

# 住宅市街地整備計画

## 1. 整備地区及び重点整備地区の区域

### (1) 整備地区

名 称：千住仲町地区  
所在地：東京都足立区千住仲町  
面 積：15.7ha

### (2) 重点整備地区

名 称：千住仲町地区  
所在地：東京都足立区千住仲町  
面 積：15.7ha

## 2. 整備地区の整備の基本的方針

### (1) 整備地区の概要

#### ①立 地

- ・千住仲町地区は、区の南端部に位置し、東西をJR常磐線・つくばエクスプレス・東武伊勢崎線と日光街道に、南北を墨堤通りと補助139号線に挟まれた地区である。
- ・地区の北側隣接地には、昭和61年までは旧区役所の庁舎があり、跡地をあだち産業芸術プラザとして新たな役割を担っている。また、周辺には、東京藝術大学、千住警察署等の公共施設が立地している。

#### ②地区の形成経緯

- ・地区の中央を旧日光街道が走り、古くから宿場町として栄え、その面影が今なお残っている。
- ・旧日光街道沿いは、東西方向に長い短冊状の敷地となっており、その敷地の間を縫うように細街路が分布している。
- ・地区の東側（ミリオン通りより東側）は戦災を免れた地域であり、基盤整備がなされないまま、小規模な木造老朽住宅が面的に集積している。
- ・地区全体で老朽化した建物が多く見られるが、特に、地区の東側や旧日光街道沿いでは、防災上、住環境上の整備が必要な市街地となっている。

#### ③現 況

- ・用途地域：当地区の大部分は近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%）に指定されている。日光街道および補助139号線、旧日光街道の沿道は商業地域に指定されている。
- ・土地利用：地区の約半数（7.59ha/48.4%）が住居系の土地利用である。また、当地区は、幹線道路に囲まれているため、道路用地が2割以上（3.32ha/21.1%）を占める。それらに次いで、商業用地12.5%、空地10.2%となっている。
- ・建物の構造、年次：建物の構造は、約8割（78%）が木造である。外周幹線道路、旧日光街道沿道においては非木造建物も見られる。木造建物のうち、築25年以上経過した建物が、全体の約半数である48%を占め、老朽化した建物が区域の大部分を占めている。

- ・本地区の住宅戸数密度は、120.4戸/haであり、かつ、老朽木造建物の割合が高いこと等により、災害時の延焼、倒壊の危険性が高く、防災上の課題が大きい。

## (2) 整備地区の課題

### ①人口の減少、高密度居住、高齢化

- ・人口約3,500人、世帯数約1,700世帯、人口密度は約240人/haと区平均の約120人/haの1.8倍。高齢化率は約23%と区平均の約18%より、約5ポイント高い。

### ②オープンスペース不足

- ・地区内にはオープンスペースが少なく、地区南部に千住仲町公園、氷川神社等があるものの、小規模な建物が密度高く建て詰まっており、ゆとりや潤いの少ない地区となっている。
- ・公園は地区南部に千住仲町公園（面積約0.32ha）が1箇所あるのみである。1人あたり面積も1㎡と小さい。

### ③小規模な木造老朽住宅等の連担

- ・建物棟数密度は55.4棟/haで区（29.4棟/ha）を大きく上回る。木造及び老朽建物棟数率もそれぞれ78.3%（区平均75.3%）、54.9%（区平均48.0%）と区平均を上回る。さらに、平均敷地規模は約97㎡と区平均（192㎡）の半分程度で、密集・木造・老朽・小規模というのが本地区の建物の特性である。

### ④生活道路の未整備

- ・北、西、南の外周には幅員20m程度以上の幹線道路が整備済または概成、地区中央の旧日光街道は幅員7.2mであるが、それ以外の道路は4mか4m未満であり、個々の建物の前面道路という観点からは道路の整備水準は低い。特に、災害時等に機能する幅員6m程度の道路は地区内では旧日光街道のみである。

