

### 第3号議案 西新井公園周辺地区関連

#### 3-6 東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線A地区沿道地区計画の変更（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

本沿道地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

#### (提案理由)

東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線A地区沿道地区計画の内容を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第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

東京都市計画沿道地区計画

足立区環状七号線A地区沿道地区計画

## 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及び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12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早期に整備することを検討するとしている。

こうしたことから、環状七号線及び補助第255号線の沿道としてよりふさわしい適正かつ合理的な土地利用に誘導とともに、防災上有効な建築物の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を目指す。また、隣接する西新井公園周辺地区地区計画とも整合する良好な市街地環境の形成に資するよう建築物等に関する制限を行うため、約7.6ヘクタールの区域について、沿道地区計画を変更するものである。

## 東京都市計画沿道地区計画の変更（足立区決定）

都市計画足立区環状七号線A地区沿道地区計画を次のように変更する。

名 称	足立区環状七号線A地区沿道地区計画				
位 置 ※	足立区栗原一丁目、島根一丁目、島根三丁目、梅島二丁目及び梅島三丁目の各地内				
面 積 ※	約 7. 6 h a (延長 約 1. 2 km)				
沿道の整備に関する方針※	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針	本地区の住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、環状七号線に面する建築物の適切な誘導配置により後背地域への道路交通騒音を防止する。			
	土地利用に関する方針	本地区は、中高層の集合住宅や、商業業務系の施設と、低層木造の戸建住宅や店舗併用住宅が建ち並び、また、一部では大規模な空地がみられる街となっている。これを、環状七号線及び補助第255号線の沿道としてよりふさわしい適正かつ合理的な土地利用に誘導するとともに、防災上有効な建築物の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を目指す。また、計画図2に表示されたイの区域は、隣接する西新井公園周辺地区地区計画とも整合する良好な市街地環境の形成に資するよう建築物等に関する制限を行う。			
沿道地区整備計画	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
		区画街路1号	4. 0 m	約 30 m	拡 幅
		区画街路2号	4. 0 m	約 30 m	拡 幅
		区画街路3号	4. 0 m	約 30 m	拡 幅
		区画街路4号	4. 0 m	約 30 m	拡 幅
		区画街路5号※	9. 0 m	約 30 m	拡 幅

沿道地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区分	名称 面積	アの区域		イの区域	
	建築区分 制限項目	環状七号線に面する建築物	それ以外の建築物	環状七号線に面する建築物	それ以外の建築物	
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 ※	7 / 10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	7 / 10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—		
建築物等の高さの最低限度 ※	5 m (遮音上の高さ) ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	5 m (遮音上の高さ) ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—		
建築物の構造に関する遮音上必要な制限 ※	環状七号線の路面の中心からの高さが5 m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	環状七号線の路面の中心からの高さが5 m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—		
建築物の構造に関する防音上必要な制限 ※	住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根および壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。 なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講ずるものとする。	同左 (道路端より20mまでとする)	住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根および壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。 なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講ずるものとする。	同左 (道路端より20mまでとする)		

建築物等に関する事項 沿道地区整備計画	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83m <sup>2</sup> 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83m <sup>2</sup> 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2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5m <sup>2</sup> 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
	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	生垣又はフェンスとする。 ただし、高さ1m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。	同左	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。

※は知事協議事項

「区域、沿道地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由：環状七号線と接続する都市計画道路補助第255号線の整備にあわせて延焼遮断帯の形成を図るとともに、隣接する西新井公園周辺地区地区計画とも整合する良好な市街地環境の形成に資するよう建築物等に関する制限を行うため、沿道地区計画を変更する。

## 変更概要(部分が変更あるいは追加、削除の部分)

名 称		足立区環状七号線A地区沿道地区計画						
位 置※		足立区栗原一丁目、島根一丁目、島根三丁目、梅島二丁目及び梅島三丁目の各地内						
面 積※		約7.6ha(延長 約1.2km)						
事 項		旧			新		摘要	
沿道の整備方針に関する方針※	土地利用に関する方針	本地区は、中高層の集合住宅や、商業業務系の施設と、低層木造の戸建住宅や店舗併用住宅が建ち並び、また、一部では大規模な空地がみられる街となっている。これを、環状七号線及び補助第255号線の沿道としてよりふさわしい適正かつ合理的な土地利用に誘導するとともに、防災上有効な建築物の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を目指す。また、計画図2に表示されたイの区域は、隣接する西新井公園周辺地区地区計画とも整合する良好な市街地環境の形成に資するよう建築物等に関する制限を行う。					文言の追加及び変更	
沿道地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区分	名称	一	アの区域		イの区域		地区区分の追加
	面積		一	約7.3ha		約0.3ha		
	建築区分制限項目	環状七号線に面する建築物	それ以外の建築物	環状七号線に面する建築物	それ以外の建築物	環状七号線に面する建築物	それ以外の建築物	各地区区分に追加
	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※	7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	一	7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	一	7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	二	
	建築物等の高さの最低限度※	5m(遮音上の高さ) ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	一	5m(遮音上の高さ) ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	一	5m(遮音上の高さ) ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	二	同上
	建築物の構造に関する遮音上必要な制限※	環状七号線の路面の中心からの高さが5m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	一	環状七号線の路面の中心からの高さが5m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	一	環状七号線の路面の中心からの高さが5m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	二	同上

