

まちづくり コンシエールジュタより

VOL.5

令和3年3月発行



鐘ヶ淵周辺地区と荒川緑地

安全・快適・豊かなまちづくり

鐘ヶ淵周辺地区は、地震等の都市災害に対して脆弱な市街地として、東京都から整備が必要とされた地域のひとつです。

当地区には、老朽木造住宅が多く有りますが、隣接して荒川緑地の大きな公園があり、貴重な憩いの水辺空間となっています。墨田まちづくり公社の鐘ヶ淵まちづくりの駅では、このような環境の中で、区民が安心して快適に暮らし続けられるように住宅の建替え等を支援しています。

鐘ヶ淵事務所
鐘ヶ淵まちづくりの駅

住所：墨田区墨田3-40-3 1F
電話：03-6657-5968
月～金曜日（祝日は除く）午前9時～午後5時

大地震にも倒れない建物



当地区には、北方を護るとされる毘沙門天を置く多聞寺があります。この多聞寺には江戸時代中期に建立した美しい山門があります。この山門は、大正12年に発生した関東大地震の烈震にも耐え、現在では貴重な墨田区指定有形文化財（建造物）に登録されています。

この山門は、中央の本柱の前後に控柱があります。本柱と控柱は水平に3段の太い貫で繋がり、梁間方向での耐震性のある軸組となっています。また、直交する桁行方向では塀の壁が本柱に隣接し、両側から控え壁のように支えています。

