

# 谷中二・三・五丁目地区

下町の安心して住み続けられるまちを目指して  
災害に強いまちづくりを進めています

密集住宅市街地整備促進事業(通称「密集事業」)のあらし



- 密集事業により平成19年7月にオープンした防災広場「初音の森」と、平成27年3月にオープンした「谷中防災コミュニティセンター」



●かまどベンチ



●深井戸

密集事業の取組み内容と助成制度をご紹介します

# 谷中二・三・五丁目地区のまちづくり課題

谷中二・三・五丁目地区（以下、当地区）は、老朽化した木造住宅が多く、また地域のほぼ全域で震災・戦災復興等の基盤整備が行われていないため、狭い道路や行き止まりも多いことに加え、国の住生活基本計画（全国計画）における「地震時等に著しく危険な密集市街地」※1にも指定されているなど、次のような防災上の課題があります。

## まちづくりの課題



### ●老朽木造建物の密集した住宅地がある

昭和55年以前（新耐震基準※2導入前）に建てられた木造建物が、地区内総建物数の約44%（木造建物総数の約64%）を占めているため、震災時の建物倒壊や火災発生時には延焼の拡大などが懸念されます。

### ●不燃領域率※3が低い

当地区の不燃領域率は約50.3%（令和2年12月）と低いことから、延焼による焼失率がほぼ0となる70%以上の達成に向けて、道路の拡幅や公園等のオープンスペースを増やすとともに、老朽化した木造建物については、燃えにくい建物（耐火造または準耐火造）への建替えを促進していく必要があります。

### ●公園・広場の不足

当地区の住民一人あたりの公園面積（防災広場含む）は1.58㎡で、区の平均値（3.79㎡/人）と比べて、かなり少ない状況です。

※1：密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等において、大規模な火災の可能性、あるいは道路閉塞による地区外への避難経路の喪失の可能性があり、生命・財産の安全性の確保が著しく困難で、重点的な改善が必要な密集市街地のことです。

※2：耐震基準とは、一定の強さの地震が起きても倒壊または損壊しない住宅が建築されるよう、建築基準法が定めている基準のことです。建築基準法の耐震基準は1981年（昭和56年）に抜本的に改正され、これ以降の基準を「新耐震基準」と呼んでいます。

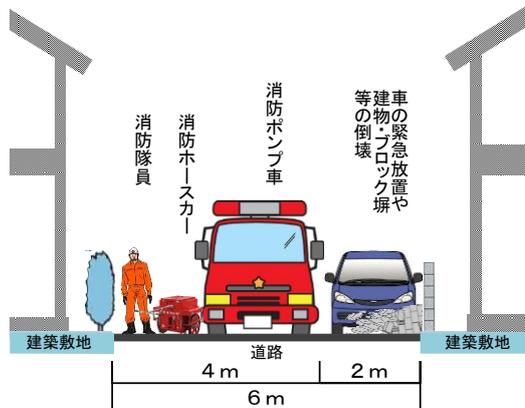
※3：不燃領域率とは「市街地の燃えにくさ」を表す指標のことです。建物の不燃化や道路・公園等の空地の状況から算出します。（東京都）

### ●狭い道路や行き止まりが多いため、消防活動が困難な区域※4が存在する

幅4m以上の道路網が未整備なため、消防活動困難区域（平常時）が地区面積の約30%を占めています。また、大地震発生時に消防車等の活動を確保できる幅6m以上の道路網も不足しているため、災害時の消防活動困難区域も発生していますので、これらを解消する道路整備が必要です。

※4：消防自動車（ポンプ車）が入り可能な幅員を有する道路網から、消火用ホースが到達する一定の距離を超えた区域のことをいいます。平常時は幅員4m以上の道路網から50m以遠の区域、また、災害時は幅員6m以上の道路網から140m以遠の区域と設定しています。

