



首都直下地震
が起きると
？

木密地域不燃化
10年プロジェクト
における

木密地域
ってなに
？

特定整備路線の 整備について

～「燃え広がらないまち」を目指して～

発刊にあたって

皆様には、日頃から東京都の事業にご協力いただき、ありがとうございます。

東京都第二建設事務所（以下「二建」という。）では、木造住宅密集地域の改善に向けた特定整備路線（5路線10区間）について、平成26年度までに事業認可を取得し、現在、用地取得のための折衝、協議を行っているところです。関係する皆様にはお忙しい中、測量の立会や物件調査などにご協力いただき、大変ありがとうございました。

この度、改めて皆様に二建で実施している特定整備路線の概要をご説明するとともに今後、事業をどのような手順で進めていくかなどをお知らせするため、本紙を発行することといたしました。次号以降はより詳細な情報をお伝えするため、各路線毎に紙面を発行してまいります。

今後とも皆様に一層のご理解をいただきながら本事業を進めてまいりますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。



東京都第二建設事務所

特定整備路線事業化までの経緯

木密地域とその改善計画

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」という。)が広範に分布しています。東京で大地震が発生した場合、木密地域において、建物の倒壊や同時多発的な火災により大規模な市街地火災が発生するおそれがあり、多くの都民の生命と安全が脅かされるばかりか、緊急活動や物流などの東京の都市機能に大きな支障を与えかねません。

そこで木密地域の整備・改善に向け、都は、区と連携して「防災都市づくり推進計画」を策定し、**整備地域**等を定め、延焼遮断帯となる道路の整備や、建物の不燃化・耐震化を促進するなど、一定の成果を上げてきました。

キーワード解説

木造住宅密集地域 (もくぞうじゅうたくみっしゅうちいき)

木造住宅が密集し特に老朽住宅の立地割合が高く、かつ道路・公園などの公共施設等の整備が遅れている地域

キーワード解説

整備地域 (せいびちいき)

地震により建物が倒壊する危険性や、建物が燃え広がる危険性が高く、かつ老朽化した木造建築物が集積するなど、災害時に大きな被害が想定される地域

木密地域の改善に向けた更なる取り組み ～木密地域不燃化10年プロジェクト～

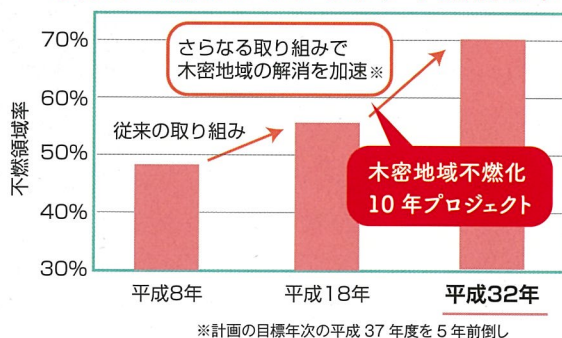
平成23年時点では整備地域において、市街地の「燃えにくさ」を示す**不燃領域率**は49%(平成8年)から56%(平成18年)に改善されたものの、防災都市づくり推進計画に掲げる目標(平成37年度70%)の達成には、更なる取組が必要です。

都は、平成24年1月に首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、木密地域の改善を一段と加速させるため、木密地域不燃化10年プロジェクトを立ち上げました。

プロジェクトでは、整備地域において、市街地の延焼を遮断するなど、防災性の向上を図る特定整備路線を平成32年度までに整備します。また、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区(不燃化特区)を指定し、都と区が連携して不燃化を強力に推進することで、平成32年度までに整備地域内の不燃領域率を70%に引上げます(既定計画の5年前倒し)。

なお、平成28年3月に改定された防災都市づくり推進計画における不燃領域率の目標値は、平成32年度70%、平成37年度70%以上(全地域)となっています。

市街地の燃えにくさを示す不燃領域率



キーワード解説

不燃領域率 (ふねんりょういきりつ)

- ・市街地の「燃えにくさ」を表す指標
- ・地域の面積のうち道路、公園などの空地及び不燃化された建物が占める割合
- ・不燃領域率が70%を超えると市街地の燃え広がりによる焼失率はほぼ0となる

