

平成29年度 第1回

行政監査結果報告書

「災害に強いまちづくりについて」

板橋区監査委員

目 次

第1	監査実施概要.....	1
I	監査テーマ.....	1
II	監査テーマ選定の趣旨.....	1
III	監査の着眼点.....	1
IV	監査対象及び監査対象課.....	1
V	監査実施期間.....	2
VI	監査委員による聞き取り調査等.....	2
第2	監査結果.....	3
I	現況と課題.....	3
1	災害に強いまちづくりの必要性.....	3
2	災害に強いまちづくりに関連する区計画等と取組.....	6
3	災害に強いまちづくり事業の取組と課題.....	15
4	各地区の取組と課題.....	27
II	検討・改善を求める事項.....	55
着眼点1	災害に強いまちづくりに関する事業は計画的に 行われているか。.....	55
着眼点2	災害に強いまちづくりについて区民の理解の 促進は図られているか。.....	55
III	総括意見.....	56
	巻末資料	

第1 監査実施概要

I 監査テーマ

「災害に強いまちづくりについて」

II 監査テーマ選定の趣旨

区は、「いたばしNo.1 実現プラン 2018」において、未来創造戦略を掲げ、施策・組織横断的に取り組むべき課題の一つとして、「安心・安全で魅力あるまちへの再生」に取り組んでいる。首都直下地震に備え、火災や建物の倒壊などの災害から区民の生命・財産を守るためには、防災・減災まちづくりを一層進めることが必要である。

そこで、平成 29 年度第 1 回行政監査では、災害に強いまちづくりに関する事業は計画的に行われているか、災害に強いまちづくりについて区民の理解の促進は図られているかなどの観点から検証を行った。

III 監査の着眼点

- 1 災害に強いまちづくりに関する事業は計画的に行われているか。
- 2 災害に強いまちづくりについて区民の理解の促進は図られているか。

IV 監査対象及び監査対象課

1 監査対象

「倒れない・燃え広がらないまちづくりの推進」に関連する事業

※本監査対象のまちづくりにおいては、災害対策を中心とし、市街地再開発事業を除くものとした。

2 監査対象課

危機管理室 防災危機管理課

都市整備部 都市計画課、市街地整備課、建築指導課、拠点整備課

土木部 みどりと公園課

V 監査実施期間

平成 29 年 5 月 30 日（火）から平成 29 年 12 月 5 日（火）まで

VI 監査委員による聞き取り調査等

平成 29 年 7 月 6 日（木）及び 7 日（金）に、監査委員による聞き取り調査及び現地監査を行った。

（聞き取り調査対象課）

都市整備部 都市計画課、市街地整備課、建築指導課、拠点整備課

（現地監査場所）

- ・板橋三丁目縁宿広場周辺[防災街区整備事業実施地区]
- ・大谷口上町周辺[住宅地区改良事業実施地区]
- ・大谷口一丁目周辺[不燃化推進特定整備事業実施地区]

第2 監査結果

I 現況と課題

1 災害に強いまちづくりの必要性

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災は、死者6,434名、行方不明者3名、負傷者4万3,792名、住家については、全壊が約10万5,000棟、半壊が約14万4,000棟（総務省消防庁ホームページより）の被害が生じ、都市型地震の恐ろしさを実感させた。発災が早朝で多くの人が就寝中であったこともあり、死者の約9割は建物倒壊による圧迫死であった。建物の被害は新耐震基準¹ 導入以前に建築された木造住宅に集中し、避難や救援・消火活動等にも大きな支障を来した。

阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、国は、平成7年10月、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」という。）を、平成9年5月には、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（以下「密集法」という。）を新たに制定した。

また、平成28年12月に発生した新潟県糸魚川市の大規模火災では、木造住宅が密集する地域に消防車が入れず、鎮火まで約30時間燃え続け、焼失面積が約4万㎡に及ぶなど、大きな被害が生じた。

(1) 東京都の状況

東京都（以下「都」という。）は、阪神・淡路大震災の発生を契機に、平成9年3月、東京都震災対策条例に基づき、防災都市づくり推進計画² を新たに策定し、都内の木造住宅密集地域の整備について、同計画の方針により施策を実施していくこととした。

¹ 建築基準法が定める最低限遵守すべきものとして昭和56年6月1日から施行された基準。建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（震度5強程度）に対しては構造体は無害にとどめ、極めて稀に遭遇するような大地震（震度6強程度）に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害が生じないことを目標としている。

² 東京都震災対策条例第13条に基づき、震災を予防し、震災時の被害拡大を防ぐため、延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路の機能確保、安全な市街地形成、避難場所等の確保など、都市構造の改善に関する諸施策を推進することを目的として定めた計画をいう。

平成 16 年 8 月、国は、首都地域において今後 30 年以内に東京湾北部を震源とするマグニチュード 7 クラスの直下地震（以下「首都直下地震」という。）が 70% 程度の確率で発生する、との予測を公表³ した。

都は、公表結果を踏まえ、平成 19 年 3 月、東京都耐震改修促進計画を策定し、区市町村耐震改修促進計画策定の指針を示すとともに、平成 22 年 1 月、防災都市づくり推進計画を改定し、道路閉塞を起こすおそれのある緊急輸送道路沿道建築物⁴ の耐震化を、区市町村と連携し、推進することとした。

また、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災を契機に、都は、平成 24 年 1 月、「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」を立ち上げ、区と連携して木造住宅密集地域⁵ の改善を強力に推進することとした。

（２） 区の状況

板橋区は、東京の都心周辺区として昭和 30 年代以降急速に宅地化が進み、また、交通の利便性が高いことから、都内の産業集積地として多くの工場が立地し、住工混在地が形成されてきた。一方、道路や公園等の都市基盤は十分整備されず、築年数の古い木造住宅が密集している地区も依然として残されている状況である。

都が概ね 5 年ごとに公表している「地震に関する地域危険度測定調査」結果（平成 25 年 9 月公表）によると、地域危険度⁶ のうち、災害時活動困難度を考慮した危険度は、宮本町が「火災危険度 4」・「総合

³ 文部科学省の地震調査研究推進本部地震調査委員会が発表した海溝型地震の長期評価予測。

⁴ 緊急輸送道路に敷地が接する旧耐震基準の建築物のうち、高さが概ね道路幅の 2 分の 1 以上の建築物をいう。緊急輸送道路は、10 ページの脚注 12 参照。

⁵ 震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域として、①昭和 55 年以前の老朽木造建築物棟数率 30% 以上②住宅戸数密度 55 世帯/ha 以上③補正不燃領域率 60% 未満、のいずれにも該当する地域をいう。

⁶ 災害時の避難や消火・救助等の活動の困難さを考慮した危険性をいい、町丁目ごとに 5 つのランクに分け、数値の大きいものほど相対的に危険度が高い。

危険度 4」、仲宿が「火災危険度 4」・「総合危険度 3」となっているなど、最も危険度の高い「危険度 5」に次ぐランクとなっている。(巻末資料参照)

首都直下地震の切迫性が指摘される中、板橋区防災会議は、板橋区地域防災計画⁷において、都が東日本大震災を踏まえ平成 24 年 4 月に発表した「首都直下地震等による東京の被害想定」のうち、区への影響が最も大きい首都直下地震の被害想定 (M7.3・冬 18 時・風速 8 m の場合) を、建物全壊 1,656 棟、焼失 760 棟、負傷者 2,657 人と示した。

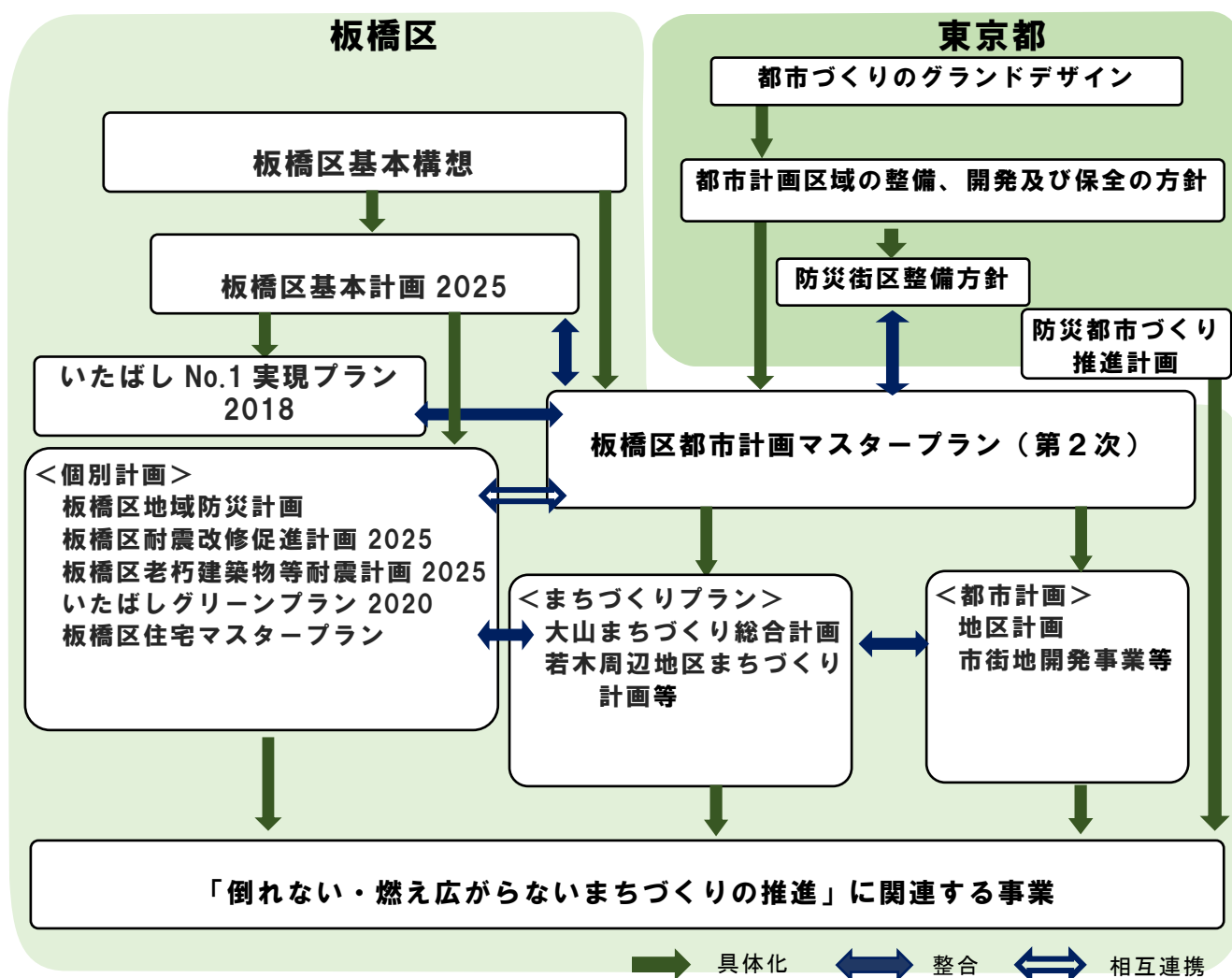
こうした被害を抑制し、区民の生命・財産を保護するため、道路等の都市基盤の防災性を向上させるとともに、木造住宅密集地域における不燃化・耐震化を促進し、急傾斜地における土砂災害対策を推進することが喫緊の課題となっている。

⁷ 災害対策基本法に基づき板橋区防災会議が策定する計画で、区民の生命・身体・財産を災害から保護するために、関係防災機関が協力して予防対策・応急対策・復旧対策を定めるものである。

2 災害に強いまちづくりに関連する区計画等と取組

本監査においては、「倒れない・燃え広がらないまちづくりの推進」に関連する事業について、区が策定した基本計画を始めとする各種計画等に基づき計画的に取り組んでいるか検証を行った。

区と都との関連を示す図は、以下のとおりである。



※板橋区都市づくりビジョン（案）「東京都や上位計画との関係」を参考に、監査委員事務局が作成

(1) 板橋区基本計画 2025 及びいたばし No.1 実現プラン 2018

板橋区基本計画 2025 は、平成 28 年度からの 10 か年を計画期間とし、基本目標の一つである「安心・安全で快適な緑のまち」の実現に向け、「倒れない・燃え広がらないまちづくりの推進」、「老朽建築物

等対策の推進」等の施策を推進することとした。

いたばし No.1 実現プラン 2018 では、施策・組織横断的に取り組む未来創造戦略において、「安心・安全で魅力あるまちへの再生」を戦略目標に掲げ、災害に強いまちづくりに向け、木造住宅密集地域の解消、建築物の耐震化・不燃化の促進、増加する空き家等老朽建築物対策などを、平成 28 年度からの 3 か年の計画期間内に重点的に推進することとした。

板橋区基本計画 2025 における計画事業の 10 か年の目標事業量及びいたばし No.1 実現プラン 2018 における 3 か年の事業量は、次ページの図表 1 のとおりである。

