

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【荒川区】

町屋・尾久地区

令和8年3月

荒川区

1 整備目標・方針

地区名	町屋・尾久地区		整備地域名	荒川地域				
位置	荒川区荒川五丁目、荒川六丁目、町屋二丁目、町屋三丁目、町屋四丁目、東尾久一丁目、東尾久二丁目、東尾久三丁目、東尾久四丁目、東尾久五丁目、東尾久六丁目、西尾久一丁目及び西尾久二丁目並びに西尾久三丁目及び西尾久四丁目の各一部並びに西尾久五丁目及び西尾久六丁目			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)	60.8%					
当初	平成26年4月1日	242.6ha	令和3年(正式値)	64.5%				
区域変更			令和6年(参考値)	65.8%				
区域変更	ha	最終目標値(令和12年)	70%	計				

地区の現況・課題

■現況
 当地区の人口は約59,400人、世帯数約34,800世帯(令和7年11月時点)であり、人口・世帯数とも整備プログラム策定時(平成26年度)と比較すると増加している。また、65歳以上の高齢者の割合は区平均よりも高く、高齢化が進んでいる。
 建物総数は15,262棟、住宅棟数密度は62.9棟/ha、不燃領域率は65.8%(令和6年度末時点)である。接道条件の悪い無接道敷地内の建築物は約3.7%を占め、管理されていない老朽空家住宅は、350棟(令和7年11月時点)ある。老朽建築物は全体の約42.2%となっており、老朽化も進行している。

■課題
 広域避難場所への安全な避難経路の確保が求められるが、地区内の主要生活道路の大部分が幅員6m未満であり、震災時における消防活動困難区域が約27.8ha(令和6年度末時点)と広く存在していることから、主要生活道路の拡幅整備による緊急車両の円滑な通行や避難経路の確保及び道路整備に伴う沿道建築物の建替えによる、沿道の不燃化や耐震化を図る必要がある。また、公園やオープンスペース等の不足や配置に偏りがあるため、住宅密集の解消、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適切な整備が必要である。
 当地区は、防火性能を有しない燃えやすい建築物が6,282棟存在している。不燃化を促進させるためには、これらの建築物の建替え・除却が急務である。無接道敷地内の建築物や、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建築物なども老朽が進み年々危険度が増すことから建替え・除却を促進させるため、助成支援制度の積極的な周知を行い、利用を促す必要がある。

整備目標・方針

(1)整備目標
 主要生活道路の拡幅や都市計画道路補助193号線整備により、地区の北側にある広域避難場所「都立尾久の原公園一帯」への避難路を確保してアクセスの向上を図る。また、地区内に多数点在する老朽木造建築物の建替えや除却への促進に加え、無接道敷地における再建や空き家の除却等を支援するなど、更なる不燃化に取り組むとともに、公園等空地の確保により、不燃領域率70%の達成を目指す。

(2)整備方針
 ①主要生活道路の拡幅整備
 用地買収型の拡幅整備をするために「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。また、「戸別訪問」にて積極的に不燃化への啓発活動の取り組みを強化し、「土業派遣支援」につなげ建替え除却を推進する。
 ②公園・広場等整備
 広域避難場所となりえる、あらかわ遊園及び災害時に機能する永久水利を備えた宮前公園を整備する。また、100㎡未満の小規模な用地についても積極的に取得し防災スポットとして整備を進める。
 ③相談体制の充実
 老朽木造建築物の多い当地区において、不燃化を促進して不燃領域率を高めるために、地区にお住まいの方だけではなく、空家の所有者や相続人にも積極的に働きかけて、建替えや除却助成制度について様々な周知活動を実施する。また、建替え等に対する個人の課題があるお隣りにお住まいの方、東区空家派遣や住まいの相談会の定期的な実施及び相談体制を充実させる。

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"> ・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促進 ・公園・広場等整備 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相談体制の充実 ・不燃化建替えの促進 ・永久水利の整備 	<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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建替えの促進 ・公園・広場等整備 ・相談体制の充実 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽木造建築物等の除却及び不燃化建替えの促進 ・永久水利の整備 ・各戸訪問の実施

