

事例発表2

密集住宅市街地整備促進事業
「荒川二・四・七丁目地区」

平成26年5月22日

荒川区 防災都市づくり部

防災街づくり推進課

主事 佐藤桂子

密集住宅市街地整備事業 荒川二・四・七丁目地区について

平成26年5月22日

荒川区 防災都市づくり部 防災街づくり推進課

荒川区について

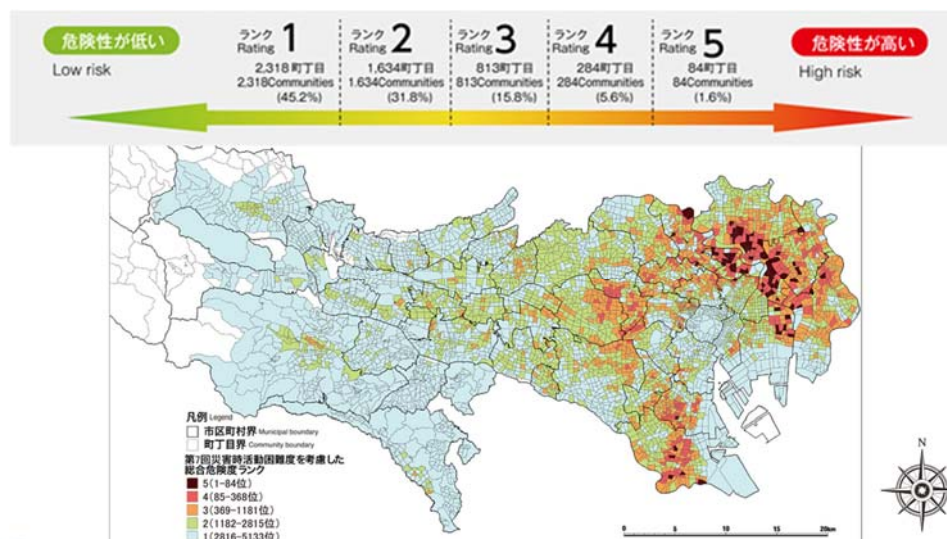


荒川区について

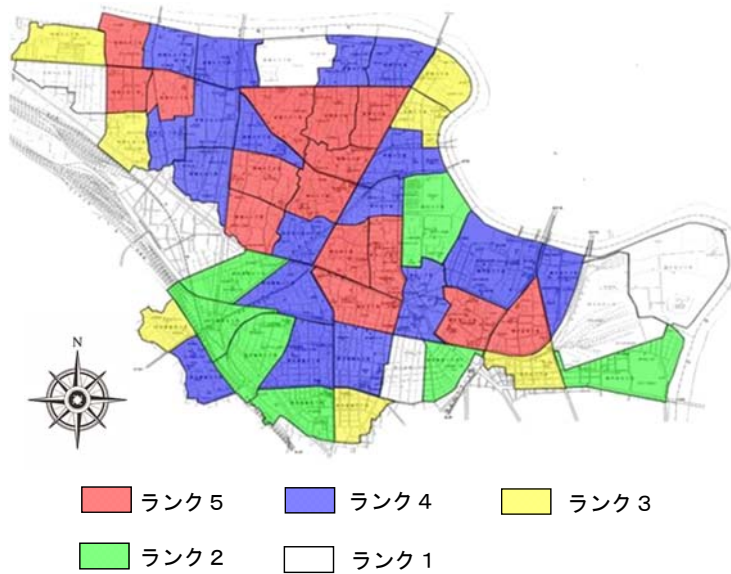


東京都 地域危険度測定調査

- ▶ 建物倒壊危険度＋火災危険度＋災害活動困難度
- ▶ 都内5133町丁目でランク付け



東京都 地域危険度測定調査



幅1.5mない路地あちこち

地震危険度1位の町屋4丁目

「道路整備 都が動いて」

東京都が公表した「地域危険度」が都内各地で驚かした。町屋4丁目（目黒区）は、地震危険度1位の地域と判明。道路の幅が狭い（1.5m以下）路地が多く、地震発生時の危険性が非常に高いとされている。道路の幅が狭い路地は、地震発生時の危険性が非常に高いとされている。道路の幅が狭い路地は、地震発生時の危険性が非常に高いとされている。



