

第2号議案 都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴う地区計画変更

2-1 東京都市計画地区計画西新井駅西口周辺地区地区計画の変更（足立区決定）について

上記の議案を提出する。

平成30年3月7日

提出者 足立区長 近藤 弥生

本地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画西新井駅西口周辺地区地区計画を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるため、提案する。

都市計画の案の理由書

1. 種類・名称

東京都市計画地区計画
西新井駅西口周辺地区地区計画

2. 理由

本地区は、平成15年1月に地区計画を策定し、「安全で快適・新たなる活力・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・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している。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第48条第8項に掲げる建築物を規制している。

平成29年5月12日に都市緑地法等の一部を改正する法律が公布され、平成30年4月1日付けで都市計画法で定める用途地域に「田園住居地域」が追加されることにより、建築基準法第48条について項ずれ等が生じることになった。

このようなことから、建築物等の用途の制限の整合を図るため、地区面積約43.0ヘクタールについて地区計画の変更を行うものである。

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 4 3 . 0 h a
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る大規模工場跡地、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基本構想による「地域拠点」として、さらに本地区は都区共同で策定した防災都市づくり推進計画の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・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>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1. 土地利用転換を図る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 地区のシンボリックな道路沿道として、良好な街並みや通りの賑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、安全で快適な賑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、その他大規模用地等においては、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併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。
 - 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、賑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
駅前広場及び地区のシンボリックな道路に面した街区として、良好な街並みや通りの賑わいづくりに配慮した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. 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
地区のシンボリックな道路沿道として、良好な街並みや通りの賑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
通りのゆとりと賑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。
 - 2) 地域幹線道路沿道地区
通りのゆとりと賑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。

保区 全域 に 関 整 備 す る ・ 方 針 発 及 び						
	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	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及び街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限、公共施設の整備状況と当該地区整備計画の区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。				
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
		道 路	主要区画道路 1号※	12～21m	約500m	拡幅
			主要区画道路 2号※	12m	約90m	新設
			区画道路 1号※	8m	約290m	新設、一部拡幅
			区画道路 2号※	8m	約90m	新設
			区画道路 3号※	8m	約290m	新設
			区画道路 4号	7m	約60m	拡幅
			区画道路 5号	2.727m(5.454m)	約90m	拡幅
			区画道路 6号	7.2m	約30m	既設
			区画道路 7号	6.3m	約180m	既設
			区画道路 8号	6m	約255m	拡幅
			区画道路 9号	5.4m	約150m	既設
			区画道路10号	4.545m	約90m	拡幅
			区画道路11号	4.5m	約75m	既設
			区画道路12号	4.5m	約35m	既設
			区画道路13号	4m	約85m	新設
			区画道路14号	4m	約30m	拡幅
区画道路15号	4m	約65m	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16号	4 m	約6.5 m	拡幅
区画道路17号	4 m	約5.5 m	拡幅
区画道路18号	4 m	約4.5 m	拡幅
区画道路19号	4 m	約9.0 m	拡幅
区画道路20号	4 m	約2.5 m	新設
区画道路21号	4 m	約9.5 m	拡幅
区画道路22号	4 m	約15.5 m	拡幅
区画道路23号	4 m	約12.0 m	拡幅
区画道路24号	4 m	約5.5 m	拡幅
区画道路25号	4 m	約7.5 m	拡幅
区画道路26号	4 m	約5.0 m	拡幅
区画道路27号	4 m	約4.0 m	拡幅
区画道路28号	4 m	約11.0 m	拡幅
区画道路29号	4 m	約7.5 m	拡幅
区画道路30号	4 m	約8.5 m	拡幅
区画道路31号	4 m	約8.0 m	拡幅
区画道路32号	4 m	約6.0 m	拡幅
区画道路33号	3.8 m (7.6 m)	約15.0 m	既設
区画道路34号	4 m	約13.0 m	拡幅
区画道路35号※	1.3 m	約25.0 m	新設
区画道路36号	4 m	約19.0 m	拡幅
区画道路37号	4 m	約11.0 m	拡幅
区画道路38号	4 m	約11.0 m	拡幅
区画道路39号	4 m	約12.5 m	拡幅
区画道路40号	4 m	約6.0 m	拡幅
区画道路41号	4 m	約4.5 m	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 4 2 号	4 m	約 5 0 m	拡幅	
			区画道路 4 3 号	4 m	約 5 0 m	拡幅	
			() 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 1 2 0 度以上の場合を除く。）は、敷地の隅を頂点とする長さ 2 m 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。				
		公 園	名 称	面 積			備 考
			公園 1 号	約 6 0 0 m ²			新設
			公園 2 号	約 1 4 0 m ²			新設
		その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長		備 考
			通路	8 m	約 1 1 0 m		新設
			緑道	4 m	約 1 3 0 m		新設
			小広場 1 号	面 積		約 9 5 m ²	新設
			小広場 2 号	面 積		約 1 5 0 m ²	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>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	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。 30/10	—
		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。	83㎡とする。 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。
		壁面の位置の制限	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。 1. 建築物の地盤面下の部分 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		

地区整備計画その1	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（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1.8ha			
	地区の区分	名称	駅前A街区	駅前北街区①	駅前北街区②	
		面積	約0.7ha	約0.2ha	約0.9ha	
	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、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1階部分に店舗、飲食店を建築しなければならない。</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>40/10</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号線及び第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>40/10</p>	

地区整備計画 その2	建築物等に関する事項	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	500㎡とする。	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	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。 1. 建築物の地盤面下の部分 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	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。 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 3. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの 4. 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分	
		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	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>		—
		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		<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>								

地区整備計画 その3	建築物等に関する事項	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>ア. 床面積に算入されない出窓の部分</p> <p>イ. 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>ウ. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>エ. 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	<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>
		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</p> <p>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梅田八丁目各地内		
	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※		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 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		
	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		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。 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 3. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの 4. 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分		
	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。		

※は知事協議事項

「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：「都市緑地法等の一部を改正する法律」の施行に伴い、建築物等の用途の制限の整合を図るため、地区計画を変更する。

変更概要（ ___部分が変更あるいは追加の部分）

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			
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		<p>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及び街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限、公共施設の整備状況と当該地区整備計画の区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は<u>さく</u>の構造の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p>	<p>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及び街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限、公共施設の整備状況と当該地区整備計画の区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は<u>柵</u>の構造の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p>	文言の精査
	地区整備計画その1	地区の区分	名 称	複合商業地区	複合商業地区
面 積			約3.1ha	約3.1ha	
建築物等の用途の制限		<p>1. (略) 2. 次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店 (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 (3) 診療所、保育所 (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 (5) 建築基準法第48条第8項ただし書きの許可を受けたもの (6) 上記に掲げる用途に付属するもの</p>	<p>1. (略) 2. 次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店 (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 (3) 診療所、保育所 (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 (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 (6) 上記に掲げる用途に付属するもの</p>	建築基準法の改正に伴う変更	
垣又は <u>柵</u> の構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又は<u>さく</u>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>	<p>道路に面して設ける垣又は<u>柵</u>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>	文言の精査		