建築物の構造に関する防音上必要な制限※	<p>住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根および壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。</p> <p>なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講ずるものとする。</p>	同左 (道路端より20mまでとする)	<p>住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根および壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。</p> <p>なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講ずるものとする。</p>	同左 (道路端より20mまでとする)	<p>住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根および壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。</p> <p>なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講ずるものとする。</p>	同左 (道路端より20mまでとする)
建築物の敷地面積の最低限度	—	—	—	—	<p>建築物の敷地面積の最低限度を83m<sup>2</sup>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。</p> <p>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83m<sup>2</sup>未満の土地</p> <p>2 公共施設の整備により分割された土地</p> <p>3 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</p>	イの区域への追加
壁面の位置の制限	—	—	—	—	<p>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。</p> <p>1 計画図2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</p>	イの区域への追加

					<p><u>する。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</u></p> <p><u>ア 床面積に算入されない出窓の部分</u></p> <p><u>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5m<sup>2</sup>以下であるもの</u></p> <p><u>ウ 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</u></p> <p><u>エ 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分</u></p>	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	—	—	—	<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	イの区域への追加
垣又は柵の構造の制限	生垣又はフェンスとする。ただし、高さ1m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。	同左	生垣又はフェンスとする。ただし、高さ1m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。	同左	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。	事項の表記のかな表記から漢字表記への変更イの区域への追加

