

上中里三丁目・栄町地区

第1回 まちづくり勉強会

令和8年9月30日(水) 18:30～

栄町会館 2階(北区栄町32-3)



きたいを超える東京北区

東京都北区 防災まちづくり担当課

本日の内容

1 まちづくり勉強会の目的

2 地区の現況と課題

3 課題に対するまちづくりの取り組み

(1)建替えについてのルール

(2)建替えに関する助成制度

(3)道路や公園の整備

4 今後の進め方

1 まちづくり勉強会の目的

地区を取り巻く動き

令和6年1月 能登半島地震

輪島市で大規模な市街地火災が発生し、局所的な対策の必要性があらためて認識されました



能登半島地震の市街地火災(輪島市)

令和7年3月 東京都

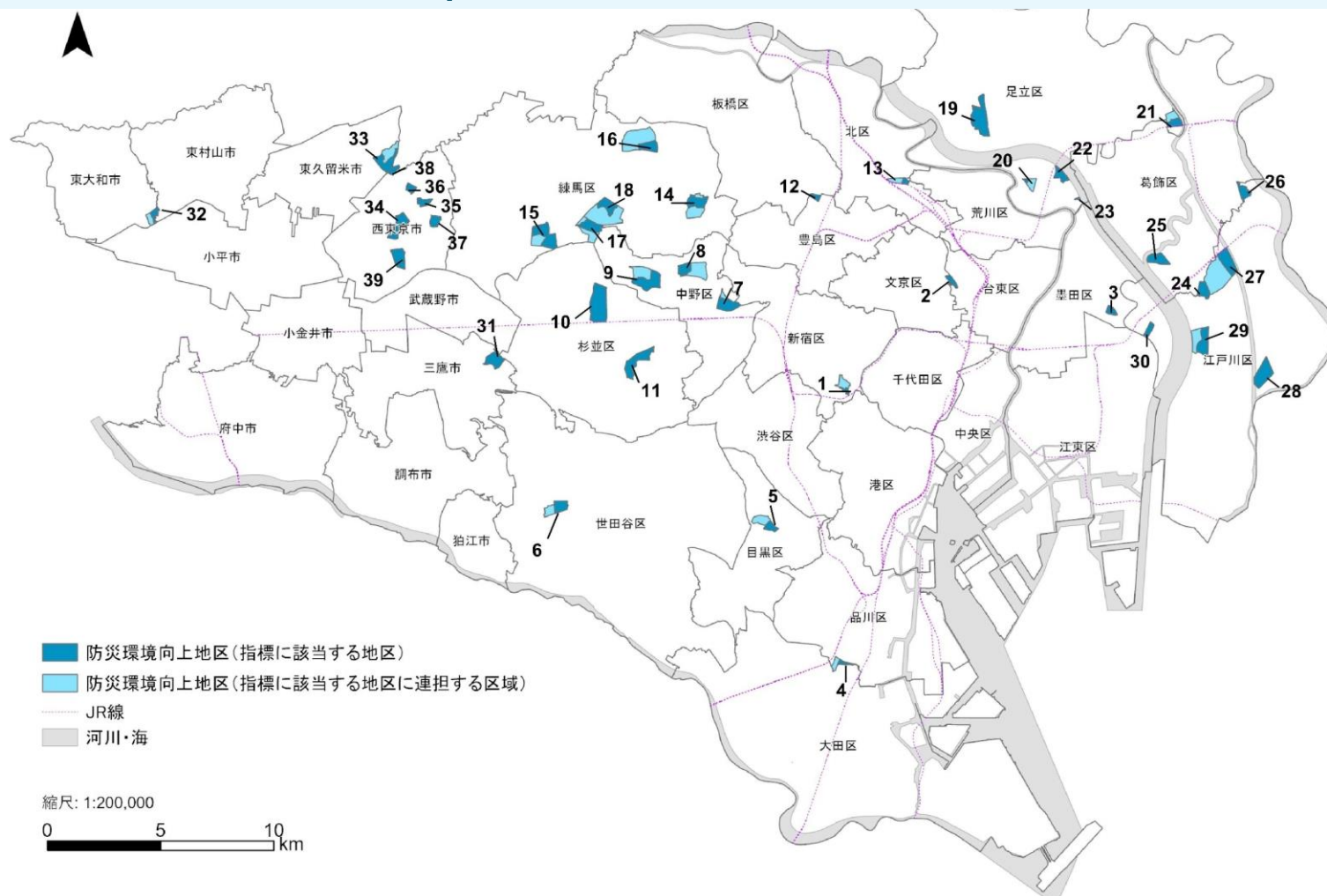
「防災都市づくり推進計画 基本方針」改定
局所的に対策が必要な地区について、
「防災環境向上地区」を新たに指定



