

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：荒川・南千住地区

所在地：東京都荒川区荒川一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、七丁目の全域及び南千住一丁目、五丁目、町屋一丁目1, 2, 19～21番

面 積：123.4ha

(2) 重点整備地区

名 称：荒川二・四・七丁目地区

所在地：東京都荒川区荒川一丁目1, 6, 32番、荒川二丁目、四丁目、七丁目の全域及び町屋一丁目1, 2, 19～21番

面 積：48.5ha

名 称：荒川一・三・南千住一・五丁目地区

所在地：東京都荒川区荒川一丁目（1, 6, 32番以外）、荒川三丁目、南千住一丁目、五丁目の全域

面 積：74.9ha

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

荒川・南千住地区（以下、「本地区」という。）は、荒川区のほぼ中央に位置し、地区内には都電荒川線、東京メトロ千代田線及び京成本線が通っており、起終点である三ノ輪橋から東京メトロ千代田線及び京成本線と結節する町屋駅前まで6つの停留場及び町屋駅がある。

本地区北側の荒川二・四・七丁目地区の東部には広域避難場所である荒川自然公園一帯が、南側の荒川一・三・南千住一・五丁目地区の北東部には荒川工科高校一帯が隣接している。

また、明治通り沿いや千住間道沿いには、荒川区役所をはじめとした行政サービス施設等が立地しており、利便性の高い地区となっている。

② 地区の形成経緯

本地区西側の荒川一～四・七丁目の一帯は、明治時代までは自然堤防からなる微高地に集落が点在する農村地帯であり、本地区東側の南千住一・五丁目の一帯は旧日光街道沿いに千住宿の一部として区内で最も早く栄えた地域である。

大正2年に王子電気軌道（現在の都電荒川線）が開通してからは、さらに市街化が進行した。市街化に拍車をかけたのが大正12年の関東大震災の影響であり、その後も太平洋戦争の軍需産業の増加に伴い金属・化学・皮革工業が伸びをみせ、急速な市街化と工業化により地区が形成された。

戦時中から戦後直後は、東京大空襲の影響もあり、地区は一時的に人口が減少した。その後再

び人口が増加するが、基盤整備が行われないうまま市街化が進行したため、木造住宅密集市街地が形成されて現在に至っている。

③ 現況

本地区の用途地域は、明治通り・尾竹橋通り・日光街道・旧日光街道沿道の沿道と町屋駅周辺及び荒川区役所周辺が商業地域であり、荒川なかまち通り商店会・三の輪銀座商店街・南千住仲通り商店会の一帯と正庭通り・千住間道・柳通り沿道が近隣商業地域、その他の地区の内部は準工業地域となっている。

本地区は住生活基本法に基づく重点供給地域に指定されており、住宅戸数密度や換算老朽住宅戸数等は以下のようになっており、地区内には狭あい道路や不接道宅地が多く、災害時の避難が困難であり、防災上、居住環境の面で問題を抱えている。

指標等	荒川・南千住地区		
		荒川二・四・七丁目地区	荒川一・三・南千住一・五丁目地区
重点供給地域	—	荒川二丁目周辺地区 町屋駅前地区	南千住・荒川地区
住宅戸数密度	137.4 戸/ha	126.3 戸/ha	144.6 戸/ha
換算老朽住宅戸数	11,799 戸	4,187 戸	7,612 戸
全戸数	16,959 戸	6,127 戸	10,832 戸
換算老朽住宅戸数割合	69.6%	65.3%	70.3%
不燃領域率（国方式）	45.7%	50.9%	42.4%
不燃領域率（都方式）	66.4%	70.8%	63.6%
不接道宅地	4.8%	4.4%	5.0%

※数値は令和5年度現在

(2) 整備地区の課題

① 居住・生活環境に関する課題

- ・高齢化に対応した居住・生活環境対策

本地区は高齢化が進んでおり（国勢調査による地区高齢人口比率 平成17年22.1%→令和2年24.9%、2.8ポイントアップ、荒川区全体 平成17年20.8%→令和2年23.2%、2.4ポイントアップ）、高齢化に対応した居住・生活環境の対策が必要である。

② 土地・建物状況に関する課題

- ・住環境の改善と防災安全性の向上

本地区は、狭小敷地の木造戸建て住宅や共同住宅等の建物が多い上、接道条件が悪く老朽化が進行していることから、耐火・準耐火建築物への建替えや狭小敷地の共同建替え、荒川区近隣まちづくり推進制度による建替え等を誘導し、立地条件に応じた適切な土地利用を図り、住環境の改善と防災性の向上を図る必要がある。

- ・地区特性を活かしたまちの活性化

地区内には、地域生活に密着した古くからの商店街や町工場があり、さらには商業地としての町屋駅周辺、公共施設が集積した荒川区役所周辺、寺社が多くみられる日光街道周辺といった地区特性がみられることから、これらの資源を活かしつつ適正な土地利用の誘導を図り、地域の活性化を図る必要がある。

③ 都市基盤の状況に関する課題

・ 消防活動に有効な幅員を有する道路の整備

本地区は、幅員 4 m 未満の道路が多いため、平常時の消防活動が困難な区域が多い。主要生活道路（住民生活の軸となる道路、幅員 6～12m）沿道の建築物の不燃化とあわせた生活道路（宅地のまわりの生活にもっとも身近な道路、幅員 4 m 未満の細街路含む）の拡幅整備や交差点における隅切りの確保が必要である。

