

上一色・本一色・興宮町地区 まちづくり提言書



平成31年3月
上一色・本一色・興宮町地区まちづくり協議会



もくじ

はじめに	1
第1章 まちの現状と課題	3
1. 人口	3
2. 道路・公園等の状況	4
3. 災害危険の状況	8
4. 住環境等の状況	14
5. 都市計画の状況	15
第2章 まちづくりの目標と方針	17
1. まちづくりの目標と方針	17
2. まちづくりの方針図	19
第3章 まちの課題解決に向けた解決方策	20
1. 道路・公園等の課題の解決方策	20
2. 防災の課題の解決方策	27
3. 住環境・土地利用等の課題の解決方策	31
第4章 まちづくりの進め方	35
資料編	37





はじめに

私達のまち「上一色・本一色・興宮町地区」(次ページ 区域図参照。以下「本地区」と称する。)は、老朽木造住宅が多く、幅員の狭い道路が多いなど、住環境や防災上の問題や課題を多く抱えています。東日本大震災の発生や首都直下地震の切迫性などを踏まえ、防災まちづくりの必要性が高い地域となっています。また、本地区の過半には、「土地区画整理事業を施行すべき区域」が指定され、建物の建替えが制約される場合があり、建物の更新が進みづらいなどの課題を抱えています。

このため、平成29年1月、江戸川区を事務局として、本地区内の3町会・自治会の会長をはじめ役員等による「まちづくり準備会」(以下「準備会」と称する。)を開催し、本地区のまちづくりについて、本地区内にお住いの方、事業を営まれている方、土地や建物を所有されている方の声を反映した「まちづくり提言」を作成することを決定しました。

そして、平成29年2月に「まちづくりニュース」第1号を発行して会員を募集し、3月30日に準備会員19名に、公募による26名を加えた計45名で、「上一色・本一色・興宮町地区まちづくり協議会」(以下「協議会」と称する。)を設立しました。

協議会では、本地区の住環境や防災上の問題点・課題を共有したうえで、その解決方策についてワークショップにより会員相互の意見交換によって議論してきました。

この間、本地区の皆さんには、「まちづくりニュース」の発行を通して、協議会活動の内容や経過をお知らせしてきたところです。

そしてこのたび、2年あまりの協議会活動のまとめとして『上一色・本一色・興宮町地区まちづくり提言書』を作成することができました。

この提言を基に、私達と江戸川区が手を携え、本地区を「笑顔あふれる、ふるさとと呼べる優しいまち」にするため、まちづくりが進むことを願っています。

平成31年3月
上一色・本一色・興宮町地区まちづくり協議会 会員一同





第1章 まちの現状と課題

1. 人口

1) 人口は停滞傾向です

本地区の人口は、平成27年10月現在で3町会合わせて16,812人(国勢調査)です。平成17年と比較すると微増していますが、増加率は本地区1.4%、江戸川区全体4.2%で、低い値にとどまっています。世帯数は、増加しています。

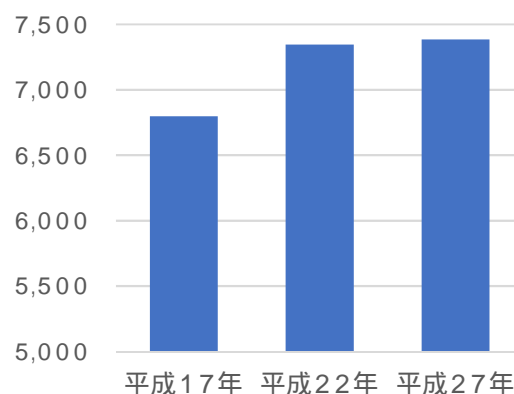
2) 高齢化と少子化が進んでいます

本地区の年齢別人口(3区分)の状況を見ると、平成27年10月1日現在で65歳以上人口は25.1%、15~64歳の生産年齢人口は61.9%、14歳以下の年少人口は13.0%です。

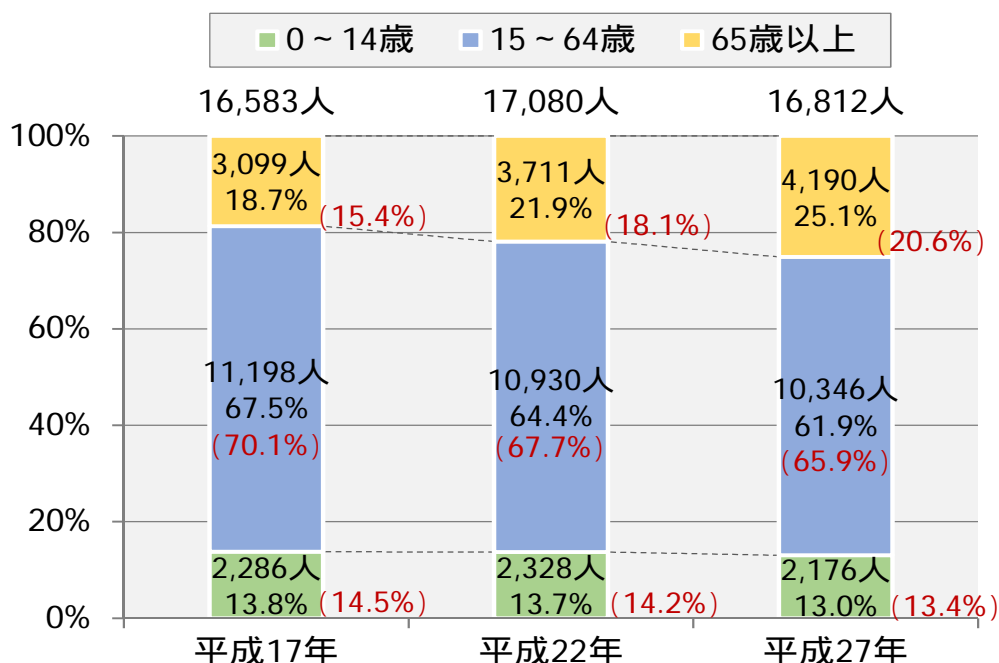
平成17年以降の変化では、65歳以上人口の増加、年少人口の減少がみられます。

なお、65歳以上の人口比率は、江戸川区全体が20.6%であるため、高い状況にあります。

世帯数推移



年齢別人口推移



出典：各年ともに国勢調査

注：年齢別人口割合の合計は四捨五入により合計が100%にならない場合もある。

()内の赤い数値は江戸川区の年齢別割合。

第1章

2. 道路・公園等の状況

1) 道路が標準的な市街地より少ない状況です

本地区の建築基準法上の道路面積は約 17ha であり、本地区全体の面積の約 105ha に対して、約 16% を占めます。しかし、その多くは環状 7 号線で占められており、区画道路等の生活道路は不足していると考えられます。

また、道路延長は約 21km であり、本地区全体の面積の約 1.05k m² に対して約 20km / k m² となっています。これは、都市計画上の一つの目安である約 35km / k m² 以上と比較してかなり低い値となっています。

本地区の道路率・道路線密度

	道路率 (道路面積)	道路線密度 (道路延長)
実数	166,595 m ²	21,371m
割合	15.83%	20.31 km/k m ²

注：私道を除く値（土地利用現況調査）

都市計画の「土地区画整理事業を施行すべき区域」を外すための指標の一つ。

2) 幅員が 4m に満たない道路や行き止まり道路も多くなっています

比較的道路幅員の広い道路で区画された内部では、道路幅員が 4m に満たない道路が多く見られます。建築基準法では、建物を建てる際には幅員 4m 以上の道路に 2m 以上接する敷地である必要があります。

また、幅員 4m 未満の道路には、行き止まりとなっている道路も多く見られ、これらの沿道の建物は火災や地震災害の時に、2 方向への避難経路が確保されていない状況にあります。

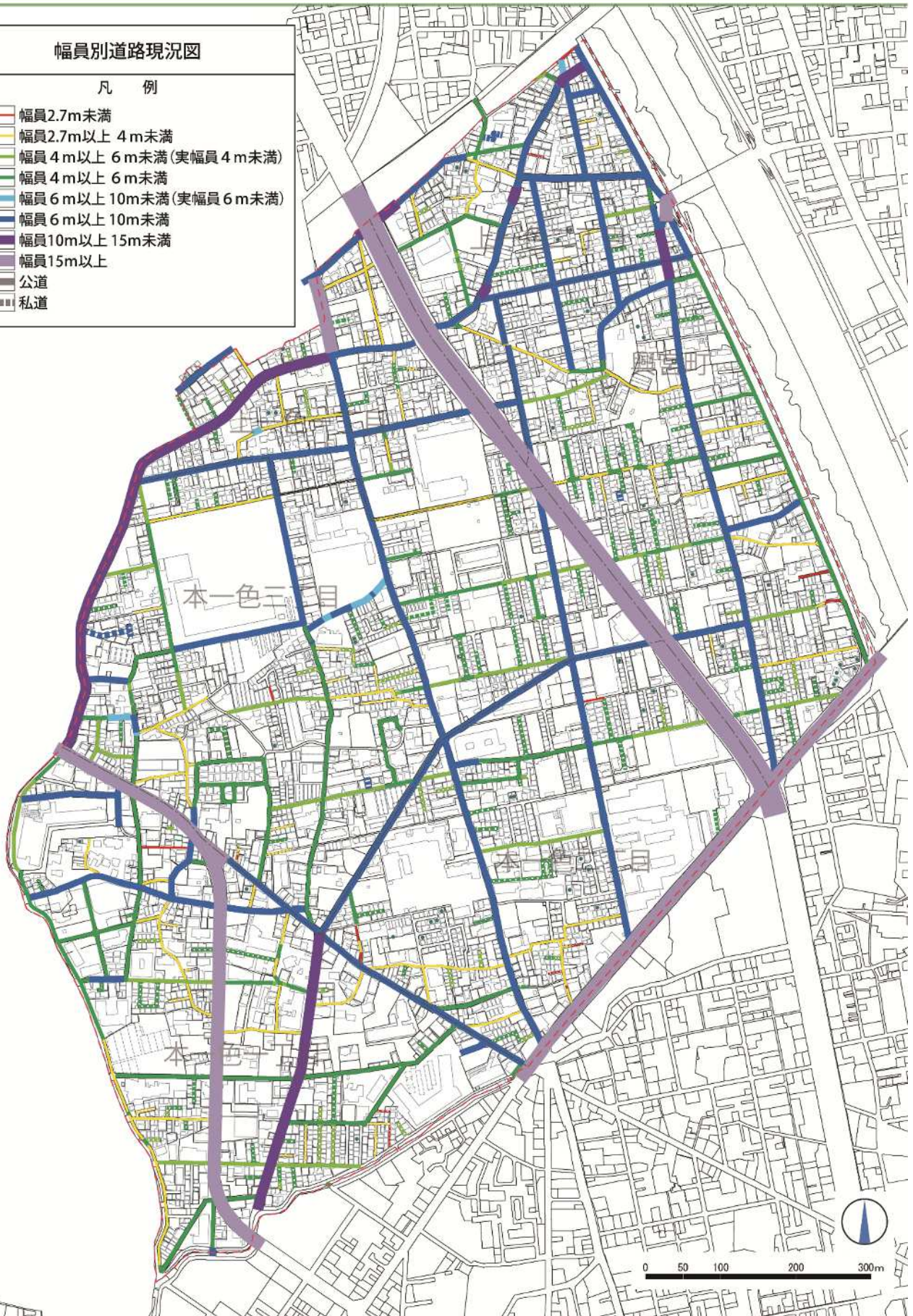
さらに、道路と認定されていない通路だけに面している建物や、道路に面していない（未接道）建物も見られ、これらの建物の敷地では建築基準法による確認申請ができないことから、建替えが困難であると考えられます。



