

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画用途地域（足立区分）  
（西新井公園周辺地区地区計画関連）

## 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、補助第255号線の事業化及び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、計画的な建替え等を誘導することで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こととなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、約4.0ヘクタールの区域について、用途地域を変更するものである。