

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 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		荒川・南千住地区					
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		面積 (ha)	123.4ha		
地区の現況・課題		町丁目	面積 (ha)	地域危険度 (第8回)			
<p>■現況</p> <p>荒川二・四・七丁目地区(以下「既存区域」という。))は、面積48.5ha、人口約11,800人、世帯数約6,500世帯(R2.11時点)である。建物総数は2,312棟、住宅棟数密度は47.6棟/ha、不燃領域率は67.5%(令和元年度末時点)である。全体の約62%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4.8%を占め、老朽化も進行している。</p> <p>荒川一・三丁目、南千住一・五丁目地区(以下「拡大区域」という。))は、面積75.2ha、人口約20,000人、世帯数約11,100世帯(R2.11現在)である。荒川一丁目を除く全ての地域で地域危険度が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。木造建築物割合が高く密集していることから、建物倒壊及び火災・延焼の危険性が非常に高く、これら課題を解消することは急務である。</p> <p>■課題</p> <p>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。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、年々危険度が増していく。また、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。</p> <p>既存区域については、平成25年度から不燃化特区事業を導入し、防災性及び居住環境の向上に向け地区全体の不燃化を進めてきた。</p> <p>また、拡大区域については、既存区域に隣接していること、老朽化した木造建築物が密集しており、地域危険度ランク5の町丁目を抱えているなど既存区域と地域特性が類似していることから、区域を拡大させ「荒川・南千住地区」として不燃化特区事業を実施し、まちの不燃化を進めることで、燃えない・燃え広がらないまちの早期実現を目指す。</p>				倒壊	火災	活動困難度	総合
				※別紙1			
これまでの防災都市づくりの主な取組み		新たな取組み					
<p>(コア事業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要生活道路4号線の拡幅及び周辺整備 ・従前居住者用賃貸住宅の建設 <p>(コア事業以外)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路補助90号線の整備 ・延焼遮断帯の形成 ・主要生活道路の拡幅整備 ・公園等整備 ・建築相談ステーションの設置 ・老朽木造建築物等の除却 ・不燃化建替えの助成 		<p>(コア事業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧荒川区図書館跡地の公園とその周辺整備 ・都市計画道路補助90号線沿道の緑道整備 ・老朽木造建築物等の除却 <p>(コア事業以外)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路補助90号線の整備 ・公園等の広場整備 ・都市計画道路補助90号線沿道の不燃化 ・主要生活道路の拡幅整備・無電柱化 ・相談体制の充実 ・不燃化建替えの助成 					
整備目標・方針							
<p>(1)整備目標</p> <p>密集事業で位置づけられている主要生活道路の拡幅整備とあわせ、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。</p> <p>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、更なるまち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</p> <p>①主要生活道路の拡幅整備</p> <p>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。</p> <p>また、密集事業で位置づけられている主要生活道路に「ミニ延焼遮断帯」としての機能を付加するため、「延焼遮断帯形成事業」を活用した不燃化も促進する。</p> <p>②地区内の不燃化促進</p> <p>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住民ニーズにこたえるため、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>							
数値目標	現況	最終	備考				
不燃領域率	63.9%	70.0%	現況:令和元年度末時点 最終:令和7年度末時点。				

