

## I はじめに

### 1 防災街区整備方針について

防災街区整備方針は、防災上危険性の高い木造住宅密集地域を中心に、計画的な再開発又は開発整備により、延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進し、安全で安心して住めるまちとして再生を図るために策定するものである。

### 2 法的位置づけ

防災街区整備方針は、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）（以下「密集法」という。）」第3条第1項に基づく方針であり、これを都市計画法第7条の2により都市計画に定める。本方針は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、都市再開発の方針等と整合を図り定めるものであり、防災街区整備事業等の個別の都市計画の上位に位置づけられている。

### 3 防災街区整備方針に定める事項

密集法第3条第1項に基づき、次のことを定める。

- ① 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（以下「防災再開発促進地区」という。）及び当該地区の整備又は開発に関する計画の概要
- ② 延焼防止機能及び避難機能を確保するために整備す

べき道路・公園等の公共施設（以下「防災公共施設」という。）

- ③ 防災公共施設の整備及びこれと一体となって延焼防止機能及び避難機能を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要

### 4 主な経緯

- 平成 7年 1月 阪神・淡路大震災発生
  - 平成 9年 3月 防災都市づくり推進計画策定
  - 平成11年 1月 防災再開発の方針の決定  
（防災再開発促進地区19地区約1,331ha 指定）
  - 平成12年 2月 防災再開発の方針の変更  
（防災再開発促進地区29地区約1,043ha 追加）
  - 平成13年 5月 防災再開発の方針の変更  
（防災再開発促進地区6地区約255ha 追加）
  - 平成16年 3月 防災都市づくり推進計画改定
  - 平成16年 4月 防災街区整備方針の変更\*  
（防災再開発促進地区8地区約259ha 追加）
  - 平成20年 6月 防災街区整備方針の変更  
（防災再開発促進地区5地区追加7地区区域変更約880ha 追加。新たに防災公共施設を指定）
- \*平成15年の密集法の改正により、防災再開発の方針から防災街区整備方針に名称が改められた。

## II 都市計画の案の主な内容

### 1 防災街区整備方針の構成

#### I 基本的事項

- 1 策定の目的
- 2 策定の効果
- 3 法的位置づけ

#### II 策定の考え方

- 1 対象地域
- 2 防災再開発促進地区の指定の考え方
- 3 防災公共施設の指定の考え方
- 4 防災再開発促進地区の整備の方針
- 5 防災街区の整備に資する事業・制度等
- 6 防災再開発促進地区と都市再開発の方針の2号地区との整合

#### III 本方針において定める内容

- 1 防災再開発促進地区及び防災公共施設
- 2 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要
- 3 防災公共施設の整備等の概要

### 2 指定の考え方

#### (1) 防災再開発促進地区の指定

防災都市づくり推進計画の重点整備地域等を中心に、防災街区の整備に資する事業・制度等が既に導入されている、又は導入が確実に見込まれる地区などを「防災再開発促進地区」として指定する。

#### (2) 防災公共施設の指定

防災再開発促進地区内において、周辺の建築物等と一体となって延焼防止機能及び避難機能を確保するため整備すべき公共施設、又は周辺で防災街区整備事業等が既に導入されている、若しくは将来導入されることが見込まれる延焼防止や避難上有効な公共施設などを「防災公共施設」として指定する。

#### (3) 指定の効果

防災上特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区を防災再開発促進地区として指定し、以下の施策を推進するとともに、防災都市づくり推進計画の重点整備地域を中心に展開される各種補助事業等との連携を図ることにより、防災街区の整備が促進される。

防災再開発促進地区では、延焼等危険建築物の除却勧告や都市再生機構の活用等が可能となるほか、建

替計画の認定による共同建替補助等の補助事業が拡充される。その他、防災街区整備地区計画等を定め、当該区域内の建築物に関する制限や防災街区整備事業を導入することが可能となる。

また、周辺の建築物と一体となって延焼防止機能及び避難機能を確保するために整備すべき道路・公園等を防災公共施設として指定し、特定防災街区整備地区等に建築物の間口率の最低限度を定める等により、防災環境軸の効率的な整備が図られる。

さらに、都市施設として整備すべき防災公共施設（以下「防災都市施設」という。）については、当該防災都市施設に関する都市計画に施行予定者及び事業着手予定日（建築制限満了の日）等を定めることにより、早期整備を図ることができる。

