第3号様式（第3条関係）

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	足立区中南部一帯地区		
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	面積(ha)	646.2ha

地区の現況・課題

【現況】
・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11万8千人、世帯数は約6万7千世帯となっている。（令和6年12月時点）
・全建物棟数は約3万3千棟で、このうち防火木造・木造建物棟数は約1万9千棟となっている。（令和4年12月推計値）
【課題】
・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。
・東京都防災都市づくり推進計画の重点整備地域として地区全域の取組みをいかに加速化させていくかが課題である。
【区域拡大理由】
　興野周辺地区地区計画は、公社興野町住宅を中心とした約49haの区域で都市計画決定したが、公社興野町住宅の区域のみ地区整備計画区域でそれ以外は、方針のみ区域であった。この地区計画について、区域全体に地区整備計画区域を位置づける都市計画変更する予定である。そのような中、区域の一部が不燃化特区区域から外れている。南北の端にある道路が6mの防災生活道路に位置付いており、その道路から20mの区域が、不燃化特区区域から外れている。
　興野周辺地区のまちづくりを推進する上で、不燃化特区区域を拡張することで防災生活道路沿道の建替え等を促進し、道路を拡幅することで不燃領域率の改善に繋げる。

町丁目	面積（ha）	地域危険度（第9回）		
		倒壊	火災	総合
※別紙				

これまでの防災都市づくりの主な取組み

(コア事業)
①全域での不燃化誘導の実施と重点エリアにおける積極的な働きかけによる除却・建替え促進
②特定整備路線沿道の不燃化による延焼遮断帯の形成

(コア事業以外)
①老朽建築物の除却費支援
②細街路拡幅の促進
③特定整備路線の整備
④密集住宅市街地の整備促進
⑤不燃化建替えの支援
⑥防災生活道路拡幅整備

新たな取組み

(コア事業)
①不燃化建替えの支援
②老朽建築物除却費支援
③補助136号線都市防災不燃化促進事業

(コア事業以外)
①細街路拡幅の促進
②特定整備路線の整備
③防災生活道路の拡幅整備事業
④公園・広場等地区公共施設の整備
⑤防災生活道路沿道不燃化支援

整備目標・方針

(1)整備目標
・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。

(2)整備方針
・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

	現況	最終	備考
不燃領域率	61.8%	68.4%	現況（令和元年度末時点）、最終（令和7年度末時点）

第3号様式（第3条関係）

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			

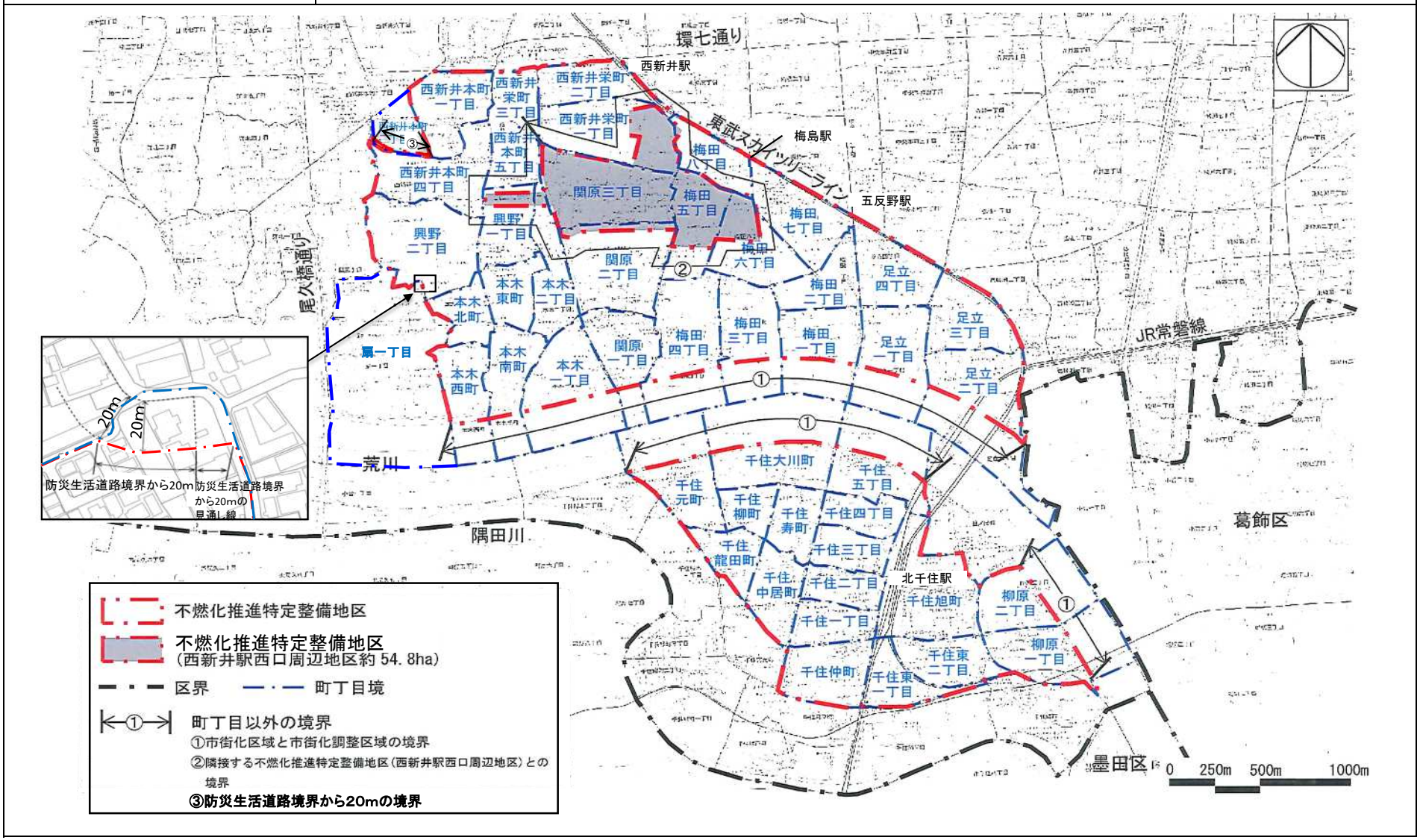
2　地区内での取組

	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	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	●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	防災街区整備地区計画内	事業中	不燃化建替え助成額を拡充（R5年度～）
