



木造住宅密集地域の解消に向けた取組

東京都 都市整備局

市街地整備部 防災都市づくり課



本日の内容

- 1 はじめに
～木造住宅密集地域
- 2 延焼遮断帯の形成
- 3 市街地の不燃化整備
- 4 木密地域不燃化10年プロジェクト



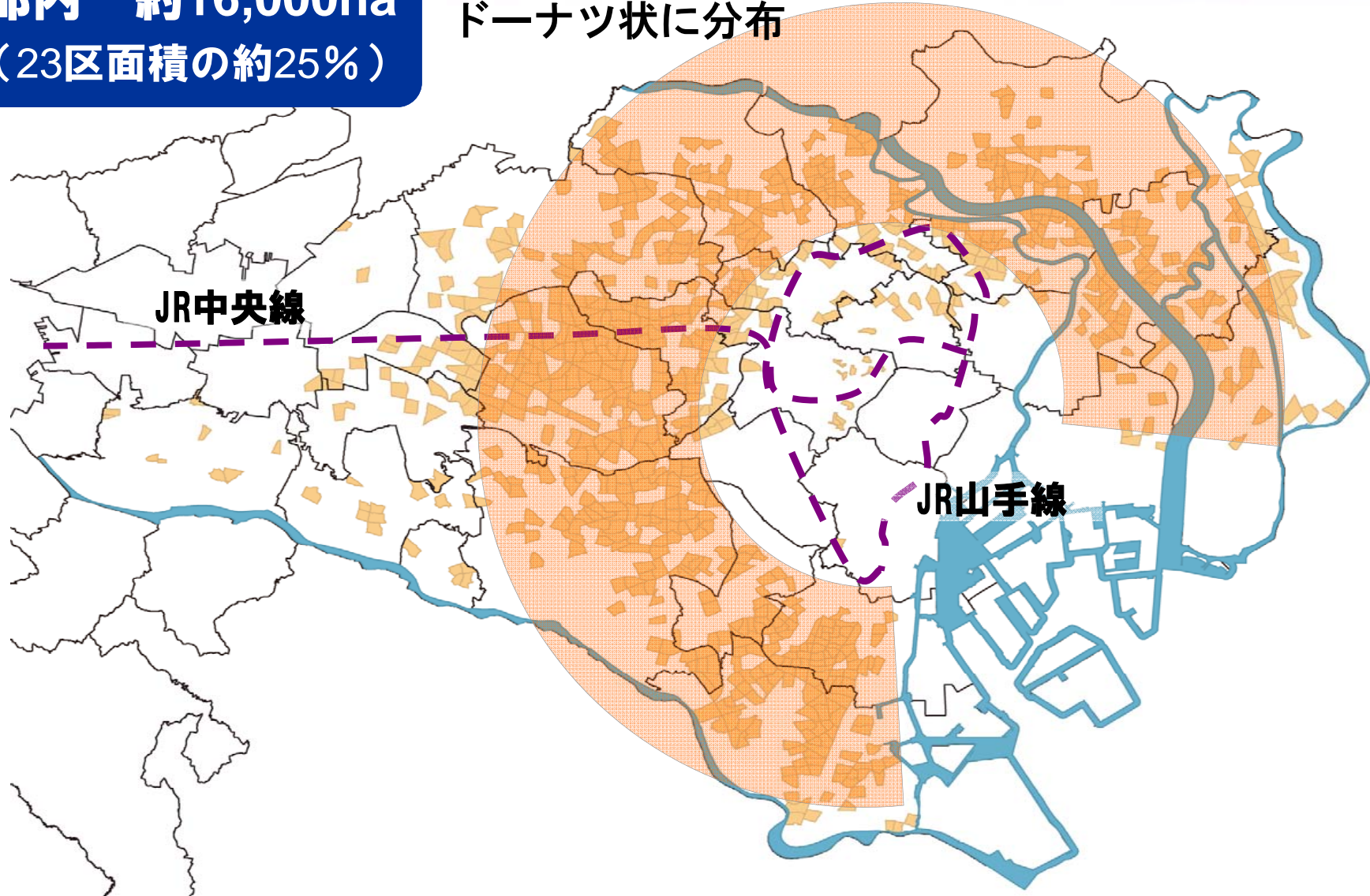
はじめに

- 木造住宅密集地域の分布
- 防災都市づくり推進計画

木造住宅密集地域の分布

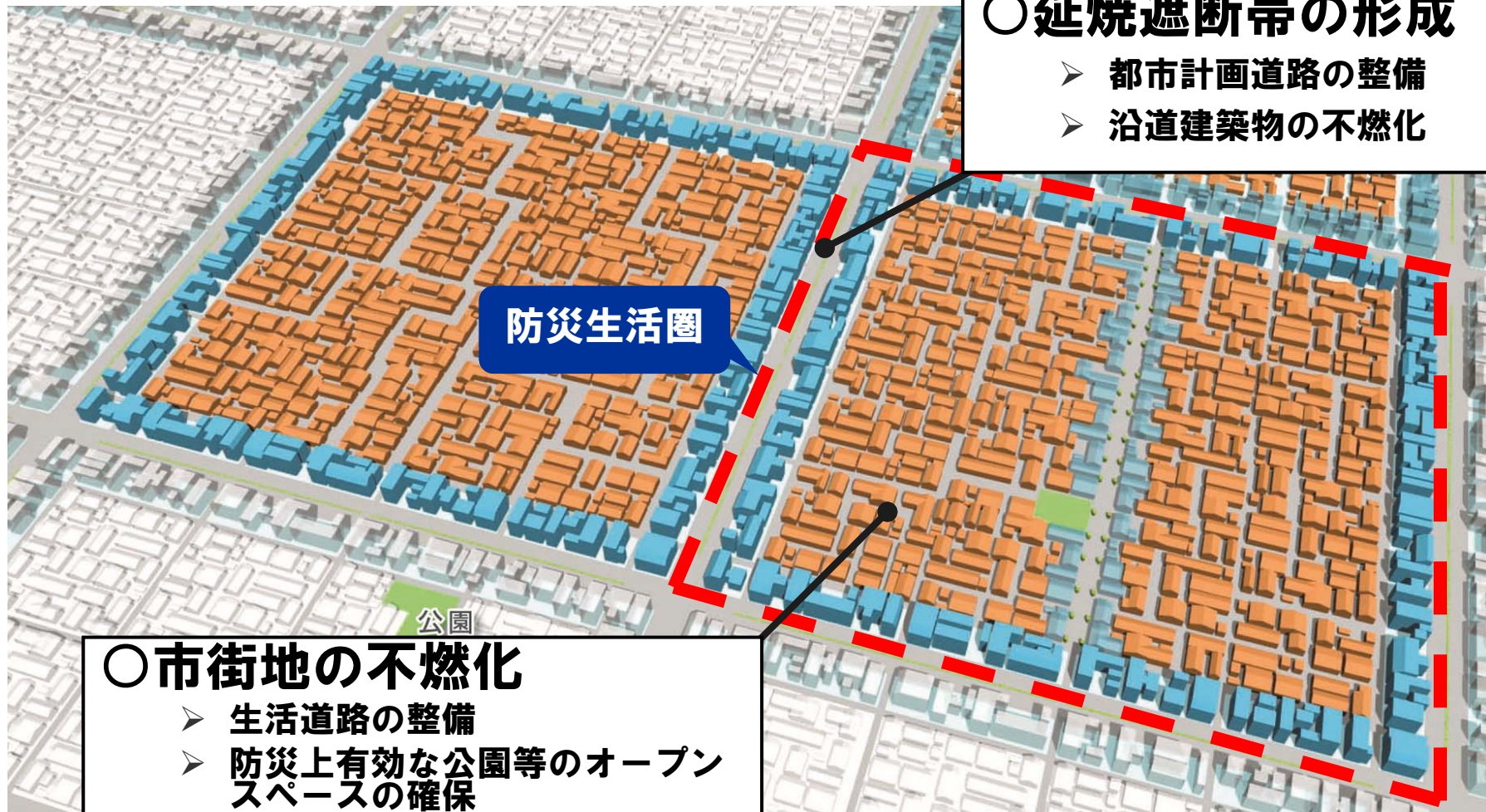
都内 約16,000ha
(23区面積の約25%)

