住宅市街地整備計画（志茂・岩淵地区） 目次

１．整備地区及び重点整備地区の区域 1
(1) 整備地区 1
(2) 重点整備地区 1
２．整備地区の整備の基本的方針 2
(1) 整備地区の概要 2
① 立 地 2
② 地区の形成経緯 2
③ 現 況 2
(2) 整備地区の課題 12
① 居住・生活環境に関する課題 12
② 土地・建物状況に関する課題 12
③ 都市基盤の状況に関する課題 13
④ 防災性に関する課題 13
(3) 地区の位置づけ 15
① 上位計画・関連計画 15
② 防災まちづくりの基本方針 16
(4) 整備地区の整備の方針 17
① 防災性の向上に関する方針 17
② 老朽住宅等の建替えの促進に関する方針 18
③ 従前居住者の対策に関する方針 18
３．整備地区の土地利用に関する事項 19
４．住宅等の整備に関する事項 20
(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項 20
(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項 20
５．公共施設及び公益施設の整備に関する事項 22
(1) 主要な施設の整備に関する事項 22
① 道路整備 22
② 各路線の整備手法 22
③ 公園・オープンスペース等の整備 26
(2) その他の施設に関する事項 27
① 公益施設の整備 27
６．その他必要な事項 28
(1) 事業施行予定期間 28
(2) その他特に記すべき事項 28
① 関連事業との連携、分担の考え方 28
② 地域住民とのパートナーシップに関する考え方 28
③ 関連する法律や条例に関する考え方 28

住宅市街地整備計画（志茂・岩淵地区）

１．整備地区及び重点整備地区の区域

(1)　整備地区

名　称：志茂・岩淵地区

所在地：東京都北区志茂一丁目の一部、二丁目の全域、三丁目、四丁目および五丁目の河川区域を除く全域、神谷三丁目の一部、岩淵町の一部

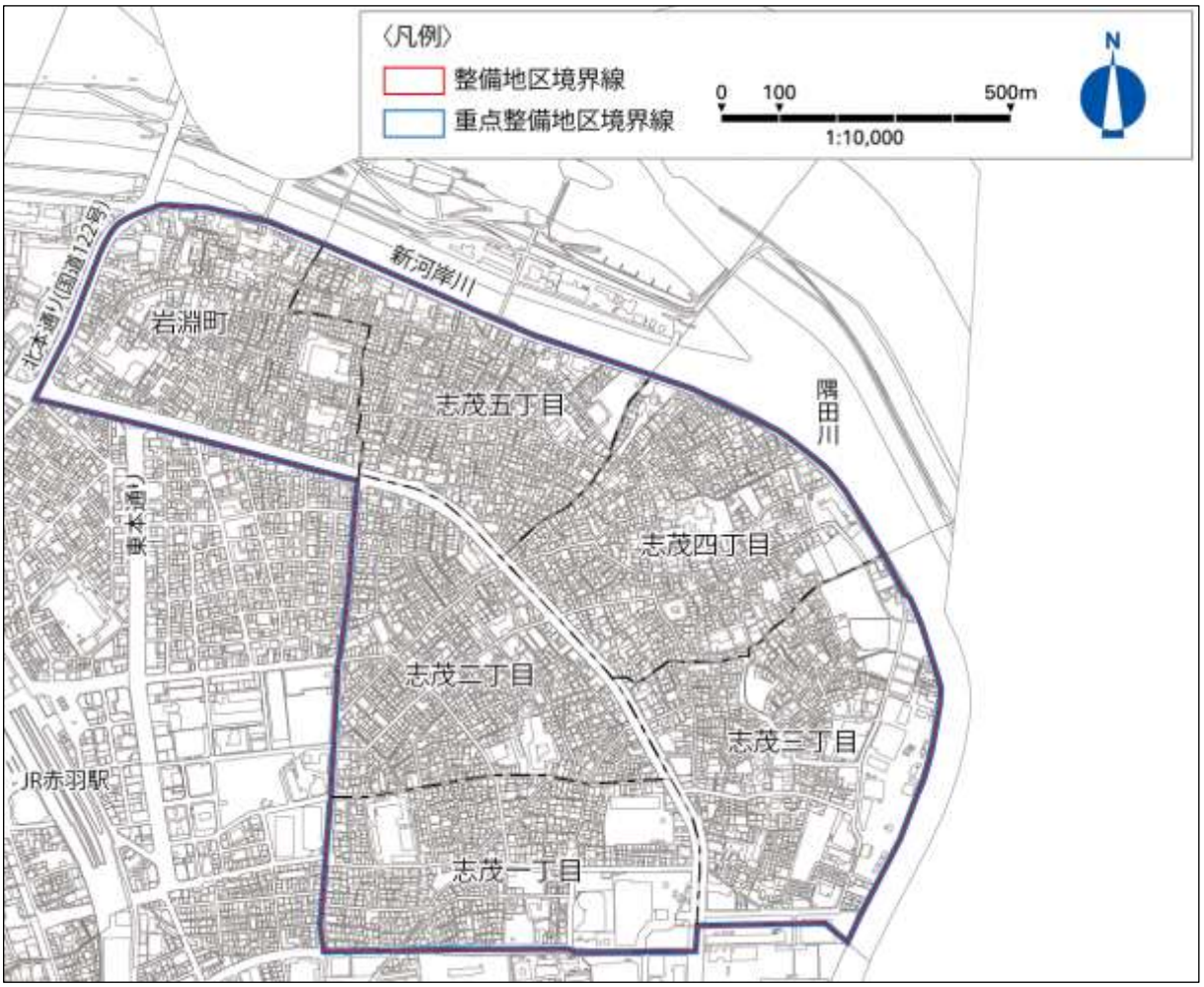
面　積：116.7ha

(2)　重点整備地区

名　称：志茂・岩淵地区

所在地：東京都北区志茂一丁目の一部、二丁目の全域、三丁目、四丁目および五丁目の河川区域を除く全域、神谷三丁目の一部、岩淵町の一部

面　積：116.7ha



２．整備地区の整備の基本的方針

(1)　整備地区の概要

①　立　地

当地区（志茂・岩淵）は、JR 赤羽駅から約１㎞、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、地区の中央部を都市計画道路放射 10 号線(北本通り)が通過し、北東側は新河岸川、隅田川に接した、環状７号線以北に拡がる基盤未整備市街地の一部に位置している。

②　地区の形成経緯

当地区一帯は、明治時代までは岩槻街道の宿場として開かれた岩淵宿が交通上重要な宿場として栄えていたほかは、志茂旧道に沿った微高地に集落が点在する水田地帯であった。その後、地区一帯は岩淵水門の工事と大正 12 年の関東大震災の影響もあり、大正から昭和にかけて人口が急増し、市街化と工業地化が始まった。

戦後、北区は急激に人口が増加し、当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た。地区の幹線道路後背地は木造住宅密集市街地であるが、平成３年の東京メトロ南北線の開通に伴い、工場跡地等でのマンション等の都市型住宅開発もみられる。

③　現　況

ア　土地利用の現況

宅地の用途別土地利用面積（構成比）は、住宅系が 62.35ha（53.4%）と最も多く、次いで公共用地が 8.43ha（7.2%）、商業系 6.51ha(5.6%)となっている。

非宅地は、道路が 22.48ha（19.3%）、運動場を含む公園・広場等が 2.54ha（2.2%）となっている。さらに、駐車場等の屋外利用地等や未利用地が 8.53ha（7.3%）みられる。

・土地利用現況

区分		当初(H. 18)	区域拡大(H. 21)	区域拡大(H. 26)	現況(R. 2)
		面積（構成比）	面積（構成比）	面積（構成比）	面積（構成比）
宅地	公共用地	1.94ha(5.1%)	2.17ha(3.5%)	6.46ha(6.5%)	6.48ha(6.5%)
	住宅地	22.45ha(58.8%)	31.57ha(50.9%)	51.29ha(51.6%)	52.78ha(53.1%)
	商業地	1.65ha(4.3%)	3.14ha(5.1%)	5.77ha(5.8%)	5.96ha(6.0%)
	工業地	2.31ha(6.0%)	7.00ha(11.3%)	7.55ha(7.6%)	5.68ha(5.7%)
	小計	28.35ha(74.2%)	43.88ha(70.8%)	71.07ha(71.5%)	70.90ha(71.3%)
非宅地	道路	6.65ha(17.4%)	10.24ha(16.5%)	18.99ha(19.1%)	18.90ha(19.0%)
	公園･運動場等※1	0.31ha(0.8%)	7.87ha(12.7%)	1.89ha(1.9%)	2.27ha(2.3%)
	屋外利用地･未利用地	2.89ha(7.6%)	0.01ha(0.0%)	7.46ha(7.5%)	7.33ha(7.4%)
	小計	9.85ha(25.8%)	18.12ha(29.2%)	28.34ha(28.5%)	28.50ha(28.7%)
合計		38.20ha(100.0%)	62.00ha(100.0%)	62.00ha(100.0%)	99.40ha(100.0%)

区分		地区拡大現況(R. 3)		
			志茂地区(R. 3)	岩淵地区(R. 3)
		面積(構成比)	面積(構成比)	面積(構成比)
宅地	公共用地	8.43ha(7.2%)	6.48ha(6.5%)	1.95ha(11.2%)
	住宅地	62.35ha(53.4%)	52.78ha(53.1%)	9.57ha(55.2%)
	商業地	6.51ha(5.6%)	5.96ha(6.0%)	0.55ha(3.2%)
	工業地	5.91ha(5.1%)	5.68ha(5.7%)	0.23ha(1.3%)
	小計	83.20ha(71.3%)	70.90ha(71.3%)	12.30ha(70.9%)
非宅地	道路	22.48ha(19.3%)	18.90ha(19.0%)	3.58ha(20.6%)
	公園･運動場等※1	2.54ha(2.2%)	2.27ha(2.3%)	0.27ha(1.6%)
	屋外利用地･未利用地	8.53ha(7.3%)	7.33ha(7.4%)	1.20ha(6.9%)
	小計	33.55ha(28.7%)	28.50ha(28.7%)	5.05ha(29.1%)
合計		116.70ha(100.0%)	99.40ha(100.0%)	17.3ha(100.0%)

資料：平成 29 年度北区土地利用データ
※1　公園・広場等には、学校、運動場を含まない
　　学校等は宅地（公共用地）に含まれる

イ　住宅等の現況

当地区は防火木造・木造が 3,347 棟と多く（表 1)、その内の約 74%（2,482 棟）が 100 ㎡未満の狭小敷地となっている（表 4)。建物用途別にみると戸建て住宅棟数が 4,003 棟と最も多く、次いで共同住宅が 1,243 棟となっている（表 2)。

