

令和元年度 第1回防災都市づくり推進計画検討委員会  
防災都市づくり推進計画の改定のポイントについて

令和元年 12月 17日

東京都都市整備局市街地整備部

## 整備目標の設定

現行計画期間での目標への達成見込みは、地域の状況により差がある。



改定計画では、地域ごとの状況や課題を踏まえ、それぞれの地域で効果を上げていくための目標を設定

	整備地域	重点整備地域（不燃化特区）	特定整備路線
目 標	<p>〔改定前〕</p> <p>【2020年度末】 平均の不燃領域率70%</p> <p>【2025年度末】 全地域不燃領域率70%</p> <p>▼</p> <p>〔改定後〕</p> <p>地域状況に応じ、段階的に不燃化を達成</p> <p>【2025年度末】</p> <p><b>半数以上の地域で不燃領域率70%</b></p> <p>【2030年度末】</p> <p><b>全地域で不燃領域率70%</b></p>	<p>〔改定前〕</p> <p>【2020年度末】 全地域不燃領域率70%</p> <p>▼</p> <p>〔改定後〕</p> <p>【2025年度末】</p> <p><b>不燃領域率70%を目指しつつ、各地域で不燃領域率10ポイント以上向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在50%台の地域 → 60%台へ</li> <li>・ 現在50%未満の地域 → 50%台へ</li> </ul> <p>※ 最新の調査時期である2016年度末からの上昇分 → <b>整備地域の不燃領域率70%達成へ道筋をつける。</b></p>	<p>〔改定前〕</p> <p>【2020年度末】</p> <p>全線整備</p> <p>▼</p> <p>〔改定後〕</p> <p>延焼遮断帯の早期形成に向け、路線整備を継続</p> <p>【2025年度末】</p> <p><b>全線整備</b></p>
	取組方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 各地域の特性や課題に応じた整備プログラムを策定し、取組を推進                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本方針に基いて区とともに来年度に策定</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 不燃化特区制度を5年間継続                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域ごとに継続の可否を判断</li> <li>・ 継続に際しコア事業を見直し</li> <li>・ 固定資産税等の減免を継続（予定）</li> </ul> </li> </ul>

→ **上記目標の達成に向け、更なる取組を展開**

## 整備目標の設定

### 【目標一覧※1】

延焼遮断帯の形成	目標		(参考)
	令和12年度		平成29年度
骨格防災軸の形成率(河川を除く。)	98%		95%
整備地域内の延焼遮断帯の形成率	75%		65%
特定整備路線	全線整備 (令和7年度)		—

市街地の整備	目標		(参考)
	令和7年度	令和12年度	平成28年度
整備地域全28地域のうち 不燃領域率70%以上の地域数	半数以上	全地域	4 (61%)※4
重点整備地域の不燃領域率	10ポイント 以上向上※2 (各地域)	—	56%※4

避難場所の整備(23区)	目標		(参考)
	令和7年度	令和12年度※3	平成30年度
避難距離が3km以上となる避難圏域数	0(解消)	0(維持)	2

※1 緊急輸送道路の機能確保については、東京都耐震改修促進計画に基づき、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進していく。

※2 平成28年度からの向上率であり、70%の目標を前提とする。

※3 避難場所等の新規・拡大の指定を促進するとともに、避難場所内の耐震化や防災設備等の整備に努め、安全性や利便性の向上を図る。

※4 地域全体の不燃領域率を示す。

## 不燃化の加速

### ■ 無接道敷地における建替え促進に取り組む区を支援

建築基準法の規定に基づく許可等に関するきめ細かな制度運用

一部の区で効果を上げている制度運用について、同趣旨の取組を支援

### 参考：足立区事例

- 区内の無接道家屋の実態調査を行い、建築基準法第43条の認定・許可について、新たな基準の考え方を検討
- 建物用途、規模、構造、避難経路確保等といった建築条件を付加させることで、許可基準が必要とする現況通路幅員等を緩和

#### 無接道家屋の種別分類

種別	通路の幅員等	棟数	対応策
A	細街路対象路線や区の管理通路等に接する家屋	620	従来の一括許可同意基準を適用する。
B	幅員2.7m以上の通路等に接する家屋	994	通路協定の締結を条件に、従来の個別許可基準にて救済が可能である。
C	幅員1.8m以上2.7m未満の通路等に接する家屋	3,183	新基準の適用と、通路協定の締結などを条件に救済を可能とする。
D	幅員1.2m以上1.8m未満の通路等に接する家屋	1,664	区が示す街区プランに基づき、関係権利者による通路協定の状況を踏まえ、救済の適否を判断する。
E	幅員1.2m未満の通路等に接する家屋	1,502	共同化建替えなど、面的な整備推進を誘導する。
計		7,963	

