

木造住宅密集地域の改善

木造住宅密集地域（以下「木密地域」という。）は、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多いことなどから、地震火災など、大きな被害が想定されています。

都は、首都直下地震の切迫性や東日本大震災などの発生を踏まえ、都民の生命と首都東京の都市機能を守るため、区と連携しながら木密地域の改善の取組を行ってきました。

令和2年（2020年）3月に改定した「防災都市づくり推進計画」基本方針では、特に甚大な被害が想定される整備地域を対象に10年間の重点的・集中的な取組として実施してきた、不燃化特区制度の活用や特定整備路線の整備の取組を令和7年（2025年）度まで5年間延長し、不燃化を強力に推進しています。

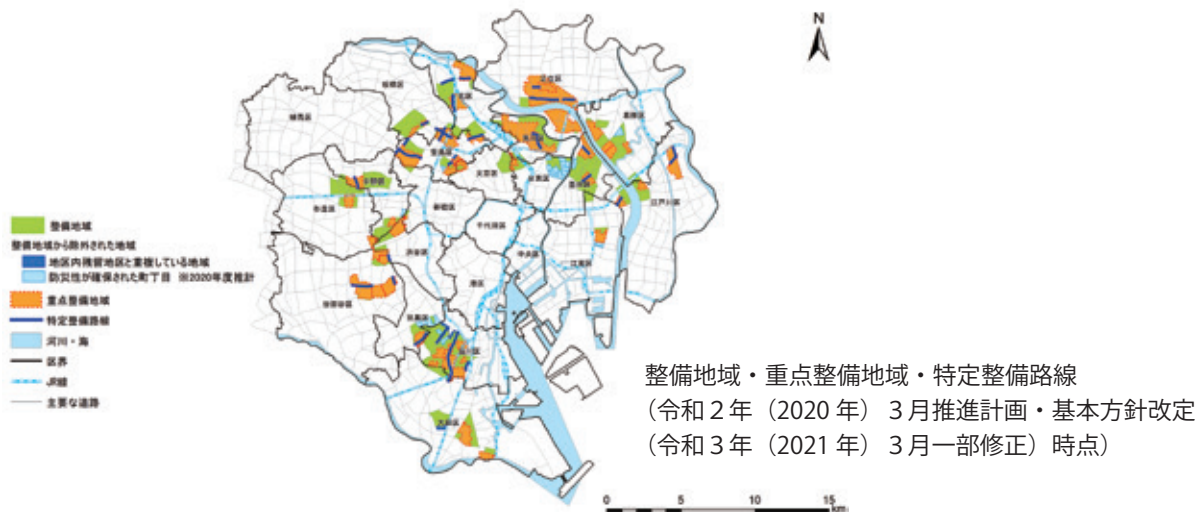
■ 防災都市づくり推進計画

都は、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、東京都震災対策条例に基づき、延焼遮断帯の形成や木密地域の不燃化などを進めるための施策を定める「防災都市づくり推進計画」（以下「推進計画」という。）を平成8年（1996年）に策定し、市街地の防災性の向上に取り組んでいます。

推進計画では、地域危険度が高く、かつ、老朽化した木造建築物が特に集中するなど、震災時に特に甚大な被害が想定される地域を「整備地域」に指定し、地域の特性に応じ、事業や規制・誘導を効果的に組み合わせで展開しています。また、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を「重点整備地域」に指定し、不燃化特区制度を活用して、老朽建築物の建替え除却への助成、固定資産税等の減免など、特別な支援により、不燃化を強力に推進しています。

