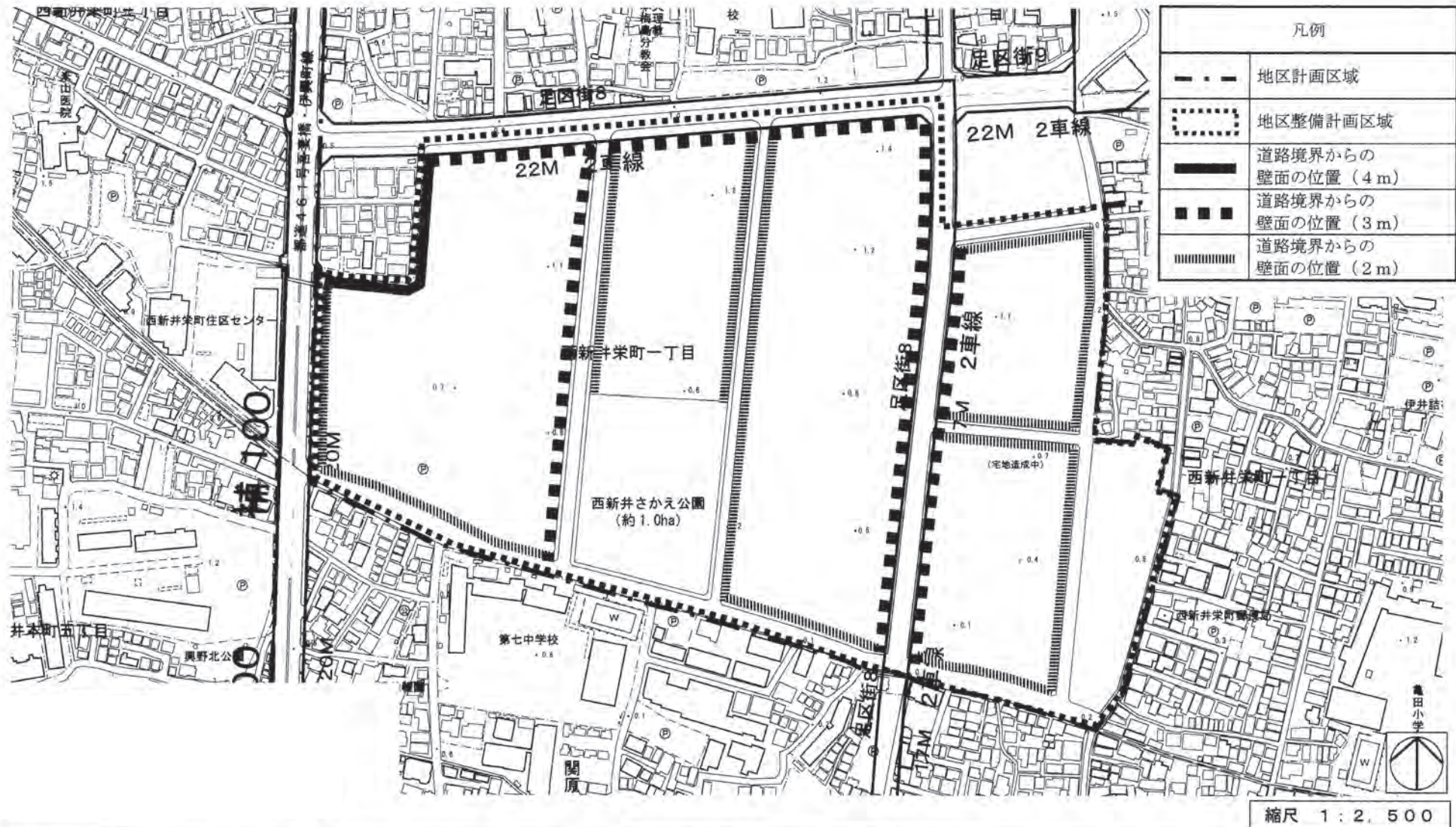
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日

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の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画 地区整備計画（その1）計画図3

〔足立区決定〕

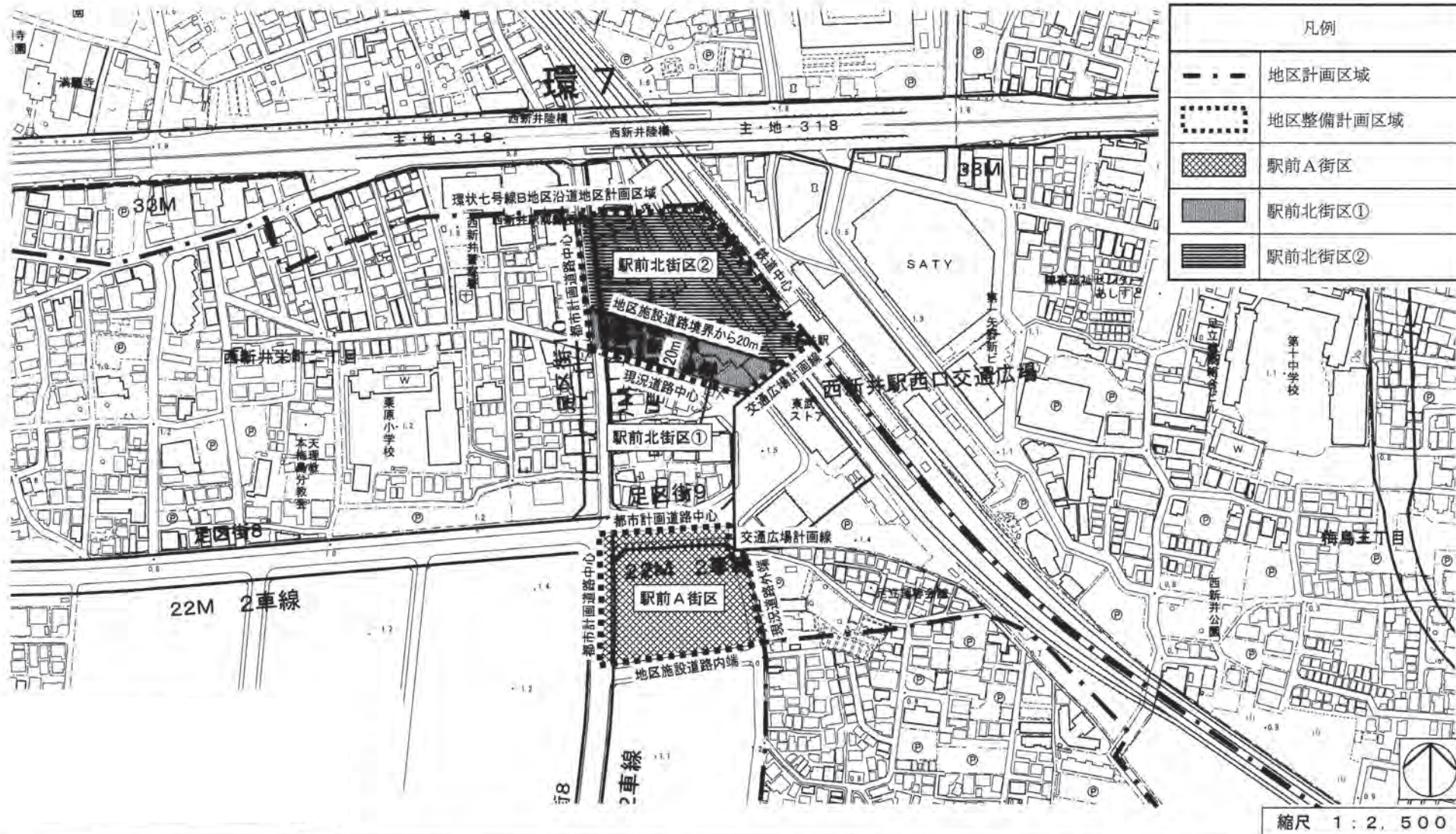
縮小版



東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画 地区整備計画（その2）計画図1

〔足立区決定〕

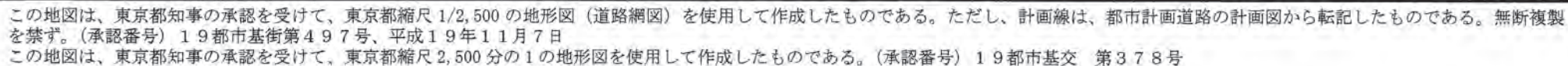
縮小版



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（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497号、平成19年11月7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の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

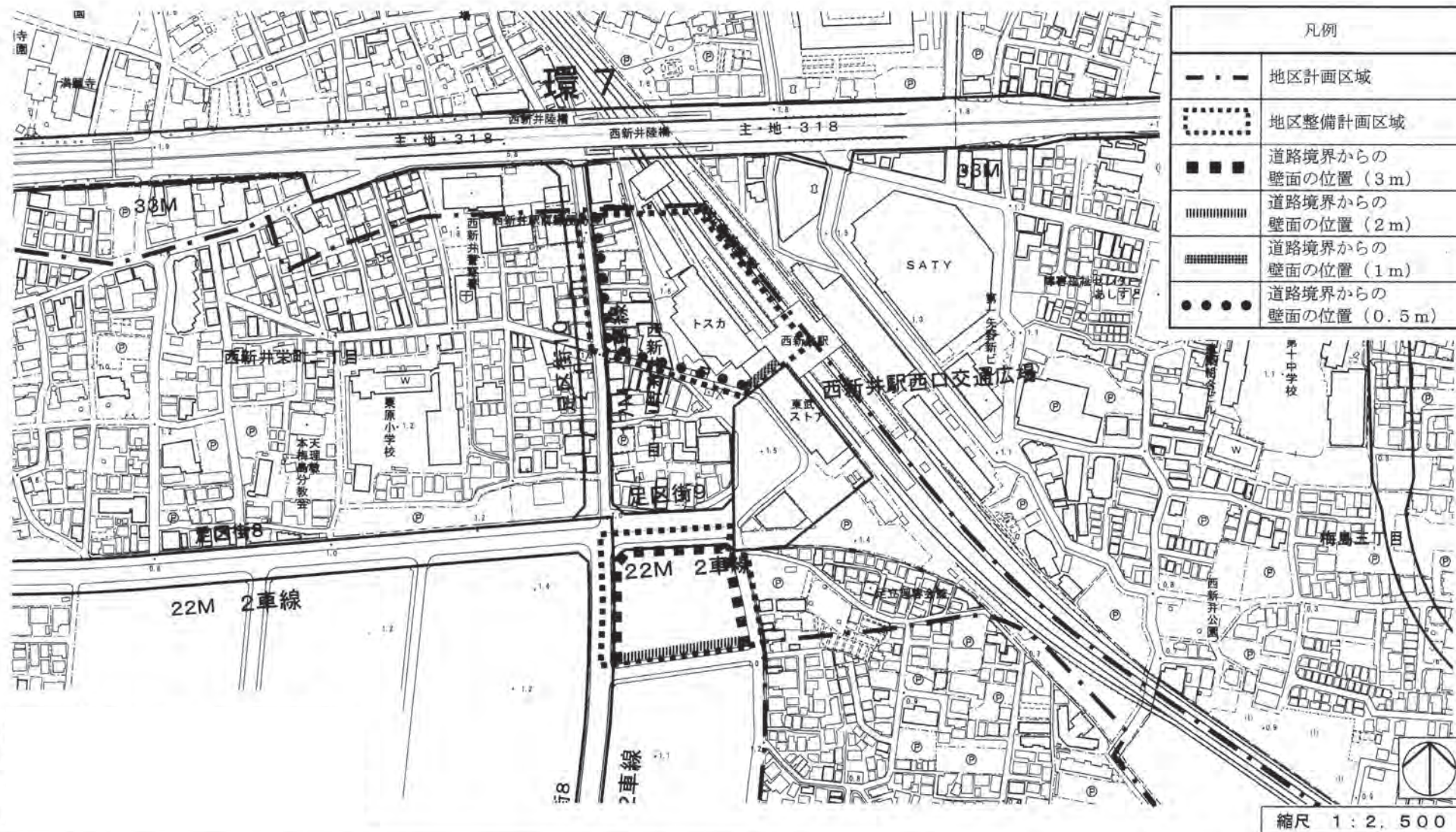
縮小版



東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画 地区整備計画（その2）計画図3

〔足立区決定〕

縮小版



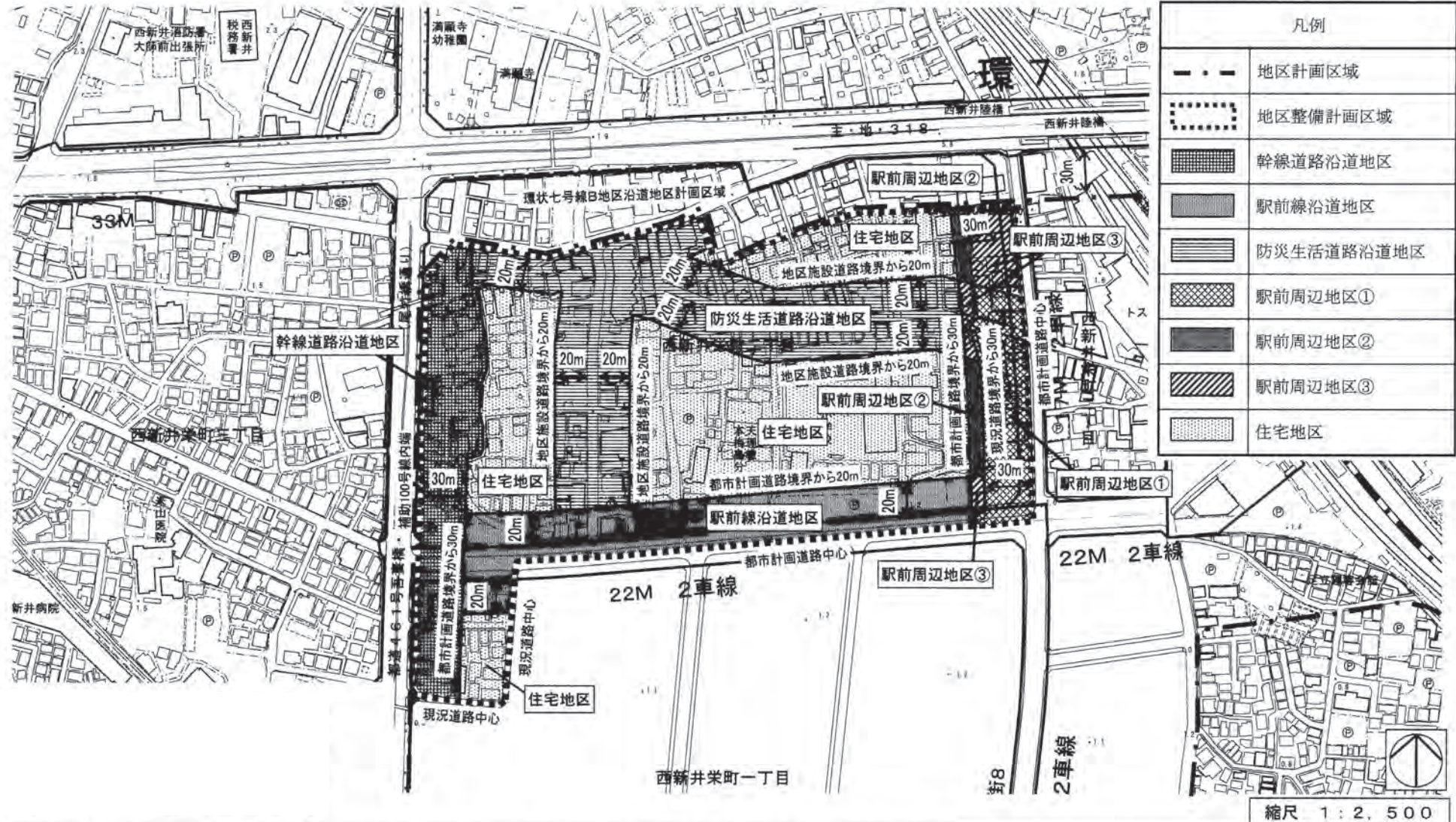
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日

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の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画 地区整備計画（その3） 計画図1

〔足立区決定〕

縮小版



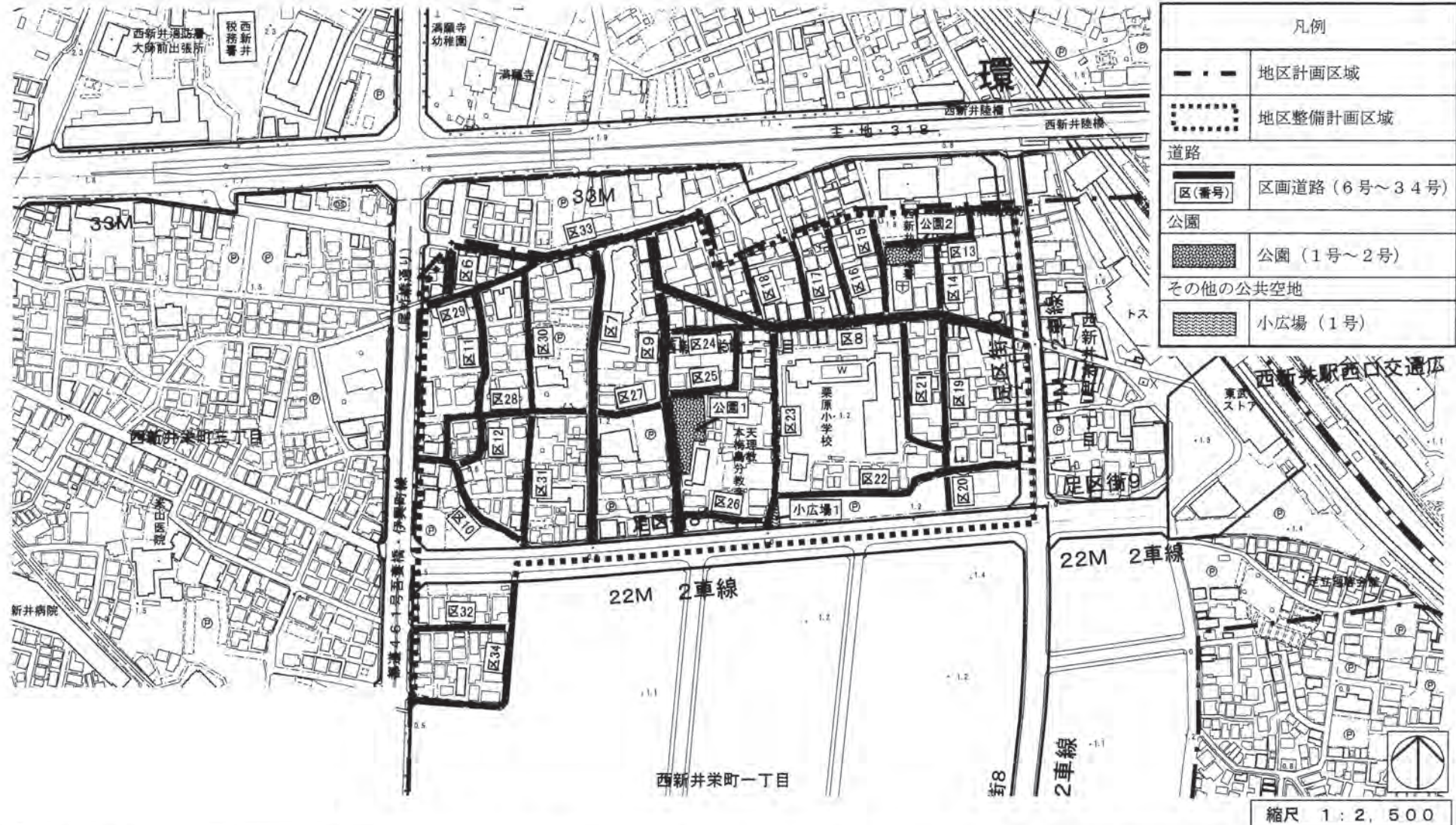
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日