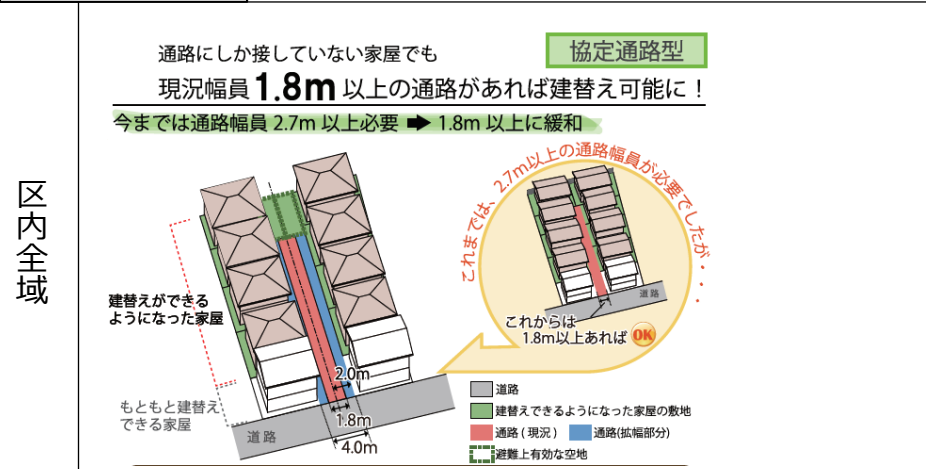
1,614棟 ※従来の基準で建替え可能

4,847棟 ※幅員2.7m未満でも新基準で建替えが可能に！

#### 付加する建築条件

法第43条第2項第2号許可 新基準の建物に関する主な許可条件	
幅員 1.8m以上 2.7m未満の通路等に接する家屋 【区内全域】	①通路拡幅幅員4m以上の通路協定締結及び後退整備をする ②2階建て以下の専用住宅に限る ③45分準耐火建築物又は耐火建築物以上とする ④壁・天井等は不燃材料で仕上げる ⑤行止り通路の奥敷地は、通路に接続する空地（幅員4m以上）を確保する ⑥隣地境界線からの外壁後退有効寸法50cm以上を確保する
幅員 1.2m以上 1.8m未満の通路に接する家屋 【特定地域内で、街区プランを策定する必要がある】	①通路拡幅幅員2.7m以上の通路協定締結及び後退整備をする ②2階建て以下の専用住宅に限る ③1時間準耐火建築物又は耐火建築物以上とする ④壁・天井等は不燃材料で仕上げる ⑤行止り通路の奥敷地は、通路に接続する空地（幅員2.7m以上）を確保する ⑥建て替えを条件とする（従前が空地は対象外） ⑦隣接家屋と開口部を対面させない ⑧隣接地等の権利者から通行承諾を得ることで、2方向避難を確保する ⑨隣地境界線からの外壁後退有効寸法60cm以上を確保する

