

## 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

- 2030（令和12）年度までに骨格防災軸の形成率<sup>56</sup>を98%とします。
- 2030（令和12）年度までに整備地域内の延焼遮断帯<sup>57</sup>の形成率を75%とします。
- 2025（令和7）年度までに特定整備路線を全線整備します。

#### 主な取組

- 延焼遮断帯の軸となる都市計画道路の整備を推進します。
- このうち、特定整備路線については、生活再建支援等により道路の整備を推進します。
- 道路整備に併せて、防火地域<sup>58</sup>等の指定や都市防災不燃化促進事業<sup>59</sup>の導入などにより、沿道建築物の不燃化・耐震化を促進します。
- 沿道への戸別訪問などにより、不燃化の働きかけを行います。
- 地区計画<sup>60</sup>や市街地再開発事業<sup>61</sup>など様々なまちづくりの手法を活用し、地域の防災性の向上と良質な市街地の形成を図りながら沿道のまちづくりを推進します。

#### (1) 延焼遮断帯の整備目標

延焼遮断帯の整備目標は、都市計画道路の整備状況、沿道建築物の不燃化の進捗状況及び今後の街路事業や関連する沿道対策の事業化の予定を踏まえて、次のとおり設定します。

都市計画道路の骨格防災軸の形成率は、2030（令和12）年度までに98%を目指し、特に23区内については、早期の完成を目指します。

整備地域内の延焼遮断帯の形成率は、2030（令和12）年度までに75%を目指します。

特定整備路線については、2025（令和7）年度までに全線整備を目指します。

#### (2) 延焼遮断帯の整備方針

延焼遮断帯の形成に当たっては、広域的な観点から都市の防災上の骨格的なネットワークを形成する骨格防災軸やそれを補完する主要延焼遮断帯・一般延焼遮断帯に位

<sup>56</sup> 骨格防災軸の形成率の目標値は、河川を除く都市計画道路を軸とした骨格防災軸が対象

<sup>57</sup> 延焼遮断帯：P. 1-2 参照

<sup>58</sup> 防火地域：都市計画法に基づく地域地区の一種。主として商業地など、建築物の密集している市街地において、建築物の構造を制限することによって不燃化を図り、市街地における火災の危険を防除するために指定される。

<sup>59</sup> 都市防災不燃化促進事業：P. 1-7 参照

<sup>60</sup> 地区計画：P. 1-16 参照

<sup>61</sup> 市街地再開発事業：P. 1-6 参照

置付けられた都市計画道路を中心に整備を進めるとともに、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、戸別訪問による不燃化の働きかけなど、重層的に施策を実施していきます。また、延焼遮断帯の形成においては、道路整備に併せて、沿道のまちづくりも適切に行っていきます。

整備地域内の延焼遮断帯については、整備プログラムにおいて、具体的な整備路線を示します。また、整備プログラムに示す路線以外についても、周辺のまちづくりが具体化した場合には、延焼遮断帯の形成を進めるために、都市計画道路の事業化を検討していきます。

延焼遮断帯の形成に当たっては、以下の取組などを区市と連携して重層的に実施することにより、整備を着実に推進するとともに適切な土地利用を誘導します。

#### **(都市計画道路の整備)**

延焼遮断帯を形成するためには、軸となる都市計画道路の整備が不可欠です。このため、都と区市が連携して現在事業中の都市計画道路及び防災性の向上に寄与する優先的に整備すべき都市計画道路の整備を着実に進めます。

#### **(特定整備路線の整備)**

特定整備路線は、震災時の延焼遮断や避難路、緊急車両の通行路となるなど、震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域の防災性の向上を図る都施行の都市計画道路です。

整備に当たっては、引き続き、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、丁寧な対応をしながら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。併せて、不燃化特区制度の取組などによる市街地の不燃化も一体的に進めることで、より高い施策効果の発現を目指します。

