

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【北区】

志茂地区

平成26年2月
第一回変更認定 平成30年3月

北区

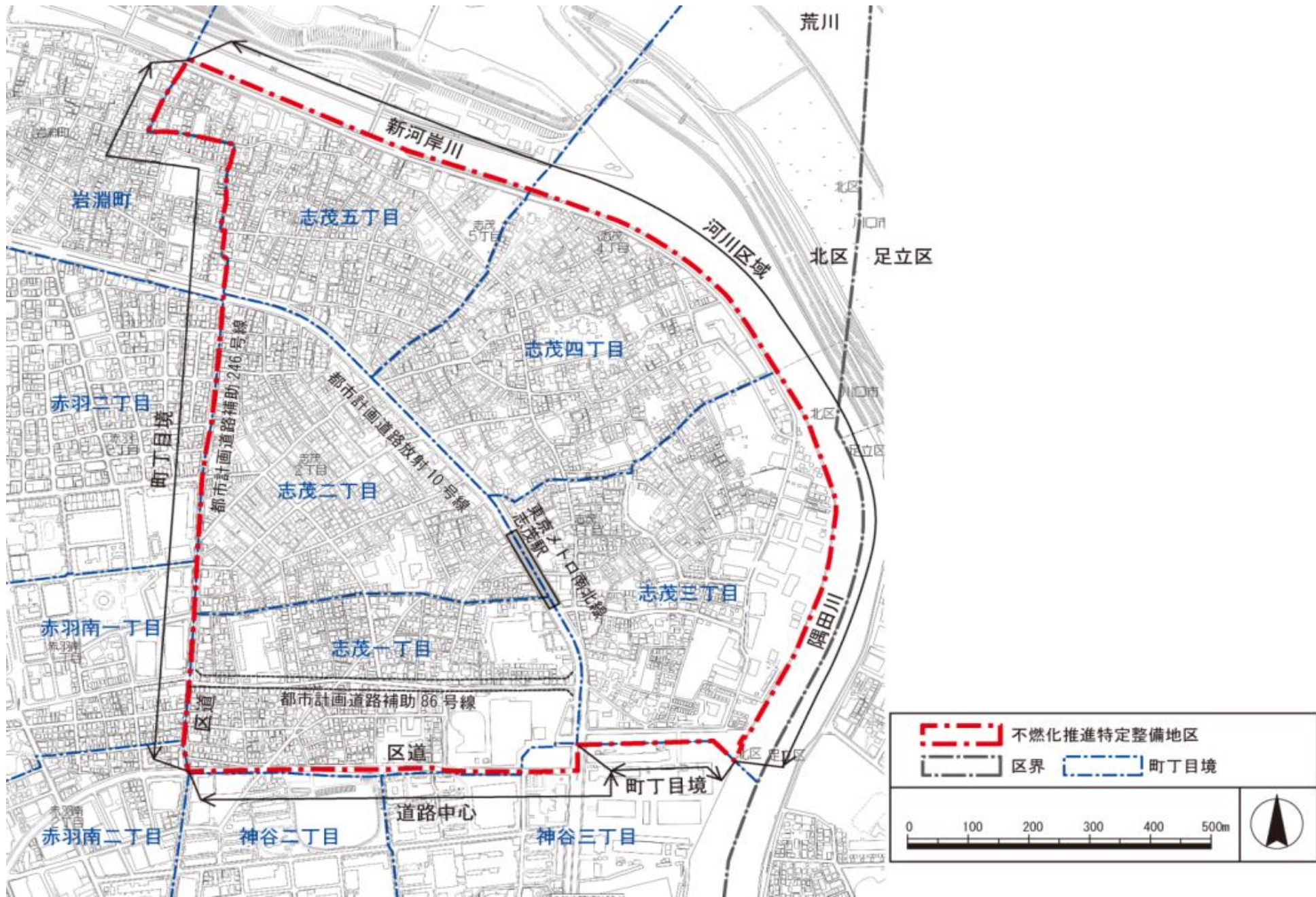
1 整備目標・方針

地区名	志茂地区				
位置	北区志茂一丁目の一部、志茂二丁目の全域、志茂三丁目、志茂四丁目および志茂五丁目の河川区域を除く全域、神谷三丁目の一部			99.4ha	
地区の現況・課題	<p>町丁目</p> <p>面積 (ha)</p> <p>地域危険度(第8回)</p> <p>倒壊 火災 総合</p> <p>志茂1丁目(一部) 17.4ha 4 4 4</p> <p>志茂2丁目 19.6ha 4 5 4</p> <p>志茂3丁目(河川区域を除く) 23.8ha 4 3 4</p> <p>志茂4丁目(河川区域を除く) 21.0ha 4 5 5</p> <p>志茂5丁目(河川区域を除く) 17.2ha 4 5 5</p> <p>神谷3丁目(一部) 0.4ha 3 3 3</p> <p>計 99.4ha</p>	<p>〈現況〉</p> <p>志茂地区は、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丁目すべてを含む地区である。また、中心部をほぼ南北方向に都市計画道路放射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、平成15年～20年にかけて回復、その後横ばい傾向にあるが、65歳以上の高齢者人口割合は、北区全体と同様に推移し、約25%と高齢化が進行している。</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。</p> <p>〈課題〉</p> <p>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>一方、地区の南側、特に志茂2丁目は公園が皆無であり、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、災害時の一時避難場所等の防災上有効なオープンスペースの確保が急務となっている。</p> <p>また、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>			
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>〈都市計画区域の整備、開発及び保全の方針〉</p> <p>都市再開発方針「再開発促進地区(2号地区)」(志茂3、4、5丁目 平成13年度～、志茂1、2丁目 平成26年度～)</p> <p>防災街区整備方針「防災再開発促進地区」(志茂4、5丁目 平成20年度～、志茂1、2、3丁目 平成26年度～)</p> <p>住宅市街地の開発整備方針「重点地区」(志茂4、5丁目 