

災害に強い首都「東京」の形成に向けた 取り組み方策（イメージ）（案）

令和2年3月26日

災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議

水害対策編

首都「東京」の水害リスク(2)

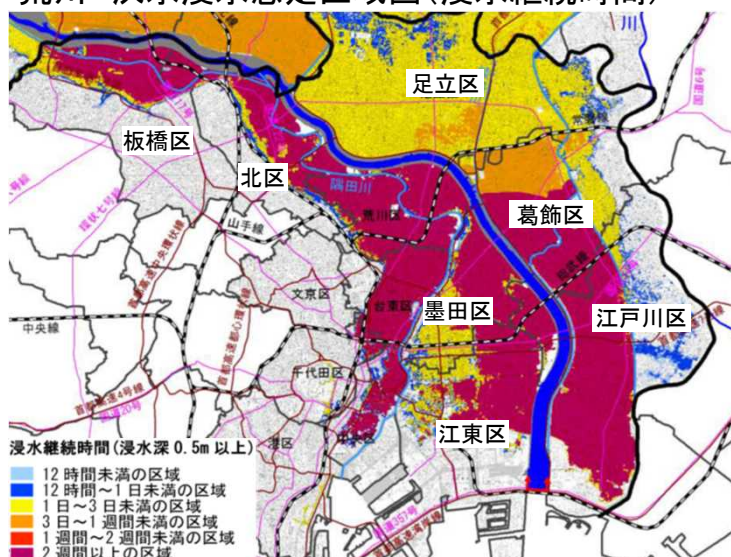
- 洪水等によりひとたび堤防が決壊すると、広範囲で浸水被害が発生し、浸水継続時間も2週間以上となる。また、鉄道や地下鉄等のインフラや、電力やガス等のライフラインに影響を及ぼすとともに、大手企業や銀行・証券等の本社が多く浸水し、我が国の社会経済活動が麻痺する恐れがある

荒川が決壊すると広範囲に浸水被害が発生し、2週間以上も浸水が継続。浸水区域内人口も沿川7区で約260万人にもなる。

荒川 洪水浸水想定区域図(想定最大規模)



荒川 洪水浸水想定区域図(浸水継続時間)



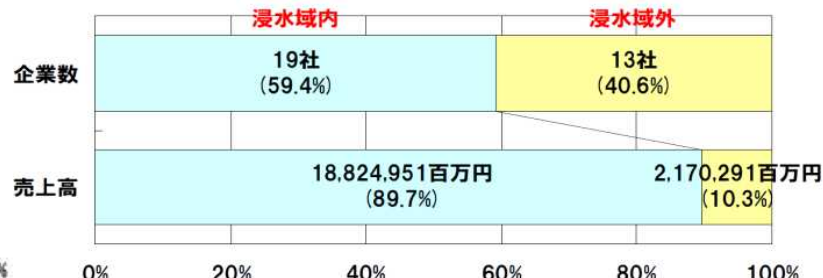
荒川洪水浸水想定区域内人口
(沿川7区)

墨田区	24.5万人
江東区	36.0万人
北区	18.3万人
板橋区	12.6万人
足立区	66.6万人
葛飾区	42.6万人
江戸川区	61.7万人
合計	262.3万人

東京・千葉・埼玉に本社を有する
東証一部上場企業大手100社



東京・千葉・埼玉に本社を有する
東証一部上場の銀行・証券等32社



東京証券取引所 浸水状況
(荒川破堤シミュレーション結果)

水害に対するこれまでの取り組み(ハード対策)(1)

- 堤防整備、河床掘削等を行うとともに、荒川放水路、中川放水路(新中川)等の開削や、洪水の一部を貯留するハツ場ダム(利根川水系)、荒川第一調節池等の洪水調節施設等の整備を実施
- ゼロメートル地帯においては、江東内部河川の平常時の水位を低下させる排水機場等の整備を実施
- 高規格堤防(国)、スーパー堤防(都)を整備。まちづくり事業等と一体で実施することにより、良好な都市空間を形成するとともに高台公園等を整備



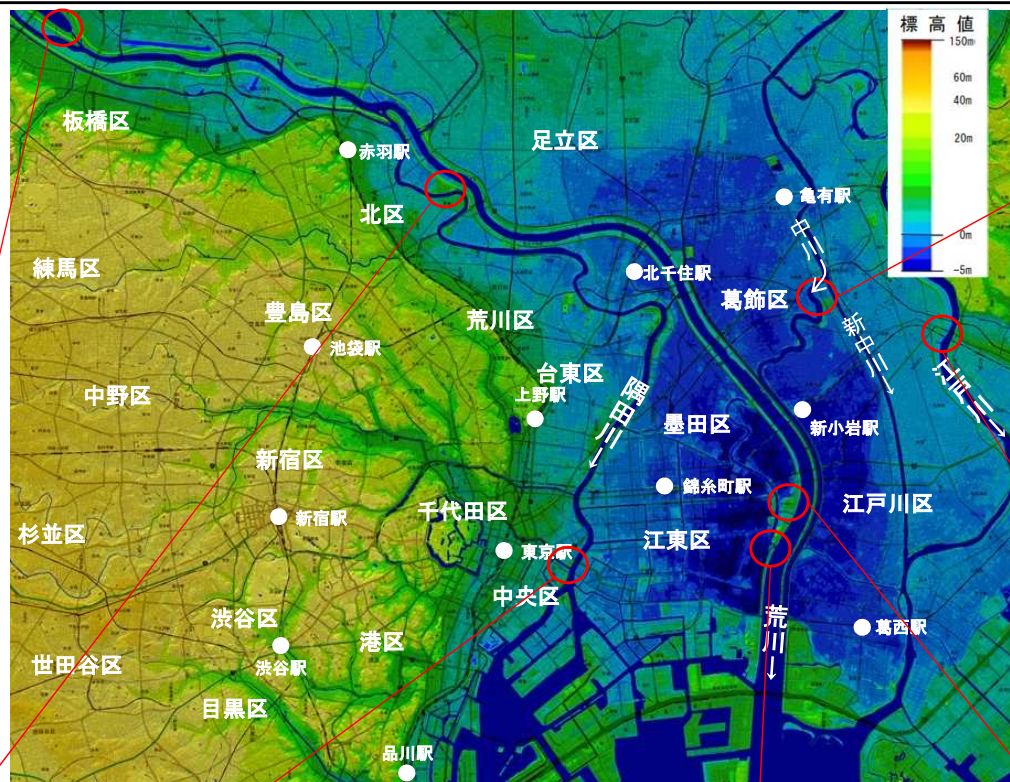
放水路の整備



洪水調節施設の整備



国による高規格堤防・都によるスーパー堤防の整備
(住宅市街地総合整備事業等と実施)



都によるスーパー堤防の整備



江東内部河川の水位を低下させる排水機場の整備



堤防の耐震対策



国による高規格堤防の整備
(土地区画整理事業と実施)



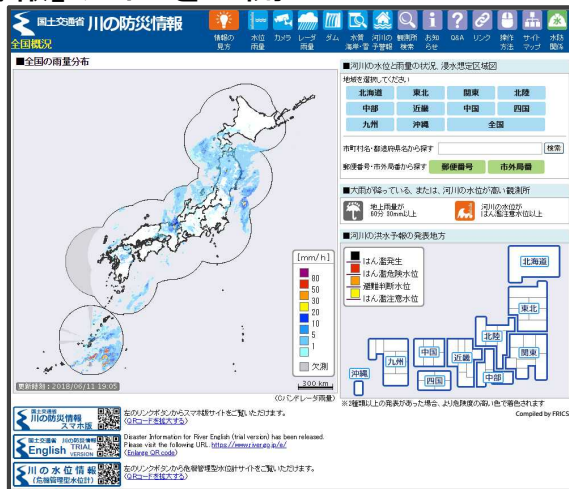
国による高規格堤防の整備(高台公園の整備)
(市街地再開発事業等と実施)

