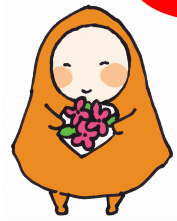


西新井駅西口周辺地区

まちづくりニュース



地区計画変更特別号

令和5年7月

足立区まちづくり課

地区計画等の一部を変更しました

西新井駅西口周辺地区では西口駅前交通広場の整備を契機に、
駅周辺のにぎわいづくりに向けて、西口駅前交通広場と沿道 30m 区域
に、新たに建築物の建て方のルールを定める変更などを行いました。
 今後は、このルールに基づき、まちづくりに取り組んでいきます。
 詳しくは、本冊子をご一読ください。



地区整備計画とは地区計画の区域内で定める、
 建築物の建て方のルールなどのことです。

西新井駅西口周辺地区まちづくりニュース 地区計画変更特別号

保存版

目 次

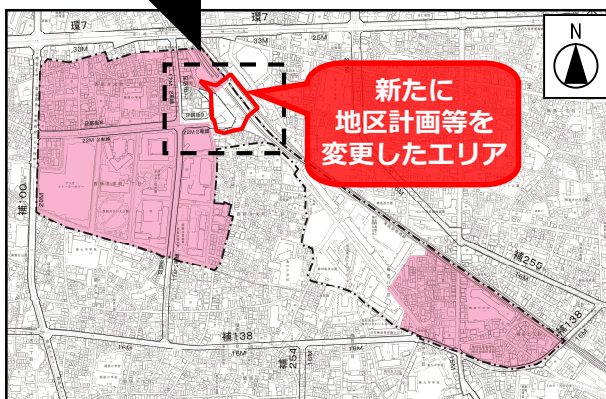
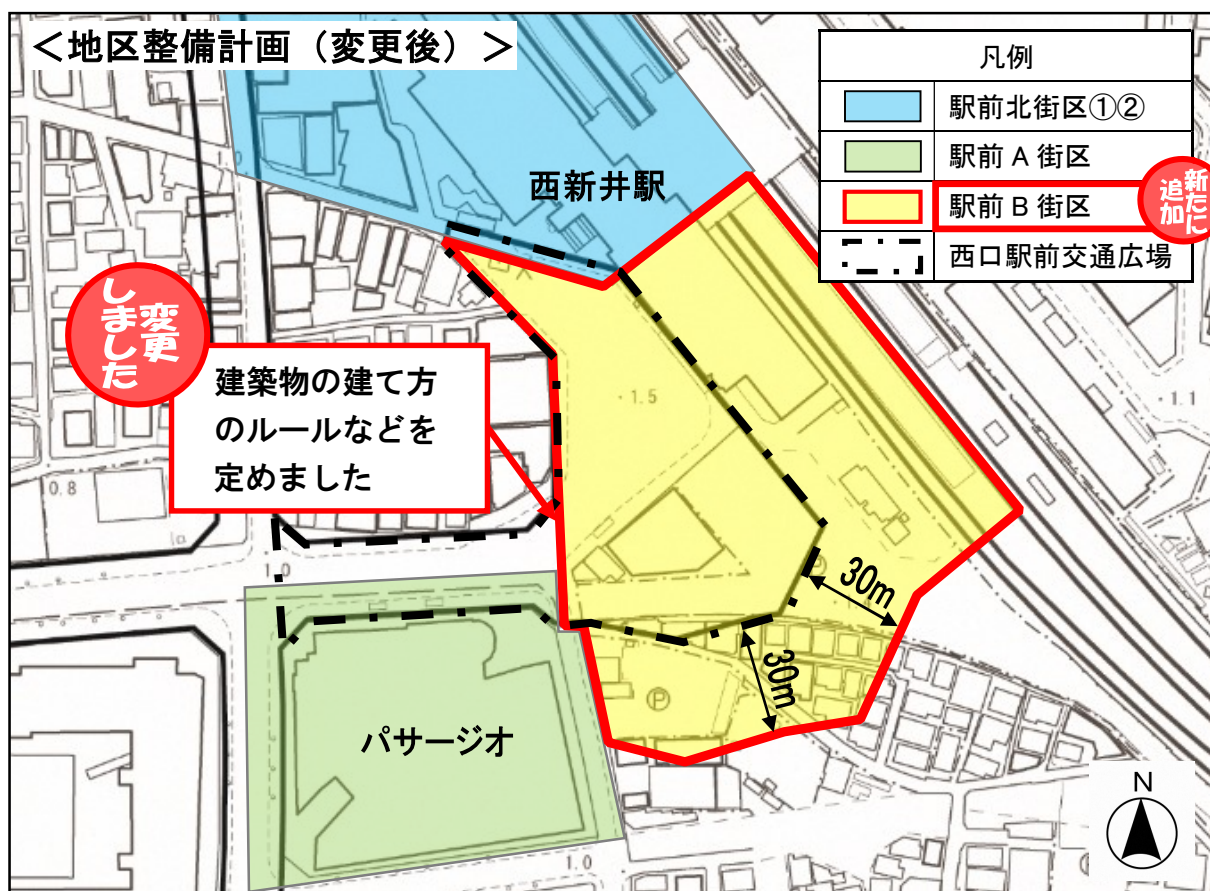
1 今回の変更で変わったこと	-----1
2 地区計画の内容について	
(1) 地区計画の構成	-----3
(2) 地区計画の目標	-----3
(3) 具体的なルール	-----4
【土地利用や建築物等に関するルール】	
【用途地域等のルール】	
3 地区計画の届出について	-----8
4 助成制度のご紹介	-----8