二建管内の特定整備路線概要

二建管内の**特定整備路線**は3つの整備地域内の5路線10区間、約7kmが選定されています。

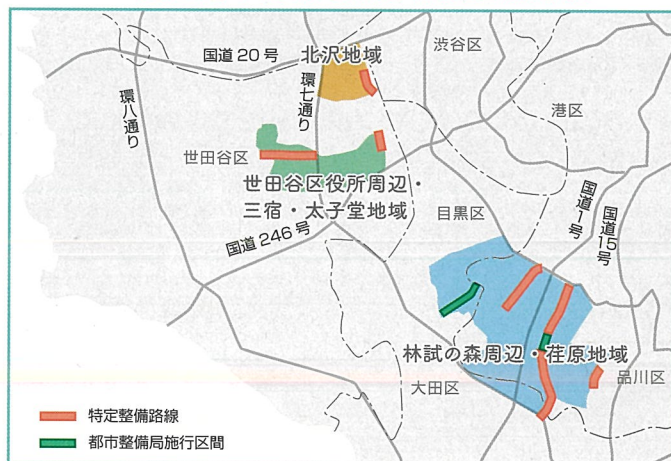
また、平成27年1月28日までにすべての路線で事業認可を取得し、現在用地取得のための折衝、協議を行っています。

キーワード解説

特定整備路線 (とくていせいびろせん)

木密地域不燃化10年プロジェクトにおいて首都直下地震等の発生で特に甚大な被害が想定される整備地域において災害時の市街地の燃え広がりを防ぎ、避難や救援活動の空間ともなるなど、防災上整備効果の高い、主要な都市計画道路

二建管内の整備地域と特定整備路線



特定整備路線の必要性

1. 延焼遮断帯としての機能

二建管内の特定整備路線に選定された都市計画道路は昭和21年に都市計画決定されています。都市計画決定から事業化に至るまでに、都は過去数度にわたり、適宜、都市計画道路の見直し、必要性の検証を行ってきました。

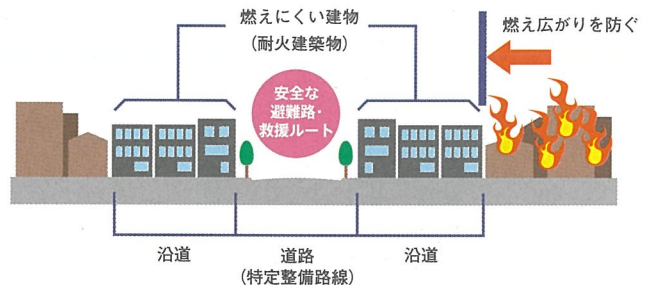
近年、都は木密地域の改善に取り組んできましたが、首都直下地震の切迫性や東日本大震災を踏まえ、その改善をさらに加速する必要があります。整備地域内の特定整備路線は、延焼を遮断し、市街地火災の燃え広がりを防ぐなど、地域の防災性向上に、大きな効果を発揮することから整備が急がれます。

キーワード解説

延焼遮断帯（えんしょうしゃだんたい）

災害時において市街地の燃え広がりを防ぐ機能を果たす、道路、河川、鉄道、公園等の都市施設と、それらの沿線の不燃化された建物により構築される带状の不燃空間

延焼遮断帯整備イメージ



2. 避難路、緊急車両の通行路となり救助、救援活動に必要な機能

整備地域内では幅員4m未満の狭い道路が多く、災害時には、建物等の倒壊により道路閉塞をおこし、周辺住民の避難や緊急車両の通行ができなくなる恐れがあります。

特定整備路線は、地震や火災などの災害時に周辺住民の避難所や広域避難場所への避難路や、緊急車両の通行路となり、救助、救援活動時の輸送ネットワークとしての役割を担うことから、路線全体として整備し、道路として機能させる必要があります。

災害発生時のイメージ



特定整備路線の整備効果

防災性の向上

- ・ 延焼遮断帯を形成し、災害時の市街地の延焼を防ぐことができます
- ・ 災害時の安全な避難路を確保し、救助、救援活動を円滑に行うことができます
- ・ 電線類の地中化により電柱の倒壊による道路閉塞を防止することができます

