

第68回足立区都市計画審議会（令和2年11月）

議案書（計画図書） 1

第1号議案 東京都市計画防災街区整備地区計画（5地区）の変更（足立区決定）

- 1－1 足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画の変更・・・・・・・・・・P 1～
- 1－2 関原一丁目地区防災街区整備地区計画の変更・・・・・・・・・・P 23～
- 1－3 西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画の変更・・・・・・・・・・P 46～
- 1－4 千住仲町地区防災街区整備地区計画の変更・・・・・・・・・・P 71～
- 1－5 千住西地区防災街区整備地区計画の変更・・・・・・・・・・P 92～

第1号議案 東京都市計画防災街区整備地区計画(5地区)の変更(足立区決定)

1-1 足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画の変更

上記の議案を提出する。

令和2年11月4日

提出者 足立区長 近藤 弥生

本防災街区整備地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

(提案理由)

東京都市計画防災街区整備地区計画足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備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

東京都市計画防災街区整備地区計画

足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画

2 理 由

平成30年6月27日に建築基準法の一部を改正する法律が、また、令和元年12月25日に東京都建築安全条例の改正が公布され、建築基準法第61条及び東京都建築安全条例第7条の3第2項において、建築物の耐火性能に関する基準が見直しされたことに伴い、建築物の構造に関する防火上必要な制限に関する記載について整合を図るため、防災街区整備地区計画を変更する。

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（足立区決定）

都市計画足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名 称		足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画
位 置※		足立区足立一丁目、足立二丁目、足立三丁目及び足立四丁目各地内
面 積※		約 62.7ha
地区計画の目標		東京都防災都市づくり推進計画において「整備地域」に位置づけられ、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）によるまちづくりに取り組んでいる地区として、適正な土地利用の誘導、道路等の公共施設の整備、建築物の制限等を行うことにより、「災害に強く良好な居住環境のまち」の実現を図ることを目標とする。 五反野駅前周辺については、地域の中心となる商業地にふさわしい土地の有効利用を図り、地域の活性化と災害に強いまちを目指す。
区域の整備に関する方針	土地利用の方針	地区計画の目標を踏まえ、地区特性に応じた土地利用の方針を次のように定める。 1 日光街道（国道4号）、平和橋通り（補助113号線）、補助136号線沿道では、幹線道路沿道にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を誘導するとともに、建築物の不燃化等により骨格的な延焼遮断帯を形成する。 2 路線型の近隣商店街地区では、住宅と店舗等が調和した土地利用を誘導するとともに、建築物の不燃化等により、防災機能の向上を図る。 3 木造住宅等が密集している住宅・商業・工業共存地区では、街区内側との調和に配慮しつつ、防災生活道路沿道における合理的な土地利用を誘導するとともに、建築物の不燃化等により居住環境の改善と防災性の向上を図る。 4 五反野駅前周辺では、駅前広場の整備を契機として土地の有効利用と不燃化を促進し、地域の中心にふさわしい商業地として、商業・業務施設と住宅の調和のとれた賑わいある土地利用を図る。
	地区施設及び地区防災施設の整備の方針	地区の防災性の向上と住環境の改善を図るため、地区施設及び地区防災施設を以下の方針に基づき定める。 1 災害時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動を支え、特定防災機能の確保に資する道路を地区防災施設として位置づけ、整備を図る。 2 足立区細街路計画において「4mに拡張すべき道路」として位置づけられている路線を地区施設として位置づけ、法定幅員の早期確保を目指すとともに、隅切りの確保にも努める。 3 五反野駅前に防災機能を持たせた広場を整備し、あわせて日常の交通利便性及び安全性を確保する。
	建築物等の整備の方針	防災機能の確保と良好な住環境の形成を図るため、地区の特性に応じて以下の事項を定める。 1 建築物の構造に関する防火上必要な制限 2 建築物の間口率の最低限度 3 建築物等の高さの最低限度 4 建築物等の用途の制限 5 建築物の敷地面積の最低限度 6 壁面の位置の制限 7 壁面後退区域における工作物の設置の制限 8 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 9 垣又は柵の構造の制限

	その他当該区域の整備に関する方針	緑豊かでうるおいのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的に緑化を推進する。				
地区防災施設の区域	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
	道 路	防災生活道路1号	7. 2 m	約290m	約2,085㎡	既設
		防災生活道路2号	6. 0 m	約235m	約1,410㎡	拡幅 [東西道路C]
		防災生活道路3号	7. 2 m	約245m	約1,760㎡	既設 [南北道路D]
		防災生活道路4号	5. 4 m	約 80m	約 435㎡	拡幅 [ばんじん通り]
		防災生活道路5号	5. 4 m	約480m	約2,595㎡	既設 [ばんじん通り]
		防災生活道路6号	6. 0 m	約175m	約1,050㎡	拡幅 [東西道路B]
		防災生活道路7号	6. 0 m	約190m	約1,140㎡	拡幅 [東西道路A]
		防災生活道路8号	6. 0 m	約120m	約 720㎡	拡幅 [南北道路C]
		防災生活道路9号	6. 0 m	約400m	約2,400㎡	拡幅 [南北道路C]
		防災生活道路10号	6. 0 m	約 45m	約 270㎡	拡幅 [南北道路B]
		防災生活道路11号	6. 0 m	約480m	約2,880㎡	拡幅 [南北道路B]
		防災生活道路12号	5. 0 m	約160m	約 800㎡	既設 [南北道路A]
		防災生活道路13号	6. 0 m	約255m	約1,530㎡	拡幅 [つくばエクスプレス関連道路]
		防災生活道路14号	5. 4 m	約340m	約1,835㎡	既設 [東西道路G]
		防災生活道路15号	7. 2 m	約205m	約1,475㎡	既設 [五反野駅前通り南]
		防災生活道路16号※	9. 1 m	約465m	約4,230㎡	既設 [花畑バス通り]
		防災生活道路17号※	9. 1 m	約540m	約4,915㎡	既設 [足立35号線]
		防災生活道路18号	6. 1～7. 3 m	約400m	約2,720㎡	既設 [足立高校前通り]
		防災生活道路19号※	9. 1～12. 0 m	約100m	約1,000㎡	既設 [五反野駅前通り北]
		計	約3. 5 ha			
	本地区内の地区防災施設の道路が他の地区防災施設の道路又は地区施設の道路と交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区防災施設の道路とする。					

特定地区防災施設の区域	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
	道 路	防災生活道路1号	7.2m	約290m	約2,085㎡	既設
		防災生活道路2号	6.0m	約235m	約1,410㎡	拡幅 [東西道路C]
		防災生活道路3号	7.2m	約245m	約1,760㎡	既設 [南北道路D]
		防災生活道路4号	5.4m	約80m	約435㎡	拡幅 [ばんじん通り]
		防災生活道路5号	5.4m	約480m	約2,595㎡	既設 [ばんじん通り]
		防災生活道路8号	6.0m	約120m	約720㎡	拡幅 [南北道路C]
		防災生活道路9号	6.0m	約400m	約2,400㎡	拡幅 [南北道路C]
		防災生活道路10号	6.0m	約45m	約270㎡	拡幅 [南北道路B]
		防災生活道路11号	6.0m	約480m	約2,880㎡	拡幅 [南北道路B]
		防災生活道路13号	6.0m	約255m	約1,530㎡	拡幅 [つくばエクスプレス関連道路]
		防災生活道路14号	5.4m	約340m	約1,835㎡	既設 [東西道路G]
		防災生活道路15号	7.2m	約205m	約1,475㎡	既設 [五反野駅前通り南]
		防災生活道路16号※	9.1m	約465m	約4,230㎡	既設 [花畑バス通り]
		防災生活道路17号※	9.1m	約540m	約4,915㎡	既設 [足立35号線]
		防災生活道路18号	6.1～7.3m	約400m	約2,720㎡	既設 [足立高校前通り]
			計	約3.1ha		
特定建築物地区整備計画	位 置	足立区足立一丁目、足立二丁目、足立三丁目及び足立四丁目各地内				
	面 積	約17.8ha				
	建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限 準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。 また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。				

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	(1) 高さ2 m以下の門又は塀 (2) 高さ2 mを超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物
		建築物の間口率の最低限度	建築物の特定地区防災施設の道路に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設の道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度は、10分の7としなければならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (2) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (3) 都市計画施設の区域内の建築物 (4) 一定規模以上の面積を有する敷地における建築物で区長が土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの (5) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの
		建築物等の高さの最低限度	特定地区防災施設の道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5 mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている区域については、最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分 (2) 附属建築物で平家建のもの（建築物に付属する門又は塀を含む） (3) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物 (6) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの

建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く） 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く）を営む建築物 4 ホテル又は旅館
建築物の敷地面積の最低限度	1 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を1の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2) 公共施設の整備により分割された83㎡に満たない土地 (3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地 (4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地 2 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地
壁面の位置の制限	地区防災施設の道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下に規定する位置を超えて建築してはならない。 1 防災生活道路4号、5号の計画道路中心から3.25m 2 防災生活道路2号、8号、9号、10号、11号の計画道路中心から3.5m 3 防災生活道路14号の道路境界線から0.5m ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 街区の角にある敷地の隅切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分

特定建築物地区整備計画

建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	(2) 床面積に算入されない出窓の部分 (3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5㎡以内である物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く)に供するもの (4) 軒の高さが2.3m以下である自動車車庫 (5) 建築物の地盤面下の部分 (6) 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めて許可したもの				
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設の道路の部分には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。				
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根、外壁等の色彩は、良好な居住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。 また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し又は破損しやすい材料を使用してはならない。				
	垣又は柵の構造の制限	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) 法令等の制限上やむを得ないもの				
	土地の利用に関する事項	地区内では積極的な緑化を推進するとともに、接道部緑化、屋上緑化等に努める。				

防災街区整備地区整備計画

位 置	足立区足立一丁目、足立二丁目、足立三丁目及び足立四丁目各地内				
面 積	約59.2ha				
地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
	道 路	区画道路 1号	4.0m	約130m	拡幅
		区画道路 2号	4.0m	約90m	拡幅
		区画道路 3号	4.0m	約45m	拡幅

地区施設の
配置及び規模

道 路

区画道路 4号	4.0m	約110m	拡幅
区画道路 5号	4.0m	約170m	拡幅
区画道路 6号	4.0m	約120m	拡幅
区画道路 7号	4.0m	約145m	拡幅
区画道路 8号	4.0m	約190m	拡幅
区画道路 9号	4.0m	約105m	拡幅
区画道路 10号	4.0m	約85m	拡幅
区画道路 11号	4.0m	約60m	拡幅
区画道路 12号	4.0m	約75m	拡幅
区画道路 13号	4.0m	約225m	拡幅
区画道路 14号	4.0m	約65m	拡幅
区画道路 15号	4.0m	約200m	拡幅
区画道路 16号	4.0m	約135m	拡幅
区画道路 17号	4.0m	約185m	拡幅
区画道路 18号	4.0m	約95m	拡幅
区画道路 19号	4.0m	約190m	拡幅
区画道路 20号	4.0m	約165m	拡幅
区画道路 21号	4.0m	約60m	拡幅
区画道路 22号	4.0m	約75m	拡幅
区画道路 23号	4.0m	約50m	拡幅
区画道路 24号	4.0m	約130m	拡幅
区画道路 25号	4.0m	約95m	拡幅
区画道路 26号	4.0m	約215m	拡幅
区画道路 27号	4.0m	約130m	拡幅
区画道路 28号	4.0m	約235m	拡幅
区画道路 29号	4.0m	約55m	拡幅
区画道路 30号	4.0m	約70m	拡幅

地区施設の
配置及び規模

道 路

区画道路 3 1 号	4. 0 m	約 1 4 5 m	拡幅
区画道路 3 2 号	4. 0 m	約 1 6 0 m	拡幅
区画道路 3 3 号	4. 0 m	約 1 0 0 m	拡幅
区画道路 3 4 号	4. 0 m	約 8 0 m	拡幅
区画道路 3 5 号	4. 0 m	約 1 1 5 m	拡幅
区画道路 3 6 号	4. 0 m	約 9 5 m	拡幅
区画道路 3 7 号	4. 0 m	約 8 5 m	拡幅
区画道路 3 8 号	4. 0 m	約 1 7 0 m	拡幅
区画道路 3 9 号	4. 0 m	約 4 0 m	拡幅
区画道路 4 0 号	4. 0 m	約 5 0 m	拡幅
区画道路 4 1 号	4. 0 m	約 9 5 m	拡幅
区画道路 4 2 号	4. 0 m	約 7 5 m	拡幅
区画道路 4 3 号	4. 0 m	約 9 5 m	拡幅
区画道路 4 4 号	4. 0 m	約 8 0 m	拡幅
区画道路 4 5 号	4. 0 m	約 9 0 m	拡幅
区画道路 4 6 号	4. 0 m	約 5 0 m	拡幅
区画道路 4 7 号	4. 0 m	約 5 0 m	拡幅
区画道路 4 8 号	4. 0 m	約 5 0 m	拡幅
区画道路 4 9 号	4. 0 m	約 2 7 5 m	拡幅
区画道路 5 0 号	4. 0 m	約 4 5 m	拡幅
区画道路 5 1 号	4. 0 m	約 4 5 m	拡幅
区画道路 5 2 号	—	—	駅前広場 約 2, 8 0 0 m ² 新設
本地区内の地区施設の道路と他の地区施設の道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ 2 m 以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区施設の道路とする。			

建築物の構造に関する 防火上必要な制限	準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 高さ2m以下の門又は塀 (2) 高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物
建築物等の用途の制限 ※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く） 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く）を営む建築物 4 ホテル又は旅館
建築物の敷地面積の 最低限度	1 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を1の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2) 公共施設の整備により分割された83㎡に満たない土地 (3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	(4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地 2 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根、外壁等の色彩は、良好な居住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。 また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し又は破損しやすい材料を使用してはならない。
		垣又は柵の構造の制限	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) 法令等の制限上やむを得ないもの
	土地の利用に関する事項		地区内では積極的に緑化を推進するとともに、接道部緑化、屋上緑化等に努める。

※は知事協議事項

「防災街区整備地区計画の区域、地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画の区域、防災街区整備地区整備計画の区域及び地区防災施設・地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

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

変更概要（ 部分が変更あるいは追加の部分）

名 称		足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画		
位 置		足立区足立一丁目、足立二丁目、足立三丁目及び足立四丁目各地内		
面 積		約62.7ha		
事 項		旧	新	摘 要
特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	<u>準防火地域内における建築物は、面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。</u> また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造とすること。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。 <u>(1) 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</u> <u>(2) 卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれのない用途に供するもの</u> <u>(3) 高さ2m以下の門又は塀</u>	<u>準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。</u> また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 <u>(削除)</u> <u>(削除)</u> <u>(1) 高さ2m以下の門又は塀</u>	建築基準法の改正に伴う変更
	建築物の構造に関する防火上必要な制限			

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	(4) <u>高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</u> (5) <u>建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物</u> (6) <u>増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの</u> (7) <u>建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物の大規模な修繕又は大規模な模様替え</u> (8) <u>都市計画施設の区域内の建築物</u>	(2) <u>高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの</u> (削除) (3) <u>増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの</u> (4) <u>建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分</u> (5) <u>都市計画施設の区域内の建築物</u>	
		<u>特定地区防災施設の道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の間口率の最低限度は10分の7とする。</u> ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。 (1) <u>附属建築物で平家建のもの（建築物に附属する門又は塀を含む）</u> (2) <u>地下もしくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物</u> (3) <u>建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物</u> (4) <u>都市計画施設の区域内の建築物</u> (5) <u>一定規模以上の面積を有する敷地における建築物で区長が土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</u> (6) <u>その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</u>	<u>建築物の特定地区防災施設道路に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度は、10分の7としなければならない。</u> ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (削除) (1) <u>地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物</u> (2) <u>建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分</u> (3) <u>都市計画施設の区域内の建築物</u> (4) <u>一定規模以上の面積を有する敷地における建築物で区長が土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</u> (5) <u>その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</u>	文言の精査

特定建築物地区整備計画

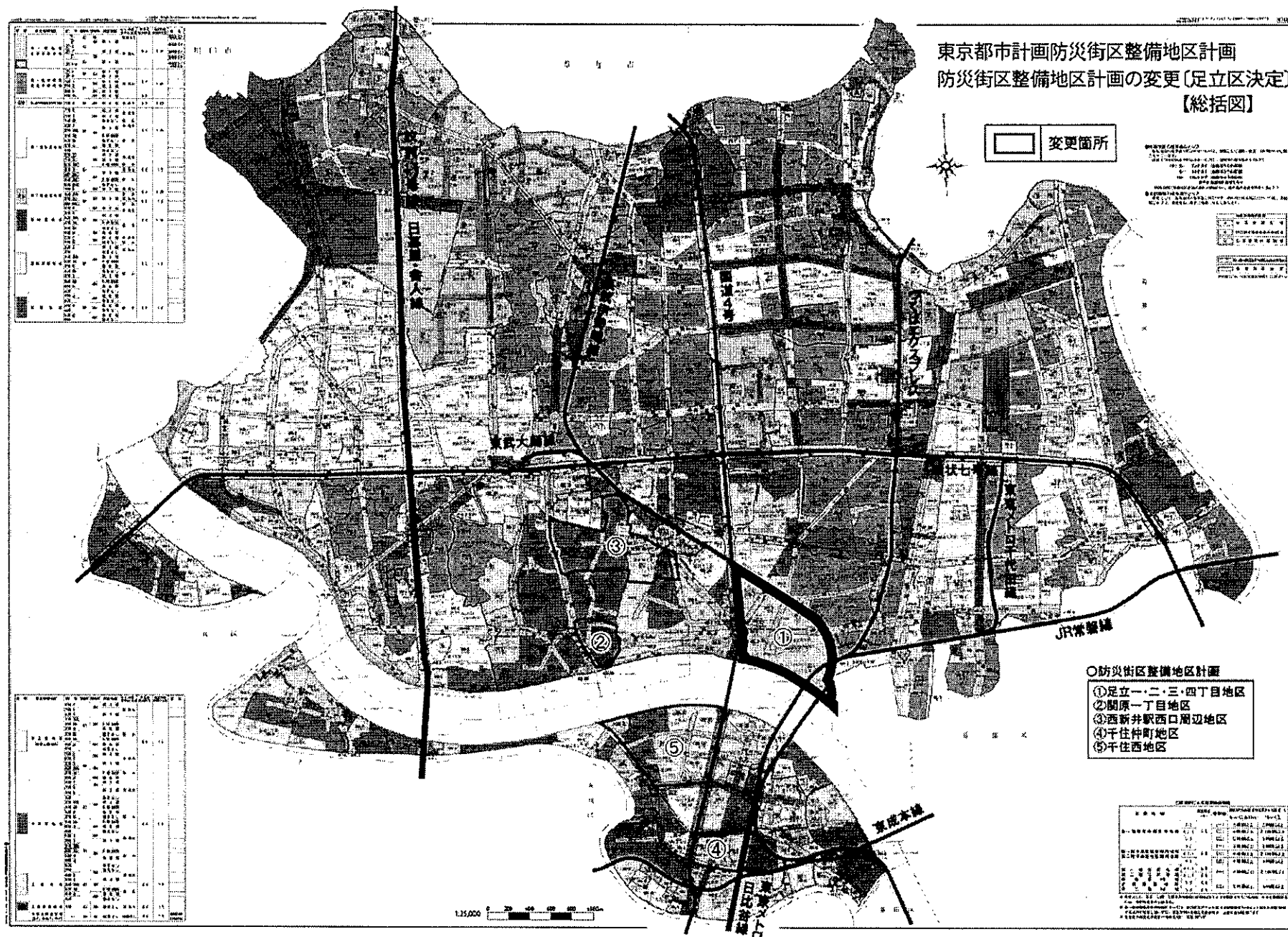
建築物等に関する事項

建築物等の高さの最低限度	特定地区防災施設の道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている区域については、最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。 (1) (略) (2) 附属建築物で平家建のもの（建築物に<u>附属する門又は塀を含む</u>） (3) 地下もしくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物<u>その他これらに類するもの</u> (4) 建築基準法第3条第2項の<u>規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物</u> (5), (6) (略)	特定地区防災施設の道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている区域については、最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) (略) (2) 附属建築物で平家建のもの（建築物に<u>付属する門又は塀を含む</u>） (3) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (4) 建築基準法第3条第2項の<u>適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分</u> (5), (6) (略)	文言の精査
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を<u>1</u>の敷地として使用する場合はこの限りではない。 (1) ~ (3) (略)	<u>1</u> 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を<u>1</u>の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) ~ (3) (略) (4) <u>現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地</u> <u>2</u> 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) <u>前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規</u>	文言の精査 ただし書きの追加

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項		<u>定に違反することとなった土地</u> (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地	
		壁面の位置の制限 地区防災施設道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下に規定する位置を<u>越えて</u>建築してはならない。 1～3 (略) 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はない。 (1) 街区の角にある敷地のすみ切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分 (2)～(6) (略)	地区防災施設の道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下に規定する位置を<u>超えて</u>建築してはならない。 1～3 (略) ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 街区の角にある敷地の隅切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分 (2)～(6) (略)	文言の精査
		壁面後退区域における工作物の設置の制限 壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設道路となる部分には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。	壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設の道路の部分には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。	文言の精査
		垣又は柵の構造の制限 道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 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はない。 (1)～(3) (略)	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1)～(3) (略)	文言の精査
		土地の利用に関する事項 地区内では積極的な緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努める。	地区内では積極的な緑化を推進するとともに、<u>接道部緑化</u>、屋上緑化等に努める。	文言の精査

