

## 防災都市づくり推進計画 基本方針（案）の概要

※ 令和元年度に基本方針を策定の上、公表し、令和２年度に同方針を基に整備プログラムの改定、不燃化特区の指定等を行い、計画を改定する。

### 序章

#### (1) 計画改定の背景

- ① 東京都は、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、防災都市づくり推進計画を 1996（平成 8）年に策定し、その後、3 度の改定を行うとともに、2012（平成 24）年には「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」を立ち上げ、市街地の防災性の向上に取り組んできた。
- ② 「首都直下地震等による東京の被害想定」（2012（平成 24）年、東京都防災会議）では、木造住宅密集地域で大きな被害が想定されている。
- ③ 多摩地域や区部西部を中心とした、農地を有する地域においては、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るおそれがあり、宅地への転用が見込まれている。生産緑地が無秩序に宅地化されると、住宅市街地における延焼の危険性が增大する場合もある。
- ④ 「都市づくりのグランドデザイン」において、木造住宅密集地域が解消された魅力的な住宅市街地を、2040 年代の目指すべき東京の姿として掲げている。
- ⑤ 上記を踏まえ、いつ発生してもおかしくない大地震から、都民や首都機能を守るため、最新の地域危険度等の調査結果やこれまでの取組の成果や課題に加え、新たな視点も踏まえた効果的な施策を展開するため、計画を改定する。

#### (2) 計画の目的

東京都震災対策条例に基づき、震災を予防し、震災時の被害拡大を防ぐため、主に、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及び避難場所等の確保など、都市構造の改善に関する諸施策を推進することを目的とする。

#### (3) 計画の構成

本計画は、「基本方針」と「整備プログラム」で構成

##### ① 基本方針

- ・ 防災都市づくりの目標と考え方
- ・ 防災都市づくりに関する地域の指定等
- ・ 防災都市づくりの整備方針
- ・ 計画の推進体制

##### ② 整備プログラム

※ 基本方針を基に具体的な整備計画などを 2020（令和 2）年度末に策定予定。

#### (4) 対象区域

東京都内の市街化区域（23 区 28 市町）を対象

#### (5) 計画期間

- ① 基本方針 2021（令和 3）年度から 2030（令和 12）年度まで（10 年間）。
- ② 整備プログラム 2021（令和 3）年度から 2025（令和 7）年度まで（5 年間）。

# 第1章 防災都市づくりの目標と考え方

## (1) 延焼遮断帯の形成状況

- ① 延焼遮断帯の形成状況は、軸となる都市計画道路等の整備や道路整備に併せた沿道建築物の不燃化の促進により、2006（平成18）年から2017（平成29）年までの間で、62%から67%に5ポイント増加。
- ② 整備地域内における延焼遮断帯の形成率は、2017（平成29）年で65%となっており、平成18年の58%と比較すると11年間で、7ポイント増加。

