第１６０回街なか研究会

「都電荒川線とジョイフル三の輪商店街周辺まち歩き」

荒川二・四・七丁目地区事業紹介 …… 1

荒川二丁目地区従前居住者用住宅 …… 3

荒川一・三・南千住一・五丁目地区まちづくりニュース …… 5

荒川一・三・南千住一・五丁目地区整備計画案説明会資料 …… 9

ジョイフル三の輪 …… １６

まち歩きルート図 …… １８

■視察の概要

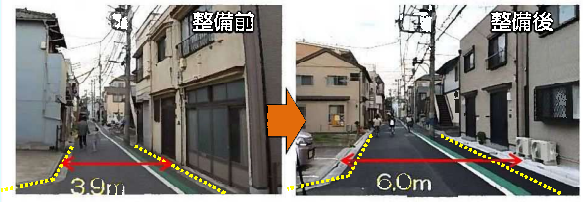
日時	令和７年６月２８日（土） １４：３０～１７：００
会場	ジョイフル三の輪会館（南千住１丁目１９－１）
講師	高木義隆氏（三の輪銀座商店街振興組合（ジョイフル三の輪）理事長）
参加費	２，０００円
行程	
１４：２５	都電　王子駅前停留所前集合
１４：３０	都電　王子駅前乗車
１５：００	荒川区二丁目停留所下車 三ノ輪に向けて路地散策開始
１５：０５	荒川二・四・七丁目地区密集事業 コンフォール町屋、ゆいの森あらかわ（図書館）
１５：１５	主要生活道路２号線
１５：２５	主要生活道路３号線、荒川区役所
１５：３０	荒川一・三・南千住一・五丁目地区密集事業
１６：００	ジョイフル三の輪会館着 商店街役員と意見交換
１６：３０	商店街視察
１７：００	懇親会会場「香巷菜 松楽」 会費：５，０００円 南千住１丁目１９－２
１９：００	懇親会終了・解散

集合場所

事業紹介　《荒川二・四・七丁目地区》

主要生活道路２号線

■幅員 6mに拡幅整備中



電線類を地中化する、無電柱化を検討中です。

主要生活道路４号線（無電柱化）

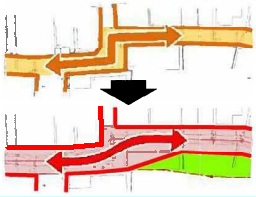
■幅員６ｍの拡幅整備とともに、電線類を地中化しました。

電柱が無くなり、防災性、道路の安全性、景観が向上しました。

主要生活道路３号線

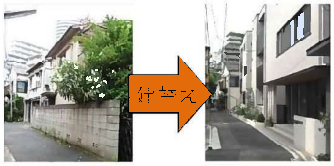
■幅員６mに拡幅整備します。

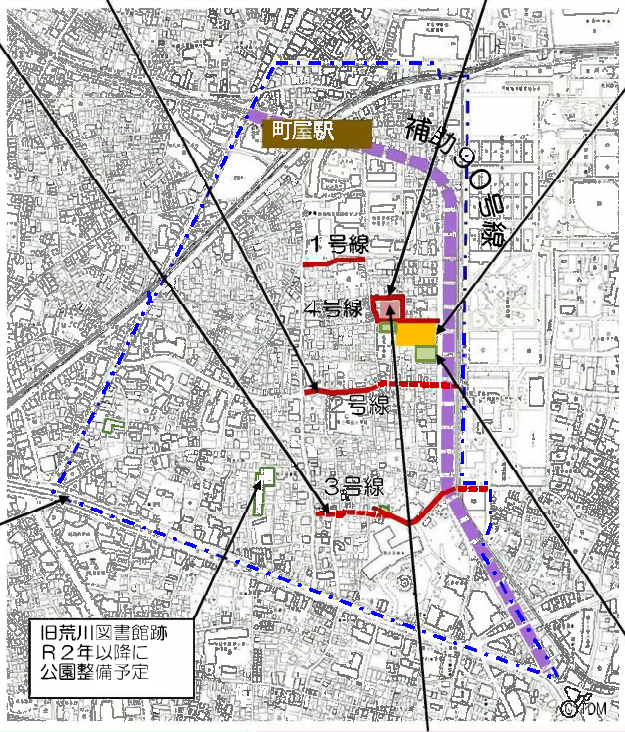
見通しの悪い箇所（クランク）を改良予定



地区内の建替え及び除却推進

■不燃化建替え助成、老朽建物除却助成等





ゆいの森あらかわ

■図書館や子ども施設を含む複合施設。平成 29 年春にオープンしました。

ゆいの森芝生広場

■災害時に拠点となる広場を整備。

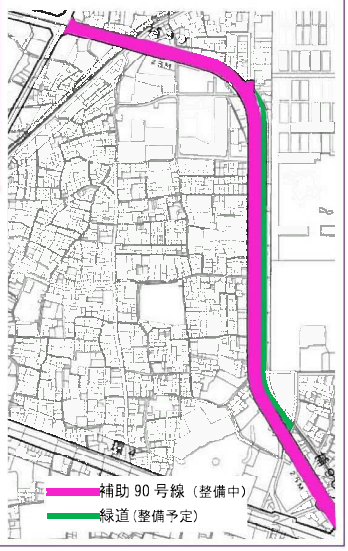
荒川二四七防災まちづくりの会

■地区内 19 の町会から成る協議会を平成 18 年から続けています。

防災まちづくりの一環として、旧荒川図書館跡に整備が予定されている公園計画に関するワークショップを行っています。
今年度は、公園計画案をまとめ、区へ提言する予定です。

コンフォール町屋

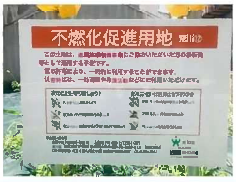
■道路拡幅等に伴い引越する方のための「従前居住者用賃貸住宅」です。
UR 都市機構が整備し管理しています。