梁間方向と桁行方向の2方向に適切な耐震要素を設けることで大地震にも倒れない建物となります。

なお、伝統構法での貫構造は重要な耐震要素ですが、現代建築ではこの役割を筋かい等に置き換わっています。



多聞寺山門（墨田五丁目）

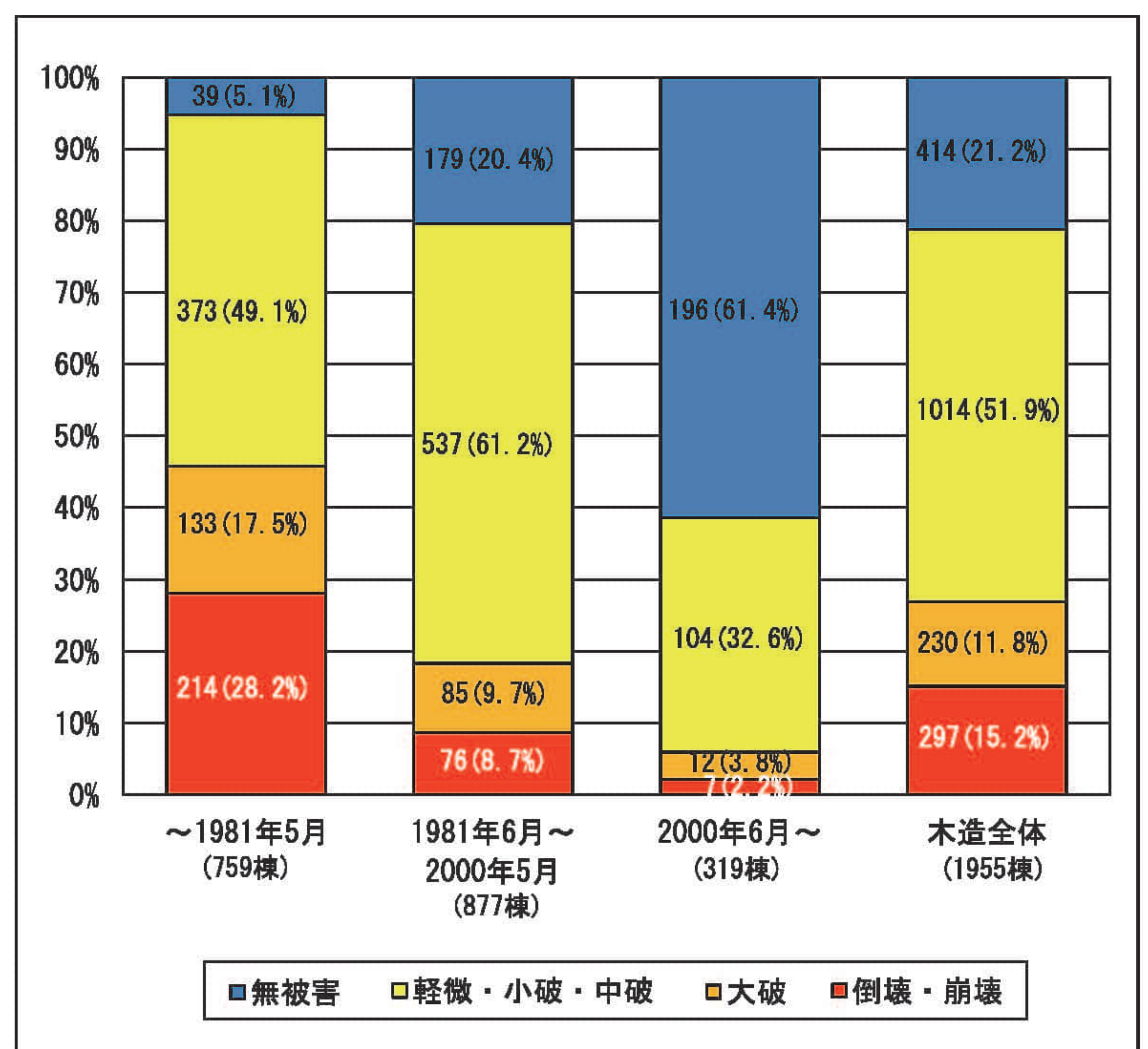


昭和56年（1981年）基準前後の耐震性比較

平成28年（2016年）熊本地震（震度7）が発生し、被害の大きかった益城町等の木造建築物の建築時期別被害状況は図の通りです。昭和56年（1981年）の新耐震基準導入以後の建物では、倒壊・崩壊の被害率（赤い部分）がそれ以前（旧耐震基準）と比べて著しく減っています。又、平成12年（2000年）柱・梁の接合部仕様明確化により平成12年以降の建物では、倒壊・崩壊の被害率（赤い部分）は僅かになっています。更に、住宅性能表示制度を活用した耐震等級3の建物では無被害又は小破でした。

このように、熊本地震の震災被害率は、旧耐震基準の建物では大きく、新耐震基準以降の建物では明らかに小さく、更に耐震等級3の建物では、ほとんど無被害となっています。

木造の建築時期別の被害状況（熊本地震）



出典：熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会報告書（国土交通省 国土技術政策総合研究所・国立研究開発法人 建築研究所）

大規模火災にも燃えない建物



平成 28 年 12 月に糸魚川市大規模火災（焼失面積約 4 ha）が発生しました。

焼損棟数 147 棟の中で延焼を免れた木造建築物もありました。

この木造 2 階建て住宅（写真右）は、外観上、ほとんど被害がみられません。西側隣の建物は全焼し（写真左隣）、こちらから火炎を受けた西側外壁の開口部は小さく、網入りガラスでした。



糸魚川市大規模火災（平成 28 年）墨田まちづくり公社 被災状況視察写真

又、南側（写真手前）は幅員 8 m の道路で延焼を止めていました。東（写真右）と北側も駐車場等の空地で焼け止まっていました。

都市部の住宅では、隣棟間隔を多くは採れません。このために隣地側に近接する外壁面では、弱点となる開口部を小さくして、網入りガラスとすることが延焼を免れる有効な対策と思われます。

燃えた建物

現在、市中で蔓延している新型コロナウイルス感染症では、このウィルスが口や鼻から体内に侵入しないように多くの方がマスクで予防されていることと思います。

ところで、建物の火災延焼も、火炎が建物外壁の開口部から侵入し、内部を焼損していきます。この写真は糸魚川市大規模火災の火元建物で、柱・梁は自立しても開口部が脱落して、内部は全焼でした。両隣の建物も同様に内部は全焼しています。

この付近は、準防火地域指定（昭和 35 年）以前の既存不適格建築物が多く、窓ガラスも普通ガラスでした。鐘ヶ淵周辺地区においても、旧基準の建物が多く残っています。これらを現行基準に適合する建物へと建替えることで、災害に強い安全・安心なまちづくりが進みます。



出典：糸魚川市大規模火災を踏まえた今後の消防のあり方に関する検討会報告書 平成 29 年 5 月（総務省消防庁 検討会）

建替え等相談を行います!!

住まいのことならどのような事でもご相談ください!!

この1年間の 相談者の声

- 建替えを行いたい、どのように進めたら良いのかわからない。
- 自宅が老朽化して、雨漏りの修理を行ったが直らない。
建替えるか、改修工事をするか迷っているので相談したい。
- 敷地が狭いので、希望する家を建てられるかな?
- 家の前の道路が狭いので建替えることは、できるかな?

このような皆様方の住まいに関する様々な疑問（漠然とした悩みから具体的な問題まで）をだれに聞けば良いのか分からなくて困った時に、お気軽にご相談いただけるのが「鐘ヶ淵まちづくりの駅」です。

特に、現在のお住いを建替えるかどうかでお悩みの方には、ぜひ「鐘ヶ淵まちづくりの駅」のご利用をお勧めします。

更に、皆様からのご希望があれば、建築基準法や都市計画法などの法律や道路後退等に関するご希望を盛り込んだ建物計画図（参考図）を作成します。これらのものは、皆様がお住いを建替えるかどうかで悩まれたときに、重要な判断材料となるに違いありません。



うちも相談
してみるか!

