

事 務 連 絡
令和 2 年 6 月 16 日

各特別区長 殿

災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議 事務局
国土交通省 水管理・国土保全局 治水課長 藤巻 浩之
東京都 都市整備局 市街地整備部長 朝山 勉

災害に強い首都「東京」の形成に向けた取り組み方策（案）について（意見照会）

平素より、国土交通行政並びに東京都行政にご理解、ご協力を賜り、ありがとうございます。

首都「東京」において、大規模洪水や首都直下地震等による壊滅的な被害の発生を回避できるよう、国と都がハード・ソフト両面から連携し、防災まちづくりを強力に推進していくため「災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議（座長：国土交通省技監、副座長：東京都技監）」を令和 2 年 1 月に設置し、防災まちづくりの目標像や具体的な取り組みについて議論を行い、「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）（修正案）」を作成したところです。

今後、より具体的に検討するため、「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）（修正案）」について、下記のとおり関係区の皆様方のご意見を伺いたいと考えておりますので、ご協力のほど、よろしくお願い致します。

記

【依頼内容】「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）（修正案）」に関する意見照会

※別添様式に意見を記載下さい。なお、頂いた回答は公表予定です。

【回答期限】令和 2 年 7 月 15 日（水）

【問合せ先】

（全体・水害対策に関する問合せ先）

国土交通省 水管理・国土保全局 治水課 企画専門官 中須賀 淳

TEL：[REDACTED]

（全体・地震対策に関する問合せ先）

東京都 都市整備局 市街地整備部 工事調整担当課長 高橋 栄二

TEL：[REDACTED]

【回答方法】

別添様式にて、下記の 2 名宛てに、電子メールで回答をお願いします。

国土交通省 水管理・国土保全局 治水課 係長 山崎 幸栄（TEL：[REDACTED]）

[REDACTED]@[REDACTED]

東京都 都市整備局 市街地整備部 区画整理課 課長代理 長棟 一秀（TEL：[REDACTED]）

[REDACTED]@[REDACTED]

(別添：意見様式)

「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）（修正案）」
に関する御意見

区名	〇〇区
取り組み方策（イメージ）（修正案）への御意見	
頁	該当箇所ごとに簡潔に記述願います。

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

（令和2年6月16日一部修正）

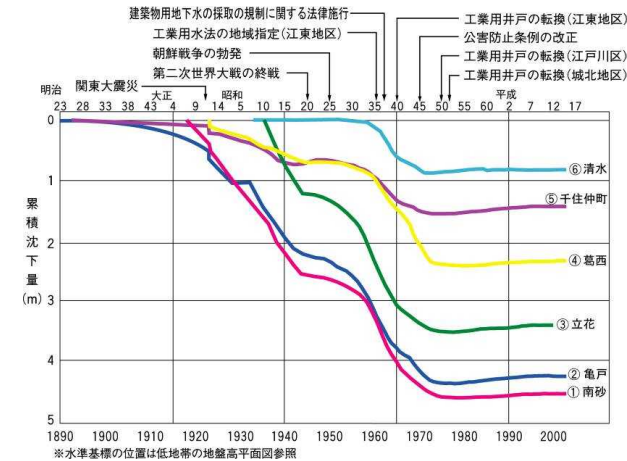
災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議

水害対策編

首都「東京」の水害リスク(1)

○ 東京東部地域は、地下水のくみ上げ等により地盤沈下が進み、海面水位よりも低い、いわゆるゼロメートル地帯が広範囲に広がっている。

東京東部地域は地下水のくみ上げ等により最大で4.5mもの地盤沈下が発生



市街地より高いところを流れている河川が多く、堤防決壊時には甚大な浸水被害が発生する恐れがある



地下鉄銀座駅入口 浸水状況 (荒川破堤シミュレーション結果)



北千住駅周辺 浸水状況 (荒川破堤シミュレーション結果)



満潮時の中川左岸(荒川左岸)

2

首都「東京」の水害リスク(2)

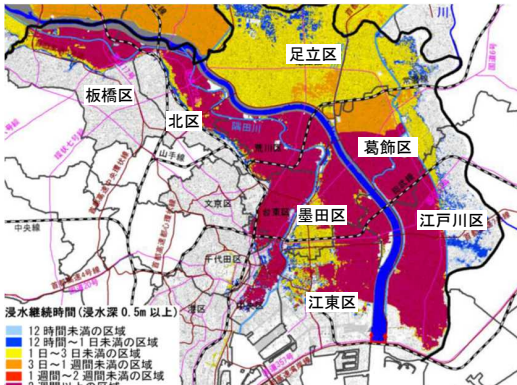
○ 洪水等によりひとたび堤防が決壊すると、広範囲で浸水被害が発生し、浸水継続時間も2週間以上となる。また、鉄道や地下鉄等のインフラや、電力やガス等のライフラインに影響を及ぼすとともに、大手企業や銀行・証券等の本社が多く浸水し、我が国の社会経済活動が麻痺する恐れがある

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)



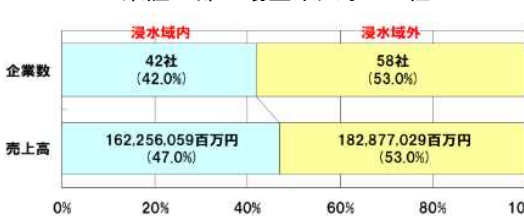
荒川 洪水浸水想定区域図(浸水継続時間)



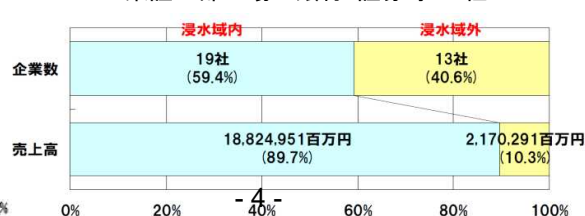
荒川洪水浸水想定区域内人口 (沿川7区)

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)

