

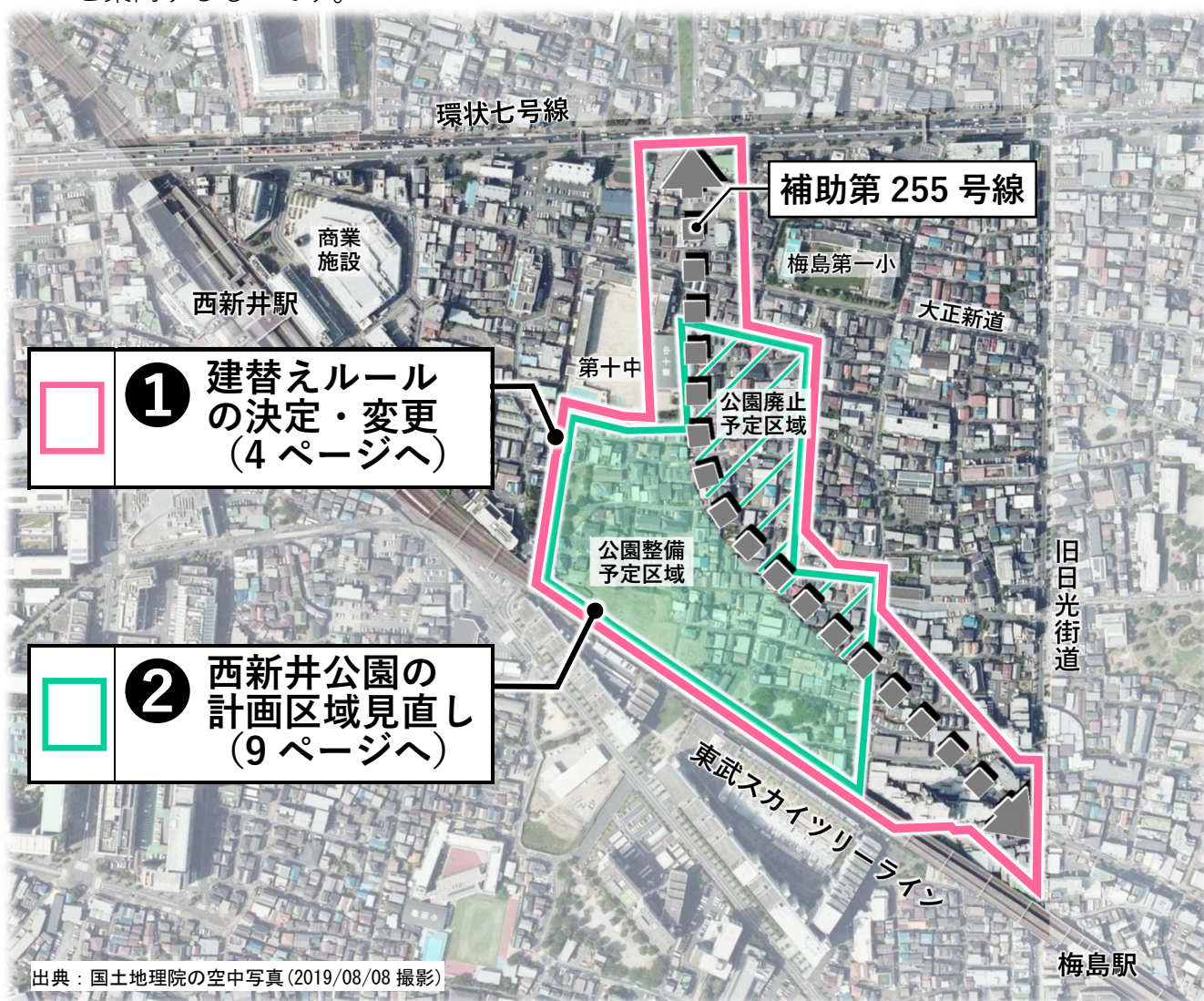
みどり豊かでにぎわいのある災害に強いまちへ
新しい道路と公園を出発点としたまちづくり

西新井公園の区域の変更と 建築物の建替えのルール決定・変更

を予定しています

都市計画道路補助第 255 号線（以下、「補助第 255 号線」）と都市計画公園西新井公園（以下、「西新井公園」）の事業化を見据え、西新井公園の区域の変更、関係する区域の建替えルールの決定・変更を予定しています。

このパンフレットは、その背景や目的、予定している建替え等のルールの概要をご案内するものです。



令和 7 年 8 月



足立区

みどり豊かでにぎわいのある災害に強いまちを目指して

西新井公園周辺地区は足立区の中央部に位置し、区のさらなる成長・発展のために重要な場所です。この地区には、都市の骨格となる**補助第 255 号線**と**西新井公園**の計画があり、その実現が災害に強いまちをつくる第一歩となります。