ご相談者の声（墨田2丁目 Aさん、女性）

実家の建替えか、改修かで悩んでいたところ、「鐘ヶ淵まちづくりの駅」を知り、お伺いしました。何から進めたら良いのか、全くわからない状態で不安でしたが、墨田区の助成金の案内などを丁寧に教えてくれました。

どんな家に住みたいか？希望に応じて図面の作成もしてくださり、とても参考になりました。

まだ、準備段階なのですが、今後が楽しみになりました。これからもどうぞ宜しくお願いします。



来所等による建替え等相談件数

「鐘ヶ淵まちづくりの駅」オープン以来、数多くの方々がご相談におこしになりました。（電話相談を含む）複数回ご相談に来られたかたも多数いらっしゃいますが、延べの相談件数は700件を越えています。

ご相談内容は多岐にわたっていますが、これまでのご相談を分類すると右のようになります。

【内訳】

- | | |
|-------------------|-----|
| ■ 建替え全般についてのご相談 | 16% |
| ■ 鐘ヶ淵通りの整備に関するご相談 | 11% |
| ■ 建替え助成制度についてのご相談 | 11% |
| ■ 工事業者紹介についてのご相談 | 10% |
| ■ 耐震改修についてのご相談 | 8% |
| ■ 主要生活道路に関連するご相談 | 7% |
| ■ 住まいの法律に関するご相談 | 6% |
| ■ 接道条件についてのご相談 | 4% |
| ■ 空き家についてのご相談 | 1% |
| ■ その他 | 26% |

まちづくりコンシェルジュニュースの発行

地域の皆様に気軽に相談にお越しいただけるように、「まちづくりの駅」の業務等を紹介した「コンシェルジュニュース」を作成して、1年で3回配布しました。

鐘ヶ淵まちづくりの駅
まちづくりコンシェルジュ
ニュース
令和2年7月号
(一財) 墨田まちづくり公社

大規模地震が起きたら…

東京都内の市街化区域の 5,177 町丁目について、地震に関する危険性を測定し、相対評価により5段階のランクを割り当てています。鐘ヶ淵周辺はランク5が広がっており、最も危険性が高いエリアとなっています。

危険度1 危険性が低い
危険度2
危険度3
危険度4
危険度5 危険性が高い

鐘ヶ淵周辺地区

※詳しくは東京都「地震に関する地域危険度測定調査」をご覧ください。

墨田区は東京都と協力し木密地域を燃え広げない・燃えないまちに
していくため老朽建物の除却・建替え等の支援に取り組んでいます。
建替えや助成等についてお知りになりたい方は、
鐘ヶ淵まちづくりの駅までお問い合わせください。

お気軽に
ご相談
ください！

問い合わせ先
鐘ヶ淵まちづくりの駅
☎ 03-6657-5968
墨田区墨田3-40-3
(セブンイレブン墨田4丁目店向かい)
月～金曜日 9:00～17:00
(祝日は除く)

facebook を
開設しました!!
鐘ヶ淵周辺の様々
な情報を発信して
いきます。

@sumimachi.kane

発行：一般財団法人墨田まちづくり公社 鐘ヶ淵事務所

フェイスブックの開設

当所への来所が困難な方のためにフェイスブックで「鐘ヶ淵まちづくりの駅」の内容を紹介しました。

<https://www.facebook.com/sumimachi.kane>

マグネットの作成・配布

昭和55年以前に建てられたと思われる建物に「鐘ヶ淵まちづくりの駅」のマグネットとともに「こんな疑問・質問等はありませんか??」「地震による建物の倒壊から大切な人をまもること」のパンフレットを配布して、ご相談の来所を勧めました。

& 一般財団法人 墨田まちづくり公社

鐘ヶ淵まちづくりの駅

TEL 03-6657-5968

住まいの悩み事、何でもご相談ください。

新築・建替え 間取図作成 助成金 等
ご相談はすべて **無料** で行います!!

間取図の作成

家屋の建替えや改修を計画されている方に、現在の敷地状況や建替え後の希望の間取等をお聞きした上で、参考のモデルプランを作成しています。

費用は無料です。令和2年度の作成件数は12件でした。

モデルプラン例

1階配置平面図

2階平面図

4.0m未満

お気軽に
ご相談ください!!



