

墨田区 密集市街地のまちづくり

平成30年5月24日
住宅市街地整備推進協議会研究会

- 1 墨田区の概要 P 2
- 2 密集改善への取組 P 5
- 3 密集事業 京島地区の取組 P 8
- 4 防火耐震化改修の取組 P 16
- 5 木密地域不燃化10年プロジェクト推進事業 P23

1

1 墨田区の概要

墨田区の市街地形成の歴史



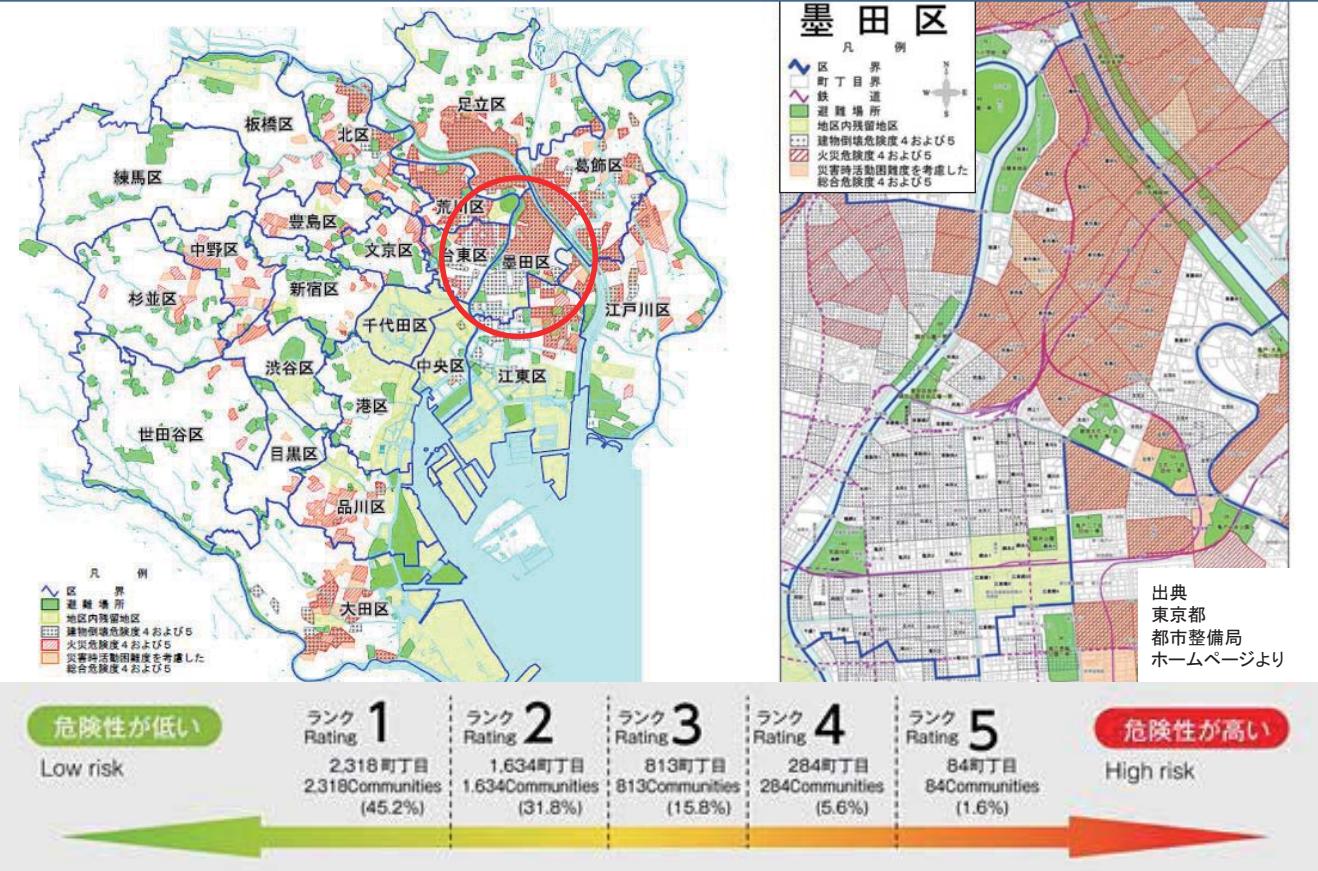
関東大震災

東京大空襲



地域危険度測定調査（東京都調査）

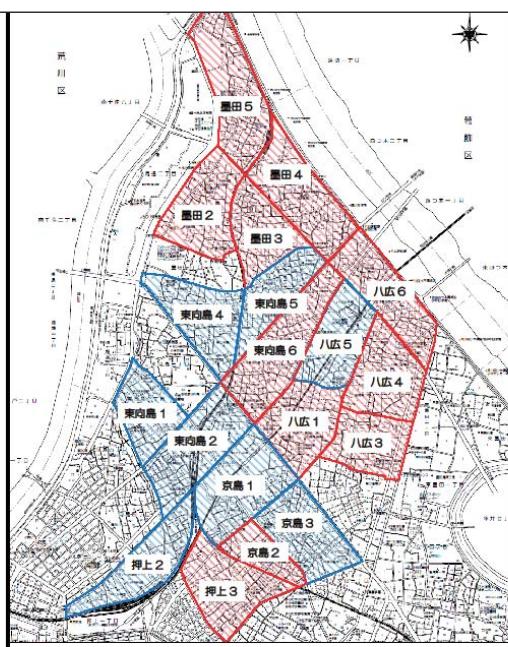
1 墨田区の概要



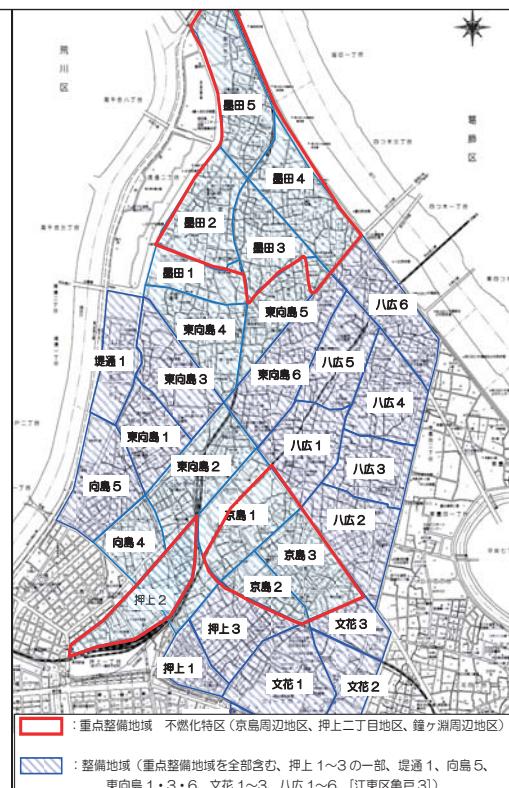
国・都の密集市街地指定区域

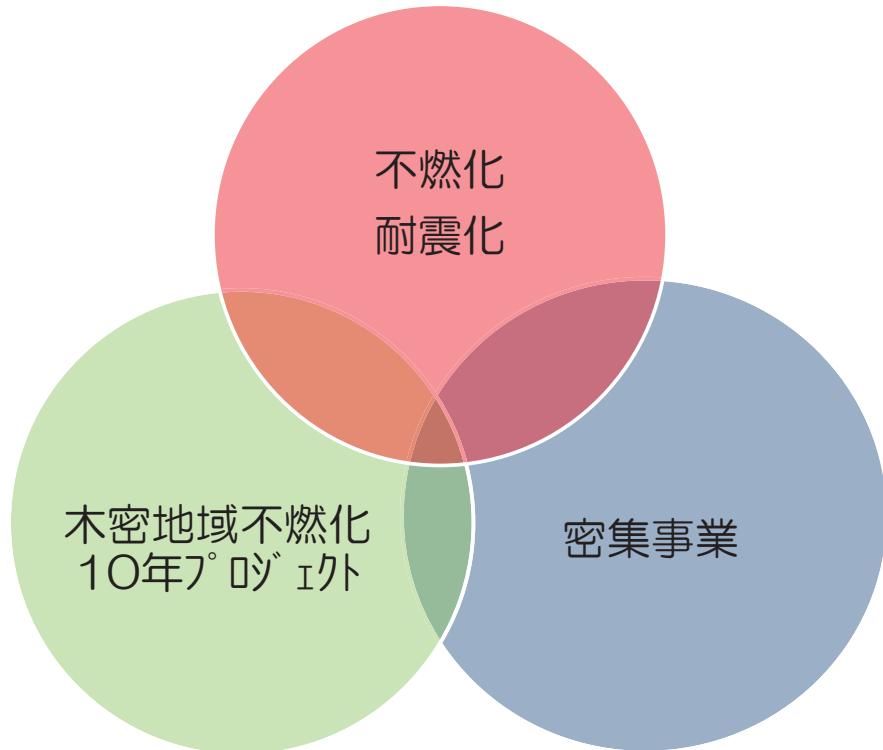
1 墨田区の概要

■地震時等に著しく危険な密集市街地
H28.3



■東京都防災都市づくり推進計画
H28.3改定





