

# 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

令和7年8月22日(金)・8月23日(土)

足立区役所 都市建設部 まちづくり課  
パークイノベーション推進課  
都市建設課

それでは、都市計画法第16条に基づく西新井公園周辺地区の都市計画原案説明会を開催します。

なお、本日の説明会は、西新井公園・補助第255号線の用地測量や用地買収に関する説明会ではありません。  
あらかじめ、ご了承ください。

## 本日の説明内容

- 1 本説明会の趣旨
- 2 都市計画決定・変更の経緯
- 3 西新井公園周辺地区都市計画の決定・変更（原案）
- 4 足立区環状七号線A地区沿道地区計画の変更（原案）
- 5 西新井公園の変更（原案）
- 6 都市計画変更により想定される環境の変化
- 7 今後のスケジュール

本日の説明内容は、

- 1 本説明会の趣旨
  - 2 都市計画決定・変更の経緯
  - 3 西新井公園周辺地区都市計画の決定・変更（原案）
  - 4 足立区環状七号線A地区沿道地区計画の変更（原案）
  - 5 西新井公園の変更（原案）
  - 6 都市計画変更により想定される環境の変化
  - 7 今後のスケジュール
- の7点です。

まちづくり課より、ご説明します。

## 1 本説明会の趣旨

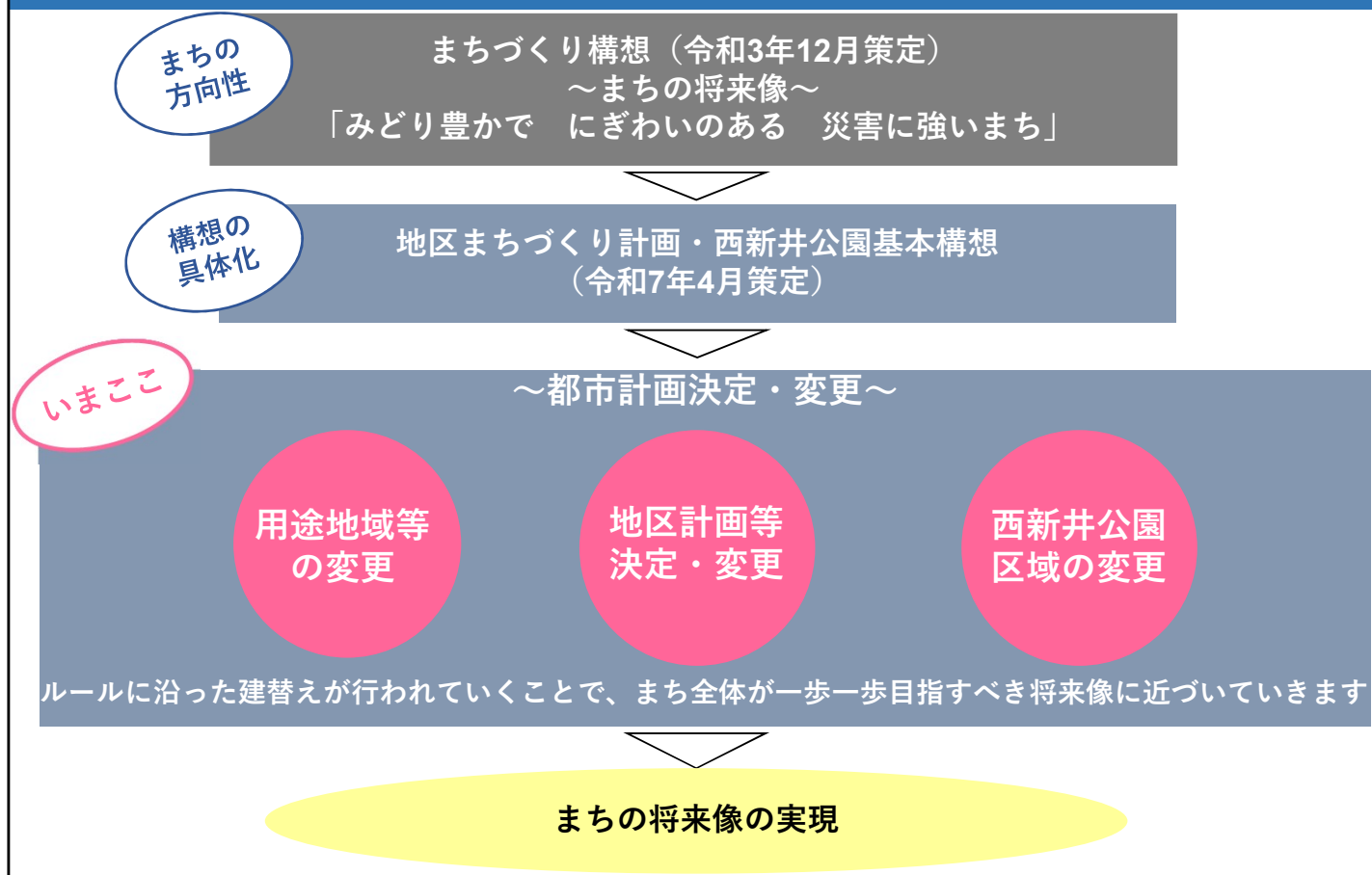


それでは、「1 本説明会の趣旨」についてご説明します。

西新井公園周辺地区は、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す。

一方、地区内においては、都市計画公園西新井公園と都市計画道路補助第255号線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ます。こうした状況を踏まえ、本地区では以前からまちづくりの検討を進めてきました。

## 1 本説明会の趣旨



今回の都市計画決定・変更は、これまで検討してきた地区まちづくり計画や公園基本構想を具体化し、都市計画法や建築基準法などの法律に基づく建替えルールを定めることを目的としたものです。その内容は、

- 用途地域等の変更
- 地区計画等の決定・変更
- 西新井公園の区域の変更です。

本日は、この3点についてご説明します。

## 将来像を実現するための3つの方向性

# ①補助第255号線 2車線の平面道路へ

近年頻発する災害への対策として避難路・物資輸送路の確保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として整備していきます。