安全性・快適性の向上

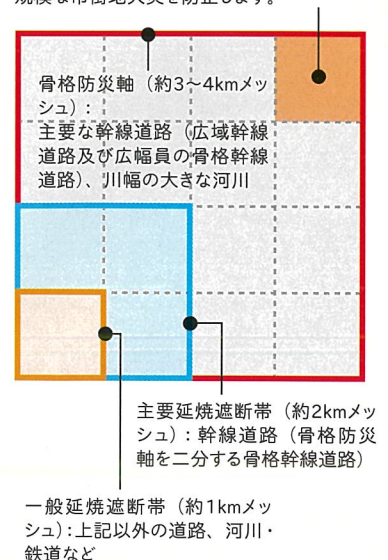
- ・ 歩行者と自転車の分離により安全な歩行空間の創出と自転車の走行安全性の向上につながります
- ・ 電線類の地中化により景観に優れた道路空間を創出できます
- ・ 狭隘な道路の解消による地域内利便性の向上につながります

道路ネットワークの形成

- ・ 道路ネットワークが形成されることで、様々なルートから避難所などへのアクセスが可能となり、災害時の活動を迅速に行うことができます

延焼遮断帯の形成について

火を出さない、もらわないという視点から、市街地を一定のブロックに区切り、隣接するブロックへ火災が燃え広がらないようにすることで大規模な市街地火災を防止します。



二建管内の3つの整備地域の現状

1. 北沢地域

(※4 ページ箇所図参照)

地域内の特定整備路線

補助第26号線（東北沢）

地域概要

北沢地域は環状七号線の東側に広がり、地域中央では井の頭通りが、地域北部では甲州街道が横断する地域です。

全体的に住宅が中心の地域ですが、甲州街道や環状七号線沿道では商業・業務施設が多くみられます。

地域の課題

甲州街道の沿線や京王線笹塚駅周辺では耐火の建物が多くなっていますが、地域内部では幅員4m未満の狭い道路が多く、老朽化した木造の建築物の建替えが進んでいないなど、防災上の課題となっています。

不燃領域率：51%

平成23年度土地利用現況調査より

2. 世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域

(※4 ページ箇所図参照)

地域内の特定整備路線

補助第26号線（三宿）、補助第52号線（若林）

地域概要

世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域は環状七号線を中心に東西に広がる地域で、東端は三宿1、2丁目、西端は宮坂2丁目までの地域です。

全体的に住宅が多く、三軒茶屋周辺は商業・業務施設が多くみられます。

地域の課題

延焼遮断帯は世田谷通りなどで沿道建築物の不燃化により形成されましたが、地区全体では、依然として未形成の部分が多く残っております。

地域内部では老朽化した木造の建築物や4m未満の狭い道路、行き止まり道路が多く、またそれらの建替えが困難であるなど防災上の課題となっています。



整備地域の現状

不燃領域率：55%

平成23年度土地利用現況調査より

3. 林試の森周辺・荏原地域

(※5 ページ箇所図参照)

地域内の特定整備路線

放射第2号線、補助第29号線、補助第28号線

地域概要

林試の森周辺・荏原地域は中原街道を中心に東西に広がり、東端は品川区東大井五丁目、西端は目黒区目黒本町二丁目の地域です。

住宅が主体の地域ですが、商業施設や工場なども多く住商工の混在が見られます。

地域の課題

補助26号線の整備とその付近の建築物の不燃化により、一部の延焼遮断帯が形成されましたが、依然として延焼遮断帯が形成されていない部分が多く残っています。

地域内部では老朽化した木造住宅が密集した地域が広がっていること、幅員4m未満の狭い道路が多いこと、公園等のオープンスペースが少ないことなど防災上の課題を抱えています。