東京都「防災都市づくり推進計画 基本方針」

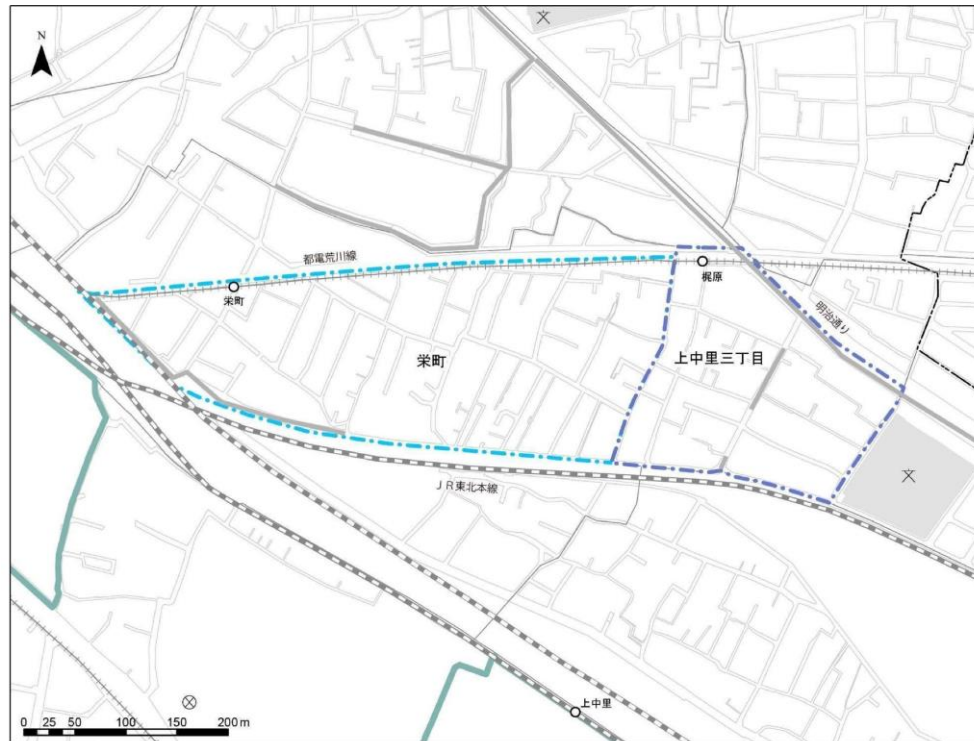
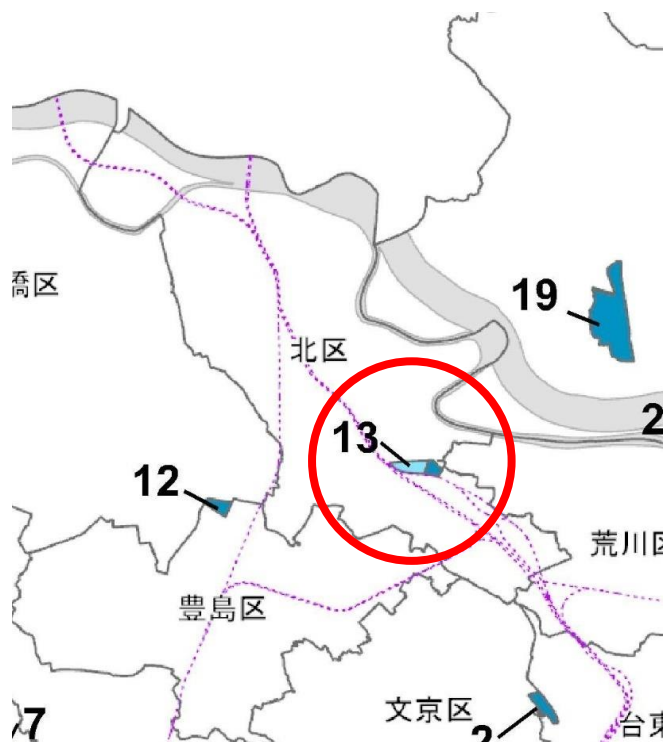
防災環境向上地区

