資料３

災害に強い首都「東京」形成ビジョン（仮称）中間まとめ（案）　参考資料

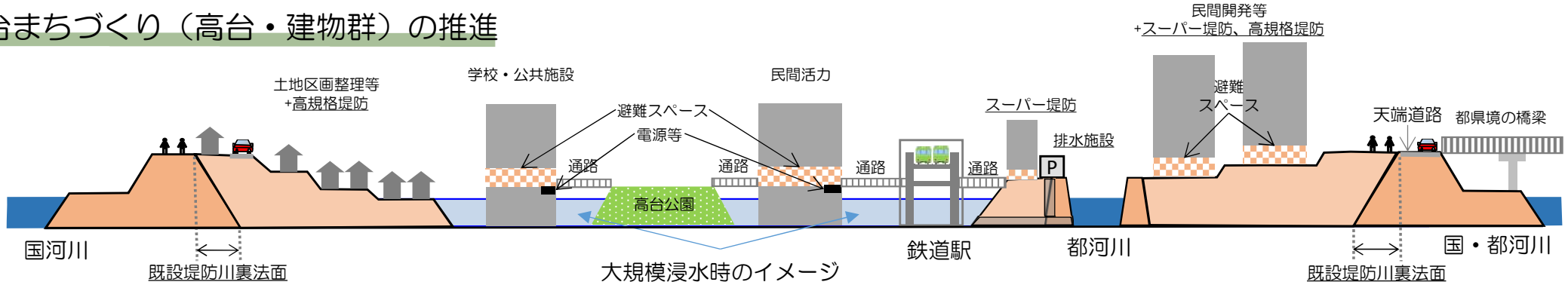
令和２年９月

災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議

中間まとめ（案）～基本的な考え方～　（水害対策編）

- 治水施設の整備は未だ途上であり、気候変動による降雨量や洪水流量の増大、洪水の発生頻度の増加にも対応するため、治水施設の整備を加速化する。また、地震による堤防崩落等に伴う大水害に対応するため、治水施設の耐震化等を推進する。
- ゼロメートル地帯等で堤防が決壊すると、広範囲で浸水が発生し、長期間浸水が継続する。このため、まちづくりと一体で緊急的な避難高台にもなる高規格堤防の整備や公園等の高台化を推進する。また、命の安全・最低限の避難生活水準が確保できる避難スペースの整備や、浸水発生時でも社会経済活動を一定程度継続することができる建物群を整備する。
- これらにより線的・面的につながった高台・建物群を創出し、「高台まちづくり」を推進する。
- 広域避難のあり方について引き続き検討するとともに、早期の復旧・復興、垂直避難により孤立した避難者の迅速な救助、広域避難対象者の減少等に資する排水対策の強化に努める。

高台まちづくり（高台・建物群）の推進

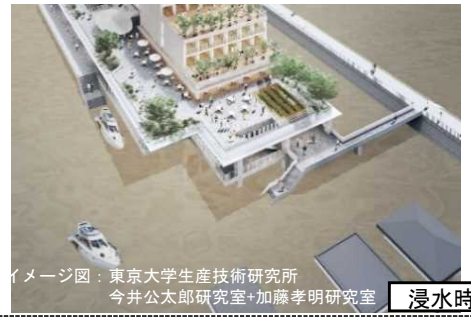


高台づくりのイメージ

江戸川区北小岩地区（江戸川）

通路のイメージ（建築物から浸水区域外への移動が可能）

出典：浸水対応型市街地構想（葛飾区）



中間まとめ（案）～取組方策～　（水害対策①）

取組方策
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）
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）　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
a）水害対策として高規格堤防等の必要性を連携し周知（住民等への更なる理解）
b）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
c）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
d）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

中間まとめ（案）～取組方策～　（水害対策②）

取組方策		
	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
	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建築物同士、河川沿いの建築物と堤防をつなぐ通路（避難用）の整備
		②都県境の橋梁の整備
	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
	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
		③従前住居者等の生活支援策の充実
	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）に関する住民、企業等への意識啓発	