1 今回の変更で変わったこと

地区整備計画の導入によって

- ① 西口駅前交通広場沿道に面して、建物の壁面を後退して建てることや、店舗・飲食店等を誘導します。

新たなまちづくりのルール（＝地区整備計画）を守っていただくことにより、駅周辺のにぎわい創出に向け、安全・快適な歩行者空間の確保や、西口駅前交通広場に面して商業施設等を誘導します。



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT 利許第 04-121 号、令和 4 年 7 月 22 日 (承認番号) 4 都市基街都第 37 号、令和 4 年 5 月 9 日

具体的なルールの内容は
4 ページを参照ください



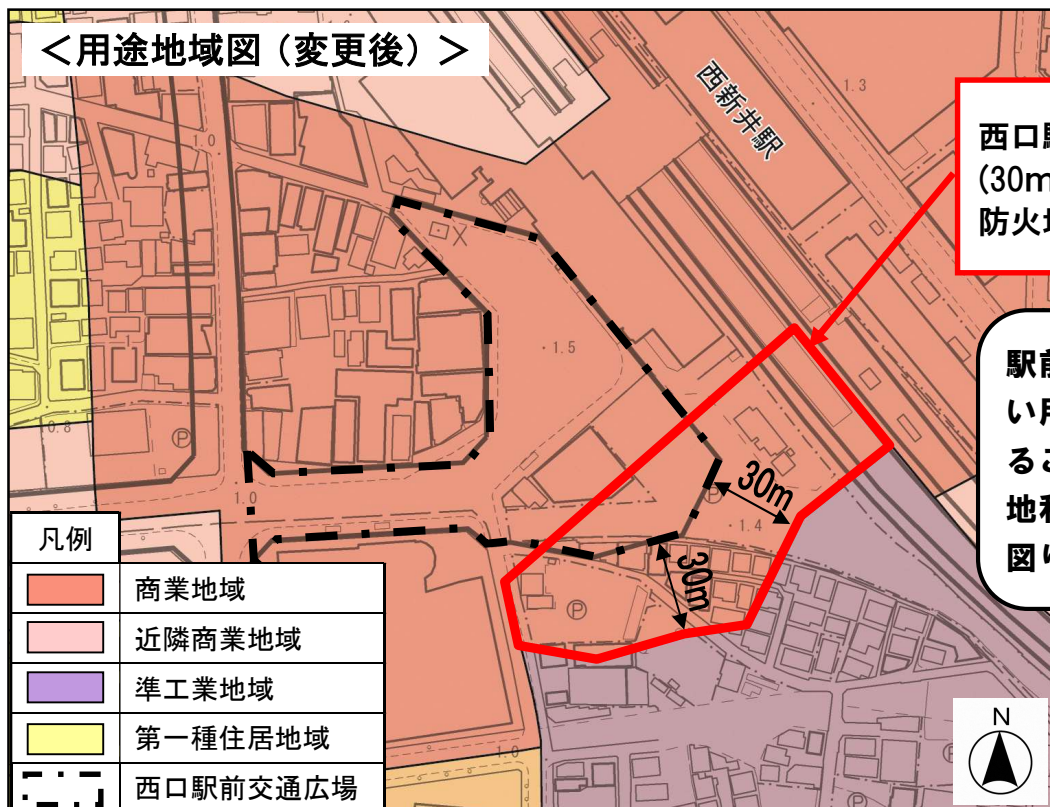
用途地域・防火地域及び準防火地域の変更によって

② 西口駅前交通広場周辺に、燃えにくく高い建物を誘導します。

