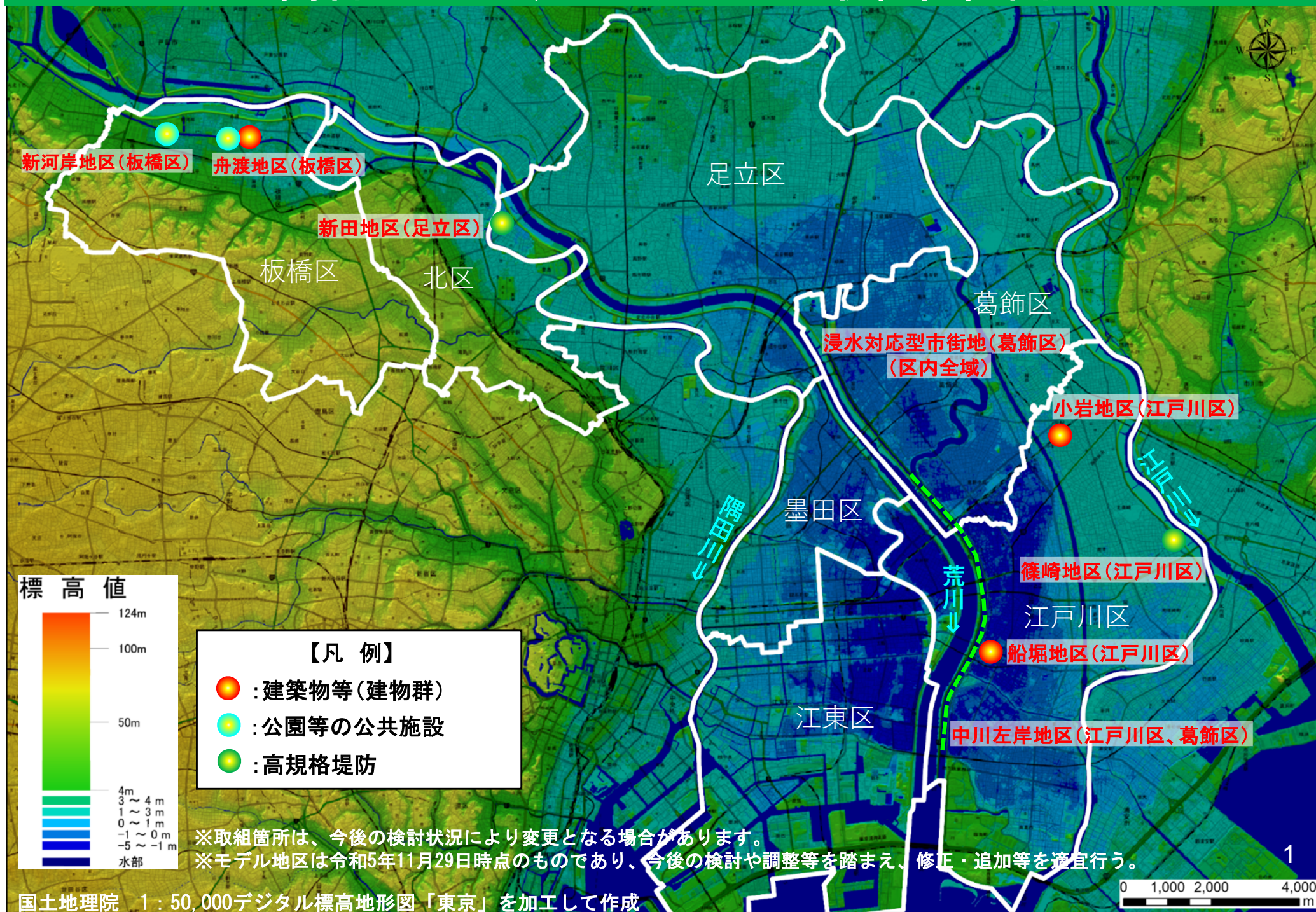


高台まちづくりのモデル地区取組位置図

令和5年11月29日時点



高台まちづくりのイメージ

建築物等（建物群）による高台まちづくり

〔平常時〕賑わいのある駅前空間

〔浸水時〕避難スペース等を有する建築物とペデストリアンデッキ等をつないだ建物群により命の安全・最低限の避難生活水準を確保

平常時



浸水時

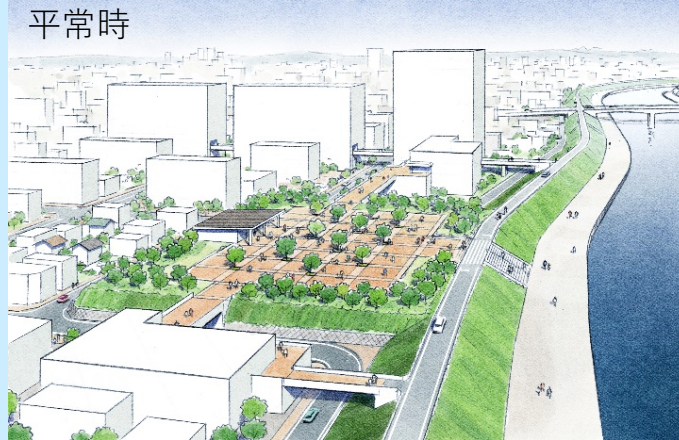


高台公園を中心とした高台まちづくり

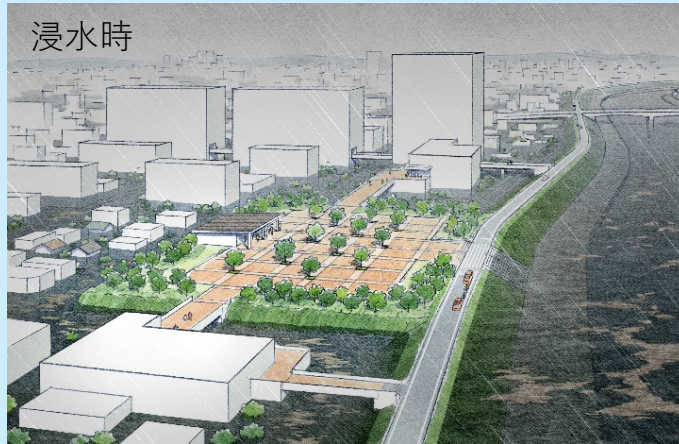
〔平常時〕河川沿いの高台公園

〔浸水時〕緊急的な避難場所や救出救助等の活動拠点として機能。道路や建築物等を通じて浸水区域外への移動も可能

平常時



浸水時



高規格堤防の上面を活用した高台まちづくり

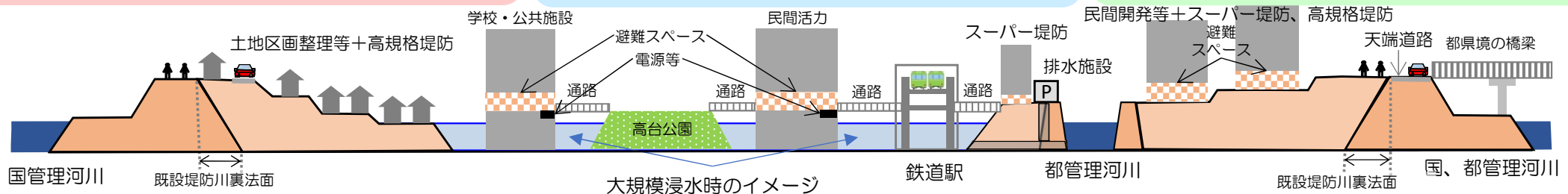
〔平常時〕良好な都市空間・住環境を形成

〔浸水時〕緊急的な避難場所や救出救助等の活動拠点として機能。浸水しない連続盛土等を通じて浸水区域外への移動も可能

平常時



浸水時



板橋区における高台まちづくりの取組

◆施策分類◆
公園等の公共施設、建物群

■取組のポイント『舟渡・新河岸地区 避難計画と連動した建物群の形成による高台まちづくり』

(1) 既存施設を活用した避難ネットワーク確保

(2) 民間開発の機を捉えたハード・ソフトが連携した事業推進

(1) 既存施設を活用した避難ネットワーク確保【新河岸地区】

《具体的な取組内容》

かわまちづくり制度や都市防災総合推進事業を活用し、既存公共施設を緊急一時退避場所としたうえで避難通路の整備を行うなど、防災まちづくりと河川の賑わい創出を連携させた事業を推進

