

議第7706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<br>後退距離<br>の限度 | 建築物の<br>敷地面積の<br>最低限度 | 建築物<br>の高さの<br>限度 | 備考   |
|--------------------------------------|------------|-------|------|--------------------|-----------------------|-------------------|------|
| 第 一 種<br>低 層 住 居<br>専 用 地 域          | 約 71.2 ha  | 以下    | 以下   | m                  | m <sup>2</sup>        | 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<br>低 層 住 居<br>専 用 地 域<br>小 計   | 約 71.2 ha  | 以下    | 以下   | m                  | m <sup>2</sup>        | m                 | 約 %  |
|                                      | —          | —     | —    | —                  | —                     | —                 |      |
| 第 一 種<br>中 高 層 住 居<br>専 用 地 域<br>小 計 | 約 96.9 ha  | 以下    | 以下   | m                  | m <sup>2</sup>        | 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<br>中 高 層 住 居<br>専 用 地 域<br>小 計 | 約 87.1 ha  | 以下    | 以下   | m                  | m <sup>2</sup>        | m                 | 約 %  |
|                                      | 87.1       | 20/10 | 6/10 | —                  | —                     | —                 | 1.8  |
|                                      | 87.1       |       |      |                    |                       |                   | 1.8  |
| 第 一 種<br>住 居 地 域<br>小 計              | 約 549.6 ha | 以下    | 以下   | m                  | m <sup>2</sup>        | 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<br>住 居 地 域<br>小 計              | 約 9.3 ha   | 以下    | 以下   | m                  | m <sup>2</sup>        | 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<br>後退距離<br>の限度 | 建築物の<br>敷地面積の<br>最低限度 | 建築物<br>の高さの<br>限度 | 備考       |
|-----------------------|------------|-------|------|--------------------|-----------------------|-------------------|----------|
| 準 住 居 地 域<br>小 計      | 約 1.2 ha   | 以下    | 以下   | m                  | m <sup>2</sup>        | 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<br>地 域<br>小 計 | 約 1.4 ha   | 以下    | 以下   | m                  | m <sup>2</sup>        | m                 | 約 %      |
|                       | 395.4      | 20/10 | 8/10 | —                  | —                     | —                 | 0.0      |
|                       | 104.5      | 30/10 | 8/10 | —                  | —                     | —                 | 8.2      |
| 商 業 地 域<br>小 計        | 約 36.7 ha  | 以下    | 以下   | m                  | m <sup>2</sup>        | 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<br>小 計      | 約 488.1 ha | 以下    | 以下   | m                  | m <sup>2</sup>        | 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<br>小 計        | 約 120.9 ha | 以下    | 以下   | m                  | m <sup>2</sup>        | 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<br>地 域<br>小 計 | 約 13.5 ha  | 以下    | 以下   | m                  | m <sup>2</sup>        | m                 | 約 %      |
|                       | 13.5       | 20/10 | 6/10 | —                  | —                     | —                 | 0.3      |
| 合 計                   | 4,823.3 ha |       |      |                    |                       |                   | %<br>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<br>の後<br>退距<br>離の<br>限度 | 建築<br>物の<br>敷地<br>面積<br>の最<br>低限<br>度 | 建築<br>物の<br>高さ<br>の限<br>度 | 新旧対照面積表   |        |           |        |             |
|----------------------------|-------|------|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------|-----------|--------|-----------|--------|-------------|
|                            |       |      |                            |                                       |                           | 新         |        | 旧         |        | 増減<br>[A-B] |
|                            |       |      |                            |                                       |                           | 面積<br>[A] | 比率     | 面積<br>[B] | 比率     |             |
| 第一種<br>低層住居<br>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<br>低層住居<br>専用地域<br>小計  | 以下    | 以下   | m                          | m <sup>2</sup>                        | m                         | 約 ha      | 約 %    | 約 ha      | 約 %    | 約 ha        |
|                            | —     | —    | —                          | —                                     | —                         | —         | —      | —         | —      |             |
| 第一種<br>中高層住居<br>専用地域<br>小計 | 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    |             |
| 第二種<br>中高層住居<br>専用地域<br>小計 | 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<br>住居地域<br>小計          | 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<br>住居地域<br>小計          | 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    |             |
|                            | 30/10 | 8/10 | —                          | —                                     | —                         | 3.2       | 0.1    | 3.2       | 0.1    |             |
| 小計                         |       |      |                            |                                       |                           | 15.5      | 0.3    | 15.5      | 0.3    |             |

| 種類               | 容積率   | 建蔽率  | 外壁<br>の後<br>退距<br>離の<br>限度 | 建築<br>物の<br>敷地<br>面積<br>の最<br>低限<br>度 | 建築<br>物の<br>高さ<br>の限<br>度 | 新旧対照面積表   |        |           |        |             |
|------------------|-------|------|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------|-----------|--------|-----------|--------|-------------|
|                  |       |      |                            |                                       |                           | 新         |        | 旧         |        | 増減<br>[A-B] |
|                  |       |      |                            |                                       |                           | 面積<br>[A] | 比率     | 面積<br>[B] | 比率     |             |
| 準住居<br>地域<br>小計  | 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    |             |
| 近隣商業<br>地域<br>小計 | 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         |
|                  | 40/10 | 8/10 | —                          | —                                     | —                         | 104.5     | 2.2    | 104.5     | 2.2    | 0.0         |
| 商業地域<br>小計       | 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    |             |
| 準工業<br>地域<br>小計  | 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         |
| 工業地域<br>小計       | 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    |             |
| 工業専用<br>地域<br>小計 | 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    |             |
| 合計               |       |      |                            |                                       |                           | 約 ha      | %      | 約 ha      | %      | 約 ha        |
|                  |       |      |                            |                                       |                           | 4,823.3   | 100    | 4,823.3   | 100    |             |

