

都市計画原案図書一式

- | | |
|---------|----------------------|
| P.1～3 | 特別用途地区の変更 |
| P.4～6 | 高度地区の変更 |
| P.7～9 | 防火地域及び準防火地域の変更 |
| P.10～15 | 西新井公園周辺地区地区計画の決定 |
| P.16～25 | 足立区環状七号線A地区沿道地区計画の変更 |
| P.26～28 | 都市計画公園の変更（西新井公園） |

東京都市計画特別用途地区の変更（足立区決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
特 別 工 業 地 区	約 ha 339.7 (337.8)	足立区特別工業地区建築条例（平成 15 年条例第 37 号） 〔規制の概要〕 ・住宅の混在率の高い準工業地域において、居住環境の保全及び中小工場の保護を図るため、工場の用途及び規模による規制並びに風俗営業関連施設の規制を行う。
合 計	約 ha 339.7 (337.8)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由：西新井公園周辺地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、特別用途地区を変更する。

変更概要

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
足立区梅島三丁目 地内	特別工業地区	—	約 ha 0.0 【200 m ² 】	
足立区梅島三丁目 地内	—	特別工業地区	約 ha 1.9	

東京都市計画特別用途地区

計画図

〔足立区決定〕

〔参考〕東京都市計画高度地区

〔参考〕東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

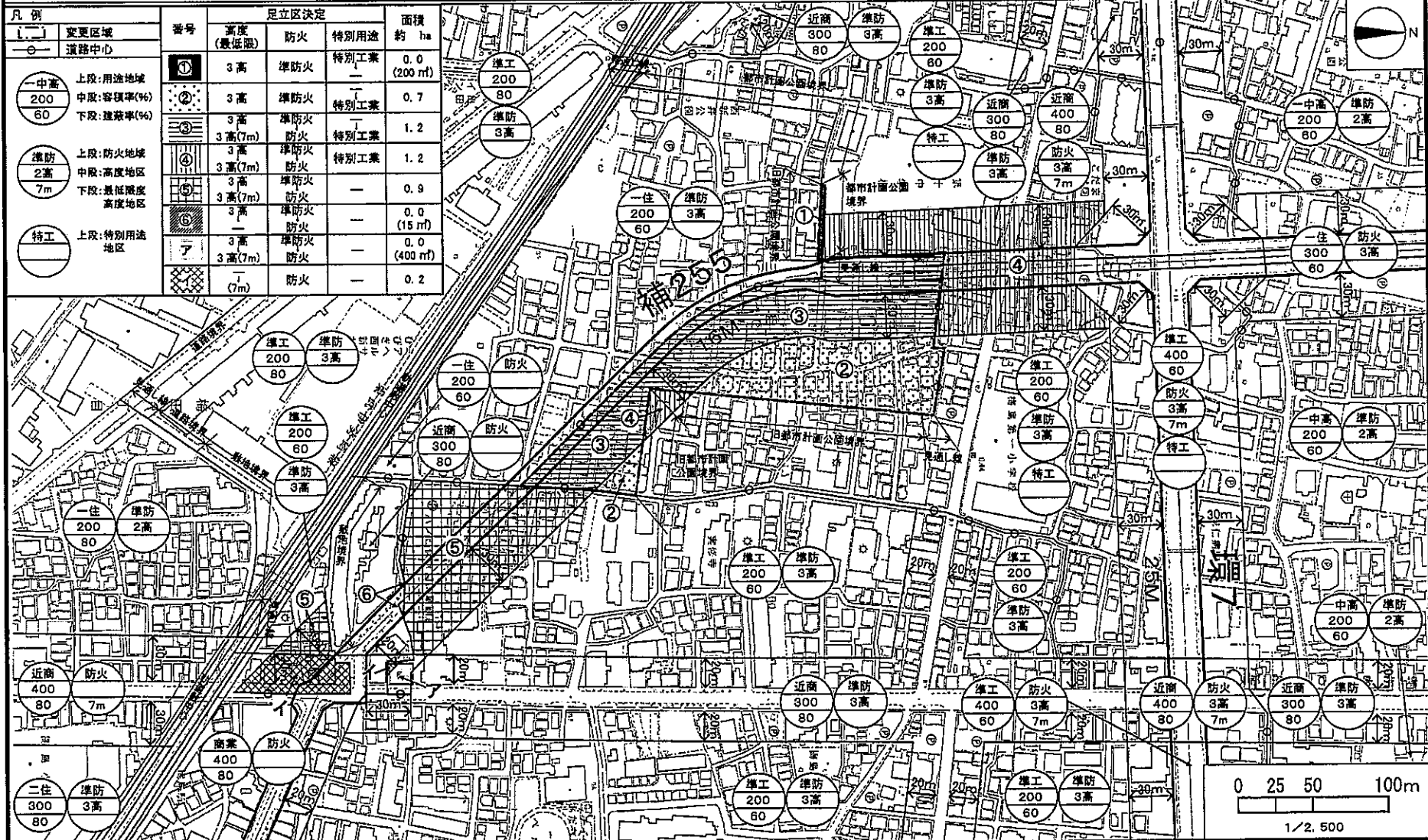
計画図

〔足立区決定〕

〔足立区決定〕

縮小版

凡 例		足立区決定				面積
	変更区域	番号	高度 (最低限)	防火	特別用途	約 ha
	道路中心					
	上段：用途地域 200 中段：容積率(%) 60 下段：建築率(%)		3 高	準防火	特別工業 —	0.0 (200 m ²)
			3 高	準防火	特別工業 —	0.7
			3 高 3 高(7m)	準防火 防火	特別工業 —	1.2
			3 高 3 高(7m)	準防火 防火	特別工業 —	1.2
			3 高 3 高(7m)	準防火 防火	—	0.9
			3 高 —	準防火 防火	—	0.0 (15 m ²)
			3 高 3 高(7m)	準防火 防火	—	0.0 (400 m ²)
			— (7m)	防火	—	0.2



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号:7都市基交測 84号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基交測第41号、令和7年5月2日

東京都市計画高度地区の変更（足立区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

（最高限度）

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第1種 高度地区	約 ha 148.3 (148.3)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
第2種 高度地区	約 ha 2,011.9 (2,011.9)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向から水平距離8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
第3種 高度地区	約 ha 2,224.6 (2,224.6)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向から水平距離8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
小 計	約 ha 4,384.8 (4,384.8)		
1 制限の緩和 (1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。 ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 (2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。 ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えをなす建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。			

