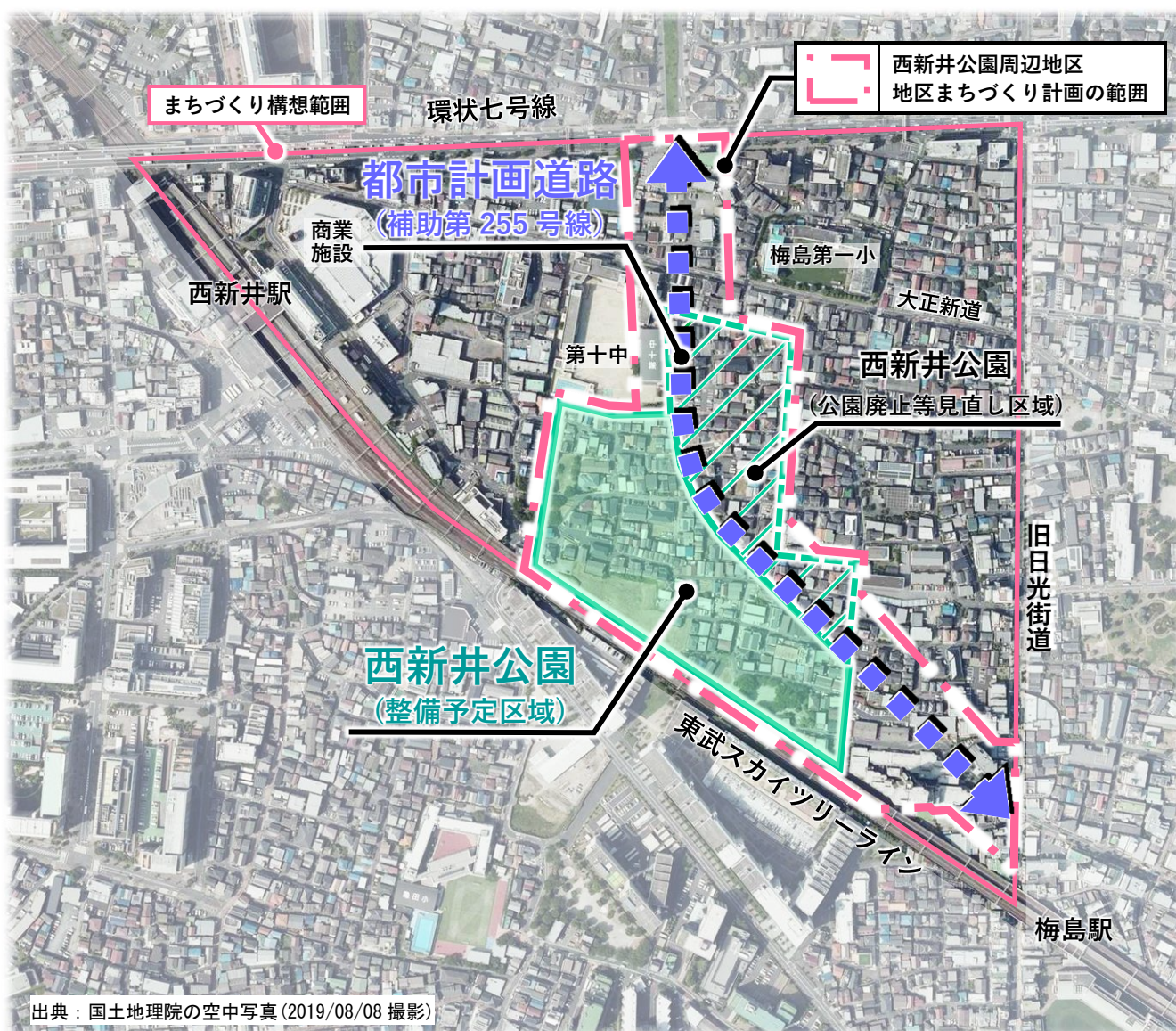


# 西新井公園周辺地区まちづくり計画

## 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。



令和7年4月



足立区 都市建設部 まちづくり課

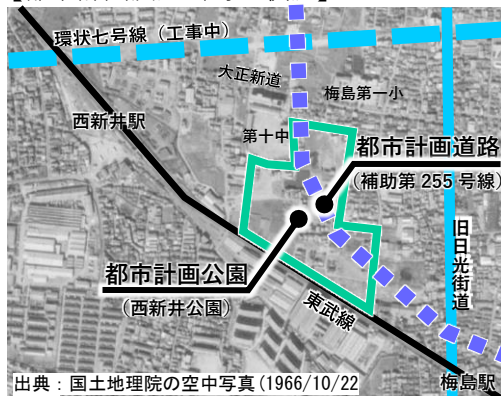
## 西新井公園と補助第 255 号線の実現による

# 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

西新井公園周辺地区は足立区の中央部に位置し、区のさらなる成長・発展のために重要な場所です。この地区には、都市の骨格となる**都市計画道路補助第 255 号線**（以下「**補助第 255 号線**」）と**都市計画公園西新井公園**（以下「**西新井公園**」）の計画があり、その実現が災害に強いまちをつくる第一歩となります。

これまで、補助第 255 号線と西新井公園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。

【都市計画決定当時の状況】



## 地区全体の将来像（まちづくり構想概要）

### 主な現状と課題

- ・ 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