中間まとめ（案）～取組方策～　（水害対策③）

高台まちづくり（高台）のイメージ

○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

・大規模氾濫が発生しても、命の安全・最低限の避難生活水準が確保され、さらには社会経済活動が一定程度継続することができるよう、高台まちづくり（線的・面的につながった高台・建物群の創出）を推進

高台整備前

➢ 従前住居者等の二度移転に伴う負担軽減のため、遊休地等の官有地を種地等として活用

高台整備後

➢ 密集地、区画が整っていない状況等を解消し、良好な都市空間・住環境の形成（土地区画整理等）

➢ 高規格堤防（国）、スーパー堤防（都）の整備

➢ 堤防天端道路を建築基準法上の道路として取り扱い

➢ 高台盛土の整備（高規格堤防等）

➢ 土地区画整理事業と高規格堤防事業をより一体的に実施する連携方策や費用負担

➢ 川裏法面を宅地等として利用

➢ 直ちに避難が可能となるよう公園の高台化

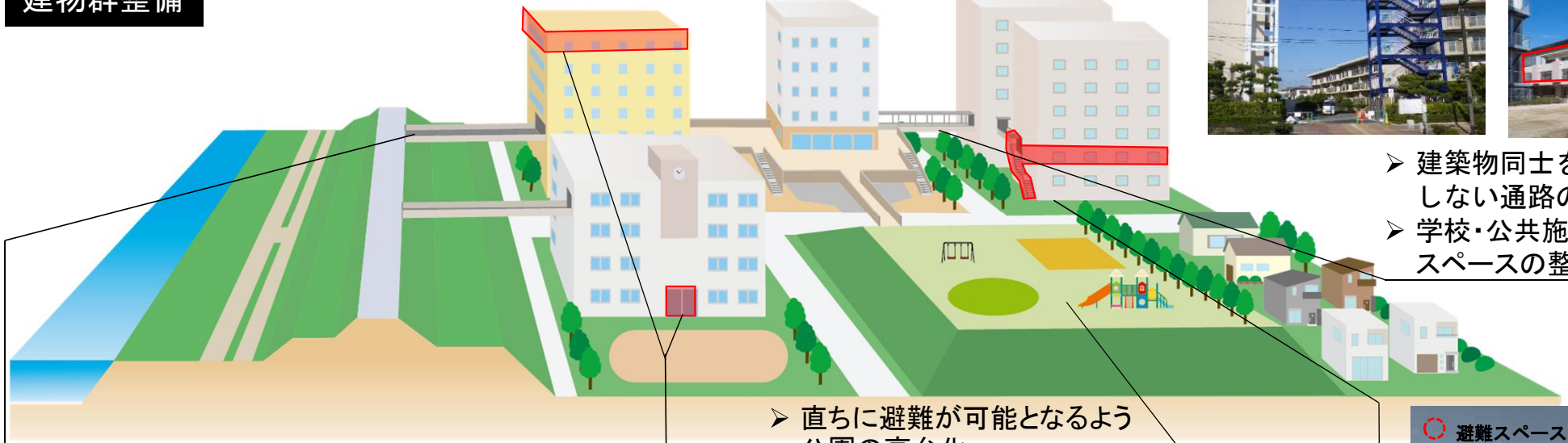
中間まとめ（案）～取組方策～　（水害対策④）

高台まちづくり（建物群）のイメージ

〇避難スペースを確保した建築物の整備・確保
〇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

・大規模氾濫による長期の孤立を回避するため、通常の建築物、避難スペースを確保した建築物、電気設備の浸水対策を実施した建築物及び高台等の間を浸水しない通路等でつなぐことにより、命の安全を確保し、長期間の避難にも耐えられる機能を有する非浸水空間を整備
・大規模氾濫後にも浸水しない連続した盛土等（堤防等）を通路等でつなぐことにより、浸水区域外との移動を実現

