

第3号議案 西新井公園周辺地区関連

3－3 東京都市計画高度地区の変更（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

東京都市計画高度地区の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画高度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

東京都市計画高度地区（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、土地利用及び都市防災上の観点から検討した結果、約3.5ヘクタールの区域について、高度地区を変更する。

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。

種 類		面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最高限度〕	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			
	種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最低限度〕	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

計画図

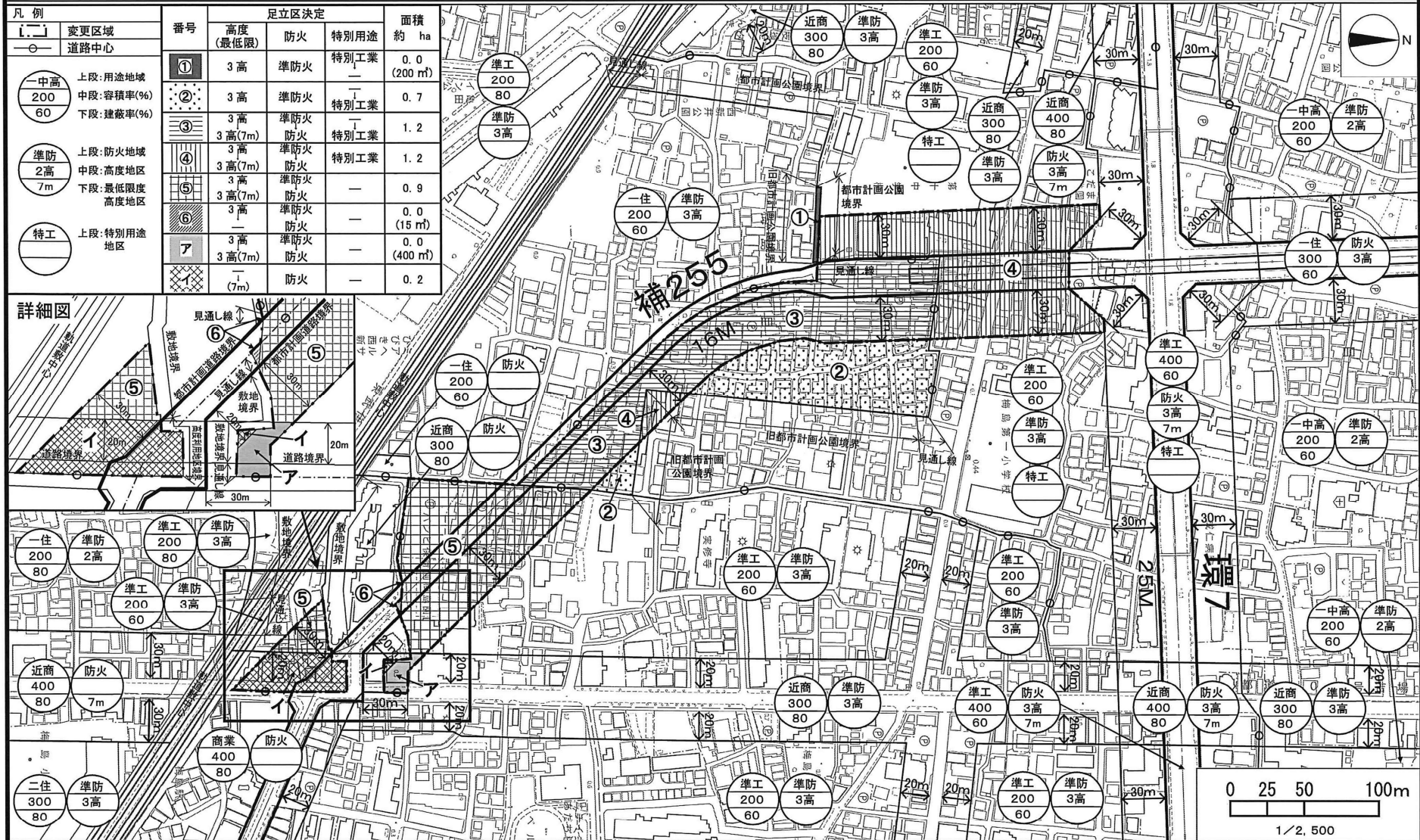
〔足立区決定〕

〔参考〕 東京都市計画特別用途地区

計画図

〔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