

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） 説明会

令和7年2月28日（金）・3月1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

皆様、本日はご多用のところ、西新井公園周辺地区まちづくり計画（案）及び西新井公園基本構想（案）説明会にご参加いただき誠にありがとうございます。

「資料1」を使用してお説明します。

「資料1」と投影しているものは同じ内容です。

なお、本日の説明会は、補助第255号線・西新井公園の用地測量や用地買収に関する説明会ではございません。

あらかじめ、ご了承ください。

1 西新井公園周辺地区のまちづくりに関する経緯

- (1) 西新井公園周辺地区のこれまでの経緯
- (2) まちづくり協議会のこれまでの経緯

2 西新井公園周辺地区まちづくり計画（案）について

- (1) はじめに
- (2) 「まちづくり構想」の概要と実現に向けた進め方
- (3) 補助第255号線の計画について
- (4) 今回の「地区まちづくり計画」の策定区域と計画の柱について
- (5) 土地利用の方向性と実現するためのルールづくり
- (6) 段階的な地区まちづくり計画の拡大
- (7) まちづくりの流れ

3 西新井公園基本構想（案）について

- (1) 公園基本構想策定の経緯
- (2) 公園区域の見直しについて
- (3) 整備予定区域のゾーニング
- (4) 公園づくりのコンセプト
- (5) 公園整備の進め方

4 今後の予定と個別説明会のご案内について

- (1) 今後の予定
- (2) 個別説明会のご案内

本日の説明内容は、

- 1 西新井公園周辺地区のまちづくりに関する経緯
 - 2 西新井公園周辺地区まちづくり計画（案）について
 - 3 西新井公園基本構想（案）について
 - 4 今後の予定と個別説明会のご案内について
- の4点です。

1、2、4のご説明をまちづくり課、3をパークイノベーション推進課よりご説明させていただきます。

1 西新井公園周辺地区のまちづくりに関する経緯

(2) まちづくり協議会のこれまでの経緯

年度	年 月	内 容
H30	平成30年7月	第1回まちづくり勉強会開催
	平成30年11月	第2回まちづくり勉強会開催
	平成31年2月	第3回まちづくり勉強会開催
R元	令和元年8月	第1回まちづくり協議会開催
	令和元年12月	第2回まちづくり協議会開催
R2	令和2年11月	第3回まちづくり協議会開催
R3	令和3年7月	西新井公園計画区域見直し及び補助第255号線整備の地権者説明会開催
	令和3年9月	第4回まちづくり協議会開催（書面開催）
	令和3年10月	西新井公園周辺地区まちづくり構想（案）の説明会開催
	令和3年12月	第5回まちづくり協議会開催 西新井公園周辺地区まちづくり構想の策定
R4	令和4年4月	現況測量説明会開催
	令和4年6月	第6回まちづくり協議会開催
	令和4年12月	第7回まちづくり協議会開催 用地測量説明会開催
R5	令和6年2月	第8回まちづくり協議会開催
R6	令和6年8月	第9回まちづくり協議会開催
	令和6年11月	第10回まちづくり協議会開催
	令和7年1月	第11回まちづくり協議会開催

地区まちづくり計画（案）5ページ

続いて、当地区における「まちづくり協議会のこれまでの経緯」についてご説明します。

平成30年度に3回「まちづくり勉強会」を開催し、翌年の令和元年度に「まちづくり協議会」を発足して以来、まちづくり協議会を11回開催しております。

そして、資料5の「よくいただくご質問」は、これまでの協議会や説明会で、特に多く寄せられたご質問を抜粋してまとめております。後ほど、お時間のある際に、ぜひご覧ください。

2 西新井公園周辺地区まちづくり計画（案）について

(1) はじめに

この計画は、梅島三丁目全域を対象とした「西新井公園周辺地区まちづくり構想」をもとに、長年実現していなかった道路と公園の整備に合わせ、周辺の建替えルールなどの考え方をお伝えするものです。

(案) 西新井公園周辺地区まちづくり計画

新しい道路と公園を出発点としたまちづくり

この計画は、梅島三丁目全域を対象とした「西新井公園周辺地区まちづくり構想」をもとに、長年実現していなかった道路と公園の整備に合わせ、周辺の建替えルールなどの考え方をお伝えするものです。



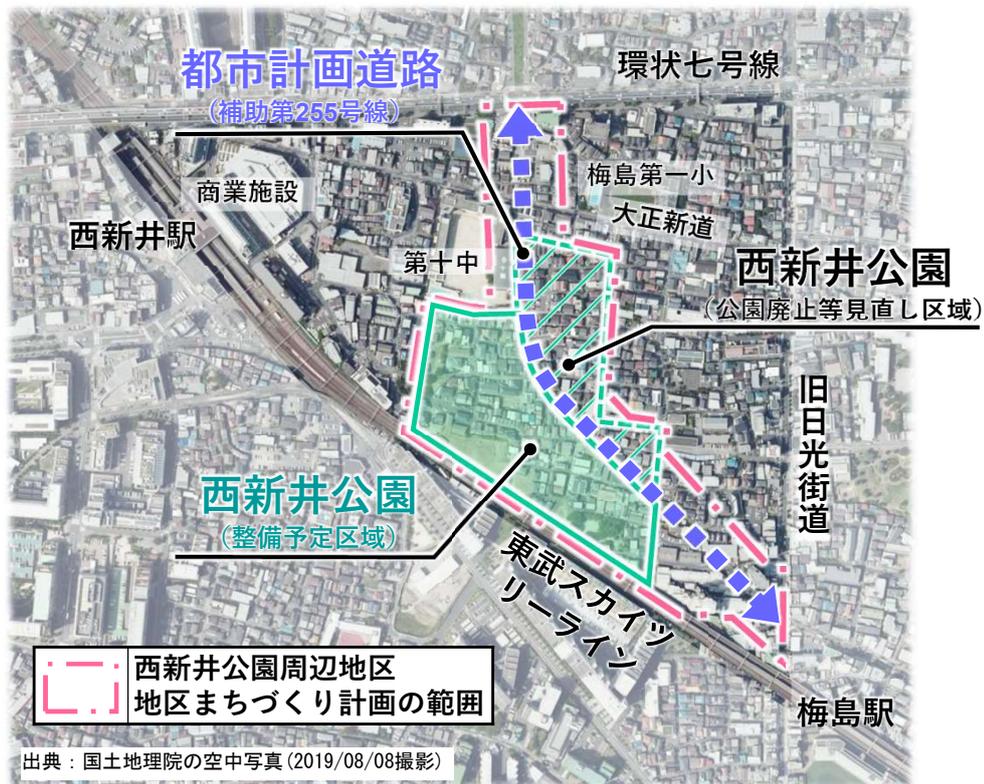
地区まちづくり計画（案）表紙

それでは、「西新井公園周辺地区まちづくり計画（案）」についてご説明いたします。

表紙の一番上に（案）と記載の通り、まだ完成ではございません。完成は今年の4月頃を目指しており、この説明会及び個別説明会で皆様のご意見をお伺いし、修正した上で完成させていこうと考えています。

この地区まちづくり計画は、サブタイトルを「新しい道路と公園を出発点としたまちづくり」とし、梅島三丁目全域を対象とした「西新井公園周辺地区まちづくり構想」をもとに、長年実現していなかった道路と公園の整備に合わせ、周辺の建て替えルールなどの考え方をお伝えするものです。

(1) はじめに



地区まちづくり計画（案）表紙 図

こちらは、表紙に記載されている図です。

長年実現していなかった道路とは、第十中の右側の青い点線矢印で示している都市計画道路（補助第255号線）のことです。

また、長年実現していなかった公園とは、第十中の下に緑の線で囲まれ緑色で塗られた西新井公園（整備予定区域）とその右側に隣接して、緑の点線で囲まれた西新井公園（公園廃止等見直し区域）の部分となります。

西新井公園は昭和32年、補助第255号線は昭和41年に都市計画決定しています。つまり西新井公園の決定後に西新井公園内に重ねて都市計画道路が決定されました。

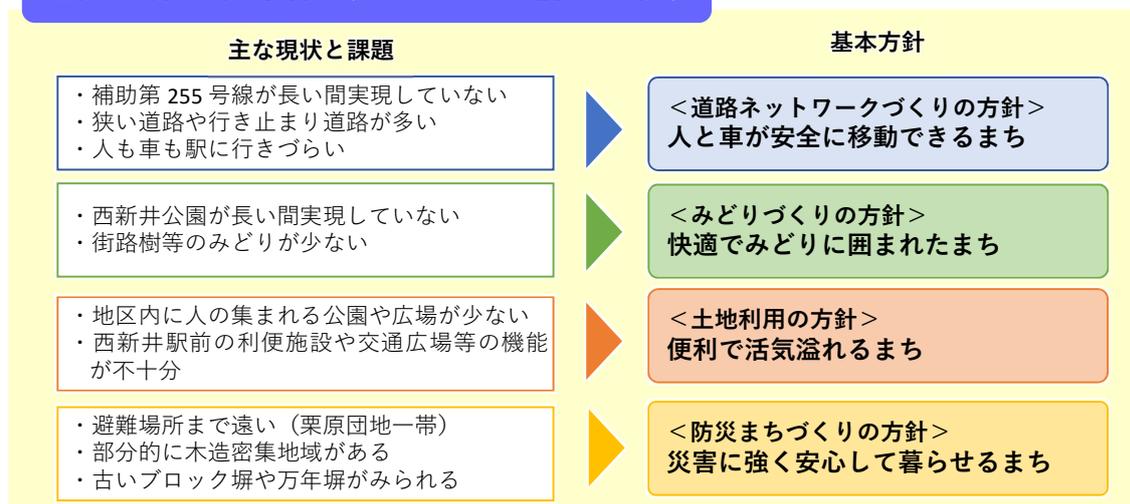
公園と道路の重複部分に関して、最善の整備方法を検討していく中で、様々な課題があり長年実現には至りませんでした。

