

総括表(議第7704号、議第7706号、議第7709号)

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。

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 226.6 ha	以下 6/10	以下 3/10	m —	m ² —	m 10	約 0.4 %	
	22.3	6/10	3/10	—	70	10	0.0	
	8.0	6/10	3/10	—	80	10	0.0	
	85.9	6/10	3/10	—	100	10	0.1	
	68.3	6/10	3/10	—	110	10	0.1	
	103.1	8/10	4/10	—	—	10	0.2	
	38.4	8/10	4/10	—	70	10	0.1	
	566.9	8/10	4/10	—	80	10	1.0	
	60.0	8/10	4/10	—	85	10	0.1	
	258.5	8/10	4/10	—	100	10	0.4	
	781.6	10/10	5/10	—	—	10	1.3	
	1,288.5	10/10	5/10	—	70	10	2.2	
	4,256.1	10/10	5/10	—	80	10	7.3	
	23.2	10/10	5/10	—	100	10	0.0	
	5.8	15/10	5/10	—	—	10	0.0	
	140.3	15/10	5/10	—	70	10	0.2	
	217.0	15/10	5/10	—	80	10	0.4	
	306.4	15/10	5/10	—	—	12	0.5	
	7.4	15/10	5/10	—	80	12	0.0	
	618.0	15/10	6/10	—	—	10	1.1	
	669.1	15/10	6/10	—	60	10	1.1	
	1,083.1	15/10	6/10	—	70	10	1.9	
	161.7	15/10	6/10	—	75	10	0.3	
	4.9	15/10	6/10	1.0	—	10	0.0	
	0.6	15/10	6/10	—	—	12	0.0	
	17.8	15/10	6/10	—	60	12	0.0	
	2.5	20/10	6/10	—	—	12	0.0	
	11.0	20/10	6/10	—	70	12	0.0	
	204.9	20/10	6/10	—	75	12	0.4	
小 計	11,237.9						19.2	

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 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 1.5 ha	以下 10/10	以下 5/10	m —	m ² —	m 10	約 0.0 %	
	266.5	15/10	5/10	—	—	12	0.5	
	14.8	15/10	6/10	—	60	10	0.0	
	27.4	15/10	6/10	—	—	12	0.0	
	45.8	15/10	6/10	—	70	12	0.1	
	2.1	20/10	6/10	—	—	10	0.0	
	180.0	20/10	6/10	—	—	12	0.3	
	40.8	20/10	6/10	—	70	12	0.1	
小 計	578.9						1.0	
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 5.5 ha	以下 10/10	以下 4/10	m —	m ² 100	m —	約 0.0 %	
	4.5	10/10	5/10	—	—	—	0.0	
	28.7	10/10	5/10	—	60	—	0.0	
	287.5	10/10	5/10	—	70	—	0.5	
	7.7	10/10	5/10	—	80	—	0.0	
	112.5	15/10	5/10	—	—	—	0.2	
	28.6	15/10	5/10	—	70	—	0.0	
	180.6	15/10	5/10	—	80	—	0.3	
	344.3	15/10	6/10	—	—	—	0.6	
	16.5	15/10	6/10	—	60	—	0.0	
	724.5	15/10	6/10	—	70	—	1.2	
	3.4	15/10	6/10	—	75	—	0.0	
	0.8	15/10	6/10	—	80	—	0.0	
	7.1	20/10	5/10	—	80	—	0.0	
	2,698.0	20/10	6/10	—	—	—	4.6	
	1,750.7	20/10	6/10	—	60	—	3.0	
	1,846.1	20/10	6/10	—	70	—	3.2	
	697.8	20/10	6/10	—	75	—	1.2	
	19.3	20/10	6/10	—	80	—	0.0	
	1,542.4	30/10	6/10	—	—	—	2.6	
	9.5	30/10	6/10	—	60	—	0.0	
	45.3	30/10	6/10	—	70	—	0.1	
小 計	10,361.3						17.7	

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 二 種 中高層住居 専用地域	約 27.9 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	393.5	15/10	6/10	—	70	—	0.0
	167.4	20/10	6/10	—	—	—	0.7
	151.3	20/10	6/10	—	60	—	0.3
	302.2	20/10	6/10	—	70	—	0.3
	47.9	30/10	6/10	—	—	—	0.5
小 計	1,090.2	30/10	6/10	—	60	—	0.1
第 一 種 住居地域	約 2,978.5 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	437.6	20/10	6/10	—	—	—	5.1
	1,133.5	20/10	6/10	—	60	—	0.7
	342.1	20/10	6/10	—	70	—	1.9
	32.2	20/10	6/10	—	75	—	0.6
	2,787.9	20/10	8/10	—	—	—	0.1
	353.8	30/10	6/10	—	—	—	4.8
	790.8	30/10	6/10	—	60	—	0.6
	206.5	30/10	6/10	—	70	—	1.4
	74.5	30/10	6/10	—	75	—	0.4
	7.3	30/10	8/10	—	—	—	0.1
	0.0	30/10	8/10	—	60	—	0.0
	416.5	30/10	8/10	—	70	—	0.0
	8.9	40/10	6/10	—	—	—	0.7
	0.9	40/10	8/10	—	—	—	0.0
	0.8	40/10	8/10	—	60	—	0.0
小 計	9,571.8	50/10	8/10	—	—	—	0.0
第 二 種 住居地域	約 145.0 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	51.3	20/10	6/10	—	—	—	0.2
	45.6	20/10	6/10	—	60	—	0.1
	41.2	20/10	6/10	—	70	—	0.1
	299.9	20/10	6/10	—	75	—	0.1
	118.4	30/10	6/10	—	—	—	0.5
	63.3	30/10	6/10	—	60	—	0.2
	14.1	30/10	6/10	—	70	—	0.1
	3.2	30/10	6/10	—	75	—	0.0
	330.5	30/10	8/10	—	—	—	0.0
	4.3	40/10	6/10	—	—	—	0.6
	52.2	40/10	6/10	—	60	—	0.0
	7.6	40/10	8/10	—	—	—	0.0
小 計	1,176.6	50/10	8/10	—	—	—	0.1
小 計	1,176.6	50/10	8/10	—	—	—	2.0