縮小版

## 東京都市計画沿道地区計画の変更 足立区環状七号線A地区沿道地区計画

变更箇所

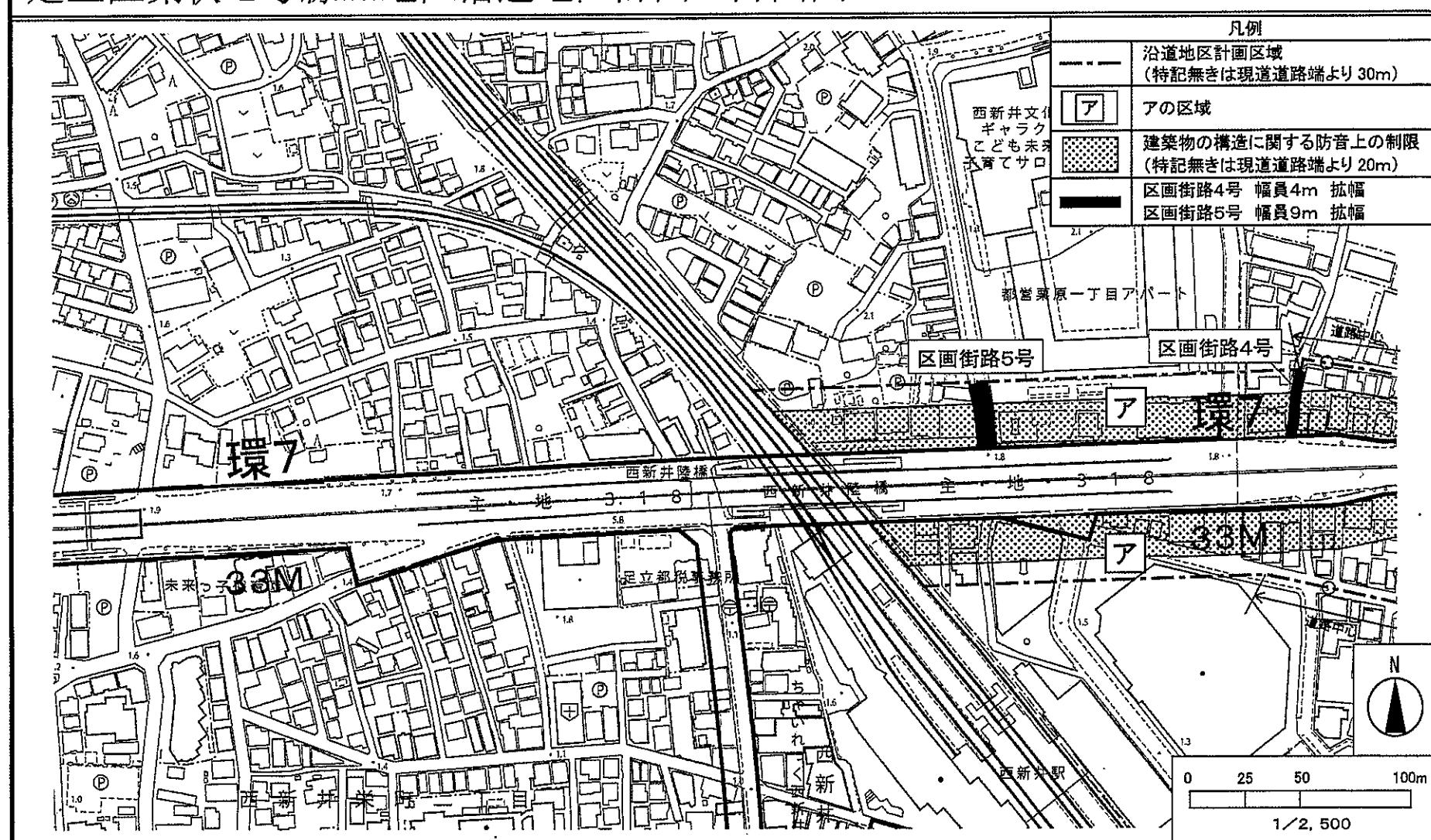
### 【総括図】



東京都市計画沿道地区計画  
足立区環状七号線A地区沿道地区計画 計画図1

縮小版

[足立区決定]



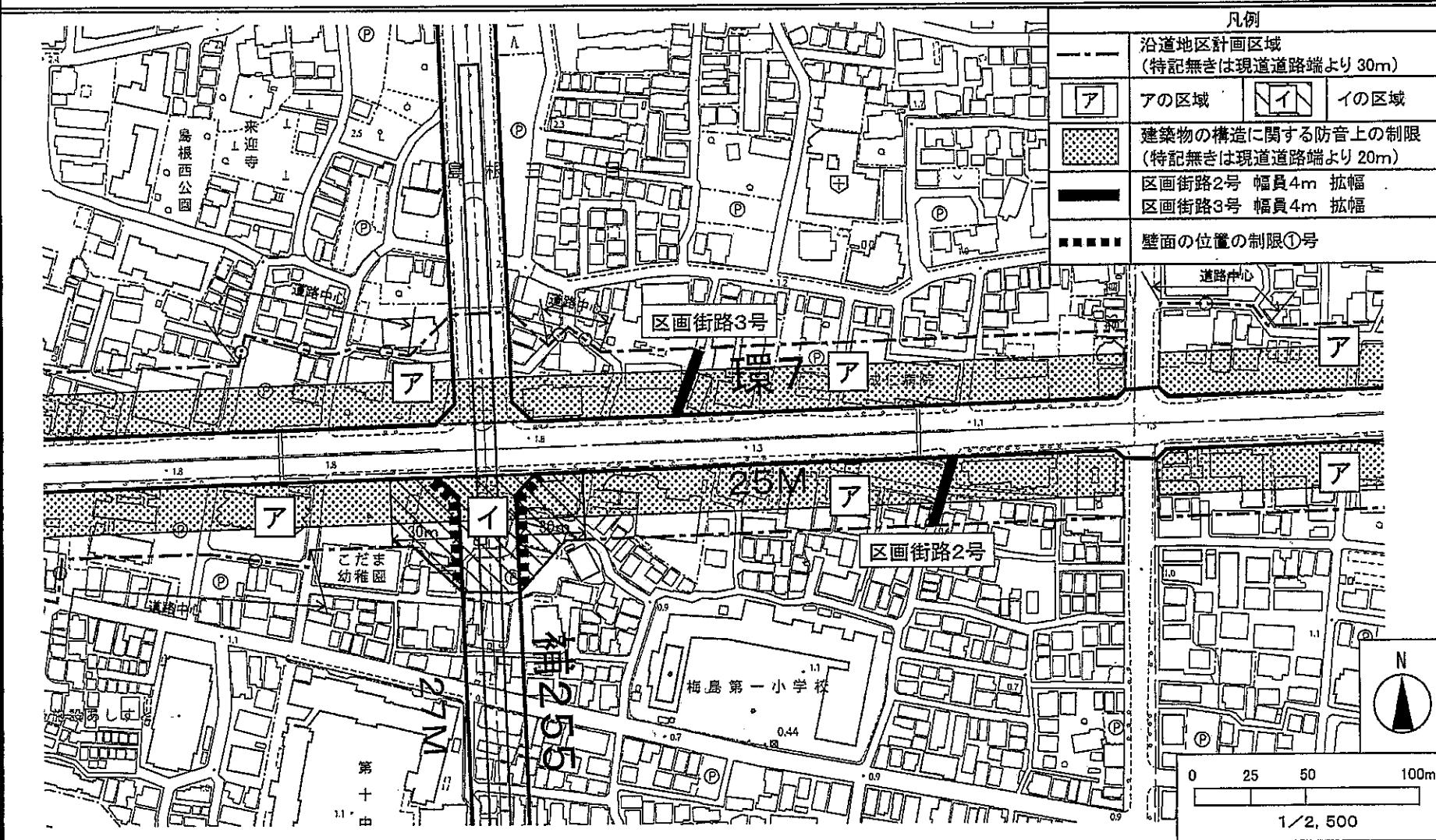
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測84号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。  
(承認番号) 7都市基街都第41号、令和7年5月2日