密集市街地改善に向けた主な事業

■不燃化促進事業・耐震改修促進事業

不燃建築物建築促進助成

防火・耐震化改修促進助成

無料耐震相談、耐震診断助成、耐震改修促進助成

■住宅市街地総合整備（密集）事業

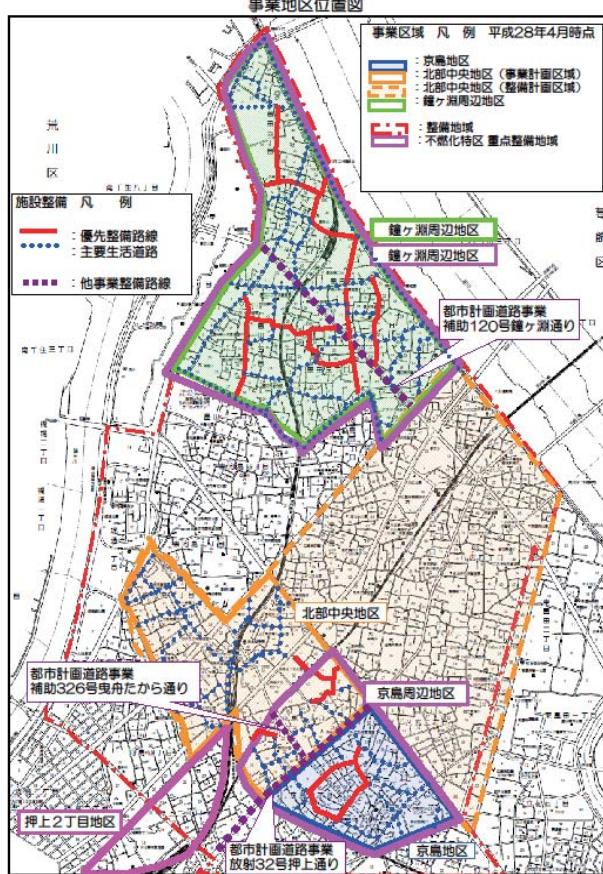
京島地区 北部中央地区 鐘ヶ淵周辺地区

■木密地域不燃化10年プロジェクト推進事業

京島周辺地区 鐘ヶ淵周辺地区 押上二丁目地区

密集市街地改善に向けた主な事業

2 密集改善への取組



7

建物構造別図 京島2.3丁目

3 京島地区の取組

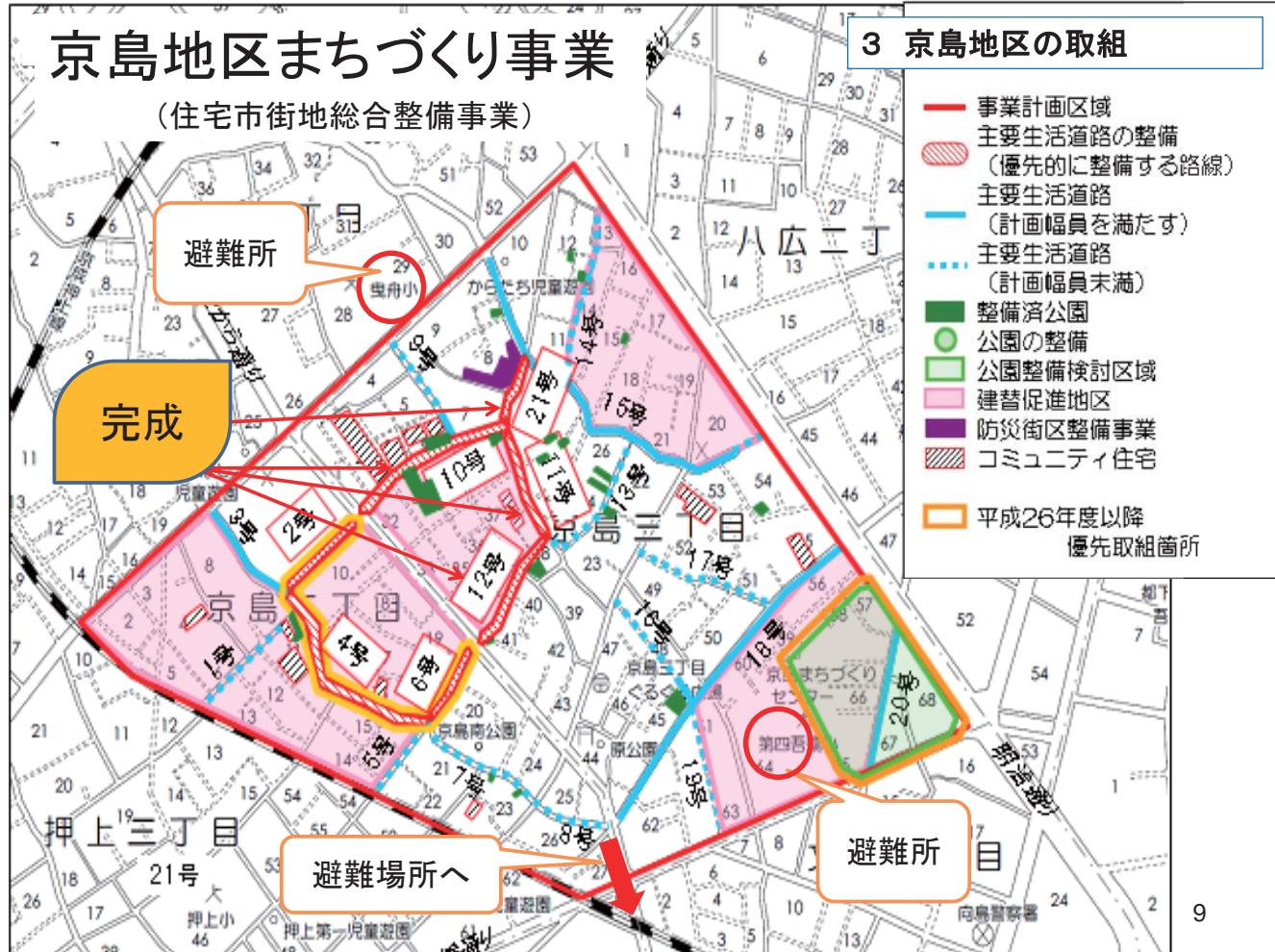


8

京島地区まちづくり事業

(住宅市街地総合整備事業)

3 京島地区の取組



3 京島地区の取組

京島地区まちづくり事業 (住宅市街地総合整備事業)

事業期間 昭和58年度～平成32年度

総事業費 事業計画費 約123億円

(今までの事業費 約107億円 約86%)

事業実績(平成30年3月末現在)

