

見える化改革報告書 「防災まちづくり」

平成29年11月28日
都市整備局

「防災まちづくり」報告書要旨

1 「見える化」分析の要旨

- 不燃領域率の向上、建築物の耐震化に向けこれまで様々な施策を展開し改善を図ってきた
- 一方で、目標達成(不燃領域率:70%(H32) 耐震化率(緊急沿道:90%(H31) 耐震化率(住宅):95%(H32))に向けては、防災まちづくりの取組の一層の加速が必要

		目標	現状	目標達成に向けた現行施策	新たな施策
燃えない・燃え広がらない	緊急輸送道路沿道建築物	○不燃領域率	○不燃領域率	(土地区画整理事業・再開発事業) 危険度が高い地域を指定し、事業を展開 ○整備地域 (6,900ha) ○重点整備地域 (3,200ha)	○区のサポート体制整備 ・人事交流を通じたノウハウの蓄積 ・監理団体の活用を通じた事業の加速 ⇒区のマンパワー不足を解消 ○積極的な情報公開 ・エリア別の進捗状況(不燃領域率)発信 ⇒都民への周知 ○地域特性に対応 ・防災生活道路の拡幅整備 ・既存コミュニティに配慮した魅力的な移転先の確保(例: 所有地活用) ⇒不燃化の加速
		・70%(H32年度) ※70%を超えると市街地の延焼の危険性がほぼなくなる	・62%(H27年度末参考値) (地震時の危険度が高い地域(20区)の平均値)		
倒れない	住宅	○耐震化率	○耐震化率	特に沿道建築物の耐震化が必要な道路を指定し、事業を展開 ○特定緊急輸送道路 (1,000km)	○所有者等の意識醸成 ・管理組合への個別訪問による意識啓発 ・アドバイザー派遣による改修計画作成支援 ⇒危機意識の向上と合意形成の加速 ○助成制度の拡充 ・区市町村に働きかけるとともに、都の助成制度の拡充を検討 ・耐震等に係る助成割合の拡大を国に要求 ⇒費用負担の軽減
		・90%(H31年度) ※耐震化率90%以上、Is値0.3以下の建物を解消することで、迂回により目的地まで到達可能	・83.6%(H29年6月末)		
		○耐震化率	○耐震化率	○耐震診断・補強設計・改修助成 ○耐震化アドバイザーの派遣	
		・95%(H32年度)	・83.8%(H26年度) ○耐震性不十分な住宅 ・約107万戸		

2 今後の改革の進め方

目次

序章 防災の考え方

- 1 災害の種類と歴史
- 2 防災対策のイメージ
- 3 防災まちづくりにおけるハード対策の必要性
 - (1)ハード対策の対象
 - (2)被害の特徴
- 4 防災まちづくりの制度的枠組み

第1章 燃えない・燃え広がらない

- 1 東京の実態
- 2 これまでの取組
- 3 取組の評価

第2章 倒れない

- 1 緊急輸送道路沿道建築物
 - (1)東京の実態
 - (2)これまでの取組
 - (3)取組の評価
- 2 住宅
 - (1)東京の実態
 - (2)これまでの取組
 - (3)取組の評価

第3章 今後の課題

- 1 燃えない・燃え広がらない
- 2 倒れない

参考資料

防災まちづくりの手法と役割分担
密集市街地(全国の状況)

「防災まちづくり」ユニット分析の構成

I 対象	II 東京の実態 ～東京は安全か～	III 現行施策 ～都は何をしているか～	IV 期待・効果	V 現状評価	
燃えない ・ 燃え広がらない	<p>①老朽建物 除却・不燃化建替え</p> <p>木密地域 13,000ha</p>	<p>危険度が高い地域を指定し、事業を展開</p> <p>○整備地域 (6,900ha) ○重点整備地域 (3,200ha)</p> <p>(土地区画整理事業・再開発事業)</p>	<p>①-1 老朽建物の除却助成 ①-2 不燃化建替え(戸建建替え)の助成 ①-3 不燃化建替え(共同建替え)の助成</p> <p>②-1 整備補助</p> <p>③-1 整備補助</p> <p>④-1 都市計画道路*の整備 ④-2 都市計画道路*沿道建物の不燃化建替え助成</p>	<p>(助成棟数) ・約730棟</p> <p>・不燃化の促進 ・延焼防止効果の向上 ・約240棟</p> <p>・約230棟</p> <p>(整備量) ・17万㎡</p> <p>(整備量) ・約20km</p> <p>(整備量) ・約4km</p> <p>(助成棟数) ・2,200棟</p>	<p>木密地域 24,000ha ↓ 13,000ha</p> <p>うち地震時の危険度の高い地域(6,900ha)の不燃領域率 48.9% ↓ 62% (2015年度)</p>
	<p>②公園・広場</p> <p>うち地震時の危険度の高い地域(6,900ha)の不燃領域率62%(参考値)(2015年度)</p> <p>③生活道路</p> <p>目標 不燃領域率70% (2020年度)</p> <p>④都市計画道路</p>		<p>*東京都が整備する都市計画道路(都市整備局所管分)</p>	<p>(耐震改修未済建築物) ・4,842棟 → ・3,035棟 (2017年6月)</p> <p>(耐震性不十分戸数) ・133万戸 → ・107万戸 (2006年3月) (2015年3月)</p>	<p>(2011-2017.6) 耐震化率 75.5% ↓ 83.6%</p> <p>(2005-2014) 耐震化率 76.3% ↓ 83.8%</p>
倒れない	<p>⑤特定緊急輸送道路沿道建築物</p> <p>耐震化率83.6% (2017年6月) 目標 耐震化率95% (2019年)</p> <p>⑥住宅</p> <p>耐震化率83.8% (2015年3月) 目標 耐震化率95% (2020年)</p>	<p>特に沿道建築物の耐震化が必要な道路を指定し、事業を展開</p> <p>○特定緊急輸送道路(1,000km)</p> <p>⑥-1 耐震診断、補強設計、改修助成 ⑥-2 耐震化アドバイザーの派遣</p>	<p>⑤-1 耐震診断補強設計改修助成</p> <p>・救急、救命活動や緊急支援物資の輸送路の確保</p> <p>・避難や救助などの円滑化</p>	<p>(2011-2017.6) 耐震化率 75.5% ↓ 83.6%</p> <p>(2005-2014) 耐震化率 76.3% ↓ 83.8%</p>	

序章 防災の考え方

自然災害は大きく、大気中における諸現象によって生ずる気象災害と、固体地球内部における諸現象に起因する地震・火山災害とに分けられる

気象災害	雨	河川洪水、内水氾濫 斜面崩壊、土石流(地すべり)
	雪	なだれ、降積雪、降雹、霜
	風	強風、竜巻、高潮、波浪(海岸浸食)
	雷	落雷、(森林火災)
	気候	干ばつ、冷夏

地震・火山災害	地震	地盤振動、液状化、斜面崩壊、 岩屑なだれ、津波、地震火災
	噴火	降灰、噴石、火山ガス、溶岩流 火砕流、泥石流、山体崩壊、 岩屑なだれ、津波、地震

○ 東京に被害を及ぼした最近の台風・大雨

年	災害名	被害など
2005	大雨	床上浸水2,349、床下浸水2,129
2007	台風第9号	負傷者2、住家全壊2、一部損壊189
2009	大雨	負傷者5、床上浸水7、床下浸水5
2010	大雨	行方不明1、床上浸水336、 床下浸水372。崖崩れ1
2010	大雨、強風	死者1、負傷者5。一部損壊1
2011	台風第15号	負傷者6、一部損壊1、床下浸水3
2013	台風第18号	負傷者3、一部損壊4、床下浸水1
2013	台風第26号	死者36、行方不明4 住家全壊46、半壊40

○ 東京に被害を及ぼした主な火山噴火

年	災害名	被害など
1707	富士山宝永大噴火	大量の降灰
1902	伊豆鳥島噴火	死者125人
1940	三宅島噴火	死者11人
1983	三宅島噴火	溶岩流などの被害
1986	伊豆大島噴火	全島民が島外避難
2000	三宅島噴火	全島民が島外避難

序章 防災の考え方 ～ 2 防災対策のイメージ ～

防災対策には、ハード対策からソフト対策まで様々あるが、今回のユニット分析では、「燃えない・燃え広がらない・倒れない」といったハード面の「防災まちづくり」に焦点をあてる

ソフト施策 ←		→ ハード施策
<p>地震に強いまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>都民と地域の防災力向上</u> <ul style="list-style-type: none"> ・消防団の体制強化 ・ボランティアとの連携 ・都民による自助の促進 ・共助の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>津波等対策</u> <ul style="list-style-type: none"> ・河川・海岸保全施設等の耐震性・耐水性強化 ・ハザードマップの作成支援等 ・島しょの津波対策 	<p>今回の分析対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>安全な都市づくりの実現</u> <ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅密集地域の不燃化 ・住宅、建築物の耐震化の促進 ○ <u>安全な交通ネットワーク等の確保</u> <ul style="list-style-type: none"> ・道路・橋梁等の整備 ・エネルギーの確保 ・ライフラインのバックアップ
<p>危機管理の体制づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>広域的な視点からの応急対応力の強化</u> <ul style="list-style-type: none"> ・都の初動態勢の充実・強化 ・九都県市等との広域連携の強化 ○ <u>帰宅困難者対策</u> <ul style="list-style-type: none"> ・一斉帰宅の抑制 ・一時滞在施設の確保 ○ <u>情報通信の確保</u> <ul style="list-style-type: none"> ・防災機関間の情報連絡体制 ・都民相互の通信の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>医療救護等対策</u> <ul style="list-style-type: none"> ・医療体制の整備 ・災害拠点病院の整備 ・医薬品・医療資器材の整備 	
<p>早期に再生する仕組みづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>被災者を支える取組</u> <ul style="list-style-type: none"> ・避難者対策 ・物流・備蓄・輸送対策の推進 ○ <u>住民の生活の早期再建</u> <ul style="list-style-type: none"> ・住民の生活再建の早期化 ・がれき・ごみ処理 		<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>ライフライン等の確保</u> <ul style="list-style-type: none"> ・水道・下水道施設等の耐震化 ・バックアップ機能の確保

※各種防災計画等を参考にイメージとして作成

(1)ハード対策の対象

①老朽建物が密集している

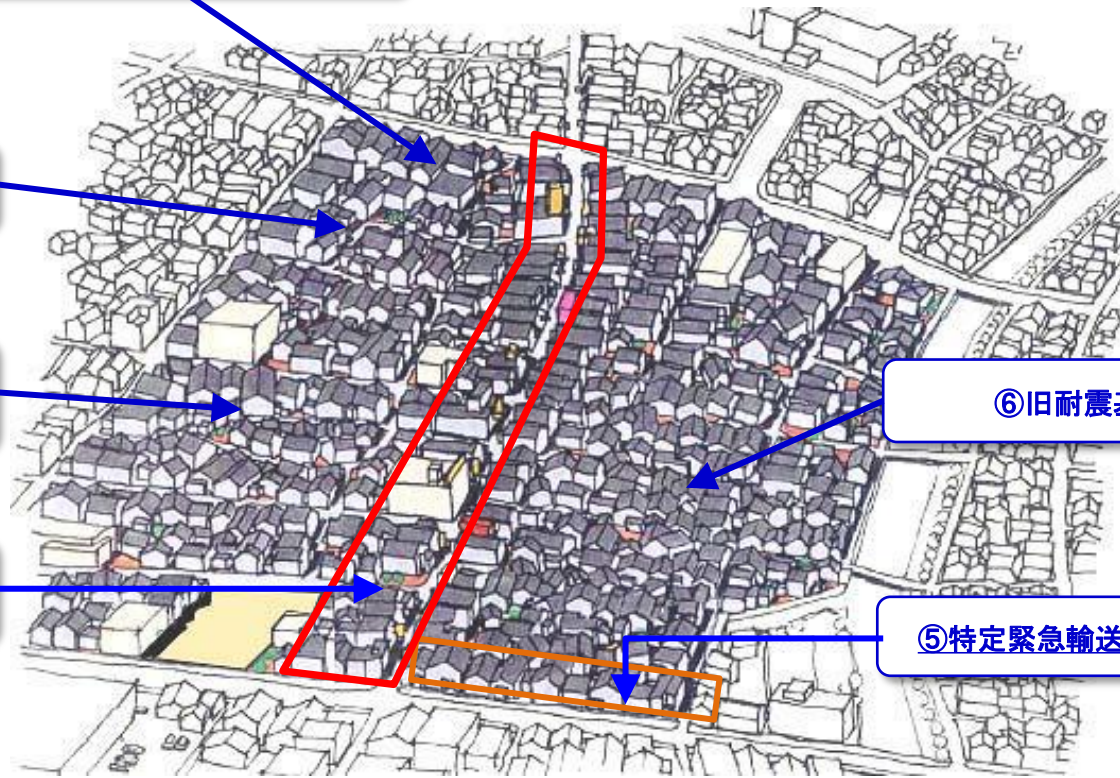
②公園・広場等が未整備

③生活道路(狭あい道路など)
の拡幅整備が進んでいない

④延焼遮断帯となる
都市計画道路が未整備

⑥旧耐震基準の住宅

⑤特定緊急輸送道路沿道建築物



※木造住宅密集地域

震災時に延焼の恐れのある老朽木造住宅が密集している地域

(不燃領域率60%未満、昭和55年以前の老朽木造建物棟数率30%以上、住宅戸数密度55世帯/ha以上)

※旧耐震基準

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、1981(昭和56)年5月31日までの建築確認において適用されていた基準

⇒中規模(震度5強程度)の地震動でほとんど損傷しない

※新耐震基準

旧耐震基準日の翌日以降に適用されている基準

⇒中規模(震度5強程度)の地震動でほとんど損傷しない

大規模(震度6強～7)の地震動で倒壊・崩壊しない

(2) 被害の特徴～首都直下地震等による東京の被害想定～

今後30年以内にM7.0クラスの首都直下地震が70%の確率で発生

【首都直下型地震等による東京の被害想定】

条件	規模		東京湾北部地震M7.3		
	時期及び時刻		冬の朝5時	冬の夕方18時	
	風速		4m/秒	4m/秒	8m/秒
人的被害	死者		7,613 人	9,413 人	9,641 人
	原因別	ゆれによる建物全壊	6,927 人	5,378 人	5,378 人
		地震火災	504 人	3,853 人	4,081 人
		その他	183 人	183 人	183 人
物的被害	建物被害		134,974 棟	293,153 棟	304,300 棟
	原因別	ゆれ液状化などによる建物全壊	116,224 棟	116,224 棟	116,224 棟
		地震火災	19,842 棟	189,406 棟	201,249 棟

(注)少数点以下の四捨五入により合計は合わないことがある。

(出典)防災都市づくり推進計画(改定)2016年3月

【特徴】

- ・建物被害は、区部の木造住宅密集地域を中心に発生
- ・人的被害のうち死亡原因は、揺れによる建物倒壊や地震火災が原因
- ・建物倒壊により道路が閉塞され、緊急車両の通行が停滞



人的・物的被害防止のため、「燃えない・燃え広がらない」、「倒れない」まちづくりが必要

行政の制度的な枠組み①

木造住宅密集地域の改善のために、様々な法令や補助制度がある

種類	名称	概要	木造住宅密集地域の改善との関連性	関連する補助事業
法	土地区画整理法	公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ることを目的とした事業。換地手法により宅地の整備と公共用地を創出する	道路・公園などの基盤整備や宅地の整備を通じて防災性が向上するとともに、間接的に建物が建て替わることで耐震性も向上	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業 社会資本整備総合交付金要綱 →建物移転、道路公園等の整備
法	都市再開発法	市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る	建築物を不燃化することによる貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業 社会資本整備総合交付金要綱 →不燃化建替えと道路公園等の整備
法	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(密集法)	防災上危険な状況にある密集市街地の整備を総合的に推進する	密集市街地の再開発や防災街区の整備の促進により、市街地の防災性の改善に貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業 社会資本整備総合交付金要綱 →狭あい道路の整備 →公園・広場等の整備 →老朽建物の除却 ・都市防災総合推進事業 社会資本整備総合交付金要綱 →都市計画道路沿道の不燃化建替え ・防災街区整備事業 社会資本整備総合交付金要綱 →不燃化建替え(共同建替え)

行政の制度的な枠組み②

木造住宅密集地域の改善のために、様々な法令や補助制度がある

種類	名称	概要	木造住宅密集地域の改善との関連性	関連する補助事業
法	都市計画法	都市計画の内容、決定手続などを定め、都市の健全な発展と秩序ある整備を図る	都市計画道路の決定・整備等により、木造住宅密集地域の改善と防災性(避難・救助など)の向上に貢献	・都市計画道路の整備 社会資本整備総合交付金要綱 →延焼遮断帯の整備
法	建築基準法	建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定める	狭あい道路の沿線の建築敷地の後退により、将来の道路空間を確保	—
条例	震災対策条例(都)	震災に関する調査・研究、震災対策への反映・公表	防災都市づくり計画の策定・公表 地域危険度の調査・公表 避難場所の調査・公表	—
条例	建築安全条例(都)	建築物の建替えに際し、準耐火建築物以上に制限する(新防火地域)	建築物の不燃化により、木造住宅密集地域の改善と再生産を防止	—
制度	木密地域不燃化10年プロジェクト(都)	整備地域の中で特に改善を必要としている地区について、重点的・集中的な取組を実施し、市街地の不燃化と延焼遮断帯の形成を促進	耐火建築物や準耐火建築物への建替えを促進するとともに、延焼遮断帯の形成により市街地の延焼を遮断、避難や救援活動の空間を確保	・不燃化推進特定整備事業 →特別の支援により 老朽建物の除却・建替えを促進

行政の制度的な枠組み③

耐震化の促進のために、様々な法令や補助制度がある

種類	名称	目的	耐震化の促進との関連性	関連する補助事業
法	建築物の耐震改修の促進に関する法律	地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命や財産を保護するため、耐震改修の促進により建築物の地震に対する安全性の向上を図る	建築物の地震に対する安全性の向上の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・整備地域内住宅耐震化促進事業 ・緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業
法	マンションの建替え等の円滑化に関する法律	良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊等から国民の生命や財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与する	マンション建替えやマンション敷地売却を通じて耐震性の不足するマンションの耐震化や除却を促進	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション耐震化促進事業 ・都市居住再生促進事業
条例	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(都)	震災時における避難、救急活動、緊急物資の輸送等、緊急輸送道路の機能を確保するため、沿道建築物が地震により倒壊し閉塞することがないように、地震に対する安全性の向上を図り、都民の生命や財産を保護する	震災時における緊急輸送道路沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぎ、広域的な道路ネットワークの確保により、災害に強い都市の実現	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業

木造住宅密集地域の改善につながるまちづくりの手法と実施主体

手法		実施主体	関係者の役割				
			国	都	区市	住民(権利者)	
土地区画整理		都	・法制度設計 ・認可 ・補助金交付	★施行者	・まちづくりの協力	・事業への協力(減歩・移転等)	
		区市	・法制度設計 ・補助金交付	・認可 ・補助金交付	★施行者	・事業への協力(減歩・移転等)	
		民間 (個人・組合等)	・法制度設計 ・補助金交付	・認可 ・補助金交付	・認可 ・補助金交付	★施行者 ・事業への協力(減歩・移転等)	
市街地再開発		都	・法制度設計 ・認可 ・補助金交付	★施行者	・まちづくりの協力	・事業への協力(入居・転出)	
		区市	・法制度設計 ・補助金交付	・認可 ・補助金交付(市部)	★施行者	・事業への協力(入居・転出)	
		民間 (個人・組合等)	・法制度設計 ・補助金交付	・認可 ・補助金交付(市部)	・まちづくりの誘導 ・補助金交付	★施行者(組合等へ参加し、実施主体となる)	
木造住宅密集地域の改善	老朽建物	除却	・法制度設計 ・補助金交付	・除却費補助	・除却費補助	★実施主体	
		不燃化建替え(戸建建替え)	—	・除却費補助 ・設計監理費補助	・除却費補助 ・設計監理費補助	★実施主体	
		不燃化建替え(共同建替え)	民間 (個人・組合等)	・法制度設計 ・補助金交付	・認可 ・補助金交付	・まちづくりの誘導 ・補助金交付	★施行者(組合等へ参加し、実施主体となる)
	道路	公園・広場の整備 (地域の公園・広場)	区市	・事業費補助	・事業費補助	★実施主体	事業への協力(用地提供)
		生活道路の整備 (狭あい道路の拡幅)	区市	・事業費補助	・事業費補助	★実施主体	事業への協力(用地提供)
		都市計画道路*の整備	都	・用地取得費、事業費補助	★実施主体	・まちづくりの協力	事業への協力(用地提供)
		都市計画道路*沿道建物の不燃化	住民	・建築、除却、住替え費補助	・建築、除却、住替え費補助	・建築、除却、住替え費補助	★実施主体

* 東京都が整備する都市計画道路(道路周辺のまちづくりと一体的に行う道路整備)

耐震化の手法と実施主体

緊急輸送道路沿道建築物や住宅・分譲マンションの耐震化は、所有者が主体となり耐震改修や建替え・除却などにより実施し、国、都、区市町村は助成によりその実施を後押し

対象建物	手法	役割			
		国	都	区市町村	所有者
緊急輸送道路 沿道建築物	耐震診断 補強設計 耐震改修 建替え・除却	耐震化助成事業を行う区市町村に対し補助		所有者への補助	
		都や区市町村への 技術的支援	所有者に対して耐震化に関する普及啓発		★実施主体
			区市町村への技術的支援		
			行政連絡会等による連携		
住宅 (分譲マンションを含む)	耐震診断 補強設計 耐震改修 建替え・除却	耐震化助成事業を行う区市町村に対し補助		所有者への補助	
		都や区市町村への 技術的支援	所有者に対して耐震化に関する普及啓発		★実施主体
			区市町村への技術的支援		
			行政連絡会等による連携		

第1章 燃えない・燃え広がらない

1 東京の実態

- 都内の木造住宅密集地域は山手線外周部にドーナツ状に分布しており、面積は13,000ha。東京都の面積の約7%を占める
- 燃えにくさを表す指標である不燃領域率が70%を超えると市街地の延焼の危険性がほぼなくなるが、地震時の危険度が高い地域(整備地域・20区に分布)の不燃領域率の平均値は62%(参考値)

2 これまでの取組

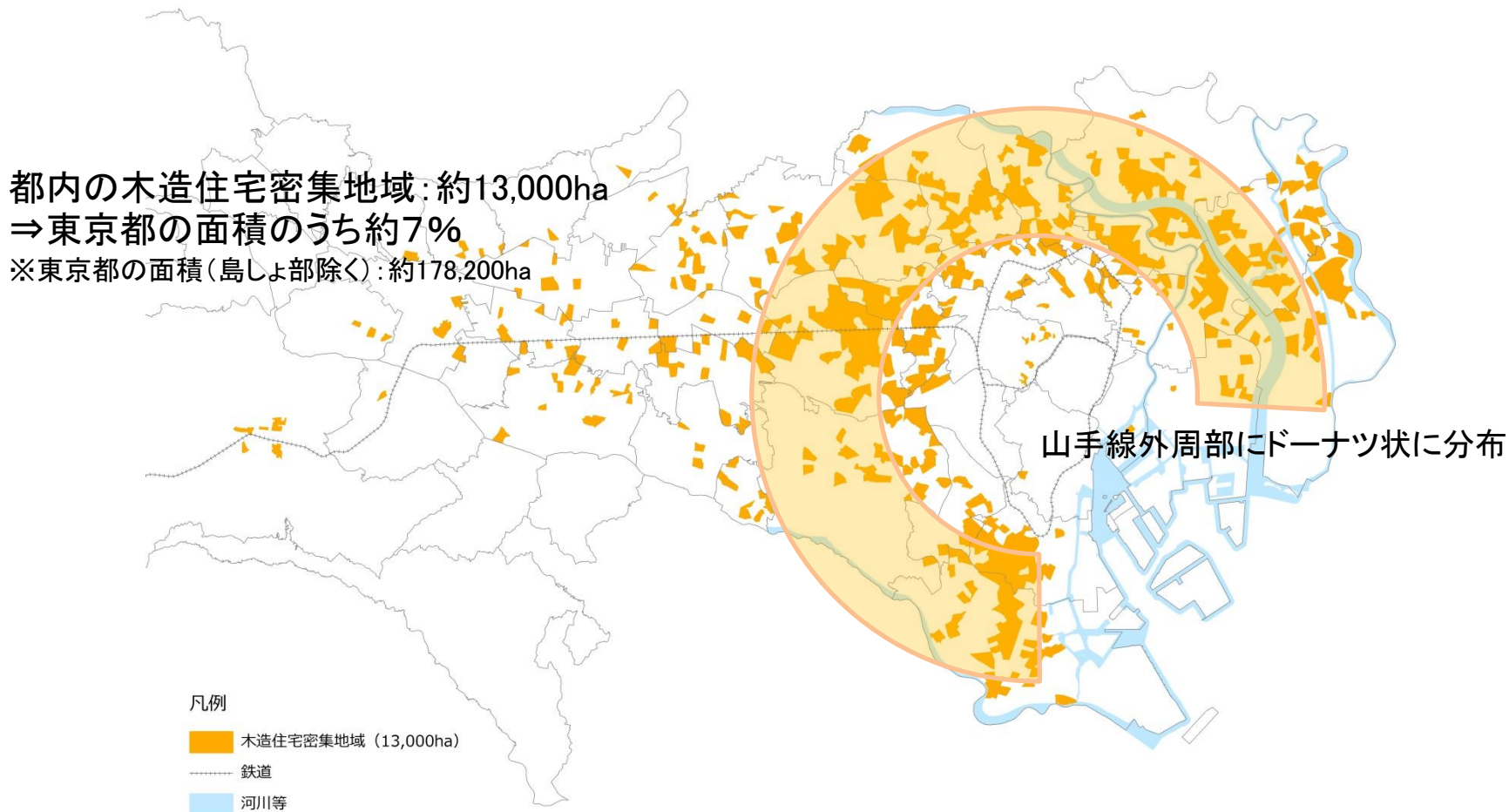
- 木造住宅密集地域の改善については、まちづくりの各手法(土地区画整理や市街地再開発、住宅や道路、公園・広場の整備)を、施策として重層的に行ってきたことにより、過去20年で不燃領域率が約13%(参考値)向上

