

西新井公園周辺地区 まちづくりニュース

令和8年2月

第9号

発行：西新井駅東口周辺地区まちづくり協議会

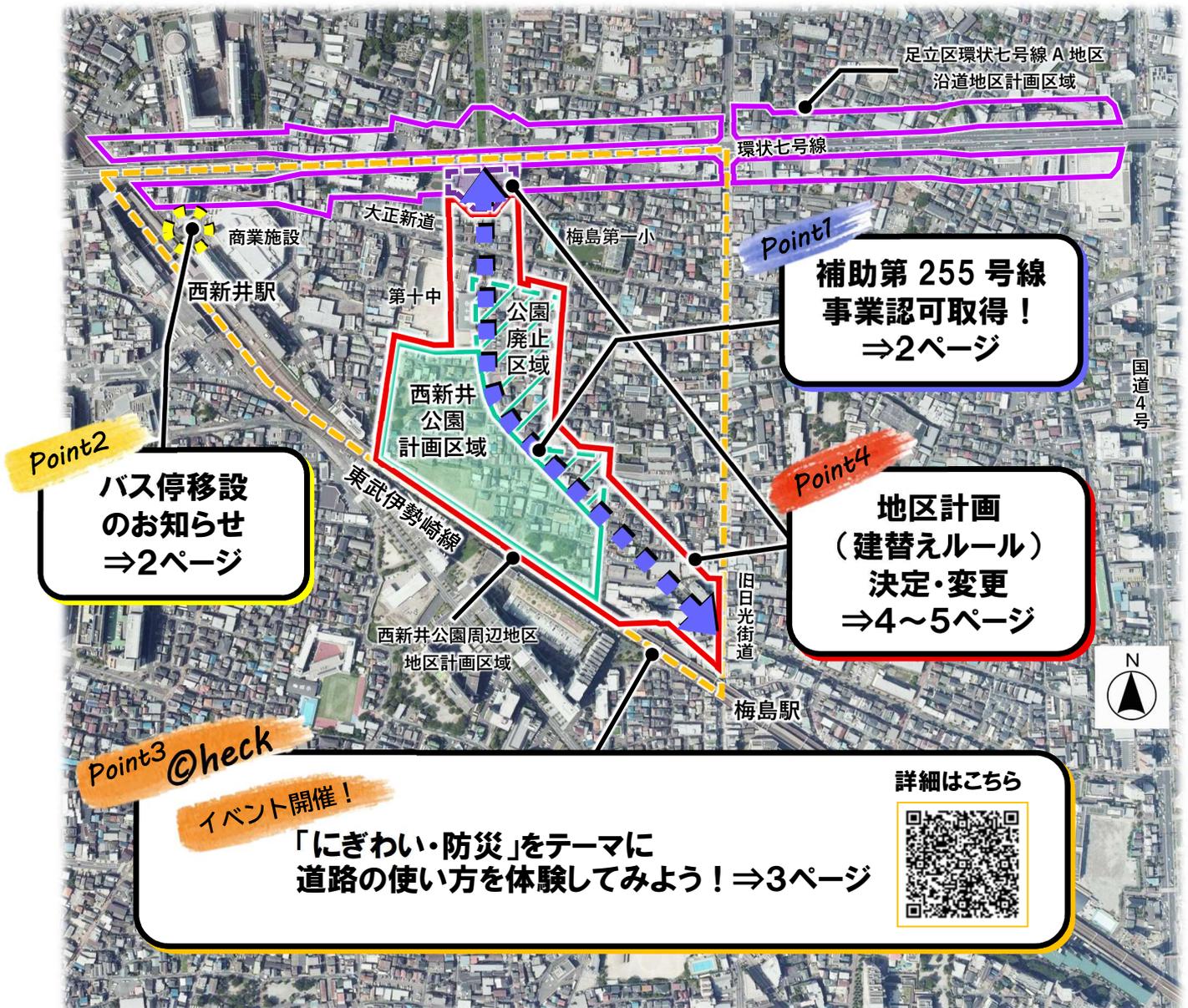
編集：同協議会事務局



梅島西公園のリスの銅像

みどり豊かでのぎわいのある災害に強いまちへ
新しい道路と公園を出発点としたまちづくり
いよいよ動き出します！

令和8年1月23日に西新井公園の計画区域と建替えルールを定めた地区計画の都市計画決定・変更を行い、同時に都市計画道路補助第255号線（環状七号線～旧日光街道区間）の事業認可を取得しました。道路と公園を出発点としたまちづくりがいよいよ動き出します。