ＵＲ都市機構　不燃化促進用地

■ＵＲが土地を取得し、暫定的に空地として地域に開放しています。

道路整備等の代替地や建替え促進に活用し、不燃化を進めます。



東京都 特定整備路線 補助９０号線

■東京都が、幅員 25mの道路を整備します。
補助 90 号線と都電荒川線との間は荒川区が緑道として整備する予定です。

取得済の道路・緑道予定地

荒川二・四・七丁目地区
（荒川二丁目地区従前居住者用賃貸住宅）

燃えない・燃え広がらないまちづくりをトータルサポート

位置図

完了写真・整備概要

［ 従前居住者用賃貸住宅 コンフォール町屋 ］

背景・課題

密集事業の整備推進

- 荒川区は、関東大震災以降の移住者増加等により形成された木造密集市街地が区域の6割を占める。
- 荒川二・四・七丁目地区では、令和7年度までに「燃えない燃え広がらないまち」の実現を目指している。

受皿住宅・建替え用地の必要性

- 道路整備や老朽木造住宅の建替え・除却等を促進するために、受皿住宅や建替え用地を確保する必要があった。

事業のポイント

荒川区の密集事業等のコーディネート

- 荒川区の密集事業等に係る業務を受託し、地元まちづくり協議会の運営、主要生活道路の拡幅整備、老朽木造住宅の建替え・除却相談等を支援
- UR事業（従前居住者用賃貸住宅、木密エリア不燃化促進事業）との連携により、不燃化特区の取組みのスピードアップを図る。

従前居住者用賃貸住宅

- 都営アパート跡地をURが取得し、荒川区の密集事業により移転が必要となる住宅困窮者のための受皿住宅を建設・管理
- 必要な住宅を荒川区が借上げ、運用

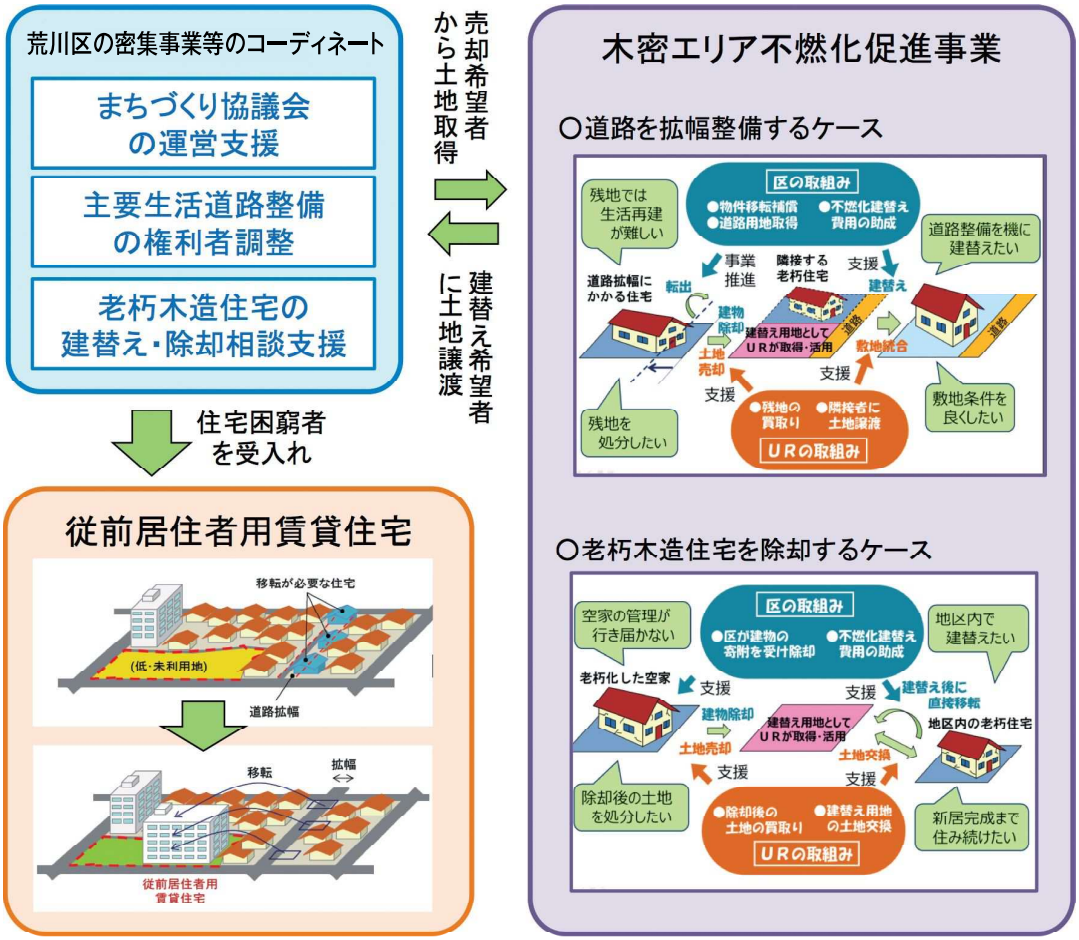
木密エリア不燃化促進事業

- 道路拡幅に伴う残地や老朽木造住宅を除却した土地などをURが取得し、地区内の建替え希望者のための住宅用地などに活用

経 緯

平成17年度	● 荒川区が密集事業（住宅市街地総合整備事業）に着手
平成19年度	● 荒川区とURが荒川二･四･七丁目地区のまちづくり協定を締結
平成24年度	● 荒川区からURに対し従前居住者用賃貸住宅の要請 ● 荒川区とURが従前居住者用賃貸住宅に係る協定を締結 ● URが都営アパート跡地を取得
平成25年度	● 東京都が荒川二･四･七丁目地区を不燃化特区に指定 ● 荒川区とURが受託業務に係る協定を締結 ● 荒川区からURに対し木密エリア不燃化促進事業の要請 ● 荒川区とURが木密エリア不燃化促進事業に係る協定を締結 ● 従前居住者用賃貸住宅の工事着手 ● 木密エリア不燃化促進事業による土地取得開始
平成26年度	● 従前居住者用賃貸住宅の竣工
平成27年度	● 従前居住者用賃貸住宅の入居開始

