

東京都市計画沿道地区計画の変更（足立区決定）  
 都市計画足立区環状七号線B地区沿道地区計画を次のように変更する。

名 称		足立区環状七号線B地区沿道地区計画				
位 置 ※		足立区栗原三丁目、西新井一丁目、西新井六丁目、西新井七丁目、西新井栄町二丁目、西新井栄町三丁目、西新井本町一丁目及び西新井本町二丁目の各地内				
面 積 ※		約11.7ha（延長約1.7km）				
沿道の整備に関する方針※	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針	本地区の住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、環状七号線に面する建築物の適切な誘導配置により後背地域への道路交通騒音を防止する。				
	土地利用に関する方針	<p>本地区は、中高層の集合住宅や、商業業務系の施設と、低層木造の戸建住宅や店舗併用住宅が建ち並び、また、一部では大規模な空地がみられる街となっている。これを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に誘導するとともに、防災上有効な建築物の不燃化を図る。</p> <p>また、西新井駅西口周辺地区地区計画に隣接する計画図に表示されたイ及びウの区域は、地区計画と整合する良好な市街地環境の形成に資するよう建築物等に関する制限を行う。</p>				
沿道地区整備計画	沿道施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画街路1号	4.0m	約30m	拡 幅
			区画街路2号	4.0m	約30m	拡 幅
			区画街路3号	4.0m	約30m	拡 幅
			区画街路4号	4.0m	約30m	拡 幅
			区画街路5号	4.0m	約30m	拡 幅
			区画街路6号	4.0m	約30m	拡 幅
			区画街路7号	7.2m	約35m	既 設
			区画街路8号	6.5m	約40m	既 設
			区画街路9号	3.8～7.6m	約200m	既 設

区画街路10号	4.0m	約30m	拡幅
区画街路11号	4.0m	約30m	拡幅
区画街路12号	4.0m	約30m	拡幅
「イの区域」の区画街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沿道施設の道路とする。			

地区の区分	名称	アの区域		イの区域		ウの区域	
	面積	約10.2ha		約1.3ha		約0.2ha	
区分		環状七号線に面する建築物	それ以外の建築物	環状七号線に面する建築物	それ以外の建築物	環状七号線に面する建築物	それ以外の建築物
建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度 ※		7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—
建築物等の高さの最低限度 ※		5m (遮音上の高さ) ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	5m (遮音上の高さ) ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	5m (遮音上の高さ) ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—
建築物の構造に関する遮音上必要な制限 ※		環状七号線の路面の中心からの高さが5m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	環状七号線の路面の中心からの高さが5m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	環状七号線の路面の中心からの高さが5m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—
建築物の構造に関する防音上必要な制限 ※		住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。	同左 (道路端より20mまでとする)	住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。	同左 (道路端より20mまでとする)	住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。	同左 (道路端より20mまでとする)

建築物等に関する事項

<p>建築物の構造に関する防音上必要な制限 ※</p>	<p>なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号(建築物の構造に関する防音上必要な制限)に定める措置を講ずるものとする。</p>	<p>なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号(建築物の構造に関する防音上必要な制限)に定める措置を講ずるものとする。</p>	<p>なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号(建築物の構造に関する防音上必要な制限)に定める措置を講ずるものとする。</p>
<p>建築物等の用途の制限 ※</p>	<p>—</p>	<p>次に掲げるもの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</p>	<p>1. 次に掲げるもの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  (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  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>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>—</p>	<p>83㎡とする。  ただし、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、この限りではない。</p>	

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. 道路状等の見通し空間として、区画街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>	<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>
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、美観・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>	
垣又はさくの構造の制限	<p>生け垣又はフェンスとする。</p> <p>ただし、高さ1m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。</p>	<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。</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以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。</p>	

※ 知事協議事項

「区域、地区施設の配置及び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。