《取組を進める上での課題》

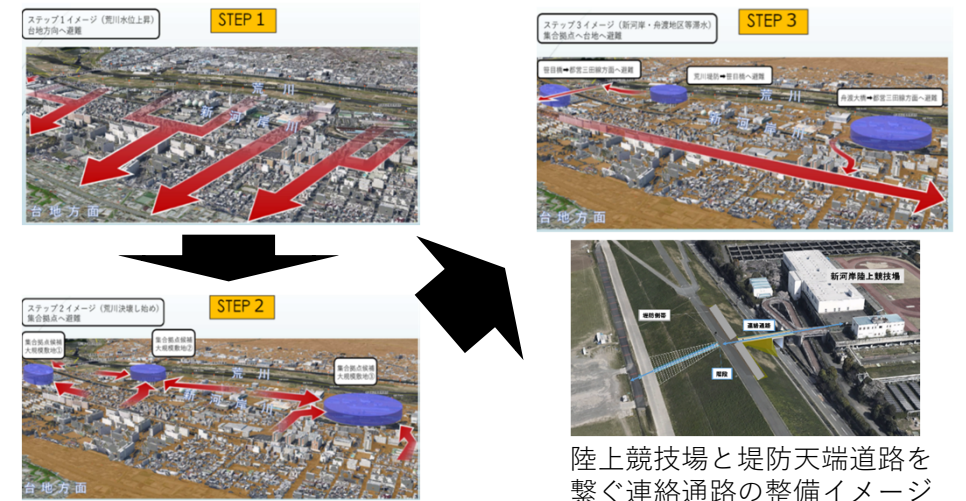
河川管理者・公共施設所管機関等との整備調整、施設の運用周知

《推進方策の活用内容》

かわまちづくり支援制度、都市防災総合推進事業
東京都地区公共施設等整備事業（水害対策）

《今後の予定》

新河岸陸上競技場 避難通路竣工（令和6年度以降）



(2) 民間開発の機を捉えたハード・ソフトが連携した事業推進【舟渡地区】

《具体的な取組内容》

都市計画制度（地区計画・高度利用地区）を活用した民間事業者との連携

《取組を進める上での課題》

備蓄物資の最適化

《推進方策の活用内容》

- ・都市計画制度を活用した、浸水深以上に建物の居室の床の高さを確保
- ・都市計画制度の活用による容積率の緩和を行いながら、建物内での緊急一時退避場所や高台広場、避難路確保等の地域貢献を誘導
- ・入居予定の物流事業者とのソフト面での連携による備蓄物資の在庫管理や入れ替え作業等

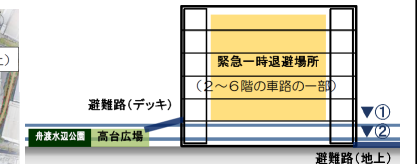
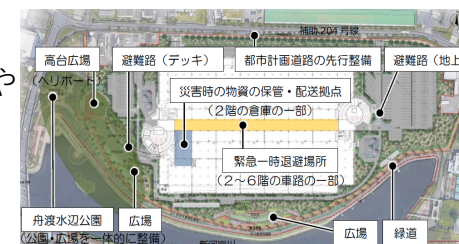
《今後の予定》

- ・物流施設竣工（令和6年9月予定）後、事業者との災害時協定に基づき、施設使用及び敷地内高台広場等の活用の開始

地区計画に定めた水害時に機能する高台拠点のイメージ
（出典：事業者）



【主な地域貢献内容】



東西断面図（イメージ）
避難路、緊急一時退避場所（緊急一時退避場所は建物内の2～6階の車路に位置付ける）
①荒川最大想定：T.P.9.0m
②新河岸川最大想定：T.P.5.2m