取組みイメージ



荒川二丁目地区従前居住者用賃貸住宅の概要

【所 在 地】 東京都荒川区荒川二丁目48番11
【敷地面積】 約907㎡
【事業期間】 平成24年度～平成26年度
【施設概要】 RC地上5階建て、27戸

木密エリア不燃化促進事業の概要

【対 象 地】 荒川二･四･七丁目地区
【地区面積】 約48.5ha
【事業期間】 平成25年度～令和7年度

令和3年4月現在

荒川一・三・南千住一・五丁目地区 まちづくりニュース

令和７年３月編集発行　荒川区

4号

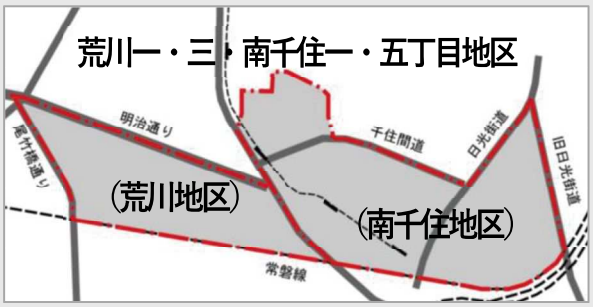
整備計画(案)説明会を開催しました。

荒川一・三丁目・南千住一・五丁目地区では、地域の皆様とともに防災まちづくりの検討を行い、この地区に「密集住宅市街地整備促進事業(密集事業)」を導入する取り組みを進めてまいりました。

令和6年10月3日、6日には整備計画(案)説明会を開催しました。

説明会では密集事業の内容や、事業を進めるにあたり、今後立ち上げる予定の防災まちづくり協議会について区から説明を行いました。

ここでは、説明会に参加された皆様からいただいたご意見を一部紹介します。



▲10月6日 サンパール荒川
＜説明会の様子＞

説明会で頂いたご意見(抜粋)

- 消防活動困難区域には家を建てないように要請はできないか。
- 区：法律に基づいて建てられる建物にそうした要請はできませんが、地区のルールを地域の方々で話し合う場を設ける予定です。
- 大きな公園への拡張も必要だが、小さな公園も重要だ。
- 区：拡張だけでなく、比較的小さな公園の整備も進める予定です。地区全域を対象にしています。
- 防災という言葉では興味を持つ人が少ない。まちの将来像や道路が広がるイメージが湧くような情報がほしい。
- 区：新しく立ち上げる防災まちづくり協議会のあり方やまちづくりニュースの内容を工夫していきます。
- 情報が全員に届くよう発信の仕方を考えてほしい。
- 区：町会に加入されてない方もいらっしゃるので、情報に格差が生じないような発信の仕方を考えていきます。

荒川区 HP「荒川一・三丁目・南千住一・五丁目地区におけるまちづくり」はこちらから
https://www.city.arakawa.tokyo.jp/a041/machizukuridoboku/machizukuri/bousaimagazinhakkou.html

◆ お問合せ ◆
荒川区　防災都市づくり部　住まい街づくり課　担当:青天目(なばため)・髙梨
TEL:03―3802―4319

令和７年度からこの地区で密集事業を開始します。

荒川一・三丁目・南千住一・五丁目地区では、古い木造住宅が密集し、地震の際に建物の倒壊、火災の延焼の危険性が高い木造住宅密集地域の改善を目指して密集事業を開始します。
主な事業内容を紹介します。

●道路の整備

・主要生活道路優先整備路線を幅員 6mに拡幅整備を行います。
・地区内４路線を指定します。
・あわせて無電柱化の検討、事業施行に伴いお住まいの住宅に影響がある方々への対策を行います。

