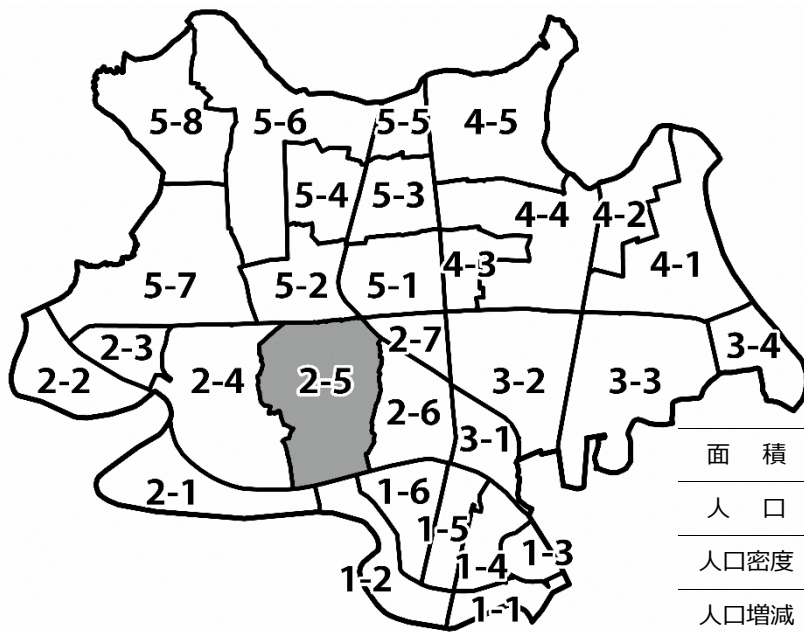


2-5地区



【構成する町丁目】

興野一・二丁目
 関原一～三丁目
 西新井栄町一～三丁目
 西新井本町一・三～五丁目
 本木一・二丁目
 本木北町
 本木西町
 本木東町
 本木南町

面積	313.7ha	公園率	3.7%
人口	48,693人	道路率	17.3%
人口密度	155.2人/ha	利用建ぺい率	52.4%
人口増減	+8.2%	平成17年12月との比較	

(1) 位置づけと現況

北は環状七号線、南は荒川、西は扇、東は梅田に接する地区です。足立区都市計画マスタープラン*では、西新井駅周辺は「主要な地域拠点」に位置づけています。また、エリアデザイン*計画の「西新井・梅島エリアデザイン」の対象エリアです。

西新井駅周辺は、西新井駅西口周辺地区の地区計画等*が定められ、住宅市街地総合整備事業*（拠点開発型、密集住宅市街地整備型）が進められ、大規模工場の移転に伴う土地利用転換が進み、街路や公園、大規模マンション、大型商業・業務施設などが整備されており、木造住宅密集地域*でも道路拡幅や建物の不燃化を進めています。

本地区は、関原一丁目地区(13.6ha)で住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)、防災街区整備地区計画*、関原中央地区防災街区整備事業*を実施し、本木二丁目地区(5.9ha)で街なみ環境整備事業*を実施しており、防災面と住環境面の整備を行ってきています。

しかしながら、不燃化率(42%)や平均敷地面積(97㎡)はいまだに低く、東京都の地域危険度*測定調査では最高危険度の5の値を示す地域があり、その他も危険度4と高い地域が集中しています。そのため、東京都防災都市づくり推進計画では重点整備地域*とされ、不燃化特区*が指定されおり、地区全域にわたり新たな防火規制区域*を定め建物の不燃化を促進しています。今後、避難路の確保のため道路拡幅や地区計画等の導入など、さらなる防災上の対応が必要です。

地区中央部では、補100号が道路交通の骨格を形成し、その西側で本木新道が補助的な道路交通を担っているため、南北方向は概ね充実していますが、東西方向のネットワークが不足しています。

興野二丁目周辺は、都市農地が多く残る地区であり、その保全が課題です。公社興野町住宅の建替え計画が進むなかで、建替えを契機として周辺地区の防災性の向上や都市農地の保全などを考慮し、住環境の調和を図るまちづくりが進められています。

(2) 整備目標

「主要な地域拠点整備と木密地域整備による災害に強い活力のあるまちづくり」

- ・住宅市街地総合整備事業*（密集住宅市街地整備型）を本木周辺の地域危険度*の高い市街地へ導入を進め、道路拡幅整備や建物の不燃化を推進し、住環境の整備を図るとともに災害に強いまちを形成していきます。
- ・東西方向の都市計画道路の整備を促進し、利便性の高いまちづくりを計画していきます。
- ・西新井駅周辺において再開発を誘導し、東口と西口のネットワークの補強や魅力ある広場空間を創出し、商業・業務施設の立地を誘導していきます。
- ・工場の適正配置などにより、住工が共存できる環境を形成していきます。
- ・地区の拠点、骨格づくりにより、地域が有する活力やにぎわいを発展させた商業環境を計画していきます。
- ・公社興野町住宅の建替えを契機とした住環境整備や防災性の向上に向けたまちづくりを計画していきます。
- ・寺社境内などの緑を保全し、緑豊かなまちづくりを目指すとともに、生産緑地*の2022年問題に備え、都市農地の保全を考慮し農住共存するまちづくりを計画していきます。
- ・農地の多い地区は、地区計画*や敷地整序型土地区画整理事業*などの推進により、秩序ある質の高い住宅地を形成するとともに、農地の保全を図ります。

(3) 地区整備の計画方針

① 土地利用の計画方針

(ア) 住宅系地域

地区の大部分を占める木造住宅密集地域*は、道路が狭く老朽木造住宅が多く存在し建替えが困難な状況です。防災上、住環境上の問題が多いため、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の導入を計画し、建替えや建物の不燃化を推進していきます。

一番街から関原不動尊通りなどの商店街は、周辺地域のコミュニティの核として機能するよう、空き店舗の活用などを計画していきます。

農地と宅地が混在している興野二丁目は、地区の基盤改善を図るため、地区計画や敷地整序型土地区画整理事業などによる土地利用の計画的な誘導により、農住共存する良好な住環境の整備・保全を計画していきます。また、生産緑地を都市の貴重な緑地または防災上有効なオープンスペースとして保全し、ゆとりと潤いのある安全な住環境創造の資源としていきます。

(イ) 複合系地域

環状七号線などの幹線道路沿道は、建物の不燃化・耐震化を図るとともに、土地の高度利用を図り中高層化し、建物の下層部は商業・業務、上層部は都市型住宅を中心に立地を誘導していきます。

(ウ) 商業・業務系地域

西新井駅周辺は、昔ながらの小規模な店舗からなる商店街が連なっています。駅周辺は、土地の高度利用を図り、再開発を誘導するとともに、駅前広場や自転車駐車場の整備を行い、商業・業務、子育て、福祉、宿泊、都市型住宅などの機能を充実していきます。

2. 梅田・江北・新田地域

(工) 住工共存系地域

中小工場が存続でき、住工が共存できる環境となるよう計画していきます。駐車場、空地、暫定利用地や将来発生することが予想される工場跡地などは有効に活用し、良好な住宅市街地を形成していきます。

(才) 工業地の土地利用転換

工場の土地利用転換の動向に配慮しながら、緊急時の避難場所*としての役割と居住環境の向上に資する土地利用転換となるよう誘導していきます。

② 都市施設*・地区施設の計画方針

(ア) 地区の骨格形成

主要幹線道路として環状七号線、幹線道路として補 100 号、補 113 号、補 136 号、補 138 号、補助第 253 号線（大師北参道、以下「補 253 号」）、補助第 254 号線（以下「補 254 号」）、足立区画街路第 8 号線（さくら参道、けいさつ前通り、以下「区街 8 号」）、足立区画街路第 9 号線交通広場（以下「区街 9 号交通広場」）、足立区画街路第 10 号線（以下「区街 10 号」）を位置づけます。また、主要生活道路として、環状七号線と補 138 号を南北方向に結ぶ道路など、7 路線を位置づけます。