江戸川区における高台まちづくりの取組【船堀地区】

◆施策分類◆
建物群

■取組のポイント 『庁舎移転を契機とした水害時の安全確保拠点の創出に向けた高台まちづくり』

- (1) 都市安全確保拠点整備事業の実践を通じた建物群による高台まちづくり
- (2) 一団地の都市安全確保拠点施設と関連都市計画等の策定
- (3) 既存の都市基盤を活用した高台避難ネットワークの形成

《具体的な取組内容》

- ①船堀駅前地区高台まちづくり基本方針の策定（R5年3月）
- ②高台まちづくりに資する都市計画手続き※（R5年10月都決）
※一団地の都市安全確保拠点施設や地区計画等
- ③市街地再開発事業と連携した都市安全確保拠点整備事業の活用
- 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
- ⑤段階的な高台まちづくりに向けた検討・調整

《取組を進める上での課題》

- ・災害対応スペースにつなぐデッキ整備の事業範囲の設定
- ・高台まちづくりのための小規模な共同化等、現地再建メニューの設定
- ・既存の都市基盤を活用した高台避難ネットワークの形成に向けた協議調整

《推進方策の活用内容》

- ・都市安全確保拠点整備事業の実践を通じた制度の活用
- ・高台まちづくり方針や高台まちづくりに資する都市計画等の具現化

《今後の予定》

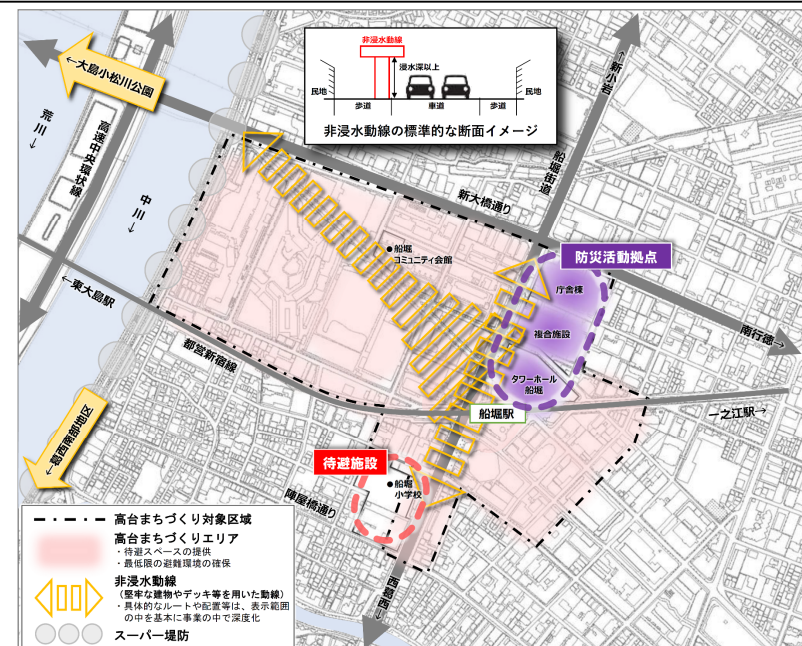


図1：船堀駅前地区における高台まちづくりの方針図



図2：非浸水動線の活用イメージと役割

【図1・2：船堀駅前地区高台まちづくり基本方針（R5.3月策定）より抜粋】 4

■取組のポイント 『JR小岩駅周辺地区高台まちづくりの推進方策の検討』

- (1) 駅前民間再開発の機会を捉えた高台まちづくり
- (2) 既存事業進行中における都市安全確保拠点整備事業の活用検討

《具体的な取組内容》

- ①建築物間の移動を可能とする通路の整備
- ②高台まちづくり方針の検討や高台まちづくりに資する地区計画の変更（R5年10月）
- ③民間開発事業と連携した都市安全確保拠点整備事業の活用検討（公共駐輪場、屋上広場、ペDESTリアンデッキ等）

《取組を進める上での課題》

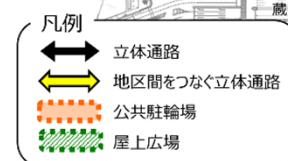
- ・地域防災計画との整合性（地区計画他）
- ・事業認可に向けた各種手続き（スケジュール等）の明瞭化
- ・既存事業、民間事業者及び権利者との調整
- ・浸水区域外への広域避難ルートが確保が困難（高架鉄道等の活用）

《推進方策の検討内容》

- ・都市安全確保拠点整備事業の活用を検討
- ・高台まちづくり方針や高台関連都市計画等の具現化

《今後の予定》

年度		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
A 六丁目	I	→	竣工										
	II	→	竣工										
	III			→	→	→	→	事業完了					
B 北口	再開発		権利変換	→	→	→	→	竣工					
	駅前広場								→	→	→	事業完了	
C 七丁目	区画整理		事業認可	→	→	→	→	→	→	→	→	→	換地処分
	再開発				都決	組合設立	権利変換	→	→	→	→	→	事業完了



B JR小岩駅北口地区（2.0ha）
市街地再開発事業（組合施行）
・R4年度 工事着工

A 南小岩六丁目地区（1.3ha）
市街地再開発事業（組合施行）
・R2年度 I 街区工事完了
・R3年度 II 街区工事完了
・R4年度 III 街区工事着工

C 南小岩七丁目（4.9ha）
土地区画整理事業（区施行）
・R3年度 事業計画決定

C 南小岩七丁目駅前地区（1.5ha）
市街地再開発事業（組合施行）
・R5年10月 都市計画決定



江戸川区における高台まちづくりの取組【篠崎地区】

◆施策分類◆
高規格堤防

■取組のポイント 『広域的な救助救援拠点と併せた水害に強いまちづくり』

(1) 新たな仕組みの構築による高規格堤防整備の加速化

《具体的な取組内容》

- ①区画整理等と併せた高規格堤防整備
- ②大規模水害時の救援救助の拠点的機能の確保
- ③広域避難などの防災機能の役割を担う都市計画道路の整備、都県橋整備に関する関係者調整