これまで、補助第 255 号線と西新井公園の規模や整備方法などの見直しを行いながら、令和 3 年 12 月に地区全体の将来像を定めた「西新井公園周辺地区まちづくり構想」を策定しました。

【都市計画決定当時の状況】



出典：国土地理院の空中写真 (1966/10/22 撮影)

地区全体の将来像（まちづくり構想概要）

主な現状と課題

- ・ 補助第 255 号線が長い間実現していない
- ・ 狭い道路や行き止まり道路が多い
- ・ 人も車も駅に行きづらい
- ・ 西新井公園が長い間実現していない
- ・ 街路樹等のみどりが少ない
- ・ 地区内に人の集まれる公園や広場が少ない
- ・ 西新井駅前の利便施設や交通広場等の機能が不十分
- ・ 避難場所まで遠い（栗原団地一帯）
- ・ 部分的に木造密集地域がある
- ・ 古いブロック塀や万年塀がみられる

基本方針

＜道路ネットワークづくりの方針＞
人と車が安全に移動できるまち

＜みどりづくりの方針＞
快適でみどりに囲まれたまち

＜土地利用の方針＞
便利で活気溢れるまち

＜防災まちづくりの方針＞
災害に強く安心して暮らせるまち

これらを実現するために

▼補助第 255 号線 2 車線の平面道路へ

当初は立体道路となる計画でしたが、近年頻発する災害への対策や交通利便性の確保などの観点から、2 車線の車道と歩道を備えた平面道路（幅員 16m、一部 27m）として整備していきます。

▼西新井公園 災害時にも活躍する公園へ

必要な機能や規模を 3 つの視点*で見直し、普段は「みんなで育てるまちのオアシス」、災害時は避難所となる中学校と連携した「地域の防災拠点」として、重要な役割を担う公園に整備していきます。

▼周辺市街地 安全で魅力あるまちへ

西新井公園と補助第 255 号線の整備をきっかけに、周辺の土地利用が大きく変化することが想定されます。多様な世代に生活の場として選ばれる、安全で魅力あるまちづくりを進めていきます。

【道路の事業化と公園計画変更の考え方】



出典：国土地理院の空中写真 (2019/08/08 撮影)

※西新井公園を見直す 3 つの視点

機能
避難所と連携し
防災機能も備えた公園

規模
災害時にも機能する
ゆとりある適正規模

位置
機能・規模を踏まえ
線路側の位置へ配置

新しい道路と公園を出発点としたまちづくりに向けて 地区まちづくり計画を策定しました（令和7年4月）

令和7年4月に西新井公園周辺地区まちづくり計画を策定し、下記の範囲の土地利用の方向性、建替え等のルールづくりの方針をお示ししました。

地区まちづくり計画の策定区域と計画の柱

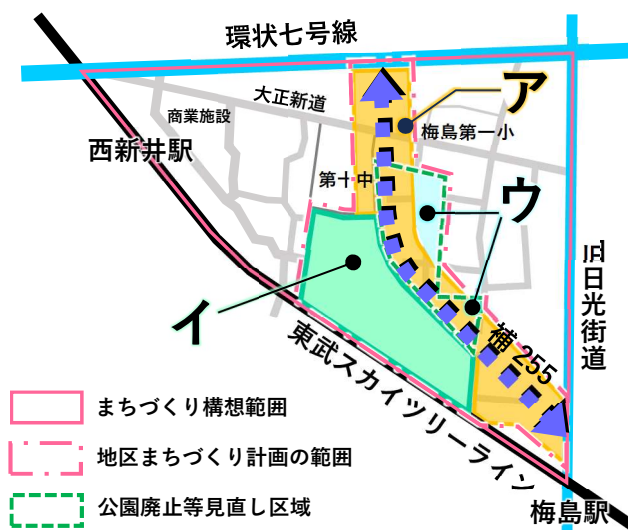
地区まちづくり計画の策定区域は右図の
ア、イ、ウです。

ア 補助第255号線沿道区域

イ 西新井公園の整備予定区域

ウ 公園廃止等見直し区域 (①補助第255号線沿道区域を除く)

ア、イ、ウ以外の区域でも今後段階的に
地区まちづくり計画を拡大する予定です。



柱 1

補助第255号線の整備

+

沿道で延焼遮断帯と みどりのネットワークを形成

災害に強いまちにするため、補助第255号線の道路緑化を図りながら、沿道区域では土地の高度利用と建築物の不燃化を誘導し、延焼遮断帯を形成します。



延焼遮断帯って？

市街地火災の延焼を阻止する帯状の不燃空間。
避難経路や救護活動時の輸送機能も担う。

柱 2

西新井公園の整備

+

来る人・住む人・働く人 にとって魅力的な市街地を形成

整備予定の西新井公園(約3.7ha)は、防災機能も備えたみどりと憩いの空間として段階的に整備を進めます。

また、公園廃止等見直し区域は、周辺の既成市街地と一体的に、このまちに来る人・住む人・働く人にとって活気あふれる魅力的な市街地を形成するため、計画的に建替え等を誘導します。