水害に対するこれまでの取り組み(ソフト対策)(1)

- 河川管理者においては、浸水想定区域等を示すとともに、河川の水位情報やライブ映像等を発信
- 地方公共団体等においては、ハザードマップの作成・公表や防災訓練の実施、また洪水時の緊急避難建物の指定等を推進

【水位情報等の発信】

- 水位情報や河川カメラを一体的に閲覧できる、「川の水位情報」サイトを公開



画像配信イメージ

【洪水ハザードマップの公表】

- 自治体において洪水時の住民の円滑な避難の確保を図るための情報を記載したハザードマップを作成・周知



【防災訓練】

- 都立大島小松川公園(高台公園)において、地域住民と連携し防災訓練等を実施



【「洪水緊急避難建物」の指定】

- 浸水をしないフロアがある239カ所の施設等を「洪水緊急避難建物」として指定(葛飾区)



水害に対するこれまでの取り組み(ソフト対策)(2)

○ 江東5区においては、区のほとんどが浸水するため、5区が共同で「広域避難計画」を策定

【広域避難計画】

- 江東5区(墨田区、江東区、足立区、葛飾区、江戸川区)で大規模水害が発生すると、ほとんどの地域が水没。人口の約9割以上の250万人が浸水
- 2週間以上浸水が引かず、区内にとどまることは危険であるため、江東5区を出て、標高が高い地域や浸水のおそれがない地域へ避難(広域避難)
- 大規模水害の発生がある場合、250万人の住民が一斉に広域避難しようすると大混雑・大渋滞が発生
- このため江東5区共同で3日前(72時間前)から情報を提供(72時間前:共同検討開始。48時間前:自主的広域避難情報。24時間前:広域避難勧告等)



令和元年台風19号の状況

- 令和元年10月、台風第19号により東日本を中心に記録的な大雨となり、140箇所で堤防が決壊するなど、河川が氾濫し、極めて甚大な被害が発生
- 首都「東京」を流れる荒川においては、二瀬ダム、荒川第一調節池等の洪水調節施設において洪水を貯留し、下流部の水位を低下。さらに岩淵水門を閉鎖し、荒川の洪水を隅田川へ流させず、荒川下流部(隅田川)での氾濫の発生を防止

【荒川・利根川における洪水貯留の状況】



【荒川下流部（岩淵水門周辺）の水位の状況】

- ・ 岩淵水門付近の荒川の水位は隅田川（新河岸川）の堤防や東京都北区の地盤高よりも高かった
- ・ 荒川放水路（岩淵水門）がなければ、隅田川に荒川の洪水が流れ、隅田川の堤防を越水し、大規模氾濫が発生

荒川水位 T.P. +5.8m
※ピーク時(9:50)の水位は T.P. +6.0m

隅田川水位
T.P. +1.9m

堤防高
T.P. +5.8m

地盤高
T.P. +1.3m



台風第19号で見た広域避難の課題

○ 広域避難の実施については、広域での被災が予測される場合の避難先を示すことの難しさなど、様々な課題が明らかになる

【広域避難の課題】

東京都における令和元年台風第15号及び第19号等に伴う防災対策の検証結果（令和元年11月29日）

課題	今回の風水害への対応内容と得た教訓	対策
広域避難のあり方	・台風第19号では、広域避難先として想定される多摩地域や埼玉県・千葉県でも被害があった。一部の避難先には避難者が集中した ・東部低地帯での大規模な水害は発生しなかったが、広域避難のあり方について様々な議論がなされた	・台風第19号による災害対策の検証を目的とし、都と江東5区を中心とした関係区市によるWGを立ち上げ、課題と方向性を検討。現在、国と共同運営している広域避難検討会にフィードバックしていく ・早期の自主避難の必要性をPRするとともに、新たな取組として、垂直避難が可能となる建物をデータベース化

広域避難について江東5区長による共同コメント（令和元年12月20日）

今回の台風第19号を受け、広域避難の実施については様々な課題が明らかになりました。主なものとしては次のとおりです。

1. 台風予報及び雨量予測と広域避難の発令基準のズレ
2. 公共交通機関の早期計画運休の定着による移動手段の確保の問題
3. 広域での被災が予測される場合の避難先を示すことの難しさ

広域避難を実施するには、多くの課題があることを確認しました。そのため、今後、国や都の検討会等の動きと連動しながら、時間をかけて広域避難のあり方を議論しつつ、並行して各区それぞれ垂直避難についても検討を深めることにしました。

また、広域避難に至らないレベルの風水害や地震災害等についても幅広く連携していくことも確認しました。5区長は、区民の住民の生命を守ることを第一にさらに実効性のある避難の検討を進めていきます。

気候変動による水害発生リスクの変化

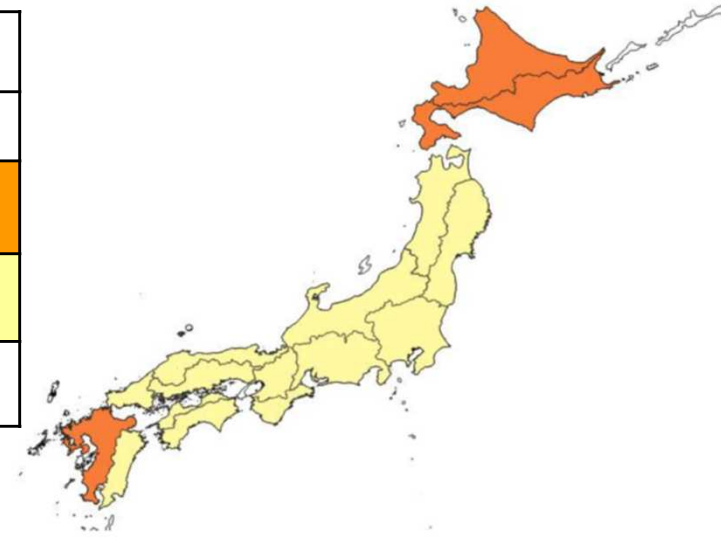
○ 今後、気候変動により降雨量、洪水流量がさらに増大することが示されている

【気候変動による降雨の増大により水害発生リスクの変化】

＜地域区分毎の降雨量変化倍率＞

地域区分	2℃上昇 (暫定値)	4℃上昇	
			短時間
北海道北部、北海道南部、九州北西部	1.15	1.4	1.5
その他12地域	1.1	1.2	1.3
全国平均	1.1	1.3	1.4