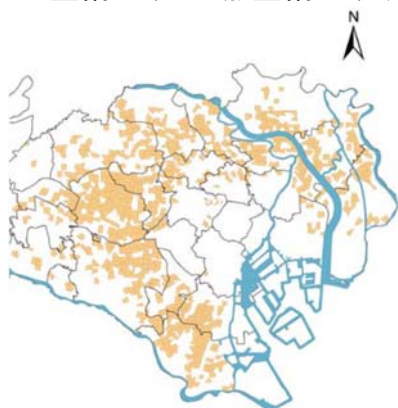
この路地は、地震発生時の危険性が非常に高いとされている。道路の幅が狭い路地は、地震発生時の危険性が非常に高いとされている。道路の幅が狭い路地は、地震発生時の危険性が非常に高いとされている。

荒川区 町屋地区



東京都 防災都市づくり推進計画

- ▶ 建築物や都市施設の耐震性や耐火性の確保、都市構造の改善を目的として平成7年に策定
- ▶ 東京都23区及び多摩の7市に広がる木造住宅密集地域(約16,000ha)を対象に、防災都市づくりの基本的な考え方を示す。
- ▶ 整備地域・重点整備地域(平成27年度までに不燃領域率65%を目指す)の指定。



「木密地域不燃化10年プロジェクト」実施方針
平成24年1月から抜粋

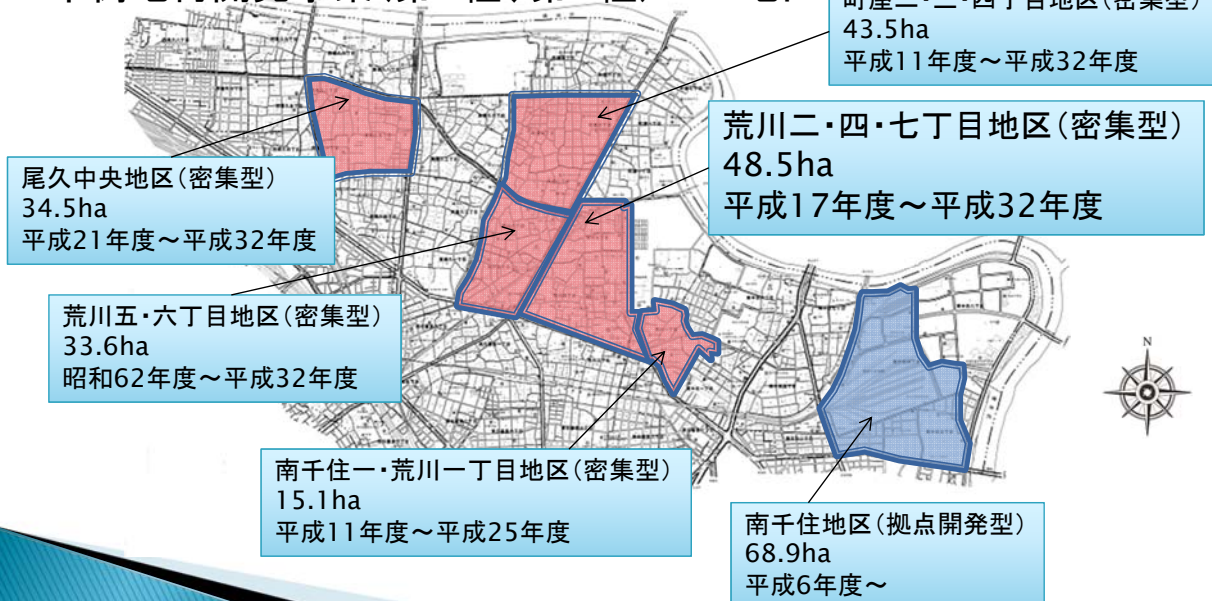


$$\text{不燃領域率} = \text{空地率} + (\text{1} - \text{空地率} / 100) \times \text{不燃化率}$$

$$\text{不燃化率} = \frac{\text{耐火建築物の建築面積} + \text{準耐火建築物の建築面積} \times 0.8}{\text{総建築面積}}$$