平成20年度～、志茂1、2、3丁目 平成26年度～)</p> <p>〈地域、地区〉</p> <p>東京都安全条例による新たな防火規制区域(志茂4、5丁目 平成19年度～、志茂3丁目 平成21年度～、志茂1、2丁目 平成26年度～)</p> <p>〈事業等〉</p> <p>防災生活圏促進事業(志茂1～5丁目、岩淵町 平成7年度～16年度)</p> <p>都市防災不燃化促進事業(都市計画道路放射10号線(北本通り)平成9年度～18年度)</p> <p>住宅市街地総合整備事業(志茂4、5丁目 平成18年度～、志茂3丁目 平成21年度～、志茂1、2丁目 平成26年度～)</p> <p>東京都木造住宅密集地域整備事業(志茂4、5丁目 平成20年度～、志茂3丁目 平成21年度～、志茂1、2丁目 平成26年度～)</p> <p>都市防災不燃化促進事業(地区防災道路志茂地区 平成27年度～平成37年度)</p>		<p>〈補助86号線、主要生活道路等の基盤整備に合わせた柔軟な支援策の構築〉</p> <p>①専門家派遣(共同化及び生活再建築など土業等派遣)</p> <p>②全戸訪問型派遣</p> <p>③共同化建替助成の要件緩和</p> <p>④公園用地取得助成の面積要件緩和</p> <p>⑤壁面後退奨励金</p> <p>⑥公営住宅等の優先的あっせん</p> <p>⑦まちづくりコンサルタント派遣</p> <p>⑧共同化コーディネーター派遣</p> <p>⑨用地折衝派遣</p> <p>〈不燃建築物への建替えに向けた多様な支援〉</p> <p>①専門家派遣(共同化及び生活再建築など土業等派遣)</p> <p>②共同化建替助成の要件緩和</p> <p>③戸建建替の設計費・除却費支援</p> <p>④老朽建築物除却費支援</p> <p>⑤未接道敷地の先行取得支援</p> <p>⑥公営住宅等の優先的あっせん</p> <p>⑦固定資産税・都市計画税の減免</p> <p>⑦まちづくりコンサルタント派遣</p> <p>⑧共同化コーディネーター派遣</p>			
整備目標・方針		<p>〈整備目標〉</p> <p>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>〈整備方針〉</p> <p>①「燃えないまち」づくり</p> <p>東京都建築安全条例による新たな防火規制区域の拡大及び住宅市街地総合整備事業区域拡大等により</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>②「燃え広がらないまち」づくり</p> <p>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の導入により</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 			
数値目標		現況	最終	備考	
不燃領域率		48.5%	70%	平成23年度土地利用現況調査、平成24年3月現在の登記簿謄本及び建築確認概要書を基に算定	