※ 4℃上昇の降雨量変化倍率のうち、短時間とは、降雨継続時間が3時間以上12時間未満のこと



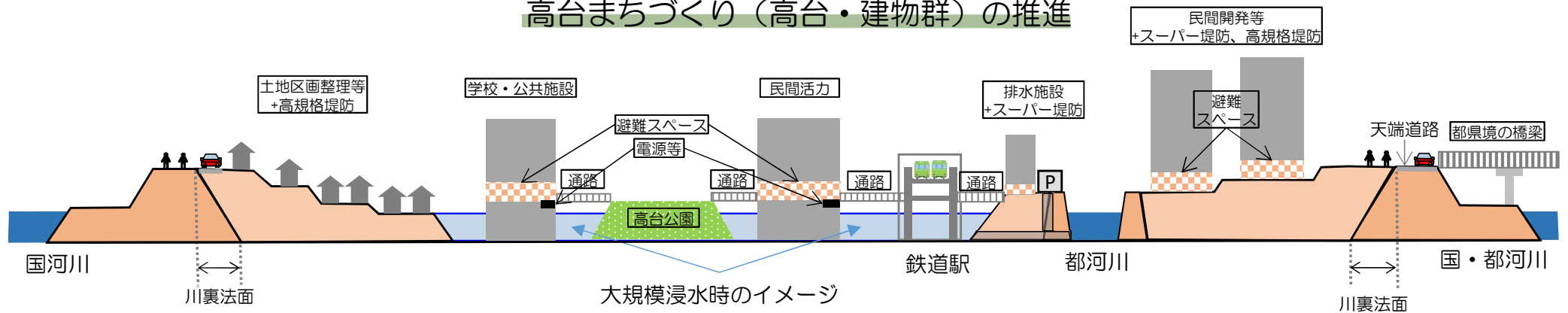
＜参考＞降雨量変化倍率をもとに算出した、流量変化倍率と洪水発生頻度の変化

気候変動シナリオ	降雨量	流量	洪水発生頻度
RCP2.6 (2℃上昇相当)	約 1.1 倍	約 1.2 倍	約 2 倍
RCP8.5 (4℃上昇相当)	(約 1.3 倍)	(約 1.4 倍)	(約 4 倍)

防災まちづくり(水害対策)の目標像と対応すべき課題

- A 河川整備により治水安全度を向上させ、大規模氾濫の発生リスクを低減し、少しでも安全な市街地にする
- B 万が一、大規模氾濫が発生した場合でも、命の安全が確保され、最低限の避難生活水準を確保できるまちづくりを進める
- C さらに、社会経済活動が長期停止することなく、また迅速に復旧できるまちづくりを進める

高台まちづくり（高台・建物群）の推進



課題

- a 治水施設の整備は未だ途上である。また、整備完了後であっても施設の能力を上回る洪水等が発生する恐れがあり、さらに地球温暖化によりそのリスクがますます増大する
- b 大規模氾濫に対して安全なまちづくりの全体像が明確ではない
- c ゼロメートル地帯等には稠密に市街地が形成されており、大規模氾濫時には膨大な住民が避難しなければならない
- d 大規模氾濫時は、多くの避難場所等が水没するとともに、ライフラインが停止する
- e ゼロメートル地帯等は自然に排水されず、広範囲で浸水が2週間以上継続する
- f 水害リスクや防災まちづくりの必要性等について、住民や企業等の理解が十分ではない

取り組み方策(水害対策)(1)

取り組み方策

1 堤防、洪水調節施設等の整備・強化の推進

- (1) 洪水調節施設の整備の推進
- (2) 橋梁架替、橋梁部周辺対策の推進
- (3) 堤防等の治水施設の整備・強化や流域対策(貯留・浸透施設の設置)の推進
- (4) 水防活動の確実な実施

2 高台まちづくりの推進(線的・面的につながった高台・建物群の創出)

2-1 計画策定による誘導

- (1) 河川整備計画に高規格堤防(国)、スーパー堤防(都)の施行の幅を明示(区域の明示)
- (2) 都市計画区域マスタープランに高台まちづくりに関する内容を明示
- (3) 沿川区が策定する都市計画マスタープランに高台まちづくりに関する内容を明示

2-2 土地区画整理、公園、高規格堤防等の整備による高台づくり

- (1) 土地区画整理事業等と高規格堤防整備事業の更なる一体実施のための方策の検討
 - ① 水害対策として高規格堤防の必要性の周知
 - ② 土地区画整理事業や河川事業等での種地の確保方策の検討
 - ③ 川裏法面の宅地としての利用及び堤防天端道路の建築基準法上の道路としての活用方策の検討
 - ④ より効率的な事業制度や整備手法の検討(土地区画整理事業と高規格堤防事業の一体化等の連携方策)
- (2) 高規格堤防(国)、スーパー堤防(都)の整備の推進
- (3) 公園の高台化の推進

取り組み方策(水害対策)(2)

取り組み方策

2-3 避難スペースを確保した建築物の整備・確保

- (1) 民間建築物での避難スペースの整備・確保の促進
- (2) 学校・公共施設での避難スペースの整備・確保の推進
- (3) 建築物における電気設備の浸水対策の促進

2-4 建築物から浸水区域外への移動を可能とする通路の整備

- (1) 河川沿いの建築物から堤防への通路の整備
- (2) 建築物等をつなぐ通路(避難用)の整備
- (3) 都県境の橋梁の整備

2-5 民間活力を活用した建築物、高台の整備

- (1) 民間事業者による開発等に合わせた高台化(盛土、ピロティ構造等)を促進するための方策の検討

2-6 高台まちづくりの実践

- (1) 東京の高台まちづくりを推進する事業体の構築
- (2) モデル地区を設定し、高台まちづくりの検討、推進

2-7 復旧・復興の迅速化

- (1) 大規模浸水発生時の排水に係る対策の検討、推進
- (2) 防災対策(復旧・復興の迅速化等)に資する地籍調査の推進

3 広域避難等

- (1) 台風第19号を踏まえた広域避難(垂直避難の一層の活用を含む)のあり方検討

4 住民、企業等の意識啓発

- (1) 防災まちづくり(水害対策)に関するシンポジウム等の開催
- (2) 住民からの意見聴取や意見交換等の実施

取り組み方策(イメージ)(1)

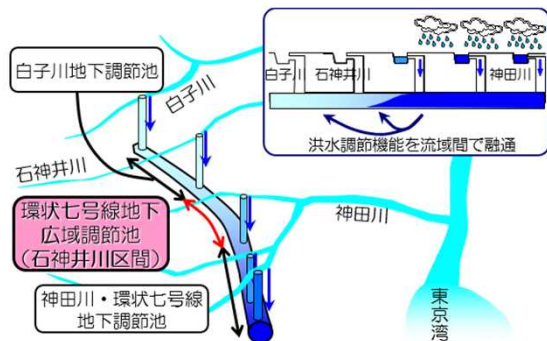
1 堤防、洪水調節施設等の整備・強化の推進



(1) 洪水調節施設の整備の推進



荒川第二・第三調節池整備予定箇所



環状七号線地下広域調節池



(2) 橋梁架替、橋梁部周辺対策の推進



京成本線荒川橋梁架替



JR東北本線橋梁部周辺対策

(3) 堤防等の治水施設の整備・強化や流域対策(貯留・浸透施設の設置)の推進



堤防の耐震対策(中川:高砂地区)



公園貯留施設(葛飾区:新小岩公園)

(4) 水防活動の確実な実施



水防訓練



取り組み方策(イメージ)(2)

2 高台まちづくりの推進(線的・面的につながった高台・建物群の創出)

2-1 計画策定による誘導

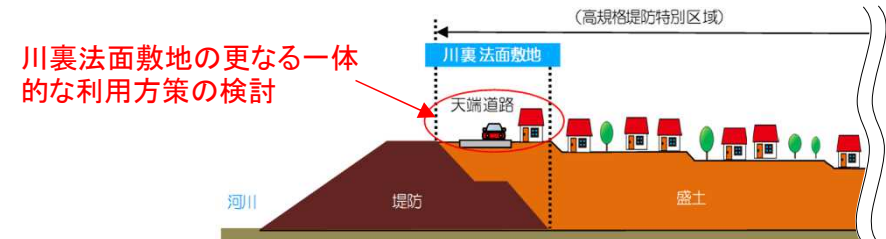
- (1) 河川整備計画に高規格堤防(国)、スーパー堤防(都)の施行の幅を明示(区域の明示)
- (2) 都市計画区域マスタープランに高台まちづくりに関する内容を明示
- (3) 沿川区が策定する都市計画マスタープランに高台まちづくりに関する内容を明示