老朽木造建築物が高密度に、山手線外周部にドーナツ状に分布



防災都市づくり推進計画

■ 防災都市づくりの基本的な考え方



防災都市づくり推進計画

- 延焼遮断帯の設定
- 整備地域、重点整備地域の指定



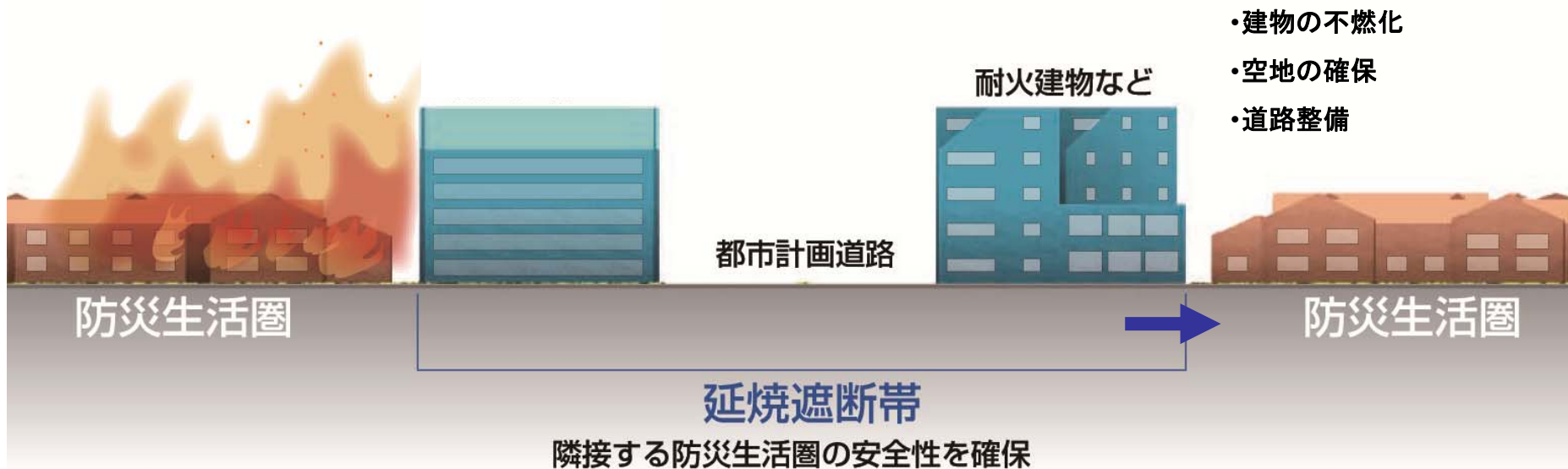


延焼遮断帯の形成

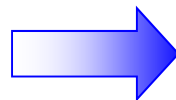
延焼遮断帯の形成

■ 延焼遮断帯の考え方

防災生活圏内部の市街地



防火生活圏の安全性を確保



震災時の大規模市街地火災の防止

事例紹介～延焼遮断帯の形成～

■ 都市計画道路の整備

- 市街地火災の延焼防止効果のある都市計画道路を整備



【補助第46号線・目黒本町3丁目付近】

事例紹介～延焼遮断帯の形成～

■ 沿道建築物の不燃化

➤ 不燃建築物への建替えに対する助成



【荒川区 小台地区】

事例紹介～延焼遮断帯の形成～

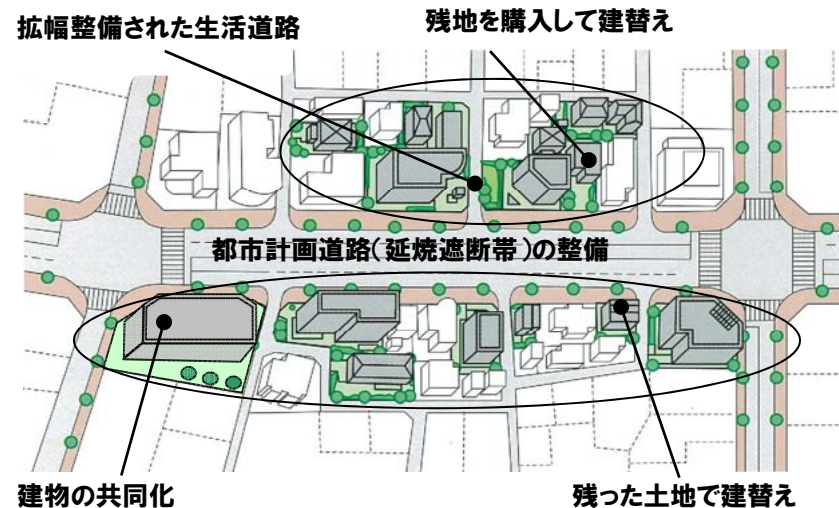
■ 道路整備と一体的に進める沿道まちづくり

- 道路整備に合わせて、沿道の効率的な土地利用の促進
- 民間活力を活かしながら、地元の意向を反映した沿道での建物の共同化などを促進

事業実施地区
東池袋地区（豊島区） （補助第81号線）
鐘ヶ淵地区（墨田区） （補助第120号線）
土支田・高松地区（練馬区） （補助第230号線）
十条地区（北区） （補助第83号線）
目黒本町地区（目黒区） （補助第46号線）



