

## 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:町屋・尾久地区

所在地:東京都荒川区荒川五丁目・六丁目、町屋二丁目・三丁目・四丁目、東尾久一丁目・二丁目・三丁目・四丁目・五丁目・六丁目、西尾久一丁目・二丁目・三丁目(の一部)・四丁目(の一部)・五丁目・六丁目

面積:242.6ha

#### (2) 重点整備地区

名称:町屋・尾久地区

所在地:東京都荒川区荒川五丁目・六丁目、町屋二丁目・三丁目・四丁目、東尾久一丁目・二丁目・三丁目・四丁目・五丁目・六丁目、西尾久一丁目・二丁目・三丁目(の一部)・四丁目(の一部)・五丁目・六丁目

面積:242.6ha

### 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

本地区は荒川区の西部に位置し、北側は隅田川・都電通り(補助90号線)・旭電化通り(補助193号線)に接し、南側は明治通り(環5ノ2号線)、東側は尾竹橋通り(補助100号線)に接する。地区内には南北に小台通り(補助93号線)・尾久橋通り(放射11号線)・尾久の原防災通り(補助306号線)の幹線道路が通り、都電荒川線が東西に横断、南北には日暮里・舎人ライナーが通っている。山手線田端駅、西日暮里駅まで約1kmの距離に位置し、町屋駅(東京メトロ千代田線、京成電鉄・都電荒川線)から都心部へのアクセスは良く、交通利便性の高い地区である。

##### ②地区の形成経緯

明治から大正にかけての隅田川沿岸への大規模工場の移転に伴い、これらの関連企業である中小の工場の立地が進み、住宅・工場・店舗の混在する地区として市街地化され、さらに関東大震災による周辺からの移住者により人口が急増し、無秩序に建物が立ち並んでいった。

戦後は商店や町工場の復興が早く、高度成長期には都電荒川線と京成電車、尾竹橋通りの交差する町屋駅が交通の要所となり、尾竹橋通りを中心とした大商店街が形成されるとともに、木造賃貸住宅が増加し、現在の住商工の混在する木造住宅の密集市街地が形成された。

##### ③現況

- ・本地区の用途地域は、明治通り(環5ノ2号線)沿道・尾竹橋通り(補助100号線)沿道・尾久橋通り(放射11号線)沿道が商業地域、都電通り(補助90号線)沿道・尾久の原防災通り(補助306号線)沿道・町屋銀座通り(荒37号線)商店街沿道・尾久本町通り(荒18号線)沿道・熊野前

商店街（荒17号線）沿道・女子医大通り（荒15号線）沿道・旧小台通り（荒14号線）沿道が近隣商業地域であり、上記の区域を除く大部分は、準工業地域〔特別工業地区〕または準工業地域となっている。

- ・東京都建築安全条例第7条の3に基づく新たな防火規制（以下「新たな防火規制」）が平成15年に導入されている。
- ・荒川五・六丁目地区（荒.1、平成11年1月）、町屋二・三・四丁目地区（荒.2、平成13年5月）、尾久地区（荒.5、平成20年6月）（一部を除く）が防災再開発促進地区に指定され、平成26年4月には地区全域が東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトにおける不燃化特区に指定されている。
- ・外周及び地区内にある幹線道路（明治通り（環5ノ2号線）、都電通り（補助90号線）、尾久の原防災通り（補助306号線）、尾久橋通り（放射11号線）、小台通り（補助93号線）、旭電化通り（補助193号線）、尾竹橋通り（補助100号線））は500m～1km間隔で整備されているが、街区の内側では4m未満道路が多くを占め、地区内の全道路延長に対する4m未満道路の延長（細街路率）は約60%である。道路率（区域面積に対する道路面積割合）は約37%である。（令和元年度末時点）

## (2) 整備地区の課題

### ①土地・建物に関する課題

- ・本地区は工業系の用途地域が大部分を占めているが、建物用途の約86%は住宅（店舗併用住宅含む）である。（令和元年度末時点）
- ・敷地の接道状況は、4m未満の道路に接道する敷地内建築物が本地区内建築物の約39%、無接道敷地内建築物（付属屋等を除く）は1,275棟で地区内建築物15,258棟の約8.3%、4m以上の道路に接道する敷地内建築物は約53%であり、幹線道路に囲まれた内部市街地において狭小敷地や接道不良敷地の改善が必要である。（令和2年度末時点）
- ・建物の構造は木造と防火造が合わせて約45%、また、築後40年以上を経過した昭和55年以前の建物が全体の約46%を占めており、老朽木造住宅の建替え促進が大きな課題である。（令和元年度末時点）