不燃領域率：56%

平成23年度土地利用現況調査より

二建管内の特定整備路線

1 補助第26号線（東北沢）

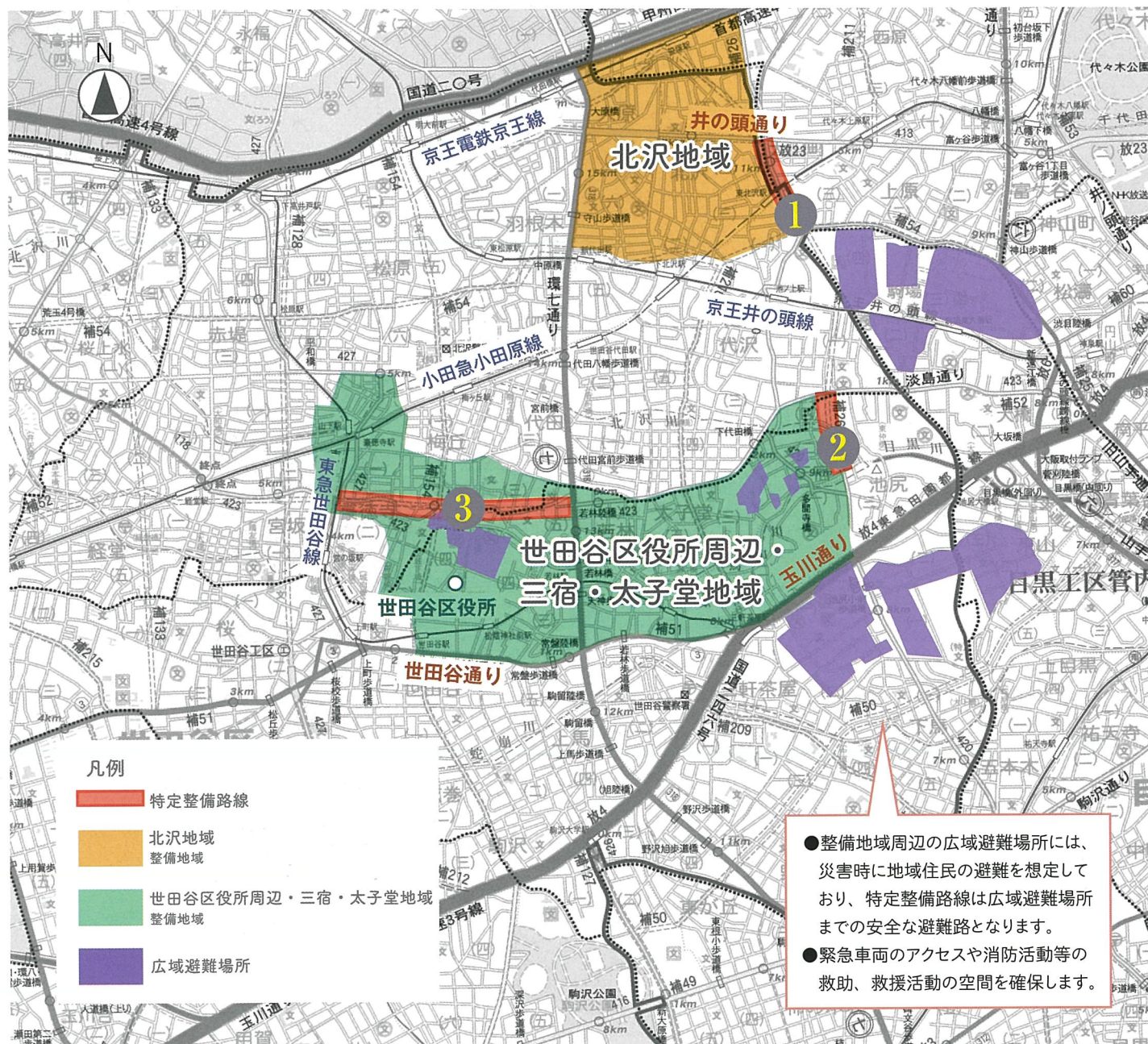
箇所：目黒区駒場四丁目
～渋谷区大山町
延長：550m
幅員：20m～33m
事業認可：平成25年3月28日

