

環状7号線内側の低層住居専用地域の例

平成30年6月13日
第2回土地利用調査
特別委員会 資料

- ・ 域内の西部にある拠点の下北沢の周辺において、幹線道路沿道を除き第1種低層住居専用地域が指定されている。

世田谷区代田5丁目

第1種低層専用住居地域（環7沿道：近隣商業地域）

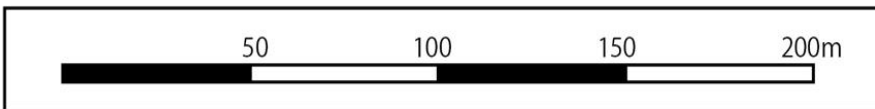


環状7号線

新代田駅

下北沢駅→

↓世田谷代田駅



環状7号線内側の木造住宅密集地域の例

平成30年6月13日
第2回土地利用調査
特別委員会 資料

- 世田谷区代田の例と同様に、環状7号線沿道を除き第1種低層住居専用地域であり、狭あい道路や行き止まり道路が多く、老朽木造建築物が多い地域として、整備地域に指定されている。

中野区野方二丁目周辺
第1種低層住居専用地域（環7沿道：近隣商業地域）

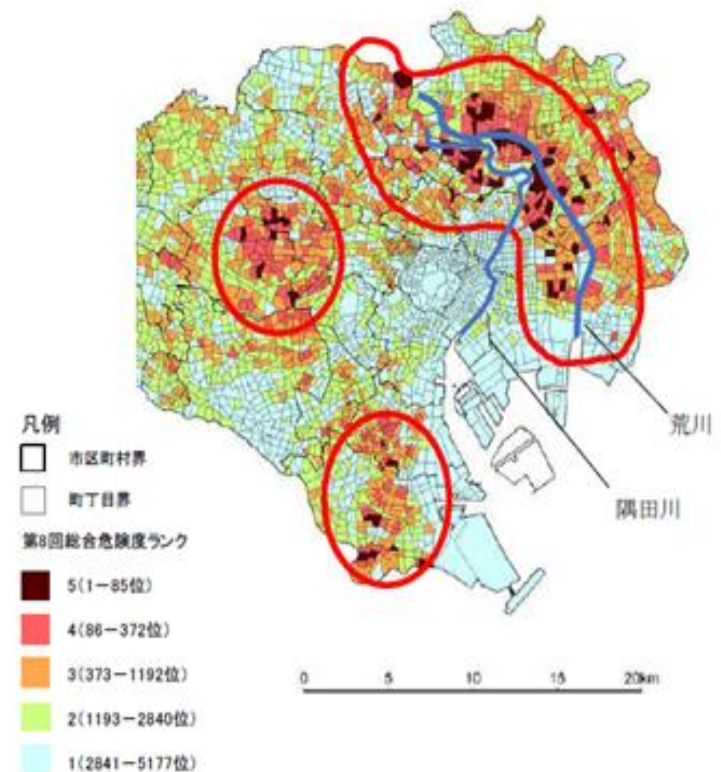
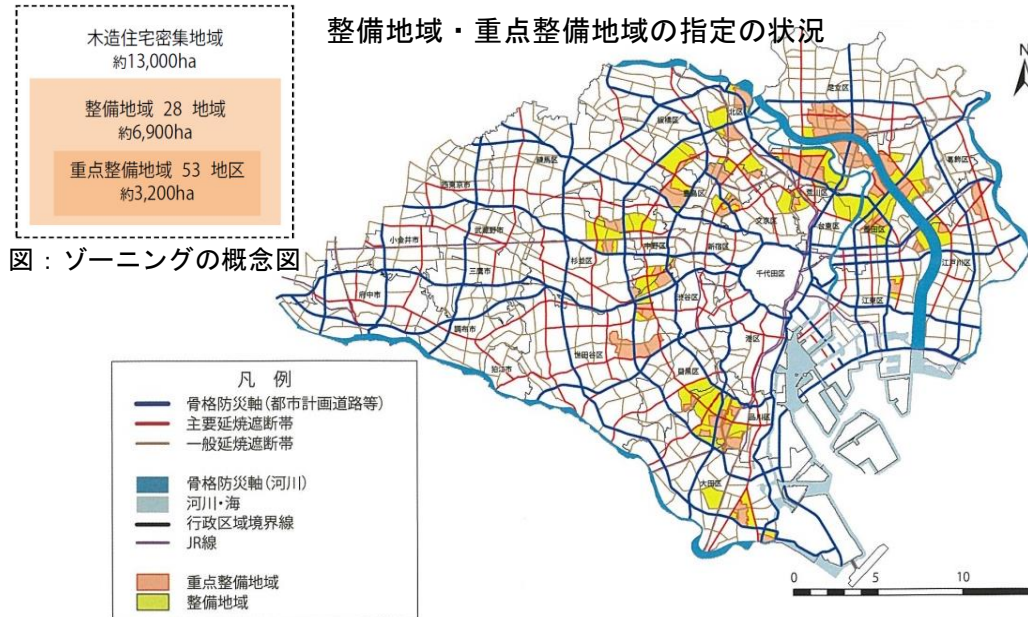
環状7号線