### ②公共公益施設に関する課題

- ・道路については、外周部の幹線道路の整備は概ね完了しているが、市街地内部には4m未満の狭隘な道路が多く、地区全体で4m未満道路が約37%（面積ベース：令和元年度末時点）を占めている。また、利便性及び防災上の安全性確保のために必要な、外周の幹線道路から幹線道路へ抜ける6m程度の道路が整備されていない。
- ・本地区内の公園面積は約53,830㎡（地区面積の2.2%）（令和元年度実績値）である。一人当たりの公園面積は0.93㎡/人（地区内公園面積を令和2年10月1日時点の人口で除して算出）で、荒川区平均の2.00㎡/人（平成30年度末時点）の約50%である。公園・広場は、平時の子ども・高齢者の憩いの場であるだけでなく、防災区民組織のコミュニティの醸成に資する場として、また、災害時は一時集合場所や密集市街地内の延焼抑止空間機能を確保するため、公園面積を増やす必要がある。

### ③防災性に関する課題

- ・幹線道路の内側には消防車が円滑に通行できる6m程度の道路が少なく、震災時における消防活動困難区域（幅員6m以上の道路から140m以遠の区域）が約27.5ha（令和元年度末時点）と広

く存在する。これを解消するため、市街地内部に6m道路を整備することが必要である。

- ・地区の不燃領域率は約63%（令和元年度末時点）であり、震災時等に火災が発生すれば大規模火災となり被害が拡大するおそれがあるため、早期に必要な安全性を確保する水準まで防災性を高める必要がある。特に全建物の約半数を占める昭和55年以前の木造建物の建替えを促進する必要がある。

#### ④住環境及び生活環境に関する課題

- ・本地区は、戦災を免れた昔ながらの街並みや静かな住宅地が残っている反面、老朽木造住宅が密集し、さらに高齢者世帯の増加等の課題があり、老朽木造住宅の建替えも進んでいない。
- ・日常生活の利便性に関しては、都電荒川線に加え、地区中央を南北に通る日暮里・舎人ライナーや地区東側に通る地下鉄千代田線が山手線に接続し都心への交通利便性が高い。一方、地区内には地域に密着した商店街が多く形成されているが、一部には老朽化した店舗もみられる。

### (3) 整備地区の整備の方針

#### ①整備の基本構想

##### 1) 整備目標

本地区では、都市計画マスタープラン・荒川区住宅マスタープラン等の上位計画における整備方針等に基づき、活気と賑わいのある駅前や商店街と、下町の魅力あふれる住宅地とが調和した、安全で安心して住み続けられる街の形成を整備目標とする。

○建物が燃えにくく、燃え広がらない、安心して住み続けられるまち

○住環境と生活に密着した工業・商業とが調和し、地域活力を大切にすまち

○町屋駅周辺の活気と賑わいのあるまち

○熊野前駅周辺を中心とした生活利便性の向上や賑わいのあるまち

○魅力と潤いのあるまち

##### 2) 整備の基本的な進め方

本地区では、平成26年度までに「町屋二・三・四丁目地区」「荒川五・六丁目地区」「尾久地区」の3地区で住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）（以下「密集事業」という。）を導入し、道路拡幅整備や公園整備を推進するとともに地域住民による防災まちづくり協議会と協働し、地区計画を策定するなど防災まちづくりに取り組んできた。

また、平成26年度に東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトにおける不燃化特区指定を受け、不燃化特区制度を活用し、老朽建築物の建替えや除却を推進してきた。令和3年度以降においても、密集事業及び不燃化特区制度を積極的に活用し、防災性や居住環境の向上を目指すまちづくりの取組みを住民と行政の協働により進めていく。

#### ②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

##### イ) 延焼防止上危険な建築物に対する対処

###### (基本方針)

本地区では木造及び防火造の建物が全体棟数の約45%（令和元年度末時点）を占めており、また、幹線道路に囲まれた市街地内部には幅員6m以上の道路が少なく、4m未満の道路が多いため、震災時の火災発生に際し、円滑な消防活動が困難な状況が見込まれ、延焼する危険性が

非常に高い。

したがって、延焼防止上危険な老朽建築物の除却や、特に優先整備路線（主要生活道路のうち、特に震災時における消防活動困難区域を最も効果的に解消する路線）沿道の建物の不燃化建替えを促進し、延焼防止に有効な道路を早期整備することにより、延焼抑止による防災性の向上を図る。また、優先整備路線付近で公園等が不足している地域については、延焼抑止に効果的なオープンスペースの確保を図る。

