

住宅市街地整備計画

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名 称：西新井駅西口周辺地区

所在地：東京都足立区梅田五・六・七・八丁目、関原二・三丁目、西新井栄町一丁目の各一部

面 積：51.4 ha

(2) 重点整備地区

名 称：西新井駅西口周辺地区

所在地：東京都足立区梅田五・六・七・八丁目、関原二・三丁目、西新井栄町一丁目の各一部

面 積：51.4 ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

①立地

当地区は、都心から約10km圏にあたる足立区中央部に位置し、東武スカイツリーライン西新井駅及び梅島駅に近接するとともに、補助第100号線(尾竹橋通り)、旧日光街道などに面した交通利便性の高い立地条件にある。

②地区の形成経緯

当地区は、戦後の高度経済成長期を中心として基盤未整備のまま住宅、商店、中小工場等が立地し市街化が進んだことにより、密集市街地が形成された。

従来から地区内外に立地してきた日清紡東京工場、東武鉄道車両工場、三菱ウェルファーマ梅田工場などの大規模工場が近年相次いで移転し、都市型住宅等への土地利用転換が図られた。

③現況

当地区は、区内の環状七号線以南から荒川にかけて広がる基盤未整備市街地の一部にあたり、木造住宅を主体とし、商店街、中小工場が分布している。街区の内側には、細街路が目立つとともに老朽化した木造住宅等が密集しているため、震災時には延焼等の危険性が高く、防災や居住環境の面で問題を抱えている。

(2) 整備地区の課題

西新井駅周辺は、区の基本計画において「主要な地域拠点」に位置づけられ、当地区を含む西新井駅西口周辺地区(約54.8ha)は、防災都市づくり推進計画において、「重点整備地域(都内53地区)」に指定されている。修復型事業、規制・誘導策に加えて基盤整備型事業を適切に組み合わせ、これらの施策を重点化して展開することにより、早期に防災性の向上を図ることが求められている。

整備地区を取り巻く主な整備課題として、以下があげられる。

- ・ 避難路、延焼遮断帯、防災活動拠点となる骨格的な道路、公園緑地等の整備
- ・ 密集住宅市街地の防災上重要な生活道路や公園緑地等の整備
- ・ 老朽建築物の建替えや耐震化の促進等による防災性の向上と居住環境の改善

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

西新井駅西口周辺地区防災まちづくりの将来像「安全で快適・新たな活力・潤いのあるまち」の実現を目指して、整備地区の整備の基本構想を以下に示す。

イ)安全・安心・快適な住宅市街地の形成

大規模工場跡地における拠点開発等の機会を捉えて、避難路、延焼遮断帯、防災活動拠点としての役割を担う骨格的な道路や公園緑地等の整備を図るとともに、周辺に広がる密集住宅市街地の整備改善などを総合的に進めることにより、安全・安心・快適な住宅市街地の形成を図る。

ロ)地域の新たな魅力と活力の創出

区と区民、事業者等の協働による防災まちづくりの取り組みを通して地域コミュニティの結束を強めるとともに、今後、新たに供給される都市型住宅の居住者や大規模商業施設等への来街者と、地元住民および商工業者等との交流を積極的に支援し、地域の新しい魅力と活力の創出を図る。

ハ)利便性の高い潤いのある居住・生活環境の確保

大規模開発等に伴う利便性の高い良質な都市型住宅の供給を誘導していくとともに、密集住宅市街地における身近な生活道路や公園緑地等の整備、建替えの促進等にあわせて、潤いのある居住・生活環境の確保を図る。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ)老朽建築物への対処

震災時に延焼や倒壊危険性の高い老朽建築物等の解消を図っていくため、道路や公園緑地等の公共施設整備に併せて、除却や建替えを促進する。

ロ)不燃領域率の向上

大地震時における市街地の延焼危険性を低減するため、防災上有効な道路及び公園緑地等オープンスペースの整備推進、建築物の不燃化を促進することにより、不燃領域率（令和7年度末の目標 65%）の向上を図る。また、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制や防災街区整備地区計画の防火上の構造制限などの規制・誘導により、面的に不燃化された安全性の高い市街地の形成を図る。

ハ)消防活動困難区域解消の方針（動困難区域を解消し、震災時の消防活動や避難を支える幅員6mの防災生活道路を200～250m程度の間隔で整備を図る。また、防災生活道路を補完する主要生活道路、細街路の拡幅や隅切り整備、行止り道路の解消等を推進する。さらに公園緑地等の整備とともに、震災時の消防水利として耐震性防火貯水槽の配置を拡充する。

③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

震災時の延焼危険性を低減させ、密集住宅市街地の基礎的安全性の早期確保を図るため、拡幅する道路沿道、街区内側の建替えが進みにくい箇所などを対象として、老朽建築物等の建替え促進を優先的に働きかける。また、地区全域で建替助成・融資制度の積極的な普及に努めるとともに、建替え相談会や勉強会の開催等を通して、良好な建替えを支援する。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

事業の実施に関連して、住宅に困窮する従前居住者の居住継続、生活再建を支援するため、既存公営住宅や民間賃貸住宅等の活用に努め、整備地区全体で約15戸程度の都市再生住宅等を確保し、家賃補助等の対策を講じる。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