3 取組の評価

- 特区実施後の推計では、2020年度末で不燃領域率は67%に改善。目標である不燃領域率70%達成に向けては、更なる取組の加速が必要

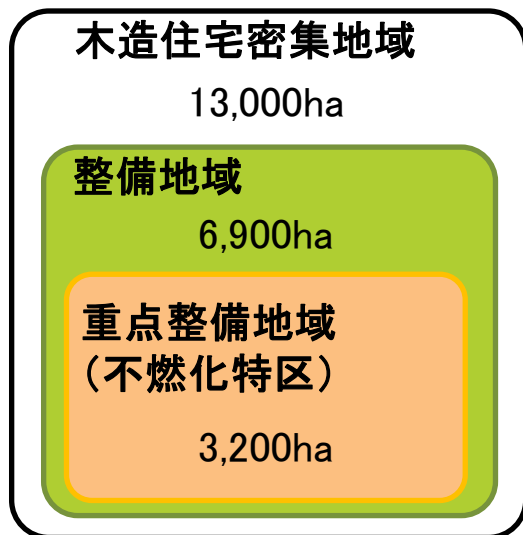
木造住宅密集地域の都内の分布図

関東大震災後の人口移動や戦後の急激な人口増加に伴う住宅の必要性により、都市基盤の整備が不十分なまま市街化が急速に進んだ結果、老朽化した木造家屋が密集する地域が形成された。



木造住宅密集地域の考え方

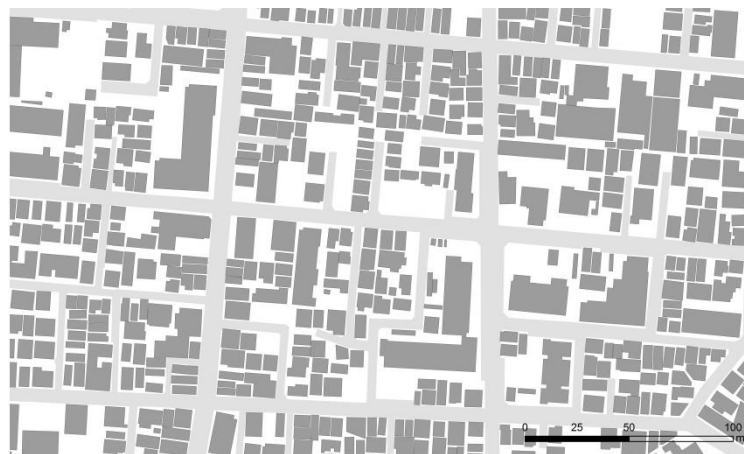
危険性に応じて、市街地を大きく3つにゾーニング。地震時の危険度が高い地域(整備地域など)は改善に向けた事業を展開



◆木造住宅密集地域

・老朽化した木造の住宅が密集しており、地震時に延焼被害のおそれのある地域

◆地震時の危険度が高い地域(整備地域)

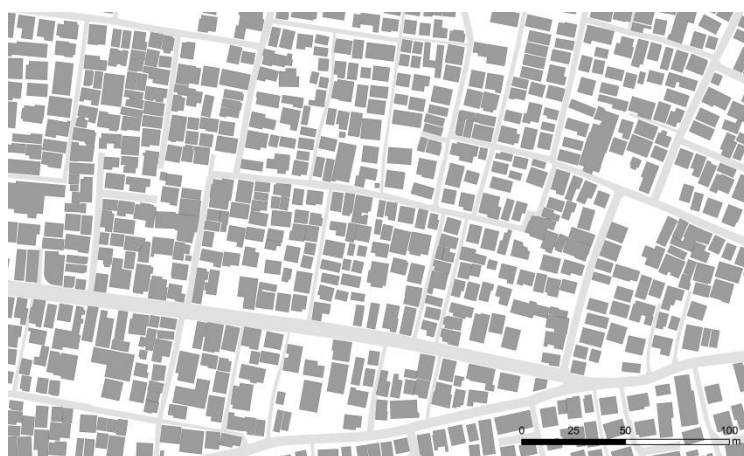


・木造住宅密集地域の中で、地震時に大きな被害が想定される地域

・耐火造の共同住宅や生活に必要な生活道路がある程度整備されている。一方、袋小路状の狭小道路や老朽木造家屋が市街地内に無数に存在するため、市街地の改善が必要な地域。

左図: 不燃領域率 約55%

◆防災都市づくりの取組を特に強化している地域(重点整備地域(不燃化特区))



・整備地域の中でも危険度が高く、防災都市づくりに資する取組を特に強化している地域

・市街地全体に老朽木造家屋が立ち並び避難や救助に支障をきたす狭小道路で市街地が埋め尽くされているため、市街地の改善を重点的に行わなければならない地域。

左図: 不燃領域率 約40%

図 市街地のゾーニングの概念

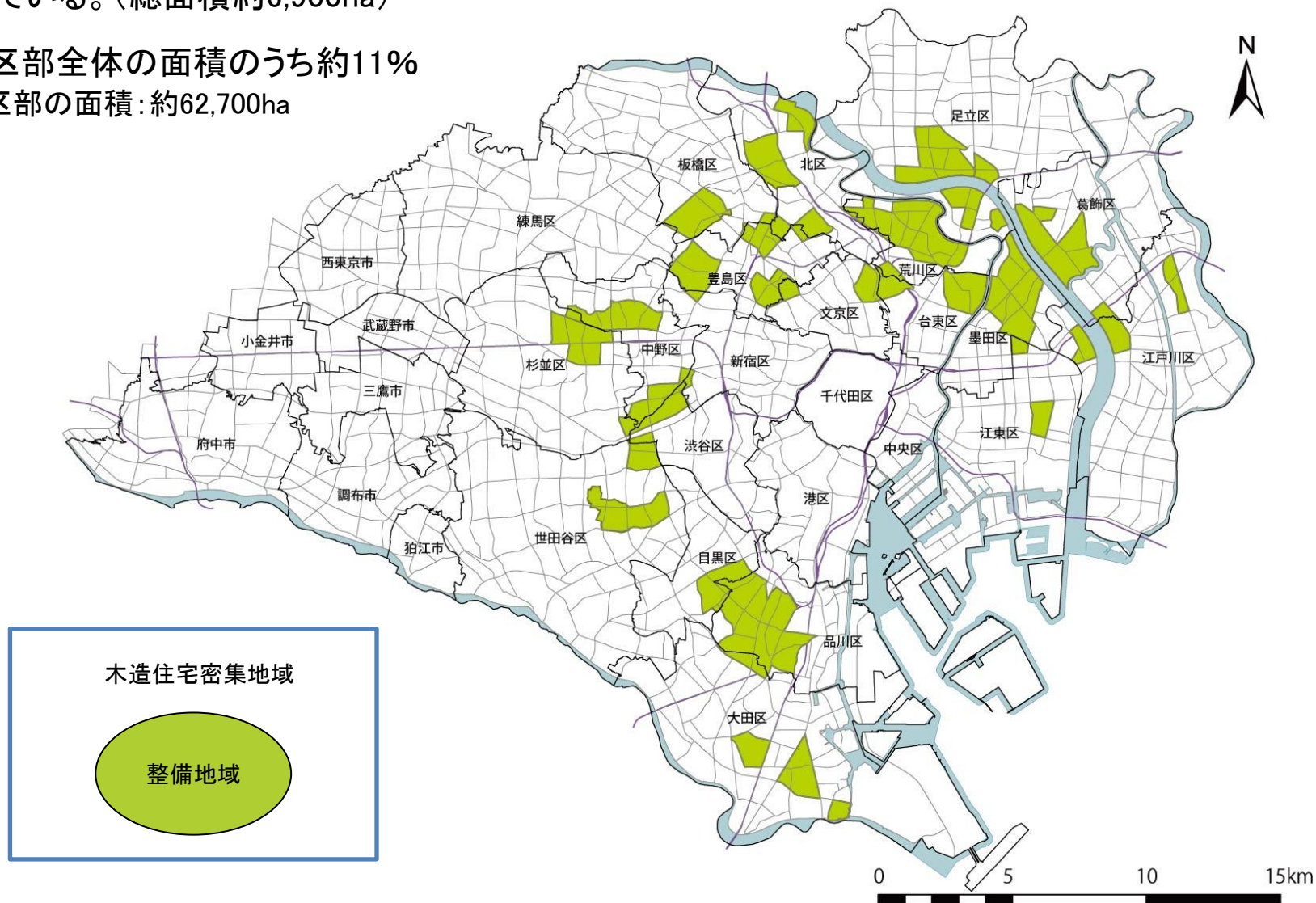
* 地図は、国土地理院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2500)を使用(29都市基交第550号)して作成したものである。

地震時の危険度が高い地域(整備地域)の分布図

木造住宅密集地域の中で、大きな被害が想定される地域(整備地域)は、山手線外周部を中心に広がっている。(総面積約6,900ha)

⇒区部全体の面積のうち約11%

※区部の面積:約62,700ha

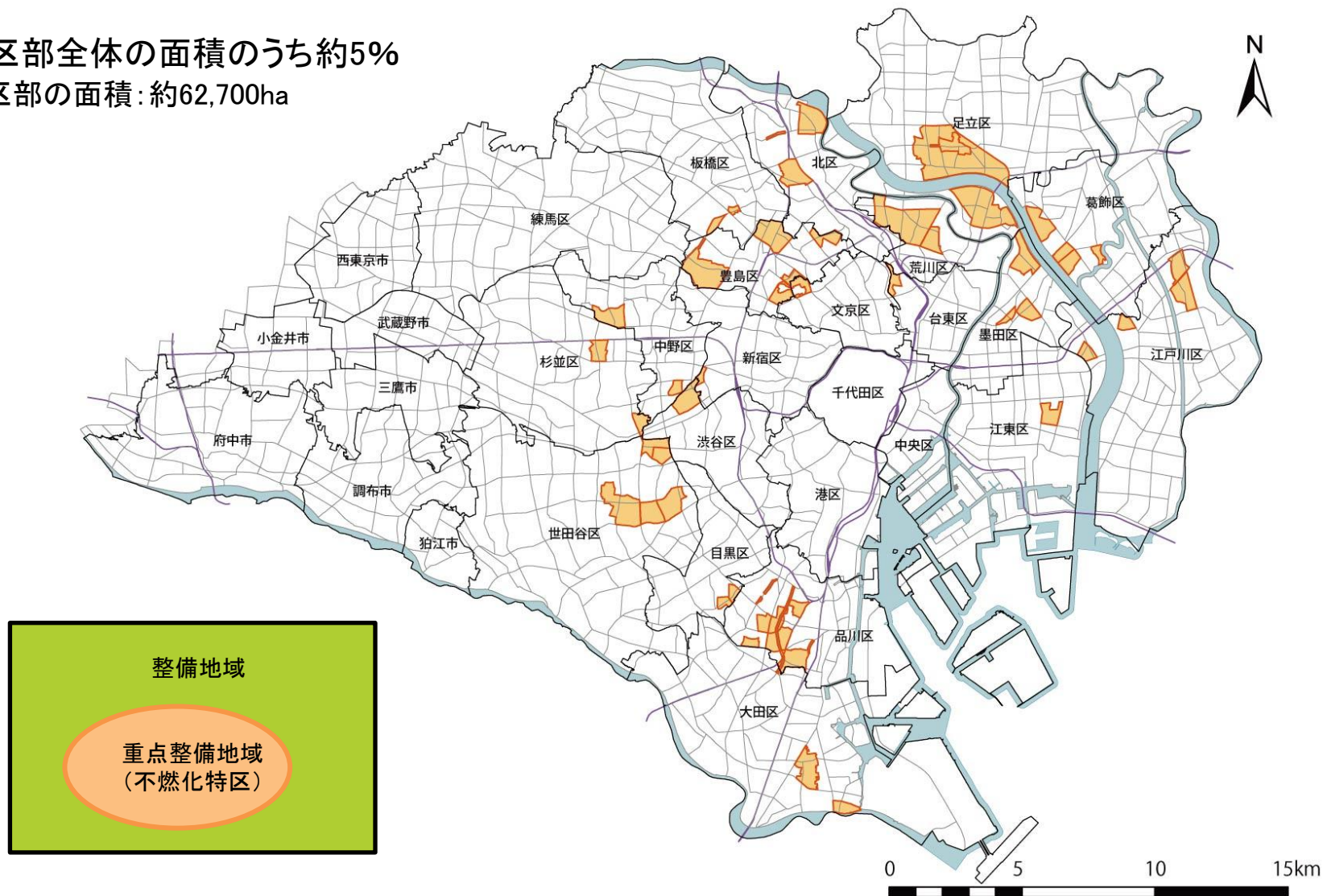


防災都市づくりの取組を特に強化している地域(重点整備地域(不燃化特区))の分布図

整備地域の中で、特に大きな被害が想定され、早急に改善が必要な地域(重点整備地域(不燃化特区))は、山手線外周部を中心に広がっており、整備地域よりエリアは狭い。(約3,200ha)

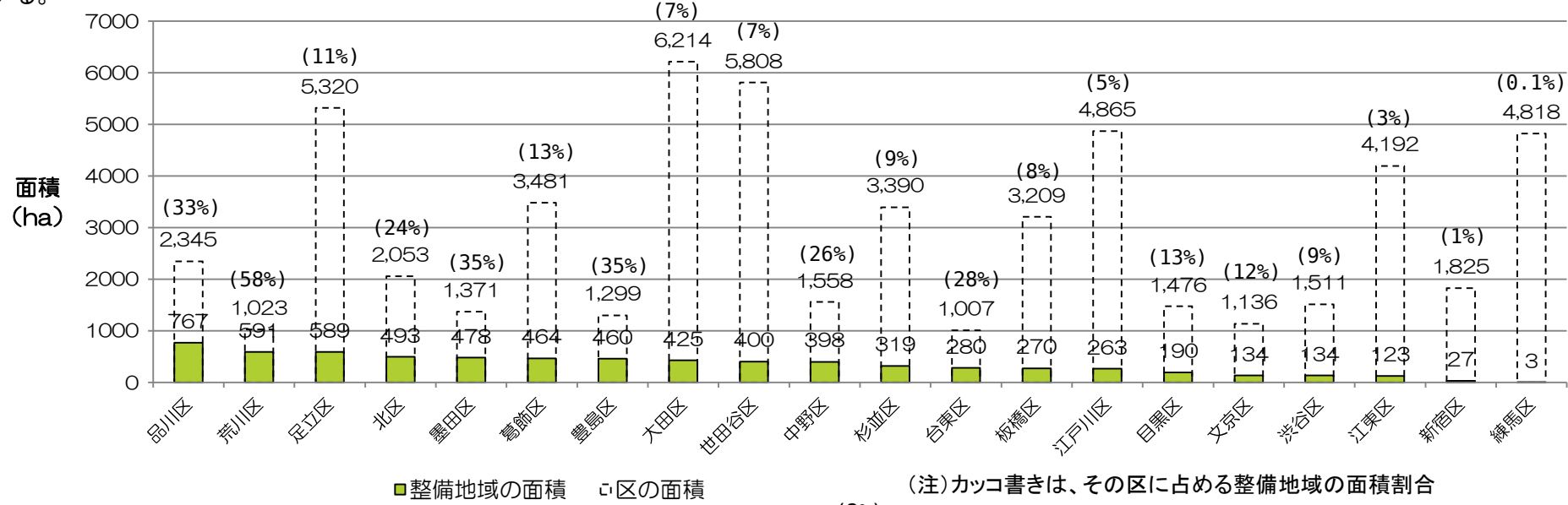
⇒区部全体の面積のうち約5%

※区部の面積:約62,700ha

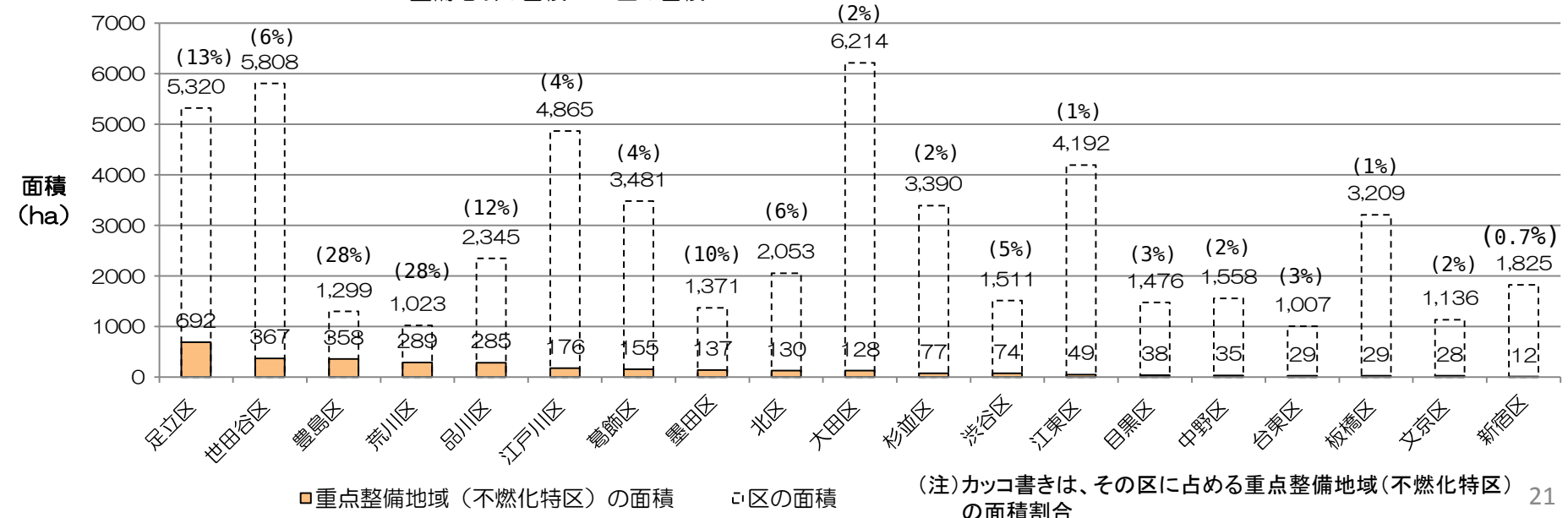


区ごとの状況(整備地域・重点整備地域(不燃化特区)の面積)※2015年度末

整備地域は千代田区、中央区、港区を除く20区に存在している。重点整備地域(不燃化特区)は、千代田区、中央区、港区、練馬区を除く19区に存在している。



(注)カッコ書きは、その区に占める整備地域の面積割合

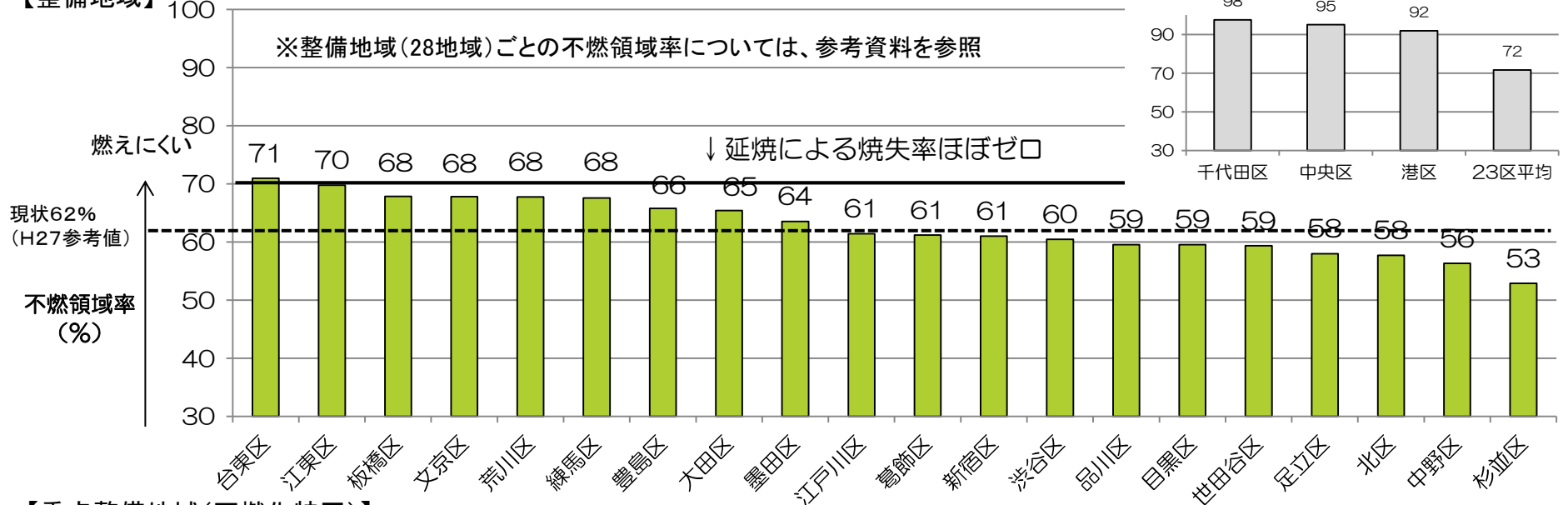


(注)カッコ書きは、その区に占める重点整備地域(不燃化特区)の面積割合

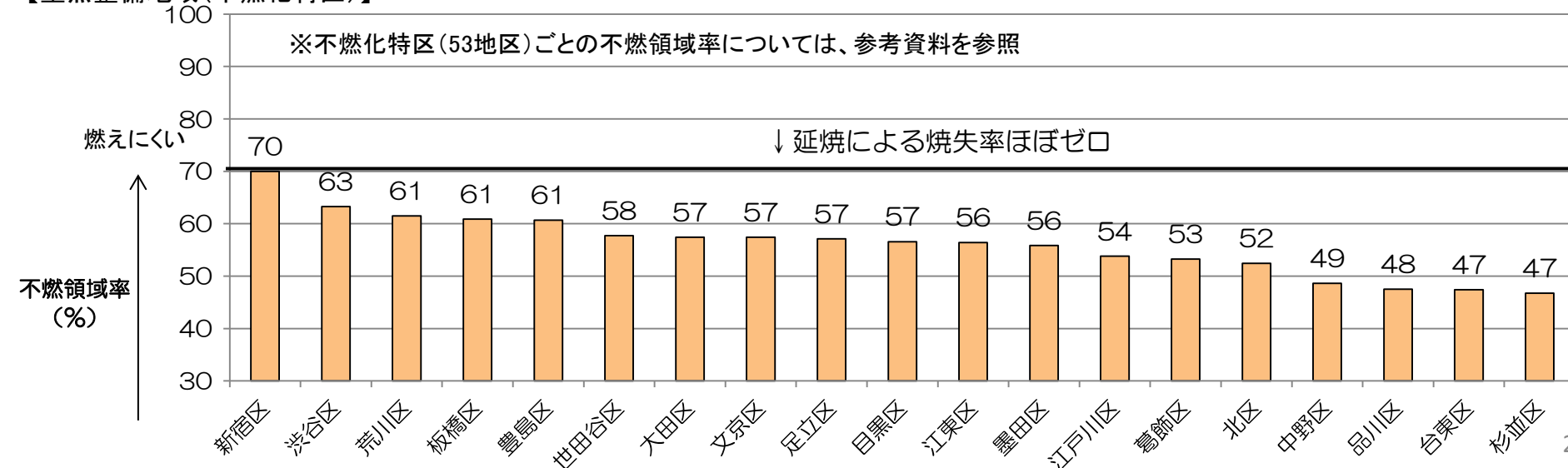
区ごとの状況＜不燃領域率＞※2015年度末の参考値(都算出)

