

東京都防災都市づくり推進計画  
検討委員会  
(平成30年度 第1回)

- ・密集市街地の改善整備について
- ・密集市街地対策について

平成30年6月28日

東京都都市整備局

## 目次

1. 密集市街地の改善整備について . . . . . 1p
2. 密集市街地対策について . . . . . 2p

# 密集市街地の改善整備について

○地震時等に著しく危険な密集市街地約6,000ha（※）について、平成32年度までに最低限の安全性を確保しおおむね解消することを目標に（住生活基本計画（全国計画）、平成23年3月閣議決定）、密集市街地の計画的改善を推進。

※密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等において、大規模な火災の可能性、あるいは道路閉塞による地区外への避難経路の喪失の可能性があり、生命・財産の安全性の確保が著しく困難で、重点的改善が必要な密集市街地。全国で5,745ha（H24年10月公表）

○平成28年3月に改訂された住生活基本計画（全国計画）においても、平成32年度までにおおむね解消する目標を継続。

○平成29年度末までに2,323haについて最低限の安全性が確保され、地震時等に著しく危険な密集市街地は3,422ha。

## 【地震時等に著しく危険な密集市街地（H24年10月公表）】

都府県	市区町村	面積	面積 (H28年度末)	面積 (H29年度末)
埼玉県	川口市	54ha	54ha	54ha
千葉県	浦安市	9ha	8ha	8ha
東京都	文京区、台東区、墨田区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、豊島区、北区、荒川区、足立区	1,683ha	824ha	482ha
神奈川県	横浜市、川崎市	690ha	57ha	57ha
愛知県	名古屋市、安城市	104ha	104ha	103ha
滋賀県	大津市	10ha	10ha	10ha
京都府	京都市、向日市	362ha	362ha	357ha
大阪府	大阪市、堺市、豊中市、守口市、門真市、寝屋川市、東大阪市	2,248ha	2,248ha	1,980ha
兵庫県	神戸市	225ha	199ha	199ha
和歌山県	橋本市、かつらぎ町	13ha	1ha	0ha
徳島県	鳴門市、美波町、牟岐町	30ha	26ha	26ha
香川県	丸亀市	3ha	3ha	3ha
愛媛県	宇和島市	4ha	0ha	0ha
高知県	高知市	22ha	22ha	22ha
長崎県	長崎市	262ha	120ha	120ha
大分県	大分市	26ha	0ha	0ha
沖縄県	嘉手納町	2ha	2ha	2ha
合計	41市区町	5,745ha	4,039ha	3,422ha

## 【計画的改善に向けた取り組み】

**道路等による「防災環境軸」の形成**

- 市街地大火の延焼防止
- 広域避難の確保

**街区内部の整備**

- 街区レベルの延焼防止による市街地大火への拡大の防止
- 一次避難路の確保

**道路等の整備、沿道建築物の不燃化**

**共同建替による不燃化**

**老朽建物の除却、空地の整備、避難路の確保、沿道の耐震化**

**広域的避難場所の整備**

「防災・安全交付金」「社会資本整備総合交付金」及び「密集市街地総合防災事業（H27創設 補助金）」等により地方公共団体の取り組みを支援

# 密集市街地対策について

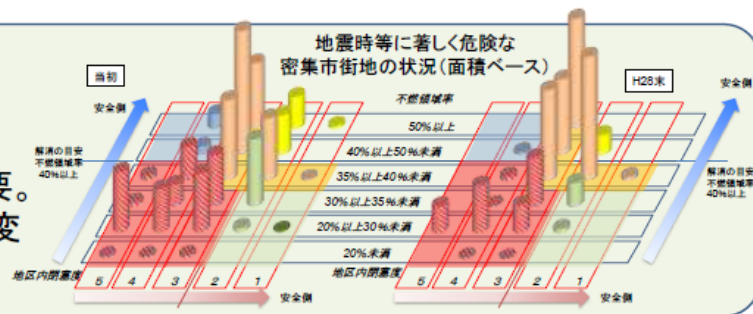


# 今後の密集市街地の整備改善・評価基準の検討に向けた基本的方向性について

【第1回 今後の密集市街地の整備改善・評価基準に関する検討会（H29.12.4 座長：糸井川教授（筑波大学））】において以下をとりまとめ。

## 1. 現状認識

- これまでの取組により密集市街地は着実に減少。
- 地震時等に著しく危険な密集市街地は平成28年度末時点で約4,039ha残っており、引き続き安全確保に係る取組を進めることが必要。
- 密集市街地においても、高齢化・空家の増加が見られ、こうした環境変化を十分に認識することが必要



