

月島地区まちづくりガイドライン

平成 28 年（2016 年）9 月

中央区



【目次】

1. はじめに	2
2. まちの特性・新たなまちの課題と上位計画等	4
3. 月島地区の将来像とまちづくりの指針	6
4. まちづくり推進の考え方	22
〔資料編〕	25
1. 上位計画等における位置づけ	26
2. 月島地区の特性と課題	30

(1) ガイドライン策定の目的

月島地区(月島一丁目～四丁目(右図範囲)。以下、「本地区」という。)は、明治 25 年(1892 年)に東京湾浚渫工事の一号地として誕生した後、計画的に街区が整備され、日本の近代化を支えた工場・倉庫などの地場産業、そこで働く人々の住宅や商店が混在するまちとして独特の発展を遂げてきました。

その一方で、路地や築年数の長い木造建築物が多く、工場・倉庫跡地でマンション開発などが進む中で、個別建替えが促進されないことから、建物の不燃化、耐震化や避難場所の不足など防災上の課題を抱えていました。

このような状況を踏まえ、中央区では、平成 7 年に路地の雰囲気を残した個別建替えの促進と、個別建替えでは対応できない公益施設や市街地環境の整備改善、防災性の向上を図るため、共同化等による大規模開発を適切に進めることとし、佃・月島・勝どきにおいて秩序あるまちづくりの実現に向けた考え方として「月島のまちづくり(素案)」をまとめました。

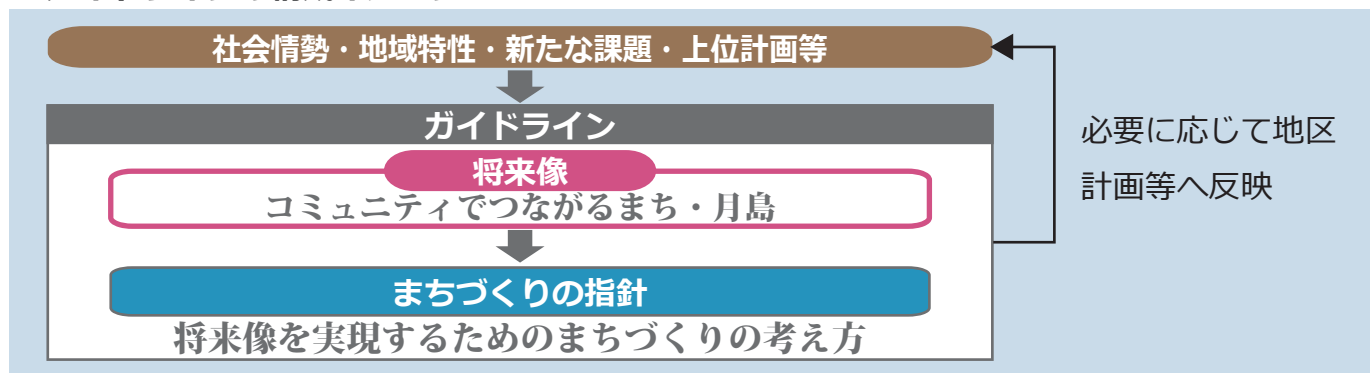
そして、平成 9 年に「街並み誘導型地区計画」を導入し個別建替えの促進を図るとともに、都営大江戸線の開通と月島駅に直結した二つの市街地再開発事業により、駅前拠点が形成され、「月島のまちづくり(素案)」に基づくまちづくりが進められてきたところです。

しかしながら、現在、人口が回復・増加(平成 27 年 10 月 1 日 現在: 141,750 人)し、2020 年東京オリンピック・パラリンピック競技大会の開催決定やインバウンドの増加予測など中央区を取巻く環境は大きく変化しています。また、東日本大震災の経験から、コミュニティの大切さも改めて見直されるなど、新たなまちの課題も生じております。

こうしたことから、本ガイドラインは、「月島のまちづくり(素案)」を継承しつつ、中央区を取巻く環境の変化や新たなまちの課題を踏まえた将来像とまちづくりの指針を示すことにより、活気と賑わい、水とみどりといった本地区の地域特性を踏まえた秩序あるまちづくりが進められるよう策定いたしました。

なお、本ガイドラインは、将来像とその実現に向けたまちづくりの指針を示すものであり、必要に応じてその内容を地区計画等へ反映していきます。

■ ガイドラインの構成イメージ



(2) ガイドラインの対象範囲

本ガイドラインの対象範囲は、居住機能の強化を図る勝どき・豊海町・晴海と隣接し、界限としての賑わい、うるおいを有する、月島一丁目から四丁目の下図に示す約52haの区域とします。

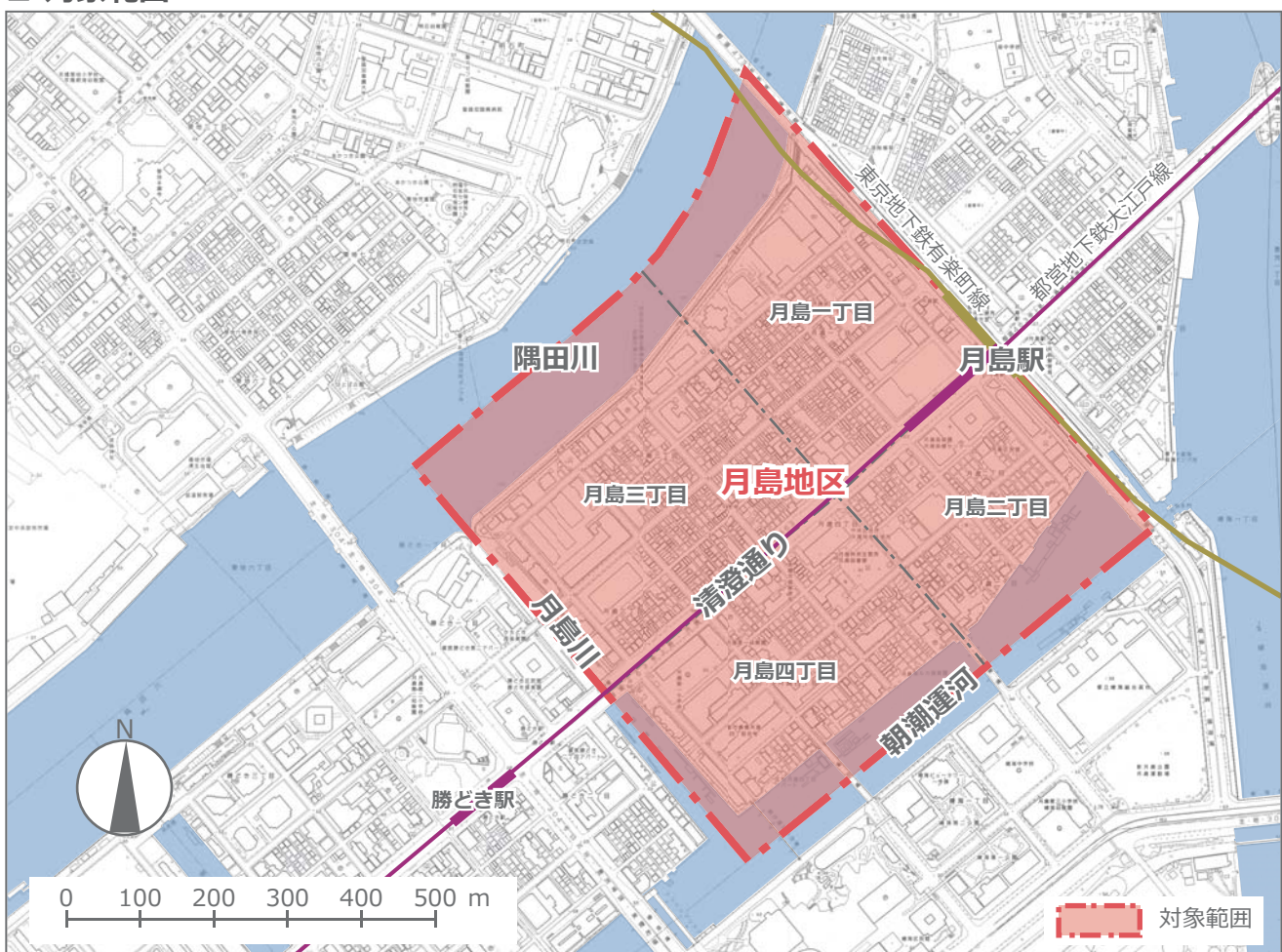
本地区は、中央区の南部に位置し、北、西、南側がそれぞれ隅田川、月島川、朝潮運河の水辺に接しています。

本地区の中央には、幹線道路である清澄通りが通り、東側は、都営地下鉄大江戸線と東京メトロ有楽町線の2路線利用可能な月島駅と隣接しています。

■ 位置図



■ 対象範囲



まちの特性・新たなまちの課題と上位計画等

(1) まちの特性

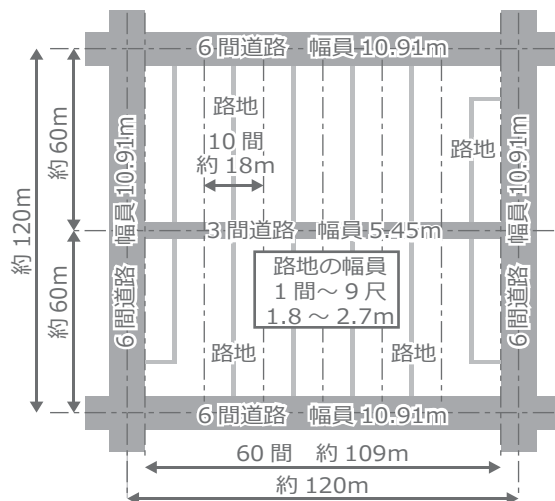
○まちの営み

主に、木造長屋等の低層建築物や中高層の共同住宅による都心に近接した居住空間が広がり、西仲通り商店街を中心としたにぎわい空間が存在しています。

○まちの構造

明治時代に埋立地として誕生し、約 60m × 120m の格子状の街区が整備されました。清澄通りを中心に 6 間道路が碁盤目状に通り、その道路に囲まれた街区内に清澄通りに並行する 3 間道路と 1 間 ~ 9 尺道路の路地により構成されています。

また、隅田川、月島川、朝潮運河により三方が水辺に囲まれています。



街区と路地形成の基本パターン

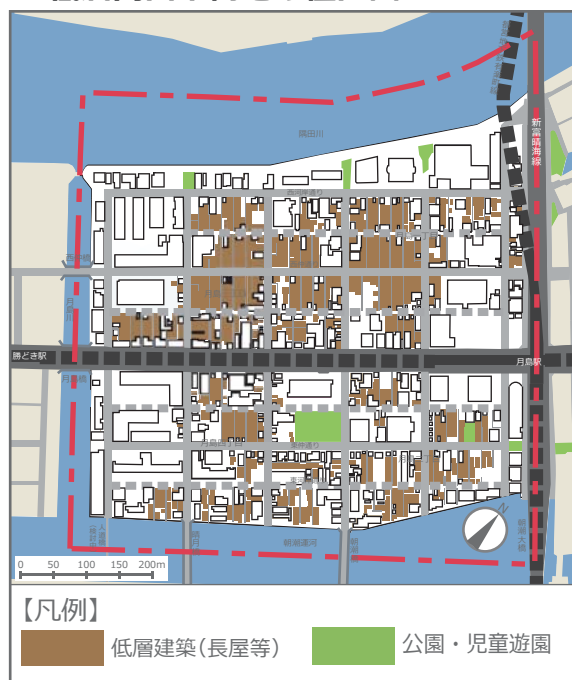
○交通基盤

地区内には都営地下鉄大江戸線と東京メトロ有楽町線の月島駅があり、周辺地域を結ぶ都営バスとコミュニティバス（江戸バス）が運行しています。また、本地区の中央には、都市計画道路でもある幹線道路（清澄通り）が整備されています。