#### **(道路整備に併せた防火地域等の指定、都市防災不燃化促進事業の導入)**

道路整備に際しては、一体的に防火地域等の指定や都市防災不燃化促進事業の導入を図るとともに、地域の特性に応じて、道路沿道にふさわしい土地利用を促進する用途地域や容積率の見直し、建築物の一定の高さを誘導する高度地区等の見直しなどを、区市と連携して適切に進めることによって延焼遮断帯の形成を促進します。

なお、延焼遮断帯に位置付けられていない都市計画道路で、緊急車両の通行や安全な避難を行う上で重要な道路の沿道についても、延焼遮断帯と同様に用途地域や容積率の見直しなどの都市計画の変更や都市防災不燃化促進事業の導入を行い、沿道建築物の不燃化を推進していきます。

### (延焼遮断帯等の沿道におけるまちづくり)

都市計画道路を整備する場合は、延焼遮断帯の形成に併せて、沿道の街並みにも配慮し、地元区、関係住民と連携しながら地区計画や市街地再開発事業など様々なまちづくり手法を活用し、地域の防災性の向上と良質な市街地の形成を図りながら沿道のまちづくりを推進していく必要があります。

沿道のまちづくりにおいては、統一感のある街並みの形成を誘導するとともに、地域の生活環境の向上に資するよう、その整備に併せて緑化の推進や無電柱化、段差の改善など、ユニバーサルデザイン<sup>62</sup>に配慮し、安全・快適で緑豊かな歩行空間を確保します。

特に、まちづくりの機運が高まっているような地域に、都が道路を整備する場合は、必要に応じて沿道一体整備事業<sup>63</sup>や地域と連携した延焼遮断帯形成事業<sup>64</sup>を導入し、沿道の建築物の不燃化や共同化とともに合理的な土地利用を促進し、道路整備の推進を図ります。

例えば、道路用地の提供により敷地が狭小となり、自宅の再建が難しくなるようなケースで、関係権利者が現地に残ることを希望する場合は、区と連携し、不燃化特区制度も活用しながら、近隣を含んだ共同化を検討するなど、まちづくりによる解決策を検討します。

### (延焼遮断帯沿道建築物の耐震化の促進)

延焼遮断帯となる道路の沿道に位置し、倒壊により延焼遮断機能を損なうおそれのある建築物については、不燃化の促進に加え、耐震化を促進します。

特に、延焼遮断帯のうち緊急輸送道路<sup>65</sup>に指定されている道路沿道において、道路閉塞を起こすおそれのある建築物については、緊急輸送道路の機能確保の方針に即して、重点的な耐震化の促進を図ります。

<sup>62</sup> ユニバーサルデザイン: P.1-7 参照

<sup>63</sup> 沿道一体整備事業:骨格となる都市計画道路の整備を行い、これに併せて、都と区とが連携して、民間活力を誘導しつつ地域住民の意向を反映した沿道でのまちづくりを同時に進め、沿道の効率的な土地利用を促進する手法。特に木造住宅密集地域においては、道路整備と連携した建物の共同化などによる沿道の不燃化により、延焼遮断帯の形成を図る。

<sup>64</sup> 地域と連携した延焼遮断帯形成事業:「不燃化10年プロジェクト」実施方針における特定整備路線に位置付けられた都市計画道路のうち、沿道のまちづくりの機運の高い区間について、都市計画手法を活用して道路整備を行い、延焼遮断帯の形成を図る事業

<sup>65</sup> 緊急輸送道路:P.1-9 参照



図 3-1 延焼遮断帯の整備イメージ



図 3-2 一般延焼遮断帯の整備例

## 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します。

### 主な取組

- 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していきます。
- 拡幅整備が必要な緊急輸送道路について、整備を推進します。
- 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について無電柱化を推進します。

### (1) 緊急輸送道路の機能確保の方針

#### (緊急輸送道路沿道建築物の耐震化)

緊急輸送道路沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぐことは、震災時における緊急輸送道路の機能を確保するため不可欠です。このため、東京都耐震改修促進計画に基づき、区市町村等と連携しながら、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進していきます。