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	<u>準防火地域内における建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。</u> なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。 (1) <u>延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</u> (2) <u>卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれのない用途に供するもの</u> (3) <u>高さ2m以下の門又は塀</u> (4) <u>高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</u> (5) <u>建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物</u> (6) <u>増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの</u> (7) <u>建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物の大規模な修繕又は大規模な模様替え</u> (8) <u>都市計画施設の区域内の建築物</u>	<u>準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。</u> なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (削除) (削除) (1) <u>高さ2m以下の門又は塀</u> (2) <u>高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの</u> (削除) (3) <u>増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの</u> (4) <u>建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分</u> (5) <u>都市計画施設の区域内の建築物</u>	建築基準法の改正に伴う変更
---------------------	-------------------	---------------------------	--	--	----------------------

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項		(9) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	(削除)	
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。 (1)～(3) (略)	<u>1 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。</u> ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を<u>1</u>の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1)～(3) (略) <u>(4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地</u> <u>2 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</u> <u>(1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地</u> <u>(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地</u>	文言の精査 ただし書きの追加
		垣又は柵の構造の制限	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 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はない。 (1)～(3) (略)	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1)～(3) (略)	文言の精査
	土地の利用に関する事項		地区内では積極的な緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努める。	地区内では積極的な緑化を推進するとともに、 <u>接道</u> 部緑化、屋上緑化等に努める。	文言の精査

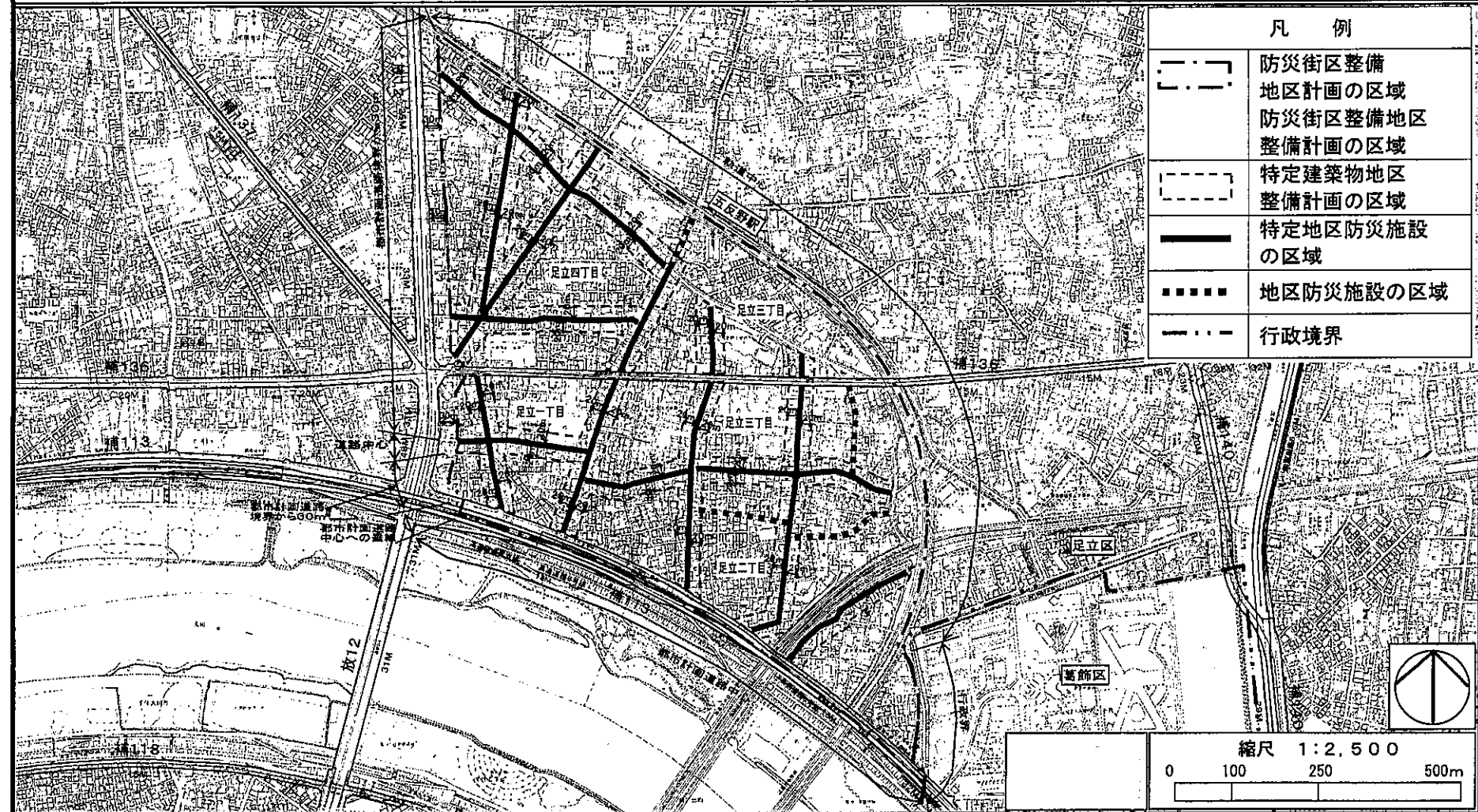


東京都市計画防災街区整備地区計画

足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画 計画図1

〔足立区決定〕

縮小版



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 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)25 都市基交測第 63 号、平成 25 年 7 月 25 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)26 都市基街測第 94 号、平成 26 年 8 月 5 日

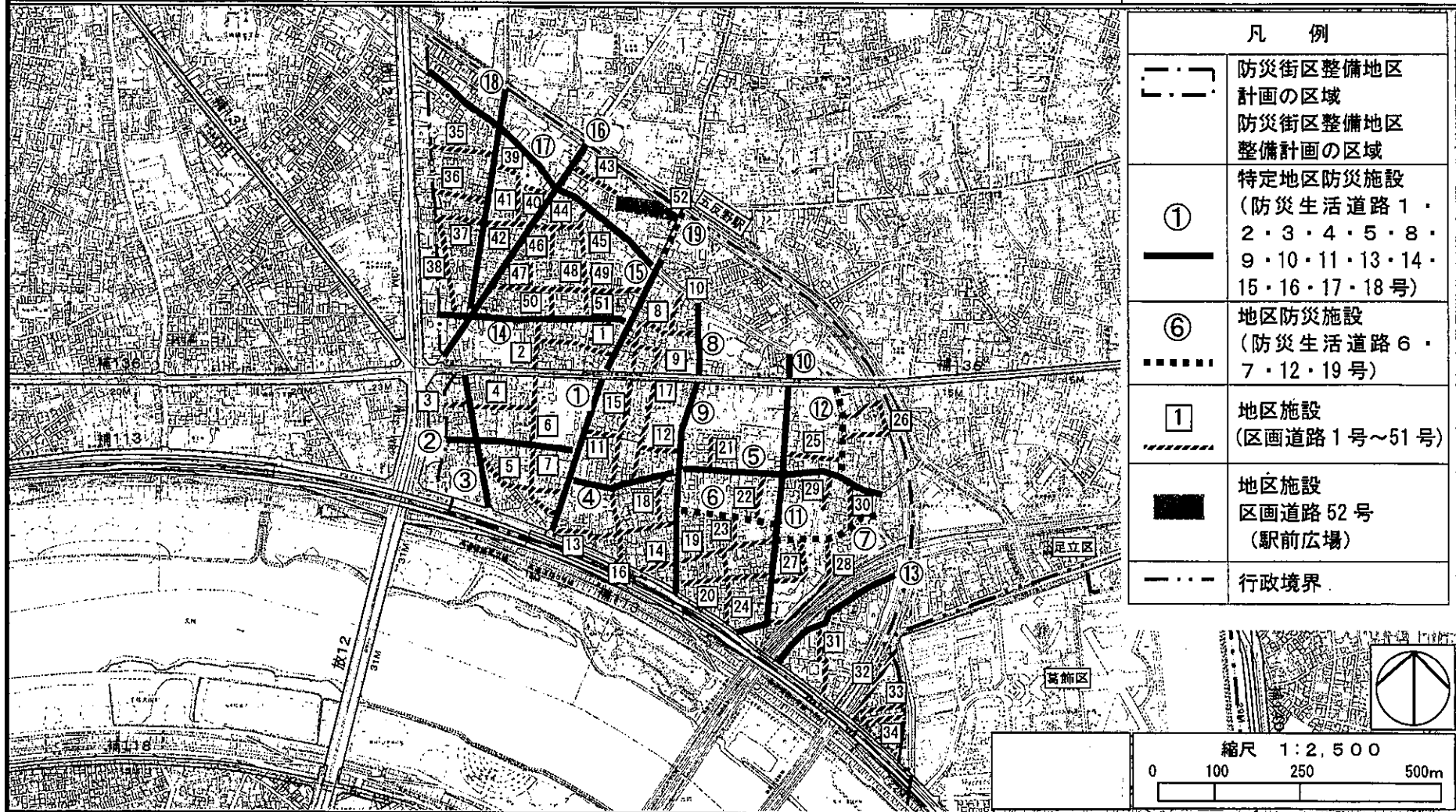
この背景の地形図は、東京都と(株)ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号)MMT利許第 010 号-40、平成 25 年 7 月 25 日

東京都市計画防災街区整備地区計画

足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画 計画図2

〔足立区決定〕

縮小版



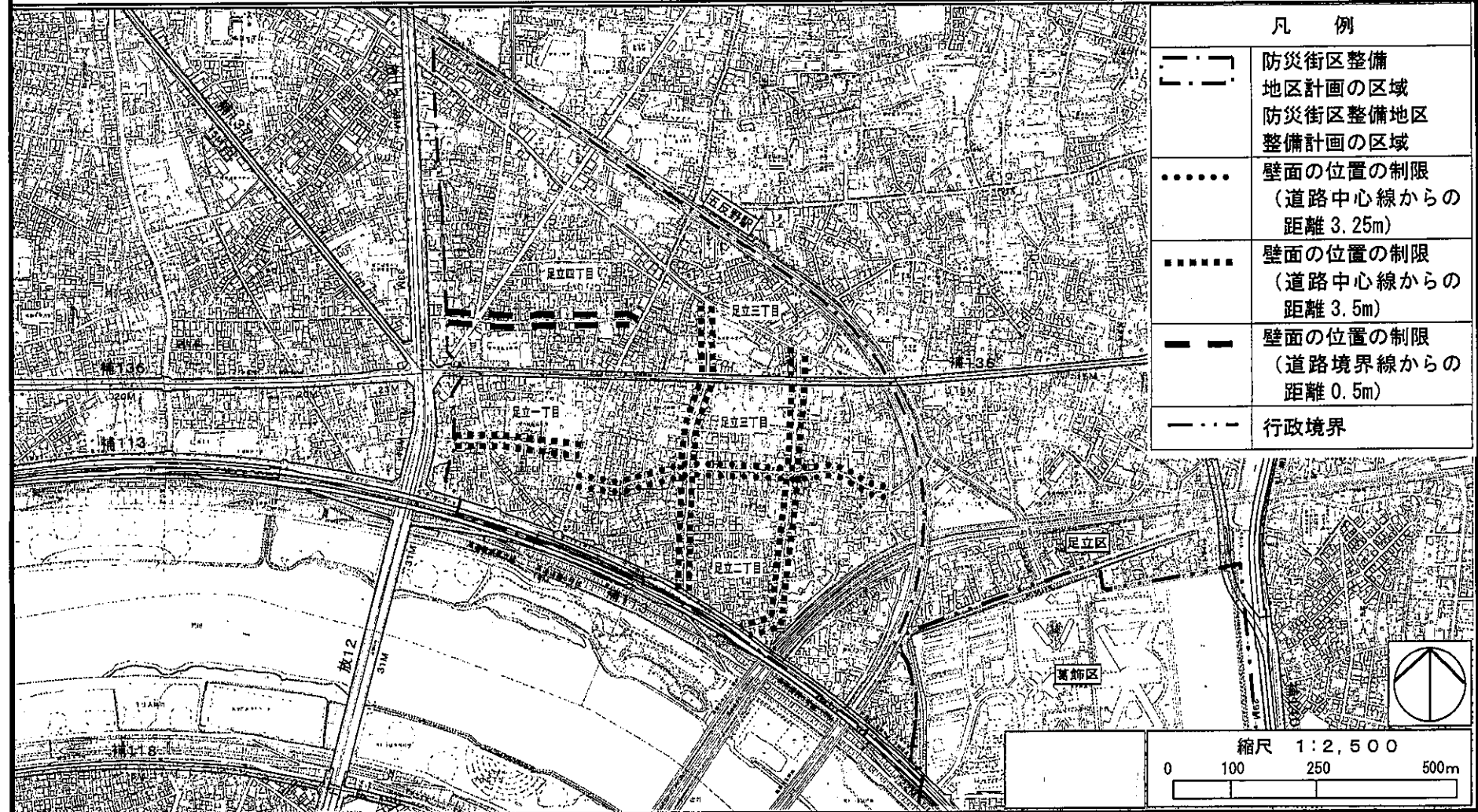
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)25 都市基交測第 63 号、平成 25 年 7 月 25 日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
無断複製を禁ず。(承認番号)26 都市基街測第 94 号、平成 26 年 8 月 5 日
この背景の地形図は、東京都と(株)ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号)MMT利許第 010 号-40、平成 25 年 7 月 25 日

東京都市計画防災街区整備地区計画

足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画 計画図3

〔足立区決定〕

縮小版



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺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)25都市基交測第63号、平成25年7月25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)26都市基街測第94号、平成26年8月5日
 この背景の地形図は、東京都と(株)ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号)MMT利許第010号-40、平成25年7月25日

第1号議案 東京都市計画防災街区整備地区計画(5地区)の変更(足立区決定)

1-2 関原一丁目地区防災街区整備地区計画の変更

上記の議案を提出する。

令和2年11月4日

提出者 足立区長 近藤 弥生

本防災街区整備地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

(提案理由)

東京都市計画防災街区整備地区計画関原一丁目地区防災街区整備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

東京都市計画防災街区整備地区計画
関原一丁目地区防災街区整備地区計画

2 理 由

平成30年6月27日に建築基準法の一部を改正する法律が、また、令和元年12月25日に東京都建築安全条例の改正が公布され、建築基準法第61条及び東京都建築安全条例第7条の3第2項において、建築物の耐火性能に関する基準が見直しされたことに伴い、建築物の構造に関する防火上必要な制限に関する記載について整合を図るため、防災街区整備地区計画を変更する。

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更(足立区決定)
都市計画関原一丁目地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名 称		関原一丁目地区防災街区整備地区計画
位 置※		足立区関原一丁目、関原二丁目各地内
面 積※		約13.6ha
地区計画の目標		当地区は東京都防災都市づくり推進計画による整備地域、同住宅マスタープランによる重点供給地域に位置づけられている。こうした背景を踏まえ、安全かつ安心して生活できる災害に強いまちづくり及び用途別容積制度を活用した地区の人口回復の受け皿となる住宅づくりを進めることにより、地区のまちづくりの目標である「3世代が定着できるまち」「住・商・工の共存した活気のあるまち」「災害に強いまち」「ゆとりと潤いのあるまち」の実現を目指す。
区域の整備に関する方針	土地利用の方針	地区の特性及び上位計画等に基づき、土地利用に関する基本方針を以下のように定める。 1 幹線道路沿道地区 耐火建築物による中・高層の街並みを誘導し、多様な人たちが安心して暮らせる住宅づくりを進めると同時に、災害時における幹線道路の延焼遮断帯及び避難路としての機能の向上を図る。 2 商店街沿道地区 住宅と店舗等が調和した、良好な居住環境が確保された商店街としての街並みを維持していくとともに、建築物の不燃化などにより、防災機能の向上を図る。 3 複合住宅地区 多様な人たちが安心して暮らせる住宅づくりを進めると同時に、住宅と店舗や作業場等の用途の共存を図る。共同化等による木造老朽住宅の更新により、耐火性の高い市街地の形成を推進する。
	地区施設及び地区防災施設の整備の方針	地区内の道路ネットワークを整え、居住環境の向上を図るため、細街路計画に位置付く通り抜け可能な道路については地区施設に位置づけ整備を図る。 地区施設の道路のうち、災害時に延焼抑制や避難路確保について有効な、幅員5m以上に拡幅すべき道路を地区防災施設として位置づける。 さらに、防災上特に重要な路線については特定地区防災施設として位置づけ、沿道建物と一体的な防災性能の向上を図る。
	建築物等の整備の方針	地区の特性を踏まえ、良好なまちなみと災害に強い市街地を形成するため、以下の建築物等の整備の方針を定める。 1 建築物の構造に関する防火上必要な制限 2 建築物の間口率の最低限度 3 建築物等の高さの最低限度 4 建築物等の用途の制限 5 建築物の容積率の最高限度 6 建築物の容積率の最低限度 7 建築物の敷地面積の最低限度 8 壁面の位置の制限 9 壁面後退区域における工作物の設置の制限 10 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 11 垣又は柵の構造の制限
	その他当該区域の整備に関する方針	緑豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的に緑化を推進する。

地区防災施設の区域

種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
道 路	防災生活道路1号	5.5m	約135m	約755㎡	拡幅(Ⅱ-1路線)
	防災生活道路2号	5.5m	約245m	約1,360㎡	既設(Ⅱ-2路線)
	防災生活道路3号	6.0m	約140m	約830㎡	既設(Ⅰ-1路線)
	防災生活道路4号	6.0m	約145m	約880㎡	既設(Ⅰ-1路線)
	防災生活道路5号	5.5m	約255m	約1,410㎡	拡幅(Ⅱ-3路線)
	防災生活道路6号	5.5m	約165m	約900㎡	拡幅(Ⅱ-4路線)
	主要生活道路1号	5.0m	約220m	約1,095㎡	拡幅(Ⅲ-1路線)
	主要生活道路2号	5.0m	約60m	約295㎡	拡幅(Ⅲ-2路線)
	主要生活道路3号	5.0m	約80m	約405㎡	拡幅(Ⅲ-3路線)
	主要生活道路4号	5.0m	約105m	約515㎡	拡幅(Ⅲ-4路線)
	主要生活道路5号	5.0m	約150m	約740㎡	拡幅(Ⅲ-5路線)
	主要生活道路6号	5.0m	約155m	約780㎡	一部拡幅(Ⅲ-6路線)
	計	約1.0ha			
	地区防災施設の道路とその他の地区防災施設の道路又は地区施設の道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区防災施設の道路とする。				

特定地区防災施設の区域

種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
道 路	防災生活道路1号	5.5m	約135m	約755㎡	拡幅(Ⅱ-1路線)
	防災生活道路2号	5.5m	約245m	約1,360㎡	既設(Ⅱ-2路線)
	防災生活道路3号	6.0m	約140m	約830㎡	既設(Ⅰ-1路線)
	防災生活道路4号	6.0m	約145m	約880㎡	既設(Ⅰ-1路線)
	防災生活道路5号	5.5m	約255m	約1,410㎡	拡幅(Ⅱ-3路線)
	防災生活道路6号	5.5m	約165m	約900㎡	拡幅(Ⅱ-4路線)
	主要生活道路1号	5.0m	約220m	約1,095㎡	拡幅(Ⅲ-1路線)
	主要生活道路2号	5.0m	約60m	約295㎡	拡幅(Ⅲ-2路線)
	主要生活道路3号	5.0m	約80m	約405㎡	拡幅(Ⅲ-3路線)
	主要生活道路4号	5.0m	約105m	約515㎡	拡幅(Ⅲ-4路線)
	主要生活道路5号	5.0m	約150m	約740㎡	拡幅(Ⅲ-5路線)
	主要生活道路6号	5.0m	約155m	約780㎡	一部拡幅(Ⅲ-6路線)
	計	約1.0ha			

特定建築物地区整備計画	位 置		足立区関原一丁目、関原二丁目各地内		
	面 積		約 6.5 h a		
	地区の 区 分	名 称	幹線道路沿道地区	商店街沿道地区	複合住宅地区
		面 積	約 1.0 h a	約 1.9 h a	約 3.6 h a
	建築物の構造に関する防火上必要な制限		準防火地域内において、延べ面積が 500 m²を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。 また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが 5 m 未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 （1）高さ 2 m 以下の門又は塀 （2）高さ 2 m を超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの （3）増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第 137 条の 10 に定めるもの （4）建築基準法第 3 条第 2 項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 （5）都市計画施設の区域内の建築物		
	建築物の間口率の最低限度		建築物の特定地区防災施設の道路に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設の道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度は、10 分の 7 としなければならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 （1）地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 （2）建築基準法第 3 条第 2 項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 （3）都市計画施設の区域内の建築物 （4）一定規模以上の面積を有する敷地における建築物で区長が土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの （5）その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの		
	建築物等の高さの最低限度		特定地区防災施設の道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は 5 m とする。なお、最低限度高度地区が指定されている区域については、最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 （1）特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分 （2）附属建築物で平家建のもの（建築物に付属する門又は塀を含む）		