Point1

補助第 255 号線 事業認可取得！ (環状七号線～旧日光街道区間)



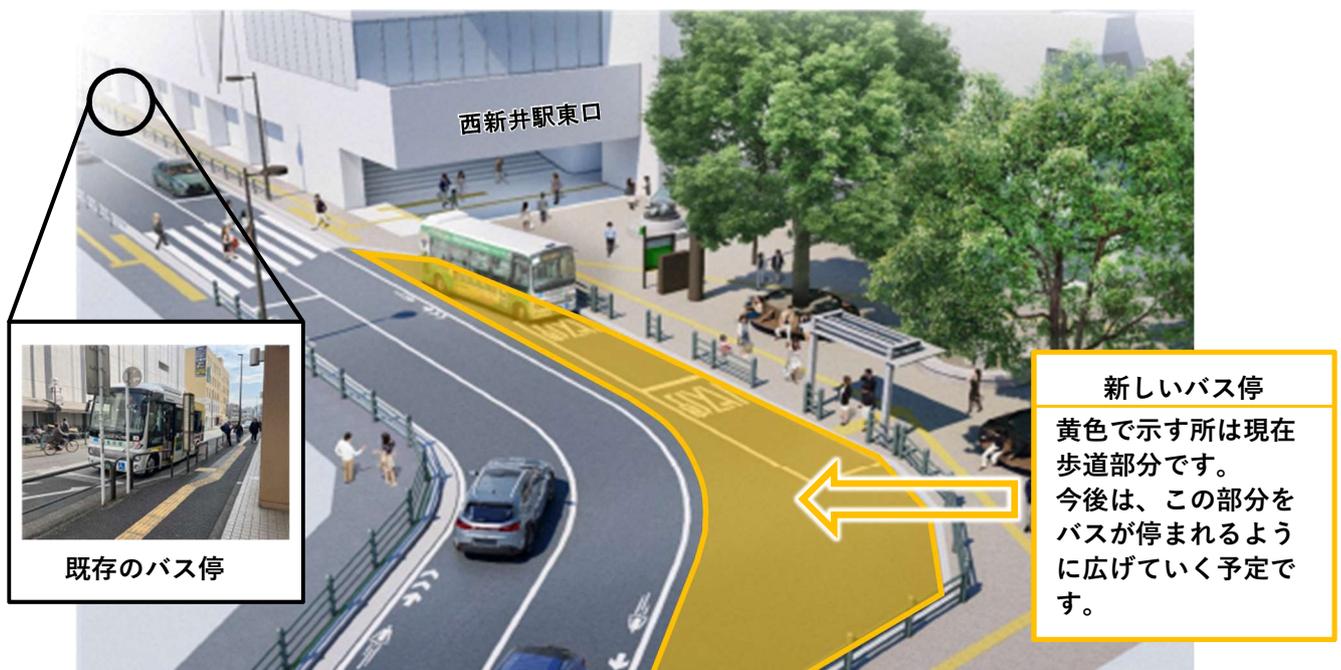
事業認可を取得したことにより、「災害に強いまち」に向けて一歩前進します。

今後は、事業の進捗を随時お知らせするとともに、土地のご提供に伴う補償についての「個別相談会」を開催します。引き続き、地域の皆様と連携し、より良いまちづくりを進めていきます。

Point2

バス停移設のお知らせ

バス停移設後のイメージ (警察協議中)



西新井駅東口駅前のバス利用・交通環境を改善するため、バス停の位置を北側へ移設する検討を進めています。

バスが駅前の拡幅した場所に停車することで、「既存バス停付近の歩道が歩きやすく」「車道の通行もスムーズに」なるなど、安全性の向上を図っていきます。あわせて、古くなったベンチや舗装も新しくする予定です。令和8年度後半の工事着手を予定しています。新しいバス停の運用時期については、またお知らせいたします。

イベントの最新情報は、足立区 HP でご覧いただけます。
 なお、お車でのご来場はご遠慮ください。



最新情報！

第1弾

みんな集まれ /

駅前のにぎわい空間を体験してみよう！

令和8年

4月11日(土)

