

# 東京都の

# 防災都市づくり

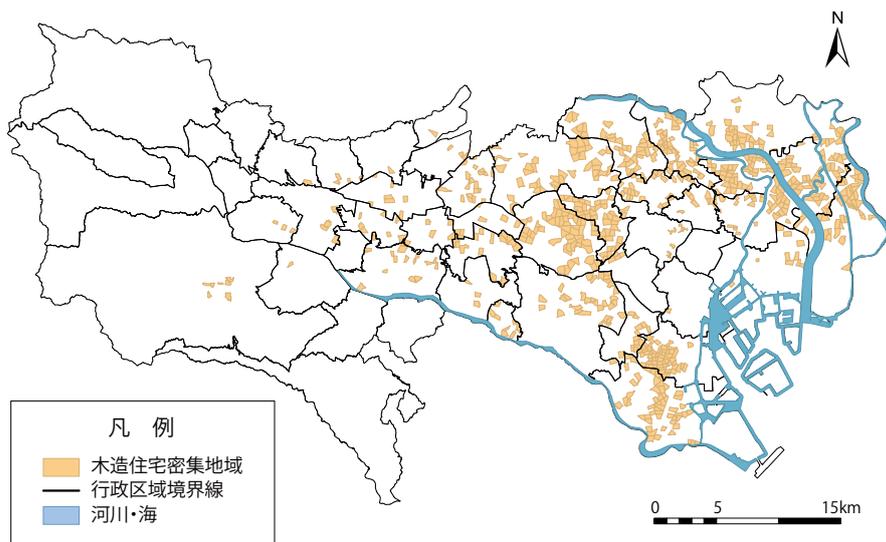
震災に強い都市の実現に向けて



# 東京における防災上の課題

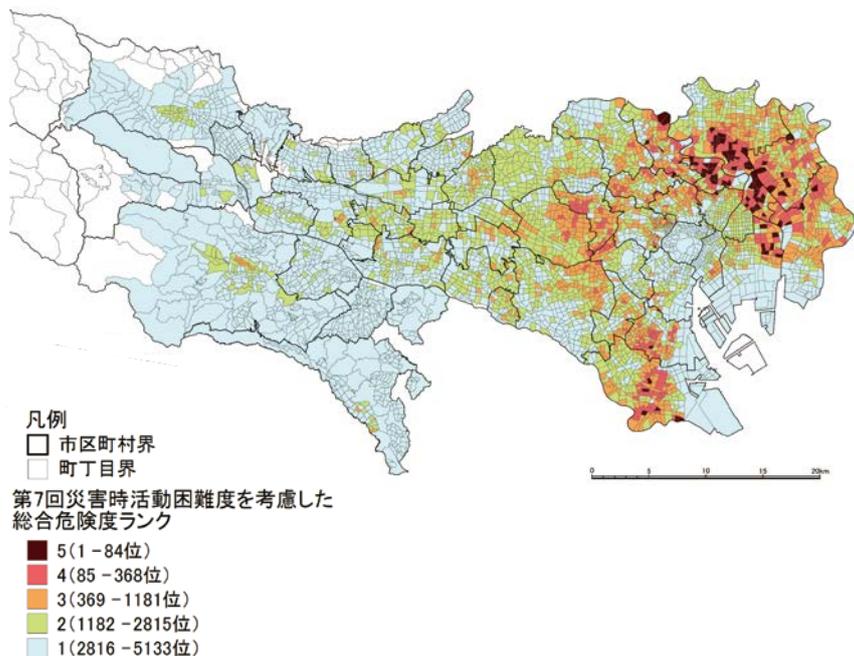
東京都では、今後30年以内にマグニチュード7クラスの大地震が70%の確率で発生すると予測されており、首都直下地震による東京の被害想定によると、区部の木造住宅密集地域を中心に、建物倒壊や地震火災の被害が発生するとされています。

## 木造住宅密集地域の現状



木造住宅密集地域（以下「木密地域」という。）は、山手線外周部を中心に広範に分布しています。これらの地域は、戦後の急速な市街化などにより形成されましたが、今日に至っても、道路や公園等の都市基盤が不十分なことに加え、老朽化した木造建築物が集積するなど防災上・住環境上の課題を抱えています。

## 地域危険度について



東京都では、東京都震災対策条例に基づき、以下の目的でおおむね5年ごとに、都内の市街化区域について、各地域における地震に関する危険性（地域危険度）を調査しています。