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 %
	11.4	20/10	6/10	—	—	—	0.0
	8.3	20/10	6/10	—	60	—	0.0
	155.7	20/10	6/10	—	70	—	0.0
	84.2	30/10	6/10	—	—	—	0.3
	77.5	30/10	6/10	—	60	—	0.1
	83.4	30/10	6/10	—	70	—	0.1
	50.5	30/10	6/10	—	75	—	0.1
	472.2	40/10	6/10	—	—	—	0.1
小 計	472.2	40/10	6/10	—	—	—	0.8
近 隣 商業地域	約 146.5 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	27.3	20/10	8/10	—	—	—	0.3
	22.5	20/10	8/10	—	55	—	0.0
	2,434.8	20/10	8/10	—	70	—	0.0
	61.7	30/10	8/10	—	—	—	4.2
	205.1	30/10	8/10	—	60	—	0.1
	109.0	30/10	8/10	—	70	—	0.4
	1,154.3	30/10	8/10	—	—	—	0.2
	33.7	40/10	8/10	—	70	—	2.0
小 計	4,194.9	40/10	8/10	—	60	—	0.1
商 業 地 域	約 0.4 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	33.4	20/10	8/10	—	—	—	0.0
	1,004.6	30/10	8/10	—	—	—	0.1
	0.4	40/10	8/10	—	—	—	1.7
	2,407.3	40/10	8/10	—	60	—	0.0
	53.8	50/10	8/10	—	—	—	4.1
	1,486.1	50/10	8/10	—	60	—	0.1
	30.3	60/10	8/10	—	—	—	2.5
	786.8	60/10	8/10	—	60	—	0.1
	15.6	70/10	8/10	—	—	—	1.3
	407.5	70/10	8/10	—	60	—	0.0
	103.8	80/10	8/10	—	—	—	0.7
	54.7	90/10	8/10	—	—	—	0.2
	7.4	100/10	8/10	—	—	—	0.1
	6.1	110/10	8/10	—	—	—	0.0
	73.7	120/10	8/10	—	—	—	0.0
	6,471.9	130/10	8/10	—	—	—	0.1
小 計	6,471.9	130/10	8/10	—	—	—	11.1

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
準工業地域	約 4,351.6 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	213.5	20/10	6/10	—	60	—	7.4
	760.8	20/10	6/10	—	70	—	0.4
	109.7	20/10	6/10	—	75	—	1.3
	469.5	20/10	8/10	—	—	—	0.2
	2.5	20/10	8/10	—	60	—	0.8
	2,886.2	30/10	6/10	—	—	—	0.0
	332.6	30/10	6/10	—	60	—	4.9
	169.3	30/10	6/10	—	70	—	0.6
	29.3	30/10	6/10	—	75	—	0.3
	330.9	30/10	8/10	—	—	—	0.1
	243.9	30/10	8/10	—	60	—	0.6
	946.3	40/10	6/10	—	—	—	0.4
	21.0	40/10	6/10	—	60	—	1.6
	104.6	40/10	6/10	—	70	—	0.0
	23.3	40/10	8/10	—	—	—	0.2
	4.3	40/10	8/10	—	60	—	0.0
小 計	10,999.3						18.8
工業地域	約 909.6 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	51.1	20/10	6/10	—	60	—	1.6
	185.1	20/10	6/10	—	70	—	0.1
	2.9	20/10	6/10	—	75	—	0.3
	46.2	30/10	6/10	—	—	—	0.0
	4.5	30/10	6/10	—	60	—	0.1
	0.5	30/10	6/10	—	75	—	0.0
	23.5	40/10	6/10	—	—	—	0.0
小 計	1,223.4						2.1
工業専用地域	約 1,033.9 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	71.3	20/10	6/10	—	—	—	1.8
	1,105.2	30/10	6/10	—	—	—	0.1
小 計							1.9
合 計	約 58,483.6 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103号線及び東京都市計画道路幹線街路補助線街路第138号線の変更並びに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。

