

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（足立区決定）

都市計画西新井駅西口周辺地区防災街区整備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防災街区整備地区計画
位 置※	足立区梅田五丁目、梅田六丁目、梅田七丁目、関原二丁目、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51.9ha
地区計画の目標	当地区は、東京都防災都市づくり推進計画による重点整備地域、同住宅マスタープランによる重点供給地域に位置づけられており、足立区では住宅市街地総合整備事業等を導入して防災まちづくりの重点的な取り組みを図っている。本計画では誘導容積制度及び用途別容積制度を活用して、防災機能の強化に資する都市基盤整備の推進や、居住環境の向上及び良質な住宅の供給を促進することに配慮した合理的な土地利用、建築物の不燃化と適正な建替え等を誘導することにより、「安全で快適・新たな活力・潤いのあるまち」の実現を図ることを目標とする。
区域の整備に関する方針	<p>地区計画の目標を踏まえ、地区特性に応じて土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1. 幹線道路沿道地区（A・B・C） 補助100号線、旧日光街道沿道の幹線道路沿道地区Aでは、適正かつ合理的な土地利用、不燃化を誘導することにより骨格的な延焼遮断帯を形成する。補助138号線沿道にあたる同地区Bでは、誘導容積制度を活用し街路整備と一体となった沿道建築物の建替え等に併せて、土地の高度利用と不燃化を促進することにより、骨格的な延焼遮断帯を形成する。その他未整備都市計画道路沿道の同地区Cでは、街路整備に併せた土地利用、不燃化の誘導を段階的に図る。</p> <p>2. 近隣商店街地区 路線型の商店街では、住宅と店舗等が調和した土地利用とともに、建築物の不燃化等を誘導することにより、防災性の向上と市街地環境の改善を図る。</p> <p>3. 住宅地区A 大規模工場跡地及び周辺地区では、都市計画道路、地区防災施設道路及び公園等の整備に併せて、都市型住宅等を主体とした土地利用を計画的に誘導し、補助138号線沿道における延焼遮断帯と一体となった安全な防災街区の形成を図る。</p> <p>4. 住宅地区B 木造住宅等の密集地区では、用途別容積制度を活用し防災生活道路沿道における良質な住宅供給の促進に向けた土地の高度利用を図りつつ、併せて後背市街地の建築物の不燃化等を誘導することにより、防災性の向上と居住環境の改善を図る。</p> <p>5. 住宅地区C 住宅を主体とする木造密集地区では、住環境との調和に配慮して、用途別容積制度を活用し防災生活道路沿道の良質な住宅供給の促進に向けた土地の高度利用を図り、併せて学校周辺の建築物の不燃化等を誘導することにより、防災性の向上と居住環境の改善を図る。</p> <p>6. 住工共存地区 工場・倉庫等の立地が目立つ地区では、住環境との調和に配慮した土地利用、建築物の不燃化を誘導することにより防災性の向上と市街地環境の改善を図る。</p>
土地利用の方針	

