

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【足立区】

足立区中南部一帯地区

令和8年3月

足立区

1 整備目標・方針

地区名	足立区中南部一帯地区		整備地域名	千住地域、西新井駅西口一帯地域、足立地域				
位置	足立区足立三丁目、足立四丁目、梅田二丁目、梅田七丁目、興野二丁目、千住一丁目、千住二丁目、千住三丁目、千住四丁目、千住旭町、千住寿町、千住龍田町、千住中居町、千住仲町、千住柳町、千住東一丁目、千住東二丁目、西新井栄町二丁目、西新井栄町三丁目、西新井本町一丁目、西新井本町四丁目、西新井本町五丁目、本木北町、本木東町並びに足立一丁目、足立二丁目、梅田一丁目、梅田三丁目、梅田四丁目、梅田五丁目、梅田六丁目、梅田八丁目、扇一丁目、興野一丁目、関原一丁目、関原二丁目、関原三丁目、千住五丁目、千住大川町、千住元町、西新井栄町一丁目、西新井本町三丁目、本木一丁目、本木二丁目、本木西町、本木南町、柳原一丁目及び柳原二丁目の各一部			地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成17年6月15日、平成18年6月1日、平成19年12月1日、平成21年4月1日、平成27年12月17日、令和5年7月1日(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		※別紙の通り			
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	58.4%				
当初	平成27年4月1日	645.4ha	令和3年(正式値)	61.8%				
区域変更	令和3年4月1日	646.2ha	令和6年(参考値)	63.4%				
			最終目標値(令和12年)	70%				
地区の現況・課題								
<p>【現況】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本地区は、足立区中南部に形成された基盤未整備の木造住宅等が密集する市街地であり、荒川以北の地域と荒川以南の地域に大別される。 地区内の区域は、東武スカイツリーラインの北千住駅、牛田駅、小菅駅、五反野駅、梅島駅、西新井駅が最寄り駅となるとともに、地区西側は日暮里・舎人ライナーの利用圏ともなり、都心への交通利便性の良い立地である。 地区内の人口は約12万3千人、世帯数は約7万世帯である(令和7年4月時点)。全建物棟数は約3万4千棟で、このうち防火木造・木造建物棟数は約1万9千棟である(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"> 地震に関する地域危険度測定調査(第9回)による火災又は倒壊危険度4以上の町丁目が連担している。 全建物の約6割が非不燃化建物(防火木造・木造)となっており、地区全域において建替えを推進し、不燃化を誘導していくことが課題である。 現在事業中又は今後予定される都市計画道路の整備にあわせて、延焼遮断帯の形成を図っていくことが課題である。 								
整備目標・方針								
(1)整備目標				(2)整備方針				
<ul style="list-style-type: none"> 木造老朽建築物の除却、不燃化建替えにより「燃えないまち」を目指す。 特定整備路線の整備にあわせ「燃え広がらないまち」を目指す。 防災都市づくりに資する事業の重層的かつ集中的な取組みにより「不燃領域率70%の達成」を目指す。 				<ul style="list-style-type: none"> 新防火規制の指定による面的な不燃化の誘導 形態規制、接道規定の緩和及び特区制度の活用による老朽建築物の除却、不燃化建替えの促進 特定整備路線の整備促進及び沿道不燃化の促進による延焼遮断帯の形成 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 				
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"> 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 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> 細街路拡幅の促進 特定整備路線の整備 防災生活道路の拡幅整備事業 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支援 				<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 都市計画道路補助第138号線街路事業 補助138号線都市防災不燃化促進事業 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> 細街路拡幅の促進 特定整備路線の整備 防災生活道路の拡幅整備事業 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支援 				

