

# 資料 1 - 1 議案第 226 号

3板まま第 124 号の 3

東京都板橋区都市計画審議会

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 77 条の 2 の規定に基づき、下記の事項について諮問する。

令和 4 年 3 月 10 日

東京都板橋区長  
坂 本 健  
( 公 印 省 略 )

記

「東京都市計画 防災街区整備方針」の変更について（東京都決定）

理由 都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 18 条第 1 項の規定に基づき東京都知事から意見照会があった。

案のとおり決定することについて、板橋区都市計画審議会の意見を伺う。



# 資料1－2 議案第226号

## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画防災街区整備方針

### 2 理由

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に基づき、防災上危険性の高い木造住宅密集地域について、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、かつ魅力的な街並みの住宅市街地への再生を図るために策定するものである。

都は、地震に強い都市づくりを進めるため、「防災都市づくり推進計画」に基づき、延焼遮断帯の整備や市街地の整備などにより、木造住宅密集地域の改善などに取り組んできた。

これまでの取組の成果や課題に加え、「未来の東京」戦略で示す方向性や、都市づくりのグランドデザインで示す2040年代の都市像や将来像の実現に向け、新たな視点も踏まえた効果的な施策を展開するため、令和2年3月に防災都市づくり推進計画〈基本方針〉を改定し、同方針を基に〈整備プログラム〉を令和3年3月に改定した。

今回、防災都市づくり推進計画との整合を図るとともに、防災街区の整備に資する事業・制度等の実施状況を都市計画に反映するため、新たに防災再開発促進地区約1,152ヘクタール、防災公共施設124か所を指定するなど、都市計画変更するものである。



# 資料 1 – 3 議案第 226 号

令和 4 年 3 月 28 日  
まちづくり推進室まちづくり調整課

## 東京都市計画 防災街区整備方針の変更について（東京都決定）

木造住宅密集地域を対象とした都市計画のマスタープランである「防災街区整備方針」について、令和 4 年度に東京都が変更を予定しているため、防災街区整備方針（案）を諮問する。

### 1 変更する都市計画

東京都市計画 防災街区整備方針（東京都決定）

### 2 東京都市計画 防災街区整備方針について

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」第 3 条に基づき、防災上危険性の高い木造住宅密集地域について、計画的な再開発を促進し、防災に関する機能の向上と土地の合理的かつ健全な利用を図るためのマスタープランである。

この目的に従って、本方針では、必要に応じて防災再開発促進地区及び防災公共施設を定めることができるものである。

東京都は、地震に強い都市づくりを進めるため、「防災都市づくり推進計画」に基づき、木造住宅密集地域の改善などに取り組んできた。

現在の方針は、平成 26 年 1 月に変更されたものであるが、今回、「防災都市づくり推進計画」との整合を図るとともに、防災街区の整備に資する事業などの実施状況を都市計画に反映するために、東京都が都市計画の変更を行うものである。

#### （参考）

##### ■防災再開発促進地区とは

防災街区としての整備を図るため、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区

##### ■防災公共施設とは

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に整備すべき防災上重要な道路、公園等の公共施設

### 3 現方針内容（板橋区分）

防災再開発促進地区 5 地区 {大谷口（平成 11 年 1 月）・上板橋駅南口・仲宿・若木・前野町地区（以上、平成 12 年 2 月）} を定め、大山駅周辺地区及び大山金井町地区（平成 26 年 12 月）を追加した。

### 4 主な変更内容（板橋区分）

防災再開発促進地区として、清水町・蓮沼町周辺地区を追加する。また、既決定の 5 地区において各事業の進捗状況に併せ、時点修正を行う。

【防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要】 凡例：○新規、◎変更

◎板. 1 大谷口地区・・・変更

・地区計画「大谷口一丁目周辺地区」・「大谷口上町周辺地区」（決定済）

◎板. 2 上板橋駅南口地区・・・変更

・防災街区の整備に関する基本の方針その他の土地利用計画の概要

・建築物の更新の方針

・市街地再開発事業（一部事業中）

◎板. 4 若木地区・・・変更

・地区計画「若木一・二丁目地区」（決定済）

・都市防災不燃化促進事業（完了）・環状 8 号線板橋西地区

・住宅市街地総合整備事業（密集型）（完了）

◎板. 6 大山駅周辺地区・・・変更

・区域変更：面積約 48.6ha

・市街地再開発事業（事業中）

・市街地再開発事業（予定）

・都市計画道路 板橋区画街路第 9 号線、鉄道付属街路第 1 ~ 6 号線（予定）

・都市高速鉄道 東武東上本線連続立体交差事業（予定）

・街路整備事業・補助 26 号線（事業中）

・地区計画「大山駅東地区」（決定済）

・地区計画「大山駅西地区」（変更予定）

◎板. 7 大山金井町地区・・・変更

・街路整備事業・補助 82 号線（事業中）

・都市防災不燃化促進事業・補助 82 号線（事業中）

○板. 8 清水町・蓮沼町周辺地区・・・新規

【防災公共施設の整備等の概要】 凡例：◎変更

◎板. 6 大山駅周辺地区・・・変更

- ・当該防災公共施設の配置及び規模
- ・当該防災公共施設の整備スケジュール
- ・防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備のおおむねのスケジュール

