

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3年3月

北区

## 1 整備目標・方針

地区名	志茂・岩淵地区				
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			面積 (ha)	116.7ha
地区の現況・課題	町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第8回)		
			倒壊	火災	総合
<p><b>&lt;現況&gt;</b>            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、北区志茂1～5丁目及び岩淵町の放射10号支線1号線の道路中心より東側の地区である。また、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、及び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。志茂一丁目に清掃工場が建設され、道路等の付け替えにより、一部敷地に神谷三丁目が含まれている。</p> <p>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、人口は、大規模マンションの建設等によりここ数年増加傾向にある。高齢化率については22.35%(令和2年9月現在)と北区全体の24.68%より2ポイント程度低いが、数値全体は高い状況で建て替えが進まない要因の一つとなっている。</p> <p>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密集事業・都市防災不燃化促進事業を今後導入予定である。</p> <p>拡大部分の岩淵地区には都市計画道路である放射10号線が南北に縦断している。放射10号線は昭和21年3月26日に都市計画決定がされたが、長らく事業化は未定とされていたため、不燃化関連の事業に着手できない状況が続いていたため、不燃化特区への申請も見送ってきた。しかし平成28年3月公表の「東京における都市計画道路の整備方針(第四次事業化計画)」にて計画再検討路線とされていたが、再検討の結果、平成31年3月時点で「本線と支線の交差点の在り方や周辺の交通処理機能に着目し、事業の実現性・施工性の観点から引き続き検討するとともに、地域のまちづくりとの調整を図っていきます。」との方針が示されたため、不燃化特区の導入を図るものである。</p> <p><b>&lt;課題&gt;</b>            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。</p> <p>さらに地区内には無接道敷地が散見され、これらの解消に向けた取り組みについても検討の必要がある。</p> <p>平成30年2月に公表された、第8回地域危険度測定調査によると総合危険度でランク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。</p>	志茂一丁目の一部	17.4ha	4	4	4
	志茂二丁目の全域	19.6ha	4	5	4
	志茂三丁目の河川区域を除く全域	23.8ha	4	3	4
	志茂四丁目の河川区域を除く全域	21.0ha	4	5	5
	志茂五丁目の河川区域を除く全域	17.2ha	4	5	5
	神谷三丁目の一部	0.4ha	3	3	3
	岩淵町の一部	17.3ha	4	5	4
計	116.7ha				
これまでの防災都市づくりの主な取り組み		新たな取組			
<p>◆コア事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>補助86号線沿道まちづくり</li> <li>主要生活道路整備</li> <li>主要生活道路整備沿道まちづくり</li> </ul> <p>◆コア事業以外</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路補助86号線整備</li> <li>公園・広場整備</li> <li>不燃化建替えの促進</li> </ul>		<p>◆コア事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>補助86号線沿道まちづくり</li> <li>主要生活道路整備</li> <li>主要生活道路整備沿道まちづくり</li> <li>防災街区整備事業</li> </ul> <p>◆コア事業以外</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路補助86号線整備</li> <li>公園・広場整備</li> <li>不燃化建替えの促進</li> </ul>			
整備目標・方針					
<p><b>&lt;整備目標&gt;</b>            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</p> <p><b>&lt;整備方針&gt;</b>            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</p> <p>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</p>					
数値目標	現況	最終	備考		
不燃領域率	56.7%	62.5%	現況:令和元年度末(岩淵・志茂合算) 最終:令和7年度末		