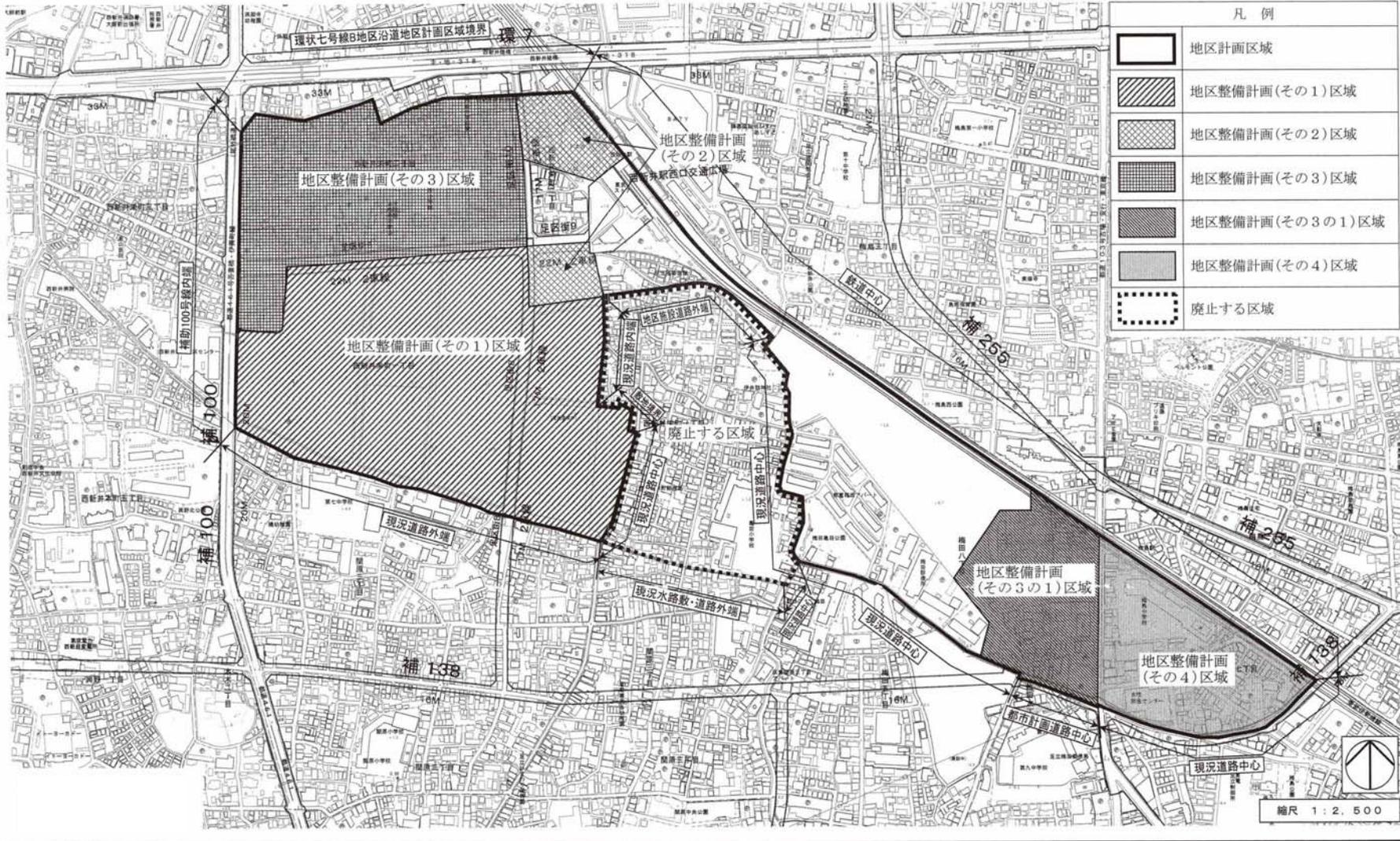
地区整備計画その1	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	複合地区	駅前線沿道地区	住宅地区A	住宅地区B	複合地区	駅前線沿道地区	住宅地区A	住宅地区B	文言の精査							
		面積	約1.4ha	約1.0ha	約8.3ha	約0.8ha	約1.4ha	約1.0ha	約8.3ha	約0.8ha									
		垣又は柵の構造の制限		<p>道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとし、併用を妨げない。 ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びその他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下のもの、法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p>				<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>											
地区整備計画その2	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	駅前A街区	駅前北街区①	駅前北街区②	駅前A街区	駅前北街区①	駅前北街区②	文言の精査									
		面積	約0.7ha	約0.2ha	約0.9ha	約0.7ha	約0.2ha	約0.9ha											
		垣又は柵の構造の制限		<p>道路に面して設ける垣又はさくの構造は、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>				<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>											
地区整備計画その3	建築物等に関する事項	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	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	文言の精査	
		面積	約0.9ha	約1.1ha	約1.9ha	約0.5ha	約0.1ha	約0.2ha	約3.2ha	約0.9ha	約1.1ha	約1.9ha	約0.5ha	約0.1ha	約0.2ha	約3.2ha			
		垣又は柵の構造の制限		<p>道路に面して設ける垣又はさくの構造は、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>								<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>							

地区整備計画その3の1	建築物等に関する事項	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	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	文言の精査
			面 積	約 0.5 ha	約 0.8 ha	約 2.4 ha	約 0.5 ha	約 0.8 ha	約 2.4 ha	
		垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又は<u>さく</u>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 0.6 m 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>				<p>道路に面して設ける垣又は<u>柵</u>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 0.6 m 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	建築物等に関する事項	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	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	文言の精査
			面 積	約 0.7 ha	約 0.8 ha	約 2.9 ha	約 0.7 ha	約 0.8 ha	約 2.9 ha	
		垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又は<u>さく</u>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 0.6 m 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>				<p>道路に面して設ける垣又は<u>柵</u>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 0.6 m 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>			

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
計画図 (区域)

[足立区決定]