【整備前】



【整備後イメージ】

事例紹介～延焼遮断帯の形成～

■ 都用地活用プロジェクト（世田谷区池尻二丁目）

- 都用地を公募で選定した民間事業者売却、共同住宅を整備
- 都市計画道路の整備に伴う移転対象地権者に、優先的に分譲



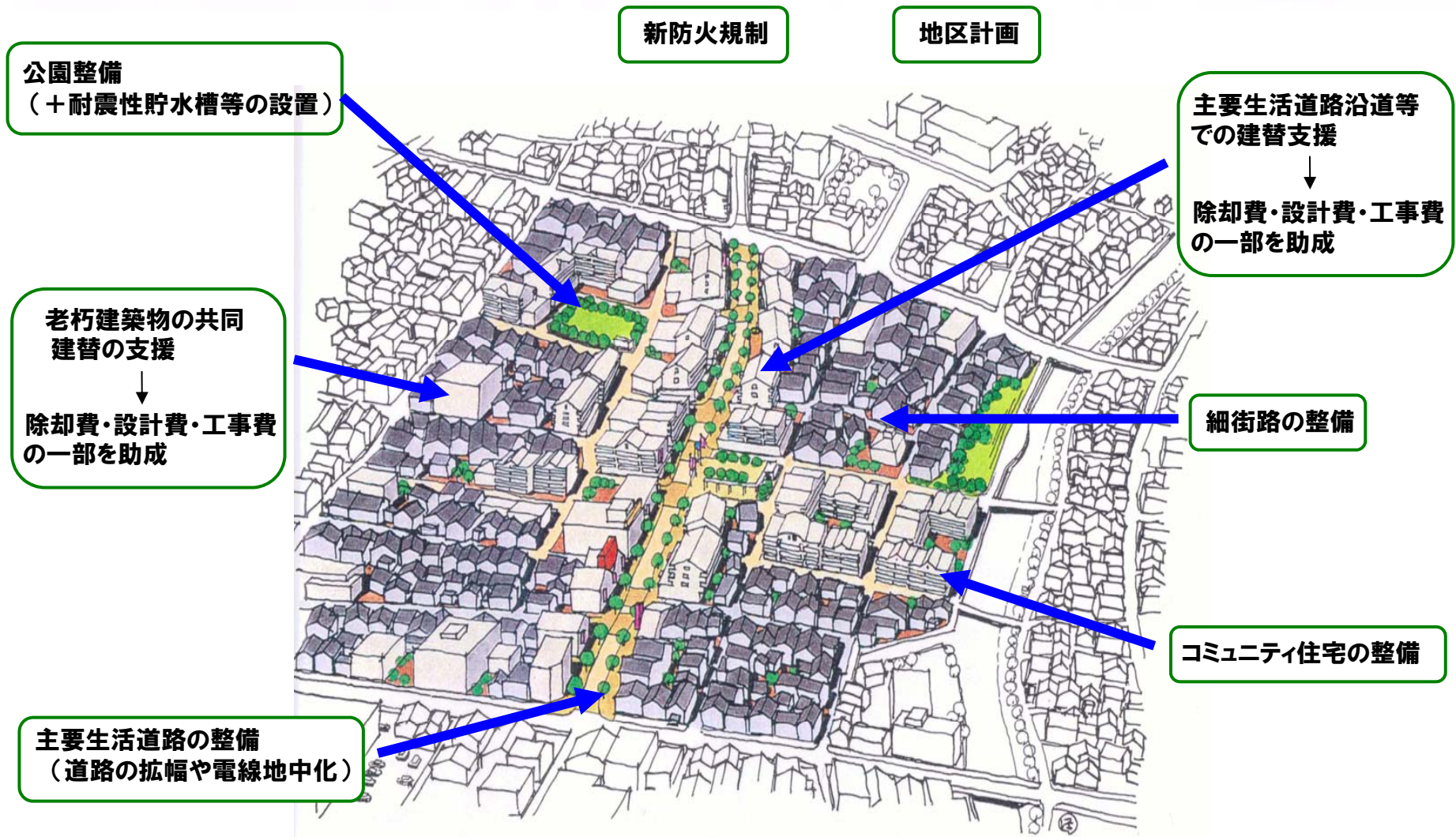
【共同住宅の整備後】



市街地の不燃化

市街地の不燃化

■ 整備のイメージ



事例紹介～市街地の不燃化～

■ 主要生活道路の整備

- 避難や消火・救援活動を行う上で重要な主要生活道路を整備
- その沿道建築物の不燃化・耐震化の建替えを促進



【墨田区 京島地区】

事例紹介～市街地の不燃化～

■ 公園の整備

- 地域コミュニティの場となる防災上有効な公園・広場の整備
