

第5章 安全で良質な市街地整備の方針

1 市街地の整備状況と課題

- (1) 整備地域等の不燃化の状況と課題
- (2) 不燃化特区制度の状況と課題
- (3) 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域の状況と課題

2 市街地の整備目標と主な取組

- (1) 市街地の整備目標
- (2) 主な取組

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

- (1) 防災生活道路の整備
- (2) 公園・広場等の整備
- (3) 建築物の不燃化
- (4) 無接道敷地を含む街区における建替え等の促進
- (5) 建築物の耐震化
- (6) 規制誘導策の活用
- (7) 市街地開発事業等の活用による改善
- (8) 民間の活力を生かした整備促進
- (9) 空き家施策と連携した不燃化促進
- (10) 私道等の無電柱化の促進
- (11) 防災都市づくり推進に向けた機運醸成
- (12) 地域の特性を生かした安全で魅力的な住宅市街地への再生
- (13) 都民等が安心してまちづくりに取り組める環境の整備
- (14) 事前復興と連携した取組
- (15) 浸水対策等と連携した取組
- (16) 関係機関等との連携による取組

4 重点整備地域の整備の方針

- (1) 不燃化特区制度の継続
- (2) 不燃化を促進するための主な支援

5 整備地域から除外された地域への対応方針

- (1) 地区内残留地区と重複している地域
- (2) 防災性が確保された町丁目

6 木造住宅密集地域等への対応方針

- (1) 木造住宅密集地域
- (2) 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域

7 市街地整備のイメージ

1 市街地の整備状況と課題

(1) 整備地域等の不燃化の状況と課題

都は、木造住宅密集地域の改善を図るため、整備地域において、東京都防災密集地域総合整備事業⁶³による道路・公園整備や老朽建築物の除却などの取組を行ってきました。

整備地域の中でも重点整備地域では、特に重点的、集中的に改善を図るため、2013（平成25）年度に不燃化特区制度を開始し、不燃化の取組をより一層加速させてきました。

整備地域の不燃領域率⁶⁴は区部全体と比較して増加ポイントが高く、不燃化特区制度開始後、改善スピードが向上するなど、不燃化特区制度等の取組が整備地域の不燃領域率の改善に寄与しています（表5-1、図5-2）。

2020（令和3）年時点の整備地域全体の不燃領域率は約65.5%まで改善しています。市街地の焼失率がほぼゼロとなる不燃領域率70%を達成した整備地域は5地域となっており、更なる取組の促進が必要です（図5-3）。

また、幅員6m以上の道路や100㎡以上の公園等の面積の割合を示す空地率が低い地域については、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動に有効な道路や、市街地の延焼の拡大を防止する公園等の一層の整備が必要です（図5-4）。



図5-1 空地率が低い地域のイメージ（左）、高い地域のイメージ（右）

不燃領域率は主に老朽木造建築物の建替えによって向上しますが、高齢世帯や建築基準法（昭和25年法律第201号）上の道路に接していない無接道敷地など、建替えが進みにくい老朽木造建築物の不燃化の促進が課題となっています。

また、整備地域と併せて木造住宅密集地域についても建替え等による耐震化・不燃化を促進することが必要です。

市街化区域全体を見ると、木造住宅密集地域ではないものの、防災性の向上が必要な地域や、将来、農地が無秩序に宅地化された場合に備えて、防災性の維持・向上を図るべき地域が存在します。

63 東京都防災密集地域総合整備事業：避難路の周辺等に不燃空間を形成し、広域的な観点から都市の防災上の骨格的ネットワークを形成する事業並びにそのネットワークに囲まれた老朽木造住宅等が密集する地域における公共施設の整備及び不燃空間の形成により総合的な防災都市づくりを推進するための事業

64 不燃領域率：市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出し、不燃領域率が70%を超えると市街地の焼失率はほぼゼロとなる（資料3 P.101）。

不燃領域率 = 空地率 + (1 - 空地率 / 100) × 不燃化率 (%)

空地率：{ (S + R) / T } × 100 (%)

S：短辺又は直径10m以上で、かつ、面積が100㎡以上の水面、鉄道敷、公園、運動場、学校、一団地の施設などの面積

R：幅員6m以上の道路面積 T：対象市街地面積

不燃化率：(B / A) × 100 (%)

B：耐火建築物等建築面積 + 準耐火建築物等建築面積 × 0.8

A：全建築物建築面積

耐火建築物等：建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。

準耐火建築物等：建築基準法第53条第3項第1号ロに規定する準耐火建築物等をいう。

1 市街地の整備状況と課題

表 5－1 不燃領域率の状況

	不燃領域率（％）				増加ポイント		
	平成18年	平成23年	平成28年	令和3年	平成18～平成23年	平成23～平成28年	平成28年～令和3年
23区	69.8%	70.4%	72.3%	74.0%	0.6P	1.9 P	1.7 P
28整備地域	56.2%※1	58.4%※1 (2か所※2)	61.9% (4か所※2)	65.5% (5か所※2)	2.2P	3.5 P	3.6P
52重点整備地域	—	—	56.0%	60.4% (3か所※2)	—	—	4.4P

