

第1号議案 北千住駅東口周辺地区関連

1-5 東京都市計画地区計画千住旭町地区地区計画の変更（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和8年 3月25日

提出者 足立区長 近藤 弥生

本地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画千住旭町地区地区計画の内容を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるため、提案する。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

千住旭町地区地区計画

2 理由

本地区は、北千住駅東口に近接し足立区の顔である千住地域の一翼を担う地区である。一方で、駅至近にかかわらず、オープンスペースの不足による交通錯そうや、狭小敷地や無接道敷地が多いことなどにより老朽木造建築物の更新が進まず、防災上の課題を抱えている。

足立区都市計画マスタープラン（平成29年10月改定）で本地区は、足立区の広域拠点に位置付けられ、土地の高度利用や都市機能の更新・集約により、高度な都市機能の導入、快適な居住環境整備及び歩行者の回遊性を考慮したまちづくりを進めるとともに、駅東西の歩行者ネットワークの強化や駅周辺におけるユニバーサルデザインの導入とバリアフリー化を図ることとされている。

また、千住旭町地区地区まちづくり計画（令和7年3月変更）では、駅前において高度利用を図り、駅東西の回遊性を高めるとともに、駅前を居心地が良く歩きたくなるまちの起点とすることで、周辺にまちづくり機運を波及させていくこととしている。

このような状況の中、東口駅前において地域の課題を解決し、魅力的な駅前拠点を実現するため、バリアフリー動線となる駅に接続するデッキや駅前の憩いと交流の場となる広場等の整備に向け、市街地再開発事業によるまちづくりの検討が行われてきた。

こうしたことから、駅前の都市基盤施設の再編や敷地の共同化・高度利用及び防災性の向上を図り、東口駅前周辺の顔としてふさわしいにぎわい拠点を形成し、市街地再開発事業による土地利用転換を適切に誘導するため、約20.7ヘクタールの区域について地区計画を変更するものである。

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）

都市計画千住旭町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	千住旭町地区地区計画
位 置 ※	足立区千住旭町及び日ノ出町各地内
面 積 ※	約 20.7 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、北千住駅東口駅前に広がり、足立区の顔である千住地域の一翼を担う地区である。特に駅周辺は、歩行者や買物客が行き交う生活に根ざした商店街である学園通りを軸として、後背地には路地と木造住宅が多く、下町情緒が残る地区である。</p> <p>足立区都市計画マスタープランにおいて、本地区を含む駅周辺は足立区の広域拠点として位置づけられ、土地の高度利用や都市機能の更新・集約により、高度な都市機能の導入や快適な居住環境整備、歩行者の回遊性のあるにぎわいまちづくりを進め、駅東西の歩行者ネットワークの強化や駅周辺におけるユニバーサルデザインの導入とバリアフリー化、主要生活道路や細街路の整備に向けた共同化や不燃化建替え促進を図ることが求められている。</p> <p>また、北千住駅東口周辺地区まちづくり構想及び千住旭町地区地区まちづくり計画では、まちづくりの目標として「災害に強く、犯罪の少ない安全安心なまち」「活気とにぎわいのあるまち」「ユニバーサルデザインに配慮した住み続けられるまち」の形成を掲げている。これらの実現に向け、地区の資源が集積する駅前において高度利用を図り、駅東西の回遊性を高めるとともに、駅前を居心地が良く歩きたくなるまちの起点とすることで、周辺へとまちづくり機運を波及させていくことが求められている。</p> <p>これを踏まえ、地区まちづくり計画に新たに位置づけた「賑わい拠点地区」では、市街地再開発事業等による土地利用転換を契機に、都市基盤施設の再編や敷地の共同化・高度利用、防災性の向上を図り、駅東口周辺の顔としてふさわしい賑わい拠点を形成する。あわせて、既成市街地においては、街並み誘導型地区計画や新たな防火規制を活用して、区民等のための歩行環境、地区の防災性や安全性の向上を図る。</p>
区 保 域 全 の 整 備 す る 開 発 方 針 及 び	<p>土地利用の方針</p> <p>鉄道駅に近接している立地特性を踏まえて、地区にふさわしい交流や活気と賑わいのある土地利用を誘導するとともに、地区の大半に広がる住宅地では、安全で安心できる魅力的な市街地の形成を図る。</p> <p>1 賑わい道路沿道地区（既成市街地ゾーン）</p> <p>賑わい拠点地区と一体となって北千住駅東口周辺地区の顔となる活気と賑わいを創出する商業地とするため、共同化を誘導するとともに、学園通り沿道では歩行者や買い物客がゆったりと行き交うことのできる空間確保を図りながら地区のシンボルとなる街並みを持った中高層の複合市街地を形成する。また、後背地の住環境を保全するため、住環境向上地区との調和を図る。</p>

土地利用の方針

- 2 賑わい誘導地区1（既成市街地ゾーン）
駅に隣接する立地を活かし、細街路の整備とともに協調・共同化を誘導し土地の有効利用を図り、住商が共存する中高層の複合市街地を形成する。
- 3 賑わい誘導地区2（既成市街地ゾーン）
駅へいたる賑わいの空間としてふさわしい住商が共存する中低層の複合市街地を形成する。
- 4 幹線道路沿道地区（既成市街地ゾーン）
幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導し、延焼遮断帯としてふさわしい中高層の複合市街地を形成する。
- 5 住環境向上地区（既成市街地ゾーン）
細街路のネットワークづくりとあわせて土地の有効利用を段階的に誘導し、防災性の向上とともに新たな魅力を持った中低層の住宅市街地を形成する。
- 6 交流機能整備地区（大規模敷地ゾーン）
大規模敷地の土地利用転換にあわせて地元商店街との共存を図りつつ、低層部には賑わいづくりの核となる近隣住民の利便に供する商業、業務や教育文化施設等を整備し、駅前立地にふさわしい賑わいの誘導と区民等が交流するための交流空間を形成する。
- 7 賑わい・交流誘導地区（大規模敷地ゾーン）
大規模敷地の土地利用転換により、交通広場や商店街等との連続性に配慮した交流スペースを整備するとともに、低層部には近隣住民の利便に供する商業、業務等の賑わい施設のほか、地域との連携や交流のための施設、区内の産業の活性化等を目指した産学連携のための施設を整備し、区民等との交流の促進を図り、駅前立地にふさわしい賑わいを誘導していく。また、地区南側の広場により、賑わい誘導地区3と一体となった土地利用を誘導し、賑わい道路沿道地区から続く「賑わい軸」を形成する。
- 8 賑わい誘導地区3（大規模敷地ゾーン）
大規模敷地の土地利用転換にあわせて、駅前から続く商店街等の連続性に配慮し、低層部には近隣住民の利便に供する商業、業務等の賑わい施設を配置しながら、都市型住宅と生活環境施設等が複合した良好な開発整備に向けて、計画的な土地の有効利用を誘導する。また、地区北側の広場により、賑わい道路沿道地区、賑わい・交流誘導地区から続く「賑わい軸」を形成する。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>9 文化教育機能整備地区（大規模敷地ゾーン） 大規模敷地の土地利用転換にあわせて、歩道や通り抜け可能な歩行者のための通路等を整備するとともに、近接する教育施設に配慮しながら、住環境向上地区と調和のとれた緑豊かな文化教育の拠点を形成する。</p> <p>10 住宅地区（大規模敷地ゾーン） 大規模敷地の土地利用転換による新設道路の整備にあわせて周辺市街地と調和した中低層の住宅市街地を形成する。</p> <p>11 賑わい拠点地区（大規模敷地ゾーン） 市街地再開発事業により敷地の共同化・高度利用を図るとともに、周辺商店街と調和のとれた路面型店舗等の商業施設や来街者の受け皿となる宿泊施設、ファミリー世帯の定住促進を目指した住宅を誘導し、住宅と商業が共存する複合拠点を形成する。また、地域の防災性の向上を図るため、水害時の垂直避難場所を確保する。</p> <p>12 その他の大規模敷地地区 建替えや土地利用転換にあわせて計画的な土地利用を誘導するとともに、緑化や広場整備を推進し、防災性の向上を図り、周辺市街地と調和した複合市街地を形成する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区の防災性の向上と歩行者の安全性、快適性の向上を図るため、以下の方針を定める。</p> <p>1 既成市街地ゾーン 災害時の安全性と生活利便性の向上を図るため、細街路ネットワークを形成する区画道路を配置し整備を進める。</p> <p>2 大規模敷地ゾーン 地区の快適性や潤いづくり、生活利便性、防災性、地域の賑わいの向上を図るため歩道状空地等の公共空地を整備するとともに、新たに都市計画道路や歩行者専用通路、広場等を整備する。 また、駅に隣接する賑わい拠点地区では、駅東西の連続性や歩行者の安全性の向上を図るとともに、駅改札レベルまでの垂直移動及びバリアフリー動線を強化するため、地上部の広場等の歩行空間、駅に接続する広場及び昇降機を整備する。 あわせて駅東口周辺の歩行者の回遊性・快適性の向上のため、賑わい機能をもつ歩道状空地や広場、商店街へ繋ぐ区画道路を整備する。</p>

建築物等の整備の方針

1 既成市街地ゾーン

(1) 賑わい道路沿道地区、賑わい誘導地区1、賑わい誘導地区2

統一感ある街並みの形成と商店街にふさわしい建築物の立地を誘導することにより、活気と賑わいのあるまちづくりを推進し、防災性、生活利便性の向上や良好な居住環境の形成を図るとともに、道路幅員による建築物の容積率の制限及び道路斜線の制限を緩和し、良好な街並みの誘導と防災性の向上を図る。

(2) 幹線道路沿道地区

幹線道路沿道にふさわしい建築物等の立地の誘導等により中高層の複合市街地や延焼遮断帯の形成を図るとともに、道路幅員による建築物の容積率の制限及び道路斜線の制限を緩和し、良好な街並みの誘導と防災性の向上を図る。

