
第 2 章 . 不燃化促進事業の見直しに向けて

1. 不燃化促進事業の現状と課題

(1) 不燃化促進事業の概要

墨田区の不燃化促進事業は、民間活力によって不燃建築物を増やすことを目的に、区が定めた不燃化促進区域で一定の基準に適合する耐火建築物等を建築する建築主に助成金を交付するものである。

対象者は、個人、中小企業者、公益法人等に限定されている。

具体的には、以下の二つの制度からなっている。

1) 避難地周辺や避難路沿道等の不燃化促進区域内注5)において実施している「不燃建築物建築促進助成金制度」

助成対象者	対象建築物	助成額
個人、中小企業者、公益法人等	延面積 40 m ² 以上の耐火建築物及び不燃建築物（階数が2階以下で、延面積が100 m ² 以下のもの）注6） * その他整備要件等を満たすもの	基本助成 一棟につき 210 万円 加算助成 住宅の場合は、 ・共同化加算 100 万円 ・賃貸用共同住宅加算 100 万円 ・後退加算 60 万円 ・協調建替え加算 100 万円 ・仮住居居住加算 40 万円 ・角地加算 60 万円

2) 不燃化促進区域外で、不燃領域率注7)40%未満の基礎的安全性の低い地域内の主要生活道路沿道において実施している「主要生活道路沿道不燃化促進助成金制度」

助成対象者	対象建築物	助成額
個人、中小企業者	延面積 40 m ² 以上の耐火建築物及び不燃建築物（階数が2階以下で、延面積が500 m ² 以下の2階以上3階以下のもの） * その他整備要件等を満たすもの	基本助成 一棟につき 150 万円 加算助成 住宅の場合は、 ・共同化加算 100 万円 ・賃貸用共同住宅加算 100 万円 ・後退加算 60 万円 ・協調建替え加算 100 万円 ・仮住居居住加算 40 万円 ・角地加算 60 万円

注6) 不燃建築物 鉄骨系準耐火建築物（主要構造部のうち、柱・床・はり及び階段が不燃材料で作られ、外壁及び屋根が耐火構造であり、軒裏が不燃材料又は準不燃材料で作られている建物）

注5)不燃化促進区域

①不燃建築物建築促進助成金交付制度

対象区域： 

②主要生活道路沿道不燃化推進助成金交付制度

助成対象となる道路は、
区が指定する計画幅員
6m、8m、9mの主要生活道路です

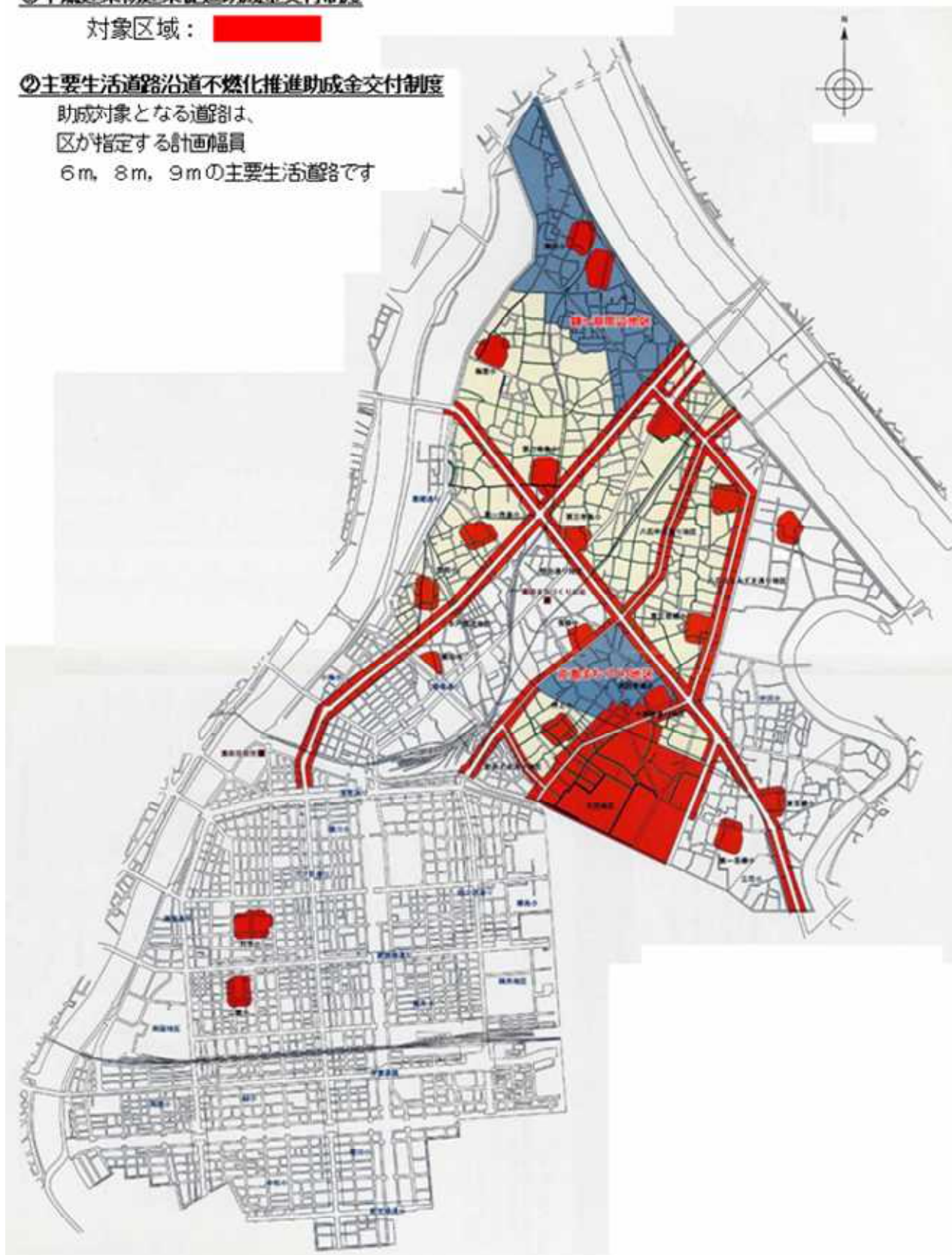


図 2-1-1 不燃化促進区域

凡例：計画幅員 6 m... 6、 同幅員 8 m... 8、 同幅員 9 m... 9

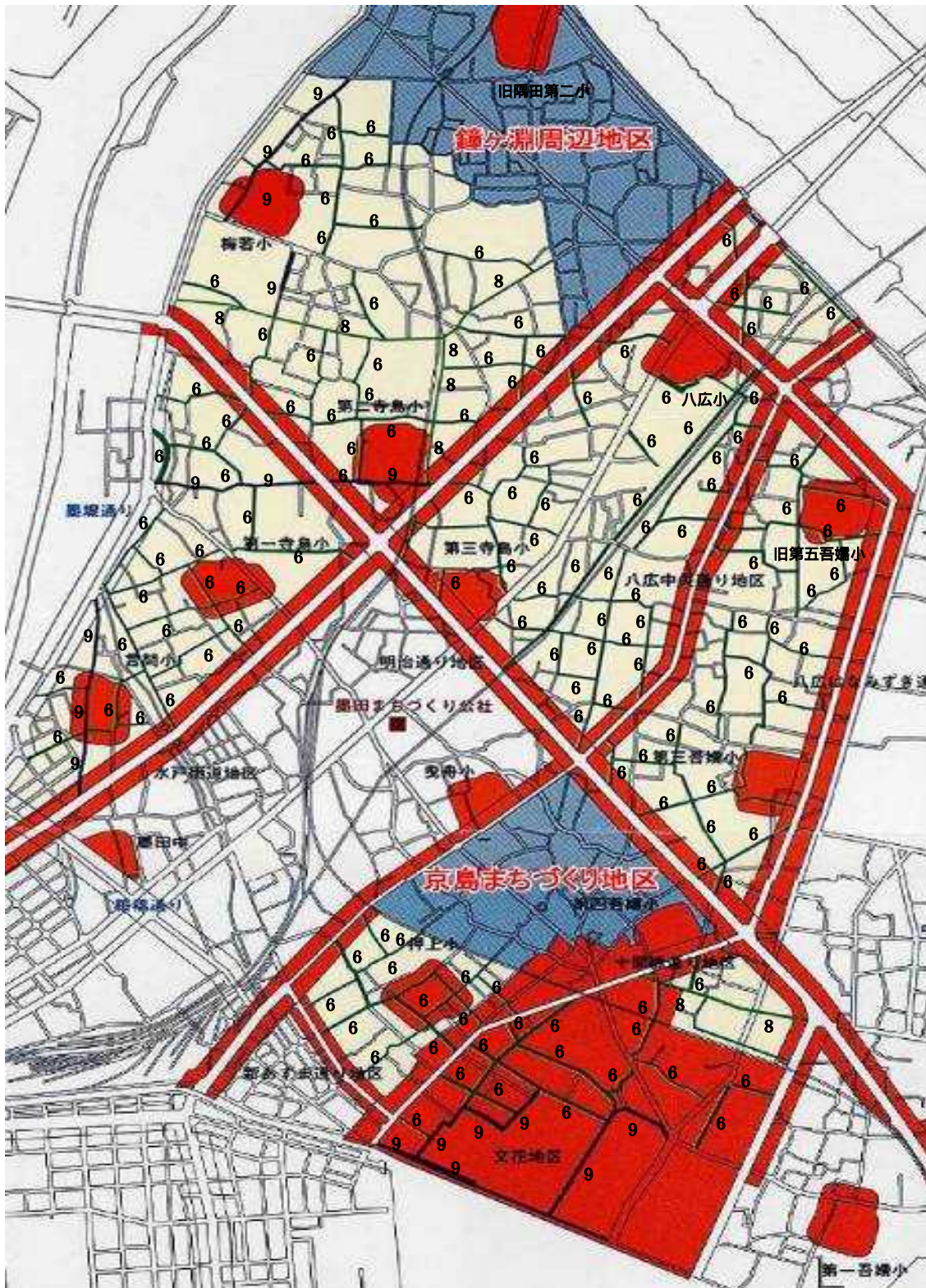


図 2-1-2 主要生活道路沿道不燃化推進助成金交付制度 対象路線

注7) 不燃領域率

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

空地率：一定以上の面積を有する水面・公園等及び幅員 6m 以上の道路が占める面積の割合

(2) 墨田区不燃化促進事業制度の変遷

1) 不燃化促進事業と防災区画化計画

不燃化促進事業は、昭和 54 年度、緊急的に避難地周辺と一次避難路（幹線避難路：幅員 15m 以上の幹線道路で避難地間を接続する路線）周辺を不燃化する「避難の計画」から始まり、これに、「逃げないですむ、燃えないまち」を目指した区域全域の不燃化促進を重ねる形で実施することを想定していた。

昭和 58 年度、更に、区内を 25 の区画の分割し、各区画を建物の不燃化による延焼遮断帯（幅員 11m 以上の幹線道路）で延焼を阻止し、その区画内において防災活動拠点周辺の不燃化と地域防災体制の確立を図る、「避難と防御の計画」となる、「防災区画化計画」が立案され、以降、この考え方を基本的に踏襲して、不燃化促進事業が実施されることとなった。