# ②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。

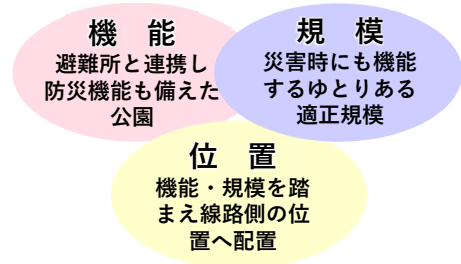
# ③周辺市街地 安全で魅力あるまちへ

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。

## 【公園と道路の事業化の考え方】



## ※西新井公園を見直す3つの視点



次に、「2 都市計画決定・変更の経緯」についてです。

都市計画変更の前提となる足立区の3つの方向性をご説明します。

まず1つ目は、補助第255号線を2車線の平面道路として、事業化を進めることとしました。

理由としては、近年頻発する災害への対策として避難路・物資輸送路の確保や、交通利便性の確保などがあります。

2つ目は、西新井公園の計画区域を必要な機能や規模、位置の視点から見直すこととしました。

また補助第255号線の平面整備に伴い、災害時に活躍する公園にします。

3つ目は、西新井公園と補助第255号線の整備をきっかけとした周辺市街地のまちづくりです。

土地利用が大きく変化することが想定され、多様な世代に生活の場として選ばれる、安全で魅力ある市街地の形成を図っていくこととしました。

## 地区まちづくり計画の柱



これらの3つの方向性をより具体化するために、「地区まちづくり計画」で2つの柱を定めました。

柱の1つ目は、補助第255号線の整備による沿道の延焼遮断帯とみどりのネットワークを形成することです。

このことにより補助第255号線は、避難経路や救護活動の輸送機能を担います。

柱の2つ目は、西新井公園の整備に合わせて、来る人・住む人・働く人にとって魅力的な市街地を形成することです。

整備予定の西新井公園は、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の既成市街地は、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。

以上のことを踏まえ、法律に基づく建替えルールとするため、用途地域等を変更、地区計画等を決定・変更、西新井公園の区域を変更します。

延焼遮断帯…土地の高度利用や燃えにくい建物を誘導することで不燃空間を形成し、火災が発生した時に延焼を阻止する空間のことです。

### 3 西新井公園周辺地区都市計画の決定・変更（原案）

#### （1）決定・変更区域

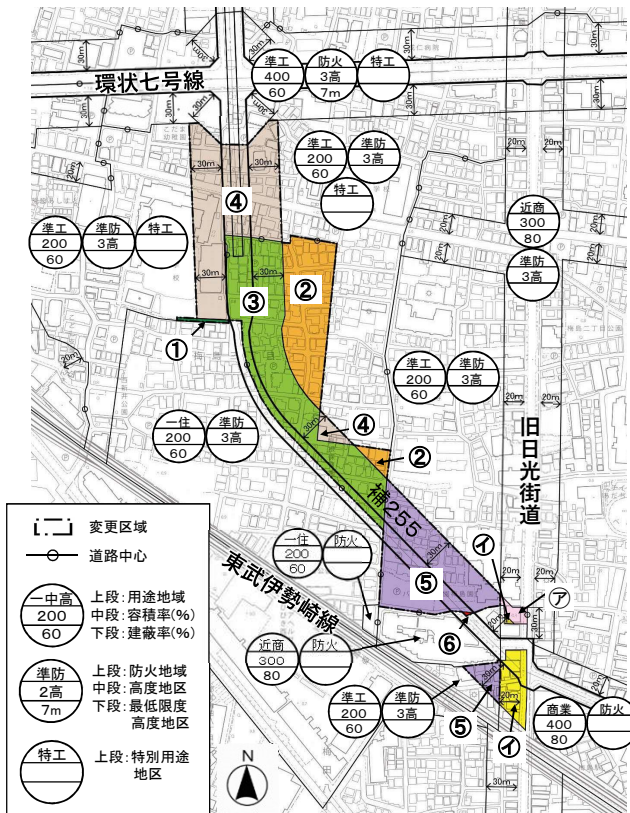


次に、「3 西新井公園周辺地区都市計画の決定・変更（原案）」についてご説明します。

桃色の実線で囲んでいる補助第255号線沿道概ね30m区域と西新井公園の整備予定区域及び廃止予定区域内で、用途地域等の変更と地区計画の決定を予定しています。

### 3 西新井公園周辺地区都市計画の決定・変更（原案）

#### （２）用途地域等の変更（原案）の内容



| 番号 | 東京都決定<br>用途地域 |               |                 | 足立区決定<br>以下の地域・地区     |                |                 | 面積<br>約 ha    |
|----|---------------|---------------|-----------------|-----------------------|----------------|-----------------|---------------|
|    | ア<br>用途       | イ<br>建蔽率<br>% | ウ<br>容積率<br>%   | エ、オ<br>高度地区<br>(最低限)  | カ<br>防火地域      | キ<br>特別用途<br>地区 |               |
| ①  | 準工<br>↓<br>一住 | 60            | 200             | 3高                    | 準防火            | 特別工業<br>↓<br>—  | 0.0<br>(200㎡) |
| ②  | 一住<br>↓<br>準工 | 60            | 200             | 3高                    | 準防火            | —<br>↓<br>特別工業  | 0.7           |
| ③  | 一住<br>↓<br>準工 | 60            | 200<br>↓<br>300 | 3高<br>↓<br>3高<br>(7m) | 準防火<br>↓<br>防火 | —<br>↓<br>特別工業  | 1.2           |
| ④  | 準工            | 60            | 200<br>↓<br>300 | 3高<br>↓<br>3高<br>(7m) | 準防火<br>↓<br>防火 | 特別工業            | 1.2           |
| ⑤  | 準工            | 60            | 200<br>↓<br>300 | 3高<br>↓<br>3高<br>(7m) | 準防火<br>↓<br>防火 | —               | 0.9           |
| ⑥  | 準工<br>↓<br>近商 | 60<br>↓<br>80 | 200<br>↓<br>300 | 3高<br>↓<br>—          | 準防火<br>↓<br>防火 | —               | 0.0<br>(15㎡)  |
| ⑦  | 近商            | 80            | 300             | 3高<br>↓<br>3高<br>(7m) | 準防火<br>↓<br>防火 | —               | 0.0<br>(400㎡) |
| ⑩  | 商業            | 80            | 400             | —<br>↓<br>(7m)        | 防火             | —               | 0.2           |

