

千住西地区
住宅市街地総合整備事業
(密集住宅市街地整備型)
住宅市街地整備計画

平成31年 3 月

東京都足立区

目 次

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
2 整備地区の整備の基本的方針	2
(1) 整備地区の概要	2
(2) 整備地区の課題	3
(3) 整備地区の整備の方針	5
3 整備地区の土地利用に関する事項	7
4 住宅等の整備に関する事項	8
5 公共施設及び公益施設の整備に関する事項	9
(1) 主要な施設の整備に関する事項	9
(2) その他の施設に関する事項	9
6 その他必要な事項	10
(1) 事業施行予定期間	10
(2) その他特に記すべき事項	10

添付図面等

・整備地区位置図	11
・整備地区区域図	12
・現況写真	13
・整備地区計画図	14

住 宅 市 街 地 整 備 計 画 書

1 整備計画及び重点整備地区の区域

(1)整備地区

名 称：千住西地区

所在地：東京都足立区千住大川町、千住元町、千住柳町、千住寿町の全域、
千住龍田町、千住中居町の各一部

面 積：60.8ha

(2)重点整備地区

名 称：千住西地区

所在地：東京都足立区千住大川町、千住元町、千住柳町、千住寿町の全域
千住龍田町、千住中居町の各一部

面 積：60.8ha

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

- ・本地区は都心から約 10 km 圏にあたる足立区南部に位置し、都内有数のターミナル駅の北千住駅まで、直線距離で約 0.5～1.5 km 程度の距離にある。
- ・区域は、東側は国道 4 号、西側は墨堤通り、北側は荒川（河川敷緑地）、南側は北千住駅前通りに面しており、道路及び河川に囲まれている。
- ・地区内には、教育施設、病院、高齢者施設が立地しているほか、地域コミュニティもよく機能している。
- ・木造住宅密集地区として、災害危険度が高く、平成 30 年に東京都が発表した地震に関する地域危険度測定調査においては、千住中居町を除く 5 町丁目が総合危険度ランク 5 となり、いずれも総合危険度において都内での順位がワースト 50 位以内にランキングされている。

②地区の形成経緯

- ・千住元町周辺は、昔は元宿と呼ばれ、日光街道ができる前から、推定鎌倉街道支線沿いに集落があり、千住町（昭和 7 年の足立区誕生までの町名）開拓の初の地であったが、その他の地区は明治期半ばまで耕地や野であった。
- ・地区の中央に位置する千住柳町にあっては、明治 33 年（1900 年）に旧千住宿で「貸座敷営業区域の指定」がなされ、旧千住宿の移設先として千住柳町が新遊郭地に定められた。昭和 32 年（1957 年）の売春禁止法施行により千住遊郭は廃業となったが、空襲による類焼を免れた遊郭跡地は、他町から独立し、接点をずらした T 字路や格子状の通りが残っている。
- ・千住柳町を除く地区については、大正 12 年（1923 年）に発生した関東大震災の際、被災地は復興計画ですぐに家を建てられなかったため、東京の他の地域と比べると損害の少なかった足立区に被災者が流れ住んだ。また、翌年の大正 13 年（1924 年）には荒川放水路の通水による工場進出に伴い、耕地は次々と埋め立てられ、新しい家並みが出現していった。
- ・昭和 3 年（1928 年）には千住四丁目まで市電が敷設（自動車が増えたため、昭和 43 年（1968 年）廃止）され、急速に市街化が進んだ。そのため、基盤整備が追い付かず、かつての農道をそのまま利用したため、狭く曲がりくねった道路が多く、小規模な木造住宅が密集するようになった。

③現況

- ・国道4号に面する部分は高容積率（600％）に指定されているため、共同化が進み土地の高度利用が図られている。
- ・その他の大部分は、幅員4m未満の道路や行き止まり道路が存在し、地区内の道路ネットワークも不足している。小規模な未接道宅地が多く、建築物の更新が出来ないため老朽化した木造住宅が密集している。
- ・そのため、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大きな課題を抱えている。
- ・本地区の住宅、公共施設の現況を以下に示す。