・表 1:建築物概況（棟数・戸数）

		耐火建築物	準耐火建築物	防火木造・木造	計
棟数	当初(H.18)	185	165	1,688	2,038
	区域拡大時(H.21)				
	区域拡大時(H.26)	464	1,032	3,472	4,968
	更新時(R.2)	492	1,463	3,117	5,072
	地区拡大現況(R.3)	519	2,071	3,347	5,937
	志茂地区(R.3)	464	1,604	2,972	5,040
	岩淵地区(R.3)	55	467	375	897
戸数	当初(H.18)	951	431	2,372	3,754
	区域拡大時(H.21)				
	区域拡大時(H.26)	3,840	1,286	5,167	10,293
	更新時(R.2)	4,382	2,052	4,700	11,134
	地区拡大現況(R.3)	5,114	3,062	5,962	14,141
	志茂地区(R.3)	5,038	2,336	4,489	11,863
	岩淵地区(R.3)	76	726	1,473	2,278

平成 25 年 3 月登記簿＋平成 25 年 4 月～令和 4 年 1 月確認申請にて更新（以下同様）

・表 2:建物用途別概況（棟数・戸数）

		戸建て住宅	併用住宅	共同住宅	商業	業務	工業	公共	その他	計
棟数	当初(H.18)	1,370	177	352					49	1,948
	区域拡大時(H.21)									
	区域拡大時(H.26)	3,420	415	936	28	41	99	23	6	4,968
	更新時(R.2)	3,476	383	1,024	23	35	89	36	6	5,072
	地区拡大現況(R.3)	4,003	440	1,243	30	33	113	70	5	5,937
	志茂地区(R.3)	3,466	373	1,032	23	29	78	34	5	5,040
	岩淵地区(R.3)	537	67	211	7	4	35	36	0	897
戸数	当初(H.18)	1,370	177	2,207	0	0	0	0	0	3,754
	区域拡大時(H.21)									
	区域拡大時(H.26)	3,420	415	6,458	0	0	0	0	0	10,293
	更新時(R.2)	3,476	396	7,262	0	0	0	0	0	11,134
	地区拡大現況(R.3)	4,003	589	9,544	0	0	0	0	0	14,136
	志茂地区(R.3)	3,466	445	7,952	0	0	0	0	0	11,863
	岩淵地区(R.3)	537	144	1,592	0	0	0	5	0	2,273

※二世帯住宅は共同住宅に含む　　令和 4 年 1 月

・表 3：建築年次別概況

		不明又は、昭和 45 年以前	昭和 46 年～55 年	昭和 56 年～平成 2 年	平成 3 年～12 年	平成 13 年～22 年	平成 23 年以降	計
棟数	当初(H.18)		1,166		782（平成 17 年まで）			1,948
	区域拡大時(H.21)							
	区域拡大時(H.26)	1,589	1,041	878	763	697	4,968	1,589
	更新時(R.2)	1,346	930	830	748	592	626	5,072
	地区拡大現況(R.3)	1,336	969	1,099	867	731	935	5,937
	志茂地区(R.3)	1,256	868	802	734	588	792	5,040
	岩淵地区(R.3)	80	101	297	133	143	143	897
戸数	当初(H.18)		1,857		1,897（平成 17 年まで）			3,754
	区域拡大時(H.21)							
	区域拡大時(H.26)	2,491	1,627	2,111	2,265	1,799	10,293	2,491
	更新時(R.2)	2,115	1,466	2,011	2,240	1,604	1,698	11,134
	地区拡大現況(R.3)	2,127	1,579	2,632	2,492	2,083	3,228	14,141
	志茂地区(R.3)	2,001	1,367	1,945	2,224	1,597	2,729	11,863
	岩淵地区(R.3)	126	212	687	268	486	499	2,278

令和 4 年 1 月

・表 4：構造別狭小敷地（100 ㎡未満）概況

		耐火建築物	準耐火建築物	防火木造・木造	計
敷地件数	当初(H.18)				2,733
	区域拡大時(H.21)				
	区域拡大時(H.26)	464	1,032	3,472	4,968
	更新時(R.2)	492	1,463	3,117	5,072
	地区拡大現況(R.3)	519	2,071	3,347	5,937
	志茂地区(R.3)	464	1,604	2,972	5,040
	岩淵地区(R.3)	55	467	375	897
狭小敷地件数	当初(H.18)				1,308
	区域拡大時(H.21)				
	区域拡大時(H.26)	90	739	2,464	3,293
	更新時(R.2)	85	1,046	2,215	3,346
	地区拡大現況(R.3)	116	1,353	2,482	3,951
	志茂地区(R.3)	78	1,147	2,116	3,341
	岩淵地区(R.3)	38	206	366	610

令和 4 年 1 月

・表 5:不燃領域率概況

		不燃化率	空地率	不燃領域率
国方式	当初(H.18)	16.2%	6.6%	21.7%
	区域拡大時(H.21)	25.0%	6.9%	30.2%
	区域拡大時(H.26)	27.3%	10.7%	35.1%
	更新時(R.2)	32.1%	10.3%	39.1%
	地区拡大現況(R.3)	31.4%	10.5%	38.7%
	志茂地区(R.3)	32.7%	10.4%	39.7%
	岩淵地区(R.3)	23.4%	11.1%	31.9%
都方式	当初(H.18)	24.8%	7.8%	30.7%
	区域拡大時(H.21)	33.8%	8.1%	39.2%
	区域拡大時(H.26)	41.5%	11.9%	48.5%
	更新時(R.2)	51.4%	11.5%	57.0%
	地区拡大現況(R.3)	52.2%	12.1%	58.0%
	志茂地区(R.3)	53.4%	11.9%	58.9%
	岩淵地区(R.3)	44.6%	13.3%	52.0%

令和 4 年 1 月

		建築面積	構成比
総建築面積	当初(H.18)	11,713 ㎡	100.0%
	区域拡大時(H.21)		
	区域拡大時(H.26)	328,359 ㎡	100.0%
	更新時(R.2)	366,909 ㎡	100.0%
	地区拡大現況(R.3)	426,997 ㎡	100.0%
	志茂地区(R.3)	370,055 ㎡	100.0%
	岩淵地区(R.3)	56,942 ㎡	100.0%
耐火建築物	当初(H.18)	18,941	16.2%
	区域拡大時(H.21)		
	区域拡大時(H.26)	89,742 ㎡	27.3%
	更新時(R.2)	117,814 ㎡	32.1%
	地区拡大現況(R.3)	134,194 ㎡	31.4%
	志茂地区(R.3)	120,869 ㎡	32.7%
	岩淵地区(R.3)	13,325 ㎡	23.4%
準耐火建築物	当初(H.18)	12,594 ㎡	10.7%
	区域拡大時(H.21)		
	区域拡大時(H.26)	58,074 ㎡	17.7%
	更新時(R.2)	88,496 ㎡	24.1%
	地区拡大現況(R.3)	110,929 ㎡	26.0%
	志茂地区(R.3)	95,861 ㎡	25.9%
	岩淵地区(R.3)	15,067 ㎡	26.5%

令和 4 年 1 月

		区域面積(ha)	空地面積※1 (ha)						空地率
			6m 以上の道路	墓地	鉄道敷	グラウンド	公園等※2	計	
国方式	当初(H.18)	38.20	2.12	0.16	0.00	0.27	0.00	2.55	6.6%
	区域拡大時(H.21)	60.6							6.9%
	区域拡大時(H.26)	99.4	8.49	0.16	0.00	1.08	0.95	10.68	10.7%
	更新時(R.2)	99.4	8.62	0.16	0.00	0.56	0.95	10.29	10.3%
	地区拡大現況(R.3)	116.7	10.33	0.16	0.00	0.85	0.95	12.29	10.5%
	志茂地区(R.3)	99.4	8.70	0.16	0.00	0.56	0.95	10.37	10.4%
	岩淵地区(R.3)	17.3	1.63	0	0.00	0.29	0.00	1.92	11.1%
都方式	当初(H.18)	38.20	2.12	0.27	0.00	0.27	0.31	2.97	7.8%
	区域拡大時(H.21)	60.6							8.1%
	区域拡大時(H.26)	99.4	8.49	0.27	0.00	1.31	1.76	11.83	11.9%
	更新時(R.2)	99.4	8.62	0.27	0.00	0.56	2.00	11.45	11.5%
	地区拡大現況(R.3)	116.7	10.33	0.50	0.00	1.01	2.29	14.13	12.1%
	志茂地区(R.3)	99.4	8.70	0.27	0.00	0.56	2.29	11.82	11.9%
	岩淵地区(R.3)	17.3	1.63	0.23	0.00	0.45	0.00	2.31	13.3%

※1：国方式：短辺 40m 以上かつ面積 1,500 ㎡以上の空地面積＋幅員 6 m以上の道路面積
都方式：短辺 10m 以上かつ面積 100 ㎡以上の空地面積＋幅員 6 m以上の道路面積
※2：公園等には、公園、公開空地などのオープンスペースを含む

令和 4 年 1 月

・表 6:木造・防火木造建ぺい率概況

	区域面積(ha)	除外面積※2	算定区域面積	木造＋防火木造建築面積計※3	木造防火木造建ぺい率
当初(H. 18)	38. 2	0. 8	37. 4	11. 2ha	30. 0%
区域拡大時(H. 21)	60. 6	1. 4	59. 2	13. 6ha	22. 5%
区域拡大時(H. 26)	99. 4	12. 0	87. 4	18. 1ha	20. 7%
更新時(R. 2)	99. 4	12. 0	87. 4	16. 1ha	18. 4%
地区拡大現況(R. 3)	116. 7	13. 3	103. 4	18. 2ha	17. 6%
志茂地区(R. 3)	99. 4	12. 0	87. 4	15. 3ha	17. 5%
岩淵地区(R. 3)	17. 3	1. 3	16. 0	2. 9ha	18. 1%

※2：除外面積：幅員 15m以上の道路、水面、河川、大規模空地（概ね 1 ha 以上）等
※3：表 5 における総建築面積から耐火及び準耐火建築物面積を除いたものとして算出

令和 4 年 1 月

ウ　公共施設及び生活環境施設の現況

a 道路の現況

当地区の幹線道路は、地区の南西に都市計画道路放射 10 号線（北本通り：計画幅員 27m）があり、岩淵地区南側においては事業中であり、道路築造中となっている。しかし、岩淵町内を南北に貫通する区間が未着手となっており、計画内容再検討路線となっている。

その他地区の幅員 6 m以上の主な道路は、志茂一・二丁目では概ね主要生活道路によるネットワーク化が図られているが、志茂三～五丁目や岩淵地区では、新河岸川、隅田川沿いの道路のみでありネットワーク化が図られていない。