適用の除外
次のいずれかに該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地面積」という。）の定めは、適用しない。
1 次の各号のいずれかに掲げる公共公益施設等の整備（以下「公共公益施設等の整備」という。）が行われる際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合するもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合する土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの （1）道路法（昭和27年法律第180号）又は都市計画法（昭和43年法律第100号）による道路 ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く。 （2）河川、水路その他公共公益施設 （3）都市公園法（昭和31年法律第79号）による都市公園 （4）地区計画等により定められた施設
2 最低敷地面積が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合しないこととなる土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの（最低敷地面積が変更された際、従前の制限に違反していた建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなったもの又は最低敷地面積の定めに適合するに至った建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合するに至ったものを除く。）
3 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等があった際、現に建築物の敷地として使用されていた従前の土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた従前の土地と照応するものに限る。ただし、最低敷地面積の制限に違反していたものを除く。）で、その全部を一の敷地として使用するもの

（ ）内は変更箇所を示す。

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	226.6	0.4	226.6	0.4		
	6/10	3/10	—	70	10	22.3	0.0	22.3	0.0		
	6/10	3/10	—	80	10	8.0	0.0	8.0	0.0		
	6/10	3/10	—	100	10	85.9	0.1	85.9	0.1		
	6/10	3/10	—	110	10	68.3	0.1	68.3	0.1		
	8/10	4/10	—	—	10	103.1	0.2	103.1	0.2		
	8/10	4/10	—	70	10	38.4	0.1	38.4	0.1		
	8/10	4/10	—	80	10	566.9	1.0	566.9	1.0		
	8/10	4/10	—	85	10	60.0	0.1	60.0	0.1		
	8/10	4/10	—	100	10	258.5	0.4	258.5	0.4		
	10/10	5/10	—	—	10	781.6	1.3	781.6	1.3		
	10/10	5/10	—	70	10	1,288.5	2.2	1,288.5	2.2		
	10/10	5/10	—	80	10	4,256.1	7.3	4,256.1	7.3		
	10/10	5/10	—	100	10	23.2	0.0	23.2	0.0		
	15/10	5/10	—	—	10	5.8	0.0	5.8	0.0		
	15/10	5/10	—	70	10	140.3	0.2	140.3	0.2		
	15/10	5/10	—	80	10	217.0	0.4	217.0	0.4		
	15/10	5/10	—	—	12	306.4	0.5	306.4	0.5		
	15/10	5/10	—	80	12	7.4	0.0	7.4	0.0		
	15/10	6/10	—	—	10	618.0	1.1	618.0	1.1		
	15/10	6/10	—	60	10	669.1	1.1	669.1	1.1		
	15/10	6/10	—	70	10	1,083.1	1.9	1,083.1	1.9		
	15/10	6/10	—	75	10	161.7	0.3	161.7	0.3		
	15/10	6/10	1.0	—	10	4.9	0.0	4.9	0.0		
	15/10	6/10	—	—	12	0.6	0.0	0.6	0.0		
	15/10	6/10	—	60	12	17.8	0.0	17.8	0.0		
	20/10	6/10	—	—	12	2.5	0.0	2.5	0.0		
	20/10	6/10	—	70	12	11.0	0.0	11.0	0.0		
	20/10	6/10	—	75	12	204.9	0.4	204.9	0.4		
小 計						11,237.9	19.2	11,237.9	19.2		

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					増減 [A-B]
						新		旧			
						面積[A]	比率	面積[B]	比率		
第 二 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	
	10/10	5/10	—	—	10	1.5	0.0	1.5	0.0		
	15/10	5/10	—	—	12	266.5	0.5	266.5	0.5		
	15/10	6/10	—	60	10	14.8	0.0	14.8	0.0		
	15/10	6/10	—	—	12	27.4	0.0	27.4	0.0		
	15/10	6/10	—	70	12	45.8	0.1	45.8	0.1		
	20/10	6/10	—	—	10	2.1	0.0	2.1	0.0		
	20/10	6/10	—	—	12	180.0	0.3	180.0	0.3		
小 計	20/10	6/10	—	70	12	40.8	0.1	40.8	0.1		
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	10/10	4/10		100		5.5	0.0	5.5	0.0		
	10/10	5/10		—		4.5	0.0	4.5	0.0		
	10/10	5/10		60		28.7	0.0	28.7	0.0		
	10/10	5/10		70		287.5	0.5	287.5	0.5		
	10/10	5/10		80		7.7	0.0	7.7	0.0		
	15/10	5/10		—		112.5	0.2	112.5	0.2		
	15/10	5/10		70		28.6	0.0	28.6	0.0		
	15/10	5/10		80		180.6	0.3	180.6	0.3		
	15/10	6/10		—		344.3	0.6	344.3	0.6		
	15/10	6/10		60		16.5	0.0	16.5	0.0		
	15/10	6/10	—	70	—	724.5	1.2	724.5	1.2		
	15/10	6/10		75		3.4	0.0	3.4	0.0		
	15/10	6/10		80		0.8	0.0	0.8	0.0		
	20/10	5/10		80		7.1	0.0	7.1	0.0		
	20/10	6/10		—	(2,698.0)	(4.6)	(2,698.1)	(4.6)		△ 0.1	
	20/10	6/10		60		1,750.7	3.0	1,750.7	3.0		
	20/10	6/10		70		1,846.1	3.2	1,846.1	3.2		
	20/10	6/10		75		697.8	1.2	697.8	1.2		
	20/10	6/10		80		19.3	0.0	19.3	0.0		
	30/10	6/10		—		1,542.4	2.6	1,542.4	2.6		
	30/10	6/10		60		9.5	0.0	9.5	0.0		
	30/10	6/10		70		45.3	0.1	45.3	0.1		
小 計					(10,361.3)	(17.7)	(10,361.4)	(17.7)		△ 0.1	