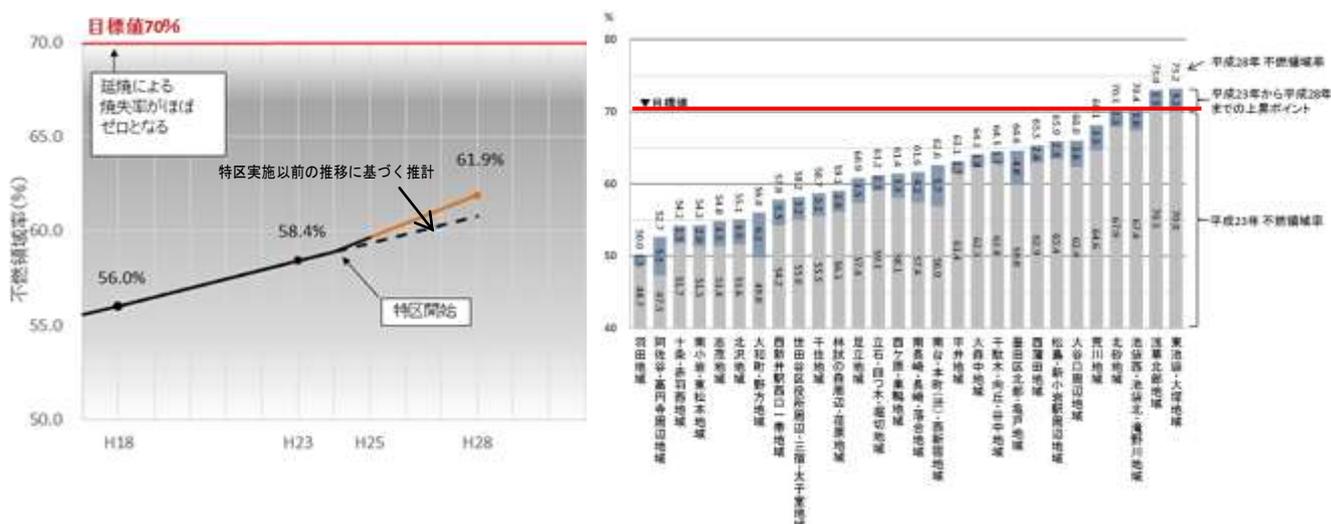
【延焼遮断帯の形成状況】

区分	延長 (km)	形成済 (km)	形成率			増加ポイント
			平成18年	平成26年	平成29年	平成18年～平成29年
骨格防災軸	537	516	93%	95%	96%	3 P
主要延焼遮断帯	312	210	61%	64%	67%	6 P
一般延焼遮断帯	832	400	42%	48%	48%	6 P
合計	1,681	1,129	62%	66%	67%	5 P

区分	延長 (km)	形成済 (km)	形成率			増加ポイント
			平成18年	平成26年	平成29年	平成18年～平成29年
整備地域	289	190	58%	62%	65%	7 P
11重点整備地域	94	58	53%	56%	62%	9 P

## (2) 整備地域等の不燃化の状況

- ① 不燃化特区制度の実施前においても、整備地域、重点整備地域では、従来の東京都防災密集地域総合整備事業による道路・公園整備や老朽建築物の除却などの取組を行ってきた。
- ② 2013（平成25）年度開始の不燃化特区制度の実績を考慮した不燃領域率は、2016（平成28）年度時点で、延焼が抑制される水準である60%を超える約62%まで改善している。
- ③ 整備地域の不燃領域率は、地域の状況により差があるため、よりきめ細かな状況把握のため、今後は、地域ごとに、目標である不燃領域率70%の達成状況を確認。
- ④ 2016（平成28）年時点では、4か所の整備地域が70%に到達。



【整備地域の不燃領域率の状況】

### (3) 今後の課題

- ① 特定整備路線の整備については、全 28 区間、延長 25km の事業に着手し、着実に進捗しているものの、権利者の移転に係る合意形成等の課題がある。
- ② 延焼遮断帯の形成に向けて、都市計画道路の整備とそれに併せた沿道建築物の不燃化を更に進めていくことが必要である。
- ③ 整備地域の不燃領域率は、2016（平成 28）年時点で延焼が抑制される水準である 60%を超える約 62%であるが、市街地の焼失率がほぼゼロとなる 70%には達しておらず、更なる向上が必要である。不燃領域率の向上は主に建替えによって図られるが、従前と同規模での再建築ができないことや、建築基準法上の道路に接していない無接道敷地などの理由から建替えが進まないことが課題である。
- ④ 不燃化特区制度は、今後も地域の実状や課題、社会の動向等も踏まえながら、防災性の着実な向上を図る制度として活用していくことが必要である。
- ⑤ 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・不燃化の促進が必要である。
- ⑥ 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、農地を有し、将来無秩序に宅地化された場合を想定し、防災性の維持・向上を図るべき地域が存在する。
- ⑦ 避難場所等の確保については、2018（平成 30）年時点で 2 か所残存する、避難距離が 3 km を超える避難圏域の解消を図ることが必要である。