～これまで、そして、これからの～

西新井公園周辺地区のまちづくりの流れ

まちづくり構想（令和3年12月策定）～まちの将来像～

まちの将来像を「みどり豊かでにぎわいのある災害に強いまち」とする「西新井公園周辺地区まちづくり構想」を令和3年12月に策定しました。まちづくり構想の策定後は、足立区ユニバーサルデザイン条例に基づき「地区まちづくり計画」を策定し、更に具体的なまちづくりの進め方を定めていきます。

地区まちづくり計画・西新井公園基本構想（令和7年4月策定）

～具体化のための計画～

まちづくり構想の具体化のため、新しい道路と公園を出発点としたまちづくりに向けた「西新井公園周辺地区まちづくり計画」とともに都市計画公園区域の見直しによる整備内容を具体化するための基本となる考え方を示した「西新井公園基本構想」を令和7年4月に策定しました。

この地区まちづくり計画・公園基本構想に沿って、補助第255号線と西新井公園の事業化を見据えた都市計画公園区域の変更とそれに伴う用途地域等の変更、用途地域等を補完し地区特性に応じた建替えルールとしての地区計画の策定を進めていきます。

いまここ

建替えルールの変更 ～都市計画決定・変更～

○用途地域等ってなに？

建物の用途や形状などを規制・誘導するための都市計画制度です。

用途地域(用途・建ぺい率・容積率)、高度地区、防火地域、特別用途地区などがあります。

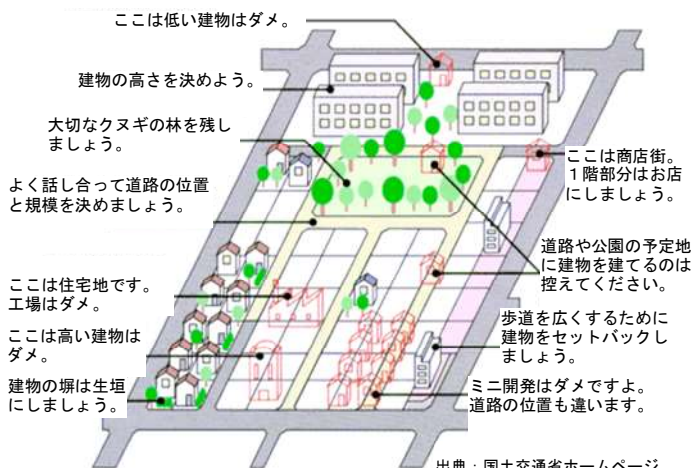
○地区計画ってなに？

用途地域等を補完し、地区特性に応じて建替えルールを定める都市計画制度です。

建築物等の用途、容積率、敷地面積、壁面の位置、形態・色彩・意匠、垣・柵などの項目があります。

また、身近な地区施設等の配置・規模を定めることもできます。

建替えルールの主な例



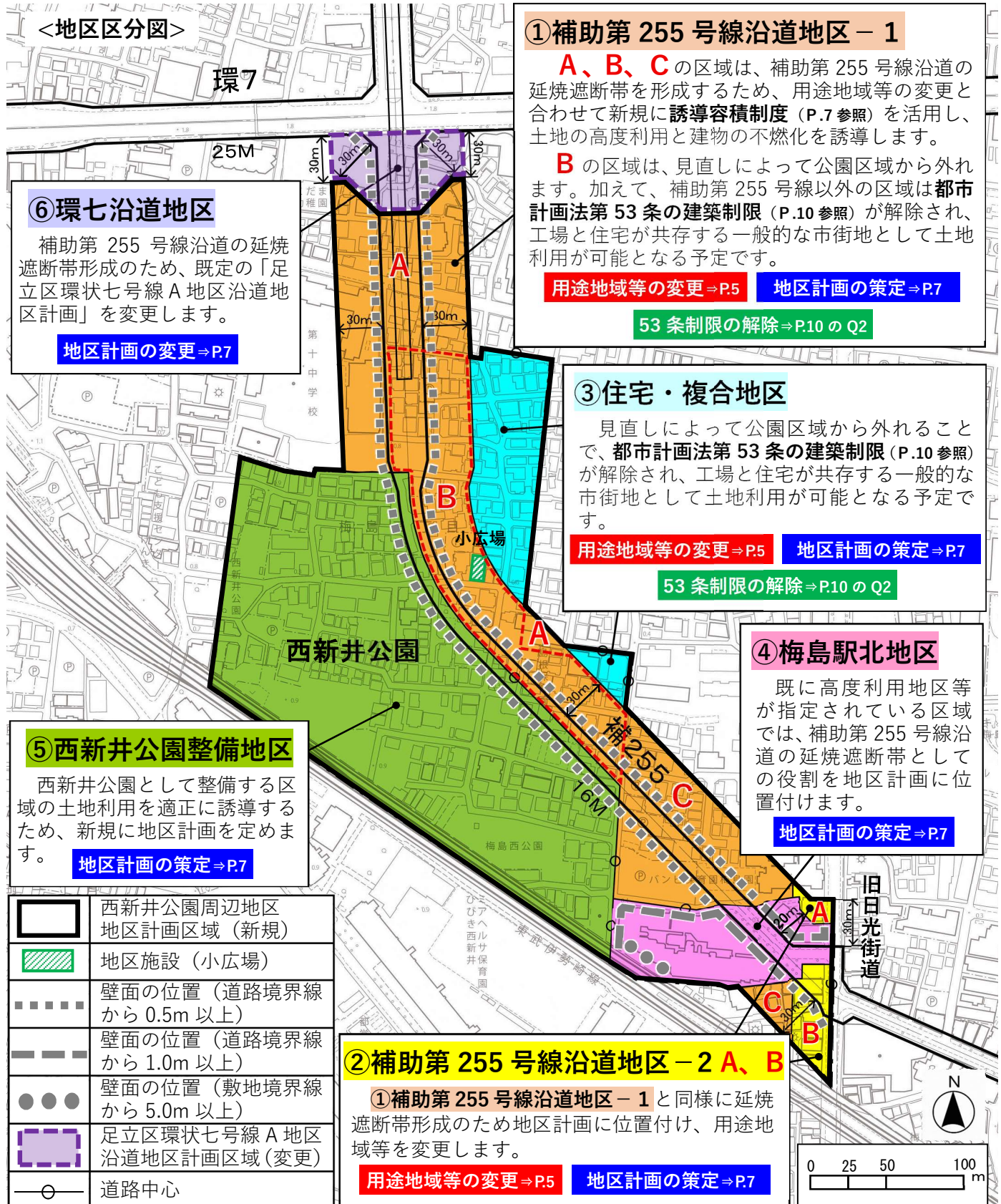
出典：国土交通省ホームページ

道路、公園の整備にあわせてルールを守った建替えが行われていくことで、まち全体が一步一步目指すべき将来像に近づいていきます。

① 建替えルールを決定・変更します