〔最高限度〕

- 2 既存不適格建築物等に対する適用の除外
この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。
- 3 許可による特例
次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。
 - (1) 都市計画として決定した一団の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの
 - (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの
 - (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

〔最低限度〕

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
既決定地区	約 ha	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の部分 (3) 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（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む） (5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）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	
補助100号線地区 旧日光街道地区 桜土手通り地区 補助138号線地区 補助256号線地区 補助109号線地区 放射11号線地区 放射12号線地区 環状7号線地区 小台通り地区 補助113号線地区 補助136号線地区 補助261号線地区	404.0 (400.5)		
小 計	約 ha 404.0 (400.5)		
合 計	約 ha 4,788.8 (4,785.3)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由：西新井公園周辺地区地区計画の決定に伴い、土地利用及び都市防災上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
足立区梅島三丁目 地内	第3種高度地区	第3種高度地区 最低限度高度地区	約 ha 3.3	
足立区梅島三丁目 地内	第3種高度地区	指定なし	約 ha 0.0 (15 m ²)	
足立区梅島三丁目 地内	指定なし	最低限度高度地区	約 ha 0.2	

東京都市計画高度地区

計画図

〔足立区決定〕

〔参考〕東京都市計画防火地域及び準防火地域

〔参考〕東京都市計画特別用途地区

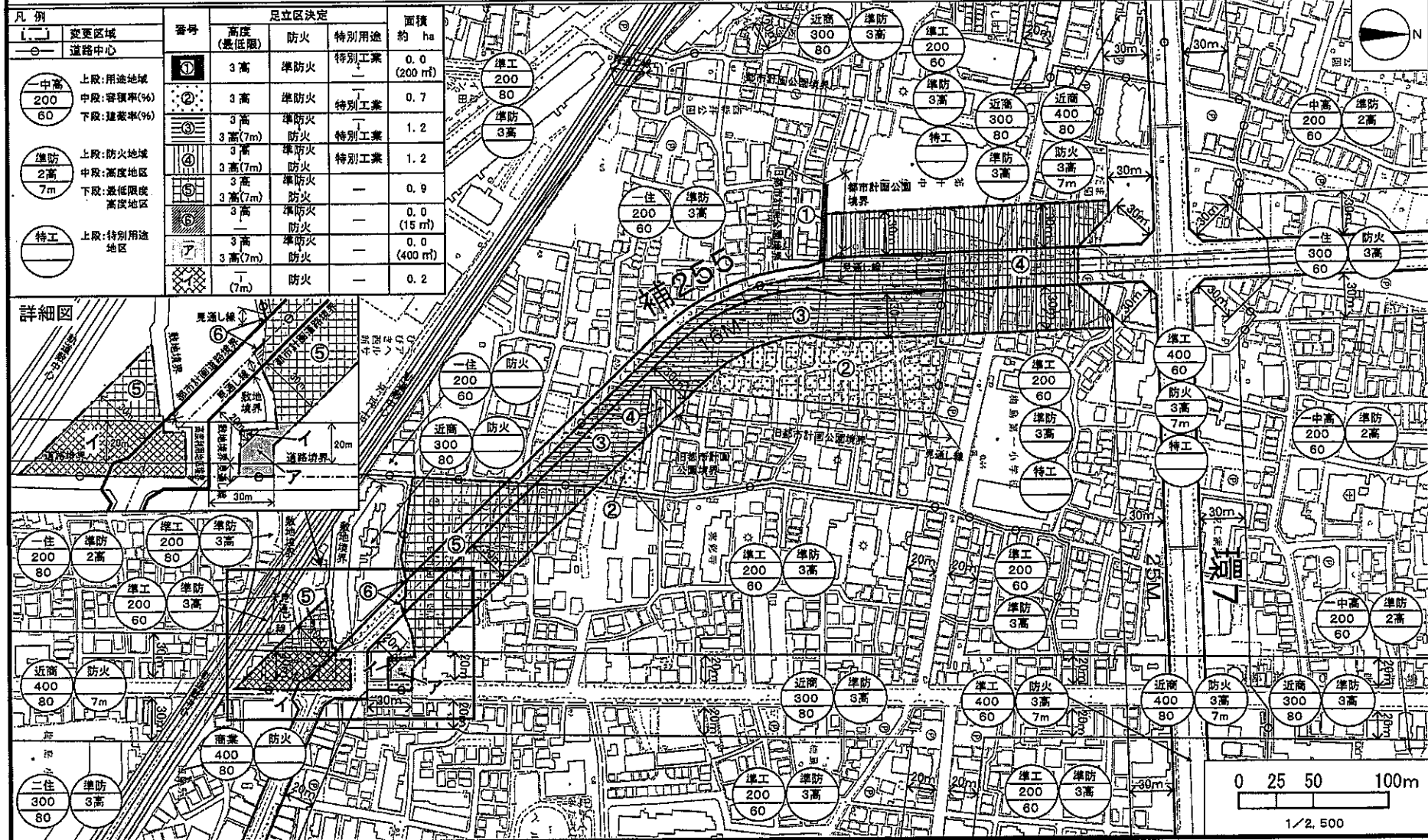
計画図

計画図

〔足立区決定〕

〔足立区決定〕

縮小版



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測84号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第41号、令和7年5月2日

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（足立区決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 ha 961.4 (958.1)	
準 防 火 地 域	約 ha 3,790.7 (3,794.0)	
合 計	約 ha 4,752.1 (4,752.1)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由：西新井公園周辺地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
足立区梅島三丁目 地内	準防火地域	防火地域	約 ha 3.3	

