

防災街区整備方針の都市計画変更の原案について

1 防災街区整備方針の都市計画変更について

防災街区整備方針は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 7 条の 2 第 1 項および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 条の規定に基づき定める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であり、東京都が都市計画として決定している。

この方針については、東京都が平成 20 年 6 月、都市計画決定し、現在に至っている。今回の変更は、その告示後に実施された諸政策およ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、都市計画変更を行うものであり、このたび、東京都では、各区の変更原案資料に基づき都市計画変更の原案を策定した。

2 防災街区整備方針の位置付けについて

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。

また、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を「防災再開発促進地区」として指定し、整備に関する計画の概要等を示している。

3 防災街区整備方針の構成について

(1) 方針本編

基本的事項

策定の目的、策定の効果、法的位置付け

策定の考え方

対象地域、防災再開発促進地区の指定の考え方、防災公共施設の指定の考え方、防災再開発促進地区の整備の方針、防災街区の整備に資する事業・制度等、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

本方針において定める内容

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の整備又は開発の計画の概要、防災公共施設の整備等の概要

(2) 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

(3) 別表 2 防災公共施設の整備等の概要

(4) 附図 防災再開発促進地区

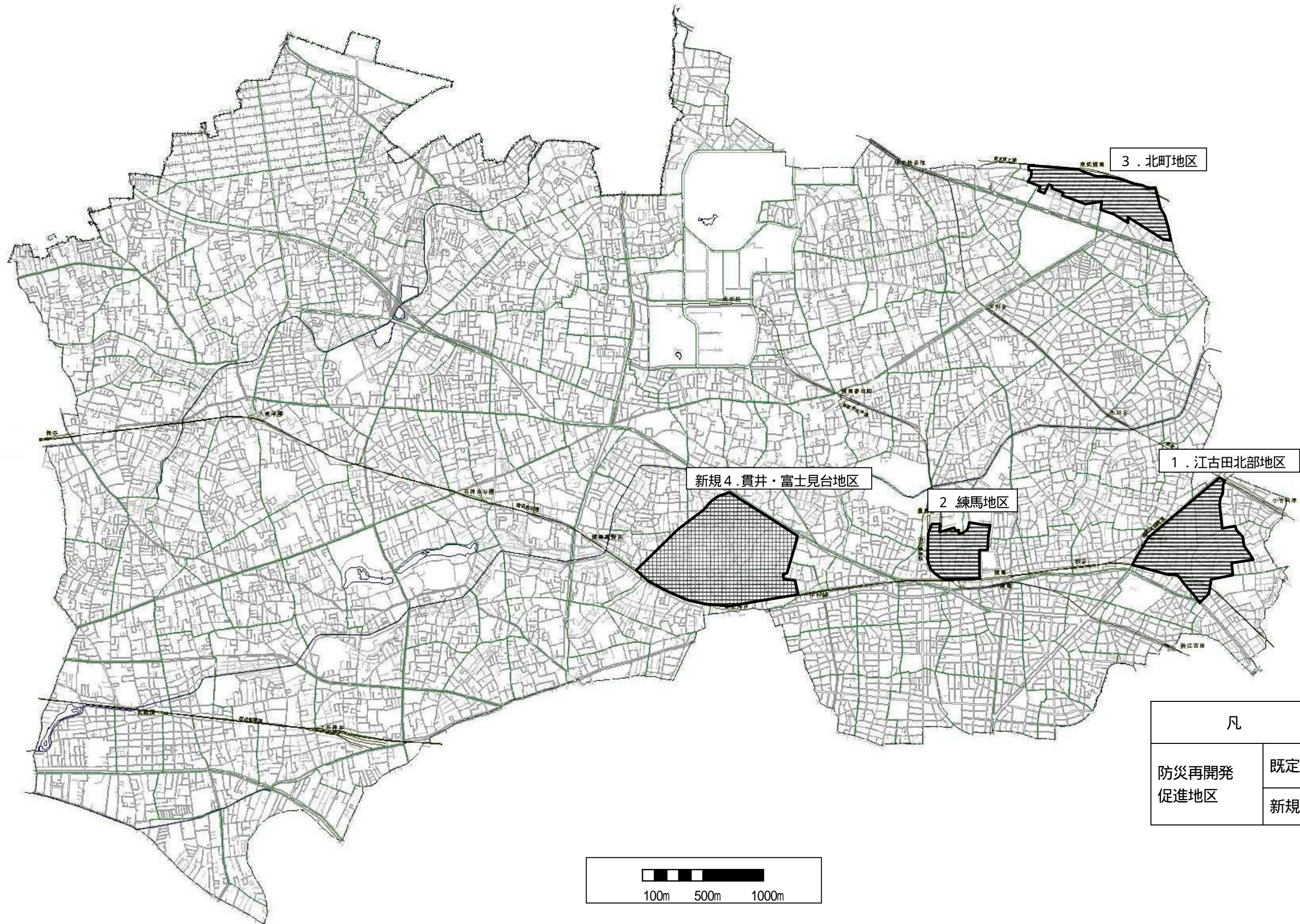
4 これまでの経過と今後の予定

平成 25 年 12 月 10 日	東京都が区に変更原案資料作成依頼
平成 26 年 3 月 24 日	練馬区都市計画審議会へ区の変更原案資料報告
3 月 25 日	区の変更原案資料を東京都へ提出
5 月 16 日	原案の公告・縦覧、公述の申出受付（東京都）
~ 30 日	
5 月 27 日	練馬区都市計画審議会へ原案報告
6 月 24、27 日	公聴会の開催（東京都）
8 月	東京都が区に都市計画変更の案について意見照会
9 月	案の公告・縦覧、意見書受付（東京都）
10 月	練馬区都市計画審議会付議
10 月	東京都へ意見回答
11 月	東京都都市計画審議会付議（東京都）
12 月	都市計画決定・告示（東京都）

