

21 西新井駅西口一帯地域（足立区）

① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 373 ha	約 73,100 人	61.4%	51%

② 地域の概要

戸建て住宅、店舗・作業所併用住宅、商業施設、工場等が混在する地域であり、地域の西部では農地等のオープンスペースが多く見られますが、日暮里・舎人ライナーの開業や補助 136 号線の整備とともに開発が進んでいます。

関原一丁目や関原三丁目等では木造住宅密集地域整備事業により、道路や公園の整備が進むとともに、防災街区整備事業を実施したことで市街地の不燃化が進んだものの、整備地域全体では、依然として老朽木造建築物や狭あい道路が多く、防災性の向上や住環境の整備が課題となっています。

③ 整備方針

特定整備路線補助 136 号線沿道では、街路事業の施行に併せて都市防災不燃化促進事業を実施し、延焼遮断帯の早期形成を図ります。また、扇一丁目周辺では地区計画を活用し、建替えに併せて道路を拡幅するとともに、生け垣や植樹及び既存のみどりの保全を促進し、安全で緑豊かなまちの形成を目指します。

また、補助 138 号線では、区と独立行政法人都市再生機構とが連携しながら、街路事業を進め、その 1 工区及びその 3 工区について整備が完了しました。補助 138 号線沿道では、都市防災不燃化促進事業や誘導容積型の防災街区整備地区計画を導入し、延焼遮断帯の整備を進めています。あわせて、関原三丁目や梅田五丁目では、木造住宅密集地域整備事業と防災街区整備地区計画、不燃化特区制度との重層化により、防災生活道路の整備及び老朽木造建築物の除却や建替えを促進していきます。その他の地域は、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制等の規制・誘導策や、不燃化特区制度における除却・建替え（一部の地区）助成により、木造住宅等の建替えを促進し、防災性の向上を図ります。

地域全体では、足立区無電柱化推進計画に基づく対象路線及び主要な防災生活道路の無電柱化を進めます。

□ 重点整備地域（不燃化特区）

【足立区中南部一帯地区】

千住・西新井・足立の地域を含む当地区において、全建築物の約 7 割を占める木造建築物に対して、不燃化特区制度の活用により不燃化建替えや老朽木造建築物の除却を促進させ、燃えないまちづくりを目指します。

なお、本地区は千住地域及び足立地域にも、含まれています。

【西新井駅西口周辺地区】

地区北側（西新井栄町一丁目）の大規模土地利用転換による拠点開発（広域避難場所に指定）を契機として、避難路や延焼遮断帯に位置付けられている補助 138 号線の早期整備を総合的に進めて、安全・安心・快適な住宅市街地の形成を進めています。

密集市街地における防災生活道路や公園・広場の拡充・整備、不燃化建替えや老朽建築物の除却により、防災性の向上と潤いのある住環境の改善を進めています。

□ 特定整備路線

本地域では、補助 136 号線（梅田三丁目～扇一丁目）及び補助 138 号線（興野一丁目～本木二丁目）が特定整備路線に選定されています。このうち、補助 136 号線（梅田三丁目～関原一丁目）の延長約 1.1km の区間は、令和 3 年 3 月に交通開放しています。都市防災不燃化促進事業を一体的に整備することにより沿道の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の 2 者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□ 防火規制

整備地域のおおむね全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

□ その他

接道不良地や狭小敷地のため建替えが困難な建築物に対して、新たな防火規制の区域の指定に併せた建築物形態規制の緩和（建蔽率の緩和、前面道路幅員による容積率制限・道路斜線制限の緩和、建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号による認定及び第 2 号に基づく許可基準の緩和）により、不燃化建替えを促進していきます。

