

東京都市計画防災街区整備方針に関する都市計画変更について

文京区都市計画部都市計画課

令和 4 年 3 月

1 これまでの経緯

- (1) 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、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るまちとして再生を図ることを目的として策定するものである。
- (2) このたび、東京都では平成 26 年 12 月に都市計画決定した防災街区整備方針について、その後実施された諸政策及び諸制度等との整合を図り、防災都市づくりに寄与するため、都市計画変更するものである。
- (3) 令和 2 年 5 月 19 日に東京都知事より文京区長宛に、東京都市計画防災街区整備方針の変更について、都市計画法第 15 条の 2 に基づく都市計画変更原案の資料作成の依頼があり、令和 2 年 11 月 6 日の文京区都市計画審議会を経て、資料の提出を行った。
- (4) 東京都は、資料を基に防災街区整備方針（原案）を作成し、都市計画法第 16 条の公聴会を実施の上、都市計画変更案を作成し、令和 4 年 2 月 17 日から 3 月 3 日まで都市計画法第 17 条による縦覧を行った。
- (5) 令和 4 年 2 月 1 日に東京都知事から文京区長宛に、都市計画法第 18 条による防災街区整備方針（案）に対する意見照会があった。

2 文京区における防災街区整備方針の都市計画変更について

再開発推進のため必要に応じ定める事項として、平成 27 年 1 月に決定した東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制を追加した。

3 今後のスケジュール（予定）

令和 4 年 5 月	東京都都市計画審議会の開催
6 月	東京都による都市計画変更決定告示予定



3 都市整防第 503 号
令和 4 年 2 月 1 日

関係区長 殿

東京都

上記代表者 東京都知事 小池 百合子



東京都市計画防災街区整備方針の変更について（照会）

標記について、別添計画案のとおり変更したいので、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条第 2 項において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、貴区の御意見を伺います。

令和 4 年 4 月 18 日までにご回答くださいますよう、お願い致します。

添付書類

- 1 計画書
- 2 計画図
- 3 位置図（参考）

担当 : 東京都 都市整備局 市街地整備部 防災都市づくり課 防災計画担当
坂下・岡野・友貞

TEL 03-5320-5003（直通）



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、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、都は、市街地火災の延焼を阻止する機能を確保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、無電柱化による閉塞防止など、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っ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は、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的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は、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っ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

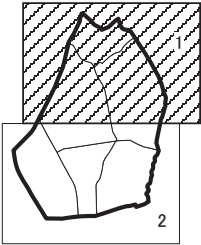
- ① 防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備の方針
- ② 防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備の概要
- ③ 防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備のおおむねのスケジュール

別表1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

※・・・新規追加 △・・・区域変更

番号	地区名 面積 (ha) (おおよその位置)	文 1. 千駄木・向丘地区 約91.0ha (文京区北東部)	文 2. 大塚五・六丁目地区 約27.9ha (文京区北西部)		
a	地区の再開発、整備等の主たる目標	低層老朽住宅等密集地区の防災性を高めるための改善を進めるとともに、土地の有効活用を図り、住環境の整備を進める。	道路・公園等の公共施設の整備及び建築物の不燃化促進により地区の防災性を高めるとともに、土地の有効活用を図り、住環境の整備を進める。		
b	防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	幹線道路公道、主要防災道路公道、住宅と商業の混在地域、一般住宅市街地などの地区特性に応じた整備を進めると同時に、災害時の市街地の安全を高めるため、小・中学校等の周辺及び防災道路公道において重点的に防災街区の形成を促進する。	春日通り及び不忍通りの幹線道路公道については、土地の高度利用を促進し、延焼遮断帯及び避難路の整備を進める。坂下通りの公道は、周辺住宅地との調和を図りながら、中層住宅市街地の形成を誘導する。 また、一般住宅地域においては、道路・公園等のオープンスペースを確保するとともに、建物の建替えに併せて不燃化及び共同化を促進し、安全で快適な住宅地として整備する。		
c	建築物の更新の方針	防災上危険な老朽住宅等の建替えを促進することにより、不燃化及び共同化を積極的に誘導し、良質な住宅供給と住環境の向上を図る。	防災上危険な老朽木造住宅等の建替えを促進することにより、不燃化及び共同化等を積極的に誘導し、良質な住宅供給と住環境の向上を図る。		
d	都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針	地区内の主要防災道路及び生活防災道路並びに地区の防災性を高める公園・広場の整備を図る。	地区内の主要生活道路及び地区の防災性を高める公園・広場の整備を図る。		
e 再開発推進のため必要に応じて定める事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置	行政と住民との協力により事業の推進を図るため、公共は、道路・公園・広場等の公共施設整備を行うとともに、まちづくりニュースの発行や建替え相談会の実施による啓発及び住民の自主的なまちづくり活動の支援を行う。 また、民間の建築活動においては、これらの事業を活用した建替えを実施する。	行政と住民との協力により事業の推進を図るため、公共は道路・公園・広場等の公共施設整備を行うとともに、建替え相談会の実施による啓発及び住民の自主的なまちづくり活動の支援を行う。 また、民間の建築活動においては、これらの事業を活用した建替えを実施する。		
	2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等	街路整備事業 ・環状4号線（予定）、補助93号線（一部完了）、補助94号線（事業中）	街路整備事業 ・放射8号線（事業中）、環状4号線（予定）		
	3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項				
	4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項	住宅市街地総合整備事業（密集型）（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了）	住宅市街地総合整備事業（密集型）（完了） 木造住宅密集地域整備促進事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了） 不燃化促進特定整備地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制		