出典：中央防災会議「大規模水害対策に関する専門調査会報告」（平成22年4月）より作成

3

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



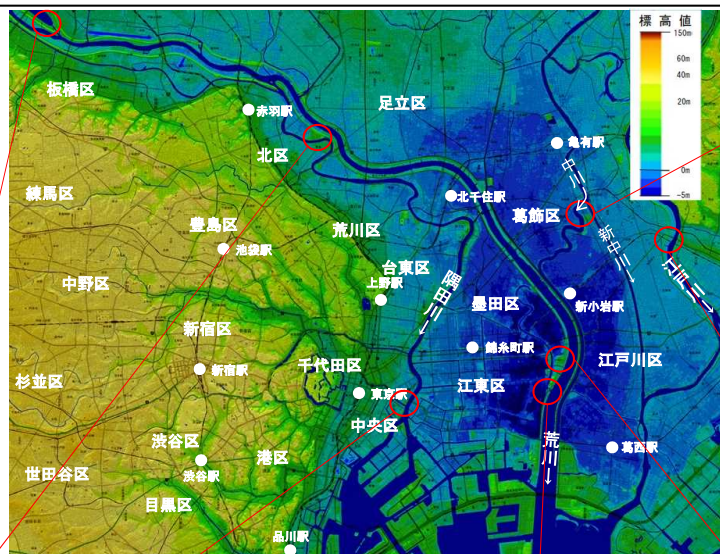
放水路の整備



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)

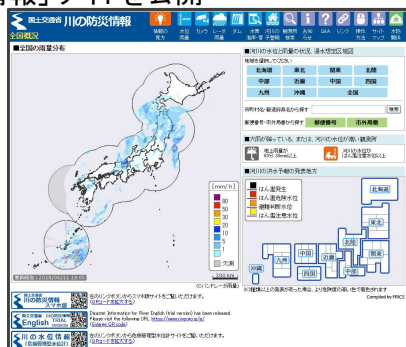
4

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



- 5 -



(事例：魚有パーキングリリオ)

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)



6

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



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。

8

気候変動による水害発生リスクの変化

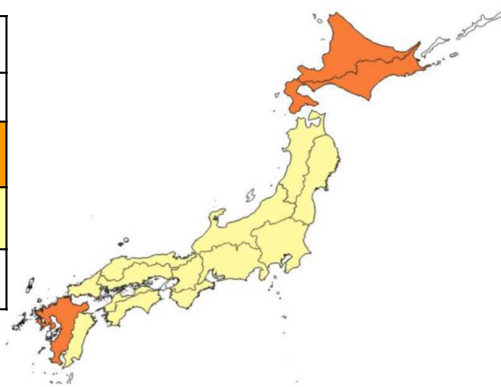
○ 今後、気候変動により降雨量、洪水流量がさらに増大することが示されている

【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

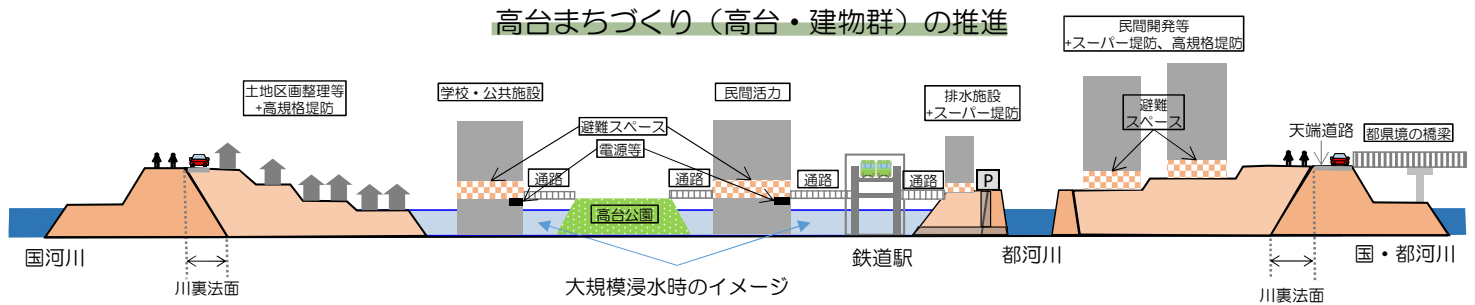


＜参考＞降雨量変化倍率をもとに算出した、流量変化倍率と洪水発生頻度の変化

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



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

10

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等の必要性を連携し周知（住民への更なる理解） 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 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

取り組み方策(水害対策)(2)

取り組み方策

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
- (3) 従前住居者等の生活支援策の充実

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

12

取り組み方策(イメージ)(1)

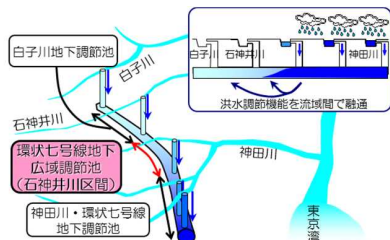
1 堤防、洪水調節施設等の整備・強化の推進



(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



環状七号线地下広域調節池



9 -

(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

13

取り組み方策(イメージ)(2)

2 高台まちづくりの推進(線的・面的につなげた高台・建物群の創出)

2-1 計画策定による誘導

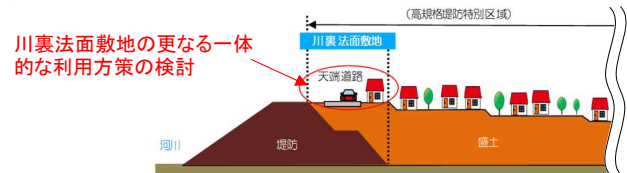
- (1) 河川整備計画に高規格堤防(国)、スーパー堤防(都)の施行の幅を明示(区域の明示)
- (2) 都市計画区域マスタープランに高台まちづくりに関する内容を明示
- (3) 沿川区が策定する都市計画マスタープランに高台まちづくりに関する内容を明示

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



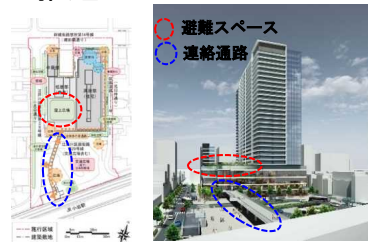
都立篠崎公園 将来イメージ 鳥瞰図

14

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

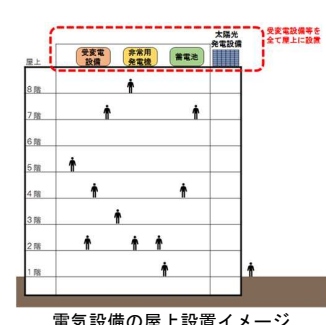


JR北小岩駅北口地区市街地再開発



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



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



出典: 浸水対応型市街地構想(葛飾区)