「町屋・尾久地区」	面積(ha)	242.6ha		
町丁目	面積(ha)	地域危険度(第9回)		
		倒壊	火災	総合
荒川五丁目	14.0ha	4	4	4
荒川六丁目	16.3ha	5	5	5
町屋二丁目	11.8ha	5	5	5
町屋三丁目	15.4ha	5	5	5
町屋四丁目	16.9ha	5	5	5
東尾久一丁目	16.4ha	4	4	4
東尾久二丁目	18.1ha	4	5	5
東尾久三丁目	13.2ha	4	4	4
東尾久四丁目	17.9ha	4	5	4
東尾久五丁目	19.3ha	4	4	4
東尾久六丁目	18.3ha	5	5	5
西尾久一丁目	11.2ha	4	4	4
西尾久二丁目	12.7ha	5	5	5
西尾久三丁目の一部	2.8ha	3	3	4
西尾久四丁目の一部	12.3ha	3	3	3
西尾久五丁目	11.7ha	5	5	5
西尾久六丁目	14.3ha	4	5	5
計	242.6ha	-	-	-

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193号線の整備	・第四次事業化計画の優先整備路線の早期整備	区		・都市計画街路事業	路線延長:約1,360m 計画幅員:15m	継続事業	・第一期区間 令和3年～用地取得、令和9年～令和10年整備工事 ・第二期区間 令和6年～事業認可取得、測量、用地取得、 令和10年～整備工事
	A-2	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	路線数:12路線 路線延長:約5,129m 道路幅員:6m	継続事業	・地区計画(壁面位置の制限)の決定告示 荒川五・六丁目地区 町屋二・三・四丁目地区 尾久中央地区 尾久東部地区
	A-3	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	・宮前公園:約1.3ha ・荒川遊園拡張:約3,100㎡ ・公園(100㎡未満) 5ヵ所250㎡	継続事業	・宮前公園 令和2年～設計、令和8年～公園整備 ・荒川遊園拡張 令和5年～修景・公園整備工事 ・100㎡未満の小規模な用地についても積極的に公園等として整備を進める
	A-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の取り組みを強化	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:242.6ha	継続事業・充実	
コア事業以外の事業	B-1	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	地区内全域:242.6ha	継続事業	
	B-2	永久水利の整備	・深井戸等を活用した災害時に機能する永久水利の整備	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	地区内全域:242ha (河川水型 1ヵ所、深井戸型3ヵ所)	継続事業	・深井戸などを活用した水利施設や防火水槽を整備する
	B-3	各戸訪問の実施	・無接道敷地など訪問による不燃化への啓発活動の取り組みを強化 ・主要生活沿いの折衝に加え、積極的な相談体制の強化	区	・士業派遣支援 ・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	地区内全域:242.6ha	継続事業・充実	

	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:約242ha	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	地区内全域:約242ha	194.5ha決定 令和3年9月1日告示 (14.8ha)	荒川五・六/町屋二・三・四丁目/尾久中央地区/尾久東部地区
	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又は耐火建築物へ誘導	地区内全域のうち、荒川遊園を除く(約240ha)	平成15年8月告示	
	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(荒川五・六丁目地区、町屋二・三・四丁目地区、尾久中央地区)を除く(約113.7ha)	令和3年11月26日告示	

4 整備方針図

町屋・尾久地区

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
- 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

