変　更　概　要（＿＿部分が変更あるいは追加の部分）

名　　称	竹ノ塚駅中央地区地区計画		
位　　置※	足立区竹の塚一丁目、竹の塚二丁目、竹の塚五丁目、竹の塚六丁目、竹の塚七丁目、西竹の塚一丁目、西竹の塚二丁目及び東伊興三丁目各地内		
面　　積※	約３９．７ｈａ		
事　　項	旧	新	摘　要
地区計画の目標	本地区は、足立区北部の玄関口である東武伊勢崎線竹ノ塚駅を有し、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針においては「地域の拠点」として位置付けられ、商業・居住機能が集積され、駅周辺のまちづくりに併せて土地の適切な高度利用が図られることにより、安全でにぎわいのある生活拠点を形成することを目指している。また、足立区都市計画マスタープランにおいては主要な地域拠点に位置付け、駅前広場の整備や東西の一体性の向上により、東京都の北東地域におけるノースゲートにふさわしい拠点づくりを進めるとしている。 駅東側は、土地区画整理事業により都市基盤が整備され、公共住宅が集積し、商業・業務施設も多く立地しているため、にぎわいが形成されている。一方で、竹ノ塚駅前に立地する大規模団地は、管理開始から長期間経過しており、高経年化への対応が課題となっている。駅西側は、商業・業務施設が立地しているものの、東口と比較して都市計画道路や道路の都市基盤整備が遅れているため、にぎわいの創出、交通結節機能及び防災性の向上が課題となっている。	本地区は、足立区北部の玄関口である東武伊勢崎線竹ノ塚駅が中央に位置する、交通利便性の高い地区である。 東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針においては、商業・居住機能が集積され、駅周辺のまちづくりに併せて土地の適切な高度利用が図られることにより、安全でにぎわいのある地域の拠点を形成することとしている。また、足立区都市計画マスタープランにおいては主要な地域拠点に位置付け、駅前広場の整備や東西の一体性の向上により、東京都の北東地域におけるノースゲートにふさわしい拠点づくりを進めるとしている。 駅東側は、土地区画整理事業により都市基盤が整備され、公共住宅が集積し、商業・業務施設も多く立地しているため、にぎわいが形成されている。一方で竹の塚駅付近広場１（以下「東口駅前広場」という。）は、滞留空間が不足するとともに、歩行者と自動車の交錯や路上駐車による交通安全上の課題がある。また、駅前に立地する大規模団地は、管理開始から長期間経過しており、高経年化への対応が必要となっている。 駅西側は、商業・業務施設が立地しているものの、駅東側と比較して都市計画道路等の都市基盤整備が遅れているため、にぎわいの創出、交通結節機能及び防災性の向上が課題となっている。	文言の追加