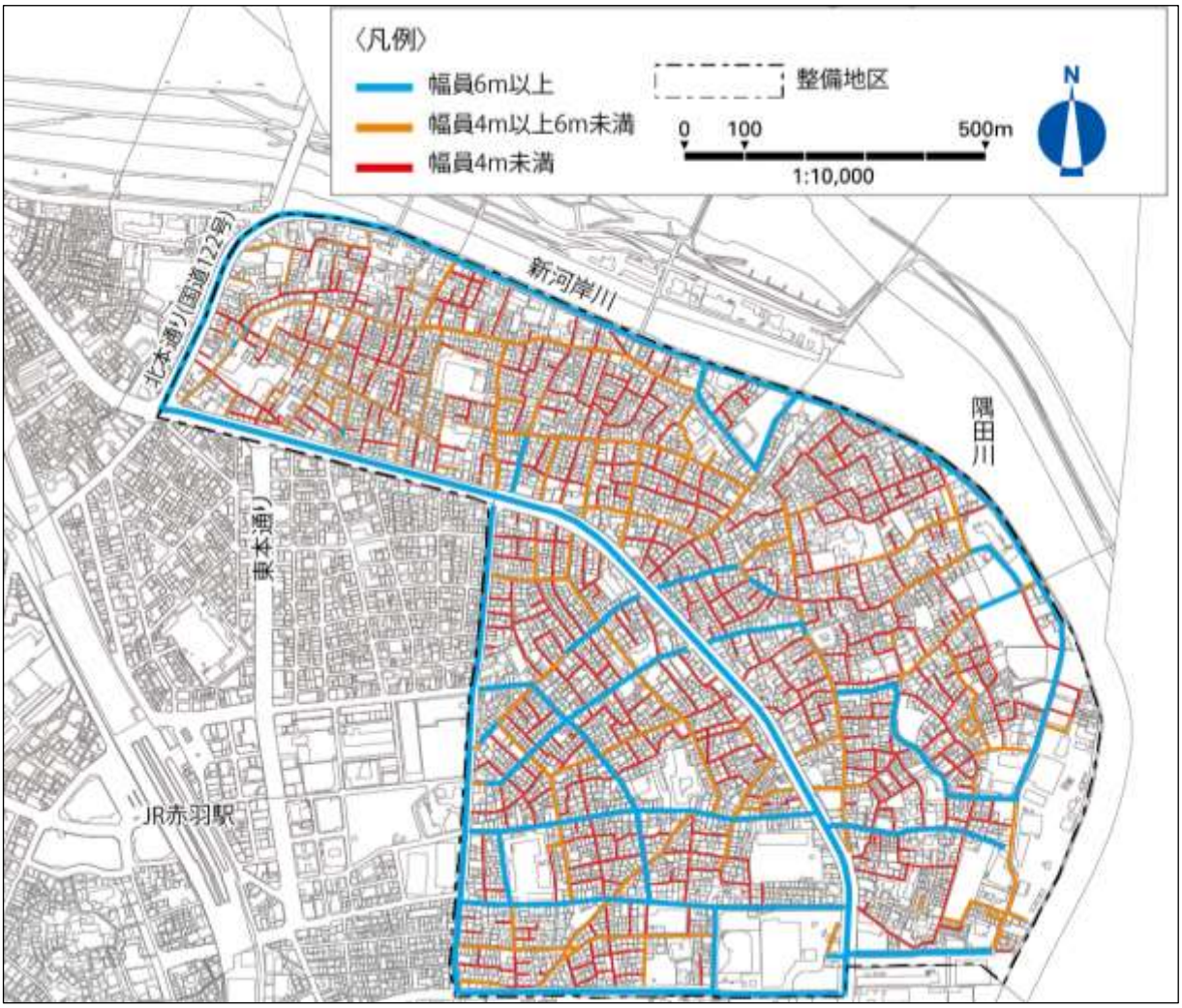
地区内の道路延長は、42,510.4mで、その内の約 52.0%にあたる 22,118mが幅員 4 m未満の狭隘道路であり、幅員 6 m以上の道路延長は 4,411.2m で約 23.4%である。

また、地区内には、旧市街地建築物法による幅員 4 m以上(18 尺≒5.5m)の告示建築線がみられ、特に志茂五丁目と岩淵町内で多くなっている。

・道路構成（幅員別）現況

幅員別		2.7m未満	2.7m以上4.0m未満	4.0m以上6.0m未満	6.0m以上8.0m未満	8.0m以上	計
距離(m)	当初(H.18)	2,611	5,305	3,790	1,081	1,265	14,051
	区域拡大時(H.21)	3,636	8,217.5	5463.5	1,452.0	2,537.0	21,306.0
	区域拡大時(H.26)	6,883.0	12,318.5	8,031.5	4,056.0	4,270.0	35,559.0
	更新時(R.2)	6,883.0	12,247.0	7,845.2	4,269.2	4,270.0	35,514.4
	地区拡大現況(R.3)	7,413.0	14,705.0	10,452.2	4,411.2	5,529.0	42,510.4
	志茂地区(R.3)	6,883.0	12,247.0	7,735.2	4,379.2	4,270.0	35,514.4
	岩淵地区(R.3)	530.0	2,458.0	2,717.0	32.0	1,259.0	6,996.0
構成比(%)	当初(H.18)	18.6	37.8	27.0	7.7	9.0	100.0
	区域拡大時(H.21)	17.1	38.5	25.6	6.8	11.9	100.0
	区域拡大時(H.26)	19.4	34.6	22.6	11.4	12.0	100.0
	更新時(R.2)	19.4	34.5	22.1	12.0	12.0	100.0
	地区拡大現況(R.3)	17.4	34.6	24.6	10.4	13.0	100.0
	志茂地区(R.3)	19.4	34.5	21.8	12.3	12.0	100.0
	岩淵地区(R.3)	7.6	35.1	38.8	0.5	18.0	100.0

令和４年１月



幅員別道路の現況

b 公園・オープンスペース等の現況

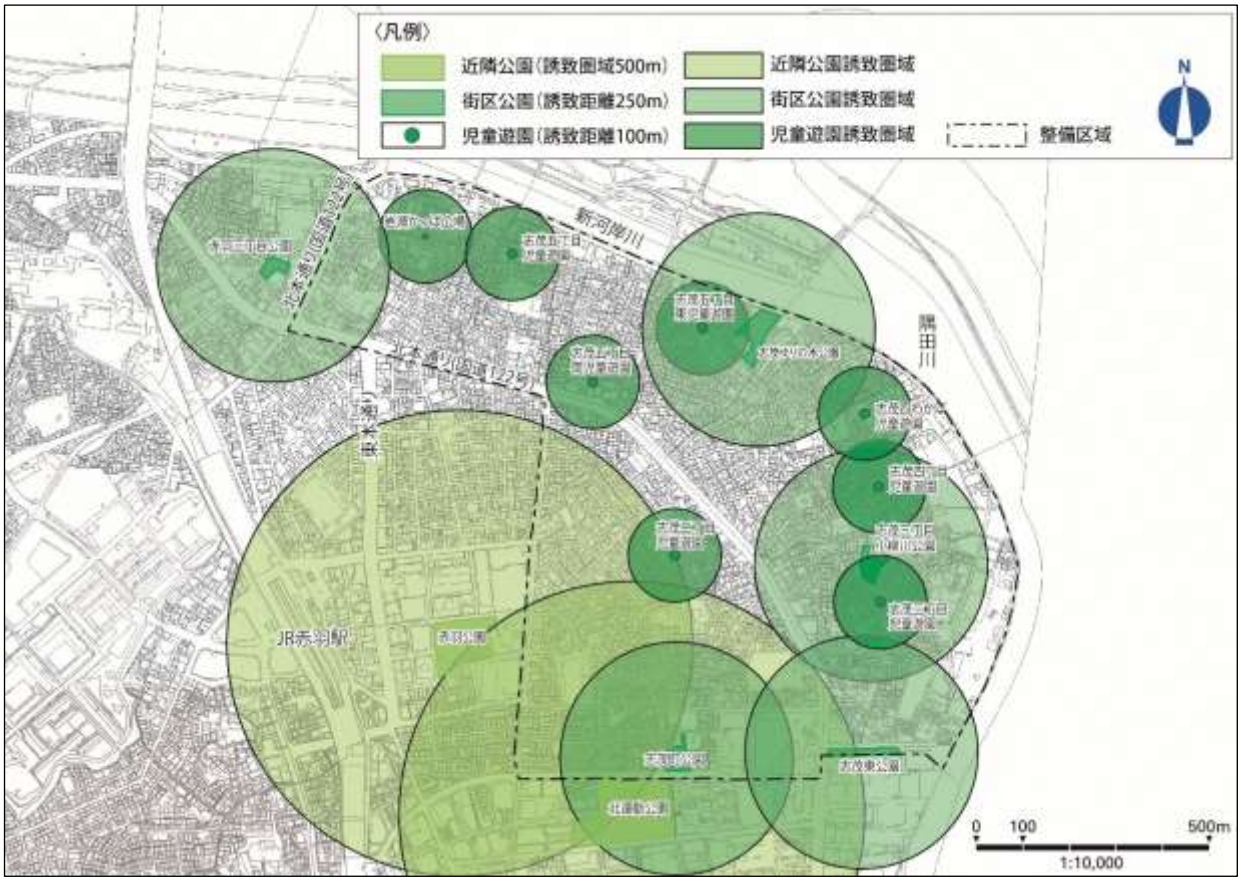
当地区は、都市公園法による都市公園が 4 箇所整備されている他、児童遊園が 7 箇所ある（総面積：約 16,327 ㎡）。また、岩淵町に「岩淵かっぱ広場」が整備されているが、面積が小さいため、不燃領域率を算定する空地としてカウントされない。地区の中央部から北西部にかけて、利用圏域外の地区がみられる。（整備区域外の公園も考慮）

〈公園・オープンスペース等の一覧〉

区　分	名　　称	面積（㎡）	備考
都市公園	志茂町公園	2,602	
	志茂東公園	2,728	
	志茂ゆりの木公園	4,248	
	志茂三丁目小柳川公園	2,675	
児童遊園	志茂三丁目児童遊園	329	
	志茂四丁目児童遊園	1,322	
	志茂五丁目東児童遊園	273	
	志茂五丁目児童遊園	324	
	志茂五丁目南児童遊園	329	
	志茂二丁目児童遊園	277	
	志茂四わかば児童遊園	1,103	
広場	岩淵かっぱ広場	117	不燃領域率不算入
合　計		16,327	

令和 3 年 9 月北区行政資料集

〈公園・オープンスペース等の配置状況〉



c 生活環境施設の現況

当地区内には、小学校 2 箇所（なでしこ小学校、岩淵小学校）、保育園および幼稚園が 4 箇所（志茂、志茂北、志茂南保育園、明照幼稚園）及び区民施設 3 箇所（元気ぷらざ、志茂ふれあい館、志茂子ども交流館）がある。

地区中央北側の区立小学校（志茂小学校）跡地において「北区学校施設跡地利活用指針」でオープンスペースを中心に跡地利活用を進めるとした「旧志茂小学校跡地利活用計画」を基に、防災広場（志茂ゆりの木公園）及び志茂子ども交流館の整備が図られた。

