

住宅市街地整備計画

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：谷中二・三・五丁目地区

所在地：東京都台東区谷中二丁目・三丁目・五丁目の全域

面積：28.7ha

(2) 重点整備地区

名称：谷中二・三・五丁目重点整備地区

所在地：東京都台東区谷中二丁目・三丁目・五丁目の全域

面積：28.7ha

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、東は荒川区に接している。

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幹線道路に囲まれており、また、JR日暮里駅や東京メトロ千駄木駅などがいずれも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。

② 地区の形成経緯

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。その一方で、震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おらず、脆弱な都市基盤が残っており、狭小幅員道路が多いほか、古い木造住宅も存在するなどの防災上の問題を抱えている。

③ 現況

ア. 人口の動向

<人口は減少傾向で、高齢化率が高いエリア>

地区内の人口は5,543人(令和3年10月1日現在)で、人口密度は区平均(201.7人/ha)をわずかに下回る193.1人/haである。

また、区全体の人口は増加傾向にあるが、地区内は平成30年以降減少傾向がみられる。

65歳以上人口は1,437人(令和3年10月1日現在)で高齢化率は25.92%であり、区の高齢化率22.44%を上回っている。

イ. 住宅等の現況

地区内の住宅戸数密度は117.4戸/ha(令和2年12月)であり、木造住宅棟数率も75.6%(令和2年12月)と高い。さらに、換算老朽住宅戸数密度は82.5戸/ha(令和2年12月)と高く、接道不良住宅や狭小敷地が多く存在する。

ウ. 不燃領域率の現況

地区全体の不燃領域率は、29.1%(国基準 令和2年12月)、50.3%(都基準 令和2年12月)と基礎的安全性を確保する水準に達していない。

エ. 公共施設等の現況

a) 道路の現況

地区内には主要生活道路(幅員6m以上)が整備されておらず、細街路が多く、行き止まり箇所も多くみられ、避難路が分断されている。

平常時の消防活動困難区域(幅員4m以上の道路から50m以遠の区域)が多く存在し、また、災害時の消防活動困難区域(幅員6m以上の道路から140m以遠の区域)が谷中3・5丁目に存在する。

さらに、細街路の交差点では隅切りが未整備な箇所が多くみられ、車両進入・通行の障害となっている。

b) 公園・広場の現況

公園面積率は地区面積の3.1%と区平均である7.7%を大きく下回り、一人当たり公園面積も区平均3.79㎡を大きく下回る1.58㎡にとどまっている。また、谷中2丁目には、公園・広場が一つもない。

c) 消防水利等の現況

谷中3丁目を中心として、消防水利不足地域が存在している。

④ 地区現況のまとめ

土地利用の現況、住宅等の現況、公共施設等の現況を、以下の指標により整理する。

指 標	数 値	算 出 方 法
人口	5,543 人	R3.10.1 住民基本台帳
世帯数	3,134 世帯	R3.10.1 住民基本台帳
高齢者比率	25.92%	R3.10.1 住民基本台帳 65歳以上人口/地区人口×100
全建物棟数	1,554 棟	H14年度建物調査をもとに R2.12 までの建築概要書・現地調査で更新
全住宅戸数	3,370 戸	H14年度建物調査をもとに R2.12 までの建築概要書・現地調査で更新
住宅戸数密度	117.4 戸/ha	H14年度建物調査をもとに R2.12 までの建築概要書・現地調査で更新
木造建物棟数	1,175 棟	H14年度建物調査をもとに R2.12 までの建築概要書で更新
木造建物棟数率	75.6%	H14年度建物調査をもとに R2.12 までの建築概要書で更新
木造住宅戸数	1,795 戸	H14年度建物調査をもとに R2.12 までの建築概要書・現地調査で更新
木造住宅戸数率	53.3%	H14年度建物調査をもとに R2.12 までの建築概要書・現地調査で更新
木造集合住宅戸数率	23.9%	R2.12 木造集合住宅戸数(805戸)/全住宅戸数×100
換算老朽住宅戸数密度	82.5 戸/ha	R2.12 (評点130以上戸数+100~130未満戸数×0.8)/地区面積×100
老朽木造建物棟数率	33.5%	S45年以前に建てられた木造建物：567棟/全建物棟数×100 H14年度建物調査をもとに R2.12 までの建築概要書で更新
老朽木造建物棟数率②	43.8%	新耐震基準導入前(S55年以前)木造建物：753棟/全建物棟数×100 H14年度建物調査をもとに R2.12 までの建築概要書で更新
100㎡未満の敷地の割合	56.8%	H23年度台東区土地利用現況調査をもとに H26・27年度調査により算出
不燃領域率(国基準)	29.1%	R2.12 H23年度台東区土地利用現況調査を H24~R2 建築概要書で更新 空地率+(1-空地率/100)×耐火造率 ・空地率：(短辺40m以上かつ面積1,500㎡以上の空地面積+幅員6m以上の道路面積)/対象市街地面積×100 ・耐火造率：耐火建築物建築面積/全建築物建築面積×100
不燃領域率(都基準)	50.3%	R2.12 H23年度台東区土地利用現況調査を H24~R2 建築概要書で更新 空地率+(1-空地率/100)×不燃化率 ・空地率：(短辺もしくは直径10m以上でかつ面積100㎡以上の空地面積+幅員6m以上の道路面積)/対象市街地面積×100 ・不燃化率：(耐火建築物建築面積+準耐火建築物建築面積×0.8)/全建築物建築面積×100
一人当たり公園面積	1.58 ㎡/人	R3.10.1 地区内公園面積/地区人口
道路率	15.9%	H8土地利用現況調査と H12 図上計測の結果をもとに H30 年度までの台東区建築課資料で更新し、A 路線の拡幅分及び G 路線拡幅分を加算 道路面積/地区面積 ※道路面積は、区道、都道、特別区道、二項道路、位置指定道路と、住宅地区上で複数の宅地から通路として使用されていると判断できるものを含めて計測した。
細街路率	53.9%	H12 図上計測の結果をもとに H30 年度までの台東区建築課資料で更新 4m未満道路延長/道路総延長×100 ※4m未満道路延長及び道路総延長は区道、都道、特別区道、二項道路、位置指定道路と、住宅地区上で複数の宅地から通路として使用されていると判断できるものを含めて計測した。