○低層高密市街地

木造長屋等の木造低層高密市街地が広がっており、防災性の高い市街地の形成が求められています。

■ 低層高密市街地の位置図



(2) 新たなまちの課題

○都心ならではの居住環境の向上

- ・居住環境の向上の一つとして、地域で受け継がれてきたコミュニティが、新たに居住する方々とつながっていくことが求められています。
- ・人々が交流する憩いの空間として親水空間、広場や公園等の整備が求められています。

○まちの機能の充実

- ・人口増加に伴う生活関連施設の充実が求められています。
- ・今後さらに増えると見込まれる来街者に対応する商業機能の活性化や滞在機能の整備が求められています。

○防災性の向上

- ・都市の直下型大地震や平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災の教訓を踏まえて防災性の向上が強く求められています。

○安全で快適な歩行者ネットワークの充実

- ・居住者と来街者が安全で快適にまちを歩けるよう、駅、水辺空間、幹線道路や商店街等をつなぐ歩行者ネットワークの充実が求められています。

(3) 国や東京都における上位計画

【国の上位計画等】

○都市再生緊急整備地域（平成 24 年変更）

- ・都心を支える居住機能を強化した魅力的な複合市街地を形成
- ・都心との近接性や水辺環境を活かした居住機能の強化
- ・震災等に対応できる都市防災機能の強化

【東京都の上位計画等】

○都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 26 年）

（地域の将来像）

- ・緑豊かなオープンスペースなどを備えた、超高層から低中層建築物が組み合わさった多様で魅力的な複合市街地を形成
- ・老朽建築物の建替えや計画的な土地利用転換などによって、道路整備及び都市型住宅や教育、福祉などの生活関連施設の整備が進むことにより、水辺と調和した魅力ある街並みを形成
- ・路地空間などをいかした個性ある街並みを形成

月島地区の将来像とまちづくりの指針

本地区の特性、新たなまちの課題や上位計画等を踏まえて、まちの将来像とその実現に向けた

将来像

コミュニティ

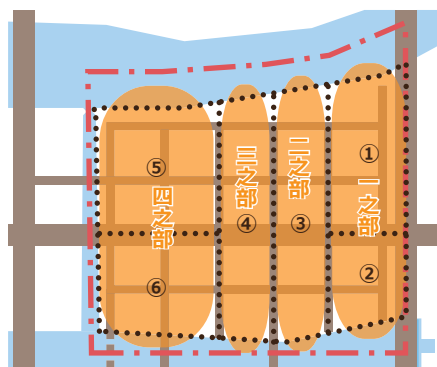
＜コミュニティでつながるまちのイメージ＞

・月島の「4つのタテ軸」、「4つのヨコ軸」、本ガイドラインに基づき整備される「コ

4つのタテ軸

既存のコミュニティの一つである町会が、清澄通りに直交してあります。

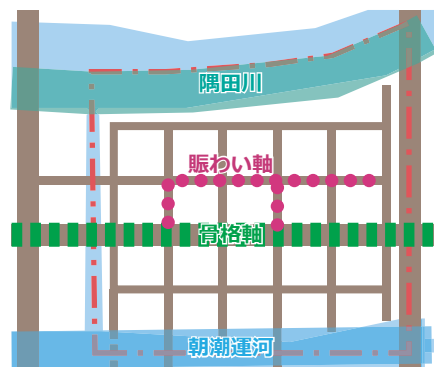
- 一之部 (①月島一之部西町会・②月島一之部東町会)
- 二之部 (③月島二之部町会)
- 三之部 (④月島三之部町会)
- 四之部 (⑤月島四之部西町会・⑥月島四之部東町会)



4つのヨコ軸

以下に示す、4つの特徴的な軸があります。

- 隅田川
- 賑わい軸 (西仲通り商店街等)
- 骨格軸 (清澄通り)
- 朝潮運河



まちづくりの指針

まちづくりの指針 1 災害に強いまちの形成 (p.10)

① 建築物等の耐震化・

まちづくりの指針 2 多様な交流と賑わいのあるまちの形成 (p.12)

① 骨格軸・賑わい軸の

まちづくりの指針 3 うるおいあるまちの形成 (p.14)

① 緑化の推進

まちづくりの指針 4 つながりあるまちの形成 (p.16)

① 安全で快適な歩行者

まちづくりの指針 5 個性あるまちの形成 (p.20)

① 月島要素の再構築

まちづくりの指針を示します。

でつながるまち・月島

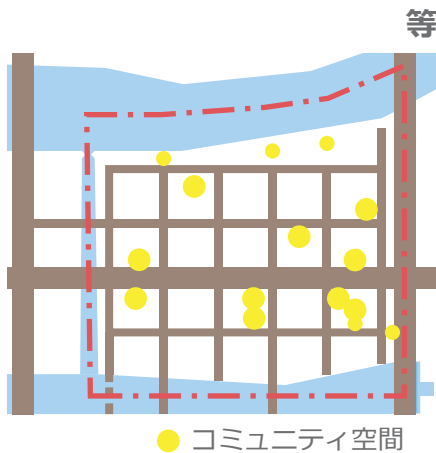
「コミュニティ空間」の3つが重なり、居住者や来街者が集い、交流し、憩えるまちが形成されます。

コミュニティ空間

本ガイドラインに基づき、コミュニティ空間を整備します。

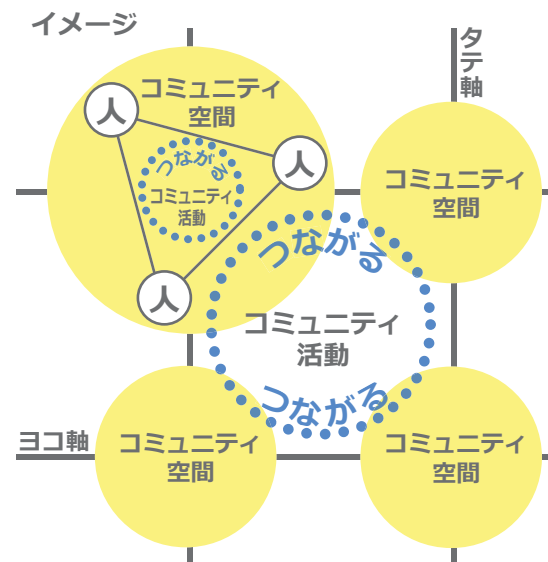
人々が集い、交流することで、新しいコミュニティが生まれます。

- 公園
- 広場
- 交差点の緑化
- 地域交流施設
- 公益施設
- 水辺テラス
- 緑道
- 道路空間



つながるまち

既存のコミュニティや新たなコミュニティがつながり、暮らしやまちを豊かにしていきます。



不燃化の促進	② 防災機能の強化	
形成	② 生活関連施設等の充実	③ 交流機能の強化
	② 親水性の確保	③ 魅力的な景観の形成
空間の確保	② 新たな交通手段によるネットワークの形成	
	② コミュニティの充実	

エリア別まちのイメージ

A. 隅田川沿岸エリア

安全で快適な歩行者ネットワークの充実やスーパー堤防や防災船着場の整備により、水辺と調和した魅力ある空間が形成されます。

また、災害時には、防災船着場を活用する等、防災活動が行われます。

また、災害時には、防災船着場を活用する等、防災活動が行われます。

B. 西仲通り商店街エリア

西仲通り商店街と清澄通りに繋がる一部の道路（賑わい軸）においては、商業空間を連続させるなど、活気と賑わいの充実を図り、歩いて楽しい多様で魅力ある空間が形成されます。

C. 清澄通りエリア

幹線道路である清澄通り（骨格軸）においては、既存の公益施設に加え、交差点の緑化、沿道敷地における並木等の植栽やストリートファニチャーの設置等により人々の交流空間が形成されます。

また、災害時においては、防災の活動拠点となります。

また、災害時には、防災の活動拠点となります。

D. 朝潮運河沿岸エリア

護岸整備などに合わせ、朝潮運河沿いにプロムナードを整備するなど、水辺と調和した魅力的な空間が形成されます。

＜月島駅前拠点＞

交通結節点の月島駅に隣接する街区では、再開発事業等により駅につながる動線や広場等の基盤が整備されるとともに、商業施設や公益施設が整備され、駅前拠点が形成されています。

将来のまちのイメージ

月島川

西仲橋

勝どき駅

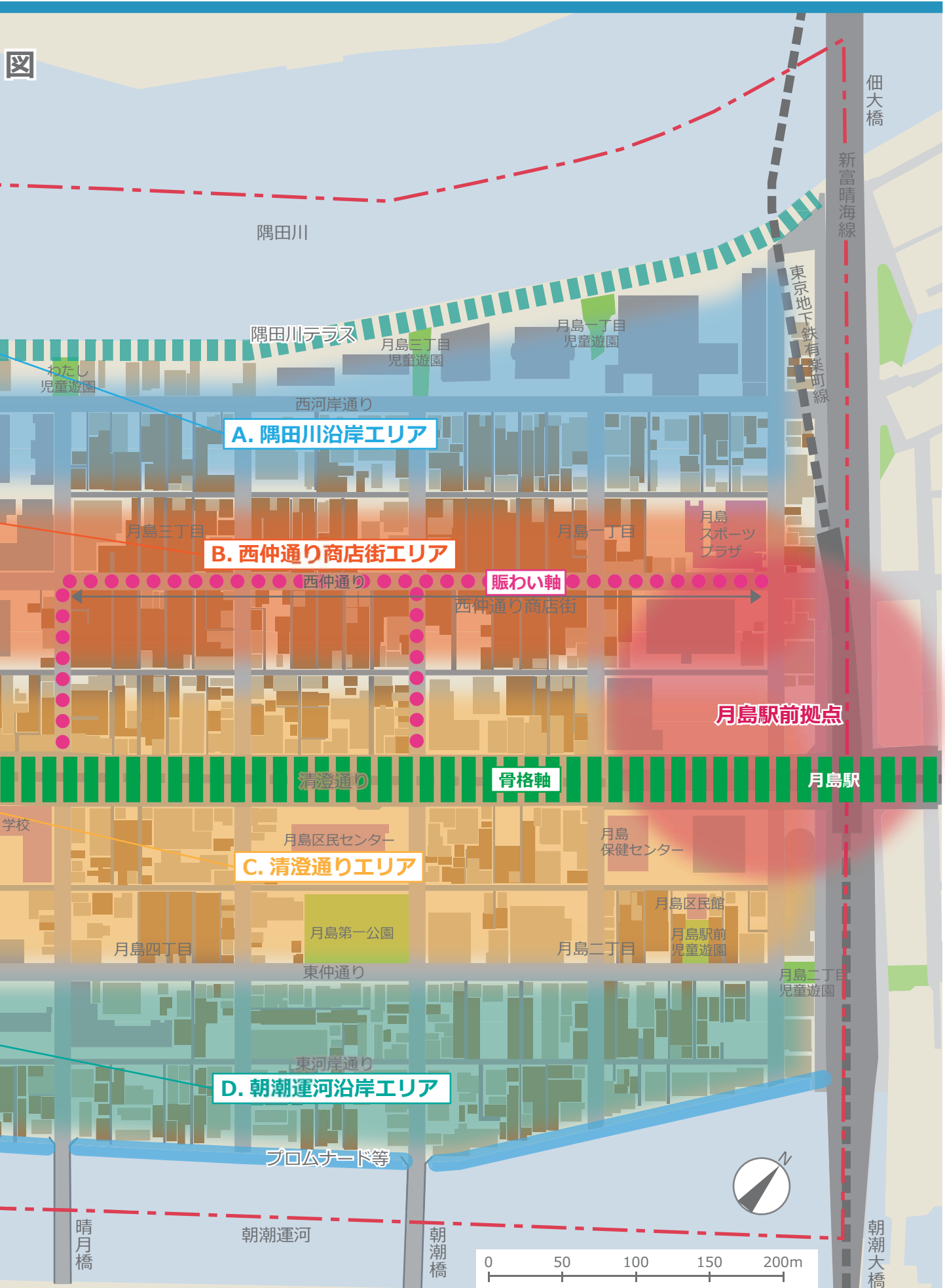
月島橋

月島第一小

月島川みどりの散歩道

人道橋

3. 月島地区の将来像とまちづくりの指針



「防災性の更なる向上」が課題となっていることから、建築物等の耐震化・不燃化を促進するとともに、防災機能の強化として防災広場や防災備蓄倉庫などを整備し地域全体の防災性の向上を図り、災害に強いまちを目指します。