#### ■幅員6m道路のイメージ（災害時）



#### 阪神淡路大震災では、

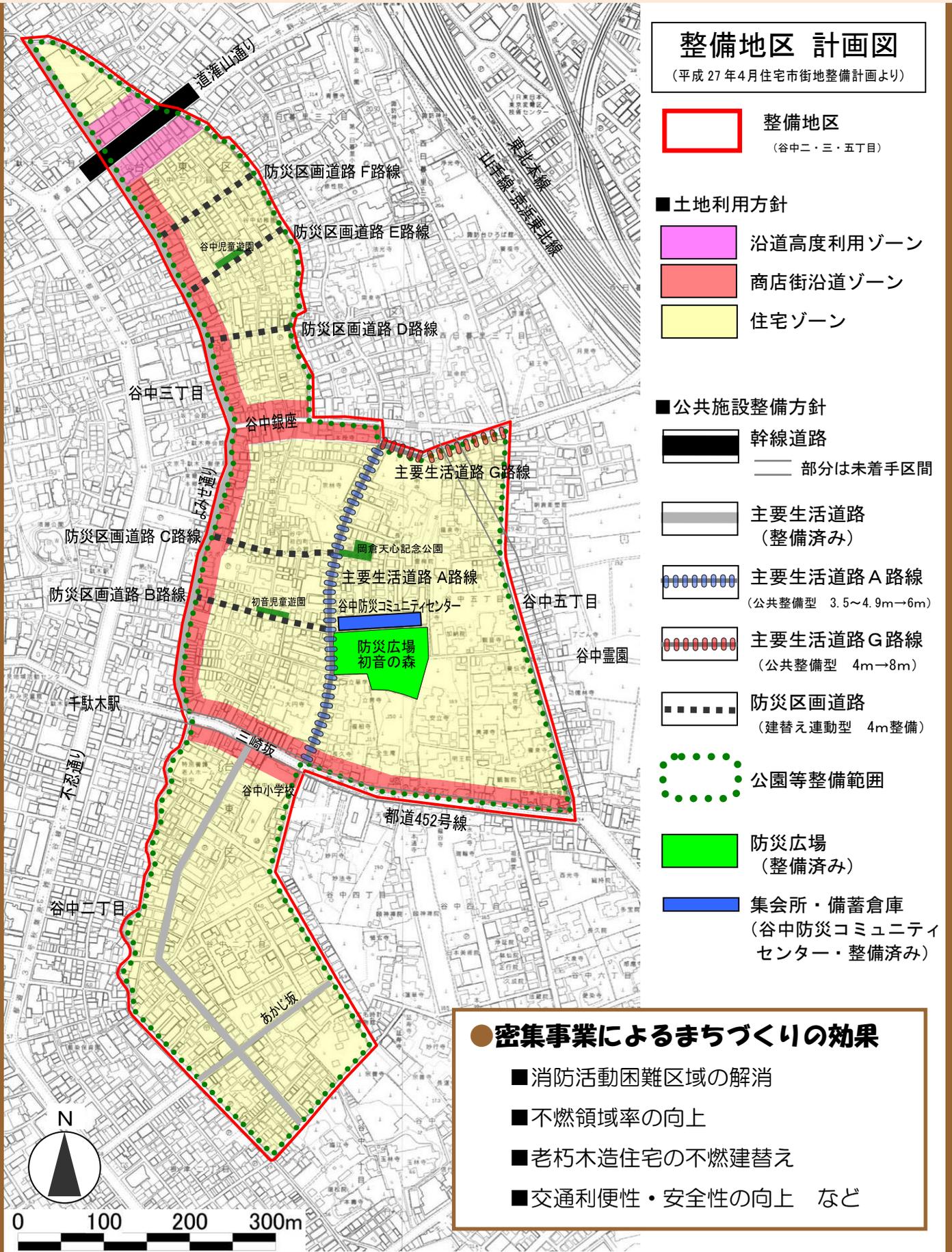
老朽化した木造建物の多くが倒壊し、狭い道路は塞がってしまいました。それにより、避難や消防活動等が困難になってしまいました。



