

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3年3月  
第1回変更認定 令和4年2月

台 東 区

## 1 整備目標・方針

地区名	谷中二・三・五丁目地区						
位置	台東区谷中二丁目、谷中三丁目及び谷中五丁目		面積(ha)	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。また、当地区内には、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。しかしその一方で、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。</p> <p>[課題]狭あい道路が多いほか、小規模な敷地に老朽化した木造住宅等も存在するなどの防災上の問題を抱えている。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昭和56年の新耐震基準導入以前に建築された老朽木造建物の割合が、48.2%を占めている(令和元年12月)。</p> <p>②不燃領域率が49.8%であり、基礎的な安全性を確保する水準に達していない(令和元年12月)。</p> <p>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。</p> <p>④幅員4m未満の狭あい道路等が多く、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又は未接道や、車両の円滑な交通の障害も生じている。</p> <p>⑤公園や広場が少ない(R2.10.1現在、人口一人当たりの公園面積が1.55㎡と、区平均3.81㎡を大きく下回っている)。</p> <p>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データ等及びH26年度・H27年度の調査より)。</p> <p>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> <p>⑧谷中地区まちづくり協議会「防災対策部会」は第1回東京防災隣組に認定されるなど、下町のコミュニティを活かして谷中地域全体に渡り活発な防災活動を継続的に行っていることから、協議会運営や防災活動等の支援を継続していく必要がある。</p>		町丁目	面積(ha)	地域危険度(第8回)		
					倒壊	火災	総合
			谷中二丁目	8.1ha	3	4	3
			谷中三丁目	11.2ha	4	5	5
			谷中五丁目	9.4ha	2	3	3
			計	28.7ha			
これまでの防災都市づくりの主な取組	新たな取組						
(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						
(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 ・地区計画等の導入を目指したまちづくり方針の策定等	(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 ・景観形成ガイドラインの策定						
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57.8%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を拡幅整備する。同時に沿道での不燃建替えを一体的に推進し、避難路ネットワークの形成を図る。そのため、「用地折衝等専門家派遣」とともに「土業派遣」等の専門家を活用することで重点的・優先的に推進する。							
②老朽木造建築物が多い当地区内においては、面的に不燃建替えを促進して不燃領域率を高める。そのため、区独自の建替え助成制度を継続するとともに、建替え等に対する個々のニーズや課題にこたえるため、土業派遣支援を実施する。							
数値目標	現況	最終	備考				
不燃領域率	49.8%	57.8%	現況:令和元年12月 最終:令和7年度末				