#### **（４）都市再開発の方針の２号地区との整合**

防災再開発促進地区は、防災性の向上を目的として市街地整備の計画が明らかな地区であることから、都市再開発法に基づく２号地区と整合を図る。

### **３ 本方針において定める内容**

本方針において定める内容は、次のとおり。

- ① 防災再開発促進地区 81 地区（約 5, 155ha）
- ② 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要
- ③ 防災公共施設 233 ヶ所（道路 223 ヶ所、公園 10

ヶ所）

- ④ 防災公共施設の整備等の概要  
（防災街区整備方針一覧及び位置図のとおり。）

体系図

防災街区整備方針

防災再開発促進地区の指定

防災公共施設の指定

延焼等危険  
建築物  
の除却勧告

建替計画  
の認定

・共同建替  
費用補助

都市再生機構の  
活用

・従前居住者用住  
宅の整備・維持  
・防災都市施設の  
整備  
など

防災街区  
整備地区計画

・建築物の防火上必要  
な制限  
・壁面の位置の制限  
など

特定防災街区  
整備地区

・建築物の間口率  
や高さの最低限度  
など

防災都市施設

施行予定者・期間満了日（建築  
制限が行われる期間満了の日）を  
都市計画に定めることにより、  
・厳しい建築制限がかけられる。  
・土地の買取請求が可能となる。  
・期間満了日の2ヶ月前までに事  
業認可申請及びその後2ヶ月以内  
の事業認可が義務付けられること  
により、早期整備が可能。

防災街区整備事業

防災都市づくり推進計画 重点整備地域

木密事業・不燃化促進事業 など

連携

### Ⅲ 変更概要

#### (1) 防災再開発促進地区の新規指定又は区域変更

- ・新規追加 17 地区

- ・区域変更 17 地区

(計約 1,385ha 追加)

#### (2) 防災公共施設の新規指定

<道 路>

- ・新規指定 87 ヶ所

<公 園>

- ・新規指定 1 ヶ所

### Ⅳ その他

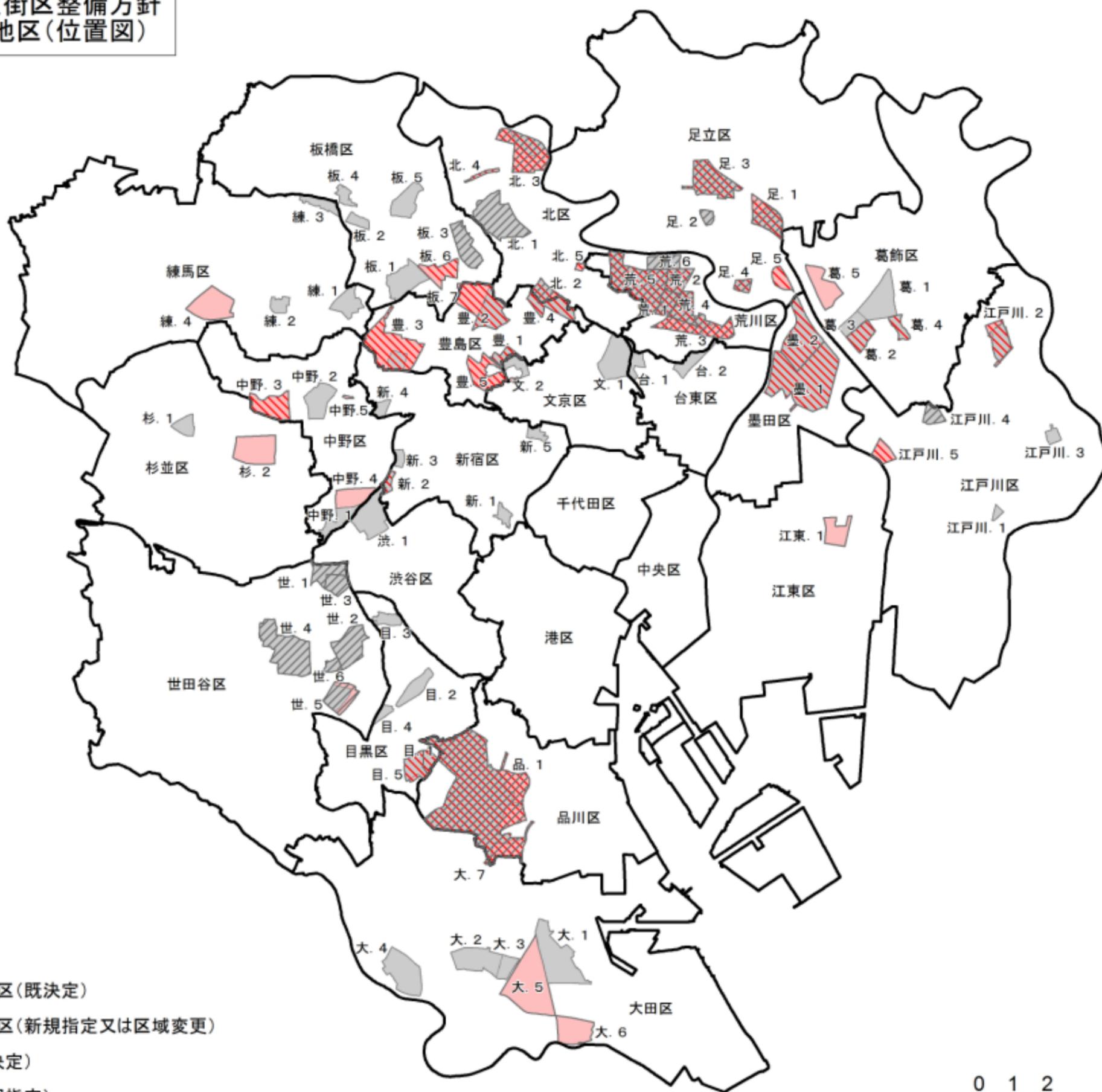
木密地域不燃化 10 年プロジェクトに基づく不燃化推進特定整備地区（平成 25 年 3 月制度創設）に関し、平成 26 年度に申請する地区については、都市計画法第 17 条に基づく縦覧の図書に反映していく予定である。