(2) 「まちづくり構想」の概要と実現に向けた進め方

西新井公園と補助第 255 号線の実現による

みどり豊かで にぎわいのある 災害に強いまち を目指して

地区全体の将来像（まちづくり構想概要）



地区まちづくり計画（案） 1 ページ

「(2) 「まちづくり構想」の概要と実現に向けた進め方」についてご説明します。

令和3年12月に梅島三丁目全域を対象とした「まちの将来像や基本方針」を設定した「西新井駅周辺地区まちづくり構想」を策定しました。

「まちづくり構想」は、「西新井公園と補助第255号線の実現によるみどり豊かでにぎわいのある災害に強いまちを目指して」をまちの将来像とし、現状と課題を踏まえて4つの基本方針を掲げています。

1番目は、「道路ネットワークづくりの方針」で、人と車が安全に移動できるまち

2番目は、「みどりづくりの方針」で、快適でみどりに囲まれたまち

3番目は、「土地利用の方針」で、便利で活気溢れるまち

4番目は、「防災まちづくりの方針」で、災害に強く安心して暮らせるまちを目指します。

(2) 「まちづくり構想」の概要と実現に向けた進め方

これらを実現するために

補助第 255 号線 2車線の平面道路へ

当初は立体道路となる計画でしたが、近年頻発する災害への対策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。

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。

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



地区まちづくり計画（案）1ページ

そして、まちづくり構想の実現のために、以下の考え方をこの「地区まちづくり計画（案）」で、改めて打ち出しました。

1点目は、補助第255号線について、2車線の平面道路として整備いたします。

当初は、立体道路となる計画でしたが、近年頻発する災害への対策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道路として整備していきます。

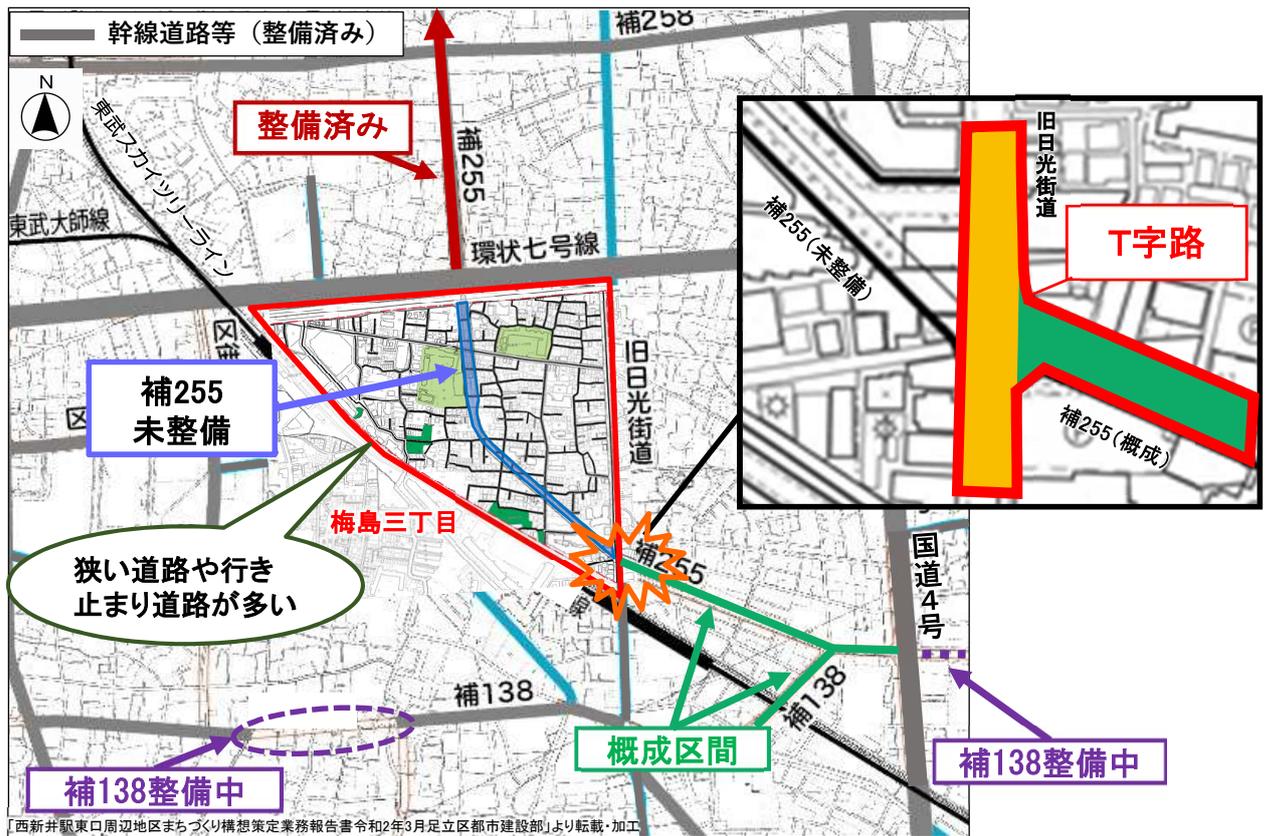
2点目は、西新井公園について、災害時にも活躍する公園として、必要な機能や規模、配置の視点から見直し、重要な役割を担う公園に整備していきます。

詳細は、この後の「西新井公園基本構想（案）」で、ご説明いたします。

3点目の周辺市街地でのまちづくりについては、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。

2 西新井公園周辺地区まちづくり計画（案）について

(3) 補助第255号線の計画について



次に「(3) 補助第255号線の計画について」ご説明します。

補助第255号線は、環七北側から環七、本地区、旧日光街道を通過し、国道4号の手前で補助第138号線と合流するまでの延長約3.5Kmの道路です。環七北側は竹の塚センター通りと呼ばれ、整備済みです。

梅島三丁目内において、補助第255号線を整備する目的としては、2つあります。

まず1つ目は、現在補助第255号線につながる補助第138号線（都市計画道路）を東京都が整備中であり、国道4号まで整備が進むと旧日光街道で「T字路」となり、交通渋滞が予想されるため、梅島三丁目内でも道路ネットワークを形成する必要があります。

2つ目は、梅島三丁目は現状において狭い道路や行き止まり道路が多いため、緊急車両が通行可能な道路を確保する必要があります。

このことを踏まえ、平成28年に東京都が主体となり策定した「第四次事業化計画」で、補助第255号線は「優先整備路線」に位置づけられ、早期整備が必要となっております。

※第四次事業化計画とは、東京における都市計画道路の整備方針を示したもの。
※優先整備路線とは、都市計画道路のうち、令和7年までに優先的に整備すべき路線を、4つの基本目標〈1.活力、2.防災、3.暮らし、4.環境〉に基づいて選定したもの。

出典：東京都都市整備局HP

(3) 補助第255号線の計画について

上空には電線がなくスッキリした広い道路（補助第138号線梅田五丁目付近）



補助第255号線は、計画幅員が15mの区間と16mの区間があります。

当地区区間は幅員16mで、幅員16mの内訳としては、車道が9m、両側の歩道が3.5mずつというのが標準的です。なお環七と接続する一部区間は、立体交差により側道も計画幅員に含めるため幅員27mとなります。

また、電線類の地中化も予定しています。

現在は用地測量の立ち会い確認作業を進めており、今年度内に測量は終了する見込みです。

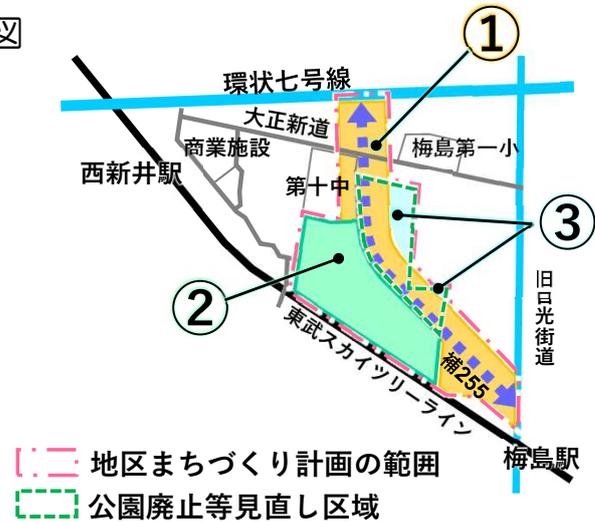
来年度の春頃に東京都に事業認可を申請し、認可後は「用地補償説明会」を開催したのちに、用地買収を進めていきます。