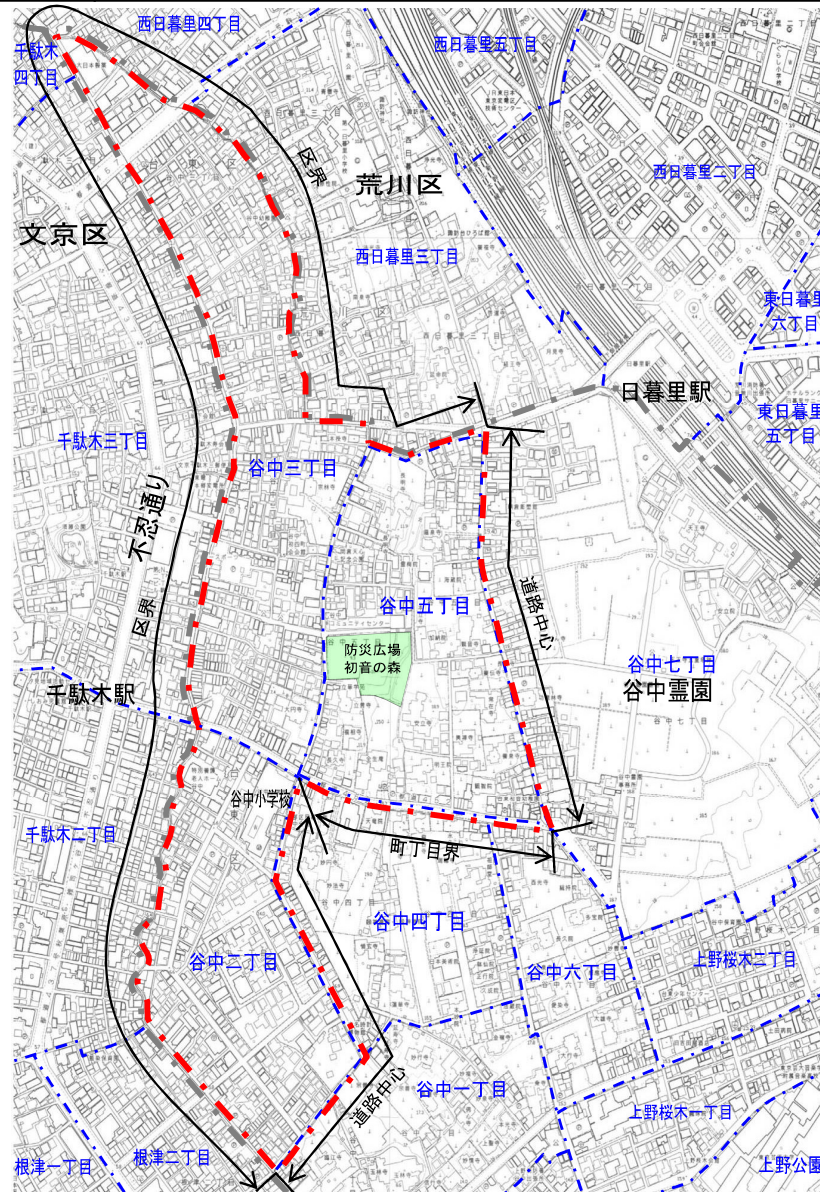
## 2 地区内での取組




	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	不燃化建替えの促進	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、設計費等)の一部の助成、建替えによる不燃化・耐震化の推進	<b>【補助事業】住宅市街地総合整備事業</b> <b>【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業</b> ●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	区	地区全体:28.7ha 地区内の木造及び防火造建築物:996棟	継続事業	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道や、路地沿いに老朽木造住宅等が密集している谷中三丁目を優先的・重点的かつ継続的に推進	
	コア事業以外事業	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	<b>【補助事業】住宅市街地総合整備事業</b> <b>【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業</b> ●用地折衝派遣支援	区	A路線 幅員6m、延長380m G路線 幅員8m、延長118m	A路線 約70% G路線 約38%	
		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	<b>【補助事業】住宅市街地総合整備事業</b> <b>【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業</b> ●用地折衝派遣支援	区	B路線 幅員4m、延長160m C路線 幅員4m、延長144m D路線 幅員4m、延長90m E路線 幅員4m、延長130m F路線 幅員4m、延長130m	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	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	<b>【補助事業】住宅市街地総合整備事業</b> <b>【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業</b> ●用地折衝派遣支援 ●公園、緑地、広場等整備支援	区	地区全体28.7haのうち、7,450㎡確保	「防災広場初音の森」6,850㎡整備(平成18年度)	
	B-4	景観形成ガイドラインの策定	地域の歴史や自然を活かしなが、防災性の向上を図るため、景観ガイドラインを策定	<b>【補助事業】住宅市街地総合整備事業</b> <b>【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業(木密集地域不燃化促進支援モデル事業)</b>	区	景観形成ガイドラインの策定対象エリア全体:91.1ha	令和4年3月策定		

第1回変更	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
規制誘導策	C-1	新防火規制	防災性能の向上	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。	都	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	地域活力と落ち着きある暮らしが調和したまちづくりと防災性向上の実現	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い道路の改善等を図る	区	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