これまでの事業展開

- ▶ 住宅市街地総合整備事業 密集型5地区 拠点型1地区
- ▶ 都市防災不燃化促進事業 9地区
- ▶ 市街地再開発事業(第1種、第2種) 12地区



荒川二・四・七丁目地区 概要

- ▶ 平成18年度時点
 - 住宅戸数密度118戸／ha
 - 昭和55年以前建築木造建物
約1400棟／約2500棟
 - 不燃領域率 52.3%
 - 幅員4m未満の道路が総延長の
51%
- ▶ 細街路拡幅整備事業(昭和58年度から現在)
- ▶ 補助100号線都市防災不燃化促進事業(平成12年度完了)
- ▶ 町屋駅前の市街地再開発事業

商業地域
 準工業地域
 準工業地域・特別工業地区



荒川二・四・七丁目地区

荒川二・四・七丁目地区 概要

- ▶ 課題
 - 居住者の高齢化の進行
(平成15年度20.8%→平成21年度23.1%)
 - 建物の老朽化
 - 道路が狭く、平常時の消防活動が困難
 - 公園・オープンスペース等の不足と偏り
 - 都市計画道路補助第90号線の未整備



- ▶ 道路の拡幅整備
- ▶ 不燃化建物への建替え
- ▶ 公園等の整備
- ▶ まちづくり協議会の開催



荒川二・四・七丁目地区

道路の拡幅整備

▶ 道路の拡幅整備

- 主要生活道路優先整備路線の拡幅(6m)整備

優先整備路線に指定された
主要生活道路(建物補償及び
用地買収しながら拡幅整備)

- 地区計画の策定(平成24年10月告示)

主要生活道路(現況幅員6m以上)

主要生活道路(現況幅員6m未満)

- 都営住宅跡地・工場跡地の活用



荒川二・四・七丁目地区

道路の拡幅整備

主要生活道路1号線



整備前



整備後

主要生活道路2号線



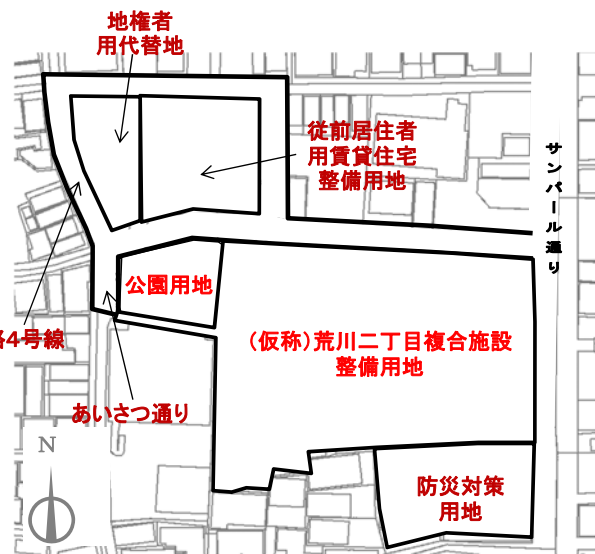
整備前



整備後

都営住宅跡地の活用(予定)

- ▶ 主要生活道路4号線の整備
(延長約155m)
- ▶ 地権者用代替地の整備(約
380m²)
- ▶ 公園の新設(約440m²)
- ▶ 従前居住者用賃貸住宅の建
設(約900m²)
- ▶ (仮称)荒川二丁目複合施設
整備用地(約4100m²)
- ▶ 防災対策用地(約870m²)