※1 2016（平成28）年3月 防災都市づくり推進計画（改定）で指定した整備地域の範囲に基づき算出

※2 不燃領域率70%以上の地域数

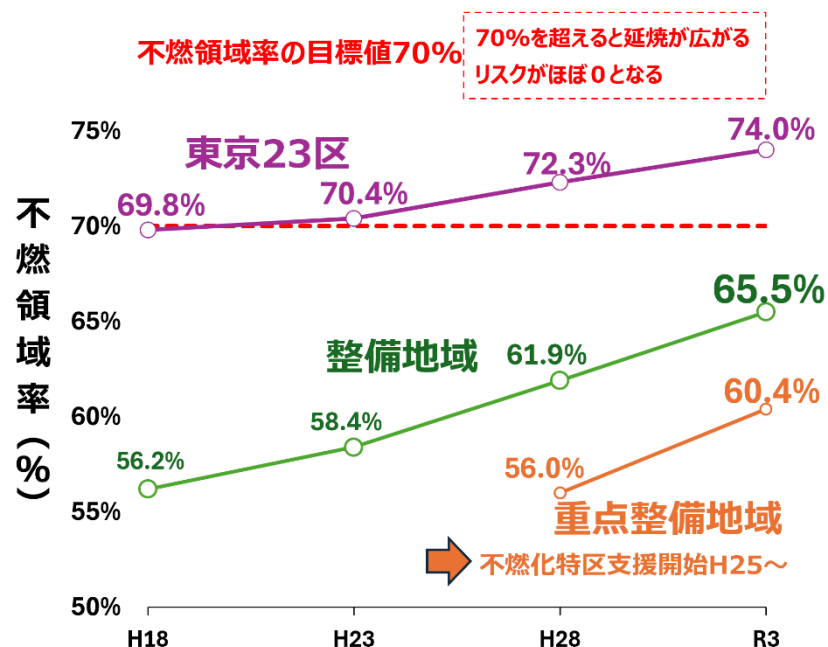


図 5－2 整備地域及び重点整備地域の不燃領域率の状況

1 市街地の整備状況と課題

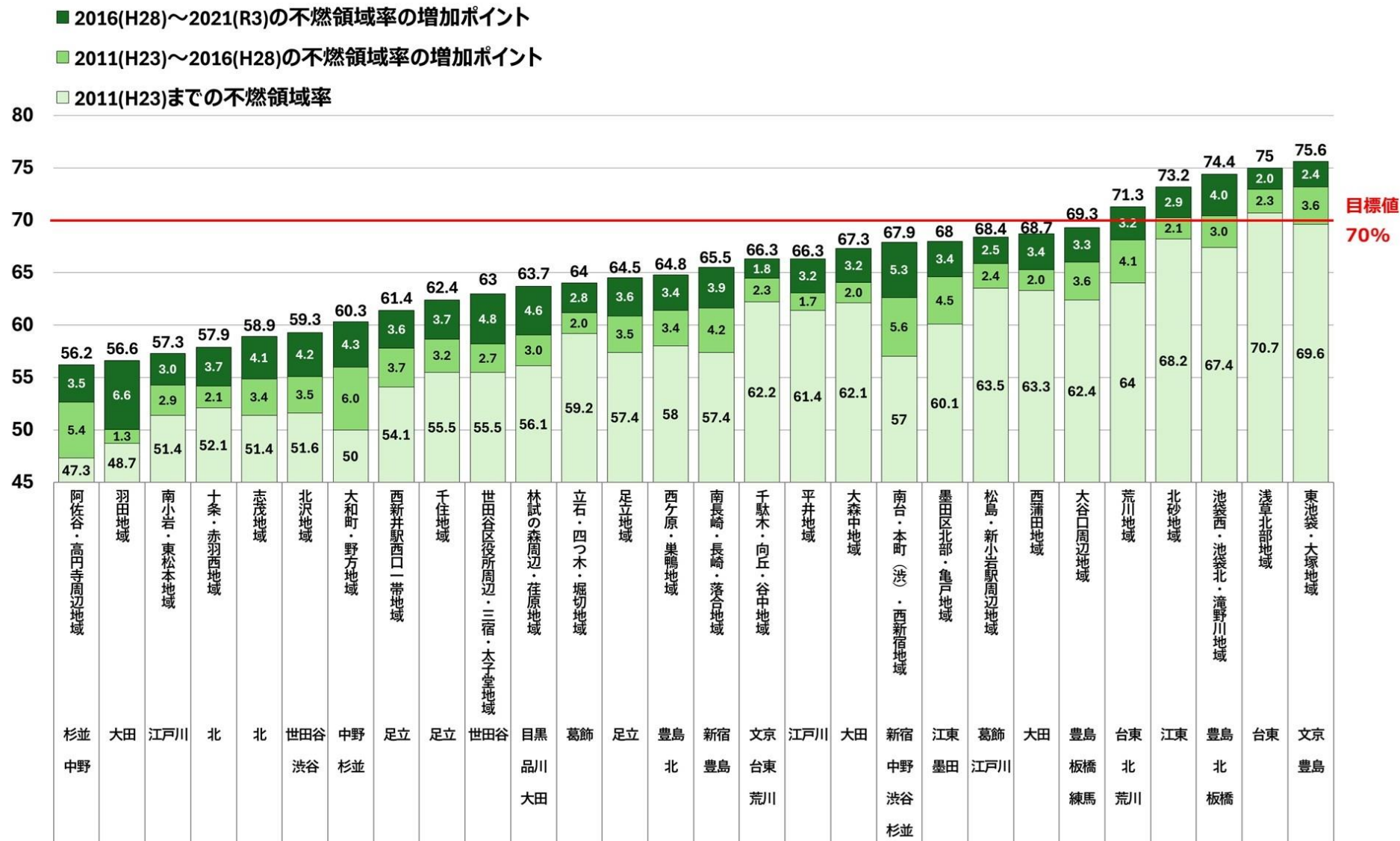
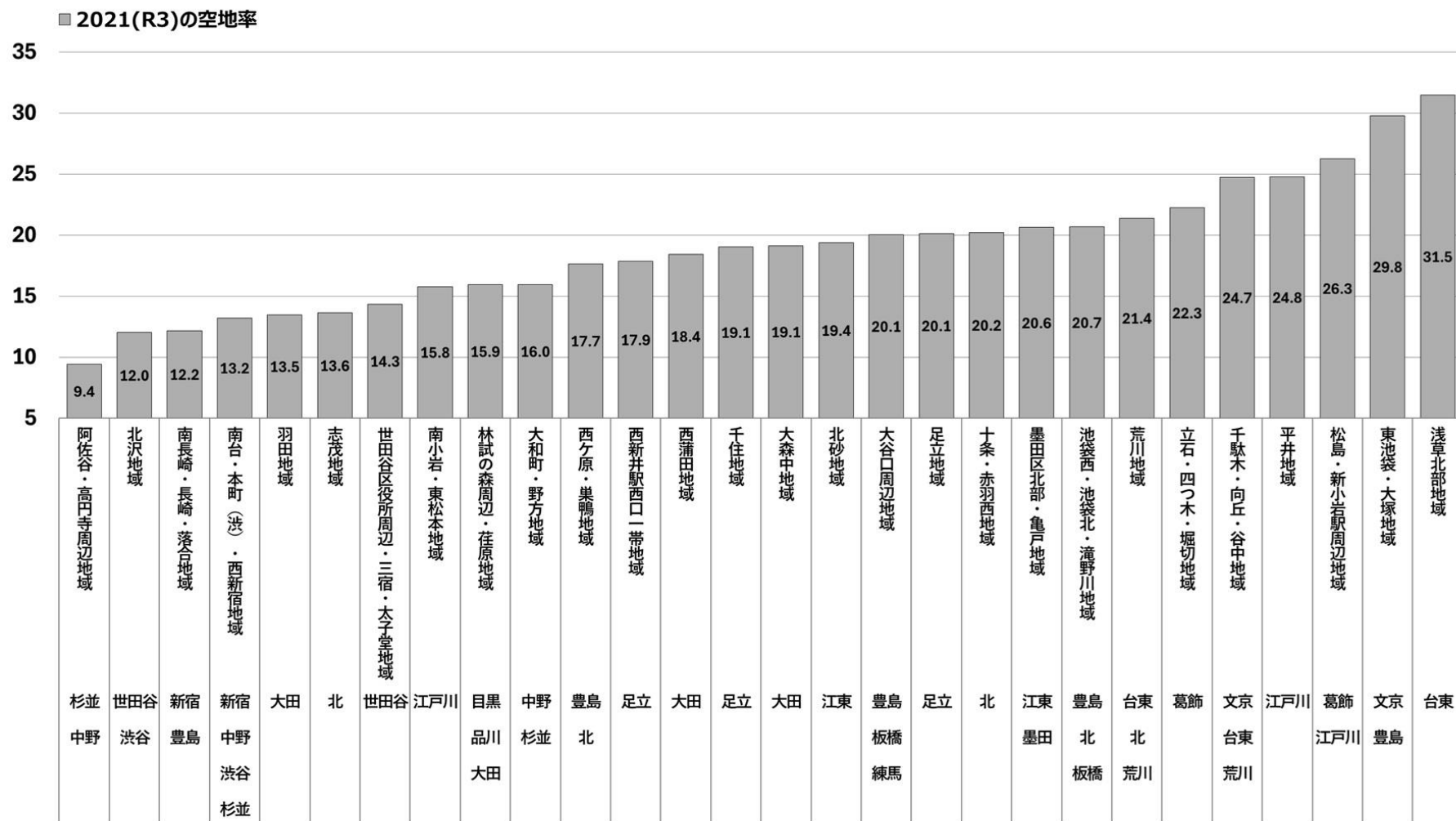


図5-3 整備地域ごとの不燃領域率の状況 (2021(令和3)年)

1 市街地の整備状況と課題



※ 区部の空地率の平均値：27.5%

図5-4 整備地域ごとの空地率の状況 (2021(令和3)年)

