

## 18 荒川地域（台東区・北区・荒川区）

### 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 591 ha<br>(約 581 ha) | 約 150,700 人 | 71.3% | 70%      |

※上記表の人口、不燃領域率、延焼遮断帯形成率は前回計画（平成 28 年 3 月改定）の整備地域範囲に基づく。

地域面積の（）内は、整備地域から除外された地域（地区内残留地区と重複する地域、防災性が確保された町丁目）を除いた面積を示す。

### ② 地域の概要

市街地の骨格は都市計画道路や駅前での民間開発により一定程度整いつつありますが、街区内部には狭あい道路をはじめ、管理不全の空き家や無接道の老朽木造建築物が数多く存在しており、防災生活道路の整備、老朽木造建築物の建替えや除却の促進、無接道敷地の解消が大きな課題となっています。

土地利用の状況をみると、工業系用途から共同住宅や戸建て住宅などの住居系用途への土地利用転換が進んでいますが、全体的には工業系の土地利用が点在した住工混在の市街地が広がっており、住環境の向上が必要な地域です。

重点整備地域である荒川・南千住地区及び町屋・尾久地区は、地区内の防災生活道路の大部分が幅員 6 m 未満であることや、狭あい道路に面した耐震性の低い建物が多く存在すること、公園や広場等のオープンスペースの配置に偏りがあることなど、防災上のほか住環境の面で問題を抱えています。また、引き続き都市計画道路の整備や沿道の不燃化により延焼遮断帯を形成し、広域避難場所への避難経路を確保することも必要です。

### ③ 整備方針

荒川区においては、木造住宅密集地域整備事業とあわせ、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制、用途地域や地区計画による、敷地の細分化の防止等の土地利用規制を実施します。

これらの事業や規制誘導により、建築物の建替えによる不燃化・耐震化の促進、公園や広場等のオープンスペースの確保、都市計画道路や幅員 6 m 以上の防災生活道路の整備と無電柱化、広域避難場所への安全な避難経路の確保等を進めることで、防災性を向上させるとともに住商工が調和する、安全で魅力ある街の形成や、みどり豊かな街並みや良好な住環境を目指します。

また、これらの事業の進捗に伴い、住宅が困窮する方々に対して住居を確保するため、独立行政法人都市再生機構と連携して都営住宅跡地に設置した従前居住者用住宅を活用するなど、既存のコミュニティを維持していきます。

地域内の重点整備地域においては、地区内に多数点在する老朽木造建築物の建替えや除却の支援、公園や広場等のオープンスペースの積極的な確保、無接道敷地における再建方策の検討などにより、不燃化の促進を図ります。

## □ 重点整備地域（不燃化特区）

### 【町屋・尾久地区】（荒川区）

町屋・尾久地区では、都市計画道路補助 193 号線と幅員 6 m 以上の防災生活道路の整備や荒川区無電柱化推進計画に基づき無電柱化を図ることで、地区の北側に位置する広域避難場所である「尾久の原公園一帯」への安全な避難経路を確保し、アクセスの向上を図ります。整備にあたっては、既存の区民住宅を従前居住者用住宅として活用することで、移転を余儀なくされる権利者等に対する住居を確保し、整備の促進を図ります。

都市計画公園「荒川公園」、「宮前公園」等の公園の整備にあたっては、災害時の活用も考慮し、地域防災に寄与する防火水槽や深井戸などの防災設備の充実を図ります。また、公園や広場等のオープンスペースが不足している地域を中心に積極的に用地を取得し、平常時は地域の憩いの場、災害時は地域での初期消火・救助活動の場となる広場を整備します。

加えて、地区内に多数点在している老朽木造建築物等の建替えや除却の支援、無接道敷地における再建方策の検討を支援するほか、災害時に利用できる水利の整備を行うことで、更なる不燃化に取り組みます。

