別記様式第4

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

（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

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、荒川区のほぼ中央に位置し、広域避難場所である荒川自然公園が地区の東側に隣接している。地区内には、都電荒川線、京成本線及び東京メトロ千代田線が通っている。地区の北西部にはこれらの鉄道などが結節する町屋駅が、北東から東側に都電荒川線の電停が２つある。また、地区南側には徒歩圏内に JR 常磐線三河島駅がある。

地区南東部には荒川区役所をはじめとした行政サービス施設が立地しており、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ったが、大正 2 年に王子電車(現在の都電荒川線)が開通してからは、徐々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が始まった。

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。その後徐々に人口が増加するが、基盤整備が行われない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、明治通り沿道、尾竹橋通り沿道、町屋駅周辺及び荒川区役所周辺が商業地域であり、地区の内部は準工業地域となっている。

本地区の住宅戸数密度は 126.8 戸/ha、不燃領域率は 48.7%（国方式）、67.5%（都方式）、換算老朽住宅等戸数割合は 68.0%(平成 29 年度末時点)、不接道宅地は 4.8%となっており、また、地区内には狭あい道路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。(数値は特記なき限り令和元年度末現在)

（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（地区老齢人口比率　平成 15 年 20.8.％→令和元年 25.5％、4.7 ポイントアップ、荒川区全体　平成 15 年 20.8％→令和元年 23.1％、2.3 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、公共公益施設が集積した荒川区役所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４ｍ未満の道路が総延長距離の 51.5％（平成 21 年度末時点）と多いため、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４ｍ未満の細街路含む）の拡幅整備や交差部における隅切りの確保が必要である。

なお、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、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６ｍ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､10 箇所､面積約 20,335 ㎡で地区面積の約 4％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、1.7 ㎡/人(令和元年度時点)と、荒川区平均 2.00 ㎡/人(令和元年度時点)を下回っている。また、公園等の大半が地区南東部の荒川二丁目に整備されており、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

本区域の建物は、約７割(棟数)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(整備済、概成)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（愛称：ゆいの森通り）については、未整備（事業中）であり、沿道の建築物の不燃化は進んでいない。

地区の東側には広域避難場所である荒川自然公園があることから、広域避難場所への延焼防止を図るため補助９０号線の早期整備とあわせて沿道の建築物の不燃化が重要である。また、避難経路の確保や消防活動の円滑化を図るため、幅員６ｍ以上の主要生活道路沿道においても必要な幅員の確保と沿道建築物の不燃化を促進する必要がある。

・平常時の消防活動に支障をきたす区域の解消

本区域には、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 13%程度みられる。（参考図書２）

（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（平成 30 年修正）」等の上位計画、関連主要プロジェクトを踏まえて、荒川二・四・七丁目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、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。

・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〉

震災時において、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買収・除却を行う。特に、ミニ延焼遮断帯となる主要生活道路沿道について重点的に取り組む。延焼防止上危険な建築物の買収・除却に関しては、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買収・除却

○公園や道路拡幅用地の代替地に適した老朽建築物等の買収・除却

○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買収・除却

○補助９０号線の整備に関連する老朽建築物等の買収・除却

○公園等の整備に関連する老朽建築物等の買収・除却

○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買収・除却

イ　不燃領域率の向上

〈基本方針〉

本地区の不燃領域率は、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 48.7%（東京都方式の場合 67.5%）である。しかしながら、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、地区全体では火災による焼失を半分以下に抑えられる水準とされる不燃領域率 50%（東京都方式の場合 70%）よりも高い水準を目指す必要がある。

したがって、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、共同建替え等は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四丁目、七丁目での公園整備

○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〉

本地区は、都市計画道路の幹線道路で囲まれ、かつ中央部南北方向に幅員 6～8ｍの主要生活道路（荒川中央通り）と一定の防火水槽が確保されているため、災害時における消防活動困難区域は存在しない。ただし、地区内には６箇所、約 6.1ha（地区面積の約 13%）にわたり平常の消防活動に支障をきたす区域がある。こうした区域を解消するために、地区内の道路ネットワークを充実させ、幅員 4m未満の生活道路については積極的に拡幅整備を図るとともに、生活道路整備にあわせた耐火・準耐火建築物への建替えを促進する。