(3) 住環境向上地区

土地の合理的かつ健全な有効利用を推進し、防災性の向上や良好な居住環境の形成を図るとともに、道路幅員による建築物の容積率の制限及び道路斜線の制限を緩和し、良好な街並みの誘導と防災性の向上を図る。

2 大規模敷地ゾーン

(1) 交流機能整備地区、賑わい・交流誘導地区、賑わい誘導地区3

駅周辺にふさわしい都市機能の一体的な誘導と緑豊かな賑わいのある良好な街並みの形成を図る。

(2) 文化教育機能整備地区

周辺の教育施設や住環境向上地区と調和のとれた緑豊かな賑わいのある良好な街並みの形成を図る。

(3) 住宅地区

周辺市街地と調和した住宅市街地を形成する。

(4) 賑わい拠点地区

住宅、商業、宿泊施設等の都市機能の誘導、低層部の路面型店舗等による周辺商店街と連続した街並み形成、ゆとりある歩行空間の確保により、駅東口の顔としてふさわしい賑わい拠点の形成を図るとともに、駅に接続するデッキ等を整備し、歩行者ネットワークの強化及び防災性の向上を図る。

各地区の建築物等の整備の方針に基づき、以下の制限を必要に応じて定める。

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 1 建築物等の用途の制限 | 6 建築物等の高さの最高限度 |
| 2 建築物の容積率の最高限度 | 7 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 |
| 3 建築物の敷地面積の最低限度 | 8 垣又は柵の構造の制限 |
| 4 壁面の位置の制限 | 9 建築物の緑化率の最低限度 |
| 5 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | |

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	位置	足立区千住旭町及び日ノ出町各地内							
		面積	約 17.9 ha							
	道 路	種類	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
		区画道路 1号	6.0m	約 75m	新 設	区画道路 15号	4.0m	約 70m	一部拡幅	
		区画道路 2号	4.0m	約285m	既 設	区画道路 16号	4.0m	約 60m	〃	
		区画道路 3号	4.0m	約120m	既 設	区画道路 17号	4.0m	約150m	〃	
		区画道路 4号	4.0m	約 45m	一部拡幅	区画道路 18号	4.0m	約250m	〃	
		区画道路 5号	4.0m	約 45m	〃	区画道路 19号	4.0m	約170m	〃	
		区画道路 6号	6.0m	約 45m	拡 幅	区画道路 20号	4.0m	約 65m	〃	
		—	—	—	—	区画道路 21号	4.0m	約 60m	〃	
		区画道路 8号	4.0m	約 40m	一部拡幅	区画道路 22号	4.0m	約150m	〃	
		区画道路 9号	4.0m	約 40m	〃	区画道路 23号	4.0m	約 50m	〃	
		区画道路 10号	4.0m	約210m	〃	区画道路 24号	4.0m	約 95m	〃	
		区画道路 11号	4.0m	約110m	〃	区画道路 25号	4.0m	約 80m	〃	
区画道路 12号		4.0m	約135m	〃	区画道路 26号	4.0m	約 55m	〃		
区画道路 13号	4.0m	約100m	〃	区画道路 27号	4.0m	約 50m	〃			
区画道路 14号	4.0m	約 95m	〃	区画道路 28号	2.5m	約 35m	新 設			
広 場	名称	面積		備 考						
	広場 1号	約 1,000 m ²		新設						
	広場 2号	約 220 m ²		新設（地上レベル。植栽を含む）						
	広場 3号	約 640 m ²		新設（地上レベル。植栽、デッキ及び屋根、建築物等を支える柱を含む）						
	広場 4号	約 130 m ²		新設（広場 3号・広場 5号を繋ぐデッキ。昇降機（エスカレーター、エレベーター）、デッキ及び屋根、建築物等を支える柱を含む）						
	広場 5号	約 320 m ²		新設（北千住駅に接続するデッキ。昇降機（エスカレーター、エレベーター）、デッキ及び屋根、建築物等を支える柱を含む）						

		名称	幅員	延長	備考						
		歩道状空地 1号	2.0m	約 195m	新設						
		歩道状空地 2号	2.0m	約 160m	新設						
		歩道状空地 3号	5.0m	約 30m	新設 (植栽を含む)						
		歩道状空地 4号	4.0m	約 100m	新設 (植栽を含む)						
		歩道状空地 5号	5.0m	約 35m	新設 (植栽を含む)						
		名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考		
		歩行者専用通路 1号	4.0m	約 60m	新設	歩行者専用通路 4号	4.0m	約 70m	新設		
		歩行者専用通路 2号	4.0m	約 55m	新設	歩行者専用通路 5号	4.0m	約 80m	新設 (駅施設を繋ぐデッキ及びこれを支える柱を含む)		
		歩行者専用通路 3号	4.0m	約 90m	新設	歩行者専用通路 6号	3.5m ~5.5m	約 25m	拡幅 (通路上空の駅構造物及びこれを支える柱を含む)		
地区の区分	名称	賑わい道路沿道地区		賑わい誘導地区 1		賑わい誘導地区 2		幹線道路沿道地区		住環境向上地区	
	面積	約 2.4 ha		約 1.9 ha		約 1.3 ha		約 1.4 ha		約 7.1 ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号に規定する風俗営業及び同条第 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物 (前号に該当する営業を営むものを除く。) 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業 (客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。) を営む建築物 4 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 									

<p>建築物の容積率の最高限度※</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 壁面の位置の制限①号、②号が定められている敷地においては、10分の40とする。 2 壁面の位置の制限③号、④号が定められている敷地においては、10分の30とする。 3 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路(前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの)の幅員のmの数値に10分の6を乗じて得た数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。 4 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地、あるいは二以上の道路に接し、一は壁面の位置の制限が定められ、その他が定められていない敷地においては、前各号のうち最大となる容積率とする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 壁面の位置の制限②号、③号、④号、⑭号が定められている敷地においては、10分の30とする。 2 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路(前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの)の幅員のmの数値に10分の6を乗じて得た数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。 3 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地、あるいは二以上の道路に接し、一は壁面の位置の制限が定められ、その他が定められていない敷地においては、前各号のうち最大となる容積率とする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 壁面の位置の制限②号が定められている敷地においては、10分の30とする。 2 壁面の位置の制限④号が定められている敷地においては、10分の24とする。 3 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路(前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの)の幅員のmの数値に10分の6を乗じて得た数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。 4 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地、あるいは二以上の道路に接し、一は壁面の位置の制限が定められ、その他が定められていない敷地においては、前各号のうち最大となる容積率とする。
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>83㎡とする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 この地区計画の都市計画決定の告示日において、敷地面積が83㎡未満の場合 2 足立区画街路12号線に協力し代替地として譲渡された土地の全部を一の敷地として行う建築行為 3 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めたもの又は公益上やむを得ないと認めたもの 		

<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ及びバルコニー等並びに道路の路面の中心からの高さ 3.5m以下の部分に設ける軒及び出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面からの距離は、以下の定めによらなければならない。</p> <p>1 計画図3に示す壁面の位置の制限①号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 3.5m以下の部分は 1.5m以上とし、これを超える部分は 0.5m以上とする。</p> <p>2 計画図3に示す壁面の位置の制限②号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>3 計画図3に示す壁面の位置の制限③号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 14m以下の部分は 0.5m以上とし、これを超える部分は 2.5m以上とする。</p> <p>4 計画図3に示す壁面の位置の制限④号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路中心線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 10.5m以下の部分は 2.5m以上とし、これを超える部分は 4.5m以上とする。</p> <p>5 計画図3に示す壁面の位置の制限⑭号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 10.5m以下の部分は 0.5m以上とし、これを超える部分は 2.5m以上とする。</p> <p>また、道路状等の見通しの空間として、幅員がそれぞれ 6m未満の道路が交わる角敷地（隅角が 120 度以上の場合を除く。）は、敷地の隅を頂点とする長さ 2mの底辺を有する二等辺三角形の部分を確認し、その部分を超えて建築してはならない。ただし、道路状の面からの高さが 4.5mを超える部分については、この限りでない。</p>			
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>道路境界から壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、へい、垣又は柵等交通の妨げとなるような工作物等を設置してはならない。ただし、公益上必要なものはこの限りでない。</p>			
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>建築物の高さは、25.0mを超えてはならない。ただし、計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている場合には以下に示す数値とする。</p>	<p>建築物の高さは、17.5mを超えてはならない。</p>	<p>建築物の高さは、25.0mを超えてはならない。ただし、以下に示す場合はその数値とする。</p>	<p>建築物の高さは、17.5mを超えてはならない。</p>

地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 1 計画図3に示す壁面の位置の制限①号及び②号が定められている敷地においては、25.0mとする。 2 計画図3に示す壁面の位置の制限③号が定められている敷地においては、21.0mとする。 3 計画図3に示す壁面の位置の制限④号及び⑩号が定められている敷地においては、17.5mとする。 4 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地における高さの最高限度は、当該各号のうち最大となる高さとする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 計画図3に示す壁面の位置の制限③号が定められている敷地においては、21.0mとする。 2 計画図3に示す壁面の位置の制限④号が定められている敷地においては、17.5mとする。 3 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地における高さの最高限度は、当該各号のうち最大となる高さとする。 4 補助139号線を前面道路とする敷地で、かつ壁面の位置の制限が定められている敷地においては、前各号の規定を適用しないものとする。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。 3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。 	
	垣又は柵の構造の制限	道路及び壁面の位置の制限部分に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又はフェンスとし、これらの併用は妨げない。ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びこれらに類する構造の部分の高さは0.6m以下とする。	