「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。

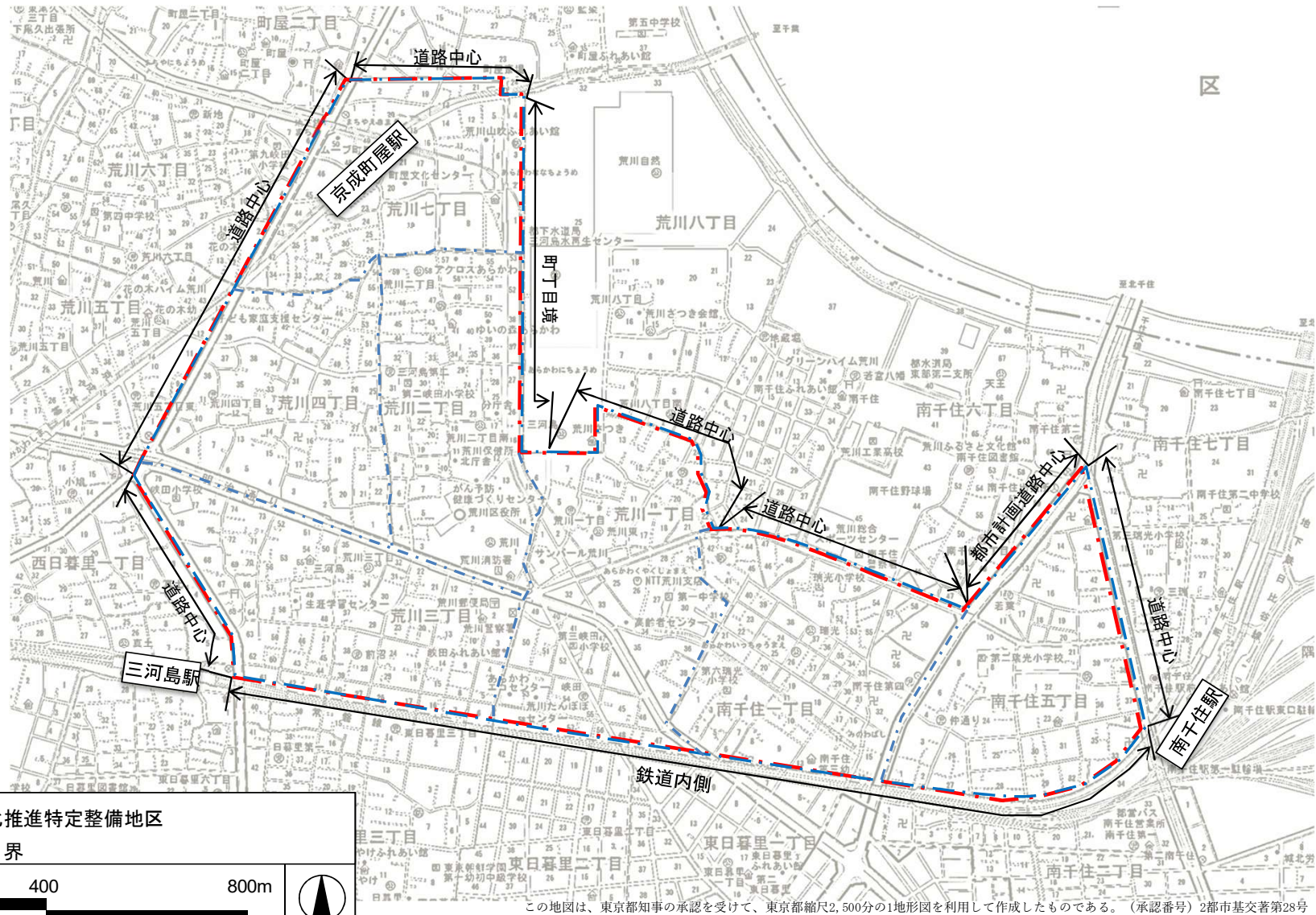
2 地区内での取組み

事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●: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	事業規模	事業の進捗状況	備考	
コア事業	A-1	旧荒川図書館跡地の公園とその周辺整備	・旧荒川図書館を除却した跡地に公園を整備し、隣接地を拡張することにより、防災活動拠点を形成	【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	約3,000㎡	継続事業	
	A-2	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	【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	約3,500㎡	継続事業	
	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(都) ●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 ●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:123.4ha	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
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	【補助事業】都市計画街路事業	都	路線延長:約1,200m 計画幅員:25m	継続事業	
	B-2	公園等の広場整備	・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	区	地区内全域:123.4ha	継続事業	
	B-3	都市計画道路補助90号線沿道の不燃化	・補助90号線の事業にあわせ都市防災不燃化促進事業の推進	【補助事業】都市防災不燃化促進事業(国)(都)	区	路線延長:約1,200m 計画幅員:25m 沿道:30m	継続事業	
	B-4	主要生活道路の拡幅整備・無電柱化	・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 ・幅員6m以上確保された主要生活道路の無電柱化を推進	【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】延焼遮断帯形成事業(国) 【補助事業】無電柱化推進計画事業(国) 【補助事業】無電柱化チャレンジ支援事業(都) ●用地折衝派遣支援	区	荒川二・四・七丁目地区 主要生活道路(2・3)号線:約610m 無電柱化:主要生活道路2号線(約275m)	継続事業・充実	
	B-5	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(国) 【補助事業】木造住宅密集地域整備事業(都) ●土業派遣支援	区	地区内全域:123.4ha	継続事業	
	B-6	不燃化建替えの助成	・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 ・コーディネーター派遣制度を創設し、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:123.4ha 地区における準耐火以上の建築物への建替え	継続事業	

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: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	「壁面の位置の制限」や「敷地面積の最低限度」等の規制	区	①荒川二・四・七丁目地区(48.5ha) ②南千住一・荒川一丁目地区(14.8ha)	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)	—
	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: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	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(60.1ha)	令和3年11月26日告示	—

