

不燃化推進特定整備地区  
整備プログラム

【荒川区】

荒川・南千住地区

令和8年3月

荒川区

## 1 整備目標・方針

地区名	荒川・南千住地区			整備地域名	荒川地域				
位置	荒川区荒川一丁目、荒川二丁目、荒川三丁目、荒川四丁目、荒川五丁目、荒川六丁目、荒川七丁目、町屋一丁目、町屋二丁目及び西日暮里一丁目の各一部並びに南千住一丁目及び南千住五丁目				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成15年10月1日施行(新たな防火規制)				町丁目	面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯			不燃領域率		※別紙1				
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	61.5%					
当初	平成25年4月26日	48.5ha	令和3年(正式値)	65.9%					
区域変更	令和3年4月1日	123.4ha	令和6年(参考値)	67.2%					
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	計				
地区の現況・課題									
<p>■現況 荒川・南千住地区は、面積123.4ha、人口約33,500人、世帯数約19,800世帯(令和7年11月時点)である。建物総数は6,589棟、住宅棟数密度は53.3棟/ha、不燃領域率は67.2%(令和6年度末時点)である。全体の約64%が老朽建築物となっており、管理されていない空家住宅は281棟(令和7年11月時点)ある。中でも荒川二・三丁目、南千住一・五丁目は地域危険度が5となっており、災害時に極めて危険な地域となっている。</p> <p>■課題 広域避難場所への安全な避難経路の確保が急務であるが、地区内の主要生活道路には幅員6m未満の箇所が残っており、防災上の問題を抱えている。特に荒川一・三丁目、南千住一・五丁目は消防車が円滑に通行できる幅員6m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。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について、沿道の建築物の不燃化とあわせた整備が必要である。また、公園等のオープンスペースの配置に偏りがあることから、火災等の延焼遅延・防止、初期消火活動や災害時の救護など支援活動の機能を持つ広場の整備が必要である。</p> <p>老朽空家住宅は、何年も放置され管理されていないものが多いため、年々危険度が増し、相続登記がなされていないために、建物所有者等が不明の物件も多い。老朽空家住宅の除却を促進させるため、建物所有者を把握するとともに、建物所有者等に除却助成制度の周知を図り、利用を促す必要がある。また、老朽化した木造建築物割合が高く密集しており、建物倒壊及び火災・延焼の危険性が非常に高いことから、不燃化特区事業を実施し、不燃化を進めることで、燃えない・燃え広がらない街の早期実現を目指す。</p>									
整備目標・方針									
<p>(1)整備目標 密集事業で位置づけられている主要生活道路については既存の2路線の他、新規に4路線の拡幅整備を進めるとともに、特定整備路線である都市計画道路「補助90号線」整備や沿道の緑道整備及び不燃化による延焼遮断帯機能の確保により、広域避難場所「荒川自然公園一帯」への避難経路を確保し、アクセス向上を図る。 また、地区内に多数点在する老朽木造建築物等の建替えや除却の促進により、更なる街の不燃化に取り組むとともに、オープンスペースの確保により、不燃領域率70%の達成を目指す。</p> <p>(2)整備方針 ①主要生活道路の拡幅整備 早期に実現させるために「用地折衝派遣」など、専門家を活用することで強力に推進する。あわせて、電線類の地中化を図る。 また、密集事業で位置づけられている主要生活道路に延焼遮断帯形成事業を活用した不燃化も促進する。 ②地区内の不燃化促進 老朽木造建築物等の多い当地区において、面的な不燃化を促進して不燃領域率を高めるために、建替えや除却助成制度の様々な周知活動を実施するとともに、建替え等に対する個々の課題やお悩みにこたえるため、専門家の派遣や住まいの相談会の定期的な実施など相談体制を充実させる。</p>									
令和7年度までの主な取組					令和8年度以降の主な取組				
<p>【コア事業】</p> <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> <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路補助90号線の整備</li> <li>・公園等の広場整備</li> <li>・都市計画道路補助90号線沿道の不燃化</li> <li>・主要生活道路の拡幅整備・無電柱化</li> <li>・相談体制の充実</li> <li>・不燃化建替えの助成</li> </ul>					<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路補助90号線沿道の緑道整備</li> <li>・主要生活道路新規4路線の整備促進</li> <li>・主要生活道路の拡幅整備及び沿道の不燃化建替えの促進</li> </ul> <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路補助90号線の整備</li> <li>・公園・広場等整備</li> <li>・主要生活道路の無電柱化</li> <li>・相談体制の充実</li> <li>・老朽木造建築物等の除却及び不燃化建替えの促進</li> </ul>				