- ①地震に強い都市づくりの指標とする。
- ②震災対策事業を実施する地域を選択する際に活用する。
- ③地震災害に対する都民の認識を深め、防災意識の高揚に役立てる。

木密地域を中心に地域危険度が高い地域では、このような市街地の実態を踏まえ、建築物の不燃化及び耐震化の事業を連携させながら、震災に強い都市づくりの推進を図っていくことが重要です。

# 防災都市づくり推進計画（1）

東京都震災対策条例に基づき定める計画

東京都は、災害に強い都市の実現に向け、防災都市づくり推進計画（平成28年3月改定、平成29年3月整備プログラム更新）に示す以下の基本的な考え方に基づき、市街地の防災性の向上を図っていきます。

## 1 延焼遮断帯の形成 緊急輸送道路の機能確保

震災時の大規模な市街地火災を防止するとともに、円滑な救援・救助活動、避難などを可能とする広域的な観点から都市の防災上のネットワークを形成

## 2 安全で良質な市街地の形成

防災生活道路等の基盤整備、建築物の不燃化・耐震化などにより地域の状況に応じた防災性の向上を図り、安全で良質な市街地を形成

## 3 避難場所等の確保

大規模な市街地火災から都民の生命を守るため、避難場所を適切に確保し、その安全性の向上や避難距離の短縮化



### 整備目標

延焼遮断帯形成率 75%※1  
(整備地域内)  
骨格防災軸形成率 98%※1

※1 平成37年度までの目標とする

不燃領域率 70%※2,3  
(整備地域内)  
70%以上※2  
(重点整備地域内)

※2 平成32年度までの目標とする  
※3 平成37年度までに70%以上を目標とする

区部における、避難有効面積が不足する避難場所、避難距離が3 km以上となる避難圏域の解消

### 整備手法

都市防災不燃化促進事業  
沿道一体整備事業  
耐震診断・耐震改修への助成  
耐震改修への融資  
(緊急輸送道路沿道)

都市計画道路の整備  
沿道建築物の不燃化・耐震化  
道路閉塞のおそれのある建築物の耐震化

木造住宅密集地域整備事業  
防災街区整備事業  
新たな防火規制  
(東京都建築安全条例)  
地区計画

生活道路の整備と沿道建築物の不燃化  
防災上有効な公園等のオープンスペースの確保  
避難経路となる沿道建築物の耐震化

都市防災不燃化促進事業

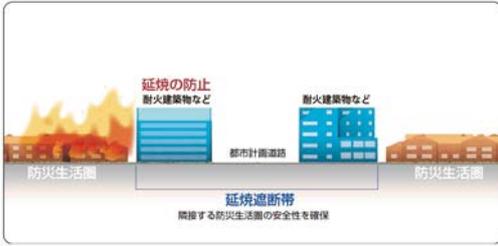
避難経路となる沿道建築物の不燃化  
避難場所周辺の建築物の不燃化  
避難場所へのアクセスの確保

# 防災都市づくり推進計画（2）

東京都震災対策条例に基づき定める計画

## 延焼遮断帯の設定

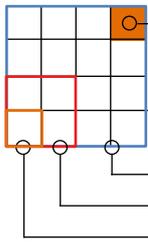
延焼遮断帯は、木造住宅密集地域が連なる地域を中心とした23区及び多摩地域の7市（武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、小金井市、西東京市及び狛江市）を対象に、設定します。



### 【延焼遮断帯とは】

地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される带状の不燃空間。

震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担う。防災上の重要度から、「骨格防災軸」「主要延焼遮断帯」「一般延焼遮断帯」の3区分がある。



### 【防災生活圏とは】

延焼遮断帯に囲まれた圏域。火を出さない、もらわないという視点から、市街地を一定のブロックに区切り、隣接するブロックへ火災が燃え広がらないようにすることで大規模な市街地火災を防止する。

- 骨格防災軸（約3～4kmメッシュ） 主要な幹線道路（広域幹線道路及び広幅員の骨格幹線道路）、川幅の大きな河川
- 主要延焼遮断帯（約2kmメッシュ） 幹線道路（骨格防災軸間を二分する骨格幹線道路）
- 一般延焼遮断帯（約1kmメッシュ） 上記以外の道路、河川・鉄道等