《取組を進める上での課題》

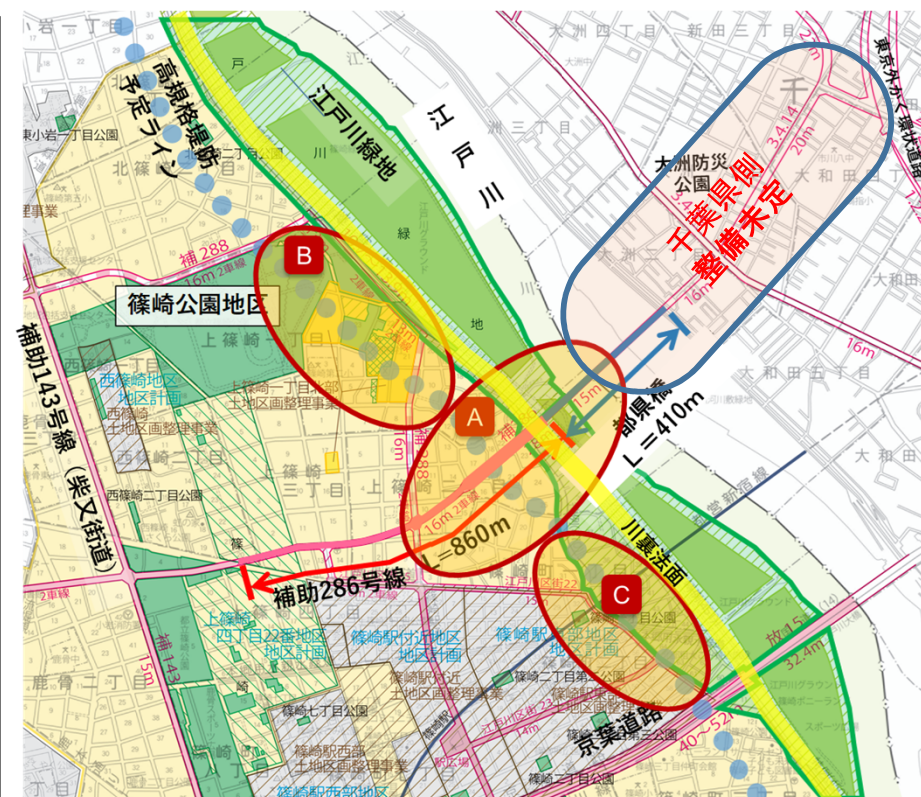
- ・高規格堤防事業とともに進める、重複した都市計画の整理 [A,B,C地区]
- ・住民負担の軽減となる移転方策 [A,C地区]
- ・都市計画道路及び都県橋の早期完成にむけた東京都と千葉県側との調整 [A地区]

《推進方策の検討内容》

- ・高規格堤防整備を加速化するための新たな仕組み
(例) 高規格堤防整備区間の明示(30H)
高規格堤防の都市計画決定
直接移転を可能とする仕組み
種地確保の支援策、まち側の財政負担の軽減等

《今後の予定》

- ・新たな仕組み（高規格堤防の都市計画決定）を国、都、区で事業主体、役割分担、事業方策について検討



A 都県橋整備を含む
高台まちづくりエリア

B 「篠崎公園地区」
高台まちづくり（事業中）

C 都市計画緑地と
土地区画整理事業を施行
すべき区域の重複
→東京都と調整中

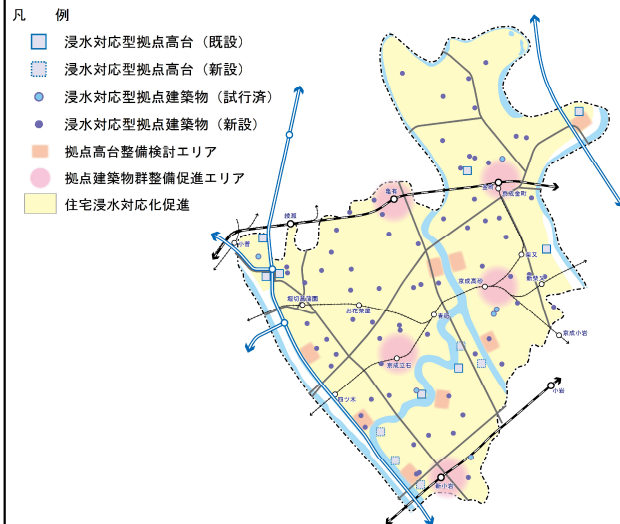
A B C に含まれる事業

- ・高規格堤防事業(国)
- ・都県橋整備(都・千葉県)
- ・江戸川緑地(都・区)
- ・都市計画道路(区)
- ・土地区画整理事業を
施工すべき区域(都・区)

■取組のポイント『浸水対応型市街地構想の実現』

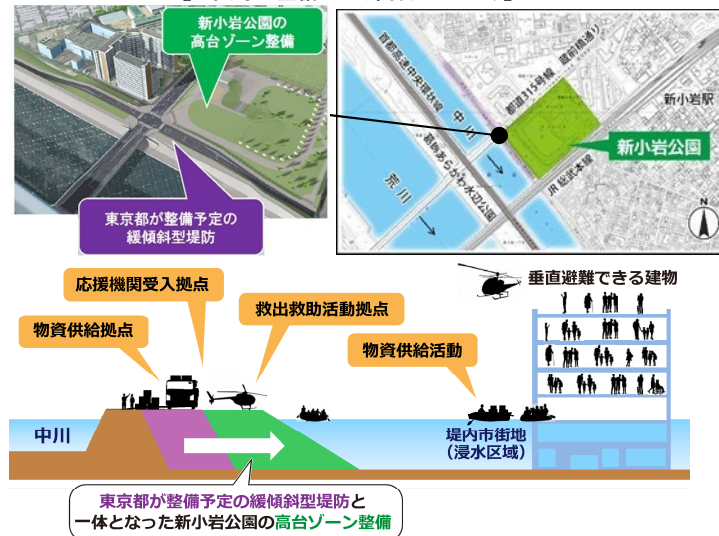
- (1) 計画策定による高台まちづくりの誘導
- (2) 公園等の整備による高台まちづくり
- (3) 避難スペースを確保した建築物等の整備・確保