### (4) 防災都市づくりの目標像

- ① 延焼遮断帯が形成され、燃え広がらないまちが形成されている。
- ② 緊急輸送道路の機能が確保され、防災上の広域道路ネットワークの形成とともに、倒れないまちが実現している。
- ③ 整備地域では、住宅の不燃化・耐震化、防災生活道路の整備、空地の確保等が進み、安全で安心して暮らせる市街地が形成されている。
- ④ 整備地域以外の地域においては、防災性の維持・向上や良好な住環境の形成が図られ、安全で安心して暮らせる市街地が維持・形成されている。
- ⑤ 安全に避難できるまちの形成が進み、震災時にも落ち着いて行動できる市街地が実現されている。
- ⑥ 木造住宅密集地域の防災性の向上に併せて、地域の特性に応じた魅力的な街並みの住宅市街地への再生が進んでいる。

### (5) 防災都市づくりの基本的な考え方

- ① **延焼遮断帯の形成及び緊急輸送道路の機能確保**
  - ・ 骨格防災軸をはじめとして、市街地の延焼を遮断し、かつ、避難や救援活動の空間ともなる延焼遮断帯の形成を進めるとともに、緊急輸送道路の拡幅整備や沿道の建築物の耐震化を促進し、緊急輸送道路の機能確保を図る。
- ② **安全で良質な市街地の形成**
  - ・ 整備地域は、防災生活圏を基本的な単位として、防災の観点から市街地整備の優先度を位置付け、地域の特性に応じて事業や規制・誘導策を効果的に組み合わせる展開する。
  - ・ 木密地域不燃化 10 年プロジェクトとして、特別な支援により展開してきた、不燃化を推進する「不燃化特区制度」と、延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路である「特定整備路線の整備」を 5 年間継続し、引き続き整備地域の不燃化を強力に進める。

- ・ 木造住宅密集地域では、地区計画等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を行っていくとともに、木造住宅密集地域ではないものの、不燃領域率が低いなど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等を促し、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を図る。
- ・ 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、農地を最大限維持・保全していくとともに、やむを得ず宅地化される場合も想定し、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
- ・ これらの取組に併せて、地域の特性をいかした魅力的な街並みの住宅市街地への再生、緑化の促進などにも取り組む。

### ③ 避難場所等の確保

- ・ 避難場所の安全性向上や避難距離の短縮化を図るため、避難場所の新規指定・拡大を促進。
- ・ これまで周辺の不燃化が不十分などの理由で避難場所の指定に至らなかった避難場所候補地においても、周辺の不燃化に取り組むことで避難場所の新規指定を促進。
- ・ 避難場所周辺及び避難場所につながる道路沿道の建築物の不燃化・耐震化、避難場所に存する都有施設等の公共建築物の耐震化、防災設備の整備、危険なブロック塀等の撤去等により避難時の安全性を確保。



【防災都市づくりのイメージ】

## 第2章 防災都市づくりに関する地域の指定等

### (1) 延焼遮断帯の設定

延焼遮断帯は、木造住宅密集地域が連なる地域を中心とした23区及び多摩地域の7市（武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、小金井市、西東京市及び狛江市）を対象に設定する。

### (2) 各地域の抽出・指定

#### ① 木造住宅密集地域（約8,600ha）

震災時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集している地域を抽出。

※ 2016（平成28）年ではJR山手線外周部を中心に広範に形成された約13,000haを抽出していたが、建替えによる不燃化や、老朽木造建築物の減少等により、2019（令和元）年では約8,600haにまで減少。

#### ② 整備地域（約6,500ha）

地域危険度が高く、かつ、老朽化した木造建築物が特に集積するなど、震災時に特に甚大な被害が想定される地域を指定。

※ 2016（平成28）年に指定した約6,900haのうち、地区内残留地区と重複している地域及び防災性が確保された町丁目について除外した28地域・約6,500haを指定。