#### **(実現方策)**

- ・用地折衝派遣等による、優先整備路線の整備にあわせた沿道の老朽建築物等の建替え促進
- ・まちづくりコンサルタント派遣等による建替助成制度の活用促進
- ・荒川区不燃化特区支援制度を活用した老朽木造建築物の建替えと除却の促進
- ・無接道敷地等対策コーディネーター派遣を活用した、共同建替え等の促進
- ・荒川区近隣まちづくり推進制度等による無接道敷地における建替え促進
- ・木造住宅耐震診断・耐震化推進事業による耐震化の促進

### **ロ) 不燃領域率の向上**

#### **(基本方針)**

本地区では平成15年10月に新たな防火規制を導入しており、地区の不燃領域率は約63%（令和元年度末時点）である。地区内には火気を用いる町工場・作業場が多い一方、まとまった空地が少ないなど、震災時等に火災が発生すれば大規模火災となって被害が拡大するおそれがあり、更に市街地の不燃化を進めていく必要がある。

特に老朽木造住宅の密集している街区等においては、延焼遮断帯形成事業を活用した優先整備路線の整備と沿道建築物の不燃化、共同建替え等による耐火建築物への建替え、公園・広場等のオープンスペースの確保に向けて積極的な働きかけを行い、不燃領域率70%への向上を目指す。

#### **(実現方策)**

- ・用地折衝派遣等による、優先整備路線の整備にあわせた沿道の老朽建築物等の建替え促進
- ・荒川区不燃化特区支援制度を活用した老朽木造建築物の除却と建替えの促進
- ・防災まちづくり協議会及び地域住民からの情報提供（公園・防災広場用地に適した空地、空き家等）による事業用地の確保
- ・荒川区近隣まちづくり推進制度等による無接道敷地における建替え促進
- ・地区計画における壁面後退ルールによる延焼抑止空間の形成

### **ハ) 消防活動困難区域の解消**

#### **(基本方針)**

幹線道路に囲まれた区域内において幅員6mの道路が少なく、地区全域に震災時における消防活動困難区域が約27.5ha（令和元年度末時点）存在し、地区面積の11.3%を占めており、緊急車両の進入・通行時に障害が発生し、円滑な消防活動を妨げるおそれがある。

したがって、街区内部に拡がる震災時における消防活動困難区域を解消するため、優先整備路線の幅員6mへの拡幅整備を進め、震災時における消防活動困難区域の減少を図る。また、空地等を活用して耐震性貯水槽等を備えた公園・防災広場等を整備する。

また上記に加え、沿道建物の不燃建替えを促進するため、延焼遮断帯形成事業等の対象路線を拡大し、地区計画との整合を図り、延焼遮断帯形成区間の延長により、市街地の延焼抑止力の向上を図る。

#### (実現方策)

- ・ 建築物の移転補償を含めた用地買収による、優先整備路線の幅員6mの拡幅整備
- ・ 公園・防災広場等への耐震性貯水槽、防災井戸、マンホールトイレ、備蓄倉庫等の設置
- ・ 断水時にも消火用水として有効に機能する深井戸の整備

### 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

#### (基本方針)

地区全域には新たな防火規制が導入されていることから、老朽木造住宅等から不燃性の高い良質な住宅等へ建替えを促進することにより市街地の不燃化を図るとともに、細街路整備やブロック塀の除却、緑化等を促進し防災性の向上と住環境の改善を図る。無接道敷地内建築物が複数棟存在する街区では、建替えについての勉強会・相談会等を開催し、荒川区近隣まちづくり推進制度等を活用した協調建替えや共同建替え等の事業化を図る。

#### (実現方策)

- ・ 用地折衝派遣等による、優先整備路線の整備にあわせた沿道の老朽建築物等の建替え促進
- ・ 荒川区不燃化特区支援制度を活用した老朽木造建築物の除却と建替えの促進
- ・ 共同建替え等の合意形成に向けた勉強会、建替え相談会の実施
- ・ まちづくりコンサルタント派遣等による建替助成制度の活用促進、共同建替え等のコーディネートの実施
- ・ 荒川区近隣まちづくり推進制度等による無接道敷地における建替え促進
- ・ まちづくりニュース発行による建替助成制度の周知・啓発
- ・ 公的な建設資金等のあっせん(都市居住再生融資等)
- ・ 無接道敷地等対策コーディネーター派遣を活用した、共同建替え等の促進

### ④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

#### (基本方針)

優先整備路線の沿道については、拡幅整備後も従前居住者が住み続けていくことを基本的な考え方とし、特に建替えや道路拡幅に伴い移転を余儀なくされる高齢者等に配慮し、住み替えができるよう都市再生住宅や近隣の公営住宅のあっせん等を行う。

#### (実現方策)

- ・ 荒川区内に設置した都市再生住宅(荒川二丁目住宅、町屋五丁目住宅)の活用
- ・ 賃貸住宅の建替えにおいて生じる住宅困窮者への公営住宅の入居あっせん
- ・ 不燃化特区住み替え助成事業を活用した住み替えの促進