0 50 100 150 200m



木造住宅密集地域の状況について

- 戦後復興期から高度経済成長期において、都市基盤が十分整備されないまま市街化・高密化が進行し、木密地域が形成された。
- 道路や公園等の都市基盤が不十分なことに加え、老朽化した木造建築物が多いことなどにより地域危険度が高く、地震火災などによる大きな被害が想定される。



- 狭小敷地や道路に接していない敷地が多いことや、狭あい道路や行き止まり道路が多いこと、高齢化の急速な進展等によって、建替えが進みにくい状況
- 街路事業や開発の際には、地域コミュニティの継続等により現地残留の希望が高い



図：木造住宅密集地域内の状況

(出典：東京都「防災都市づくり推進計画(改定)(平成28年3月)」
「地震に関する地域危険度測定調査報告書(第8回)(平成30年2月)」
「東京都の防災都市づくり(平成29年4月)」)

木造住宅密集地域の改善の取組と土地利用施策

- ・ 都は区と連携して「防災都市づくり推進計画」を策定し、様々な整備事業等を実施するとともに、土地利用施策により延焼遮断帯の形成や建物の不燃化・耐震化を促進している。
- ・ 平成24年には、東日本大震災の発生を踏まえ、木密地域の改善を一段と加速させるため「木密地域不燃化10年プロジェクト」を立ち上げ、不燃化を強力に推進している。

主な整備目標 【延焼遮断帯】 骨格防災軸の形成率※ 98%（平成37年度） 整備地域内の延焼遮断帯形成率 75%（平成37年度）
【市街地整備】 整備地域の不燃領域率 70%（平成32年度） ※河川を除く都市計画道路を軸とした骨格防災軸

木密地域改善の目標・整備手法と土地利用施策について

整備目標	延焼遮断帯の形成 緊急輸送道路の機能確保	安全で良質な市街地の形成	避難場所の確保
目標値	延焼遮断帯形成率 75% (整備地域内) 骨格防災軸形成率 98%	不燃領域率 70% (整備地域内) 70%以上 (重点整備地域内)	区部における、避難有効面積が不足する避難場所、避難距離が3km以上となる避難圏の解消
整備手法	都市計画道路の整備 沿道建築物の不燃化・耐震化 道路閉塞のおそれのある建築物の耐震化	生活道路の整備と沿道建築物の不燃化 防災上有効な公園等のオープンスペースの確保 避難経路となる沿道建築物の耐震化	避難経路となる沿道建築物の不燃化 避難場所周辺の建築物の不燃化 避難場所へのアクセスの確保
整備事業等	都市防災不燃化促進事業 道路事業 沿道一体整備事業 耐震診断・耐震改修への助成 耐震改修への融資	木造住宅密集地域整備事業 防災街区整備事業	都市防災不燃化促進事業
土地利用施策 (現行)	延焼遮断帯の形成に寄与する都市計画変更	新たな防火規制と合わせた取組	
	都市開発諸制度の活用 ・共同化による道路事業の促進	地区計画策定による誘導 ・公園等のオープンスペース確保の誘導 ・敷地の細分化防止	地区計画策定による誘導 ・公園等のオープンスペース確保の誘導 ・避難経路の地区施設化
		小規模街区の再編(共同化)	広場等のオープンスペースの確保 ・避難経路の確保