下図のとおり地区特性に応じて地区を区分し、用途地域等や地区計画等の都市計画決定・変更を行い、新たな建替えルールを定めます。

ルールの詳しい内容は P.5～P.8 へ



用途地域等の変更

地区別の建替えルールについて

4 ページに示す地区別に、下表の通り用途地域等を変更し、建替えルールを変更します。

【変更概要一覧表】

(変更部分を赤字で示しています)

地区区分	用途地域※			工 最高限度 高度地区	オ 最低限度 高度地区	カ 防火地域・ 準防火地域	キ 特別用途 地区
	ア 用途地域	イ 建ぺい率	ウ 容積率				
①補助第 255 号線 沿道地区－1 A	準工	60%	200% ↓ 300%	第 3 種	指定なし ↓ 7 m	準防火 ↓ 防火	特別工業
①補助第 255 号線 沿道地区－1 B	一住 ↓ 準工	60%	200% ↓ 300%	第 3 種	指定なし ↓ 7 m	準防火 ↓ 防火	指定なし ↓ 特別工業
①補助第 255 号線 沿道地区－1 C	準工	60%	200% ↓ 300%	第 3 種	指定なし ↓ 7 m	準防火 ↓ 防火	指定なし
②補助第 255 号線 沿道地区－2 A	近商	80%	300%	第 3 種	指定なし ↓ 7 m	準防火 ↓ 防火	指定なし
②補助第 255 号線 沿道地区－2 B	商業	80%	400%	指定なし	指定なし ↓ 7 m	防火	指定なし
③住宅・複合地区	一住 ↓ 準工	60%	200%	第 3 種	指定なし	準防火	指定なし ↓ 特別工業
④梅島駅北地区	用途地域等については変更なし (⇒P.7 地区計画の策定・変更内容へ)						
⑤西新井公園整備 地区	用途地域等については変更なし (⇒P.7 地区計画の策定・変更内容へ)						
⑥環七沿道地区 (沿道地区計画区域)	用途地域等については変更なし (⇒P.7 地区計画の策定・変更内容へ)						

用途地域等の変更による建替え等のルールの概要は以下の通りです。

ア 用途地域※

キ 特別用途 地区

変更区域

①補助第 255 号線
沿道地区－1 B

③住宅・複合地区

※都市計画法第 53 条の
建築制限が解除される
予定の区域です。(解
説は P.10 参照)