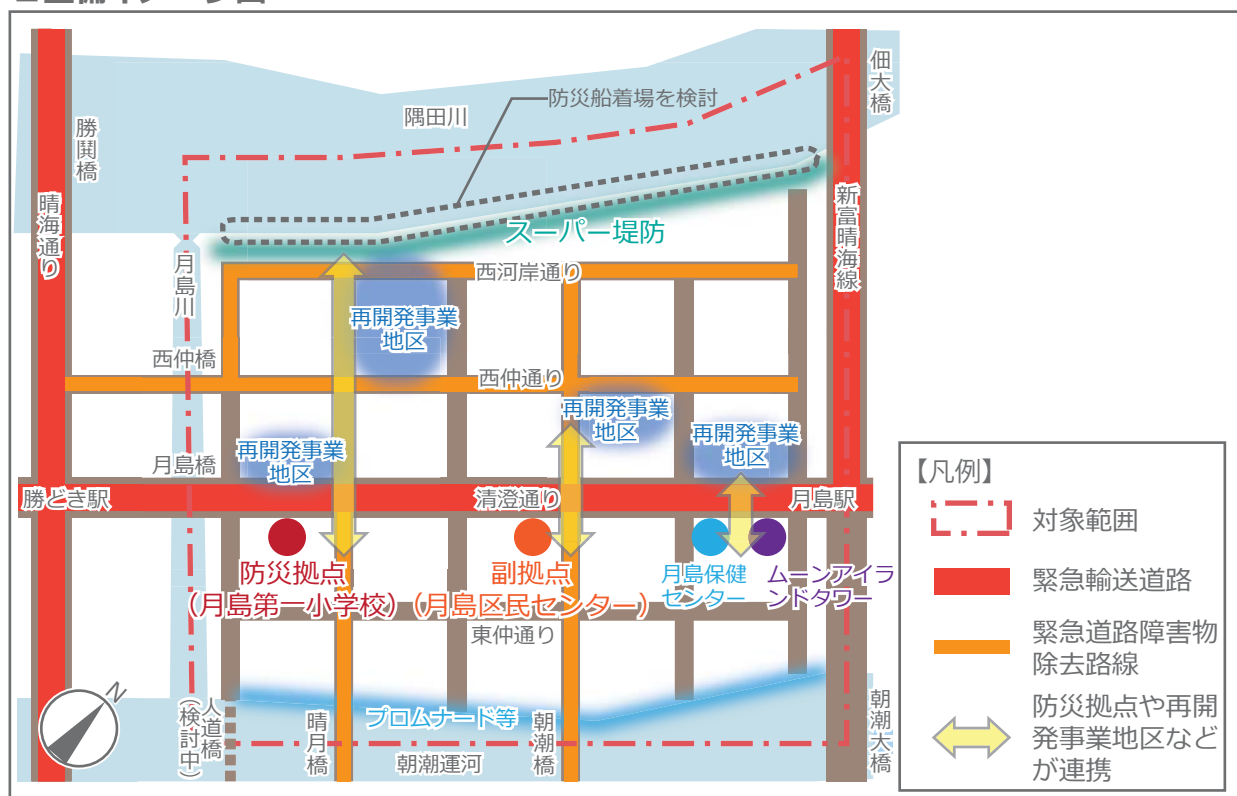
① 建築物等の耐震化・不燃化の促進

○建築物の整備

- ・建築物の改修や建替え、再開発事業等の大規模開発により耐震化・不燃化を図り、建物の倒壊や延焼を防ぎます。
- ・特に、緊急輸送道路（※1）や緊急道路障害物除去路線（※2）の沿道においては、耐震化・不燃化や落下物対策を行うことにより、災害時における避難経路を確保するとともに、救急消火活動、緊急支援物資の輸送や復旧復興活動のための空間を確保します。

○電線共同溝の整備やライフラインの耐震性の向上

■整備イメージ図



② 防災機能の強化

○地区全体の防災性の向上

- ・様々な防災機能を整備し、地区全体の防災性の向上を図ります。

◇防災広場

- ・災害時に必要となる機能を備えた広場の整備
例) かまどベンチ、太陽光照明、災害時対応型公衆便所 等

◇防災備蓄倉庫

- ・災害時必要な食料、毛布、日常生活用品の一部や救助のための資器材等を備蓄する倉庫の確保

◇帰宅困難者の一時滞在施設（屋内）、一時待機場所（屋外）

- ・施設や広場の一部を活用した、帰宅困難者の一時滞在施設等の整備

◇スーパー堤防

- ・水辺空間の更なる防災性と親水性の向上を図る、スーパー堤防の整備

◇プロムナード整備

- ・朝潮運河沿いに接する行止り道路をプロムナード整備に合わせ、通り抜けできるように整備

◇防災船着場

- ・船による災害時の人員・物資輸送を可能にする防災船着場の整備

◇情報受伝達設備

- ・災害時、緊急時に対応した情報受伝達設備の整備
例) 防災無線、デジタルサイネージ、館内放送、ネットワークカメラ 等

- ※ 1 緊急輸送道路 : 震災時の緊急輸送や応急活動を担う防災拠点等を結ぶ輸送ネットワークとして、東京都地域防災計画に基づき指定された道路
- ※ 2 緊急道路障害物除去路線 : 震災時に緊急車両の通行に必要な車線を確保し、道路上の障害物（車両等を含む）を道路端等に寄せたり、道路陥没や亀裂等を応急的に補修する路線として、中央区地域防災計画に基づき指定された道路

「まちの機能の充実」や「都心ならではの居住環境の向上」が課題となっていることから、公益施設が立地する清澄通りや多くの観光客が訪れる西仲通り商店街を中心に多様な交流と賑わいを形成するとともに、地区の生活関連施設等の充実や交流機能の強化により、多様な交流と賑わいのあるまちを目指します。

① 骨格軸・賑わい軸の形成

○清澄通り沿い

- ・幹線道路である清澄通りを「骨格軸」として位置づけ、様々なコミュニティ活動に資する魅力ある通りを形成します。
 - ◇沿道建物や広場と一体となった沿道空間を形成
 - ◇商業施設や公益施設等での交流空間の充実
 - ◇沿道敷地内の植栽やストリートファニチャーなどの充実

○西仲通り商店街沿い等

- ・西仲通り商店街と清澄通りに繋がる一部の道路を「賑わい軸」として位置づけ、骨格軸と賑わい軸により、回遊性を形成します。
 - ◇賑わい軸は、基本的に低中層建築物とし、商店街との連続性に配慮するため、低層部に商業施設を確保
 - ◇西仲通りには、特徴的な既存アーケードがあり、その連続性に配慮

○様々な来街者に対応した施設の整備

- ・今後さらに増える見込まれる観光客をはじめとした来街者のための施設を整備します。
 - ◇観光バスの乗降場
 - ◇多言語対応マップ
 - ◇滞在施設

■整備イメージ図



清澄通り


ストリートファニチャー
(イメージ)


西仲通り商店街

② 生活関連施設等の充実

○生活利便施設の整備

- ・地区の需要を踏まえ、日常の生活利便を支える施設を整備します。
例) 買い廻り施設、医療施設、金融機関、伝統・文化教室、交流のスペース 等

○公益施設の整備

- ・誰もが安心して、住み続けるために必要となる公益施設を整備します。
例) 子育て支援施設、高齢者施設 等

③ 交流機能の強化

○広場等の整備

- ・人々の交流を育む広場を整備します。

◇広場

- ・人々が交流できる広場を整備し、祭りやイベントなどを開催
- ・植栽の充実
- ・災害時には、防災広場として活用

◇交差点の緑化

- ・シンボルツリーやモニュメントなどを配置し、地域のシンボルとなる空間を形成

○地域交流施設の整備

- ・誰もが気軽に利用でき、交流を育むことができる地域交流施設を整備します。

<施設のイメージ>

- ・地域の人が気軽に立ち寄って交流できる場
- ・町会・自治会等の地元組織の活動交流の場
- ・芸術文化活動や健康増進のための教室 等

○通り抜け空間の整備

- ・広場や地域交流施設等のコミュニティ空間をつなぐ通り抜け空間を整備します。

本地区は、「都心ならではの居住環境の向上」が課題となっていることから、まちなかの身近な緑、河川や運河の豊かな水辺空間などの地域資源をいかし、更なる緑化や水辺空間の充実を図るとともに、地区特性をいかした魅力的な景観の形成を進め、うるおいあるまちを目指します。

① 緑化の推進

○まちなか緑化の推進

- ・本地区の中に、四季を感じる豊かな緑を育てます。
 - ◇地上部の緑化とともに、屋上緑化や壁面緑化を推進
 - ◇歩道の拡幅にあわせ街路樹や植樹帯の整備や既存の街路樹の更新を図りながら、敷地内の植栽による沿道の緑化を推進
 - ◇交差点の緑化を推進
 - ◇公共施設の緑化を推進

イメージ



屋上緑化



敷地内の沿道緑化

② 親水性の確保

○水辺の緑道・テラスの保全・充実

- ・再開発事業等の大規模開発やスーパー堤防の整備に合わせて、水辺の緑道やテラスへのバリアフリー化など、良好な水辺空間の保全・充実を図ります。
- ・東京都における護岸整備などに合わせ、朝潮運河沿岸にプロムナードを整備し、親水性の向上を目指します。
- ・既存の月島川みどりの散歩道については、舗装等の改修を行い、水辺空間の充実を図ります。
- ・水辺や水面でのイベント活動を通じて、水辺の賑わいを創出するとともに観光・商業施設との連携やオープンカフェの実施などにより恒常的な賑わいの場づくりを目指します。

