

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DEST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



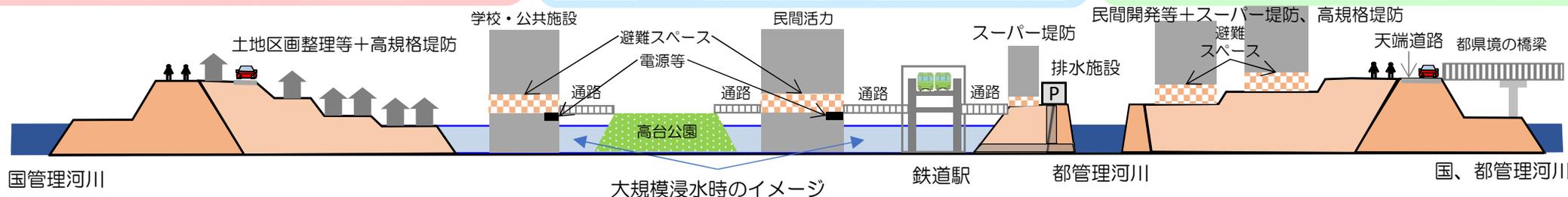
高台公園を中心とした高台まちづくり

〔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



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



■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》

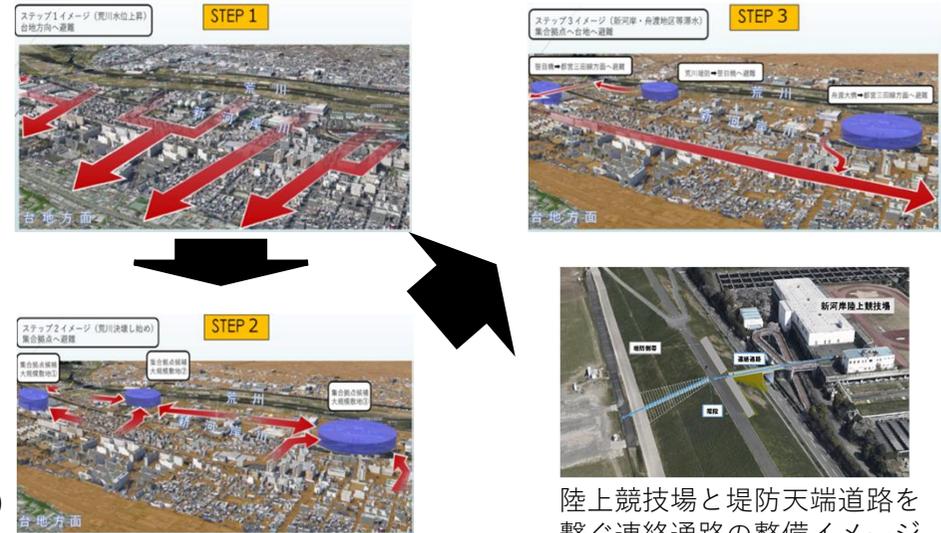
河川管理者・公共施設所管機関等との整備調整、施設の運用周知

《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）

《成果》

「板橋区と戸田市との災害時における相互応援に関する協定書」
(令和6年2月締結)に基づき連絡通路(令和6年度以降竣工予定)
を活用した安全な避難経路を確保済



(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、民間事業者と連携

《取組を進める上での課題》

緊急一時退避場所から浸水想定区域外への避難経路の確保
(浸水域のルート確保及び施設管理者との調整等)

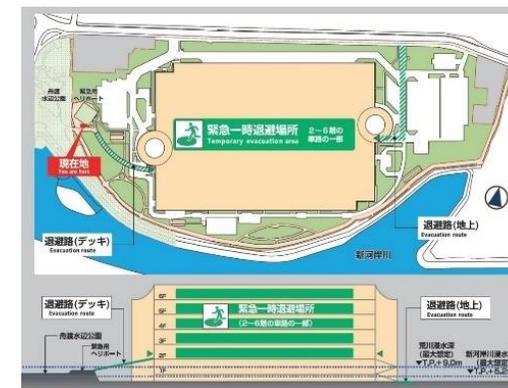
《推進方策の活用内容》

- 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退避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)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：三井不動産株式会社・日鉄興和不動産株式会社)