項 目	現 況（平成30年度当初）
住 宅 戸 数 密 度	126戸/ha
老朽木造住宅戸数	3,780戸
老朽木造住宅戸数密度	62.2戸/ha
換算老朽住宅戸数	4,965戸
換算老朽住宅戸数割合	64.9%
不 燃 領 域 率	53.9%
公 園 面 積	9,391.02m ²
千住公園	4,829.39m ²
大川町土手下公園	1,575.87m ²
元宿さくら公園	1,374.90m ²
千住元町児童遊園	623.48m ²
千住寿町児童遊園	505.13m ²
千住柳町児童遊園	482.25m ²
道 路 率	21.8%

※千住龍田町防災ひろばは、暫定利用地が含まれているため、公園面積に含めない。

(2)整備地区の課題

①道路に関する課題

- ・幅員4m未満の道路が大部分を占め、地区内の各公園・児童遊園に至る道路も狭く、避難場所の荒川河川敷緑地に向かうネットワークも脆弱な状況であり、防災・避難面において課題がある。また、居住環境においても自動車や自転車が通行しにくい等の課題がある。
- ・特に、地区中央部（千住大川町、千住柳町、千住龍田町）において、幅員6m以上の道路が分断し、かつ、その間隔が広く、震災時における避難・消防活動に必要な道路網の形成が十分ではない。そのため、震災時に消防活動が困難になると想定される消防活動困難区域^{※1}が広く分布している。
- ・また、一部建替えが進んでおり、早急な事業の導入による道路整備が必要である。

※1 消防活動困難区域とは、消防自動車の出入りができる幅員6m以上の道路からホースが到達する一定の距離^{※2}以上離れた区域をいう。（足立区防災まちづくり基本計画 平成20年3月）

この計画書では幅員6m以上の道路から140m以上離れている区域とする。

※2 ホースが到達する一定の距離とは、消防ポンプ自動車で長時間にわたり無理のない放水を継続でき、かつ、ホースを延長する時間において妥当な限度はホース延長本数10本（約200m）以内であり道路に沿ってホース延長を行う場合のホース屈曲を考慮すると、直線距離としては約140mとなる。

（東京都防災都市づくり推進計画 平成28年3月）

②公園に関する課題

- ・公園・児童遊園が合計6箇所分布しており、合計面積は9,391.02 m²となっている。
- ・本地区における一人あたりの公園面積は、約 0.65 m²/人（平成 30 年4月1日現在）であり、区の一人当りの公園面積 4.81 m²/人（東京都都市公園等区市町村別面積・人口割比率表（平成 29 年4月1日現在））を大きく下回っている。
- ・本地区は荒川河川敷緑地に面しているものの、身近な公園・オープンスペースが少ないという課題がある。

③建物に関する課題

- ・築 15 年以上^{※3}経過した老朽木造建築物が多く、目立つ。また、建物構造は、木造・防火造が 3,111 棟、棟数割合で約 78.8%を占めており、建築物が密集して建ち並んでいるため、大規模地震時は、建築物の倒壊による道路閉塞、火災による延焼の可能性が高い等、防災面で課題を抱えている。
- ・地区の防災性を示す各種指標については、住宅戸数密度が 126 戸/ha、換算老朽住宅戸数割合が 64.9%、不燃領域率は 53.9%（平成 30 年当初）となっており、燃えにくい安全な市街地の数値とされている 70%よりも低くなっている。

^{※3} 住宅市街地総合整備事業において、耐用年数の2/3を超過している建築物は老朽住宅となる。木造住宅の耐用年数は22年（昭和40年大蔵省令第15号）であるため、築15年以上が経過している建築物は老朽木造建築物となる。

