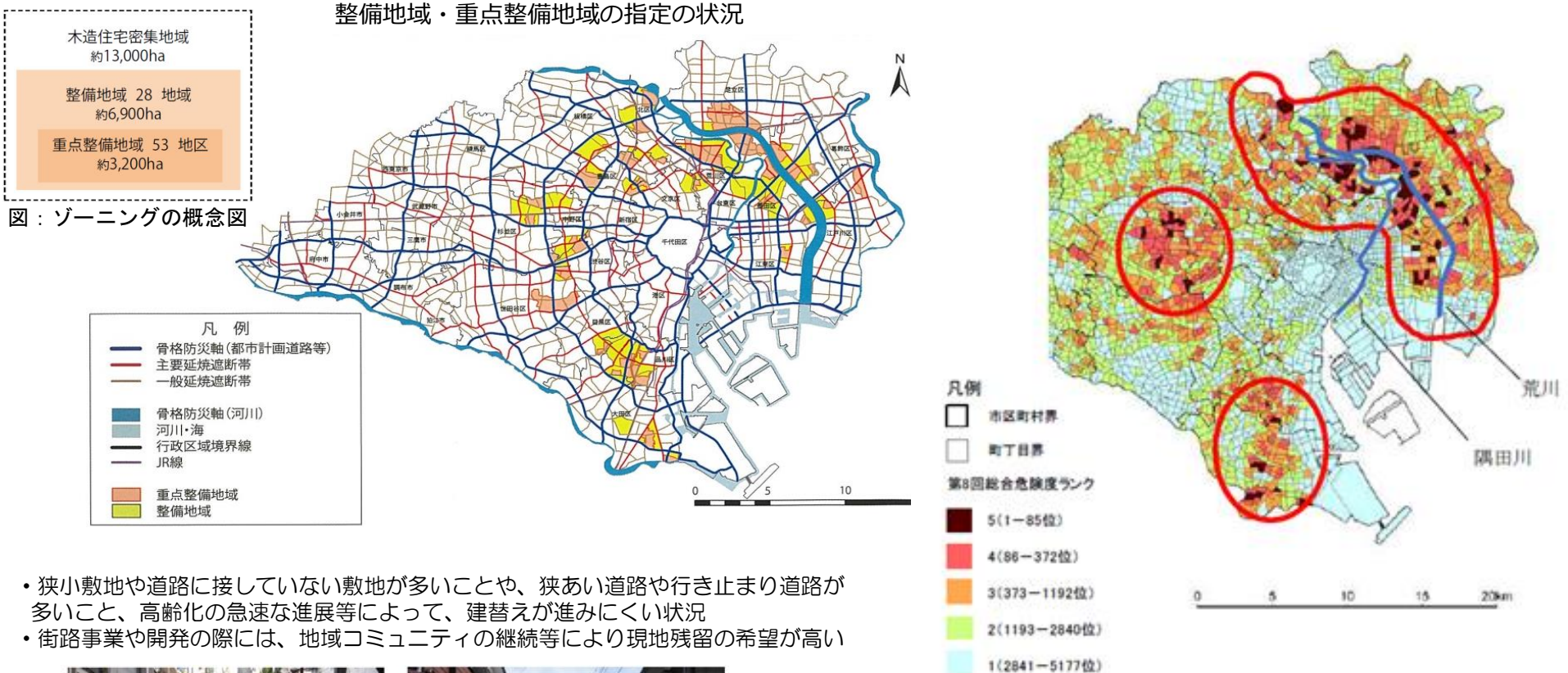


- ・戦後復興期から高度経済成長期において、都市基盤が十分整備されないまま市街化・高密度化が進行し、木密地域が形成された。
- ・道路や公園等の都市基盤が不十分なことに加え、老朽化した木造建築物が多いことなどにより地域危険度が高く、地震火災などによる大きな被害が想定される。



- ・狭小敷地や道路に接していない敷地が多いことや、狭あい道路や行き止まり道路が多いこと、高齢化の急速な進展等によって、建替えが進みにくい状況
- ・街路事業や開発の際には、地域コミュニティの継続等により現地残留の希望が高い



図：木造住宅密集地域内の状況

図：総合危険度ランク図

(出典：東京都「防災都市づくり推進計画(改定)(平成28年3月)」
 「地震に関する地域危険度測定調査報告書(第8回)(平成30年2月)」
 「東京都の防災都市づくり(平成29年4月)」)

- 都は区と連携して「防災都市づくり推進計画」を策定し、様々な整備事業等を実施するとともに、土地利用施策により延焼遮断帯の形成や建物の不燃化・耐震化を促進している。
- 平成24年には、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させるため「木密地域不燃化10年プロジェクト」を立ち上げ、不燃化を強力に推進している。

主な整備目標 【延焼遮断帯】 骨格防災軸の形成率※ 98% (平成37年度) 整備地域内の延焼遮断帯形成率 75% (平成37年度)
 【市街地整備】 整備地域の不燃領域率 70% (平成32年度) ※河川を除く都市計画道路を軸とした骨格防災軸

木密地域改善の目標・整備手法と土地利用施策について

整備目標	延焼遮断帯の形成 緊急輸送道路の機能確保	安全で良質な市街地の形成	避難場所の確保
目標値	延焼遮断帯形成率 75% (整備地域内) 骨格防災軸形成率 98%	不燃領域率 70% (整備地域内) 70%以上 (重点整備地域内)	区部における、避難有効面積が不足する避難場所、避難距離が3km以上となる避難圏の解消
整備手法	都市計画道路の整備 沿道建築物の不燃化・耐震化 道路閉塞のおそれのある建築物の耐震化	生活道路の整備と沿道建築物の不燃化 防災上有効な公園等のオープンスペースの確保 避難経路となる沿道建築物の耐震化	避難経路となる沿道建築物の不燃化 避難場所周辺の建築物の不燃化 避難場所へのアクセスの確保
整備事業等	都市防災不燃化促進事業 道路事業 沿道一体整備事業 耐震診断・耐震改修への助成 耐震改修への融資	木造住宅密集地域整備事業 防災街区整備事業	都市防災不燃化促進事業
土地利用施策 (現行)	延焼遮断帯の形成に寄与する都市計画変更	新たな防火規制と合わせた取組	
	都市開発諸制度の活用 ・共同化による道路事業の促進	地区計画策定による誘導 ・公園等のオープンスペース確保の誘導 ・敷地の細分化防止 ・小規模街区の再編(共同化)	地区計画策定による誘導 ・公園等のオープンスペース確保の誘導 ・避難経路の地区施設化 ・広場等のオープンスペースの確保 ・避難経路の確保