#### (緊急輸送道路の拡幅整備)

十分な幅員で整備されていない道路では、地震による建物等の倒壊により緊急車両の通行や救急・救命活動、緊急支援物資の輸送などが困難になります。このため、緊急輸送道路として指定されている道路の拡幅整備を推進していきます。

#### (無電柱化の推進)

災害時には電柱の倒壊による道路閉塞や電線の切断等により、避難や救急・救命活動、緊急支援物資の輸送に支障が生じるとともに、電力・通信サービスの安定供給も妨げられることが予想されます。このため、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進めることにより安全・安心な都市の実現を図っていきます。

### 3 市街地の整備の方針

#### 整備目標

- 2025（令和7）年度までに半数以上の整備地域で不燃領域率<sup>66</sup>を70%以上とします。
- 2025（令和7）年度までに全ての重点整備地域の不燃領域率70%を目指しつつ、各重点整備地域の不燃領域率を2016（平成28）年度に比べ10ポイント以上の向上とします。
- 2025（令和7）年度までに特定整備路線を全線整備します。【再掲】
- 2030（令和12）年度までに全ての整備地域の不燃領域率を70%以上とします。  
なお、不燃領域率の算定の対象は、2016（平成28）年防災都市づくり推進計画における区域を基本とします。

#### 主な取組

- 東京都防災密集地域総合整備事業<sup>67</sup>に区市と連携して取り組んでいきます。
- 整備地域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<sup>68</sup>区域（以下「新防火区域」という。）の指定を引き続き進めるとともに、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<sup>69</sup>又は地区計画の策定を進めます。
- 地域特性に応じて、建ぺい率や道路斜線の緩和、まちづくり手法の活用や共同化などの取組により、建替えを促進します。
- 建替えが進まない街区については、無接道敷地における建替え促進や、木造住宅密集地域<sup>70</sup>の改善を公共貢献とする都市開発諸制度<sup>71</sup>等の運用、空き家の除却といった様々な施策を展開しながら、改善を図ります。
- 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<sup>72</sup>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

<sup>66</sup> 不燃領域率：P. 1-4 参照

<sup>67</sup> 東京都防災密集地域総合整備事業：P. 1-4 参照

<sup>68</sup> 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

<sup>69</sup> 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。

<sup>70</sup> 木造住宅密集地域：P. 1-10 参照

<sup>71</sup> 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制度のこと

<sup>72</sup> 防災生活道路：P. 1-15 参照

ります。

- 防災生活道路の機能を維持していくため、電柱や危険なブロック塀の倒壊による道路閉塞の防止にも取り組んでいきます。
- 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道路の整備を推進します。【再掲】
- 整備地域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等、必要な取組を促進していきます。

## (1) 市街地の整備目標

2025（令和7）年度までに半数以上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。

重点整備地域については、不燃領域率70%の到達に向け、2025（令和7）年度までに各地域の不燃領域率を2016（平成28）年度に比べ10ポイント以上向上させることを目指します。そのことにより、2016（平成28）年度において、不燃領域率50%台の地域は10ポイント以上向上させることで60%台に、50%未満の地域も同様に50%台に到達させることを目指します。

特定整備路線については、2025（令和7）年度までに全線整備を目指します。

また、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。

## (2) 市街地の整備方針

### ア 整備地域の整備方針

当該地域の改善を計画的に進めていくため、各地域で行う取組を整備プログラムに定め、改善の方向性を明らかにし、整備を進めていくとともに、適宜、整備プログラムを更新します。

### (ア) 規制誘導策の活用

#### ・ 新防火区域の指定の原則化

建替え後は全ての建築物が耐火建築物、準耐火建築物等<sup>73</sup>となるよう、原則として新防火区域の指定を行うこととし、燃えないまちにつくり変えていきます。

#### ・ 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。

#### ・ 建蔽率の緩和による建替えの促進

現行の建ぺい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ぺい率の引上げを可能とし、建替えを促進していきます。