(出典：緊急一時退避場所案内サイン[板橋区])

■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決定* (R5年10月)
*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》

- ・ 浸水区域外への移動ルート確保に向けた、デッキ整備事業範囲の設定
- ・ 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》

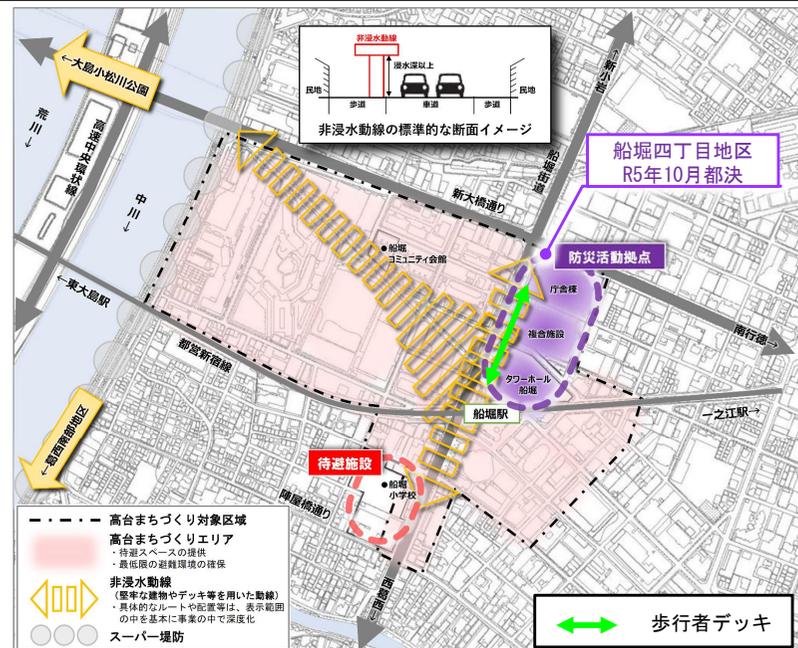


図1 : 船堀駅前地区における高台まちづくりの方針図

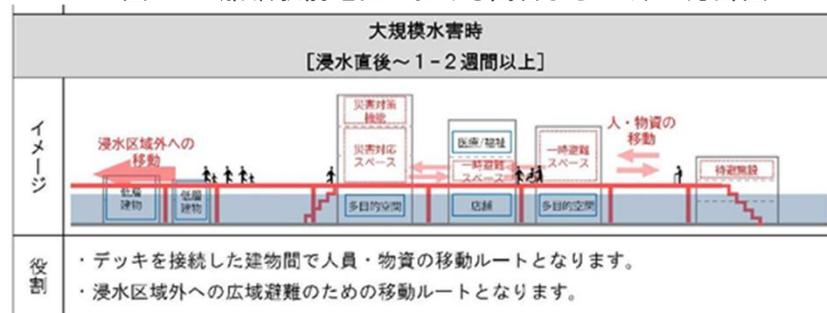


図2 : 非浸水動線の活用イメージと役割

■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、歩行者デッキ等)