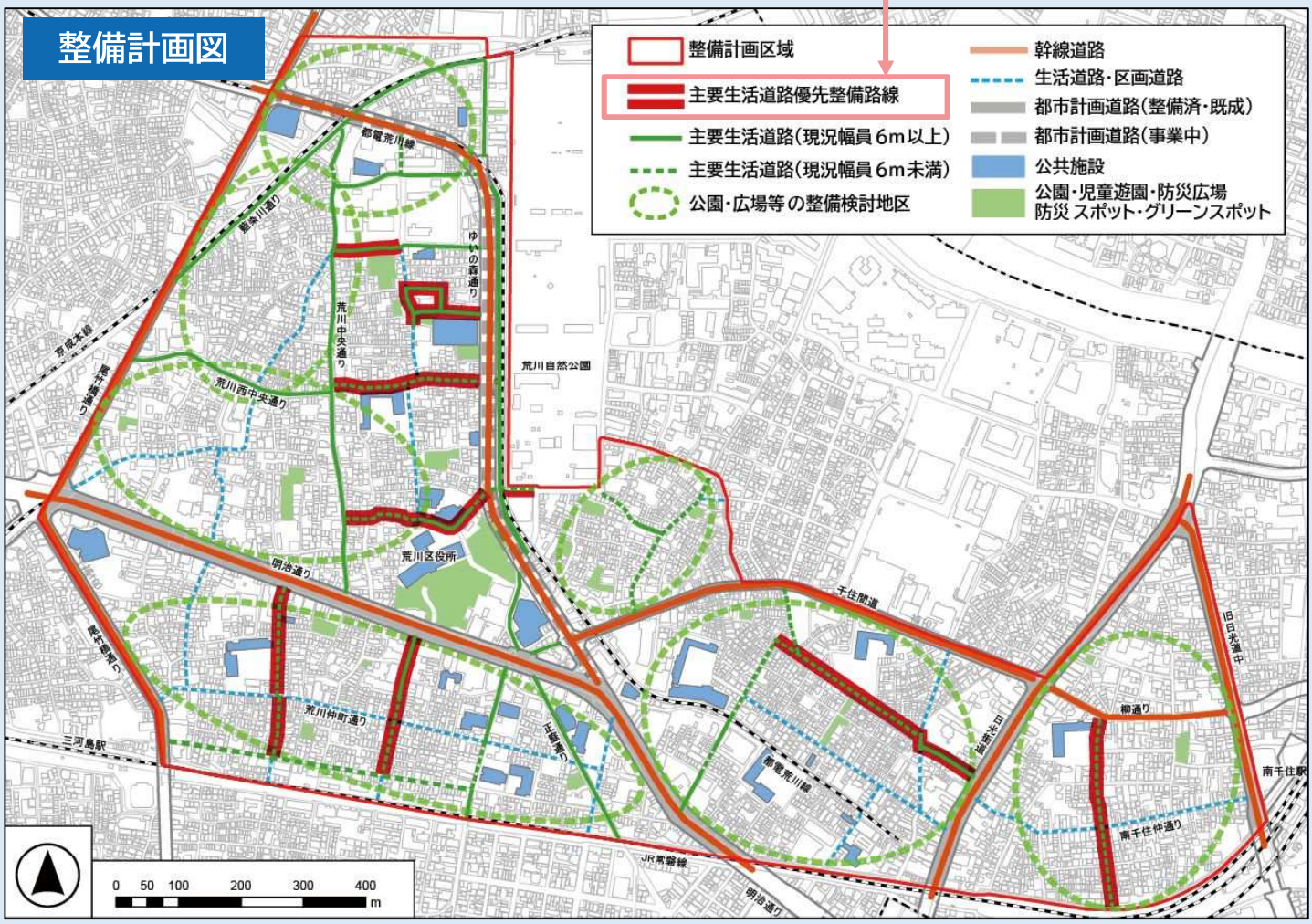
●公園の整備

・公園、児童遊園、防災スポット等のオープンスペースを整備します。
・あわせて防火水槽やマンホールトイレなどの防災設備を設置します。

●不燃化建替の促進

・不燃化建替え支援の助成により、主要生活道路優先整備路線沿道の不燃化建替えを促進します。
・無接道敷地の解消に向けた取組を行います。

整備計画図



●防災まちづくり協議会

新たに、荒川地区、南千住地区にそれぞれ防災まちづくり協議会を設置します。

協議会とは

●構成メンバー

荒川一、三丁目、南千住一、五丁目にお住いの方、働いている方、土地・建物をお持ちの方で、町会・商店会から推薦された方、公募の方などで構成します。

●活動内容

地域の皆さんと行政が協働で防災まちづくりを進めるための会議体で、事業推進のためのまちのルール（地区計画など）やまちの将来に向けた検討、イベントの企画や実施、まちづくりニュースの発行などの活動を行います。区は事務局として支援していきます。

●スケジュール

令和7年度は、各協議会につき全3回程度を予定しています。初回となる第1回協議会は、令和７年春頃を目指しています。

協議会の公募会員を募集します！

WEB フォーム又は電話でお申し込みください。

- ► 必要事項：氏名・住所・電話番号・会合に参加可能な時間帯
- ► 締め切り：令和７年３月31日まで

URL: https://forms.gle/STrBVX8yaf4ojwnb9
電話：03-3802-4319（土日祝を除く９時～17時）

こちらから

※応募者多数の場合は、選考させていただく場合があります。

他の地区でもたくさんの方にご参加いただいて、住みよいまちづくりが進んでいます。ぜひ一緒に、素敵なまちを作っていきましょう！

●その他お知らせ

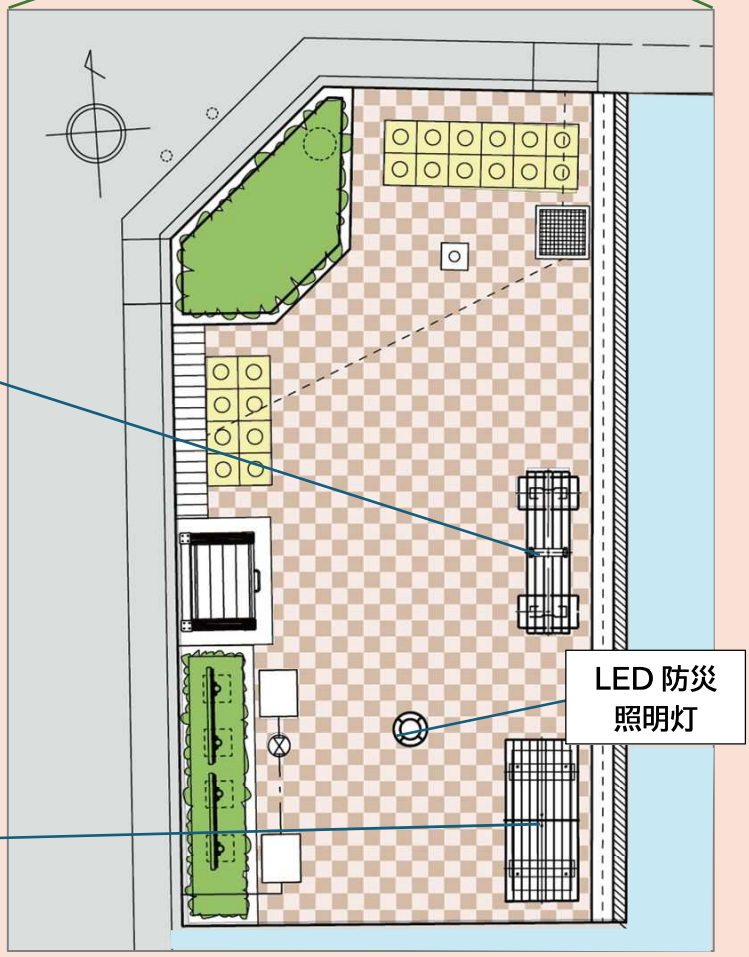
・密集事業の防災まちづくりでは、これまでも皆さんにアンケートなどで協力頂いてきましたが、今後もアンケート調査や各戸訪問のヒアリング調査を行う予定です。
・事業の進捗は、ホームページやまちづくりニュースでお知らせしていきます。

