

第 1 号議案 西新井駅西口周辺地区関連

1－1 東京都市計画 用途地域の変更（東京都からの意見照会）

上記の議案を提出する。

令和 5 年 3 月 2 2 日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

都市計画用途地域の内容を、別添計画図書のとおり決定する。

（提案理由）

東京都市計画用途地域を変更するにあたり、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 2 1 条第 2 項において準用する同法第 1 8 条第 1 項の規定に基づき東京都からの意見照会があり、これに回答するにあたり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

東京都市計画用途地域
(西新井駅西口周辺地区地区計画関連)

2 理 由

本地区は、東武伊勢崎線・大師線西新井駅の西口に位置し、防災都市づくり推進計画（令和２年３月）では、重点整備地域に位置づけられており、足立区都市計画マスタープラン（平成２９年１０月）では、人々にぎわうまちづくりを進める「主要な地域拠点」とされている。

また、本地区を含む約４３ヘクタールの区域では西新井駅西口地区地区計画が定められており、大規模開発の適正な誘導、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こととされている。

こうした中、西新井駅西口交通広場（区画街路９号線）は、バスやタクシーの乗降場所の集約や歩行空間の確保のため、平成２７年１月に都市計画変更し、令和４年４月に事業認可を取得、令和１２年完成を目指して整備を進めている。

一方、将来駅前交通広場に面することになる本地区は、無接道敷地の解消や低未利用地の活用、「主要な地域拠点」にふさわしい駅前の顔としてにぎわいのある街並み形成が課題となっている。

このため、駅前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、西新井駅西口地区地区計画を変更することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約０．５ヘクタールの区域について用途地域を変更するものである。

4都市政士第1188号

令和5年2月8日

足立区長 殿

東京都

上記代表者 東京都知事

小池 百合子

(公印省略)

東京都市計画用途地域の変更について (照会)

標記について、別添計画案のとおり変更したいので、貴区の御意見を伺います。

なお、令和5年4月19日までに御回答願います。

添付書類

- 1 計画書
- 2 総括図
- 3 計画図



東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（足立区分）

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さの 限度	備考
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	72.3	6/10	3/10	—	—	10	1.5
	4.4	10/10	5/10	—	—	10	0.1
	5.8	15/10	5/10	—	—	10	0.1
	306.4	15/10	5/10	—	—	12	6.4
	13.2	15/10	6/10	—	—	10	0.3
小 計	407.0	15/10	6/10	1.0	—	10	0.1
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
小 計	—	—	—	—	—	—	—
第 一 種 中高層住居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	96.9	15/10	5/10	—	—	—	2.0
	928.8	20/10	6/10	—	—	—	19.3
	113.9	30/10	6/10	—	—	—	2.4
小 計	1139.6						23.6
第 二 種 中高層住居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	87.1	20/10	6/10	—	—	—	1.8
小 計	87.1						1.8
第 一 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	551.4	20/10	6/10	—	—	—	11.4
	32.2	20/10	8/10	—	—	—	0.7
	521.2	30/10	6/10	—	—	—	10.8
	68.9	30/10	8/10	—	—	—	1.4
	5.1	40/10	6/10	—	—	—	0.1
小 計	1178.8						24.4
第 二 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	9.3	20/10	6/10	—	—	—	0.2
	3.0	30/10	6/10	—	—	—	0.1
小 計	3.2	30/10	8/10	—	—	—	0.1
小 計	15.5						0.3

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さの 限度	備考
準住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	1.2	20/10	6/10	—	—	—	0.0
	60.4	30/10	6/10	—	—	—	1.3
	29.3	40/10	6/10	—	—	—	0.6
小 計	90.9						1.9
近 隣 商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	1.4	20/10	8/10	—	—	—	0.0
	395.3	30/10	8/10	—	—	—	8.2
	104.5	40/10	8/10	—	—	—	2.2
小 計	501.2						10.4
商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	36.7	40/10	8/10	—	—	—	0.8
	39.3	50/10	8/10	—	—	—	0.8
	26.1	60/10	8/10	—	—	—	0.5
小 計	102.1						2.1
準工業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	491.1	20/10	6/10	—	—	—	10.2
	167.2	20/10	8/10	—	—	—	3.5
	185.9	30/10	6/10	—	—	—	3.9
	139.8	30/10	8/10	—	—	—	2.9
	133.0	40/10	6/10	—	—	—	2.8
	3.3	40/10	8/10	—	—	—	0.1
小 計	1120.3						23.2
工 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	120.9	20/10	6/10	—	—	—	2.5
	36.4	30/10	6/10	—	—	—	0.8
	10.0	40/10	6/10	—	—	—	0.2
小 計	167.3						3.5
工 業 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
小 計	13.5	20/10	6/10	—	—	—	0.3
合 計	4823.3						100