これにより、西口駅前交通広場周辺建築物の不燃化を強化し、交通広場の安全性を高めます。また、容積率や高さ制限を緩和し、駅前のにぎわい創出を促進します。

変更
しました

<用途地域図（変更後）>



Q

ルールを決めても、今すぐ守るのはむずかしい

A

今すぐではありませんのでご安心ください。

「地区計画」とは、あらかじめ建替えルールや身近な道路等の配置を定めておき、皆さまの建替えなどにあわせて、まちづくりの目標を実現していく手法です。

今すぐに建替えをしなくてはならないということはありません。
ご理解のほどよろしくお願いいたします。

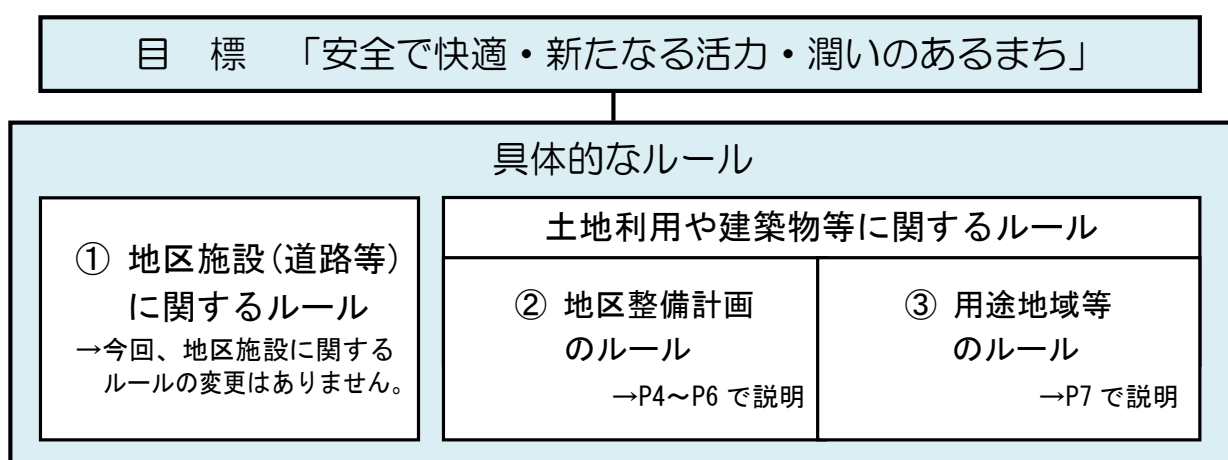


2 地区計画の内容について

当地区では、平成 15 年に地区計画を定め、道路の配置や建替えなどに関するルールを守って新築や建替えをしていただくまちづくりを進めてきました。ここで改めて地区計画の内容をご説明します。