荒川三丁目防災スポットが完成します！

防災スポットは、平常時は地域の憩いの場所として、災害時は火災を遅らせるオープンスペースとして区内に 22 箇所を整備済です。令和 7 年 3 月末に新しく防災スポットが完成します。

また地域の初期消火や救助活動に活用できるよう、災害用資器材を配備しています。

設置箇所：荒川区荒川三丁目 38 番 13 号
面　積　：約 25 ㎡
防災設備：かまどベンチ、収納ベンチ、
LED 防災照明灯



かまどベンチ

普段はベンチとして使用でき、災害時には炊き出し用のかまどとして利用できます。

収納ベンチ

災害時の救助活動等に活用するための資器材（ロープ、ハンマー、スコップ、バール、のこぎり）が収納されています。

不燃化特区支援事業は 令和7年度 までです！

不燃化特区に指定されたこの地区では、不燃化を促進するため、古い建物の解体や建替えの工事費用等を助成しています。

【解体費用助成】

床面積 80 ㎡の場合最大
2,080,000 円

【設計・工事監理費用助成】

助成金額…床面積110㎡の場合（※1） 1,933,000 円

【建設工事費用助成】

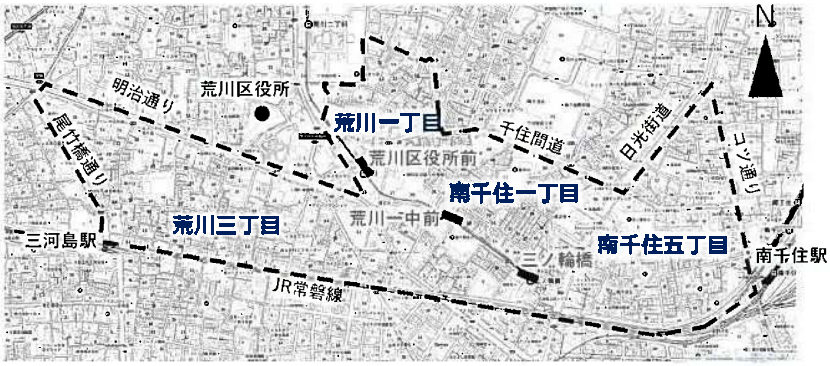
助成金額…床面積110㎡（※1）
準耐火建築物に建て替えた場合 1,551,000 円

※既に着手されている方は完了後の「完了報告」「交付請求」がR8.3 月末までに必要となりますので、ご注意下さい。

※１　１～３階合計の床面積です。
※２　金額は一例です。また、助成制度をご利用いただくには、建物の築年数等の条件があります。
※３　その他、不燃化特区の取組みとして、専門家派遣（無料）、住み替え費用助成、固定資産税等の減免等があります。詳しくは窓口へお尋ねください。

わたしたちのまちの明日を考える　防災まちづくり

整備計画(案)説明会



荒川･南千住地区　まちの特徴

現在の荒川･南千住地区は、
歴史的な史跡をはじめとする観光名所が
随所にあり、
バラのまちづくりを推進する住みやすい
潤いのあるまちとして親しまれています。

出典：荒川区都電荒川線沿線・日暮里・舎人ライナー沿線まちあるきマップ

9

まちの資源

下町の情緒ある街並み

ノスタルジー漂うまちなみが
人気の都電荒川線沿線

史跡・文化財

整備された千住間道

昭和レトロな商店街
「ジョイフル三の輪」

まちの歴史を受け継ぐ天王祭

大地震が起きたら、このまちはどんなことが起きるの？
～災害時のまちの不安ゴト～

まちの不安ゴト

**1 燃えやすい建物が密集しており
火災が起きたら延焼しやすい区域があります**

明治通りや尾竹橋通りなどの幹線道路の内側には、燃えやすい木造など小規模な建物が密集しているため、災害時に火災が延焼しやすく、危険が大きいと考えられます。

出典：神戸市（人・街・ながた被災資料室）

まちの不安ゴト

**2 幅員の狭い道路が多く
消防活動がしにくい区域があります**

荒川三丁目の南側や南千住一丁目の中央、五丁目の南側には、幅６ｍ以上の道路から消防ホースが到達する140ｍより離れたエリア（震災時消防活動困難区域）があります。

大地震が起きたら、このまちはどんなことが起きるの？
～災害時のまちの不安ゴト～

まちの不安ゴト 3

燃えやすい建物が密集しているため、火災が起きたら延焼しやすく、消防活動がしにくい区域があります

平成28年度土地利用現況調査より作成

まちの不安ゴト 4

建物の倒壊や火災の危険性が高く、災害時の活動がしにくいなど、危険度が高い地域となっています

東京都　地震に関する地域危険度測定調査（第９回）

東京都では、5,192町丁目を対象に、地震による建物倒壊や火災発生の危険性を評価し、順位付けをした上で５段階にランク付けした地域危険度を公表しています。

その中の総合危険度ランクでは、荒川三丁目、南千住一丁目・五丁目が最も危険度が高い「ランク５」となっています。

12

大地震が起きたら、このまちはどんなことが起きるの？
～災害時のまちの不安ゴト～

まちの不安ゴト 5

災害時にも役立つ公園・広場が不足しています

公園には、規模に応じて配置すべき間隔の基準があります（公園誘致距離）。
当地区には公園・児童遊園や防災広場が複数点在していますが、荒川三丁目や南千住五丁目では公園や児童遊園が不足しています。