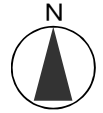
3 区域図

台東区 谷中二・三・五丁目地区



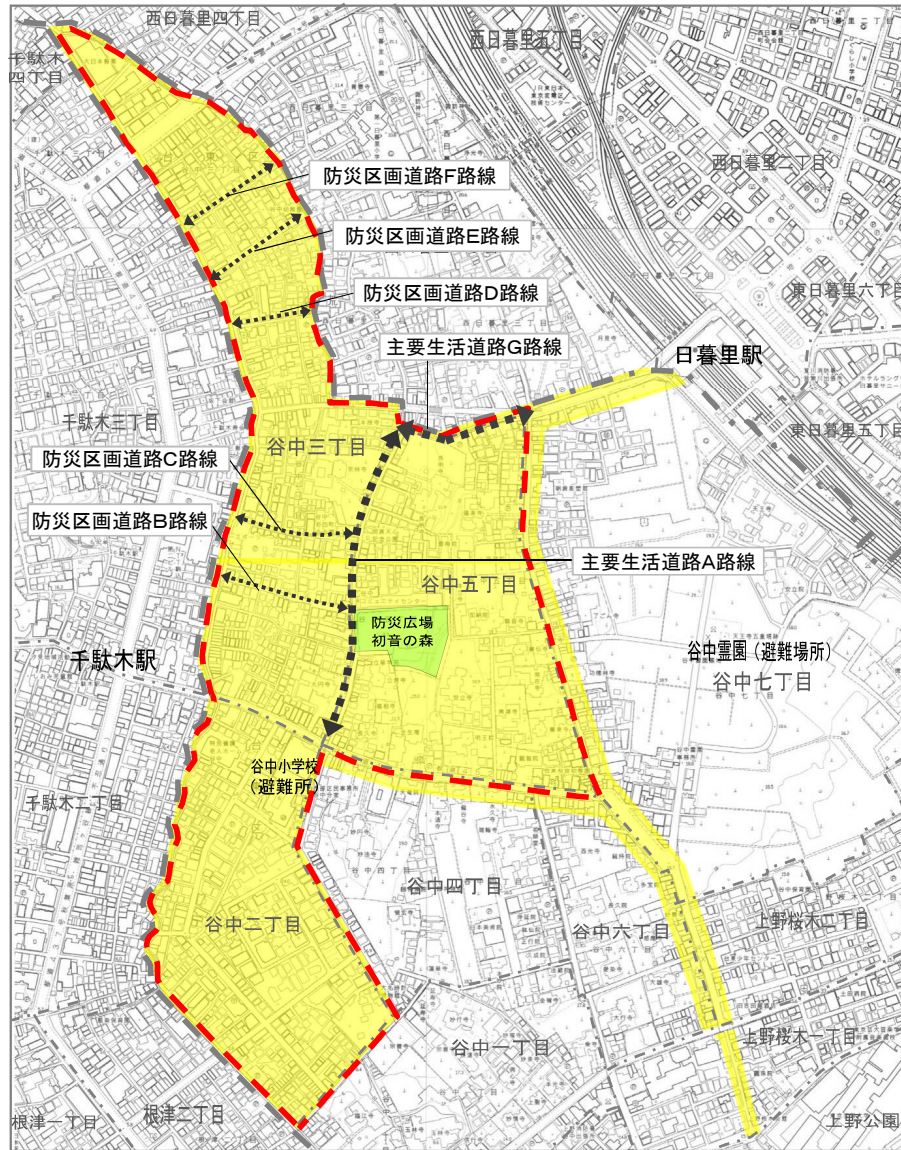
	不燃化推進特定整備地区
	区界
	町丁目界

	
---	---

4 整備方針図

台東区 谷中二・三・五丁目地区



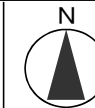
● 地区内全域におけるコア事業の取組み

● 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
- B-4 景観形成ガイドラインの策定
- C-1 新防火規制

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)  
(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	不燃化建替への促進 区要綱改正	共同建替え・戸建建替え、老朽建築物除却等支援						
			土業派遣						
			指定・告示 固定資産税及び都市計画税の税制優遇						
コア事業以外の事業	B-1	主要生活道路の整備	用地取得・整備						
	B-2	防災区画道路の整備	用地取得・整備						
	B-3	公園等の整備	用地取得・整備						
	B-4	景観形成ガイドラインの策定	ガイドライン策定	ガイドライン運用					
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。