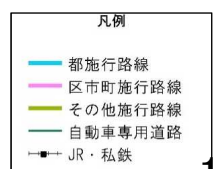
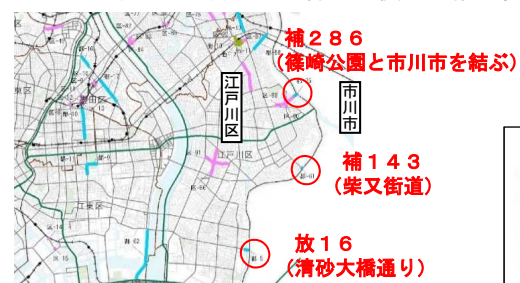


出典: 浸水対応型市街地構想(葛飾区)

(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



15

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)のイメージベースであり、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)

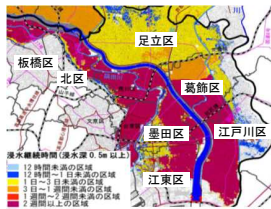
土地譲渡公募時に防災公園も含めた一体的まちづくりの提案を条件付け、民間事業者の開発を誘導(UR都市機構)

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

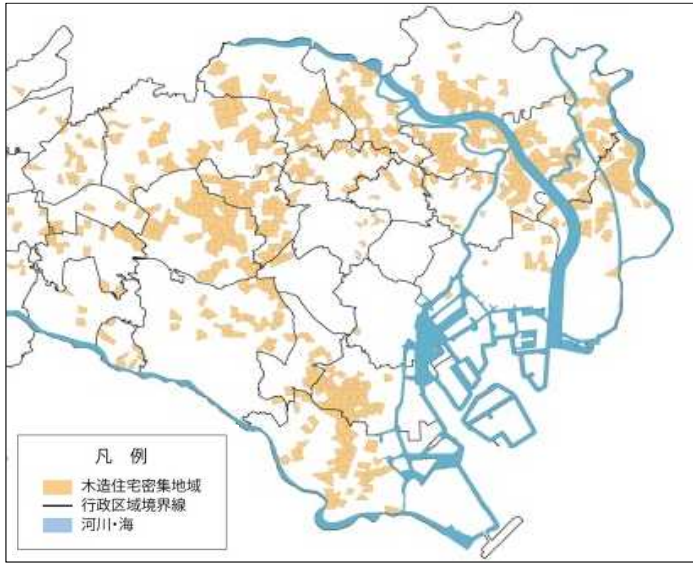
16

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

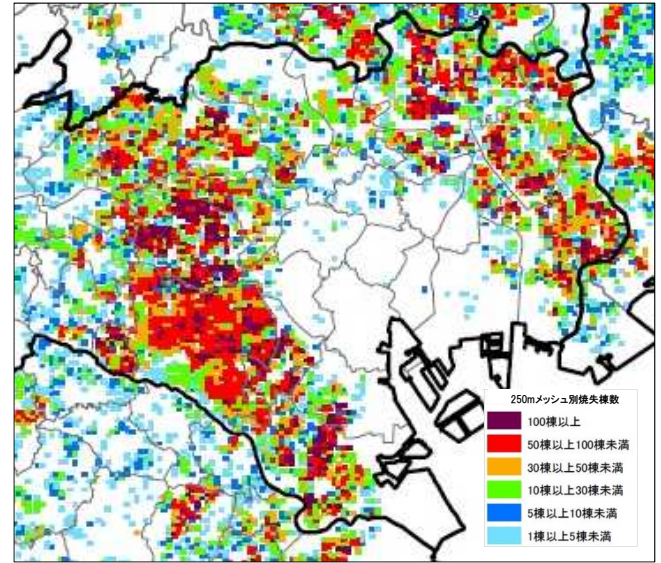


木密地域(中野区大和町)



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

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

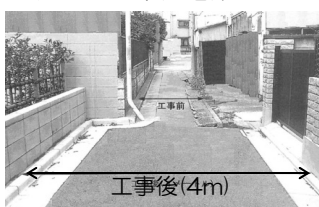


- 老朽建築物の
共同建替え支援
- 不燃化の促進
- 居住環境の向上



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



自助共助による防災力向上

- 防火水槽の整備や、住民による消火栓を活用した防災訓練により、地域の防災力を向上



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

- 地域危険度の測定公表



総合危険度ランク図

- 不燃化セミナー →

- HFPへの動画公開 ↓



避難場所等の指定・アプリでの情報発信

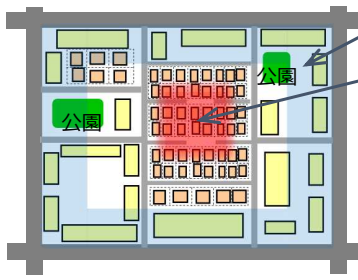
- 震災時に拡大する火災から住民を安全に保護するため区部の避難場所を指定

- 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

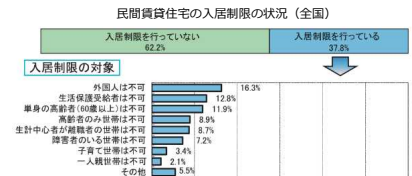
■ 高齢化の進行への対応

〔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。

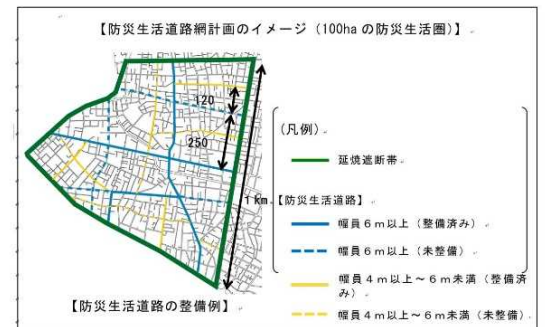
- ・ **準耐火建築物以上への建替え**（不燃化の向上）
- ・ **敷地細分化の防止**（密度の悪化防止）

20

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

課題

- 道路に接しないことから建替えが進まない街区がある。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

22

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)

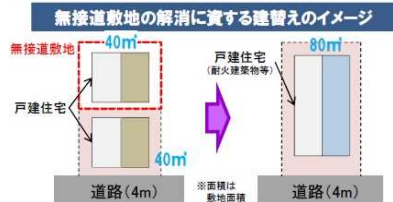
1 無接道敷地の解消等に資する建替えの促進

(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



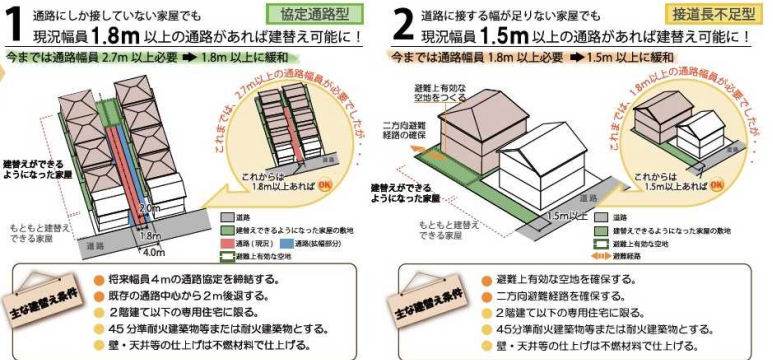
(3) 接道要件のきめ細かな運用

- 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

24

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)