都内で39地区・約1,300haが指定されました



上中里三丁目・栄町地区の区域

上中里三丁目・栄町地区 12.5ha



区分	町丁目・街区	面積
局所的に対策が必要な地区	上中里三丁目1～17番	4.3ha
連坦する区域	栄町10～15・17～38・41番	8.2ha

防災環境向上地区の目標

令和17年度までに不燃領域率70%

防災都市づくり推進計画では、防災環境向上地区について、令和17年度までに不燃領域率70%を達成することを目標としています。

目標年次

令和17年度

不燃領域率

70%

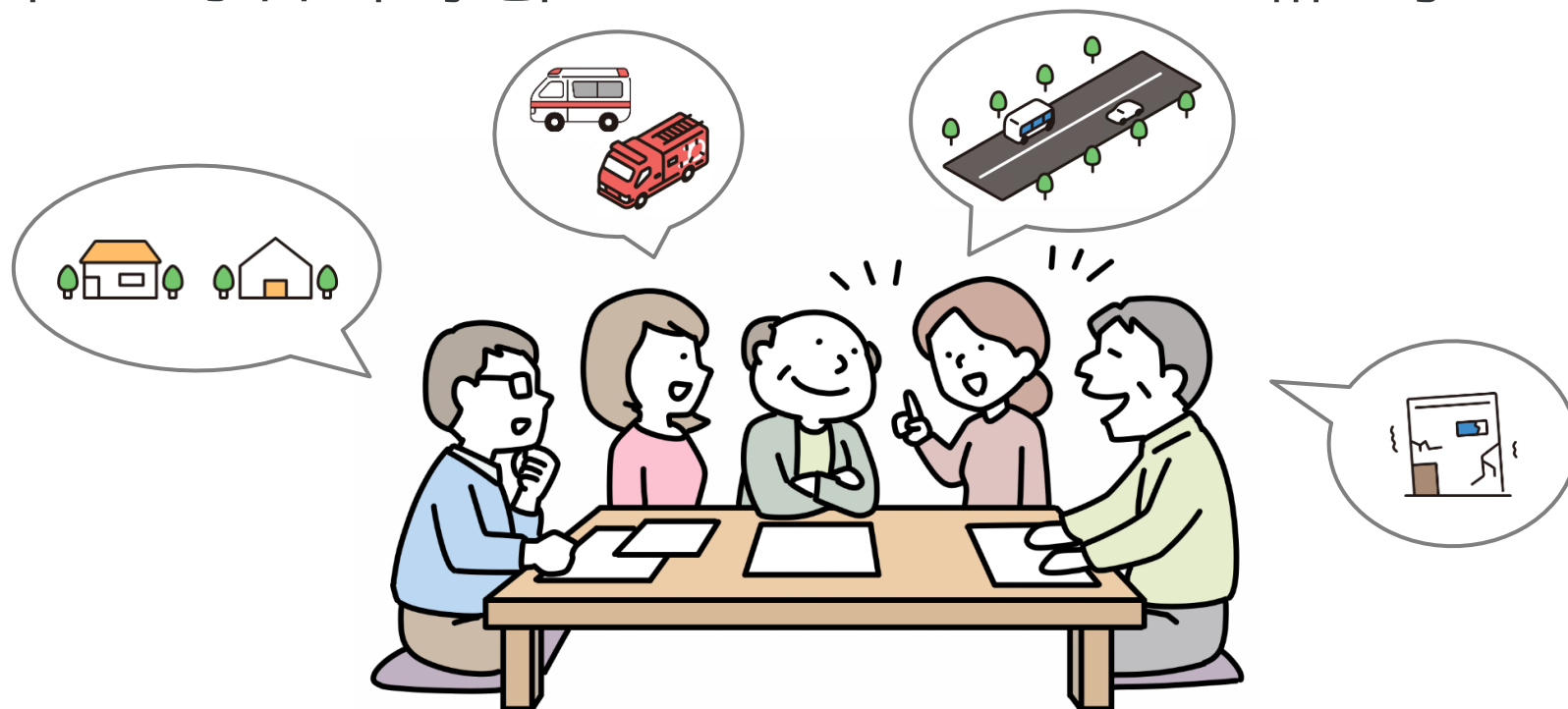
以上

※不燃領域率＝市街地の燃えにくさを表す指標。くわしくは「現況④」で説明します。

勉強会の目的

「燃えない・燃え広がらない」まちを目指して

地域のみなさまと、まちの課題を共有し、
上中里三丁目・栄町地区のまちづくりについて一緒に考えます。

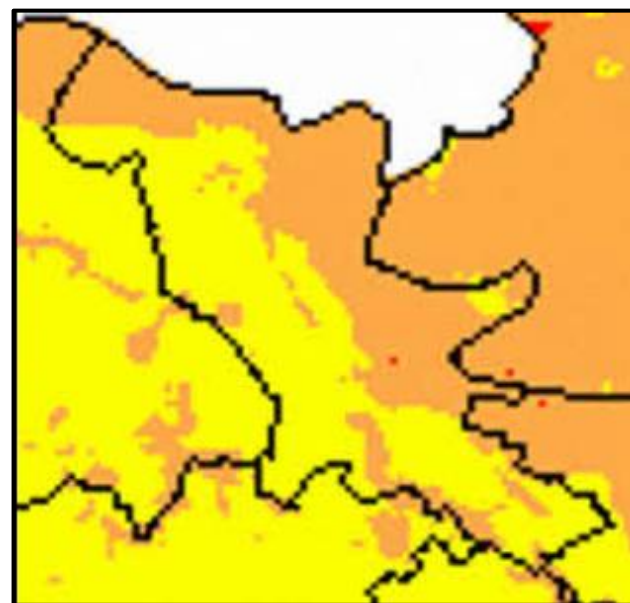
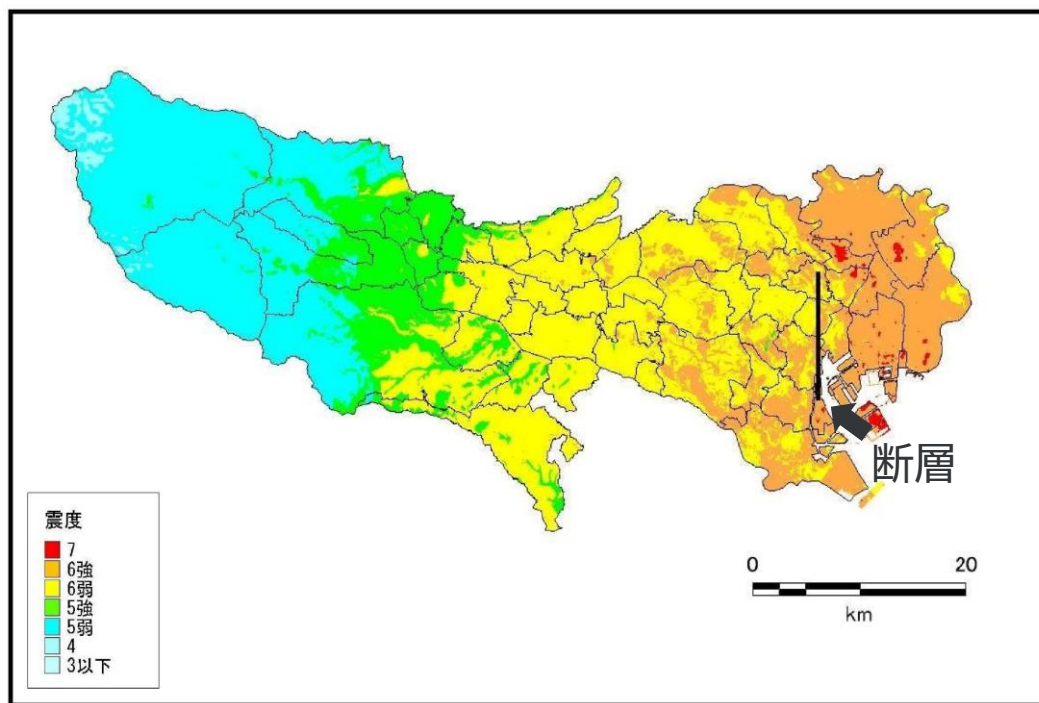