3 区域図

荒川区 荒川・南千住地区



4 整備方針図

荒川区 荒川・南千住地区

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

B-4 主要生活道路の拡幅整備・無電柱化
(2号線、3号線)

○コア事業における取組み
A-2 都市計画道路補助90号線沿道の緑道整備

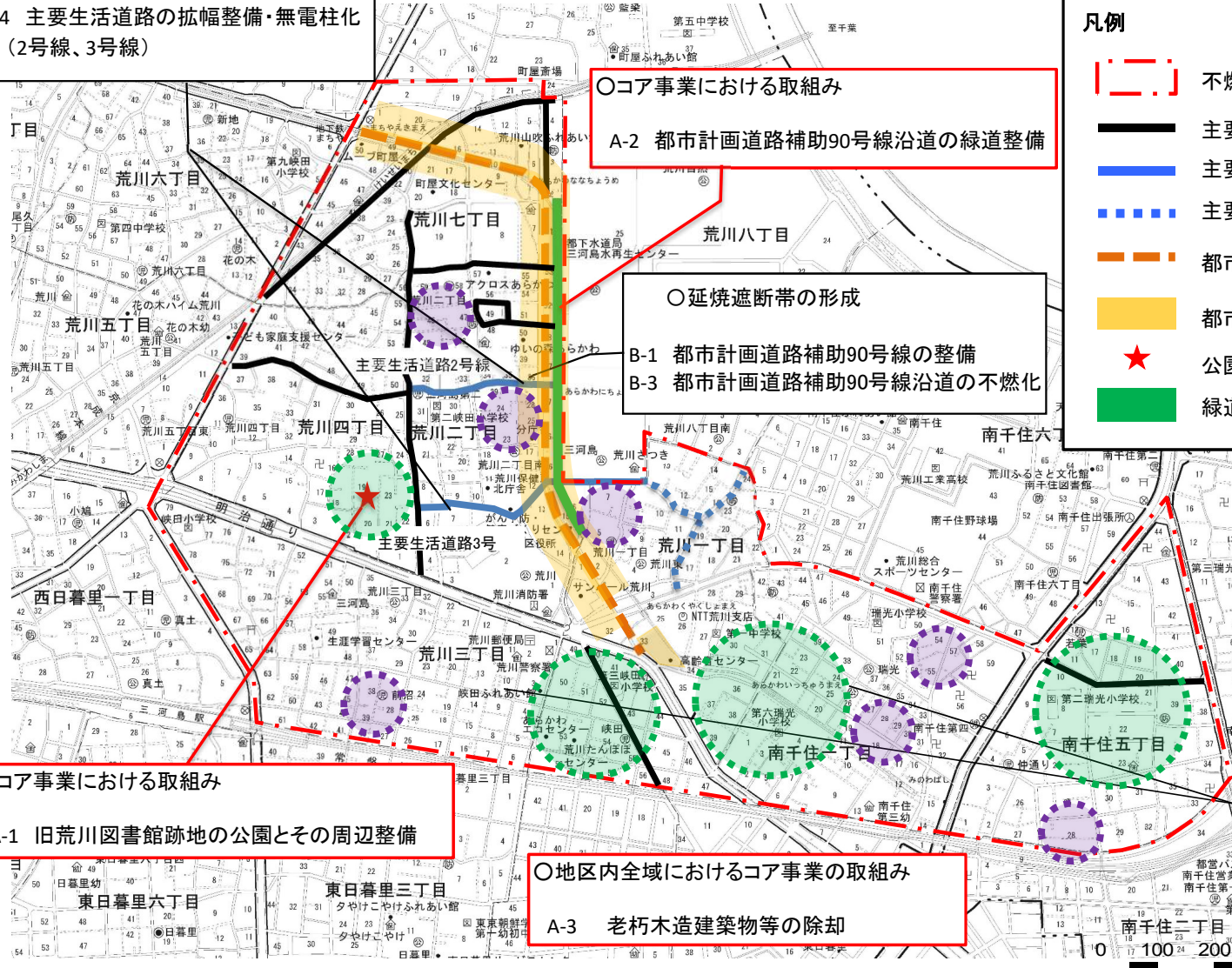
○延焼遮断帯の形成
B-1 都市計画道路補助90号線の整備
B-3 都市計画道路補助90号線沿道の不燃化

○コア事業における取組み
A-1 旧荒川図書館跡地の公園とその周辺整備

○地区内全域におけるコア事業の取組み
A-3 老朽木造建築物等の除却

○地区内全域におけるコア事業以外の取組み
B-2 公園等の広場整備
B-5 相談体制の充実
B-6 不燃化建替えの助成
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)