地区整備計画
建築物等に関する事項

地区の区分	名称	賑わい・交流誘導地区	賑わい誘導地区3	交流機能整備地区	文化教育機能整備地区	住宅地区
	面積	約 0.9 ha	約 0.9 ha	約 0.5 ha	約 0.8 ha	約 0.1 ha
	建築物等の用途の制限※	<p>1 次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物</p> <p>ロ ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。）</p> <p>ハ ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物</p> <p>ニ 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>2 地区の賑わいの向上や交流を促進するために、建築物の1階部分の主たる用途は、次に掲げる用途とする。</p> <p>イ 店舗、飲食店</p> <p>ロ 事務所</p> <p>ハ 運動施設その他これらに類するもの</p> <p>ニ 診療所、病院</p> <p>ホ 児童福祉施設その他これらに類するもの</p> <p>へ 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場</p> <p>ト ホテル、旅館</p> <p>チ 博物館、美術館又は図書館</p>			<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物</p> <p>2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。）</p> <p>3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物</p> <p>4 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p>	

地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	6,000 m ²	4,000 m ²	83 m ² とする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 1 足立区画街路 12号線に協力し代替地として譲渡された土地の全部を一の敷地として行う建築行為 2 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めたもの又は公益上やむを得ないと認めたもの
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ及びバルコニー等を含む。以下「外壁等」という。）の面からの距離は、以下の定めによらなければならない。 1 計画図3に示す壁面の位置の制限⑤号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 10.0m以下の部分は 4.0m以上とし、これを超える部分は8.0m以上とする。 2 計画図3に示す壁面の位置の制限⑥号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 10.0m以下の部分は 2.0m以上とし、これを超える部分は6.0m以上とする。ただし、道路又は地区施設の上空に設ける渡り廊下その他これらに類する建築物の部分についてはこの限りではない。 3 計画図3に示す壁面の位置の制限⑦号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線及び歩行者専用通路境界線までの距離は、2.0m以上とする。ただし、道路又は地区施設の上空に設ける渡り廊下その他これらに類する建築物の部分についてはこの限りではない。 4 計画図3に示す壁面の位置の制限⑧号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 25.0m以下の部分は 3.0m以上とし、これを超える部分は20.0m以上とする。		—

地区整備計画

建築物等に関する事項

壁面後退区域における工作物の設置の制限	道路境界から壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、ゲート、フェンス、柵等の歩行者等の通行の妨げとなるような閉鎖的な工作物等を設置してはならない。ただし、地区の回遊性や賑わいを創出するためのベンチや街灯等の公益上必要なものはこの限りでない。			—
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、100mを超えてはならない。	建築物の高さは、45mを超えてはならない。	—	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。 3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。 4 敷地境界線及び歩行者専用通路、歩道状空地で通行可能な部分に面して開口部を設けた外壁は、開口部からの落下物による被害を防ぐための措置を講じるものとする。 			<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。 3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。
垣又は柵の構造の制限	道路及び壁面の位置の制限部分に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又はフェンスとし、これらの併用は妨げない。ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びこれらに類する構造の部分の高さは0.6m以下とする。			
建築物の緑化率の最低限度	20/100	10/100	15/100	—

地区整備計画
 建築物等に関する事項

地区の区分	名称 面積	賑わい拠点地区 約 0.6ha
建築物等の用途の制限※	<p>1 次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 ロ ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。） ハ ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物 ニ 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの <p>2 地区の賑わいの向上や交流を促進するために、建築物の1階部分の主たる用途は、次に掲げる用途とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> イ 店舗、飲食店 ロ 事務所 ハ 運動施設その他これらに類するもの ニ 診療所、病院 ホ 児童福祉施設その他これらに類するもの へ 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場 ト ホテル、旅館 チ 博物館、美術館又は図書館 リ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 <p>3 地区の賑わいの向上や交流を促進するために、建築物の2階及び3階部分について、歩道状空地3号及び4号に面する部分の主たる用途は、前項に掲げる用途とする。</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	4,000 m ²	

<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面からの距離は、以下の定めによらなければならない。なお、外壁等にはベランダ及びバルコニー等を除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 計画図3に示す壁面の位置㉑が定められている部分における建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ25m以下の部分は5.0mとし、これを超える部分は24.0m以上とする。 2 計画図3に示す壁面の位置㉒が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ25m以下の部分は7.0mとし、これを超える部分は7.5m以上とする。 3 計画図3に示す壁面の位置㉓が定められている部分における建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ10.5m以下の部分は5.0mとし、10.5mを超え17.5m以下の部分は7.0m、これを超える部分は10.0m以上とする。 4 計画図3に示す壁面の位置㉔が定められている部分における建築物の外壁等の面から歩行者専用通路境界線までの距離は、5.0m以上とする。 5 計画図3に示す壁面の位置㉕が定められている部分における建築物の外壁等の面から歩行者専用通路境界線までの距離は、5.0m以上とする。 <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、昇降機（エスカレーター、エレベーター）並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの 2 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさしを設置するための柱、壁その他これらに類するもの
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>道路境界から壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、へい、垣又は柵、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける横断防止柵、街灯、ベンチ等その他これらに類するもの 2 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、昇降機（エスカレーター、エレベーター）並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの 3 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし並びにこれらを設置するための柱、壁その他これらに類するもの 4 電線類地中化に伴う地上機器 5 その他公益上必要なもの

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、130mを超えてはならない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。 3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。 4 敷地境界線及び歩行者専用通路、歩道状空地で通行可能な部分に面して開口部を設けた外壁は、開口部からの落下物による被害を防ぐための措置を講じるものとする。
		垣又は柵の構造の制限	道路及び壁面の位置の制限部分に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又はフェンスとし、これらの併用は妨げない。ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びこれらに類する構造の部分の高さは0.6m以下とする。

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」
 理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、計画的に複合拠点を形成するため、地区計画を変更する。

変更概要（ 部分が変更あるいは追加の部分）

名称	千住旭町地区地区計画		
位置※	足立区千住旭町及び日ノ出町各地内		
面積※	約 20.7 ha		
事項	旧	新	摘要
地区計画の目標	<p>本地区は、北千住駅東口駅前に広がり、足立区の顔である千住地域の一翼を担う地区である。特に駅周辺は、歩行者や買物客が行き交う生活に根ざした商店街である学園通りを軸として、後背地には路地と木造住宅が多く、下町情緒が残る地区である。</p> <p>本地区では、「千住旭町地区まちづくり計画」に示されたまちづくりの目標である「下町情緒と新しい街並みが調和する、安心して暮らせるまち」の実現に向け、既成市街地においては、「魅力的で賑わいのある商店街づくり」、「二世帯が居住可能な住まいづくり」、「緊急車両等の進入可能な空間の確保」や「下町情緒の残る路地的空間を活かしながら燃えにくい建物づくり」を目指し、街並み誘導型地区計画や新たな防火規制を活用して、区民等のための歩行環境、地区の防災性や安全性の向上を図る。</p> <p>駅至近に位置する大規模敷地においては、その土地利用転換を契機に、都市基盤施設の再編や土地の高度利用を図り、区民等が交流するための施設や歩いて緑豊かに感じる通りの整備を行うとともに、駅周辺にふさわしい賑わい施設の核となる近隣住民の利便に供する商業、業務等（低層部）や教育文化施設の誘導、イベント広場の整備や学園通りと一体となった賑わい空間の創出を図る。</p> <p>この目標の実現のため、その開発においては、北千住駅東口周辺地区まちづくり構想・千住旭町地区まちづくり計画に基づき作成された開発基本計画、景観ガイドラインに則り、周辺と調和した複合市街地の形成を目指す。</p>	<p>本地区は、北千住駅東口駅前に広がり、足立区の顔である千住地域の一翼を担う地区である。特に駅周辺は、歩行者や買物客が行き交う生活に根ざした商店街である学園通りを軸として、後背地には路地と木造住宅が多く、下町情緒が残る地区である。</p> <p>足立区都市計画マスタープランにおいて、本地区を含む駅周辺は足立区の広域拠点として位置づけられ、土地の高度利用や都市機能の更新・集約により、高度な都市機能の導入や快適な居住環境整備、歩行者の回遊性のあるにぎわいまちづくりを進め、駅東西の歩行者ネットワークの強化や駅周辺におけるユニバーサルデザインの導入とバリアフリー化、主要生活道路や細街路の整備に向けた共同化や不燃化建替え促進を図ることが求められている。</p> <p>また、北千住駅東口周辺地区まちづくり構想及び千住旭町地区地区まちづくり計画では、まちづくりの目標として「災害に強く、犯罪の少ない安全安心なまち」「活気とにぎわいのあるまち」「ユニバーサルデザインに配慮した住み続けられるまち」の形成を掲げている。これらの実現に向け、地区の資源が集積する駅前において高度利用を図り、駅東西の回遊性を高めるとともに、駅前を居心地が良く歩きたくなるまちの起点とすることで、周辺へとまちづくり機運を波及させていくことが求められている。</p> <p>これを踏まえ、地区まちづくり計画に新たに位置づけた「賑わい拠点地区」では、市街地再開発事業等による土地利用転換を契機に、都市基盤施設の再編や敷地の共同化・高度利用、防災性の向上を図り、駅東口周辺の顔としてふさわしい賑わい拠点を形成する。あわせて、既成市街地においては、街並み誘導型地区計画や新たな防火規制を活用して、区民等のための歩行環境、地区の防災性や安全性の向上を図る。</p>	<p>文言の精査</p>

