

## 白鬚東 都営白鬚東アパートほか

東京都  
墨田区

都施行 (27.60ha) 昭和57年6月工事完了

## 亀戸・大島・小松川 小松川グリーンハイツほか

都施行 (98.67ha) 2022年3月工事完了予定 (第三地区)

### 防災拠点整備のマスタープランに基づいた大型防災事業

#### 地区選定の主旨

東京都は昭和44年に、木造密集市街地が広がり防災性に課題のある江東地区において住民が震災時に避難できる広場を有する大規模な防災拠点の整備を目的として「江東再開発基本構想」を策定した。この構想に基づき、白鬚東、白鬚西、亀戸・大島・小松川の3地区で市街地再開発事業による防災拠点整備が実施された。各地区で、幹線道路や広大な避難広場が確保されるとともに、耐火中高層の集合住宅、各種の公共公益施設、店舗、工場等が整備され、市街地の環境が劇的に改善された。

防災拠点整備のマスタープランに基づき、公共団体施行で地域の環境を一変させた、地区面積合計175haにも及ぶ他に類を見ない大規模事業である。

#### 白鬚東地区

##### 都施行再開発事業の経緯

昭和39年6月に起きた新潟地震 (M7.5) は、地盤地震ともいわれ、地盤液化現象による鉄筋コンクリート構造物の倒壊、橋梁の落下、鉄道の破壊、石油コンビナートの炎上など、都市災害の脅威を見せつけ、人々に大きな影響を与えた。この地震が、東京の江東地区の地震災害に対する本格的な検討の始まりとなった。

東京都は、昭和44年8月、都の関連部局による江東再開発プロジェクトチーム (事務局: 首都整備局) を設置し、これまでの基本的研究成果を実施に移すべく検討を加え、同年11月に「東京都都市改造会議」 (議長: 副知事) において、「防災6拠点構想」とも呼ばれる「江東再開発基本構想」を決定した。

防災拠点の選定条件として、

- ① 避難距離は、避難命令が出てから30分以内に到着可能な1.2km以内とする。
- ② 避難人口は、有効避難広場1㎡あたり1人とする。
- ③ 防災拠点面積の最小は、輻射熱、熱気流等に対する安全面から約50haとする。
- ④ 事業の早期完成を図るため、公共用地、工場跡地等の移転可能、買収可能な用地の多い場所とする。

## 白鬚西 けやき通り南式番館ほか

東京都  
荒川区

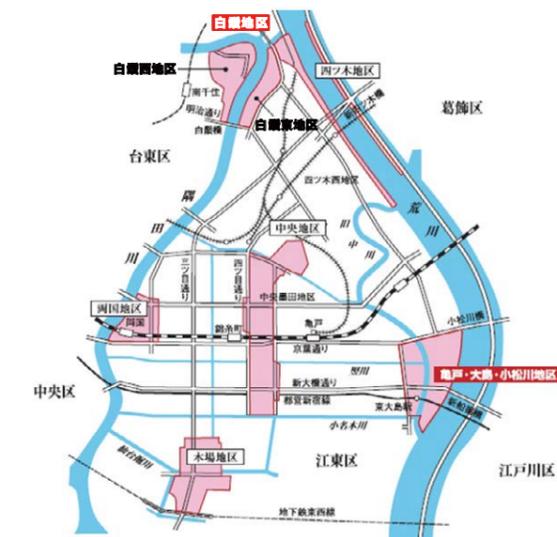
都施行 (48.79ha) 平成21年3月工事完了

東京都  
江東区・江戸川区

以上の条件に適合する地区として、白鬚、四ツ木、亀戸・大島・小松川、木場、両国、中央の6地区が選定された。

6拠点のうち、白鬚地区 (東・西地区) 及び亀戸・大島・小松川地区は市街地再開発事業で実施することとなった。

##### 江東地区防災拠点位置図



##### 再開発の目的と概要

白鬚東地区は、東京都の東部を流れる荒川と隅田川に挟まれた、いわゆる江東デルタ地帯の最北端に位置する約27.6haの地域である。

この地域は、従前、大規模な工場があったが、昭和40年代前半に移転し、その跡地を利用して、防災拠点の整備を進めることにした。

環状第4号線と補助第119号線を拡幅整備するとともに、補助第119号線に沿って防火壁的役割を持つ高さ40mの住宅棟を連続的に配置し、その内側 (隅田川側) には約10haの公園を設け、大震災時の避難広場を設置した。この避難広場は、平常時、一般公園・運動公園として利用し、災害時には、約10万人の

