

第3章

地区別の環境整備計画

各地区の環境整備計画の構成内容

各地区の環境整備計画の構成は、これまでの構成体系を踏まえることとし、下表に示すとおり、(1)～(4)における項目と2点の図により構成します。

表3 各地区の環境整備計画の構成内容

項目	構成
(1) 位置づけと現況	○地区のまちの現状を構造的に示すとともに、これまでの経緯を示します。 ○まちづくり上の課題を示します。
(2) 整備目標	○都市計画マスタープラン*の位置づけや、(1)位置づけと現況などを踏まえ、地区の将来像を示すとともに、これを実現するため整備目標を示します。
(3) 地区整備の計画方針	○各地区の課題を解決し、整備目標を実現するため、必要な事項として、 ①土地利用、建築物等 ⇒【土地利用の計画方針】 ②都市施設*・地区施設 ⇒【都市施設・地区施設の計画方針】 ③地震・水害対策 ⇒【防災対策に関する計画方針】 ④緑その他 ⇒【その他の計画方針】 の整備方針を示します。 【①土地利用の計画方針】 土地利用ごとに、課題のある区域と、市街地整備や改善すべき方針を示します。 【②都市施設・地区施設の計画方針】 道路について、主要幹線道路・幹線道路・主要生活道路の配置と整備方針を示します。また、細街路*や公園・緑地等の整備方針を示します。 【③防災対策に関する計画方針】 地震対策や水害対策、復興などについて方針を示します。 【④その他の計画方針】 緑のネットワークや公共住宅の建替えなどについて方針を示します。
(4) 主な整備方策等	○地区の主要な課題を解決する方針を示します。また、地区住民の関心事や発展などを促す事業について、提案も含め方針を示します。

つづく

1. 千住地域

1. 千住地域

図 3-1 千住地域の都市基盤の整備状況図

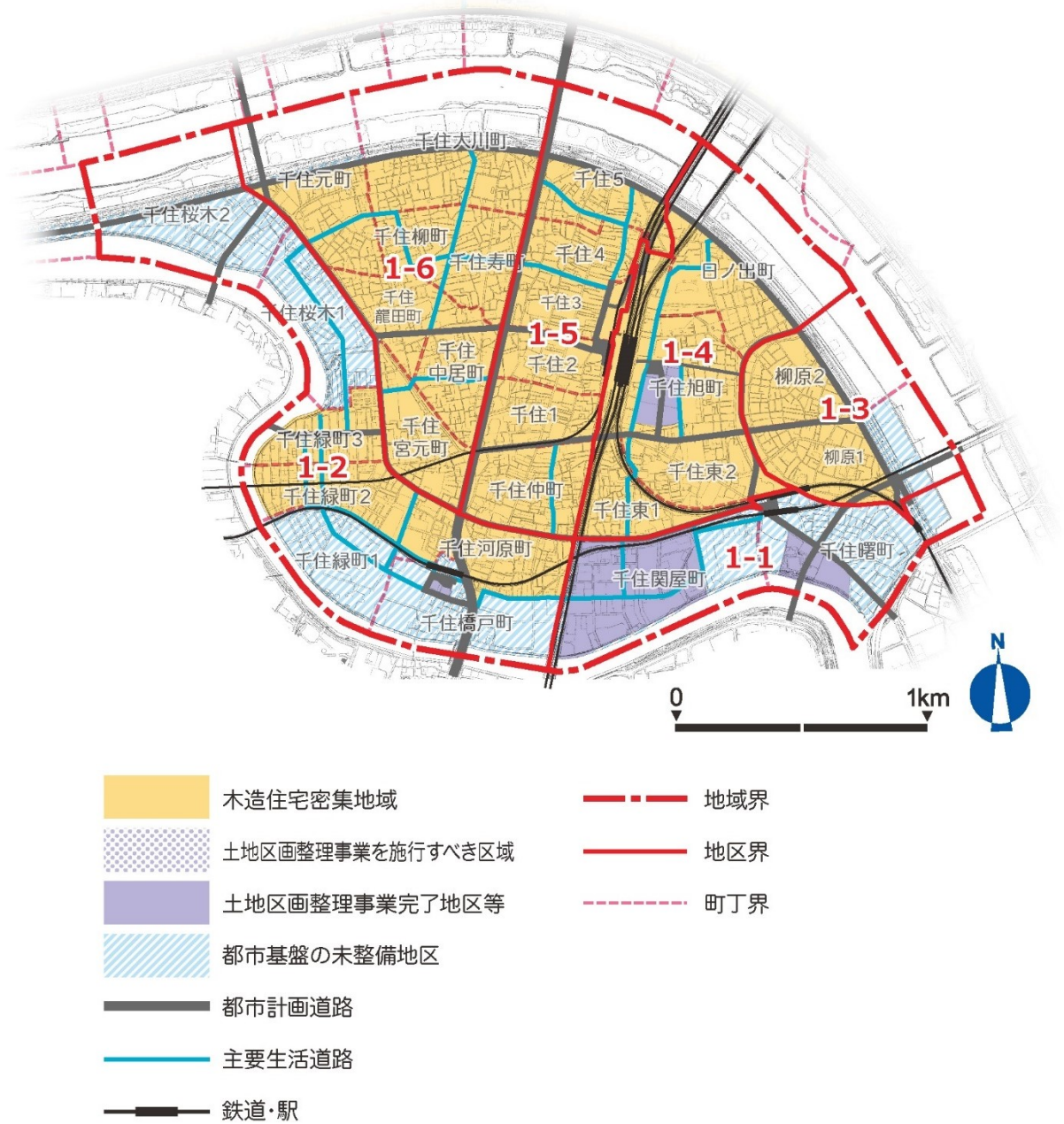


表 3-1 千住地域の現況のデータ

	1-1	1-2	1-3	1-4	1-5	1-6	地域全体
【面積・人口】							
面積 (ha) (※1)	62.3	129.4	48.1	89.1	83.2	117.1	529.2
人口 (人) (※2)	8,452	16,647	5,027	13,156	13,304	18,662	75,248
世帯 (世帯) (※2)	3,720	8,209	2,722	7,095	7,447	9,851	39,044
年少人口比率 (%) (※2)	14.9	13.0	8.1	9.7	8.5	10.2	10.8
老年人口比率 (%) (※2)	19.0	22.1	31.0	28.1	23.9	27.7	25.1
【土地の利用状況】							
住宅用地の割合 (%) (※1)	17.9	21.8	25.3	30.2	31.1	33.2	27.1
商業用地の割合 (%) (※1)	7.3	6.2	4.9	6.1	14.3	7.8	7.8
工業用地の割合 (%) (※1)	16.5	7.1	2.8	4.7	1.1	3.7	5.7
農用地の割合 (%) (※1)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
公園率 (%) (※1)	5.4	4.2	16.6	8.4	6.9	11.9	8.3
道路率 (%) (※1)	14.9	15.4	14.8	14.7	21.7	17.2	16.5
【建物の利用状況】							
利用建ぺい率 (%) (※1)	43.3	52.2	61.7	57.7	60.4	61.1	56.3
利用容積率 (%) (※1)	190.6	163.1	149.1	211.1	194.4	166.2	180.2
中高層化率 (%) (※1)	9.0	6.1	1.6	5.0	8.5	3.6	5.2
棟数密度 (棟/ha)(※1)	21.8	51.7	110.3	66.1	75.3	91.9	68.2
木造棟数割合 (%) (※1)	6.2	6.0	8.9	6.4	9.2	8.3	7.8
不燃化率 (%) (※1)	77.4	63.0	32.1	54.6	53.1	41.8	53.2
平均敷地面積 (㎡) (※1)	84.2	96.2	71.3	78.5	86.4	79.2	82.0
【都市基盤の整備状況に応じた4種類の市街地の特性面積割合】 (※3)							
木造住宅密集地域	-	39.3%	100.0%	94.3%	100.0%	100.0%	71.0%
土地区画整理事業を 施行すべき区域*	-	-	-	-	-	-	-
土地区画整理事業 完了地区等	48.1%	3.9%	-	5.7%	-	-	8.1%
都市基盤の未整備地区	51.9%	56.8%	-	-	-	-	20.9%

※1の出典：平成23年度 足立区土地利用現況調査

※2の出典：数字で見る足立（住民基本台帳 平成28年1月1日現在）

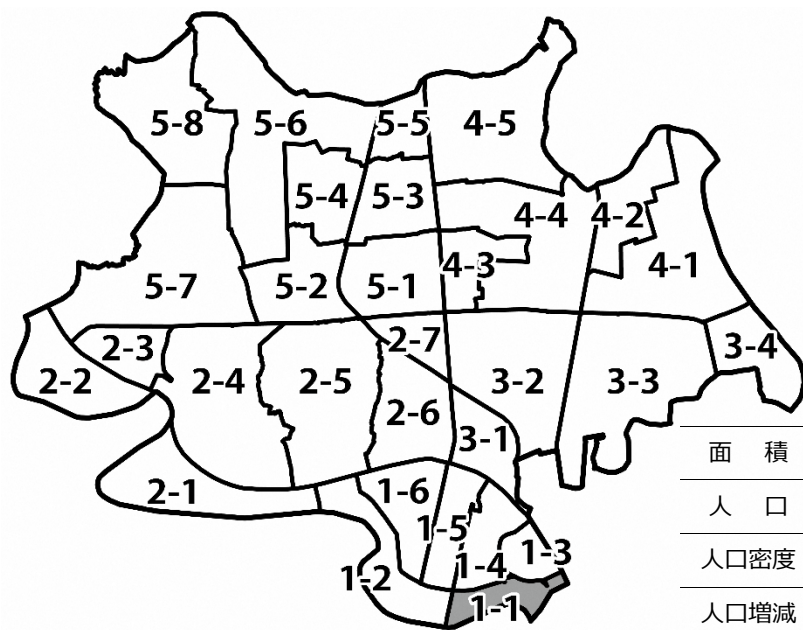
※3の出典：図上計測による。

注：不燃化率は次の式で求められる。（耐火造建築面積＋準耐火造建築面積×0.8）／全建築面積

平均敷地面積は戸建て住宅の平均敷地面積

1. 千住地域

1-1 地区



【構成する町丁目】

千住曙町
千住関屋町

面積	62.3ha	公園率	5.4%
人口	8,452人	道路率	14.9%
人口密度	135.7人/ha	利用建ぺい率	43.3%
人口増減	+22.9%	平成17年12月との比較	

(1) 位置づけと現況

足立区の南端部に位置し、西は鉄道、南は隅田川、北は補助第119号線（墨堤通り、以下「補119号」）から東武伊勢崎線に囲まれた地区です。足立区都市計画マスタープラン*では、牛田駅と京成関屋駅（京成本線）、堀切駅（東武伊勢崎線）の各周辺を「地区拠点」に位置づけており、また、エリアデザイン*計画における「千住エリアデザイン」の対象エリアです。

当地区は、昔から立地している大小の工場が多く、生産と生活が一体となった下町の様相の強い地区です。牛田駅と堀切駅、京成関屋駅の3駅があり、各駅近隣に足立郵便局、東京未来大学があります。京成本線以南と牛田駅周辺は、近年は大規模工場の移転により都市型高層住宅に土地利用転換し、人口が増加しています。千住関屋町の周辺は、土地区画整理事業完了地区等で流通業務施設が主体の地区です。隣接する東側は、再開発等促進区*を定める地区計画*が定められており、千住大川端地区住宅市街地総合整備事業*（拠点開発型）が進められ大規模な土地利用転換が予定されています。また、千住大川端地区まちづくり計画*を作成した経緯があります。

隅田川沿いは緩傾斜型堤防が事業中で、関屋緑地（都市計画緑地）の計画があります。足立区景観計画により、隅田川は景観重要公共施設*、隅田川沿い地区は特別景観形成地区*に位置づけられています。一方の荒川河川敷は野球場などとして利用されています。

(2) 整備目標

「大規模工場跡地を活用した拠点開発を推進するまちづくり」

- ・大規模な工場跡地などを活用し、水辺を中心とする周辺環境の改善や複合機能を誘導していきます。
- ・牛田駅と京成関屋駅周辺のまちづくりを進め、土地の高度利用の誘導を図るとともに、駅前広場を計画していきます。
- ・秩序ある土地利用を誘導し、工場と住宅が共存するまちづくりを計画していきます。
- ・既存工場立地を保全し、地場産業の発展に寄与するまちづくりを計画していきます。
- ・住環境の改善を図り、災害に強いまちにしていきます。

(3) 地区整備の計画方針

① 土地利用の計画方針

(ア) 複合系地域

土地の高度利用と都市機能の更新を図り、中高層建物を誘導し、複合市街地が形成されるようにしていきます。また、大小の工場の地区外流出が目立つことから、跡地の無秩序な土地利用を防止し、適正な土地利用を誘導していきます。特に、隅田川沿いの土地利用転換により、河川と一体的な開発の促進とともに、隅田川の親水性を高め、区民の憩いの場となるよう計画していきます。

地区東側の都市基盤の未整備地区は、道路が狭く、宅地規模が小さいなど個別建替えが難しいため、面的事業や共同建替えなどで住環境の改善を図り、安全な住宅地を形成するよう計画していきます。

(イ) 商業・業務系地域

牛田駅と京成関屋駅の駅前広場など、両駅周辺整備による利便性の向上を図り、地区拠点として商業・業務地が形成されるよう誘導していきます。

② 都市施設*・地区施設の計画方針

(ア) 地区の骨格形成

幹線道路として補助第 109 号線（川の手通り、以下「補 109 号」）、補 119 号、補助第 139 号線（大踏切通り、以下「補 139 号」）を位置づけます。また、主要生活道路として、2 路線を位置づけます。

また、隅田川沿いの市街地の利便性と防災性を高めるため、千住関屋町周辺の主要生活道路を地区まちづくり計画*に位置づけます。

(イ) 細街路*整備

千住曙町を中心に、細街路計画に沿って、個別建替えや共同建替えなどにあわせて細街路整備を進めていきます。

1. 千住地域

(ウ) 公園・緑地等の整備

関屋公園の整備を進めていきます。また、工場跡地の活用、マンション建設あるいは面的事業など、あらゆる機会を捉えて公園・緑地などの整備に努めます。

(エ) 駅前広場の整備

東武伊勢崎線の牛田、堀切両駅と京成関屋駅があり、交通利便性は比較的高い状況にあります。駅前広場（京成関屋駅付近 2,360 m²都市計画決定済み）などを整備し、利便性の向上に努めます。

③ 防災対策に関する計画方針

(ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路の整備促進及び沿道建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯*を形成していきます。

地区内には、道路ネットワークが未整備、あるいは不燃領域率*が低いなど、大地震が発生した際は大きな被害が想定される箇所が広く存在することから、計画的な事前復興まちづくりを視野において、基盤整備の方向性や不燃化などについて検討していきます。

