

報告 2 西新井公園周辺地区のまちづくりについて

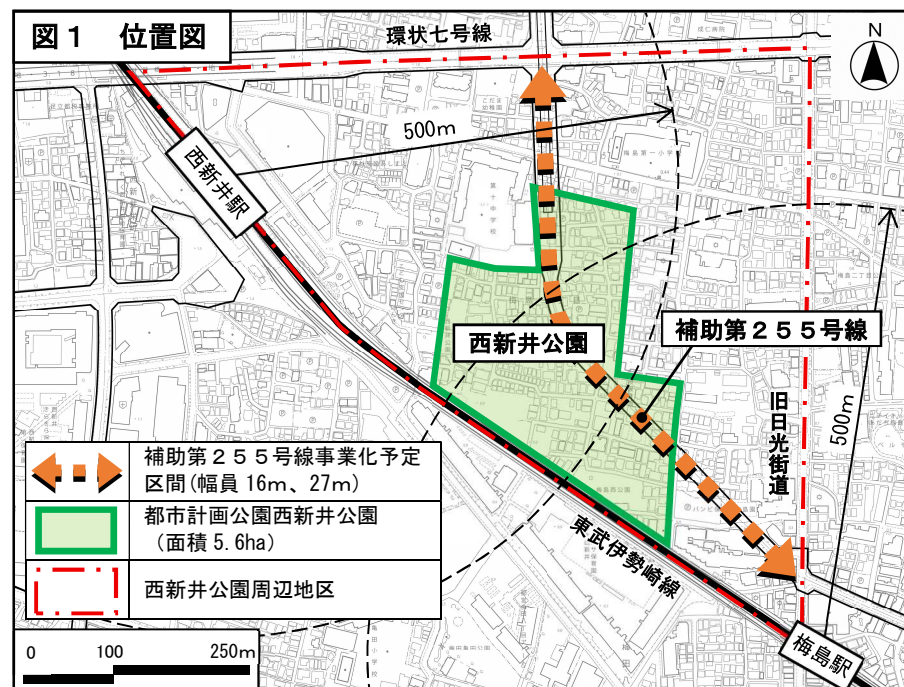
1 報告の趣旨

西新井公園周辺地区（以下、「本地区」という。）には、都市計画公園西新井公園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ているが、いずれも未整備となっている。

本地区では、令和元年度に関係町会等の会員で構成する「西新井駅東口周辺地区まちづくり協議会」を設立し、令和3年12月に『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”』を将来像とする「西新井公園周辺地区まちづくり構想」を策定した。また、令和7年4月には、この将来像の実現に向けて、より具体的な取り組みを示した「西新井公園周辺地区まちづくり計画」及び「西新井公園基本構想」を策定した。

本案件は、補助第255号線の事業化にあわせて都市計画公園を変更するとともに、地区計画等及び用途地域等を変更するものである。

都市計画審議会への付議に先立ち、概要を報告する。



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

【経緯】

令和元年	8月	西新井駅東口周辺地区まちづくり協議会発足
令和3年	12月	西新井公園周辺地区まちづくり構想策定
令和7年	4月	西新井公園周辺地区まちづくり計画策定
"		西新井公園基本構想策定

