

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【足立区】

西新井駅西口周辺地区

令和8年3月

足立区

1 整備目標・方針

地区名	西新井駅西口周辺地区		整備地域名	西新井駅西口一帯地域				
位置	関原三丁目並びに足立区梅田五丁目、梅田六丁目、梅田七丁目、梅田八丁目、関原二丁目、西新井栄町一丁目、西新井栄町二丁目、興野一丁目及び本木二丁目の各一部		地域危険度(第9回)令和4年9月					
新防火地域等	平成27年12月17日施行(新たな防火規制)		町丁目	面積	倒壊	火災	総合	
特区指定経緯		不燃領域率		梅田五丁目の一部	11.7ha	4	4	4
指定年月日	面積	平成28年(正式値)	55.2%	梅田六丁目の一部	4.8ha	4	3	3
当初	平成26年4月1日	54.8ha	令和3年(正式値)	61.6%	梅田七丁目の一部	0.0ha	3	3
区域変更	ha	令和6年(参考値)	63.5%	梅田八丁目の一部	0.2ha	3	3	2
区域変更	ha	最終目標値(令和12年)	70%	関原二丁目の一部	1.3ha	5	5	5
				関原三丁目	25.8ha	5	5	5
				西新井栄町一丁目の一部	8.3ha	3	3	3
				西新井栄町二丁目の一部	0.0ha	3	3	3
				興野一丁目の一部	2.1ha	4	4	5
				本木二丁目の一部	0.6ha	5	4	4
				計	54.8ha			
地区の現況・課題								
<p>【現況】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区は、都心から約10km圏の足立区中央部に位置し、東武スカイツリーライン(東武伊勢崎線)の西新井駅又は梅島駅から都心まで約30～45分程度でアクセスできる。また環状七号線(環七通り)、補助第100号線(尾竹橋通り)、旧日光街道などにも近接し、交通利便性の高い立地条件にある。 ・地区北側(西新井栄町一丁目)には、大規模工場跡地の土地利用転換により、新たに道路・公園等と住宅・商業・公益等施設が整備された拠点開発街区が面しており、同街区一帯は広域避難場所に指定されている。 ・地区内は主に戦後の高度経済成長期に形成された木造密集市街地で、地区内の人口は約1万2千人、世帯数は約6千6百世帯である(令和7年4月時点)。全建物棟数は約3千棟で、このうち防火木造・木造建物棟数は約1千6百棟である(令和3年度土地利用現況調査に基づき令和4～6年度の新築・解体棟数を反映、更新)。 <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内には、震災時の避難路、緊急車路となる幅員6m以上の道路が不足しているとともに、災害発生時の一時集合場所等として利用可能な防災関連施設を備えた身近な公園・オープンスペース等が不十分である。また、防火造・木造建物棟数が全建物棟数の5割以上を占め、面的な不燃化も立ち遅れている。 ・東京都による第9回地震に関する地域危険度測定調査では、区域内のほとんどの町丁目について総合危険度ランク4以上である。 ・本地区では、これまで各種事業を重層的に導入して、防災まちづくりに取り組んでおり、早期に防災性の向上を図ることが求められている。また、補助第100号線(尾竹橋通り)以西の区域では、補助第138号線(環七南通り)が特定整備路線として事業中となっており、沿道の建築物の不燃化促進と合わせて、事業の推進を図っていく必要がある。 								
整備目標・方針								
<p>(1)整備目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全・安心・快適な住宅市街地の形成 大規模土地利用転換を契機とした避難路、延焼遮断帯となる骨格的な道路や公園整備にあわせ、密集市街地の整備改善を総合的に進め、安全・安心・快適な住宅市街地の形成を図る。 ・地域の新たな魅力と活力の創出 区と住民、事業者等の協働による防災まちづくりを通じて、地域コミュニティの結束を強めるとともに、新たな居住者、来街者との交流により、地域の魅力と活力の創出を図る。 ・利便性の高い潤いのある居住・生活環境の確保 利便性の高い良質な都市型住宅の供給とともに、密集市街地における身近な生活道路や公園等の整備により、潤いのある居住・生活環境の確保を図る。 <p>(2)整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・避難路、延焼遮断帯となる主要な道路整備と沿道の不燃化促進 ・老朽建築物の除却、建替え等による防災性の向上と居住環境の改善 ・密集市街地における防災上重要な生活道路や公園・広場の拡充整備 ・密集市街地における防災生活道路沿道の不燃化建替えの促進 ・高齢者世帯の建替え促進による多世代居住の実現と地域防災力の向上 <p>・重層的かつ集中的な取組みによる早期の防災性の向上 防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施し、不燃領域率70%の達成を目指す。</p>								
令和7年度までの主な取組				令和8年度以降の主な取組				
<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路補助第138号線その2工区街路事業 ・補助138号線西新井駅西口その1、2工区都市防災不燃化促進事業 ・防災生活道路1・2・3・9-1号線の拡幅整備事業 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不燃化建替え支援 ・老朽建築物除却費支援 ・防災生活道路、公園・広場等地区公共施設の整備 ・自主的な建替えの促進支援 ・特定整備路線・都市計画道路補助138号線(都施行)の整備 ・防災生活道路沿道不燃化建替え支援 				<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路足立区画街路第8号線街路事業 ・補助138号線(西新井駅西口その1工区地区)都市防災不燃化促進事業 ・補助138号線(西新井駅西口その2工区地区)都市防災不燃化促進事業 ・補助138号線(興野・本木地区)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 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定整備路線・都市計画道路補助138号線(都施行)の整備 ・防災生活道路等の拡幅整備 ・公園・広場等地区公共施設の整備 ・防災生活道路沿道不燃化建替え支援 				