### 【荒川・南千住地区】（荒川区）

荒川・南千住地区では、特定整備路線である都市計画道路補助 90 号線と、幅員 6 m 以上の防災生活道路の整備や荒川区無電柱化推進計画に基づく無電柱化の推進により、「荒川自然公園一帯」等の広域避難場所への安全な避難経路の確保を図るほか、都市計画道路補助 90 号線の整備に伴い生じる残地を確保し、緑道として整備します。整備にあたっては、独立行政法人都市再生機構と連携して設置した従前居住者用住宅を活用することで、整備に伴い移転を余儀なくされる権利者等に対する住居を確保し、整備の促進を図ります。

地区内にある図書館移転後の跡地等の公園の整備にあたっては、災害時の活用も考慮し、地域防災に寄与する防火水槽などの防災設備の充実を図ります。なお、公園や広場等のオープンスペースが不足している地域を中心に積極的に用地を取得し、平常時は地域の憩いの場、災害時は地域での初期消火・救助活動の場となる広場を整備します。また、地区内にある図書館移転後の跡地の公園整備が完了しました。

加えて、地区内に多数点在している老朽木造建築物等の建替えや除却の支援に加え、無接道敷地における再建方策の検討を支援することで、更なる不燃化に取り組みます。

## □ 特定整備路線

本地域では、補助 90 号線（町屋一丁目～荒川一丁目）が特定整備路線に選定されています。

都市防災不燃化促進事業を一体的に実施することにより沿道の不燃化を図ってきました。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構及び東京都の二者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

## □ 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）による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。

現在指定していない区域についても、今後、新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。



## 18. 荒川地域整備計画

| 整備<br>手法 | 整備<br>対象         | No. | 事業<br>区分 | 事業<br>主体等 | 路線名                      | 代表的な丁目       | 地区面積<br>(ha) 又は<br>延長 (km) | R6<br>年度末 | R7<br>年度末 | R12<br>年度末 |
|----------|------------------|-----|----------|-----------|--------------------------|--------------|----------------------------|-----------|-----------|------------|
| 事業       | 延焼遮断帯・その他都市計画道路等 | 1   | 街路       | 東京都       | 〔特定整備路線〕<br>補助 90 号線（荒川） | 荒川一丁目ほか      | 1.1km                      | 事業中       | 事業中       | 完了         |
|          |                  | 2   | 街路       | 東京都       | 〔特定整備路線〕<br>補助 90 号線     | 町屋一丁目ほか      | 0.1km                      | 事業中       | 事業中       | 完了         |
|          |                  | 3   | 街路       | 東京都       | 補助 90 号線                 | 西尾久七丁目<br>ほか | 0.9km                      | 事業中       | 事業中       | 完了         |
|          |                  | 4   | 街路       | 荒川区       | 補助 193 号線                | 町屋三丁目ほか      | 1.4km                      | 事業中       | 事業中       | 事業中        |
|          |                  | 5   | 街路       | 東京都       | 環状 4 号線                  | 荒川一丁目ほか      | 0.4km                      | 事業中       | 事業中       | 完了         |
|          |                  | 6   | 街路       | 荒川区       | 補助 331 号線                | 南千住七丁目<br>ほか | *0.2km                     | 事業中       | 事業中       | 完了         |
|          |                  | 7   | 街路       | 荒川区       | 補助 189 号線                | 南千住七丁目<br>ほか | *0.7km                     | 予定        | 予定        | 予定         |

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

#### 1.2 整備地域

-  重点整備地域（不燃化特区）
-  公共施設整備検討エリア
-  整備地域から除外された地域（防災性が確保された町丁目）
-  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
-  特定整備路線