このうち、補 136 号（梅田・関原・本木、足立）と補 138 号（興野、関原その 2 工区）の一部は、木密地域不燃化 10 年プロジェクトにおいて特定整備路線*に位置づけられ整備が促進されています。補 254 号、区街 8 号、区街 9 号交通広場は優先整備路線*として事業化を促進し、補 253 号や区街 10 号の事業化を計画していきます。

また、西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画*における主要区画道路①及び主要区画道路②や興野、関原、西新井本町周辺などの主要生活道路を地区まちづくり計画*に位置づけます。

(イ) 西新井駅西口駅前広場の整備

駅西口は今後、駅の南方面に広がる江北や興野、関原などからの交通需要が高まり、駅前広場の役割は一層高まることが想定されます。このため、バス、タクシーなどの公共交通機関の要としての役割を有しており、住宅市街地総合整備事業*や土地の高度利用を図ることで、都市機能を更新する民間再開発を誘導し、駅前広場整備とその周辺の拠点整備を計画していきます。

(ウ) 細街路*整備

地区全体にわたり地区計画*や住宅市街地総合整備事業、細街路計画に沿って、個別建替えや共同建替えなどにあわせて細街路整備を進めていきます。

(エ) 緑のネットワーク整備

荒川の自然環境や地区のシンボルとなる緑とこれらとつながる身近な緑のネットワークを形成していきます。

(オ) 公園の整備

住宅市街地総合整備事業（拠点開発型、密集住宅市街地整備型）の防災まちづくりの推進や公共施設の統合から生み出される創出用地の活用など、あらゆる機会に公園・広場を確保していきます。

(カ) 交通の整備

区部周辺部環状公共交通（メトロセブン）の整備促進を図ります。

③ 防災対策に関する計画方針

(ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路の整備促進及び沿道建物の不燃化を促進し延焼遮断帯*を形成していきます。

地区全域にわたり、不燃化特区*や新たな防火規制区域*を活用し、建物の不燃化や老朽建物の除却などを計画していきます。

特に関原二丁目、本木北町・東町・二丁目などは、住宅市街地総合整備事業*（密集住宅市街地整備型）、防災街区整備地区計画*の導入を検討していきます。

また、足立区街区プラン制度*を活用し、二方向避難の確保など無接道家屋対策を進めるとともに、感震ブレーカーの設置など防災対策を進めます。

環状七号線、補 136 号、補 138 号、補 254 号、南北線、区街 8 号、区街 9 号交通広場の無電柱化*を計画していきます。

荒川北岸・河川敷緑地一帯、西新井駅西口地区一帯は、避難場所*としての機能を考慮した計画としていきます。

(イ) 水害対策に関する計画

荒川は、親水性があり、かつ景観形成にも配慮したスーパー堤防の整備を国とともに進めます。

(ウ) 復興に関する計画

木造住宅密集市街地は、大規模地震時に甚大な被害が予想されるため、復興時には、未整備の都市計画道路や駅前交通広場の整備、市街地開発事業*の導入、瓦礫を活用するなどしたスーパー堤防の整備など、再び災害にあわない安全なまちを計画します。

一定規模以上の農地・未利用地は、災害時の復興まちづくりへの活用に向けて検討をしていきます。

④ その他の計画方針

(ア) 水辺の魅力づくり

荒川河川敷は、スポーツ・レクリエーションの場として、多くの人々が集い、憩い、楽しむことができるようにしていきます。

(イ) まちの魅力づくり、秩序づくりの継続的な取り組み

地区の改善には、多大な困難が予想され、住民の理解と協力は不可欠です。できる所から魅力づくり、秩序づくりを通じて住民のまちづくり意欲を高めるとともに、身近な環境整備や防災性能の向上などに、継続的に取り組んでいきます。

(ウ) 緑の保全とネットワーク

緑保全の拠点として寺社の緑を保全していきます。また、西新井栄町特別緑地保全地区の保全に努めます。

(エ) 公共住宅の建替え

公社興野町住宅（昭和 33 年建設）、都営西新井第 3 アパート（昭和 42 年建設）などは、老朽化した公共住宅の建替えを進めるとともに、新たに創出される用地などを活用し、地域に貢献する機能を導入するとともに、周辺地域のまちづくり活動との連携を誘導します。

2. 梅田・江北・新田地域

(4) 主な整備方策等

① 西新井・梅島エリアデザイン*の推進

西新井駅周辺を対象に、駅前での土地の高度利用を図り都市機能を更新するため再開発を誘導し、都市計画道路や駅前広場の整備を進めるとともに、駅東西の連絡性を高め、にぎわいづくりや駅周辺のバリアフリーを計画していきます。また、西新井大師への広域的な玄関口として案内サイン整備や景観形成などを計画していきます。

② 住宅市街地総合整備事業*等の推進

東京都の防災都市づくり推進計画において、重点整備地域*に位置づけられている西新井駅西口周辺地区と足立区中南部一帯地区の防災まちづくりを促進していきます。また、本木地区や関原二丁目地区などは、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、防災街区整備地区計画*、防災街区整備事業*などを視野に入れた防災まちづくりを順次進めます。

③ 防災生活道路の整備

関原一丁目地区及び三丁目地区は、未整備の防災生活道路を地区まちづくり計画*に位置づけ、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）や不燃化特区*制度を活用して整備していきます。

④ 道路沿道の不燃化促進

補 136 号、補 138 号沿道の建物は、道路の新設事業にあわせて都市防災不燃化促進事業*により不燃化を計画していきます。

⑤ 地区計画制度*の活用

木造住宅密集地域*のうち、地区計画や防災街区整備地区計画が定められていない地区は、地区の特性に応じた地区計画制度を導入していきます。

また、興野二丁目周辺の農地と宅地が混在している地区は、地区計画制度の導入や住宅市街地総合整備事業あるいは敷地整序型土地区画整理事業*などにより、基盤整備とあわせた適正な土地利用の誘導、住宅供給、農地の維持・保全を図るとともに、木造住宅密集地域の再生産を防止していきます。

⑥ 沿道地区計画の推進

環状七号線沿道は、沿道地区計画の推進と土地利用規制などにより、流通業務施設や複合的な都市型住宅などの立地を誘導するとともに、建物の中高層化を図ることで、後背地への交通騒音を防止していきます。

⑦ 緑のネットワークの形成

寺社、街区公園の樹木を保全していきます。また、生産緑地*や都市農地は、都市の貴重な緑地またはオープンスペースとしての機能のほか、防災上の観点からもこれを保全していきます。この他、木造住宅密集地域でのポケットパークの整備や緑のネットワークなどを形成していきます。