2 補助第26号線（三宿）

箇所：世田谷区三宿二丁目
～池尻四丁目
延長：440m
幅員：20m
事業認可：平成27年3月30日

3 補助第52号線

箇所：世田谷区若林五丁目
～豪徳寺二丁目
延長：1,310m
幅員：20m
事業認可：平成27年1月28日



広域避難場所

大地震時に発生する延焼火災やその他の危険から避難者の生命を保護するために必要な面積を有する大規模公園、緑地等のオープンスペース

7 補助第28号線（大井）

箇所：品川区大井四丁目
～大井五丁目
延長：520m
幅員：20m
事業認可：平成27年1月6日

4 放射第2号線

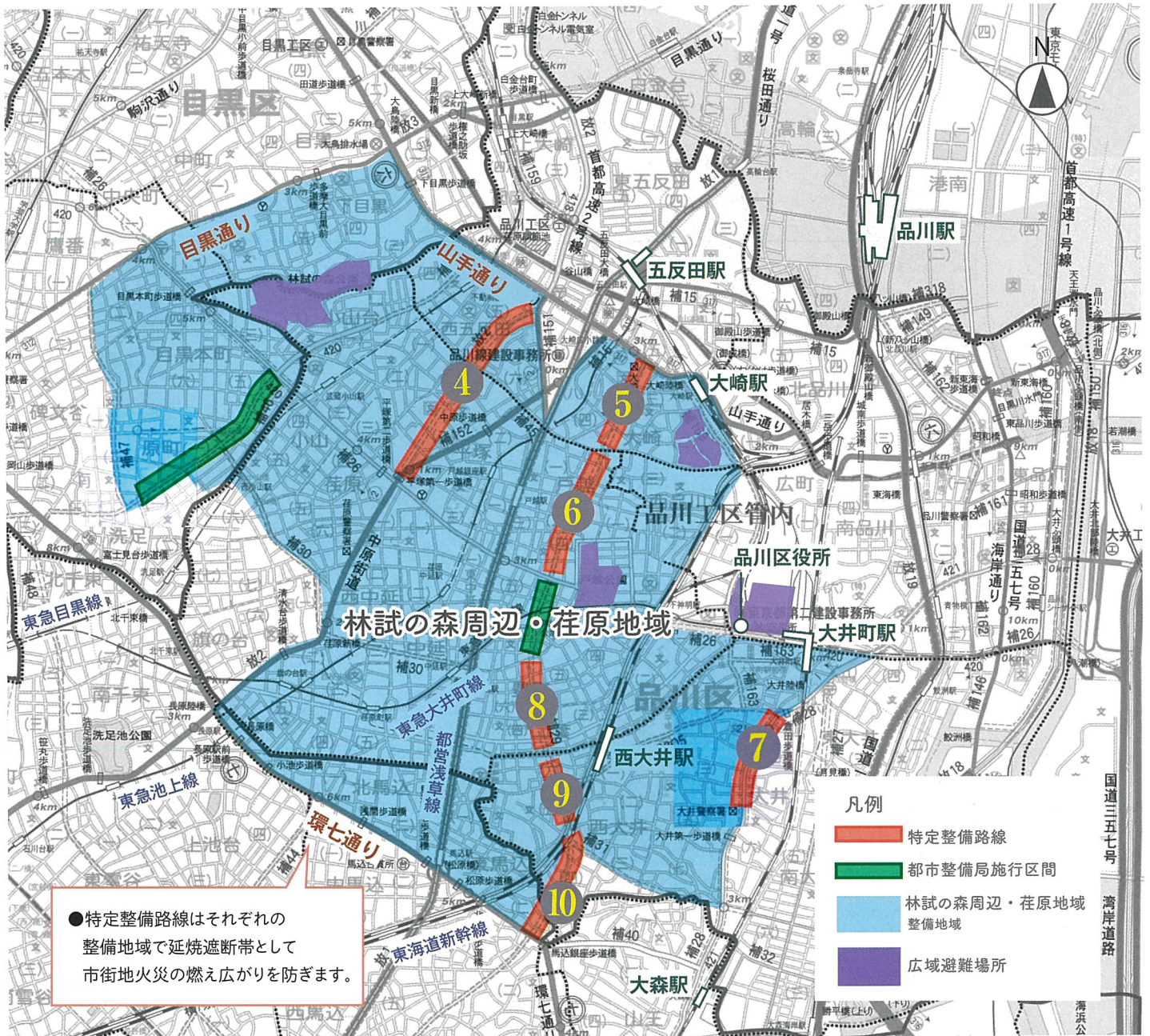
箇所：品川区西五反田七丁目
～西中延一丁目
延長：1,255m
幅員：25～33m
事業認可：平成27年1月28日