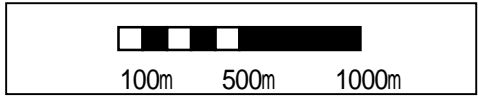
5 添付資料

- | | |
|--|-------------|
| (1) 防災再開発促進地区の附図（新旧対照総括図） | P . 3 |
| (2) 方針本編 | P . 5 ~ 9 |
| (3) 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（新旧対照表） | P . 11 ~ 12 |
| (4) 附図 防災再開発促進地区 | P . 13 ~ 19 |
- （（3）および(4)は、練馬区のみ抜粋。）

防災再開発促進地区（新旧対照総括図）



凡 例	
防災再開発 促進地区	既定 
	新規 



東京都市計画
防災街区整備方針(原案)

平成26年5月

東京都

東京都市計画防災街区整備方針（案）

I 基本的事項

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。

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であり、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 策定の考え方

1 対象地域

東京都震災対策条例（平成12年12月22日条例第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。）

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。

- (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を確保するために整備すべき公共施設
- (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で防災都市計画施設又は防災公共施設に将来指定が見込まれる公共施設

4 防災再開発促進地区の整備の方針

防災街区の整備に資する事業・制度等を重点的に展開し、道路・公園等の防災公共施設の整備及び建築物の不燃化を促進し、安全で良好な環境を備えたまちとして再生を図る。

5 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

6 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、別表1のとおりである。

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、別表2のとおりである。

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

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	練 . 1 江古田北部地区 約 46.4ha (練馬区東部)	練 . 2 練馬地区 約 20.0ha (練馬区南東部)	練 . 3 北町地区 約 31.1ha (練馬区北東部)	練 . 4 貫井・富士見台地区 約 92.3ha (練馬区中央部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	地区の防災性の向上、住環境の改善、新規住宅の供給等により、安全で快適なまちづくりを目指す。	都市基盤の整備及び老朽木造建築物の不燃化建替えに取り組み、災害に強い、安全なまちづくりを進めながら、住みやすいまちの環境を高め、良好な市街地を形成する。	都市基盤の整備による災害時における安全な避難空間の確保、老朽木造建築物の不燃化建替えの誘導による地区の防災性の向上を図り、災害に強い安全で暮らしやすいまちづくりを進める。	自然豊かな戸建住宅地としての住環境と景観を有する地区であり、その現在の魅力をいかしつつ、老朽住宅の更新、不燃化の促進及び道路網の整備により、防災性の向上を図る。
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指針の概要	駅周辺の商業系施設の充実を図るとともに街区単位での共同建替えや道路沿道の協調建替えを検討する駅周辺改善ゾーン、交通利便性の高い環七沿道等の中層共同住宅を誘導する住環境改善ゾーン、比較的敷地規模の大きい特性をいかして整備をする住環境修復ゾーンのゾーンごとに整備を図る。	豊島園通り沿道は、商業と住居の調和のとれた土地の高度利用を図る。生活幹線道路及び生活道路沿いでは中層、中低層の良好な住宅地を形成する。	東武練馬駅前、旧川越街道沿道及びその周辺においては商業系の土地利用、その他の地区においては住宅と商業・工業が共存する土地利用を誘導する。老朽木造住宅の密集している地区での建築物の不燃化及び共同化による土地の有効利用を図る。	低層集合地区、都市型集合地区、住商工共存地区、商業誘導地区、都市型沿道地区及び沿道環境地区の六つに区分し、狭い道路を改善しながら、緑化を進め、秩序ある開発を促し、戸建住宅と共同住宅などが調和した良好な住宅地を形成する。
c 建築物の更新の方針	住宅市街地総合整備事業(密集型)等により、道路の拡幅及び老朽建築物の更新を進める。さらに重点的に不燃化及び共同化を図り、災害時における安全性の早期確保を目指す。また、都市再生住宅等の整備により、従前居住者の住み替えを支援する。	整備された生活幹線道路及び生活道路の沿道では、前面道路の幅員を有効に活用して、老朽木造建築物の建替えによる不燃化を促進し、防災性を高める。また、老朽木造建築物等を更新し、良質な住宅の供給を進める。	住宅市街地総合整備事業(密集型)等により、老朽木造建築物等を更新し、良質な住宅の供給を進める。また、道路などの基盤整備に併せ建物の更新を進める。	住宅市街地総合整備事業(密集型)等により、生活幹線道路や主要生活道路の整備に伴う沿道建物や、地区内の古い木造建物に対し、不燃化建替えや共同建替えを誘導・促進する。
d 都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。
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 2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等 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	道路、公園等の公共施設の整備や、老朽住宅等の民間建築物の改善について助成を行うとともに、地域住民が主体的に組織している「まちづくり推進協議会」を活用して住民の協力により事業を進める。 住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 沿道整備事業(事業中) 沿道地区計画「羽沢・小竹町地区」、「環状七号線桜台・栄町・豊玉地区」(決定済) 地区計画「江古田駅北口地区」(決定済) 駅・まち一体改善事業(完了)	住民との協働によるまちづくりを進めるために、道路・公園等の整備は公共が行い、民間が行う老朽木造住宅等の建替えについて、公共は必要な助成等を行う。 公共は、道路・公園等の公共施設の整備や、老朽木造住宅等の民間建築物の建替えについて助成等を行うとともに、地域住民のまちづくり組織と協力して、事業を進める。 住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 地区計画「東武練馬駅南口周辺地区」(決定済) 街路整備事業 環状8号線(完了)	道路、公園等の公共施設の整備や、老朽住宅等の民間建築物の改善について助成を行うとともに、地域住民のまちづくり組織を活用して住民の協力により事業を進める。 住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中)