## 2. 今後の安全確保に係る進め方

### 従来型アプローチの転換

これまでの公共施設整備や共同建替等の面的アプローチに加え、きめ細かなアプローチにより安全性確保に係る取組を推進

#### きめ細かなアプローチ

空家の除却  
・有効利用

不燃建築物  
への  
建替促進

耐震・防火  
改修の促進

### 長期のタイムスパンの視点

今後見込まれる世代交代も見据えた、より中長期の視点からの施策も充実していくことが必要

### 推進体制の多様化

従来型アプローチからの転換を図るため、地域のNPO、民間事業者等と行政との連携により推進していくことが必要

### コンセプトの転換

地域の価値を創造する取組の結果として安全性確保につなげる、総合的なアプローチが必要

### 地域の特性に応じたアプローチ

大都市だけを念頭に置いた施策だけでなく、地方部等においては地域の特性に応じたアプローチが必要

## 3. 今後の評価・目標指標の検討の考え方

### ① 安全確保の考え方は継続

現行の安全確保に係る考え方としての「延焼危険性」「避難困難性」は継続する

### ② 指標の精緻化・わかりやすさの確保

■ 密集市街地の抽出と取組の進捗評価を分離。進捗評価指標についてはわかりやすいものとする

■ 準耐火建築物を不燃建物として評価するなど、技術進歩を反映することにより指標を精緻化する

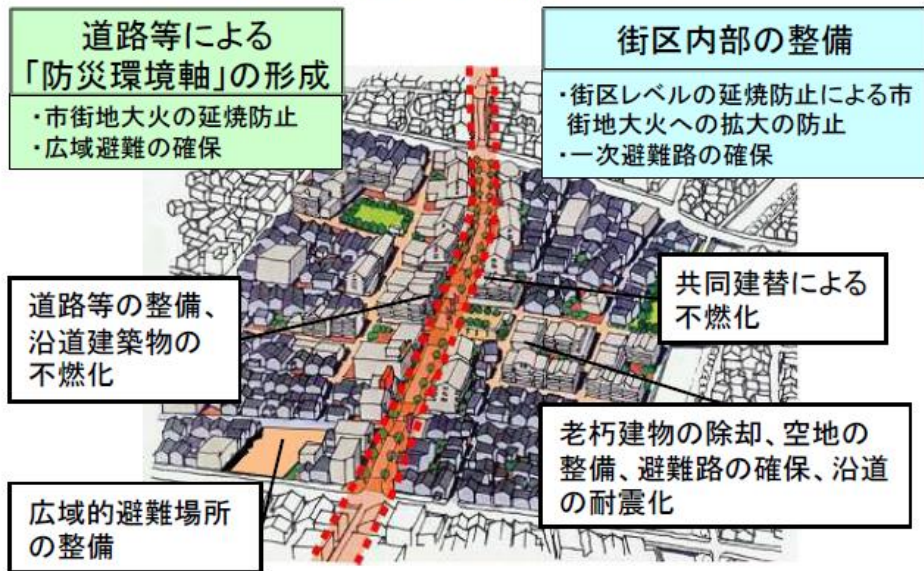
### ③ 地域強靱性を視点として追加

事前防災だけでなく地域の特性を踏まえた災害時の対応等も含めた総合的な地域の強靱性を視点として追加する

# 密集市街地の安全性確保に向けたこれまでの取り組みの考え方

- 地震時等に大火の恐れのある密集市街地の安全性を確保するためには、
  - ・ 各住宅から安全な避難地への避難を確保するための **道路の整備** 及び **沿道建築物の耐震化**
  - ・ 延焼を食い止める **延焼遮断帯** や公園等のまとまった **空地の整備**
  - ・ 共同建替や個々の住宅の建替え等による **不燃化**
 を進めることが必要。
- これまで、防災・安全交付金等を通じて **地方公共団体の取組を支援**

