

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）

都市計画西新井駅西口周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	西新井駅西口周辺地区地区計画
位 置※	足立区梅田五丁目、梅田六丁目、梅田七丁目、梅田八丁目、関原三丁目、西新井栄町一丁目及び西新井栄町二丁目各地内
面 積※	約43.0ha
地区計画の目標	<p>本地区は、足立区中央部の東武伊勢崎線西新井駅西口周辺に広がる地区であり、地区の北端は環状七号線B地区沿道地区計画区域と接している。地区内は土地利用転換が行われた大規模工場跡地、駅前地区及びその他大規模用地、木造住宅等が密集する市街地、土地区画整理事業施行済みの市街地とに大別される。</p> <p>また、本地区の西新井駅周辺は、足立区都市計画マスタープランにおいて人々でにぎわうまちづくりを進める「主要な地域拠点」として、さらに本地区は防災都市づくり推進計画において重点整備地域として位置づけられている。</p> <p>こうしたことから本地区では、「安全で快適・新たな活力・潤いのあるまち」の実現に向け、大規模開発整備の適正な誘導、道路・駅前交通広場・公園等都市基盤整備の推進を図るとともに、これらに併せた地区全体の防災性の向上と良好な市街地環境等の形成を目指す。</p> <p>また、駅周辺では、駅前交通広場の整備を契機として、土地の再編成と有効利用の促進を図りつつ、駅前交通広場の歩道と連続して安全で快適な歩行者空間の確保と駅前交通広場に面する商業施設等の誘導を一体的に取り組むことで、「主要な地域拠点」にふさわしいにぎわいの創出を目指す。あわせて、駅前交通広場の周辺建築物の防災性能を向上させることで、災害時には、帰宅困難者等の滞留空間として、駅前交通広場の安全性の向上を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1 土地利用転換が行われた大規模工場跡地では、都市型住宅、複合商業施設等を主体に、公益的施設及び生活利便施設等が複合した良好な開発整備を行うため、次の地区に区分し、計画的な土地利用の誘導を継続して行う。</p> <p>(1) 複合地区 西新井駅周辺における地域拠点形成の一翼を担う地区として、公益的な施設等を含む土地利用転換を誘導し、拠点性の高い複合市街地を形成する。</p> <p>(2) 駅前線沿道地区 西新井駅西口から西新井大師へつながる地区のシンボリックな道路であるさくら参道の沿道として、良好な街並みや通りのにぎわいづくりに配慮した複合的な土地利用を誘導し、良好な沿道市街地を形成する。</p> <p>(3) 住宅地区A 良質な共同住宅、生活利便施設等を適切に配置するとともに、災害時における避難・防災活動の拠点となるオープンスペース、緑と潤いの空間を確保し、安全で良好な住宅市街地を形成する。</p> <p>(4) 住宅地区B まちづくりや開発整備等に伴う移転用代替地として、周辺市街地と調和した住宅地を形成する。</p> <p>(5) 複合商業地区 西新井駅と西新井大師の中間に位置する立地を活かし、地域交流拠点となる魅力ある商業、業務、文化、アミューズメント機能等を導入するとともに、駐車場整備による交通環境の向上を図る。また、災害発生時には、生活物資の供給拠点として地域の防災性の向上を図ることにより、安全で快適なにぎわいのある複合商業地を形成する。</p>

