

5 用地買収等について

補足資料4

都市計画法第16条に基づく西新井公園周辺地区都市計画原案説明会
足立区 都市建設部 まちづくり課 中部地区係

Q1 買収時期は選べるのですか？

A 地権者様の意向や要望を確認しながら、できる限り時期を合わせていく予定です。

Q2 土地の価格は、どのようにして決定するのですか？

A 地価公示法に基づく公示価格、近隣の取引価格及び不動産鑑定士による鑑定価格等を参考にして、区の財産価格審議会で土地価格を決定します。毎年見直しを行います。

Q3 残地の部分は、区で買って貰えるのですか？

A 用地取得に伴い残地が狭小地や著しく不整形となる場合等、各状況に応じて協議対応して行きます。

Q4 借家人も移転補償金は、貰えるのですか？

A 引越し費用、工作物移転費用があります。事業認可後に用地補償について個別にご説明いたします。

Q5 建物の補償とは何ですか？

A お譲りいただく土地に建物がある場合に、現在の価値及び機能を基本とした費用が補償されます。

【お問い合わせ先】

■西新井公園周辺地区のまちづくり全般・このパンフレットについて

まちづくり課 中部地区係（足立区役所 南館4階）
電話：03-3880-5346 FAX：03-3880-5605

■西新井公園について

パークイノベーション推進課 計画推進係（足立区役所 北館3階）
電話：03-3880-5423 FAX：03-3880-5619

■補助第255号線について

道路整備課 事業計画係（足立区役所 北館3階）
電話：03-3880-5921 FAX：03-3880-5619

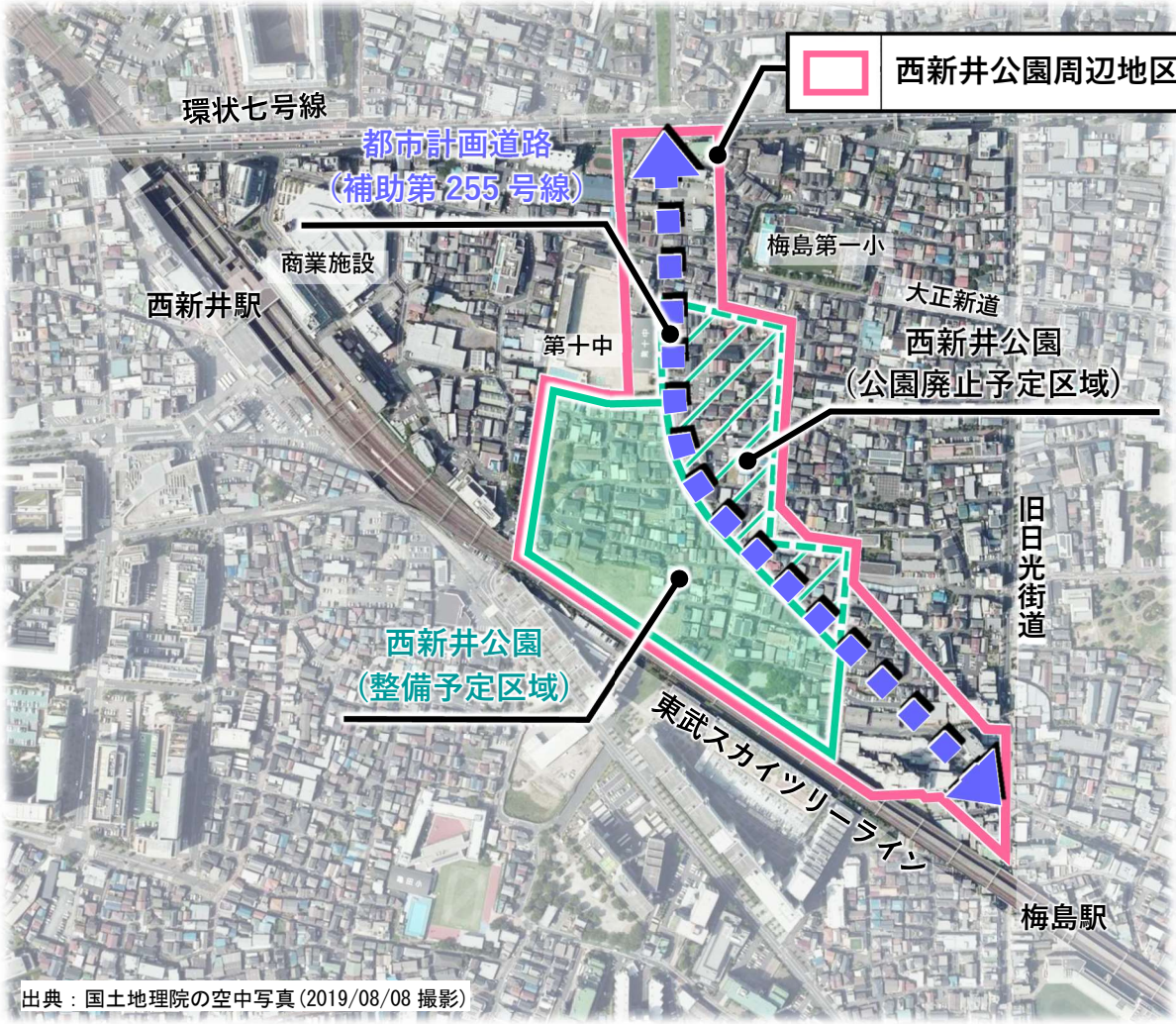
■用地買収等について

道路整備課 用地担当（足立区役所 北館3階）
電話：03-3880-5911 FAX：03-3880-5619

パークイノベーション推進課 計画推進係（足立区役所 北館3階）
電話：03-3880-5423 FAX：03-3880-5619

よくいただくご質問

皆様からよく寄せられるご質問を、「建替えルール」・「西新井公園周辺地区のまちづくり」・
「西新井公園」・「補助第255号線」・「用地買収等」に分けてまとめました。