(3)整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

イ) 足立区都市計画マスタープラン 平成29年10月

- ・第4章地域別まちづくりにおいて、「千住地域」に区分され、まちづくりの基本的な考え方として、「防災上の重点整備地域である足立区中南部一帯地区は、現在進めている木造住宅密集地域の整備を促進します。また、このほかの地震時の地域危険度の高い地区は、新たな防火規制区域の指定を行うなど、防災まちづくりを進めます。」としている。
- ・テーマ別のまちづくりでは、「地震・水害に強いまちづくり」として、「東京都の防災都市づくり推進計画において重点整備地域に位置づけられている、足立区中南部一帯地区の防災まちづくりを促進します。特に千住一〜五丁目周辺、千住柳町周辺、柳原一・二丁目周辺は、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、防災街区整備地区計画、防災街区整備事業の導入などを視野に入れたまちづくりを進め、細街路の拡幅や建物の不燃化を促進します。」としている。

ロ) 足立区防災まちづくり基本計画 平成20年3月

- ・防災生活圏の「10地区」に区分され、「面的な修復型まちづくり事業を優先的に検討し防災性の向上を図る必要がある」とされている。また、「地区計画や新たな防火規制を活用した住環境の向上と適正な土地利用を推進する必要がある」としている。
- ・優先的に整備すべき町として、千住寿町を除く5町丁目は、「地域の延焼危険度（長時間）の高い地区^{※4}」としてあげられている。

②防災性の向上に関する基本方針

（道路整備）

- ・地区内の消防活動困難区域を解消し、震災時における避難・消防活動に必要な道路網の形成のため、概ね250m毎に幅員6mの防災生活道路等を配置し、その沿道では、建築物の建替えを促進しながら、特定防災機能^{※5}を確保していく。
- ・地区中央部の消防活動困難区域の解消と、避難路確保を早期に実現するため、国道4号と墨堤通りを東西に結ぶ道路の整備を推進する。
- ・快適な居住環境の創出と、避難・防災性の向上のため、幅員4m未満の道路拡幅を推進していく。それと併せて、角敷地の隅切り整備への協力を働きかけ、交差点の見通しや緊急車両等の通行の円滑化を図り、交通上の危険防止を図る。
- ・災害時における避難性の向上のため、行き止まり道路等を解消し、二方向避難を可能とする。

^{※4} 地域の延焼危険度（長時間）の高い地区とは、東京消防庁が昭和48年から5年ごとに行っている「第7回地震時における地域別延焼危険度測定（平成19年3月）」において、地域の延焼危険度（長時間）が示されており、その危険度ランクが6段階評価のうち、危険度の高い上位3段階までのランクに区内の12以上の町が位置づけられている。

^{※5} 特定防災機能とは、火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能。（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第2条第3号）

(公園整備)

- ・日常は憩いの場や子どもの遊び場となり、震災時は身近な防災活動拠点となる公園・児童遊園の拡張や新たなプチテラス等を、既存の公園の配置に留意して整備し、快適な居住環境の創出と防災性の向上を図っていく。また、一定規模の用地が確保できた場合は、耐震性防火貯水槽（消火用水）や避難生活上必要となる設備を併せて設置する。

③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針

- ・震災時の延焼危険性を低減させ、地区内の基礎的安全性を確保するため、防災生活道路の拡幅整備及び細街路の拡幅整備に併せた老朽建築物等の建替えを促進し、沿道建築物の不燃化を進める。
- ・道路拡幅と併せてその背後の老朽建築物や無接道建築物の共同化等による建替え促進を図っていく。

④従前居住者の対策に関する基本方針

- ・道路拡幅等に伴い、現地で再建できず住まいが確保できなくなる住民の居住継続を支援する。

3 整備地区の土地利用に関する事項

住 宅 用 地	28.5h a (47.3%)	道 路	13.1h a (21.8%)
商業・業務用地	1.4h a (2.4%)	教 育 施 設	1.7h a (2.8%)
公 園 ・ 緑 地	1.7h a (2.8%)	工 場 ・ 倉 庫	1.0h a (1.7%)
そ の 他	12.8h a (21.2%)		