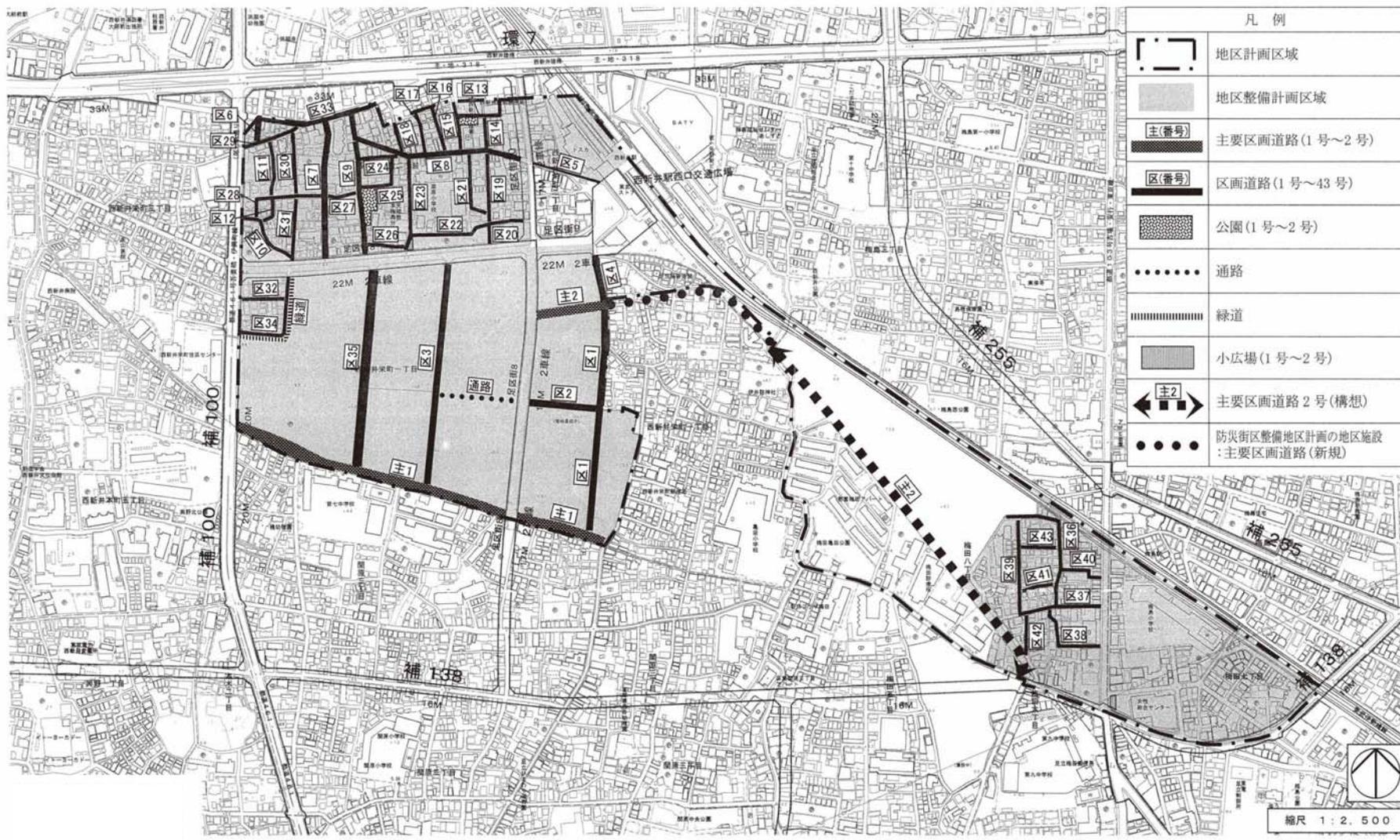
縮小版



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 19都市基街第497号、平成19年11月7日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 19都市基文 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
方針付図

縮小版

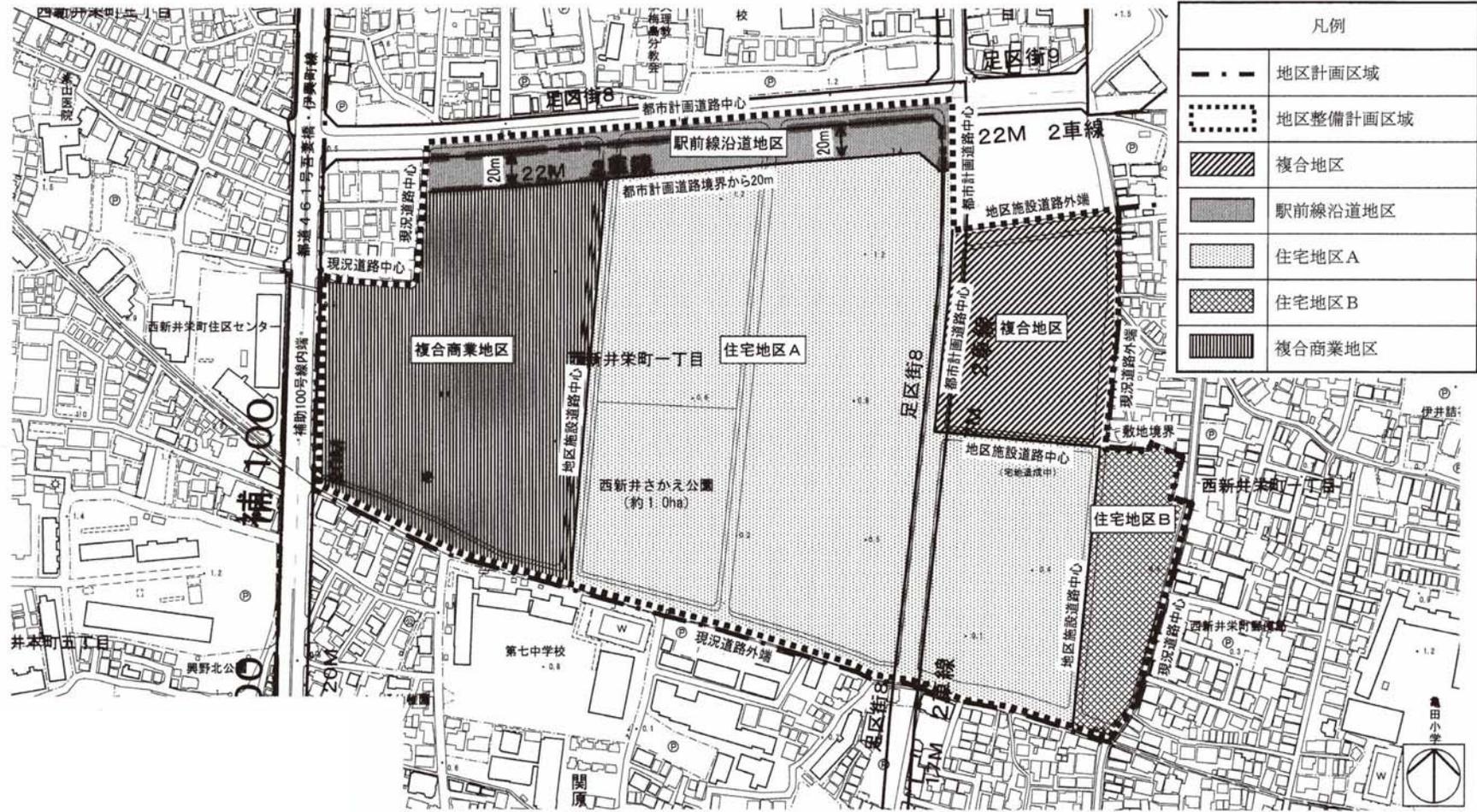


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)19都市基街第497号、平成19年11月7日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)19都市基交 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
地区整備計画（その1）計画図1