### 3. 整備地区の土地利用に関する事項

		面積(ha)	構成比(%)			面積(ha)	構成比(%)
宅地	住宅	141.8	58.4	道路		48.0	19.8
	商業	5.8	2.4	公園		5.9	2.4
	工業	4.3	1.8	その他		18.4	7.6
	公共施設	18.4	7.6				
				合計		242.6	100.0

※平成28年度土地利用現況調査

基本的に現在の土地利用を考慮し、地区全域を以下の4つのゾーンに区分し、ゾーン毎の特性に配慮した公共施設整備と建替えの計画的な誘導を進める。

#### 1) 商業・業務ゾーン

- ・町屋駅周辺地域は市街地再開発事業の導入等により、地域商業の核となる、商業・業務を中心とする土地の高度利用化を推進する。
- ・尾竹橋通り（補助100号線）沿道は、商店街の活性化を目標に土地の高度利用を図り、より利便性の高い商業・業務空間と都市型住宅としての土地利用を図る。
- ・尾久橋通り（放射11号線）、明治通り（環状5ノ2号線）の幹線道路沿道は、奥の宅地を含めた共同建替え等、地区の利便性・快適性に資する建替えを進め、延焼遮断帯としての機能も踏まえた土地の高度利用を図る。

#### 2) 近隣商業ゾーン

- ・都電通り（補助90号線）、旭電化通り（補助193号線）、尾久の原防災通り（補助306号線）、小台通り（補助93号線）の幹線道路沿道は、低層階では商業・業務系用途、中高層階では住宅系用途の立体的な土地の高度利用を図る。
- ・尾久本町通り（荒18号線）、熊野前商店街通り（荒17号線）、おぐ銀座通り（荒17号線）、旧小台通り（荒14号線）等の商店街沿道は細街路の拡幅整備を進め、歩行者空間を確保するなど商業施設と周辺の住民が共存する市街地の形成を図る。

#### 3) 住宅地ゾーン

- ・幹線道路に囲まれた住宅、商店、工場・作業所の混在する地区では、住宅と商店、工場・作業所の調和を図りつつ、良質な住環境を備えた下町らしい住宅地の形成を目指す。
- ・老朽化した木造建築物等が集積する街区については、共同建替え等による不燃化及び耐震化を進め、安全で良質な住宅地への誘導・再生を図る。
- ・生活道路となる道路沿道においては、地区計画制度による道路に面する垣又は柵の構造の制限を活用し、安全で魅力ある街並みの形成を目指す。

#### 4) 主要生活道路沿道ゾーン

- ・優先整備路線沿道では、延焼遮断帯形成事業の導入等により、沿道建物の不燃化建替えを促進し、地区内の延焼遮断効果を高めるとともに、避難経路としての機能の確保を図る。
- ・特に避難経路として重要となる主要生活道路については地区計画制度を活用し、安全で快適な歩行者空間の形成を誘導する。

- ・沿道の建替え等に際しては、建替助成制度や荒川区近隣まちづくり制度を活用した共同建替えの誘導支援を行い、街区内部の無接道敷地の建物も含めた面的な不燃化を促進する。

#### 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

該当なし

##### (2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

地区全域で、市街地住宅等整備事業により良質な住宅の供給を行う。

小規模敷地の住宅、接道不良や無接道の住宅が集積している街区で個別建替えによる更新が難しく重点的な整備を必要とする区域では、戸別訪問やコンサルタント派遣、建替え相談会の開催等により共同建替え等を促進する。

##### (3) 都市再生住宅等の整備に関する事項

事業の施行に伴い住宅に困窮する者に対して住宅をあっせんするため、整備した都市再生住宅等を活用していく。

荒川区従前居住者用住宅(令和2年10月30日時点)

No.	名称	所在地	戸数	敷地面積	延べ面積	構造階数	竣工	管理
1	荒川二丁目住宅	荒川区 荒川二丁目49-7	27戸	906㎡	1,293㎡	RC 5F	H27.3	UR 一部借上
2	町屋五丁目住宅	荒川区 町屋五丁目9-2	10戸	4,990㎡	16,971㎡	RC 22F	H10.12	荒川区 全163戸

#### 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	都市計画道路補助 193号線	道路拡幅	幅員15m 延長1,380m	都市計画決定済 一部事業認可済
	公園・緑地	宮前公園 荒川遊園拡張 その他	公園・緑地整備	約7,000㎡ 約3,100㎡ 約9,000㎡	
	下水道				
	河川				
	その他				