都民が避難し、生命の安全を守る場所として整備された。

昭和47年の都市計画決定時点の人口は2,396人、世帯数が867世帯であった。このうち、土地建物所有者は183人、借地建物所有者は101人、借家権者は403人と借家人が約6割を占めている状況であった。

住宅整備については、権利者が床を取得する権利床住宅を102戸、保留床として160戸、借家人のための再開発住宅等を1,295戸整備したほか、東京都住宅供給公社の自主開発として187戸整備している。

また、当地区内には、店舗、小・中学校、幼稚園、保育園、作業所、工場等のほか公益施設等を配置した。



事業完了後の白鬚東地区

##### 白鬚東 配置図



### 事業の評価

事業施行前は、大規模工場跡地と老朽木造住宅、商店、小工場等の混合密集地帯となっており、地震等による大火災、水害等に対して無防備の状態であったが、延焼遮断帯となる建物を連続的に配置し、その内側には約10haの公園を設け、大震災時の避難広場とすることにより、地域の防災性が飛躍的に向上し、生活環境の向上が図られた。

建物の整備計画は、補助第119号線に沿い、かつ、前面沿道建物から約50m以上離れた位置に連続的に配置した住宅棟で、高さ約40mの鉄骨鉄筋コンクリート造とすることで、巨大な防火壁として都市火災による輻射熱や熱気流等から隅田川沿いの避難広場の安全性が確保されている。

特に、防災施設として、住宅バルコニー側に防火シャッターや高熱から守るためのドレンチャー（水幕装置）などの施設を整備するとともに、建物の棟と棟の間に防火壁を構成するため、ゲート部やブリッジ部に鋼製扉やシャッターを設け、非常時に

は閉鎖する仕組みとなっており、これらの防火施設がユニークであるということで、モデル地区として多くの視察者が訪れている。また、地盤高をAP+3.5m以上としていることから、浸水対策も強化されている。



シンボルタワー 纏（まとい）を模したオブジェ

### 再開発後から現在までの状況

当地区は現在に至るまで地域の防災拠点として機能しており、墨田区堤通二丁目全域の8つの自治会からなる白鬚東自治会連合会では、毎年、「白鬚東地区合同防災訓練」を実施している。

訓練では、強い揺れによるケガを想定した応急手当や救命処置、初期消火訓練、災害用トイレ設置や非常食の炊き出し訓練等を行っており、現在でも防災意識の高い地域となっている。

当地区内では、権利床住宅及び再開発住宅等による住宅整備により、1,744戸の住宅が整備され、隅田川の対岸である白鬚西地区へは水神大橋及び白鬚橋で行き来ができることから、水辺を介して環境整備された活気あふれるまちへと変貌している。



AEDを使用した応急手当訓練



非常食の炊き出し訓練

## 白鬚西地区

### 再開発の目的と概要

白鬚西地区は、東京都荒川区の東端に位置し、大きく曲がる隅田川とJR貨物隅田川駅に囲まれた、面積約48.8haの地域である。

当地区は、「汐入」と呼ばれる住宅・店舗・工場が混在する木造住宅密集市街地で、以前は多くの住民が居住していたが、戦災を免れた建物は老朽化が進むとともに、道路も狭く、大規模紡績工場の移転に伴って人口が大幅に減少し、防災性の向上と地域の活性化が課題となっていた。

このような状況から、安全で快適な生活環境の整備、地域特性に配慮した経済基盤の強化等を目的として、混在していた住宅、店舗、工場等の集約による用途純化を図りながらの不燃中高層化、学校、保育所、警察・消防施設、病院などの公共施設と災害時に12万人が避難できる広場を計画した。