土地利用施策の適用イメージ

地区計画策定による誘導

- 公園等のオープンスペース確保の誘導
- 敷地の細分化防止
- 避難経路の地区施設化

新たな防火規制と合わせた取組

建蔽率、前面道路幅員による容積低減率、道路斜線の勾配など形態規制の緩和による不燃建築物への建替え促進

延焼遮断帯の形成に寄与する都市計画変更

- 防火規制
- 容積率見直し 等

都市開発諸制度の活用

- 共同化による道路事業の促進
- 小規模街区の再編(共同化)
- 広場等のオープンスペースの確保

【木密地域不燃化10年プロジェクト】

- 整備地域の中でも特に重点的、集中的に改善を図るべき地区について、区からの提案を受け「不燃化特区」に指定
⇒都が期間を限定して、建替え助成や固定資産税等の減免措置など特別の支援を実施 (53地区、約3,200ha 指定)
- 整備地域を対象に地域の防災性向上に大きな効果が見込まれる都市計画道路を「特定整備路線」に指定 (28区間、延長約25km)

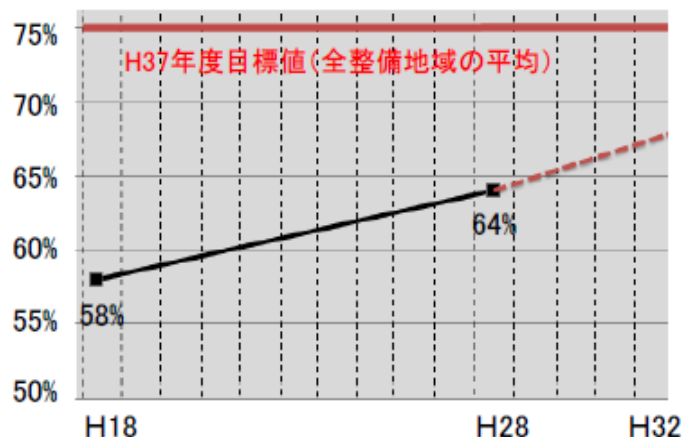
(出典：東京都「防災都市づくり推進計画 (改定) (平成28年3月)」、 「東京都の防災都市づくり (平成29年4月)」より作成)

- 平成28年度時点において、整備地域内の延焼遮断帯の形成率は64%、不燃領域率は62%まで上昇しているが、目標値に到達するためには、更に取組を加速させる必要がある。

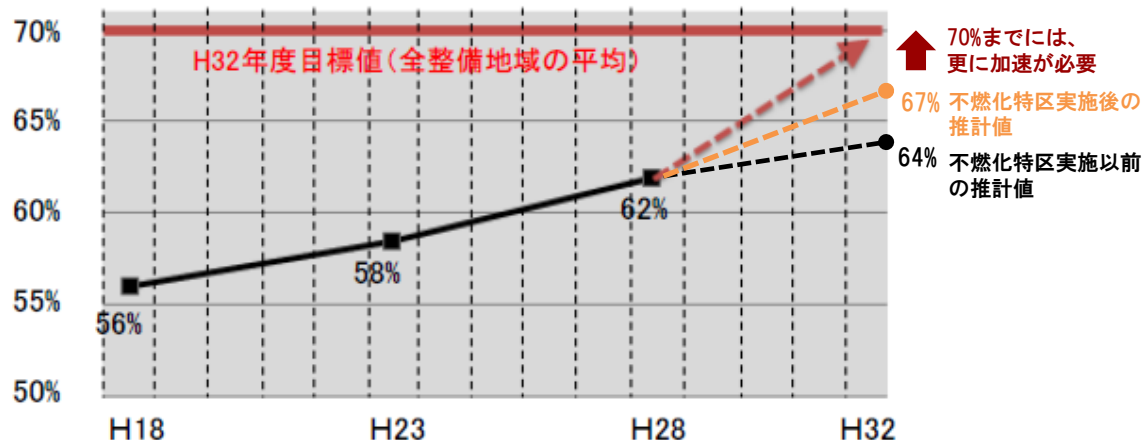
■ 骨格防災軸の形成率※ 94% (平成26年度)