⑧ 工場や公共施設の緑化

公共施設や工場などの整備に際しては、緑化推進の働きかけを積極的に行います。

⑨ 公共住宅の建替え

都営住宅や公社住宅の建替えの際は、外周道路の拡幅整備や公園の積極的な整備など周辺の住環境改善に貢献するとともに、不燃建物による一時避難場所*を確保していきます。

さらに、再生用地を活用して公共・公益施設整備を行うなど、まちづくりに寄与するよう計画していきます。

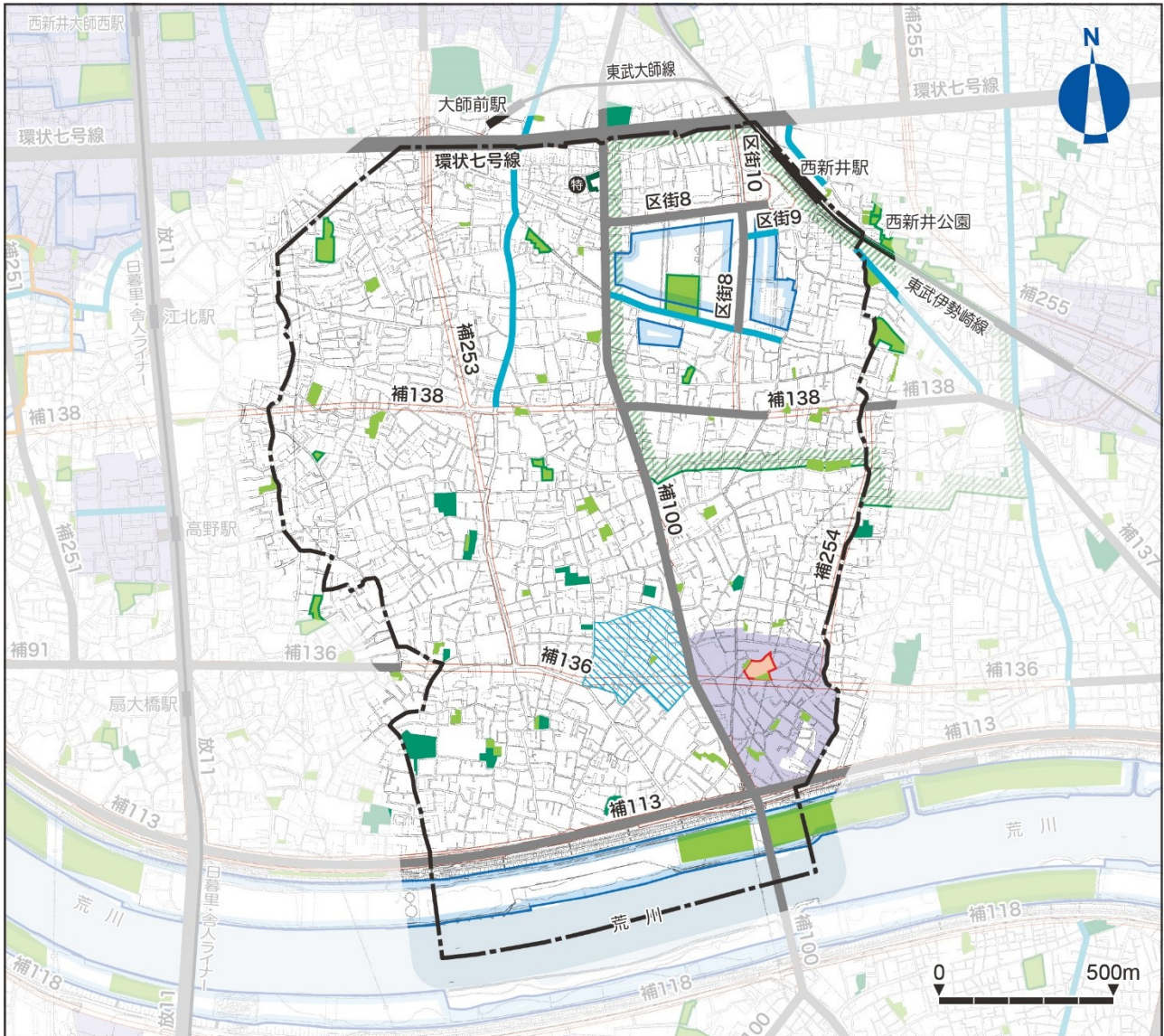
このうち、公社興野町住宅の建替えを早期に進めるとともに、建替えを機会に西新井本町四丁目及び興野二丁目周辺のまちづくりを推進していきます。

⑩ 魅力のある近隣商店街の整備

地区内の商店街は、人々の交流、ふれあいの場となるよう計画していきます。

2. 梅田・江北・新田地域

2-5 地区 実績図



道路

- 幹線道路(整備済)
- 主要生活道路(整備済)

公園・みどり

- 都市計画公園・緑地(整備済)
- その他の都市公園等
- まとまった樹林地のある寺社等
- 特別緑地保全地区

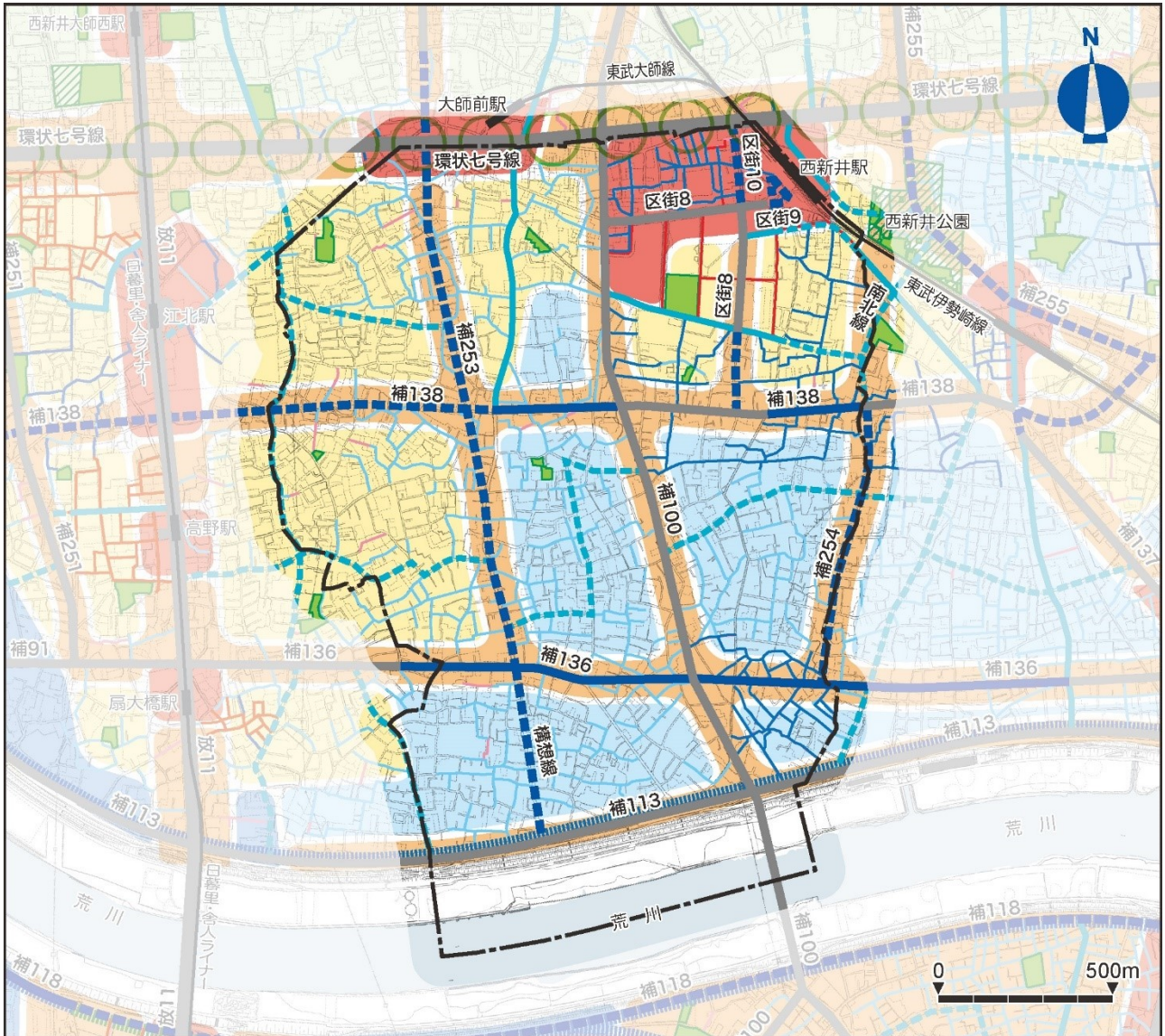
面的事業

- 土地区画整理事業事業中地区
- 住宅市街地総合整備事業事業中地区
- 市街地再開発事業事業中地区
- 上記三事業完了地区
- 防災街区整備事業完了地区
- 街なみ環境整備事業完了地区