地区全域にわたり、足立区街区プラン制度*を活用し、二方向避難の確保など無接道家屋対策を進めるとともに、感震ブレーカーの設置などの対策を進めます。

補 119 号の無電柱化*を進めます。

千寿第八小学校一帯は、避難場所*としての機能維持を図ります。

(イ) 水害対策に関する計画

荒川や隅田川、旧綾瀬川は、親水性があり、かつ景観形成にも配慮したスーパー堤防・緩傾斜型堤防の整備を国や東京都とともに進めます。

千住地域の水害に備えて、千住関屋ポンプ場の整備を進めていきます。

(ウ) 復興に関する計画

復興時には、駅前広場の整備、市街地開発事業*の導入及び瓦礫を活用するなどしたスーパー堤防の整備など、再び災害にあわない安全なまちを計画します。

④ その他の計画方針

(ア) 水辺の魅力づくり

荒川河川敷は、スポーツ・レクリエーションの場として、多くの人々が集い、憩い、楽しむことができるよう、施設や設備を充実していきます。隅田川沿いは、親水性や景観に配慮していきます。

(4) 主な整備方策等

① 住宅市街地総合整備事業*の推進

当地区の特徴である水辺の魅力と都心に近接した利便性を活かし、地区内の工場跡地などの土地利用転換の適切な誘導を行うことにより、良質な住宅の建設を進めるとともに、活気に満ち、安全かつ快適で景観に配慮した魅力ある住宅地を整備していきます。

さらに、これらの住宅建設事業とあわせ、道路、公園・緑地、下水道、スーパー堤防の整備を行います。

隅田川沿いの大規模工場などは、住宅市街地総合整備事業などによる周辺との一体的整備により、複合的機能を有する土地利用を計画していきます。

② 緑化の推進

工場内緑化や接道部緑化の他、鉄道沿いなどの緑化を図っていきます。

③ 都市基盤の未整備地区の住環境整備

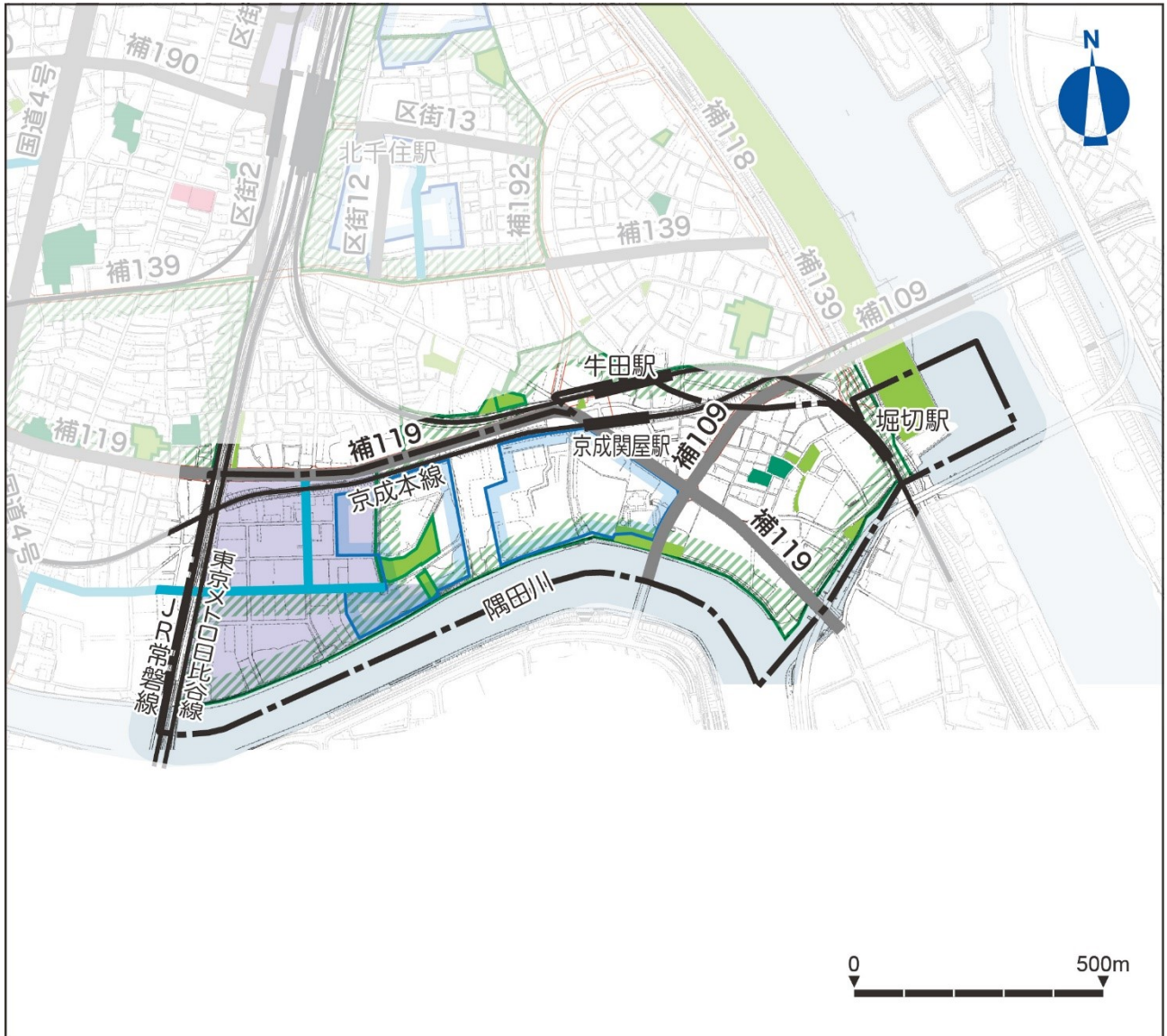
地区東側の都市基盤の未整備地区は、細街路*計画を中心に、防災性の向上を目指した住環境整備や共同化を計画していきます。また、整備を促進するため地区計画制度*の活用を検討していきます。

④ 隅田川、旧綾瀬川沿いの整備

隅田川、旧綾瀬川沿いは、あらゆる機会を捉え、護岸のスーパー堤防の整備や親水性の高い公園、歩行者専用道路などの整備に努めます。

1. 千住地域

1-1 地区 実績図



道路

- 幹線道路(整備済)
- 主要生活道路(整備済)

公園・みどり

- 都市計画公園・緑地(整備済)
- その他の都市公園等
- まとまった樹林地のある寺社等

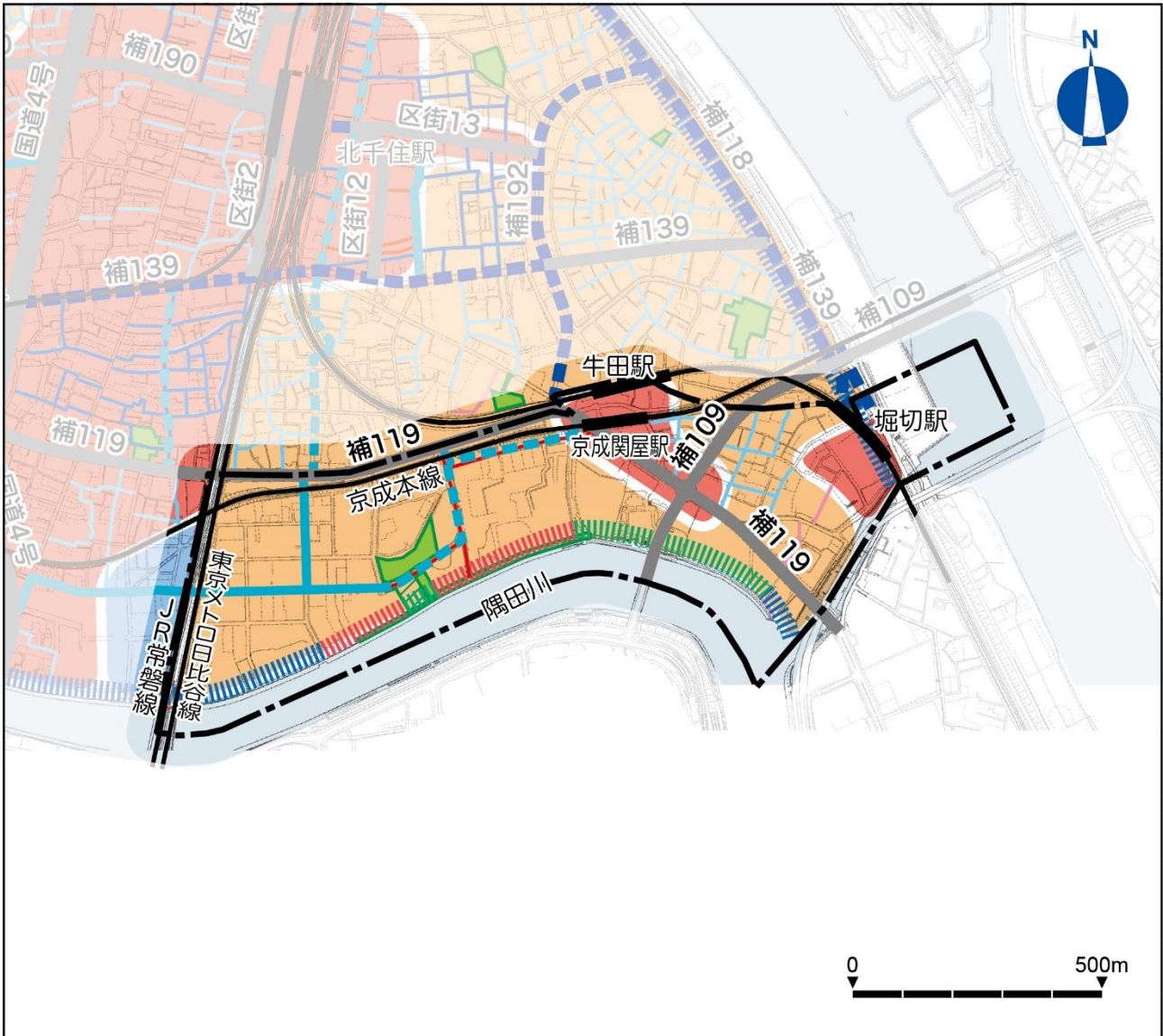
面的事業

- 土地区画整理事業事業中地区
- 住宅市街地総合整備事業事業中地区
- 市街地再開発事業事業中地区
- 上記三事業完了地区
- 防災街区整備事業完了地区
- 街なみ環境整備事業完了地区

その他

- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

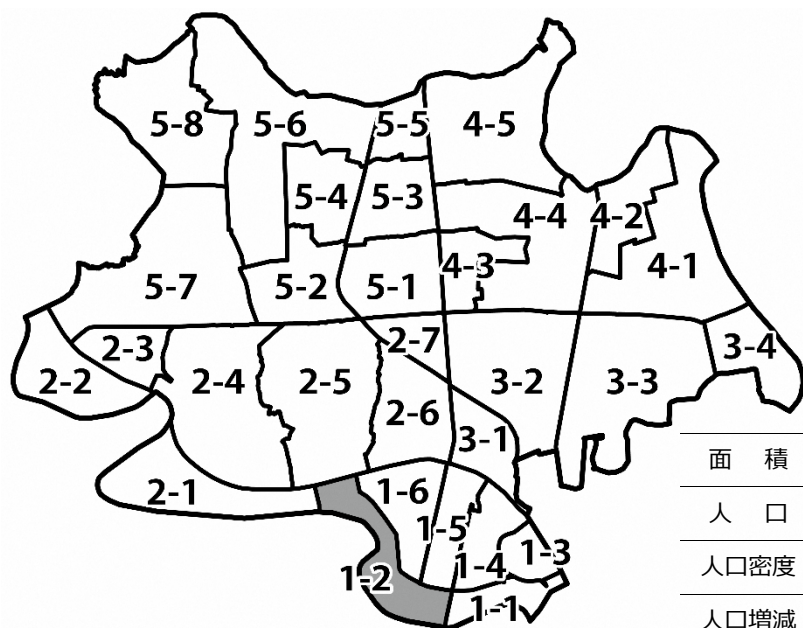
1-1 地区 計画図



土地利用区分	幹線道路	地区施設道路	都市計画公園・緑地
住宅系地域(低・中層)	計画	新設	計画
住宅系地域(中・高層)	事業中	拡幅	事業中・事業済
複合系地域	整備済	細街路	スーパー堤防・緩傾斜型堤防等
商業・業務系地域	主要生活道路	築造	計画区間
住工共存系地域	計画	拡幅	事業中区間
工業・流通系地域	整備済		概成区間

1. 千住地域

1-2地区



【構成する町丁目】

千住河原町
千住桜木一・二丁目
千住橋戸町
千住緑町一～三丁目

面積	129.4ha	公園率	4.2%
人口	16,647人	道路率	15.4%
人口密度	128.6/ha	利用建ぺい率	52.2%
人口増減	+20.9%	平成17年12月との比較	

(1) 位置づけと現況

区の南端部に位置し、南西は隅田川、東は鉄道、北は荒川、東から北にかけては補119号に囲まれる地区です。足立区都市計画マスタープラン*では、千住大橋駅（京成本線）周辺を「地域拠点」に位置づけており、また、エリアデザイン*計画における「千住エリアデザイン」の対象エリアです。

地区を東西に京成本線が通り千住大橋駅があり、駅西側のそばに千住スポーツ公園や千住大橋さくら公園があります。

千住大橋駅南側は、東京の工業の一端を担う生産の場としての特色を持っていましたが、時代の変化とともに大規模工場などの土地利用転換により、大規模なマンションや大型商業施設の立地が進み、人口が増加しました。

千住大橋駅北側は、店舗や住宅の多い地区で、古くから発展してきました。老朽家屋や狭い道路が多いことから、住環境の整備が必要となっています。

地区東部は、旧日光街道が通り古くから宿場町として栄え、そのころの面影が今なお残っており、足立区景観計画により旧日光街道は景観重要公共施設*に位置づけられています。

地区西部は、「千住のおばけ煙突」で有名な火力発電所などの工場がありました。現在、帝京科学大学千住キャンパスや尾竹橋公園があります。周辺には中層の住宅などが建ち並んでおり、昔の面影は消えつつありますが、旧「桜堤」、龍田道、隅田川、荒川など、まちづくりに活用できる資源や素材は多い状況です。また、隅田川に架かる橋りょうも含め補助第193号線（以下「補193号」）の計画があります。大規模敷地の土地利用転換を契機に千住桜木地区まちづくり計画*が作成された経緯があります。

