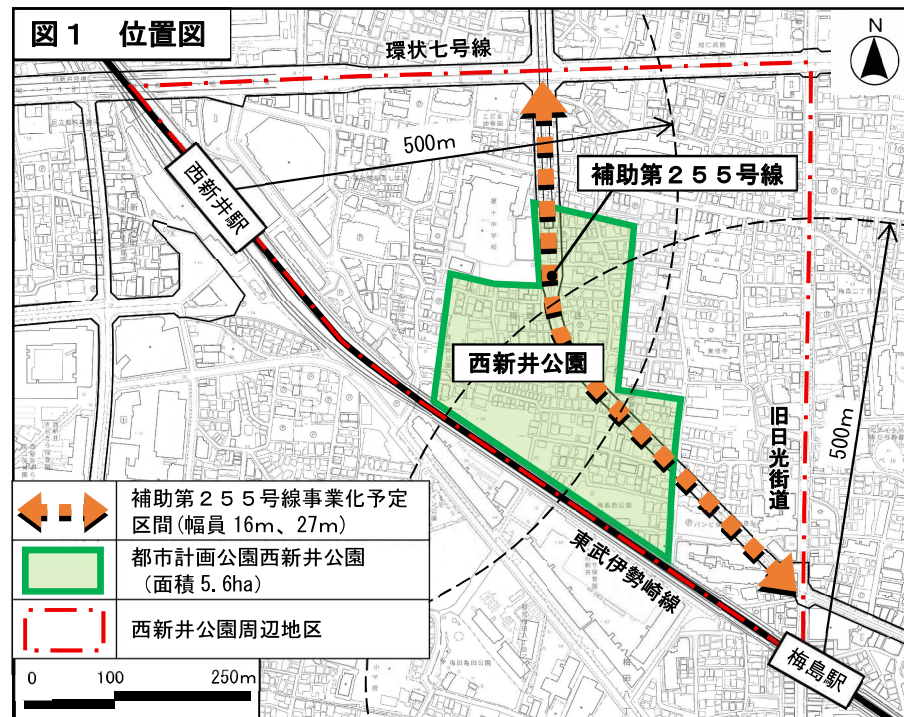


第3号議案 西新井公園周辺地区関連

1 議案の趣旨

本案件は、西新井公園周辺地区における都市計画道路補助第255号線（以下「補助第255号線」という。）の事業化に向けて、下記の変更を行うものである。

- 3-1 東京都市計画用途地域の変更（東京都からの意見照会）
- 3-2 東京都市計画特別用途地区の変更（足立区決定）
- 3-3 東京都市計画高度地区の変更（足立区決定）
- 3-4 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（足立区決定）
- 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）
- 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）
- 3-7 東京都市計画公園の変更（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

2 地区の現況と課題

(1) 現況

ア 本地区は、足立区中央部に位置し、環状七号線、旧日光街道に面しており、東武伊勢崎線西新井駅及び梅島駅からそれぞれ500m前後に位置する交通利便性の高い地区である。

イ 地区内には、西新井駅及び梅島駅前に商業系施設が分布しているほか、独立住宅や集合住宅を中心に、住商併用、住工併用建物が全域に分布している。また、地区の東側寄りには専用工場も複数点在している。

ウ 地区内には、都市計画公園である西新井公園（以下「西新井公園」という。）と補助第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、震災時の建物倒壊や火災による延焼の危険性が高い。

エ 東京都の「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」によると、本地区は「総合危険度ランク4」となっている。

