

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	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。 <u>本地区では、「千住旭町地区まちづくり計画」に示されたまちづくりの目標である「下町情緒と新しい街並みとが調和する、安心して暮らせるまち」の実現に向け、既成市街地においては、「魅力的で賑わいのある商店街づくり」、「二世帯が居住可能な住まいづくり」、「緊急車両等の進入可能な空間の確保」や「下町情緒の残る路地的空間を活かしながら燃えにくい建物づくり」を目指し、街並み誘導型地区計画や新たな防火規制を活用して、区民等のための歩行環境、地区の防災性や安全性の向上を図る。</u> <u>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。</u> <u>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。</u>	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。 <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u>	文言の精査

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	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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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。	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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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	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。 8. 賑わい誘導地区3（大規模敷地ゾーン） 大規模敷地の土地利用転換にあわせて、駅前から続く商店街等の連続性に配慮し、低層部には近隣住民の利便に供する商業、業務等の賑わい施設を配置しながら、都市型住宅と生活環境施設等が複合した良好な開発整備に向けて、計画的な土地の有効利用を誘導する。また、地区北側の広場により、賑わい道路沿道地区、賑わい・交流誘導地区から続く「賑わい軸」を形成する。 9. 文化教育機能整備地区（大規模敷地ゾーン） 大規模敷地の土地利用転換にあわせて、歩道や通り抜け可能な歩行者のための通路等を整備するとともに、近接する教育施設に配慮しながら、住環境向上地区と調和のとれた緑豊かな文化教育の拠点を形成する。 10. 住宅地区（大規模敷地ゾーン） 大規模敷地の土地利用転換による新設道路の整備にあわせて周辺市街地と調和した中低層の住宅市街地を形成する。	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。 8 賑わい誘導地区3（大規模敷地ゾーン） 大規模敷地の土地利用転換にあわせて、駅前から続く商店街等の連続性に配慮し、低層部には近隣住民の利便に供する商業、業務等の賑わい施設を配置しながら、都市型住宅と生活環境施設等が複合した良好な開発整備に向けて、計画的な土地の有効利用を誘導する。また、地区北側の広場により、賑わい道路沿道地区、賑わい・交流誘導地区から続く「賑わい軸」を形成する。 9 文化教育機能整備地区（大規模敷地ゾーン） 大規模敷地の土地利用転換にあわせて、歩道や通り抜け可能な歩行者のための通路等を整備するとともに、近接する教育施設に配慮しながら、住環境向上地区と調和のとれた緑豊かな文化教育の拠点を形成する。 10 住宅地区（大規模敷地ゾーン） 大規模敷地の土地利用転換による新設道路の整備にあわせて周辺市街地と調和した中低層の住宅市街地を形成する。 11 賑わい拠点地区（大規模敷地ゾーン） <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>	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	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。	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。	文言の精査
	地区施設の整備の方針	地区の防災性の向上と歩行者の安全性、快適性の向上を図るため、以下の方針を定める。 1. 既成市街地ゾーンでは、災害時の安全性と生活利便性の向上を図るため、細街路ネットワークを形成する区画道路を配置し整備を進める。 2. 大規模敷地ゾーンでは、地区の快適性や潤いづくり、また、生活利便性、防災性の向上を図るため歩道状空地等の公共空地を整備するとともに、新たに整備する都市計画道路とネットワークされた歩行者専用通路や広場等の整備を図る。	地区の防災性の向上と歩行者の安全性、快適性の向上を図るため、以下の方針を定める。 1 既成市街地ゾーン 災害時の安全性と生活利便性の向上を図るため、細街路ネットワークを形成する区画道路を配置し整備を進める。 2 大規模敷地ゾーン 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。	文言の精査・追加
	建築物等の整備の方針	1) 既成市街地ゾーン 活気と賑わいのあるまちづくりを推進し、防災性、生活利便性の向上や良好な居住環境の形成を図るため、以下に掲げる制限等を定めるとともに、道路幅員による建築物の容積率の制限および道路斜線の制限を緩和し、良好な街並みの誘導と防災性の向上を図るものとする。 1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の容積率の最高限度 3. 建築物の敷地面積の最低限度	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。	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 建築物等の整備の方針	<u>4. 壁面の位置の制限</u> <u>5. 壁面後退区域における工作物の設置の制限</u> <u>6. 建築物等の高さの最高限度</u> <u>7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</u> <u>8. 垣又はさくの構造の制限</u> 2) 大規模敷地ゾーン 駅周辺にふさわしい賑わい施設を誘導するとともに、緑豊かな賑わいのある良好な街並みの形成を図るため、以下に掲げる制限等を定める。 1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の容積率の最高限度 3. 建築物の敷地面積の最低限度 4. 壁面の位置の制限 5. 壁面後退区域における工作物の設置の制限 6. 建築物等の高さの最高限度 7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 8. 垣又は<u>さく</u>の構造の制限 9. 建築物の緑化率の最低限度	<u>(2) 幹線道路沿道地区</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>(3) 住環境向上地区</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。 2 大規模敷地ゾーン <u>(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</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>(2) 文化教育機能整備地区</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>(3) 住宅地区</u> 周辺市街地と調和した住宅市街地を形成する。 <u>(4) 賑わい拠点地区</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。 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 2 建築物の容積率の最高限度	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	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
地区整備計画	面 積	約 17.9ha				約 17.9ha				変更なし
	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	
地区施設の配置及び規模	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考	地区施設の追加			
			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				
			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	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	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
			面積	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	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号に規定する風俗営業及び同条第 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。） 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業(客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。)を営む建築物 4 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの					—	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				

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、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24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。	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。	
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※	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。	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。	文言の追加

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※	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。	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。	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。	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。	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。	文言の追加
		建築物の敷地面積の最低限度	83 ㎡とする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 1 この地区計画の都市計画決定又は変更の告示日において、敷地面積が 83 ㎡未満の場合。 2 足立区画街路 12 号線に協力し代替地として譲渡された土地の全部を一の敷地として行う建築行為。 3 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めたもの。又は公益上やむを得ないと認めたもの。			83 ㎡とする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 1 この地区計画の都市計画決定の告示日において、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		