◎板. 7 大山金井町地区・・・変更

- ・当該防災公共施設の整備スケジュール
- ・防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備のおおむねのスケジュール

## 5 スケジュール（法定手続き）

【これまで】

- |             |   |
|-------------|---|
| ・9月1日～15日   | 東京都による都市計画法第16条に基づく原案の縦覧<br>(板橋区においては縦覧者なし) |
| ・10月19日～20日 | 東京都による公聴会の開催（中止）<br>(公述の申出なし)               |
| ・11月1日      | 板橋区都市計画審議会へ原案の報告                            |
| ・2月1日       | 都市計画法第18条に基づく案の意見照会                         |
| ・2月17日～3月3日 | 東京都による都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧                  |
| ・3月28日      | 板橋区都市計画審議会へ案の諮問・答申                          |

【今後の予定】

- |       |                      |
|-------|----------------------|
| ・3月下旬 | 板橋区から東京都への意見提出       |
| ・5月   | 東京都による東京都都市計画審議会への付議 |



## 資料 1 - 4 議案第 226 号

### 東京都市計画 防災街区整備方針（案）

1.	東京都市計画防災街区整備方針（案） 拠粹	1
2.	防災再開発促進地区 一覧	8
3.	防災再開発促進地区（位置図）	9
4.	防災街区整備方針都市計画変更案(東京都決定) 板橋区分拠粹	11
5.	新旧対照表 拠粹	31





東京都市

令和4年2月

東京街区分防災計画方針

## 目 次

### 次

I	本方針の目的・効果等	1
1	策定の目的	1
2	策定の効果	2
3	法的位置付け	2
II	本方針を定めるにあたっての考え方	2
1	対象地域	2
2	防災再開発促進地区及び防災公共施設の指定	2
3	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	4
III	本方針において定める内容	5
1	防災再開発促進地区及び防災公共施設	5
2	防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要	5
3	防災公共施設の整備等の概要	5

## 東京都市計画防災街区整備方針（案）

### I 本方針の目的・効果等

#### 1 策定の目的

東京には、都心や副都心等の商業・業務地域を除けば、老朽木造建築物の密度が高く、道路・公園等の公共空間が乏しい木造住宅密集地域が広範に存在している。

このような木造住宅密集地域では、震災時の老朽建築物の倒壊や大規模な市街地火災等から、人々の生命と暮らしを守るために、防災都市づくりの推進に努め、災害に強いまちづくりを行っていくことが重要である。具体的には、都市は、市街地火災の延焼を阻止するための延焼遮断帯の形成や、建築物等の不燃化や共同化の促進による安全で良質な市街地の形成、円滑な消火・救援や避難に必要な機能を確保するための道路・公園等の整備、無電柱化による開塞防止など、防災都市づくりの取組を進めていく必要がある。

また、防災都市づくりの取組は、首都直下地震への備えに併せ、「未来の東京」戦略で示す方向性や、都市づくりのグランドデザインで示す2040年代の都市像や将来像の実現に向け、人口減少、超高齢化の進行に加え、新たな感染症の脅威など、様々な課題を解決しながら展開する都市づくりに寄与していく必要がある。防災街区整備方針は、このような防災都市づくりの推進に向け、防災上危険性の高い木造住宅密集地域について、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、かつ魅力的な街並みの住宅市街地への再生を図るために策定するものである。

## 2 策定の効果

- 防災再開発促進地区及び防災公共施設を定めることにより、次のような効果をもたらし、防災街区の整備が促進される。
- (1) 耐火建築物等への建替えの促進が図られる。
  - (2) 延焼防止上支障のある建築物への除却の勧告が可能になる。
  - (3) 地区の防災性の向上を目的とした防災街区整備地区計画等の活用が図られる。
  - (4) 地域住民による市街地整備の取組（防災街区計画整備組合の設立）や支援が可能になる。
  - (5) 地方公共団体の委託及び要請に基づき、都市再生機構の住宅・まちづくりのノウハウの活用が図られる。
  - (6) 防災公共施設である道路・公園等について基幹的な骨格軸（防災環境軸）として体系的・効果的な整備が図られる。

