20　千住地域（足立区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 168 ha	約 48,700 人	62.4%	75%

②　地域の概要

千住を中心とする地区と柳原を中心とする地区の二つの地区からなる地域で、住宅や商業施設、工場等が混在しています。

都市計画道路はおおむね整備されていますが、沿道建築物の不燃化が進んでいないため、延焼遮断帯が未形成となっている地区があります。また、生活道路や公園が不足しており、老朽木造建築物が密集するなど、防災上の課題を抱えています。

千住・西新井・足立の地域を含む不燃化特区に指定された足立区中南部一帯地区は、全建築物の約７割が木造建築物となっています。地域内部には延焼遮断帯が未形成の区間があります。

③　整備方針

千住仲町では令和４年度で木造住宅密集地域整備事業が終了となりますが、防災街区整備地区計画を活用し、防火規制を強化するとともに道路斜線制限等の緩和（一部地区のみ）や、不燃化特区制度における建替え助成を行い、小規模な木造住宅等の建替えを促進し、ゆとりある住環境の構築と不燃化の早期向上を図ります。また、地域危険度の高い千住柳町をはじめとする千住西地区は、木造住宅密集地域整備事業を導入し、防災街区整備地区計画及び不燃化特区制度と併せた重層的な取組により防災性と住環境の向上を図ります。

その他の地区でも、状況を踏まえながら防災性の向上に資する事業や規制誘導策の導入を検討していきます。

地域全体では、足立区無電柱化推進計画に基づく対象路線及び主要な防災生活道路の無電柱化の検討を進めます。

□　重点整備地域（不燃化特区）

【足立区中南部一帯地区】

不燃化に向けた全域での東京都建築安全条例による新たな防火規制の区域指定や、不燃化特区制度の活用により、老朽建築物等の除却・建替えを促進します。

なお、本地区は西新井駅西口一帯地域及び足立地域にも、含まれています。

□　防火規制

おおむね整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89

号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

□　その他

接道不良地や狭小敷地のため建替えが困難な建築物に対して、新たな防火規制の区域の指定に併せた建築物形態規制の緩和（建蔽率の緩和、前面道路幅員による容積率制限・道路斜線制限の緩和、建築基準法第 43 条第２項第１号による認定及び第２号に基づく許可基準の緩和）により、不燃化建替えを促進していきます。

20.　千住地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R4年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	足立区	補助192号線	柳原一丁目ほか	0.8km	予定	予定	予定
		2	街路	足立区	区画街路第13号線	千住旭町	0.05km	予定	事業中	完了