## 《密集市街地の整備イメージ》



避難路の整備例(大阪府門真市門真本町地区)



共同建替による不燃化の例(東京都墨田区京島地区)





# 従来型アプローチの転換:「よりきめ細かなアプローチ」の考え方

- 地震時等に著しく危険な密集市街地等の密集市街地においては、**現在の密集市街地対策を着実に推進**。
- 併せて、延焼の危険性の高い市街地においても、**防火関係規制の合理化を図る**ことで、延焼防止性能を有する建築物への建替え及び既存家屋の防火性能の向上に係る改修を促進するとともに、空き家の除却を推進。

## 現在の密集市街地対策

道路整備

公園等の空地整備

建築物の耐震化

延焼遮断帯の形成

共同化等による不燃化 など



## よりきめ細かなアプローチ(今後展開する安全確保方策)

### ① 空家の除却促進 と跡地の有効利用

[現状の促進方策]

 空家の除却・利活用に対する支援  
(住宅市街地総合整備事業、空家対策総合支援事業など)

### ② 不燃建築物への 建替促進

[現状の促進方策]

共同建替え、延焼遮断帯形成事業等により建替を支援(住宅市街地総合整備事業)

### ③ 耐震・防火改修 の促進

[現状の促進方策]

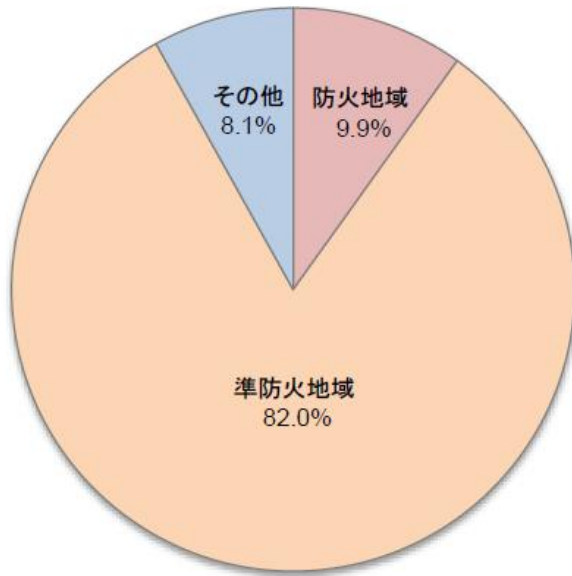
耐震改修と併せて行う防火改修に対する支援(住宅・建築物安全ストック形成事業)

