防災都市づくり推進計画の基本方針

～「燃えない」「倒れない」震災に強い安全・安心な都市の実現を目指して～

2020（令和２）年３月（2021（令和３）年３月一部修正）

東京都

■　基本方針　■

序章

(1) 計画改定の背景

都は、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、防災都市づくり推進計画を 1996（平成８）年に策定し、その後３度の改定（2004（平成 16）年、2010（平成 22）年、2016（平成 28）年）を行うとともに、2011（平成 23）年の東日本大震災の発生も踏まえ、2012（平成 24）年からは「木密地域不燃化 10 年プロジェクト[1]」を立ち上げ、市街地の防災性の向上に取り組んできました。

東日本大震災以降にも、2016（平成 28）年の熊本地震や 2018（平成 30）年の大阪府北部を震源とする地震が発生し、耐震化の重要性が改めて認識されたとともに、ブロック塀の倒壊による被害などからも大きな教訓を得ました。

また、2016（平成 28）年に発生した新潟県糸魚川市の大規模火災は、地震を原因とするものを除けば、1976（昭和 51）年の山形県酒田市における大火以来 40 年ぶりの市街地における大規模火災となり、市街地の不燃化が重要であることが再認識されました。

2012（平成 24）年４月に東京都防災会議が公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」では、最大震度７の地域が出るとともに、震度６強の地域は広範囲（東京湾北部地震では区部の約７割、多摩直下地震では多摩部の約４割）にわたり、特に区部の木造住宅密集地域では、建物倒壊や焼失などによる大きな被害が想定されており、木造住宅密集地域の不燃化・耐震化などにおける、より実効性の高い対策の必要性が指摘されるなど、大地震への備えをより確かなものとすることが急務となっています。

さらに、国の地震調査委員会では、プレートの沈み込みに伴うマグニチュード７クラスの首都直下地震が今後 30 年以内に 70%程度の確率で発生[2]するとの見解が示されています。

一方、多摩地域や区部西部を中心とした、農地を有する地域においては、2022（令和４）年に生産緑地[3]の多くが都市計画決定から 30 年が経過し、農地等として管理すべき義務が解除される可能性があります。それにより、生産緑地が無秩序に宅地へ転用されると、住宅市街地における延焼の危険性が増大する場合もあります。

さらに、都は、目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針や具体的な方策を示す行政計画として、2017（平成 29）年に策定した「都市づくりのグランドデザイン」において、現在ある木造住宅密集地域が解消された魅力的

1 木密地域不燃化 10 年プロジェクト：P. 1-11 参照
2 P. 1-1 参照
3 生産緑地：P. 1-10 参照

な住宅市街地を、2040 年代の目指すべき東京の姿として掲げています。

また、2019（令和元）年 12 月に、今後、東京が目指すべき大きな方向性を示すために策定した「『未来の東京』戦略ビジョン」において、2040 年代の目指す姿として「災害の脅威から都民を守る強靭で美しい東京」を掲げるとともに、2030（令和 12）年に向けた戦略として、戦略８「安全・安心なまちづくり戦略」を示し、「燃え広がらないまちづくり推進プロジェクト」として、不燃化の取組を更に推進することとしています。

これらを踏まえ、いつ発生してもおかしくない大地震から、都民や首都機能を守るため、最新の地域危険度[4]等の調査結果やこれまでの取組の成果や課題に加え、新たな視点も踏まえた効果的な施策を展開するため、計画を改定します。