隅田川は、足立区景観計画により景観重要公共施設に位置づけられています。また、隅田川沿いの地区は、特別景観形成地区*に位置づけられています。

(2) 整備目標

「隅田川の歴史・景観を大切にした都市再生による魅力あるまちづくり」

- ・商業地の改善を図るとともに、居住性の高い拠点として商業・文化・住宅機能を高めていきます。
- ・秩序ある土地利用配分により中小工場や住宅が共存し得るようなまちにしていきます。
- ・工場などの土地利用転換にあたっては、総合的な地域整備の核として、周辺市街地の環境改善に役立つよう誘導していきます。
- ・自然・歴史的資源の活用や土地利用転換により、水辺にふさわしい親水性の豊かなまちづくりを計画していきます。

(3) 地区整備の計画方針

① 土地利用の計画方針

(ア) 複合系地域

大小の工場の地区外流出が目立つことから、跡地の無秩序な土地利用を防止し、都市型住宅や商業・業務関連施設などを誘導していきます。特に隅田川沿いの土地利用転換の際は、自然環境整備などにも役立て、河川空間整備と一体的な複合開発を誘導していきます。また、工業地と住宅地が直接隣接するような土地利用はさけ、共存し得るような土地利用配分となるよう計画していきます。

商店街などは、安全で楽しく買物ができる地域密着型の近隣商業地となるよう計画していきます。

(イ) 商業・業務系地域

千住大橋駅周辺は、都市基盤の整備、居住環境の改善、商業・業務・住宅などを誘導するため土地の高度利用を計画していきます。基盤整備された良好な都市環境を維持しつつ、駅前のにぎわいを創出するため民間開発などを誘導し、商業・業務、子育て、宿泊、都市型住宅などの機能を誘導していきます。また、隅田川沿いの自然環境を整備するとともに、これらを学校や公園、寺社と有機的に結ぶなどして、まちの魅力が高まるようにしていきます。

国道4号は主要な避難路のため、沿道建物の不燃化を推進し、土地の高度利用を図ることにより、後背地の市街地への遮音効果の向上とともに、沿線の壁面後退などの計画により、より良い景観となるようにしていきます。

(ウ) 工業・流通系地域

東京都中央卸売市場足立市場及びその周辺は、流通関連業務の集約化とともに、緑化などにより区民に親しまれる空間となるようにしていきます。

② 都市施設*・地区施設の計画方針

(ア) 地区の骨格形成

主要幹線道路として国道4号、幹線道路として補助第100号線（尾竹橋通り、以下「補100号」）、補助第118号線（以下「補118号」）、補119号、補193号、足立区画街路第11号線（かつら並木通り、以下「区街11号」）を位置づけます。また、主要生活道路として、4路線を位置づけます。

1. 千住地域

このうち、補 118 号、補 193 号の事業化を計画していきます。また、千住桜木や千住緑町周辺の主要生活道路を地区まちづくり計画*に位置づけます。

(イ) 細街路*整備

地区計画*や細街路計画に沿って、個別建替えや共同建替えにあわせて細街路整備を進めていきます。

(ウ) 公園・緑地等の整備

公園は非常に不足しており（公園率 4.2%）、あらゆる機会を捉え、公園や広場の設置を計画していきます。また、隅田川の親水性を図り、神社や学校を有機的に結ぶなどで緑のネットワークとなるよう計画していきます。

③ 防災対策に関する計画方針

(ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路の整備促進及び沿道建物の不燃化を促進し延焼遮断帯*を形成していきます。

なお、国道 4 号、補 119 号沿道は、緑化や沿道環境整備を図っていきます。

大規模な開発が進んでいる一部区域は、大地震により大きな被害が発生しないよう基盤整備の方向性や敷地の集約化、低未利用地の活用などについて検討していきます。

地区内には、道路ネットワークが未整備、あるいは不燃領域率*が低いなど、大地震が発生した際は、大きな被害が想定される箇所が存在することから、道路拡幅による避難路の確保や建物の建替えを促進し不燃化を推進していきます。

地区全域にわたり、足立区街区プラン制度*を活用し、二方向避難の確保など無接道家屋対策を進めるとともに、感震ブレーカーの設置など防災対策を進めます。

補 100 号と補 119 号の無電柱化*を計画していきます。

荒川南岸・河川敷緑地一帯は、避難場所*としての機能を考慮した計画としていきます。

(イ) 水害対策に関する計画

荒川や隅田川は、親水性があり、かつ景観形成にも配慮したスーパー堤防・緩傾斜型堤防の整備を国や東京都とともに進めます。

(ウ) 復興に関する計画

木造住宅密集市街地は、大規模地震時に甚大な被害が予想されるため、復興時には都市計画道路の整備、市街地開発事業*の導入及び瓦礫を活用するなどしたスーパー堤防の整備など、再び災害にあわない安全なまちを計画します。

④ その他の計画方針

(ア) 水辺の魅力づくり

荒川河川敷は、スポーツ・レクリエーションの場として、多くの人々が集い、憩い、楽しむことができるよう、また、隅田川沿いは、親水性や景観を考慮してまちづくりを計画していきます。

(イ) 歴史的建物の保全とまちの魅力づくり

千住宿歴史プチテラス、やっちゃば、三百三十年碑などの歴史的建物が旧日光街道沿道に点在しており、これらの保全を図るとともに旧日光街道を“歴史と文化の散歩道”としていきます。

(4) 主な整備方策等

① 千住大橋駅周辺のまちづくり

良好な都市基盤と充実した生活利便施設を背景に、既存地区計画*を活用し、さらに主要生活道路の整備を進め、土地の高度利用を図り、地域を担う若い層を呼びもどす良質な都市型住宅を集積していきます。また、既存工業地区は、緑地整備や商業・業務施設の設置などにより、周辺の住宅地や商業地と調和したまちづくりを進めていきます。

② 防災まちづくりの推進

千住河原町や千住緑一～三丁目は、地区計画制度導入により建て方のルールづくりを街区、路地単位で決め、細街路*整備とあわせた住宅の不燃化、共同化・協調化建替えを計画していきます。共同化は、市街地再開発事業*などの法定事業のほか優良建築物等整備事業、総合設計などの規制誘導型再開発手法を検討していきます。

このうち千住緑一～三丁目は、補 193 号の事業化を計画し、防災まちづくりを促進していきます。整備にあたっては道路の単独事業でなく、隅田川沿いの住宅市街地総合整備事業*などにより整備を図るとともに、沿道の土地利用を視野に入れた、総合的なまちづくりを推進していきます。

③ 荒川堤防沿いの不燃化促進

補 118 号沿道の建物は、道路の新設事業とともに都市防災不燃化促進事業*により不燃化を進めます。また、荒川沿いの緊急輸送道路や河川敷の避難場所*を安全に確保するため、堤防沿い市街地の不燃化を進めます。具体的には補 118 号の事業化を計画し、防火地域*の指定などを行います。

④ 旧日光街道の魅力づくり

旧日光街道周辺の歴史的、文化的資産を活かし、旧道とこれらの資産のネットワーク化を促進しつつ、旧道沿いのまちなか広場、プレイロットの設置や壁面の後退、無電柱化*など歩行者空間の拡充で魅力づくりを行います。また、やっちゃば緑道や公園・神社などの連絡に路地を活用していきます。

⑤ 千住桜木の魅力づくり

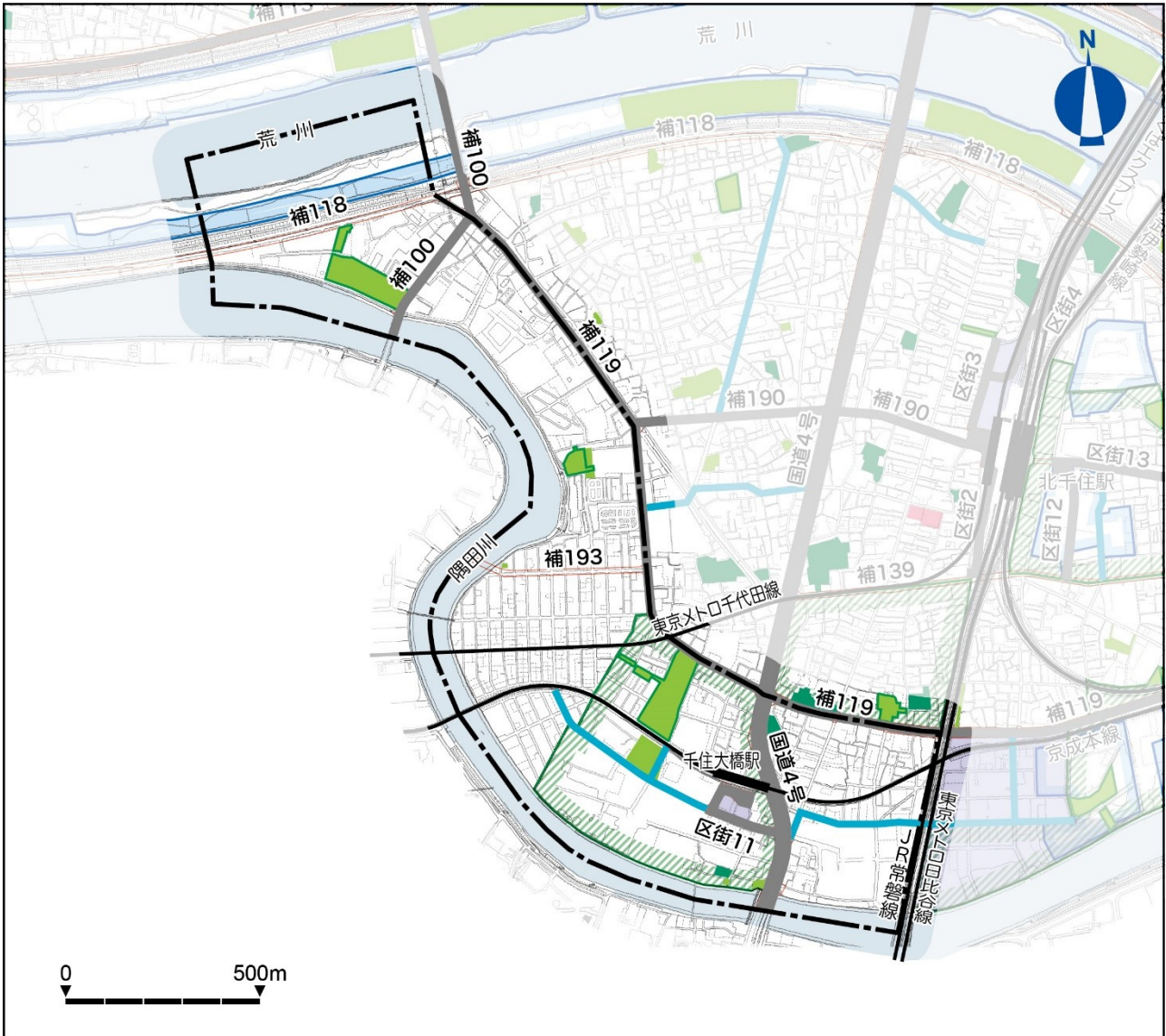
元宿堀などを活用した緑道や桜並木の実現により、隅田川沿いの魅力の向上を図っていきます。

⑥ 隅田川沿い大規模土地利用転換の促進

隅田川沿い大規模敷地は、住宅市街地総合整備事業などを活用して、良好な水辺環境と調和した複合的機能を備えた都市型住宅地を整備していきます。あわせて、スーパー堤防事業などの整備促進を図ります。

1. 千住地域

1-2 地区 実績図



道路

- 幹線道路(整備済)
- 主要生活道路(整備済)

公園・みどり

- 都市計画公園・緑地(整備済)
- その他の都市公園等
- まとまった樹林地のある寺社等

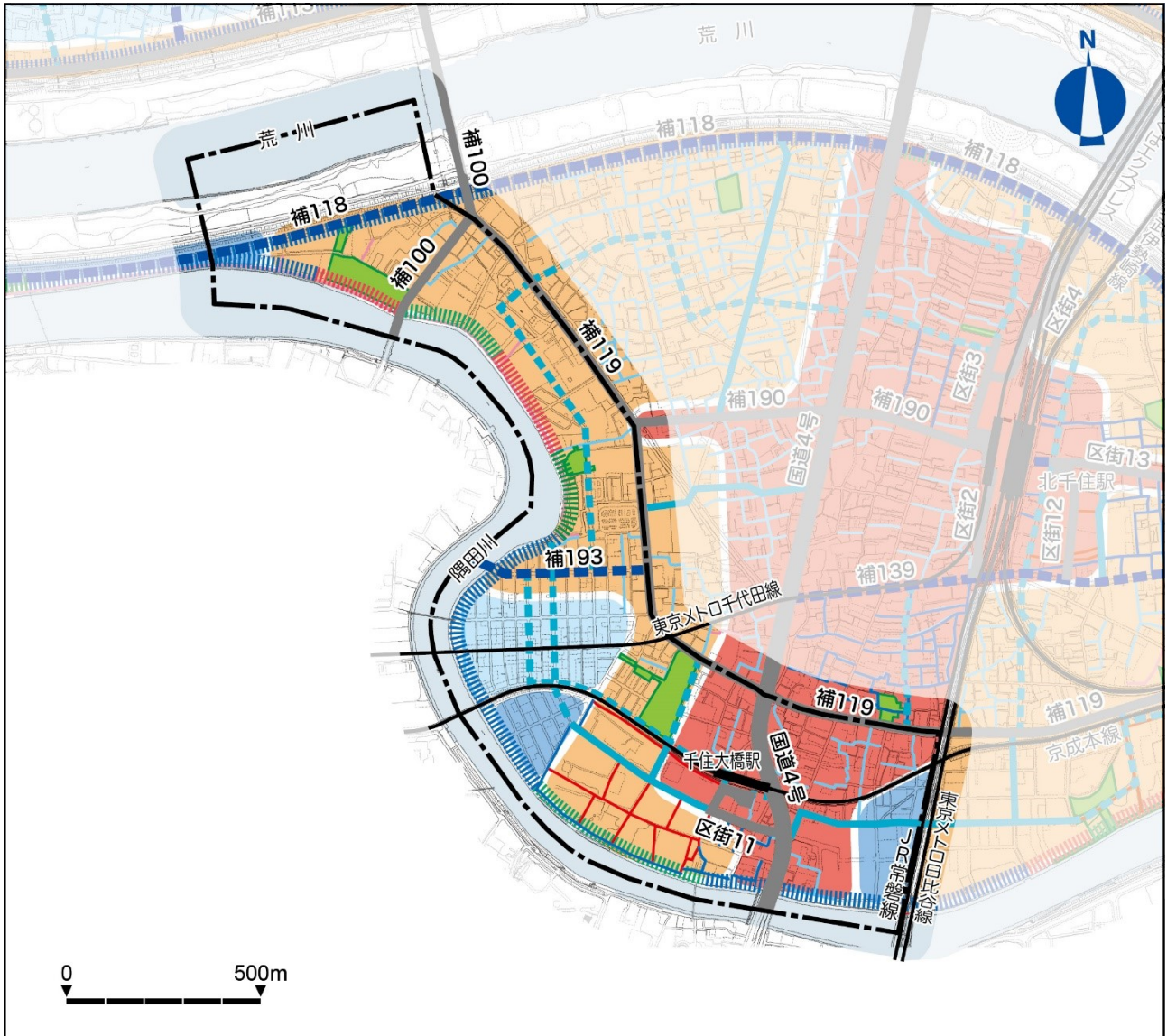
面的事業

- 土地区画整理事業事業中地区
- 住宅市街地総合整備事業事業中地区
- 市街地再開発事業事業中地区
- 上記三事業完了地区
- 防災街区整備事業完了地区
- 街なみ環境整備事業完了地区