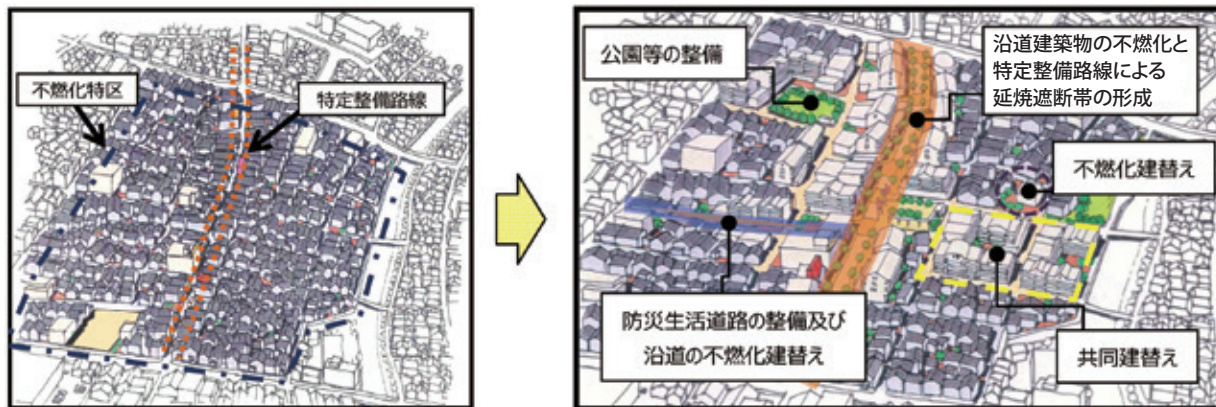
これらの地域については、木造住宅密集地域整備事業や、防災街区整備地区計画などの規制・誘導策により、道路・公園等の基盤整備、老朽木造住宅の不燃化・耐震化や共同建替えの促進を図っています。

現行の推進計画では、「整備地域」を約6,500ha（28地域）、「重点整備地域」を約3,350ha（52地区）指定しています。



なお、令和7年（2025年）3月には、推進計画の基本方針を改定し、整備地域を約6,000ha（28地域）に見直すとともに、不燃化特区制度と特定整備路線の整備を令和12年（2030年）度まで延長し、引き続き、整備地域・重点整備地域の防災性の向上に取り組んでいきます。

さらに、整備地域以外の木密地域等のうち、局所的に対策が必要な地区を防災環境向上地区として約1,000ha（33地区）指定し、防災生活道路・公園などの整備等への支援を新たに開始するとともに、老朽建築物等の建替えを促進するなど、東京全体の不燃化の取組を加速させていきます。



木密地域の改善に向けた事業イメージ

■ 不燃化特区・特定整備路線の推進

木密地域の改善を一段と加速するため、重点的・集中的に改善を図る不燃化特区の取組と、市街地の延焼を遮断し、避難路や緊急車両の通行路となる特定整備路線の整備を一体的に進めています。

(1) 区と連携した市街地の不燃化の促進

特に改善を必要としている地区について、区の申請に基づき特別の支援を行う不燃化特区の制度を平成 25 年（2013 年）3 月に創設し、老朽建築物の除却や建替え促進に向けた助成、固定資産税等の減免措置を行うとともに、専門家派遣、ノウハウ提供などにより区の実施を支援し、市街地の不燃化を促進しています。

(2) 延焼を遮断する主要な都市計画道路の整備

市街地の延焼を遮断し、避難や救援活動の空間にもなる、防災上効果の高い都施行の都市計画道路を特定整備路線として平成 24 年（2012 年）に選定し、整備を進めています（28 区間・延長約 25km）。関係権利者に対して、生活再建への特別な支援策を講じながら、特定整備路線の整備を引き続き推進します。

■ 防災生活道路の整備等による整備地域の改善

整備地域内における、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難に資する道路を、推進計画において防災生活道路に位置付け、事業として拡幅整備を進めるとともに、老朽木造建築物の除却及び建替えも促進し、整備地域全体の不燃化の加速に取り組んでいます。

さらに、防災生活道路において電柱倒壊による道路閉塞を防止するため、無電柱化に取り組む区を支援しています。

■ 整備地域以外の対応

木密地域の改善に資する取組を引き続き進めるとともに、多摩地域や区部西部を中心とした、農地を有し、将来の宅地化が想定される住宅市街地については、必要に応じて防災性の維持・向上を図り、安全で良好な住環境を形成していきます。