事　　項	旧	新	摘　要
地区計画の目標	現在、東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業は完了し、東西市街地の分断の解消、都市計画道路の整備による交通結節機能の向上、高架下空間へのにぎわい機能の配置による地域の利便性の向上、回遊性の向上が進められており、これらの事業にあわせ、交通結節機能の強化、拠点形成に向けた駅東西が一体となったまちづくりの推進が求められている。 そこで、駅東西の一体化とともに、にぎわいを生み出す民間開発などを誘導し、土地の高度利用・有効利用、駅西口における共同化の促進、ウォーカブルな空間形成に向けた歩行者空間の確保及び赤山街道沿い等の商業施設の誘導により、地域商業のさらなる活性化を図る。また、駅前中心地区や都市計画道路の沿道の防災性の向上、大規模団地の再生と連動した竹ノ塚駅東口の交通広場整備による交通結節機能の強化及び公共的空間の創出、地区計画を活用した安全で快適な居住環境づくりに取り組む。これらの取り組みにより、駅東西が一体となった良好な複合市街地の形成を図り、「竹ノ塚駅周辺地区(駅周辺エリア)地区まちづくり計画」に示す地区の将来像「にぎわい・安心・豊かなみどりでつくる人が主役の竹の塚」の実現を目指す。	現在、東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業は完了し、東西市街地の分断は解消されているが、都市計画道路の整備による交通結節機能の向上、高架下空間へのにぎわい機能の配置による地域の利便性や回遊性の向上、拠点形成に向けた駅東西が一体となったまちづくりの推進が求められている。 そこで、駅東西の一体的なにぎわいを生み出す民間開発などを誘導し、駅東口における市街地再開発事業を契機とした土地の高度利用・有効利用と駅前機能の強化を図るとともに、駅西口においては共同化の促進を図る。また、ウォーカブルな空間形成に向けた歩行者空間の確保及び赤山街道沿い等の商業施設の誘導により、地域商業のさらなる活性化を図る。さらに、駅前中心地区や都市計画道路の沿道の防災性の向上、大規模団地の再生と連動した東口駅前広場の整備による交通結節機能の強化及びみどり豊かな公共的空間の創出、地区計画を活用した安全で快適な居住環境づくりに取り組む。これらの取り組みにより、駅東西が一体となった良好な複合市街地の形成を図り、「竹ノ塚駅周辺地区(駅周辺エリア)地区まちづくり計画」に示す地区の将来像「にぎわい・安心・豊かなみどりでつくる人が主役の竹の塚」の実現を目指す。	文言の追加
土地利用の方針	足立区北部の主要な地域拠点として、地区にふさわしい活気とにぎわいのある土地利用を誘導するとともに、住宅地では快適で安全な市街地の形成を図る。地区内の公共用地はまちづくりの進捗に応じて、地域課題の解決、地域の価値向上に資するよう多様な主体との協働・協創により有効活用を図る。なお、地区の立地特性を踏まえ、４つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。	足立区北部の主要な地域拠点として、本地区にふさわしい活気とにぎわいのある土地利用を誘導するとともに、住宅地では快適で安全な市街地の形成を図る。地区内の公共用地はまちづくりの進捗に応じて、地域課題の解決、地域の価値向上に資するよう多様な主体との協働・協創により有効活用を図る。なお、地区の立地特性を踏まえ、５つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。	文言の変更

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	1　駅前中心地区 駅東西にわたる主要な商業ネットワークとそれを補完するネットワークにおいて、路線毎に建物の高さの統一や壁面後退を図ることによりまち並みの連続した商業空間等を形成し、東西回遊性を促進させることで、足立区北部の主要な地域拠点にふさわしい活気とにぎわいを創出する。また、緑豊かで憩いのスペース等を備えた、快適かつ魅力あふれる駅前空間を形成する。さらに、土地の高度利用・有効利用と建物不燃化の促進により防災性の向上を図る。 （1）駅前中心地区（駅前広場周辺）A、B 駅前広場の整備に合わせ、周辺土地の集約化及び高度利用を促進し、地区の顔にふさわしい商業・業務施設及びサービス施設等の都市機能の集積を図る。また、鉄道高架化事業により創出された高架下空間の活用により、駅利用者及び地域住民の利便性を高める都市機能の集積を図る。なお、駅西口においては共同化を促進する。 （2）駅前中心地区（赤山街道沿道）A、B 地区の主要な商業動線であり、また交通ネットワークを形成する路線として、沿道における土地の集約化及び高度利用を促進し、地区の都市・商業環境の向上に寄与する複合的な機能を備えた中高層建築物によるまち並みを形成する。なお、駅西口においては共同化を促進する。	1　駅前拠点地区 宅地の集約化及び高度利用を推進し、本地区の顔にふさわしい商業・公益施設及び住宅等の都市機能の集積によるにぎわいの創出を図る。あわせて、東口駅前広場を拡充し、みどり豊かで憩いのスペース等を備えた滞留空間や周辺街路と連続する歩行者空間を確保することで、地区の回遊性を向上させる。また、東口駅前広場や歩行者専用道路と一体で活用する公共的空間を整備し、にぎわいある駅前空間を形成する。 2　駅前中心地区 東口駅前広場を囲む建物群により、にぎわいある駅前空間を形成する。駅東西にわたる主要な商業ネットワークとそれを補完するネットワークについては、駅前においては駅前広場とこれを囲む一定規模の建物によりにぎわいある駅前空間を形成し、駅前広場に接続する街路の沿道においては、路線毎に建物の高さの統一や壁面後退を図ることによりまち並みの連続した商業空間等を形成し、東西回遊性を促進させることで、足立区北部の主要な地域拠点にふさわしい活気とにぎわいを創出する。さらに、土地の高度利用・有効利用と建物不燃化の促進により防災性の向上を図る。 （1）駅前中心地区（駅前広場周辺）A、B 駅前広場の整備に合わせ、周辺土地の集約化及び高度利用を促進し、本地区の顔にふさわしい商業・業務施設及びサービス施設等の都市機能の集積を図る。鉄道高架化事業により創出された高架下空間の活用により、駅利用者及び地域住民の利便性を高める都市機能の集積を図る。なお、駅西口においては共同化を促進する。 （2）駅前中心地区（赤山街道沿道）A、B 本地区の主要な商業動線であり、また交通ネットワークを形成する路線として、沿道における土地の集約化及び高度利用を促進し、本地区の都市・商業環境の向上に寄与する複合的な機能を備えた中高層建築物によるまち並みを形成する。なお、駅西側においては共同化を促進する。	文言の追加、精査及び変更