(4) 今回の地区まちづくり計画の策定区域と計画の柱について

策定区域と計画の柱

地区まちづくり計画を策定する区域は右図の①②③です。

- ① 補助第255号線沿道区域
- ② 西新井公園の整備予定区域
- ③ 公園廃止等見直し区域
(①補助第255号線沿道区域を除く)



地区まちづくり計画（案）2ページ

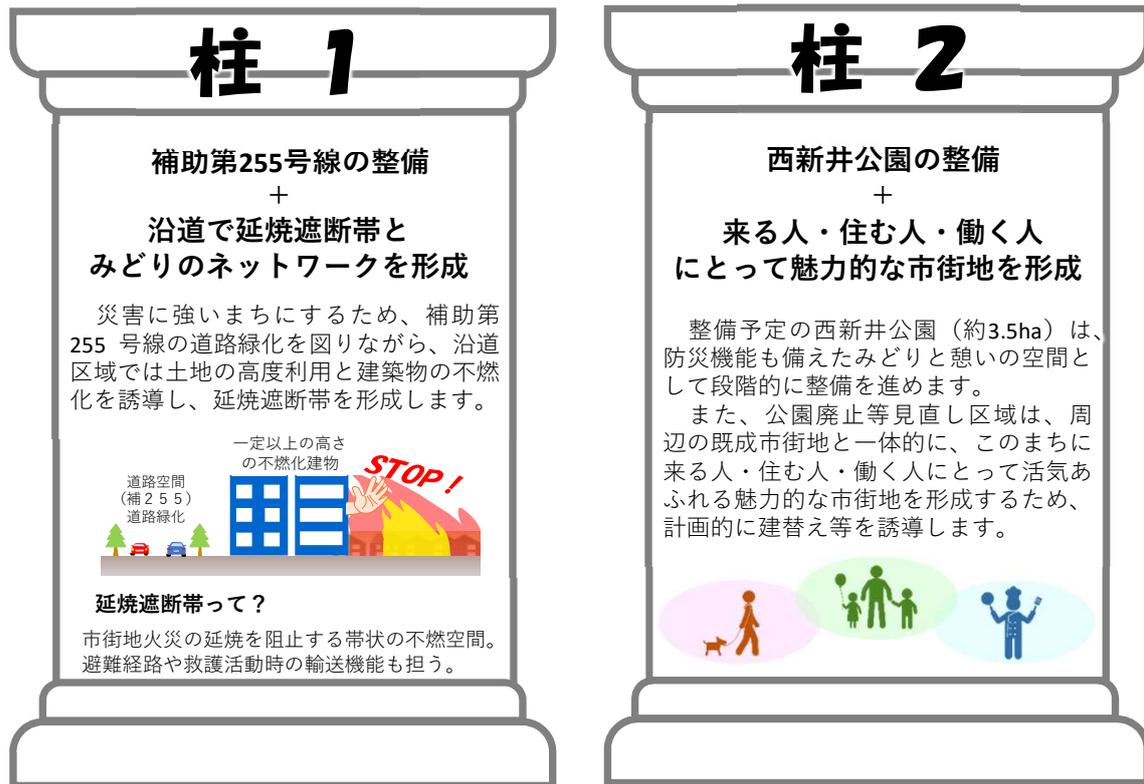
「(4) 今回の地区まちづくり計画の策定区域と計画の柱について」ご説明します。

環七・旧日光街道・東武スカイツリーラインの三角形で囲まれた梅島三丁目全域にあたる「まちづくり構想」区域のうち、今回の「地区まちづくり計画（案）」は、

- ① 補助第255号線沿道区域
- ② 西新井公園の整備予定区域
- ③ 公園廃止等見直し区域 の3つの区域を対象に策定します。

補助第255号線と西新井公園の2つの都市施設が整備されることにより、土地利用が変化することが予想されるため、先行して今回の区域に「地区まちづくり計画（案）」を作成することにしました。

(4) 今回の地区まちづくり計画の策定区域と計画の柱について



今回の「地区まちづくり計画（案）」のコンセプトは、2つあります。

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

延焼遮断帯とは、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。

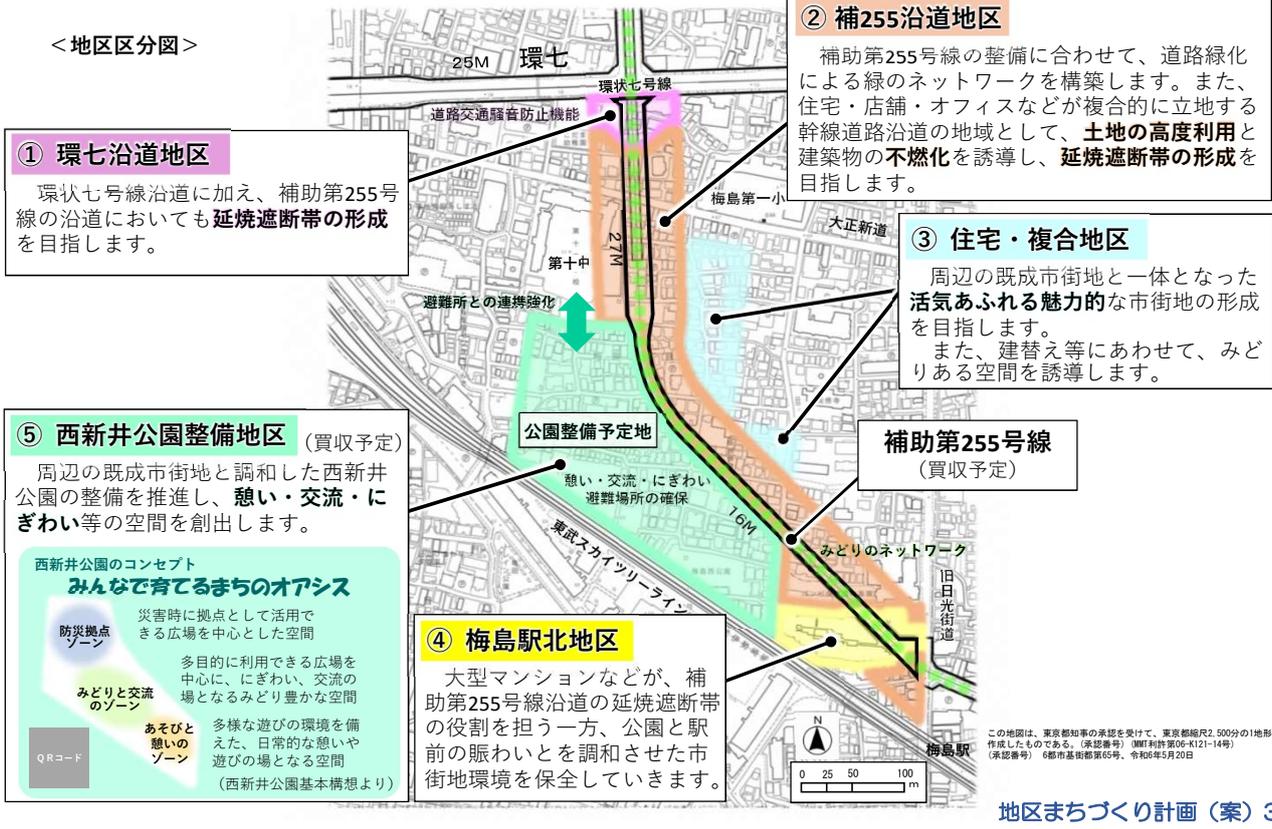
このことにより、補助第255号線は、避難経路や救護活動の輸送機能を担います。

柱2として、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。

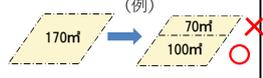
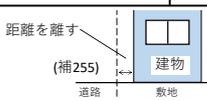
(5) 土地利用の方向性と実現するためのルールづくり



このようなコンセプトのもと、「(5) 土地利用の方向性と実現するためのルールづくり」としまして、「地区まちづくり計画（案）」の策定区域を5つの地区に区分し、特性に応じた土地利用の方向性を定めます。

- ①環七沿道地区は、環状七号線沿道に加え、補助第255号線の沿道においても延焼遮断帯の形成を目指します。
- ②補255沿道地区は、補助第255号線の整備に合わせて、道路緑化による緑のネットワークを構築します。また、住宅・店舗・オフィスなどが複合的に立地する幹線道路沿道の地域として、土地の高度利用と建築物の不燃化を誘導し、延焼遮断帯の形成を目指します。
- ③住宅・複合地区は、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目指します。また、建替え等にあわせて、みどりある空間を誘導します。
- ④梅島駅北地区は、既存の大型マンションなどが補助第255号線沿道の延焼遮断帯の役割を担う一方、公園と駅前の賑わいを調和させた市街地環境を保全していきます。
- ⑤西新井公園整備地区は、周辺の既成市街地と調和した西新井公園の整備を推進し、憩い・交流・にぎわい等の空間を創出します。

