

# 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

松本 祐一

東京には、山手線外周部を中心に木造住宅密集地域（以下「木密地域」）が広範に分布している。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密地域の不燃化を対象に「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、平成 32 年度まで市街地の不燃化をさらに促進し、延焼による焼失ゼロの「燃えないまち」「燃え広がらないまち」を実現するための取組みを行っている。この中では区と連携した市街地の不燃化促進、延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路の整備、地域における防災まちづくりの気運醸成の 3 つの取組を進めている。

キーワード：防災、木造住宅密集地域、火災、不燃化、延焼遮断帯、老朽建築物

## 1. 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 月に立ち上げた。本稿では、10 年プロジェクトの柱のひとつである不燃化特区制度について紹介する。

## 2. 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 7,000 ha）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る。

### (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

## 3. 不燃化特区について

### (1) 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う。

#### ①区の取組に応じた支援

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く。また、区の取組内容に応じて、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する。

#### 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する。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する。

### (2) 支援の考え方

次に掲げる 3 種類の考え方を基に支援する。

#### ①未接道敷地を種地とするなどの地域整備の仕組みづくり

まちづくりの種地として未接道敷地を取得し、周辺住民を巻き込み安全な街をつくる。⇒「住民自らの努力では解決できない課題に着手」

②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」

③区の体制強化

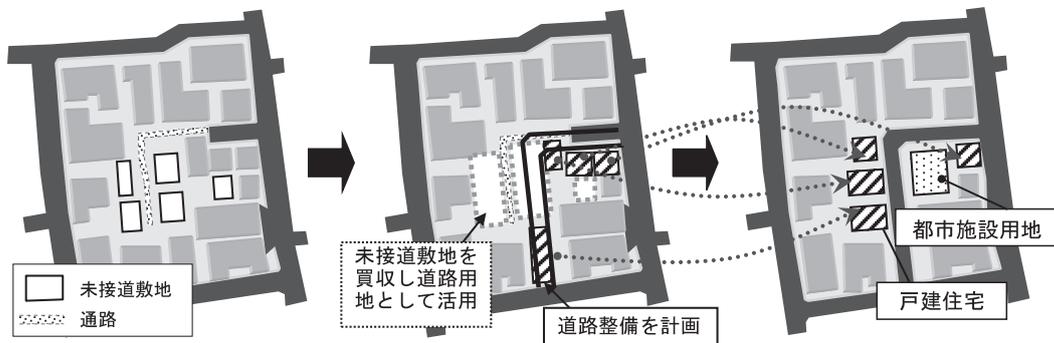
まちづくり初動期から取組を広げることで事業期間を短縮する。⇒「専門家の派遣による初動期の住民意識の掘り起こし」

(3) 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实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す。

①未接道敷地を活用する場合 (図一1)

未接道敷地の解消のため当該敷地を買収し道路用地として活用する。道路整備に合わせて敷地整序を行い、接道状況の改善及び都市施設用地を創出する。



図一1 未接道敷地改善時の支援策の活用例

②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。

支援項目例)

- ・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 (「木密特別協力員制度」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)
- ・専門家 (用地折衝等) 派遣 (派遣費用を助成)
- ・公営住宅等のあっせん

③老朽家屋を除却建替えする場合 (図一2)

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。

・住民負担なし  
・建替えをしなくても支援

- 除却費の全額助成
- 弁護士等派遣を利用可
- 建物設計費の助成
- 固定資産税等の減免

更地として管理

- 区が無償で利用 → 固定資産税・都市計画税が非課税
- 適正管理が行われる場合 → 住宅用地並みの課税に優遇

(従前 木造 72㎡⇒建替え 鉄骨造 72㎡の例)

	現行	支援あり
除却費	150万円	負担なし
設計費	130万円	70万円
建設費	1,320万円	1,320万円
計	1,600万円	1,390万円

**総額 約210万円の負担減**

さらに

- ・家屋の固定資産税等5年間減免
- ・弁護士等専門家派遣を利用した場合にその費用を助成

図一2 老朽家屋除却建替え時の支援策の活用例

## (4) 先行実施地区の取組

先行実施地区として、平成25年4月に11区12地区の整備プログラムを認定した。各地区の主な取組を表1に示す。

## (5) 今後の予定

本年4月に不燃化特区新規実施地区の募集を公表した。9月頃に新規地区申請受付を行う。整備プログラム認定は平成26年3月頃を予定している。

表1 先行実施地区の主な取組

区	地区	コア事業
墨田区	京島周辺	防災街区整備事業（京島三丁目地区）ほか
	鐘ヶ淵周辺東	市街地再開発事業（鐘ヶ淵駅南）ほか
品川区	東中延一・二・中延二・三丁目	防災街区整備事業
目黒区	原町一丁目・洗足一丁目	都市計画道路沿道整備（補助46号）
大田区	大森中	市街地再開発事業（糎谷駅前）
中野区	弥生町三丁目周辺	道路法による避難経路ネットワークの形成
豊島区	東池袋四・五丁目	市街地再開発事業（東池袋四丁目）ほか
北区	十条駅西	市街地再開発事業（十条駅西口）ほか
荒川区	荒川二・四・七丁目	道路法による主要生活道路の整備
板橋区	大谷口	道路法による主要生活道路の整備
葛飾区	四つ木一・二丁目	道路法による主要生活道路の整備
江戸川区	南小岩七・八丁目周辺	市街地再開発事業（南小岩七丁目西）ほか

JICMA

## [筆者紹介]

松本 祐一（まつもと ゆういち）  
東京都 都市整備局市街地整備部  
防災都市づくり調整担当課長

