

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 3年 3月

第1回変更認定 令和 4年 2月

第2回変更認定 令和 5年 2月

荒川区

1 整備目標・方針

地区名	町屋・尾久地区					
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			面積 (ha)	242.6ha	
地区の現況・課題	<p>■現況 当地区の人口は約57,800人、世帯数約32,100世帯(R2.11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15,258棟、住宅棟数密度は62.8棟/ha、不燃領域率は62.7%(令和元年度末時点)である。全体の約47%が老朽建築物となっており、接道条件の悪い無接道敷地内の建築物は約8%を占め、老朽化も進行している。</p> <p>■課題 広域避難場所への安全な避難経路の確保と火災等の延焼遅延・防止となる公園等のオープンスペースの整備、防火性能を有しない燃えやすい建物の更新などが求められている。避難経路となる地区内の道路の大部分は幅員6m未満であるとともに、震災時における消防活動困難区域が約27.5ha(令和元年度末時点)存在していることから、主要生活道路の拡幅整備により、緊急車両の円滑な通行や沿道建築物の建替えによる、安全な避難経路の確保を図る必要がある。また、公園等のオープンスペースは量的に不足しているほか配置に偏りがあるため、適宜確保し、初期消火や救護活動などの支援機能を持つオープンスペースとして整備する必要がある。</p> <p>当地区に存在している6,930棟の防火性能を有しない燃えやすい建築物の不燃化を促進させるとともに、老朽化の進む無接道敷地内の建築物を建替え・除却へと誘導することで更なる不燃化を図る必要がある。</p> <p>また、近年課題となってきた管理されていない老朽空家住宅が約270棟(令和元年度末時点)あることから、除却を促進させるため、まず所有者等を明らかにし、支援制度の積極的な周知を行い、除却や適正管理を促す必要がある。</p>	町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第8回)		
※別紙1			倒壊	火災	活動困難度	総合
計						
これまでの防災都市づくりの主な取組			新たな取組			
<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 各戸訪問による不燃化建替え <p>(コア事業以外)</p> <ul style="list-style-type: none"> 公園等整備(100㎡未満) 延焼遮断帯の形成 建築相談ステーションの運営及び出前相談会の開催 老朽木造建築物等の除却 永久水利 			<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 			
整備目標・方針						
<p>(1)整備目標 主要生活道路の拡幅や都市計画道路補助193号線の整備により、地区の北側にある広域避難場所「都立尾久の原公園一帯」への避難経路を確保するとともに、災害時に利用できる水利の整備を行い、周辺地域の防災性の向上を図る。 また、地区内に多数点在する老朽木造建築物等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方策の検討を支援するなど、更なる不燃化に取り組むとともに、公園等の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</p> <ol style="list-style-type: none"> ①主要生活道路の拡幅整備 用地買収型の拡幅整備を進めるため、「用地折衝派遣」などの専門家を活用することで強力で推進する。 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、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について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住民ニーズに応えるため、専門家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。 ③永久水利の整備 災害時に機能する永久水利を整備する。 						
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	62.7%	70.0%	現況:令和元年度末時点 最終:令和7年度末時点。			

