

## 21. 西新井駅西口一帯地域（足立区）

### ① 地域の現況

地域面積	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 373 ha	61.4%	53.9%

※上記表の不燃領域率、延焼遮断帯形成率は前々回計画（平成28年3月改定）の整備地域範囲に基づく。

### 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、地域の南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工区からその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。

## 21. 西新井駅西口一帯地域（足立区）

### □重点整備地域【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。

### □重点整備地域【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きます。

### □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）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。

### □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表

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)	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137号線 【梅田六丁目】	0.1km	事業中	完了
		2	街路	足立区	足立区画街路8号線 【関原三丁目】	0.2km	予定	事業中
		3	街路	足立区	補助254号線 【梅田五丁目ほか】	0.8km	予定	事業中
		4	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	完了
		5	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	完了
		6	街路	未定	補助138号線 【梅田七丁目】	0.3km	予定	予定
		7	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	完了
		8	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
		9	街路	足立区	補助138号線 (興野地区) 【興野二丁目ほか】	*0.9km	事業中	事業中

注1：事業区分はP136参照

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。

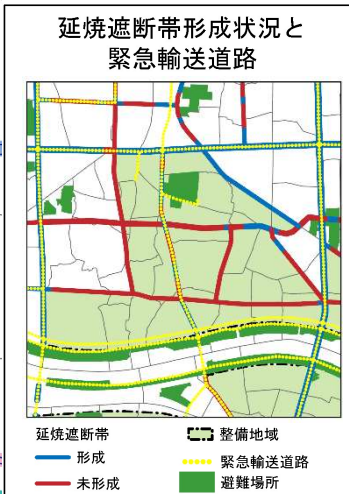
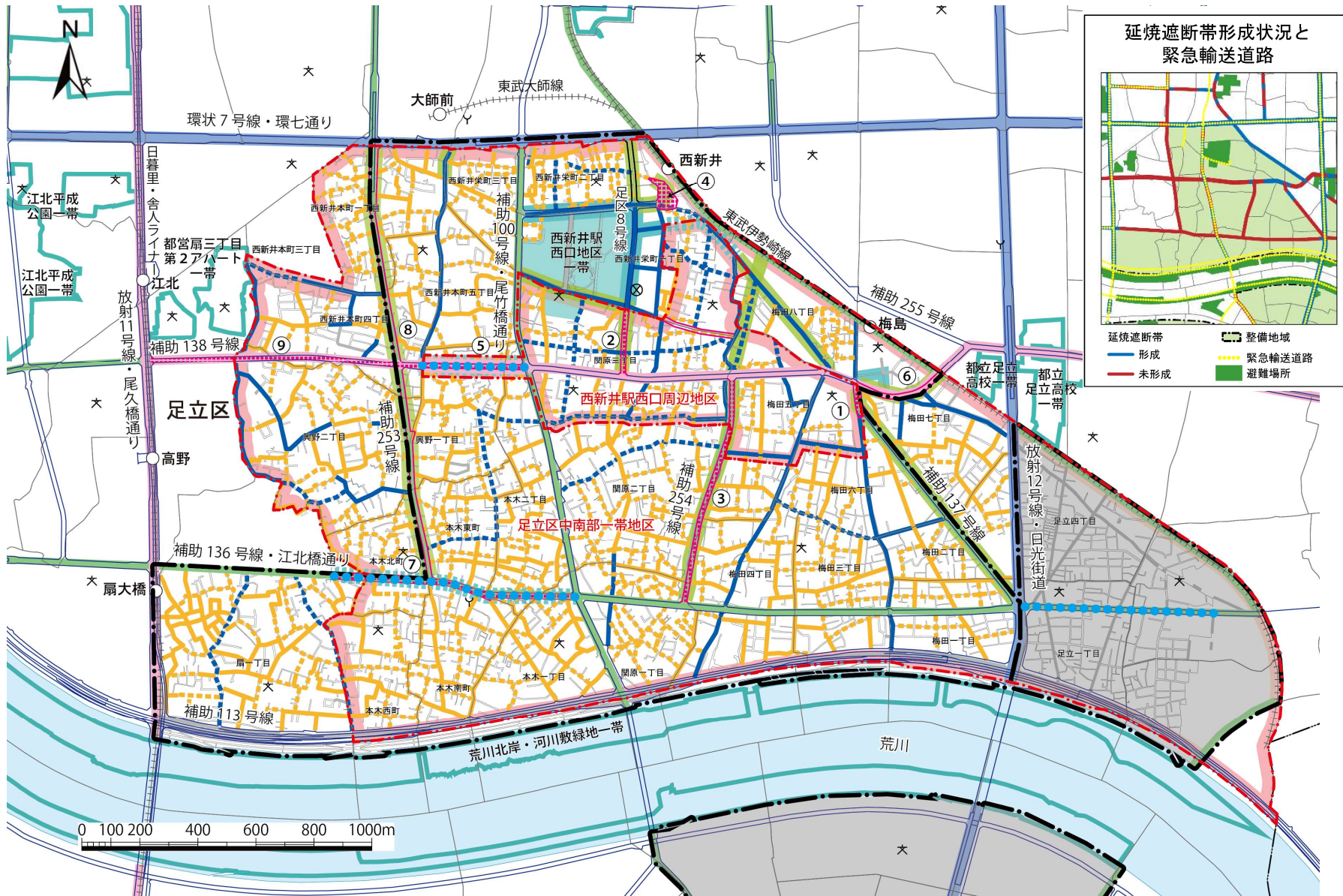
注3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【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。】