土地利用の方針

- 2 駅前地区においては、各区域の特性を踏まえ、まちづくりの熟度や開発整備動向にあわせて立地条件にふさわしい土地利用を段階的に誘導することを基本とする。駅前交通広場の計画地を含む区域では、当該広場の整備を契機に、土地の再編成や有効利用の促進を図りながら、「主要な地域拠点」にふさわしいにぎわい創出に資する土地利用の誘導と建築物の不燃化を促進する。
  - (1) 駅前A街区  
駅前広場に面した街区として、まちの顔となり、にぎわいを創出する商業施設等を適切に配置し、西新井駅周辺の地域拠点としてふさわしい複合市街地を形成する。
  - (2) 駅前北街区  
駅前広場を始めとした足立区画街路第9号線及び第10号線に面した街区として、道路の整備状況に応じて良好な街並みや通りのにぎわい創出に資する土地利用を誘導するとともに防災上有効な建築物の不燃化を図り、良好な複合市街地を形成する。
  - (3) 駅前B街区  
交通の拠点としての駅前交通広場の整備にあわせ、良好な街並みや通りのにぎわい創出に資する土地利用を誘導するとともに防災上有効な建築物の不燃化を図る。駅前交通広場の南側は、当広場の拡幅整備を契機に、地区の課題である無接道宅地の解消や低未利用地の活用に向け、共同化や協調建替え等により、土地の再編成や有効利用の促進を図る。あわせて、駅前A街区並びに駅前線沿道地区と連続したにぎわいある空間の創出に向けて、駅前広場の歩道と一体となった歩行者空間の確保と広場に面した商業施設等の誘導を図る。さらに、駅前交通広場の防災性向上に資する建築物の不燃化を図る。
- 3 木造住宅等が密集する地区においては、防災性の高い良好な市街地環境の形成に向けて土地利用を段階的に誘導する。
  - (1) 幹線道路沿道地区  
幹線道路の沿道として、よりふさわしい適正かつ合理的な土地利用を誘導するとともに防災上有効な建築物の不燃化を図る。
  - (2) 駅前線沿道地区、駅前周辺地区  
さくら参道沿道として、良好な街並みや通りのにぎわいづくりに配慮した複合的な土地利用を誘導するとともに防災上有効な建築物の不燃化を図り、良好な沿道市街地を形成する。
  - (3) 地域幹線道路沿道地区  
通りのゆとりとにぎわいづくりに配慮した複合的な土地利用を誘導するとともに防災上有効な建築物の不燃化を図り、良好な沿道市街地を形成する。
  - (4) 防災生活道路沿道地区  
地区内の防災上重要な道路として安全性や防災性に配慮した沿道地区を形成する。
  - (5) 住宅地区  
住宅地区では、地区施設の整備に併せて安全で快適なゆとりのある、安心できる住宅地を形成する。
- 4 土地区画整理事業施行済みの地区においては、良好な市街地環境の向上を図る。
  - (1) 幹線道路沿道地区  
幹線道路の沿道として、よりふさわしい適正かつ合理的な土地利用を誘導するとともに防災上有効な建築物の不燃化を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	(2) 地域幹線道路沿道地区 通りのゆとりとにぎわいづくりに配慮した複合的な土地利用を誘導するとともに防災上有効な建築物の不燃化を図り、良好な沿道市街地を形成する。 (3) 住宅地区 住宅地区では、安全で快適なゆとりのある、安心できる住宅地を形成する。
	地区施設の整備の方針	1 幹線道路ネットワークを補完する主要区画道路を整備する。 2 地区内の生活利便性、防災性の向上を図る区画道路を整備する。 3 区画道路等ネットワークをより充実させる歩行者等通路、緑道、小広場としての公共空地を整備する。
	建築物等の整備の方針	1 地区の特性に応じた土地利用を誘導し、防災性の高い良好な市街地環境の形成を図るため、建築物の用途の制限、壁面位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。特に、駅前地区ではにぎわい創出に向け、壁面位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限による歩行者空間の確保と、建築物の用途制限により低層部への商業施設の誘導を図る。 2 公共施設の整備状況と当該地区整備計画の特性に応じた建築物の容積率の最高限度を定める。 3 ゆとりある良好な市街地環境の形成や、駅前地区での土地の有効利用を図るため、敷地の細分化の抑制に向け建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4 周辺の街並みとの調和や安全性に配慮し良好な街並み形成を図るため、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。

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
		道 路	主要区画道路1号※	12～21m	約500m	拡幅	区画道路16号	4m	約65m	拡幅
			主要区画道路2号※	12m	約90m	新設	区画道路17号	4m	約55m	拡幅
			区画道路1号※	8m	約290m	新設 一部拡幅	区画道路18号	4m	約45m	拡幅
			区画道路2号※	8m	約90m	新設	区画道路19号	4m	約90m	拡幅
			区画道路3号※	8m	約290m	新設	区画道路20号	4m	約25m	新設
			区画道路4号	7m	約60m	拡幅	区画道路21号	4m	約95m	拡幅
			区画道路5号	2.727m (5.454m)	約55m	拡幅	区画道路22号	4m	約155m	拡幅
			区画道路6号	7.2m	約30m	既設	区画道路23号	4m	約120m	拡幅
			区画道路7号	6.3m	約180m	既設	区画道路24号	4m	約55m	拡幅
			区画道路8号	6m	約255m	拡幅	区画道路25号	4m	約75m	拡幅
			区画道路9号	5.4m	約150m	既設	区画道路26号	4m	約50m	拡幅