#### ③ 重点整備地域（約3,200ha）

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する地域を指定。

※ 具体的な地域等については、2020（令和2）年度に指定。

#### ④ 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域（約2,800ha）

多摩地域や区部西部を中心とした、農地を有し、将来、無秩序に宅地化された場合に防災性を低下させるおそれのある地域を抽出。

※ 約2,800haを抽出。

### 第3章 防災都市づくりの整備方針

#### (1) 延焼遮断帯の整備の方針

##### 【整備目標】

- 骨格防災軸の形成率 98% (2030 (令和 12) 年度)
- 整備地域内の延焼遮断帯の形成率 75% (2030 (令和 12) 年度)
- 特定整備路線を全線整備 (2025 (令和 7) 年度)

- ・ 都市計画道路の整備に併せ、防火地域等の指定や都市防災不燃化促進事業による沿道建築物の不燃化の促進など、重層的に施策を実施。
- ・ 特定整備路線の整備に当たっては、民間事業者のノウハウを活用した相談窓口の設置や関係機関との連携による移転先の確保など、関係権利者の生活再建をきめ細かに支援することで、用地取得を進展。
- ・ 延焼遮断帯の形成に併せて、沿道に形成される街並みにも配慮。

#### (2) 緊急輸送道路の機能確保の方針

##### 【整備目標】

- 震災時の救援・救命活動や物資輸送などの大動脈となる緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進し、広域的な道路ネットワークを確保

- ・ 東京都耐震改修促進計画に基づき、震災時の救援・救命活動や物資輸送などの大動脈となる緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進。
- ・ 東京都無電柱化推進計画に基づき、都市防災機能の強化に寄与する路線を選定し、優先的に無電柱化を推進。
- ・ 十分な幅員で整備されていない緊急輸送道路の拡幅整備を推進。

#### (3) 市街地の整備の方針

##### 【整備目標】

- 不燃領域率 70%以上の整備地域数 半数以上 (2025 (令和 7) 年度)
- 重点整備地域の不燃領域率 70%以上を目指しつつ、各重点整備地域で 2016 (平成 28) 年度に比べ 10 ポイント以上向上 (2025 (令和 7) 年度)
- 不燃領域率 70%以上の整備地域数 全地域 (2030 (令和 12) 年度)

##### ① 整備地域の整備方針

###### (規制誘導策の活用)

- ・ 建替え後は全ての建築物が耐火建築物、準耐火建築物等となるよう、原則として東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定により指定された、新たな防火規制区域を指定。
- ・ 敷地の細分化防止のため、地域の状況に応じて、地区計画又は用途地域により敷地面積の最低限度を規制。

###### (地区計画制度の活用)

- ・ 防災街区整備地区計画又は地区計画を定め、建築物の不燃化や防災生活道路の整備などにより防災性を向上。
- ・ 共同建替えの機運がある地区や前面道路が狭い地区では、街並み誘導型地区計画を活用し、建替促進に併せて良好な街並みを形成。

#### (無接道敷地における建替えの促進)

- ・ 建替えによる不燃化が進まない街区の改善に向け、共同化や新たな道路整備などを行いながら、無接道敷地を解消。
- ・ 個別建替えにおいては、建築基準法の規定に基づく許可等について、木造住宅密集地域の改善も踏まえたきめ細かな制度運用を検討する区を支援。

#### (市街地開発事業の活用による改善)

- ・ 地域におけるまちづくり勉強会等を開催し、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの面的な市街地開発事業の活用により、建替えや共同化を促進。

#### (民間の活力をいかした整備促進)

- ・ 街区再編まちづくり制度や都市開発諸制度、都市再生特別地区等により、木造住宅密集地域の基盤整備や環境改善、受け皿住宅の整備等の取組を新たに評価し、容積率を緩和するなど、民間活力をいかして整備を促進。

#### (防災生活道路の整備)

- ・ 緊急車両の通行、円滑な消火・救援活動が行える幅員6 m以上の道路や、円滑な避難に有効な幅員4 m以上6 m未満の道路（防災生活道路）への拡幅整備を進めることで、防災上重要なネットワークを確保するとともに、沿道建築物の建替え等によって不燃化・耐震化を促進。
- ・ 計画幅員6 m以上の防災生活道路は、地区計画等に位置付けて整備を促進。
- ・ 整備地域ごとに、防災生活道路の道路網を整備プログラムに位置付けて整備を促進。
- ・ 防災生活道路の機能維持に向け、危険なブロック塀等の撤去や無電柱化を推進。