#### 【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】

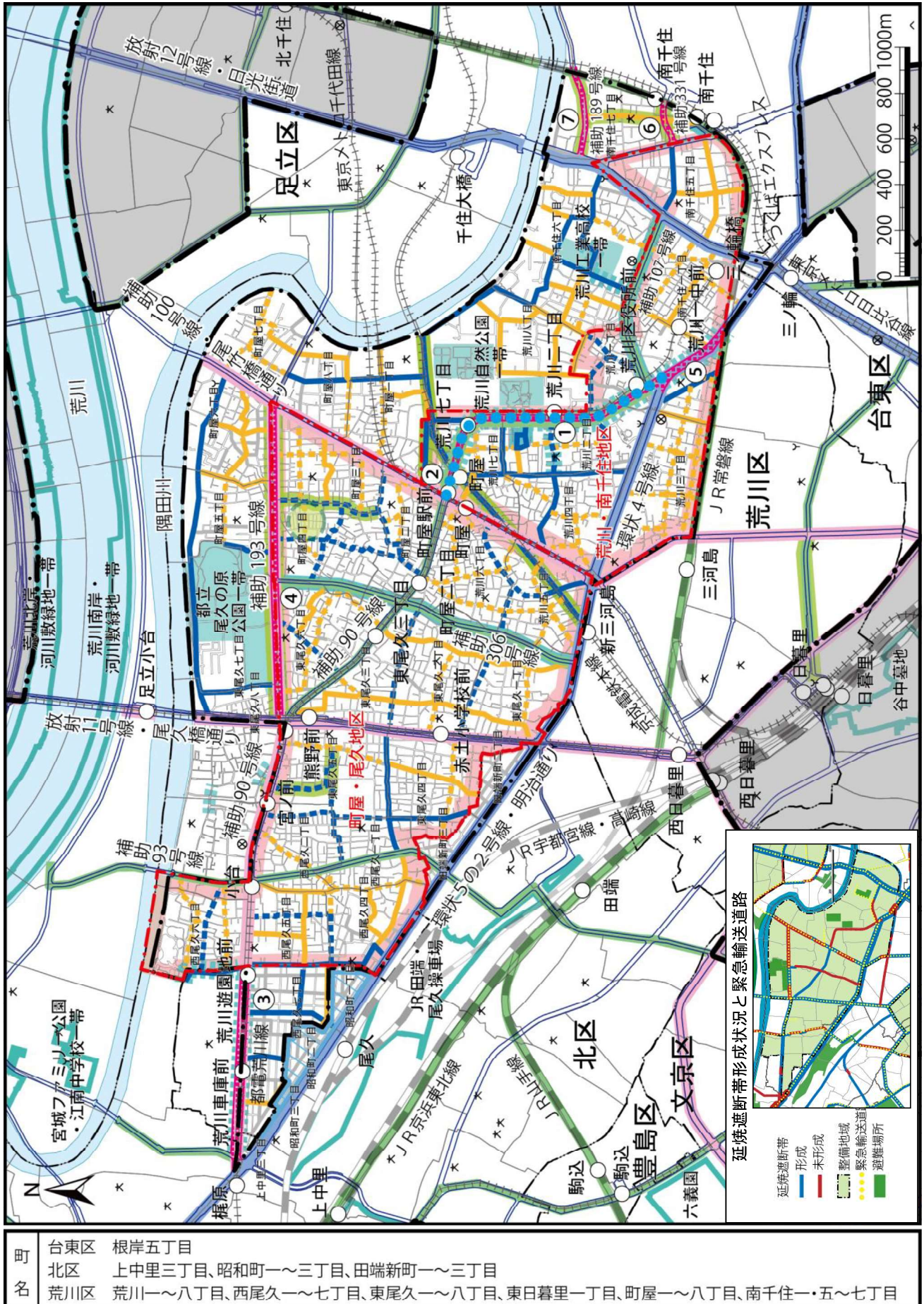
-  現況幅員 6m 以上

#### 【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



# 18. 荒川地域整備計画図（道路網）



## 18. 荒川地域整備計画

| 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) | R6年度末 | R7年度末 | R12年度末 |
|-------|-------|-----|----------|-------|--------------|----------|------------------|-------|-------|--------|
| 事業    | 市街地整備 | 1   | 木密       | 荒川区   | 町屋・尾久地区      | 荒川五丁目ほか  | 242.6ha          | 事業中   | 完了    | 完了     |
|       |       | 2   | 木密       | 荒川区   | 荒川・南千住地区     | 荒川二丁目ほか  | 123.4ha          | 事業中   | 事業中   | 事業中    |
|       |       | 3   | 不燃化      | 荒川区   | 補助90号線 第三地区  | 荒川二丁目ほか  | 6.3ha            | 完了    | 完了    | 完了     |
|       |       | —   | 防災総合     | 荒川区   | 全域           | —        | —                | 実施中   | 実施中   | 完了     |
|       |       | —   | 狭あい      | 台東区   | 全域           | —        | —                | 事業中   | —     | —      |
|       |       | —   | 狭あい      | 北区    | 全域           | —        | —                | 事業中   | —     | —      |