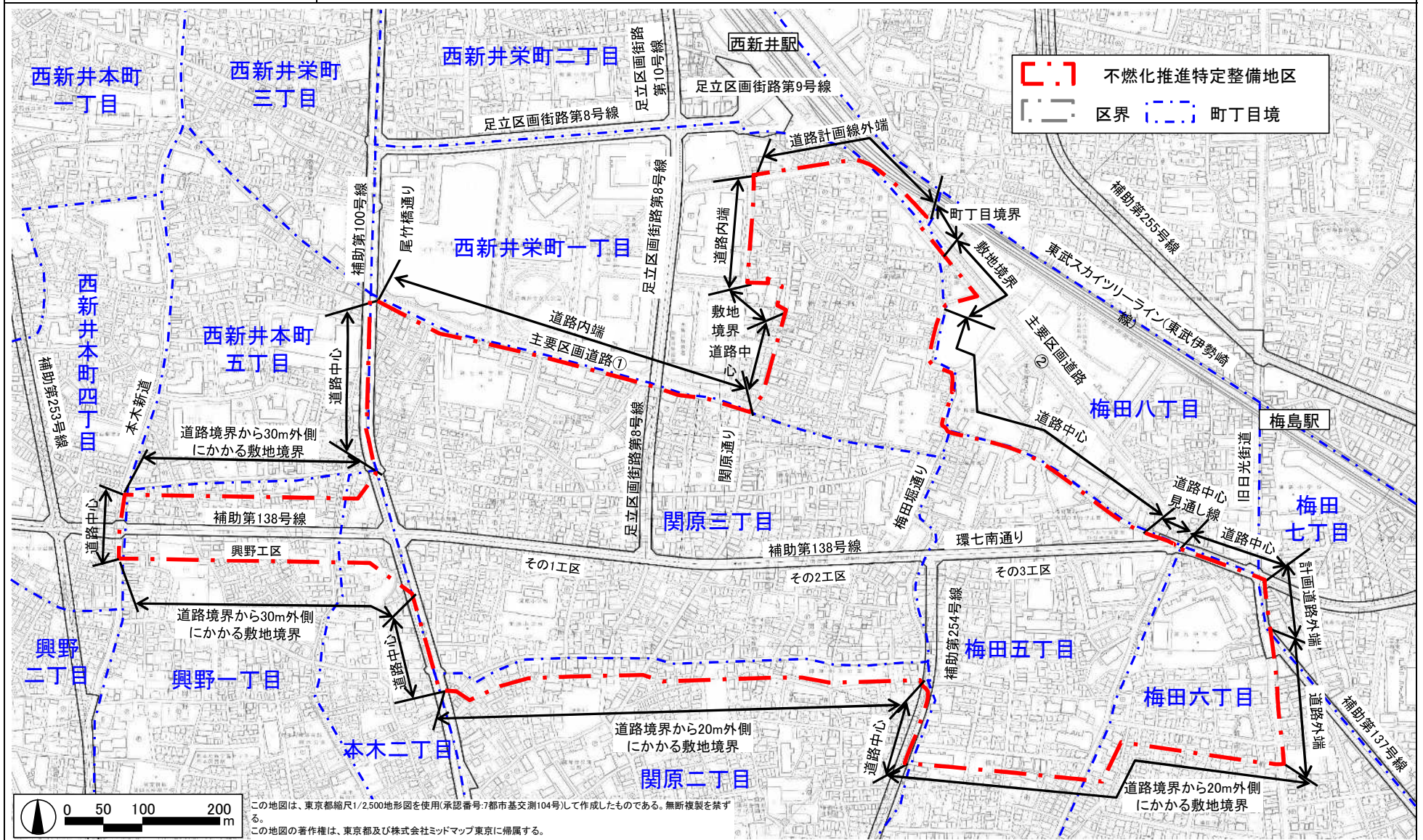
2 地区内での取組

	事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
					不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	都市計画道路足立区画街路第8号線街路事業	・補助第138号線と避難場所を結ぶ都市計画道路の整備により避難路の確保を図る	区		・都市計画道路事業	関原三丁目内(W:17m×L:225m)	事業化予定(R10年度～)	
	A-2	補助138号線(西新井駅西口その1工区地区)都市防災不燃化促進事業	・補助第138号線沿道の不燃化建替えを促進し、延焼遮断帯の形成を図る	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免	・都市防災不燃化促進事業	補助第138号線沿道30m区域	事業中	
	A-3	補助138号線(西新井駅西口その2工区地区)都市防災不燃化促進事業	・補助第138号線沿道の不燃化建替えを促進し、延焼遮断帯の形成を図る	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免	・都市防災不燃化促進事業	補助第138号線沿道30m区域	事業中(～R10年度)	
	A-4	補助138号線(興野・本木地区)都市防災不燃化促進事業	・補助第138号線沿道の不燃化建替えを促進し、延焼遮断帯の形成を図る	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免	・都市防災不燃化促進事業	補助第138号線沿道30m区域	事業中(～R11年度)	
	A-5	不燃化建替えの支援	・積極的な働きかけを行うことで、老朽建築物(戸建住宅や木造アパート等)の不燃化建替えを促進し、燃えない市街地の形成を図る	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ・戸別訪問支援 ・共同建替え助成支援 ・戸建建替え助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免 ・高齢者世帯への建替え加算助成支援	・密集市街地総合防災事業	地区全域	事業中	不燃化建替え助成額の拡充予定
