

第1号議案 補助第138号線中川橋梁地区関連

1－2 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7年11月 5日

提出者 足立区長 近藤 弥生

東京都市計画用途地域の内容を、別添計画図書のとおり変更するにあたり意見聴取する。

（提案理由）

東京都市計画用途地域の内容を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づき、東京都から足立区の意見を聞くための照会があった。

この照会に対して回答するため、足立区都市計画審議会に提案する。

# 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（足立区分、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 1 3 8 号線関連）

## 2 理 由

本地区は、足立区の南東に位置し、幹線街路補助線街路第 1 3 8 号線（以下「補助第 1 3 8 号線」という。）沿道の路線式用途地域が定められている住宅を中心とした複合市街地である。

補助第 1 3 8 号線のうち、環状 7 号線から葛飾区南水元一丁目付近までの区間は、平成 2 8 年 3 月に東京都・特別区・2 6 市 2 町で策定した「東京における都市計画道路の整備方針」において、優先整備路線に位置付けられており、足立区中川三丁目から葛飾区南水元一丁目の区間は、一級河川中川を渡る橋梁構造での整備を予定している。中川に新たな橋梁を整備することにより、橋梁の前後区間において高低差が生じることから、沿道の出入りを確保するため、副道を設置する。

このため、補助第 1 3 8 号線の一部幅員を変更する等の都市計画変更を行うこととしている。

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、約 0. 1 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。

7 都市政土第 5 9 8 号  
令和 7 年 9 月 2 6 日

足立区長  
近藤 弥生 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 7 年 11 月 21 日までに御回答願います。

添付書類

- 1 総括図
- 2 計画図
- 3 計画書

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 71.2 4.4 5.8 306.4 13.2 4.9	以下 6/10 10/10 15/10 15/10 15/10	以下 3/10 5/10 5/10 5/10 6/10 6/10	m — — — — — 1.0	m <sup>2</sup> — — — — — —	m 10 10 10 12 10 10	約 % 1.5 0.1 0.1 6.4 0.3 0.1
小 計	405.9						8.4
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % —
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 ha 96.9 929.6 113.9 1,140.4	以下 15/10 20/10 30/10	以下 5/10 6/10 6/10	m — — —	m <sup>2</sup> — — —	m — — —	約 % 2.0 19.3 2.4 23.6
小 計	1,140.4						
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 ha 87.1 87.1	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % 1.8 1.8
第 一 種 住 居 地 域	約 ha 549.6 32.2 521.2 68.9 5.1 1,177.0	以下 20/10 20/10 30/10 30/10 40/10	以下 6/10 8/10 6/10 8/10 6/10	m — — — — —	m <sup>2</sup> — — — — —	m — — — — —	約 % 11.4 0.7 10.8 1.4 0.1 24.4
小 計	1,177.0						
第 二 種 住 居 地 域	約 ha 9.3 3.0 3.2 15.5	以下 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 8/10	m — — —	m <sup>2</sup> — — —	m — — —	約 % 0.2 0.1 0.1 0.3
小 計	15.5						

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 1.2 60.4 29.3 90.9	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m <sup>2</sup> — — —	m — — —	約 % 0.0 1.3 0.6 1.9
小 計	90.9						
近 隣 商 業 地 域	約 ha 1.4 395.4 104.5 501.3	以下 20/10 30/10 40/10	以下 8/10 8/10 8/10	m — — —	m <sup>2</sup> — — —	m — — —	約 % 0.0 8.2 2.2 10.4
小 計	501.3						
商 業 地 域	約 ha 36.7 39.3 26.1 102.1	以下 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10	m — — —	m <sup>2</sup> — — —	m — — —	約 % 0.8 0.8 0.5 2.1
小 計	102.1						
準工業地域	約 ha 488.1 167.2 190.9 139.8 133.0 3.3 1,122.3	以下 20/10 20/10 30/10 30/10 40/10 40/10	以下 6/10 8/10 6/10 8/10 6/10 8/10	m — — — — — —	m <sup>2</sup> — — — — — —	m — — — — — —	約 % 10.1 3.5 4.0 2.9 2.8 0.1 23.3
小 計	1,122.3						
工 業 地 域	約 ha 120.9 36.4 10.0 167.3	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m <sup>2</sup> — — —	m — — —	約 % 2.5 0.8 0.2 3.5
小 計	167.3						
工 業 専 用 地 域	約 ha 13.5 13.5	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % 0.3 0.3
小 計	13.5						
合 計	4,823.3						% 100

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第138号線の変更及び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、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 <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	—	—	10	71.2	1.5	71.2	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	
						405.9	8.4	405.9	8.4	
第二種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
第一種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	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	—	—	—	(929.6)	(19.3)	(929.7)	(19.3)	△0.1
	30/10	6/10	—	—	—	113.9	2.4	113.9	2.4	
小 計						(1,140.4)	(23.6)	(1,140.5)	(23.6)	△0.1
第二種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	87.1	1.8	87.1	1.8	
						87.1	1.8	87.1	1.8	
第一種 住居地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	(549.6)	(11.4)	(551.4)	(11.4)	△1.8
	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	
小 計	40/10	6/10	—	—	—	5.1	0.1	5.1	0.1	
						(1,177.0)	(24.4)	(1,178.8)	(24.4)	△1.8
第二種 住居地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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	—	—	—	(395.4)	(8.2)	(395.4)	(8.2)	0.0
小 計	40/10	8/10	—	—	—	104.5	2.2	104.5	2.2	0.0
						(501.3)	(10.4)	(501.3)	(10.4)	[15 m <sup>2</sup> ]
商業地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	—	—	—	36.7	0.8	36.7	0.8	
	50/10	8/10	—	—	—	39.3	0.8	39.3	0.8	
	60/10	8/10	—	—	—	26.1	0.5	26.1	0.5	
小 計						102.1	2.1	102.1	2.1	
準工業 地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	(488.1)	(10.1)	(489.5)	(10.1)	△1.4
	20/10	8/10	—	—	—	167.2	3.5	167.2	3.5	
	30/10	6/10	—	—	—	(190.9)	(4.0)	(187.6)	(3.9)	3.3
	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	
						(1,122.3)	(23.3)	(1,120.4)	(23.2)	1.9
工業地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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						約 ha	%	約 ha	%	約 ha
						4,823.3	100	4,823.3	100	

変更概要

(足立区分)

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
足立区中川三丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 0.1 h a	用途地域の変更
足立区梅島三丁目地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 0.7 h a	用途地域の変更
足立区梅島三丁目地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 300%	約 1.2 h a	用途及び容積率の変更
足立区梅島三丁目地内	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 200%	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 0.0 h a (200 m <sup>2</sup> )	用途地域の変更
足立区梅島三丁目地内	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 200%	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300%	約 0.0 h a (15 m <sup>2</sup> )	用途、建蔽率及び容積率の変更
足立区梅島三丁目地内	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 200%	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 300%	約 2.1 h a	容積率の変更