その他

- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

2-5 地区 計画図



土地利用区分

- 住宅系地域(低・中層)
- 住宅系地域(中・高層)
- 複合系地域
- 商業・業務系地域
- 住工共存系地域
- 工業・流通系地域

幹線道路

- 計画
- 事業中
- 整備済
- 主要生活道路
- 計画
- 整備済

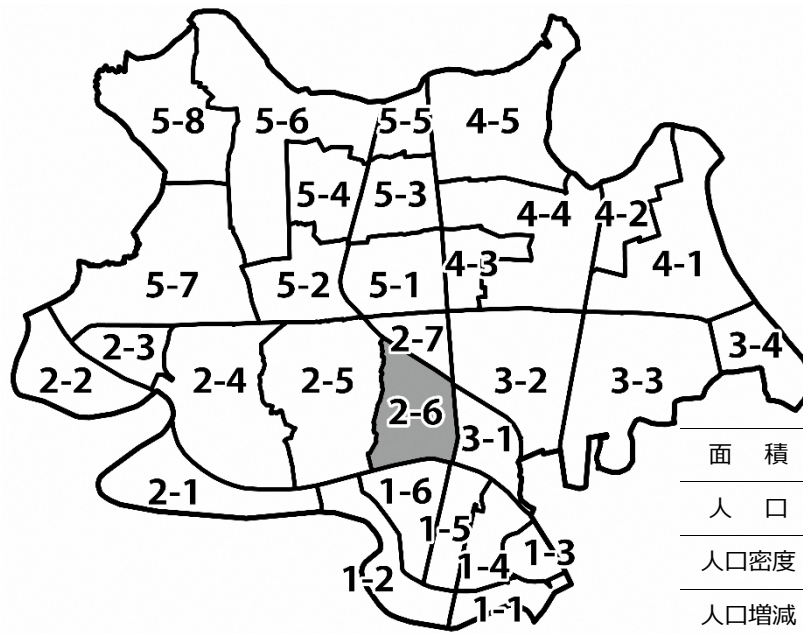
地区施設道路

- 新設
- 拡幅
- 細街路
- 築造
- 拡幅
- 鉄道(構想・答申路線)
- メトロセブン
- 地下鉄8号線の延伸

都市計画公園・緑地

- 計画
- 事業中・事業済
- スーパー堤防・緩傾斜型堤防等
- 計画区間
- 事業中区間
- 概成区間

2-6地区



【構成する町丁目】
梅田一～八丁目

面積	152.5ha	公園率	7.6%
人口	24,974人	道路率	19.9%
人口密度	163.7人/ha	利用建ぺい率	52.9%
人口増減	+8.4%	平成17年12月との比較	

(1) 位置づけと現況

北を東武伊勢崎線、東は国道4号、南は荒川、西は関原・西新井栄町に接する地区です。足立区都市計画マスタープラン*では、西新井駅周辺は「主要な地域拠点」、梅島駅周辺は「地域拠点」に位置づけています。また、エリアデザイン*計画の「西新井・梅島エリアデザイン」の対象エリアです。

梅島駅周辺では、主要生活道路である旧日光街道が主要なアクセス道路となって、自動車・歩行者・自転車が集中しており、駅前広場が無いことから、駅周辺利用者の交通安全の確保が課題です。

地区北部では、東武伊勢崎線沿いに、西新井駅西口周辺地区住宅市街地総合整備事業*（拠点開発型、密集住宅市街地整備型）が進められ、地区計画等*が定められています。また、旧東武鉄道の鉄道敷跡地を活用してできた亀田トレイン通りがあります。

地区南部では、比較的大きな工場を含め数多くの工場が分布し、住工が混在しており活気はありますが、騒音や自動車による交通混雑がみられます。荒川沿いでは、古くから小規模の工場が広範囲に分布していましたが、その数は減少しつつあります。また、補136号は東側の梅田一丁目区間が完成し、西側の区間が事業中です。荒川堤防沿いの補113号は整備済みです。

地区中央部では、地区内の補138号の区間は事業済みですが、隣接する関原三丁目区間は事業中で、開通による東西方向のネットワークが期待されます。

地区西部では、補254号が南北に通る優先整備路線*として計画されています。そして、補254号を北方向に延伸し、補助第255号線（竹の塚センター通り、以下「補255号」）に至る南北線の計画があります。

梅島駅東側の土地区画整理事業完了地区等を除き、ほぼ地区全域にわたり木造住宅密集地域*です。地区全体の不燃化率（49%）や平均敷地面積（99㎡）は低く、東京都の地域危険度*測定調査で梅田二丁目から六丁目は高い危険度の値を示しています。また、東京都防災都市づくり推進計画で重点整備地域*とされ、不燃化特区*が定められています。

(2) 整備目標

「安全で安心して働き暮らせる住工調和した災害に強いまちづくり」

- ・災害に強い防災まちづくりを進めます。
- ・工場跡地などを住環境改善に役立て、緑の多い住工共存のまちづくりを計画していきます。
- ・中小工場の維持・保全で下町らしい職住近接の活力あるまちづくりを計画していきます。
- ・補 136 号や補 254 号、南北線の整備によって地区の骨格を形成し、利便性の高いまちづくりを進めます。
- ・梅島駅周辺の交通混雑を解消し安心して働き、暮らせるまちづくりを進めます。

(3) 地区整備の計画方針

① 土地利用の計画方針

(ア) 住宅系地域

東武伊勢崎線と補助第 137 号線（梅田通り、以下「補 137 号」）及び補 138 号に囲まれた地域です。

東武伊勢崎線沿線の一部の住宅地については、良好な住環境となっているため、住環境の保全を図っていきます。また、住宅地の殆どが木造住宅密集地域*であるため、住宅の建替えを促進して道路の拡幅や建物の不燃化を図り、災害に強いまちにしていきます。

比較的敷地規模の大きな工場が分布するなか、その周辺に古い小工場や木造住宅がみられます。また、トラックなどの車両交通量も多く、住環境の混乱がみられます。このため、工場の緑化や塀を含む建物の景観など、住宅と工場が共存できる住環境が形成されるようにしていきます。

(イ) 複合系地域

幹線道路沿道は、建物の不燃化、共同化を進め、沿道業務地として適正な規制誘導による土地の高度利用を図り、景観に配慮した沿道の環境整備を行っていきます。

(ウ) 商業・業務系地域

梅島駅周辺は、主要な地域拠点の整備とともに、エリアデザイン*によるまちづくりを推進していきます。商店街は、旧日光街道の歩道が狭いうえに、放置自転車によって歩行者の通行が妨げられています。このため、駅前という立地性を活かした土地の高度利用を図り、都市機能を更新してまちの活性化を図っていきます。また、建物の共同化の誘導により買物空間や広場空間を拡充し、楽しく買物のできる回遊性の高い商業地を形成し、商業・業務、子育て、都市型住宅などの機能を充実していきます。

(エ) 住工共存系地域

補 137 号及び補 138 号より南側の地域です。まち全体が住宅と工場の混在地区であり、住宅と工場がともに共存できる住環境となるよう計画していきます。

② 都市施設*・地区施設の計画方針

(ア) 地区の骨格形成

主要幹線道路として国道 4 号、幹線道路として補 113 号、補 136 号、補 137 号、補 138 号、補 254 号を位置づけます。また、主要生活道路として、補 136 号と補 138 号を南北方向に結ぶ道路など、5 路線を位置づけます。

2. 梅田・江北・新田地域

このうち、補 136 号の事業を促進し、補 137 号、補 254 号の事業化を推進していきます。また、南北線や梅田五・六丁目周辺の主要生活道路を地区まちづくり計画*に位置づけます。