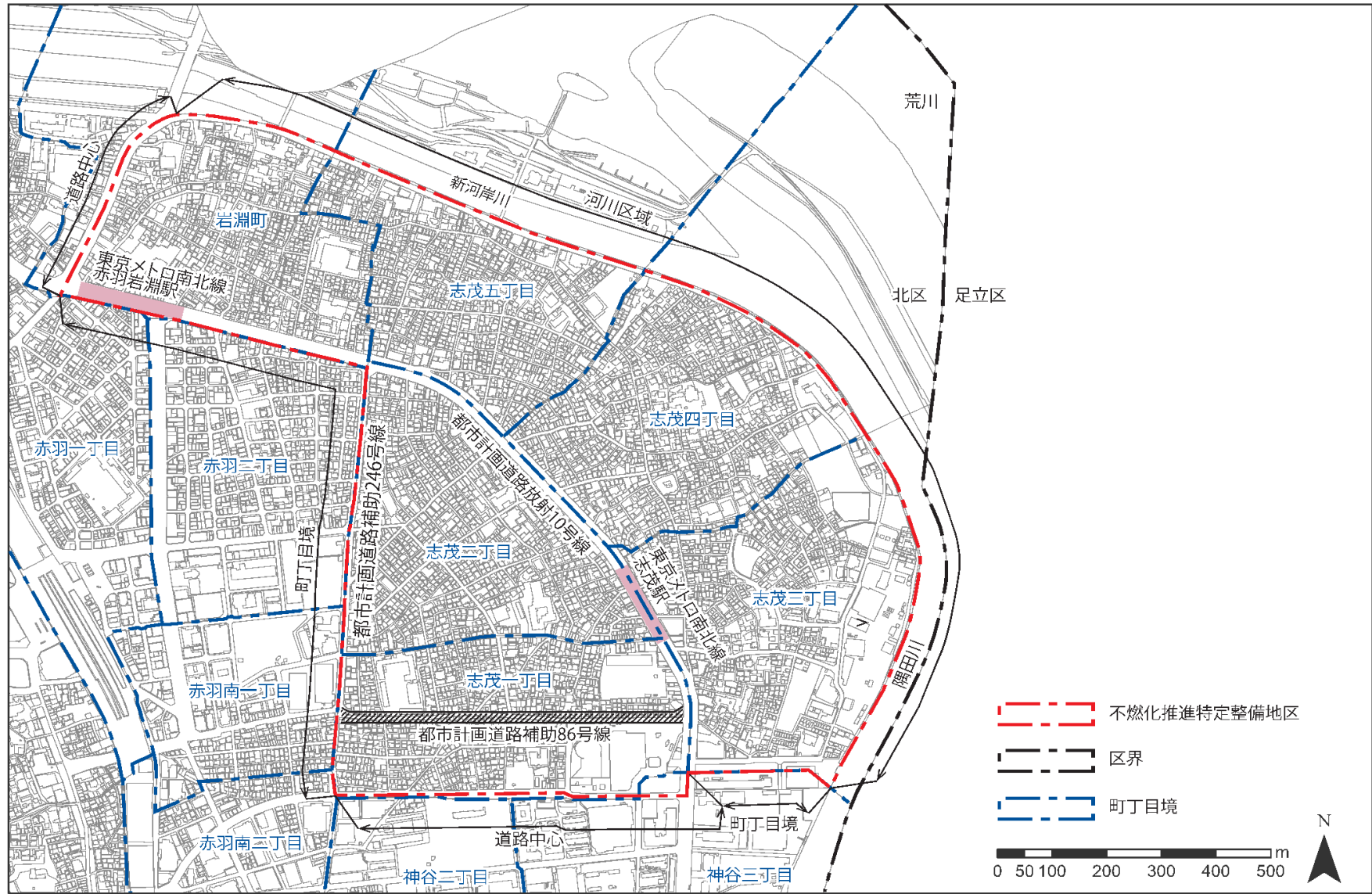
2 地区内での取組

事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
コア事業	A-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	<ul style="list-style-type: none"> <li>【補助事業】都市防災不燃化促進事業</li> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援</li> <li>●土業派遣支援</li> <li>●戸別訪問支援</li> <li>●老朽建築物除却等支援</li> <li>●共同建替え助成支援</li> <li>●戸建建替え助成支援</li> <li>●固定資産税及び都市計画税の減免</li> </ul>	区	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	
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>【補助事業】住宅市街地総合整備事業</li> <li>【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業</li> <li>【補助事業】都市防災不燃化促進事業</li> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援</li> <li>●土業派遣支援</li> <li>●戸別訪問支援</li> <li>●用地折衝派遣支援</li> <li>●老朽建築物除却等支援</li> <li>●共同建替え助成支援</li> <li>●戸建建替え助成支援</li> <li>●固定資産税及び都市計画税の減免</li> </ul>	区	地区内全域	継続事業	岩淵エリアにおける主要生活道路は現在の手定であり、今後地域住民と協議のうえ正式に決定する。
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>【補助事業】都市防災不燃化促進事業</li> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援</li> <li>●土業派遣支援</li> <li>●戸別訪問支援</li> <li>●壁面後退奨励金支援</li> <li>●老朽建築物除却等支援</li> <li>●共同建替え助成支援</li> <li>●戸建建替え助成支援</li> <li>●固定資産税及び都市計画税の減免</li> </ul>	区	