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の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
地区整備計画（その3）計画図2

〔足立区決定〕

縮小版



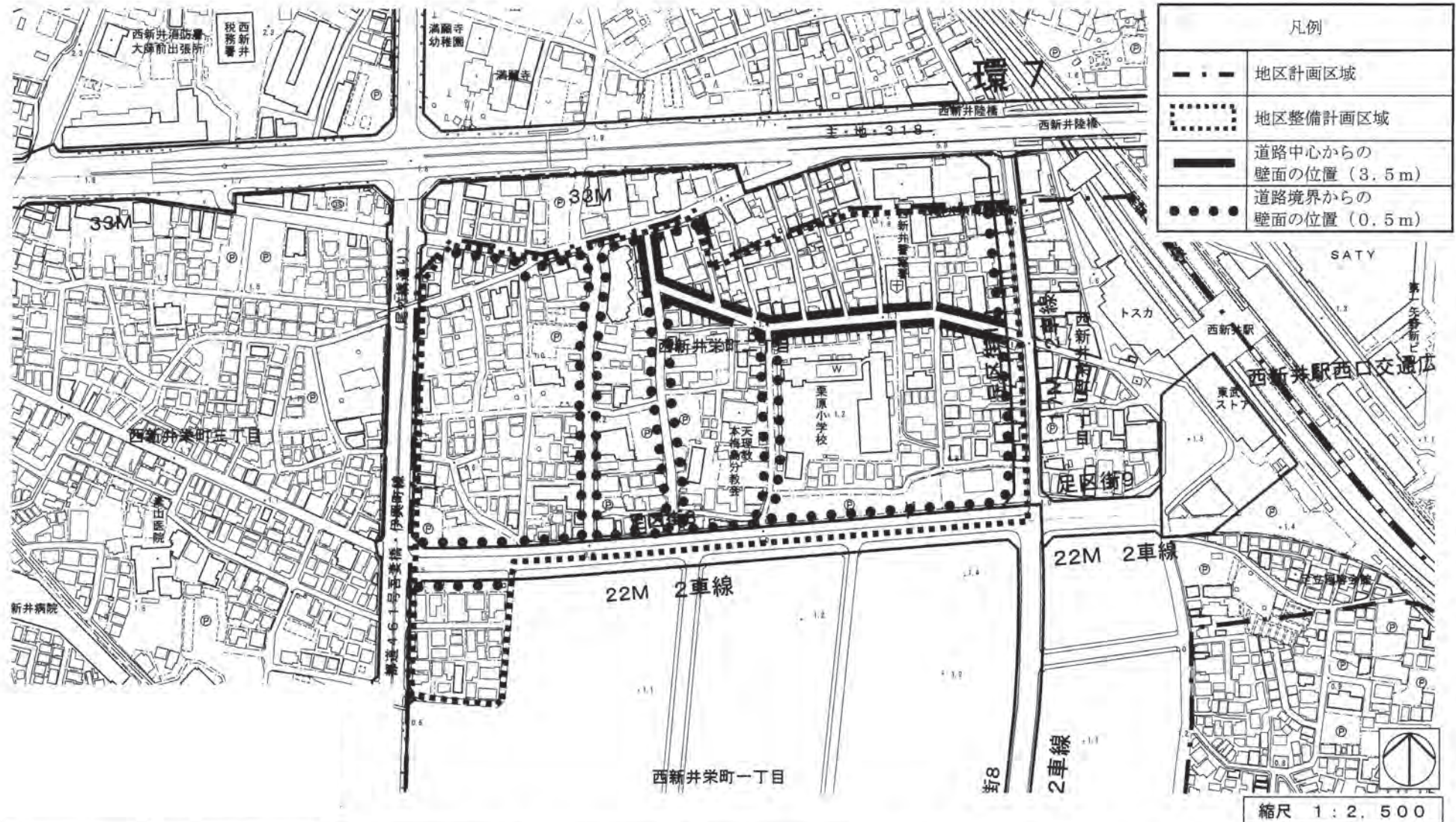
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日

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の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
地区整備計画（その3）計画図3

〔足立区決定〕

縮小版



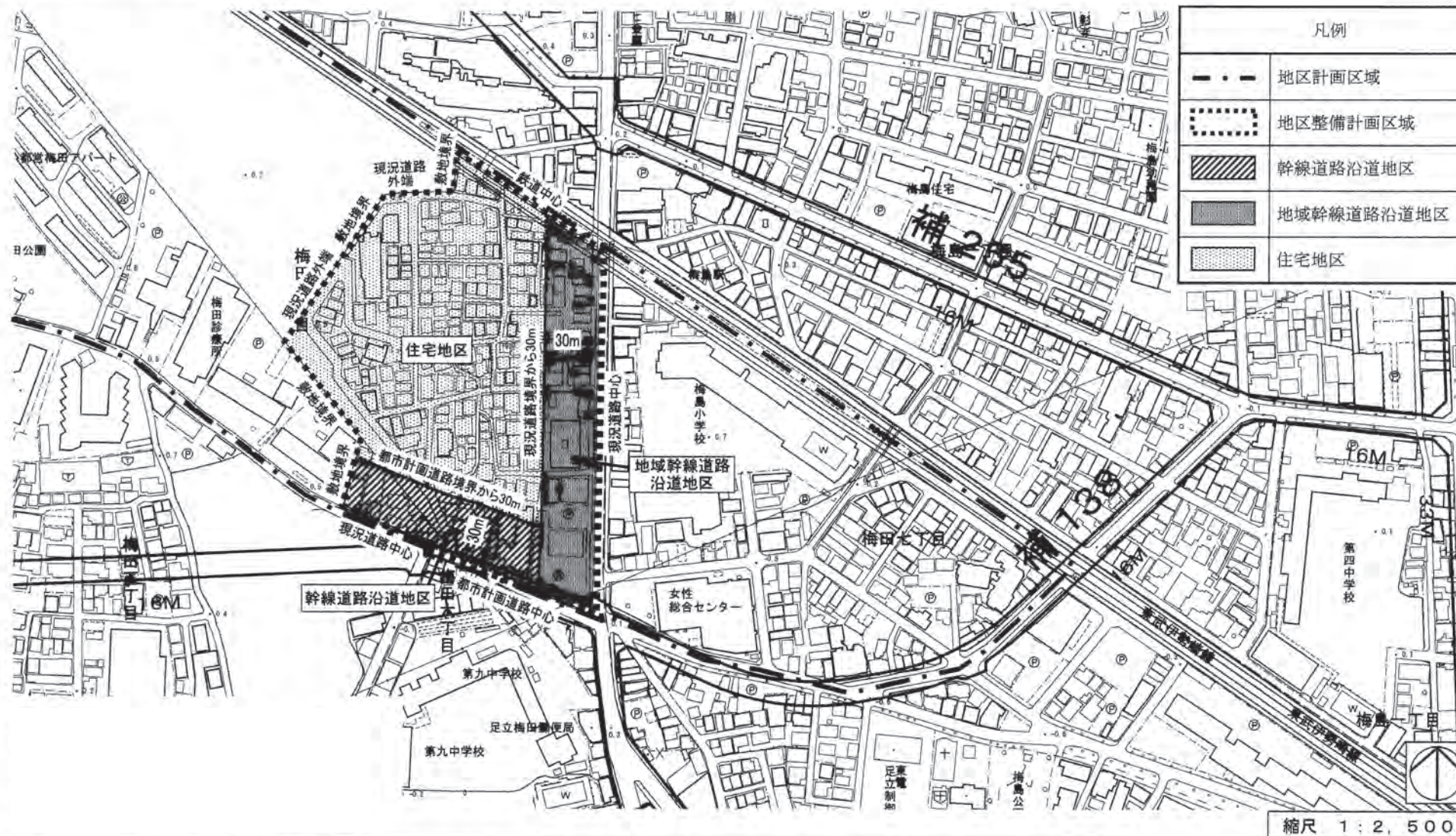
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日

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 の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

〔足立区決定〕

凡例

	地区計画区域
	地区整備計画区域
	幹線道路沿道地区
	地域幹線道路沿道地区
	住宅地区



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の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)19都市基交 第378号

凡例

- - - 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 道路
- 区(番号)** 区画道路 (36号~43号)

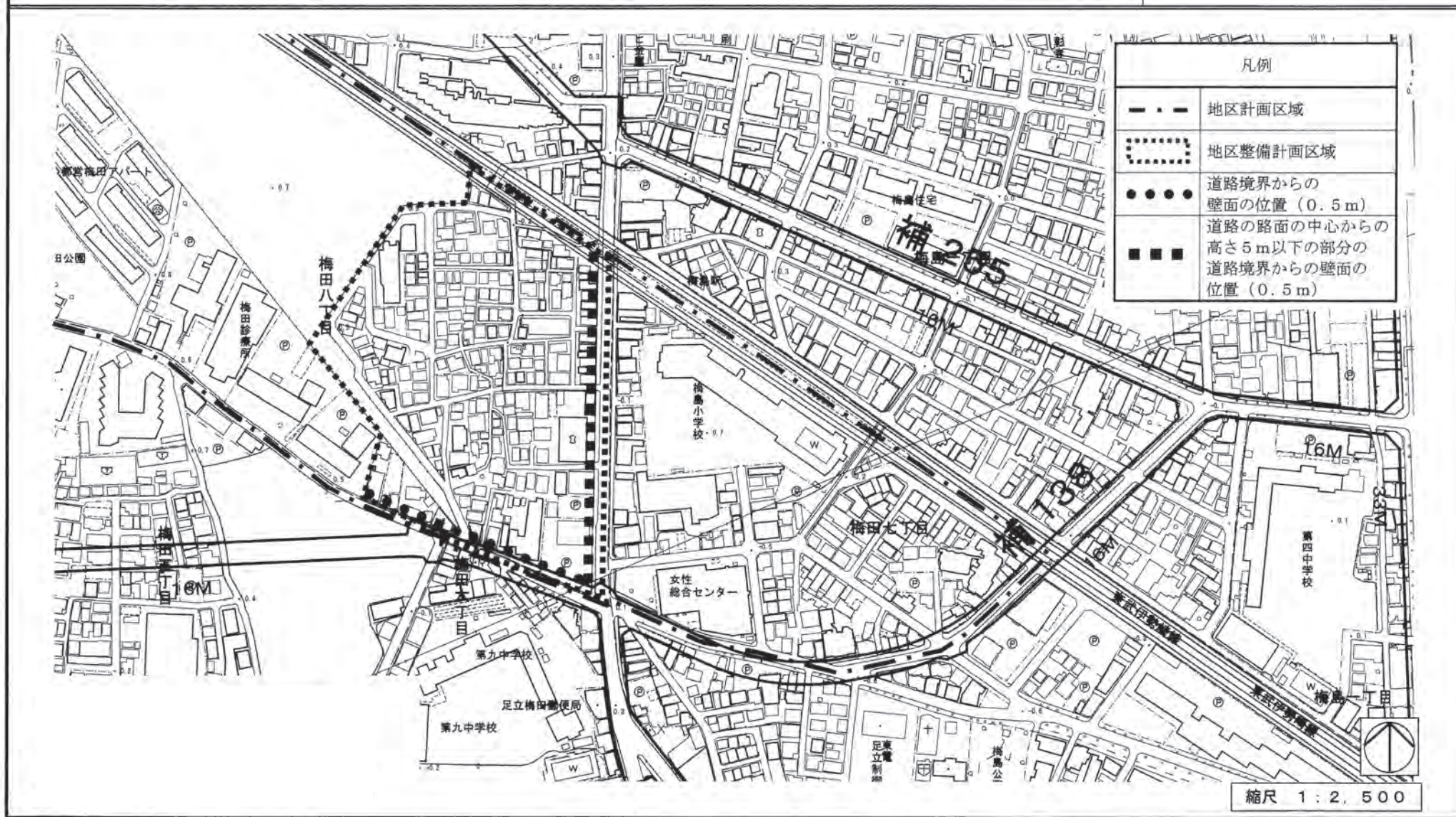
縮尺 1 : 2 , 5 0 0

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 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 19 都市基交 第 378 号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
地区整備計画（その3の1）計画図3

〔足立区決定〕

縮小版



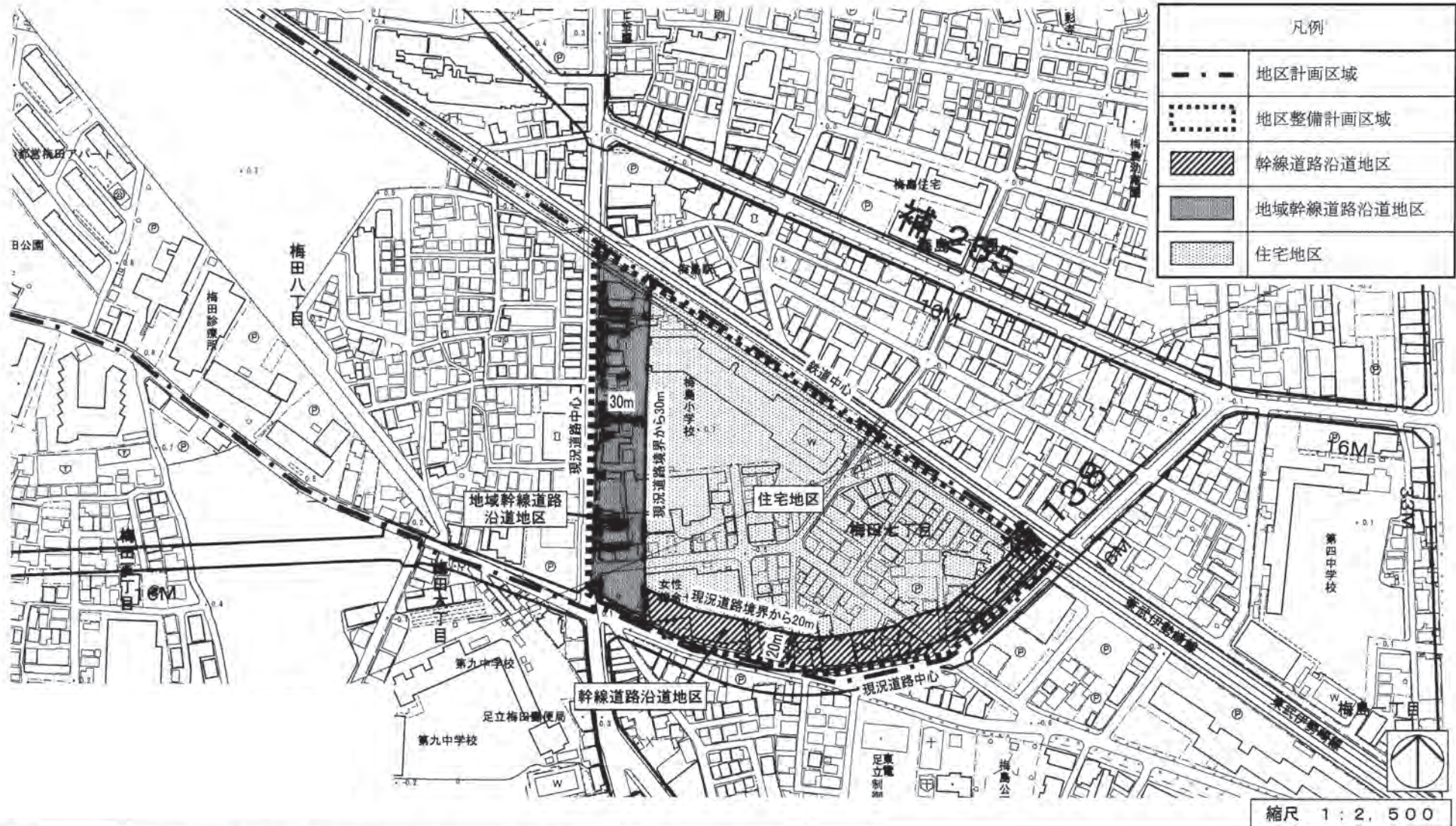
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日

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の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)19都市基交 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画 地区整備計画（その4）計画図1