※ 河川を除く都市計画道路を軸とした骨格防災軸

整備地域内の延焼遮断帯の形成状況



整備地域の不燃領域率の状況



<延焼遮断帯の整備>

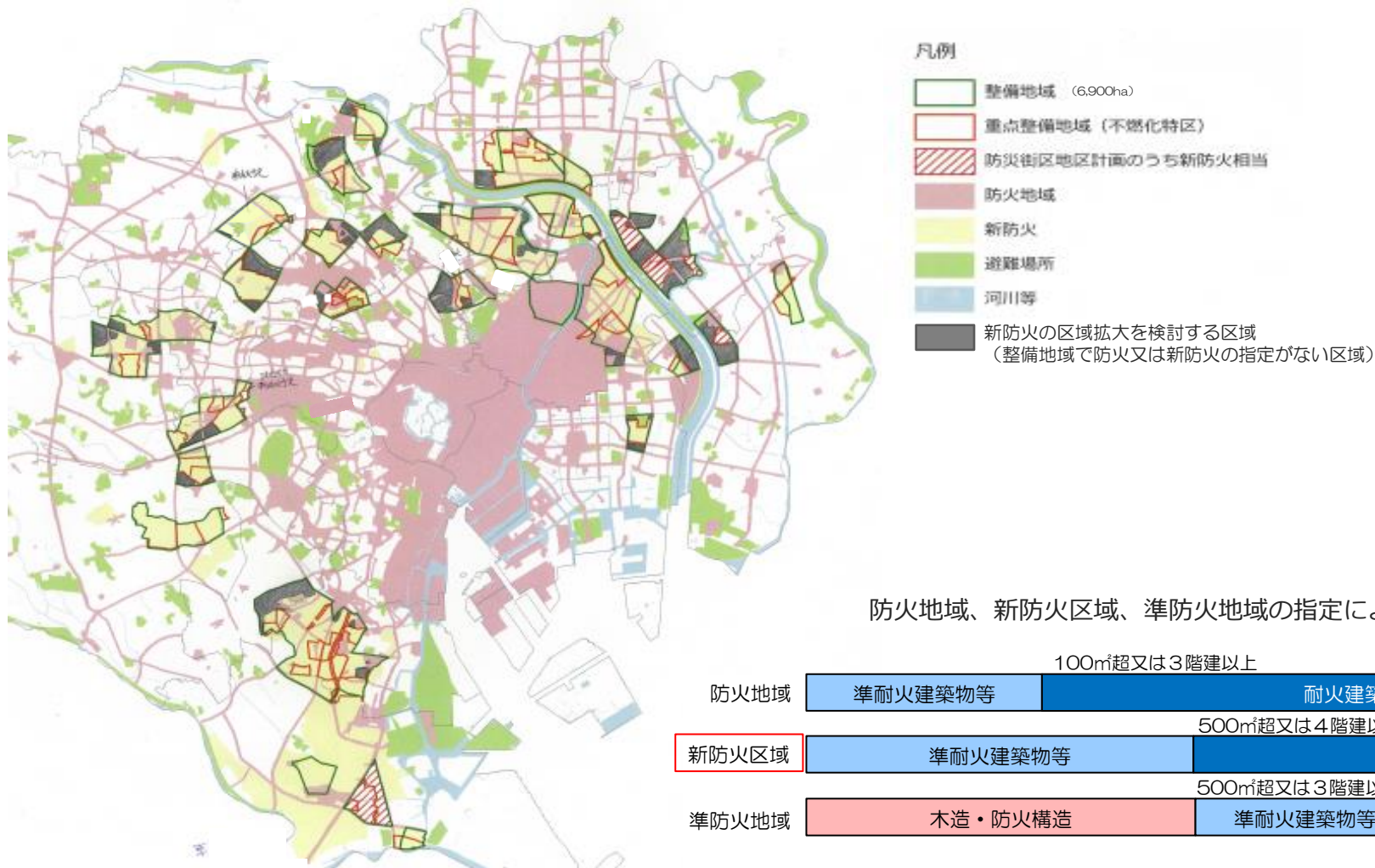
- 特定整備路線が平成26年度までに全線事業着手し、平成32年度までに道路を整備することを目指し、事業を進めている。
- 道路整備にあわせて沿道の用途地域の見直しなどを行い、沿道の建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を推進

<延焼遮断帯内側の市街地の整備>

- 不燃化特区の取組みにより、不燃領域率は上昇傾向にあるが、現地残留を望む権利者が多く、建替えが進まないなどの課題があり、平成32年度の目標値である不燃領域率70%の達成には更なる加速が必要

- 平成16年から都独自条例により新たな防火規制（新防火区域）により、準耐火建築物等以上の性能を求める区域を指定している。
- 重点整備地域（不燃化特区）の全域、整備地域6,900haのうち約8割において新防火区域を指定されている。

重点整備地域、整備地域における新防火区域の指定状況及び新防火の区域拡大を検討する区域



- 新宿、池袋などの商業集積地では専用商業施設が多く、幹線道路だけでなく街区内道路沿いにおいても賑わいを創出している。
- しかし、旧耐震建築物で容積率の既存不適格建築物が多く、防災上課題があるが、機能更新がなかなか進まない状況である。
- 道路率は約40%と高く、休日の自動車の規制など歩行者中心のまちづくりの取組が実施されている。

新宿駅東口

建物用途

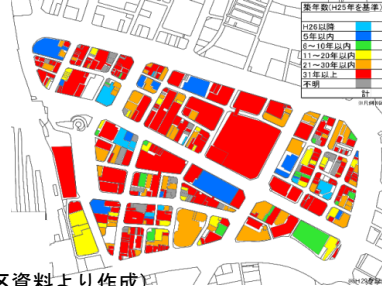
- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住居併用建物
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運搬関係施設
- 農林漁業施設



(出典：東京都「平成23年度土地利用現況調査」より作成)

築年数 (基準年：平成25年)

- 5年以内
- 6～10年
- 11～20年
- 21～30年
- 31年以上



(出典：新宿区資料より作成)

道路率 40.7%

歩行空間の整備状況

— 歩道



(出典：国土地理院「基盤地図情報」より作成)

池袋駅東口

建物用途

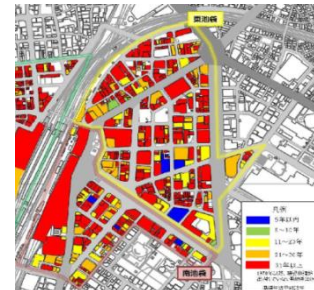
- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住居併用建物
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運搬関係施設
- 農林漁業施設



(出典：東京都「平成23年度土地利用現況調査」より作成)

築年数 (基準年：平成25年)

- 5年以内
- 6～10年
- 11～20年
- 21～30年
- 31年以上



(出典：豊島区資料より作成)

道路率 39.2%

歩行空間の整備状況

— 歩道



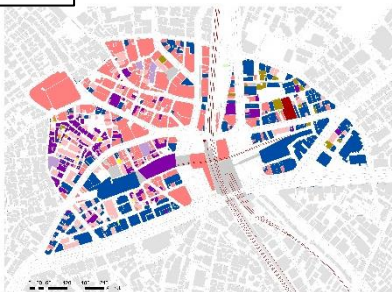
道路率算定範囲

(出典：国土地理院「基盤地図情報」より作成)

渋谷駅

建物用途

- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住居併用建物
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運搬関係施設
- 農林漁業施設



(出典：渋谷区「平成23年土地利用現況調査(建物)」より作成)

築年数 (基準年：平成25年)