2 地区の現況と課題

地震の揺れの想定

上中里三丁目・栄町はともに震度6弱の想定

北区内の約6割の範囲で、震度6強以上

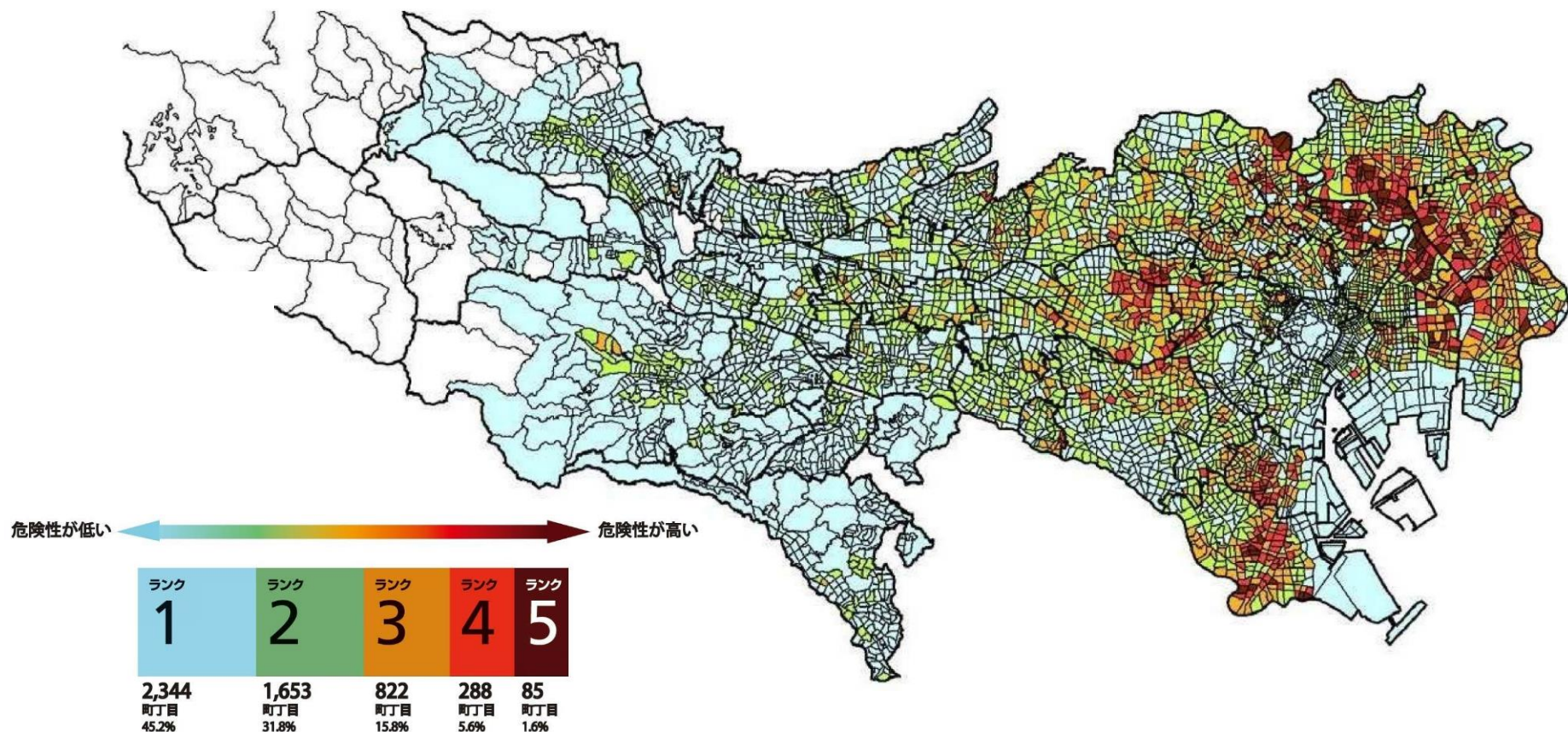


北区周辺の拡大

都心南部直下地震(M7.3)の震度分布

地域危険度とは

地震による危険性を、建物倒壊・火災・総合の3つの危険度について、相対的に5段階のランク付けをして評価



※ 都内の市街化区域5,192町丁目を5段階で評価

出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査(第9回)」令和4年9月公表

上中里三丁目・栄町地区の地域危険度

総合危険度は **上中里三丁目:ランク5、栄町:ランク4**

町丁目	①建物倒壊危険度	②火災危険度	③災害時活動困難係数	総合危険度	総合危険度の順位
上中里三丁目	5	5	0.20	5	60位／5,192町丁目
栄町	3	4	0.38	4	90位／5,192町丁目

※危険度(ランク)は1～5で評価し、値が大きいほど危険性が高い。順位は都内の市街化区域5,192町丁目中

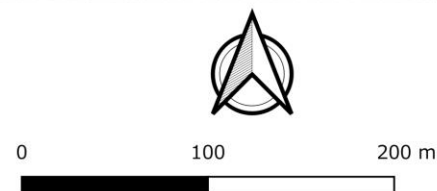
用語	意味
①建物倒壊危険度	地震の揺れによって建物が壊れる危険性
②火災危険度	地震の揺れで発生した火災による延焼の危険性
③災害時活動困難係数	道路等の整備状況による災害時の活動の困難さ
総合危険度	①～③を1つの指標にまとめたもの

土地の利用状況

地区の大半の土地が住宅として利用されています



土地利用現況図



現況① 木造等の建物が多い

約910棟のうち、木造等が約520棟(約57%)