特定建築物地区整備計画

建築物等に関する事項

	(3) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物 (6) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの
建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く） 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く）を営む建築物 4 ホテル又は旅館
建築物の容積率の最高限度※	指定容積率の1/2以上を住宅用途に供する建築物の容積率の最高限度は24/10とする。 ただし、20/10を越える部分については、住宅の用途に供するものとする。
建築物の容積率の最低限度	建築物の容積率の最低限度は8/10とする。ただし、次の各号の一つに該当するものはこの限りでない。 (1) 自動車車庫その他これに類するもの (2) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの
建築物の敷地面積の最低限度	1 建築物の敷地面積の最低限度は66㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を1の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2) 公共施設の整備により分割された66㎡に満たない土地 (3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地 (4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地

	2 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地		
壁面の位置の制限	地区防災施設の道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下に規定する位置を超えて建築してはならない。 1 防災生活道路1号、2号、5号及び6号の計画道路中心から3.0m 2 主要生活道路1号～6号の計画道路中心から3.0m ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 街区の角にある敷地の隅切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分 (2) 外壁面から突出した開口部で床面積として算入されない出窓の部分 (3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5㎡以内である物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く)に供するもの (4) 軒の高さが2.3m以下である自動車車庫 (5) 建築物の地盤面下の部分 (6) 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めて許可したもの		
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設の道路の部分には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。 また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。		
垣又は柵の構造の制限	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類する	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類する	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類する

		もので、その長さが1. 2 m以下かつ高さが2. 0 m以下のもの (3) 法令等の制限上やむを得ないもの	もので、その長さが1. 2 m以下かつ高さが2. 0 m以下のもの (3) 法令等の制限上やむを得ないもの 防災生活道路3号及び4号に接する敷地では、商店街の街並みに配慮し、垣又は柵等を設けないように努める。	もので、その長さが1. 2 m以下かつ高さが2. 0 m以下のもの (3) 法令等の制限上やむを得ないもの		
土地の利用に関する事項		地区内では積極的に緑化を推進するとともに、接道部緑化、屋上緑化等に努める。				
位 置	足立区関原一丁目、関原二丁目各地内					
面 積	約12. 6 h a					
地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	
	道 路	区画道路1号	4 m	約75 m	拡幅	
		区画道路2号	4 m	約60 m	拡幅	
		区画道路3号	4 m	約45 m	拡幅	
		区画道路4号	4 m	約60 m	拡幅	
		区画道路5号	4 m	約25 m	拡幅	
		区画道路6号	4 m	約75 m	拡幅	
		区画道路7号	4 m	約55 m	拡幅	
		区画道路8号	4 m	約50 m	拡幅	
		区画道路9号	4 m	約145 m	拡幅	
		区画道路10号	4 m	約95 m	拡幅	
		区画道路11号	4 m	約130 m	拡幅	
		区画道路12号	4 m	約55 m	拡幅	
		区画道路13号	4 m	約45 m	拡幅	
		区画道路14号	4 m	約90 m	拡幅	
		区画道路15号	4 m	約60 m	拡幅	
		区画道路16号	4 m	約55 m	拡幅	
		地区施設の設道路と他の地区施設の道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2 m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区施設の道路とする。				

地区の 区 分	名 称	幹線道路沿道地区	商店街沿道地区	複合住宅地区
	面 積	約 4. 2 h a	約 2. 0 h a	約 6. 4 h a
建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	準防火地域内において、延べ面積が 5 0 0 ㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第 5 3 条第 3 項第 1 号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 高さ 2 m 以下の門又は塀 (2) 高さ 2 m を超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第 1 3 7 条の 1 0 に定めるもの (4) 建築基準法第 3 条第 2 項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物		
	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 2 3 年法律第 1 2 2 号）第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第 6 項第 1 号から第 5 号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く） 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く）を営む建築物 4 ホテル又は旅館		
	建築物の敷地面積の最低限度	1 建築物の敷地面積の最低限度は 6 6 ㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を 1 の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2) 公共施設の整備により分割された 6 6 ㎡に満たない土地 (3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地 (4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地 2 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地		

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項		(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地			
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。 また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。			
		垣又は柵の構造の制限	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) 法令等の制限上やむを得ないもの	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) 法令等の制限上やむを得ないもの 防災生活道路3号及び4号に接する敷地では、商店街の街並みに配慮し、垣又は柵等を設けないように努める。	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) 法令等の制限上やむを得ないもの	
		土地の利用に関する事項	地区内では積極的に緑化を推進するとともに、接道部緑化、屋上緑化等に努める。			

※は知事協議事項

「防災街区整備地区計画区域、地区防災施設の区域、特定地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画の区域、防災街区整備地区整備計画の地区の区分及び地区防災施設・地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

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

変 更 概 要 (部分が変更あるいは追加の部分)

名 称		関原一丁目地区防災街区整備地区計画							
位 置		足立区関原一丁目、関原二丁目各地内							
面 積		約13.6ha							
事 項		旧			新			摘 要	
関する方針	区域の整備に	建築物等の整備の方針			建築物等の整備の方針			文言の精査	
		地区の特性を踏まえ、良好なまちなみと災害に強い市街地を形成するため、以下の建築物等の整備の方針を定める。 1～10 (略) 11 垣又はさくの構造の制限			地区の特性を踏まえ、良好なまちなみと災害に強い市街地を形成するため、以下の建築物等の整備の方針を定める。 1～10 (略) 11 垣又は柵の構造の制限				
特定建築物地区整備計画	地区の区分	名 称	幹線道路沿道地区	商店街沿道地区	複合住宅地区	幹線道路沿道地区	商店街沿道地区	複合住宅地区	
		面 積	約1.0ha	約1.9ha	約3.6ha	約1.0ha	約1.9ha	約3.6ha	
	建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	準防火地域内における建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。 また、その敷地が特定地区防災施設に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。			準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。 また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。			建築基準法の改正に伴う変更 文言の精査

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	(1) 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、 外壁及び軒裏が防火構造のもの (2) 卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部 が不燃材料で造られたものその他これに類する構 造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少 ない用途に供するもの (3) 高さ2m以下の門又は塀 (4) 高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、 又は覆われたもの (5) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計 画の決定の際現に存する又は工事中の建築物 (6) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築 が建築基準法施行令第137条の10に定めるも の (7) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計 画の決定の際現に存する又は工事中の建築物の大 規模な修繕又は大規模な模様替え (8) 都市計画施設の区域内の建築物	(削除) (削除) (1) 高さ2m以下の門又は塀 (2) 高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障 のない構造としたもの (削除) (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築 が建築基準法施行令第137条の10に定めるも の (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存 する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事 中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物	文言の精査
		特定地区防災施設道路に接する敷地で特定建築物地 区整備計画区域内における建築物の間口率の最低限度 は10分の7とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの 限りでない。 (1) 附属建築物で平家建のもの（建築物に附属する 門又は塀を含む） (2) 地下もしくは高架の工作物内又は道路内に設け る建築物 (3) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計 画の決定の際現に存する又は工事中の建築物 (4) 都市計画施設の区域内の建築物	建築物の特定地区防災施設の道路に面する部分の長 さの敷地の当該特定地区防災施設の道路に接する部分 の長さに対する割合の最低限度は、10分の7としな なければならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの 限りでない。 (削除) (1) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設け る建築物 (2) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存 する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事 中の建築物又は建築物の部分 (3) 都市計画施設の区域内の建築物	

特定建築物地区整備計画

建築物等に関する事項

	(5) 一定規模以上の面積を有する敷地における建築物で区長が土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの (6) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	(4) 一定規模以上の面積を有する敷地における建築物で区長が土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの (5) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
建築物等の高さの最低限度	特定地区防災施設道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5 mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている区域については最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) (略) (2) 附属建築物で平家建のもの（建築物に<u>附属</u>する門又は塀を含む） (3) 地下もしくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (4) 建築基準法第3条第2項の<u>規定による本地区計画の決定の際現に存する又は工事中の建築物</u> (5), (6) (略)	特定地区防災施設の道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5 mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている区域については、<u>最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。</u> ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) (略) (2) 附属建築物で平家建のもの（建築物に<u>付属</u>する門又は塀を含む） (3) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (4) 建築基準法第3条第2項の<u>適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分</u> (5), (6) (略)	文言の精査
建築物の容積率の最低限度	— 建築物の容積率の最低限度は8/10とする。ただし、次の各号の一つに該当するものはこの限りではない。 (1), (2) (略)	— 建築物の容積率の最低限度は8/10とする。ただし、次の各号の一つに該当するものはこの限りでない。 (1), (2) (略)	文言の精査
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は66㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を<u>一</u>の敷地として使用する場合はこの限りでない。	<u>1</u> 建築物の敷地面積の最低限度は66㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を<u>1</u>の敷地として使用する場合はこの限りでない。	文言の精査 ただし書きの追加

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	(1) 本地区計画の決定の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2), (3) (略)	(1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2), (3) (略) (4) <u>現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地</u> 2 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地	文言の精査
		地区防災施設道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下に規定する位置を超えて建築してはならない。 1～2 (略) ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 街区の角にある敷地のすみ切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分 (2) 外壁面から突出した開口部で床面積として算定されない出窓の部分 (3) 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5平方メートル以内である物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く)に供するもの	地区防災施設道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下に規定する位置を超えて建築してはならない。 1～2 (略) ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 街区の角にある敷地の隅切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分 (2) 外壁面から突出した開口部で床面積として算入されない出窓の部分 (3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5㎡以内である物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く)に供するもの	

壁面の位置の
制限

特定建築物地区整備計画

建築物等に関する事項

	(4) 軒の高さが2. 3メートル以下である自動車車庫 (5), (6) (略)			(4) 軒の高さが2. 3m以下である自動車車庫 (5), (6) (略)			
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設道路の部分には、塀、 <u>さく</u> 、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。			壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設の道路の部分には、塀、 <u>柵</u> 、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。			文言の精査
垣又は柵の構造の制限	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、 <u>さく</u> を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、 <u>さく</u> を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、 <u>さく</u> を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、 <u>柵</u> を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、 <u>柵</u> を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、 <u>柵</u> を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。	文言の精査
	(1) 道路面からの高さ0. 6 m以下のブロック塀、その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するプロ	(1) 道路面からの高さ0. 6 m以下のブロック塀、その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するプロ	(1) 道路面からの高さ0. 6 m以下のブロック塀、その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するプロ	(1) 道路面からの高さ0. 6 m以下のブロック塀、その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するプロ	(1) 道路面からの高さ0. 6 m以下のブロック塀、その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するプロ	(1) 道路面からの高さ0. 6 m以下のブロック塀、その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するプロ	

において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。

- (1) 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの
- (2) 卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれのない用途に供するもの
- (3) 高さ2m以下の門又は塀
- (4) 高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの
- (5) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定の際現に存する又は工事中の建築物
- (6) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの
- (7) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定の際現に存する又は工事中の建築物の大規模な修繕又は大規模な模様替え
- (8) 都市計画施設の区域内の建築物

なければならない。

なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。

(削除)

(削除)

- (1) 高さ2m以下の門又は塀
- (2) 高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの
- (削除)
- (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの
- (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物、又は建築物の部分
- (5) 都市計画施設の区域内の建築物

建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度は66㎡とする。
ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。

- (1) 本地区計画の決定の際現に建築物の敷地として使用されている土地
- (2), (3) (略)

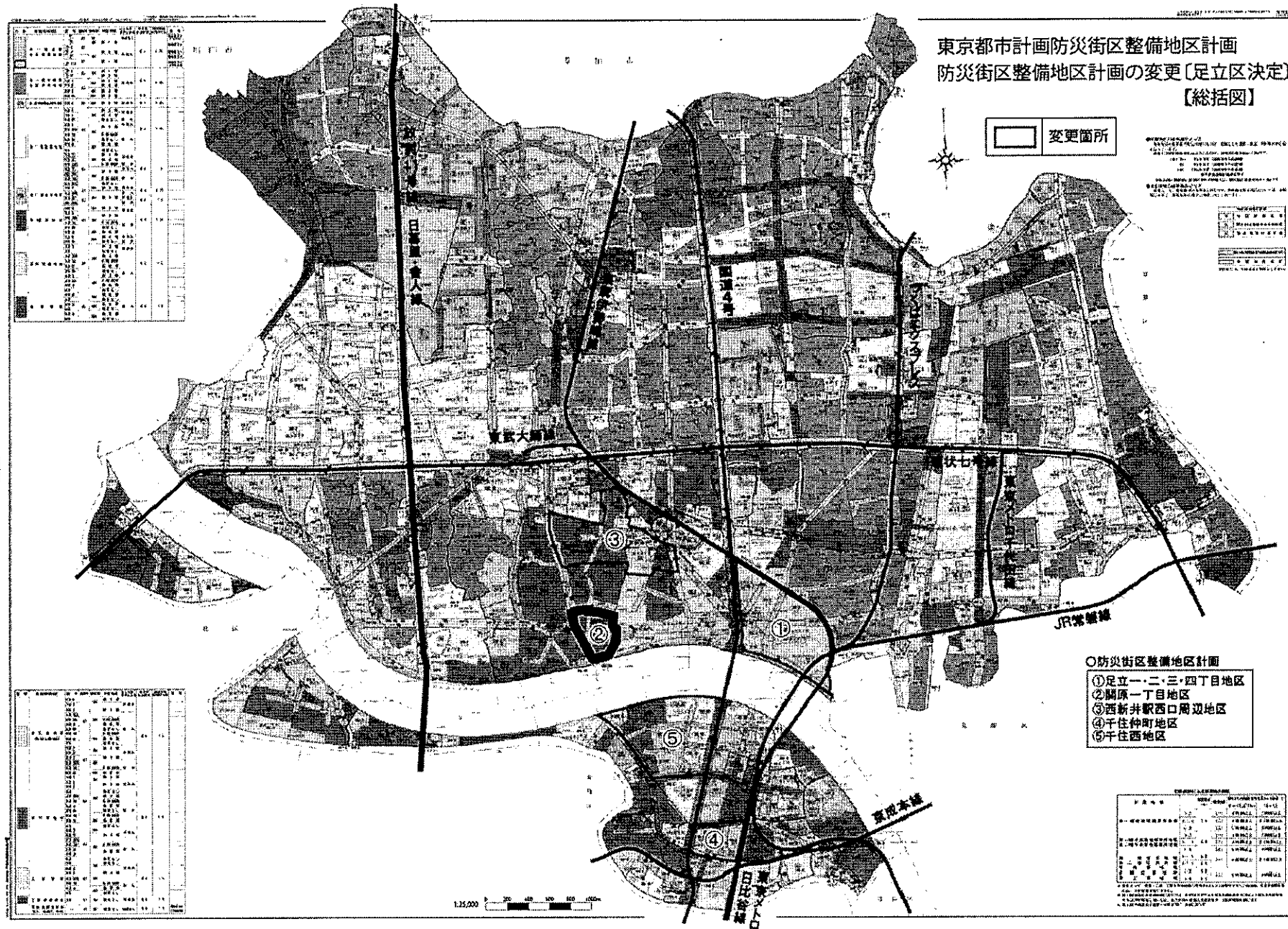
1 建築物の敷地面積の最低限度は66㎡とする。
ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を1の敷地として使用する場合はこの限りでない。

- (1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地
- (2), (3) (略)

文言の精査
ただし書きの追加

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項				(4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する土地 2 第1項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 第1項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば改正前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地			文言の精査
		道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以	

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	下のブロック塀、その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀、その他これに類するもので、長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの	下のブロック塀、その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀、その他これに類するもので、長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの 防災生活道路3号及び4号に接する敷地では、商店街の街並みに配慮し、垣又は<u>さく</u>等を設けないように努める。	下のブロック塀、その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀、その他これに類するもので、<u>その</u>長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) <u>法令等の制限上やむを得ないもの</u>	下のブロック塀、その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀、その他これに類するもので、<u>その</u>長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) <u>法令等の制限上やむを得ないもの</u> 防災生活道路3号及び4号に接する敷地では、商店街の街並みに配慮し、垣又は<u>柵</u>等を設けないように努める。	下のブロック塀、その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀、その他これに類するもので、<u>その</u>長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) <u>法令等の制限上やむを得ないもの</u>	土地の利用に関する事項 地区内では積極的に緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努める。	地区内では積極的に緑化を推進するとともに、<u>接道部緑化</u>、屋上緑化等に努める。	文言の精査

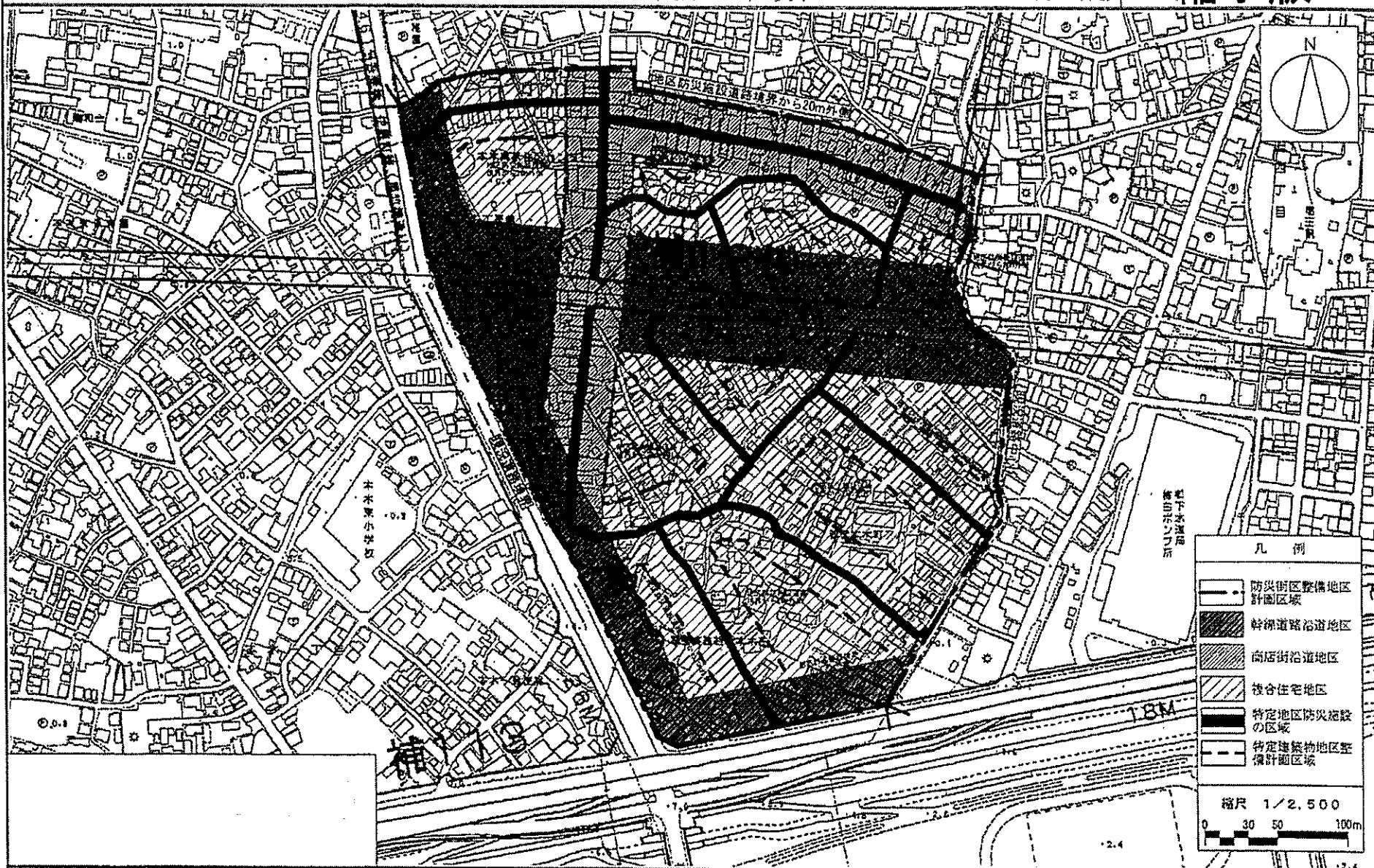


東京都市計画防災街区整備地区計画

関原一丁目地区防災街区整備地区計画 計画図1 (地区の区分)

(足立区決定)