【計画策定による高台まちづくりの誘導】



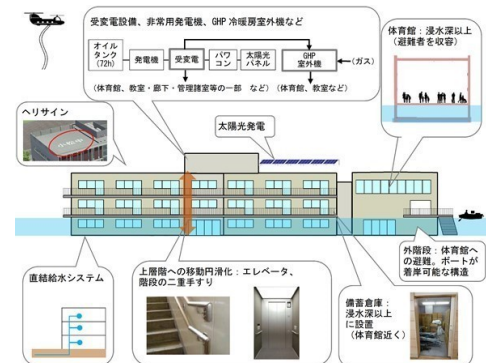
（防災まちづくり方針図（都市計画マスタープラン素案より））

【公園等の整備による高台まちづくり】

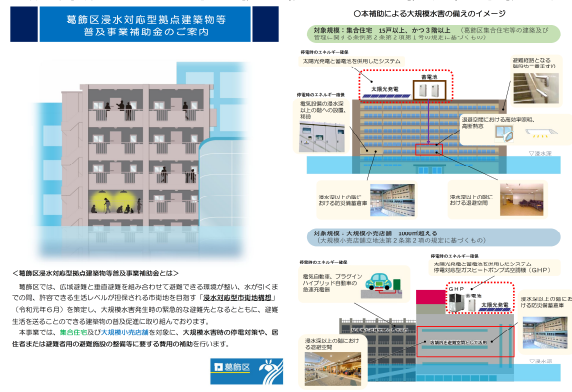


（新小岩公園）

【避難スペースを確保した建築物等の整備・確保】



（避難所となる小中学校の浸水対応型拠点建築物化）



（葛飾区浸水対応型拠点建築物等普及事業補助金）

《具体的な取組内容》

- ①都市計画マスタープランの改定に合わせ、浸水対応型市街地構想に即した内容を明示することを検討中
- ②新小岩公園再整備に向けて、東京都の緩傾斜型堤防と一体となった高台の整備を検討
- ③水害時に避難所となる小中学校の建替えに合わせ、浸水対応型拠点建築物化を実施中
- ④民間施設の浸水対応型拠点建築物化を推進するための補助制度を創設（R4.10）

《取組を進める上での課題》

- ・長期的な湛水期間でも最低限の避難生活水準が確保できる安全退避空間・生活機能の整備拡大

《推進方策の活用内容》

- ・葛飾区浸水対応型拠点建築物等普及事業補助金及び一時避難場所整備緊急促進事業（住宅局）を活用した浸水対応型拠点建築物の改修・整備促進

《今後の予定》

- ・都市計画マスタープラン改定（R5.12予定）

足立区における高台まちづくりの取組【新田地区】

◆施策分類◆
高規格堤防

■取組のポイント『防災拠点となる高規格堤防整備の推進と活用』

(1) 防災拠点整備と合わせた高台づくり

(2) 地元ニーズを踏まえた魅力ある水辺空間の形成

《具体的な取組内容》

- ・高規格堤防・河川防災ステーションの整備推進
- ・河川防災ステーションの平常時・災害時の活用検討

《取組を進める上での課題》

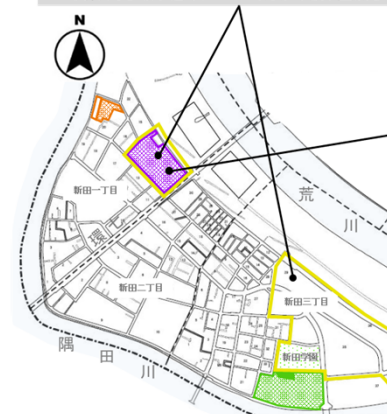
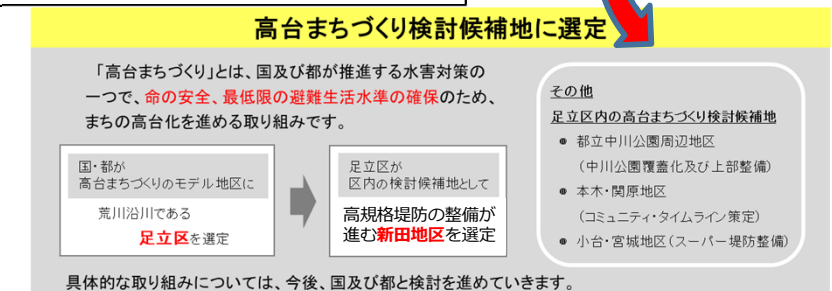
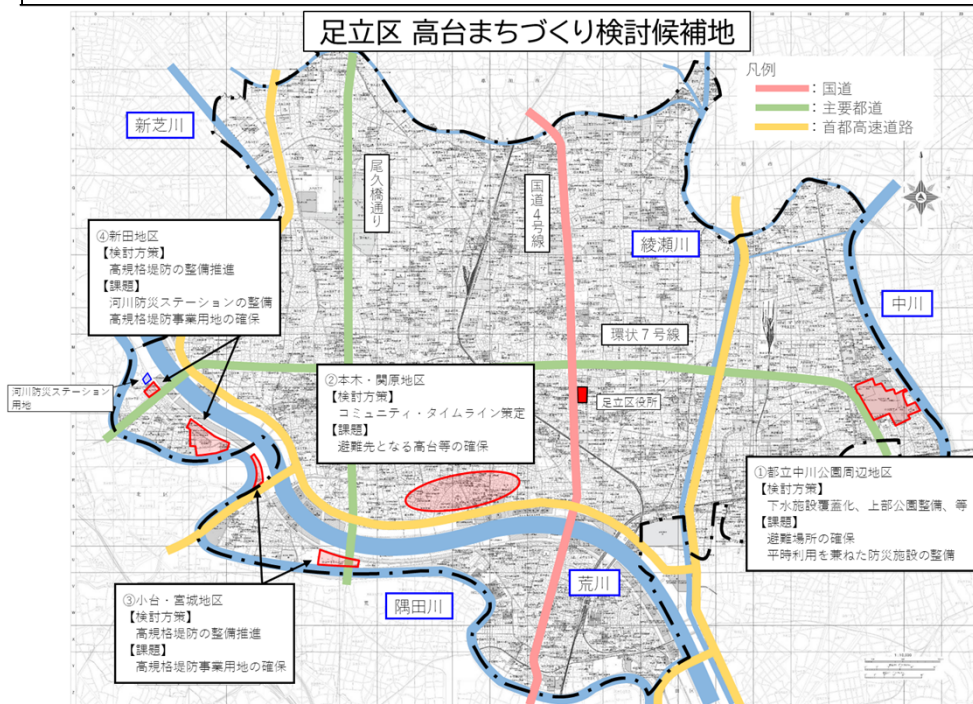
- ・河川防災ステーション用地の確保
- ・狭小な範囲内での複数事業による施工ステップの検討
※高規格堤防・都営アパート建替・区公共施設・河川防災ステーションなど