⑤ 地区の位置づけ

当地区は、東京都の『防災都市づくり推進計画の基本方針（令和2年3月、令和3年3月一部修正）』において、防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施する「重点整備地域」に指定されている。また、谷中2・5丁目が、国により「地震時等に著しく危険な密集市街地（令和3年3月）」として公表されている。

(2) 整備地区の課題

① 防災性の向上を図るための課題

<現況の概要>

不燃領域率は、地区全体で 29.1%(国基準 令和 2 年 12 月)、50.3%(都基準 令和 2 年 12 月)と基礎的安全性を確保する水準以下で、延焼の危険性が非常に高い。

<整備課題>

道路の拡幅、公園・広場の整備により、空地を確保していく必要がある。

既に一定の幅員が確保された道路では、沿道の不燃化を図るとともに、共同・協調建替え等により、オープンスペースを創出しながら、建替えを促進していく必要がある。

<現況の概要>

平常時の消防活動困難区域（幅員 4 m以上の道路から 50m以遠の区域）が多く存在し、面積比で 31.3%(平成 23 年調査)となっている。

特に、谷中 3・5 丁目で区域面積全体の 30.8%と高い値を示している。

また、当区域内には耐震性貯水槽 13 箇所、小学校のプール水槽が 1 箇所存在するが、消防水利の利用区域をみると、谷中 3 丁目を中心として、消防水利不足地域が存在している。

さらに、当地区では、災害時の消防活動困難区域（幅員 6 m以上の道路から 140m以遠の区域）が谷中 3・5 丁目に存在する。

<整備課題>

地区の防災性を高めるため、平常時の消防活動困難区域を解消するように細街路整備を行う必要がある。それらの整備にあたっては、居住者の建替え意欲を喚起できるような支援策を検討する必要がある。また、公園・広場整備に併せて、耐震性貯水槽の設置を進めていく必要がある。

災害時の消防活動困難区域を解消するためには、幅員 6 m以上の道路を整備する必要がある。特に、三崎坂通りから防災広場「初音の森」と谷中防災コミュニティセンターを結び七面坂に至る六阿弥陀通り（主要生活道路 A 路線、延長約 380m）を幅員 6 mへ拡幅整備することが効果的である。

<現況の概要>

細街路が多く（細街路率：53.9% H30）、それらの中には行き止まり道路となっているものがある。また、クランクや隅切り未整備箇所があり、通行に支障をきたしている。細街路沿いには、ブロック塀が並び、倒壊危険性を有している。

<整備課題>

交差点の隅切り整備や行き止まりの解消により避難路を確保していく必要がある。

<現況の概要>

幅員4m以上の道路が接していない接道不良住宅が多く、建替えが進まない老朽住宅の密集するエリアが存在する。

<整備課題>

接道不良住宅の中でも、建築基準法の道路に接していないため建替え困難な建物については、共同・協調建替え等により、建替えを促進していく必要がある。

また、接道住宅であっても、特に老朽化の著しい木造住宅等は、倒壊・延焼等の危険性が高いため、共同・協調建替え等とともに戸建建替えを促進していく必要がある。

<現況の概要>

住民の防災に対する意識は比較的高いが、まちづくり活動へ積極的に参加する地域住民は、町会、消防団、谷中地区まちづくり協議会等の一部に限られている。

<整備課題>

自主的な防災活動に対する意識啓発を図る必要がある。

防災イベントや様々なまちづくり活動を通して、日頃から助け合えるコミュニティを形成することにより、地域の人や組織の結びつきを強めていく必要がある。

② 良好な住環境を形成するための課題

<現況の概要>

一人当たりの公園面積が1.58㎡(令和3年10月)で、区平均(3.79㎡)と比較して低い。

<整備課題>

区有地や未利用地、隅切り整備等による残地、老朽住宅除却箇所等を活用し、主に公園利用が不便である区域へ重点的な整備を図り、オープンスペースの確保に努める必要がある。

<現況の概要>

基盤整備の遅れや狭小な敷地、居住者の高齢化などにより、建替え更新が進まない地区がある。

<整備課題>

老朽建物の建替えを積極的に働きかけ、接道条件が悪く建替えが困難な箇所は、共同化を誘導し、高齢者が安心して居住できるような住宅の供給を図る必要がある。

(3) 整備地区の整備の方針

① 整備の基本構想

商業系の用途地域が大半を占める台東区において、整備計画区域は、区内にわずかに残る住居系地域であり、台東区都市計画マスタープラン(平成31年3月)の「地域別まちづくり方針」でも、「歴史・みどりを引き継いだ生活・文化を大切にするまち」

