

燃えない・燃え広がらないまちをめざして

## 北砂三・四・五丁目地区 まちづくりニュース



第3号

平成27年1月

防災まちづくり懇談会の概要	…P.1
懇談会での主な意見	…P.2
不燃化特区助成制度のご案内	…P.3
江東区からのお知らせ	…P.4

発行・編集：江東区都市整備部地域整備課

### 第2回 防災まちづくり懇談会を開催しました！

江東区では、11月30日（日）午後、砂町区民館3階タウンホールにおいて、『北砂三・四・五丁目地区第2回防災まちづくり懇談会』を開催しました。

懇談会では、最初に東京工業大学大学院社会理工学研究科真野准教授から、「地域主体の実践的まちづくり」をテーマに、地域の防災やまちづくりに実践的に取り組む地域活動主体の事例の紹介と、防災まちづくりに向けた以下のようなアドバイス等をいただきました。



また、東京工業大学の学生の方々にもお手伝いいただき、参加者からは具体的な課題や解決策を多数いただくことができました。（詳しくは裏面をご覧ください。）

#### ○まずは身近なところから考えてみよう！

災害に強いまちづくりに向けた第一歩は、まずは身近なところから考えてみるのが重要です。自分の身の回りのことを一番知っているのは、住民の皆さんです。自分の家や敷地のまわり、隣ご近所、町会の範囲など、身近な問題などから考えてみましょう。皆さんから寄せられた地区の課題やその解決策などを、『防災まちづくりカルテ』として今後まとめていくことも有効な方法かと思われます。

#### ○関心の高いテーマや課題に対して、今後どう応えるか？

住民同士が共通して関心の高いテーマや課題などがみえてきたら、次のステップは、その課題等をどのように解決していくかなどを具体的に検討していくことになります。

今後、相談会や勉強会の開催、検討チームの組成など、きめ細かな場を設定し、役所と住民が一緒になって、災害に強いまちづくりを考えていくことが重要です。



アドバイス等をいただいた真野先生

# 懇談会ではこんな意見ができました！

真野先生からのお話の後、参加者全員が3つのグループに分かれてワークショップを行い、本地区の防災面での具体手な問題箇所や課題、その解決・改善策について、第1回懇談会からさらに踏み込んだ意見交換を行いました。下記に示すような意義のある多くの意見がありました。



## ●具体的な問題箇所や課題、解決・改善策について

<p>土地利用に関する課題等</p>	<p><b>【商店街について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自転車と人との混在による事故が心配。</li> <li>・駐輪場がなく周りの道路に自転車が駐車。</li> <li>・砂町銀座通りに救急車や消防車が入れない。</li> </ul> <p><b>【住宅街等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・樹木、植木鉢等が道路にはみ出している。</li> <li>・バス乗り場等に自転車が駐輪している。</li> <li>・空き地が存在している。 など</li> </ul>	<p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・救急車や消防車が入れるようにルールづくりが必要</li> <li>・自転車駐車場の確保</li> </ul> <p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家や空き地を集めて共同住宅を建設</li> <li>・区が買い上げて公園等を整備</li> </ul>
<p>敷地・建物に関する課題等</p>	<p><b>【敷地に関して】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・行き止まり路で道路幅員が狭く建替え困難。</li> <li>・敷地が狭く、建替え時のセットバックを行うと、今までの家の広さが確保できない。</li> <li>・敷地が細分化されている。</li> <li>・借地が多い。</li> </ul> <p><b>【建物に関して】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・倒壊危険性など危険な建物が存在している。</li> <li>・空き家が目立つ。(特に木造の空き家)</li> <li>・木造住宅が密集して火災が一番心配。</li> <li>・敷地一杯に建物が建っている。 など</li> </ul>	<p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路接続不良や狭小敷地の建替え策(共同化等)の検討が必要</li> <li>・敷地細分化防止のためのルールづくり(最低敷地制限など)</li> <li>・借地問題の解消策の検討など</li> </ul> <p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・危険な建物や空き家についての調査と指導</li> <li>・老朽住宅や空き家の除却</li> </ul>
<p>公共施設等に関する課題等</p>	<p><b>【道路】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・幅員3m未満の道路が多く消防車が入れない。</li> <li>・行き止まり路が多く、通り抜けできない。</li> <li>・幅員6m以上の道路が少ない。</li> </ul> <p><b>【避難路・避難場所】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北砂五丁目団地への避難経路がわかりにくい。</li> <li>・避難経路を考えるべき。</li> <li>・避難場所が足りないのでは。</li> <li>・水害や地震によって避難方法が違うはず。</li> </ul> <p><b>【公園・広場】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園・広場が少ない。</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・消火栓の位置が分からない。 など</li> </ul>	<p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急車両が入れるように道路の拡幅や隅切りを確保すべき。</li> <li>・行き止まり路の解消が必要</li> <li>・6m以上の道路ネットワーク化</li> </ul> <p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・避難場所と避難経路が分かる避難マップが必要</li> <li>・災害の種類(水害や地震)によって避難対策が必要</li> </ul> <p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き地を買い上げて公園を整備</li> <li>・消火栓の場所に標識を設置</li> </ul>

