

17 志茂地域（北区）

① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 123 ha	約 29,000 人	58.9%	83%

② 地域の概要

隅田川沿いに立地する工場と住宅を中心とした地域です。志茂小学校跡地を活用して、広場や防災倉庫、周辺生活道路の整備が進められたほか、工場の移転に伴う跡地では公園の整備や共同住宅の建設等の土地の有効活用が図られています。

放射 10 号線では、街路事業に併せて都市防災不燃化促進事業が実施され、延焼遮断帯の形成が進みました。一方、街区内部には老朽木造建築物が密集している地区もあり、公園等のオープンスペースの不足や、狭あい道路や狭小敷地が多く建築物の建替えが進まないなど、防災上の課題を抱えています。

重点整備地域である志茂・岩淵地区は、地区全体にわたって老朽建築物の立地割合が高い木造住宅密集地域となっていますが、放射 10 号線に対して北側に位置する志茂三、四、五丁目、岩淵町地区は震災時の消防活動や避難に支障を来す幅員の狭い道路が多く、南北方向のネットワーク化が図られていないため、災害時の避難場所への避難経路の確保が急務となっています。一方、放射 10 号線に対して南側に位置する志茂二丁目地区は公園が少なく、災害時の一時避難場所となる防災上有効なその他のオープンスペースも不足しており、早期の確保が急務となっています。

③ 整備方針

志茂・岩淵地区では、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域を指定しており、建築物の建て替えに併せた不燃化・耐震化を促進します。都市防災不燃化促進事業と木造住宅密集地域整備事業とを重層的に実施することで、特定整備路線補助 86 号線の整備による延焼遮断帯の形成、防災生活道路の整備による緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難の空間の確保、防災生活道路沿道の不燃化を促進します。また、地域内のまとまった土地を活用した道路や公園等の整備を推進するとともに、地域に必要な施設整備や無電柱化、防災街区整備事業の検討を進め、防災性と住環境の向上を図り、安全で住みやすいまちづくりを進めます。

□ 重点整備地域（不燃化特区）

【志茂・岩淵地区】

志茂・岩淵地区では、東京都建築安全条例による新たな防火規制区域、木造住宅密集地域整備事業の区域拡大等により、幅員 6 m 以上の防災生活道路、公園、広場、緑地の整備、老朽木造建築物の耐震及び不燃化建替えの促進を図るとともに、接道状況や敷地規模等の条

件により個々の建替えが進みにくい地区内で特に共同化の効果が大きい区域については防災街区整備事業等の検討を進めます。直近では志茂三丁目 9 番地区において、令和 2 年度末に防災街区整備事業が竣工し、共同建替えにより、老朽建築物と接道不良地が解消され、土地の有効利用が促進されました。

また、防災生活道路である志茂スズラン通り商店街では、地域の防災性、安全性の向上及び住環境の向上のため、無電柱化を進めます。

街路・道路事業、防災街区整備地区計画、都市防災不燃化促進事業等の導入により、特定整備路線補助 86 号線及び防災生活道路の早期整備を進めるとともに、沿道不燃化による避難場所への避難経路の確保を図ります。

□ 特定整備路線

本地域では、補助 86 号線（志茂一丁目付近）が特定整備路線に選定されています。

都市防災不燃化促進事業を一体的に実施することにより沿道の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の 2 者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□ 防火規制

おおむね重点整備地域全域では、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

17. 志茂地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R6年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助 86 号線（志茂）	志茂一丁目	0.6km	事業中	事業中	完了
		2	街路	東京都	放射 10 号線	岩淵町ほか	0.4km	事業中	完了	完了