住宅セーフティネット制度のイメージ



25

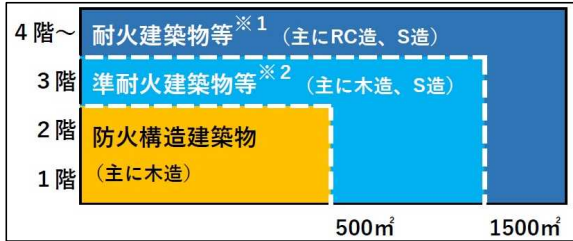
取り組み方策(イメージ)(3)

3 規制誘導による不燃化の促進

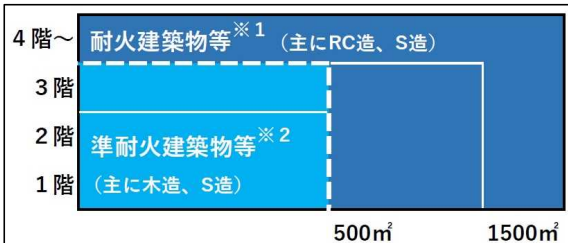
(1) 条例等による防火規制の強化

- ・ 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

26

取り組み方策(イメージ)(4)

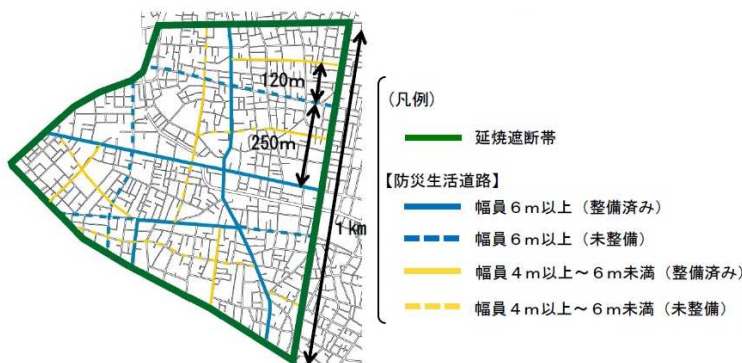
4 災害時の活動を円滑化する道路の整備及び閉塞防止の推進

(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



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、近隣の公有地等を活用し、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

28

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

29

「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）（修正案）」
に関する御意見

区名	千代田区
取り組み方策（イメージ）（修正案）への御意見	
頁	該当箇所ごとに簡潔に記述願います。
5・6	ソフト対策ということであるが、令和元年東日本台風や平成30年7月豪雨などを受け、今までの雨の降り方とは全く異なる雨の降り方となっており、ソフト面の対策には限界がある。スーパー堤防などのハード面を整備しない限り、水害リスクを減らすことはできないと考える。
17～	震災対策については、水道・下水道局やライフライン事業者にも連絡会議に参画してもらった方が、より建設的な会議体となると考える。

「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）（修正案）」
に関する御意見

区名	中央区
取り組み方策（イメージ）（修正案）への御意見	
頁	該当箇所ごとに簡潔に記述願います。
・高層マンションに対する電源設備への水害対策 ・高層マンションに対するエレベーター停止対策の充実 上記2点について検討しているのか。	

「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）（修正案）」
に関する御意見

区名	港区
取り組み方策（イメージ）（修正案）への御意見	
頁	該当箇所ごとに簡潔に記述願います。
7	「広域避難の課題」 広域避難の検討については、住民に対する周知と理解が不可欠であることから、広域避難検討会等の検討の場に参加していない自治体に対しても、広域調整の立場で、適切なタイミングによる進捗や見通し等、情報提供をお願いします。
11	「取り組み方策（水害対策）」 荒川流域水防を検討の軸としていることについては、規模・範囲とも影響が甚大であるため理解します。しかしながら、荒川以外でも、港区における古川等、区民・事業者が過密するエリアを流域とする河川等においても、都市型水害は生命・財産に対する影響が極めて大きく、「災害に強い東京」における水害対策を取りまとめる中では、一定程度、検討の遡上に上げていただきたいと考えます。

「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）（修正案）」
に関する御意見

区名	新宿区
取り組み方策（イメージ）（修正案）への御意見	
頁	該当箇所ごとに簡潔に記述願います。
15	・「2-3(3)建築物における電気設備の浸水対策の促進」について タワーマンションなどの建築の際、浸水対策として、電気設備の地上部設置が重要である。電気設備の地上部設置を促進するため、容積緩和などの検討をしていただきたい。
15	・「2-4(2)建築物等をつなぐ通路（避難用）の整備」について 建築物等をつなぐ通路（避難用）の整備を促進する支援策の検討をしていただきたい。
24	・「1 無接道敷地の解消等に資する建替えの促進」について 無接道敷地での建替えが促進できるよう、無接道敷地における建替えの許可基準等について、様々なケースにおける数多くの具体的事例をとりまとめて紹介していただきたい。
25	・「2(2)建替えの支援」について 不燃化建替については、既に、仮住まい費用の助成が行われている。耐震改修工事についても、同様に、仮住まい費用の助成の検討を要望する。
25	・高齢化の進行に伴い、経済力や改善意欲が乏しい等の高齢者特有の課題がある。空き家や耐震化、不燃化等の取組に対して、子世代が主体的に関わることを誘導するため、2世帯同居助成制度の創設が有効策と考えられる。
27	・「4(1)防災上重要な道路の整備及び沿道の不燃化」について 街区の一部で木造住宅が密集し建替えが進まない危険な地区が残っていたとしても、街区の主な部分で不燃化が進んでいることから、整備地域に指定されない事例がある。こうした事例についても整備地域に指定されるよう、整備地域の指定要件や基準について、柔軟な対応を要望する。
該当箇所なし	・擁壁及びびがけについては、建築敷地の耐震化のほか、土砂災害への備えとしても重要である。災害に強い首都「東京」の形成に向け、擁壁及びびがけの安全化対策についても取組を加えていただきたい。
全般	・安全化を促進するため、区市町村が行う専門技術者派遣や工事費助成に対する補助等の支援策を充実していただきたい。