| 規制・誘導 |       | 4   | 地区計画     | 荒川区   | 荒川五・六丁目地区    | 荒川五丁目ほか  | 33.6ha           | 実施中   | 実施中   | 実施中    |
|       |       | 5   | 地区計画     | 荒川区   | 荒川二・四・七丁目地区  | 荒川二丁目ほか  | 48.5ha           | 実施中   | 実施中   | 実施中    |
|       |       | 6   | 地区計画     | 荒川区   | 町屋二・三・四丁目地区  | 町屋四丁目ほか  | 43.5ha           | 実施中   | 実施中   | 実施中    |
|       |       | 7   | 地区計画     | 荒川区   | 尾久中央地区       | 東尾久五丁目ほか | 51.8ha           | 実施中   | 実施中   | 実施中    |
|       |       | 8   | 地区計画     | 荒川区   | 南千住一・荒川一丁目地区 | 南千住一丁目ほか | 14.8ha           | 実施中   | 実施中   | 実施中    |
|       |       | 9   | 地区計画     | 荒川区   | 尾久東部地区       | 東尾久六丁目ほか | 65.6ha           | 実施中   | 実施中   | 実施中    |
| 耐震化   |       | —   | 耐震診断耐震改修 | 荒川区   | 全域           | —        | —                | 実施中   | 実施中   | 完了     |
|       |       | —   | 耐震診断耐震改修 | 北区    | 全域           | —        | —                | 実施中   | 実施中   | 完了     |
|       |       | —   | 耐震診断耐震改修 | 台東区   | 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のうち「R7年度末に旧耐震基準の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