燃えにくさを表す指標である不燃領域率が70%を超えると市街地の延焼の危険性がほぼなくなる。

【整備地域】

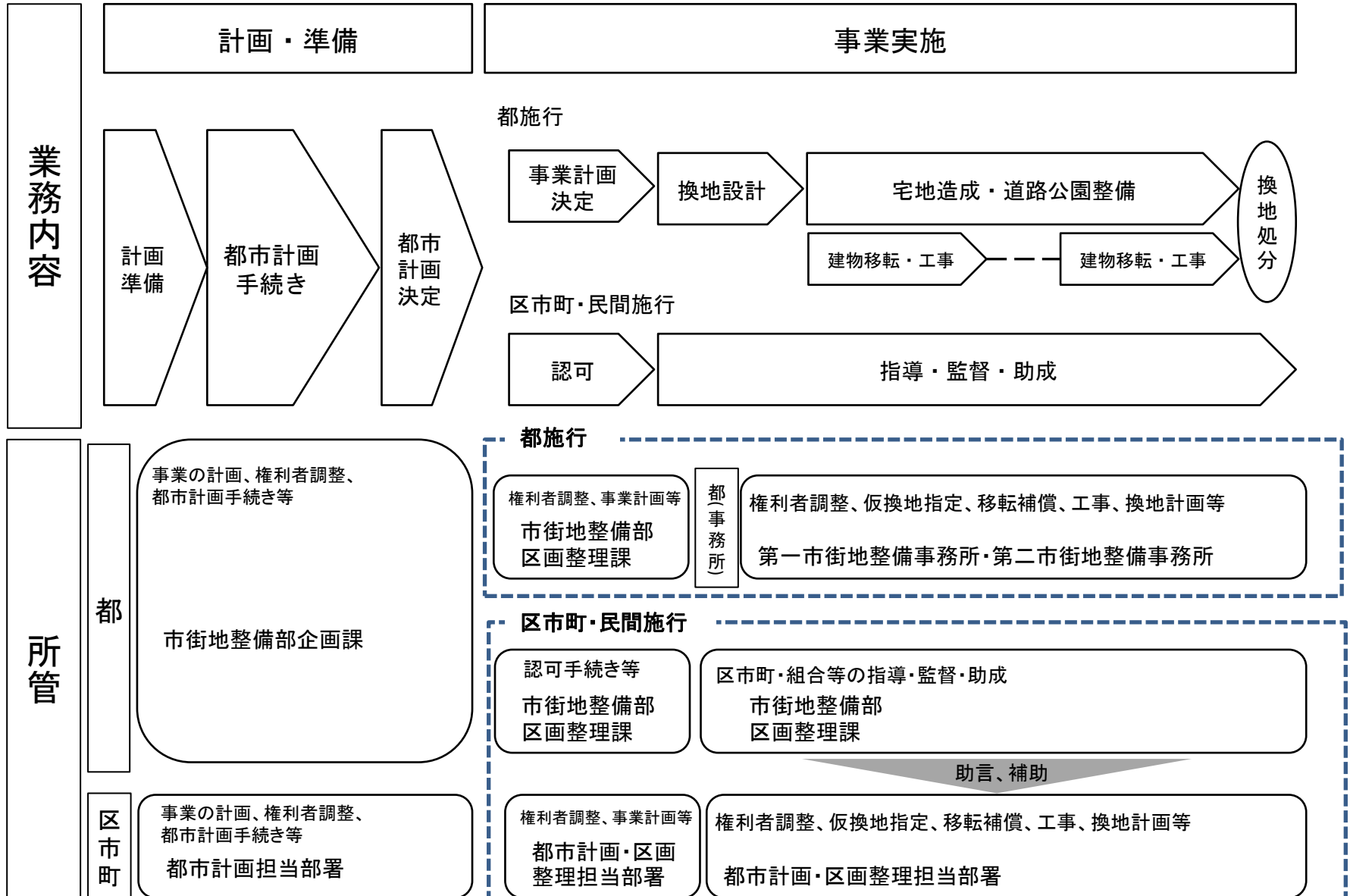


【重点整備地域(不燃化特区)】



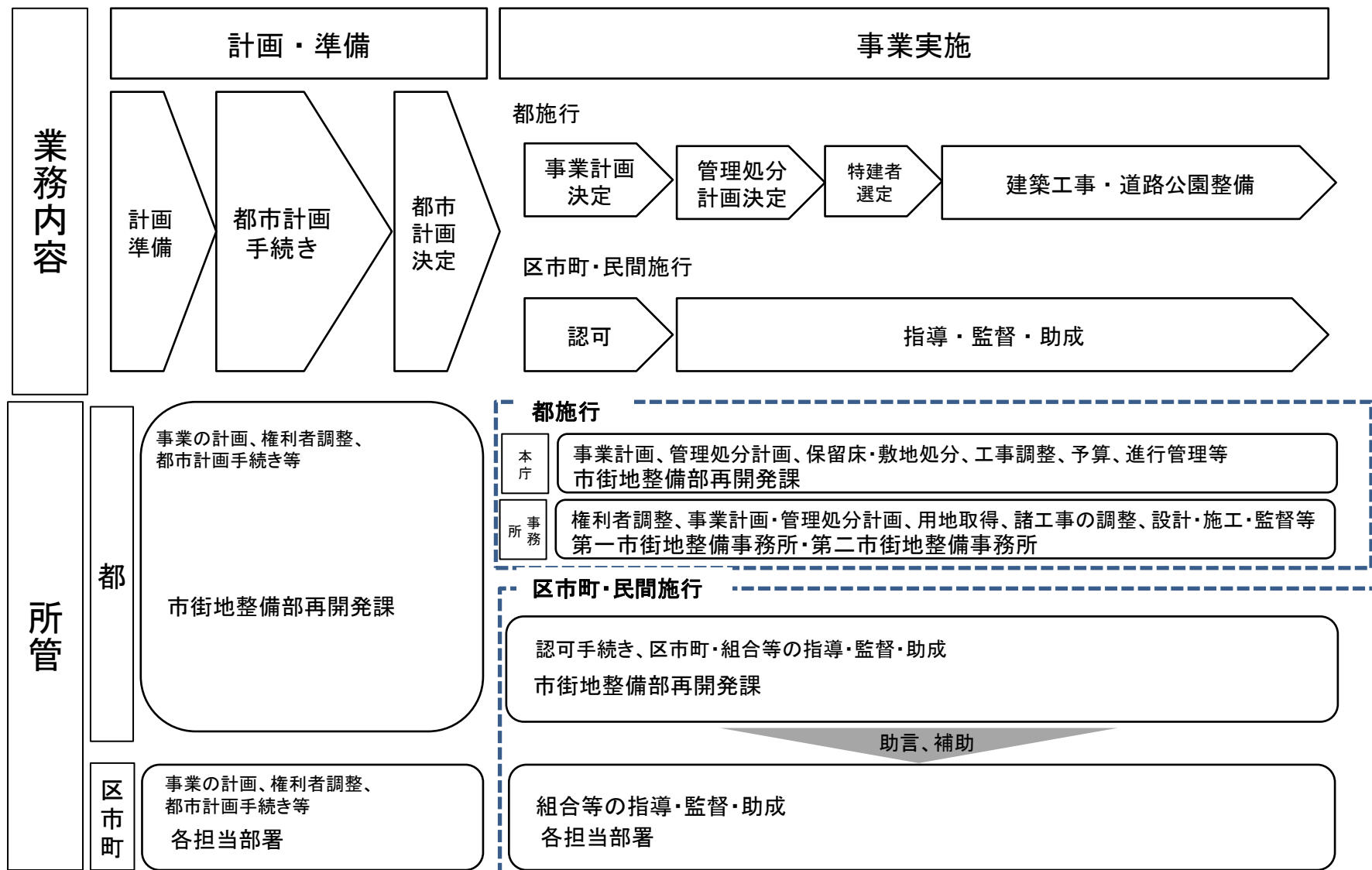
土地区画整理事業

道路・公園などの公共施設の整備・改善、宅地の利用増進を図り、安全で快適なまちを実現



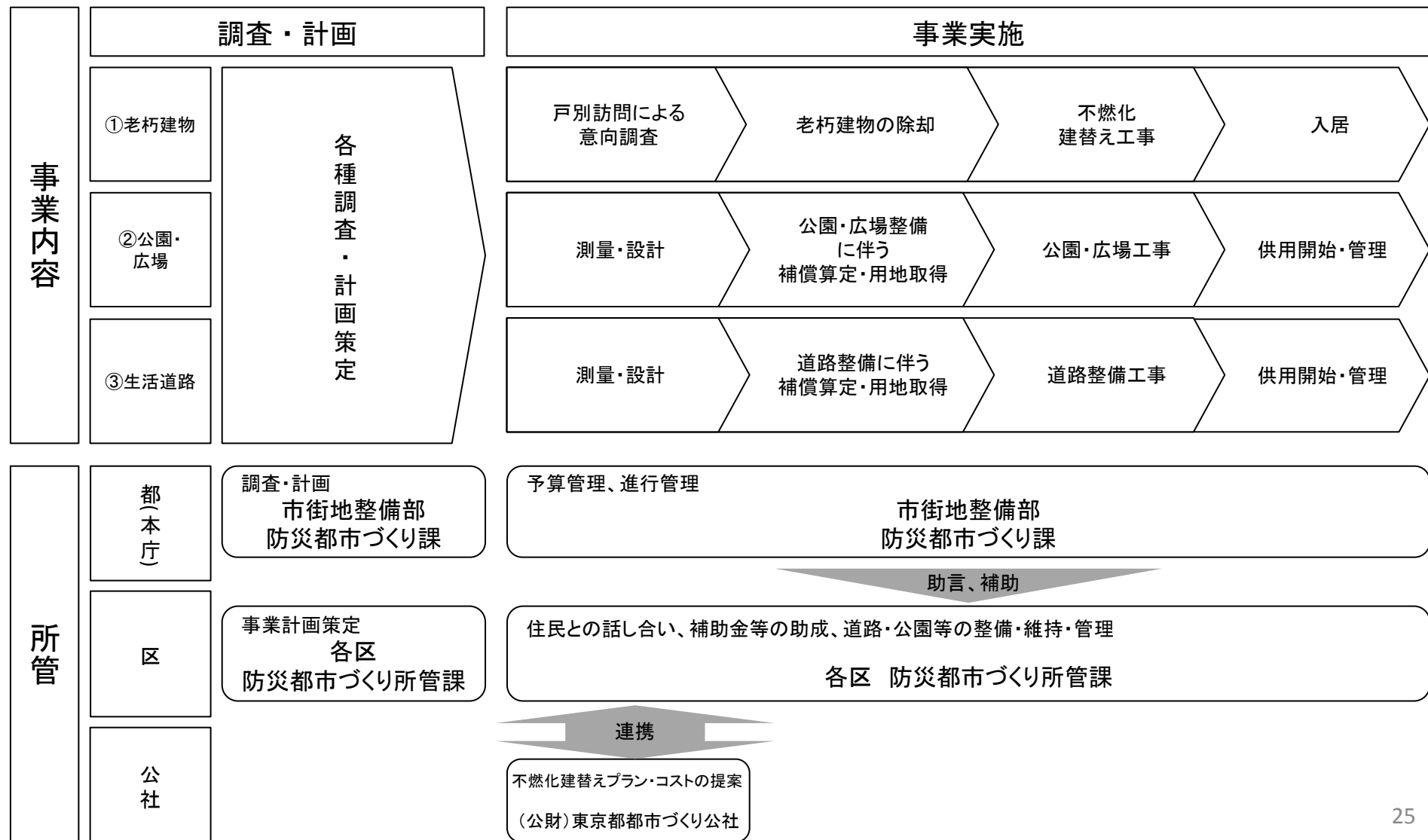
市街地再開発事業

細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物への建替え、公園・街路などの公共施設とオープンスペースの確保により、快適で安全な都市環境の再生を図る



老朽建物の除却・不燃化建替え、生活道路、公園・広場の整備

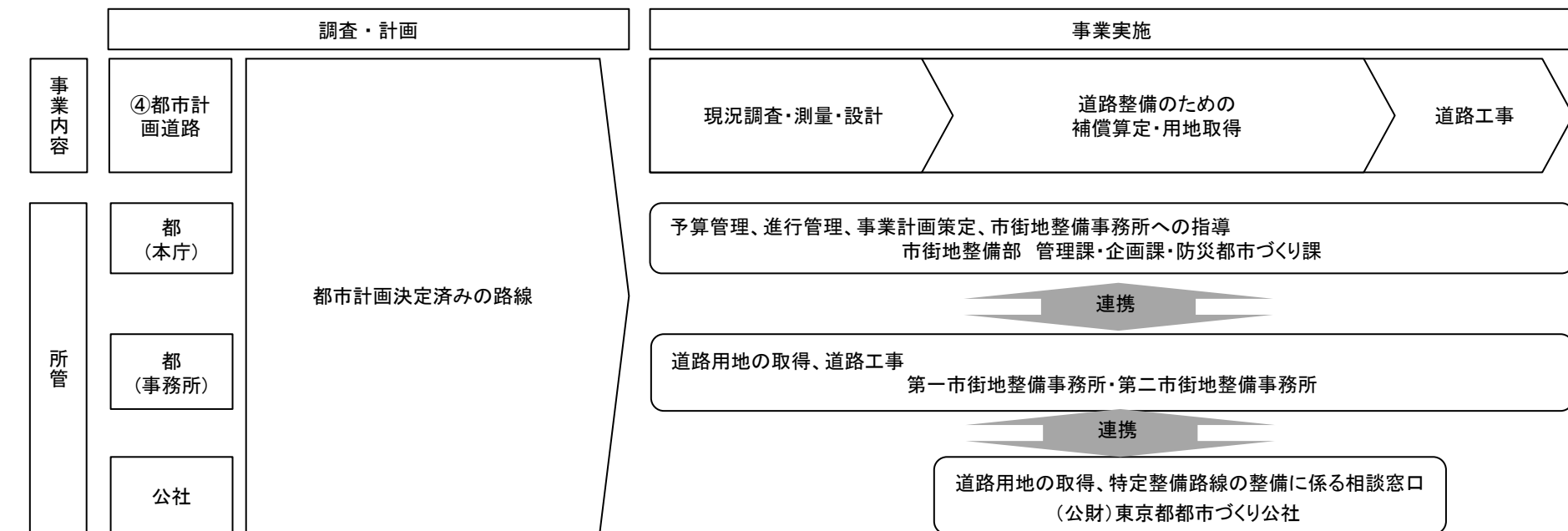
老朽建物の除却や不燃化建替えを行う住民に補助を行い、燃えないまちづくりを進める地域の防災上必要な公園・広場等、生活道路を整備



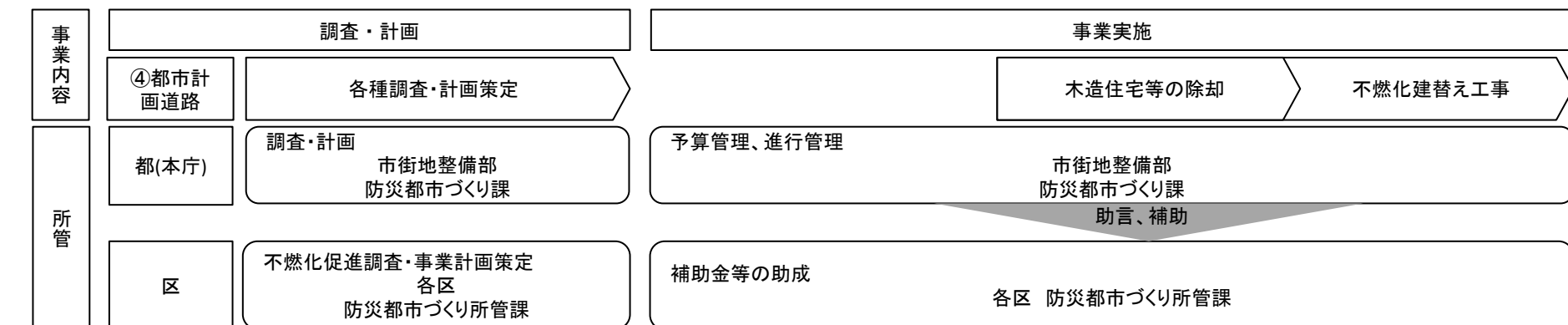
都市計画道路・都市計画道路沿道の不燃化

道路・河川・鉄道・公園と近接する耐火建築物で構成される都市計画道路を整備し、市街地火災の延焼を食い止めるため、幅の広い都市計画道路の整備に合わせて、建物の不燃化建替を誘導

○都市計画道路



○都市計画道路沿道の不燃化



燃えない・燃え広がらない

防災都市づくりに係わる様々なまちづくりの成果が木造住宅密集地域の改善や不燃領域率の向上に貢献。あわせて、防火規制による不燃化建替えにより、市街地の不燃化が進んでいる。

○都市整備局の取組(1996～2015年度)

様々な施策を重層的に実施し、不燃領域率の向上などに貢献

まちづくり手法		事業費 (都費)	実績 (地区数・面積・延長)
土地区画整理		約277億円	20地区(約66ha)
市街地再開発		約673億円	29地区(約37ha)
老朽建物	老朽建物の除却	約20億円	約730棟(1棟:80m ² 換算)
	不燃化建替え (戸建建替え)	約17億円	約240棟
	不燃化建替え (共同建替え)	約10億円	230棟(1棟:20戸換算)
公園・広場等の整備		約145億円	約1700箇所(1箇所:100m ² 換算)
道路	生活道路の整備	約125億円	約20km(幅員6m換算)
	都市計画道路の整備 (道路整備)	約110億円	約4km(都市整備局所管分のみ)
	都市計画道路沿道 建物の不燃化 (沿道の不燃化建替え)	約20億円	約2,200棟(1棟:240m ² 換算)



○防火規制による不燃化建替え

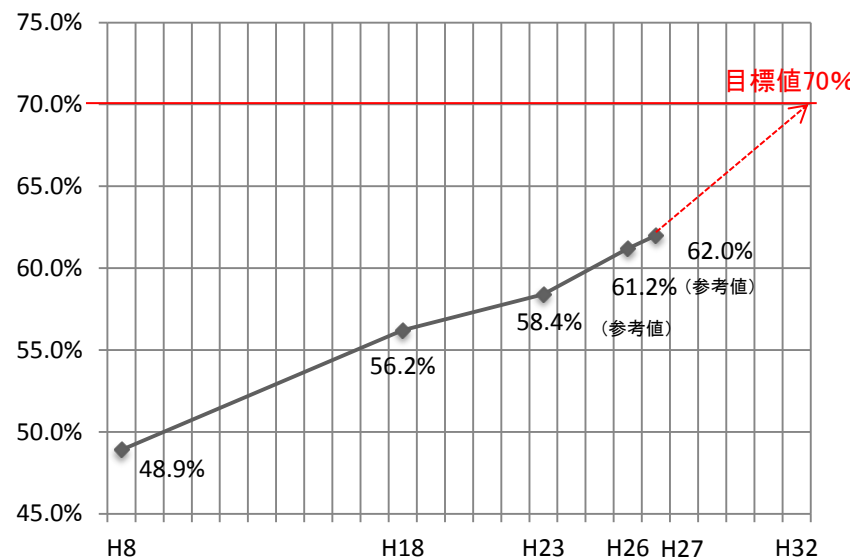
都内(区部)の防火地域・新防火区域内における不燃化建替え

木造住宅の自然更新棟数 約5,300棟/年*

* 建築着工統計調査報告(2016年計分)などから推計

木造住宅密集地域の改善

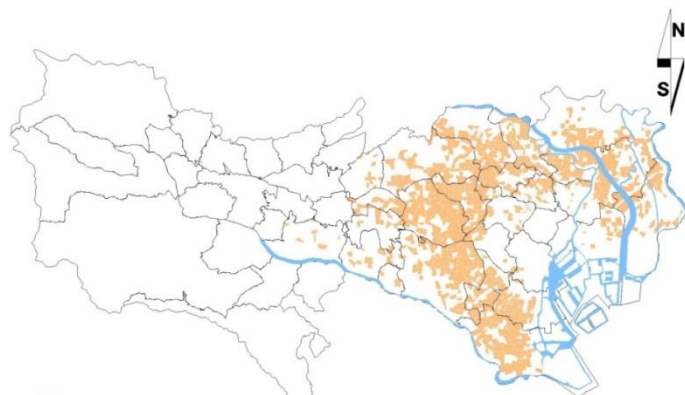
都内の地震時の危険度が高い地域(整備地域)の不燃領域率の推移



取組の評価(木密)

都内全域で木造住宅密集地域を約11,000ha改善

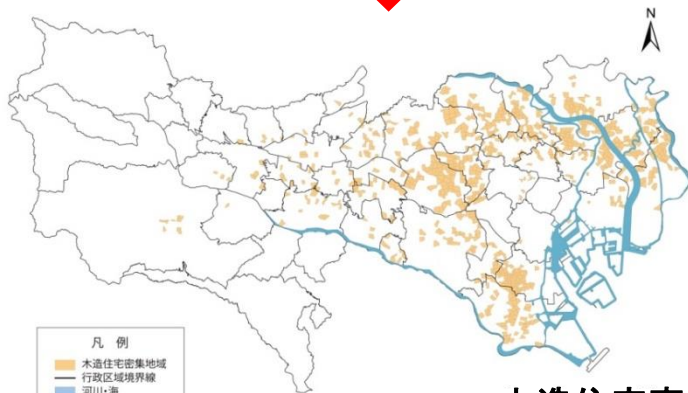
東京都の面積(島しょ部除く):約178,200ha



木造住宅密集地域
行政区域境界線
河川・海

木造住宅密集地域
1996年3月 約24,000ha

約11,000ha改善



凡例
木造住宅密集地域
行政区域境界線
河川・海

木造住宅密集地域
2016年3月 約13,000ha

○ 20年前との比較

- ・木造住宅密集地域は概ね半減(約11,000ha減)
→木造住宅密集地域 約550ha/年減少

○ 都内の市街地の土地利用の特徴

- ・新規開発が可能な未利用地は限定的
- ・防火又は準防火地域がほぼ全域で指定
→これまで、新防火地域を約6,600ha指定

➡ 木造住宅密集地域改善に向けた取組成果に加え、自然更新による不燃化建替えにより木造住宅密集地域が半減



○ 2040年以降の東京

- ・木造住宅密集地域13,000ha
→都内の全ての木造住宅密集地域において更なる改善を進め、燃え広がらないまちが実現

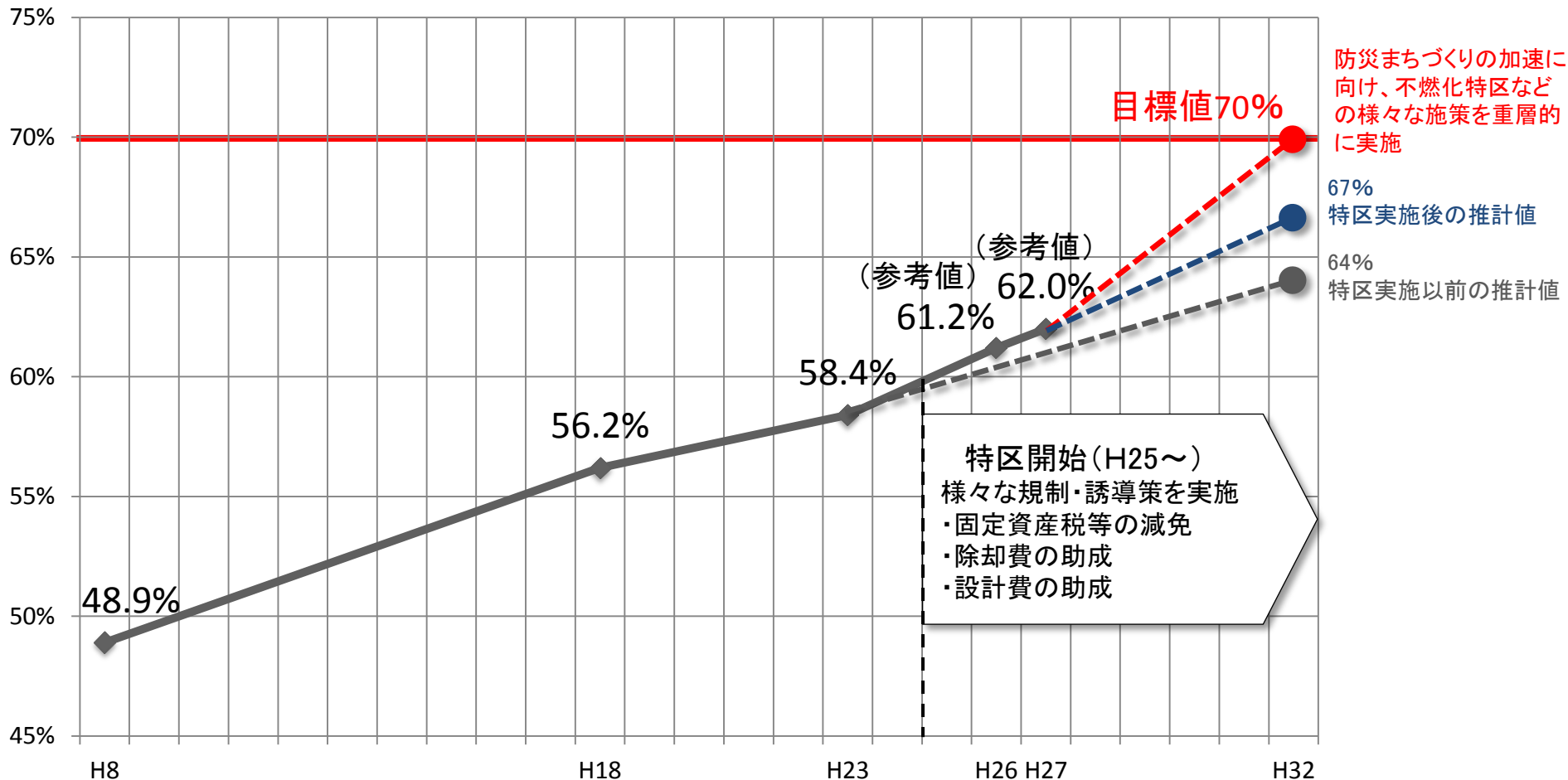


木造住宅密集地域が解消された魅力的な住宅市街地

取組の評価(木密)

地震時の危険度が高い整備地域では、防災都市づくりに係わる様々な施策の実施などにより、過去20年間(平成8年→平成27年)で不燃領域率が約13%(48.9%→62.0%(参考値))向上した。

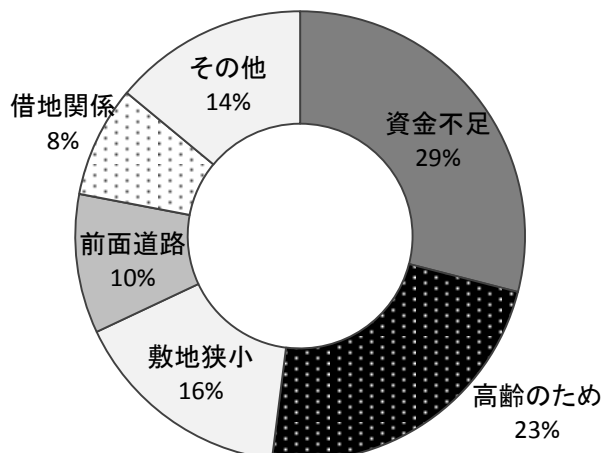
整備地域(全28地域)全体の不燃領域率の推移



都民の意見(木密)

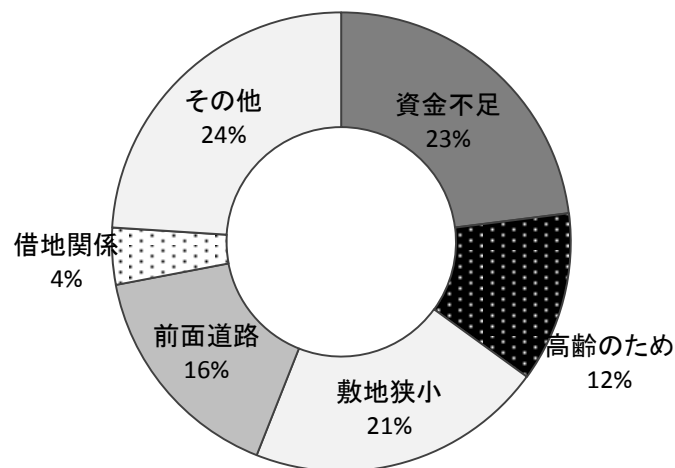
木密地域における建替えに際しての問題点は「資金不足」、「高齢」、「敷地狭小」であり、この上位3つが全体の概ね3分の2を占めている。

【板橋区木密地域居住者意向調査】
建替えに際しての問題点



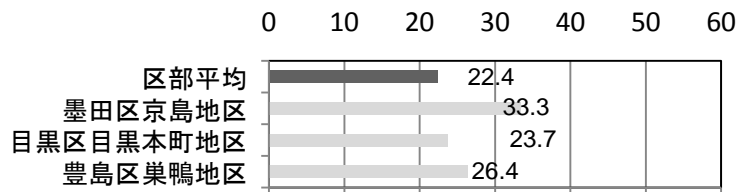
板橋区アンケート調査より

【世田谷区木密地域居住者意向調査】
建替えに際しての問題点



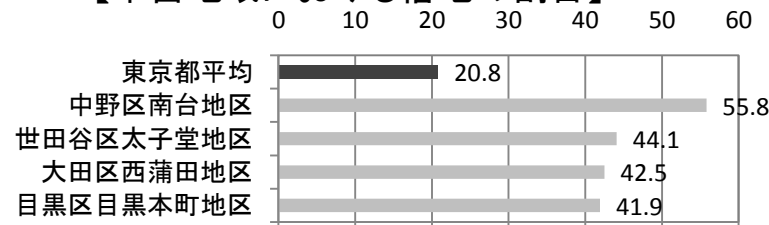
世田谷区アンケート調査より

【木密地域における高齢者(65歳以上)の居住割合】



東京都の高齢者人口(推計)2016(東京都総務局統計部)より

【木密地域における借地の割合】



住宅・土地統計調査、事業地区現況調査より

都民等の意見(木密)