事 項	旧	新	摘 要
区域の整備、開発及び保全に関する方針 土地利用の方針	<p>鉄道駅に近接している立地特性を踏まえて、地区にふさわしい交流や活気と賑わいのある土地利用を誘導するとともに、地区の大半に広がる住宅地では、安全で安心できる魅力的な市街地の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 賑わい道路沿道地区（既成市街地ゾーン） 北千住駅東口周辺地区の顔となる活気と賑わいを創出する商業地とするため、共同化を誘導するとともに、学園通り沿道では歩行者や買い物客がゆったりと行き交うことのできる空間確保を図りながら地区のシンボルとなる街並みを持った中高層の複合市街地を形成する。また、後背地の住環境を保全するため、住環境向上地区との調和を図る。 2. 賑わい誘導地区1（既成市街地ゾーン） 駅に隣接する立地を活かし、細街路の整備とともに協調・共同化を誘導し土地の有効利用を図り、住商が共存する中高層の複合市街地を形成する。 3. 賑わい誘導地区2（既成市街地ゾーン） 駅へいたる賑わいの空間としてふさわしい住商が共存する中低層の複合市街地を形成する。 4. 幹線道路沿道地区（既成市街地ゾーン） 幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導し、延焼遮断帯としてふさわしい中高層の複合市街地を形成する。 5. 住環境向上地区（既成市街地ゾーン） 細街路のネットワークづくりとあわせて土地の有効利用を段階的に誘導し、防災性の向上とともに新たな魅力を持った中低層の住宅市街地を形成する。 6. 交流機能整備地区（大規模敷地ゾーン） 大規模敷地の土地利用転換にあわせて地元商店街との共存を図りつつ、低層部には賑わいづくりの核となる近隣住民の利便に供する商業、業務や教育文化施設等を整備し、駅前立地にふさわしい賑わいの誘導と区民等が交流するための交流空間を形成する。 	<p>鉄道駅に近接している立地特性を踏まえて、地区にふさわしい交流や活気と賑わいのある土地利用を誘導するとともに、地区の大半に広がる住宅地では、安全で安心できる魅力的な市街地の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 賑わい道路沿道地区（既成市街地ゾーン） 賑わい拠点地区と一体となって北千住駅東口周辺地区の顔となる活気と賑わいを創出する商業地とするため、共同化を誘導するとともに、学園通り沿道では歩行者や買い物客がゆったりと行き交うことのできる空間確保を図りながら地区のシンボルとなる街並みを持った中高層の複合市街地を形成する。また、後背地の住環境を保全するため、住環境向上地区との調和を図る。 2. 賑わい誘導地区1（既成市街地ゾーン） 駅に隣接する立地を活かし、細街路の整備とともに協調・共同化を誘導し土地の有効利用を図り、住商が共存する中高層の複合市街地を形成する。 3. 賑わい誘導地区2（既成市街地ゾーン） 駅へいたる賑わいの空間としてふさわしい住商が共存する中低層の複合市街地を形成する。 4. 幹線道路沿道地区（既成市街地ゾーン） 幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導し、延焼遮断帯としてふさわしい中高層の複合市街地を形成する。 5. 住環境向上地区（既成市街地ゾーン） 細街路のネットワークづくりとあわせて土地の有効利用を段階的に誘導し、防災性の向上とともに新たな魅力を持った中低層の住宅市街地を形成する。 6. 交流機能整備地区（大規模敷地ゾーン） 大規模敷地の土地利用転換にあわせて地元商店街との共存を図りつつ、低層部には賑わいづくりの核となる近隣住民の利便に供する商業、業務や教育文化施設等を整備し、駅前立地にふさわしい賑わいの誘導と区民等が交流するための交流空間を形成する。 	文言の追加

事 項	旧	新	摘 要
区域の整備、開発及び保全に関する方針 土地利用の方針	<p>7. 賑わい・交流誘導地区（大規模敷地ゾーン） 大規模敷地の土地利用転換により、交通広場や商店街等との連続性に配慮した交流スペースを整備するとともに、低層部には近隣住民の利便に供する商業、業務等の賑わい施設の他、地域との連携や交流のための施設、区内の産業の活性化等を目指した産学連携のための施設を整備し、区民等との交流の促進を図り、駅前立地にふさわしい賑わいを誘導していく。また、地区南側の広場により、賑わい誘導地区3と一体となった土地利用を誘導し、賑わい道路沿道地区から続く「賑わい軸」を形成する。</p> <p>8. 賑わい誘導地区3（大規模敷地ゾーン） 大規模敷地の土地利用転換にあわせて、駅前から続く商店街等の連続性に配慮し、低層部には近隣住民の利便に供する商業、業務等の賑わい施設を配置しながら、都市型住宅と生活環境施設等が複合した良好な開発整備に向けて、計画的な土地の有効利用を誘導する。また、地区北側の広場により、賑わい道路沿道地区、賑わい・交流誘導地区から続く「賑わい軸」を形成する。</p> <p>9. 文化教育機能整備地区（大規模敷地ゾーン） 大規模敷地の土地利用転換にあわせて、歩道や通り抜け可能な歩行者のための通路等を整備するとともに、近接する教育施設に配慮しながら、住環境向上地区と調和のとれた緑豊かな文化教育の拠点を形成する。</p> <p>10. 住宅地区（大規模敷地ゾーン） 大規模敷地の土地利用転換による新設道路の整備にあわせて周辺市街地と調和した中低層の住宅市街地を形成する。</p>	<p>7 賑わい・交流誘導地区（大規模敷地ゾーン） 大規模敷地の土地利用転換により、交通広場や商店街等との連続性に配慮した交流スペースを整備するとともに、低層部には近隣住民の利便に供する商業、業務等の賑わい施設の他、地域との連携や交流のための施設、区内の産業の活性化等を目指した産学連携のための施設を整備し、区民等との交流の促進を図り、駅前立地にふさわしい賑わいを誘導していく。また、地区南側の広場により、賑わい誘導地区3と一体となった土地利用を誘導し、賑わい道路沿道地区から続く「賑わい軸」を形成する。</p> <p>8 賑わい誘導地区3（大規模敷地ゾーン） 大規模敷地の土地利用転換にあわせて、駅前から続く商店街等の連続性に配慮し、低層部には近隣住民の利便に供する商業、業務等の賑わい施設を配置しながら、都市型住宅と生活環境施設等が複合した良好な開発整備に向けて、計画的な土地の有効利用を誘導する。また、地区北側の広場により、賑わい道路沿道地区、賑わい・交流誘導地区から続く「賑わい軸」を形成する。</p> <p>9 文化教育機能整備地区（大規模敷地ゾーン） 大規模敷地の土地利用転換にあわせて、歩道や通り抜け可能な歩行者のための通路等を整備するとともに、近接する教育施設に配慮しながら、住環境向上地区と調和のとれた緑豊かな文化教育の拠点を形成する。</p> <p>10 住宅地区（大規模敷地ゾーン） 大規模敷地の土地利用転換による新設道路の整備にあわせて周辺市街地と調和した中低層の住宅市街地を形成する。</p> <p>11 <u>賑わい拠点地区（大規模敷地ゾーン）</u> <u>市街地再開発事業により敷地の共同化・高度利用を図るとともに、周辺商店街と調和のとれた路面型店舗等の商業施設や来街者の受け皿となる宿泊施設、ファミリー世帯の定住促進を目指した住宅を誘導し、住宅と商業が共存する複合拠点を形成する。また、地域の防災性の向上を図るため、水害時の垂直避難場所を確保する。</u></p>	文言の追加

事 項	旧	新	摘 要
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>11. その他の大規模敷地地区 建替えや土地利用転換にあわせて計画的な土地利用を誘導するとともに、緑化や広場整備を推進し、防災性の向上を図り、周辺市街地と調和した複合市街地を形成する。</p>	<p>12. その他の大規模敷地地区 建替えや土地利用転換にあわせて計画的な土地利用を誘導するとともに、緑化や広場整備を推進し、防災性の向上を図り、周辺市街地と調和した複合市街地を形成する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区の防災性の向上と歩行者の安全性、快適性の向上を図るため、以下の方針を定める。</p> <p>1. 既成市街地ゾーンでは、災害時の安全性と生活利便性の向上を図るため、細街路ネットワークを形成する区画道路を配置し整備を進める。</p> <p>2. 大規模敷地ゾーンでは、<u>地区の快適性や潤いづくり、また、生活利便性、防災性の向上を図るため歩道状空地等の公共空地を整備するとともに、新たに整備する都市計画道路とネットワークされた歩行者専用通路や広場等の整備を図る。</u></p>	<p>地区の防災性の向上と歩行者の安全性、快適性の向上を図るため、以下の方針を定める。</p> <p>1. 既成市街地ゾーン 災害時の安全性と生活利便性の向上を図るため、細街路ネットワークを形成する区画道路を配置し整備を進める。</p> <p>2. 大規模敷地ゾーン <u>地区の快適性や潤いづくり、生活利便性、防災性、地域の賑わいの向上を図るため歩道状空地等の公共空地を整備するとともに、新たに都市計画道路や歩行者専用通路、広場等を整備する。</u> また、駅に隣接する賑わい拠点地区では、駅東西の連続性や歩行者の安全性の向上を図るとともに、駅改札レベルまでの垂直移動及びバリアフリー動線を強化するため、地上部の広場等の歩行空間、駅に接続する広場及び昇降機を整備する。 <u>あわせて駅東口周辺の歩行者の回遊性・快適性の向上のため、賑わい機能をもつ歩道状空地や広場、商店街へ繋ぐ区画道路を整備する。</u></p>
	建築物等の整備の方針	<p>1) 既成市街地ゾーン <u>活気と賑わいのあるまちづくりを推進し、防災性、生活利便性の向上や良好な居住環境の形成を図るため、以下に掲げる制限等を定めるとともに、道路幅員による建築物の容積率の制限および道路斜線の制限を緩和し、良好な街並みの誘導と防災性の向上を図るものとする。</u></p> <p>1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の容積率の最高限度 3. 建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>1 既成市街地ゾーン <u>(1) 賑わい道路沿道地区、賑わい誘導地区1、賑わい誘導地区2</u> <u>統一感ある街並みの形成と商店街にふさわしい建築物の立地を誘導することにより、活気と賑わいのあるまちづくりを推進し、防災性、生活利便性の向上や良好な居住環境の形成を図るとともに、道路幅員による建築物の容積率の制限及び道路斜線の制限を緩和し、良好な街並みの誘導と防災性の向上を図る。</u></p>

