

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【台東区】

谷中二・三・五丁目地区

令和8年3月

台東区

1 整備目標・方針

地区名		谷中二・三・五丁目地区		整備地域名		千駄木・向丘・谷中地域			
位置		台東区谷中二丁目、谷中三丁目及び谷中五丁目		地域危険度(第9回)令和4年9月					
新防火地域等		平成26年4月1日施行(新たな防火規制)		町丁目		面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯		不燃領域率		谷中二丁目	8.1ha	3	4	3	
				谷中三丁目	11.2ha	4	4	4	
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	46.8%	谷中五丁目	9.4ha	2	2	3
当初	平成26年4月1日	28.7ha	令和3年(正式値)	49.8%					
区域変更		ha	令和6年(参考値)	51.2%					
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	計	28.7ha			
地区の現況・課題									
<p>[現況]谷中二・三・五丁目地区(以下、「当地区」という。)は、台東区の北西部に位置し、西は文京区、東は荒川区に接し、当地区外西側の不忍通り、南側の言問通り、北側の道灌山通りなどの幹線道路に囲まれた区域であり、JR日暮里駅や東京メトロ千駄木駅などがいずれも当地区外ながら至近であり、都心等へのアクセスは極めて便利な地区である。当地区は、多くの寺社が存在し、昔ながらの下町の面影を残す歴史のある住宅地である一方で、震災・戦災を免れたため土地区画整理事業等の市街地整備が行われていない密集住宅市街地でもある。このような特性を持つ当地区では、防災性の向上と居住環境の改善を図るため、平成14年度より、密集住宅市街地整備促進事業を実施している。平成26年度には、当地区の準防火地域内に東京都建築安全条例に基づく「新たな防火規制」を導入し、併せて「不燃化特区」の指定を受ける。また、特徴ある既存のまち並みの維持・保全に向けた取り組みとして、令和2年度に「谷中地区地区計画」を、令和3年度に「谷中地区景観形成ガイドライン」を策定し、防災と景観が調和した良好な市街地整備を推進している。</p> <p>[課題]狭い道路が多く、小規模な敷地に老朽化した木造住宅等が存在するなど、防災上の問題を抱えている。このような状況の中、特徴ある既存のまち並みの維持・保全を図るため、区画整理を伴う積極的な整備を進めることが困難な事情もある。具体的に以下のような問題点等があり、防災まちづくりを進める上での課題となっている。</p> <p>①当地区内の木造及び防火造建築物棟数の割合が約58%を占めている(令和6年12月)。 ②不燃領域率が51.2%であり、基礎的な安全性を確保する水準に達していない(令和6年12月)。 ③幅員6m以上の主要生活道路が未整備のため、災害時の消防活動困難区域(幅員6m以上の道路網から140m以遠の区域)が存在する。 ④幅員4m未満の狭い道路等が多く、また、すみ切りが確保されていない交差点も多いことから、建築物の敷地としての接道不良や、車両の円滑な交通の障害も生じている。 ⑤現況の敷地形態のままでは建替えができない未接道敷地にある住宅が散見される。 ⑥面積100㎡未満の小規模な敷地が、56.8%を占めている(H23年度GISデータ等をもとにH26・27年度調査より算出)。 ⑦寺院所有地等を借地している住宅・店舗等の所有者が多いなど権利関係が複雑な住宅地がある。</p>									
整備目標・方針									
(1)整備目標									
①谷中らしい歴史や自然を引き継いだ風情と活力のある住みよいまちづくりを目指しながら、防災性の向上を図る。(定性的目標)									
②コア事業の実施により地区内建築物の不燃化更新を支援するとともに、密集事業の着実な進捗により、災害時の消防活動困難区域の解消と、不燃領域率70%の達成を目指す。(定量的目標)									
(2)整備方針									
①災害時の避難経路及び防災活動空間を確保し、消防活動困難区域を解消するため、主要生活道路と防災区画道路の拡幅整備や、公園等の整備を行う。同時に沿道での不燃化建替を一体的に推進し、避難路ネットワークの形成を図る。									
②老朽木造建築物が多い当地区内においては、より一層、不燃化建替を促進して不燃領域率を高める。そのため、従来の助成制度の一部を拡充するとともに、粘り強く周知・啓発活動を行っていく。また、建替え等に対する個々のニーズや課題にこたえるため、土業派遣支援を継続していく。									
令和7年度までの主な取組					令和8年度以降の主な取組				
【コア事業】 不燃化建替えの促進					【コア事業】 不燃化建替えの促進(一部拡充)				
【コア事業以外】 ・主要生活道路の整備 ・防災区画道路の整備 ・公園等整備					【コア事業以外】 ・主要生活道路の整備 ・防災区画道路の整備 ・公園等整備(遺贈地の整備)				
・地区計画等の導入を目指したまちづくり方針の策定等 ・景観形成ガイドラインの策定									