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>【補助事業】住宅市街地総合整備事業</li> <li>【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業</li> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援</li> <li>●土業派遣支援</li> <li>●戸別訪問支援</li> <li>●防災街区整備事業費支援</li> </ul>	区	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	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	都市計画道路補助86号線街路事業	都	幅員20m、延長640m	継続事業	都施行
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>【補助事業】住宅市街地総合整備事業</li> <li>【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業</li> <li>●用地折衝派遣支援</li> <li>●公園、緑地、広場等整備支援</li> </ul>	区	約500㎡	継続事業	令和3年度以降で志茂・岩淵エリア合算で500㎡程度
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>【補助事業】住宅市街地総合整備事業</li> <li>【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業</li> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援</li> <li>●土業派遣支援</li> <li>●戸別訪問支援</li> <li>●老朽建築物除却等支援</li> <li>●共同建替え助成支援</li> <li>●戸建建替え助成支援</li> <li>●固定資産税及び都市計画税の減免</li> </ul>	区	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	規制誘導の内容	決定権者	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
C-1	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	特定地区防災施設(壁面後退区域を含め6m程度)を指定	区	志茂1～5丁目、岩淵町及び神谷3丁目各地下(116ha)	平成27年12月告示	岩淵エリアは地区整備計画区域外。今後区域設定を目指す
C-2	新防火規制	防災性の向上	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	都	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	岩淵エリアは今後指定を目指す(令和5年度予定)