防災生活道路の整備イメージ

老朽建築物を共同化して建て替えた事例

新たな防火規制区域の指定促進

都では、建築物の不燃化を促進するため、東京都建築安全条例の規定に基づき、災害時の危険性が高い木密地域などについて、建築物の耐火性能を強化する区域を指定しています。

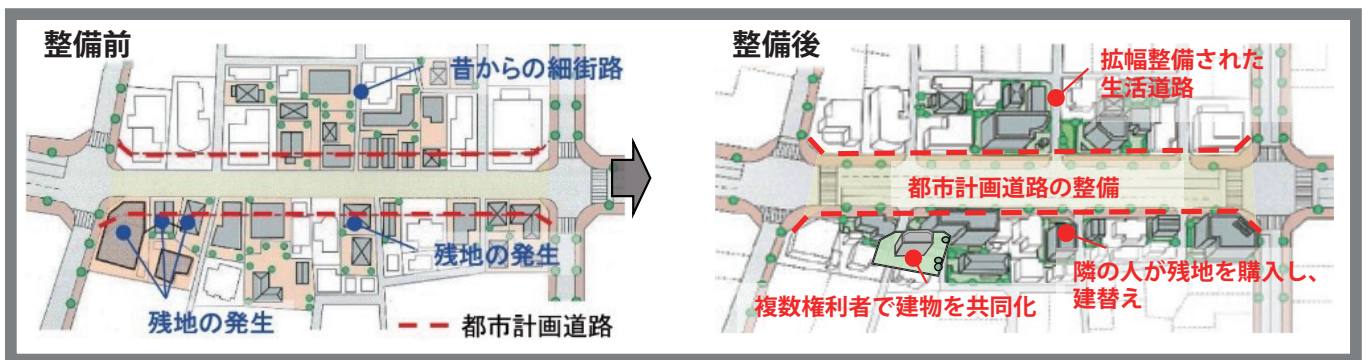
規制の内容は、原則として全ての建築物は準耐火建築物等以上とし、そのうち延べ面積が500㎡を超えるものは耐火建築物等とするものです。

令和6年(2024年)12月末現在、19区1市(新宿区・文京区・台東区・墨田区・江東区・品川区・目黒区・大田区・世田谷区・渋谷区・中野区・杉並区・豊島区・北区・荒川区・板橋区・練馬区・足立区・江戸川区・三鷹市)で、約7,425haが指定され、市街地の安全性の向上を図るため、指定の拡大を進めています。

まちづくりと連携して進める都市計画道路の整備

推進計画の重点整備地域等においては、延焼を遮断し、避難・救援活動の空間となる都市計画道路の整備に併せて、建物の共同化や効率的な土地利用を進める沿道のまちづくりを促し、地域の防災性を一層向上させていきます。現在、都市整備局では、以下のとおり都市計画事業認可を取得し、整備を推進しています。

地区名	路線名	事業認可取得年度	特定整備路線
豊島区東池袋地区	補助第81号線	平成17(2005)年度	
墨田区鐘ヶ淵Ⅰ期地区	補助第120号線	平成17(2005)年度	
北区十条Ⅰ期地区	補助第83号線	平成21(2009)年度	
目黒区目黒本町地区	補助第46号線	平成21(2009)年度	○
墨田区鐘ヶ淵Ⅱ期地区	補助第120号線	平成25(2013)年度	○
目黒区原町・洗足地区	補助第46号線	平成26(2014)年度	○
品川区戸越公園駅周辺地区	補助第29号線	平成26(2014)年度	○
北区志茂地区	補助第86号線	平成26(2014)年度	○
板橋区大山中央地区	補助第26号線	平成26(2014)年度	○
北区十条Ⅱ期地区	補助第120号線	平成26(2014)年度	



まちづくり協議会



共同化事例(目黒区目黒本町地区 補助第46号線)