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	（３）駅前中心地区（駅周辺回遊） 略 ２　沿道地区 地区周辺の交通ネットワークを形成する幹線道路の沿道として、土地の高度利用による都市型住宅と商業・業務施設の誘導による複合市街地を形成するとともに、延焼遮断帯機能の維持・向上を図る。 （１）沿道地区Ａ 略 （２）沿道地区Ｂ－１、Ｂ－２ 略 ３　大規模敷地地区 周辺地区との調和を図りつつ基盤整備や環境整備を進めるとともに、建て替え等の際に生み出された余剰地については周辺のまちづくりの核として有効活用を図る。また、敷地規模に適した緑あふれる空間づくりにより周辺地区と調和した居住環境の維持を図るとともに、駅周辺に立地する利便性を活かし、快適で住みやすいまちづくりのための生活支援施設等の誘導を図る。 ４　住居系複合地区 駅周辺の複合市街地として、緑あふれる快適な居住環境の維持・向上を図ると共に、駅至近においては商業施設等の維持・誘導を図る。	（３）駅前中心地区（駅周辺回遊） 略 ３　沿道地区 本地区周辺の交通ネットワークを形成する幹線道路の沿道として、土地の高度利用による都市型住宅と商業・業務施設の誘導による複合市街地を形成するとともに、延焼遮断帯機能の維持・向上を図る。 （１）沿道地区Ａ 略 （２）沿道地区Ｂ－１、Ｂ－２ 略 ４　大規模敷地地区 周辺地区との調和を図りつつ基盤整備や環境整備を進めるとともに、建て替え等の際に生み出された余剰地については周辺のまちづくりの核として有効活用を図る。また、敷地規模に適したみどりあふれる空間づくりにより周辺地区と調和した居住環境の維持を図るとともに、駅周辺に立地する利便性を活かし、快適で住みやすいまちづくりのための生活支援施設等の誘導を図る。 ５　住居系複合地区 駅周辺の複合市街地として、みどりあふれる快適な居住環境の維持・向上を図ると共に、駅至近においては商業施設等の維持・誘導を図る。	文言の変更