縮小版



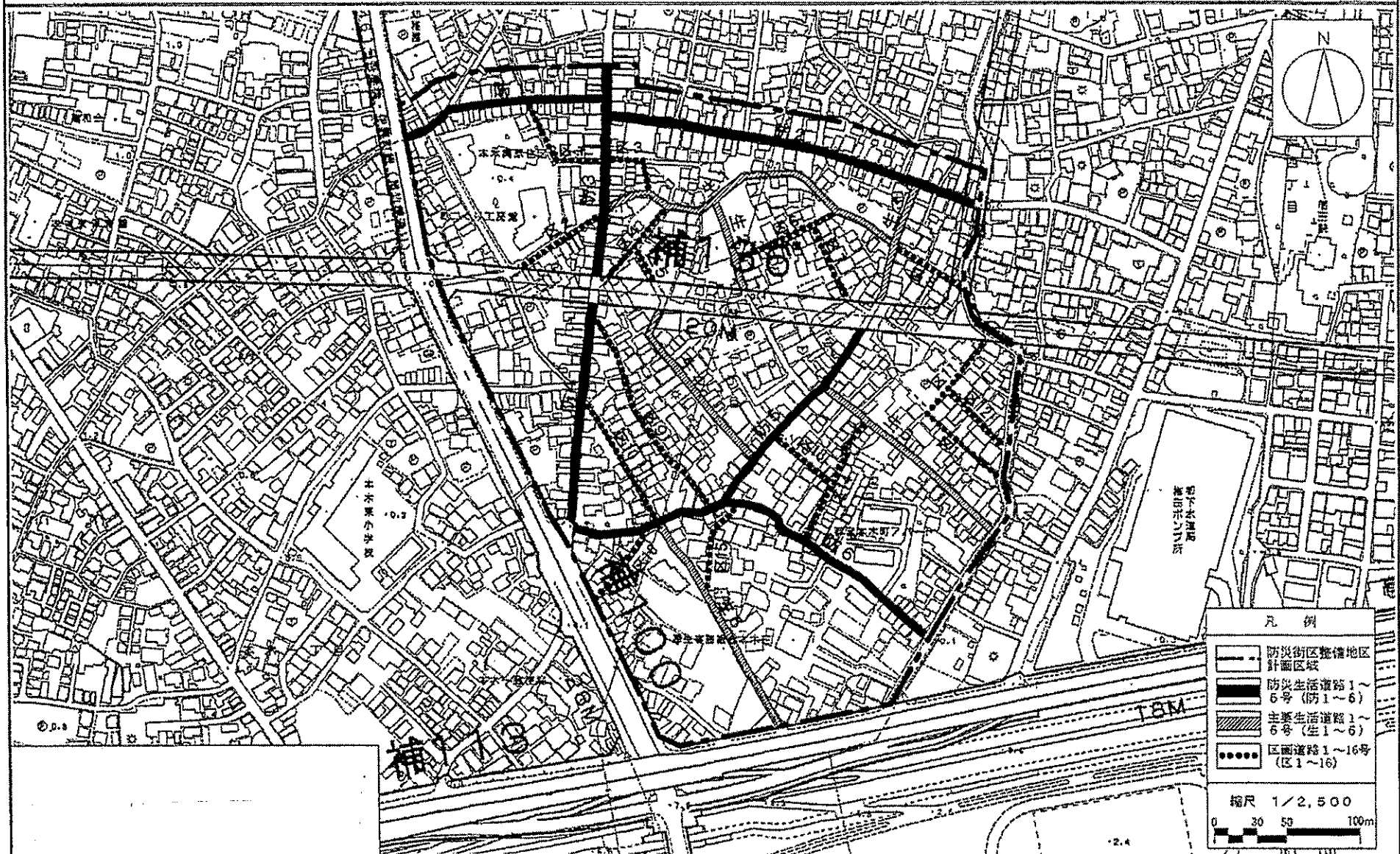
この地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺1/3,000都市計画道路の計画図から転載したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) 16都市基街第527号、平成16年10月5日

東京都市計画防災街区整備地区計画
 関原一丁目地区防災街区整備地区計画 計画図2 (地区施設等の配置)

[足立区決定]

縮小版



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載したものである。無断複製を禁ず。

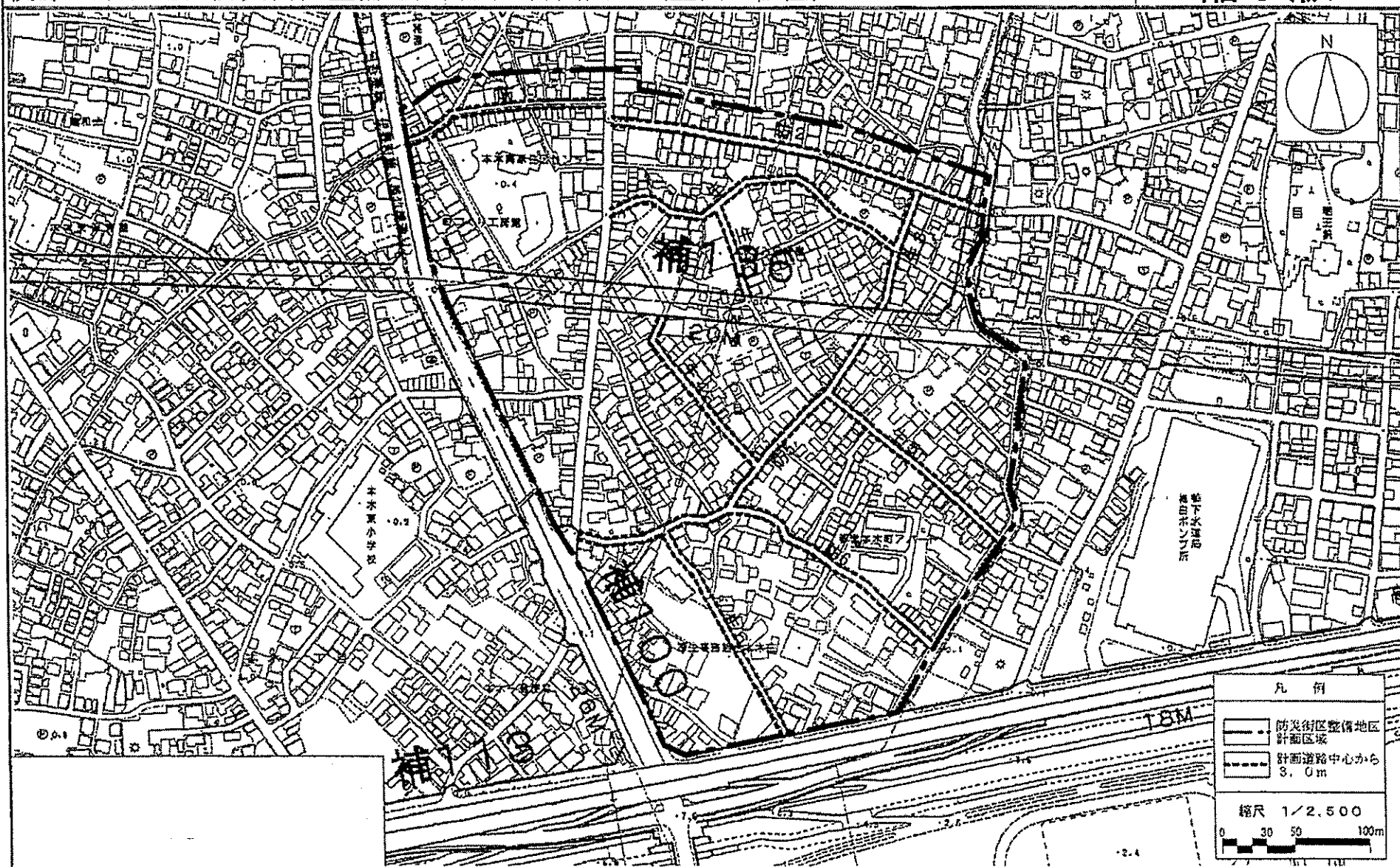
(承認番号) 16都市基街第527号、平成16年10月5日

東京都市計画防災街区整備地区計画

関原一丁目地区防災街区整備地区計画 計画図3 (壁面の位置)

〔足立区決定〕

縮小版



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載したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 16都市基街第527号、平成16年10月5日

第1号議案 東京都市計画防災街区整備地区計画(5地区)の変更(足立区決定)

1-3 西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画の変更

上記の議案を提出する。

令和2年11月4日

提出者 足立区長 近藤 弥生

本防災街区整備地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

(提案理由)

東京都市計画防災街区整備地区計画西新井駅西口周辺地区防災街区整備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

東京都市計画防災街区整備地区計画

西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画

2 理 由

平成30年6月27日に建築基準法の一部を改正する法律が、また、令和元年12月25日に東京都建築安全条例の改正が公布され、建築基準法第61条及び東京都建築安全条例第7条の3第2項において、建築物の耐火性能に関する基準が見直しされたことに伴い、建築物の構造に関する防火上必要な制限に関する記載について整合を図るため、防災街区整備地区計画を変更する。

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（足立区決定）

都市計画西新井駅西口周辺地区防災街区整備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防災街区整備地区計画
位 置※	足立区梅田五丁目、梅田六丁目、梅田七丁目、関原二丁目、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51.9ha
地区計画の目標	当地区は、東京都防災都市づくり推進計画による重点整備地域、同住宅マスタープランによる重点供給地域に位置づけられており、足立区では住宅市街地総合整備事業等を導入して防災まちづくりの重点的な取り組みを図っている。本計画では誘導容積制度及び用途別容積制度を活用して、防災機能の強化に資する都市基盤整備の推進や、居住環境の向上及び良質な住宅の供給を促進することに配慮した合理的な土地利用、建築物の不燃化と適正な建替え等を誘導することにより、「安全で快適・新たな活力・潤いのあるまち」の実現を図ることを目標とする。
区域の整備に関する方針 土地利用の方針	地区計画の目標を踏まえ、地区特性に応じて土地利用の方針を次のように定める。 1 幹線道路沿道地区（A・B・C） 補助100号線、旧日光街道沿道の幹線道路沿道地区Aでは、適正かつ合理的な土地利用、不燃化を誘導することにより骨格的な延焼遮断帯を形成する。補助138号線沿道にあたる同地区Bでは、誘導容積制度を活用し街路整備と一体となった沿道建築物の建替え等に併せて、土地の高度利用と不燃化を促進することにより、骨格的な延焼遮断帯を形成する。その他未整備都市計画道路沿道の同地区Cでは、街路整備に併せた土地利用、不燃化の誘導を段階的に図る。 2 近隣商店街地区 路線型の商店街では、住宅と店舗等が調和した土地利用とともに、建築物の不燃化等を誘導することにより、防災性の向上と市街地環境の改善を図る。 3 住宅地区A 大規模工場跡地及び周辺地区では、都市計画道路、地区防災施設道路及び公園等の整備に併せて、都市型住宅等を主体とした土地利用を計画的に誘導し、補助138号線沿道における延焼遮断帯と一体となった安全な防災街区の形成を図る。 4 住宅地区B 木造住宅等の密集地区では、用途別容積制度を活用し防災生活道路沿道における良質な住宅供給の促進に向けた土地の高度利用を図りつつ、併せて後背市街地の建築物の不燃化等を誘導することにより、防災性の向上と居住環境の改善を図る。 5 住宅地区C 住宅を主体とする木造密集地区では、住環境との調和に配慮して、用途別容積制度を活用し防災生活道路沿道の良質な住宅供給の促進に向けた土地の高度利用を図り、併せて学校周辺の建築物の不燃化等を誘導することにより、防災性の向上と居住環境の改善を図る。 6 住工共存地区 工場・倉庫等の立地が目立つ地区では、住環境との調和に配慮した土地利用、建築物の不燃化を誘導することにより防災性の向上と市街地環境の改善を図る。

区域の整備に関する方針	地区施設及び地区防災施設の整備の方針	地区の防災性の向上と居住環境の改善を図るため、地区施設及び地区防災施設を以下の方針に基づき定める。 1 災害時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動を支え、特定防災機能の確保に資する道路を地区防災施設に位置づけ、整備を図る。 2 地区防災施設の道路の外周道路となる主要区画道路、これらを補完する主要生活道路、足立区細街路計画において「4 mに拡幅すべき道路」として位置づけられている区画道路を地区施設の道路に位置づけ、安全な防災ネットワークを形成する。				
	建築物等の整備の方針	防災機能の確保と良好な居住環境の形成を図るため、地区の特性に応じて、以下の事項を定める。 1 建築物の構造に関する防火上必要な制限 2 建築物の間口率の最低限度 3 建築物等の高さの最低限度 4 建築物等の用途の制限 5 建築物の容積率の最高限度 6 建築物の容積率の最低限度 7 建築物の敷地面積の最低限度 8 壁面の位置の制限 9 壁面後退区域における工作物の設置の制限 10 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 11 垣又は柵の構造の制限				
	その他当該区域の整備に関する方針	緑豊かでうるおいのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的に緑化を推進する。				
地区防災施設の区域	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
	道 路	防災生活道路 1 号	6.0 m	約 180 m	約 1,080 m ²	拡幅
		防災生活道路 2 号	6.0 m	約 65 m	約 390 m ²	拡幅
		防災生活道路 3 号	6.0 m	約 170 m	約 1,020 m ²	拡幅
		防災生活道路 4 号	6.0 m	約 270 m	約 1,620 m ²	拡幅
		防災生活道路 5 号	6.0 m	約 115 m	約 690 m ²	拡幅
		防災生活道路 6 号	6.0 m	約 290 m	約 1,740 m ²	拡幅
		防災生活道路 7 号	6.0 m	約 265 m	約 1,590 m ²	拡幅
		防災生活道路 8 号	6.0 m	約 230 m	約 1,380 m ²	拡幅
		防災生活道路 9 号	6.0 m	約 110 m	約 660 m ²	拡幅
		防災生活道路 10 号	6.0 m	約 200 m	約 1,200 m ²	拡幅・新設
		防災生活道路 11 号	6.0 m	約 280 m	約 1,680 m ²	拡幅
		防災生活道路 12 号	6.0 m	約 210 m	約 1,260 m ²	拡幅
		防災生活道路 13 号	6.0 m	約 140 m	約 840 m ²	拡幅
		防災生活道路 14 号	7.3 m	約 80 m	約 585 m ²	既設
		防災生活道路 15 号	6.0 m	約 210 m	約 1,260 m ²	既設

地区防災施設の区域

地区防災施設の区域	道 路	防災生活道路16号	6.0m	約145m	約870㎡	既設
		防災生活道路17号	6.3m	約115m	約725㎡	既設
		防災生活道路18号	7.6m	約180m	約1,370㎡	既設
		防災生活道路19号	7.6m	約145m	約1,100㎡	既設
		防災生活道路20号	6.3m	約225m	約1,420㎡	既設
		防災生活道路21号	7.3m	約310m	約2,265㎡	既設
		防災生活道路22号	6.3m	約220m	約1,385㎡	既設
		防災生活道路23号	5.5m	約60m	約330㎡	拡幅
		防災生活道路24号	5.5m	約100m	約550㎡	既設・拡幅
		計	約2.7ha			
		地区防災施設の道路と、他の地区防災施設の道路又は地区施設の道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区防災施設の道路とする。				

特定地区防災施設の区域	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
	道 路	防災生活道路1号	6.0m	約180m	約1,080㎡	拡幅
		防災生活道路2号	6.0m	約65m	約390㎡	拡幅
		防災生活道路3号	6.0m	約170m	約1,020㎡	拡幅
		防災生活道路4号	6.0m	約270m	約1,620㎡	拡幅
		防災生活道路5号	6.0m	約115m	約690㎡	拡幅
		防災生活道路6号	6.0m	約290m	約1,740㎡	拡幅
		防災生活道路7号	6.0m	約265m	約1,590㎡	拡幅
		防災生活道路8号	6.0m	約230m	約1,380㎡	拡幅
		防災生活道路11号	6.0m	約280m	約1,680㎡	拡幅
		防災生活道路12号	6.0m	約210m	約1,260㎡	拡幅
		防災生活道路13号	6.0m	約140m	約840㎡	拡幅
		防災生活道路14号	7.3m	約80m	約585㎡	既設
		防災生活道路15号	6.0m	約210m	約1,260㎡	既設
		防災生活道路16号	6.0m	約145m	約870㎡	既設
		防災生活道路17号	6.3m	約115m	約725㎡	既設
		防災生活道路23号	5.5m	約60m	約330㎡	拡幅
		防災生活道路24号	5.5m	約100m	約550㎡	既設・拡幅
		計	約1.8ha			

位 置		足立区梅田五丁目、梅田六丁目、関原二丁目、関原三丁目及び西新井栄町一丁目各地内					
面 積		約10.8ha					
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	幹線道路沿道地区 C	近隣商店街地区	住宅地区B	住宅地区C
	面積	約0.2ha	約0.3ha	約0.1ha	約3.1ha	約6.8ha	約0.3ha
特定建築物地区整備計画	建築物の構造に関する防火上必要な制限	準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。 また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 高さ2m以下の門又は塀 (2) 高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物					
	建築物の間口率の最低限度	建築物の特定地区防災施設の道路に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設の道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度は、10分の7としなければならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (2) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (3) 都市計画施設の区域内の建築物 (4) 一定規模以上の面積を有する敷地における建築物で区長が土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの (5) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの					

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最低限度	特定地区防災施設の道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている区域については、最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分 (2) 附属建築物で平家建のもの（建築物に付属する門又は塀を含む） (3) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物 (6) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの			
		建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物。 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物。（前号に該当する営業を営むものを除く） 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く）を営む建築物。 4 ホテル又は旅館。			
		建築物の容積率の最高限度※	—	指定容積率の1／2以上を住宅用途に供する建築物の容積率の最高限度は24／10とする。 ただし20／10をこえる部分については、住宅用途に供するものとする。	—	指定容積率の1／2以上を住宅用途に供する建築物の容積率の最高限度は24／10とする。 ただし20／10をこえる部分については、住宅用途に供するものとする。

特定建築物地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物の容積率の最高限度※	当該地区計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	—	30/10	—			
	公共施設の整備の状況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都市計画道路補助138号線の建築基準法第42条第1項第4号の指定があり、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）、又は都市計画道路補助138号線の道路供用開始告示後は上記の容積率を適用する。 ただし、建築基準法第59条の2による建築物はこの限りでない。				
			20/10				
建築物の容積率の最低限度	—	建築物の容積率の最低限度は8/10とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 自動車車庫 その他これに類するもの (2) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの	—	建築物の容積率の最低限度は8/10とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 自動車車庫 その他これに類するもの (2) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの	建築物の容積率の最低限度は8/10とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 自動車車庫 その他これに類するもの (2) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの		

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項						
		建築物の敷地面積の最低限度	1 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を1の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2) 公共施設の整備により分割された83㎡に満たない土地 (3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地 (4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地 2 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地				
		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、以下に掲げる通り計画図3に示す道路1～4からの位置をこえて建築してはならない。 1 地区防災施設の防災生活道路1号～8号、同11号～13号の計画道路中心から3.5m 2 地区防災施設の防災生活道路23号、同24号拡張区間の計画道路中心から3.25m 3 地区防災施設の防災生活道路14号～19号、同24号の既設区間、地区施設の主要生活道路1号～5号、同7号及び9号、西新井駅西口周辺地区地区計画の地区施設の区画道路1号の現況道路境界から0.5m 4 都市計画道路補助138号線の計画図3に示す区間の計画道路境界から0.5m ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 街区の角にある敷地の隅切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分 (2) 外壁面から突出した開口部で床面積に算入されない出窓の部分 (3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5㎡以内である物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供するもの (4) 軒の高さが2.3m以下である自動車車庫 (5) 建築物の地盤面下の部分 (6) 都市計画施設の区域内の建築物 (7) 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めて許可したもの				
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設の道路の部分には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。				

特定建築物地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。
また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。

垣又は柵の構造の制限

道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとし、道路に面して設ける生け垣は、道路交通機能の確保に配慮して適正な管理に努める。また生け垣と透視可能なフェンスを併用することは妨げない。
ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。
(1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの
(2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの
(3) 法令等の制限上やむを得ないもの

土地の利用に関する事項

地区内では積極的に緑化を推進するとともに、接道部緑化、屋上緑化等に努める。

防災街区整備地区整備計画

位置

足立区梅田五丁目、梅田六丁目、梅田七丁目、関原二丁目、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49.2ha

地区施設の配置及び規模

道 路

種 類

名 称

幅 員

延 長

備 考

主要区画道路※

12.0m

約240m

新設

主要生活道路1号

5.5m

約200m

既設

主要生活道路2号

5.5m

約70m

既設

主要生活道路3号

5.5m

約70m

既設

主要生活道路4号

5.5m

約135m

既設

主要生活道路5号

5.5m

約130m

既設

主要生活道路6号

5.5m

約265m

既設

主要生活道路7号

5.5m

約90m

既設

主要生活道路8号

2.7m(5.5m)

約150m

既設

主要生活道路9号※

4.3m(8.6m)

約300m

既設

区画道路1号

4.0m

約85m

拡幅

区画道路2号

4.0m

約80m

拡幅

区画道路3号

4.0m

約100m

拡幅

区画道路4号

4.0m

約55m

拡幅

区画道路5号

4.0m

約170m

拡幅

区画道路6号

4.0m

約115m

拡幅

区画道路7号	4.0m	約70m	拡幅
区画道路8号	4.0m	約65m	拡幅
区画道路9号	4.0m	約130m	拡幅
区画道路10号	4.0m	約90m	拡幅
区画道路11号	4.0m	約105m	拡幅
区画道路12号	4.0m	約45m	拡幅
区画道路13号	4.0m	約65m	拡幅
区画道路14号	4.0m	約70m	拡幅
区画道路15号	4.0m	約180m	拡幅
区画道路16号	4.0m	約20m	拡幅
区画道路17号	4.0m	約75m	拡幅
区画道路18号	4.0m	約80m	拡幅
区画道路19号	4.0m	約155m	拡幅
区画道路20号	4.0m	約185m	拡幅
区画道路21号	4.0m	約175m	拡幅
区画道路22号	4.0m	約190m	拡幅
区画道路23号	4.0m	約120m	拡幅
区画道路24号	4.0m	約100m	拡幅
区画道路25号	4.0m	約125m	拡幅
区画道路26号	4.0m	約20m	拡幅
区画道路27号	4.0m	約205m	拡幅
区画道路28号	4.0m	約105m	拡幅
区画道路29号	4.0m	約100m	拡幅
区画道路30号	4.0m	約105m	拡幅