図表1 板橋区基本計画2025における計画事業の10か年の目標事業量
及びいたばしNo.1実現プラン2018における3か年の事業量

計画事業	10か年目標事業量	3か年事業量(平成28~30年度)
都市防災不燃化の促進	<ul style="list-style-type: none"> 環状8号線板橋西地区 建替助成 18件 補助第82号線 建替助成 14件 	<ul style="list-style-type: none"> 建替助成2地区 22件
非木造建築物耐震化促進事業	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断助成 80件 改修設計助成 70件 耐震改修助成 70件 【特定緊急輸送道路】 ※国及び都の制度と調整 改修設計助成 71件 耐震改修助成 88件 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断助成 24件 改修設計助成 21件 耐震改修助成 21件 【特定緊急輸送道路】 改修設計助成 24件 耐震改修助成 32件
木造住宅耐震化推進事業	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断助成 900件 耐震補強助成 360件 除却助成 150件 建替助成 100件 耐震シェルター助成 30件 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断助成 270件 耐震補強助成 108件 除却助成 45件 建替助成 30件 耐震シェルター助成 9件
木造住宅密集地域の整備促進	<ul style="list-style-type: none"> 大谷口周辺地域 新防火区域の指定 その他の地域における事業化検討 	<ul style="list-style-type: none"> 大谷口周辺地域 新防火区域の指定
木密地域不燃化10年プロジェクトの推進	<ul style="list-style-type: none"> 主要生活道路整備 木造住宅建替促進 建替助成 60件 延焼遮断帯形成 5件 	<ul style="list-style-type: none"> 主要生活道路整備推進 木造住宅建替促進 建替助成 30件 老朽建築物除却 1件 延焼遮断帯形成 5件 専門家派遣 75件
細街路拡幅整備事業	<ul style="list-style-type: none"> 拡幅整備延長 23,000m 	<ul style="list-style-type: none"> 拡幅整備延長 6,900m
木造住宅密集事業期間終了地区における地区計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画策定 5地区 まちづくり計画策定 1地区 	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画策定 3地区 まちづくり計画策定 1地区
市街地整備計画の策定「大山駅周辺地区」	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画の推進 再開発事業の促進 行政計画の検討 交通結節点の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画の策定・推進 再開発事業の促進 整備計画等の策定・推進 交通結節点検討・合意形成 公有地購入(ピッコロ)
まちづくり事業の推進「上板橋駅南口駅前地区」	<ul style="list-style-type: none"> 事業手法の決定 ※事業手法の決定後、事業量を決定 	<ul style="list-style-type: none"> 地元まちづくり検討組織の合意形成支援

※計画事業は、監査対象事業を抜粋

(2) 板橋区都市計画マスタープラン（第2次）

平成4年の都市計画法改正により、住民に最も近い立場にある区市町村が都市計画に関する基本的な方針である区市町村マスタープラン⁸を定めることとされた。

区は、平成10年2月、「いたばしタウンプランニング21」（板橋区都市計画マスタープラン（第1次））策定を経た後、平成23年3月、板橋区都市計画マスタープラン（第2次）を策定した。同マスタープランは、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成16年4月策定）に即して定められたもので、誰もが安全で安心して暮らせるまちを目指し、災害に対し、区が取り組むべき対応方針を示した。

災害に対する主な対応方針は、図表2のとおりである。

図表2 災害に対する主な対応方針

区 分	対 応 方 針
地震災害への対応	<ul style="list-style-type: none">・住宅の耐震診断や耐震工事に係る助成制度の活用や公共建築物等の耐震改修により、倒れにくい建物づくりを推進する。・防火地域⁹や新たな防火規制区域¹⁰の追加等により、燃えにくい建物づくりを推進する。・接道部の緑化（生垣化等）によるブロック塀倒壊の解消、行き止まり道路の解消などにより、屋外空間の防災性を高める。・火災が燃え広がらないよう避難経路となる幹線道路沿道や後背地を含めた地区の不燃化を進める。・防災拠点を結ぶ緊急輸送路のネットワーク化を図る。
水害や土砂災害などへの対応	<ul style="list-style-type: none">・雨水浸透ますの設置や雨水貯留浸透施設の設置指導を行う。・傾斜地等の土砂崩れのおそれがある地区については、情報提供や安全性への配慮について指導する。

また、木造住宅密集地域に対しては、都の防災街区整備方針と連携して事業を行うこととされており、都は、同方針において、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区を「防災再開発促進

⁸ 区市町村マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づき、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して定めることとなっている。

⁹ 都市計画法で定められる、燃えにくい建物となるように制限する地域をいう。

¹⁰ 28 ページの脚注 20 参照

地区¹¹」と定め、区内7地区を指定している。

なお、前計画の策定から7年が経過し、平成27年10月には「板橋区基本構想」、「板橋区基本計画2025」などが新たに策定されたこと、区内のまちづくりの具体化など、区を取り巻く環境が大きく変化していることから、区は、都市計画マスタープラン（第2次）を改定し、平成30年3月に向け、板橋区都市づくりビジョン（都市計画マスタープラン（第3次））の策定作業を進めている。

（3） 関連する個別計画

① 板橋区耐震改修促進計画2025

区は、平成28年4月、板橋区耐震改修促進計画2025を定めた。

この計画は、首都直下地震等による建築物の被害を減少させ、区民の生命・財産を守ることを目的としており、新耐震基準導入（昭和56年6月1日）前の建築物の耐震化を推進するためのものである。

当該計画が重点的に耐震化を進める範囲は、東京都耐震改修促進計画に記載する緊急輸送道路¹²及び板橋区地域防災計画に定める避難道路の沿道である。

また、重点的に耐震化を進める建築物は、住宅、緊急輸送道路沿道建築物、特定建築物¹³及び区公共建築物である。

なお、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（以下「都耐震化推進条例」という。）第7条では、緊急輸送道

¹¹ 防災街区整備事業、木造住宅密集地域整備事業、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制等、防災街区の整備に資する事業、制度等が既に導入又は導入が確実に見込まれる地区などを指定するものである。

¹² 緊急輸送道路とは、都耐震化推進条例第2条第1号に基づき、地震直後から発生する緊急輸送等を円滑に行うための道路として都地域防災計画に位置付けられた高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と都知事が指定する防災拠点とを相互に連絡する道路をいう。

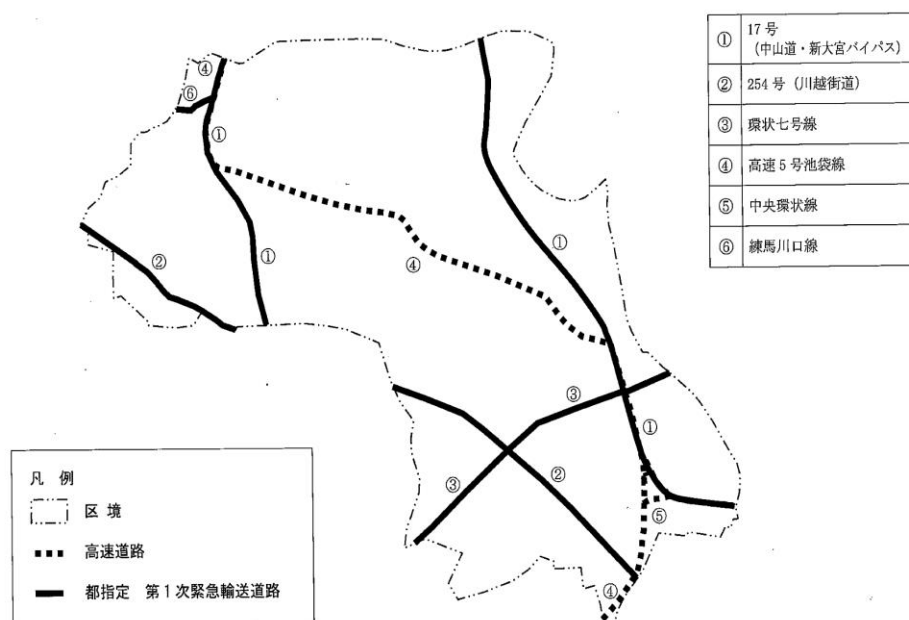
¹³ 民間の建築物のうち、耐震改修促進法第14条第1号に規定する学校、体育館、病院、百貨店、老人ホーム等、多数の者が利用する一定規模以上の建築物及び同条第2号に規定する一定数量以上の危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物、並びに、同法附則第3条第1項に規定する、地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模な建築物をいう。

路のうち特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある道路として、都知事が特定緊急輸送道路を指定できるとされ、当該道路以外の緊急輸送道路を一般緊急輸送道路としている。

特定緊急輸送道路の沿道建築物は、耐震改修促進法第7条により耐震診断を行い、その結果を報告することが義務付けられている。

区内の特定緊急輸送道路の道路網図については、下図のとおりである。

特定緊急輸送道路 道路網図



板橋区耐震改修促進計画 2025 より引用

② 板橋区老朽建築物等対策計画 2025

平成25年度から平成26年度にかけて、区による老朽建築物等実態調査の結果、区内において、適切に管理されていない老朽建築物等が相当数存在することが確認され、防災面から対策の必要性が浮き彫りとなった。

国では、平成26年11月、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という。）を策定し、区市町村に対し、空家等

対策計画の作成及び必要な措置を適切に講ずる責務を定めた。

区は、居住の有無にかかわらず、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある老朽建築物等¹⁴ に対する対策を実施するため、平成 28 年 3 月、平成 37 年度までの 10 年間を計画期間とする板橋区老朽建築物等対策計画 2025 を策定した。

同計画の目標は、平成 37 年度までに、最も危険度が高い危険度 A の老朽建築物等 207 件を 0 件とし、危険度 B・C の老朽建築物等 1 万 9,246 件を減少させることである。

③ いたばしグリーンプラン 2020

いたばしグリーンプラン 2020（平成 23～32 年度）では、まちの防災性を高めることが必要な防災再開発促進地区などにおいて、延焼防止に効果的な公園や広場のオープンスペースの整備を推進していくこととしている。同地区において、防災再開発促進地区指定後、区が整備した公園・広場は、大谷口地区 6 公園、仲宿地区 4 公園、若木地区 4 公園及び前野町地区 5 公園である。

また、同プランでは、道路沿いの植え込み地整備やブロック塀撤去（生垣化）に対し助成を行う接道部緑化助成制度により、防災性の向上を図ることとしている。

みどり公園課では、同制度について、区公式ホームページにより PR を行うとともに、建築指導課との連携により、危険なブロック塀を有する区民への通知送付時にパンフレットを同封し周知を図っており、平成 26～28 年度の接道部緑化助成の実績の推移は、次ページの図表 3 のとおりである。

¹⁴ 空家特措法第 2 条に定める空家等、特定空家等、老朽建築物、特定老朽建築物の全てをいう。

図表3 接道部の緑化助成の実績

区 分	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
接道部緑化助成件数	5 件	2 件	6 件
助成植栽	7 本・65 株	8 本・12 株	39 本・46 株
ブロック塀等撤去件数	2 件	0 件	2 件
助成工事	26.3 m ²	0 m ²	23.1 m ²

④ 板橋区住宅マスタープラン

板橋区住宅マスタープランは、区の基本構想、基本計画を上位計画とする住宅部門の基本計画である。

平成 23 年 3 月策定の第 4 次板橋区住宅マスタープラン（平成 23～32 年度）において、重点施策として優先的に取り組む施策は、図表 4 のとおりである。

図表 4 重点施策として優先的に取り組む施策

重点施策	取組内容
区民が安心して住み続けられるための住環境の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者が安心して住み続けることができるよう高齢者支援システムを構築 ・民間賃貸住宅を活用した高齢者向け住宅の供給を誘導 ・民間賃貸住宅入居支援の強化により、区民の居住の安定確保促進 ・事業者等との協働による取組を実施
マンションの適正な維持管理の推進と建替えに向けた取組への支援	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者のマンション維持管理に対する意識啓発を充実 ・大規模修繕や建替えに向けた合意形成を円滑に実施できる体制づくりのための支援
安全な住環境づくりと良質な住まいの確保の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の耐震化に対する支援の充実 ・地球環境に配慮した住まいづくりを促進 ・景観に配慮した良好なまちづくり ・空き家の有効活用による安全な住環境づくりの検討

災害に強い住環境の形成のため、「マンションの適正な維持管理の推進と建替えに向けた取組への支援」として、市街地整備課が耐震診断・耐震改修経費の助成事業、耐震化アドバイザー派遣事業を

実施しているほか、住宅政策課においても分譲マンション大規模修繕アドバイザー派遣事業を実施している。

また、「安全な住環境づくりと良質な住まいの確保の促進」として、建築指導課が老朽建築物等対策事業を実施しているほか、市街地整備課が木造住宅耐震化推進事業を実施している。

3 災害に強いまちづくり事業の取組と課題

(1) 災害に強いまちづくり事業

① 都市防災不燃化促進事業

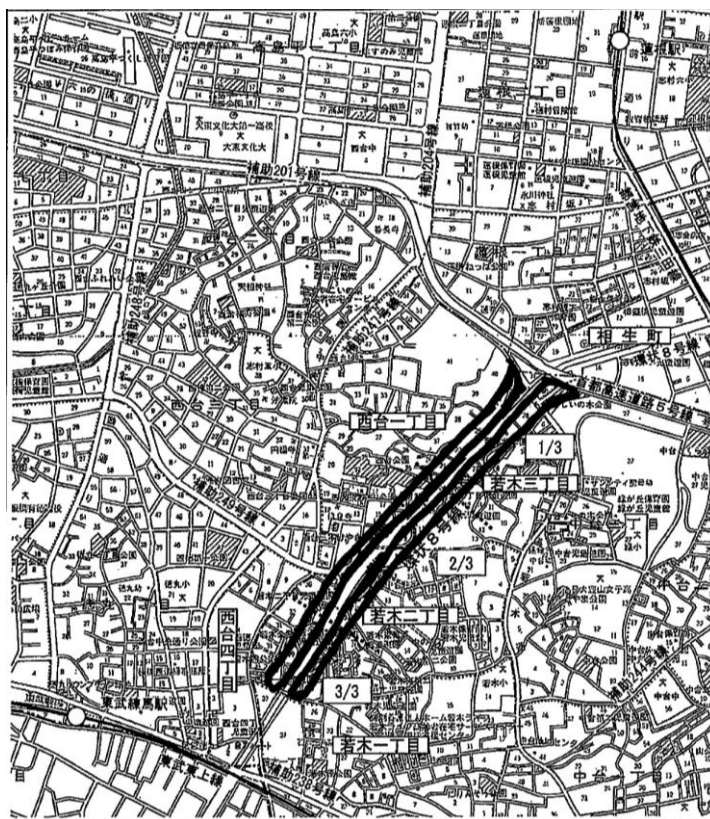
都市防災不燃化促進事業は、大規模地震等に伴い発生する火災から区民の安全を確保するため、避難路の周辺に不燃化促進区域を定め、区域内において耐火建築物等を建築する建築主に費用の一部助成を行うものである。