幅員別道路現況図

凡例






-  幅員2.7m未満
-  幅員2.7m以上 4m未満
-  幅員4m以上 6m未満 (実幅員4m未満)
-  幅員4m以上 6m未満
-  幅員6m以上 10m未満 (実幅員6m未満)
-  幅員6m以上 10m未満
-  幅員10m以上 15m未満
-  幅員15m以上
-  公道
-  私道

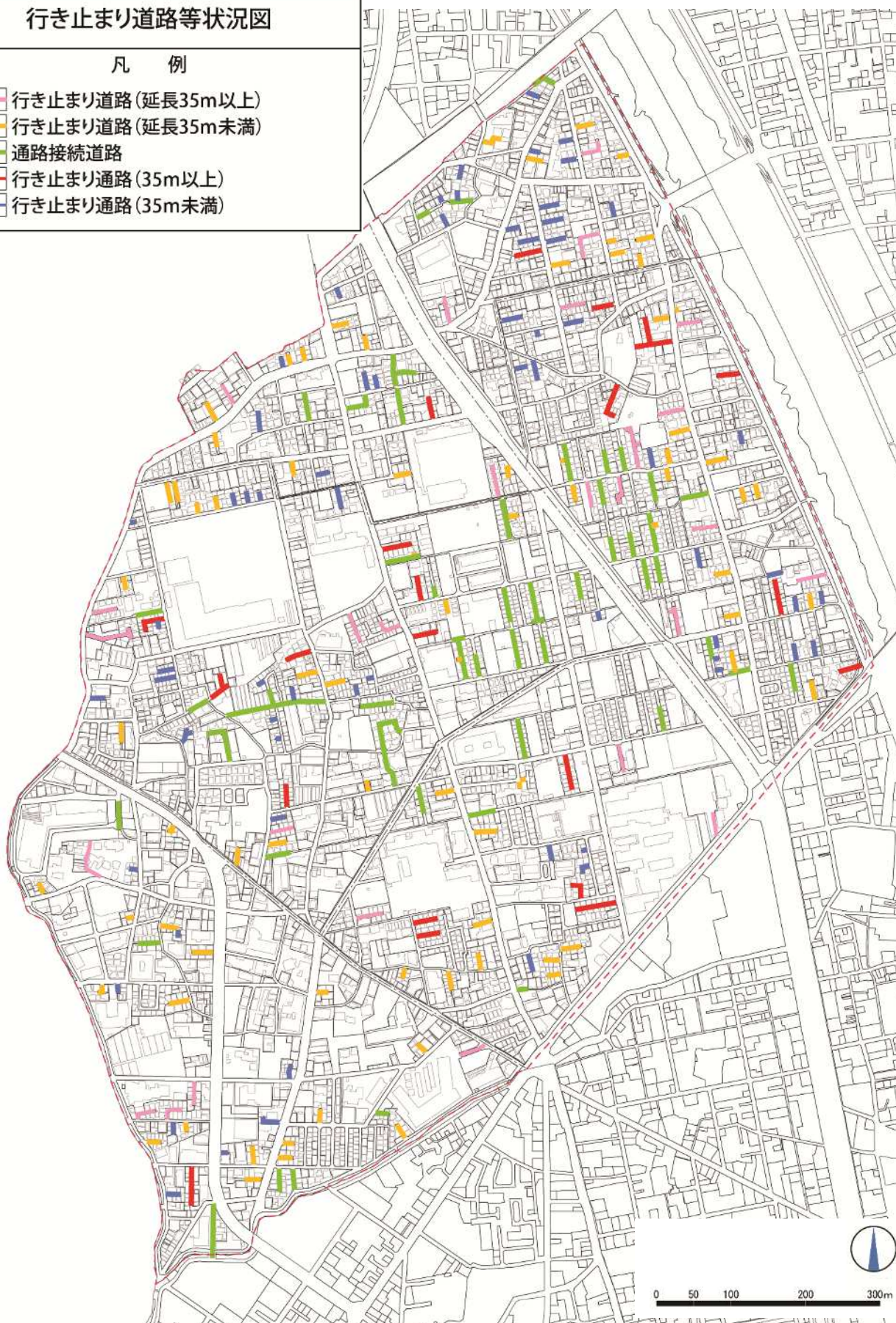


第1章

行き止まり道路等状況図

凡例

-  行き止まり道路(延長35m以上)
-  行き止まり道路(延長35m未満)
-  通路接続道路
-  行き止まり通路(35m以上)
-  行き止まり通路(35m未満)



3) 公園が標準的な市街地より少ない状況です

公園 (25,746 m²) が地区面積に対して、都市計画における標準的な水準である 3% (約 31,530 m²) を満たしていない状況 (約 5,800 m²不足) にあります。また、公園の誘致圏 250mから外れている区域が、JR 総武線新中川鉄橋付近と千葉街道小岩大橋付近に見られます。

公園は、その空間や緑が住環境に潤いを与えてくれ、子ども達の安全な遊びであるとともに、防火水槽等を設置するなど、災害時防災活動の拠点となります。

また、農地が宅地化されつつあり、緑が少なくなる可能性があります。



第1章

3. 災害危険の状況

1) 地震に対する危険度が高い地区があります

東京都は、地震による危険性を測定する調査を5年ごとに行っており、町丁目ごとに以下3つの危険度について5段階でランク付け（5が最も危険度が高い）をしています。






建物倒壊危険度（建物倒壊の危険性）
火災危険度（火災の発生による延焼危険性）
災害時活動困難度（道路や公園といった災害時に有効な活動空間の不足率）
総合危険度（建物倒壊や延焼の危険性）

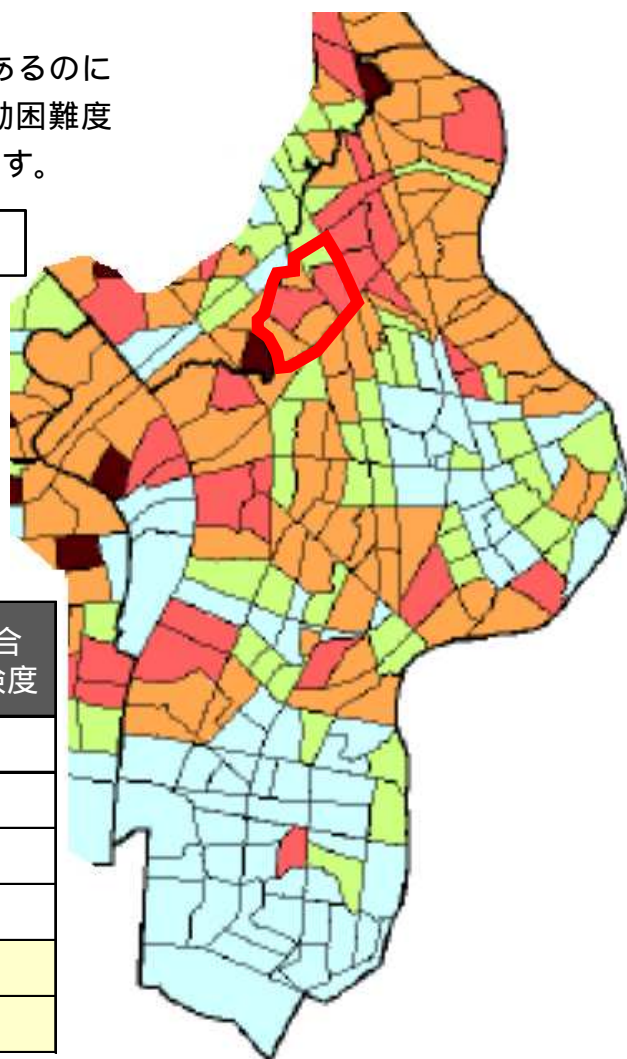
本地区の調査結果は、下表のようになっており、上一色二丁目を除いて総合危険度が危険度3以上となっています。

特に、本一色三丁目と興宮町では総合危険度4と比較的危険度の高い地域となっています。この二つの地区と上一色二丁目は、燃えにくい建物である耐火構造（鉄筋コンクリート造など）の建物が、他の地区と比べて少なくなっています。（次ページ参照）

上一色二丁目は、建物倒壊危険度が4であるのに対して、道路の整備状況が良く災害時活動困難度が低いため総合危険度が2に下がっています。

東京都第8回地域危険度調査（平成29年）

	ランク	町丁目数	構成比
	5 危険度高い	85	1.6%
	↑ ↓	287	5.5%
		820	15.8%
	2	1,648	31.8%
	1 危険度低い	2,337	45.2%



町丁目		建物倒壊危険度	火災危険度	災害時活動困難度	総合危険度
上一色	一丁目	3	3	1	3
	二丁目	4	3	1	2
本一色	一丁目	3	3	2	3
	二丁目	3	3	2	3
	三丁目	3	4	2	4
興宮町		4	4	2	4

2) 木造建物が多く火事が燃え広がりやすい市街地です

関東大震災(大正12年9月1日)では、大規模な火災(延焼火災)が発生し、10万人超の方が犠牲になりました。他にも、平成7年1月17日に発生した阪神淡路大震災での長田区や、昭和51年10月29日に発生した山形県酒田市の大火でも多くの犠牲者がでています。近年では、平成28年12月22日に発生した糸魚川の大規模火災でも改めて延焼火災の危険性が認識されたところです。

まちの延焼火災の安全性を表す指標として、鉄筋コンクリート造建物や大規模な空地などの燃えにくい区域の割合を示す「不燃領域率」があります。

「不燃領域率」は、建築物の不燃化度や、道路・公園などの空地の状況から算出し、これが70%を超えると延焼による焼失率はほぼ0となるといわれています。

本地区の不燃領域率は57.7%となっており、燃えにくいまちの基準である70%に満たない状況にあります。



阪神淡路大震災(H7)
鷹取商店街(長田区内)