- ・ 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

- ・ 地区内に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

- ・ 避難場所まで遠い（栗原団地一帯）
- ・ 部分的に木造密集地域がある
- ・ 古いブロック塀や万年塀がみられる

### 基本方針

＜道路ネットワークづくりの方針＞  
人と車が安全に移動できるまち

＜みどりづくりの方針＞  
快適でみどりに囲まれたまち

＜土地利用の方針＞  
便利で活気溢れるまち

＜防災まちづくりの方針＞  
災害に強く安心して暮らせるまち

## 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

機能  
避難所と連携し  
防災機能も備えた公園

規模  
災害時にも機能する  
ゆとりある適正規模

位置  
機能・規模を踏まえ  
線路側の位置へ配置

## 補助第 255 号線と西新井公園にあわせて

# 地区まちづくり計画を策定しました

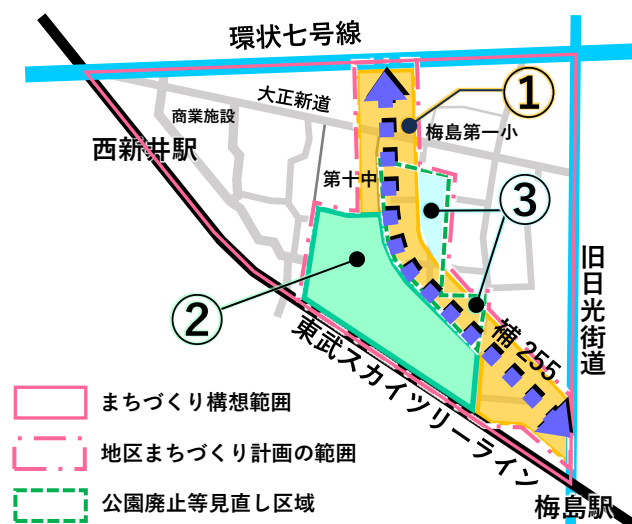
構想実現のための進め方や方向性を定めた地区まちづくり計画を、まちの状況を踏まえながら段階的に策定し、一歩ずつまちづくりを進めていきます。