注 1：事業区分は P.7-291 参照

注 2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

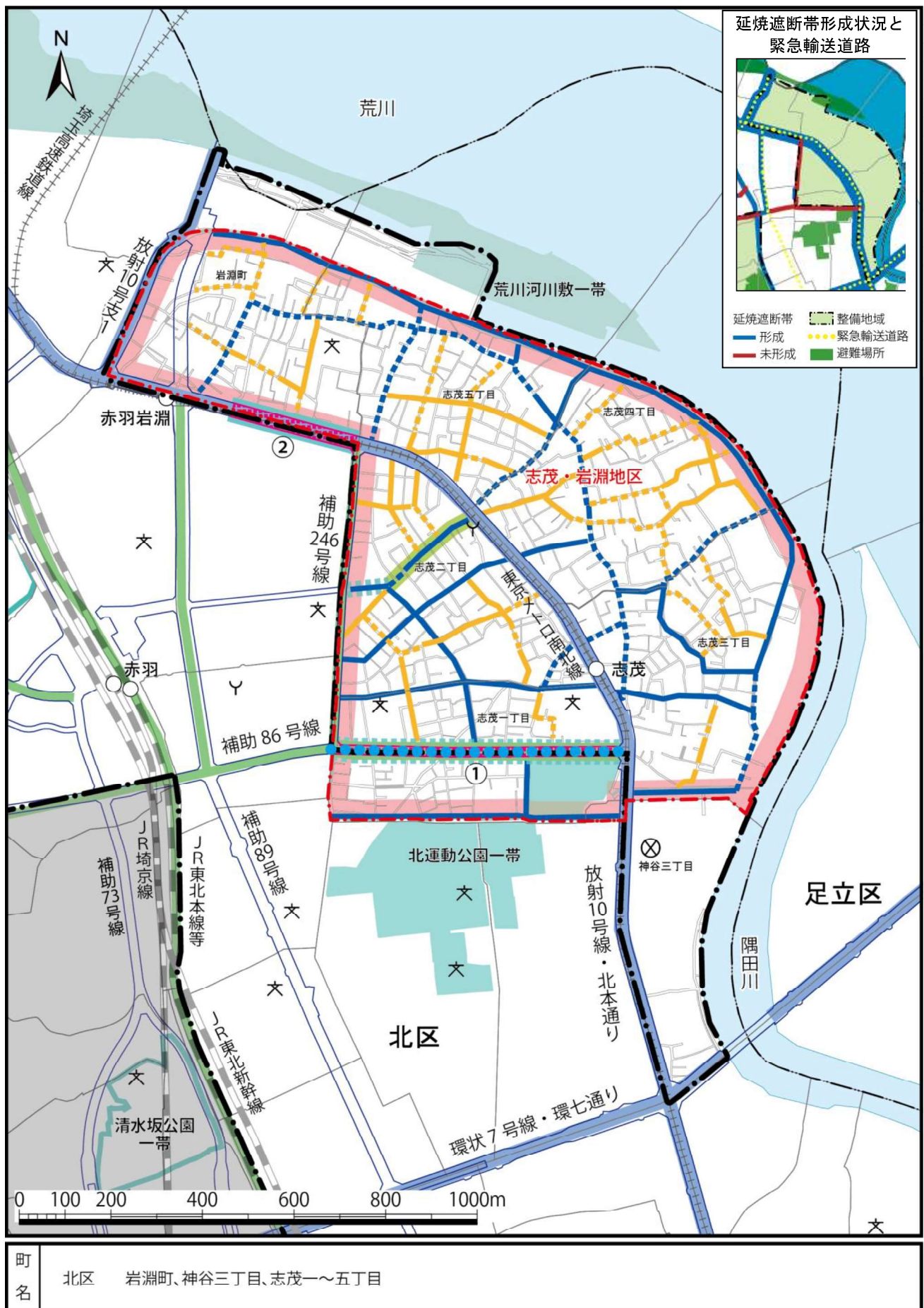
注 3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】

凡 例		
整備地域	【延焼遮断帯】	【防災生活道路】
重点整備地域（不燃化特区）	骨格防災軸	幅員 6m 以上（整備済み）
区界	一般延焼遮断帯	幅員 6m 以上（未整備）
町丁目界	骨格防災軸（河川）	幅員 4m 以上 6m 未満（整備済み）
避難場所	【基盤整備】	幅員 4m 以上 6m 未満（未整備）
整備地域外の避難場所	都市計画道路計画線	【その他の道路】
警察署	街路事業等	現況幅員 6m 以上
消防署他	特定整備路線	【無電柱化】
小中学校		無電柱化・検討中路線
		無電柱化・事業中路線
		無電柱化・整備済路線

17. 志茂地域整備計画図（道路網）



整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R6年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	木密	北区	志茂・岩淵地区	志茂一丁目ほか	116.7ha	事業中	完了	完了
		2	不燃化	北区	補助 86 号線志茂地区	志茂一丁目	3.2ha	事業中	完了	完了
		3	延焼遮断帯	東京都 北区	〔沿道のまちづくり〕 補助 86 号線（志茂）	志茂一丁目	0.6km	事業中	事業中	完了
		4	不燃化	北区	地区防災道路志茂地区	志茂一丁目ほか	18.3ha	事業中	事業中	事業中
		—	狭あい	北区	全域	—	—	事業中	—	—
規制・誘導		5	防災街区	北区	志茂地区	志茂一丁目ほか	114.2ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		—	耐震診断 耐震改修	北区	全域	—	—	実施中	実施中	完了

注 1：事業区分は P. 7-291 参照

注 2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注 3：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標のうち「R7 年度末に旧耐震基準の耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

凡 例

1.2 整備地域



重点整備地域（不燃化特区）

--- 区界

— 町丁目界

■ 避難場所

■ 整備地域外の避難場所

⊗ 警察署

Y 消防署他

☆ 小中学校

【規制誘導区域】



防災街区整備地区計画

【事業区域】



木造住宅密集地域整備事業



都市防災不燃化促進事業



延焼遮断帯形成事業

第7章 整備地域・重点整備地域の整備（17 志茂地域）



防火地域と新たな防火規制区域



- 整備地域
- 重点整備地域(不燃化特区)
- 防火地域
- 新たな防火規制区域
- 防災街区整備地区計画
- 防災街区整備地区計画のうち新たな防火規制相当の規制がある区域