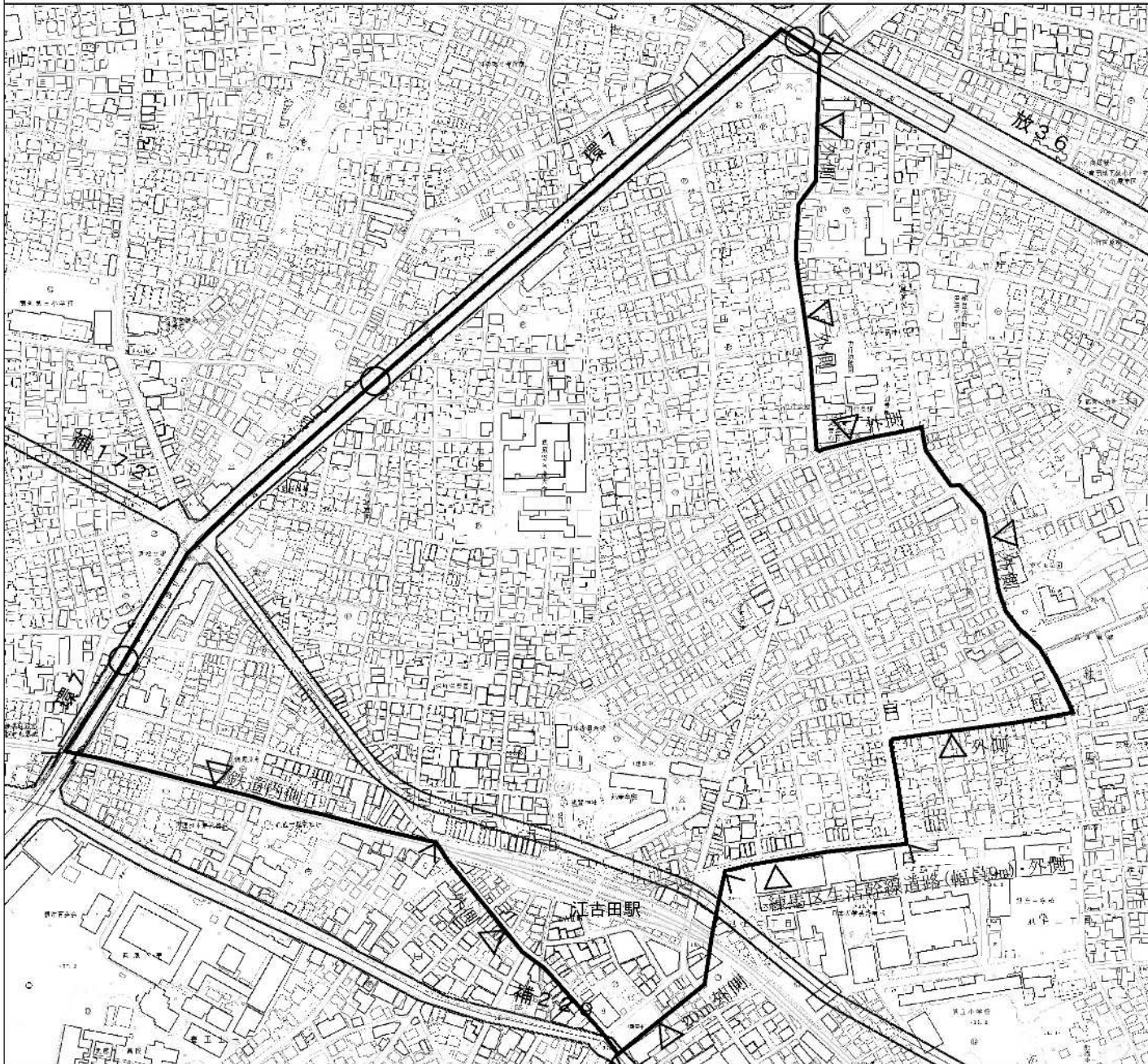
別表1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

既 決 定

・・・変更

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	練 . 1 江古田北部地区 約 46.4ha (練馬区東部)	練 . 2 練馬地区 約 20.0ha (練馬区南東部)	練 . 3 北町地区 約 31.1ha (練馬区北東部)	
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	地区の防災性の向上、住環境の改善および新規住宅の供給等により、安全で快適なまちづくりを目指す。	都市基盤の整備並びに老朽木造建築物の不燃化建替えに取り組み、災害に強い、安全なまちづくりを進めながら、住みやすいまちの環境を高め、良好な市街地を形成する。	都市基盤の整備による災害時における安全な避難空間の確保、老朽木造建築物の不燃化建替えの誘導による地区の防災性の向上を図り、災害に強い安全で暮らしやすいまちづくりを進める。	
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	駅周辺の商業系施設の充実を図るとともに街区単位での共同建替えや道路沿道の協調建替えを検討する駅周辺改善ゾーン、交通利便性の高い環七沿道等の中層共同住宅を誘導する住環境改善ゾーン、比較的敷地規模の大きい特性を活かして整備をする住環境修復ゾーンのゾーンごとに整備を図る。	豊島園通り沿道は、商業と住居の調和のとれた土地の高度利用を図る。生活幹線道路及び生活道路沿いでは中層、中低層の良好な住宅地を形成する。	東武練馬駅前、旧川越街道沿道及びその周辺においては商業系の土地利用、その他の地区においては住宅と商業・工業が共存する土地利用を誘導する。老朽木造住宅の密集している地区での建築物の不燃化、共同化による土地の有効利用を図る。	
c 建築物の更新の方針	住宅市街地総合整備事業(密集型)等により、道路の拡幅、老朽建築物の更新を進める。さらに重点的に不燃化、共同化を図り、災害時における安全性の早期確保を目指す。また、都市再生住宅等の整備により、従前居住者の住み替えを支援する。	整備された生活幹線道路及び生活道路の沿道では、前面道路の幅員を有効に活用して、老朽木造建築物の建替えによる不燃化を促進し、防災性を高める。また、老朽木造建築物等を更新し、良質な住宅の供給を進める。	住宅市街地総合整備事業(密集型)等により、老朽木造建築物等を更新し、良質な住宅の供給を進める。また、道路などの基盤整備に併せ建物の更新を進める。	
d 都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	
e 再開発推進のため必要に感じ定める事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置 道路、公園等の公共施設の整備や、老朽住宅等の民間建築物の改善について助成を行うとともに、地域住民が主体的に組織している「まちづくり推進協議会」を活用して住民の協力により事業を進める。 2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等 住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 駅まち一体改善事業(事業中) 沿道整備事業(事業中) 3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項 沿道地区計画「環七」(決定済) 地区計画「江古田駅北口地区」(決定済) 4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項	住民との協働によるまちづくりを進めるために、道路・公園等の整備は公共が行い、民間が行う老朽木造住宅等の建替えについて、公共は必要な助成等を行う。	公共は、道路・公園等の公共施設の整備や、老朽木造住宅等の民間建築物の建替えについて助成等を行うとともに、地域住民のまちづくり組織と協力して、事業を進める。 住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 街路整備事業(事業中) ・環状8号線	
		都市高速鉄道西武鉄道池袋線付属街路第1号線(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)		