荒川二・四・七丁目地区は周囲を幹線道路で囲まれ、地区内にも広幅員道路があることから、震災時の消防活動困難区域は存在しないが、荒川一・三・南千住一・五丁目地区は消防車が円滑に通行できる幅員 6 m 以上の道路が少なく、震災時の消防活動困難区域が約 9.3ha と広く分布している。地区内の生活道路（主要生活道路以外の地区内部の道路、区画道路含む）の大部分が幅員 6 m 未満であることから、緊急車両の円滑な進入や避難経路の確保と震災時消防活動困難区域の解消の観点から、特に必要な主要生活道路の路線を選定し、沿道の建築物の不燃化とあわせた整備が必要である。

・ 公園・オープンスペース等の確保

本地区の公園等（防災スポット含む）は、25 箇所、面積約 28,835 m²で地区面積の約 2.3% を占める。人口 1 人当たりの公園整備面積（児童遊園含む）では、荒川二・四・七丁目地区は 1.8 m²/人（令和 5 年度時点）、荒川一・三・南千住一・五丁目地区は 0.4 m²/人（令和 5 年度時点）、荒川・南千住地区では 0.9 m²/人（令和 5 年度時点）と、荒川区平均 2.1 m²/人（令和 4 年度時点）を下回っている。また、公園等は地区西側の荒川二丁目に多く整備されており、公園等の配置に片寄りが見られる。今後、防災及び住環境の改善の観点から、公園等の不足している地域で公園等のオープンスペースの整備を図っていく必要がある。

④ 防災性に関する課題

・ 建替促進による建物の不燃化

荒川二・四・七丁目地区は 62.7%、荒川一・三・南千住一・五丁目地区は 67.3%、荒川・南千住地区は 65.7% が老朽建物であり、また、接道条件が不良なことから更なる老朽化が進行している。そこで、震災時の危険度を軽減させるため、接道条件を改善して建物の不燃化の誘導が必要である。

・ 避難経路の確保

幹線道路となる都市計画道路沿道においては、建築物の不燃化による延焼遮断帯の形成が図られつつある。しかし、町屋駅から都電に沿って明治通りに至る都市計画道路（補助 90 号線）は特定整備路線として事業中であり、広域避難場所への延焼防止や消防活動の円滑化を図るため、補助 90 号線の早期整備とあわせて、主要生活道路を幅員 6m 以上に拡幅整備し、沿道建築物の不燃化を促進する必要がある。

・ 消防活動に支障をきたす区域の解消

荒川二・四・七丁目地区には、震災時の消防活動困難区域（幅員 6m 以上の道路から 140m 以遠の区域）はないが、平常時の消防活動困難区域（幅員 4m 以上の道路から 50m 以遠の区域）が地域面積全体の 12.6% となっている。

また、荒川一・三・南千住一・五丁目地区では、震災時の消防活動困難区域が地域面積の 12.4%、平常時の消防活動困難区域が地域面積の 13.2% となっており、これらの解消を図る必要がある。

(3) 整備地区の整備の方針

① 整備の基本構想

ア 整備の基本的な考え方

本地区は防災性の向上とともに、地区特性である住商工が調和する安全でかつ活気のあるまちづくりを目指して、住環境と働く環境双方の改善を図るため、従前居住者の生活再建、居住継続に配慮しながら道路や公園などの公共施設の整備を進めるとともに、老朽建築物等の耐火・準耐火建築物への建替えを進めていく。

「荒川区都市計画マスタープラン（H21.3 改訂）」、「荒川区住宅マスタープラン（H31.3 改訂）」及び「荒川区地域防災計画（令和 6 年修正）」等の上位計画、関連主要プロジェクトを踏まえて、燃えない、燃え広がらない街を目指し、荒川・南千住地区のまちづくりを総合的に進めていくための整備の目標及び基本方針を以下のとおり設定する。

イ 整備の目標

○安全で安心して暮らせる街づくり

- ・生活拠点である町屋駅南側周辺では、住宅、商業、文化・コミュニティなどの機能集積をはじめ、駅周辺の景観形成により良好なにぎわいの場の創出を目指す。
- ・幹線道路や主要生活道路、防災広場、防災スポット等の整備及び沿道の建物の防火性能の向上や耐震化などにより地域全域の防災性の向上を目指す。
- ・木造密集市街地における災害に強い街づくりを重点的かつ総合的に整備することを目指す。
- ・区役所周辺の官公署施設などにおいて、みどり豊かなうるおいのある空間の整備を目指す。

○快適でうるおいのある街づくり

- ・補助 90 号線の整備とあわせた都電荒川線、沿道緑道及び周辺街区の総合的な街づくりにより、都電荒川線のシンボル性を生かした魅力ある街並みの形成を目指す。
- ・荒川自然公園、荒川公園、都電荒川線沿線など、豊かなみどりを生かしたうるおいのあるまちの形成を目指す。
- ・地域資源である歴史・文化施設や公共施設、にぎわいのある商店街、都電荒川線とバラの植栽などを楽しめる歩行空間の創出を目指す。
- ・住工が混在している地域では、住宅と工場が調和して共存する活力あふれた地域とし、工場等の従業者も居住可能な職住近接型市街地を目指す。

○にぎわいと活力のある街づくり

- ・幹線道路沿道では、周辺市街地との調和に配慮しつつ、商業施設などの誘導により、にぎわいのある街の形成を目指す。
- ・都電荒川線沿線、歴史・文化施設、公園など、地域資源の魅力向上による活力あるまちの形成を目指す。
- ・住宅と地域の生活に密着した商業や工業の共存による、調和のとれた住環境の形成を目指す。
- ・町屋駅周辺においては、拠点としてふさわしい機能の充実を図ることにより、人々が集まり、にぎわいと活力のあるまちの形成を目指す。