多様な機能の導入が可能となります

今回、公園区域が廃止され一般的な市街地として土地利用が可能となる区域は、これまで第一種住居地域に指定されていましたが、周辺市街地の用途地域と同様の準工業地域の特別工業地区に変更します。

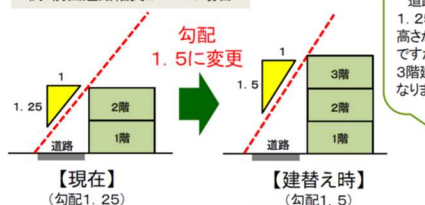
準工業地域とは？

危険性や環境悪化の恐れが大きい工場等以外、大部分の用途が建てられます。

住居系から非住居系に用途地域が変更されるため、道路斜線勾配や前面道路幅員に応じた容積率制限の係数が緩和されます。

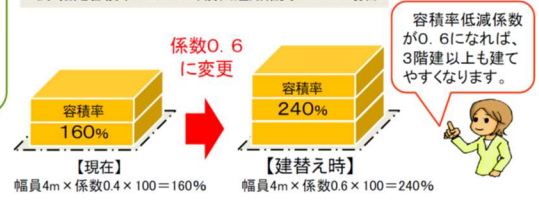
道路斜線制限の勾配が 1.5 に変更になります

例：前面道路幅員が4mの場合



容積率の低減係数が 0.6 に変更になります

例：指定容積率が300%、前面道路幅員が4mの場合



特別工業地区とは？

準工業地域に建てられる建物の用途のうち、特に住環境の維持に配慮して一定の工場や風俗営業施設を制限する場合に、特別用途地区の特別工業地区を指定します。

※用途地域は東京都決定のため、東京都と協議中です。

イ 建ぺい率

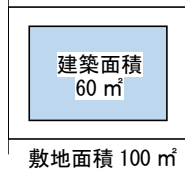
変更区域
なし

建ぺい率が高いほどより広く建てられます

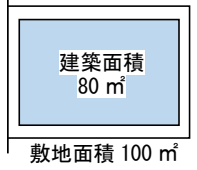
建ぺい率は敷地面積に対する建築面積の割合を表します。これまで通り 60%又は 80%のまま変更ありません。

$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

例) 建ぺい率 60%



例) 建ぺい率 80%



※角地や、防火地域で耐火建築物、準防火地域で準耐火建築物以上とする場合等は、条件に応じた加算があります。

ウ 容積率

変更区域

- ①補助第 255 号線沿道地区 - 1
A、B、C

容積率が高いほどより大きな建物が建てられます

容積率は敷地面積に対する各階床面積の合計（延べ面積）の割合を表します。
容積率が 200%の区域を 300%の区域に変更します。

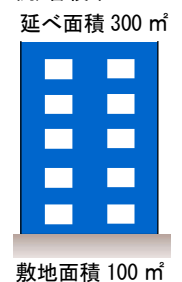
$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

※ 前面道路の幅員により低減される場合があります（P.5 右図参照）。
※ 200%と 300%にまたがる敷地では、それぞれの面積で按分した値となります。

例) 容積率 200%



例) 容積率 300%

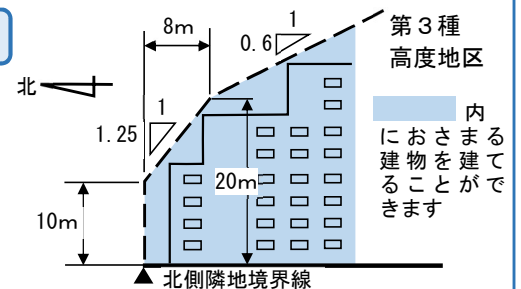


エ 最高限度高度地区

変更区域
なし

北側への斜線勾配で高さが制限されます

最高限度高度地区は、真北方向の高さを制限するルールです。
現在指定されている第 3 種高度地区の変更はありません。



オ 最低限度高度地区

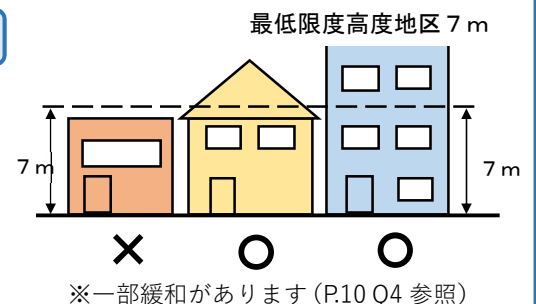
変更区域

- ①補助第 255 号線沿道地区 - 1
A、B、C
②補助第 255 号線沿道地区 - 2
A、B

高さ 7m以上の建物を建ててください

補助第 255 号線沿道では延焼遮断帯を形成するため、建物の高さを一定の高さ以上とするルールとして、最低限度高度地区（7m）を定めます。

なお、階数についての決まりはありません。



※一部緩和があります（P.10 Q4 参照）

カ 防火地域・準防火地域

変更区域

- ①補助第 255 号線沿道地区 - 1
A、B、C
②補助第 255 号線沿道地区 - 2
A

燃えにくい建物を建ててください

防火地域では 3 階建以上又は延べ面積 100 m²超の建物は、耐火建築物※としてください。

補助第 255 号線沿道は延焼遮断帯を形成するため防火地域になります。
※ 耐火建築物とは、耐火材で覆われた鉄骨造や鉄筋コンクリート造などの燃えにくい建築物のことです。