本地区内の大部分が住宅用地として利用されている。

土地利用に関する基本方針

- ・地域地区の指定及び土地利用の現況等を踏まえ、次のような地区区分を設定し、道路や公園等の整備、建物の不燃化、老朽建築物の除却、良質な共同住宅への建替えを誘導し、地区特性に応じた土地利用を誘導していく。

イ) 幹線道路沿道地区

- ・国道4号及び補助190号線沿道の地区では、店舗、事務所、定住性の高い共同住宅が調和した中高層の耐火建築物による街並み形成を図り、災害時における骨格的な延焼遮断帯と避難路としての機能の向上を図る。

ロ) 近隣商店街地区

- ・補助119号線及び補助100号線沿道では、災害時における骨格的な延焼遮断帯と避難路としての機能の向上を図り、また、商店街通りでは、防災生活道路のネットワーク整備と沿道建築物の建替えによる不燃化を促進し、住宅と店舗等の共存するにぎわいのある市街地の維持・形成を図る。

ハ) 住工共存地区

- ・補助119号線沿道では、災害時における骨格的な延焼遮断帯と避難路としての機能の向上を図り、また、木造住宅等が密集している住宅・商業・工業の共存地区では、防災生活道路の沿道建築物の建替えによる不燃化促進を図るとともに、街区内側では細街路の拡幅整備や無接道建築物の除却や計画的な建替えによる不燃化促進を図り、都市型地場産業を活かした活力ある市街地の維持・形成を図る。

ニ) 住宅地区

- ・住宅を主体とする木造密集地区では、街区内側の住環境との調和に配慮しつつ、防災生活道路の沿道建築物の建替えによる不燃化促進を図るとともに、街区内側では細街路の拡幅整備や無接道建築物の除却や計画的な建替えによる不燃化促進及び住環境の改善を図り、一戸建て住宅や共同住宅が調和する防災性の高い住宅地の形成を図る。

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

イ) 従前居住者の対策に関する実現方針

- ・道路拡幅などに伴い、現地で再建できず住まいが確保できなくなる住民の居住継続を支援する。
- ・道路や公園整備に伴って、現地で再建できず住まいが確保できなくなる居住者への住宅を確保するため、独立行政法人都市再生機構の都市再生住宅（従前居住者用賃貸住宅）の建設等を検討していく（平成28年度に要請済み）。

ロ) 老朽建築物等の建替えの促進に関する実現方針

- ・防災生活道路の拡幅整備及び細街路の拡幅整備に併せた老朽建築物等の建替えを促進し、沿道建築物の不燃化を進める。
- ・震災時の延焼危険性を低減させ、区域内の基礎的安全性を確保するため、拡幅する道路とその背後に老朽建築物等が集積する地区や無接道建築物が立ち並んでいる地区において、老朽建築物等の買収除却を行い、建替えを促進していくとともに、共同化を図っていく。
- ・共同化により、約60戸の良質な住宅を供給する。
- ・老朽住宅等の不燃化を進めるため、約10棟の老朽建築物等の買収除却を行い、建替えを促進していく。
- ・地権者や従前居住者の合意形成を図るため、拡幅道路に接する宅地への個別訪問、地区内居住者を対象とした建替え相談会の実施と、まちづくりニュースの配付を行っていく。

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

- ・該当なし

(2) その他の施設に関する事項

① 道路整備の実現方針

イ) 密集事業による防災生活道路の整備方針

路線名	延長	計画幅員	整備面積	備考
防災生活道路 1 号	約485m	6.0m	291m ²	現況幅員5.4m
防災生活道路 2 号	約 70m	6.0m	42m ²	現況幅員5.4m
防災生活道路 3 号	約260m	6.0m	335m ²	現状幅員3.6～5.4m
防災生活道路 4 号	約230m	6.0m	644m ²	現状幅員2.7～3.6m
防災生活道路 5 号	約470m	6.0m	440m ²	現状幅員4.6～5.5m
合 計	約1,515m		1,752m ²	