千駄木・向丘地区 (文. 1) (その1)



文. 1 千駄木・向丘地区	約91.0ha
防災再開発促進地区	
道路センター	
都市計画道路センター	
区境	
線種境界マーク	

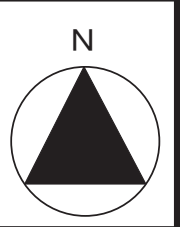
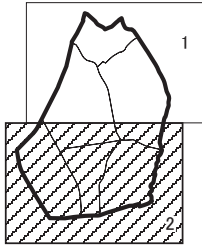


地区内の事業等	街路整備事業 (予定)	環状4号線
	街路整備事業 (一部完了)	補助93号線
	街路整備事業 (事業中)	補助94号線

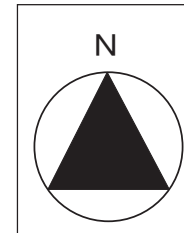
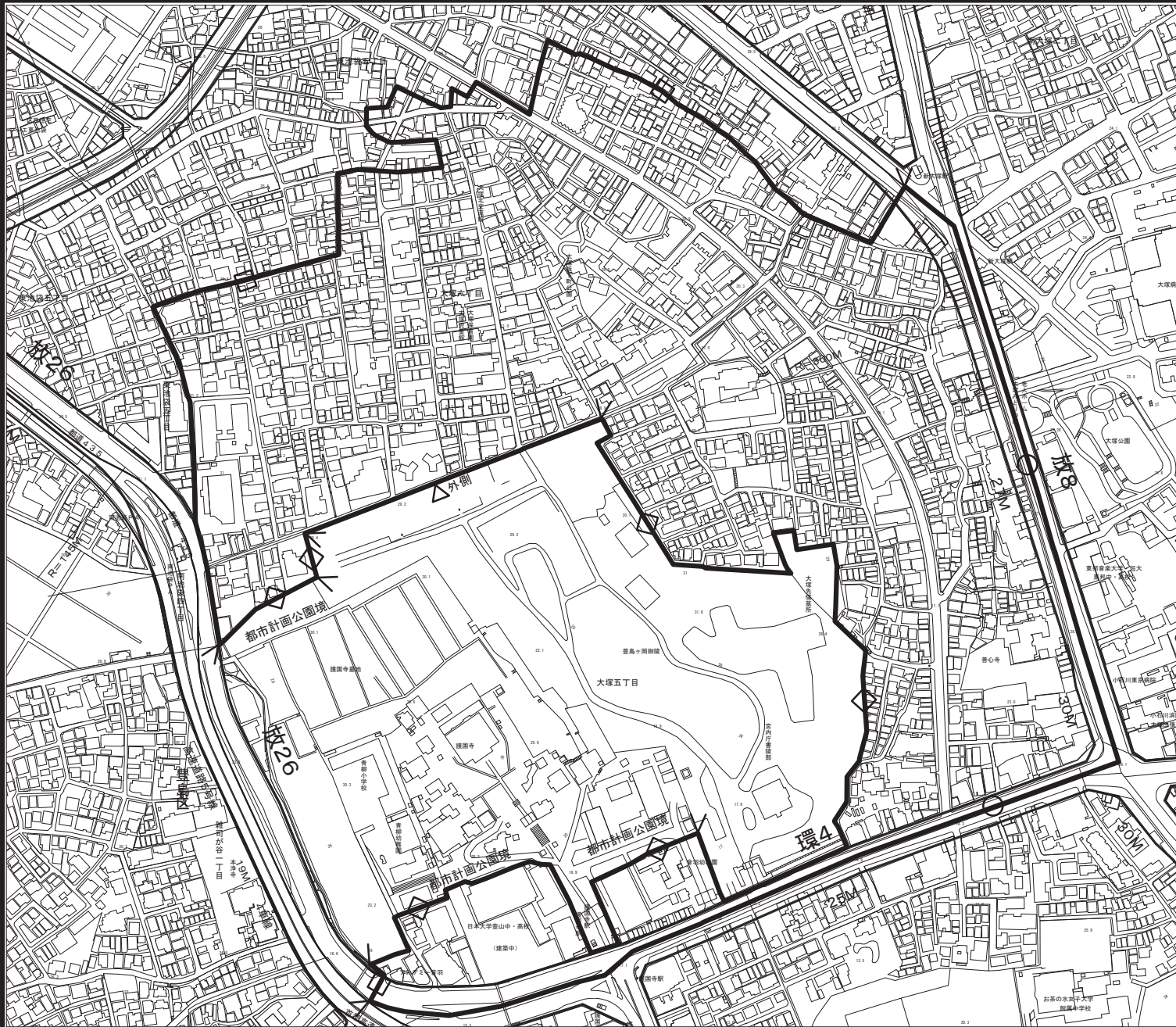
防災再開発促進地区に含まれる町丁目 (住居表示)
千駄木一丁目 (全域)
千駄木二丁目 (全域)
千駄木三丁目 (全域)
千駄木四丁目 (全域)
千駄木五丁目 (全域)
向丘二丁目 (14~39)