※ 用途地域は東京都決定のため、東京都と協議中です。

用途地域等の変更原案についてご説明します。

この図に示す①～⑥㊦㊩の区域が変更区域です。

なお、①は現在区が管理している道路で、今後西新井公園の区域となる予定です。

⑥は、すでに補助第255号線として整備済みの区域です。

これ以降の説明は、①⑥以外の一般市街地の区域の変更内容をご説明します。

補足資料1と併せてご覧ください。

ア 用途地域  
（用途）※

キ 特別用途  
地区

変更区域

②・③

都市計画公園区域の廃止に伴い、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。

より多様な機能の導入が可能となる用途地域に変更します

西新井公園区域が廃止される区域は、第一種住居地域から準工業地域の特別工業地区に変更します。

第一種住居地域

変更

準工業地域の  
特別工業地区

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。

特別工業地区とは？

準工業地域に変更しますが、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ため、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。

最初に、変更する用途地域等の種類別についてです。

まず、【ア】の用途地域の用途と【キ】の特別用途地区の変更です。

西新井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②③の区域は、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。

### 3 西新井公園周辺地区都市計画の決定・変更（原案）

ア 用途地域  
（用途）※

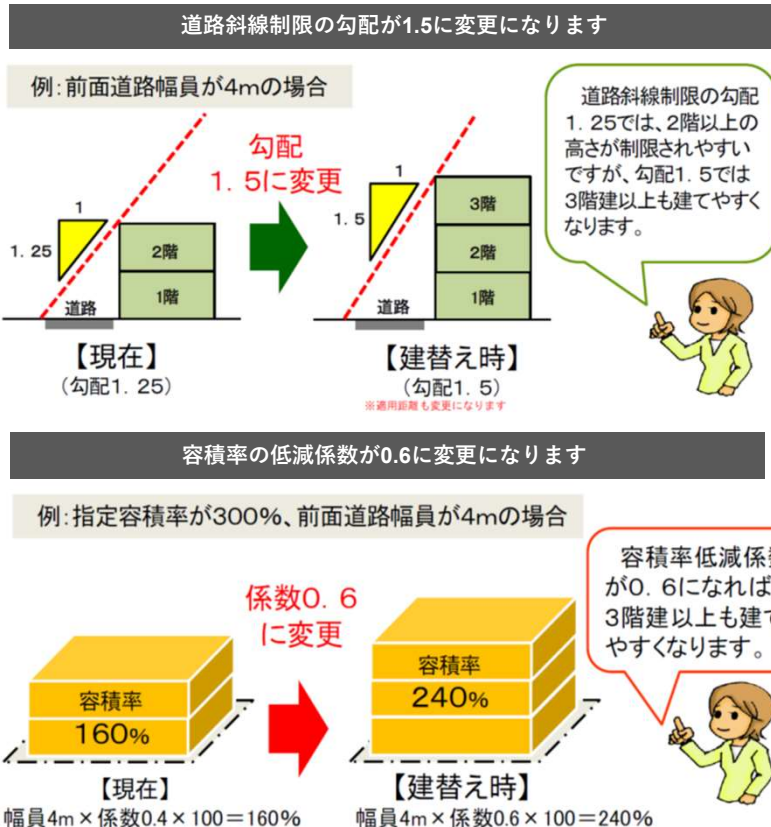
キ 特別用途  
地区

変更区域

②・③

都市計画公園区域の廃止に伴い、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。

※ 用途地域は東京都決定のため、東京都と協議中です。



住居系から非住居系に用途地域が変更されるため、道路斜線勾配は、1.25から1.5に、前面道路幅員に応じた容積率制限の係数は、0.4から0.6に、緩和されます。

そのため、例えば前面道路幅員が4mの場合でも、3階建以上の建物が建てやすくなります。

なお、当該区域は都市計画公園区域の廃止に伴い、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。

都市計画法第53条の建築制限とは、都市計画施設を円滑に整備するため、都市計画施設内で事業化される前から、建築物は一定の構造、階数に限り許可していた制限のことです。

詳しくは、補足資料4 2ページ「1 建替えルールについて」Q2 をご参照ください。

## ウ 用途地域 (容積率) ※

変更区域

③・④・⑤

※ 用途地域は東京都決定のため、東京都と協議中です。

### より大きな建物が建てられる容積率に変更します

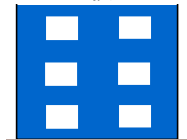
補助第255号線沿道概ね30m区域では、延焼遮断帯の形成を図るため、容積率が200%の区域については300%の区域に変更します。

#### 容積率とは？

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。

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

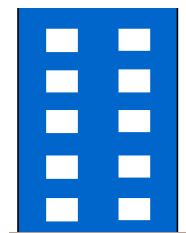
例) 容積率 200%  
延べ面積 200 m<sup>2</sup>



敷地面積 100 m<sup>2</sup>



例) 容積率 300%  
延べ面積 300 m<sup>2</sup>



敷地面積 100 m<sup>2</sup>

- ※ 前面道路の幅員により低減される場合があります（前頁下図参照）。
- ※ 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。