この助成制度は、国及び都の補助制度を活用しており、事業費の財源負担割合は、国 1/2、都 1/4、区 1/4 となっている。

都市防災不燃化促進事業は、平成 2 年以降、環状 7 号線、川越街道、中山道及び補助第 26 号線各沿道地区で実施したが、現在事業継続中の地区は、環状 8 号線板橋西地区（約 6.3ha）1 か所である。

位置図については、下図のとおりである。

環状 8 号線板橋西地区位置図



参考：市街地整備課提出資料

平成 26～28 年度の都市防災不燃化促進事業助成の目標及び実績は図表 5、相談実績は図表 6 のとおりである。

図表 5 都市防災不燃化促進事業助成の目標及び実績

区 分		平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
都市防災不燃化促進事業	※目標	建替助成 1 地区 7 棟	建替助成 1 地区 7 棟	・建替助成 1 地区 6 棟 ・不燃化促進調査 1 地区
	実績	環状 8 号線 板橋西地区 2 棟	環状 8 号線 板橋西地区 0 棟	・環状 8 号線 板橋西地区 1 棟 ・補助第 82 号線 不燃化促進調査
	助成金額	7,882,769 円	0 円	3,342,030 円

※目標数値は、板橋区実施計画による

図表 6 都市防災不燃化促進事業の相談実績

区 分	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
建替相談会開催	4 回	4 回	2 回
相談・指導	385 件	251 件	149 件
建替相談会における 相談件数	1 件	2 件	1 件

区では、都市防災不燃化促進事業の理解を促進するため、建替相談会を開催している。図表 6 の相談・指導件数は、ほぼ市街地整備課の窓口におけるものであり、建替相談会における相談件数は極めて少ない。

市街地整備課では、区民の理解をさらに深めるため、建替相談会に加え、平成 28 年度からアドバイザー派遣事業を開始したが、相談実績はなかった。

アドバイザー等の専門家派遣については、都市整備部の各課が要綱を定め派遣を行っているが、都市防災不燃化促進事業においては、派遣を行う要綱を定めていなかった。派遣等の助成事業を実施する

ためには、事業実施の根拠となる要綱を定める必要がある。

また、都市防災不燃化促進事業は、建替相談会における相談件数が少なく、建替助成の件数も図表5（前ページ）のとおり板橋区実施計画の目標を下回り、多額の予算減額措置を毎年行っている。

実績が上がらない原因を分析し、計画目標達成に向け取り組む必要がある。

② 細街路拡幅整備事業

昭和25年に施行された建築基準法は、第42条第1項により、建物を建てる際、接道する道路の幅員を最低4m以上と定めた。しかし、古くからある既存市街地では幅員4m未満の道路が多く、沿道の建物が既存不適格となり建替えが不可能となってしまう。そのため、建築基準法は、第42条第2項により、当該4m未満の道路について諸条件を満たす場合、道路の中心線から2m後退した線を道路の境界線とみなすことにより接道要件を認めることとする緩和規定を定めている。

区は、平成2年度から細街路拡幅整備事業を開始し、該当する幅員4m未満の道路について、建物の新築や建替えの機会に建築主等が区と協議するものとし、当該道路を避難上及び通行上支障のない道路形態に整備することにより、恒久的な空間が確保され、採光や通風も含め住環境の改善を図ることとした。

拡幅整備は、建築主等が後退用地又はすみきり用地¹⁵内の工作物等を撤去した後、原則として区が実施する。ただし、板橋区大規模建築物等指導要綱等の対象事業者は自費整備となっている。

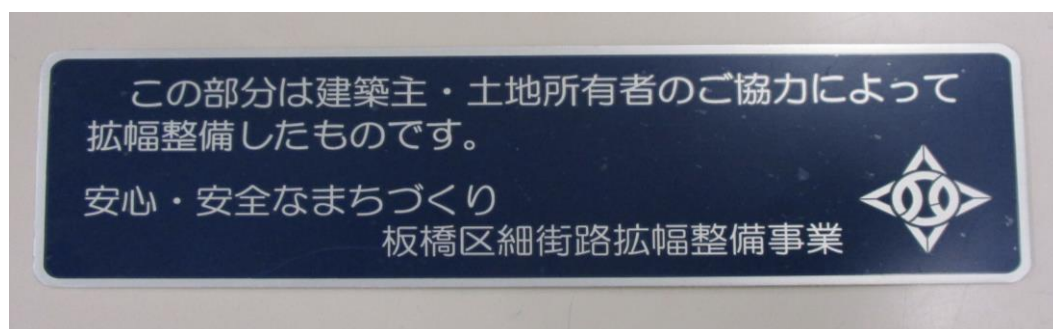
建築主等が拡幅整備により、塀、よう壁の撤去、樹木の移設等を行った場合に要する費用の一部が助成対象となっており、1件につ

¹⁵ 東京都建築安全条例第2条の規定により、角敷地の建築制限を受ける部分の土地をいう。

き 350 万円が上限となっている。

区は、整備が完了した用地には後退表示板を設置し、区民に対する事業の周知に努めている。

後退表示板は、以下のとおりである。



市街地整備課提供の現物写真より

なお、要望がある場合には、区が、固定資産税や都市計画税の非課税手続の代行を行っている。

細街路拡幅・指導の平成 26～28 年度の実績の推移は、図表 7 のとおりである。

図表 7 細街路拡幅・指導の実績の推移

区 分	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
協議件数	303 件	294 件	312 件
整備件数	181 件	175 件	156 件
決算額	218,502,063 円	222,920,408 円	232,740,066 円
拡幅延長	2,386m	2,452m	1,996m
助成件数	35 件	51 件	35 件
助成金額	4,270,097 円	4,283,056 円	6,916,577 円

拡幅整備については、区との協議後、区による工事を承諾せず、建築主等が道路として整備を行わない場合であっても、区は、強制することはできない。他区においては、後退用地に支障物件を設置することを禁止し、支障物件の除却その他必要な措置について、勧告・命令及び命令に従わない場合の公表・代執行を条例で規定している事例もある。

道路が狭い地域では、延焼しやすく避難がしにくいだけでなく、

消防車等の緊急車両が通行できない消防活動困難区域¹⁶ となる危険性が高い。

災害に強い安心・安全なまちをつくるため、区民に対し法の趣旨を十分周知するとともに、区民の理解を得ながら引き続き事業を進める必要がある。

③ 緊急避難路整備事業

緊急避難路整備事業は、平成9年度から区独自の事業として実施している。当該事業は、災害時に避難できる方向が一方向のみの行き止まり道路において、二方向への避難が可能となるよう権利者と協議を行い、避難路を示す消火器ボックス等を設置したり、塀やフェンスに避難用の扉を設置し、緊急時のみ通行が可能な避難路として整備するものである。

緊急避難路の表示については、下写真のとおりである。



市街地整備課提供の現物写真より

緊急避難路整備を行う対象地は、市街地整備課が現地調査を行い、行き止まり道路の終端付近の権利者に働きかけることにより協定

¹⁶ 消防自動車が行き止まり道路（6m以上）に面する震災時有効消防水利から消防活動が容易にできる範囲より遠い範囲を指す。消防自動車に搭載しているホースを200mと想定し、ホースの屈曲を考えて、消防自動車から140m位の範囲で円滑に消防活動ができると考えられている。

を締結し、緊急避難路整備を行った後、周囲の居住者等に周知するものである。

行き止まり道路の場所については、平成 20 年時点で 2,571 路線あり、年間 5 件を協定締結目標としてきた結果、協定解除物件を除き、平成 29 年 8 月現在、82 件の協定を締結維持している。

緊急避難路の日常の維持管理については、協定を締結した権利者が行うこととなっているが、権利者が変わった場合の適切な協定引継ぎが課題となっている。

協定締結後の状況を継続的に確認し、緊急避難路としての機能を確保・維持することが必要である。

過去 3 年間取り組んできた緊急避難路整備事業の実績推移については、図表 8 のとおりである。

図表 8 緊急避難路整備事業の実績推移

区 分	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
協定締結	2 か所	4 か所	5 か所
整備避難路について周知した世帯数	9 世帯	29 世帯	42 世帯
整備工事	2 か所	3 か所	3 か所
整備工事費	491,616 円	650,160 円	590,760 円

図表 8 のとおり、平成 28 年度においては、42 世帯に対し災害時に避難路として活用することができる旨の周知を行っている。

今後においても、危険な行き止まり道路解消に向けた継続的な事業推進が必要である。

④ 木造住宅耐震化推進事業

板橋区耐震改修促進計画 2025 では、平成 27 年度末における木造住宅 7 万 2,366 戸のうち、未耐震住宅は 2 万 2,873 戸（31.6%）、耐震住宅は 4 万 9,493 戸（68.4%）としている。

木造住宅については、平成 9 年度から簡易耐震診断を無料で実施

し、平成 18 年度からは耐震診断・耐震改修工事助成制度を実施してきたが、現在、実施している木造住宅耐震化推進事業は、平成 20 年 3 月策定の板橋区耐震改修促進計画に基づき、国及び都の補助制度を活用し実施している事業である。

同事業では、新耐震基準導入以前に建築された木造住宅（昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅）を対象に、大規模地震による木造住宅倒壊の被害を最小限にとどめるため、目標値を定め耐震化を図ってきた。

平成 26～28 年度における木造住宅耐震化推進事業の目標及び実績の推移は、図表 9 のとおりである。

図表 9 木造住宅耐震化推進事業の目標及び実績の推移

区 分		平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
木造住宅耐震相談		312 件	363 件	606 件
耐震診断助成	目標	135 件	135 件	90 件
	実績	52 件	61 件	68 件
	助成金額	5,691,000 円	6,429,000 円	7,028,000 円
耐震計画等 作成助成	実績	30 件	37 件	42 件
	助成金額	1,200,000 円	1,472,000 円	1,645,000 円
耐震改修工事 助成	目標	40 件	40 件	36 件
	実績	15 件	19 件	21 件
	助成金額	10,170,000 円	16,233,000 円	19,630,000 円
除却工事助成	目標	10 件	10 件	15 件
	実績	17 件	29 件	22 件
	助成金額	7,964,000 円	14,067,000 円	10,183,000 円
建替工事助成	目標	10 件	10 件	10 件
	実績	16 件	17 件	18 件
	助成金額	16,000,000 円	17,000,000 円	18,000,000 円
耐震シェルタ ー等設置工事 助成	目標	-	0 件	3 件
	実績	-	0 件	0 件
	助成金額	0 円	0 円	0 円

※目標数値は、板橋区実施計画による

区は、全ての対象建築物に対する計画的な啓発チラシ配布、区公式ホームページや広報いたばしによる周知のほか、関係機関と連携した耐震無料相談会を実施するなど、普及に努めている。また、助成対象建物の所有者には高齢者が多いことから、民生委員・児童

委員や介護事業者等に情報提供を行い、直接的な働きかけによる協力依頼も行っている。

しかし、区内には、依然として約2万戸の未耐震木造住宅が残っている。市街地整備課は、災害に強い安心・安全なまちづくりを促進するため、より一層区民の理解を深め、木造住宅耐震化に取り組む必要がある。

⑤ 非木造建築物耐震化促進事業

非木造建築物耐震化促進事業は、新耐震基準導入以前に建築確認を受けた鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物を対象に、耐震診断、補強設計、耐震改修等に要する経費の一部を助成し、居住者の安全性と建物倒壊による道路閉塞を防止するための事業である。

この助成制度は、国及び都の補助制度を活用しており、助成内容により事業費の財源負担割合は異なる。

板橋区耐震改修促進計画2025では、平成27年度末における非木造住宅（併用住宅を含む。）20万1,798戸のうち、未耐震住宅は2万8,642戸（14.2%）、耐震住宅は17万3,156戸（85.8%）としている。

区は、耐震化を促進するため、耐震無料相談会の開催や区民へ建築士等を無料で派遣する耐震化アドバイザー派遣事業を行い、耐震化に関する相談に対応している。

非木造建築物耐震化推進事業については、平成25年にいたばし未来創造プランの計画事業として位置付け、目標値を定め耐震化を図ってきた。

平成26～28年度の非木造建築物耐震化推進事業の目標及び実績の推移は、次ページの図表10のとおりである。

図表 10 非木造建築物耐震化推進事業の目標及び実績の推移

区 分		平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
耐震相談		1,571 件	702 件	624 件
耐震化助成相談		47 件	21 件	19 件
耐震診断助成	目標	8 件	8 件	8 件
	実績	33 件	11 件	9 件
(うち、特定緊急輸送道路沿道建築物)		22 件	4 件	3 件
助成金額		88,273 千円	15,535 千円	13,165 千円
耐震補強設計助成	目標	7 件	7 件	7 件
	実績	13 件	8 件	0 件
(うち、特定緊急輸送道路沿道建築物)		13 件	6 件	0 件
助成金額		35,593 千円	27,900 千円	0 円
耐震改修（除却含む）助成	目標	7 件	7 件	7 件
	実績	4 件	7 件	7 件
(うち、特定緊急輸送道路沿道建築物)		3 件	5 件	6 件
助成金額		37,380 千円	84,588 千円	304,853 千円
耐震化アドバイザー派遣		9 件	7 件	16 件