- 耐震型の貯水槽等を設置し、防災活動拠点機能を確保



【練馬区 江古田地区】

事例紹介～市街地の不燃化～

■ 老朽建築物の共同建替え支援

- 未接道等により建替えが困難な地区で、地元住民が自治体の助成制度を活用し、共同建替えを実施



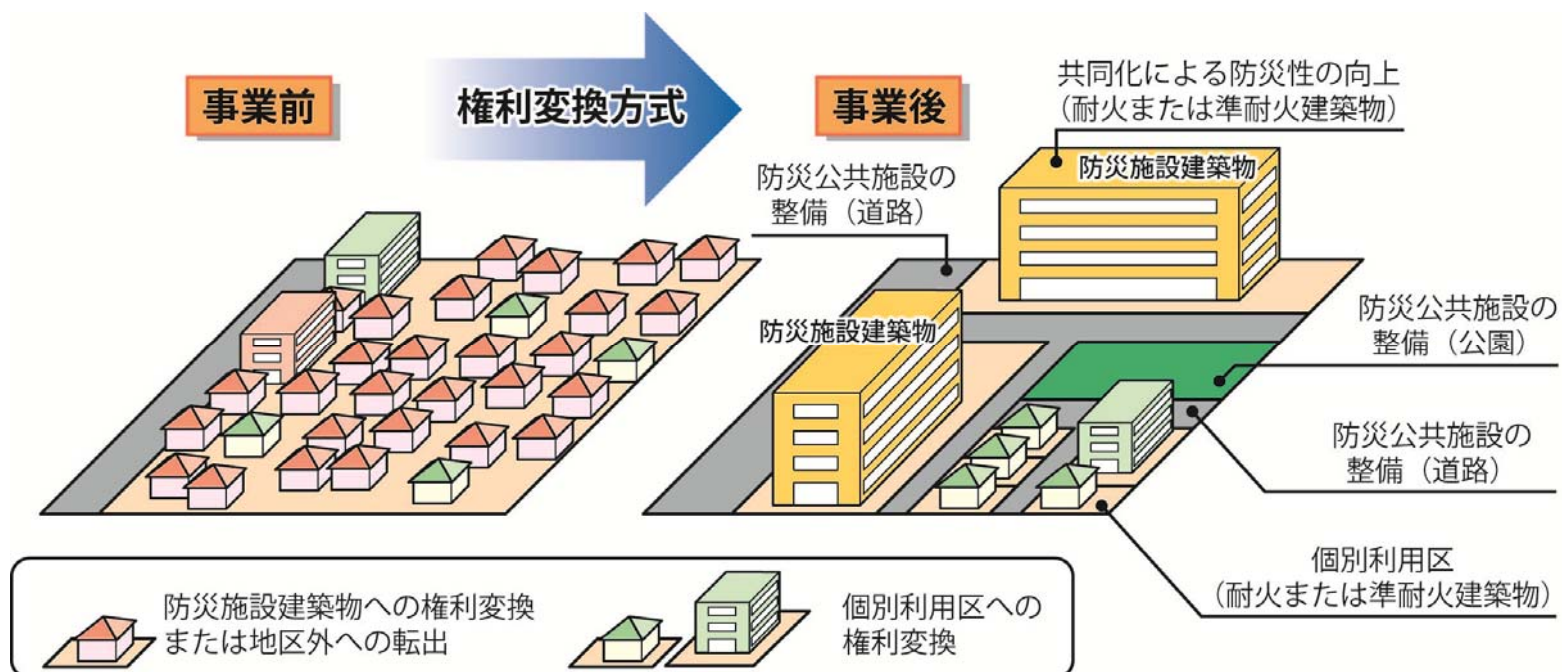
【新宿区 若葉・須賀町地区】

事例紹介～市街地の不燃化～

■ 防災街区整備事業

- 老朽化した建築物を除却し、防災性の高い建築物及び公共施設の整備を行う事業
- 権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、個別の土地への権利変換を認める、柔軟かつ強力な事業手法