## 3 法的位置付け

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）第3条に基づく方針であり、これを都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条の2第1項の規定により都市計画に定めるものである。本方針は、木造住宅密集地域を対象とした都市計画のマスタートップランとして、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、防災街区整備事業や市街地再開発事業等の個別の都市計画の上位に位置付けられている。

## II 本方針を定めるに当たっての考え方

### 1 対象地域

東京都震災対策条例（平成12年条例第202号）に基づく防災都市づくりに関する計画（以下「防災都市づくり推進計画」という。）に定める整備地域等の木造住宅密集地域を中心とした地域

### 2 防災再開発促進地区及び防災公共施設の指定

防災街区の整備に資する事業・制度等を重点的に展開することにより、建築物等の不燃化・共同化や公共施設の整備を促進し、安全で良好な環境を備えたまちとして再生を図るため、防災街区整備方針に、防災再開発促進地区及び防災公共施設を定める。

(1) 防災再開発促進地区の指定の考え方

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で、次のいずれかに該当すること。

- ① 防災都市づくり推進計画の整備地域に指定されている地区
- ② 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地区又は防災街区の整備に資する都市計画が既に決定されている地区
- ③ 事業・制度等の導入や都市計画の決定はなされていないが、防災街区の整備を進めることができ方針として明らかな地区（都又は区の長期計画、区の都市計画に関する基本的な方針等に位置付けられており、かつ、防災街区の整備に資する事業・制度等の導入又は都市計画の決定が確実に見込まれること。）

(2) 防災公共施設の指定の考え方

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・公園等の公共施設で、防災再開発促進地区内又はその一帯に存在し、次のいずれかに該当すること。

- ① 沿道及び沿道周辺の建築物等と一体となつて延焼防止機能及び避難機能（閉塞防止を含む。）が確保される公共施設
- ② 沿道及び沿道周辺で防災街区整備事業又は都市防災不燃化促進事業が既に導入されている若しくは将来導入が見込まれる公共施設
- ③ 防災街区整備地区計画で特定地区防災施設、地区防災施設又は地区施設に既に指定されている若しくは将来指定が見込まれる公共施設
- ④ 特定防災街区整備地区が既に指定されている又は将来指定が見込まれる区域内で、防災都市計画施設に将来指定が見込まれる公共施設

(3) 防災街区の整備に資する事業・制度等

市街地開発事業
防災街区整備事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業等
都市計画事業
街路整備事業、公園事業等
修復型事業
木造住宅密集地域整備事業、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、都市防災不燃化促進事業等
規制・誘導策
防災街区整備地区計画、地区計画、特定防災街区整備地区、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制等
その他事業等
住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）等

3 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

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（昭和44年法律第38号）に基づく2号地区と整合を図る。

### 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

防災再開発促進地区及び防災公共施設の区域及び位置は、計画図のとおりである。

#### 2 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

- 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要是、次の事項を定める。各地区について、別表1及び附図に示す。
- ① 地区の再開発、整備等の主たる目標
  - ② 防災街区の整備に関する基本の方針その他の土地利用計画の概要
  - ③ 建築物の更新の方針
  - ④ 都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針
  - ⑤ 再開発推進のため必要に応じ定める事項

#### 3 防災公共施設の整備等の概要

防災公共施設の整備等の概要是、次の事項を定める。各施設について、別表2及び附図に示す。

##### (1) 防災公共施設の整備に関する計画の概要

- ① 防災公共施設の整備の方針
- ② 整備する防災公共施設の種類
- ③ 当該防災公共施設の配置及び規模
- ④ 当該防災公共施設の整備スケジュール

##### (2) 防災公共施設と一体となつて特定防災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

- ① 防災公共施設と一体となつて特定防災機能を確保するための建築物等の整備の方針
- ② 防災公共施設と一体となつて特定防災機能を確保するための建築物等の整備の概要
- ③ 防災公共施設と一体となつて特定防災機能を確保するための建築物等の整備のおおむねのスケジュール

