

個別施策1 災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくり

(①建築物等の耐震化の推進 ②木造住宅密集地域解消の取組みの推進 ③市街地整備による防災・住環境等の向上)

取組状況・成果

【建築物等の耐震化】

- ・災害に強いまちづくりを実現するため、積極的な普及啓発活動等を行い、建築物の耐震化を促進しています。
- ・建築物等耐震化支援事業を開始した平成18年度からの10年間で、耐震補強工事費助成を行った住宅は1,241戸となり、新宿区耐震改修促進計画（平成20年3月）における平成27年度末時点の目標の1,000戸を上回りました。
- ・区内にある約3,500件の擁壁等については、平成24年度より擁壁等の所有者に対し、擁壁等の適切な維持管理について安全化指導啓発を継続して実施しています。結果、改修工事費助成は3件で目標件数を下回っていますが、安全化指導啓発により、平成25年度からの3年間で、助成を受けない自主的な改修(63件)、補修(72件)が進んでいます。

【木造住宅密集地域の防災強化】

- ・若葉・須賀町地区では、木造住宅密集地域の防災性向上のため、土地所有者等による共同建替えを支援しており、3棟の共同建替えが実現しました。また、地区内の建替えに併せて、地区内主要道路等の公共施設整備を行うことにより、地域の防災性向上及び歩行者空間の拡充を図っています。
- ・西新宿五丁目地区の北側エリアでは、老朽化した木造住宅が密集した地域を解消するために市街地再開発事業等を支援しています。南側エリアでは不燃化推進特定整備事業に取り組んでいます。新たな防火規制や地区計画等の導入による不燃化の促進を図るために、地域において懇談会の開催やまちづくりニュースの発行を行っています。
- ・上落合二丁目の一部・三丁目で、新たな防火規制区域の指定を受け、地区計画の策定に取り組んでいるほか、赤城周辺地区では、新たな防火規制区域の指定及び道路状空間を確保するための地区計画を策定しました。

【再開発による市街地の整備】

- ・西富久地区は平成27年度に施設建築物が完成し、西新宿五丁目中央北地区は平成29年度の完成に向けて高層棟の建築工事が進捗しています。四谷駅前地区は、平成28年9月に建築工事に着手し、平成31年度の完成を目指しています。
- ・他の地区においても、準備組合により市街地再開発事業等に向けた検討が行われています。

現状・課題

【建築物等の耐震化】

- ・建築物の耐震化については、耐震性が不足する建築物が依然として多く残っています。木造建築物の耐震化を促進するためには、予備耐震診断や耐震診断・補強設計から耐震補強工事の実施につなげていくことが課題です。また、マンション等の非木造建築物については、耐震改修工事に向けての合意形成を支援していく必要があります。
- ・特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化については、耐震診断から補強設計・耐震補強工事の実施につなげていくことが課題です。
- ・建築敷地の耐震化については、古い石積みなど耐震性が不足する擁壁が多く残っており、平成24年度から実施した擁壁及びがけ改修等支援事業についても改修工事費助成件数が少ないことが課題です。

【木造住宅密集地域の防災強化】

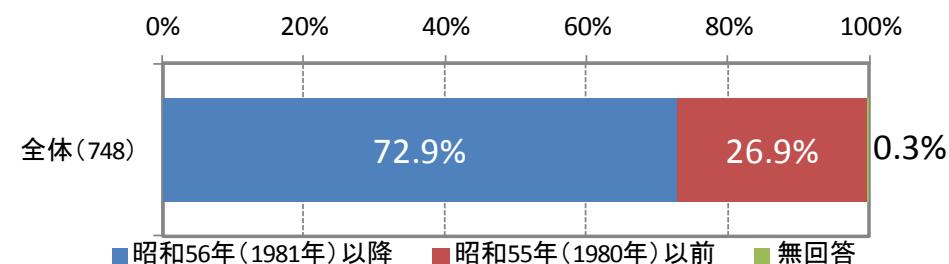
- ・共同建替えについては、防災性の向上と住環境の改善に向け、地元の合意形成の支援を円滑に進めることが課題です。関係機関との協議や補助金の適切な執行等を行い、住宅の建替え及び共同建替えを促進するとともに、道路等の公共施設を整備していく必要があります。
- ・新たな防火規制は、地区計画と併せて策定することが効果的であるため、地元地権者等に対し不燃化促進の必要性等について丁寧に説明を行い、十分な合意形成を図る必要があります。

【再開発による市街地の整備】

- ・区内には、老朽化した木造住宅が密集し、道路が狭く、防災面や住環境面で課題を抱える地区があり、防災性を確保するとともにインフラ機能を強化し、災害に強い高度な防災機能を備えた高度防災都市づくりを行っていく必要があります。
- ・これらの地域では、地域の方々が主体となり地域の将来像を見据えた計画的なまちづくりを展開していく必要があります。市街地再開発準備組合等が関係権利者や周辺住民の理解の得られる計画となるよう、組合等の活動に対し、都市計画決定の手续や、関係機関等との協議・調整、助言を行うとともに、補助金等を交付する場合には、適切に執行するなどの支援が必要です。