(1) 地区計画の構成

地区計画には、このまちの目指す目標と、それを実現するための具体的なルールとして「地区施設（道路等）に関するルール」「土地利用や建築物等に関するルール」を定めています。



(2) 地区計画の目標

これまで

「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す。



令和5年6月19日の変更により、上記文言に下記を追加しました。

駅周辺では、土地の再編成と有効利用の促進、「主要な地域拠点」にふさわしいにぎわいの創出、駅前交通広場の安全性の向上を目指す。

変更
しました

(3) 具体的なルール

【土地利用や建築物等に関するルール】

地区整備計画に土地利用や建築物等に関するルールを定めます。

ルール項目		駅前B街区	
		適用区域	ルールの内容
地区整備計画	建築物等の用途の制限	区域全体  交通広場に面する敷地 	風俗関連営業施設等のうち一部の用途については、建築できないこととします。 交通広場に面する敷地は、1階部分の主たる用途について店舗、飲食店等の用途以外を建築できないこととします。
	壁面の位置の制限	交通広場等沿道  	壁面の位置は次に示す制限値以上離す。  交通広場境界から 1.0m以上  道路境界から 0.5m以上
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	交通広場等沿道 	交通広場に面して外壁等を後退した部分（壁面後退区域）で、高さ4.0m以下の部分は、工作物の設置を制限します。
	敷地面積の最低限度	区域全体 	新たに分割する際の敷地面積は300㎡以上とする。
	形態・色彩・意匠の制限	区域全体 	屋根や外壁等は落ち着いた色合いとし、屋外広告物は景観を損なうおそれのないものとする。
	垣・柵の構造の制限	区域全体 	道路に面して設ける垣・柵は、生け垣又はフェンスに限る（高さ0.6m以下のコンクリートブロック造などは可）。

変更
しました



各ルールについて
次頁で解説します。



建築物等の用途の制限

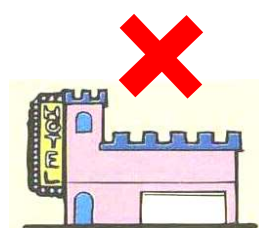
用途地域（法律）では、商業地域で許されている風俗関連営業施設等の用途の建築物について、周辺の環境に配慮して建築できないように改めます。

駅前のにぎわいの創出のため、交通広場に面する建築物の1階部分の主たる用途を店舗、飲食店等^{※注}に限定します。

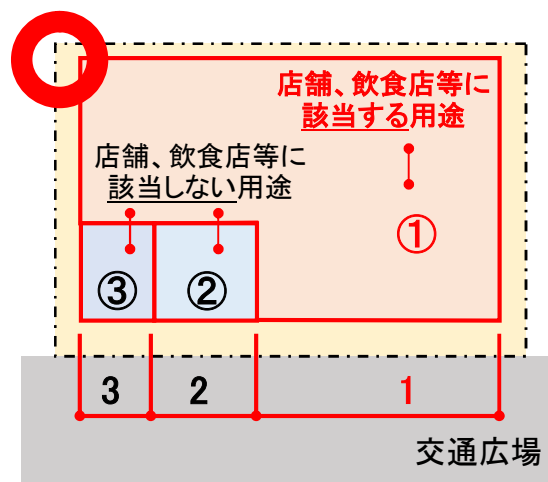
主たる用途は、床面積ではなく、交通広場に面する間口の長さで判断します。

※注：店舗、飲食店等の用途

- (1) 店舗、飲食店
- (2) 事務所
- (3) 巡査派出所、公衆電話所等公益上必要な建築物
- (4) 駐輪場
- (5) 鉄道施設及びそれに付属するもの