〈実現方策〉

事業推進に向けて以下のような実現方策を推進する。

○生活道路(細街路)整備に際して、再建築が不可能となる建築物の買収･除却又は共同化の促進

○行き止り道路の先端からの避難経路となるようなオープンスペースの整備による道路ネットワークの補完

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

荒川二丁目、四丁目、七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。

・住商複合市街地･･･幹線道路沿道地区

明治通り、尾竹橋通り、ゆいの森通り等の幹線道路沿道地区。

低層部商業施設、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。

（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

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	11 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	20 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	補助９０号線	道路拡幅	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 ㎡× 1 箇所 （旧荒川図書館跡地公園※） 約 3,500 ㎡× 1 箇所 （補助 90 号線沿道緑道※） 約 200 ㎡×3 箇所 約 500 ㎡×2 箇所	※地区計画上の地区施設
	下水道	-	-	-	-
	河　川	-	-	-	-
	その他	防災関連施設	耐震性貯水槽	3～5 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、ゆいの森通りにより囲まれた南北方向の長方形の街区を構成している。主要生活道路は地区東側ゾーンの東西方向が未整備のため、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間隔で合計４路線配置し、幅員６ｍ以上に拡幅整備する。

〈南北方向〉

南北方向の主要生活道路（荒川中央通り）は、おおむね 6m以上の幅員が確保されているが、北側の藍染川通り及びゆいの森通りへの取り付け部分が 6m未満となっており、沿道は耐火建築物のため、今後建替えに連動した拡幅整備を誘導する。

〈東西方向〉

東西方向の主要生活道路は、尾竹橋通りから荒川中央通りに取り付く 2 路線（藍染川通りと荒川西中央通り）が幅員 6m以上で確保されている。ただし、荒川中央通りから東側の区域では、幅員 6m以上の路線が未整備であることから 4 路線を整備する。

〈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。

・主要生活道路交差部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、公園等の大半が地区南東部の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。特に、荒川中央通りから西側の区域は公園等が少なく、こうした区域を中心に、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して、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。

また、地区内の西側にある荒川図書館・科学館は昭和 37 年築と老朽化が進んでおり、加えて周辺の３本の道路を行き止まりにしている。本来、公益施設として防災活動拠点となるべき施設が周辺の防災性能を低下させていることから、地区内に完成した複合施設（ゆいの森あらかわ）へ機能を移転したことを受け、公園として整備していく。

〈実現方策〉

・主要生活道路整備に伴う残地の活用

・老朽住宅等の買収・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
・ 既存児童遊園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を行う。

また、災害時の防災拠点となる荒川区役所前に位置する荒川公園内に、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 7 年度の概ね 21 年間とする。

（２）主要生活道路優先整備路線

本地区は、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６ｍ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、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。

（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）

「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」

平成 12 年度まで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）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、合意形成よる取り組みが重要である。

本整備計画は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踏まえて策定された。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。