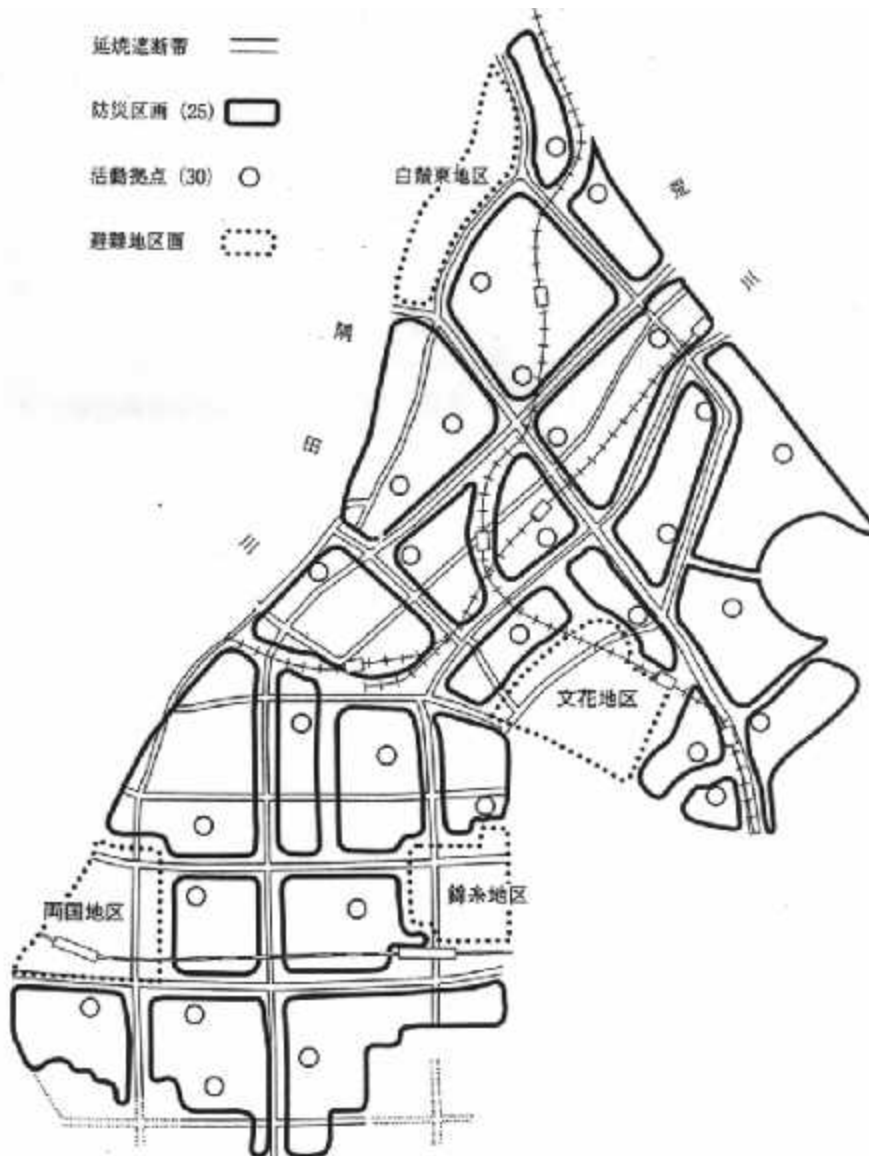


図 2-1-3 防災区画化計画

2) 不燃化促進事業の制度拡充

その後、昭和 63 年度から平成 11 年度までに区域全域を対象に、2 千戸の不燃化を目標として、「市街地優良不燃住宅建築助成金交付制度」が行われ、また、各種の加算助成も導入された。

平成 9 年度の見直しによって、不燃化助成の効率化を図るとともに、阪神・淡路大震災の教訓に学び、基礎的安全性が確保されていない区域の 3 次避難路沿道(主要生活道路)を対象として、沿道建物の不燃化助成が実施されることとなった。

表 2-1-4 墨田区における不燃化促進事業の変遷

	対象区域	助成加算	ソフト施策
1979	墨田区不燃化促進事業開始 両国地区、文花地区	基本助成 150 万円 ・共同化加算開始 ・合同化加算開始 ・建築協定加算開始	不燃化相談室設置(文花地区)
1980	国、東京都不燃化促進事業開始		
1981	錦糸地区、一次路線(7 地区)促進区域指定		京島まちづくり協議会発足
1982	二次路線(9 地区)促進区域指定	基本助成増額 180 万円	(材)墨田区まちづくり公社設立 不燃化プランナー発足 防災活動拠点会議設置開始
1983	防災活動拠点地区(30 地区)促進区域指定	・三世帯加算開始	
1984			墨田下町住宅コンペ
1986	区全体に 不燃化三世帯住宅建築助成制度開始		不燃化三世帯住宅コンクール
1988	区全域に 市街地優良不燃住宅建築制度開始	基本助成 100 万円	若手設計者と「防災まちづくり懇談会」実施
1989	両国地区事業終了	・仮住居居住加算開始 ・協調建替え加算開始	
1991	錦糸地区、京葉道路地区事業終了	基本助成増額 (促進区域)240 万円 ・地区整備計画加算開始 ・緑地整備加算開始 ・賃貸用共同住宅加算開始 (区全体) 120 万円 促進区域と同様の加算	不燃化出張相談(5 回)
1992	墨堤通り地区、桜通り地区事業終了		
1993	両国、中和、菊川、柳島、横川、小梅、立花、中川の各小学校地区事業終了		
1996	蔵前通り、四つ木通り地区事業終了		
1997	清澄・浅草通り、新大橋通り、三ツ目通り、緑小学校地区事業終了		
1998	区全域を対象にした市街地優良不燃住宅建築制度終了 主要生活道路沿道不燃化推進助成金交付制度開始	三世帯加算、緑地整備加算、 建築協定加算、地区整備計画 加算終了 主要生活道路沿道不燃化推進 助成金 基本助成 150 万円 ・沿道後退加算開始 ・角切り加算開始	
2002		基本助成改訂 210 万円 沿道後退、角切り加算減額	
2004	明治通り地区、水戸街道地区都事業終了 (区事業は継続)		

表 2-1-5 不燃化助成事業 年度別内訳

不燃化助成事業 年度別内訳

平成18年3月31日修正

年 度	促 進											市街地優良							主要生活道路																
	基本助成額 (万円)	交付件数	交付金額 (千円)	加算内容(件)								基本助成額 (万円)	交付件数	交付金額 (千円)	加算内容(件)				基本助成額 (万円)	交付件数	交付金額 (千円)	加算内容(件)													
				共同化建築	仮住居居住	× 三世代	× 緑地整備	協調建て替え	× 建築協定	× 地区計画	賃貸用共同住宅				× 合同化	× 住宅型	後退加算	角地加算				共同化	仮住居	三世代	緑地整備	地区計画	賃貸共同	共同化建築	仮住居居住	賃貸用共同住宅	協調建て替え	後退加算	角地加算		
S54	150	5	7,500																																
S55	150	20	30,330																																
S56	150	65	123,378	2							2																								
S57	180	121	267,111	5					2		5																								
S58	180	151	340,060	5	30				2		3																								
S59	180	153	390,872	7	50				1		3																								
S60	180	151	345,524	2	41				1		0																								
S61	180	148	386,752	6	46				2		0	100	9	9,000	全域三世代																				
S62	180	134	355,204	7	46				1		-	100	32	32,000	全域三世代																				
S63	180	122	287,947	1	32				0		-	100	15	15,000																					
H元	180	108	268,245	1	37	27			0		-	100	42	46,772	12																				
H2	180	96	262,720	2	52	26			0		-	100	43	54,005	29																				
H3	180	102	312,563	2	60	35	4	2	2		-	100	60	91,463	36	6	2																		
H4	240	79	267,200	2	42	32	6	0	0	2	-	120	103	219,723	1	72	57	14	1	1															
H5	240	59	226,614	1	36	21	11	0	-	1	-	120	109	211,006	1	54	46	15	2	1															
H6	240	72	226,677	0	28	27	11	0	-	1	1	120	70	158,453	0	38	45	15	3	4															
H7	240	96	326,635	0	57	43	19	0	-	2	5	120	182	370,970	3	114	81	19	11	2															
H8	240	69	215,986	0	42	29	6	0	-	1	0	120	160	336,595	0	99	83	21	12	1															
H9	240	66	211,480	0	32	29	8	0	-	0	3	120	148	292,447	1	89	60	19	6	2															
H10	240	61	189,998	0	30	20	6	0	-	2	0	120	146	296,226	0	85	66	16	14	0	150	1	2,400	0	0	0	0	0	0	0	1	0			
H11	240	35	105,327	0	18	2	1	0	-	0	0	120	29	61,000	0	13	16	4	3	0	150	3	7,200	0	0	0	0	0	0	0	3	0			
H12	240	26	78,684	1	17	-	-	0	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150	3	8,400	0	3	0	0	0	0	0	3	0			
H13	240	31	88,986	0	13	-	-	0	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	150	7	16,480	0	2	0	0	0	0	0	6	0				
H14	240 210	20	64,582	0	8	-	-	0	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	150	7	15,400	0	1	0	0	0	0	0	5	0				
H15	210	22	55,925	0	10	-	-	0	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
H16	210	18	56,745	0	7	-	-	0	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	150	5	9,900	0	0	0	0	0	0	0	4	0				
H17	210	17	46,930	0	7	-	-	0	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	150	1	2,500	0	1	0	0	0	0	1	0					
計	万円	2,047	5,539,975	44	496	536	72	2	11	9	10	13	8	17	0	万円	1,148	2,194,660	6	641	460	125	52	11	万円	27	62,280	0	6	0	0	23	0		

