

第3号議案 西新井公園周辺地区関連

3－5 東京都市計画地区計画西新井公園周辺地区地区計画の決定（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和7年11月 5日

提出者 足立区長 近藤 弥生

本地区計画の内容を、別添計画図書のとおり決定する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画西新井公園周辺地区地区計画の内容を決定するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるため、提案する。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

西新井公園周辺地区地区計画

2 理 由

本地区は、足立区中央部に位置し、東武伊勢崎線西新井駅、梅島駅に近接する交通利便性の高い地区である。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255号線（以下「補助第255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29年10月改定）では、補助第255号線は延焼遮断帯とし、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12月改定）では、西新井公園は都市計画決定区域を見直し、早期の整備を目指すとともに、隣接する学校や補助第255号線と連携させ、高い防災機能を持つ公園として整備することを検討するとしている。

こうしたことから、補助第255号線の事業化と都市計画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、約9.1ヘクタールの区域について、地区計画を決定するものである。

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 位 置 ※ 面 積 ※	西新井公園周辺地区地区計画 足立区梅島三丁目及び梅田八丁目各地内 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	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。				
	建築物の容積率の最高限度 ※	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	30/10 当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の4第1項に基づく認定）又は補助第255号線の道路供用開始告示後は、上記の容積率を適用する。				
		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、街並みに配慮するものとする。 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。