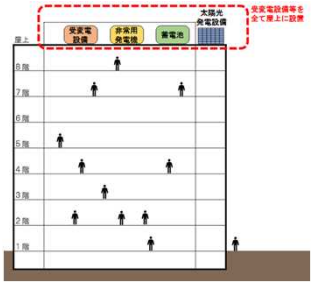
建物群整備



➢ 建築物同士をつなぐ浸水しない通路の整備
➢ 学校・公共施設等での避難スペースの整備・確保

➢ 直ちに避難が可能となるよう公園の高台化

➢ 建築物等と堤防をつなぐ通路の整備



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の一例

地下駐車場入口にある起伏式防潮板の一例

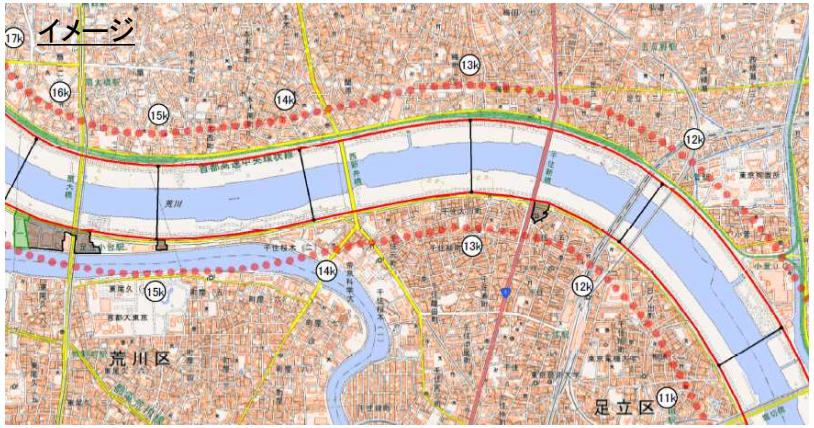
出典：建築物における電気設備の浸水対策のあり方に関する検討会（第３回）配布資料

➢「建築物における電気設備浸水対策ガイドライン（令和2年6月）」を周知し、浸水リスクの低い場所への電気設備の設置、建築物内への浸水を防止する対策等を促進

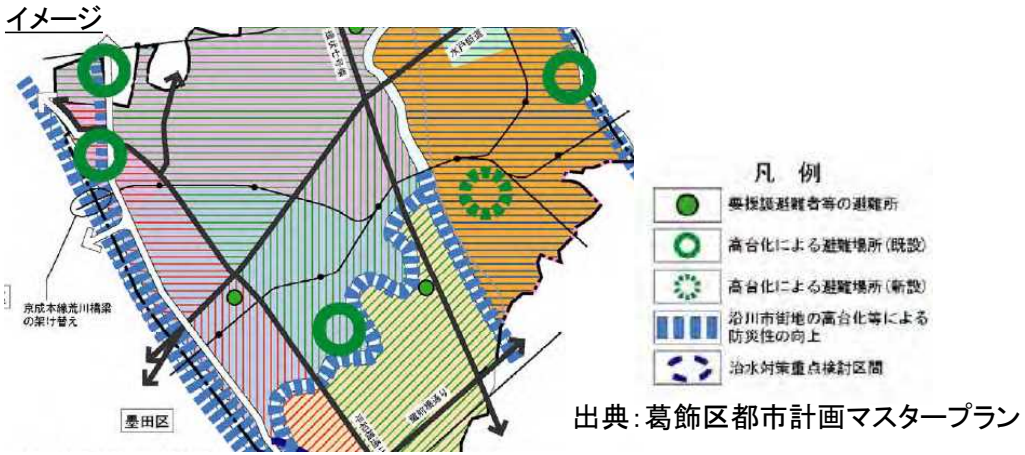
➢ 再開発事業において避難スペースや連絡通路等の整備を計画段階から誘導

中間まとめ（案）～取組方策～　（水害対策⑤）

○計画策定による誘導



➢ 河川整備計画に高規格堤防等の施行の幅を明示し、住民、民間事業者等に周知することにより高台づくりを誘導



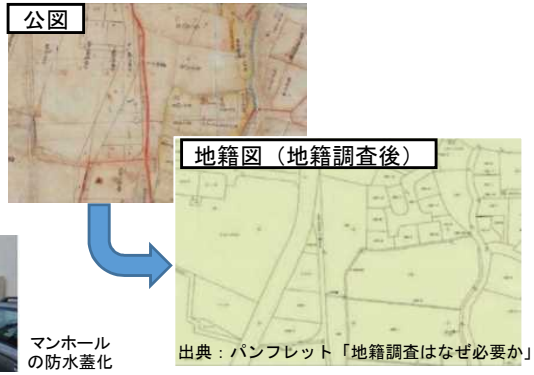
出典：葛飾区都市計画マスタープラン

➢ 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している例

○民間活力を活用した建築物・高台の整備

➢ 高規格堤防等の幅を提示し、そこで行われる建築行為や開発行為等を高台化を誘導