建物構造現況図

木造等（木造・木造モルタル造） 約520棟
耐火・準耐火建築物 約390棟

木造等＝木造と木造モルタル造（防火建築物） 約520棟（約57%）
耐火・準耐火建築物 約390棟（約43%） 計約910棟

旧耐震基準とは

昭和56年5月以前に適用されていた耐震基準です

旧耐震基準

昭和56年(1981年)5月まで
震度5強程度で
倒壊しない
ことを目安にした基準



新耐震基準

昭和56年(1981年)6月から
震度6強～7程度でも
倒壊・崩壊しない
ことを目標にした基準

平成7年(1995年)の阪神・淡路大震災では、
旧耐震基準の建物に大きな被害が多く見られました

※木造住宅は、平成12年(2000年)にも接合部の金物や壁の配置などの基準が強化されています
※次のページでは、建築年が昭和56年(1981年)以前の建物を「旧耐震基準相当」としています

現況① 古い建物が多い

旧耐震基準相当(建築年不明含む) 約380棟(約42%)



建築年代別図

- 昭和56年(1981年)以前 約270棟
- 建築年不明 約110棟
- 昭和57年～平成12年 約210棟
- 平成13年(2001年)以降 約320棟



0 100 200 m

昭和56年(1981年)以前および建築年不明 約380棟(約42%)

※昭和56年以前は旧耐震基準(現行より低い耐震基準)で設計された建物

現況② 狭い道路が多い

道路の延長の約6割が幅員4m未満です

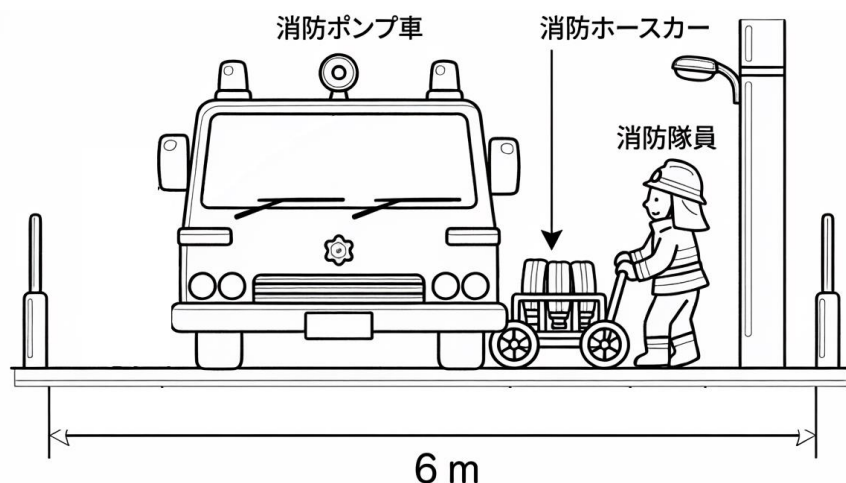


道路幅員別図



道路の幅と消防活動の関係

消防車が活動するには、幅6m以上の道路が必要です



横から見た図(イメージ)