- ・延焼遮断帯となる国道 4 号（放射12号線）、北千住駅前通り（補助190号線）、墨堤通り（補助119号線）及び補助118号線で囲まれた市街地の道路配置の状況を踏まえ、消防活動困難区域の解消や延焼抑止帯の形成、効果的な避難経路の確保を図るよう、概ね250mごとに幅員 6 mの「防災生活道路」を 5 路線位置づけ、幅員 6 mとするよう本事業を活用し、用地買収や整備等を行っていく。
- ・特に、防災生活道路 1 号及び 5 号は、地区中央部の消防活動困難区域の解消と避難路確保のため、早期実現のため本事業の P R を積極的に行っていく。
- ・緊急車両の円滑な通行のため、防災生活道路 1 ～ 5 号の主要な交差点の隅切り部も含めて防災生活道路に指定し、道路拡幅と併せて整備を行っていく。

ロ) その他の事業による生活道路の実現方針

- ・防災街区整備地区計画を導入し、防災生活道路とその沿道を特定地区防災施設に位置づけ、特定防災機能^{※5}を確保していく。
- ・足立区細街路整備計画により指定された、幅員 4 mに拡幅すべき路線の着実な整備を図り、角敷地の場合は、隅切り整備への協力を働きかける。
- ・街区プランによる街区の整備や、足立区の緊急避難路整備事業を活用しながら、通り抜け通路の整備を行い、行き止まり道路等の解消や避難経路の確保を図っていく。

②公園整備の実現方針

- ・既存公園・児童遊園に接した未接道宅地・老朽建築物等や、防災生活道路拡幅に伴う残地等は、本事業を活用し、建築物等の買収除却、用地買収、整備を行い、地区全体で3,000m²以上の整備を図る。
- ・公園整備等にあわせて、耐震性防火貯水槽を地区内に5基設置する。また、かまど兼用型ベンチやマンホールトイレ等も併せて設置していく。