13

密集事業の3つの柱

～少しでも地震による被害を小さくするために
できることって何だろう？～

①道路の整備

道路を幅員6m以上に拡幅整備

日常生活がより便利で安全になり、消防活動が困難な区域が解消できます。

②公園の整備

防災性を備えた公園等を整備

日頃の憩いの場や災害時の一時避難場所として利用できます。

③不燃化建替の促進等

老朽化建物を不燃化して建替え

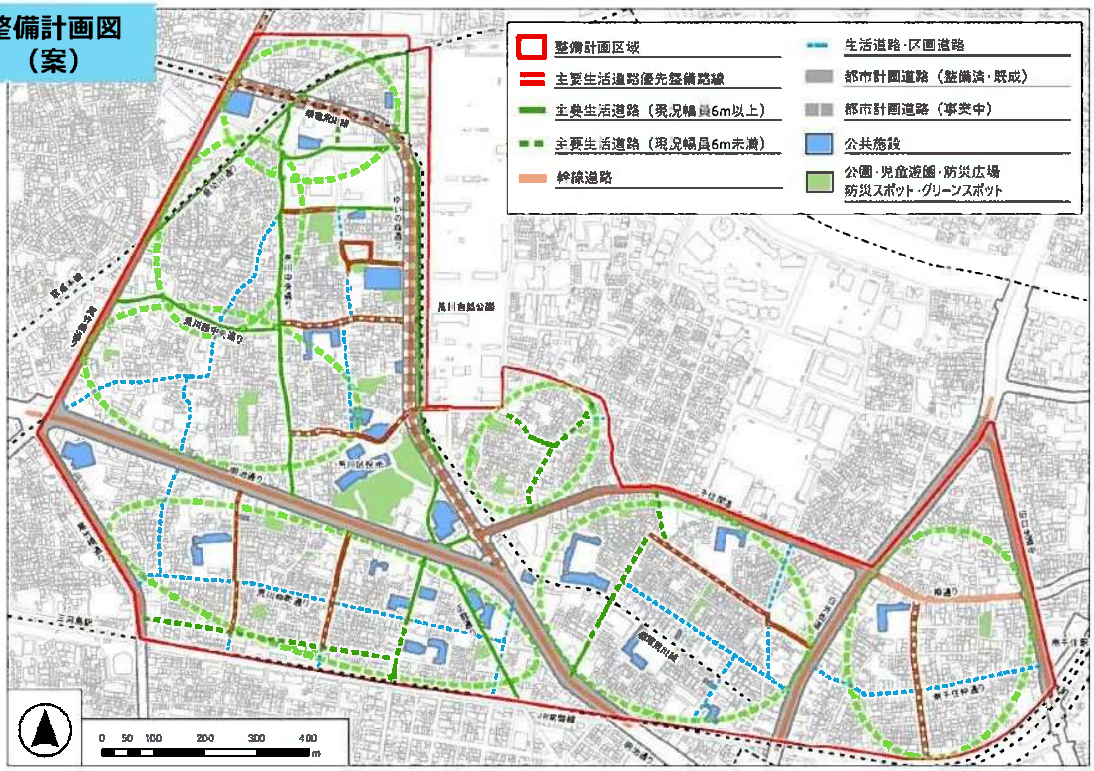
丈夫で燃えにくい新しい街並みになります。

16

密集事業　整備計画（案）

これまで荒川区と住民の皆さんにて検討してきた内容を踏まえて、整備計画（案）を作成しました。

整備計画図（案）



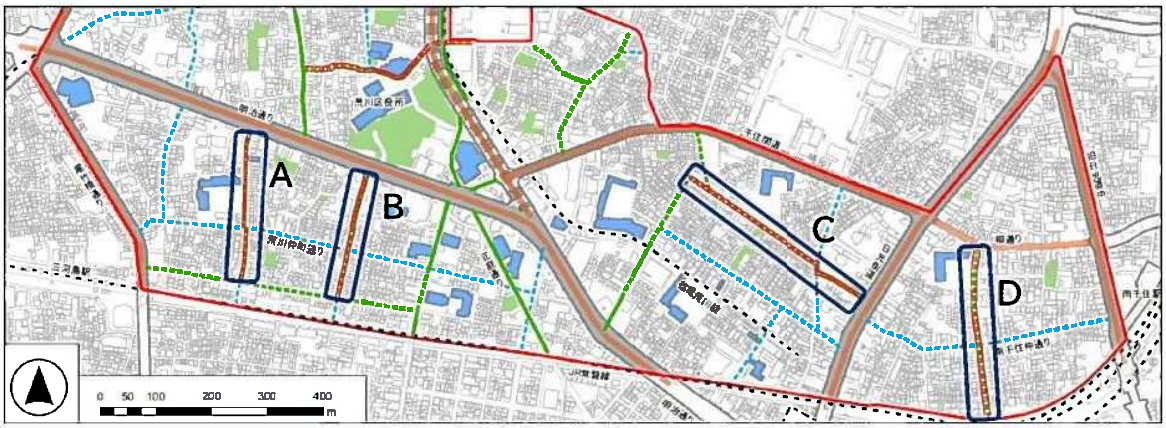
17

①道路の整備

【密集事業にて整備を実施する道路】

主要生活道路
優先整備路線

密集事業で6mに拡幅整備する路線。全4路線



主要生活道路　地区の交通処理機能や防災機能を持たせる、幅員6m以上を標準とした生活の軸となる道路

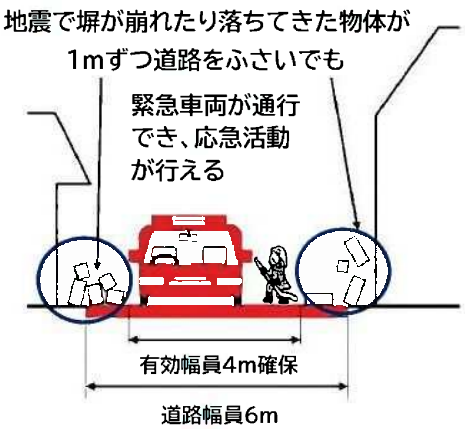
生活道路・区画道路　主要生活道路を補完する、宅地のまわりの生活にもっとも身近な道路