イメージ



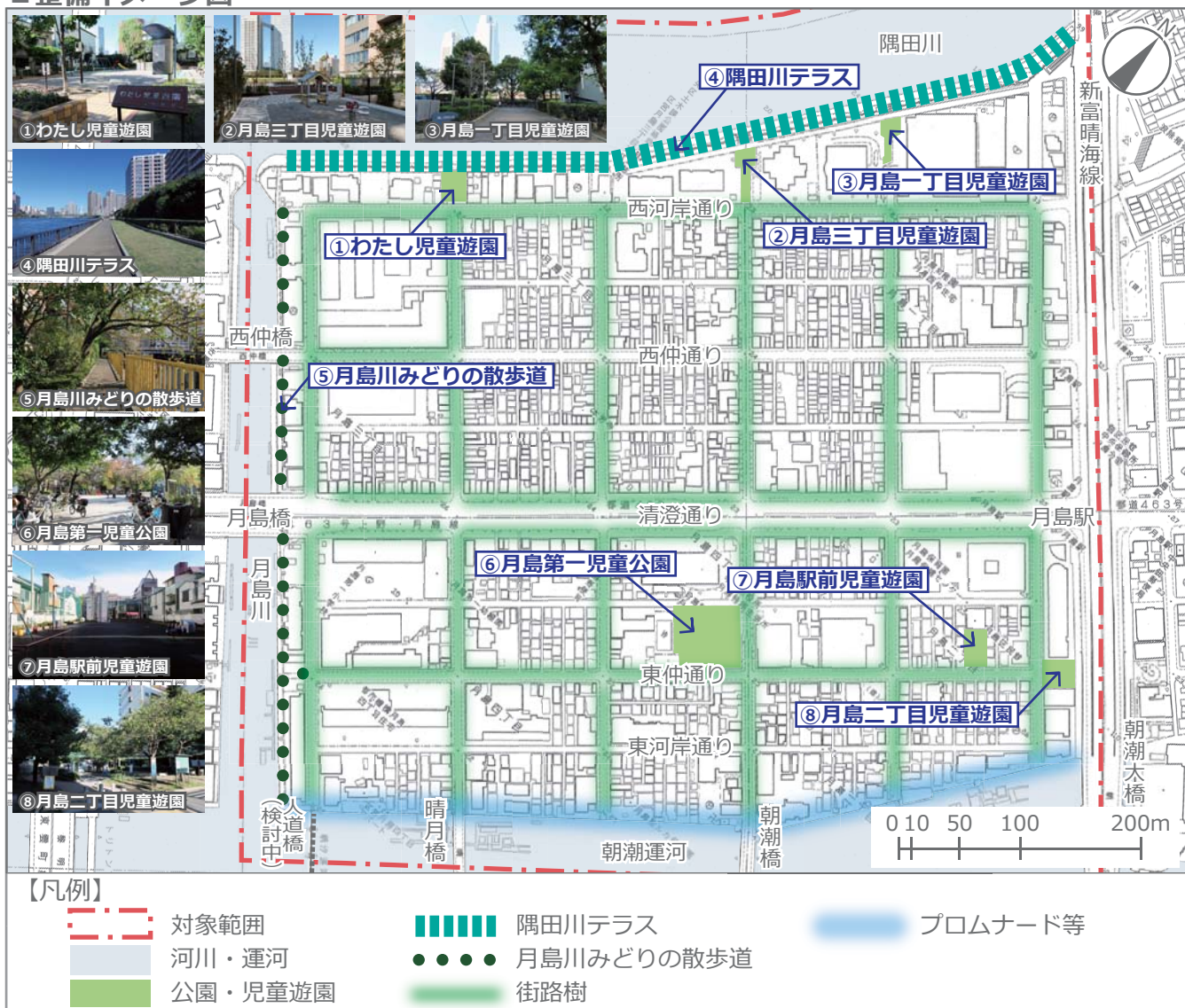
スーパー堤防

③ 魅力的な景観の形成

○地区特性をいかしたまち並みの整備

- ・都心に近接した利便性とスーパー堤防の整備などにより創出されたウォーターフロントの特性をいかし、緑豊かなオープンスペースなどを備えた、超高層から低中層建築物が組み合わさった多様で魅力的な景観を形成します。
- ・水辺に建つ建物は、建物の顔を水辺に向けるとともに、隣棟間隔の十分な確保、外壁の色や素材について調和させるように工夫します。
- ・建物の低層部は、月島の要素（指針5-①）を踏まえ、「通り抜け空間」、「すだれ」、「格子」、「四季を感じる植栽」や「看板建築」等を現代風に施すことで、既存のまち並みと新しいまち並みとの調和を図るとともに、個性あるまち並みを形成します。

■整備イメージ図



「安全で快適な歩行者ネットワークの充実」が課題となっていることから、道路特性に応じて、安全で快適な歩行者空間を確保し、本地区内外に多様な交流が生まれ、つながりあるまちの形成を目指します。

① 安全で快適な歩行者空間の確保

＜基本的な考え方＞

- ・歩行者の安全性や快適性を確保するため、道路の特性に応じた歩行者空間を整備します。

＜道路の特性について＞

- ・ 幹線道路 : 広域交通の処理を目的としている道路
- ・ 区画道路 : 地域内の主要な通行を確保する道路として、歩車分離されている道路
- ・ 西仲通り商店街 : 観光客など、多くの来街者が訪れる歩行者中心の道路

- ・ 駅、水辺空間、骨格軸や賑わい軸を繋ぐ歩行者ネットワークの拡充を行います。
- ・ バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮します。

○道路特性に応じた整備

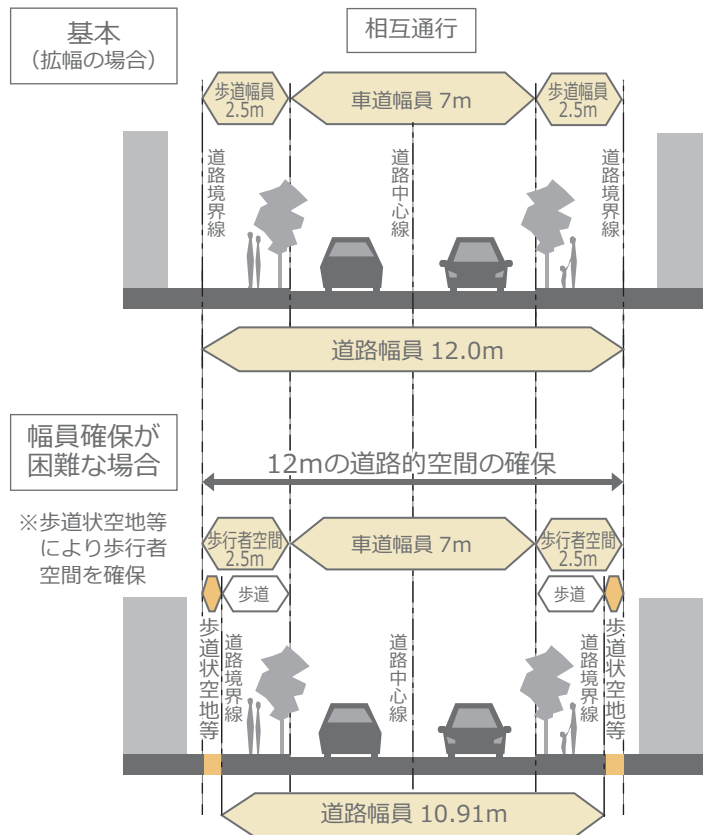
(1) 幹線道路（清澄通り）

- ・ 歩道は、自転車走行空間と歩行者空間を分離しています。

(2) 区画道路

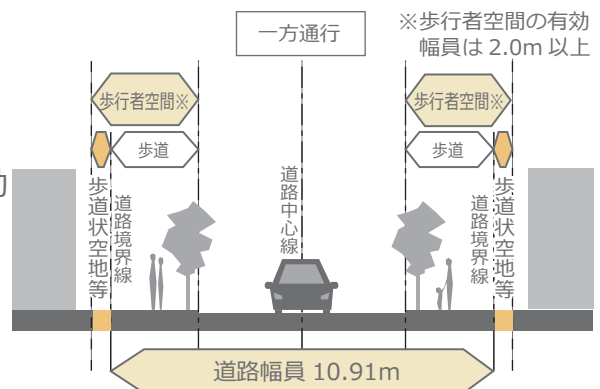
① 相互通行道路

- ・ 地域内の通行や沿道敷地へのアクセス機能の強化を図る道路として、歩道は片側 2.5m、車道は片側 1 車線の相互通行で幅員 7m とし、道路幅員 12m 確保することを基本とします。
- ・ 幅員の確保が困難な場合は、歩道状空地等により、安全で快適な歩行者空間を確保します。
- ・ 道路整備を行う場合は、原則として、現在の道路中心をずらさず、路線の連続性や交通安全を踏まえて、両側で拡幅します。



② 一方通行道路

- ・ 地域内の通行や沿道敷地へのアクセス機能の強化を図るため、歩行者空間として有効幅員 2.0m 以上を確保します。



③ 西仲通り商店街

- ・ 西仲通り商店街の道路空間においては、インターロッキング舗装（車道部分）、タイル舗装（歩道部分）やアーケードが整備されており、特色あるにぎわい空間が整備されています。また、歩道幅員は 2.5m 以上確保されており、時間帯規制による車両制限を行っています。

② 新たな交通手段によるネットワークの形成

○水上交通の導入

- ・防災船着場（指針 1－②）は、災害時だけでなく平常時のイベントにも活用するなど幅広い利用を促進します。
- ・観光資源など水辺のにぎわい拠点を結ぶ観光を目的とした水上ルートを提案し、魅力ある水上交通を目指します。

イメージ



防災船着場

○コミュニティサイクルの利用促進

- ・再開発事業等の大規模開発事業においては、敷地内にサイクルポートを積極的に整備し、利用促進を図ります。

イメージ

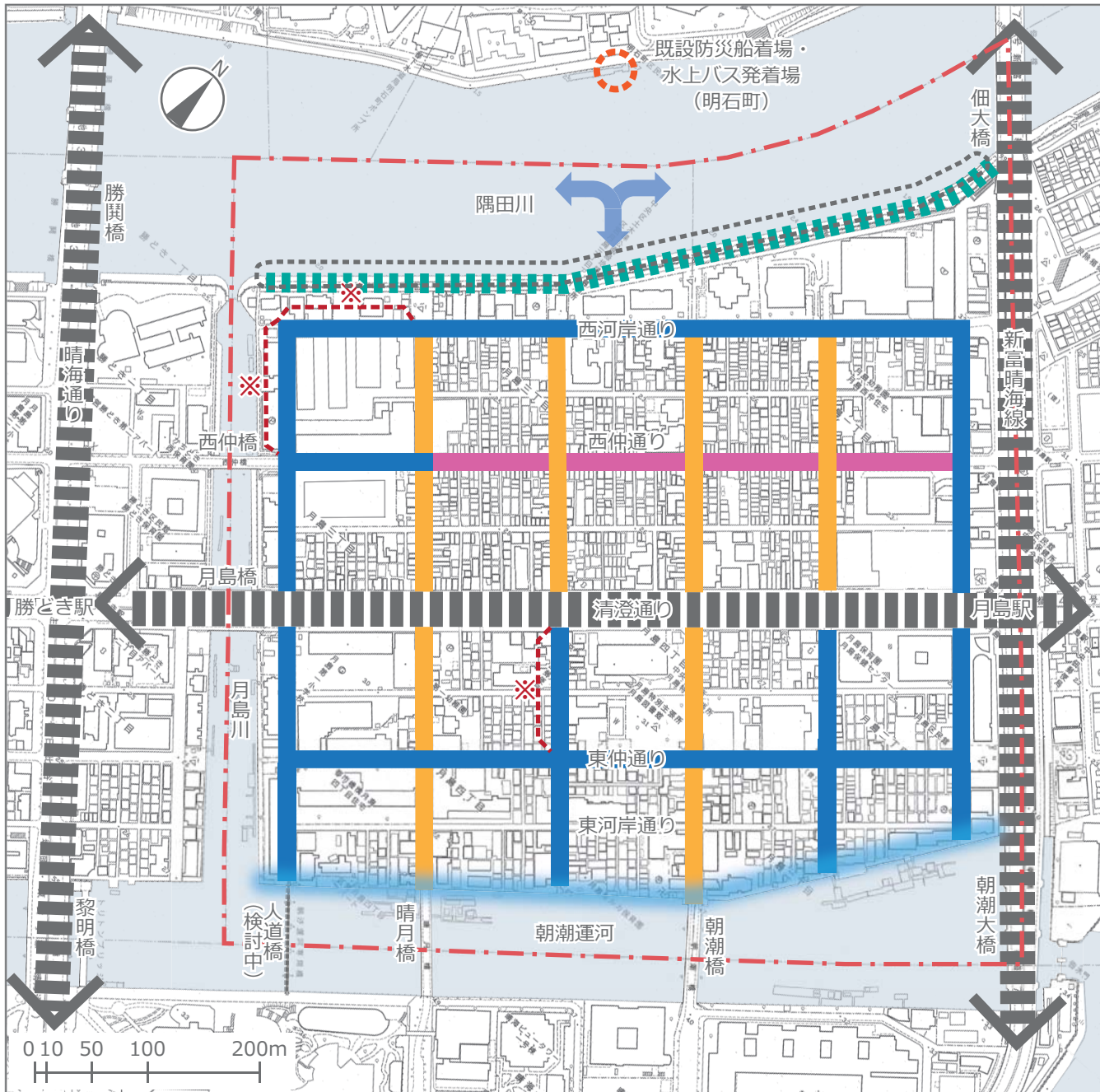


サイクルポート

<コミュニティの充実に向けて>

- ・コミュニティサイクルとは、相互利用可能な複数のサイクルポート（コミュニティサイクル専用の駐輪場）が設置され、面的な都市交通に供されるシステムです。
- ・自動車から自転車への転換、自転車総量抑制による放置自転車の減少、区民・事業者の利便性の向上、観光振興やまちの賑わい創出を目的としており、本区では平成 27 年 10 月に導入し、平成 28 年 2 月から千代田区・港区・江東区との相互乗り入れ実験を実施しています。