地区南部の区立中学校（赤羽中学校）跡地は、利活用計画に基づき期間 50 年で「医療法人社団博栄会」に貸付され、令和 3 年に「赤羽中央総合病院」が開設された。

また、地区の北西部（岩淵地区）では店舗の目立った集積がなく商店街が成立していない。

d 都市計画の現況

〈都市計画区域の整備、開発及び保全の方針〉

当地区全域が「都市再開発方針」の 2 号地区（再開発促進地区）に位置づけられているほか、「防災街区整備方針」の防災再開発促進地区に指定されている。

また、志茂地区が住宅市街地の開発整備の方針の重点地区として「志茂東地区：全区域」に指定されている。

また、「志茂地区防災街区整備地区地区計画（平成 27 年 12 月 17 日告示）において、志茂地区が地区整備計画区域に、岩淵地区が方針区域に指定されている。

〈地域地区〉

〇用途地域

第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域（特別工業地区）、工業地域が指定されている。

都市計画道路放射 10 号線（北本通り）沿道 30ｍが商業地域（建ぺい率 80%・容積率 500%）、志茂一～四丁目内の商店街が近隣商業地域（建ぺい率 80%・容積率 300%）に指定されており、この商業地域と近隣商業地域に囲まれる区域が、おおむね第一種住居地域（建ぺい率 60%・容積率 200%）に指定されている。

地区北部の河川沿い及び志茂一・二丁目の一部が準工業地域（特別工業地区・建ぺい率 60%・容積率 200%）、さらに地区東部の河川沿いは工業地域（建ぺい率 60%・容積率 200%）に指定されているが、その他地区の大部分の区域は第一種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%・容積率 200%）に指定されている。

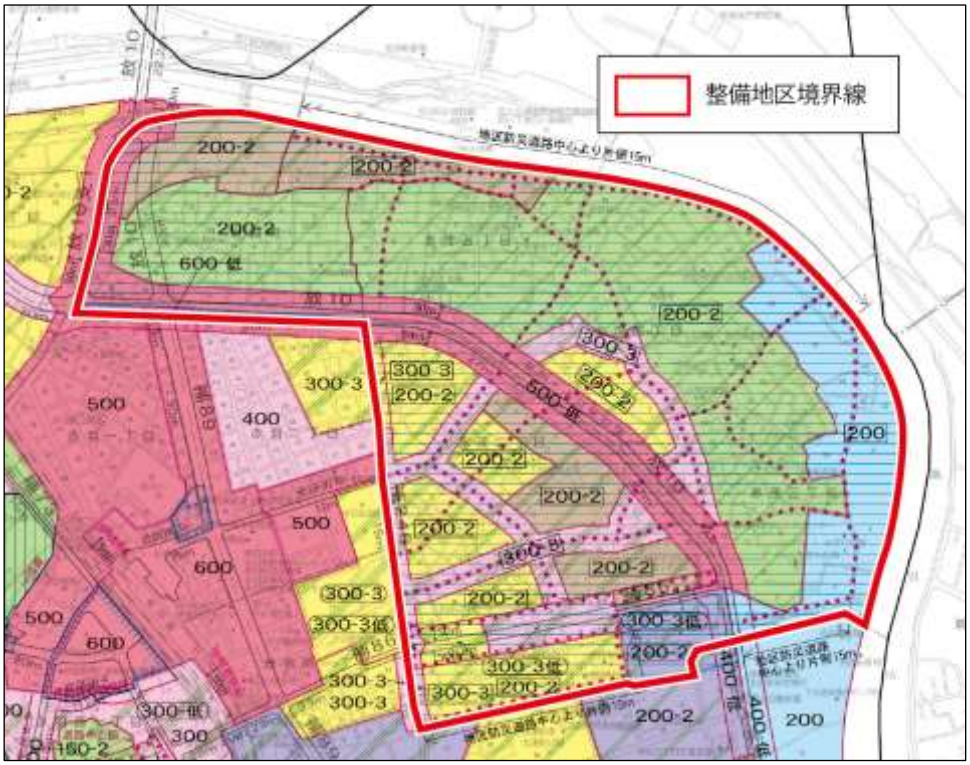
〇その他地域地区

商業地域が防火地域に指定されており、この地区は平成 9 年～18 年に都市防災不燃化促進事業が実施され、最低限高度 7 ｍが指定されている。そのほか志茂地区は全て東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域に指定されている。岩淵地区は準防火地域に指定されている。

都市施設は、地区北側に都市計画河川新河岸川（一級河川：東京都管理）、地区中央部から両端等には都市計画道路放射 10 号線（計画幅員 27m・整備済：東京都管理、事業中、未着手）がある。

〈地域地区の指定状況〉

	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域等 新たな防火規制
第一種中高層住居専用地域	60%	200%	第２種	新たな防火規制（志茂） 準防火（岩淵）
第一種住居地域	60%	200%	第２種	新たな防火規制
近隣商業地域	80%	300%	第３種	新たな防火規制
商業地域	80%	500%	最低限 7m	防火
準工業地域（特別工業地区）	60%	200%	第２種	新たな防火規制（志茂） 準防火（岩淵）
工業地域	60%	200%	－	新たな防火規制



〈地区計画〉

○志茂地区防災街区整備地区計画～都市計画決定（変更）：令和３年５月

面積：約 116.0ha

〈防災街区整備事業〉

○志茂三丁目９番地区防災街区整備事業～都市計画決定（変更）：令和元年８月

施行区域面積	約 0.06ha
公共施設	区画街路１号※、広場（約 220 ㎡） ※：壁面の後退
防災建築物の整備	鉄骨造　延べ面積約 650 ㎡ 令和２年度工事完了
主要用途	住宅、駐輪場

(2)　整備地区の課題

①　居住・生活環境に関する課題

ア　人口の動態や居住者の高齢化に対応した居住環境の整備

北区全体の人口は直近 15 年で増加傾向にあり、当地区においても増加傾向を示している。当地区の人口は平成 19 年の 22,970 人※から令和 4 年の 26,246 人※と 15 年間で約 3,000 人増加した。これはマンションの立地が影響していると考えられる。65 歳以上の高齢者の人口割合は平成 19 年の 22.5%%から令和 4 年は 21.9%となり微減しているが、社会の趨勢を鑑みるに、高齢化率は上昇していくと考えられる。

今後は、高齢化による地域の防災力、活力の低下及び生活基盤施設のバリアフリー化等、居住者の高齢化に対応した居住生活環境対策が必要である。

※各年度 1 月 1 日時点

イ　代替地の確保や従前居住者への対応

今後の主要生活道路、住環境及び住宅事情の改善に伴い、地区内の老朽住宅や木造集合住宅など、主要生活道路の拡幅整備により生活再建が難しい住宅に対する代替地の確保や、家賃の高騰などにより住宅に困窮する居住者対策の検討が必要となる。

②　土地・建物状況に関する課題

ア　老朽建物が高密に集積した住宅地

当地区は、河川沿いに大規模なマンションが立地していることもあり、住宅施設平均敷地規模※が約 104.7 ㎡と小規模敷地の目安となる 100 ㎡を上回っている。しかし、地区の内部ゾーンでは、小規模敷地の木造戸建て住宅や木造集合住宅が多いうえ、接道条件が悪く老朽化が進行している。本事業では、不燃建替えや狭小敷地の共同建替えを誘導し、住環境の改善と防災性の向上を推進する必要がある。

※住宅施設平均敷地規模は、用途を戸建て住宅、併用住宅、共同住宅とし、敷地面積を建ぺい率 60%と想定し建築面積より算出した。

イ　商店街の活性化を目指した快適で利便性の高い空間の確保

志茂地区内には、地域生活に密着した古くからの商店街があるが、地域内の少子高齢化等による販売力の低下や、一部道路が狭い上に通過交通がみられることから、地元に密着した商店街を目指し、安全で快適な買物空間の確保など商店街の活性化を図る必要がある。また、岩淵町内では商店街やスーパーが立地しておらず、人口が増加傾向にあることや今後の高齢化の加速を考慮すると、住まいの近傍において日常的な買い物ニーズに応える生活サービス施設の整備が課題である。

③　都市基盤の状況に関する課題

ア　震災時の防災活動に有効な幅員を有する道路の整備

地区内には震災時の消防活動に支障をきたす幅員６ｍ未満道路が多く、特に南北方向のネットワーク化が図られていないことから、災害時の消防活動困難区域の解消や避難径路の確保の観点から、優先的に整備すべき主要生活道路の路線を選定し、沿道の建築物の不燃建替えと併せた拡幅整備が必要である。

また、地区内には、幅員が狭小で屈曲した幅員４ｍ未満の道路も多いため、平常時の消防活動に支障をきたす区域も多い。沿道の建築物の不燃建替え等と併せた区画道路の拡幅整備や交差部における隅切りの確保も必要である。

イ　都市機能の更新の基盤となる道路の不足

当地区においては、建築基準法第 42 条 1 項 1 号の道路が少なく、同条 1 項 5 号や第 42 条 2 項道路が多くなっており、これらの大半が幅員４ｍを満たしていない状況にあり、平時の消防活動であっても困難を伴う区域も存在する。このため、沿道の建築物の不燃建替えと併せた道路整備の誘導とともに、道路交差部の隅切り確保等も課題である。

また、こうした建築基準法上の道路に接道していない建物や接道長が 2m未満の建物も多く、建物の建替えそのものが困難な敷地も多く見られる。このため、都市機能更新の基盤となる幅員４ｍ以上の道路の整備とともに、建替えを可能とするまちづくり方策の検討が課題である。

ウ　公園・広場等のオープンスペースの整備

当地区は、街区公園である志茂町公園、志茂東公園、志木ゆりの木公園及び志茂三丁目小柳川公園（面積 12,253 ㎡・地区面積の 1.0%）の他、児童遊園 7 箇所(面積 3,957 ㎡・地区面積の 0.3%)、かっぱ広場（面積 117 ㎡・地区面積の 0.01%）が整備されている。人口１人当たりの住区基幹公園等（都市基幹公園、緑地を除く）の整備量は北区全体の整備水準 2.3 ㎡/人（令和元年）※に対して当地区は 0.15 ㎡/人（令和 4 年 1 月）と低いことから、住宅地の潤いやゆとりの創出とともに、防災の観点からも、公園・広場等オープンスペースの整備を図る必要がある。

※北区緑の基本計画 2020 より

④　防災性に関する課題

ア　地域危険度の高い区域である

令和４年９月に公表された第９回地域危険度測定調査によると、総合危険度で、志茂四・五丁目がランク５、志茂一・二・三丁目及び岩淵町がランク４となっており、地区全体が総合的な防災対策が必要な区域に位置づけられている。

イ　老朽木造家屋の不燃化・耐震化の誘導

当地区の住宅戸数のうち、約４割が木造住宅（防火木造を含む）であり、老朽化した家屋も多い。加えて地区内の多くの建物の接道条件が不良なことから、震災時の危険度を軽減させるため、建替えによる不燃化・耐震化の誘導が必要である。

ウ　避難路の確保

北本通り沿道は、平成９年～平成 18 年に都市防災不燃化促進事業が実施され、沿道建築物の不燃化による延焼遮断帯の形成が図られつつある。

一方、地区内では避難経路の確保や消防活動の円滑化を目指し、幅員６ｍ以上の主要生活道路網を整備するとともに沿道建築物の不燃化等を促進する必要がある。

エ　消防活動困難区域の解消

志茂四丁目～五丁目および岩淵町を中心に、幅員６ｍ以上の道路から 140m以遠の消防活動困難区域がみられるため、震災時において円滑な消防活動を行うためにも幅員６ｍ以上の主要生活道路網の確保と消防水利のための耐震貯水槽を適切に設置する必要がある。