千駄木・向丘地区 (文. 1) (その2)



大塚五・六丁目地区（文. 2）

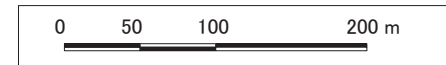


文. 2 大塚五・六丁目地区	約27.9ha				
防災再開発促進地区					
道路センター					
道路の外側	外側				
区境					
地境					
線種境界マーク					
地区内の事業等	<table border="1"> <tr> <td>街路整備事業（事業中）</td> <td>放射8号線</td> </tr> <tr> <td>街路整備事業（予定）</td> <td>環状4号線</td> </tr> </table>	街路整備事業（事業中）	放射8号線	街路整備事業（予定）	環状4号線
街路整備事業（事業中）	放射8号線				
街路整備事業（予定）	環状4号線				

防災再開発促進地区に含まれる町丁目（住居表示）

大塚五丁目（1～38番、40番の一部及び41番）

大塚六丁目（全域）



変更案

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、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、都は、市街地火災の延焼を阻止する機能を確保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、無電柱化による閉塞防止など、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。

既 決 定

東京都市計画防災街区整備方針

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、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。

防災街区整備方針は、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るまちとして再生を図るために策定するものである。

変更案

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す、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。

既 決 定

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。

変 更 案

(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っ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

既 決 定

(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って所要の機能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

変更案

(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。

既 決 定

(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。

変更案

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は、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的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は、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っ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っ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っ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

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は、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的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は、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っ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っ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っ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