1 市街地の整備状況と課題

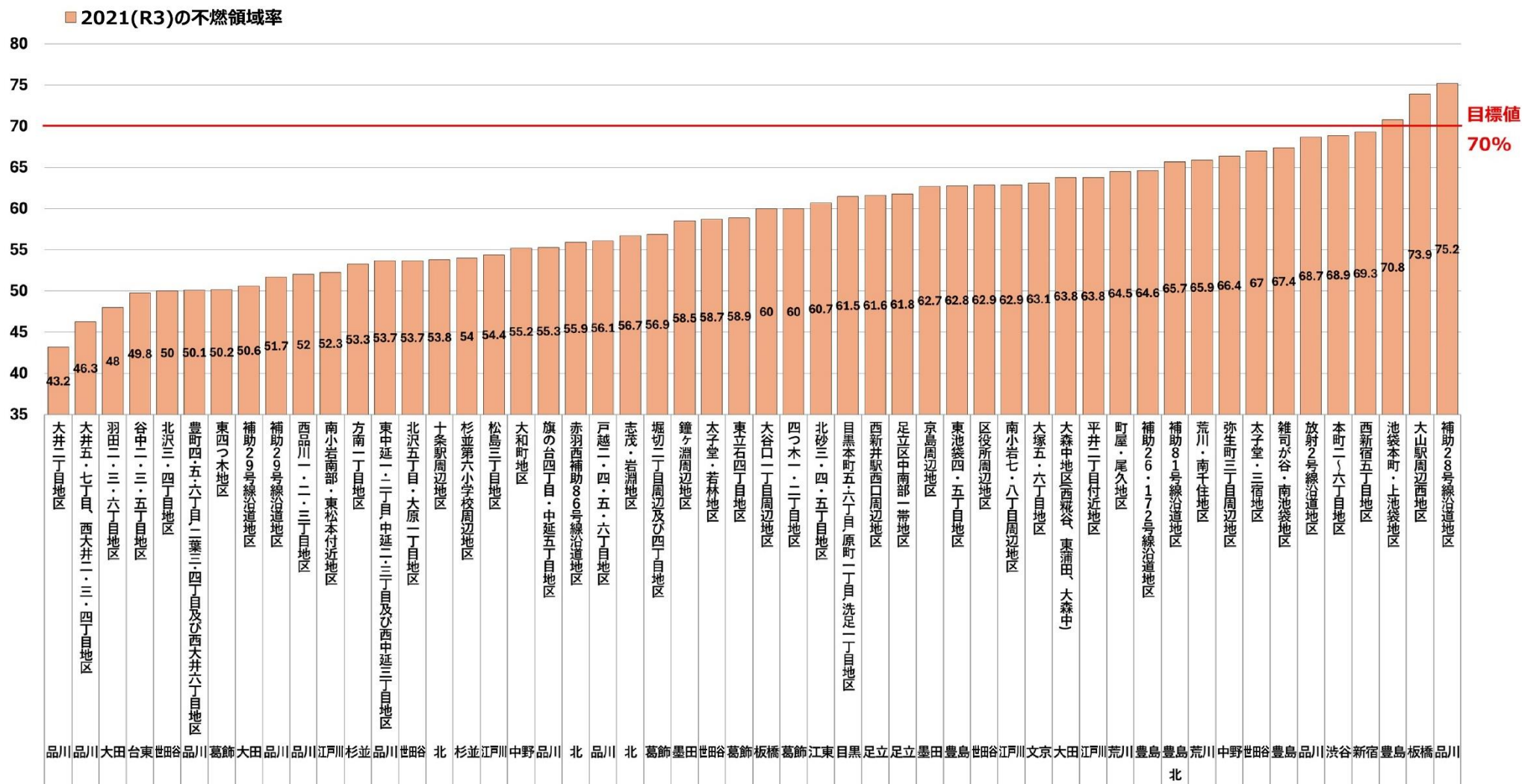


図5-5 重点整備地域ごとの不燃領域率の状況 (2021(令和3)年)

1 市街地の整備状況と課題

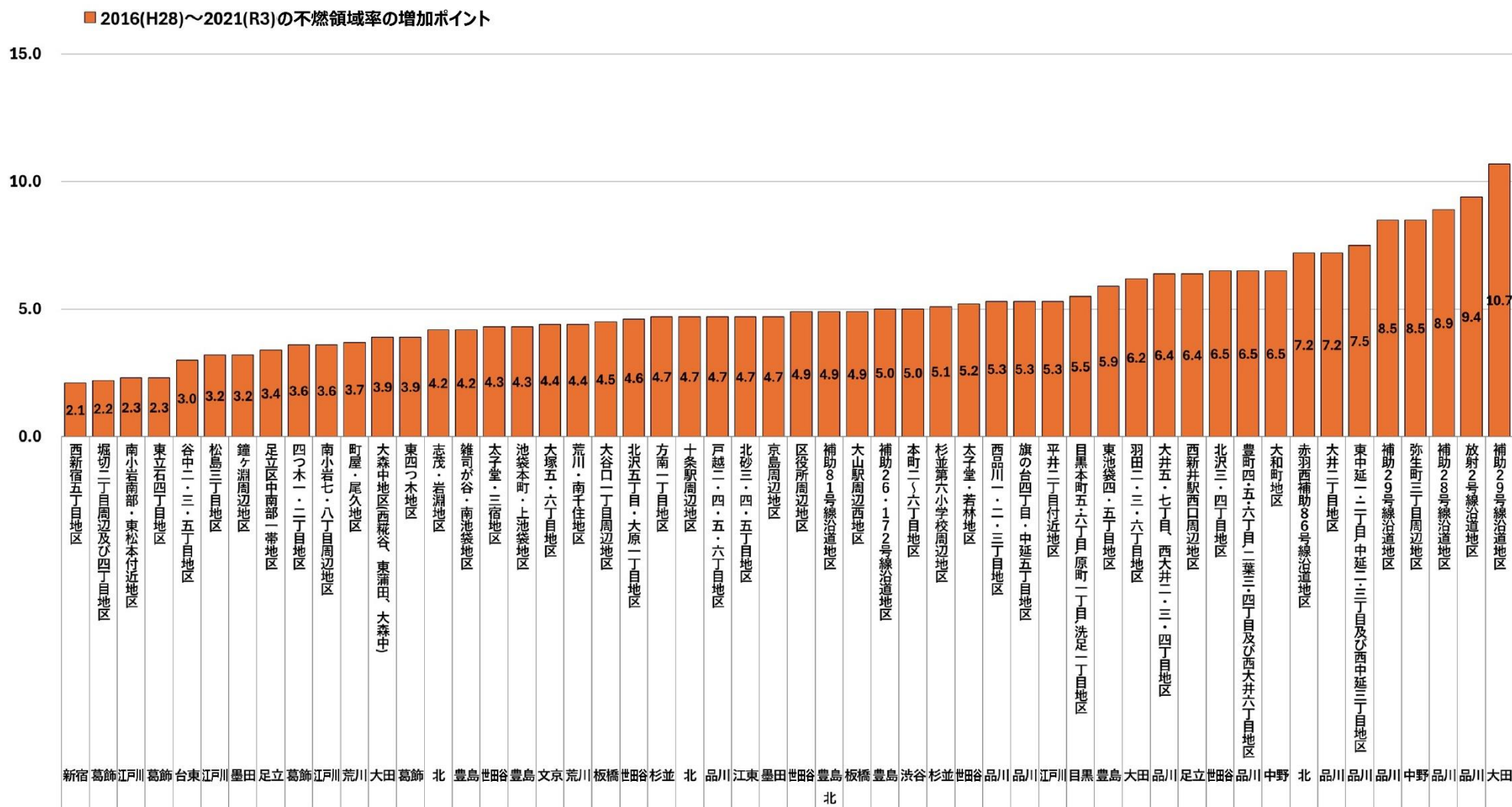


図5-6 重点整備地域ごとの不燃領域率の増加ポイントの状況 (2021(令和3)年)

1 市街地の整備状況と課題

(2) 不燃化特区制度の状況と課題

不燃化特区制度は、整備地域の中でも地域危険度が高いなど、特に重点的、集中的に改善を図る地区を区からの提案を受け不燃化特区として指定し、老朽木造建築物等の除却や建替え（建築設計費・工事費）等に対する助成、固定資産税・都市計画税の減免措置などの特別な支援を行う制度です。