③ 地区計画の策定

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。

（4）各種変動データ

・不燃領域率

42.0%（国方式）、54.4%（都方式）（平成 24 年度時点）

↓

48.7%（国方式）、67.5%（都方式）（令和元年度末時点）

・住宅戸数密度

121.3 戸/ha （平成 24 年度時点） → 126.8 戸/ha （令和元年度末時点）

・換算老朽住宅等戸数割合

55.4% （平成 24 年度時点） → 68.0% （平成 29 年度末時点）

・不接道宅地割合

7.48% （平成 24 年度時点） → 4.8% （令和元年度末時点）

・公園整備箇所数

6 箇所 （平成 24 年度時点） → 10 箇所 （令和元年度末時点）

・公園整備面積

約 19,259 ㎡ （平成 24 年度時点） → 約 20,335 ㎡ （令和元年度末時点）

・区域面積に対する公園整備面積の割合

3.9% （平成 24 年度時点） → 約 4% （令和元年度末時点）

・人口１人当たりの公園整備面積

区域 1.6 ㎡/人、荒川区平均 2.07 ㎡/人　（平成 24 年度時点）

↓

区域 1.7 ㎡/人、荒川区平均 2.00 ㎡/人　（令和元年度末時点）

・地区老齢人口比率

地区全体　　平成 15 年 20.8%　→　平成 26 年 23.9%　→　令和元年 25.5%

荒川区全体　平成 15 年 20.8%　→　平成 26 年 22.6%　→　令和元年 23.1%

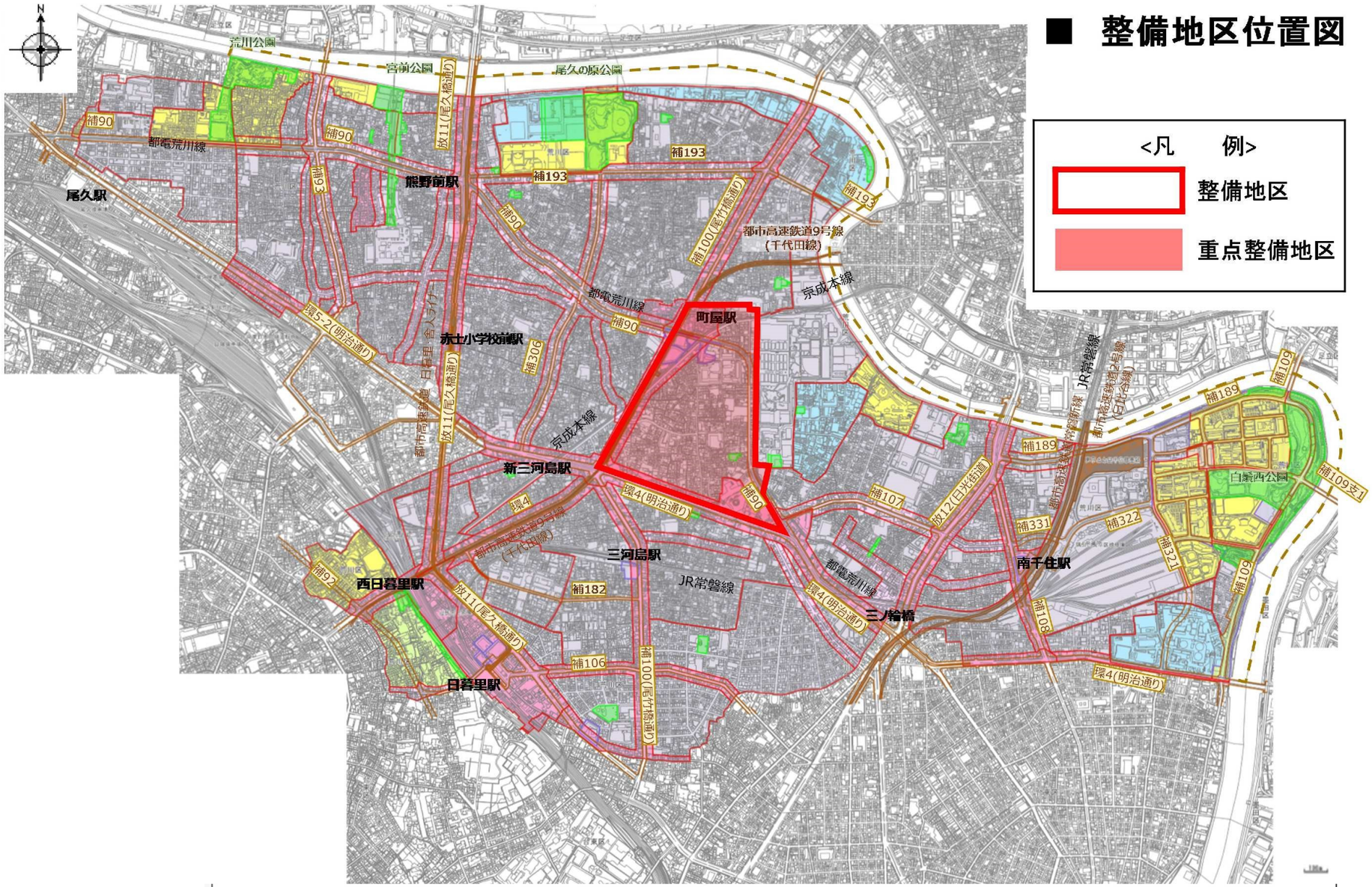
・平常時の消防活動困難区域