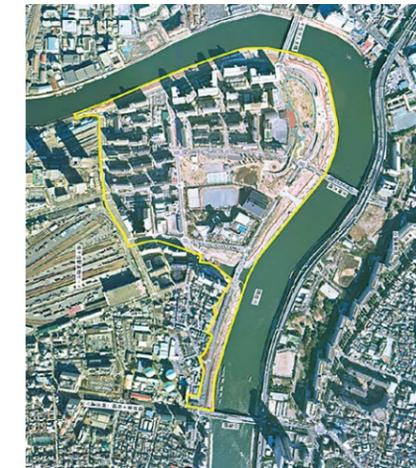
昭和58年の都市計画決定時点の人口は4,131人、世帯数は1,471世帯であった。このうち、土地建物所有者は188人、借

地建物所有者は571人、借家権者は954人と借家人が約6割を占めている状況であった。

住宅整備については、権利者が取得する権利床住宅（1,016戸）や借家人のための再開発住宅等（1,175戸）を整備し、それ以外の施設建築物は、特定建築者を活用し、民間事業者（2,206戸）により整備されている。



従前（昭和40年）



従後（平成22年）

### 事業の評価

災害時に広域避難広場となる都立汐入公園は、隅田川スーパー堤防と一体化していることから安全で親水性が高く、応急仮設トイレや備蓄倉庫等の防災施設を備えている。また、公園に隣接して、水道の配水施設（10万トン）と災害時に応急給水の拠点となる給水所を整備し、この避難広場の安全性を高めている。

道路は、災害時の円滑な避難を考慮して幅員12m以上とし、地区幹線として都道3路線、生活道路として荒川区道12路線を整備することにより、地区内外へのアクセスが向上し、防災拠点としての機能が確保され、防災性が飛躍的に向上している。

これにより、災害時には最大約12万人が避難できる防災拠点が完成し、地元、リバーパーク汐入町会長からも、東日本

大震災時に地区内の建物及び道路などの被害状況を調査したが、大きな被害は無かったことから、「再開発をやって本当に良かった。昔の汐入だったら自分達の家も倒れてしまった。火が出たらひとたまりもなく、汐入は全滅だった」と感謝されている。

施設建築物は、「まちなみ景観計画」のイメージカラーである「オールド・ローズ」を低層部に色分けすることで、かつてのまちなみを再現した。

また、住宅棟の配置については、住民要望を受け、日照・居住条件など良好な住環境に配慮し、できる限り南向きの住棟となるように計画され、隅田川リバーサイドの景観と調和し、親しみやすい、魅力ある住空間が創出された。



事業完了後の白鬚西地区

再開発後から現在までの状況

平成5年に事業区域内の町会が一つになり、「リバーパーク汐入町会」が発足され、事業完了時には地区内全ての世帯（約4,300世帯）で構成され、再開発事業により、新たにやってきた住民を巻き込んで様々な活動を行っている。

整備された各種の防災施設を活用して毎年実施される防災訓練は、町会が中心となり、区・警察・消防等と連携して、周辺からの避難民を受け入れる訓練を実施している。



応急給水の状況

亀戸・大島・小松川地区

再開発の目的と概要

亀戸・大島・小松川地区は、荒川、京葉道路（放射第15号線）及び補助第144号線に囲まれ、江戸川区及び江東区の区境となる約98.7haの全国でも類を見ない大規模な市街地再開発事業である。

当地区は、軟弱地盤・低地盤地帯で、周辺地区を含めて人口密度が高く、総合的にみて、災害危険度が高い状況にあった。また、住宅・店舗・工場等の混在かつ密集による生活環境の悪化や、大工場の転出に伴う消費の減少などによる地域の経済基盤の低下などが課題となっていた。

そのため、従前権利者の生活再建、地域コミュニティなどにも配慮しながら、住・商・工の混在を整理し、災害時の避難広場となる公園や避難路となる都市計画道路をはじめ、各種の生活道路・公園・駅前広場等の公共施設、学校・保育所等の公益施設を整備して良好な生活環境を確保することを目的として事業を実施した。地区の中心に旧中川をはさむ形で、災害時には約20万人が避難できる広大な公園を配置し、これを取り囲むように不燃建築帯を設け、この避難広場の安全性を確保した。

