

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【北区】

志茂・岩淵地区

令和8年3月

北区

1 整備目標・方針

地区名	志茂・岩淵地区			整備地域名	志茂地域				
位置	北区志茂一丁目の一部、志茂二丁目並びに志茂三丁目、志茂四丁目、志茂五丁目、神谷三丁目及び岩淵町の一部				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成27年12月17日決定(防災街区整備地区計画)				町丁目	面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯		不燃領域率			志茂一丁目の一部	17.4ha	4	5	4
					志茂二丁目の全域	19.6ha	4	5	4
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	52.5%	志茂三丁目の河川区域を除く全域	23.8ha	3	3	4
当初	平成26年4月1日	99.4ha	令和3年(正式値)	56.7%	志茂四丁目の河川区域を除く全域	21.0ha	4	5	5
区域変更	令和3年4月1日	116.7ha	令和6年(参考値)	57.6%	志茂五丁目の河川区域を除く全域	17.2ha	4	5	5
			最終目標値(令和12年)	70%	神谷三丁目の一部	0.4ha	3	4	3
					岩淵町の一部	17.3ha	4	4	4
					計	116.7ha			

地区の現況・課題

〈現況〉

志茂・岩淵地区は、JR赤羽駅から約1km、東京メトロ南北線の志茂駅及び赤羽岩淵駅から約500m圏に位置し、中心部を都市計画道路放射10号線(北本通り)、西側を都市計画道路補助246号線、南側東西方向に都市計画道路補助86号線(特定整備路線)が通り、北東側が新河岸川、隅田川に接している。

本地区は、戦後、北区の急激な人口増加に伴い、地区一帯でも基盤整備が行われないまま市街化が進行し、木造住宅密集市街地が形成されてきた。平成3年の東京メトロ南北線の開通に伴い、マンション等の都市型住宅開発もみられるが、幹線道路後背地は、依然として木造住宅密集市街地である。

また、本地区は、東京都「防災都市づくり推進計画」の整備地域に指定されており、現在、志茂地区全域が住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)を実施中である。合わせて主要生活道路沿いでは都市防災不燃化促進事業を実施中であり、岩淵地区についても令和4年度から密集事業、令和7年度から都市防災不燃化促進事業を導入した。

本地区は平成27年に「志茂地区防災街区整備地区計画」を策定しており、既存整備地区である志茂地区と一体的に防災性と居住環境の向上を図り、安全で住みよいまちづくりの実現を目指すため、地区整備計画区域を拡大し、岩淵町の一部を追加する変更を行い、令和7年4月に都市計画変更決定がなされた。また、志茂の全域は新たな防火規制区域となっていたが、岩淵町の一部についても、令和7年度に追加した。

〈課題〉

本地区は、全体が老朽住宅を中心とした木造住宅密集地区であるが、特に地区北側志茂3、4、5丁目及び岩淵地区は震災時の消防活動や避難に支障をきたす幅員6m未満道路が多く、また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る。

また、本地区は、河川沿いに大規模なマンションが立地しているが、地区の内部ゾーンは、接道不良の敷地が存在するなど、老朽化した木造住宅が多い。令和3年には志茂三丁目9番地区防災街区整備事業が完了し、防災広場の整備が進んだものの、引き続き、不燃化建替えや狭小敷地の共同建替えを誘導し、防災性の向上と住環境の改善を推進する必要がある。

第9回地域危険度測定調査によると総合危険度で神谷三丁目を除き、ランク4～5となっており、消防活動、延焼遮断帯、避難経路の確保に資する特定整備路線(都市計画道路補助86号線)および主要生活道路の整備、沿道建物の不燃化促進は地区における主要な課題となっている。