* 市街地優良には全域三世代 (S61 ~ H元・71件) を含む

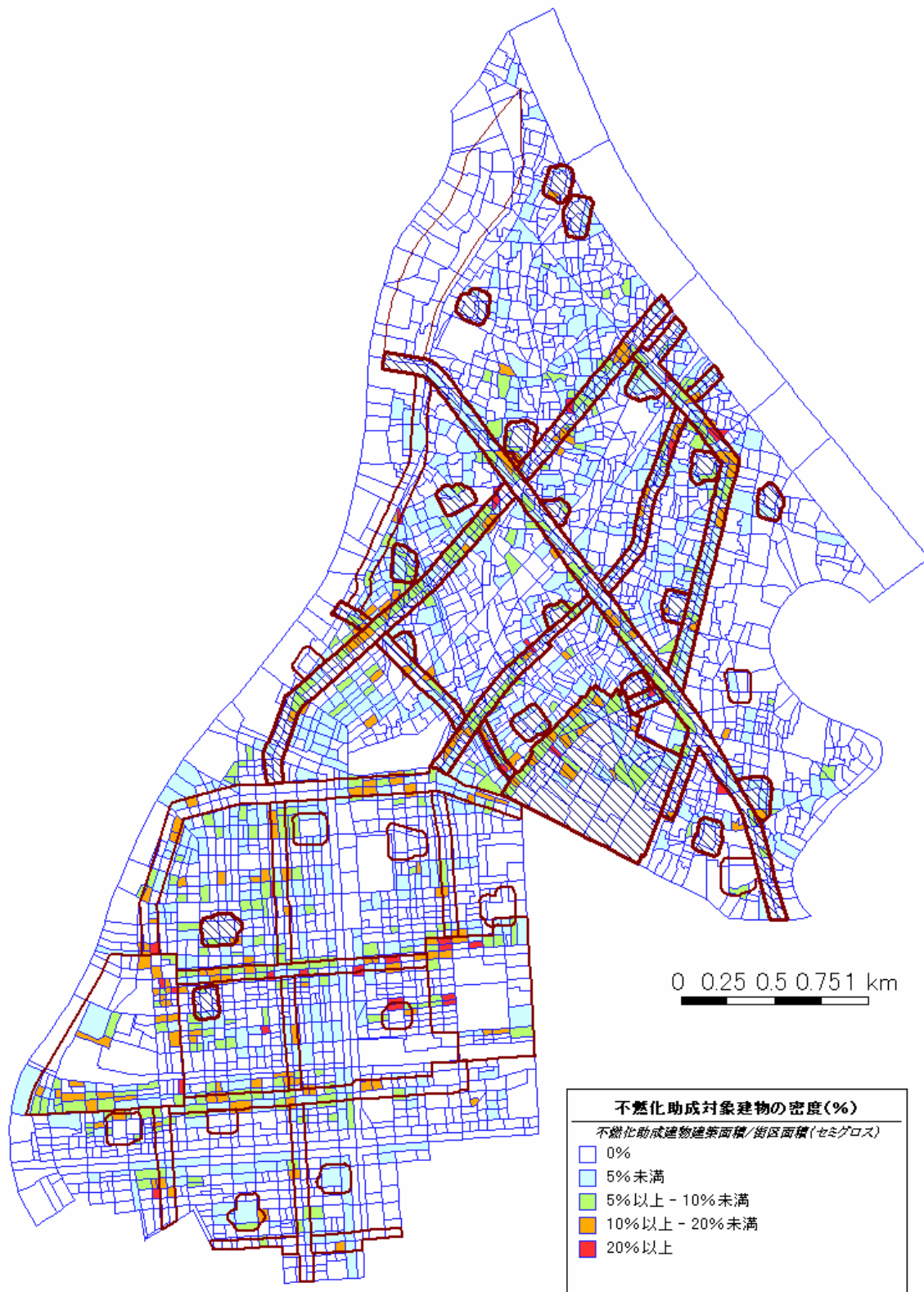


図 2-1-6 墨田区不燃化促進事業助成対象建築物分布
(H17 不燃化促進区域(斜線部)との重ね合わせ)

(3) 不燃化促進事業の実態把握

不燃化促進事業は、当初は避難地、避難路、防災活動拠点とも不燃化促進の効果が見られたが、近年は不燃化のスピードが徐々に低下し、特に、北部地域の木造密集市街地にある防災活動拠点については、却って木造が増える地域も見られるようになってきている。

不燃化促進事業により不燃化が促進されたものの、不燃化促進事業活用が困難な建物が残されている状況がうかがえる。

1) 事業実績

- ・昭和54年から平成17年度末における、不燃化促進事業の交付件数は、3222件(約78億)である。
- ・平成17年度末時点の不燃化率は、区内全域で62.6%である(昭和54年時点では、34.1%)。南北地域で見ると、南部地域は76.1%、北部地域は52.0%である。
- ・南部地域は、不燃化が進んでいるが、北部地域には40%前後の不燃化率のまちが存在し、防災活動拠点、主要生活道路沿道に関しては実績が少なく、北部の避難地・避難路・防災活動拠点については不燃化率70%が未達成の地区が多く残る。

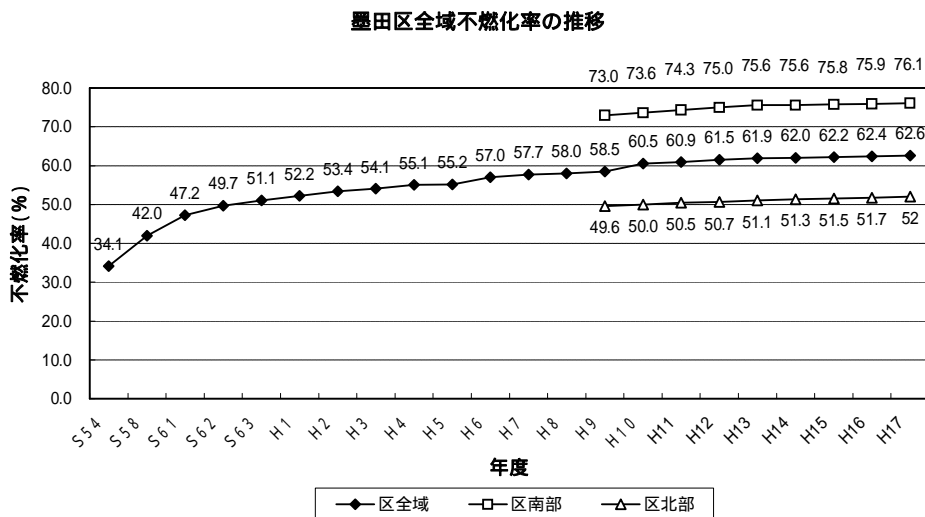


図 2-1-7 墨田区不燃化率の推移

2) 機能別の不燃化動向の整理

- ・不燃化促進区域に指定された区域では、不燃化率の増加速度が高く、不燃化促進事業の効果がうかがえる。
- ・特に、広域避難場所として、不燃化促進事業開始当初に不燃化促進区域として指定された両国地区や錦糸町地区の不燃化の進展が著しい。
- ・一方、避難路についても北部地域の避難路から着実に不燃化が進展している一方防災活動拠点については、近年不燃化が進まず、却って不燃化率が減少する地区も見られるようになってきている。

