

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3年3月
第1回変更認定 令和5年2月

足立区

1 整備目標・方針

地区名	西新井駅西口周辺地区																																																																	
位置	足立区梅田五丁目、梅田六丁目、梅田七丁目、梅田八丁目及び関原二丁目の各一部、関原三丁目並びに西新井栄町一・二丁目、興野一丁目及び本木二丁目の各一部		面積(ha) 54.8ha																																																															
地区の現況・課題	<p>町丁目 ※梅田七丁目及び西新井栄町二丁目については、対象区域面積が僅かなため隣接する町丁目へ算入したため0との表記となった</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">町丁目</th> <th rowspan="2">面積(ha)</th> <th colspan="3">地域危険度(第9回)</th> </tr> <tr> <th>倒壊</th> <th>火災</th> <th>総合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>梅田五丁目の一部</td> <td>11.7ha</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>梅田六丁目の一部</td> <td>4.8ha</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>梅田七丁目の一部</td> <td>0.0ha</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>梅田八丁目の一部</td> <td>0.2ha</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>関原二丁目の一部</td> <td>1.3ha</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>関原三丁目</td> <td>25.8ha</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>西新井栄町一丁目の一部</td> <td>8.3ha</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>西新井栄町二丁目の一部</td> <td>0.0ha</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>興野一丁目の一部</td> <td>2.1ha</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>本木二丁目の一部</td> <td>0.6ha</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>54.8ha</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		町丁目	面積(ha)	地域危険度(第9回)			倒壊	火災	総合	梅田五丁目の一部	11.7ha	4	4	4	梅田六丁目の一部	4.8ha	4	3	3	梅田七丁目の一部	0.0ha	3	3	3	梅田八丁目の一部	0.2ha	3	3	2	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				
町丁目	面積(ha)	地域危険度(第9回)																																																																
		倒壊	火災	総合																																																														
梅田五丁目の一部	11.7ha	4	4	4																																																														
梅田六丁目の一部	4.8ha	4	3	3																																																														
梅田七丁目の一部	0.0ha	3	3	3																																																														
梅田八丁目の一部	0.2ha	3	3	2																																																														
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																																																																	
これまでの防災都市づくりの主な取組み	新たな取組み																																																																	
<p>(コア事業)</p> <p>①都市計画道路補助第138号線その1工区・その2工区街路事業 ②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 ③防災生活道路1・2・3・9-1号線の拡幅整備事業 ④都市計画道路補助第138号線(興野・本木地区)の街路事業(都施行)沿道の都市防災不燃化促進事業 ⑤主要区画道路②(Ⅱ区間)道路事業</p> <p>(コア事業以外)</p> <p>①不燃化建替への設計・監理費及び除却費支援 ②老朽建築物除却費支援 ③防災生活道路、公園・広場等地区公共施設の整備 ④自主的な建替への促進支援 ⑤特定整備路線・都市計画道路補助138号線の整備 ⑥防災生活道路沿道不燃化建替え費支援</p>	<p>(コア事業)</p> <p>①都市計画道路補助第138号線その2工区街路事業 ②補助138号線西新井駅西口その1、2工区市防災不燃化促進事業 ③防災生活道路1・2・3・9号線の拡幅整備事業</p> <p>(コア事業以外)</p> <p>①不燃化建替への支援 ②老朽建築物除却費支援 ③防災生活道路等の拡幅整備事業 ④公園・広場等地区公共施設の整備 ⑤特定整備路線・都市計画道路補助138号線の整備 ⑥防災生活道路沿道不燃化支援</p>																																																																	
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 ●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 ●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生活道路沿道の不燃化建替への促進 																																																																	
	現況	最終	備考																																																															
不燃領域率	54.5%	65.2%	現況(令和元年度末時点)、最終(令和7年度末時点)																																																															