I 道路拡幅整備: 6~8m道路拡幅

事業計画: 2,655m 現在延長1,060m (約60%)

内優先整備路線10.11.12.21号線 約410m 100%完成

II コミュニティ住宅建設: 17棟173戸 (100%完成)

III 緑地整備: 20箇所 (約85%)

雨水貯水槽 14箇所 (166トン)

IV 防災街区整備事業 約0.2ha(個別利用区約125m²)

密集法による避難経路協定締結

I 道路拡幅

3 京島地区の取組



従前4m



従前3.5m



従前3.7m



従後8m



従後8m



従後8m

II コミュニティ住宅(従前居住者用住宅)

3 京島地区の取組

コミュニティ住宅 17棟173戸 京島地区内13棟103戸 地区外4棟70戸



京島2丁目第5コミュニティ住宅



京島2丁目第3コミュニティ住宅



京島3丁目第7コミュニティ住宅



八広2丁目コミュニティ住宅

III 緑地・広場、防災施設の整備

緑地20か所 2,829m² 雨水貯水槽14か所 166t
防災関連施設等 3か所



たから広場 災害用トイレ(1個)
スプリング遊具



防災広場 災害トイレ(2個)
ソーラー照明(1基)
救助工具(収納ベンチ内)
かまどベンチ(2基)
災害学習ツール(5基)

3 京島地区の取組



たから一休 雨水ポンプ(1基5t)

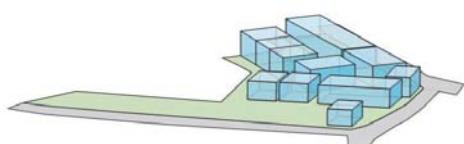


さくら一休 雨水ポンプ(1基5t)



防災関連施設 (町会管理貯水槽3t)

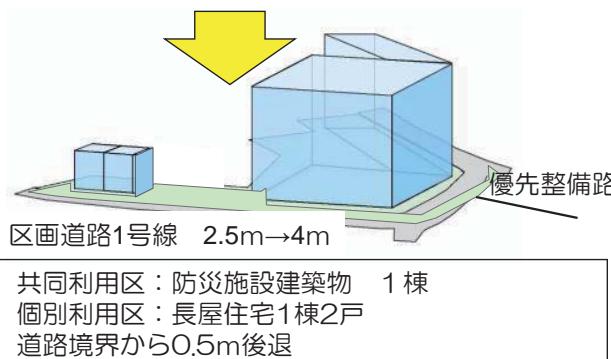
IV 京島三丁目地区防災街区整備事業



2軒長屋2棟、4軒長屋1棟、
戸建住宅7戸、工場1棟 計17権利者



3 京島地区の取組



事業経過

- H21.11 都市計画決定(墨田区)
- H22. 8 事業計画認可(国)
- H23. 1 権利変換計画認可
- H23. 7 個別利用区工事完了公告
- H24. 4 共同利用区工事着手
- H25. 7 建築工事完了公告
- H25年度 事業完了