次に、【ウ】の用途地域の容積率の変更についてです。

変更区域は、補助第255号線沿道概ね30m区域の③④⑤です。

この区域では、延焼遮断帯の形成を図るため、容積率が200%の区域については300%に変更します。

オ 最低限度  
高度地区

変更区域

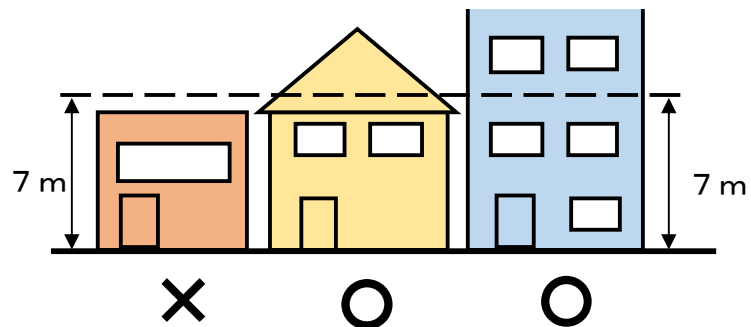
③・④・⑤  
ア・イ

高さ7m以上の建物を建てていただく地区に変更します

補助第255号線沿道概ね30m区域では、延焼遮断帯の形成を図るため、建物の高さを一定の高さ以上とする地区に変更します。

最低限度高度地区とは？

高さ7m以上の建物を建てていただくルールです。なお、階数についての決まりはありません。



※ 緩和規定あり

補足資料4 2ページ「1 建替えルールについて」Q4 参照

次に、【オ】の最低限度高度地区の変更についてです。

変更区域は補助第255号線沿道概ね30m区域の③④⑤アイです。

この区域では、延焼遮断帯の形成を図るため、建物の高さを一定の高さ以上とする地区に変更します。

## 力 防火地域・準防火地域

変更区域

③・④・⑤  
ア

### 建物の燃えにくさの性能を高めた防火地域に変更します

補助第255号線沿道概ね30m区域では、延焼遮断帯の形成を図るため、準防火地域よりも建物の燃えにくさの性能を高めた防火地域に変更します。

#### 防火地域とは？

防火地域では3階建以上又は延べ面積100㎡超の建物は、耐火建築物※にする必要があります。

※ 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                                                                              | 4階以上 |              |            | 耐火建築物 | 延べ面積 |       |      |
|                                                                                    | 3階   |              |            |       |      |       |      |
|                                                                                    | 2階   | 木造又は<br>防火構造 | 準耐火<br>建築物 |       |      |       |      |
|                                                                                    | 1階   |              |            |       |      |       |      |
|                                                                                    |      | 500㎡         | 1500㎡      |       |      |       |      |
|  |      |              |            |       |      |       |      |
| 防火地域                                                                               | 4階以上 |              |            |       |      | 耐火建築物 | 延べ面積 |
|                                                                                    | 3階   |              |            |       |      |       |      |
|                                                                                    | 2階   | 準耐火<br>建築物   |            |       |      |       |      |
|                                                                                    | 1階   |              |            |       |      |       |      |
|                                                                                    |      | 100㎡         |            |       |      |       |      |

次に、【力】の防火地域・準防火地域の変更についてです。  
変更区域は、補助第255号線沿道概ね30m区域の③④⑤アです。  
この区域では、延焼遮断帯の形成を図るため、準防火地域よりも建物の燃えにくさの性能を高めた防火地域に変更します。

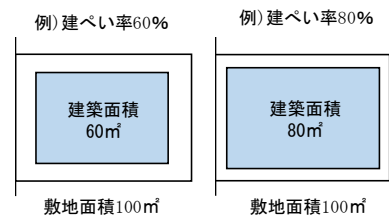
以上の都市計画変更を行うことにより延焼遮断帯の形成と土地の高度利用が可能となり、にぎわいのある災害に強いまちの実現に繋がっていきます。

## イ 建ぺい率

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。

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



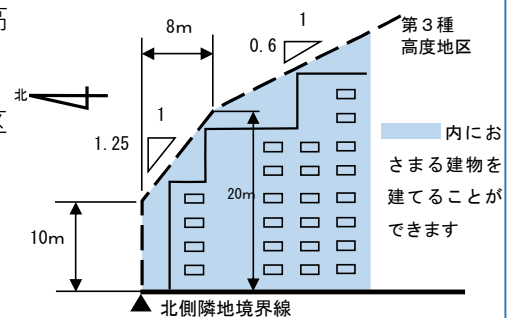
※角地や、防火地域で耐火建築物、準防火地域で準耐火建築物以上とする場合等は、条件に応じた加算があります。