東京都市計画防火地域及び準防火地域 計画図

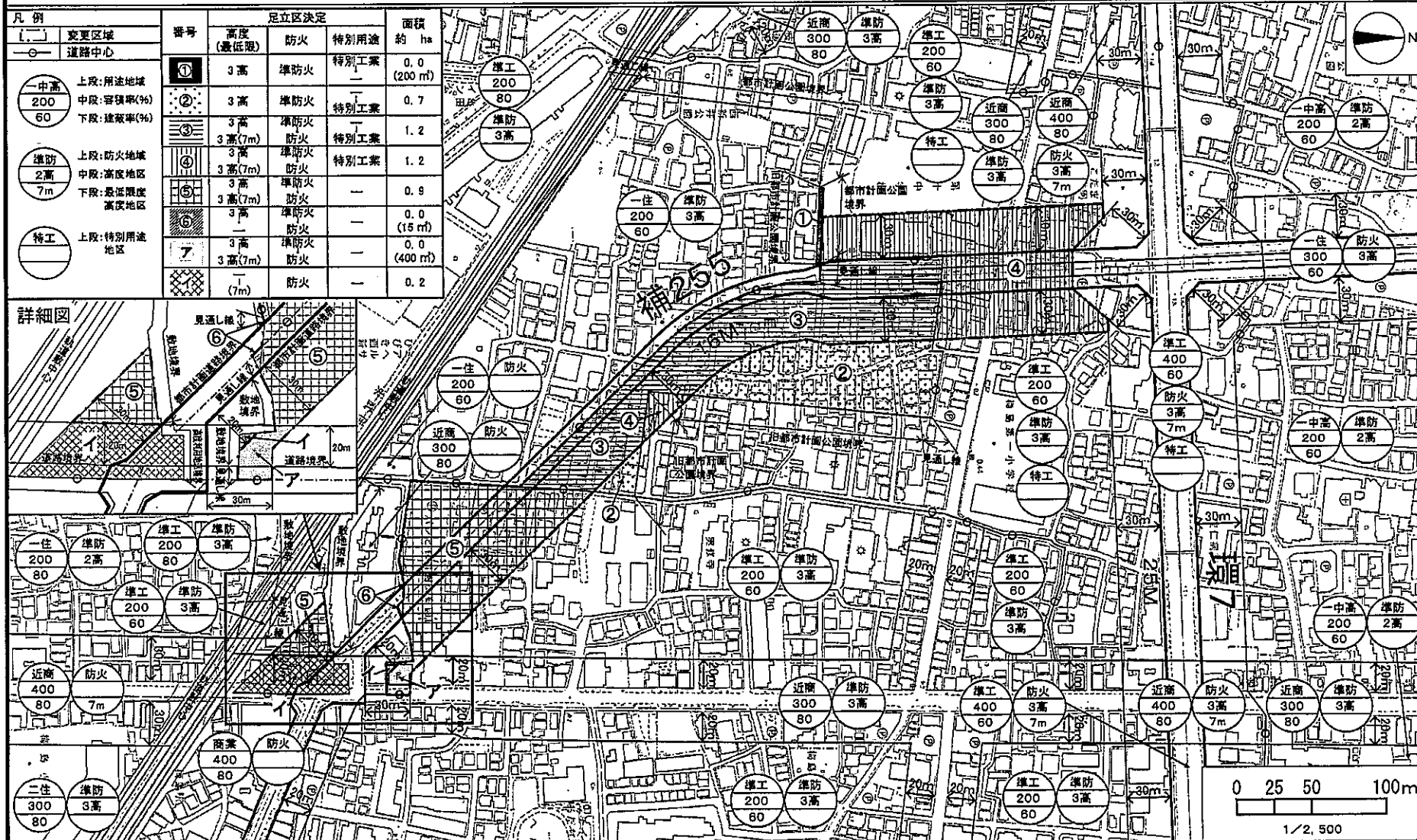
[足立区決定]

[参考] 東京都市計画高度地区
[参考] 東京都市計画特別用途地区

計画図
計画図

[足立区決定]
[足立区決定]

縮小版



この地図は、東京都縮尺 1/2, 500 地形図を使用(承認番号:7 都市基交測 84 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7 都市基街都第 41 号、令和 7 年 5 月 2 日

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）

都市計画西新井公園周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称 位 置 ※ 面 積 ※	西新井公園周辺地区地区計画 足立区梅島三丁目及び梅田八丁目各地内 約 9. 1 h a
地区計画の目標	本地区は、足立区中央部に位置し、東武伊勢崎線西新井駅及び梅島駅に近接する交通利便性の高い地区である。本地区を含む周辺一帯は、住宅を中心に住商併用、住工併用の建物が立地するとともに、専用工場も複数点在し、職住近接のまちとして発展してきた。 一方で、地区内において、都市計画公園西新井公園（以下「西新井公園」という。）と都市計画道路補助第255号線（以下「補助第255号線」という。）が重複して計画され、いずれも未整備のまま市街化が進行したことにより、地震発生時の建物倒壊や火災による延焼の危険性が高く、防災面の課題を抱えている。 足立区都市計画マスタープラン（平成29年10月改定）では、補助第255号線を延焼遮断帯とし、道路沿道は複合系地域、後背地は住工共存系地域に位置付けられている。また、第3次足立区緑の基本計画（令和2年12月改定）では、西新井公園は都市計画決定区域を見直し、隣接する第十中学校や補助第255号線と連携させ、高い防災機能を持つ公園として早期に整備することを検討するとしている。 また、西新井公園周辺地区まちづくり計画（令和7年4月）において、補助第255号線の沿道では、道路の整備に合わせた延焼遮断帯の形成、既成市街地である西新井公園廃止等見直し区域では、周辺と一体となった市街地の形成を図ることなどが示された。 これらを踏まえ、補助第255号線沿道では、複合系地域として、土地の高度利用や建築物の不燃化を誘導し、延焼遮断帯の形成を促進するとともに多様な機能の導入による安全で利便性の高い市街地の形成を図る。また、その後背地においては、住工共存系地域として、住工が共存する周辺の既成市街地と一体となった、活気あふれる魅力的な市街地の形成を図るなど『みどり豊かでにぎわいのある災害に強いまち』を目指す。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	安全で魅力あるまちづくりを推進するため、地区を区分しそれぞれにふさわしい土地利用を誘導する。 1 補助第255号線沿道地区－1、－2 補助第255号線の沿道は、土地の高度利用、建築物の不燃化を誘導し、延焼遮断帯の形成を図るとともに、住工が共存する市街地を維持しながら商業・業務、交流などの多様な機能の導入、公有地等を活用した小広場整備等により、安全で利便性が高く、緑豊かな市街地環境を形成する。 同地区－1では、誘導容積制度を活用して公共施設の整備状況に応じて適切に土地の高度利用を誘導する。 2 住宅・複合地区 地区内の住環境と工場の操業環境に配慮するとともに、住工が共存する周辺の市街地と一体となった活気あふれる魅力的な市街地を形成する。 3 梅島駅北地区 市街地再開発促進区域及び高度利用地区が指定されている同地区では、補助第255号線沿道の延焼遮断帯の役割を担うとともに、良好な中高層の市街地環境を維持・保全する。 4 西新井公園整備地区 都市計画公園の西新井公園は、みどり豊かでにぎわいのある災害に強いまちを支える公園として、整備地区内の土地利用を適正に誘導する。