	A-6	老朽建築物除却費支援	・積極的な働きかけを行うことで、老朽建築物の除却を促進し、燃えない市街地の形成を図る	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ・戸別訪問支援 ・老朽建築物除却等支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免	・密集市街地総合防災事業	地区全域	事業中	
コア事業以外の事業	B-1	特定整備路線・都市計画道路補助138号線興野工区の整備	・特定整備路線の早期整備により避難路の確保を図る	都		・街路事業	西新井本町四丁目～本木二丁目(W:16m×L:約350m)	事業中(～R7年度)	
	B-2	防災生活道路等の拡幅整備事業	・密集事業による幅員6m、幅員5.5mに拡幅する生活道路の整備により、防災性の向上と居住環境の改善を図る	区	・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	・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業	15路線	事業中	
	B-3	公園・広場等地区公共施設の整備	・密集事業全域を対象に必要な公園・広場の整備により、防災性の向上と居住環境の改善を図る	区	・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	・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業	西新井駅西口地区(計画:約1,800㎡)	事業中	
	B-4	防災生活道路沿道不燃化支援	・防災生活道路沿道の不燃化建替えを促進し、延焼遮断帯の形成を図り、避難路の確保を図る	区	・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	・防災生活道路整備・地区防災不燃化促進事業		事業中	