## 1. 整備地域

 重点整備地域（不燃化特区）

 整備地域から除外された地域（防災性が確保された町丁目）

--- 区界

— 町丁目界

 避難場所

 整備地域外の避難場所

⊗ 警察署

Y 消防署他

太 小中学校

## 【規制誘導区域】

 地区計画

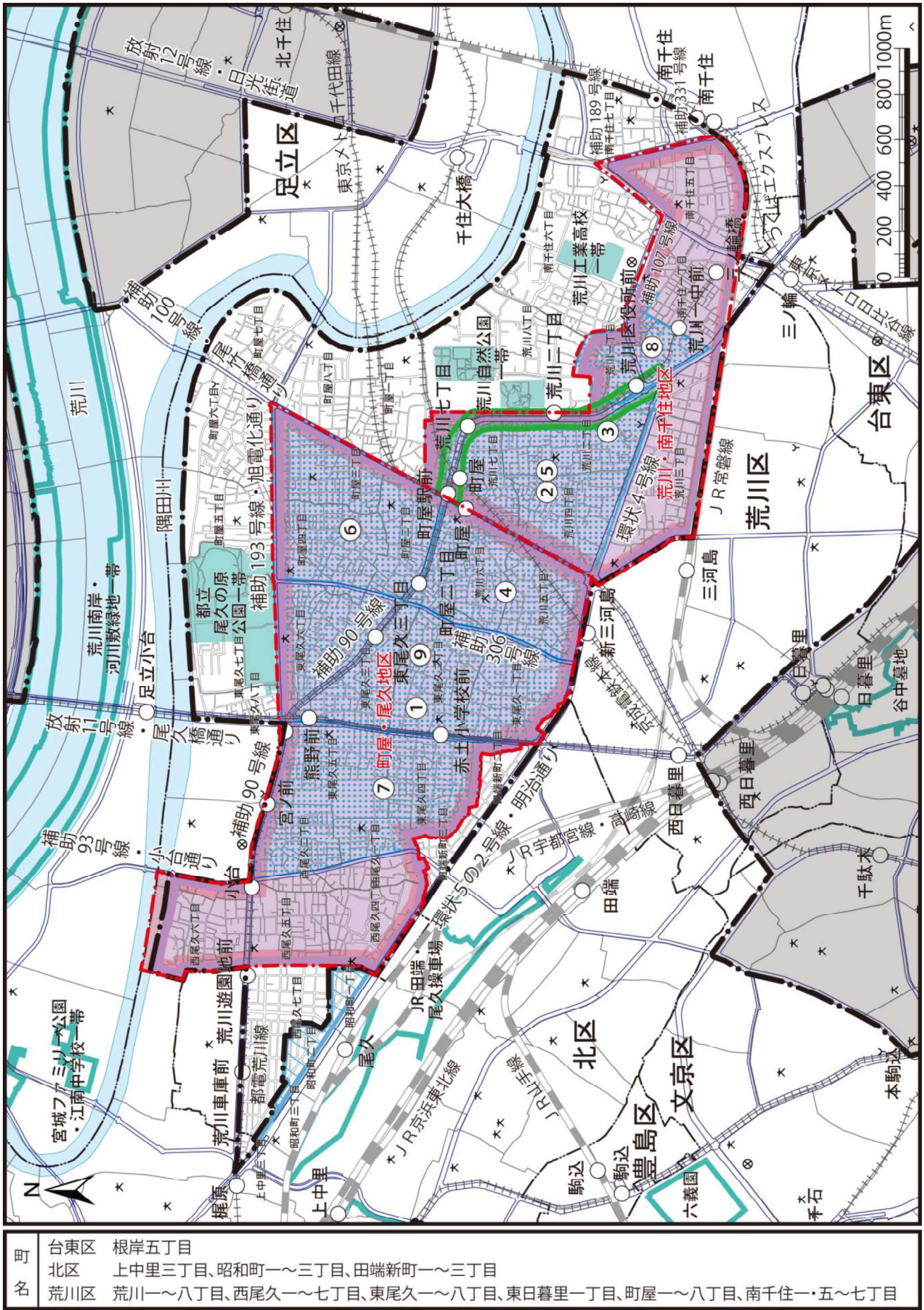
## 【事業区域】

 木造住宅密集地域整備事業

 都市防災不燃化促進事業