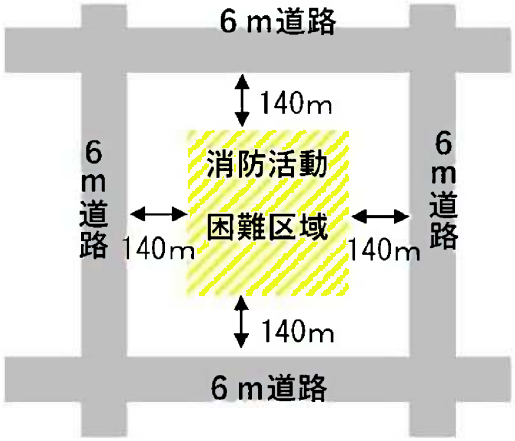
18

①道路の整備

【1. 消防活動困難区域の解消】

消防活動困難区域とは
円滑な消防活動を行うために必要な幅員６ｍ以上の道路から消防ホースが届く範囲（140m）に含まれない区域





荒川一・三・南千住一・五丁目地区には**約８７，０００㎡の消防活動困難区域**があります。

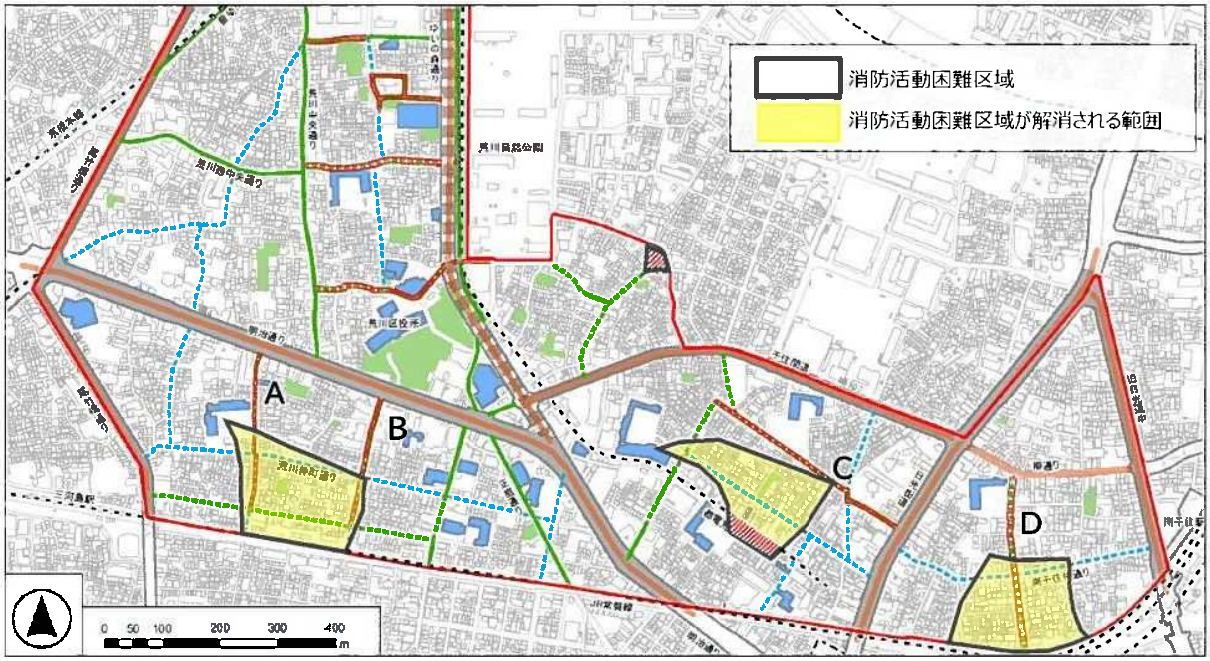
主要生活道路の拡幅整備によって、消防活動困難区域が解消されます。

20

①道路の整備

【 1. 消防活動困難区域の解消】

優先整備路線の整備により、**約８３，０００㎡**の消防活動困難区域を解消します。

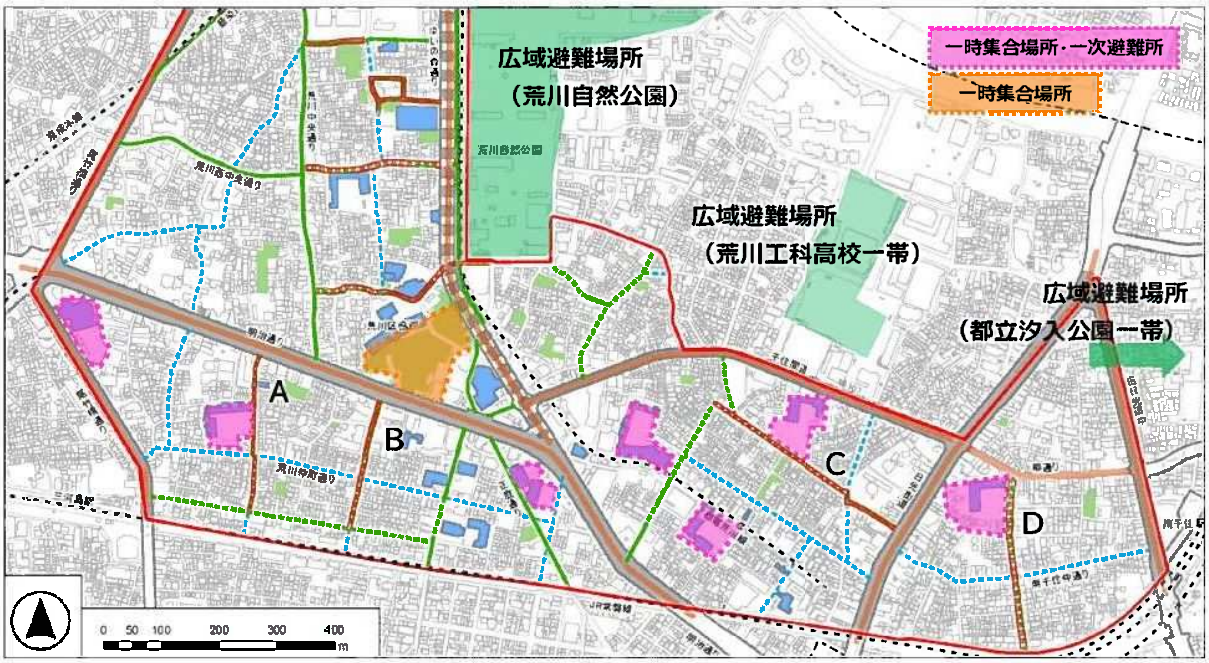


21

①道路の整備

【2.避難所や幹線道路に接続する避難路の整備】

優先整備路線を整備することにより、自宅⇒一時集合場所⇒広域避難場所等、
避難がスムーズになります。



22

②公園・広場等の整備

【配置の考え方と整備面積】

地域全体としてバランスの良い配置となるように、公園、児童遊園、防災スポット等を計画します。
（荒川一・三丁目・南千住一・五丁目地区の整備計画区域全体として、**約7,000㎡**の整備を目指します。）

街区公園
もっとも住民に身近な公園
概ね1,000～5,000㎡
小学校区に1箇所

児童遊園
子供に安全かつ健全な遊び場
概ね200～1,000㎡
小学校区に3箇所

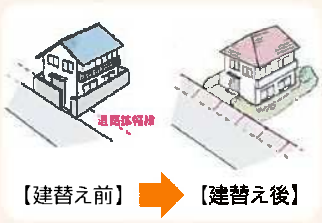
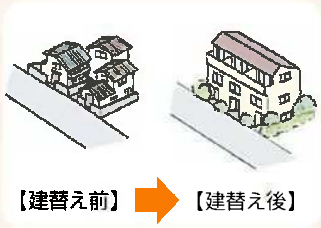
防災スポット
小規模な広場、防災資材配備
概ね30～300㎡

24

③燃えにくい建物への建替え等による街並みの整備

主要生活道路の整備にあわせて、沿道の不燃化建替えを促進します。

建替え支援の助成制度

種類	建替えイメージ	助成の条件
Ⅰ 防災建替え	 【建替え前】 ➡ 【建替え後】	●優先整備路線に接する敷地 ●道路の拡幅整備にご協力いただけること ●耐火建築物、準耐火建築物への建替えであること、など
Ⅱ 共同建替え	 【建替え前】 ➡ 【建替え後】	●複数の地権者が敷地を共同利用して一つの建物を建てる建替え ●敷地面積の合計が100㎡以上 ●共同住宅であること ●耐火建築物への建替え ●原則として地上3階以上、など