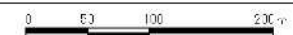
江古田北部地区 (練. 1)



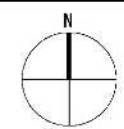
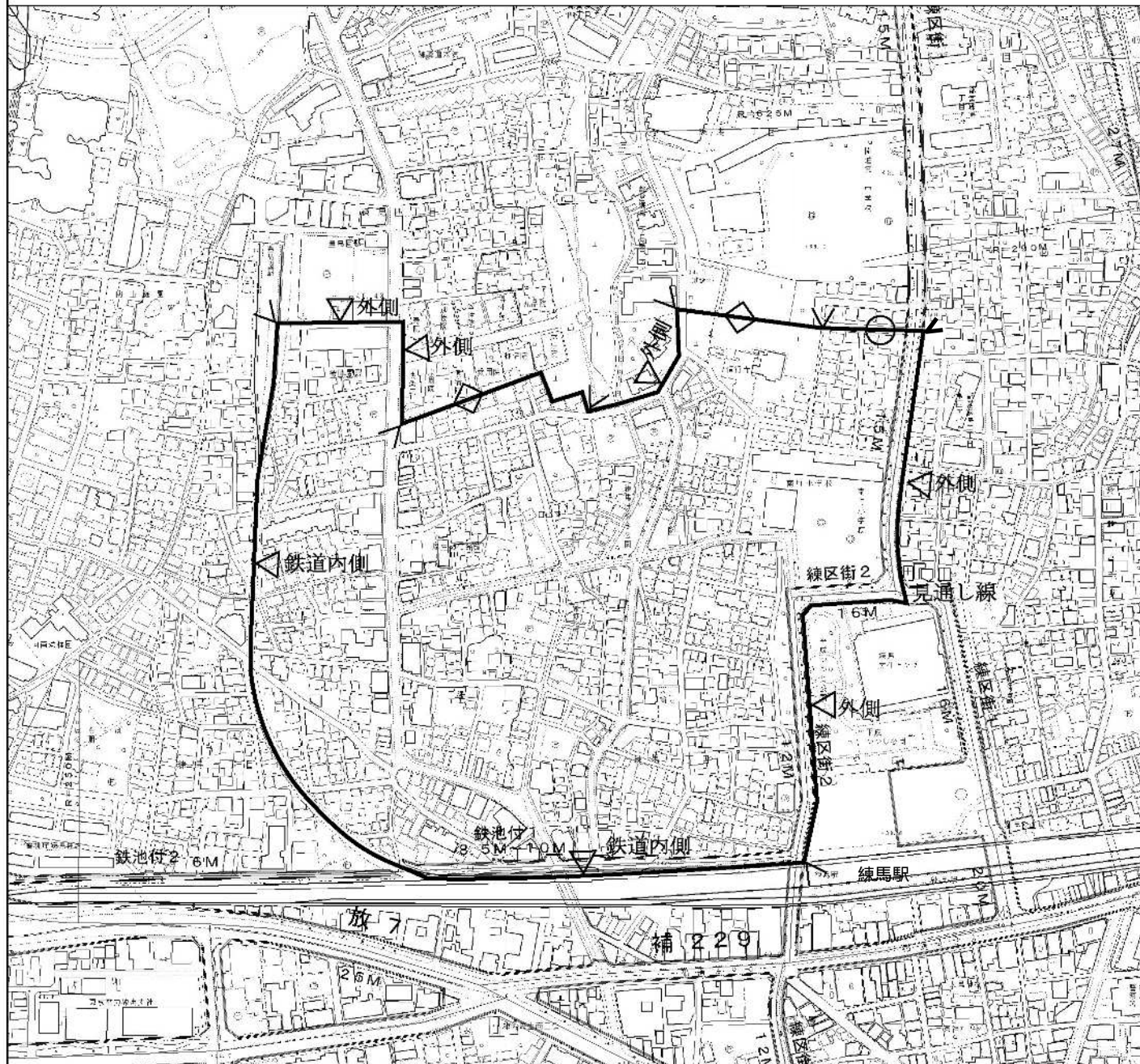
練. 1 江古田北部地区	約46.4ha	
防災再開発促進地区		
道路センター		
道路の外側	外側	
鉄道の内側	鉄道内側	
線種境界マーク		
地区内の事業等	住宅市街地総合整備事業 (密集型) (事業中) 木造住宅密集地域整備事業 (事業中)	地区全域
	沿道整備事業 (事業中)	環7沿道
	沿道地区計画 (決定済)	環7
	地区計画 (決定済)	江古田駅北口地区

防災再開発促進地区に含まれる町丁名 (住居表示)

- 小竹町一丁目 (23~32、37~81)
- 小竹町二丁目 (44~72、74~80)
- 羽沢一丁目 (1~22)
- 栄町 (4、5、16~46)
- 旭丘一丁目 (66の一部、67の一部、71の一部、72~74、76~78)
- 旭丘二丁目 (42の一部、43の一部、44の一部、45)



練馬地区 (練. 2)