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】

凡　例

- 整備地域
- 重点整備地域（不燃化特区）
- 区界
- 町丁目界
- 避難場所
- 整備地域外の避難場所
- 警察署
- 消防署他
- 小中学校

【延焼遮断帯】
- 骨格防災軸
- 主要延焼遮断帯
- 一般延焼遮断帯
- 骨格防災軸（河川）

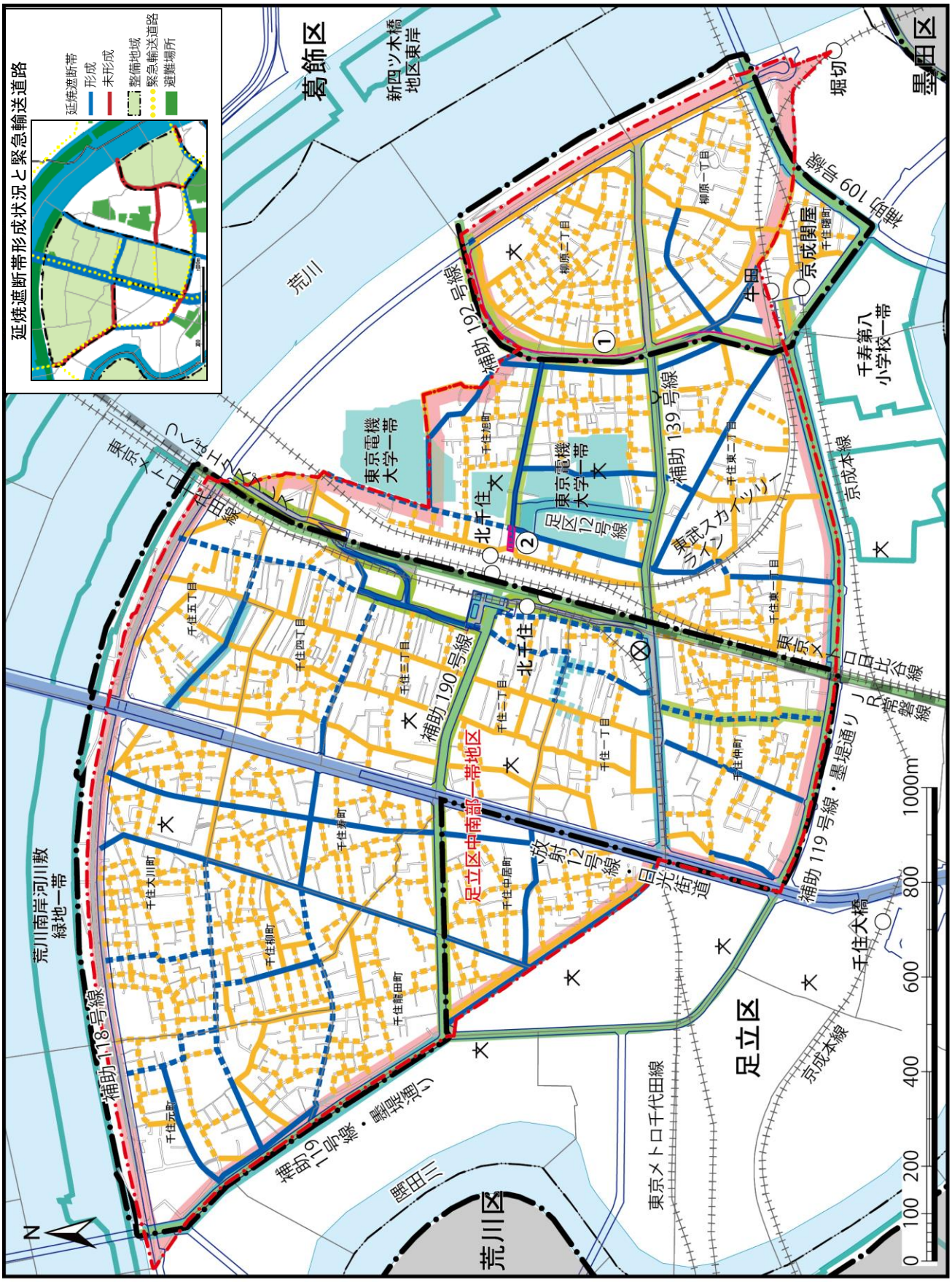
【基盤整備】
- 都市計画道路計画線
- 街路事業等
- 将来事業化予定延焼遮断帯