② 防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

ア 延焼防止上危険な建築物に対する対処

〈基本方針〉

震災時に特に出火・延焼、又は倒壊危険性が高い著しく老朽化した建築物を対象に除却・建替えを行う。特に主要生活道路沿道において重点的に取り組むものとし、延焼防止上危険な建築物の除却・建替えに関しては、以下のような方策を検討し事業の推進を図る。

〈実現方策〉

事業推進に向けて以下のような実現方策を推進する。

- 主要生活道路の整備に関連する老朽建築物等の除却と建替え促進
- 公園や道路拡幅用地の代替地に適した老朽建築物等の除却と建替え促進
- 日常の消防活動に支障をきたす区域において、生活道路整備に伴い再建築が難しい老朽建築物等の除却と建替え促進
- 補助90号線の整備に関連する老朽建築物等の除却と建替え促進
- 公園等の整備に関連する老朽建築物等の除却と建替え促進
- その他、出火、延焼、又は倒壊等の危険性が高い老朽建築物等の除却と建替え促進

イ 不燃領域率の向上

〈基本方針〉

本地区の不燃領域率（令和5年度時点）は、国方式（国土交通省総合技術開発プロジェクト都市防火対策手法に基づく算定式）では45.7%（東京都方式の場合66.4%）である。

地区内側のゾーンの不燃領域率は、平均値よりさらに低水準であることが想定されるため、今後は防災上有効な幅員6m以上の道路及び公園等のオープンスペースの確保を図るとともに、「東京都建築安全条例」に規定する防火規制区域に指定されていることから、共同建替え等のもとより個別の建替えの促進により耐火・準耐火建築物への更新を図ることで、上記指標をより安全とする水準に近づけていくことを目指す。

〈実現方策〉

事業推進に向けて以下のような実現方策を推進する。

- 主要生活道路の拡幅整備と沿道建築物の不燃化
- 補助90号線の整備と沿道建築物の不燃化
- 公園の整備が遅れている荒川二丁目以外での公園整備
- 都営荒川二丁目アパート跡地を種地とした防災まちづくりの推進

ウ 消防活動困難区域解消

〈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9.3ha（令和5年度時点）存在し、地区面積の7.5%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、街区内部に広がる震災時における消防活動困難区域を解消するため、主要生活道路の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〉

事業推進に向けて以下のような実現方策を推進する。

- 建築物の移転補償を含めた用地買収による、主要生活道路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〉

本地区においては、防災性の向上及び住環境・居住水準の改善を図るため、老朽化した木造住宅等の建替えを促進する。

〈実現方策〉

- ・特に、以下のような地区を対象として重点的に老朽住宅の更新、除却を図る。
 - 積極的な拡幅整備を行う主要生活道路に面した地区
 - 補助90号線に面した地区
 - 老朽木造住宅、共同住宅が密集している地区
- ・接道状況や敷地規模などの条件により、個々の自主的な建替えが進みにくい地区では、共同建替え等を誘導するために以下のような方策を検討し、事業の推進を図る。
 - 荒川区近隣まちづくり推進制度（連担建築物設計制度）の活用
 - 建替促進事業計画の作成（推進事業の一環として実施）
 - コンサルタント等の派遣による建替えに向けた合意形成（同上）
 - 建替促進補助の活用（市街地住宅等整備事業の実施）
 - 公的な建設資金等の斡旋（都市居住再生融資など）

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〉

今後、本地区内で進められる事業に関連して、木造共同住宅の建替えによる家賃の高騰により住宅に困窮する借家人、身体の不自由な方や高齢者等、住宅に困窮する居住者の居住継続及び生活再建を支援するため、幅広い居住支援方策を検討する。

〈実現方策〉

事業推進に向けて以下のような実現方策を検討する。

- 公的住宅への入居斡旋等、従前居住者に対する措置の実施（既存公営住宅の活用）
- 建替え後の賃貸住宅に対する家賃対策（市街地住宅等整備事業の活用）
- 都市再生住宅（荒川二丁目住宅、町屋五丁目住宅）の活用

3. 整備地区の土地利用に関する事項

土地利用に関する基本方針

荒川区基本構想、都市計画マスタープランなどの上位計画及び用途地域等の都市計画の指定状況と土地利用の現況を踏まえながら、「災害に強い安心して住み続けられるまち」と「地域のにぎわいを広げ生活を支える産業の活力を大切にしたいまち」を目指し、地区の特性である住宅、商業、工業が調和した土地利用の誘導を図る。

- ・住宅複合市街地・・・住宅地を中心に商業施設及び工場が混在する地区

荒川一～四丁目、七丁目、南千住一・五丁目を中心とする地区内側の地区。

工場の操業環境及び商業地のにぎわいに配慮するとともに、工場跡地等に関しては良好な低中層都市型住宅地への転換を誘導するゾーン。

- ・近隣商業市街地・・・身近な商店を中心とした住宅と店舗が混在する地区

千住間道、正庭通り、柳通りの沿道、荒川なかまち通り商店会、三の輪銀座商店街、南千住仲通り商店会のある商店街の沿道地区。

にぎわいのある商店街の形成を誘導し、商業施設と周辺住民が共存する市街地の形成を図るゾーン。

- ・住商複合市街地・・・幹線道路沿道地区

明治通り、尾竹橋通り、日光街道、旧日光道中、ゆいの森通り等の幹線道路沿道地区。

低層部が商業施設の中高層住宅施設等、住商が複合した中高層都市型住宅地への誘導を行うゾーン。

- ・商業・業務市街地・・・町屋駅前拠点地区

京成本線、地下鉄千代田線町屋駅前地区。

鉄道駅の利便性と駅前の賑わいを活かした商業・業務施設と都市型住宅が融合した駅前拠点地区として総合的なまちづくりと土地の高度利用を促進するゾーン。

- ・公共公益施設・・・荒川区役所を中心とした地区

荒川区役所を中心にサンパール荒川（荒川区民会館）等の公共公益施設と荒川公園の環境維持のもとに、公共・公益サービス機能のさらなる充実を図るゾーン。

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

建替えの促進により、良質な住宅の供給を行う。

延焼遮断帯形成事業により、地区内の延焼遮断効果を高めるとともに、避難経路を確保する。地区内の地域防災力の向上のため、感震ブレイカーの設置を推進する。

(3) 都市再生住宅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住宅を提供するため、都市再生住宅の整備を進め、荒川区従前居住者用住宅として運用を行っていく。