「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			

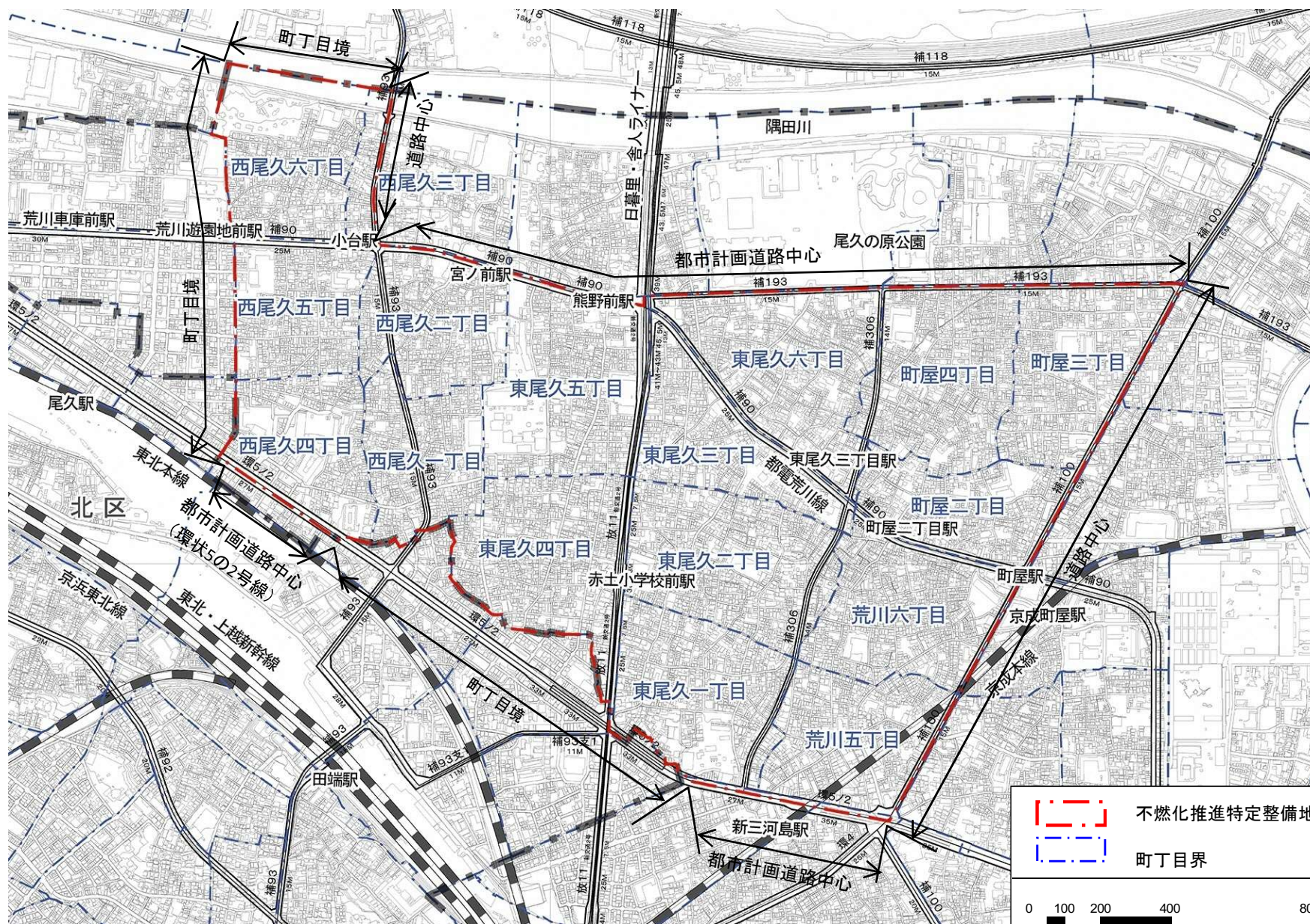
2 地区内での取組

事業番号	事業項目	事業概要	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考	
			●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策	事業主体				
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	【補助事業】都市計画街路事業	区	路線延長:約1,380m 計画幅員:15m	継続事業	・第一期区間 令和3年～用地取得、令和6年～令和8年 整備工事 ・第二期区間 令和3年～用地測量、令和5年～事業認可取得、用地取得、 令和9年～令和11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	・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 ・用地買収を行わない主要生活道路沿道の建築物に対し、奨励金制度により、道路拡幅を促進する。	【補助事業】住宅市街地総合整備事業(国) 【補助事業】木造住宅密集地域整備事業(都) ●用地折衝派遣支援 ●公共施設転換用地取得支援	区	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	老朽木造建築物等の除却	・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	【補助事業】住宅市街地総合整備事業(国) 【補助事業】木造住宅密集地域整備事業(都) 【補助事業】空き家活用等区市町村支援事業(国) 【補助事業】空き家利活用等区市町村支援事業(都) ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●土業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●公園、緑地、広場等整備支援 ●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	区	地区内全域:242ha	継続事業	昭和56年5月31日以前に建築された危険老朽木造建築物等
	A-4	公園・広場等整備	・公園、防災広場等の整備促進	【補助事業】住宅市街地総合整備事業(国) 【補助事業】木造住宅密集地域整備事業(都) ●公園、緑地、広場等整備支援 ●公共施設転換用地取得支援	区	・公園(100㎡未満) 5ヵ所250㎡ ・宮前公園:約7,000㎡ ・荒川遊園拡張:約3,100㎡	継続事業	・宮前公園 令和3年～設計、令和6年～基盤・建築工事、令和8年～公園整備 ・荒川遊園拡張 令和3年～築堤工事、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。
コア事業以外	B-1	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	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】木造住宅密集地域整備事業 ●土業派遣支援	区	地区内全域:242ha	継続事業	
	B-2	不燃化建替への助成	・準耐火建築物以上の建築物に対する助成制度を創設し、不燃化を促進 ・コーディネーターを派遣制度を創設し、無接道敷地の建替え等を促進 ・道路等整備支援を創設し、地域の不燃化を促進	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●土業派遣支援 ●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 ●住替え助成支援 ●固定資産税及び都市計画税の減免	区	地区内全域:242ha 地区における準耐火以上の建築物への建替え	継続事業	
	B-3	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	【補助事業】住宅市街地総合整備事業(国) 【補助事業】木造住宅密集地域整備事業(都)	区	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。