〔足立区決定〕

縮小版



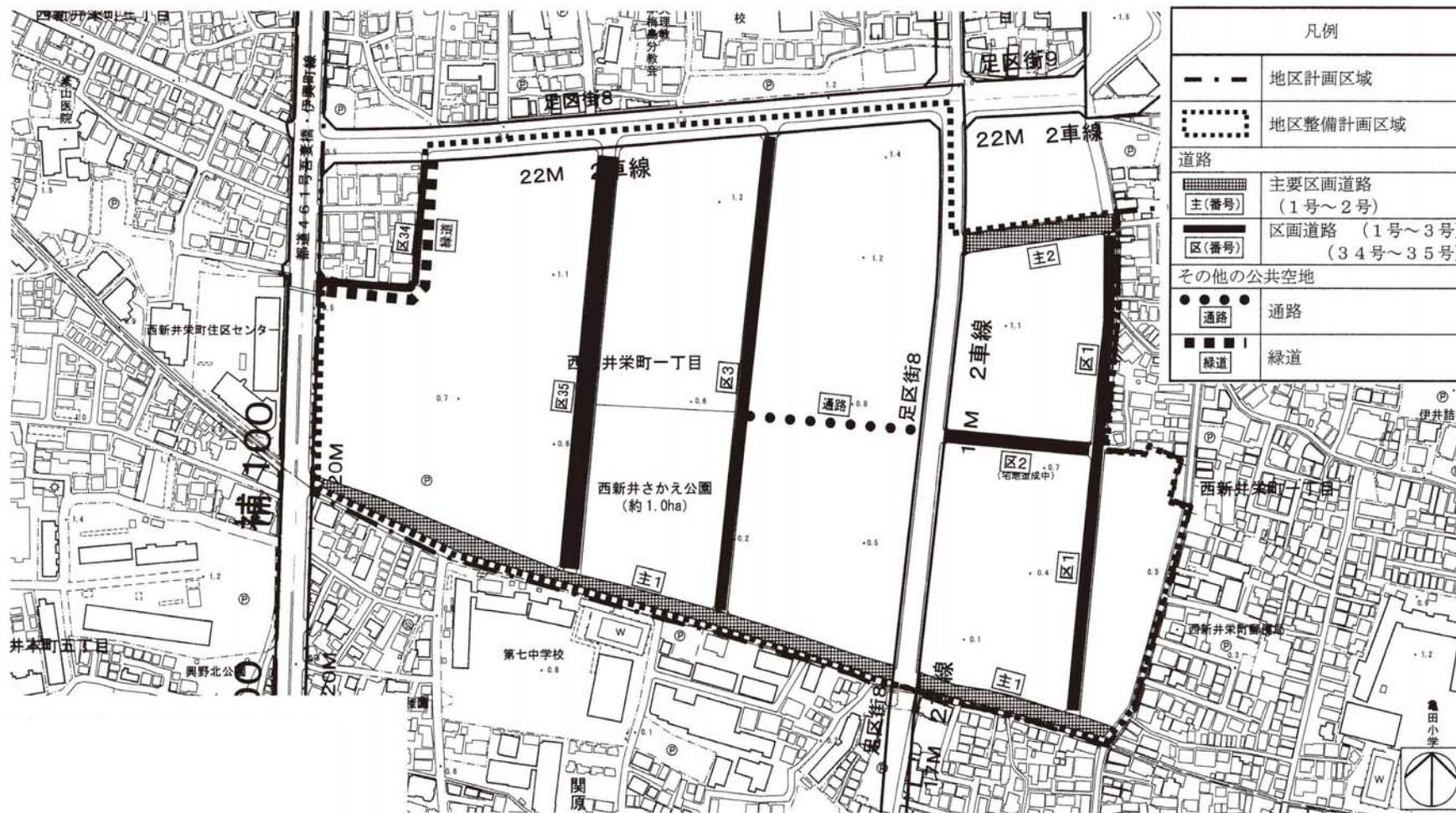
縮尺 1 : 2, 500

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
地区整備計画（その1）計画図2

〔足立区決定〕

縮小版

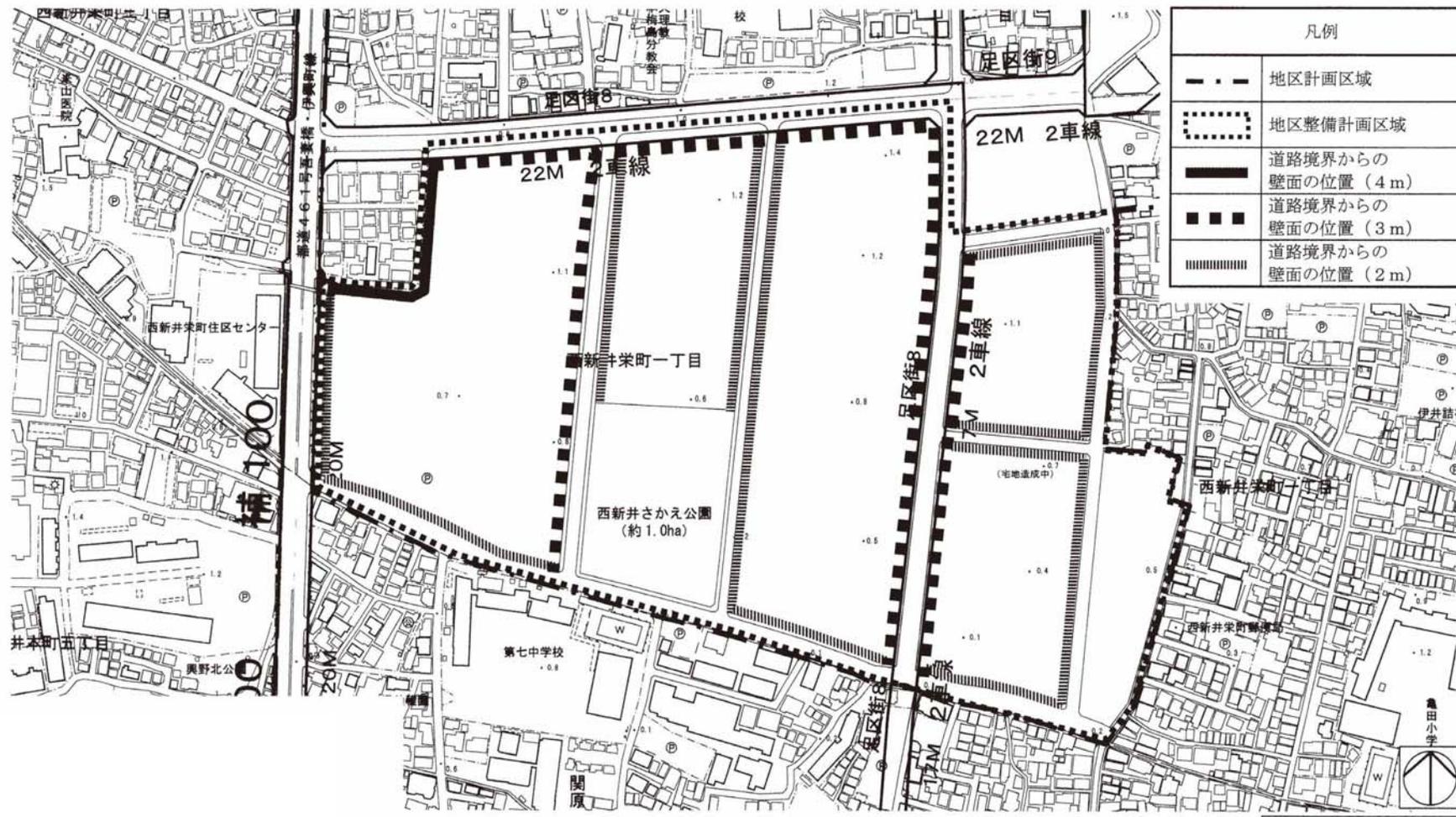


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