■ 道路等整備イメージ図



【凡例】

対象範囲

幹線道路

区画道路（相互通行道路）

【※印の範囲は、将来的に相互通行を検討】

区画道路（一方通行道路）

区画道路（西仲通り商店街）

隅田川テラス

プロムナード等

水上交通

防災船着場の整備の検討

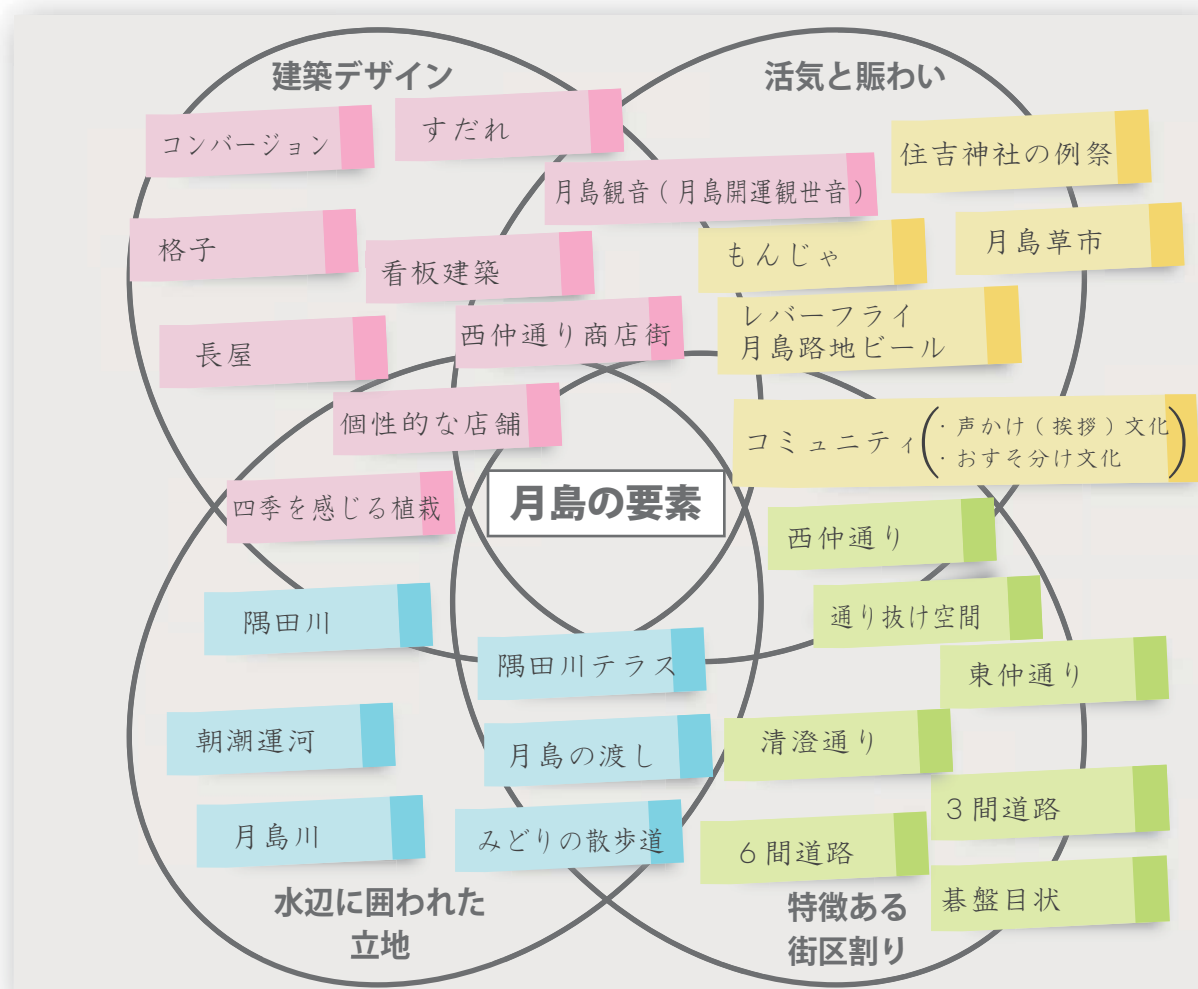
本地区のまちづくりにおいては、「建築デザイン」、「活気と賑わい」、「水辺に囲われた立地」、「特徴ある街区割り」などの月島の要素を取り入れ、多様なコミュニティがふれる個性あるまちを目指します。

① 月島要素の再構築

○月島の要素を取り入れたまちづくり

- ・個性ある月島のまちを形成するため、建築物等の整備にあたっては、月島の要素に配慮した計画とします。

■月島の要素



② コミュニティの充実

○コミュニティの継承と発展

- ・通り抜け空間や商店街などで形成されている、従来から培われたコミュニティの継承を図ります。
- ・月島の要素を取り入れたまちづくりにより整備された様々な空間をコミュニティのための空間として活用し、多様な交流の促進を目指します。

<コミュニティ空間>

- ・公園
- ・広場
- ・交差点の緑化
- ・地域交流施設
- ・公益施設
- ・水辺テラス
- ・緑道
- ・道路（道路の占用利用）等

○コミュニティ形成の仕組みづくり

- ・本地区で生活する住民や企業などが主体的に関わったコミュニティ活動を推進するために、コミュニティ活動に参加できる仕組みづくりを進めます。

<コミュニティ活動のイメージ>



防災活動



緑化活動



清掃活動



祭り



商店街のイベント



マルシェ

<コミュニティの充実に向けて>

- ・中央区防災対策優良マンション認定制度の活用

平成 26 年度よりマンションの防災力の向上に加え、地域とのつながりを一層高めるために創設された制度であり、「防災対策優良マンション」として認定されることで防災資器材の支給や防災訓練の助成が受けられるものです。

この制度の認定要件である防災組織設置、防災マニュアル作成、防災訓練実施、地域との連携などの活動を通じて、防災力の向上とコミュニティの充実が期待されます。

まちづくり推進の考え方

月島では、これまで地区全体で秩序あるまちづくりを実現するため、地区計画などを活用したまちづくりのルールによる個別建替えの促進を図る一方で、区域の状況に応じた再開発事業等の面的整備によって、良好なまちづくりの推進に取り組んでまいりました。

今後、賑わいとうるおいがあふれ、個性あるまちの形成を図るため、本ガイドラインに基づき、様々なまちづくりに応じたまちの更新を推進していきます。

(1) 整備主体のイメージ

指針の整備内容を、主に誰が実行するかを示し、将来像の実現性を高めます。

■まちづくり推進に向けた整備主体について

※「●」は、整備をおこなう主体

まちづくりの指針			まちづくりの整備の考え方		
			個別更新	面的整備	公的整備
まちづくりの指針 1 災害に強いまちの形成	① 建築物等の耐震化・不燃化の促進	○建築物の整備	●	●	
		○電線共同溝の整備やライフラインの耐震性の向上		●	●
	② 防災機能の強化	○地区全体の防災性の向上	●	●	●
まちづくりの指針 2 多様な交流と賑わいのあるまちの形成	① 骨格軸・賑わい軸の形成	○清澄通り沿い	●	●	
		○西仲通り商店街沿い等	●	●	
		○様々な来街者に対応した施設の整備	●	●	●
	② 生活関連施設等の充実	○生活利便施設の整備	●	●	
		○公益施設の整備	●	●	●
	③ 交流機能の強化	○広場等の整備	●	●	
		○地域交流施設の整備	●	●	●
		○通り抜け空間の整備		●	
まちづくりの指針 3 うるおいあるまちの形成	① 緑化の推進	○まちなか緑化の推進	●	●	●
	② 親水性の確保	○水辺の緑道・テラスの保全・充実		●	●
	③ 魅力的な景観の形成	○地区特性をいかしたまち並みの整備	●	●	●
まちづくりの指針 4 つながりあるまちの形成	① 安全で快適な歩行者空間の確保	○道路特性に応じた整備	●	●	●
	② 新たな交通手段によるネットワークの形成	○水上交通の導入		●	
		○コミュニティサイクルの導入		●	●
まちづくりの指針 5 個性あるまちの形成	① 月島要素の再構築	○月島の要素を取り入れたまちづくり	●	●	●
	② コミュニティの充実	○コミュニティの継承と発展	●	●	●
		○コミュニティ形成の仕組みづくり	●	●	●

(2) 個別更新におけるまちづくりについて

個別更新においては、まちづくりの指針で掲げた考え方をもとに、地区計画などのまちづくりのルールを必要に応じて改正し、個別建替による将来像の実現に向けたまちづくりを行うものとします。

また、建築物の改修を行う場合は、防災性の観点から耐震化や不燃化を図りながら、月島の要素を取り入れることにより、下町の風情ある街並みを形成します。

(3) 面的整備におけるまちづくりについて

都市開発諸制度(※)を活用した開発事業や通路を廃止した一団の敷地で行われる開発事業等の面的整備においては、個別建替等によるまちづくりにより整備することが困難なコミュニティ空間や地域貢献施設を整備することで、将来像の実現に向けたまちづくりを行うものとします。

また、本ガイドラインにおける将来像を実現するため、特に以下の項目に留意してまちづくりをすすめるものとします。

①通り抜け空間の特色に関する配慮

- ・街区の再編等を伴う面的整備において、建築基準法第42条第3項道路や地区施設等(通路)を廃止する場合は、通り抜け空間の特色を当該開発計画に反映させるものとします。

②スーパー堤防整備の推進

- ・防災機能の向上や水辺と一体となった空間の形成を図るため、隅田川沿いの敷地においては、スーパー堤防整備と一体的な整備を行うものとします。なお、当該整備において、再開発等促進区を定める地区計画を活用し、敷地に特段の制約があり、かつ、周囲と調和した計画と認められる場合には、敷地面積の最低限度を300㎡とします。

③周囲の特性や環境等への配慮

- ・複数の街区にわたる面的整備を行う場合、賑わい軸沿道は低中層建築物とし、低層部における商業の連続や敷地の形状など、周囲の特性や環境等に配慮し、超高層建築物による街区と低中層建築物による街区を整備することにより、地区全体が多様で魅力的な複合市街地となるように計画するものとします。

※都市開発諸制度：都市開発諸制度とは、公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度のことで、高度利用地区、特定街区、再開発等促進区を定める地区計画、総合設計をいう。

④例外的に区道を改廃する必要がある場合

- イ. 区道を付替える場合には、道路機能の総合的な向上に資するよう、本ガイドラインで位置付けた拡幅が必要となる道路に適切に付替えることとし、地区住民の交流の場の充実や地区防災力の強化など、安全で快適な住環境の向上が図られる施設（公園、緑地など）への転用も含め、総合的に判断するものとします。
- ロ. 幹線道路や区画道路の改廃は行わないものとします。
- ハ. 道路を廃止する場合は、周辺の交通量の変化や交通規制等を考慮し、周辺に交通上の問題を生じさせないものとします。
- ニ. 周辺住民の利便性等の観点から廃止する区道の通行機能を継続するために、以下の点に留意して通路等を適切な位置に配置するものとします。
 - ・ 廃止する区道と同等の幅員を確保する。
 - ・ 通り抜け空間など本地区の特性に配慮した通路等とする。
 - ・ 通路等を都市計画法に基づく地区施設と位置付ける。
 - ・ 建物内に貫通通路として通路等を整備する場合は、良好な通行空間とするために十分な空間高さを確保する。