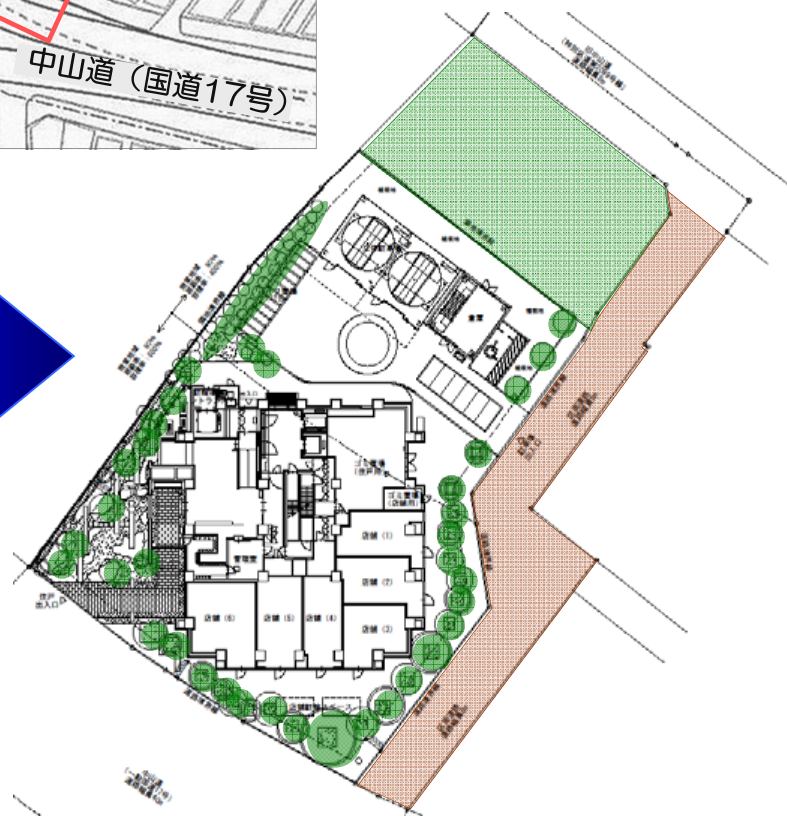
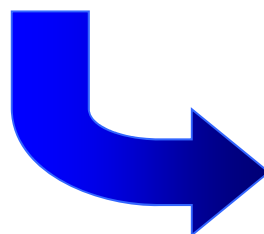
都内での実績
京島三丁目地区（墨田区） （0.2ha H22事業認可）
関原一丁目地区（足立区） （0.4ha H22事業認可）
板橋三丁目地区（板橋区） （0.4ha H18事業認可 H22完了）



防災街区整備事業

板橋三丁目地区

- 事業組合認可日：
平成19年3月26日
- 事業目的：
老朽化した木造住宅を除却し、建物の共同化を図ると同時に、災害時に有効となる避難路や公園の整備を行う。
- 地区面積：約0.4ha
敷地面積：約2,065m²
個別利用区：約490m²
- 建物規模：
RC造：地下1階／地上23階
高さ：約83m
建築面積：約1,020m²
延床面積：約15,430m²
- 主な用途：
住宅(139戸)、店舗、公共施設
立体駐車場(約80台)
- 総事業費 約69億円
- 土地建物所有者数：61名