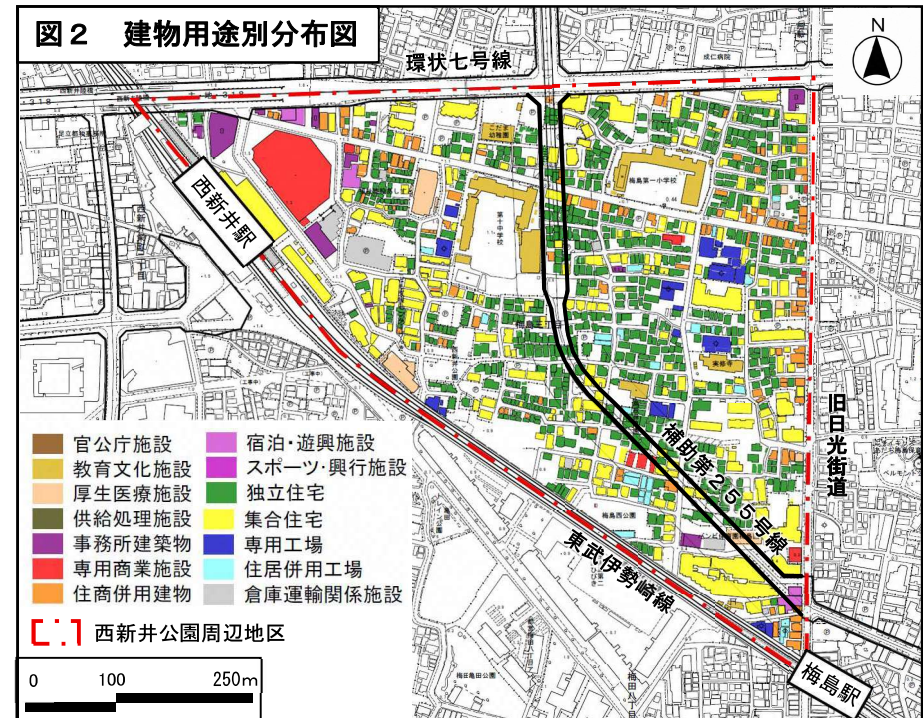
オ 避難場所は、環状七号線以北の栗原団地一帯が割り当てられている。

（２） 課題

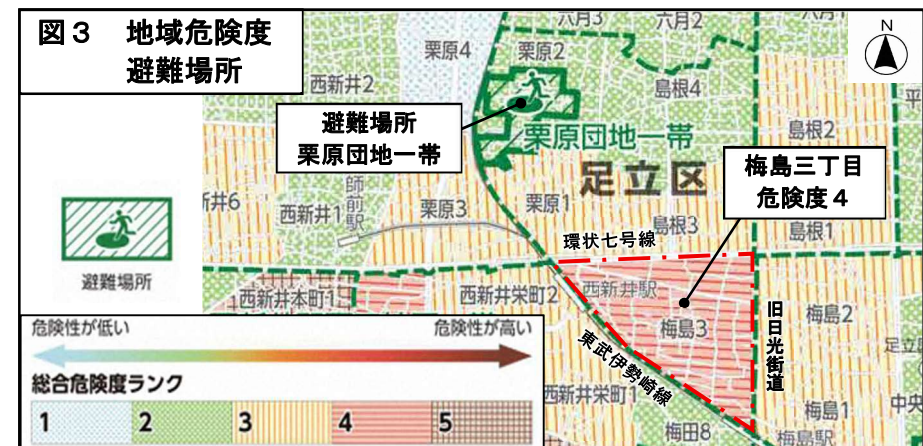
地区の現況を踏まえ、以下の課題を抽出した。

道路・交通について	・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
公園・緑について	・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
土地利用について	・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
防災について	・避難場所まで遠い（栗原団地一帯） ・部分的に木造密集地がある ・古いブロック塀や万年塀がみられる

「西新井周辺地区まちづくり構想（令和3年12月策定）」より引用



出典「土地利用現況調査（令和3年度）」東京都都市整備局



出典「東京危険度マップ・足立区（2022年度版）」東京都都市整備局

3 上位計画との関連

(1) 足立区都市計画マスタープラン (平成29年10月改定)

ア 補助第255号線は、延焼遮断帯に位置付けられており、道路沿道は複合系地域、東側後背地は住工共存系地域に位置付けられている。

イ 西新井駅周辺は、交通結節性を高めるために都市計画道路の整備を進めるとしており、西新井公園の整備にあたっては、公園の位置やあり方などを検討したうえで、周辺も含めた一体的なまちづくりを進めるとしている。