※目標数値は、板橋区実施計画による

非木造建築物のうち、震災時の救急救命活動の生命線となり復旧・復興の大動脈を担う道路である緊急輸送道路の沿道建築物については、板橋区耐震改修促進計画において、東京都耐震改修促進計画及び都耐震化推進条例と連携し、重点的に耐震化を進めるとしている。

緊急輸送道路のうち、特に高い公共性を有し耐震化を図る必要がある特定緊急輸送道路沿道建築物については、平成 23 年 4 月以降、都耐震化推進条例に基づき、耐震化状況報告と耐震診断の実施が義務付けられ、平成 28 年度までには全て耐震診断が実施されている。しかし、特定緊急輸送道路沿道建築物の総数 654 棟のうち、経費負担の大きい耐震改修工事等が必要となる物件数は、平成 29 年 7 月現在も 78 棟（共同住宅 70 棟、事務所・店舗等 8 棟）が、未耐震の状態に残っている。

賃貸マンションの建替えや耐震改修の場合には、賃借人は工事期

間中転居を余儀なくされる一方、マンションオーナーはその期間賃料収入を得ることができなくなる。また、分譲マンションの建替えや耐震改修については、区分所有者の合意形成を図る必要があるという点で難しい問題がある。

旧耐震基準の古い分譲マンションについては、居住者の高齢化が進み、大規模修繕や建替えを行うための修繕積立金が十分でない場合や適切に維持管理を行っていない問題もある。

図表 10（前ページ）のとおり、非木造建築物耐震化の実績は概ね目標どおり進捗しているが、区内には、依然として2万戸を超える非木造建築物が残っている。市街地整備課は、災害に強い安心・安全なまちづくりに向け、より一層区民の理解を深め、耐震化推進に取り組む必要がある。

⑥ がけ・よう壁安全対策工事助成事業

がけ・よう壁安全対策工事助成事業は、台風、長雨、地震等の自然災害に備え、がけ又はよう壁の安全対策工事を行う所有者に対し、工事経費の一部（3割以内）を助成することにより、宅地及び建築物の安全性を図り、災害に強い安全なまちづくりを推進する事業である。

区内には、都の基礎調査の結果、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律により土砂災害警戒区域¹⁷に指定された区域が54か所（うち、土砂災害特別警戒区域¹⁸は53か所）存在する。

区は、都の基礎調査のほか、区職員の目視による調査を行い、が

¹⁷ 急傾斜地の崩壊等が発生した場合、住民の生命・身体に危害が生ずるおそれがある土地の土砂災害を防止するため、警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として都道府県知事が指定する区域をいう。

¹⁸ 土砂災害警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合、建築物に損傷が生じ住民の生命・身体に著しい危害が生ずるおそれがある土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として都道府県知事が指定する区域をいう。

け・よう壁の危険度を「大」、「中」、「小」に分類評価の上、危険度の高いがけ・よう壁については、定期的に現場調査、改善状況の把握を行っている。

危険度の高いがけ・よう壁は、平成 23 年 10 月時点では 268 か所あったが、平成 29 年 7 月現在では 238 か所となっている。

過去 3 年間におけるがけ・よう壁安全対策工事助成事業の実績の推移については、図表 11 のとおりである。

図表 11 がけ・よう壁安全対策工事助成事業の実績の推移

区 分	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
助成件数	0 件	1 件	0 件
助成金額	0 円	3,000,000 円	0 円
改善件数	13 件	5 件	2 件
相談件数	25 件	31 件	28 件
文書指導件数	822 件	818 件	817 件

建築指導課では、毎年 6 月にがけ・よう壁相談週間を設定し、区公式ホームページ、広報いたばしにより周知を行い、個別に文書も送付しているが、助成実績はほとんどない。

助成金の額は、よう壁の新築・築造替えは工事費用の 3 割以内かつ上限 300 万円、既存よう壁の補修は工事費用の 3 割以内かつ上限 100 万円であるが、工事費用は 1,000 万円を超えるケースもある。危険度の高いがけ・よう壁が周囲に損害を及ぼすおそれがある場合であっても、助成事業は、所有者のみを対象としている。

建築指導課によるアンケート調査では、土砂災害警戒区域内の約 7 割の所有者は不安を感じていないという結果であった。

建築指導課は、助成実績が少ない原因を調査・検討し、危険ながけ・よう壁の解消に取り組む必要がある。

⑦ 老朽建築物等対策事業

周囲に危害を及ぼすおそれのある危険な老朽建築物については、

建築指導課は、従前から、相談、現場調査、文書指導を行ってきたが、平成 25 年度から平成 26 年度にかけて行った老朽建築物等実態調査の結果、207 件（空家 118 件、空家以外の老朽建築物 89 件）の危険な建築物の存在が明らかとなった。

このため、建築指導課では、居住の有無にかかわらず、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある老朽建築物及び空家（以下「老朽建築物等」という。）について、平成 37 年度までの完全解消を目指し、平成 28 年 3 月策定の板橋区老朽建築物等対策計画 2025、平成 28 年 12 月施行の東京都板橋区老朽建築物等対策条例などに基づき、積極的な取組を開始した。

平成 28 年度の老朽建築物等対策事業は、行政代執行法に基づき行政代執行を 1 件実施し危険な老朽建築物を解消したほか、老朽建築物等に関する支援体制として、専門家派遣の事業を実施しており、1 件専門家派遣を行っている。

平成 29 年 1 月に開始した行政代執行については、対象建築物の所有者が死亡しているため、建築指導課は、当事者の相続関係を全て調査し、裁判所に対し民法第 952 条に基づく相続財産管理人の選任を求めることにより代執行経費の回収を図るなど、多くの手続の確実な遂行により費用回収と問題解決への道筋を示すものであった。

危険な老朽建築物解消のためには、所有者を探し出し、必要な法的手続を踏まなければならないなど多くの費用と時間はかかるが、板橋区老朽建築物等対策計画 2025、東京都板橋区老朽建築物等対策条例等に基づき、計画的に事業を進めることが必要である。

4 各地区の取組と課題

区では、災害に強いまちづくりを目標に様々な事業を区内各地区で展開してきた。

(1) 防災都市づくり推進計画整備地域

都の防災都市づくり推進計画の整備地域については、都が、木造住宅密集地域のうち、地域危険度が高く老朽化した木造建築物が集積するなど震災時に特に甚大な被害が想定される地域を指定している。

区内において、現在、同計画の整備地域に指定されているのは、「池袋西・池袋北・滝野川地域」の中に一部含まれる地域（板橋一丁目、大山金井町、熊野町のそれぞれ一部分）及び「大谷口周辺地域」である。

[大谷口周辺地域] 位置図 [池袋西・池袋北・滝野川地域の地図は省略]



※新たな防火規制区域の今回指定範囲は、平成30年度施行予定

市街地整備課作成（平成29年1月17日付）資料より引用

平成9年3月策定の都の防災都市づくり推進計画では、市街地の防災性の向上を図る対象として整備対象地域を定め、上図の大谷口周辺地域（約202ha）を、整備対象地域の中でも特に災害時の危険性が高

く、優先的に整備すべき地域として重点整備地域¹⁹ に指定した。

大谷口周辺地域は、平成 11 年 1 月に防災再開発促進地区に指定された大谷口地区（30 ページ：約 76.9ha）を含むほか、平成 16 年に東京都建築安全条例第 7 条の 3 に基づく新たな防火規制区域²⁰ として指定された区域²¹（前ページ：約 150ha）を含む広大な地域である。

同計画では、重点整備地域において、都市防災不燃化促進事業や密集事業²² を中心に老朽木造住宅等の建替えによる不燃化・耐震化の促進、道路用地買収・測量による生活道路の整備等を図り、災害時の基礎的安全性を早期に確保することを当面の目標とし、目標達成に向けて不燃領域率²³ 45%程度の確保を 10 か年の目標として設定した。

不燃領域率は 70%を超えると市街地の焼失率がほぼ 0%になると言われており、平成 24 年度に策定された都の木密地域不燃化 10 年プロジェクトでは、平成 32 年度までに整備地域の不燃領域率を 70%にすることが目標とされた。

大谷口周辺地域における平成 9 年当時の不燃領域率は、都の防災都市づくり推進計画によると 37%であったが、平成 28 年 3 月改定の同計画では 62%に改善されている。ただし、区においては、密集事業終了地域の不燃領域率算出について、時間、費用等の観点から事業実施

¹⁹ 平成 28 年改定の同計画では、地域危険度が高く、老朽化した木造建築物が特に集積するなど、震災時に特に甚大な被害が想定される地域を整備地域（大谷口周辺地域は約 249ha）とし、同地域のうち、従来より踏み込んだ取組を行う「不燃化特区」の区域を重点整備地域という。現在の区の重点整備地域は、大山駅周辺西地区（9.6ha）及び大谷口一丁目周辺地区（19.1ha）の 2 か所である。

²⁰ 建築物の不燃化を促進し木造住宅密集地域の再生産を防止するため災害時の危険性が高い地域等について指定し、建築物の耐火性能を強化する規制。原則として指定地域の全ての建築物は準耐火建築物又は耐火建築物とし、延べ面積が 500 m²を超えるものは耐火建築物としなければならない。

²¹ 大谷口周辺地域（現在約 249ha）のうち、残りの約 100ha（東山町（環状 7 号線東）、大谷口北町、小茂根一丁目・二丁目、向原一丁目・三丁目）については、平成 30 年 4 月施行が予定されている。

²² 国の住宅市街地総合整備事業や都の木造住宅密集地域整備事業の制度を活用し、区が総合的に密集地域を改善するための事業をいう。

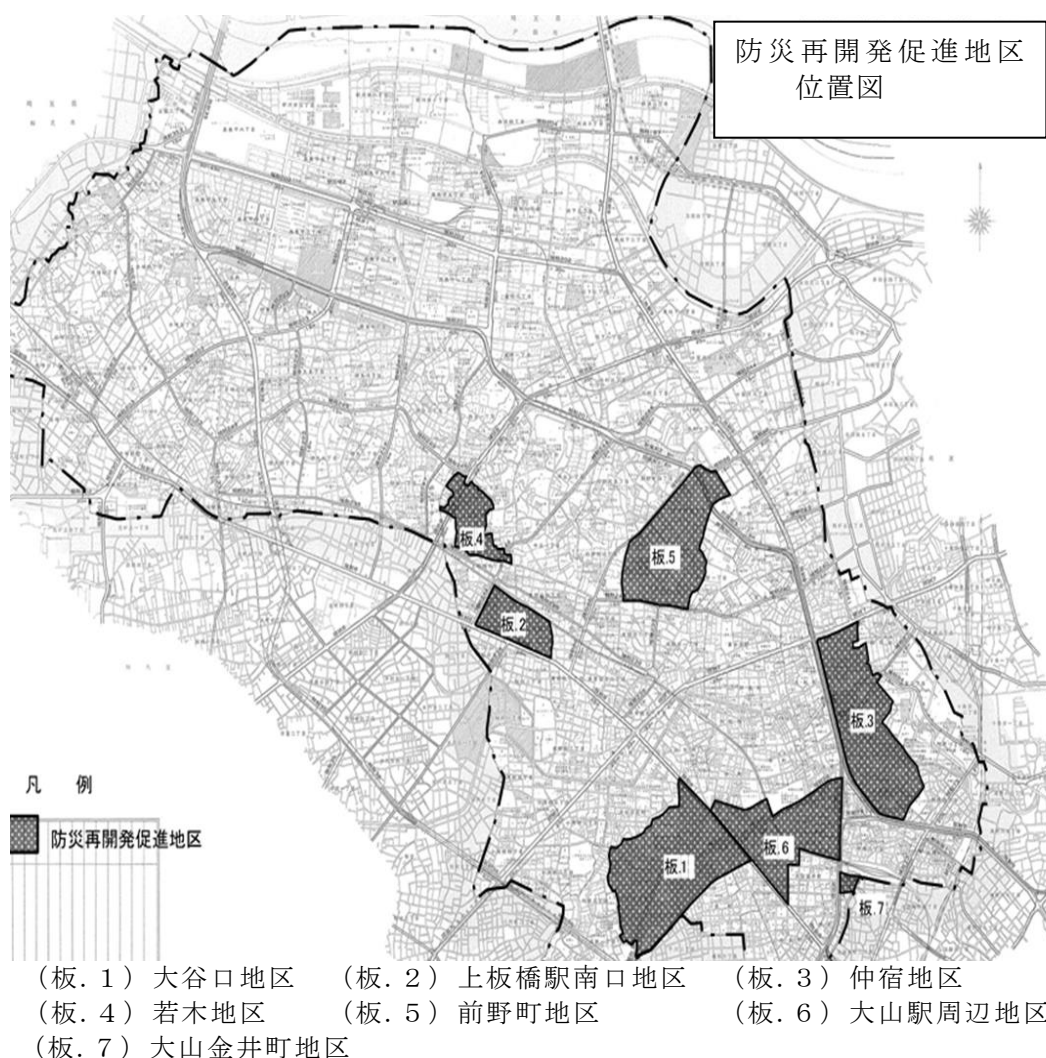
²³ 不燃領域率は、空地率と不燃化率との二つの指標によって構成され、一定以上の広さの空地と道路が多く、耐火建築物や準耐火建築物の燃えにくい建築物の割合が増すと市街地が延焼しにくくなることを示す。都の不燃領域率は、国の手法を基に、小規模空地や準耐火建築物に対する都としての検討結果を加味したもので計算している。

中を除き現況調査は実施していない。そのため、事業終了後の不燃領域率向上の成果を正確に把握することは困難である。

(2) 防災再開発促進地区

区は、木造住宅密集地域において様々な密集事業を行ってきている。都は、「特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区」として、平成 11 年 1 月から「防災再開発促進地区」の指定を開始し、区内においては、現在、7 地区が指定されている。