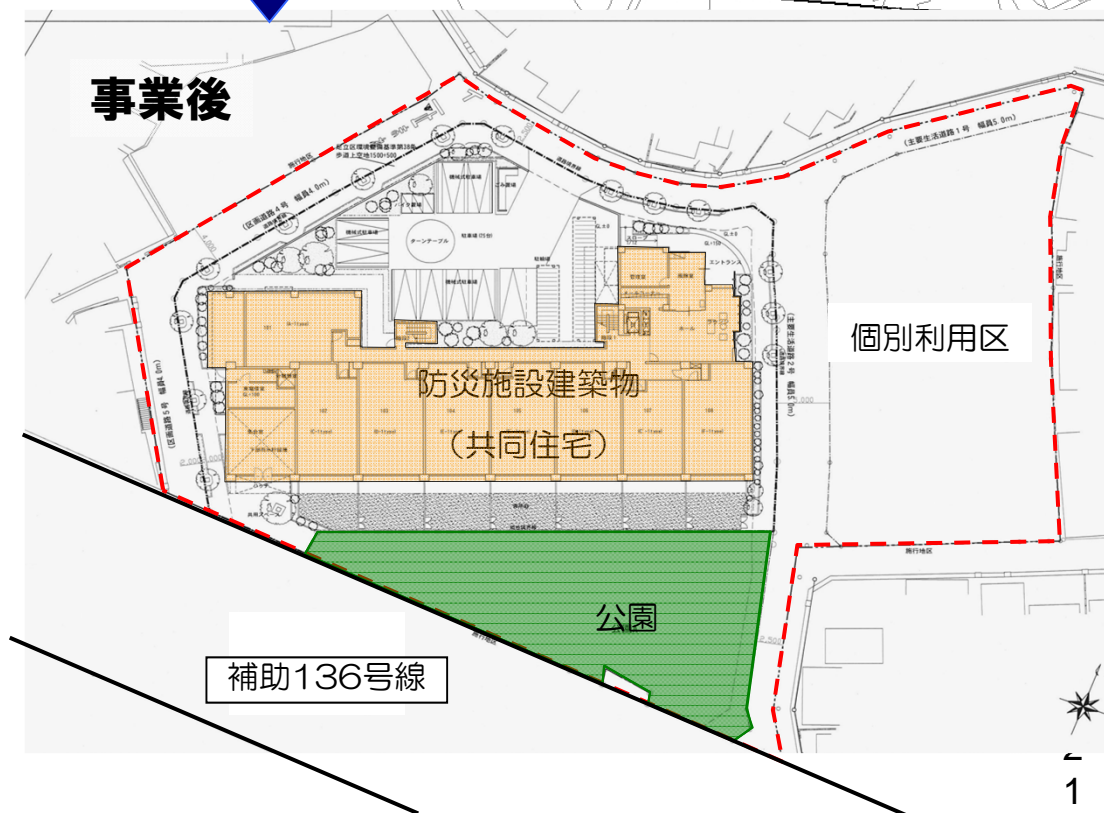
防災街区整備事業 板橋三丁目地区



防災街区整備事業

関原一丁目中央地区

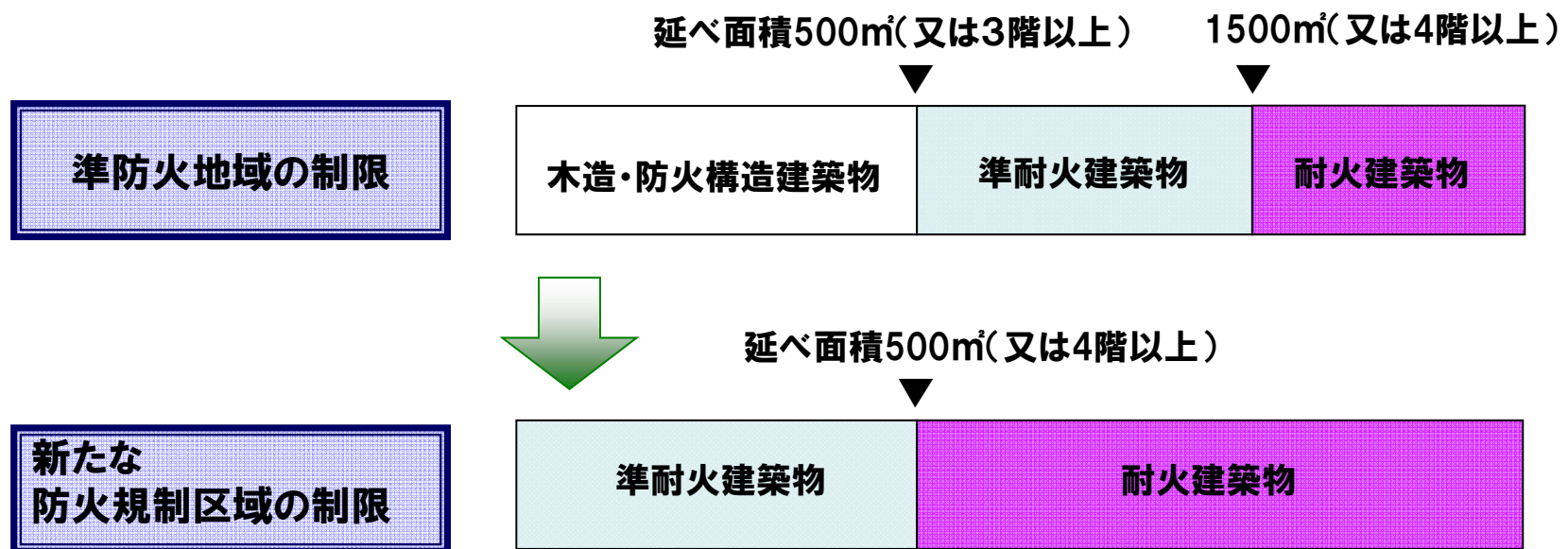
- 事業施行認可日：
平成22年4月13日
- 事業目的：
老朽化した木造住宅を除却し、建物の共同化を図ると同時に、災害時に有効となる避難路や公園の整備を行う。
- 地区面積：約0.4ha
共同利用区：約1,960m²
個別利用区：約840m²
- 建物規模：
RC造：地上8階
高さ：約24m
建築面積：約940m²
延床面積：約4,500m²
- 用途：
住宅(60戸)
- 総事業費 約19億円
- 権利者数：45名




