

出張報告書

作成者：尼崎市議会・維新の会 西藤 彰子

日時：11月12日(火)

視察先：葛飾区（都市整備部 建築課）

参加者：久保高章、別府建一、西藤彰子

「木密地域不燃化10年プロジェクト」について

東京都木密地域不燃化10年プロジェクトとは、木密地域の改善を加速させる目的として、平成23年3月の東日本大震災や首都直下地震を踏まえ、平成24年1月に策定された。

目標・・特に甚大な被害が想定される整備地域を対象に、平成24年から10年間の重点的・集中的に改善を図る地区を指定し、木密地域を「燃え広がらない・燃えない」まちづくりを進める制度。

空き家が社会問題化する理由の根底には、「倒壊・火災など空き家が持つリスクの解決」と「空き家の利活用による社会・経済促進」の2つの面がある。

東京には、JR山手線外周部を中心に木造住宅密集地域（木密地域）が広範に分布しており、首都直下地震が発生した場合に地震火災など大きな被害が想定されている。

「木密地域不燃化10年プロジェクト」の一環として、不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）の制度があり、不燃化特区では、特区に指定された場合、平成32年度までの支援事業として重点的・集中的に不燃化促進に取り組み、また、木造住宅密集市街地域を「燃え広がらない・燃えないまち」にしていく為に、老朽建築物の除却や建替え等、燃えにくい住宅への建替えと老朽木造建築物の除却を支援し、災害に強い安心・安全なまちづくりを推進しており、助成金等の支援を受ける事が出来る。

従来の木密対策に加えて、東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」による特別の支援を行うことで、2020年度までに区域の不燃領域率を70%目標とする。

特に改善が必要な地区を「不燃化特区」に指定。

葛飾区内には新耐震基準を満たしていない古い木造住宅が約23,500戸残っており、2020年度までに耐震化率95%を目指している。木造住宅密集市街地のうち、大地震が発生した際、特に大きな被害が想定される地域を対象としている。

平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、これに基づき、葛飾区でも「空家等対策計画」を策定される。

《葛飾区の支援》

支援 1・木造住宅の建替え費用を助成

○木造または軽量鉄骨造で、木造は 14 年 8 カ月、木造モルタルは 13 年 4 カ月、軽量鉄骨造は 18 年以上を経過している住宅を耐火、または準耐火建築物に建替える場合→除却工事の費用＋設計・工事監理の費用を合わせて 200 万円を助成

支援 2・老朽木造住宅の解体除却費用を助成

○耐震診断（大規模の地震・震度 6 強程度による倒壊の可能性を判定するもの）。

○木造住宅を対象に耐震診断に係る費用上限 65,000 円を助成）による構造評点が 1.0 未満の昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅を除却（更地化）する場合→除却工事費用の 5/6 または診断時の改修概算見積額の 5/6 の低い額で、最大 100 万円助成。

支援 3・建替えに係る相談に専門家を派遣

○耐火または準耐火建築物以外の住宅。

○弁護士、税理士、一級建築士、不動産鑑定士、ファイナンシャルプランナー等の専門家に無料で相談できる。

支援 4・固定資産税・都市計画税の減免

○不燃化のための建替え・、木造または軽量鉄骨造の住宅を準耐火以上の住宅に建替えた場合→新築した家屋に対する固定資産税・都市計画税が 5 年間最大 100%減免。

○区から防災上危険な老朽建築物と認定された住宅を除去して更地にした場合→住宅を取り壊した後の土地にかかる固定資産税・都市計画税が最長 5 年間、最大 80%減免。

『葛飾区内 4 地区・154 haが不燃化特区に指定されている』

(1) 四つ木一・二丁目地区（平成 25 年 4 月 26 日指定）

事業目的：道路の拡幅により、消防車などの緊急車両が通れる幅員 6 メートルの道路を整備するほか、公園やポケットパークを整備し、防災性の向上や住環境を改善する為。

1. 補助事業名等：国庫補助金：密集市街地総合防災事業

所管：国土交通省住宅局

2. 東京都補助金：東京都防災密集地域総合整備事業（東京都木造住宅密集地域整備事業）

所管：東京都都市整備局市街地整備部

3. 不燃化推進特定整備事業

所管：東京都都市整備局市街地整備部

4. (2) 東四つ木地区 (平成 25 年 12 月 5 日指定)

(3) 東立石四丁目地区 (平成 26 年 4 月 1 日指定)

(4) 堀切二丁目周辺及び四丁目地区 (平成 26 年 4 月 1 日指定)



◆密集住宅市街地整備促進事業・・・道路づくり、建物づくり、公園・広場づくりを支援。

・ [道路づくり] 安全な避難路となったり、消防車や救急車が通れる防災道路を整備。

道路整備に必要な用地を区が買収、建物等の移転が必要な場合は用地買収費や建物移転費等の保証。

・ [公園・広場作り] 火災の延焼拡大を防ぐ空地、震災時の防災活動拠点として公園や広場を整備。

公園・広場整備に必要な用地を区が買収、建物等の移転が必要な場合は用地買収費や建物移転費等の保証。

<密集事業の進捗状況・平成 31. 3 月現在>

四つ木地区・・・・・・不燃領域率 62.4%

東四つ木地区・・・・・・不燃領域率 52.3%

東立石地区・・・・・・不燃領域率 60.2%

堀切地区・・・・・・不燃領域率 53.7%

空家解体の支援制度が全国規模で進んでいる。

今後起こり得る震災の発生を踏まえ、木密地域の改善を一段とスピードアップしなければならないのは

どの自治体にも言えることで、本市も同じ事が言えます。