寄せられた声

東京都は消防車の入らない地区をなくすようにまちづくりを進めるべきである。

木密地区の解消の進行状況はどうなっているのか？遅いのではないか。
区のみで進まないのであれば、都も財政的・人的に援助して、都内からすべての木密地区がなくなるように早急に進めるべきだろう。

住宅の耐震化・不燃化の加速は中長期的な課題ですが、消防車が入れる道路確保が先となります。

空き家対策及び防災の観点から危険な狭い道路のセットバック推進をお願いします。
(チラシによる啓発、期間限定の補助金等)

熊本地震でも明らかのように、被災するのは木造建築です。だったら、東京で被害が出る場所は、すでに予想がついているはず。ならば、そういうところに、防災を重点的に施すにしておくべきだと思います。

五輪と並行して防災対策は進めないといけない。仮に東京五輪開催の1か月前に首都圏直下型地震が起きても、五輪は支障なく開催できる都市を造っておかなければならない。

都市の防災対策は強制的にやらなければダメだ。

首都圏直下型地震はいつ来てもおかしくないのに、木造密集地区の解消の進み具合が遅すぎるのではないか？

区職員の意見(木密)

事業ヒアリング時の意見

助成金事務・戸別訪問・用地折衝など業務が多岐にわたるため、人員が絶対的に不足している。

マンパワーを確保するための支援策を検討してもらいたい。

都には、地域の実情を知り、制度設計等について柔軟な運用をお願いしたい。

都民のニーズや社会情勢の変化に対応するため、現行施策の補助金額や補助対象を拡充できないか。

現在の制度のみでは目標達成に多くの時間を要する。新たな加速策が必要と考えている。

地震時に危険なエリアをもっと手軽に住民へ知らせることができないか。

都民から、事業の進捗状況などを聞かれた場合、どの情報をどの程度まで公開していいのかわからない。

都と区で定期的に意見交換を行い、お互いの業務のノウハウを可能な限り共有したい

都や区で実施している事業やその必要性について都民の理解が不十分であると感じている。

第2章 倒れない

1 緊急輸送道路沿道建築物

(1) 東京の実態

- 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率90%以上、 I_s 値0.3以下の建物を解消することで、迂回すれば目的地まで到達できるが、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率は83.6%

(2) これまでの取組

- 普及啓発や耐震診断・設計・改修等の助成など施策を重層的に展開したことにより、過去6年で耐震化率が8.1%上昇

(3) 取組の評価

- 現行の取組が進むと、2019年度末で耐震化率は88.2%。目標である耐震化率90%達成に向けては、更なる取組の加速が必要

2 住宅

(1) 東京の実態

- 都内住宅の耐震化率は83.8%。耐震性が不十分な住宅が約107万戸

(2) これまでの取組

- 耐震診断、設計、改修等の助成等による支援、働きかけや普及啓発などを施策を重層的に展開したことにより、過去9年で耐震化率が7.5%上昇

(3) 取組の評価

- 現行の取組が進むと、2020年度末で耐震化率は86.9%。目標である耐震化率95%達成に向けては、更なる取組の加速が必要

都の特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況

- 平成29年6月末時点の耐震化率83.6%では、迂回しても通行機能を確保できない場合がある。
- 一方、耐震化率90%以上、かつ、特に倒壊の危険性の高い建築物(Is値0.3以下)を解消することで、迂回しながらも目的地まで到達することが可能

※Is値: 耐震診断の判断の基準となる指標
 大規模の地震の震動及び衝撃に対して
 Is値<0.3 倒壊し、又は崩壊する危険性が高い
 0.3≤Is値<0.6 倒壊し、又は崩壊する危険性がある
 0.6≤Is値 倒壊し、又は崩壊する危険性が低い

【平成29年6月末時点】
耐震化率83.6%

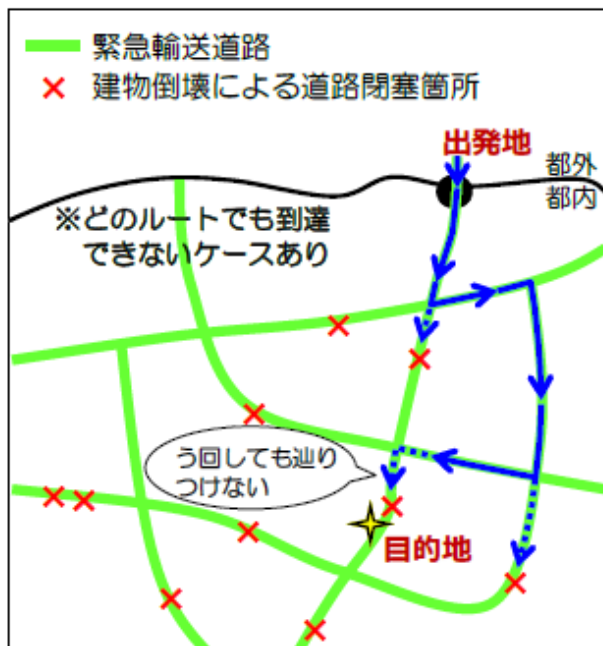
【平成31年度末目標】
耐震化率90%※

【平成37年度末目標】
耐震化率100%

う回しても通行機能を確保できない場合がある

う回することで通行機能を確保できる

う回せずに通行機能を確保できる
 (震災時の建物倒壊による道路閉塞ゼロ)



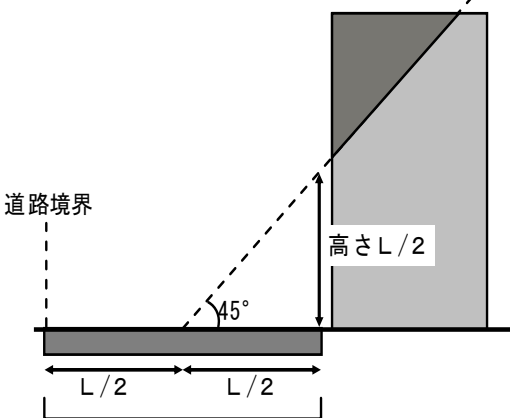
※ 耐震化率 90%、かつ、特に倒壊の危険性が高い建築物 (Is 値が 0.3 未満相当の建築物) の解消

都の特定緊急輸送道路と沿道建築物

震災時、救急・救命活動や緊急支援物資の輸送などの大動脈となる「緊急輸送道路」のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると認められる道路を「特定緊急輸送道路(延長約1,000km)」、それ以外の道路を「一般緊急輸送道路(延長約1,000km)」として指定



【特定緊急輸送道路沿道建築物】



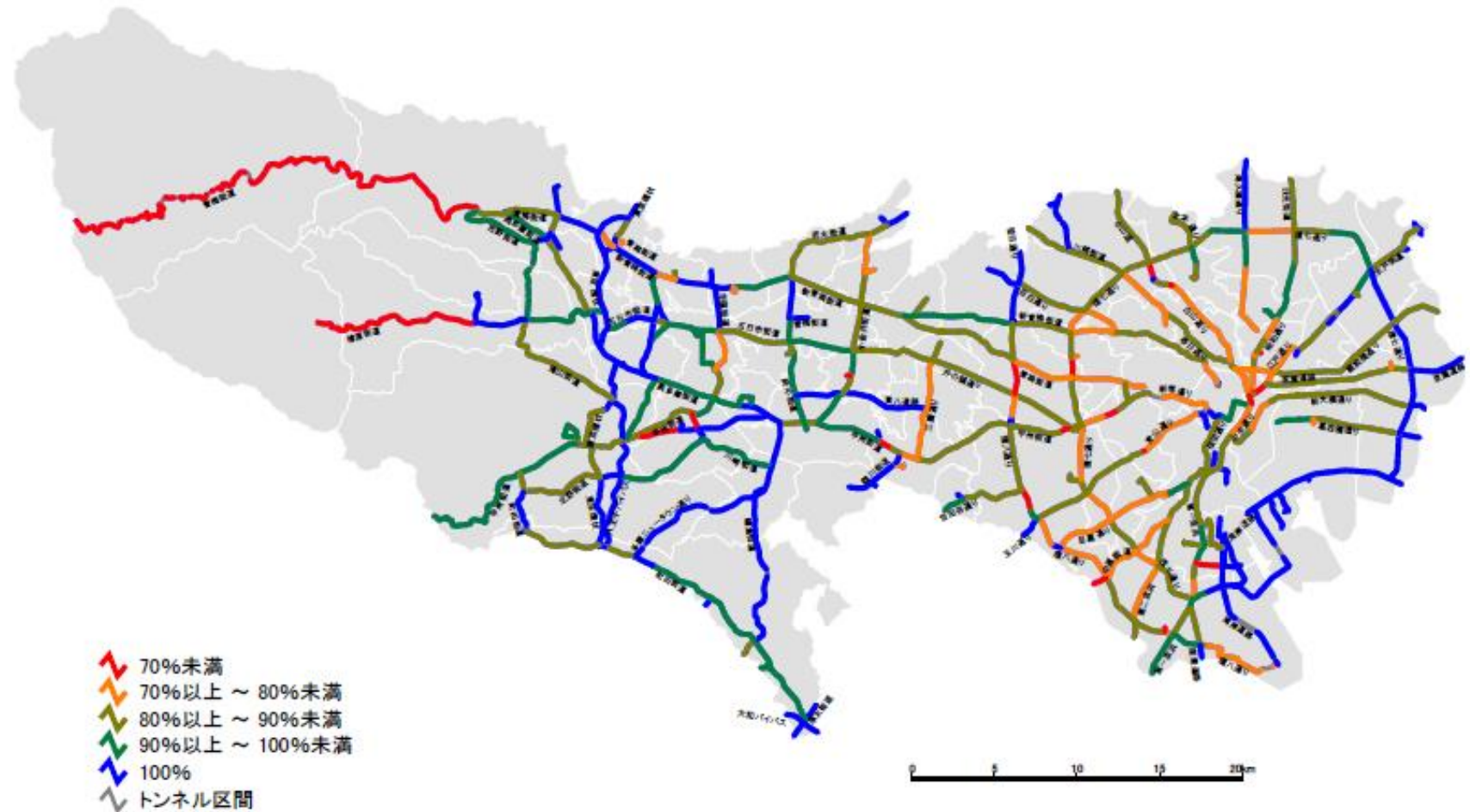
前面道路幅員 = L

緊急輸送道路

特定緊急輸送道路に敷地が接する建築物のうち、次の全てに該当する建築物

- ・新耐震基準（昭和56年6月1日施行）導入以前に建築された建築物
- ・高さがおおむね道路幅員の1/2以上の建築物

路線ごとの耐震化率(一般道路)



特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況(平成29年6月末時点)[高速道路以外]

主要交差点間にて記載

路線ごとの耐震化率(一般道路)

※2017年6月末時点

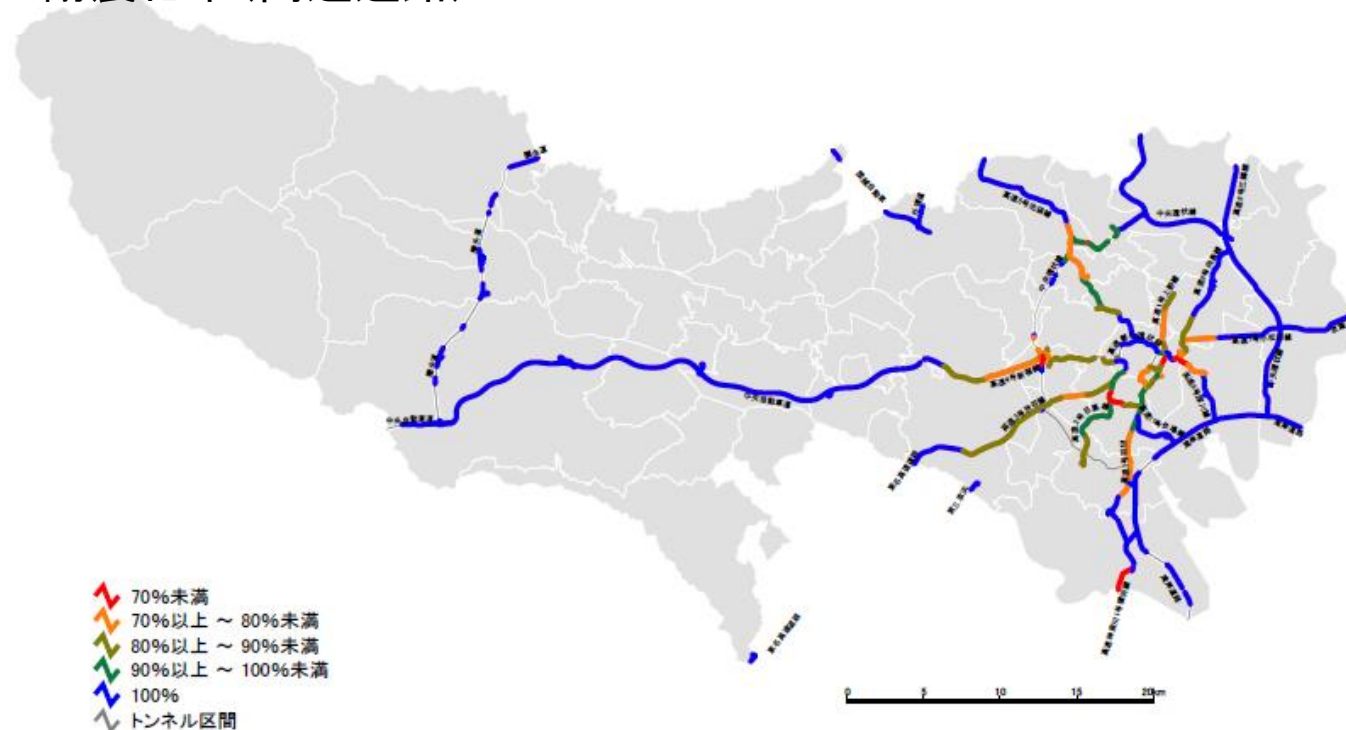
路線名	耐震化率 (%)	路線名	耐震化率 (%)	路線名	耐震化率 (%)	路線名	耐震化率 (%)
国道1号	84.5	主要地方道33号上野原あきる野線	0.0	都道173号上館田野線	92.1	八王子市幹線1級18号線	94.4
国道4号	81.8	主要地方道40号さいたま東村山線	86.1	都道179号所沢青梅線	100.0	八王子市幹線1級21号線	100.0
国道6号	78.9	主要地方道41号稲城田野線	83.3	都道181号藤橋小作線	100.0	立川市道1級13号線	100.0
国道14号	84.6	主要地方道43号立川東大和線	97.5	都道184号奥多摩あきる野線	100.0	立川市道1級14号線	100.0
国道15号	81.3	主要地方道47号八王子町田線	94.1	都道185号山田平井線	100.0	立川市道1級22号線	100.0
国道16号	93.7	主要地方道48号鍛冶谷相模原線	100.0	都道222号国立停車場ヶ窪線	81.8	立川市道1級49号線	100.0
国道17号	79.3	主要地方道50号東京市川線	83.7	都道233号東大泉田無線	81.1	武蔵野市道第17号線	100.0
国道20号	81.9	主要地方道51号町田厚木線	100.0	都道234号前沢保谷線	70.8	青梅市幹11号線	100.0
国道122号	87.0	主要地方道52号相模原町田線	92.9	都道245号杉並田無線	91.8	青梅市幹12号線	100.0
国道130号	100.0	主要地方道54号松戸草加線	80.0	都道249号福生青梅線	83.3	立川3.2.13	100.0
国道131号	85.9	主要地方道55号所沢武蔵村山立川線	85.7	都道256号八王子国立線	88.4	立川3.2.31	90.9
国道246号	84.5	主要地方道56号目黒町田線	90.9	都道401号麴町竹平線	100.0	昭島市昭島15号	100.0
国道254号	82.1	主要地方道57号相模原大蔵町線	100.0	都道409号日比谷浦線	100.0	昭島市昭島22号	100.0
国道298号	100.0	主要地方道58号台東鳩ヶ谷線	82.2	都道413号赤坂杉並線	100.0	昭島市西352号線	100.0
国道357号	87.6	主要地方道59号八王子武蔵村山線	94.7	都道416号古川橋二子玉川線	72.7	調布市主要市道12号線	72.2
国道411号	72.0	主要地方道60号市川四つ木線	100.0	都道420号鮫洲大山線	81.5	調布市主要市道32号線	100.0
国道466号	100.0	主要地方道63号青梅人間線	100.0	都道421号東品川下丸子線	100.0	日野市幹線市道I-9号線	100.0
主要地方道2号東京丸子横浜線	76.5	主要地方道68号練馬川口線	100.0	都道435号音羽池袋線	76.3	国立市道富士見台第1号線	100.0
主要地方道3号世田谷町田線	85.8	主要地方道302号新宿両国線	100.0	都道440号落合井草線	81.6	国立市道富士見台第2号線	75.0
主要地方道4号東京所沢線	75.7	主要地方道305号芝新宿王子線	75.0	都道443号南田中町旭町線	100.0	国立市道富士見台第6号線	100.0
主要地方道5号新宿青梅線	86.3	主要地方道306号王子千住南砂町線	97.5	都道451号江戸川堤防線	100.0	国立市道南第15号線	100.0
主要地方道6号東京大師横浜線	100.0	主要地方道307号王子金町江戸川線	80.0	都道455号本郷赤羽線	81.8	東大和市市道第518号線	100.0
主要地方道7号杉並あきる野線	86.4	主要地方道311号環状八号線	80.9	都道463号上野月島線	100.0	清瀬市市道0106号線	100.0
主要地方道8号千代田練馬田無線	82.6	主要地方道312号白金台町等々力線	77.1	都道465号深川吾嬬町線	100.0	武蔵村山市主要市道第25号線	100.0
主要地方道9号川崎府中線	100.0	主要地方道315号御徒町小岩線	83.6	都道471号金町線	100.0	羽村市道第101号線	100.0
主要地方道10号東京浦安線	92.2	主要地方道316号日本橋芝浦大森線	100.0	都道473号新富晴海線	71.4	瑞穂町町道3号線	100.0
主要地方道11号大田調布線	100.0	主要地方道317号環状六号線	89.7	都道484号豊洲有明線	100.0	幹線臨港道路東京湾臨海道路	100.0
主要地方道12号調布田無線	100.0	主要地方道318号環状七号線	85.3	都道503号相模原立川線	100.0	臨港道路青海縦貫線	100.0
主要地方道14号新宿国立線	90.4	主要地方道319号環状三号線	100.0	特例都道新宿副都心12号線	80.0	臨港道路有明2号線	100.0
主要地方道15号府中清瀬線	86.4	主要地方道475号永代葛西橋線	89.2	千代田区特別区道千台第5号	100.0	臨港道路有明15号線	100.0
主要地方道16号立川所沢線	81.1	都道120号下石原小島線	100.0	特別区道千第638号	100.0	臨港道路有明ふ頭連絡線	100.0
主要地方道17号所沢府中線	92.2	都道121号武蔵野調布線	76.5	文京区文第835号線	100.0	臨港道路有明南縦貫線	100.0
主要地方道18号府中町田線	100.0	都道134号恋ヶ窪新田三鷹線	100.0	台東区台18号線	100.0	臨港道路辰巳2号線	100.0
主要地方道19号町田調布線	100.0	都道141号辻原町田線	100.0	台東区台55号線	100.0	臨港道路大井2号線	100.0
主要地方道20号府中相模原線	100.0	都道153号立川昭島線	100.0	品川区幹線一級3号	100.0	臨港道路大井17号線	100.0
主要地方道24号練馬所沢線	100.0	都道158号小山乞田線	100.0	品川区幹線一級7号	64.3	臨港道路城南島・大井2号線	100.0
主要地方道25号飯田橋石神井新座線	75.9	都道160号下柚木八王子線	100.0	大田区道	52.0	臨港道路城南島28号線	100.0
主要地方道29号立川青梅線	92.4	都道162号三ツ木八王子線	94.2	世田谷区道21-B003	80.0		
主要地方道32号八王子五日市線	82.7	都道166号瑞穂あきる野八王子線	94.1	葛飾区葛327号	88.9		

耐震化率80%未満

耐震化率80%以上90%未満

路線ごとの平均の値を記載

路線ごとの耐震化率(高速道路)



特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況(平成29年6月末時点)[高速道路]

主要交差点間にて記載

路線名	耐震化率 (%)	路線名	耐震化率 (%)
中央自動車道	100.0	首都高速2号目黒線	87.4
関越自動車道	100.0	高速3号渋谷線	100.0
東名高速道路	100.0	高速3号渋谷線	66.7
東京外環自動車道	100.0	高速4号新宿線	100.0
圏央道	100.0	高速5号池袋線	75.0
466号(第三京浜)	100.0	高速5号池袋線	100.0
高速都心環状線	83.5	高速6号向島線	100.0
高速八重洲線	100.0	高速6号向島線	100.0
東京高速道路	78.1	高速6号三郷線	100.0
首都高速中央環状線	85.9	高速湾岸線	100.0
首都高速1号上野線	80.8	高速湾岸線	100.0
首都高速1号羽田線	85.1	16号八王子バイパス	100.0

耐震化率80%未満

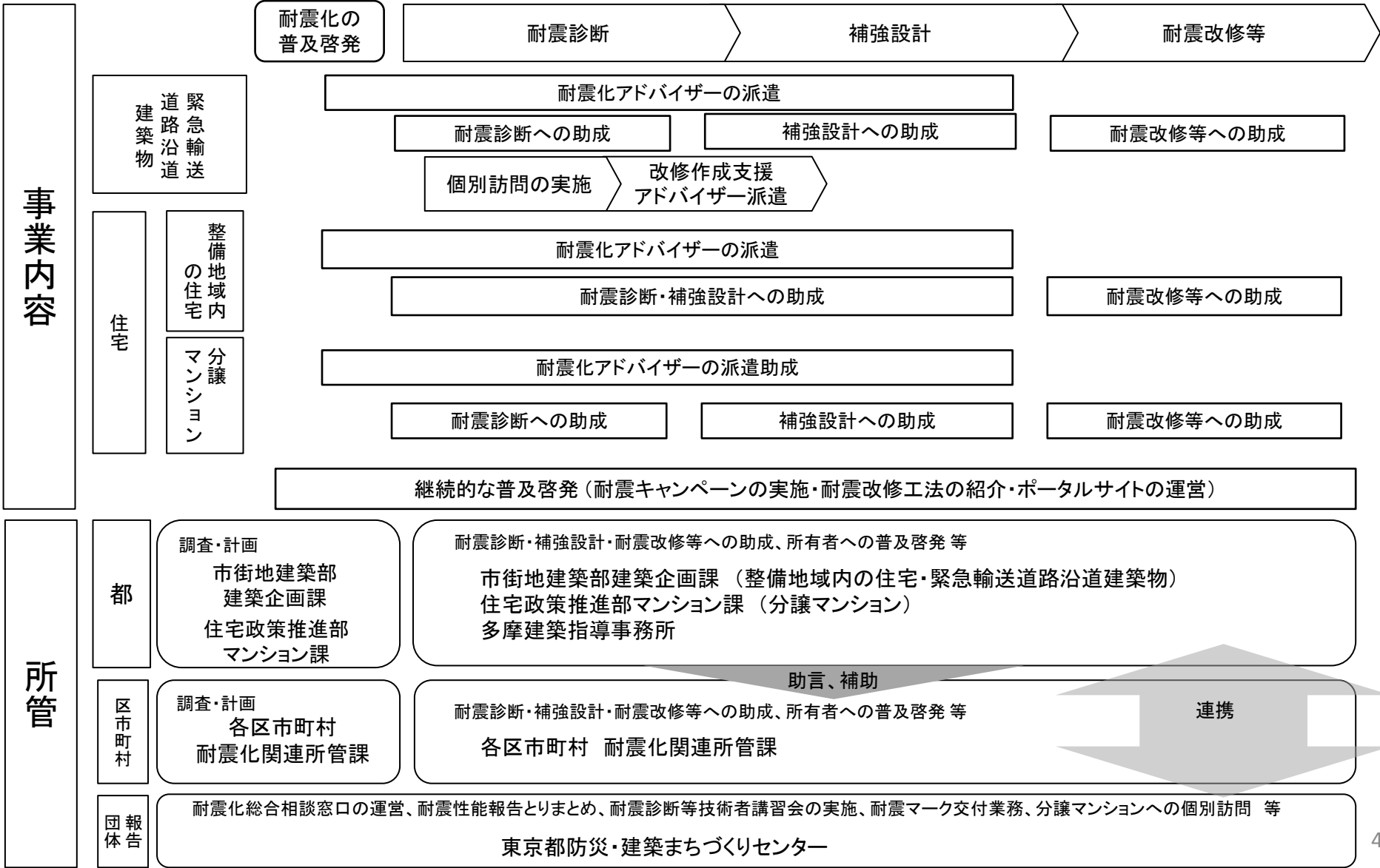
耐震化率80%以上90%未満

路線ごとの平均の値を記載

倒れないまちづくり

※住宅についても併せて記載

緊急輸送道路沿道建築物、防災都市づくり推進計画に定める整備地域における住宅、分譲マンションの耐震診断、補強設計、耐震改修に対して助成



倒れない～特定緊急輸送道路沿道建築物～

震災時においても緊急輸送道路としての機能を確保できるよう耐震化の支援や働きかけ、普及啓発を実施することで耐震化が進んでいる。

都市整備局の取組

項目	内容	実績	
耐震化の支援	耐震化アドバイザー	362件(2016年度)	
	改修計画案作成アドバイザー(2016年度より開始)	派遣:148件(2016年度) 改修計画案作成:63件(2016年度)	
	助成	耐震診断	4,992件—77.1億(2008年度～2015年度)
		補強設計	830件—8.4億(2008年度～2015年度)
		耐震改修等	674件—92.0億(2008年度～2015年度)
耐震化の働きかけ	個別訪問(ローラー作戦)の実施	1,073件(2016年度)	
耐震化の普及啓発	耐震キャンペーン	年二回(夏・冬)実施	
耐震化の情報公開	耐震化状況の定期的な公表	年2回公表	
	耐震診断未実施の建築物名等の公表(2014年度より開始)	121件(2016年度)	
	耐震ポータルサイトの運営	随時更新	