荒川区従前居住者用住宅（令和7年3月31日現在）

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	16戸	906 m ²	1,293 m ²	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	20戸	4,990 m ²	16,971 m ²	RC 22F	H10.12	荒川区 全163戸

※令和8年4月 2戸追加借上予定

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

地区	施設名	整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
荒川二・四・七丁目地区	道路	補助90号線	道路拡幅	幅員 25m・1,200m	都市計画決定済(事業中)
	公園・緑地	公園	公園整備	約 2,000 m ² ×1 箇所 (旧荒川図書館跡地公園※)	※地区計画上の地区施設
				約 3,500 m ² ×1 箇所 (補助90号線沿道緑道※) 約 200 m ² ×3 箇所 約 500 m ² ×2 箇所	
	下水道	-	-	-	-
	河川	-	-	-	-
その他	防災関連施設	耐震性貯水槽	5 基	公園整備等に併設	
荒川一・三・南千住一・五丁目地区	道路	-	-	-	-
	公園・緑地	公園	公園整備	約 5,000 m ² ×1 箇所 約 1,000 m ² ×1 箇所 約 200 m ² ×4 箇所	
	下水道	-	-	-	-
	河川	-	-	-	-
その他	防災関連施設	耐震性貯水槽	5 基	公園整備等に併設	

(2) その他の施設に関する事項

① 道路整備の基本的方針

既存道路の状況、都市計画マスタープランを勘案し、地区内の防災安全性、生活利便性の向上を図る幅員6m以上の主要生活道路網を整備するとともに、未接道・接道不良建物の解消を目指した幅員4m以上のその他の生活道路網もあわせて整備していく。

●主要生活道路の整備

本地区は明治通り、尾竹橋通り、補助90号線(整備中)、千住間道、日光街道、旧日光道中といった幹線道路で囲まれている。

〈荒川二・四・七丁目地区〉

外周の幹線道路以外で幅員6m以上が確保されている道路としては、南北方向の藍染川通りと東西方向の荒川西中央通りがあり、震災時消防活動困難区域がない。また、地区の中央を南北に貫く荒川中央通りも概ね6m以上の幅員が確保されている。

しかしながら、東側ゾーンの東西方向の主要生活道路が未整備のため、広域避難場所である荒川自然公園への避難に有効な東西方向の主要生活道路を約200m間隔で4路線配置し、幅員6m以上に拡幅整備する。

〈荒川一・三・南千住一・五丁目地区〉

外周の幹線道路以外で幅員6m以上が確保されている道路としては、正庭通りと荒川警察署横の道路のみが幹線道路に繋がっており、震災時消防活動困難区域が広がっている。

震災時消防活動困難区域の解消を図るとともに、広域避難場所(荒川自然公園、荒川工科大学校舎一帯、都立汐入公園一帯)等への避難路の整備のために、4路線について、幅員6m以上に拡幅整備する。

なお、主要生活道路は、都市計画マスタープランにおいて位置付けられている道路を基

本としながら、住民の意見や現況幅員等から必要性和優先度を考えて整備する区間を検討する。

〈実現方策〉

- ・大規模な建替え計画において地域貢献として主要生活道路の整備への協力を位置づけてもらい、建替え時に、敷地の一部の提供を受け主要生活道路として拡幅整備する。
- ・地区計画において、主要生活道路を地区施設に位置付け、沿道建築物に関する規制誘導を図る。
- ・住民の自主的な取り決めが可能な場合は沿道建築物に関する誘導を行う。
- ・都営荒川二丁目アパート跡地等の土地利用に伴い、周辺地域の防災安全性の向上を図るため、ループ形状の主要生活道路の整備（新設及び拡幅）を行う。
- ・主要生活道路交差点での円滑な通行の障害となる電柱などの道路占有物の移設を図る。また、電線類については、地下埋設の技術や費用等の検証を行った上で、地中化を図る。

●その他の生活道路の整備

狭あいな生活道路は、適正な建替え指導等により幅員4mを確保する。

〈実現方策〉

- ・建替促進等により積極的に生活道路の整備を行う。
- ・平常時の消防活動困難区域を解消するため、優先的に整備する生活道路を定め、積極的に細街路の拡幅整備を推進する。
- ・未接道・接道不良建物については、共同化や近隣まちづくり推進制度の活用により解消を図る。

② 公園・オープンスペース等の整備の基本的方針

〈基本方針〉

本地区の公園等の整備水準は荒川区全体と比べ下回るほか、まとまった広さの公園は荒川二丁目に整備されているなど、公園等の配置に片寄りが見られる。公園等が少ない区域を中心に、行き止まり道路の解消とあわせて公園等の拡充・整備を進める。

整備については、かまどベンチや下水直結型のトイレ等の整備により防災性の向上及び居住環境の改善を目指す。

荒川二・四・七丁目地区については、200㎡前後の身近な公園3箇所程度及び災害時の一時避難場所や防災拠点としても利用可能な500㎡程度の公園（防災広場）を有効な位置に2箇所程度、既存の公園の配置を勘案し整備していく。