策定過程で地元との意見交換を行い、住民理解を促進する

2-2 土地区画整理、公園、高規格堤防等の整備による高台づくり

- (1) 土地区画整理事業等と高規格堤防整備事業の更なる一体実施のための方策の検討
 - ① 水害対策として高規格堤防の必要性の周知
 - ② 土地区画整理事業や河川事業等での種地の確保方策の検討

③ 川裏法面の宅地としての利用及び堤防天端道路の建築基準法上の道路としての活用方策の検討



④ より効率的な事業制度や整備手法の検討(土地区画整理事業と高規格堤防事業の一体化等の連携方策)

(2) 高規格堤防(国)、スーパー堤防(都)の整備の推進



高規格堤防の整備(江戸川:市川南地区)



スーパー堤防の整備(隅田川:新川地区)

(3) 公園の高台化の推進



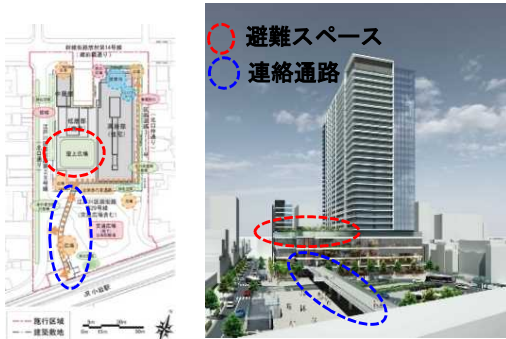
都立篠崎公園 将来イメージ 鳥瞰図

取り組み方策(イメージ)(3)

2-3 避難スペースを確保した建築物の整備・確保

(1) 民間建築物での避難スペースの整備・確保の促進

(2) 学校・公共施設での避難スペースの整備・確保の推進

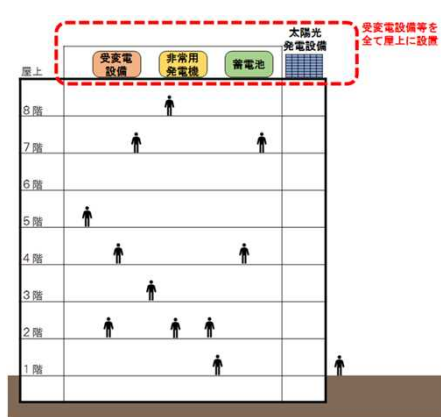


JR北小岩駅北口地区市街地再開発



建物2階の避難所(江戸川区:葛西小)

(3) 建築物における電気設備の浸水対策の促進



電気設備の屋上設置イメージ



倉庫に準備された脱着型防潮板



地下駐車場入口にある起伏式防潮板

「建築物における電気設備の浸水対策のあり方に関する検討会(第3回)R2.2.18」配布資料より

2-4 建築物から浸水区域外への移動を可能とする通路の整備

(1) 河川沿いの建築物から堤防への通路の整備

河川堤防に連結できる沿川の浸水対応型拠点高台の確保・整備を行う



イメージ図: 東京大学生産技術研究所
今井公太郎研究室+加藤孝明研究室

出典: 浸水対応型市街地構想(葛飾区)

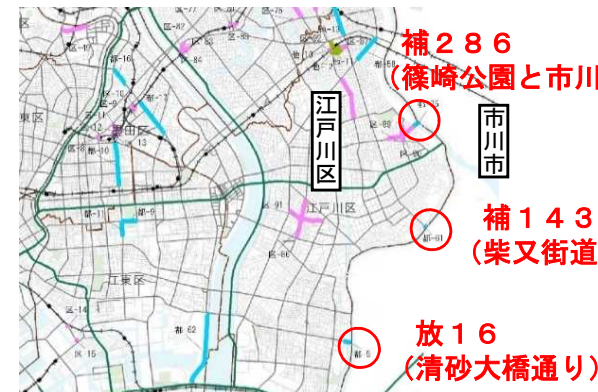


イメージ図: 東京大学生産技術研究所
今井公太郎研究室+加藤孝明研究室

(2) 建築物等をつなぐ通路(避難用)の整備

(3) 都県境の橋梁の整備

補143、補286、放16は都施行優先整備路線



取り組み方策(イメージ)(4)

2-5 民間活力を活用した建築物、高台の整備

(1) 民間事業者による開発等に合わせた高台化(盛土、ピロティ構造等)を促進するための方策の検討



建築物のピロティ化(大阪府堺市)



※提案時点(2018年5月)のイメージパースであり、今後変更の可能性あります。(うめきた2期開発事業者提供)

土地譲渡公募時に防災公園も含めた一体的まちづくりの提案を条件付け、民間事業者の開発を誘導(UR都市機構)

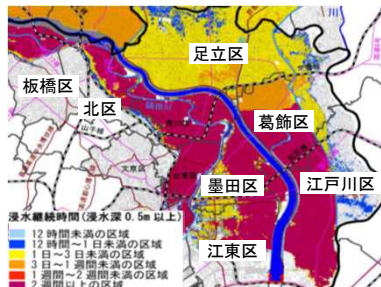
2-6 高台まちづくりの実践

(1) 東京の高台まちづくりを推進する事業体の構築

(2) モデル地区を設定し、高台まちづくりの検討、推進

2-7 復旧・復興の迅速化

(1) 大規模浸水発生時の排水に係る対策の検討、推進



荒川 洪水浸水想定区域図(浸水継続時間)

○排水ポンプ車の配備



○排水施設の耐水化

(外観)



(玄関)



(燃料タンク)



綾瀬排水機場の耐水化
(扉の止水化、マンホールの防水蓋化)

○排水施設の燃料補給による連続稼働

(2) 防災対策(復旧・復興の迅速化等)に資する地籍調査の推進

公図



地籍図(地籍調査後)