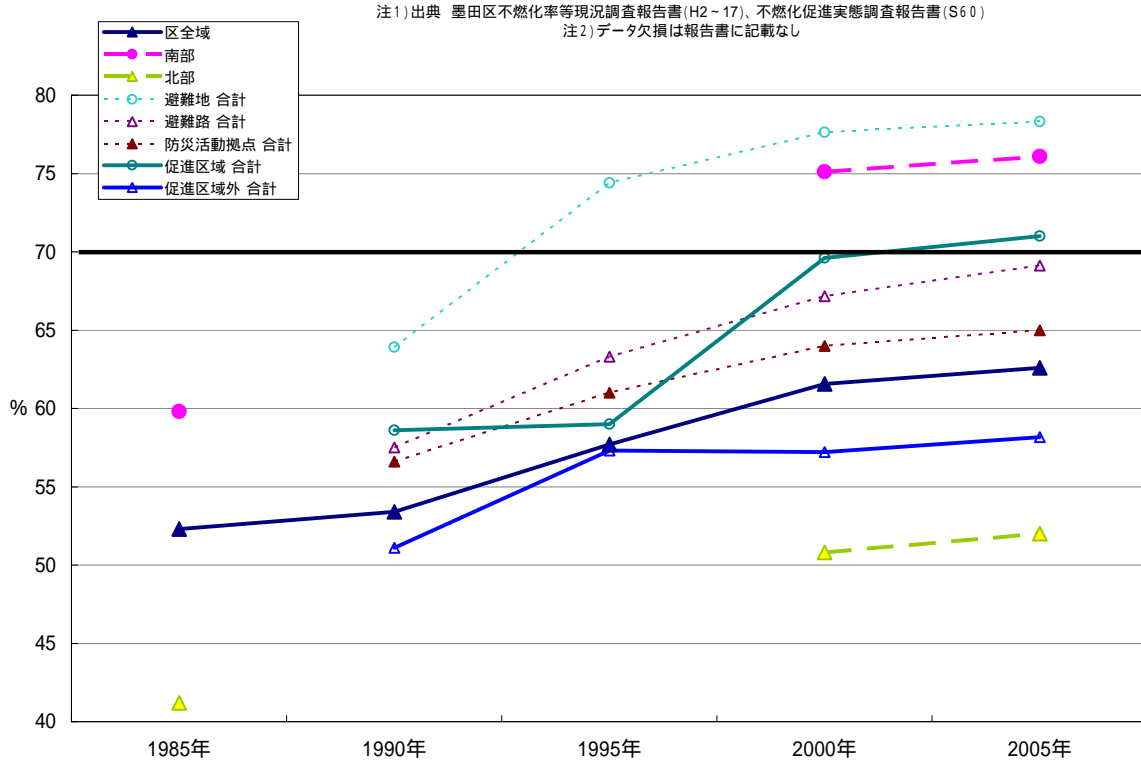


図 2-1-8 不燃化促進区域における不燃化率の推移

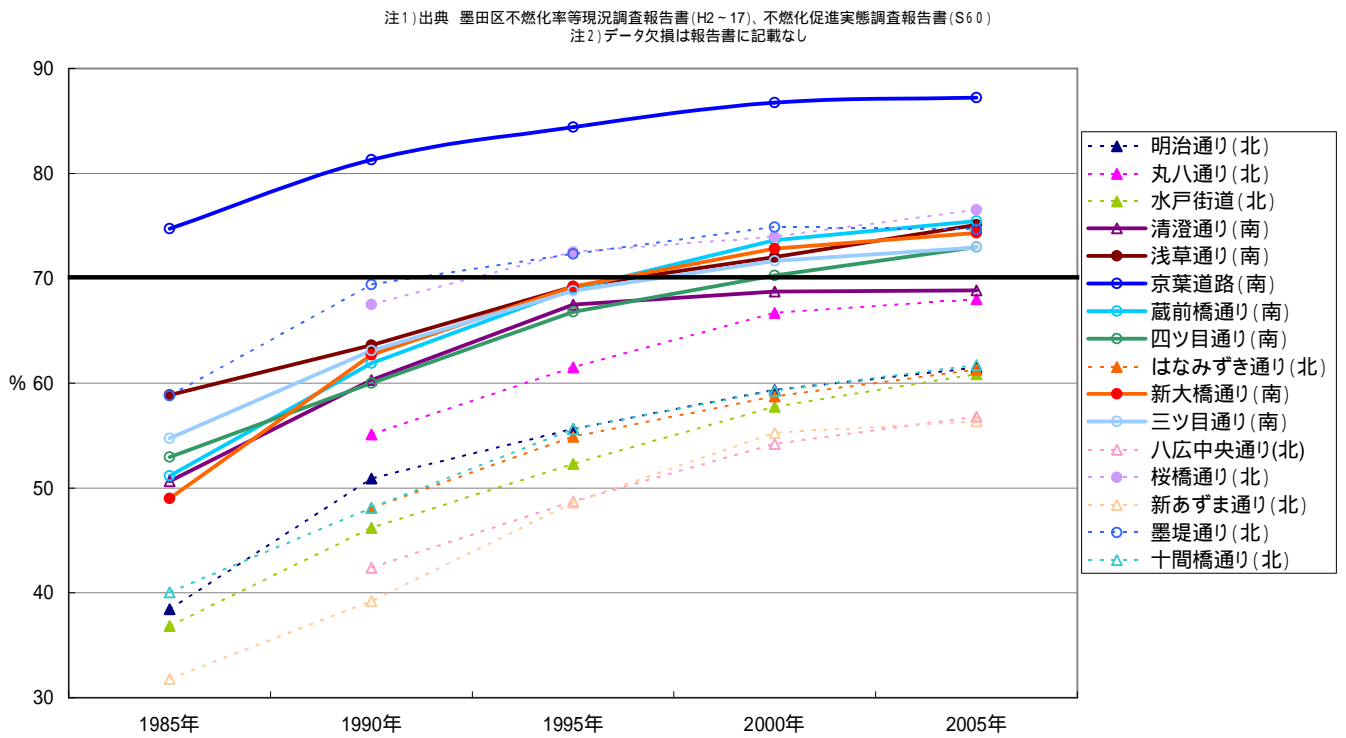


図 1 2-1-9 不燃化促進区域(避難路)における不燃化率の推移

注1) 出典 墨田区不燃化率等現況調査報告書(H2-17)、不燃化促進実態調査報告書(S60)
 注2) データ欠損は報告書に記載なし

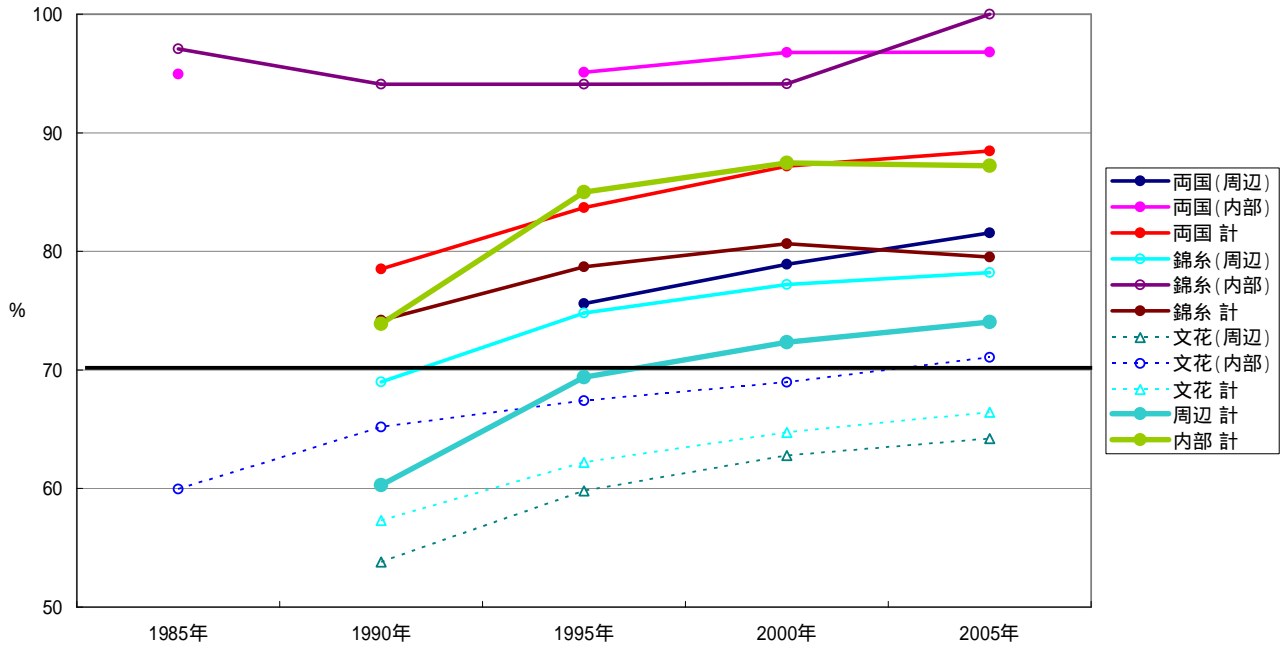


図 2-1-10 不燃化促進区域(避難地)における不燃化率の推移

注1) 出典 墨田区不燃化率等現況調査報告書(H2-17)、不燃化促進実態調査報告書(S60)
 注2) データ欠損は報告書に記載なし

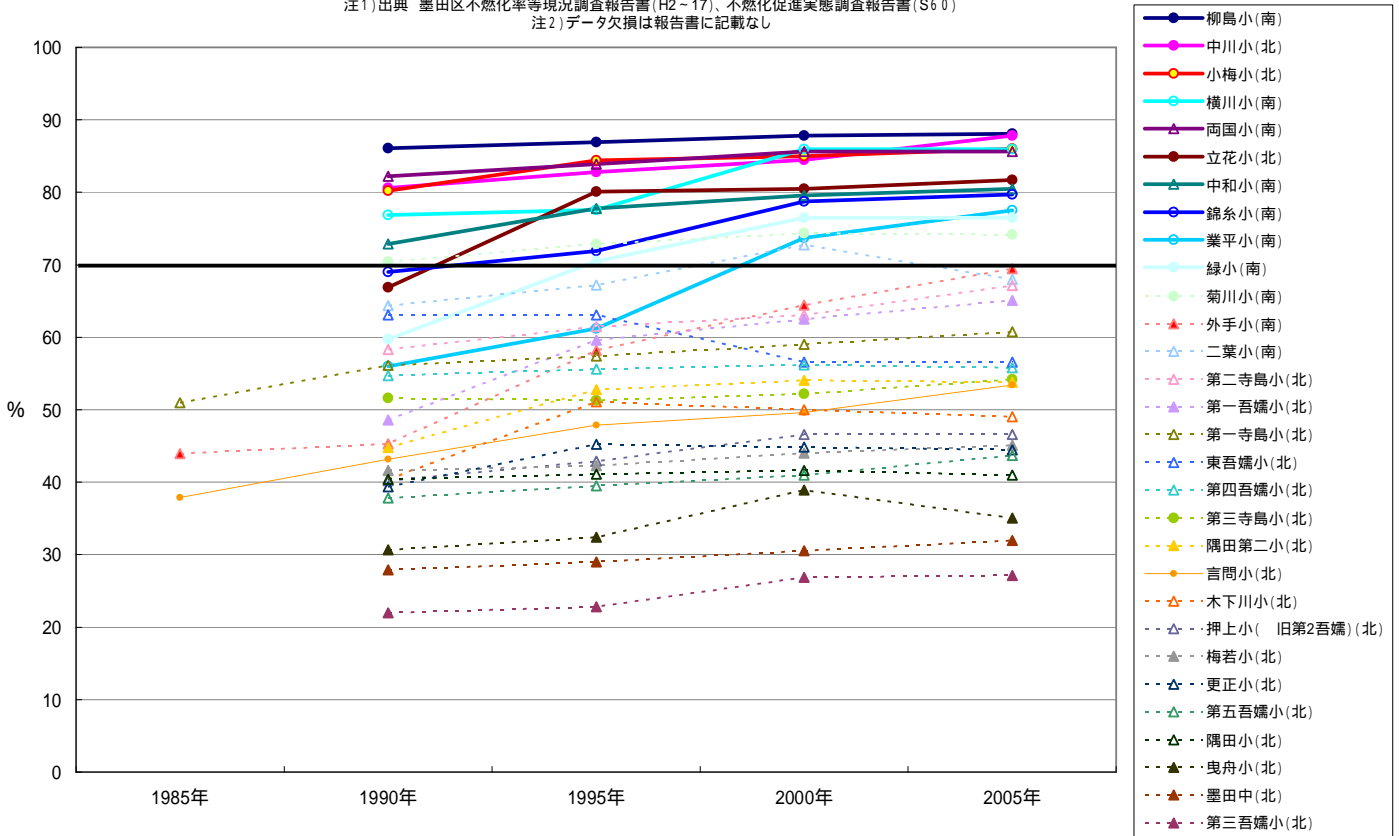


図 2-1-11 不燃化促進区域(防災拠点周辺)における不燃化率の推移

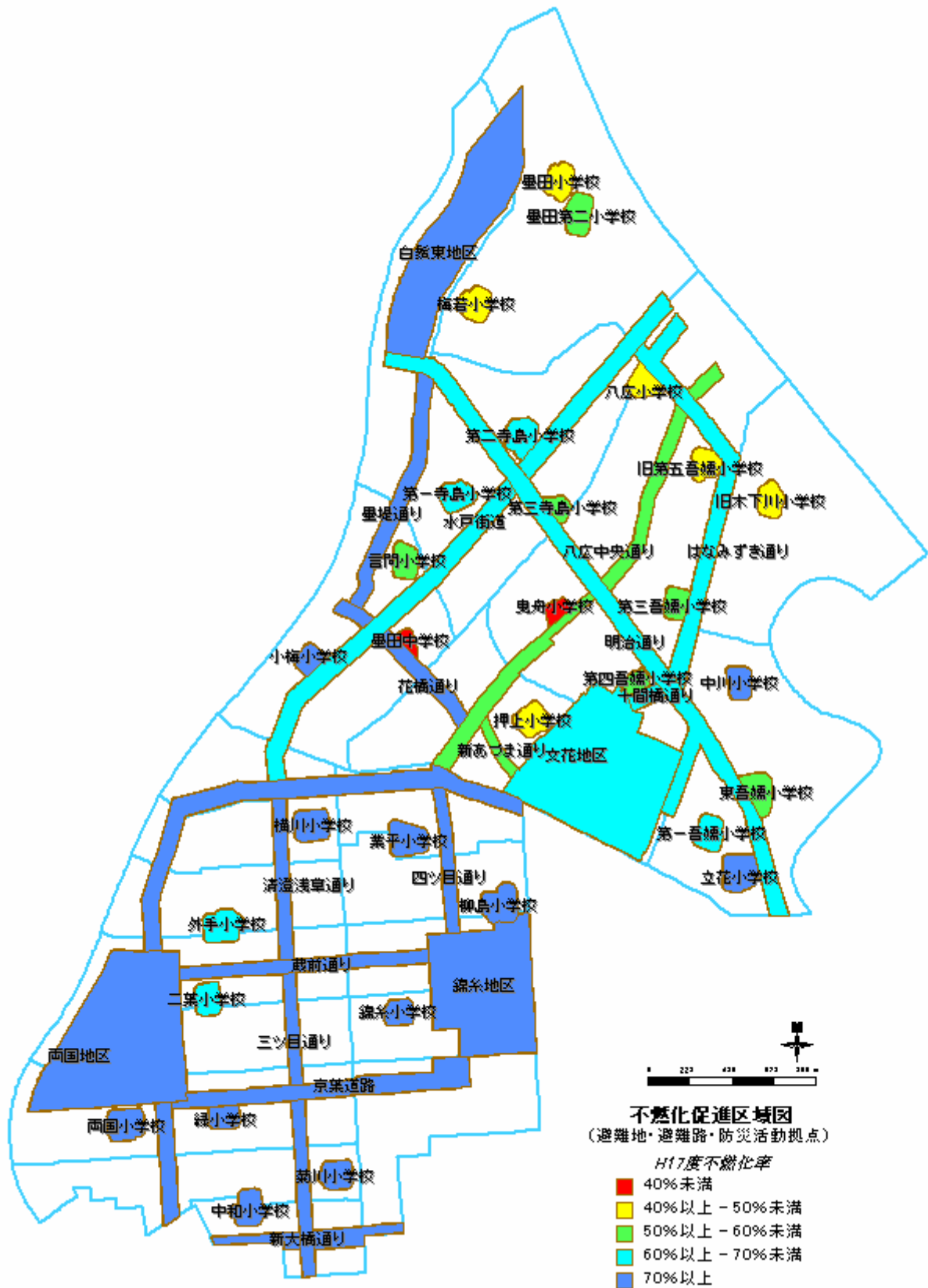


図 2-1-12 不燃化促進区域における不燃化率の現状

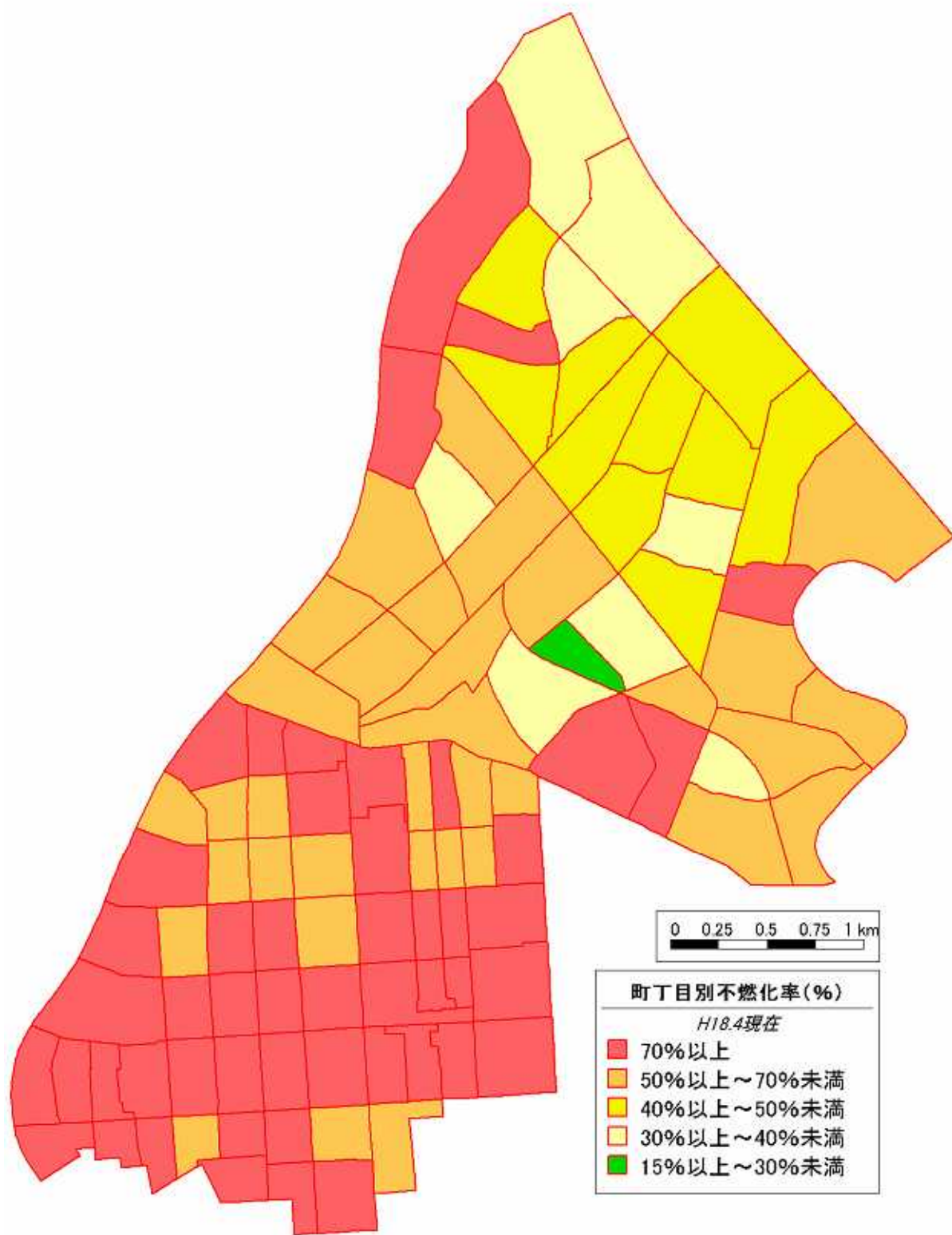


图 2-1-13 町丁目別不燃化率

3) 墨田区不燃化促進事業と不燃化動向との関係分析

平成8年と平成13年の土地利用現況調査から、建物の更新状況を把握し、これと同期間実施された不燃化促進事業を重ね合わせることで、墨田区における不燃化促進事業が、実際に不燃化を促進しているのか、概観する。