《取組を進める上での課題》

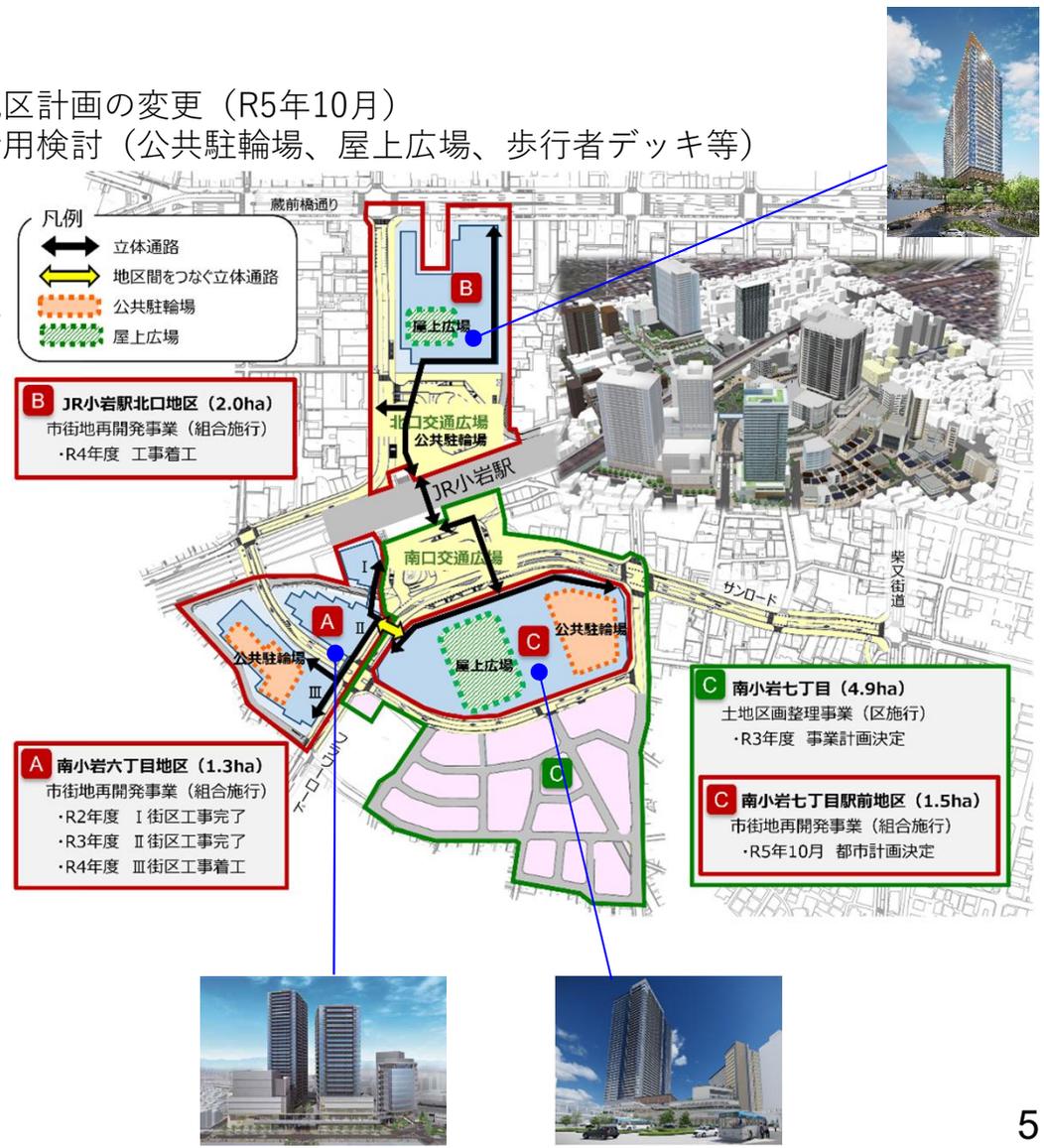
- ・地域防災計画との整合性 (地区計画他)
- ・事業認可に向けた各種手続き (スケジュール等) の明瞭化
- ・既存事業、民間事業者及び権利者との調整
- ・浸水区域外への広域避難ルートが確保が困難 (高架鉄道等の活用)

《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	権利	→ 竣工									
	駅前	広場							→ 事業完了			
C 七丁目	区画	事業	→ 換地									換地
	再開	発		都決	組合	権利	→ 事業完了					
					設立	変換						