その他

- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

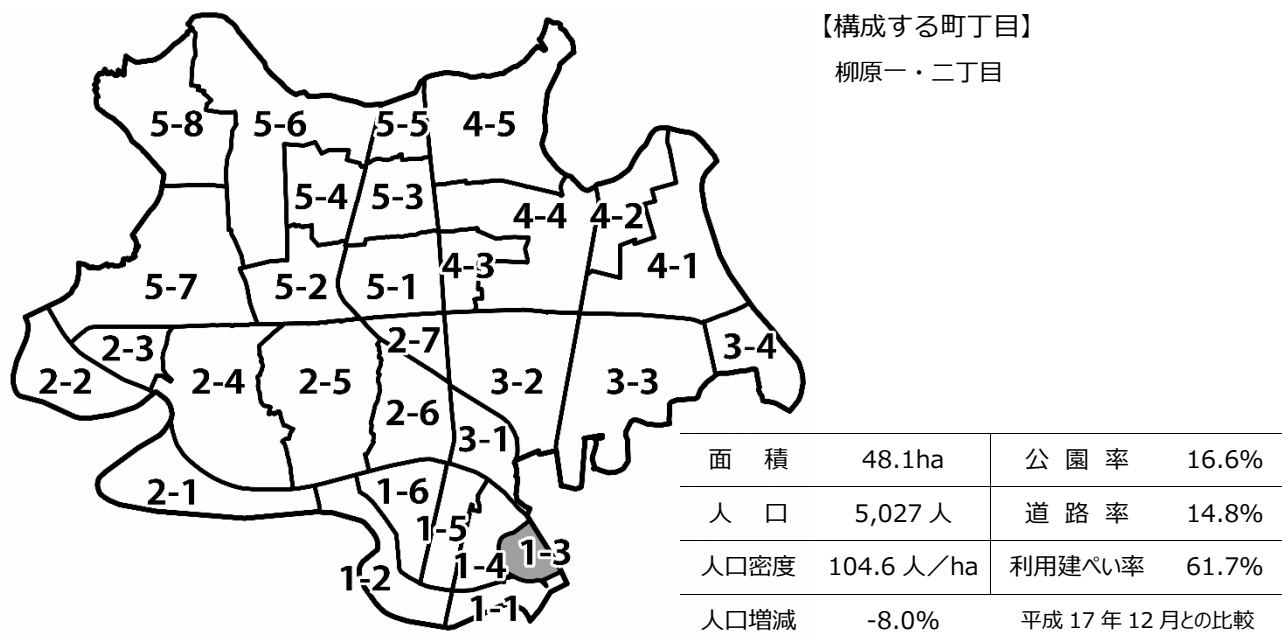
1-2 地区 計画図



土地利用区分	幹線道路	地区施設道路	都市計画公園・緑地
住宅系地域(低・中層)	計画	新設	計画
住宅系地域(中・高層)	事業中	拡幅	事業中・事業済
複合系地域	整備済	細街路	スーパー堤防・緩傾斜型堤防等
商業・業務系地域	主要生活道路	築造	計画区間
住工共存系地域	計画	拡幅	事業中区間
工業・流通系地域	整備済		概成区間

1. 千住地域

1-3地区



(1) 位置づけと現況

東は荒川、西は補助第192号線（以下「補192号」）から東武伊勢崎線に沿って囲まれる地区です。足立区都市計画マスタープラン*では、北千住駅周辺を「広域拠点」、牛田・京成関屋駅周辺を「地区拠点」に位置づけており、また、エリアデザイン*計画では、「千住エリアデザイン」の対象エリアです。

北千住駅東口駅前の賑やかさとは対照的に、地区内には路地が多く一昔前の時代が感じられる商店街や街並みがあり、その懐かしさを求め地区外からの来訪者も多いです。荒川河川敷は地域に親しまれ、野球場やグラウンドなどとして利用されています。

本地区は、全域にわたり木造住宅密集地域*で、東京都の地域危険度*測定調査で高い危険度の値を示しており、特に柳原二丁目は、危険度が高い状況です。また、東京都防災都市づくり推進計画で重点整備地域*とされ不燃化特区*が指定されています。道路が狭く消防活動が困難であり、木造老朽住宅も多い地区です。新たな防火規制区域*や不燃化特区を導入し、建替え促進による不燃化を進めていますが、防災上、住環境上の問題を抱えています。

また、若年層の流出により人口は減少し、人口構成の高齢化（年少人口比率は8.1%、老年人口比率は31.0%）とあいまって、地域活力の低下が進みつつあります。

(2) 整備目標

「路地や商店街など地域特性を活かした安全で安心して暮らせるまちづくり」

- ・住環境の改善を図り災害に強いまちにしていきます。
- ・下町情緒の感じられるまちづくりを計画していきます。
- ・既存商店街や工場立地の存立を保全し、地場産業の発展に寄与するまちづくりを進めていきます。

(3) 地区整備の計画方針

① 土地利用の計画方針

(ア) 複合系地域

木造住宅密集地域*であり、道路が狭く宅地規模が小さいなどの理由で個別建替えが難しい場合が多いため、住宅市街地総合整備事業*（密集住宅市街地整備型）の導入や共同建替えなどにより、防災性の向上と住環境の改善を図り、安全に暮らせる住宅地を形成するよう計画していきます。

② 都市施設*・地区施設の計画方針

(ア) 地区の骨格形成

幹線道路として補 109 号、補 118 号、補 139 号、補 192 号を位置づけます。

このうち、未施行の補 118 号、補 139 号、補 192 号の事業化を計画していきます。

(イ) 細街路*整備

地区全体にわたり細街路計画に沿って、共同建替えなど建物の更新・改善にあわせて細街路整備を進めていきます。

なお、木造住宅密集地域に多くある狭あい道路は、防災性に考慮しつつ歴史・文化を大切に空間づくりを計画していきます。

(ウ) 公園・緑地等の整備

既存公園、神社境内などをネットワークする歩行者のルート（特に河川敷へのルート）を考慮して、街区公園や児童遊園などの施設を充実していきます。

③ 防災対策に関する計画方針

(ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路の整備促進及び沿道建物の不燃化を促進し延焼遮断帯*を形成していきます。

地区全域にわたり、不燃化特区*や新たな防火規制区域*を活用し、建物の不燃化や老朽建物の除却などを進めつつ、防災街区整備地区計画*や住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の導入を検討していきます。

また、足立区街区プラン制度*を活用し、二方向避難の確保など無接道家屋対策を進めるとともに、感震ブレーカーの設置など防災対策を進めます。

1. 千住地域

(イ) 水害対策に関する計画

荒川は、親水性があり、かつ景観形成にも配慮したスーパー堤防の整備を国とともに進めます。

(ウ) 復興に関する計画

木造住宅密集市街地は、大規模地震時に甚大な被害が予想されるため、復興時には、都市計画道路の整備、市街地開発事業*の導入及び瓦礫を活用するなどしたスーパー堤防の整備など、再び災害にあわない安全なまちを計画します。

④ その他の計画方針

(ア) 水辺の魅力づくり

荒川河川敷は、スポーツ・レクリエーションの場として、多くの人々が集い、憩い、楽しむことができるよう、施設や設備の充実を計画していきます。

(4) 主な整備方策等

① 防災まちづくりの推進

住宅市街地総合整備事業*（密集住宅市街地整備型）、防災街区整備地区計画*、防災街区整備事業*などを視野に入れたまちづくりを進め、細街路*の拡幅や建物の不燃化を促進していきます。また、狭小戸建て住宅の共同化・協調化建替えによって個々の建物の安全性向上を図っていきます。なお、多く存在する狭あい道路のうち保存すべき路地（細街路）は、壁面後退や不燃化など防災性を考慮しつつ、道路の幅を考慮して建築基準法第42条第3項の道路に指定変更を検討するなど、路地の文化・景観を大切にしながら空間づくりを組み入れて進めることも重要です。

② 魅力のある沿道商店街の整備

地区内の商店街は、人々の交流、ふれあいの場となるよう計画していきます。

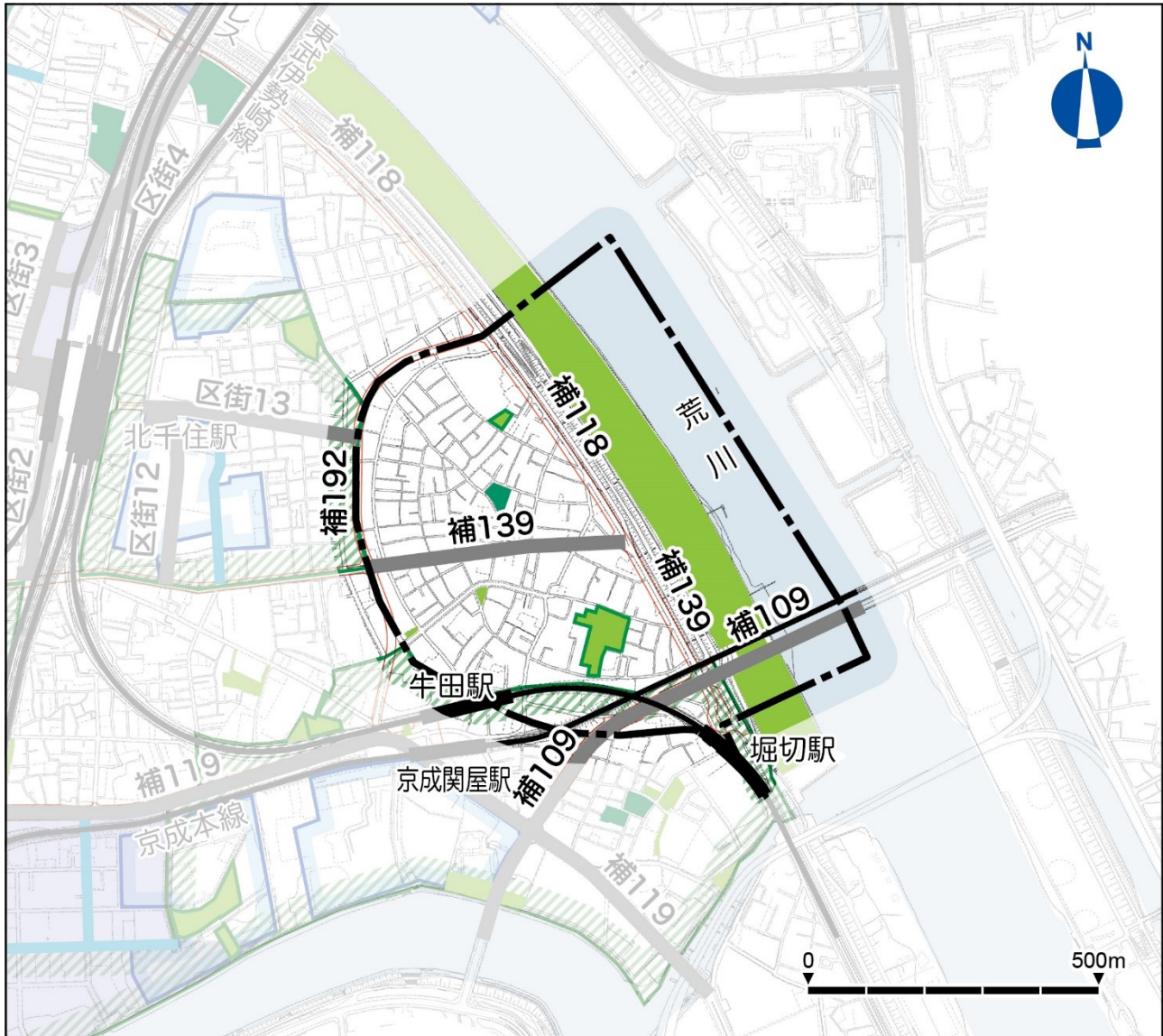
③ 道路沿道の不燃化促進

補192号沿道の建物は、道路の新設事業にあわせ防火地域*などに変更し、都市防災不燃化促進事業*により不燃化を計画していきます。

荒川沿いの緊急輸送道路や河川敷の避難場所*を安全に確保するため、堤防沿い市街地の不燃化を計画していきます。具体的には、補118号、補139号の道路の新設事業にあわせ防火地域の指定などを行います。

1. 千住地域

1-3 地区 実績図



道路

- 幹線道路(整備済)
- 主要生活道路(整備済)

