

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

第2回変更認定 令和6年2月

第3回変更認定 令和7年1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	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		面積(ha)	54.8ha			
地区の現況・課題 【現況】 本地区は、都心から約10km圏の足立区中央部に位置し、最寄駅の東武スカイツリーライン（東武伊勢崎線）の西新井駅もしくは梅島駅からは所要時間約5～10分で北千住駅に到着し、JR線又は東京メトロ日比谷線、同半蔵門線、同千代田線により、都心まで約20～30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。 地区の北側（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。 一方、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、人口は約1万5千人、世帯数は約7千7百世帯となっている。（令和6年12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1千5百棟となっている。（令和4年12月推計値） 【課題】 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・木造建物棟数が約6割を占め、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、これまでも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、未整備都市計画道路の補助第138号線（環七南通り）が特定整備路線に指定されており、沿道の建築物の不燃化と合わせて、防災まちづくりを図っていく必要がある。			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	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 (コア事業) 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 (コア事業以外) ①不燃化建替えの設計・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自主的な建替えの促進支援 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			新たな取組み (コア事業) 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工区都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 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（R6～延伸予定） (コア事業以外) ①不燃化建替えの支援 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				
整備目標・方針							
(1)整備目標 ●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。			(2)整備方針 ●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えの促進				
	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 ●土業派遣支援 ●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 ●土業派遣支援 ●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:未整備延長約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 ●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	区	地区全域	事業中	不燃化建替え助成額を拡充 (R5年度～)
	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 ●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	区	地区全域	事業中	老朽建築物除却費助成額を拡 充(R5年度～)

	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) 防災生活道路23～24号線(W:5.5m×L:約160m)	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。	【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	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	

西新井栄町三丁目
西新井栄町二丁目
西新井栄町一丁目
西新井本町五丁目
西新井本町四丁目
関原三丁目
関原二丁目
梅田八丁目
梅田七丁目
梅田五丁目
梅田六丁目
興野一丁目
本木二丁目

足立区画街路第8号線
補助第100号線(尾竹橋通り)
補助第138号線
補助第254号線
補助第255号線
環七南通り(補助第138号線)
東武スカイツリーライン(東武伊勢崎線)
旧日光街道

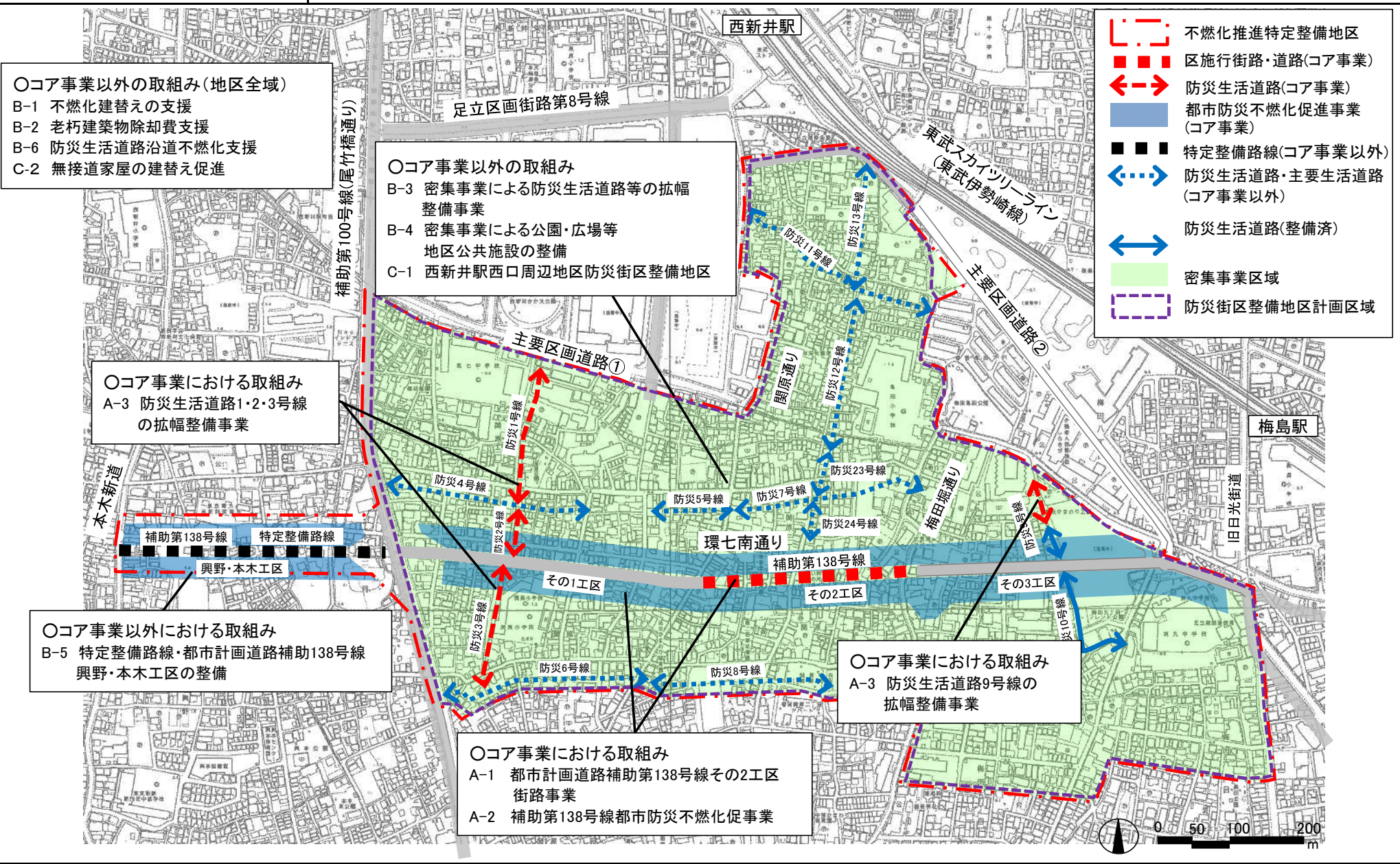
道路計画線外端
道路内端
敷地境界
道路中心
町丁目境界
敷地境界
道路中心
道路境界から30m外側にかかる敷地境界
道路境界から20m外側にかかる敷地境界
道路境界から30m外側にかかる敷地境界
道路境界から20m外側にかかる敷地境界
道路境界から20m外側にかかる敷地境界

不燃化推進特定整備地区
区界
町丁目境

0 50 100 200

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					
			H26年度事業認可・用地買収開始(～平成29年度) 整備工事(～令和6年度)				
	A-2	補助第138号線都市 防災不燃化促進事 業	補助138号線西新井駅西口その1工区(平成18～令和7年度)				
			補助138号線西新井駅西口その2工区(平成26～令和10年度)				
			補助138号線興野・本木地区(平成27～令和11年度まで延伸予定)				
	A-3	防災生活道路1・2・ 3・9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	除却費・設計監理・建築費支援 ※令和5年度から除却費の助成額拡充、建築費の新設				
			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				
	B-2	老朽建築物除却費 支援	除却費支援 ※令和5年度から除却費の助成額拡充				
			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				
	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(平成27～令和6年度)				
	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促進支援(西新井駅西口周辺地区)(令和7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～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。