➢ 都市開発諸制度において、浸水対策に資する取組を公共貢献として評価
➢ 防災性能等が優れた不動産事業に対して投資資金が向かう流れの形成

○復旧・復興の迅速化



出典：パンフレット「地籍調査はなぜ必要か」

➢ 関係機関が連携し早期の排水を実現するための計画作成
➢ 大規模浸水発生時にも各施設が稼働できるように耐水化等の実施
➢ 土地の境界等を明らかにすることにより、災害後の復旧・復興を円滑に推進

○高台まちづくりの実践

➢ 東京の高台まちづくりを効率的に推進するための事業体（組織・人員）のあり方
➢ モデル地区を設定し、関係機関が一体となって高台まちづくりの実践を図るとともに、具体的な取組方策の見直し・改善等
➢ 従前住居者が二度移転を余儀なくされる等の負担を軽減するとともに、生活再建策を一層周知するなど従前住居者等の生活支援策の充実

○広域避難等

➢ 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

○住民、企業等の意識啓発

➢ 高台まちづくりの推進や広域避難のあり方について周知等を進め、住民、民間企業等の意識啓発・理解促進

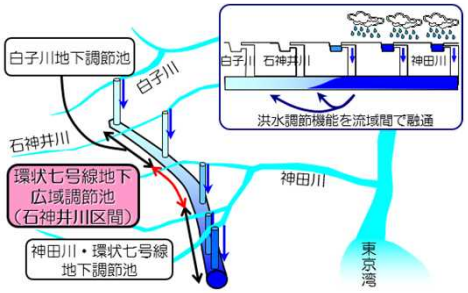
中間まとめ（案）～取組方策～　（水害対策⑥）

○堤防、洪水調節施設の整備の推進

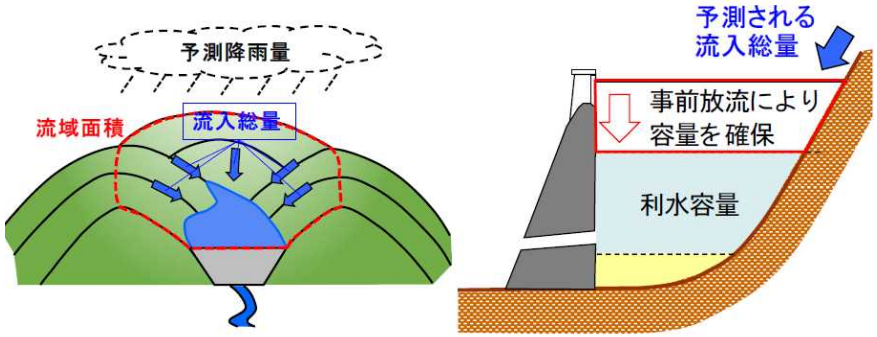
・気候変動により激甚化・頻発化する水害から、国民・都民の生命と暮らしを守るために、河川管理者等が主体となって行う治水施設の整備等をこれまで以上に推進