## 整備地域・重点整備地域の指定

木造住宅密集地域  
約13,000ha

整備地域 28 地域  
約6,900ha

重点整備地域 53 地区  
約3,200ha

### 【整備地域とは】

地域危険度が高く、かつ、老朽化した木造建築物が特に集積するなど、震災時に特に甚大な被害が想定される地域

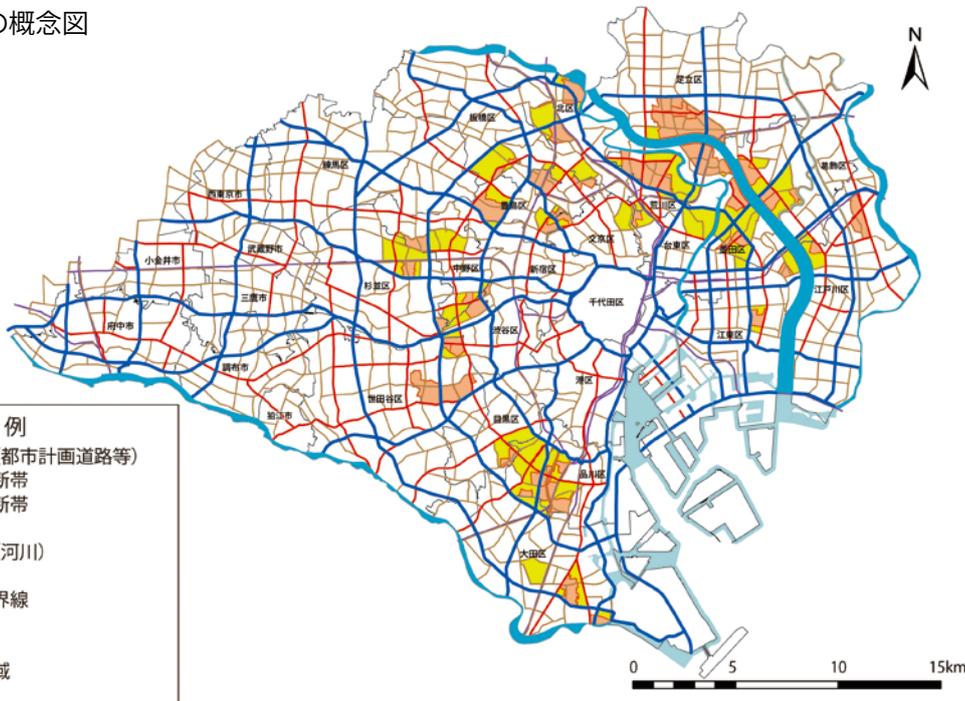
### 【重点整備地域とは】

防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施する地域

震災時に甚大な被害が想定される地域

事業を重層的かつ集中的に実施する地域

ゾーニングの概念図



# 防災密集地域総合整備事業の概要

- 防災密集地域総合整備事業・・・ 1. 木造住宅密集地域整備事業 2. 都市防災不燃化促進事業  
3. 防災生活道路整備・不燃化促進事業 4. 地区計画策定事業

