

不燃化助成制度の見直しの考え方について

1. 背景

不燃化促進事業については、昭和54年の開始から45年が経過し、区南部の幹線道路などで不燃化率70%が超え、延焼遮断帯（※1）が形成されてきているものの、区北部においては、未形成の路線がまだまだ多い状況にある。

また、区は、平成25年度から、「木密地域不燃化プロジェクト」による建替え助成にも取り組み、面的な不燃化を進めてきているが、局所的には、大きな延焼クラスター（※2）を依然として抱えている。

さらに、昨今の建設費の高騰や建物所有者の高齢化による建替え意欲の低下などによって、老朽建築物の建替えが進まず、不燃化助成の実績はコロナ禍以降、伸び悩んでいる。

こうした中、東京都は、令和6年度に「防災都市づくり推進計画基本方針」を改定し、令和12年度までにすべての整備地域の不燃領域率を70%とする目標を掲げるとともに、不燃化特区制度について、令和8年度から令和12年度までの5年間延長することとした。

※1 延焼遮断帯：地震に伴う市街地大火の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及び耐火建築物等で構成される带状の不燃空間

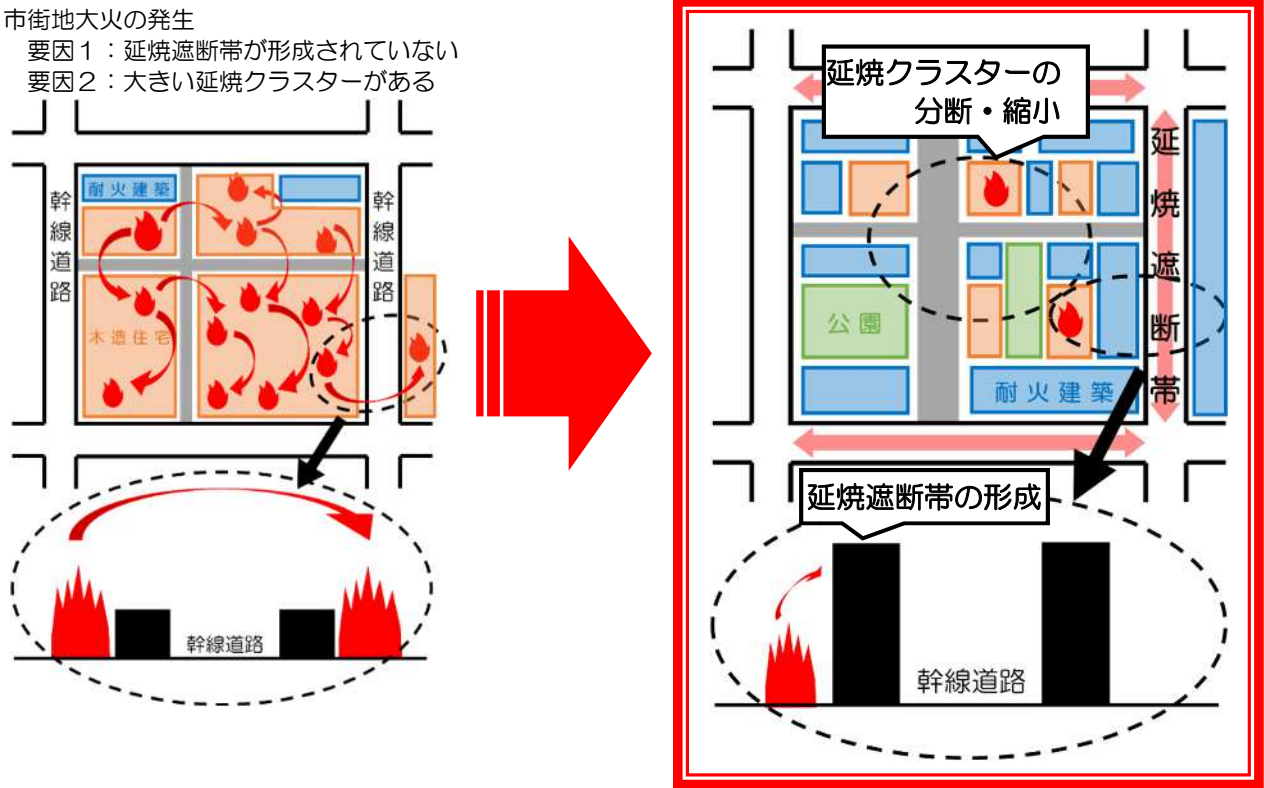
※2 延焼クラスター：地震に伴う火災が発生した際に、延焼する可能性のある想定範囲