7 地区の位置図については、下図のとおりである。



参考：板橋区の都市計画（平成 29 年 4 月板橋区都市整備部発行）

① 大谷口地区（約 76.9ha）



参考：板橋区公式ホームページ

大谷口地区は、老朽木造建築物が密集し、幅員 4 m 未満の狭あい道路が多く、老朽建築物の更新が低迷するなど、様々な課題を抱えた地区である。

区は、同地区において、平成 5 年 4 月から密集事業（平成 5～26 年度）を開始し、説明会の開催や定期的なまちづくりニュースを発行することにより地域住民への情報提供を行い、木造アパートの建替助成等を行ってきた。

さらに、都市防災不燃化促進事業等の実施により、大谷口地区全体では、不燃領域率が、平成 9 年度の 41.8% から平成 26 年度には 60.6% へと大きく向上した。しかし、一部に接道不良地が著しく密集し、ほとんどの道路が狭あい道路となっている場所がある。

そのため、区は、大谷ロー一丁目、二丁目及び大山西町の一部を対象とする大谷ロー一丁目周辺地区において、不燃化推進特定整備地区

(以下「不燃化特区」という。)の指定による都の特別な支援を受けることとした。

ア 大谷ロー丁目周辺地区(不燃化特区)(約 19.1ha)

都は、首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、東京の最大の弱点である木密地域の改善を一段と加速するため、木密地域不燃化 10 年プロジェクトを定め、特に改善を必要とする地区に対し従来よりも踏み込んだ整備促進策を重点的・集中的に講じることとした。

同プロジェクトでは、防災都市づくり推進計画の整備地域を対象に、市街地不燃化のための特別な支援を行う制度である「不燃化特区」の構築と、延焼を遮断し避難・救援活動の空間となる都市計画道路の整備及び関係権利者に対する特別な支援を行う制度である「特定整備路線²⁴」の構築を定めている。

「不燃化特区」は、地域危険度が高く、不燃領域率が一定水準未滿などを地区指定要件とし、コア事業²⁵、合意形成への取組などを整備プログラム認定要件としている。

区においては、平成 24 年度に補助第 26 号線(大山町付近)及び補助第 82 号線(大山金井町付近)が特定整備路線に選定され、大谷ロー丁目周辺地区が平成 25 年 9 月、大山駅周辺西地区が平成 26 年 4 月に不燃化特区に指定されている。

大谷ロー丁目周辺地区は、地区内に幅員 6 m 以上の道路がなく、幅員 4 m 未滿の狭あい道路が多い上、老朽木造建築物が密集し、地区中央部では消防活動困難区域も生じるなど、防災上の課題を抱えている地区である。

²⁴ 延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路について、関係権利者に対し生活再建等のための特別な支援を行い、整備を加速するために選定する路線をいう。

²⁵ 不燃化特区の区域内で行われる事業で、不燃化を進める核となり、波及効果が期待できる事業をいい、強制力のある手法活用、区主導で実施することを基本としている。

板橋区都市計画マスタープラン（第2次）において、大谷口地区は、「避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成をめざす」とされ、同地区内の補助第26号線が整備された後は、同路線へ接続する区画道路の整備が課題となっていた。

区は、大谷ロー丁目周辺地区内の主要生活道路（大谷ロー丁目周辺地区の中央を南北に抜け、補助第26号線と千川上水道路を結ぶ約370mの道路をいう。以下同じ。）整備を本地区のコア事業に位置付け、4mから6mへの拡幅整備とミニ延焼遮断帯を形成することとした。

主要生活道路（コア事業）の位置図は、下図のとおりである。



参考：板橋区公式ホームページ

事業進行に当たり、沿道地権者に対しては、登記簿により老朽建築物を確認の上、休日も戸別訪問を行い、住民の理解促進に努めるとともに、意向についても聞き取り調査を行っている。

また、主要生活道路について、道路法に基づく路線の認定、区域の決定及び公示を行い、用地買収による拡幅を強力に推進する

こととした。

このほか、区は、不燃化推進特定整備事業²⁶（以下「不燃化特区事業」という。）による主な取組として、主要生活道路沿道の不燃化促進と区域全域の面的な不燃化を促進することとし、平成 28 年度からは、新たに主要生活道路の沿道にある老朽建築物の建替工事費用について 150 万円を上限に助成することとし、沿道の不燃化推進を強化した。

不燃化特区事業により行う助成・支援の主な内容は、図表 12 のとおりである。

図表 12 不燃化特区事業により行う助成・支援の主な内容

区 分		助成内容
助 成	老朽建築物の除却費助成	限度額 100 万円 (平成 29 年度から、一部、150 万円に引き上げ)
	老朽建築物の建替工事設計・監理費用の助成	限度額 100 万円
	老朽建築物を除却した更地への管理柵設置費用の助成	限度額 25 万円
	建替えを行った住宅や老朽住宅を除却した更地に係る固定資産税・都市計画税	5 年間減免
	主要生活道路沿道の老朽建築物建替工事費の助成	限度額 150 万円
支 援	建替相談会開催、専門家派遣等	

²⁶ 木造住宅密集地域のうち、特に重点的・集中的な改善を必要としている地区で、従来よりも踏み込んだ取組を行う区に対し、都が不燃化のために行う特別な支援事業をいう。

大谷ロー丁目周辺地区（不燃化特区）において、取り組んできた実績の推移は、図表 13 のとおりである。

図表 13 大谷ロー丁目周辺地区（不燃化特区）の実績の推移

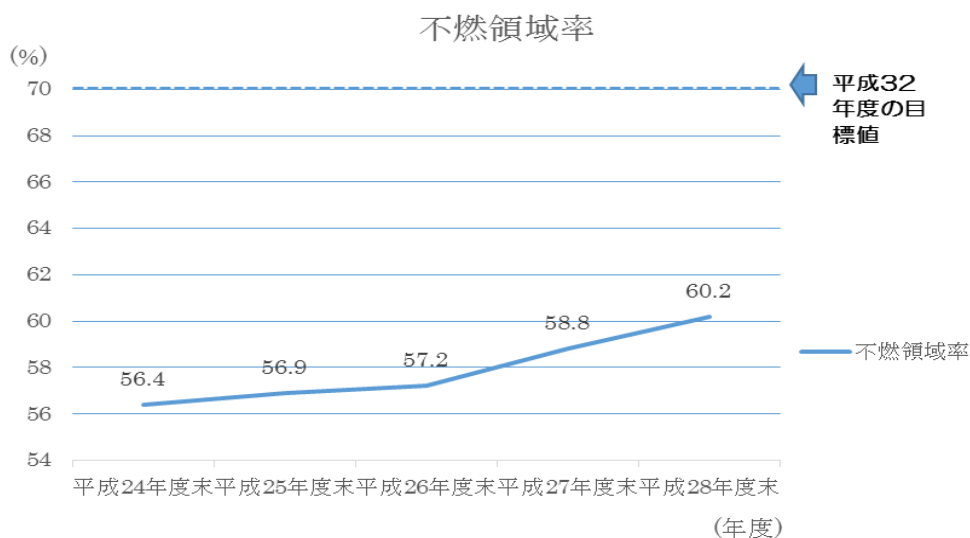
区 分	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
説明会・相談会の開催	7 回	13 回	5 回
参加人数	7 人	6 人	14 人
不燃化セミナー参加人数※	-	-	9 人
専門家派遣	4 件	4 件	5 件
まちづくりニュースの配布	14 回	10 回	5 回
戸別訪問	142 回	201 回	111 回
除却助成	1,000 千円	3,000 千円	8,000 千円
助成件数	1 件	3 件	8 件
設計助成	0 円	2,238 千円	3,766 千円
助成件数	0 件	3 件	5 件
建物調査・補償費算定・ 用地折衝	190m	190m	180m
用地取得	0 m ²	0 m ²	0 m ²
板橋区土地開発公社取得分	0 m ²	0 m ²	249.88 m ²

※不燃化セミナーは、平成 28 年度から開始

市街地整備課は、図表 13 のとおり、説明会・相談会の開催、まちづくりニュースの配布、戸別訪問等を実施し防災意識の向上を図っているが、費用負担の問題、家族間の意見の相違、権利関係の複雑さなどから不燃化が計画どおりに進んでいない。

不燃化特区では、平成 32 年度までに不燃領域率を 70%にすることを目標としているが、当地区の不燃領域率の推移は図表 14 のとおりである。

図表 14 不燃領域率の推移



※市街地整備課提供のデータを基に、監査委員事務局作成

図表 14 で見るとおり、不燃領域率を平成 32 年度までに 70%とし、燃え広がらないまちを実現するためには、不燃化への取組をさらに加速させる必要がある。

イ 大谷ロー丁目周辺地区（地区計画）

大谷ロー丁目周辺地区では、前述アに記載したとおり、不燃化特区の事業を実施しているが、同事業とは別に、区は、密集事業が終了した地区について、地域住民との協働により、まちづくり計画や地区計画²⁷の策定を推進することとしている。

不燃化特区と同一のエリアである大谷ロー丁目周辺地区においては、平成 26 年 8 月、まちづくり協議会が設立され、まちづくり計画の検討が行われた。

区は、協議会設立に向けた準備会等における町会説明、協議会

²⁷ 都市計画法に基づき、地区レベルの視点から道路、公園等の配置・規模や建築物の用途・形態等について、地区の特性に応じたきめ細かな規制を行う制度をいう。

の運営支援を通じた地域住民の意向調査やアンケート調査を行うとともに、懇談会やまちづくり通信による情報提供を行った結果、まちづくり計画が策定され、平成 29 年 3 月、大谷口一丁目周辺地区地区計画を都市計画決定した。

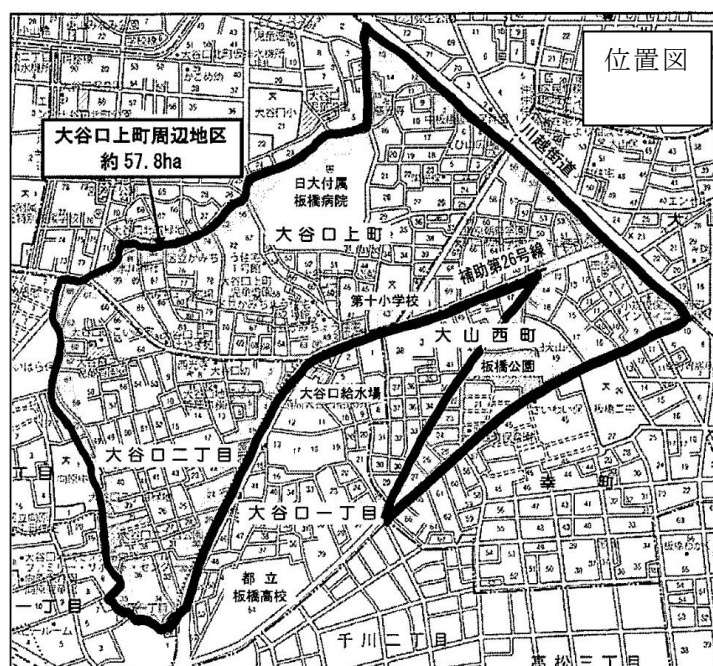
大谷口一丁目周辺地区における平成 26～28 年度の区の地区計画に関する活動状況は、図表 15 のとおりである。

図表 15 大谷口一丁目周辺地区における区の地区計画に関する活動状況

平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
<ul style="list-style-type: none"> ・地域事前説明・まちづくり準備会 3 回開催 ・まちづくり協議会 4 回開催 ・素案説明会 2 回 (46 人) 開催 ・まちづくり通信 3 回発行 	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり協議会 5 回開催 ・地区懇談会 2 回 (1 人) 開催 ・素案説明会 2 回 (3 人) 開催 ・まちづくり通信 4 回発行 ・関係機関 (都) との協議 3 回実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり協議会 2 回開催 ・原案説明会 2 回 (11 人) 開催 ・まちづくり通信 3 回発行 (うち 1 回は町会回覧板活用) ・関係機関 (都) との協議 1 回実施

※ () 内は、参加人数

ウ 大谷口上町周辺地区 (約 57.8ha)



参考：板橋区公式ホームページ

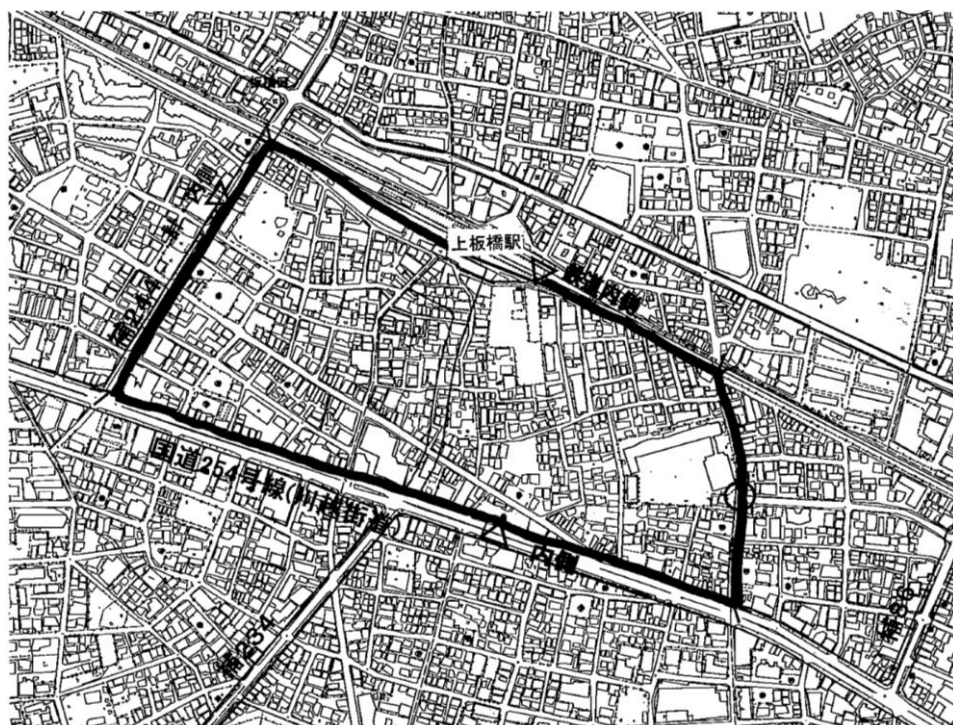
区は、平成5年、周辺との高低差があり地盤が非常に悪い上、傾斜地に不良住宅が密集する大谷口上町周辺に対し、密集事業としてコミュニティ住環境整備事業（約5.4ha）によるコミュニティ住宅建設等のまちづくり事業の取組を開始した。その後、新たな整備計画の検討が行われ、区は、個別ヒアリング調査や住宅改良事業導入の提案を行った結果、不良住宅が密集する区域（約0.56ha）に対し、平成14年度から平成21年度にかけて、住宅地区改良法に基づき不良住宅を全て除却し、生活道路等を整備の上、従前居住者のための改良住宅を建設した。この結果、当該地域における防災性は大幅に向上した。