工 最高限度  
高度地区

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。

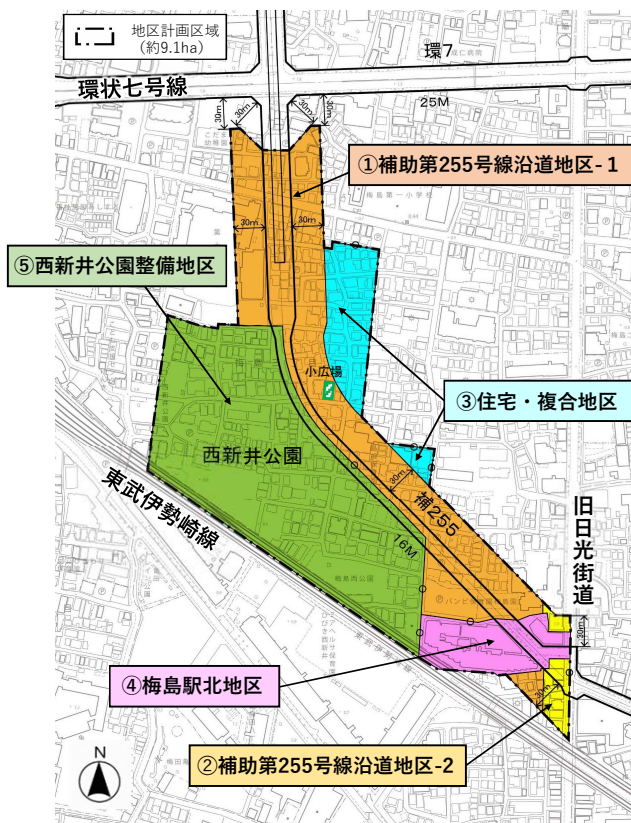
現在指定されている第3種高度地区  
の変更はありません。



なお、【イ】建ぺい率、【エ】最高限度高度地区については、一般市街地の区域の変更はございません。

用途地域等の変更内容の説明は以上です。

## (3) 地区計画の決定（原案）の内容



| 地区の区分               | ア<br>建築物等の<br>用途の制限                                           | イ<br>容積率の<br>最高限度              | ウ<br>敷地面積の<br>最低限度 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| ①補助第255号線<br>沿道地区-1 | 風俗営業、性風俗<br>関連特殊営業、<br>特定遊興飲食店<br>営業の用途に供<br>する建築物は禁<br>止します。 | 目標容積率<br>300%<br>暫定容積率<br>200% | 83㎡                |
| ②補助第255号線<br>沿道地区-2 |                                                               | —                              | —                  |
| ③住宅・複合地区            |                                                               |                                |                    |
| ④梅島駅北地区             | —                                                             | —                              | —                  |
| ⑤西新井公園整備<br>地区      |                                                               |                                |                    |

| 地区の区分               | エ<br>壁面の位置の<br>制限                                | オ<br>形態・色彩<br>・意匠の制限                                                                  | カ<br>垣又は柵の<br>構造の制限                                                                                |
|---------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①補助第255号線<br>沿道地区-1 | 補助第255号線<br>道路境界から<br>0.5m以上後退                   | 周辺環境や都市<br>景観、街並みに<br>配慮し、屋根及<br>び外壁の色彩は、<br>刺激的な原色を<br>避け、周辺の環<br>境と調和したも<br>のとなります。 | 道路に面して設<br>ける垣又は柵は、<br>生け垣又は透視<br>可能なフェンス<br>とします。た<br>だし高さ0.6m以<br>下のもの等につ<br>いてはこの限り<br>ではありません。 |
| ②補助第255号線<br>沿道地区-2 |                                                  |                                                                                       |                                                                                                    |
| ③住宅・複合地区            | —                                                |                                                                                       |                                                                                                    |
| ④梅島駅北地区             | 道路境界から<br>1.0m以上後退<br>鉄道側の敷地境<br>界から5.0m以<br>上後退 |                                                                                       |                                                                                                    |
| ⑤西新井公園整備<br>地区      | 補助第255号線<br>道路境界から<br>0.5m以上後退                   |                                                                                       |                                                                                                    |

続いて、西新井公園周辺地区地区計画原案についてご説明します。

この図に示す5つの地区、合計約9.1haの区域が対象となります。地区ごとの方針をご説明します。

## ①補助第255号線沿道地区-1

補助第255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、住宅と工場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します。

また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します。

## ②補助第255号線沿道地区-2

補助第255号線沿道地区-1と同様に延焼遮断帯の形成を図ります。

## ③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、住宅と工場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します。

## ④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255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・保全します。

## ⑤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します。

以上の方針を踏まえ、地区ごとにア～カの6つの建替えルールを定めます。

ア～カの内容と適用される区域をご説明しますので、補足資料2を併せてご覧ください。

#### ア 建築物等の用途の制限

##### 適用地区

①・②  
③・④

#### 西新井公園に近接する環境にそぐわない建物用途を制限します

西新井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」に規定する以下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。

- 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)



【ア】建築物等の用途の制限は、⑤西新井公園整備地区以外の地区に定めます。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、記載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

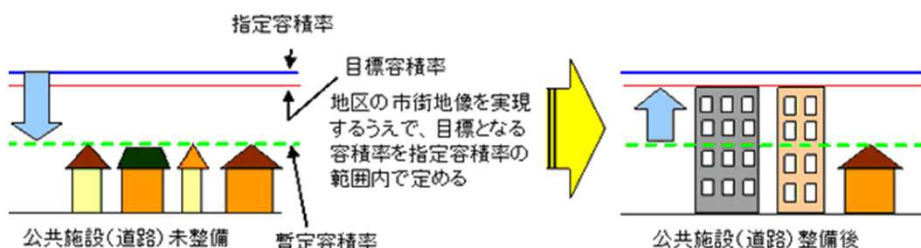
適用地区

①

補助第255号線の整備状況に応じて変更後の容積率を適用可能とします

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、補助第255号線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。

## 誘導容積制度のイメージ



出典：東京都都市整備局ホームページ「地区計画」

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。

【イ】容積率の最高限度は、容積率200%から300%に変更する

## ①補助第255号線沿道地区-1に定めます。

補助第255号線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。

ウ 敷地面積  
の最低限度

適用地区

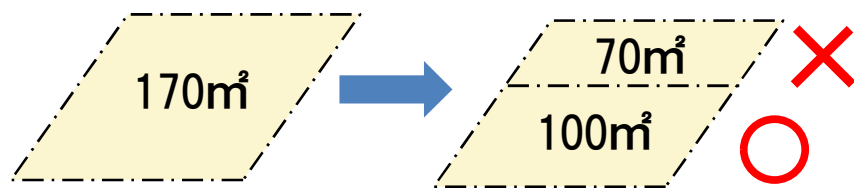
①・②・③

敷地面積は83㎡(約25坪)以上としてください

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㎡（約25坪）とします。

ただし、現在83㎡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。

土地分割する場合の敷地面積の制限例



【ウ】敷地面積の最低限度は、①②③の地区に定めます。

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㎡（約25坪）とします。

ただし、現在83㎡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。

## エ 壁面の位置の制限

適用地区

①・②

④・⑤

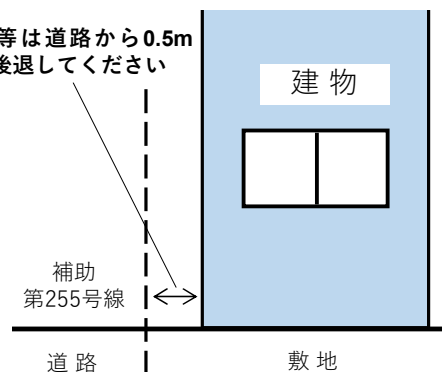
### 都市計画道路沿いなどは壁面を後退してください

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。

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、鉄道側の敷地境界から5.0m以上後退）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。