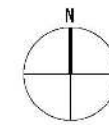
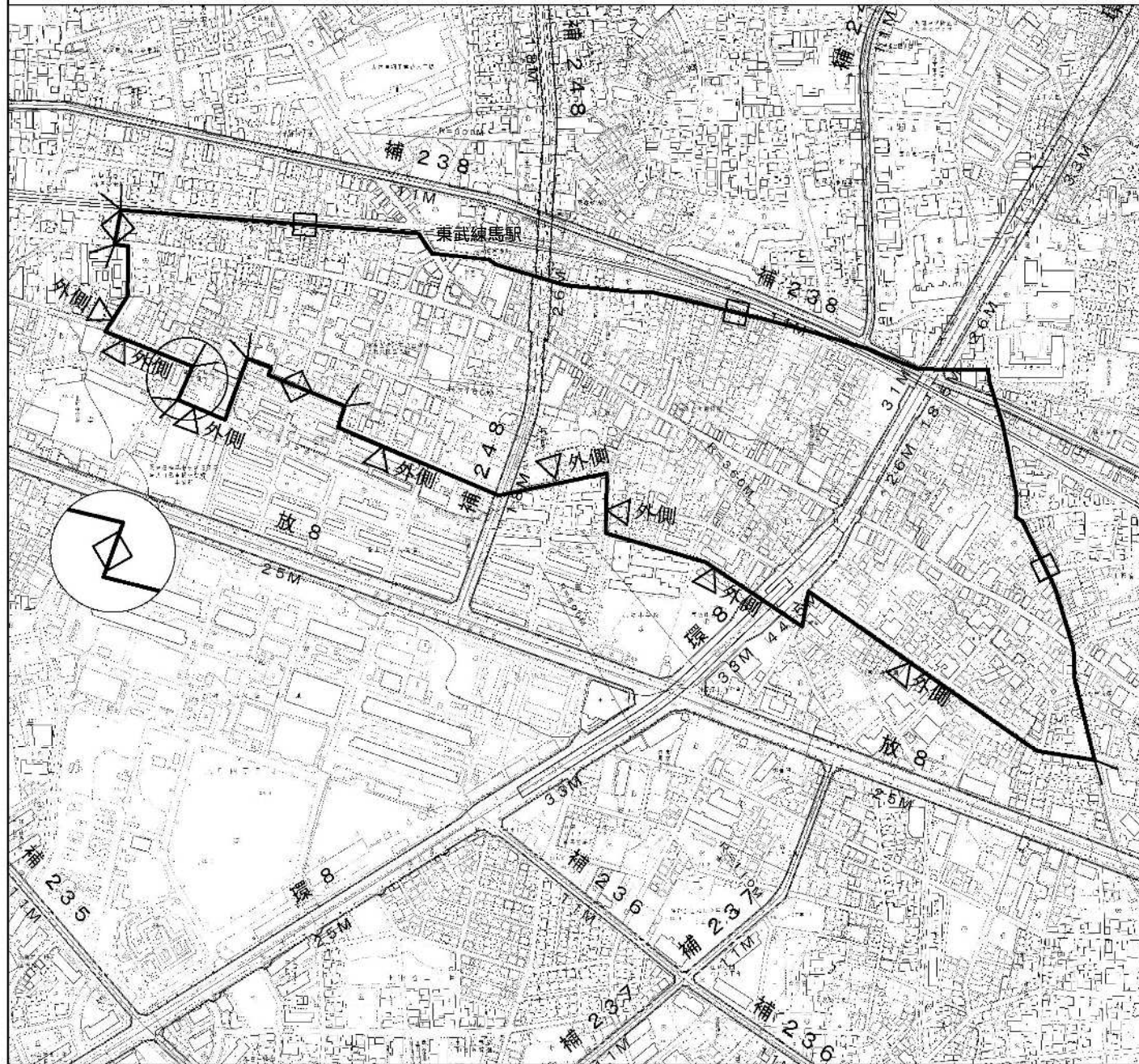
練. 2 練馬地区	約20.0ha
防災再開発促進地区	
道路センター	
道路の外側	
鉄道の内側	
地境	
線種境界マーク	

防災再開発促進地区に含まれる町丁目 (住居表示)

- 練馬一丁目 (8~16、38~44)
- 練馬二丁目 (5~12)
- 練馬三丁目 (14~25)
- 練馬四丁目 (1~6、11~14、26の一部)



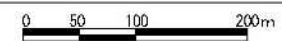
北町地区 (練. 3)