- 2016年度末時点の耐震化率は83.1%(2011年度末より7.6%上昇)
- 2019年度末の目標: 耐震化率90%かつ、特に倒壊の危険性が高い建築物(Is値0.3未満の建築物)の解消

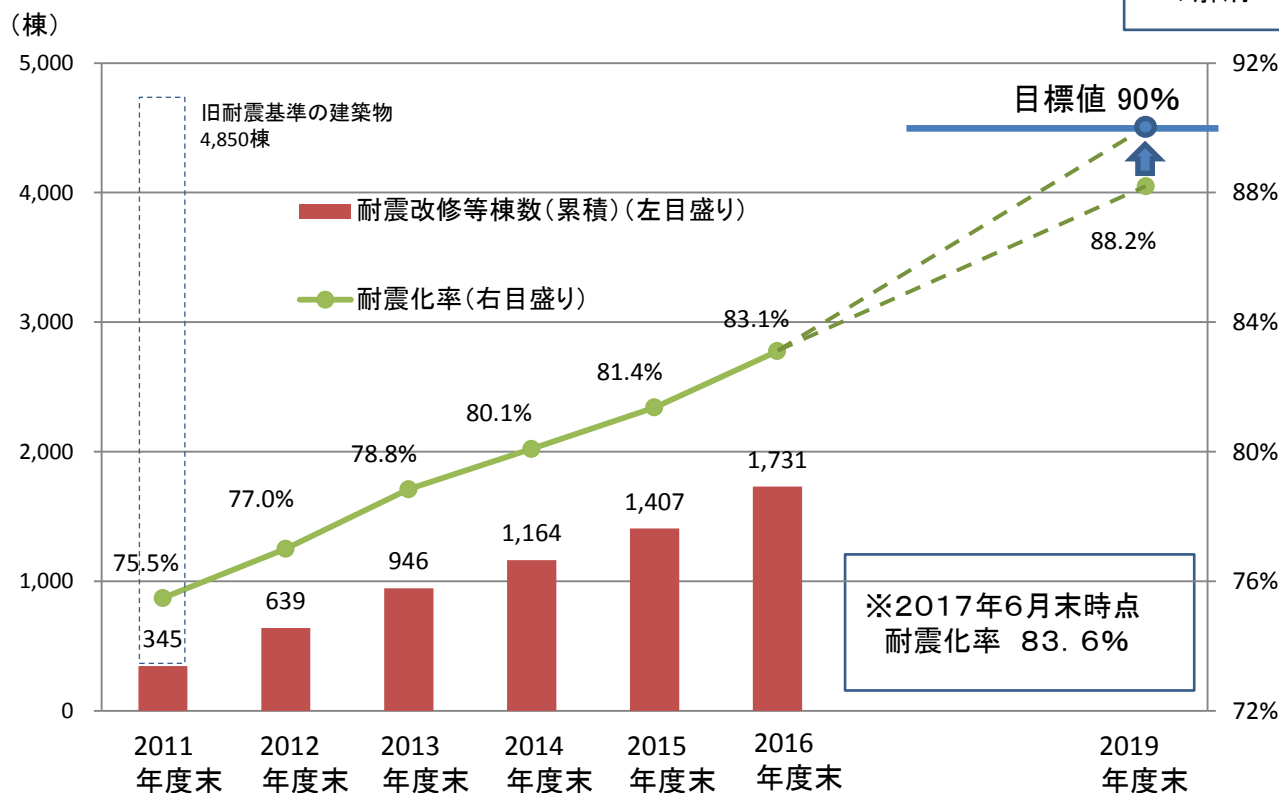
取組の評価（特定緊急輸送道路沿道建築物）

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率は、2011年度末時点から8.1%上昇
目標達成に向け、更に耐震改修等を加速させていくことが必要

2019年度末の目標

耐震化率 90%
かつ、特に倒壊の危険性が高い
建築物(Is値0.3未満の建築物)
の解消

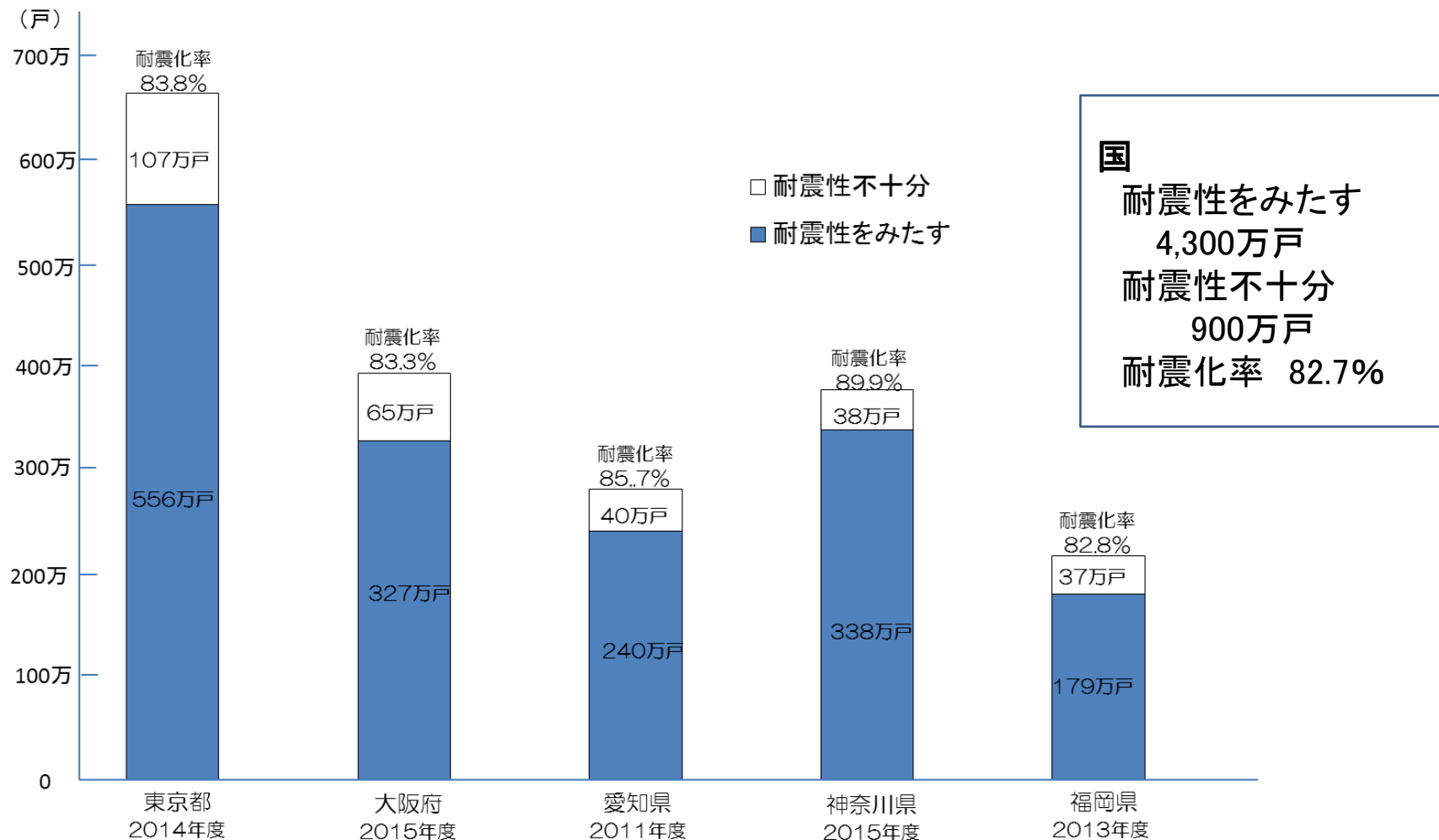
【特定緊急輸送道路における耐震化率等の年度ごとの推移】



※耐震化率は、新耐震の建築物を含め算出
耐震化率=(対象棟数-耐震性不十分棟数)／対象棟数

都内住宅の耐震化の状況と他府県比較

都は、耐震化率は他府県と変わらないが、旧耐震住宅が107万戸残っている。



※各都府県の耐震改修促進計画に記載された数値を表記
いずれも、住宅・土地統計調査等を基にした推計値

区市町村ごとの状況<住宅の耐震化率>

(単位:戸 ※は棟数で表記)

		全戸数	耐震性不十分戸数	耐震化率	
1	千代田区	28,607	2,949	89.7%	2014年度
2	中央区	80,700	5,800	92.8%	2014年度
3	港区	135,851	21,761	84.0%	2015年度
4	新宿区	184,800	21,800	88.2%	2012年度
5	文京区	111,126	14,087	87.3%	2013年度
6	台東区	102,200	15,700	84.6%	2014年度
7	墨田区	154,300	17,400	88.7%	2015年度
8	江東区	231,000	44,000	81.0%	2013年度
9	品川区 ※	51,573	16,351	68.3%	2011年度
10	目黒区	146,500	31,280	78.6%	2012年度
11	大田区	330,494	49,527	85.0%	2014年度
12	世田谷区	467,265	60,516	87.0%	2015年度
13	渋谷区	125,800	18,510	85.3%	2015年度
14	中野区	184,800	28,490	84.6%	2014年度
15	杉並区	340,730	70,218	79.4%	2012年度
16	豊島区	133,700	32,700	75.5%	2006年度
17	北区	173,640	39,394	77.3%	2013年度
18	荒川区	98,598	17,471	82.3%	2014年度
19	板橋区	274,164	51,515	81.2%	2015年度
20	練馬区	353,250	54,200	84.7%	2015年度
21	足立区	325,710	58,413	82.1%	2014年度
22	葛飾区	197,520	33,010	83.3%	2013年度
23	江戸川区	351,600	23,800	93.2%	2015年度
24	八王子市	255,751	33,062	87.1%	2015年度
25	立川市 ※	35,324	10,337	70.7%	2014年度

		全戸数	耐震性不十分戸数	耐震化率	
26	武蔵野市	70,910	10,221	85.6%	2014年度
27	三鷹市	91,094	13,925	84.7%	2011年度
28	青梅市 ※	42,213	9,155	78.3%	2014年度
29	府中市	129,130	14,630	88.7%	2013年度
30	昭島市 ※	22,056	7,218	67.3%	2012年度
31	調布市	111,206	17,809	84.0%	2015年度
32	町田市	175,624	24,992	85.8%	2015年度
33	小金井市	63,200	8,700	86.2%	2012年度
34	小平市	84,000	14,000	83.3%	2015年度
35	日野市	79,894	13,020	83.7%	2015年度
36	東村山市	64,480	9,084	85.9%	2013年度
37	国分寺市 ※	26,775	5,641	78.9%	2014年度
38	国立市	35,930	5,701	84.1%	2013年度
39	福生市	29,353	4,409	85.0%	2015年度
40	狛江市	39,370	8,488	78.4%	2013年度
41	東大和市	35,020	6,251	82.2%	2014年度
42	清瀬市	33,654	5,581	83.4%	2012年度
43	東久留米市	25,348	4,026	84.1%	2014年度
44	武蔵村山市	26,510	5,334	79.9%	2013年度
45	多摩市	58,470	10,900	81.4%	2003年度
46	稲城市 ※	13,231	3,493	73.6%	2008年度
47	羽村市	20,990	2,628	87.5%	2013年度
48	あきる野市	30,838	6,718	78.2%	2015年度
49	西東京市	87,230	15,092	82.7%	2014年度
50	瑞穂町 ※	9,509	2,652	72.1%	2010年度

耐震化率75%未満
 耐震化率75%以上80%未満
 耐震化率80%以上85%未満

* 各区市町の耐震改修促進計画より抜粋

* 日の出町、檜原村、奥多摩町、島しょは耐震改修促進計画を未作成

倒れない～住宅～

住宅の所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう区市町村と連携し、耐震化の支援や働きかけ、普及啓発を行うことで耐震化が進んでいる。

都市整備局の取組

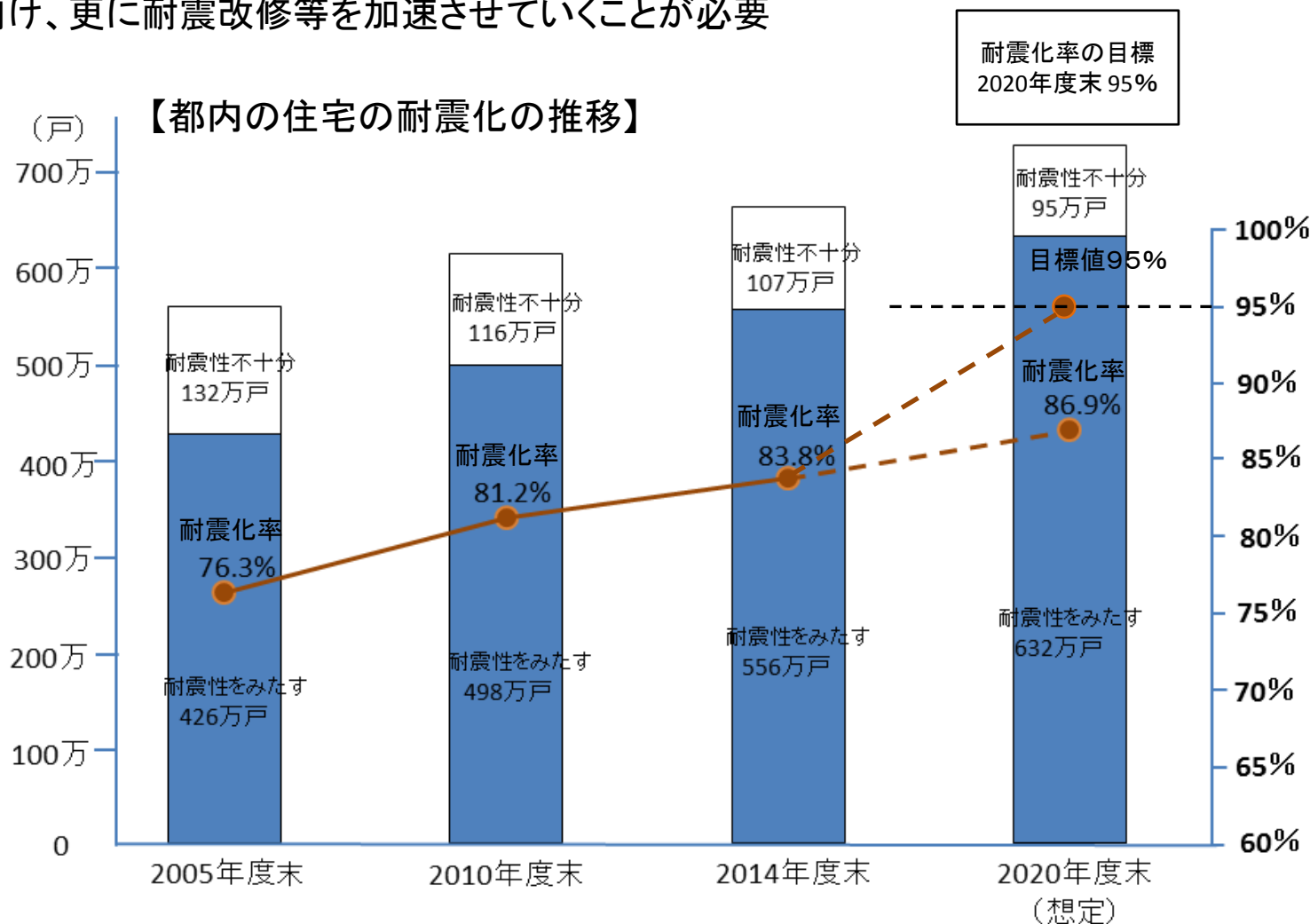
項目	内容		実績		
耐震化の支援	耐震化アドバイザー		整備地域内の住宅	2016年度後半より開始	
			分譲マンション		56件(2016年度)
	助成	整備地域内の住宅		耐震診断・設計	5,511件—0.9億(2009年度～2015年度)
				耐震改修等	
		分譲マンション		耐震診断	797件—3.5億(2006年度～2015年度)
				耐震改修等	
耐震化の働きかけ	都職員等による管理組合等に個別訪問		1,890件(2016年度)		
	区市町村に対する支援		2017年度より開始		
耐震化の普及啓発	耐震キャンペーン		年二回(夏・冬)実施		
	耐震改修工法等の紹介		2年毎に更新		
耐震化の情報公開	ポータルサイトの運営		随時更新		

事業内容・所管についてはP39参照

- 2014年度末時点での耐震化率は 83.8%
- 2005年度末時点より7.5%上昇

取組の評価（住宅）

住宅の耐震化率は、2005年度末時点から7.5%上昇
目標達成に向け、更に耐震改修等を加速させていくことが必要



※住宅・土地統計調査を基にした推計値

※耐震化率は、新耐震住宅を含め算出

耐震化率 = (都内全住戸数 - 耐震性不十分住戸数) / 都内全住戸数

都民の意見(耐震化)

※ 緊急輸送道路沿道建築物についての意見も併せて記載

寄せられた声

住宅の耐震診断および改修工事の助成制度を都内全域に拡充してほしい。

新耐震基準以降の住宅についても助成対象としてほしい。

特定緊急輸送道路沿道の耐震化は極めて重要な事業であり、その推進に向けた耐震診断の義務化、未診断建築の公表は、もっと評価をされるべき施策である。

緊急時の避難道路・物資輸送道路は重要な事業であり、震災の時も確実に確保できるようにしてほしい。

耐震診断の助成は税金の無駄遣い。賃貸店舗に入居者がおり、診断・改修はできない。未診断建築物の公表は高齢者にとっては酷である。

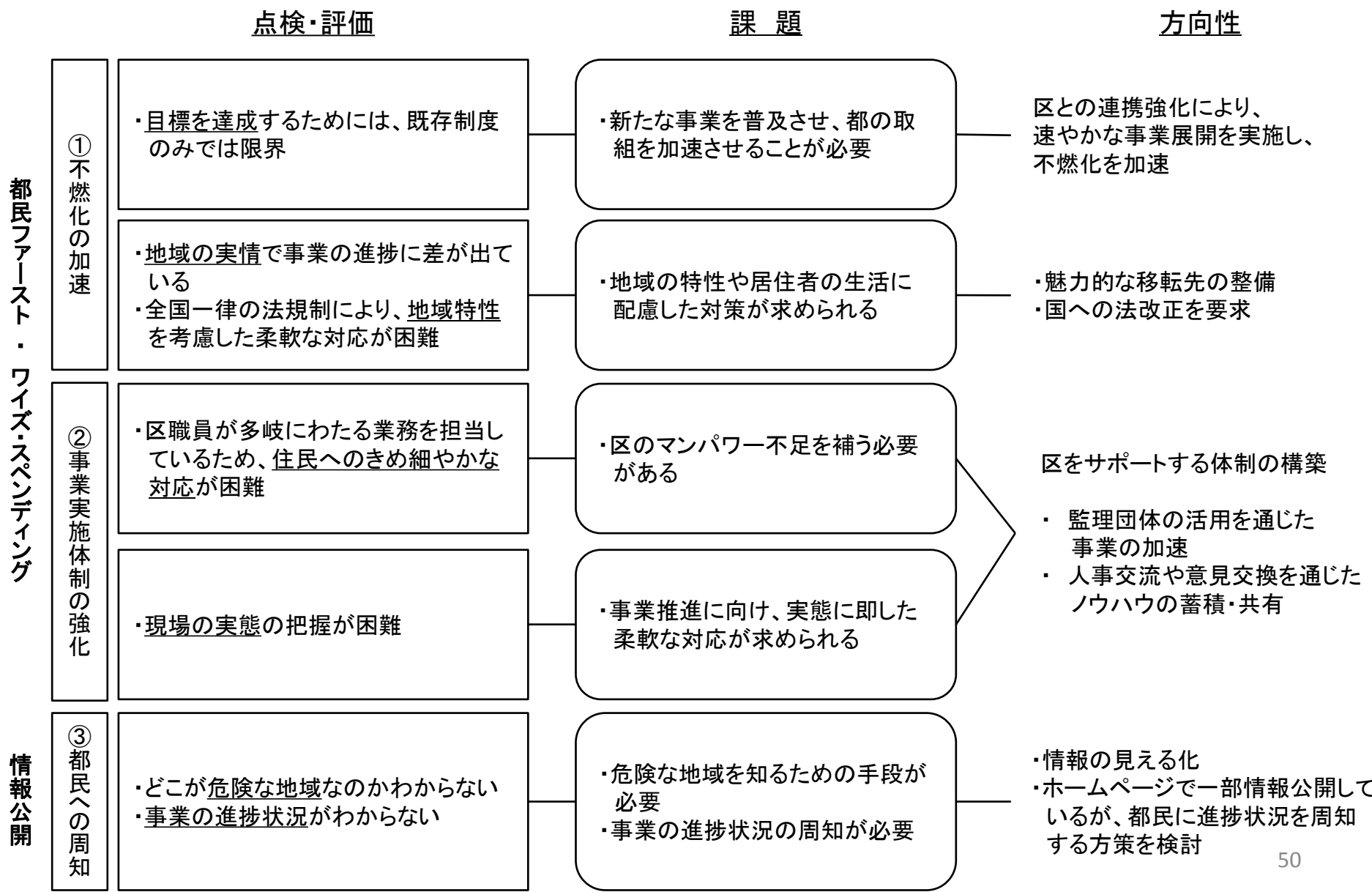
第3章 今後の課題

- 木造住宅密集地域の解消、建築物の耐震化の目標を達成するために、防災まちづくりの取組を一層加速させていくことが重要
- 全ての関係者(行政・住民・民間)が協力して事業を推進していくことが必要



「燃えない・燃え広がらない」、「倒れない」まちづくりを推進するため、「都民ファースト」、「情報公開」の観点で検討を行う

課題の構造(燃えない・燃え広がらない)



①不燃化の加速 ～ 目標達成に向けた新たな事業展開 ～

これまで実施してきた既存の規制・誘導策に加え、平成28年度から新たな事業を創設。これらの制度の普及や、さらなる展開のためには、事業主体である区との連携強化が必要

不燃化建替えの促進

○ 防災生活道路の拡幅整備と沿道建築物の不燃化 (防災生活道路)【平成28年度新規】

【防災生活道路】
狭あい道路の拡幅整備
に対し、都が区を支援。



【沿道建築物の不燃化】
狭あい道路沿道の不燃
化建替えに対し、都が区
を支援。

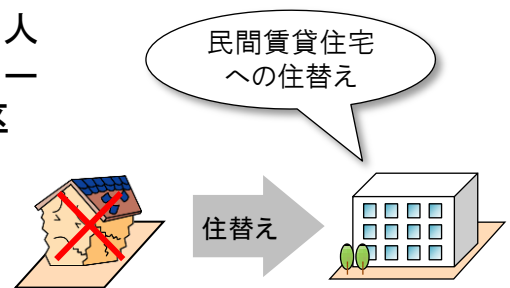


これらの制度を広く普及し、区との連携により、不燃化の取組を加速

円滑な移転の支援

○老朽建築物からの住替え支援(不燃化特区)【平成29年度新規】

老朽建築物の借家人
などの住替え費用の一部*
について、都が区を支援。



* 転居一時金、
家賃(3か月分)、
居住用家財移転費

①不燃化の加速 ～ 地域の実情を踏まえた、都有地の活用による受け皿づくり ～

居住者の生活に配慮した魅力的な移転先の確保が必要

都市計画道路や防災生活道路の整備等で移転が必要となる地権者に対し、既存コミュニティに配慮した魅力的な移転先を確保することで、木造住宅密集地域の改善を進める。
公有地等をまちづくりの種地として活用し、地権者による共同化まちづくりを進める。

都営住宅跡地を活用した事例



魅力的な移転先の整備

地権者は、その場を離れたくないという
思いが強い



既存コミュニティに配慮し、集団で移転
できる魅力的な移転先を整備

候補地

既存の都有地

⇒・周辺まちづくりとの整合・地元区等との連携

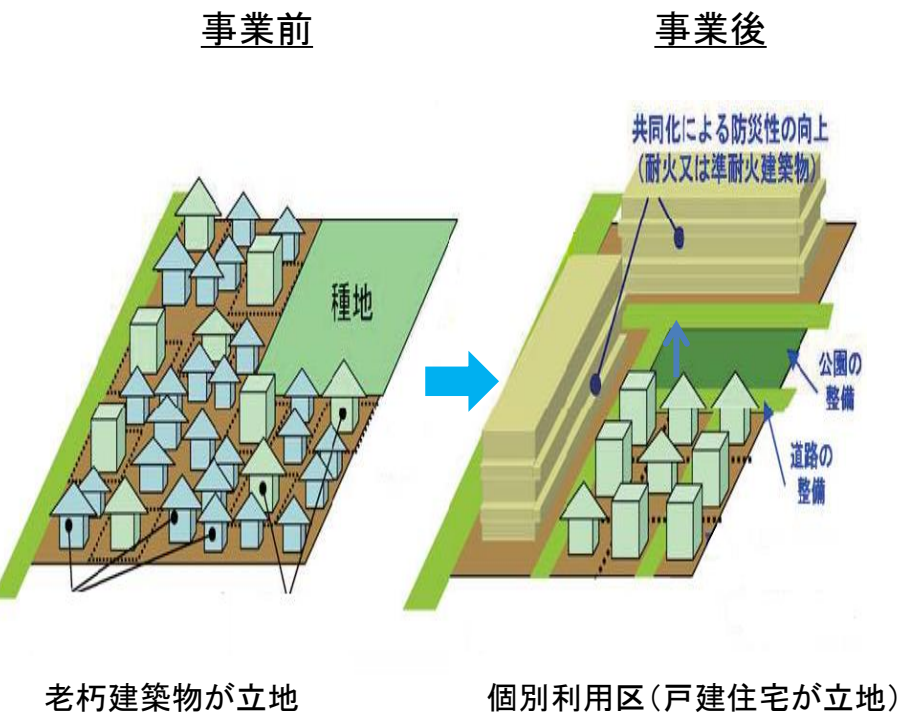
<整備イメージ>



(画像提供) 旭化成不動産レジデンス株式会社
(CG制作) 株式会社アバン・デザイン

①不燃化の加速 ～ 地域特性を考慮した密集法の柔軟な適用～

地価の高い東京の木密地域内で敷地面積100㎡以上の戸建て住宅を建てることは困難であり、地域特性に応じた敷地要件の緩和を国に要求し、木密解消のスピードアップを図っていく。