糸魚川大火(H28)
糸魚川大火

町丁目別耐火率・不燃化率の状況

町丁目	全建物の合計		耐火率(%)		不燃化率(%)		不燃領域率(%)
	建築面積(m ²)	棟数(m ²)	建築面積	棟数	建築面積	棟数	
上一色一丁目	29,330.90	357	21.8	7.0	43.7	28.5	
上一色二丁目	34,568.80	510	10.7	4.7	33.3	26.0	
本一色一丁目	71,506.30	783	32.6	9.7	54.1	28.2	
本一色二丁目	66,449.40	770	34.1	6.8	51.1	28.5	
本一色三丁目	95,375.00	1,142	18.6	3.1	38.4	21.2	
興宮町	61,570.40	1,052	4.7	1.8	35.3	31.3	
合計	358,800.80	4,614	21.4	5.0	43.3	27.0	57.7

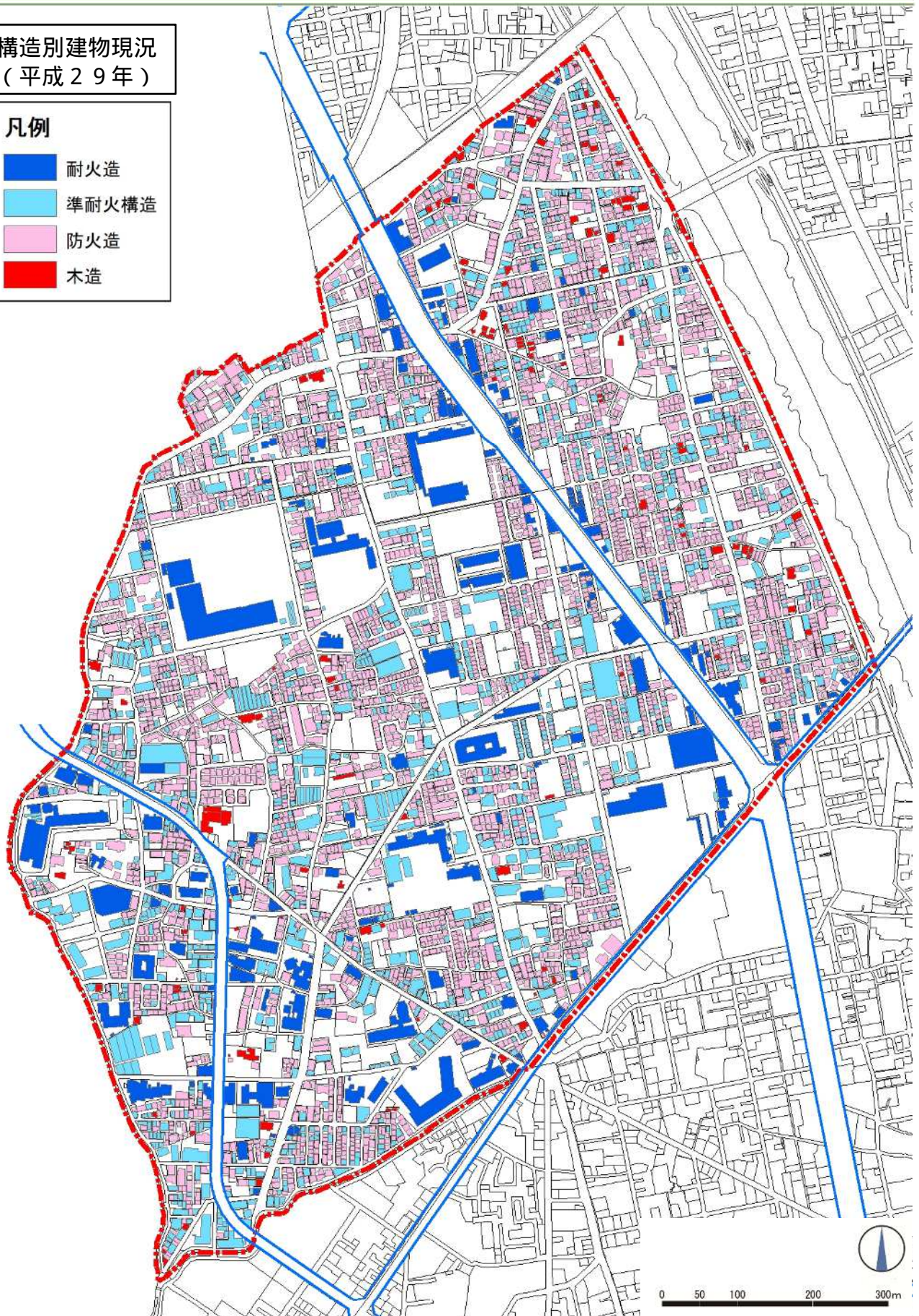
出典：平成23年土地利用現況調査 + 平成29年度現地調査 + 登記簿

第 1 章

構造別建物現況
(平成 29 年)

凡例

- 耐火造
- 準耐火構造
- 防火造
- 木造



3) 道路上の占有物や沿道のブロック塀など災害時に危険です

道路上に置かれた鉢植えや自転車などは、道路の通行の障害になります。特に、今後の高齢化社会を考えると、車いす等の通行の障害となることが考えられます。

また、災害時においては、消防車等の緊急車両の通行の障害となることが考えられます。こうした道路上の占有物は、幅員の狭い道路、特に私道に多く見られます。

また、道路上ではありませんが、沿道のブロック塀や自動販売機、建物に設置された袖看板、塀上やベランダの鉢植えなどは、大規模地震時や暴風時に転倒したり落下する可能性が考えられます。平成30年6月18日に起きた大阪府北部地震では、登校中の女児が小学校の塀の倒壊により亡くなるという痛ましい事故が起きています。

(写真は、本地区ではありません。イメージです。)



これでは緊急車両は入れません



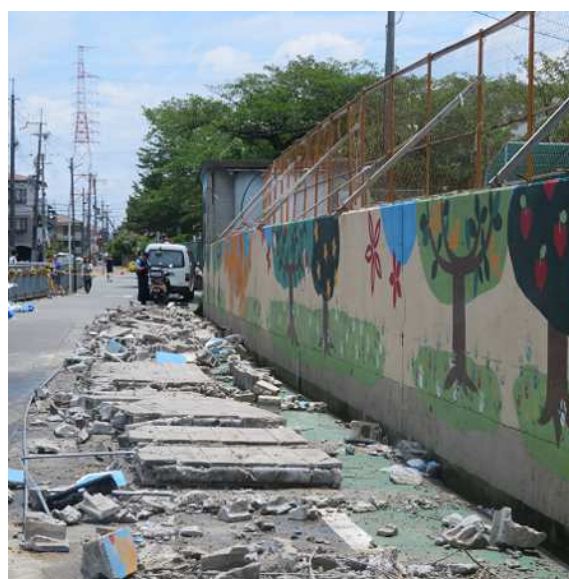
外れそうなエアコン室外機



鉢植えも通行の障害となります



塀の上の鉢植








大阪府北部地震で倒壊したブロック塀

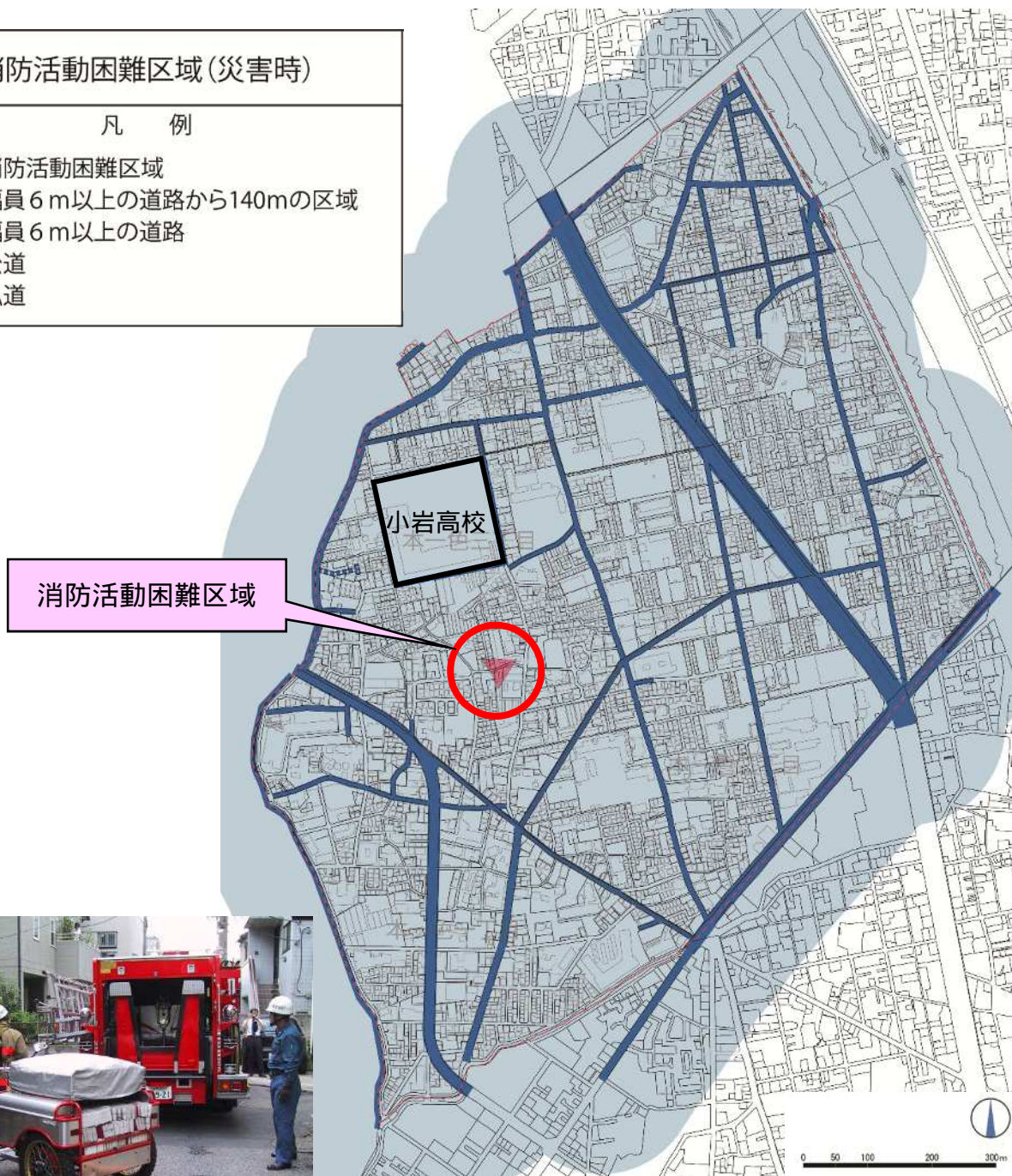
第 1 章

4) 消防活動に有効な幅員 6m以上の道路が少ない状況です

道路のうち、幅員 6 m 以上の道路を、大規模地震等の災害時における火災の消火など防災活動の拠点となる主要生活道路と位置づけています。この主要生活道路から 140mより遠い地区を「消防活動困難区域」といいます。この地区では、災害時に消火が遅れたり、消火活動が難しくなる場合が考えられます。