地区整備計画

地区施設の整備の方針			地区内の公有地を活用し、住民の利便に供し、緑豊かな市街地環境の形成に資する小広場を整備する。					
建築物等の整備の方針			地区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の形成を図るため、建築物等の用途の制限、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を定める。					
その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針			補助第255号線と西新井公園の整備を契機とした建替え等にあわせて、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。					
地区施設の配置及び規模		広 場	名 称		面 積		備考	
			小広場1号		約195㎡		新設	
	地区の区分	名 称	補助第255号線沿道地区-1	補助第255号線沿道地区-2	住宅・複合地区	梅島駅北地区	西新井公園整備地区	
		面 積	約3.3ha	約0.2ha	約0.7ha	約0.7ha	約4.2ha	
	建築物等の用途の制限 ※		「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項から第10項に規定する「性風俗関連特殊営業」、同条第11項に規定する「特定遊興飲食店営業」の用途に供する建築物は建築してはならない。					—
	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	30/10 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第1項に基づく認定）又は補助第255号線の道路供用開始告示後は、上記の容積率を適用する。	—				
		公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度	20/10					

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	建築物の敷地面積の最低限度を83㎡とする。ただし、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又は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はない。 1 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㎡未満の土地 2 公共施設の整備により分割された土地 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	建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ及びバルコニー等を含む。以下「外壁等」という。）の面からの距離は、以下の定めによらなければならない。 1 計画図3に示す壁面の位置の制限①号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 ア 床面積に算入されない出窓の部分 イ 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 ウ 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの エ 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分 2 計画図3に示す壁面の位置の制限②号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。 3 計画図3に示す壁面の位置の制限③号が定められている部分における建築物の外壁等の面から敷地境界線までの距離は、5.0m以上とする。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮したものとする。 2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。 3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。	
		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。	
		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、接道部緑化、屋上緑化等に努める。	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、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」

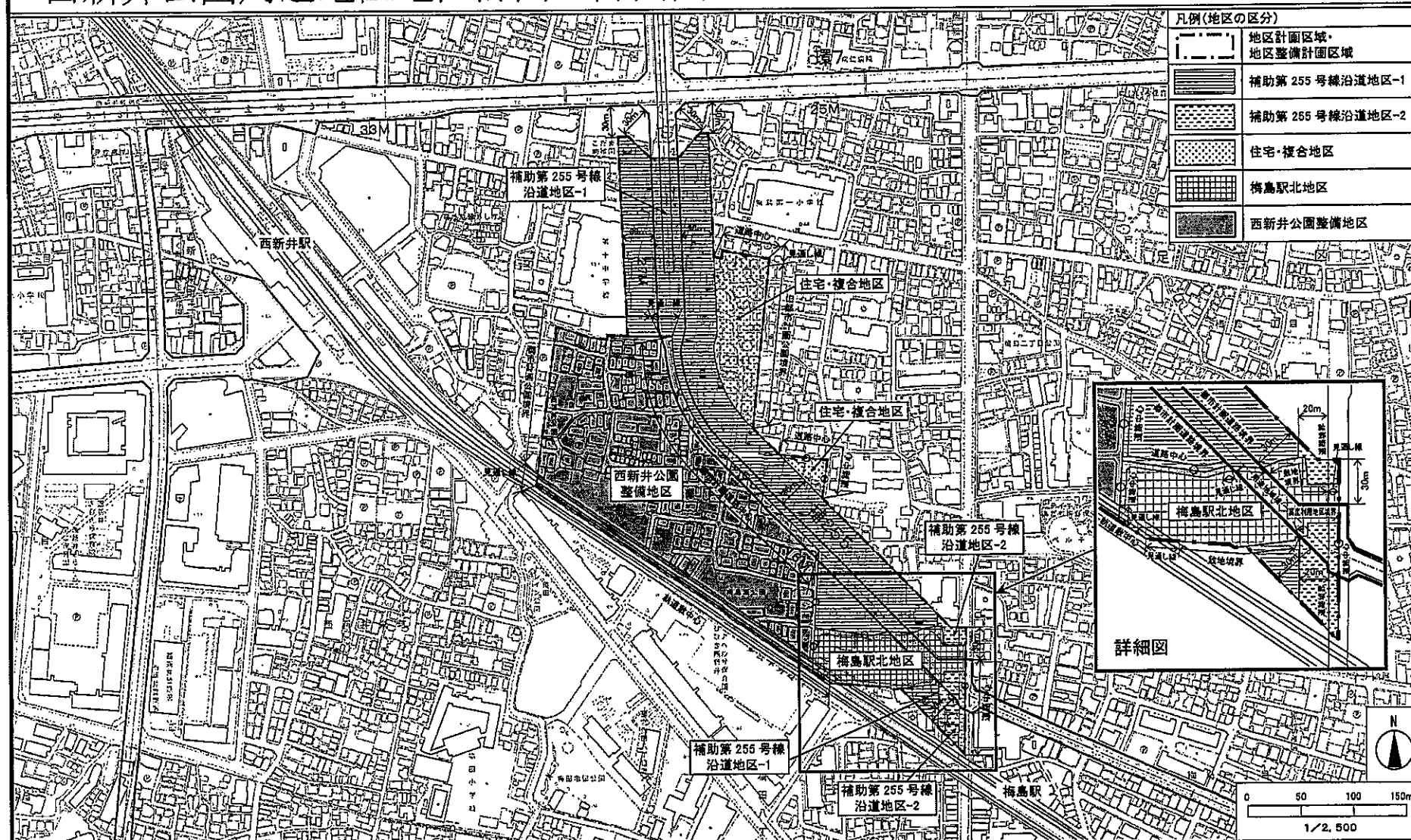
理由：都市計画道路補助第255号線の事業化及び都市計画公園西新井公園区域の見直しにあわせて、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成を図るとともに、計画的に建替え等を誘導することで多様な機能を導入するため地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画

西新井公園周辺地区地区計画 計画図 1

縮小版

[足立区決定]



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測84号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第41号、令和7年5月2日