## 計画の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)

①②③以外の区域については、5 ページをご覧ください



## 柱 1

### 補助第 255 号線の整備

+

### 沿道で延焼遮断帯と みどりのネットワークを形成

災害に強いまちにするため、補助第 255 号線の道路緑化を図りながら、沿道区域では土地の高度利用と建築物の不燃化を誘導し、延焼遮断帯を形成します。



#### 延焼遮断帯って？

市街地火災の延焼を阻止する帯状の不燃空間。避難経路や救護活動時の輸送機能も担う。

## 柱 2

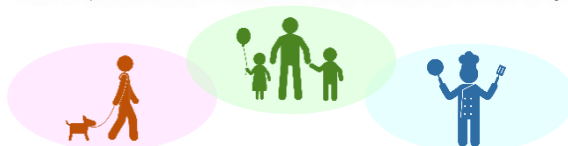
### 西新井公園の整備

+

### 来る人・住む人・働く人 にとって魅力的な市街地を形成

整備予定の西新井公園(約 3.5ha)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。

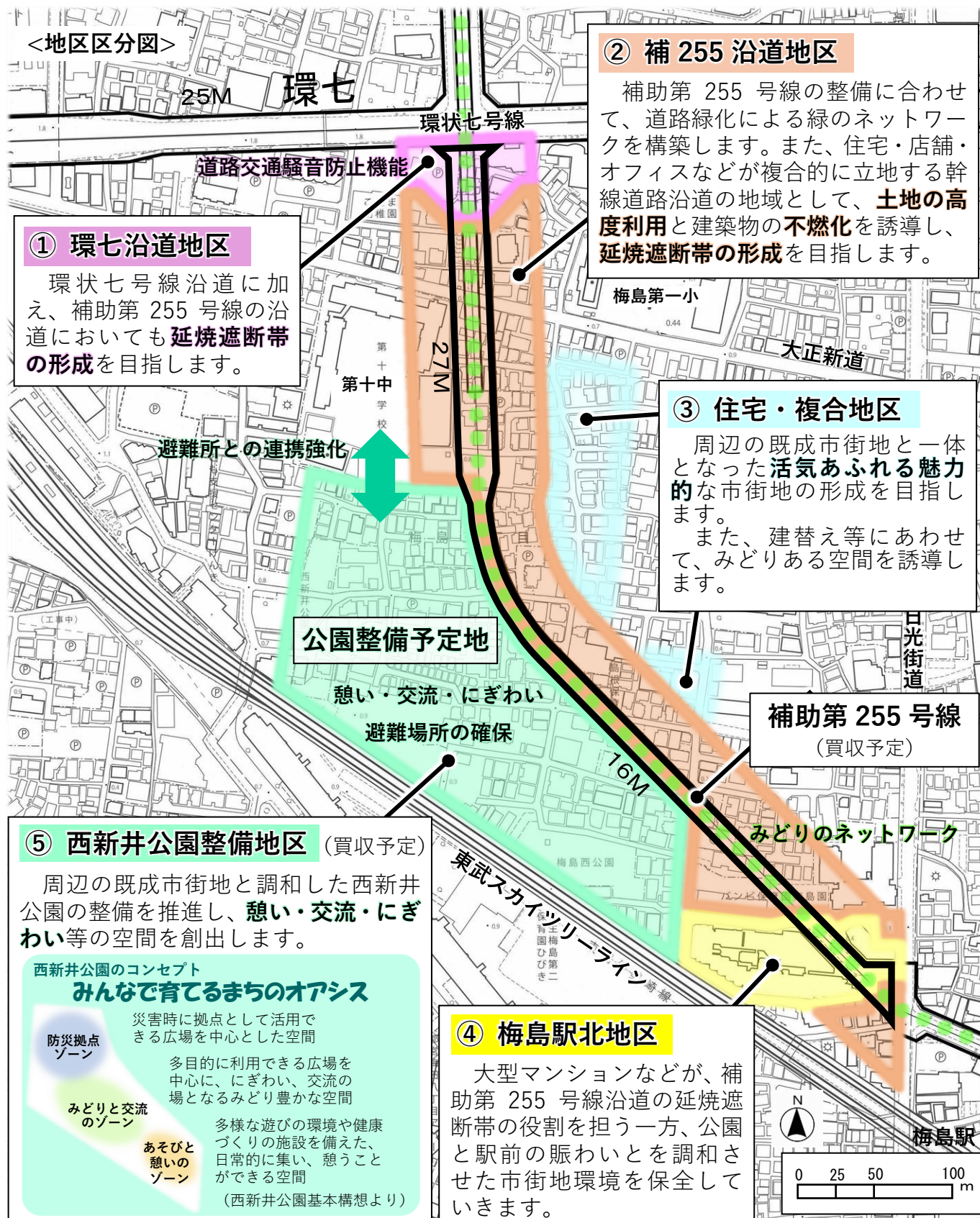
また、公園廃止等見直し区域は、周辺の既成市街地と一体的に、このまちに来る人・住む人・働く人にとって活気あふれる魅力的な市街地を形成するため、計画的に建替え等を誘導します。