2 地区内での取組

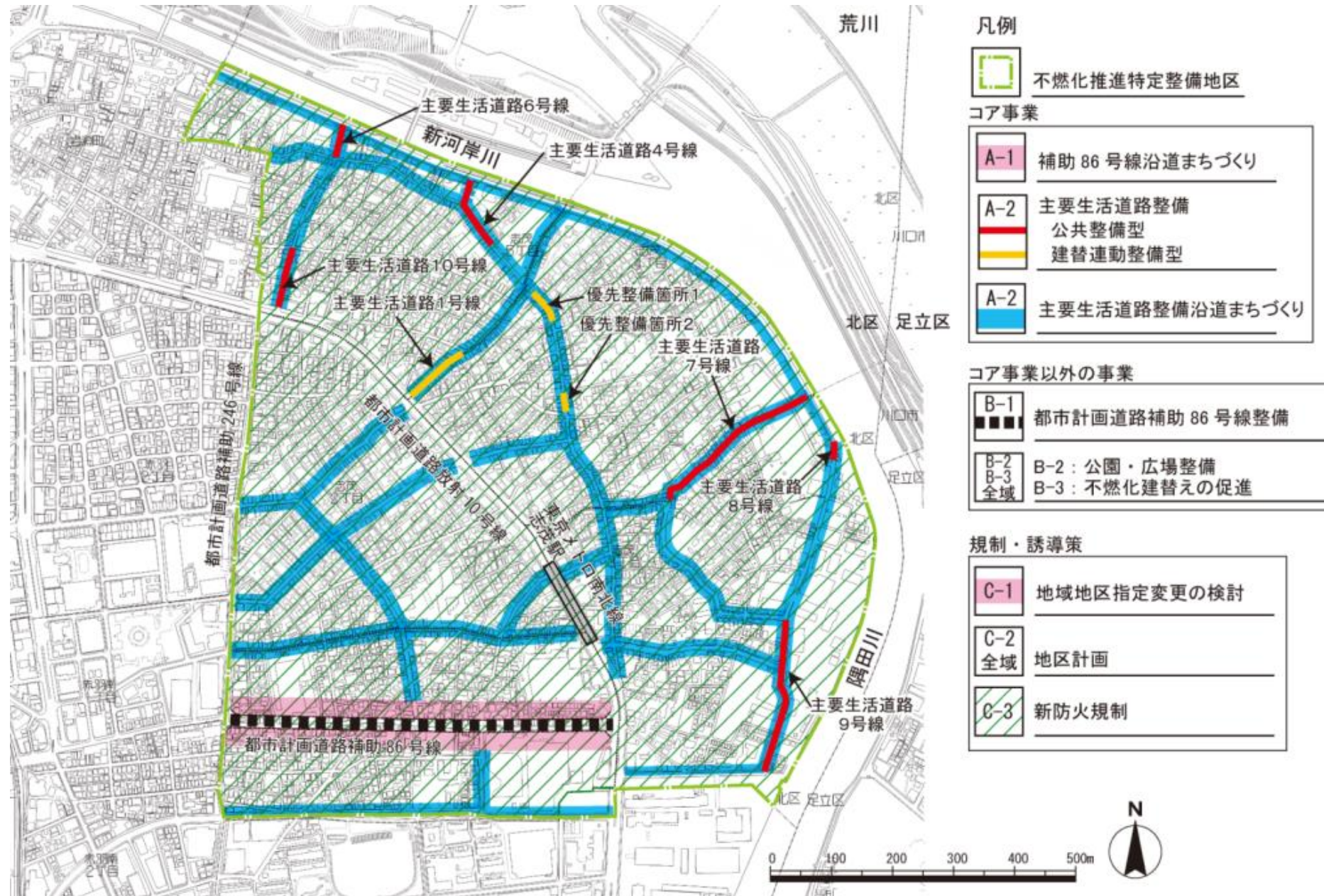
事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
コア事業	A-1	補助86号線沿道まちづくり	特定整備路線補助86号線の整備に伴う沿道の不燃化促進	【補助事業】都市防災不燃化促進事業 ●土業派遣 ●全戸訪問型派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●共同化コーディネーター派遣 ●共同化建替助成の要件緩和 ●固定資産税・都市計画税の減免	区	補助86号線(幅員20m、延長640m)道路端から30mの不燃化	継続事業	
	A-2	主要生活道路整備	主要生活道路の整備により、避難経路の確保及び消防活動困難区域の解消	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業 【補助事業】都市防災不燃化促進事業 ●土業派遣 ●全戸訪問型派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●共同化コーディネーター派遣 ●用地折衝派遣 ●共同化建替助成の要件緩和 ●公営住宅等の優先的あっせん	区	主要生活道路整備(6路線)幅員6m、延長850m	継続事業	公共整備型
		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	【補助事業】都市防災不燃化促進事業 ●土業派遣 ●全戸訪問型派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●共同化コーディネーター派遣 ●壁面後退奨励金 ●固定資産税・都市計画税の減免	区	主要生活道路の道路中心から15mの不燃化	継続事業	建替連動整備型
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	志茂二丁目地区等、防災上有効な公園、広場等が不足している地区の解消	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業 ●公園用地取得助成の面積要件緩和 ●用地折衝派遣	区	約4200㎡	継続事業	
	B-3	不燃化建替への促進	地区全体での不燃化建替への促進	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業 ●土業派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●共同化コーディネーター派遣 ●共同化建替助成の要件緩和 ●戸建建替の設計費・除却費支援 ●老朽建築物除却費支援 ●公営住宅等の優先的あっせん ●未接道敷地の先行取得支援 ●固定資産税・都市計画税の減免	区	地区内全域 99.4ha	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
規制誘導策	C-1	地域地区指定変更の検討	補助86号線幅に併せ、延焼遮断機能強化が必要か地域地区について検討を図る。	都・区	約4ha		
	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	地区内全域(99.4ha)	継続事業	
	C-3	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(99.0ha)	継続事業