○「密集法」に基づく防災街区整備事業
 木造住宅密集地域内の老朽化した建築物を除却し、広場や道路などの公共施設や、不燃化された共同住宅などを整備することを目的とする。
 100㎡以上の敷地を条件に共同化をせずに戸建て住宅を建てることも可能



地価が高い東京で100㎡以上の敷地要件とすることは困難



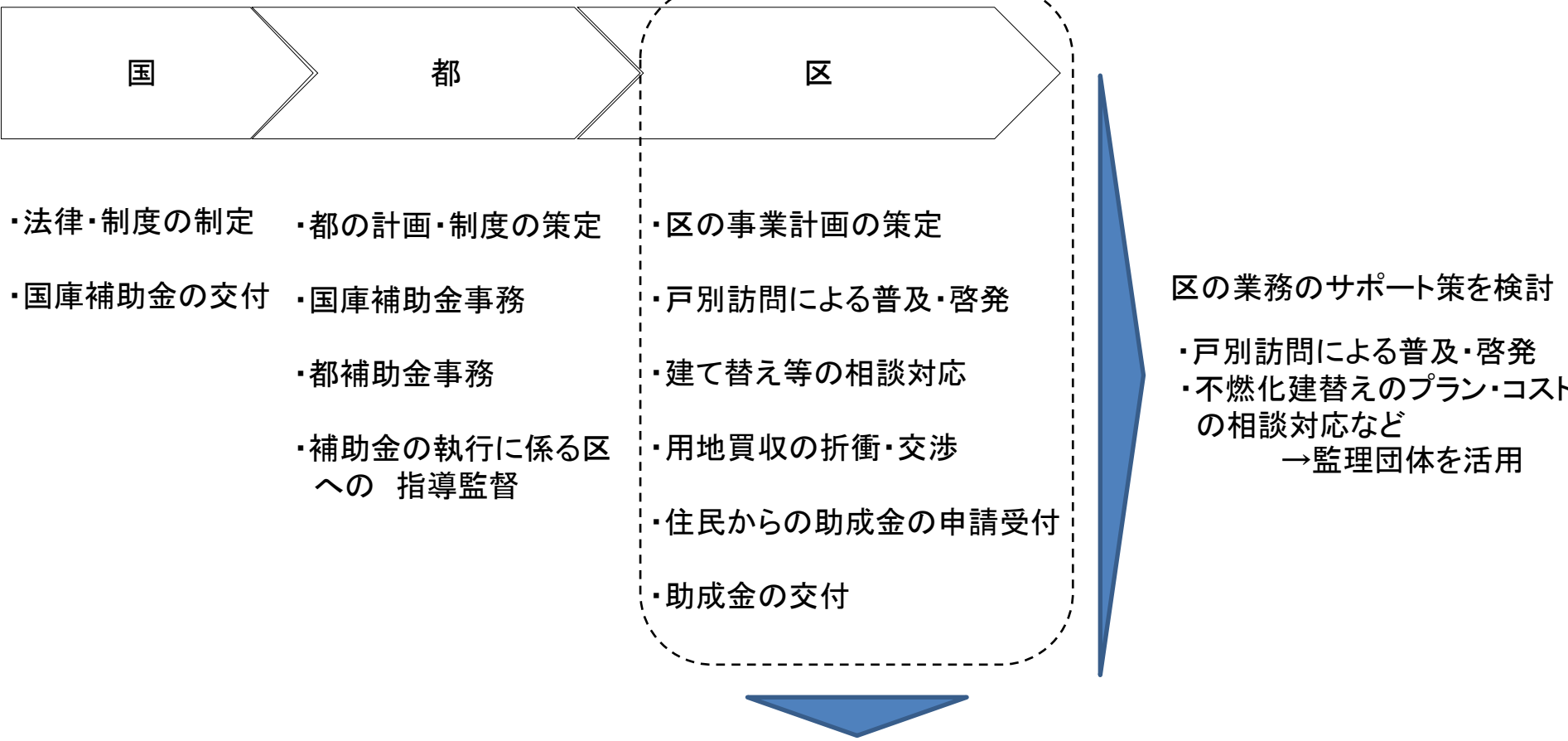
戸建て住宅を建てる個別利用区の敷地要件の緩和を目的とした密集法の法改正を国に要求

- 現行法 敷地面積が100㎡以上が要件
- 要望内容 敷地面積100㎡未満でも可とする

②事業実施体制の強化 ～ 区のマンパワーの確保～

事業実施主体の区の担当者が多岐にわたる業務を担当しているため、区のマンパワー不足が発生
区の体制をサポートする体制を構築する必要

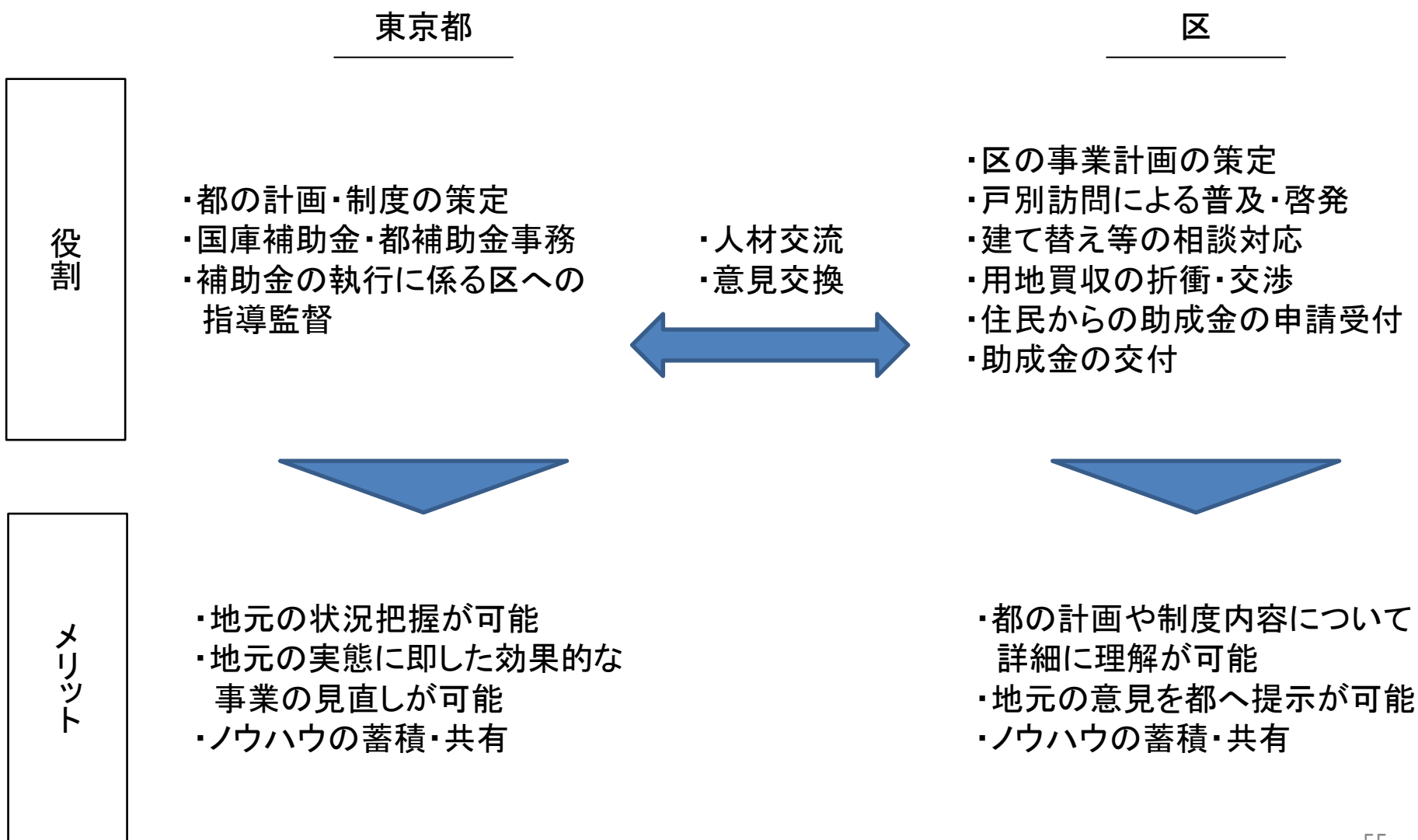
(業務内容)



業務が多岐にわたる

② 事業実施体制の強化 ～ 人事交流や意見交換を通じたノウハウの蓄積・共有 ～

事業の推進に向け、現場の実態を横断的に体得し、実態に即した柔軟な対応が必要



③都民への周知 ～ 大地震が起きた時にどこが危険な地域なのか？事業の進捗状況はどうなのか？

危険なエリアを知るための環境整備や都民への情報発信を拡充させることが必要

○ 都民への情報発信

- ・自分が住んでいるエリアの危険度について、認識しづらい
- ・不動産取引等において、当該物件が木造住宅密集地域内の危険なエリア内にあるのか分からない
- ・危険なエリアの情報をどこで得られるか分からない

→危険なエリアを簡単に確認できるツールを都民に提供



危険なエリアの情報をスマートフォン等で確認可能な環境を整備
(スマホアプリ等による情報の見える化)

○ 事業の進捗状況の周知

- ・整備地域・重点整備地域の事業の進捗状況を把握するために、地域全体と各地域別の不燃領域率を算出を実施

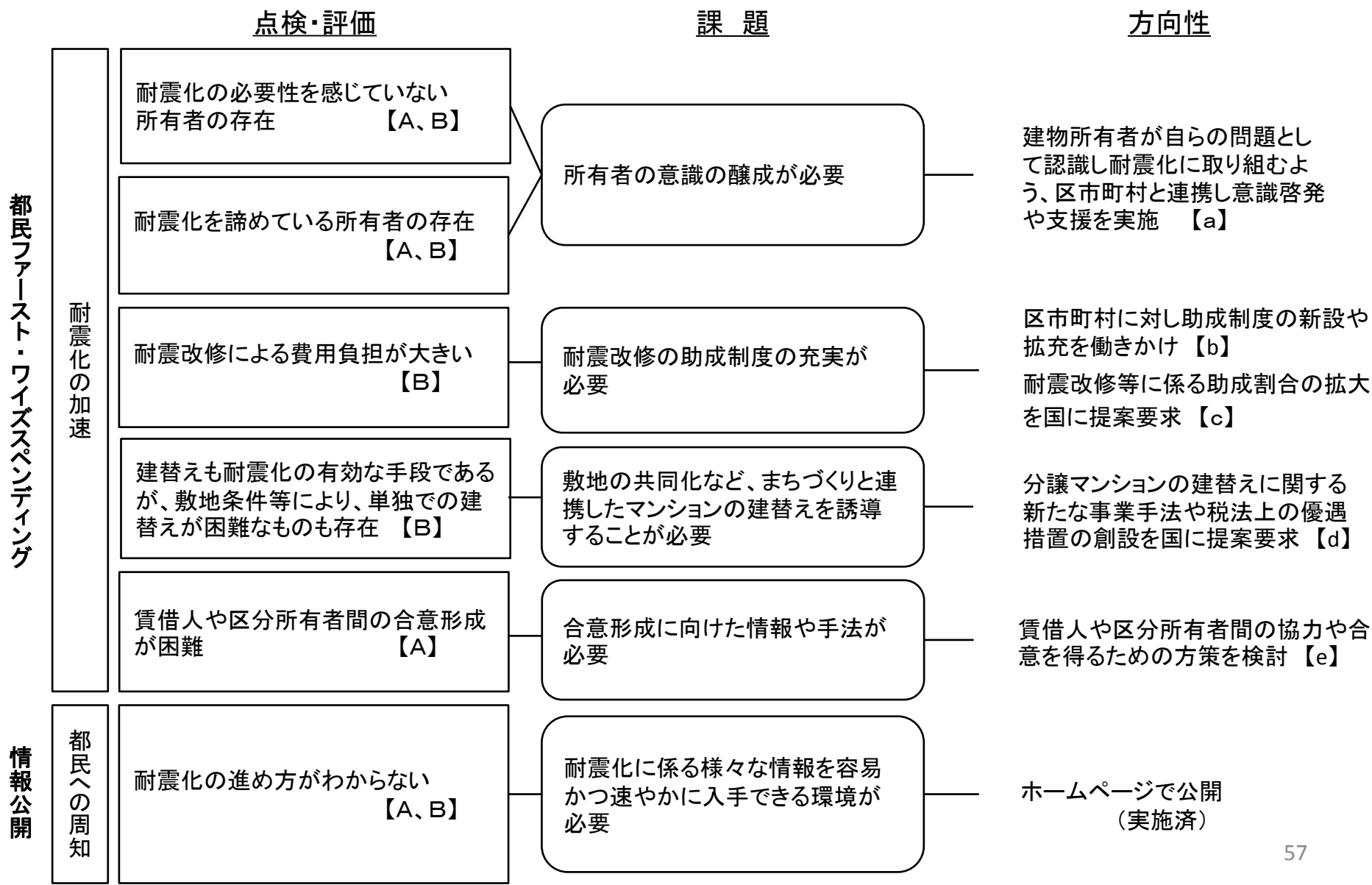
→地域全体と各地域別の不燃領域率を都民に提供



都民へ分かりやすい方法で情報発信できるように検討
(事業の進捗状況の見える化)

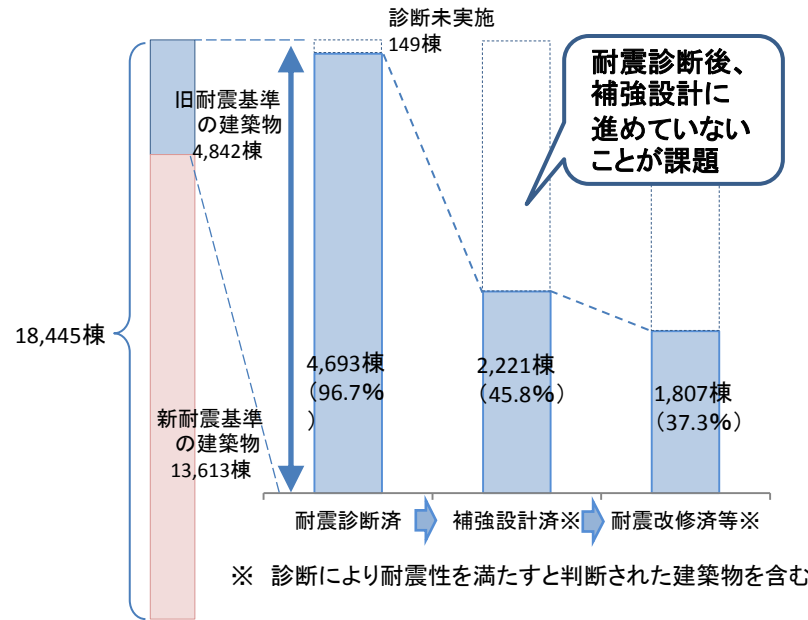
課題の構造(倒れない)

対象: A: 特定緊急輸送道路沿道建築物 B: 住宅

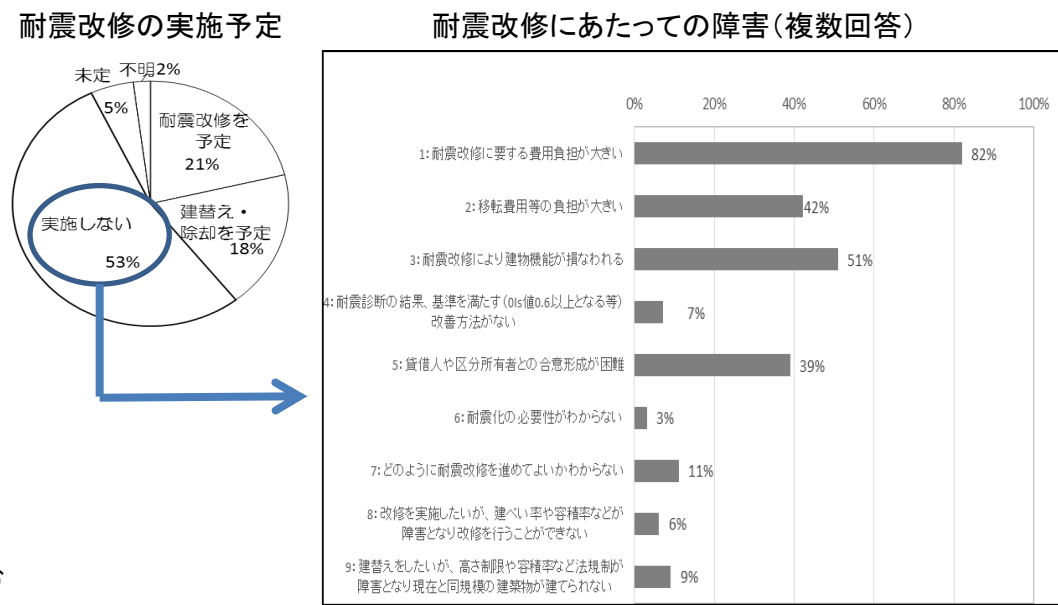


A 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化 ～ 施策の継続実施と更なる対応 ～

【耐震化の状況(2017年6月末時点)】



【2016年度 特定緊急輸送道路沿道建築物ヒアリング結果(1,073棟)】



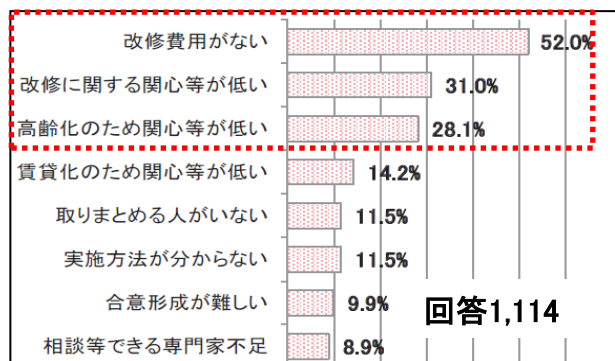
改修計画の作成支援や改修費用助成等により、建物所有者の取組を促進することが必要
 建物所有者に耐震化の重要性などを認識してもらうことが必要
 耐震改修や建替えの円滑な合意形成に向けた支援が必要

今後の取組

- 建物所有者の耐震化の取組を促進
 - ・改修計画の作成支援に向けたアドバイザー派遣制度の実施【2016年度～】
 - ・特に倒壊の危険性が高い建築物(Is値0.3未満)の耐震改修への助成拡充【2016年度～】 **[a]**
- 区市町村職員と連携した個別訪問の実施
 - ・耐震化の低い路線を対象に2016年度の2路線、2017年度は8路線について個別訪問を実施【2016年度～】 **[a]**
- 占有者(テナント等)や区分所有者間の合意に向けた検討
 - ・学識経験者から成る検討委員会において、占有者(テナント等)や区分所有者間の協力や合意を得るための方策など更なる促進策について検討【2017年1月～】 **[e]**

B 住宅(分譲マンション)の耐震化 ～ 継続的な意識啓発と区市町村への働きかけ ～

【2011年東京都マンション実態調査(アンケート)】
耐震改修を検討しない理由



【都職員等による管理組合への個別訪問での主な意見(2012年度～)】

- ・耐震診断に必要な設計図書を紛失してしまった
- ・専門的な知識がなく、耐震化について管理組合で議論し、意見をまとめることが難しい
- ・居住者の高齢化が進んでおり、耐震診断や耐震改修に必要な費用の捻出が難しい

【助成制度の整備状況(2017年4月時点)】

旧耐震マンションがある49区市のうち、17市で未整備

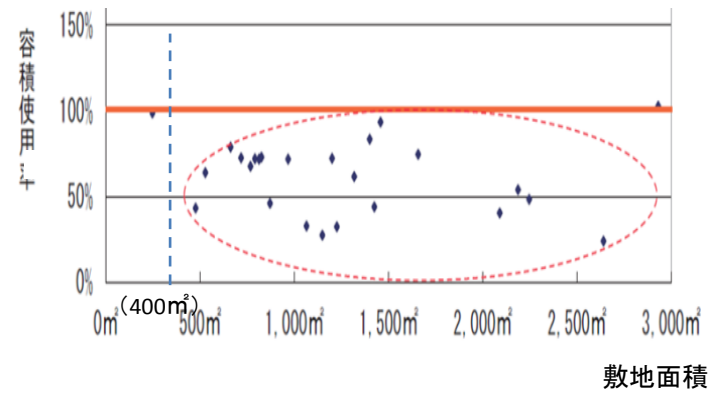
管理組合や区分所有者への継続的な意識啓発や支援の充実、
区市に対する助成制度創設の働きかけにより耐震化を加速させる必要

今後の取組

- 区市と連携した管理組合への支援により、耐震化を促進
 - ・管理組合への個別訪問等による意識啓発の実施 **【b】**
 - ・行政連絡会や区市への個別訪問等により、区市に対し助成制度の新設や拡充を働きかけ
- 国への提案要求
 - ・区分所有者の負担が軽減されるよう、耐震改修等に係る国の助成割合を拡大 **【c】**

B 住宅(分譲マンション)の耐震化 ～ 建替えの促進 ～

【建替えた旧耐震マンションの敷地面積の分布】



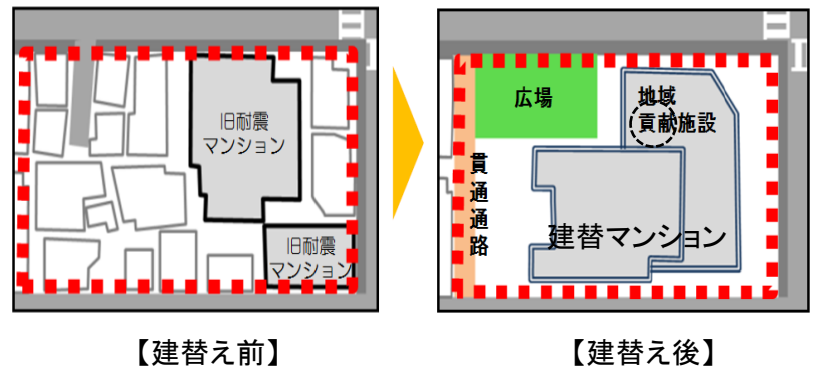
- 旧耐震マンションの半数以上は敷地面積400㎡未満
- 都内には敷地条件や建築規制等により、単独での建替えが困難なマンションも多く、共同化が必要となる場合も多い

耐震改修だけでなく、建替えも耐震化のための有効な手段
 敷地の共同化など、まちづくりと連携したマンションの建替えを誘導することが必要

今後の取組

- まちづくりと連携したマンションの建替えを促進
 - ・区市の申請に基づき、都が地区を指定し、地域の安全性や魅力の向上に寄与する建替えを促進
 - ⇒区市のまちづくり計画の検討費用や管理組合の【d】建替え検討費用を助成
 - ⇒容積率の緩和が可能な総合設計制度等を見直し、共同化などを促進
- ・区市に対し、制度の積極的な活用を働きかけ
- 国への提案要求
 - ・非現地での建替えや隣接地等との共同化建替えを権利変換手続きで行うことができる新たな事業手法と税法上の優遇措置を創設

◆ まちづくりと連携したマンション建替え制度(2017年4月創設)のイメージ



【d】

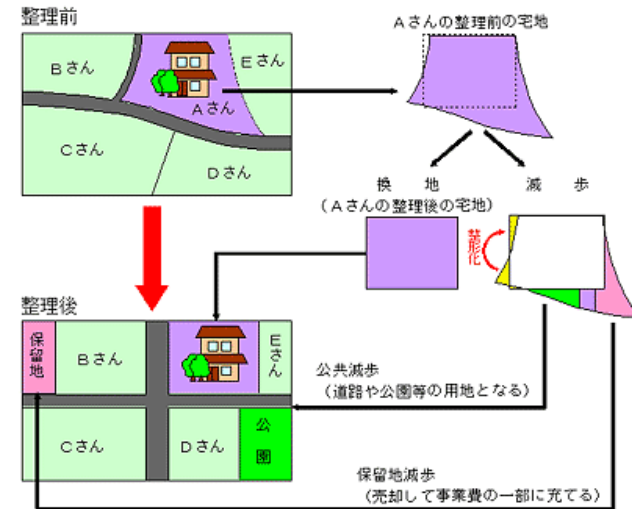
參考資料

土地区画整理事業

- 土地区画整理事業は、道路・公園などの公共施設の整備・改善、宅地の利用増進を図り、安全で快適なまちを実現するための事業
- 土地区画整理事業は、土地所有者から少しずつ土地を提供してもらい(減歩)、道路公園などの公共用地に充当することや、整備された街区に宅地が再配置される(換地)というところに特徴がある
- 公共・民間を問わず実施主体となることができるが、一定の要件を満たす必要がある

公民区分	施行者の種類	法定要件など	認可権者
公共	都	・都市計画を定めることが必要	国土交通大臣
	地方公共団体	・都市計画を定めることが必要	都
	区市町村	・都市計画を定めることが必要	都
民間	独立行政法人など	・都市計画を定めることが必要	国土交通大臣
	UR住宅供給公社	・都市計画を定めることが必要	国土交通大臣
	個人	・数人で行う場合は全員同意が必要 ※都市計画を定めなくとも事業実施が可能	都*
	組合	・7人以上の権利者が共同することが必要 ・権利者の3分の2以上の同意が必要	都*
	区画整理会社	・区画整理事業の施行を主たる目的とした会社で、権利者が議決権の過半を有することが必要 ・権利者の3分の2以上の同意が必要	都*

土地区画整理事業の仕組み (減歩・換地)