このような課題を解決するため、平成14年度に密集住宅市街地整備促進事業（以下、密集事業）を導入し、「歴史や自然を引き継いだ活力のある住みよいまちづくりを目指しながら、防災性の向上を図る」という考えのもと、まちづくりに取り組んでいます。

# まちの将来像

密集事業を活用し、まちの将来像となる整備計画の実現に向けて取り組んでいます。



# ひろばづくり

## ●公園やポケットパークの整備用地を探しています。

公園等の不足の解消を目指します。

また、火災による延焼拡大を防止し、震災時には防災活動を行う公園等として、当地区内に公園やポケットパークを整備します。

公園やポケットパークの整備に必要な用地は区で取得します。

※ 公園整備にご協力いただける場合は、台東区地域整備第三課までお問合せ下さい。

## ●道路整備の残地を活かした街角のポケットパーク（整備イメージ）



# みちづくり

## ●消防活動を円滑・速やかにできるようにするとともに、歩行者の安全確保のため、主要生活道路の整備を進めています。

（主要生活道路A路線：幅員6m、主要生活道路G路線：幅員8m）

主要生活道路は、災害時の拠点となる防災広場「初音の森」や谷中防災コミュニティセンターと谷中小学校（避難所）を結ぶとともに、日暮里駅方面への円滑な交通を確保する、当地区の骨格的な道路です。

主要生活道路を優先的に整備することにより、消防車や救急車の速やかな緊急活動が可能となり、また災害時の安全な避難経路や救援物資の搬送路などの確保にもつながります。

道路整備に必要な用地は区で取得します。また、道路用地の取得に加えて、建物の補償や営業補償など、必要に応じて4ページのような費用を補償し、沿道の方々の理解と協力を得ながら、主要生活道路の拡幅整備を進めます。