５箇所、約 8.0ha（地区面積の約 16%）　（平成 24 年度時点）

↓

６箇所、約 6.1ha（地区面積の約 13%）　（令和元年度末時点）

【整備地区位置図】

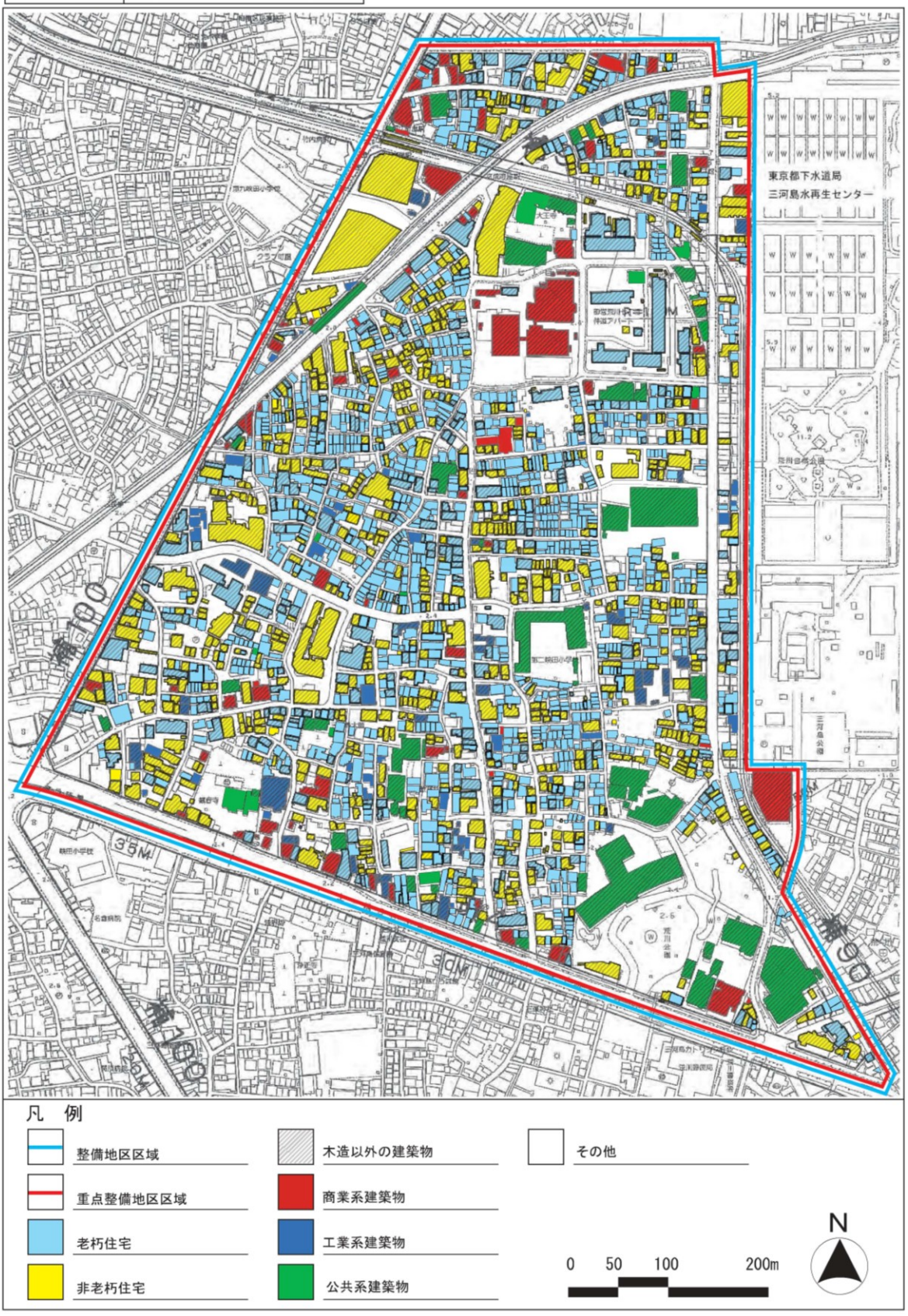


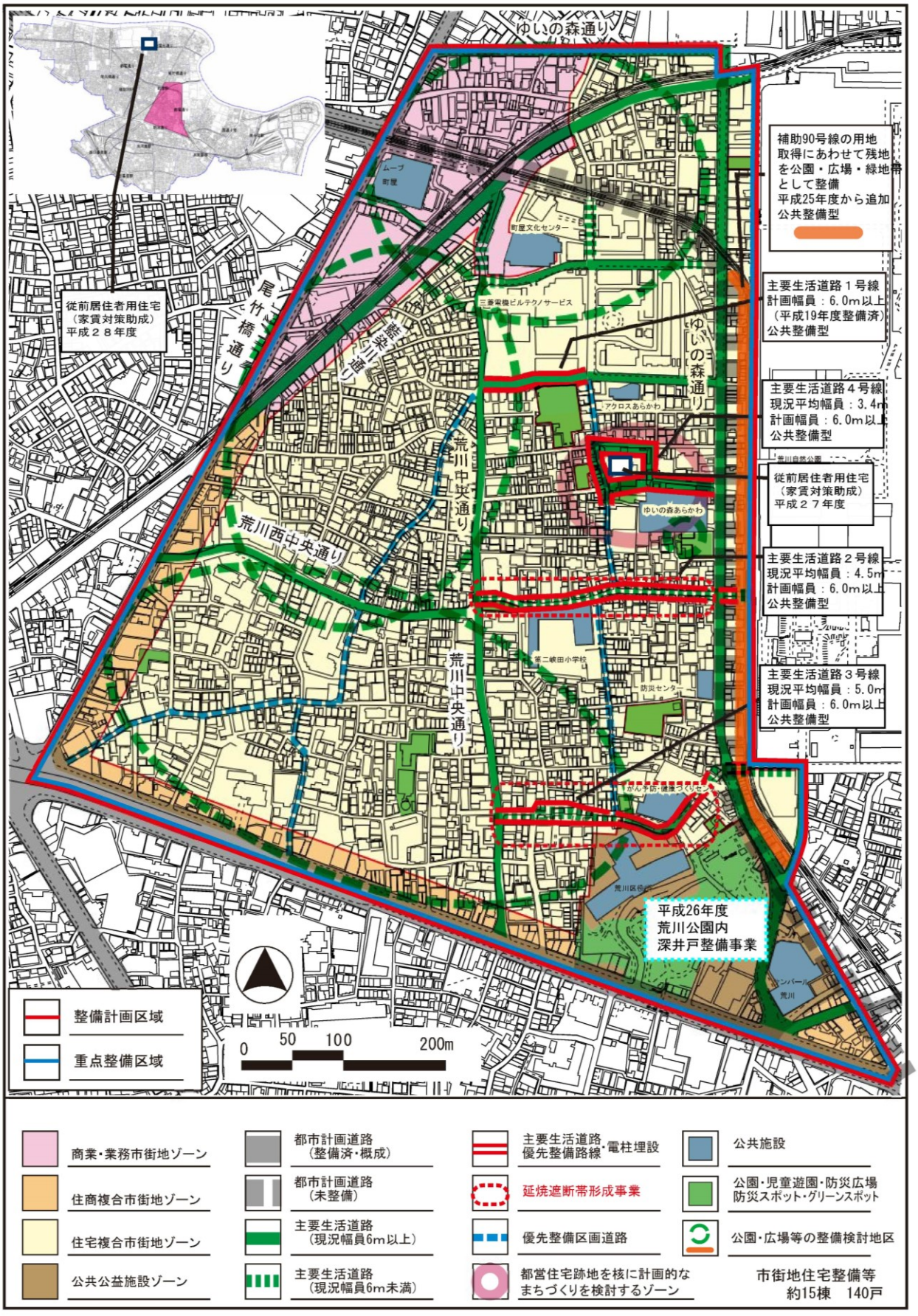
区域区分		市街化区域		市街化調整区域	用途地域		第一種中高層住居専用地域		第二種中高層住居専用地域		第一種住居地域
		第二種住居地域		商業地域		近隣商業地域		準工業地域		工業地域	は道路中心線を示す
市街地再開発事業		市街地再開発事業	都市施設等			都市計画道路（線）		都市計画公園		都市計画緑地	都市高速鉄道

【整備地区区域図】

整備地区区域図

地区名	荒川二・四・七丁目地区



【整備地区計画図】

整備基本構想図