大谷口上町周辺地区は、都の防災都市づくり推進計画の整備地域である大谷口周辺地域、防災再開発促進地区の大谷口地区の中に含まれ、板橋区基本計画2025では「新防火区域の指定」、密集事業終了後の「地区計画策定」が10か年の目標として定められている。

大谷口上町周辺地区では、平成28年7月、地域住民によるまちづくり協議会が設立され、まちづくり協議会5回開催、まちづくり通信3回作成など、同協議会の運営支援を通じた地域住民の意向調査、アンケート調査及び情報提供を行っている。

同地区については、協議会、地区部会等の検討を経た後、平成29年度中にまちづくり計画を策定し、区は、地区計画策定を目指し平成30年度から検討を開始する予定である。

② 上板橋駅南口地区（約 20.3ha）



参考：防災街区整備方針（平成 26 年 12 月 18 日東京都告示）の防災再開発促進地区位置図

上板橋駅南口地区は、古くから旧川越街道沿いに家並みがつくられ、次第に商店街も増え、暮らしやすい住宅地として発展してきた。その反面、狭あい道路が多く、木造住宅や店舗兼用住宅等が密集しており、火災や震災への不安を抱えていた。

同地区では、昭和 50 年代からまちづくりの機運が高まり、地域の住民は昭和 63 年にまちづくり協議会を設立し、平成元年 4 月、上板橋駅南口地区まちづくり計画を区に提言した。

区は、提言の内容を踏まえ、駅前広場の確保や木造住宅密集地区の住環境の改善及び商店街の活性化を目指し、平成 2 年 4 月から密集事業を開始（平成 21 年度終了）した。

上板橋駅南口駅前地区においては、平成 7 年、再開発準備組合（約 3.1ha）が設立され、区は、都市計画決定へ向け活動を進めたが、不参加署名運動により、平成 11 年、都市計画決定を中断した。

その後区は、再開発方針を見直し、区域を縮小の上、平成 16 年

11月には、上板橋駅南口駅前地区（約2.2ha）において第一種市街地再開発事業²⁸を都市計画決定した。

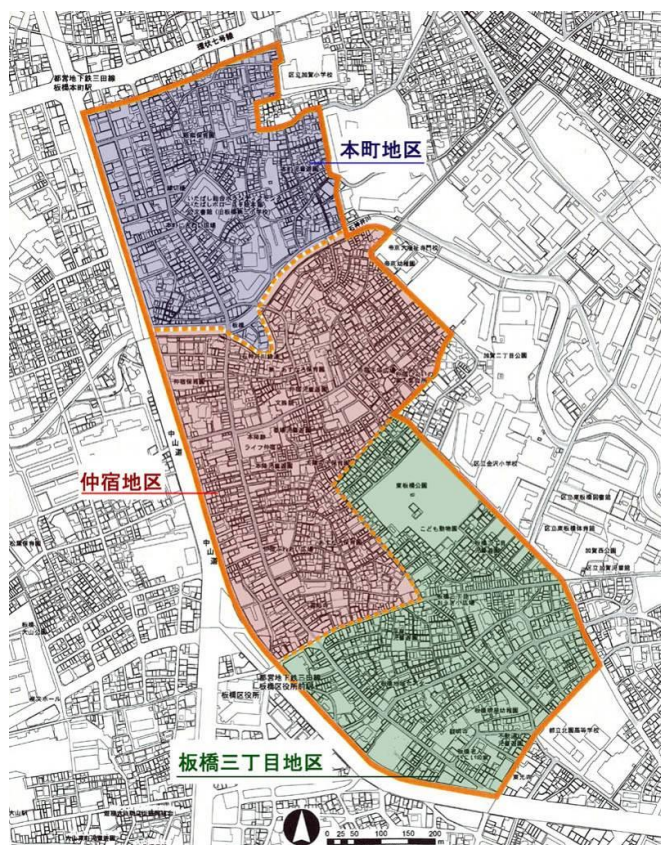
しかし、関係権利者との合意に至らず、いたばしNo.1実現プラン2015では抜本的な見直しが示され、板橋区基本計画2025では、「事業手法の決定後、事業量を決定」することとし、区は、事業手法を含めた関係権利者による自主的な合意形成を支援していくこととなった。

平成28年11月、地元主体でまちづくりのあり方が再検討され、平成16年都市計画決定の西街区（約0.5ha）を検討区域とする「上板橋駅南口駅前西地区協議会」と、西街区を除く約1.7haを検討区域とする「上板橋駅南口駅前東地区準備組合」が主体となってまちづくりの事業手法の検討を行っている。また、上板橋南口銀座商店街では、地区計画の導入を目標とした勉強会が開催されている。

上板橋駅南口地区においては、区は、平成2年度から平成21年度まで密集事業を実施し、不燃化建替えへの促進や防災意識の向上を図った。しかし、依然として狭あい道路や老朽木造建築物が存在するなど、課題が残っている。

²⁸ 関係権利者等の組合施行による市街地再開発事業をいう。

③ 仲宿地区（約 61.2ha）



板橋区公式ホームページより引用

中山道と旧中山道に沿って広がる仲宿地区は、中山道六十九次の第一宿「板橋宿」として古くから栄え、交通利便性も高い地域である。同地区内は、古い木造住宅等が密集し、道路・公園等の都市基盤も十分ではなく、防災上大きな不安を抱えていた。

区は、平成 2 年 4 月から密集事業（平成 2 ～ 22 年度）を導入し、平成 11 年度、平成 16 年度、平成 18 年度、平成 21 年度に事業延伸、事業計画の変更を重ねながら、老朽木造賃貸住宅等の建替促進及び道路や公園の整備を進めた。

区は、平成 21 年度から防災まちづくりを推進し、地区特性に合ったまちづくり計画を策定するため、区民との意見交換会やまち歩きを通じ認識した地域の課題について検討を開始した。

区は、本町地区、仲宿地区及び板橋三丁目地区を合わせた本地区のまちづくり協議会設立に向け事前会議を主導し、平成 22 年 7 月、

まちづくり協議会が設立された。

板橋区都市計画マスタープラン(第2次)では、仲宿周辺地区は、まちづくり推進地区に位置付けられ、「防災上安全な建物づくりと避難経路の確保をめざす」としていた。

区は、事務局としてまちづくり協議会の運営(7回開催)を支援するとともに、住民・地権者への意向調査、まちづくりだよりの発行(11回)、関係町会・商店会への説明等を重ね、都との協議を経た結果、平成25年6月、旧板橋宿周辺地区地区計画(約64.4ha)を都市計画決定した。

地区計画導入に当たり、旧中山道沿いの商店街の住民・地権者に対する意向調査アンケートでは、1,035部配布に対し回収は363部あり、回収率は約35.1%に上った。

住民の意向を受け策定された地区計画は、建築物敷地面積の最低限度を70㎡にすることにより住環境や防災性を向上させるとともに、防災上重要な路線の沿道では、壁面の位置の制限及び後退用地における工作物設置制限により火災の延焼防止、緊急車両の通行確保及び避難路の安全性を向上させることを目指した。

同年には、新たな防火規制区域の指定も受けており、不燃化促進も強化された。

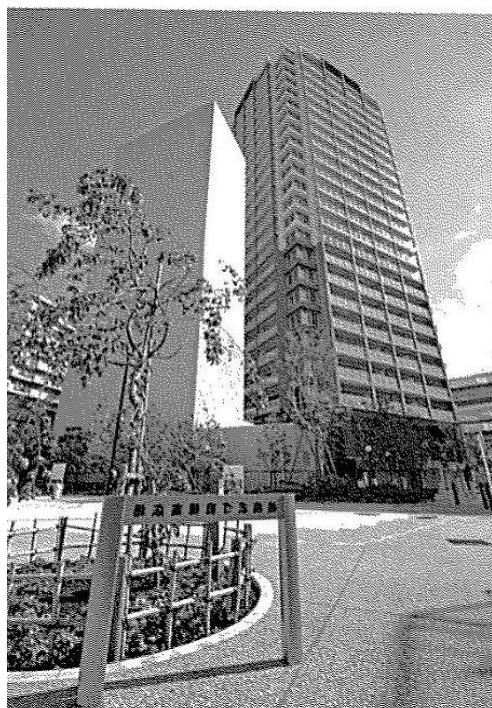
しかし、平成25年公表の地域危険度測定調査では、火災危険度が、最も危険な「5」ランクのうち、「4」となっており、防災上の課題が残っている。

一方、仲宿地区に含まれる板橋三丁目地区のうち、板橋三丁目3、4、5番の各一部(約0.4ha)については、昭和30年代までに建てられた建築物が8割近くを占め、老朽木造建築物が密集していたため、区は、平成15年に改正密集法で創設された防災街区整備事業を活用することとし、平成18年11月、都市計画決定した。

防災街区整備事業の施行者である事業組合は、区による支援の

下、同事業により、優れた防災性能を有する都市型住宅の建設と延焼防止及び避難機能上有効な防災公共施設²⁹である幅員6mの区道を整備した。このほか、区は、防災街区整備事業区域の土地の一部を事業組合から取得し、密集事業により板橋三丁目縁宿広場の整備も行った。

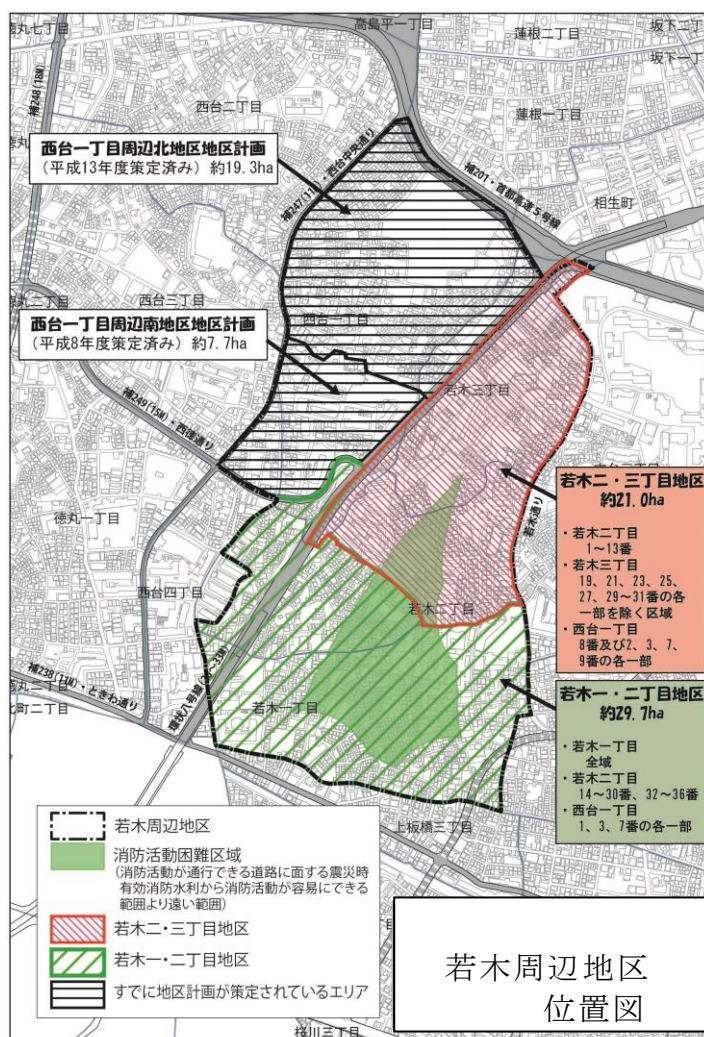
板橋三丁目地区の位置図及び都市型住宅（リビオタワー板橋）・板橋三丁目縁宿広場の様子は、下図のとおりである。



いずれも、板橋区都市整備部再開発課作成の板橋三丁目地区防災街区整備事業パンフレットより引用

²⁹ 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、公園等の公共施設で、防災再開発促進地区内又はその一帯に存在し、沿道周辺の建築物等と一体となって所要の機能が確保される公共施設等をいい、防災街区整備方針の中に位置付けられている。

④ 若木周辺地区（約 78.1ha）



参考：板橋区公式ホームページ

ア 西台一丁目周辺地区

西台一丁目周辺地区には、複雑な地形上に住宅が立ち並び、道路が狭く入り組んでいる地域がある。

同地区では、平成5年3月にまちづくり協議会が設立され、区は、同協議会の事務局として懇談会を開催し、検討案の提示、まちづくりニュースの発行等の支援を行い、地域住民とまちづくりについて検討してきた。しかし、北側と南側では土地利用状況が異なるため、北と南に区域を区分し検討が続けられた。その結果、平成9年2月には西台一丁目周辺南地区地区計画（約7.7ha）を