- 32年以内(S56-)
- 32年前後(S56前後)
- 33年以上(-S55)

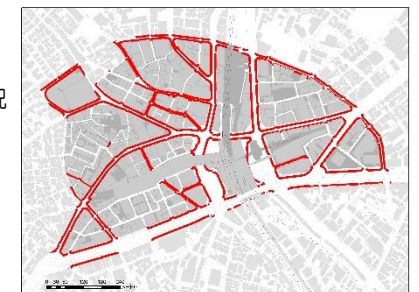


(出典：渋谷区「平成24年震災対策基礎調査」より作成)

道路率 39.0%

歩行空間の整備状況

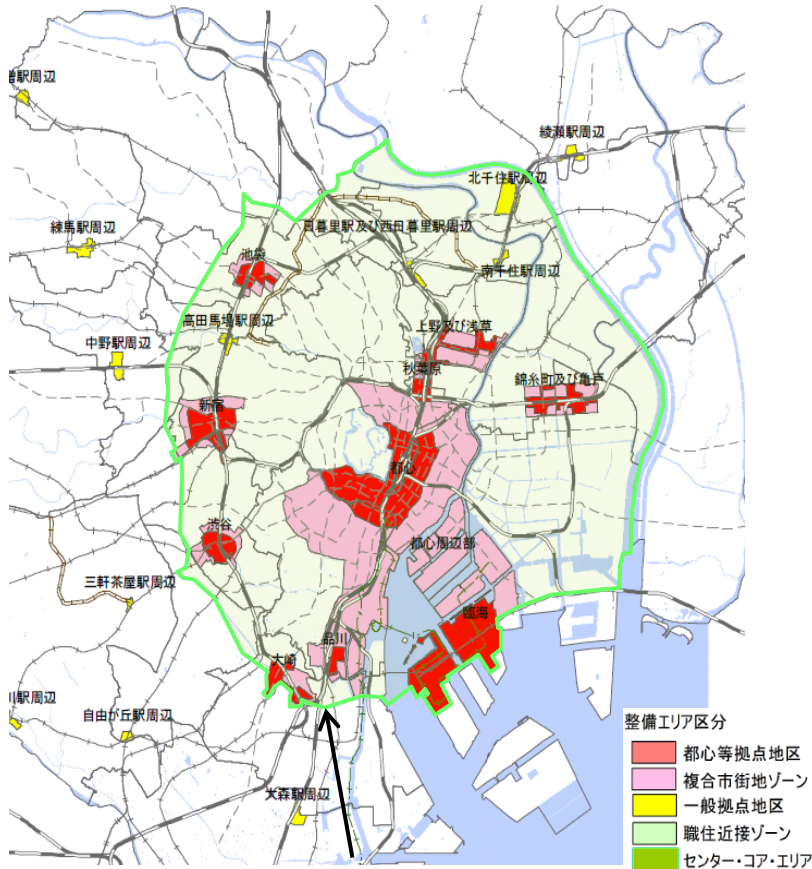
— 歩道



(出典：渋谷区「平成23年土地利用現況調査(道路)」
東京都「東京日影図(東京縮尺2,500分の1地形図)」より作成)

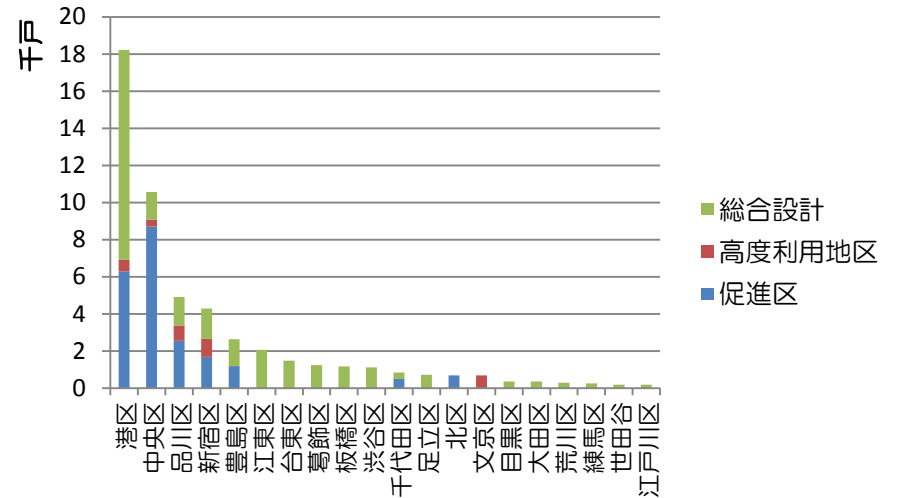
- センター・コア・エリアにおいて、住宅優遇型の都市開発諸制度により特段に容積率を割り増し、都心居住を推進してきた。
- 住宅優遇型の都市開発諸制度により、2003年（平成15年）以降で約5万戸の住宅が供給されており、夜間人口はV字回復（1975年頃と同水準）となり、昼夜間人口比も1980年頃の水準に改善した。

都市開発諸制度活用方針(平成15年～)

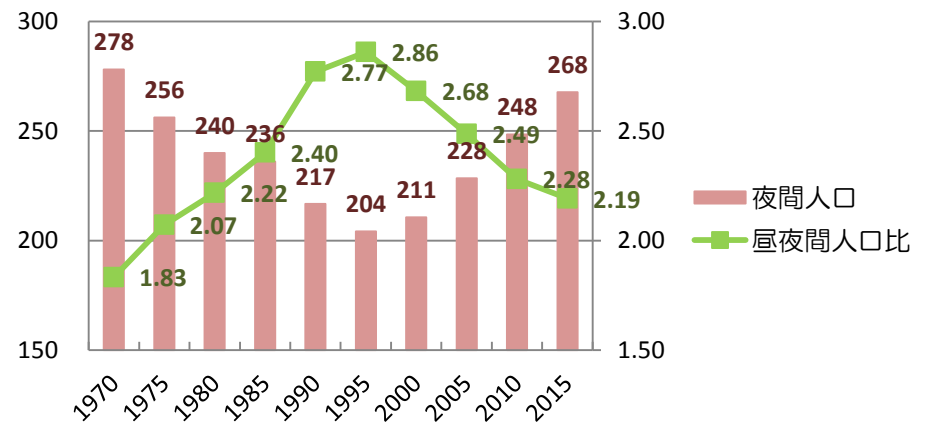


センターコアエリアで都心居住を推進
(都心等拠点地区を除く)