「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）（修正案）」
に関する意見

区名	墨田区
取り組み方策（イメージ）（修正案）への意見	
頁	該当箇所ごとに簡潔に記述願います。
水害対策 編（P13 以降）	・水害対策は喫緊の課題であると考えているが、事業対象地が大きくないといけな いと感じるので、ある程度の規模感があればよいと思う。また、河川区域が広がること による、既存の道路法や建築基準法の道路との関係や、P16 による「民間活力を活用 した建築物、高台の整備」を行った場合の都市計画法上の手続きなど、各法令との関 係について体系的に整理されたい。 ・区画整理事業の事業主体はどこを想定しているか。 ・P3 の荒川決壊時の浸水区域内人口の 260 万人の根拠数字はあったが、P6 の江東 5 区の大規模災害時の人口の約 9 割以上の 250 万人が浸水の数字の根拠はなにか。
地震対策 編（P17 以降）	・災害に強い首都「東京」形成に向けた連絡会議の設立趣意書にあるとおり、地震対 策編においては、密集市街地の不燃化の面だけではなく、住宅の耐震化・防火耐震 化、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化等にも言及すべきと思われます。

「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）（修正案）」
に関する御意見

区名	大田区
取り組み方策（イメージ）（修正案）への御意見	
頁	該当箇所ごとに簡潔に記述願います。
12	取り組み方策（水害対策）（２） ４ 住民、企業の意識啓発 令和２年４月21日付け内閣府通知「避難の理解力向上キャンペーン」の実施等について（通知）」においては、「令和元年台風第19号等の教訓を踏まえ、「自らの命は自らが守る」意識を一人一人に醸成させるべく、令和２年度出水期までに、避難行動を促す防災の理解力（以下「避難の理解力」という。）を向上させるための普及啓発活動「避難の理解力向上キャンペーン」を行う必要性が示されました」とあり、住民の自助意識の啓発が喫緊の課題であるとされています。 実際に都や区では、マイ・タイムライン等の普及啓発を通して、住民自身による避難先の確保を促しているところです。 P5の「洪水緊急避難建物の指定」やP6の「広域避難計画」の推進にあたっては課題が多く、また新型コロナウイルス感染症の現下の状況を踏まえた上でも、居住継続や分散避難を含め、行政で用意する避難場所以外の避難先の確保を住民自身に行ってもらったための「自助意識の啓発」を、標記の項目に加えるべきと考えます。

「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）（修正案）」
に関する御意見

区名	杉並区
取り組み方策（イメージ）（修正案）への御意見	
頁	該当箇所ごとに簡潔に記述願います。
1 2	台風 19 号での多数の避難者が各区で発生した件で、大規模河川のない自治体における垂直避難＝在宅避難の検討及び推奨（コロナ感染症防止対策にも繋がる）を取り組みとして記載をすべきでは。
1 9	学校統廃合や施設の建替えにより、防火水槽が無くなっていく現状があるため、法令規制や設置助成などにより、防火水槽を確保する取り組みを記載すべきでは。（特に木密地域の住民からは要望が寄せられている事項）

「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）（修正案）」
に関する御意見

区名	北区
取り組み方策（イメージ）（修正案）への御意見	
頁	該当箇所ごとに簡潔に記述願います。
8 頁	特に水害対策については、令和元年度の台風 15 号及び 19 号に伴う風水害の防災対策の検証が、東京都総務局から報告されています。ソフト面を中心に、初動体制の整備からその他の風水害対策までの 7 項目を主な課題として示しており、当区においても避難方針や体制等の検討が進められています。 一方、ハード的な整備には相当な時間を要することになり、ソフト面においても広域避難等の困難性が指摘されている状況の中、現段階においてイメージ化を図ることは難しいと思いますが、取り組み方策（イメージ）については、もう少し、方向性を記述できたらと考えます。

「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）（修正案）」
に関する御意見

区名	荒川区
取り組み方策（イメージ）（修正案）への御意見	
頁	該当箇所ごとに簡潔に記述願います。
大前提	水害については、ハード・ソフト含めた総合的な取組方策が示されているが、地震については、密集市街地対策というピンポイントで取組方策が示されているのはなぜか。
P3	「浸水区域内人口」は荒川沿川区だけなのか？浸水想定でいけば、荒川区、台東区、中央区あたりもかなりの区域が浸水想定区域に含まれている。都としての水害リスクであるならばそこも含めた人数で考えるべきではないか。
P10	課題 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」と言えるのか。例えば都河川のスーパー堤防化でいえば、公有地や大規模敷地以外では実現が難しいが、それは住民の理解が十分ではないのではなく、推進するための事業手法が十分ではない点もあるのではないか。
P11	2-2（2）スーパー堤防（都）の整備の推進とあるが、現在の事業の課題や解決策の検討にふれる必要があるのではないか。
P12	当区のように区のほとんどが平地で浸水想定区域に含まれており、かつ小規模な住宅が密集している地域の場合、高台まちづくりは現実的ではない。さらに、避難所が1階である、高齢者やペット同行などは建物の垂直避難が難しい、などの課題もある。こういった課題についてどうしていくかの検討とその対策を考える必要があるのではないか。
P14～	地震のような財政支援がうたわれていない。
P18	大前提とも共通するが、地震対策は密集市街地の不燃化だけなのか。都市計画道路の整備や大規模な空地の確保などは記載しなくていいのか。また、避難や物資等で事前に取り組めることはないのか。
P19	【事例として追記を希望】 ・公園・緑地整備にあわせ、防火水槽の設置、マンホールトイレ及び防災井戸の設置（排水用） ・深井戸方式の永久水利（深さ 200m・2t/分）
P19,23,27	道路の整備として、密集市街地内の主要生活道路整備に焦点を当てているが、都市計画道路も、延焼遮断帯、緊急輸送道路等の機能を持つ重要な道路であり、その整備の推進も入れるべきである。
P22	課題 C の「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。」とは、どのような場合を指すのか。また、それに対する取り組み方策はどのようなものか。
P24	（2）隣地取得による無接道敷地の解消 ・隣地取得の費用を負担できる地権者がどれくらいいるのか未知であるため、制度として取り組んでも実効性がないのではないか。 （3）接道要件のきめ細かな運用 ・緩和するためには、規制とセットで行う必要がある。 ・既に防火規制を適用している場合、新たな規制の検討が難しい。方針はあるのか。 ・建ぺい率を緩和した上、通路幅員を 1.5m 以上にすれば、建て替えが進んでも密集の再生産になりかねない。慎重に検討する必要がある。