# 第10章 整備地域・重点整備地域の整備

## 21. 西新井駅西口一帯地域整備計画図（道路網）



- ### 凡例
- 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
  - ⊗ 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
  - 特定整備路線
  - 将来事業化予定延焼遮断帯
- #### 【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

町名	足立区	梅田一～八丁目、扇一丁目、興野一～二丁目、関原一～三丁目、西新井栄町一～三丁目、西新井本町一・三～五丁目、本木一～二丁目、本木北町、本木東町、本木南町
----	-----	---

# 第10章 整備地域・重点整備地域の整備

## 21. 西新井駅西口一帯地域整備計画表

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)	R7 年度末	R12 年度末
事業	市街地整備	1	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
		2	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	完了
		3	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	完了
		4	不燃化	足立区	補助254号線地区 【梅田五丁目ほか】	0.8km	予定	事業中
		5	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	完了
		6	不燃化	足立区	補助138号線西新井本町・ 扇地区 【西新井本町四丁目ほか】	0.9km	予定	事業中
		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	完了
		-	防災総合	足立区	全域	-	実施中	実施中

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)	R7 年度末	R12 年度末
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
		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
		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
		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
		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
		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
		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
耐震化	-	耐震診断 耐震改修	足立区	全域	-	実施中	完了	

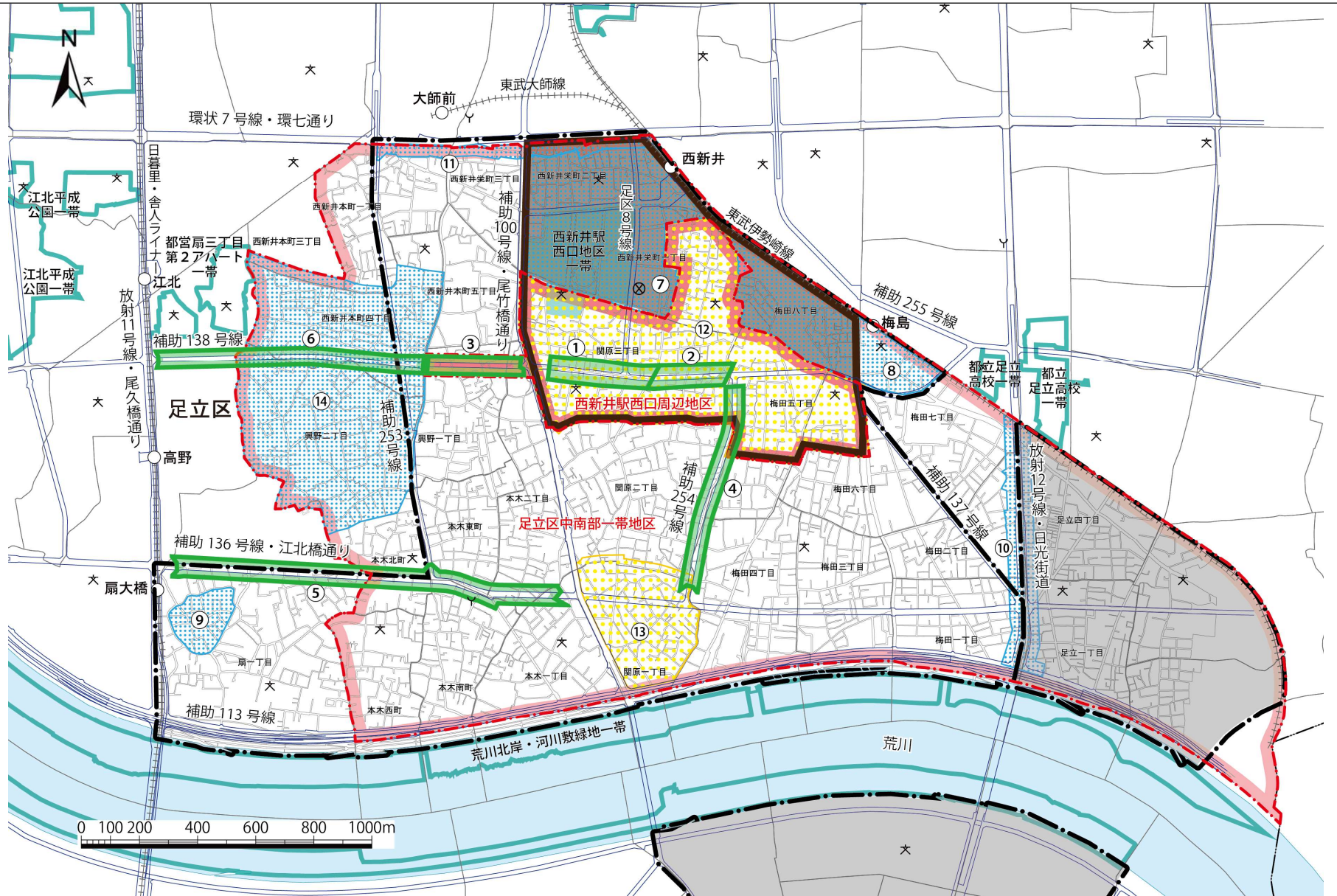
注1：事業区分はP136参照

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：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「R17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。）。

# 第10章 整備地域・重点整備地域の整備

## 21. 西新井駅西口一帯地域整備計画図（市街地の不燃化）



### 凡例

- 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
  - 消防署他
  - 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】
- 都市防災不燃化促進事業
  - 住宅市街地総合整備事業