(イ) 細街路*整備

地区計画等*や細街路計画に沿って、建替えを促進し、あわせて細街路整備を進めていきます。

(ウ) 公園・緑地等の整備

工場跡地などを利用した公園整備を進めるとともに、荒川河川敷の緑地、明王院などの社寺林の保全及び道路沿いの生け垣化や工場緑化などにより、緑のネットワークを形成していきます。

③ 防災対策に関する計画方針

(ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路の整備促進及び沿道建物の不燃化を促進し延焼遮断帯*を形成していきます。

地区内には、道路ネットワークが未整備、あるいは不燃領域率*が低いなど、大地震が発生した際は大きな被害が想定される箇所が広く存在します。このため基盤整備の方向性や敷地の集約化、空地の活用など計画的なまちづくりを進めていきます。

地区全域にわたり、不燃化特区*や新たな防火規制区域*を活用し、建物の不燃化や老朽建物の除却などを進めます。また、足立区街区プラン制度*を活用し、二方向避難の確保など無接道家屋対策を進めるとともに、感震ブレイカーの設置など防災対策を進めます。

補 136 号、補 138 号、補 254 号、南北線の無電柱化*を進めます。

荒川北岸・河川敷緑地一帯は、避難場所*としての機能を考慮した計画としていきます。

(イ) 水害対策に関する計画

荒川は、親水性があり、かつ景観形成にも配慮したスーパー堤防の整備を国とともに進めます。

(ウ) 復興に関する計画

木造住宅密集市街地は、大規模地震時に甚大な被害が予想されるため、復興時には、未整備の都市計画道路や駅前広場の整備、市街地開発事業*の導入、瓦礫を活用するなどしたスーパー堤防の整備など、再び災害にあわない安全なまちを計画します。

④ その他の計画方針

(ア) 水辺の魅力づくり

荒川河川敷は、スポーツ・レクリエーションの場として、多くの人々が集い、憩い、楽しむことができるようにしていきます。

(イ) 緑のネットワーク

水と緑のふれあいの場所づくり及び公園相互間を結ぶ道路の緑化などのため、荒川河川敷の活用、社寺林の保全及び沿道の工場、住宅地の緑化などを行います。

(4) 主な整備方策等

① 梅島駅周辺の整備

商業の活性化が必要な梅島駅周辺は、エリアデザイン*によるまちづくりにより駅前立地の優位性を活かしながら、駅前での土地の高度利用を図り、オープンスペースを確保し駅前交通機能を高める民間再開発を誘導し、魅力あるまちづくりや安全・安心のまちづくりを計画していきます。

② 地区計画制度*の活用

地区全体にわたる木造住宅密集地域*では、住宅市街地総合整備事業*（密集住宅市街地整備型）などの面的整備事業の導入や、地区計画や防災街区整備地区計画*の導入を検討し防災性を高めていきます。

③ 沿道地区計画の推進

国道4号沿道は、沿道地区計画の推進と土地利用規制などにより、流通業務施設や複合的な都市型住宅などの立地を誘導するとともに、建物の中高層化を図ることで、後背地への交通騒音を防止していきます。

④ 道路沿道の不燃化促進

補136号、補138号、補254号沿道の建物は、道路の新設事業にあわせて、都市防災不燃化促進事業*により不燃化を計画していきます。

⑤ 商店街の魅力の向上

商店街は、歩行者空間の拡充や安全性の向上を図り、商店街の活性化を図っていきます。

⑥ 荒川沿いの修景

高速道路下の緑化などにより、堤防の緑からの広がりを感じられる水と緑の空間を形成していきます。

⑦ 南北線の整備

都営梅田八丁目アパートの建替えに伴う創出用地などを活用し、東武伊勢崎線を交差する南北線の整備を進め、道路ネットワークと延焼遮断帯*を形成し、利便性の高い安全なまちとしていきます。

⑧ 大規模工場敷地の土地利用転換

工場機能の再編、土地利用転換の可能性を配慮しながら、適正に誘導していきます。

⑨ 主要生活道路の新設と歩行者系道路整備

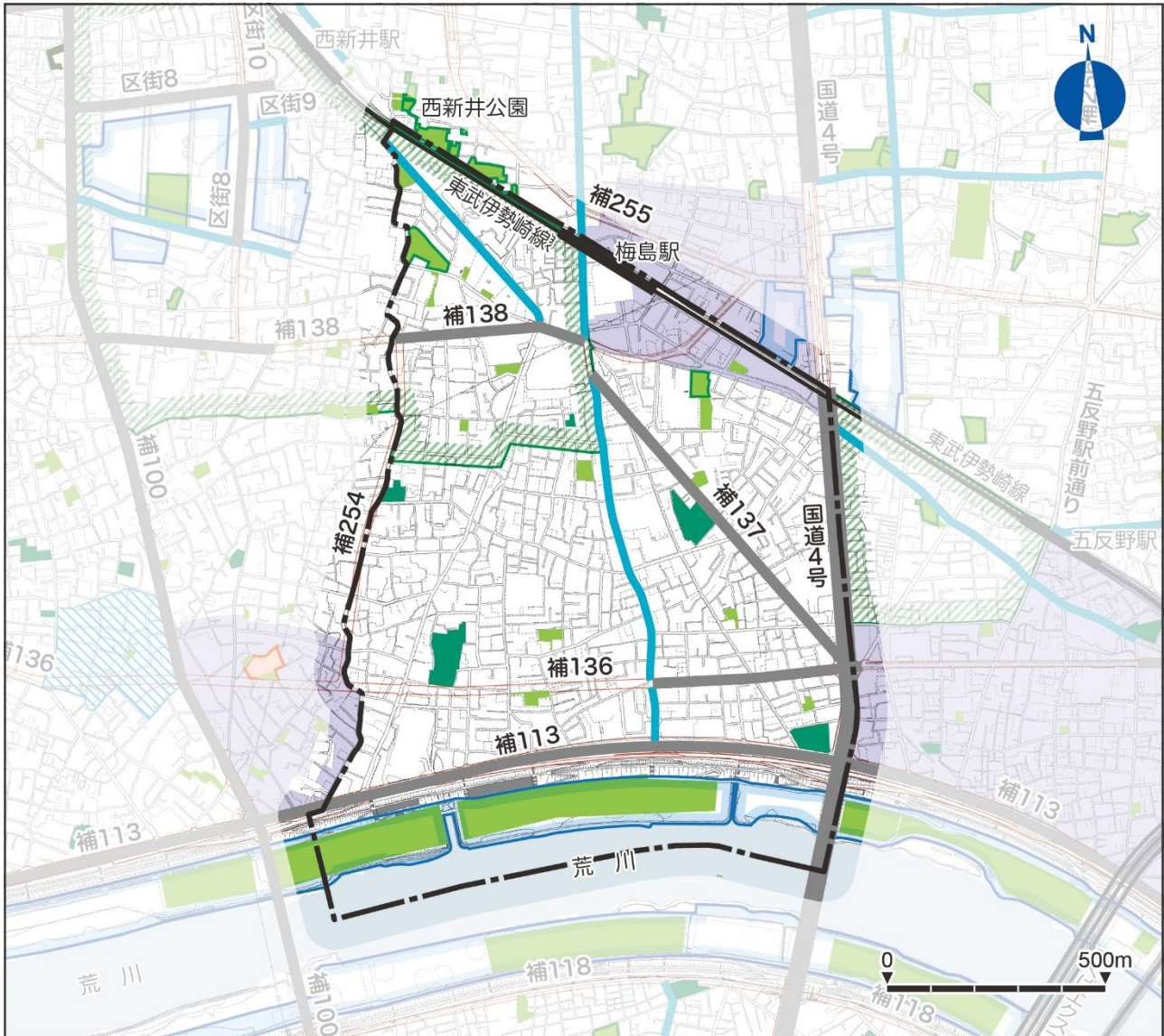
主要生活道路を新設し、安全で快適な歩行者空間と歩行者系ネットワークの充実を図っていきます。