#### 補助第255号線に面する建物の壁面後退の制限

外壁等は道路から0.5m以上後退してください



【エ】壁面の位置の制限は、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号線に面する建物について道路から一定の距離を後退することを定めるものです。

補足資料2のグレーの線と左下の凡例をご参照ください。

後退距離は、①②⑤の地区は0.5m以上を基本としますが、④梅島駅北地区は、既定の高度利用地区のルールとして、道路境界から1.0m以上後退、鉄道側の敷地境界から5.0m以上後退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。

#### オ 形態・色彩 意匠の制限

適用地区

全域

#### 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。

#### カ 垣・柵の 構造の制限

適用地区

全域

#### 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。



【オ】形態・色彩その他意匠の制限は、まとまりのある街並みをつくるため次の3点を地区全体に定めます。

- 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。

【カ】垣・柵の構造の制限は、みどりが見える街並みをつくるために地区全域に定めます。

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。

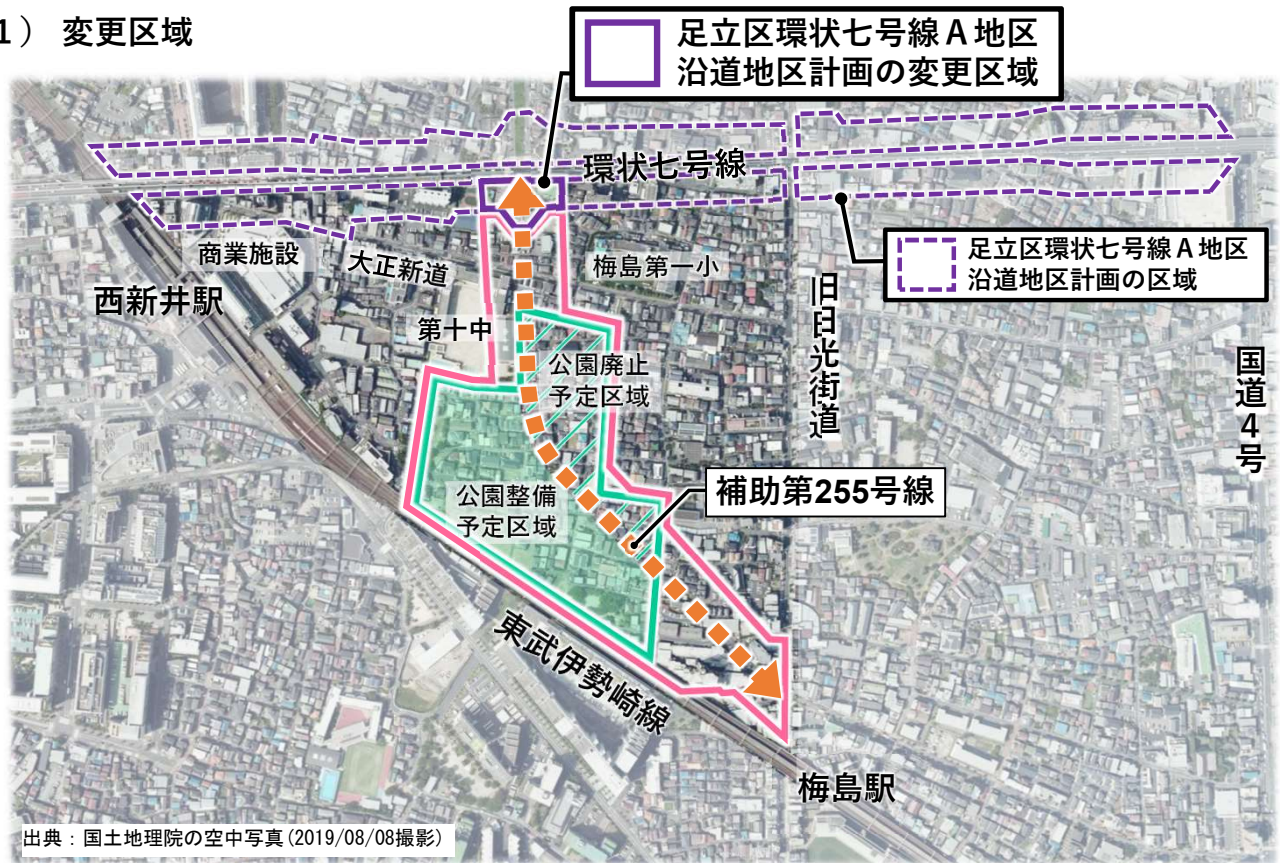
ただし、高さが0.6m以下のもの等は除きます。

以上のア～カのルールに沿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。

西新井公園周辺地区都市計画の決定・変更の説明は以上です。

## 4 足立区環状七号線A地区沿道地区計画の変更（原案）

### （１） 変更区域



次に、「4 足立区環状七号線A地区沿道地区計画の変更（原案）」についてご説明します。

紫色の点線で囲んでいる部分が、足立区環状七号線A地区沿道地区計画区域です。東武伊勢崎線から国道4号線までの区間で環状七号線沿道概ね30mの区域で策定されています。