東京都市計画地区計画

西新井公園周辺地区地区計画 計画図 2

縮小版

〔足立区決定〕

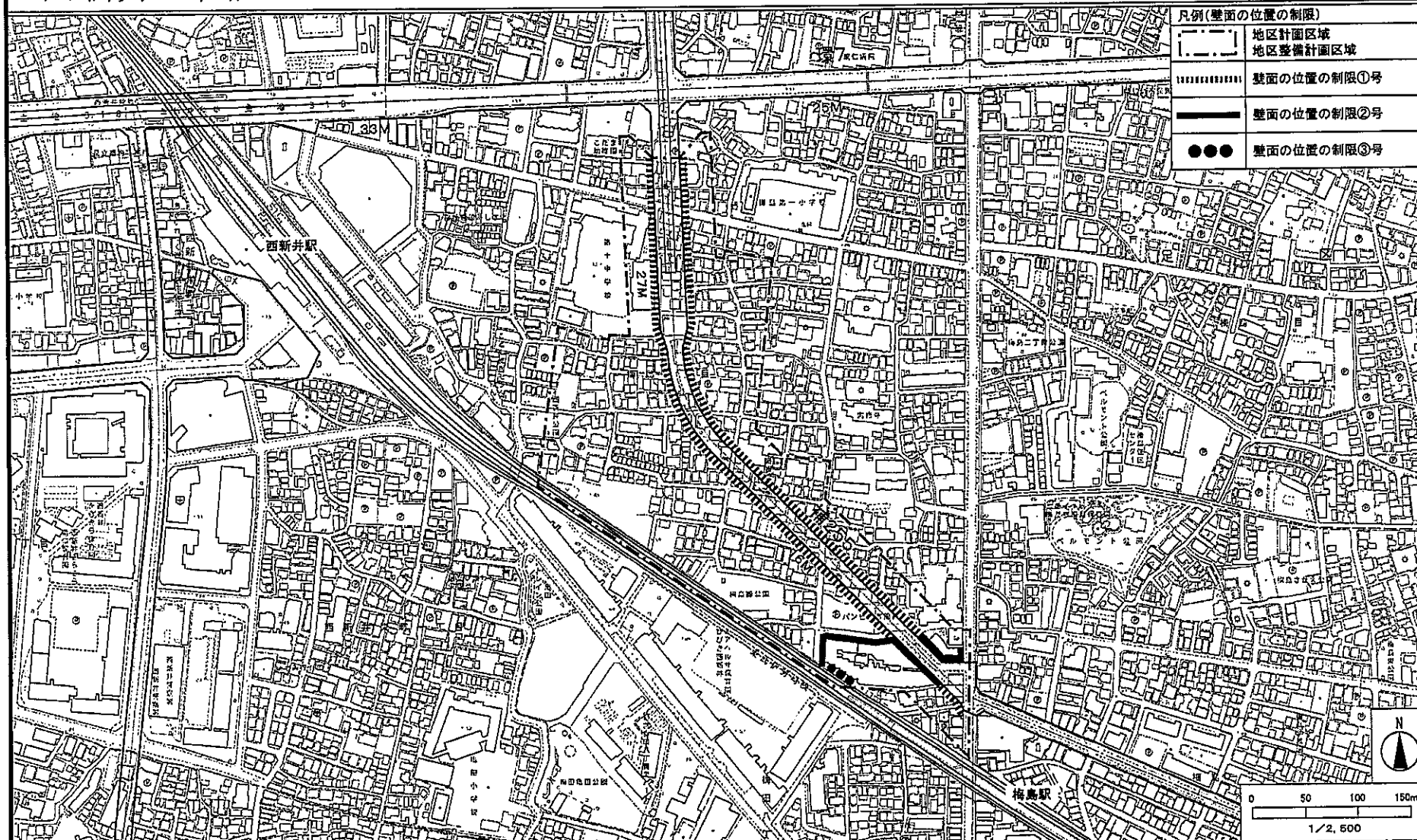


東京都市計画地区計画

西新井公園周辺地区地区計画 計画図 3

縮小版

〔足立区決定〕



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A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A地区沿道地区計画				
位 置 ※		足立区栗原一丁目、島根一丁目、島根三丁目、梅島二丁目及び梅島三丁目の各地内				
面 積 ※		約7.6ha（延長 約1.2km）				
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		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、環状七号線及び補助第255号線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り、延焼遮断帯の形成を目指す。また、計画図2に表示されたイの区域は、隣接する西新井公園周辺地区地区計画とも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。			
沿道地区整備計画	沿道地区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※	9.0m	約30m	拡 幅

地区の 区分	名称	アの区域		イの区域	
	面積	約 7.3 h a		約 0.3 h a	
建築区分 制限項目		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。	—
建築物等の高さの最低限度 ※		5 m (遮音上の高さ) ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	5 m (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5 m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5 m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の必要な制限 ※		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、出入口並びに屋根およ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。 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。	同左 （道路端より20 m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、出入口並びに屋根およ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。 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。	同左 （道路端より20 mまでとする）

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	—	—	建築物の敷地面積の最低限度を83㎡とする。ただし、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又は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はない。 1 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㎡未満の土地 2 公共施設の整備により分割された土地 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	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ及びバルコニー等を含む。以下「外壁等」という。）の面からの距離は、以下の定めによらなければならない。 1 計画図2に示す壁面の位置の制限①号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 - ア 床面積に算入されない出窓の部分 - イ 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 - ウ 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの - エ 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	—	—	1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮したものとする。 2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。 3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。

		垣又は柵の構造の制限	生垣又はフェンスとする。 ただし、高さ1 m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。	同左	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。
--	--	------------	---	----	--

※は知事協議事項

「区域、沿道地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由：環状七号線と接続する都市計画道路補助第255号線の整備にあわせて延焼遮断帯の形成を図るとともに、隣接する西新井公園周辺地区地区計画とも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ため、沿道地区計画を変更する。

変 更 概 要 (部分が変更あるいは追加、削除の部分)

名 称		足立区環状七号線A地区沿道地区計画								
位 置※		足立区栗原一丁目、島根一丁目、島根三丁目、梅島二丁目及び梅島三丁目の各地内								
面 積※		約7.6ha（延長 約1.2km）								
事 項		旧				新		摘 要		
沿道の整備に関する方針※	土地利用に関する方針	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。				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、 <u>環状七号線及び補助第255号線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り、延焼遮断帯の形成を目指す。また、計画図2に表示されたイの区域は、隣接する西新井公園周辺地区地区計画とも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。</u>		文言の追加及び変更		
沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	アの区域		イの区域		地区区分の追加		
			面積	約7.3ha		約0.3ha				
		建築区分制限項目	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	各地区区分に追加	
		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 <u>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</u>	二	7/10 <u>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</u>	二		
		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） <u>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</u>	二	5m（遮音上の高さ） <u>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</u>	二		同上
		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。 <u>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</u>	二	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。 <u>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</u>	二		同上