事	項	旧	新	摘 要
区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>4. <u>壁面の位置の制限</u></p> <p>5. <u>壁面後退区域における工作物の設置の制限</u></p> <p>6. <u>建築物等の高さの最高限度</u></p> <p>7. <u>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</u></p> <p>8. <u>垣又はさくの構造の制限</u></p> <p>2) 大規模敷地ゾーン</p> <p><u>駅周辺にふさわしい賑わい施設を誘導するとともに、緑豊かな賑わいのある良好な街並みの形成を図るため、以下に掲げる制限等を定める。</u></p> <p>1. 建築物等の用途の制限</p> <p>2. 建築物の容積率の最高限度</p> <p>3. 建築物の敷地面積の最低限度</p> <p>4. 壁面の位置の制限</p> <p>5. 壁面後退区域における工作物の設置の制限</p> <p>6. 建築物等の高さの最高限度</p> <p>7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p> <p>8. 垣又は<u>さく</u>の構造の制限</p> <p>9. 建築物の緑化率の最低限度</p>	<p>(2) <u>幹線道路沿道地区</u></p> <p><u>幹線道路沿道にふさわしい建築物等の立地の誘導等により中高層の複合市街地や延焼遮断帯の形成を図るとともに、道路幅員による建築物の容積率の制限及び道路斜線の制限を緩和し、良好な街並みの誘導と防災性の向上を図る。</u></p> <p>(3) <u>住環境向上地区</u></p> <p><u>土地の合理的かつ健全な有効利用を推進し、防災性の向上や良好な居住環境の形成を図るとともに、道路幅員による建築物の容積率の制限及び道路斜線の制限を緩和し、良好な街並みの誘導と防災性の向上を図る。</u></p> <p>2 大規模敷地ゾーン</p> <p>(1) <u>交流機能整備地区、賑わい・交流誘導地区、賑わい誘導地区3</u></p> <p><u>駅周辺にふさわしい都市機能の一体的な誘導と緑豊かな賑わいのある良好な街並みの形成を図る。</u></p> <p>(2) <u>文化教育機能整備地区</u></p> <p><u>周辺の教育施設や住環境向上地区と調和のとれた緑豊かな賑わいのある良好な街並みの形成を図る。</u></p> <p>(3) <u>住宅地区</u></p> <p><u>周辺市街地と調和した住宅市街地を形成する。</u></p> <p>(4) <u>賑わい拠点地区</u></p> <p><u>住宅、商業、宿泊施設等の都市機能の誘導、低層部の路面型店舗等による周辺商店街と連続した街並み形成、ゆとりある歩行空間の確保により、駅東口の顔としてふさわしい賑わい拠点の形成を図るとともに、駅に接続するデッキ等を整備し、歩行者ネットワークの強化及び防災性の向上を図る。</u></p> <p><u>各地区の建築物等の整備の方針に基づき、以下の制限を必要に応じて定める。</u></p> <p>1 建築物等の用途の制限</p> <p>2 建築物の容積率の最高限度</p>	<p>文言の追加</p>

事 項		旧				新				摘 要	
区域の整備 開発及び保全に 関する方針	建築物等の整備 の方針					3 建築物の敷地面積の最低限度 4 壁面の位置の制限 5 壁面後退区域における工作物の設置の制限 6 建築物等の高さの最高限度 7 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 8 垣又は柵の構造の制限 9 建築物の緑化率の最低限度					文言の精 査・追加
	位 置	足立区千住旭町及び日ノ出町各地内				足立区千住旭町及び日ノ出町各地内				変更なし	
	面 積	約 17.9ha				約 17.9ha				変更なし	
地区整備計画	地区施設の 配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考	地区施設 の追加・ 削除
		道 路	区画道路 1 号	6.0m	約 75m	新 設	区画道路 1 号	6.0m	約 75m	新 設	
			区画道路 2 号	4.0m	約 285m	既 設	区画道路 2 号	4.0m	約 285m	既 設	
			区画道路 3 号	4.0m	約 225m	既 設	区画道路 3 号	4.0m	約 120m	既 設	
			区画道路 4 号	4.0m	約 45m	一部拡幅	区画道路 4 号	4.0m	約 45m	一部拡幅	
			区画道路 5 号	4.0m	約 45m	〃	区画道路 5 号	4.0m	約 45m	〃	
			区画道路 6 号	4.0m	約 45m	〃	区画道路 6 号	6.0m	約 45m	拡 幅	
			区画道路 7 号	4.0m	約 45m	〃	—	—	—	—	
			区画道路 8 号	4.0m	約 40m	〃	区画道路 8 号	4.0m	約 40m	一部拡幅	
			区画道路 9 号	4.0m	約 40m	〃	区画道路 9 号	4.0m	約 40m	〃	
			区画道路 10 号	4.0m	約 210m	〃	区画道路 10 号	4.0m	約 210m	〃	
			区画道路 11 号	4.0m	約 110m	〃	区画道路 11 号	4.0m	約 110m	〃	
			区画道路 12 号	4.0m	約 135m	〃	区画道路 12 号	4.0m	約 135m	〃	
			区画道路 13 号	4.0m	約 100m	〃	区画道路 13 号	4.0m	約 100m	〃	
			区画道路 14 号	4.0m	約 95m	〃	区画道路 14 号	4.0m	約 95m	〃	
			区画道路 15 号	4.0m	約 70m	〃	区画道路 15 号	4.0m	約 70m	〃	
			区画道路 16 号	4.0m	約 60m	〃	区画道路 16 号	4.0m	約 60m	〃	
			区画道路 17 号	4.0m	約 150m	〃	区画道路 17 号	4.0m	約 150m	〃	
			区画道路 18 号	4.0m	約 250m	〃	区画道路 18 号	4.0m	約 250m	〃	
			区画道路 19 号	4.0m	約 170m	〃	区画道路 19 号	4.0m	約 170m	〃	
			区画道路 20 号	4.0m	約 65m	〃	区画道路 20 号	4.0m	約 65m	〃	
			区画道路 21 号	4.0m	約 60m	〃	区画道路 21 号	4.0m	約 60m	〃	
			区画道路 22 号	4.0m	約 150m	〃	区画道路 22 号	4.0m	約 150m	〃	
区画道路 23 号	4.0m		約 50m	〃	区画道路 23 号	4.0m	約 50m	〃			

事 項		旧				新				摘 要
地区整備計画	道 路	区画道路 24 号	4.0m	約 95m	一部拡幅	区画道路 24 号	4.0m	約 95m	一部拡幅	地区施設 の追加
		区画道路 25 号	4.0m	約 80m	〃	区画道路 25 号	4.0m	約 80m	〃	
		区画道路 26 号	4.0m	約 55m	〃	区画道路 26 号	4.0m	約 55m	〃	
		区画道路 27 号	4.0m	約 50m	〃	区画道路 27 号	4.0m	約 50m	〃	
		—	—	—	—	区画道路 28 号	2.5m	約 35m	新 設	
	広 場	名 称	面 積	備 考		名 称	面 積	備 考		地区施設 の追加
		広場 1 号	約 1,000 m ²	新 設		広場 1 号	約 1,000 m ²	新 設		
		—	—	—		広場 2 号	約 220 m ²	新 設 (地上レベル。植栽を含む)		
		—	—	—		広場 3 号	約 640 m ²	新 設 (地上レベル。植栽、デッキ 及び屋根、建築物等を支える 柱を含む)		
		—	—	—		広場 4 号	約 130 m ²	新 設 (広場 3 号・広場 5 号を繋ぐ デッキ。昇降機(エスカレー ター、エレベーター)、デッ キ及び屋根、建築物等を支 える柱を含む)		
		—	—	—		広場 5 号	約 320 m ²	新 設 (北千住駅に接続するデッ キ。昇降機(エスカレーター、 エレベーター)、デッキ及び 屋根、建築物等を支える柱を 含む)		
	その他の公 共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		歩道状空地 1 号	2.0m	約 195m	新 設	歩道状空地 1 号	2.0m	約 195m	新 設	
		歩道状空地 2 号	2.0m	約 160m	新 設	歩道状空地 2 号	2.0m	約 160m	新 設	
		—	—	—	—	歩道状空地 3 号	5.0m	約 30m	新 設 (植栽を含む)	
		—	—	—	—	歩道状空地 4 号	4.0m	約 100m	新 設 (植栽を含む)	
		—	—	—	—	歩道状空地 5 号	5.0m	約 35m	新 設 (植栽を含む)	

事項		旧					新					摘要
		名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考			
地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	歩行者専用通路1号	4.0m	約60m	新設	歩行者専用通路1号	4.0m	約60m	新設			地区施設の追加
		歩行者専用通路2号	4.0m	約55m	新設	歩行者専用通路2号	4.0m	約55m	新設			
		歩行者専用通路3号	4.0m	約90m	新設	歩行者専用通路3号	4.0m	約90m	新設			
		歩行者専用通路4号	4.0m	約70m	新設	歩行者専用通路4号	4.0m	約70m	新設			
		—	—	—	—	歩行者専用通路5号	4.0m	約80m	新設 (駅施設を繋ぐデッキ及びこれを支える柱を含む)			
		—	—	—	—	歩行者専用通路6号	3.5m～ 5.5m	約25m	拡幅 (通路上空の駅構造物及びこれを支える柱を含む)			
地区整備計画	地区の区分	賑わい道路沿道地区	賑わい誘導地区1	賑わい誘導地区2	幹線道路沿道地区	住環境向上地区	賑わい道路沿道地区	賑わい誘導地区1	賑わい誘導地区2	幹線道路沿道地区	住環境向上地区	面積の変更
	名称	約2.6ha	約2.3ha	約1.3ha	約1.4ha	約7.1ha	約2.4ha	約1.9ha	約1.3ha	約1.4ha	約7.1ha	
	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号に規定する風俗営業及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物(前号に該当する営業を営むものを除く。) 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業(客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。)を営む建築物 4 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの				—	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号に規定する風俗営業及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物(前号に該当する営業を営むものを除く。) 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業(客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。)を営む建築物 4 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの				—	変更なし