パンフレット「地籍調査はなぜ必要か」より

3 広域避難等

(1) 台風第19号を踏まえた広域避難(垂直避難の一層の活用を含む)のあり方検討

4 住民、企業等の意識啓発

(1) 防災まちづくり(水害対策)に関するシンポジウム等の開催

(2) 住民からの意見聴取や意見交換等の実施

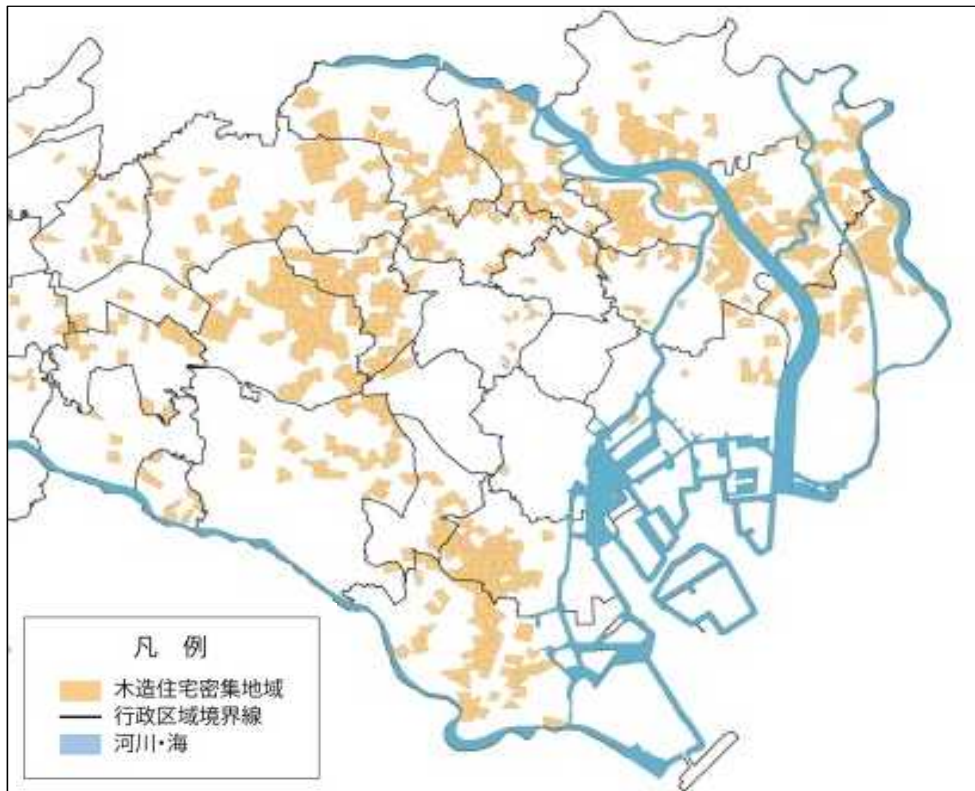
地震対策編

首都「東京」の地震リスク

- 今後30年以内にM7クラスの首都直下地震が、70%程度の確率で発生すると予測されている(※1)。
- 山手線外周部を中心とした木造住宅密集地域において、多くの木造住宅が焼失するおそれがある。
- 首都直下地震の被害想定では、東京において市街地火災の多発と延焼による被害が大きい。

※1 政府の地震調査研究推進本部地震調査委員会による予測。

都内の木造住宅密集地域 (面積:約13,000ha)



(出典)東京都「防災都市づくり推進計画(改定)」(平成28年3月)より

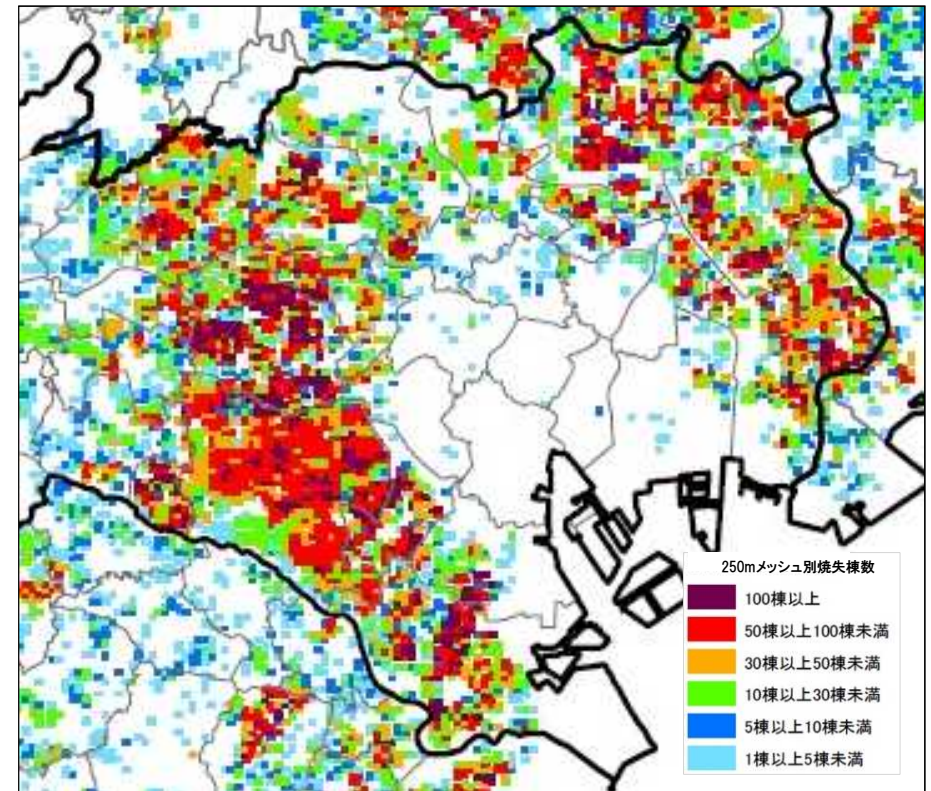


木密地域(中野区大和町)



木密地域(渋谷区本町)

地震火災による都内の被害想定



建物倒壊等による死者	約4,000人
地震火災による死者	約4,500人 ~ 約8,400人

都心南部直下地震における都内の被害想定
(冬・夕・風速8m/sの場合)

(出典)内閣府 中央防災会議「首都直下地震の被害想定と対策について(最終報告)」より

密集市街地の不燃化に対するこれまでの取り組み

- 震災に強い安全で良質な市街地を形成するため、建築物の不燃化や、道路・公園の整備などを促進
- 震災に対するソフト対策として、地域危険度の公表や避難場所の指定、都民の意識啓発などを実施

○東京都は震災対策条例に基づき、「**防災都市づくり推進計画**」を策定し、震災の予防や震災時の被害拡大を防ぐ取組を推進

**老朽建築物の
共同建替え支援**
○不燃化の促進
○居住環境の向上



公園・緑地整備

- 防災活動拠点の確保
- 火災の延焼防止
- 居住環境の向上



細街路の整備

- 消火・救援活動の円滑化
- 行き止まりの解消
- 建替えの条件確保



道路の整備
(道路拡幅・電線類地中化)