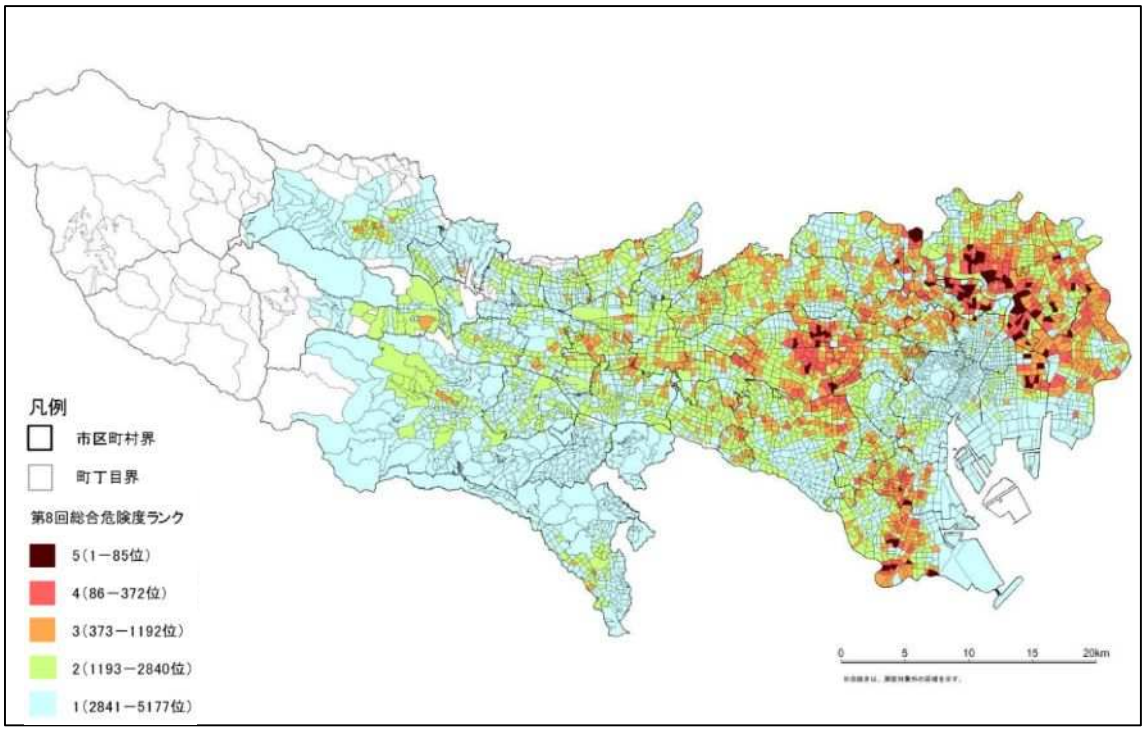


図１　第８回地域危険度測定調査（2018（平成 30）年）における総合危険度ランク図

(2) 計画の目的

防災都市づくり推進計画は、東京都震災対策条例（平成 12 年東京都条例第 202 号）第 13 条の規定に基づき、震災を予防し、震災時の被害拡大を防ぐため、主に、延焼遮断帯[5]の形成、緊急輸送道路[6]の機能確保、安全で良質な市街地の形成及び避難場所[7]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る計画です。

---

4 地域危険度：P. 1-12 参照
5 延焼遮断帯:P. 1-2 参照
6 緊急輸送道路:P. 1-9 参照
7 避難場所:P. 1-6 参照

(3) 計画の構成

本計画は、「基本方針」と「整備プログラム」とで構成されます。

基本方針は、防災都市づくりに関する施策の指針や目標等を定めるもので、整備プログラムは、基本方針に基づく具体的な整備計画などを定めるものです。

(4) 対象区域

本計画は、東京都内の市街化区域（23 区 28 市町）を対象とします。

そのうち震災時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集している地域を木造住宅密集地域[8]として抽出するとともに、木造住宅密集地域が連なる地域を中心とした 23 区及び多摩地域の７市（武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、小金井市、西東京市及び狛江市）については、防災生活圏[9]を設定し、延焼遮断帯の形成を進めます。

また、震災時に特に甚大な被害が想定される地域を整備地域として指定するとともに、防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施する地域を重点整備地域に指定し、防災都市づくりに係る施策を推進します。

さらに、多摩地域や区部西部を中心とした、農地を有し、将来、無秩序に宅地化された場合に住宅戸数密度の増加や不燃領域率の低下を招くおそれのある住宅市街地を「農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域」[10]として抽出します。