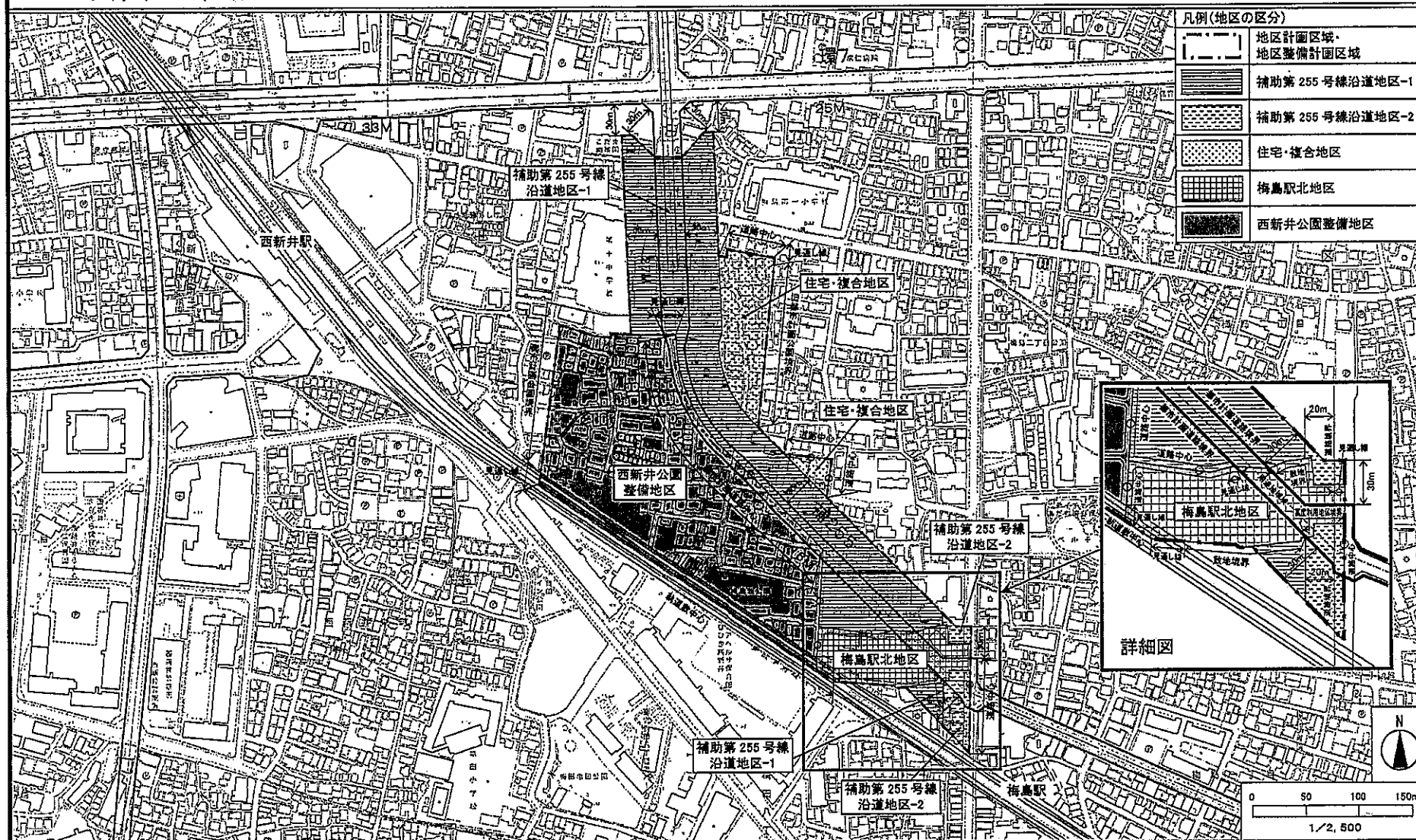


東京都市計画地区計画

西新井公園周辺地区地区計画 計画図 1

縮小版

[足立区決定]



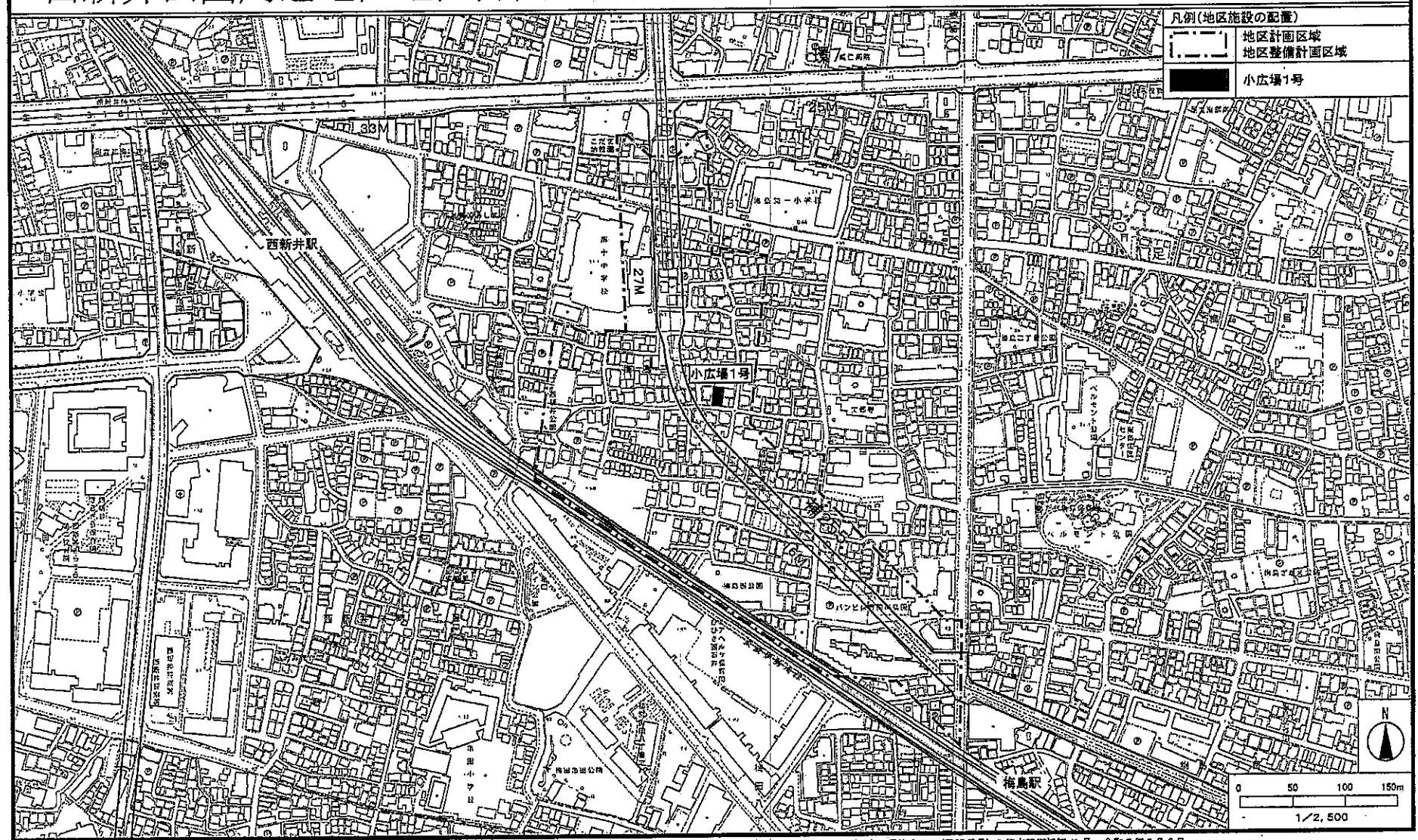
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号:7 都市基交測 84 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7 都市基街第 41 号、令和 7 年 5 月 2 日