土地利用施策の適用イメージ

地区計画策定による誘導

- ・公園等のオープンスペース確保の誘導
- ・敷地の細分化防止
- ・避難経路の地区施設化

新たな防火規制と合わせた取組

- ・建蔽率、前面道路幅員による容積低減率、道路斜線の勾配など形態規制の緩和による 不燃建築物への建替え促進

延焼遮断帯の形成に寄与する都市計画変更

- ・防火規制
- ・容積率見直し 等

都市開発諸制度の活用

- ・共同化による道路事業の促進
- ・小規模街区の再編(共同化)
- ・広場等のオープンスペースの確保

【木密地域不燃化10年プロジェクト】

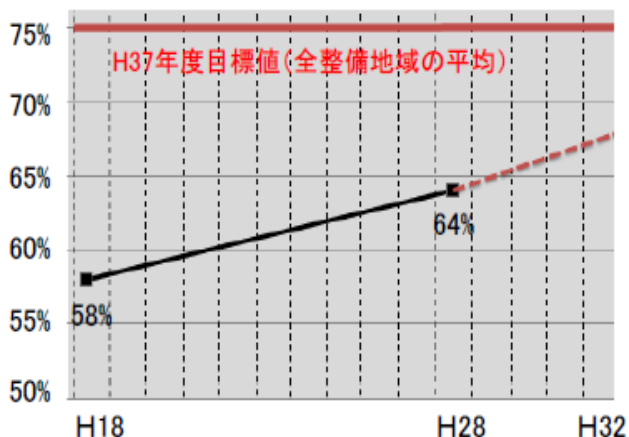
- ・ 整備地域の中でも特に重点的、集中的に改善を図るべき地区について、区からの提案を受け「不燃化特区」に指定
⇒ 都が期間を限定して、建替え助成や固定資産税等の減免措置など特別の支援を実施（53地区、約3,200ha 指定）
- ・ 整備地域を対象に地域の防災性向上に大きな効果が見込まれる都市計画道路を「特定整備路線」に指定（28区間、延長約25km）

- 平成28年度時点において、整備地域内の延焼遮断帯の形成率は64%、不燃領域率は62%まで上昇しているが、目標値に到達するためには、更に取り組みを加速させる必要がある。

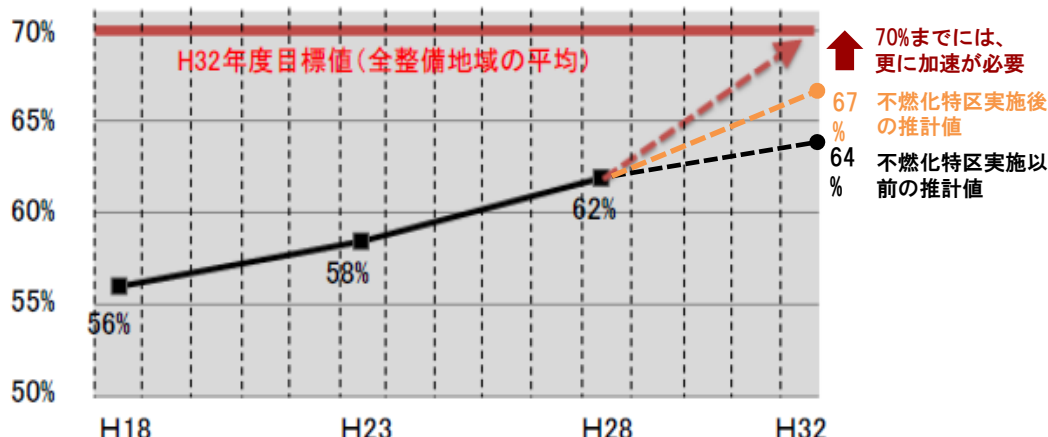
■骨格防災軸の形成率※ 94%（平成26年度）

※河川を除く都市計画道路を軸とした骨格防災軸

■整備地域内の延焼遮断帯の形成状況



■整備地域の不燃領域率の状況



<延焼遮断帯の整備>

- 特定整備路線が平成26年度までに全線事業着手し、平成32年度までに道路を整備することを目指し、事業を進めている。
- 道路整備にあわせて沿道の用途地域の見直しなどを行い、沿道の建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を推進