#### (地域の特性に応じた創意工夫による安全かつ魅力的な街並みの住宅市街地への再生)

- ・ 建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ち、地域の特性に応じた、地域の創意工夫による「東京ならではの街並み」として独自性のある魅力的な市街地への再生を促進。

##### (参考例)

- ・ 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を向上させる。
- ・ 低層高密な市街地ならではのヒューマンスケールの街並みをいかにしながら、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を十分に確保し、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り安全なまちを形成する。

#### (都民等が安心してまちづくりに取り組める環境の整備)

- ・ 地域コミュニティの維持・向上をさせながら木造住宅密集地域の改善を図るため、従前居住者の代替地や移転先住宅の用地として、都営住宅建替えに伴い創出した用地などを活用し、魅力的な移転先を確保。
- ・ 都営住宅へのあっせんを引き続き推進するとともに、優先的に入居できるサービス付き高齢者向け住宅の供給促進や、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について、区の居住支援協議会などと連携し、周知を図る。

## ② 重点整備地域の整備方針

### (住民の建替えを促進するための支援)

- ・ 引き続き、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の延長を行う地区を不燃化特区として指定し、2025（令和7）年度まで支援を継続していく。
- ・ 住民との信頼関係の構築及び不燃化への意識向上を図り、老朽木造建築物の建替えを進めるため、専門家派遣、戸別訪問の実施や現地相談ステーションを設置。
- ・ 建替えなどにかかる住民負担の軽減を図るため、除却費や設計費の一部を助成。

### (区が積極的に事業を進めるための支援)

- ・ 公共施設整備等に必要な用地取得を進めるため、用地折衝に係る専門家を派遣。
- ・ 後背地の無接道敷地解消や敷地の整序化のため、まちづくりの契機となる種地の取得や、防災生活道路の整備に併せた連鎖的な移転などの手法を活用。
- ・ 老朽建築物除却後の跡地をコミュニティ広場や防災広場、ポケットパークに整備するなど、防災性の向上に資する取組を区に働きかける。

## ③ 木造住宅密集地域等への対応方針

### (木造住宅密集地域の改善)

- ・ 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・燃え広がらないまちの実現に向けた改善を図る。
- ・ 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を促し、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を促進。