6 その他必要な事項

(1)事業施行予定期間

平成31年度～平成40年度までの10年間とする。

(2)その他特に記すべき事項

①事業主体について

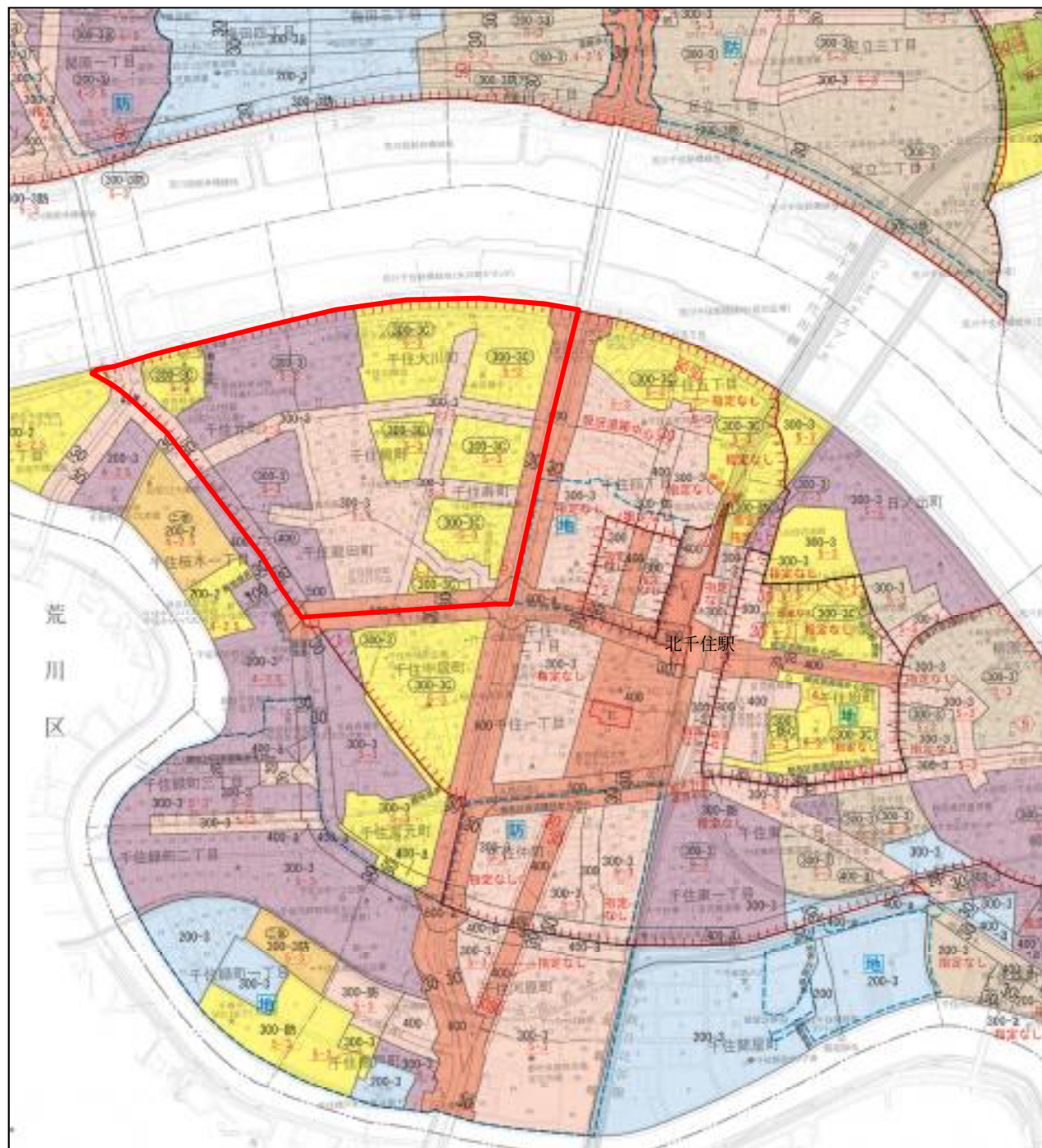
- ・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の推進にあたっては、足立区が事業主体となり、国、東京都等の公的機関および、地域住民、地区内で建築行為や開発行為を行う事業者、NPO等の理解と協力を得て、事業を実施する。

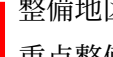
②住民参加の促進

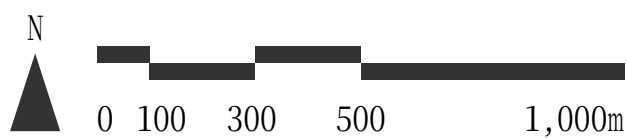
- ・千住大川町、千住元町、千住柳町、千住寿町では、平成27年度から「防災まちづくり勉強会」を実施し、地区住民の防災意識の向上を図ってきた。
- ・平成29年度には、勉強会の活動を継続・発展させた「千住西地区まちづくり協議会」が設立された。また、平成30年度からは、千住龍田町及び千住中居町においても「防災まちづくり勉強会」を実施し、「千住西地区まちづくり協議会」に合流し、千住西地区全体で一体的に活動する体制が整った。まちづくり協議会をプラットフォームとしながら地区住民・地権者の合意形成を図りながら、本事業を推進していく。
- ・まちづくりを総合的に進めるにあたって、事業の計画や内容をまちづくりニュース等により地区住民等に周知を徹底する。