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 2

縮小版

[足立区決定]



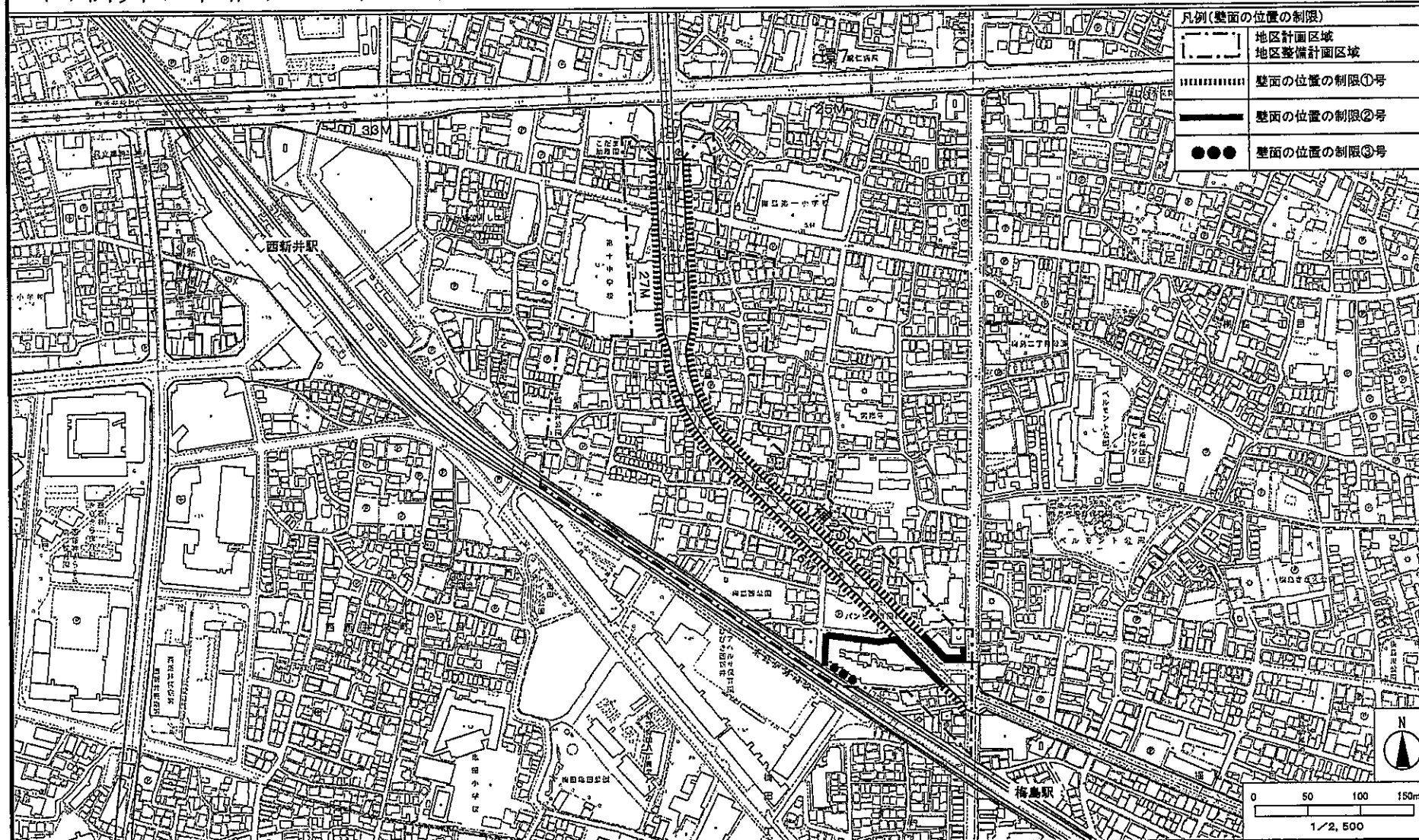
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号:7 都市基交第 34 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号) 7 都市基交第 41 号、令和 7 年 5 月 2 日

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

縮小版

〔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 都市基交測第 41 号、令和 7 年 5 月 2 日