建築物の構造に関する防音上の必要な制限 ※	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、出入口並びに屋根およ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。 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。	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、出入口並びに屋根およ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。 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。	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、出入口並びに屋根およ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。 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。	同左 （道路端より20mまでとする）	
建築物の敷地面積の最低限度	—	—	二	二	建築物の敷地面積の最低限度を83㎡とする。ただし、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、又は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はない。 1 この地区計画の都市計画決定の告示目において敷地面積が83㎡未満の土地 2 公共施設の整備により分割された土地 3 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地	イの区域への追加	
壁面の位置の制限	—	—	二	二	建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ及びバルコニー等を含む。以下「外壁等」という。）の面からの距離は、以下の定めによらなければならない。 1 計画図2に示す壁面の位置の制限 ①号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上と	イの区域への追加	

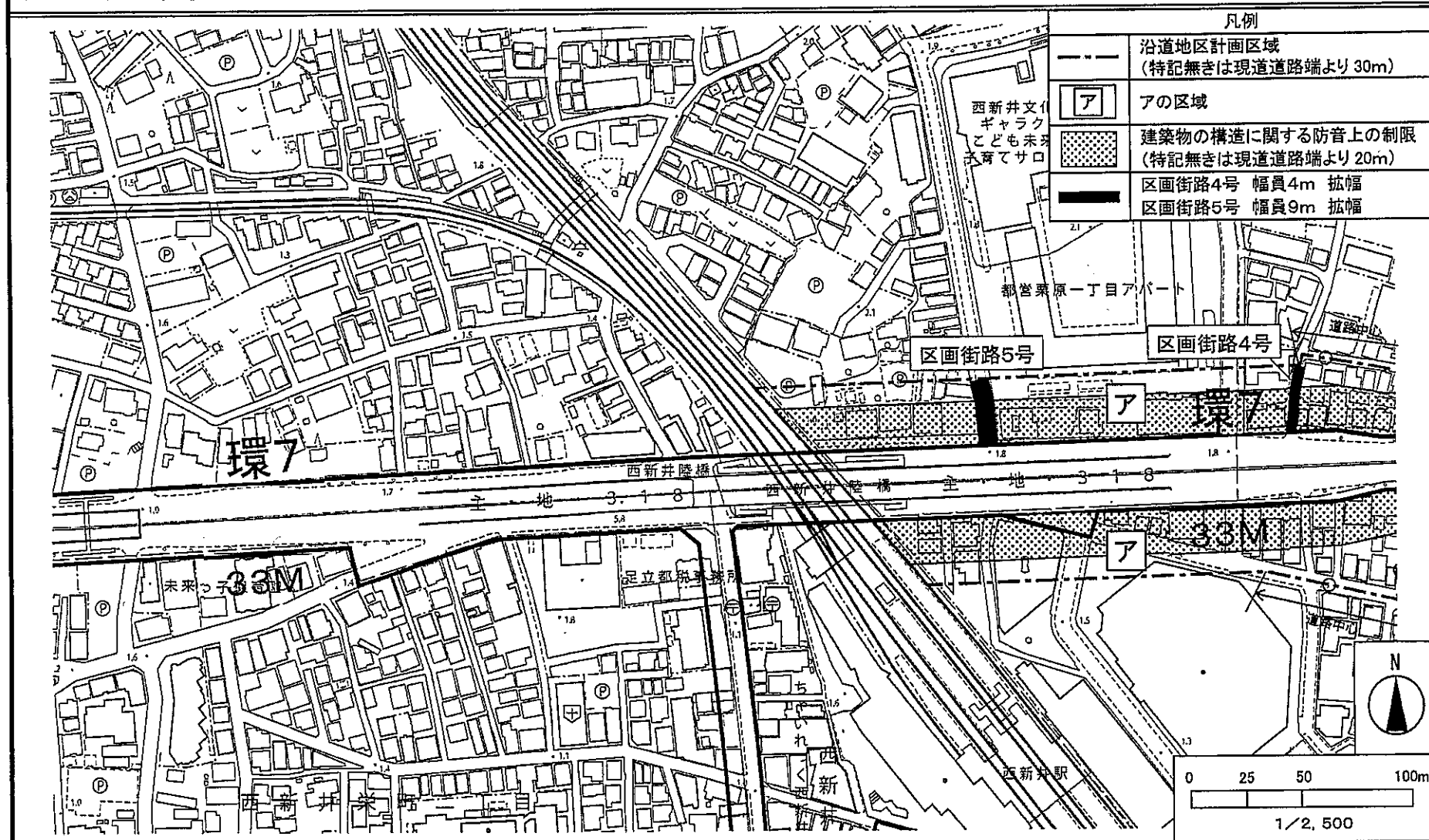
						する。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 ア 床面積に算入されない出窓の部分 イ 物置その他これらに類する用途(自動車車庫は除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が5㎡以下であるもの ウ 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの エ 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	—	二	二	1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮したものとする。 2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。 3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。	イの区域への追加
	垣又は柵の構造の制限	生垣又はフェンスとする。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。	同左	生垣又はフェンスとする。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。	同左	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。	事項の表記のかな表記から漢字表記への変更 イの区域への追加