本地区では、小岩高校の南側の一部に消防活動困難区域があります。

消防活動困難区域(災害時)	
凡 例	
	消防活動困難区域
	幅員 6 m 以上の道路から 140m の区域
	幅員 6 m 以上の道路
	公道
	私道

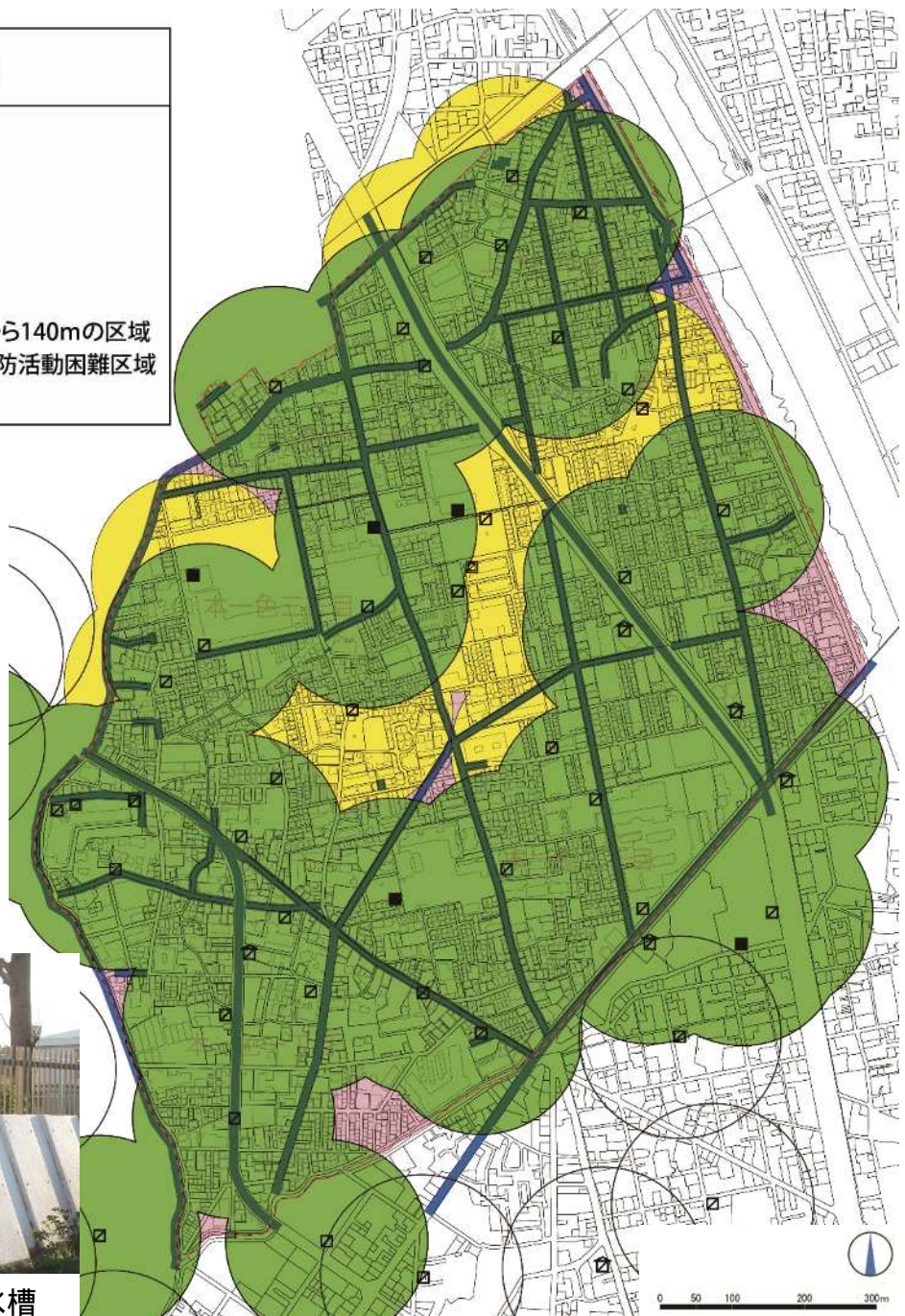
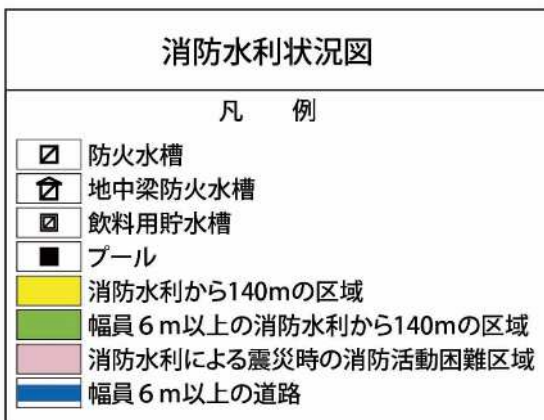


幅員 4 m の道路 (ホースカーが自由に動けない)

5) 災害時に有効な消防水利も少ない状況です

消火用の水は通常時は消火栓から供給されます。しかし、大規模地震では断水することが十分考えられ、その場合の消火用の水は防火水槽（大規模地震に備えて消防用に水を貯めておく水槽）や学校のプール等からの供給となります。これらを消防水利といいます。

これら消防水利のうち、幅員 6m以上の道路に面した消防水利から 140mで円を描いた範囲が消防活動のできる区域とし、この外側の区域を「消防水利による震災時の消防活動困難区域」としています。本地区の場合、幅員 6m以上道路の少ない地区中央部や消防水利の少ない周辺部に見られます。



都立鹿本学園の防火水槽

第1章

4. 住環境等の状況

1) 住環境等に関していくつかの懸念があります。

住環境に関して以下のような懸念について協議会で話し合いました。

- 低層の住宅地に、敷地の条件によっては高層のマンションが建築でき、日照等が悪くなる可能性がある。
- ワンルームタイプのマンションやアパートが増加して、コミュニティの希薄化や生活マナーが低下する可能性がある。
- 幹線道路沿道等の建物用途制限が緩い地区に、生活環境を阻害する施設が立地する可能性がある。
- 刺激的な色の建物等が建設され、街並み景観が阻害される可能性がある。
- 空き家・空き地が増加し、生活環境の悪化と防犯性の低下が懸念される。

(写真はすべて本地区ではありません。イメージです。)



突出した高さの
マンション



ワンルームアパート



パチンコ店



住宅地の近くにファッションホテル



煩雑な看板



パステルカラーのアパート



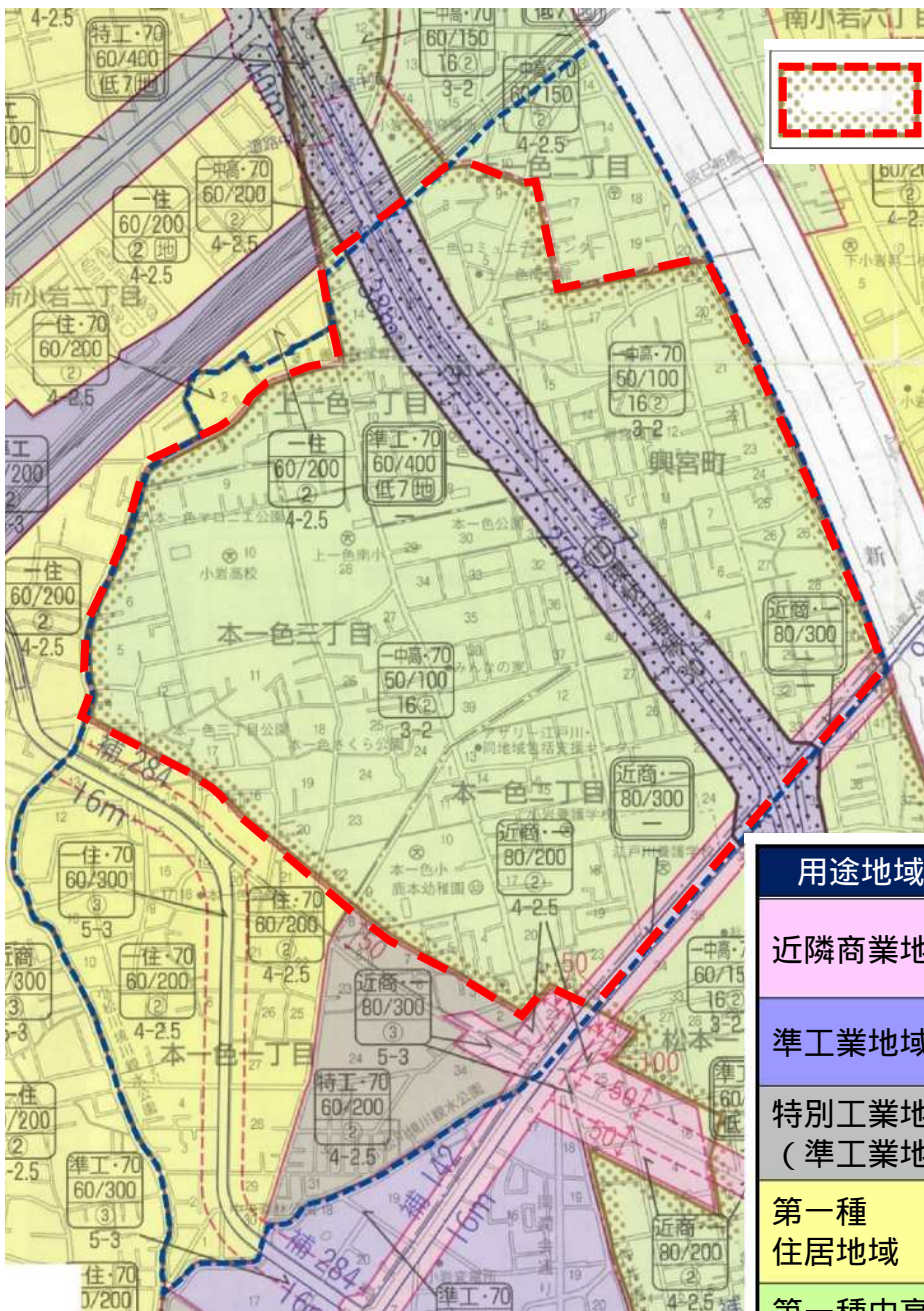
空き家

5. 都市計画の状況

1) 「土地区画整理事業を施行すべき区域」が指定されています

下図の赤い破線に囲まれた第一種中高層住居専用地域の一部の区域には、「土地区画整理事業を施行すべき区域」が指定されています。

この「土地区画整理事業を施行すべき区域」では、建ぺい率と容積率が他の地域より低く指定されており、建物の更新が進みにくい状況となっています。



用途地域等	建ぺい率	容積率
近隣商業地域	80%	300%
		200%
準工業地域	60%	400%
特別工業地区 (準工業地域)	60%	200%
第一種 住居地域	60%	300%
		200%
第一種中高層 住居専用地域	60%	150%
		50% 100%

