

第3号議案 西新井公園周辺地区関連

3-2 東京都市計画特別用途地区の変更（足立区決定）

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

東京都市計画特別用途地区の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

(提案理由)

東京都市計画特別用途地区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19条第1項の規定に基づき、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

東京都市計画特別用途地区（特別工業地区）
(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、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1.9ヘクタールの区域について、特別用途地区を変更する。

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に、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)	

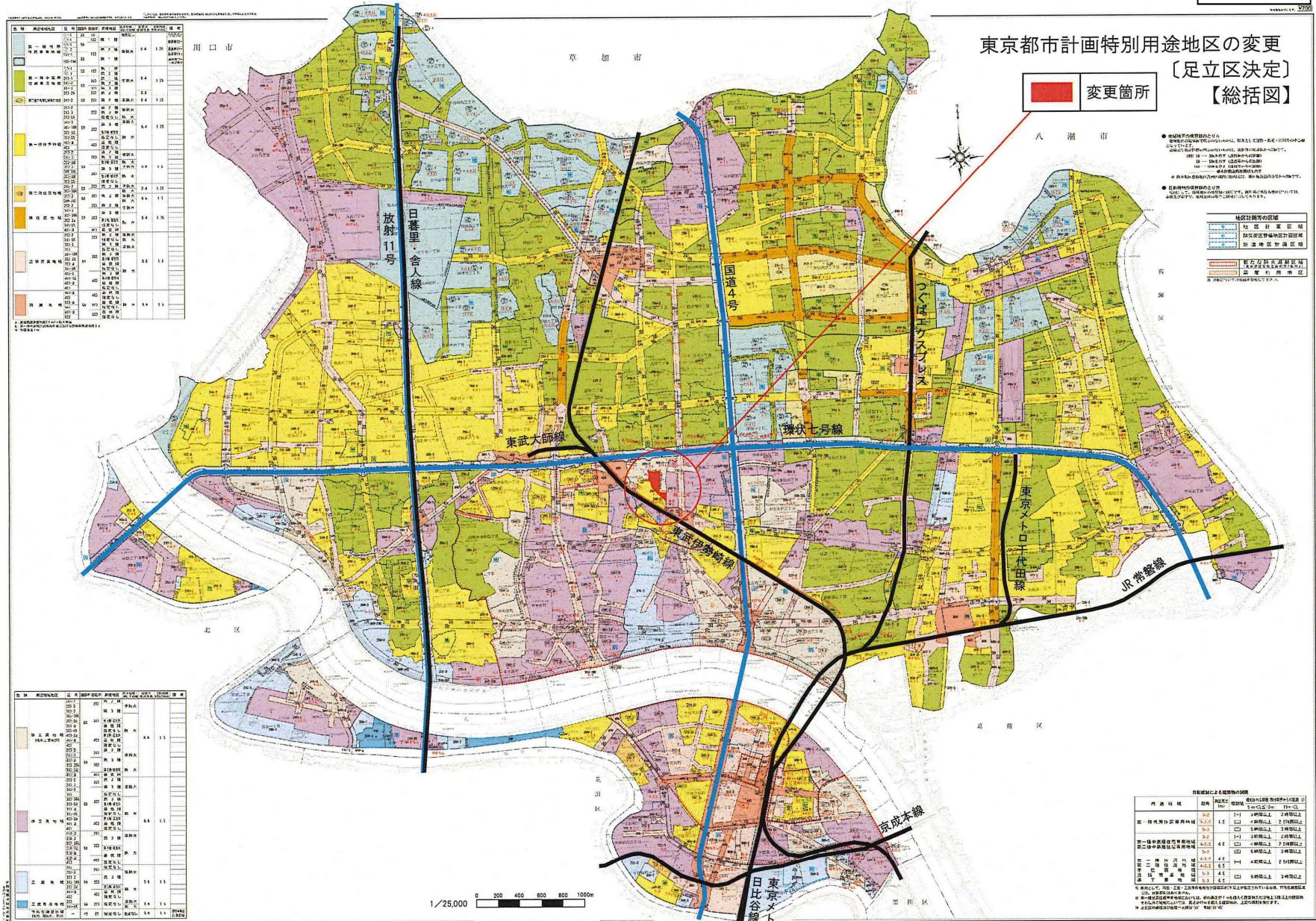
「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