東京都市計画沿道地区計画

足立区環状七号線A地区沿道地区計画 計画図 1

縮小版

〔足立区決定〕



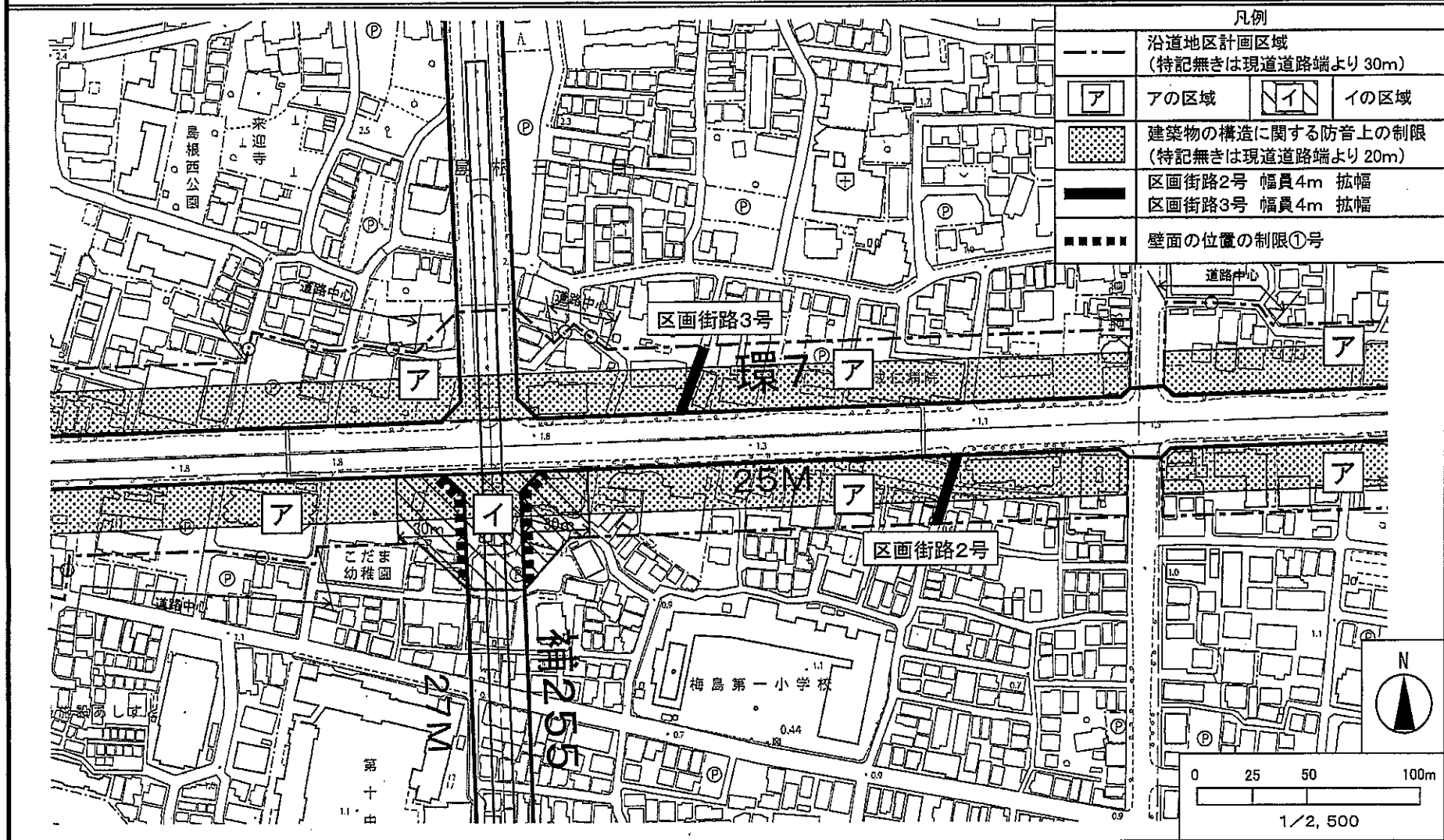
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号:7 都市基交測 84 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号) 7 都市基街都第 41 号、令和 7 年 5 月 2 日

東京都市計画沿道地区計画

足立区環状七号線A地区沿道地区計画 計画図2

縮小版

〔足立区決定〕

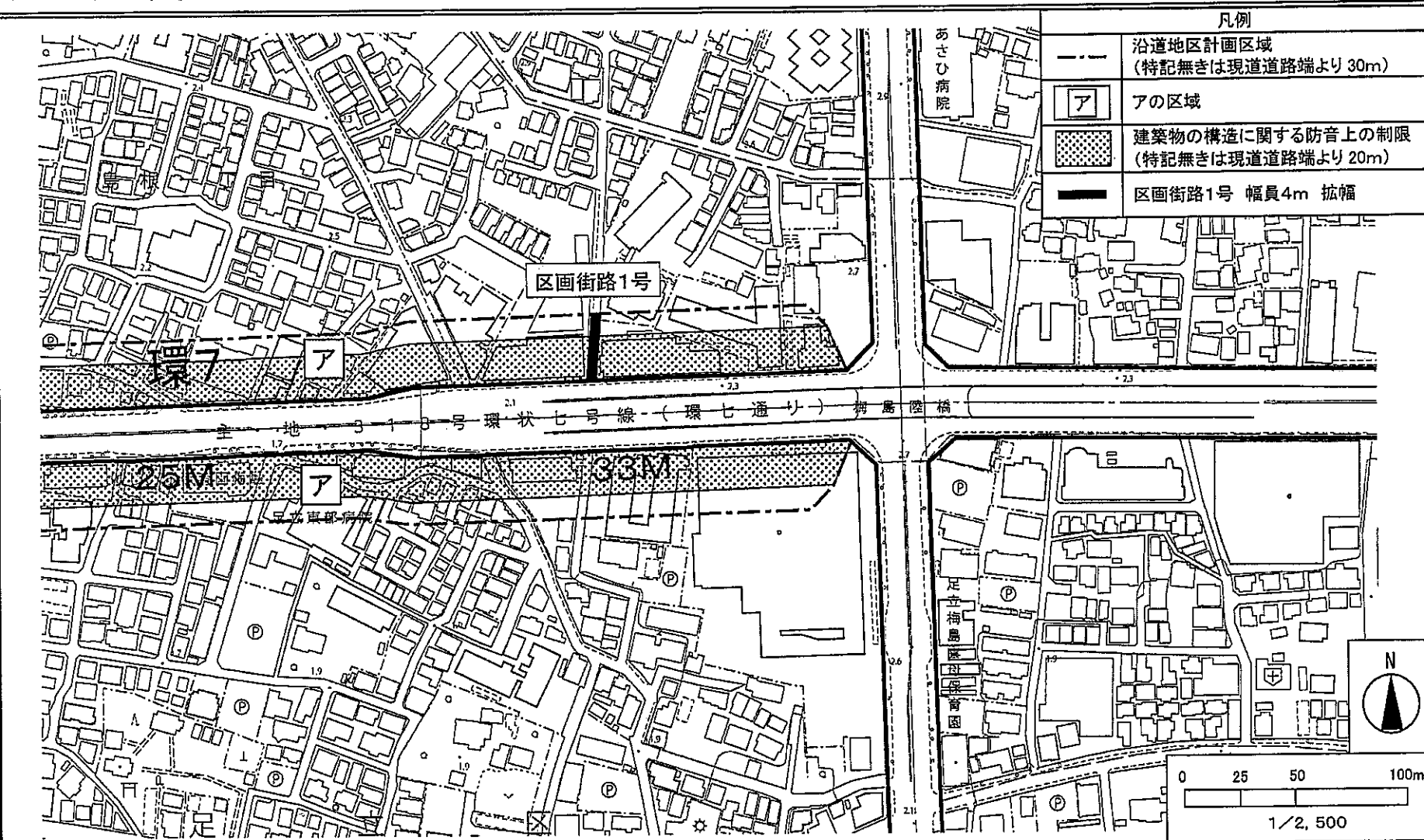


東京都計画沿道地区計画

足立区環状七号線A地区沿道地区計画 計画图3

縮小版

[足立区決定]