～ 目 次 ～

1 建替えルールについて	P.2
2 西新井公園周辺地区のまちづくりについて	P.2～3
3 西新井公園について	P.3
4 補助第255号線について	P.3
5 用地買収等について	P.4
お問い合わせ先	P.4

※ 2/28 及び 3/1 に開催した「地区まちづくり計画（案）・西新井公園基本構想（案）説明会」から、「1 建替えルールについて」を追加しております。

1 建替えルールについて

Q1 建替え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。

Q2 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10m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。

Q3 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。

Q4 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 7m の区域では、原則として建物の高さを 7m 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㎡未満の部分）が 7m 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。

Q5 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㎡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㎡以下の場合は、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。

Q6 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、周辺の既成市街地にも、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。

2 西新井公園周辺地区のまちづくりについて

Q1 まちづくり構想と地区まちづくり計画の違いは何ですか？

A 令和 3 年 12 月に策定した「まちづくり構想」は、本地区が目指すべきまちの将来像とその実現にむけて、まちづくりを進めていくための基本的な考え方や方向性を示すものです。

令和 7 年 4 月に策定した「地区まちづくり計画」は、「まちづくり構想」を実現するための進め方や方向性を具体的に定めたものです。

Q2 なぜ、部分的（段階的）に、地区まちづくり計画を作成するのですか？

A 梅島三丁目は、西新井駅と梅島駅という 2 つの駅や、環七・旧日光街道・新たにできる補助第 255 号線等の主要道路に面していること、西新井公園という大公園の計画があること、住宅・学校・商業・

工業などが近接・混在していることなど、まちづくりを考える上での様々な要素が複雑に共存している地域です。早計に一括で計画をつくってしまうよりも、要素やエリアごとに一つひとつ検討し、最終的に全体計画としてまとめていく手法がこの地区に合っていると考え、段階的にまちづくり計画を作成していくことにいたしました。

Q3 今回の区域以外のまちづくりは、どのように進めて行くのですか？

A 今後は、東武鉄道の駅ビルの建替え・改修の動向や、近隣の大型開発の動きも注視しながら進めていく必要があるかと思います。地区の住民団体から選出された方で構成される協議会等で、意見交換を交わしながら、必要に応じて別の角度から調査を実施し、方向性を検討していきたいと考えています。

Q4 西新井公園が廃止される部分は、その後どうなるのですか？

A 既成市街地を活かしながら、補助第 255 号線沿道概ね 30m は燃え広がりを防ぐ延焼遮断帯を形成するため土地の高度利用と建物の不燃化を誘導します。

それ以外は公園に近接する安全で魅力的なまちにしていきたいため、建替えルールを定めていきます。

3 西新井公園について

Q1 なぜ今整備するのですか？

A 梅島三丁目には、過去に決定している西新井公園や補助第 255 号線の道路の計画がありますが、整備を伴わずに市街化が進んだことにより、地震発生時の建物倒壊や火災による延焼等の危険性が高い地区となっています。

早期に地域の安全性を向上させる必要があり、補助第 255 号線の整備にあわせて西新井公園の整備を行うことで、災害時はアクセスしやすい地域の皆様の避難場所の確保と、平常時には憩いやにぎわいのあるまちの魅力となる場所とするためです。

Q2 整備がはじまると公園区域の道路はすぐに通れなくなるのですか？

A 居住者の方がいる間は、公園区域内の道路を閉鎖することはありません。

Q3 公園整備は、『西新井公園基本構想』の内容が最終形として整備されるのですか？

A 3 つのゾーン（防災拠点・みどりと交流・あそびと憩い）を基本とし、暫定整備した広場での様々な活動の試行を通じて集めた利用者ニーズや、地域の皆様のご意見をお聞きしながら、各ゾーニングの整備計画を具体化していきます。

4 補助第 255 号線について

Q1 なぜ今整備するのですか？

A 現在、補助第 255 号線につながる都市計画道路（補助第 138 号線）を東京都が整備中であり、国道 4 号まで整備が進むと旧日光街道で T 字路となり、交通渋滞が発生する可能性があります。

また、梅島三丁目地域内は現状において狭い道路や行き止まり道路が多く、災害時に避難路を確保することが難しい状況にあります。交通渋滞対策や防災性向上のため、補助第 255 号線の早期整備が必要となります。

Q2 事業認可とはどういうことですか？

A 事業認可とは、道路・公園の区域にかかる土地を、皆様からお譲りいただくことに対して、東京都が許可することです。

事業認可は、説明会等で地権者の理解を得ながら、東京都と協議の上許可されるものです。