

標題 木密地域不燃化10年プロジェクト及び不燃化特区制度の概要

氏名(所属) 東京都 都市整備局 防災都市づくり課 長嶋 治樹

■はじめに

東京都では、東日本大震災の教訓を踏まえ、災害時の被害が懸念される木造住宅密集地域（以下「木密地域」という。）の不燃化の取組として、「木密地域不燃化10年プロジェクト」を平成24年1月に立ち上げました。本稿では、10年プロジェクトの概要と、施策の柱のひとつである不燃化特区制度について紹介します。

■木密地域不燃化10年プロジェクトの概要

1 目標

東京都は、都内でも特に甚大な被害が想定される整備地域（約7,000ha）を対象に、平成32年度までの重点的・集中的な取組を実施することとしており、不燃領域率を70%に引き上げること（既定計画の5年前倒し）、延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路の整備を完了することを目標としています。

2 3つの取組

① 区と連携した市街地の不燃化促進（不燃化特区）

従来よりも踏み込んだ取組を行う区の申請に基づき、都が不燃化特区に指定し、特別の支援を行う。

② 延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路の整備の推進（特定整備路線）

都が指定した路線において、関係権利者の生活再建等のための特別の支援を行い、都施行の都市計画道路の整備を加速する。

③ 地域におけるまちづくりの気運醸成

地域密着型の集会や建替えに関する個別相談会を開催することで、木密地域の住民への防災まちづくりに向けた働きかけを行う。

■不燃化特区について

1 これまでの経緯

平成24年1月に10年プロジェクトの実施方針を策定し、同年2月以降、不燃化特区制度の構築に向けて、都と区が連携して先行的に取組を実施する地区を募集・選定しました（先行実施地区）。平成25年3月に不燃化特区制度を制定し、同年4月には、先行実施地区として選定された12地区について、都が認定した各区の整備プログラムを公表しました。

2 基本的な考え方

特に改善を必要とする地区について、従来よりも踏み込んだ取組を行う区の申請に基づき、都が不燃化特区に指定して特別の支援を行います。

① 区の実施に合わせた支援

不燃化特区を申請する区へは、住民への積極的な働きかけや、区独自条例の制定、まちづくり部門と高齢者部門との連携強化など、従来よりも踏み込んだ取組を求めています。また、区の実施内容に応じて、必要とする新たな助成や、体制強化のための仕組みづくり、ノウハウの提供など、不燃化特区独自の支援策を提供します。

② メリハリをつけ着実に現場を動かす

不燃化特区内でも特に改善の必要がある地区や、住民の協力を得て先駆的な取組を行う地区など、優先的に施策を行う地区を設け集中的に施策を投入します。また、取組の初年度から、戸別訪問や測量、専門家による相談会の実施など区からの働きかけによって着実に現場を動かす整備プログラムとします。

3 支援の考え方と主な支援メニュー

次に掲げる3種類の考え方を基に支援します。

① 住民が抱える課題を解決し、不燃化へ踏み出せる環境づくり

専門家による生活再建プランの提示や、建替え助成の拡充による住民負担を軽減させる。

⇒「住民のライフサイクルによる建替えからの脱却」

- ・戸建建替えの際の除却費や設計費の助成
- ・不燃化のための建て替えなどに対し、固定資産税・都市計画税を減免
- ・専門家による生活再建プランの提示 等

② 地域整備の仕組みづくり

まちづくりの種地となる用地の取得を進めるための支援や関係団体との連携を行う。

⇒「住民自らの努力では解決できない課題に着手」

- ・まちづくりの種地となる未接道敷地等の取得支援 等

③ 区の体制強化

まちづくり初動期から取組を広げることで事業期間を短縮する。

⇒「専門家の派遣による初動期の住民意識の掘り起こし」

- ・まちづくりコンサルタント派遣で気運を醸成（派遣費用を助成）
- ・全戸訪問でニーズを把握（「木密不燃化協力員制度」を活用）
- ・専門家（弁護士・税理士等）派遣で権利関係を調整（派遣費用を助成）
- ・現地相談ステーションの設置・運営（運営費を助成） 等

4 支援策の活用例と効果

新たな税制優遇をはじめ、専門家派遣費用や、戸建建替え時の設計費の助成などの支援策を地域の実情に合わせて、組み合わせて利用することで大きな効果を生み出します。

① 生活道路整備を行う場合

道路整備の際に必要な人員派遣や、現地事務所の運営費等を支援し、住民の合意形成をスピードアップする。

② 老朽家屋を除却・建替えをする場合（図1、図2）

老朽住宅を除却建替えする場合の除却費、設計費について助成することで、建物所有者の経済的負担を大きく軽減させる。更に、新たな税制優遇として家屋の固定資産税と都市計画税を5年間減免する。