荒川一・三・南千住一・五丁目地区については、公園・児童遊園等が充足していないエリアを中心に地区全体で6,800㎡の公園・オープンスペース整備を行い、区民一人当たりの公園面積3㎡の確保と防災性の向上を目指す。

〈実現方策〉

- ・主要生活道路整備に伴う残地の活用
- ・老朽住宅等の除却跡地の取得
- ・角地等、整備効果の高い用地の取得

また、一定程度の規模を有する公園の整備にあたっては、以下のような手法により用地確保の可能性を検討する。

- ・荒川図書館・科学館の移転による跡地利用
- ・荒川やまぶき寮の跡地利用
- ・都営荒川二丁目アパート跡地の一部利用

- ・廃業した比較的規模の大きい工場の跡地利用
- ・既存オープンスペースの整形化や規模拡大
- ・主要生活道路に面する比較的規模の大きな用地の取得

③ 公益施設の整備の基本的方針

地区の既存の公益施設については、災害時における防災活動拠点として防災機能の拡充を図り、避難路等の整備充実と一体となった取り組みにより、公園等のオープンスペースの整備にあわせて耐震性貯水槽など防災関連施設の整備や本地区に不足するコミュニティ施設の整備のほか、断水時にも消火用水として有効に機能する深井戸を整備する。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成 17 年度から令和 17 年度までとする。

(2) 主要生活道路優先整備路線

荒川二・四・七丁目地区は、外周に幹線道路である明治通り、尾竹橋通り、ゆいの森通りが、また地区の中央に荒川中央通りが南北に、地区西側に荒川西中央通りが東西に、地区北西側に藍染川通りが通っており、幅員 6 m 以上の道路ネットワークが形成されていることから、災害時における消防活動困難区域はみられない。

ただし、消火活動の円滑化と荒川自然公園への円滑な避難の観点から地区の東側でのネットワークが必要であり、当初の整備計画作成時の地元ワークショップからも、東西方向の主要生活道路の整備が望まれている。それを踏まえて、旧三菱電機ビルテクノビルサービス南側路線（主要生活道路 1 号線）、第二峡田小学校北側路線（主要生活道路 2 号線）、がん予防・健康づくりセンター南側路線（主要生活道路 3 号線）及び都営荒川二丁目アパート跡地等を活用した新設及び拡幅する路線（主要生活道路 4 号線）を優先整備路線に位置づけ整備を推進する。

荒川一・三・南千住一・五丁目地区は、幹線道路である明治通り、尾竹橋通り、千住間道、日光街道、旧日光道中、柳通りがあり、地区の内部にも正庭通りのような幅員が広い道路もあるが、幅員 6 m 以上の道路ネットワークが形成されておらず、震災時消防活動困難区域が存在している。

そのため、消火活動の円滑化と広域避難場所（荒川自然公園、荒川工科高校一帯、都立汐入公園一帯）等への円滑な避難の観点から幅員 6 m 以上の道路ネットワークが必要であり、明治通りから特別区道荒 71 号線を結ぶ南北方向の特別区道第 215-1 号線（主要生活道路 5 号線）、明治通りから特別区道 71 号線を結ぶ南北方向の特別区道第 218-1 号線（主要生活道路 6 号線）、特別区道荒 54 号線の瑞光小学校南側の東西方向の区間（主要生活道路 7 号線）、特別区道荒 63 号線の柳通りから常磐線までの区間（主要生活道路 8 号線）を優先整備路線に位置付け整備を推進する。

(3) その他特に記すべき事項

① 関連事業との連携、分担の考え方

本地区において既に導入されている事業及び制度等については以下のものがある。

「町屋駅前市街地再開発事業」

「西地区」「東地区」「中央地区」「南地区」（事業完了）

「都市防災不燃化促進事業（尾竹橋通り地区）」（平成 12 年度完了）

「都市防災不燃化促進事業（補助 9 0 号線第三地区）」（令和 6 年度完了）

「細街路拡幅整備事業」（荒川区：常時）

「新たな防火規制」（地区内の準工業地域：東京都建築安全条例第7条の3）

「荒川区近隣まちづくり推進制度」

（建築基準法第86条第2項又は第86条の2の第1項、荒川区近隣まちづくり推進制度要綱）

「不燃化推進特定整備事業」

「東京都市計画道路事業補助線街路第90号線」

「都市再生整備計画（南千住西地区）」

「荒川二・四・七丁目地区地区計画」

「南千住一・荒川一丁目地区地区計画」

都市防災不燃化促進事業を実施していた「尾竹橋通り地区」（尾竹橋通り沿道30mの範囲）及び「補助90号線第三地区」（補助90号線沿道30mの範囲）において、事業終了までに建替えが行われなかった建物に関して、引き続き本事業による耐火・準耐火への建替えを促進し、沿道の不燃化による延焼防止と避難のための安全性を確保する。

細街路拡幅整備については、本事業との連携により、道路幅員4m未満の区間については細街路拡幅整備事業を活用し、きめ細やかな生活道路整備を推進する。

② 地域住民とのパートナーシップに関する考え方

ア 地域全体のまちづくり協議会

本事業の推進については、関係地元住民等の参加、合意形成による取り組みが重要である。

荒川二・四・七丁目地区では、整備計画の策定にあたって、町会を中心とする地元住民の参画によるワークショップ及び地元説明会における協議を行った。その後、平成18年3月に事業開始とともに地元住民有志を核に町会、商店会、工業団体、小学校PTA、消防団等の既存団体、組織を加えた協議会「荒川二・四・七防災まちづくりの会」が発足し、現在も活動している。協議会を中心とした地元と行政のまちづくりに関する役割分担により一層の協働によるまちづくりを推進する。