5 補助第29号線（大崎）

箇所：品川区大崎三丁目
延長：520m
幅員：20m
事業認可：平成26年3月24日

6 補助第29号線（戸越）

箇所：品川区大崎三丁目
～戸越四丁目
延長：825m
幅員：20m
事業認可：平成26年9月19日



8 補助第29号線（豊町）

箇所：品川区豊町六丁目
～二葉四丁目
延長：550m
幅員：20m
事業認可：平成26年3月24日

9 補助第29号線（西大井）

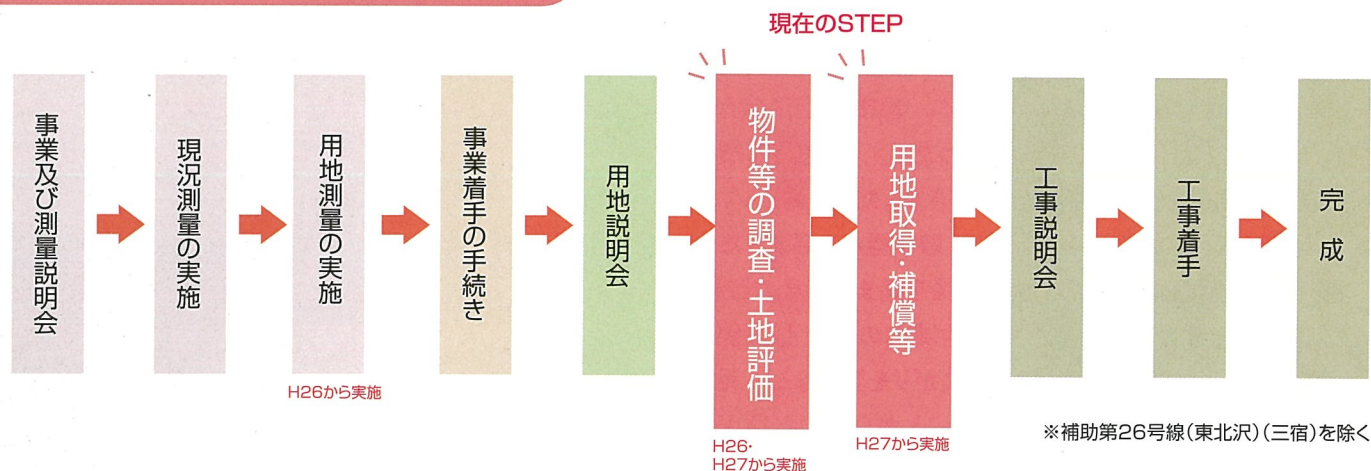
箇所：品川区二葉四丁目
～西大井五丁目
延長：390m
幅員：20m
事業認可：平成26年9月19日

10 補助第29号線（西大井東馬込）

箇所：品川区西大井五丁目
～大田区東馬込二丁目
延長：700m
幅員：15～24m
事業認可：平成27年1月28日

事業の流れとご協力いただく作業について

特定整備路線完成までの流れ



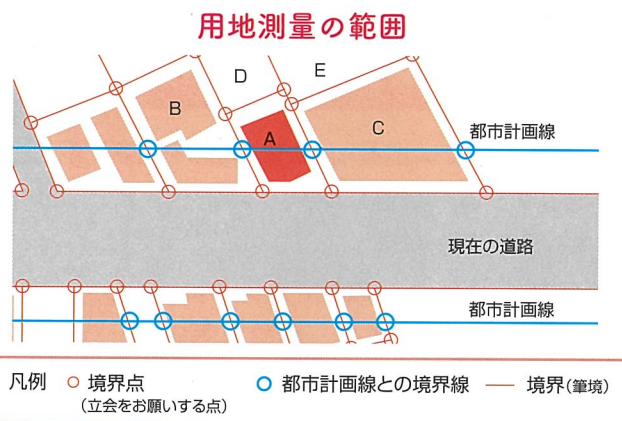
現在、関係権利者の皆様に物件調査にご協力いただき、土地の取得や物件の補償額について個別にご説明を差し上げているところです。また、必要に応じて用地測量を行います。