地域危険度測定調査

東京都震災対策条例第12条の規定に基づき、以下の目的で、おおむね5年ごとに地震に関する地域の危険度を科学的に測定し、都民に公表しています。

- (1) 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。
- (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。

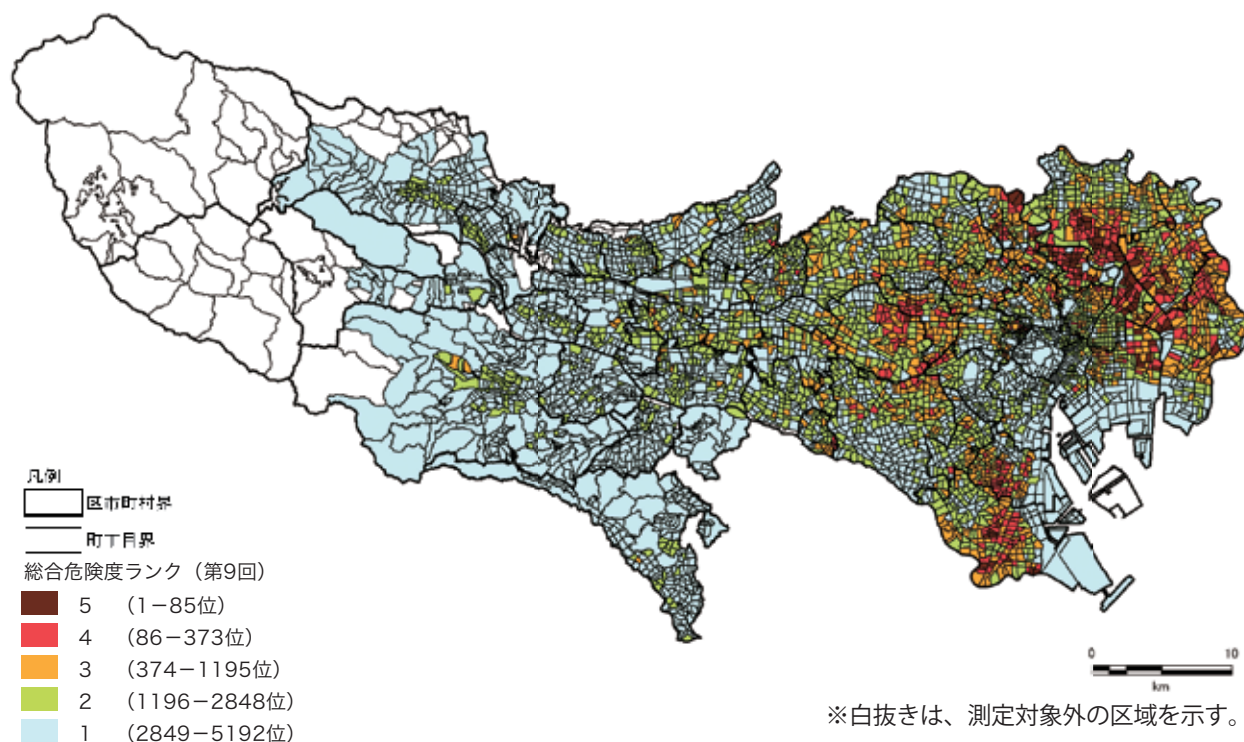
令和4年（2022年）に公表した第9回調査では、市街化区域内の5,192町丁目を対象に、地震の揺れによって建物が倒壊する危険性を「建物倒壊危険度」、火災の発生による延焼の危険性を「火災危険度」、建物倒壊や火災の危険性に、災害時活動の困難さを加味して総合化したものを「総合危険度」として、それぞれ町丁目ごとに測定し、危険性の度合いにより5（高い）から1（低い）までの5つのランクに分けて公表しています。

避難場所・地区内残留地区・避難道路の指定

東京都区部においては、震災時の市街地大火から都民の生命を守るため、東京都震災対策条例に基づき、大規模な延焼火災が鎮火するまで一時的に待機する場所を避難場所として指定し、都民への周知を図っています。あわせて、大規模な延焼火災のおそれがなく、広域的な避難を要しない地区については、避難場所を指定せず地区内残留地区として指定しています。