### (イ) 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、公園・広場の整備などにより防災性の向上を図ります。

また、共同建替えの機運がある地区や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<sup>74</sup>を活用し、前面道路幅員や壁面後退距離及び敷地面積に応じた容積率の最高限度の設定や、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。

### (ウ) 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、共同化や敷地整序、新たな道路整備などを行いながら、無接道敷地の解消を図ります。

また、個別の建替えにおいては、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ことなど、不燃化が進まない無接道敷地の改善に向けた区の検討を支援していきます。

### (エ) 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により、まちの将来像について合意形成を図り、

<sup>73</sup> 耐火建築物、準耐火建築物等：建築基準法第53条第3項における耐火建築物、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

<sup>74</sup> 街並み誘導型地区計画：壁面の位置の制限や建物の高さの制限、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



市街地再開発事業や土地区画整理事業<sup>75</sup>、防災街区整備事業<sup>76</sup>などの面的な市街地開発事業の活用により、建替えや共同化などを促進し、市街地の整備を図っていきます。

### (オ) 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<sup>77</sup>や都市開発諸制度、都市再生特別地区<sup>78</sup>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、民間活力を生かして整備を促進していきます。

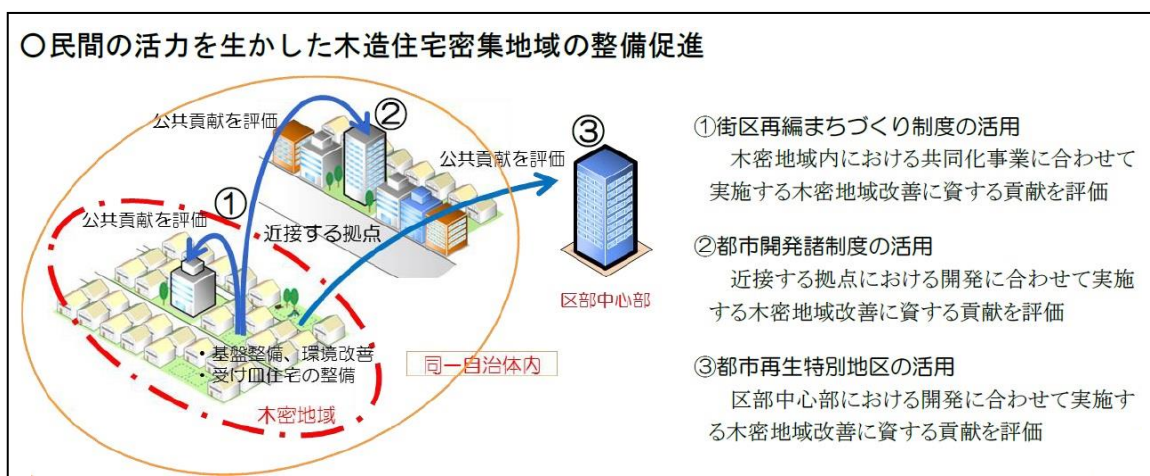


図 3-3 民間の活力を生かした整備促進のイメージ

(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)から

<sup>75</sup> 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。

<sup>76</sup> 防災街区整備事業：P. 1-7 参照

<sup>77</sup> 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

<sup>78</sup> 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

## (カ) 防災生活道路の整備

### (防災生活道路の拡幅整備を契機とした延焼遮断帯に囲まれた市街地の更なる改善)

延焼遮断帯を形成する都市計画道路等の整備に加え、延焼遮断帯に囲まれた市街地においても、緊急車両の通行や円滑な消火・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、防災上重要な道路の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る不燃化・耐震化の促進や、防災生活道路の整備を契機とした沿道のまちづくりへの機運醸成を図っていきます。

なお、防災生活道路のうち計画幅員6 m以上の道路については、積極的に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。