下記に関する費用の2/3が助成されます。但し、上限があります。

既存建物の除却費・整地費	耐火及び準耐火建築物の外壁・屋根等の整備にかかる費用
建物の設計費・工事監理費	共同部分等の整備に必要な費用

28

ジョイフル三の輪

（ジョイフル三の輪商店街ホームページより）

ジョイフル三の輪商店街　について

都電荒川線の終点三ノ輪橋停留場付近から都電の線路の北側を線路と並行して伸びている三の輪銀座商店街、通称「ジョイフル三の輪」。

都電荒川線の前身である王子電気軌道の開通が大きく影響して形成された商店街です。

映画「万引き家族」TV ドラマ「三匹のおっさん」のロケ地としても使われていて、昭和レトロな商店街です。

■商店街で開催されているお得なイベント

毎月 11 日は弁天セールを開催！

当日のお買い得な商品はホームページや SNS 等で発信していますので是非ご覧ください。

http://www.joyfulminowa.com/news_list.asp

http://www.joyfulminowa.com/index.asp#sns

■お得なポイントカード

ジョイフル三の輪商店街では「ピンクの旗のお店」でお買い物すると貯まるポイントカード「ジョイフルカード」を発行しています。

「ピンクの旗のお店」でお買い物をする毎にポイントが押印され、ポイントが満点まで貯まると、加盟店舗で「５００円」のお買い物ができます！

ポイントの有効期間は無期限ですので「ピンクの旗のお店」でお買い物される場合は、ジョイフルカードをご提示してポイントを貯めてくださいね。

そして満点ポイントカードで参加できる抽選会やお得な商品交換会などのイベントも開催しています！

加盟店舗の情報や、イベント情報はホームページや SNS 等で発信していますので是非ご覧ください。

商店会名	三の輪銀座商店街振興組合	
商店街名	ジョイフル三の輪商店街	
会長	高木義隆氏	
事務所	荒川区南千住１丁目１９－１ジョイフル三の輪会館	
会員数	８５店舗（令和７年６月ホームページより）	

URコンフォール町屋
主要生活道路２号
ゆいの森あらかわ
荒川二丁目停留所
主要生活道路３号
荒川区役所
荒川区区役所前停留所
路地
ジョイフル三の輪商店街
ジョイフル三の輪会館
香巷菜　松楽
三ノ輪橋停留所
地下鉄三ノ輪駅３番出口
荒川七丁目駅
荒川二丁目駅
荒川区役所前駅
荒川一中前駅
サンパール通り
都電荒川線
千住間道
明治通り
ＪＲ常磐線
日光街道
0
100
500m