() 内の数値は全幅を表す。

地区施設の道路と他の地区施設の道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区施設の道路とする。

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	幹線道路沿道地区C	近隣商店街地区	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	住工共存地区
	面積	約3.3ha	約7.2ha	約3.3ha	約3.1ha	約0.8ha	約24.8ha	約1.8ha	約4.9ha
建築物の構造に関する防火上必要な制限		準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 高さ2m以下の門又は塀 (2) 高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物							
建築物等の用途の制限※		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物。 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物。（前号に該当する営業を営むものを除く） 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く）を営む建築物。 4 ホテル又は旅館。							
建築物の容積率の最高限度※	当該地区計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	—	30/10	当該地区計画の内容に適合し都市計画道路補助138号線の建築基準法第42条第1項第4号の指定があり、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）、又は都市計画道路補助138号線の道路供用開始告示後は上記の容積率を適用する。 ただし、建築基準法第59条の2による建築物はこの限りでない。					

防災街区整備地区整備計画	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	—
		建築物の敷地面積の最低限度	1 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を1の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2) 公共施設の整備により分割された83㎡に満たない土地 (3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地 (4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地 2 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地		
		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、以下に掲げる通り計画図3に示す道路3～4からの位置をこえて建築してはならない。 1 地区防災施設の防災生活道路18号～22号、地区施設の主要生活道路1号～9号、西新井駅西口周辺地区地区計画の地区施設の区画道路1号の現況道路境界から0.5m 2 都市計画道路補助138号線の計画図3に示す区間の計画道路境界から0.5m ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 街区の角にある敷地の隅切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分 (2) 外壁面から突出した開口部で床面積に算入されない出窓の部分 (3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5㎡以内である物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供するもの (4) 軒の高さが2.3m以下である自動車車庫 (5) 建築物の地盤面下の部分 (6) 都市計画施設の区域内の建築物 (7) 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めて許可したもの		

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。 また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。
		垣又は柵の構造の制限	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとし、道路に面して設ける生け垣は、道路交通機能の確保に配慮して適正な管理に努める。また生け垣と透視可能なフェンスを併用することは妨げない。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) 法令等の制限上やむを得ないもの
	土地の利用に関する事項		地区内では積極的に緑化を推進するとともに、接道部緑化、屋上緑化等に努める。

※は知事協議事項

「防災街区整備地区計画区域、地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画の区域、防災街区整備地区整備計画の地区の区分及び地区防災施設・地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

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

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防災街区整備地区計画		
位 置		足立区梅田五丁目、梅田六丁目、梅田七丁目、関原二丁目、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51.9ha		
事 項		旧	新	摘 要
区域の整備に関する方針	地区施設及び地区防災施設の整備の方針	地区の防災性の向上と居住環境の改善を図るため、地区施設及び地区防災施設を以下の方針に基づき定める。 1 (略) 2 地区防災施設道路の外周道路となる主要区画道路、これらを補完する主要生活道路、足立区細街路計画において「4mに拡幅すべき道路」として位置づけられている区画道路を地区施設道路に位置づけ、安全な防災ネットワークを形成する。	地区の防災性の向上と居住環境の改善を図るため、地区施設及び地区防災施設を以下の方針に基づき定める。 1 (略) 2 地区防災施設道路の外周道路となる主要区画道路、これらを補完する主要生活道路、足立区細街路計画において「4mに拡幅すべき道路」として位置づけられている区画道路を地区施設の道路に位置づけ、安全な防災ネットワークを形成する。	文言の精査
	建築物等の整備の方針	防災機能の確保と良好な居住環境の形成を図るため、地区の特性に応じて、以下の事項を定める。 1～10 (略) 11 垣又はさくの構造の制限	防災機能の確保と良好な居住環境の形成を図るため、地区の特性に応じて、以下の事項を定める。 1～10 (略) 11 垣又は柵の構造の制限	文言の精査
特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	<u>準防火地域内における建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。</u> また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。	<u>準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。</u> また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で	建築基準法の改正に伴う変更

	ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、 外壁及び軒裏が防火構造のもの (2) 卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれのない用途に供するもの (3) 高さ2m以下の門又は塀 (4) 高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの (5) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物 (6) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの (7) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物の大規模の修繕又は大規模な模様替え (8) 都市計画施設の区域内の建築物	区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (削除) (削除) (1) 高さ2m以下の門又は塀 (2) 高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの (削除) (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物	
建築物の間口率の最低限度	特定地区防災施設道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の間口率の最低限度は10分の7とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 地下もしくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物	建築物の特定地区防災施設の道路に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設の道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度は、10分の7としなければならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物	文言の精査

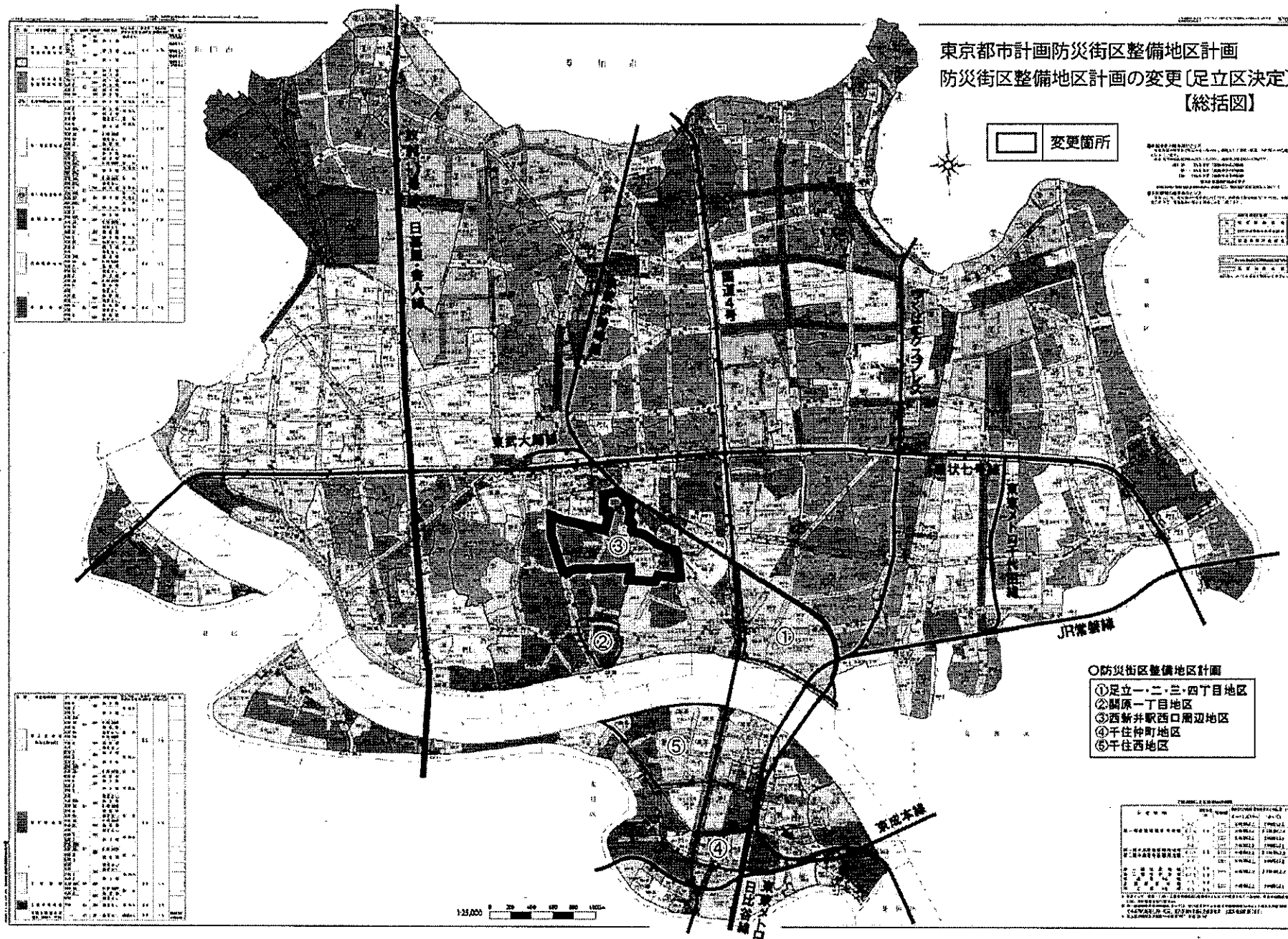
特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項		(2) 建築基準法第3条第2項の <u>規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物</u> (3)～(5) (略)	(2) 建築基準法第3条第2項の <u>適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分</u> (3)～(5) (略)	
		建築物等の高さの最低限度	特定地区防災施設道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている<u>地区</u>については、最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を<u>こえる部分</u> (2) (略) (3) 地下<u>もしくは</u>高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (4) 建築基準法第3条第2項の<u>規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物</u> (5), (6) (略)	特定地区防災施設<u>の</u>道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている<u>区域</u>については、最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を<u>超える部分</u> (2) (略) (3) 地下<u>若しくは</u>高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (4) 建築基準法第3条第2項の<u>適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分</u> (5), (6) (略)	文言の精査
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を<u>一</u>の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2), (3) (略)	<u>1</u> 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を<u>1</u>の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定又は<u>変更</u>の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2), (3) (略) (4) <u>現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地</u> <u>2</u> 前項ただし書きの規定は、<u>次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</u>	文言の精査 ただし書きの追加

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項			(1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設道路の部分には、塀、 <u>さく</u> 、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。	壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設 <u>道路</u> の部分には、塀、 <u>柵</u> 、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。	文言の精査
		垣又は柵の構造の制限	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、<u>さく</u>を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとし、道路に面して設ける生け垣は、道路交通機能の確保に配慮して適正な管理に努める。また生け垣と透視可能なフェンスを併用することは妨げない。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀、その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続する<u>長さが1.2m以下で、かつ高さが2m以下のブロック塀、その他これに類するもの</u> (3) (略)	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、<u>柵</u>を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとし、道路に面して設ける生け垣は、道路交通機能の確保に配慮して適正な管理に努める。また生け垣と透視可能なフェンスを併用することは妨げない。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続する<u>ブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの</u> (3) (略)	文言の精査
		土地の利用に関する事項	地区内では積極的に緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努める。	地区内では積極的に緑化を推進するとともに、 <u>接道部緑化</u> 、屋上緑化等に努める。	文言の精査

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	<u>準防火地域内における建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。</u> なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) <u>延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</u> (2) <u>卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれのない用途に供するもの</u> (3) <u>高さ2m以下の門又は塀</u> (4) <u>高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</u> (5) <u>建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物</u> (6) <u>増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの</u> (7) <u>建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物の大規模の修繕又は大規模な模様替え</u> (8) <u>都市計画施設の区域内の建築物</u>	<u>準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。</u> なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (削除) (削除) (1) <u>高さ2m以下の門又は塀</u> (2) <u>高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの</u> (削除) (3) <u>増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの</u> (4) <u>建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分</u> (5) <u>都市計画施設の区域内の建築物</u>	建築基準法の改正に伴う変更
---------------------	-------------------	---------------------------	---	--	----------------------

建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を<u>一</u>の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2), (3) (略)	<u>1 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。</u> ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を<u>1</u>の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定又は<u>変更</u>の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2), (3) (略) (4) <u>現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地</u> <u>2 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</u> (1) <u>前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地</u> (2) <u>前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地</u>	文言の精査 ただし書きの追加
垣又は柵の構造の制限	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、<u>さく</u>を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとし、道路に面して設ける生け垣は、道路交通機能の確保に配慮して適正な管理に努める。また生け垣と透視可能なフェンスを併用することは妨げない。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。	道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、<u>柵</u>を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとし、道路に面して設ける生け垣は、道路交通機能の確保に配慮して適正な管理に努める。また生け垣と透視可能なフェンスを併用することは妨げない。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。	文言の精査

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	(1) 道路面からの高さ0.6 m以下のブロック塀、 その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続する<u>長さが1.2 m以下で、かつ高さが2 m以下のブロック塀、</u> <u>その他これに類するもの</u> (3) (略)	(1) 道路面からの高さ0.6 m以下のブロック塀そ の他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続する<u>ブロック</u> <u>塀その他これに類するもので、その長さが1.2</u> <u>m以下かつ高さが2.0 m以下のもの</u> (3) (略)	
	土地の利用に関する事項	地区内では積極的に緑化を推進するとともに、屋上 緑化等に努める。	地区内では積極的に緑化を推進するとともに、 <u>接道</u> <u>部緑化、屋上緑化等</u> に努める。	文言の精査

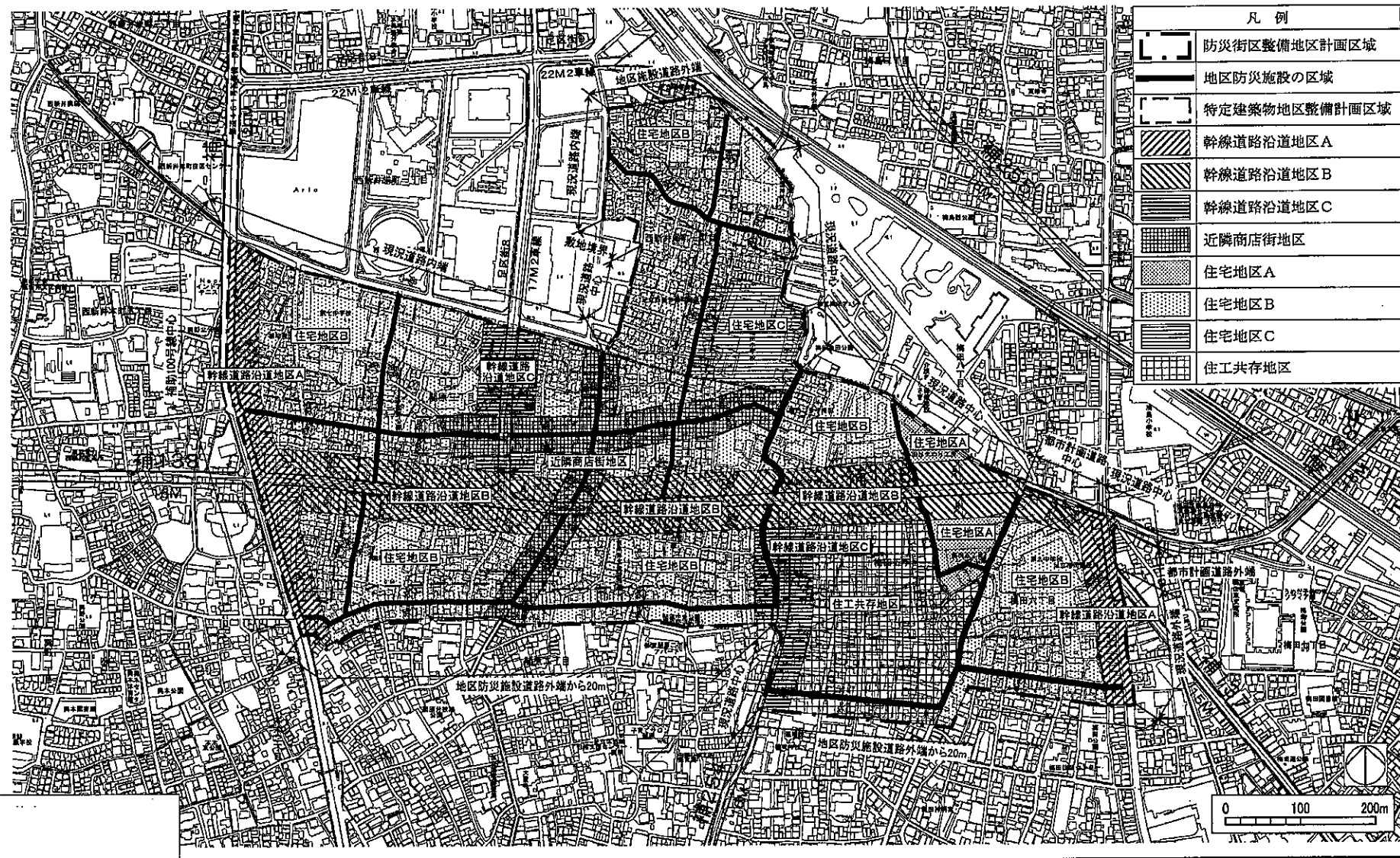


東京都市計画防災街区整備地区計画
西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画

計画図 1

〔足立区決定〕

縮小版



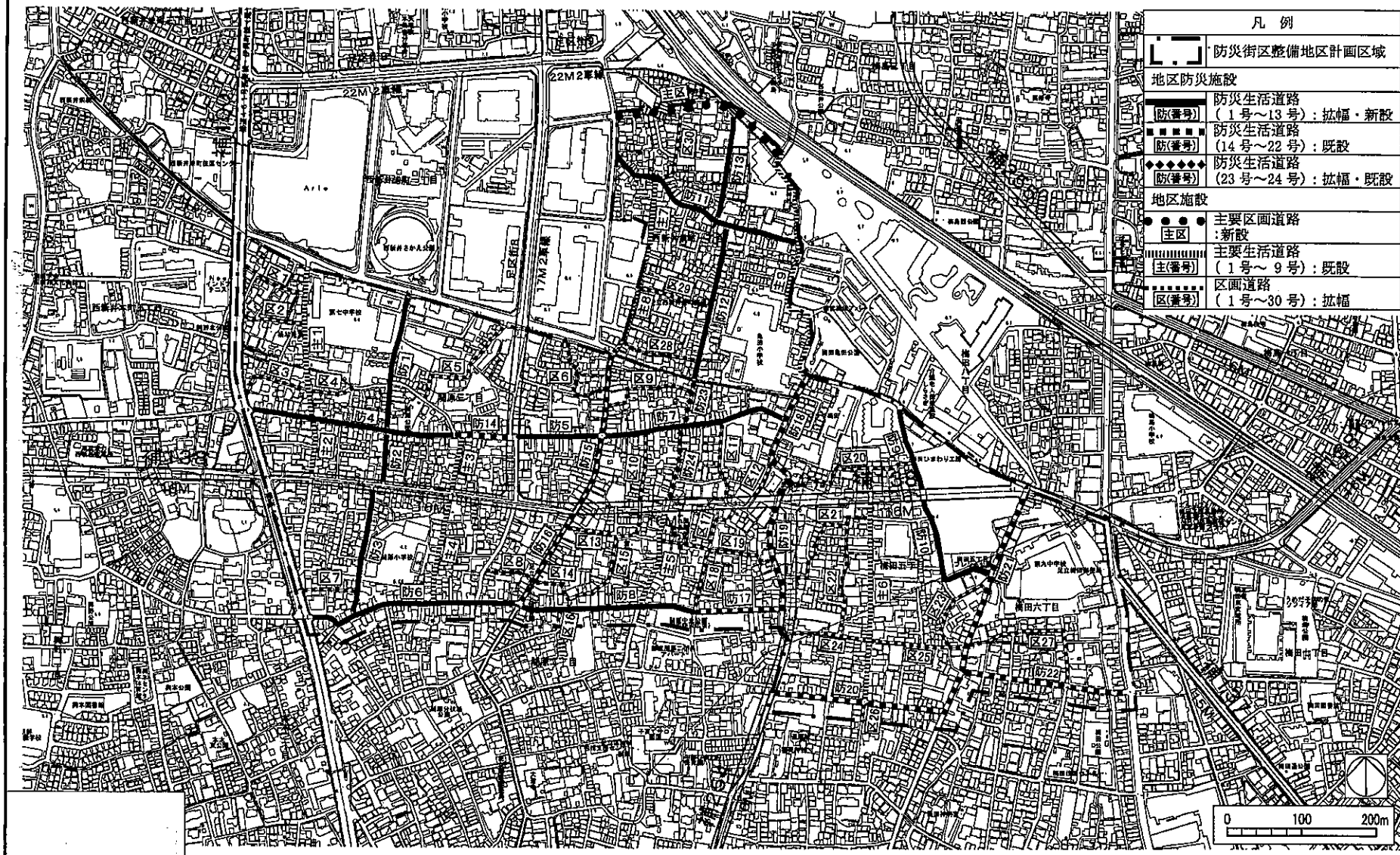
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)26都市基調第23号、平成26年6月29日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)26都市基調第23号、平成26年5月22日
この背景の地形図は、東京都と(株)ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号)MMT利許第010号-53、平成26年5月29日

東京都市計画防災街区整備地区計画
西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画

計画図 2

[足立区決定]