容積率・建ぺい率が制限

第1章

2)「江戸川区都市計画マスタープラン」の位置づけ

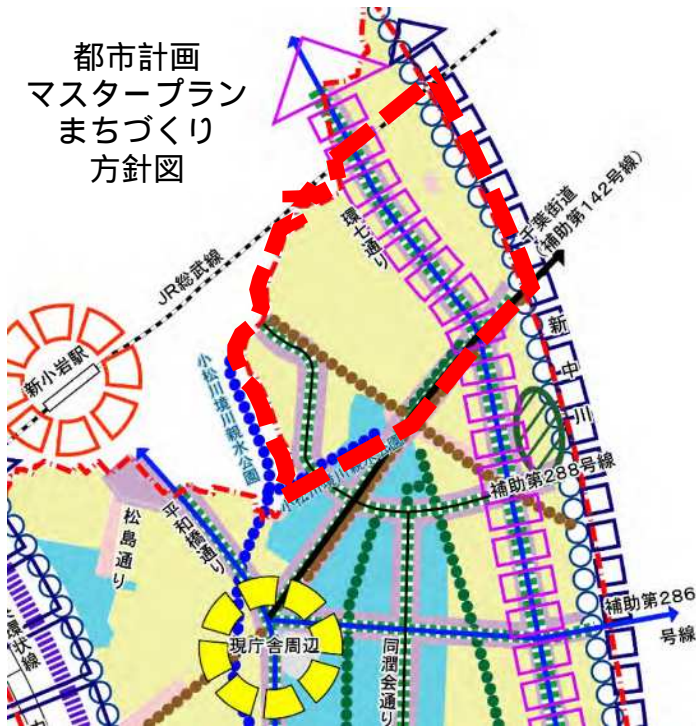
平成31年3月決定予定の「江戸川区都市計画マスタープラン」において、本地区のまちづくりの方針における土地利用を下表のように定めています。

新中川は、身近な親水空間としての活用促進を図り、ウォーキングやサイクリングを楽しめる環境を整備するとしています。

また、新中川右岸は市街地から河川へのアクセス改善を促進するとしています。

小松川境川親水公園は区民の憩いの空間として、水辺環境の保全を図るとともに、沿川の建築物は、水とみどりに調和した景観を誘導するとしています。

土地利用	対象地区	土地利用の方向
沿道複合地区	千葉街道、環七通り、補助第284号線沿道	交通の利便性を活かし、商業やサービス施設の立地を図るとともに、都市型住宅を整備し、多種多様なニーズに対応した複合地区を形成します。 また、建築物の不燃化と高度利用を誘導し、延焼遮断帯を形成します。
低・中層住宅地区	上記以外の区域	上一色・本一色・興宮町は、道路・公園などの都市基盤が不足し、住宅が密集している地域であるため、地区計画や密集住宅市街地整備促進事業により、地域内の主要道路や公園・広場の整備を図り、住環境を改善します。
工業共存	本一色一丁目の	工場の敷地内にゆとりあるオープンスペースや緑地を確保し、歩行者の安全確保に努めることで、操業環境と居住環境の調和に努めます。



凡 例

<p><土地利用></p> <ul style="list-style-type: none"> 低・中層住宅地 良好な都市基盤が形成 河川沿いの緑地の形成 商業共存 工業共存 商業・業務地区 沿道複合地区 土地利用調整地区 	<p><道路></p> <ul style="list-style-type: none"> 自動車専用道路 広域幹線道路 地域幹線道路 <p><新規鉄道></p> <ul style="list-style-type: none"> メトロセブン <p><拠点></p> <ul style="list-style-type: none"> 区民交流拠点 地域生活拠点 	<p><水とみどり・景観></p> <ul style="list-style-type: none"> 水とみどりの軸 水とみどりの生活軸 主な緑道 道のみどり(街路樹) 旧街道の街並みづくり 旧集落・寺社のまちなみ みどりの充実 農地の保全 	<p><スーパー堤防></p> <ul style="list-style-type: none"> 完成 計画
---	--	--	--

対象地域

第2章 まちづくりの目標と方針

1. まちづくりの目標と方針

まちの現状と課題を踏まえ、本地区のまちづくりの方針を以下のように設定します。

まちづくりの方針

1) ふるさとと呼べる、次世代に引き継げるまち

適正な高さ制限や敷地の細分化の防止などにより、低中層の住宅を中心とした良好な住環境を維持・形成するなかで、行き交うまちの人々があいさつし合う豊かなコミュニティを維持し、子どもや高齢者、障がい者など、誰もが住み続けたいと思えるまちをめざします。

また、緑豊かで特色ある公園や、安全な通学路・緑道などが充実し、子どもの遊ぶ声が響き、子ども達がふるさとと呼べるまちをめざします。



小松川境川親水公園



本一色さくら公園のイベント
(2017年3月)

2) 誰もが、快適に生活できるまち

道路・公園や公共施設などのバリアフリーを進めます。また、歩行者と自転車が安全に共存できるよう、道路整備を進めるとともに、交通ルールの見直し、自転車マナーの啓発など、子どもや高齢者、障がい者など、誰もが安全・快適に活動できるまちをめざします。

また、主要な生活道路の整備により、東西方向の交通利便性を高めると共に、バス事業者などにバスの利便性の向上を要請して、活動しやすいまちをめざします。



車いす体験(北区事例)

第2章

3) 災害に強い安全・安心なまち

災害時に防災活動や避難の拠点となる道路や公園・広場等の整備を進めるとともに、老朽木造建物の建替えを進め、燃えない・燃え広がらないまちをめざします。

さらに、災害時には、敷地内の通り抜けや浸水被害時における緊急時の高層建物への一時的な避難など、共に助け合えるまちをめざします。

また、ブロック塀や道路占有物をなくし、災害時の二次被害を減らすとともに、良好な街並み景観のあるまちをめざします。

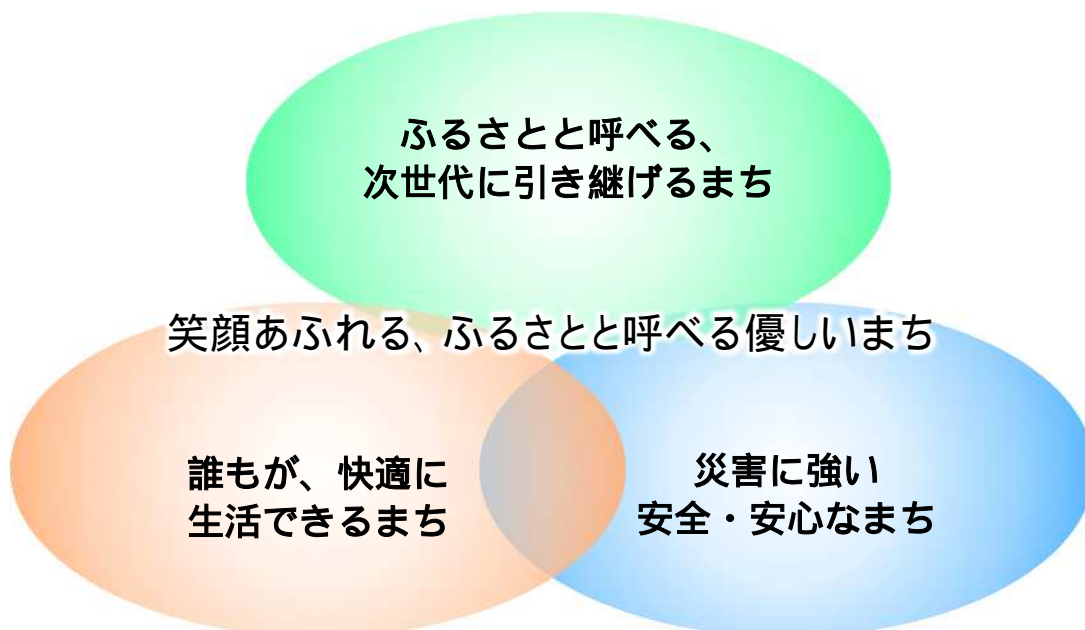


幹線道路沿いの不燃化された街並み(足立区事例)

まちづくりの目標

上記の3つのまちづくりの方針を踏まえて、本地区のまちづくりの目標を以下のように設定します。

笑顔あふれる、ふるさとと呼べる優しいまち



2. まちづくりの方針図

本地区のまちづくりの課題と特性、都市計画の用途地域などを踏まえて、本地区のまちづくりの方針を下図のように設定します。



第3章 まちの課題解決に向けた解決方策

まちづくりの3つの方針を達成するため、第1章で整理した課題ごとの解決方策を以下のように提言します。

1. 道路・公園等の課題の解決方策

1) 道路ネットワークの改善

(1) 幹線道路の改善

未完成な千葉街道（国道14号・補助142号線：菅原橋～補助284号線間）についての早期完成を関係機関に働きかけていきます。

鹿骨街道（都道307号線）については、電線等の地中化を検討するとともに、地区計画を活用して沿道建物の壁面の位置の制限等により歩道状空地の確保をめざします。

環七通り（環状7号線）については、横断歩道や歩道橋の増設を関係機関に働きかけて、地域の分断の解消を図っていきます。



鹿骨街道

(2) 主要生活道路網の形成

災害時の防災活動道路として、また、日常生活における東西方向の主要な生活道路として幅員6mの道路網を、密集事業を活用して整備します。整備の目安としては消防活動困難区域の解消の整備間隔280m、防災街区整備の基準間隔260mを参考として、概ね250m間隔で整備します。これを実現する4路線を次ページの図に示します。

また、地区計画を活用して沿道建物の壁面の位置の制限等により歩道状空地の確保をめざします。

防災街区整備基準に基づく道路整備間隔（m）

		棟数密度（棟/ha）								
		20以下	20超 30以下	30超 40以下	40超 50以下	50超 60以下	60超 70以下	70超 80以下	80超 90以下	90超 100以下
不燃 領域 率 (%)	10超20以下	320	260	220	200	180	160	150	140	130
	20超30以下	360	290	250	220	200	190	170	160	150
	30超40以下	410	330	290	260	230	210	200	190	180

不燃領域率40%超の地区にあっては、不燃領域率30超40以下を用いる。

主要生活道路整備位置

凡 例

- 消防活動困難区域
- 学校
- 公園
- 幅員 6 m 以上の道路
- 公道
- 私道
- 250m グリッド



幅員 6 m の道路
(ホースカーが自由に動ける)