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路10号	4.545m	約90m	拡幅	区画道路27号	4m	約40m	拡幅
			区画道路11号	4.5m	約75m	既設	区画道路28号	4m	約110m	拡幅
			区画道路12号	4.5m	約35m	既設	区画道路29号	4m	約75m	拡幅
			区画道路13号	4m	約85m	新設	区画道路30号	4m	約85m	拡幅
			区画道路14号	4m	約30m	拡幅	区画道路31号	4m	約80m	拡幅
			区画道路15号	4m	約65m	拡幅	区画道路32号	4m	約60m	拡幅
			区画道路33号	3.8m (7.6m)	約150m	既設	区画道路39号	4m	約125m	拡幅
			区画道路34号	4m	約130m	拡幅	区画道路40号	4m	約60m	拡幅
			区画道路35号※	13m	約250m	新設	区画道路41号	4m	約45m	拡幅
			区画道路36号	4m	約190m	拡幅	区画道路42号	4m	約50m	拡幅
			区画道路37号	4m	約110m	拡幅	区画道路43号	4m	約50m	拡幅
			区画道路38号	4m	約110m	拡幅				
	<p>( )内の数値は全幅を表す。  地区整備計画その3地区内の区画道路が交わる角地部分(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は地区施設の道路とする。</p>									
	公 園	名 称		面 積				備 考		
		公園1号		約600m <sup>2</sup>				新設		
		公園2号		約140m <sup>2</sup>				新設		
その他の 公共空地	名 称		幅 員		延 長		備 考			
	通路		8m		約110m		新設			
	緑道		4m		約130m		新設			
	小広場1号		面 積 約95m <sup>2</sup>				新設			
	小広場2号		面 積 約150m <sup>2</sup>				既設			

地区整備計画その1	位置	足立区西新井栄町一丁目及び関原三丁目各地内					
	面積	約14.6ha					
	地区の区分	名称	複合商業地区	複合地区	駅前線沿道地区	住宅地区A	住宅地区B
		面積	約3.1ha	約1.4ha	約1.0ha	約8.3ha	約0.8ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	<p>1 次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(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項第1号から第5号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物</p> <p>(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。）</p> <p>(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</p> <p>2 次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗、飲食店</p> <p>(2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>(3) 診療所、保育所</p> <p>(4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席部分の床面積の合計が200㎡未満のもの</p> <p>(5) 建築基準法第48条第9項ただし書きの許可を受けたもの</p> <p>(6) 上記に掲げる用途に付属するもの</p>			<p>1 次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(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項第1号から第5号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物</p> <p>(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。）</p> <p>(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</p>		

地区整備計画 その1

建築物等に関する事項

建築物の容積率の最高限度※	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	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">30 / 10</p>		—
	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	20 / 10		
建築物の敷地面積の最低限度	15,000㎡とする。	500㎡とする。	<p style="text-align: center;">83㎡とする。</p> <p>ただし、まちづくりに協力し代替地として譲渡された土地で行う建築行為で、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についてはこの限りでない。</p>	
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度は、計画図に掲げる数値とする。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の地盤面下の部分</li> <li>2 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので、区長がやむを得ないと認めるもの</li> </ol>			

地区整備計画その1	建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度	建築物の高さ（階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さを12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）は、31mを超えてはならない。	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱、屋根などの形態・意匠・色彩等は、美しい市街地景観の形成に配慮したものとするとともに、景観・風致を損なうおそれのある屋外広告物を設置してはならない。	
		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、生け垣又は透視可能なフェンスとし、併用を妨げない。 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その他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下のもの、法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りでない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域については、門、へい、広告物、看板（交通誘導サイン等は除く。）等の交通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、公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので、区長がやむを得ないと認めるものについてはこの限りでない。	—