用途地域によるルールで許容されているものも地区計画で規制を強化します。



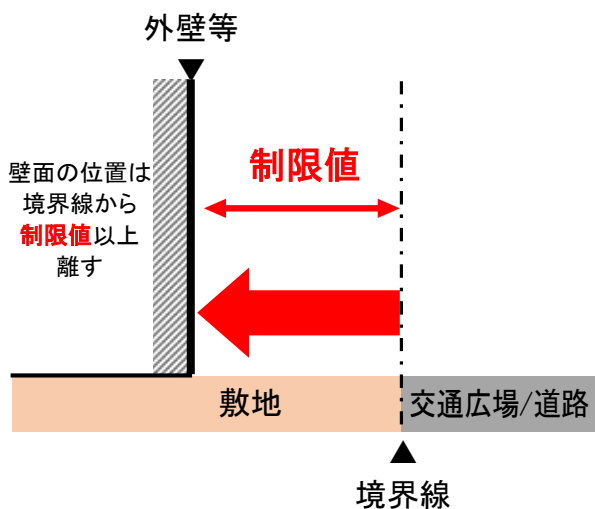
用途	店舗・飲食店に該当する用途 ①
面する長さ	1 > (2 + 3)

壁面の位置の制限

壁面の位置は、道路境界線から制限値以上離すこととします。

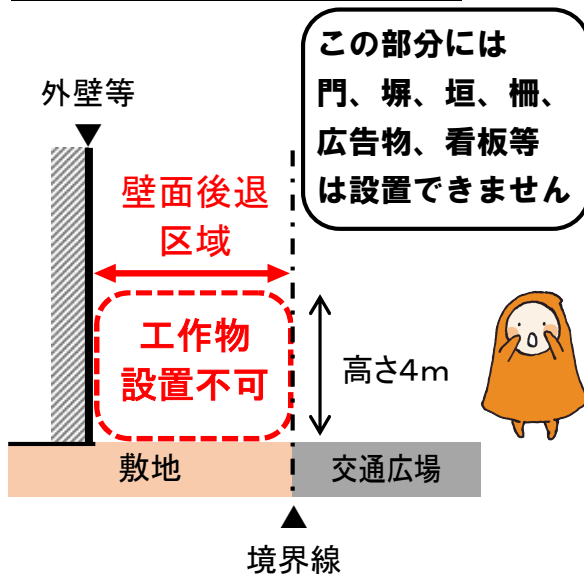
【P4の図を参照】

- 交通広場境界から 1.0m以上
- 道路境界から 0.5m以上



壁面後退区域における工作物の設置の制限

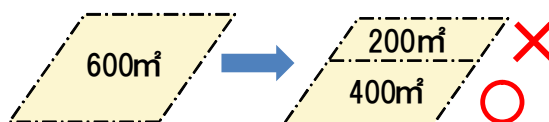
交通広場に面して外壁等を後退した部分（壁面後退区域）で地盤面から高さ4.0m以下の部分には、交通の妨げとなるような工作物の設置を制限します。



敷地面積の最低限度

敷地の細分化による低効率な土地利用を防止するため、新たに土地分割する場合の敷地面積は、最低 300 ㎡とします。

現在 300 ㎡未満の敷地などは除きます。



上記の場合、300 ㎡ずつの敷地に 2 分割するのは可能。

助成制度が
8ページへ！

形態・色彩・意匠の制限

屋根、外壁等の色彩は、落ち着いた色合いのものとします。

屋外広告物は、良好な美観、風致を考慮するとともに腐朽又は破損しやすい材料を使用しないこととします。



垣・柵の構造の制限

環境の向上、緑化を促進するため、道路に面して設ける垣や柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンスに限ることとします。ただし高さ 0.6m 以下のコンクリートブロック造などは可とします。