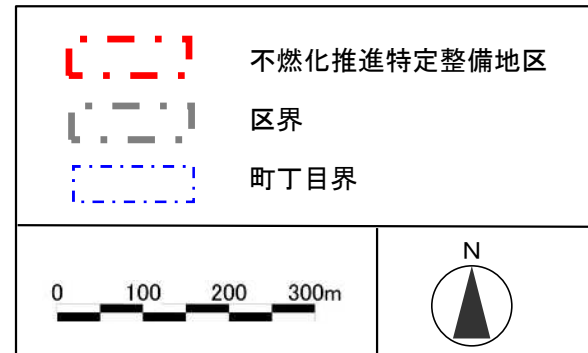
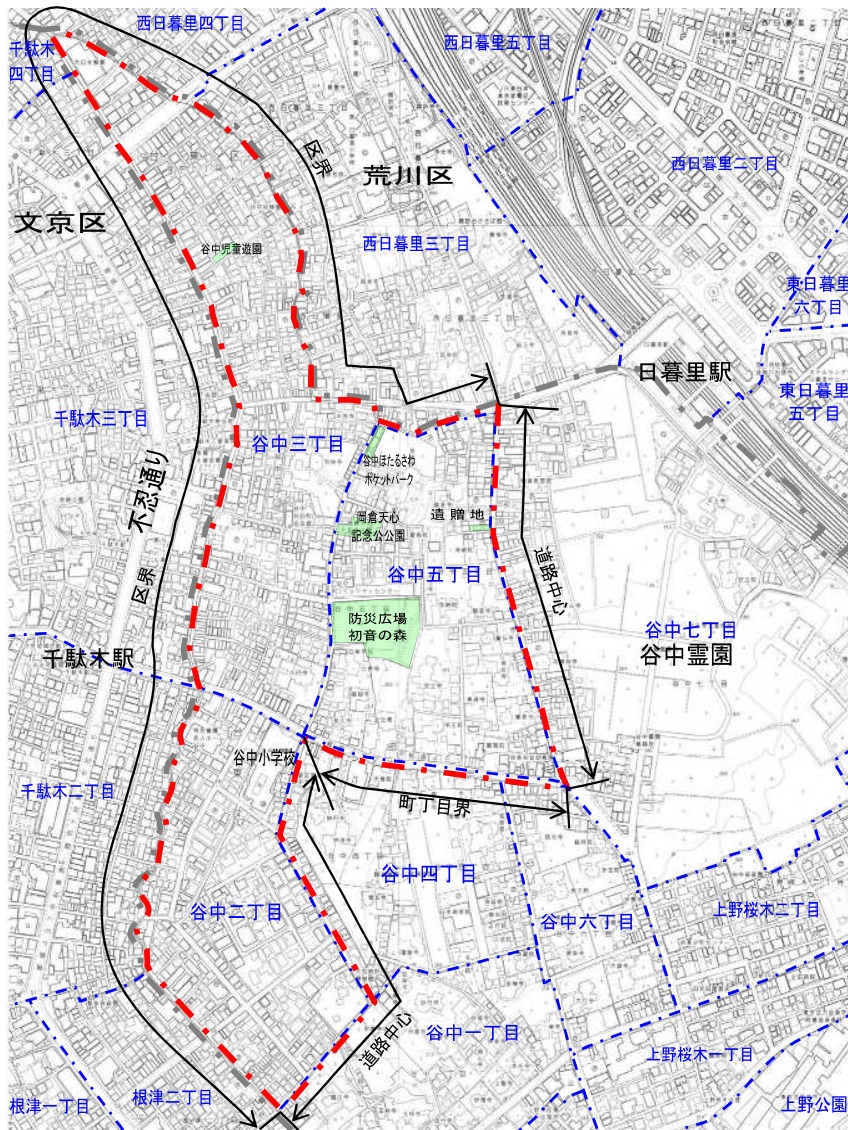
2 地区内での取組