公共施設：主要生活道路21号線及び
区画道路1号線拡幅

建物用途：共同住宅（36戸 内権利床9戸）

構造規模：鉄筋コンクリート造5階建

延べ面積：約3,060m²

施行者：独立行政法人都市再生機構
地区面積：約0.2ha
敷地面積：共同利用区：約1,380m²
個別利用区：約 125m²
総事業費：約15億円(うち補助金約5億円)

IV 京島三丁目地区防災街区整備事業

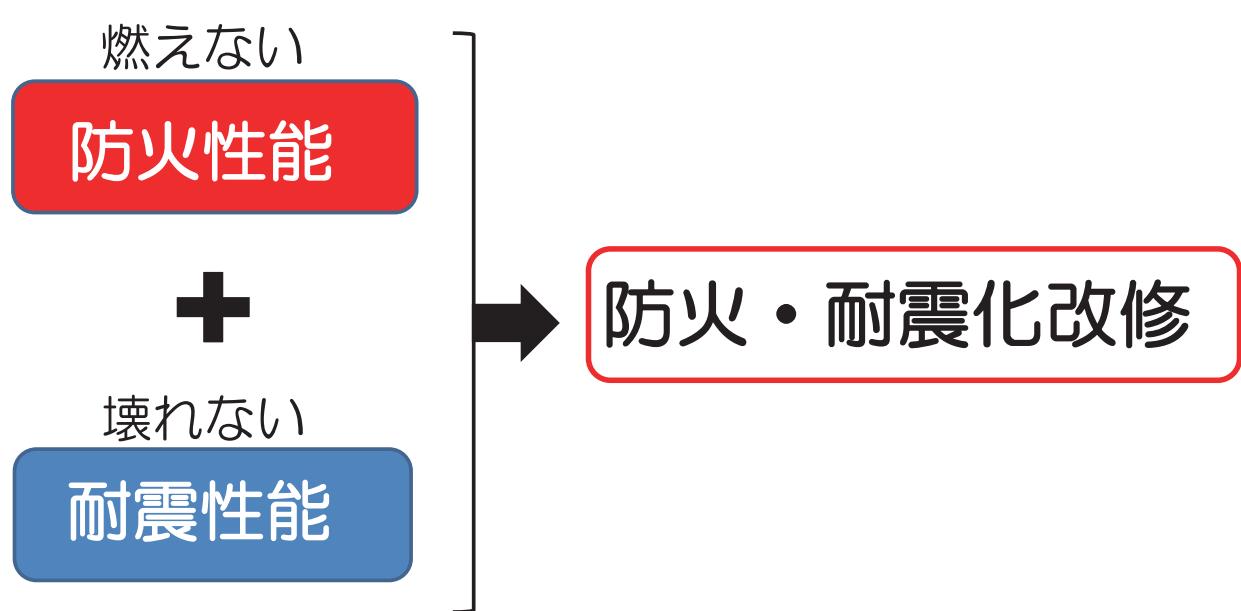
3 京島地区的取組

避難経路協定区域図



防火・耐震化改修

4 防火耐震化改修



助成内容

4 防火耐震化改修

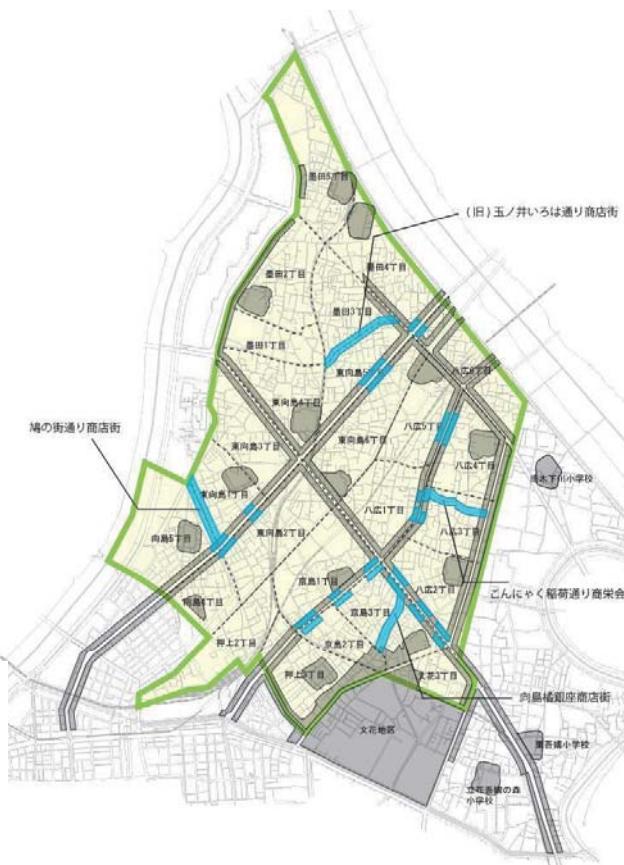
耐震改修加算

基本助成額 **100万円** に加え
住宅以外 の耐震改修にかかる
費用の助成として **+40万円**

特定区域加算

図の**水色**の区域では