従前居住者用賃貸住宅の建設

- ▶ 主要生活道路の整備にあたり、
移転を余儀なくされる方に対す
る従前居住者用賃貸住宅の建
設
- ▶ 平成24年9月、密集市街地に
おける防災街区の整備の促進
に関する法律に基づき、都市再
生機構に要請
- ▶ 平成25年11月に着工
- ▶ 平成27年4月に入居開始予定

敷地面積	907m ²
建築面積	約430m ²
延床面積	約1,280m ²
構造	RC造
階数	5階
戸数	27戸

1階平面図兼配置図



完成イメージ図

荒川二・四・七丁目地区 取組み

▶ 建替えの促進

- 東京都建築安全条例により、準耐火構造以上の性能。(平成15年10月から)
- 延焼遮断帯に指定された優先整備路線沿道の建替え助成(3件)
- 共同化への建替え助成
- 現況幅員6m未満の主要生活道路沿道における建替えに対する助成(区の単独事業)

延焼遮断帯

優先整備路線



荒川二・四・七丁目地区

荒川二・四・七丁目地区 取組み

▶ 公園等の整備

- 平成17年当時は公園・児童遊園・防災広場等は6か所 18,976m²
- 地区内でも偏りがある。

公園・児童遊園・防災広場



- ▶ 3カ所公園・グリーンスポット用地を取得。 ■
- ▶ 荒川図書館跡地を公園へ ■



荒川二・四・七丁目地区

公園の整備

- ▶ 平成21年度児童遊園約480㎡を整備
- ▶ 平成25年度公園の拡張(約140㎡拡張)
- ▶ 平成23年度グリーンスポット用地を取得(約180㎡。平成25年度耐震性貯水槽)



その他 取組み

- ▶ 耐震診断・補強・耐震建替え等助成事業(平成20年度から)
- ▶ 老朽空家除却助成事業(平成24年度から)
 - 1年以上居住していない空家について、除却費の2/3(上限100万円)を助成。