⑩ 用途混在地の細分化

用途混在の著しい地区は、地場産業の活性化を図るうえでも住工共存地区として、今後も住宅地の環境を損なわないよう整備していきます。その手法として、街区ごとの土地利用特性に応じた用途区分の細分化を行い誘導するよう計画していきます。

2. 梅田・江北・新田地域

2-6 地区 実績図



道路

- 幹線道路(整備済)
- 主要生活道路(整備済)

公園・みどり

- 都市計画公園・緑地(整備済)
- その他の都市公園等
- まとまった樹林地のある寺社等

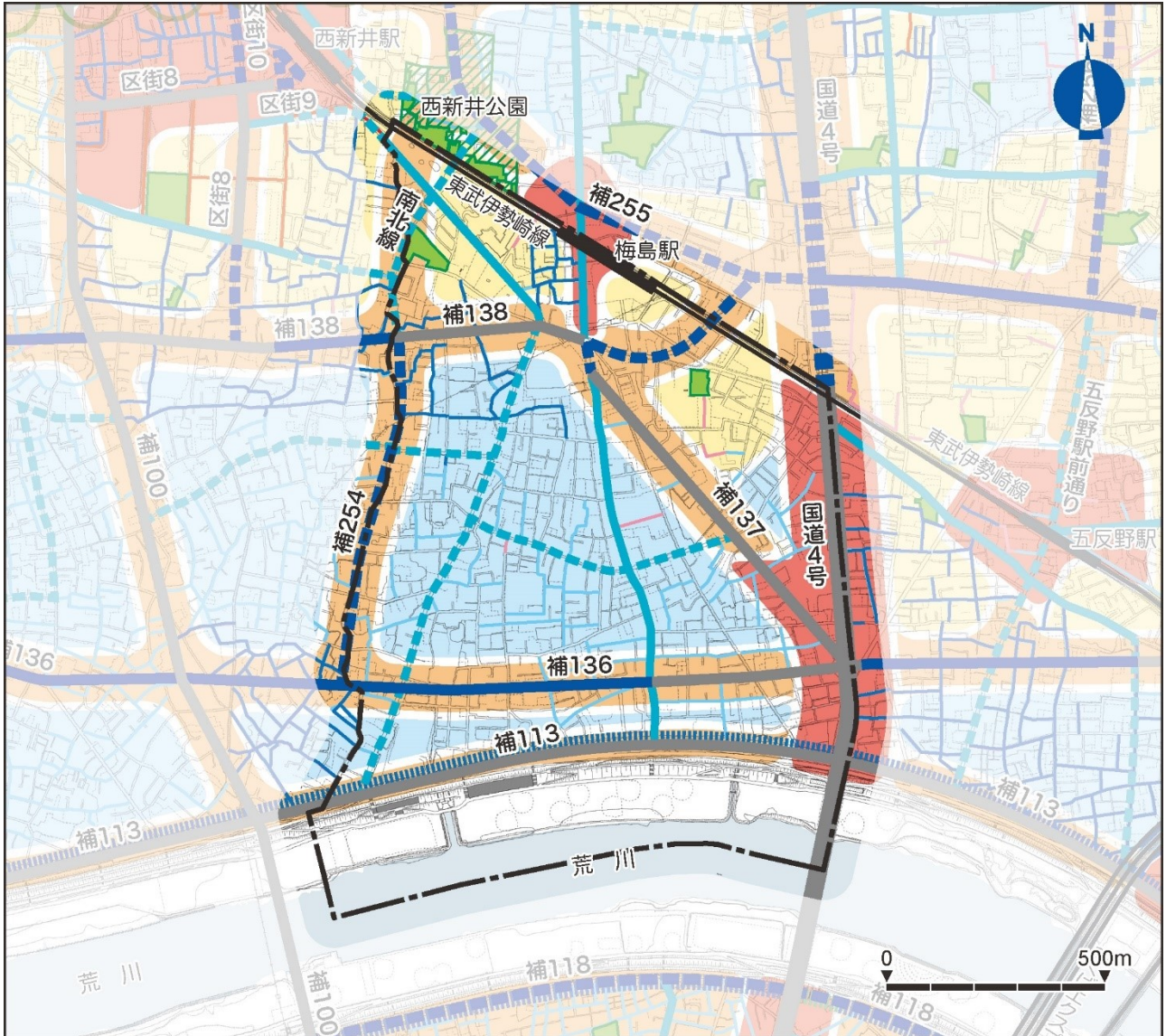
面的事業

- 土地区画整理事業事業中地区
- 住宅市街地総合整備事業事業中地区
- 市街地再開発事業事業中地区
- 上記三事業完了地区
- 防災街区整備事業完了地区
- 街なみ環境整備事業完了地区

その他

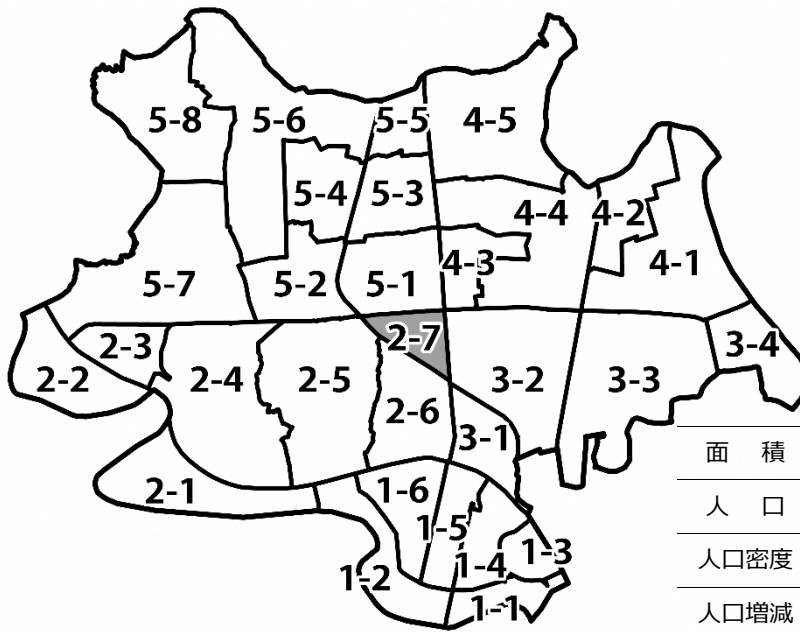
- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

2-6 地区 計画図



土地利用区分	幹線道路	地区施設道路	都市計画公園・緑地
住宅系地域(低・中層)	■■■■ 計画	— 新設	▨ 計画
住宅系地域(中・高層)	— 事業中	— 拡幅	■ 事業中・事業済
複合系地域	— 整備済	細街路	スーパー堤防・緩傾斜型堤防等
商業・業務系地域	— 主要生活道路	— 築造	計画区間
住工共存系地域	— 計画	— 拡幅	事業中区間
工業・流通系地域	— 整備済	鉄道(構想・答申路線)	概成区間
		○ ○ メトロセブン	
		○ ○ 地下鉄8号線の延伸	

2-7地区



【構成する町丁目】
梅島一～三丁目

面積	69.4ha	公園率	3.0%
人口	11,514人	道路率	20.2%
人口密度	166.0人/ha	利用建ぺい率	51.7%
人口増減	+2.4%	平成17年12月との比較	

(1) 位置づけと現況

北は環状七号線、東は国道4号、南西を東武伊勢崎線に囲まれた三角形の地区です。足立区都市計画マスタープラン*では、西新井駅周辺は「主要な地域拠点」、梅島駅周辺は「地域拠点」に位置づけています。また、エリアデザイン*計画の「西新井・梅島エリアデザイン」の対象エリアです。