事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容	決定権者	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	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	区	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	「壁面の位置の制限」や「敷地面積の最低限度」等の規制	区	地区内全域:約242ha	194.5ha決定 令和3年9月1日告示	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	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	都	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	用途地域による敷地面積の最低限度(60㎡)の規制	都	地区内全域のうち地区計画策定済地区を除く(約48ha)	令和3年11月26日告示	—

3 区域図

荒川区 町屋・尾久地区

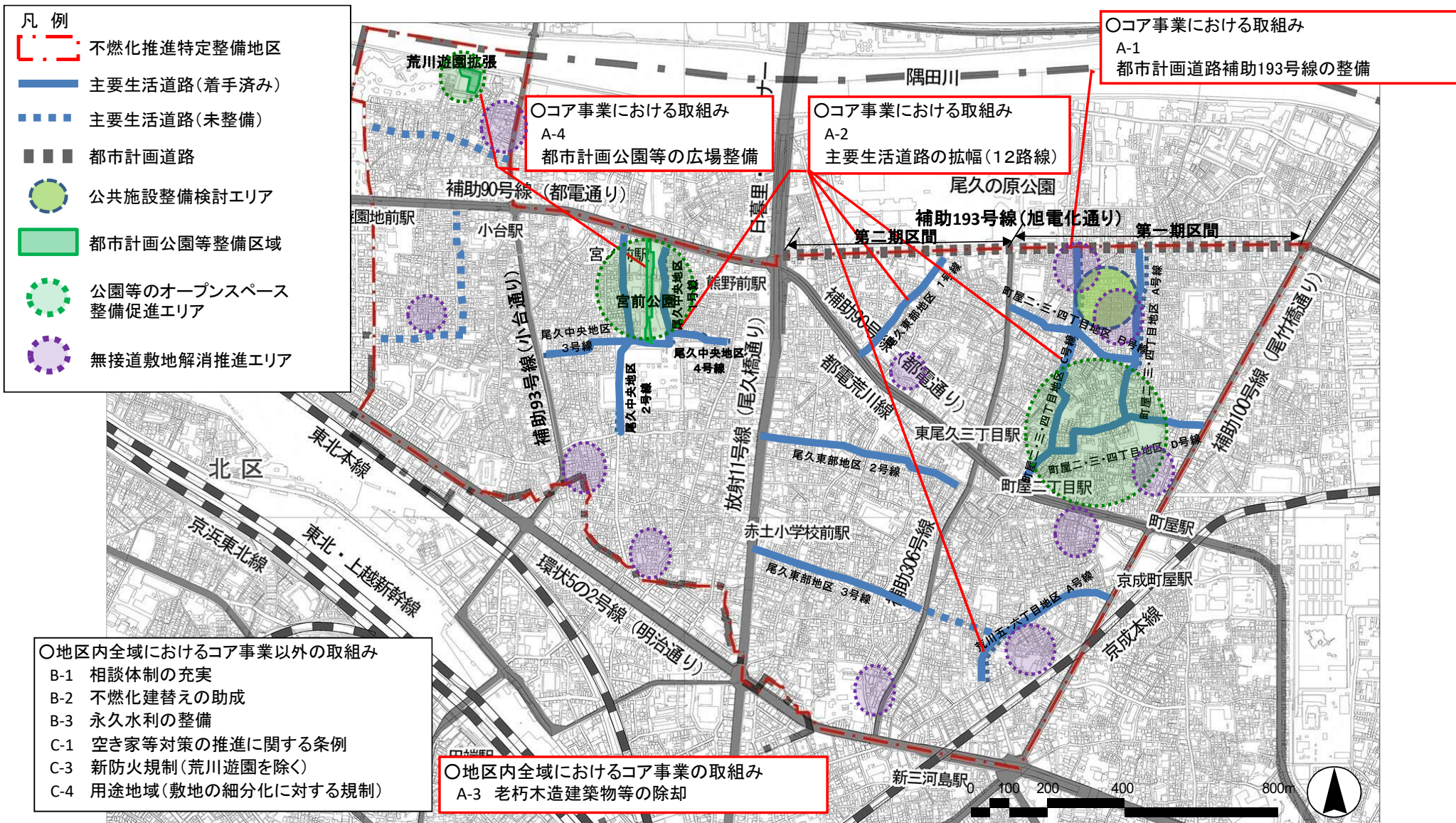


- - - 不燃化推進特定整備地区
- - - 町丁目界



4 整備方針図

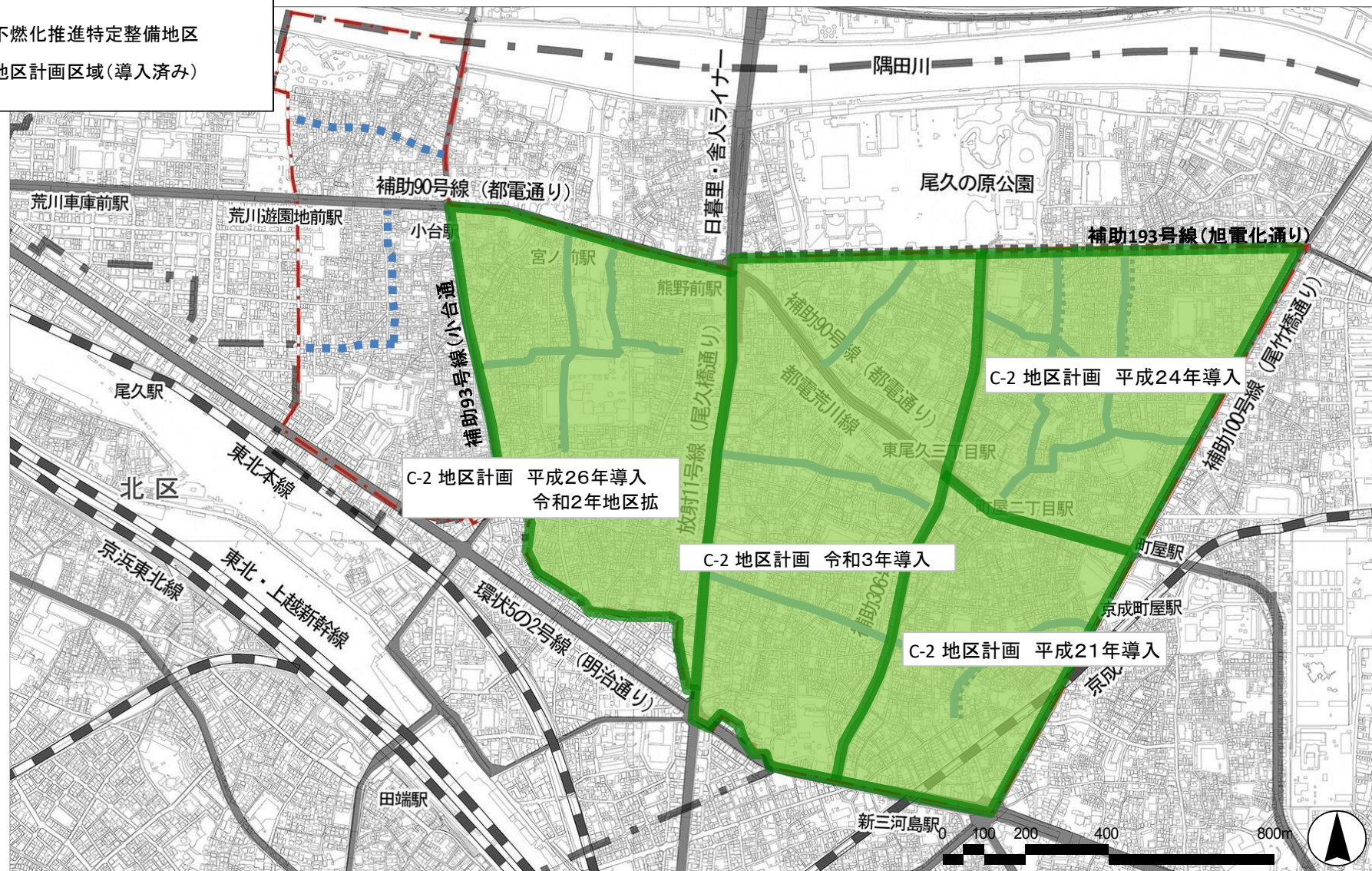
荒川区 町屋・尾久地区



4 整備方針図

荒川区 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)



5 整備スケジュール

事業内容		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度		
コア事業	A-1 都市計画道路補助193号線の整備	第一期区間	用地取得		整備工事			
		第二期区間	用地測量		・事業認可取得・用地説明会・用地取得			
	A-2 主要生活道路の拡幅整備及び沿道の不燃化	基準点測量・現況測量・路線測量・用地測量						
		建物調査・土地鑑定						
		用地取得契約・整備工事(随時)						
	A-3 老朽木造建築物等の除却	老朽建築物除却等支援実施中						
	A-4 公園・広場等整備	あらかわ遊園 拡張	築堤工事		修景工事・公園整備工事			
		宮前公園	基本設計		実施設計・ 建築設計	基盤工事	建築工事	
		随時取得・整備						
	コア事業以外	B-1 相談体制の充実	相談会開催					
		B-2 不燃化建替えの助成	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-3 永久水利の整備	新設第四峡田小学校永久水利 ポンプ・発電機・配管工事			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					
		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	導入準備(尾久東部地区)		荒川五・六丁目地区、町屋二・三・四丁目地区、尾久中央地区、尾久東部地区				導入済	
C-3 新防火規制(荒川遊園を除く)	(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)	導入準備		敷地の細分化に対する規制を地区内全域に導入					