	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定権者	規制誘導の内容	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策	C-1	西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画	・防災機能の強化に資する都市基盤整備の推進や合理的な土地利用、建築物の不燃化と適正な建替え誘導を図る	区	・建築物の構造に関する防火上必要な制限、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、垣・柵の構造制限、形態又は色彩その他意匠の制限 ・特定地区防災施設沿道の間口率、高さの最低限度、容積率の最低・最高限度 など	地区全域(補助100号線以西及び梅田八丁目を除く)	平成17年6月15日決定 令和2年11月16日最終変更	
	C-2	無接道家屋の建替え促進	・街区プラン制度の適用などにあわせ、43条2項2号許可基準の緩和により、無接道家屋の建て替えを促進する	区	現況幅員1.8mないし1.2mの通路でも建替えを可能とする基準及び支援制度により、無接道敷地での建て替えを促進する。(従来の現況幅員の最低基準は2.7m)	地区全域	平成26年7月1日制度化	

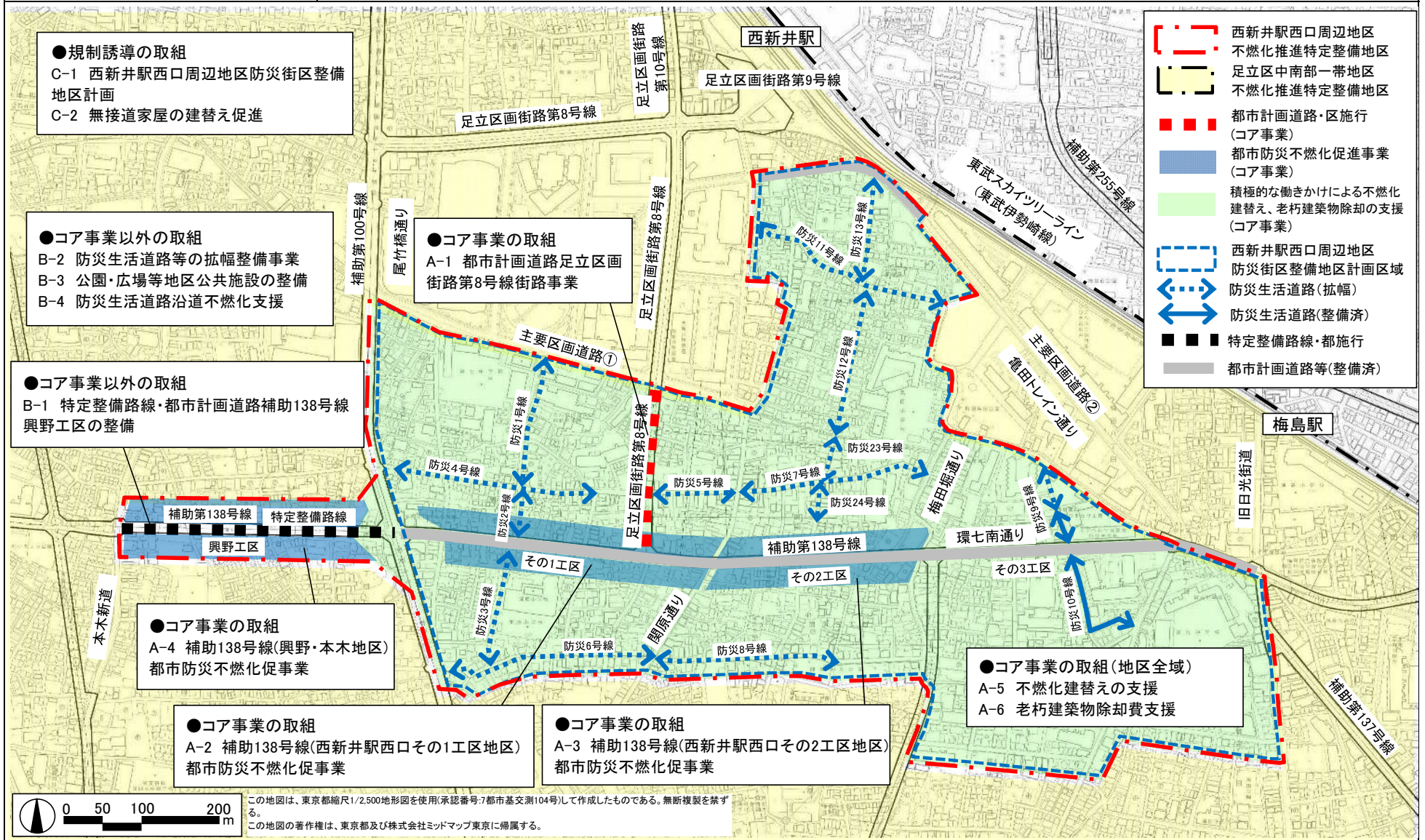
3 区域図

西新井駅西口周辺地区



4 整備方針図

西新井駅西口周辺地区



●規制誘導の取組
 C-1 西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画
 C-2 無接道家屋の建替え促進

●コア事業以外の取組
 B-2 防災生活道路等の拡幅整備事業
 B-3 公園・広場等地区公共施設の整備
 B-4 防災生活道路沿道不燃化支援

●コア事業以外の取組
 B-1 特定整備路線・都市計画道路補助138号線興野工区の整備

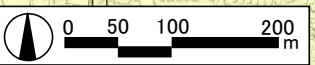
●コア事業の取組
 A-4 補助138号線(興野・本木地区)都市防災不燃化促事業

●コア事業の取組
 A-2 補助138号線(西新井駅西口その1工区地区)都市防災不燃化促事業

●コア事業の取組
 A-3 補助138号線(西新井駅西口その2工区地区)都市防災不燃化促事業

●コア事業の取組(地区全域)
 A-5 不燃化建替えの支援
 A-6 老朽建築物除却費支援

- 西新井駅西口周辺地区
- 不燃化推進特定整備地区
- 足立区中南部一帯地区
- 不燃化推進特定整備地区
- 都市計画道路・区施行(コア事業)