詳しくは次のページへ

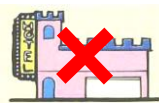
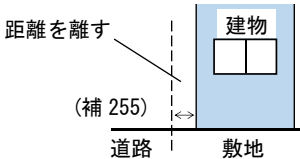
# まちの将来像を実現するための土地利用の方向性

地区まちづくり計画の範囲を以下の5地区に区分し、地区の特性に応じた土地利用の方向性を定めます。



## 土地利用の方向性を実現するためのルールづくり

地区区分ごとの土地利用の方向性を踏まえ、今後、以下の建替え等のルールを検討していきます。

| 地区区分<br>検討する<br>ルールの内容 | ①<br>環七沿道<br>地区                                                   | ②<br>補 255 沿道<br>地区                                                    | ③<br>住宅・複合<br>地区                                                                                                                                                              | ④<br>梅島駅北<br>地区                                                                       | ⑤<br>西新井公園<br>整備地区 |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 延焼遮断帯<br>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、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。                                             | —                  |
| ふさわしくない<br>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。<br><br>(例) 一定の風俗営業等の施設など | <br> |                                                                                       | —                  |
| 狭い敷地を<br>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。                      |                                                                        |                                                                                                                                                                               | —                                                                                     | —                  |
| 道路から離して<br>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。 |                                                                        |                                                                                                                                                                               |  |                    |
| まとまりのある<br>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。                                   |                                                                        |                                                                                                                                                                               |  |                    |
| みどりが見える<br>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。       |                                                                        |                                                                                                                                                                               |  |                    |
| 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。                                      |                                                                        |                                                                                                                                                                               |                                                                                       |                    |

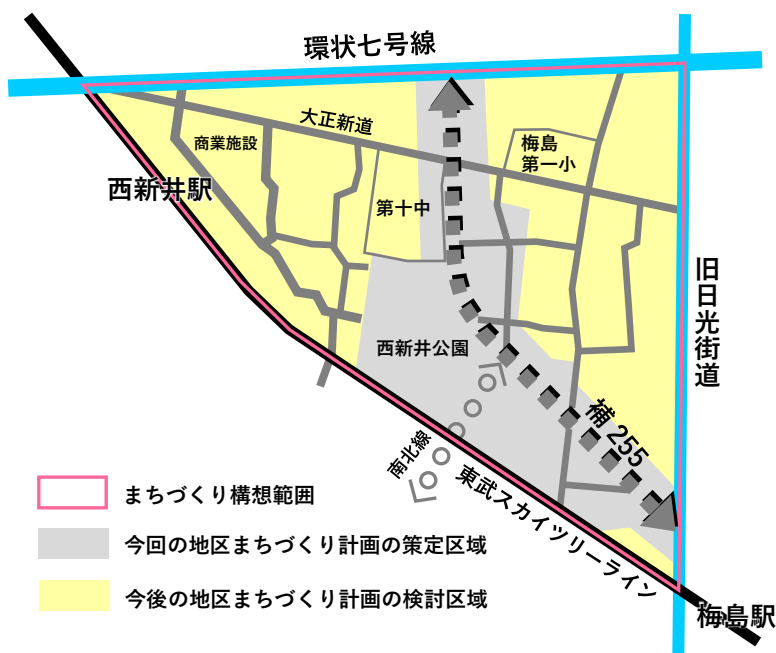
※用途地域等については、今後、地域の特性等も踏まえながら検討していきます。

## 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、周辺の既成市街地にも、段階的に地区まちづくり計画を拡大していく予定です。

例えば、駅前の顔づくりや道路・交通ネットワークの構築など、まちの状況に応じて個別に計画を検討します。

今後の検討に当たっては、地域の皆様や関係権利者の方々のご意見をお伺いしながら計画を具体化していきます。



## まちづくりの経緯とまちづくり協議会のあゆみ

地域の皆様とともにまちづくりについて検討するため、平成 30 年度に「西新井駅東口周辺地区まちづくり勉強会」を経て、令和元年度に「西新井駅東口周辺地区まちづくり協議会」を発足しました。