事　　項		旧	新	摘　要
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	（1）地区の防災性、利便性の向上と、地域住民の安全性、快適性の向上を図るため、区画道路を配置する。 （2）竹の塚けやき大通り及び大規模団地と一体となったみどり豊かなオープンスペースを確保する。また、歩行者の散策や休憩、憩いの場となる広場及び地域の多様な主体が文化・交流活動できる施設を備えた多目的広場を配置し、駅前広場から竹の塚けやき大通り沿いには、にぎわいや人が中心となる文化・交流を創出する公共的な空間を確保する。 （3）地域住民の利便性及び安全性確保のため、通路を設置する。	（1）本地区の防災性、利便性の向上と、地域住民の安全性、快適性の向上を図るため、区画道路を配置する。 （2）竹の塚けやき大通り及び大規模団地と一体となった公共的な空間としてみどり豊かなオープンスペースを確保するため、歩行者の散策や休憩、憩いの場となる広場及び地域の多様な主体が文化・交流活動できる施設を備えた多目的広場を配置する。 （3）地域住民の利便性及び安全性確保のため、通路を配置する。 （4）歩行者の利便性・安全性の向上を図り、回遊性の高い歩行者ネットワークを形成するため、歩行者専用道路を配置する。 （5）安全で快適な歩行者空間を創出するため、駅前広場、歩行者専用道路及び区画道路と一体となった歩道状空地を配置する。	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	建築物等の整備の方針	1　駅前中心地区 略 2　沿道地区 略 3　大規模敷地地区 略 4　住居系複合地区 略	1　駅前拠点地区 本地区の顔にふさわしい駅前拠点を形成するため、以下に掲げる制限を定める。 （1）建築物等の用途の制限 （2）建築物の容積率の最高限度及び最低限度 （3）建築物の建蔽率の最高限度 （4）建築物の敷地面積の最低限度 （5）建築物の建築面積の最低限度 （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）建築物等の高さの最高限度 （9）建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 （10）垣又は柵の構造の制限 2　駅前中心地区 略 3　沿道地区 略 4　大規模敷地地区 略 5　住居系複合地区 略	文言の追加
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	（1）駅を中心とした幹線道路に囲まれた区域をウォーカブルエリアとして、居心地が良く、歩きたくなる歩行者環境の充実を図る。赤山街道から補助第261号線を結ぶ南北方向及び駅前東西方向においては、駅周辺の回遊性の向上を図るうえで特に重要な歩行者ネットワークとして、緑化等の快適な歩行者空間の確保に努める。 （2）大規模団地の再生と連動して、団地内へ地域に開かれた様々な機能を有する広場を配置する。	（1）駅を中心とした幹線道路に囲まれた区域をウォーカブルエリアとして、近年の気候変動による暑さ対策等にも配慮し、居心地が良く、歩きたくなる歩行者環境の充実を図る。赤山街道から都市計画道路補助第261号線を結ぶ南北方向及び駅前東西方向においては、駅周辺の回遊性の向上を図るうえで特に重要な歩行者ネットワークとして、緑化等の快適な歩行者空間の確保に努める。また、東口駅前広場は、ウォーカブルエリアの中心として、地区の回遊性を向上させるため、人々が憩い、集い、活動できる場となるみどり豊かな歩行者空間を確保する。 （2）大規模団地の再生と連動して、団地内へ地域に開かれた様々な機能を有する広場を配置する。	文言の追加