### (農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域)

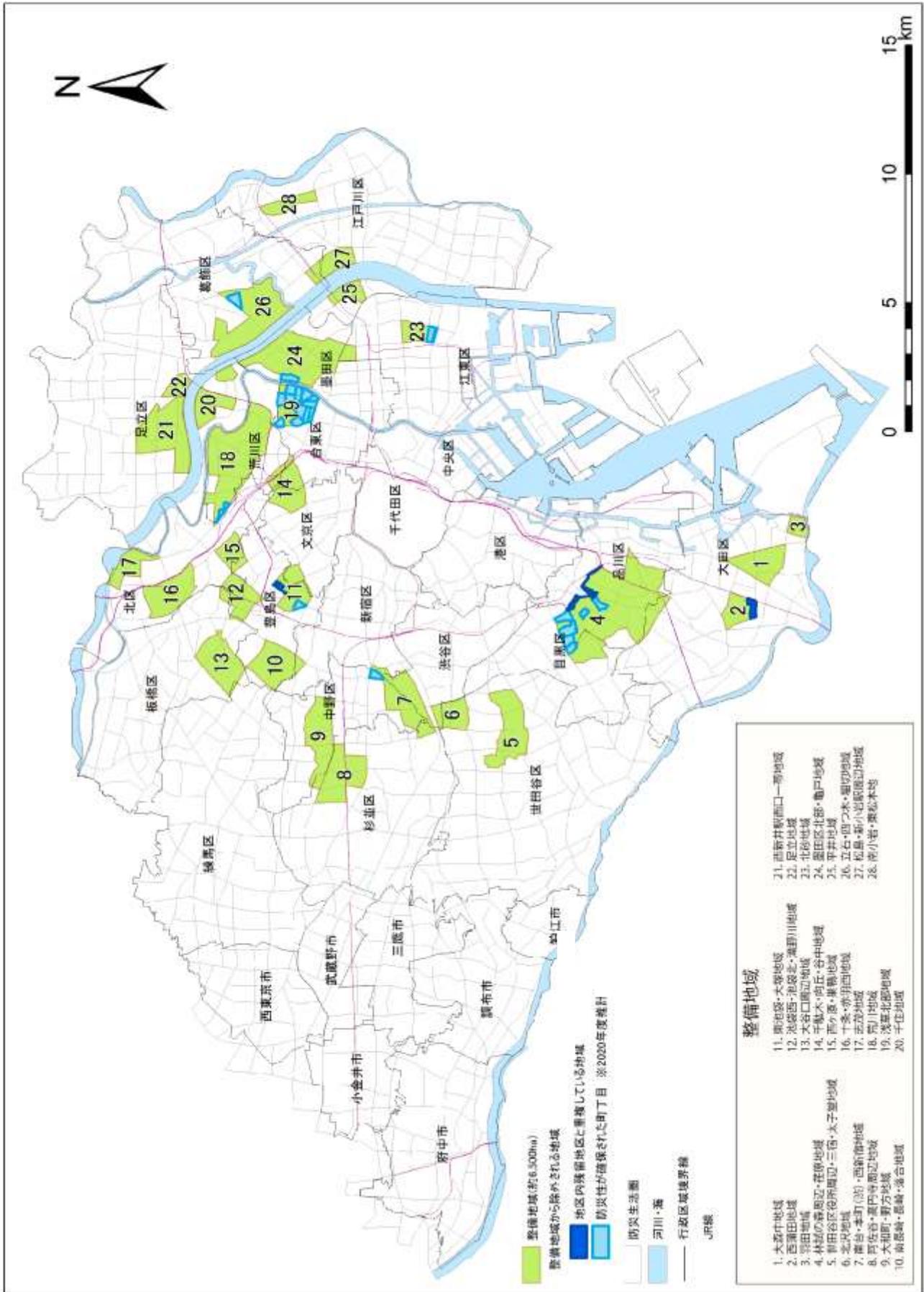
- ・ 多摩地域や区部西部を中心とした、農地を有し、将来、無秩序に宅地化された場合に防災性を低下させるおそれのある住宅市街地については、農地を防災の機能を持った貴重な緑の空間として最大限保全・活用を図るために引き続き営農を継続する取組などが重要。
- ・ やむを得ず宅地化される場合に備えて、必要に応じて、地区計画の策定や防火規制等を導入することについての検討を区市に働きかけるとともに、それを技術的に支援する。
- ・ 特に、無秩序に宅地化されることにより延焼しやすい地区同士を連結させる結節点となるような農地については、積極的な検討を働きかける。
- ・ 道路等の基盤の適正配置や拡充が望ましい地域においては、災害時の活動の円滑化に寄与する基盤整備を働きかける。