《推進方策の検討内容》

- ・高規格堤防を軸とした新たな仕組み

《今後の予定》

- ・荒川下流河川事務所ほかとともに高規格堤防整備に向け検討していく。
- ・あだち高台まちづくり推進協議会(R4.6設立)の検討部会(＝勉強会)で、国・都・区が連携して検討中



都営新田一丁目アパートの建替え

現在、第1期建設工事を行っており、完了次第、第2期B棟、第3期駐車場・団地内広場と工事を実施。



■取組のポイント 『庁舎移転を契機とした賑わい確保と水害に強い避難ネットワークの構築』

- (1) 新庁舎整備を契機とした災害対応拠点の構築
- (2) 賑わいや交流を生む「都市中心拠点」の形成
- (3) 新庁舎と高台を結ぶ「防災・バリアフリーネットワーク」の実現

《具体的な取組内容》

- ① 防災拠点機能の視点を踏まえた新庁舎整備
- ② 駅とまちをつなぐ歩行者ネットワークの拡充（平常時の利活用）
- ③ 避難場所である飛鳥山公園と新庁舎を結ぶ高台避難ルート

《取組を進める上での課題》

- ・デッキ整備に係る鉄道事業者・民間開発等との調整
- ・都市安全確保拠点整備事業の要件適合（浸水継続時間36時間・新庁舎に避難所等〔特定公益的施設〕の整備予定なし）

《推進方策の検討内容》

- ・都市安全確保拠点整備事業（庁舎、北とぴあ、歩行者デッキ等）
- ・一時避難場所整備緊急促進事業（垂直避難先確保、北とぴあ）
- ・都市防災総合推進事業（既存高台への避難ルート等）
- ・都市再生整備計画事業（都市基盤整備等）
- ・都市開発諸制度

《今後の予定》

まちづくりプロジェクト	<短期> ～約 10 年	<中期> ～約 20 年	<長期> ～約 30 年
①⑥ 木造住宅密集地域の改善			
①⑦ 水害時の高台避難ルートの確保			
①⑧ 災害対応拠点の形成			
①⑨ 脱炭素まちづくりの促進			

▼高台避難による災害対応力の強化イメージ

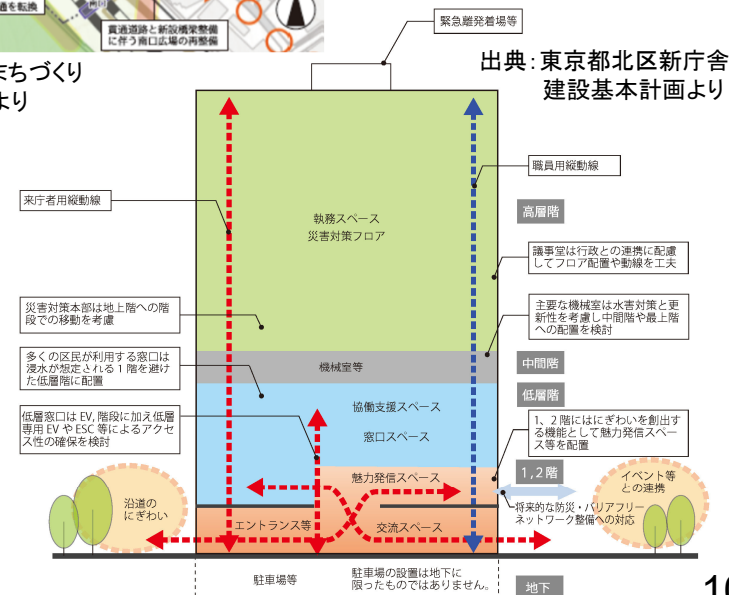


脱炭素まちづくりの推進に加え、万が一の水害時に備えた高台避難ルートの確保や、地震時の帰宅困難者対策の推進、的確な避難誘導の仕組みを整えるなど、まちとしての災害への備えを高めていく。



出典：王子駅周辺まちづくり
ガイドラインより

王子駅周辺におけるまちづくりのひとつとして、低地側に移転予定の新庁舎と高台にある飛鳥山公園を結ぶ「防災・バリアフリーネットワーク」の実現に向け技術的な検証を実施



出典：東京都北区新庁舎
建設基本計画より

■取組のポイント 『「浸水対応型まちづくり」による浸水対応型拠点の形成』

- (1) 浸水対応型まちづくりを都市計画マスタープランへ位置づけ
- (2) 大規模団地の建替え等の機会を捉えた一団地の都市安全確保拠点施設の形成

《具体的な取組内容》

- ① 浸水対応型建築物の整備促進
(垂直避難先整備)
- ② 浸水対応型まちづくりの促進
(大規模団地等の建替えを契機として)