(2) 第3次足立区緑の基本計画 (令和2年12月改定)

ア 西新井公園は、西新井・梅島のまちづくりのなかで、都市計画決定区域を見直し、早期の整備を目指すこととし、隣接する第十中学校や補助第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。

イ 都市計画決定区域の見直しにあたっての縮小面積分については、地区計画公園や公園率が低い地域での区有地活用による代替計画を検討するとしている。

図4 足立区都市計画マスタープラン（土地利用図）



出典「足立区都市計画マスタープラン」平成29年10月足立区

4 変更概要

(1) 用途地域の変更（東京都決定）★議案書37～44ページ

変更項目	対象地区（※）	変更内容
用途地域の変更	①	西新井公園に追加する区域を、準工業地域から第一種住居地域に変更
	②・③	西新井公園から削除する区域を、第一種住居地域から準工業地域に変更
	⑥	補助第255号線整備済み区域の一部を、準工業地域から近隣商業地域に変更
建蔽率の変更	⑥	上記の用途地域の変更にあわせて、建蔽率を60%から80%に変更
容積率の変更	③～⑥	補助第255号線沿道概ね30m区域と、補助第255号線の整備済み区域の一部を、容積率200%から300%に変更

(2) 特別用途地区の変更（足立区決定）★議案書45～50ページ

変更項目	対象地区（※）	変更内容
特別工業地区の指定	②・③	西新井公園の今回削除区域で、第一種住居地域から準工業地域に変更する区域に、特別用途地区（特別工業地区）を指定
特別工業地区の解除	①	西新井公園の今回追加区域で、準工業地域から第一種住居地域に変更する区域は、特別用途地区（特別工業地区）の指定を解除

(3) 高度地区の変更（足立区決定）★議案書51～56ページ

変更項目	対象地区（※）	変更内容
高度地区の変更	③～⑤・ア・イ	補助第255号線沿道の概ね30m区域では、最低限度高度地区（7m）を指定
	⑥	補助第255号線の整備済み区域の一部では、第三種高度地区を指定なしに変更

(4) 防火地域及び準防火地域の変更（足立区決定）★議案書57～62ページ

変更項目	対象地区（※）	変更内容
防火地域への変更	③～⑥・ア	補助第255号線沿道の概ね30m区域と補助第255号線の整備済み区域の一部で、準防火地域を防火地域に変更

※対象地区：本書23ページ図5参照



番号	東京都決定			足立区決定			面積 約 ha
	用途	建蔽率 %	容積率 %	高度 (最低限)	防火	特別 用途	
①	準工 ↓ 一住	60	200	3 高	準防火	特別工業 ↓ —	0. 0 (200 m ²)
②	一住 ↓ 準工	60	200	3 高	準防火	— ↓ 特別工業	0. 7
③	一住 ↓ 準工	60	200 ↓ 300	3 高 ↓ 3 高(7m)	準防火 ↓ 防火	— ↓ 特別工業	1. 2
④	準工	60	200 ↓ 300	3 高 ↓ 3 高(7m)	準防火 ↓ 防火	特別工業	1. 2
⑤	準工	60	200 ↓ 300	3 高 ↓ 3 高(7m)	準防火 ↓ 防火	—	0. 9
⑥	準工 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 300	3 高 ↓ —	準防火 ↓ 防火	—	0. 0 (15 m ²)
ア	近商	80	300	3 高 ↓ 3 高(7m)	準防火 ↓ 防火	—	0. 0 (400 m ²)
イ	商業	80	400	— ↓ (7m)	防火	—	0. 2