（４）公的整備について

本ガイドラインにおける公的整備は、国や都の上位計画等や中央区の基本構想、基本計画に基づいて行われます。

資料編

【目次】

1. 上位計画等における位置づけ	26
2. 月島地区の特性と課題	30

都市再生緊急整備地域

都市再生本部 | 平成 24 年 11 月 変更

◇ 東京都心・臨海地域

本地区は、「都市再生緊急整備地域（東京都心・臨海地域）」に指定され、さらに、「特定都市再生緊急整備地域」の指定もされています。

◆ 特定都市再生緊急整備地域

国際競争力向上に資する先進的なビジネス支援機能の導入促進、外国人が住みやすい居住環境の充実などを一体的に推進

◆ 地域整備方針

- 都心を支える居住機能を強化した魅力的な複合市街地を形成
- 都心との近接性や水辺環境を活かした居住機能の強化
- 震災等に対応できる都市防災機能の強化

■ 東京都心・臨海地域



出典：「東京の国際競争力の一層の強化に向けた都市再生の推進」
東京都都市整備局（平成 23 年 11 月）から一部加工

東京の都市づくりビジョン（改定）

—魅力とにぎわいを備えた環境先進都市の創造—
東京都 | 平成 21 年 7 月

◇ センター・コア再生ゾーン

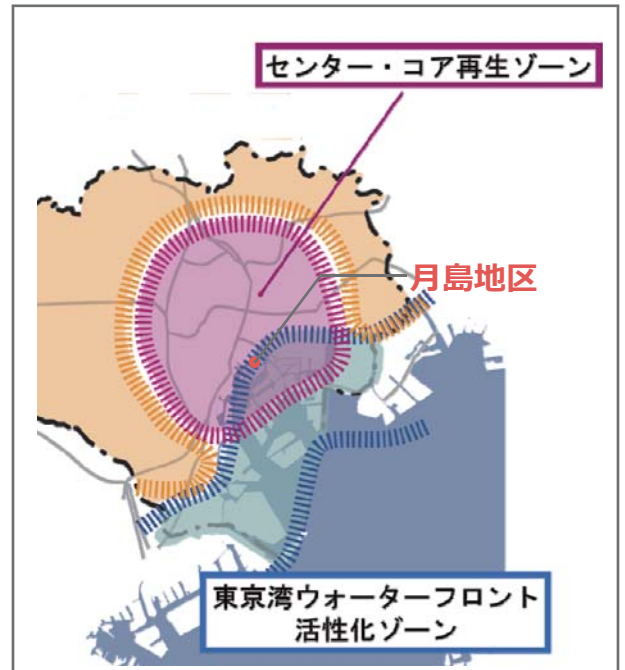
◇ 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

本地区は、「センター・コア再生ゾーン」と「東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン」の両方に位置づけられています。

◆ 地域の将来像（センター・コア再生ゾーン
中央部エリア（明石町・勝どき・月島））

- 緑豊かなオープンスペースを備えた超高層建築物や、親水性豊かな低中層建築物などが組み合わさった、多様で魅力的な複合市街地を形成
- 路地空間の良さを生かすなど、個性を生かしたまちづくりが進み、東京の歴史を感じるまちを形成

■ ゾーン区分



出典：「東京の都市づくりビジョン（改定）」から一部加工

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(都市計画区域マスタープラン)

東京都

平成 26 年 12 月 変更

◆ 地域の将来像 (明石町・築地・佃・勝どき・月島・豊海町)

- 緑豊かなオープンスペースなどを備えた、超高層から低中層建築物が組み合わさった多様で魅力的な複合市街地を形成
- 老朽建築物の建替えや計画的な土地利用転換などによって、道路整備及び都市型住宅や教育、福祉などの生活関連施設の整備が進むことにより、水辺と調和した魅力ある街並みを形成
- 路地空間などをいかした個性ある街並みを形成

東京都長期ビジョン

～「世界一の都市・東京」の実現を目指して～

東京都

平成 26 年 12 月

◆ 目指すべき将来像

「世界一の都市・東京」の実現

◆ 基本目標Ⅰ

「史上最高のオリンピック・パラリンピックの実現」

- 1 成熟都市・東京の強みを生かした大会の成功
- 2 高度に発達した利用者本位の都市インフラを備えた都市の実現
- 3 日本人のこころと東京の魅力の発信

◆ 基本目標Ⅱ

「課題を解決し、将来にわたる東京の持続的発展の実現」

- 4 安全・安心な都市の実現
- 5 福祉先進都市の実現
- 6 世界をリードするグローバル都市の実現
- 7 豊かな環境や充実したインフラを次世代に引き継ぐ都市の実現
- 8 多摩・島しょの振興

2020 年の東京

～大震災を乗り越え、日本の再生を牽引する～

東京都

平成 23 年 12 月

「10 年後の東京」計画（平成 18 年策定）の理念と基本的な考え方を継承し、防災対策、エネルギー政策を大きな柱に据えつつ、環境、都市インフラ、産業、福祉、教育、スポーツなど、さまざまな分野において、先進的な取組を展開していく目標を示しています。

東京都景観計画

東京都

平成 28 年 1 月 改訂

◇ 臨海景観基本軸**◇ 水辺景観形成特別地区**

本地区は、「臨海景観基本軸」に指定されており、さらに新たに重点的な取組が必要な地域として「水辺景観形成特別地区」に指定されています。

◆ 景観形成の目標【臨海景観基本軸】

- 海辺の自然と共生しながら、各地域の特性を生かした新しい時代にふさわしい景観形成を図る。

◆ 景観形成の目標【水辺景観形成特別地区】

- 水辺の散策路や観光スポットを結ぶルートにおいて、移動しながら景色の変化を楽しめる、魅力的で連続性のある景観を形成する。
- また、観光まちづくりと連携し、東京を訪れる人に印象的で魅力的な景観形成を進める。

荒川水系

隅田川流域河川整備計画

東京都

平成 19 年 6 月

隅田川では洪水を安全に流下させるとともに、高潮対策及び地震水害対策として、スーパー堤防整備等の河川改修を行います。

◆ スーパー堤防等の整備

- 背後地の再開発と連携して整備ができる地区から、隅田川沿いをうるおいのある水辺環境にし、地震に対して安全性が大きく向上するスーパー堤防及び緩傾斜型堤防の整備を進める。
- スーパー堤防の整備にあたっては、堤防背後地の大規模な市街地再開発や公園等と一体的に整備することにより、水辺を活かした地域づくりを進めていく。

中央区基本計画 2013

－未来へ紡ぐ「快適都心」中央区－

中央区 | 平成 25 年 3 月

中央区基本構想に掲げられた区の将来像の実現に向けて、3つの基本目標に沿った施策の方向及び個別の事業について示しています。

◆ 中央区の将来像

生涯躍動へ 都心再生
－個性がいきる ひととまち

◆ 基本的方向

- ① 100万人が住み・働き・楽しめるまち中央区
- ② 都心コミュニティが息づくまち中央区
- ③ 個性豊かなまち中央区
- ④ 世界に誇れる風格あるまち中央区

◆ 基本目標

- 1 思いやりのある安心できるまち
- 2 うるおいのある安全で快適なまち
- 3 にぎわいとふれあいのある躍動するまち

◆ 10年後の中央区の位置づけ

- 災害に強い都心のまちづくり
- 子どもが輝く子育て・教育のまちづくり
- すべての人々の健康と高齢者の生きがいのあるまちづくり
- 地球にやさしい水と緑のまちづくり
- 歴史と先進性を生かしたにぎわいのあるまちづくり

中央区住宅マスタープラン

(住宅・住環境整備基本計画)

中央区 | 平成 20 年 3 月

◇ Ⅲゾーン

本地区は、「Ⅲゾーン」に位置づけられています。

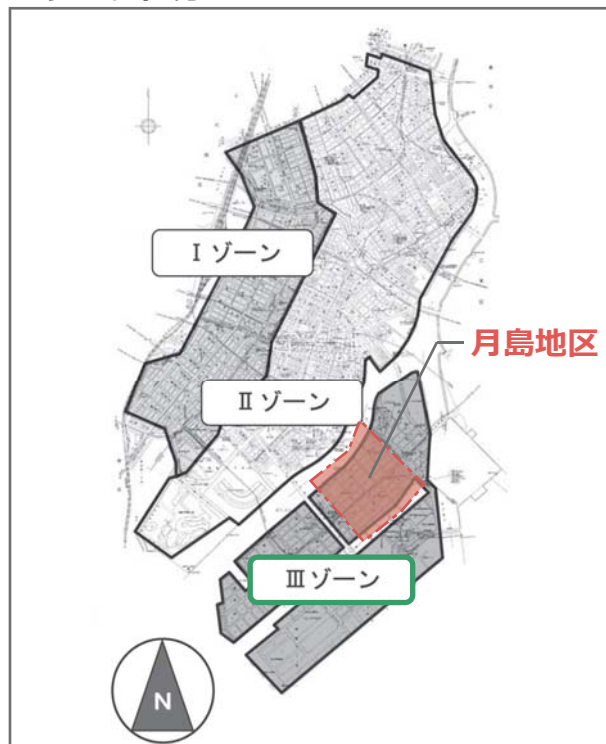
◆ 基本目標

- 1 安全・安心な住まい・まちづくり
- 2 良好なマンションストックの形成
- 3 ライフステージに対応した居住の実現
- 4 魅力ある住環境づくり

◆ 住宅・住環境整備の方向

○建替えや開発を促進していくとともに、生活利便施設の誘導などにより定住環境整備の充実を図る。

■ ゾーン区分



出典：「中央区住宅マスタープラン」から一部加工

中央区緑の基本計画

中央区 | 平成 21 年 3 月

地区の特性に応じたきめ細かな公園緑地整備や緑化施策によって個性的な緑づくりを進めています。

◆ 地区別方針（佃・月島地区）

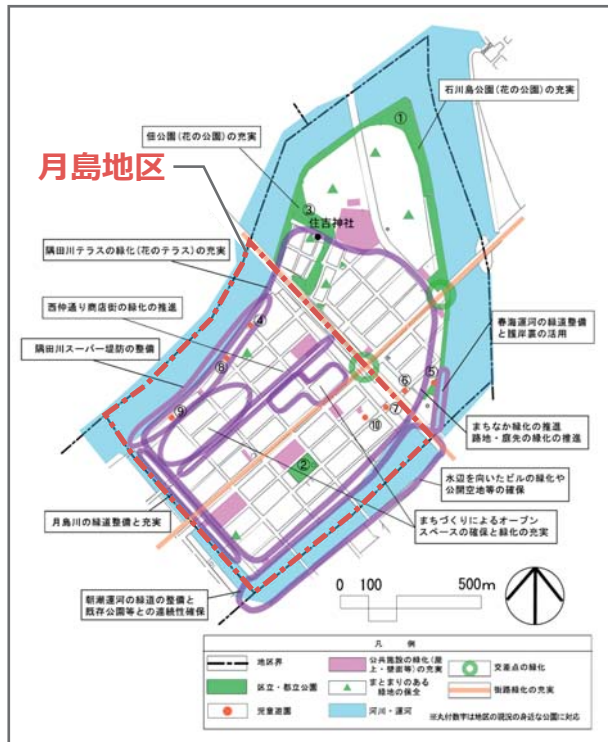
テーマ

新旧の街並みの特性を活かし、暮らしを彩る緑を創造する。

緑化の基本方針と施策

- ① まちなか緑化等により暮らしの中の身近な緑を拡げ育てる。
- ② 水辺沿いの緑道整備などにより緑の拠点を創出する。
- ③ 隅田川、朝潮運河沿いの水と緑を活かした歩行者ネットワークを形成する。