(5) 土地利用の方向性と実現するためのルールづくり

地区区分 検討する ルールの内容	①環七沿道 地区	②補255沿道 地区	③住宅・複合 地区	④梅島駅北 地区	⑤西新井公園 整備地区
1 延焼遮断帯をつくる	既に環七沿いはルールが定められています。今回新たに補助第255号線沿道の延焼遮断帯としての役割が加わります。	幹線道路の沿道にふさわしい土地の高度利用を誘導し、高く燃えにくい建物が建つよう変更を検討します。	—	既に幹線道路の沿道にふさわしい土地の高度利用を目的としたルールが定められています。	—
2 ふさわしくない建物を建てない	—	安心・安全なまちの環境を確保するため、建築してはならない建築物を制限することを検討します。	(例) 一定の風俗営業等の施設など 	—	—
3 狭い敷地を増やさない	居住環境の悪化を防ぐため、新たに敷地を分割する場合の最低の面積を決めることを検討します。	(例) 	—	—	—
4 道路から離して建物を建てる	圧迫感をやわらげ、ゆとりある良好な市街地環境をつくるため、補255に面する建物の壁を一定の距離を離して建てることを検討します。	距離を離す 	—	—	—
5 まとまりのある街並みをつくる	屋根や外壁等は、落ち着いた色合いのものとすることを検討します。		—	—	—
6 みどりが見える街並みをつくる	防犯・震災対策やみどりを増やすため、道路に面して設置する垣や柵は、生け垣又は透視可能なフェンスとすることを検討します。		—	—	—
7 その他	良好な環境のまちづくりのために積極的な緑化等を促します。	—	—	—	—

※用途地域等については、今後、地域の特性等も踏まえながら検討していきます。

地区まちづくり計画（案）4ページ

先程ご説明した、地区区分ごとの土地利用の方向性を踏まえ、検討を考えている内容です。

1番目の「延焼遮断帯をつくる」は、災害に強いまちにするために補助第255号線と一体的に沿道の建物を一定の高さで耐火性に優れたものを建てていただくためのルールを検討します。

2番目の「ふさわしくない建物を建てない」は、安心・安全なまちの環境を確保するため、例えば、一定の風俗営業施設など、建築してはならない用途を定めることを検討します。

3番目の「狭い敷地を増やさない」は、居住環境の悪化を防ぐため、新たに敷地を分割する場合の最低の面積を決めることを検討します。これは、もともとの狭い敷地には適用されず、あくまでも分割する場合に適用することを想定しています。

4番目の「道路から離して建物を建てる」は、圧迫感をやわらげ、ゆとりある良好な市街地環境をつくるため、補助第255号線に面する建物の壁を一定の距離を離して建てることを検討します。

5番目の「まとまりのある街並みをつくる」は、屋根や外壁等は落ち着いた色合いにすることを検討します。

6番目の「みどりが見える街並みをつくる」は、道路に面して設置する垣や柵は、生け垣又は透視可能なフェンスとすることを検討します。

7番目の「その他」は、良好な環境のまちづくりのために積極的な緑化等を促します。

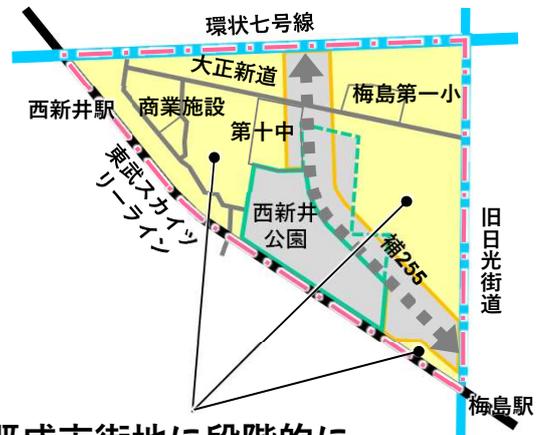
これらのルールを実現するため、用途地域等の変更や地区計画の策定を今後検討していきます。

(6) 段階的な地区まちづくり計画の拡大

周辺の既成市街地に段階的に地区まちづくり計画を拡大

今後は西新井公園・補助第 255 号線の整備をきっかけとして、西新井公園周辺地区全体に、段階的に地区まちづくり計画を拡大していく予定です。

周辺の既成市街地においても、まちの状況を踏まえながら個別に計画を検討し、みなさまにお知らせしていきます。



既成市街地に段階的にまちづくり計画を拡大

「(6) 段階的な地区まちづくり計画の拡大」についてご説明します。

「地区まちづくり計画」の進め方を記載しています。

今回策定する「地区まちづくり計画（案）」の区域外である黄色部分についても、段階的にまちの状況を踏まえ、皆様のご意見を伺いながら、個別に計画を検討し、「地区まちづくり計画」の策定範囲を拡大していきます。

(7) まちづくりの流れ

地区まちづくり計画 ～具体化した計画～

いまここ

地区まちづくり計画を策定した後は、都市計画にまちづくりのルールを位置付けていきます。**用途地域等**を変更したり、地区ごとに建物や敷地などの建替えルールを定めた**地区計画**を策定したりします。

用途地域等ってなに？

土地利用を規制・誘導するための、まちづくりの基本となる制度のことです。

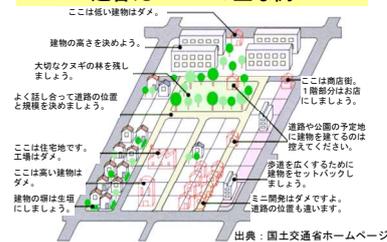
地区計画ってなに？

地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながらまちづくりを進めていく手法です。道路・公園などの位置や建築物に関するルールを定め、具体的にまちづくりを進めていきます。

建替え時のルール ～着実に進むまちづくり～

ルールを守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。

建替えルールの主な例



まちの将来像の実現

今後の「まちづくりの流れ」についてご説明します。

現在、本日ご説明しております「地区まちづくり計画（案）」の実現に向け、法律上にこれらを具体化する計画を位置づけるため、用途地域等の変更や地区計画の策定について東京都と打合せを行っています。

建替え時のルールを定め、道路や公園の整備にあわせた建替えが進むことにより、少しずつ目指すべきまちの将来像に近づいていくこととなります。

これで、「地区まちづくり計画（案）」の説明は以上です。

ご清聴いただき、ありがとうございました。

次は、次第3の「西新井公園基本構想（案）」についてご説明します。

次は、「西新井公園基本構想（案）」
についての説明です。

西新井公園は、 “みんなで育てるまちのオアシス” として整備していきます。

西新井公園周辺地区まちづくり構想
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

西新井公園の整備内容を具体化していく
ための基本となる考え方を示したもの



基本構想(案) 表紙

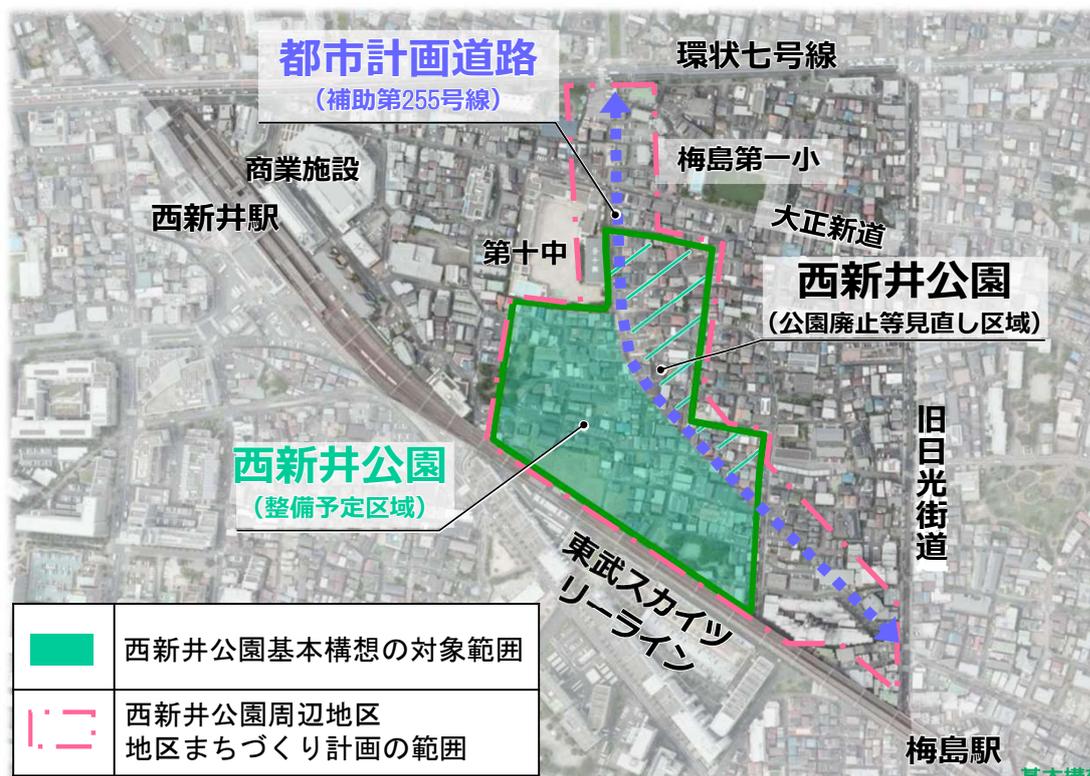
「西新井公園基本構想（案）」についてご説明します。

西新井公園基本構想も、地区まちづくり計画と同様に、完成ではございません。皆様のご意見をお伺いしながら修正し、より良いものを作成していきたいと考えています。

西新井公園は、“みんなで育てるまちのオアシス”として整備していきます。

この構想を策定する目的は、「西新井公園周辺地区まちづくり構想」及び「西新井公園周辺地区まちづくり計画」をもとに、西新井公園の整備内容を具体化していくための基本となる考え方を示すことにあります。