P26	(2) はすでに法改正され達成されているのでは？
P27	(1) だけ進めるための支援策が記載されていない。 (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 ・細街路の整備により道路が拡幅されても、電柱の移設が伴っていない場合がある。無電柱化だけでなく、電柱移設等についても支援が必要である。
P29	・空き家の利活用は、道路拡幅や不燃化という点では妨げになることだと思う。

「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）（修正案）」
に関する御意見

区名	板橋区
取り組み方策（イメージ）（修正案）への御意見	
頁	該当箇所ごとに簡潔に記述願います。
P6	避難のあり方について 広域避難をする場合、交通機関（特に鉄道など）は計画運休を行い、早めに運行停止となる。一方、高齢者などは、自治体などで早めの避難を促しているが、水害が発生する直前まで、避難をしない人も多くいる。 そういう人を、速やかに避難させるために、緊急時にはトラックの荷台などに高齢者を乗せ運搬できるように、道路交通法を改正することはできないでしょうか？
P10	高台まちづくりの推進について ⇒高台まちづくりを推進するためには、通路（デッキ）の整備費、建物内の避難スペースや電源等を浸水高さ以上にする事に対する補助金が必要と考えるため、検討をお願いしたい。
P11	1 堤防、洪水調節施設等の整備・強化の推進 ⇒・堤防、洪水調節施設についての対策は、引続き河川管理者である国が主体となって実施、検討をお願いしたい。 ・公式に早く土地の動く情報（建築行為や開発等）を国が得られる手立ての検討をお願いしたい。 2.1 (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） ⇒・住民の混乱を避けるため、沿川エリア毎で優先整備順位を付けて明示する事が望ましい。 ・高規格堤防の幅の内部に位置する平行河川の取扱いをどうするか、検討が必要と考える。 2.1 (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 ⇒改定のタイミングに明示を検討する。 2.2 (1) ① 水害対策として高規格堤防等の必要性を連携し周知（住民への更なる理解）
P12	⇒高規格堤防の必要性について、他のハード対策より効果が高い等の理由は河川管理者でしか分からないため、国が主体となって周知いただきたい。 2.5 (1) 民間事業者の開発等に合わせた高台化（盛土,ピロティ,構造等）の促進するための方策の検討 ⇒・公式に早く土地の動く情報（建築行為や開発等）を国が得られる手立ての検討をお願いしたい。 ・民間事業者が計画に取り入れるための法的な緩和や助成制度等のアメとなる内容が必要であるとする。

P12	4 (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 ⇒まずはモデル地区から始めてみてはどうか。
P25	2 高齢化の進行等に対応した取組 ⇒・現在の取り組みが、空き家発生予防に繋がっている面もある。また、既に空き家である場合の対策を含め、空き家対策部門の連携強化していく必要があると、考える。
P27	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 (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 ⇒・地域によっては、危険ながけ・擁壁の安全確保対策についても、同様に財政的及び技術的な支援が必要であると、考える。

「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）（修正案）」
に関する御意見

区名	練馬区
取り組み方策（イメージ）（修正案）への御意見	
頁	該当箇所ごとに簡潔に記述願います。
24	・不接道敷地の解消等に資する建替えの促進 無接道敷地の入り口部分にある接道要件を満たす敷地を事業地に組み入れるのは非常に困難です。敷地所有者の理解を得るためのインセンティブの措置を検討していただきたい。練馬区でも建替え困難な住宅が点在し、老朽化が進んでおり、対策が必須です。調査、改善プランの策定、事業を実施するための支援をお願いします。
25	・老朽木造住宅等の除却・建替えの支援 区が行う施策に対して、財政的な補助を含めて支援をお願いします。
26	・規制誘導による不燃化の促進 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制の区域の指定について、法的根拠を持たせるため、法制化を検討していただきたい。すでに密集事業に取り組んでいる地域について、都が進めている木密地域の抽出基準の変更により木密地域から外れる地域があります。事業の継続性の観点から、新たな防火規制区域の指定要件の対象としていただきたい。また、今後新たに防火性の向上を目的としたまちづくりに取り組む地域等、木密地域の指定の有無によらず、新防火の指定要件について、広く柔軟に対応していただきたい。
27	・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 今年度から地域の防災性を高めるため、区独自に防災まちづくり推進地区を指定し、狭隘道路の拡幅、危険なブロック塀の撤去等に取り組んでいます。 区が行う施策に対して、財政的な補助を含めて支援をお願いします。
28	・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 「公有地の活用による移転先住宅の確保」について、不燃化を促進するため、現在使用している都有地について、利用形態の変更を含めて、移転先の住宅整備の候補地としていただきたい。
29	・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 密集事業の実施には、都の支援が不可欠です。国の住宅市街地総合整備事業制度要綱に基づき、区が取り組む密集事業については、整備地域の有無に関わらず東京都も財政的な補助を含めて支援していただきたい。

「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）（修正案）」
に関する御意見

区名	足立区
取り組み方策（イメージ）（修正案）への御意見	
頁	該当箇所ごとに簡潔に記述願います。
P11	2-1 計画策定による誘導
P14	・高規格堤防、スーパー堤防の予定区域の公開に際しては、河川管理者が事前に地元に対して十分な説明を行うとともに、事後においても、住民、事業者等の理解が得られるよう継続した対応をお願いいたします。 ・予定区域が他の河川の区域と重複している場合や、首都高速道路が隣接する区間については、現状を踏まえて区域を設定するようお願いいたします。また、整備が困難な区間については、あらかじめ区域から除外することもご検討くださいますようお願いいたします。
	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
	・事業の実施に際しては、地元区に過度の負担とならない体制、補助金、支援制度を構築するようお願いいたします。 ・地元自治体がまちづくり、河川管理者が河川事業といった従来の縦割りではなく、河川事業者も主体的にまちづくりに参画する体制を構築するようお願いいたします。 ・盛土した事業区域の引渡し後に地盤の強度不足や沈下等による影響が確認された場合は、河川事業者が責任を持って対応するようお願いいたします。
P11	2-3 避難スペースを確保した建築物の整備・確保
P15	・避難スペースの確保や電気設備の浸水対策等を促進するため、公共、民間施設を対象とした補助金、助成金制度等の創設をお願いいたします。特に民間施設は、助成や税控除等の措置なしで協力を得ることは困難かと思われます。
P12	2-6 高台まちづくりの実践
P16	・事前の意向確認を含め、対象区域や事業内容の検討に際しては、地元区との慎重な調整をお願いいたします。 ・事業を実施する場合は、国、都、区のそれぞれの役割やアロケーションをあらかじめ文書で規定し、各機関が責任を持って対応する体制の構築をお願いいたします。

