



地区計画の変更スケジュール

長期優良住宅法の改正に伴う5つの地区計画の変更に向けて、以下のスケジュールにより手続きを進めていきます。

スケジュール（予定）

本チラシ配布

原案の公告・縦覧、意見書の提出、公述の申出及び公聴会

○原案の公告・縦覧【ホームページでも閲覧できます。】

期間：令和4年10月14日（金）～10月28日（金）
場所：都市建設課都市計画係（区役所北館4階）

○公述の申出、意見書の提出

期間：令和4年10月14日（金）～11月4日（金）
場所：都市建設課都市計画係（区役所北館4階）
※公述の申出を行うと公聴会で意見を述べるができます。
意見書や公聴会でいただいたご意見は都市計画の案の作成の参考といたします。

○公聴会の開催【公述の申出があった場合開催します。】

開催日：令和4年12月9日（金）15時
場所：足立区役所

個別説明会

10/14、10/15、
10/21、10/22

【事前申込制】

お問合せ先のQRコード又はお電話にてお申し込みください。

案の公告・縦覧、意見書の提出

○案の公告・縦覧【ホームページでも閲覧できます。】

期間：令和5年2月21日（火）～3月7日（火）
場所：都市建設課都市計画係（区役所北館4階）

○意見書の提出

期間：令和5年2月21日（火）～3月7日（火）
場所：都市建設課都市計画係（区役所北館4階）

足立区都市計画審議会（令和5年3月予定）

決定告示（令和5年3月予定）

お申し込み・お問い合わせ先

担当 足立区 都市建設部 都市建設課 都市計画係
住所 〒120-8510 足立区中央本町 1-17-1 北館4階
電話 03-3880-5280（直通）
FAX 03-3880-5619
Eメール tosikeikaku@city.adachi.tokyo.jp



竹ノ塚駅中央地区の皆様へ

“長期優良住宅法”の改正に伴い

5つの地区計画 を変更します



2022(令和4)年9月 足立区都市建設課



対象区域と変更内容

対象区域 A（駅前中心地区）は、これまでは総合設計制度^{*1}の一般型^{*2}、マン建型^{*3}の活用が可能でした。今回の変更により、長期優良住宅^{*4}型も活用可能となります。また、**対象区域 B（補助第261号線沿道の近隣商業地域）**は、総合設計制度の一般型^{*2}及び長期優良住宅^{*4}型が活用可能となります。

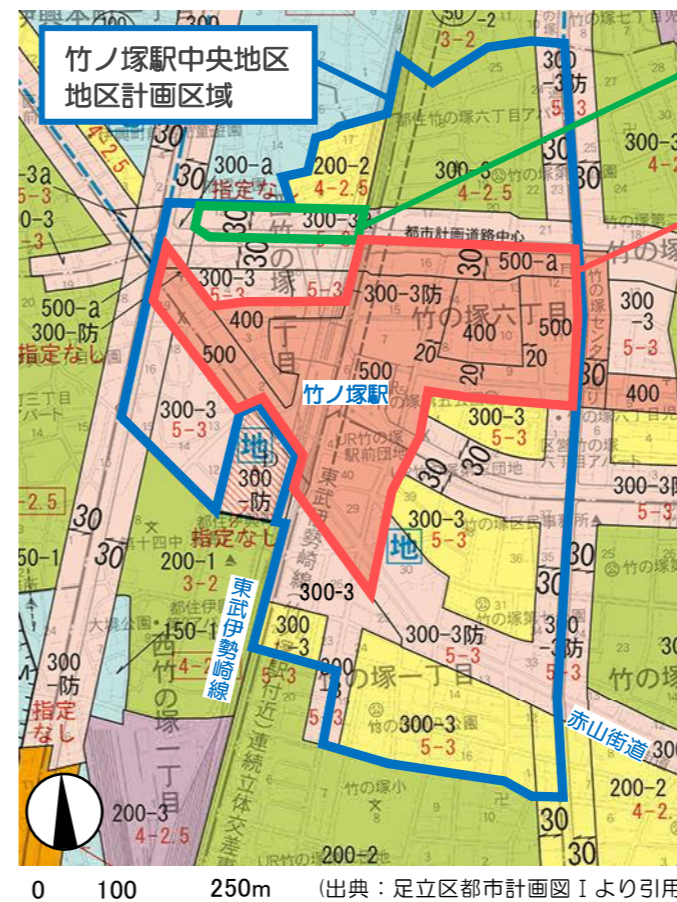
*1 3ページ Q5 参照

*2 建築基準法59条の2に基づくもの

*3 マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づくもの

*4 3ページ Q4 参照

＜竹ノ塚駅中央地区の用途地域等指定図＞



対象区域B（沿道地区B-1、B-2）

総合設計制度の一般型と長期優良住宅型の活用が可能になります

対象区域A（駅前中心地区）

総合設計制度の一般型、マン建型に加えて、長期優良住宅型の活用が可能になります

| 色別 | 用途地域 | 記号 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 高度地区 | 防火地域・準防火地域 |
|----------------|--------------|--------|--------|--------|------|------------|
| 竹ノ塚駅中央地区地区計画区域 | 第一種中高層住居専用地域 | 300-3 | 60 | 300 | 第3種 | 準防火 |
| | 第一種住居地域 | 200-2 | 60 | 200 | 第2種 | 準防火 |
| 近隣商業地域 | 近隣商業地域 | 300-3 | 80 | 300 | 第3種 | 準防火 |
| | | 300-3防 | 80 | 300 | 第3種 | 防火 |
| | | 300-3a | 80 | 300 | 第3種 | 防火 |
| | | 300-防 | 80 | 300 | 指定なし | 防火 |
| 商業地域 | 商業地域 | 400 | 80 | 400 | 指定なし | 防火 |
| | | 500-a | 80 | 500 | 最低限 | 防火 |
| | | 500 | 80 | 500 | 指定なし | 防火 |