3 西新井公園基本構想（案）について



出典：国土地理院の空中写真(2019/08/06撮影)

基本構想(案) 1ページ

現在の西新井公園の計画区域は、図内の緑色の太線で縁取られた部分になります。

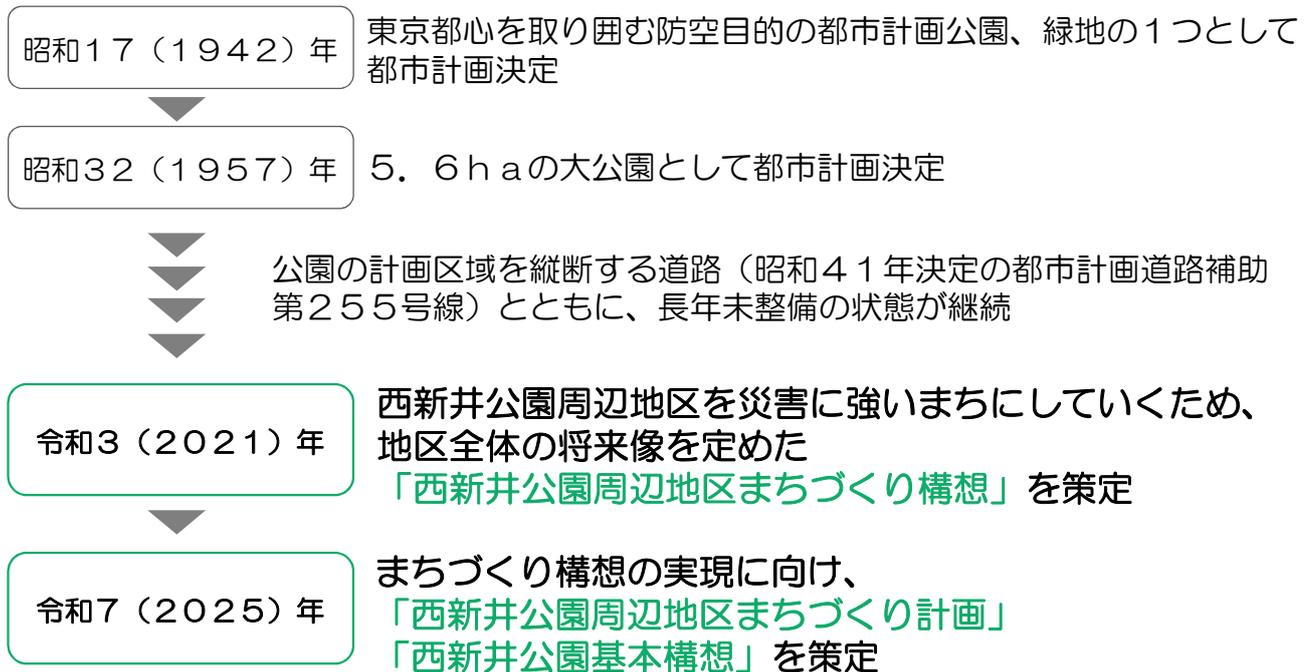
西新井公園基本構想は、図内の緑色で塗られた区域を対象範囲としています。

はじめに、この構想をまとめるに至った経緯と、西新井公園の計画区域見直しの考え方についてご説明します。

次に、整備予定区域のゾーニング、公園づくりのコンセプト、整備の進め方についてご説明します。

3 西新井公園基本構想（案）について

(1) 西新井公園基本構想策定の経緯



基本構想(案) 1ページ

構想をまとめるに至った経緯についてご説明します。

西新井公園は、元々、第二次世界大戦中の昭和17年に、東京都心を取り囲む防空目的の都市計画公園、緑地の1つとして都市計画決定された公園です。

戦後、市街化が進む中で、昭和32年に5.6haの大公園として都市計画決定されました。

その後は「地区まちづくり計画（案）」の中でも説明がありましたように、都市計画道路補助第255号線とともに長年未整備の状態が継続してきました。

西新井公園周辺地区は、区の成長・発展のために重要な地区です。

しかし、道路・公園等の整備を伴わず市街化が進んだことにより、地震発生時の建物倒壊や火災による延焼等の危険性が高い地区となっています。

そのため、公園と道路の規模や整備方法などの見直しを行いながら、令和3年12月に、地区全体の将来像を定めた「西新井公園周辺地区まちづくり構想」を策定しました。

これを基に、西新井公園の整備を具体化するため、「西新井公園基本構想（案）」をとりまとめました。

3 西新井公園基本構想（案）について

(2) 公園区域の見直しについて

現在の都市計画

種別：大公園※¹ 面積：5.6ha



計画区域等の見直し案

種別：地区公園※² 面積：3.5ha



※¹ 大公園：旧都市計画法における公園の分類

※² 地区公園：主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園

基本構想(案) 2ページ

公園区域の見直しについてご説明します。

補助第255号線と公園の区域が重複し、計画が長い間実現できなかったこの地区で、西新井公園の整備が地域にとってどうあるべきか、皆様に伺いながら検討してきました。

今後は、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を行った上で、整備を進めていきます。

具体的には、こちらの図に示したように見直します。

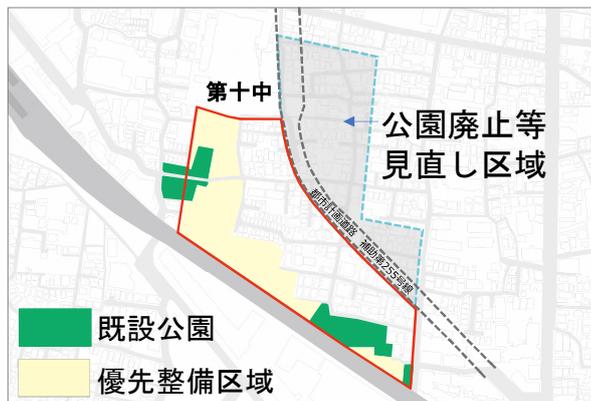
左側の図の水色太線で囲んだ部分が、現在の都市計画に定めた西新井公園区域です。面積は5.6haです。

これを見直し、右の図の赤色太線ので囲んだ範囲、補助第255号線より線路側に集約します。面積は3.5haとなります。

3 西新井公園基本構想（案）について

(2) 公園区域の見直しについて

計画区域等の見直し案



① 補助第255号線、避難所（第十中）と連携して、防災力を強化します

② 公園の位置・機能・規模を検討し、実現可能な区域に見直します

③ 公園廃止等見直し区域に緑豊かでうるおいのある市街地環境を形成します

基本構想(案) 2ページ

公園区域の見直し案は、3つの考え方に基づいて作成しました。

第一に、補助第255号線、避難所（第十中）と連携して、防災力を強化します。

西新井公園周辺の地区では、これまでも地域の皆様から、災害に強いまちづくりが求められてきました。このため、避難所（第十中）と連携し、防災機能を備えた公園整備を目指すとともに、近隣にお住まいの方々が日常的に憩えるみどりの空間としての役割も担っていきます。

第二に、公園の位置・機能・規模を検討し、実現可能な区域に見直します。

これまで地域の皆様へのアンケートなどから、西新井公園に防災施設・広場・子どもの遊び場の3つの公園機能が求められており、これらの機能を確保した公園を早期に実現させるため、規模を見直します。