■ 佃・月島地区



出典：「中央区緑の基本計画」から一部加工

中央区水辺利用の活性化に関する方策

中央区 | 平成 18 年 4 月

水辺の特徴による水域区分における地区別に活性化方策を示しています。

◆ 地区別活性化方策

○隅田川

- ・スーパー堤防と一体となった水辺の緑地や公園等の整備、水辺の緑化促進、照明灯やスロープなどなどの整備により安全・安心で快適な水辺空間を創出

○月島川

- ・全川にわたる水辺遊歩道とテラスを整備し、朝潮運河や隅田川と連続したプロムナード整備を促進

○朝潮運河・新月島運河

- ・朝潮運河護岸の水辺の散歩道を整備し、運河を主軸とした緑とにぎわいのプロムナードを創出

隅田川ルネサンスのこれまでの取組と今後の展開について

隅田川ルネサンス協議会 | 平成 26 年 6 月

「2020 年の東京」(東京都)により「隅田川ルネサンス」の取組みがスタートされ、平成 23 年 7 月に推進協議会が設置されました。

◆ 隅田川ルネサンスの基本的な考え方

目指すべき姿

隅田川を中心とする水辺空間において、賑わいの創出を目指す

短期的な取組（3 年程度）

【コンセプト：人々の関心を川に向ける】

中期的な取組（5 ～ 10 年程度）

【コンセプト：川が文化・情報発信の拠点】

長期的な取組（10 年以上）

【コンセプト：川を軸としたまちづくり】

(1) 立地

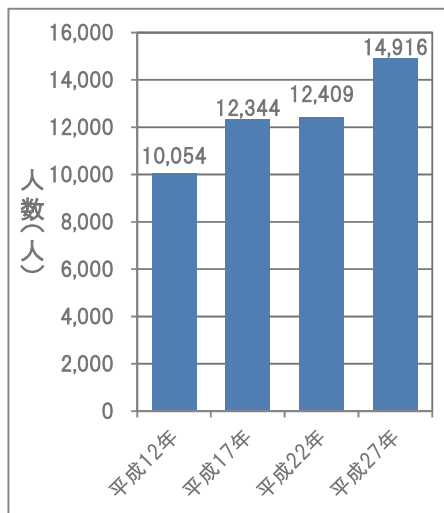
- ・本地区は、都営地下鉄大江戸線と東京メトロ有楽町線の2路線の月島駅と隣接地区の勝どき駅が利用でき、銀座から約1.5kmの距離という、交通至便な地区となっています。
- ・そして、国際的なビジネス拠点や世界ブランドの観光拠点を形成する「伝統的都心エリア（日本橋、八重洲、銀座、築地）」と国際的交流機能やスポーツ・アミューズメント機能を形成する「臨海部新都心エリア（豊洲、台場、有明、青海）」の間に立地しています。
- ・佃・月島・勝どき・豊海町・晴海エリアは、大規模開発が複数完成し、現在も計画が進んでおり、環状第二号線の整備、BRTの運行、東京オリンピック・パラリンピック競技大会の選手村の整備等により、更に地区のポテンシャルが高まっています。

(2) 人口

- ・今後もマンション開発が予定されており、人口増加が見込まれるため、生活関連施設等の充実が必要です。
- ・本地区は、子育て世代の30・40歳代の人口が最も多く、次いで、高齢人口、年少人口が多く、幅広い年齢層が居住しています。

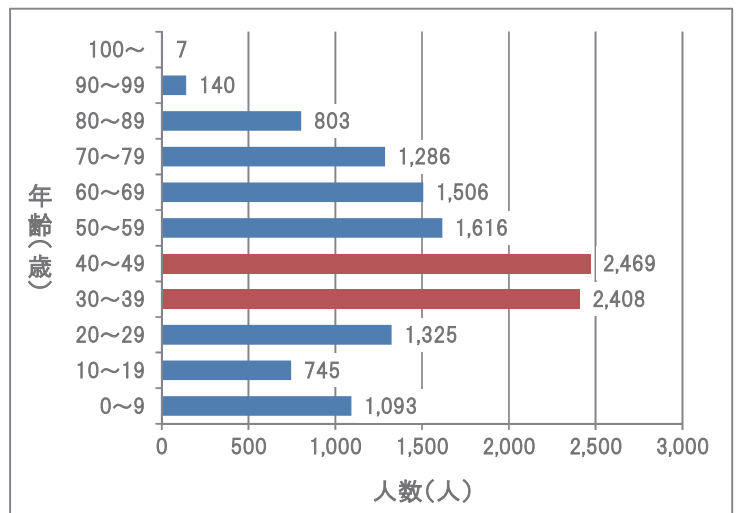
■ 人口推計（月島一丁目～四丁目）

H27.10.1 現在



■ 人口ピラミッド（月島一丁目～四丁目）

H27.1.1 現在



伝統的都心エリア

八重洲・京橋・日本橋

東京駅前の開発促進による国際的なビジネス機能を備えた拠点を形成

また、日本橋川の河川空間を活かした魅力あるまちづくりによって、国際金融、業務拠点や賑わいを形成

銀座・築地

「ブランドショップ・食のまち」として観光客等
による賑わい拠点を形成

佃・月島・勝どき・
豊海町・晴海エリア

佃

個性あるまち並みと大川端リバー
シティの大規模再開発の調和

月島

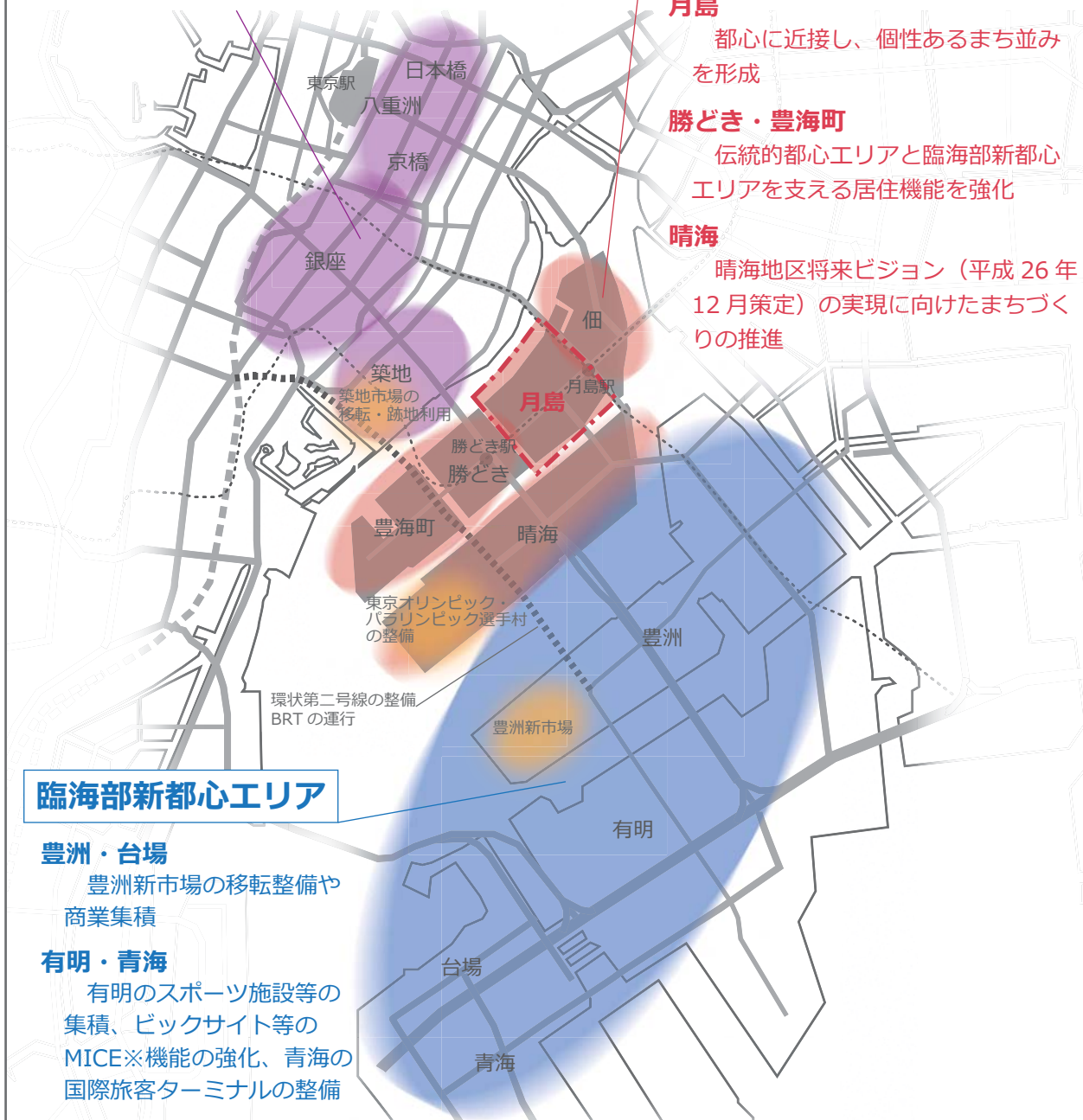
都心に近接し、個性あるまち並みを形成

勝どき・豊海町

伝統的都心エリアと臨海部新都心
エリアを支える居住機能を強化

晴海

晴海地区将来ビジョン（平成 26 年 12 月策定）の実現に向けたまちづくりの推進



臨海部新都心エリア

豊洲・台場

豊洲新市場の移転整備や
商業集積

有明·青海

有明のスポーツ施設等の
集積、ビックサイト等の
MICE※機能の強化、青海の
国際旅客ターミナルの整備

※MICE：Meeting（企業等の会議）、Incentive Travel（企業等の行う報奨・研修旅行（インセンティブ旅行））、Convention（国際機関・団体、学会等が行う国際会議）、Exhibition/Event（展示会・見本市、イベント）の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称

(3) 歴史・特性

路地と長屋

本地区は、明治 25 年（1892 年）に東京湾内の「月島第 1 号埋立地」として誕生し、江戸時代以来の街割りを踏襲した「一町街区」（約 120m 四方）を基本とした街区が整備されました。

町名は、東京市参事会の決議で「月島通・月島西仲通・月島西河岸通・月島東仲通・月島東河岸通」の各一から六丁目が起立しました。この地区には、隣接している石川島造船所に関する鉄工所や機械工場が多く進出するようになり、隅田川沿いには中小工場や倉庫が数多く立ち並び、東京湾岸の臨海工業地帯のひとつとして大いに発展しました。このため、多くの労働者が月島の地へ流入し、その労働者世帯の住まいなどが集中することになり、人口が急増しました。そして、こうした人口の増加に対応するため、街区に路地を通して敷地を細分化し、同じ配列と間取りの長屋が次々と建設されていきました。

明治期以来の路地と長屋のまち並みは、東京大空襲の被害を受けなかったことや、都心にありながら昭和 63 年（1988 年）に地下鉄有楽町線の月島駅が開業するまで、大規模な開発が行われなかったことにより、現在に至っても本地区の特性として残っています。

現在の路地は、独特なコミュニティが育まれており、都市の中に生活感がにじみ出すまち並みをつくり出しています。



路地と長屋



路地の緑化

水辺空間

本地区は、三方を河川と運河に囲まれています。

埋立地が完成して間もない頃、隅田川の対岸への往来に渡し船（「月島の渡し」）が利用されていました。

明治 34 年（1901 年）には、築地と月島を結ぶ渡し船が市営により運航されるようになり、人々の重要な交通を担っていました。そして、昭和 15 年（1940 年）に勝鬃橋が架橋されると、「月島の渡し」は役目を終えて廃止されました。