下図は、平成8年から平成13年にかけて、1970年以前の木造建物建築面積が町丁目セミグロス面積に対して何%減少したかを縦軸に、1981年以降の非木造建物建築面積が町丁目セミグロス面積に対して何%増加したかを横軸に、各町丁目をクラスター化したものである。下記の、E群とF群が木造建物の更新が進んでいない町丁目のクラスターとなる。

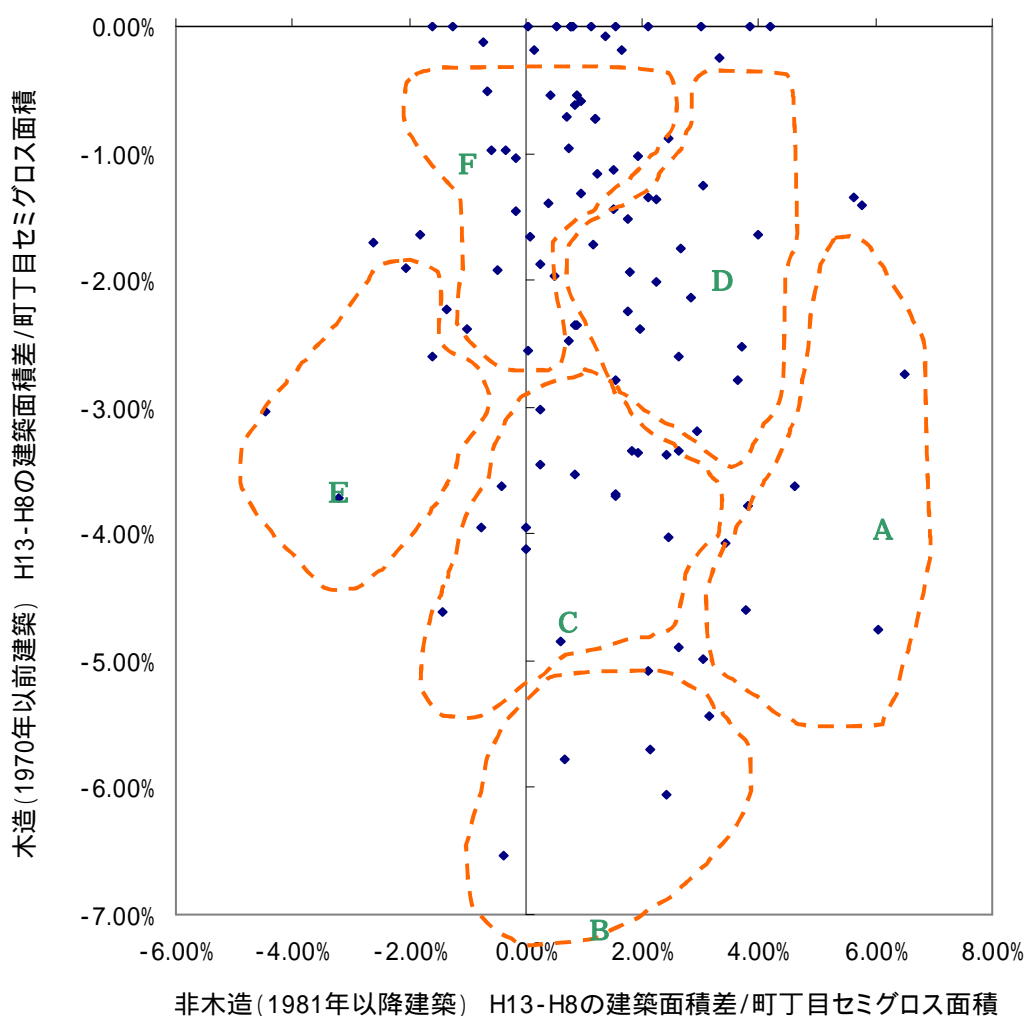


図 2-1-14 町丁目毎の不燃化動向

表 2-1-15 資料： 1996 (H8) 年度、2001 (H13) 年度 土地利用現況調査データ

グループ	町丁目数	非木造(1981年以降建築)のH13-H8の建築面積差 / セミグロス面積平均	木造(1970年以前建築)H13-H8の建築面積差 / セミグロス面積平均	グループの特性
A	10	4.69%	-3.16%	非木造がかなり増加 + 古い木造が減少
B	9	1.82%	-5.48%	非木造がやや増加 + 古い木造がかなり減少
C	21	0.95%	-3.37%	非木造が横ばい~やや増加 + 古い木造が減少
D	23	2.35%	-1.35%	非木造が増加 + 古い木造がわずかに減少
E	9	-1.84%	-2.13%	非木造が減少 + 古い木造がやや減少
F	32	0.05%	-0.62%	非木造が横ばい + 木造が横ばい~わずかに減少
全体	104	1.18%	-2.13%	

(注) 非木造 = 耐火造 + 準耐火造 (木造の準耐火造を含む)
 木造 = 防火木造 + 木造 (木造の準耐火造は含まない)

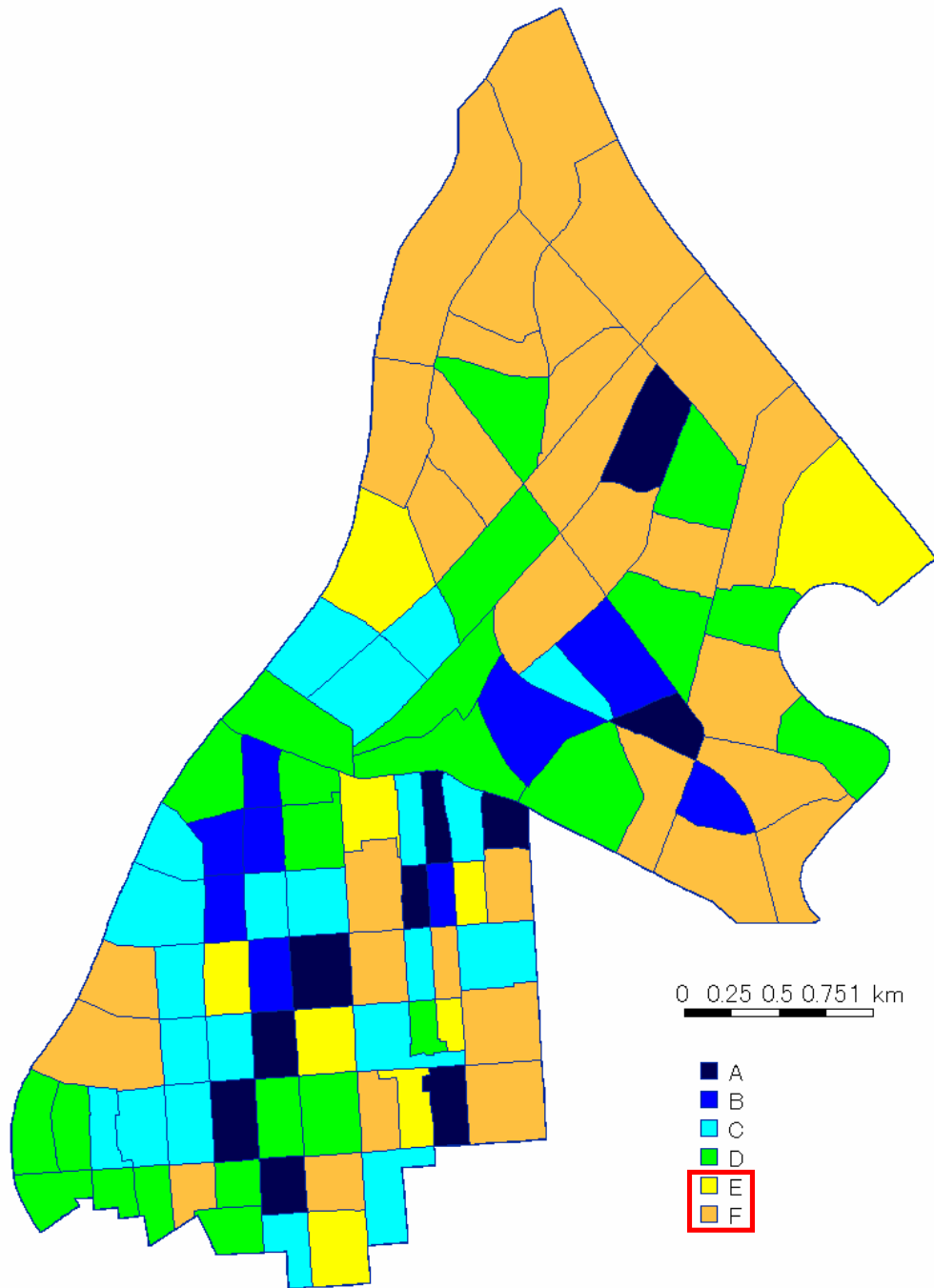


図 2-1-16 平成 8 年から平成 H13 年における町丁目別非木造（1981 年以降建築）および木造（1970 年以前建築）建築物建ぺい率変化のクラスター分類（E、F が建物更新が進んでいない）