住宅優遇型による住宅供給戸数 (2003～2016年度)



センターコアエリア (都心11区) 人口推移 (2003～2015年度)

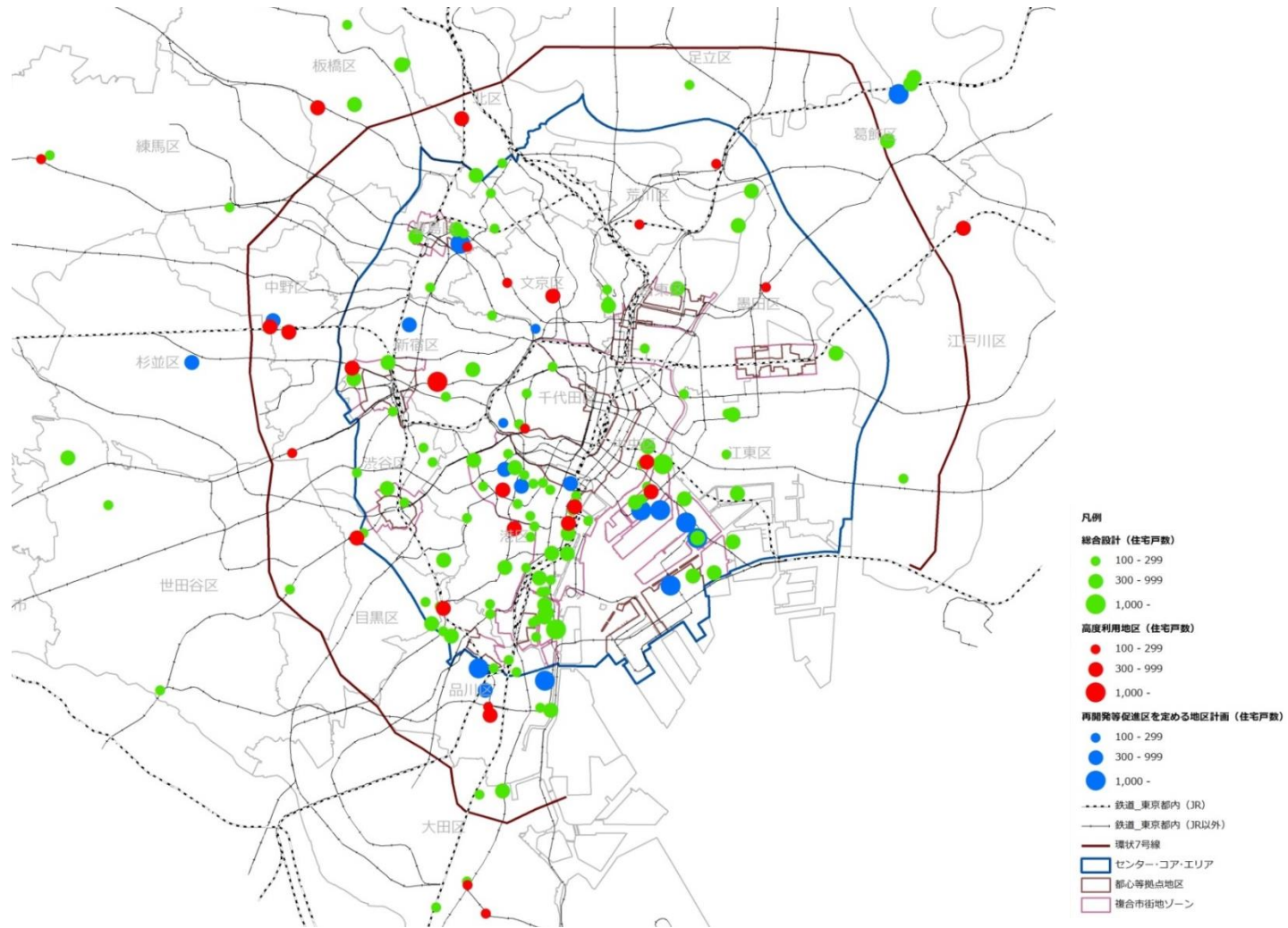


(出典：東京都「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針(平成30年3月)」)

(出典：総務省「国勢調査(1970～2015(各時点))」より作成)

- 23区において2003～2016年度で、都市開発諸制度（住宅優遇型以外も含む）を活用し、222件の開発で約10万戸の住宅が供給されており、そのうち住宅戸数が、300戸以上の開発は98件である。