整備目標・方針

〈整備目標〉

- ・防災性と居住環境の向上を図り安全で住みよいまちづくり
- ・不燃領域率70%の達成

〈整備方針〉

①「燃えないまち」づくり

- 志茂地区における東京都建築安全条例による新たな防火規制区域及び住宅市街地総合整備事業等や岩淵地区におけるこれらの導入により
- ・主要生活道路(幅員6m以上)の整備促進
 - ・公園、広場、緑地の整備促進
 - ・老朽木造建築物の耐震、不燃化建替えの促進

②「燃え広がらないまち」づくり

- 志茂地区における街路事業、道路事業、防災街区整備地区計画及び都市防災不燃化促進事業等や岩淵地区における防災街区整備地区計画及び都市防災不燃化促進事業の導入により
- ・特定整備路線都市計画道路補助86号線の整備及び沿道不燃化による避難路、延焼遮断帯機能の確保
 - ・主要生活道路整備及び沿道不燃化による避難地、避難路への避難経路及びミニ延焼遮断帯機能の確保

令和7年度までの主な取組

【コア事業】

- ・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

【コア事業以外】

- ・都市計画道路補助86号線整備
- ・公園・広場整備
- ・不燃化建替えの促進

令和8年度以降の主な取組

【コア事業】

- ・都市計画道路補助86号線整備
- ・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

【コア事業以外】

- ・補助86号線沿道まちづくり
- ・公園・広場整備
- ・不燃化建替えの促進

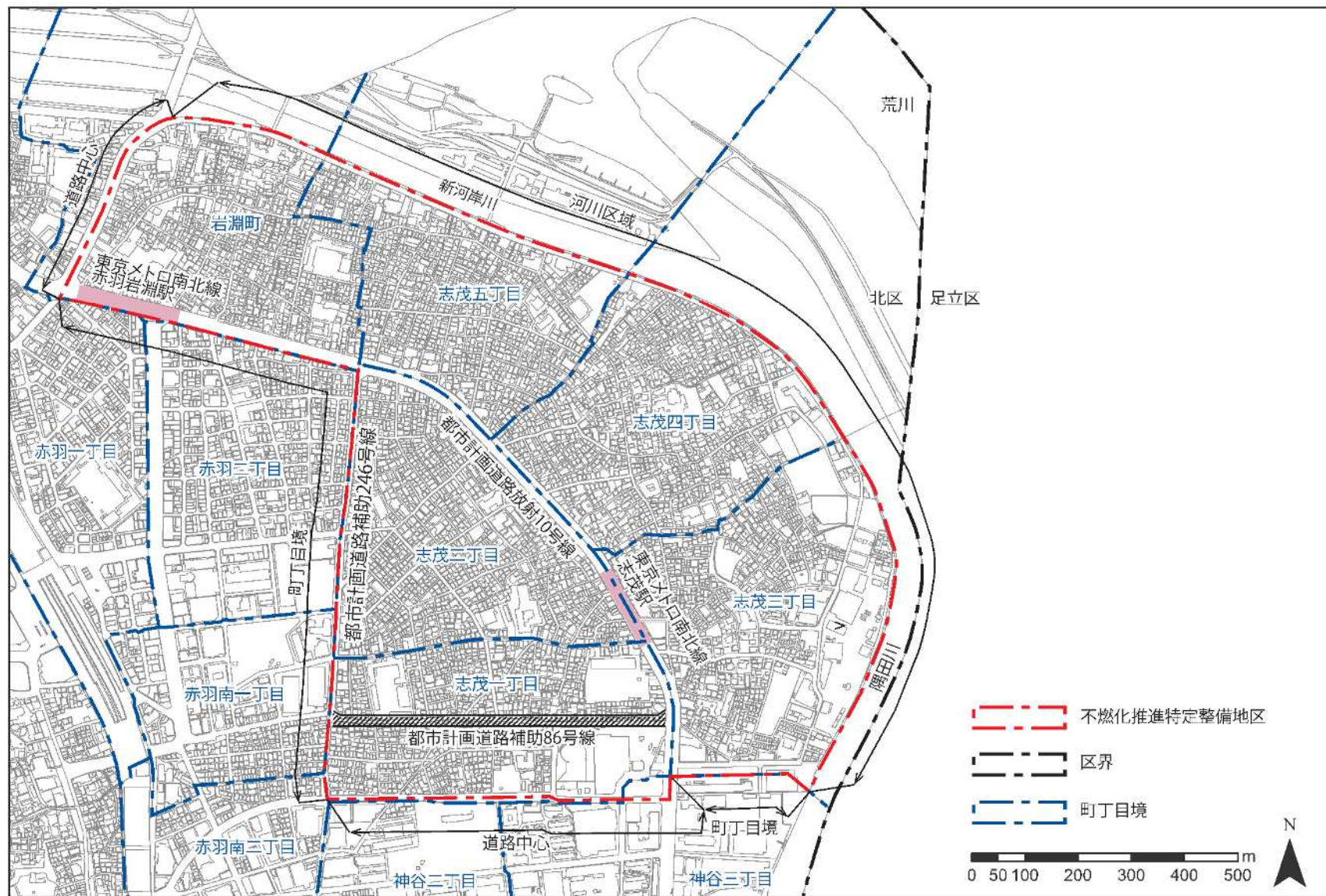
2 地区内での取組

	事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
					不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	都市計画道路補助86号線整備	・特定整備路線補助86号線の整備	都		・都市計画道路補助86号線街路事業	幅員20m、延長640m	継続事業	
	A-2	主要生活道路整備	・主要生活道路の整備により、避難経路の確保及び消防活動困難区域の解消	区	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・固定資産税及び都市計画税の減免 ・高齢者世帯への建替え加算助成支援 ・無接道敷地等解消促進支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業 ・都市防災不燃化促進事業 	地区内全域	継続事業	
	A-3	主要生活道路整備沿道まちづくり	・主要生活道路の整備に伴う沿道の不燃化促進	区	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・壁面後退奨励金支援 ・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 ・固定資産税及び都市計画税の減免 ・高齢者世帯への建替え加算助成支援 ・無接道敷地等解消促進支援 	・都市防災不燃化促進事業	主要生活道路の道路中心から15mの不燃化	継続事業	