としており、防災性の向上を図ることとする。

② 防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

ア. 不燃領域率の向上

<基本方針>

地区内の不燃領域率（都基準）を令和7年度までに57.8%に向上させ、延焼危険性の軽減を図り、最終的には、「防災都市づくり推進計画」で示されている70%を確保するよう進める。

<実現方策>

東京都建築安全条例第7条の3第1項に基づく新たな防火地域の指定（平成26年2月指定済）を行うことにより、準耐火建築物以上の燃えにくい建物へ建て替わるよう規制誘導する一方で、準耐火建築物以上の建築を行う者に対し建設諸費用の助成（戸建建替え助成等）を行う。

また、建替え相談会を実施するとともに、木造・防火木造建物所有者等に対して、全戸訪問等により、不燃化建替えを呼びかけるほか建替えに係る個々の課題を把握し、必要に応じて士業派遣を行う。

延焼危険性が高く建替え困難な建物の密集地においては、共同・協調建替え等の助成を行う。

延焼抑止効果のある公園・広場等を整備する。

六阿弥陀通りを主要生活道路A路線、六阿弥陀通りから続く七面坂の区間を主要生活道路G路線として、不燃領域率の向上に資する幅員6m以上に拡幅整備するとともに、防災区画道路（幅員4m）を整備し、併せて沿道の不燃化を誘導することで、延焼の遅延化等を図る。

イ. 平常時及び災害時の消防活動困難区域の解消

<基本方針>

地区内の平常時の消防活動困難区域率は、31.25%（面積比）（平成23年）であり、災害時の消防活動困難区域率は、9.4%（面積比）（平成23年）である。緊急車両進入・通行の障害となる隅切り未整備箇所やクランク箇所等が存在するため、円滑な消防活動のできる道路整備を行う。

平常時及び災害時の消防活動困難区域を概ね解消することを目標とする。

<実現方策>

主要生活道路A路線（六阿弥陀通り、幅員6m）及びG路線（七面坂、幅員8m）並びに防災区画道路（幅員4m）B～F路線を整備する。特に、主要生活道路A路線及びG路線については沿道の関係権利者等へ個別訪問等による意向調査を行い、合意形成が図られた区間から拡幅整備を進める。

防災区画道路（建替え連動型）については、木造・防火木造建物所有者等に対して、全戸訪問による建替えの呼びかけ等を行うほか、戸建建替え助成等を行う

ことにより建替えを促進することで、道路の拡幅を進めていく。

道路整備と併せて、交差点部分の隅切り整備を進める。

ウ. 行き止まりの解消

<基本方針>

谷中3丁目は行き止まり箇所が多いため、その解消を図り、避難経路を確保する。

<実現方策>

行き止まりが多く、延焼危険性の高い建物が密集する住宅地等においては、共同・協調建替えによる土地の有効活用や、公園整備に併せて通り抜け通路等を設け、解消を図る。

エ. 耐震性貯水槽等の設置

<基本方針>

消防水利不足を解消するため、公園等整備と併せて消防水利等の適正配置・拡充を図る。

<実現方策>

消防署と協議を図りながら、公園等整備に併せて、耐震性貯水槽を設置する。

オ. 住民の防災意識の向上

<基本方針>

災害時に地元による初期消防活動が円滑に行われるように町会や消防団、谷中地区まちづくり協議会等と連携を図り、住民の防災意識の向上に努める。

<実現方策>

密集事業において整備された防災広場「初音の森」を活用して、消防団、防災団と連携した防災訓練等のイベントを行う。

イベントでは、起震車による地震の仮想体験などにより、防災意識を高め、密集事業への理解を高める。

また、地区のまちづくり活動や防災等に関する情報提供・周知を図る。

③ 老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

ア. 戸建建替え等の促進

<基本方針>

地区内の木造・防火木造建物等は準耐火建築物または耐火建築物へ建替えを促進する。

<実現方策>

木造・防火木造建物所有者等で準耐火建築物以上の建築を行う者に対し、建設諸費用の助成（戸建建替え助成・共同住宅建替え助成）を行うことで、戸建建替え等の促進を図る。

また、「社会資本整備総合交付金」における効果促進事業及び「東京都不燃化推進特定整備事業」を活用した助成・支援を行い、戸建建替え等の促進を図る。

イ. 共同・協調建替えの促進

<基本方針>

接道条件が悪く、個別での建替えが困難で住環境の改善を要する箇所においては、共同建替え・協調建替えを促進する。

<実現方策>

共同建替え・協調建替えを働きかける箇所に対しては、居住者等の意向を把握し、懇談会等を通して近隣との合意形成を図りながら、住環境の改善を図る。

さらに、「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」及び「東京都木造住宅密集地域整備事業」を活用し、助成・支援を行う。

ウ. 老朽木造賃貸住宅の建替えの促進

<基本方針>

地区内の老朽化している木造賃貸住宅は、建替え時に、不燃化・壁面後退させ、防災性の向上や、住環境の改善を図る。

<実現方策>

地区内の老朽木造賃貸住宅の建替えに対しては、居住者等の意向を把握し、士業派遣等を行いながら、建替えの促進を図る。

さらに、「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」及び「東京都木造住宅密集地域整備事業」を活用し、助成・支援を行う。