公園・みどり

- 都市計画公園・緑地(整備済)
- その他の都市公園等
- まとまった樹林地のある寺社等

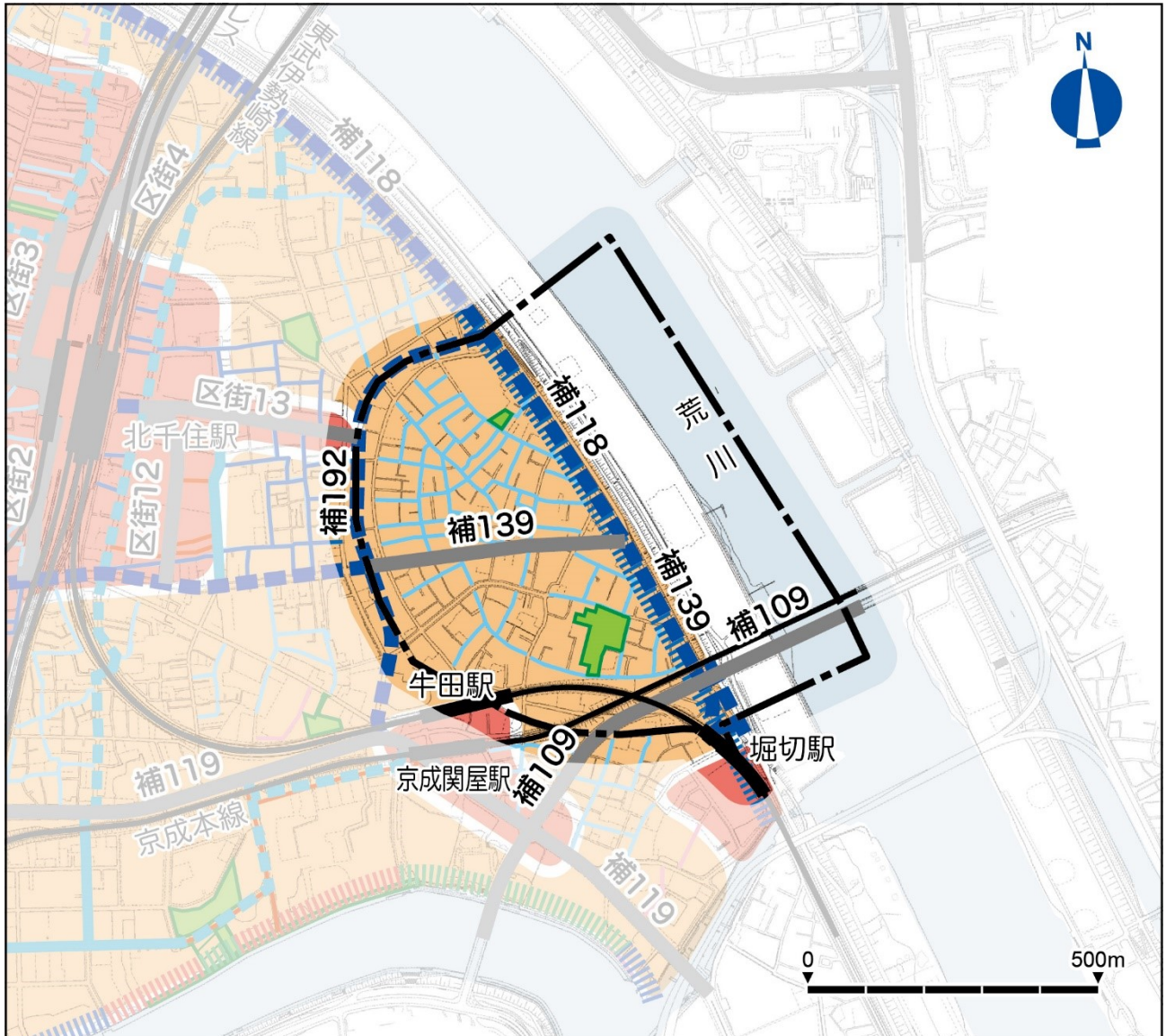
面的事業

- 土地区画整理事業事業中地区
- 住宅市街地総合整備事業事業中地区
- 市街地再開発事業事業中地区
- 上記三事業完了地区
- 防災街区整備事業完了地区
- 街なみ環境整備事業完了地区

その他

- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

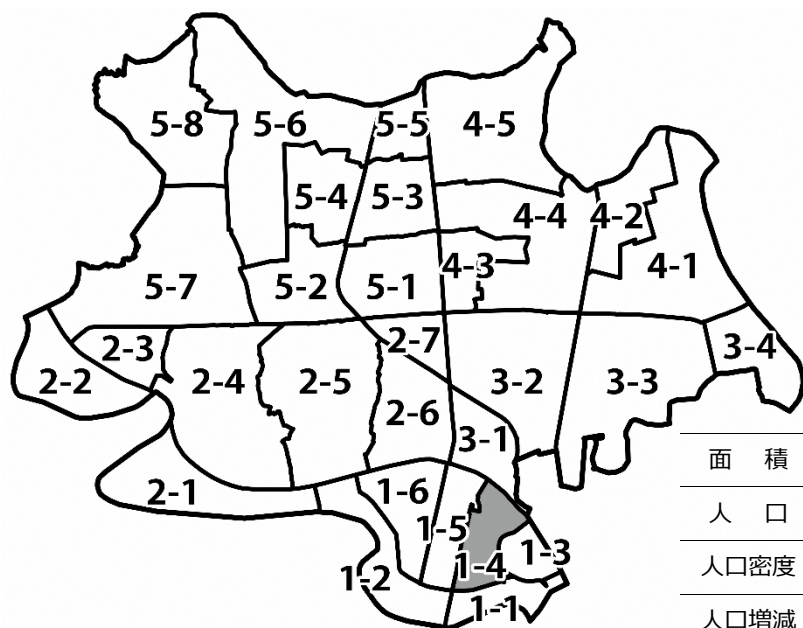
1-3 地区 計画図



土地利用区分	幹線道路	地区施設道路	都市計画公園・緑地
住宅系地域(低・中層)	■■■■ 計画	— 新設	▨ 計画
住宅系地域(中・高層)	— 事業中	— 拡幅	■ 事業中・事業済
複合系地域	— 整備済	細街路	スーパー堤防・緩傾斜型堤防等
商業・業務系地域	— 主要生活道路	— 築造	計画区間
住工共存系地域	■■■■ 計画	— 拡幅	事業中区間
工業・流通系地域	— 整備済		概成区間

1. 千住地域

1-4地区



【構成する町丁目】

千住旭町
千住東一・二丁目
日ノ出町

面積	89.1ha	公園率	8.4%
人口	13,156人	道路率	14.7%
人口密度	147.7人/ha	利用建ぺい率	57.7%
人口増減	+0.8%	平成17年12月との比較	

(1) 位置づけと現況

西は鉄道、北は荒川、南は補119号、東は補192号に囲まれる地区です。足立区都市計画マスタープラン*では、北千住駅周辺を「広域拠点」、牛田・京成関屋駅周辺を「地区拠点」に位置づけており、また、エリアデザイン*計画における「千住エリアデザイン」の対象エリアです。

北千住駅東口を含む交通利便性の高い地区であり、現在、駅前商店街をはじめとする商業集積により、にぎわいのあるまちを形成しており、駅周辺道路の足立区画街路第12号線（電大通り、以下「区街12号」）も整備され、駅周辺には東京電機大学千住キャンパスがあります。

東京電機大学周辺は、エリアデザインによるまちづくりが進められ、千住旭町地区地区計画*が策定されるとともに、北千住駅東口周辺地区住宅市街地総合整備事業*（拠点開発型）などが進められています。

牛田駅周辺は、近年、大規模工場の移転により都市型高層住宅への土地利用転換が図られました。

地区全体では、住工混在と木造住宅密集地域*という問題を抱え、また、東京都の地域危険度*測定調査で高い危険度の値を示しており、特に日ノ出町は危険度が高い状況です。このため地区の南側については、新たな防火規制区域*や不燃化特区*の指定を受け、建替えによる建物の防災性の向上を図っていますが、さらに道路拡幅などの基盤整備が必要です。

荒川河川敷は、野球場やグラウンドなどとして利用されています。

(2) 整備目標

「再開発による広域拠点にふさわしい活力と魅力あるまちづくり」

- ・広域拠点にふさわしい商業・業務、宿泊施設などの整った、駅前の再開発を進めます。
- ・良好な都市型居住環境の形成と多世代が居住できる多様な住宅を整備していきます。
- ・既存商店街のにぎわいに寄与するまちづくりを計画していきます。
- ・木造住宅密集地域*の住環境の修復を図り、災害に強いまちづくりを進めていきます。
- ・秩序ある土地利用として工場と住宅の共存するまちにしていきます。

(3) 地区整備の計画方針

① 土地利用の計画方針

(ア) 複合系地域

千住東一・二丁目周辺の住宅と工場の混在する地区は、住工共存できるきめ細やかな対応で秩序ある土地利用を図るよう計画していきます。工場の地区外流出の際は、跡地の無秩序な土地利用を防止し、都市型住宅などの適正な土地利用の誘導をしていきます。

(イ) 商業・業務系地域

足立区の玄関口として、駅と駅前広場をつなぐ足立区画街路第13号線（以下「区街13号」）の整備を進め、駅前の交通環境を改善するとともに、市街地再開発事業*などの共同化により、土地の高度利用を図り都市機能を更新し、基盤整備とともに商業・業務、子育て、教育、福祉、宿泊、都市型住宅などの機能を充実していきます。

② 都市施設*・地区施設の計画方針

(ア) 地区の骨格形成

幹線道路として足立区画街路第4号線（ミルディス通り、以下「区街4号」）、補118号、補119号、補139号、補192号、区街12号、区街13号を位置づけます。また、主要生活道路として、2路線を位置づけます。

このうち、補118号、補139号、補192号の事業化を計画していきます。また、鉄道沿いに南北に連絡する主要生活道路について、駅を中心とした拠点化にあわせて再編整備を計画していきます。

区街13号の未整備区間は、地域のまちづくりにあわせその位置づけを検討していきます。

(イ) 細街路*整備

地区計画*や細街路計画に沿って、建物の更新・改善にあわせて細街路整備を進めていきます。

(ウ) 公園・緑地等の整備

既存公園、神社境内、公共建築の空地などの分布と、これらをネットワークする歩行者のルート（特に河川敷へのルート）を考慮し、街区公園や児童遊園などの施設を充実していきます。

1. 千住地域

③ 防災対策に関する計画方針

(ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路の整備促進及び沿道建物の不燃化を促進し延焼遮断帯*を形成します。千住旭町、千住東一・二丁目は、不燃化特区*や新たな防火規制区域*を活用し、建物の不燃化や老朽建物の除却などを計画していきます。日ノ出町は、新たな防火規制区域指定や防災街区整備地区計画*、住宅市街地総合整備事業*（密集住宅市街地整備型）の導入を検討していきます。また、足立区街区プラン制度*を活用し、二方向避難の確保など無接道家屋対策を進めるとともに、感震ブレイカーの設置など防災対策を計画していきます。

補 119号と区街13号の無電柱化*を計画していきます。

東京電機大学一帯は、避難場所*としての機能を考慮した計画としていきます。また、帰宅困難者の安全性を確保するため、関係機関と連携を図ります。

(イ) 水害対策に関する計画

荒川は、親水性があり、かつ景観形成にも配慮したスーパー堤防の整備を国とともに進めます。

(ウ) 復興に関する計画

木造住宅密集市街地は、大規模地震時に甚大な被害が予想されるため、復興時には、未整備の都市計画道路や駅前広場の整備、市街地開発事業*の導入、瓦礫を活用するなどしたスーパー堤防の整備など、再び災害にあわない安全なまちを計画します。

④ その他の計画方針

(ア) 水辺の魅力づくり

荒川河川敷は、スポーツ・レクリエーションの場として、多くの人々が集い、憩い、楽しむことができるよう計画していきます。隅田川沿いは、親水性や景観に配慮していきます。

(イ) まちの活性化

北千住駅周辺において、にぎわい・交流施設を一体的に再編・整備していきます。河川敷公園や駅周辺の文化・スポーツ施設をつなぐユニバーサルデザインに配慮したネットワークを整備するなど、利便性を向上し地区活性化の一助としていきます。

(ウ) 鉄道と道路の立体交差化

補 139号と鉄道との交差部は、立体交差化の実現の方策を検討していきます。

(4) 主な整備方策等

① 北千住駅を中心とした拠点化

市街地再開発事業*などにより土地の高度利用を図り、商業・業務機能の充実と都市型住宅の集積を図り都市機能を更新します。東口駅前広場整備と駅周辺の商業施設の更新や、宿泊施設などの都市施設*及び住宅の供給をエリアデザイン*や市街地再開発事業によって誘導し、拠点駅にふさわしい機能の導入を計画していきます。

北千住駅のバリアフリー化や、区街 13 号の拡幅整備など駅周辺の交通環境を改善していきます。

東京 2020 オリンピック・パラリンピックに向け、国が訪日外国人四千万人を目標としていることから、当該地においては、ホテルやバンケットなどのホスピタリティの高い施設を誘導していきます。

② 魅力のある沿道商店街の整備

地区内の商店街は、活性化に努め、人々の交流、ふれあいの場として整備していきます。

③ 防災まちづくりの推進

不燃化特区*や新たな防火規制区域*による建物の不燃化・耐震化を進めていくなかで、狭小戸建て住宅の共同化・協調化建替えによって住環境を改善していきます。また、細街路*計画に沿って防災上安全なまちの形成を図ります。

日ノ出町については、新たな防火規制区域指定や防災街区整備地区計画*、住宅市街地総合整備事業*（密集住宅市街地整備型）の導入を検討していきます。

④ 道路沿道の不燃化促進

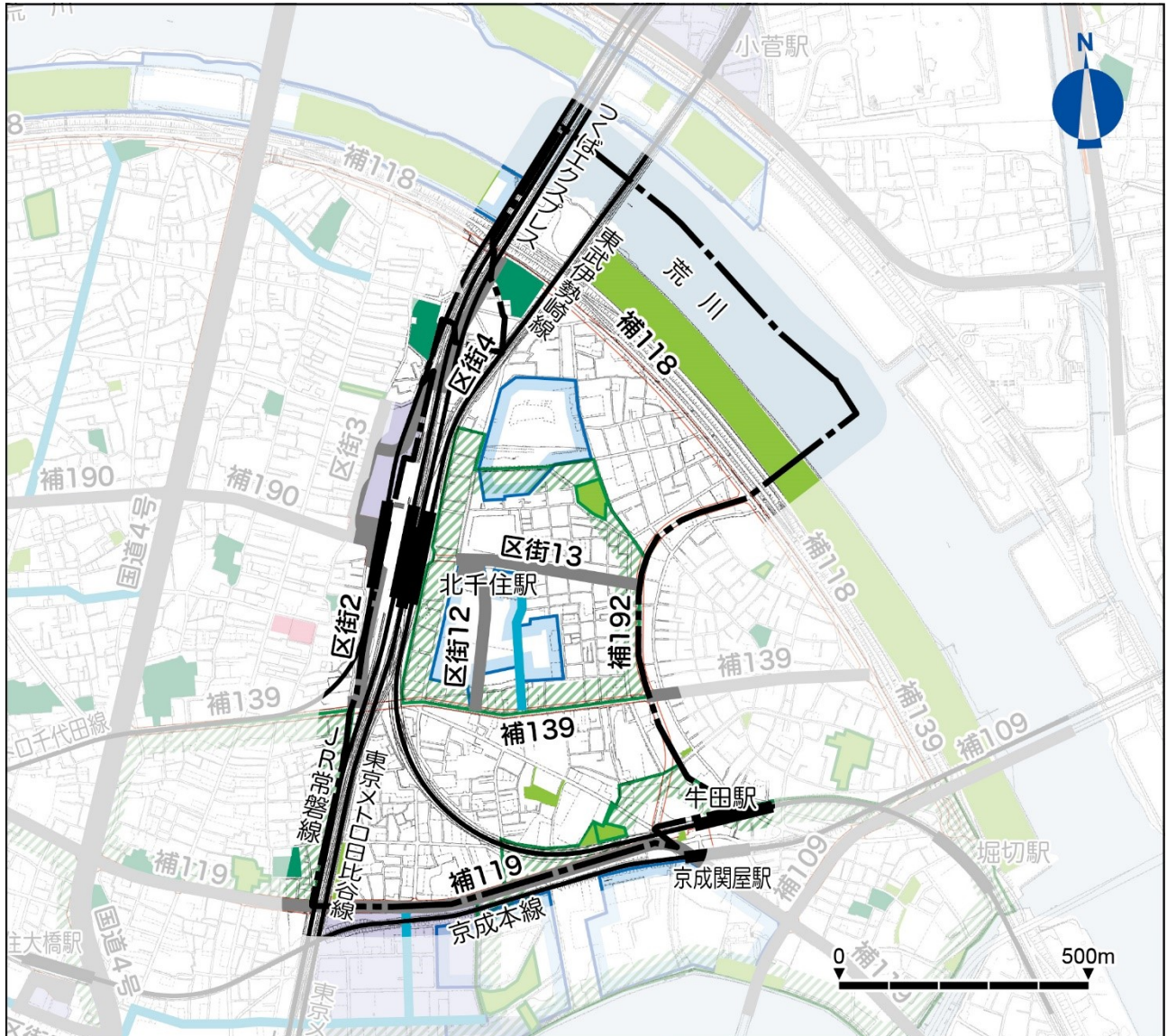
補 192 号沿道の建物は、道路の新設事業にあわせ都市防災不燃化促進事業*により不燃化を計画していきます。