幅4mの道路



幅6mの道路



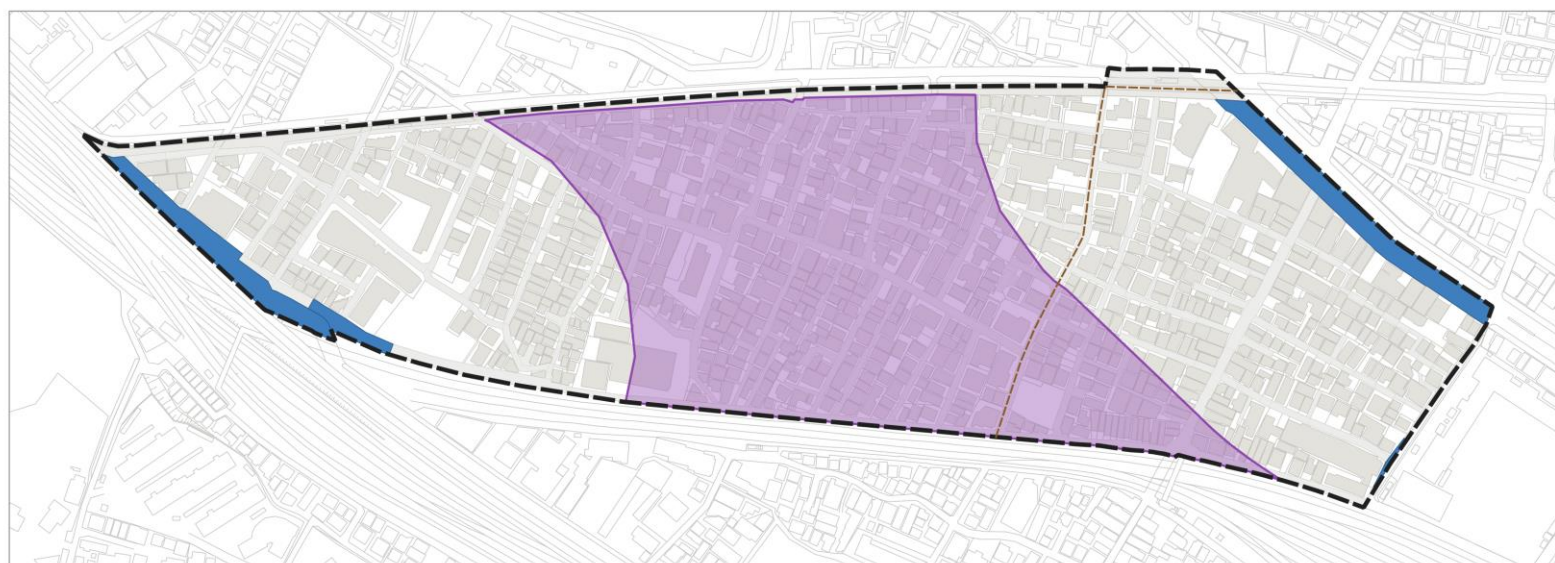
上から見た図(イメージ)

消防活動困難区域とは

連続した幅6m以上の道路から140m以上離れた区域(消防ポンプ車からホースをつないでも届かない区域)

現況② 消防活動が難しい区域がある

地区内の連続した幅員6m以上の道路
から140m以上離れた区域があります



**消防活動が
難しい区域**

■ 連続した幅員6m以上の道路
■ 消防活動困難区域（地震時）



0 100 200 m

消防活動困難区域＝連続した幅員6m以上の道路から140m以上離れ、消防ポンプ車からホースが届きにくい区域（地震時の想定）

現況③ 公園・広場等が少ない

公園は3か所・約2,400㎡、地区面積の約2%です



公園・児童遊園
位置図

公園・児童遊園

上中里三丁目児童遊園 約620㎡／栄町ふれあい公園 約1,580㎡／栄町北児童遊園 約200㎡ 合計 約2,400㎡ (地区面積の約2%)
1人当たり約1㎡ (目標値5㎡/人) ※地区人口は住民基本台帳人口 (令和8年4月1日) を町丁目の面積で按分した推計値 約2,260人

名称	面積(㎡)
上中里三丁目児童遊園	約620
栄町ふれあい公園	約1,580
栄町北児童遊園	約200
合 計	約2,400

1人当たりの公園面積

約1㎡/人※1

区内全体 約3㎡/人(令和5年※2)

長期目標 5㎡/人※3

※1 地区人口は町丁目別の住民基本台帳人口(令和8年4月1日)を上中里三丁目・栄町地区面積で按分した推計値(約2,260人)