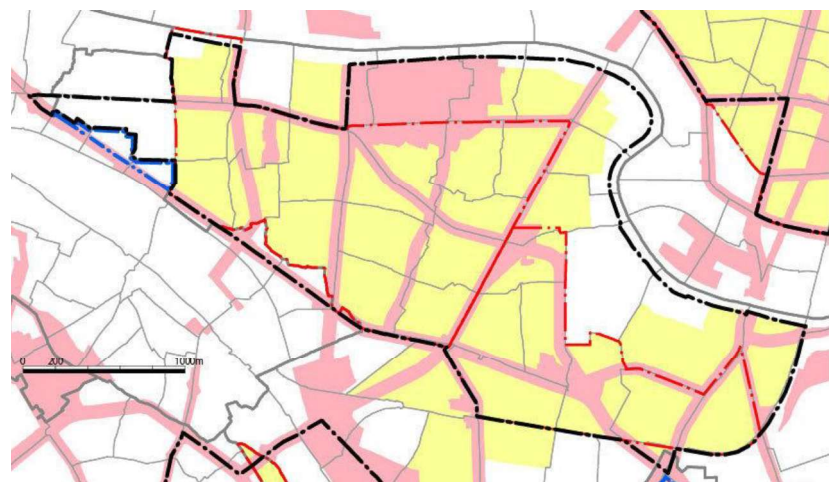


18. 荒川地域整備計画図（市街地の不燃化）





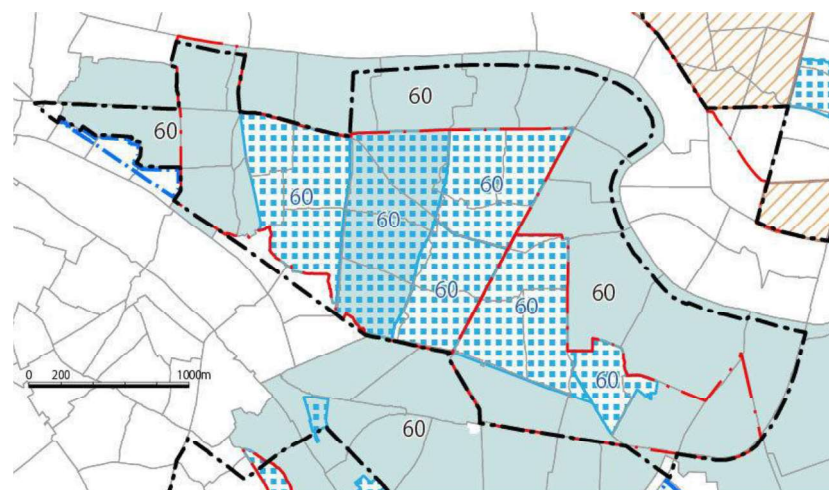
## 防火地域と新たな防火規制区域



- 整備地域
- 重点整備地域(不燃化特区)
- 整備地域から除外された地域  
(防災性が確保された町丁目)
- 防火地域
- 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 (㎡)