⑤ 荒川堤防沿いの不燃化促進

荒川沿いの緊急輸送道路や河川敷の避難場所*を安全に確保するため、堤防沿い市街地の不燃化を計画していきます。具体的には補 118 号の道路の新設事業とともに防火地域*の指定などを行っていきます。

1. 千住地域

1-4 地区 実績図



道路

- 幹線道路(整備済)
- 主要生活道路(整備済)

公園・みどり

- 都市計画公園・緑地(整備済)
- その他の都市公園等
- まとまった樹林地のある寺社等

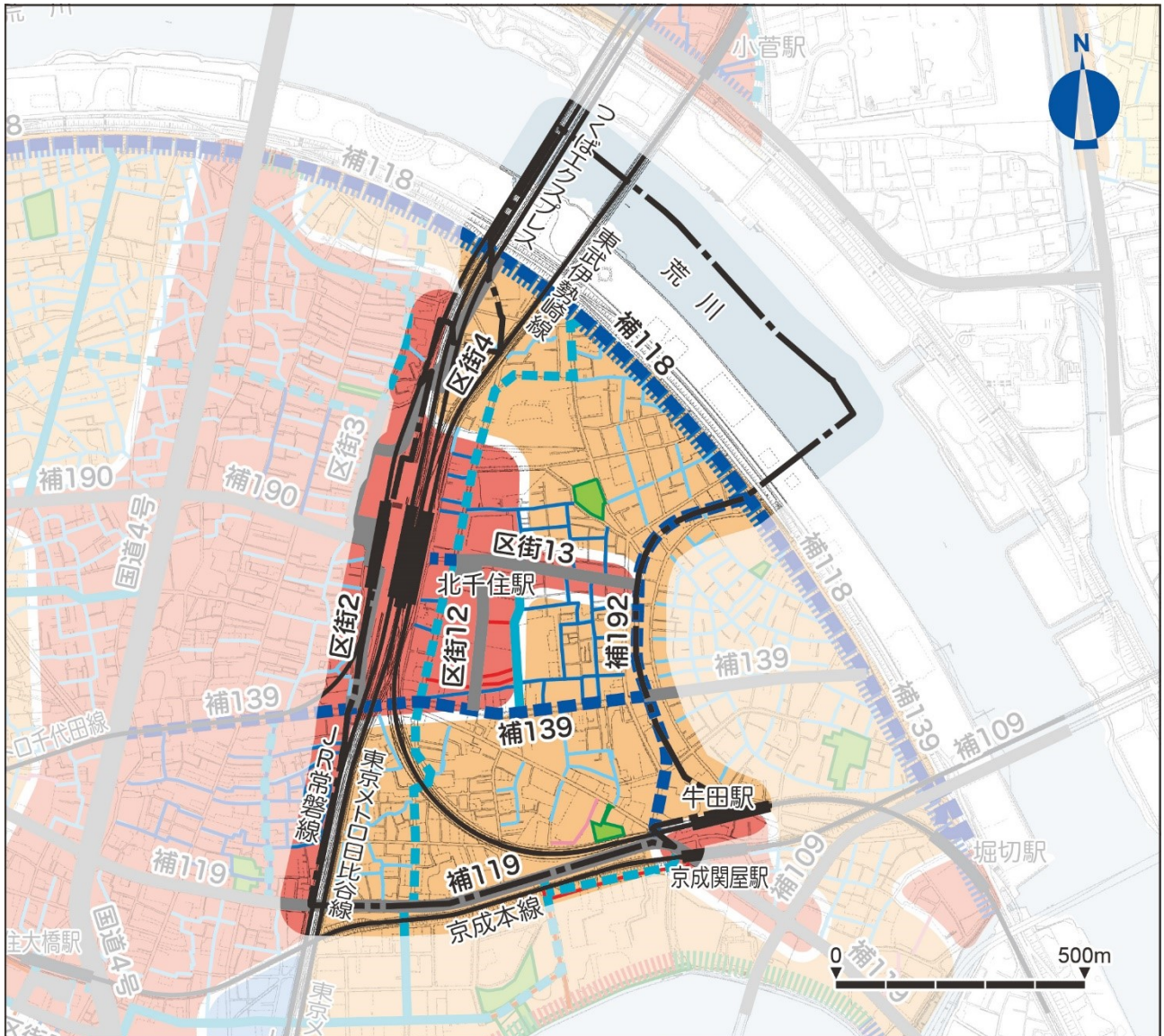
面的事業

- 土地区画整理事業事業中地区
- 住宅市街地総合整備事業事業中地区
- 市街地再開発事業事業中地区
- 上記三事業完了地区
- 防災街区整備事業完了地区
- 街なみ環境整備事業完了地区

その他

- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

1-4 地区 計画図



土地利用区分

- 住宅系地域(低・中層)
- 住宅系地域(中・高層)
- 複合系地域
- 商業・業務系地域
- 住工共存系地域
- 工業・流通系地域

幹線道路

- 計画
- 事業中
- 整備済
- 主要生活道路
- 計画
- 整備済

地区施設道路

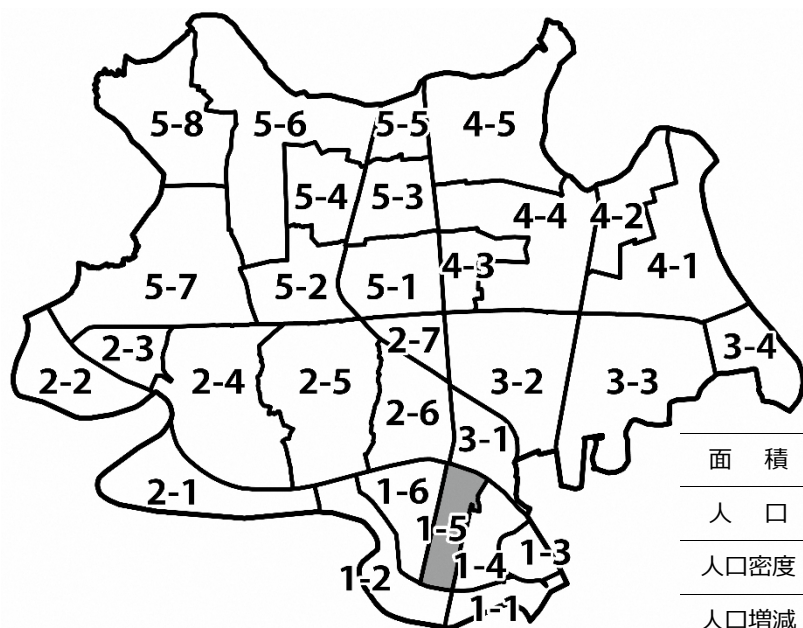
- 新設
- 拡幅
- 細街路
- 築造
- 拡幅

都市計画公園・緑地

- 計画
- 事業中・事業済
- スーパー堤防・緩傾斜型堤防等
- 計画区間
- 事業中区間
- 概成区間

1. 千住地域

1-5地区



【構成する町丁目】

千住一～五丁目
千住仲町

面積	83.2ha	公園率	6.9%
人口	13,304人	道路率	21.7%
人口密度	159.9人/ha	利用建ぺい率	60.4%
人口増減	+0.1%	平成17年12月との比較	

(1) 位置づけと現況

東は鉄道、北は荒川、西は国道4号、南は補119号に囲まれる地区です。古くから宿場町として商業を中心に栄えた歴史と文化のまちです。足立区都市計画マスタープラン*では、北千住駅周辺を「広域拠点」、旧日光街道を「文化・歴史・観光拠点」に位置づけており、また、エリアデザイン*計画における「千住エリアデザイン」の対象エリアです。

北千住駅の西口は足立区の顔として、市街地再開発事業*により千住ミルディス、ペDESTリアンデッキ、駅前広場が整備され、商業・業務・公共施設などが立地しつつあります。一方、駅南側線路沿いで防災建築街区造成事業により再開発した防火帯の建物は、老朽化による建替えが課題になっています。

地区中央部は、千住三丁目地区地区計画*が定められています。千住二丁目では、都心共同住宅供給事業を活用し共同化して建てられた共同住宅など大街区化が進められ、オープンスペースの確保による避難路や緑化が生み出されています。また、千住一丁目地区市街地再開発事業では、土地の高度利用による空地の確保により道路拡幅や広場の整備などがなされ、商業の活性化と都市型住宅の供給などの市街地の整備改善を一体的に行っています。

地区の南北に旧日光街道が通り古くから宿場町として栄え、そのころの面影が今なお残っており、足立区景観計画により、景観重要公共施設*に位置づけられています。

地区全域にわたり、歴史のある古くからの市街地であることから、火災や震災時の安全性に問題があり、東京都の地域危険度*測定調査でも高い危険度の値を示しています。

このため千住仲町では、防災街区整備地区計画*や住宅市街地総合整備事業*（密集住宅市街地整備型）を導入し、防災性の向上に向けた取り組みを進めています。千住四丁目についても同様の取り組みが必要となっています。

(2) 整備目標

「広域拠点として活力とにぎわいと歴史のある、ふれあい豊かなまちづくり」

- ・市街地再開発事業*による駅周辺地区の都市機能の更新を進め、足立区の顔づくりと広域拠点としてのにぎわいの向上を目指していきます。
- ・木造住宅密集地域*の環境改善を図り、緑とオープンスペースの多い中高層住宅地を目指すとともに、新旧住民の交流を促し、自助・共助のコミュニティ活動で、親しみと活気のあるまちづくりを計画していきます。
- ・まちの歴史と自然を活かした散策のできるまちとするなど、歴史が偲ばれ、伝統的文化の薫るまちとなるようにしていきます。

(3) 地区整備の計画方針

① 土地利用の計画方針

(ア) 複合系地域

地区北部の荒川沿いは、木造住宅が密集している街区の共同建替えを誘導し基盤改善を図り、北千住駅を核とする拠点地区の近接性と水辺環境を活かした都市型住宅の供給などを誘導していきます。

(イ) 商業・業務系地域、近隣商業地の整備

足立区の広域拠点として、エリアデザイン*により商業・業務、子育て、教育、福祉、宿泊などの機能を充実するとともに、土地の高度利用を図り複合的に都市型住宅の集積・供給を誘導し、定住人口の増加を目指していきます。また、景観に配慮した商店街施設の整備・改善や商店街駐車場・駐輪場の誘致を進めるとともに、まちなかの広場、プレイロットなどの設置を行い、歩行者重視の回遊性を高めていきます。

地区内の商店街は、近隣商業地として個々の商店の連携により活性化に努めていくとともに、建物の壁面後退や交通規制などにより楽しく安心して買物のできる空間を計画していきます。

木造住宅の多い街区は、再開発や共同建替えなどとあわせて基盤改善を図り、道路沿道の商店なども含め住商共存環境を確保していきます。

国道4号沿道は、景観に配慮して建物の不燃化、共同化を進めるとともに、沿道業務地として土地の高度利用を図ることができるよう誘導していきます。

② 都市施設*・地区施設の計画方針

(ア) 地区の骨格形成

主要幹線道路として国道4号、幹線道路として足立区画街路第2号線（千路通り、以下「区街2号」）、区街3号、補118号、補119号、補139号、補助第190号線（北千住駅前通り、以下「補190号」）を位置づけます。また、主要生活道路として4路線を位置づけます。

このうち、補118号、補139号の事業化を計画していきます。また、千住四・五丁目周辺の主要生活道路は、防災まちづくりにあわせて整備を進めていきます。

1. 千住地域

(イ) 細街路*整備

地区全体にわたり地区計画*や細街路計画に沿って、建物の建替え更新・改善にあわせて細街路整備を進めていきます。

(ウ) 公園・緑地等の整備

再開発による緑地の確保、寺社の保全と活用、河川敷の利用などにより不足する公園を補います。また、路地などの緑化もあわせて行い、緑の多い下町らしいまちづくりを計画していきます。

③ 防災対策に関する計画方針

(ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路の整備促進及び沿道建物の不燃化を促進し延焼遮断帯*を形成していきます。

地区内には、道路ネットワークが未整備、あるいは不燃領域率*が低いなど、大地震が発生した際は大きな被害が想定される箇所が広く存在することから、事前に道路整備の方向性や空地の活用などについて検討していきます。また、消火栓機能を併設した小広場の整備及び防災組織の充実など、住民主体のまちづくりを推進していきます。

地区全域にわたり、不燃化特区*や新たな防火規制区域*を活用し、建物の不燃化や老朽建物の除却などを進めます。

千住仲町は、防災街区整備地区計画*や住宅市街地総合整備事業*（密集住宅市街地整備型）による整備を推進していきます。千住四丁目も地区計画等や各種防災事業の導入を検討していきます。また、足立区街区プラン制度*を活用し、二方向避難の確保など無接道家屋対策を進めるとともに、感震ブレーカーの設置など防災対策を進めます。

補 119 号の無電柱化*を計画していきます。

荒川南岸・河川敷緑地一帯は、避難場所*としての機能を考慮した計画としていきます。また、帰宅困難者の安全性を確保するため、関係機関と連携を図っていきます。

(イ) 水害対策に関する計画

荒川は、親水性があり、かつ景観形成にも配慮したスーパー堤防の整備を国とともに進めます。

(ウ) 復興に関する計画

木造住宅密集市街地は、大規模地震時に甚大な被害が予想されるため、復興時には、未整備の都市計画道路や、市街地開発事業*の導入、瓦礫を活用するなどしたスーパー堤防の整備など、再び災害にあわない安全なまちを計画します。

④ その他の計画方針

(ア) 水辺の魅力づくり

荒川河川敷は、スポーツ・レクリエーションの場として、多くの人々が集い、憩い、楽しむことができるようにしていきます。

(イ) レトロゾーンの魅力づくりと活性化

旧道周辺の歴史的・文化的な史跡などの活用によって、歴史と文化のまちをテーマとした景観整備を図り、まち全体に下町的な魅力と活気を呼び戻していきます。また、にぎわい・交流施設を一体的に再編・整備するよう計画していきます。