事 項		旧		新		摘 要
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※	1 壁面の位置の制限①号、②号が定められている敷地においては、10分の40とする。	1 壁面の位置の制限②号、③号、④号が定められている敷地においては、10分の30とする。	1 壁面の位置の制限②号、③号、④号、⑭号が定められている敷地においては、10分の30とする。	文言の追加
			2 壁面の位置の制限③号、④号が定められている敷地においては10分の30とする。	2 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路(前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のものの)の幅員のmの数値に10分の6を乗じて得た数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。	2 壁面の位置の制限④号が定められている敷地においては、10分の30とする。	
			3 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路(前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のものの)の幅員のmの数値に10分の6を乗じて得た数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。	3 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路(前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のものの)の幅員のmの数値に10分の6を乗じて得た数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。	3 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路(前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のものの)の幅員のmの数値に10分の6を乗じて得た数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。	

事項		旧	新	摘要
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱(ベランダ及びバルコニー等ならびに道路の路面の中心からの高さ 3.5m以下の部分に設ける軒及び出窓等を含む。以下「外壁等」という。)の面からの距離は、以下の定めによらなければならない。</p> <p>1 計画図3に示す壁面の位置の制限①号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 3.5m以下の部分は 1.5m以上とし、これを超える部分は 0.5m以上とする。</p> <p>2 計画図3に示す壁面の位置の制限②号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>3 計画図3に示す壁面の位置の制限③号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 14m以下の部分は 0.5m以上とし、これを超える部分は 2.5m以上とする。</p> <p>4 計画図3に示す壁面の位置の制限④号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路中心線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 10.5m以下の部分は 2.5m以上とし、これを超える部分は 4.5m以上とする。</p> <p>また、道路状等の見通しの空間として、幅員がそれぞれ 6m未満の道路が交わる角敷地(隅角が 120 度以上の場合を除く。)は、敷地の隅を頂点とする長さ 2mの底辺を有する二等辺三角形の部分を確認し、その部分を超えて建築してはならない。ただし、道路状の面からの高さが 4.5mを超える部分については、この限りでない。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱(ベランダ及びバルコニー等並びに道路の路面の中心からの高さ 3.5m以下の部分に設ける軒及び出窓等を含む。以下「外壁等」という。)の面からの距離は、以下の定めによらなければならない。</p> <p>1 計画図3に示す壁面の位置の制限①号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 3.5m以下の部分は 1.5m以上とし、これを超える部分は 0.5m以上とする。</p> <p>2 計画図3に示す壁面の位置の制限②号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>3 計画図3に示す壁面の位置の制限③号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 14m以下の部分は 0.5m以上とし、これを超える部分は 2.5m以上とする。</p> <p>4 計画図3に示す壁面の位置の制限④号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路中心線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 10.5m以下の部分は 2.5m以上とし、これを超える部分は 4.5m以上とする。</p> <p>5 計画図3に示す壁面の位置の制限④号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 10.5m以下の部分は 0.5m以上とし、これを超える部分は 2.5m以上とする。</p> <p>また、道路状等の見通しの空間として、幅員がそれぞれ 6m未満の道路が交わる角敷地(隅角が 120 度以上の場合を除く。)は、敷地の隅を頂点とする長さ 2mの底辺を有する二等辺三角形の部分を確認し、その部分を超えて建築してはならない。ただし、道路状の面からの高さが 4.5mを超える部分については、この限りでない。</p>	文言の精査・追加
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>道路境界から壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、へい、垣又はさく等交通の妨げとなるような工作物等を設置してはならない。ただし、公益上必要なものはこの限りでない。</p>	<p>道路境界から壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、へい、垣又は柵等交通の妨げとなるような工作物等を設置してはならない。ただし、公益上必要なものはこの限りでない。</p>	文言の精査

事 項		旧		新		摘 要
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、25.0mを超えてはならない。ただし、計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている場合には以下に示す数値とする。	建築物の高さは、17.5mを超えてはならない。	建築物の高さは、17.5mを超えてはならない。	文言の追加
			<ol style="list-style-type: none"> 1 計画図3に示す壁面の位置の制限①号及び②号が定められている敷地においては、25.0mとする。 2 計画図3に示す壁面の位置の制限③号が定められている敷地においては、21.0mとする。 3 計画図3に示す壁面の位置の制限④号が定められている敷地においては、17.5mとする。 4 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地における高さの最高限度は、当該各号のうち最大となる高さとする。 	建築物の高さは、25.0mを超えてはならない。ただし、計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている場合には以下に示す数値とする。	建築物の高さは、17.5mを超えてはならない。	

事 項		旧		新		摘 要
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さは、25.0mを超えてはならない。ただし、以下に示す場合はその数値とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 計画図3に示す壁面の位置の制限③号が定められている敷地においては、21.0mとする。 2 計画図3に示す壁面の位置の制限④号が定められている敷地においては、17.5mとする。 3 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地における高さの最高限度は、当該各号のうち最大となる高さとする。 4 補助139号線を前面道路とする敷地で、かつ壁面の位置の制限が定められている敷地においては、前各号の規定を適用しないものとする。 	<p>建築物の高さは、25.0mを超えてはならない。ただし、以下に示す場合はその数値とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 計画図3に示す壁面の位置の制限③号が定められている敷地においては、21.0mとする。 2 計画図3に示す壁面の位置の制限④号が定められている敷地においては、17.5mとする。 3 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地における高さの最高限度は、当該各号のうち最大となる高さとする。 4 補助139号線を前面道路とする敷地で、かつ壁面の位置の制限が定められている敷地においては、前各号の規定を適用しないものとする。 	変更なし	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。 3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。 3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。 	変更なし		

事項		旧					新					摘要					
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>道路及び壁面の位置の制限部分に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとし、これらの併用は妨げない。ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びこれらに類する構造の部分の高さは0.6m以下とする。</p>					<p>道路及び壁面の位置の制限部分に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又はフェンスとし、これらの併用は妨げない。ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びこれらに類する構造の部分の高さは0.6m以下とする。</p>					文言の精査					
	建築物等の用途の制限※	賑わい・交流誘導地区	賑わい誘導地区3	交流機能整備地区	文化教育機能整備地区	住宅地区	賑わい・交流誘導地区	賑わい誘導地区3	交流機能整備地区	文化教育機能整備地区	住宅地区	変更なし					
		面積	約0.9ha	約0.9ha	約0.5ha	約0.8ha	約0.1ha	約0.9ha	約0.9ha	約0.5ha	約0.8ha	約0.1ha					
		<p>1 次に掲げる建築物は建築してはならない。 イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 ロ ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。） ハ ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物 ニ 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>2 地区の賑わいの向上や交流を促進するために、建築物の1階部分の主たる用途は、次に掲げる用途とする。</p>					<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。）</p>					<p>1 次に掲げる建築物は建築してはならない。 イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 ロ ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。） ハ ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物 ニ 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>2 地区の賑わいの向上や交流を促進するために、建築物の1階部分の主たる用途は、次に掲げる用途とする。</p>					変更なし

事 項		旧		新		摘 要		
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	イ 店舗、飲食店 ロ 事務所 ハ 運動施設その他これらに類するもの ニ 診療所、病院 ホ 児童福祉施設その他これらに類するもの ヘ 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場 ト ホテル、旅館 チ 博物館、美術館又は図書館	3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物 4 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	イ 店舗、飲食店 ロ 事務所 ハ 運動施設その他これらに類するもの ニ 診療所、病院 ホ 児童福祉施設その他これらに類するもの ヘ 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場 ト ホテル、旅館 チ 博物館、美術館又は図書館	3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物 4 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	変更なし	
	建築物の容積率の最高限度	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の4に基づく認定）は下記の容積率を適用する。 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。 <u>40/10</u>	—	—	—	—	文言削除
	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	30/10	—	—	—	—	—	—

事 項		旧		新		摘 要		
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	4,000 m ²	83 m ² とする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 1 足立区画街路 12号線に協力し代替地として譲渡された土地の全部として行う建築行為。 2 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認められたもの。又は公益上やむを得ないと認められたもの。	6,000 m ²	4,000 m ²	83 m ² とする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 1 足立区画街路 12号線に協力し代替地として譲渡された土地の全部として行う建築行為。 2 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認められたもの。又は公益上やむを得ないと認められたもの。	文言の精査
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(ベランダ及びバルコニー等を含む。以下「外壁等」という。)の面からの距離は、以下の定めによらなければならない。 1 計画図3に示す壁面の位置の制限⑤号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 10.0m以下の部分は 4.0m以上とし、これを超える部分は 8.0m以上とする。 2 計画図3に示す壁面の位置の制限⑥号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 10.0m以下の部分は 2.0m以上とし、これを超える部分は 6.0m以上とする。ただし、道路又は地区施設の上空に設ける渡り廊下その他これらに類する建築物の部分についてはこの限りではない。	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱(ベランダ及びバルコニー等を含む。以下「外壁等」という。)の面からの距離は、以下の定めによらなければならない。 1 計画図3に示す壁面の位置の制限⑤号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 10.0m以下の部分は 4.0m以上とし、これを超える部分は 8.0m以上とする。 2 計画図3に示す壁面の位置の制限⑥号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 10.0m以下の部分は 2.0m以上とし、これを超える部分は 6.0m以上とする。ただし、道路又は地区施設の上空に設ける渡り廊下その他これらに類する建築物の部分についてはこの限りではない。	—	—	変更なし	