■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》

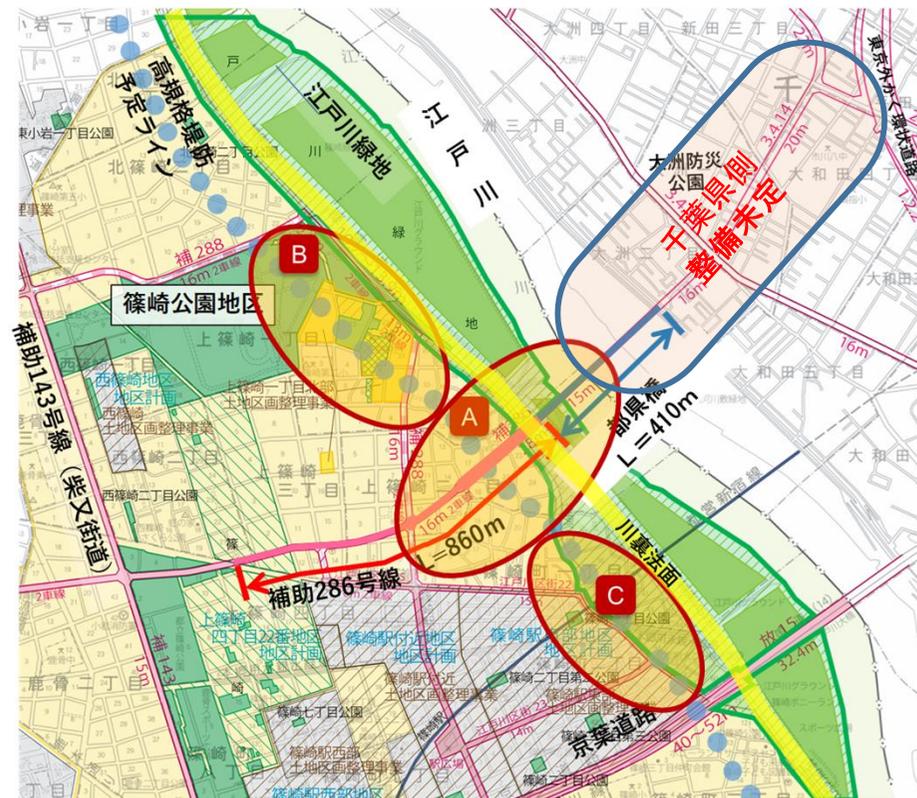
- ・ 高規格堤防事業とともに進める、重複した都市計画の整理 [A,C地区]
- ・ 住民負担の軽減となる移転方策 [A,C地区]
- ・ 都市計画道路及び都県橋の早期完成にむけた東京都と千葉県側との調整 [A地区]

《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》

- ・ 高規格堤防整備を加速化するための新たな仕組みを国、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】

凡 例

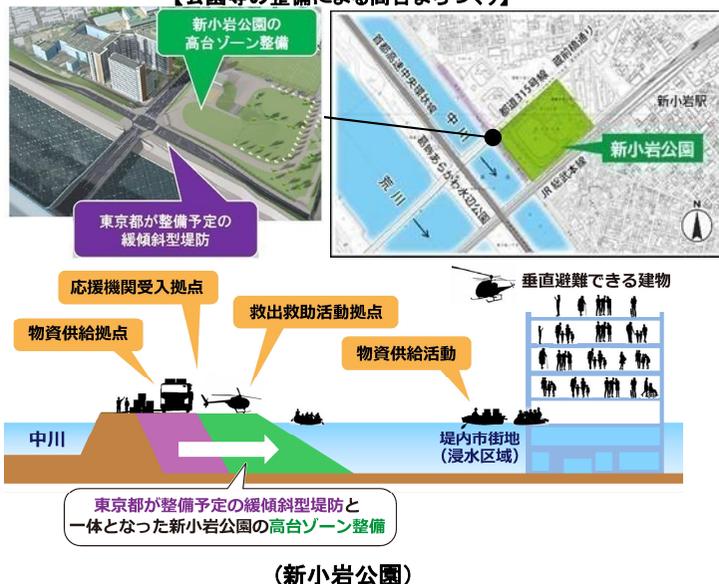
- 浸水対応型拠点高台（既設）
- 浸水対応型拠点高台（新設）
- 浸水対応型拠点建築物（試行済）
- 浸水対応型拠点建築物（新設）
- 拠点高台整備検討エリア
- 拠点建築物群整備促進エリア
- 住宅浸水対応促進



(都市計画マスタープランP58

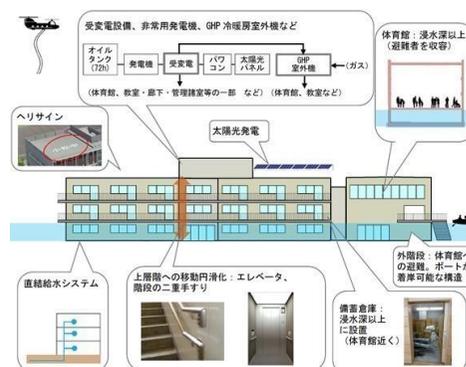
防災まちづくり方針図(水害))