法律・予算・税制による規制・誘導により促進

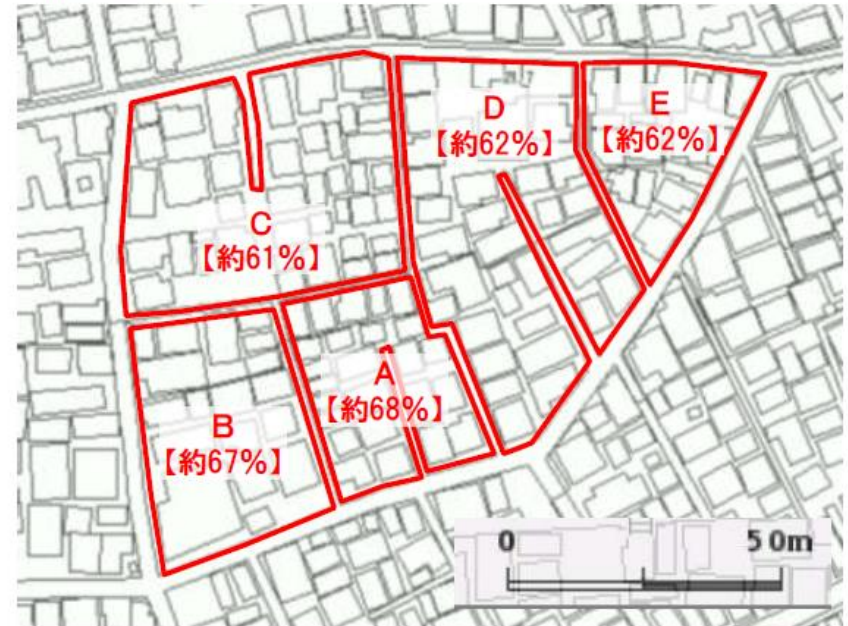
# 危険密集市街地における防火地域等の指定状況と建築物の状況

- 危険密集市街地のうち約1割が防火地域、約8割が準防火地域に指定されている。
- 危険密集市街地におけるブロック単位で建築物の状況についてみると、都市計画で指定された建蔽率を超える状況となっている。

## ●危険密集市街地に占める防火地域等の指定割合



## <品川区内の例>



【 】内は、ブロックの総面積に対する建築物のある部分の面積の総和の比率

用途地域	第一種住居地域
建蔽率	60%
容積率	200%
地域地区	準防火地域

	危険密集市街地			
		防火地域	準防火地域	その他
指定面積	5,658.6ha	560.1ha	4,639.3ha	459.1ha
割合	100.0%	9.9%	82.0%	8.1%