縮小版



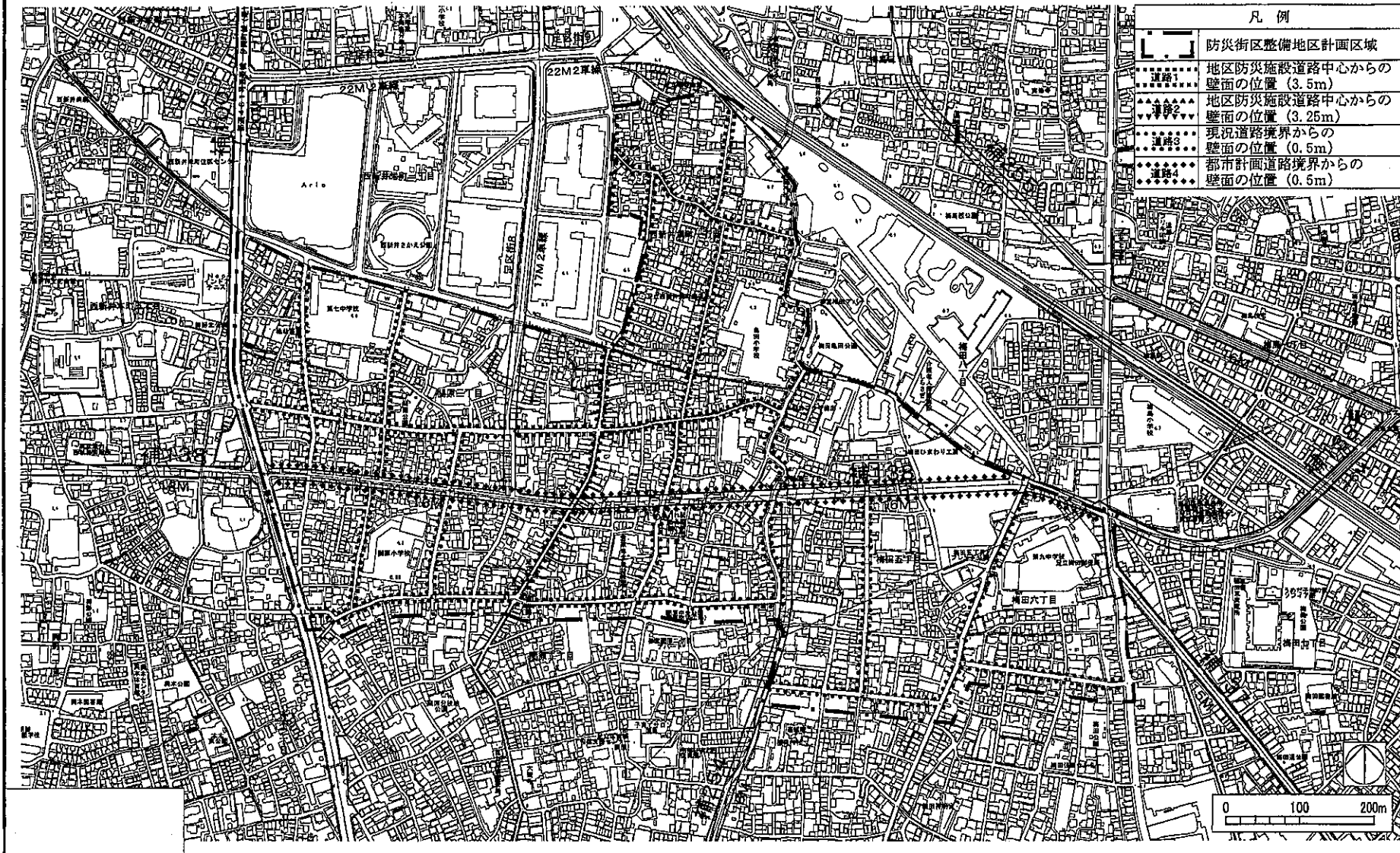
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 26 都市基調第 23 号、平成 26 年 6 月 23 日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 26 都市基調第 29 号、平成 26 年 6 月 22 日
この背景の地形図は、東京都と(株)ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号) MMT 利用第 010 号-53、平成 26 年 5 月 29 日

東京都市計画防災街区整備地区計画
西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画

計画図 3

〔足立区決定〕

縮小版



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 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) 26 都市基交第 23 号、平成 26 年 6 月 29 日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/25,000 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、計画図は、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) 26 都市基交第 29 号、平成 26 年 6 月 23 日
この背景の地形図は、東京都と(株) ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号) MMT 利用第 010 号-63、平成 26 年 6 月 29 日

第 1 号議案 東京都市計画防災街区整備地区計画(5 地区)の変更(足立区決定)

1－4 千住仲町地区防災街区整備地区計画の変更

上記の議案を提出する。

令和 2 年 1 1 月 4 日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本防災街区整備地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

(提案理由)

東京都市計画防災街区整備地区計画千住仲町地区防災街区整備地区計画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

東京都市計画防災街区整備地区計画
千住仲町地区防災街区整備地区計画

2 理 由

平成30年6月27日に建築基準法の一部を改正する法律が、また、令和元年12月25日に東京都建築安全条例の改正が公布され、建築基準法第61条及び東京都建築安全条例第7条の3第2項において、建築物の耐火性能に関する基準が見直しされたことに伴い、建築物の構造に関する防火上必要な制限に関する記載について整合を図るため、防災街区整備地区計画を変更する。

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（足立区決定）

都市計画千住仲町地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名 称		千住仲町地区防災街区整備地区計画
位 置 ※		足立区千住仲町地内
面 積 ※		約 15.7ha
地区計画の目標		当地区は東京都防災都市づくり推進計画による整備地域、同住宅マスタープランによる重点供給地域（特定促進地区）に位置づけられている。こうした背景を踏まえ、安全で安心して生活できる災害に強いまちの実現と、街並み誘導型制度を活用して、小規模な木造住宅等の共同化を促進し、北千住駅に近接した地区の立地条件にふさわしい活気のある地区を形成することにより、地区のまちづくりの目標である「防災性の向上」、「住環境の改善」、「地区の活力向上」を目指す。
区域の整備に関する方針	土地利用の方針	地区計画の目標を踏まえ、地区特性に応じて土地利用の方針を以下のように定める。 1 幹線道路沿道地区 耐火建築物による中高層の街並みを誘導し、定住性の高い住宅づくりを進めるとともに、災害時における骨格的な延焼遮断帯を形成する。 2 旧日光街道沿道地区 建物の不燃化により地区内における主要な防火帯を形成するとともに、商店街としての街並みと買物空間の形成をめざし、住宅と店舗の共存した安全で活力ある市街地を形成する。 3 ミリオン通り沿道地区 共同化等による木造住宅等の建替えを促進し、不燃化と防災生活道路の整備により、地区内における主要な防火帯を形成するとともに、住宅と店舗が調和した商店街としての街並みと買物空間の形成を図る。 4 住商共存地区 建物の不燃化と生活道路の整備を促進し、安全で定住性と生活利便性の高い住商が共存した市街地の形成を図る。特に、防災生活道路沿道では、避難、延焼抑制の機能を担う防火帯を形成する。
	地区施設及び地区防災施設の整備の方針	地区の防災性向上と居住環境の改善、商店街における歩行者回遊空間の確保のため地区施設及び地区防災施設を以下のように定める。 災害時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動と延焼抑制等、特定防災機能の確保に資する道路を地区防災施設として位置づけ、沿道建物と一体的な防災性能の向上を図る。 地区内の道路ネットワークを整備し、居住環境の向上を図るため、足立区細街路計画に位置付けられた道路を地区施設に位置づけ早期の整備を図る。
	建築物等の整備の方針	防災機能の確保と良好な街並みを形成するため、地区の特性を踏まえて以下の建築物等の整備の方針を定める。 1 建築物の構造に関する防火上必要な制限 2 建築物の間口率の最低限度

		3 建築物等の高さの最低限度 5 建築物等の用途の制限 7 建築物の敷地面積の最低限度 9 壁面後退区域における工作物の設置の制限 1 1 垣又は柵の構造の制限	4 建築物等の高さの最高限度 6 建築物の容積率の最高限度 8 壁面の位置の制限 1 0 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限			
	その他当該区域の整備に関する方針	緑豊かでうるおいのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的に緑化を推進する。				
地区防災施設の区域	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
	道 路	防災生活道路 1 号	7. 2 m	約 3 3 0 m	約 2, 3 7 6 m ²	既設
		防災生活道路 2 号	6. 0 m	約 3 4 5 m	約 2, 0 7 0 m ²	拡幅
		防災生活道路 3 号	5. 0 m	約 2 4 0 m	約 1, 2 0 0 m ²	拡幅
		防災生活道路 4 号	5. 0 m	約 1 1 5 m	約 5 7 5 m ²	拡幅
		防災生活道路 5 号	5. 0 m	約 1 8 0 m	約 9 0 0 m ²	拡幅
		防災生活道路 6 号	5. 0 m	約 1 7 5 m	約 8 7 5 m ²	拡幅
		防災生活道路 7 号	5. 0 m	約 1 0 5 m	約 5 2 5 m ²	拡幅
		防災生活道路 8 号	5. 0 m	約 2 6 0 m	約 1, 4 3 0 m ²	既設
		計	約 1. 0 h a			
	地区防災施設の道路とその他の地区防災施設の道路又は地区施設の道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ 2 m 以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区防災施設の道路とする。 ただし、防災生活道路 1 号とその他の地区防災施設の道路又は地区施設の道路が交差する角地部分及び防災生活道路 8 号と区画道路 3 号が交差する角地部分はこの限りではない。					
特定地区防災施設の区域	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
	道 路	防災生活道路 1 号	7. 2 m	約 3 3 0 m	約 2, 3 7 6 m ²	既設
		防災生活道路 2 号	6. 0 m	約 3 4 5 m	約 2, 0 7 0 m ²	拡幅
		防災生活道路 3 号	5. 0 m	約 2 4 0 m	約 1, 2 0 0 m ²	拡幅
		防災生活道路 4 号	5. 0 m	約 1 1 5 m	約 5 7 5 m ²	拡幅
		防災生活道路 5 号	5. 0 m	約 1 8 0 m	約 9 0 0 m ²	拡幅
		防災生活道路 6 号	5. 0 m	約 1 7 5 m	約 8 7 5 m ²	拡幅
		防災生活道路 7 号	5. 0 m	約 1 0 5 m	約 5 2 5 m ²	拡幅
		計	約 0. 9 h a			

特定建築物地区整備計画	位 置		足立区千住仲町地内			
	面 積		約 5.8ha			
	地区の 区 分	名 称	幹線道路沿道地区	旧日光街道沿道地区	ミリオン通り沿道地区	住商共存地区
		面 積	約 0.5ha	約 1.1ha	約 1.1ha	約 3.1ha
	建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。 また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 高さ2m以下の門又は塀 (2) 高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物			
		建築物の間口率の最低限度	建築物の特定地区防災施設の道路に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設の道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度は、10分の7としなければならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (2) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (3) 都市計画施設の区域内の建築物 (4) 一定規模以上の面積を有する敷地における建築物で区長が土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの (5) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの			

特定建築物地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物等の高さの最低限度	特定地区防災施設の道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている区域については、最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分 (2) 附属建築物で平家建のもの（建築物に付属する門又は塀を含む） (3) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物 (6) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの			
建築物等の高さの最高限度	—	—	建築物及び広告塔、広告板、装飾塔その他これらに類する工作物の地盤面からの高さは以下の定めによらなければならない。 1 13m以下かつ地階を除く階数4以下とする。 2 敷地面積が400㎡以上の敷地においては19m以下かつ地階を除く階数6以下とする。 3 敷地面積が800㎡以上の敷地においては25m以下かつ地階を除く階数8以下とする。	—
建築物等の用途の制限 ※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く） 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く）を営む建築物 4 ホテル又は旅館			
建築物の容積率の最高限度 ※	—	—	1 建築物の容積率の最高限度は、10分の30とする。 ただし、壁面の位置の制限が定められていない敷地では、前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値と上記で定める数値のいずれか小さい方とする。	—

特定建築物地区整備計画
建築物等に関する事項

		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。
建築物の敷地面積の最低限度	1 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を1の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2) 公共施設の整備により分割された83㎡に満たない土地 (3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地 (4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地 2 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地	
壁面の位置の制限	地区防災施設の道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下に規定する位置を超えて建築してはならない。 1 防災生活道路2号の計画道路中心から3.5m。ただし、高さ13m又は地階を除く階数4を超える部分は計画道路中心から6.5m、高さ19m又は地階を除く階数6を超える部分は計画道路中心から9.5mとする。 2 防災生活道路3号～7号の計画道路中心から3.0m ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 街区の角にある敷地の隅切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分 (2) 外壁面から突出した開口部で床面積として算入されない出窓の部分 (3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5㎡以内である物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供するもの (4) 軒の高さが2.3m以下である自動車車庫 (5) 建築物の地盤面下の部分 (6) 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めて許可したもの	
壁面後退区域における工作物の設置の制限	1 壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設の道路の部分には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。 2 防災生活道路2号の壁面の位置の制限が定められた区域には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。	

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。 また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。				
	垣又は柵の構造の制限	道路に面して震災時に倒壊のおそれのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) 法令等の制限上やむを得ないもの				
	土地の利用に関する事項	地区内では積極的に緑化を推進するとともに、接道部緑化、屋上緑化等に努める。				

防災街区整備地区整備計画	位置	足立区千住仲町地内				
	面積	約 14.7ha				
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路1号	4.0m	約 95m	拡幅
			区画道路2号	4.0m	約 160m	拡幅
			区画道路3号	4.0m	約 170m	拡幅
			区画道路4号	4.0m	約 80m	拡幅
			区画道路5号	4.0m	約 105m	拡幅
			区画道路6号	4.0m	約 170m	拡幅
			区画道路7号	4.0m	約 85m	拡幅
			区画道路8号	4.0m	約 170m	拡幅
			区画道路9号	4.0m	約 155m	拡幅
			区画道路10号	4.0m	約 45m	拡幅
			区画道路11号	4.0m	約 30m	拡幅
			区画道路12号	4.0m	約 80m	拡幅
			区画道路13号	4.0m	約 145m	拡幅
			区画道路14号	4.0m	約 50m	拡幅
			区画道路15号	4.0m	約 80m	拡幅

		区画道路16号		4.0m	約55m	拡幅	
		地区施設の道路と他の地区施設の道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区施設の道路とする。					
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	幹線道路沿道地区	旧日光街道沿道地区	ミリオン通り沿道地区		住商共存地区
		面積	約3.1ha	約1.1ha	約1.1ha		約9.4ha
	建築物の構造に関する防火上必要な制限	準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 高さ2m以下の門又は塀 (2) 高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物					
	建築物等の用途の制限 ※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く） 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く）を営む建築物 4 ホテル又は旅館					
	建築物の敷地面積の最低限度	1 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を1の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2) 公共施設の整備により分割された83㎡に満たない土地					

防 災 街 区 整 備 地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項		(3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地 (4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地 2 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。 また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。
		垣又は柵の構造の制限	道路に面して震災時に倒壊のおそれのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) 法令等の制限上やむを得ないもの
	土地の利用に関する事項		地区内では積極的に緑化を推進するとともに、接道部緑化、屋上緑化等に努める。

※は知事協議事項

「防災街区整備地区計画区域、地区防災施設の区域、特定地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画の区域、防災街区整備地区整備計画の地区の区分及び地区防災施設・地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

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

変更概要（ 部分が変更あるいは追加の部分）

名 称		千住仲町地区防災街区整備地区計画										
位 置		足立区千住仲町地内										
面 積		約 15.7ha										
事 項		旧					新					摘 要
区域の整備に関する方針	建築物等の整備の方針	防災機能の確保と良好な街並みを形成するため、地区の特性を踏まえて以下の建築物等の整備の方針を定める。 1～10 （略） 11 垣又はさくの構造の制限					防災機能の確保と良好な街並みを形成するため、地区の特性を踏まえて以下の建築物等の整備の方針を定める。 1～10 （略） 11 垣又は柵の構造の制限					文言の精査
	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考	文言の精査		
地区防災施設の区域	道 路	防災生活道路1～8号（略）				防災生活道路1～8号（略）				文言の精査		
		計	（略）			計	（略）					
		地区防災施設道路とその他の地区防災施設道路又は地区施設道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区防災施設の道路とする。 ただし、防災生活道路1号とその他の地区防災施設道路又は地区施設道路が交差する角地部分及び防災生活道路8号と区画道路3号が交差する角地部分はこの限りではない。				地区防災施設の道路とその他の地区防災施設の道路又は地区施設の道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区防災施設の道路とする。 ただし、防災生活道路1号とその他の地区防災施設の道路又は地区施設の道路が交差する角地部分及び防災生活道路8号と区画道路3号が交差する角地部分はこの限りではない。						
特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	準防火地域内における建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。 また、その敷地が特定地区防災施設に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有					準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。 また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を					建築基準法の改正に伴う変更 文言の精査

効な構造であること。

なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。

(1) 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの

(2) 卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれのない用途に供するもの

(3) 高さ2m以下の門又は塀

(4) 高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの

(5) 本地区計画の決定の際現に存する又は工事中の建築物及びその大規模な修繕又は大規模な模様替え

(6) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの

(7) 都市計画施設の区域内の建築物

超える部分を除く)の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。

なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。

(削除)

(削除)

(1) 高さ2m以下の門又は塀

(2) 高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの

(削除)

(3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの

(4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分

(5) 都市計画施設の区域内の建築物

建築物の間口率の最低限度	<u>特定地区防災施設道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の間口率の最低限度は10分の7とする。</u> ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 地下もしくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (2) <u>本地区計画の決定の際現に存する又は工事中の建築物</u> (3) ～ (5) (略)	<u>建築物の特定地区防災施設の道路に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設の道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度は、10分の7としなければならない。</u> ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (2) <u>建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分</u> (3) ～ (5) (略)	文言の精査
建築物等の高さの最低限度	特定地区防災施設道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている区域については最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1), (2) (略) (3) 地下もしくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (4) <u>本地区計画の決定の際現に存する又は工事中の建築物</u> (5), (6) (略)	特定地区防災施設の道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている区域については、最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1), (2) (略) (3) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (4) <u>建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分</u> (5), (6) (略)	文言の精査
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。	<u>1</u> 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を1の敷地として使用する場合はこの限りでない。	文言の精査 ただし書きの追加

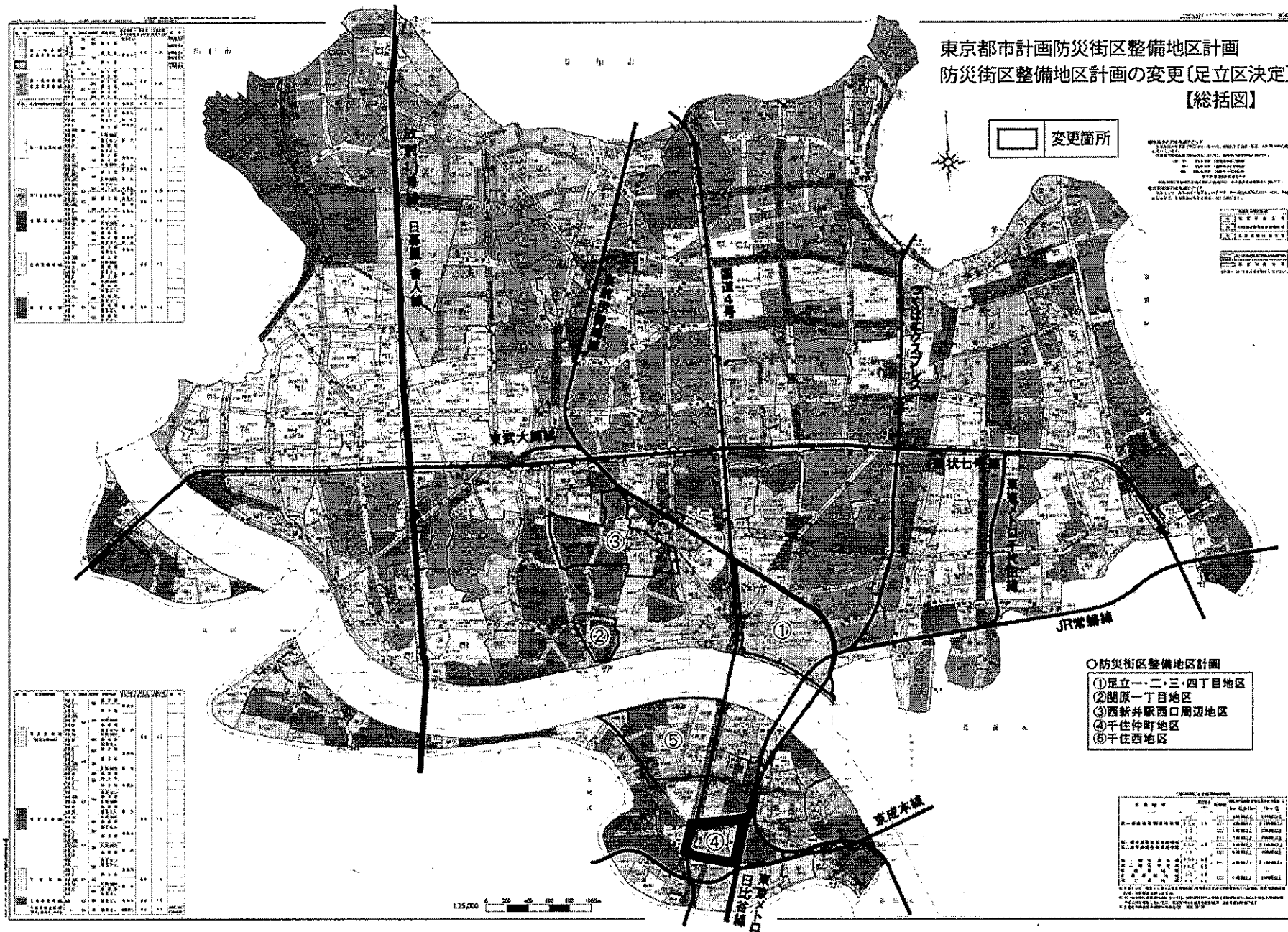
特定建築物地区整備計画
建築物等に関する事項

	(1) 本地区計画の決定の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2), (3) (略)	(1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2), (3) (略) <u>(4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地</u> 2 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 <u>(1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地</u> <u>(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地</u>	
壁面の位置の制限	地区防災施設道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下に規定する位置を超えて建築してはならない。 1, 2 (略) ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 街区の角にある敷地のすみ切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分 (2) ～ (6) (略)	地区防災施設道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下に規定する位置を超えて建築してはならない。 1, 2 (略) ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 街区の角にある敷地の隅切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分 (2) ～ (6) (略)	文言の精査
壁面後退区域における工作物の設置の制限	1 壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設道路の部分には、塀、さく、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。	1 壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設道路の部分には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。	文言の精査