(5) 西新井公園周辺地区地区計画の決定及び足立区環状七号線A地区沿道地区計画の変更 (足立区決定) ★議案書63～84ページ

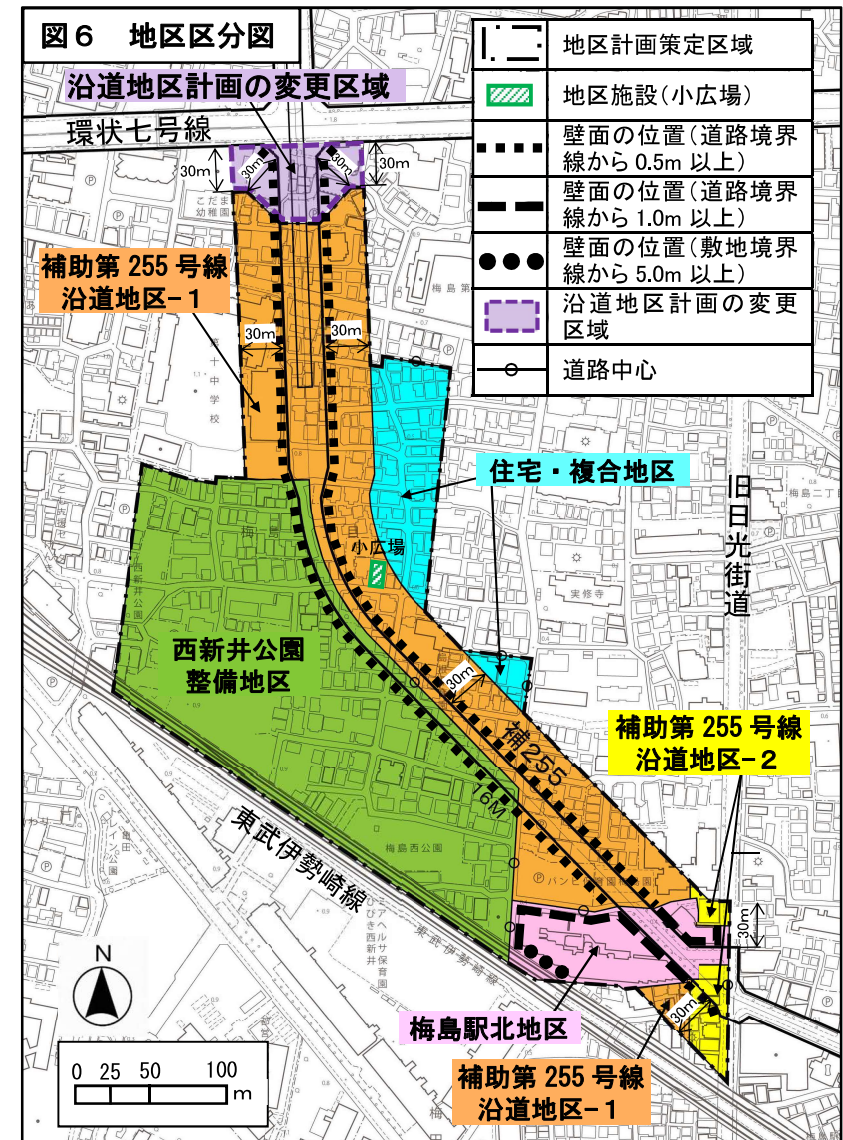
ア 基本的考え方

補助第255号線の事業化及び西新井公園の区域の見直しにあわせて、延焼遮断帯の形成を図るとともに、建替え等を計画的に誘導し、住工共存の市街地を維持しながら商業・業務、交流など多様な機能を導入するため、西新井公園周辺地区地区計画を決定する。

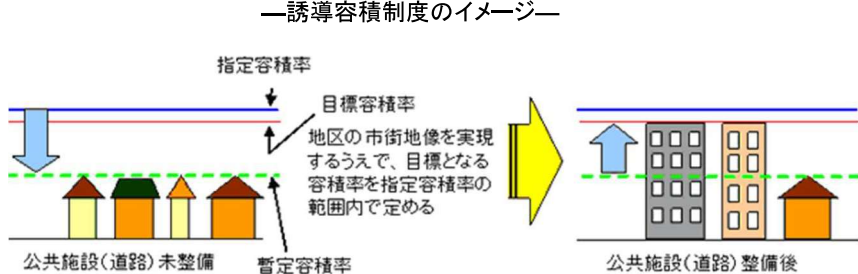
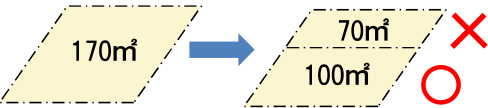
また、足立区環状七号線A地区沿道地区計画のうち、補助第255号線沿道概ね30m区域の建築物等に関する事項を変更する。