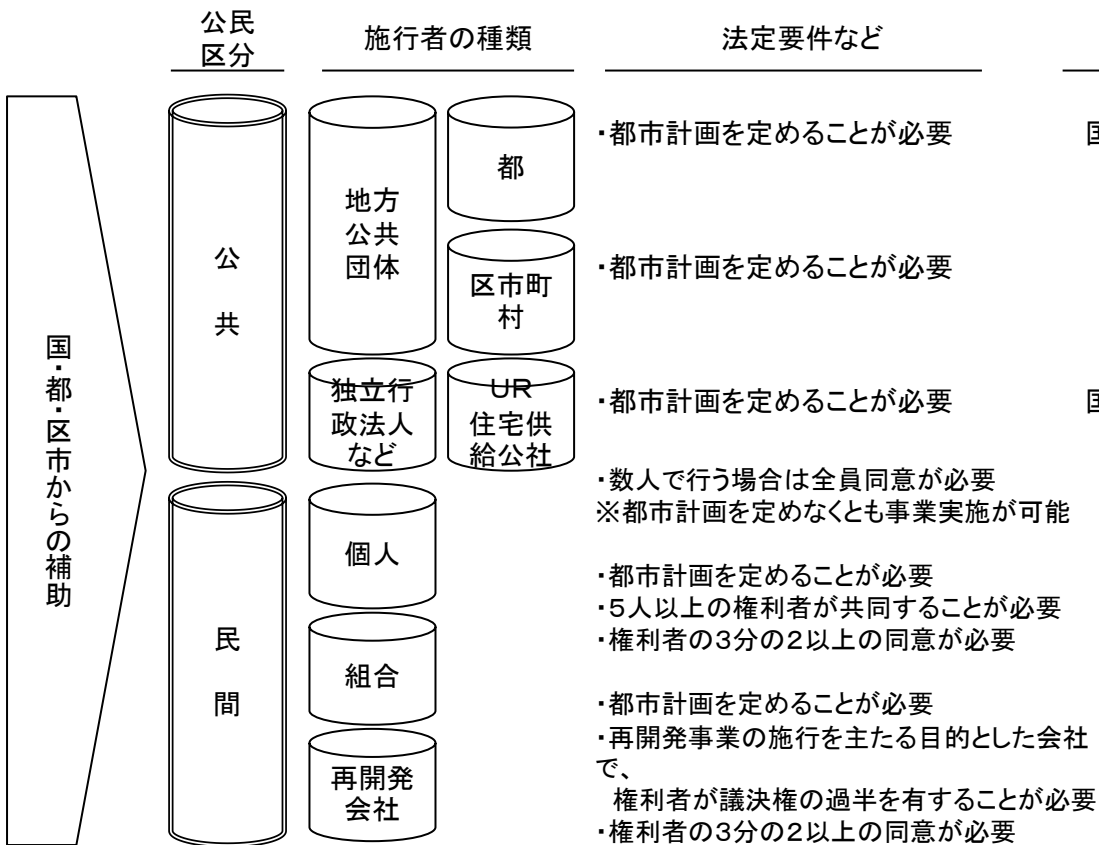


出典: 国土交通省HP

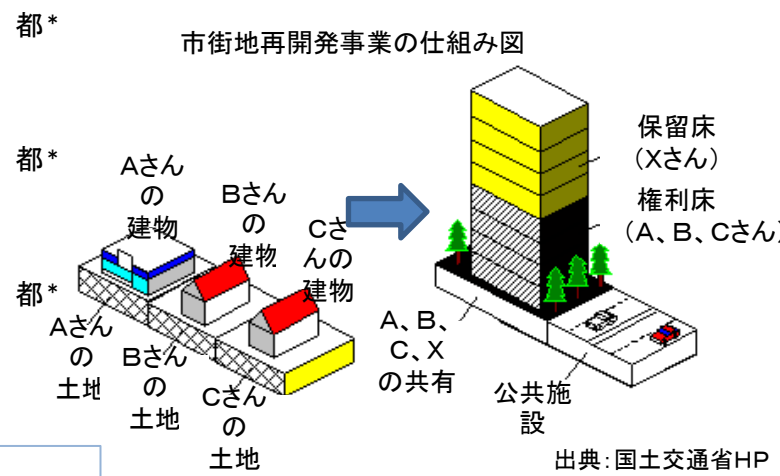
* 都知事認可は、中核市である八王子市及び5ha未満の地区は特別区・府中市に委任している。

市街地再開発事業

- 市街地再開発事業は、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物への建替え、公園・街路などの公共施設とオープンスペースの確保により、快適で安全な都市環境の再生を図るもの
- 再開発ビルへの入居を希望する権利者は、その権利者の従前資産に見合った再開発ビルの一部(権利床)を取得し、余剰床(保留床)については、事業者売却することで事業費を賄う
- 公共・民間を問わず実施主体となることができるが、一定の要件を満たす必要がある



認可権者	市街地再開発事業の種類		
		第一種	第二種
国土交通大臣			
都	事業手法	権利変換方式 (従前所有者などは、従前資産の価額に見合う再開発ビルの床を取得)	管理処分方式 (一旦、施行区域内の土地建物を施行者が買収し、買収された者には、希望すればその対償に代えて再開発ビルの床を与える)
国土交通大臣	施行者	公共・民間	公共



* 組合設立(施行)、権利変換及び解散の認可等を行う。
 ** 市街地再開発事業の都市計画決定は、区市が行う(面積が3ha超で国又は都施行は都決定)。

老朽建物の除却・建替え、道路、公園・広場の整備

木造住宅密集地域の改善を主目的とした、燃えない・燃え広がらないまちづくりの具体的な取組内容

②公園・広場等の整備

- 防災活動拠点の確保
- 火災の延焼防止
- 居住環境の向上

③生活道路の整備 (狭あい道路の拡幅)

- 消防活動困難区域の解消
- 災害時の避難道路確保

④都市計画道路の整備 (延焼遮断帯の整備)

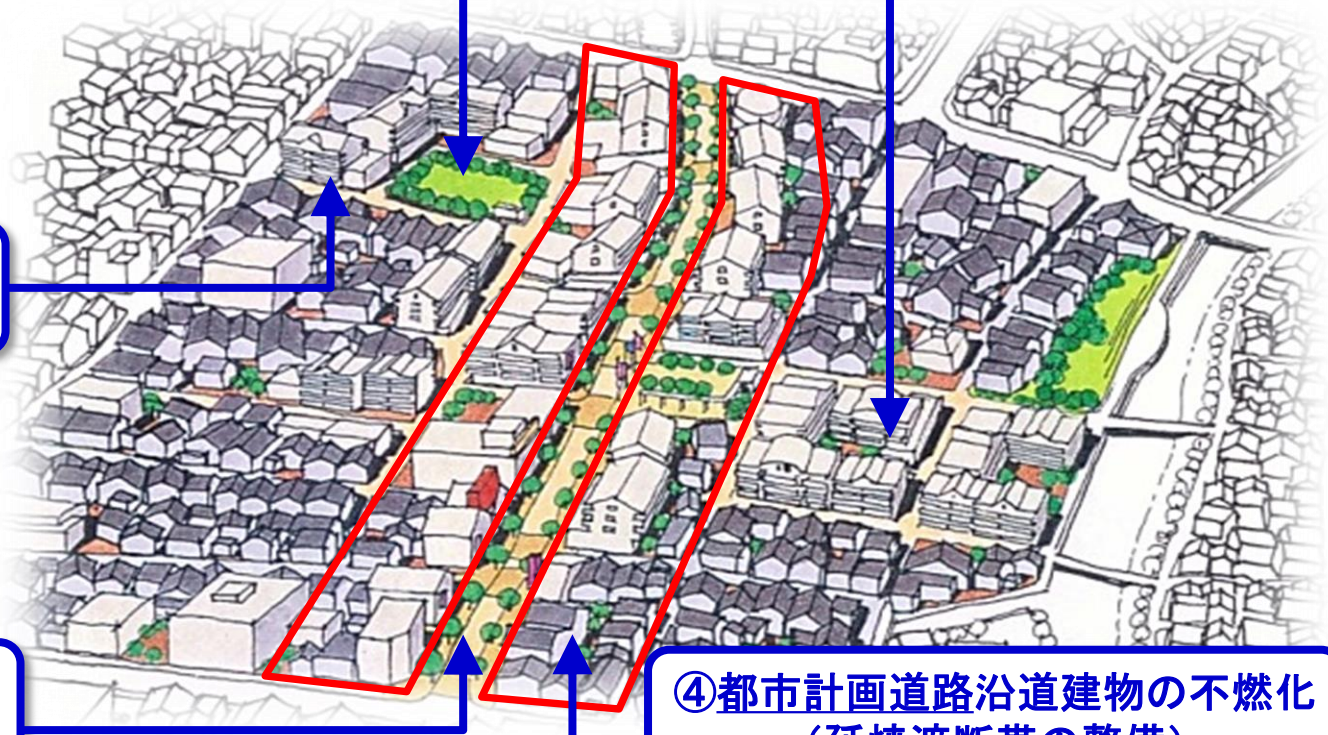
- 避難路の確保
- 緊急車両等の通行

①老朽建物の除却・不燃化建替え (戸建建替え・共同建替え)

- 不燃化の促進
- 延焼防止効果の向上

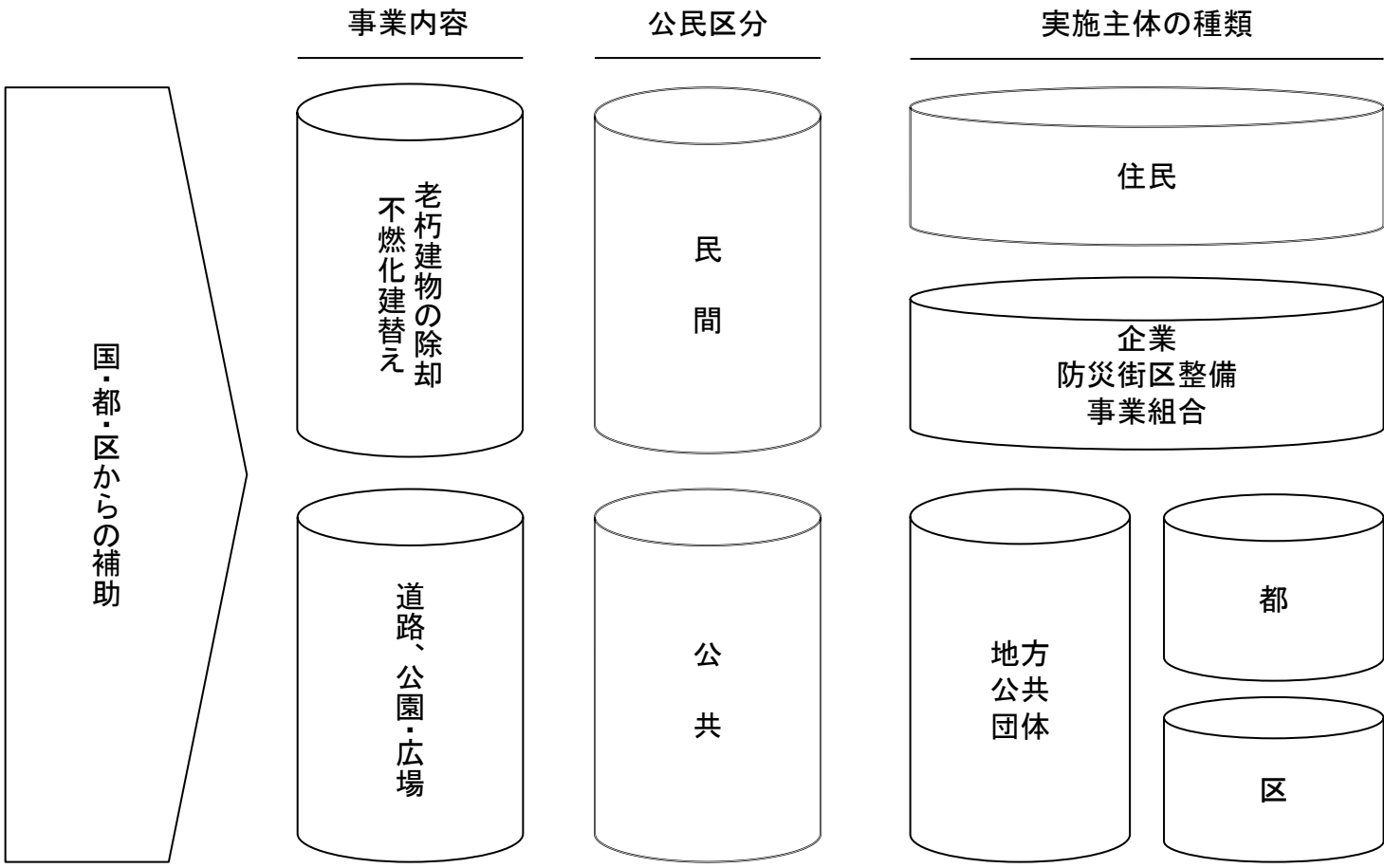
④都市計画道路沿道建物の不燃化 (延焼遮断帯の整備)

- 不燃化の促進
- 延焼の防止



役割分担体系図～道路、公園・広場の整備、建物の除却・建替え～

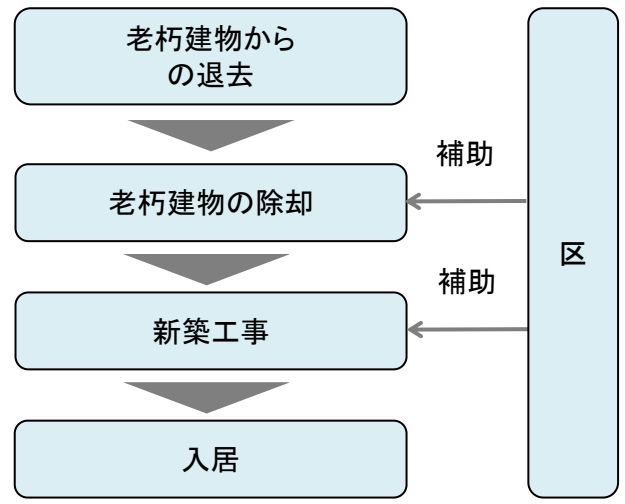
老朽建物の除却および不燃化建替えの実施主体は主に民間が行い、木造住宅密集地域の改善のうち、道路、公園・広場等の実施主体は公共が行う



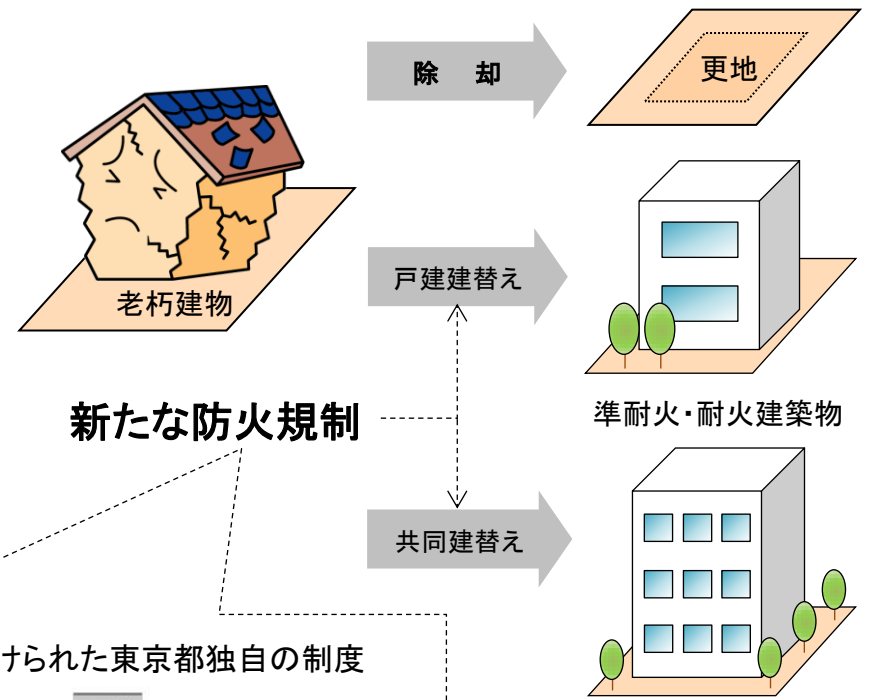
①老朽建物の除却・不燃化建替え～イメージと事業の流れと費用負担～

老朽建物の除却や不燃化建替えを行う住民に、区が補助を行い、燃えないまちづくりを進める

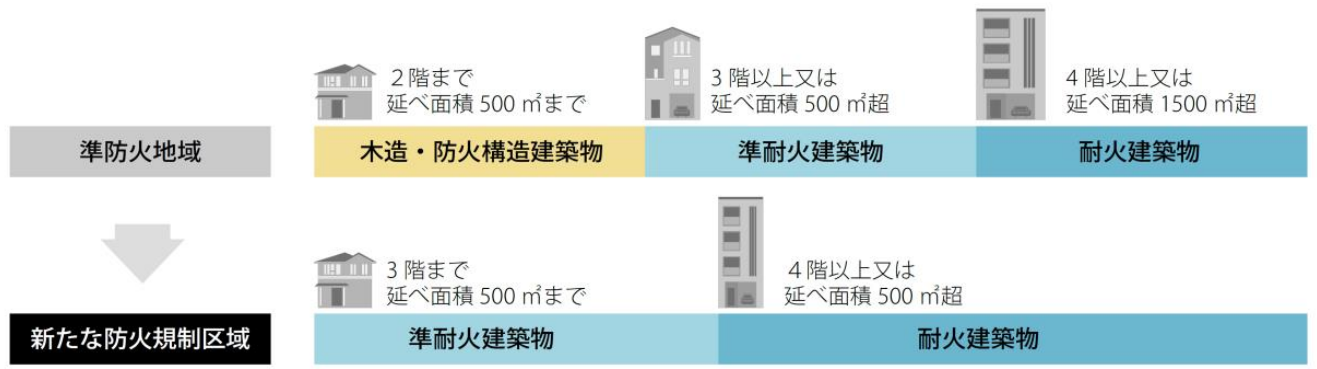
事業の流れ(住民が事業主体)



老朽建物の除却・不燃化イメージ



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



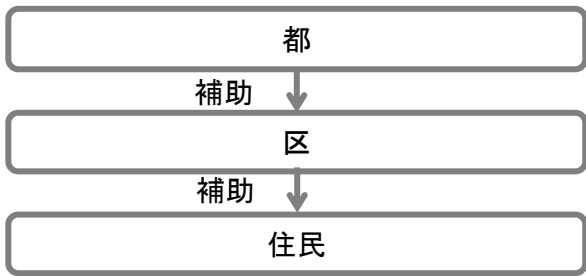
対象区域において建築する際には、原則としてすべての建築物は準耐火建築物以上、そのうち、延べ面積が500m2を超えるものは耐火建築物としなければならない。

①老朽建物の除却・不燃化建替え～イメージと事業の流れと費用負担～

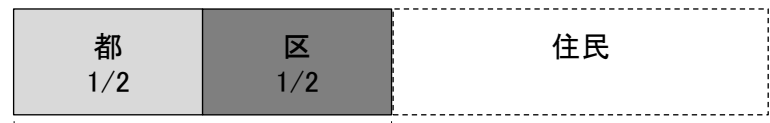
老朽建物の除却や不燃化建替えを行う住民に、区が補助を行い、燃えないまちづくりを進める

除却・不燃化建替え(戸建建替え)

都・区と住民との関係



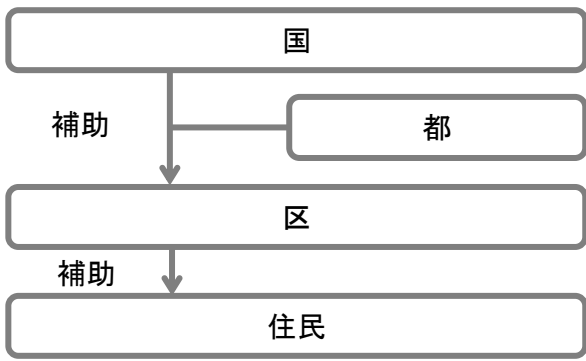
補助の割合 東京都の事業(不燃化特区)



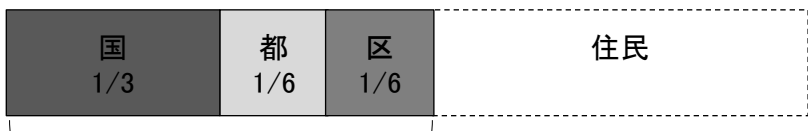
除却費・設計費の一部を補助

不燃化建替え(共同建替え)