(4) 主な整備方策等

① 再開発の推進

旧日光街道の本町センター街に面する地区は、商業地区内の核となる比較的まとまった敷地にありながら、建物の更新が進まず防災上の課題を抱えています。このため、土地の高度利用によりオープンスペースを確保し商業施設などの都市機能更新と都市型住宅の供給により、既成市街地における活性化を図っていきます。また、小規模な再開発を進め連担させ、通り抜けできる避難路を計画するなど、まち全体としての防災性の向上を図り、地域の活性化に寄与するよう計画していきます。

② 防災まちづくりの推進

千住一～五丁目周辺は、防災上危険性が高い木造住宅密集地域*であり、地区計画*による建替えのルールづくりを行い、住宅の不燃化、共同化・協調化建替えや道路拡幅整備を細街路*整備とあわせて進めます。共同化は、規模に応じて手法を検討し重層的な取り組みを検討していきます。

特に千住四丁目は住宅市街地総合整備事業*（密集住宅市街地整備型）、防災街区整備地区計画*などを視野に入れた防災まちづくりを進めることが必要です。

なお、多く存在する狭あい道路は、防災性を考慮しつつ下町らしい空間となるよう計画していきます。

③ 旧日光街道の魅力づくり

旧日光街道周辺の歴史的、文化的資産を活かし、旧道とこれらの資産のネットワーク化を促進しつつ、旧道沿道のまちなか広場の設置や壁面の後退、無電柱化*など歩行者空間の拡充で魅力づくりを行います。また、やっちゃば緑道や公園・神社などの連絡に路地を活用していきます。

④ 国道4号沿道の景観形成

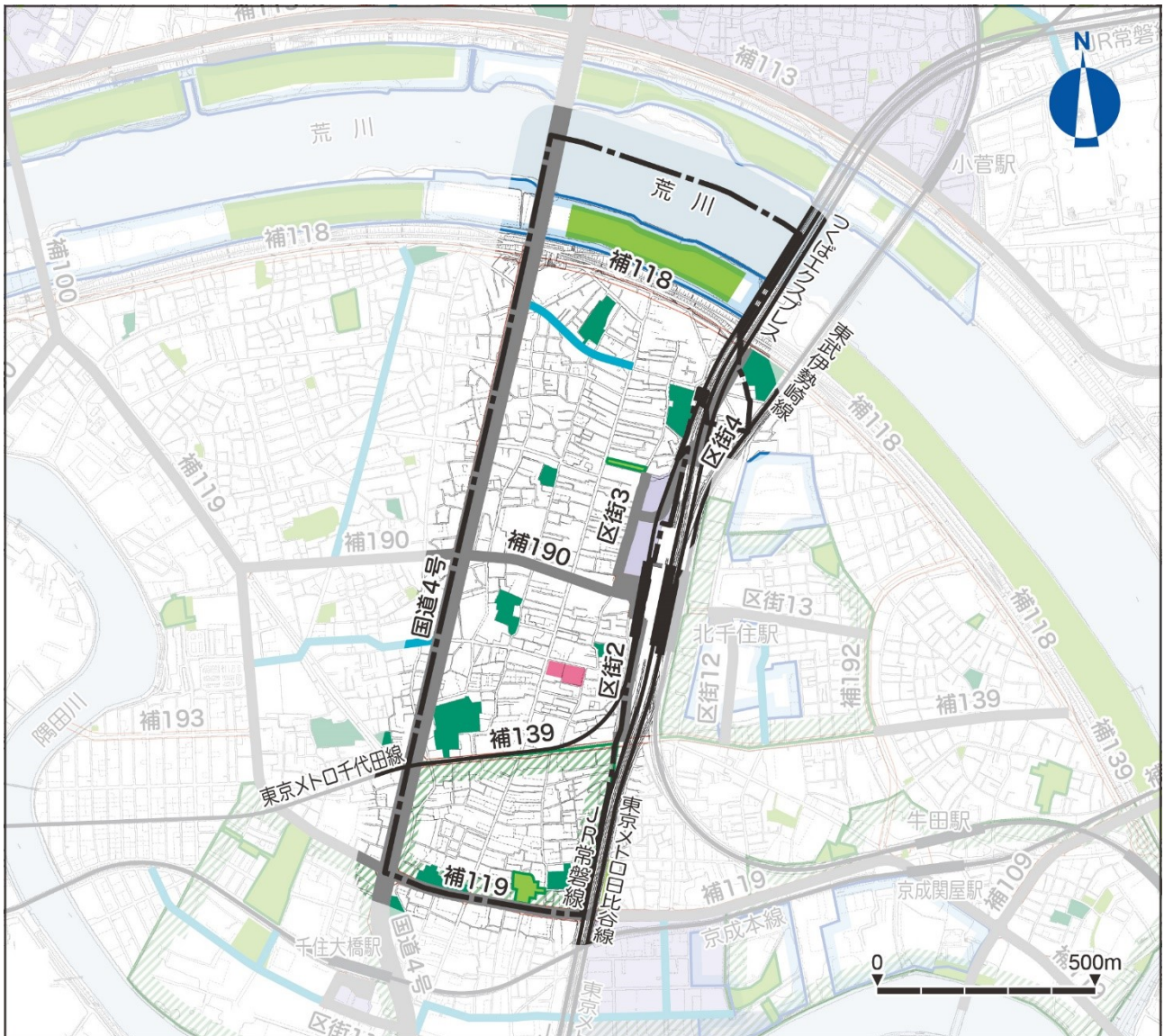
屋外広告物規制と誘導、一階部分の壁面後退による歩行者空間の拡充、公開空地の確保、沿道の緑化、憩いの小広場を設置するなど、国道4号沿道の景観形成を図り、足立区のシンボルロードとしていきます。

⑤ 荒川堤防沿いの不燃化促進

荒川沿いの緊急輸送道路や河川敷の避難場所*を安全に確保するため、堤防沿い市街地の不燃化を計画していきます。具体的には補118号の事業化を計画し、防火地域*の指定などを行います。

1. 千住地域

1-5 地区 実績図



道路

- 幹線道路(整備済)
- 主要生活道路(整備済)

公園・みどり

- 都市計画公園・緑地(整備済)
- その他の都市公園等
- まとまった樹林地のある寺社等

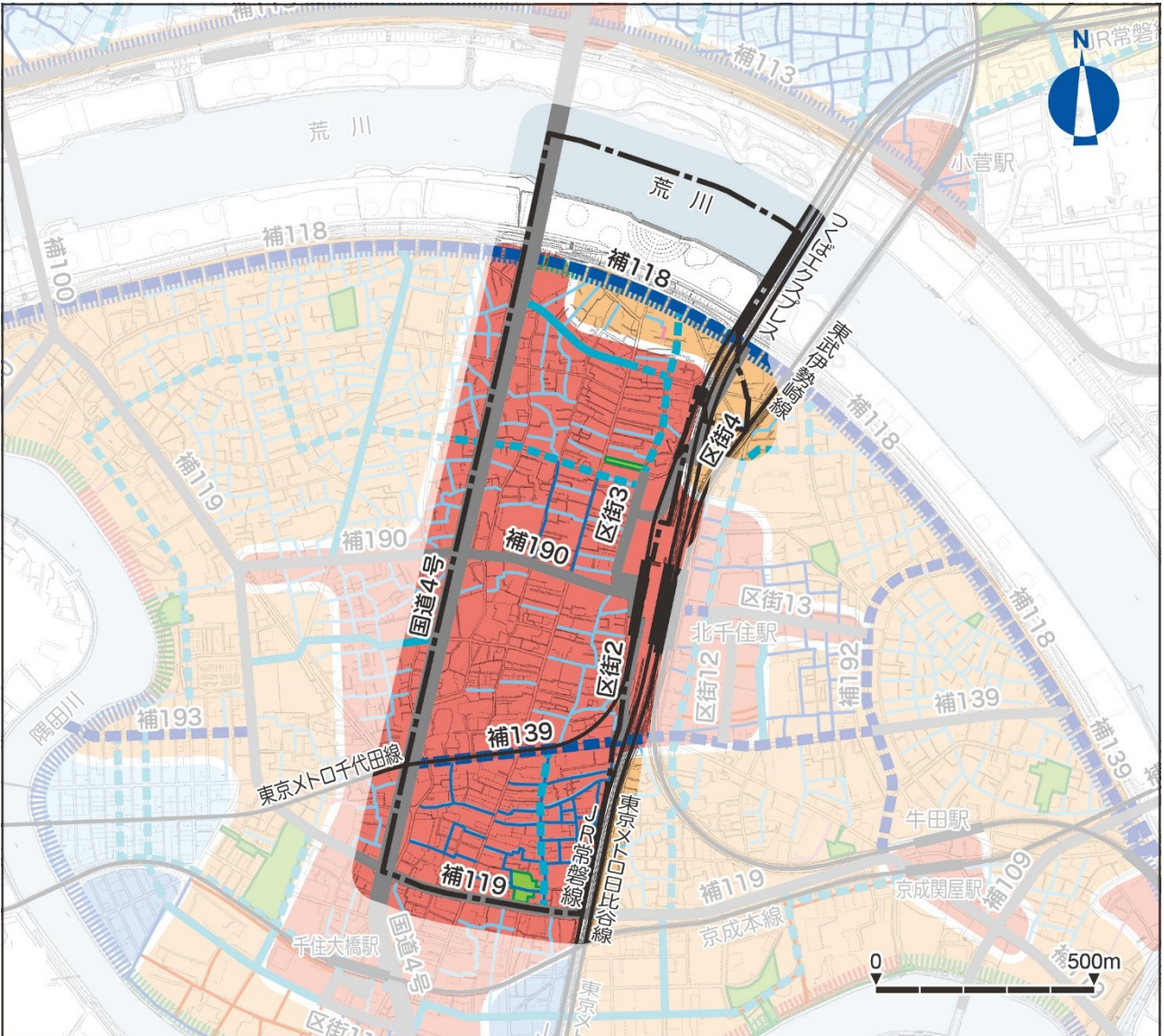
面的事業

- 土地区画整理事業事業中地区
- 住宅市街地総合整備事業事業中地区
- 市街地再開発事業事業中地区
- 上記三事業完了地区
- 防災街区整備事業完了地区
- 街なみ環境整備事業完了地区

その他

- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

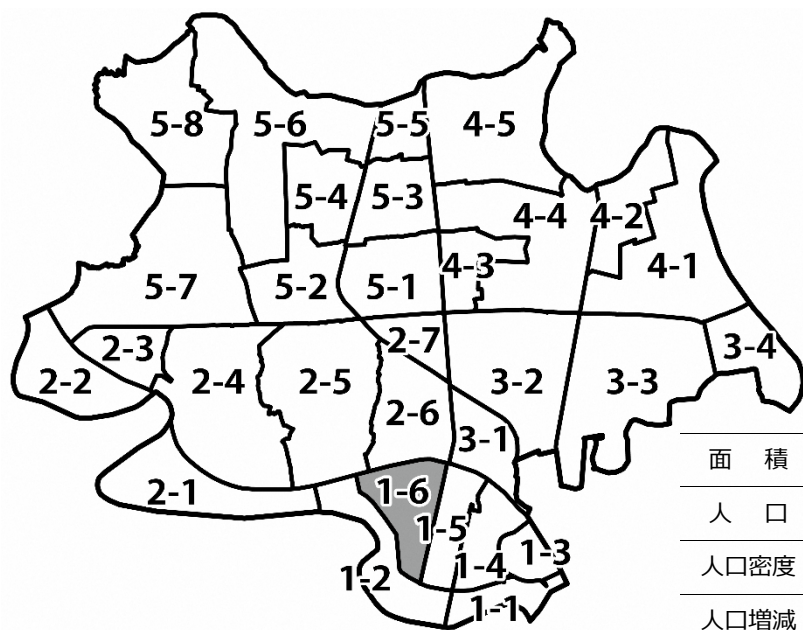
1-5 地区 計画図



土地利用区分	幹線道路	地区施設道路	都市計画公園・緑地
住宅系地域(低・中層)	■■■■ 計画	— 新設	▨ 計画
住宅系地域(中・高層)	■■■■ 事業中	— 拡幅	■ 事業中・事業済
複合系地域	— 整備済	— 細街路	スーパー堤防・緩傾斜型堤防等
商業・業務系地域	— 主要生活道路	— 築造	計画区間
住工共存系地域	■■■■ 計画	— 拡幅	事業中区間
工業・流通系地域	■■■■ 整備済		概成区間

1. 千住地域

1-6地区



【構成する町丁目】

千住大川町
千住寿町
千住龍田町
千住中居町
千住宮元町
千住元町
千住柳町

面積	117.1ha	公園率	11.9%
人口	18,662人	道路率	17.2%
人口密度	159.4人/ha	利用建ぺい率	61.1%
人口増減	+2.6%	平成17年12月との比較	

(1) 位置づけと現況

北は荒川、東は国道4号、西から南は補119号に囲まれる地区です。足立区都市計画マスタープラン*では、北千住駅周辺を「広域拠点」に位置づけており、また、エリアデザイン*計画における「千住エリアデザイン」の対象エリアです。

荒川堤南の国道4号沿道という立地条件の良い地区であり、昔から多くの人々が住み、様々な生活の営みがあり発展してきました。地区内には、多くの商店街があり地区の生活を支えています。

国道4号沿道は、中高層の住宅、商業・業務施設などの立地が進んでいますが、商店街は以前のような活気はなくなってきています。歴史のある市街地のため、老朽化した家屋や道路に接しない宅地、空き家なども数多くみられます。

区全体と比較して建ぺい率が高く(利用建ぺい率は区全体が47.7%で、本地区は61.1%)、不燃化率が低くなっています(41.8%)。また、道路が狭く、消防車などの緊急車両が進入できない箇所もあり、防災上危険な状況にあります。地区全域が東京都の地域危険度*測定調査において都内で非常に高い危険度の値を示しています。また、東京都防災都市づくり推進計画で重点整備地域*とされ不燃化特区*が指定されています。

このため、防災まちづくり組織を立上げ、千住西地区防災まちづくり計画を作成するなどまちづくりの気運が高まり、防災街区整備地区計画*、住宅市街地総合整備事業*(密集住宅市街地整備型)の導入を機軸とした安全なまちを目指しています。旧千寿第六小学校の跡地を活用した千住龍田町防災ひろばを整備しましたが、さらなる防災まちづくりが必要です。

このような状況もあって、特に若年層が流出しており(年少人口比率は10.2%)、空き家も増加しており地区の活力の低下を招いています。

補119号は、現在の荒川ができる以前、隅田川の外堤防であり桜が植えられていたことから「桜堤」と呼ばれていました。地区の中央には大正通りがあり、その建設にまつわる先人のまちづくりに関する森鷗外の石碑が千住中居町にあります。それによると、出水との戦いであったと記されています。まちづくりを進めるうえで重要なキーワードです。