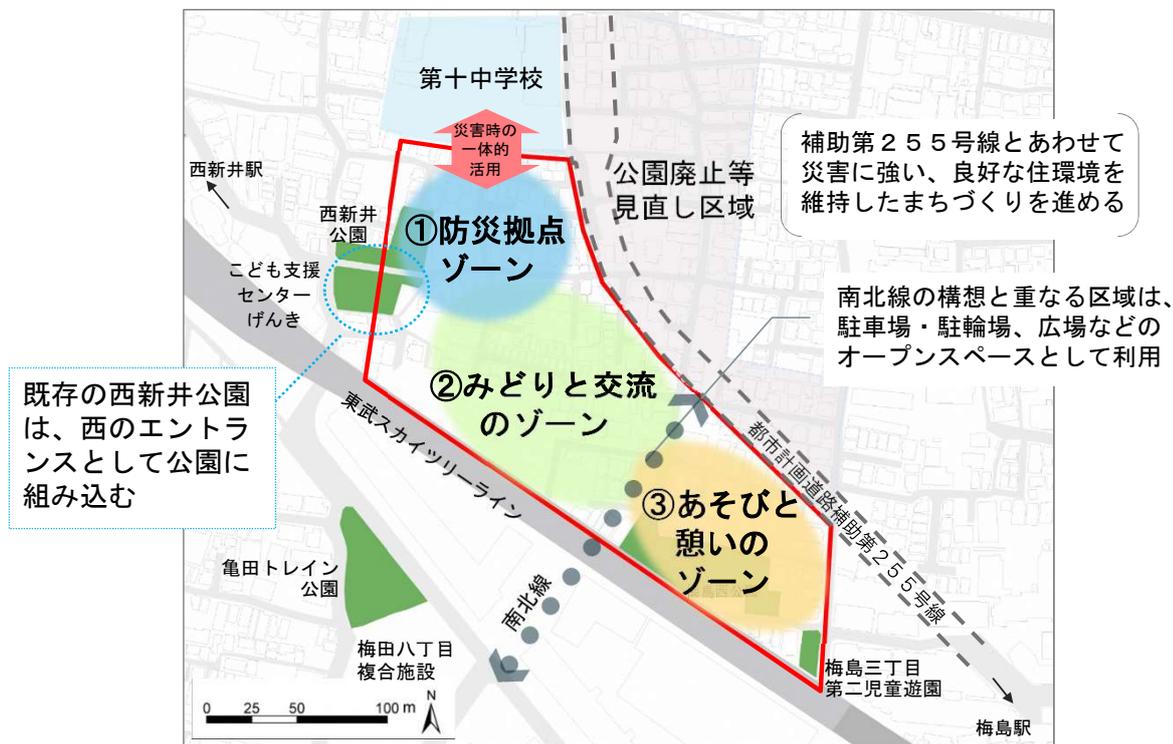
既設公園を含む「優先整備区域」を核とし、災害時における避難所（第十中）と西新井公園の一体的活用、補助第255号線からの災害関係車両の出入りなどを考慮して、公園区域を補助第255号線から線路側に集約します。

第三に、公園廃止等見直し区域に緑豊かでうるおいのある市街地環境を形成します。

公園廃止等見直し区域においては、先行取得している用地等を活用したみどりのある空間づくりを目指すとともに、土地の再編成や建替え等に合わせて、地区内の積極的な緑化を推進し、緑豊かでうるおいのある市街地環境を形成します。

3 西新井公園基本構想（案）について

(3) 整備予定区域のゾーニング



基本構想(案) 3ページ

見直し後の公園区域をどのような公園にしていくか、ご説明します。

はじめにゾーニングです。

見直し後の区域は、地域の方のご意見をもとに、大きく3つのゾーンで構成します。

北側、図の上の方から順に、「①防災拠点ゾーン」「②みどりと交流のゾーン」「③あそびと憩いのゾーン」で構成し、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空間を創出します。

3 西新井公園基本構想（案）について

(3) 整備予定区域のゾーニング

① 防災拠点ゾーン

イメージ



(出典) UR都市機構「防災公園街区整備事業を活用したまちづくり」

POINT

第十中学校（第一次避難所）と連携して、災害時に避難、復旧活動等の拠点として活用できる広場を中心とした空間とします。

POINT

災害用トイレ、かまどベンチ、防災パーゴラなど災害時に役立つ施設を備えます。

基本構想(案) 4ページ

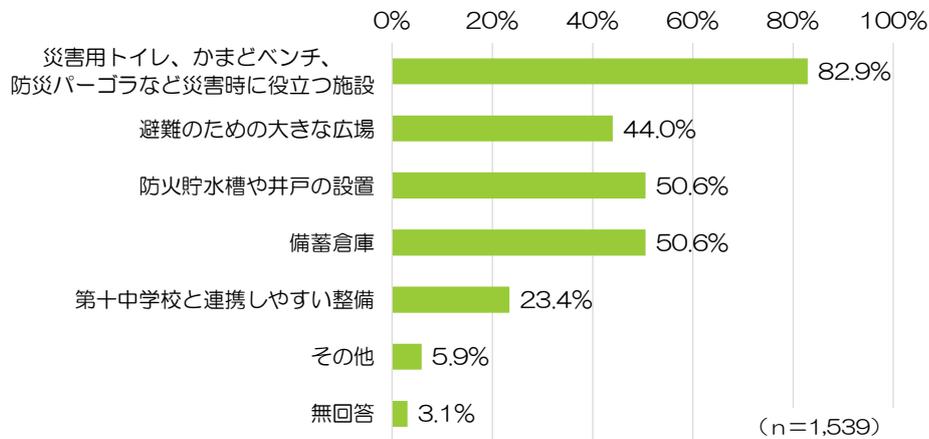
各ゾーンの整備のイメージについてご説明します。

『防災拠点ゾーン』については、第一次避難所に指定されている第十中学校と連携して、災害時に避難、復旧活動等の拠点として活用できる広場を中心とした空間とし、災害用トイレ、かまどベンチ、防災パーゴラなど災害時に役立つ施設を備えた場としていきます。

3 西新井公園基本構想（案）について

西新井公園基本構想（素案）に関するアンケート結果

① 防災拠点ゾーン に期待する施設や使い方



アンケートの概要

対 象：西新井公園区域内の地権者、半径500m圏内の居住者（計16,011件）
調査方法：郵送（地権者）、ポスティングにより調査票を配布し、郵送またはオンライン回答
実施期間：令和6年12月20日（金）～令和7年1月24日（金）
回 答 数：1,539件（回答率 9.6%）

西新井公園基本構想（素案）について、西新井公園区域内の地権者や半径500メートル圏内の居住者の皆様に、調査票を郵送やポスティングで配布し、各ゾーンに期待する施設や使い方、基本構想に対するご意見をお伺いしました。

調査票は、全部で16,011件の配布を行い、郵送やオンラインによる回答が1,539件ございました。

なお、のちほどご説明いたしますが、西新井公園の整備は段階的に行っていきます。

各ゾーンの整備を具体化していく際には、このアンケート結果を参考にしながら、再度、地域の皆様にお伺いして進めていきます。

こちらは、『防災拠点ゾーン』について、期待する施設や使い方を、複数回答で選んでいただいた件数の割合のグラフです。

アンケート結果からは、災害用トイレやかまどベンチ、防災パーゴラなど災害時に役立つ施設を期待する声が多く聞かれました。

3 西新井公園基本構想（案）について

(3) 整備予定区域のゾーニング

② みどりと交流のゾーン

POINT

多目的に利用できるみどりの広場を中心に、にぎわい、交流の場となるみどり豊かな空間とします。

POINT

原っぱ、木漏れ日を感じられる木立などの「みどり」、四阿などの「休憩施設」、公園利用・交流の拠点とします。



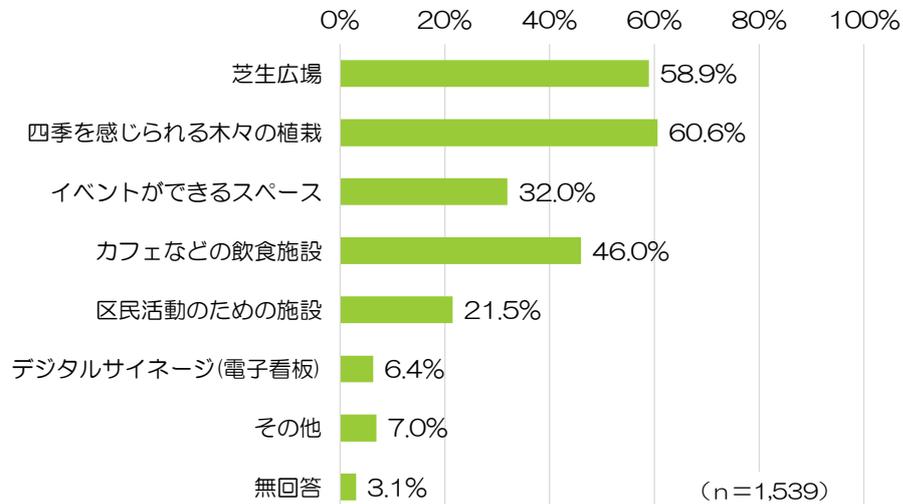
基本構想(案) 4ページ

『みどりと交流のゾーン』については、多目的に利用できるみどりの広場を中心に、にぎわい、交流の場となるみどり豊かな空間とし、原っぱ、木漏れ日を感じられる木立などの「みどり」、四阿などの「休憩施設」などを備えた、公園利用・交流の拠点とします。

3 西新井公園基本構想（案）について

西新井公園基本構想（素案）に関するアンケート結果

② みどりと交流のゾーン に期待する施設や使い方



こちらは、アンケートで『みどりと交流ゾーン』について、期待する施設や使い方を、複数回答で選んでいただいた件数の割合のグラフです。

結果からは、四季を感じられる木々の植栽、芝生広場など、「みどり」が感じられる公園を期待される方の割合が多いですが、交流するための施設として、「カフェなどの飲食施設」を望まれる回答も5割弱となっています。