## ●その他の防災まちづくりに関する意見等

<p><b>【高齢者について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1人住まいの老人が多く、孤立している。</li> </ul> <p><b>【不燃化特区制度について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家を除却すると固定資産税等が高くなるので取り壊さない。</li> <li>・老朽住宅の除却、除却後の固定資産税の減免制度があることを知らなかった。</li> </ul> <p><b>【コミュニケーション】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民間のコミュニケーションや次世代の意見が必要 など</li> </ul>	<p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一人住まいの老人に対する住替え(コミュニティ住宅等)等の対策が必要</li> </ul> <p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不燃化特区事業についての周知</li> </ul>
---	--

## 《 不燃化特区制度における助成制度のご案内 》

江東区では、北砂三・四・五丁目地区（三丁目の一部、四丁目、五丁目の一部）を対象に、「燃えない・燃え広がらないまち」をめざし、東京都「木密地域不燃化 10 年プロジェクト不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）制度」を活用して、不燃化特区事業を実施しています。

本事業では下記に示すような、戸建住宅の不燃化建替えや老朽建築物の除却に対する助成、建替えや除却による固定資産税の減免を行っています。この事業の実施期間は、平成 26 年 7 月 1 日から平成 33 年 3 月末日を予定しています。本制度の詳細な内容等については、パンフレット「江東区不燃化特区事業のご案内」（不燃化相談ステーション等で配布）または江東区のホームページでご確認いただくか、不燃化相談ステーションまでご相談ください。



（パンフレット）

### ①不燃化建替えを行った戸建住宅に対する助成

要件（全てを満たすことが必要）	
取り壊し建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不燃化特区内に所在し、建替え前の建築物の耐用年数の3分の2を経過していること</li> <li>・耐火構造、準耐火構造以外の建築物であること、取り壊す前に区の認定を受けていること</li> <li>・自己居住部分の割合が1/2以上であること 等</li> </ul>
新築住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不燃化特区内に所在し、戸建住宅が耐火建築物又は準耐火建築物の自己居住用住宅であること</li> <li>・検査済証の交付を受けていること、居住部分の割合が1/2以上であること 等</li> </ul>
助成対象者	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する個人（ただし、住民税を滞納していないこと）</li> <li>・建替え前の建築物を除却後、1年以内に耐火又は準耐火建築物への建替えが完了すること 等</li> </ul>	
助成額（除却費、設計費及び監理費の助成額の合計（最高300万円まで））	
除却費助成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実際に除却に要した額又は区が別に定める単価（2.1万円/㎡）を用いて算出した額（延べ面積×単価）のいずれか低い方の額（最高210万円まで）</li> </ul>
設計費及び監理費助成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築設計監理に係る費用の45%又は区が定める単価（設計費5千円/㎡、監理費4千円/㎡）を用いて算出した額（延べ面積×単価）のいずれか低い方の額（最高90万円まで）</li> </ul>