21. 西新井駅西口一帯地域整備計画

整備 手法	整備 対象	No.	事業 区分	事業 主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積 (ha)又は 延長(km)	R6 年度末	R7 年度末	R12 年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	足立区	補助 138 号線 (その 2 工区)	関原三丁目	0.3km	事業中	完了	完了
		2	街路	足立区	補助 137 号線	梅田六丁目	0.1km	予定	事業中	完了
		3	街路	足立区	足立区画街路 8 号線	関原三丁目	0.2km	予定	予定	事業中
		4	街路	足立区	補助 254 号線	梅田五丁目ほか	0.8km	予定	予定	事業中
		5	街路	足立区	足立区画街路 9 号線 (交通広場を含む)	西新井栄町 二丁目	0.1km 交通広場面積 0.6ha	事業中	事業中	完了
		6	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助 138 号線 (興野)	興野一丁目ほか	0.4km	事業中	事業中	完了
		7	街路	未定	補助 138 号線	梅田七丁目	0.3km	予定	予定	予定
		8	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助 136 号線 (本木)	扇一丁目ほか	0.8km	事業中	事業中	完了
		9	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助 136 号線 (関原)	関原一丁目ほか	0.5km	完了	完了	完了
		10	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助 136 号線 (梅田)	梅田四丁目ほか	0.6km	完了	完了	完了
		11	街路	足立区	補助 253 号線	西新井本町 一丁目ほか	1.7km	予定	予定	予定

注 1：事業区分は P. 7-291 参照

注 2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注 3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】

凡 例

① 整備地域

重点整備地域 (不燃化特区)

--- 区界

— 町丁目界

避難場所

整備地域外の避難場所

⊗ 警察署

Y 消防署他

△ 小中学校

【延焼遮断帯】

骨格防災軸

主要延焼遮断帯

一般延焼遮断帯

骨格防災軸 (河川)

【基盤整備】

— 都市計画道路計画線

街路事業等

将来事業化予定延焼遮断帯

特定整備路線

【防災生活道路】

幅員 6m 以上 (整備済み)

幅員 6m 以上 (未整備)

幅員 4m 以上 6m 未満 (整備済み)

幅員 4m 以上 6m 未満 (未整備)