## (2) その他の施設に関する事項

### ①道路整備に関する基本的方針

#### イ) 主要生活道路

幹線道路に囲まれた市街地内部においては、消防車が円滑に通行できる幅員6m程度の道路が少なく、震災時における消防活動困難区域が広く存在する。主要生活道路のうち、特に震災時における消防活動困難区域を最も効果的に解消する路線を優先整備路線として位置付け、早期の整備を目指す。

優先整備路線については延焼遮断帯形成事業を導入して道路拡幅整備及び沿道建物の不燃化を促進するとともに、沿道等に公園・広場を整備することに加え、当該路線の無電柱化を進めることにより防災性の向上を図る。また、整備に伴う交通量の増加に対しては、交通安全性の確保のため、歩道部分の新設等により通過交通の抑制を図る。

優先整備路線については公共整備型路線とし、その他の主要生活道路については建替連動整備型路線として道路整備を進める。

路線2-1～6、路線7～11は地区計画の地区施設として既に位置付けられており、今後は路線1-1～3、路線4～6について早期に地区計画の地区施設として位置付け、道路の拡幅整備を進めていく。

- ・ 路線1-1(西尾久四・五丁目): 幅員 6 m、延長約30m (建替連動整備型)
- ・ 路線1-2(西尾久五丁目): 幅員 6 m、延長約320m (建替連動整備型)
- ・ 路線1-3(西尾久三・六丁目): 幅員 6 m、延長約380m (建替連動整備型)
- ・ 路線2-1(東京電力南側、東尾久五丁目、西尾久一丁目): 幅員 6 m、延長約40m (公共整備型)
- ・ 路線2-2(東京電力北側、東尾久五丁目): 幅員 6 m、延長約115m (公共整備型)
- ・ 路線2-3(東京電力北部、東尾久五丁目): 幅員 6 m、延長約260m (公共整備型)
- ・ 路線2-4(女子医大通り、西尾久二丁目): 幅員 6 m、延長約285m (公共整備型)
- ・ 路線2-5(東京電力西側、西尾久一・二丁目): 幅員 6 m、延長約215m (公共整備型)
- ・ 路線2-6(東京女子医大病院東側、東尾久五丁目): 幅員 6 m、延長約165m (公共整備型)
- ・ 路線4(尾久本町、東尾久二、三丁目): 幅員 6 m、延長約185m (公共整備型)
- ・ 路線5(東尾久一、二丁目): 幅員 6 m、延長約480m (公共整備型)
- ・ 路線6(石門通り、東尾久六丁目): 幅員 6 m、延長約295m (公共整備型)
- ・ 路線7(荒川五丁目、六丁目): 幅員 6 m、延長約460m (公共整備型)
- ・ 路線8(荒川五丁目、六丁目): 幅員 6 m、延長約210m (建替連動整備型)
- ・ 路線9(町屋二・三・四丁目): 幅員 6 m、延長約470m (公共整備型)
- ・ 路線10(町屋三・四丁目): 幅員 6 m、延長約375m (公共整備型)
- ・ 路線11(町屋四丁目): 幅員 6 m、延長約575m (公共整備型)
- ・ 路線12(町屋二・三・四丁目): 幅員 6 m、延長約585m (公共整備型)

#### ロ) 歩行者系道路

幹線道路や主要生活道路に接続し、地区内の児童遊園や防災広場等をつなぐ生活道路(歩行者系道路)については、幅員4mの確保を目指す。

町屋銀座通り(荒37号線)については、安全で安心して買い物等ができる商業環境の再生に向けて、歩行者優先の区画道路として整備する。また、建築物の建替えに合わせ、沿道の緑化推進・カラー舗装等により商店街としてのにぎわいや活力の向上に資する整備のあり方を検討する。



## ハ) 細街路等の整備

幹線道路及び優先整備路線への防災上の避難経路として、また、日照・通風等の良好な住環境形成を促す道路基盤として、荒川区細街路拡幅整備事業を活用し、幅員4m未満の道路整備及び隅切り整備を進めていく。

行き止まり道路については、建替え誘導や公共施設整備等に合わせ、移転補償を含めた用地買収を行うことにより通り抜け道路の整備を図る。

## ②公園・広場、緑地等の整備に関する基本的方針

地区全域を対象に約9,000㎡の公園・広場整備を行い、地区に隣接する広域避難場所や都市計画公園とあわせて、都市計画マスタープランに掲げる公園面積約3.00㎡/人の確保を目指す。

公園・広場は空地や空き家等の未利用地、優先整備路線沿道において発生する残地等を活用し、高齢者や子どもなどの身近なコミュニティ醸成の場を目指す。また、地域における防災力の向上を図るため、日常的に防災区民組織が集まり、防災に関する活動の実施やコミュニティの形成を図る場として、集会所等の施設を整備する。