+30万円

- 防火・耐震化改修促進区域（不燃化促進区域）
- 防火・耐震化改修促進区域（拡充）
- 防火・耐震化改修促進特定区域（新規）



拡充内容

4 防火耐震化改修

協調加算

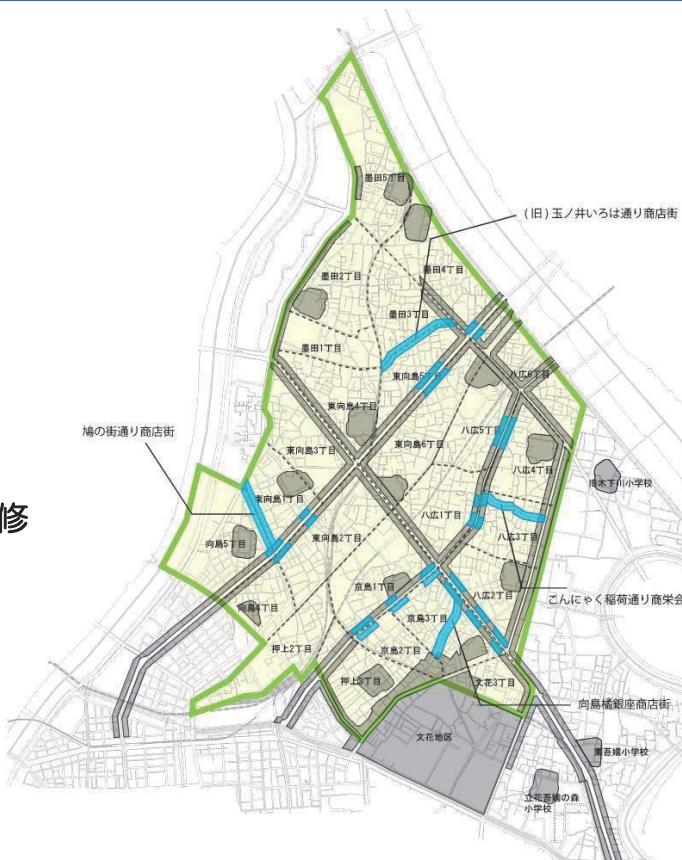
図の**水色**の区域



防災性に考慮して
隣接した建物を**同時期**に改修



+30万円



■ふじのきさん家とは？

4 防火耐震化改修

「ふじのきさん家」は、このまちで安全、安心に住み続けていくための拠点として平成25年3月30日にオープンしました。NPO法人燃えない壊れないまち・すみだ支援隊が地域の皆様と運営しています。

地域で多くの方に利用されている「ふじのき公園」から近いこと、藤が「歓迎」を意味する花言葉であることから名前がつけられました。また、誰もが気軽に訪れ、親しみを込めて呼んでいただけるように、「〇〇さんち」といたしました。