準防火地域

階数	耐火建築物	準耐火建築物	延べ面積
4階以上	500m²	1500m²	
3階			
2階			
1階			

防火地域

階数	耐火建築物	延べ面積
4階以上	100m²	
3階		
2階		
1階		

地区計画の策定・変更 地区別の建替えルールについて

4 ページに示す地区別に、下表の通り地区計画による建替えルールを定めます。

地区区分	ア 用途の制限	イ 容積率の 最高限度	ウ 敷地面積 の最低限度	エ 壁面の位置 の制限	オ 形態・色彩 ・意匠の制限	カ 垣又は柵の 構造の制限
①補助第 255 号線沿道 地区－１Ａ、Ｂ、Ｃ	風俗営業、 性風俗関連 特殊営業、特 定遊興飲食 店営業の用 途に供する 建築物は禁 止します。	目標容積率 300% 暫定容積率 200%	83 ㎡	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）の面か らの距離は、4 ページ図に示 す道路境界線 又は敷地境界 線からの距離 とします。	周辺環境や 都市景観、街 並みに配慮 し、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 とします。	道路に面し て設ける垣又 は柵は、生け 垣又は透視可 能なフェンス とします。た だし高さ 0.6 m 以下のもの 等については この限りでは ありません。
②補助第 255 号線沿道 地区－２Ａ、Ｂ		－				
③住宅・複合地区						
④梅島駅北地区						
⑤西新井公園整備地区	－	－	83 ㎡			
⑥環七沿道地区（沿道 地区計画を変更）						

地区計画の策定・変更による建替え等のルールの概要は以下の通りです。

ア 用途の制限

適用する地区

①②③④

都市計画公園に近接する環境にそぐわない建物用途は禁止します

公園に近接する立地を踏まえ「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する「風俗営業（キャバレー、パチンコ、スロット等）」、「性風俗関連特殊営業（ラブホテル等）」、「特定遊興飲食店営業（ナイトクラブ等）」の用途に供する建築物は建築してはならないこととします。



イ 容積率の最高限度

適用する地区

①

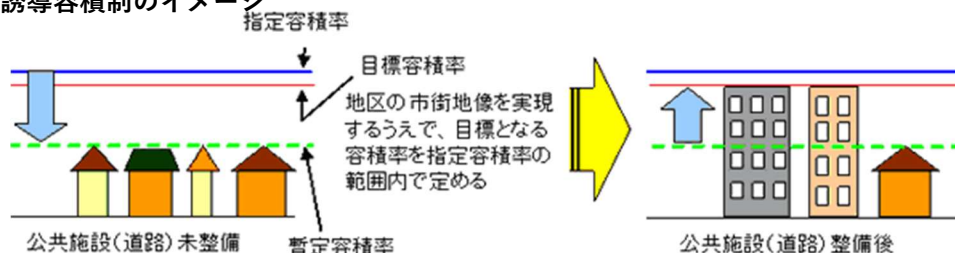
変更後の容積率は補助第 255 号線の整備状況に応じて利用できます

補助第 255 号線沿道で容積率 200% から 300% に変更する区域では、道路などの公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導することを目的として容積率を 2 段階に設定する誘導容積制度を導入します。

具体的には、地区計画の容積率の最高限度として、目標容積率 300% と暫定容積率 200% を定め、補助第 255 号線完成までは低い方の 200% を適用し、補助第 255 号線完成後は容積率 300% が適用できるようにします。

ただし、補助第 255 号線完成前であっても、区に誘導容積の認定申請をし、交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障がないこと等が認められた場合は、容積率 300% を適用することが可能になります。