事例紹介～市街地の不燃化～

■ 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制

- 準防火地域のうち、知事が指定する区域において、建築物の防火規制を強化



○都内実績:2012年5月現在 約3,170ha(11区1市)



木密地域不燃化 10年プロジェクト

- プロジェクトの目標
- 取組の方向

「木密地域不燃化10年プロジェクト」の目標

防災上危険な木密地域を

燃え広がらない・燃えないまちにする

首都直下型地震の切迫性 や 東日本大震災の発生を踏まえ、
木密地域の改善を一段と加速

特に甚大な被害が想定される整備地域（約7,000ha）を対象に、
10年間の重点的・集中的な取組を実施

- 市街地の不燃化を促進し、延焼による焼失ゼロの「燃えないまち」を実現
- 延焼遮断帯の形成を促進し、「燃え広がらないまち」を実現

取組の方向

■ 区と連携した市街地の不燃化の促進

- 新たな防火規制の対象区域を大幅に拡大
- 特に重点的・集中的に改善を図るべき地区を指定し、整備プログラム認定し、特別の支援制度（**不燃化特区**）を構築

■ 延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路の整備

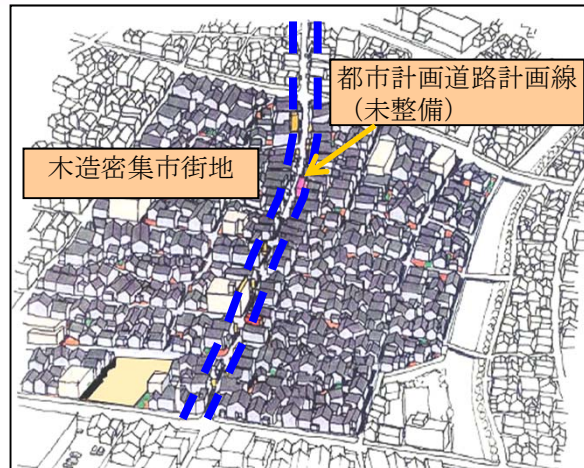
- 路線を指定して、関係権利者の生活再建等のための特別の支援を行う新たな制度（**特定整備路線**）を構築

■ 地域における防災まちづくりの気運醸成

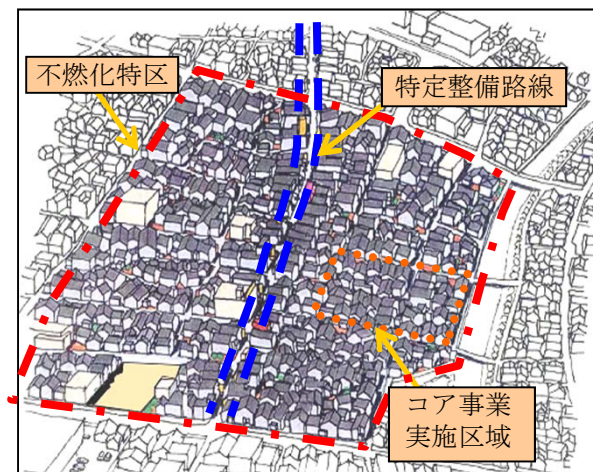
- 地域密着型集会や個別相談などを実施

木密不燃化10年プロジェクトの整備イメージ

＜ 現状 ＞



＜不燃化特区・特定整備路線指定時＞



＜ 整備後 ＞