指定された避難場所への避難には、任意の経路を利用することを原則としていますが、遠距離避難や延焼の危険性が高い地区については、安全に避難するための道路を、同条例に基づき避難道路として指定しています。

なお、避難場所・地区内残留地区・避難道路の指定は、市街地状況の変化及び人口の増減等を考慮し、おおむね5年ごとに見直しを行っており、令和4年（2022年）7月の第9回見直しでは、避難場所は221か所、地区内残留地区は40か所、避難道路は約49kmを指定しています。



第9回地域危険度測定調査（総合危険度ランク）

建築物の耐震化

首都直下地震の切迫性が指摘される中、都民の生命と財産を保護するとともに、災害に強い東京を実現することを目的に、都は、平成 19 年(2007 年)3月に「東京都耐震改修促進計画」(以下「計画」という。)を策定しました(最終改定:令和 5 年(2023 年)3月)。計画では、耐震化の目標や、耐震化に関する基本的な方針、施策の方向性などを定め、区市町村等と連携の上、耐震化促進に取り組んでいます。

具体的には、耐震化に向けた助成や住宅の耐震化のみならず、環境性、快適性の向上に係る総合的な相談体制の整備、耐震ポータルサイト等による情報提供、木造住宅耐震診断事務所の登録及び紹介などを行っています。

特に、避難や救急・救命活動等の大動脈となる特定緊急輸送道路に関しては、平成 23 年(2011 年)4月に施行した「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」により、特定沿道建築物*の耐震診断実施を義務付け、診断結果を公表することで、所有者の意識付けと都民への情報提供を行いました。あわせて、助成制度の拡充や耐震改修計画作成支援のための専門家の派遣などを行い、所有者の耐震化への取組を支援しています。令和 2 年(2020 年)3月には、計画を改定し、特定緊急輸送道路全体の通行機能を評価する新たな指標により特定沿道建築物の耐震化の目標を設定しました。また、令和 5 年(2023 年)3月の計画改定では、新耐震基準の木造住宅への耐震化の支援を開始するとともに、一般沿道建築物の診断を促進するなど、施策のバージョンアップを行い、耐震化を推進しています。

*特定緊急輸送道路(緊急輸送道路のうち特に沿道建築物の耐震化を推進する必要のある道路)の沿道に存する、一定の要件に該当する建築物



「東京都耐震ポータルサイト」トップページ



災害時に緊急物資の輸送などの大動脈となる緊急輸送道路

都市開発の機会を捉えた防災都市づくりの推進

都市開発諸制度を活用する大規模な都市開発は、首都直下型地震等の大規模な地震や水害その他の災害時における建築物の自立性を確保するほか、都市の安全性の向上に取り組むなど、東京の防災都市づくりの先導的な役割を果たす必要があります。

このため、防災備蓄倉庫や帰宅困難者の一時滞在施設の整備、開発区域内外における道路の無電柱化、木造住宅密集地域の解消や、水害に対応した高台まちづくりに資する取組を誘導し、都市開発の機会を捉えた防災都市づくりを推進しています。

まちづくりの機会を捉えた無電柱化の推進

昨今、台風などの自然災害がもたらす電柱倒壊により、道路閉塞や長期にわたる大規模停電が発生するなど、防災上、無電柱化の重要性が更に高まっています。

このため、令和 3 年(2021 年)6月に改訂された「東京都無電柱化計画」、令和 4 年(2022 年)12月に策定された「TOKYO 強靱化プロジェクト」に基づき取組を強化し、木密事業、土地区画整理事業、民間宅地開発に加え、木密地域における私道などへの支援を積極的に進めるとともに、都が補助する市街地整備事業において無電柱化を原則義務化するなど、大規模開発から宅地開発まであらゆる機会を捉え、無電柱化を推進することにより、まちづくりにおける無電柱化が標準仕様となることを目指していきます。