「荒川・南千住地区」	面積(ha)	123.4ha		
町丁目	面積(ha)	地域危険度(第9回)		
		倒壊	火災	総合
荒川一丁目	20.5ha	4	4	4
荒川二丁目	17.0ha	5	5	5
荒川三丁目	19.6ha	5	5	5
荒川四丁目	15.0ha	4	4	4
荒川七丁目	13.0ha	4	4	3
町屋一丁目の一部	2.0ha	4	5	4
南千住一丁目	17.9ha	5	5	5
南千住五丁目	18.3ha	5	5	5
計	123.4ha	-	-	-

※荒川五丁目、荒川六丁目、町屋二丁目及び西日暮里一丁目については、道路区域のみのため、記載していない。

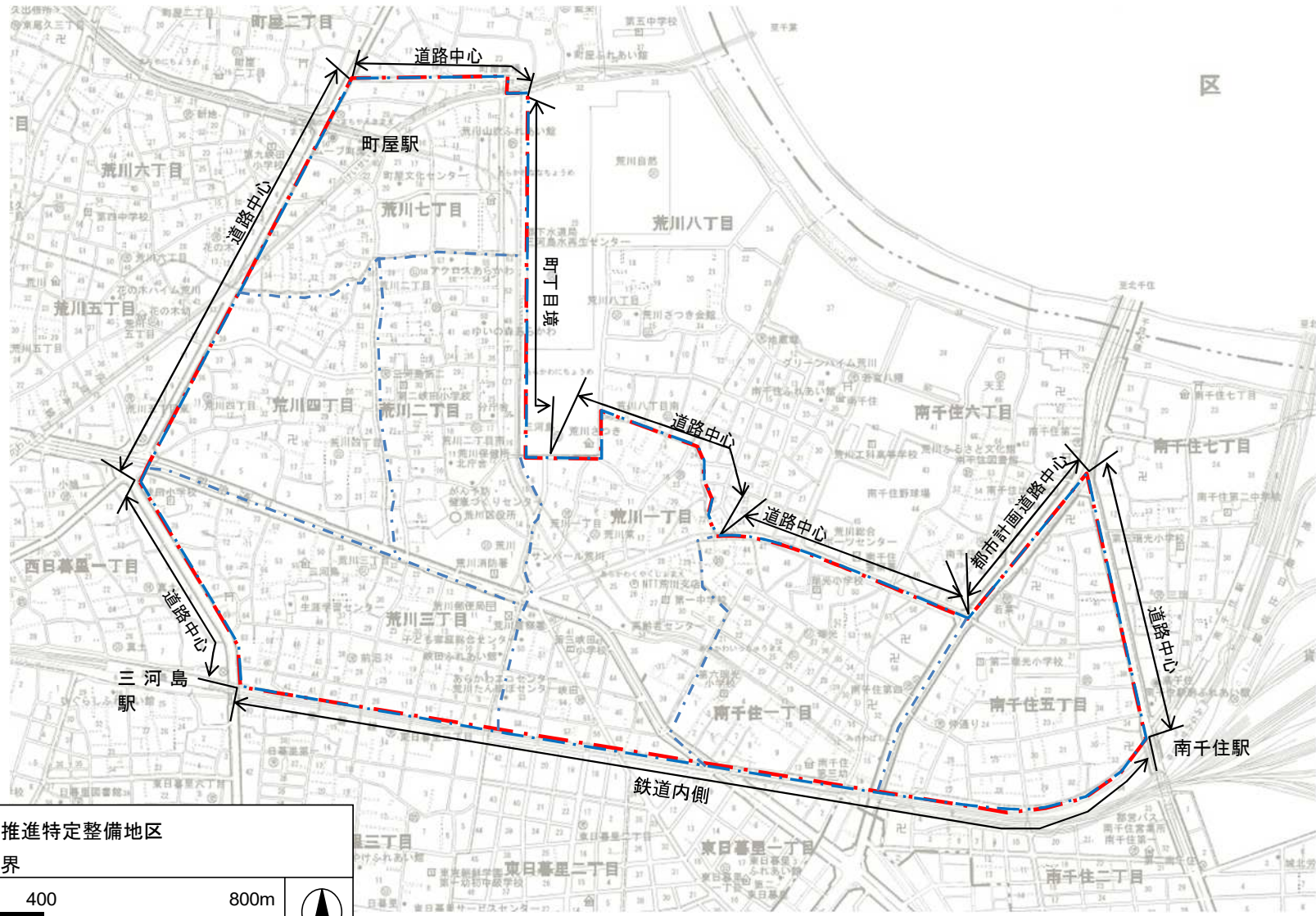
2 地区内での取組

	事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
					不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	都市計画道路補助90号線沿道の緑道整備	・補助90号線の用地取得にあわせて、残地を緑道として取得・整備	区		・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業	約3,500㎡	継続事業	
	A-2	主要生活道路新規4路線の整備促進	・避難経路の確保、消防活動の円滑化のため主要生活道路拡幅整備を推進	区	・用地折衝派遣支援	・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業	主要生活道路5・6・7・8号線:約1,184m	新規事業	
	A-3	主要生活道路の拡幅整備及び沿道の不燃化建替えの促進	・避難経路の確保、消防活動の円滑化のため主要生活道路拡幅整備を推進 ・震災時の延焼遮断の形成	区	・用地折衝派遣支援 ・戸別訪問支援	・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業 ・延焼遮断帯形成事業	主要生活道路2・3号線:約610m 主要生活道路5・6・7・8号線:約1,184m	継続事業・充実	地区計画(壁面位置の制限)の決定告示 ・荒川二・四・七丁目地区 ・南千住一・荒川一丁目地区
コア事業以外の事業	B-1	都市計画道路補助90号線の整備	・震災時の延焼遮断の形成 ・安全な避難路の確保	都		・都市計画街路事業	路線延長:約1,200m 計画幅員:25m	継続事業	
	B-2	公園・広場等整備	・公園、防災広場等の整備推進	区	・公園、緑地、広場等整備支援	・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業	地区内全域:123.4ha	継続事業	
	B-3	主要生活道路の無電柱化	・幅員6m以上確保された主要生活道路の無電柱化を推進	区		・無電柱化推進計画事業 ・無電柱化チャレンジ支援事業(都)	主要生活道路2・3号線:約610m	継続事業	
	B-4	相談体制の充実	・専門家や区職員による相談会の開催や訪問による不燃化への啓発活動への取組みを強化	区	・士業派遣支援	・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業	地区内全域:123.4ha	継続事業・充実	