各区域の状況に応じて、防災広場としての整備や耐震性貯水槽等の防災関連施設整備のほか、断水時にも消火用水として有効に機能する深井戸の整備を行う。

また、地域の住環境の向上及び危険なブロック塀の除却によるまちの安全性の向上を図るため、「荒川区緑の保護育成条例に基づく生け垣造成助成制度」の活用等により緑化を推進する。

## 6. その他必要な事項

### (1) 事業施行予定期間

平成27年度から令和7年度までとする。

### (2) その他

これまで既に密集事業が導入されていた「町屋二・三・四丁目地区」「荒川五・六丁目地区」「尾久地区」では、防災まちづくり協議会が発足し、地域住民と協働で事業推進にあたっている（「尾久地区」では「尾久中央地区」「尾久東部地区」が協議会を設立）。今後も地元の関係町会等による防災まちづくり協議会において、定例会や意見交換会、防災まちづくりワークショップ等を開催し、地元への防災啓発活動を進めていく。

また、地元協議会を通して地元不動産業者との連絡体制を確立するなどの情報収集を進め、道路及び公園・防災広場整備に向けて、地元協議会と行政とが連携して事業推進を図っていく。

さらに、防災性の向上及び良好な居住環境を担保するため、優先整備路線沿道の壁面後退線の指定や敷地面積の最低限度の指定など、地区全域を対象とする地区計画の策定に向けた住民協議を段階的に進めていく。

### (3) 各種変動データ

- ・区域面積に対する道路面積割合

約20%（平成23年度末時点）→約37%（令和元年度末時点）

- ・地区内建築物に対する4m未満の道路に接道する敷地内建築物

約44%（平成25年度末時点）→約44%（令和元年度末時点）

- ・地区内建築物に対する4m以上の道路に接道する敷地内建築物

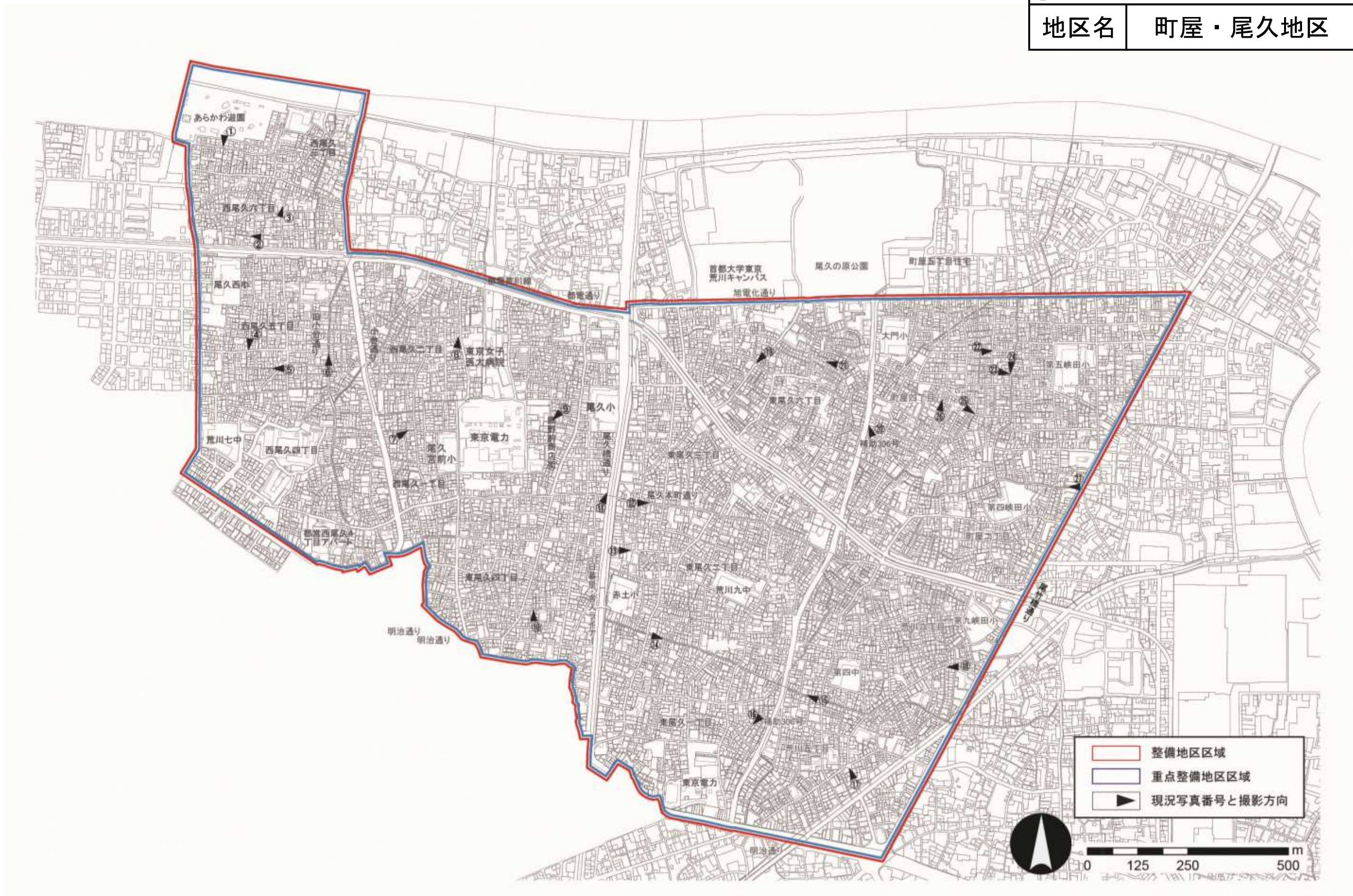
- 約47%(平成25年度末時点)→約47%(令和元年度末時点)
- 地区内建築物に対する無接道敷地内の建築物  
約7%(平成25年度末時点)→約8.7%(令和元年度末現在)
  - 区域内建築物に対する木造・防火造の割合  
約73%(平成25年度末現在)→約45%(令和元年度末時点)
  - 区域内建築物に対する昭和55年以前の建築物の割合  
約50%(平成25年度末現在)→約46%(令和元年度末時点)
  - 区域面積に対する4m未満の道路の割合  
約36%(平成18年度時点)→約37%(面積ベース:令和元年度末時点)
  - 区域面積に対する公園面積の割合  
約2.4%(平成23年度土地利用現況調査)→約2.2%(令和元年度実績値)
  - 一人当たりの公園面積  
1.04㎡/人(平成23年度土地利用現況調査データを平成26年10月1日時点の人口で除して算出)  
→0.93㎡/人(地区内公園面積を令和2年10月1日時点の人口で除して算出)
  - 震災時における消防活動困難区域面積及び地区面積に対するその割合  
約30.6ha, 12.6%(平成18年度時点)→約27.5ha, 11.3%(令和元年度末時点)
  - 不燃領域率  
約56%(平成25年度末時点)→約63%(令和元年度末時点)