【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のご案内

〇本補助による大規模水害のイメージ

対象規模：集合住宅 10F以上、かつ3階以上、葛飾区管内住宅等の建築及び増築に際し国土交通大臣の認定を受けた建築物等（試行済）

対象規模：大規模小売店舗 100㎡超える、国土交通大臣の認定を受けた建築物等

対象規模：大規模小売店舗 100㎡超える、国土交通大臣の認定を受けた建築物等

対象規模：大規模小売店舗 100㎡超える、国土交通大臣の認定を受けた建築物等

対象規模：大規模小売店舗 100㎡超える、国土交通大臣の認定を受けた建築物等

(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 (R5.12)
- 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て、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)
- ⑤住宅の浸水被害の対策や考え方等を整理した葛飾区住宅浸水対策ガイドラインを発行 (R6.4)

《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

《今後の予定》

・浸水対応型市街地構想の実現方策を進めていく

■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》

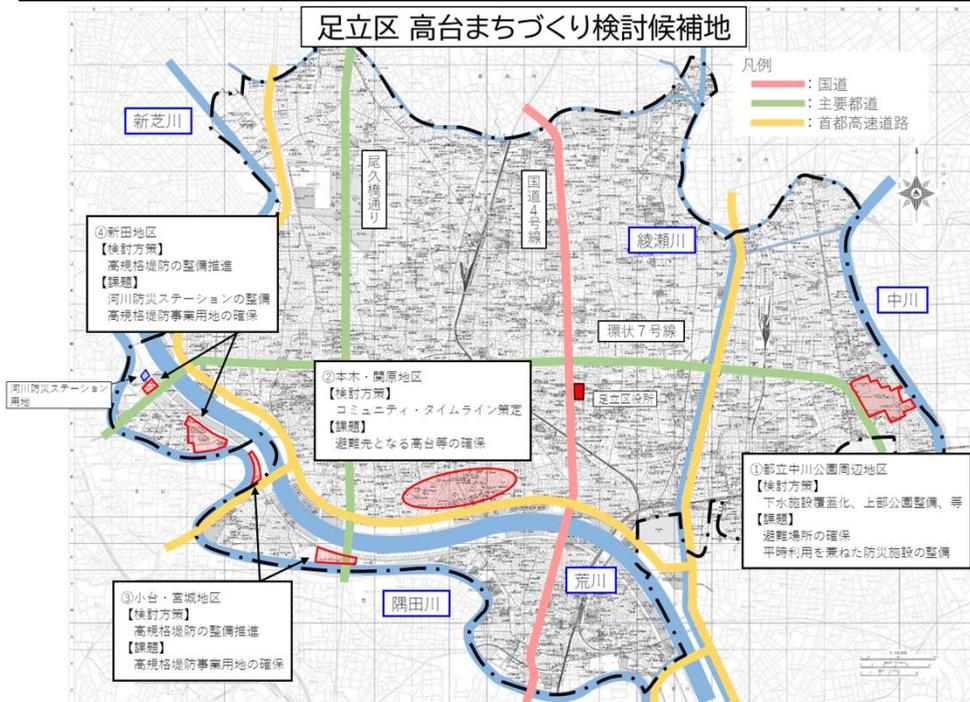
- ・河川防災ステーション用地の確保
- ・狭小な範囲内での複数事業による施工ステップの検討
※高規格堤防・都営アパート建替・区公共施設・河川防災ステーションなど

《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



高台まちづくり検討候補地に選定

「高台まちづくり」とは、国及び都が推進する水害対策の一つで、**命の安全、最低限の避難生活水準の確保**のため、まちの高台化を進める取り組みです。

国・都が高台まちづくりのモデル地区に
荒川沿川である **足立区**を選定

足立区が区内の検討候補地として
高規格堤防の整備が進む**新田地区**を選定

具体的な取り組みについては、今後、国及び都と検討を進めていきます。

その他
足立区内の高台まちづくり検討候補地

- ・都立中川公園周辺地区 (中川公園覆蓋化及び上部整備)
- ・本木・関原地区 (コミュニティ・タイムライン策定)
- ・小台・宮城地区(スーパー堤防整備)