制度を開始した2013（平成25）年4月以降、順次地区を指定し、2024（令和6）年度時点で19区52地区（3,350ha）において不燃化への取組を進めています。

不燃化特区の不燃領域率は、2016（平成28）年の56.0％から、2021（令和3）年には60.4％まで改善しました。不燃領域率70％を達成した地区は3地区となっており、更なる取組の促進が必要です。

整備地域の不燃領域率の改善を牽引している不燃化特区の取組を継続し、整備地域、重点整備地域の不燃化の着実な促進を図っていく必要があります。

(3) 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域の状況と課題

2022（令和4）年に生産緑地の多くが都市計画決定から30年が経過し、農地等として管理すべき義務が解除されました。農地は相続等により転用される可能性があります。

農地を防災の機能を持った貴重な緑の空間として最大限保全・活用を図るために引き続き営農を継続する取組や、その農地を防災協力農地として活用する取組が重要です。

2 市街地の整備目標と主な取組

(1) 市街地の整備目標

2030（令和12）年度までに全ての整備地域で不燃領域率70%以上とすることを目指します。

また、2035（令和17）年度までに防災環境向上地区のうち、指定基準に示す指標に該当する全ての地区⁶⁵で不燃領域率70%以上とすることを目指します。

重点整備地域については、2030（令和12）年度までに各地域の不燃領域率を70%以上とすることを目指します。

(2) 主な取組

- ・ 東京都防災密集地域総合整備事業に区市と連携して取り組んでいきます。
- ・ 緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難を可能とする防災生活道路について、区とともに整備プログラムに位置付け、整備を促進していきます。あわせて、沿道建築物の建替え等を促進し、不燃化・耐震化を加速し、不燃領域率の向上を図ります。
- ・ 防災生活道路の機能を維持していくため、電柱の倒壊による道路閉塞の防止にも取り組んでいきます。
- ・ 防災機能等を有する公園・広場等の整備を支援することで、市街地の延焼の拡大を防止するとともに、地域防災力の向上を図ります。
- ・ 無接道敷地が複数存在し、建替えが進まない街区に対して、近隣での都市開発諸制度等と連携した公共貢献や空き家除去といった施策を展開しながら、改善を図ります。

- ・ 整備地域・防災環境向上地区では原則として東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第7条の3第1項の規定に基づく新たな防火規制区域（以下「新防火区域」という。）の指定を進めるとともに、地域の状況に応じて、敷地面積の最低限度の設定や防災街区整備地区計画又は地区計画の策定を進めます。
- ・ 地域特性に応じて、新防火区域の指定に合わせた建蔽率や道路斜線の緩和、共同化などの取組により、建替えを促進します。
- ・ 整備地域等では、私道等の無電柱化に要する費用も支援していきます。
- ・ 都民の防災意識の向上、地域防災力の向上及び共助につながる地域コミュニティの醸成を図り、防災都市づくり推進に向けた機運を醸成します。
- ・ 木造住宅密集地域の改善に併せて、地域の特性を生かした創意工夫による魅力的な街並みの住宅市街地への再生を図っていきます。
- ・ 特定整備路線について、生活再建支援等により用地取得を進めるとともに、用地が確保できた箇所から順次工事を実施し、整備を推進します。
- ・ 重点整備地域では、不燃化特区制度を継続し、支援の拡充を検討していきます。
- ・ 整備地域・防災環境向上地区以外の木造住宅密集地域においては、地区計画の策定や市街地状況に応じた防火規制等により、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を促し、安全で良好な住環境を形成していきます。
- ・ 整備地域から除外された地域においては、必要に応じて防災性を維持・向上させていきます。
- ・ 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域においては、農地の保全・活用や、必要に応じて地区計画の策定や防火規制を促すなど、必要な取組を促進していきます。

65 指定基準に示す指標に該当する地区：P.29参照

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(1) 防災生活道路の整備

ア 防災生活道路の拡幅整備を契機とした市街地の更なる改善

緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動が行える幅員6m以上の道路や、円滑な避難に有効な幅員4m以上6m未満の道路への拡幅整備を支援することで、防災性の向上を図ります。

また、防災生活道路⁶⁶の拡幅整備を契機とした沿道建築物の建替え等による、不燃化・耐震化の促進や、沿道のまちづくりへの機運醸成を図っていきます。

防災生活道路の整備に当たっては、整備地域・防災環境向上地区ごとに、防災生活道路の道路網を整備プログラムに位置付け、整備を促進していきます。

さらに、防災生活道路を地区計画等に位置付け、住民の理解と協力を得ながら、整備を進めていきます。

イ 無電柱化の促進

震災時の円滑な消火・救援活動や避難などの防災生活道路の機能を維持するため、整備地域では、地上機器の設置場所等の確保を含め、無電柱化を推進する区を支援していきます。

また、私道等の無電柱化に要する費用も支援していきます。



図5-7 防災生活道機能維持事業を活用し無電柱化した事例
(目黒区原町一丁目)

66 防災生活道路：延焼遮断帯に囲まれた市街地における緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難を可能とする防災上重要な道路

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(2) 公園・広場等の整備

ア 防災機能等を有する公園・広場等の整備

公園・広場等の空地の適切な整備を支援することで、市街地の延焼の拡大を防止します。

また、整備に合わせて、区市が防火水槽やかまどベンチ、マンホールトイレ、防災備蓄倉庫等を設置することを支援し、震災時の地域の防災活動拠点を整備するとともに、地域活動の担い手となる町会や自治会をはじめとした様々な主体や防災市民組織等が防災訓練や防災イベント、地域イベント等を行うことを誘導し、災害時の共助につながる地域コミュニティの醸成、地域防災力の向上を図るとともに、にぎわいと活気のある市街地を形成していきます。

イ 民有地や関係機関等所有地を活用した空地整備

土地所有者と区市等が協定を締結し、老朽建築物等除却や防災上有効な空地の整備等を誘導することで、老朽建築物の除却と空地の整備を同時に行うことを促進していきます。

関係機関等のまちづくり用地について、暫定的な広場の整備や防災イベント等の開催を誘導することで、地域防災力の向上及び地域コミュニティの醸成を図ります。



図5-8 マンホールトイレ・かまどベンチ例（品川区）

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(3) 建築物の不燃化

ア 新たな防火規制区域の指定

建替え後は原則として全ての建築物が耐火建築物等、準耐火建築物等⁶⁷となるよう、新たな防火規制⁶⁸区域の指定を誘導し、燃えないまちに造り変えていきます。

また、特に不燃化が進まない地区においては、新たな防火規制区域の指定に合わせて老朽建築物の除却や建替えを支援し、建築物の不燃化を図ります。

新たな防火規制区域：

東京都震災対策条例第13条第2項第二号に規定する整備地域その他の災害時の危険性が高い地域のうち、特に知事が指定する区域

制度の内容：

ア 原則として、全ての建築物は、準耐火建築物等以上（一定の技術的基準に適合する建築物は除く。）とする。

イ そのうち、延べ面積が500平方メートルを超えるものは耐火建築物等とする。



図5-9 新たな防火規制の概要

イ 防火改修と合わせた耐震改修の誘導

防火改修と合わせた耐震改修を支援し、建築物の不燃化と耐震化を同時に誘導していきます。

(4) 無接道敷地を含む街区における建替え等の促進

建替えによる不燃化が進まない街区の改善に向け、敷地整序、新たな道路整備などの取組により、無接道敷地の解消を促進します。

防災街区整備事業⁶⁹の活用等による建築物の共同化を誘導し、無接道敷地の解消を促進します。



図5-10 共同化による無接道敷地解消の例

67 耐火建築物等、準耐火建築物等：耐火建築物、準耐火建築物又はこれらと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物（東京都建築安全条例第7条の3第2項参照）