11:00~16:00



会場案内

※ 雨天の場合は、中止となります。



滞留スペースイメージ

〈体験プログラム(予定)〉

駅前に交流・滞留スペースをつくり、芝生マットやイス・テーブルを置くなど、にぎわいやくつろぎの空間を演出する予定です。

第2弾

災害時に備えて /

災害時の道路空間を体験してみよう！

令和8年

5月24日(日)

11:00~16:00



会場案内



消火器ストラックアウトイメージ
 出典:カエルキャラバンHP



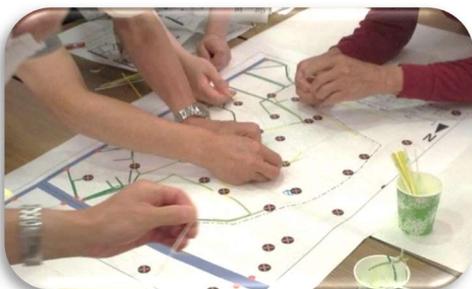
起震車イメージ

〈体験プログラム(予定)〉

- ・逃げ地図ワークショップ(※要予約)
- ※ 予約方法は、次号でお知らせ予定です。
- 1時間程度、各回6名、参加費無料
- ①11:00~ ②13:00~ ③15:00~
- ・避難道路の幅員体験
- ・消火器でストラックアウト
- ・起震車による地震体験 など