都市計画決定し、建築物敷地面積の最低限度を 75 m²とし、壁面の位置の制限を定めることにより住環境を向上させるとともに、区画道路の整備を行い消防活動困難区域の解消を目指すこととなった。

一方、西台一丁目北周辺地区（約 32.0ha）では、平成 13 年度から 22 年度まで、密集事業を実施し、老朽建築物や道路整備に伴う建築物の除却、未接道・接道不良住宅の共同建替促進、公園・広場等の公共施設整備を推進することとした。

事業推進に当たっては、区は、コンサルタント派遣や建替相談会の実施、助成制度や各種融資制度に関する情報提供等を実施した。

平成 13 年 11 月には、西台一丁目周辺北地区地区計画（約 19.3ha）を都市計画決定し、建築物敷地面積の最低限度を沿道地区では 100 m²、住宅地区では 75 m²とし、区画道路の整備とともに壁面の位置の制限を定め、密集事業と一体的に推進することにより消防活動困難区域の解消を目指すこととした。

イ 若木一丁目～三丁目周辺

若木一丁目～三丁目周辺は、武蔵野台地の一部に位置し、荒川の支流であった旧蓮根川によって侵食されて谷地が形成され、高低差のある地形となった地域である。同地域は、昭和 30 年頃から東京の高度成長とともに宅地化が進み、狭あい道路に沿った木造建築物が密集した住宅街である。

区は、平成 5 年、若木一丁目・二丁目の各一部を対象とする若木地区（約 18.1ha）において、コミュニティ住環境整備事業によるまちづくり事業（平成 5～26 年度）を開始した。

当初、コミュニティ住宅（区営共同住宅）整備案を地元提示し意見交換を重ねたが、理解を得られなかった。その後、区は、

アンケート調査、懇談会等を実施し住民の意見を集約した結果、密集事業により、道路用地取得、老朽建築物の買取り・除却を行い、道路や公園等の整備を行った。同事業の推進により道路沿道の老朽建築物の自主建替えが進み、避難路確保及び不燃化が促進された。

ウ まちづくり協議会

区は、個々に密集事業や地区計画によるまちづくりを進めてきたが、若木周辺地区においては、平成 18 年度の環状 8 号線供用開始により同路線沿道との一体的なまちづくりの取組が必要となった。

平成 21 年度からは、全面開通した環状 8 号線の若木周辺地区内にある板橋西地区沿道（15 ページ参照）において、区は、都市防災不燃化促進事業を導入し、避難路確保のための沿道不燃化を推進している。

また、平成 25 年 4 月には、区による支援の下、若木周辺地区まちづくり協議会が設立され、まちの将来像と長期的なまちづくりの方向性について検討した結果、平成 26 年 3 月、若木周辺地区まちづくり計画が策定された。

区は、同計画を踏まえ、新たな防火規制区域の導入と地区計画のないエリアにおける地区計画導入の取組を開始した。その結果、平成 27 年（平成 27 年 3 月区域指定告示）には新たな防火規制区域の指定を受け、都市防災不燃化促進事業（環状 8 号線板橋西地区）も交えた「災害に強い安全・安心なまちづくり」を推進していくこととした。

若木周辺地区のまちづくりに関する平成 25～28 年度を取組状況は、図表 16 のとおりである。

図表 16 若木周辺地区のまちづくりに関する取組状況

区 分	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
まちづくり協議会※ ¹	6 回 (延べ 102 人)	1 回 (12 人)	2 回 (延べ 15 人)	1 回 (4 人)
住民説明会	1 回 (11 人)	4 回 (住民延べ 21 人)	2 回 (住民延べ 15 人)	-
地区計画検討部会※ ²	-	5 回 (会員延べ 60 人) (傍聴者延べ 11 人)	4 回 (会員延べ 34 人) (傍聴者延べ 2 人)	5 回 (会員延べ 42 人) (傍聴者 0 人)
まちづくり協議会ニュース発行等	3 回	3 回	4 回 (地区計画 ニュース含む)	3 回 (地区計画 ニュース含む)
アンケート調査 (地区内外 居住者)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の課題、整備の方向性等について [6, 536 部配布、934 部回収、回収率約 14.3%] ・まちづくり計画(案)について [6, 342 部配布、63 部回収、回収率約 1.0%] 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画素案の方向性について [2, 990 部配布、380 部回収、回収率約 12.7%] 	<ul style="list-style-type: none"> ・若木一・二丁目地区地区計画素案たたき台について [3, 215 部配布、373 部回収、回収率約 11.6%] 	<ul style="list-style-type: none"> ・若木二・三丁目地区地区計画素案の方向性について [2, 226 部配布、313 部回収、回収率約 14.1%]
都等との協議	-	-	5 回	3 回

() 内は、参加人数

※1 会員数は 27 名

※2 若木一・二丁目地区の会員数は 27 名、若木二・三丁目地区の会員数は 17 名

図表 16 のとおり、まちづくり協議会出席者は徐々に減り、住民説明会、地区計画検討部会の出席者も少なく、アンケート調査の回収率は、いずれも低い状況にある。

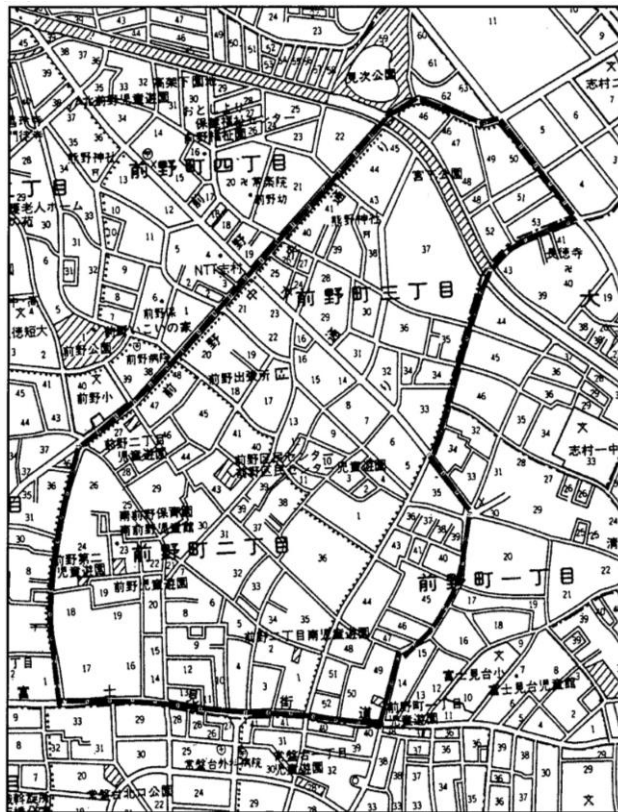
区は、若木周辺地区のうち、地区計画のない若木一丁目～三丁目のエリアを二つに分け、大谷口地区と同様、いたばし No.1 実現プラン 2018 において、密集事業終了後の地区計画策定を目標

として定めている。

消防活動困難区域の大部分を占めている若木一丁目・二丁目地区(43 ページ参照)については、先行的に地区計画導入の検討を重ねてきたが、土地所有者の同意が得られず、再検討を余儀なくされた。

区は、消防活動困難区域の解消のため、防災上重要な路線の沿道関係者に対しては、個別説明会や戸別訪問を実施しているが、地域住民の関心を高めるための方策をさらに検討し、働きかけを行っていく必要がある。

⑤ 前野町地区 (約 53.5ha)



平成 18 年都市整備部再開発課作成資料より引用

前野町地区は、戦後の特需景気や高度経済成長を背景に中小の工場が数多く立地し、工場従業員・家族の住宅も建設され、住宅と工場の混在する密集市街地が形成された。昭和 40 年代に入り、公

害問題に関する規制強化により、大規模工場の地方移転が進展し、その跡地が大型の中高層共同住宅に転用され、十分な都市基盤整備が行われないうち中小工場と共同住宅等が混在していた。

区は、平成6年、住宅と工場が混在している地域において工場の建替支援等を行い、住宅と工場が共存できるまちづくりを目指し、住工混在地域総合整備モデル事業を行った。

同事業では、行政指導の基準として、工場建替誘導指針を定め、前面道路からのセットバック、建物の不燃化、敷地内緑化及び公害防止の万全化を強く指導していくこととした。

また、住工共存にふさわしい工場建替えに対しては、各種融資制度の情報提供を行うほか、工場建替コンサルタントの派遣、建替時の建築設計費・建物除却費の一部助成及び仮作業場の確保の支援を行った。

このほか、情報交換や異業種交流等を通じて地域の発展に結びつけていくことを目的に、区と前野町地区で操業している工業者が中心となり前野町工業者まちづくり研究会を開催した。

住工混在地域総合整備モデル事業が平成8年に終了した後、区は、平成8年度から平成17年度までの間、密集事業として、木造賃貸住宅地区整備促進事業（住工型）を行い、住宅や工場の建替えに合わせた道路整備、公園の設置、建替促進事業による補助を実施した。

また、工場跡地のマンション開発により、歩道、広場、防火貯水槽、防災備蓄倉庫等が整備された結果、不燃領域率は58.0%から74.3%に改善し、当該地区の住環境や防災性は向上した。

しかし、地区内には依然として老朽建築物が密集する地域があり、狭あい道路も多く、解決すべき課題がある。

⑥ 大山駅周辺地区（約 81.0ha）



大山まちづくり総合計画（平成 26 年 3 月発行）より引用

大山駅周辺地区は、東武東上線大山駅を中心に、活気とにぎわいのある商店街が広がり、公共公益施設が多数立地する利便性の高い地区である。一方、地区内には、鉄道による地域分断、老朽木造建築物の密集による災害に脆弱な市街地が残るなど改善すべき課題がある。

区は、板橋区都市計画マスタープラン（第 2 次）において、大山駅周辺地区を「まちづくり推進地区」として位置付け、補助第 26 号線と沿道周辺の一体整備、東武東上線の立体化、地区計画に基づくまちづくりと街並みルールづくり等を取組方針とし、様々なまちづくり事業を実施している。

また、平成 21 年 6 月には、地元商店街や町会役員等を構成員とする大山駅周辺地区まちづくり協議会が設立された。同協議会は、平成 24 年 3 月、「大山駅周辺地区まちづくりマスタープラン」をとりまとめ、都市計画へ反映させるべく区に提言を行った。

区は、同協議会の提言を受け、平成 26 年 3 月、大山まちづくり総合計画³⁰ を策定し、平成 45 年までの 20 年間のスケジュールを示した。同スケジュールにおける防災まちづくり推進の方針としては、木密地域不燃化 10 年プロジェクトの実施、補助第 26 号線の整備と一体となった沿道まちづくり、地区計画の導入が掲げられている。

ア 大山駅周辺西地区（不燃化特区）（約 9.6ha）



板橋区公式ホームページより引用

大山駅周辺西地区は、平成 28 年度末で不燃領域率が 70.3%と比較的高いが、市街地の延焼を遮断し安全に避難が行える道路ネットワーク・避難経路の確保とともに、老朽木造建築物が密集し都市災害に脆弱な市街地の解消が課題となっていた。

区は、大山まちづくり総合計画に基づき、大山駅西周辺について、都へ木密地域不燃化 10 年プロジェクトの実施申請を行い、平成 26 年 4 月、不燃化特区の指定を受けた。

大山駅周辺西地区（不燃化特区）のコア事業は、ピッコロ・ス

³⁰ 策定から 20 年間のスケジュールで、地域と協働しながら「文化交流拠点に相応しい、交通基盤整備や鉄道立体化により利便性に優れ、誰もが暮らしやすく、にぎわいに満ちた安心安全なまち」の実現を目指し、大山駅周辺地区のまちづくりを進めるための計画をいう。

クウェア周辺地区における市街地再開発事業等の推進で、不燃化特区事業による主な整備方針は、次のとおりである。

- 補助第 26 号線を延焼遮断帯として整備し、沿道の不燃化を促進
- 市街地再開発事業等の実施による不燃化の促進
- 木造建築物の面的な不燃化を進めるための建替支援策の導入

不燃化特区事業により行う助成・支援の主な内容は、図表 17 のとおりである。

図表 17 不燃化特区事業により行う助成・支援の主な内容

区 分		助成内容
助 成	老朽建築物の除却費助成	限度額 100 万円 (平成 29 年度から、一部、150 万円に引き上げ)
	老朽建築物の建替工事設計・監理費用の助成	限度額 100 万円
	老朽建築物を除却した更地への管理柵設置費用の助成	限度額 25 万円
	建替えを行った住宅や老朽住宅を除却した更地に係る固定資産税・都市計画税	5 年間減免
支 援	建替相談会開催、専門家派遣等	

不燃化特区事業の平成 26～28 年度の実績は、図表 18 のとおりである。

図表 18 不燃化特区事業の実績

平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
<ul style="list-style-type: none"> ・チラシ配布 1 回 ・アンケート調査 (地区内外居住者) (2,004 部配布、222 部 回収、回収率約 11.1%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・説明会 2 回 延べ 21 名 ・まちづくりニュース の配布 1 回 ・チラシ配布 2 回 ・戸別訪問 26 件 	<ul style="list-style-type: none"> ・除却助成 2 件 助成 1,998,000 円 ・設計助成 1 件 助成 1,000,000 円 ・不燃化セミナー 1 回 ・まちづくりニュー スの配布 1 回 ・チラシ配布 2 回 ・戸別訪問 61 件

大山駅周辺西地区においては、補助第 26 号線(大山町付近 0.4 km) が、平成 24 年度に特定整備路線に選定される一方、平成 26 年度に都の防災街区整備方針に基づく防災公共施設に指定され、災害時の延焼遮断帯や避難路、緊急車両の通行路として防災性の向上を目指している。