※2 令和5年度北区緑の実態調査

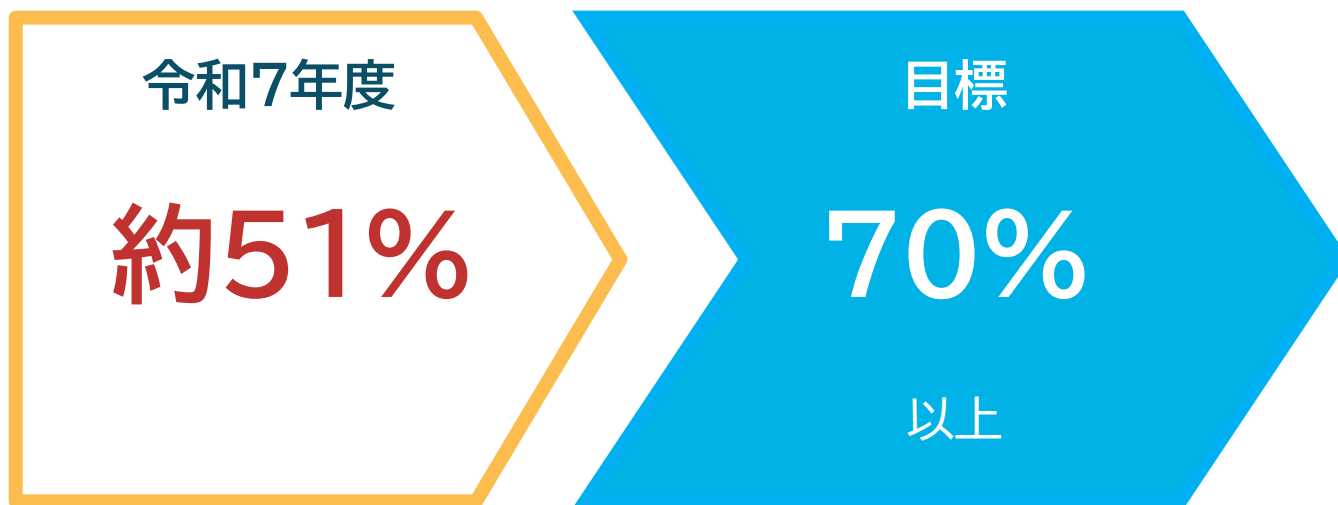
※3 緑の基本計画2020

現況④ まちの不燃化が進んでいない

不燃領域率は約51% 目標70%を下回ります

不燃領域率…市街地の燃えにくさを表す指標

- ・建物の不燃化や道路・公園などの空地の割合から算定
- ・不燃領域率が70%を超えると市街地の焼失率はほぼゼロとなる



上中里三丁目・栄町地区の課題

- 災害時の危険度が高い
- 木造等の古い建物が多い
- 消防活動が難しいエリアがある
- 公園等のオープンスペースが不足している
- まちの不燃化が進んでいない

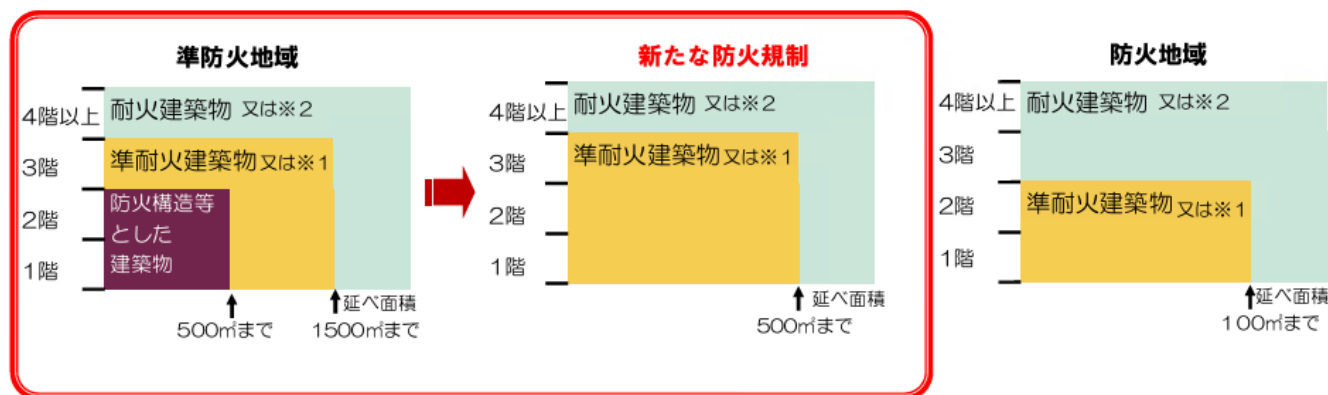


大規模地震時の市街地大火・避難困難のリスクがあります

3 課題に対するまちづくりの取り組みの例

① 新たな防火規制

東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づき、震災時の火災による危険性が高い区域において、東京都知事が建築物の耐火性能を強化するものです



新たな防火規制の建築制限イメージ

北区では現在、下記の町丁目で新たな防火規制を導入しています。

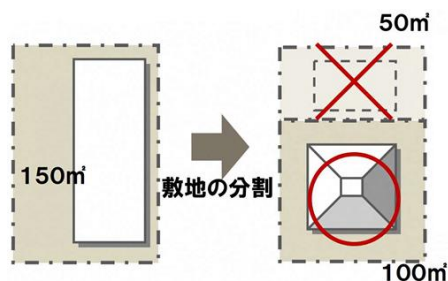
志茂1丁目※、志茂2～5丁目、岩淵町※、上十条1～5丁目、中十条1～3丁目、十条仲原1～4丁目、岸町2丁目、赤羽西1丁目※、赤羽西3丁目※、西が丘2丁目※、滝野川1丁目※、西ヶ原1丁目※、西ヶ原3丁目※、西ヶ原4丁目※(※は町丁目のうち一部)

