

## 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 2 年 11 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）

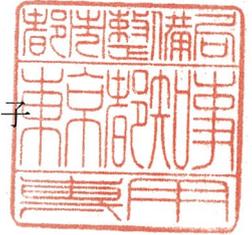
令和 2 年 11 月	都市計画原案の資料提出（都市計画法第 15 条の 2）
令和 3 年度	都から都市計画案の意見照会（都市計画法第 18 条） 文京区都市計画審議会を開催し回答 年度内に都による都市計画変更決定告示予定



2都市整防第222号  
令和2年5月19日

文京区長 殿

東京都知事  
小池 百合子



防災街区整備方針の都市計画変更原案資料作成について(依頼)

平素から東京都の防災都市づくりに御協力いただき、ありがとうございます。

さて、東京都における防災街区整備方針につきましては、平成26年12月に一斉見直しの決定告示を行い、現在に至っています。告示後に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、令和3年度下半期の都市計画決定告示に向けて作業を進めております。

つきましては、都市計画法第15条の2第2項の規定に基づき、下記のとおり資料の作成をお願いいたします。

記

1 送付資料

- 別紙1 改定の基本的な考え方
- 別紙2 改定スケジュール
- 別紙3 計画図書等作成要領

2 提出資料

- (1) 計画書及び附図
- (2) 計画図

3 締切日

令和2年 11月30日(月)



【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  
河野・伊藤・友貞  
TEL03-5320-5003(直通)  
FAX03-5388-1501

## 「防災街区整備方針」改定の基本的な考え方

### I 基本的事項

#### 1 目的

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。

※ 本方針における再開発とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業等を含むものである。

#### 2 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）（以下「密集法」という。）第3条第1項に基づく方針であり、これを都市計画法（昭和43年法律100号）第7条の2に基づき都市計画に定める。

本方針は、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防災街区整備地区計画等の個別の都市計画の上位に位置付けられている。

#### 3 防災街区整備方針に定める事項

密集法第3条第1項第1号及び第2号に基づき、次のことを定める。

- ① 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（以下「防災再開発促進地区」という。）
- ② 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画に関する概要
- ③ 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（以下「防災公共施設」という。）
- ④ 防災公共施設の整備及びこれ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の建築物等の整備に関する概要

### II 改定の考え方

#### 1 対象地域

東京都「防災都市づくり推進計画」の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づけられており、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。）

## 3 防災公共施設の指定の考え方

防災再開発促進地区内に存在し、次のいずれかに該当すること。

なお、防災都市づくり推進計画で指定されている防災生活道路の整備の考え方と整合を図ること。

- (1) 沿道及び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公共施設
- (2) 沿道及び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延焼防止や避難上有効な公共施設
- (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

## Ⅲ 防災街区整備方針の改定にあたっての留意事項

### 1 基本的事項

東京都は、平成 29 年に「都市づくりのグランドデザイン」を策定し、目指すべき東京の都市の姿とその実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示した。

また、今後、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）を改定し、都市づくりのグランドデザインの主要な内容を都市計画に位置付けていく。

防災街区整備方針は、都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針とともに都市計画区域マスタープランを補完する都市計画の方針であり、同マスタープランに即し、他の 2 方針と整合を図って定める。

都市計画区域について定められる都市計画は、都市計画区域マスタープラン及び防災街区整備方針など 3 方針に即したものでなければならない。

## 2 防災再開発促進地区に関する事項

### (1) 地区の選定

- ① 防災再開発促進地区は、Ⅱの2に基づき、以下のような地区から選定する。
  - ア 法律又は制度要綱に基づく事業・制度等が導入又は都市計画決定が行われている地区（事業・制度等の導入又は都市計画決定が確実に見込まれる地区を含む。）
    - ・ 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の市街地開発事業の事業地区
    - ・ 防災街区整備地区計画、特定防災街区整備地区等の都市計画決定の行われている地区
    - ・ 街路整備事業、公園事業等の都市計画事業の事業地区
    - ・ 住宅市街地総合整備事業、都市防災不燃化促進事業などの社会資本総合整備交付金対象事業の事業地区
    - ・ 防災密集地域総合整備事業などの都の制度要綱に基づく事業地区
    - ・ 耐震改修が必要な特定沿道建築物が特に集中している地区
  - イ 都市計画区域マスタープラン、区市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「区市町村マスタープラン」という。）等において、防災街区の整備の必要性が示され、事業化に向けて検討が進められている地区
- ② 都市再開発の方針の再開発促進地区、住宅市街地の開発整備の方針の重点地区に指定されている場合には、当該地区の内容と整合を図る。
- ③ 防災街区の整備に資する事業・制度等が全て完了した地区については、原則として地区を廃止する。また、防災再開発促進地区として位置付けた後、長期にわたり事業化等の進展が見られない地区については、事業化等に向けた検討を行い、必要な見直しを行う。