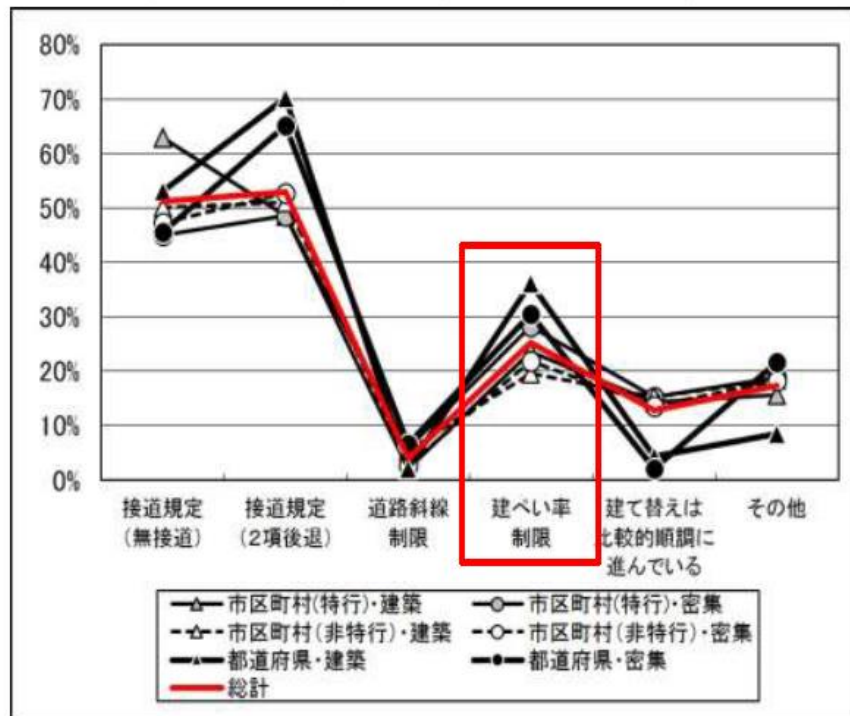
出典：品川区「品川区総合型地区情報提供サービス」を用いた計測による



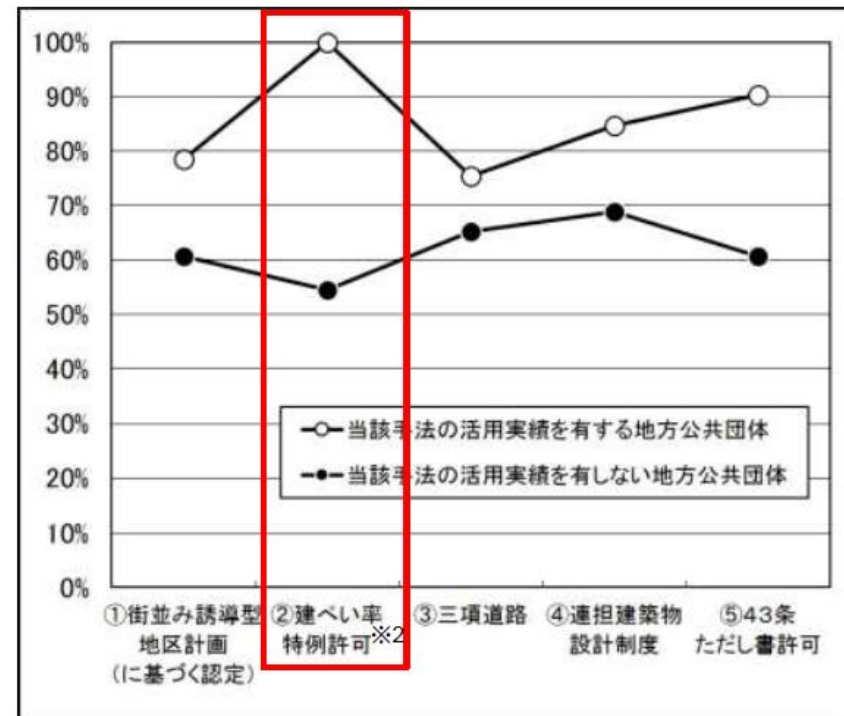
# 密集市街地における建替えの促進手法について

- 国総研において、密集市街地における建替え促進に関して行った地方公共団体アンケート※1によると、
  - ・ **建替えが困難となる要因**として、**建築敷地と道路との関係**のほか、**建蔽率**が挙げられている。
  - ・ **建替え促進効果が期待できる規制誘導手法**として、活用実績を有する地方公共団体からは、**建蔽率の特例許可は、効果がある**と認識されている。

建替えが困難となる要因(2つまで回答)



建替え促進効果が期待できる規制誘導手法(複数回答)



※1 調査対象: 都道府県(47)、密集市街地を抱える市区町村(275)のうち、建築指導部局及び密集市街地整備部局(322団体644部局) 2009年、国土技術政策総合研究所

※2 法第53条第4項の特例許可を想定。



# 密集市街地の整備例（品川区豊町4、5、6丁目地区）

## 地区の状況

- 本地区は、広範囲にわたって木造住宅が密集する典型的な密集市街地。
- 地区の防災性を高めるため、基盤となる道路の整備、空地の整備を全域において実施。
- さらに、東京都の不燃化特区指定を受け、全域において新たな防火規制を適用し、建替える場合は準耐火建築物以上とすることとしている。

地区面積	29.4ha(全域が危険密集)
住宅戸数	4,231戸
戸数密度	143.9戸/ha
用途	第一種住居地域(一部、近隣商業地域、商業地域)
防火	準防火地域(一部、防火地域)