【その他の道路】

— 現況幅員 6m 以上

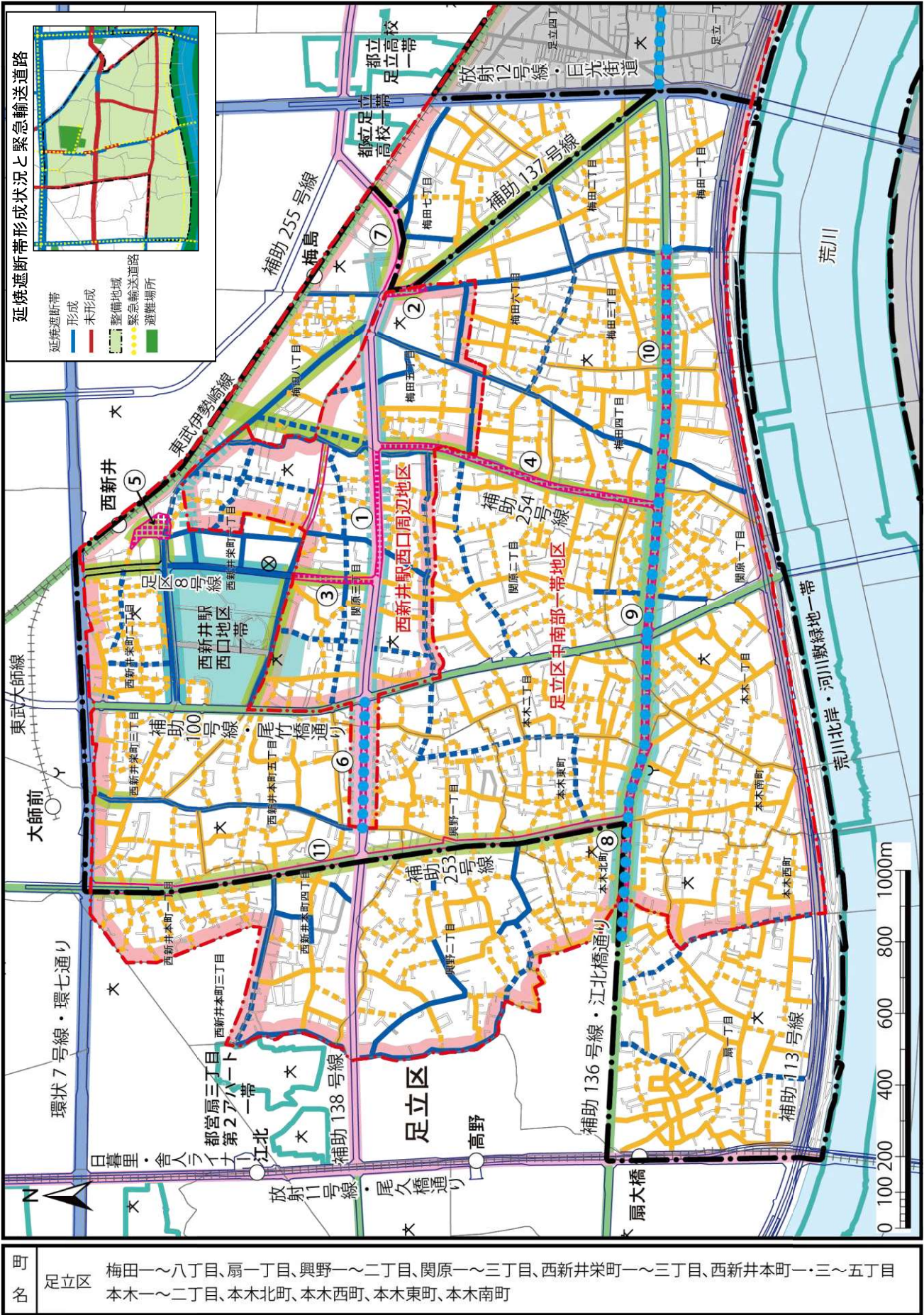
【無電柱化】

無電柱化・検討中路線

無電柱化・事業中路線

無電柱化・整備済路線

21. 西新井駅西口一帯地域整備計画図（道路網）



整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R6年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	木密	足立区	西新井駅西口周辺地区	西新井栄町一丁目ほか	51.4ha	事業中	完了	完了
		2	不燃化	足立区	補助138号線 西新井駅西口その1工区地区	関原三丁目	2.4ha	事業中	完了	完了
		3	不燃化	足立区	補助138号線 西新井駅西口その2工区地区	関原三丁目	1.6ha	事業中	事業中	完了
		4	不燃化	足立区	補助138号線 興野・本木地区	興野一丁目ほか	1.9ha	事業中	事業中	完了
		5	不燃化	足立区	補助254号線地区	梅田五丁目ほか	0.8km	予定	予定	事業中
		6	不燃化	足立区	補助136号線 扇・本木地区	本木一丁目ほか	*8.1ha	事業中	事業中	完了
		7	住市総(拠点)	足立区	西新井駅西口周辺地区	西新井栄町一丁目ほか	94.3ha	事業中	事業中	完了
		—	防災総合	足立区	全域	—	—	実施中	実施中	実施中
規制・誘導		8	地区計画	足立区	西新井駅西口周辺地区	西新井栄町一丁目ほか	43.0ha	実施中	実施中	実施中
		9	地区計画	足立区	扇一丁目地区	扇一丁目	3.6ha	実施中	実施中	実施中
		10	沿道地区	足立区	国道4号A地区	梅田一丁目ほか	*21.6ha	実施中	実施中	実施中
		11	沿道地区	足立区	足立区環状七号線B地区	西新井本町一丁目ほか	*11.7ha	実施中	実施中	実施中
		12	防災街区	足立区	西新井駅西口周辺地区	西新井栄町一丁目ほか	51.9ha	実施中	実施中	実施中
		13	防災街区	足立区	関原一丁目地区	関原一丁目ほか	13.6ha	実施中	実施中	実施中
		14	地区計画	足立区	興野周辺地区	興野二丁目ほか	49.1ha	実施中	実施中	実施中
耐震化	—	耐震診断耐震改修	足立区	全域	—	—	—	実施中	実施中	完了

注1：事業区分はP.7-291参照

注2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注3：本整備地域他において、コミュニティを維持しながら権利者などの移転を促すことで木造住宅密集地域の改善を加速するため、近隣の都有地等を活用して、民間事業者により移転先を整備する魅力的な移転先整備事業及び移転先を確保する取組を実施している。

注4：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標のうち「R7年度末に旧耐震基準の耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