	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。	●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	老朽建築物除却費助成額を拡充（R5年度～）
	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。	【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 ●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	区	補助第136号線 沿道30m	事業中	補助136号線関原・梅田地区不燃化促進事業　（H15～R4年度） ※関原・梅田地区不燃化促進事業は特定整備路線指定外の区間沿道も含む。 補助136号線扇・本木地区不燃化促進事業（H17～R6年度（延伸予定））
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。	【区自主事業】細街路整備事業 【補助事業】地区公共施設等整備事業 【補助事業】防災生活道路整備・不燃化促進事業 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●士業派遣 ●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	区	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。	【都施行】街路事業 ●固定資産税及び都市計画税の減免	都	補助136号線（本木）（W:20m×L:840m） 補助136号線（関原）（W:20m×L:490m） 補助136号線（梅田）（W:20m×L:580m） 補助136号線（足立）（W:15～18m×L:630m）	事業中	本木（H13年度事業認可） 関原（H3年度事業認可） 梅田（H11年度事業認可） 足立（H26年度事業認可）
	B-3	防災生活道路の拡幅整備事業	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 ●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	密集住宅市街地 千住西地区（防災生活道路：幅員6m以上の拡幅5路線（延長1,515m））	事業中	千住仲町地区は令和4年度事業終了
	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 ●士業派遣支援 ●用地折衝派遣支援 ●公園、緑地、広場等整備支援	区	密集住宅市街地 千住西地区（広場整備：3,000㎡）	事業中	千住仲町地区は令和4年度事業終了

	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。	【補助事業】防災生活道路整備・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 ●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	密集住宅市街地内	事業中	千住仲町地区は令和4年度事業終了