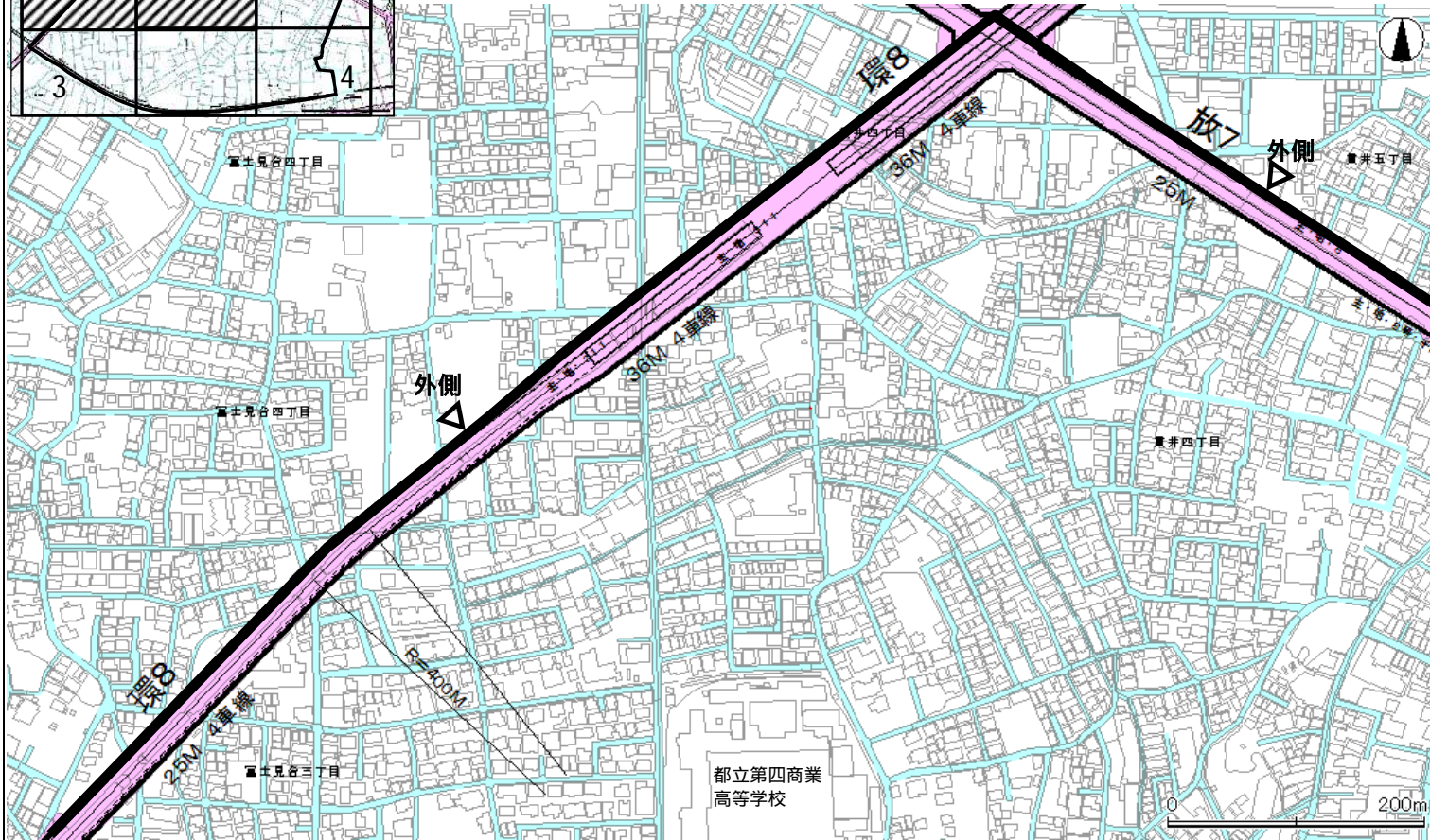
練. 3 北町地区		約31.1ha
防災再開発促進地区		
道路の外側		外側
区境		
地境		
線種境界マーク		
地区内の事業等	住宅市街地総合整備事業 (密集型) (事業中)	地区全域
	木造住宅密集地域整備事業 (事業中)	
地区計画 (決定済)		東武練馬駅南口周辺地区

防災再開発促進地区に含まれる町丁目 (住居表示)

- 1 北町一丁目 (3~5、15~17、20~46)
- 2 北町二丁目 (9の一部、16~26、27の一部、28の一部、29~31、33の一部、34~41)
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39
- 40
- 41
- 42
- 43
- 44
- 45
- 46
- 47
- 48
- 49
- 50
- 51
- 52
- 53
- 54
- 55
- 56
- 57
- 58
- 59
- 60
- 61
- 62
- 63
- 64
- 65
- 66
- 67
- 68
- 69
- 70
- 71
- 72
- 73
- 74
- 75
- 76
- 77
- 78
- 79
- 80
- 81
- 82
- 83
- 84
- 85
- 86
- 87
- 88
- 89
- 90
- 91
- 92
- 93
- 94
- 95
- 96
- 97
- 98
- 99
- 100



貫井・富士見台地区 (練.4) (その1)



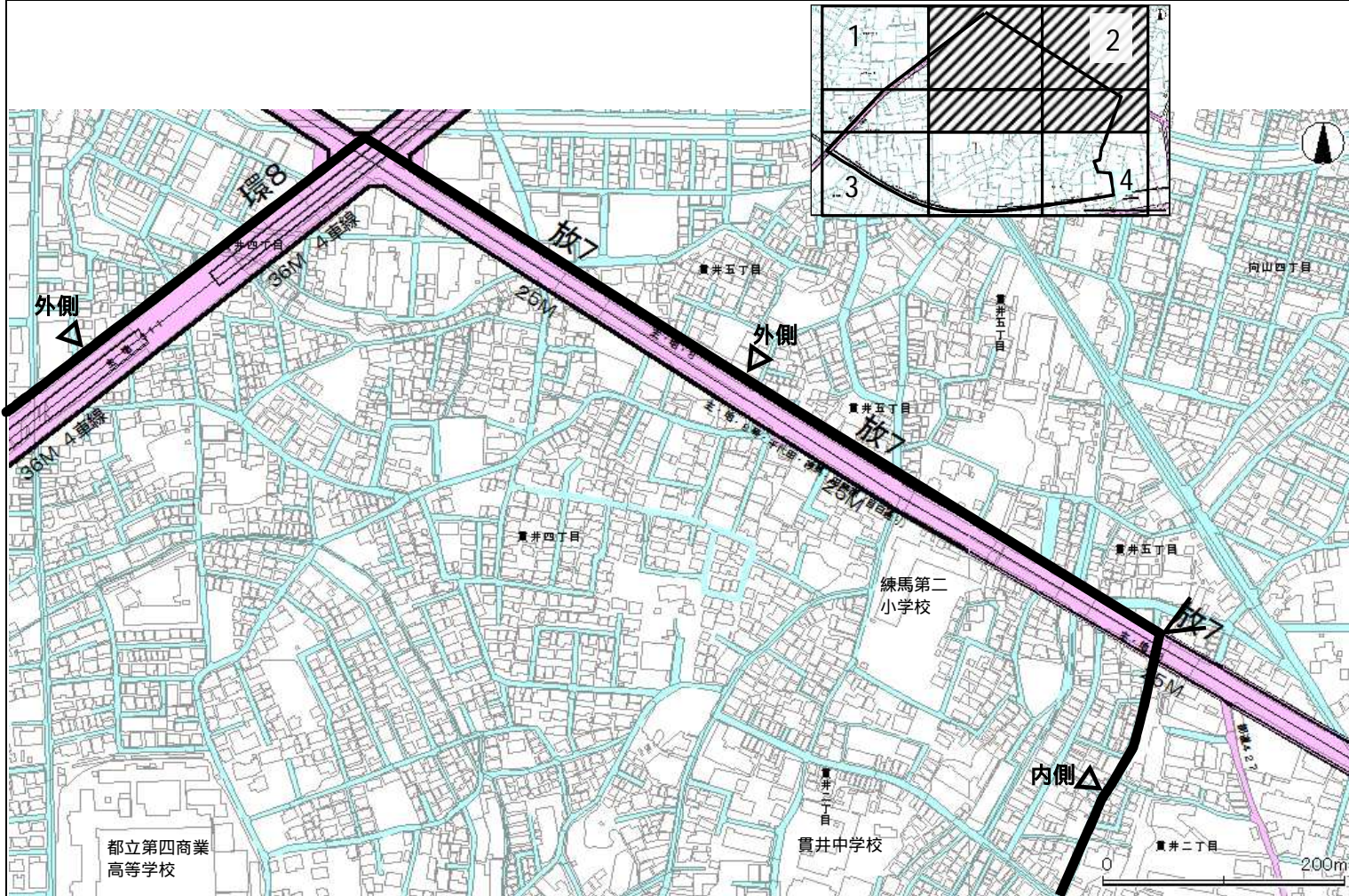
練.4	貫井・富士見台地区	約 92.3 ha
防災再開発促進地区		
鉄道の内側		鉄道内側
道路の内側		
道路の外側		
線種境界マーク		
地区内 の事業 等	住宅市街地総合整備事業 (密集型)(事業中)	地区全域