荒川一・三・南千住一・五丁目地区では、令和5年度に住民アンケートと町会と商店会役員、街づくりに関心がある住民によるワークショップを行い、令和6年度に説明会を実施した。その中で適切な情報提供とまちづくりへの参加を求める意見が多く寄せられたことを踏まえ、令和7年6月に「荒川一・三丁目地区防災まちづくり協議会」、「荒川一・南千住一・五丁目地区防災まちづくり協議会」の2つを設立し、荒川二・四・七丁目地区と同様に、地域との協働によるまちづくりを推進する。

③ 地区計画の策定

荒川二・四・七丁目地区では、平成21年度から「荒川二・四・七防災まちづくりの会」を中心に検討を進めてきた「地区計画」が都市計画決定手続きを経て、平成24年12月に条例施行された。また、平成27年2月に、都市計画道路「補助90号線」整備に係る事業認可を受けたことに伴い、同年10月に地区区分に「補助90号線沿道地区」を新設し、沿道土地利用を定めるとともに、新たに「緑道」を地区施設として位置づけ、整備を推進することで、さらなる防災性向上を図る。

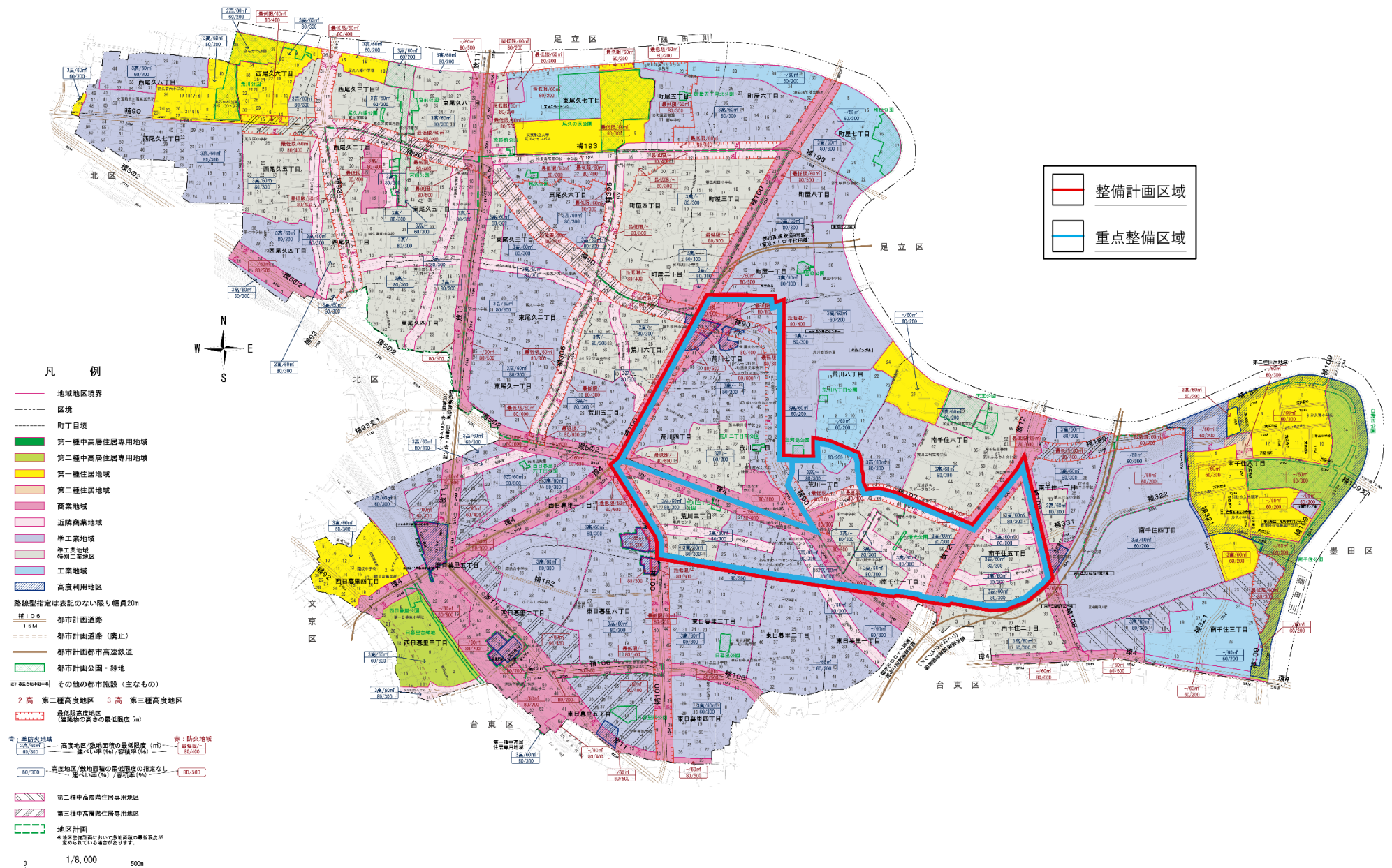
荒川一・三・南千住一・五丁目地区では、南千住一丁目41～49番・荒川一丁目2～5、7～31、33～39番からなる「南千住一・荒川一丁目地区」において、平成18年度から「防災まちづくり連絡会」を中心に検討を進めてきた「地区計画」が都市計画決定手続きを経て、平成20年11月に条例施行された。また、令和3年12月に区内全域における用途地域による建築物の敷地面積の最低限度の規制を導入したことに合わせて、地区計画の建築物の敷地面積の最低限度を50㎡から60㎡に変更して更なる細分化の抑制を図っており、地区計画による建て替えを推進することで防