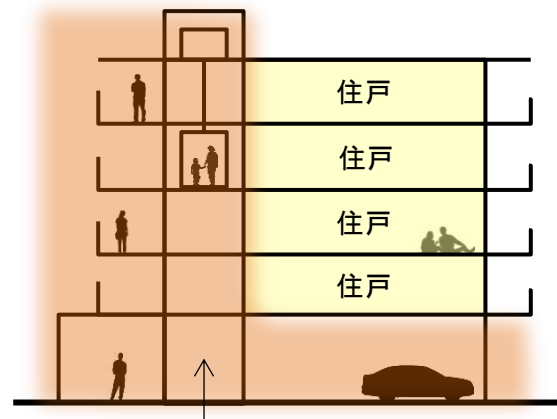
国・都・区と住民の関係



補助の割合



建物建設費のうち補助の対象となる部分



共同建替えの事例



整備前



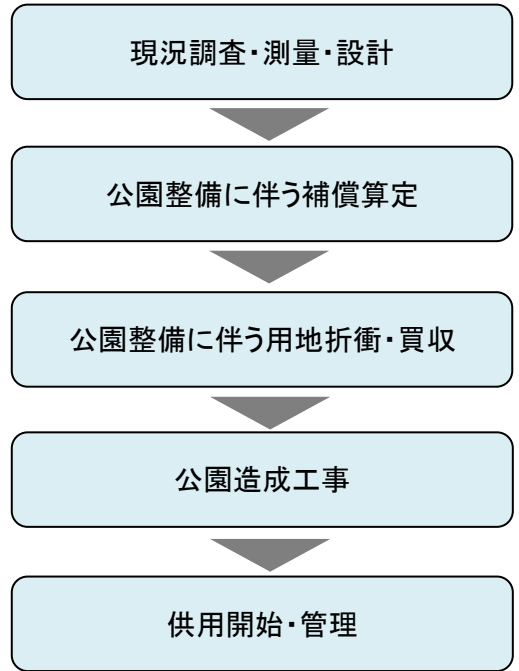
整備後

マンションなどの共同化にあたり、除却費や設計費、建物建設費の一部を補助

②公園・広場等の整備～イメージと事業の流れと費用負担～

住民からの用地提供により、地域の防災上必要な公園・広場等を整備する

事業の流れ



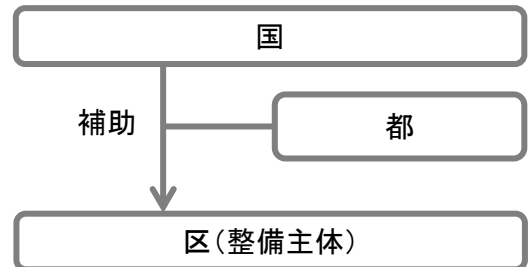
区が公園の整備主体

公園整備イメージ



公園整備
 (老朽建物・無接道建物除却後、公園として整備)
 防災井戸、マンホールトイレ、かまどベンチ、備蓄倉庫、耐震性貯水槽などを設置

国・都・区の関係



補助の割合

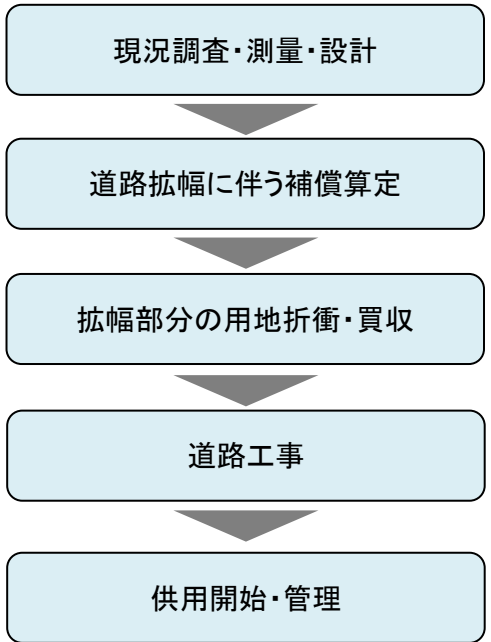
国	都	区
1/2	1/4	1/4

区が、国から2分の1、都から4分の1の補助を受けて、道路を整備する。

③生活道路の整備(狭あい道路の拡幅)～イメージと事業の流れと費用負担～

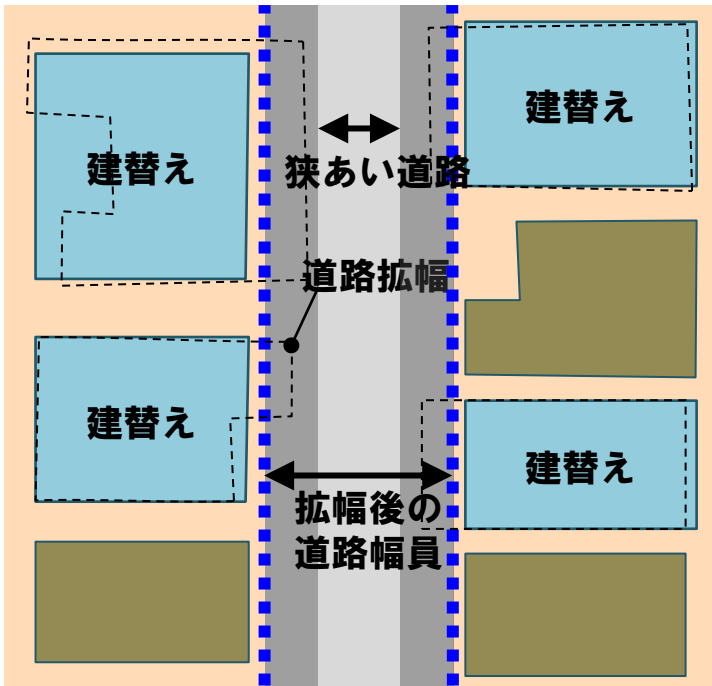
住民からの用地提供により、地域の防災上必要な道路の整備を行う

事業の流れ

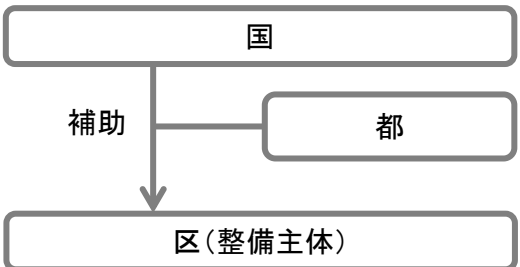


区が道路の整備主体

道路拡幅イメージ



国・都・区の関係



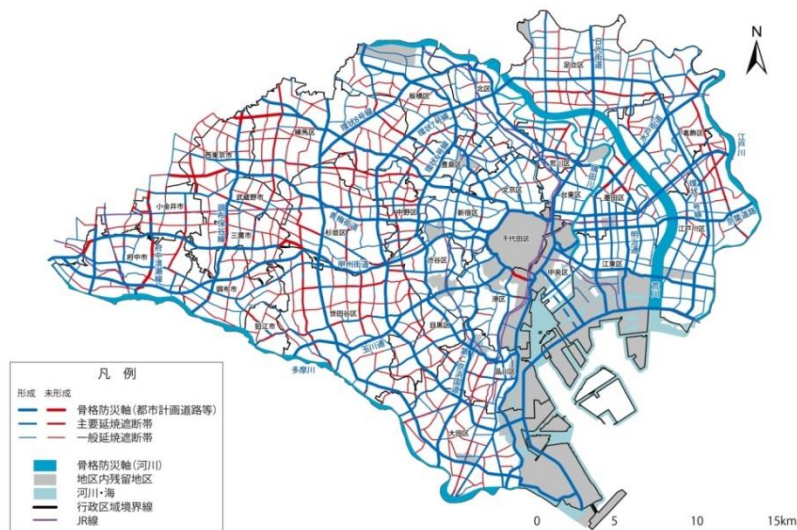
補助の割合

国	都	区
1/2	1/4	1/4

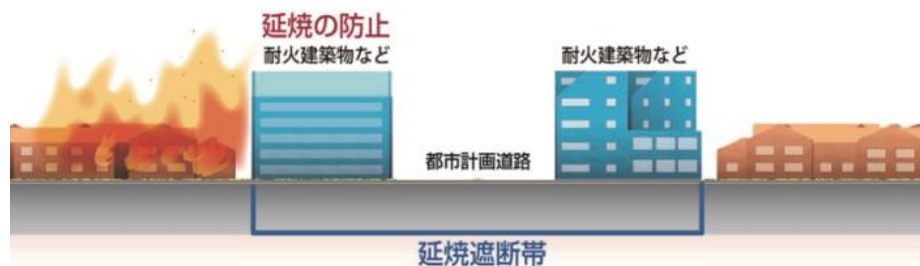
区が、国から2分の1、都から4分の1の補助を受けて、道路を整備する。

④都市計画道路の整備と沿道建物の不燃化(延焼遮断帯の整備)～事業の流れと費用負担～

道路・河川・鉄道・公園と近接する耐火建築物で構成される延焼遮断帯を整備し、市街地火災の延焼を食い止める



2014年延焼遮断帯形成状況図



延焼遮断帯イメージ図

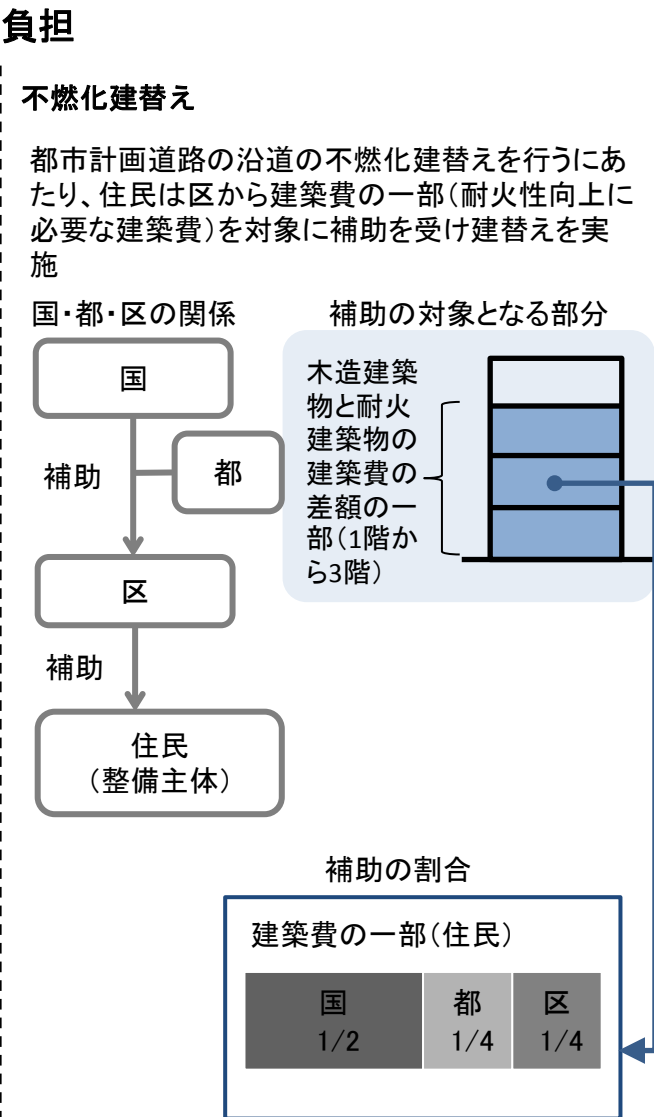
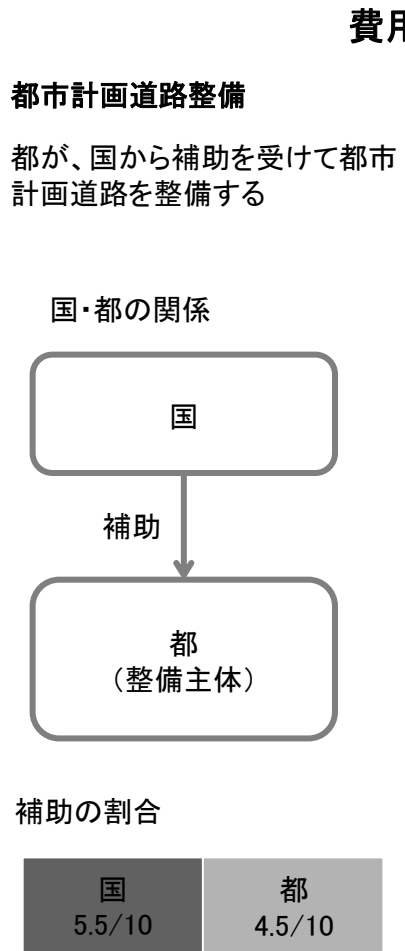
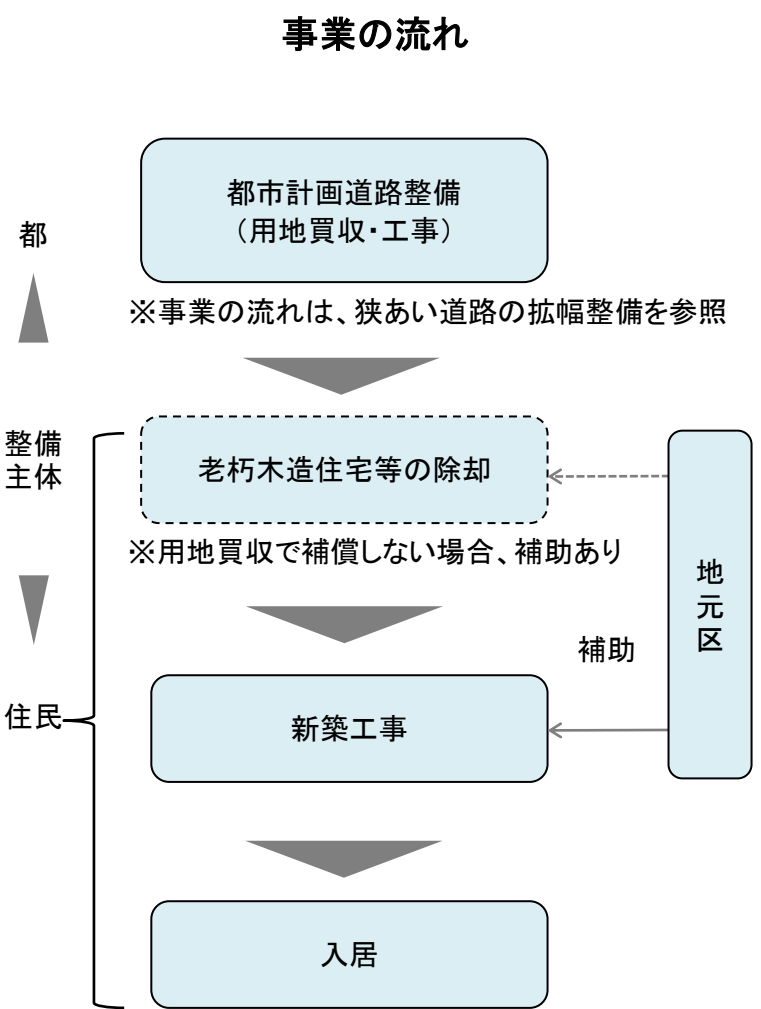
◆局の取組

- ①商店街がある地区などで、道路周辺のまちづくりと一体的に行う道路整備(特定整備路線*5区間約3km含む)
- ②道路(延焼遮断帯)周辺にある沿道建築物の不燃化の促進

* 特定整備路線: 延焼を遮断し、市街地の燃え広がりを防ぐとともに、避難や救助の際の通行路となる防災上効果の高い、幅15m以上の都市計画道路

④都市計画道路の整備と沿道建物の不燃化(延焼遮断帯の整備)～事業の流れと費用負担～

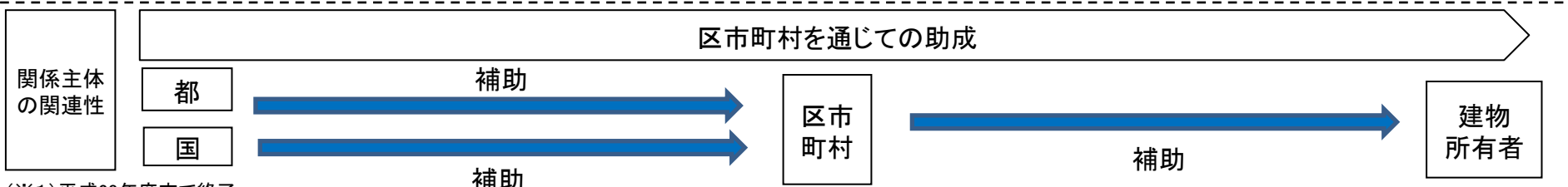
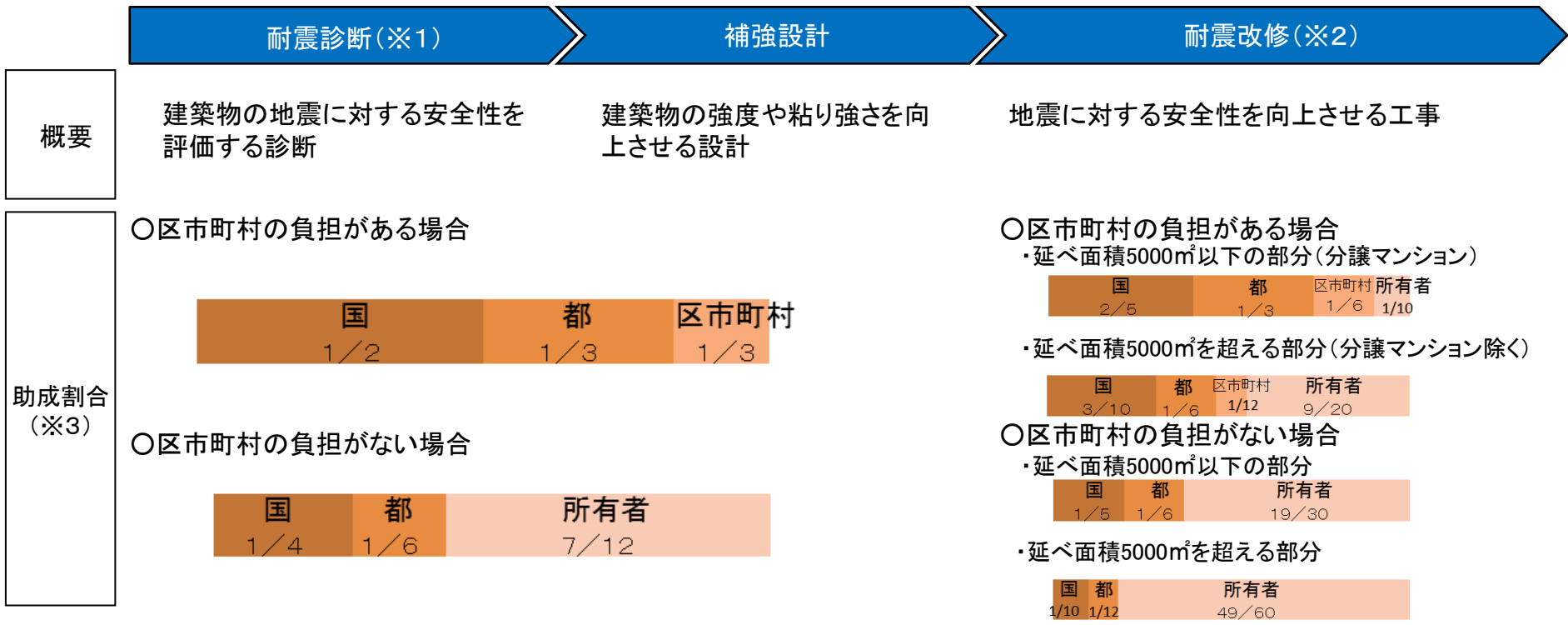
市街地火災の延焼を食い止めるため、幅の広い都市計画道路の整備に合わせて、建物の不燃化建替えを誘導



緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

耐震化の支援(耐震診断や耐震改修等に対する助成)

耐震化を推進するため、緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断、補強設計、耐震改修に対して助成

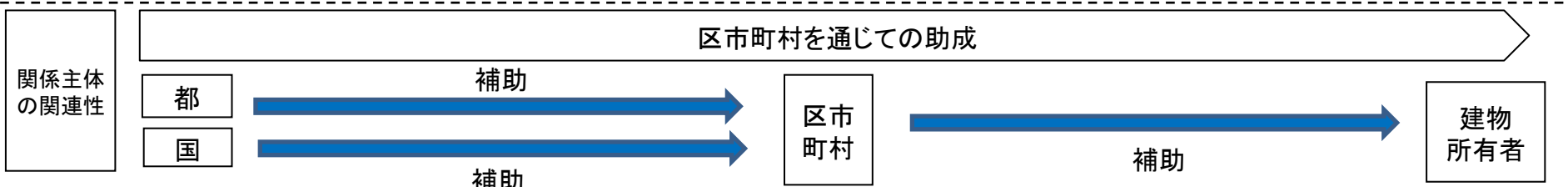
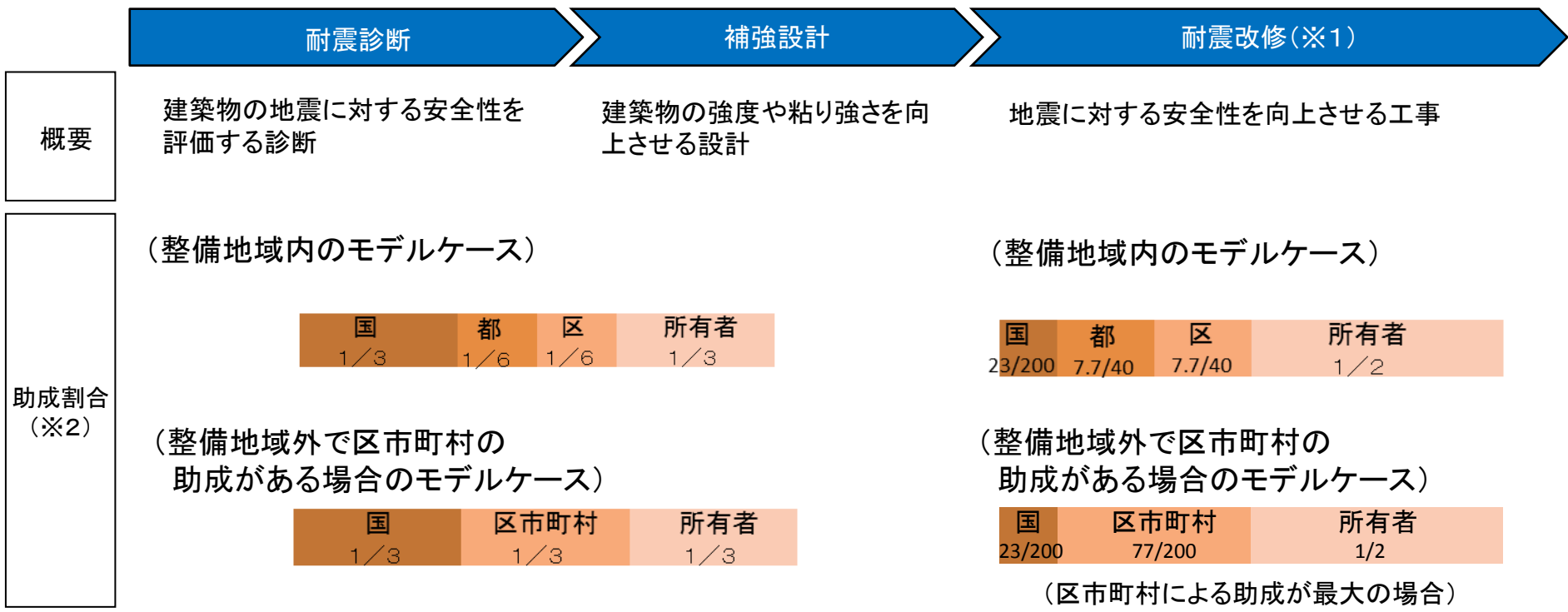


(※1)平成28年度末で終了
 (※2)建替え工事・除却も対象(耐震改修相当額)
 (※3)東京都における標準的な場合の例示

住宅の耐震化(分譲マンション以外)

耐震化の支援(耐震診断や耐震改修等に対する助成)

市街地火災の延焼を防止するため、防災都市づくり推進計画に定める整備地域における住宅の耐震診断、補強設計、耐震改修に対して助成

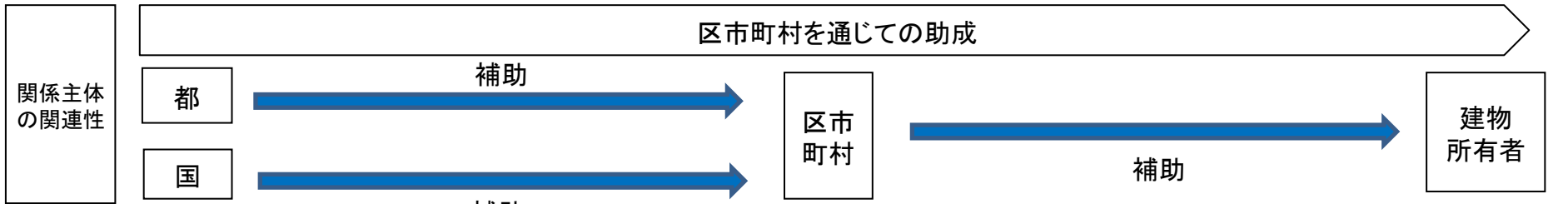
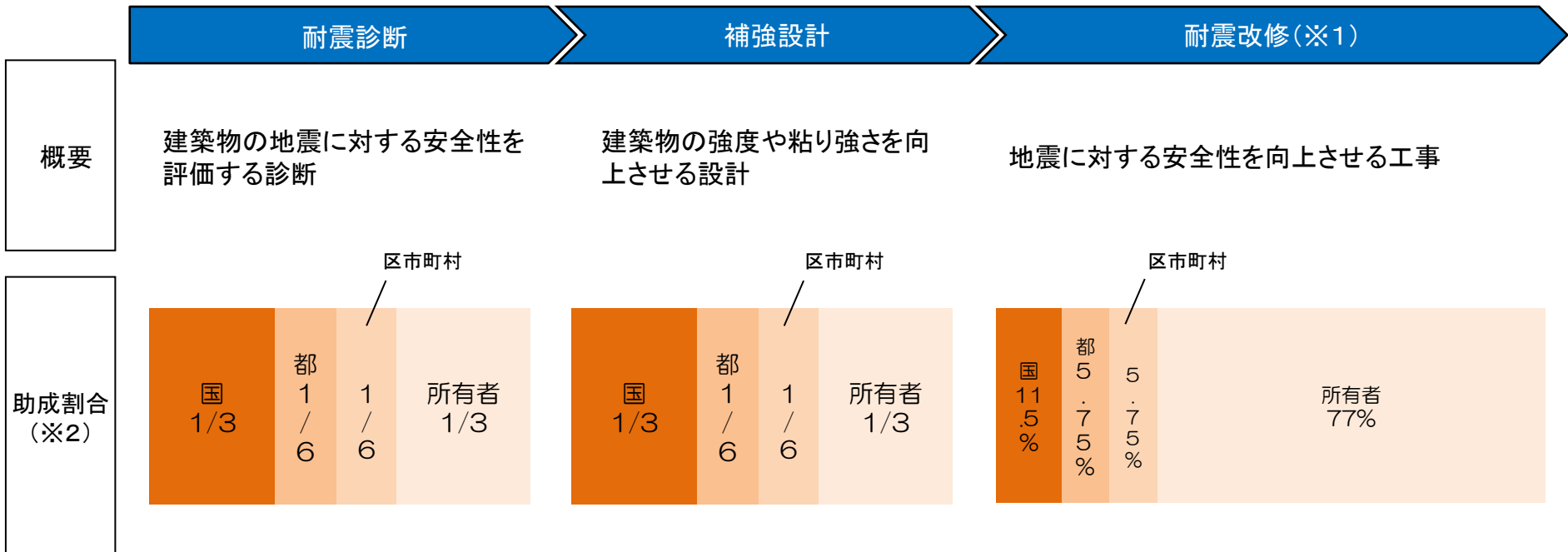


(※1) 建替え工事・除却も対象(耐震改修相当額)
 (※2) 東京都における標準的な場合の例示

住宅の耐震化(分譲マンション)

耐震化の支援(耐震診断や耐震改修等に対する助成)

耐震化を促進するため、分譲マンションの耐震診断、補強設計、耐震改修に対して助成



(※1) 建替え工事・除却も対象(耐震改修相当額)
 (※2) 東京都における標準的な場合の例示

区市町村の耐震化助成制度

区市町村により耐震診断・補強設計・耐震改修の助成制度の実施状況が異なる

※2017年4月現在

		特定緊急輸送道路沿道助成					木造助成					マンション助成					
		診断	設計	改修	建替	除却	診断	設計	改修	建替	除却	診断	設計	改修	建替	除却	アドバ イザー
1	千代田区		○	○	○	○	○		○		○	○	○	○	○		
2	中央区		○	○	○	○	○	○		○	○	○					○
3	港区		○	○	○	○	○	○	○		○	○	○		建替 のみ		○
4	新宿区		○	○	○	○	○	○		○	○	○					○
5	文京区		○	○	○	○	○	○		○	○	○					○
6	台東区		○	○	○	○	○		○	○	○		○				○
7	墨田区		○	○	○	○	○	○		○	○	○					○
8	江東区		○	○	○	○	○		○	○	○		○				○
9	品川区		○	○	○	○	○	○		○	○	○					○
10	目黒区		○	○	○	○	○	○		○	○	○					○
11	大田区		○	○	○	○	○	○		○	○	○					○
12	世田谷区		○	○	○	○	○	○		○	○	○					○
13	渋谷区		○	○	○	○	○	○		○	○	○					○
14	中野区	※1	○	○	○	○	○		○	△	△		建替 のみ				○
15	杉並区		○	○	○	○	○	○		○	○	○					○
16	豊島区		○	○	○	○	○	○		○	○	○					○
17	北区		○	○	○	○	○	○		○	○	○					○
18	荒川区		○	○	○	○	○	○		○	○	○					○
19	板橋区		○	○	○	○	○	○		○	○	○					○
20	練馬区		○	○	○	○	○	○		○	○	○		除却 のみ			○
21	足立区		○	○	○	○	○	○		○	○	○		除却 のみ			○
22	葛飾区		○	○	○	○	○	○		○	○	○					○
23	江戸川区		○	○	○	○	○	○		○	○	○					○
24	八王子市		○	○	○	○	○	○		○	○	○					○
25	立川市		○	○	○	○	○	○									
26	武蔵野市		○	○	○	○	○	○		○	○	○					○
27	三鷹市		○	○	○	○	○	○									

		特定緊急輸送道路沿道助成					木造助成					マンション助成						
		診断	設計	改修	建替	除却	診断	設計	改修	建替	除却	診断	設計	改修	建替	除却	アドバ イザー	
28	青梅市		○	○	○	○	○		○		○							
29	府中市		○	○	○	○	○		○		○		○					
30	昭島市		○	○	○	○	○		○		○							
31	調布市		○	○	○	○	○		○		○						○	
32	町田市		○	○	○	○	○		○	○	○		○	○	○		○	
33	小金井市		○	○	○	○	○		○		○							
34	小平市		○	○	○	○	○		○		○							
35	日野市		○	○	○	○	○		○		○	○					○	
36	東村山市		○	○	○	○	○		○		○							
37	国分寺市		○	○	○	○	○		○		○		○					
38	国立市		○	○	○	○	○		○		○		○					
39	福生市	※1	○	○	○	○	○		○		○							
40	狛江市		○	○	○	○	○		○		○	○		○			○	
41	東大和市								○		○							
42	清瀬市		○	○	○	○	○		○		○							
43	東久留米市		○	○	○	○	○		○		○							
44	武蔵村山市		○	○	○	○	○		○		○							
45	多摩市		○	○	○	○	○		○	○※2	○		○	○	○		○	
46	稲城市								○		○							
47	羽村市		○						○		○							
48	あきる野市		○	○	○	○	○		○		○							
49	西東京市		○	○	○	○	○		○		○	○	○	○	○	○	○	
50	瑞穂町		○	○	○	○	○		○		○						対象建築物なし	
51	日の出町		対象建築物なし								○	○						対象建築物なし
52	檜原村		○	○	○	○	○										対象建築物なし	
53	奥多摩町	※1	○	○	○	○	○										対象建築物なし	

※1 助成終了 ただし、平成28年4月1日以降に新たに都が確認した特定緊急輸送道路沿道建築物に限り助成

※2 単独では不可、改修工事費に含めての場合は可 島嶼部:助成制度なし

全国の状況

地震時に極めて危険な密集市街地*のうち、約8割(平成28年度末)は東京と大阪に存在する。

都府県	市区町村	面積(ha) (平成24年10月)
東京都	文京区、台東区、墨田区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、豊島区、北区、荒川区、足立区	1,683
愛知県	名古屋市、安城市	104
大阪府	大阪市、堺市、豊中市、守口市、門真市、寝屋川市、東大阪市	2,248
兵庫県	神戸市	225
その他 (京都府他 12県)	京都市他17市町	1,485
合計	41市区町	5,745



面積(ha) (H28年度末)	解消面積(ha)
824	859
104	0
2,248	0
199	26
664	821
4,039	1,706

* 地震時に極めて危険な密集市街地(国土交通省の定めた基準)

- ・不燃領域率:40%未満
 - ・避難困難性:地区の内部から地区の外周に到達するまでの避難確率が97%未満
- 上記の2つの指標のうち、1以上が該当する地域が指定されている