■整備地区位置図

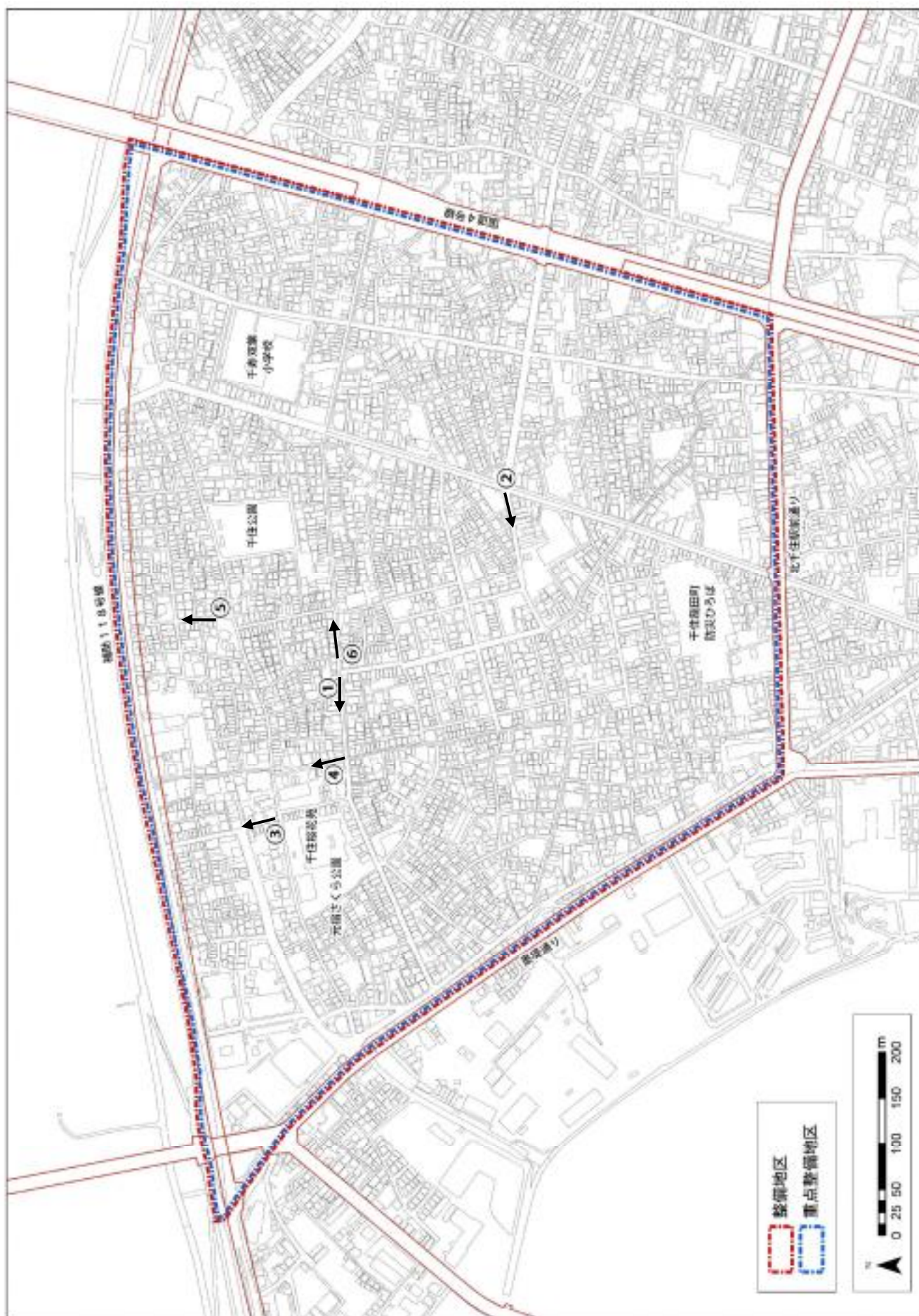
地区名 千住西地区



 整備地区区域
 重点整備地区区域



地区名 千住西地区



①防災生活道路1号沿道



②防災生活道路第2号沿道



③防災生活道路3号①沿道



④防災生活道路3号②沿道



⑤防災生活道路第4号沿道



⑥防災生活道路5号沿道