防災再開発促進地区 一覧

区名	番号	地区名	防災再開発促進地区		防災公共施設		面積 ha
			新規指定	区域変更	新規指定	既決定	
新宿区	新. 1	若葉・須賀町地区	—	—	—	—	15.6
	新. 2	西新宿地区	—	—	●	—	14.0
	新. 3	北新宿地区	—	—	—	—	13.3
	新. 4	上落合地区	—	—	—	—	18.0
	新. 5	赤城周辺地区	—	—	—	—	17.0
文京区	文. 1	千駄木・向丘地区	—	—	—	—	91.0
	文. 2	大塚五・六丁目地区	—	●	—	—	27.9
台東区	台. 1	谷中二・三・五丁目地区	—	—	—	—	28.7
	台. 2	根岸三・四・五丁目地区	—	—	—	—	33.2
墨田区	墨. 1	東向島・京島・八広地区	—	●	●	—	258.3
	墨. 2	鐘ヶ淵周辺地区	—	—	●	—	123.5
江東区	江東. 1	北砂三・四・五丁目地区	●	—	—	—	48.6
品川区	品. 1	荏原地区	—	●	●	●	667.7
目黒区	目. 1	目黒本町地区	—	—	●	—	18.8
	目. 2	上目黒・祐天寺地区	—	—	—	—	40.5
	目. 3	駒場地区	—	—	—	—	22.9
	目. 4	五本木地区	—	—	—	—	14.6
	目. 5	目黒本町六丁目・原町・洗足地区	—	●	●	—	42.2
大田区	大. 1	大森東・大森南地区	—	●	—	—	138.0
	大. 2	西蒲田・蒲田地区	—	—	—	—	84.0
	大. 3	蒲田二・三丁目地区	—	—	—	—	26.3
	大. 4	矢口・下丸子地区	—	—	—	—	103.7
	大. 5	大森中・糀谷・蒲田地区	●	—	—	—	197.0
	大. 6	羽田地区	●	—	—	—	73.8
	大. 7	補助29号線沿道地区	●	—	●	—	1.4
世田谷区	世. 1	北沢五丁目・大原一丁目地区	—	—	—	●	44.4
	世. 2	太子堂・三宿地区	—	—	—	●	78.6
	世. 3	北沢三・四丁目地区	—	—	—	●	33.6
	世. 4	世田谷区役所周辺地区	—	●	—	●	148.2
	世. 5	上馬・野沢地区	—	●	—	●	60.6
	世. 6	太子堂四丁目地区	—	—	—	●	14.8
渋谷区	渋谷. 1	本町地区	—	—	—	—	94.3
中野区	中野. 1	南台地区	—	—	—	—	44.6
	中野. 2	平和の森公園周辺地区	—	—	—	—	59.6
	中野. 3	大和町地区	●	—	●	—	67.5
	中野. 4	弥生町地区	●	—	—	—	65.0
	中野. 5	新井薬師前駅周辺地区	●	—	—	—	2.0
杉並区	杉. 1	天沼三丁目地区	—	—	—	—	26.4
	杉. 2	阿佐谷南・高円寺南地区	●	—	—	—	93.5