〔足立区決定〕

縮小版



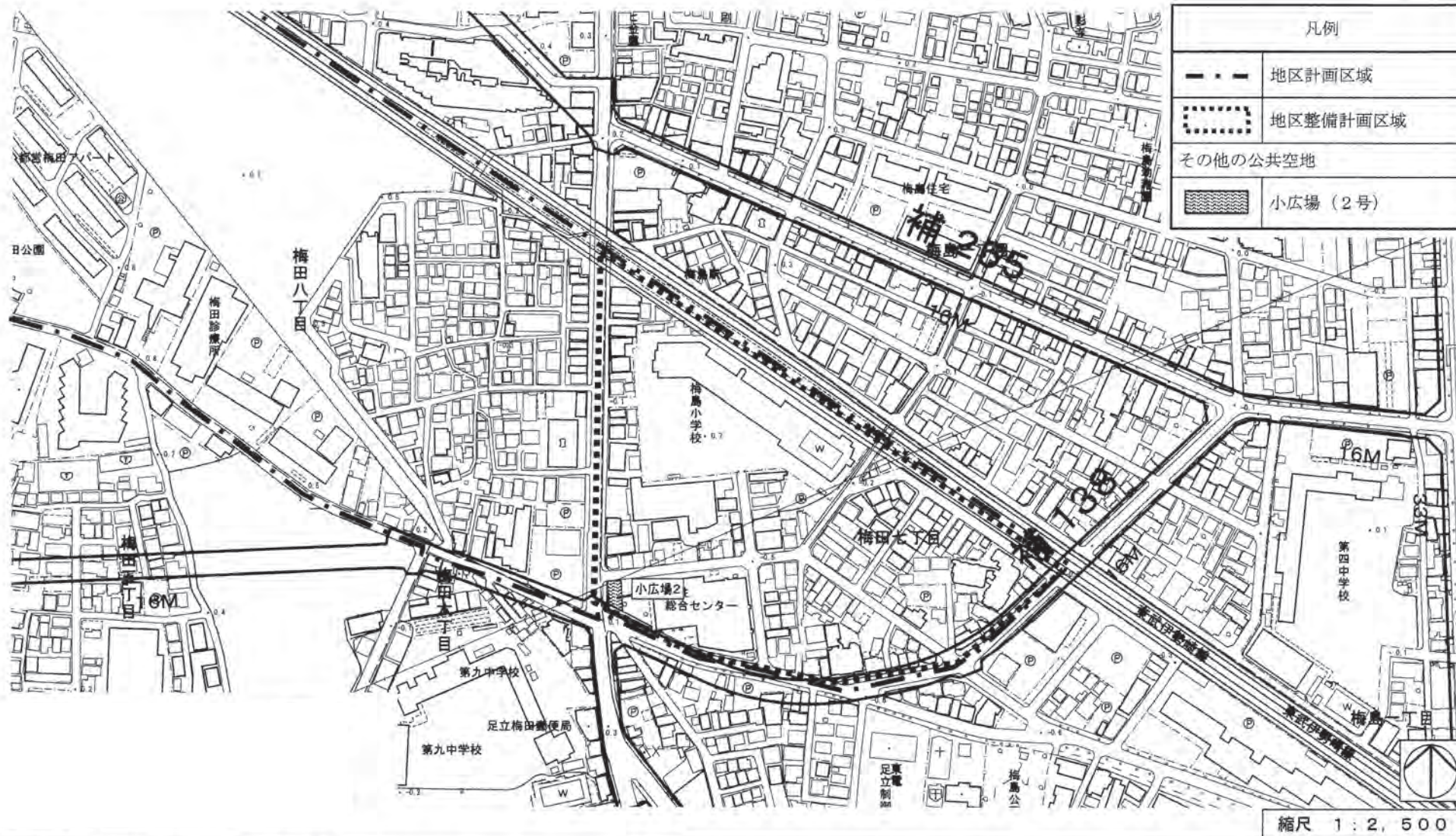
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日

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 の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
地区整備計画（その4）計画図2

〔足立区決定〕

縮小版

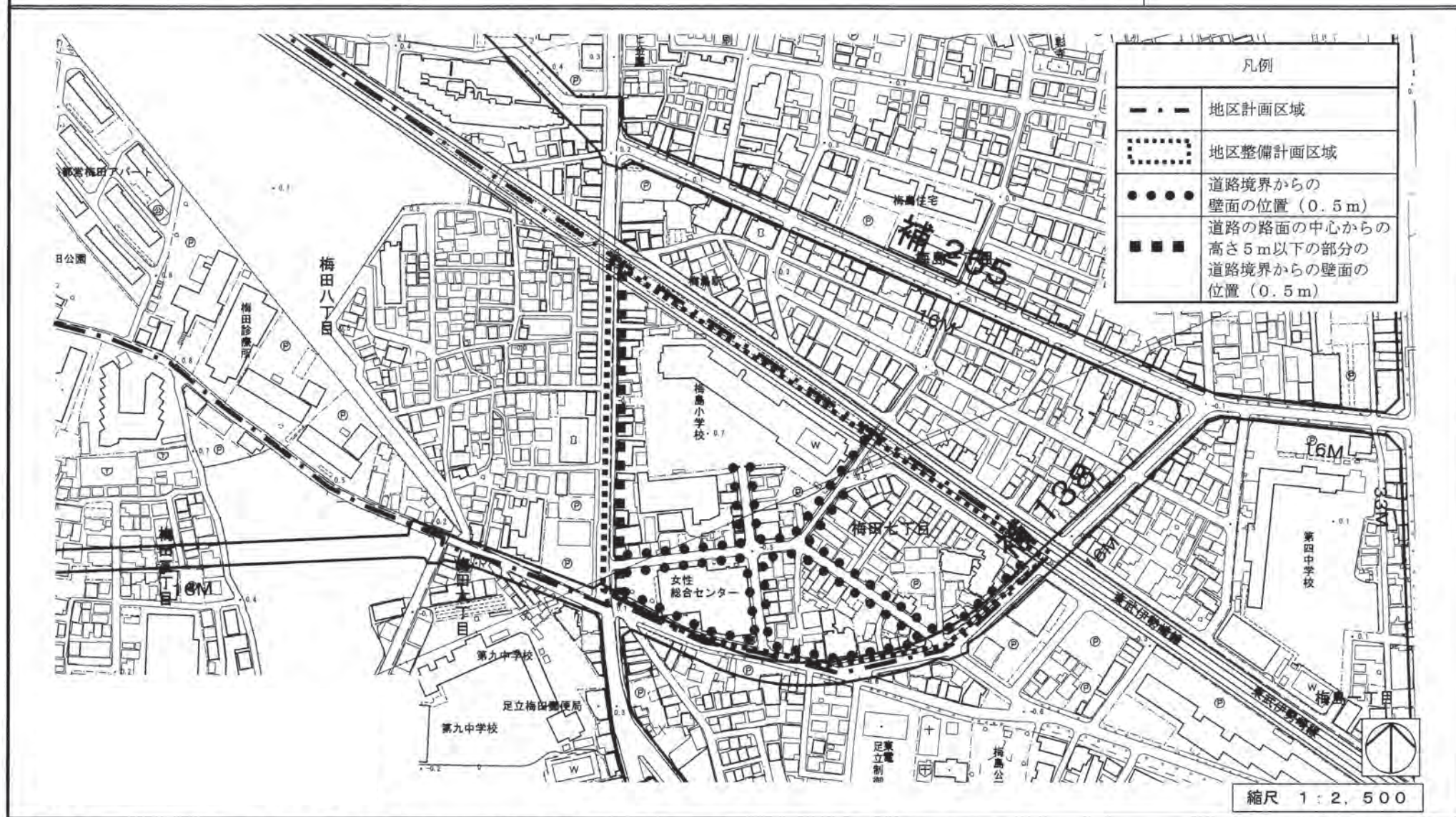


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日

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 の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

〔足立区決定〕

縮小版



第 1 号議案 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画変更

1－14 東京都市計画地区計画 中川一丁目南地区地区計画の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成 2 8 年 6 月 2 9 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変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画 中川一丁目南地区地区計画を変更するにあたり、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 2 1 条第 2 項において準用する同法第 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

東京都市計画地区計画
中川一丁目南地区地区計画

2. 理 由

中川一丁目南地区は、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、都市環境再生ゾーン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、緑と街並みが調和したまちづくりを進めるとともに、生産環境と生活環境が調和するよう地区計画等による誘導を図る必要があるとされている。

本地区は、安全で快適な都市型住宅を供給するとともに、防災性の向上、交通環境、自然環境に配慮し、地域にとって利便性の高い賑わいのある複合市街地の形成を図るため、平成16年に地区計画が策定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、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。以下「風営法」という。）第2条第1項に基づく風俗営業を規制している。

平成27年6月24日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、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）
都市計画の中川一丁目南地区地区計画を次のように変更する。

名 称		中川一丁目南地区地区計画
位 置※		足立区中川一丁目地内〔葛飾区亀有三丁目地内〕
面 積※		約 2.3ha〔約 6.9ha〕
地 区 計 画 の 目 標		亀有駅の東側に位置する本地区内には大規模な工場跡地開発があり、適切な土地利用転換が必要とされている。本地区は、足立区都市計画マスタープランにおいて住環境整備地域に位置づけられている。さらに、足立区地区環境整備計画では大規模土地利用整備地区に位置づけられ、工場跡地の大規模な土地利用を都市整備の観点から調整を図り、周辺住宅地の環境整備に寄与するように都市基盤の整備を行い、土地利用転換を適正に誘導することとしている。 地区南西に隣接する葛飾区亀有駅東地区地区計画との整合を図り、安全で快適な都市型住宅を供給するとともに、防災性の向上、交通環境、自然環境に配慮し、地域にとって利便性の高い賑わいのある複合市街地の形成を図る。
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 する 方 針	土 地 利 用 の 方 針	土地利用転換に合わせて亀有駅前との回遊性を確保し、周辺の居住環境に十分に配慮した魅力ある複合市街地の形成を図るため、商業・業務・文化・アミューズメント機能、都市型住宅等の複合機能の導入を図る。
	地区施設の整備の方針	亀有駅前と中川周辺との歩行者の利便性に配慮するとともに、古隅田川水路敷に緑を多く配置し、中川につながる水と緑のネットワークを形成する。また、大規模工場跡地の土地利用転換に合わせて適切な区画道路、公園及び快適な歩行者空間を確保するための歩道状空道を適正に配置し整備する。
	建築物等の整備の方針	良好な街並みの形成を図るため、「建築物等の用途の制限」、「壁面の位置の制限」及び「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。また、複合地区Aは、公共施設の整備状況と当該地区整備計画の区域の特性に応じた「建築物の容積率の最高限度」を定める。さらに、敷地の細分化を防止するため、「建築物の敷地面積の最低限度」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1号※	—	—	—	[区画道路1号※]	[18.0～21.0m]	[約 40m]	[拡張]
			区画道路2号※	—	—	—	[区画道路2号※]	[9.5～13.0m]	[約150m]	[拡張]
			区画道路3号※	—	—	—	[区画道路3号※]	[9.5m]	[約 90m]	[拡張]
			区画道路4号	7.0m	約 30m	新設	[区画道路4号]	[7.0m]	[約 30m]	[新設]
			区画道路5号	7.0m	約 90m	新設	[区画道路5号]	[7.0m]	[約270m]	[新設]
			区画道路6号	4.5m	約 230m	新設	[区画道路6号]	[—]	[—]	[—]
		公 園	名 称	面 積		備 考	[名 称]	[面 積]		[備 考]
			公園1号	—		—	[公園1号]	[約 1,500㎡]		[新設]
			公園2号	約 600㎡		新設	[公園2号]	[約 400㎡]		[新設]
			公園3号	約 300㎡		新設	[公園3号]	[—]		[—]
			公園4号	約 460㎡		新設	[公園4号]	[—]		[—]
		その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考	[名 称]	[幅 員]	[延 長]	[備 考]
			歩道状空地1号	2.5m	約 90m	新設	[歩道状空地1号]	[2.5m]	[約560m]	[新設]
			歩道状空地2号	2.5m	約 50m	新設	[歩道状空地2号]	[2.5m]	[約120m]	[新設]
			歩道状空地3号	1.5m	約 350m	新設	[歩道状空地3号]	[1.5m]	[約 5m]	[新設]
			歩道状空地4号	6.0m	約 120m	新設	[歩道状空地4号]	[6.0m]	[約 20m]	[新設]

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	複合地区A	複合地区B
			面 積	約 0.3ha	約 2.0ha
		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第2条第1項第2号から第5号までに掲げる営業の用に供する建築物 2. 壁面の位置の制限を定めた道路に面する部分で、1階を居住の用に供する（階段及び玄関を除く）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項各号に掲げる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の用に供する建築物（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。）の用に供する建築物 4. ボーリング場、スケート場、水泳場その他それらに類するもの 5. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
		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	—
			公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	20/10	—
		建築物の敷地面積の最低限度		200㎡とする。 ただし、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については、この限りでない。	
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		複合地区Aの建築物等の意匠及び色彩は、魅力ある都市景観の形成に配慮するものとする。 複合地区Bの建築物の屋根又は外壁の色彩は、良好な居住環境にふさわしい落ち着いた色合いとする。 複合地区A、Bの屋外広告物は、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。	

※は知事協議事項

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理 由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。

参 考：〔 〕内は隣接する亀有駅東地区地区計画〔葛飾区決定〕の内容

変 更 概 要 (部分が変更あるいは追加の部分)

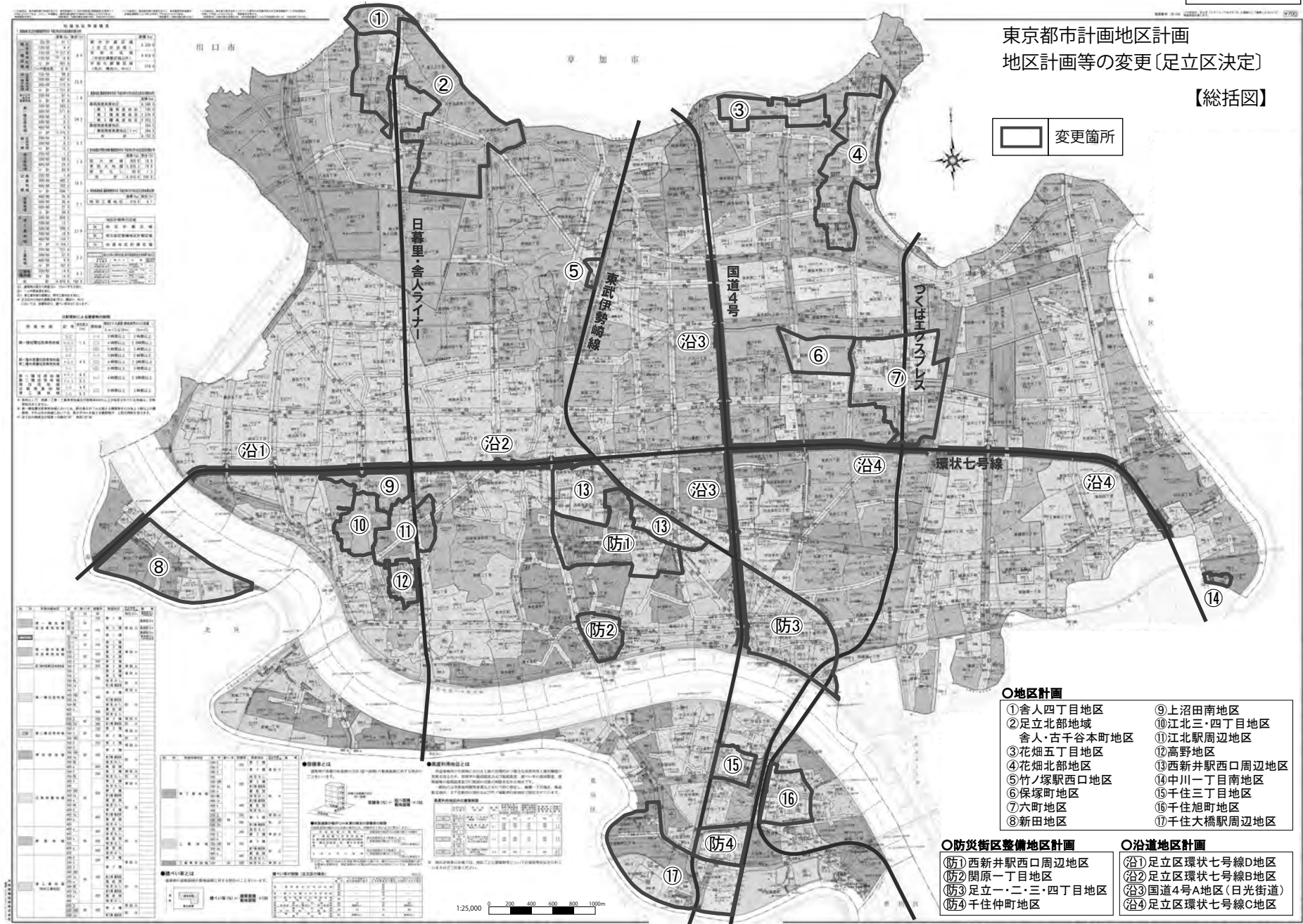
名	称	中川一丁目南地区地区計画						
位	置	足立区中川一丁目地内〔葛飾区亀有三丁目地内〕						
面	積	約 2. 3 h a〔約 6. 9 h a〕						
事 項		旧			新			摘 要
区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	良好な街並みの形成を図るため、「建築物の用途の制限」、「壁面の位置の制限」及び「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。また、複合地区Aは、公共施設の整備状況と区域の特性に応じた「建築物の容積率の最高限度」を定める。さらに、敷地の細分化を防止するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。			良好な街並みの形成を図るため、「建築物等の用途の制限」、「壁面の位置の制限」及び「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。また、複合地区Aは、公共施設の整備状況と当該地区整備計画の区域の特性に応じた「建築物の容積率の最高限度」を定める。さらに、敷地の細分化を防止するため、「建築物の敷地面積の最低限度」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	地区の区分	名称面積	複合地区A 約 0. 3 h a	複合地区B 約 2. 0 h a	複合地区A 約 0. 3 h a	複合地区B 約 2. 0 h a	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更
		建築物等の用途の制限		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5号から第8号までに掲げる営業の用に供する建築物を建築してはならない。 2) 壁面の位置の制限を定めた道路に面する部分で、1階を居住の用に供する（階段及び玄関を除く）建築物を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項各号に掲げる営業の用に供する建築物を建築してはならない。 2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他それらに類するものを建築してはならない。 3) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場を建築してはならない。	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2号から第5号までに掲げる営業の用に供する建築物 2. 壁面の位置の制限を定めた道路に面する部分で、1階を居住の用に供する（階段及び玄関を除く）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項各号に掲げる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の用に供する建築物（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。）の用に供する建築物 4. ボーリング場、スケート場、水泳場その他それらに類するもの 5. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場	