### (防災生活道路網計画の整備プログラムへの位置付け)

防災生活道路の整備に当たっては、整備地域ごとに、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。

### (ブロック塀等の撤去及び無電柱化の促進)

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、危険なブロック塀等の撤去や無電柱化を推進する区を財政的及び技術的に支援していきます。さらに、まちづくりの中で、対象路線の掘り起しや地上機器の設置場所等の確保を含めた無電柱化の推進施策の検討を行う区を支援していきます。

整備前



整備後(道路拡幅+沿道不燃化・無電柱化)



図 3-4 防災生活道路の整備例

### (キ) 地域の特性を生かした安全かつ魅力的な街並みの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8,600haもの規模の木造住宅密集地域においては、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、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、あわせて、消火栓や防火水槽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、宅地の細分化が進む前の旧緑地地域のゆとりや水辺との共存など、潤いのあるまちづくりを進めていくとともに、みどりを維持した、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<sup>ひま</sup>庇、外装材、  
街路灯の意匠の工夫などによる街並みづくり



木の素材感を意識したファサード、格子による目  
隠し、軒先の緑などによる風情ある街並みの演出



開かれた緑道空間の整備



道路の美装化

図 3-5 地域特性を生かした魅力的な街並みづくりの例

## (ク)横断的な施策連携による取組の展開

### (耐震化施策やマンション再生施策と連携した不燃化・耐震化の促進)

円滑な消火・救援活動や避難を可能とする防災上重要な道路のネットワークを確保するため、防災生活道路の整備により沿道建築物の建替えを促進し、不燃化及び耐震化を進めます。建替えが困難な場合は、住宅の耐震改修を支援し、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・救援活動の空間確保を図ることで、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、老朽マンションと周辺の木造住宅等を一体的に建替える方策について検討します。

### (空き家施策と連携した不燃化促進)

平成30年住宅・土地統計調査(総務省)では、都内の空き家戸数は約81万戸あります。そのうち、長期不在や取壊し予定の空き家は約18万戸存在しています。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。

なお、整備地域以外の地域においても、空き家利活用等区市町村支援事業<sup>79</sup>を活用し、空き家の除却を促進していきます。

### (事前復興や浸水対策と連携した取組)

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、執行体制をあらかじめ検討し、都民等と共有を図るなど、都市の事前復興<sup>80</sup>につながる取組を進めていきます。被災後も見据えた地区計画をあらかじめ策定するなど、都市の事前復興を考慮した防災都市づくりについても、引き続き取組を進めていきます。また、浸水被害が想定される東部低地帯などの木造住宅密集地域では、浸水対策の取組と連携を図っていきます。

### (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。

<sup>79</sup> 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

<sup>80</sup> 事前復興：P.1-17 参照



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。

## **(ケ) 都民等が安心してまちづくりに取り組める環境の整備**

### **(魅力的な移転先の確保)**

コミュニティを維持しながら木造住宅密集地域の権利者などの移転を促すことで不燃化を加速するため、近隣の都有地等を活用し、受け皿として移転先の整備を進めていきます。

### **(共助の意識の醸成)**

まちづくりルールの策定や防災活動など、地域のまちづくり協議会などが行う主体的な取組について、区と連携して支援することで共助の意識を醸成していきます。

### **(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。

### **(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可能とします。

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<sup>81</sup>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。

<sup>81</sup> 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

### (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、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、区の居住支援協議会などと連携し、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<sup>82</sup>の周知を図っていきます。