### (2) 整備又は開発の計画の概要

- ① それぞれの地区ごとに、都市計画区域マスタープラン、区市町村マスタープラン等に沿って、当該防災再開発促進地区が解消すべき課題に応じ、次に掲げる事項について定める。
  - a 地区の再開発、整備等の主たる目標
  - 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
  - c 建築物の更新の方針
  - d 都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備方針
  - e 再開発推進のため必要に応じ定める事項（公共及び民間の役割や条件整備等の措置、実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等、決定又は変更予定の都市計画に関する事項、その他再開発の促進のために特記すべき事項）

- ② 都市再開発の方針の再開発促進地区、住宅市街地の開発整備の方針の重点地区に指定されている場合には、それぞれの地区の目標、方針、整備の内容等と整合を図る

### 3 防災公共施設に関する事項

#### (1) 防災公共施設の選定

- ① 防災公共施設は、防災再開発促進地区内に存在する、延焼防止や避難確保といった防災機能を確保するために整備されるべき主要な道路、公園等の公共施設を、Ⅱの3に基づき選定する。
- ② 特定防災街区整備地区において、防災都市計画施設と一体となって建築物を整備する必要がある場合は、建築物の間口率の最低限度及び建築物の高さの最低限度を定めることができる。その際、防災都市計画施設は、防災街区整備方針に即して定めることとされていることに留意すること。

#### (2) 防災公共施設の整備に関する計画の概要、建築物等の整備に関する計画の概要

- ① 地区ごとに、都市計画区域マスタープラン、区市町村マスタープラン等と整合を図り、当該防災再開発促進地区の目標、整備方針等に沿って、当該防災公共施設が果たすべき特定防災機能に応じ、次の事項について定める。
  - a 防災公共施設の整備の方針
  - b 整備する防災公共施設の種類
  - c 当該防災公共施設の配置及び規模
  - d 当該防災公共施設の整備スケジュール

#### (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の整備に関する計画の概要

- ① 地区ごとに、都市計画区域マスタープラン、区市町村マスタープラン等と整合を図り、当該防災再開発促進地区の目標、整備方針等に沿って、当該防災公共施設と一体となって果たすべき特定防災機能に応じ、次の事項について定める。
  - a 建築物等の整備の方針
  - b 建築物等の整備の概要
  - c 建築物等の整備の概ねのスケジュール

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	幹線道路沿道、主要防災道路沿道、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沿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沿道については、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。坂下通りの沿道は、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 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

変更案

○○○○・・・変更

※・・・新規追加

△・・・区域変更

8

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	幹線道路沿道、主要防災道路沿道、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沿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沿道については、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。坂下通りの沿道は、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	<p>1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置</p> <p>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。</p> <p>2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等</p> <p>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</p> <p>3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項</p> <p>4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項</p> <p>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）</p>	<p>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。</p> <p>街路整備事業（事業中） ・放射8号線、環状4号線</p> <p>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</p>		

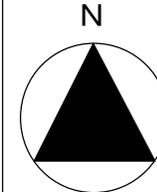
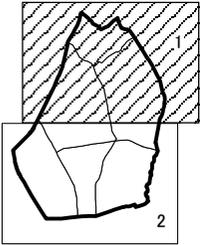
別表 1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

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色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、延焼遮断帯及び隣接路の整備を進める。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、公共も、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、公共も道路・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促進事業（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		