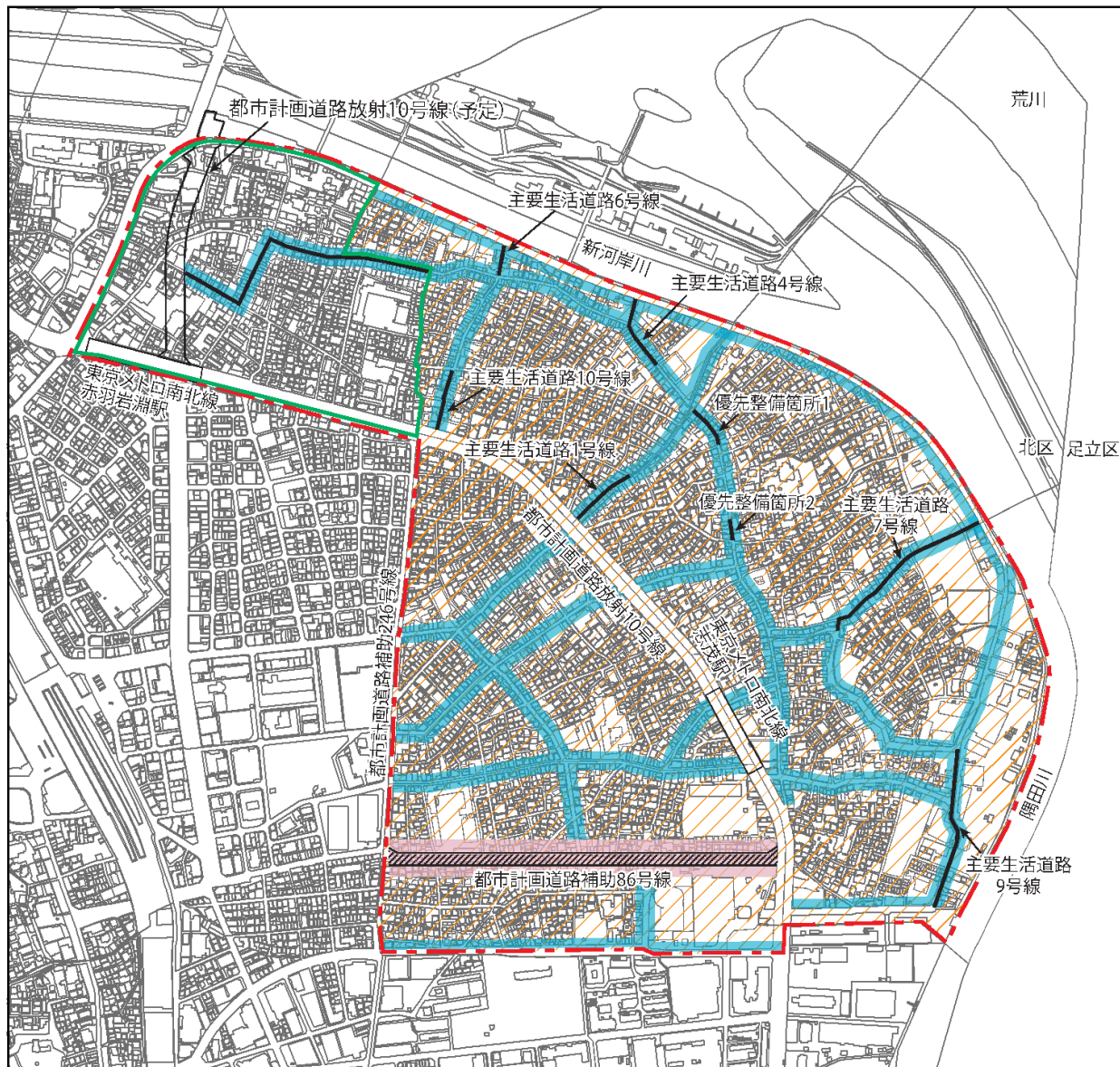
3 区域図

志茂・岩淵地区



# 4 整備方針図

## 志茂・岩淵地区



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 主要生活道路整備
- 整備予定箇所※
- A-3 主要生活道路整備沿道まちづくり※
- A-4 防災街区整備事業  
全域より1箇所程度

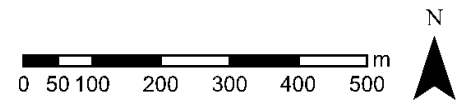
**コア事業以外の事業**

- 都市計画道路補助86号線整備
- B-2 公園・広場整備
- B-3 不燃化建替えの促進
- 全域

**規制・誘導策**

- C-1 地区計画・新防火規制(導入済み)
- C-2 (志茂エリア)
- C-1 地区計画・新防火規制
- C-2 (岩淵エリア) (今後、具体的内容及び導入を検討)

※ 岩淵エリアにおける主要生活道路は現在の予定であり、今後地域住民と協議のうえ正式に決定します。



5 整備スケジュール

事業内容		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	
コア事業	A-1 補助86号線沿道まちづくり	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					
	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)					
		志茂地区: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 用地折衝派遣					
		岩淵地区:地元説明等	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                     拡業総住                      大事合宅                      (岩淵                      区備街                      域事地)                 </div>	岩淵地区:路線検討・権利者協議等		志茂地区:道路整備	
							岩淵地区:用地買収等検討
		岩淵地区: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 用地折衝派遣					
	A-3 主要生活道路整備沿道まちづくり	志茂地区:都市防災不燃化助成事業の実施					
		志茂地区: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					
志茂地区:壁面後退奨励金助成							
			岩淵地区:不燃化調査	岩淵地区:都市計画手続	岩淵地区:都市防災不燃化促進事業の実施		
					岩淵地区: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		
					岩淵地区: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 都市計画道路補助86号線整備	事業実施・完了					
	B-2 公園・広場整備	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                         (岩淵町) 住宅事業街区地域総拡合大整備                     </div> 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				
C-1 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:地元協議、勉強会等	岩淵地区:原案作成・都市計画手続等			区域拡大		
C-2 新防火規制	志茂地区:規制済み						
	岩淵地区:地元協議、勉強会等	岩淵地区:導入手続等		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。