これと、各町丁目別での不燃化促進事業の実施状況を重ねあわせたのは以下の図である。データの制約から 5 年間だけを見たに過ぎないが、不燃化促進事業が活用されていない町丁目では木防建物建替え更新も進んでいない状況がうかがえる。

なお、不燃化促進事業の即地的な実態分析については、第 1 章第 1 項を参照のこと。

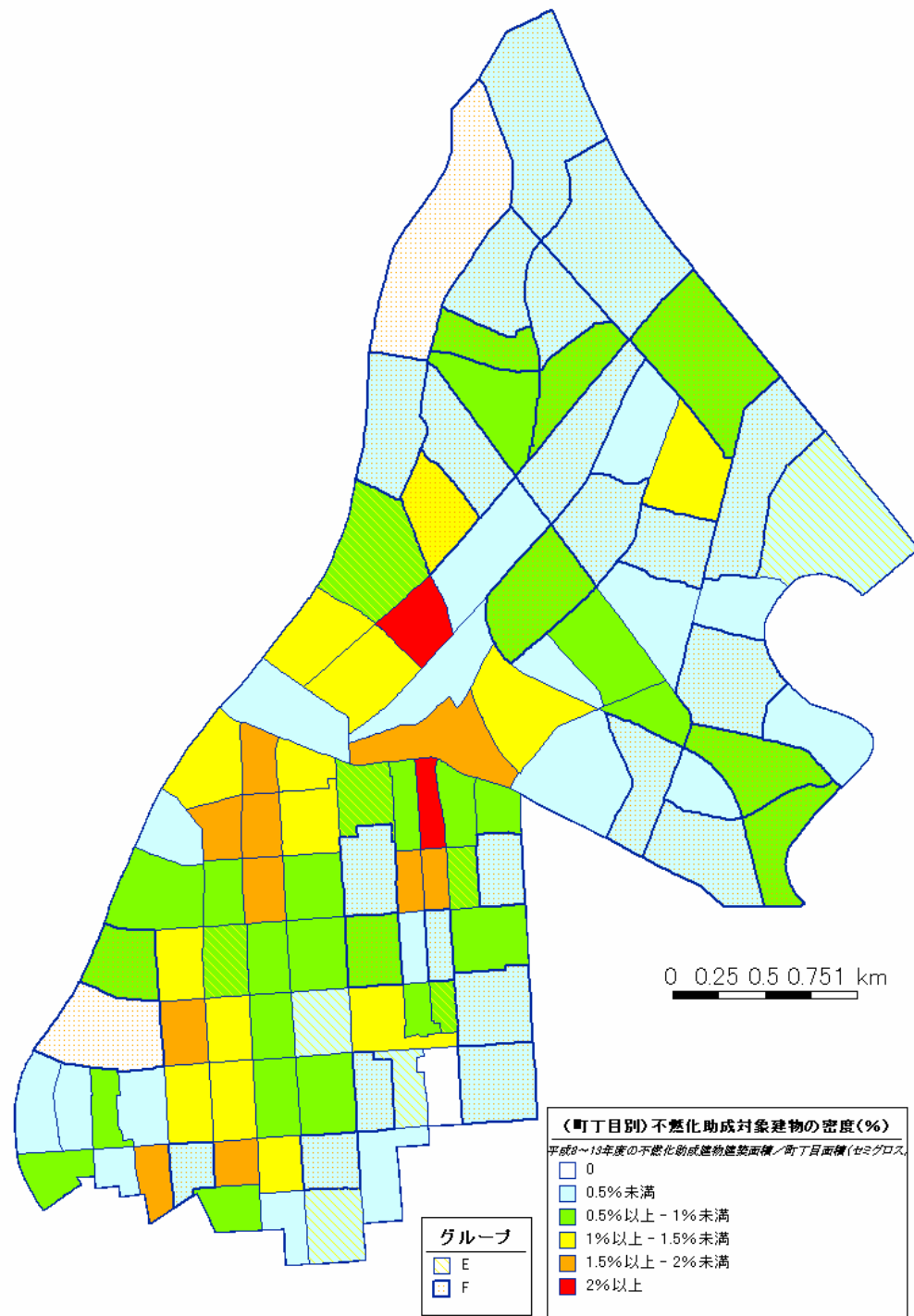


図 2-1-17 町丁目別の不燃化助成対象建物の密度
(建替えの進んでいないクラスターとの重ね合わせ)

(4) 関係者ヒアリング等を踏まえた課題整理

- ・これまでの分析に加えて、関係者ヒアリングの結果（別冊資料：ヒアリング記録を参照）を踏まえて、不燃化促進事業の現状と課題を整理する。

1) 不燃化促進事業の現状に関して

不燃化促進事業は当初、建替え促進の効果があつたものの、近年、耐火建築物のコスト高、施工面の自由度の低さから、不燃化促進が最も求められる木造密集市街地等において不燃化促進事業が活用されにくい状況となっている。また、コスト面や施工自由度の高さから、不燃化促進事業の助成対象とならない木造の準耐火建築物が増加している。

不燃化促進事業が活用されない理由

- ・近年、助成を受けずに木造の準耐火建築物に建替えるケースが増えている。これは、鉄骨と木造のコストの差が（助成額よりも）大きいこと、木造の方が間取りなどの自由度が高い（大手メーカーの鉄骨造は規格品が多い）ことなどが理由である。
- ・すなわち、狭小宅地での木造建築物の建替えにあたっては、費用の面、施工の自由度の面で、不燃化促進事業を活用することはむずかしい。
- ・結果的に北部地域を中心に木造建築物は木造準耐火への建替えが主流となっており、木造建築物の比率がかえって高まる地域も見られるようになっている。
- ・不燃化促進事業の助成対象は、プレハブ（鉄骨系準耐火構造）や、まとまった敷地に建設されるマンション（耐火構造）などが多く、耐火構造に建替えるだけの資力のある建築主が不燃化促進事業を活用するケースが多くなっている。

不燃化促進事業の効果

- ・個々の成果（不燃建築物への建替え）が目に見えてわかりやすく、普及もしやすい。
- ・今までの実績（3,222件）は事業実施規模として大きい。
- ・建替え資金の大半は民間の資金を用いていることから対費用効果が高い。
- ・助成とともに行政のチェックも入り違法建築を減らすことにもつながっている。
- ・特に、南部地域では不燃建築物への建替え速度を加速する効果があつたと想定され、宅地の規模によらず、建築主は当然のこととして耐火構造建物への建替えを選択する傾向がみられる。

2) 不燃化促進事業をめぐる課題について

27年間に渡り、実施されてきた不燃化促進事業は不燃化率の向上に大きな成果をあげたものの、物理的、経済的、社会的な条件の制約から建替え自体が困難な建物には活用され難く、結果的に制度の活用は漸減傾向にある。

このため、対費用効果を考慮し避難路沿道への支援の重点化、防災活動（アクセス）道路を軸とした不燃化促進、改修から建替えまで視野に入れた包括的な不燃化・耐震化促進、を進めていくことが求められている。

避難路沿道での対費用効果の高い重点化された不燃化促進事業の展開へ

- ・ 避難路沿道では不燃化率が高まっても部分的に木造建物が残れば、延焼突破をされ、市街地大火となる可能性が高い。そこで、不燃化促進事業の本来の目的に立ち戻って、まずは、避難路沿道での延焼遮断機能を確保することを最優先課題として、対費用効果を考慮し重点的に不燃化促進を進めることが必要である。

防災活動（アクセス）道路を軸とした不燃化促進事業へ

- ・ 木造密集市街地においては、建物が倒壊することにより住まい手の生命に危険が及ぶだけでなく、避難路の閉塞、救助活動の制約や延焼火災による市街地大火を招くなど、防災区画内に住むすべての人を同様の危険にさらすこととなる。主要生活道路は、防災区画内部の市街地の延焼火災を抑制するとともに、地震災害時の防災活動（アクセス）道路として重要な機能を有していることが今回の調査によりあらためて認識された（ところである）。今後、主要生活道路を防災活動の軸として位置づけ、「共助」を視野に入れた不燃化促進事業を展開していくことが必要である。

改修から建替えまで視野に入れた包括的な不燃化・耐震化促進へ

- ・ 木造密集市街地では敷地制約条件に柔軟に対応でき、コスト面でも優位な木造の準耐火建築物に建替えるケースが増えつつある。また、建物改修についても近年の建築技術の向上に伴い、十分な耐震・防耐火性能の確保が可能となっており、現実に建替えが困難な木造建築物が数多く残されている現状を踏まえると、人命を守る最低限の建物改修支援も必要とされている。
- ・ そこで、建物自体の防災性能を高めるという観点から、改修から建替えまで視野に入れた包括的な不燃化・耐震化促進を進め、結果的に墨田区全体の建物の耐震化・不燃化の性能が高まるような新たな支援策を検討する必要がある。

2. 不燃化促進事業の見直しに向けた提言

(1) 再検討の方向

1) 不燃化促進を行う区域の絞り込み

- ・延焼突破をされる可能性の高い避難路沿道区域の一部「(仮)避難路沿道緊急改善区域」や不燃化により防災区画内の防災性能向上に大きな効果がある主要生活道路沿道区域（「(仮)主要生活道路沿道優先改善区域」）に、その支援対象区域を絞り込む。
- ・これらの区域において不燃化促進事業を実施する場合は、協働防災まちづくりへの取組みと連携し地域全体の防災性向上へとつなげていく。

2) 協働型防災まちづくり活動と老朽木造建築物の建替え支援の連携

- ・昭和 56 年以前の木造建築物については、震災時、建物倒壊により圧死を防ぐため建替えは急務である。しかし、建替え困難な状況の建物も多く、支援費の上積みを行っても建替え促進効果を十分にあげることが困難な状況である。
- ・建替える意欲のない高齢者に対する福祉・住宅施策を活用した支援策と連携しつつ、老朽木造建築物の建替えの支援を行うことを検討する必要がある。
- ・このため、前章で提案した、近隣型協働防災まちづくり支援の仕組みを活用し、事前の防災まちづくり活動支援活動を老朽木造住宅の建替えへと誘導していく。