3 西新井公園基本構想（案）について

(3) 整備予定区域のゾーニング

③ あそびと憩いのゾーン



POINT

多様な遊びの環境（インクルーシブな遊具、築山、冒険遊び場など）を備えます。

POINT

子どもをはじめとする地域住民の日常的な憩いや遊びの場となる空間とします。



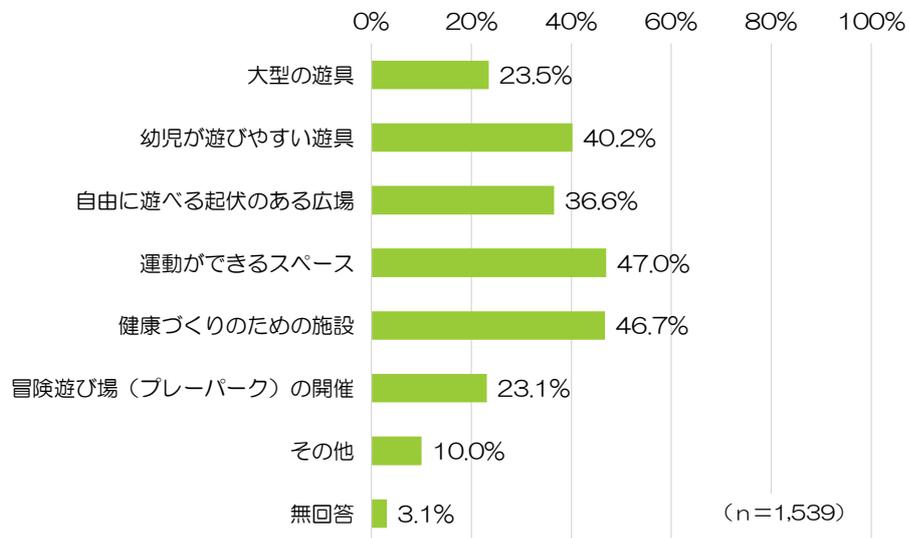
基本構想(案) 4ページ

『あそびと憩いのゾーン』は、子どもをはじめとする地域住民の日常的な憩いや遊びの場となる空間とし、インクルーシブな遊具、築山、冒険遊び場など、多様な遊びの環境を備えた場としていきます。

3 西新井公園基本構想（案）について

西新井公園基本構想（素案）に関するアンケート結果

③ あそびと憩いのゾーン に期待する施設や使い方



こちらは、アンケートで『あそびと憩いのゾーン』について期待する施設や使い方を、複数回答で選んでいただいた件数の割合のグラフです。

結果からは、運動ができるスペースや、健康づくりのための施設を期待する声がやや多く、次いで幼児が遊べる遊具をのぞむ声が4割ほどとなっております。

3 西新井公園基本構想（案）について

(4) 公園づくりのコンセプト

都会の中で、みんなが集う癒しの場所をみんなで一緒につくっていく
“みんなで育てるまちのオアシス”

3つの役割をもつ公園を、地域の皆さんと使いながらつくっていきます

まちの安心を支える防災拠点

災害発生時に、補助第255号線、中学校との一体の空間として活用できる地域の防災拠点

憩い遊べるみどり豊かな空間

地域に暮らす人々が日常的に利用できるみどり豊かな憩い、遊びの場

賑わい・交流を生み出す場

西新井駅と梅島駅の間に広がる立地を活かしてまちの賑わい創出、地域活動、健康づくり、環境学習など、多彩な使い方ができる空間

基本構想(案) 5ページ

公園づくりのコンセプトについてご説明します。

コンセプトは、都会の中で、みんなが集う癒しの場所をみんなで一緒につくっていく“みんなで育てるまちのオアシス”とし、3つの役割をもつ公園とします。

3つの役割は、先ほど説明したゾーニングとも関係します。

1つめの役割は、まちの安心を支える防災拠点です。災害発生時に、補助第255号線、中学校との一体の空間として活用できる地域の防災拠点となります。

2つめの役割は、憩い遊べるみどり豊かな空間です。

地域に暮らす人々が日常的に利用できるみどり豊かな憩い、遊びの場を提供します。

3つめの役割は、賑わい・交流を生み出す場です。

西新井駅と梅島駅の間に広がる立地を活かして、まちの賑わい創出、地域活動、健康づくり、環境学習など、多彩な使い方ができる空間を提供します。

これらの役割を担う公園を、地域の皆様と使いながらつくっていきます。

(4) 公園づくりのコンセプト



基本構想(案) 5ページ

西新井公園は、その計画区域が広く、事業期間が長期にわたることから、最初から完成形の公園をつくるのではなく、暫定的に整備して、実際にその場所を使いながら、将来の利用イメージを具体化して整備を進めていく、「使いながらつくる公園」とします。

具体的には、初めに暫定整備という形で、みどりいっぱいの広場をつくります。

第1段階の取組みとして、地域の皆様からアイデアを集め、暫定整備した広場を、実際に使っていただきます。

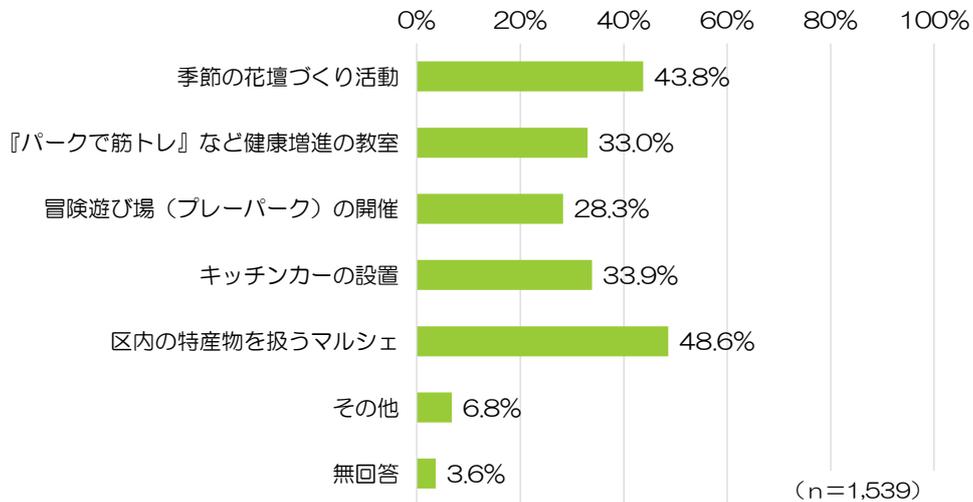
第2段階では、様々な形で公園を使ってみた体験をもとに、ワークショップなどを通じて地域の皆様と一緒に、将来の使い方や、そのために必要な施設を考えていきます。

そして、第1段階・第2段階を通じて集約した皆様のアイデアを活かして、完成形となる公園を整備していきます。

3 西新井公園基本構想（案）について

西新井公園基本構想（素案）に関するアンケート結果

第1段階で広場を使ってみたいこと



こちらは、アンケートで第1段階の暫定整備された原っぱ広場でやってみたいことを、複数回答で選んでいただいた件数の割合のグラフです。

その結果、「区内の特産物を扱うマルシェ」を望む声が一番多く、次いで季節の花壇づくり、キッチンカーの設置などへの回答が多くみられました。

新たな公園活用を期待する声も高くなっていることがわかります。

3 西新井公園基本構想（案）について

(5) 公園整備の進め方

段階的に整備をしていきます

現状

-  西新井公園計画区域
-  公園廃止等見直し区域
-  既設公園
-  優先整備区域*

*優先整備区域
「都市計画公園・緑地の整備方針」（令和2年7月改定 東京都・特別区・市町）において、今後10年間で優先的に整備する公園（重点化を図るべき公園・緑地）の中から、「区域の重要性」と「整備効果」を総合的に評価して設定した区域



基本構想(案) 6ページ

最後に、公園整備の進め方についてご説明します。

現状、西新井公園区域は、水色太線で示した範囲となります。

水色の点線で囲み、薄灰色で塗られた区域を公園廃止等見直し区域とし、補助第255号線から南西側の区域を西新井公園として整備していきます。

公園の整備は、「使いながらつくる公園」という考え方に沿って、段階的に進めていきます。

3 西新井公園基本構想（案）について

(5) 公園整備の進め方

段階的に整備をしていきます

第1段階 R9～R20

-  西新井公園計画区域
-  公園廃止等見直し区域
-  既設公園
-  暫定整備



基本構想(案) 6ページ

令和9年度以降、用地が買取りされたところから、原っぱを中心とした広場空間を暫定整備します。

第1段階の取組みとして、暫定整備した広場で地域住民の皆様と様々な活動を試行しながら、将来の使い方のアイデアを集めていきます。

第1段階の期間としては、令和9年度から20年度を予定します。

昨年（2024年）12月下旬に、アンケートとともに皆様に配布した西新井公園基本構想（素案）では、現在の優先整備区域を暫定整備するとしていましたが、アンケート結果からは、公園が整備されるまでに長時間かかりすぎることへのご指摘をいただきましたので、用地の買取りについては、個々の地権者様の買取り時期のご意向を確認しながら進めていくとともに、暫定整備についても極力早期に広い範囲を開放できるよう調整していきたいと考えています。