その後、アンケート調査や説明会を行いながら、令和 3 年度に「西新井公園周辺地区まちづくり構想」を策定しました。（⇒まちづくり構想の概要は P1 参照）



| 年 度      | 経 緯                                                                                     | 協議会・勉強会での主な議題                        |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 平成 30 年度 | ・ 第 1 回～第 3 回 まちづくり勉強会開催                                                                | ・ 上位計画やまちづくり事例について                   |
| 令和元年度    | ・ 第 1 回～第 2 回 まちづくり協議会開催<br>・ まちづくりに関するアンケート調査実施<br>・ エリアデザイン計画住民説明会開催                  | ・ 地区の現状と課題について<br>・ 西新井公園の区域の見直しについて |
| 令和 2 年度  | ・ 第 3 回 まちづくり協議会開催                                                                      | ・ アンケート結果について<br>・ まちづくり構想について       |
| 令和 3 年度  | ・ 第 4 回～第 5 回まちづくり協議会開催<br>・ 西新井公園の計画区域見直し及び補助第 255 号線<br>地権者説明会開催<br>・ まちづくり構想説明会開催、策定 | ・ まちづくり構想について<br>・ 西新井公園の区域の見直しについて  |
| 令和 4 年度  | ・ 第 6 回～第 7 回 まちづくり協議会開催<br>・ 現況測量、用地測量説明会開催<br>・ 建物のセットバックルールに関するアンケート調査実施             | ・ まちづくりルールの検討について<br>・ アンケート結果について   |
| 令和 5 年度  | ・ 第 8 回 まちづくり協議会開催                                                                      | ・ これまでの取り組みについて<br>・ 用地測量の進捗について     |
| 令和 6 年度  | ・ 第 9 回～第 11 回 まちづくり協議会開催                                                               | ・ 今後の進め方について<br>・ 西新井公園のゾーニングについて    |

# まちづくりの流れ

## まちづくり構想 ～まちの将来像～

まちづくり構想を策定した後は、足立区ユニバーサルデザイン条例に基づき「**地区まちづくり計画**」を策定し、更に具体的なまちづくりの進め方を定めていきます。

## 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

## 今後の予定

|              | 令和 6<br>(2024)年度            | 令和 7 (2025)年度   |           |             |                      | 令和 8 (2026)年度以<br>降                  |
|--------------|-----------------------------|-----------------|-----------|-------------|----------------------|--------------------------------------|
|              |                             | 春頃              | 夏頃        | 秋頃          | 冬頃                   |                                      |
| 補助<br>第255号線 | 用地測量                        | 事業認可取得          |           |             | 用地補償説明               | 用地買収<br>令和<br>22年頃<br>完成予定           |
| 西新井公園        | 用地測量<br>基本構想(素案)<br>アンケート実施 | 基本構想策定<br>西新井公園 | 都市計画変更説明会 |             | 都市計画公園変更             | 事業認可取得<br>用地買収<br>令和<br>40年頃<br>完成予定 |
| まちづくり        | 全体・個別説明会                    | 地区まちづくり<br>計画策定 |           | 都市計画<br>手続き | 用途地域等・地区計画等<br>変更・決定 | 次のステップに向けた<br>まちづくり検討                |

※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。

本地区のまちづくりに関する内容については  
足立区公式ホームページでもご覧いただけます



まちづくり構想  
地区まちづくり  
計画説明会動画  
もこちらから

西新井公園周辺地区のまちづくり

検索

お問い合わせ先

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  
E-mail : machi@city.adachi.tokyo.jp