■ふじのきさん家の目標像

4 防火耐震化改修

ふじのきさん家では、「不燃化、耐震化のための啓蒙と発信」と「地域の絆・居場所づくり」を通じて、地域の安心・安全の拠り所を実現

不燃化、耐震化のための啓蒙と発信

地域の絆・居場所づくり

老朽木造建築物の不燃化、耐震化の促進を図るために、防耐火改修・不燃化促進事業を進めるモデルとして啓蒙活動、情報発信をしていきます

▼
▼
▼
地域の人達が安心・安全に暮らし続けていくために、地域コミュニティの活動を様々な立場から支え、協力する居場所にしていきます

安全・安心の拠点へ

協力団体

4 防火耐震化改修

企業・団体名

【資材・技術等の協力をいただいた団体・企業】

(一社)石膏ボード工業会

旭システム外装㈱

株キーテック

三和シャッター工業㈱

株セキノ興産

高久産業㈱

タカラスタンダード㈱

日鉄住金鋼板㈱

東京東信用金庫

曳舟中町会

東向島大通商店会

東向島二丁目睦町会

墨田区社会福祉協議会

むこうじま高齢者みまもり相談室

こうめ高齢者みまもり相談室

東京都生活衛生同業組合

芝浦工業大学システム理工学部環境システム

学科地域安全システム研究室

【ふじのきさん家の立ち上げを担った団体・研究機関・行政】

東向二四地区まちづくりを考える会

墨田区耐震補強推進協議会

特定非営利活動法人 すみださわやかネット

特定非営利活動法人 長寿安心会

早稲田大学創造理工学部建築学科長谷見雄二研究室

東京大学生産技術研究所都市基盤安全工学国際研究センター加藤孝明研究室

一般財団法人 都市防災研究所

墨田区

協力内容

石膏ボード(内装材)

壁王(外壁材)、透光型耐震補強パネル(耐震関連部材)

耐震開口フレーム(耐震関連部材)

シャッター(防火関連部材)

ダンネツトップ/S&Sルーフ(屋根材)

案内用QRコードタイル

キッチン・衛生器具

ニスクボード(屋根材)

ポスター印刷、掲示、イベント用グッズなど

企画・運営協力・施設管理

企画・運営協力

企画・運営協力

企画・運営協力

企画協力

企画・運営協力(秋祭り防災ゲームなど)