家屋の建築年は、建築基準法改正（昭和55年）に伴う新耐震基準施行後の「昭和56年（1981年）以降」（72.9%）が7割強、「昭和55年（1980年）以前」（26.9%）が2割台半ばです。

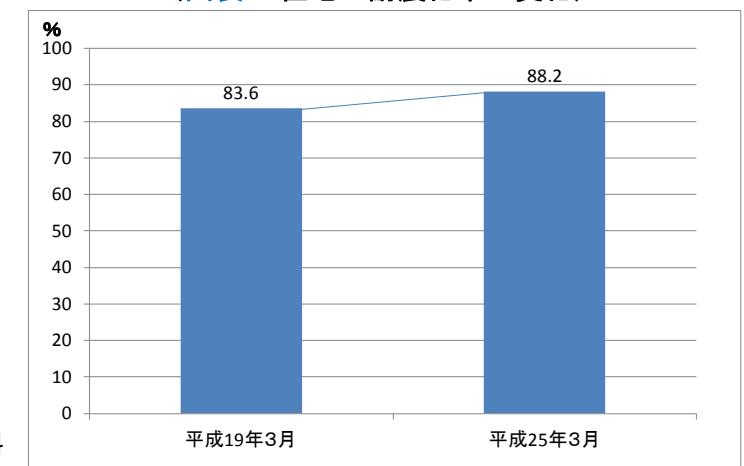
（図表1：家屋の築年数）



資料)「平成27年度第1回区政モニターアンケート」

新宿区の住宅の耐震化率についてみると、「耐震性あり」は平成19年3月に83.6%であったものが平成25年3月に88.2%と、耐震化が進んでいます。

（図表2：住宅の耐震化率の変化）



資料)新宿区資料

個別施策1 災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくり

(①建築物等の耐震化の推進 ②木造住宅密集地域解消の取組みの推進 ③市街地整備による防災・住環境等の向上)

目指すまちの姿・状態

- ・「減災社会」をめざし、区民と区の協働により、災害に強い都市づくり等による安全で安心して住めるまち、逃げないですむまちをめざします。
- ・建築物及び建築敷地の耐震化、木造住宅密集地域における住宅の建替え及び共同建替え等を促進するとともに、道路、公園等の公共施設を整備し、防災性の向上と住環境の改善を図ります。
- ・特定緊急輸送道路沿道建築物を耐震化することで、災害時において避難や救助活動、復旧復興活動等の重要な役割を担う道路機能を確保し、都市の防災性を強化します。

(西新宿五丁目中央北地区市街地再開発事業完成予想図)



(地震に強いあなたの住まい(パンフレット))



施策の方向性

【建築物等の耐震化】

- ・木造住宅の耐震化については、モデル地区事業の対象戸数を拡大し、戸別訪問によるきめ細かな普及啓発活動を実施することで、耐震化を促進していきます。
- ・非木造建築物については、東京都と連携し、マンションの啓発活動を実施することで、耐震化を促進していきます。
- ・特定緊急輸送道路沿道建築物については、戸別訪問等を実施し、助成期限の延長等を周知することで、耐震化を促進していきます。
- ・建築敷地の耐震化については、助成対象を拡大したことにより、敷地の耐震化を促進していきます。

【木造住宅密集地域の防災強化】

- ・若葉・須賀町地区については、若葉2-1-1地区の土地所有者等による共同建替えに対し補助金交付等により支援するとともに、道路等を整備し防災性の向上と住環境の改善を図ります。
- ・西新宿五丁目地区については、北側エリアでは、市街地再開発事業等を支援するとともに、南側エリアでは、新たな防火規制や地区計画等を検討し、老朽木造住宅の除却及び不燃化建替えを促進することで、地区の不燃化や住環境の改善を図ります。
- ・新たな防火規制による不燃化の促進では、首都直下地震や南海トラフ地震が想定される現在、災害に強い安全なまちづくりが喫緊の課題となっています。特に火災危険度が高い地区について、地区計画のほか、都の新たな防火規制を活用したまちづくりを早急に進めていきます。

【再開発による市街地の整備】

- ・市街地再開発事業等を活用した良質で防災性の高い建築物への建て替え及び道路・公園の整備等の面的なまちづくりを支援し、災害に強いまちづくりにスピード感を持って取り組み、新宿の高度防災都市化の早期実現を図ります。
- ・市街地再開発事業等の事業中の地区については、事業の進捗に応じて、地区内及び周辺住民に十分に説明を行うよう市街地再開発組合等へ指導・助言するとともに、補助金等交付などの支援をしていきます。
- ・市街地再開発等の事業化に向けて取り組んでいる地区についても、関係機関との協議・調整を行うとともに、地区内及び周辺住民の理解が得られる計画となるよう市街地再開発準備組合等を支援していきます。

(新宿区建築物等耐震化支援事業イメージキャラクター「耐震くん」)