- 都市防災不燃化促進事業(コア事業)
- 積極的な働きかけによる不燃化建替え、老朽建築物除却の支援(コア事業)
- 西新井駅西口周辺地区
- 防災街区整備地区計画区域
- 防災生活道路(拡幅)
- 防災生活道路(整備済)
- 特定整備路線・都施行
- 都市計画道路等(整備済)



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104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。

5 整備スケジュール

事業内容		令和7年度 (前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
コア事業	A-1 都市計画道路足立区画街路第8号線街路事業		現況測量、用地測量		事業認可 R10年度～		
	A-2 補助138号線(西新井駅西口その1工区地区)都市防災不燃化促進事業	不燃化促進助成等の実施 ～令和12年度まで					
	A-3 補助138号線(西新井駅西口その2工区地区)都市防災不燃化促進事業	不燃化促進助成等の実施 ～令和10年度まで					
	A-4 補助138号線(興野・本木地区)都市防災不燃化促進事業	不燃化促進助成等の実施 ～令和11年度まで					
	A-5 不燃化建替への支援	除却費・設計監理・建築費支援 ※R8年度から助成額拡充予定					
		まちづくりコンサルタント派遣(全戸配布による積極的な働きかけの実施)					
住宅建替え後の固定資産税・都市計画税の減免措置							
A-6 老朽建築物除却費支援	除却費支援						
	まちづくりコンサルタント派遣(全戸配布による積極的な働きかけの実施)						
	住宅解体・建替え後の固定資産税・都市計画税の減免措置						
コア事業以外の事業	B-1 特定整備路線・補助第138号線興野工区の整備	事業中 ～令和7年度					
	B-2 防災生活道路等の拡幅整備事業	事業中 ～令和12年度まで					
	B-3 公園・広場等の地区公共施設の整備	事業中 ～令和12年度まで					
	B-4 防災生活道路沿道不燃化支援	事業中 ～令和12年度まで					
規制誘導策	C-1 西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画	平成17年度当初決定、平成20年度区域拡大					
	C-2 無接道家屋の建替え促進	建築基準法第43条第2項第2号基準の緩和、測量調査費の支援					

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。