防火・耐震化改修のモデルルーム

4 防火耐震化改修

各部材メーカーから最新の部材等を提供いただきました。

ふじのきさん家は防火・耐震化改修のモデルルームとしても機能。



耐震補強の内部を見る化（1階階段下）



耐震補強の内部を見る化（2階道路側）

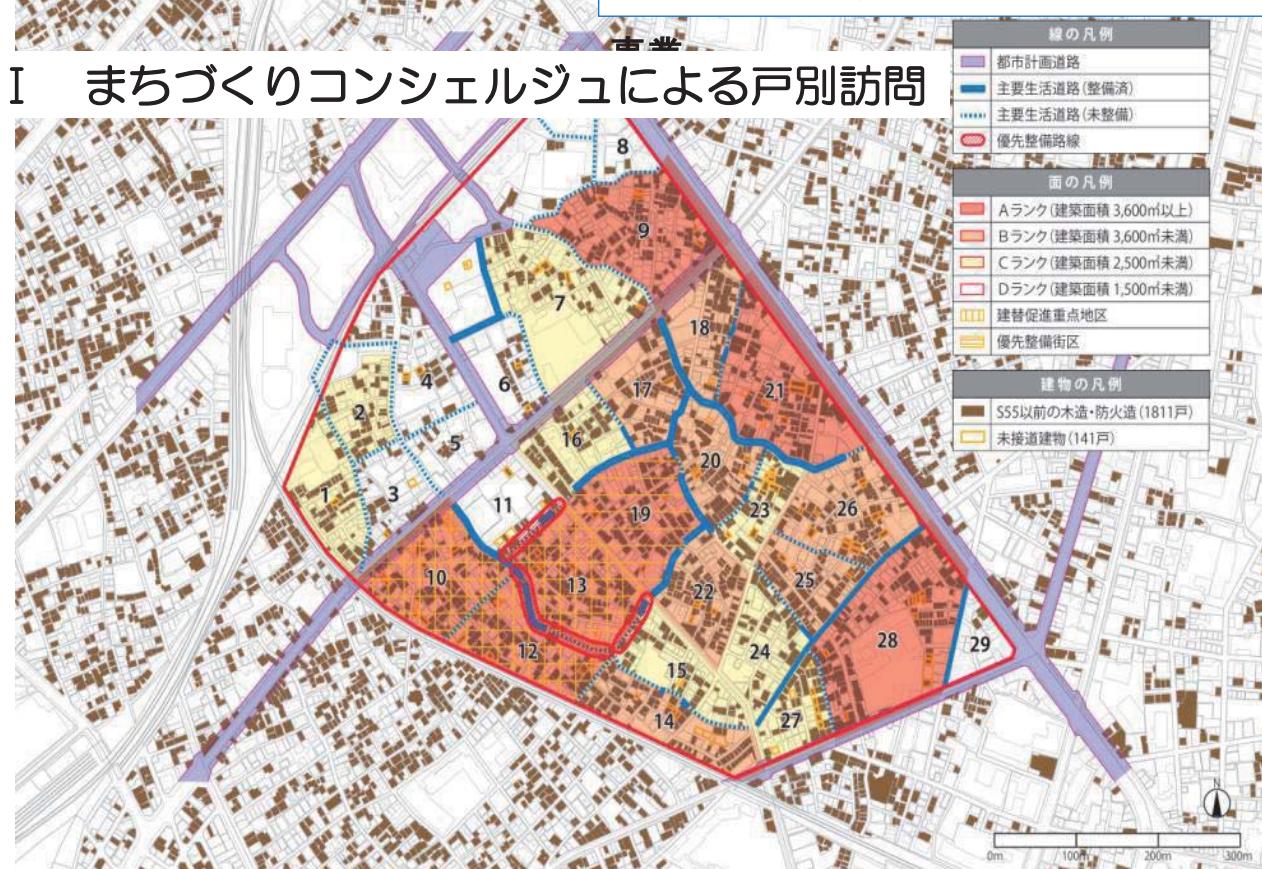
I 建替えの御用聞き

「まちづくりコンシェルジュ」の設置

- ・権利者の意向に沿った建替えをスムーズに行えるよう、建築、法律、税務等の専門家が積極的なアドバイスを行う「まちづくりコンシェルジュ」を設置する。
- ・不燃化助成制度の案内や、初期計画のお手伝い、住まいに関する法律や税金等の専門家をご紹介するなど、様々な疑問や相談を行う。

II まちづくり相談処 「まちづくりの駅」

- ・25年12月
京島まちづくりの駅(墨田区京島2-15-5 京島会館1階)
- ・26年7月
鐘ヶ淵まちづくりの駅(墨田区墨田3-40-3 1階)



I まちづくりコンシェルジュによる方策検討

区画整理等による敷地整序



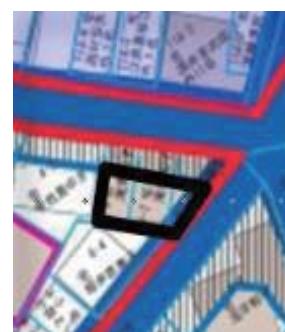
接道に必要な敷地の買収



未接道建物等の代替地での建替



主要生活道路の残地買収



III 建替え促進の要

5 木密地域不燃化10年プロジェクト推進事業

「10年プロジェクト不燃化促進事業」

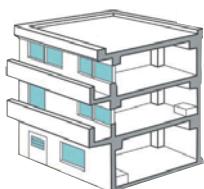
不燃化特区内で一定基準に適合した
建築物を建築した建築主の方に、助成金を交付します。

■不燃建築物へ建替える場合の助成

【基本助成】 150万円

※その他加算助成あり

※準耐火建築物へ建替える場合も助成



5 木密地域不燃化10年プロジェクト推進事業

不燃建築物とは?

以下の用件を全て満たす建築物を、
不燃建築物といいます。

The diagram shows a three-story building with a white facade and grey roof. It features multiple windows and doors. Callouts point to various parts of the building, each containing a requirement for a non-combustible building:

- 主要構造部を、不燃材料にしてください（木造建築物は除かれます）。
- 屋根及び外壁を、耐火構造にしてください。
- 道路に面した開口部は、網入りガラスとしてください（ただし、ガラスの落下を有効に防止するベランダ等を設けた場合は、この限りではありません）。
- 火気使用室（台所など）及び避難上重要な場所（玄関、廊下及び階段など）の天井、壁は、準不燃材料以上で仕上げてください。
- ガス設備には、マイコンメーターなどを設置し、ガス漏れ防止の対策を行ってください。

27

5 木密地域不燃化10年プロジェクト推進事業

	京島周辺地区 (不燃領域率 指定時約53%→70%)	
	フェーズ1(前期) (H25~28年度)	フェーズ2(後期) (H29~32年度)
10年プロジェクト 不燃化助成	2,000m ²	2,000m ²
コンシェルジュ による建替え促進	2,000m ²	2,000m ²
不燃化助成(既事業)	2,000m ²	2,000m ²
密集事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 優先整備路線の整備 ・ 公園整備 	
街路事業等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鬼舟たから通り 街路事業 ・ 放射32号線(押上通り) 街路事業 ・ 京成鬼舟駅前周辺道路整備事業(約0.5ha) 	
市街地再開発事業等	京成鬼舟駅前東第三地区 (約0.7ha)	-
防災街区整備事業等	京島三丁目地区 (約0.2ha)	-

28

ご清聴ありがとうございました。

墨田区防災まちづくり課