■別紙 各町丁目の面積・地域危険度

町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第9回)			町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第9回)		
		倒壊	火災	総合			倒壊	火災	総合
足立三丁目	17.3	4	3	4	足立一丁目の一部	15.4	4	4	4
足立四丁目	16.9	4	4	4	足立二丁目の一部	19.5	4	4	4
梅田二丁目	12.6	4	4	4	梅田一丁目の一部	14.8	4	3	3
梅田七丁目	18.8	3	3	3	梅田三丁目の一部	15.3	4	4	5
興野二丁目	28.4	4	4	4	梅田四丁目の一部	20.6	4	3	4
千住一丁目	11.0	4	3	3	梅田五丁目の一部	4.5	4	4	4
千住二丁目	9.5	4	3	4	梅田六丁目の一部	13.2	4	3	3
千住三丁目	10.5	4	3	4	梅田八丁目の一部	11.4	3	3	2
千住四丁目	9.5	5	5	5	扇一丁目の一部	0.0	3	3	3
千住旭町	28.3	4	4	4	興野一丁目の一部	11.4	4	4	5
千住寿町	10.4	5	5	5	関原一丁目の一部	14.4	4	4	4
千住龍田町	9.9	5	5	5	関原二丁目の一部	26.5	5	5	5
千住中居町	12.6	4	4	4	関原三丁目の一部	0.5	5	5	5
千住仲町	15.4	4	5	4	千住五丁目の一部	13.3	4	4	4
千住柳町	7.8	5	5	5	千住大川町の一部	17.7	5	5	5
千住東一丁目	11.3	4	4	4	千住元町の一部	14.7	5	5	5
千住東二丁目	13.3	4	4	4	西新井栄町一丁目の一部	16.4	3	3	3
西新井栄町二丁目	13.9	3	3	3	西新井本町三丁目の一部	0.7	4	4	4
西新井栄町三丁目	8.0	4	4	4	本木一丁目の一部	16.2	4	3	4
西新井本町一丁目	16.6	4	4	5	本木二丁目の一部	13.8	5	4	4
西新井本町四丁目	21.5	3	4	4	本木西町の一部	11.7	4	3	4
西新井本町五丁目	10.2	4	3	4	本木南町の一部	12.6	4	4	4
本木北町	9.1	4	4	4	柳原一丁目の一部	15.2	5	5	5
本木東町	10.5	5	5	5	柳原二丁目の一部	13.1	5	5	5
					計	646.2			