現在は、本地区における水上交通はありませんが、隅田川と月島川にはテラスや緑道が整備されており、人々の憩いの場となっています。



隅田川



月島川

西仲通り商店街（もんじゃストリート）の形成

「月島の渡し」から人々の流れが生まれ、船着場が近かった西仲通りに人々が行き来し、商店街が形成され、住民や労働者でにぎわいました。

その後、商店街は、関東大震災（1923 年）で一旦焼失しながらもすぐに復興し、東仲通りなどの工場の発展とともに繁栄しました。戦後（1945 年）、本地区は空襲による被害を受けませんでした。石川島播磨重工業佃工場の閉鎖などとともに月島の工場は徐々に少なくなっていました。

1960 年前後には、「もんじゃ焼」専門店が次々と開店するようになり、その数は増え、現在は、「もんじゃ焼き」で全国的に有名な「もんじゃストリート」として観光客によるにぎわいをみせています。



西仲通り商店街（一丁目）



西仲通り商店街（三丁目）

地域の祭りや行事

「住吉神社」の例祭（3 年に 1 度は本祭り）では、佃・月島・勝どき・豊海町・晴海で神輿が担がれ、まち全体が祭りの熱気に包まれます。また、商店街の「月島草市」では、露店が立ち並び、西仲通りを行き交う人々で商店街は大いににぎわいます。

さらに、「月島観音」（月島三丁目）の節分会では、月島一番街から四番街にかけて追難式の豆まきが一斉に行われています。

このように、月島では四季を通して活気とにぎわいのある祭りや行事がみられます。



住吉神社例祭（本祭り）



大震災火災横死追悼之塔

個性ある施設

隅田川沿いには、倉庫を改修し、その広さや高い天井を活かした飲食店・スタジオなどがあります。また、商店街から一步入った路地には、路地裏の特性をいかした個性的な飲食店などが数多くみられます。

また、月島には改修・更新した長屋が点在しており、創建時以来の月島らしい風情を保ちながら機能性を兼ね備えた住宅があるのも大きな特徴になっています。



倉庫を改修した飲食店



個性的な飲食店

(4) 土地利用

本地区は、路地と長屋の形態を残しており、清澄通りを挟んで北側の月島一丁目・三丁目は、市街地再開発事業の計画が進んでいる街区もあります。また、南側の月島二丁目・四丁目は月島一丁目・三丁目に比べ、低層建築物が少なくなっています。

I. 清澄通り沿道

- ・比較的、高度利用が図られています。
- ・主に北側沿道は店舗・事務所・共同住宅が混在し、南側沿道は共同住宅、公共・公益施設が立地しています。

II. 大規模開発

- ・工場や倉庫跡地等で、大規模な土地利用転換が行われています。
- ・相当規模の一団の土地で一体整備が必要な地区では、再開発事業等による面的開発も行われています。

III. 低層高密市街地

- ・木造長屋等の低層高密市街地が広がっており、建物倒壊等の危険が高いです。(※)
特に月島一丁目・三丁目には、まとまった規模の公園等がないため、火災や地震等の災害が発生したときの避難する場所が不足しています。
- ・通風、採光、老朽化等の居住環境の悪化、空き家や居住者の高齢化による空き巣等の防犯面に課題があります。

※東京都による災害時活動困難度を考慮した総合危険度は、月島三丁目がランク4、月島一丁目、月島二丁目、月島四丁目がランク3であり、中央区内において、地震による地域危険度が高い地域となっています。
(→(6) 地域危険度)

IV. 西仲通り商店街

- ・西仲通り商店街は、もんじゃ焼きの飲食店が集積しており、多くの観光客が訪れます。
- ・西仲通り商店街沿道には、生活利便施設が不足しています。
- ・また、災害時における来街者の帰宅困難者対策として、一時滞在施設等が必要です。



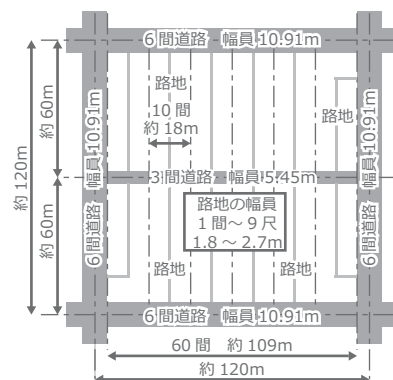
【凡例】

- | | | |
|------|----------------|----------------------|
| 対象範囲 | 低層建築物
(長屋等) | 親水テラス・緑道 |
| 町丁目界 | 中高層建築物 | 商店街 |
| 幹線道路 | 大規模建築物 | 地下鉄 |
| 6間道路 | 公益施設 | 再開発事業地区
(事業中・検討中) |
| 3間道路 | 公園・児童遊園 | |
| 路地 | | |

(5) 都市基盤

道路

- ・本地区は、中央を東西に貫く幹線道路の清澄通りが通っており、東側を高架による新富晴海線に接しています。
- ・その他の道路は、清澄通りを中心に、6間道路（幅員 10.91m）が碁盤目状に通っており、その道路に囲まれた街区内に清澄通りに並行する3間道路（幅員 5.45m）と1間～9尺道路（幅員 1.8～2.7m）の路地により構成されています。
- ・清澄通りの歩道においては、歩行者と自転車の通行が視覚的に分離されています。
- ・6間道路においては、歩行者の安全性や快適性の確保が必要です。



街区と路地形成の基本パターン

河川・運河・橋

- ・本地区は、隅田川、月島川、朝潮運河により三方に囲われており、水辺の情緒、景観を有しています。（なお、本地区は防災船着場は未整備）
- ・勝どき、晴海とは橋により連絡しています。

交通

- ・広域交通として、都営地下鉄大江戸線と東京メトロ有楽町線が整備されています。
- ・地域内交通として、都営バスとコミュニティバス（江戸バス）が運行しています。
- ・河川や運河に囲まれた立地として、防災性向上や水辺の賑わいの創出のため、水上交通の検討が必要となっています。
- ・平成 27 年 10 月からコミュニティサイクルの導入を開始しました。

公益施設・公園

- ・清澄通り南側沿道に小学校や区民センター等の公益施設が立地しています。
- ・隅田川沿いや東仲通り沿いに児童公園や児童遊園が整備されています。
- ・月島二・四丁目には、防災拠点（月島第一小学校）、副拠点（月島区民センター）、一時集合場所（月島第一児童公園）があります。



【凡例】



対象範囲



町丁目界



幹線道路



6間道路



3間道路



路地



親水テラス・緑道



商店街



公益施設



公園・児童遊園



地下鉄



都営バス



バス停

コミュニティバス
(江戸バス)

自転車歩行者道

(6) 地域危険度

東京都は、東京都震災対策条例に基づいて、昭和 50 年からおおむね 5 年ごとに地震に関する地域危険度を調査しており、平成 25 年 9 月、第 7 回目となる調査結果が公表されました。

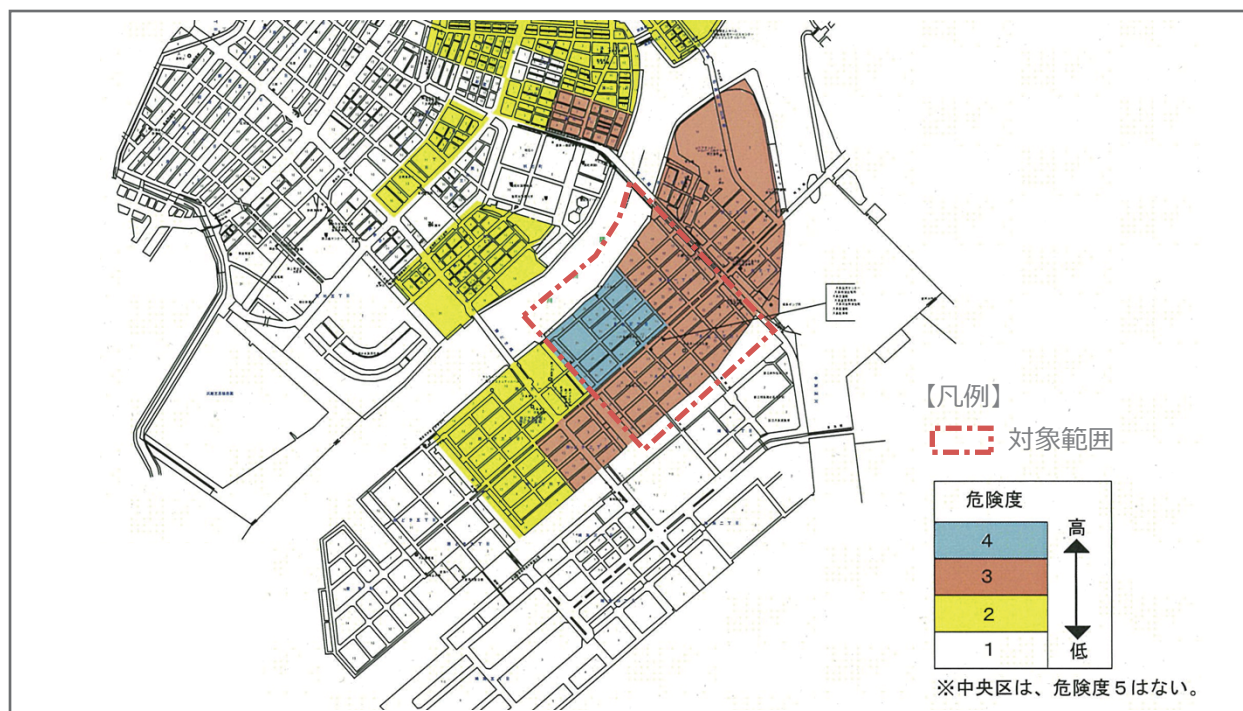
その調査結果による、本地区の「災害時活動困難度を考慮した総合危険度」は、5 段階のランクのうち、月島三丁目がランク 4、月島一丁目、月島二丁目、月島四丁目がランク 3 であり、地震による危険性が高くなっています。

■ 本地区の危険度

H25.9

	建物倒壊危険度	火災危険度	総合危険度	災害時活動困難度を考慮した総合危険度
月島一丁目	4	3	4	3
月島二丁目	4	3	4	3
月島三丁目	4	3	4	4
月島四丁目	3	2	3	3

■ 災害時活動困難度を考慮した総合危険度



出典：「中央区：あなたのまちの地域危険度 町丁目別総合危険度地図」から一部加工

地域危険度とは

◆地域危険度

地域危険度とは、特定の地震を想定するのではなく、すべての地域（町丁目）ごとに同じ強さの揺れが生じたと仮定し、建物倒壊、火災、総合の3つの危険度を東京都内の5,133の町丁目ごとに測定したものです。それぞれの危険度ごとに高い順に順位を付け、あらかじめ定められた分布により5段階のランクに分けたものです。ランクの数字が大きくなるほど、地震に対する危険度が高くなります。

また、第7回からは新たに災害時の活動のしやすさ（困難さ）を表す指標として、道路の整備状況に基づき「災害時活動困難度」を測定し、災害時活動困難度を考慮した危険度についても評価しています。

◆危険度の種類

1. 建物倒壊危険度

建物倒壊危険度は、地震の揺れによって建物が壊れる危険性の度合いを測定したものです。

この危険度は、建物の種類、構造、建築年次や地盤特性などを考慮し測定しました。

2. 火災危険度

火災危険度は、地震の揺れで発生した火災の延焼により、被害を受ける危険性の度合いを測定したものです。

この危険度は、東京消防庁が測定した、火気、電気器具の出火率や使用状況などに基づく出火の危険性と、建物の構造や間隔などに基づく延焼の危険性とにより測定しました。

3. 総合危険度

総合危険度は、建物倒壊と火災の危険度を一つの指標にまとめ、5段階にランク分けしたものです。

4. 災害時活動困難度を考慮した総合危険度

災害時活動困難度を考慮した総合危険度は、建物倒壊や火災の危険性に避難や消火・救助活動の困難さを加味して測定したものです。

この危険度は、地域の道路網の密集状況や幅員が広い道路の量など、道路基盤の整備状況を評価した災害時活動困難度と建物倒壊危険度及び火災危険度とをそれぞれ掛け合わせ、一つの指標にまとめたものです。