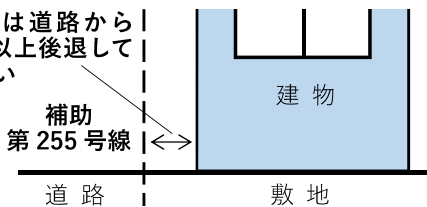
イ 地区区分ごとの土地利用の方針（図6参照）

	地区区分	土地利用の方針
西新井公園周辺地区地区計画	補助第255号線沿道地区-1 (約3.3ha)	・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する。
	補助第255号線沿道地区-2 (約0.2ha)	・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。
	住宅・複合地区 (約0.7ha)	・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する。
	梅島駅北地区 (約0.7ha)	・市街地再開発促進区域及び高度利用地区に指定されている同地区は、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・保全する。
	西新井公園整備地区 (約4.2ha)	・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。
	沿道地区計画の変更区域 (約0.3ha)	・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変更する。



ウ 建築物等に関する事項（今回決定・変更分）

項目	適用地区	ルールの概要
建築物等の用途の制限	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	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する。 
建築物の容積率の最高限度	補助第 255 号線沿道地区-1	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、「誘導容積制度」を導入し、道路の完成までは暫定容積率 200% を適用、完成後は目標容積率 300% が適用できるようにする。 ただし、道路の完成前でも区に申請し、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る。 —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」
建築物の敷地面積の最低限度	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 沿道地区計画の変更区域※	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 2.5 坪）とする。 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、公共施設の整備により代替地として譲渡された土地は除く。 —土地を分割する場合の敷地面積の制限例— 

項目	適用地区	ルールの概要
壁面の位置の制限	補助第 255 号線沿道地区-1 補助第 255 号線沿道地区-2 梅島駅北地区 西新井公園整備地区 沿道地区計画の変更区域※	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る。 梅島駅北地区は、高度利用地区の既定の後退距離を地区計画にも定める。 —補助第 255 号線沿いの壁面後退の制限— 外壁等は道路から 0.5m 以上後退してください 
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	地区計画区域の全ての地区 沿道地区計画の変更区域※	次の 3 点を地区共通のルールとして定める。 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	地区計画区域の全ての地区 沿道地区計画の変更区域※	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る。 ただし、コンクリートブロック造などの構造の部分の高さが 0.6m 以下のもの等は除く。 

※足立区環状七号線 A 地区沿道地区計画の既定の項目には、「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」、「建築物の高さの最低限度」、「建築物の構造に関する遮音上の必要な制限」、「建築物の構造に関する防音上の必要な制限」が定められている。