エ. 積極的な建替えの働きかけ

<基本方針>

地区内の木造・防火木造建物等は、準耐火建築物または耐火建築物へ建替えるよう、積極的に働きかける。

<実現方策>

地区内の木造・防火木造建物に対して、全戸訪問を行うことにより、居住者等の意向を把握し、コンサルタントの派遣、士業の派遣及び建替え相談会等を行いながら、老朽建築物等の建替えを促進する。

④ 従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

<基本方針>

公共施設や生活環境施設等の整備に伴い住宅に困窮することとなる居住者や建替えのための一時居住者に対し、引き続き住み続けられるように居住継続支援策を講じていく。

<実現方策>

当事業によるコミュニティ住宅の借り上げ及び家賃補助による従前居住者用住

宅を確保する。また、区内に住み続けられるよう、代替地の確保を図る。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

住宅用地	13.6ha (47.3%)	道路	4.2ha (14.6%)
商業・業務用地	3.0ha (10.3%)	教育施設	4.6ha (15.9%)
公園・緑地	2.2ha (7.8%)	農地等	0.0ha (0.0%)
その他	1.2ha (4.1%)		(平成28年度土地利用現況調査)

土地利用に関する基本方針

用途地域による既存のゾーニングを尊重し、道灌山通り沿道を「沿道高度利用ゾーン」とし、三崎坂通り、よみせ通り、谷中銀座を「商店街沿道ゾーン」、またその他内部市街地については「住宅ゾーン」として区分し、それぞれのゾーンの特性に配慮した整備を進める。

① 沿道高度利用ゾーン

谷中3丁目北部道灌山通り沿道は、商業地域の指定がされており、商店・事務所と住宅が混在するエリアである。そのため、住機能の維持・増進とともに、商業地として賑わいある空間を形成する必要があるとあり、敷地の有効活用による商業施設の更新と商店街の活性化や、沿道の敷地の共同化による中高層住宅の誘導、不燃化による延焼遮断を徹底して推進していく。

② 商店街沿道ゾーン

三崎坂（補助178号線）、よみせ通り、谷中銀座商店街通り沿道は、低層階に店舗、中層階部に事務所あるいは住宅を計画し、商店街の活性化と住宅の共存を図る。

隣接する敷地を共同化することで土地の有効利用を図るとともに、建物の不燃化・耐震化により延焼遮断効果の向上を進める。

③ 住宅ゾーン

当地区の内部市街地は、良好な低中層市街地形成のため、密集事業を活用した個々の建替え促進を図る。特に防災上・住環境上問題を抱える街区では、共同・協調建替えによる街区の一体的な整備を働きかけ、延焼遮断効果に資するオープンスペースの創出や土地の有効利用を図る。

建替えに際しては、狭小な土地の権利者や借地人対応として、都市再生住宅を確保する。

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

工区名	事業手法	施行者	住宅建設の基本方針
戸建建替え・共同住宅建替え	効果促進事業	台東区	地区内の木造・防火木造建物に対しては、全戸訪問等により、居住者等の意向を把握し、土業派遣及び建替え相談会を行いながら、助成金を活用し、建替更新を働きかける。
個別・協調・共同建替え	建替促進事業	台東区	<p><道路拡幅に伴う建替更新></p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要生活道路、防災区画道路沿道で道路区域内にある老朽住宅については、道路整備に伴い買収除却・損失補償を行い、建替更新を働きかける。 ・敷地が狭小なため個別更新が困難な建物については、裏宅地等を含め、共同建替えを働きかける。
共同建替え	整備計画策定等事業（推進事業、建替促進事業計画作成）	台東区	・老朽住宅等の建替えを促進し防災性・住環境の向上を図るために、まとまりのある街区ごとに建替えに関する懇談会・学習会を開催し、さらに建替え後の形態、資金計画などを具体的に提案・提言しながら合意形成を図る建替促進事業計画作成補助の活用を図る。
全戸訪問	整備計画策定等事業（推進事業） 効果促進事業	台東区	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽木造建築物の所有者等に対し、不燃化建替えの呼びかけ、意向の把握、建替え相談会の案内、権利関係や問題点の聞き取り等を行うことにより、不燃化建替えを働きかける。 ・必要に応じて、土業の派遣を行う。
都市再生住宅	都市再生住宅等整備事業	都市再生機構	・道路拡幅と老朽住宅の建替更新を円滑に進めるために、高齢借家人を中心に従前居住者対策を実施する。
主要生活道路・防災区画道路沿道老朽建築物除却	老朽建築物等除却事業	台東区	基本的に主要生活道路、防災区画道路の沿道にある老朽住宅については、地区施設整備のための老朽建築物等除却事業を活用し除却を図る。

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

該当なし

(2) その他の施設に関する事項

① 道路整備

ア. 基本方針

◆ 道路の種類

以下のように道路を位置づけ、整備を図る。

名称	役割・位置づけ	幅員	路線
幹線道路	・地区・地区周辺の通過交通を分担する道路。	6 m 以上	都市計画道路環状4号線（道灌山通り）
主要生活道路	・防災上有効に機能するようにお おむね 250m間隔を目安とし、 幅員 6 m以上を有する道路。		谷中2丁目2路線(整備済) 谷中3丁目よみせ通り(整備済) 三崎坂(整備済) 谷中3丁目・5丁目境界A路線(六 阿弥陀通り) 谷中5丁目境界G路線(七面坂)
防災区画道路	・緊急車両、救急車等が進入し、 消防活動できる防災上最低限 必要な道路。 ・防災上有効に機能するようにお おむね 100m間隔を目安とし、 幅員 4 mで整備を行う道路と する。	4 m	谷中5丁目境界朝倉彫塑館前路線 (整備済) 谷中3丁目B、C、D、E、F路線