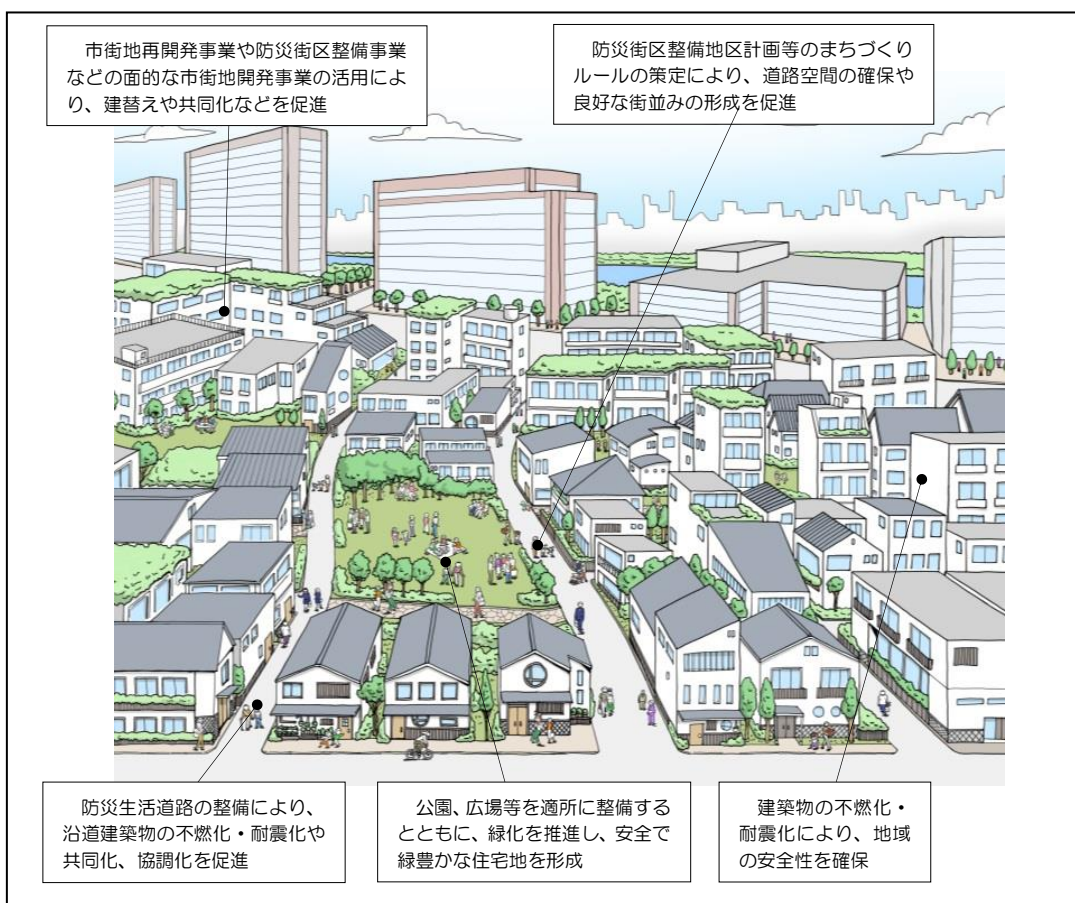


図 3-6 市街地整備のイメージ

<sup>82</sup> 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



## イ 重点整備地域の整備方針

重点整備地域では、アの方針の内容に加え、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、2020（令和2）年度までの期間においてその取組を支援し、地域内の不燃化を促進してきました。

都は、引き続き、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きます。

### （ア）住民の建替えを促進するための支援

専門家派遣、戸別訪問、現地相談ステーションの設置等により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ていきます。

また、除却費や設計費の一部を助成することにより、建替え等にかかる住民負担の軽減を図ります。さらに、不燃化特区内で不燃化建替えを行った住宅に対して、固定資産税・都市計画税を5年度分全額減免し、建替えの促進を図ります。

このほか、戸別訪問で得られた住民の意向や課題を踏まえ、資金面や権利関係の調整など住民の個別課題に適した専門家とともに働きかけることで、建替えや除却に結びつけていきます。

### （イ）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します。

また、無接道敷地を含むエリアでは、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、敷地整序型土地区画整理事業などの手法による、後背地の無接道解消や敷地の整序化にも取り組むとともに、防災街区整備事業なども活用し、建物の共同化を促進します。

さらに、空き家などの老朽建築物の除却を積極的に進め、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ていきます。