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号:7 都市基交測 84 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号) 7 都市基街都第 41 号、令和 7 年 5 月 2 日

東京都市計画公園の変更（足立区決定）

東京都市計画公園中第58号西新井公園を次のように変更する。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名			
地区公園	第4・3・22号	西新井公園	足立区梅島三丁目地内	約3.7ha	園路、広場、修景施設、 遊戯施設等

「区域は、計画図表示のとおり」

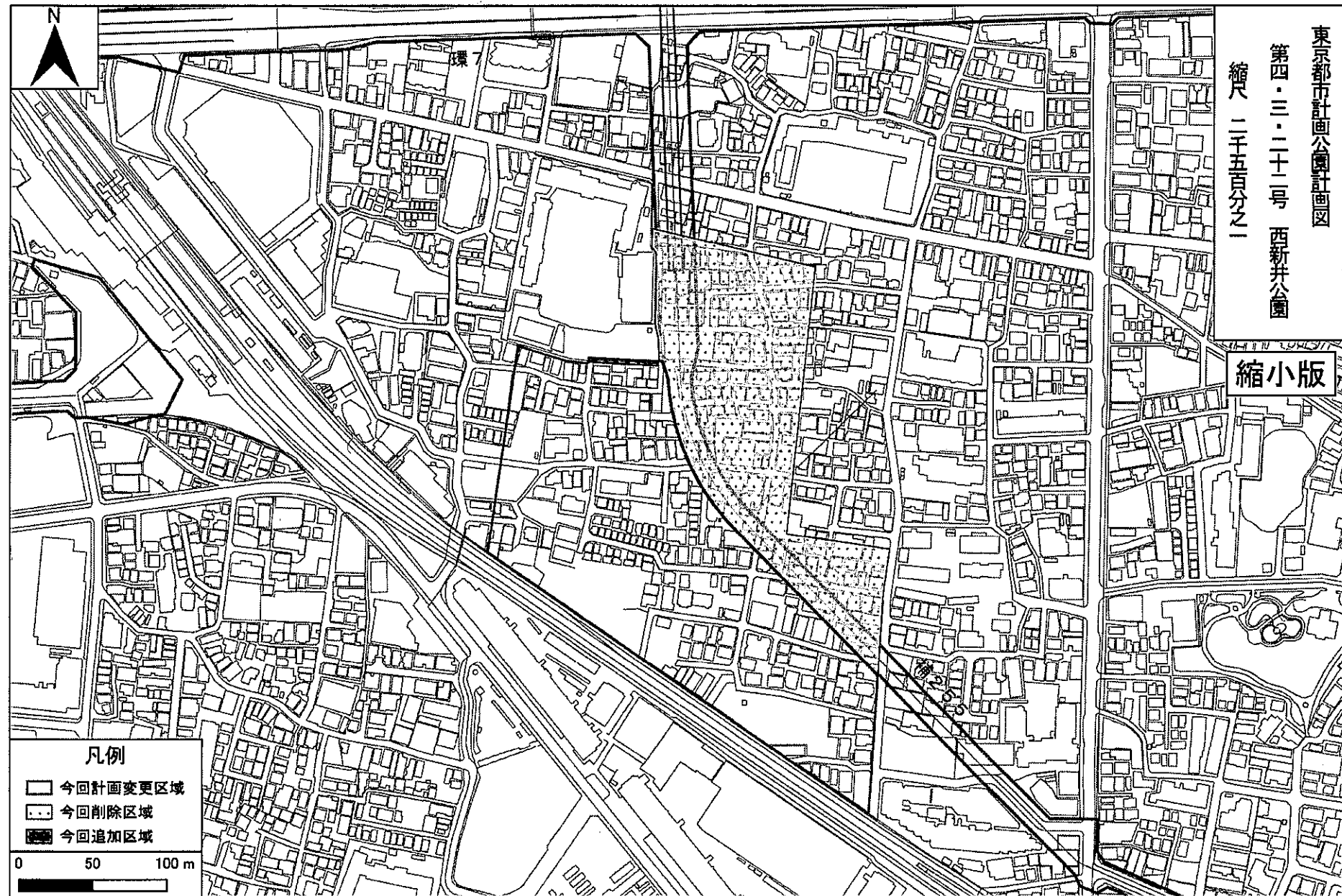
理由 西新井公園周辺地区の課題を早期に解消し、安全で活力と魅力があふれるまちづくりを進めていくため、都市計画道路との整合、都市計画公園の配置や地形地物との整合を検討した結果、上記のとおり公園を変更する。

新旧対照表

新 旧	種 別	名 称		位 置	面 積	摘 要
		番 号	公園名			
新	地区公園	第4・3・22号	西新井公園	足立区梅島三丁目地内	約3.7ha	種別、名称、位置、 区域及び面積の変更
旧	大公園	第58号		足立区島根町、梅田町各地内	約5.6ha	

変 更 概 要

名 称	変 更 事 項
第 4 ・ 3 ・ 2 2 号 西新井公園	1 種別の変更 大公園 → 地区公園 2 名称の変更 第 5 8 号西新井公園 → 第 4 ・ 3 ・ 2 2 号西新井公園 3 位置の変更 足立区島根町、梅田町各地内 → 足立区梅島三丁目地内 4 区域の変更 計画図表示のとおり 5 面積の変更 約 5 . 6 h a → 約 3 . 7 h a 面積変更の内訳 追加区域 約 0 . 0 2 h a (足立区梅島三丁目地内) 削除区域 △約 2 . 1 0 h a (足立区梅島三丁目地内) 錯誤面積の修正 約 0 . 2 0 h a



この地図は、東京都縮尺1/2,500地図を使用(承認番号:7都市基交測72号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号)7都市基街都第37号、令和7年4月30日