2 地区の現況

(1) 位置

本地区は、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良い立地にある。

(2) 市街地の現況

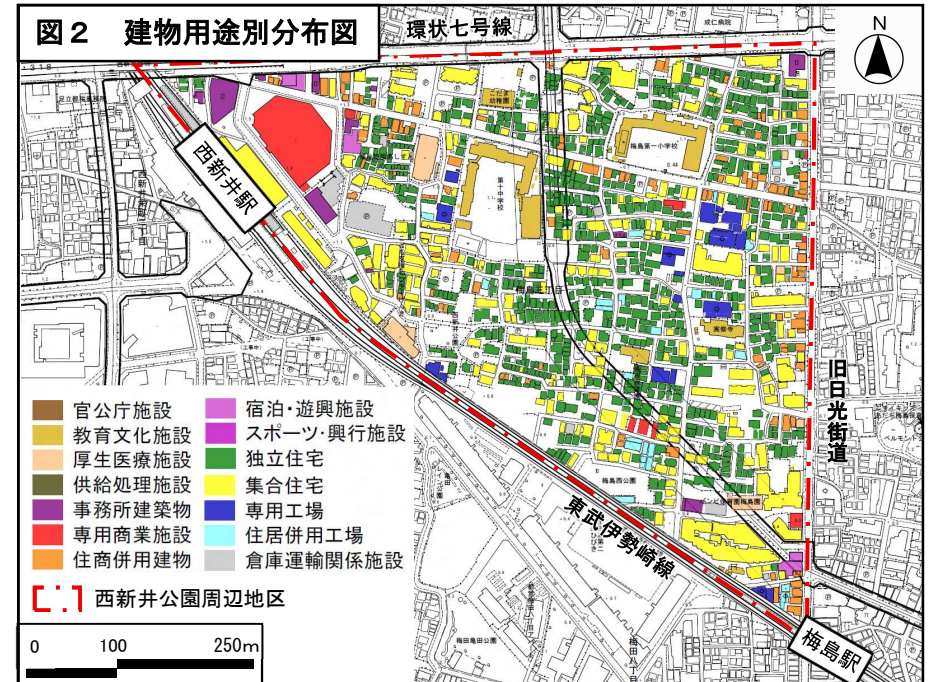
地区内は、西新井駅及び梅島駅前に商業系施設が分布しているほか独立住宅や集合住宅を中心に、住商併用、住工併用建物が全域に分布している。また、地区の東側寄りには専用工場も複数点在している。

東京都の地震に関する地域危険度測定調査（第9回）で、本地区は「総合危険度ランク4」となっている。また避難場所として、環状七号線以北の栗原団地一帯が割り当てられている。

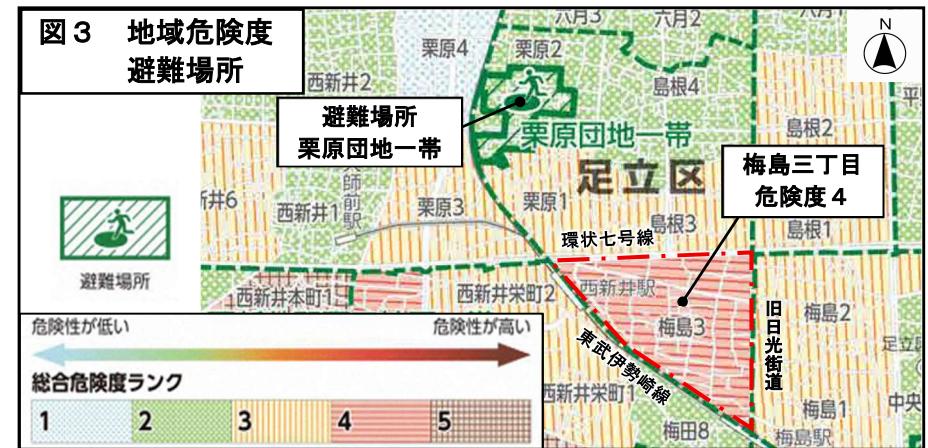
3 地区の課題

本地区の現状を踏まえ、以下を課題として抽出した。

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



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

(1) 足立区都市計画マスタープラン
(平成29年10月改定)

また、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。

公園の地域偏在の現状を踏まえ、地区計画などのまちづくり事業に合わせて、周囲の公園配置状況を鑑みながら、新たな公園配置を検討するとしている。

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中であり、都市基盤整備の遅れにより、利用者のみに開放している平野運動場を公園として整備・開放することを目指している。

図4 足立区都市計画マスタープラン（土地利用図）

土地利用区分

- 住宅系地域（低・中層）
- 住宅系地域（中・高層）
- 複合系地域
- 商業・業務系地域
- 住工共存系地域
- 工業・流通系地域
- おもな公園・緑地

道路・鉄道等

- 主要幹線道路
- 幹線道路
- 高速道路
- 鉄道・駅

補助第255号線

西新井公園周辺地区

0 1 2km

7

5 地区まちづくり構想・計画、西新井公園基本構想の概要

(1) 西新井公園周辺地区まちづくり構想 (令和3年12月策定)

西新井公園周辺地区まちづくり構想では、まちの将来像『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”』の実現に向けて、4つの基本方針と図5のまちづくり構想図を示した。