〔逃げ地図とは〕

避難場所までの経路と所要時間を色分けして可視化し、誰でも直観的に「どこへ、どれくらいで逃げられるか」を理解できるようにするツールです。



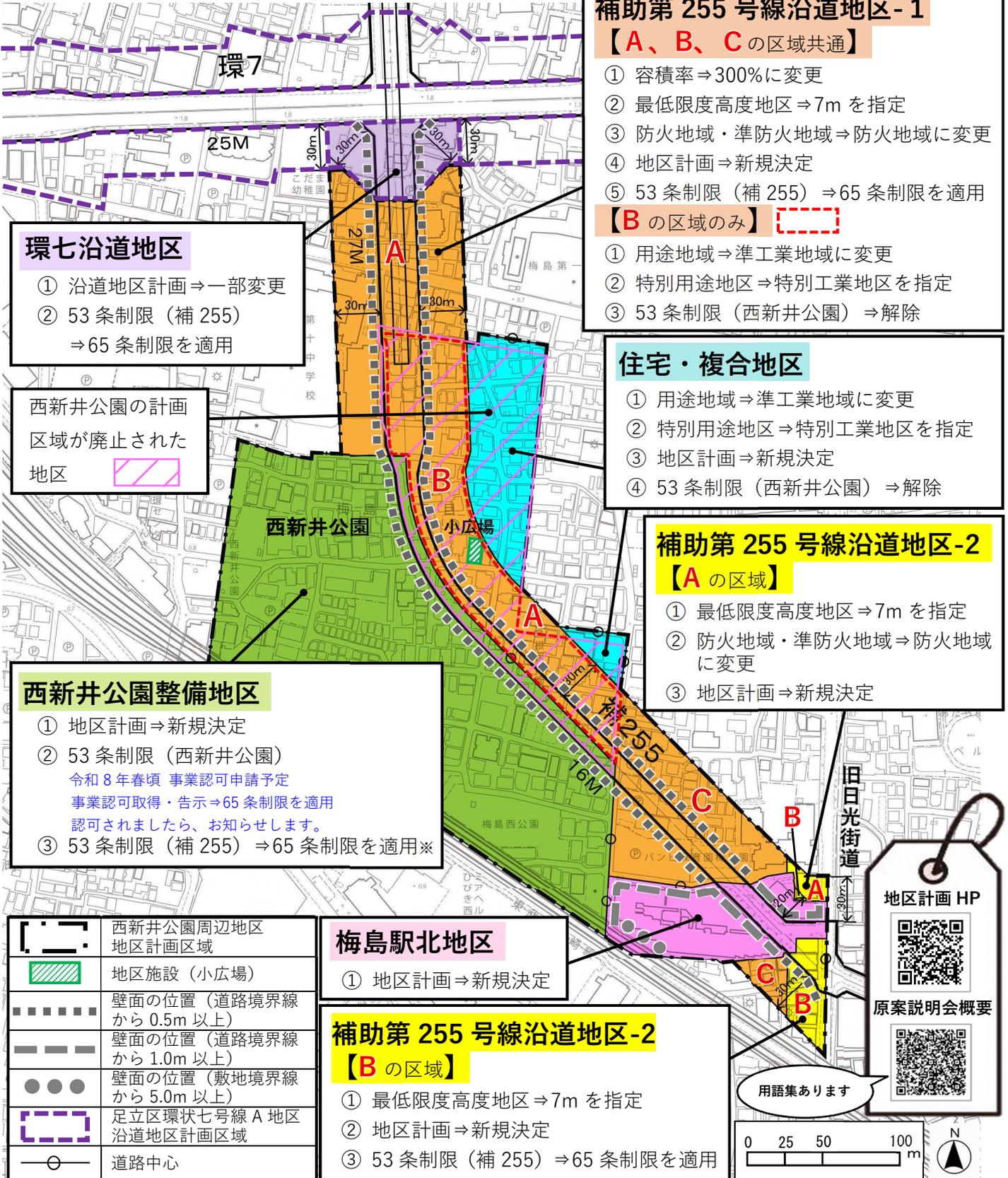
逃げ地図作成イメージ

建替えルールを決定・変更しました！

令和7年8月22・23日に都市計画法第16条に基づく原案説明会を開催後、所定の手続き及び審議を経て、下記に示す地区区分ごとの建替えルール（用途地域等と地区計画）の都市計画決定・変更が令和8年1月23日に告示されました。

あわせて、補助第255号線及び西新井公園内の建築制限（都市計画法第53条・第65条）が変更されます。詳しくは、5ページ下をご参照ください。

【建替えルールの決定・変更概要】



環七沿道地区

- ① 沿道地区計画⇒一部変更
- ② 53条制限（補255）⇒65条制限を適用

西新井公園の計画区域が廃止された地区

西新井公園整備地区

- ① 地区計画⇒新規決定
- ② 53条制限（西新井公園）
令和8年春頃 事業認可申請予定
事業認可取得・告示⇒65条制限を適用
認可されましたら、お知らせします。
- ③ 53条制限（補255）⇒65条制限を適用※

梅島駅北地区

- ① 地区計画⇒新規決定

補助第255号線沿道地区-2

【Bの区域】

- ① 最低限度高度地区⇒7mを指定
- ② 地区計画⇒新規決定
- ③ 53条制限（補255）⇒65条制限を適用

補助第255号線沿道地区-1

【A、B、Cの区域共通】

- ① 容積率⇒300%に変更
- ② 最低限度高度地区⇒7mを指定
- ③ 防火地域・準防火地域⇒防火地域に変更
- ④ 地区計画⇒新規決定
- ⑤ 53条制限（補255）⇒65条制限を適用

【Bの区域のみ】

- ① 用途地域⇒準工業地域に変更
- ② 特別用途地区⇒特別工業地区を指定
- ③ 53条制限（西新井公園）⇒解除

住宅・複合地区

- ① 用途地域⇒準工業地域に変更
- ② 特別用途地区⇒特別工業地区を指定
- ③ 地区計画⇒新規決定
- ④ 53条制限（西新井公園）⇒解除

補助第255号線沿道地区-2

【Aの区域】

- ① 最低限度高度地区⇒7mを指定
- ② 防火地域・準防火地域⇒防火地域に変更
- ③ 地区計画⇒新規決定

	西新井公園周辺地区 地区計画区域
	地区施設（小広場）
	壁面の位置（道路境界線 から0.5m以上）
	壁面の位置（道路境界線 から1.0m以上）
	壁面の位置（敷地境界線 から5.0m以上）
	足立区環状七号線A地区 沿道地区計画区域
	道路中心