2 地区内での取組

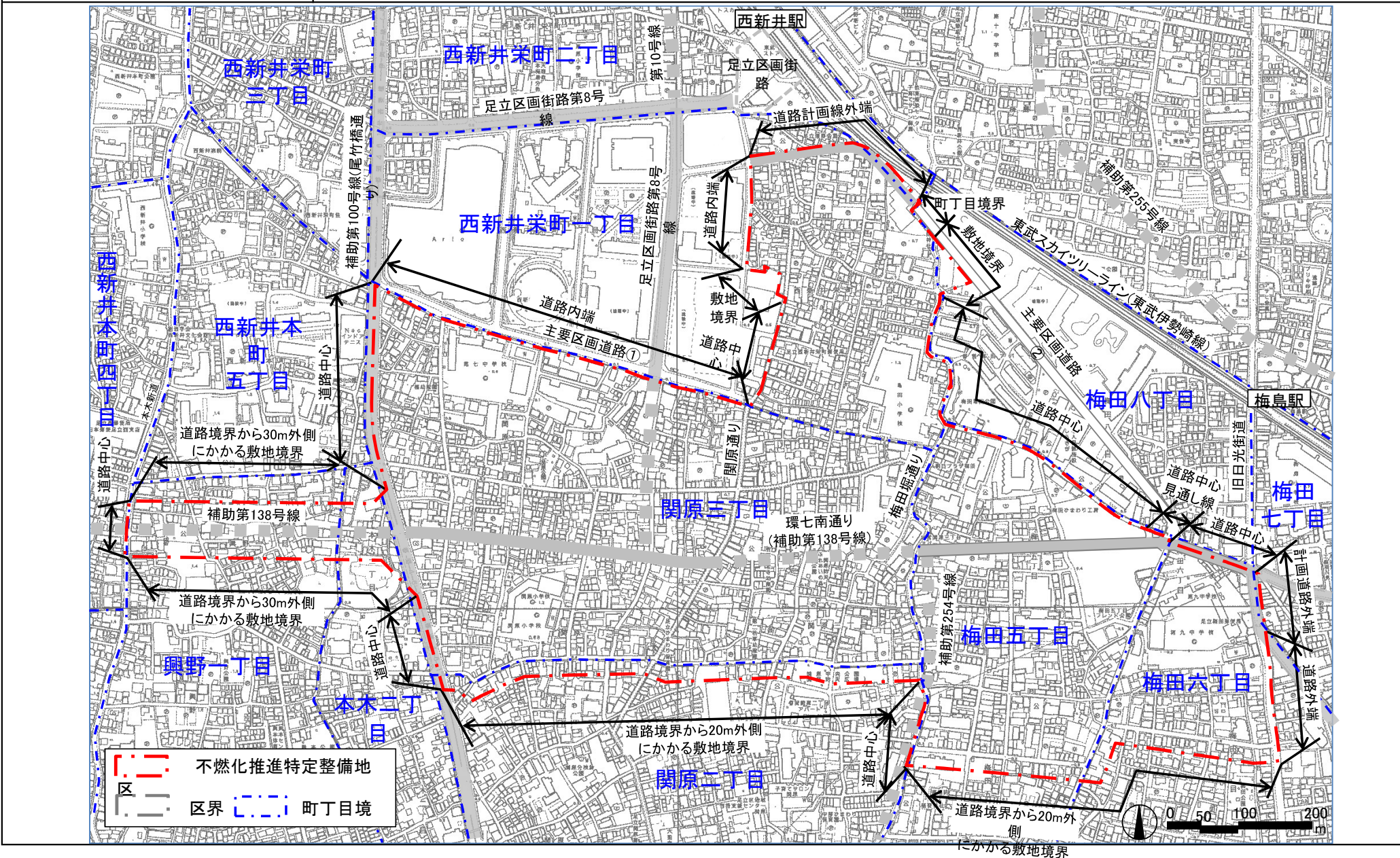
	事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
コア事業	A-1	都市計画道路補助第138号線その2工区街路事業	補助第138号線のその2工区の早期整備により避難路の確保を図る。	都市計画事業(街路事業)	区	その2工区(W:16m×L:約270m)	事業中	その1工区:事業完了(H17年度事業認可～H27.2完了) その3工区(都市機構直接施行)はH25.3事業完了。 その2工区:事業中(H26年度事業認可)
	A-2	補助138号線都市防災不燃化促進事業	補助第138号線沿道の不燃化建替えを促進し、延焼遮断帯の形成を図る。	【補助事業】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 ●士業派遣支援 ●固定資産税及び都市計画税の減免	区	沿長計680m(その1工区、その2工区) 沿道30m	事業中	その3工区はH27年度事業完了。
	A-3	防災生活道路1・2・3・9号線の拡幅整備事業	補助第138号線と避難場所等を結ぶ防災生活道路の整備により、避難路ネットワークの強化を図る。	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業 【補助事業】地区公共施設等整備事業 ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●士業派遣支援 ●用地折衝派遣支援	区	防災生活道路1号線(W:6m×L:約178m) 防災生活道路2号線(W:6m×L:約63m) 防災生活道路3号線(W:6m×L:約172m) 防災生活道路9号線(W:6m×L:約51m)	事業中	H16年度導入
コア事業以外の事業	B-1	不燃化建替えの支援	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。	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●士業派遣支援 ●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	区	地区全域	事業中	
	B-2	老朽建築物除却費支援	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。	●まちづくりコンサルタント派遣 ●士業派遣支援 ●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	区	地区全域	事業中	