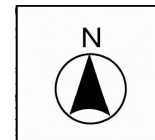
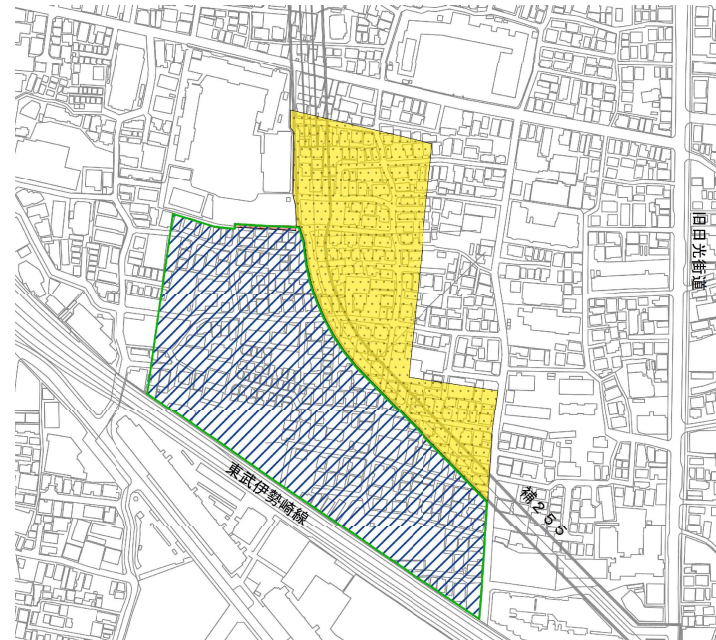
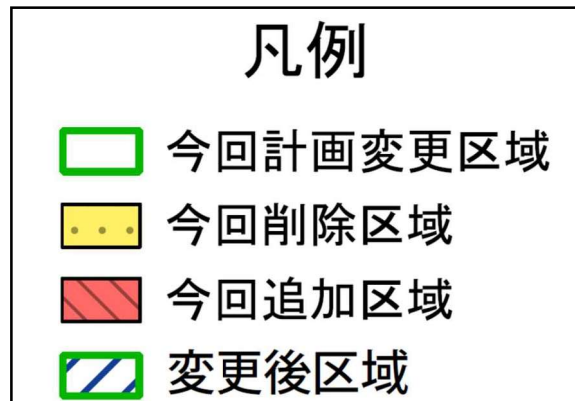
(6) 都市計画公園の変更（足立区決定） ★議案書 85～93 ページ

ア 西新井公園

西新井公園周辺地区の課題を早期に解消し、安全で活力と魅力があふれるまちづくりを進めていくため、都市計画道路補助第255号線や地形地物との整合、都市計画公園としての配置等を検討した結果、西新井公園の約2.1ヘクタールの区域を削除し、0.02ヘクタールの区域を都市計画公園に追加する都市計画変更を行う。なお、面積を精査した結果、錯誤があったためあわせて修正する。

新旧	種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
		番 号	公園名			
新	地区公園	第4・3・22号	西新井公園	足立区梅島三丁目地内	約3.7ha	種別、名称、位置、 区域及び面積の変更
旧	大公園	第58号		足立区島根町、梅田町各地内	約5.6ha	