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	

縮小版



東京都市計画特別用途地区

計画図

[足立区決定]

縮小版

〔参考〕東京都市計画高度地区

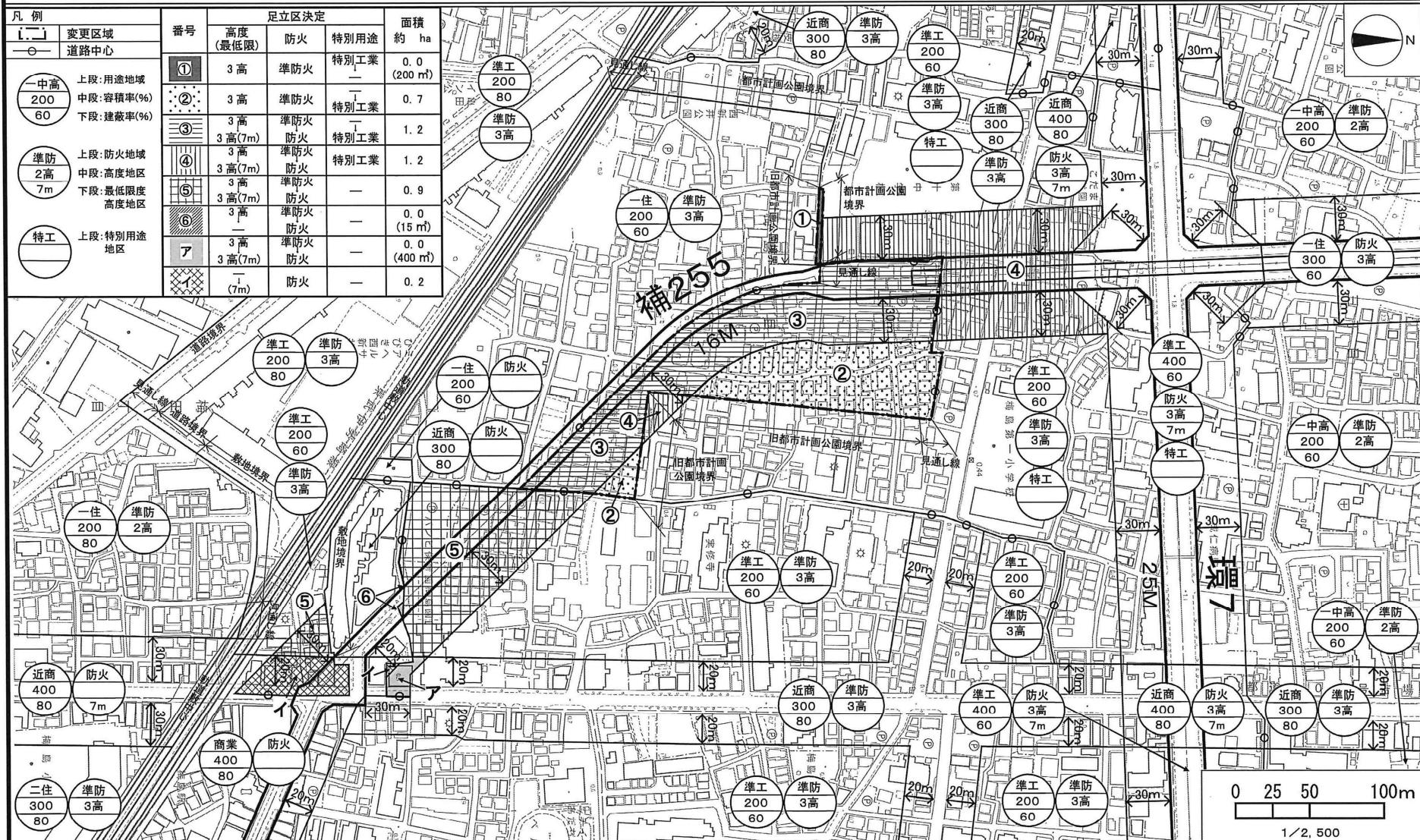
〔参考〕東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

計画図

[足立区決定]

[足立区決定]



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