中央には旧日光街道が南北に通っており、地区全域にわたり用途の混在がみられます。

西新井駅と梅島駅の2駅があり、足立区本庁舎の最寄り駅として梅島駅が玄関口となっています。一方の西新井駅東口は、交通広場がなく交通処理機能に課題があり、駅東西の連絡性を高めるような拠点開発が必要です。

梅島駅東側は、土地区画整理事業完了地区等の良好な住宅地を形成しています。

旧日光街道を挟み、地区西部は木造住宅密集地域*であり、東京都の地域危険度*測定調査で高い危険度の値を示しており、防災上の対応が必要です。また、都市基盤が未整備という課題があります。

地区計画*の策定状況は、国道4号沿いと環状七号線沿道は、沿道地区計画が定められ、梅島一丁目地区では、防災と住工混在による居住環境整備を目的とした地区計画が定められています。

都市施設*は、昭和32年に都市計画決定された西新井公園が未整備（一部開設）であり、公園計画地は補255号と一部重複しています。また、補255号の一部（旧道側）は、市街地再開発促進区域の都市計画と開発行為により一部整備されています。

(2) 整備目標

「駅拠点のにぎわいの創出と公園再編整備による緑と潤いのあるまちづくり」

- ・補 255 号と南北線の事業化を推進し利便性を高めるとともに、災害に強いまちづくりを計画していきます。あわせて西新井公園を再編整備し、緑の多いまちづくりを計画していきます。
- ・西新井駅東口、梅島駅の交通処理機能の向上を図り、商業地整備を計画していきます。

(3) 地区整備の計画方針

① 土地利用の計画方針

(ア) 住宅系地域

環状七号線の後背地には、低未利用地も点在し、適正な指導による細街路*計画に沿った道路網の拡充による基盤改善を進め、居住環境の向上を図っていきます。

地区南部の土地区画整理事業完了地区等は、国道4号と梅島駅に挟まれた利便性の高い地区です。このため住商工による混在が進んでおり、住環境保全の視点から地区計画*を導入し、規制誘導により住環境を整備していきます。

(イ) 複合系地域

国道4号、環状七号線沿道は、沿道地区計画による規制誘導や建物の不燃化、共同化を進めるとともに、沿道業務地として土地の高度利用を図っていきます。

(ウ) 商業・業務系地域

西新井駅東口は駅へのアクセス道路、駅前広場の整備改善を図り、量販店を中心とした便利でにぎわいのある空間を形成し、商業・業務、子育て、福祉、宿泊、都市型住宅などの機能を充実していきます。

梅島駅には駅前広場がないため、公共交通のサービス状況が悪く、雑然とした商業地となっています。このため、駅前交通処理機能の向上を前提とした駅周辺の都市基盤整備、木造住宅密集地域*の整備改善を図りながら、土地の高度利用を図り、商業・業務、子育て、都市型住宅などの機能を更新し充実していきます。

旧日光街道沿道の商店街は、近隣商業地として壁面後退などによる歩道の拡充を図りながら、魅力ある商店街づくりを計画していきます。

(エ) 住工共存系地域

地区中央部は、中小工場と一般住宅が混在しており、工場緑化など街区単位で住民参加により整備方針やルールづくりを行い、住宅と工場が調和した住工共存型のまちを目指していきます。

② 都市施設*・地区施設の計画方針

(ア) 地区の骨格形成

主要幹線道路として国道4号、環状七号線、幹線道路として補138号、補255号を位置づけます。また、主要生活道路として、旧日光街道や南北線、大正新道など4路線を位置づけます。

このうち、補255号の事業化を推進していきます。また、南北線や西新井駅東口周辺の主要生活道路を地区まちづくり計画*に位置づけます。

2. 梅田・江北・新田地域

(イ) 細街路*整備

地区計画*や細街路計画に沿って、個別建替えや共同建替えにあわせて細街路整備を進めていきます。なお、トラックなどの車両交通が多い住工共存系地域内の道路は、狭いうえに不整形なため、建物の建替え時に道路整備を計画していきます。

(ウ) 公園の整備

西新井公園が計画決定されており、一体的なまちづくりを計画していきます。また、緑のネットワークを図り、広場などの設置を計画していきます。

(エ) 交通の整備

駅前及び駅周辺の民間開発の誘導による駅前広場整備やアクセス道路の充実を検討していきます。

区部周辺部環状公共交通（メトロセブン）の整備促進を図ります。

③ 防災対策に関する計画方針

(ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路の整備促進及び沿道建物の不燃化を促進し延焼遮断帯*を形成していきます。

なお、東武伊勢崎線による延焼遮断帯を形成するため、特に鉄道が高架でない西新井駅付近は、建物の共同化、不燃化を促進していきます。

地区内には、道路ネットワークが未整備、あるいは不燃領域率*が低いなど、大地震が発生した際は大きな被害が想定される箇所が存在することから、事前復興まちづくりを視野において、基盤整備の方向性や敷地の集約化、空地の活用などを検討していきます。

梅島三丁目は、新たな防火規制区域*を指定していきます。

(イ) 復興に関する計画

木造住宅密集市街地は、大規模地震時に甚大な被害が予想されるため、復興時には、未整備の都市計画道路や都市計画公園及び駅前広場の整備、市街地開発事業*の導入など、再び災害にあわない安全なまちを計画します。

(4) 主な整備方策等

① 西新井・梅島エリアデザイン*の推進

西新井駅東口周辺を対象に、駅前での土地の高度利用を図り民間再開発を誘導し、駅前の顔づくりを進めるとともに、駅東西の連絡性を高め、にぎわいづくりや駅周辺のバリアフリーを計画していきます。

梅島駅周辺は、駅前立地の優位性を活かしながら、駅前での土地の高度利用による民間再開発の誘導や駅前交通処理を前提とした駅周辺の都市基盤整備や歩行者空間の充実及び自転車駐車場の整備を進め、便利で魅力あるまちにしていきます。

② 西新井公園の整備

西新井公園の整備にあたっては、補 255 号や南北線と重複することなどから、公園のあり方や位置などを検討したうえで、周辺も含めた一体的なまちづくりを計画していきます。また、住民の憩いの場の形成を図るとともに、緑のネットワークづくりを計画していきます。

③ 沿道地区計画*の推進

国道4号、環状七号線沿道は、沿道地区計画の推進と土地利用規制などにより、流通業務施設や複合的な都市型住宅などの立地を誘導するとともに、建物の中高層化を図ること、後背地への交通騒音を防止していきます。