68 新たな防火規制：東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づく防火規制。建築物の不燃化を促進し木造住宅密集地域の再生産を防止するために災害時の危険性の高い地域等について指定し、建築物の耐火性能を強化する規制

69 防災街区整備事業：防災性と居住環境の向上を目指し、権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う都市計画事業

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(5) 建築物の耐震化

建替えや耐震改修による耐震化を誘導することで、建築物の倒壊による道路閉塞を防ぎ、延焼遮断帯や防災生活道路等への円滑な避難や消火・救援活動及び避難の空間を確保し、人的被害の軽減、市街地火災の延焼拡大を防止します。

また、旧耐震基準⁷⁰の建築物だけでなく、2000（平成12）年以前に建築された新耐震基準の木造住宅⁷¹についても耐震化を誘導し、震災時でも居住が継続できる震災に強い住宅への取組を推進します。

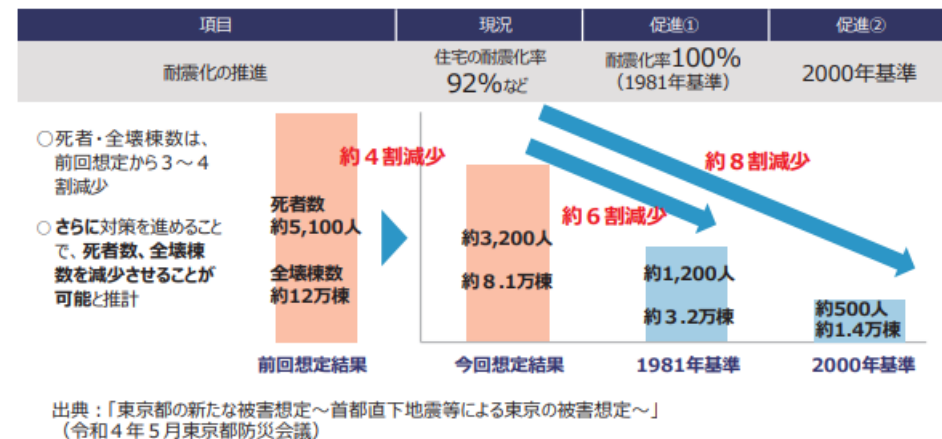


図5-11 被害軽減効果（首都直下地震等の被害想定）

70 旧耐震基準：1981（昭和56）年6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準

71 2000（平成12）年以前に建築された新耐震基準の木造住宅：1981（昭和56）年6月1日から2000（平成12）年5月31日までに工事に着手した2階建以下の在来軸組工法の木造住宅

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(6) 規制誘導策の活用

地域の特性に応じて適切な規制誘導策を効果的に組み合わせて、市街地の防災性の向上を図っていきます。

ア 敷地面積の最低限度の設定

市街地の状況に応じて、地区計画又は用途地域により敷地面積の最低限度を定めることとし、敷地の細分化を防止していきます。

イ 建蔽率の緩和による建替えの促進

現行の建蔽率では同規模程度の建替えが困難な敷地が連担している地域においては、狭あい道路の拡幅や総合的な防災まちづくりの取組があり、新防火区域が指定されていることなどを条件に、用途地域の変更による建蔽率の引上げを可能とし、建替えを促進していきます。

ウ 地区計画制度等の活用

地域の課題解決に必要な事項を地区計画⁷²等に位置付け、市街地の防災性の向上を図っていきます。

例えば、防災街区整備地区計画⁷³を活用し、安全な避難経路の確保を図るため、防災生活道路の整備や沿道建築物の不燃化を促進します。また、前面道路が狭く建替えが進まない地区については、街並み誘導型地区計画⁷⁴を活用して、道路斜線、日影規制及び前面道路幅員による容積率低減の緩和を行うことにより、建替えの促進に併せて良好な街並みの形成を図ります。

こうした取組をより効果的に促進するため、必要に応じて、地区計画等の策定に合わせた用途地域、高度地区等の変更について検討します。

72 地区計画：都市計画法に基づき、地区レベルの視点から、道路、公園等の配置・規模や建築物の用途・形態等について地区の特性に応じたきめ細かな規制を行う制度

73 防災街区整備地区計画：密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づく地区計画制度。地区の防災機能の確保の観点から主要な道路等の公共施設を地区防災施設として位置付け、これに沿って建築物の耐火構造化を促進すること等によって、道路と建築物が一体となって延焼防止機能や避難機能を確保することを目的としている。

74 街並み誘導型地区計画：壁面の位置の制限や建築物の高さの制限、敷地面積の最低限度などを地区計画に定め、道路斜線や前面道路幅員による容積率低減などを緩和する地区計画

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(7) 市街地開発事業等の活用による改善

地域におけるまちづくり勉強会等により、まちの将来像について合意形成を図り、市街地再開発事業⁷⁵、防災街区整備事業、土地区画整理事業⁷⁶などの面的な市街地開発事業の活用やマンション建替えの機会を捉え、木造住宅密集地域の建替え、共同化などを促進し、市街地の整備を図っていきます。

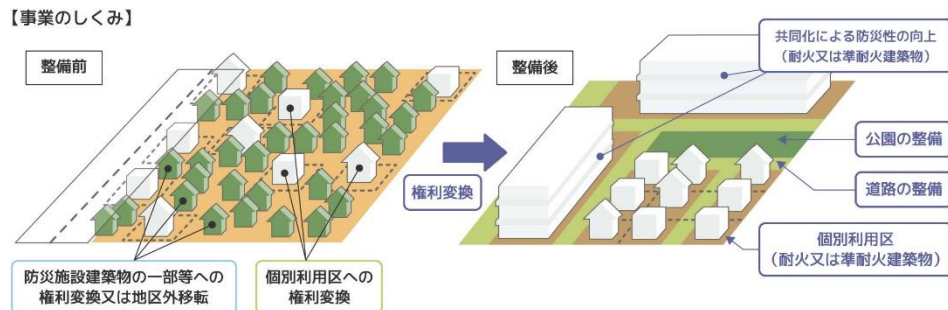


図5-12 防災街区整備事業の仕組み



図5-13 防災街区整備事業の整備のイメージ

(8) 民間の活力を生かした整備促進

街区再編まちづくり制度⁷⁷や都市開発諸制度⁷⁸、都市再生特別地区⁷⁹等により、木造住宅密集地域の基盤整備や環境改善、受皿住宅の整備等の取組を木造住宅密集地域外の容積率緩和の対象とすることにより、民間活力を生かして整備を促進しています。

○民間の活力を生かした木造住宅密集地域の整備促進



図5-14 民間の活力を生かした整備促進のイメージ

（出典）「東京における土地利用に関する基本方針について（都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用のあり方）—個性とみどりで魅力・活力向上—」答申（2019年2月）

- 75 市街地再開発事業：都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づき、細分化された土地を統合し、建築物と公共施設とを一体的に整備することにより、木造住宅密集地域や住宅、店舗及び工場等が混在して環境の悪化した市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とする事業
- 76 土地区画整理事業：土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づき、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために行われる事業。道路、公園など公共施設用地を生み出すために土地の所有者から土地の一部を提供してもらい、宅地の形を整えて交付する。
- 77 街区再編まちづくり制度：密集市街地などまちづくりの様々な課題を抱える地域において、地域の実情に即した規制緩和を行うことにより、共同建替え等のまちづくりを段階的に進め、魅力ある街並みの実現を図る都独自の制度
- 78 都市開発諸制度：再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、特定街区、総合設計の4制度
- 79 都市再生特別地区：都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画制度に基づき、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域として定める地区

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(9) 空き家施策と連携した不燃化促進

2023（令和5）年住宅・土地統計調査（総務省）によると、都内の空き家戸数は約90万戸あります。そのうち、一般に管理が行き届かない可能性が高い長期不在等の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は約21万戸あります。空き家の多さと不燃領域率の低さに相関関係が見られる地域もあるため、引き続き必要に応じて空き家の除却を行うとともに、除却後の土地を公園・広場等の整備や、敷地整序等の種地として活用するなどの取組を促進していきます。