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 二 種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	6/10		70		27.9	0.0	27.9	0.0	
	20/10	6/10		—		393.5	0.7	393.5	0.7	
	20/10	6/10	—	60	—	167.4	0.3	167.4	0.3	
	20/10	6/10		70		151.3	0.3	151.3	0.3	
	30/10	6/10		—		302.2	0.5	302.2	0.5	
	30/10	6/10		60		47.9	0.1	47.9	0.1	
小 計						1,090.2	1.9	1,090.2	1.9	
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		—		(2,978.5)	(5.1)	(2,980.3)	(5.1)	△ 1.8
	20/10	6/10		60		437.6	0.7	437.6	0.7	
	20/10	6/10		70		1,133.5	1.9	1,133.5	1.9	
	20/10	6/10		75		342.1	0.6	342.1	0.6	
	20/10	8/10		—		32.2	0.1	32.2	0.1	
	30/10	6/10		—		2,787.9	4.8	2,787.9	4.8	
	30/10	6/10		60		353.8	0.6	353.8	0.6	
	30/10	6/10	—	70	—	790.8	1.4	790.8	1.4	
	30/10	6/10		75		206.5	0.4	206.5	0.4	
	30/10	8/10		—		74.5	0.1	74.5	0.1	
	30/10	8/10		60		7.3	0.0	7.3	0.0	
	30/10	8/10		70		0.0	0.0	0.0	0.0	
	40/10	6/10		—		416.5	0.7	416.5	0.7	
	40/10	8/10		—		8.9	0.0	8.9	0.0	
	40/10	8/10		60		0.9	0.0	0.9	0.0	
	50/10	8/10		—		0.8	0.0	0.8	0.0	
小 計						(9,571.8)	(16.4)	(9,573.6)	(16.4)	△ 1.8
第 二 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		—		145.0	0.2	145.0	0.2	
	20/10	6/10		60		51.3	0.1	51.3	0.1	
	20/10	6/10		70		45.6	0.1	45.6	0.1	
	20/10	6/10		75		41.2	0.1	41.2	0.1	
	30/10	6/10		—		299.9	0.5	299.9	0.5	
	30/10	6/10		60		118.4	0.2	118.4	0.2	
	30/10	6/10	—	70	—	63.3	0.1	63.3	0.1	
	30/10	6/10		75		14.1	0.0	14.1	0.0	
	30/10	8/10		—		3.2	0.0	3.2	0.0	
	40/10	6/10		—		330.5	0.6	330.5	0.6	
	40/10	6/10		60		4.3	0.0	4.3	0.0	
	40/10	8/10		—		52.2	0.1	52.2	0.1	
	50/10	8/10		—		7.6	0.0	7.6	0.0	
小 計						1,176.6	2.0	1,176.6	2.0	

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 ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10		—		1.2	0.0	1.2	0.0	
	20/10	6/10		60		11.4	0.0	11.4	0.0	
	20/10	6/10		70		8.3	0.0	8.3	0.0	
	30/10	6/10	—	—	—	155.7	0.3	155.7	0.3	
	30/10	6/10		60		84.2	0.1	84.2	0.1	
	30/10	6/10		70		77.5	0.1	77.5	0.1	
	30/10	6/10		75		83.4	0.1	83.4	0.1	
	40/10	6/10		—		50.5	0.1	50.5	0.1	
						472.2	0.8	472.2	0.8	
小 計										
近 隣 商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10		—		146.5	0.3	146.5	0.3	
	20/10	8/10		55		27.3	0.0	27.3	0.0	
	20/10	8/10		70		22.5	0.0	22.5	0.0	
	30/10	8/10		—		(2,434.8)	(4.2)	(2,434.8)	(4.2)	0.0
	30/10	8/10	—	55	—	61.7	0.1	61.7	0.1	
	30/10	8/10		60		205.1	0.4	205.1	0.4	
	30/10	8/10		70		109.0	0.2	109.0	0.2	
	40/10	8/10		—		1,154.3	2.0	1,154.3	2.0	
	40/10	8/10		60		33.7	0.1	33.7	0.1	
小 計						(4,194.9)	(7.2)	(4,194.9)	(7.2)	0.0
商 業 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10		—		0.4	0.0	0.4	0.0	
	30/10	8/10		—		33.4	0.1	33.4	0.1	
	40/10	8/10		—		1,004.6	1.7	1,004.6	1.7	
	40/10	8/10		60		0.4	0.0	0.4	0.0	
	50/10	8/10		—		2,407.3	4.1	2,407.3	4.1	
	50/10	8/10		60		53.8	0.1	53.8	0.1	
	60/10	8/10		—		1,486.1	2.5	1,486.1	2.5	
	60/10	8/10	—	60	—	30.3	0.1	30.3	0.1	
	70/10	8/10		—		786.8	1.3	786.8	1.3	
	70/10	8/10		60		15.6	0.0	15.6	0.0	
	80/10	8/10		—		407.5	0.7	407.5	0.7	
	90/10	8/10		—		103.8	0.2	103.8	0.2	
	100/10	8/10		—		54.7	0.1	54.7	0.1	
	110/10	8/10		—		7.4	0.0	7.4	0.0	
	120/10	8/10		—		6.1	0.0	6.1	0.0	
小 計						6,471.9	11.1	6,471.9	11.1	