【用途地域等のルール】

地区整備計画の策定にあわせて、交通広場沿道（30m区域）の用途地域等を変更します。変更後の用途地域等のルールは以下の通りです。

地区の区分 ルール項目		変更前	変更後
用途地域等	用途地域	準工業地域	商業地域
	建蔽率	80%	80%
	容積率	200%	400%
	高さ制限	第3種高度地区 日影規制	適用なし
	防火地域・ 準防火地域	準防火地域	防火地域

図は P2 を
ご参照ください

赤枠が変更箇所



用途地域

商業地域

銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられます。



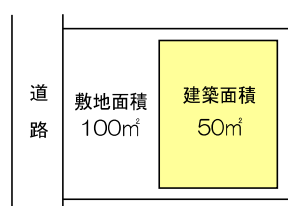
準工業地域

主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性、環境悪化の大きい工場のほかは、ほとんどの建物が建てられます。



建蔽率

建蔽率は敷地面積に対する建物の建っている面積の割合を表しています。

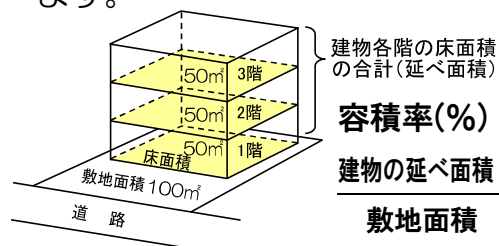


$$\text{建蔽率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

上図の場合、敷地面積 100 m²、建築面積 50 m²で、建蔽率は 50%となります。

容積率

容積率は敷地面積の何倍までの床面積を建てられるかを表しています。



建物各階の床面積の合計(延べ面積)

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{建物の延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

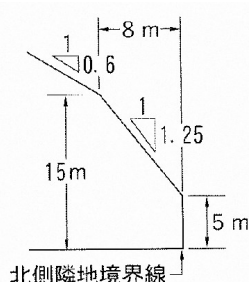
上図の場合、敷地面積 100 m²、建物の延べ面積 150 m²で、容積率は 150%となります。