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：西新井駅西口周辺地区地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表

() 内は変更箇所を示す。
(足立区分)

種類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築 物の 敷地 面積 の最 低限 度	建築 物の 高さ の限 度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
第一種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	—	—	10	72.3	1.5	72.3	1.5	
	10/10	5/10	—	—	10	4.4	0.1	4.4	0.1	
	15/10	5/10	—	—	10	5.8	0.1	5.8	0.1	
	15/10	5/10	—	—	12	306.4	6.4	306.4	6.4	
	15/10	6/10	—	—	10	13.2	0.3	13.2	0.3	
小計	15/10	6/10	1.0	—	10	4.9	0.1	4.9	0.1	
						407.0	8.4	407.0	8.4	
第二種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小計										
第一種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	5/10	—	—	—	96.9	2.0	96.9	2.0	
	20/10	6/10	—	—	—	928.8	19.3	928.8	19.3	
	30/10	6/10	—	—	—	113.9	2.4	113.9	2.4	
小計						1139.6	23.6	1139.6	23.6	
第二種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	87.1	1.8	87.1	1.8	
小計						87.1	1.8	87.1	1.8	
第一種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	551.4	11.4	551.4	11.4	
	20/10	8/10	—	—	—	32.2	0.7	32.2	0.7	
	30/10	6/10	—	—	—	521.2	10.8	521.2	10.8	
	30/10	8/10	—	—	—	68.9	1.4	68.9	1.4	
	40/10	6/10	—	—	—	5.1	0.1	5.1	0.1	
小計						1178.8	24.4	1178.8	24.4	
第二種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	9.3	0.2	9.3	0.2	
	30/10	6/10	—	—	—	3.0	0.1	3.0	0.1	
小計	30/10	8/10	—	—	—	3.2	0.1	3.2	0.1	
						15.5	0.3	15.5	0.3	

種類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築 物の 敷地 面積 の最 低限 度	建築 物の 高さ の限 度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
準住居 地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	1.2	0.0	1.2	0.0	
	30/10	6/10	—	—	—	60.4	1.3	60.4	1.3	
	40/10	6/10	—	—	—	29.3	0.6	29.3	0.6	
小計						90.9	1.9	90.9	1.9	
近隣商業 地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	—	—	1.4	0.0	1.4	0.0	
	30/10	8/10	—	—	—	395.3	8.2	395.3	8.2	
	40/10	8/10	—	—	—	104.5	2.2	104.5	2.2	
小計						501.2	10.4	501.2	10.4	
商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	—	—	—	(36.7)	(0.8)	(36.2)	(0.8)	
	50/10	8/10	—	—	—	39.3	0.8	39.3	0.8	
小計	60/10	8/10	—	—	—	26.1	0.5	26.1	0.5	
						(102.1)	(2.1)	(101.6)	(2.1)	0.5
準工業 地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	491.1	10.2	491.1	10.2	
	20/10	8/10	—	—	—	(167.2)	(3.5)	(167.7)	(3.5)	
	30/10	6/10	—	—	—	185.9	3.9	185.9	3.9	
	30/10	8/10	—	—	—	139.8	2.9	139.8	2.9	
	40/10	6/10	—	—	—	133.0	2.8	133.0	2.8	
小計	40/10	8/10	—	—	—	3.3	0.1	3.3	0.1	
						(1120.3)	(23.2)	(1120.8)	(23.2)	△ 0.5
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	120.9	2.5	120.9	2.5	
	30/10	6/10	—	—	—	36.4	0.8	36.4	0.8	
	40/10	6/10	—	—	—	10.0	0.2	10.0	0.2	
小計						167.3	3.5	167.3	3.5	
工業専用 地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	13.5	0.3	13.5	0.3	
小計						13.5	0.3	13.5	0.3	
合計						ha	%	ha	%	ha
						4823.3	100	4823.3	100	

変更概要

(足立区分)