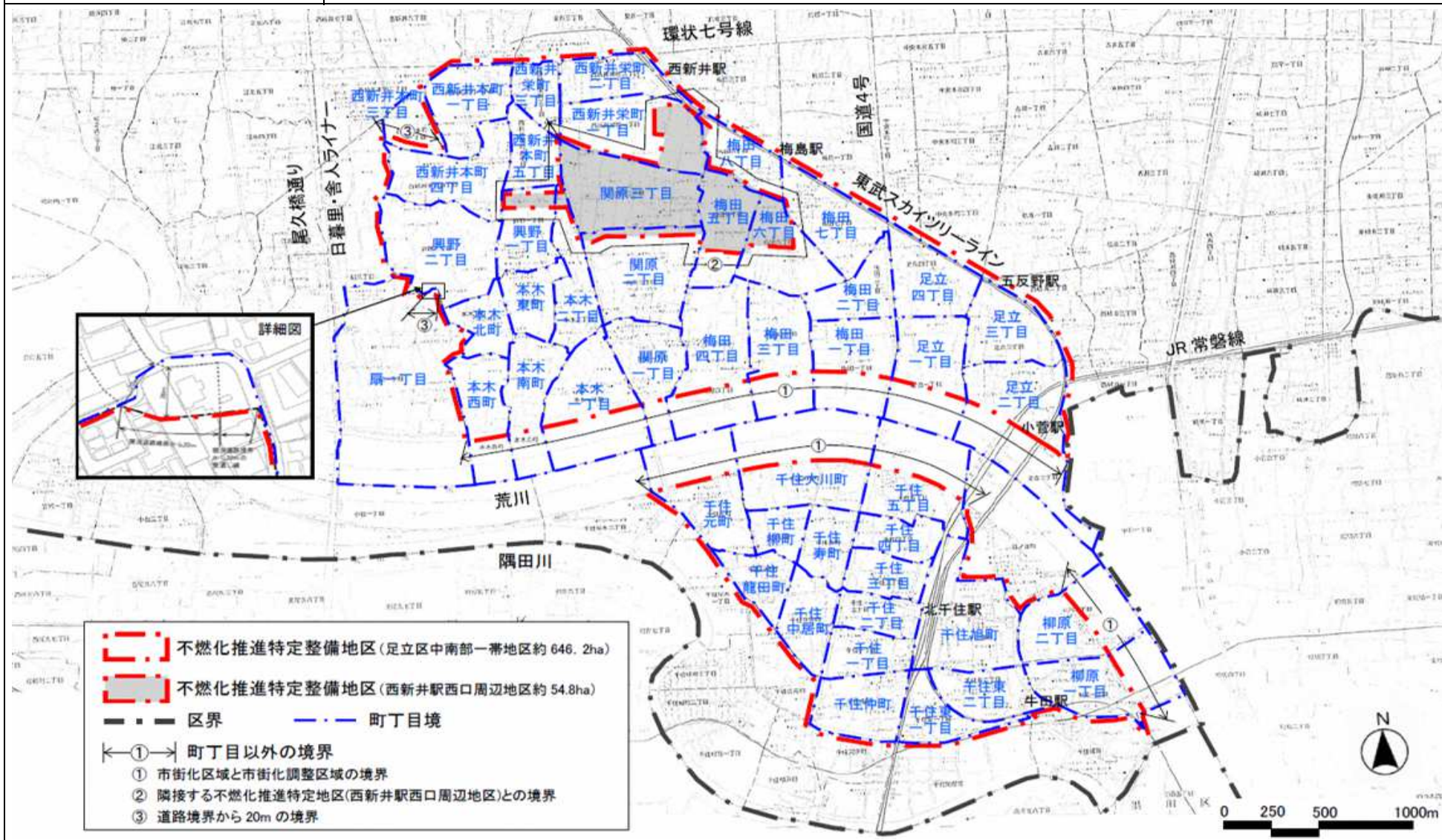
2 地区内での取組

	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	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		防災街区整備地区計画区域内	事業中	不燃化建替え助成額の拡充予定
	A-2	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 ・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		地区全域	事業中	
	A-3	補助136号線 都市防災不燃化促進事業	・補助第136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 ・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 ・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136号線扇・本木地区沿道30m	事業中	補助第136号線扇・本木地区不燃化促進事業(～R11年度事業終了予定)
	A-4	都市計画道路 補助第138号線街路事業	・震災時に避難路、延焼遮断帯となる都市計画道路の整備を促進する	区		・街路事業	補助第138号線(興野地区) 幅員16m、延長640m	予定	
	A-5	補助138号線 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 ・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 ・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号線西新井本町・扇地区沿道30m	予定	補助第138号線西新井本町・扇地区不燃化促進事業(R9年度調査、R10年度～事業開始予定)
コア事業以外の事業	B-1	細街路拡幅の促進	・区が指定する幅員4m未満の細街路及びその他幅員4m未満の道路の拡幅を建替えにあわせて促進する	区	・まちづくりコンサルタント派遣 ・土業派遣 ・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 ・固定資産税及び都市計画税の減免	・細街路整備事業 ・地区公共施設等整備事業 ・防災生活道路整備 ・地区防災不燃化促進事業	地区全域	事業中	
	B-2	特定整備路線の整備	・震災時に避難路、延焼遮断帯となる都市計画道路の整備を促進する	都	・固定資産税及び都市計画税の減免	・街路事業	補助136号線(本木)幅員20m・延長840m 補助136号線(足立)幅員15～18m・延長630m	事業中	補助136号線(関原)幅員20m・延長490m、補助136号線(梅田)幅員20m・延長580m(R3年度供用開始)
	B-3	防災生活道路の 拡幅整備事業	・幅員6mに拡幅する防災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	千住西地区(防災生活道路:幅員6m拡幅5路線(延長1,515m))、柳原一・二丁目地区(防災生活道路:幅員6m拡幅5路線(延長1,355m))	事業中	