東京都都市計画沿道地区計画

足立区環状七号線A地区沿道地区計画 計画図2

縮小版

[足立区決定]

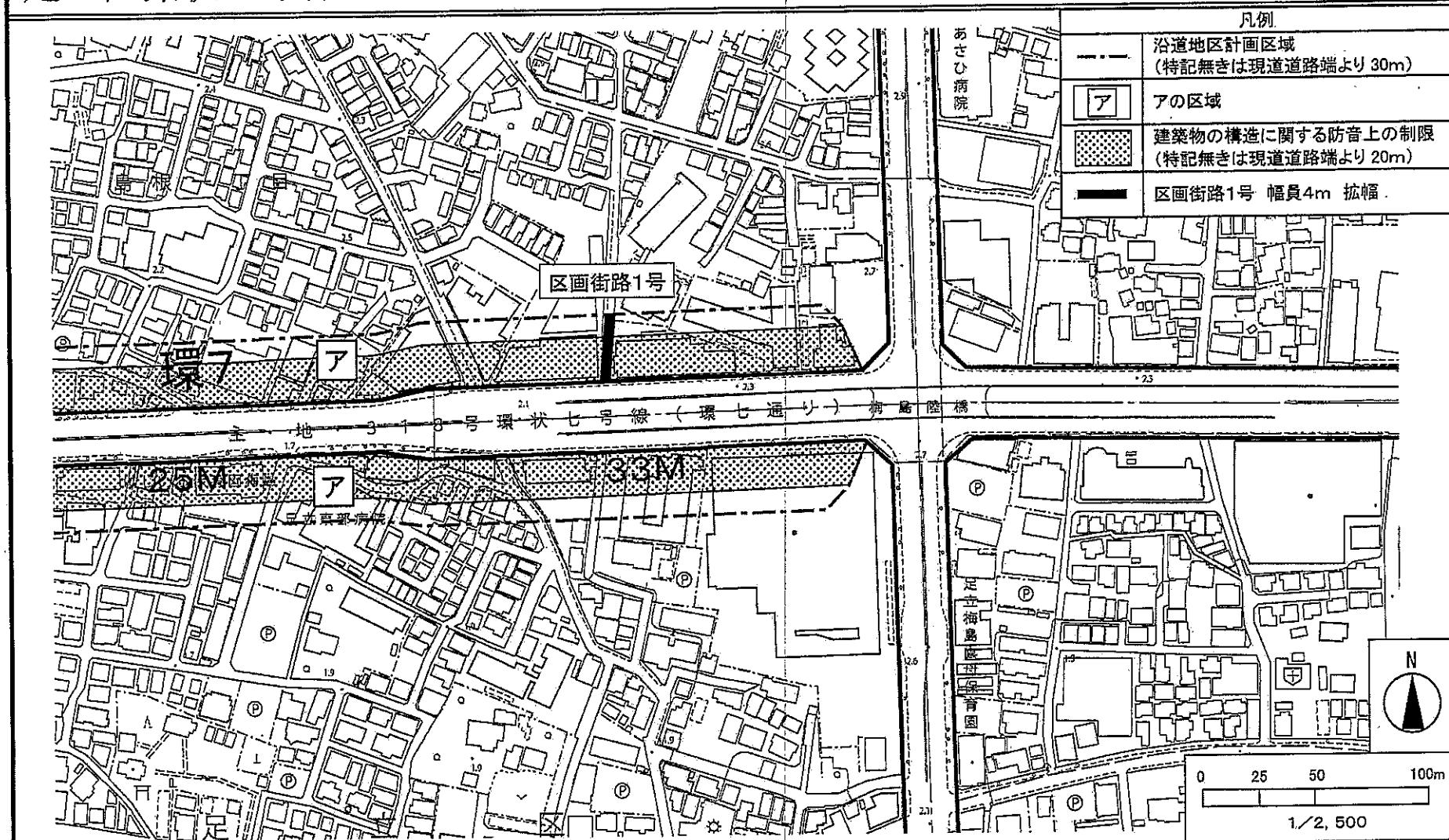


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測84号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。  
(承認番号) 7都市基街都第41号、令和7年5月2日

東京都市計画沿道地区計画  
足立区環状七号線A地区沿道地区計画 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都市基街都第41号、令和7年5月2日