変更箇所	変更前		変更後		面積	備考
足立区西新井栄町一丁目 及び西新井栄町二丁目各 地内	準工業地域		商業地域		約 ha	用途及び容積率の変更
	建蔽率 80%		建蔽率 80%		0.5	
	容積率 200%		容積率 400%			



東京都市計画用途地域

計画図

〔参考〕東京都市計画高度地区

計画図

〔参考〕東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

〔東京都決定〕

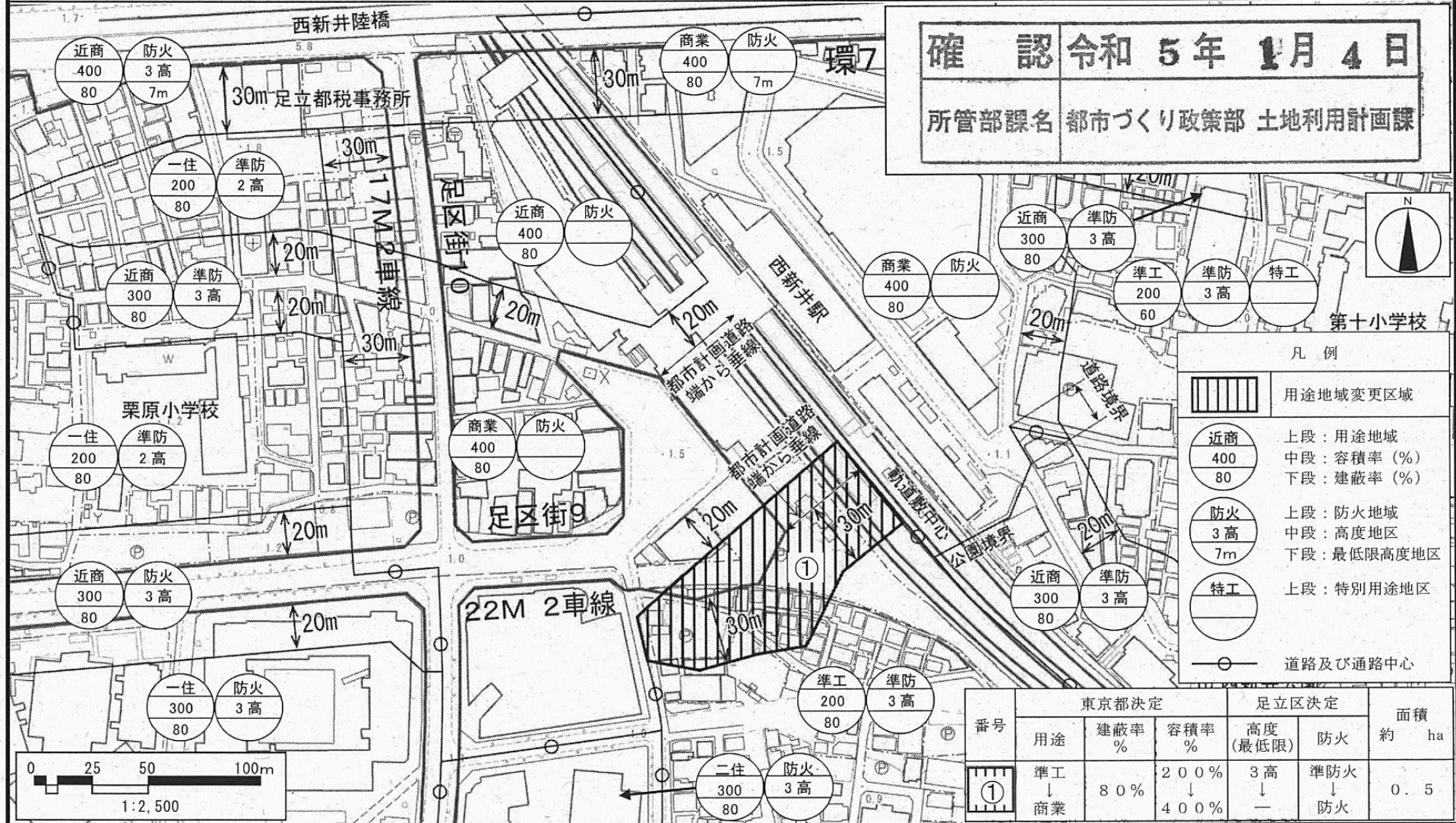
〔足立区決定〕

〔足立区決定〕

縮小版

確認 令和 5 年 1 月 4 日

所管部課名 都市づくり政策部 土地利用計画課



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 利計第 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