	B-4	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 ・公園、緑地、広場等整備支援	・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	千住西地区(計画:約2,300㎡)、柳原一・二丁目地区(計画:600㎡)	事業中	
	B-5	防災生活道路 沿道不燃化支援	・老朽建築物(戸建住宅や木造アパート等)や防災生活道路沿道建築物の不燃化建替えを促進し、燃えない市街地の形成及び避難路の延焼遮断を図る	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・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	・防災生活道路整備・地区防災不燃化促進事業	千住西地区、柳原一・二丁目地区の防災生活道路沿道	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	新防火規制	・防災性の向上	都	・東京都建築安全条例に基づく「新防火規制」を指定し、準耐火建築物以上の防火性能を備えた燃えにくい建物への建替えを推進する	地区全域		平成17年4月1日告示(西新井栄町二丁目の一部)、平成18年5月1日告示(千住三丁目の一部)、平成19年1月1日告示(梅田七・八丁目の各一部)、平成21年2月27日告示(千住旭町の一部)、平成27年10月1日告示(足立一丁目ほか46町丁目の各一部)、令和5年6月1日告示(扇一丁目、西新井本町三丁目の各一部)
	C-2	形態規制の緩和	・建替え促進	都区	・新防火規制など防災機能の確保が図られる区域について、建蔽率、前面道路幅員による容積率制限、道路斜線制限の緩和を図り、木造密集市街地等での建替えを促進する	建蔽率の変更区域(約378.6ha)、容積率係数の変更区域(約131.0ha)、道路斜線勾配の変更区域(約102.8ha)	平成27年12月17日告示	
	C-3	無接道家屋の建替え促進	・建築基準法第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	
	C-4	地区計画等	・地区特性に応じたまちづくりを推進する	区	・地区特性を踏まえたまちづくりのルールに基づき個別の建築行為等を誘導する	地区計画:西新井駅西口周辺地区、千住三丁目地区、千住旭町地区 防災街区整備地区計画:足立一・二・三・四丁目地区、関原一丁目地区、西新井駅西口周辺地区、千住仲町地区、千住西地区、柳原一・二丁目地区 沿道地区計画:国道4号A地区(日光街道)、足立区環状七号線B地区	地区計画:平成28年7月11日変更(千住旭町地区)、令和5年3月30日変更(千住三丁目地区)、令和5年6月19日変更(西新井駅西口周辺地区) 防災街区整備地区計画:令和2年11月16日変更(足立一・二・三・四丁目地区、関原一丁目地区、西新井駅西口周辺地区、千住西地区)、令和5年3月30日変更(千住仲町地区)、令和7年6月16日決定(柳原一・二丁目地区) 沿道地区計画:平成28年7月11日(足立区環状七号線B地区、国道4号A地区)	

