

西新井駅西口周辺地区住宅市街地総合整備事業
住宅市街地整備計画書

令和7年1月

足立区

住宅市街地整備計画書

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・二丁目の各一部

面 積：約 94.3ha

(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・二丁目の各一部

面 積：約 94.3ha

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、環状七号線、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。

従来から地区内に立地してきた日清紡東京工場、東武鉄道車両工場とともに、三菱ウエ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、現在、日清紡工場跡地は土地利用転換による都市型住宅、商業等施設が建設され、東武車両工場跡地、三菱ウエルファーマ跡地においても、都市型住宅等への土地利用転換がされている。

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、地区内の大規模工場跡地周辺では、木造住宅を主体とし、西新井駅前、梅島駅前、関原地区などに商店街が形成され、梅田地区などに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

当地区の西新井駅周辺は、足立区基本計画において「主要な地域拠点」に位置づけられ、また、当地区は、東京都防災都市づくり推進計画の基本方針（令和元年度策定）において、「整備地域」及び「重点整備地域」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。

地区の主な整備課題として、以下があげられる。

- ・ 防災性の向上に寄与する大規模工場跡地の開発、公共住宅団地の建替等の誘導
- ・ 西新井駅西口駅前の拠点性の強化と顔づくりの推進
- ・ 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
- ・ 密集住宅市街地の身近な道路や公園緑地等の整備、建替え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や公共住宅団地の建替等の機会を捉えて、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って、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

密集住宅市街地の消防活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、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 整備地区の土地利用に関する事項

(1) 土地利用に関する基本方針

当地区では、住宅、商業業務、工業等が混在する土地利用現況を踏まえ、大規模土地利用転換や都市計画道路などの基盤整備を捉え、地区計画等の適用や適切な用途地域・地区の指定を行うことにより、住・商・工が共存した土地利用の計画的な誘導を図る。

住宅用地	約11.1ha (11.8%)
複合用地※(1)	約6.3ha (6.7%)
複合用地※(2)	約47.5ha (50.4%)
教育施設用地	約5.7ha (6.0%)
公園緑地	約3.0ha (3.2%)
道路	約19.3ha (20.4%)
鉄道	約1.4ha (1.5%)
合 計	約94.3ha (100.0%)

※(1) : 商業、業務を中心とする複合用地

※(2) : 住宅を中心とし商・工が共存する複合用地

4 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

団地名 (工区名) (面積)	事業手法	施行者	建設戸数	住宅建設
A工区 (約12.74ha)	民間住宅 建設事業	民間事業者	約2,100戸	・地域のコミュニティ形成に配慮した多様なタイプの住宅を供給する
B工区 (約5.27ha)	民間住宅 建設事業	民間事業者	約740戸	・都心居住の実現に向けて良質で利便性の高い市街地住宅を建設する
	公営住宅 建替事業	東京都	約320戸	
合計			約3,160戸	

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

(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140戸供給する。

以上により、合計約3,300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 (駅前線、南北線)	道路改築	幅員 22m、17m 延長 約380m、 600m	平成14年2月 都市計画決定 拠点地区内供用開始済
		区画街路第9号線 (駅前線、交通広場)	道路改築	幅員 22m 延長 約80m 面積 約0.55ha	平成27年1月 都市計画決定 駅前線供用開始済
		都市計画道路 補助第138号線	道路改築	幅員 16m 延長約1,130m	昭和41年7月 都市計画決定
		主要区画道路①	道路改築	幅員 12m 延長 約750m	
		主要区画道路②	道路改築	幅員 12m 延長 約900m	供用開始済
	公園	西新井駅西口公園	近隣公園	面積 約1.00ha	平成14年2月 都市計画決定 平成19年4月 「西新井さかえ公園」 として開園済
		(仮)西新井駅東A公園	都市緑地	面積 約0.09ha	

(2) その他の施設に関する事項

(拠点開発関連)

拠点開発に関連して、区画道路や歩行者通路、雨水利用による貯留施設や浸透施設等の整備とともに、親水性のある遊歩道やポケットパークの整備等を一体的に行い、緑に恵まれた快適な住宅市街地の整備を推進する。

新たな都市計画道路や主要区画道路の整備にあわせて、既存道路との円滑な交通を確保するため交差点の改善などの関連整備を推進する。

補助第138号線の街路整備にあわせて、土地区画整理事業など多様な事業を有効に活用し、早期整備を推進する。

(その他)

その他の周辺市街地では、段階的な密集住宅市街地整備型の事業展開を視野に入れ、主要な生活道路や細街路等の地区施設道路、公園緑地、広場等の整備を推進する。

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254号線と補助第255号線を結ぶ(仮称)南北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13年度～令和11年度の29年間とする。

(参考)

密集住宅市街地整備型の事業期間：平成11年度～令和7年度

(2) その他

事業導入当初から地元住民等との調整、協議の場として地区ごとに開催されている「まちづくり協議会」等を継続し、区と区民、民間事業者、都市機構等の協働により、本事業の推進を図っていく。