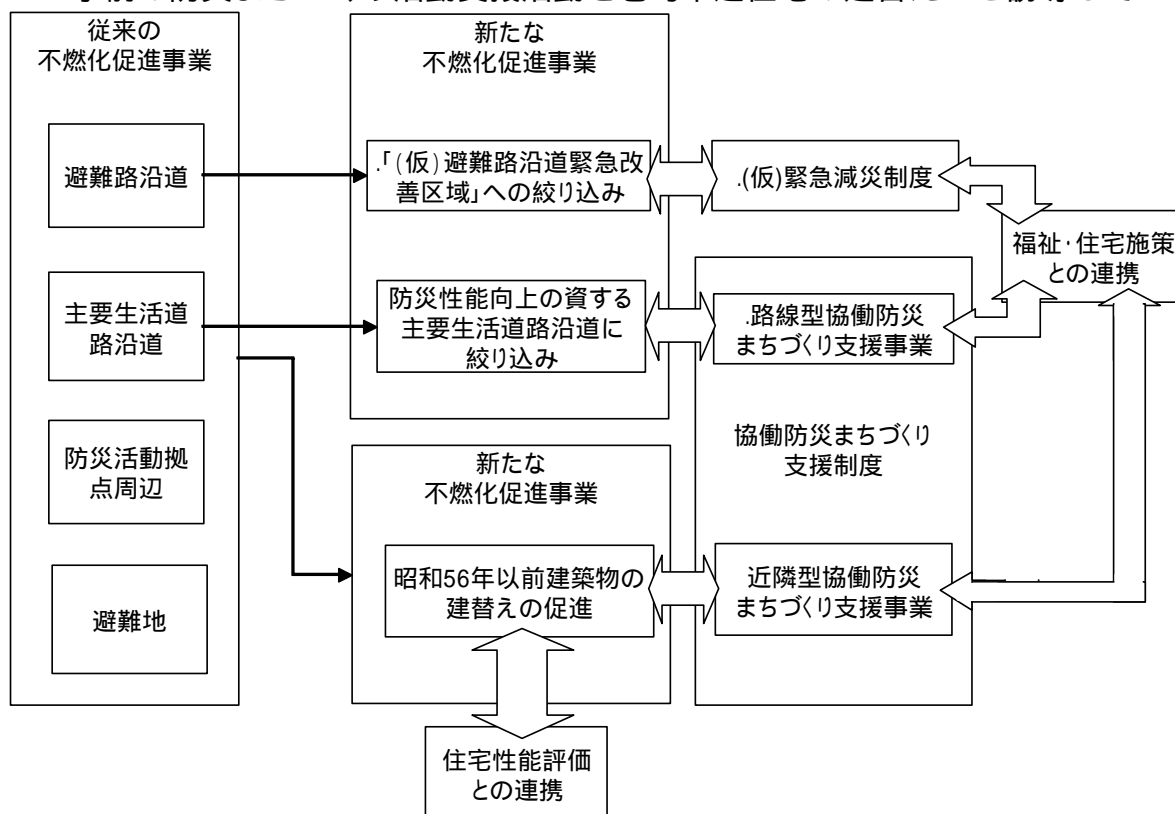


図 2-2-1 不燃化促進事業再検討の方向

3) 間口を広く耐震・耐火改修支援と連携

- ・ 不燃化促進事業という制度自体を知らない区民もいることから、まず、誰もが気軽に木造建築物の安全性についてチェックを行うことができるよう、建替え検討を行う前段階における支援の充実化を図る。
- ・ 耐震・耐火改修支援策と連携させ、簡易耐震・耐火診断から、一部補修、改修、建替えを選択できる仕組みを構築する。

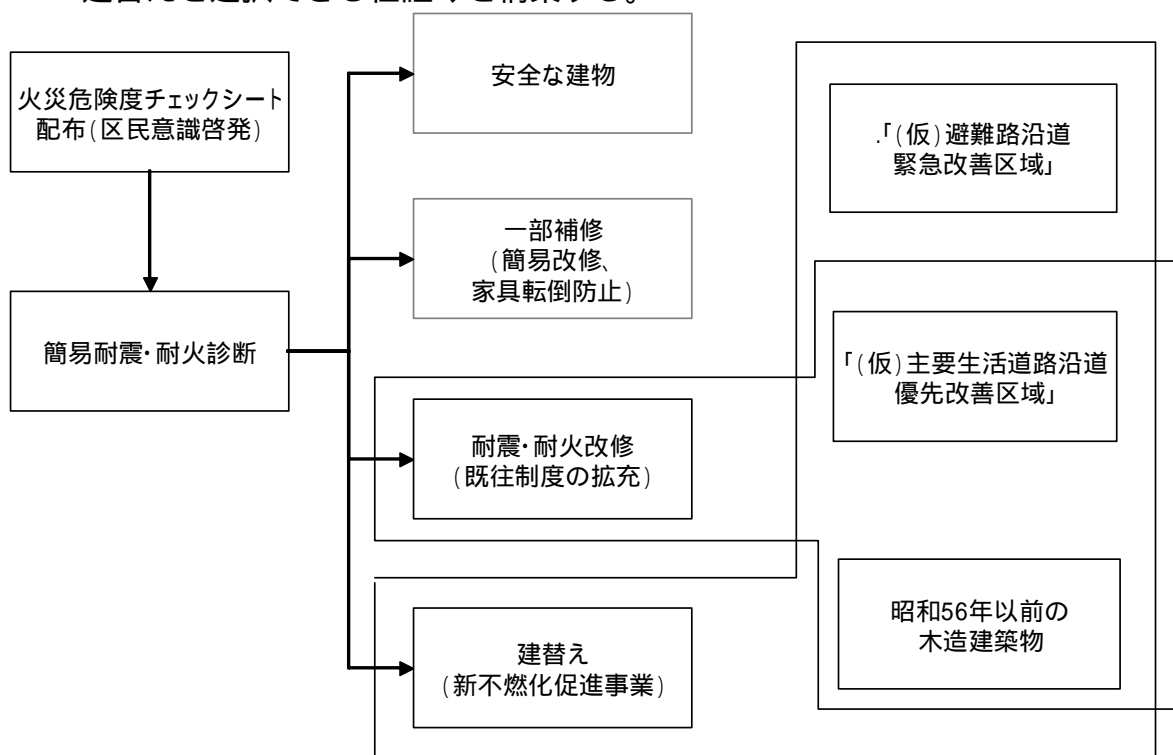


図 2-2-2 不燃化促進事業と耐震・耐火改修支援制度の連携イメージ

4) 準耐火建築物への建替え支援も視野に入れる。

- ・ 準耐火建築物は適正な施工がされれば、十分に市街地大火を抑制できること、また、準耐火建築物への建替えは自然更新により現状の規制の中で進む状況にある。
- ・ 準耐火建築物への建替え促進を図り市街地の防災性能を高めるため、準耐火建築物への建替え支援を視野に入れる。
- ・ ただし、準耐火建築物への助成にあたっては、施工水準が確保され、墨田区にとってより良質なストックとなることを前提とする(住宅性能評価制度との連携などを検討)。

(2) 事業再構築の提案

1) 「(仮)新不燃化促進事業」の再構築について

再構築の枠組み

- ・ 2種類の不燃化促進事業に再構築する。
- ・ なお、以下のような不燃化促進事業の再構築にあたっては、準耐火建築物への支援も視野に入れる。

区域を限定した不燃化促進助成

- ・ 従来の不燃化促進事業については、2種類の区域に絞りこみ、支援を重点化、継続する。
 - ・ 「(仮)避難路沿道緊急改善区域」
 - ・ 避難路沿道において、延焼突破による被害が多大に発生すると想定される区域
 - ・ 「(仮)主要生活道路沿道優先改善区域」
 - ・ 改善・整備する効果の高い主要生活道路沿道区域
 - ・ 「防災まちづくり支援システム」などのシミュレーションの活用や、地域での防災まちづくりの進捗にあわせて支援を行う主要生活道路の路線選択を行うものとする。

昭和56年以前建築物の不燃化促進

- ・ 区全域を対象として、昭和56年(1981年)以前に建築された建築物の耐震化・耐火化への相談支援を実施する。建替えを行うこととなった建築主に対して、「安全・安心まちづくり」に寄与する良質なストックと認められる建築をする場合、助成金を提供するような新たな不燃化促進事業について検討する。

評価指標の見直し

- ・ 従来の評価基準を見直し、実績評価(不燃化率)と性能評価(燃えない指標)により、(仮)新不燃化促進事業の達成度評価を行う。

支援内容の見直し

「(仮)避難路沿道緊急改善区域」内において

- ・ (仮)緊急減災制度との連携
- ・ 複数の建物への一括助成(建物の共同化を図る際に、シードマネーとする)
- ・ 助成費上乘せ(外部不経済に見合った助成額増)

「(仮)主要生活道路沿道優先改善区域」内において

- ・不燃化促進事業の対象拡大（木造準耐火建築物を含む）
- ・関連防災施設整備支援（近隣型協働防災まちづくり支援との連携）

2) 木造住宅の耐震改修計画作成費・耐震改修工事費用助成の拡充について

助成拡充の方向

- ・建物耐火技術の向上に伴い耐震補強と耐火性能向上を同時に図ることができるようになりつつあることから、簡易耐震診断を踏まえた現在の耐震改修支援事業を簡易耐震・耐火診断から耐震・耐火改修までを支援する制度へと発展させる。