凡 例

1.2 整備地域

 重点整備地域（不燃化特区）

--- 区界

— 町丁目界

 避難場所

 整備地域外の避難場所

⊗ 警察署

Y 消防署他

大 小中学校

【規制誘導区域】

 地区計画

 防災街区整備地区計画

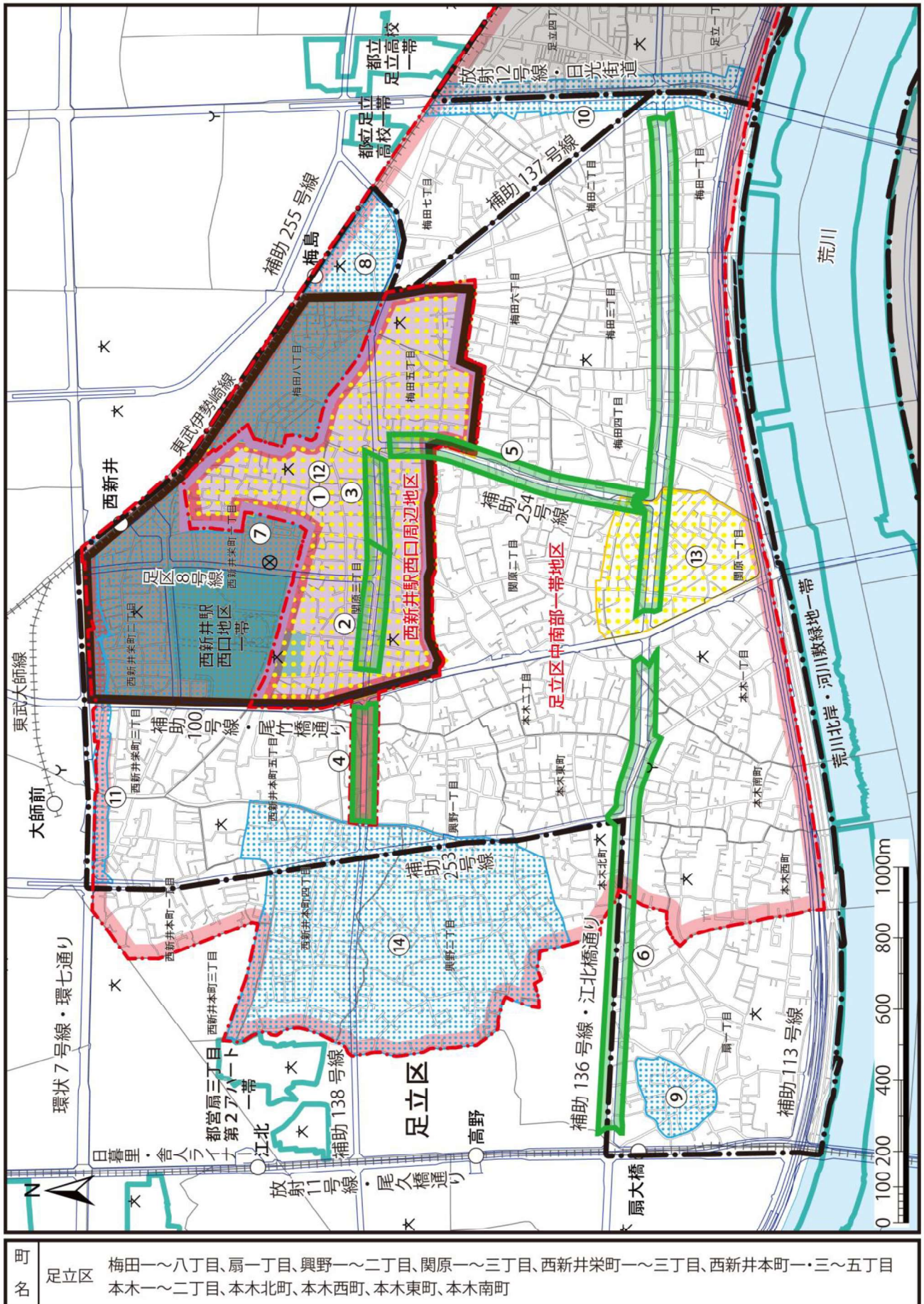
【事業区域】

 木造住宅密集地域整備事業

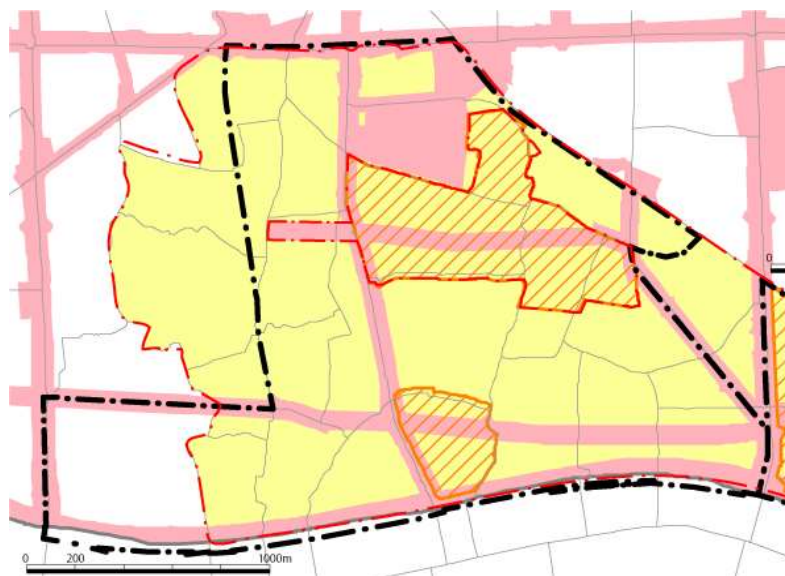