(3)　地区の位置づけ

①上位計画・関連計画

ア　基本計画における位置づけ

「北区基本計画 2020」における３つの基本目標の１つとして「安全で快適なうるおいのあるまちづくり」を掲げており、「安全で災害に強いまちづくり」の基本政策として「防災まちづくり（都市の防災機能の向上）」等を位置づけている。

また、震災時の大きな被害が想定される当地区における具体的な整備内容として、住宅市街地総合整備事業や防災街区整備事業などの防災まちづくり事業による防災性の向上を図ることを示している。

イ　都市計画マスタープランにおける位置づけ

「北区都市計画マスタープラン 2020」では、当地区における具体的な整備内容として、建築物の不燃化・耐震化の促進、狭あい道路における無電柱化、防災街区整備事業や都市防災不燃化促進事業等での建物の共同化・沿道建物の更新により、安全な市街地の形成を図ることを示している。

ウ　東京都防災都市づくり推進計画における位置づけ

「東京都防災都市づくり推進計画（令和４年３月更新）」では、当地区は重点整備地域（不燃化特区）として位置づけられており、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域の指定や都市防災不燃化促進事業と木造住宅密集地域整備事業とを重層的に施行することで、幅員6m 以上の防災生活道路やオープンスペースの整備、老朽木造建築物の耐震及び不燃化建替えや土地の有効利用を促進し、効率的に防災性の向上を図ることを示している。

エ　その他関連計画における位置づけ

「北区地域防災計画」（平成 30 年３月改定）では、北本通りが緊急道路障害物除去路線（東京都指定）に位置づけられている。また、「北区国土強靭化地域計画」（令和４年３月策定）では、木密地域において、建物の不燃化・耐震化や老朽家屋の除去、狭あい道路の拡幅など、木密地域を解消するための取組みを促進するとともに、都市計画道路の整備や公園等のオープンスペースの確保を図ることとしている。

② 防災まちづくりの基本方針

ア 安全に安心して暮らせるまちづくりー市街地の基礎的安全性確保に向けた防災性の向上

当地区では、延焼遮断帯の整備促進をはじめ、主要生活道路や狭あい道路の拡幅整備、公園等のオープンスペースの確保、建築物の不燃化を誘導し、不燃領域率の向上（国方式(国土交通省総合技術開発プロジェクト都市防火対策手法に基づく算定式)40%以上、都方式(東京都防災都市づくり推進計画に基づく小規模宅地や準耐火造を含む不燃化率等も考慮した算定式)70%以上）や消防活動困難区域の解消等を図り、市街地の基礎的安全性を確保する。

イ 快適に暮らせるまちづくりー快適かつ安心して暮らせる市街地の形成

当地区では、暮らしやすい住宅地として、居住環境の改善に併せて、ポケットパーク等の身近なオープンスペースの確保やバリアフリー化等により、子供や高齢者等に配慮した潤いとゆとりある市街地環境を創出する。

ウ 魅力と活力にみちたまちづくりー住宅と商店街、工場が複合した多様な人々が暮らす魅力と活力にあふれた市街地の形成

当地区では、地域に密着した商店街や古くからの大規模工場が立地するなど、活気のあるまちとしての特性を有している。今後、こうした商店街通りを活気ある空間として整備し、工場は緑化や地区にとって適切な土地利用へ転換するとともに、住宅等の建替えに際しては、良好なストックの蓄積による、住民にとって魅力と活力にみちた多様な人々が暮らせるまちづくりを目指す。

エ 住民と区の協働によるまちづくり

住宅市街地総合整備事業等の修復的なまちづくりでは、住民がお互い共有出来るまちづくりの将来像の基に、住民や地元事業者が主体的に不燃建替えや、建替えに際してのセットバック等を行い、これに対して区が主要生活道路や公園・広場等の基盤づくりでサポートするなど、住民と区の協働によるまちづくりを目指す。

(4)　整備地区の整備の方針

①　防災性の向上に関する方針

ア　延焼防止上危険な建築物に対する対処

震災時において、延焼大火を引き起こす可能性がある木造住宅等の密集地区では、特に出火・延焼、または倒壊危険性が高い、著しく老朽化した住宅等を対象に買収・除却を行う。延焼防止上危険な建築物については、公園や代替地に適した老朽建築物や主要生活道路のうち優先整備路線の整備に関連する老朽建築物の買収・除却等の方策を検討し、事業を推進する。

イ　不燃領域率の向上及び木造・防火造建ぺい率の逓減と不燃領域率の向上

当地区の不燃領域率は、国方式では 38.7%、東京都方式では 58.0%となっている。今後は基礎的安全性の目安となる国方式 40%以上、都方式 70%以上となることを目標とする。

また、当地区の木造・防火造建ぺい率は、17.6%となっており、事業当初以来逓減しているが、市街地の焼失率が限りなく 0 に近づく水準である 15%を上回っており、さらなる不燃化が求められる。街区別にみると、建替え更新が著しく遅れている街区も存在する。

したがって、今後は防災上有効な幅員６ｍ以上の主要生活道路及び公園等のオープンスペースの確保を図るとともに、不燃建替えや共同・協調建替え等の促進を図ることにより、上記指標をより安全とする水準に近づけていくことを目指す。

・不燃領域率の現況と目標

		当初 (H18)	区域拡大時 (H21)	区域拡大時 (H26)	更新時 (R2)	現状値 (R3)	目標値
不燃領域率	国土交通省方式	21.7%	30.2%	35.1%	39.1%	38.7%	40%以上
	東京都方式	30.7%	39.2%	48.5%	57.0%	58.0%	70%以上
木造・防火木造建ぺい率		30.0%	22.5%	20.7%	18.4%	17.6%	15%以下

※本計画以外にも、不燃化特区等による取り組みによる総合的な目標値

ウ　消防活動困難区域の解消

当地区には、震災時にも消防活動が可能なようにネットワークされた幅員６ｍ以上の道路は、志茂一・二丁目内と地区中央部から両端の都市計画道路（北本通り）と北東側の新河岸川、隅田川沿いの道路に限られているため、岩淵町および志茂四丁目～五丁目に地区面積（116.7ha）の約 2.6%（3.1ha）にあたる消防活動困難区域が存在する。

消防活動困難区域を解消するためには、以下の方策により事業を推進する。

○主要生活道路の整備にあたっては、沿道建物の建築時期や構造、敷地規模及び権利関係を十分把握し、関係権利者との合意を図りながら道路用地を確保する。

○主要生活道路沿道で、拡幅整備による生活再建が難しい地権者には、代替地の確保を検討する。

○主要生活道路の整備とともに、新たに整備する公園・広場内に耐震性貯水槽の整備を行う。

②　老朽建築物等の建替えの促進に関する方針

当地区においては、市街地の延焼の危険性を逓減させ基礎的安全性の確保を図るため、老朽化した木造住宅等の建替えによる不燃化を促進していく。

特に、以下のような箇所を対象として重点的に老朽住宅の更新を図る。

○事業期間中に優先的に拡幅整備を行う主要生活道路に面した箇所

○老朽木造住宅、木造共同住宅が密集している箇所

○接道状況や敷地規模などの条件により、個々の自主的な建替えが進みにくい箇所

こうした地区での協調・共同建替えや個別建替えを誘導するために、ブロック別に懇談会や勉強会を開催し、権利者等にきめ細やかな対応を行いながら、建替促進を実施し事業の推進を図る。また、特に共同化の効果の大きい地区については、防災街区整備事業の実施を検討する。

③　従前居住者の対策に関する方針

今後、当地区内で進められる事業に関連して、木造共同住宅の建替えによる家賃の高騰により住宅に困窮する借家人、身体の不自由な方や高齢者等、住宅に困窮する居住者の居住継続及び生活再建等を検討する。

住宅困窮者対策では、以下の方策により事業の推進を検討する。

○公的住宅への入居斡旋等、従前居住者に対する措置の実施

木造共同住宅の不燃建替えによる家賃高騰対策の１つとして、低収入階層等高齢者に対しては、公営住宅等への入居斡旋策を検討する。

○民間賃貸住宅等家賃対策補助事業導入の検討

木造共同住宅の不燃建替えによる家賃高騰対策の１つとして、建替促進事業の家賃対策補助を活用し、当初５年間の家賃激変緩和等の導入を検討する。

○民間建設型都市再生住宅の建設促進等の検討

大規模敷地所有者による不燃建替えや共同建替えによる余剰床については、都市再生住宅等整備事業（民間建設型）の導入を検討することにより、建替促進事業を促進する。

３．整備地区の土地利用に関する事項

○現況

住宅系	62.35 ha (53.4%)	道路	22.48 ha (19.3%)
商業系	6.51 ha (5.6%)	公園・広場等	2.54 ha (2.2%)
工業系	5.91 ha (5.1%)		

土地利用に関する方針

当地区においては、緑豊かで快適な住環境を備えた、災害に強く安全に安心して暮らせる住宅地の形成を目指す。また、幹線道路沿道や地区内の商店街、工場等の地区や隣接地では、これらの施設と住宅の調和がとれた土地利用を図る。

ア　住宅地区

当地区の大部分を占める低中層住宅を主体とした地区では、主要生活道路や公園・広場等の公共施設整備を推進しつつ、建築物の不燃建替えを誘導するとともに、狭あいな敷地に老朽建築物等の集積するゾーンでは、共同化・協調化等を働きかけながら良好な住環境の形成を図る。

イ　住商複合地区

志茂七溜商店街や志茂銀座商店街等、地域の生活軸となる商店街が形成されているゾーンでは、商店街内の老朽建築物の不燃化建替えや共同化等を促進するとともに、良好な買物空間の整備や商店街としての景観性の向上を図り、住商が共存した身近な商店街としての維持・再生を図る。

ウ　住工複合地区

志茂三・四丁目東側や志茂五丁目北側、岩淵町北側は工場等も立地していることから、操業環境の維持改善を進めながら適正な土地利用転換の誘導や建替えの促進等により、住工が共存する土地利用の形成を図る。

エ　幹線道路沿道地区

都市計画道路放射 10 号線（北本通り）沿道は、都市防災不燃化促進事業（平成 9 年度～平成 18 年度）により土地の高度利用や不燃化が進みつつあるが、今後も沿道利用型の商業・業務系施設と中高層の都市型住宅が複合した魅力と活力のある土地利用の形成を図る。