地区整備計画（その1）計画図3

〔足立区決定〕

縮小版

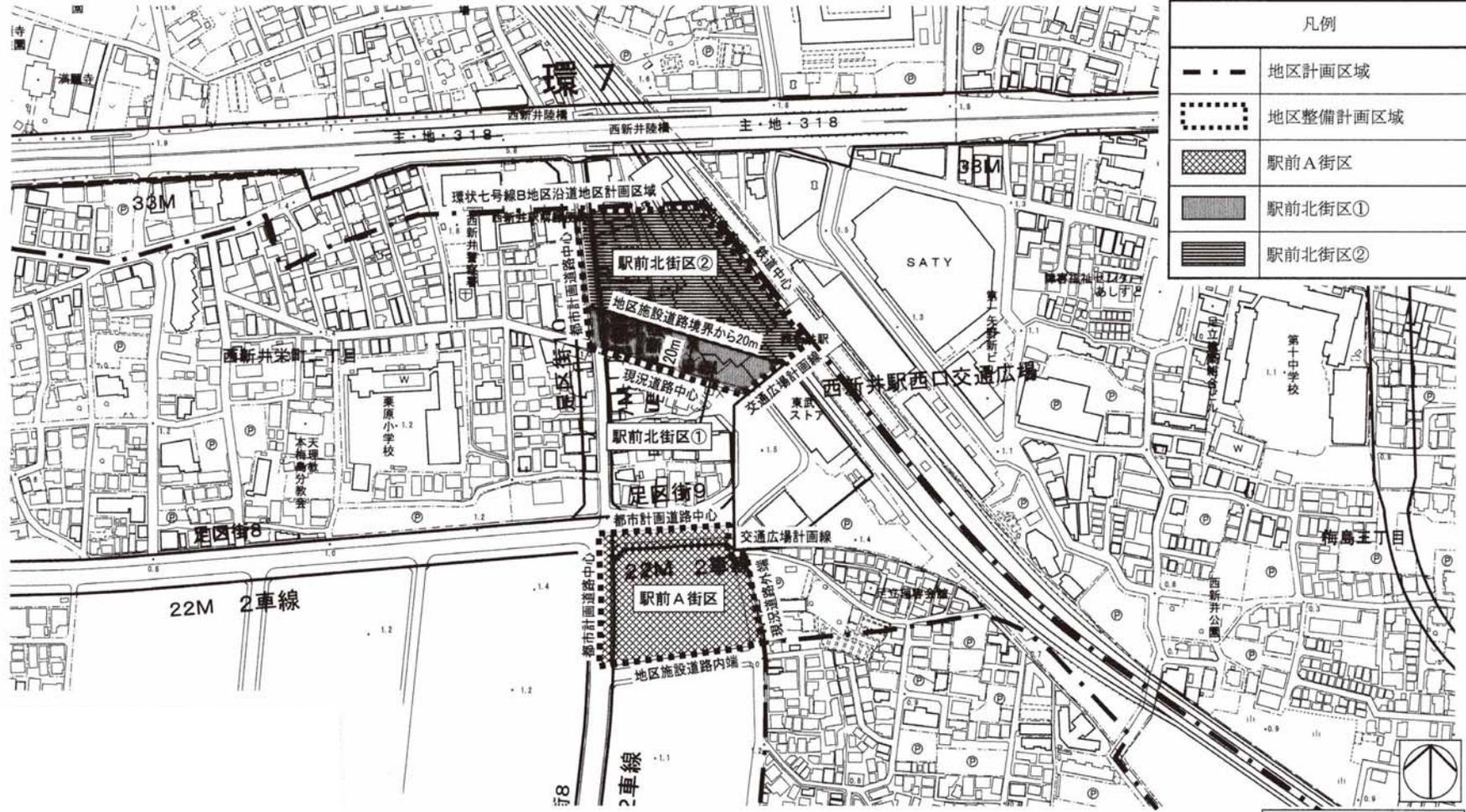


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
地区整備計画（その2）計画図1

〔足立区決定〕

縮小版



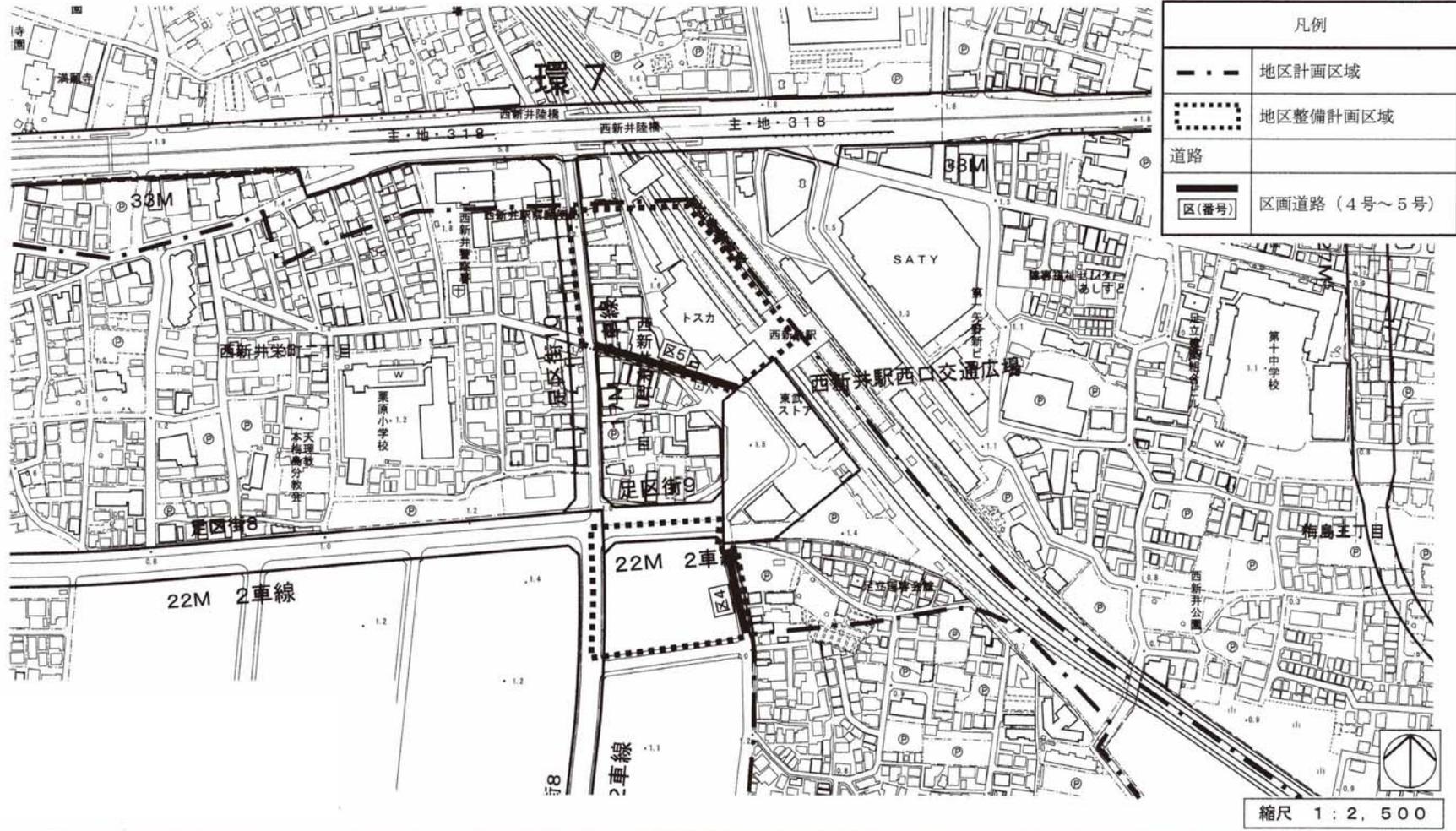
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