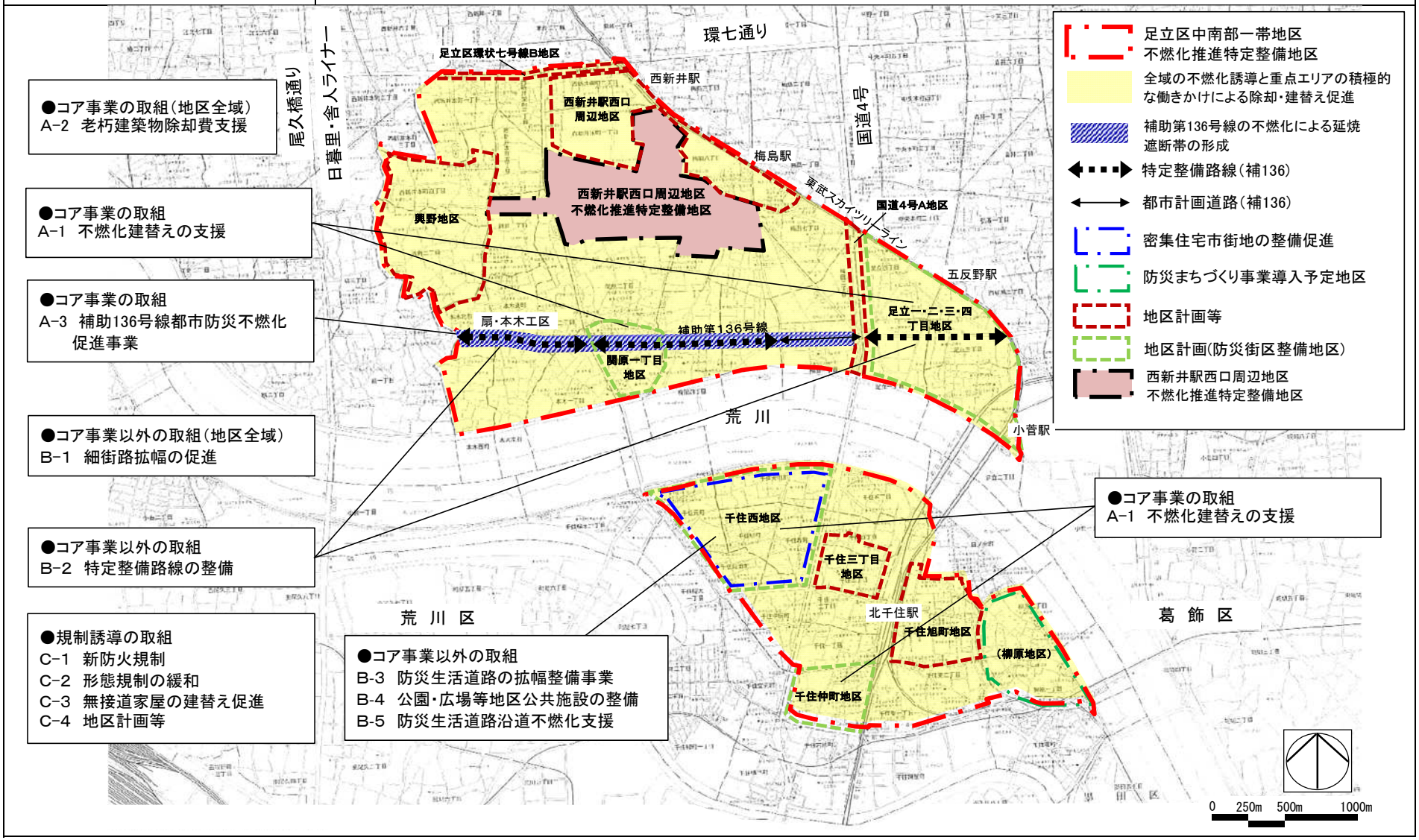
	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容	決定権者	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策	C-1	新防火規制	防災性の向上	東京都建築安全条例に基づく「新防火規制」を指定し、準耐火建築物以上の防火性能を備えた燃えにくい建物への建替えを推進する。	都	地区全域	平成27年10月1日告示・平成27年12月17日施行（既存）、令和5年6月1日告示・7月1日施行（拡張）	
	C-2	形態規制の緩和	建替え促進	新防火規制など防災機能の確保が図られる区域について、建蔽率、前面道路幅員による容積率制限、道路斜線制限の緩和を図り、木造密集市街地等での建替えを促進する。	都 区	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	建蔽率60%→80% 容積率係数0.4→0.6 道路斜線勾配1.25→1.5 に変更
	C-3	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	
	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。	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。	区	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 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） 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　足立区中南部一帯地区



4　整備方針図

足立区　足立区中南部一帯地区



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	不燃化建替えの支援	除却費・設計監理・建築費支援　※R5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				
	A−2	老朽建築物除却費支援	除却費支援　※R5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				
	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年度まで延伸予定）				
			補助136号線　関原・梅田地区（H15～R4年度終了）				
	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（H13～R7年度）				
			補助第136号線　関原（H3～R3年度）				
			補助第136号線　梅田（H11～R4年度）				
			補助第136号線　足立（H26～R6年度）				

コア事業以外の事業	B-3	防災生活道路の拡幅整備事業	千住�中町地区（R4年度終了） 千住西地区（R10年度まで） 柳原地区等防災まちづくり勉強会の開催及び事業導入調査。以後、補助事業の導入（予定）
	B-4	公園・広場等地区公共施設の整備	千住仲町地区（R4年度終了） 千住西地区（R10年度まで） 柳原地区等防災まちづくり勉強会の開催及び事業導入調査。以後、補助事業の導入（予定）
	B-5	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（千住仲町地区）（R4年度終了） 防災生活道路沿道の不燃化促進支援（千住西地区）（H29～R7年度まで）
規制誘導策	C-1	新防火規制	新防火規制区域（既存）（H27年10月告示、同年12月施行） 新防火規制区域（拡張）（R5年6月告示、同年7月施行）
	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（H27年12月告示）
	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 新規予定地区（柳原地区等に導入予定）

（注）区以外の事業については参考スケジュールを示す。
※B-2については、変更した認可期間をもって整備スケジュールとする。