防災再開発促進地区に含まれる町丁目(住居表示)

- 貫井一丁目 (13～35、36の一部)
- 貫井二丁目 (11～26、28～32)
- 貫井三丁目 (9～55)
- 貫井四丁目 (1～27、29の一部、30の一部、31～43、47の一部)
- 富士見台三丁目 (1～19、20の一部、21～36、37の一部、46の一部、47～54、55の一部)
- 富士見台四丁目 (1～2、3の一部、4の一部、5の一部、6、7の一部、8、9の一部)

都立第四商業
高等学校

貫井・富士見台地区 (練.4) (その2)

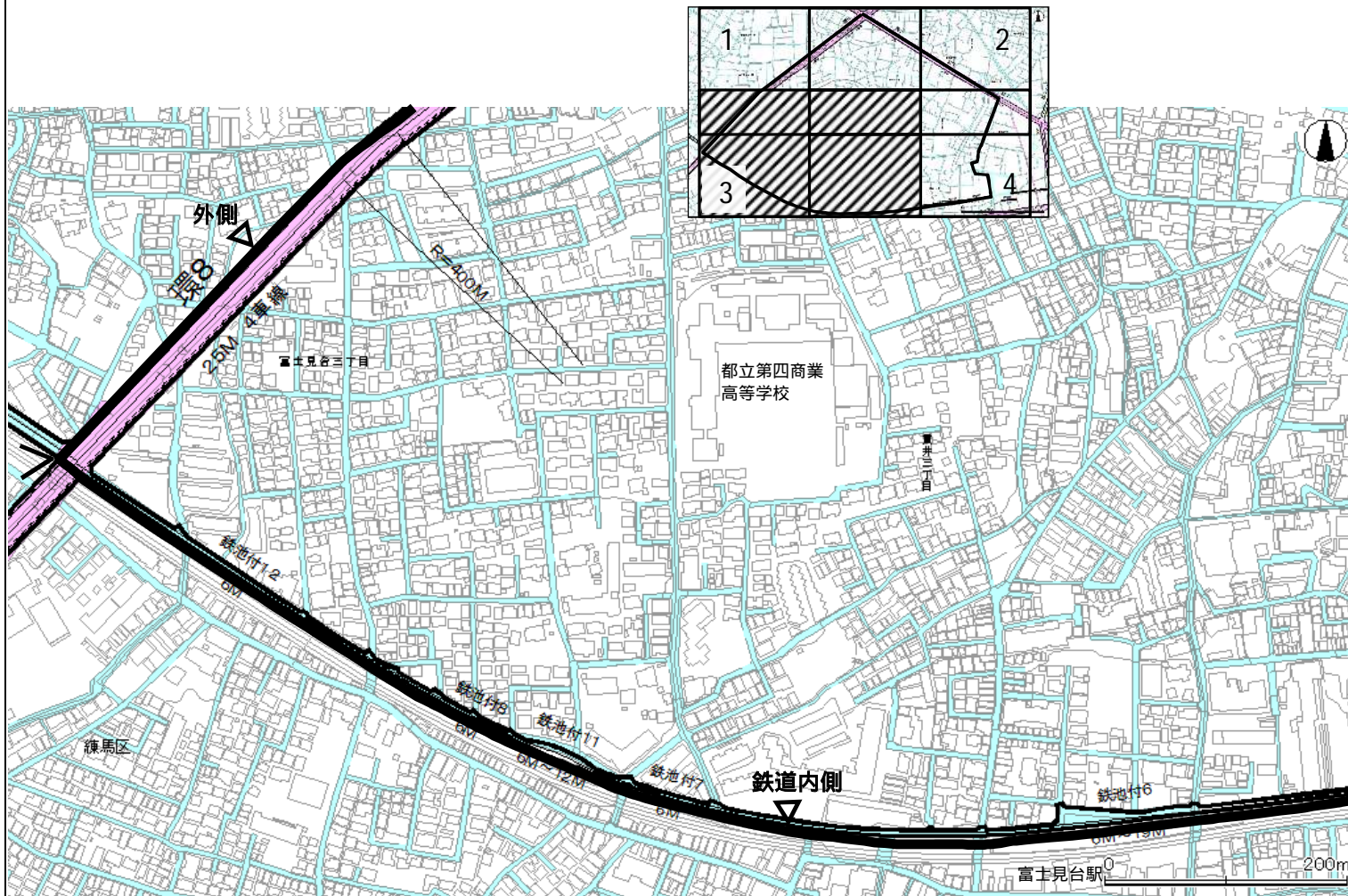


練.4	
貫井・富士見台地区	約 92.3 ha
防災再開発促進地区	
鉄道の内側	鉄道内側
道路の内側	
道路の外側	
線種境界マーク	
地区内の事業等	住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中) 地区全域

防災再開発促進地区に含まれる町丁目(住居表示)