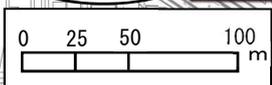
地区計画 HP



原案説明会概要



用語集あります



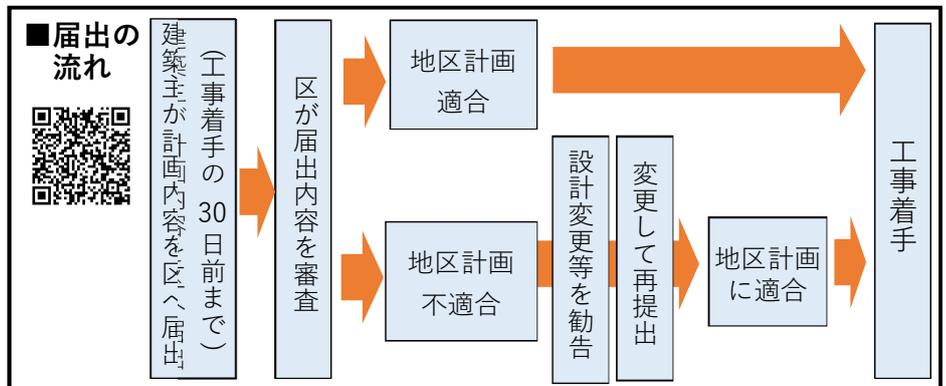
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号:7 都市基交測 84 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号) 7 都市基街都第 41 号、令和 7 年 5 月 2 日

建築する際の手続きについて

1 地区計画

地区区分	用途の制限	容積率の最高限度	敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	形態・色彩・意匠の制限	垣又は柵の構造の制限
補助第 255 号線沿道地区 - 1 A、B、C	風俗営業、性風俗関連特殊営業、特定遊興飲食店営業の用途に供する建築物は禁止します。	目標容積率 300% 暫定容積率 200%	83 m ²	建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ及びバルコニー等を含む）の面からの距離は、4ページ図に示す道路境界線又は敷地境界線からの距離とします。	周辺環境や都市景観、街並みに配慮し、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します。	道路に面して設ける垣又は柵は、生け垣又は透視可能なフェンスとします。ただし高さ 0.6 m 以下のもの等についてはこの限りではありません。
補助第 255 号線沿道地区 - 2 A、B			-			
住宅・複合地区		-				
梅島駅北地区		-				
西新井公園整備地区		-				
環七沿道地区（沿道地区計画を変更）	-	-	83 m ²			

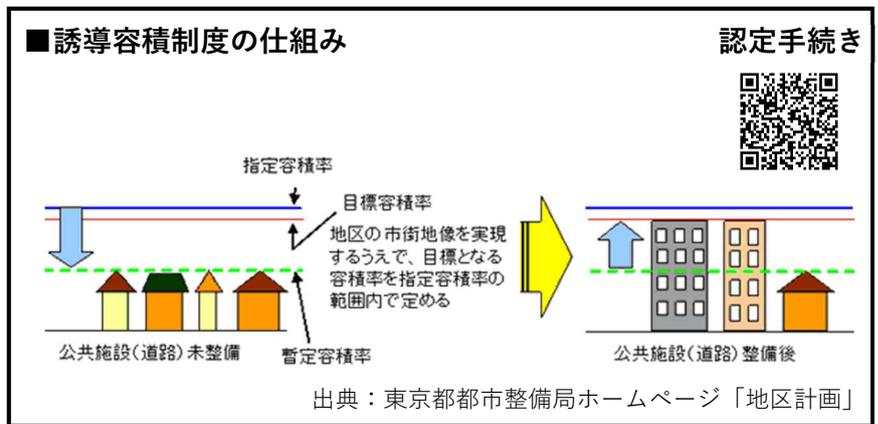
新規決定の西新井公園周辺地区地区計画区域内と、ルールを一部変更した足立区環状七号線 A 地区沿道地区計画区域内で建築行為等を行う際は、工事着手の 30 日前までに、地区計画の届出が必要です。



2 誘導容積制度

容積率 300%に変更した「補助第 255 号線沿道地区-1」では、誘導容積制度が適用されており、暫定容積率 200%を上回る容積率とする際には建築基準法第 68 条の 4 第 1 項に基づく誘導容積認定手続きが必要です。