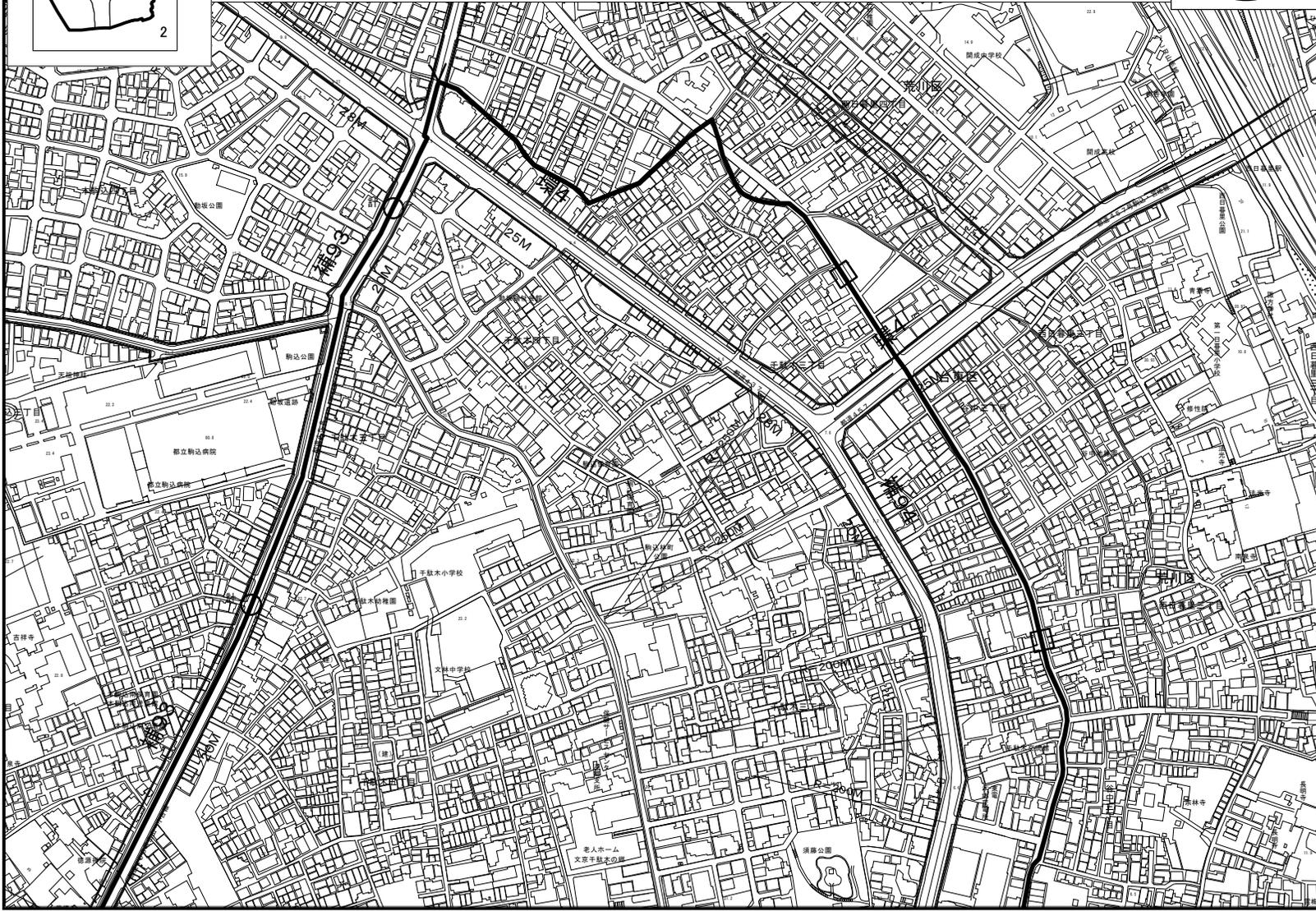
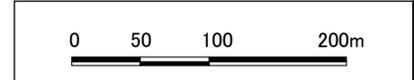
# 千駄木・向丘地区 (文. 1) (その1)