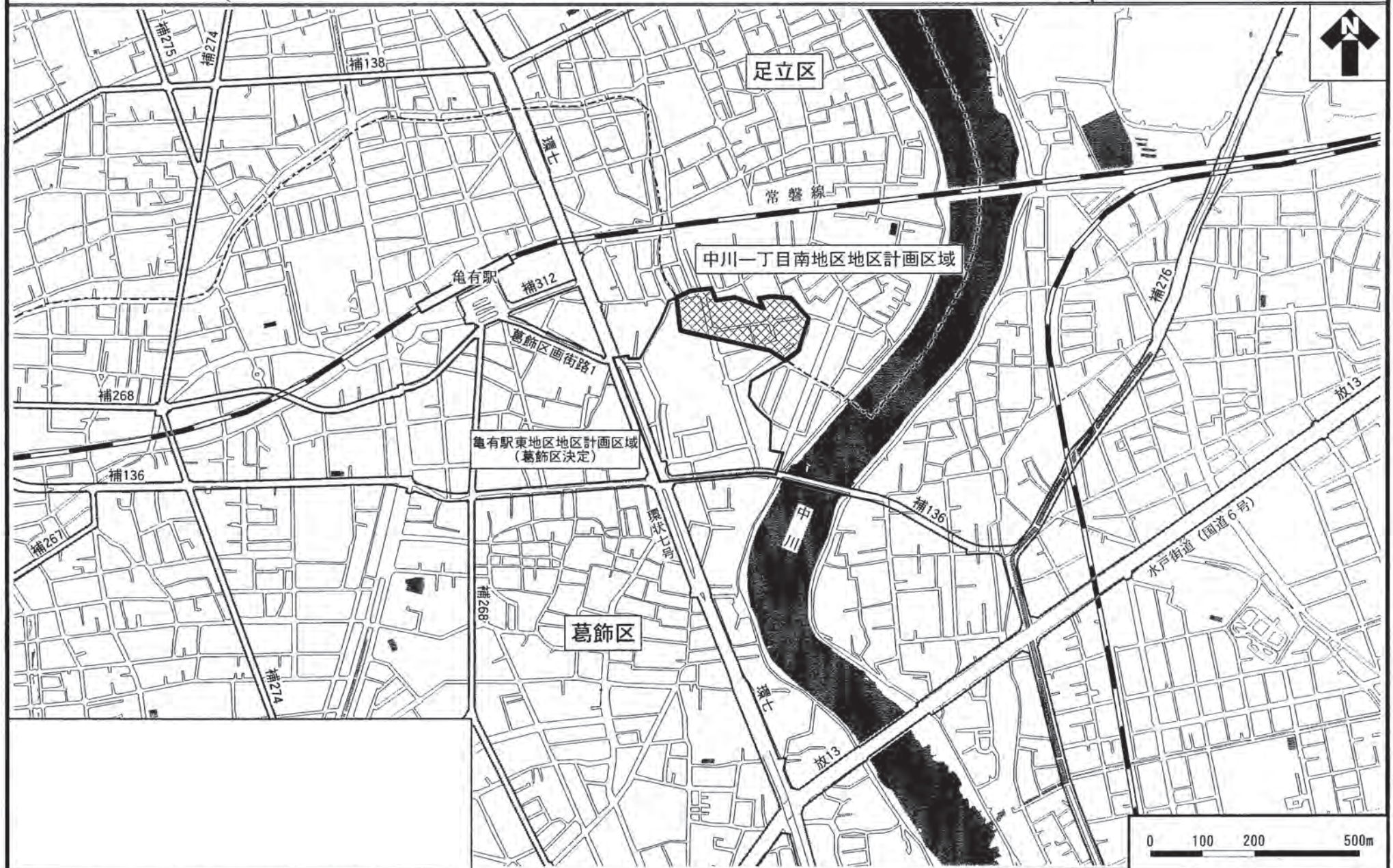
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	当該地区計画の内容に適合し、かつ特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の4第1項に基づく認定）は、下記の容積率を適用する。	—	当該地区計画の内容に適合し、かつ特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の4第1項に基づく認定）は、下記の容積率を適用する。	—	文言の精査
				30／10	—	30／10	—	
		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	(略)	—	(略)	—	—	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	複合地区Aの建築物等の意匠及び色彩は、魅力ある都市景観の形成に配慮するものとする。 複合地区Bの建築物の屋根又は外壁の色彩は、良好な居住環境にふさわしい落ち着いた色合いとする。 複合地区A、Bの屋外広告物は、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。	複合地区Aの建築物等の意匠及び色彩は、魅力ある都市景観の形成に配慮するものとする。 複合地区Bの建築物の屋根又は外壁の色彩は、良好な居住環境にふさわしい落ち着いた色合いとする。 複合地区A、Bの屋外広告物は、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。	複合地区Aの建築物等の意匠及び色彩は、魅力ある都市景観の形成に配慮するものとする。 複合地区Bの建築物の屋根又は外壁の色彩は、良好な居住環境にふさわしい落ち着いた色合いとする。 複合地区A、Bの屋外広告物は、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。	複合地区Aの建築物等の意匠及び色彩は、魅力ある都市景観の形成に配慮するものとする。 複合地区Bの建築物の屋根又は外壁の色彩は、良好な居住環境にふさわしい落ち着いた色合いとする。 複合地区A、Bの屋外広告物は、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。	文言の精査		

東京都市計画地区計画
地区計画等の変更〔足立区決定〕

【総括図】

変更箇所

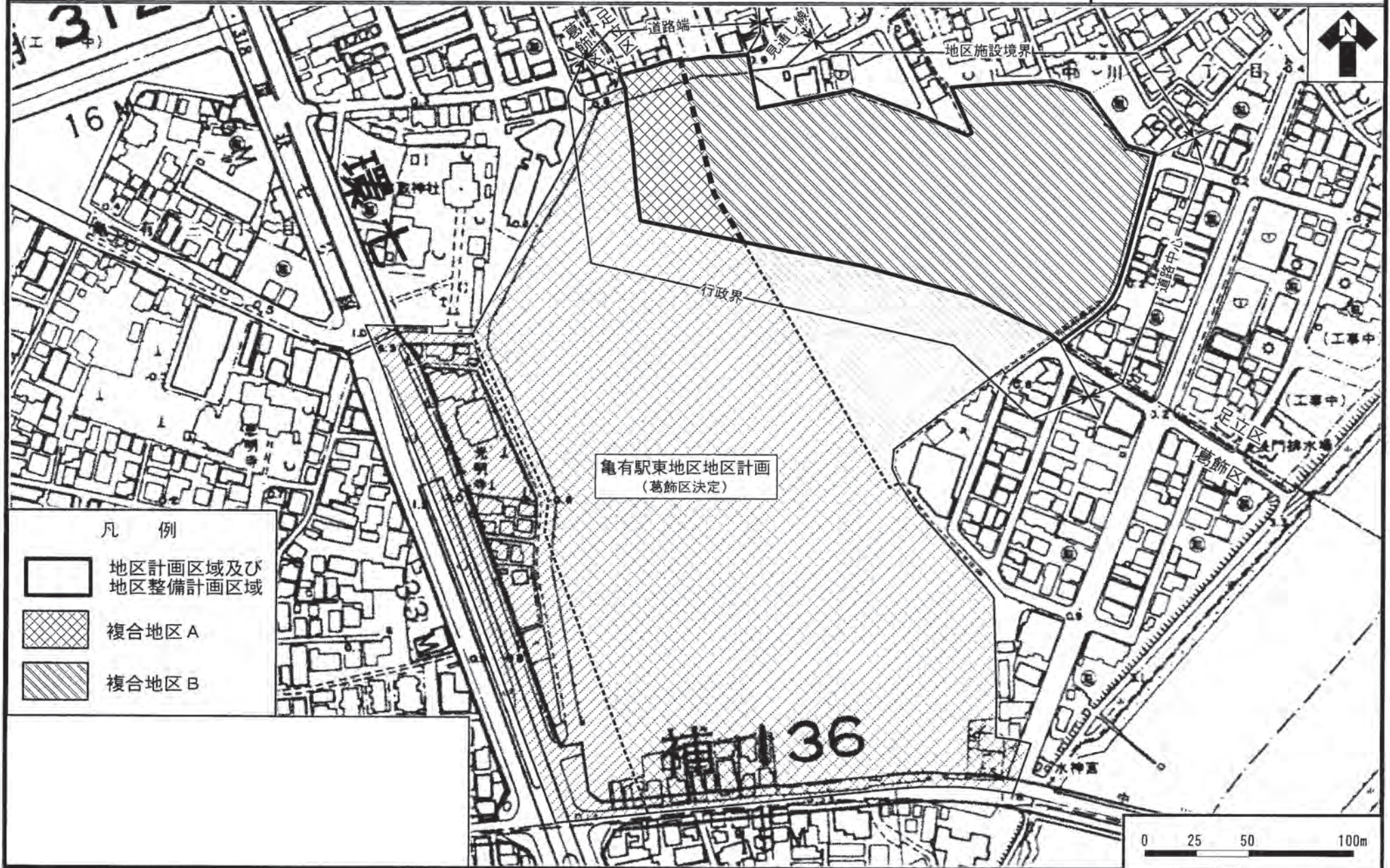


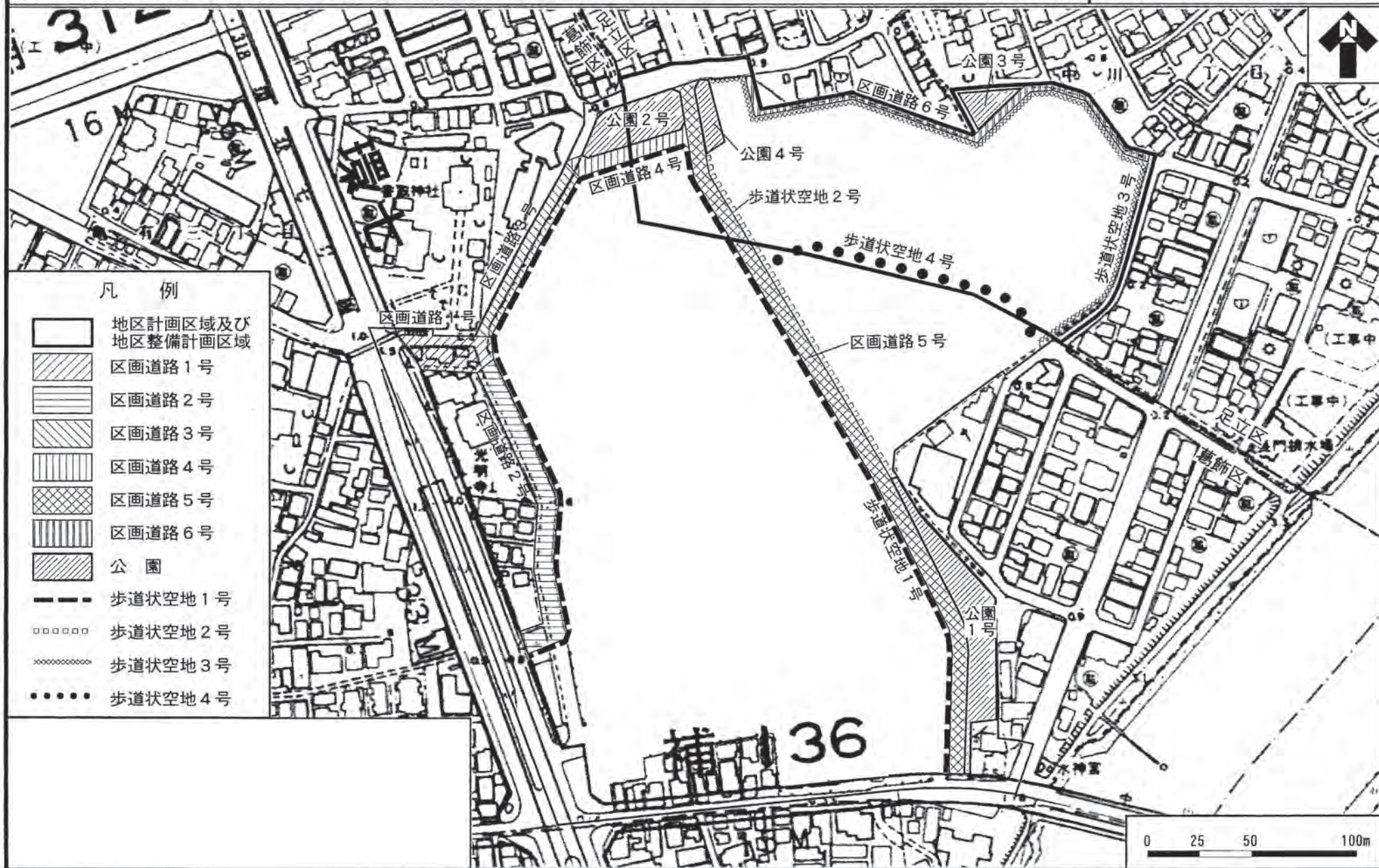


東京都市計画地区計画 中川一丁目南地区地区計画

計画図 1

〔足立区決定〕







第 1 号議案 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画変更

1－15 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）について

上記の議案を提出する。

平成 2 8 年 6 月 2 9 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変更する。

（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を変更するにあたり、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 2 1 条第 2 項において準用する同法第 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

東京都市計画地区計画
千住三丁目地区地区計画

2. 理 由

千住三丁目地区は、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ている。また千住三丁目地区を含む千住地域は、足立区都市計画マスタープランにおいて、足立区の広域拠点として土地の高度利用や都市機能の更新を進め、商業・業務・文化・情報サービス機能等の複合的な導入や、快適な居住環境の整備に努めていくこととされている。

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年に地区計画が策定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、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。以下「風営法」という。）第2条第1項に基づく風俗営業を規制している。

平成27年6月24日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、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 1 1 . 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、垣又はさく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。

地区整備計画	建築物等に関する事項	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
			面積	約0.7ha	約1.0ha	約1.5ha
		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

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。 $N \leq 1.5A$ かつ $N = U + R$ 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 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 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。 $N \leq 1.3A$ かつ $N = U + R$ 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 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。
---	--	---	---	--

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 m ² 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 m ² 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。	
		垣又はさくの構造の制限	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さくの構造は、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：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、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)

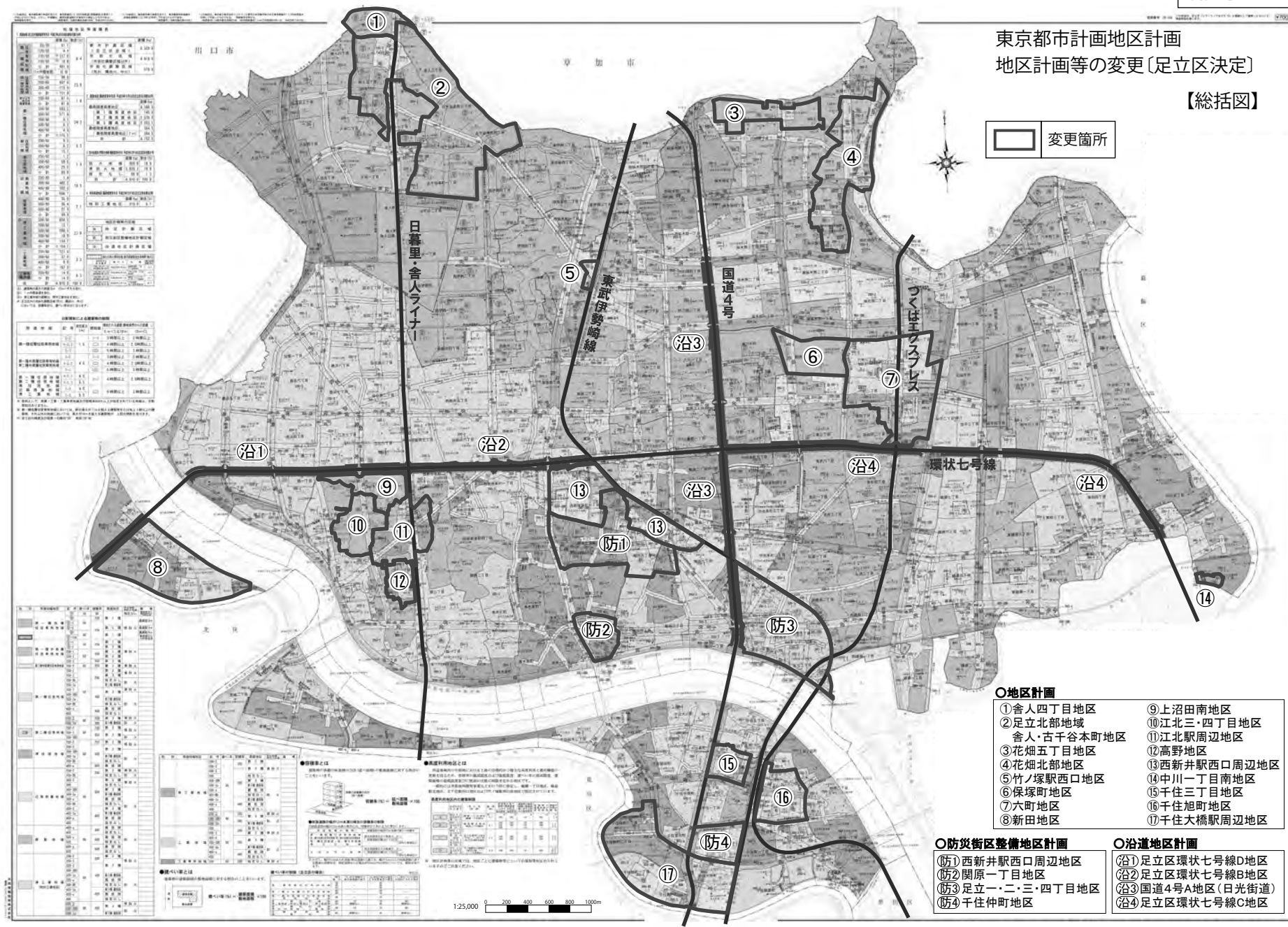
名 称			千住三丁目地区地区計画				
位 置			足立区千住二丁目、千住三丁目及び千住四丁目各地内				
面 積			約 1 1. 4 ha				
事 項			旧		新		摘 要
	地区の区分	名 称	駅前通り地区	商業・業務地区	駅前通り地区	商業・業務地区	
		面 積	約 0. 7 h a	約 1. 0 h a	約 0. 7 h a	約 1. 0 h a	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第6号に規定する「風俗営業」を営む建築物及び同条第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 m ² 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～へ (略) 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7号及び第8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 m ² 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～へ (略) 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		風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更