整備地域・防災環境向上地区を含めた都内全域で空き家利活用等区市町村支援事業⁸⁰を活用し、空き家の除却を促進していきます。

(10) 私道等の無電柱化の促進

各区において防災生活道路等の無電柱化に取り組んでいる中で、震災時の緊急車両の通行や消火・救援活動及び避難をより円滑にするためには、特に区道等に接続する私道等の無電柱化を推進することが重要ですが、私道等は幅員が狭く、権利関係が複雑であるなどの課題があります。

そのため、無電柱化の先導的な取組を行う、区や土地所有者等に対し、必要な支援を行っていきます。

⁸⁰ 空き家利活用等区市町村支援事業：区市町村が実施する実態調査や空家等対策計画の作成、改修費助成への補助等により、区市町村の取組を支援し、空き家の利活用や適正管理等を促進する事業

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(11) 防災都市づくり推進に向けた機運醸成

防災都市づくりを推進していくためには、地域住民の理解と協力が欠かせません。都民に防災に関する正しい情報や地域の改善の必要性を周知し、地域防災力向上に向けた機運の醸成を図ります。

ア 地域防災力の向上

防災マップ作成、防災訓練実施、防災人材育成などの活動を支援し、地域防災力を向上させていきます。

住民に対するまちづくりの啓発活動や地区のまちづくり方針の作成等を支援し、区市やまちづくり協議会等の住民団体の活動の活性化を図ります。

平時から、公園・広場等で地域イベントや防災訓練などの開催を誘導し、共助につながる地域コミュニティの醸成を図ります。

イ あらゆる機会を捉えた都民への意識啓発

防災まちづくりを「自分事」と捉えて関心を持っていただけるよう、デジタル技術等の活用や「東京都不燃化ポータルサイト」による情報提供（防災トピック①）のほか、防災訓練や防災イベント等のあらゆる機会を捉えて広報を行うことで、防災都市づくりの必要性を示していきます。

東京都不燃化ポータルサイト：<https://www.funenka.metro.tokyo.lg.jp/>



図5-15 公園の整備・活用イメージの例（本町ひがし公園）

出典：シブヤホンマチプレイスメイキングプレイスビジョン Ver.1
(2024(令和6)年3月 本町まちづくり協議会プレイスメイキング検討部会)

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(12) 地域の特性を生かした 安全で魅力的な住宅市街地への再生

2017（平成29）年に公表された「都市づくりのグランドデザイン」では、2040年代の都市の将来イメージとして、「木造住宅密集地域が解消された魅力的な住宅市街地」が掲げられています。

現在ある約7,100haもの規模の木造住宅密集地域においては、建築物の不燃化や延焼防止の空間確保といった取組に併せて、魅力的な街並みの住宅市街地への再生という視点を持つことが重要です。

このような背景の下、地域の特性を生かし、地域の創意工夫による独自性のある魅力的な街並みの住宅市街地へ再生する取組を促進していきます。例えば、地域によっては、下町の持つ路地の風情や木造の良さを残す街並みを継承しながら防災性の向上を図ることが考えられます。

また、低層高密な木造住宅密集地域ならではのヒューマンスケールの街並みを生かしながら、住宅の耐火性や避難経路及び公園・広場を適切に確保し、街区レベルでの防災性の向上を図り、併せて、区市の防火水槽整備の拡充を図ることが考えられます。その際には、安全かつ魅力的な街並みの将来像を描く中で、住民の防災に対する意識啓発を促すとともに、住民団体などが公園・広場を運営・管理する体制の構築を図ることが考えられます。

このような取組などにより、高密度都市である東京ならではの創意工夫により安全かつ魅力的な街並みの住宅市街地に再生を促進していきます。

また、都営住宅などの大規模団地の建替えや民間開発により生み出されるオープンスペース等を活用し、地域コミュニティの場となる防災上有効な公園・広場を整備します。オープンスペースにおける緑は、火災時のふく射熱の遮熱効果が期待できるとともに潤いのある街並みの形成に寄与することから、公園・広場の整備に併せて緑化を進めます。

さらに、建築物の建替えや共同化などの機会を捉えて、生け垣や宅地内緑化等を促進し、潤いのあるまちづくりを進めていくとともに、緑を維持した、良質な市街地の整備を進めるための仕組みを検討していきます。



• 電線類の地中化、伝統色を用いた庇、外装材、街路灯の意匠の工夫などによる街並みづくりの例



• 地域の魅力を活かした修景の例



• 開かれた緑道空間の整備の例

図5-16 地域特性を生かした魅力的な街並みづくりの例

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(13) 都民等が安心してまちづくりに取り組める環境の整備

ア 建替えや耐震化に取り組みやすい環境の整備

独立行政法人住宅金融支援機構と連携し、各自治体が実施する助成制度などの支援策と併せてまちづくり融資などの周知を図りながら、建替えや耐震化に取り組みやすい環境を整備します。

また、建物所有者が、建替え又は耐震化に安心して取り組めるよう、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターと連携し、建替えや耐震診断・耐震改修の工事について分かりやすく説明するとともに、資金計画等に係る相談に応じていきます。

イ 借家人等の地域内での生活継続を支援する環境の整備

借家人等の居住者については、従前居住者向け賃貸住宅の供給を促進するとともに、木造住宅密集地域整備事業⁸¹等の実施により移転を要する借家人等が、移転先を確保できない場合、都営住宅へのあっせんも行っていきます。

商店街のある地域においては、防災生活道路整備等を行う際に、店舗配置の調整や協調建替え⁸²による商店の建替え支援などにより商店街を継続させるとともに、にぎわいの創出や商店街の更なる活性化にも配慮した取組を進めていきます。

ウ 高齢者世帯の住宅の不燃化等のための環境の整備

高齢者世帯については、資金難等の理由から、建替えなどが進みにくい状況にあることから、独立行政法人住宅金融支援機構と連携し、住宅ローンの金利引下げや、まちづくり融資などにおける高齢者向け返済特例制度の活用による建替えモデルの提示などにより制度を普及させながら、建替えなどの促進を図っていきます。

また、都営住宅へのあっせんを引き続き行うとともに、区の居住支援協議会などと連携した住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅セーフティネット制度⁸³の周知や、優先的に入居できるサービス付き高齢者向け住宅⁸⁴の供給促進を図っていきます。

81 木造住宅密集地域整備事業：老朽化した木造住宅等が密集し、かつ、公共施設等の整備が不十分な地域において、老朽建築物の除却・建替えを促進するとともに、生活道路や公園などを整備し、防災性の向上と居住環境の整備とを総合的に行う事業。「防災都市づくり推進計画」における整備地域等を対象として実施することとしている。各事業地区では、当事業と併せて国の住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）を導入している。具体的には、老朽建築物の除却や建替え、生活道路や公園の整備、コミュニティ住宅の整備などに要する費用の一部を区市町村に対して助成するものがある。

82 協調建替え：隣接する複数の敷地で、建築物は個々に建築するが、その際に壁面、高さや通路の位置、外壁の色・形状等のデザインを統一したり、敷地利用を一体化して相互に利用できる空間を造ったりする建替え

83 住宅セーフティネット制度：民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者、被災者など）の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度

84 サービス付き高齢者向け住宅：高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき登録を受けた住宅で、バリアフリー構造等を有し、生活相談サービス、安否確認サービス、都の独自基準である緊急時対応サービス等が提供される住宅

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(14) 事前復興と連携した取組

首都直下地震等への事前の対応として、被災後の迅速かつ計画的な都市復興に向け、被災後の都市復興の在り方や手順、執行体制の事前検討、都民等との共有、被災後も見据えた地区計画の事前策定といった都市の事前復興⁸⁵の取組との連携を進めていきます。