<延焼遮断帯内側の市街地の整備>

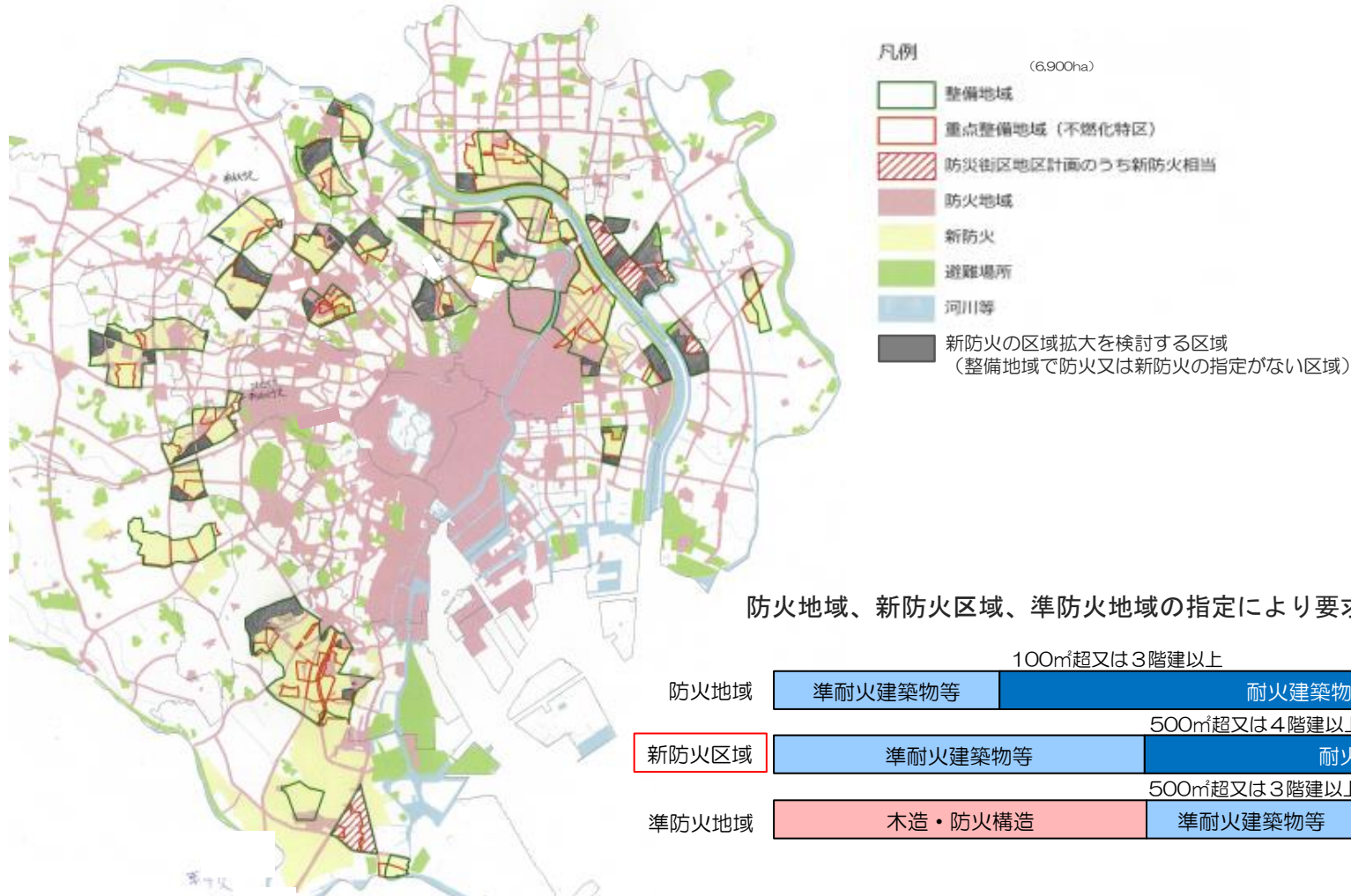
- 不燃化特区の取組みにより、不燃領域率は上昇傾向にあるが、現地残留を望む権利者が多く、建替えが進まないなどの課題があり、平成32年度の目標値である不燃領域率70%の達成には更なる加速が必要