地区整備計画	地区の区分		名 称	駅前地区	駅前地区	
			面 積	約 1. 5 h a	約 1. 5 h a	
	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5号及び第6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～へ (略) 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7号及び第8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～へ (略) 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	
地区整備計画	地区の区分		名 称	近隣商業地区	近隣商業地区	
			面 積	約 1. 5 h a	約 1. 5 h a	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		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5号及び第6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) (略)	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) (略)	

東京都市計画地区計画
地区計画等の変更〔足立区決定〕

【総括図】

変更箇所



○地区計画

- ① 舎人四丁目地区
- ② 足立北部地域
- ③ 花畑五丁目地区
- ④ 花畑北部地区
- ⑤ 竹ノ塚駅西口地区
- ⑥ 保塚町地区
- ⑦ 六町地区
- ⑧ 新田地区
- ⑨ 上沼田南地区
- ⑩ 江北三・四丁目地区
- ⑪ 江北駅周辺地区
- ⑫ 高野地区
- ⑬ 西新井駅西口周辺地区
- ⑭ 中川一丁目南地区
- ⑮ 千住三丁目地区
- ⑯ 千住旭町地区
- ⑰ 千住大橋駅周辺地区

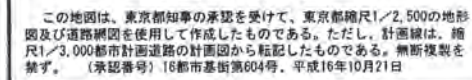
○防災街区整備地区計画

- 防1 西新井駅西口周辺地区
- 防2 関原一丁目地区
- 防3 足立一・二・三・四丁目地区
- 防4 千住仲町地区

○沿道地区計画

- 沿1 足立区環状七号線D地区
- 沿2 足立区環状七号線B地区
- 沿3 国道4号A地区(日光街道)
- 沿4 足立区環状七号線C地区

縮小版

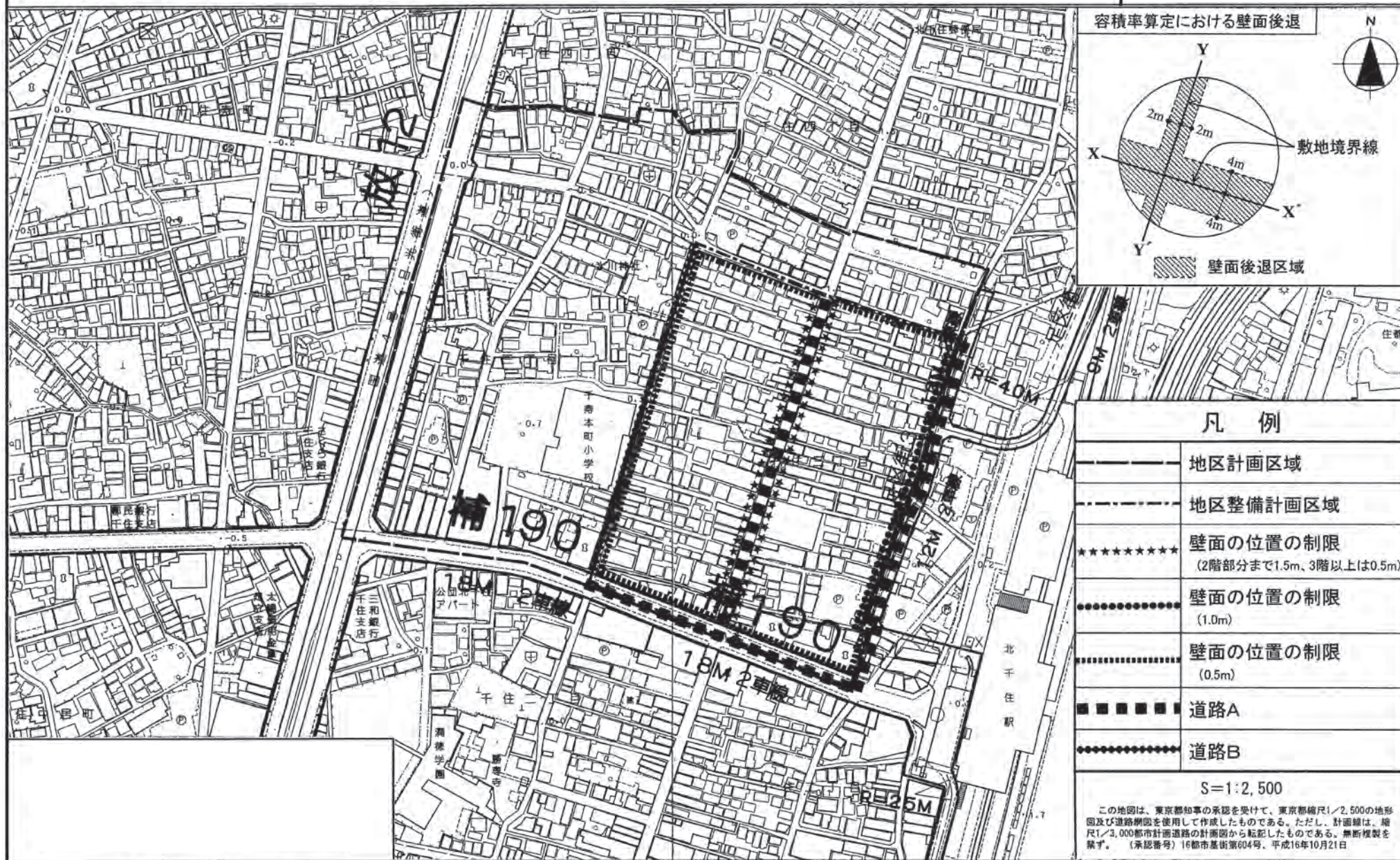


東京都市計画地区計画

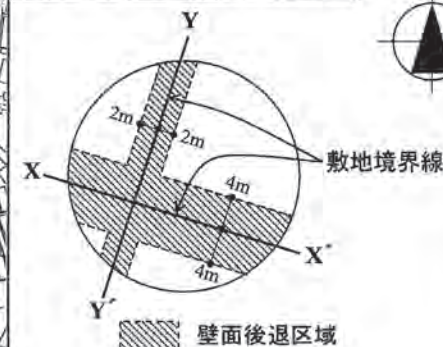
千住三丁目地区地区計画 計画図 2

[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の地形図及び道路側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

第1号議案 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画変更

1-16 東京都市計画地区計画千住旭町地区地区計画の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成28年6月29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変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画千住旭町地区地区計画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
千住旭町地区地区計画

2. 理 由

千住旭町地区を含む千住地域は、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ている。また足立区都市計画マスタープランにおいて、足立区の広域拠点として土地の高度利用や都市機能の更新を進め、商業・業務・文化・情報サービス機能等の複合的な導入や、快適な居住環境の整備に努めていくこととされている。

本地区は、下町情緒と新しい街並みとが調和する、安心して暮らせるまちの実現に向け、平成 20 年に地区計画が策定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、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。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項に基づく風俗営業を規制している。

平成 27 年 6 月 24 日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、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）
都市計画千住旭町地区地区計画を次のように変更する。

名 称		千住旭町地区地区計画
位 置 ※		足立区千住旭町及び日ノ出町各地内
面 積 ※		約 20.7 ha
地区計画の目標		本地区は、北千住駅東口駅前に広がり、足立区の顔である千住地域の一翼を担う地区である。特に駅周辺は、歩行者や買物客が行き交う生活に根ざした商店街である学園通りを軸として、後背地には路地と木造住宅が多く、下町情緒が残る地区である。 本地区では、「千住旭町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「下町情緒と新しい街並みとが調和する、安心して暮らせるまち」の実現に向け、既成市街地においては、「魅力的で賑わいのある商店街づくり」、「二世帯が居住可能な住まいづくり」、「緊急車両等の進入可能な空間の確保」や「下町情緒の残る路地的空間を活かしながら燃えにくい建物づくり」を目指し、街並み誘導型地区計画や新たな防火規制を活用して、区民等のための歩行環境、地区の防災性や安全性の向上を図る。 駅至近に位置する大規模敷地においては、その土地利用転換を契機に、都市基盤施設の再編や土地の高度利用を図り、区民等が交流するための施設や歩いて緑豊かに感じる通りの整備を行うとともに、駅周辺にふさわしい賑わい施設の核となる近隣住民の利便に供する商業、業務等（低層部）や教育文化施設の誘導、イベント広場の整備や学園通りと一体となった賑わい空間の創出を図る。 この目標の実現のため、その開発においては、北千住駅東口周辺地区まちづくり構想・千住旭町地区まちづくり計画に基づき作成された開発基本計画、景観ガイドラインに則り、周辺と調和した複合市街地の形成を目指す。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	鉄道駅に近接している立地特性を踏まえて、地区にふさわしい交流や活気と賑わいのある土地利用を誘導するとともに、地区の大半に広がる住宅地では、安全で安心できる魅力的な市街地の形成を図る。 1. 賑わい道路沿道地区（既成市街地ゾーン） 北千住駅東口周辺地区の顔となる活気と賑わいを創出する商業地とするため、共同化を誘導するとともに、学園通り沿道では歩行者や買い物客がゆったりと行き交うことのできる空間確保を図りながら地区のシンボルとなる街並みを持った中高層の複合市街地を形成する。また、後背地の住環境を保全するため、住環境向上地区との調和を図る。 2. 賑わい誘導地区1（既成市街地ゾーン） 駅に隣接する立地を活かし、細街路の整備とともに協調・共同化を誘導し土地の有効利用を図り、住商が共存する中高層の複合市街地を形成する。

土地利用の方針

3. 賑わい誘導地区2（既成市街地ゾーン）

駅へいたる賑わいの空間としてふさわしい住商が共存する中低層の複合市街地を形成する。

4. 幹線道路沿道地区（既成市街地ゾーン）

幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導し、延焼遮断帯としてふさわしい中高層の複合市街地を形成する。

5. 住環境向上地区（既成市街地ゾーン）

細街路のネットワークづくりとあわせて土地の有効利用を段階的に誘導し、防災性の向上とともに新たな魅力を持った中低層の住宅市街地を形成する。

6. 交流機能整備地区（大規模敷地ゾーン）

大規模敷地の土地利用転換にあわせて地元商店街との共存を図りつつ、低層部には賑わいづくりの核となる近隣住民の利便に供する商業、業務や教育文化施設等を整備し、駅前立地にふさわしい賑わいの誘導と区民等が交流するための交流空間を形成する。

7. 賑わい・交流誘導地区（大規模敷地ゾーン）

大規模敷地の土地利用転換により、交通広場や商店街等との連続性に配慮した交流スペースを整備するとともに、低層部には近隣住民の利便に供する商業、業務等の賑わい施設その他、地域との連携や交流のための施設、区内の産業の活性化等を目指した産学連携のための施設を整備し、区民等との交流の促進を図り、駅前立地にふさわしい賑わいを誘導していく。また、地区南側の広場により、賑わい誘導地区3と一体となった土地利用を誘導し、賑わい道路沿道地区から続く「賑わい軸」を形成する。

8. 賑わい誘導地区3（大規模敷地ゾーン）

大規模敷地の土地利用転換にあわせて、駅前から続く商店街等の連続性に配慮し、低層部には近隣住民の利便に供する商業、業務等の賑わい施設を配置しながら、都市型住宅と生活環境施設等が複合した良好な開発整備に向けて、計画的な土地の有効利用を誘導する。また、地区北側の広場により、賑わい道路沿道地区、賑わい・交流誘導地区から続く「賑わい軸」を形成する。

9. 文化教育機能整備地区（大規模敷地ゾーン）

大規模敷地の土地利用転換にあわせて、歩道や通り抜け可能な歩行者のための通路等を整備するとともに、近接する教育施設に配慮しながら、住環境向上地区と調和のとれた緑豊かな文化教育の拠点形成する。

10. 住宅地区（大規模敷地ゾーン）

大規模敷地の土地利用転換による新設道路の整備にあわせて周辺市街地と調和した中低層の住宅市街地を形成する。

11. その他の大規模敷地地区

建替えや土地利用転換にあわせて計画的な土地利用を誘導するとともに、緑化や広場整備を推進し、防災性の向上を図り、周辺市街地と調和した複合市街地を形成する。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	地区の防災性の向上と歩行者の安全性、快適性の向上を図るため、以下の方針を定める。 1. 既成市街地ゾーンでは、災害時の安全性と生活利便性の向上を図るため、細街路ネットワークを形成する区画道路を配置し整備を進める。 2. 大規模敷地ゾーンでは、地区の快適性や潤いづくり、また、生活利便性、防災性の向上を図るため歩道状空地等の公共空地を整備するとともに、新たに整備する都市計画道路とネットワークされた歩行者専用通路や広場等の整備を図る。
	建築物等の整備の方針	1) 既成市街地ゾーン 活気と賑わいのあるまちづくりを推進し、防災性、生活利便性の向上や良好な居住環境の形成を図るため、以下に掲げる制限等を定めるとともに、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、良好な街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. 垣又はさくの構造の制限 2) 大規模敷地ゾーン 駅周辺にふさわしい賑わい施設を誘導するとともに、緑豊かな賑わいのある良好な街並みの形成を図るため、以下に掲げる制限等を定める。 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. 垣又はさくの構造の制限 9. 建築物の緑化率の最低限度

地区整備計画	位 置		足立区千住旭町及び日ノ出町各地内							
	面 積		約 17.9 ha							
	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画道路 1 号	6.0m	約 75m	新 設	区画道路 15 号	4.0m	約 70m	一部拡幅
			区画道路 2 号	4.0m	約 285m	既 設	区画道路 16 号	4.0m	約 60m	〃
			区画道路 3 号	4.0m	約 225m	既 設	区画道路 17 号	4.0m	約 150m	〃
			区画道路 4 号	4.0m	約 45m	一部拡幅	区画道路 18 号	4.0m	約 250m	〃
			区画道路 5 号	4.0m	約 45m	〃	区画道路 19 号	4.0m	約 170m	〃
			区画道路 6 号	4.0m	約 45m	〃	区画道路 20 号	4.0m	約 65m	〃
			区画道路 7 号	4.0m	約 45m	〃	区画道路 21 号	4.0m	約 60m	〃
			区画道路 8 号	4.0m	約 40m	〃	区画道路 22 号	4.0m	約 150m	〃
			区画道路 9 号	4.0m	約 40m	〃	区画道路 23 号	4.0m	約 50m	〃
			区画道路 10 号	4.0m	約 210m	〃	区画道路 24 号	4.0m	約 95m	〃
			区画道路 11 号	4.0m	約 110m	〃	区画道路 25 号	4.0m	約 80m	〃
			区画道路 12 号	4.0m	約 135m	〃	区画道路 26 号	4.0m	約 55m	〃
			区画道路 13 号	4.0m	約 100m	〃	区画道路 27 号	4.0m	約 50m	〃
			区画道路 14 号	4.0m	約 95m	〃				
		広 場	名 称	面 積				備 考		
			広場 1 号	約 1,000 m ²				新 設		
		その他公共空地	名 称	幅 員		延 長		備 考		
			歩道状空地 1 号	2.0m		約 195m		新 設		
			歩道状空地 2 号	2.0m		約 160m		新 設		
			名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
			歩行者専用通路 1 号	4.0m	約 60m	新 設	歩行者専用通路 3 号	4.0m	約 90m	新 設
			歩行者専用通路 2 号	4.0m	約 55m	新 設	歩行者専用通路 4 号	4.0m	約 70m	新 設

地区整備計画

建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	賑わい道路沿道地区	賑わい誘導地区 1	賑わい誘導地区 2	幹線道路沿道地区	住環境向上地区
		面 積	約 2.6 ha	約 2.3 ha	約 1.3 ha	約 1.4 ha	約 7.1 ha
	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第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号に規定する風俗営業及び同条第 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 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					—
建築物の容積率の最高限度※	1 壁面の位置の制限①号、②号が定められている敷地においては、10 分の 40 とする。 2 壁面の位置の制限③号、④号が定められている敷地においては 10 分の 30 とする。 3 壁面の位置の制限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 m の数値に 10 分の 6 を乗じて得た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②号、③号、④号が定められている敷地においては、10 分の 30 とする。 2 壁面の位置の制限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 m の数値に 10 分の 6 を乗じて得た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。 3 壁面の位置の制限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。	3 壁面の位置の制限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 m の数値に 10 分の 6 を乗じて得た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②号が定められている敷地においては、10 分の 30 とする。 2 壁面の位置の制限④号が定められている敷地においては 10 分の 24 とする。			