ただし、認定手続きは西新井公園周辺地区地区計画にかかる建築条例の制定後（令和 8 年 3 月下旬以降の予定）となります。



3 補助第 255 号線・西新井公園内の建築制限

補助第 255 号線の事業認可取得、西新井公園の計画区域の変更等に伴い、都市計画施設内外に関わる建築物等の許可基準や、制限も変更されます。

対象区域	建築物等の制限、手続き
① 補助第 255 号線の事業認可区域	事業認可を取得済みのため都市計画法第 65 条に基づき、原則として建築はできません。
② 西新井公園の計画区域	従来通り、建築物の階数や構造に関する建築制限を定めた都市計画法第 53 条に基づく許可が必要です。 なお、事業認可を取得後は都市計画法第 65 条に基づき、原則として建築はできません。
③ 西新井公園の計画区域が廃止された地区	これまでの都市計画法第 53 条の許可は不要となり、今回、決定・変更した建替えルールが適用されます。

道路ネットワークについて話し合いました



足立区では、令和7、8年度で、西新井公園周辺地区の道路ネットワークを検討しています。道路には、交通利便性に加えて、防災、にぎわい、生活環境など、多様な視点が必要であることから、区民の方々に集まっていただき、意見交換をするワークショップを開催しました。

第1回 開催概要

日時：令和7年11月29日（土）10:00～12:00

会場：こども支援センターげんき

参加人数：24人（一般公募者、まちづくり協議会員、第十中学校の生徒、PTA関係者、障がい福祉センターあしすと利用者）

西新井公園周辺地区内について、現状の調査結果および道路の機能を共有した上で、5つのグループに分かれ、5つのエリアごとに意見交換を行いました。

梅島三丁目では、「歩行者、自転車、自動車の共存」がキーワードであるという共通認識を持ちました。



ワークショップの様子

【5つのエリア】



第2回 開催概要

日時：令和8年1月31日（土）10:00～12:00

会場：こども支援センターげんき

参加人数：22人（一般公募者、まちづくり協議会員、第十中学校の生徒、PTA関係者、障がい福祉センターあしすと利用者）

5つのエリアごとに、「歩行者、自転車、自動車の共存」に向けたアイデア・効果・課題について意見交換を行いました。

今後は、いただいたアイデアをもとにまちの将来像の実現に向けて検討を進めていきます。



ワークショップの様子

令和7年度 まちづくり協議会の開催状況

令和7年度は、西新井公園周辺地区の都市計画の変更や道路ネットワークのワークショップ等を中心に計3回開催しました。

開催回 開催日	主な議題
第12回 R7.5.14	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区まちづくり計画と西新井公園基本構想の策定について ・ オープンハウス型説明会の開催について ・ まちづくりニュース第7号(案)の発行について ・ 交通量調査の実施について ・ 補助第255号線について～進捗報告～ ・ 第1回まちづくりワークショップ 
第13回 R7.7.30	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法第16条に基づく都市計画原案の概要と説明会の開催について ・ 「西新井公園周辺地区の道路ネットワークを考えるワークショップ」について ・ まちづくりニュース第8号(案)の発行について ・ 補助第255号線について ・ 梅田八丁目複合施設整備の進捗状況及び今後のスケジュールについて ・ 交通量調査の実施結果について ・ 第2回まちづくりワークショップ～オープンハウス型説明会の結果を受けて～
第14回 R8.2.4	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくりニュース第9号(案)の発行について ・ 都市計画の決定・告示について ・ 補助第255号線について ・ 道路ネットワークの検討状況について ・ 第3回まちづくりワークショップ～道路ネットワークのワークショップの結果を受けて～