地区整備計画その2	位置		足立区西新井栄町一丁目及び西新井栄町二丁目各地内			
	面積		約3.1ha			
	地区の区分	名称	駅前A街区	駅前B街区	駅前北街区 (駅前北街区①)	駅前北街区 (駅前北街区②)
		面積	約0.7ha	約1.3ha	約0.3ha	約0.8ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	<p>1 次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(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項第1号から第5号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物</p> <p>(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。）</p> <p>(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</p> <p>2 建築物の1階及び2階部分に次に掲げる用途以外の建築物を建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗、飲食店</p> <p>(2) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>(3) 学校、図書館、博物館、美術館、展示場その他これらに類するもの</p> <p>(4) 上記に掲げる用途に付属するもの</p>	<p>1 次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(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項第1号から第5号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物</p> <p>(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。）</p> <p>(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</p> <p>2 駅前に立地することがふさわしい建築物として、交通広場に面する敷地においては、建築物の1階部分で、交通広場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。</p> <p>(1) 店舗、飲食店</p> <p>(2) 事務所</p>	<p>1 次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(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項第1号から第5号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物</p> <p>(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。）</p> <p>(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</p> <p>2 駅前に立地することがふさわしい建築物として、600㎡を超える敷地に建築物を建築する場合は、交通広場及び都市計画道路に面する敷地においては、建築物の1階部分で、交通広場及び都市計画道路に面する部分の主たる用途は、店舗、飲食店としなければならない。</p>		



地区整備計画 その2	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	<p>(3) 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</p> <p>(4) 駐輪場</p> <p>(5) 鉄道事業法(昭和61年法律第92号)第8条1項に規定する鉄道施設及びそれに付属するもの</p> <p>3 都市計画事業に協力し、移転を伴うもので、都市計画道路区画街路第9号線の事業認可告示日において現に使用する用途と同様の用途の建築物は、前項の規定は適用しない。</p>
		<p>建築物の容積率の最高限度 ※</p> <p>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</p>	<p>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)、又は足立区画街路第9号線の道路供用開始告示後は、下記の容積率を適用する。</p> <p style="text-align: center;">40/10</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の規定は適用しない。</p> <p>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</p> <p>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</p>
			<p>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)、又は足立区画街路第10号線の道路供用開始告示後は、下記の容積率を適用する。</p> <p style="text-align: center;">40/10</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の規定は適用しない。</p> <p>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</p> <p>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</p>

建築物等に関する事項

<p>建築物の容積率の最高限度※</p>	<p>公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度</p>	<p>20 / 10</p>	<p>—</p>	<p>30 / 10</p>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>500㎡とする。</p>	<p>300㎡とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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300㎡未満の場合</li> <li>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</li> <li>3 都市計画道路区画街路第9号線に協力し、敷地面積が減少した土地、もしくは代替地として譲渡された土地を一の敷地として行う建築行為</li> </ol>	<p>83㎡とする。</p> <p>ただし、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㎡未満の場合はこの限りでない。</p>	
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度は、計画図に掲げる数値とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の地盤面下の部分</li> <li>2 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので、区長がやむを得ないと認めるもの</li> </ol>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度は、計画図に掲げる数値とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 公共用歩廊、ペDESTリアンデッキ、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので、区長がやむを得ないと認めるもの</li> <li>2 床面積に算入されない出窓の部分</li> <li>3 物置その他これらに類する用途（自動車車庫は除く。）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㎡以下であるもの</li> <li>4 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</li> <li>5 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分</li> </ol>		
<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱、屋根などの形態・意匠・色彩等は、美しい市街地景観の形成に配慮したものとともに、景観・風致を損なうおそれのある屋外広告物を設置してはならない。</p>			

地区整備計画その2	建築物等に関する事項	垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとし、併用を妨げない。  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その他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下のもの、法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p>		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	<p>交通広場に面する部分における壁面の位置の制限により建築物が後退した区域（ただし、地盤面からの高さが4.0m以下の部分に限る）において、門、塀、垣、柵、広告物、看板等の交通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、にぎわいを創出するためのもの又は公益上必要なものはこの限りでない。</p>	—