○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

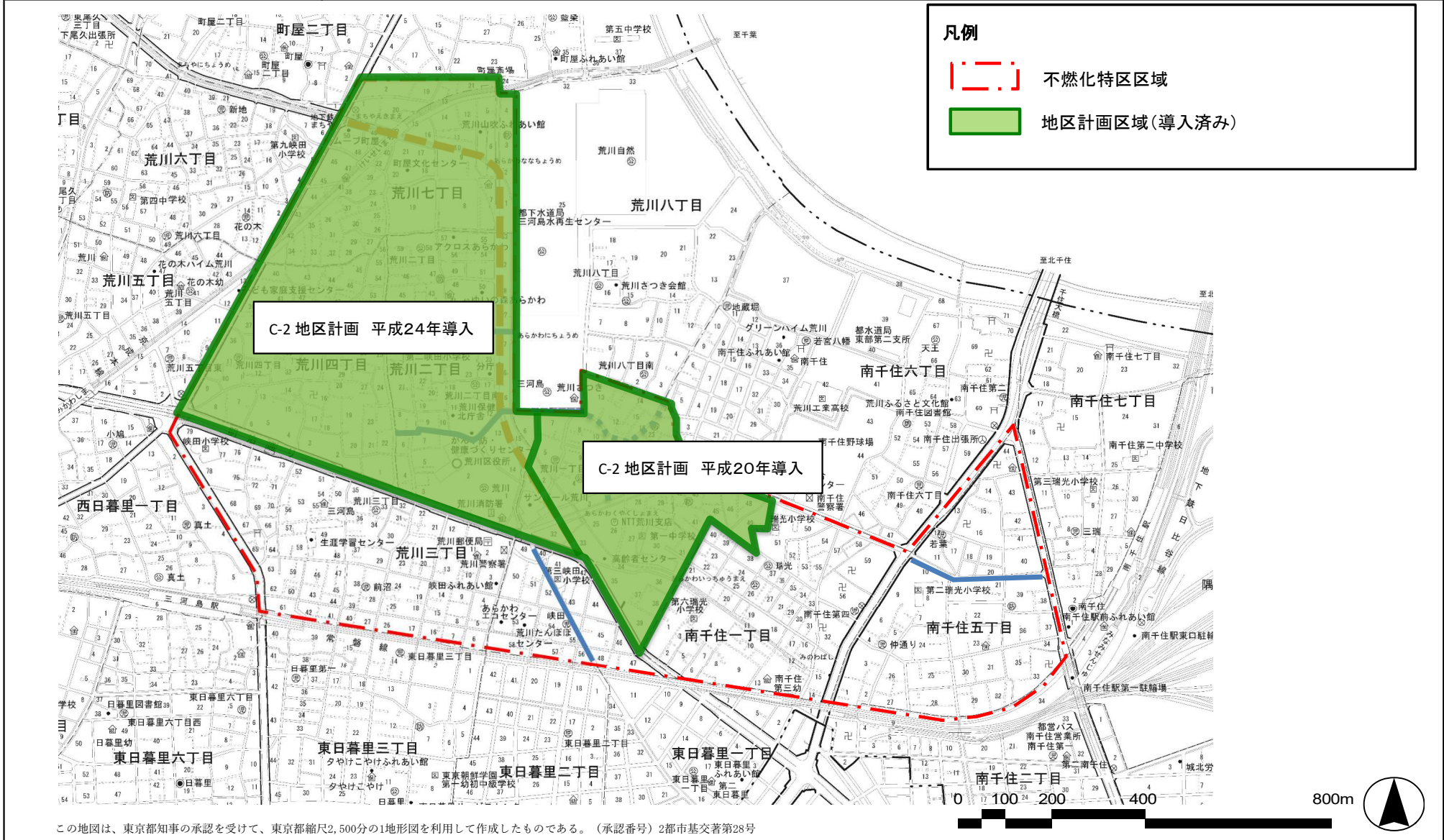


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)2都市基交著第28号



4 整備方針図

荒川区 荒川・南千住地区



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 旧荒川図書館跡地の公園とその周辺整備	基本設計・実施設計	既存建物解体工事	整備工事			
	A-2 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-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			
				固定資産税及び都市計画税の減免			
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 公園等の広場整備			随時取得・整備			
	B-3 都市計画道路補助90号線沿道の不燃化			都市防災不燃化促進事業実施中			
	B-4 主要生活道路の拡幅整備・無電柱化				用地測量		
					建物調査		
					随時取得・整備		
B-5 相談体制の充実			相談会開催				
B-6 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			
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			
	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)	導入準備			地区内全域に導入		

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。

※B-1については、変更した認可期間をもって整備スケジュールとする。