災性向上を図る。残る区域においても、「荒川一・三丁目地区防災まちづくり協議会」、「荒川一・南千住一・五丁目地区防災まちづくり協議会」を中心に防災性の向上につながる地区計画の検討を行い、策定を図る。

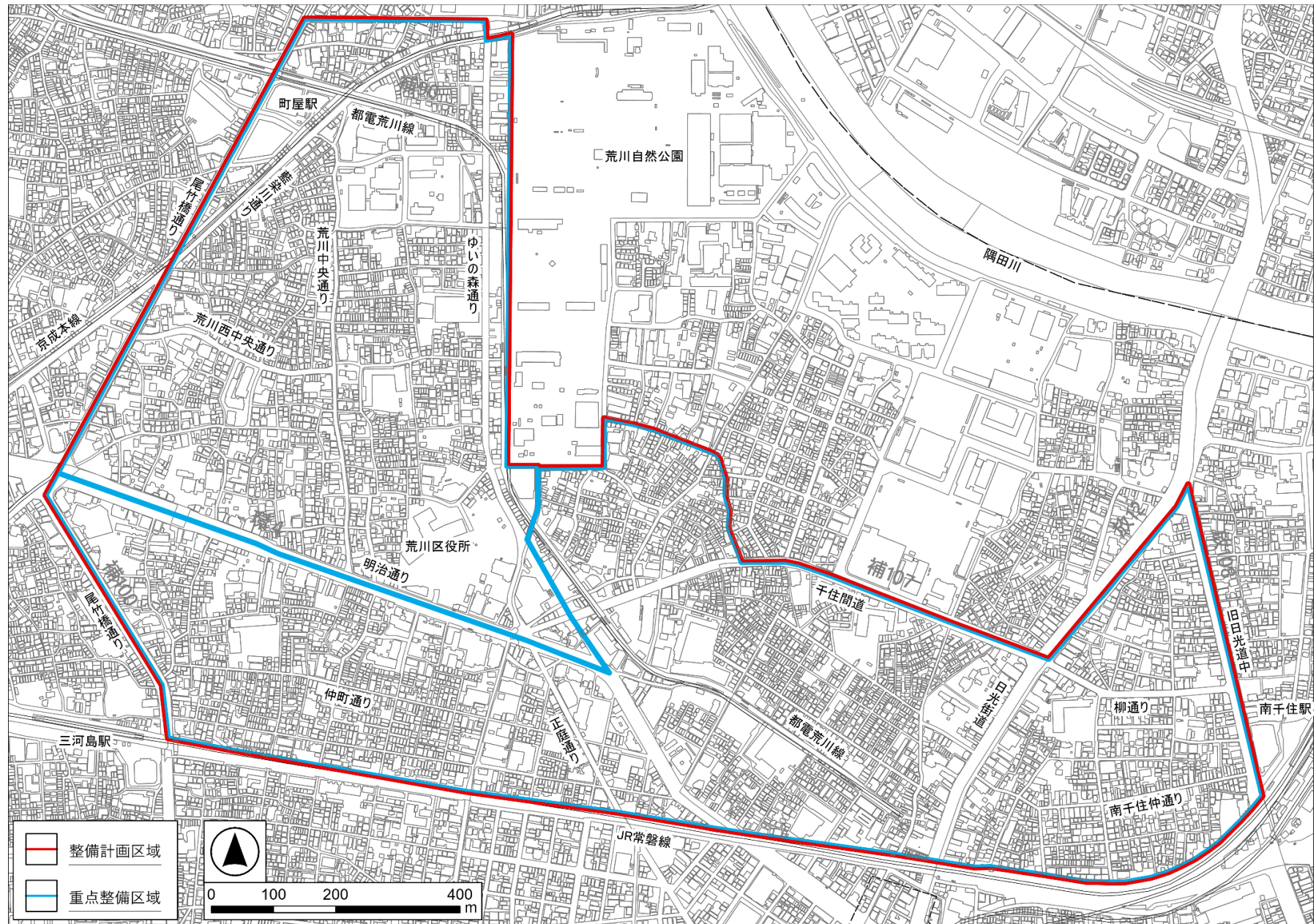
(4) 各種変動データ

指標	荒川・南千住地区					
	荒川二・四・七丁目地区		荒川一・三・南千住一・五丁目地区			
	当初 (令和5年度)	令和6年度	平成21年度	令和6年度	当初 (令和5年度)	令和6年度
不燃 領域率	国方式:45.7% 都方式:66.4%	国方式:46.2% 都方式:67.2%	国方式:39.4% 都方式:53.5%	国方式:50.8% 都方式:72.1%	国方式:42.4% 都方式:63.6%	国方式:42.3% 都方式:65.1%
住宅戸数 密度	137.4戸/ha	147.3戸/ha	121.3戸/ha	133.3戸/ha	144.6戸/ha	155.9戸/ha
換算老朽 住宅等戸 数割合	69.6%	62.2%	55.4%	65.9%	70.3%	60.3%
不接道宅 地割合	4.8%	4.7%	7.48%	4.4%	5.0%	4.9%
公園整備 箇所数	25箇所	26箇所	6箇所	12箇所	14箇所	14箇所
公園整備 面積	28,835㎡	31,410㎡	18,976㎡	23,662㎡	7,748㎡	7,748㎡
区域面積 に対する 公園整備 面積の割 合	2.3%	2.5%	3.9%	4.3%	1.0%	1.0%