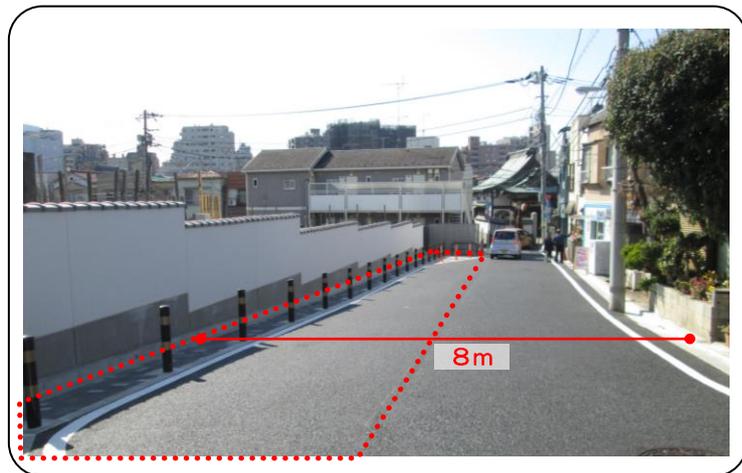
主要生活道路G路線

整備前



幅員8m道路へ拡幅

整備後

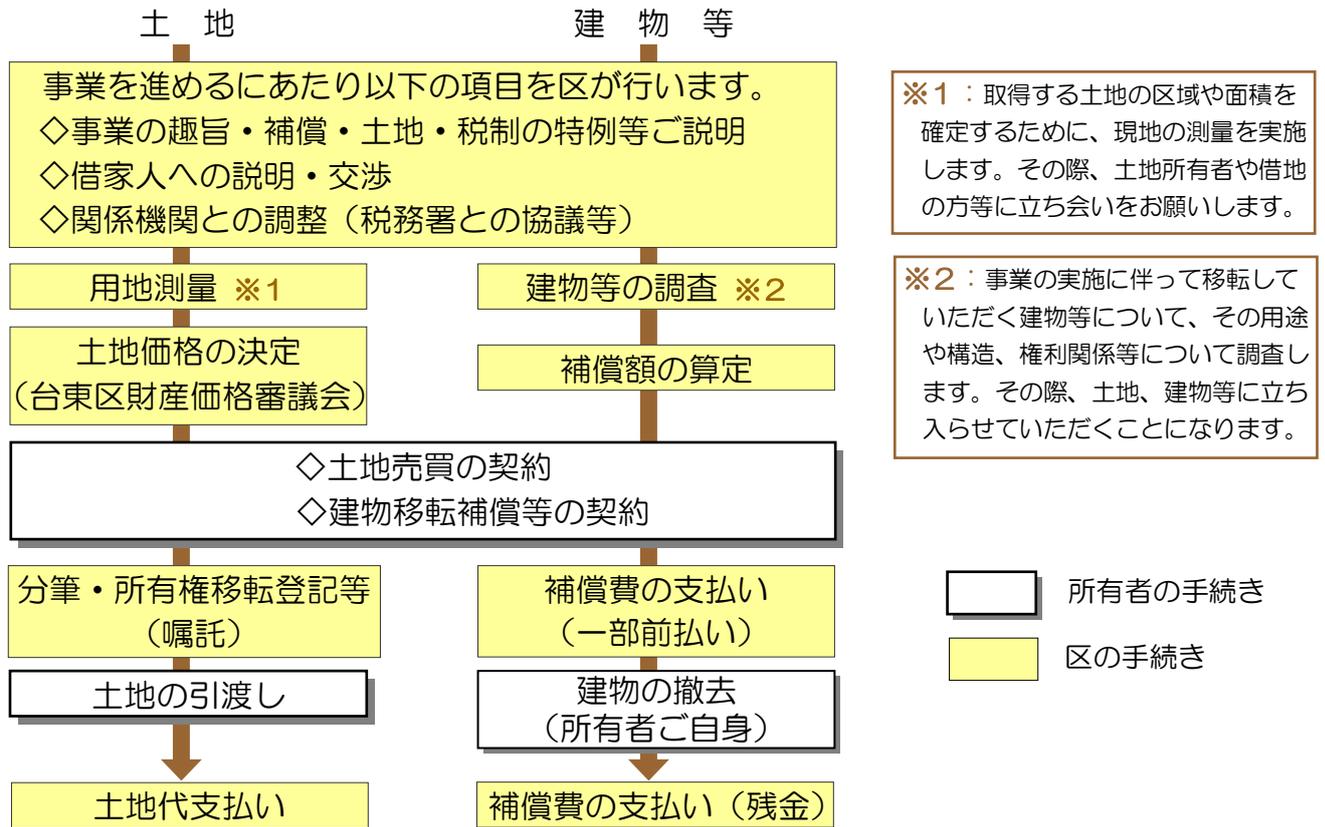


# 道路・公園等整備に伴う補償について

当地区の防災性と住環境の向上のため、密集事業により道路の拡幅、公園・広場の整備をおこなっています。これらを整備するためには、土地・建物を所有する方や沿道にお住まいになっている方々のご協力が不可欠です。

用地の取得や建物移転が必要な場合には、用地取得費や建物移転補償費などをお支払いしています。

## 土地などの取得の手順



## 土地の取得、建物等の移転に伴う費用の補償

移転していただく際の補償金の項目は、おおむね次のとおりです。

建物などの使用形態に合わせて、必要な補償を行います。

補償項目	居住状態	建物を賃貸借		
		自分の建物に居住	建物所有者	借家人
建物移転補償	建築物の再築費・解体費	●	●	—
工作物移転補償	電話、エアコン、ガス湯沸器などの移設費	●	●	●
立竹木補償	庭木の移植費や庭石の移転費	●	●	●
移転雑費補償	設計料、登記費用、不動産仲介料、印紙など	●	—	●
動産移転補償	屋内外の家財道具などの引っ越し費用	●	—	●
仮住居補償	仮住まいの費用	●	—	—
借家人補償	家賃差額の補償	—	—	●
営業補償	営業に対する補償	●	—	●
家賃減収補償	家賃収入に対する補償	—	●	—