地元町会との協働活動



防災マップの作成

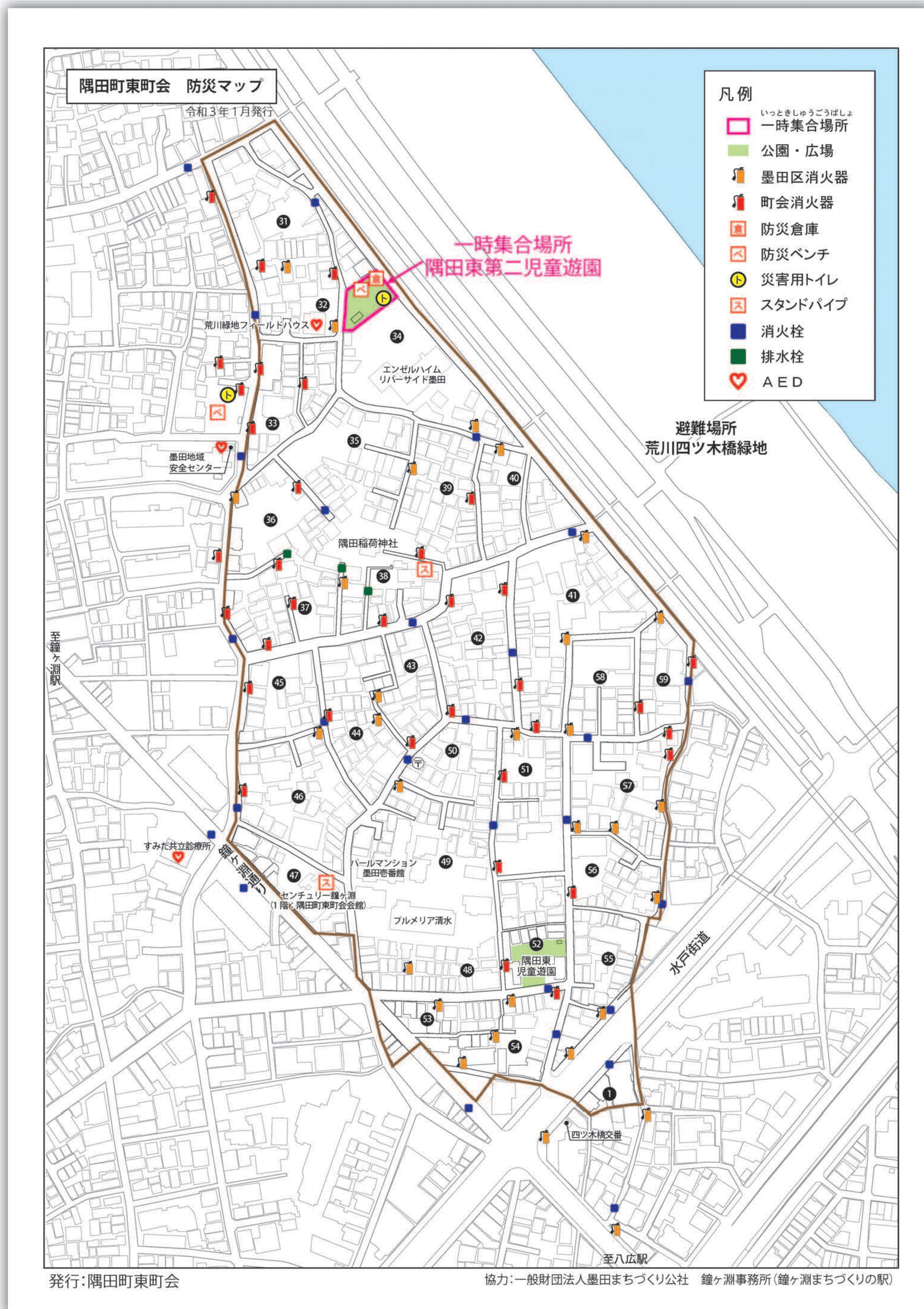
鐘ヶ淵地区内の町会と連携して、消火器や消火栓の位置等を地図上に表記した防災マップを作成し、住民の方々へ配布しています。令和2年度は鐘ヶ淵町会、隅田町東町会の2町会で情報を更新して作成しました。

(平成28年度は「梅若」、「隅田西」、「隅田中睦」、「隅田町東」、「鐘ヶ淵」の5町会、平成29年度は「隅田中央」、「梅若西」、「東向島親交」の3町会、平成30年度は「玉の井」、「梅若」の2町会、令和元年度は「隅田西」、「隅田中睦」の2町会)

防災マップ記載事項例

消火器（町会設置分、区設置分）・消火栓・防災倉庫・防災ベンチ・防災トイレ・スタンドパイプ・AED・一時集合場所等

防災マップ（参考）



防災連絡会の支援

令和2年度は、町会主体の防災連絡会の防災連絡員の協力のもと、消防活動で課題と考えられる場所や重要な場所を把握して消防活動困難区域等を記載した「消防活動とりまとめ図」を作成し、各町会に配布しました。