## (4) 避難場所等の確保及び指定の方針

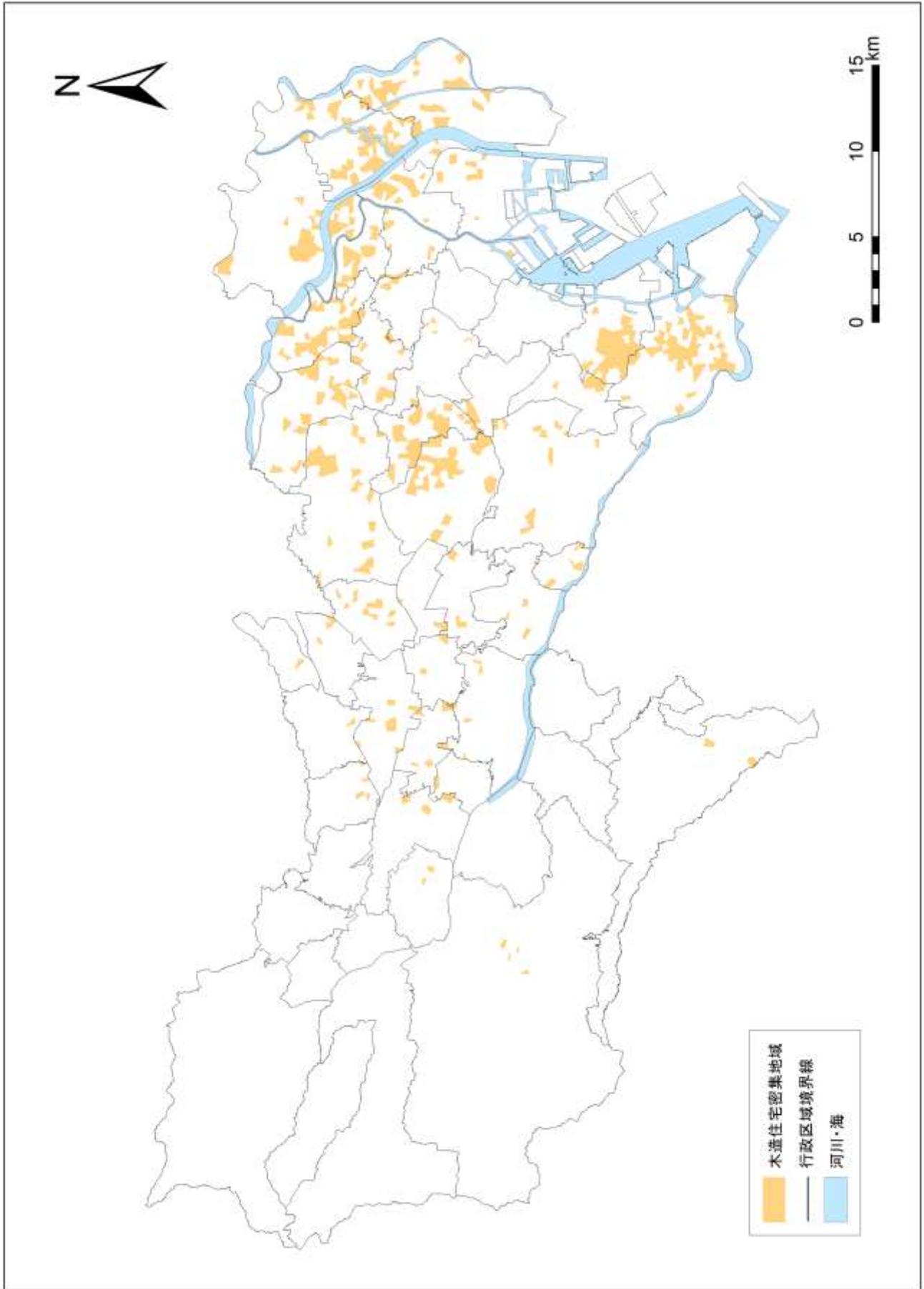
### 【指定目標】

- 避難場所における避難有効面積の更なる増加
- 避難距離が3 km以上となる避難圏域を解消（2025（令和7）年度）
- 引き続き避難場所等の新規指定・拡大を促進（2030（令和12）年度）
- 避難場所の安全性や利便性の向上