地区整備計画	建築物等に関する事項		4 壁面の位置の制限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。	4 壁面の位置の制限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。
		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はない。 1 この地区計画の都市計画決定又は変更の告示日において、敷地面積が 83 ㎡未満の場合。 2 足立区画街路 12 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。 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	建築物の外壁又はこれに代わる柱(ベランダ及びバルコニー等ならびに道路の路面の中心からの高さ 3.5m以下の部分に設ける軒及び出窓等を含む。以下「外壁等」という。)の面からの距離は、以下の定めによらなければならない。 1 計画図 3 に示す壁面の位置の制限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、道路の路面の中心から高さ 3.5m以下の部分は 1.5m以上とし、これを超える部分は 0.5m以上とする。 2 計画図 3 に示す壁面の位置の制限②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、0.5m以上とする。 3 計画図 3 に示す壁面の位置の制限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 14m以下の部分は 0.5m以上とし、これを超える部分は 2.5m以上とする。 4 計画図 3 に示す壁面の位置の制限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中心線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 10.5m以下の部分は 2.5m以上とし、これを超える部分は 4.5m以上とする。 また、道路状等の見通しの空間として、幅員がそれぞれ 6m未満の道路が交わる角敷地（隅角が 120 度以上の場合を除く。）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。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	道路境界から壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、へい、垣又はさく等交通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、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	建築物の高さは、25.0mを超えてはならない。ただし、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 計画図3に示す壁面の位置の制限①号及び②号が定められている敷地においては、25.0mとする。 2 計画図3に示す壁面の位置の制限③号が定められている敷地においては、21.0mとする。 3 計画図3に示す壁面の位置の制限④号が定められている敷地においては、17.5m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。	建築物の高さは、17.5mを超えてはならない。	建築物の高さは、25.0mを超えてはならない。	建築物の高さは、17.5m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	1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。 3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。			
		垣又はさくの構造の制限	道路及び壁面の位置の制限部分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。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は0.6m以下とする。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	賑わい・交流誘導地区	賑わい誘導地区 3	交流機能整備地区	文化教育機能整備地区	住宅地区	
			面 積	約 0.9 ha	約 0.9 ha	約 0.5 ha	約 0.8 ha	約 0.1 ha	
		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。 イ 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項に規定する風俗営業及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 ロ 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。） ハ 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 ニ 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 地区の賑わいの向上や交流を促進するために、建築物の1階部分の主たる用途は、次に掲げる用途とする。 イ 店舗、飲食店 ロ 事務所 ハ 運動施設その他これらに類するもの ニ 診療所、病院 ホ 児童福祉施設その他これらに類するもの ヘ 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場 ト ホテル、旅館 チ 博物館、美術館又は図書館				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項に規定する風俗営業及び同条第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 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	
		※	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に基づく認定）は下記の容積率を適用する。 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。 40／10				—	—
			公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	30／10				—	—

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	6,000 m ²	4,000 m ²	83 m ² とする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 1 足立区画街路 12 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 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	建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ及びバルコニー等を含む。以下「外壁等」という。）の面からの距離は、以下の定めによらなければならない。 1 計画図 3 に示す壁面の位置の制限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 10.0m以下の部分は 4.0 m以上とし、これを超える部分は 8.0m以上とする。 2 計画図 3 に示す壁面の位置の制限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 10.0m以下の部分は 2.0 m以上とし、これを超える部分は 6.0m以上とする。ただし、道路又は地区施設の上空に設ける渡り廊下その他これらに類する建築物の部分についてはこの限りではない。 3 計画図 3 に示す壁面の位置の制限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及び歩行者専用通路境界線までの距離は、2.0m以上とする。ただし、道路又は地区施設の上空に設ける渡り廊下その他これらに類する建築物の部分についてはこの限りではない。 4 計画図 3 に示す壁面の位置の制限⑧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 25.0m以下の部分は 3.0 m以上とし、これを超える部分は 20.0m以上とする。		

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	道路境界から壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、ゲート、フェンス、さく等の歩行者等の通行の妨げとなるような閉鎖的な工作物等を設置してはならない。ただし、地区の回遊性や賑わいを創出するためのベンチや街灯等の公益上必要なものはこの限りでない。			—
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、100mを超えてはならない。	建築物の高さは、45m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	1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。 3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。 4 敷地境界線及び歩行者専用通路、歩道状空地で通行可能な部分に面して開口部を設けた外壁は、開口部からの落下物による被害を防ぐための措置を講じるものとする。			1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。 3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。
		垣又はさくの構造の制限	道路及び壁面の位置の制限部分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。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は 0.6 m以下とする。			
		建築物の緑化率の最低限度	20／100	10／100	15／100	—

※は知事協議事項

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

理 由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。

変 更 概 要 (____部分が変更あるいは追加の部分)

名 称				千住旭町地区地区計画											
位 置				足立区千住旭町及び日ノ出町各地内											
面 積				約 20.7 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	賑わい道路沿道地区	賑わい誘導地区1	賑わい誘導地区2	幹線道路沿道地区	(略)	賑わい道路沿道地区	賑わい誘導地区1	賑わい誘導地区2	幹線道路沿道地区	(略)		
			面 積	約 2.6 ha	約 2.3 ha	約 1.3 ha	約 1.4 ha	(略)	約 2.6 ha	約 2.3 ha	約 1.3 ha	約 1.4 ha	(略)		
		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第2条第1項第1号から第6号に規定する風俗営業及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 2 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					(略)	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号に規定する風俗営業及び同条第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 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					(略)

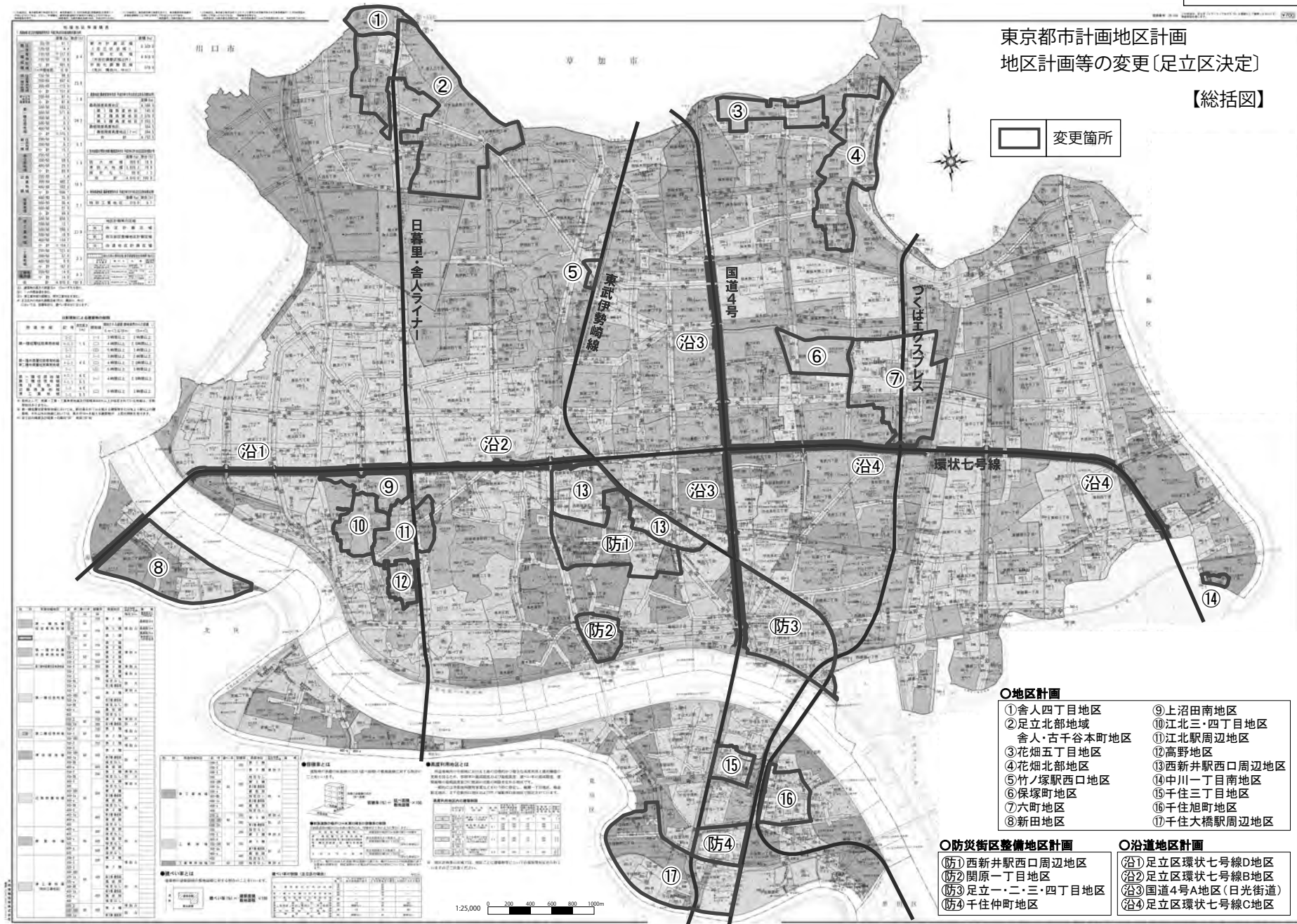
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	賑わい・交流誘導地区	賑わい誘導地区3	交流機能整備地区	賑わい・交流誘導地区	賑わい誘導地区3	交流機能整備地区	
		面 積		約 0.9 ha	約 0.9 ha	約 0.5 ha	約 0.9 ha	約 0.9 ha	約 0.5 ha	
		建築物等の用途の制限		1 次に掲げる建築物は建築してはならない。 イ (略) ロ 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 地区の賑わいの向上や交流を促進するために、建築物の1階部分の主たる用途は、次に掲げる用途とする。 イ～チ (略)			1 次に掲げる建築物は建築してはならない。 イ (略) ロ 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。） ハ 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 ニ 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 地区の賑わいの向上や交流を促進するために、建築物の1階部分の主たる用途は、次に掲げる用途とする。 イ～チ (略)			風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	文化教育機能整備地区		(略)	文化教育機能整備地区		(略)	
		面 積		約 0.8 ha		(略)	約 0.8 ha		(略)	
		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 (略) 2 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		(略)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 (略) 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 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		(略)	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更

東京都市計画地区計画
地区計画等の変更〔足立区決定〕

【総括図】

変更箇所

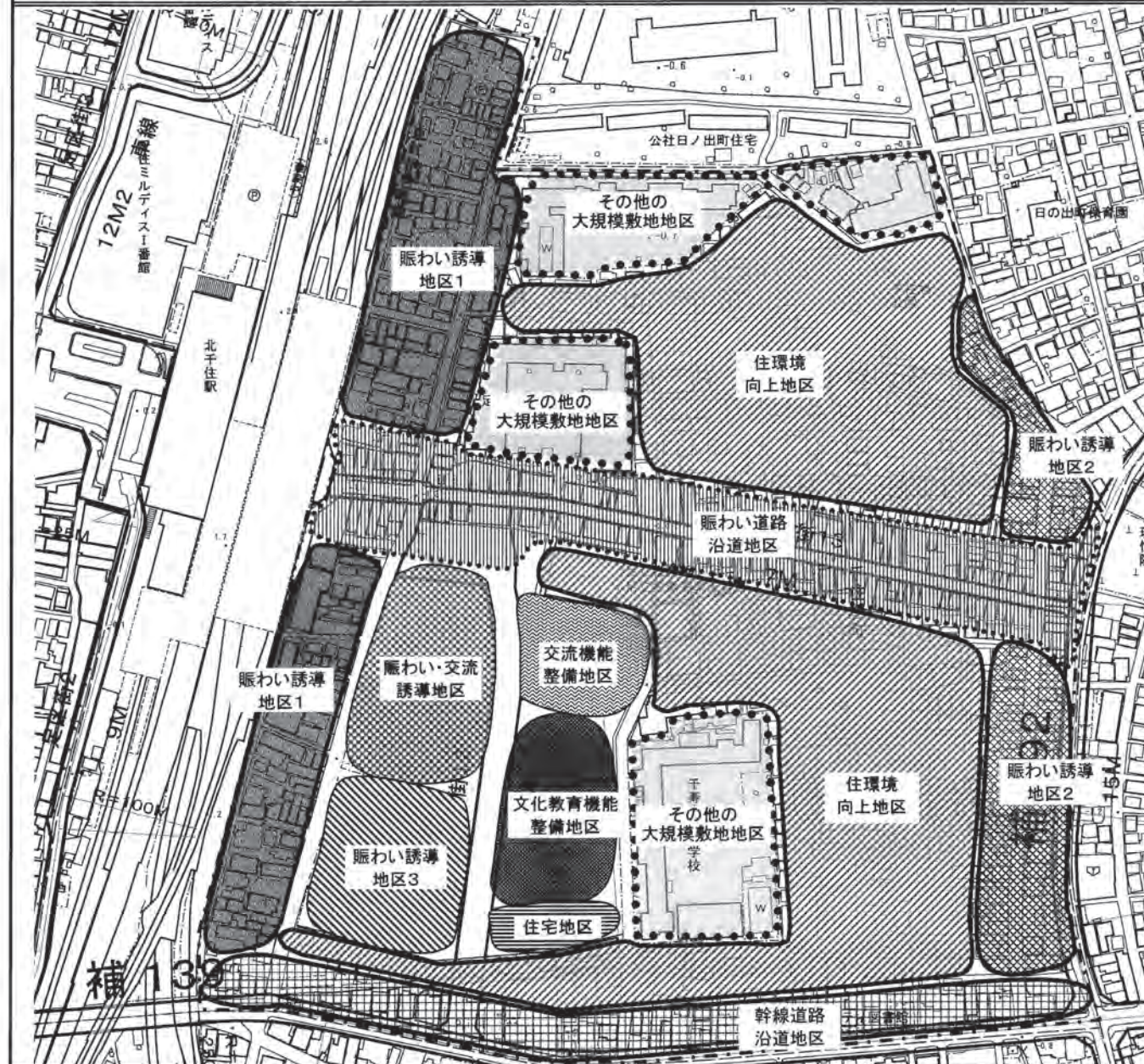


東京都市計画地区計画

千住旭町地区地区計画 方針付図 1

〔足立区決定〕

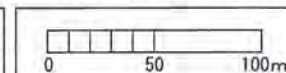
縮小版



凡 例

---	地区計画区域
既成市街地ゾーン	
	賑わい道路沿道地区
	賑わい誘導地区 1
	賑わい誘導地区 2
	幹線道路沿道地区
	住環境向上地区
大規模敷地ゾーン	
	交流機能整備地区
	賑わい・交流誘導地区
	賑わい誘導地区 3
	文化教育機能整備地区
	住宅地区
	その他の大規模敷地地区

縮尺 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 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 20 都市基交第 194 号、平成 20 年 6 月 20 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。無断複製を禁ず。(承認番号) 20 都市基街第 107 号、平成 20 年 6 月 20 日

東京都市計画地区計画

千住旭町地区地区計画 方針付図2

〔足立区決定〕

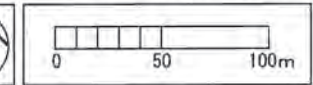
縮小版



凡 例

---	地区計画区域
↔	都市計画道路等
↔	地区内の主要な道路
⋯→	細街路整備 及び 歩行者ネットワークの形成
●●●	イベント広場
●●●	歩道状空地及び植栽帯

縮尺 1/2,500



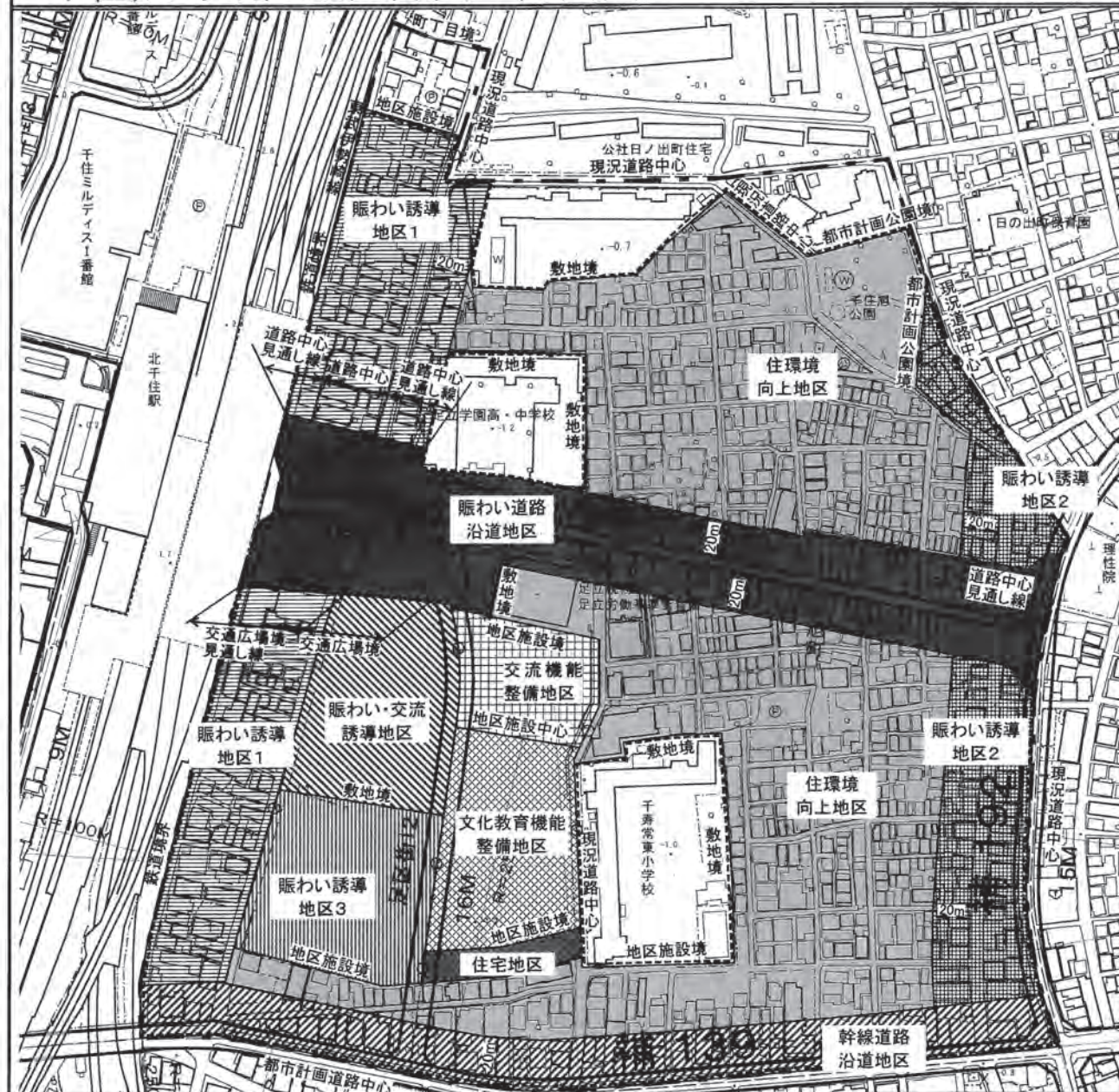
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 20 都市基交第 194 号、平成 20 年 6 月 20 日 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 20 都市基街第 107 号、平成 20 年 6 月 20 日