イ. 実現方策

a) 公共整備型路線（主要生活道路A路線・G路線）

主要生活道路A路線及びG路線は、優先整備路線に位置づけ、自動車（特に消防車）の利便性向上・歩行者の安全性確保のため、沿道の地権者と協議し、買収除却・損失補償により積極的に幅員6m以上の整備を行う。

◆ 主要生活道路A路線：（計画幅員：6m、延長：約380m）

主要生活道路A路線は、台東区地域防災計画において防災活動拠点に位置づけられている防災広場「初音の森」や、谷中防災コミュニティセンターに接続する骨格的な道路であるため、沿道の地権者と協議し、買収除却・損失補償により積

極的に幅員 6 m の整備を行う。

◆ 主要生活道路 G 路線：（計画幅員：8 m、延長：約 118 m）

主要生活道路 G 路線は、主要生活道路 A 路線から七面坂を經由し、御殿坂・日暮里駅方面への自動車（特に消防車）の流れを円滑にするための主要な道路である。

よって、用地買収・建築物の移転等を進める手法により優先的に整備する道路に位置づけ、自動車（特に消防車）の利便性向上・歩行者の安全性確保のため、沿道の地権者と協議し、買収除却・損失補償により積極的に幅員 8 m の整備を行う。

当該路線は都市計画道路補助 92 号線との接続を予定しており、必要な用地の買収・道路整備は平成 26 年度に完了したが、都市計画の見直しにより令和 2 年度に補助 92 号線が廃止となったため、谷中五丁目朝倉彫塑館前路線との交差点まで幅員 8 m の整備を行う。

b) 建替え連動整備型道路（防災区画道路 B・C・D・E・F 路線及び一般の狭隘道路）：細街路整備及び老朽建築物等除却事業と併せた道路整備

防災区画道路（B 路線：約 160 m、C 路線：約 144 m、D 路線：約 90 m、E 路線：約 130 m、F 路線：約 130 m）及びその他の細街路（建築基準法第 42 条 2 項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路）については、建替えにあわせて拡幅整備を進める。

木造・防火木造建物所有者等に対して、全戸訪問により建替えを呼びかける。

また、区における建替え助成制度等により、助成・支援を行うことで、建替えを促進するとともに、防災性の高い、良好な町並み形成を推進する。

前面道路幅員が 4 m に満たない沿道の老朽住宅で、緊急車両の円滑な通行や消火活動等に支障をきたすものについては、老朽建築物等除却事業等により買収除却・損失補償し、幅員 4 m の整備を行う。

c) 交差点整備

緊急車両等の通行の障害となっている交差点においては、老朽建築物等除却事業等により買収除却・損失補償し、隅切り等の整備により、交差点改良を行う。

② 公園・広場整備

ア. 基本方針

a) 整備の方針

公園、広場の基礎的な整備水準は、令和 7 年度までに一人当たりの公園面積 1.8 m²以上（現状は 1.58 m²/人）と、公園利用不便区域の解消を目指し、地区全体で、約 7,450 m²（うち防災広場 6,850 m²は整備済み）を整備する。そのため、道路整備による残地発生箇所、老朽住宅除却箇所、未利用地買収予定箇所等を踏まえて重点的な整備を図る。

行き止まり箇所の解消に際しては積極的に、公園・広場用地を確保する。

b) 公園・広場の種類

地区内の公園、広場を以下の「防災広場」「公園・ポケットパーク」に分類し、整備を図る。

名称	規模	整備内容
防災広場	6,850 m ² (一時避難場所としての機能を有する大きさ)	・地区内を南北に走る崖線を考慮した場合、谷中二・三丁目 は広域避難場所(谷中墓地)への避難が困難とされるため、 崖下地域に一時避難場所の性格を有する防災広場の整備を図る。 (平成18年度整備済み)
公園・ポケットパーク	100~500 m ² 程度 ※	・密集した老朽住宅をまとめて除却した箇所、駐車場・空地等の未利用地の活用により整備する公園・広場。 ・公園利用不便区域、消防水利不足地域に重点的に配置し、 耐震性貯水槽の併設を図る。 ・主要生活道路整備や交差点整備に伴って発生した残地で、 防災性の向上及び良質な住環境の確保に寄与する箇所は、 積極的に歩道上空地や緑地等に整備する(※規模は左記に限らない(100 m ² 未満も可))。

イ. 実現方策

大規模施設跡地、主要生活道路等の交差点部分の改良にあわせて公園・広場を整備する。

5丁目には「防災広場」(6,850 m²)の整備を図る。(平成18年度整備済)

また、老朽住宅が密集する街区では、日照・通風などの住環境の向上、延焼抑止・避難路の確保を目的とした100~500 m²程度の公園・ポケットパークを数カ所整備する。

公園・広場の新設とあわせて、耐震性貯水槽、備蓄倉庫、雨水利用による消火施設などを設置する。

③ コミュニティ施設整備

防災広場「初音の森」との一体的活用を目的とした、谷中防災コミュニティセンターにおいて、耐震性貯水槽や、集会室・備蓄倉庫等の整備を図る。(平成26年度整備済)