事 項		旧		新		摘 要	
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>3 計画図3に示す壁面の位置の制限⑦号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線及び歩行者専用通路境界線までの距離は、2.0m以上とする。ただし、道路又は地区施設の上空に設ける渡り廊下その他これらに類する建築物の部分についてはこの限りではない。</p> <p>4 計画図3に示す壁面の位置の制限⑧号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ25.0m以下の部分は3.0m以上とし、これを超える部分は20.0m以上とする。</p>	—	<p>3 計画図3に示す壁面の位置の制限⑦号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線及び歩行者専用通路境界線までの距離は、2.0m以上とする。ただし、道路又は地区施設の上空に設ける渡り廊下その他これらに類する建築物の部分についてはこの限りではない。</p> <p>4 計画図3に示す壁面の位置の制限⑧号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ25.0m以下の部分は3.0m以上とし、これを超える部分は20.0m以上とする。</p>	—	変更なし
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>道路境界から壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、ゲート、フェンス、さく等の歩行者等の通行の妨げとなるような閉鎖的な工作物等を設置してはならない。ただし、地区の回遊性や賑わいを創出するためのベンチや街灯等の公益上必要なものはこの限りでない。</p>	—	<p>道路境界から壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、ゲート、フェンス、柵等の歩行者等の通行の妨げとなるような閉鎖的な工作物等を設置してはならない。ただし、地区の回遊性や賑わいを創出するためのベンチや街灯等の公益上必要なものはこの限りでない。</p>	—	文言の精査
		建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さは、100mを超えてはならない。</p>	<p>建築物の高さは、45mを超えてはならない。</p>	—	<p>建築物の高さは、100mを超えてはならない。</p>	<p>建築物の高さは、45mを超えてはならない。</p>

事 項		旧				新				摘 要
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。</p> <p>2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。</p> <p>3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。</p> <p>4 敷地境界線及び歩行者専用通路、歩道状空地で通行可能な部分に面して開口部を設けた外壁は、開口部からの落下物による被害を防ぐための措置を講じるものとする。</p>				<p>1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。</p> <p>2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。</p> <p>3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。</p> <p>4 敷地境界線及び歩行者専用通路、歩道状空地で通行可能な部分に面して開口部を設けた外壁は、開口部からの落下物による被害を防ぐための措置を講じるものとする。</p>				変更なし
	垣又は柵の構造の制限	<p>道路及び壁面の位置の制限部分に面して設ける垣又はさくは、生け垣又はフェンスとし、これらの併用は妨げない。ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びこれらに類する構造の部分の高さは0.6m以下とする。</p>				<p>道路及び壁面の位置の制限部分に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又はフェンスとし、これらの併用は妨げない。ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びこれらに類する構造の部分の高さは0.6m以下とする。</p>				文言の精査
	建築物の緑化率の最低限度	20/100	10/100	15/100	—	20/100	10/100	15/100	—	変更なし

事 項		旧	新	摘 要
地区整備計画	地区の区分	—	賑わい拠点地区 約 0.6ha	文言の追加
	名称 面積	—		文言の追加
	建築物等の用途の制限※	—	<p>1 下に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物</p> <p>ロ ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。）</p> <p>ハ ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合のみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物</p> <p>ニ 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>2 地区の賑わいの向上や交流を促進するために、建築物の1階部分の主たる用途は、次に掲げる用途とする。</p> <p>イ 店舗、飲食店</p> <p>ロ 事務所</p> <p>ハ 運動施設その他これらに類するもの</p> <p>ニ 診療所、病院</p> <p>ホ 児童福祉施設その他これらに類するもの</p> <p>ヘ 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場</p> <p>ト ホテル、旅館</p> <p>チ 博物館、美術館又は図書館</p> <p>リ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>3 地区の賑わいの向上や交流を促進するために、建築物の2階及び3階部分について、歩道状空地3号及び4号に面する部分の主たる用途は、前項に掲げる用途とする。</p>	文言の追加
建築物の敷地面積の最低限度	—	4,000 m ²	文言の追加	

事	項	旧	新	摘要
<p>地区整備計画</p>	<p>建築物等に関する事項</p>	<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面からの距離は、以下の定めによらなければならない。なお、外壁等にはベランダ及びバルコニー等を除く。</p> <p>1 計画図3に示す壁面の位置⑨が定められている部分における建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ25m以下の部分は5.0mとし、これを超える部分は24.0m以上とする。</p> <p>2 計画図3に示す壁面の位置⑩が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ25m以下の部分は7.0mとし、これを超える部分は7.5m以上とする。</p> <p>3 計画図3に示す壁面の位置⑪が定められている部分における建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ10.5m以下の部分は5.0mとし、10.5mを超え17.5m以下の部分は7.0m、これを超える部分は10.0m以上とする。</p> <p>4 計画図3に示す壁面の位置⑫が定められている部分における建築物の外壁等の面から歩行者専用通路境界線までの距離は、5.0m以上とする。</p> <p>5 計画図3に示す壁面の位置⑬が定められている部分における建築物の外壁等の面から歩行者専用通路境界線までの距離は、5.0m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、昇降機（エスカレーター、エレベーター）並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの</p> <p>2 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさしを設置するための柱、壁その他これらに類するもの</p>	<p>文言の追加</p>

事 項		旧	新	摘 要	
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	<p>道路境界から壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、へい、垣又は柵、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける横断防止柵、街灯、ベンチ等その他これらに類するもの</p> <p>2 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、昇降機（エスカレーター、エレベーター）並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの</p> <p>3 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし並びにこれらを設置するための柱、壁その他これらに類するもの</p> <p>4 電線類地中化に伴う地上機器</p> <p>5 その他公益上必要なもの</p>	文言の追加
		建築物等の高さの最高限度	—	建築物の高さは、130mを超えてはならない。	文言の追加
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	<p>1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。</p> <p>2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。</p> <p>3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。</p> <p>4 敷地境界線及び歩行者専用通路、歩道状空地で通行可能な部分に面して開口部を設けた外壁は、開口部からの落下物による被害を防ぐための措置を講じるものとする。</p>	文言の追加
		垣又は柵の構造の制限	—	道路及び壁面の位置の制限部分に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又はフェンスとし、これらの併用は妨げない。ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びこれらに類する構造の部分の高さは0.6m以下とする。	文言の追加

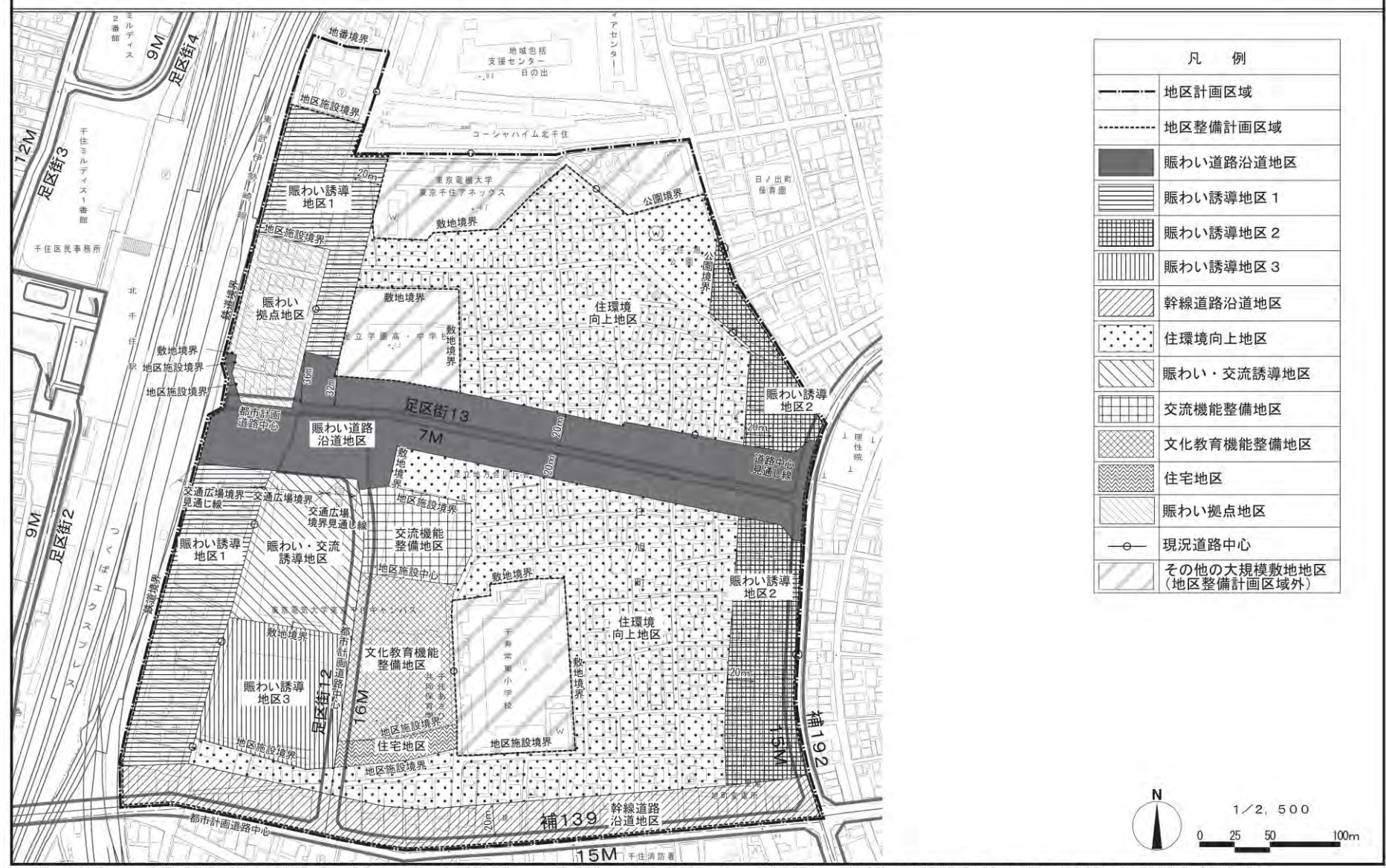
※は知事協議事項

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

理 由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、計画的に複合拠点を形成するため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 千住旭町地区地区計画 計画図 1