## 主な取組

### 1. 道路・街路の整備

都市計画道路である補助29号線の整備を図ると共に、地区内の防災生活道路の整備を推進

### 2. 空地等の整備

地区内全域において小公園を整備し空地を確保

### 3. 建替促進(全域)

地区内全域において建替を支援。さらに重点建替支援エリアを設定。(規制)準耐火以上の建築物への建替(誘導)建替への助成

**道路や公園等の空地整備とあわせて建替を促進することで、密集市街地の安全性を確保。**

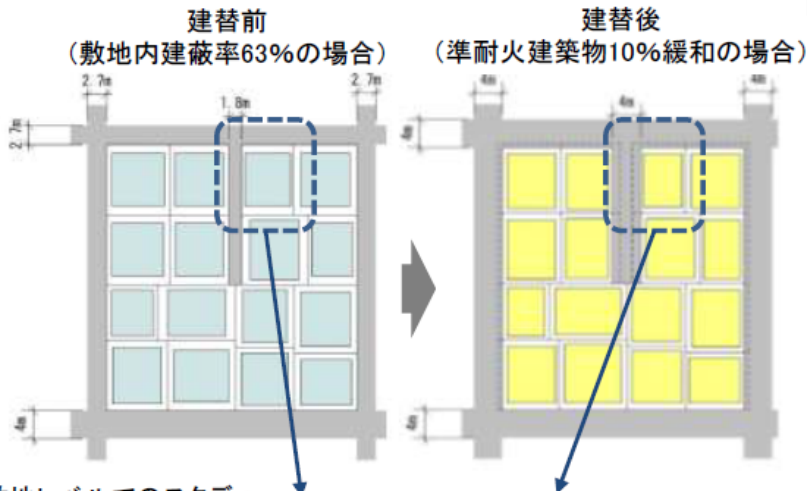
**今般の建蔽率規制の合理化でさらなる促進を見込む。**



# 建替えが進んだ場合の「建蔽率」「街区内の空地」の変化について

- 個々の敷地における建替え時に今般の建蔽率の合理化を適用した場合、現行規制下よりも自律的な更新が期待できるとともに、建替わる前の現状市街地と同等の空地が確保可能<sup>注</sup>。  
注：道路提供部分、従前の建蔽率（既存不適格の割合）、従後の建蔽率により異なるため一定の仮定をおいたシミュレーションによる考察
- さらに、建替えによる耐震化・不燃化及びまとまった道路空間の確保が進むことで、市街地全体の防災性の向上に寄与。

## モデル街区における空地変化シミュレーション



### ■街区レベルでの空地変化スタディ

建替前（現状）		建替後	
敷地内建蔽率	上段：空地面積率 <sup>※1</sup> 下段：空地面積	上段：従前敷地比較空地面積率 <sup>※2</sup> 下段：空地面積	
60%	40%	緩和なし [建蔽率：60%]	45% 596.1㎡
63%	37% 490㎡	準耐火建築物 10%緩和 [建蔽率：70%]	36% 475.4㎡
64%	36% 475.8㎡		
67%	33% 436.7㎡		

※1 敷地内空地／敷地面積

※2 敷地内空地＋道路増加分／建替前の敷地面積

### ■敷地レベルでのスタディ

	現状	建替後			
		建蔽率70%		建蔽率60%	
敷地面積	74.5㎡	59.4㎡		59.4㎡	
建築面積	48.6㎡	41.6㎡		35.6㎡	
敷地内空地面積	25.9㎡	17.8㎡	32.9㎡	23.7㎡	38.8㎡
道路空間面積	0	15.1㎡		15.1㎡	
建蔽率	65.2%	70%		60%	

- ・ 建替後の道路空間創出を勘案すると建替え条件は厳しいが、緩和後の建蔽率の下での建替が優位
- ・ 現状と建替後の比較では、緩和後の建蔽率を適用しても空地面積は拡大

- ・ 街区全体で見た場合、緩和後の建蔽率を適用した場合の街区内空地は、建蔽率が64%程度の建替前市街地と同等の空地を確保可能
- ・ 建替えにより、建築物の耐震化・不燃化が図られるとともに、幅員4mの道路が確保されることで、避難路が確保され、消防活動も容易となることが想定される。



# 防火地域における建蔽率の緩和(法第53条第3項)

- 防火地域又は準防火地域においては、建築物の耐火性能について、階数・規模に応じて必要な性能を求めている。
- 防火地域内にある耐火建築物は建蔽率の限度を10%引き上げ可。
  - ※ 建蔽率の限度が80%の地域は建蔽率の限度を撤廃することとしている。
  - ※ 準防火地域においてはこの規定は適用されない。

## ○ 防火地域内、準防火地域内の建築物への要求性能と建蔽率(※)の緩和

(※ 防火地域内においては、地域内の建築物を耐火建築物とした場合、建蔽率の限度を引き上げている。)

階数	防火地域(法第61条)			準防火地域(法第62条)		
	50㎡以下	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物			耐火建築物		
3階建						
2階建	準耐火建築物注)		防火構造※3 (外壁・軒裏)	準耐火建築物		
平屋建	防火構造※1 注) (外壁・軒裏)					準耐火建築物

※1: 附属建築物の場合。 ※2: 火災時に倒壊しない寸法の柱・はり、防火構造(外壁・軒裏)などの防火措置が必要。 ※3: 木造建築物の場合。

注) 建築基準法上の要求性能に上乘せして耐火建築物とすれば建蔽率の限度を10%引き上げ可能。