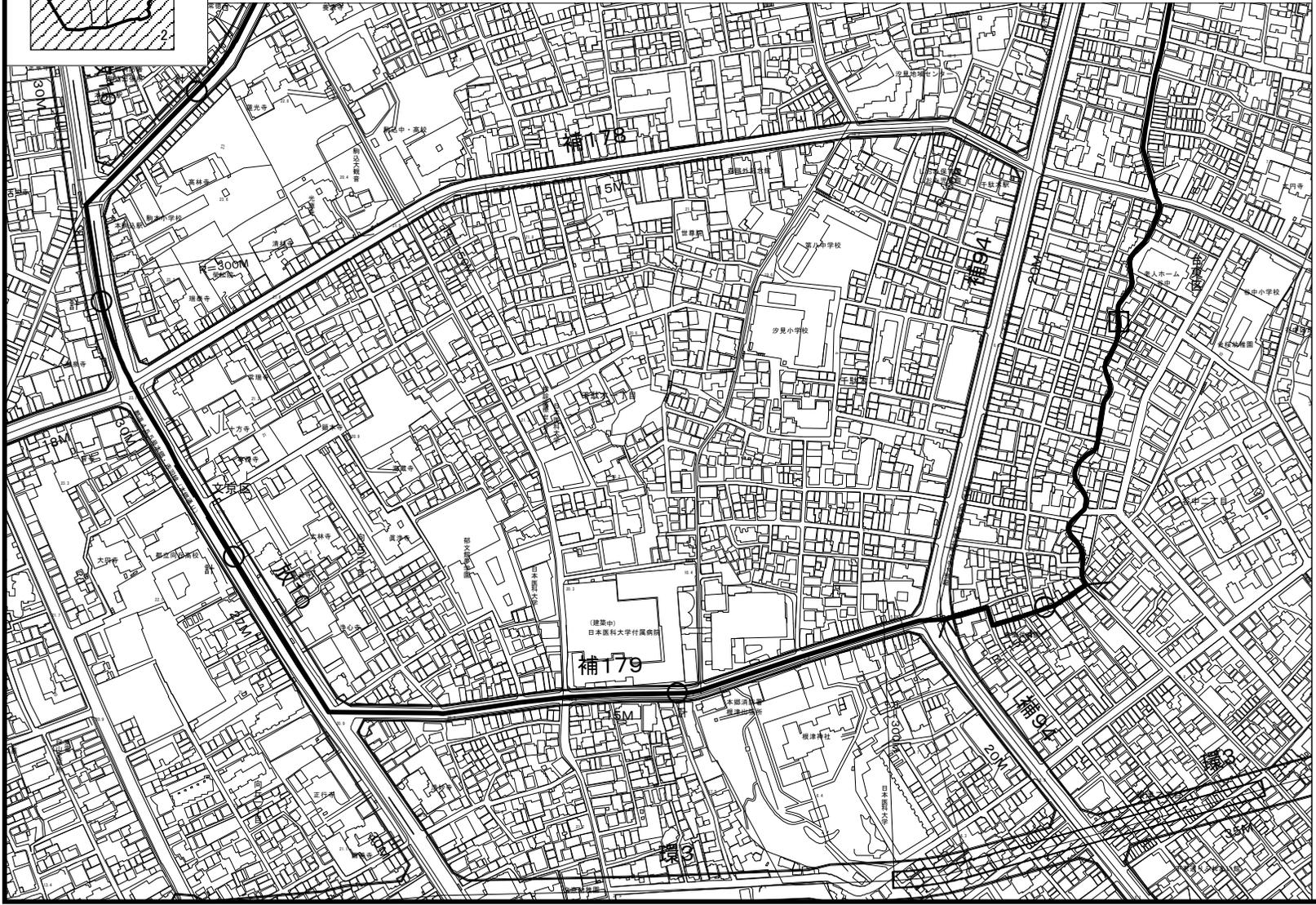
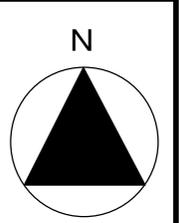
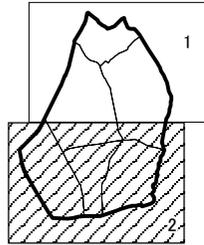
文. 1 千駄木・向丘地区	約91.0ha
防災再開発促進地区	
道路センター	
都市計画道路センター	
区境	
線種境界マーク	