本地区では、都実施の補助第 26 号線整備に伴う用地買収後の残地の効率的な土地利用及び沿道建物の共同化・不燃化並びに事業実施に伴う生活再建に向けたサポート業務(全額都費負担)も同時に実施している。

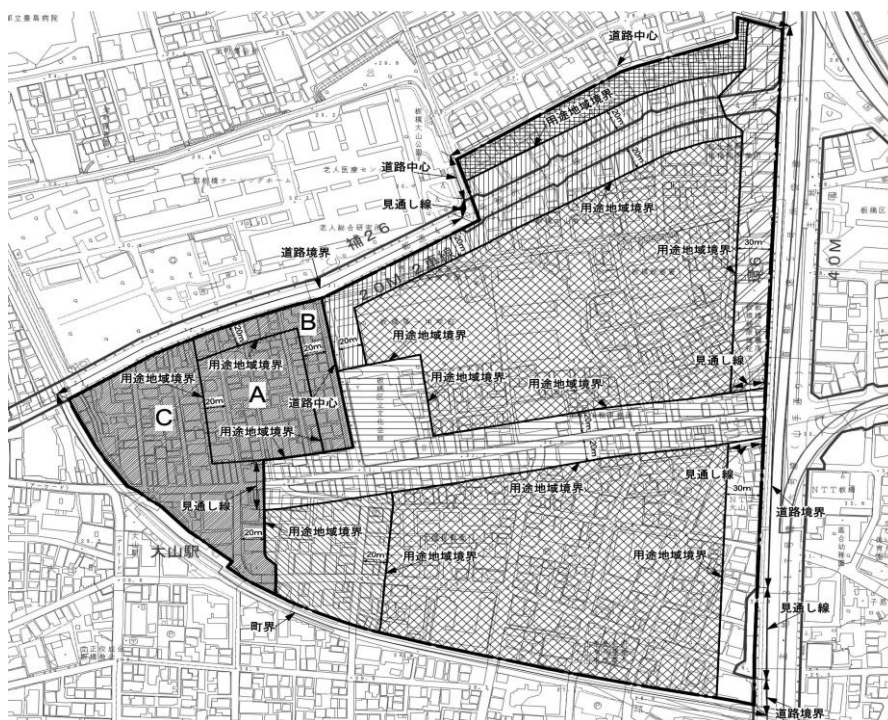
区は、各事業と連携し、計画的に不燃領域率向上に寄与する都市施設の導入、共同化の促進、老朽建築物除却、建替促進等を図るため、平成 29 年 3 月、不燃化特区の整備プログラムを変更し、現地相談ステーションの管理・運営やまちづくりコンサルタント派遣等の支援を強化した。

拠点整備課は、事業の周知を図るため、不燃化特区内全域を対象に全件登記簿を確認の上、補助第 26 号線や再開発に係る建物を除いた老朽木造住宅の居住者(所有権登記)を対象に戸別訪問を実施した。

平成 28 年度の訪問件数は 61 件であったが、訪問の時間帯が平日の昼間ということもあり、対象者の半数に会うことができなかったという。

今後は、対象者に対し、事業の内容、意義を十分理解してもらうため、夜間や休日の訪問も検討する必要がある。

イ 大山駅東地区（約 22.4ha）



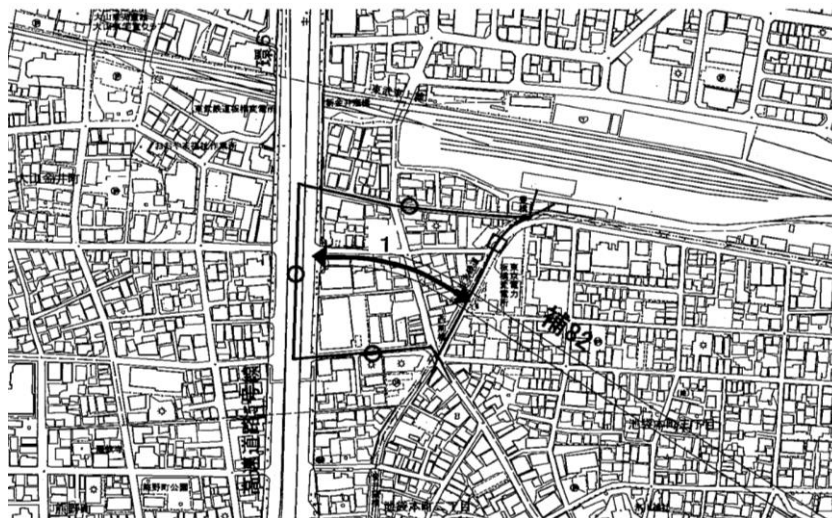
板橋区公式ホームページより引用

大山駅東地区では、「来たくなる・歩きたくなる・住みたくなる」まちの実現を目指し、平成 24 年 9 月、大山駅東地区まちづくりの会が設立された。

同会は、まち歩きなどを実施しながら地域の魅力と課題を整理した「まちづくり作戦マップ」を作成し、同マップをもとに地区計画の検討を行った。その結果、区は、平成 27 年 12 月、大山駅東地区地区計画を都市計画決定した。

同地区計画は、本地区北側の補助第 26 号線沿道の地区では延焼遮断帯の形成による不燃化を図る一方、東側の山手通り沿道の地区においては、災害時の救急・消火活動等を支える広域幹線道路の沿道として防災性の高い中高層の複合市街地の形成を図ることなどを方針として定めた。

⑦ 大山金井町地区（約 1.9ha）



防災街区整備方針（平成 26 年 12 月 18 日東京都告示）の防災再開発促進地区位置図より引用

大山金井町地区は、大山金井町環状 6 号（山手通り）から大山金井町豊島区境のエリアに至る補助第 82 号線沿道周辺の地区で、平成 26 年 12 月に都防災街区整備方針に基づく防災再開発促進地区に指定され、補助第 82 号線は防災公共施設に位置付けられている。

補助第 82 号線については、都の防災都市づくり推進計画において、延焼遮断帯の形成と避難機能の確保を図るため特定整備路線に指定されている。

区は、平成 28 年度、都市防災不燃化促進事業の導入調査を実施し、地域の現況調査や沿道の関係権利者に対する建物建替えの意向調査等を行った。

II 検討・改善を求める事項

着眼点1 災害に強いまちづくりに関する事業は計画的に行われているか。

1 都市防災不燃化促進事業の計画的推進

都市防災不燃化促進事業は、建替相談会における相談件数が少なく、建替助成の件数も板橋区実施計画の目標を下回り、多額の予算減額措置を毎年行っている。

実績が上がらない原因を分析し、計画目標達成に向け取り組む必要がある。(P17 関係) (市街地整備課)

2 危険ながけ・よう壁の解消

がけ・よう壁安全対策工事助成事業については、助成実績が少ない原因を調査・検討し、危険ながけ・よう壁の解消に取り組む必要がある。

(P25 関係) (建築指導課)

着眼点2 災害に強いまちづくりについて区民の理解の促進は図られているか。

1 未耐震の木造住宅及び非木造建築物の一層の耐震化推進

区内には、依然として約2万戸を超える未耐震の木造住宅、非木造建築物が残っている。市街地整備課は、災害に強い安心・安全なまちづくりを促進するため、より一層区民の理解を深め、耐震化推進に取り組む必要がある。(P22、P24 関係) (市街地整備課)

2 消防活動困難区域の解消

区は、消防活動困難区域の解消のため、防災上重要な路線の沿道関係者に対しては、個別説明会や戸別訪問を実施しているが、地域住民の関心を高めるための方策をさらに検討し、働きかけを行っていく必要がある。

(P47) (市街地整備課)

Ⅲ 総括意見

以上、「災害に強いまちづくり」について指摘し、検討・改善を求めてきたが、最後に総括的な意見を述べる。

板橋区が安心・安全で魅力あるまちとして再生し、「東京で一番住みたくなるまち」になるために、区内各地区のまちづくりはどう進めるべきかという観点から監査を進めてきた。

対応策の一つとして、地域の歴史やまちづくりの経緯、各地域特有の課題の実情等に精通した職員を育成することが重要であると考えます。

今回の監査を通じ印象に残ったのは、長いまちづくりの歴史や実績について、詳細を説明できる職員が少なく、事業実績に関する資料も未整理のものが多く見受けられた。

まちづくりは、建築物の建替えや都市施設の更新など、数十年の長い時間経過の中で実現されることが多い。しかも、板橋区の住宅密集地域における災害危険度の解消には、地域住民と区が互いに協力し、長い時間をかけて修復していくまちづくり手法がとられている。

地域住民との信頼関係を築き、協働のまちづくりを進めるためには、各地域のまちづくりの歴史や意見交換の経緯などを大切にし、まちづくり事業の実施の段階で丁寧な説明と手続を行うことが必要である。

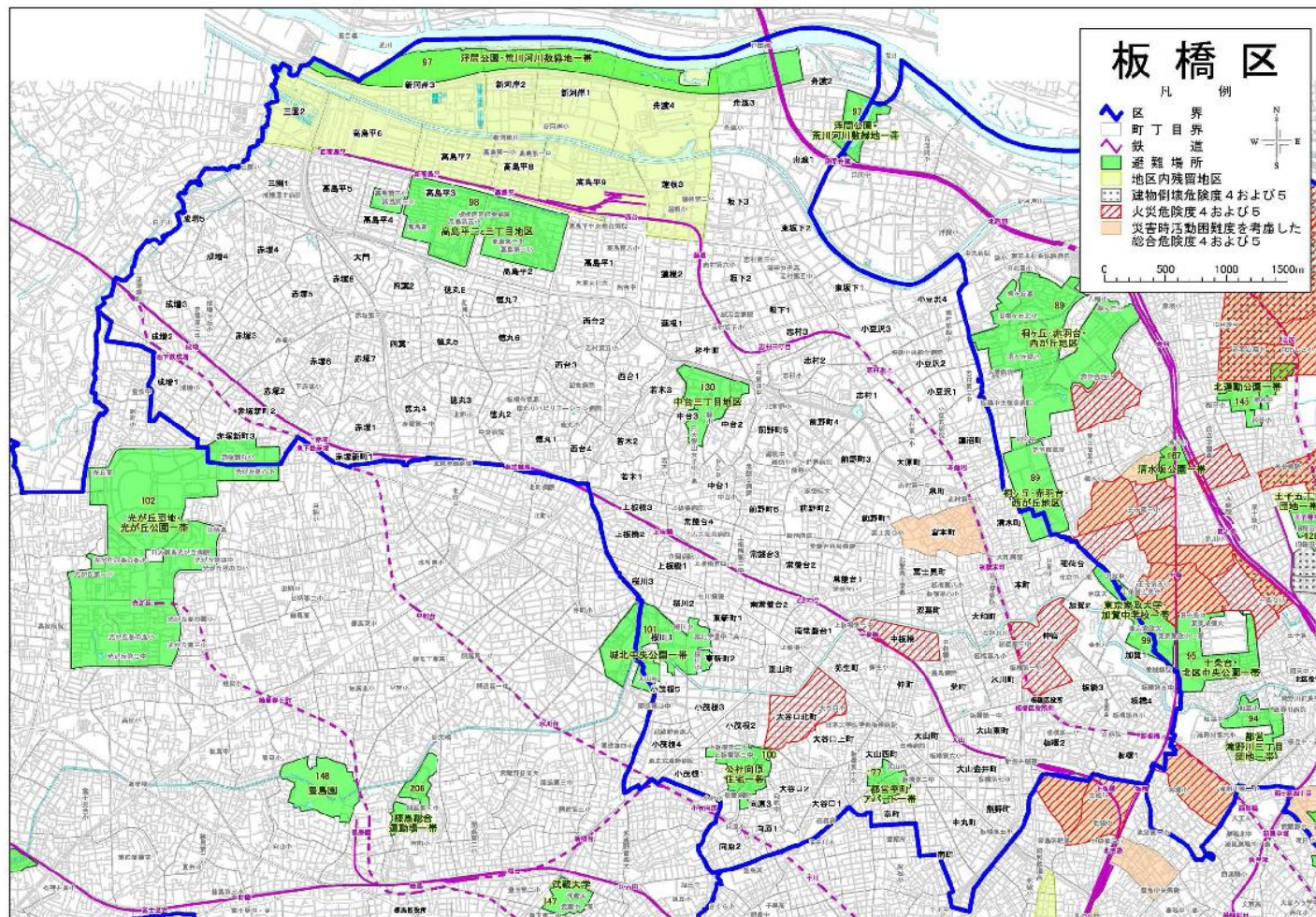
都市整備部各課の技術職員だけでなく、施策連携を行う全ての職員を対象に、区内各地域のまちづくりや地域課題の実情、地域住民との協働などに関する研修を行うなど、区の地域づくりに関わる人材育成に努める必要がある。

また、効果的なまちづくり事業を進めるためには、老朽住宅の建替えや狭あい道路の拡幅整備を長い期間をかけて実施するだけでなく、時には人材や経費を集中的に投入して、効率的・効果的な事業を進めることも必要である。財政負担や組織連携、人材配置などメリハリのある施策を検討してほしい。

さらに、必要に応じて、国や都に対し、新たな施策提案や財源措置の要請を行うことも検討する必要がある。

今後もそれぞれの事業を推進し、確かな実績を蓄積することにより、区民の生命・財産を守り、災害に強い安心・安全なまちづくりを着実に進められることを望む。

卷末資料



東京都都市整備局ホームページ地域危険度マップより引用

平成 29 年度 第 1 回 行政監査結果報告書

「災害に強いまちづくりについて」

(平成 30 年 1 月発行)

刊行物番号

29-127

発行 板橋区監査委員事務局

住所 板橋区板橋二丁目 66 番 1 号

電話 03-3579-2661

再生紙を使用しています