特に地域危険度の高い市街地等は、大規模な被害が想定され、被災後に復興まちづくりを円滑に行うため、復興まちづくり訓練などの活動を推進します。

(15) 浸水対策等と連携した取組

東部低地帯などの木造住宅密集地域では、建替えによる共同化の際の電気設備の上階への設置の誘導などの浸水対策の取組や、都民等への情報提供や区への技術的支援などの液状化対策の取組と連携を図るなど、関連施策との連携を図っていきます。

(16) 関係機関等との連携による取組

市街地の整備に当たっては、独立行政法人都市再生機構等と連携し、土地取得・交換分合を通じた老朽木造建築物の建替えや防災生活道路の整備促進など、市街地の不燃化を促進する取組を行っていきます。

また、従前居住者の居住の安定を確保し、地域コミュニティの活性化を図るため、従前居住者用賃貸住宅の供給や沿道まちづくりの推進、共同化などの取組についても関係機関等との連携を図り、推進していきます。

85 事前復興：復興時の課題解決に要する負担軽減や復興まちづくりに関する合意形成の円滑化を図ること。具体的には、復興計画の検討に必要な条件整理や復興の将来像・目標像の検討、訓練の実施による復興業務を迅速に進められる人材育成や体制づくり等の取組が挙げられる。

4 重点整備地域の整備の方針

重点整備地域では、「3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針」に記載の取組の実施に加え、以下の整備の方針に基づき、防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施していきます。

(1) 不燃化特区制度の継続

重点整備地域では、不燃化特区制度の整備プログラムとして都が適正なものと認定した事業等を区が行う場合に、2025（令和7）年度までの期間、取組を支援し、地域内の不燃化を促進してきました。

都は、引き続き、2025（令和7）年度時点の各地域の目標達成状況を踏まえながら、区の申請に基づき、区が不燃化に向け一歩踏み込んだ取組を行う地区を不燃化特区として指定し、2030（令和12）年度まで支援を継続していきます。

(2) 不燃化を促進するための主な支援

老朽木造建築物等の除却費や建築設計費・工事費等の一部を助成するとともに、不燃化特区内で防災上危険な老朽住宅を除却した更地や不燃化のための建替えを行った住宅に対して、固定資産税・都市計画税を減免することにより、建替え等にかかる住民負担を軽減します。

また、区が実施する、専門家が地域の相談等を受ける現地相談ステーションの管理・運営、資金面や権利関係の調整など、住民が抱える個別課題の解決に適した専門家の派遣を支援することにより、住民との信頼関係の構築や不燃化への意識向上を図ることで、老朽木造建築物等の建替えなどを促進します。

加えて、高齢者世帯が居住する老朽木造建築物や、無接道敷地にある老朽木造建築物は建替えが進みにくいため、これらの除却及び建替えの取組を促進する方策を検討していきます。

さらに、公共施設整備等に必要な用地取得を進めるための用地折衝に係る専門家の派遣並びに共同化、敷地整序、道路整備等による無接道敷地の解消に向けた、調査、計画策定及び合意形成を進めるためのコーディネーターの派遣を支援します。

このほか、防災街区整備事業による共同化など、区が不燃化特区制度の整備プログラムに定めた事業等を行う場合に、その取組を支援します。

5 整備地域から除外された地域への対応方針

(1) 地区内残留地区と重複している地域

地区内の不燃化が進んでいる地区内残留地区⁸⁶においては、耐震改修費用の助成制度等の活用や、都市開発諸制度等を活用した民間建築物の建替え、オープンスペースの確保等、一層の安全性向上に取り組んでいきます。

(2) 防災性が確保された町丁目

防災性が確保された町丁目は周辺に比べ防災性が高くなっていますが、既に着手している事業や、防災生活道路などの基盤整備など周辺地域と一体的に実施する必要がある事業については、継続して取り組んでいきます。

86 地区内残留地区：P.87参照

6 木造住宅密集地域等への対応方針

(1) 木造住宅密集地域

木造住宅密集地域では、建替え等により住宅の不燃化・耐震化を図るとともに、地区計画又は用途地域による敷地面積の最低限度の設定や市街地状況に応じた防火規制の導入等を区市に促し、敷地の細分化防止や建築物の不燃化により、倒れない・燃えないまちの実現に向けた改善を図ります。

また、無接道敷地における建替えの促進、民間の活力を生かした整備促進、地域特性を生かした魅力的な街並みの住宅市街地への再生等にも必要に応じて取り組んでいきます。

市街地やまちづくりへの機運などの状況により、整備地域・防災環境向上地区と併せて木造住宅密集地域の円滑かつ効率的な改善を図ることが効果的な場合には、整備地域・防災環境向上地区と併せた一体的な取組を誘導していきます。

さらに、木造住宅密集地域ではないものの、防災性の向上が必要な地域については、必要に応じて、地区計画の策定や防火規制の導入等を促し、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を図っていきます。

(2) 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域

将来、農地を市民農園や公園などとして活用することを想定し、都市計画公園等に位置付けることや、やむを得ず宅地化される場合に備えて、必要に応じて、地区計画の策定や防火規制等を導入することについての検討を区市に働きかけるとともに、それを技術的に支援していきます。