提案

簡易耐震・耐火診断の無料実施

- ・昭和 56 年以前の木造建築物については、簡易耐震・耐火診断を無料で実施することを検討する。

耐火改修助成の上乗せ

- ・耐震改修を行う場合、その改修による耐火性能向上も評価し、耐火性能向上に対して助成を上乗せする。

- ・なお、耐震・耐火改修技術の向上に応じて、制度の定期的な見直し・点検を行う必要があるため提案にあった(仮)防災性能評価委員会の活用を検討していく。

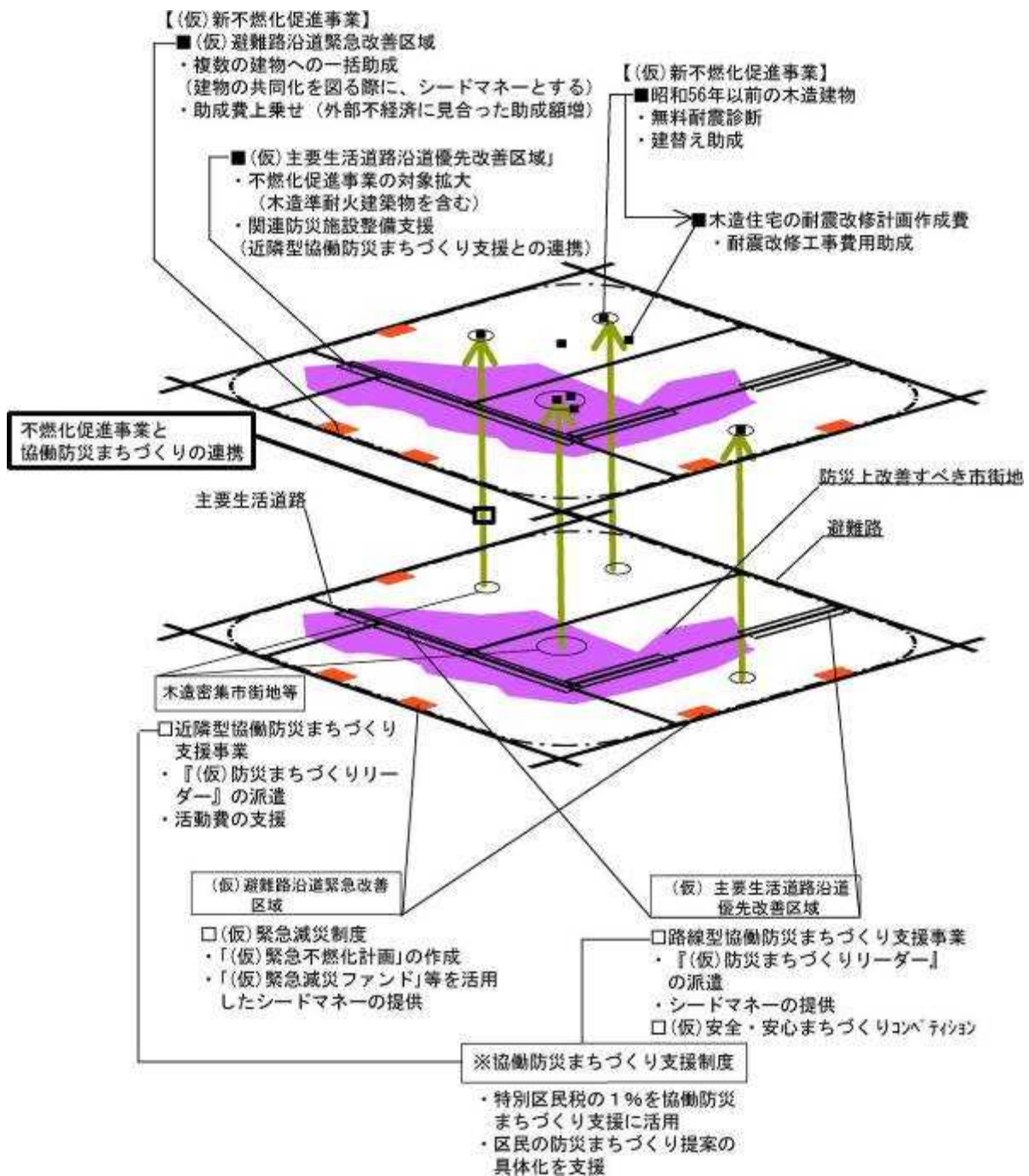


図 2-2-3 (仮)新不燃化促進事業と協働防災街づくり支援制度との関係

3 . 新タワー周辺地域への不燃化促進事業導入可能性の検討

(1) すみだ中央エリアのまちづくりグランドデザイン

NHK と在京民放テレビ5局が首都圏の地上デジタル放送用電波塔として 2011 年春を目処に完成を目指す新タワーを中核施設として整備されることとなった。このため、押上・業平橋地区及びその周辺地区を「すみだ中央エリア」として、グランドデザインコンセプトとして、下町文化創成拠点が定められ、「都市文化を楽しむまち」「安心安全で災害に強いまち」「地球にやさしい緑と水のまち」「人にやさしい移動しやすいまち」がそのまちづくり方針（市街地の将来像）として掲げられた。

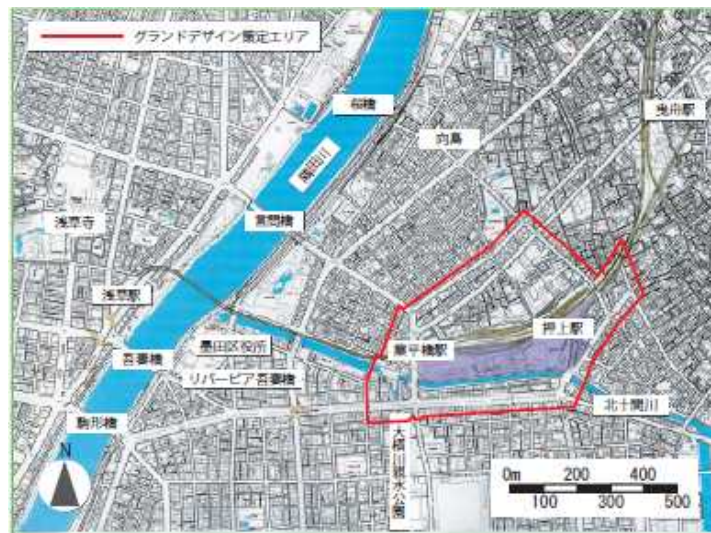


図 2-3-1 「すみだ中央エリア」まちづくりグランドデザイン策定対象エリア



図 2-3-2 すみだ中央エリアゾーン別整備方針

(2) すみだ中央エリア及び周辺地域における不燃化促進事業導入可能性の検討

1) 検討の趣旨

前記のグランドデザインでは、まちづくりの基本方針として、安心安全で災害に強いまちづくりを掲げ、この内、機能再生ゾーンにおいては、建物の不燃化促進による防災性の向上を掲げていることから、すみだ中央エリア及び周辺地域における不燃化促進事業導入可能性を検討する。

2) すみだ中央エリア及び周辺地域の不燃化の現状

不燃領域率

すみだ中央エリア周辺の避難路については、既に不燃化促進事業を全路線事業導入済である。

また、機能再生ゾーンを含む防災区画の不燃領域率、40%以上であるので、基礎的安全性は確保された地区である。

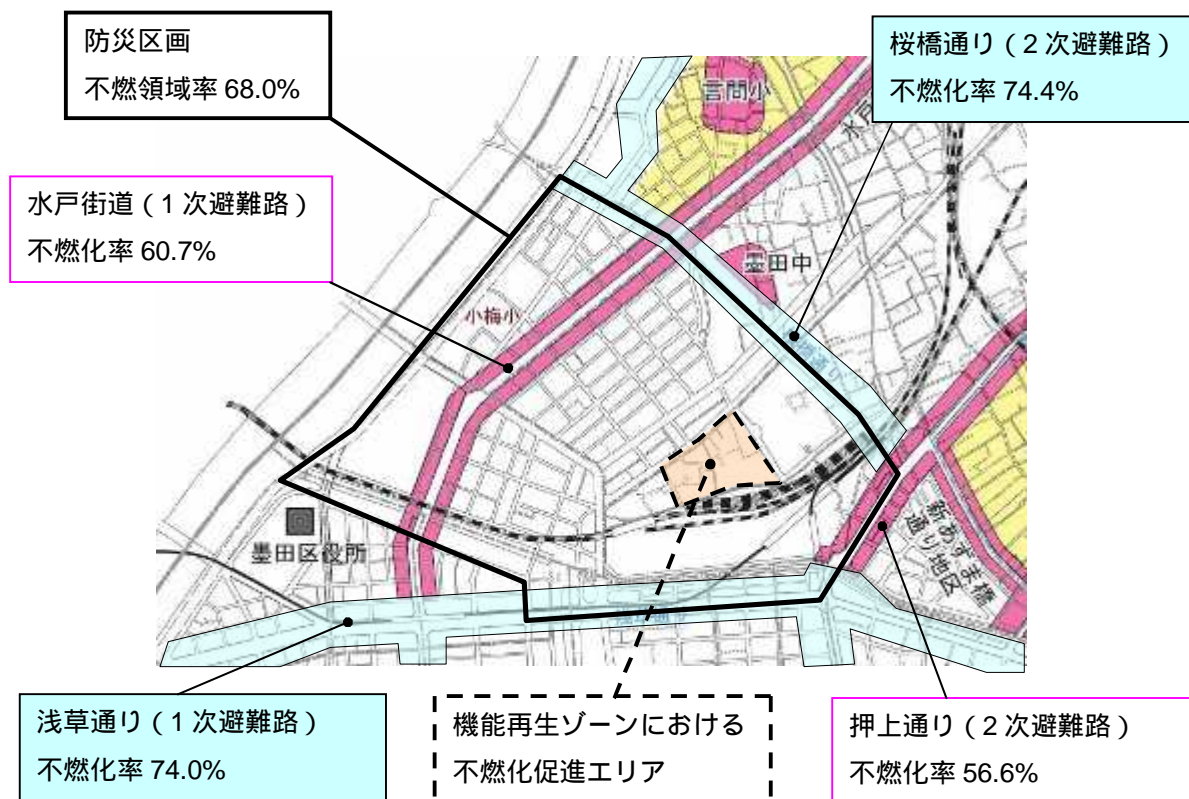


図 2-3-3 すみだ中央エリア周辺地域の市街地における不燃領域率

1961年以前の木造（防火造含む）建物の残存状況

一部京島に接する地域には1961年以前の木造（防火造含む）建物が80%を越す街区があるものの、地区内の木造（防火造含む）建物はほぼ40%未満となっている。

3) 検討結果を踏まえた課題

不燃化促進事業の活用は図ることはその要件上困難

不燃化領域率が40%を超えており、不燃化促進事業の活用を図ることは困難である。

周辺木造密集市街地と連携した防災まちづくり手法を検討することが必要

すみだ中央エリアは、観光・交流機能の面で、墨田区を先導する拠点であり、周辺の木造密集市街地における防災まちづくりは、観光・交流機能を携展開するものでなくてはならない。このため、京島等の周辺の木造密集市街地と連携した防災まちづくり手法を検討することが望ましい。

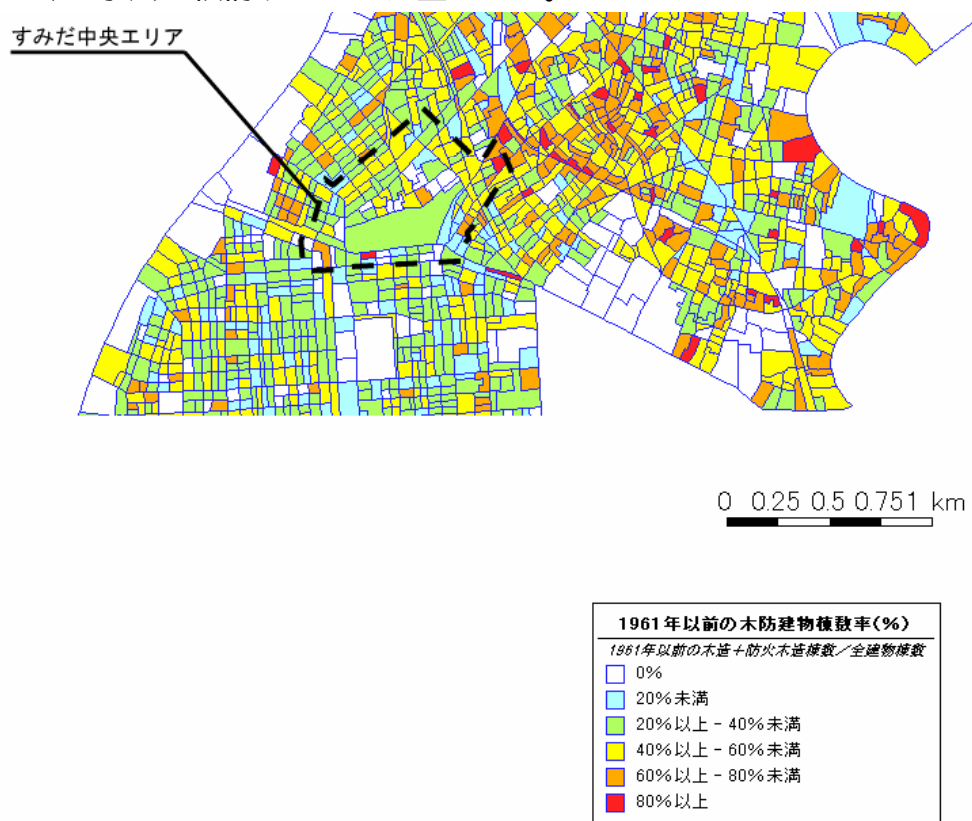


図 2-3-4 すみだ中央エリア周辺地域の1961年以前の木防建物棟数率

4) 新タワー周辺地域における防災まちづくりの方向

主要生活道路を軸とした防災まちづくりの推進

前章で提案した路線型協働まちづくり支援事業を活用し、沿道での防災施設等整備促進を図るとともに、主要生活道路の改善・整備を進めることによって新タワー周辺地域の防災性を高めるだけでなく、京島や向島との回遊性を持たせ都市観光のネットワークづくりを進める。

防災まちづくり協議を通じた戦略的な市街地環境の改善・整備

今後、新タワー周辺地域は交通環境整備が進むにつれ大きく都市機能や地域特性が変化するものと想定される。

こういった周辺環境の変化を踏まえ、地域の防災や防犯をどう守っていくか、「防災まちづくり計画」を検討、協議を進める中から戦略的に市街地環境改善方針の検討を行う。



図 2-3-5 新タワー周辺地域と、向島・京島地区を結ぶ回遊性創出する主要生活道路ネットワーク化のイメージ