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	不燃化建替えの促進(一部拡充)	・木造及び防火造建築物の所有者等のうち、準耐火建築物以上の建築を行う者に対し、建設に係る諸費用(既存建築物除却費、設計費、建築工事費等)の一部の助成、建替えによる不燃化・耐震化の推進	区	<ul style="list-style-type: none"> ・土業派遣支援 ・戸別訪問支援 ・老朽建築物除却等支援 ・戸建建替え助成支援 ・共同建替え助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免 	<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 	地区全体:28.7ha 地区内の木造及び防火造建築物:約905棟	継続事業	既存建築物除却費用の助成を拡充して、老朽木造住宅の減少・建替えによる不燃化を推進
コア事業 以外の事業	B-1	主要生活道路の整備	・幅員6m以上への拡幅整備 災害時の避難経路及び防災活動空間の確保により消防活動困難区域を解消	区	・用地折衝派遣支援	<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 	A路線 幅員6m、延長約380m G路線 幅員8m、延長約118m	A路線 約84% G路線 約58%	避難路ネットワークの形成を目指す主要生活道路及び防災区画道路の沿を優先的・重点的かつ継続的に推進
	B-2	防災区画道路の整備	・幅員4m以上への拡幅整備 災害時の避難経路及び防災活動空間を確保	区	・用地折衝派遣支援	・防災生活道路整備	B路線 幅員4m、延長約155m C路線 幅員4m、延長約145m D路線 幅員4m、延長約90m E路線 幅員4m、延長約125m F路線 幅員4m、延長約125m	継続事業	交差点箇所については積極的に整備
	B-3	公園等整備(遺贈地の整備)	・公園不足の解消、空地率向上 地区の防災活動拠点となる公園等の整備	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 ・街なみ環境整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業 	約7,450㎡	「防災広場初音の森」6,850㎡整備 平成18年度 整備済 「谷中ほたるさわポケットパーク」216.07㎡ 令和4年度 整備済 「遺贈地」431.07㎡ 令和3年度 所有権移転 令和7年度 埋蔵文化財調査 令和8年度整備工事予定	

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	新防火規制	都	・指定する区域内は、原則として建築物を準耐火建築物または耐火建築物へ誘導する	地区内の準防火地域:約25.8ha	平成26年4月施行	地区全体28.7haのうち、約2.9ha(環状四号線の商業地域及び三崎坂の近隣商業地域)を除いた範囲
	C-2	谷中地区地区計画	区	1.寺院や住宅地が調和した地域特性を生かした住環境の更なる向上を図る 2.誰もが安全で安心して谷中を巡ることができる環境づくりを進める 3.老朽木造建築物の不燃化建替えを促進しながら狭あい道路の改善等を図る	地区整備計画区域:約32.6ha	令和2年10月施行	地区全体28.7haに、約3.9ha(谷中地区地区計画区域内の旧補助92号線・旧補助178号線・旧補助188号線該当部分等)を加えた範囲