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項		2 防災生活道路2号の壁面の位置の制限が定められた区域には、塀、 <u>さく</u> 、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。				2 防災生活道路2号の壁面の位置の制限が定められた区域には、塀、 <u>柵</u> 、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。				文言の精査
	垣又は柵の構造の制限		道路に面して震災時に倒壊のおそれのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、 <u>さく</u> を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀、その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀、その他これに類するもので、長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) (略)				道路に面して震災時に倒壊のおそれのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、 <u>柵</u> を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、 <u>その</u> 長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) (略)				文言の精査
防災街区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考	文言の精査
		道 路	区画道路1～16号(略)				区画道路1～16号(略)				文言の精査
	地区施設道路と他の地区施設道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区施設の道路とする。				地区施設 <u>の</u> 道路と他の地区施設 <u>の</u> 道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区施設の道路とする。				建築基準法の改正に伴う変更 文言の精査		
建築物等に関する事項		建築物の構造に関する防火上必要な制限	<u>準防火地域内における建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。</u> なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。				<u>準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。</u> なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で				

防災街区整備地区整備計画 建築物等に関する事項		ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、 外壁及び軒裏が防火構造のもの (2) 卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部 が不燃材料で造られたものその他これに類する構 造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少 ない用途に供するもの (3) 高さ2m以下の門又は塀 (4) 高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、 又は覆われたもの (5) 本地区計画の決定の際現に存する又は工事中の 建築物又はその大規模な修繕又は大規模な模様替 え (6) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築 が建築基準法施行令第137条の10に定めるも の (7) 都市計画施設の区域内の建築物	区画されていない場合はその全部について防火地域内 の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの 限りでない。 (削除) (削除) (1) 高さ2m以下の門又は塀 (2) 高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障 のない構造としたもの (削除) (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築 が建築基準法施行令第137条の10に定めるも の (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存 する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事 中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物	文言の精査 ただし書き の追加
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地につい て、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限 りでない。 (1) 本地区計画の決定の際現に建築物の敷地として 使用されている土地 (2), (3) (略)	1 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地につい て、その全部を1の敷地として使用する場合はこの限 りでない。 (1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷 地として使用されている土地 (2), (3) (略)	

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項			(4) <u>現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地</u> 2 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地	
		垣又は柵の構造の制限	道路に面して震災時に倒壊のおそれのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、<u>さく</u>を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀、<u>その他これに類するもの</u> (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀、<u>その他これに類するもので、長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの</u> (3) (略)	道路に面して震災時に倒壊のおそれのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、<u>柵</u>を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀<u>その他これに類するもの</u> (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀<u>その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの</u> (3) (略)	文言の精査



東京都市計画防災街区整備地区計画

千住仲町地区防災街区整備地区計画 計画図 1 (地区の区分)

[足立区決定]

縮小版



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。
 ただし計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)19都市基街第186号、平成19年7月20日

東京都市計画防災街区整備地区計画
千住仲町地区防災街区整備地区計画

計画図2(地区施設等の配置)

(足立区決定)

縮小版



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。
ただし計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)19都市基街第186号、平成19年7月20日

東京都市計画防災街区整備地区計画

千住仲町地区防災街区整備地区計画 計画図3(壁面の位置)

[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186号、平成19年7月20日

第1号議案 東京都市計画防災街区整備地区計画(5地区)の変更(足立区決定)

1-5 千住西地区防災街区整備地区計画の変更

上記の議案を提出する。

令和2年11月4日

提出者 足立区長 近藤 弥生

本防災街区整備地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

(提案理由)

東京都市計画防災街区整備地区計画千住西地区防災街区整備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

東京都市計画防災街区整備地区計画
千住西地区防災街区整備地区計画

2 理 由

平成30年6月27日に建築基準法の一部を改正する法律が、また、令和元年12月25日に東京都建築安全条例の改正が公布され、建築基準法第61条及び東京都建築安全条例第7条の3第2項において、建築物の耐火性能に関する基準が見直しされたことに伴い、建築物の構造に関する防火上必要な制限に関する記載について整合を図るため、防災街区整備地区計画を変更する。

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（足立区決定）

都市計画千住西地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名 称	千住西地区防災街区整備地区計画
位 置※	足立区千住大川町、千住寿町、千住龍田町、千住中居町、千住元町及び千住柳町各地内
面 積※	約60.8ha
地区計画の目標	本地区は、北千住駅から0.5～1.5kmの位置にあり、都市計画道路放射12号線（国道4号）、都市計画道路補助190号線（北千住駅前通り）、都市計画道路補助119号線（墨堤通り）及び荒川に囲まれた区域である。 東京都防災都市づくり推進計画による重点整備地域及び東京都住宅マスタープランによる重点供給地域（特定促進地区）に位置づけられ、足立区都市計画マスタープランでは、木造住宅密集地域の整備として、都市計画道路等の沿道の延焼遮断帯の形成、防災生活道路や公園・広場の整備、老朽住宅の建替えや除却など重層的な防災まちづくりによる市街地の不燃化を進め、「燃えない、燃え広がらないまち」を実現していくこととしている。また、地区の歴史・文化が感じられる路地の街並みに配慮しつつ、細街路の拡幅整備や無接道家屋の建物更新を図ることにより、災害時に二方向避難が可能となるよう避難路の整備を進めることとしている。 このため、本地区では、道路や公園・広場等の都市基盤整備を推進するとともに、地区特性を活かした適正な土地利用、老朽住宅等の建替えによる住環境の向上及び建築物の不燃化を促進することにより、災害時の避難路の確保及び延焼抑制を担う防火帯の形成を図り、災害に強く安全・安心で住み続けられるまちを実現することを目標とする。
区域の整備に関する方針 土地利用の方針	地区計画の目標を踏まえ、地区特性に応じた土地利用の方針を次のように定める。 1 幹線道路沿道地区 国道4号及び補助190号線沿道の地区では、店舗、事務所、定住性の高い共同住宅が調和した中高層の耐火建築物による街並み形成を図り、災害時における骨格的な延焼遮断帯と避難路としての機能の向上を図る。 2 近隣商店街地区 補助119号線及び補助100号線沿道では、災害時における骨格的な延焼遮断帯と避難路としての機能の向上を図り、また、補助119号線及び補助100号線以外の商店街通りでは、防災生活道路のネットワーク整備と沿道建築物の建替えによる不燃化を促進し、住宅と店舗等の共存するにぎわいのある市街地の維持・形成を図る。 3 住工共存地区 補助119号線沿道では、災害時における骨格的な延焼遮断帯と避難路としての機能の向上を図り、また、木造住宅等が密集している住宅・商業・工業の共存地区では、防災生活道路の沿道建築物の建替えによる不燃化促進を図るとともに、街区内側では細街路の拡幅整備や、無接道老朽建築物の除却及び計画的な建替えによる不燃化促進を図り、都市型地場産業を活かした活力ある市街地の維持・形成を図る。 4 住宅地区 住宅を主体とする木造密集地区では、街区内側の住環境との調和に配慮しつつ、防災生活道路の沿道建築物の建替えによる不燃化促進を図るとともに、街区内側では細街路の拡幅整備や、無接道老朽建築物の除却及び計画的な建替えによる不燃化促進を図り、一戸建て住宅や共同住宅が調和する防災性の高い住宅地の形成を図る。

区域の整備に関する方針

地区施設及び地区防災施設の整備の方針	地区の防災性の向上と住環境の改善を図るため、地区施設及び地区防災施設を以下の方針に基づき定める。 1 災害時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動を支え、特定防災機能の確保に資する防災生活道路を地区防災施設として位置づけ、整備を図るとともに、隅切りの確保を図る。 2 足立区細街路計画において「4 mに拡幅すべき道路」として位置づけられ、かつ建築基準法の道路に位置づけられている道路を地区施設として位置づけ、拡幅整備を促進するとともに、隅切りの確保を図る。				
建築物等の整備の方針	防災機能の確保と良好な住環境の形成を図るため、地区の特性に応じて、以下の事項を定める。 1 建築物の構造に関する防火上必要な制限 2 建築物の間口率の最低限度 3 建築物等の高さの最低限度 4 建築物等の用途の制限 5 建築物の敷地面積の最低限度 6 壁面の位置の制限 7 壁面後退区域における工作物の設置の制限 8 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 9 垣又は柵の構造の制限				
その他当該区域の整備に関する方針	1 緑豊かでうるおいのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的に緑化を推進する。 2 無接道家屋の計画的な建替え等により、二方向避難経路となる通路の拡幅整備に努める。 3 防災機能を持たせた公園・広場の確保・整備に努めるとともに、既存の公園・広場の防災機能の充実に努める。 4 商店街を形成する地区防災施設に接する敷地では、商店街の街並みに配慮し、垣又は柵等を設けないように努める。				

地区防災施設の区域

種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
道 路	防災生活道路1号	6.0 m	約485 m	約2,910 m ²	拡幅
	防災生活道路2号	6.0 m	約70 m	約420 m ²	拡幅
	防災生活道路3号	6.0 m	約260 m	約1,560 m ²	拡幅
	防災生活道路4号	6.0 m	約230 m	約1,380 m ²	拡幅
	防災生活道路5号	6.0 m	約470 m	約2,820 m ²	拡幅
	防災生活道路6号※	6.0～9.0 m	約280 m	約2,100 m ²	既設
	防災生活道路7号※	10.9～12.4 m	約285 m	約3,260 m ²	既設
	防災生活道路8号	6.0 m	約145 m	約870 m ²	既設
	防災生活道路9号	7.3 m	約165 m	約1,130 m ²	既設
	防災生活道路10号※	9.0～9.1 m	約250 m	約2,180 m ²	既設
	防災生活道路11号※	8.9～9.0 m	約745 m	約6,730 m ²	既設
	防災生活道路12号	6.2～6.3 m	約700 m	約4,480 m ²	既設
	計		約3.0 h a		
本地区内の地区防災施設の道路が他の地区防災施設の道路又は地区施設の道路と交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2 m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区防災施設の道路とする。					

地区防災施設の区域

特定地区防災施設の区域	種	類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
	道 路		防災生活道路1号	6.0m	約485m	約2,910㎡	拡幅
			防災生活道路2号	6.0m	約70m	約420㎡	拡幅
			防災生活道路3号	6.0m	約260m	約1,560㎡	拡幅
			防災生活道路4号	6.0m	約230m	約1,380㎡	拡幅
			防災生活道路5号	6.0m	約470m	約2,820㎡	拡幅
			防災生活道路6号※	6.0～9.0m	約280m	約2,100㎡	既設
			防災生活道路7号※	10.9～12.4m	約285m	約3,260㎡	既設
			防災生活道路8号	6.0m	約145m	約870㎡	既設
			防災生活道路9号	7.3m	約165m	約1,130㎡	既設
			防災生活道路10号※	9.0～9.1m	約250m	約2,180㎡	既設
			防災生活道路11号※	8.9～9.0m	約745m	約6,730㎡	既設
			防災生活道路12号	6.2～6.3m	約700m	約4,480㎡	既設
		計	約3.0ha				
特定建築物地区整備計画	位 置	足立区千住大川町、千住寿町、千住龍田町、千住中居町、千住元町及び千住柳町各地内					
	面 積	約17.3ha					
	建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限 準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。 また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 （1）高さ2m以下の門又は塀 （2）高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの （3）増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの （4）建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 （5）都市計画施設の区域内の建築物 建築物の間口率の最低限度 建築物の特定地区防災施設の道路に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設の道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度は、10分の7としなければならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。					

特定建築物地区整備計画

建築物等に関する事項

	(1) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (2) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (3) 都市計画施設の区域内の建築物 (4) 一定規模以上の面積を有する敷地における建築物で区長が土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの (5) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの
建築物等の高さの最低限度	特定地区防災施設の道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている区域については、最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分 (2) 附属建築物で平家建のもの（建築物に付属する門又は塀を含む） (3) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物 (6) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの
建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く） 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く）を営む建築物 4 ホテル又は旅館
建築物の敷地面積の最低限度	1 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を1の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2) 公共施設の整備により分割された83㎡に満たない土地 (3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地 (4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地

特定建築物地区整備計画

建築物等に関する事項

	2 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地
壁面の位置の制限	地区防災施設の防災生活道路1号から5号に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画道路中心からの距離を3.0m以上としなければならない。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設の道路の部分には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根、外壁等の色彩は、まち並みと調和した落ち着いた色合いのものとする。 また、屋外広告物・広告板は、景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。
垣又は柵の構造の制限	震災時に倒壊の恐れがあるため、道路に面して組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) 法令等の制限上やむを得ないもの
土地の利用に関する事項	地区内では積極的に緑化を推進するとともに、接道部緑化、屋上緑化等に努める。

防災街区整備地区整備計画

位 置	足立区千住大川町、千住寿町、千住龍田町、千住中居町、千住元町及び千住柳町各地内				
面 積	約57.8ha				
地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
	道 路	区画道路1号	4.0m	約30m	拡幅
		区画道路2号	4.0m	約100m	拡幅
		区画道路3号	4.0m	約50m	拡幅
		区画道路4号	4.0m	約175m	拡幅
		区画道路5号	4.0m	約75m	拡幅
		区画道路6号	4.0m	約35m	拡幅
		区画道路7号	4.0m	約25m	拡幅

地区施設の配置及び規模

道 路

区画道路 8 号	4. 0 m	約 6 5 m	拡張
区画道路 9 号	4. 0 m	約 7 5 m	拡張
区画道路 1 0 号	4. 0 m	約 8 0 m	拡張
区画道路 1 1 号	4. 0 m	約 7 5 m	拡張
区画道路 1 2 号	4. 0 m	約 6 0 m	拡張
区画道路 1 3 号	4. 0 m	約 1 8 5 m	拡張
区画道路 1 4 号	4. 0 m	約 9 0 m	拡張
区画道路 1 5 号	4. 0 m	約 9 5 m	拡張
区画道路 1 6 号	4. 0 m	約 8 0 m	拡張
区画道路 1 7 号	4. 0 m	約 8 0 m	拡張
区画道路 1 8 号	4. 0 m	約 1 0 0 m	拡張
区画道路 1 9 号	4. 0 m	約 1 2 5 m	拡張
区画道路 2 0 号	4. 0 m	約 1 1 5 m	拡張
区画道路 2 1 号	4. 0 m	約 1 5 0 m	拡張
区画道路 2 2 号	4. 0 m	約 8 0 m	拡張
区画道路 2 3 号	4. 0 m	約 7 5 m	拡張
区画道路 2 4 号	4. 0 m	約 1 3 5 m	拡張
区画道路 2 5 号	4. 0 m	約 1 1 0 m	拡張
区画道路 2 6 号	4. 0 m	約 7 0 m	拡張
区画道路 2 7 号	4. 0 m	約 1 1 0 m	拡張
区画道路 2 8 号	4. 0 m	約 1 5 0 m	拡張
区画道路 2 9 号	4. 0 m	約 1 1 5 m	拡張
区画道路 3 0 号	4. 0 m	約 8 5 m	拡張
区画道路 3 1 号	4. 0 m	約 1 2 0 m	拡張
区画道路 3 2 号	4. 0 m	約 9 5 m	拡張
区画道路 3 3 号	4. 0 m	約 1 3 0 m	拡張
区画道路 3 4 号	4. 0 m	約 7 5 m	拡張
区画道路 3 5 号	4. 0 m	約 1 0 0 m	拡張
区画道路 3 6 号	4. 0 m	約 2 6 0 m	拡張
区画道路 3 7 号	4. 0 m	約 1 3 0 m	拡張
区画道路 3 8 号	4. 0 m	約 2 0 m	拡張
区画道路 3 9 号	4. 0 m	約 6 0 m	拡張
区画道路 4 0 号	4. 0 m	約 9 5 m	拡張

地区施設の配置及び規模

道 路

区画道路41号	4.0m	約80m	拡幅
区画道路42号	4.0m	約140m	拡幅
区画道路43号	4.0m	約125m	拡幅
区画道路44号	4.0m	約35m	拡幅
区画道路45号	4.0m	約175m	拡幅
区画道路46号	4.0m	約265m	拡幅
区画道路47号	4.0m	約170m	拡幅
区画道路48号	4.0m	約125m	拡幅
区画道路49号	4.0m	約130m	拡幅
区画道路50号	4.0m	約100m	拡幅
区画道路51号	4.0m	約80m	拡幅
区画道路52号	4.0m	約220m	拡幅
区画道路53号	4.0m	約190m	拡幅
区画道路54号	4.0m	約130m	拡幅
区画道路55号	4.0m	約90m	拡幅
区画道路56号	4.0m	約60m	拡幅
区画道路57号	4.0m	約130m	拡幅
区画道路58号	4.0m	約180m	拡幅
区画道路59号	4.0m	約160m	拡幅
区画道路60号	4.0m	約95m	拡幅
区画道路61号	4.0m	約45m	拡幅
区画道路62号	4.0m	約225m	拡幅
区画道路63号	4.0m	約175m	拡幅
区画道路64号	4.0m	約80m	拡幅
区画道路65号	4.0m	約65m	拡幅
区画道路66号	4.0m	約220m	拡幅
区画道路67号	4.0m	約165m	拡幅
区画道路68号	4.0m	約90m	拡幅
区画道路69号	4.0m	約70m	拡幅
区画道路70号	4.0m	約50m	拡幅
区画道路71号	4.0m	約50m	拡幅
区画道路72号	4.0m	約45m	拡幅
区画道路73号	4.0m	約30m	拡幅

地区施設の配置及び規模

道 路

区画道路74号	4.0m	約25m	拡張
区画道路75号	4.0m	約85m	拡張
区画道路76号	4.0m	約70m	拡張
区画道路77号	4.0m	約55m	拡張
区画道路78号	4.0m	約100m	拡張
区画道路79号	4.0m	約105m	拡張
区画道路80号	4.0m	約50m	拡張
区画道路81号	4.0m	約55m	拡張
区画道路82号	4.0m	約30m	拡張
区画道路83号	4.0m	約60m	拡張
区画道路84号	4.0m	約60m	拡張
区画道路85号	4.0m	約60m	拡張
区画道路86号	4.0m	約80m	拡張
区画道路87号	4.0m	約80m	拡張
区画道路88号	4.0m	約90m	拡張
区画道路89号	4.0m	約160m	拡張
区画道路90号	4.0m	約70m	拡張
区画道路91号	4.0m	約70m	拡張
区画道路92号	4.0m	約75m	拡張
区画道路93号	4.0m	約60m	拡張
区画道路94号	4.0m	約45m	拡張
区画道路95号	4.0m	約40m	拡張
区画道路96号	4.0m	約25m	拡張
区画道路97号	4.0m	約15m	拡張
区画道路98号	4.0m	約20m	拡張
区画道路99号	4.0m	約140m	拡張
区画道路100号	4.0m	約35m	拡張
区画道路101号	4.0m	約140m	拡張
区画道路102号	4.0m	約80m	拡張
区画道路103号	4.0m	約50m	拡張
区画道路104号	4.0m	約75m	拡張
区画道路105号	4.0m	約70m	拡張
区画道路106号	4.0m	約40m	拡張
区画道路107号	4.0m	約30m	拡張

地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路108号	4.0m	約70m	拡幅
		区画道路109号	4.0m	約55m	拡幅
		区画道路110号	4.0m	約45m	拡幅
		区画道路111号	4.0m	約85m	拡幅
		区画道路112号	4.0m	約100m	拡幅
		区画道路113号	4.0m	約85m	拡幅
		区画道路114号	4.0m	約65m	拡幅
		区画道路115号	4.0m	約50m	拡幅
		区画道路116号	4.0m	約50m	拡幅
		区画道路117号	4.0m	約40m	拡幅
		地区施設の道路と他の地区施設の道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区施設の道路とする。			
建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 高さ2m以下の門又は塀 (2) 高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物			
		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型風俗特殊営業を営む建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く） 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く）を営む建築物 4 ホテル又は旅館			

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	1 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2) 公共施設の整備により分割された83㎡に満たない土地 (3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地 (4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地 2 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根、外壁等の色彩は、まち並みと調和した落ち着いた色合いのものとする。 また、屋外広告物・広告板は、景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。
		垣又は柵の構造の制限	震災時に倒壊の恐れがあるため、道路に面して組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) 法令等の制限上やむを得ないもの
	土地の利用に関する事項		地区内では積極的に緑化を推進するとともに、接道部緑化、屋上緑化等に努める。