事項			旧				新				摘要
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
		道路	区画道路１号※	9.0m	約 30m	既設	区画道路１号※	9.0m	約 30m	既設	
			区画道路２号※	6.0m～9.0m	約 15m	変更	区画道路２号※	6.0m～9.0m	約 15m	変更	
			区画道路３号	6.0m	約 46m	変更	区画道路３号	6.0m	約 46m	変更	
			区画道路４号	4.0m	約 98m	拡幅	区画道路４号	4.0m	約 98m	拡幅	
			区画道路５号	4.0m	約 143m	一部拡幅	区画道路５号	4.0m	約 143m	一部拡幅	
			区画道路６号	4.0m	約 15m	拡幅	区画道路６号	4.0m	約 15m	拡幅	
			区画道路７号※	8.0m	約 153m	既設	区画道路７号※	8.0m	約 153m	既設	
			区画道路８号※	8.0m	約 132m	既設	区画道路８号※	8.0m	約 132m	既設	
			区画道路９号※	8.0m	約 213m	既設	区画道路９号※	8.0m	約 213m	既設	
			区画道路 10 号	5.4m	約 130m	既設	区画道路 10 号	5.4m	約 130m	既設	
			区画道路 11 号	5.4m～6.0m	約 139m	既設	区画道路 11 号	5.4m～6.0m	約 139m	既設	
			区画道路 12 号	6.0m	約 188m	既設	区画道路 12 号	6.0m	約 188m	既設	
			区画道路 13 号※	8.0m～17.6m (23.6m)	約 768m	既設	区画道路 13 号※	8.0m～17.6m (23.6m)	約 768m	既設	
			区画道路 14 号	7.5m	約 80m	既設	区画道路 14 号	7.5m	約 80m	既設	
			区画道路 15 号	7.5m	約 81m	既設	区画道路 15 号	7.5m	約 81m	既設	
			区画道路 16 号	6.0m	約 73m	既設	区画道路 16 号	6.0m	約 73m	既設	
			区画道路 17 号	6.0m	約 83m	既設	区画道路 17 号	6.0m	約 83m	既設	
			区画道路 18 号	6.0m	約 93m	既設	区画道路 18 号	6.0m	約 77m	変更	
			（　　）の数値は全幅員を表す。				（　　）の数値は全幅員を表す。				
		その他の公共空地	名称	面積	備考		名称	面積	備考		
			広場１号	約 140 ㎡	新設		広場１号	約 140 ㎡	新設		
			広場２号	約 220 ㎡	新設		広場２号	約 220 ㎡	新設		
			広場３号	約 80 ㎡	新設		広場３号	約 80 ㎡	新設		
			多目的広場１号	約 680 ㎡	新設(建築物を除く)		多目的広場１号	約 680 ㎡	新設(建築物を除く)		
			多目的広場２号	約 680 ㎡	新設(建築物を除く)		多目的広場２号	約 680 ㎡	新設(建築物を除く)		
			－	－	－		多目的広場３号	約 220 ㎡	新設（ピロティ、空中デッキ、屋根又は庇及びこれらを支える柱を含む）		
			名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考	
			通路１号	2.0m	約 36m	新設	通路１号	2.0m	約 36m	新設	
			－	－	－	－	歩行者専用道路１号	6.0m	約 60m	新設	
			－	－	－	－	歩行者専用道路２号	8.0m	約 74m	新設	
			－	－	－	－	歩道状空地１号	2.0m	約 45m	新設	
			－	－	－	－	歩道状空地２号	2.0m	約 140m	新設	