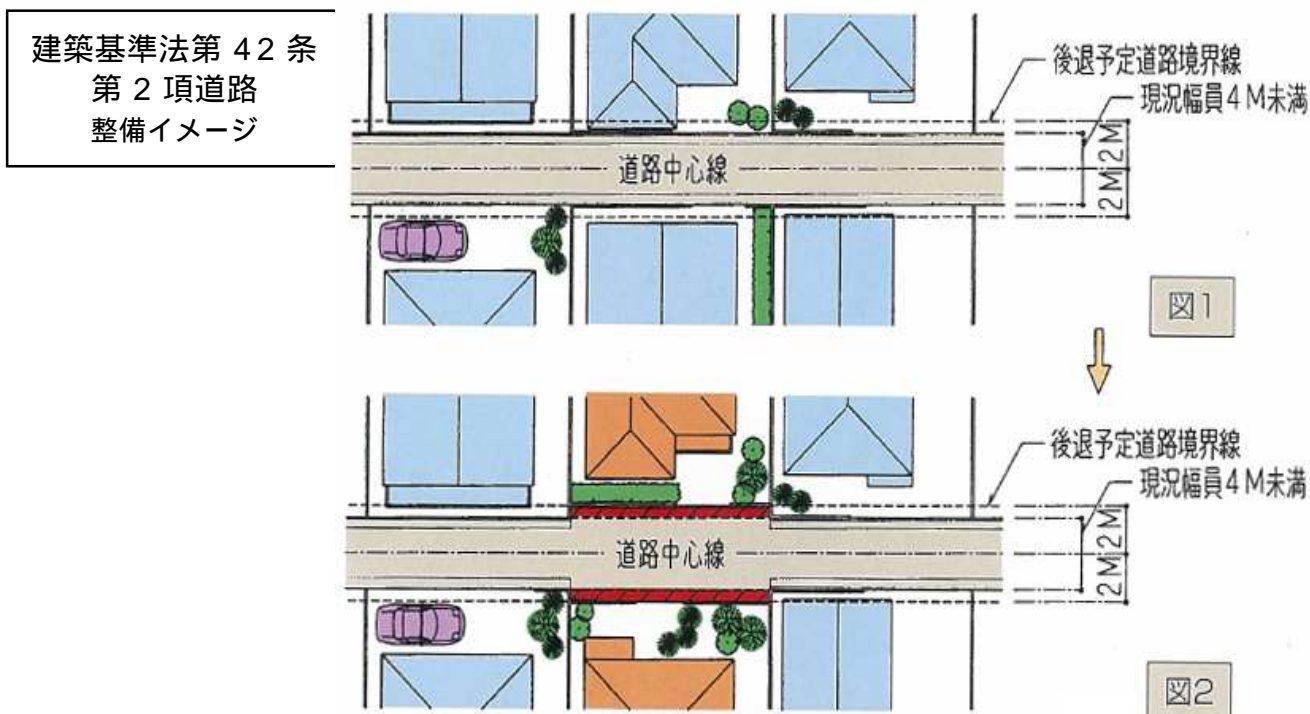
第3章

(3) 生活道路の改善（幅員4mの確保）

幅員4mに満たない建築基準法第42条第2項道路の建替えに合わせた整備について区が積極的に啓発するとともに、区の細街路助成を活用して整備を支援していきます。

建築基準法上の道路として認定されていない通路については、建物の建替えに合わせて、建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の際に、幅員4mの道路状の空間の確保を図ります。

また、区には公共施設周辺の道路の改善を求めています。



東小岩四丁目
細街路拡幅助成活用事例

2項道路セットバック



整備済みプレート

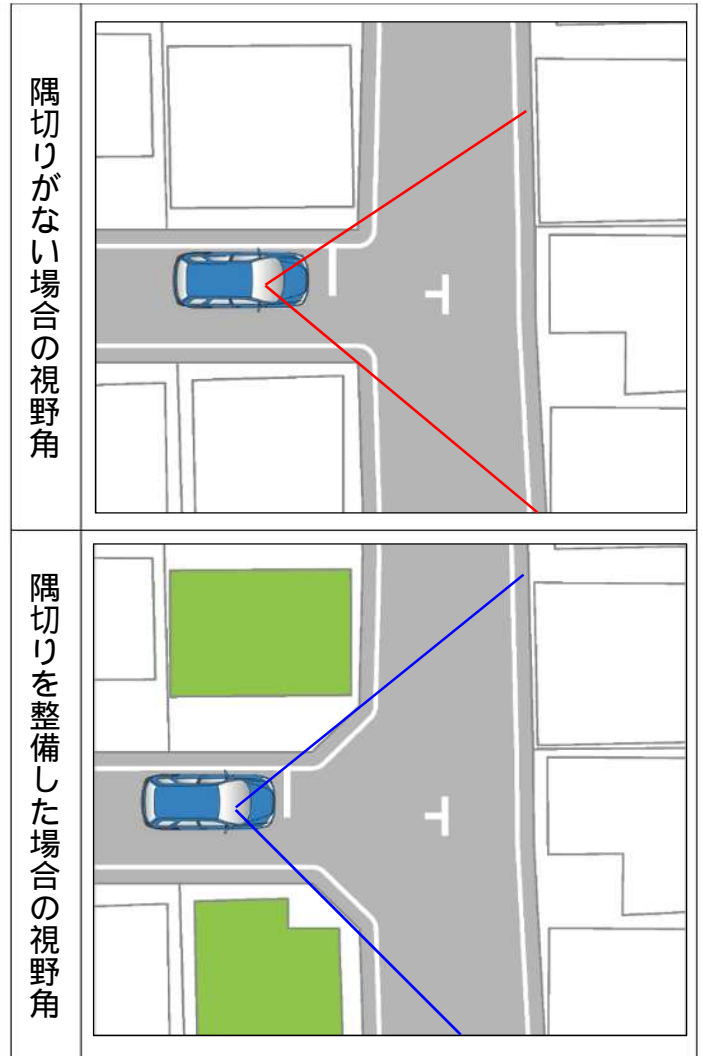
(4) 生活道路の改善 (隅切りの確保)

生活道路の交差点において、隅切りを設けることにより見通しを確保し、出会い頭の交通事故を減らしていきます。

東京都建築安全条例に加えて、地区計画における壁面の位置の制限も活用して幅員 6m 以上の道路の交差点でも隅切りを確保します。



隅切り整備イメージ



(5) 生活道路の改善 (行き止まり道路における2方向避難経路の確保)

行き止まり道路について、住民と区の協力のもと、以下のような取り組みにより災害時における2方向の避難経路の確保に努めます。

公園や広場の整備により二方向避難経路の確保を図る

密集事業を活用して公園や広場の整備を行うとともに、これらの公園や広場に接する行き止まり道路がある場合、災害時に通行できるように整備します。

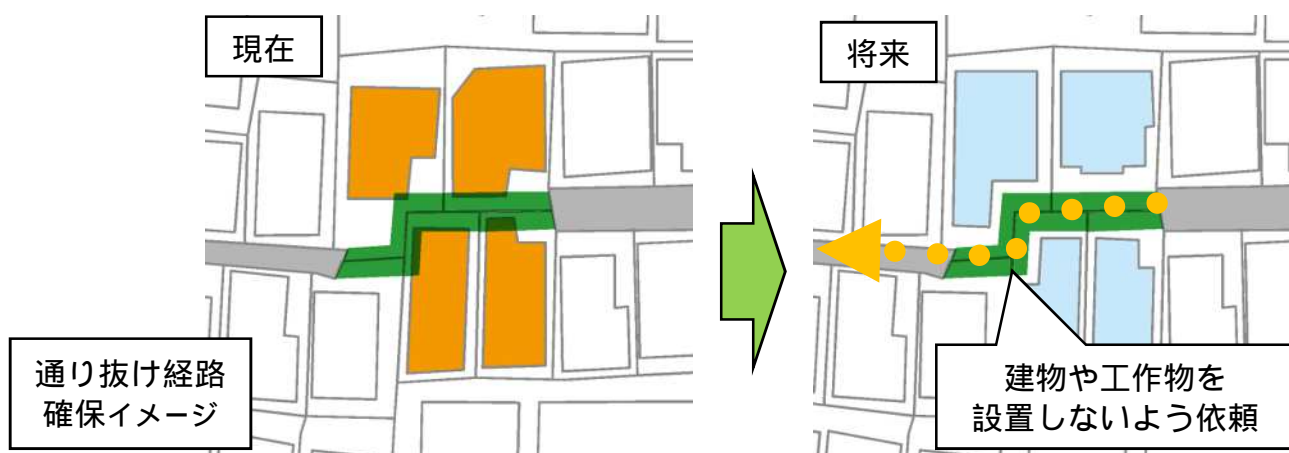
公園・広場による整備イメージ



第3章

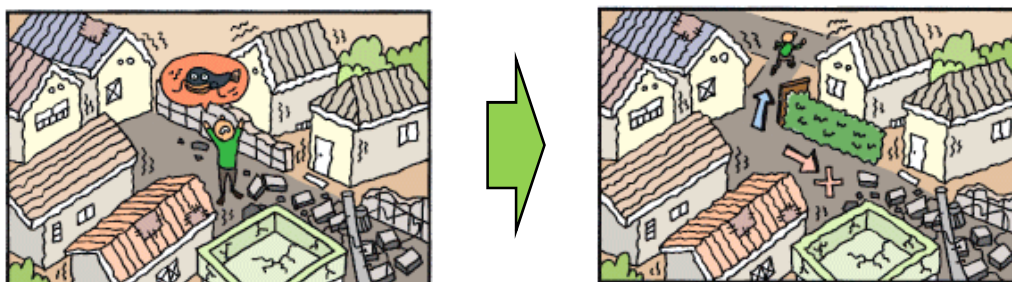
民間敷地内に災害時の避難経路を確保する

現在、区では行き止まり部分の敷地で建替えが計画されたときに、災害時の避難経路を確保するために、建築主に対して、将来災害の際に通り返けが可能となるように、隣の敷地との間に一定間隔を空けて建築するとともに塀などの工作物を設置しないよう、お願いをしています。



沿道住民による災害時の通り抜け合意

上記の通り抜け空間が確保されても、実際に通り抜けを許してもらえない場合、2方向の避難経路が確保できとは言えません。行き止まり道路沿道の住民が、災害時における敷地内の通り抜け協定を締結している事例があります。今後、沿道の住民同士で話し合い、災害時における通り抜けの合意を形成していきます。また、区にも合意形成への協力を求めています。



墨田区「一寺言問を防災のまちにする会」路地普請解説図より

（ 6 ）生活道路の改善（交通安全の推進）

比較的幅員の広い道路では、多数の通過交通が発生し、走行速度が早く交通事故の危険性が高くなっています。また、一般の生活道路でも、交差点部の出会い頭の事故などの危険性があります。このため以下の取り組みを行っていきます。

- 交通規制の強化を警察に要請していきます。
- 広幅員道路内部については、「ゾーン30」の設定を、警察協議していきます。
- 学校周辺の道路については、スクールゾーンを充実していきます。
- 交差点部については隅切りの設置を、狭い道路については壁面の位置の制限により歩道状の空間の確保を、地区計画などの活用により進めます。
- 交通事故の危険性について、看板等で啓発するとともに、交通指導の実施を関係機関と協力して行っていきます。