 都市防災不燃化促進事業

 住宅市街地総合整備事業

21. 西新井駅西口一帯地域整備計画図（市街地の不燃化）



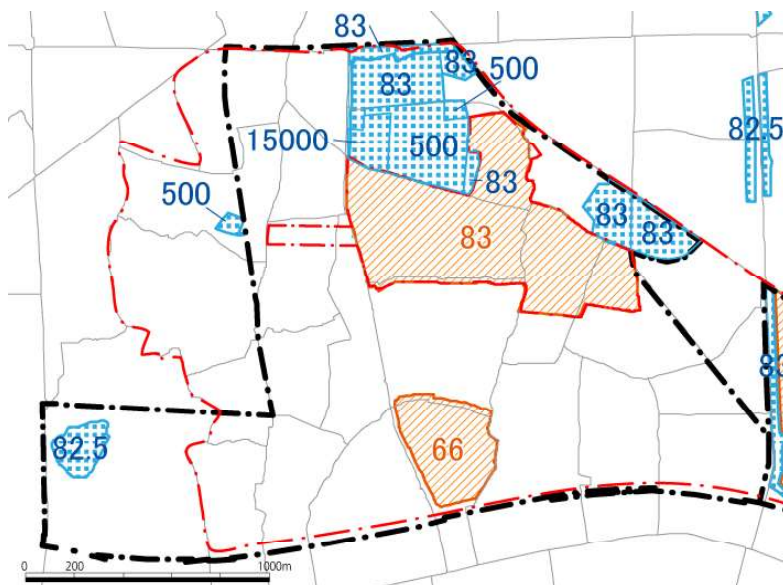
防火地域と新たな防火規制区域



- 整備地域
- 重点整備地域(不燃化特区)
- 防火地域
- 新たな防火規制区域
- 防災街区整備地区計画のうち
新たな防火規制相当の規制
がある区域

敷地面積の最低限度の指定状況

※数値は敷地面積の最低限度 (㎡)