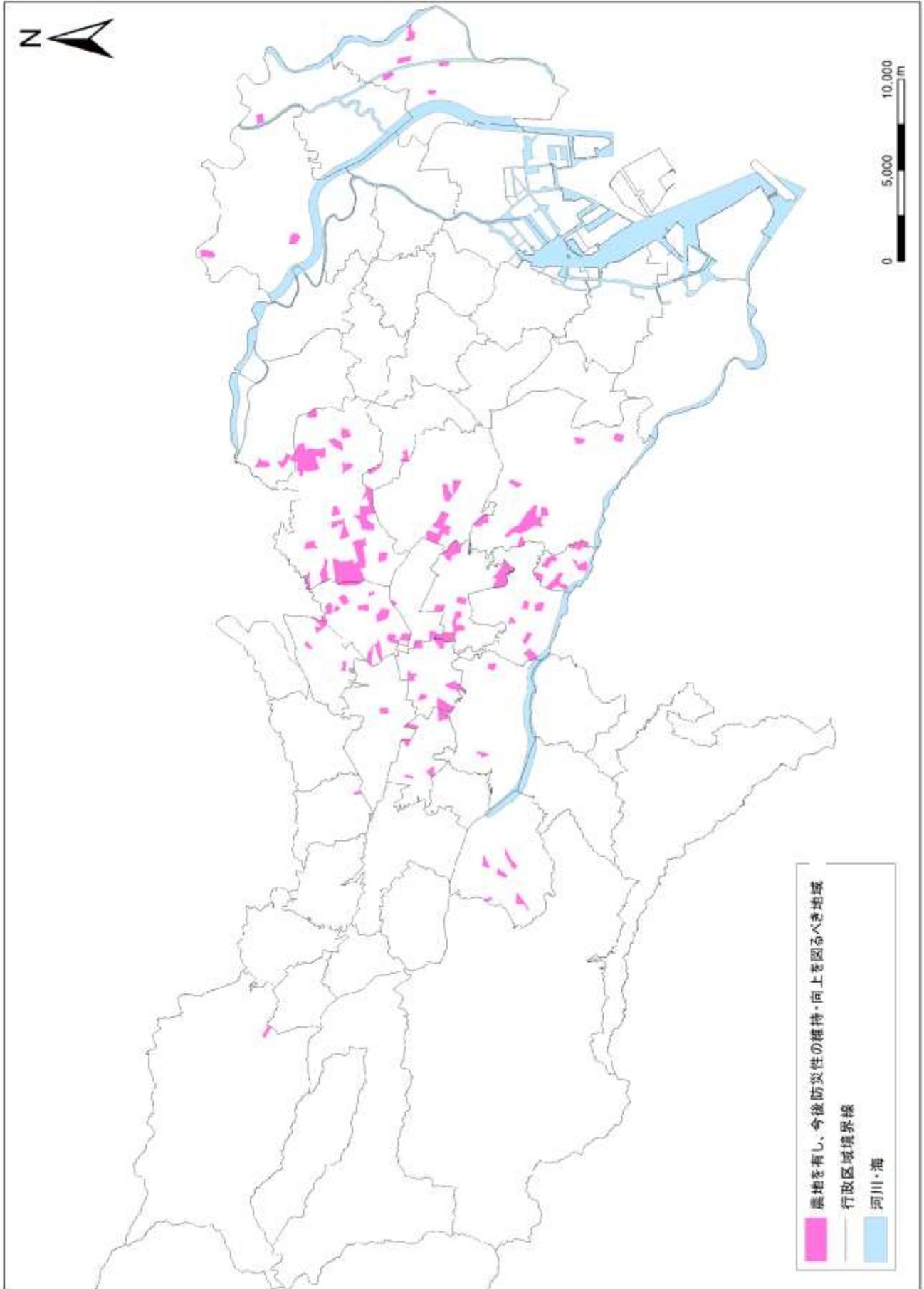
- ・ 公共事業等により整備された大規模なオープンスペースのうち、避難場所としての要件を満たした場所は、新規指定・拡大する避難場所として確保を図り、その指定を促進する。
- ・ 避難場所候補地や避難場所の周辺建築物の不燃化・耐震化を促進する。
- ・ 不燃化の進展により、広域的な避難を要しない地区内残留地区の指定を行うとともに民間建築物等の耐震化等を促進し、地区内の安全性の向上を図る。
- ・ 都立公園等の避難場所においては防災関連設備等の充実に努めるとともに、避難場所に存する都市施設等の公共建築物においては耐震化等を推進し、避難場所の安全性や利便性の向上を図る。



【整備地域】



【木造住宅密集地域】



【農地を有し防災性の維持・向上を図るべき地域】