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。

※今後の調整・検討状況により、変更となる場合があります。

■取組のポイント『高台まちづくりに向けた堤防整備の推進と堤防整備方策の検討』

- (1) 高台まちづくりに向けた高規格堤防整備および東京都スーパー堤防整備
- (2) 堤防整備にあたっての整備方策の検討

《具体的な取組内容》

- ①西新小岩地区における高台まちづくりに向けた高規格堤防整備の検討
- ②新小岩公園再整備に向けた緩傾斜型堤防および高規格堤防が連携した高台整備の検討
- ③河川の管理用通路を活用した高台への避難路の確保等に関する検討

《取組を進める上での課題》

- ・中川左岸堤防と並行に設置されている道路の切り直しおよび生活道路の擦り付け[①,②,③]
- ・道路橋梁部や鉄道高架部、河川管理施設との取り合い[①,②,③]
- ・事業完了後の高規格堤防整備事業とスーパー堤防整備事業との管理区分[①,②]
- ・河川管理用通路(東京都)の幅員確保[③]
- ・避難路の確保等における関係機関との調整、運用に向けた役割分担[③]

《推進方策の検討内容》

- ・高台まちづくりに向けた高規格堤防整備とスーパー堤防整備が連携した整備方策の検討

《今後の予定》

- ・事業中地区
 - ①西新小岩地区 : 工事着手に向けて、引き続き関係者調整を行っていく
 - ②新小岩公園再整備: 引き続き荒川下流河川事務所、東京都、葛飾区の3者協議を実施
- ・高台まちづくりの推進箇所、整備方策、避難路確保の検討を行っていく

【中川左岸(荒川並行区間)における高台まちづくりに向けた堤防推進方策の検討】



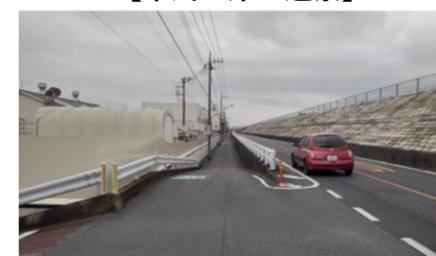
【新小岩公園再整備の概要】



【高台への避難路確保イメージ】



【中川左岸の近景】



中川左岸堤防の法尻には、道路も並行しており、住民生活に必要な接道となっている。

■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	完了		
17 水害時の高台避難ルートの確保			完了
18 災害対応拠点の形成			完了
19 脱炭素まちづくりの促進			完了

▼高台避難による災害対応力の強化イメージ

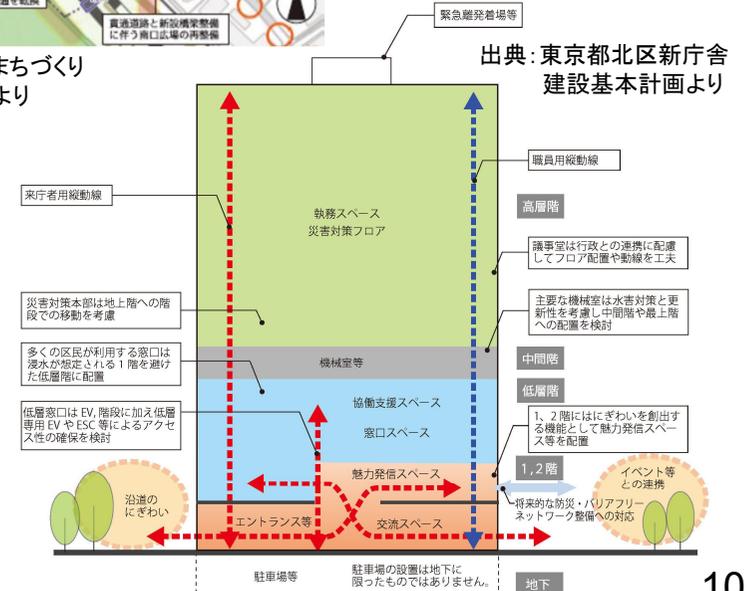


脱炭素まちづくりの推進に加え、万が一の水害時に備えた高台避難ルートの確保や、地震時の帰宅困難者対策の推進、的確な避難誘導の仕組みを整えるなど、まちとしての災害への備えを高めていく。



