

若宮地区防災まちづくり 協議会だより

第4号

令和4年6月

発行：若宮地区防災まちづくり協議会

第3・4回協議会を開催しました！

令和4年3月30日（水）に開催した第3回協議会では、**若宮地区の防災まちづくりの目標**について意見交換を行いました。新型コロナウイルス感染拡大の影響により、昨年11月以来の開催となりましたが、活発な意見交換が行われました。



令和4年4月26日（火）に開催した第4回協議会では、若宮地区の防災まちづくりで活用することを想定している「**地区計画**」の仕組みについて改めて確認するとともに、**若宮地区の建物に関する取組案**について意見交換を行いました。



防災まちづくりの目標について

防災まちづくりの目標について、防災に関する3つの目標と住環境に関する1つの目標を掲げました。また、併せて、目標達成するために特に重視すべきこととして4つの点を掲げました。

防災まちづくりの目標

1. 地震で壊れにくいまちにする
2. 火災が燃え広がらないまちにする
3. 避難や消防活動がしやすいまちにする
4. 安心して快適に暮らせるまちにする

目標を達成するために特に重視すべきこと

- ① 地震時に命を守ることを最優先する
- ② 行政と住民が連携し、効果や実現の可能性を考慮して、計画的に取り組む
- ③ 住民の防災意識を高め、防災性を高める
- ④ 皆が守ることのできるルールを定め、実現性を高める

若宮地区の建物に関する取組案について

第4回協議会で意見交換した内容について委員からあげられた意見の抜粋を紹介します。

防災まちづくりの目標と建物に関する方向性・取組案

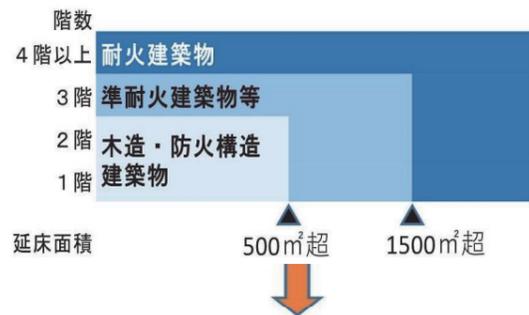
目標	方向性	具体的な取組案
● 地震で壊れにくいまちにする	● 老朽化した建物の建替・除却を進める ● 耐震・耐火性能の強化を進める	①区の各種助成のPR (裏面コラムに掲載)
● 火災が燃え広がらないまちにする	● 建物を燃えにくくする ● 延焼しにくくする	①区の各種助成のPR ②新たな防火規制の指定 ②新たな防火規制の指定 ③隣地境界線からの壁面の位置の制限 ④開口部の制限
● 避難や消防活動がしやすいまちにする		⑤敷地面積の最低限度の制限 ⑥建築物等の形態・色彩・意匠の制限
● 安心して快適に暮らせるまちにする	● 良好な街並みを維持する ● 住環境を悪化させる建物を建てさせない	⑦建築物等の用途の制限

具体的な取組案の概要（抜粋）

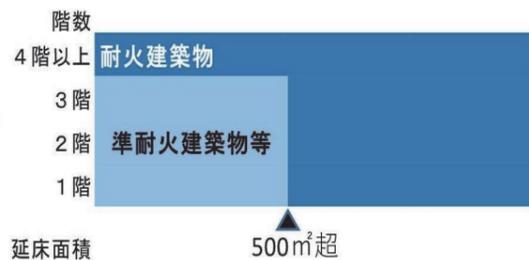
②新たな防火規制の指定

- 東京都が条例に基づき、災害時の危険性の高い地域等に指定し、建築物の耐火性能を強化する規制です。
- 新たな防火規制が指定されると、建物の建て替えの際には、原則として全ての建物が**準耐火建築物**又は**耐火建築物**となります。

準防火地域(現在の防火規制)