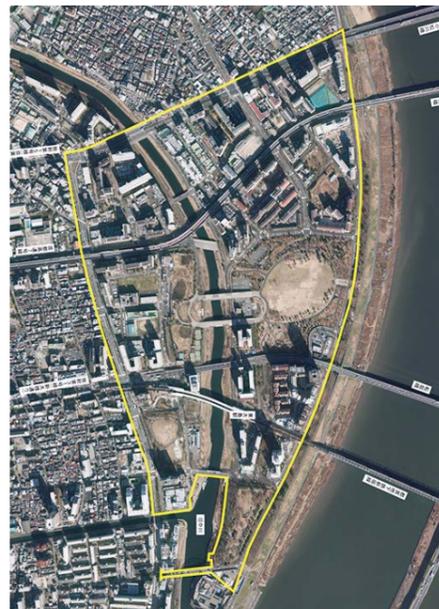
昭和50年の都市計画決定時点の人口は9,310人、世帯数は3,194世帯であった。このうち、所有者は691人、借地権者は824人、借家権者は1,396人と借家人が約5割を占めている状況であった。

住宅整備については、権利者が床を取得する権利床住宅（2,078戸）や借家人のための再開発住宅（758戸）を整備し、それ以外の施設建築物は、特定建築者制度を活用して東京都住宅局（現在の都市整備局）（1,889戸）、東京都住宅供給公社（727戸）、住宅・都市整備公団（現在の都市再生機構）（869戸）や民間事業者等（2,335戸）により整備されている。

計画当時は第一種事業（権利変換方式）で開始したが、権利者の合意形成など調整に時間がかかり、広大な地域の再開発の進捗を図ることが困難であったことから、国に対し制度改正を要請した。その結果、昭和50年に都市計画法及び都市再開発法の改正が行われ、大規模再開発事業を早急かつ緊急に実施するための土地収用が適用できることとなったことから、第二種事業（用地買収方式）が創設された。また、昭和55年には、特定建築者制度が創設される等、大規模再開発区域に適する法改正がなされたことにより、事業のより一層の促進が図られ、全国の市街地再開発事業において先駆的役割を担ってきた。



従前（昭和33年）



従後（平成29年）

事業の評価

当地区内では、権利床住宅及び特定建築者による住宅整備により、8,656戸の住宅が整備され、従前権利者のほか、新住民のファミリー世帯等も新たに生まれ、活気あふれるまちへと変貌した。

地区中心の避難広場には、100基の応急仮設トイレ、1,500㎡の応急給水槽を整備するとともに、被災者の救援など、緊急輸送用にヘリコプターの臨時発着所などを設置し、避難広場の安全性を高め、防災拠点としての機能が確保され、防災性が飛躍的に向上している。

また、区境にあたる旧中川には、既設橋梁、新設及び架け替えも含め9橋あり、中でも、大島小松川公園内の両区を結ぶ橋は、幅20mの公園道路橋が2橋あり、景観にも配慮されていることから、地区のシンボルにもなっている。

建築物の整備計画は、日照、通風等を考慮するとともに、より

良い住環境を確保するため中低層の不燃建築群を組み合わせ、空間に変化をもたせたことで、良質な住宅、住環境、豊かな都市景観が形成され、防災を考慮し、高層住宅を補助144号線と広場の中間に配置して、火災に対する防火建築帯とし、避難広場の安全が確保されている。



公園道路橋



現在の亀戸・大島・小松川地区（H30.9月撮影）

現在までの状況

当地区の事業は、平成14年に防災拠点としての避難広場が概成し、従前権利者の生活再建が完了したことにより、事業が概成している。関連事業である小松川地区高規格堤防（スーパー堤防）整備事業も完了し、更に安全・安心な街へと変貌してきている。

また、スーパー堤防沿いの江戸川区施行による「小松川千本桜」も街へのいづろりを添えている。

平常時の公園では、テニスコートや野球場などのスポーツ広場やアスレチック、バーベキュー広場などの施設があり、都民の憩いの場となっている。



スーパー堤防沿い小松川千本桜