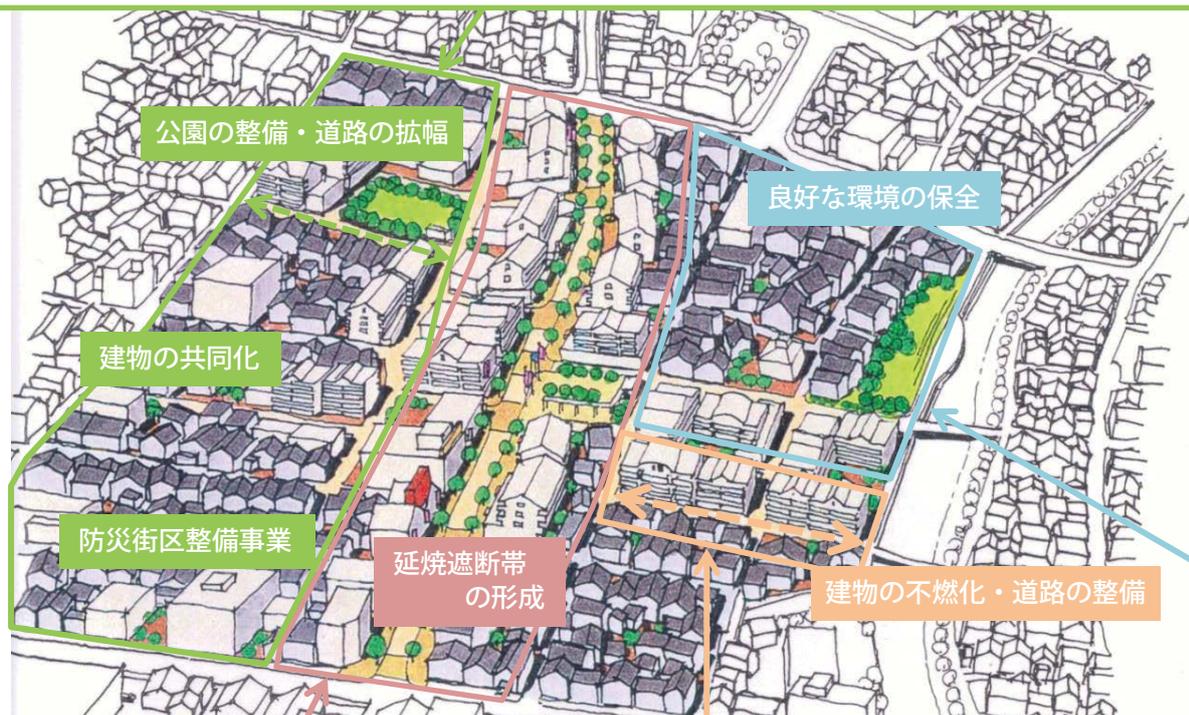
都が事業主体である区に対し、技術的・財政的支援を行っています。

## 1. 木造住宅密集地域整備事業

木密地域において、防災性の向上と居住環境の整備を総合的にを行います。

### 【主な事業】

- ① 生活道路の整備 ② 公園・広場の整備
- ③ 老朽建築物の建替え(不燃化・共同化)
- ④ 従前居住者対策 ⑤ 防災街区整備事業



## 2. 都市防災不燃化促進事業

建築物の不燃化を推進し、延焼遮断帯の形成や安全な避難場所・避難路の確保を図ります。

- ① 耐火・準耐火建築物への建築費の一部を助成
- ② 除却費、仮住居費等の一部を助成



## 3. 防災生活道路整備・不燃化促進事業

道路整備や建物不燃化を促進し、より円滑な救援活動や避難を可能とする「電柱のないまち」を目指します。

- ① 防災生活道路の整備、無電柱化
- ② 耐火・準耐火建築物への建築費の一部を助成

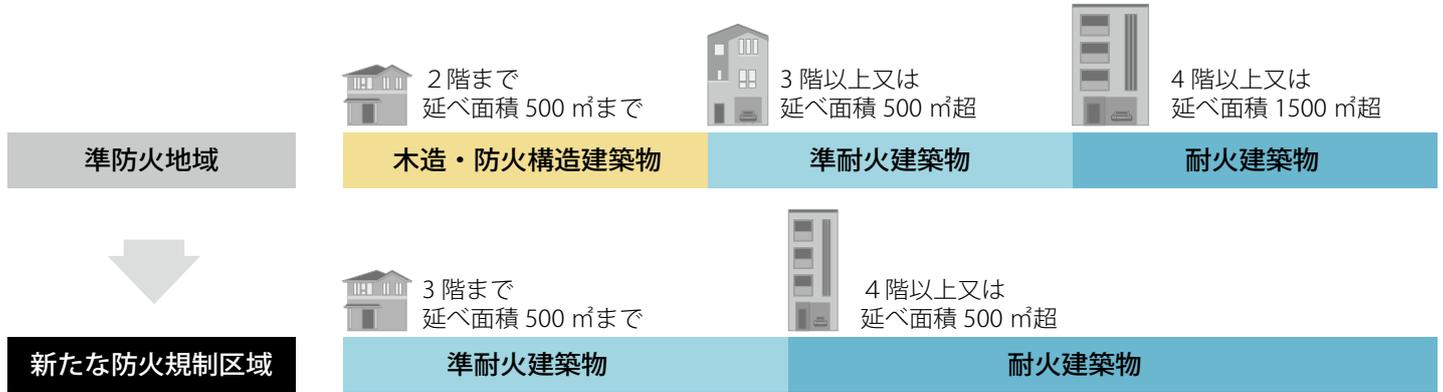


# 防災性向上のための規制誘導の方策

## 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制

建築物の不燃化を促進し、木密地域の再生産を防止するために設けられた、東京都独自の制度です。

【対象区域】整備地域やその他の災害時の危険性が高い地域で知事が指定する区域内の準防火地域



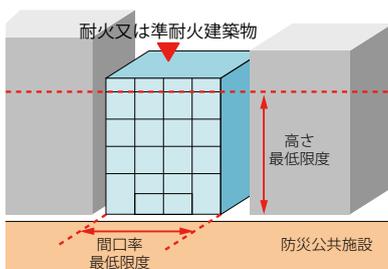
【規制の内容】対象区域において建築する際には、原則として全ての建築物は準耐火建築物以上、そのうち、延べ面積が500㎡を超えるものは耐火建築物としなければなりません。