 地区整備計画（その2）計画図2

[足立区決定]

縮小版



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
地区整備計画（その2）計画図3

〔足立区決定〕

縮小版



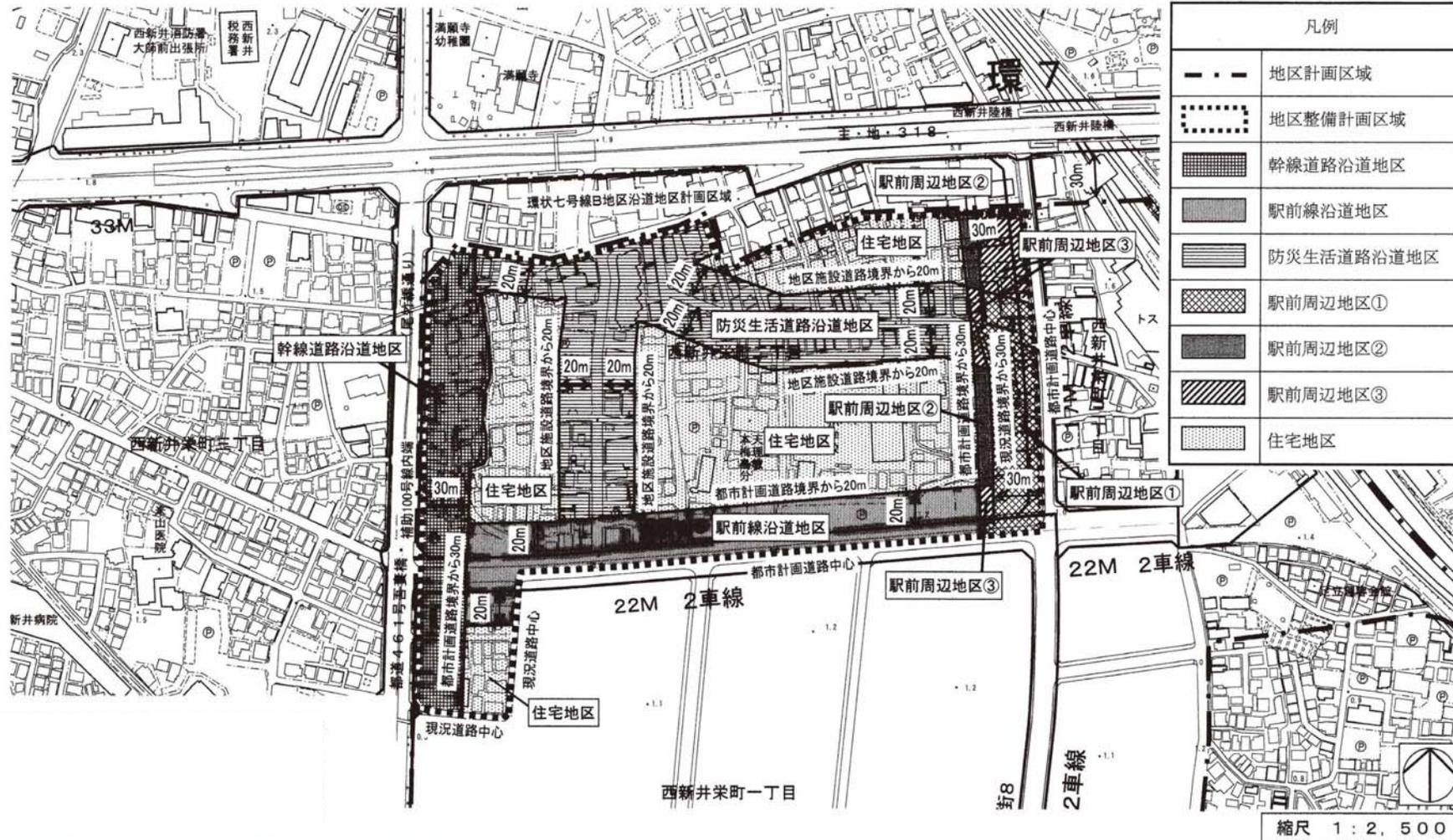
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
地区整備計画（その3） 計画図1