特に、無秩序に宅地化されることにより延焼しやすい地区同士を連結させる結節点となるような農地については、積極的な検討を行うよう働きかけていきます。

さらに、道路等の基盤の適正配置や拡充が望ましい地域においては、宅地化の際に行う開発手続の機会を捉えて、災害時の活動の円滑化に寄与する基盤整備を働きかけます。

7 市街地整備のイメージ

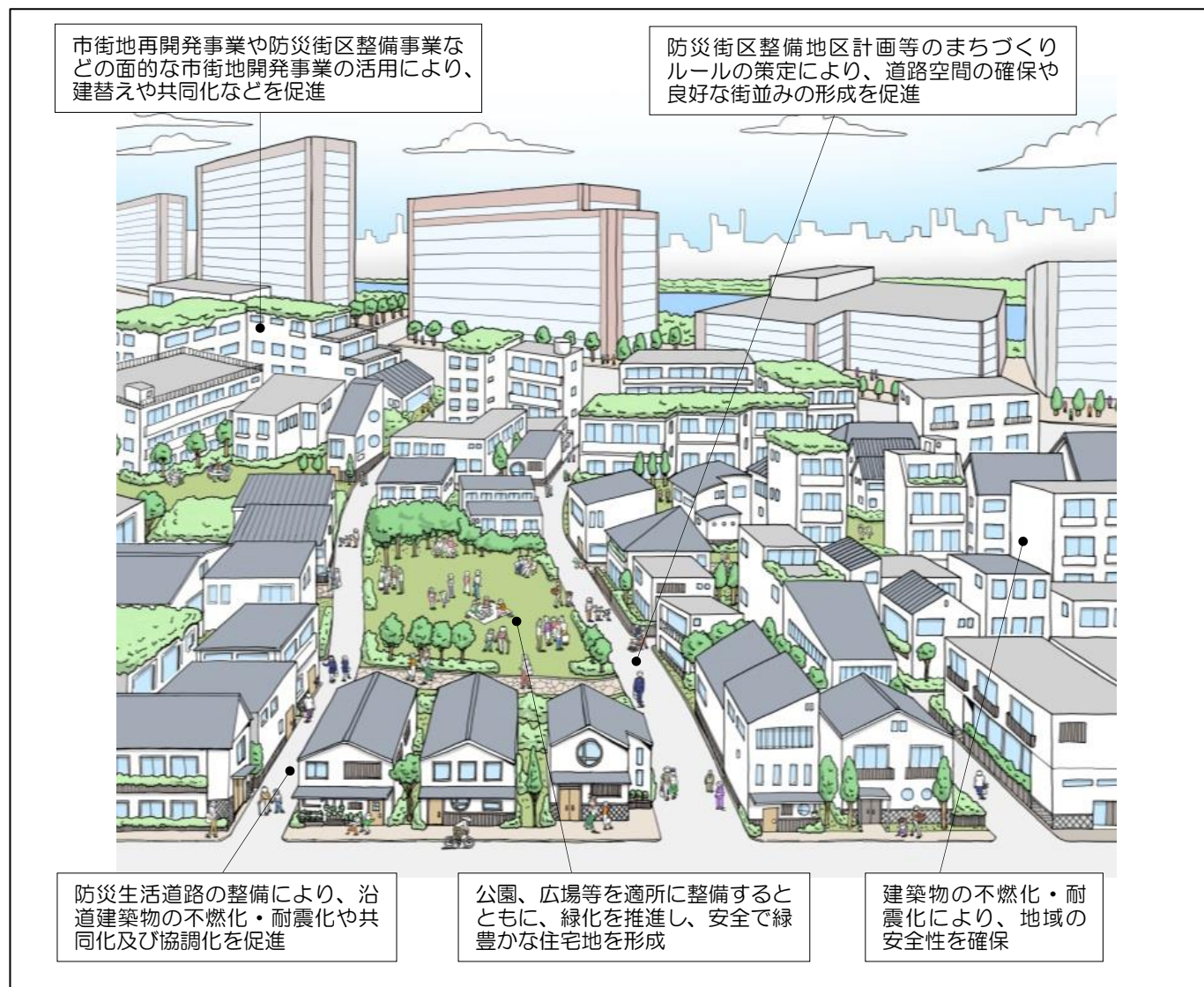
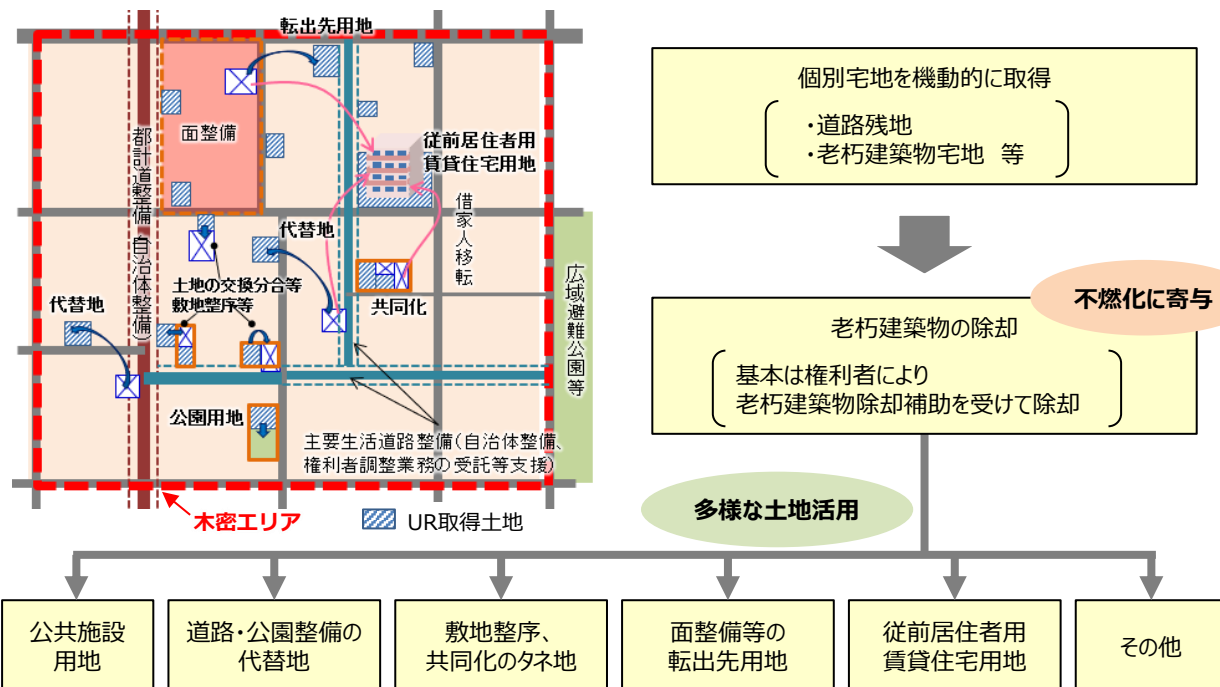


図5-17 市街地整備のイメージ

(独)都市再生機構の機動的な土地取得とその活用

東京都は、独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という。）と連携し、URの支援を受けながら、防災都市づくりを推進しています。

URが実施する密集市街地改善のための手法の一つが「木密エリア不燃化促進事業」です。この事業は、URが密集市街地内の土地を機動的に取得し、多様な有効活用を図ることで、自治体が行き組む密集市街地の整備・改善を支援するものです。2013（平成25）年から事業を開始し、2025（令和7）年1月末時点で約160画地約26,000㎡を取得しており、うち約60画地約8,100㎡を道路整備に係る生活再建のための代替地や道路・公園用地等として活用し、密集市街地改善を推進しています。また、密集市街地改善に資する活用だけでなく、地域ニーズの把握や地域活動の誘発等を目的に、地域と連携したイベントなどを実証的に実施するなど、地域価値向上にも取り組んでいます。



活用事例①：NPO法人や福祉事業者と連携した菜園運営

【渋谷区本町地区（渋谷区）】

- ・地域の声を聞きながら、地域価値向上に資する活用施策を検討
- ・地域ニーズがあり、かつ、日常時と災害時のフェーズフリーの概念を構築しやすい「菜園」を、地域の福祉事業者や住民等と連携しながら実施



活用事例②：すなぎんひろば【北砂三・四・五丁目地区（江東区）】

- ・防災と商店街活性化を両輪で実現すべく、砂町銀座商店街沿いに位置するUR保有地2画地を「すなぎんひろば」として、商店街振興組合と連携しながら24時間の開放管理を長期間継続実施



活用事例③：大和町ふらっとデー【大和町地区（中野区）】

- ・UR保有地を起点にした次のまちづくりの展開のきっかけとして、まちに求められる要素を実現
- ・UR保有地を実験的に「ひろば×遊び場×カフェ」としてオープンし、地域店舗のテイクアウト販売やキッチンカーで弁当等を販売

海外における空地活用の事例（ドイツ・ライプツィヒ市における利用許諾協定）

安全で良質な市街地整備には、公有地だけでなく、民有地や関係機関所有地を活用した空地等の整備が期待されます（P.70）。

海外における空地活用の事例として、ドイツ・ライプツィヒ市での利用許諾協定による緑地整備を紹介します。同市では、急激な人口減少で増加した空き家・空地対策のため、2000年頃より、利用許諾協定という独自のプログラムが導入されました。これは、公益的な緑地とすることを条件に、市が土地所有者と協定を結び、老朽建築物の除却と空地整備を進めるものです。土地所有者は、暫定緑地とする期間（5～10年）は固定資産税が免除され、緑地とするための老朽建築物除却費、整地費の負担はありません。ドイツではまちづくりの機運が高く、市民団体へ向けた積極的な制度周知も功を奏し、短期間に260か所以上の暫定緑地が整備されました。一方、協定期間終了後の土地活用は、所有者が自由に設定できるため、その後、多くの暫定緑地では住宅開発等が進みます。しかし、リンデナウ地区の「近所の庭」に代表されるような、「地域住民が緑地運営に参加するケース」では、現在も公共緑地としての利用が続いています。継続的な民有地活用には、制度による土地所有者側のメリットだけでなく、地域住民が緑地の運営に積極的に関わることが非常に重要であり、これが土地所有者の理解を得ることにもつながっていると言えます。

東京都においても、地域住民と連携しながら、民有地活用による空地整備を進め、防災性の向上を図ることが重要です。

