

|                    |             |  |     |       |    |    |    |         |    |
|--------------------|-------------|--|-----|-------|----|----|----|---------|----|
| 名 称                |             | 南千住北部地区  |     |       |    |    |    |         |    |
| 位 置                |             | 荒川区南千住四丁目及び南千住八丁目各地下   |     |       |    |    |    |         |    |
| 面 積                |             | 約13.7ha  |     |       |    |    |    |         |    |
| 地区計画の目標            |             | 荒川区東部の拠点地区にふさわしい複合市街地を形成するために、大規模未利用地の土地利用転換を図り、魅力ある商業・業務施設の導入と、ゆとりある生活空間を実現する良好な都市型住宅の供給を行うとともに、道路、公園等の都市基盤施設の整備を行い、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る。   |     |       |    |    |    |         |    |
| 土地利用に関する基本方針       |             | <p>駅前地区にふさわしい土地の高度利用を図り、魅力ある複合市街地を形成するために、土地利用の基本方針を以下のように定める。</p> <p>(1) 住宅地区（E街区）は、定住性の高い良好な住宅地として整備し、豊かなオープンスペース、生活利便施設、公共公益施設を備えた快適で利便性の高い生活空間とする。</p> <p>(2) 商業・業務・住宅地区（W1, W2, W3街区）は、商業・業務機能を拠点施設として導入するとともに、住宅、文化・余暇機能を併せ持つ複合市街地を形成する。</p> <p>(3) 交通施設地区は、地下鉄の車両整備基地として、その機能の維持・増進を図る。</p> |     |       |    |    |    |         |    |
| 区域の整備<br>開発及び保全の方針 | 地区施設等の整備の方針 | <p>1 南千住駅前の広場機能の確保及び都市計画道路の新設・拡幅整備を図る。</p> <p>2 交通広場や周辺の道路とのネットワークに配慮し、地区内の交通を円滑に処理するために、地区内主要道路等を適切に配置する。</p> <p>3 歩行者動線が円滑に機能するように、都市計画道路、公園、地区内主要道路沿い等に、壁面後退により歩行者空間を設ける。</p> <p>4 公園及び広場の整備と建物廻りのオープンスペースの確保及び緑化に努め、潤いとやすらぎのある都市空間の創出に努める。</p>   |     |       |    |    |    |         |    |
|                    | 建築物等の整備の方針  | <p>1 荒川区東部の拠点地区としての機能を十分に発揮し、利便性の向上と健全で活力ある複合市街地を実現するために業務・商業・住宅施設等を整備する。</p> <p>2 建築物の敷地内にオープンスペースを確保し、ゆとりある外部空間を創出するとともに、建築物の形態・意匠は、周辺環境との調和に配慮したものとし、良好な都市景観を形成する。</p> <p>3 建築物の壁面の後退により道路空間を補完する歩道状空地を設け、安全で快適な歩行者空間を確保する。</p> <p>4 周辺の住環境に配慮した建物配置とする。</p>                                    |     |       |    |    |    |         |    |
| 再開発等促進区            |             | 約13.7ha  |     |       |    |    |    |         |    |
| 主要な公共施設の配置及び規模     | 種類          | 名称   | 幅員  | 延長    | 備考 | 種類 | 名称 | 面積      | 備考 |
|                    | 道路          | 地区内主要道路1   | 12m | 約380m | 新設 | 公園 | 公園 | 約2,500㎡ | 新設 |
|                    | 道路          | 地区内主要道路2   | 12m | 約310m | 新設 |    |    |         |    |

|        |                |   |   |    |        |    |  |        |    |        |    |
|--------|----------------|---|---|----|--------|----|--|--------|----|--------|----|
| 地区整備計画 | 位置             | 荒川区南千住四丁目地内   |   |    |        |    |  |        |    |        |    |
|        | 面積             | 約 5.3 ha  |   |    |        |    |  |        |    |        |    |
|        | 地区施設の配置及び規模    | 種類  | 名称  | 幅員 | 延長     | 備考 | 種類   | 名称     | 幅員 | 延長     | 備考 |
|        |                | その他の公共空地  | 歩道状空地1  | 5m | 約 240m |    | その他の公共空地   | 歩道状空地3 | 3m | 約 190m | 新設 |
|        |                |   | 歩道状空地2  | 3m | 約 360m |    |  | 東西貫通通路 | 5m | 約 110m | 新設 |
|        | 建築物等に関する事項     | 地区の名称   | 住宅地区（E街区）   |    |        |    | 商業・業務・住宅地区（W1街区）   |        |    |        |    |
|        |                | 地区の面積   | 約 4.1 ha  |    |        |    | 約 1.2 ha   |        |    |        |    |
|        |                | 建築物等の用途の制限  | 次の各号に掲げる用途の建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br>(1) 共同住宅<br>(2) 店舗（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条に基づく風俗営業及び風俗関連営業の用に供するものを除く。）<br>(3) 銀行業、損害保険代理業、宅地建物取引業その他これらに類する営業の用に供するもの<br>(4) 郵便局及び派出所<br>(5) 診療所<br>(6) 保育園、学童クラブ、高齢者施設、図書館その他これらに類するもの<br>(7) アスレチッククラブ、フィットネスクラブその他これらに類するもの<br>(8) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの<br>(9) 前各号の建築物に附属するもの |    |        |    | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>(1) 建築基準法別表第二（り）に掲げるもの<br>(2) 建築基準法別表第二（ち）第4号に掲げるもの |        |    |        |    |
|        |                | 建築物の容積率の最高限度  | 10分の40  |    |        |    | 10分の50   |        |    |        |    |
|        |                | 壁面の位置の制限  | 建築物又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。<br>ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りではない。<br>(1) 道路の上空に設けられる公共用歩廊、ペDESTリアンデッキその他通行の用に供する建築物の部分<br>(2) 歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、庇の部分   |    |        |    |  |        |    |        |    |
|        | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 1 建築物の3階以上の外壁等は、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。<br>2 屋外広告物、屋外設備等は、周辺の都市景観に十分配慮したものとする。 |   |    |        |    |  |        |    |        |    |

建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。

- (1) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分
- (2) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
- (3) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図に示すとおり。」