「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）（修正案）」
に関する御意見

区名	葛飾区
取り組み方策（イメージ）（修正案）への御意見	
頁	該当箇所ごとに簡潔に記述願います。
11,12	・取り組み方策を公表していく際は、誰もが理解できるよう、各方策の根拠となる法令や計画を方策と合わせて整理すべきと考えます。また、各取り組み方策について、国（省庁別）・都（局別）・自治体・民間の役割分担をできる限り明確にすべきと考えます。（特に新たな取り組みについては、何処が主体となり、検討を進めるのかを明らかにすべき。） ・取り組み方策が多いため、全てを同時並行に検討するのではなく、方策の優先順位を決めることや、試行時期等の具体的な目標を持って検討を進める必要があると考えます。
14 (2-1)	・高規格堤防特別区区域の公表にあたっては、沿川自治体が抱える懸念を払しょくしたうえで、進めていただきたい。 ・区域公表後の事業の進め方についても、区民からの問い合わせが予想されるため、沿川自治体との協議が必要であると考えます。
14 (2-2)	・自治体の区画整理事業を前提とする従来手法の充実に加え、国や都の治水対策として都市計画などの強制力を持った事業手法や、都市計画を伴わない民間の単独事業との連携など、従来手法に捉われない新たな手法や制度（国の単独事業、税制優遇）を検討する必要があると考えます。 ・本区は、沿川まちづくりの合意形成を行う人員や予算に余裕がないので、土地利用転換のタイミングのみで事業化するのではなく、計画性を持って進めていただきたい。高規格堤防事業と連携したまちづくり事業を進める地元自治体に対する人的支援や財政的支援の検討も、必要があると考えます。
15,16 (2-3, 2-5)	・河川が拠点駅から離れているため、民間活力をどのように引き出し、誘導していくのかイメージができません。また、今後、取り組み方策を公表していく際は、どのような民間活力に期待しているのかも具体的に示してください。 ・荒川沿川では多くの地区で密集住宅市街地整備促進事業が進められており、土地区画整理事業等の街づくりを契機とした高規格堤防事業の推進は難しい状況です。まず、洪水から一人でも多くの方の命を守るための事業（沿川でのピロティや連絡通路の整備など）を河川事業として進めるなどの対応を期待します。
16 (4)	・江東５区では、これまでも広域避難を中心とした水害対策に関するシンポジウムを開催しており、引き続き、国と都と連携した取り組みが重要と考えます。一方、高規格堤防事業については、事業仕分け以降、市民の理解を得ているとはいいいがたい現状にあります。国が主体となり、事業の必要性から議論を再出発するなど、丁寧な取り組みが求められていると考えます。 ・大規模水害の危険性について、沿川区では、ハザードマップの説明会や広報などで日常

全体	的に啓発を行っているので、国が行う説明会・シンポジウムでは、高規格堤防の必要性を重点的に説明していただきたい。 ・治水対策は、国や都が主体的に率先して取り組むべき課題であると考えます。このため、地元自治体が治水対策に対し、高いモチベーションを維持しながら取り組めるよう、様々な意見に真摯に回答し、お互いの課題や問題点を共有していくことが必要であると考えます。
----	---

「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）（修正案）」
に関する御意見

区名	江戸川区
取り組み方策（イメージ）（修正案）への御意見	
頁	該当箇所ごとに簡潔に記述願います。
	【水害対策】 P. 7 令和元年台風１９号の状況 新たに取り組まれた治水協定に基づく既存ダムの事前放流などの確実な運用により、既存ダムの洪水調節機能の強化を図られたい。 P. 11 １ 堤防、洪水調節施設等の整備・強化の推進（１）（２）（３） ・荒川水系における荒川第二、第三調節池の整備推進を図られたい。 ・京成本線橋梁架替事業の推進を図られたい。 ・荒川や江戸川等の堤防・河川管理施設の耐震化などの治水対策の整備推進を図られたい。 ・東京東部低地帯の堤防・水門等の耐震化・耐水化などの治水対策の整備推進を図られたい。 P. 11 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） 住民や民間事業者等への計画の周知、事業に対する合意形成に不可欠と考える「高規格堤防（国）、スーパー堤防（都）区域の明示・公表」の推進を図られたい。 P. 11 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） ２－２ 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）① 安全安心のまちの形成につながる高規格堤防や高台まちづくりの必要性について、あらゆる機会や媒体を活用しＰＲ・周知等の啓発活動を推進されたい。 P. 11 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） ２－２ 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）② ・住民や民間事業者の負担軽減・事業期間短縮などにつなげるため、直接移転が可能となる種地確保・先行買収などについて、河川管理者による用地取得を検討されたい。 ・現行において、まち側の負担となっている先行買収に係る移転補償費について、河川管理者側の負担を検討されたい。 P. 11 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） ２－２ 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）③ 川裏法面用地の宅地活用化を推進されたい。

P. 11	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） 2-2 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）④ ・現行の共同事業方式に加え新たに検討されている「高規格堤防と土地区画整理の一体化事業」の事業方式、事業主体、事業費負担などの事業制度の検討・明確化に取り組まれない。 ・高規格堤防事業が軸となり、一体化事業を河川管理者が河川事業として主体的に取り組む手法等の検討を図られたい。 ・現行の共同事業方式においては、まちづくり事業者側の事業先行が要件となっていることの見直しを検討されたい。また、まちづくり事業者側の負担軽減を図られたい。 ・現行の土地区画整理事業内で、高規格堤防整備を行う場合の事業費負担などの事業制度の検討・明確化に取り組まれない。
P. 11	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） 2-2 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（2） ・高規格堤防（国）、スーパー堤防（都）ともに、事業中箇所を着実な推進を図られたい。 ・荒川左岸・中川左岸（荒川・中川並行区間）における高規格堤防等の堤防強化策の検討を推進されたい。 ・本検討における制度改正等については、事業中箇所への柔軟な適応などを図られたい。
P. 11	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） 2-2 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（3） ・事業中の江戸川右岸篠崎公園地区高規格堤防とともに、都立篠崎公園の拡張及び高台化の推進を図られたい。 ・市街地における高台確保のため、都立宇喜田公園の拡張及び高台化を検討されたい。 ・荒川左岸（中川左岸）高規格堤防等の整備につながる新小岩公園の高台化の推進を図られたい。
P. 11	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） 2-3 避難スペースを確保した建築物の整備・確保（1） 本区の再開発事業では、地域防災機能の向上のため、屋上広場や地上広場等を周辺地区の一時避難場所として災害時の拠点となるよう整備することとしており、屋上広場やそれに連続する立体通路を整備することは、水害時に有効な避難スペースとなる。 再開発（特に民間再開発の場合）において、水害対策として誰もが一時避難できる公共性を有した屋上広場や立体通路、デッキなどの整備を進めるためには、補助メニューの新設や補助金の割り増しなどが望まれる。 また、整備後の維持管理については、官民の維持管理区分の課題はあるものの、維持管理費に対する補助制度があるとよい。