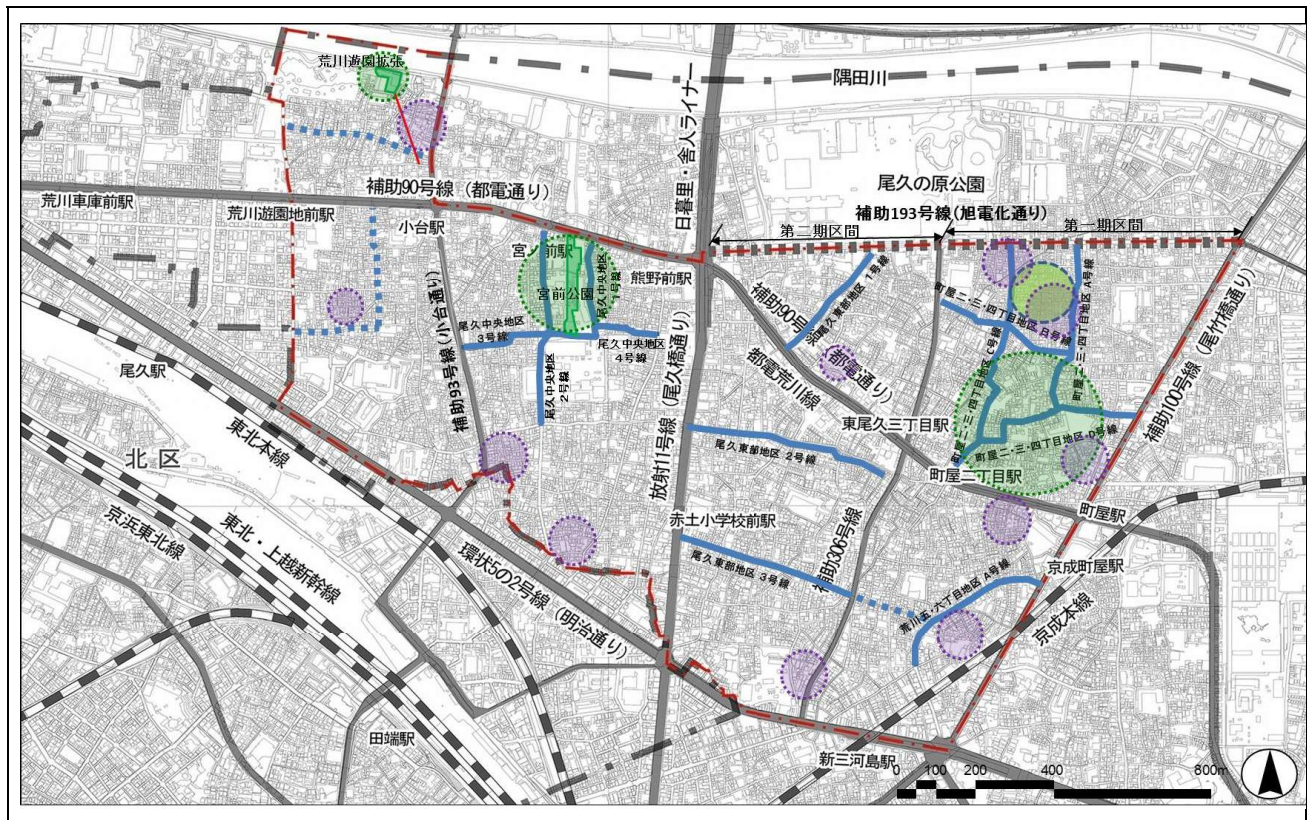
- 整備地域
- 重点整備地域(不燃化特区)
- 整備地域から除外された地域  
(防災性が確保された町丁目)
- 整備地域に関わる  
防災街区整備地区計画のうち、  
敷地面積の最低限度の指定がある区域
- 整備地域に関わる地区計画のうち、  
敷地面積の最低限度の指定がある区域
- 敷地面積の最低限度の指定がある  
用途地域