区名	番号	地区名	防災再開発促進地区		防災公共施設		面積 ha
			新規指定	区域変更	新規指定	既決定	
豊島区	豊. 1	東池袋四・五丁目地区	—	—	●	—	19.2
	豊. 2	池袋本町・上池袋地区	—	●	●	—	131.3
	豊. 3	長崎・南長崎地区	—	●	●	—	153.2
	豊. 4	染井霊園周辺地区	—	—	●	—	53.1
	豊. 5	雑司が谷・南池袋地区	●	—	●	—	74.6
北区	北. 1	十条地区	—	—	—	●	126.4
	北. 2	西ヶ原外大跡地周辺地区	—	●	●	●	30.9
	北. 3	志茂東地区	—	—	●	●	117.5
	北. 4	赤羽西地区	●	—	●	—	7.9
	北. 5	上中里地区	●	—	●	—	5.5
荒川区	荒. 1	荒川五・六丁目地区	—	—	●	●	33.6
	荒. 2	町屋二・三・四丁目地区	—	—	●	●	43.5
	荒. 3	南千住・荒川地区	—	●	●	●	87.3
	荒. 4	荒川二丁目周辺地区	—	—	●	●	48.5
	荒. 5	尾久地区	—	—	●	●	166.0
	荒. 6	尾久の原公園周辺地区	—	—	—	●	37.4
板橋区	板. 1	大谷口地区	—	—	—	—	76.9
	板. 2	上板橋駅南口地区	—	—	—	—	20.3
	板. 3	仲宿地区	—	—	—	●	61.2
	板. 4	若木地区	—	—	—	—	18.1
	板. 5	前野町地区	—	—	—	—	53.5
	板. 6	大山駅周辺地区	●	—	●	—	47.0
	板. 7	大山金井町地区	●	—	●	—	1.9
練馬区	練. 1	江古田北部地区	—	—	—	—	46.4
	練. 2	練馬地区	—	—	—	—	20.0
	練. 3	北町地区	—	—	—	—	31.1
	練. 4	貫井・富士見台地区	●	—	—	—	92.3
足立区	足. 1	足立一・二・三・四丁目地区	—	●	●	●	67.2
	足. 2	関原一丁目地区	—	—	—	●	13.6
	足. 3	西新井駅西口周辺地区	—	●	●	●	100.8
	足. 4	千住仲町地区	—	—	●	●	15.7
	足. 5	柳原地区	●	—	●	—	25.9
葛飾区	葛. 1	立石地区	—	—	—	—	90.0
	葛. 2	東四つ木地区	—	●	●	—	40.0
	葛. 3	四つ木一・二丁目地区	—	●	—	—	28.2
	葛. 4	東立石四丁目地区	—	—	●	—	21.7
	葛. 5	堀切地区	●	—	—	—	61.8
江戸川区	江戸川. 1	一之江駅付近地区	—	—	—	—	7.0
	江戸川. 2	JR小岩駅周辺地区	—	●	●	—	56.6
	江戸川. 3	篠崎駅西部地区	—	—	—	—	14.1
	江戸川. 4	松島三丁目地区	—	—	—	●	25.6
	江戸川. 5	平井二丁目付近地区	●	—	●	—	28.6
20区		81地区	17地区	17地区	32地区	22地区	5,154.5

東京都市計画防災街区整備方針  
防災再開発促進地区(位置図)



凡例

- 防災再開発促進地区(既決定)
- 防災再開発促進地区(新規指定又は区域変更)
- 防災公共施設(既決定)
- 防災公共施設(新規指定)