区域の整備に関する方針	地区施設及び地区防災施設の整備の方針	<p>地区の防災性の向上と居住環境の改善を図るため、地区施設及び地区防災施設を以下の方針に基づき定める。</p> <p>1. 災害時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動を支え、特定防災機能の確保に資する道路を地区防災施設に位置づけ、整備を図る。</p> <p>2. 地区防災施設道路の外周道路となる主要区画道路、これらを補完する主要生活道路、足立区細街路計画において「4mに拡幅すべき道路」として位置づけられている区画道路を地区施設道路に位置づけ、安全な防災ネットワークを形成する。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>防災機能の確保と良好な居住環境の形成を図るため、地区の特性に応じて、以下の事項を定める。</p> <p>1. 建築物の構造に関する防火上必要な制限 2. 建築物の間口率の最低限度 3. 建築物等の高さの最低限度 4. 建築物等の用途の制限 5. 建築物の容積率の最高限度 6. 建築物の容積率の最低限度 7. 建築物の敷地面積の最低限度 8. 壁面の位置の制限 9. 壁面後退区域における工作物の設置の制限 10. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 11. 垣又はさくの構造の制限</p>				
	その他当該区域の整備に関する方針	<p>緑豊かでうるおいのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的に緑化を推進する。</p>				
地区防災施設の区域	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
	道 路	防災生活道路1号	6.0m	約180m	約1,080㎡	拡幅
		防災生活道路2号	6.0m	約65m	約390㎡	拡幅
		防災生活道路3号	6.0m	約170m	約1,020㎡	拡幅
		防災生活道路4号	6.0m	約270m	約1,620㎡	拡幅
		防災生活道路5号	6.0m	約115m	約690㎡	拡幅
		防災生活道路6号	6.0m	約290m	約1,740㎡	拡幅
		防災生活道路7号	6.0m	約265m	約1,590㎡	拡幅
		防災生活道路8号	6.0m	約230m	約1,380㎡	拡幅
		防災生活道路9号	6.0m	約110m	約660㎡	拡幅
		防災生活道路10号	6.0m	約200m	約1,200㎡	拡幅・新設
		防災生活道路11号	6.0m	約280m	約1,680㎡	拡幅
		防災生活道路12号	6.0m	約210m	約1,260㎡	拡幅
		防災生活道路13号	6.0m	約140m	約840㎡	拡幅
		防災生活道路14号	7.3m	約80m	約585㎡	既設
防災生活道路15号		6.0m	約210m	約1,260㎡	既設	

地区 防災 施設 の 区域	道 路						
		防災生活道路16号	6.0m	約145m	約870㎡	既設	
		防災生活道路17号	6.3m	約115m	約725㎡	既設	
		防災生活道路18号	7.6m	約180m	約1,370㎡	既設	
		防災生活道路19号	7.6m	約145m	約1,100㎡	既設	
		防災生活道路20号	6.3m	約225m	約1,420㎡	既設	
		防災生活道路21号	7.3m	約310m	約2,265㎡	既設	
		防災生活道路22号	6.3m	約220m	約1,385㎡	既設	
		防災生活道路23号	5.5m	約60m	約330㎡	拡幅	
		防災生活道路24号	5.5m	約100m	約550㎡	既設・拡幅	
	計	約2.7ha					
地区防災施設の道路と、他の地区防災施設の道路又は地区施設の道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区防災施設の道路とする。							
特定 地区 防災 施設 の 区域	道 路	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
			防災生活道路1号	6.0m	約180m	約1,080㎡	拡幅
			防災生活道路2号	6.0m	約65m	約390㎡	拡幅
			防災生活道路3号	6.0m	約170m	約1,020㎡	拡幅
			防災生活道路4号	6.0m	約270m	約1,620㎡	拡幅
			防災生活道路5号	6.0m	約115m	約690㎡	拡幅
			防災生活道路6号	6.0m	約290m	約1,740㎡	拡幅
			防災生活道路7号	6.0m	約265m	約1,590㎡	拡幅
			防災生活道路8号	6.0m	約230m	約1,380㎡	拡幅
			防災生活道路11号	6.0m	約280m	約1,680㎡	拡幅
			防災生活道路12号	6.0m	約210m	約1,260㎡	拡幅
			防災生活道路13号	6.0m	約140m	約840㎡	拡幅
			防災生活道路14号	7.3m	約80m	約585㎡	既設
			防災生活道路15号	6.0m	約210m	約1,260㎡	既設
			防災生活道路16号	6.0m	約145m	約870㎡	既設
			防災生活道路17号	6.3m	約115m	約725㎡	既設
			防災生活道路23号	5.5m	約60m	約330㎡	拡幅
			防災生活道路24号	5.5m	約100m	約550㎡	既設・拡幅
			計	約1.8ha			

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最低限度	<p>特定地区防災施設道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5 mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている地区については、最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度をこえる部分 2) 附属建築物で平家建のもの（建築物に付属する門又は塀を含む） 3) 地下もしくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 4) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物 5) 都市計画施設の区域内の建築物 6) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの 		
		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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型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。 4. ホテル又は旅館。 		
		建築物の容積率の最高限度※	—	<p>指定容積率の1/2以上を住宅用途に供する建築物の容積率の最高限度は24/10とする。</p> <p>ただし20/10をこえる部分については、住宅用途に供するものとする。</p>	—