●は補償の対象となるもの。

●谷中二・三・五丁目地区内の老朽住宅等の建替えを促進するため助成をしています。

古くなった住宅の建替えを促進するため、また、良質な住宅を供給するため、下表のような個別建替え、共同建替え、協調建替えに対して助成します。

建替えのための「除却費」や「調査設計計画費」、「共同施設整備費」を助成するとともに、「コンサルタント派遣」により専門家との建替え相談もできます。

※ 建替え計画づくり、助成金の申請手続き等はある程度の時間を要します。建築計画は早めにご相談下さい。

●建替え前の建物（助成を受けられる老朽建物又は用途）

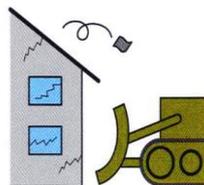
○建築後15年以上の木造住宅	又は	○木造アパート
○建築後23年以上の鉄骨住宅		(耐火造・準耐火造を除く)
○建築後32年以上の鉄筋コンクリート住宅		

●建築後の建物

建替えの種類	個別建替え 土地所有者等が単独で行う建替えのこと	共同建替え 複数の土地所有者等が共同して行う建替えのこと（共同建替えした場合でも、土地や建物を区分所有することはできる）	協調建替え 隣接する複数の土地所有者等が一体性に配慮した設計に基づいて、おおむね同時期にそれぞれの敷地で行う建替えのこと
敷地面積	100㎡以上		150㎡以上 ※個々の敷地面積が60㎡以上
構造	●耐火構造又は準耐火構造であること		
用途	●共同住宅等であること		●住宅であること
規模	●地上3階以上であること ただし、日照等周囲の住環境を良好に保つ上で地上3階以上の建物の建設が不適切である場合は、地上2階以上であること ●各戸が原則として、37㎡以上120㎡以下の床面積（共用部分の床面積を除く）を有すること ただし、単身者用住宅にあっては原則として25㎡以上を有すること		
賃貸住宅戸数等	●賃貸住宅が2戸以上で、その床面積の合計が賃貸住宅等の延床面積のおおむね1/2以上であること ●賃貸住宅のうち世帯向け住宅の床面積の合計がおおむね1/2以上であること	—	—
住環境基準等	●建築物壁面を道路境界線から50cm以上後退すること、又は敷地面積の5%以上の一定のまとまりのある空地（緑地含む）を前面道路に接して確保すること ●建築物の形状、外壁等の色彩は、周辺の環境に配慮したものとすること ●バリアフリーに配慮した建築物であること		
設備	●各戸が、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えていること		

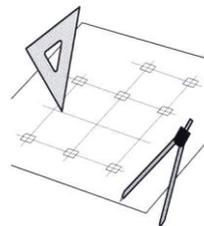
●建替え助成の内容（種別）

①除却費



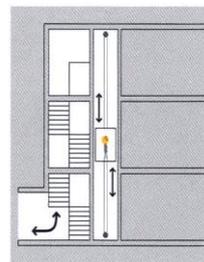
既存の老朽住宅等の解体、整地等に要する費用の2/3以内

②調査設計計画費



助成要件を満たす建物に建替えるために必要な建築設計（工事監理を含む）に要する費用の2/3以内

③共同施設整備費



助成対象となる建物の整備費のうち、下記の整備に要する費用の2/3以内

- 通路、広場、緑地整備等
- 廊下、階段、エレベーター、ホール等の共用通行部分
- その他

④コンサルタント派遣



建替え事業を行おうとする方に対して、まちづくり専門家を派遣

# 不燃化特区による建替え等支援制度

●「不燃化特区」の建替助成制度や士業派遣制度のご利用を、ぜひご検討下さい。

谷中二・三・五丁目地区は、東京都の取組みにおける「不燃化特区」に指定（平成 26 年 4 月 1 日）されており、都と区が連携して、以下のような不燃化建替助成や支援を行い、木密地域の不燃化を推進しています。