	B-5	老朽木造建築物等の除却及び不燃化建替えの促進	・建物除却に対する助成制度等の活用を促進し、老朽木造建築物等の除却を促進 ・空家の相続人調査及び折衝をし、老朽木造建築物等の除却を促進 ・準耐火建築物以上の建築物に対する助成制度を設け、不燃化を促進	区	・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 ・公園、緑地、広場等整備支援 ・高齢者世帯への建替え加算助成支援 ・老朽建築物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援 ・住替え助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免	・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業 ・空き家活用等区市町村支援事業(都)	地区内全域:123.4ha	継続事業	

	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定権者	規制誘導の内容	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策	C-1	空き家等対策の推進に関する条例	・建築物の管理者の明確化、適正な維持管理を求める	区	・地域の防災性向上のため、家屋等の管理者は、家屋等の耐震化・不燃化に努める	地区内全域:123.4ha	空き家等対策の推進に関する条例 平成28年12月16日施行	
	C-2	地区計画	・住環境の形成と防災性の向上	区	・「壁面の位置の制限」や「敷地面積の最低限度」等の規制	①荒川二・四・七丁目地区 ②南千住一・荒川一丁目地区 拡大導入予定(南千住一・五丁目) ③荒川一・三丁目地区導入予定	①平成24年10月決定(平成27年10月1日、平成30年4月1日変更) ②平成20年11月決定(令和3年12月28日変更、令和9年地区拡大予定) ③令和9年決定予定	
	C-3	新防火規制	・防災性の向上	都	・指定する区域内は原則として建築物を準耐火建築物等又は耐火建築物等へ誘導	地区内全域:123.4ha	平成15年8月告示 平成21年2月告示(拡大)	
	C-4	用途地域	・敷地の細分化防止	都	・用途地域による敷地面積の最低限度(60㎡)の規制	地区内全域のうち地区計画策定済地区を除く(60.1ha)	令和3年11月26日告示	

3 区域図

荒川・南千住地区



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第192号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

4 整備方針図

荒川・南千住地区

○コア事業以外の取組み  
B-3 主要生活道路の無電柱化(2・3号線)

○コア事業における取組み  
A-1 都市計画道路補助90号線沿道の緑道整備

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)
- 緑道

○コア事業以外の取組み  
B-1 都市計画道路補助90号線の整備

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(密集事業)

○コア事業における取組み  
A-3 主要生活道路の拡幅整備及び沿道の不燃化建替えの促進

- 主要生活道路(着手済み)
- 主要生活道路(未整備)