P. 11	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） 2-3 避難スペースを確保した建築物の整備・確保（3） 建築計画をする際、容積率を有効に利用するため、電気室は地階に配置される傾向がある。そのため、昨年発生した台風19号では、水害によって電気室等が被害を受け、2週間以上にわたって機能不全に陥るケースがみられた。 そこで、建築基準法改正により、水害ハザードマップ等で想定されている浸水深以上に電気室等を配置する場合に容積率を緩和し、上層階への設置を誘導することで、浸水対策の促進に資することができる考える。
P. 12	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） 2-4 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）（2） 建築物と堤防間、建築物同士をつなぐ避難路、市街地再開発事業地区等で整備を行う歩行者デッキ整備等に対する補助・支援を図られたい。
P. 12	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） 2-4 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（3） 都県橋（補助第143号線、補助第286号線、放射第16号線）の整備推進及び補助・支援を図られたい。
P. 12	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） 2-5 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のタイミングに合わせた高台化を円滑に推進するため、国・都等のスピーディかつ柔軟な制度適応などの対応を図られたい。 ・民間事業者が協力しやすくするためのインセンティブ（税制、容積率）導入などの検討を図られたい。 ・高規格堤防等予定区域のうち、既設堤防から離れた箇所における開発等が計画された際に、将来の手戻りとならないような仕組み・制度（誘導策、インセンティブ等）を検討されたい。
P. 12	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） 2-6 高台まちづくりの実践（1） 高台まちづくりを推進するための組織・事業体の検討・明確化に取り組まれたい。
P. 12	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） 2-6 高台まちづくりの実践（3） 住民等との合意形成に不可欠な従前住居者等の負担軽減、生活支援策の拡充（二度移転の回避、仮住居期間の短縮化、税制優遇等）の取り組みを検討されたい。

P. 12	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） 2-7 復旧・復興の迅速化（1） ・浸水継続時間の短縮を図るため、下水道局ポンプ所や排水機場の耐水化・電源継続システム確立などを図られたい。また、ゼロメートル地帯の最大リスクである高潮対策潮位を満足する耐水化を推進されたい。 ・浸水継続時間の短縮を図るため、既設樋管の排水施設としての有効活用策の検討を図られたい。
P. 12	4 住民、企業等の意識啓発（1）（2） 高規格堤防等や高台まちづくりの推進に必要な不可欠な住民や民間事業者の理解につなげるため、あらゆる機会や媒体を活用しPR・周知等の啓発活動を推進されたい。 <その他> ・高規格堤防の都市計画事業としての位置づけについて、議論・検討を図られたい。 ・住民等の負担軽減、事業期間短縮、事業費縮減などにつなげるため、盛土や地盤改良等の工期短縮等を図る新たな工法等の検討を推進されたい。 【地震対策】
P. 19	「密集市街地の不燃化に対するこれまでの取り組み」 本区ではこれまでも、都の不燃化特区事業を活用して、建築物の不燃化や、道路・公園の整備などを行ってきた。 震災に強い安全で良質な市街地の形成を実現するために、本事業の継続的な取り組みと、対象区域の拡大をお願いしたい。
P. 23	1 無接道敷地の解消等に質する建替えの促進（3） 本区の本造密集地域等においても、接道長不足による建替え困難が課題となっている。都が主体となり、具体的な接道要件等の許可基準を示していただくことで、建築審査会の同意を得られやすい環境が整備され、建替えの促進に寄与するものと考ええる。
P. 23	2 高齢化の進行等に対応した取組（1） 既存の配布物に加えて、ネット等の媒体を活用した普及啓発活動も推進していただきたい。（例：空き家情報の相談・閲覧サイト）
P. 23	2 高齢化の進行等に対応した取組（2） ・本区では平成30年度より、都の支援事業を活用した無接道敷地に存する空き家の除却に対して助成行っているが、老朽木造住宅等の発生抑制をより一層推進するため、居住の有無にかかわらず、除却・建替えする際に助成等の支援拡充をお願いしたい。 ・本区においては、不燃化特区内の老朽建築物除却支援によって一定の効果が得られている。不燃化特区以外の密集地域においても、除却後の土地に対する固定資産税等の減免制度を構築していただくことで、老朽建築物対策に資するものと考ええる。

P. 23	2 高齢化の進行等に対応した取組 (3) 密集地域においては、高齢世帯が多く住んでいる。道路拡幅や老朽住宅の除却に協力していただける高齢居住者は引き続き同じ地域で暮らし続けることができるよう、地元の都営住宅へ優先して入居できるようにしていただきたい。
P. 23	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促進 現在区内の木造住宅密集地域では9地区で住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)を実施しており細街路の拡幅、公園の整備などを行っている。それらの地域で共通の課題として、町会・自治会が管理している消火器具などを保管する防災倉庫が不足している。 例えば不燃化特区の事業メニューに防災倉庫の整備費を追加することで、災害発生時の地域内における初期消火活動を円滑に行うことが可能となると考える。 <その他> 今回の修正案の中に記載はないが、地震対策として住宅・建築物の耐震化に関する意見を下記の通り具申させていただきたい。 ○住宅・建築物の耐震化促進 (1) 耐震性のない旧耐震住宅・建築物の耐震化の記述を追加願いたい。 (2) 耐震助成制度の更なる拡充をお願いしたい。 (3) 旧耐震住宅・建築物の耐震化の効果的な施策展開のためは、建築年次の確認や建物情報等を取得するために、都の固定資産税情報の活用が必要となる。については、空き家対策以外の耐震対策においても、区が情報を得られる仕組みづくりのご検討をお願いしたい。