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	
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	(4,351.6)	(7.4)	(4,353.0)	(7.4)	△ 1.4
	20/10	6/10	60	60	—	213.5	0.4	213.5	0.4	—
	20/10	6/10	70	70	—	760.8	1.3	760.8	1.3	—
	20/10	6/10	75	75	—	109.7	0.2	109.7	0.2	—
	20/10	8/10	—	—	—	469.5	0.8	469.5	0.8	—
	20/10	8/10	60	60	—	2.5	0.0	2.5	0.0	—
	30/10	6/10	—	—	—	(2,886.2)	(4.9)	(2,882.9)	(4.9)	3.3
	30/10	6/10	60	60	—	332.6	0.6	332.6	0.6	—
	30/10	6/10	—	—	—	169.3	0.3	169.3	0.3	—
	30/10	6/10	75	75	—	29.3	0.1	29.3	0.1	—
	30/10	8/10	—	—	—	330.9	0.6	330.9	0.6	—
	30/10	8/10	60	60	—	243.9	0.4	243.9	0.4	—
	40/10	6/10	—	—	—	946.3	1.6	946.3	1.6	—
	40/10	6/10	60	60	—	21.0	0.0	21.0	0.0	—
	40/10	6/10	70	70	—	104.6	0.2	104.6	0.2	—
	40/10	8/10	—	—	—	23.3	0.0	23.3	0.0	—
	40/10	8/10	60	60	—	4.3	0.0	4.3	0.0	—
小 計						(10,999.3)	(18.8)	(10,997.4)	(18.8)	1.9
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	909.6	1.6	909.6	1.6	—
	20/10	6/10	60	60	—	51.1	0.1	51.1	0.1	—
	20/10	6/10	70	70	—	185.1	0.3	185.1	0.3	—
	20/10	6/10	—	—	—	2.9	0.0	2.9	0.0	—
	30/10	6/10	—	—	—	46.2	0.1	46.2	0.1	—
	30/10	6/10	60	60	—	4.5	0.0	4.5	0.0	—
	30/10	6/10	75	75	—	0.5	0.0	0.5	0.0	—
小 計						1,223.4	2.1	1,223.4	2.1	—
工業 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	1,033.9	1.8	1,033.9	1.8	—
	30/10	6/10	—	—	—	71.3	0.1	71.3	0.1	—
小 計						1,105.2	1.9	1,105.2	1.9	—
合 計						58,483.6	100	58,483.6	100	0.0

変 更 概 要

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
墨田区業平五丁目地内	近隣商業地域 建蔽率 80 % 容積率 300 %	準工業地域 建蔽率 60 % 容積率 300 %	約 0.0 ha (約6m ²)	用途及び建蔽率の変更
墨田区業平五丁目地内	準工業地域 建蔽率 60 % 容積率 300 %	近隣商業地域 建蔽率 80 % 容積率 300 %	約 0.0 ha (約100m ²)	用途及び建蔽率の変更
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 ha	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 ha	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 ha	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 ha (約200m 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 ha (約15m 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 ha	容積率の変更