【防災生活道路】
- 幅員6m以上（整備済み）
- 幅員6m以上（未整備）
- 幅員4m以上6m未満（整備済み）
- 幅員4m以上6m未満（未整備）

【その他の道路】
- 現況幅員6m以上

【無電柱化】
- 無電柱化・検討中路線
- 無電柱化・事業中路線
- 無電柱化・整備済路線

20.　千住地域整備計画図（道路網）



町名	足立区	千住一～五丁目、千住曙町、千住旭町、千住大川町、千住寿町、千住龍田町、千住中居町、千住仲町 千住元町、千住柳町、千住東一～二丁目、柳原一～二丁目

20.　千住地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R4年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	再開発	組合	千住一丁目地区	千住一丁目ほか	0.5ha	事業中	完了	完了
		2	木密	足立区	千住仲町地区	千住仲町	15.7ha	完了	完了	完了
		3	木密	足立区	千住西地区	千住柳町ほか	60.8ha	事業中	事業中	完了
		4	住市総（拠点）	足立区	千住大川端地区	千住関屋町ほか	＊47.3ha	事業中	完了	完了
		5	住市総（拠点）	足立区	北千住駅東口周辺地区	千住旭町ほか	20.7ha	事業中	完了	完了
		―	防災総合	足立区	全域	―	―	実施中	実施中	実施中
規制・誘導		6	地区計画	足立区	千住三丁目地区	千住三丁目ほか	11.4ha	実施中	実施中	実施中
		7	街並み	足立区	千住旭町地区	千住旭町ほか	＊20.7ha	実施中	実施中	実施中
		8	防災街区	足立区	千住仲町地区	千住仲町	15.7ha	実施中	実施中	実施中
		9	防災街区	足立区	千住西地区	千住柳町ほか	60.8ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断 耐震改修	足立区	全域	―	―	実施中	実施中	完了