このほか、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、都はその取組を支援します。

## ウ 整備地域から除外された地域への対応方針

### (ア) 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<sup>83</sup>においては、都営住宅等の公共建築物やその他これに準ずる建築物の耐震化を進めます。

また、耐震改修費用の助成制度等の活用や市街地開発事業等の都市開発などによる民間建築物等の建替え、危険なブロック塀等の撤去等を促すことで、一層の安全性向上に取り組んでいきます。

### (イ) 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。

## エ 木造住宅密集地域等への対応方針

### (ア) 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、民間の活力をいかした整備促進、地域特性をい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。

### (イ) 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、無秩序な宅地化により住宅戸数密度の増加や不燃領域率の低下を招くおそれのある住宅市街地が存在します。

こうした地域では、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

<sup>83</sup> 地区内残留地区：P. 1-8 参照

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。しかし、農地は相続等により転用される可能性があることから、将来、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、災害時活動困難度<sup>84</sup>が高いなど、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。

---

<sup>84</sup> 災害時活動困難度：道路網の緻密さや高幅員道路の多さ等、道路基盤の整備状況に応じた、避難や消火、救助、救援等災害時の活動の困難さを測定したもの。建物倒壊危険度、火災危険度に災害時活動困難度を加味して総合危険度を測定することで、災害時の活動しやすさを地域の危険度として評価している。

## 4 避難場所等の確保及び指定の方針

### 指定目標

- 第8回見直し（2018（平成30）年6月）において、避難有効面積<sup>85</sup>が不足する避難場所<sup>86</sup>は解消したため、今後もこれを維持するとともに、1人当たり避難有効面積の更なる増加を目指していきます。
- 2025（令和7）年度までに避難距離が3km以上となる避難圏域<sup>87</sup>を解消し、これを維持していきます。
- 2030（令和12）年度までに、引き続き避難場所等の新規指定・拡大を促進していきます。
- 避難場所の安全性や利便性の向上を図ります。

### 主な取組

- 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・拡大をする避難場所の適地として確保を図り、その指定を促進します。
- 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、公園・広場の確保を促進し、避難有効面積の拡大による避難場所の新規指定・拡大を図るとともに、避難場所周辺道路の整備や沿道不燃化も含めて、避難の安全性の向上を図ります。
- 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すことで、地区内残留地区の安全性の向上を図ります。
- 避難場所及び地区内残留地区の新規指定・拡大に伴い、避難道路<sup>88</sup>を見直していきます。
- 避難場所に存する都有施設等の公共建築物の耐震化等を推進し、避難時の安全性を高めていきます。
- 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、避難場所の安全性や利便性の向上を図ります。

### (1) 避難場所等の確保及び指定の目標

第8回見直し（2018（平成30）年6月）において、避難有効面積が不足する避難場所（1人当たり避難有効面積が1㎡未満）は解消したため、今後もこれを維持するとともに、1人当たり避難有効面積の更なる増加を目指していきます。

2025（令和7）年度までに避難距離が3km以上となる避難圏域を解消し、これを

<sup>85</sup> 避難有効面積:P.1-8 参照

<sup>86</sup> 避難場所:P.1-6 参照

<sup>87</sup> 避難圏域:P.1-8 参照

<sup>88</sup> 避難道路:P.1-7 参照

維持するとともに、更なる避難距離の短縮化を目指していきます。

さらに、不燃化が進み、地区内残留地区の要件を満たす地域については、その安全性を慎重に検討し、安全性が確保できる場合には、その指定を行っていきます。

## (2) 避難場所等の確保及び指定の方針

### (避難場所の確保及び指定)

大規模公園、スーパー堤防、公共住宅、学校、市街地再開発事業などの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有し安全性を確保できる場所は、事業者と協議の上、定期的な見直しの際、避難場所として指定し、これにより避難距離の短縮化や、更なる安全性の向上を図ります。あわせて、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、区と連携して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します。