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

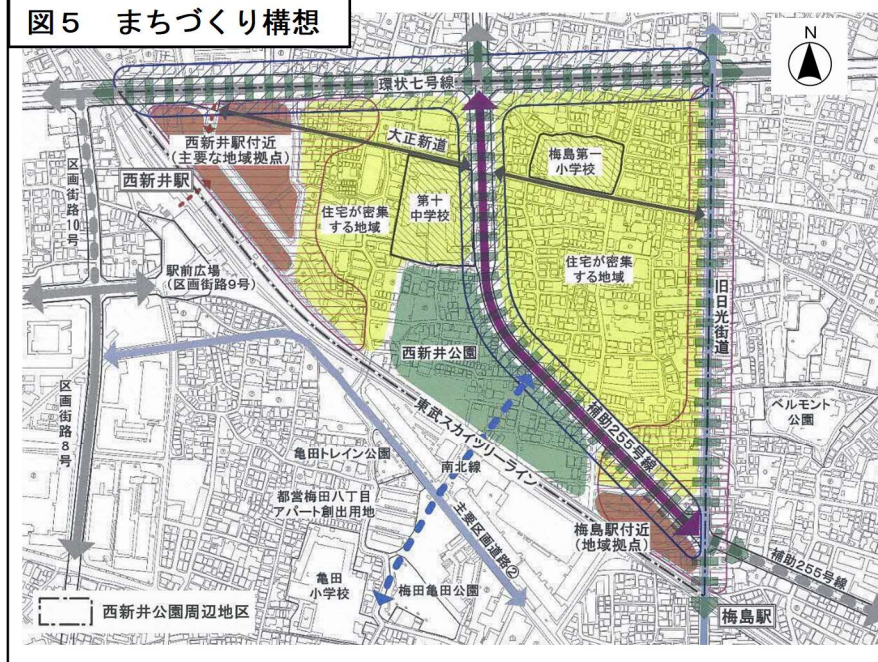
<土地利用の方針>

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

図5 まちづくり構想



人と車が安全に移動できるまち



補助第255号線の整備促進



(仮称)南北線の実現



西新井駅へのアクセス性や交通結節機能の充実



都市計画道路
(破線は未整備区間)



主要生活道路

便利で活気溢れるまち



憩い・交流・賑わい等の空間の創出



土地の高度利用等による都市機能の充実



商業施設の誘導



商業・業務施設等の誘導

快適でみどりに囲まれたまち



公園整備による魅力ある緑地の確保
(区域を5.6haから約3.5haに変更)



西新井公園と道路緑化等による
みどりのネットワークの形成

災害に強く安心して暮らせるまち



梅島三丁目の避難場所の確保



避難所における避難機能の強化



安全な避難路の形成



延焼遮断帯の形成



木造住宅密集地域における
燃えにくいまちづくりの推進

出典「西新井公園周辺地区まちづくり構想」
令和3年12月足立区

(2) 西新井公園周辺地区まちづくり計画 (令和7年4月策定)

地区まちづくり計画は、まちの状況を踏まえながら、将来像の実現に向け段階的に策定することとし、先行して道路と公園の整備にあわせた図6の区域で、以下の地区区分に応じた土地利用、建替え等を誘導していく。

① 環七沿道地区	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す。
② 補255沿道地区	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する。 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す。
③ 住宅・複合地区	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す。また、建替え等にあわせて、みどりある空間を誘導する。
④ 梅島駅北地区	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とを調和させた市街地環境を保全する。
⑤ 西新井公園整備地区	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する。



出典「西新井公園周辺地区まちづくり計画」令和7年4月足立区

(3) 西新井公園基本構想（令和7年4月策定）

ア 計画区域見直しの考え方

西新井公園の計画区域を以下のとおり、図7に示す区域に見直す。

- ・ 補255、避難所（第十中）と連携して、防災力を強化
- ・ 公園の位置・機能・規模を検討し、実現可能な区域に見直し
- ・ 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

図7 西新井公園計画区域等見直し案

●公園計画区域等の見直し案

種別：地区公園※



※ 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

イ 見直し後の整備の考え方

図8に示す3つのゾーンに分けて段階的に整備する。

- ・ 防災拠点ゾーン
災害時に避難、復旧活動等拠点として活用できる空間
- ・ みどりと交流ゾーン
にぎわい、交流の場となるみどり豊かな空間
- ・ あそびと憩いのゾーン
地域住民が日常的に集い、憩うことができる空間

図8 整備ゾーン図



出典「西新井公園基本構想」令和7年4月足立区