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

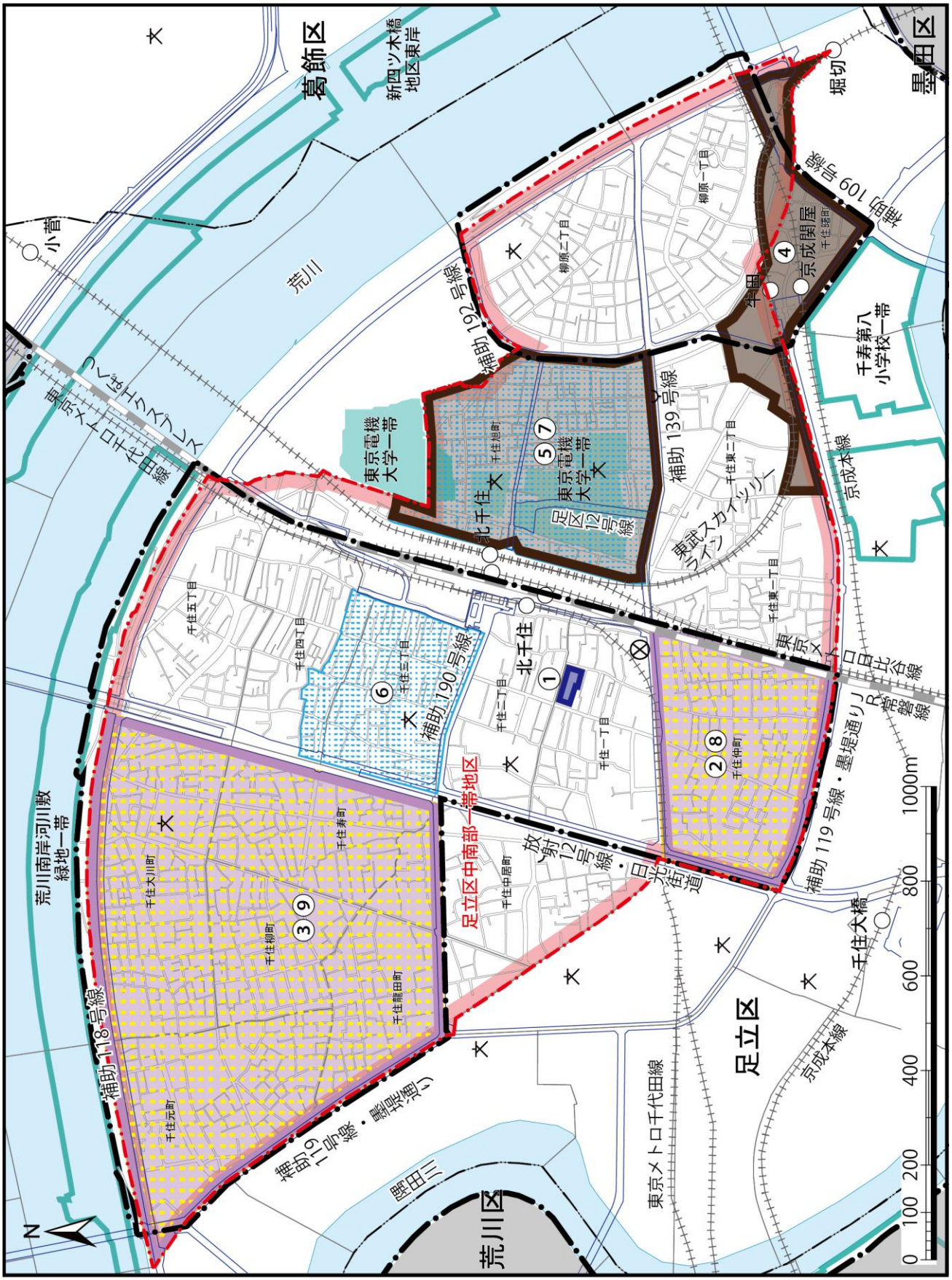
凡　例

- 整備地域
- 重点整備地域（不燃化特区）
- 区界
- 町丁目界
- 避難場所
- 整備地域外の避難場所
- 警察署
- 消防署他
- 小中学校

【規制誘導区域】
- 地区計画
- 防災街区整備地区計画

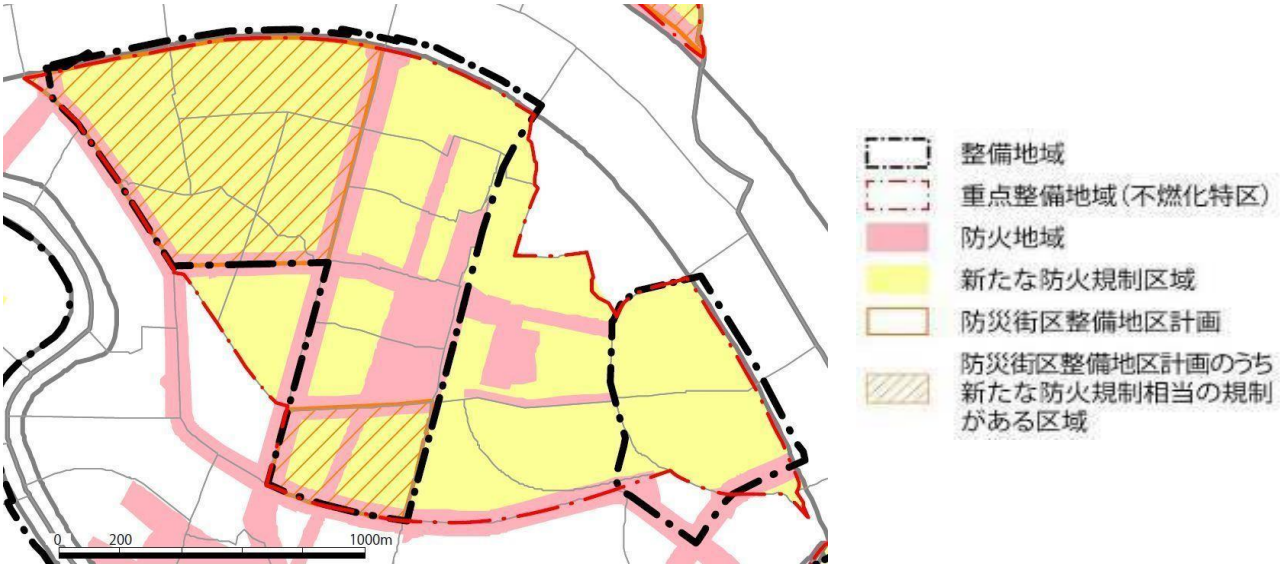
【事業区域】
- 市街地再開発事業
- 木造住宅密集地域整備事業
- 住宅市街地総合整備事業