### ⑤低い不燃領域率、面的に広がる消防活動困難区域

- ・地区の大部分で木造住宅が密集していることから、火災時の延焼の危険性が高い。不燃領域率は約56.4%（都基準）と、整備計画に掲げた目標値（60%）に達していない。
- ・消防活動困難区域は地区東側の中央部に約1haの塊で存在する。
- ・広域避難場所は荒川南岸・河川緑地一帯に指定され、本地区から1.5kmと遠い。

## (3) 整備地区の整備の方針

### ①整備の基本構想

- ・以下3点を基本構想の柱とする。

- 1)安全で安心して暮らせる市街地の形成
- 2)若者から高齢者まで支えあいながら住み続けられる住まいと住環境の形成
- 3)地区の歴史を継承するまちなみ形成と商店街、コミュニティの活性化

### ②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

地区の防災性の向上を基本的には以下の3点により確保し、防火帯の形成、消防活動困難区域の解消、不燃領域率60%以上の確保（現状56.4%）を目指す。

#### 1) 地区内の防災帯の形成

- ・火災の延焼を抑止し、消防車が入ることができ、外周幹線道路まで避難できる防災軸（幅員5～6mの道路と沿道の不燃建築物）を形成する。
- ・配置の間隔は200m程度以内とし、南北方向に2本、東西方向にはそれらを接続し補完する路線を設定する。

#### 2) 防災性の向上に向けた老朽住宅等の建替えの促進

- ・土地の共同利用（共同・協調建替え）による防災性の向上と住環境向上に資する建替えの誘導・支援を行う。

#### 3) 公園、広場、すみ切り、通り抜け路の確保等身近な防災性向上への誘導・支援

- ・道路整備等に併せ、身近な公園、広場等を整備するとともに、すみ切りや建替えに併せた通り抜け路の確保、避難路協定等の活用など誘導策を通じて、安全で安心して暮らしてせる住環境づくりを促進する。

### ③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

- ・道路拡幅に併せた沿道建物の共同、協調建替えを支援し、老朽住宅の建替えを促進し、沿道建物の不燃化促進を図る。
- ・拡幅道路沿道とその背後の老朽住宅等が集積する地区においては、防災街区整備事業や連担建築物設計制度の活用により、共同化、協調化を進め、老朽無接道住宅の建替え促進を図る。

### ④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

- ・道路整備と併せて防災街区整備事業や共同化を誘導し、それにより供給される住宅を都市再生住宅として確保していく。なお、これについては、要請型コミュニティ住宅も検討する。

## 3. 整備地区の土地利用に関する事項

地区の土地利用現況は以下の通りである。

|        |        |         |              |        |         |
|--------|--------|---------|--------------|--------|---------|
| 住宅用地   | 7.59ha | (48.4%) | 道 路          | 3.32ha | (21.1%) |
| 商業業務用地 | 2.39ha | (15.2%) | 行政、教育、厚生医療施設 | 0.8ha  | (5.1%)  |
| 公園・緑地  | 0.48ha | (3.0%)  | 農地等          | 0.0ha  | (0.0%)  |
| その他    | 1.12ha | (7.2%)  |              |        |         |

地区計画の目標を踏まえ、土地・建物状況、道路ネットワーク等に応じて土地利用の方針を以下のように定める。

#### ①幹線道路沿道地区

- ・耐火建築物による中高層の街並みを誘導し、定住性の高い住宅づくりを進めるとともに、災害時における骨格的な延焼遮断帯を形成する。

#### ②旧日光街道沿道地区

- ・建物の不燃化による地区内における主要な防火帯を形成するとともに、商店街として街並みと買物空間の形成をめざし、住宅と店舗の共存した安全で活力ある市街地を形成する。

### ③ミリオン通り沿道地区

- ・共同化による木造住宅等の建替えを促進し、不燃化と防災生活道路の整備により、地区内における主要な防火帯を形成するとともに、住宅と店舗が調和した商店街としての街並みと買物空間の形成を図る。

### ④住商共存地区

- ・建物の不燃化と生活道路の整備を促進し、安全で定住性と生活利便性の高い住商が共存した市街地の形成を図る。特に、防災生活道路沿道では、沿道建築物の不燃化と一体となった防火帯を形成することにより、避難時間の確保、延焼抑止の効果を向上させる。