※は知事協議事項

「防災街区整備地区計画区域、地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画の区域、防災街区整備地区整備計画の地区の区分及び地区防災施設・地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

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

変 更 概 要 (部分が変更あるいは追加の部分)

名 称		千住西地区防災街区整備地区計画		
位 置		足立区千住大川町、千住寿町、千住龍田町、千住中居町、千住元町及び千住柳町各地内		
面 積		約60.8ha		
事 項		旧	新	摘 要
特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	<u>準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。</u> また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) <u>延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</u> (2) <u>卸売市場の上屋又は機械製作工場等主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれのない用途に供するもの</u> (3) <u>高さ2m以下の門又は塀</u>	<u>準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。</u> また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（<u>特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く</u>）の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (削除) (削除) (1) <u>高さ2m以下の門又は塀</u>	建築基準法の改正に伴う変更 文言の精査
	建築物の構造に関する防火上必要な制限			

特定建築物地区整備計画

建築物等に関する事項

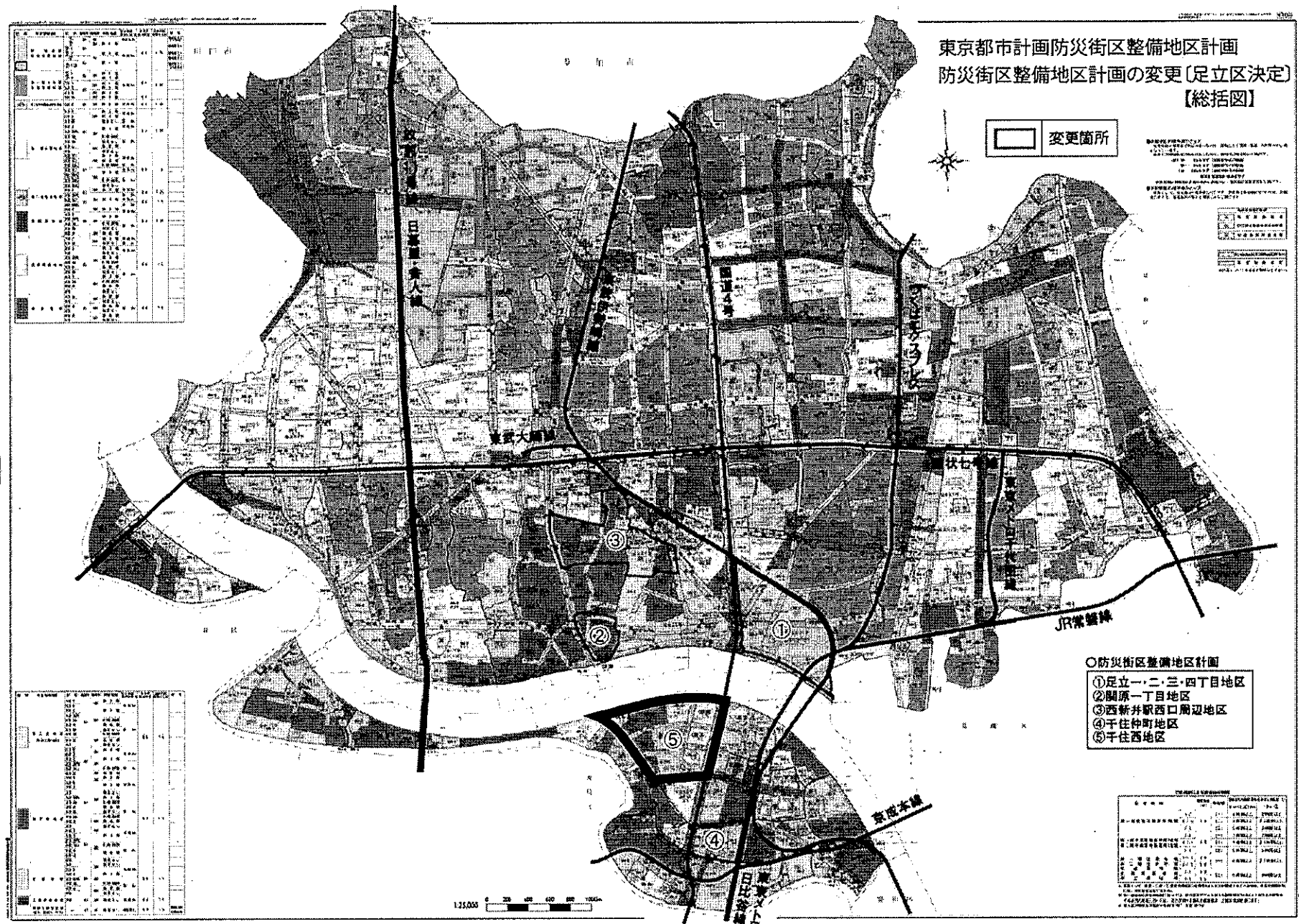
	(4) <u>高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの</u> (5) <u>建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物</u> (6) <u>増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの</u> (7) <u>建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物の大規模の修繕又は大規模な模様替え</u> (8) <u>都市計画施設の区域内の建築物</u>	(2) <u>高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの</u> (削除) (3) <u>増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの</u> (4) <u>建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分</u> (5) <u>都市計画施設の区域内の建築物</u>	
建築物の間口率の最低限度	<u>特定地区防災施設の道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の間口率の最低限度は10分の7とする。</u> ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) <u>地下もしくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物</u> (2) <u>建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物</u> (3)～(5) (略)	<u>建築物の特定地区防災施設道路に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度は、10分の7としなければならない。</u> ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) <u>地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物</u> (2) <u>建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分</u> (3)～(5) (略)	文言の精査
建築物等の高さの最低限度	<u>特定地区防災施設の道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている地区については、最低限度高度地区内の建</u>	<u>特定地区防災施設道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている区域については、最低限度高度地区内の建</u>	文言の精査

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物に関する規定をあわせて適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を<u>こえる部分</u> (2) (略) (3) 地下<u>もしくは</u>高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (4) 建築基準法第3条第2項の<u>規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物</u> (5), (6) (略)	建築物に関する規定をあわせて適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を<u>超える部分</u> (2) (略) (3) 地下<u>若しくは</u>高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの<u>工事中の建築物又は建築物の部分</u> (5), (6) (略)	
		1 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を<u>一</u>の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2), (3) (略) (4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地について、その全部を<u>1</u>の敷地として使用する土地 2 <u>第1項</u>ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) <u>第1項</u>の規定の<u>改正</u>後の同項の規定の施行又は適用の際、<u>改正前</u>の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば<u>改正前</u>の同項の規定に違反することとなった土地	1 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を<u>1</u>の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定<u>又は変更</u>の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2), (3) (略) (4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地 2 <u>前項</u>ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) <u>前項</u>の規定の<u>変更</u>後の同項の規定の施行又は適用の際、<u>変更前</u>の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば<u>変更前</u>の同項の規定に違反することとなった土地	文言の精査

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項		(2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地	(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設道路の部分には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。	壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設道路の部分には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。	文言の精査
		垣又は柵の構造の制限	震災時に倒壊の恐れがあるため、道路に面して組積造によるブロック塀を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀、その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続する長さが1.2m以下で、かつ高さが2m以下のブロック塀、その他これに類するもの (3) (略)	震災時に倒壊の恐れがあるため、道路に面して組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) (略)	文言の精査
	土地の利用に関する事項		地区内では積極的に緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努める。	地区内では積極的に緑化を推進するとともに、 <u>接道部</u> 緑化、屋上緑化等に努める。	文言の精査
防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	<u>準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。</u> なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの	<u>準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。</u> なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で	建築基準法の改正に伴う変更

防災街区整備地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	限りでない。 (1) 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、 外壁及び軒裏が防火構造のもの (2) 卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部 が不燃材料で造られたものその他これに類する構 造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少 ない用途に供するもの (3) 高さ2m以下の門又は塀 (4) 高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、 又は覆われたもの (5) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計 画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建 築物 (6) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築 が建築基準法施行令第137条の10に定めるも の (7) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計 画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建 築物の大規模の修繕又は大規模な模様替え (8) 都市計画施設の区域内の建築物	区画されていない場合はその全部について防火地域内 の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの 限りでない。 (削除) (削除) (1) 高さ2m以下の門又は塀 (2) 高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障 のない構造としたもの (削除) (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築 が建築基準法施行令第137条の10に定めるも の (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存 する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事 中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物	
		1 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地につい て、その全部を1の敷地として使用する場合はこの限 りでない。 (1) 本地区計画の決定の際現に建築物の敷地として 使用されている土地 (2), (3) (略)	1 建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地につい て、その全部を1の敷地として使用する場合はこの限 りでない。 (1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷 地として使用されている土地 (2), (3) (略)	文言の精査

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	(4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する土地 2 第1項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 第1項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば改正前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地	(4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地 2 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地	
	垣又は柵の構造の制限	震災時に倒壊の恐れがあるため、道路に面して組積造によるブロック塀を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀、その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続する長さが1.2m以下で、かつ高さが2m以下のブロック塀、その他これに類するもの (3) (略)	震災時に倒壊の恐れがあるため、道路に面して組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) (略)	文言の精査
	土地の利用に関する事項	地区内では積極的に緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努める。	地区内では積極的に緑化を推進するとともに、<u>接道</u>部緑化、屋上緑化等に努める。	文言の精査

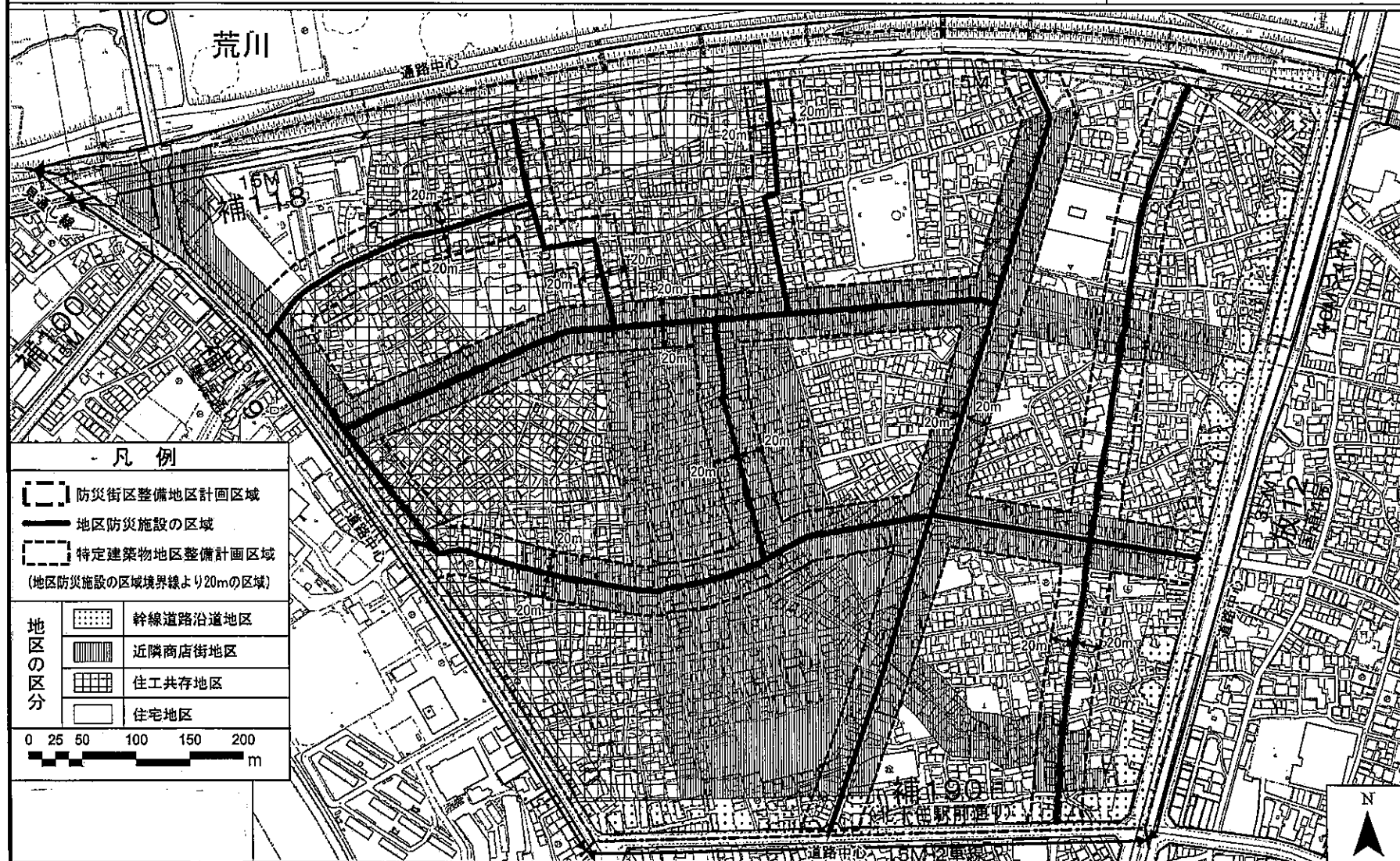


東京都市計画防災街区整備地区計画
千住西地区防災街区整備地区計画

計画図1 (地区の区分)

[足立区決定]

縮小版



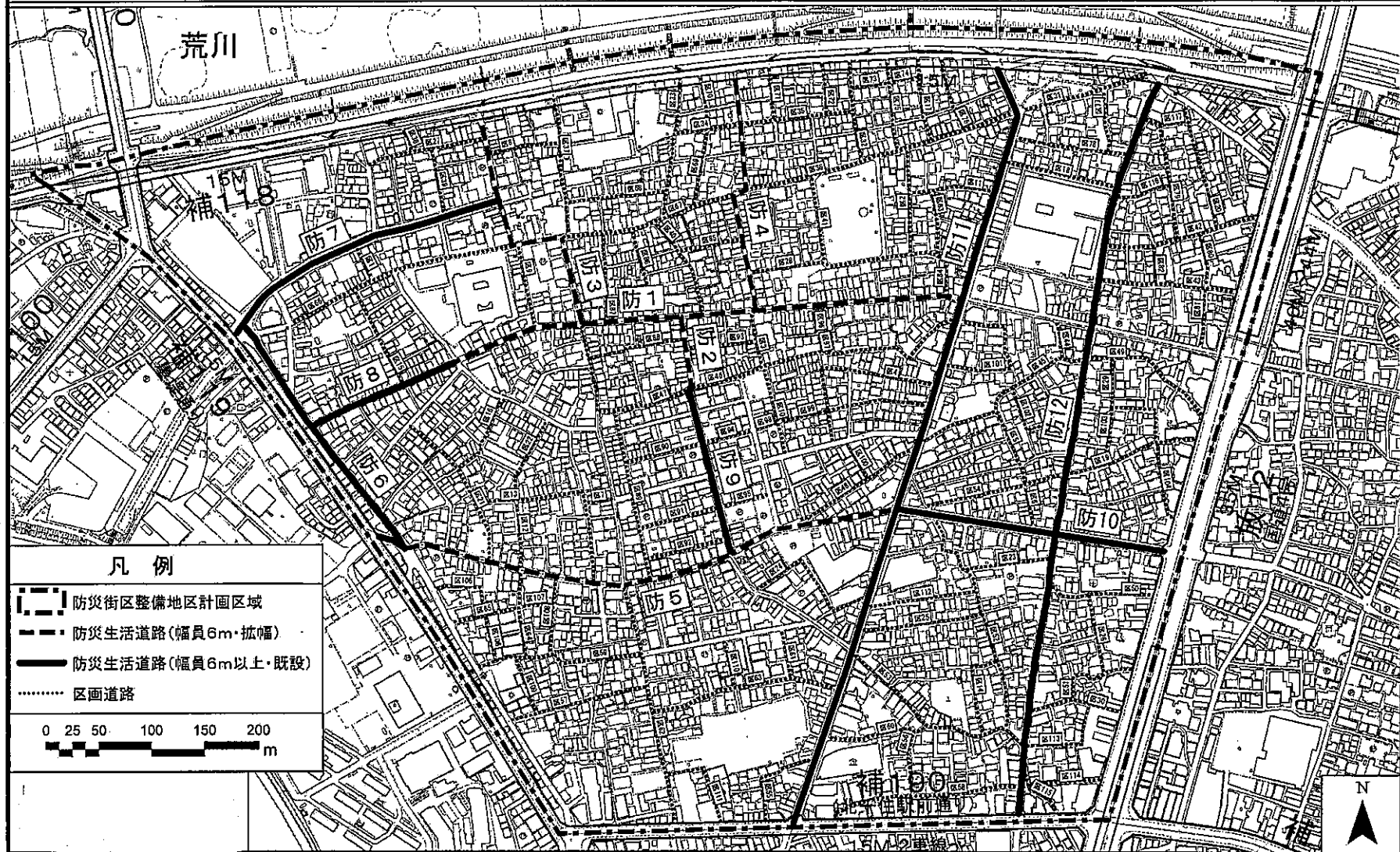
(承認番号) 29都市基街都第167号、平成29年9月5日

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地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 29都市基交著第129号

東京都市計画防災街区整備地区計画
千住西地区防災街区整備地区計画

計画図2（地区施設等の配置）〔足立区決定〕

縮小版



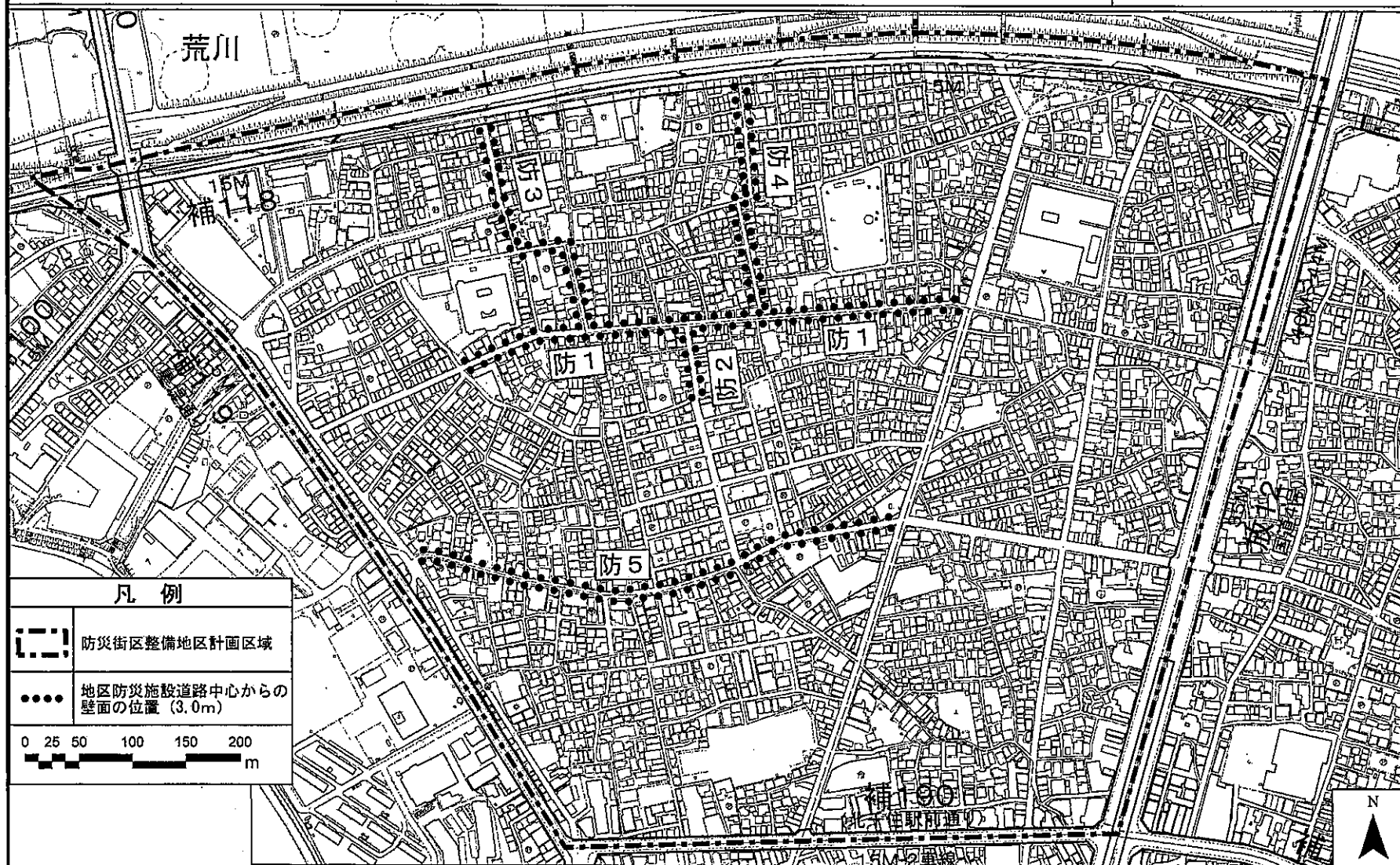
(承認番号) 29都市基街都第167号、平成29年9月5日

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地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 29都市基交著第129号

東京都市計画防災街区整備地区計画
千住西地区防災街区整備地区計画

計画図3 (壁面の位置の制限) [足立区決定]

縮小版



(承認番号) 29都市基街都第167号、平成29年9月5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地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 29都市基交著第129号