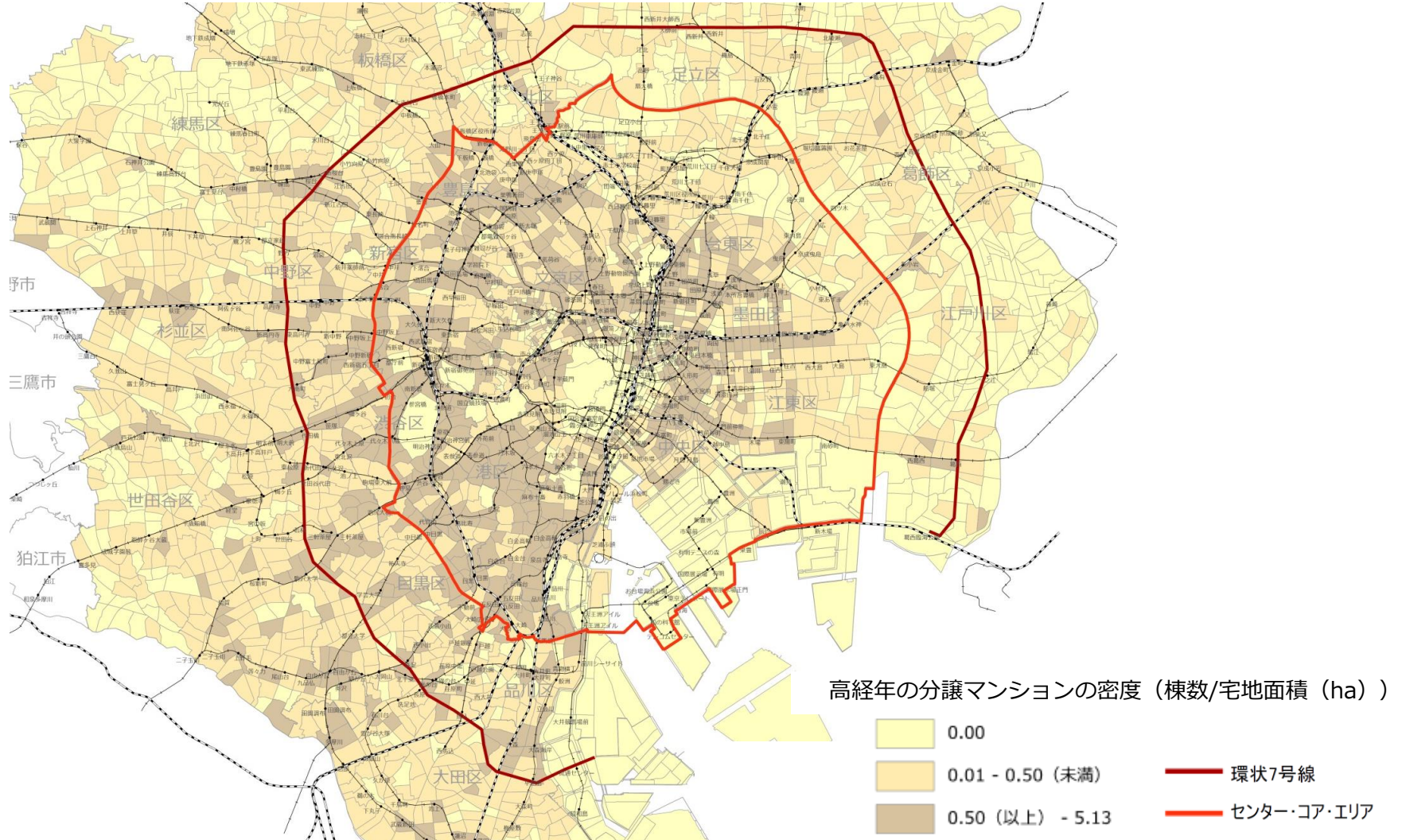
都市開発諸制度による住宅整備を行った開発の分布（2003～2016年度）



(出典：東京都資料)

- センター・コア・エリアや鉄道沿線において、高経年の分譲マンションが多く分布している。

区部における町丁目別の高経年（昭和56年以前）の分譲マンションの密度分布の状況



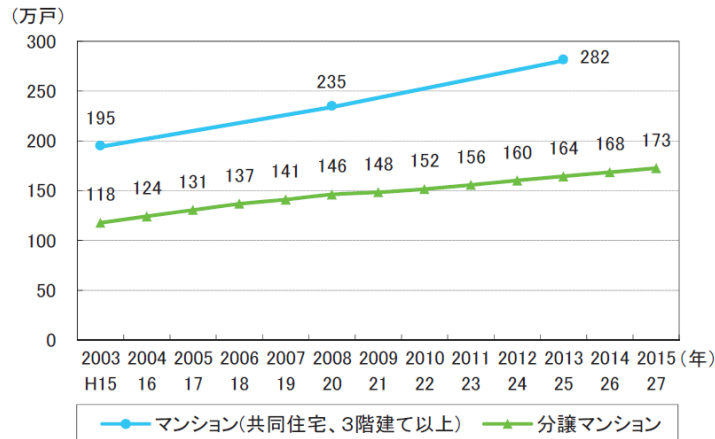
(出典：東京都資料)

- マンションのストック数は増加しており、分譲マンションストック数についても増加している。
- 2013年において、着工から40年以上経過した分譲マンションは12.6万戸あり、そのうち2.6万戸は50年以上経過している。
- 着工から40年以上の分譲マンションは、2023年に42.8万戸になると予測されている。

マンションのストック数の推移

- 2013年のマンションストック数は2003年に比べ87万戸増加し、282万戸である。
- 2015年の分譲マンションストック数は2003年に比べ55万戸増加し、173万戸である。

マンションのストック数の推移(東京都)



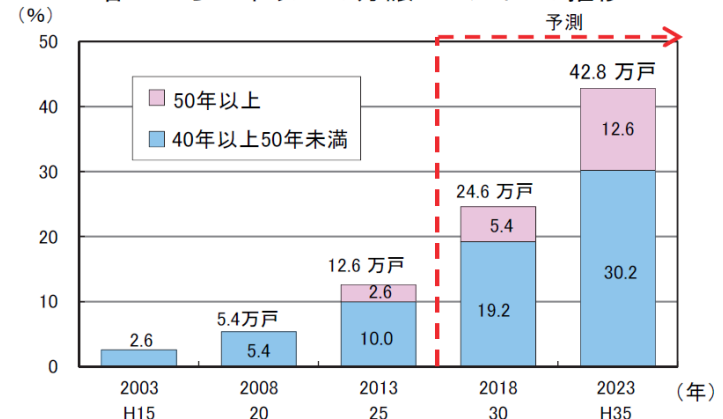
(資料)マンション戸数は、「住宅・土地統計調査」/総務省 を基に東京都にて算出。分譲マンション戸数は、「住宅着工統計」を基に東京都にて算出
 (注)マンション戸数は、共同住宅、3階建て以上の専用住宅であり、構造は問わない。

(出典：東京都「東京都住宅マスタープラン(平成29年3月)」)

高経年分譲マンションの推移と予測

	2013年	2023年
着工から40年以上 50年未満	10.0万戸	30.2万戸
着工から50年以上	2.6万戸	12.6万戸
着工から40年以上の合計	12.6万戸	42.8万戸