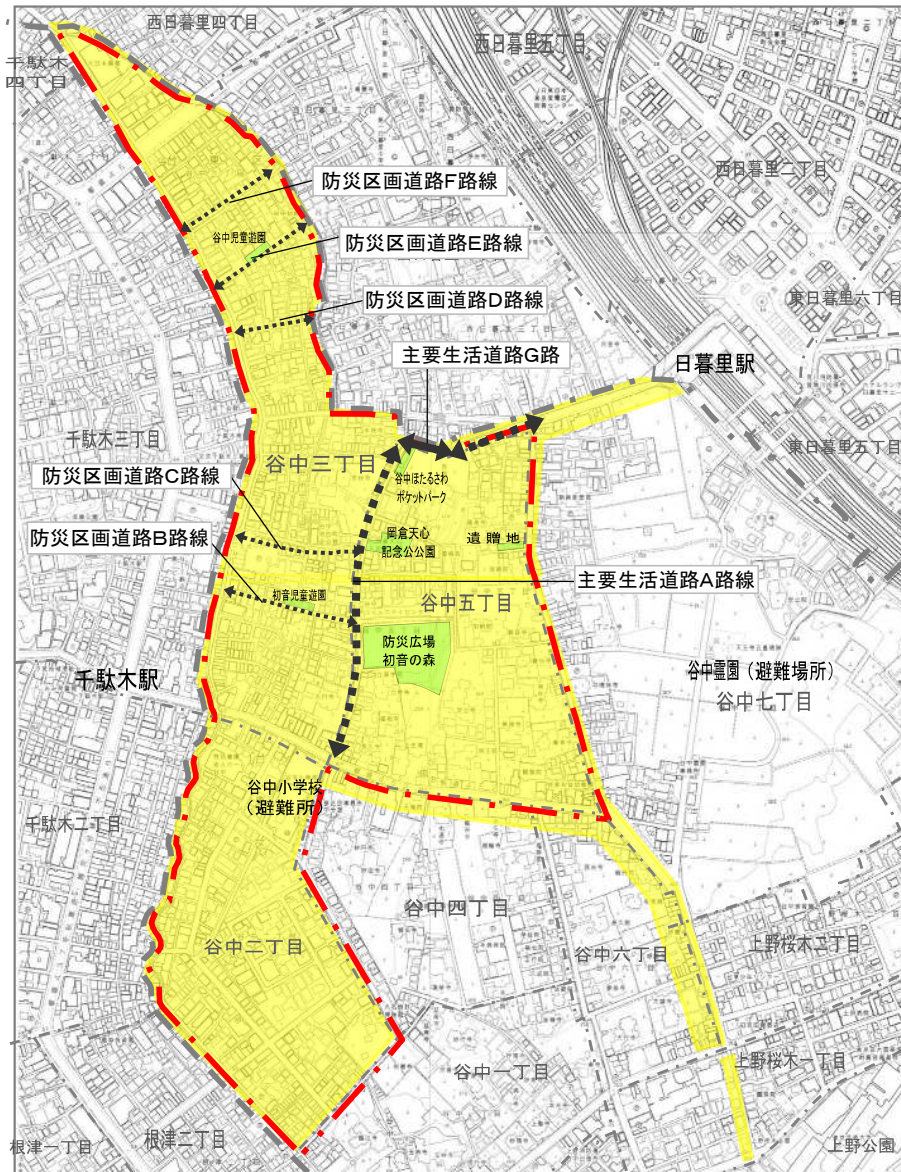
3 区域図

谷中二・三・五丁目地区



4 整備方針図

谷中二・三・五丁目地区



● 地区内全域におけるコア事業の取組み

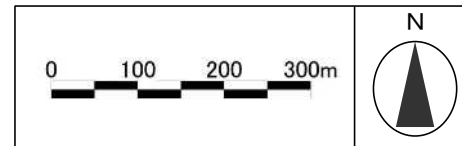
A-1 不燃化建替えの促進(一部拡充)

● 地区内全域におけるコア事業以外の取組み

- B-1 主要生活道路の整備
- B-2 防災区画道路の整備
- B-3 公園等整備(遺贈地の整備)
- C-1 新防火規制
- C-2 谷中地区地区計画

凡例

- 不燃化推進特定整備地区(28.7ha)
- 谷中地区整備計画区域(約32.6ha)
- 主要生活道路の整備(6~8m)【整備済】
(密集事業整備路線)
- 主要生活道路の整備(6~8m)【整備中】
(密集事業整備路線)
- 防災区画道路の整備(4m)
(密集事業整備路線)



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	不燃化建替えの促進 (一部拡充)	戸建建替え助成支援・共同建替え助成支援・老朽建築物除却等支援						
			要綱改正						
			土業派遣支援・戸別訪問支援						
			固定資産税及び都市計画税の減免						
コア事業 以外の事業	B-1	主要生活道路の整備	用地折衝派遣支援						
	B-2	防災区画道路の整備	用地折衝派遣支援						
	B-3	公園等の整備 (遺贈地の整備)	用地折衝派遣支援・公園、緑地、広場等整備支援						
			遺贈地整備						
規制誘導策	C-1	新防火規制	制度運用						
	C-2	谷中地区地区計画	制度運用						

(注) 区以外の事業については参考スケジュールを示す。