敷地面積の最低限度の指定状況

※数値は敷地面積の最低限度（㎡）

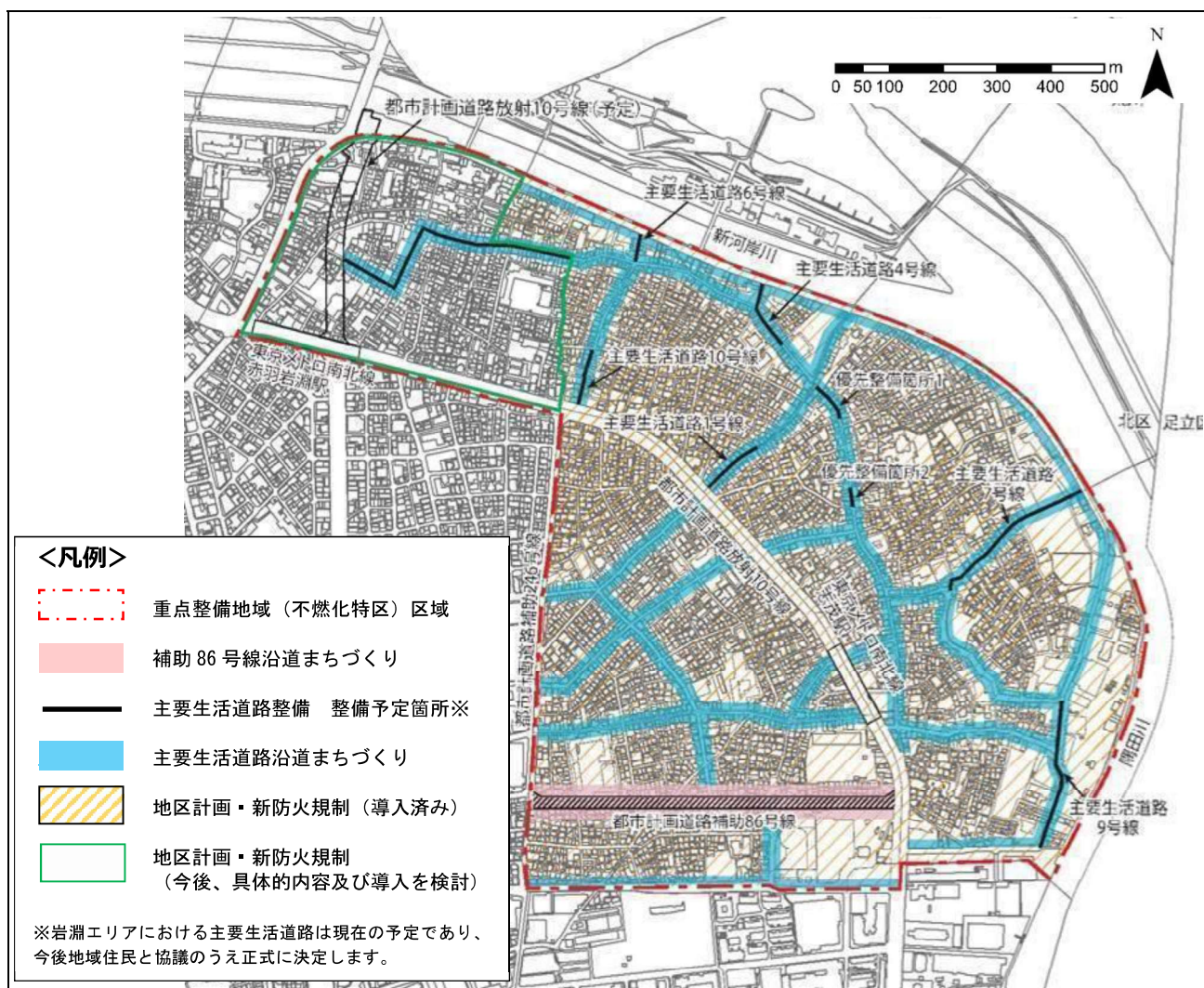


- 整備地域
- 重点整備地域(不燃化特区)
- 整備地域に関わる
防災街区整備地区計画のうち、
敷地面積の最低限度の指定がある区域

17 志茂地域整備計画

□ 重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
37 志茂・岩淵 地区	北区	志茂一丁目 ほか	116.7ha	○補助 86 号線沿道まちづくり ○主要生活道路整備 ○主要生活道路整備沿道まちづくり ○防災街区整備事業	●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 ●用地折衝派遣支援 ●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 ●防災街区整備事業費支援 ●壁面後退奨励金支援



<コア事業における取組>

- 補助 86 号線沿道まちづくり
- 主要生活道路整備
- 主要生活道路整備沿道まちづくり
- 防災街区整備事業

* 不燃化特区の整備方針図を掲載