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		
			新規指定	区域変更	既決定	新規指定	既決定	
新宿区	新. 新.	1 若葉・須賀町地区 2 西新宿地区	—	—	—	—	—	—
	新. 新.	3 北新宿地区 4 上落合地区	—	—	●	—	—	—
	新. 新.	5 赤城周辺地区	—	—	—	—	—	—
文京区	文. 文.	1 千駄木・向丘地区 2 大塚五丁目地区	—	—	—	—	—	—
台東区	台. 臺.	1 谷中二・三・五丁目地区 1 東向島・京島・八広地区	—	—	●	—	—	—
墨田区	墨.	2 鐘ヶ淵周辺地区	—	—	●	—	—	—
江東区	江東. 品川区	1 北砂三・四・五丁目地区 1 在原地区	—	●	●	—	—	—
目黒区	目.	1 目黒本町地区 2 上目黒・祐天寺地区	—	—	●	—	—	—
	目.	3 駒場地区	—	—	—	—	—	—
	目.	4 五本木地区	—	—	—	—	—	—
大田区	大. 大.	1 西蒲田・蒲田地区 2 蒲田二・三丁目地区	—	—	—	—	—	—
	大.	3 大森中・荒谷・蒲田地区	—	—	—	—	—	—
	大.	4 羽田地区	—	—	—	—	—	—
	大.	5 横浜29号線沿道地区	—	—	—	—	—	—
	大.	6 蒲田四丁目地区	—	—	—	—	—	—
世田谷区	世. 世.	1 北沢五丁目・大原一丁目地区 2 太子堂・三宿地区	—	●	●	—	—	—
	世.	3 北沢三・四丁目地区	—	—	●	—	—	—
	世.	4 世田谷区役所周辺地区	—	—	●	—	—	—
	世.	5 上馬・野沢地区	—	—	●	—	—	—
	世.	6 太子堂四丁目地区	—	—	●	—	—	—
	世.	7 下高井戸駅周辺地区	●	●	●	—	—	—
	世.	8 明大前駅周辺地区	—	—	●	—	—	—
	世.	9 玉川三丁目地区	—	—	●	—	—	—
	世.	10 千歳船橋駅周辺地区	—	—	●	—	—	—
	世.	11 祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区	—	—	●	—	—	—
	世.	12 大蔵地区	—	—	●	—	—	—
渋谷区	渋. 中野区	1 本町地区 1 南台地区	—	—	●	—	—	—
	中野.	2 平和の森公園周辺地区	—	—	—	—	—	—
	中野.	3 大和町地区	—	—	—	—	—	—
	中野.	4 弥生町地区	—	—	—	—	—	—
杉並区	杉. 杉.	1 天沼三丁目地区 2 阿佐谷南・高円寺南地区	—	—	—	—	—	—
	杉.	3 方南一丁目地区	●	—	—	—	—	—
豊島区	豊. 豊.	1 東池袋四・五丁目地区 2 池袋本町・上池袋地区	—	●	●	—	—	—
	豊.	3 長崎・南長崎地区	—	●	●	—	—	—
	豊.	4 桑并豊園周辺地区	—	—	●	—	—	—
	豊.	5 韶司が谷・南池袋地区	—	—	●	—	—	—

区名	番号	地 区 名	地区名			防災再開発促進地区			防災公共施設		
			新規指定	区域変更	既決定	新規指定	区域変更	既決定	新規指定	区域変更	既決定
北区	北.	1 条地区	—	—	—	—	—	—	—	—	●
	北.	2 西ヶ原外大跡周辺地区	—	—	—	—	—	—	—	—	●
	北.	3 志茂東地区	—	—	—	—	—	—	—	—	●
	北.	4 赤羽西地区	—	—	—	—	—	—	—	—	●
	北.	5 堀船栄町・上中里地区	—	—	●	—	—	—	—	—	●
荒川区	荒.	1 荒川五・六丁目地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	荒.	2 断崖二・三・四丁目地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	荒.	3 南千住・荒川地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	荒.	4 荒川二丁目周辺地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	荒.	5 尾久地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
板橋区	板.	1 大谷口地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	板.	2 上板橋駅南北口地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	板.	3 仲宿地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	板.	4 若木地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	板.	5 前野町地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
練馬区	練.	1 大山駅周辺地区	—	—	●	—	—	—	—	—	—
	練.	2 緑馬地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	練.	3 北町地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	練.	4 賢井・富士見台地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	練.	5 桜台地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	練.	6 富柄地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	練.	7 富士見台駅南側地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
足立区	足.	1 下石神井地区	—	—	●	●	●	●	●	●	●
	足.	2 足立一・二・三・四丁目地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	足.	3 朝原一丁目地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	足.	3 西新井駅西口周辺地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	足.	4 千住中町地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	足.	5 柳原地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	足.	6 千住西地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	足.	7 北千住駅東西周辺地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	足.	8 海田・関原・本木・興野地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	足.	9 助石地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	足.	10 溝原地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	足.	11 中川二・三丁目地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
葛飾区	葛.	1 立石地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	葛.	2 東四つ木地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	葛.	3 四つ木一・二丁目地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	葛.	4 東立石四丁目地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	葛.	5 堀切二丁目周辺及び四丁目地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	葛.	6 西新小岩五丁目地区	●	—	—	—	—	—	—	—	—
江戸川区	江戸川.	1 一之江駅付近地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	江戸川.	2 JR小岩駅周辺地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	江戸川.	3 桜崎駅西部地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	江戸川.	4 松島三丁目地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	江戸川.	5 平井二丁目付近地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	江戸川.	6 南小岩南部・東松本付近地区	●	—	—	—	—	—	—	—	—