このうち、実線の紫部分の補助第255号線が接続する沿道概ね30mの区域に、西新井公園周辺地区と同様のルールを一部追加します。

## 4 足立区環状七号線A地区沿道地区計画の変更（原案）

### （２） 変更内容

変更区域では、既定のルールに加え、以下のルールを追加します。

|    | 項目                                                | ルールの概要                                               |
|----|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 既定 | 建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度 | 遮音性能を高めるため、環七に面する部分（間口）の長さに対して、敷地のどのくらいを建物が占めているかの割合 |
|    | 建築物の高さの最低限度                                       | 環七に面する敷地は、建築物の高さ5m以上                                 |
|    | 建築物の構造に関する遮音上の必要な制限                               | 遮音性能を高めるため、高さが5m未満の範囲を外壁等でふさぐ                        |
|    | 建築物の構造に関する防音上の必要な制限                               | 住宅等静穏を必要とする建築物の居室の開口部等を構造上有効な構造とする                   |
| 追加 | 敷地面積の最低限度<br>(詳しくはP.18)                           | 敷地面積は83㎡（約25坪）以上としてください                              |
|    | 壁面の位置の制限<br>(詳しくはP.19)                            | 都市計画道路沿いなどは壁面を後退してください<br>(補助第255号線のみ)               |
|    | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限<br>(詳しくはP.20)                | 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                       |
|    | 垣又は柵の構造の制限<br>(詳しくはP.20)                          | 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                    |

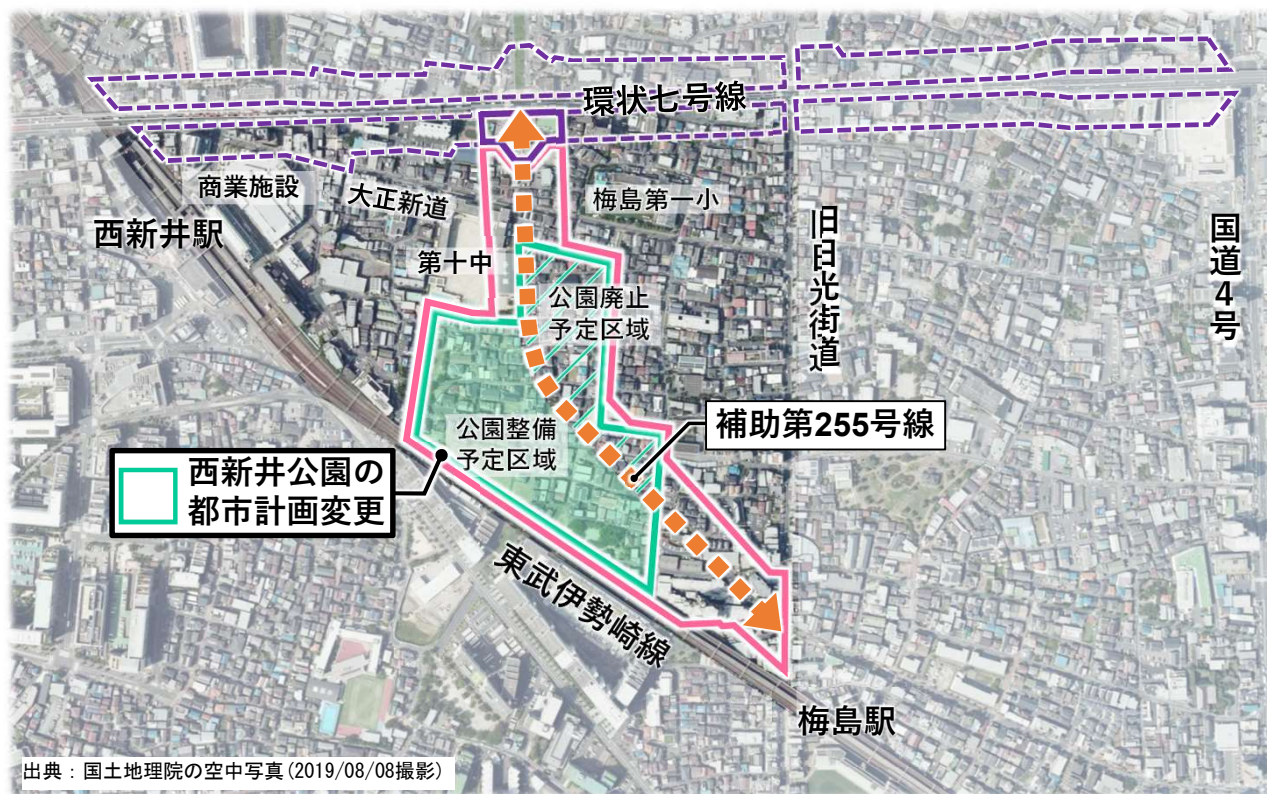
補助第255号線と接続する沿道の変更区域では、4つの既定のルールに加えて、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「形態又は色彩・意匠の制限」、「垣・柵の構造の制限」の4つのルールを追加します。追加するルールは、前述した西新井公園周辺地区に定める内容と共通です。

なお、用途地域等の変更はありません。

足立区環状七号線A地区沿道地区計画の変更（原案）の説明は以上です。

## 5 西新井公園の変更（原案）

### （1）変更区域



次に、「5 西新井公園の変更（原案）」についてご説明します。

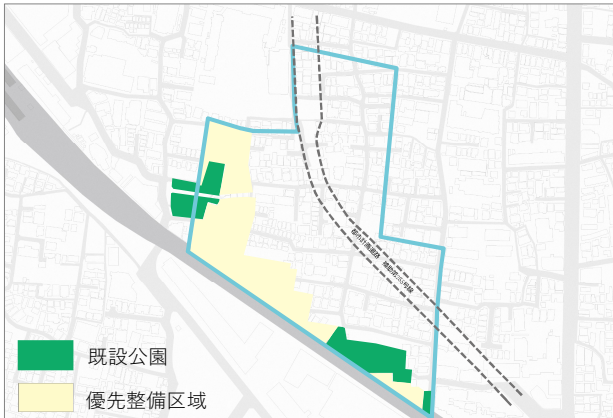
## 5 西新井公園の変更（原案）

### （２） 変更内容

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と見直し、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。