	A-4	防災街区整備事業	・防災街区整備事業により共同建替えを検討し、不燃化と土地の有効利用を促進	組合	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・防災街区整備事業費支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業 	全域より1か所程度	新規事業	組合施行(予定)
コア事業以外の事業	B-1	補助86号線沿道まちづくり	・特定整備路線補助86号線の整備に伴う沿道の不燃化促進	区	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・固定資産税及び都市計画税の減免 ・高齢者世帯への建替え加算助成支援 ・無接道敷地等解消促進支援 	・都市防災不燃化促進事業	補助86号線(幅員20m、延長640m)道路端から30mの不燃化	継続事業	
	B-2	公園・広場整備	・防災上有効な公園、広場等が不足している地区の解消	区	<ul style="list-style-type: none"> ・用地折衝派遣支援 ・公園、緑地、広場等整備支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業 	約500㎡	継続事業	
	B-3	不燃化建替えの促進	・地区全体での不燃化建替えの促進	区	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・固定資産税及び都市計画税の減免 ・高齢者世帯への建替え加算助成支援 ・無接道敷地等解消促進支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業 	地区内全域 116.7ha	継続事業	

	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定権者	規制誘導の内容	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	地域地区指定の変更	・街路事業に合わせた不燃化を誘導する	都・区	・補助86号線沿道の地域地区(用途地域、防火地域、最低限高度地区等)	約2.7ha	平成27年12月告示	
	C-2	地区計画	・防災街区整備地区計画による、ミニ延焼遮断帯及び避難経路の確保	区	・特定地区防災施設(壁面後退区域を含め6m程度)を指定	志茂1～5丁目、岩淵町及び神谷3丁目各11.2ha	平成27年12月告示 令和7年4月変更告示	
	C-3	新防火規制	・防災性の向上	都	・区域内は原則として建築物の準耐火建築物又は耐火建築物へ誘導	志茂1～5丁目(3～5は河川区域を除く)、岩淵町の一部(116.3ha)	志茂4.5丁目： 平成19年6月施行 志茂3丁目： 平成21年7月施行 志茂1.2丁目： 平成26年6月施行 岩淵町： 令和7年4月施行	