戸建て建替え助成・共同住宅建替え助成
<p>[助成の対象となる建替え]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自己所有の老朽建築物から自己所有の住宅等（耐火建築物又は準耐火建築物）への建替え</li> <li>自己所有の老朽建築物から自己所有の共同住宅等（耐火建築物又は準耐火建築物）への建替え</li> </ul> <p>[助成の対象となる老朽建築物]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>耐用年数の2/3（※）を超えた建築物  <small>（※）耐用年数の2/3：木造15年、鉄骨造23年、鉄筋コンクリート造32年</small></li> </ul>
士業（専門家）派遣
<ul style="list-style-type: none"> <li>建替え等に関して、建築計画、権利関係の調整や税金、相続、資金計画等に関する相談を受けるため、建築士、弁護士、税理士、ファイナンシャルプランナー等の専門家を個別権利者に派遣します。</li> </ul>

## ■戸建等の建替え助成

- 古い建物の除却費を助成 [最大150万円]
- 新たな住宅等の設計費、工事監理費を助成 [最大150万円]

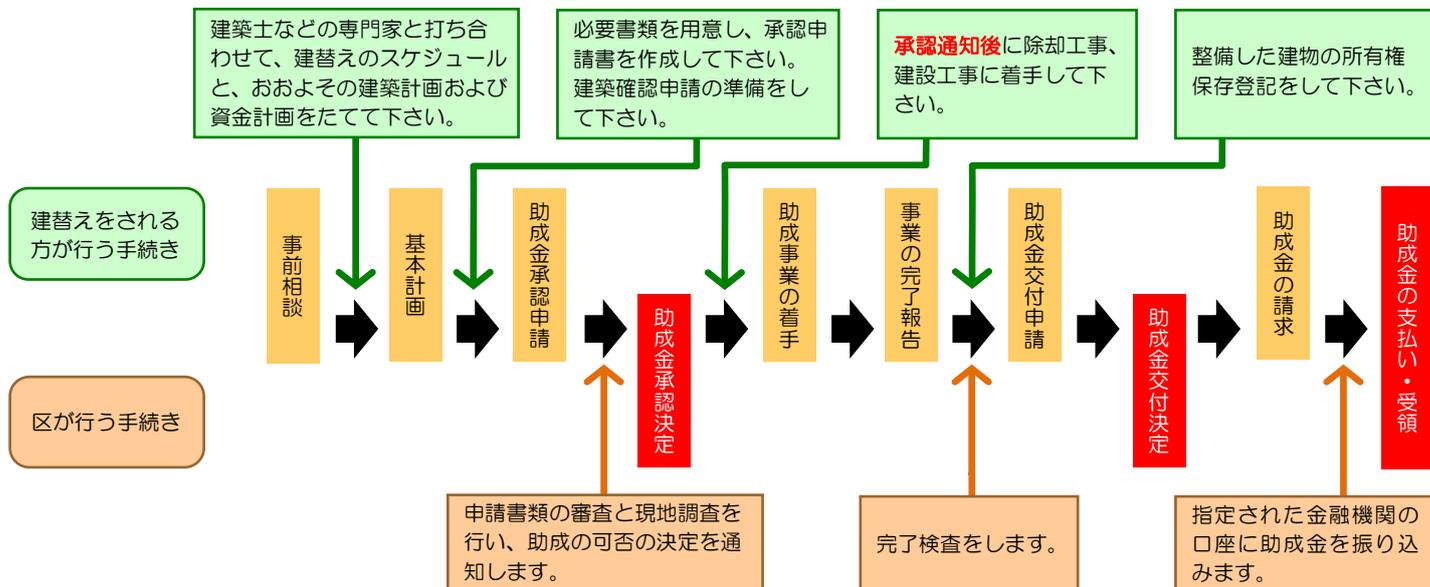


その他「老朽建築物除却助成」や固定資産税等の「減免措置」もあります。

## 建替え助成の手順

建替えをお考えの方は、担当課へご相談下さい。

建替えを計画する段階から、助成金を受けるまでの流れは次のとおりです。



●上の手続きには時間がかかりますので、一般の建築計画よりもスケジュールに余裕を持ってご相談下さい。

※ 建築確認申請手続きや工事契約などを済ませた後でご相談に来られた場合、建替え助成ができない場合がありますので、ご注意下さい。

■本助成のお問合せ先

台東区都市づくり部 地域整備第三課 電話:5246-1365(直通)

# 密集事業及び不燃化特区以外の支援制度

密集事業及び不燃化特区以外の助成制度をご紹介します。詳しくは、担当課へお問合せ下さい。