※一定の技術的基準に適合する建築物は除く。

## 地区計画

道路や公園等の位置、建築物に関するルールを定めることで、防災性の向上や地区の特性を生かした良好な住環境や街なみの保全・誘導を図ります。

### 【防災街区整備地区計画】



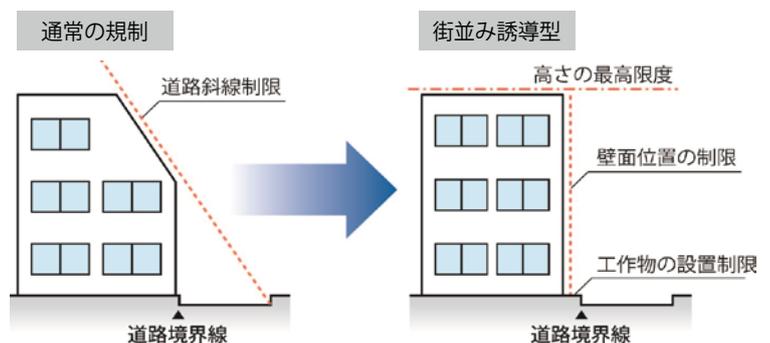
#### 建築物に関するルール

- 耐火建築物又は準耐火建築物
- 間口率の最低限度
- 敷地面積の最低限度
- 高さの最低限度 など

防災機能の確保  
土地の合理的利用

密集市街地において、防災上重要な道路や公園等と一体となって防災機能を確保する建築物については、一般的な地区計画で定めることができる事項に加え、建築物の構造に関する防災上必要な制限などを定めることができます。

### 【街並み誘導型地区計画】



地区の特性に応じて、建築物の形態に関する制限の緩和を行うことにより、土地の合理的かつ健全な有効活用を推進または、良好な環境の形成を図ります。

## 4. 地区計画策定事業

将来木密地域になるおそれのある地域等の改善又は拡大の未然防止を図ります。

### 【主な事業】

防災性向上に資する地区計画策定



規制なし

規制あり

# 木密地域不燃化10年プロジェクト

首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえると、都民の生命と東京の都市機能を守るため、東京の最大の弱点である木密地域の改善を一段と加速しなければなりません。

そのためには、従来からの取組に加え、特に改善を必要としている地区については、区と連携しながら、従来よりも踏み込んだ整備促進策を重点的・集中的に講じることが必要です。

こうした背景を踏まえ、都は、木密地域の改善を一段と加速するため、「木密地域不燃化10年プロジェクト」に取り組んでいます。

## ■ 取組の目標

特に甚大な被害が想定される整備地域（約6,900ha）を対象に、10年間の重点的・集中的な取組を実施し、木密地域を「燃え広がらない・燃えない」まちにします。

《平成32年度までに》

- 密集地域内の延焼をゼロにする不燃化の推進（不燃領域率70%の実現）
- 道路をまたぐ延焼を防ぐための「特定整備路線」を100%整備（28区間26km）

## ■ 市街地の不燃化 【不燃化特区】

整備地域のうち、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区を「不燃化特区」に指定し、都と区が連携し、不燃化を強力に推進して「燃え広がらない・燃えない」まちづくりを進めています。

- 老朽建築物の除却費の助成・老朽建築物からの住替え助成
- 建替えに伴う建築設計費等の助成
- 建替え、除却後の土地・建物の固定資産税・都市計画税の減免（最長5年間）
- 建替え等に必要な専門家の派遣（建築士・弁護士等）

## ■ 延焼遮断帯、避難・救援路の整備 【特定整備路線】

延焼遮断や避難経路の確保などに効果が見込まれる区間を「特定整備路線」として選定します。

延焼遮断帯（特定整備路線）の早期整備に向け、用地取得のスピードアップを図るため、関係権利者の生活再建に向けた支援策を強化します。

- ① 全軒意向調査・民間事業者等を活用した相談窓口の開設  
（多様な移転先情報・建築プランの提示、税務や相続などに関する相談対応）
- ② 優遇金利による移転資金の貸付け、代替地・都営住宅のあっせん など



平成 29 年 4 月発行

編集・発行

東京都都市整備局  
 市街地整備部防災都市づくり課  
 新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号  
 電話番号 03-5320-5144

印刷会社名

シンソー印刷株式会社  
 新宿区中落合一丁目 6 番 8 号  
 電話番号 03-3950-7221

登録番号 (28) 106