着工から40年以上の分譲マンションの推移

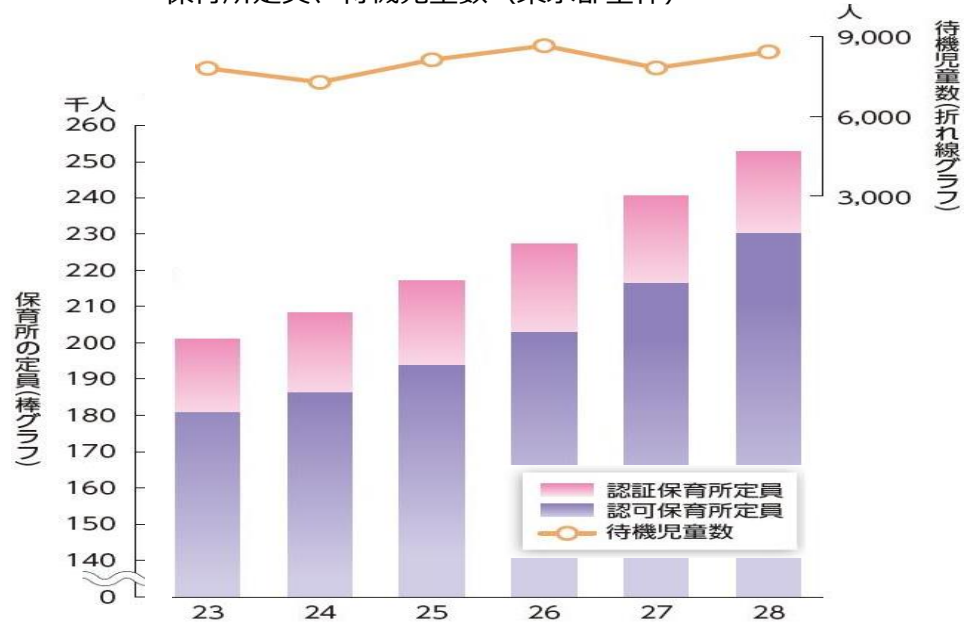


(資料)「住宅・土地統計調査」/総務省、「住宅着工統計」/東京都都市整備局
 (注)築50年以上のマンション(2003(平成15)年及び2008(平成20)年)については、不明のため0推計とした。

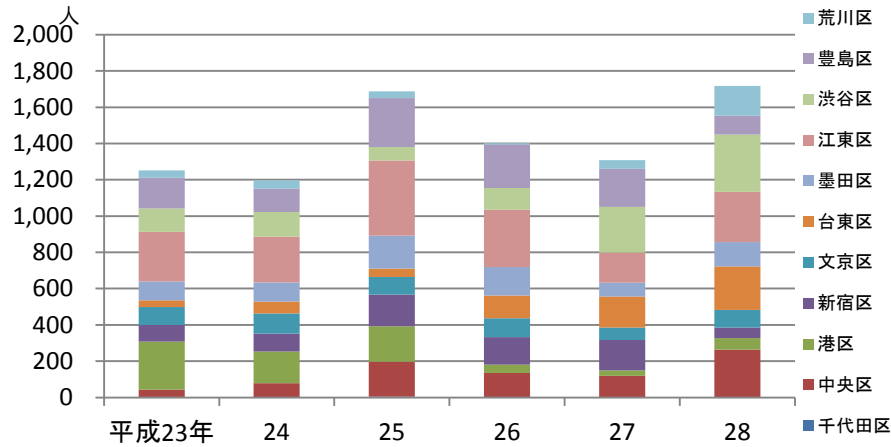
(出典：東京都「東京都住宅マスタープラン(平成29年3月)」)

- センター・コア・エリアにおける待機児童数の推移は、平成23年から平成28年において概ね1200人～1700人で推移している。
- 近年、都全体の保育所定員数は増加しているが、待機児童数は約8,000人付近で横ばいとなっている。
- 中央区や港区では、児童数などの増加に対応するため、小学校や幼稚園などの学校施設の整備を進めることが予定されている。

保育所定員、待機児童数（東京都全体）



センター・コア・エリア（都心11区）の待機児童数推移



（出典：東京都「保育サービス利用状況等について」より作成）

児童数などの増加に対応した学校施設の整備の予算

事業名	幼児・児童数増加に対応した学校施設の整備		
ここがポイント	幼児・児童数の増加に伴い、不足が見込まれる保育室や普通教室の確保に向け施設整備を進めます。	予算額	1,008,830千円
		区分	<input type="checkbox"/> 新規 <input checked="" type="checkbox"/> 臨時 (<input checked="" type="checkbox"/> 新規・ <input checked="" type="checkbox"/> 継続) <input type="checkbox"/> レベルアップ

（出典：港区 平成29年度予算案記者発表資料）

平成29年度予算の主な事業

子どもが輝く子育て・教育のまちづくり

都心にふさわしい教育環境の整備

- 小学校・幼稚園の改築・増築：児童数の増加などに対応するため、日本橋小学校・日本橋幼稚園、月島第三小学校・晴海幼稚園の増築および城東小学校・阪本小学校の改築を進めます。(5,171,381)
- 晴海地区の小学校・中学校の整備：東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会後の児童・生徒数の増加に対応するため、晴海地区への小学校と中学校の整備に着手します。(39,213)

（出典：中央区「区のおしらせ 中央」（平成29年4月11日号））

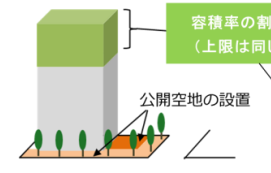
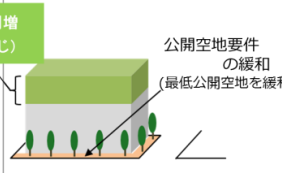
- 2014年3月の都の予測では、住宅取得層と想定される世帯主が30～44歳の世帯数は2015年がピークとなっている。
⇒2015年から2035年までの20年間で63万世帯減少（うち区部で48万世帯減少）
- 都内の高齢世帯は2035年で243万世帯となり、2010年の167万世帯より約1.5倍になると予測されている。