議第7704号

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

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

東京都市計画用途地域

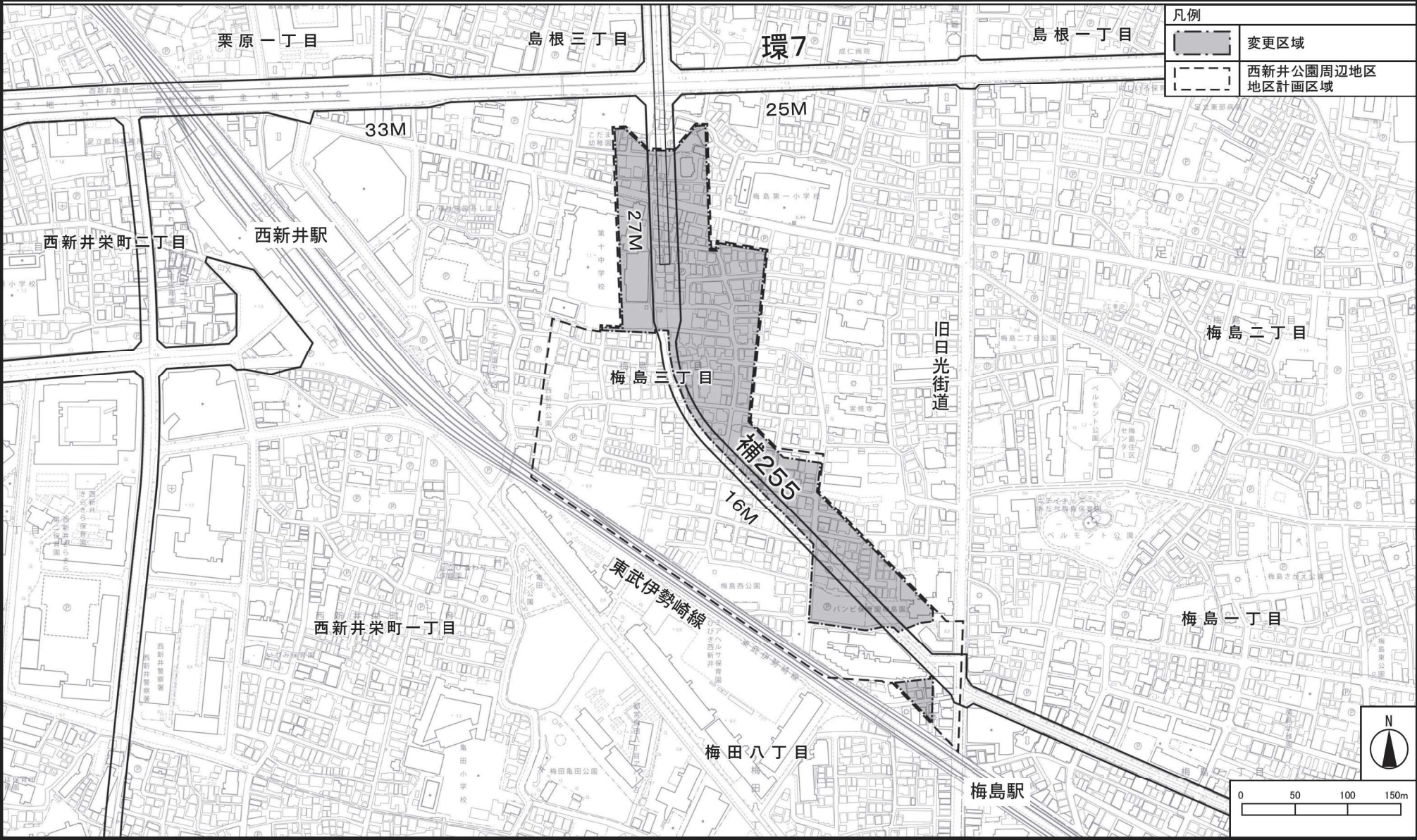
位置図

〔東京都決定〕

〔参考〕 東京都市計画地区計画西新井公園周辺地区地区計画

位置図

〔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

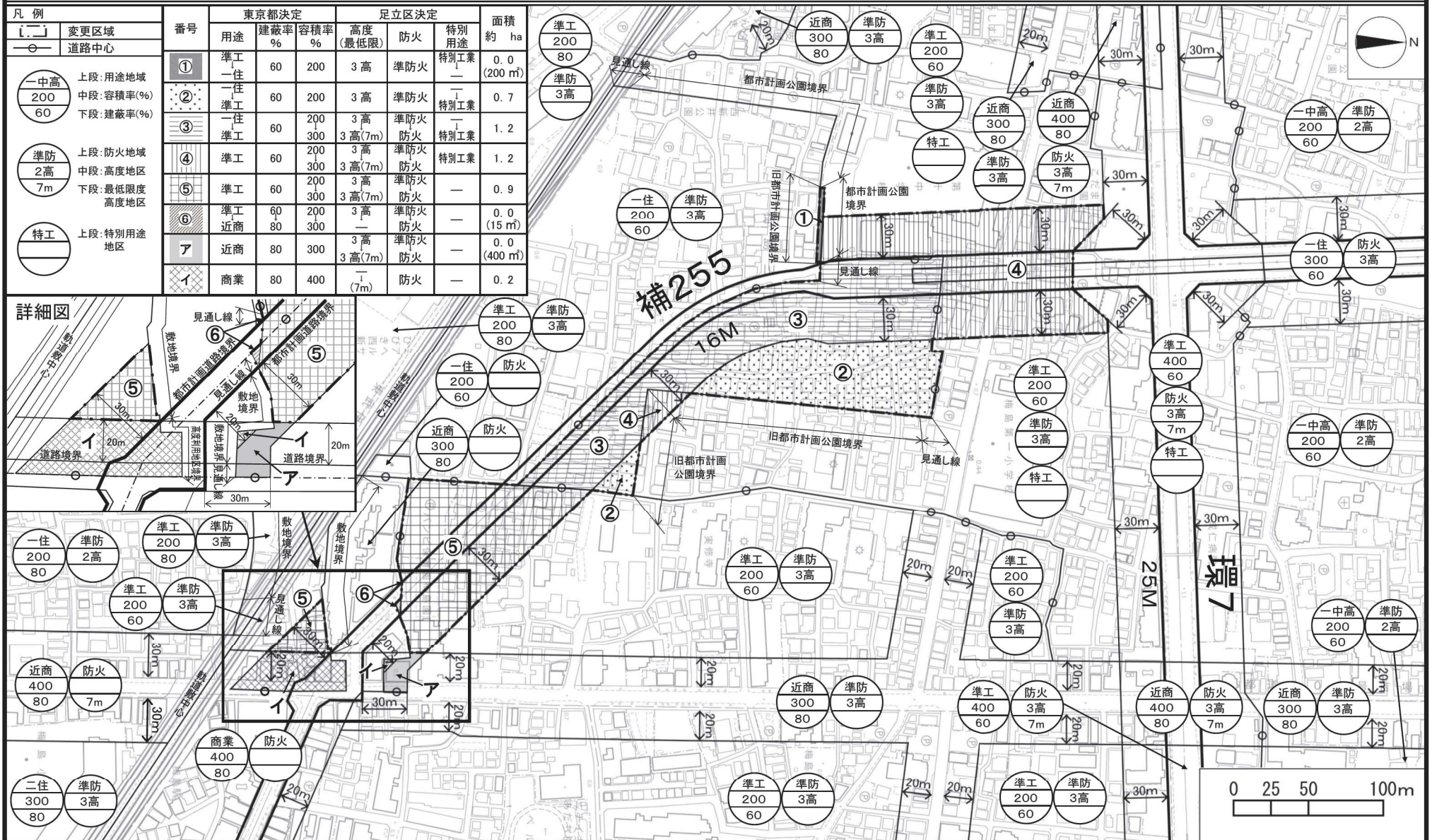
計画図

〔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〕



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

〔参考〕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		西新井公園周辺地区地区計画
位 置 ※		足立区梅島三丁目及び梅田八丁目各地内
面 積 ※		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 2 5 5 号線（以下「補助第 2 5 5 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 2 9 年 1 0 月改定）では、補助第 2 5 5 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 1 2 