都市の復旧・復興対策の推進

■ 関東大震災 100 年を契機とした取組

令和5年(2023年)は、都民や事業者等に対して自らを守る取組等を積極的に促すため、「T O K Y O 強化プロジェクト」の一環として、関東大震災の発生から100年を契機としたムーブメントを国や区市町村等とも連携し、展開してきました。

引き続き、防災まちづくりの理解促進に係る取組として、関東大震災の被災から100年間の東京の歩みを写真等で確認できる復興デジタルアーカイブや復興まちづくり動画などのコンテンツを活用していきます。

さらに、震災の焼失区域において、地域コミュニティの中心や地域の防災拠点等として東京市が整備した復興小公園について、新たに創設した再整備費の助成制度の活用を関係区に促すことで、今日的な公園として再生し、地域の防災機能を高めています。



復興デジタルアーカイブ



震災復興当時の復興小公園
(江東区立元加賀公園)

(出典)東京都復興記念館所蔵

■ 都市の事前復興の取組

首都直下地震などにより被災した場合に、迅速かつ計画的な都市復興を実現できるよう、都市復興の在り方や手順、執行体制をあらかじめ検討し、都民等や行政職員で共有しておくなど、平時からの取組(都市の事前復興の取組)が必要です。都は、被災後の都市復興の在り方として「都市復興の理念、目標及び基本方針」(令和元年(2019年)6月)を策定しました。また、復興手順や執行体制を示した「東京都震災復興マニュアル」復興プロセス編及び復興施策編を活用しています。

また、これらの基本方針やマニュアル等を基に、都民参加型のシンポジウムの開催、小学生を対象とした復興小公園などを活用した子供向け訓練、都市復興に係る展示等の実施により、都民への意識啓発に努めています。さらに、都や区市町村職員等向けには、復興まちづくり計画等を策定する図上訓練や研修、航空写真等から被災状況を把握する家屋被害調査訓練を実施しています。

■ 被災宅地危険度判定体制の整備

被災宅地危険度判定とは、地震や大雨によって宅地が大規模かつ広範囲に被災した場合に、被害状況を迅速かつ的確に把握するとともに、住民へ情報を提供することで、二次災害の軽減・防止を図るものです。全国で統一された客観的な基準により、目視できる範囲について被害状況を点数化し、その結果を3色のステッカーで表示して、注意点や問合せ先を記載します。都では区市町村と協力して、宅地判定士を養成するとともに、他の道府県との協力体制も整えています。

■ 被災建築物の応急危険度判定体制の整備

被災建築物の応急危険度判定とは、大地震によって被災した建築物を判定員が調査の上、危険・要注意・調査済の3ランクに判定し、大地震の余震等に起因する建築物の倒壊や、落下物・転倒物による二次災害の防止を図るものです。判定を実施した建築物には、3色の応急危険度判定ステッカーを表示し、判定結果が住民や通行者に分かるようにします。

都では、大規模な判定活動に備え、民間建築士等を判定員(防災ボランティア)として事前に登録しており、令和6年(2024年)度からは要件を拡充し、建築施工管理技士も登録の対象としました。あわせて、区市町村と連携して実施する体制を整備するとともに、他の道府県等とも相互に応援し合うことができるように協力体制を整えています。

TOKYO 強靱化プロジェクト

気候変動や地震等、東京に迫る危機克服に向け、2040年代に目指す東京の姿とその実現に向けた道筋を明らかにする「TOKYO強靱化プロジェクト～『100年先も安心』を目指して～」を令和4年（2022年）12月に公表しました。ハード整備に加え、社会情勢の変化を踏まえたソフト対策により、都民の生命を最大限守り、都市の被害を最小限に抑え、都市の機能を早期に回復できる都市を目指すこととしています。