[足立区決定]

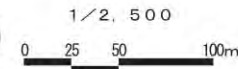


凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	賑わい道路沿道地区
	賑わい誘導地区 1
	賑わい誘導地区 2
	賑わい誘導地区 3
	幹線道路沿道地区
	住環境向上地区
	賑わい・交流誘導地区
	交流機能整備地区
	文化教育機能整備地区
	住宅地区
	賑わい拠点地区
	現況道路中心
	その他の大規模敷地地区 (地区整備計画区域外)

この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交調第13号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号) 7都市基街部第1号、令和7年4月2日(承認番号) 7都市基交部第1号、令和7年4月4日

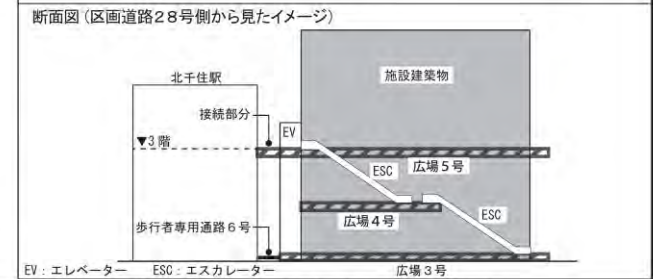
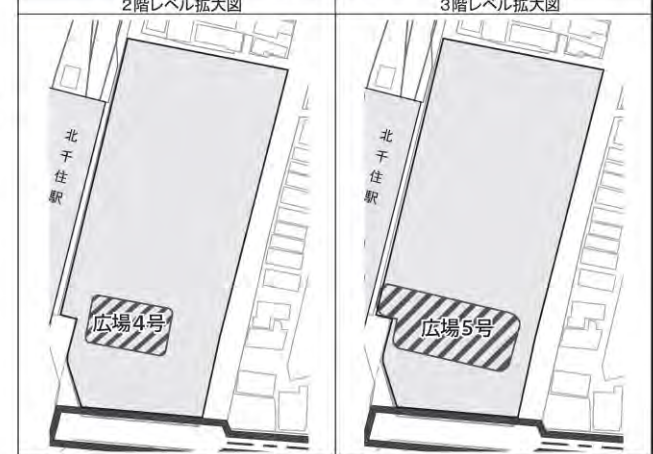
東京都市計画地区計画 千住旭町地区地区計画 計画図2

[足立区決定]



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	区画道路 (1~28号)
	歩行者専用通路 (1~6号)
	広場 (1~3号)
	広場 (4~5号)
	歩道状空地 (1~5号)

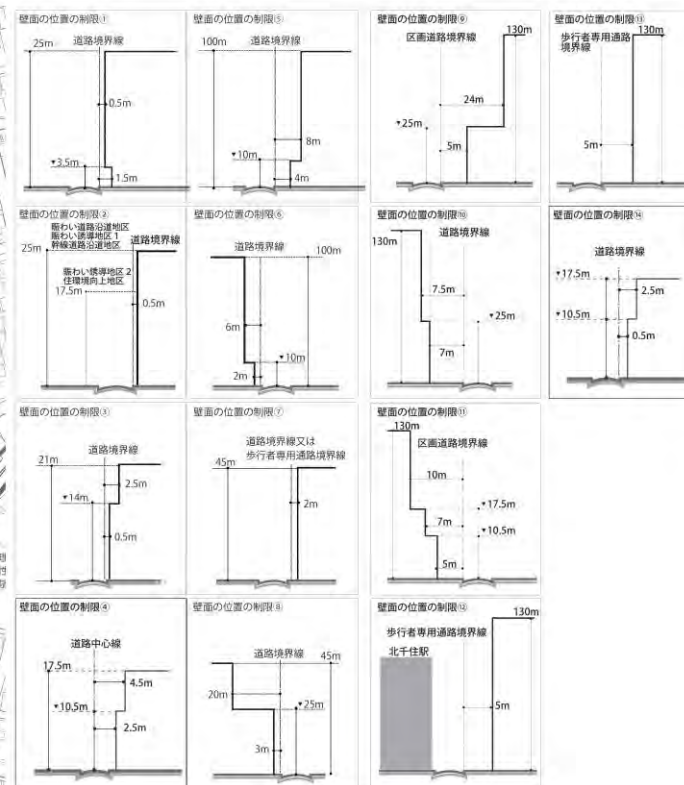
賑わい拠点地区 拡大図・断面図



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第13号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街部第1号、令和7年4月2日(承認番号)7都市基交部第1号、令和7年4月4日

東京都市計画地区計画 千住旭町地区地区計画 計画図3

[足立区決定]



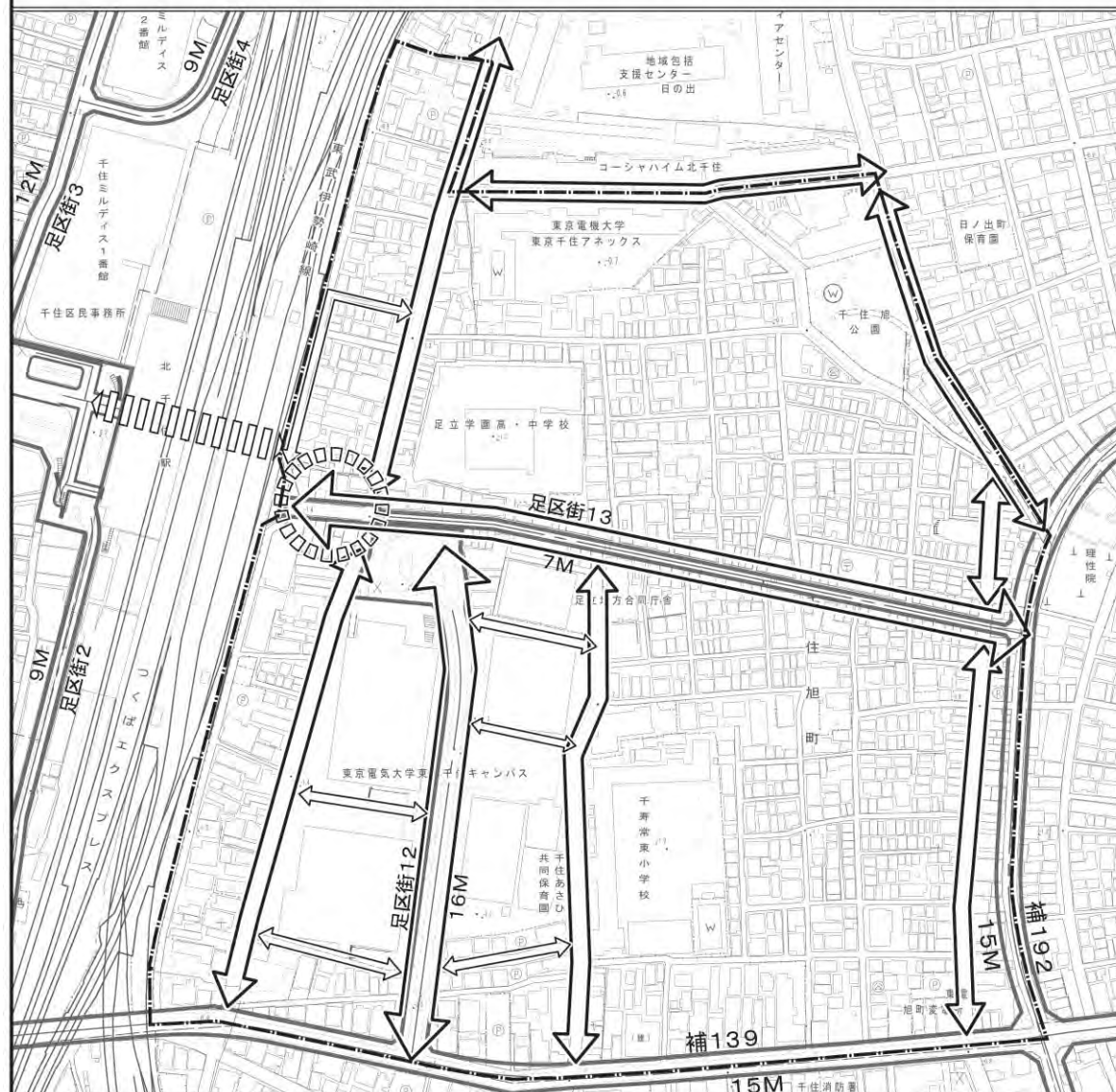
凡例

	地区計画区域		壁面の位置の制限⑦号
	地区整備計画区域		壁面の位置の制限⑧号
	壁面の位置の制限①号		壁面の位置の制限⑨号
	壁面の位置の制限②号		壁面の位置の制限⑩号
	壁面の位置の制限③号		壁面の位置の制限⑪号
	壁面の位置の制限④号		壁面の位置の制限⑫号
	壁面の位置の制限⑤号		壁面の位置の制限⑬号
	壁面の位置の制限⑥号		壁面の位置の制限⑭号

この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第13号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街部第1号、令和7年4月2日(承認番号)7都市基交部第1号、令和7年4月4日

東京都市計画地区計画 千住旭町地区地区計画 方針付図

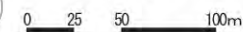
[足立区決定]



凡例	
	地区計画区域
	賑わい拠点 (交流・憩い空間の形成)
	駅東西の接続(改札階)
	歩行者ネットワーク



1/2,500



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第13号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街第1号、令和7年4月2日(承認番号)7都市基交第1号、令和7年4月4日