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成14年度から令和7年度までの24年間とする。

(2) その他特に記すべき事項

① 防災再開発促進地区の指定

平成 16 年 4 月、本整備地区全域について「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に定める防災再開発促進地区の指定を受けた。

本事業に加え、同法に基づく建替計画の認定や除却勧告等の手法を組み合わせることも視野に入れ、防災性の向上を目的とする積極的な事業推進を図る。

② 東京都木造住宅密集地域整備事業及び東京都不燃化推進特定整備事業の実施

東京都木造住宅密集地域整備事業及び東京都不燃化推進特定整備事業を活用し事業を推進していく。

③ 三世代居住への支援

高齢者から子育て世代まで様々な世代の人々のための住宅供給を促進するため、一定の基準を満たす住宅を対象として、区単費による三世代住宅助成制度を活用した助成を行う。

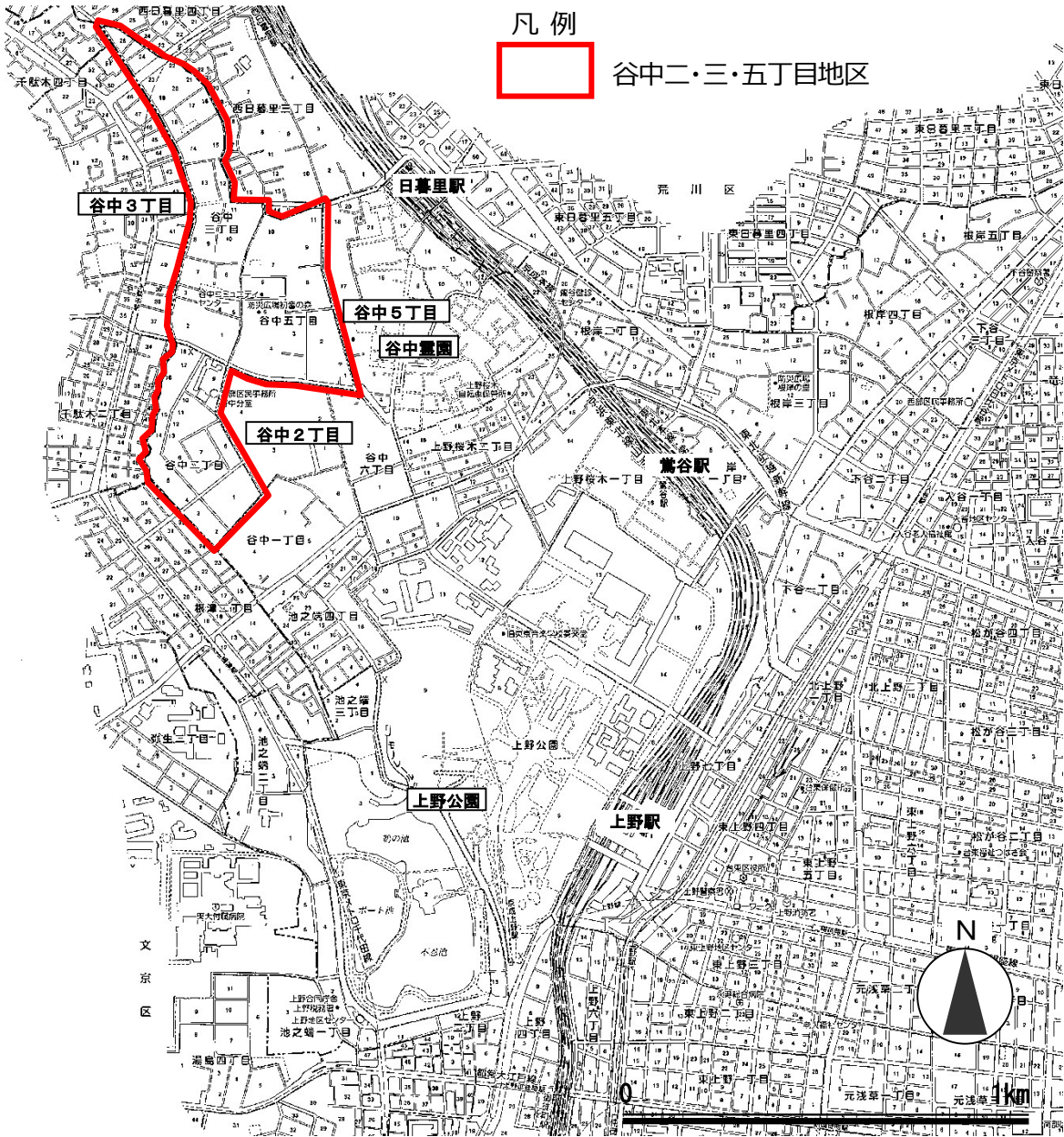
④ 高齢者の居住継続のための支援

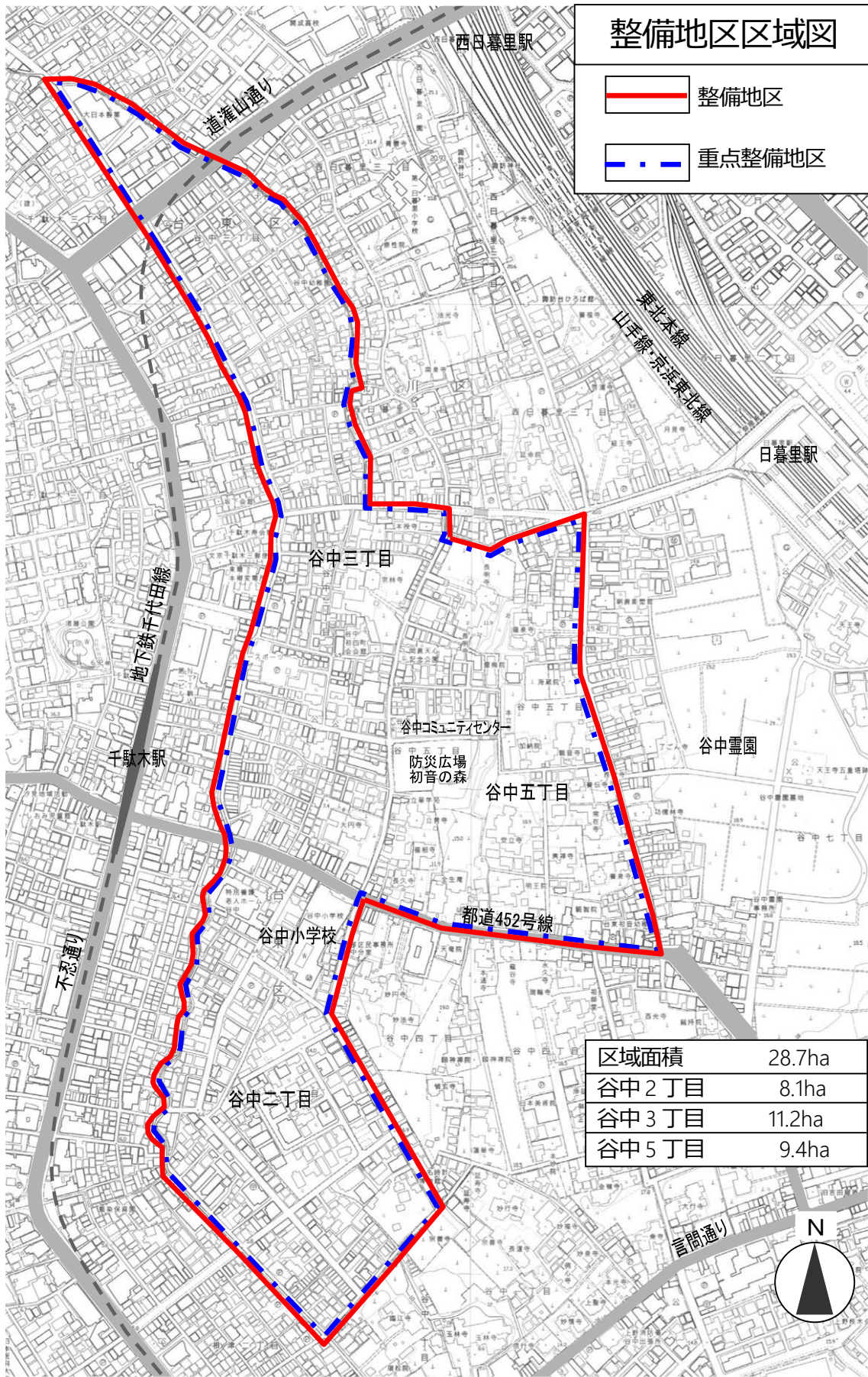