荒川第二・第三調節池整備予定箇所

思川開発事業（南摩ダム）



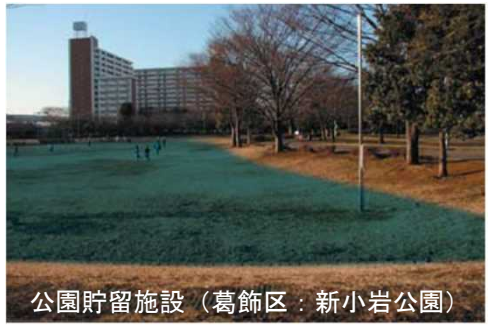
環状七号線地下広域調節池（石神井川区間）



水系毎に事前放流の実施方針等を含む治水協定を締結

➢ 河川の水位を低下させるため、荒川第二、第三調節池、環状七号線地下広域調節池等の洪水調節池の整備等を推進

➢ 京成本線荒川橋梁架替や橋梁部周辺対策を推進し、堤防を嵩上げし、治水安全度の向上



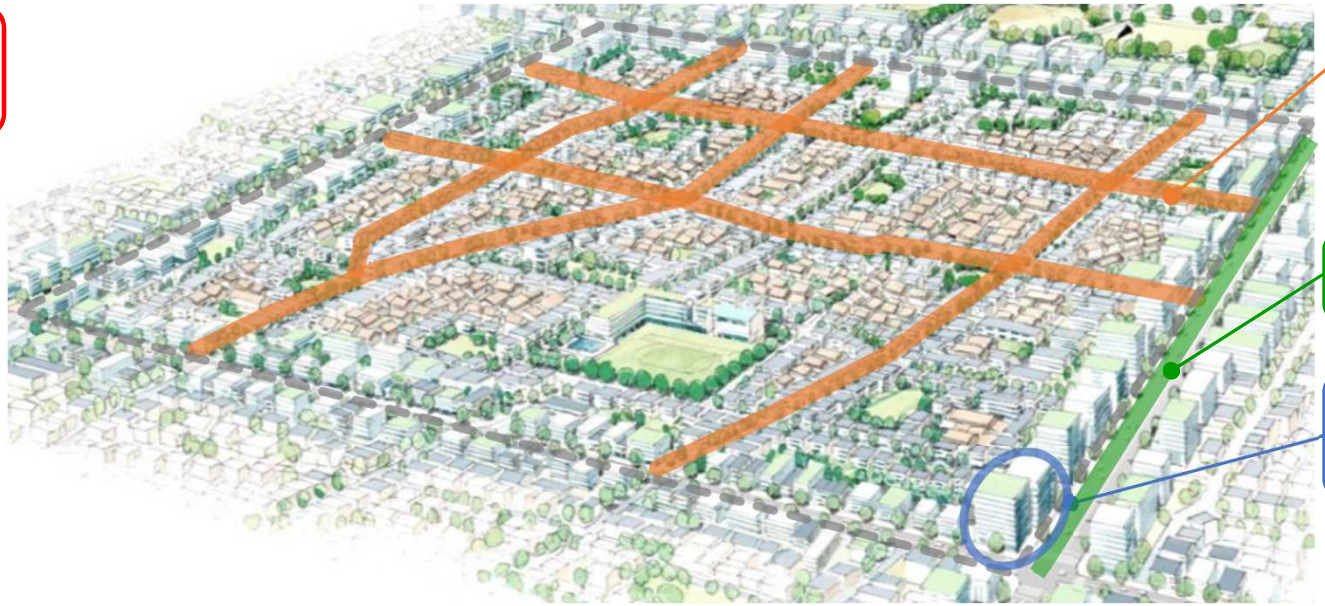
➢ 堤防、水門等の河川管理施設の整備、耐震・耐水化を推進
➢ 雨水流出抑制のため貯留・浸透施設の設置等の促進

➢ 水防活動を確実に実施するとともに、局所的に堤防が低い橋梁部分の周辺区間で土嚢等を事前準備

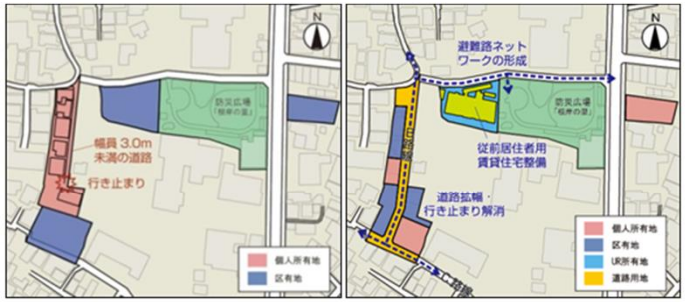
中間まとめ（案）～基本的な考え方～　（地震対策編）

- 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。
- 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