TOKYO強靱化プロジェクトの考え方

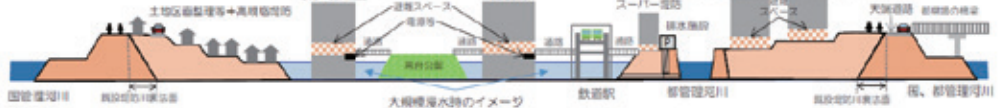
強靱で持続可能な都市の実現に向けた道筋を確かなものとするため、令和5年（2023年）12月にアップグレードを行い、新たに中間目標を定めるとともに、ハード・ソフトの両面から施策を強化しました。

今後、都が中心となって、都民・コミュニティ、事業者など多様な主体と連携し、プロジェクトを着実に推進していきます。

災害に強い首都「東京」の形成に向けた検討（高台まちづくりの推進）

東京のゼロメートル地帯等には人口・資産が多く集積し、ひとたび大水害が発生すると広範囲で長期間の浸水が想定されています。このことから、令和2年（2020年）1月に国と都による「災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議」を設置し、東部低地帯の水害対策などを中心に幅広く議論を重ね、同年12月に土地区画整理事業と高規格堤防整備事業の一体的実施による高台づくりや再開発事業による避難スペースの確保などの方策を盛り込んだ「災害に強い首都「東京」形成ビジョン」を取りまとめました。高台まちづくりについては、その具現化に向けて、令和3年（2021年）3月に連絡会議の下に、地元区も含めたワーキンググループを設置しており、避難計画とも連携しながら、モデル地区等において検討を進めています。

また、「TOKYO強靱化プロジェクト upgrade I」（令和5年（2023年）12月）のもと、短中期的には、公園などの公共施設を活用した高台確保に向けた検討を行うとともに、中長期的には、水害激甚化への備えが必要な荒川、江戸川及び多摩川で、救援救助等の拠点的功能も担う高台を確保できるよう、高規格堤防の整備促進などにより、高台まちづくりを進めていきます。



大規模水害時のイメージ

（「災害に強い首都『東京』形成ビジョン 概要版（令和2年（2020年）12月公表）」）

総合的な治水対策の推進

都は、市街化の進展による都市型水害に対応するため、平成19年（2007年）8月に「東京都豪雨対策基本方針」を策定、平成26年（2014年）6月に改定し、総合的な治水対策を推進してきました。

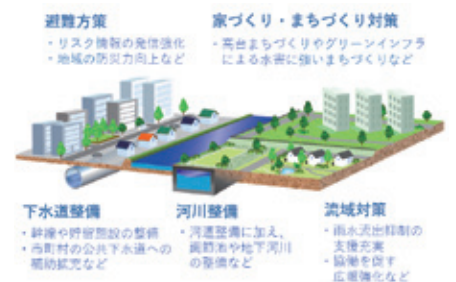
また、近年、気候変動の影響により、降雨量の増加、台風の強大化等が想定され、こうした脅威に対応していくため、令和5年（2023年）12月に「東京都豪雨対策基本方針」を改定しました。基本方針は、豪雨による水害に対する自助・共助・公助を合わせた総合的な治水対策の基本的な考え方を示すものになります。

気候変動に伴い1.1倍に増える降雨に対応するため、目標を引き上げ、豪雨対策の基本的な施策を強化していきます。また、目標を超える降雨に対して「もしもの備え」として、自然環境が有する機能を社会課題の解決に活用し、雨水流出抑制に資するグリーンインフラを導入するなど、水害に強いまちづくりを進めていきます。令和6年（2024年）度には、都立公園においてレインガーデンを先行実施し、有識者等で構成する検討委員会を立ち上げ、効果検証を開始しました。

また、気候変動による水災害リスクの増大に備え、令和2年（2020年）から開始している「流域治水プロジェクト」については、各一級水系の流域治水協議会へ参画しています。令和3年（2021年）9月には、関係自治体と連携し、「城南地区河川外3河川流域治水プロジェクト」を立ち上げるなど二級水系における取組も進めています。



雨水しみこみプロジェクト
ロゴマーク



豪雨対策の基本的な施策

（「東京都豪雨対策基本方針（改定）令和5年（2023年）12月公表）」