変更概要

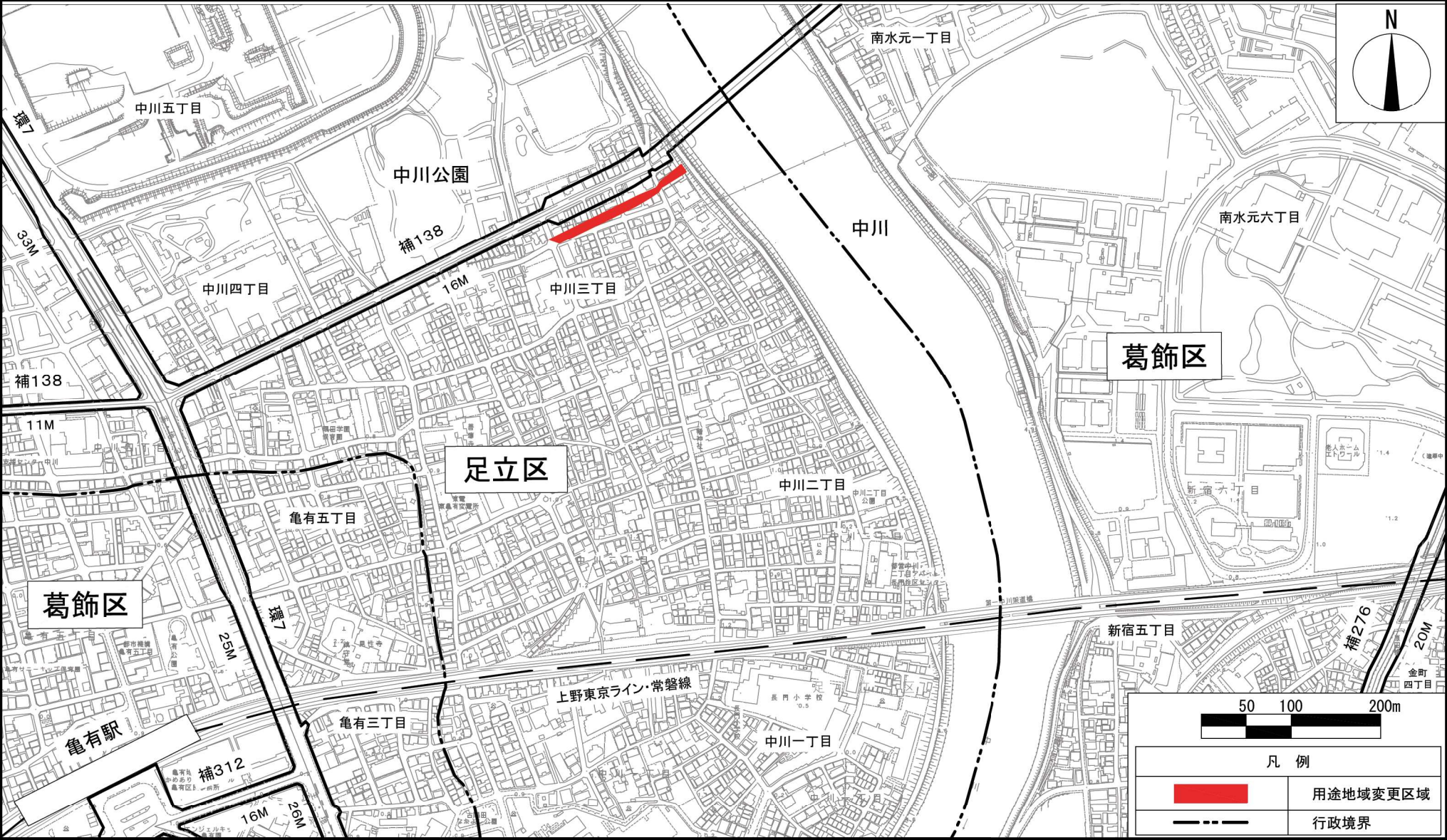
(足立区分)

| 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<br>建蔽率 60%<br>容積率 200% | 第一種住居地域<br>建蔽率 60%<br>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<br>建蔽率 60%<br>容積率 200%      | 準工業地域<br>建蔽率 60%<br>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<br>建蔽率 60%<br>容積率 200%      | 準工業地域<br>建蔽率 60%<br>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<br>建蔽率 60%<br>容積率 200%        | 第一種住居地域<br>建蔽率 60%<br>容積率 200% | 約 0.0 h a<br>(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<br>建蔽率 60%<br>容積率 200%        | 近隣商業地域<br>建蔽率 80%<br>容積率 300%  | 約 0.0 h a<br>(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<br>建蔽率 60%<br>容積率 200%        | 準工業地域<br>建蔽率 60%<br>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〕



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（7都市基交第564号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
この図面の著作権は、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106号、令和7年6月17日



# 東京都市計画用途地域 計画図

〔東京都決定〕



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（7都市基交第564号）して作成したものである。無断複写を禁ずる。

この図面の著作権は、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106号、令和7年6月17日