《取組を進める上での課題》

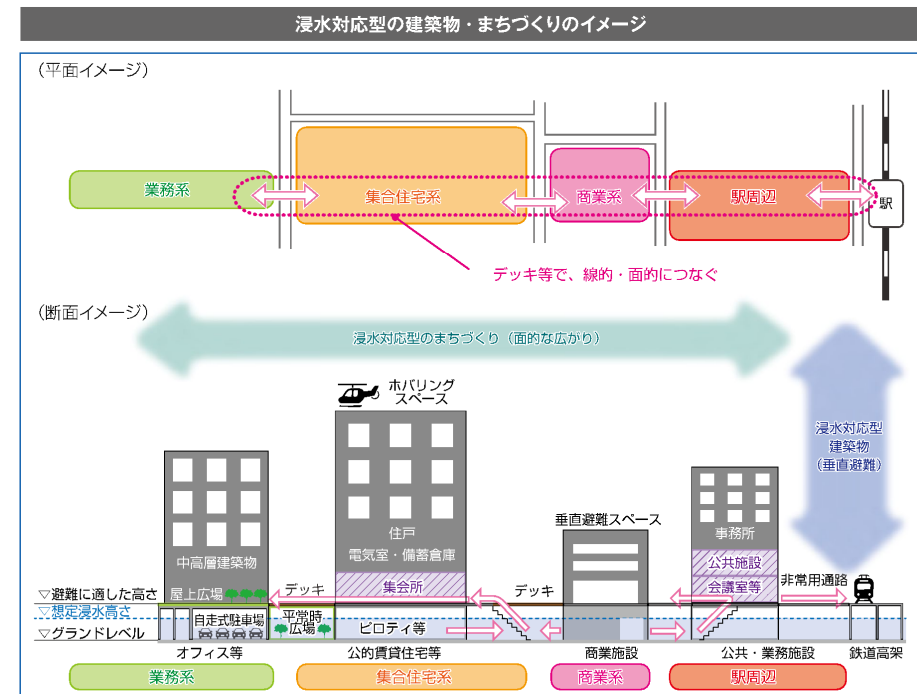
- ・ 計画から具体施策への展開
- ・ 民間事業者等との調整
(平常時、災害時の利活用のイメージ、補助制度の活用等)
- ・ まちづくり方針の策定に向けた地元住民との合意形成

《推進方策の活用内容》

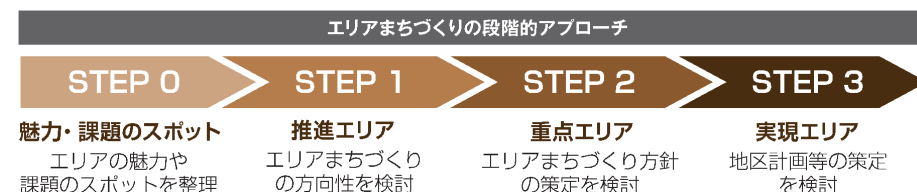
- ・ 都市安全確保拠点整備事業の活用
- ・ 都市防災総合推進事業の補助制度活用
- ・ 一時避難場所整備緊急促進事業の活用

《今後の予定》

- マスタープランの進捗管理を実施
(モデル地区の立ち上げも検討)
- ・ 計画の目標年次を概ね20年後(2040年代)に設定
- ・ 関連施策を具体的に展開するため、定量的な成果管理と透明性の高い進行管理を実施
- ・ 各地区のまちづくり方針の策定



出典: 江東区(2022)「江東区都市計画マスタープラン2022」p.17



出典: 江東区(2022)「江東区都市計画マスタープラン2022」p.135

■取組のポイント 『安全安心なまちづくりの推進』

《具体的な取組内容》

【鐘ヶ淵地区】

- ・「鐘ヶ淵駅周辺地区まちづくり計画」改定の中で水害対策の方針について検討

《取組を進める上での課題》

【鐘ヶ淵地区】

- ・水害対策に係る地元住民の理解促進

《今後の予定》

【令和6年度(予定)】

- ・「鐘ヶ淵駅周辺地区まちづくり計画」改定

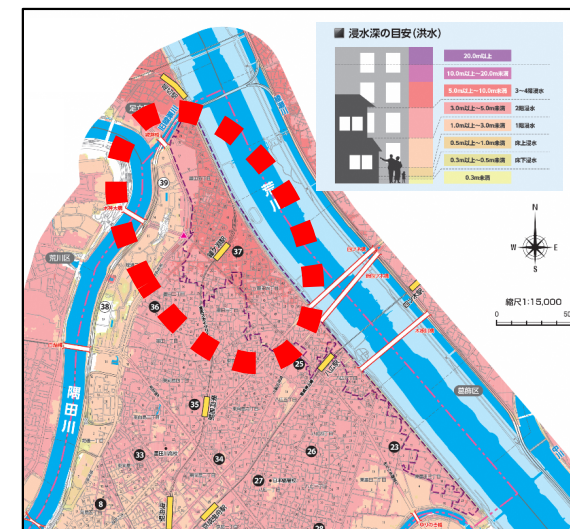
【鐘ヶ淵地区】



鐘ヶ淵駅周辺地区
まちづくり計画
(平成28年6月)



まちづくりの方針図



墨田区洪水ハザードマップ (北部地域抜粋)

モデル地区の取組を踏まえた高台まちづくりの進め方(案)

- 高台まちづくりの整備方法を大きく分類すると、①建築物等(建物群)、②公園等の公共施設、③高規格堤防といった3種類に分類され、各モデル地区において、整備方法に応じた取組を踏まえ進め方(案)を整理した。
- 高台まちづくりの更なる推進に向け、各モデル地区において進めている整備方法に応じた取組を他地区への検討の水平展開を行う。

整備方法	建築物等(建物群)	公園等の公共施設	高規格堤防
モデル地区	船堀地区、小岩地区、舟渡地区、葛飾区内	新河岸地区、舟渡地区、葛飾区内	篠崎地区、新田地区、中川左岸地区

モデル地区の取組を踏まえた高台まちづくりの進め方(案)

【合意形成等】

- 土地区画整理事業との連携など、一度移転方式を検討
- 平常時と水害時を想定したまちづくりについて地元と意見交換を行った上で、都市計画手続きを実施することは、合意形成を進める上で効果的であるため、その方法について展開

【高台確保】

- 民間事業者の開発等と連携
- 高台広場や避難施設等を都市計画(都市施設・地区計画等)に位置付け
- 都市計画制度による容積率緩和等 を活用し、高台まちづくりにかかる地域貢献を誘導
- 長期的な湛水期間における安全退避空間・生活機能の整備拡大