20.　千住地域整備計画図（市街地の不燃化）



町名	足立区	千住一～五丁目、千住曙町、千住旭町、千住大川町、千住寿町、千住龍田町、千住中居町、千住仲町 千住元町、千住柳町、千住東一～二丁目、柳原一～二丁目

防火地域と新たな防火規制区域



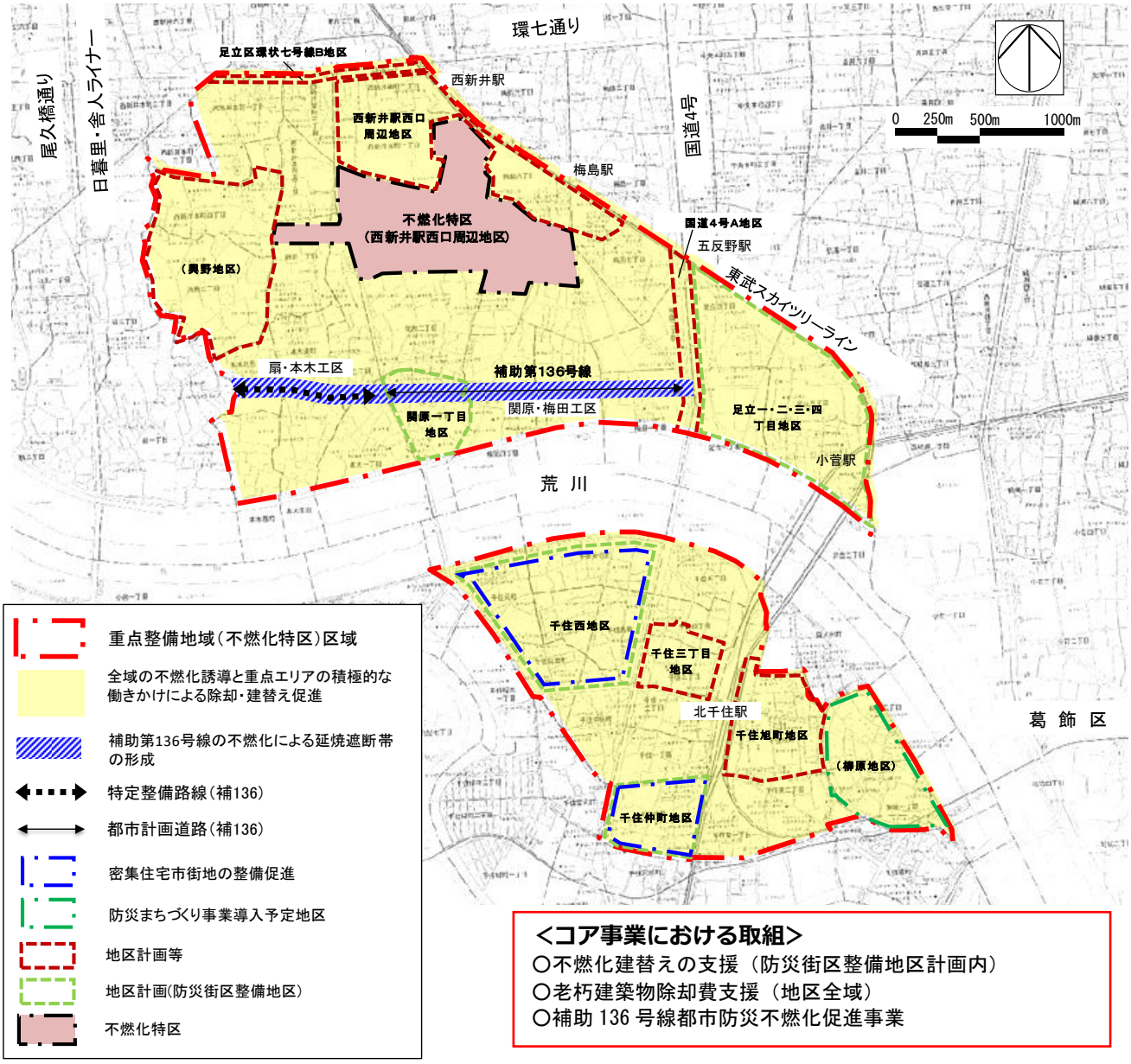
敷地面積の最低限度の指定状況

※数値は敷地面積の最低限度（㎡）

20　千住地域整備計画

□　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
44 足立区中南部一帯地区	足立区	千住寿町、千住柳町ほか	646.2ha	○不燃化建替えの支援 ○老朽建築物除却費支援 ○補助 136 号線都市防災不燃化促進事業	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●士業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援



＊不燃化特区の整備方針図を掲載