整備概要（左：整備前　右：整備後）

従前居住者用賃貸住宅
（コンフォール根岸）

整備状況（左：整備前　右：整備後）

B路線（左：整備前　右：整備後）

中間まとめ（案）～取組方策～　（地震対策①）

取組方策
1　無接道敷地の解消等による不燃化建替えの促進
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先進的な取組に対する支援等
7　総合的な地域防災力の向上
①防火防災訓練の推進や新たな水利の確保
②避難場所の確保

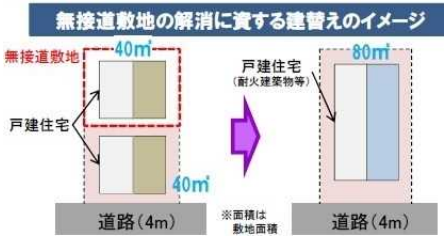
中間まとめ（案）～取組方策～　（地震対策②）

○無接道敷地の解消等による不燃化建替えの促進

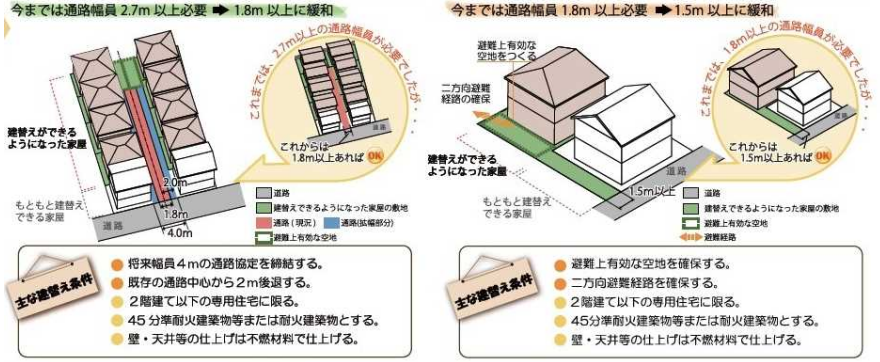
道路に接しないことから建替えが進みにくい敷地が残り、改善が進まない密集市街地の不燃化を促進する。

- 建築物を共同化することにより、無接道敷地を解消。

- 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



- 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
- 集団規定の特例制度等の活用方法や適用事例を周知



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

⇒ 市街地の防災性の向上に資する個別建替えを促進

○高齢化の進行等に対応した取組

普及啓発の実施や相談窓口の設置、経済面や生活面をサポートすることで、高齢者の住まいの建替えや住み替えにより不燃化を促進する。

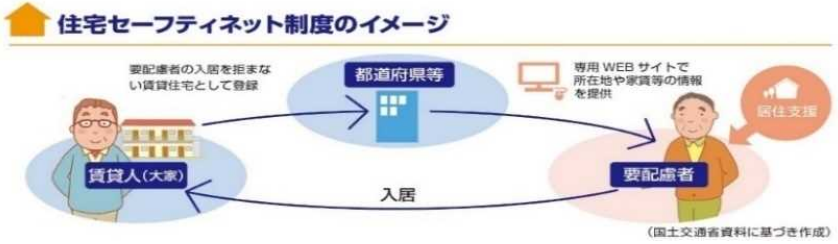
- 専門家派遣　（FP等）
- 現地相談ステーション設置　（不燃化の取組を支援する拠点施設）
- 空き家対策についての普及啓発

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

- 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



- 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
- 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
- 住宅確保要配慮者に対する居住支援の推進