図7 西新井公園（変更）

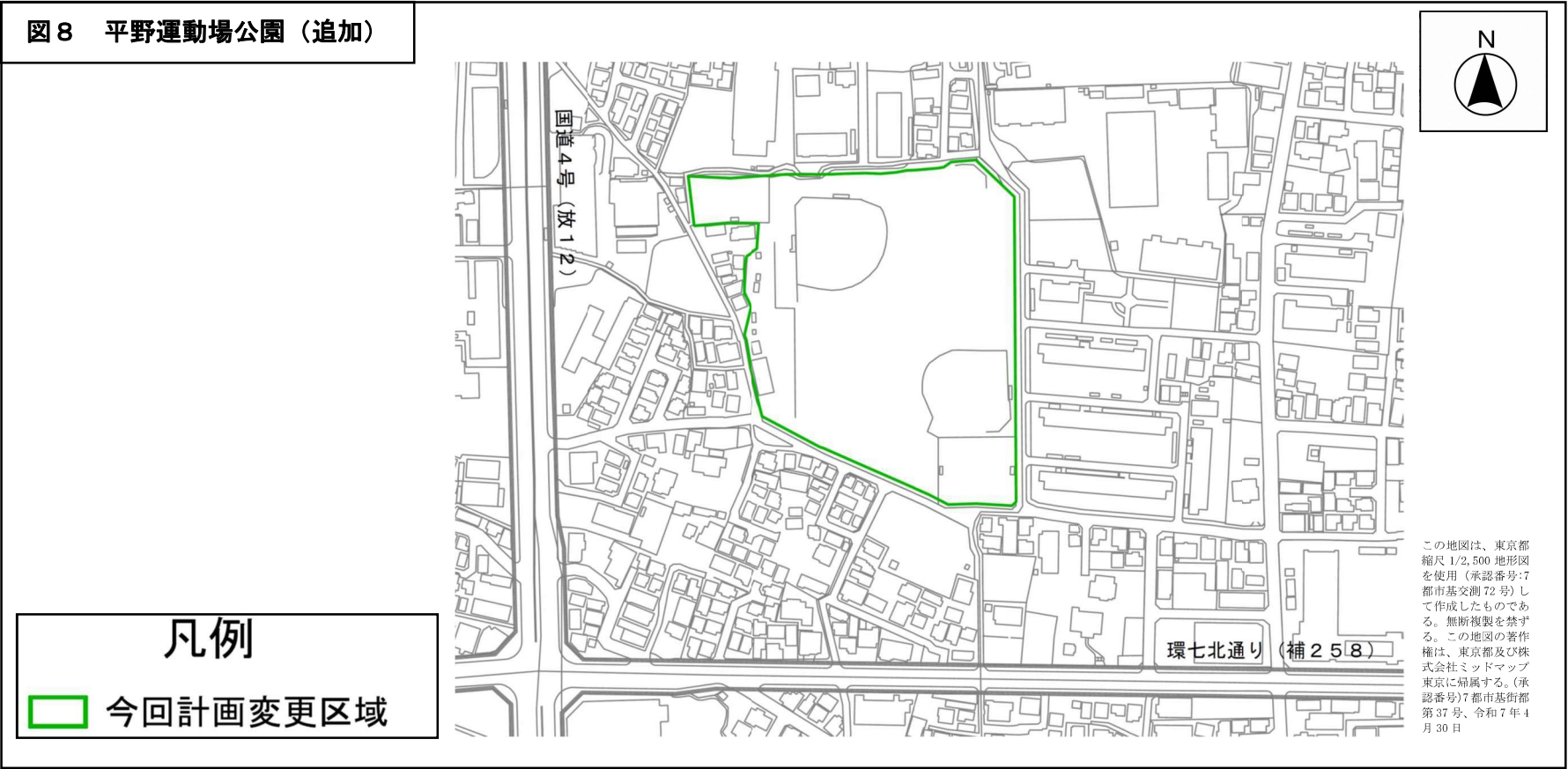


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号:7 都市基交測 72 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）7 都市基街都第37号、令和7年4月30日

イ 平野運動場公園

区内の公園偏在解消と平野地域のコミュニティ形成や永続的な利用について検討した結果、平野運動場公園計画地の約2.3ヘクタールの区域を都市計画公園に追加する都市計画変更を行う。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名			
近隣公園	第3・3・134号	平野運動場公園	足立区平野二丁目地内	約2.3ha	追 加



5 都市計画手続きの経緯と今後の予定

令和 7 年	2 月 2 8 日、	3 月 1 日	西新井公園周辺地区まちづくり計画案、西新井公園基本構想案の全体説明会開催
	3 月 1 0 日～	3 月 1 6 日	西新井公園周辺地区まちづくり計画案、西新井公園基本構想案の個別説明会開催
	4 月 1 7 日		西新井公園周辺地区まちづくり計画、西新井公園基本構想（策定）
	7 月 1 6 日		第 8 3 回足立区都市計画審議会（報告）
	8 月 2 2 日、	8 月 2 3 日	都市計画法第 1 6 条に基づく都市計画原案の説明会
	8 月 2 6 日～	9 月 1 6 日	都市計画法第 1 6 条に基づく都市計画原案の公告・縦覧（意見書なし）
	1 0 月 6 日		都市計画法第 1 9 条に基づく東京都知事協議の回答（意見書なし）
令和 8 年	1 0 月 8 日～	1 0 月 2 2 日	都市計画法第 1 7 条に基づく都市計画案の公告・縦覧
	1 1 月 5 日		第 8 4 回足立区都市計画審議会（審議：足立区決定 ^{※1} ）（意見照会：東京都決定 ^{※2} ）
	1 2 月 下旬		第 2 5 1 回東京都都市計画審議会（審議：東京都決定 ^{※2} ）
	1 月 下旬		都市計画決定・告示

各都市計画の決定区分

※ 1 足立区決定：特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域、地区計画、沿道地区計画、都市計画公園

※ 2 東京都決定：用途地域