4-2.5 5-3 日影規制の指定内容を表す

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の地形図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交第61号(承認番号)4都市基交第26号、令和4年7月26日(承認番号)4都市基交第154号、令和4年7月27日

Q&A

Q1 変更地区はどこですか？

今回変更するのは、賑わいのある駅周辺の5つの地区です。

- ①六町地区
- ②舎人・古千谷本町地区
- ③千住三丁目地区
- ④竹ノ塚駅中央地区
- ⑤千住仲町地区



Q2 変更のポイントは何かですか？

対象区域A（駅前中心地区）

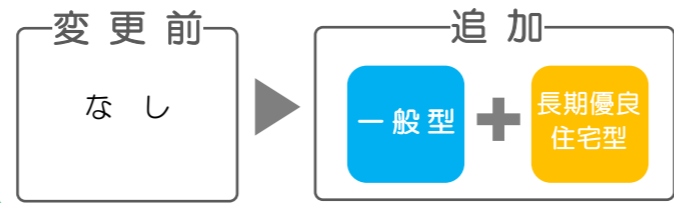
対象区域Aは、これまで総合設計制度※5の一般型※6、マン建型※7を活用して建築することが可能でした。今回の変更により長期優良住宅型※8も活用できるようになります。



- ※5 3ページ Q5 参照
- ※6 建築基準法59条の2に基づくもの
- ※7 マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づくもの
- ※8 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づくもの

対象区域B（沿道地区B-1、B-2）

対象区域Bは、今回の変更により総合設計制度※5の一般型※6及び長期優良住宅型※8が活用可能となります。



なお、総合設計制度の活用には、敷地面積、道路幅員等一定の条件があり、すべての敷地で適用できるわけではありません（変更する対象区域は1ページ参照）。

Q3 今回の変更で自分の家や周辺住宅地への影響は？

総合設計制度の活用は、面積1,000㎡以上の大規模敷地の場合がほとんどで、限られた敷地が対象になると考えられます。

また、総合設計制度で容積率を割り増し建築物の高層化を計画しても、周辺住宅地には日影規制※9が指定されており、周辺住宅地への影響は生じにくいと予測されます。

- ※9 建物の周囲に一定の時間以上日影を生じさせないための規制。用途地域等に応じ日影の測定面高さや範囲ごとの日影時間が定められている。

Q4 長期優良住宅とはどのような住宅ですか？



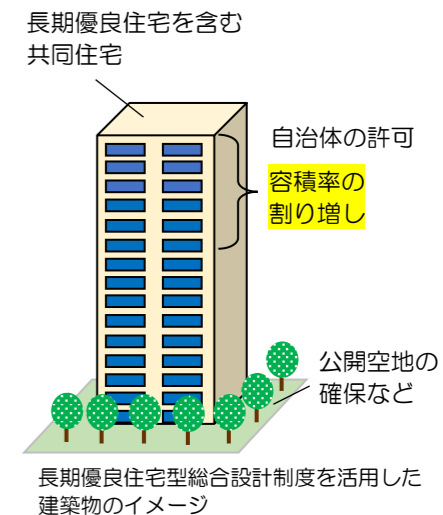
長期優良住宅とは、構造及び設備について長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた住宅です。認定された長期優良住宅は、所得税などの税制優遇が受けられます。

共同住宅の場合は住戸面積が55㎡以上/戸などの基準があります。

Q5 総合設計制度とはどのような制度ですか？

総合設計制度とは、敷地内に歩行者が日常自由に通行または利用できる空地（公開空地）の確保や、地域の防災、環境等への貢献を行った建築物が、自治体の許可により容積率の割り増しが可能となり、通常より大きく建てられる制度です。総合設計制度には、一般型※10、マン建型※11、長期優良住宅型※12があります。

- ※10 建築基準法59条の2に基づくもの
- ※11 マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づくもの
- ※12 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づくもの



個別説明会を開催します！

事前申込制
開催日の3日前までに
お申し込みください

今回の変更は、当地区を含む5地区を対象としています。各地区の変更内容に関する説明を希望される方に、下記の通り個別説明会を開催いたします。ご都合のよい会場をお選びください。どの会場でも個別にご説明いたします。

5地区：六町地区、舎人・古千谷本町地区、千住三丁目地区、竹ノ塚駅中央地区、千住仲町地区

| | 開催日時 | 会場 | 住所 |
|---|--------------------------|----------------------|-------------|
| 1 | 10/14 (金) 14:00~16:00 | 竹の塚地域学習センター 第1学習室 | 竹の塚 2-25-17 |
| 2 | 10/15 (土) 10:00~12:00 | 千住庁舎 202・203 | 千住仲町 19-3 |
| 3 | 10/21 (金) 18:00~20:00 | 保塚地域学習センター 第2学習室 | 保塚町 7-16 |
| 4 | 10/22 (土) 18:00~20:00 | 舎人地域学習センター 第2学習室 | 舎人 1-3-26 |

会場地図
は
別紙を
ご覧ください

新型コロナウイルス感染防止対策のため、事前申込制とさせていただきます。4ページ下段「お申し込み・お問い合わせ先」のQRコード又はお電話にてお申し込みください。