2. 目的

震災に強い、燃えない、安全なまちづくりを進めていくためには、市街地において、延焼遮断帯を形成するとともに、延焼クラスターの分断・縮小を図っていくことが重要である。

このため、不燃化の現状や東京都の方針改定を踏まえ、『延焼遮断帯の形成』と『延焼クラスターの分断・縮小』の両面で強力に推進させる方策を講じることが必要であるとの考えに基づき、不燃化の促進につながる助成制度の見直しについて検討していく。

“震災に強い、燃えないまち”のイメージ



3. 学識経験者へのヒアリングの概要

区内の不燃化の現状や今後の促進に向けて、学識経験者へのヒアリングを実施した結果、局所的に改善が必要な地域（延焼クラスター）の重点化、延焼クラスターの分断に資する特定路線の絞り込み、戦略的に不燃化促進を図る助成制度の必要性などについて、専門的な見地からご意見をいただいた。

4. 見直しの考え方

（1）助成制度の見直し

『延焼遮断帯の形成』に向けては、延焼遮断帯が形成されていない路線の不燃化を重点的に進めるため、助成額と対象区域の見直しを行う。

『延焼クラスターの分断・縮小』に向けては、面的な不燃化を加速させるため、現行の不燃化特区の助成制度とともに新たな区域の設定など、見直しを行う。

■『延焼遮断帯の形成』のための実現方策（不燃化促進事業）

- ①助成額の見直し：工事費の上昇と建替え促進効果を見込んだ助成額及び除却加算額
- ②対象区域の見直し：沿道の不燃化率70%を目安に事業継続を判断する。（対象区域から除外される区域について、一定の猶予期間を設ける予定とする。）

■『延焼クラスターの分断・縮小』のための実現方策（木密地域不燃化プロジェクト等）

- ①制度の継続：不燃化特区延伸による不燃化助成の継続
- ②新たな助成制度の創設：新たに集中的に支援する地域を設定し、助成制度を創設する。
- ③除却制度の実施：不燃化特区及び新たに設定する地域において、除却助成を実施する。
- ④助成額の見直し：工事費の上昇と建替え促進効果を見込んだ助成額
- ⑤加算メニューの創設：
 - a. 多世帯同居及び子育て世帯による建替えに対する加算制度
 - b. 特定路線における耐火建築物への建替えに対する加算制度

■事業期間

5年間とする。

（2）新たな指標の設定

これまで、不燃化率を活用し『延焼遮断帯の形成』の進捗を確認してきたが、『延焼クラスターの分断・縮小』の進捗を確認する指標として、新たに「不燃領域率（※3）」の採用を検討する。目標については、東京都防災都市づくり推進計画に位置付けられている整備地域内の町丁目すべてにおいて、令和12年度までに不燃領域率70%（※4）以上を達成することとする。

※3 空地率と不燃化率の2つの指標により算出する。木造準耐火建築物や道路・公園・緑地等を評価する。（東京都防災都市づくり推進計画で採用されている指標）

※4 シミュレーションにより、延焼による焼失率がほぼゼロになると考えられている数値（建設省総合技術開発プロジェクト報告書（昭和58年）による。）

5. 更なる取組

（1）不燃化助成制度の普及啓発

- 説明会・相談会等の開催
関連団体等への説明会や建替えを検討している方への相談会を実施する。
- 戸別訪問等
まちづくり公社と連携を図り、戸別訪問等を実施する。

（2）コミュニティ住宅の仮住まいへの活用

木造密集市街地内の建替えを促進するため、コミュニティ住宅を活用する。ついては、不燃領域率の向上に資する木造準耐火建築物への建替えに対して、一時使用できるよう規定の整備を行う。

（3）防災街区整備事業の推進

防災街区整備事業は、共同建替えによる延焼遮断帯の形成と木造密集市街地の解消に大きく寄与することから、まちづくり公社や事業実績を有する民間ディベロッパー等と定期的に意見交換を実施し、事業効果の大きい不燃化特区内における新たな事業候補地の掘り起こしを積極的に行う。

6. スケジュール（予定）

令和7年度	3月	条例改正及び要綱新設・改正 （助成額の見直し、新たな助成制度の創設など）
令和8年度	4月～	新制度スタート 説明会等の実施