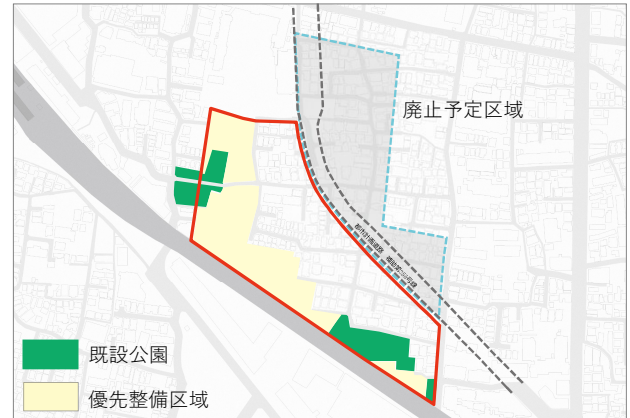
#### 現在の都市計画

種別：大公園※<sup>1</sup> 面積：5.6ha



#### 計画区域等の変更案

種別：地区公園※<sup>2</sup> 面積：3.7ha



西新井公園の区域の変更は、これまで皆様からいただきましたご意見を参考に、まずは防災力の強化を図ること、次に、公園の位置、機能や規模を検討し、周辺市街地と調和した憩い・交流・にぎわいなどの空間づくりを早期に実現させること、さらに、公園廃止区域においても、これらを契機に緑豊かでうるおいのあるまちづくりを進めていくこと、大きくこの3点を見直しの考え方として検討してきました。

具体的には、都市計画法に基づき、こちらに示したように公園区域を変更します。

左の図の水色太線で囲んだ部分が、現在の都市計画に定めた西新井公園区域です。種別は大公園、面積は5.6haです。

これを変更し、右の図の赤色太線で囲んだ範囲、補助第255号線より線路側に集約します。種別は地区公園、面積は3.7haです。

西新井公園の変更（原案）の説明は以上です。

## 6 都市計画変更により想定される環境の変化

| 変更する項目                         | 変更により想定される環境の変化                                                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 用途地域の用途<br>第一種住居地域<br>⇒準工業地域 | ○ 建築可能な建物用途が広がり、まちが活性化                                                              |
| ② 用途地域の容積率<br>200%⇒300%        | ○ 火災の延焼遮断に有効なより大きな建物の建築が可能<br>○ これに伴い日影規制も「4時間-2.5時間」から「5時間-3時間」に変更（詳しくは補足資料3の10参照） |
| ③ 最低限度高度地区<br>7mの指定            | ○ 火災の延焼遮断に有効な高層建物の建築が可能<br>▲ 北側隣地の日照環境が変化<br>▲ 建築コストが増加                             |
| ④ 防火地域の指定                      | ○ 燃えにくい建物が建ち並ぶことで、まちの防災性向上<br>▲ 建物の構造を燃えにくくするため、建築コストが増加                            |
| ⑤ 都市計画公園区域<br>の変更              | ○ 公園廃止予定区域は都市計画法第53条の建築制限が外れ、一般の市街地と同様に土地利用、建築等が可能となる                               |

次に、「6 都市計画変更により想定される環境の変化」についてご説明します。

①用途地域の用途を第一種住居地域から準工業地域に変更することにより、建築可能な建物の種類が増え、まちの活性化が期待されます。

②用途地域の容積率を200%から300%に緩和することにより、火災の延焼遮断に有効なより大きな建物の建築が可能となりますが、容積率300%の活用は、道路の整備状況に応じて区の認定を受ける必要があり、前面道路の幅員によっては指定容積率を使いきれない可能性もあります。

また、容積率の変更に伴い、高さ10mを超える建築物に適用される日影規制も「4時間-2.5時間」から「5時間-3時間」に変更になります。

日影規制の内容については、補足資料3の10をご参照ください。

③高さ7m以上とする最低限度高度地区を新たに定めることにより、火災の延焼遮断に有効なより高い建物の建築が可能となりますが、一方で建築コストが増加する可能性があります。

④防火地域に指定することにより、火災の延焼遮断に有効な燃えにくい建物が建ち並び、防災性が向上する一方、個々の建物の建築コストがあがる可能性があります。

⑤公園廃止予定区域は都市計画法第53条の建築制限が外れ、一般の市街地と同様に建物を建てるのが可能となります。詳しくは、補足資料4 2ページ「1 建替えルールについて」Q2をご参照ください。

## 7 今後のスケジュール

いまここ

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

令和7年  
8月26日～9月16日

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（地区計画）

令和7年  
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  
（地区計画、用途、高度、防火、特別用途、都市計画公園）

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・変更）

令和7年12月頃

東京都都市計画審議会  
（用途地域の変更）

令和8年1月頃

都市計画決定・告示

次に、「7 今後のスケジュール」についてご説明します。

今回ご説明しました地区計画等の原案については区役所都市建設課にて、8月26日から9月9日までご覧いただけます。また、内容に関する意見書の受付を、8月26日から9月16日まで行います。ご意見につきましては、足立区のホームページ、郵便、ファックス等でご提出いただけます。

その後、いただいたご意見をもとに地区計画等の決定・変更（案）を作成し、用途地域等の変更（案）とともに、10月上旬～10月下旬頃に改めて都市計画図書の縦覧、意見書の受付を行います。

そして、都市計画審議会の議を経て、令和8年1月頃に都市計画の決定の告示を行う予定です。

## お問い合わせ先

### ■西新井公園周辺地区都市計画の決定・変更（原案）

### ■足立区環状七号線A地区沿道地区計画の変更（原案）

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

### ■西新井公園の変更（原案）

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号線の事業認可

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

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

最後に、本日の説明会に関する「お問い合わせ先」についてです。  
西新井公園周辺地区都市計画の決定・変更（原案）、足立区環状七号線A地区沿道地区計画の変更（原案）については、「まちづくり課中部地区係」

西新井公園の変更（原案）については、「パークイノベーション推進課計画推進係」

補助第255号線の事業認可については、「道路整備課事業計画係」に、お問い合わせください。

なお、本日の説明内容にはございませんが、補助第255号線・西新井公園に係る用地買収等については、「道路整備課用地担当」または、「パークイノベーション推進課計画推進係」にお問い合わせください。

本日の説明内容は以上です。

ご清聴いただき、ありがとうございました。