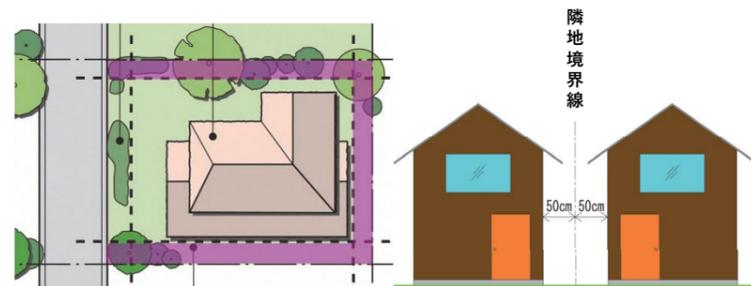


新たな防火規制



③隣地境界線からの壁面の位置の制限

- 民法第234条により建物を建築する際は、原則として**敷地境界線から50cm以上離すこと**とされています。ただし、隣同士で承諾すれば必ずしもその必要はありません。
- 地区計画で隣地境界線からの壁面の位置の制限を定めると、**必ず守らなければならないルールとなります。**
- 制限を設けるメリットは、「日照・通風を確保できる」「火災時に隣に火が燃え移りにくくなる」「建物のメンテナンスがしやすくなる」などがあります。



ピンク色の部分が隣地境界線からの壁面の位置の制限のイメージを示します

<新たな防火規制に対する意見>

- 若宮地区は火災の危険性が高い地域なので、新たな防火規制を指定した方が良いのではないかと
- 若宮地区で新たに広場や公園を作るのは難しいと思うので、火災の危険性を下げるためには、燃えにくい建物を増やすことが重要

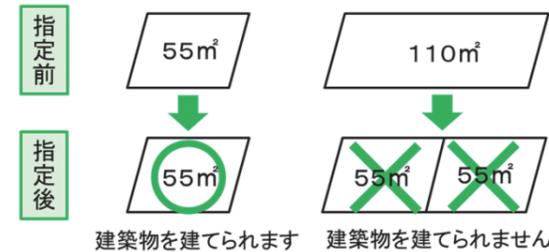
④開口部の制限

- 建物の開口部（窓など）は、火災の際に弱点となります。隣接する建物の開口部が接近していると、**火災が延焼しやすくなる可能性**があります。
- 建物が接近している場合には開口部を設けない、あるいは開口部を対面させないルールを検討してみることも考えられます。

⑤敷地面積の最低限度の制限

- ゆとりある良好な住環境を保持するため、建築物を建てる場合に最低限必要とされる敷地の面積です。
- 敷地面積の最低限度を定めると、指定の時点ですでに最低限度よりも小さい敷地についてはその敷地のままで建て替えることが可能ですが、新たに最低限度よりも小さい敷地に分割して建物を建てることはできなくなります。
- なお、若宮地区の住居系の用途地域では、既に敷地面積の最低限度が「**60㎡**」と定められています。

敷地面積の最低限度が60㎡の場合



<敷地面積の最低限度の制限に対する意見>

- 若宮地区ではまとまった面積の敷地を分割して、住宅を4~5軒建てるようなことが一般的に行われているので、今以上に敷地面積の最低限度を制限するのは難しいのではないかと。

⑥建築物等の形態・色彩・意匠の制限

- 地区計画では、建築物や工作物の色彩やデザインについてのルールを定めることができます。
- 例えば、調和した街並みを目指すために、「建物の外壁等の色彩は原色を避け、周辺環境に配慮したものとする」ことを定めることが考えられます。



<隣地境界線からの壁面の位置の制限に対する意見>

- 地区計画で定めることで、隣地境界線からの壁面の位置が必ず守られるようにした方がよいのではないかと
- 複数の建売住宅が建てられる際に、隣棟間隔を空けていないことがある
- 面積が小さい敷地については、制限を設けることが難しいのではないかと

⑦建築物等の用途の制限

- 建築できる建物の用途は、指定されている用途地域の種類に応じて制限されています。地区計画では、さらに特定の用途を制限をすることなどができます。
- 地区内の近隣商業地域と準工業地域を対象に、カラオケボックス、パチンコ屋、ゲームセンター、ナイトクラブ等の立地を制限することが考えられます。