#### 建替え誘導イメージ



## 木造住宅密集地域等の取組

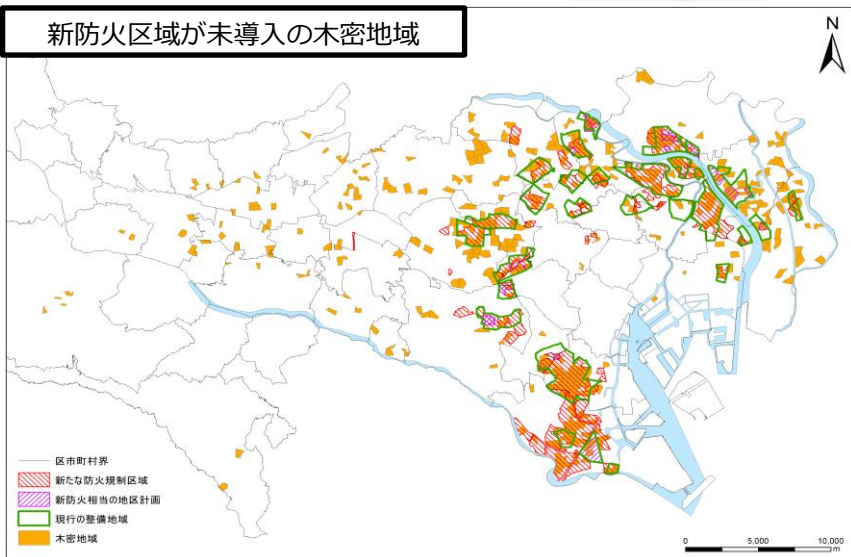
### ■ 木造住宅密集地域

防災性の向上に向けて、敷地細分化の防止、不燃領域率の向上に係る方策を検討する。建替えが進み木造住宅密集地域でないものの、防災性の向上などが必要な地域については、必要に応じて地区計画や防火規制による誘導等により一層の不燃化を目指す。

- ① 良好な市街地形成のための地区計画策定支援
- ② 新防火区域導入支援



### 新防火区域が未導入の木密地域



### ■ 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域

農地保全や緑の多い空地の維持・確保により延焼運命共同体の相互結節を防止し、また宅地化される場合でも、防災性の維持・向上を図る。

- ① 防火性能の低い市街地が近接し、宅地化により延焼の媒介が懸念される農地の保全
- ② 田園住居地域の指定等により一定規模以上の農地を保全
- ③ 新防火区域導入支援
- ④ 良好な市街地形成のための地区計画策定支援
- ⑤ 災害時の活動を円滑化するため、基盤整備が進まない市街地においては、開発許可の機会を捉えた道路・公園の規模拡大と適正配置
- ⑥ 一定以上の幅員を持つ道路において、延焼遅延効果を期待

### 方策導入イメージ

③新防火区域導入支援・④地区計画策定支援



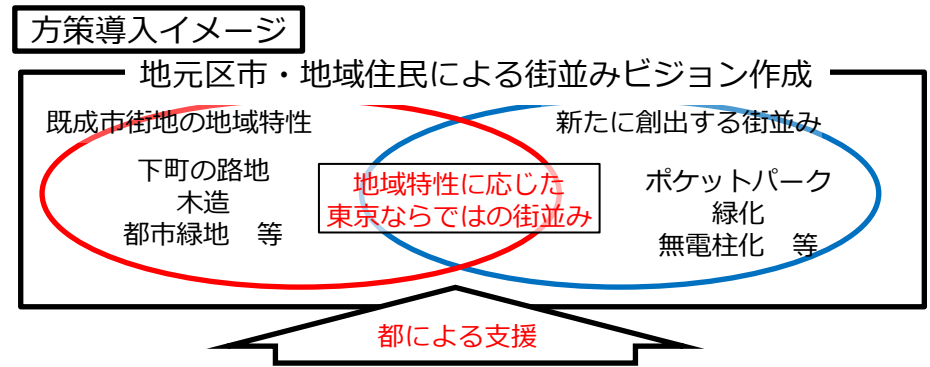
## 魅力的な街並みの住宅市街地への再生

### ■ 背景

- 都市づくりグランドデザインにおける2040年代の東京の目指すべき都市像  
→ 「木造住宅密集地域が、東京ならではの街並みに再生されている」
- 木密地域の整備は、①危険な市街地を改善するとともに、②新たな市街地への再生を行うもの。  
→ ①に対してこれまで様々な検証や取組を実施してきたことと同様に、②により創出する市街地の在り方についても、同様の対応が必要。  
木密地域は、計画改定後においても、都内に約8,600ha存在し、東京のまちづくりにおいて大きな影響力があり、魅力的な街並みの住宅市街地への再生という視点が必要。

### ■ 方策

- 地域特性に応じた東京ならではの街並み再生に向け、**地域が自主的に地域の街並みビジョンを考え、地域の街並みづくりを行えるように支援策を検討**



#### (例1) 地域資源の活用

不燃化・耐震化を進める中で、下町の持つ路地の風情や木造の良さを残す街並みを維持しながら防災性の向上が図られたまちが形成されている。

→ 既存の木密事業と街並み環境整備事業との組合せ等

#### (例2) 高密度都市「東京」ならではの創意工夫

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いかながら、街区単位で防災性の向上が計画され、住宅の耐火性能や避難経路が十分に確保され、更には消防水利の拡充が図られるなど、高密度都市「東京」ならではの創意工夫による安全なまちが形成されている。

→ 街並み誘導型地区計画、防災街区整備地区計画の活用。

→ 不燃化の加速策でもある建築基準法に基づく許可等の制度運用の活用等