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」による垂直避難ゾーンの形成』

- (1) 都市計画マスタープランの重点戦略の方向性を示す「江東区浸水対応型まちづくりビジョン」を策定（令和6年3月）
- (2) 江東区版高台まちづくりとして、浸水リスクに対応した建築物を整備・誘導

《具体的な取組内容》

- ①水害時の拠点避難所、自主避難施設となる公共施設や、一時避難施設の協定を締結した民間施設等の拡充と並行した「浸水対応型建築物」の整備の促進
- ②大規模開発や大規模団地建替を契機とした「浸水対応型拠点建築物」の整備、及び救助機能に垂直避難先間や浸水区域内外をつなぐ「浸水対応型拠点エリア」の形成
- ③拠点避難所となる区立小・中学校及び自主避難施設となる公共施設における「浸水対応型拠点建築物」の整備の推進

《取組を進める上での課題》

- ・地域ごとのまちづくり方針策定に向けた地元住民との合意形成
- ・マンション等個別の民間建築物に対する助成制度の創設
- ・「浸水対応型建築物」の平常時、災害時の利活用イメージの明確化

《推進方策の活用内容》

- ・都市安全確保拠点整備事業
- ・都市防災総合推進事業
- ・一時避難場所整備緊急促進事業

《今後の予定》

- ・マスタープランの進捗管理を実施（学識によるモニタリング）
- ・（仮称）都営東砂二丁目団地（第1期）建替計画において、浸水対応型建築物の機能を盛り込む。（R8年以降に工事着手予定）
- ・市街地再開発事業や大規模団地建替の動向を捉え、浸水対応型まちづくりビジョンを盛り込んだまちづくり方針を策定。



出典：江東区都市計画マスタープラン2022より

【浸水対応型建築物】

- ①②の機能を有する中高層建築物
- ①**緊急機能**：緊急的に避難可能なスペース等
- ②**維持機能**：非浸水階に設置された物資・スペース・設備等

【浸水対応型拠点建築物】

- 上記①②に加え③の機能を有する中高層建築物
- ③**救助機能**：避難者の移送、物資の輸送等に必要ペース等

■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)】

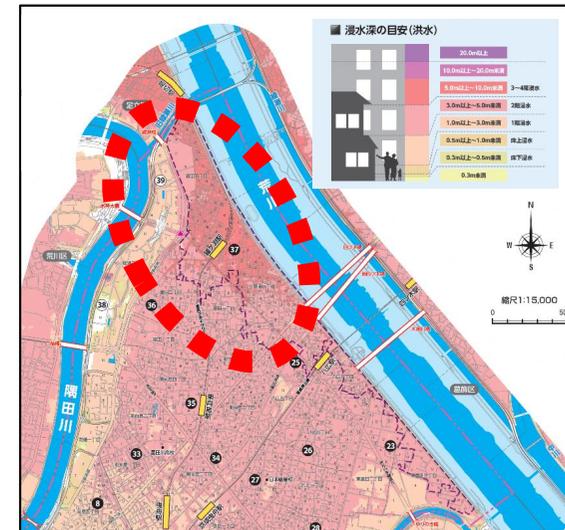
- ・ 「鐘ヶ淵駅周辺地区まちづくり計画」改定

【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)

高速道路高架部への緊急安全確保について

■現在の取組状況

- ・ 事前に予測される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避難等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、**一部の高速道路高架部**について**一時利用を図る**取組を関係者間で検討
- ・ 本年5月、初回の机上訓練を実施し、災害に直面した際、「実際に職員の確保が可能なオペレーションか」「通行止め要請の際は記録として残る文書化の必要性」「対外的な情報発信」等の課題を関係者間で確認し、引き続き、**実効性のあるタイムラインを含む計画の構築に向けて検討を深度化**
- ・ とりわけ、**対外的な情報発信**については、本取組が緊急的なセーフティネットであることを踏まえ、「いずれの高速道路高架部へ常時避難可能」等の誤認から**住民の自主的な避難行動等への意識を妨げないよう広報・報道等には避難のステップ等を平時から正確に伝達するとともに、災害時には適切な情報を住民に周知すること**を関係者間で確認