<table>
<tr><th colspan="4">事　　項</th><th>旧</th><th>新</th><th>摘　要</th></tr>
<tr><td rowspan="3">地区整備計画</td><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>－</td><td>駅前中心地区
（駅前広場周辺）A　（駅前広場周辺）B　（駅周辺回遊）</td><td>駅前拠点地区
駅前中心地区
（駅前広場周辺）A　（駅前広場周辺）B　（赤山街道沿道）A　（赤山街道沿道）B　（駅周辺回遊）</td><td>地区の追加</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>－</td><td>約0.8ha　約2.1ha　約1.6ha　約0.9ha　約6.9ha</td><td>約1.3ha　約0.8ha　約1.1ha　約1.6ha　約0.9ha　約6.6ha</td><td></td></tr>
<tr><td>建築物等の用途の制限※</td><td>－</td><td>1　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6項第1号から第3号に規定する建築物
2　壁面の位置の制限①号、②号、③号、④号が定められた路線に接する敷地においては、建築物の1階部分で、路線に面する部分の主たる用途を次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示日において現に使用する用途と同様の用途は、この限りでない。
（1）店舗、飲食店その他これらに類するもの
（2）事務所
（3）運動施設その他これらに類するもの
（4）劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場
（5）診療所、病院
（6）児童福祉施設等
（7）学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの</td><td>1　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6項第1号から第3号に規定する建築物
2　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。
（1）店舗、飲食店その他これらに類するもの
（2）事務所
（3）運動施設その他これらに類するもの
（4）劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場
（5）診療所、病院
（6）児童福祉施設等
（7）学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの
（8）学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
（9）ホテル又は旅館
（10）駐輪場
（11）公共の用に供するトイレ、喫煙所</td><td>1　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6項第1号から第3号に規定する建築物
2　壁面の位置の制限①号、②号、③号、④号が定められた路線に接する敷地においては、建築物の1階部分で、路線に面する部分の主たる用途を次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示日において現に使用する用途と同様の用途は、この限りでない。
（1）店舗、飲食店その他これらに類するもの
（2）事務所
（3）運動施設その他これらに類するもの
（4）劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場
（5）診療所、病院
（6）児童福祉施設等
（7）学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの</td><td>地区の追加</td></tr>
</table>

事　　項			旧		新		摘　要
		建築物等の用途の制限※		（８）学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 （９）ホテル又は旅館 （１０）駐輪場		（８）学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 （９）ホテル又は旅館 （１０）駐輪場	
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　次に掲げる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。 （１）壁面の位置の制限①号、②号、④号、⑤号のいずれかが定められている敷地においては、１０分の５０とする。 （２）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、１０分の４８とする。 （３）壁面の位置の制限⑥号が定められている敷地においては、１０分の４２とする。 （４）壁面の位置の制限⑦号が定められている敷地においては、１０分の３６とする。 （５）壁面の位置の制限①号から⑦号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）の幅員の数値に１０分の６を乗じて得た数値とする。 （６）壁面の位置の制限①号から⑦号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、その他壁面の位置の制限①号から⑦号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。	５０／１０	１　次に掲げる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。 （１）壁面の位置の制限①号、②号、④号、⑤号のいずれかが定められている敷地においては、１０分の５０とする。 （２）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、１０分の４８とする。 （３）壁面の位置の制限⑥号が定められている敷地においては、１０分の４２とする。 （４）壁面の位置の制限⑦号が定められている敷地においては、１０分の３６とする。 （５）壁面の位置の制限①号から⑧号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）の幅員の数値に１０分の６を乗じて得た数値とする。 （６）壁面の位置の制限①号から⑧号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、その他壁面の位置の制限①号から⑧号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、精査及び変更

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※	－	２　次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。 （１）建築基準法第５９条の２第１項による許可を受けた建築物 （２）長期優良住宅の普及の促進に関する法律第１８条第１項による許可を受けた建築物 （３）マンションの建替え等の円滑化に関する法律第１０５条第１項による許可を受けた建築物					２　次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。 （１）建築基準法第５９条の２第１項による許可を受けた建築物 （２）長期優良住宅の普及の促進に関する法律第１８条第１項による許可を受けた建築物 （３）マンションの再生等の円滑化に関する法律第１６３条の５９第１項による許可を受けた建築物					変更なし
		建築物の容積率の最低限度	－					２０／１０	－				制限の追加
		建築物の建蔽率の最高限度	－					８／１０ 建築基準法第５３条第６項第一号に該当する建築物にあっては１０分の２を加えた数値とする。	－				制限の追加
		建築物の敷地面積の最低限度	－	300 ㎡	83 ㎡	300 ㎡	83 ㎡	2,500 ㎡	300 ㎡	83 ㎡	300 ㎡	83 ㎡	地区の追加
			－	ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。 （１）この地区計画の都市計画決定の告示日において、敷地面積が上記の最低限度に満たない場合で、現に存する所有権その他の権利に基づいて行う以下の建築行為 ア　その全部を一の敷地として行うもの イ　二以上の敷地を一の敷地として行うもの （２）公共施設の整備に協力し代替地として取得し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						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）この地区計画の都市計画決定の告示日において、敷地面積が上記の最低限度に満たない場合で、現に存する所有権その他の権利に基づいて行う以下の建築行為 ア　その全部を一の敷地として　行うもの イ　二以上の敷地を一の敷地として行うもの （２）公共施設の整備に協力し代替地として取得し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					文言の精査