【整備地区位置図】

地区名	町屋・尾久地区
-----	---------



【整備地区区域図】	
地区名	町屋・尾久地区



	整備地区区域
	重点整備地区区域
	現況写真番号と撮影方向

0 125 250 500 m

整備地区の現況写真

① 二項道路と通路の混在



② 通路となっている水路敷



③ 高いブロック塀が残る細街路



④ 老朽建築物と電柱



⑤ 行き止まりの二項道路



⑥ 道路が狭い商店街と電柱



⑦西尾久一丁目防災スポット



⑧道路が狭い商店街



⑨東尾久五丁目防災スポット



⑩雑然とした狭い路地



⑪日暮里・舎人ライナー



⑫道路の拡幅が必要とされる尾久本町通り



⑬不整形な道路形状



⑭拡幅が予定される道路



⑮拡幅が求められる主要生活道路



⑯東尾久一丁目防災スポット



⑰拡幅整備が求められる主要生活道路



⑱拡幅整備が求められる主要生活道路



⑱道路の拡幅が必要とされる石門通り



⑳拡幅整備が完了した尾久の原防災通り



㉑植物が生い茂る通路



㉒集積する老朽住宅



㉓豊島通り防災スポット



㉔道路の拡幅整備が進んできた豊島通り



㉕拡幅が求められる主要生活道路





②⑥ 拡幅が求められる主要生活道路



②⑦ 拡幅が求められる主要生活道路



別記様式第7

地区現況表

重点整備地区要件等一覧表

要件等に係る数値等	備考
重点整備地区面積(S) 242.6 ha	
住宅戸数(A) 31,079 戸	
換算老朽住宅戸数(B) 22,089 戸	
住宅戸数密度 128.1 戸/ha	$A \div S$
換算老朽住宅戸数割合(C) 71.1 %	$C = B \div A \times 100$