別表1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

変更案

〇〇〇〇・・・変更

※・・・新規追加

△・・・区域変更

番号	地区名 面積 (ha) (おおよその位置)	文 1. 千駄木・向丘地区 約91.0ha (文京区北東部)	文 2. 大塚五・六丁目地区 約27.9ha (文京区北西部)		
a	地区の再開発、整備等の主たる目標	低層老朽住宅等密集地区の防災性を高めるための改善を進めるとともに、土地の有効活用を図り、住環境の整備を進める。	道路・公園等の公共施設の整備及び建築物の不燃化促進により地区の防災性を高めるとともに、土地の有効活用を図り、住環境の整備を進める。		
b	防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	幹線道路公道、主要防災道路公道、住宅と商業の混在地域、一般住宅市街地などの地区特性に応じた整備を進めると同時に、災害時の市街地の安全を高めるため、小・中学校等の周辺及び防災道路公道において重点的に防災街区の形成を促進する。	春日通り及びひびの通り等の幹線道路公道については、土地の高度利用を促進し、延焼遮断帯及び避難路の整備を進める。坂下通りの公道は、周辺住宅地との調和を図りながら、中層住宅市街地の形成を誘導する。 また、一般住宅地域においては、道路・公園等のオープンスペースを確保するとともに、建物の建替えに併せて不燃化及び共同化を促進し、安全で快適な住宅地として整備する。		
c	建築物の更新の方針	防災上危険な老朽住宅等の建替えを促進することにより、不燃化及び共同化を積極的に誘導し、良質な住宅供給と住環境の向上を図る。	防災上危険な老朽木造住宅等の建替えを促進することにより、不燃化及び共同化等を積極的に誘導し、良質な住宅供給と住環境の向上を図る。		
d	都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針	地区内の主要防災道路及び生活防災道路並びに地区の防災性を高める公園・広場の整備を図る。	地区内の主要生活道路及び地区の防災性を高める公園・広場の整備を図る。		
e 再開発推進のため必要に応じて定める事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置	行政と住民との協力により事業の推進を図るため、公共は、道路・公園・広場等の公共施設整備を行うとともに、まちづくりニュースの発行や建替え相談会の実施による啓発及び住民の自主的なまちづくり活動の支援を行う。 また、民間の建築活動においては、これらの事業を活用した建替えを実施する。	行政と住民との協力により事業の推進を図るため、公共は道路・公園・広場等の公共施設整備を行うとともに、建替え相談会の実施による啓発及び住民の自主的なまちづくり活動の支援を行う。 また、民間の建築活動においては、これらの事業を活用した建替えを実施する。		
	2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等	街路整備事業 ・環状4号線(予定)、補助93号線(一部完了)、 補助94号線(事業中)	街路整備事業 ・放射8号線(事業中)、環状4号線(予定)		
	3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項				
	4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項	住宅市街地総合整備事業(密集型)(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(完了)	住宅市街地総合整備事業(密集型)(完了) 木造住宅密集地域整備促進事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(完了) 不燃化促進特定整備地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制		

別表1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

既 決 定

〇〇〇〇・・・変更

番号	地区名 面積 (ha) (おおよその位置)	文 1. 千駄木・向丘地区 約91.0ha (文京区北東部)	文 2. 大塚五・六丁目地区 約27.9ha (文京区北西部)		
a	地区の再開発、整備等の主たる目標	低層老朽住宅等密集地区の防災性を高めるための改善を進めるとともに、土地の有効活用を図り、住環境の整備を進める。	道路・公園等の公共施設の整備及び建築物の不燃化促進により地区の防災性を高めるとともに、土地の有効活用を図り、住環境の整備を進める。		
b	防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	幹線道路公道、主要防災道路公道、住宅と商業の混在地域、一般住宅市街地などの地区特性に応じた整備を進めると同時に、災害時の市街地の安全を高めるため、小・中学校等の周辺及び防災道路公道において重点的に防災街区の形成を促進する。	春日通り及びひびの通り等の幹線道路公道については、土地の高度利用を促進し、延焼遮断帯及び縦断路の整備を進める。坂下通りの公道は、周辺住宅地との調和を図りながら、中層住宅市街地の形成を誘導する。また、一般住宅地域においては、道路・公園等のオープンスペースを確保するとともに、建物の建替えに併せて不燃化及び共同化を促進し、安全で快適な住宅地として整備する。		
c	建築物の更新の方針	防災上危険な老朽住宅等の建替えを促進することにより、不燃化及び共同化を積極的に誘導し、良質な住宅供給と住環境の向上を図る。	防災上危険な老朽木造住宅等の建替えを促進することにより、不燃化及び共同化等を積極的に誘導し、良質な住宅供給と住環境の向上を図る。		
d	都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針	地区内の主要防災道路及び生活防災道路並びに地区の防災性を高める公園・広場の整備を図る。	地区内の主要生活道路及び地区の防災性を高める公園・広場の整備を図る。		
e	再開発推進のために必要に応じて定める事項				
	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置	行政と住民との協力により事業の推進を図るため、公共の道路・公園・広場等の公共施設整備を行うとともに、まちづくりニュースの発行や建替え相談会の実施による啓発及び住民の自主的なまちづくり活動の支援を行う。 また、民間の建築活動においては、これらの事業を活用した建替えを実施する。	行政と住民との協力により事業の推進を図るため、公共の道路・公園・広場等の公共施設整備を行うとともに、建替え相談会の実施による啓発及び住民の自主的なまちづくり活動の支援を行う。 また、民間の建築活動においては、これらの事業を活用した建替えを実施する。		
	2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等	街路整備事業（事業中） ・放射10号線、環状4号線、補助93号線、補助94号線、補助178号線	街路整備事業（事業中） ・放射8号線、環状4号線		
	3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項				
4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項	住宅市街地総合整備事業（密集型）（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了）	住宅市街地総合整備事業（密集型）（完了） 木造住宅密集地域整備促進事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了） 不燃化促進特定整備地区			