事項			旧		新		
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建築面積の最低限度	－		２００㎡	－	制限の追加
		壁面の位置の制限	－	1　計画図３に示す壁面の位置の制限が定められている道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、以下の定めによらなければならない。 （１）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、１．５ｍ以上とする。 （２）壁面の位置の制限②号若しくは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１７．５ｍ以下の部分は１．０ｍ以上とし、これを超える部分は３．０ｍ以上とする。 （３）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、０．５ｍ以上とする。 （４）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１７．５ｍ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。	1　計画図３に示す壁面の位置の制限が定められている道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、以下の定めによらなければならない。 （１）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、１．５ｍ以上とする。 （２）壁面の位置の制限②号若しくは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１７．５ｍ以下の部分は１．０ｍ以上とし、これを超える部分は３．０ｍ以上とする。 （３）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、０．５ｍ以上とする。 （４）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１７．５ｍ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。	制限の追加

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	－	（５）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。 （６）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１．０m以上とし、これを超える部分は３．０m以上とする。 ２　上記の壁面の位置の制限が定められていない道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、０．５mとする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 （１）床面積に算入されない出窓の部分 （２）物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが２．３m以下で、かつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が５㎡以内であるもの （３）自動車車庫で軒の高さが２．３m以下であるもの	（５）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。 （６）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１．０m以上とし、これを超える部分は３．０m以上とする。 （７）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、2.0m以上とする。 （８）壁面の位置の制限⑨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隣地境界線までの距離は、２．０m以上とする。 ２　上記の壁面の位置の制限が定められていない道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、０．５mとする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 （１）床面積に算入されない出窓の部分 （２）物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが２．３m以下で、かつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が５㎡以内であるもの （３）自動車車庫で軒の高さが２．３m以下であるもの	
		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①号から⑦号の定めにより建築物が後退した区域については、門、へい、垣又は柵等歩行者等の通行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、地区の回遊性やにぎわいを創出するために公益上必要なものはこの限りでない。	壁面の位置の制限①号から⑧号の定めにより建築物が後退した区域については、門、へい、垣又は柵等歩行者等の通行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、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 １　壁面の位置の制限①号から⑦号が定められている場合は、地区の回遊性やにぎわいを創出するために公益上必要なもの又は電線類地中化に伴う地上機器等の公益上必要なもの ２　壁面の位置の制限⑧号が定められている場合は、第１項によるもののほか、交通安全の確保のために必要なもの又は歩行者の安全性及び快適性を確保するために設ける庇、屋根、上屋その他これらに類するもの	文言の精査及び追加