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※	当該地区計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	30/10	—	—	—	
			公共施設の整備の状況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都市計画道路補助138号線の建築基準法第42条第1項第4号の指定があり、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）、又は都市計画道路補助138号線の道路供用開始告示後は上記の容積率を適用する。</p> <p>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。</p>				
				20/10				
建築物の容積率の最低限度	—	<p>建築物の容積率の最低限度は8/10とする。</p> <p>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。</p> <p>1)自動車車庫その他これに類するもの</p> <p>2) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの</p>	—	<p>建築物の容積率の最低限度は8/10とする。</p> <p>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。</p> <p>1)自動車車庫その他これに類するもの</p> <p>2) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの</p>	<p>建築物の容積率の最低限度は8/10とする。</p> <p>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。</p> <p>1)自動車車庫その他これに類するもの</p> <p>2) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの</p>			

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 本地区計画の決定の際現に建築物の敷地として使用されている土地 2) 公共施設の整備により分割された83㎡に満たない土地 3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地
		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は、以下に掲げる通り計画図3に示す道路1～4からの位置をこえて建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地区防災施設の防災生活道路1号～8号、同11号～13号の計画道路中心から3.5m 2. 地区防災施設の防災生活道路23号、同24号拡幅区間の計画道路中心から3.25m 3. 地区防災施設の防災生活道路14号～19号、同24号の既設区間、地区施設の主要生活道路1号～5号、同7号及び9号、西新井駅西口周辺地区地区計画の地区施設の区画道路1号の現況道路境界から0.5m 4. 都市計画道路補助138号線の計画図3に示す区間の計画道路境界から0.5m <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 街区の角にある敷地の隅切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分 2) 外壁面から突出した開口部で床面積に算入されない出窓の部分 3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5㎡以内である物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供するもの 4) 軒の高さが2.3m以下である自動車車庫 5) 建築物の地盤面下の部分 6) 都市計画施設の区域内の建築物 7) 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て許可したもの
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設道路の部分には、塀、さく、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。</p>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。</p>

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>垣又はさくの構造の制限</p> <p>道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとし、道路に面して設ける生け垣は、道路交通機能の確保に配慮して適正な管理に努める。また生け垣と透視可能なフェンスを併用することは妨げない。</p> <p>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。</p> <p>1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀、その他これに類するもの</p> <p>2) 道路に面する門柱又は門柱に接続する長さが1.2m以下で、かつ高さが2m以下のブロック塀、その他これに類するもの</p> <p>3) 法令等の制限上やむを得ないもの</p>				
	土地の利用に関する事項	地区内では積極的に緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努める。				
防災街区整備地区整備計画	位置	足立区梅田五丁目、梅田六丁目、梅田七丁目、関原二丁目、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49.2ha				
	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			主要区画道路※	12.0m	約240m	新設
			主要生活道路1号	5.5m	約200m	既設
			主要生活道路2号	5.5m	約70m	既設
			主要生活道路3号	5.5m	約70m	既設
			主要生活道路4号	5.5m	約135m	既設
			主要生活道路5号	5.5m	約130m	既設
			主要生活道路6号	5.5m	約265m	既設
			主要生活道路7号	5.5m	約90m	既設
			主要生活道路8号	2.7m(5.5m)	約150m	既設
			主要生活道路9号※	4.3m(8.6m)	約300m	既設
			区画道路1号	4.0m	約85m	拡幅
			区画道路2号	4.0m	約80m	拡幅
			区画道路3号	4.0m	約100m	拡幅
			区画道路4号	4.0m	約55m	拡幅
区画道路5号	4.0m	約170m	拡幅			
区画道路6号	4.0m	約115m	拡幅			