高度地区

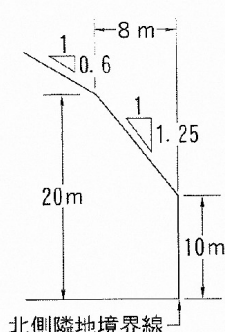
高度地区は、建築物の高さについてのルールを定めた地区です。

日照や通風、採光を確保したり、土地の有効利用を図ったりするために定められています。

第2種高度地区



第3種高度地区



防火地域・準防火地域

防火地域とは、燃えにくい建物しか建てられない地域です。

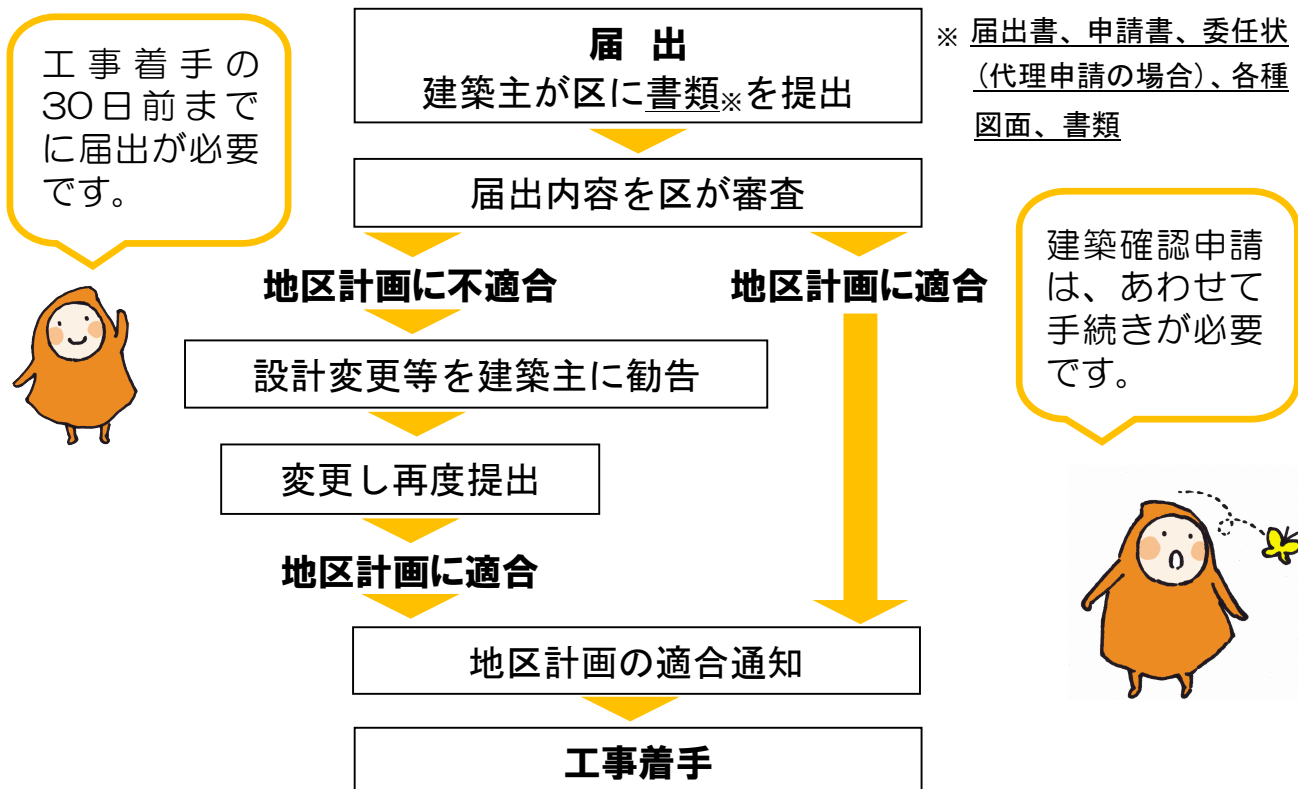
鉄筋コンクリート造や鉄骨造など、火に強い構造の建物しか建てることはできません。

防火 地域	4階以上	耐火建築物	延べ面積
	3階		
	2階		
	1階		
	準耐火 建築物等		
	100㎡		
※	4階以上	耐火建築物	延べ面積
準防火 地域	3階		
	2階		
	1階		
		準耐火 建築物等	
	500㎡		
		1500㎡	

※新たな防火規制区域内の準防火地域

3 地区計画の届出について

地区計画の区域内で建築物の建替えなどを行う際には、都市計画法に基づき工事着手の30日前までに、区に地区計画の届出が必要です。詳しくは、下記の担当窓口までご相談ください。



建築室 建築審査課 審査第二係（足立区役所 中央館4階）
電話 3880-5277（直通） FAX 3880-5615

4 助成制度のご紹介

助成
制度

緑化工事助成制度 ～生け垣などみどりを増やす場合～

敷地が道路に接する部分または建築物の屋上や壁面に緑化工事を行う場合に利用できる制度です。生け垣や植込地をつくる場合はぜひご活用ください。

なお、助成の申請は工事着手の2週間前までにお願いします。

詳しくは、下記の担当窓口までご相談ください。



道路公園整備室 パークイノベーション推進課 緑化推進係（足立区役所 北館3階）
電話 3880-5188（直通） FAX 3880-5620



足立区

このニュース
に関する
お問い合わせ

足立区 都市建設部 （南館 4 階）
まちづくり課 中部地区係
電話番号 03-3880-5346（直通）
FAX 03-3880-5605
メールアドレス machi@city.adachi.tokyo.jp

ホームページ

足立区 地区計画