梅島西公園のリスの銅像

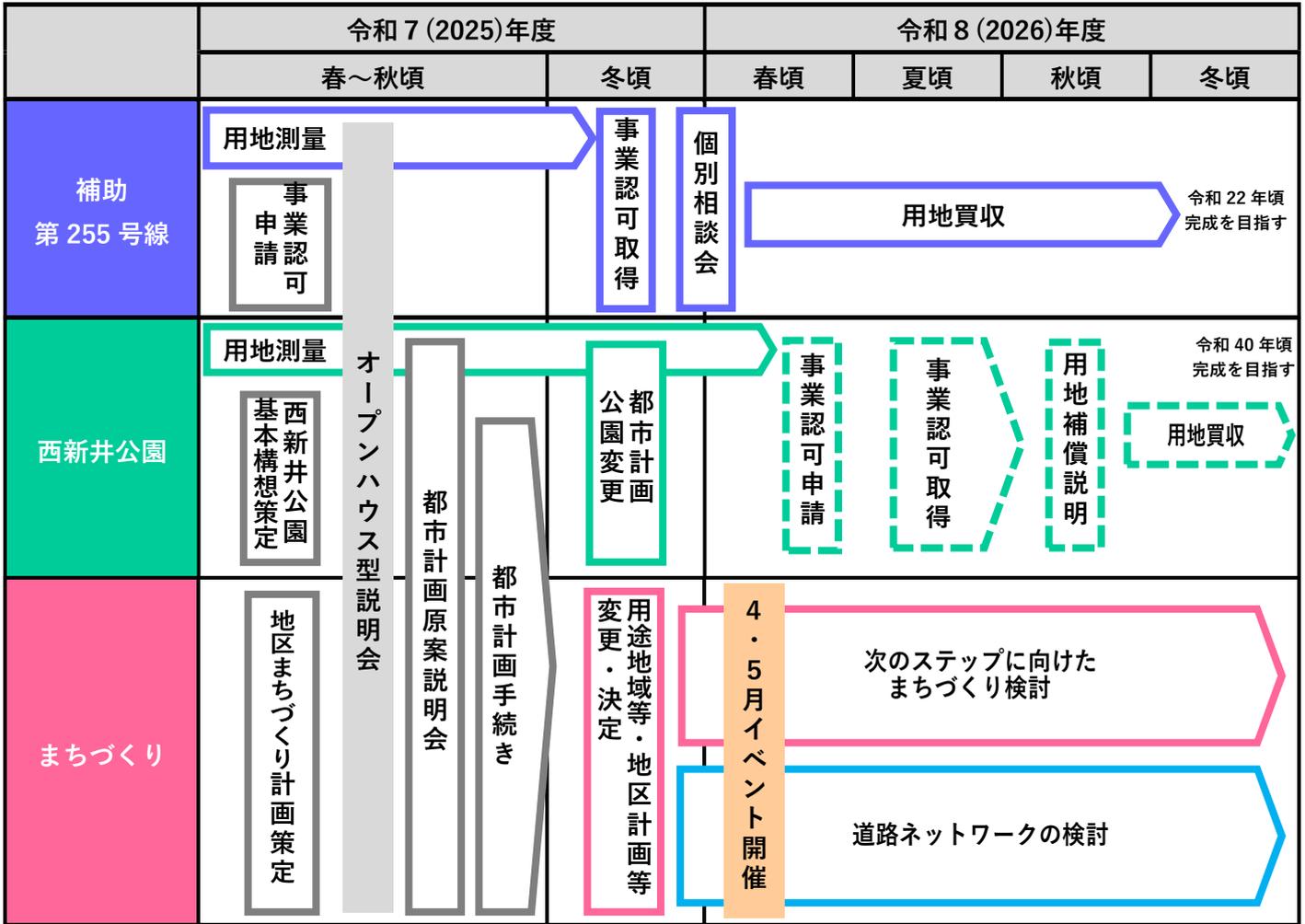
(仮称) 防災部会検討中です！

西新井駅東口周辺地区まちづくり協議会では、「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、防災に特化した部会の設立を検討しています。

今後の進捗は、まちづくりニュースでお知らせしていく予定です！



今後のスケジュール



※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。

補助第 255 号線用地に関する皆様へ

地権者及び居住者様を対象に、用地のご提供に伴う補償についての個別相談会を、令和 8 年 2 月 18 日から開催します。
詳しくは、下記「道路整備課用地担当」にお問い合わせください。

西新井公園用地に関する皆様へ

令和 8 年度春頃に事業認可申請予定です。
事業認可後の土地のご提供については、極力皆様のライフプランに寄り添いながら、丁寧に対応してまいります。

お問い合わせ先

■西新井公園周辺地区のまちづくり全般/ まちづくりニュースについて

まちづくり課中部地区係
電話：03-3880-5346 FAX：03-3880-5605

■用地買収等について

道路整備課用地担当
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
電話：03-3880-5423 FAX：03-3880-5619

■西新井公園について

パークイノベーション推進課計画推進係
電話：03-3880-5423 FAX：03-3880-5619

■補助第 255 号線について

道路整備課事業計画係
電話：03-3880-5921 FAX：03-3880-5619



西新井公園周辺地区のまちづくり

検索



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。