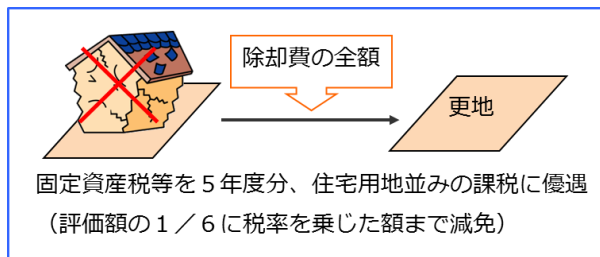


図1 老朽家屋除却時の支援策の活用例

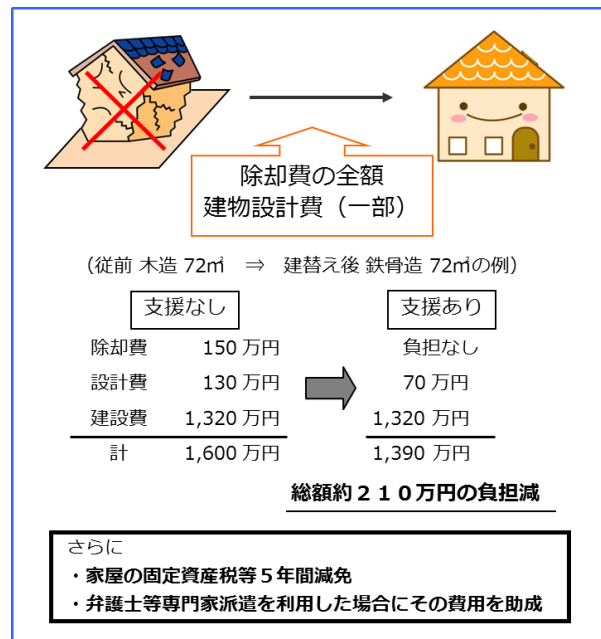


図2 老朽家屋建替時の支援策の活用

5 各地区の取組

不燃化特区は、平成25年12月までに指定した11区18地区に加え、本年4月には新たに14区20地区を指定し、合計17区38地区で不燃化の取組を実施しています（図3）。各地区の主な取組を表1に示します。

6 今後の予定

不燃化特区の取組の拡大に向けて、本年4月に平成27年度から事業実施を予定する新規地区の募集を開始し、12月まで申請受付を行います。平成26年9月時点で平成27年度に事業実施予定の地区を表2に示します。