【広域避難、避難先に資する避難ルートの確保 等】

- 浸水区域外への広域避難ネットワーク確保

高速道路高架部への緊急安全確保における基本的な考え方

■ 基本的な考え方

- ・ 大規模水害時において、人命を最優先とする警戒レベル5「緊急安全確保」での緊急安全確保先を拡充
 - ・ 大規模水害時においては、警戒レベル4までに全員速やかに広域避難を実施することとしているが、止むを得ない事由により住民が地域内の危険な場所にとどまった場合、緊急安全確保先の一つの選択肢として、民間・公共建築物や高台の公園等に加え、高速道路高架部を一時利用するもの
- 令和5年4月：高速道路高架部を緊急安全確保先として一時利用することを、都、江東5区、高速道路会社との間で協定締結

■ 高速道路高架部への緊急安全確保のための主な検討・調整事項

災害時の高速道路の「緊急交通機能」への影響を検証するとともに、緊急安全確保の実施に必要な誘導態勢や実行性のあるタイムライン等の構築に向けて関係者で検討を実施

① 緊急安全確保先としての安全性・実行性

- ・ 高速道路高架部（緊急安全確保先）における安全性の確保（災害時の天候、避難誘導態勢、避難対象範囲 など）
 - ・ 実行性のあるタイムラインの構築（交通規制のタイミング・要請等の枠組み など） 等
- 長期的な大雨等による荒川の洪水や特別警報級の台風の上陸等、江東5区が広範囲に浸水する事態での実施を想定
- 天候の回復や、高速道路の通行止めなど、緊急安全確保を行う安全性が確認され、住民を浸水区域外に輸送する態勢が確認されていることが前提
- 協定に基づき、江東5区から都への要請を受け、都は高速道路会社へ高速道路の通行止めを要請し、通行止めがなされた後から、高速道路が緊急交通路として活用される発災後6時間後までの間、緊急安全確保先として活用※
- ※緊急安全確保先として活用しない出入口は、住民の立入り防止のため、江東5区により、簡易的な進入防止柵等の対策を実施
- 住民への周知方法は、本取組が、あくまでも、自主的な避難先の確保が前提の緊急的なセーフティネットであることに留意して行う

② 被災後の救援救助活動・緊急輸送への影響

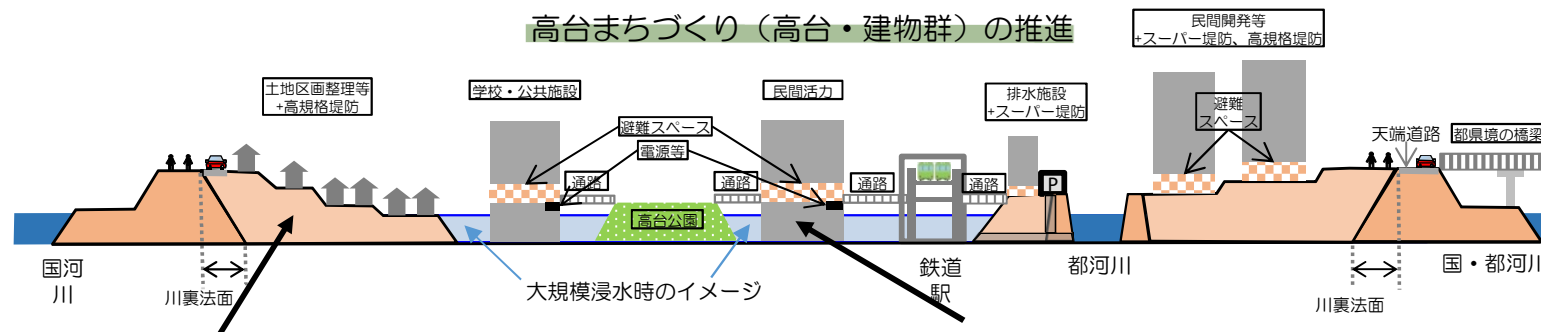
- ・ 被災地の消防・救助活動、地区内外の医療機関への搬送、緊急物資の輸送等に対する影響の検証
 - ・ 浸水区域外への住民の安全な誘導・支援の実効性の確保 等
- 高速道路が緊急交通路として活用される前に高架部に待機したバスによって住民を浸水区域外に輸送※
- 江東5区が主体となり、警察・消防等と連携を図りながら、高速道路出入口において住民を誘導※
- ※都の要請により高速道路会社が高速道路の通行止めを完了した報告を受けたのちに実施

③ 関係法令の整理

- ・ 高速道路高架部への緊急安全確保に関する関係法令の適用・運用の整理 等
- 災害発生時、人命を最優先とした住民の緊急安全確保先としての受入れについて、協定の範囲内で立ち入ることは可能

④ 今後の取組

- 本取組の実行性を確認し、取組の熟度を高めていくため、机上訓練を実施



1. 土地区画整理事業等との連携強化による 高規格堤防整備

○税制特例措置

- ア 高規格堤防整備に係る税制特例措置
(水管理・国土保全局／R4-R5※)
※現在、延長要望中

【不動産取得税】 (H3創設)

高規格堤防特別区域の公示日から2年以内に建替家屋を取得した場合に、課税標準から従前家屋の価格を控除

【固定資産税】 (R元創設)

高規格堤防整備事業のために使用された土地に、従前権利者が新築する家屋の固定資産税について、従前権利者居住用住宅については2／3、従前権利者非居住用住宅及び非住宅用家屋については1／3を、新築後5年間減額

2. 避難スペースを確保した建築物の整備・確保（建物群）

○補助制度

- ア 都市安全確保拠点整備事業（都市局／R3.7）
：江戸川区船堀地区 適用
- イ 一時避難場所整備緊急促進事業（住宅局／R3.3）
- ウ 東京都都市安全確保拠点整備事業（東京都／R4.3）
：江戸川区船堀地区 適用
- エ 東京都地区公共施設等整備事業（水害対策）東京都／R5.3）
：板橋区新河岸地区 適用

○まちづくりの制度拡充

- ア 流域治水関連法の改正
(都市局／R3.5)
※地区計画のメニューに居室の床面高さ等追加
：板橋区舟渡地区、江戸川区船堀地区 適用
- イ 都市開発諸制度の改定（東京都、R2.12）
：板橋区舟渡地区 適用
- ウ 建築基準法52条14項の規定に基づく容積率緩和
(東京都／R3.11)
※住宅等の電気設備（浸水高以上）に係る容積率制限の緩和