道 路

区画道路7号	4.0m	約70m	拡幅
区画道路8号	4.0m	約65m	拡幅
区画道路9号	4.0m	約130m	拡幅
区画道路10号	4.0m	約90m	拡幅
区画道路11号	4.0m	約105m	拡幅
区画道路12号	4.0m	約45m	拡幅
区画道路13号	4.0m	約65m	拡幅
区画道路14号	4.0m	約70m	拡幅
区画道路15号	4.0m	約180m	拡幅
区画道路16号	4.0m	約20m	拡幅
区画道路17号	4.0m	約75m	拡幅
区画道路18号	4.0m	約80m	拡幅
区画道路19号	4.0m	約155m	拡幅
区画道路20号	4.0m	約185m	拡幅
区画道路21号	4.0m	約175m	拡幅
区画道路22号	4.0m	約190m	拡幅
区画道路23号	4.0m	約120m	拡幅
区画道路24号	4.0m	約100m	拡幅
区画道路25号	4.0m	約125m	拡幅
区画道路26号	4.0m	約20m	拡幅
区画道路27号	4.0m	約205m	拡幅
区画道路28号	4.0m	約105m	拡幅
区画道路29号	4.0m	約100m	拡幅
区画道路30号	4.0m	約105m	拡幅

()内の数値は全幅を表す。

地区施設の道路と他の地区施設の道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2m以上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。

防災街区整備地区整備計画	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A	幹線道路沿道地区B	幹線道路沿道地区C	近隣商店街地区	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	住工共存地区
		面積	約3.3ha	約7.2ha	約3.3ha	約3.1ha	約0.8ha	約24.8ha	約1.8ha	約4.9ha	
	建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>準防火地域内における建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。</p> <p>なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの 2) 卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの 3) 高さ2m以下の門又は塀 4) 高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの 5) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物 6) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの 7) 建築基準法第3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際現に存する又は工事中の建築物の大規模の修繕又は大規模な模様替え 8) 都市計画施設の区域内の建築物 									
	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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号まで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。 4. ホテル又は旅館。 									
建築物の容積率の最高限度※	当該地区計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	—	30/10	<p>当該地区計画の内容に適合し都市計画道路補助138号線の建築基準法第42条第1項第4号の指定があり、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）、又は都市計画道路補助138号線の道路供用開始告示後は上記の容積率を適用する。</p> <p>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。</p>							

防災街区整備地区整備計画	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	—	
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積の最低限度は83㎡とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。</p> <p>1) 本地区計画の決定の際現に建築物の敷地として使用されている土地</p> <p>2) 公共施設の整備により分割された83㎡に満たない土地</p> <p>3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</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は、以下に掲げる通り計画図3に示す道路3～4からの位置をこえて建築してはならない。</p> <p>1. 地区防災施設の防災生活道路18号～22号、地区施設の主要生活道路1号～9号、西新井駅西口周辺地区地区計画の地区施設の区画道路1号の現況道路境界から0.5m</p> <p>2. 都市計画道路補助138号線の計画図3に示す区間の計画道路境界から0.5m</p> <p>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。</p> <p>1) 街区の角にある敷地の隅切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分</p> <p>2) 外壁面から突出した開口部で床面積に算入されない出窓の部分</p> <p>3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5㎡以内である物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供するもの</p> <p>4) 軒の高さが2.3m以下である自動車車庫</p> <p>5) 建築物の地盤面下の部分</p> <p>6) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>7) 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て許可したもの</p>			
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。</p>			

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>垣又はさくの構造の制限</p> <p>道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとし、道路に面して設ける生け垣は、道路交通機能の確保に配慮して適正な管理に努める。また生け垣と透視可能なフェンスを併用することは妨げない。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 道路面からの高さ0.6 m以下のブロック塀、その他これに類するもの 2) 道路に面する門柱又は門柱に接続する長さが1.2 m以下でかつ高さが2 m以下のブロック塀、その他これに類するもの 3) 法令等の制限上やむを得ないもの
	土地の利用に関する事項	<p>地区内では積極的に緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努める。</p>

※は知事協議事項

「防災街区整備地区計画区域、地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画の区域、防災街区整備地区整備計画の地区の区分及び地区防災施設・地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。