木造住宅密集地域における新たな防火規制について

平成30年6月13日
第2回土地利用調査
特別委員会 資料

- 平成16年から都独自条例により新たな防火規制（新防火区域）により、準耐火建築物等以上の性能を求める区域を指定している。
- 重点整備地域（不燃化特区）の全域、整備地域6,900haのうち約8割において**新防火区域**を指定されている。

※重点整備地域、整備地域における新防火区域の指定状況及び新防火の区域拡大を検討する区域



(出典:東京都資料)

環状7号線内側の土地利用のあり方

論点1

センター・コア・エリアの概念を環状7号線まで広げた中枢広域拠点域では、道路・交通ネットワークや市街地の形成状況など、地域特性を踏まえた土地利用を誘導するべきではないか。

特に、国際ビジネス交流ゾーンでは、ビジネス、観光・交流など、国際競争力強化に向けた機能の一層の導入を促進するため、交通結節機能の更なる強化などと合わせた、土地の高度利用を図るべきではないか。

また、センター・コア・エリアと環状7号線の間では、交通結節点となる地域の拠点の形成を図るとともに、木密地域における都市基盤の強化と個別建替えによる不燃化の促進、一部では状況に応じた受け皿住宅の整備などにより、地域の再生を図るべきではないか。

加えて、都心居住については、上述の考え方と整合を図りながら、長期的な人口減少を見据えこれまでの量的拡大から質の向上へ転換するため、国際競争力強化に資する居住環境の整備や高経年マンションの更新、木密地域の改善などに向けた取組を推進するべきではないか。

<方向性の案>

○国際ビジネス交流ゾーン

- ・国際ビジネス拠点や文化・芸術、観光・交流など個性ある多様な拠点の形成を促進するため、駅の顔づくりなど交通結節機能の強化と合わせ、更なる高度利用を図る。
- ・外国企業の誘致を図るため、外国人向けの医療・教育施設や、サービスアパートメントの整備を促進する。
- ・都市再生緊急整備地域では、地域の公益性を踏まえ更なる都市再生を推進するため、良好な住環境を除き日影規制を合理化する。

○環状7号線とセンター・コア・エリアの間

- ・三軒茶屋や中野などの駅周辺では、交通結節機能の強化とあわせた複合的な地域の拠点を形成するため、高度利用を図る。
- ・木密地域の改善に向けた基盤整備や受け皿住宅の整備を促進するとともに、建蔽率の緩和に合わせて新防火地域の指定を拡大することで、個別建て替えを促進する。

○その他、センター・コア・エリア

- ・交通結節性の高い駅周辺では、複合的な個性ある多様な拠点の形成を促進するため、高度利用を図る。
- ・商業集積が高い一方で機能更新が進まない駅周辺では、魅力的な拠点としてにぎわいの維持・増進や防災性の向上を図るため、共同化や個別建替えを促進する。

○都心居住

- ・国際ビジネス交流ゾーンにおいて、外国語対応の生活支援施設の整備など、外国人のニーズを踏まえた住宅を供給する。
- ・交通利便性の高い主要な駅周辺等で生活支援施設等の状況も踏まえながら、高齢者向けなど多様な住宅を供給する。
- ・木造住宅密集地域の解消に向けた受け皿住宅の整備や高経年マンションの機能更新を図る。
- ・無電柱化など防災に資するインフラ整備や厚みのあるみどり空間等を備えた住宅を供給する。