事　　項			旧			新		摘　要
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	－	１　建築物の高さは３１ｍを超えてはならない。なお、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。 ただし、良好な市街地環境や都市景観の形成に資すると区長が許可する建築物についてはこの限りでない。 （１）壁面の位置の制限①号若しくは④号が定められている敷地においては、３１ｍとする。 （２）壁面の位置の制限②号、③号若しくは⑤号が定められている敷地においては、２５ｍとする。 （３）壁面の位置の制限⑥号若しくは⑦号が定められている敷地においては、２１．５ｍ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　建築物の高さは３１ｍを超えてはならない。なお、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。 （１）壁面の位置の制限①号若しくは④号が定められている敷地又は都市計画道路補助第２６１号線に接する敷地においては、３１ｍとする。 （２）壁面の位置の制限②号、③号若しくは⑤号が定められている敷地においては、２５ｍとする。 （３）壁面の位置の制限⑥号若しくは⑦号が定められている敷地においては、２１．５ｍ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５０ｍを超えてはならない。	１　建築物の高さは３１ｍを超えてはならない。なお、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。 （１）壁面の位置の制限①号若しくは④号が定められている敷地又は都市計画道路補助第２６１号線に接する敷地においては、３１ｍとする （２）壁面の位置の制限②号、③号若しくは⑤号が定められている敷地においては、２５ｍとする。 （３）壁面の位置の制限⑥号若しくは⑦号が定められている敷地においては、２１．５ｍ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。	地区の追加、文言の変更及び修正

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	―	2　次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。 （1）建築基準法第５９条の２第１項による許可を受けた建築物 （2）長期優良住宅の普及の促進に関する法律第１８条第１項による許可を受けた建築物 （3）マンションの建替え等の円滑化に関する法律第１０５条第１項による許可を受けた建築物	2　次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。 （1）建築基準法第５９条の２第１項による許可を受けた建築物 （2）長期優良住宅の普及の促進に関する法律第１８条第１項による許可を受けた建築物 （3）マンションの建替え等の円滑化に関する法律第１０５条第１項による許可を受けた建築物	2　次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。 （1）建築基準法第５９条の２第１項による許可を受けた建築物 （2）長期優良住宅の普及の促進に関する法律第１８条第１項による許可を受けた建築物 （3）マンションの再生等の円滑化に関する法律第１６３条の５９第１項による許可を受けた建築物	文言の修正
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	―	1　屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、まち並みに配慮するものとする。 2　建築物の形態、意匠、色彩等については、周辺環境及び都市景観に配慮するものとする。	1　屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、まち並みに配慮するものとする。 2　建築物の形態、意匠、色彩等については、周辺環境及び都市景観に配慮するものとする。		
		垣又は柵の構造の制限	―	道路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前面道路中心から０．６ｍ以下とする。	道路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前面道路中心から０．６ｍ以下とする。		
		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。	地区内では、積極的な緑化を推進する。		

<table>
<tr><th colspan="4">事　　項</th><th colspan="6">旧</th><th colspan="6">新</th><th>摘　要</th></tr>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td colspan="3">沿道地区</td><td>大規模敷地区</td><td>住居系複合地区</td><td colspan="3">沿道地区</td><td>大規模敷地区</td><td>住居系複合地区</td><td></td></tr>
<tr><td>A</td><td>B－1</td><td>B－2</td><td></td><td></td><td>A</td><td>B－1</td><td>B－2</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>面積</td><td>約
9.7ha</td><td>約 0.3ha</td><td>約 0.6ha</td><td>約
4.7ha</td><td>約 12.1ha</td><td>約
9.7ha</td><td>約 0.3ha</td><td>約 0.6ha</td><td>約 4.7ha</td><td>約 12.1ha</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物の容積率の最高限度※</td><td>当該地区整備計画区の性格特性に応じた容積率の最高限度</td><td>－</td><td colspan="2">略</td><td colspan="2">－</td><td>－</td><td colspan="2">略</td><td colspan="2">－</td><td>変更なし</td></tr>
<tr><td>公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度</td><td>－</td><td>略</td><td>略</td><td colspan="2">－</td><td>－</td><td>略</td><td>略</td><td colspan="2">－</td><td>変更なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="5">略</td><td colspan="5">略</td><td>変更なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="5">略</td><td colspan="5">略</td><td>変更なし</td></tr>
</table>

		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	略	略	変更なし
		垣又は柵の構造の制限	略	略	変更なし
	土地の利用に関する事項		略	略	変更なし

※は知事協議事項