用地測量について

用地測量は地権者の皆様の大切な財産である土地一筆の境界を確定させていただくものです。また、同時に都市計画線の位置についても確認させていただきます。

地権者の皆様が隣接する土地との境界に了承していただいたことを証明するものとして立会い証明書への署名・捺印をお願いしており、隣接するすべての方の署名・捺印がいただけますと土地一筆の境界が確定となります。

※用地測量の立会いにおける署名・捺印と用地取得・補償等の契約の同意とは関係ありません。



Aの土地を確定するためにはA, B, C, D, E隣接するすべての署名捺印が必要です。
D, Eのように都市計画線にかかっていなくても立会っていただくのは隣接するAの土地を確定するためです。

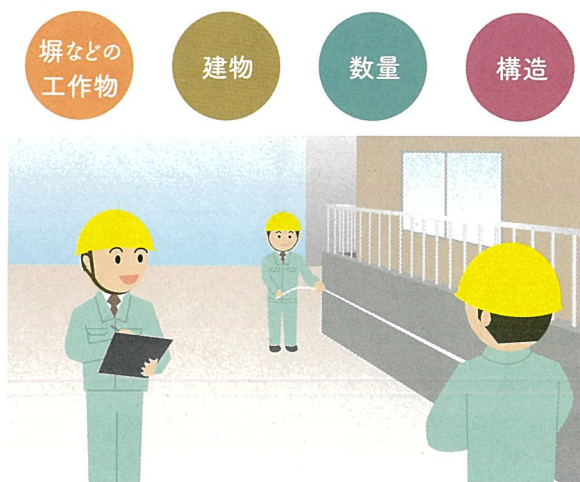
物件調査について

事業の施行に伴い移転等をさせていただく建物、工作物等について、構造や数量、権利関係等を調査します。なお、正確な調査を行うため竣工図等の資料をお借りする場合があります。

また、物件調査の内容を再度確認させていただきますので、ご協力をお願いいたします。

物件調査結果は補償金算定の資料といたします。

物件調査のイメージ



契約について

用地測量及び物件調査後、関係権利者の皆様に土地の取得や物件の補償額について個別にご説明させていただきます。話し合いがまとまりますと関係権利者の方とそれぞれ個別に契約を締結し、補償金をお支払します。

補償について

補償を受けられる方々

- (1) その土地の所有者
- (2) その土地に関して地上権、賃貸借及び使用貸借による権利等所有権以外の権利を持つ方
- (3) その土地にある建物や工作物、立木等に関して所有権を持つ方
- (4) その建物等について賃貸借及び使用貸借等所有権以外の権利を持つ方

※ただし、都との契約締結前に売却や転居等により、上記（１）～（４）に該当しなくなった方は補償の対象となりません。

土地売買代金及び物件移転補償金の概要

(1) 土地売買代金、借地権消滅補償金

- ・価格は地価公示法に基づく公示価格、近隣の取引価格、及び不動産鑑定士による鑑定価格等を参考に決定し、1年ごとに見直しを行います。
- ・取得する土地に借地権がある場合には土地所有者の方と借地人の方との間で各々の借地配分を決めていただきます。

(2) 物件移転補償金

- ・その土地に建物、工作物等が存在する場合は、その土地以外の場所へ移転していただきます。その際の建物等の移転費用をはじめ、「通常生じる損失」として補償基準に基づき補償します。

(3) 立ち退き補償金

- ・建物が移転することにより、家主と借家契約を続けることが難しいと認められる場合は、従来と同程度の建物を借りるために、新たに要する費用を補償します。



お問合せ先

ご不明な点がございましたら、下記お問い合わせ先までご連絡ください

事業全般 に関することは	→	工事第一課 木密設計担当	Tel 03-3774-6665、9153
測量 に関することは	→	工事第一課 木密測量担当	Tel 03-3774-9154、8120
用地・補償 に関することは	→	用地第二課 調整担当	Tel 03-3774-8119



東京都第二建設事務所

東京都品川区広町二丁目1番36号（品川総合庁舎8階）

登録番号(28)1