ハガキアンケートを実施します

協議会の検討内容について皆様のご意見をお聞かせください。下の「ハガキアンケート調査票」にご記入いただき、ご返送ください。

アンケートへのご協力よろしくお祈いします。

回答期限

令和4年6月30日(木)

返送方法

(切り取り線)でハガキを切り取り、郵便ポストへ投函してください
※切手は不要です

Webからもアンケートに回答いただけます。
アクセスはこちらから



(切り取り線)

若宮地区防災まちづくり協議会の検討内容に関するハガキアンケート調査票

問1 若宮地区の防災まちづくりの目標について、ご意見・ご感想等がありましたら、ご自由にお書きください。

問2 若宮地区の建物の取組案について、ご意見・ご感想等がありましたら、ご自由にお書きください。

(切り取り線)

建物に関する区の助成制度について

協議会だより第3号でお伝えしたように、災害時に自宅で生活を続けるためのポイントとして「家が安全であること」が重要となります。今回の防災コラムでは、中野区が行っている「建物に関する助成制度」についてお伝えします。該当する建物にお住まいの方におかれましては、ご自宅の安全性を高めるため、また、若宮地区を災害に強いまちとしていくためにも、助成制度の活用をご検討ください。

自宅の耐震性を確認する

耐震診断を受ける

地震による建物の被害を減らすために、まず耐震診断を行い、自宅の耐震性を確認しましょう。



- 木造住宅無料耐震診断
- 非木造住宅の耐震診断助成

- 昭和56年5月31日以前に建築された2階建て以下の木造往來工法の住宅などを対象に、無料で耐震診断士を派遣しています（事前申込制）。
- 両診断とも建築年度や構造、延べ面積などを設計図書等で確認の上、耐震診断の実施前に区役所にご相談ください。
- 耐震補強、建替え及び除却の助成を利用する場合には、診断を行った際の報告書などが必要となります。

自宅の耐震性を強化する

耐震補強工事を行う

●木造住宅耐震補強助成制度

- 耐震性の不十分な古い木造住宅の耐震補強工事に要する費用を助成する制度です。
- 耐震補強工事と同時に、防火性を高めるための改修工事などを行う必要があります。



建替えにより、耐震性の高い建物にする

●木造住宅建替え等助成

- 耐震性の不十分な古い木造住宅の建替えや除却を行う場合の助成制度です。
- 地域により、助成率が異なります。



若宮地区の場合

建替え（除却+新築）工事助成金

以下の①②のうちいずれか少ない額

- ①耐震診断時に作成した耐震補強工事に要する費用（円）
- ②延べ面積（㎡）×34,100（円/㎡）

除却工事助成金

以下の①②③のうちいずれか少ない額

- ①耐震診断時に作成した耐震補強工事に要する費用（円）
- ②延べ面積（㎡）×34,100（円/㎡）
- ③除却に要する費用（税抜）（円）

防火地域

または緊急輸送道路等沿道の場合
左記の額×【5/6】

助成金額【限度額】
400万円

新防火地域

または整備地域等の場合
左記の額×【2/3】

助成金額【限度額】
250万円

注 本記載内容は、令和4年6月時点のものです。助成内容などは今後変更される場合があります。詳細は、以下の担当係にお問合せください。
都市基盤部建築課耐震化促進係 (03-3228-5576)

(切り取り線)

郵便はがき

113 8790

料金受取人払郵便

本郷局承認

5503

差出有効期間
2022年8月31日まで

切手不要

(受取人)
東京都文京区本郷2丁目35番10号

株式会社 都市環境研究所
計画グループ 担当 宛

(切り取り線)

問合せ先

※協議会だよりのお問合せは事務局へお願いいたします

若宮地区防災まちづくり協議会事務局

(株) 都市環境研究所
担当：藤野、酒井、大井
TEL : 03-3814-1001 (代表)
FAX : 03-3818-2993
E-mail : fujino@urdi.co.jp

中野区担当

中野区まちづくり推進部
まちづくり計画課
担当：斎藤、松本
TEL : 03-3228-5463 (直通)

中野区HP
情報発信中