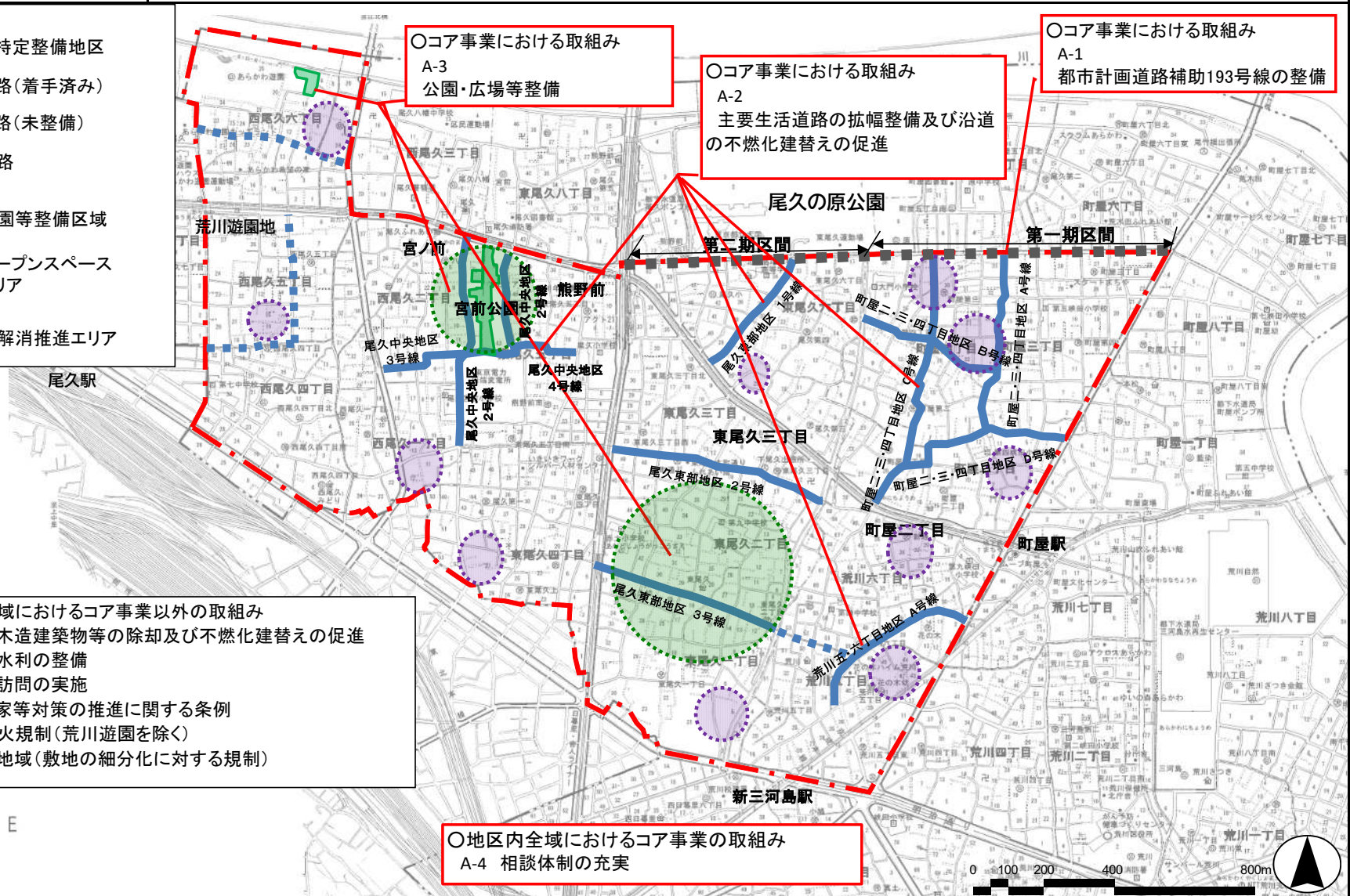
- 地区内全域におけるコア事業以外の取組み
- B-1 老朽木造建築物等の除却及び不燃化建替えの促進
- B-2 永久水利の整備
- B-3 各戸訪問の実施
- C-1 空き家等対策の推進に関する条例
- C-3 新防火規制(荒川遊園を除く)
- C-4 用途地域(敷地の細分化に対する規制)

○コア事業における取組み
A-3 公園・広場等整備

○コア事業における取組み
A-2 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

○コア事業における取組み
A-1 都市計画道路補助193号線の整備



○地区内全域におけるコア事業の取組み
A-4 相談体制の充実



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

町屋・尾久地区

- 凡例
-  不燃化推進特定整備地区
 -  地区計画区域(導入済み)



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。

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193号線沿道の整備	第一期区間 用地取得	用地取得	整備工事	整備工事		
			第二期区間 用地取得	用地取得	整備工事	整備工事		
	A-2	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	
	A-3	公園・広場等整備	宮前公園 実施設計・	公園整備工事				
		あらかわ	修景工事・公園整備工事					
						随時取得・整備		
A-4	相談体制の充実				専門家派遣・相談会開催			
コア事業以外の事業	B-1	老朽木造建築物等の除却及び不燃化建替えの促進			老朽建築物等除却支援、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			
	B-2	永久水利の整備		宮前公園永久水利設計 さく井・ポンプ・発電機・配管工事		事業実施中		
						事業実施中		
B-3	各戸訪問の実施				各戸訪問実施			
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			荒川五・六丁目地区、町屋二・三・四丁目地区、尾久中央地区、尾久東部地区	導入済		
	C-3	新防火規制		(荒川遊園を除く地区内全域導入済み)				
	C-4	用途地域(敷地の細分化に対する規制)			(地区内全域のうち地区計画策定済地区(荒川五・六丁目地区、町屋二・三・四丁目地区、尾久中央地区)を除く(約113.7ha)に導入済み)			

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。