ゾーン30のイメージ（警視庁ホームページより）

第3章

2) 公園・広場等の整備

(1) 公園・広場等の整備

密集事業を活用して、土地所有者と合意の取れた土地を区が購入して、公園や広場の整備を推進し、災害時における一時集合場所としても活用していきます。

公園・広場の整備にあたっては、災害時の消防水利となる防火水槽の整備を行うとともに、災害時に地域住民の避難活動や応急活動の拠点となるよう、かまどベンチやマンホールトイレ等の防災機能を合わせて整備します。

また、整備済みの公園等についても、密集事業を活用して、防火水槽の設置を進めていきます。



松島もみじひろば

松島ふれあい広場に設置された防災機能

かまどベンチ



防災井戸



トイレスツール (平常時はベンチ)



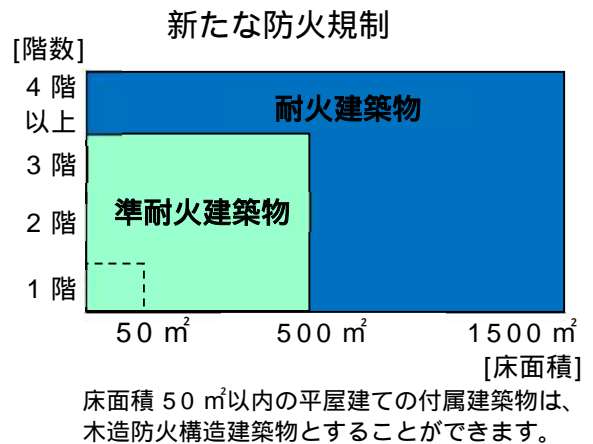
2.. 防災の課題の解決方策

1) 老朽木造建物の密集の解消

(1) 木造建物の不燃建替えを促進する

新たな防火規制制度による不燃化の促進

本地区に、東京都建築安全条例による「新たな防火規制」の区域を指定します。これにより、本地区に建物を新築する場合、基本的に準耐火建築物以上の建築物となります。



改修に関する助成制度の活用

区の改修助成制度を活用して、個別の改修を促進していきます。

区では、災害に強い安全なまちづくりをめざし、昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建てられた、戸建て住宅や分譲マンション、緊急輸送道路沿道建築物等を対象に、耐震性を高めるための助成制度を設けています。

また、耐震コンサルタントによる耐震診断で「耐震性が不十分」と判定された個人が所有する昭和56年5月31日以前の老朽木造住宅に解体費用の50%(上限50万円)を助成しています。

改修に対する区の助成制度

	戸建住宅・木造賃貸住宅	分譲マンション 私立幼稚園・保育園
耐震コンサルタント派遣	無料で、耐震相談・アドバイスをを行うとともに、木造住宅は耐震簡易診断を実施。	
耐震診断	上記実施住宅に精密診断・	費用の最大2/3助成。
耐震設計	設計費用の最大80%(上限あり)を助成。	耐震改修設計費用の最大2/3助成。
耐震改修工事	上記に基づいた耐震改修工事費の最大50%(上限あり)を助成。	上記に基づいた耐震改修工事費の最大50%(上限戸当たり100万円)を助成。

詳しくは、区役所都市開発部住宅課にお問い合わせください。

第3章

(2) 共同建替えを助成し耐火建築物の整備を誘導する

密集事業を活用して共同建替えに対して助成することにより、耐火建築物への建替えを誘導します。



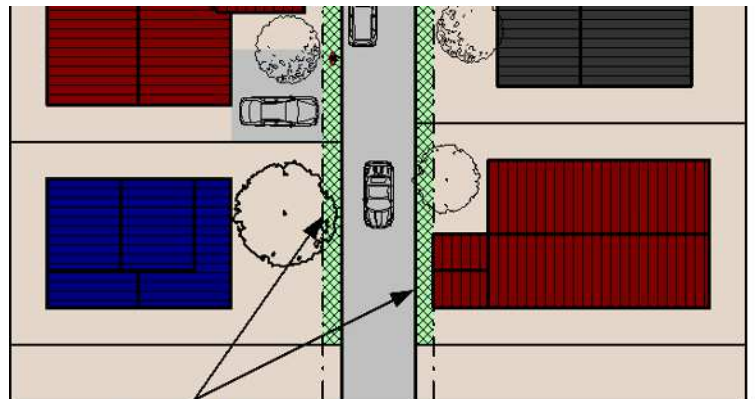
共同化事例 オアーゼ上篠（篠崎）

(3) 建替えに併せて道路沿道に延焼の低減やゆとりの空間を確保する

地区計画を活用して、道路から一定の距離を下がった位置まで建物を建てられない、「壁面の位置の制限」をすることができます。

道路から建物の壁面を後退すると、道路に加え道路の両側の「壁面の位置の制限」の区域内に、燃えるものがない空間を確保でき、延焼火災の危険性を下げることができます。

また、街並みにゆとりが出るとともに、「壁面の位置の制限」が定められた部分を緑化のスペースとして活用できます。

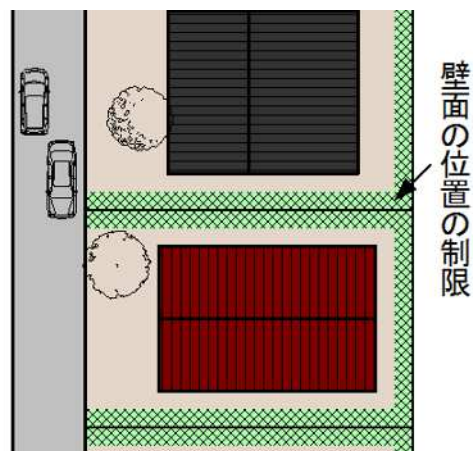


壁面の位置の制限 ←→ 燃えるもの無い空間

道路からの壁面の位置の制限のイメージ

隣地境界から壁面を後退すると、延焼火災の危険性を下げたり、延焼の速度を遅くすることができます。

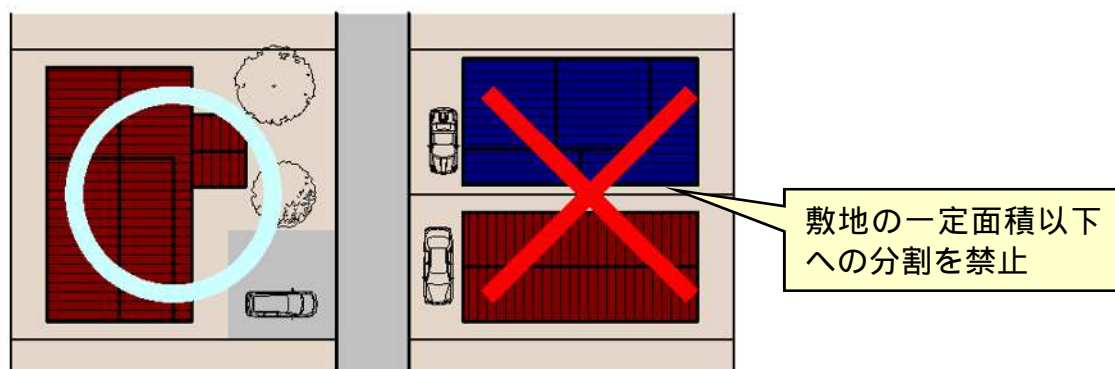
また、街並みにゆとりが出ます。民法第234条（境界線付近の建築の制限）により、隣地境界線から50cm以上の距離を保つように定められています。民法を遵守することにより、建て詰まりを防ぐことができます。



隣地境界からの壁面の位置の制限のイメージ

(4) 敷地面積の最低規模を定めて建て詰まりを防止する

本地区では、現在定められている用途地域において、住居系の用途地域に最低敷地規模 70 m²が定められておりますが、地区計画を活用して敷地面積の最低規模を定めて、ミニ開発等による建物の密集や建て詰まりを防止し、ゆとりある住環境を創出します。



敷地面積の最低規模のイメージ

2) 道路占有物・転倒落下物の解消

(1) ブロック塀の撤去を進める

大規模地震時に倒壊したり転倒する危険性の高いブロック塀等については、区の「ブロック塀等撤去費助成」を活用して、撤去を進めていきます。また、地区計画の「垣又はさくの構造の制限」により、建物の新築や建替えの際にネットフェンスや生け垣等にすることで、安全性や快適性を向上します。



埼玉県鴻巣市の緑化事例



横浜市戸塚駅前地区のネットフェンス事例

第3章

(2) 看板・工作物等の危険性を啓発

看板や自動販売機・物置などの工作物等が、大規模地震や強風時に転倒・落下する危険性とその安全性の確保について、区の広報など様々な機会を通じて啓発するとともに、町会・自治会などでも啓発に努めていきます。

(3) 道路占有物を削減する

電線の地中化・電柱の道路上からの撤去を進める

区では、都市計画道路の整備に併せて電線の地中化を進めています。都道や国道について、関係機関に電線等の地中化を要請していきます。

その他の生活道路については、地域のまちづくりに併せて東京電力や NTT 等の事業者に対して、地中化を要請していきます。また、東京電力や NTT 等の事業者が、権利者に負担金をお支払いして、民地に電柱等を建てる制度もあり、事業者に対してその指針を併せて要請していきます。

その他の道路占有物の削減

看板や工作物等と同様に、区の広報など様々な機会を通じて啓発するとともに、町会・自治会などでも啓発に努めていきます。



電線地中化した補助 288 号線
(鹿骨)



電柱を民地に建てた
戸塚駅前地区の事例

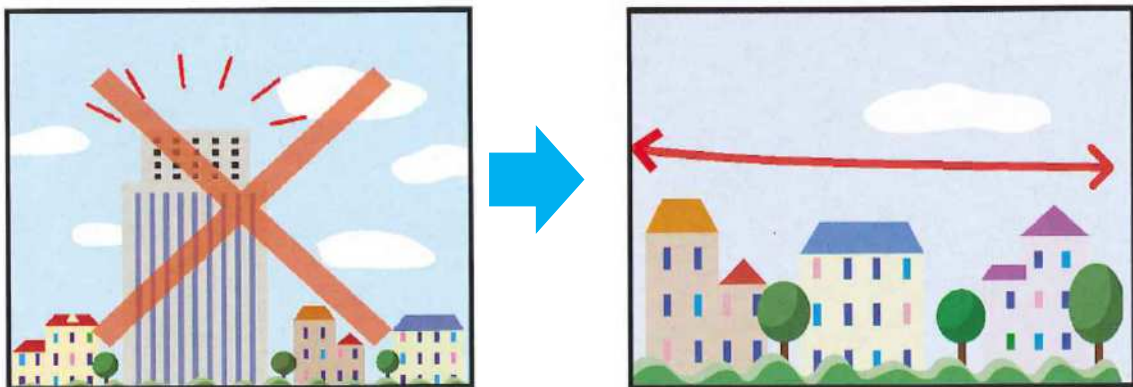
3.. 住環境・土地利用等の課題の解決方策

1) 適正な建物用途の誘導

(1) 周辺環境に調和した高さの建物を誘導する

良好な住環境を維持・増進するため、建物を新築する際に周辺の環境に調和した建物の高さとなるよう、地区計画を活用して、住宅地や幹線道路沿道などの地区に区分し、高さの最高限度をきめ細かく定めます。