４．住宅等の整備に関する事項

(1)　主要な街区における住宅等の整備に関する事項

特になし

(2)　その他の街区における住宅等の整備に関する事項

ア　共同化等の建替促進について

以下の地区については共同建替え、協調建替え、個別建替えを促進する地区とし、区が積極的に建替え等を誘導、支援する。

○主要生活道路整備に関わる主要生活道路周辺地区

○狭あい道路と狭小宅地が重なり合い、個別建替えが難しい地区

イ　道路整備を伴う建替促進について

道路整備に係る沿道の建替えについては、以下の地区において重点的に促進していく。

○主要生活道路優先整備路線沿道で、幅員 6mでの拡幅整備推進上必要な個別建替えまたは共同建替え、主要生活道路の沿道景観上有効な協調建替えを促進する地区。

○主要生活道路で幅員 5m～6mの区間が連続するなか、ボトルネック的に幅員 4m未満の区間が存在するが、このボトルネック解消に有効な個別建替えまたは共同建替えを促進する地区。

○狭あい道路と小規模敷地により未接道、接道不良宅地が連担する地区で、個別建替えが難しく、共同建替えによる環境改善を促進する地区。

○主要生活道路優先整備路線周辺や、狭あい道路と小規模敷地により未接道、接道不良宅地が連担する街区で、不良住宅・用地の買取・除却や連担建築物設計制度により、建替えを促進する地区。

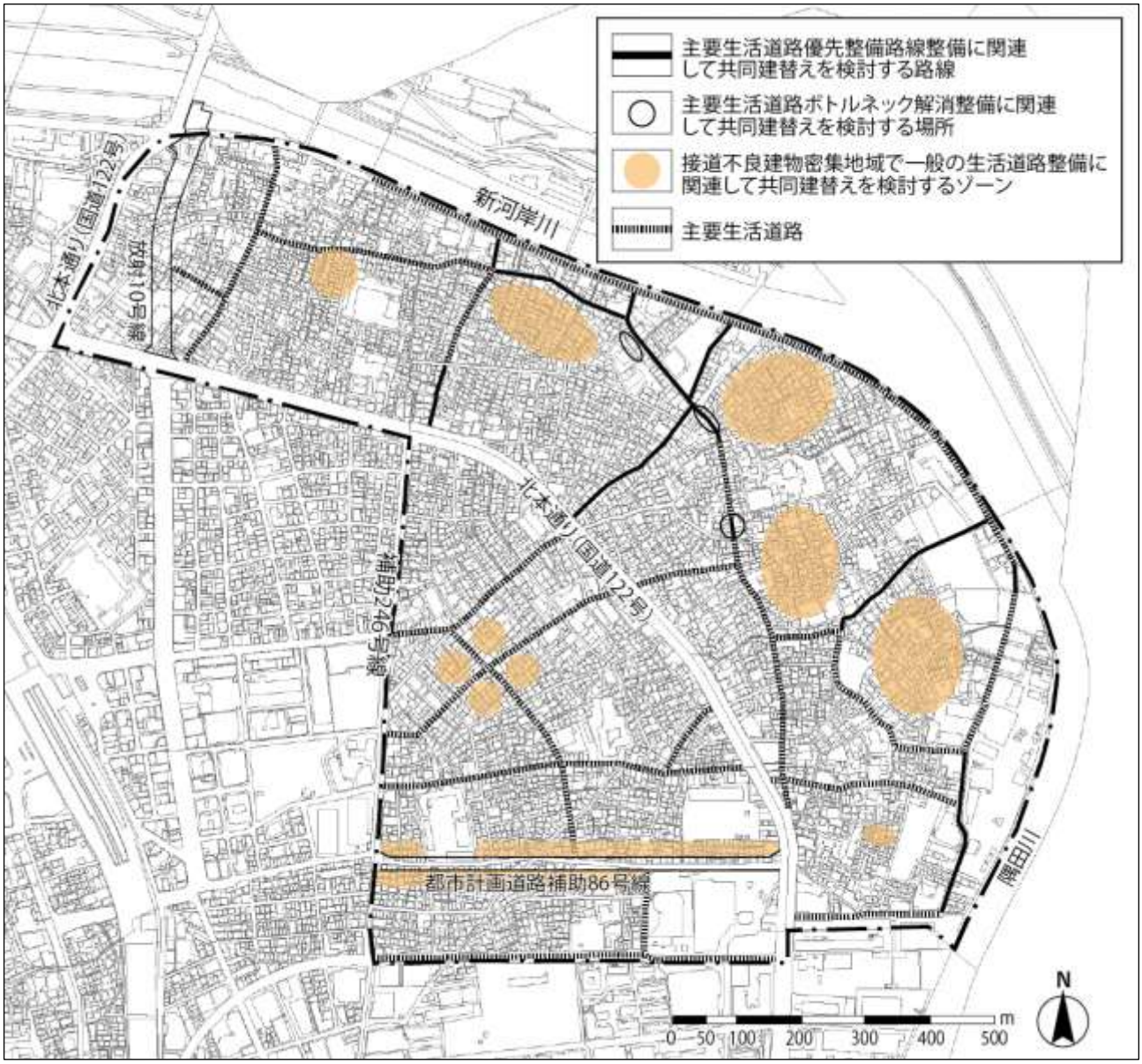
○建替促進計画等について

「市街地住宅等整備事業」により不燃化建替えを促進し、志茂地区では 34 戸の除却、26 戸の良質な住宅の供給を行う。岩淵地区では 7 棟 7 戸の除却、1 棟 9 戸の良質な住宅の供給行う。

(戸)

	地区	区分	平成 22 年度まで	平成 23 ～令和 2 年度	令和 3 ～7 年度	合計 （全体計画量）
戸数	志茂	除却	-	-	34	34
		建設	-	-	26	26
	岩淵	除却	-	-	7	7
		建設	-	-	9	9

・共同建替えを促進するゾーン及び箇所



５．公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

① 道路整備

既存の道路状況及び都市計画マスタープランによる主要なネットワーク構成の方針を踏まえ、災害時における避難場所及び一時避難場所への避難経路の確保、消防活動困難区域の解消に必要な幅員 6m の主要生活道路を拡充・整備していくとともに、幅員 4m以上の生活道路の確保を進めていく。

ア　主要生活道路整備の基本的な考え方

○整備効果の高い重点的に整備すべき路線を位置づけ、優先的に整備を進める。

○避難者のための安全空間を順次確保していくため、沿道の建替え時に併せて、有効幅員を確保する路線を定める。

○整備の進捗に寄与する共同建替えや協調建替え、個別建替えを推進する。

イ　細街路及びその他の生活道路の整備・改善の基本的な考え方

○細街路については、沿道の建替えに伴う幅員４ｍの道路整備や、行き止まり等の解消を図る。

○概ね６ｍ以上の幅員が確保され、市街地の防災性向上に有効性の高い路線や、生活上重要な路線については、歩行者の安全性と潤いのある街路環境の形成を積極的に進める道路として、改善を図る。

② 各路線の整備手法

ア　主要生活道路の整備効果

●志茂地区

〈北西－南東方向〉

志茂旧道及び新河岸川、隅田川沿いの道路を主要生活道路として整備し、北西－南東方向に帯状に残る震災時における消防活動困難区域の解消を図る。

〈北東－南西方向〉

地区南西側北本通り（国道 122 号）と地区北東側新河岸川、隅田川沿い道路を連絡し、荒川河川敷広域避難場所への避難路としても機能するような地区内の幅員４ｍ～６ｍ未満の現道を有効活用し、ほぼ 250m間隔で主要生活道路を整備する。

●岩淵地区

〈東西方向〉

志茂地区から伸びてくる東西ルートと接続する道路を主要生活道路として整備し、岩淵町中央部における消防活動困難区域の解消を図る。

〈南北方向〉

現道の幅員を有効活用しつつ、北本通り（国道 122 号）と新河岸川沿いの道路を南北方向にネットワークする道路を主要生活道路として位置付ける。

イ　整備の優先度

主要生活道路整備方針（志茂地区）において、防災性や居住環境の向上に寄与し、事業効果と事業性から優先度を定め、優先度の高い路線から拡幅整備を進めていく。

□　優先度（高）・・・４号線、６号線、７号線、９号線、10 号線、12 号線、優先箇所１，優先箇所２

□　優先度（中）・・・１号線

○主要生活道路沿道敷地の跡地公共的整備により、拡幅整備を進める。

○告示建築線区間を含め、建替促進補助などの建替え支援策を積極的に導入する。

○地区計画等による地区施設としての担保や沿道建築物に関する規制誘導を行う。

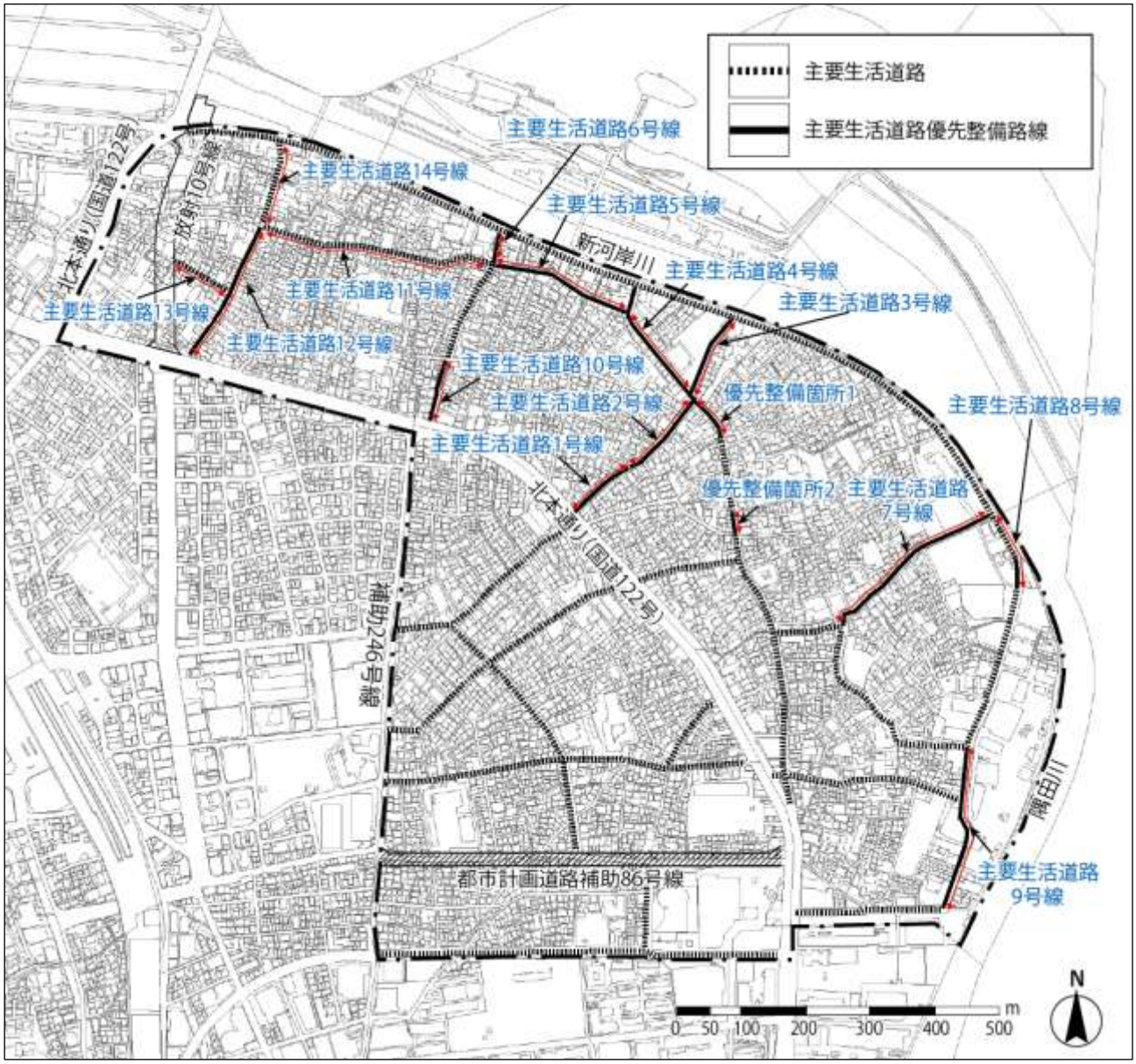
○主要生活道路拡幅整備や交差点改良、主要生活道路沿道における共同化や大規模敷地等の開発に伴い、支障となる電柱等の移設・地中化を行う。