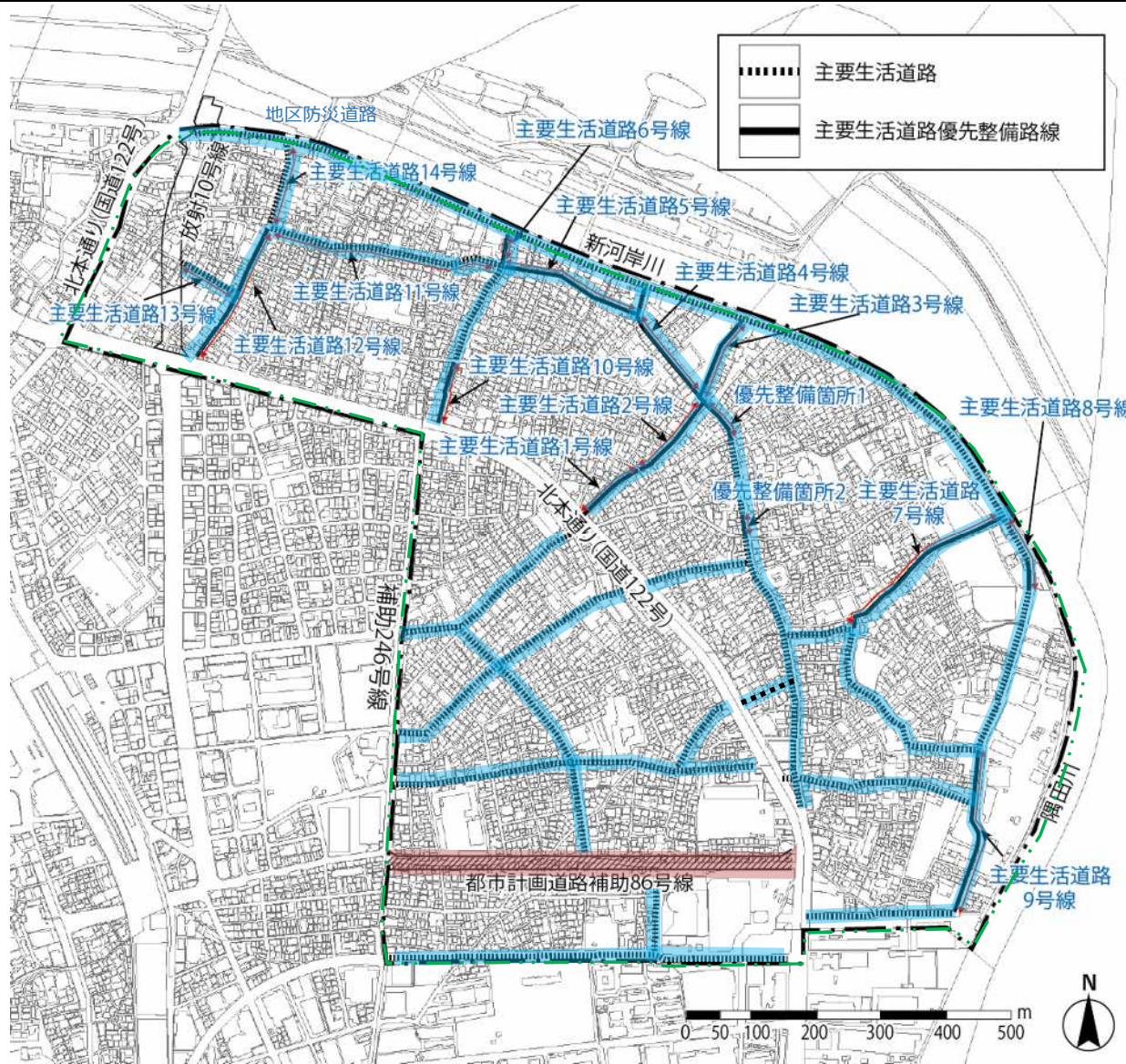
3 区域図

志茂・岩淵地区



4 整備方針図

志茂・岩淵地区



	主要生活道路
	主要生活道路優先整備路線

	不燃化推進特定整備地区
コア事業	
	A-1 補助86号線沿道まちづくり
	A-2 主要生活道路
	主要生活道路優先整備路線
	A-3 主要生活道路沿道まちづくり
	A-4 防災街区整備事業
コア事業以外の事業	
	B-1 都市計画道路補助86号線整備
	B-2,-3 公園・広場整備 不燃化建替への促進
	C-1,-2 地区計画・新防火規制区域

5 整備スケジュール

事業内容		令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
コア事業	A-1 都市計画道路補助86号線整備	事業実施・完了					
	A-2 主要生活道路整備	建物補償・用地買収・生活再建支援(志茂4,6,7,8,9,10号線、優先整備箇所1・2)					
		用地買収・生活再建支援(志茂1号線)					
		まちづくりコンサルタント派遣 無接道敷地等対策コーディネーター派遣 土業派遣・戸別訪問支援 老朽建築物除却等・建替え促進支援	まちづくりコンサルタント派遣 無接道敷地等対策コーディネーター派遣 土業派遣・戸別訪問支援 老朽建築物除却等・建替え促進支援・高齢者世帯への建替え加算助成支援 無接道敷地等解消促進支援				
		志茂地区:道路整備					
	岩淵地区:用地買収等検討						
	A-3 主要生活道路整備 沿道まちづくり	都市防災不燃化助成事業の実施					