町名

足立区

梅田一～八丁目、扇一丁目、興野一～二丁目、関原一～三丁目、西新井栄町一～三丁目、西新井本町一・三～五丁目、本木一～二丁目、本木北町、本木東町、本木南町

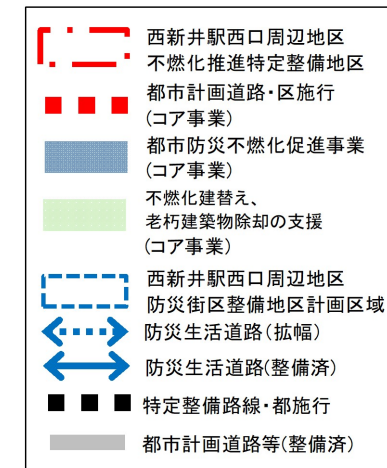
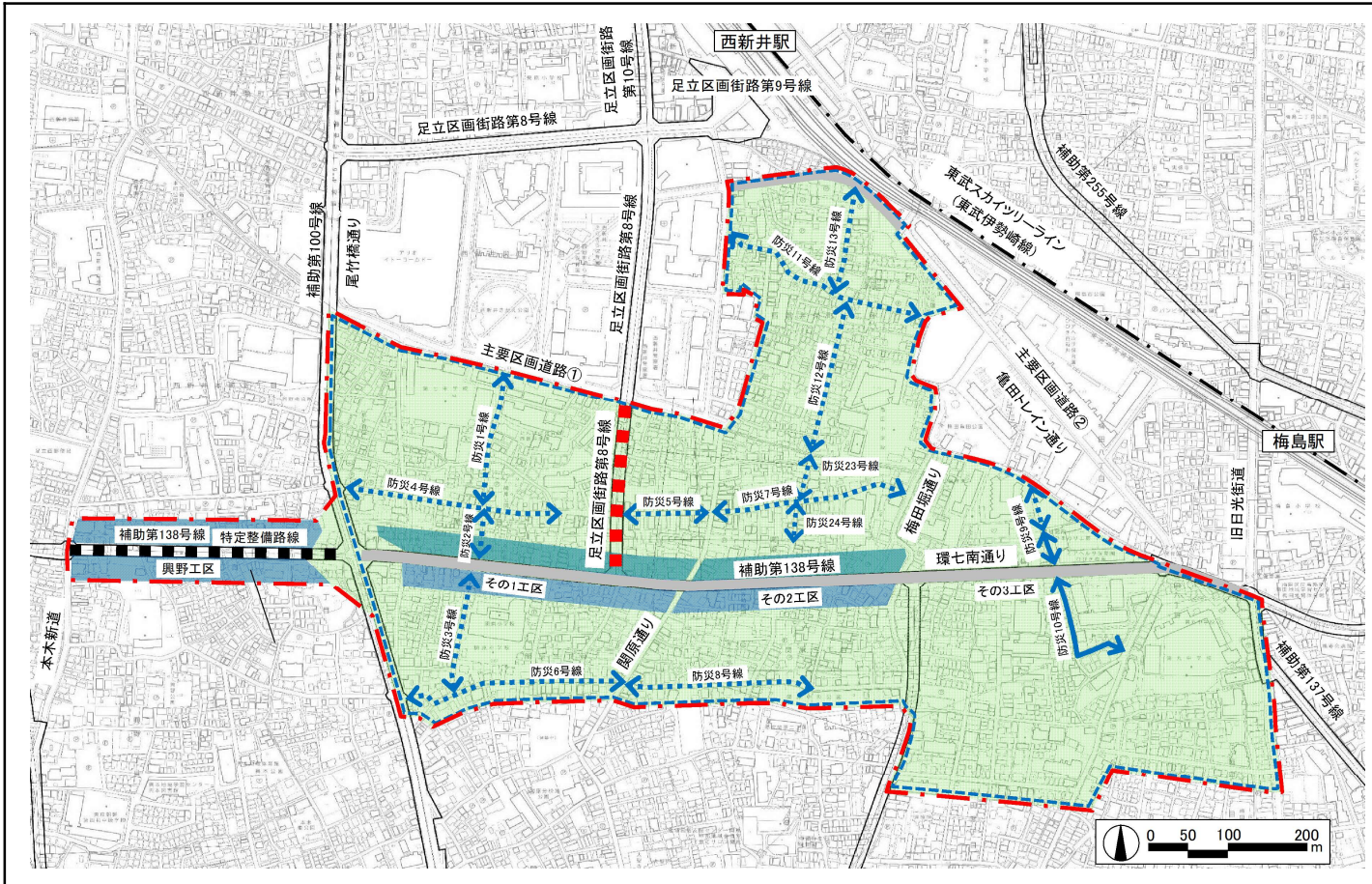


# 第10章 整備地域・重点整備地域の整備

## 21. 西新井駅西口一帯地域整備計画

□ 不燃化特区

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
西新井駅西口周辺地区	足立区	梅田五丁ほか	54.8 ha	○補助138号線都市防災不燃化促進事業 ○不燃化建替え支援 ○老朽建築物除却費支援	●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 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援 ●老朽建築物除却等支援



# 第10章 整備地域・重点整備地域の整備

## 21. 西新井駅西口一帯地域整備計画

### □ 不燃化特区

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
足立区中南部一帯地区	足立区	千住寿町、千住柳町ほか	646.2 ha	○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 ○都市計画道路補助138号線街路事業 ○補助138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 ●土業派遣支援 ●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 ●高齢者世帯への建替え加算助成支援