老朽住宅の更新意欲の低下や、戸建て住宅の維持管理に問題を抱える高齢居住者に対して、住宅の建替えだけでなく、耐震改修、バリアフリー化等住宅の改修支援の案内をしていく。

⑤ 新防火地域の指定

当地区の防災性の向上を図るための規制誘導策として、東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項に基づく新たな防火地域の指定（平成 26 年 2 月指定済）により、本事業を活用したまちづくりの実現性を高めていく。

本整備計画は、防災性向上に資する事業を網羅的に記載している。本整備計画に記載のある戸建建替え等助成事業及び士業派遣事業は、効果促進事業の活用を予定しているが、当地区の防災性向上に資するため、参考として記載している。





整備地区計画図

■土地利用方針

- 沿道高度利用ゾーン
- 商店街沿道ゾーン
- 住宅ゾーン

■公共施設整備方針

- 幹線道路
- 主要生活道路
(整備済み)
- 主要生活道路A路線
(公共整備型 3.5~4.9m→6m)
- 主要生活道路G路線
(公共整備型 4.2m→8m)
- 防災区画道路
(整備済)
- 防災区画道路
(建替え運動型 4m整備)
- 公園等整備範囲
- 防災広場
(整備済み)
- 集会所・備蓄倉庫
(谷中防災コミュニティ施設 整備済み)