4 整備方針図

志茂地区



5 整備スケジュール

事業内容		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
コア事業	A-1 補助86号線沿道まちづくり	都市防災不燃化促進調査		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・共同化コーディネーター派遣			
	A-2 主要生活道路整備		建物補償・用地買収・生活再建支援(4、7、9号線)						道路整備
		現況測量・道路線形検討(6、8、10号線)	建物補償・用地買収・生活再建支援(6、8、10号線)						
		用地買収・生活再建支援(1号線、優先整備箇所1、優先整備箇所2)							
	A-2 主要生活道路整備沿道まちづくり	都市防災不燃化促進調査		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・共同化コーディネーター派遣・用地折衝派遣			
		要綱作成	壁面後退奨励金助成						
コア事業以外の事業	B-1 都市計画道路補助86号線整備	測量・設計・事業認可	事業実施・完了						
	B-2 公園・広場整備	事業住宅区域街地大(志茂一、二丁目)総合整備事業	適宜整備						
			用地折衝派遣						
B-3 不燃化建替えの促進		全戸訪問		全戸訪問	まちづくりコンサルタント派遣・共同化コーディネーター派遣				
		要綱作成	土業派遣						
			戸建建替え助成						
規制誘導策	C-1 地域地区指定変更検討	検討、調査							
	C-2 地区計画	都市計画変更(都協議)	都市計画決定(手続き等)						
	C-3 新防火規制	指定区域拡大(志茂1、2丁)	全域による規制						

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。