④ 地区計画制度の活用

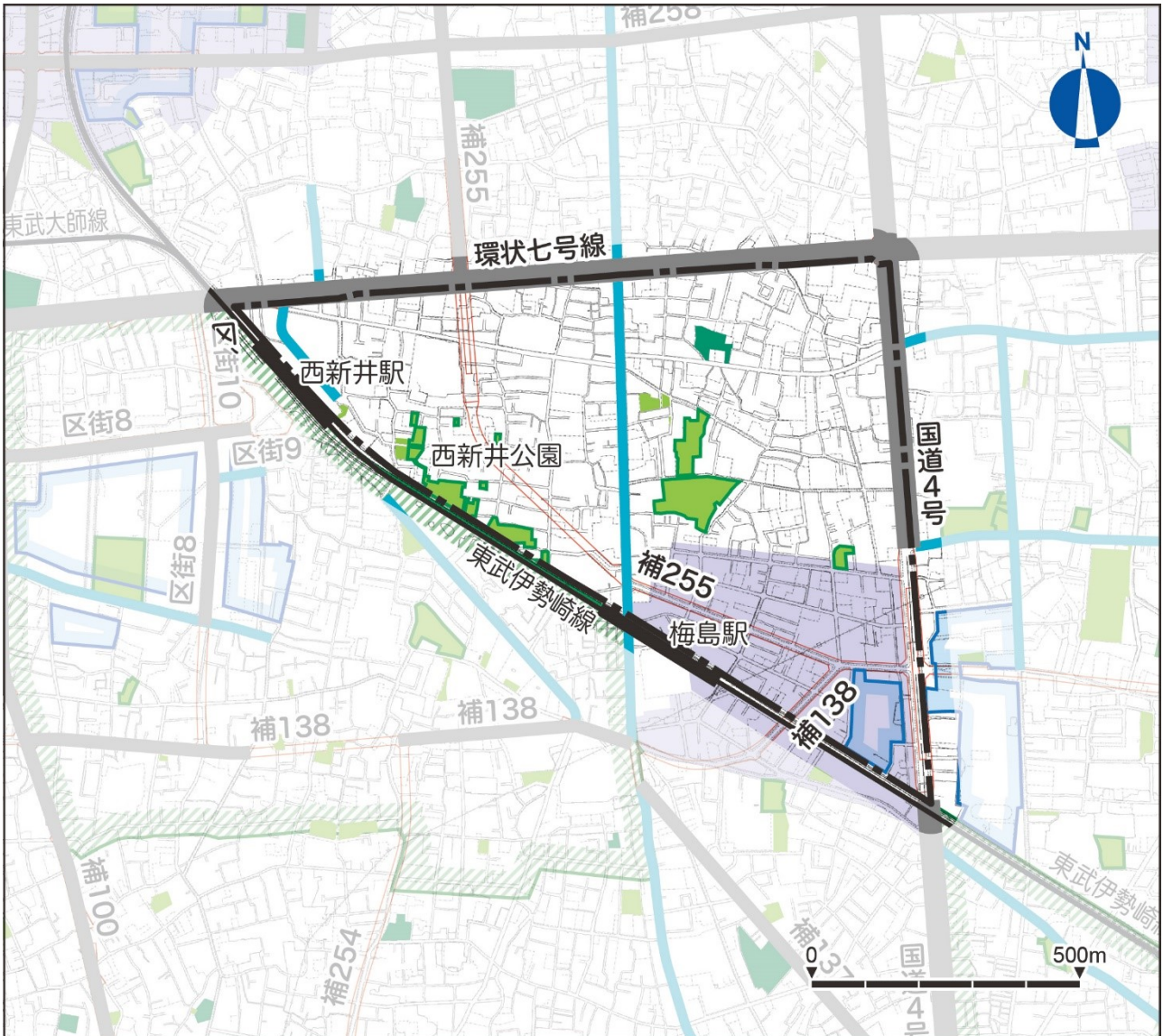
西新井駅東口の駅前整備や都市計画公園再編及び都市計画道路の整備など、総合的に秩序あるまちづくりを推進するため、梅島三丁目での地区計画の策定を積極的に検討していきます。

⑤ 魅力のある近隣商店街の整備



地区内の商店街は、人々の交流、ふれあいの場となるよう計画していきます。

2. 梅田・江北・新田地域




2-7 地区 実績図









道路

-  幹線道路(整備済)
-  主要生活道路(整備済)



公園・みどり

-  都市計画公園・緑地(整備済)
-  その他の都市公園等
-  まとまった樹林地のある寺社等

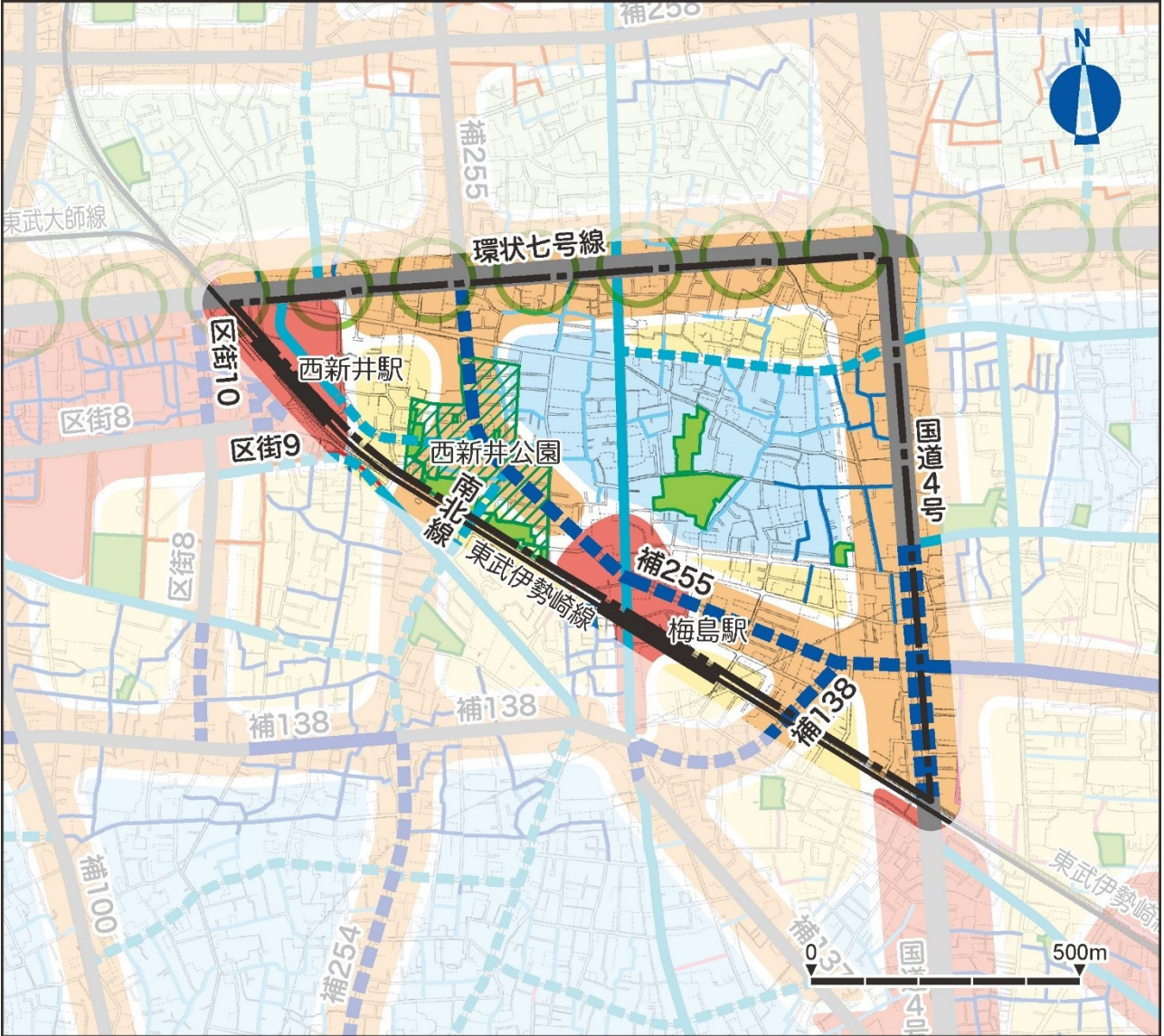
面的事業

-  土地区画整理事業事業中地区
-  住宅市街地総合整備事業事業中地区
-  市街地再開発事業事業中地区
-  上記三事業完了地区
-  防災街区整備事業完了地区
-  街なみ環境整備事業完了地区

その他

-  避難場所
-  基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

2-7 地区 計画図



土地利用区分	幹線道路	地区施設道路	都市計画公園・緑地
住宅系地域(低・中層)	計画	新設	計画
住宅系地域(中・高層)	事業中	拡幅	事業中・事業済
複合系地域	整備済	細街路	スーパー堤防・緩傾斜型堤防等
商業・業務系地域	主要生活道路	築造	計画区間
住工共存系地域	計画	拡幅	事業中区間
工業・流通系地域	整備済	鉄道(構想・答申路線)	概成区間
		メトロセブン	
		地下鉄8号線の延伸	