- 消火・救援活動の円滑化
- 災害時の避難道路確保



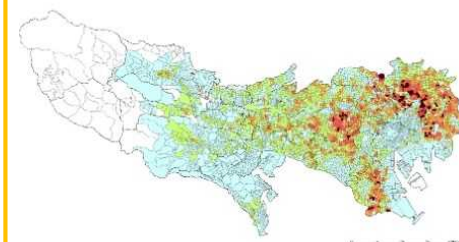
都民の意識啓発

不燃化セミナーの開催⇒
HPへの動画公開↓



地域危険度の公表

- 地震に関する地域危険度を測定・公表することにより、都民の認識を深め、防災意識を高揚



総合危険度ランク図

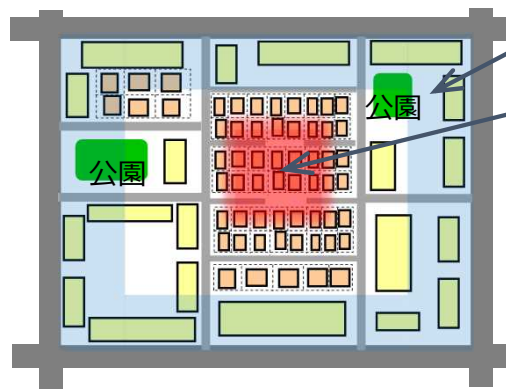
避難場所等の指定・ アプリでの情報発信

- 震災時に拡大する火災から住民を安全に保護するため区部の避難場所を指定
- 避難場所等を東京都防災アプリ内「防災マップ」で配信



密集市街地の不燃化に向けた課題

■ 建替えが進まない街区の改善



沿道部分は、建替えなどにより不燃領域率が向上しやすい

建替えが進まず、周辺への延焼の危険性が高い街区が残る

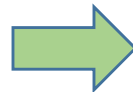
〔建替えが進まない理由〕

- ・ 無接道敷地のため建替え不可又は困難
- ・ 敷地が狭小であり、形態規制により同規模での建替えが不可又は困難
- ・ 地籍が不明確、権利関係が複雑 など

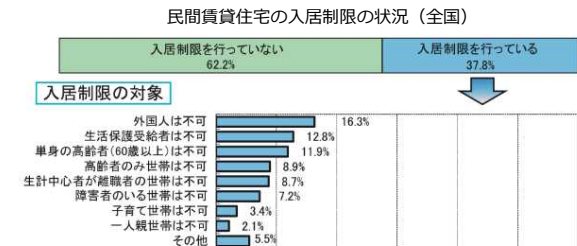
■ 高齢化の進行への対応

〔所有者や賃借人が高齢者である場合の課題〕

- ・ 建替え費用の捻出が困難（持ち家）
- ・ 建替えの必要性が低い（持ち家）
- ・ 高齢者に対する入居制限（賃貸）



建替えや住み替えにおいては、経済面その他、生活面のサポートの必要性や、新しい環境への適応の難しさなどがあり、**高齢者特有の課題**がある。



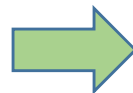
（出典）公益財団法人日本賃貸住宅管理協会「家賃補助保証会社の実態調査報告書」（2014（平成26）年度）から

■ 新築・建替え時における防災性の確実な向上

〔木造住宅密集地域の抽出指標〕

以下全ての指標に該当する町丁目

- (a) 老朽木造建築物棟数率 $\geq 30\%$ （古い建物の量）
- (b) 補正不燃領域率 $< 60\%$ （**不燃化の程度**）
- (c) 住宅戸数密度 ≥ 55 世帯/ha（**密集の程度**）



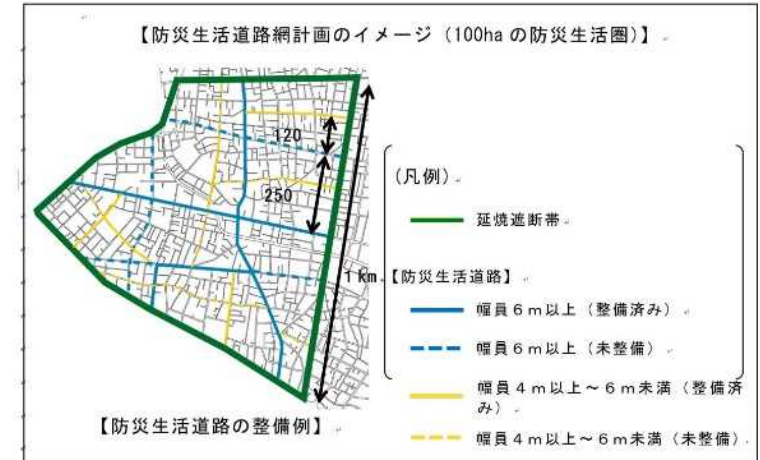
新築・建替えの機会に防災性を向上させるため、以下を確実にすることが課題。

- ・ **準耐火建築物以上への建替え**（不燃化の向上）
- ・ **敷地細分化の防止**（密度の悪化防止）

密集市街地の不燃化に向けた課題

■ 災害時の活動を円滑化する道路の充実

- 延焼遮断帯に囲まれた市街地でも、**防災上重要な生活道路ネットワークを形成**することが課題
- 円滑な消火・救援活動などのために、震災時にも**道路機能を維持**することが課題



■ 行政のみによる取組の限界

道路整備や共同化といった密集市街地整備は、輻輳する民間の権利者（土地の所有者、建物の所有者、借家人）との調整が複雑で、多くのマンパワーが必要であり、また、複雑化する権利者のニーズ等への対応も必要となるなど、行政のみによる対応には限界があることから、**民間事業者の活用**も含めた事業実施体制の強化が課題

■ 防災性の向上とともに、良質な街並みの住宅市街地の実現

～「都市づくりのグランドデザイン」（東京都）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解消された魅力的な住宅市街地」

不燃化促進や高密化防止といった防災性の向上だけでなく、**優れたまちの文脈の継承**や**良質な街並みの住宅市街地への再生**という**視点**が必要



（出典）「都市づくりのグランドデザイン -東京の未来を創ろう-」（2017年9月）より

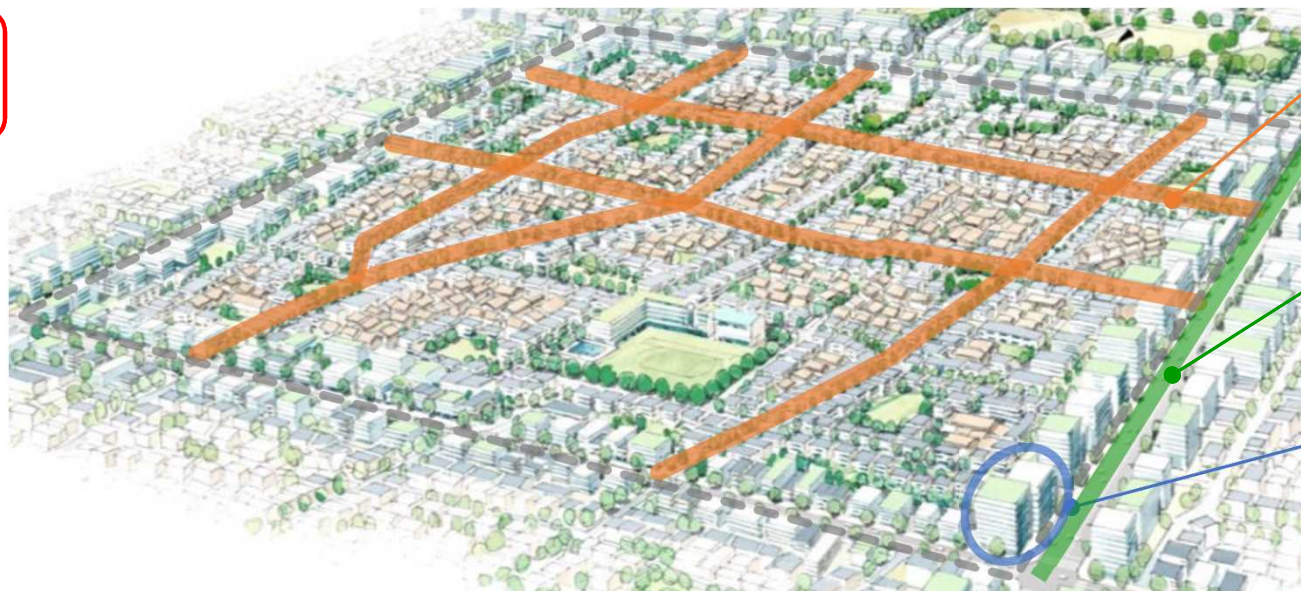
防災まちづくり(密集市街地の不燃化)の目標像と対応すべき課題

- A 住宅の不燃化・耐震化、防災生活道路の整備、延焼遮断帯の形成、空地の確保等が進み、安全で安心して暮らせる市街地の形成を目標とする。
- B 木造住宅密集地域の防災性の向上に併せて、地域の特성에応じた魅力的な街並みの住宅市街地の形成を目標とする。