- ▶ 平成24年度末 不燃領域率58.4%

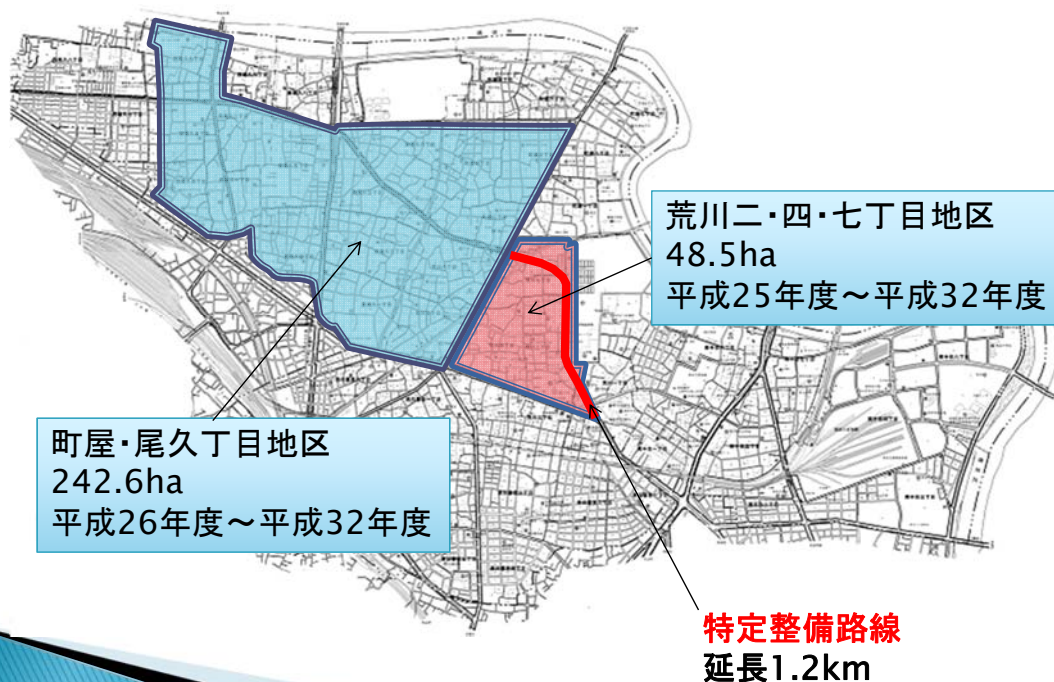


- ▶ (平成24年1月)東京都「木密地域不燃化10年プロジェクト」の実施方針を策定

木密地域不燃化10年プロジェクト

- ▶ 東日本大震災の発生や首都直下地震の緊迫性を踏まえ、東京都と区で連携しながら、従来よりも踏み込んだ整備促進を重点的に行うもの。
- ▶ 不燃化特区の指定
 - 平成32年度までに、不燃領域率70%を目標
 - 様々な支援を受けられる。
 - ・ 戸建て住宅の建替え助成
 - ・ 専門家派遣
 - ・ 100㎡未満の小規模公園用地の取得
- ▶ 特定整備路線の整備
 - 主要な都市計画道路を特定整備路線として位置づけ、平成32年度までに整備完了を目標。

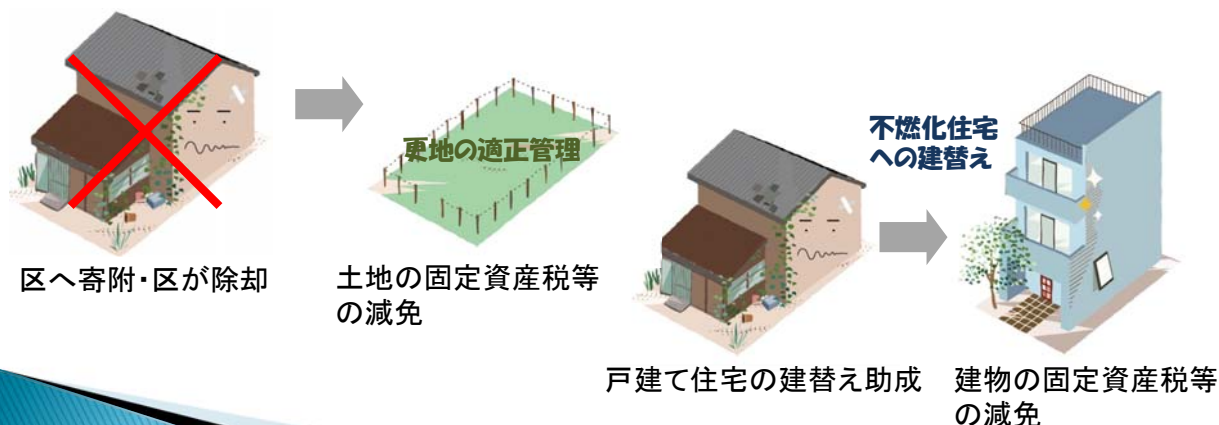
荒川区内の不燃化特区



不燃化特区での取組み

▶ 新しい支援メニューを開始。

- 危険老朽木造建築物を区へ寄附することで、区が工事発注の手間及び工事費を負担。
- 老朽木造建築物除却後の跡地を延焼防止上有効な土地として管理する場合、土地の固定資産税・都市計画税を5年間8割減免。
- 老朽化した戸建て木造住宅の建替えに対する助成。
- 不燃化住宅への建替えに対する建物の固定資産税・都市計画税を5年間免除。



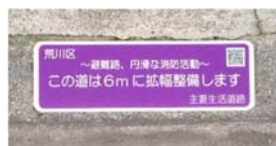
不燃化特区での取組み

▶ 建築相談ステーションの開設

- 平成25年9月開始、週2・3回開設

▶ 優先整備路線におけるステッカーの貼付

▶ 全戸訪問



ご清聴ありがとうございました。