整備地区

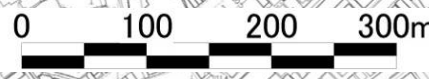
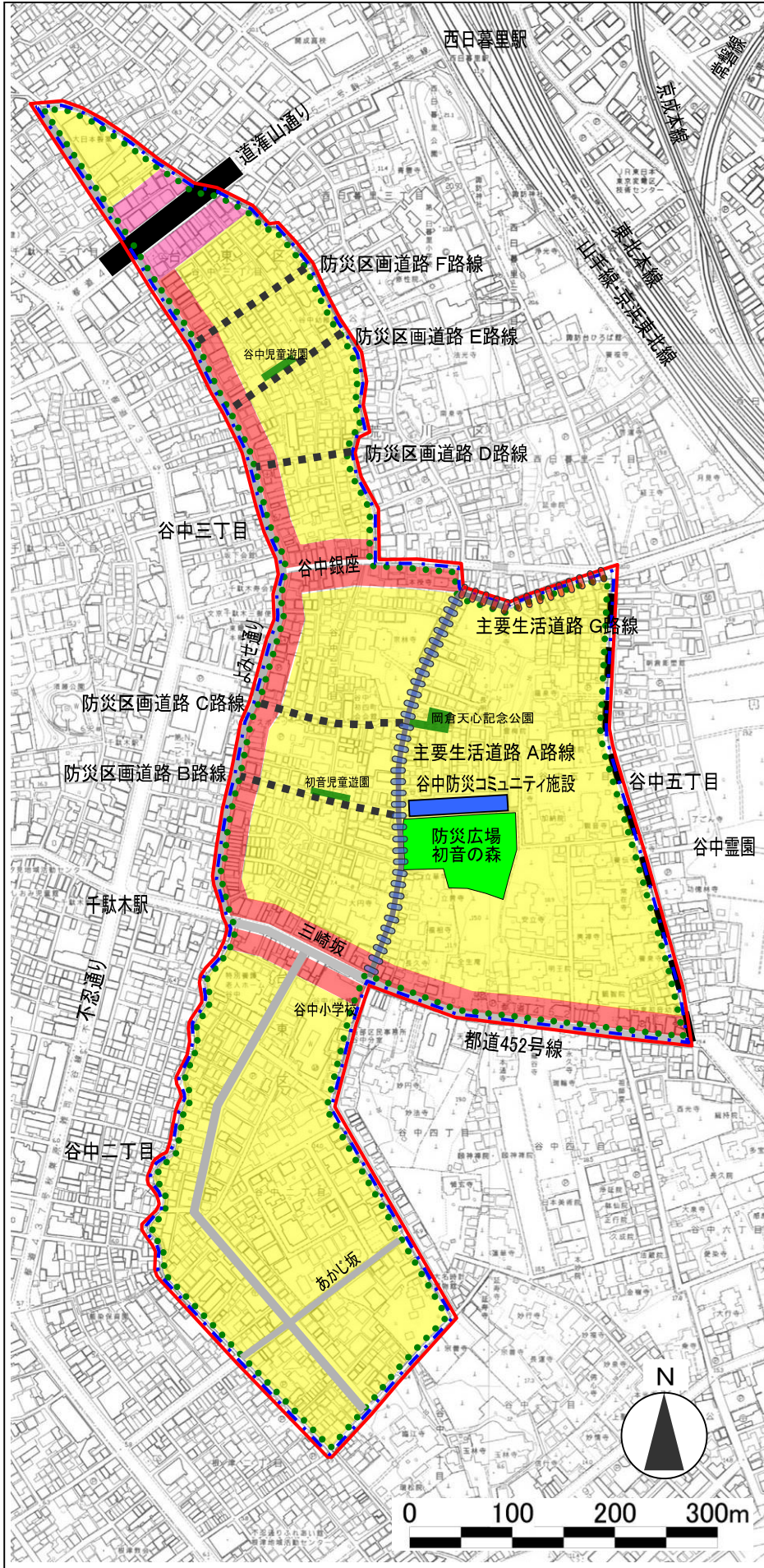
重点整備地区

※区域全体で公園・広場等を約7,450㎡整備する。

※事業期間中に当区域内の建替えに対し、本事業及び東京都不燃化推進特定整備事業を活用した建替促進事業を進める。

※細江路整備(建築基準法第42条第2項の規定に基づき特定行政庁が指定道路の拡幅整備)は整備地区全体で行う。

※準防火地域は、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制「指定区域」。



地区当初状況と現況の比較

土地利用の当初状況と現況、住宅等の当初状況と現況、公共施設等の当初状況と現況は、以下の指標による。

指 標	数 値		増 減 値
	平成 13 年度	令和 3 年度	
人口	5,504 人	5,543 人	39 人
世帯数	2,739 世帯	3,134 世帯	395 世帯
高齢者比率	22.0%	25.92%	3.92%
全建物棟数	1,603 棟	1,554 棟	△49 棟
全住宅戸数	3,053 戸	3,370 戸	317 戸
住宅戸数密度	106.4 戸/ha	117.4 戸/ha	11.0 戸/ha
木造建物棟数	1,247 棟	1,175 棟	△72 棟
木造建物棟数率	77.8%	75.6%	△2.2%
木造住宅戸数	2,026 戸	1,795 戸	△231 戸
木造住宅戸数率	66.3%	53.3%	△13.0%
木造集合住宅戸数率	33.3%	23.9%	△9.4%
換算老朽住宅戸数密度	71.0 戸/ha	82.5 戸/ha	11.5 戸/ha
老朽木造建物棟数率 (S45 以前)	-	33.5%	-
老朽木造建物棟数率 (S55 以前)	-	43.8%	-
老朽木造建物棟数率 (S59 以前)	63.3%	-	-
100 m ² 未満の敷地の割合	60.3%	56.8%	△3.5%
不燃領域率(国基準)	19.4%	29.1%	9.7%
不燃領域率(都基準)	37.2%	50.3%	13.1%
一人当たり公園面積	0.29 m ² /人	1.58 m ² /人	1.29 m ² /人
道路率	15.3%	15.9%	0.6%
細街路率	61.1%	53.9%	△7.2%