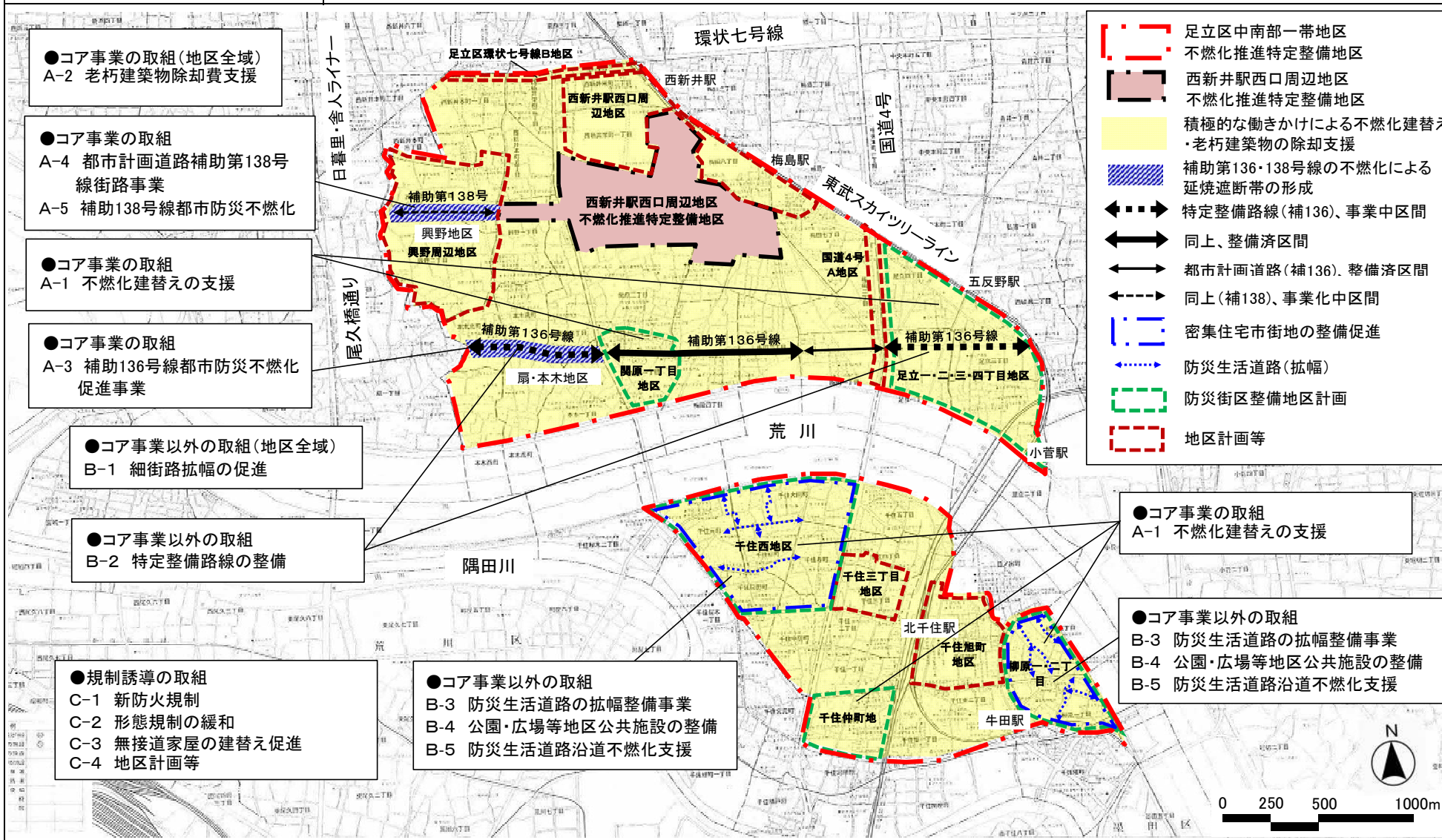
3 区域図

足立区中南部一帯地区



4 整備方針図

足立区中南部一帯地区



●コア事業の取組(地区全域)
A-2 老朽建築物除却費支援

●コア事業の取組
A-4 都市計画道路補助第138号
線街路事業
A-5 補助138号線都市防災不燃化

●コア事業の取組
A-1 不燃化建替えの支援

●コア事業の取組
A-3 補助136号線都市防災不燃化
促進事業

●コア事業以外の取組(地区全域)
B-1 細街路拡幅の促進

●コア事業以外の取組
B-2 特定整備路線の整備

●規制誘導の取組
C-1 新防火規制
C-2 形態規制の緩和
C-3 無接道家屋の建替え促進
C-4 地区計画等

●コア事業以外の取組
B-3 防災生活道路の拡幅整備事業
B-4 公園・広場等地区公共施設の整備
B-5 防災生活道路沿道不燃化支援

足立区中南部一帯地区
不燃化推進特定整備地区

西新井駅西口周辺地区
不燃化推進特定整備地区

積極的な働きかけによる不燃化建替え
・老朽建築物の除却支援

補助第136・138号線の不燃化による
延焼遮断帯の形成

特定整備路線(補136)、事業中区分

同上、整備済区分

都市計画道路(補136)、整備済区分

同上(補138)、事業化中区分

密集住宅市街地の整備促進

防災生活道路(拡幅)

防災街区整備地区計画

地区計画等

●コア事業の取組
A-1 不燃化建替えの支援

●コア事業以外の取組
B-3 防災生活道路の拡幅整備事業
B-4 公園・広場等地区公共施設の整備
B-5 防災生活道路沿道不燃化支援



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 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)					
		住宅建替後の固定資産税・都市計画税の減免措置					
	A-2 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)					
A-3 補助136号線都市防災不燃化促進事業	補助136号線 扇・本木地区(H17～R11年度まで予定)						
A-4 都市計画道路補助第138号線街路事業	補助第138号線 興野地区(R7年度～)						
A-5 補助138号線都市防災不燃化促進事業	補助138号線 西新井本町・扇地区(R9年度調査、R10年度～R19年度まで予定)						
コア事業以外の事業	B-1 細街路拡幅の促進	区自主事業による細街路整備					
	B-2 特定整備路線の整備	補助第136号線 本木(R7年度)					
		補助第136号線 足立(H26～R12年度)					
	B-3 防災生活道路の拡幅整備事業	千住西地区(R10年度まで)					
柳原一・二丁目地区(R7年度～R16年度まで)							
B-4 公園・広場等地区公共施設の整備	千住西地区(R10年度まで)						
	柳原一・二丁目地区(R7年度～R16年度まで)						
B-5 防災生活道路沿道不燃化支援	千住西地区(R10年度まで)						
	柳原一・二丁目地区(R7年度～R12年度まで予定)						
規制誘導策	C-1 新防火規制	新防火規制					
	C-2 形態規制の緩和	新防火規制区域の指定に伴う用途地域などの形態規制の緩和					
	C-3 無接道家屋の建替え促進	街区プラン制度の推進					
	C-4 地区計画等	既定地区において運用中					

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。