東京都市計画地区計画

千住旭町地区地区計画 計画図 1

〔足立区決定〕

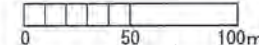
縮小版



凡 例	
— — —	地区計画区域
-----	地区整備計画区域
	振わい道路沿道地区
	振わい誘導地区 1
	振わい誘導地区 2
	幹線道路沿道地区
	住環境向上地区
	振わい・交流誘導地区
	振わい誘導地区 3
	交流機能整備地区
	文化教育機能整備地区
	住宅地区



縮尺 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2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)20都市基交第194号、平成20年6月20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。無断複製を禁ず。(承認番号)20都市基街第107号、平成20年6月20日

東京都市計画地区計画 千住旭町地区地区計画

計画図 2

〔足立区決定〕

縮小版



凡 例	
---	地区計画区域
----	地区整備計画区域
——	区画道路 (1号～27号)
■■■■	歩行者専用通路 (1号～4号)
●●●●	広 場 (1号)
----	歩道状空地 (1号～2号)



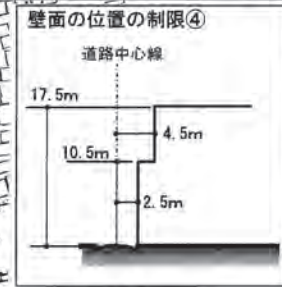
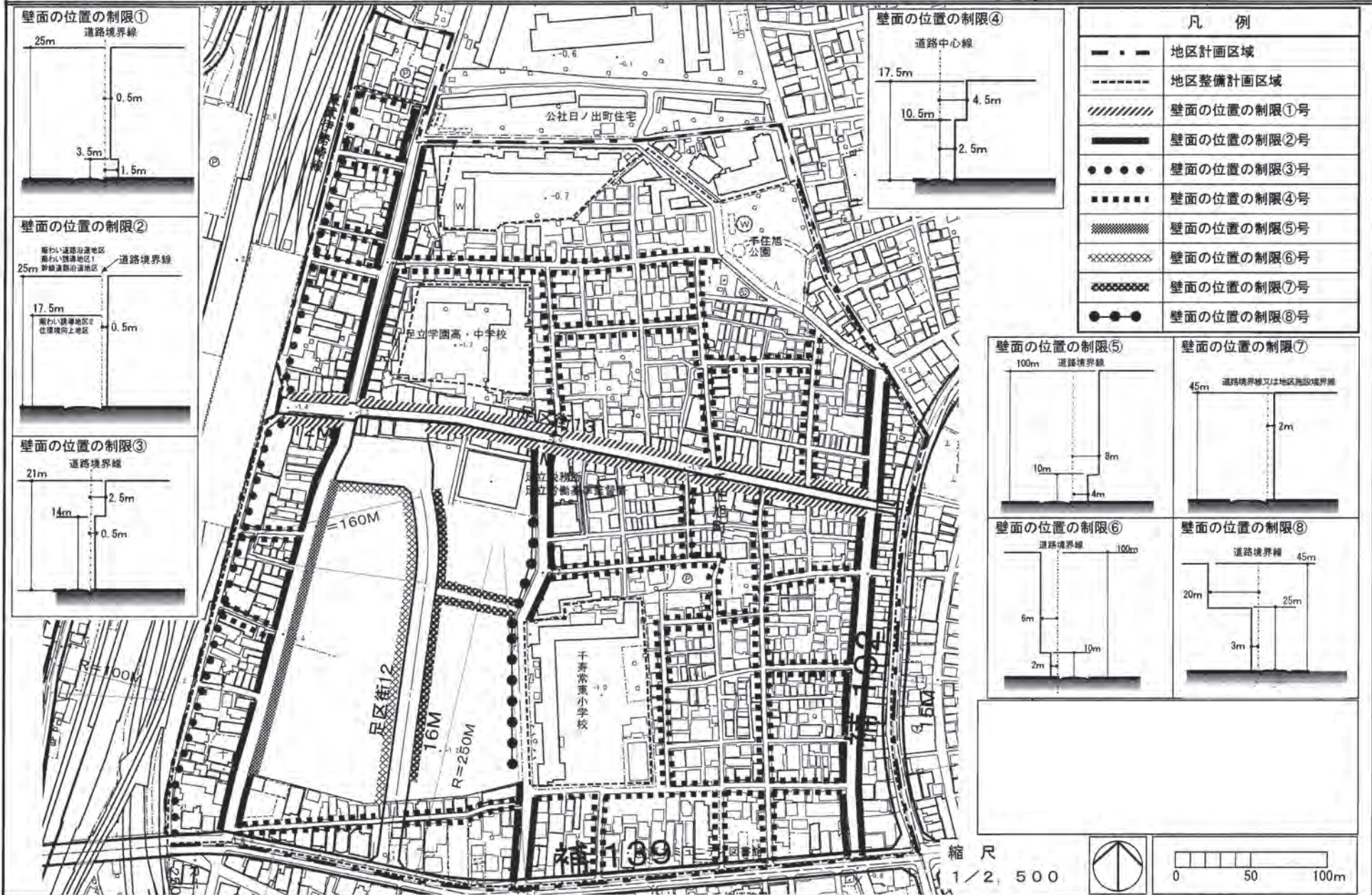
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 20 都市基交第 194 号、平成 20 年 6 月 20 日 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 20 都市基街第 107 号、平成 20 年 6 月 20 日

東京都市計画地区計画 千住旭町地区地区計画

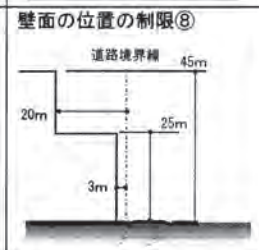
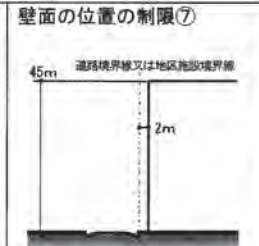
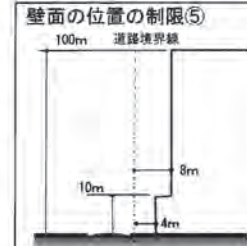
計画図 3

〔足立区決定〕

縮小版



凡 例	
— — —	地区計画区域
- - - - -	地区整備計画区域
//////	壁面の位置の制限①号
=====	壁面の位置の制限②号
●●●●●	壁面の位置の制限③号
■■■■■	壁面の位置の制限④号
▨▨▨▨▨	壁面の位置の制限⑤号
×××××	壁面の位置の制限⑥号
▤▤▤▤▤	壁面の位置の制限⑦号
●—●—●—●	壁面の位置の制限⑧号



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の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)20都市基交第194号、平成20年6月20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。無断複製を禁ず。(承認番号)20都市基街第107号、平成20年6月20日

第1号議案 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画変更

1-17 東京都市計画地区計画千住大橋駅周辺地区地区計画の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成28年6月29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変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画千住大橋駅周辺地区地区計画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

千住大橋駅周辺地区地区計画

2. 理 由

千住大橋駅周辺地区は、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、千住大橋駅の駅前整備や、隅田川沿いの大規模工場等の土地利用転換にあわせて都市型住宅や商業・業務施設等を含めた中高層住宅の建設などにより、人口の回復と住環境の整備を進めていくこととされている。

本地区は、道路・公園等の都市基盤整備を行い、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し、平成 19 年に地区計画が策定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、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。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項に基づく風俗営業を規制している。

平成 27 年 6 月 24 日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされたが、引き続き地区整備計画に定める用途の制限を行う必要があるため、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 69.3ha
地区計画の目標		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。 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。 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。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 ①大規模工場跡地内を東西に横断する足立区画街路第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。 ②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。 ③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。

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。

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) 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。 ①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。 ②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。 ③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、①、②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		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。 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、建築物の建ぺい率の最高限度、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、垣又はさくの構造の制限、建築物の緑化率の最低限度を定める。 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、垣又はさくの構造の制限を定める。 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。			
地区整備計画	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			
	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		備 考
			公園	約 5, 0 0 0 m ²		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 ²		新設
			広場 2 号	面積 約 3 0 0 m ²		新設
			広場 3 号	面積 約 2 0 0 m ²		既設
	地区の区分	名称	商業複合地区 A	商業複合地区 B	業務複合地区	住宅地区 A
		面積	約 1. 7 h a	約 0. 2 h a	約 2. 1 h a	約 2. 0 h a
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 ※	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 ² 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 ² 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 ² 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
		建築物の建ぺい率の最高限度	—					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	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。 ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 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 2. 床面積に算入されない出窓の部分 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 4. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの 5. 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分	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。
		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、30m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、150mを超えてはならない。

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。	
		垣又はさくの構造の制限	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さくの構造は、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
			面積	約2.1ha	約1.9ha	約0.6ha
		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. 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50㎡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）	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1. ホテル又は旅館 2. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 3. 自動車教習所 4. 畜舎	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 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 2. カラオケボックスその他これに類するもの	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 4. 建築基準法別表第二（ぬ）項第一号（1）から（31）（（19）は除く）に掲げる工場 5. 建築基準法別表第二（ぬ）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 6. 建築基準法別表第二（ぬ）項第二号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの 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。）

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。 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	—	
		建築物の建ぺい率の最高限度	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。		
		垣又はさくの構造の制限	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さくの構造は、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 h a	約0. 6 h a	約1. 5 h a	約0. 1 h a	約1. 1 h a	約1. 3 h a
		建築物等の用途の制限 ※	1. 次に掲げる用途の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 (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 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。	1. 次に掲げる用途の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 (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 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。 イ 建築基準法施行令第百三十条の五の三に掲げるもの	次に掲げる用途の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 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				

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) 建築基準法施行令 第百三十条の五の三に 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 (8) 駐輪場 (9) 駅舎	ロ 事務所 ハ 診療所、病院 ニ 保育所、児童厚生施設 ホ 劇場、映画館、演芸場 または観覧場 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 ト ホテル又は旅館 チ 駐輪場 ただし、次の各号に該当す る場合は、この限りでない。 (1)戸建住宅、長屋 (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			
		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。 40／10	—	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。 60／10	—	
		公共施設の 整備の状況 に応じた容 積率の最高 限度		30／10	—	30／10	—	

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。 - 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 - 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は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする - 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。 - 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は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする - 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。 - 床面積に算入されない出窓の部分 - 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 - 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの - 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。	
		垣又はさくの構造の制限	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：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。

変 更 概 要 (____部分が変更あるいは追加の部分)

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 6 9 . 3 h a		
事 項		旧	新	摘 要
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	1. (略) 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、建築物の建ぺい率の最高限度、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、垣又はさくの構造の制限、建築物の緑化率の最低限度を定める。 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、垣又はさくの構造の制限を定める。 (略)	1. (略) 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、建築物の建ぺい率の最高限度、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、垣又はさくの構造の制限、建築物の緑化率の最低限度を定める。 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、垣又はさく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	商業複合地区A	商業複合地区A	
			面積	約1.7ha	約1.7ha	
		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. ～9. (略)	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1. ～9. (略) <u>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。）</u> <u>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</u>	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更
		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、30m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。	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	商業複合地区B	商業複合地区B	
			面積	約0.2ha	約0.2ha	
		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。 <u>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</u> <u>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</u> <u>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。）</u> <u>4. 倉庫業を営む倉庫</u> <u>5. 自動車教習所</u> <u>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</u> また、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。	<u>1. 次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</u> <u>(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</u> <u>(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</u> <u>(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。）</u> <u>(4) 倉庫業を営む倉庫</u> <u>(5) 自動車教習所</u> <u>(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</u> <u>(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。）</u>	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更

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		<u>イ</u> 建築基準法施行令第百三十条の五の三に掲げるもの <u>ロ</u> 事務所 <u>ハ</u> 診療所、病院 <u>ニ</u> 保育所、児童厚生施設 <u>ホ</u> 劇場、映画館、演芸場または観覧場 <u>ヘ</u> 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 <u>ト</u> ホテル又は旅館	<u>(8)</u> 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 <u>2.</u> 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。 <u>(1)</u> 建築基準法施行令第百三十条の五の三に掲げるもの <u>(2)</u> 事務所 <u>(3)</u> 診療所、病院 <u>(4)</u> 保育所、児童厚生施設 <u>(5)</u> 劇場、映画館、演芸場または観覧場 <u>(6)</u> 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 <u>(7)</u> ホテル又は旅館			
		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、30m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。	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	業務複合地区	(略)	業務複合地区	(略)	
			面積	約2.1ha	(略)	約2.1ha	(略)	
		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. ～4. (略)	(略)	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1. ～4. (略) <u>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。）</u>	(略)	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更
		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、30mを超えてはならない。	(略)	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。	(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	工場業務地区	工場業務地区	
			面積	約2.0ha	約2.0ha	
		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. ～9. (略)	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1. ～9. (略) <u>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。）</u>	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更
		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、30m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。	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	駅前地区A	駅前地区A	
			面積	約0.8ha	約0.8ha	
		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は建築してはならない。 <u>また、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。</u> <u>イ 建築基準法施行令第百三十条の五の三に掲げるもの</u> <u>ロ 事務所</u> <u>ハ 診療所、病院</u> <u>ニ 保育所、児童厚生施設</u> <u>ホ 劇場、映画館、演芸場または観覧場</u> <u>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</u> <u>ト ホテル又は旅館</u> <u>チ 駐輪場</u> <u>リ 駅舎</u>	<u>1. 次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</u> <u>(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</u> <u>(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。）</u> <u>(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</u> <u>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。</u> <u>(1) 建築基準法施行令第百三十条の五の三に掲げるもの</u> <u>(2) 事務所</u> <u>(3) 診療所、病院</u>	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更

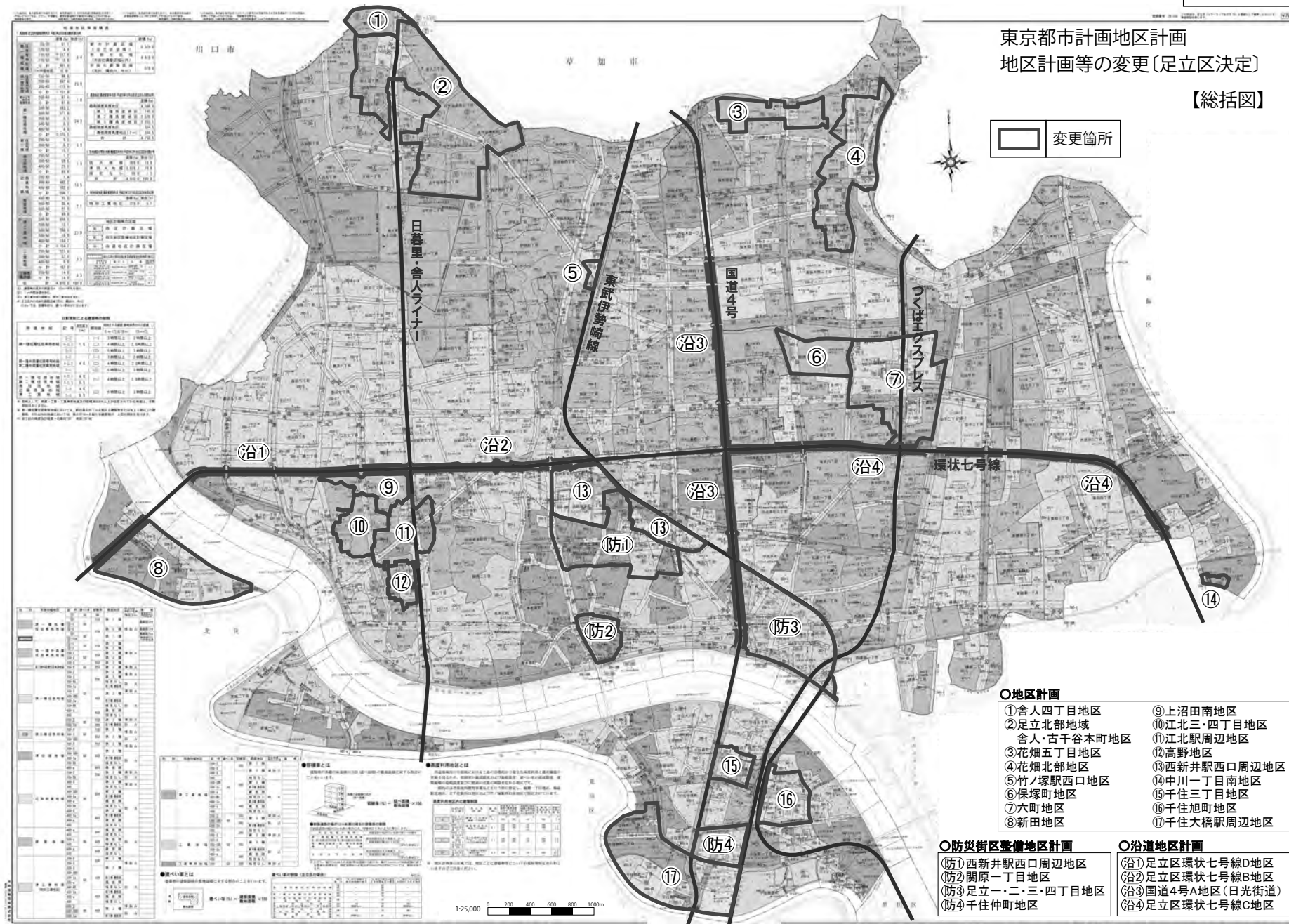
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限			<u>(4) 保育所、児童厚生施設</u> <u>(5) 劇場、映画館、演芸場または観覧場</u> <u>(6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</u> <u>(7) ホテル又は旅館</u> <u>(8) 駐輪場</u> <u>(9) 駅舎</u>	
		建築物等の高さの最高限度		建築物の高さ（階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）は、60mを超えてはならない。	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。	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	駅前地区B	駅前地区B	
			面積	約0.6ha	約0.6ha	
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		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は建築してはならない。 <u>また、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。</u> イ～チ（略） ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 (1)、(2)（略）	1. 次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 <u>(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</u> <u>(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。）</u> <u>(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</u> 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。 イ～チ（略） ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 (1)、(2)（略）	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更