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 2 5 5 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 2 5 5 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 2 5 5 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	土地利用の方針	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 2 5 5 号線沿道地区－ 1、－ 2 補助第 2 5 5 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 2 5 5 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。				
地区整備計画	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。				
	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度 ※	30/10	—			
		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、街並みに配慮したものとする。 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

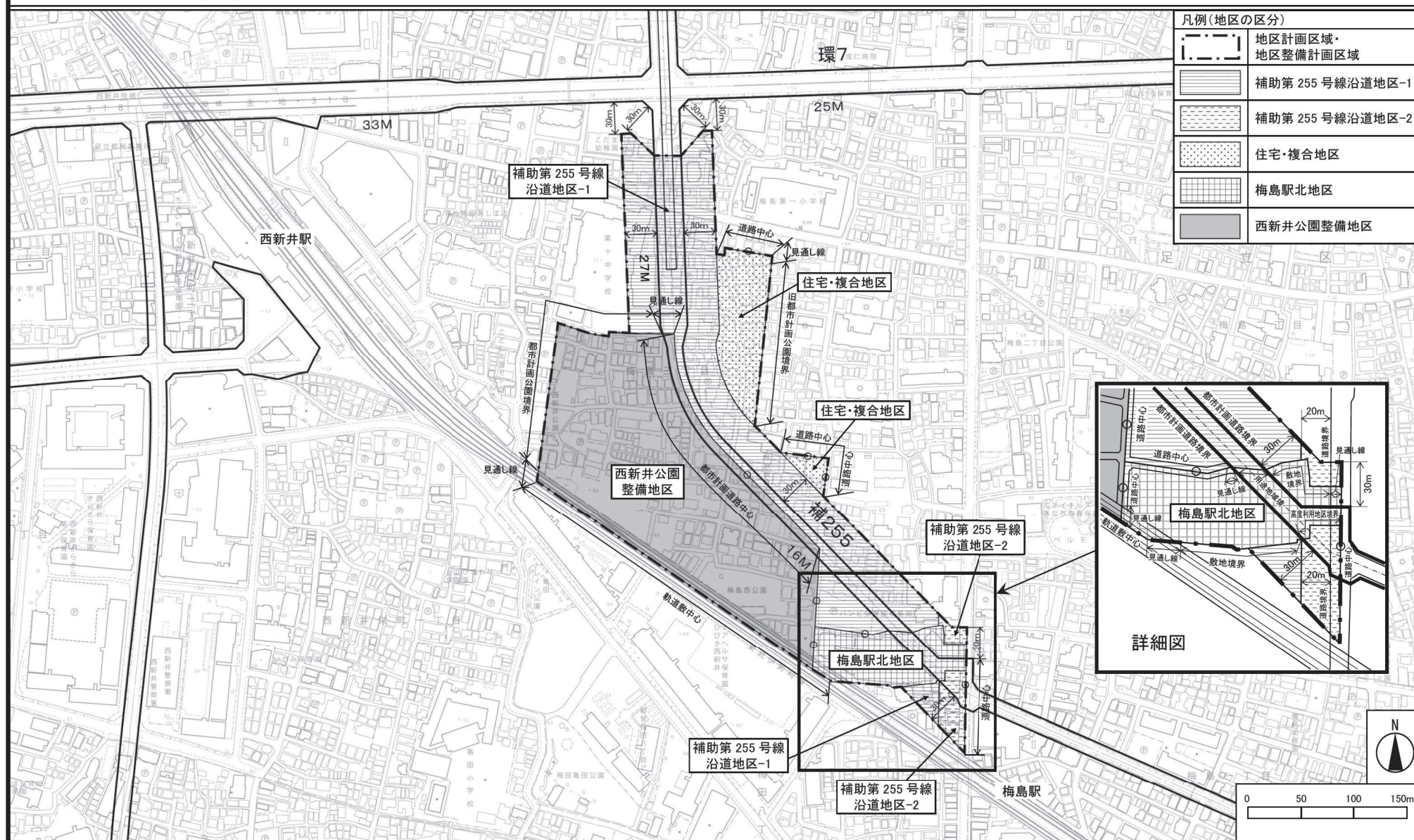
「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