〔足立区決定〕

縮小版

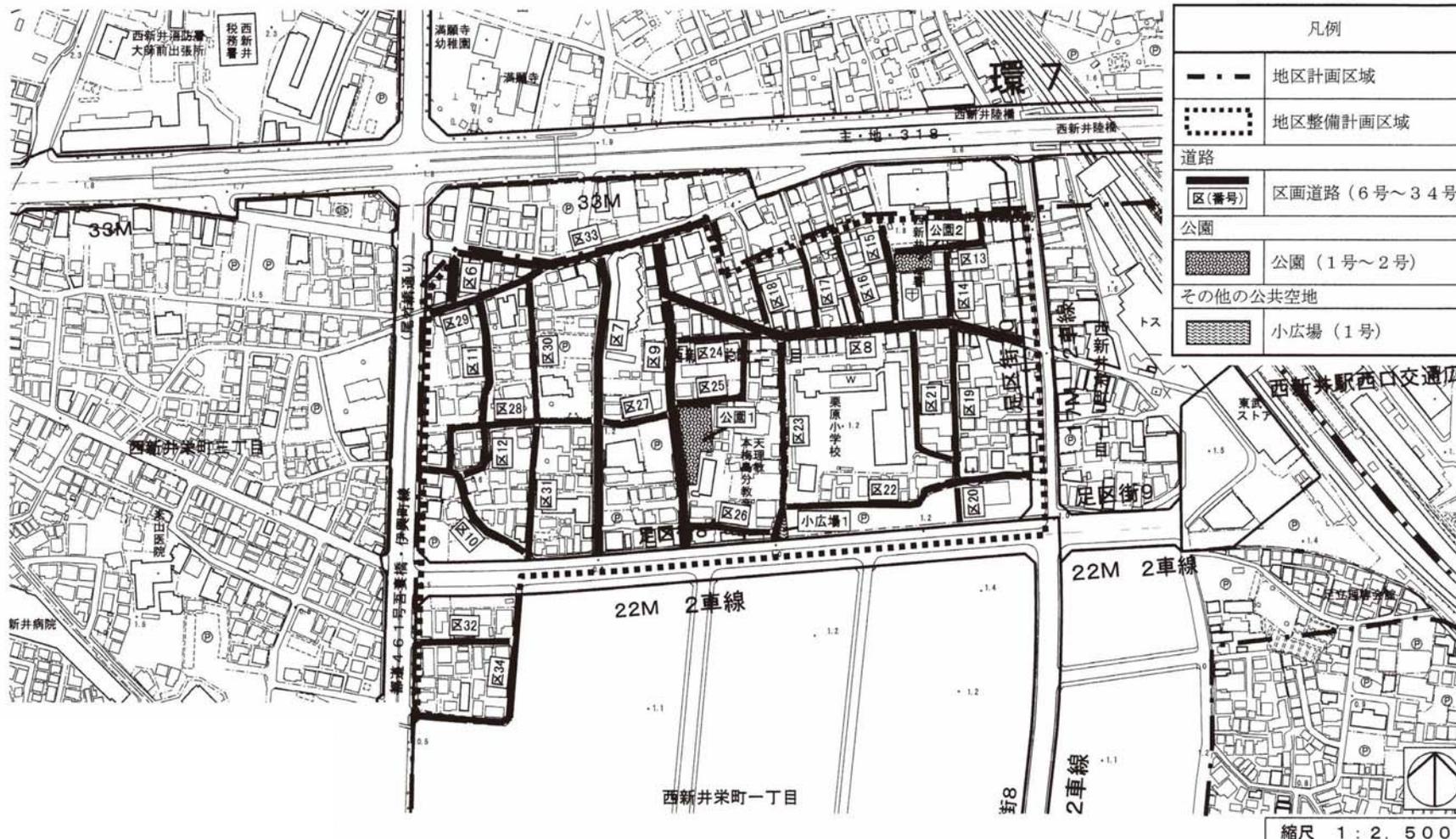


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基第497号、平成19年11月7日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
地区整備計画（その3） 計画図2