➤ 無接道敷地の解消等に資する建替え促進

➤ 規制誘導による不燃化の促進

➤ 良質な街並みの住宅市街地の実現



➤ 災害時の活動を円滑化する道路の整備及び閉塞防止を推進

➤ 延焼遮断帯の形成

➤ 民間事業者による受け皿住宅の整備

課題

- a 道路に接しないことから建替えが進まない街区がある。
- b 住宅所有者や賃貸人に高齢者が多く、経済力や意欲が乏しいことから建替えが進まない。
- c 新築や建替えが行われても不燃化が進まない場合がある。
- d ブロック塀や電柱の倒壊により災害時の消火・救援活動に支障をきたす生活道路がある。
- e 複雑化する権利者のニーズや、マンパワー不足等により、行政のみによる取組に限界が生じている。
- f 不燃化促進や高密化防止といった防災性の向上だけではまちの文脈の継承や良質な街並みへの再生は図られない場合がある。

取り組み方策(密集市街地の不燃化)

取り組み方策

1 無接道敷地の解消等に資する建替えの促進

- (1) 建築物の共同化による無接道敷地の解消
- (2) 隣地取得による無接道敷地の解消
- (3) 接道要件のきめ細かな運用

2 高齢化の進行等に対応した取組

- (1) 住まいに関する高齢者への啓発・相談
- (2) 老朽木造住宅等の除却・建替えの支援
- (3) 高齢者の住替えの支援

3 規制誘導による不燃化の促進

- (1) 条例等による防火規制の強化
- (2) 延焼防止性能を有する建築物に関する建築規制の合理化

4 災害時の活動を円滑化する道路の整備及び閉塞防止の推進

- (1) 防災上重要な道路の整備及び沿道の不燃化
- (2) 無電柱化やブロック塀等の安全確保対策による道路の閉塞防止

5 民間事業者による基盤整備事業、住宅整備事業等の実施の誘導

- (1) 容積率緩和等による、民間事業者の取組の誘導
- (2) 公有地の活用による移転先住宅の確保

6 防災性の向上と良質な街並みの維持・形成を両輪とした密集市街地の改善の推進

- (1) モデル的な取組に対する支援等

取り組み方策(イメージ)(1)

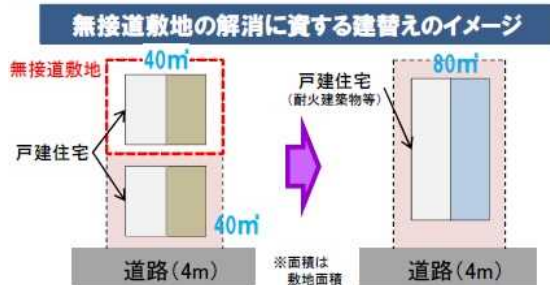
1 無接道敷地の解消等に資する建替えの促進

(1) 建築物の共同化による無接道敷地の解消



(2) 隣地取得による無接道敷地の解消

- 無接道の隣地取得を伴う戸建て住宅の建替え促進



- UR都市機構が、地方公共団体との協定等に基づき機動的に取得した土地を、無接道敷地解消等に活用し、不燃化を推進



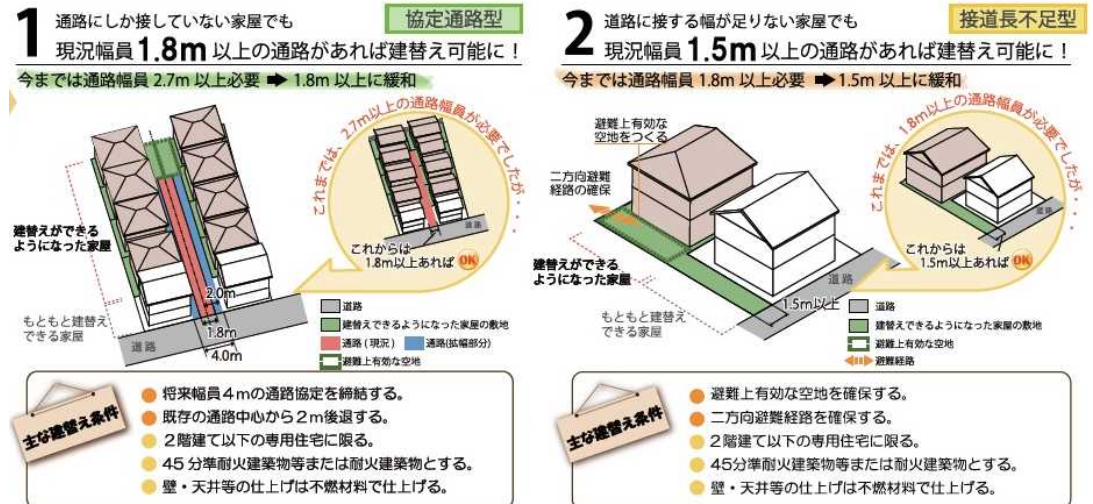
(3) 接道要件のきめ細かな運用

- 建築基準法の規定に基づく許可等について、木密改善にも資する、きめ細かな制度運用を検討する区を支援

参考事例

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、現況通路幅員等を緩和

建替え誘導イメージ



- 集団規定の特例制度等の活用方法や適用事例を周知
密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック～まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために～【令和元年6月改定版】(国総研)

⇒ 市街地の防災性の向上に資する個別建替えを促進

取り組み方策(イメージ)(2)

2 高齢化の進行等に対応した取組

(1) 住まいに関する高齢者への啓発・相談

- ・専門家派遣 (FP等)



- ・現地相談ステーション設置
(不燃化の取組を支援する拠点施設)



現地相談ステーションの事例
(江東区不燃化相談ステーション)

- ・空き家対策についての普及啓発



空き家の解決事例と、空き家の解決の手がかりとなる基礎知識をとりまとめた「東京空き家ガイドブック」の活用

(2) 老朽木造住宅等の除却・建替えの支援

老朽木造住宅等の除却の支援

- ・除却費の助成
- ・土地の固定資産税等の減免※1 など

建替えの支援

- ・建築費や仮住まい費用の助成
- ・建物の固定資産税等の減免※1
- ・住宅ローンの金利引下げ※2、利子補給 など



※1: 不燃化特区制度の継続に併せ、固定資産税等の減免を継続(予定)

※2: 住宅金融支援機構と連携した取組

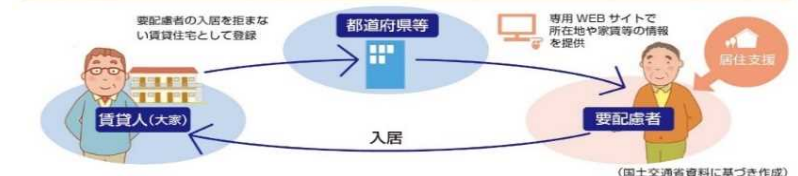
(3) 高齢者の住替えの支援

- ・公有地の活用による移転先住宅の確保
- ・従前居住者用住宅の整備※3 ※3: 民間事業者等の取組
- ・引越費や家賃等の助成
- ・都営住宅等への斡旋
- ・サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進
(従前居住者の受入れを前提に補助を割増)
- ・住宅確保要配慮者に対する居住支援の推進 など
(住宅セーフティネット制度の普及促進や改修費補助・家賃低廉化補助によるSN住宅の供給促進、居住支援協議会等との連携)