- 貫井一丁目(13～35、36の一部)
- 貫井二丁目(11～26、28～32)
- 貫井三丁目(9～55)
- 貫井四丁目(1～27、29の一部、30の一部、31～43、47の一部)
- 富士見台三丁目(1～19、20の一部、21～36、37の一部、46の一部、47～54、55の一部)
- 富士見台四丁目(1～2、3の一部、4の一部、5の一部、6、7の一部、8、9の一部)

貫井・富士見台地区 (練.4) (その3)

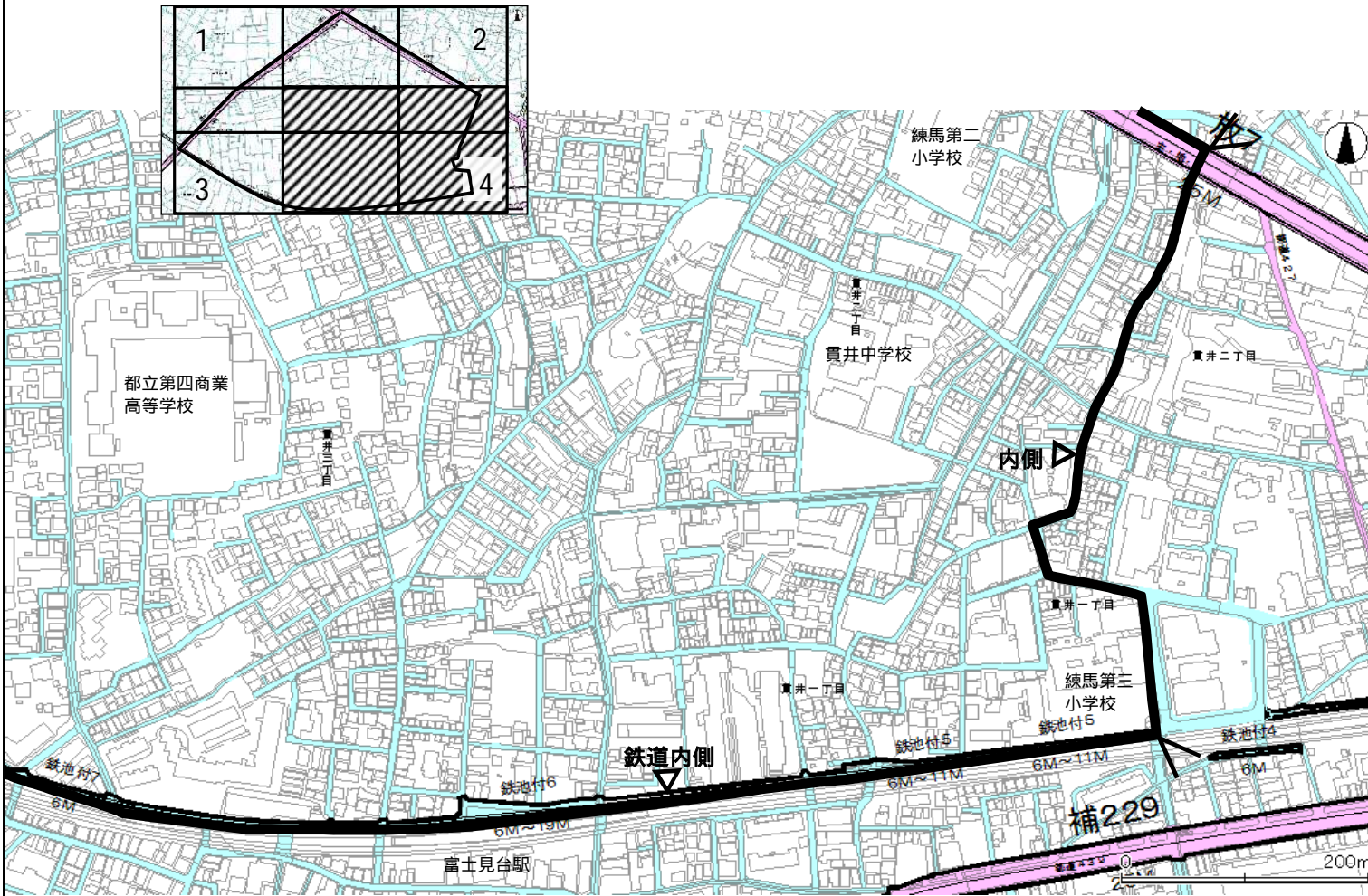


練.4	貫井・富士見台地区	約 92.3 ha
防災再開発促進地区		
鉄道の内側		鉄道内側
道路の内側		
道路の外側		
線種境界マーク		
地区内 の事業 等	住宅市街地総合整備事業 (密集型)(事業中)	地区全域

防災再開発促進地区に含まれる町丁目(住居表示)

- 貫井一丁目 (13～35、36の一部)
- 貫井二丁目 (11～26、28～32)
- 貫井三丁目 (9～55)
- 貫井四丁目 (1～27、29の一部、30の一部、31～43、47の一部)
- 富士見台三丁目 (1～19、20の一部、21～36、37の一部、46の一部、47～54、55の一部)
- 富士見台四丁目 (1～2、3の一部、4の一部、5の一部、6、7の一部、8、9の一部)

貫井・富士見台地区 (練.4) (その4)



練.4 貫井・富士見台地区	約 92.3 ha
防災再開発促進地区	
鉄道の内側	鉄道内側
道路の内側	
道路の外側	
線種境界マーク	
地区内 の事業 等	住宅市街地総合整備事業 (密集型)(事業中) 地区全域

防災再開発促進地区に含まれる町丁目(住居表示) 貫井一丁目(13~35、36の一部) 貫井二丁目(11~26、28~32) 貫井三丁目(9~55) 貫井四丁目(1~27、29の一部、30の一部、 31~43、47の一部) 富士見台三丁目(1~19、20の一部、21~36、 37の一部、46の一部、47~54、55の一部) 富士見台四丁目(1~2、3の一部、4の一部、 5の一部、6、7の一部、8、9の一部)