誘導容積制のイメージ



出典：東京都都市整備局ホームページ「地区計画」

ウ 敷地面積の最低限度

適用する地区

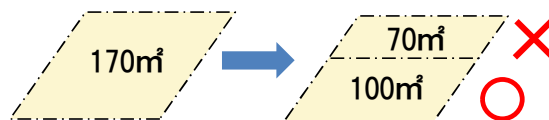
①②③+⑥

敷地面積は 83 m²(約 25 坪)未満に分割できません

小規模建物の密集や乱開発を防ぎ、ゆとりある環境を創出するため、新たに土地分割する場合の敷地面積を最低 83 m²(約 25 坪)とします。

ただし、現在 83 m²未満の敷地や道路等公共施設整備により分割される敷地は除きます。

⑥環七沿道地区も、既定の沿道地区計画を変更し、上記と同様の内容を定めます。



エ 壁面の位置の制限

適用する地区

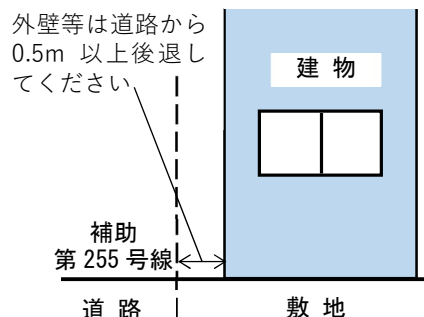
①②④⑤+⑥

都市計画道路沿いなどは壁面を後退してください

①②⑤の地区は、ゆとりある良好な市街地環境の形成を図るため、補助第 255 号線に面する建物の外壁を道路から 0.5m 以上後退することを定めます (P.4 図 ■■■■)。

④梅島駅北地区は、既定の高度利用地区のルールとして、各道路境界から 1.0m 以上後退 (P.4 図 ■■■■)、鉄道側の敷地境界から 5.0m 以上後退 (P.4 図 ●●●●) することが定められており、これらを地区計画のルールにも位置付けます。

⑥環七沿道地区も、既定の沿道地区計画を変更し、補助第 255 号線に面する建物の外壁を道路から 0.5m 以上後退するルールを定めます (P.4 図 ■■■■)。



オ 形態・色彩意匠の制限

適用する地区

①～⑤+⑥

形態・色彩その他意匠は周辺の環境と調和したものとしてください

次の 3 点を地区共通のルールとして定めます。

- 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。

⑥環七沿道地区も、既定の沿道地区計画の変更により、同様の内容を定めます。

カ 垣・柵の構造制限

適用する地区

①～⑤+⑥

道路に面して設ける垣・柵は生け垣・透視可能なフェンスとしてください

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するルールを定めます。ただし、高さが 0.6m 以下のもの等は除きます。

⑥環七沿道地区も、既定の沿道地区計画を変更し、同様の内容を定めます。

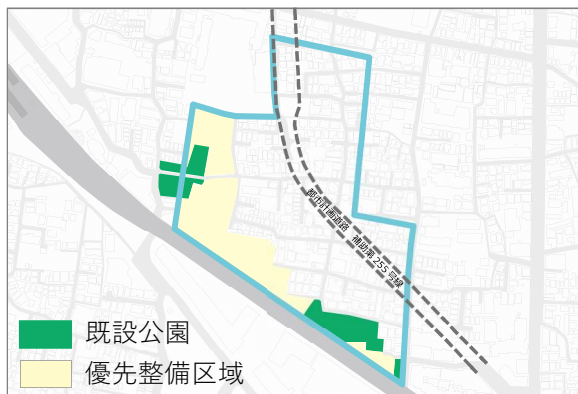


② 西新井公園の計画区域を見直します

計画の早期実現に向け西新井公園の機能や規模、防災面などから必要となる区域へを見直し、みどり豊かでにぎわいのある災害に強いまちづくりに取り組んでいきます。

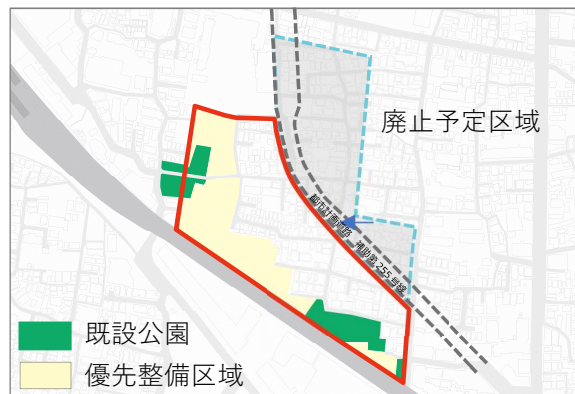
現在の都市計画

種別：大公園※¹ 面積：5.6ha



計画区域等の見直し案

種別：地区公園※² 面積：3.7ha



※¹ 大公園：旧都市計画法における公園の分類

※² 地区公園：主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園

計画区域見直しの考え方

① 補助第255号線、避難所（第十中）と連携して、防災力を強化します

西新井公園周辺の地区では、これまでも地域の皆様から、災害に強いまちづくりが求められてきました。このため、避難所と連携し、防災機能を備えた公園整備を目指すとともに、近隣にお住まいの方々が日常的に憩えるみどりの空間としての役割も担っていきます。

② 公園の位置・機能・規模を検討し、実現可能な区域に見直します

これまで地域の皆様へのアンケートなどから、西新井公園に防災施設・広場・子どもの遊び場の3つの公園機能が求められており、これらの機能を確保した公園を早期に実現させるため、規模を見直します。