## ① 住まいの共同化と安心建替え支援制度

- **事業の主旨**：良好な住環境を整備し、木造住宅密集地域等の防災性を向上するために、敷地内に一定規模以上の空地を確保し、お隣同士などで敷地を一体的に利用して建築する共同化や子育て世帯と高齢者世帯が同居する三世帯住宅への建替えに対して、助成します。
- **助成の概要**：①共同化助成：2以上の敷地に2以上の地権者が等価交換等により1棟の共同住宅を建築し、区分所有する場合等。②三世帯住宅助成：親と子と孫が同居する戸建て住宅を建築する場合等。

■ 本助成のお問合せ先 台東区都市づくり部 住宅課 電話：5246-1217(直通)

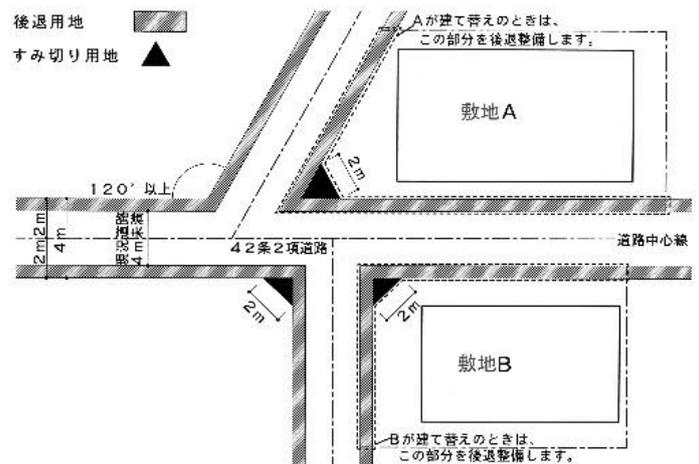
## ② 耐震診断・耐震改修工事等助成

- **事業の主旨**：区では、旧耐震基準（昭和56年5月31日以前）に建築された区内建物（木造住宅等）を対象に、「耐震診断」、「耐震改修工事」等に対する助成を行い、みなさまの安全・安心な住まいづくり、まちづくりのお手伝いを行います。
- **助成の概要**：①耐震診断に対する助成、②補強設計助成、③耐震改修工事助成、④除却工事助成

■ 本助成のお問合せ先 台東区都市づくり部 建築課 電話：5246-1335(直通)

## ③ 狭あい道路拡幅整備事業

- **事業の主旨**：幅員が4m未満の道路の解消を図るため、建築主の方々のご協力のもと、道路中心から2m後退する部分（後退用地）やすみ切り部分（底辺が2mの二等辺三角形）を個々の敷地ごとに、区が整備します。
- **助成の概要**：①後退用地の整地費（ブロック塀等の撤去を含む場合は加算されます。）、②すみ切り用地の整地費、③メーター等の撤去や移設費等。



■ 本助成のお問合せ先 台東区都市づくり部 建築課 電話：5246-1337(直通)

# 密集事業については下記へお問合せ下さい

お問合せ先 台東区役所都市づくり部 地域整備第三課

電話：5246-1365 ファクス：5246-1369

【令和5年3月作成】