		まちづくりコンサルタント派遣 無接道敷地等対策コーディネーター派遣 土業派遣・戸別訪問支援 老朽建築物除却等・建替え促進支援	まちづくりコンサルタント派遣 無接道敷地等対策コーディネーター派遣 土業派遣・戸別訪問支援 老朽建築物除却等・建替え促進支援・高齢者世帯への建替え加算助成支援 無接道敷地等解消促進支援				
		壁面後退奨励金助成					
	A-4 防災街区整備事業	まちづくりコンサルタント派遣 無接道敷地等対策コーディネーター派遣 土業派遣・戸別訪問支援					
防災街区整備事業							

コア事業 以外の事業	B-1	補助86号線沿道まちづくり	まちづくりコンサルタント派遣 無接道敷地等対策コーディネーター派遣 土業派遣・戸別訪問支援 老朽建築物除却等・建替え促進支援	都市防災不燃化助成事業の実施				まちづくりコンサルタント派遣 無接道敷地等対策コーディネーター派遣 土業派遣・戸別訪問支援 老朽建築物除却等・建替え促進支援・高齢者世帯への建替え加算助成支援 無接道敷地等解消促進支援
	B-2	公園・広場整備		適宜整備				用地折衝派遣
	B-3	不燃化建替えの促進	まちづくりコンサルタント派遣 無接道敷地等対策コーディネーター派遣 土業派遣・戸別訪問支援 老朽建築物除却等・建替え促進支援	まちづくりコンサルタント派遣 無接道敷地等対策コーディネーター派遣 土業派遣・戸別訪問支援 老朽建築物除却等・建替え促進支援・高齢者世帯への建替え加算助成支援 無接道敷地等解消促進支援				
規制誘導策	C-1	地域地区の変更		施行済み				
	C-2	地区計画		志茂地区: 施行済み(志茂1~5丁目、神谷3丁目)				
				岩淵地区: 施行済み 区域拡大				
C-3	新防火規制		志茂地区: 規制済み					
				岩淵地区: 施行済み 区域拡大				

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。