東京都全体の一般世帯の世帯主の年齢構成別世帯数の推計 : ピーク

	単位：万世帯							
	20歳未満	20～29歳	30～44歳	45～54歳	55～64歳	65～74歳	75歳以上	総数
2010年	6	84	180	98	103	90	77	638
2015年	5	72	181	119	92	102	93	664
2020年	5	63	165	135	100	99	108	676
2025年	5	62	145	137	120	88	125	683
2030年	5	63	128	127	138	97	128	686
2035年	4	63	118	115	139	117	126	682

(出典：東京都「東京都世帯数の予測—統計データ—平成26年3月」より作成)

共同住宅建替型総合設計制度とマンション建替法容積率許可制度による容積率緩和

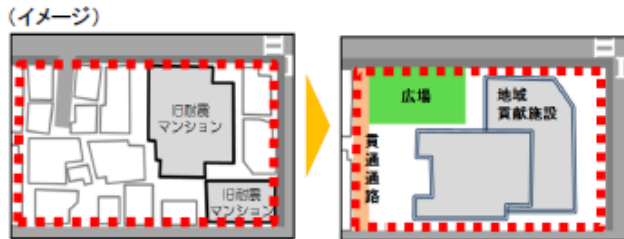
	共同住宅建替誘導型総合設計許可	マンション建替法容積率許可
適用区域	適用区域を限定	都内全域
公開空地要件	歩道状・広場状空地が必須	歩道状空地が必須 (広場状空地はなくても可)
	最低限度は容積率に応じて 10%~30%	最低限度は一律10%
イメージ		
実績 (都所管分)	4件	1件

出典：東京都資料

○共同住宅建替型総合設計制度（平成14年～）
主に老朽マンションの建て替えを誘導し、良質なマンションストック形成を促進するための制度。原則、建築後30年を経過し、かつ主たる用途が共同住宅である建築物を建て替える計画に適用。他種の総合設計より接道や公開空地に係る適用要件のほか、容積率割り増しの条件等を優遇。

○マンション建替法容積率許可制度（平成26年～）
耐震性が不足していることを特定行政庁が認定したマンションで、一定の敷地面積を有し、公開空地のほか、地域の防災、市街地環境の整備・改善に資するものについて、容積率制限を緩和する制度。公開空地の要件を歩道状空地のみを必須としており、少ない空地で建て替え可能。

マンション再生まちづくり制度



出典：東京都マンションポータルサイト

区市が策定するマンション再生まちづくり計画を受けて、都が推進地区を指定し、まちの安全性や魅力の向上に寄与する地区内のマンション建て替えを支援。

3つの支援策

- 1 まちづくり計画の検討・策定支援**
区市がまちづくり計画を検討・策定する費用の一部を補助
- 2 建て替え等の検討・合意形成への支援**
建て替え等を検討する管理組合等の合意形成費用の一部を補助
- 3 建て替え事業等への支援**
推進地区において、総合設計・マンション建替法容積率許可に特例街区再編まちづくり制度の適用要件を緩和

参考（住宅団地の建て替え）

- 技術的助言により、建築基準法第86条の一団地認定について、事情の変化により特定行政庁が認定の存続が妥当でないと判断する場合には職権で取り消すことができることを明確化。
- 区分所有法では、建て替え決議に地権者の5分の4以上（かつ各棟3分の2以上）の合意が必要であったが、法改正により、市街地再開発事業では公益性の観点から地権者の3分の2以上の合意で建て替え可能となった。

論点1

センター・コア・エリアの概念を環状7号線まで広げた中枢広域拠点域では、道路・交通ネットワークや市街地の形成状況など、地域特性を踏まえた土地利用を誘導するべきではないか。

特に、国際ビジネス交流ゾーンでは、ビジネス、観光・交流など、国際競争力強化に向けた機能の一層の導入を促進するため、交通結節機能の更なる強化などと合わせた、土地の高度利用を図るべきではないか。

また、センター・コア・エリアと環状7号線の間では、交通結節点となる地域の拠点の形成を図るとともに、木密地域における都市基盤の強化と個別建替えによる不燃化の促進、一部では状況に応じた受け皿住宅の整備などにより、地域の再生を図るべきではないか。

加えて、都心居住については、上述の考え方と整合を図りながら、長期的な人口減少を見据えこれまでの量的拡大から質の向上へ転換するため、国際競争力強化に資する居住環境の整備や高経年マンションの更新、木密地域の改善などに向けた取組を推進するべきではないか。

<方向性の案>**○国際ビジネス交流ゾーン**

- ・国際ビジネス拠点や文化・芸術、観光・交流など個性ある多様な拠点の形成を促進するため、駅の顔づくりなど交通結節機能の強化と合わせ、更なる高度利用を図る。
- ・外国企業の誘致を図るため、外国人向けの医療・教育施設や、サービスアパートメントの整備を促進する。
- ・都市再生緊急整備地域では、地域の公益性を踏まえ更なる都市再生を推進するため、良好な住環境を除き日影規制を合理化する。

○環状7号線とセンター・コア・エリアの間

- ・三軒茶屋や中野などの駅周辺では、交通結節機能の強化とあわせた複合的な地域の拠点を形成するため、高度利用を図る。
- ・木密地域の改善に向けた基盤整備や受け皿住宅の整備を促進するとともに、建蔽率の緩和に合わせて新防火地域の指定を拡大することで、個別建て替えを促進する。

○その他、センター・コア・エリア

- ・交通結節性の高い駅周辺では、複合的な個性ある多様な拠点の形成を促進するため、高度利用を図る。
- ・商業集積が高い一方で機能更新が進まない駅周辺では、魅力的な拠点としてにぎわいの維持・増進や防災性の向上を図るため、共同化や個別建替えを促進する。

○都心居住

- ・国際ビジネス交流ゾーンにおいて、外国語対応の生活支援施設の整備など、外国人のニーズを踏まえた住宅を供給する。
- ・交通利便性の高い主要な駅周辺等で生活支援施設等の状況も踏まえながら、高齢者向けなど多様な住宅を供給する。
- ・木造住宅密集地域の解消に向けた受け皿住宅の整備や高経年マンションの機能更新を図る。
- ・無電柱化など防災に資するインフラ整備や厚みのあるみどり空間等を備えた住宅を供給する。