ウ　その他の生活道路の整備

狭あいな区画道路については、不燃化建替えを契機に原則幅員４ｍ以上（告示建築線が指定されている路線については、指定されている幅員）を確保するとともに、老朽住宅の買収、除却等により行止り道路等の解消や老朽化した万年塀・ブロック塀等の除去を図る。

特に、密集している街区で防災上必要な路線及び商店街通りや公園・緑地等をネットワークする日常生活上重要な路線については、地域の安全性と潤いのある居住環境の形成を目指して積極的に整備・改善を促進する。

・主要生活道路の配置図


主要生活道路
主要生活道路優先整備路線
主要生活道路6号線
主要生活道路14号線
主要生活道路5号線
新河岸川
主要生活道路4号線
主要生活道路3号線
北本通り(国道122号)
放射10号線
主要生活道路13号線
主要生活道路11号線
主要生活道路12号線
主要生活道路10号線
主要生活道路2号線
優先整備箇所1
主要生活道路8号線
主要生活道路1号線
優先整備箇所2
主要生活道路7号線
北本通り(国道122号)
補助246号線
都市計画道路補助86号線
主要生活道路9号線
0 50 100 200 300 400 500 m
N

○道路の整備について　　（㎡）

	施設名	区分	平成 22 年度まで	平成 23～令和 2 年度	令和 3～7 年度	合計（全体計画量）
1	主要生活道路 1 号	用地取得面積	－	12	126	138
		施設整備量	－	11	475	486
2	主要生活道路 2 号	用地取得面積	－	－	－	0
		施設整備量	－	－	334	334
3	主要生活道路 3 号	用地取得面積	－	－	67	67
		施設整備量	851	－	67	918
4	主要生活道路 4 号	用地取得面積	－	204	42	246
		施設整備量	536	－	270	806
5	主要生活道路 5 号	用地取得面積	－	－	－	0
		施設整備量	－	－	270	270
6	主要生活道路 6 号	用地取得面積	－	－	148	148
		施設整備量	－	－	230	230
7	主要生活道路 7 号	用地取得面積	－	267	97	364
		施設整備量	－	－	1, 241	1, 241
8	主要生活道路 8 号	用地取得面積	－	－	－	0
		施設整備量		－	460	460
9	主要生活道路 9 号	用地取得面積	－	－	155	155
		施設整備量	－	－	828	828
10	主要生活道路 10 号	用地取得面積	－	427	36	463
		施設整備量	－	－	570	570
11	主要生活道路 11 号	用地取得面積	－	－	307	307
		施設整備量	－	－	1, 572	1, 572
12	主要生活道路 12 号	用地取得面積	－	－	307	307
		施設整備量	－	－	1, 404	1, 404
13	主要生活道路 13 号	用地取得面積	－	－	0	0
		施設整備量	－	－	0	0
14	主要生活道路 14 号	用地取得面積	－	－	58	58
		施設整備量	－	－	400	400
15	優先整備箇所 1	用地取得面積	－	－	80	80
		施設整備量	－	－	322	322
16	優先整備箇所 2	用地取得面積	－	18	48	66
		施設整備量	－	－	180	180
17	代替地	用地取得面積	－	－	625	625
		施設整備量	－	－	－	0
18	細街路整備	用地取得面積	－	－	－	0
		施設整備量	340	441	1, 740	2, 521

③　公園・オープンスペース等の整備

当地区は、公園等の整備水準が、「北区緑の基本計画 2020」で示されている北区全体の整備水準（令和元年）の１割未満であり、規模の小さな公園が多いことから、震災時に有効なオープンスペース等として機能できるよう、ある程度まとまった規模を有する広場、公園等の拡充、整備を進めていく。

また、火災の延焼防止機能や防災活動拠点機能とともに、救出救護、医療搬送、物資輸送、ボランティア参集、ライフライン復旧、がれき処理などの応急対策活動拠点としてオープンスペースの整備を積極的に推進・確保していく。

なお、一定程度の規模を有する防災広場の整備にあたっては、大規模工場等の土地利用転換に伴う跡地および大規模遊休地等を取得することを検討する。

密集地内においてもまとまった公園等用地の取得を視野に入れつつ、整備については、防災性及び居住環境の一層の向上のため、「北区緑の基本計画 2020」に示した長期目標である、市街地区内の１人あたりの公園等面積 5.0 ㎡/人を目指すが、当面は北区全体の中間値（2024 年）の整備水準である 2.4 ㎡/人を目標とする。

なお、配置にあたっては、利用圏域 150m程度で身近な小公園及び災害時の一時集合場所としても利用が可能な一定程度の規模を有する防災広場等を既存児童遊園の分布、寺院、神社の立地に配慮しながら整備していく。

身近な小公園等の整備にあたっては、以下のような手法により用地確保を図る。

〇既存児童遊園の規模を拡大する。

〇主要生活道路整備に伴う残地を活用する。

〇老朽住宅等の買収・除却跡地を取得する

〇地区は屋外駐車場が多いことから主要生活道路に面する駐車場を取得する。

〇角地や主要生活道路沿道等の低未利用地等、整備効果の高い用地を取得する。

〇公園の整備について　　（㎡）

	施設名	地区	区分	平成 22 年度まで	平成 23 ～令和 2 年度	令和 3～7 年度	合計（全体計画量）
1	公園・緑地・広場整備	志茂	用地取得面積	2, 693	1, 103	4, 736	8, 532
			施設整備量	4, 748	4, 072	5, 473	14, 293
		岩淵	用地取得面積			2, 040	2, 040
			施設整備量			2, 040	2, 040

(2) その他の施設に関する事項

① 公益施設の整備

地区内の既存の公益施設については、災害時における防災活動拠点として防災機能の拡充を図る。防災機能拡充のため、老朽施設の除却を併せて行う。

公園・広場等の整備に併せて耐震性貯水槽等、防災関連施設の整備を行う。

○災害支援拠点及び耐震性貯水槽の整備について　　（㎡・基）

	施設名	地区	区分	平成22年度まで	平成23～令和2年度	令和3～7年度	合計（全体計画量）
1	耐震性貯水槽	志茂	用地取得面積	－	－	－	－
			施設整備量	－	0	4	4
		岩淵	用地取得面積	－	－	－	－
			施設整備量	－	－	1	1

６．その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

令和 3 年度から令和 7 年度の概ね 5 年間とする。

(2) その他特に記すべき事項

① 関連事業との連携、分担の考え方

防災まちづくりに関わる各種事業について整理する。

ア 不燃化特区

H26 年度に志茂地区に導入済みである。令和 2 年度に岩淵地区へ区域を拡大している。整備事業プログラムを作成し、助成事業を展開している。

イ 新たな防火規制区域

火災危険度の低減を目指し、東京都建築安全条例第 7 条の 3 による「新たな防火規制」を導入している。平成 19 年に志茂 4・5 丁目、平成 21 年に志茂 3 丁目、平成 26 年に志茂 1・2 丁目に導入した。今後、岩淵地区にも導入していく。

ウ 防災街区整備地区計画

平成 27 年に防災街区整備地区計画を志茂 1～5 丁目に導入済みである。岩淵町では「岩淵町まちづくり協議会」において、まちの問題点・課題の整理を進め、防災街区整備地区計画の方針区域である岩淵町の一部を地区整備計画区域に変更する準備に入る。

エ 都市防災不燃化促進事業（主要生活道路＝特定地区防災道路沿道）

志茂地区では、平成 27 年の防災街区整備地区計画の都市計画決定とあわせて、特定地区防災道路沿道に都市防災不燃化促進事業を導入した。岩淵地区においても同様の手続きを行う。

オ 狭あい道路拡幅整備事業

道路幅員 4m 確保に向けた整備を進め、きめ細やかな生活道路を実現する。

② 地域住民とのパートナーシップに関する考え方

ア 事業推進のための関係権利者等の合意形成を目指した住民参加

本事業の推進については、個別事業ごとに関係権利者等による話合いの場を設け、地権者個々の事業に対する理解と合意形成を図り、事業の促進に努める。

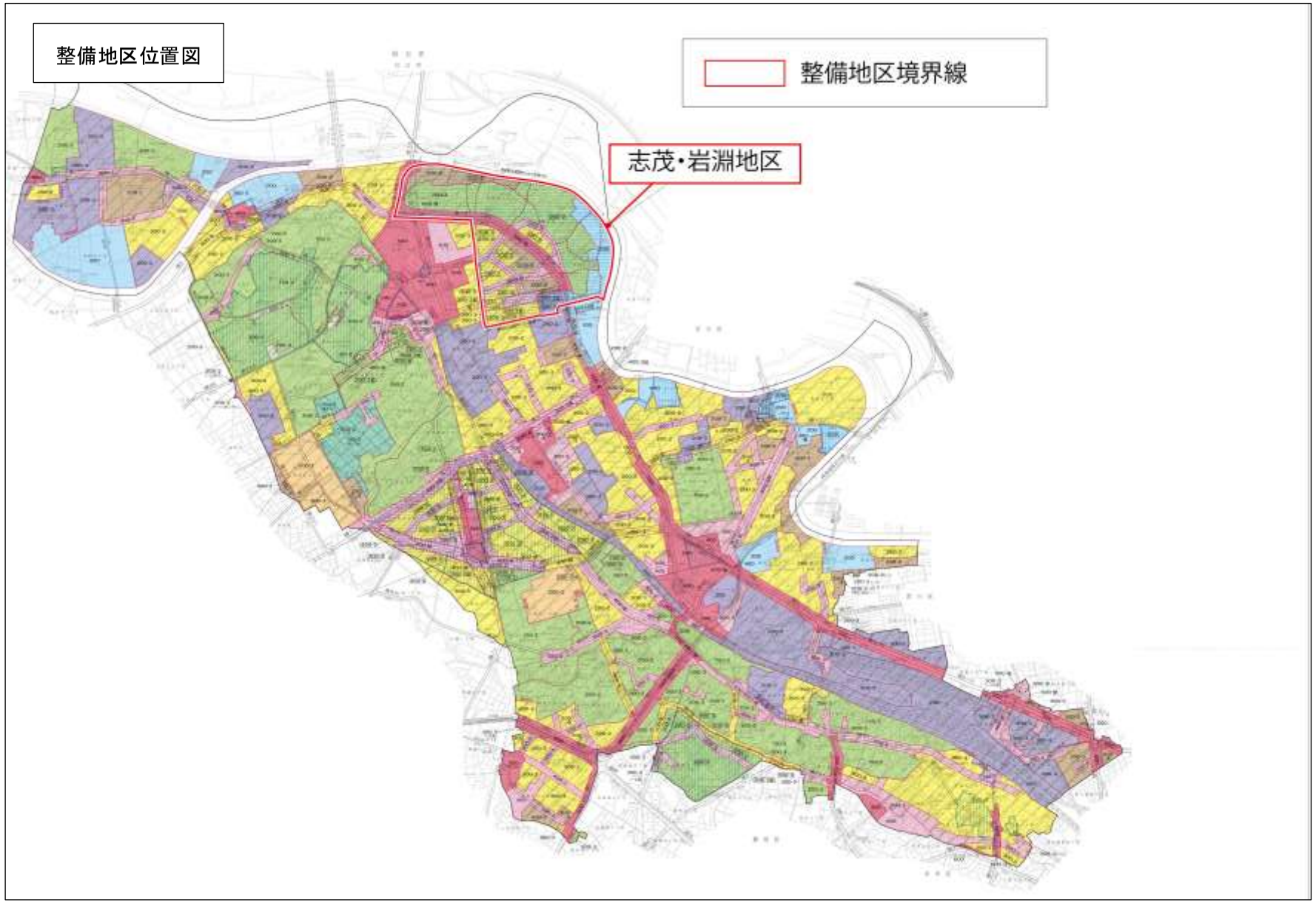
優先整備路線沿道地区、共同建替え等の促進地区、公園等の整備地区等の分野別に関係権利者や周辺住民等に対して充分な話し合いと説明の場を設ける。