(2) 整備目標

「燃えない燃え広がらない安全で安心して暮らせる防災まちづくり」

- ・木造住宅密集地域*で協働*・協創*によるまちづくりを推進し、住宅市街地総合整備事業*（密集住宅市街地整備型）や防災街区整備地区計画*、防災街区整備事業*などを導入し、安全で安心して暮らせるまちづくりを計画していきます。
- ・旧千寿第六小学校跡地の防災ひろばのさらなる活用について施設計画を含めて、防災まちづくりの視点から検討していきます。
- ・秩序ある土地利用配分により中小工場や住宅が共存できるまちとしていきます。
- ・既存の工場立地に適した土地利用を保全し、地域産業育成に配慮していきます。
- ・工場などの土地利用転換にあたっては、周辺市街地の環境改善に寄与するよう誘導していきます。

(3) 地区整備の計画方針

① 土地利用の計画方針

(ア) 複合系地域

地区全域にわたる木造住宅密集地域は、宅地規模が小さいなどの理由で建替えが難しいため、住宅市街地総合整備事業などの導入により、老朽化した空き家などを有効に活用して主要生活道路や広場を確保するとともに、共同化を誘導し、低中層住宅地に改善していきます。また、細街路*整備や防災街区整備地区計画による壁面後退などによりオープンスペースの確保を図っていきます。

工場敷地の土地利用転換が生じた場合には、無秩序な開発を防止し、適正な土地利用を誘導して、周辺市街地の環境改善に寄与する都市施設*を導入していきます。

(イ) 商業・業務系地域

国道4号は主要な避難路であるため、沿道建物の不燃化を推進し、土地の高度利用を図ります。

補190号沿道は、人々の交流の場、ふれあいの場として安全で楽しく買物ができる近隣商業地を形成していきます。

② 都市施設・地区施設の計画方針

(ア) 地区の骨格形成

主要幹線道路として国道4号、幹線道路として補100号、補118号、補119号、補190号を位置づけます。また、主要生活道路として、補118号と補190号を南北方向に結ぶ道路や国道4号と補119号を東西方向に結ぶ道路など、3路線を位置づけます。

このうち、補118号の事業化を計画していきます。また、千住元町や千住柳町周辺などの主要生活道路を地区まちづくり計画*に位置づけます。

(イ) 細街路整備

地区全体にわたり細街路計画に沿って、面的整備も活用しながら建物の更新・改善にあわせて細街路整備を進めていきます。

1. 千住地域

(ウ) 公園・緑地等の整備

工場跡地の活用、マンション建設や面的整備事業など、あらゆる機会を捉え用地を確保していきます。また、路地などの緑化もあわせて行い、緑の多い下町らしいまちづくりを計画していきます。

③ 防災対策に関する計画方針

(ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路の整備促進及び沿道建物の不燃化を促進し延焼遮断帯*を形成します。地区内には、道路ネットワークが未整備、あるいは不燃領域率*が低いなど、大地震が発生した際は大きな被害が想定されることから、基盤整備の方向性や敷地の集約化、空地の活用などについて計画的な防災まちづくりを検討していきます。

地区全域にわたり、不燃化特区*や新たな防火規制区域*を活用し、建物の不燃化や老朽建物の除却などを計画していきます。また、足立区街区プラン制度*を活用し、二方向避難の確保など無接道家屋対策を進めるとともに、感震ブレーカーの設置など防災対策を進めます。

補 119 号の無電柱化*を計画していきます。

荒川南岸・河川敷緑地一帯は、避難場所*としての機能を考慮した計画としていきます。

(イ) 水害対策に関する計画

荒川は、親水性があり、かつ景観形成にも配慮したスーパー堤防の整備を国とともに進めます。

(ウ) 復興に関する計画

木造住宅密集市街地は、大規模地震時に甚大な被害が予想されるため、復興時には、未整備の都市計画道路整備、市街地開発事業*の導入、瓦礫を活用するなどしたスーパー堤防の整備など、再び災害にあわない安全なまちを計画します。

④ その他の計画方針

(ア) 水辺の魅力づくり

荒川河川敷は、スポーツ・レクリエーションの場として、多くの人々が集い、憩い、楽しむことができるよう計画していきます。

(イ) 緑のネットワーク

神社などの保全と、通勤・通学路として活用されている道路や路地の沿道緑化などを計画していきます。また、これらを相互に結び緑のネットワークを形成していきます。

(4) 主な整備方策等

① 防災まちづくりの推進

千住大川町、千住寿町、千住元町、千住柳町及び千住龍田町の一部、千住中居町の一部の千住西地区は、住宅市街地総合整備事業*（密集住宅市街地整備型）、防災街区整備地区計画*、防災街区整備事業*などを視野に入れたまちづくりを進め、防災生活道路の拡幅や建物の不燃化を促進していきます。

千住宮元町は、新たな防火規制区域*の導入を検討していきます。

高齢者世帯、借地、狭小宅地などの理由で建替えの難しい地区は、不燃化特区*制度や足立区街区プラン制度*などの活用により建物の建替えを促進するとともに、防災街区整備事業などの活用により共同化を推進していきます。

② 近隣商業地の整備

大正通りの商業集積地などをはじめ地区内の商店街は、地区計画等*における壁面線指定、用途規制などのまちづくりルールを定め、店舗または店舗併用住宅が住宅となることを防ぐなどにより活性化を図っていきます。

③ 国道4号沿道の景観形成

屋外広告物規制と誘導、一階部分の壁面後退による歩行者空間の拡充、公開空地の確保による憩いの小広場の設置、沿道の緑化などによって国道4号沿道の景観形成を図り、足立区のシンボルロードとしていきます。

④ 荒川堤防沿いの不燃化促進

荒川沿いの緊急輸送道路や河川敷の避難場所*を安全に確保するため、堤防沿い市街地の不燃化を計画していきます。具体的には補118号の事業化を計画し、防火地域*の指定などを行います。

⑤ 道路沿道の不燃化促進

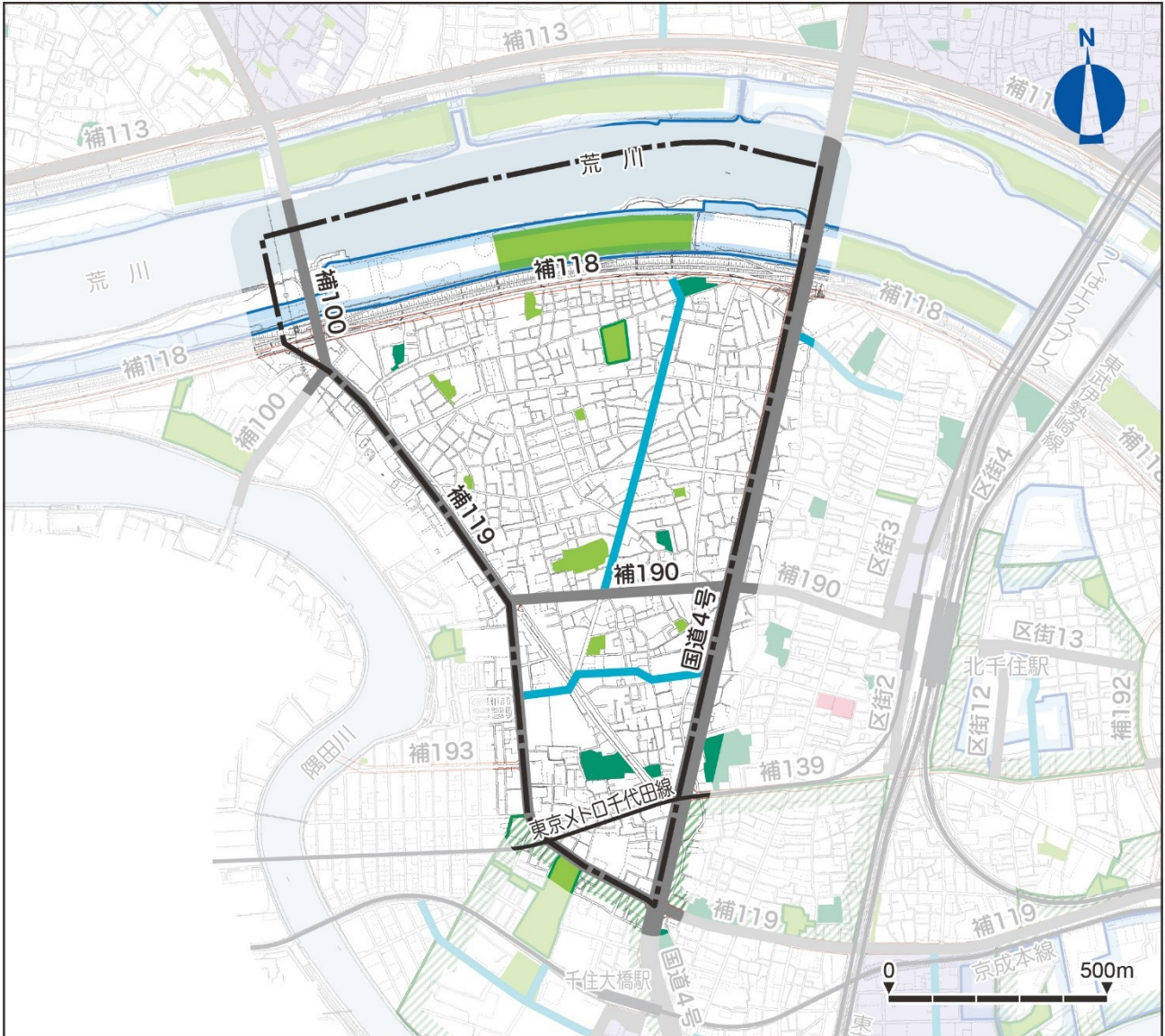
補118号沿道の建物は、都市防災不燃化促進事業*により不燃化を計画していきます。

⑥ 地域工業コミュニティの育成

工業を保護し、地域を担うコミュニティの育成と活力ある都市型地場産業の育成を連動させた、まちづくりの推進を図っていきます。

1. 千住地域

1-6 地区 実績図



道路

- 幹線道路(整備済)
- 主要生活道路(整備済)

公園・みどり

- 都市計画公園・緑地(整備済)
- その他の都市公園等
- まとまった樹林地のある寺社等

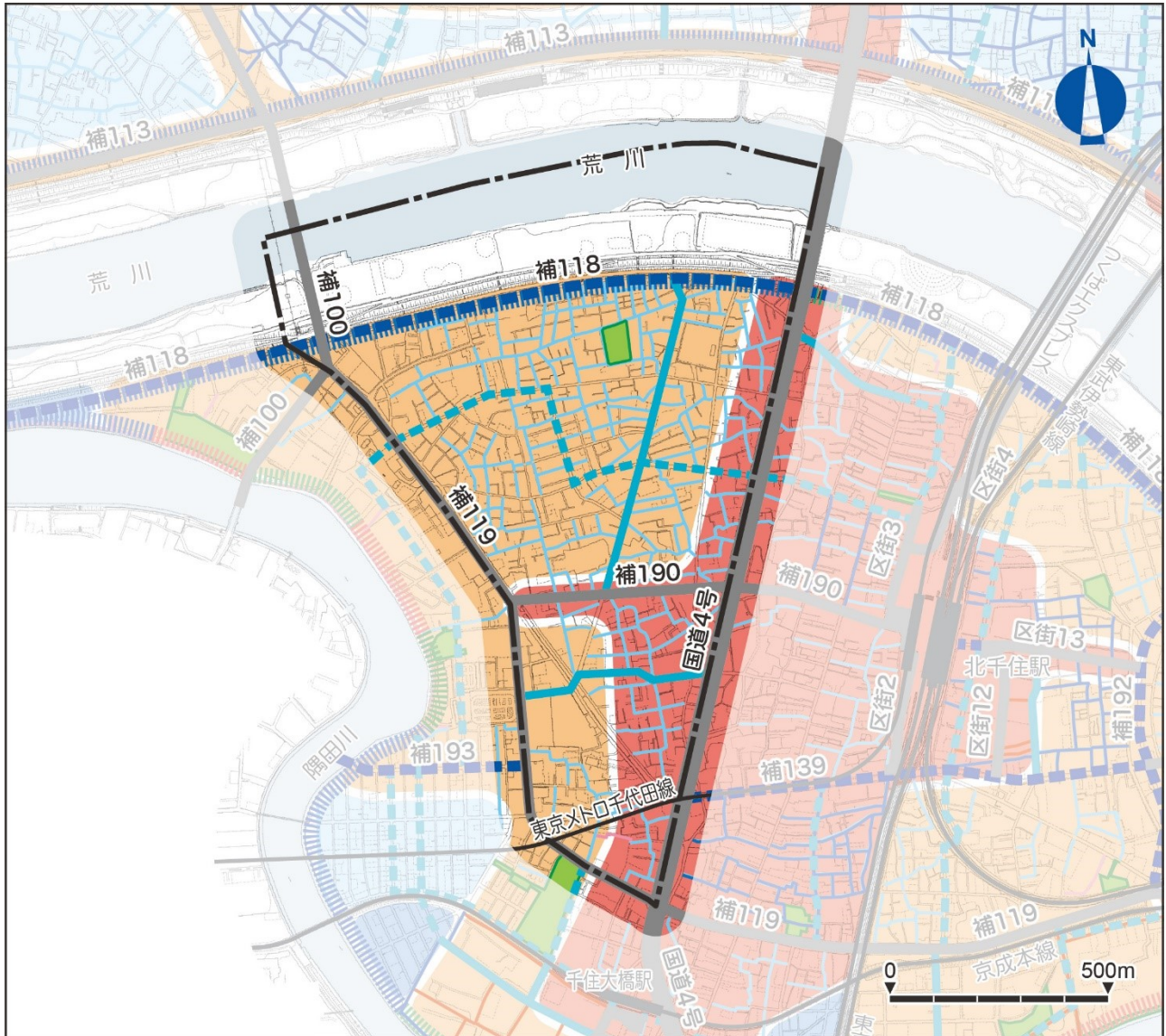
面的事業

- 土地区画整理事業事業中地区
- 住宅市街地総合整備事業事業中地区
- 市街地再開発事業事業中地区
- 上記三事業完了地区
- 防災街区整備事業完了地区
- 街なみ環境整備事業完了地区

その他

- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

1-6 地区 計画図



土地利用区分

- 住宅系地域(低・中層)
- 住宅系地域(中・高層)
- 複合系地域
- 商業・業務系地域
- 住工共存系地域
- 工業・流通系地域

幹線道路

- 計画
- 事業中
- 整備済
- 主要生活道路
- 計画
- 整備済

地区施設道路

- 新設
- 拡幅
- 細街路
- 築造
- 拡幅

都市計画公園・緑地

- 計画
- 事業中・事業済
- スーパー堤防・緩傾斜型堤防等
- 計画区間
- 事業中区間
- 概成区間