ゼーフティネット住宅
愛称普及用チラシ

住宅セーフティネット制度のイメージ



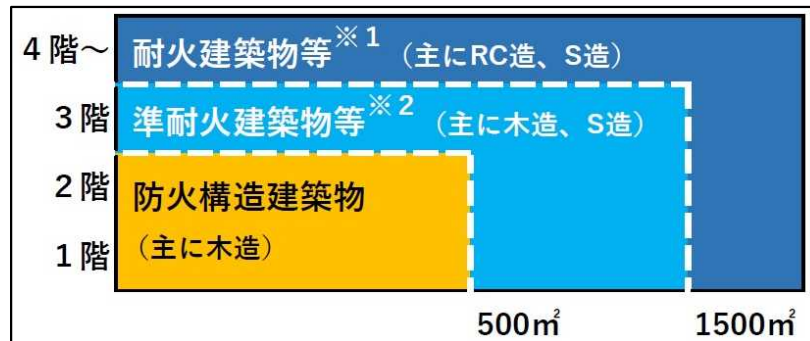
取り組み方策(イメージ)(3)

3 規制誘導による不燃化の促進

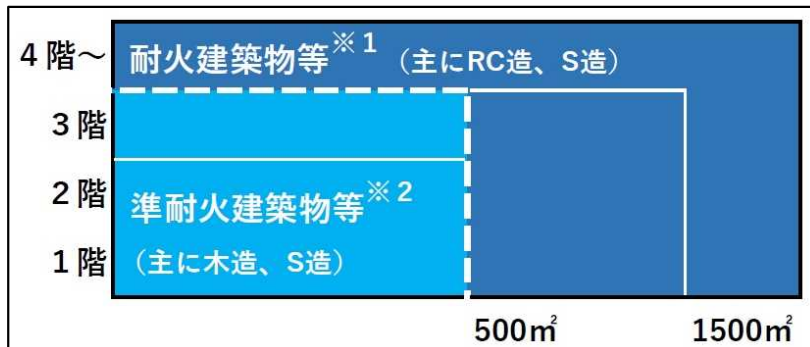
(1) 条例等による防火規制の強化

- ・ 建築基準法第40条に基づく条例(東京都建築安全条例第7条の3に基づく新たな防火規制区域)の活用
(現在、約7000ha指定しており、今後も必要に応じて指定を行う。)
- ・ 新たな防火規制区域の指定等に関する事業を行う区市に対して、都が必要な補助を実施

準防火地域の場合



東京都建築安全条例第7条の3に基づく新たな防火規制区域の場合



※1「延焼防止建築物」でも建築可能 ※2「準延焼防止建築物」でも建築可能

⇒ 建物規模によらず、準耐火建築物等が義務化

(2) 延焼防止性能を有する建築物に関する建築規制の合理化

- ・ 建築基準法改正※により、準防火地域内においても燃えにくい建物とする場合、建蔽率を緩和

※令和元年6月施行

防火・準防火地域における
延焼防止性能の高い建築物の建蔽率の緩和

	耐火建築物※	準耐火建築物※
防火地域	現行の対象	
準防火地域	対象の拡大	

□ 対象(地域及び建築物)の拡大後の
建蔽率1/10緩和の範囲

2階建の戸建住宅等は防火構造で建築可能
より防耐火性能の高い準耐火建築物等とし
た場合、建蔽率を1/10緩和

※延焼防止性能について、同等の安全性を確保できるものを含む

⇒ 建物規模を縮小することなく、延焼防止性能の高い建物への建替えを促進

取り組み方策(イメージ)(4)

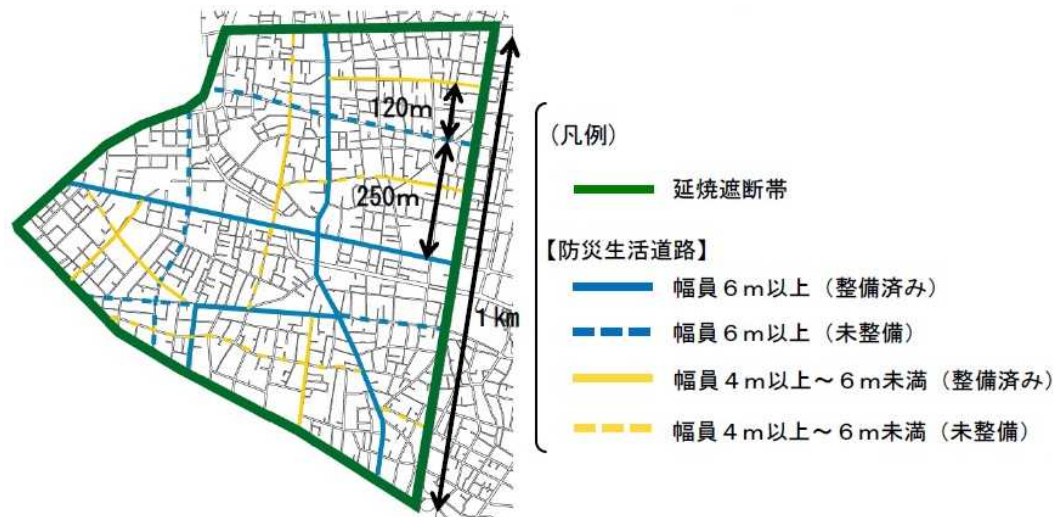
4 災害時の活動を円滑化する道路の整備及び閉塞防止の推進

(1) 防災上重要な道路の整備及び沿道の不燃化



道路沿道建築物の倒壊による道路閉塞の事例（平成7年阪神淡路大震災）

【100haの防災生活圏のイメージ】



幅員6m以上の防災生活道路

主に消火・救援車両の通行、円滑な消火・救援活動を考慮

幅員4m以上6m未満の防災生活道路

主に円滑な避難を考慮

(2) 無電柱化やブロック塀等の安全確保対策による道路の閉塞防止



電柱の倒壊による道路閉塞の事例
（平成28年熊本地震）



ブロック塀等の倒壊による
道路閉塞の事例
（平成30年大阪北部地震）

- ・ 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

※ 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

整備前



整備後



防災生活道路の整備や無電柱化による閉塞防止の事例

取り組み方策(イメージ)(5)

5 民間事業者による基盤整備事業、住宅整備事業等の実施の誘導

(1) 容積率緩和等による、民間事業者の取組の誘導

- 都市開発諸制度※等の活用により、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



①街区再編まちづくり制度の活用

木密地域内における共同化事業に合わせて実施する木密地域改善に資する貢献を評価

②都市開発諸制度の活用

近接する拠点における開発に合わせて実施する木密地域改善に資する貢献を評価

③都市再生特別地区の活用

区部中心部における開発に合わせて実施する木密地域改善に資する貢献を評価

(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)ー個性とみどりで魅力・活力向上ー」答申(2019年2月)より

(2) 公有地の活用による移転先住宅の確保

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等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、民間事業者による移転先の住宅を整備



移転先住宅のイメージ

取り組み方策(イメージ)(6)

6 防災性の向上と良質な街並みの維持・形成を両輪とした密集市街地の改善の推進

(1)モデル的な取組に対する支援等

- ・ 木造住宅密集地域における、防災性向上の取組に併せて行う、地域特性を生かした魅力的な街並みの住宅市街地への再生
- ・ 整備地域において、不燃化の加速に資する、地域特性を生かした魅力的な街並みの住宅市街地への再生や建替え促進に向け、先進的な取組を行う区に対して、都が必要な補助を実施



開かれた緑道空間の整備



道路の美装化



電線類の地中化、伝統色を用いた庇、外装材、
街路灯の衣装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

地域特性を生かした魅力的な街並みづくりの例

整備前



整備後



整備前



整備後



※ 街なみ環境整備事業

建物・外構の修景、道路の美装化・電線
地中化、小公園・広場の整備等の街なみ
整備に対する支援

街なみ環境整備事業※を活用した取組事例