○コア事業における取組み  
A-2 主要生活道路新規4路線の整備促進

○地区内全域におけるコア事業以外の取組み

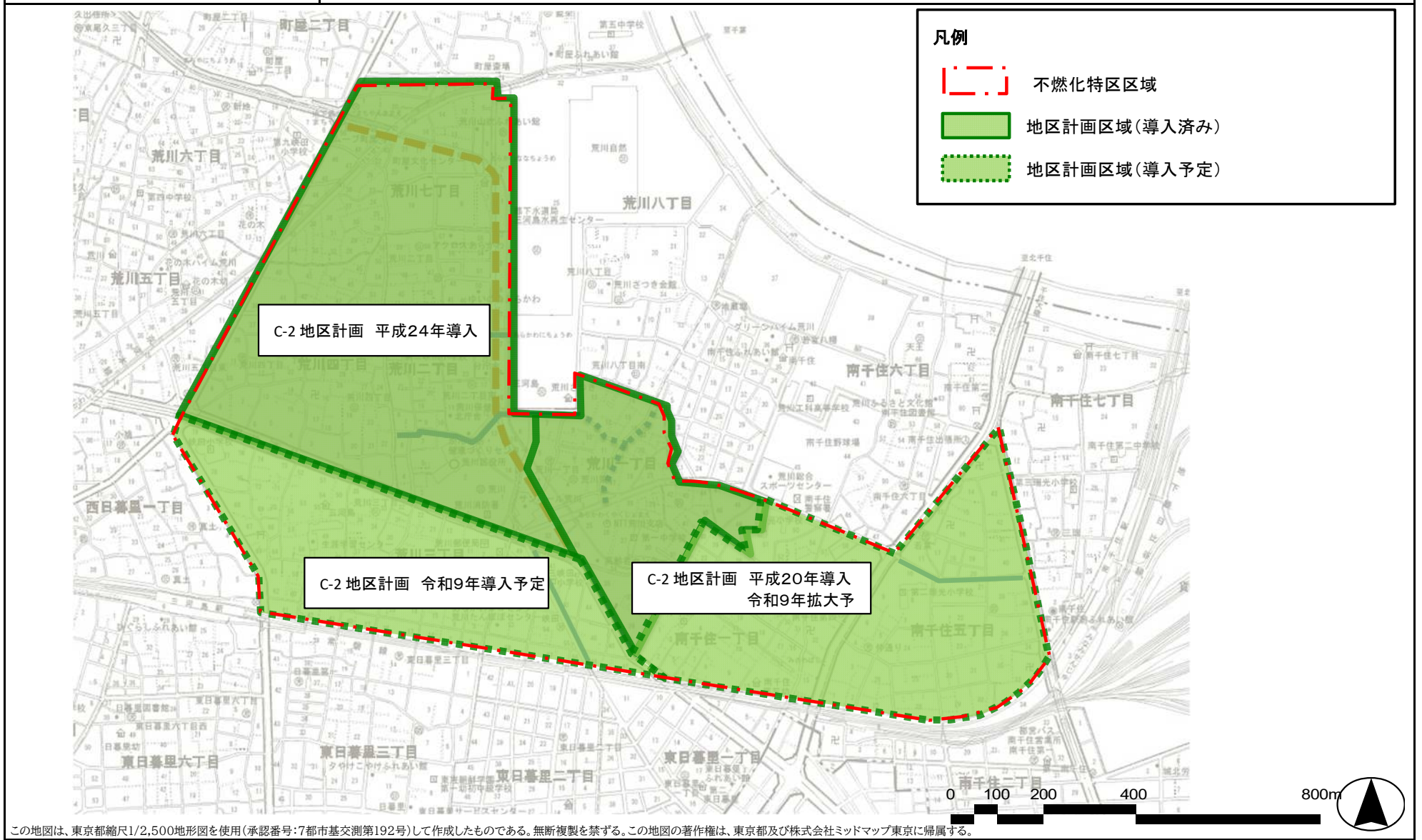
- B-2 公園・広場等整備
- B-4 相談体制の充実
- B-5 老朽木造建築物等の除却及び不燃化建替えの促進
- C-1 空き家等対策の推進に関する条例
- C-3 新防火規制
- C-4 用途地域(敷地の細分化に対する規制)



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第192号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

# 4 整備方針図

荒川・南千住地区



## 5 整備スケジュール

事業内容		令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	
コア事業	A-1 都市計画道路補助90号線 沿道の緑道整備	取得・設計・整備						
	A-2 主要生活道路新規4路線の 整備促進				路線測量	用地測量		
					建物調査			
A-3 主要生活道路の拡幅整備及び 沿道の不燃化建替えの促進	用地測量							
	建物調査							
	随時取得・整備							
コア事業 以外の事業	B-1 都市計画道路補助90号線の 整備(都)							
	B-2 公園・広場等整備	随時取得・整備						
	B-3 主要生活道路の無電柱化	用地取得後、設計・整備						
	B-4 相談体制の充実	相談会開催						
	B-5 老朽木造建築物等の除却及び 不燃化建替えの促進	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実施中						
固定資産税及び都市計画税の減免								
規制誘導策	C-1 空き家等対策の推進に関する条 例	条例施行中						
	C-2 地区計画	荒川二・四・七丁目地区、南千住一・荒川一丁目地区 導入済						
		荒川一・三丁目地区新規策定						
	C-3 新防火規制	(全域導入済み)						
C-4 用途地域(敷地の細分化に 対する規制)	(全域導入済み)							

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。