地区整備計画その3	位置		足立区西新井栄町一丁目及び西新井栄町二丁目各地内						
	面積		約7.9ha						
	地区の区分	名称	幹線道路沿道地区	駅前線沿道地区	防災生活道路沿道地区	駅前周辺地区①	駅前周辺地区②	駅前周辺地区③	住宅地区
		面積	約0.9ha	約1.1ha	約1.9ha	約0.5ha	約0.1ha	約0.2ha	約3.2ha
	建築物等の用途の制限 ※		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>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項第1号から第5号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物</p> <p>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。）</p> <p>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</p>						
建築物の容積率の最高限度 ※	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	<p>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）、又は足立区画街路第10号線の道路供用開始告示後は、下記の容積率を適用する。</p> <p style="text-align: center;">40 / 10</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の規定は適用しない。</p> <p>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</p> <p>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</p>							

地区整備計画 その3	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	—	20/10	30/10	—	
		建築物の敷地面積の最低限度	83㎡とする。 ただし、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㎡未満の場合はこの限りでない。					
		壁面の位置の制限	<p>壁面の位置の制限は次の各号のとおりとする。</p> <p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度は、計画図に掲げる数値とする。 ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 床面積に算入されない出窓の部分</p> <p>(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㎡以下であるもの</p> <p>(3) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>(4) 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分</p> <p>2 道路状等の見通しの空間として、区画道路が交差する角地部分（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、道路上の面からの高さが4.5mを超える部分についてはこの限りでない。</p>					
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱、屋根などの形態・意匠・色彩等は、美しい市街地景観の形成に配慮したものとするとともに、景観・風致を損なうおそれのある屋外広告物を設置してはならない。					
		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、生け垣又は透視可能なフェンスとし、併用を妨げない。 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その他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下のもの、法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りでない。					

地区整備計画その3の1	位置		足立区梅田五丁目、梅田六丁目及び梅田八丁目各地内			
	面積		約3.7ha			
	地区の区分	名称	幹線道路沿道地区 (補助138号線沿道)	地域幹線道路沿道地区 (旧日光街道沿道)	住宅地区	
		面積	約0.5ha	約0.8ha	約2.4ha	
	建築物等の用途の制限 ※		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>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項第1号から第5号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物</p> <p>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。）</p> <p>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</p>			
	建築物の敷地面積の最低限度		<p>83㎡とする。</p> <p>ただし、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㎡未満の場合はこの限りでない。</p>			
	壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度は、計画図に掲げる数値とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <p>1 床面積に算入されない出窓の部分</p> <p>2 物置その他これらに類する用途（自動車車庫は除く。）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㎡以下であるもの</p> <p>3 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>4 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分</p>			
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱、屋根などの形態・意匠・色彩等は、美しい市街地景観の形成に配慮したものとするとともに、景観・風致を損なうおそれのある屋外広告物を設置してはならない。</p>			
垣又は柵の構造の制限		<p>道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとし、併用を妨げない。</p> <p>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その他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下のもの、法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p>				

地区整備計画その4	位置		足立区梅田七丁目及び八丁目各地内		
	面積		約4.4ha		
	地区の区分	名称	幹線道路沿道地区 (補助138号線沿道)	地域幹線道路沿道地区 (旧日光街道沿道)	住宅地区
		面積	約0.7ha	約0.8ha	約2.9ha
	建築物等の用途の制限※		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>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項第1号から第5号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物</p> <p>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。）</p> <p>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</p>		
	建築物の敷地面積の最低限度		<p>83㎡とする。</p> <p>ただし、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㎡未満の場合はこの限りでない。</p>		
	壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度は、計画図に掲げる数値とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <p>1 床面積に算入されない出窓の部分</p> <p>2 物置その他これらに類する用途（自動車車庫は除く。）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㎡以下であるもの</p> <p>3 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>4 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分</p>		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱、屋根などの形態・意匠・色彩等は、美しい市街地景観の形成に配慮したものとするとともに、景観・風致を損なうおそれのある屋外広告物を設置してはならない。</p>		
垣又は柵の構造の制限		<p>道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとし、併用を妨げない。</p> <p>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その他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下のもの、法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p>			

※は知事同意事項

「区域・地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：西新井駅西口交通広場整備を契機に、駅周辺のにぎわい創出に資する土地利用の誘導や、交通広場の防災性向上に向けた建築物の不燃化、また、共同化等による土地の再編成や有効利用の促進を図るため、地区計画を変更する。