③　関連する法律や条例に関する考え方

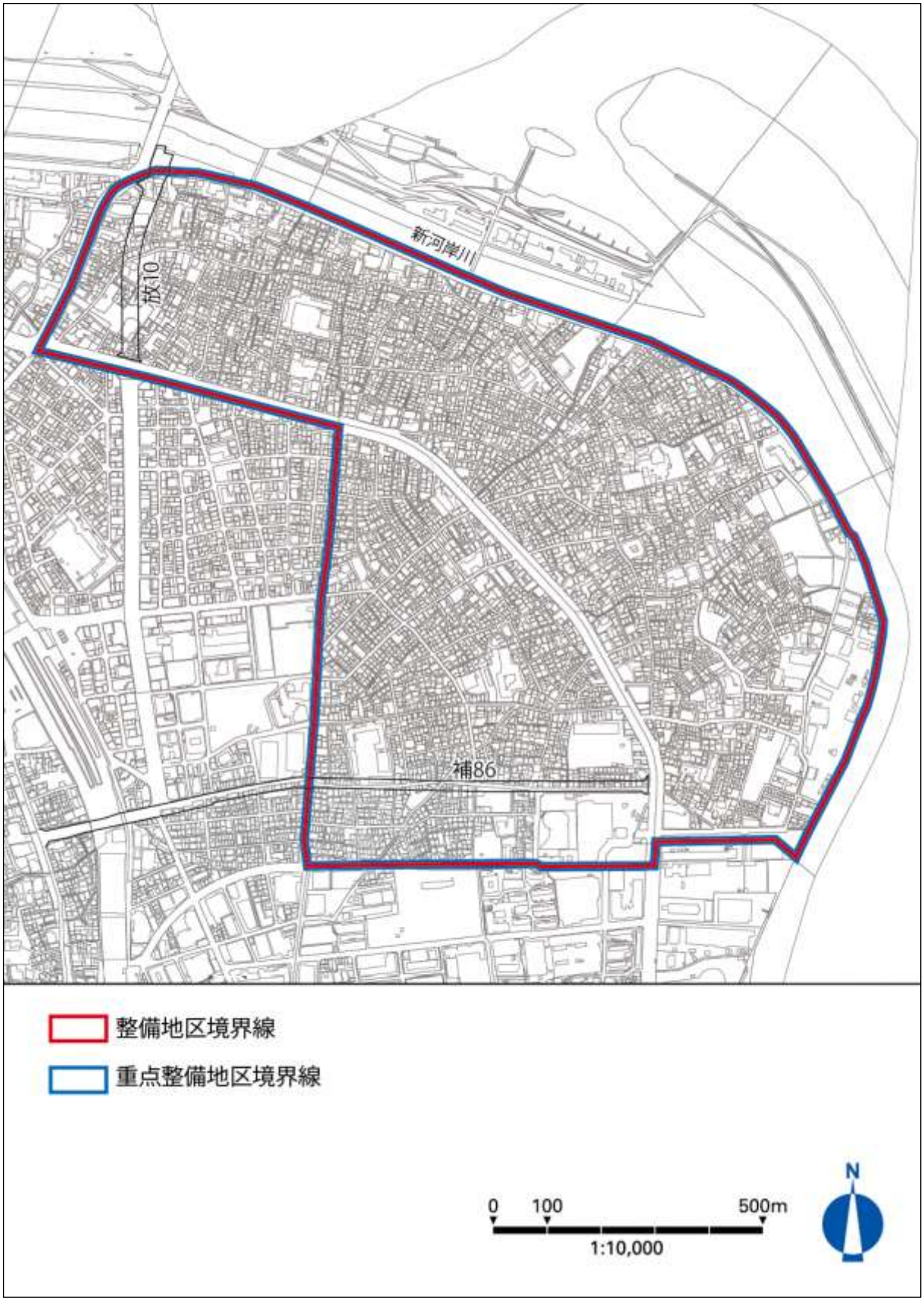
東京都では、令和 3 年 3 月に「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」、及び「都市再開発方針」、令和 4 年 6 月に「防災街区整備方針」、令和 4 年 10 月に「住宅市街地の開発整備の方針」の都市計画変更を行い、各種施策との整合を図っている。

当地区では全域が「都市再開発方針」の２号地区（再開発促進地区）に位置づけられているほか、「防災街区整備方針」の防災再開発促進地区に指定されている。

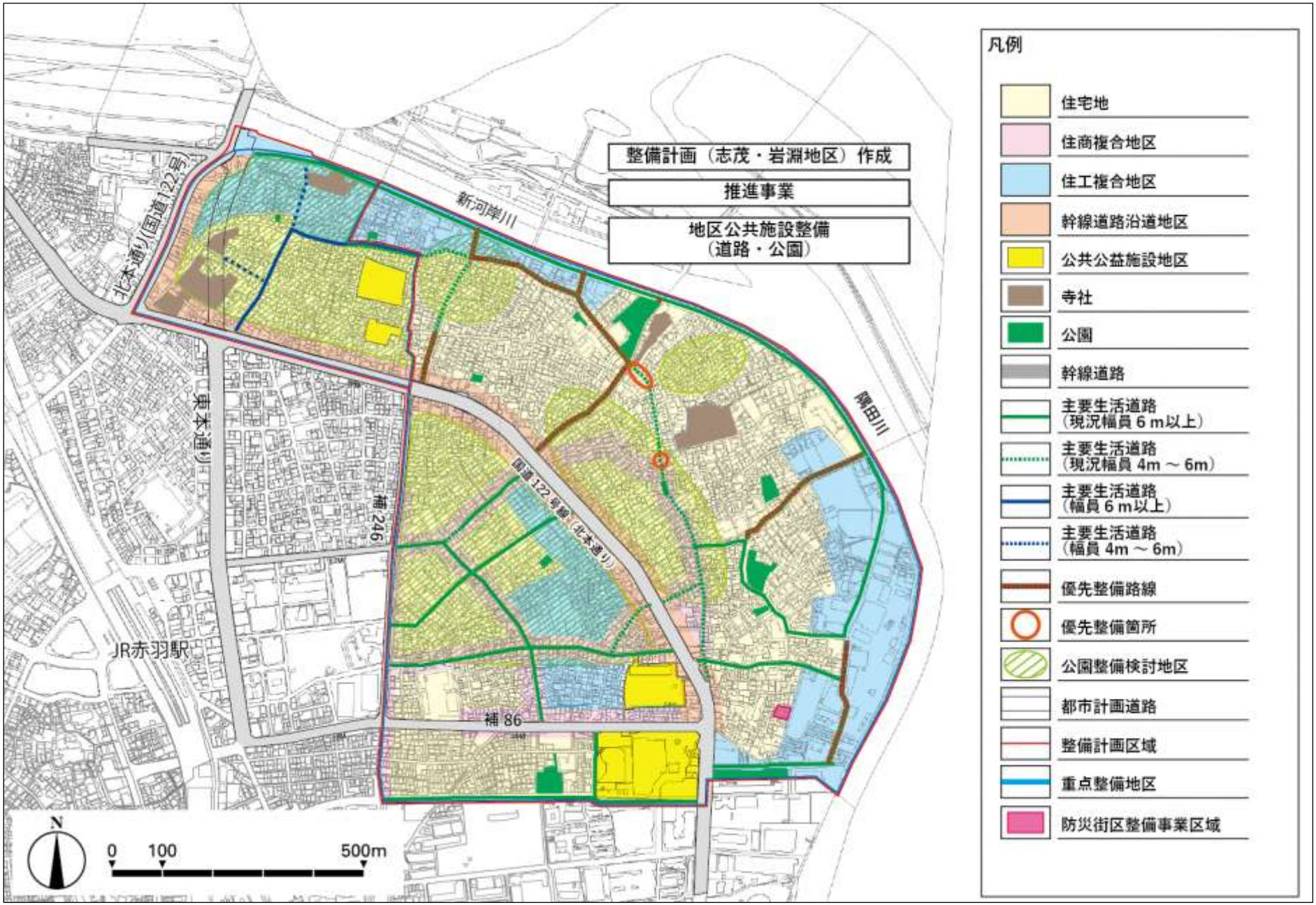
また、志茂地区が住宅市街地の開発整備の方針の重点地区として「志茂東地区：全区域」に指定されている。


整備地区位置図
整備地区境界線
志茂・岩淵地区

整備地区区域図



整備地区計画図


整備計画（志茂・岩淵地区）作成
推進事業
地区公共施設整備
（道路・公園）
新河岸川
荒川
北本通り（国道122号）
東本通り
国道122号線（北本通り）
補246
補86
JR赤羽駅
N
0
100
500m
凡例
住宅地
住商複合地区
住工複合地区
幹線道路沿道地区
公共公益施設地区
寺社
公園
幹線道路
主要生活道路（現況幅員6m以上）
主要生活道路（現況幅員4m～6m）
主要生活道路（幅員6m以上）
主要生活道路（幅員4m～6m）
優先整備路線
優先整備箇所
公園整備検討地区
都市計画道路
整備計画区域
重点整備地区
防災街区整備事業区域