既設公園を含む「優先整備区域※」を核とし、災害時における中学校と西新井公園の一体的活用、補助第255号線からの災害関係車両の出入りなどを考慮して、公園区域を補助第255号線から線路側に集約します。

③ 公園廃止等見直し区域に緑豊かでうるおいのある市街地環境を形成します

公園廃止等見直し区域においては、先行取得している用地等を活用したみどりのある空間づくりを目指すとともに、土地の再編成や建替え等に合わせて、地区内の積極的な緑化を推進し、緑豊かでうるおいのある市街地環境を形成します。

※ 優先整備区域：「都市計画公園・緑地の整備方針」（令和2年7月改定 東京都・特別区・市町）において、今後10年間で優先的に整備する公園（重点化を図るべき公園・緑地）の中から、「区域の重要性」と「整備効果」を総合的に評価して設定した区域

よくあるご質問（Q & A）



Q 1 ルールが変更されたら、すぐに建替えなければならないのですか？

- A すぐに建替えなければならないということはありません。用途地域等や地区計画のルールは、皆さまの建替え等にあわせて、まちづくりの目標を徐々に実現していく方法です。

Q 2 都市計画法第 53 条に基づく建築制限とはどのようなものですか？

- A 都市計画決定された都市計画施設（道路・公園等）の区域、または市街地開発事業（市街地再開発事業・土地区画整理事業等）の施行区域では、将来行う事業の円滑な施行のため、建築物の階数や構造に関する建築制限が設けられています。今回、補助第 255 号線以外の都市計画公園区域から外れる地区は、これまで階数が 3、高さが 10 m 以下であり、かつ地階を有しないこと等の建築許可基準がありましたが、都市計画公園区域廃止後は建築制限が無くなり、一般の市街地と同様に用途地域等や地区計画のルールが適用されることになります。

Q 3 敷地が 2 種類の用途地域にまたがる場合、どうなるのですか？

- A 部分ごとではなく、面積の大きい方の用途地域の規制が敷地全体に適用されます。

Q 4 最低限度高度地区では屋根全体を高さ 7m 以上にしなければいけないのですか？

- A 最低限度高度地区 7 m の区域では、原則として建物の高さを 7 m 以上にする必要がありますが、建物の一部分（建築面積の 1 / 2 未満かつ 100 m²未満の部分）が 7 m より低くても許容されます。なお、何階建以上など階数による高さの制限はありません。

Q 5 防火地域では、鉄筋コンクリート造以外の建物は建てられないのですか？

- A 防火地域内の建築物は、3 階建以上または延べ面積 100 m²超の場合、耐火材で覆われた木造、鉄骨造や鉄筋コンクリート造などの耐火建築物にする必要があります。2 階建以下かつ延べ面積 100 m²以下の場合、準耐火建築物（一定の耐火性能を有する木造等）でも建てるができます。

Q 6 大正新道や旧日光街道沿いでは建替えルールは変更されないのですか？

- A 今回は、補助第 255 号線と西新井公園の事業化を見据え、補助第 255 号線の沿道区域と西新井公園の廃止区域及び整備区域を建替えルール変更の対象範囲としています。今後は、周辺の既存市街地にも、段階的に地区まちづくり計画を拡大していく予定です。まちの状況に応じて個別に計画を検討し、検討に当たっては、地域の皆様や関係権利者の方々のご意見をお伺いしながら計画を具体化していきます。

今後のスケジュール（予定）

令和 7 年 8 月 22・23 日	都市計画法第 16 条に基づく都市計画原案の説明会 日時 第 1 回 8/22（金）19：00～ 第 2 回 8/23（土）10：00～ 会場 エルソフィア（梅田 7-33-1） 3 階 第一学習室
8 月下旬～9 月上旬	都市計画法第 16 条に基づく 都市計画原案の公告・縦覧、意見書の受付
10 月上旬～下旬	都市計画法第 17 条に基づく 都市計画案の公告・縦覧、意見書の受付
令和 7 年 11 月	第 84 回足立区都市計画審議会 （高度地区、防火地域、特別用途地区、地区計画、都市計画公園の決定）
令和 7 年 12 月頃	東京都都市計画審議会 （用途地域の決定）
令和 8 年 1 月頃	都市計画決定・告示

説明会にて丁寧にご説明させていただく予定ですが、
本資料についてご不明点等がありましたら、下記のお
問い合わせ先までお気軽にご連絡ください。



本地区のまちづくりに関する内容については足立区公式ホームページでもご覧いただけます。

西新井公園周辺地区のまちづくり

検索



お問い合わせ先

足立区 都市建設部
まちづくり課 中部地区係
電話 03-3880-5346（直通）
F A X 03-3880-5605
E-mail : machi@city.adachi.tokyo.jp

