

事 項		旧	新	摘 要
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の外壁又はこれに代わる柱(ベランダ及びバルコニー等ならびに道路の路面の中心からの高さ 3.5m以下の部分に設ける軒及び出窓等を含む。以下「外壁等」という。)の面からの距離は、以下の定めによらなければならない。 1 計画図3に示す壁面の位置の制限①号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 3.5m以下の部分は 1.5m以上とし、これを超える部分は 0.5m以上とする。 2 計画図3に示す壁面の位置の制限②号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。 3 計画図3に示す壁面の位置の制限③号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 14m以下の部分は 0.5m以上とし、これを超える部分は 2.5m以上とする。 4 計画図3に示す壁面の位置の制限④号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路中心線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 10.5m以下の部分は 2.5m以上とし、これを超える部分は 4.5m以上とする。 また、道路状等の見通しの空間として、幅員がそれぞれ6m未満の道路が交わる角敷地（隅角が 120 度以上の場合を除く。）は、敷地の隅を頂点とする長さ 2mの底辺を有する二等辺三角形の部分を確認し、その部分を超えて建築してはならない。ただし、道路状の面からの高さが 4.5mを超える部分については、この限りでない。	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。 1 計画図3に示す壁面の位置の制限①号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 3.5m以下の部分は 1.5m以上とし、これを超える部分は 0.5m以上とする。 2 計画図3に示す壁面の位置の制限②号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。 3 計画図3に示す壁面の位置の制限③号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 14m以下の部分は 0.5m以上とし、これを超える部分は 2.5m以上とする。 4 計画図3に示す壁面の位置の制限④号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路中心線までの距離は、道路の路面の中心から高さ 10.5m以下の部分は 2.5m以上とし、これを超える部分は 4.5m以上とする。 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。 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。	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	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<u>さく</u>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。	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<u>柵</u>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。	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。	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
			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。			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⑭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。			

事 項		旧		新		摘 要
地区整備計画	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、以下に示す場合はその数値とする。 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。 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	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。	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	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。					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。					文言の精査									
		地区の区分	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	住居地区	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	住居地区	変更なし									
		名称																				
		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										
	建築物等の用途の制限※	1 次に掲げる建築物は建築してはならない。 イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 ロ ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。） ハ ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物 ニ 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 地区の賑わいの向上や交流を促進するために、建築物の1階部分の主たる用途は、次に掲げる用途とする。					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。）					1 次に掲げる建築物は建築してはならない。 イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 ロ ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。） ハ ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物 ニ 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 地区の賑わいの向上や交流を促進するために、建築物の1階部分の主たる用途は、次に掲げる用途とする。					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。）					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
		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。 40/10	—	—	—	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	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。	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	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	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。	—	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。	—	変更なし
		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、 <u>さく</u> 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。	—	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、 <u>柵</u> 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。	—	文言の精査
		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。

事 項		旧				新				摘 要
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。 3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。 4 敷地境界線及び歩行者専用通路、歩道状空地で通行可能な部分に面して開口部を設けた外壁は、開口部からの落下物による被害を防ぐための措置を講じるものとする。			1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。 3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。 4 敷地境界線及び歩行者専用通路、歩道状空地で通行可能な部分に面して開口部を設けた外壁は、開口部からの落下物による被害を防ぐための措置を講じるものとする。			1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。 3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。	変更なし
		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。			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	—

事 項				旧	新	摘 要
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称 面積	—	<u>賑わい拠点地区</u> 約 0.6ha	文言の追加
		建築物等の用途の制限※		—	1 次に掲げる建築物は建築してはならない。 イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 ロ ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。） ハ ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合のみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物 ニ 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 地区の賑わいの向上や交流を促進するために、建築物の1階部分の主たる用途は、次に掲げる用途とする。 イ 店舗、飲食店 ロ 事務所 ハ 運動施設その他これらに類するもの ニ 診療所、病院 ホ 児童福祉施設その他これらに類するもの ヘ 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場 ト ホテル、旅館 チ 博物館、美術館又は図書館 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 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。	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
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	—	<u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <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。</u> <u>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</u> <u>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</u>	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	壁面後退区域における工作物の設置の制限	道路境界から壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、へい、垣又は柵、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。 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	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	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。	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。