住宅用地	1. 1 h a (2. 1 %)	公園・緑地	1. 4 h a (2. 8 %)
複合用地※	35. 4 h a (68. 9 %)	道 路	8. 7 h a (16. 9 %)
教育施設	4. 8 h a (9. 3 %)	※住宅を中心とし商・工が共存する複合市街地	

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

(建替促進事業)

- ・拡幅整備される道路沿道や街区内側で建替えが進みにくい箇所などを対象として、老朽住宅等の除却とともに、建替促進事業による個別建替え、協調建替え、共同建替え等の促進に向けた支援を行うことにより、約150戸の住宅を供給する。

(都市再生住宅等)

- ・事業実施に伴い住宅に困窮する従前居住者向けの都市再生住宅等を新たな住宅供給にあわせて約15戸程度確保し、家賃対策等の支援を講じる。
- ・事業実施に伴い住宅に困窮する従前居住者向けの民間建設型都市再生住宅を、都施行による「都有地活用による魅力的な移転先整備事業」に伴い、江北四丁目及び関原一丁目にそれぞれ約5戸程度確保し、家賃対策等の支援を講じる。

(その他)

- ・補助第138号線沿道の不燃化促進事業やその他の開発、地区全域における地区計画等に基づく規制・誘導にあわせて、約500戸供給する。

以上により、合計約675戸の住宅を供給する。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
公共施設	道路	区画街路第8号線 (南北線)	道路改築 (一改)	幅員 17m 延長 約 225m	都市計画決定済み H14. 2. 6 足立区告示第 55 号
		都市計画道路 補助第 1 3 8 号線	道路改築 (一改)	幅員 16m 延長 約 1, 130m	都市計画決定済み S41. 7. 30 建設省告示第 2428 号
		主要区画道路①	道路改築	幅員 12m 延長 約 750m	

(2) その他の施設に関する事項

(防災生活道路等の整備)

- ・整備地区内の防災上重要な生活道路として、幅員 6.0m の防災生活道路、幅員 5.5m の主要生活道路の拡幅整備を推進する。
- ・沿道地権者への積極的な働きかけとともに、防災街区整備地区計画の特定地区防災施設として沿道建築物等に関するルールに基づき、効果的な整備、規制誘導を推進する。

路線名	延長	計画幅員	整備面積	備考
防災生活道路 1 号線	約 178m	6.0m	236 m ²	拡幅 (区施行)
防災生活道路 2 号線	約 63m	6.0m	105 m ²	拡幅 (区施行)
防災生活道路 3 号線	約 172m	6.0m	360 m ²	拡幅 (区施行)
防災生活道路 4 号線	約 272m	6.0m	62 m ²	拡幅 (区施行)
防災生活道路 5 号線	約 113m	6.0m	17 m ²	拡幅 (区施行)
防災生活道路 6 号線	約 290m	6.0m	45 m ²	拡幅 (区施行)
防災生活道路 7 号線	約 266m	6.0m	40 m ²	拡幅 (区施行)
防災生活道路 8 号線	約 228m	6.0m	37 m ²	拡幅 (区施行)
防災生活道路 9-1 号線	約 51m	6.0m	90 m ²	拡幅 (区施行)
防災生活道路 9-2 号線	約 55m	6.0m	330 m ²	整備済 (都市機構施行)
防災生活道路 10 号線	約 188m	6.0m	1, 070 m ²	整備済 (都市機構施行)
防災生活道路 11 号線	約 280m	6.0m	300 m ²	拡幅 (区施行)
防災生活道路 12 号線	約 210m	6.0m	252 m ²	拡幅 (区施行)
防災生活道路 13 号線	約 140m	6.0m	168 m ²	拡幅 (区施行)
主要生活道路 1 号線	約 57m	5.5m	55 m ²	拡幅 (区施行)
主要生活道路 2 号線	約 49m	5.5m	58 m ²	拡幅 (区施行)

(細街路の整備)

- ・ 建築基準法第 4 2 条第 2 項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路の拡幅整備を推進する。
- ・ また、その他の細街路や隅切り整備、行止り道路の解消等を推進する。

(公園緑地等の整備)

- ・ 震災時の身近な防災活動拠点となり、日常時の憩いの場や子供の遊び場となる公園緑地等やプチテラスを整備する。

(防災関連施設の設置)

- ・ 防災関連施設として主な公園緑地等には耐震性防火貯水槽を埋設する。

(その他)

- ・ 鉄道南北をまたぐ新たな道路ネットワークとして、補助第 2 5 4 号線と補助第 2 5 5 号線を結ぶ南北構想線の将来的な整備に向けた取り組みを進める。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

- ・ 平成 1 1 年度～令和 7 年度の 2 7 年間とする。

(2) その他

- ・ 事業導入当初から地元住民等との調整、協議の場として開催されている「西新井駅西口周辺地区まちづくり協議会」等を継続し、都と区、区民、事業者等の協働により、本事業の推進を図っていく。

7. 整備地区位置図

(6 ページ参照)

8. 整備地区区域図

(7 ページ参照)

9. 整備地区計画図

(8 ページ参照)