〔足立区決定〕

縮小版



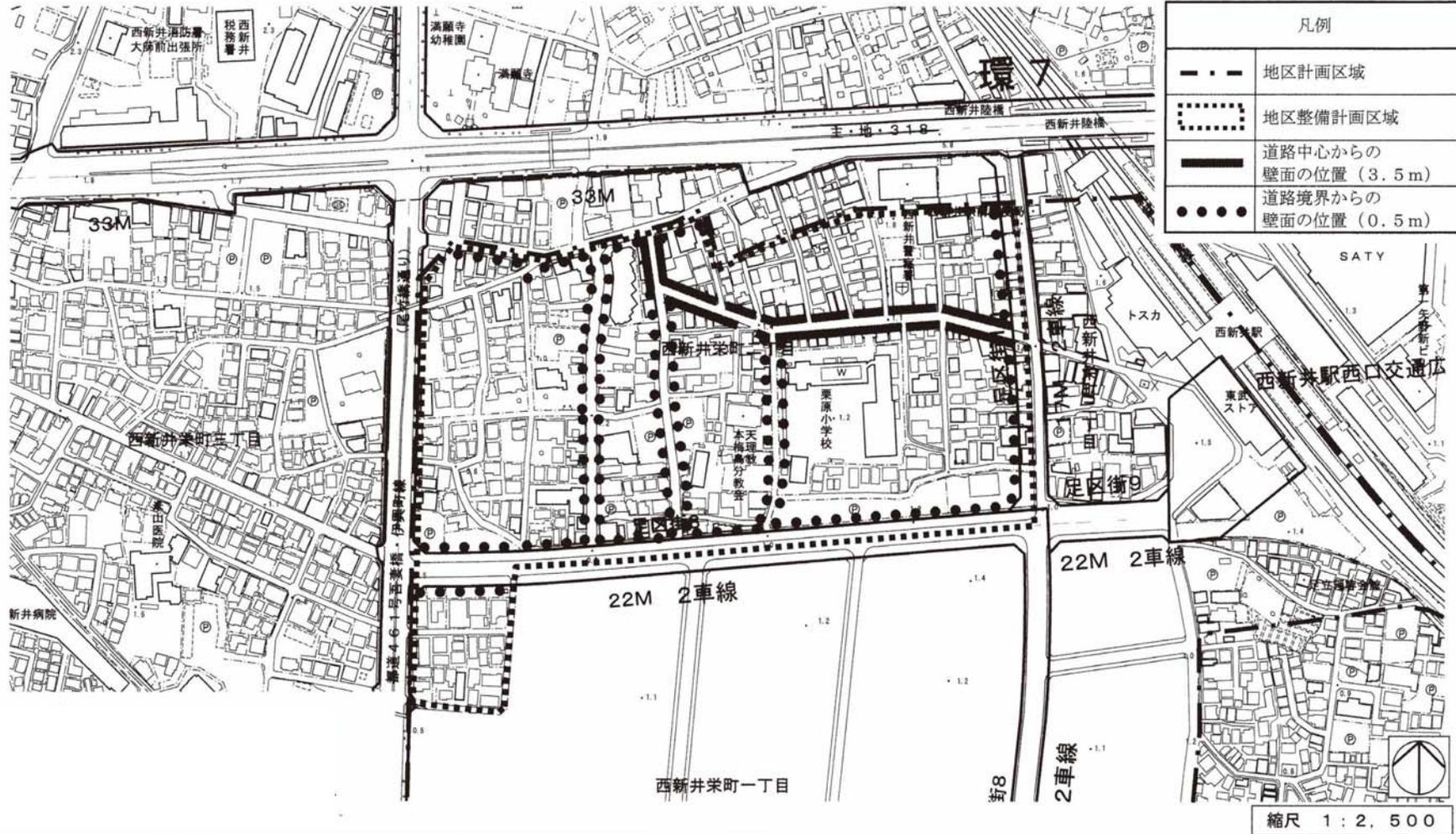
凡例	
---	地区計画区域
⋯⋯	地区整備計画区域
道路	
区(番号)	区画道路(6号~34号)
公園	
⊞	公園(1号~2号)
その他の公共空地	
⊞	小広場(1号)

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

東京都計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
地区整備計画（その3） 計画図3

〔足立区決定〕

縮小版

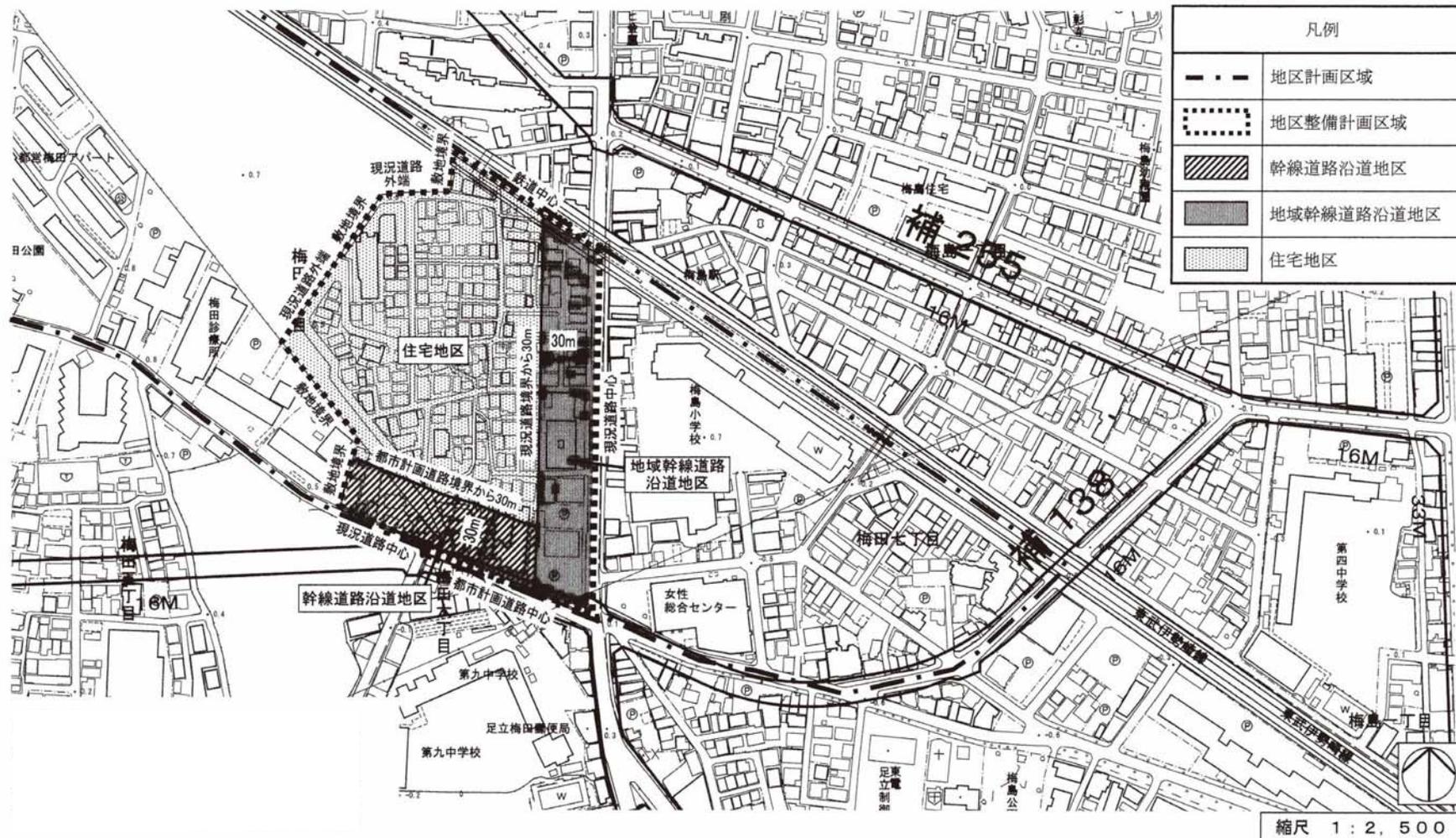


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号

東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画
地区整備計画（その3の1）計画図1

〔足立区決定〕

縮小版



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）19都市基街第497号、平成19年11月7日

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）19都市基交 第378号