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A	幹線道路沿道地区B	住工共存地区A	住工共存地区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1.5 h a	約0.1 h a	約1.1 h a	約1.3 h a	約1.5 h a	約0.1 h a	約1.1 h a	約1.3 h a	
		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は建築してはならない。				次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 <u>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</u> <u>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。）</u> <u>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</u>				風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更

東京都市計画地区計画
地区計画等の変更〔足立区決定〕

【総括図】

変更箇所



東京都計画地区計画 千住大橋駅周辺地区地区計画計画図(区域)

【縮小版】

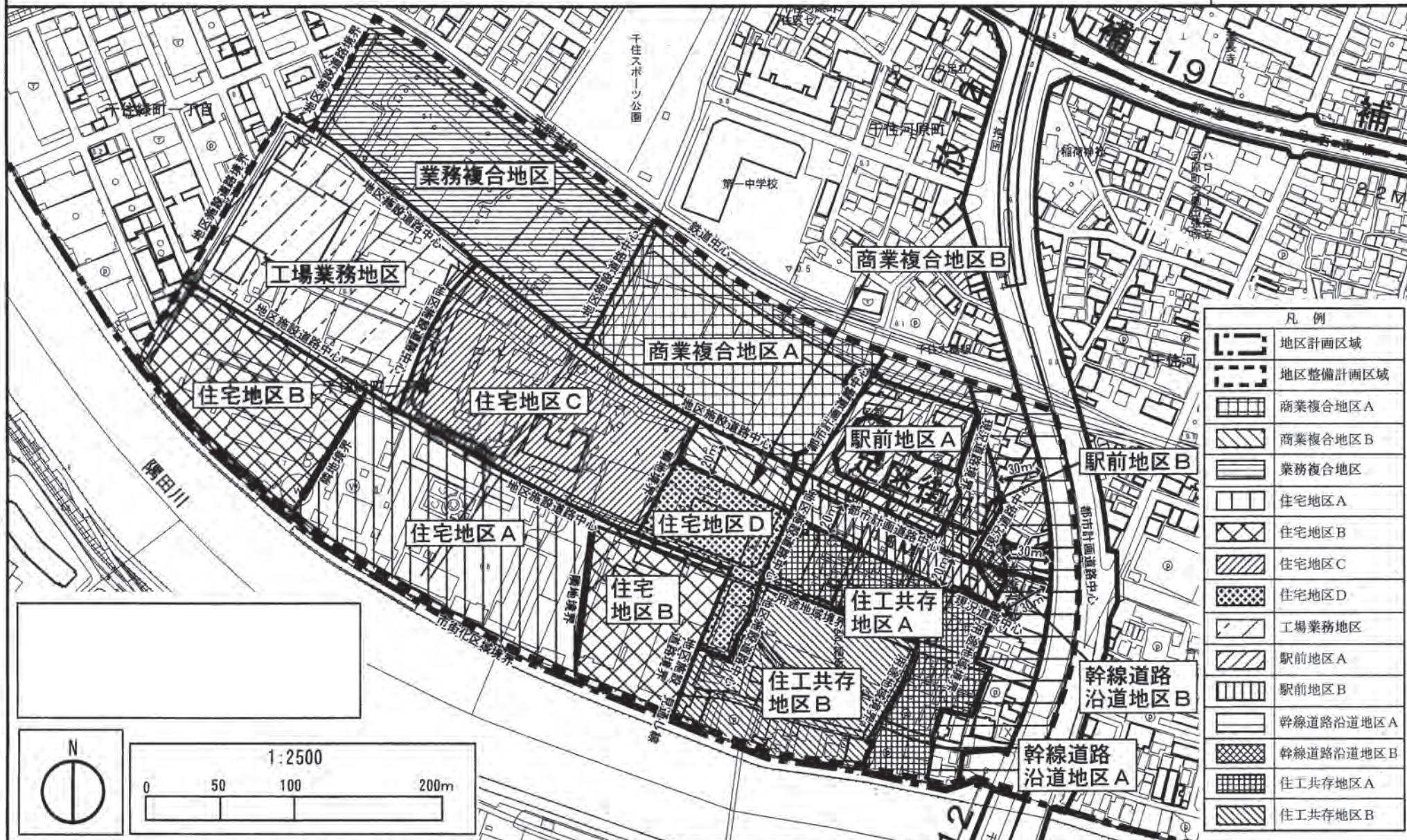


この図は、東京都計画地区計画を受けて、東京都計画地区計画(区域)図(縮小版)として作成したものである。なお、この図は、東京都計画地区計画(区域)図(縮小版)として作成したものである。この図は、東京都計画地区計画(区域)図(縮小版)として作成したものである。

東京都市計画地区計画 千住大橋駅周辺地区地区計画
計画図 1 (地区の区分)

縮小版

[足立区決定]

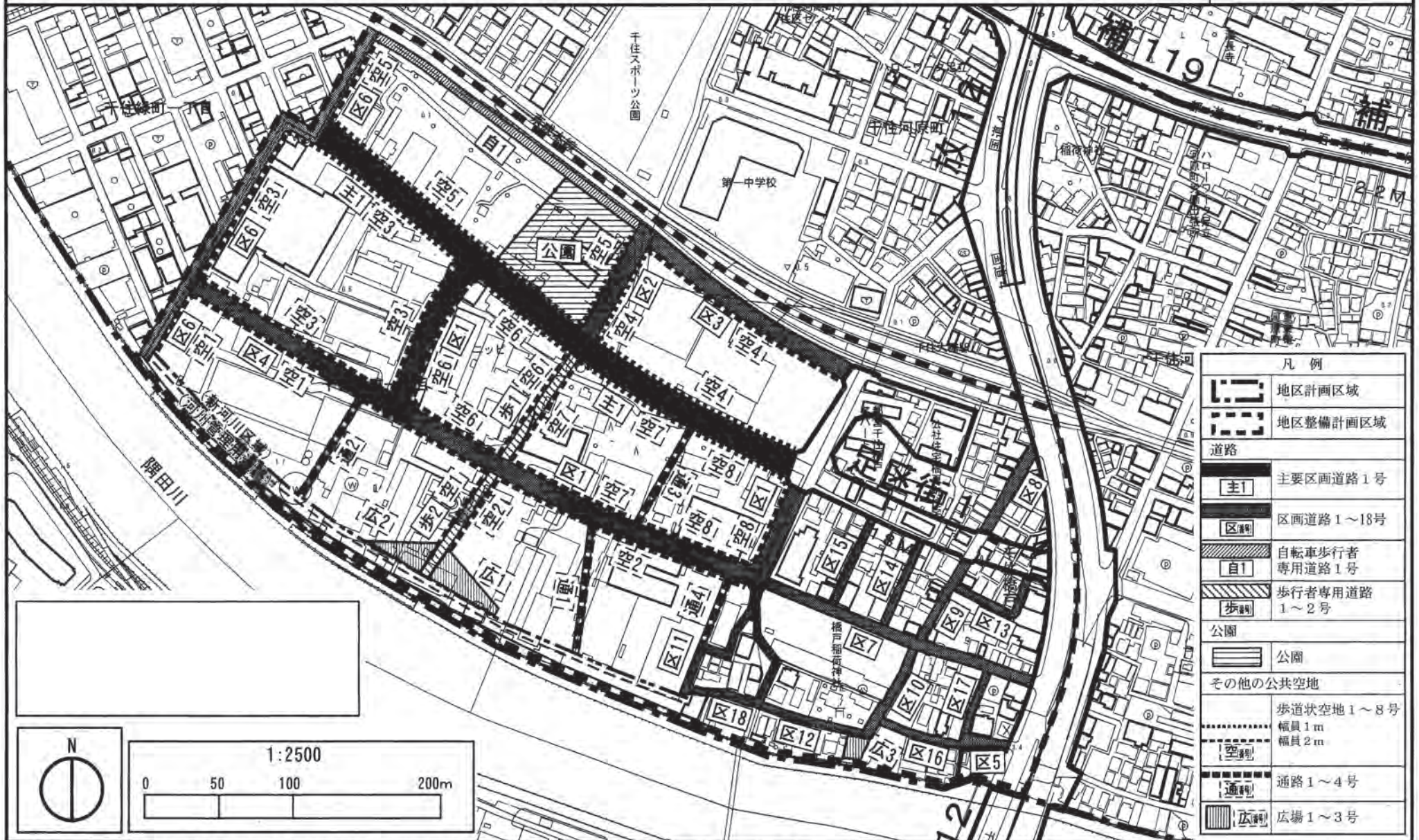


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 18都市基交第111号、平成18年6月28日 (承認番号) 18都市基街第180号、平成18年6月28日

東京都市計画地区計画 千住大橋駅周辺地区地区計画
計画図2(地区施設の配置)

縮小版

[足立区決定]

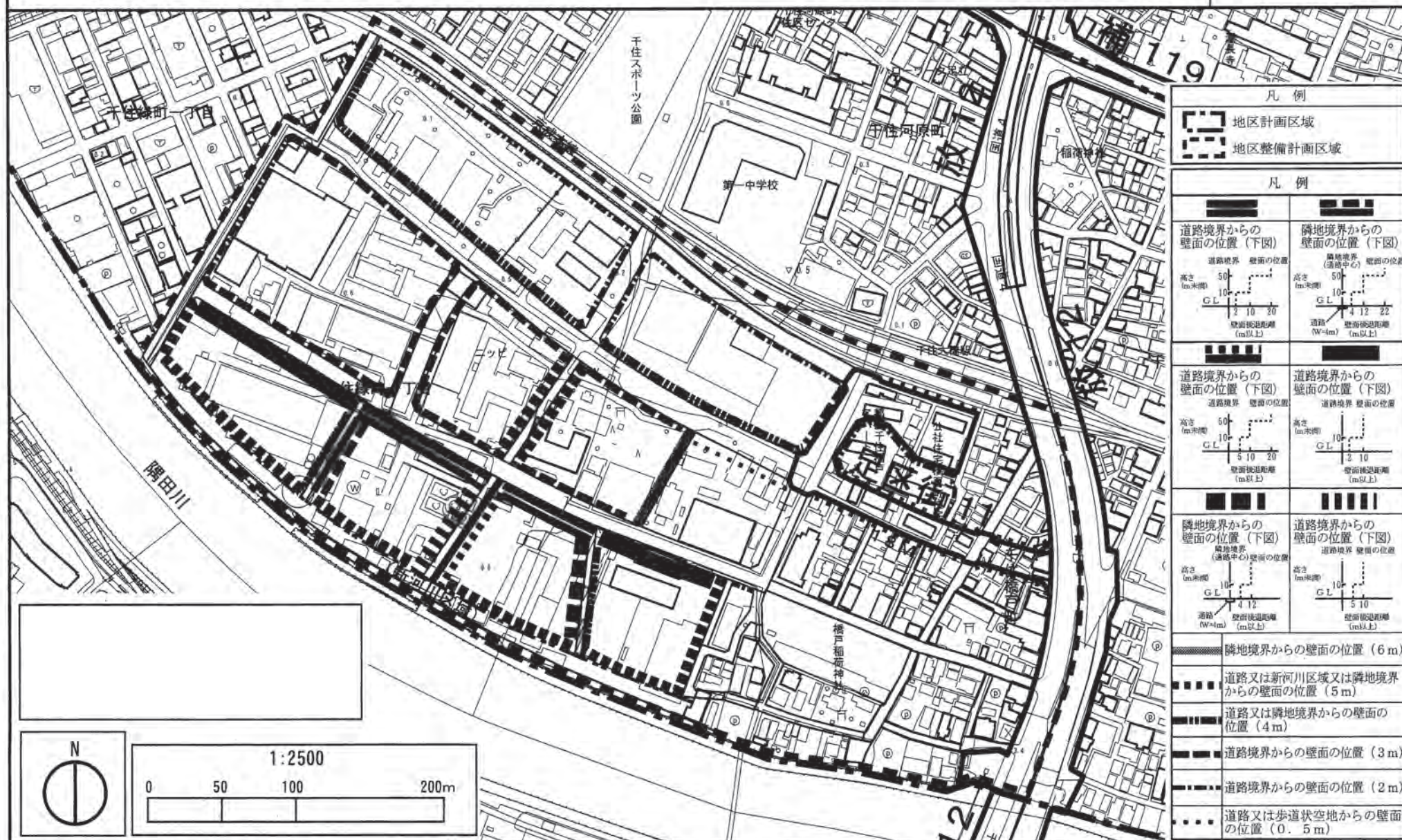


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号)18都市基交第111号、平成18年6月28日 (承認番号)18都市基街第180号、平成18年6月28日

東京都市計画地区計画 千住大橋駅周辺地区地区計画
計画図3(壁面の位置の制限)

縮小版

[足立区決定]

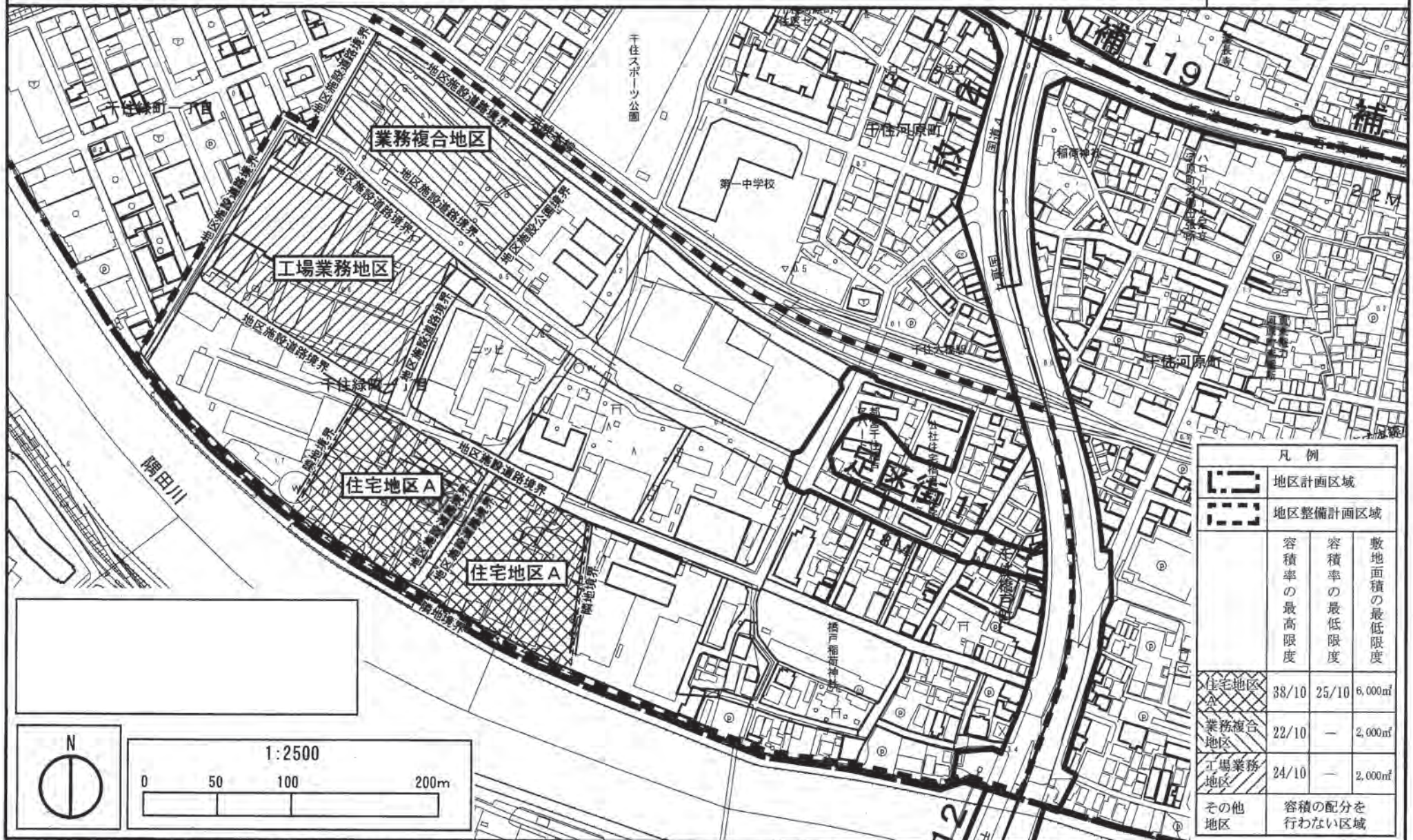


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号)18都市基交第111号、平成18年6月28日 (承認番号)18都市基街第180号、平成18年6月28日

東京都市計画地区計画 千住大橋駅周辺地区地区計画
計画図4(容積適正配分対象街区図)

縮小版

[足立区決定]



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、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都市基交第111号、平成18年6月28日 (承認番号) 18都市基街第180号、平成18年6月28日