※令和2年10月1日時点データ

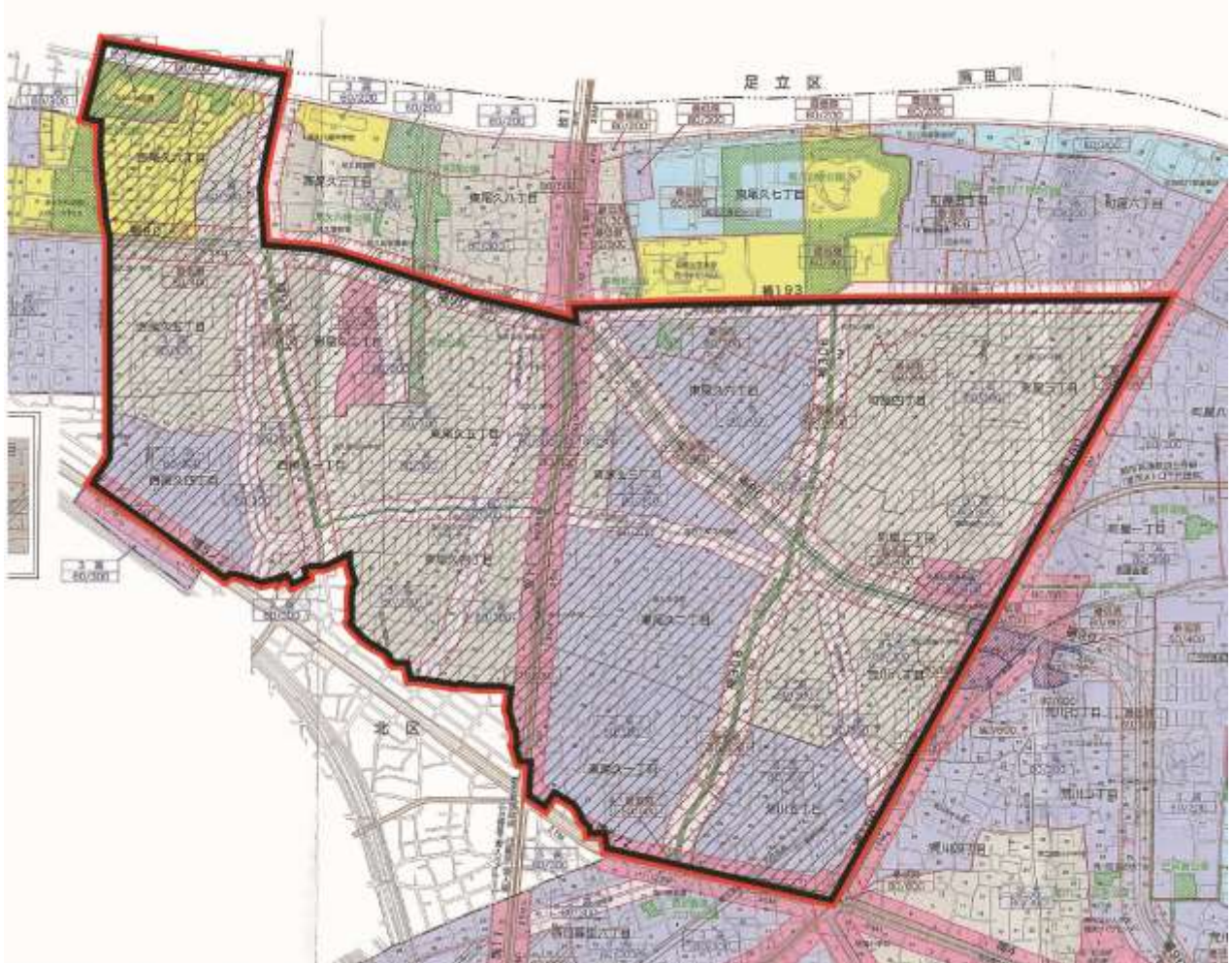
参考：重点整備地区要件が緩和される地区指定等

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>重点供給地域</u></li> <li>・ 小規模敷地(100㎡未満) の割合が7割以上(          %)</li> </ul>
--

記入要領：該当する場合、○印を記入すること。

【用途地域図】

地区名 町屋・尾久地区



凡 例

- 地境地区境界
- 町丁目境
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 商業地域
- 近隣商業地域
- 準工業地域
- 準工業地域  
特殊工業地区
- 工業地域
- 高度利用地区
- 区境
- 都市計画道路  
幅100  
1.5M
- 都市計画都市高速鉄道
- 都市計画公園・緑地
- 西口毎通車駅率等  
その他の都市施設（主なもの）  
2車 第二種高度地区 3車 第三種高度地区
- 緑地帯高度地区  
(緑地帯幅の長さの表示は概ね7m)
- 第一種住居地域 高度地区 第二種高度地区  
容積率(%) / 容積率(%)  
容積率 容積率  
60/30 80/40
- 第二種住居地域 高度地区  
容積率(%) / 容積率(%)  
容積率 容積率  
80/30 80/30
- 第二種中高層住居専用地区
- 第三種中高層住居専用地区
- 地区計画

路線型指定は表記のない限り幅員20m

【整備地区計画図】

地区名

町屋・尾久地区