	事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
コア事業以外の事業	B-3	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。	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業 【補助事業】地区公共施設等整備事業 ●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	区	防災生活道路4～8、11～13号線(W:6m×L:約1799m) 主要生活道路1～2号線(W:5.5m×L:約106m)	事業中	H16年度導入
	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。	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業 ●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 ●公園、緑地、広場等整備支援	区	公園広場整備面積(5730㎡)	事業中	H16年度導入
	B-5	特定整備路線・都市計画道路補助138号線興野・本木工区の整備	特定整備路線の早期整備により避難路の確保を図る。	街路事業	都	西新井本町四丁目～本木二丁目(W:16m×L:約350m)	事業中	H25年度事業認可
	B-6	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を促進し、延焼遮断帯の形成を図り、避難路の確保を図る。	【補助事業】防災生活道路沿道不燃化促進事業 ●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	区	地区全域	事業中	

	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容	決定権者	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。	・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・さくの構造制限 ・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	都 区	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日第6回変更	法改正等に伴い、建築物の構造に関する防災上必要な制限を変更
	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。	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)	区	地区全域	平成26年7月1日制度化	

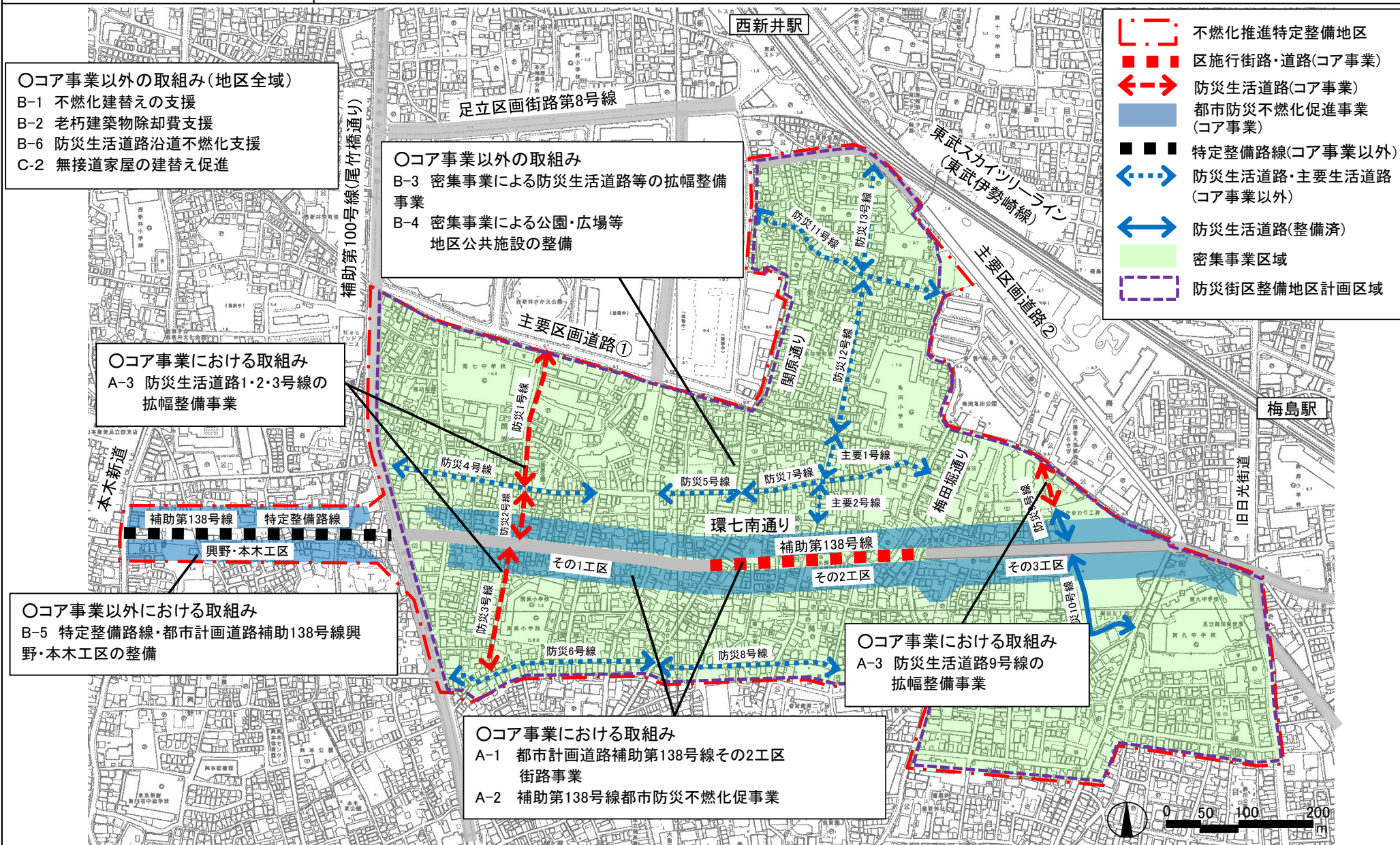
3 区域図

足立区 西新井駅西口周辺地区



4 整備方針図

足立区 西新井駅西口周辺地区



5 整備スケジュール

事業内容		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
コア事業	A-1 都市計画道路補助 第138号線その2工 区街路事業	<ul style="list-style-type: none"> ■H26年度事業認可 用地買収開始(～平 成29年度)(その2工 区) ■整備工事(～令和3 				
	A-2 補助第138号線都市 防災不燃化促進事 業	不燃化助成実施中(～令和7年度)(西新井駅西口その1工区)				
		不燃化助成実施中(～令和5年度)(西新井駅西口その2工区)				
A-3 防災生活道路1・2・ 3・9-1号線の拡幅整 備事業	防災生活道路1・2・ 3・9-1号線の拡幅整 備事業	随時土業派遣				
コア事業 以外の事 業	B-1 不燃化建替えの支 援	助成実施中				
		全戸配布による周知、設計費・除却費支援、建替え後住宅の税の減免措置				
	B-2 老朽建築物除却費 支援	助成実施中				
		全戸配布による周知、老朽建築物除却費支援、除却後土地の税の減免措置				
	B-3 防災生活道路等の 拡幅整備事業	防災生活道路・主要生活道路拡幅整備の新設整備				
	B-4 公園・広場等の地区 公共施設の整備	公園・広場の新設整備				
B-5 特定整備路線・補助 第138号線興野・本 木工区の整備	平成26年2月7日事業認可					
B-6 防災生活道路沿道 不燃化支援	助成実施中					
	全戸配布による周知					
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～ 導入				
	C-2 無接道家屋の建替 え促進	無接道家屋更新にむけた新たな取り組みにより建築基準法第43条第2項第2号基準の緩和				

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。