※3：民間事業者等の取組

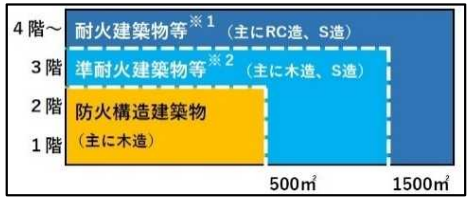
中間まとめ（案）～取組方策～　（地震対策③）

○規制誘導による不燃化の促進

条例等による防火規制を強化するとともに、延焼防止性能を有する建築物に関する建築規制を合理化することで、新築・建替え時における防災性の確実な向上を図る。

- 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。）
- 防災都市づくり推進計画の新たな基本方針の趣旨を反映し、新たな防火規制区域の指定要件を拡充
- 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



※1「延焼防止建築物」でも建築可能

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

※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

- 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	

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

□ 対象（地域及び建築物）の拡大後の建蔽率1/10緩和の範囲

※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

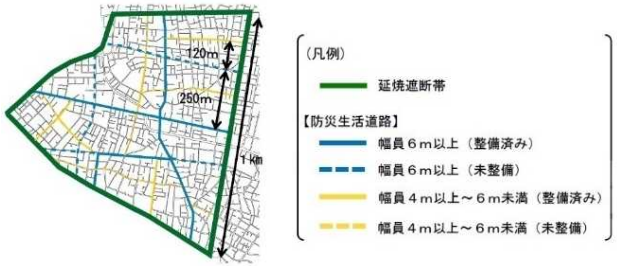
⇒ 建物規模を縮小することなく、延焼防止性能の高い建物への建替えを促進

○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

災害時の消火・救援活動や避難行動において重要な役割を果たす生活道路を整備するとともに、道路の閉塞を防止する対策を推進する。

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）

【防災生活道路網計画のイメージ（100ha の防災生活圏）】



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

- 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

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）

整備前

整備後

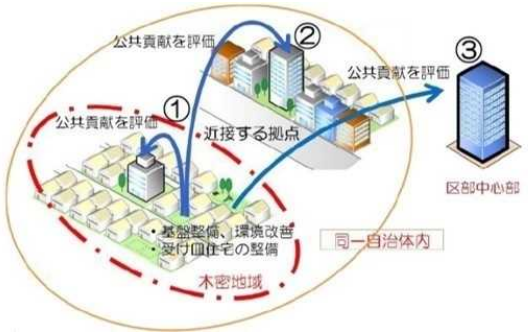
防災生活道路の整備や無電柱化による閉塞防止の事例

中間まとめ（案）～取組方策～　（地震対策④）

○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

マンパワー不足等に対応するため、民間事業者の活力を効果的に活かすことができる制度や都有地を活用した事業を推進する。

- 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



（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）より

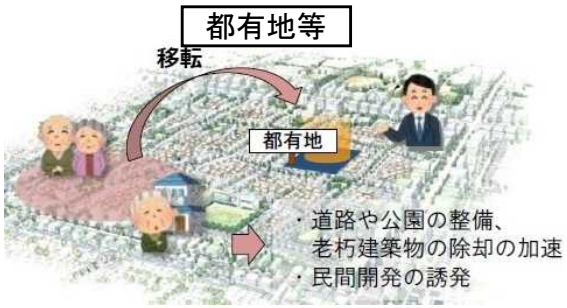
※　都市開発諸制度
再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、特定街区、総合設計の４制度のこと

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

- 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

○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

防災性の向上に加え、良質な街並みの維持・形成も実現する取組の検討を推進する。

- 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

地域特性を生かした魅力的な街並みづくりの例

開かれた緑道空間の整備

道路の美装化

街なみ環境整備事業※を活用した取組事例

※ 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

○総合的な地域防災力の向上

ハード対策と合わせて防災訓練、消防水利や避難場所の確保といったソフト対策を促進し、総合的な取組を展開する。

- 防火防災訓練の推進により、都民の防災行動力の向上を促進
- 耐震性を有する防火水槽の整備や、深井戸、低水位河川等を活用した新たな消防水利確保策を積極的に推進
- 都、区市町村、関係機関等が連携し、震災対策や消防水利の開発・確保を推進
- 一定の条件を満たす消防水利の設置を行った民間事業者に対し、工事費用の一部補助を実施
- 区と連携して候補地周辺の不燃化に取り組み、避難場所の新規指定を促進
- 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