## 4. 住宅等の整備に関する事項

### (1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

- ・コミュニティ住宅等により良好な住宅を整備していく。

### (2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

- ・道路整備等と併せた建替えのうち、防災性の向上、住環境の改善につながる共同建替えを誘導し、良質な都市型住宅の供給を促進していく。

## 5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

### (1) 主要施設の整備に関する事項

- ・該当なし

### (2) その他の施設に関する事項

#### ①密集街区改善道路、防災生活道路の整備

※整備実績合計（平成29年3月時点） 338.66㎡

- |               |      |        |                  |                         |
|---------------|------|--------|------------------|-------------------------|
| ・防災道路（ミリオン通り） | 6.0m | 約 346m | 約 2,076㎡壁面後退50cm | （優先整備路線）                |
|               |      |        |                  | ※整備実績（平成29年3月時点） 63.47㎡ |
| ・密集街区改善道路（東西） | 5.0m | 約 241m | 約 1,205㎡壁面後退50cm | （優先整備路線）                |
|               |      |        |                  | ※整備実績（平成29年3月時点） 97.65㎡ |
| ・防災生活道路（東）    | 5.0m | 約 113m | 約 565㎡壁面後退50cm   | （優先整備路線）                |
|               |      |        |                  | ※整備実績（平成29年3月時点） 45.61㎡ |
| ・密集街区改善道路（南北） | 5.0m | 約 174m | 約 870㎡壁面後退50cm   |                         |
|               |      |        |                  | ※整備実績（平成29年3月時点） 54.77㎡ |
| ・防災生活道路（西）    | 5.0m | 約 178m | 約 890㎡壁面後退50cm   |                         |
|               |      |        |                  | ※整備実績（平成29年3月時点） 38.74㎡ |
| ・防災生活道路（中）    | 5.0m | 約 107m | 約 535㎡壁面後退50cm   |                         |
|               |      |        |                  | ※整備実績（平成29年3月時点） 38.42㎡ |

#### ②生活道路の整備

- ・「足立区細街路計画」に位置づけられている路線（16路線、約1,675m）について、細街路助成により4m道路整備を促進する。

※整備実績（平成29年3月時点） 21.42㎡

### ③すみ切りの整備

- ・防災道路（ミリオン通り）、密集街区改善道路、防災生活道路及び生活道路の交差点ではすみ切りを整備する。

※整備実績（平成29年3月時点） 2箇所

### ④公園・広場の整備

- ・整備対象路線の沿道等で、転出等がある場合は、路地と取得して公園、プチテラス（足立区では300㎡未満の小公園）等を整備する。事業期間に公園・広場として約1,500㎡の整備を目指す。

※整備実績（平成29年3月時点） 429.62㎡

- ・重点整備ゾーンの周辺においては、確保済みの公共用地の活用を図るなど、防災生活道路沿道以外の区域においても、整備を図っていく。
- ・旧日光街道沿道においては、駐車場などの低未利用地などを活用し、行き止まりの解消とあわせた整備を図っていく。
- ・なお、一定の規模の用地が確保できた場合は、耐震性貯水槽（40t程度）1基を設置する。

### ⑤電線類地中化（防災道路・ミリオン通り）

- ・防災道路（ミリオン通り）は、一定区間の拡幅が進んだ段階で、電線類の地中化を行う。

## 6. その他必要な事項

### (1) 事業施行予定期間

- ・平成20年度から令和4年度までの15年間とする。

### (2) その他特に記すべき事項

- ・本地区では、事業導入に併せて、防災街区整備地区計画が都市計画決定（平成20年2月）されている。地区計画と事業を重ねて併せて着実かつ効果的に事業を進める。
- ・まちづくり協議会の運営、ニュースの発行を通して、今後も、住民主体によるコミュニティを重視したまちづくり活動を支援していく。
- ・本事業の実施には多数の地権者が関わり、事業の内容も多岐に渡ることから、スムーズな事業の推進や地権者からの相談等に対応するため、行政、まちづくり協議会、地権者が連携し、地域に密着した取り組みにより事業を推進していく。