

第3号議案 西新井公園周辺地区関連

3－1 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、西新井公園周辺地区地区計画関連）

2 理 由

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。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。

こうしたことから、補助第255号線の事業化及び都市計画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、計画的な建替え等を誘導することで多様な機能を導入するため、西新井公園周辺地区地区計画を決定することとなった。

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、約4.0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 71.2 ha	以下	以下	— m	— m ²	10 m	約 1.5 %
	4.4	6/10	3/10	—	—	10	0.1
	5.8	10/10	5/10	—	—	10	0.1
	306.4	15/10	5/10	—	—	12	6.4
	13.2	15/10	6/10	—	—	10	0.3
	4.9	15/10	6/10	1.0	—	10	0.1
小 計	405.9						8.4
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域 小 計	約 71.2 ha	以下	以下	— m	— m ²	— m	約 1.5 %
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 小 計	約 96.9 ha	以下	以下	— m	— m ²	— m	約 2.0 %
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 小 計	929.6	15/10	5/10	—	—	—	19.3
	113.9	20/10	6/10	—	—	—	2.4
	1,140.4	30/10	6/10	—	—	—	23.6
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 小 計	約 87.1 ha	以下	以下	— m	— m ²	— m	約 1.8 %
第 一 種 住 居 地 域	549.6	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
	1,177.0						24.4
小 計	約 9.3 ha	以下	以下	— m	— m ²	— m	約 0.2 %
第 二 種 住 居 地 域 小 計	3.0	20/10	6/10	—	—	—	0.1
	3.2	30/10	8/10	—	—	—	0.1
	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 1.2 ha	以下	以下	— m	— m ²	— m	約 0.0 %
	60.4	20/10	6/10	—	—	—	1.3
	29.3	30/10	6/10	—	—	—	0.6
	90.9	40/10	6/10	—	—	—	1.9
	90.9						
小 計	約 1.4 ha	以下	以下	— m	— m ²	— m	約 0.0 %
近 隣 商 業 地 域	395.4	20/10	8/10	—	—	—	8.2
	104.5	30/10	8/10	—	—	—	2.2
	501.3	40/10	8/10	—	—	—	10.4
	501.3						
小 計	約 36.7 ha	以下	以下	— m	— m ²	— m	約 0.8 %
商 業 地 域	39.3	40/10	8/10	—	—	—	0.8
	26.1	50/10	8/10	—	—	—	0.5
	102.1	60/10	8/10	—	—	—	2.1
	102.1						
小 計	約 488.1 ha	以下	以下	— m	— m ²	— m	約 10.1 %
準工業地域	167.2	20/10	6/10	—	—	—	3.5
	190.9	20/10	8/10	—	—	—	4.0
	139.8	30/10	6/10	—	—	—	2.9
	133.0	30/10	8/10	—	—	—	2.8
	3.3	40/10	6/10	—	—	—	0.1
	1,122.3	40/10	8/10	—	—	—	23.3
	1,122.3						
	1,122.3						
小 計	約 120.9 ha	以下	以下	— m	— m ²	— m	約 2.5 %
工 業 地 域	36.4	20/10	6/10	—	—	—	0.8
	10.0	30/10	6/10	—	—	—	0.2
	167.3	40/10	6/10	—	—	—	3.5
	167.3						
小 計	約 13.5 ha	以下	以下	— m	— m ²	— m	約 0.3 %
工 業 専 用 地 域 小 計	約 13.5 ha	20/10	6/10	—	—	—	0.3
合 計	約 4,823.3 ha						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 ²	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 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 小 計	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	—	—	—	(929.6)	(19.3)	(929.7)	(19.3)	△0.1
	30/10	6/10	—	—	—	113.9	2.4	113.9	2.4	
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 小 計	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	
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	—	—	—	(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	
小 計	30/10	8/10	—	—	—	68.9	1.4	68.9	1.4	
	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 小 計	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	

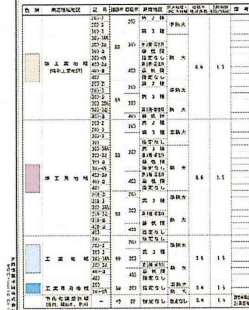
種類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築 物の 敷地 面積 の最 低限 度	建築 物の 高さ の限 度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
準 住 居 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	1.2	0.0	1.2	0.0	
	30/10	6/10	—	—	—	60.4	1.3	60.4	1.3	
	40/10	6/10	—	—	—	29.3	0.6	29.3	0.6	
近 隣 商 業 地 域 小 計	以下	以下	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	—	—	—	(395.4)	(8.2)	(395.4)	(8.2)	0.0 [15 m ²]
	40/10	8/10	—	—	—	104.5	2.2	104.5	2.2	0.0 [15 m ²]
商 業 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	—	—	—	36.7	0.8	36.7	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	
準 工 業 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	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 小 計	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	
工 業 専 用 地 域 小 計	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	
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 ²)	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 ²)	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

 変更箇所



東京都市計画用途地域

計画図

〔東京都決定〕

〔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

〔参考〕東京都市計画特別用途地区

計画図

計画図

計画図

〔足立区決定〕

〔足立区決定〕

〔足立区決定〕