人口1人 当たりの 公園整備 面積	区域:0.9㎡/人 荒川区平均 :2.1㎡/人 ※令和4年度	区域:1.0㎡/人 荒川区平均 :2.0㎡/人 ※令和6年度	区域:1.7㎡/人 荒川区平均 :2.24㎡/人	区域:1.8㎡/人 荒川区平均 :2.0㎡/人 ※令和6年度	区域:0.4㎡/人 荒川区平均 :2.1㎡/人 ※令和4年度	区域:0.4㎡/人 荒川区平均 :2.0㎡/人 ※令和6年度
地区高齢 人口比率	地区全体 :24.9% 荒川区全体 :23.2% ※令和2年度	—	地区全体 :23.1% 荒川区全体 :22.8% ※平成17年	地区全体 :25.2% 荒川区全体 :23.2% ※令和2年度	地区全体 :24.7% 荒川区全体 :23.2% ※令和2年度	地区全体 :22.4% 荒川区全体 :23.2% ※令和2年度
震災時の 消防活動 困難区域	4箇所 約9.2ha (地区面積の約 13%)	—	無し	無し	4箇所 約9.2ha (地区面積の約 13%)	4箇所 約9.2ha (地区面積の約 13%)
平常時の 消防活動 困難区域	17箇所 約16.0ha (地区面積の約 13%)	19箇所 約15.9ha (地区面積の約 13%)	5箇所 約8.0ha (地区面積の約 16%)。	7箇所 約6.1ha (地区面積の約 12.6%)	12箇所 約9.9ha (地区面積の約 13%)	12箇所 約9.8ha (地区面積の約 13%)

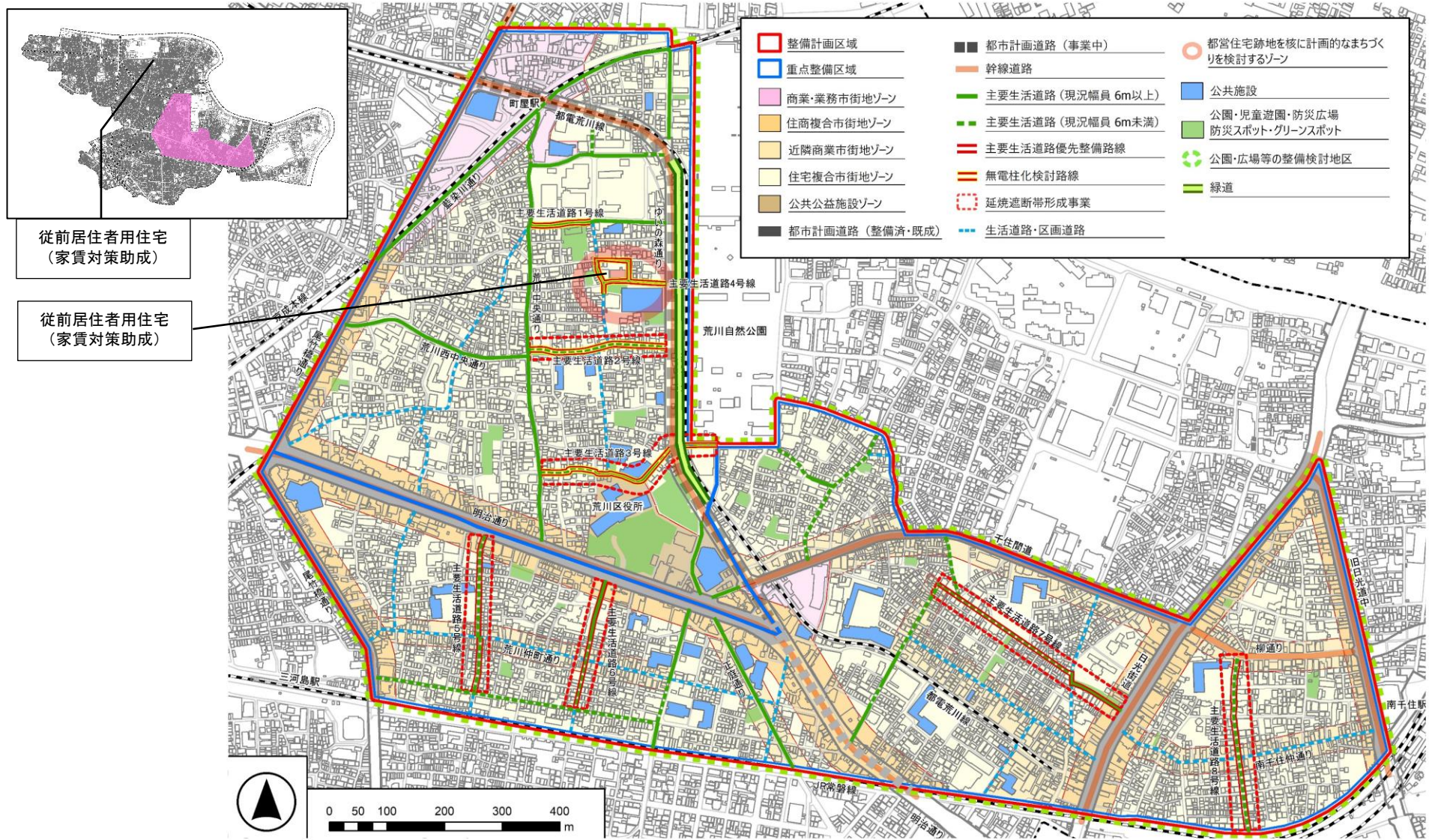
【整備地区位置図】



【整備地区区域図】



【整備地区計画図】



従前居住者用住宅
(家賃対策助成)

従前居住者用住宅
(家賃対策助成)