図3 不燃化特区地区位置図

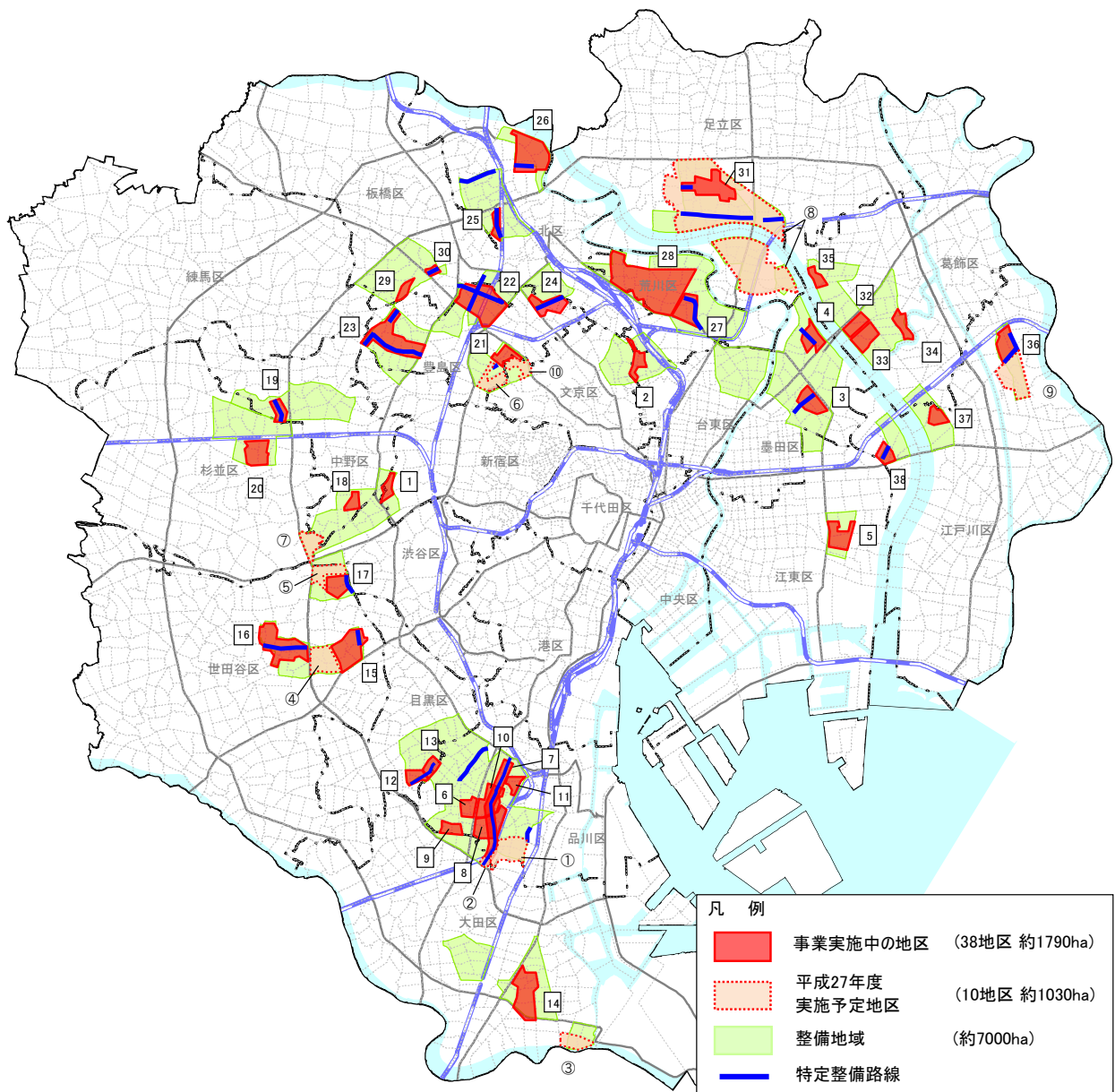


表1 事業実施中地区の主な取組

番号	区	地区	コア事業
1	新宿区	西新宿五丁目地区	市街地再開発事業 ほか
2	台東区	谷中二・三・五丁目地区	不燃化建替えの促進 ほか
3	墨田区	京島周辺地区	防災街区整備事業(京島三丁目地区)ほか
4		鐘ヶ淵周辺東地区	市街地再開発事業(鐘ヶ淵駅南)ほか
5	江東区	北砂三・四・五丁目地区	積極的な働きかけ
6	品川区	東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区	防災街区整備事業
7		補助29号線沿道地区(品川区)	積極的な戸別訪問による建替え促進
8		豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区	積極的な戸別訪問による建替え促進 ほか
9		旗の台四丁目・中延五丁目地区	防災街区整備事業 ほか
10		戸越二・四・五・六丁目地区	積極的な戸別訪問による建替え促進
11		西品川二・三丁目地区	積極的な戸別訪問による建替え促進
12	目黒区	原町一丁目、洗足一丁目地区	特定整備路線(補助46号線)の整備と一体的に進めると沿道まちづくり
13		目黒本町五丁目地区	特定整備路線(補助46号線)の整備と一体的に進めると沿道まちづくり
14	大田区	大森中(西糞谷、東蒲田、大森中)地区	市街地再開発事業(糞谷駅前)
15	世田谷区	太子堂・三宿地区	三太通り拡幅整備事業 ほか
16		区役所周辺地区	特定整備路線(補助52号線)沿道の不燃化による延焼遮断帯の形成
17		北沢三・四丁目地区	茶沢通り拡幅整備事業 ほか
18	中野区	弥生町三丁目周辺地区	避難経路ネットワークの形成 ほか
19		大和町中央通り(補助第227号線)沿道地区	特定整備路線(補助227号線)の整備と一体的に進めると沿道まちづくり
20	杉並区	杉並第六小学校周辺地区	優先整備路線の整備
21	豊島区	東池袋四・五丁目地区	市街地再開発事業(東池袋四丁目)ほか
22		池袋本町・上池袋地区	特定整備路線(補助73号線・82号線)の整備と一体的に進めると沿道まちづくり
23		補助26・172号線沿道地区	特定整備路線(補助26号線・172号線)の整備と一体的に進めると沿道まちづくり
24		補助81号線沿道地区	特定整備路線(補助81号線)の整備と一体的に進めると沿道まちづくり
25	北区	十条駅西地区	市街地再開発事業(十条駅西口)ほか
26		志茂地区	特定整備路線(補助86号線)の整備と一体的に進めると沿道まちづくり
27	荒川区	荒川二・四・七丁目地区	主要生活道路の整備 ほか
28		町屋・尾久地区	都市計画道路(補助193号線)の整備 ほか
29	板橋区	大谷口一丁目周辺地区	主要生活道路の整備
30		大山駅周辺西地区	市街地再開発事業等の推進(ピッコロスクエア周辺地区)
31	足立区	西新井駅西口周辺地区	都市計画道路(補助138号線)のその1工区とその2工区街路事業 ほか
32	葛飾区	四つ木一・二丁目地区	主要生活道路の整備
33		東四つ木地区	主要生活道路の整備
34		東立石四丁目地区	主要生活道路の整備
35		堀切二丁目周辺及び四丁目地区	積極的な戸別訪問による建替え促進
36	江戸川区	南小岩七・八丁目周辺地区	市街地再開発事業(南小岩七丁目西)ほか
37		松島三丁目地区	不燃化更新促進事業
38		平井二丁目付近地区	特定整備路線(補助144号線)沿道の都市防災不燃化促進事業 ほか

表2 平成27年度 事業実施予定地区

番号	区	地区
①	品川区	大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区
②	大田区	補助29号沿道地区(大田区)
③		羽田二・三・六丁目地区
④	世田谷区	太子堂・若林地区
⑤		北沢五丁目・大原一丁目地区
⑥	豊島区	雑司が谷・南池袋地区
⑦	杉並区	方南一丁目地区
⑧	足立区	足立区中南部一帯地区
⑨	江戸川区	南小岩南部・東松本付近地区
⑩	文京区	大塚五・六丁目地区