地区内の事業等	街路整備事業 (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

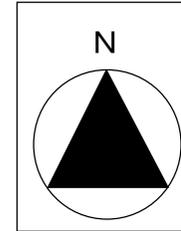
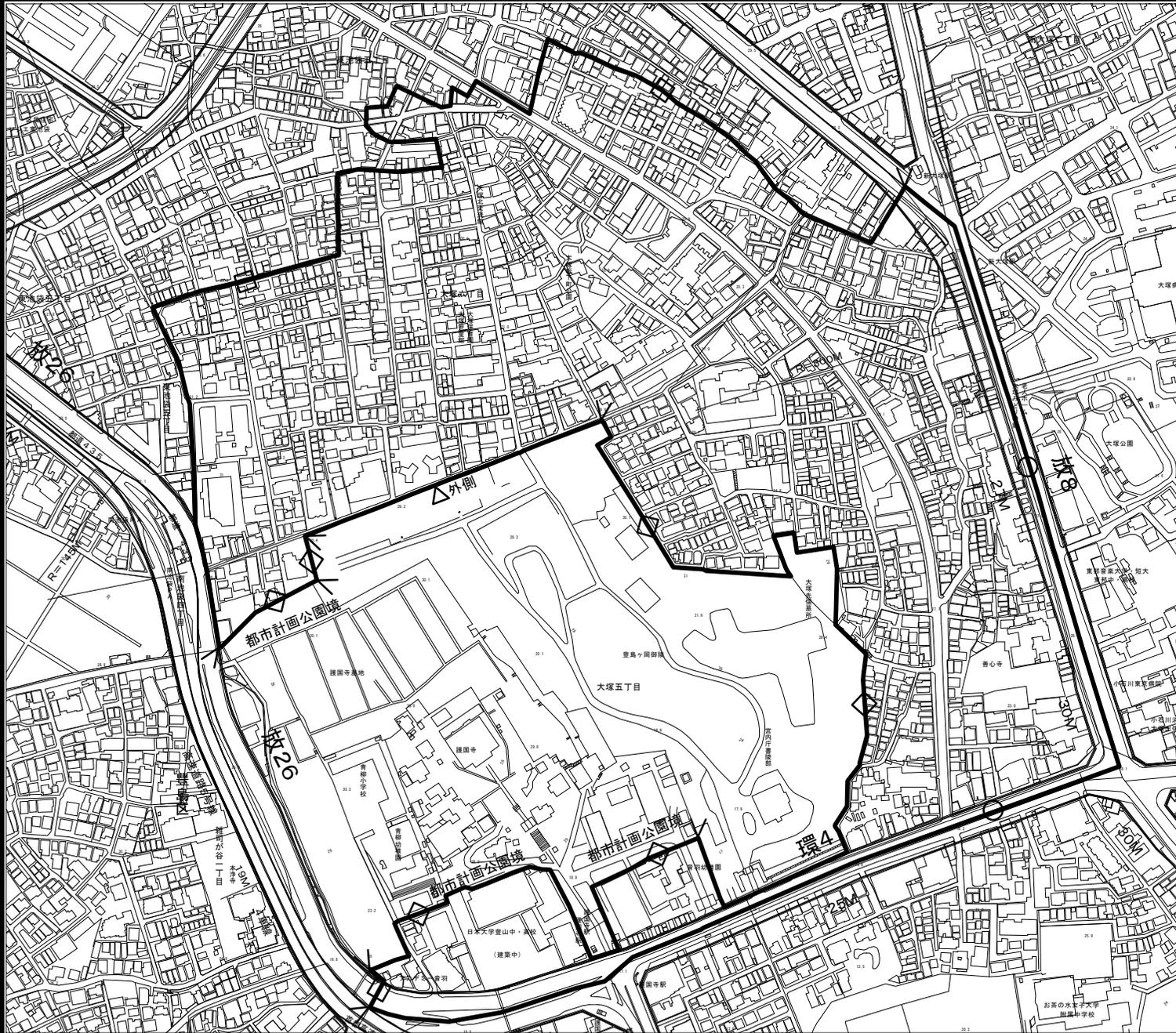
防災再開発促進地区に含まれる町丁目 (住居表示)
千駄木一丁目 (全域)
千駄木二丁目 (全域)
千駄木三丁目 (全域)
千駄木四丁目 (全域)
千駄木五丁目 (全域)
向丘二丁目 (14~39)



# 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 環状4号線</td> </tr> </table>	街路整備事業 (事業中)	放射8号線 環状4号線
街路整備事業 (事業中)	放射8号線 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）