## 18 荒川地域整備計画

## □ 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<br>(コア事業)                                                                                                                             | 主な特区の支援策                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-------|-------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 40<br>町屋・<br>尾久地区 | 荒川区   | 町屋四丁目、<br>荒川六丁目ほか | 242.6ha | <ul style="list-style-type: none"> <li>○都市計画道路補助193号線の整備</li> <li>○主要生活道路の拡幅整備及び沿道の不燃化</li> <li>○老朽木造建築物等の除却</li> <li>○公園・広場等整備</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援</li> <li>●土業派遣支援</li> <li>●戸別訪問支援</li> <li>●用地折衝派遣支援</li> <li>●老朽建築物除却等支援</li> <li>●公園、緑地、広場等整備支援</li> <li>●公共施設転換用地取得支援</li> <li>●老朽建築物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援</li> <li>●住替え助成支援</li> </ul> |



## &lt;コア事業における取組&gt;

- 都市計画道路補助193号線の整備
- 主要生活道路の拡幅整備及び沿道の不燃化
- 老朽木造建築物等の除却
- 公園・広場等整備

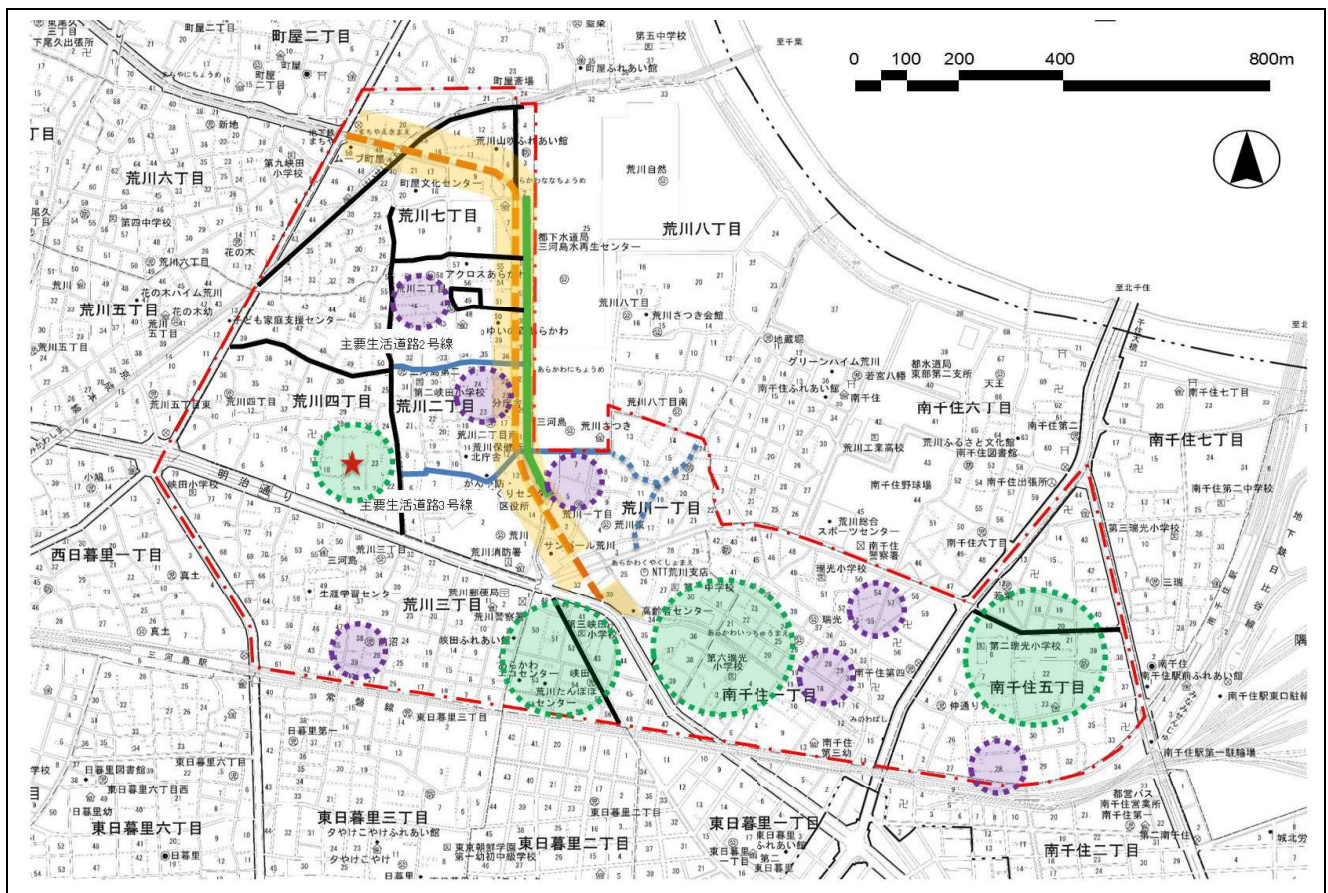
\* 不燃化特区の整備方針図を掲載

## 凡 例

- 不燃化推進特定整備地区
- 主要生活道路(着手済み)
- 主要生活道路(未整備)
- 都市計画道路
- 公共施設整備検討エリア
- 都市計画公園等整備区域
- 公園等のオープンスペース整備促進エリア
- 無接道敷地解消推進エリア



| 事業地区名              | 事業主体等     | 代表的な丁目  | 地区面積    | 主な取組<br>(コア事業)                                                                                                              | 主な特区の支援策                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------|-----------|---------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 39<br>荒川・南千住<br>地区 | 荒川区<br>UR | 荒川一丁目ほか | 123.4ha | <ul style="list-style-type: none"> <li>○旧荒川図書館跡地の公園とその周辺整備</li> <li>○都市計画道路補助 90 号線沿道の緑道整備</li> <li>○老朽木造建築物等の除却</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援</li> <li>●土業派遣支援</li> <li>●戸別訪問支援</li> <li>●老朽建築物除却等支援</li> <li>●公園、緑地、広場等整備支援</li> <li>●老朽建築物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援</li> <li>●住替え助成支援</li> </ul> |



#### ＜コア事業における取組＞

○老朽木造建築物等の除却  
(地区内全域)

\* 不燃化特区の整備方針図を掲載

#### 凡例

- 不燃化特区区域
- 主要生活道路(整備済み)
- 主要生活道路(着手済み)
- 主要生活道路(未整備)
- 都市計画道路(特定整備路線)
- 都市防災不燃化促進事業(不燃化促進区域)
- ★ 公園
- 緑道
- 公園等のオープンスペース整備促進エリア
- 無接道敷地解消推進エリア