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。

〔参考〕 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

〔足立区決定〕



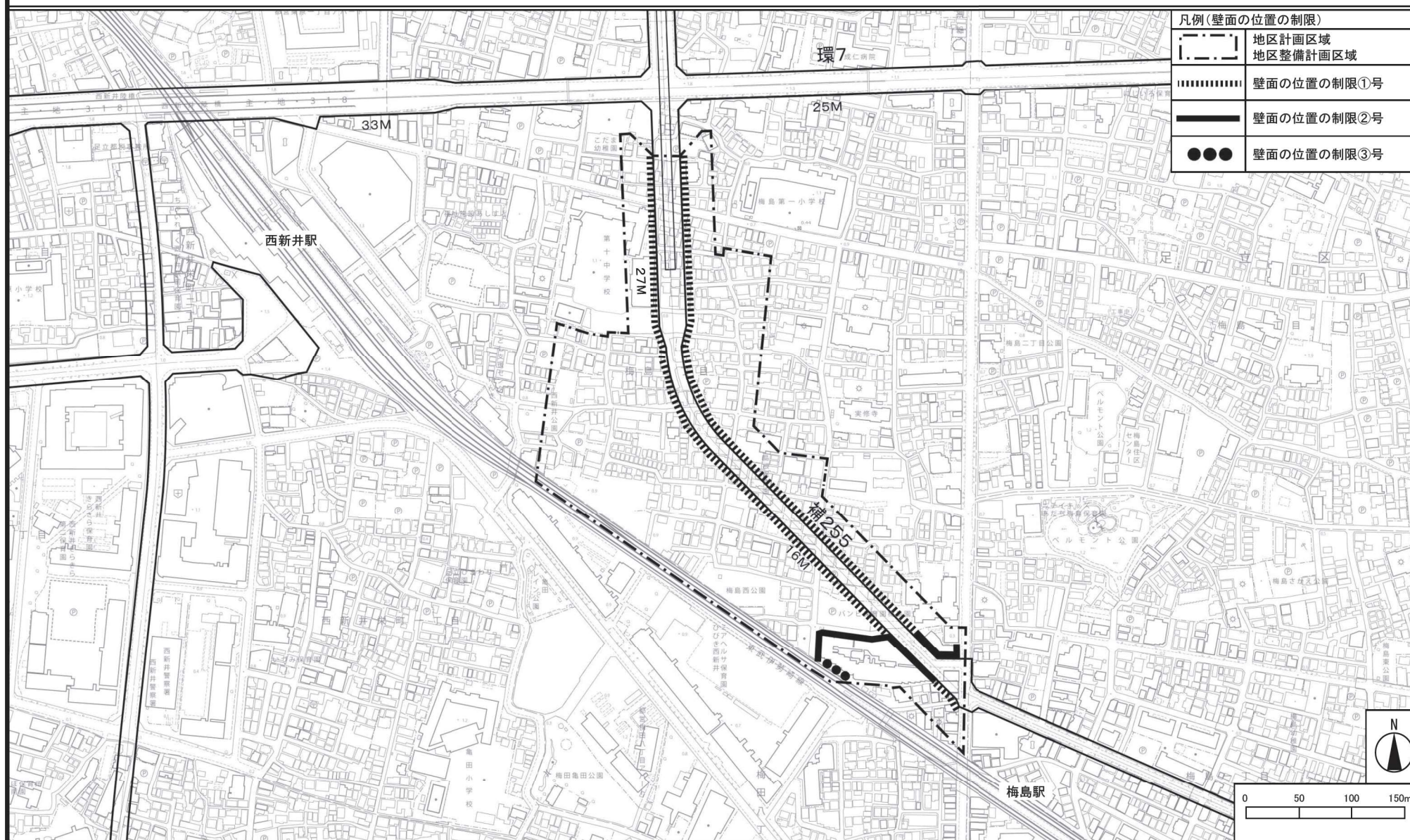
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号:7 都市基交測 84 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号) 7 都市基街都第 41 号、令和 7 年 5 月 2 日

〔足立区決定〕



〔参考〕 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

〔足立区決定〕



〔参考〕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

〔参考〕 東京都市計画公園第4・3・22号西新井公園 位置図

〔足立区決定〕



この地図は、東京都縮尺1/2,500地図を使用（承認願望：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

〔参考〕 東京都市計画公園第4・3・22号西新井公園 計画図

〔足立区決定〕



この地図は、東京都縮尺1/2,500地図を使用（承認願望：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