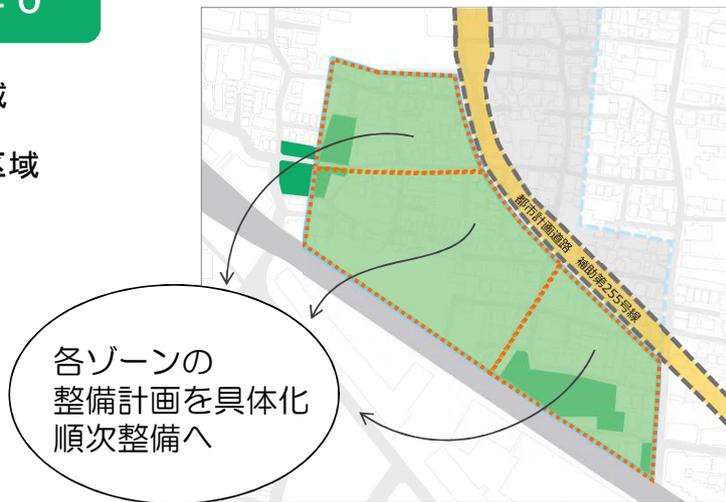
3 西新井公園基本構想（案）について

(5) 公園整備の進め方

段階的に整備をしていきます

第2段階 R21～R40

-  西新井公園計画区域
-  公園廃止等見直し区域
-  既設公園
-  整備区域



基本構想(案) 6ページ

令和21年度以降の第2段階では、第1段階で整備した広場での様々な活動の試行を通じて集めた利用者ニーズ、アイデアを基に、ワークショップなどを通じて地域の皆様と一緒に、将来の使い方や、そのために必要な施設を考え、各ゾーンの整備計画を具体化していきます。

そして、用地買収が進んだゾーンから整備計画を具体化し、順次整備を進めます。

全体の完成予定は、令和40年頃を見込んでいます。

これで、「西新井公園基本構想（案）」の説明は以上です。

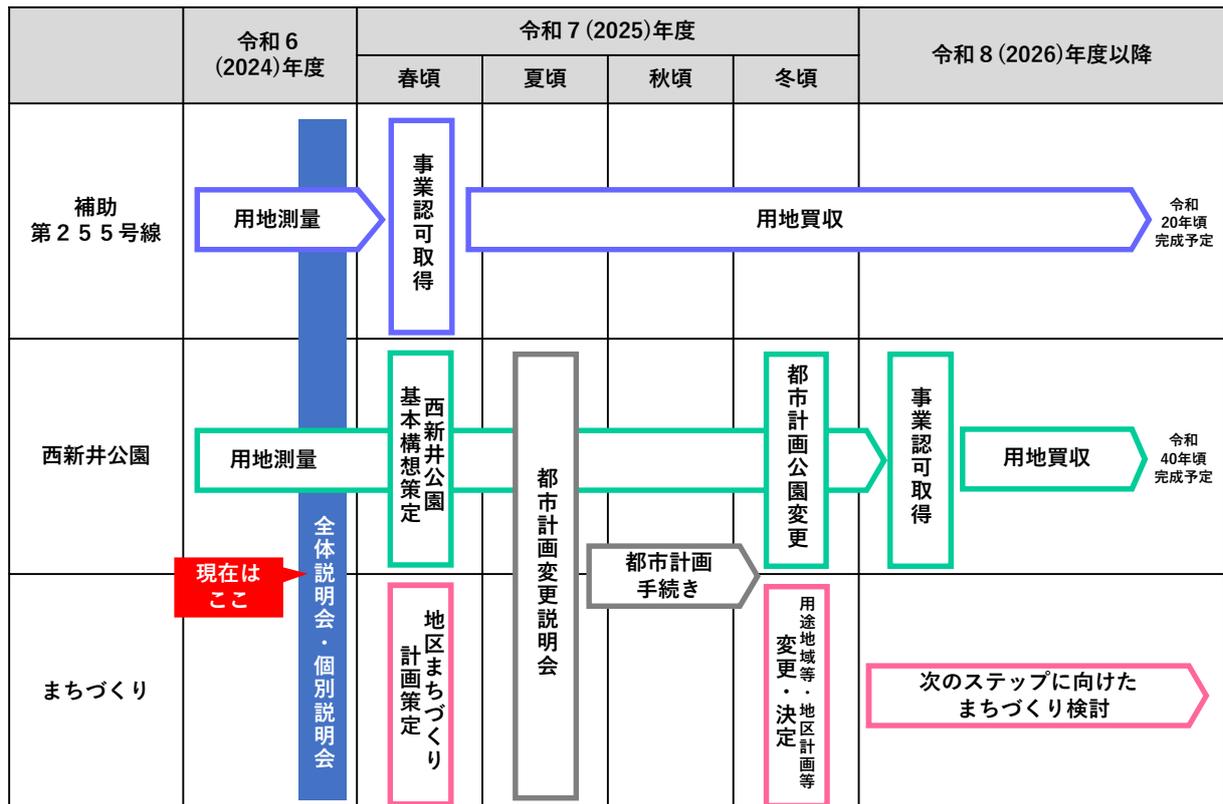
ご清聴いただき、ありがとうございました。

次は、次第4の「今後の予定と個別説明会のご案内」についてご説明します。

次は「今後の予定と個別説明会のご案内」
についての説明です。

4 今後の予定と個別説明会のご案内について

(1) 今後の予定



※最短スケジュールであり、協議によっては変更になる可能性があります。

地区まちづくり計画(案)7ページ

「補助第255号線」、「西新井公園」、「まちづくり」の「今後の予定」についてご説明します。

本日の説明会開催後、3月10日(月)～16日(日)の期間に個別説明会を開催する予定です。詳細は、次のスライドで説明いたします。

全体・個別説明会でいただいたご意見を踏まえて、一番下のまちづくりの欄の令和7年度春頃に赤枠で囲った「地区まちづくり計画策定」を行い、その後、グレー枠で囲まれた都市計画変更説明会及び都市計画手続きを経て、令和7年冬頃に赤枠で囲った用途地域等・地区計画等の変更・決定を予定しています。

なお、補助第255号線は、令和7年度の春頃に事業認可を取得、その後用地買収し、令和20年頃完成予定です。

また、西新井公園は、「地区まちづくり計画」とともに令和7年春頃に基本構想を策定し、都市計画変更説明会、手続きを経て、冬頃に都市計画公園の変更をし、その後事業認可取得、用地買収し、令和40年頃の完成予定です。

4 今後の予定と個別説明会のご案内について

(2) 個別説明会のご案内について

日程表	開催時間（各回1組45分・最大4名まで）			会場
① 3月10日（月）	9：00～9：45	10：00～10：45	11：00～11：45	足立区役所
② 3月11日（火）	13：00～13：45	14：00～14：45	15：00～15：45	足立区役所
③ 3月12日（水）	17：30～18：15	18：30～19：15	19：30～20：15	げんき
④ 3月13日（木）	9：00～9：45	10：00～10：45	11：00～11：45	足立区役所
⑤ 3月14日（金）	17：00～17：45	18：00～18：45	19：00～19：45	げんき
⑥ 3月15日（土）	9：00～9：45	10：00～10：45	11：00～11：45	げんき
	13：00～13：45	14：00～14：45	15：00～15：45	
⑦ 3月16日（日）	9：00～9：45	10：00～10：45	11：00～11：45	げんき

予約方法については、次にご説明します。

続いて、資料4「個別説明会のご案内」についてご説明します。

「個別説明会」は、本日の全体説明会と同様の内容になります。

趣旨としては、本日の説明会に参加できなかった方や説明内容についてより詳細にお聞きになりたいという希望者に対して、担当が説明及び質疑応答を行うものです。

こちらは事前予約制です。

開催期間は、3月10日（月）～3月16日（日）です。

各回1組45分で、最大4名までご参加いただけます。

会場は、日時によって異なり、足立区役所またはこども支援センターげんきで開催します。

4 今後の予定と個別説明会のご案内について

(2) 個別説明会のご案内について

■ご予約方法



ご予約期限は、3月7日（金）12時まで ※先着順です！

■電話・FAX 予約先

足立区 都市建設部 まちづくり課 中部地区係

電 話 03-3880-5346(直通) FAX 03-3880-5605

メールアドレス：machi@city.adachi.tokyo.jp

次に、予約方法についてご説明します。

ご予約は、「オンライン申請・電話・FAX」にて、足立区都市建設部まちづくり課中部地区係で、受け付けております。

オンライン申請は、案内に記載の二次元コードをスマホなどで読み込み、予約フォームに必要事項を入力してお申し込みください。

オンライン申請の場合は、区からの返信メールをもって予約確定となります。

電話及びFAXの場合は、ご希望日及びご希望時間帯とお名前、ご住所、ご連絡先、お聞きになりたい内容をお伺いします。FAXの場合は、こちらの内容をご記載ください。

ご予約期限は、3月7日（金）12時までで、先着順です。

2月7日（金）からご予約を受け付けているため、すでに受付を終了している枠がございます。なるべく、ご希望に添えるよう日程調整をさせていただきますので、お気軽にお問合せください。

なお、複数の予約方法で同時に受け付けているため、ご希望が重なってしまった場合は、別の日程で調整をさせていただくことがございます。

あらかじめご了承ください。

お問い合わせ先

■地区まちづくり計画（案）・個別説明会について

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

■補助第255号線について

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

■西新井公園基本構想（案）について

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

■用地買収等について

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

本日の説明会に関する「お問い合わせ先」についてです。

地区まちづくり計画（案）及び個別説明会については、
「まちづくり課 中部地区係」

補助第255号線については、
「道路整備課 事業計画係」

西新井公園基本構想（案）については、
「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。

なお、本日のご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。

本日の説明は、以上です。
ご清聴いただき、ありがとうございました。