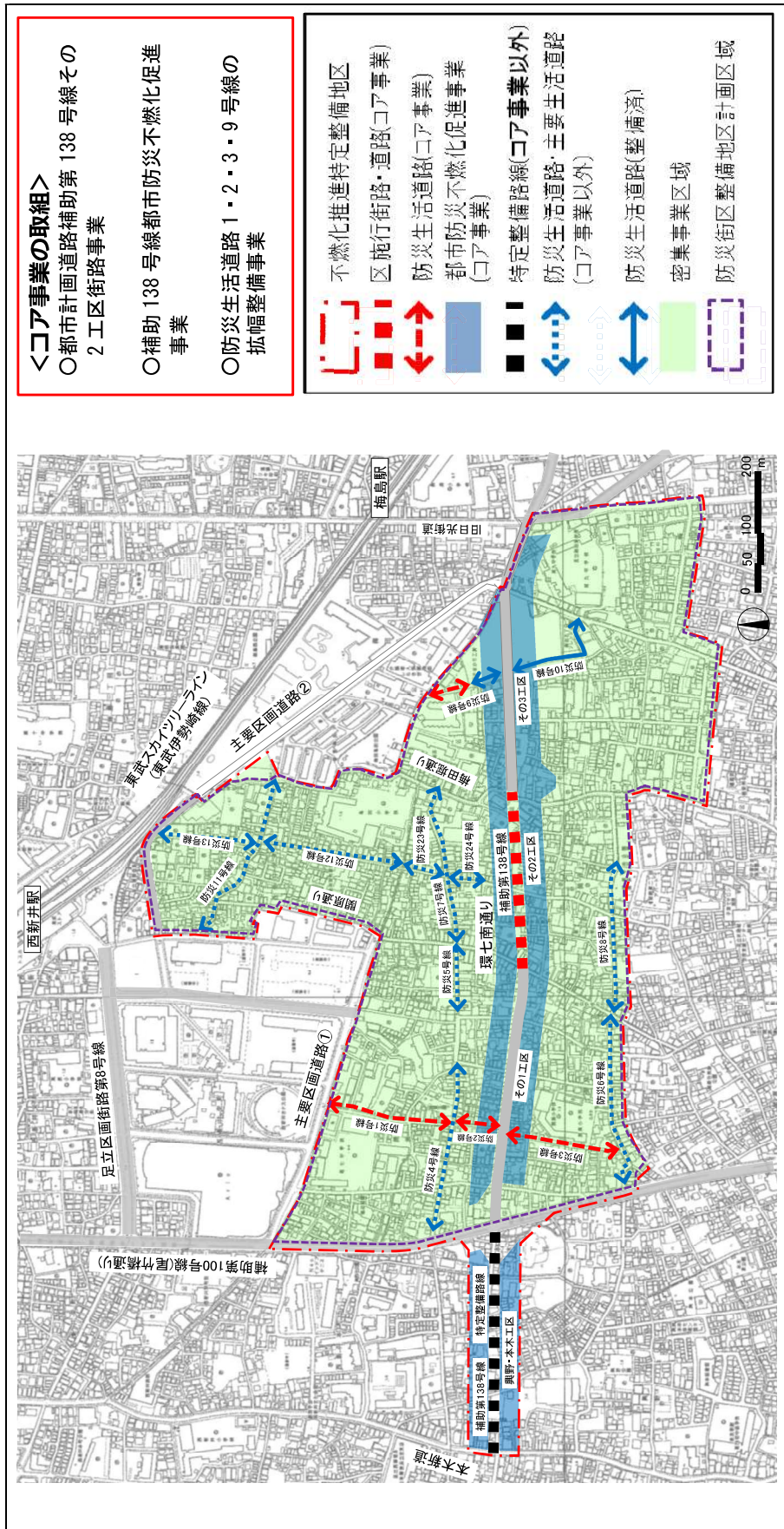


- 整備地域
- 重点整備地域(不燃化特区)
- 整備地域に関わる
防災街区整備地区計画のうち、
敷地面積の最低限度の指定がある区域
- 整備地域に関わる地区計画のうち、
敷地面積の最低限度の指定がある区域

21 西新井駅西口一帯地域整備計画

重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
43 西新井駅西口 周辺地区	足立区	梅田五丁目ほか	54.8ha	○都市計画道路補助第138号線その2工区街路事業 ○補助138号線都市防災不燃化促進事業 ○防災生活道路1・2・3・9号線の拡幅整備事業	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●用地折衝派遣支援



* 不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
44 足立区中南部 一帯地区	足立区	千住寿町、 千住柳町ほか	646.2ha	○不燃化建替えの支援 ○老朽建築物除却費支援 ○補助136号線都市防災不 燃化促進事業	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター 派遣支援 ●士業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援



* 不燃化特区の整備方針図を掲載