② 地区計画等による制限

都市計画法に定められた都市計画のひとつで、**建築物の建て方**などについて、**地区の特性に応じたきめ細かなルール**を定めるまちづくり計画です

制限の例

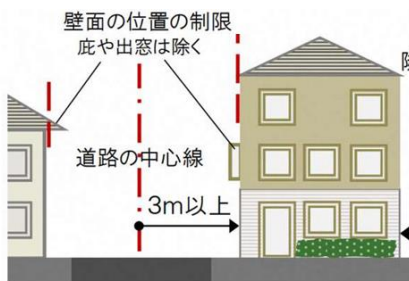
建築物の敷地面積の最低限度



基準以上に分割された敷地では建築可能、基準未満は建築できません

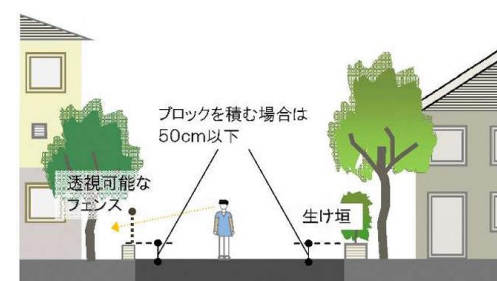
北区では地区計画等のうち、地区計画が16地区、地区の防災性の向上を目的とした防災街区整備地区計画が2地区で定められています。

壁面の位置の制限



建築物の外壁・柱は、計画図に示す位置を超えて建築できません

垣またはさくの構造の制限



道路に面する垣やさくは、生垣や透視可能なフェンス等とします

不燃化集中促進事業

整備地区や防災環境向上地区のうち、局所的に不燃化が進んでいない区域において、不燃化を集中して実施するため、防火規制の強化とあわせて、老朽建築物の除却や建替え促進等の助成制度です。

建物の解体・建替えに関する助成金はほかにもありますが、防災環境向上地区が対象となる不燃化集中促進事業について紹介します。

不燃化集中促進事業 ①除却事業

耐用年数の3分の2を経過している老朽建築物※を除却(解体)する方に対し、除却費を助成します。

※老朽建築物の例

木造住宅:築15年以上／RC住宅:築32年以上／鉄骨造:築13～23年以上



不燃化集中促進事業 ②建替え事業

準耐火建築物以上の耐火性能をもつ建築物を建築する場合、建築設計費・工事監理費の一部を助成します。

①②ともに、北区では十条北地区(上十条5丁目、十条仲原3～4丁目、赤羽西3丁目の一部、西が丘2丁目の一部)で助成制度を導入しています。



不燃化集中促進事業 ③専門家派遣支援制度

区が定める老朽建築物、またはその建築物が存する土地の所有権をお持ちの方に対し、建替えや権利の移転等に関する相談ができる専門家を派遣します。



相談内容と専門家の例

主な相談内容	主な専門家
不動産の相続の法律相談	弁護士、公認会計士
税金の計算・申告	税理士
建築条件・規模・費用	一級建築士
土地、建物の売却金額	不動産鑑定士、公認会計士、不動産コンサルタント
借入金・資金計画	ファイナンシャルプランナー

北区では、不燃化集中促進事業で現在③を導入している地区はありませんが、別の事業を活用して専門家派遣支援制度を導入している地区があります。

密集事業

避難路や延焼遮断帯の整備、老朽建築物の建替え等を促進することにより、住環境の改善と防災性の向上を図ることを目的とする事業です。

密集事業の活用例

道路の整備



災害時の避難や消火・救援活動を行う「主要生活道路」の拡幅(6m以上)等

北区では現在、4つの地区で密集事業を実施しています。

公園・広場等の整備



災害時に避難場所としての有効な空間となる公園・広場等の整備

老朽住宅の共同建替え等



一定条件を満たした賃貸住宅や、隣接する方と土地を提供しあった共同建替えへの補助

4 今後の進め方

課題解決のために北区が考えていること

地区の課題

災害時の危険度高／古い木造等の建物多

消防活動が困難な区域／公園等の不足／不燃化の遅れ



課題解決の第一歩として北区が考えていること

老朽建築物の建替えを促進し、燃えない・燃え広がらないまちをつくる

- 新たな防火規制の導入
- 不燃化集中促進事業による除却・建替え助成の導入
- 専門家派遣支援制度の導入検討

今後も地区のみなさまと一緒に、課題解決の方法を考えていきます

スケジュール(予定)

令和8年				令和9年			
9月	11月	1月	3月		7月		11月
まちづくり勉強会				まちづくり勉強会			
第1回 地区特性の把握 ・課題の共有	第2回 新防火規制の 効果検証・ 図上まちあるき	第3回 アンケート実施・ 今後の スケジュール			1回目 7月頃		2回目 11月頃
ニュース①	ニュース②	ニュース③	新たな 防火規制導入に係る アンケート調査	ニュース④	ニュース⑤	ニュース⑥	新たな 防火規制導入に係る 地元説明会開催

※日程及び内容は今後変更となる場合があります。

次回に向けて

- 次回(第2回)は、新たな防火規制の効果検証とまちの課題点検を行う予定です。
- 本日の内容について、ご意見・ご質問があれば、この場やお配りしたアンケート等でお寄せください。
- 地区の課題やまちづくりの検討状況は、今後「まちづくり勉強会ニュース」や北区ウェブサイトで随時お知らせします。

お問い合わせ先

東京都北区 防災まちづくり担当課(第一庁舎7階)

TEL:03-3908-9162

〒114-8508 北区王子本町1-15-22

北区公式ウェブサイト