なお、現在も第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域では、高さの最高限度が16mに定められています。



建物の高さの最高限度の指定

(2) 良好なコミュニティを維持するため、ワンルームマンション等を規制する

現在、区の住宅等整備基準条例により、住戸面積が一定規模以下となる共同住宅を建てる場合には、戸数の上限を定めるなど適切な誘導がなされています。

(3) 住宅地にふさわしくない建物を規制する

第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域では、風俗営業等の用途を建てることはできません。これ以外の地区では、土地利用の特性を勘案しながら、パチンコ屋、ゲームセンターや宿泊施設などの立地を制限します。



ファッションホテル等の禁止

第3章

2) 空き家の削減

(1) 適正な管理を誘導する

区による空き家の調査、適切な管理等の指導を強化するとともに、区の広報、ホームページ等により、適切な管理の定期的な啓発を行います。

また、町会・自治会等による啓発、防犯パトロールなどにより空き家の状態確認と区への危険な空き家の通知を行っていきます。

(2) 老朽建物の建替えの誘導

老朽アパート等については、密集事業の建替え促進助成等を活用した建替えを誘導していきます。

また、密集事業の共同建替え助成を活用して、建物の共同化によるライフスタイルに適合した住宅の整備を誘導します。



密集事業を活用した
建替え事例（北区）

(3) 空き家活用・リノベーションの推進

活用について申し出のあった物件と、活用先(区または活用団体)との間を、適宜、不動産業界団体の協力を得ながら、区が取り持つことで両者のマッチングを図ります。シェアハウス・オフィスなどへのリノベーションが考えられます。

コンディションが良好な空き家について、公共用途への活用を促していきます。グループホームや子ども食堂などの福祉的利用へのリノベーションが考えられます。



リノベーションで谷中の人気スポット
になった「上野桜木あたり」

3) 良好なコミュニティの維持・増進

(1) 地域での見守りを推進する

高齢者のみ世帯、特に、独居高齢者世帯について、町会・自治会等と民生委員との連携強化して、見守りをしていきます。また、郵便局や新聞配達店等との見守りについて協力を検討していきます。



(2) 適正な住み替えの誘導

高齢者の資産を活用した住み替え教室等の開催を、関係機関に要請します。

(3) まちの住まい方の共有

住民登録・外国人登録時におけるまちの使用説明書（基本的マナー、ゴミ出し、町会等への加入）の配布を区と検討します。

町会・自治会等の役割と加入することの意義についての啓発資料を区と作成します。学校等入学時に、町会・自治会等への加入を啓発します。

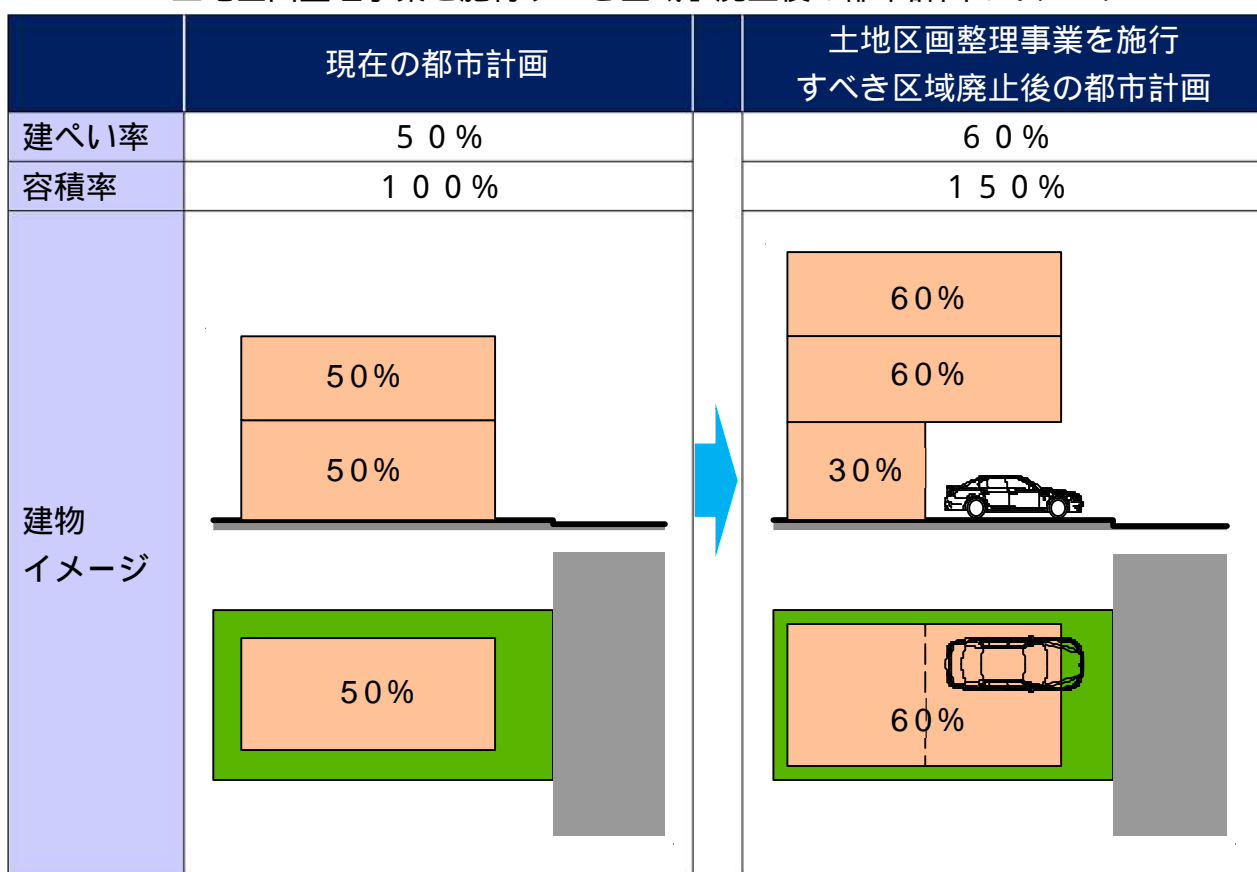
第3章

4) 建物の適正な機能更新による住環境の向上

本地区の大半の区域に指定されている「土地区画整理事業を施行すべき区域」を解除して、制限されている建ぺい率と容積率を緩和し、建物の建替えをやすくします。

また、建築基準法に基づいた良好な建替えを誘導するとともに、接道状況等により建替えが困難な建物については、関係権利者の方の同意のもと、将来の幅員4mの道路状の空間が確保されることを前提として、良好な建替えを誘導していきます。

「土地区画整理事業を施行すべき区域」廃止後の都市計画のイメージ



図は建築可能な容積率を模式的に示しています。実際には、個々の敷地の形状や道路斜線制限等により、建物形状や建てられる各階の容積率は異なります。

「土地区画整理事業を施行すべき区域」廃止後の建ぺい率、容積率の数字に関して、現時点では未決定です。

第4章 まちづくりの進め方

本地区のまちづくりの目標と方針を達成するため、第3章に示したまちづくりの課題の解決方策を、住民と区が協働して以下のようなまちづくりを進めていきます。

1) 地区計画を活用したまちづくりの推進

地区計画は、地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の整備・保全を誘導するため、

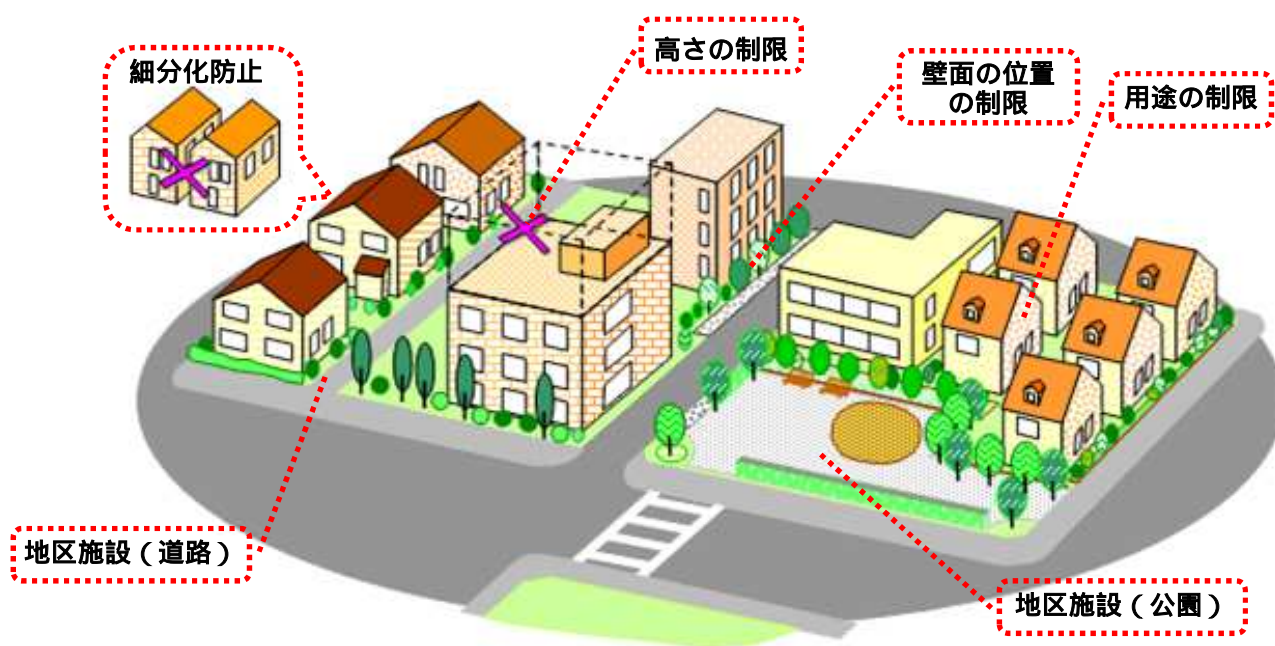
道路・公園の配置

建築物に関するルール

を定める制度です。

建物の建替え時に地区独自のルールを守ってもらうことでまちを修復していきます。

本地区においても、地区計画を活用して、安全で良好な環境のまちづくりを進めていきます。



2) 密集事業を活用したまちづくりの推進

密集事業（住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型））とは、老朽化した木造住宅が密集し、首都直下地震が発生した場合等に火災の延焼拡大の危険性が高い地域において、道路や公園を整備し、地区の防災性と住環境の改善を図るための事業です。

本地区においても、密集事業を活用して道路や公園・広場の整備、建物の共同化等を進めていきます。

第4章 まちづくりの進め方

3) まちづくりの取り組み概要

地区のまちづくりの目標に向けた、本地区での主な取り組みの概要は以下のとおりとなります。