また、避難場所の拡大や避難距離の短縮などに資する都市計画公園・緑地について、優先的な整備を促進し、その進捗に応じて避難場所の拡充を図ります。

第8回見直しにおいて、1人当たりの避難有効面積が1㎡未満の避難場所は解消したため、今後もこれを維持するとともに、1人当たりの避難有効面積が1㎡に近い避難場所については、避難有効面積が増大するよう、避難場所周辺の不燃化の促進を図り、定期的な見直しの際に避難場所の新規指定や既存避難場所の拡大、地区割当の変更等を図ります。

また、避難距離が3kmを超える避難場所を解消し、これを維持するとともに、避難距離が長い場合には、定期的な見直しの際に避難場所の新規指定や既存避難場所の拡大、地区割当の変更等により避難距離の更なる短縮化を図ります。

### (地区内残留地区の確保及び指定)

65ha以上の土地で不燃化率が大幅に向上するなど、地区内残留地区の要件を満たす地域については、その安全性を慎重に検討し、安全性が確保できる場合には、避難場所等の定期的な見直しの際、その指定を行っていきます。

### (避難場所に存する都有施設などの耐震化の促進)

避難場所の安全性を確保するため、避難場所に存する都営住宅等の公共建築物やその他これに準ずる建築物の耐震化を進めます。

また、耐震改修費用の助成制度等の活用、市街地開発事業等の都市開発などによる民間建築物等の建替え等及び危険なブロック塀等の撤去等を促すことで、広域的な避難を要しない地区内残留地区の一層の安全性向上に取り組んでいきます。

### (避難場所の安全性及び利便性の向上)

在日・訪日外国人や多様な色覚に配慮し、多くの避難者を避難場所に的確に誘導するため、新規指定・拡大をする避難場所に、日本産業規格に準じるとともに多言語にも対応した標識を設置します。

大規模公園や避難場所に存する都有施設などの公共施設においては、緊急車両の動線確保、バリアフリーへの配慮、非常用発電設備や防災トイレの設置、防火性能の高い樹種に配慮した植栽などの防災関連設備を充実するなど、周囲の防災関連の施設との機能分担などに留意しながら、安全性と利便性の向上を図ります。

また、既存の避難場所の持つ課題の検討や安全性の再検証を行い、避難場所内では、無電柱化や太陽電池式の夜間照明の充実、危険なブロック塀等の撤去等を促すとともに、避難場所の新規指定・拡大においては、津波や液状化、高低差のある地形等の影響を考慮し、避難時に必要な機能の向上を図ります。

### (避難場所への安全な避難に向けた検討)

避難場所や地区内残留地区の新規指定・拡大に伴い、避難道路の見直しを行っていきます。

また、迅速な避難行動を可能にするため、避難道路等と避難場所間の移動や分散している避難場所における避難場所間の移動の安全性の確保に向けて、避難場所周辺の不燃化や道路整備を促進します。特に、整備地域内の避難場所周辺の道路については、拡幅整備、沿道不燃化及び閉塞防止に取り組む区を支援していきます。

さらに、入口が少ない、避難場所周辺の道路幅員が狭い等の課題のある避難場所については、施設管理者の行う入口の再編整備と、区が行う避難道路等と避難場所をつなぐ道路の整備について、相互の連携を促し、整合性のある効率的な整備を促進します。

【目標一覧<sup>※1</sup>】

延焼遮断帯の形成	目標		(参考)
	2030年度 (令和12)		2017年度 (平成29)
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)
	2025年度 (令和7)	2030年度 (令和12)	2016年度 (平成28)
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%) <sup>※4</sup>
重点整備地域の不燃領域率	全地域70%を 目指しつつ、各 地域で10ポイ ント以上向上 <sup>※2</sup>	—	56% <sup>※4</sup>

避難場所の整備(23区)	目標		(参考)
	2025年度 (令和7)	2030年度 <sup>※3</sup> (令和12)	2018年度 (平成30)
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 最新の調査結果である2016(平成28)年度からの上昇分

※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。