### ②老朽建築物の除却に対する助成

要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和56年以前の耐火構造、準耐火構造以外の建築物又は区が認定する危険な建築物</li> <li>・取り壊す前に区の認定を受けていること 等</li> </ul>
助成対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する個人 等（ただし、住民税を滞納していないこと）</li> </ul>
助成額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実際に除却に要した額又は区が別に定める単価（2.1万円/㎡）を用いて算出した額（延べ面積×単価）のいずれか低い方の額（最高210万円まで）</li> </ul>

### ③不燃化建替えを行った住宅、又は老朽住宅を除却した後の土地に対する固定資産税・都市計画税の減免

不燃化特区内で不燃化建替えを行った住宅が、ある一定の要件を全て満たす場合は、固定資産税・都市計画税の減免が受けられます。

住宅の敷地については、土地の税負担を軽減する目的から特例措置が設けられていますが、賦課期日（1月1日）に住宅が存在しないと、この特例措置が受けられなくなります。このため、不燃化特区内で、老朽住宅を除却した後の土地が一定の要件を満たす場合は、固定資産税・都市計画税の減免が受けられます。

税の減免については、パンフレット「江東区不燃化特区事業のご案内」でご確認ください。なお、固定資産税・都市計画税の減免についてのお問い合わせ先は、東京都江東都税事務所（固定資産税課固定資産係/03-3637-7128（直通））となります。

（平成 26 年 12 月末時点）

## 江東区からのお知らせ

### ●第3回 防災まちづくり懇談会の参加者を募集します！

燃えない・燃え広がらないまちづくりに向けて、本地区の課題やまちづくりについて意見交換を行う「第3回 防災まちづくり懇談会」の開催を以下のとおり予定しています。

今回は、防災まちづくりの先進事例として、密集市街地整備事業や不燃化特区事業を進めている『墨田区京島地区』の視察を予定しています。その後、これまでの意見を踏まえて、本地区の防災まちづくりの方向性について参加者の皆様と意見交換等を行う予定です。

北砂三・四・五丁目地区の方であれば、誰でも参加することができます。今回からの参加も可能ですので、お気軽にご参加ください。なお、視察先まで貸切バスで移動するため、人数に限りがあります。お早目に申込みください。申込みは不燃化相談ステーションまで！

日 時：平成27年2月7日（土） 10：20～14：30 ぐらいまで

集合場所：砂町区民館前（10：20 集合）

視 察 先：墨田区京島地区



※視察後、砂町区民館3階タウンホールにて意見交換等を行います。（昼食付）

### ●専門家による個別相談会を開催しています！

不燃化特区区域内（北砂三丁目の一部、四丁目、五丁目の一部）で、建物の建替え、移転、除却を検討している方を対象に、無料の個別相談会を開催しています。土地や家屋等に関する専門家が、さまざまな相談についてお答えします。個別相談会の開催日時等については、別紙折込チラシをご確認の上、不燃化相談ステーションまで申込みください。

### ◆不燃化相談ステーションのご案内◆



※建替えや共同化など建築に関すること、不動産登記に関することなど、無料の個別相談をいつでも実施しています！

【開設日時】 月・火・金曜日 11：00～19：00

土・日曜日 10：00～18：00

（定休日） 水・木曜日、祝日、年末年始等

【住 所】 北砂4-24-3 宗清水ビル2階

【電 話】 03-6666-0580

【F A X】 03-6666-0521

### ◆防災まちづくりに関するお問い合わせ先◆



江東区都市整備部地域整備課

不燃化推進係 藤原・神保・八巻・森本

〒135-8383 江東区東陽4丁目11番28号

Email：tiikiseibi@city.koto.lg.jp

TEL：03-3647-9491（直通） FAX：03-3647-9009