(5) 計画期間

基本方針の計画期間は、2021（令和３）年度から 2030（令和 12）年度までの 10 年間とします。

整備プログラムの計画期間は、2021（令和３）年度から 2025（令和７）年度までの５年間とします。

(6) 改定の主な考え方

ア　整備地域の更なる改善

- 市街地の改善状況や地域危険度の結果等を踏まえ、整備地域をこれまでの約 6,900ha から約 6,500ha に見直し、目標の着実な達成に向けて更なる改善を促進します。
- 木密地域不燃化 10 年プロジェクトとして、特別な支援等により展開してきた、不燃化を推進する「不燃化特区制度」と、延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路である「特定整備路線の整備」については、取組を５年間延長し、引き続き、整備

---

8 木造住宅密集地域:P. 1-10 参照

9 防災生活圏：P. 1-11 参照

10 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域：P. 1-18 参照

地域の不燃化を強力に進めていきます。

・　整備地域の主要な延焼遮断帯については、引き続き、軸となる都市計画道路の整備に合わせた沿道建築物の不燃化を進めるとともに、沿道一体整備事業[11]などによる沿道建築物の共同化等も行いながら、延焼遮断帯の効率的な形成を進めます。

・　整備地域のうち、延焼遮断帯に囲まれた市街地については、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難を可能とする道路を、防災生活道路[12]として本計画の整備プログラムに位置付け、計画的、重点的に整備を進めてきました。引き続き、防災生活道路の整備や拡幅を促進するとともに、沿道建築物の建替え、防災生活道路の機能維持に向けた危険なブロック塀等の撤去や無電柱化を促進し、防災性の更なる向上を図ります。

・　住宅の建替えが進まない街区については、無接道敷地における建替え促進や、木造住宅密集地域の改善を公共貢献とする都市開発諸制度[13]等の適用、空き家の除却といった様々な施策を展開しながら、改善を図ります。

・　重点整備地域においては、不燃化特区制度の取組を区とともに強力に推進するため、まちづくり協議会の運営、共同化事業支援などのコーディネートや、土地を取得し老朽木造建築物を除却して取得地の交換分合などを行い建替えを促進するなど、独立行政法人都市再生機構、公益財団法人東京都都市づくり公社、一般財団法人首都圏不燃建築公社などとも連携して、市街地の不燃化を進めていきます。

イ　整備地域以外の市街地における安全性の確保

・　木造住宅密集地域は、建替えによる不燃化や老朽木造建築物の減少等により、これまでの約 13,000ha から約 8,600ha に減少しましたが、引き続き、当該地域の改善に資する取組を進めていきます。

・　多摩地域や区部西部を中心とした、農地を有し、将来の宅地化が想定される住宅市街地については、必要に応じて防災性の維持・向上を図り、安全で良好な住環境を形成します。

ウ　「倒れない」都市づくり

・　災害に強い都市構造の確保と地域の防災性の向上の観点から、東京都耐震改修促進計画に基づく耐震化施策などと連携を図りながら、道路整備や不燃化と併せて「倒れない」都市づくりを促進します。

・　震災時における緊急輸送道路の機能の確保に向け、特定緊急輸送道路の沿道建築

11　沿道一体整備事業：P. 3-3 参照

12　防災生活道路:P. 1-15 参照

13　都市開発諸制度：P. 3-6 参照

物の耐震化を重点的に進め、特に耐震性が低い建築物の解消を図るとともに、緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化を促進します。

また、緊急輸送道路の拡幅整備や無電柱化を推進します。

エ　地域特性を生かした魅力的な街並みの住宅市街地への再生

木造住宅密集地域は広範にわたることから、東京の街並みに及ぼす影響が大きく、耐震化、不燃化、延焼遮断帯の形成などに併せ、魅力的な街並みの住宅市街地として再生していくことも重要です。木造住宅の良さや、路地の雰囲気などの地域の特性を生かした魅力的な街並みの住宅市街地の創出を目指していきます。

第１章　防災都市づくりの目標と考え方

１　東京都における防災上の課題

(1) 防災面から見た現状

（大地震発生の切迫性と被害想定）

文部科学省の地震調査研究推進本部によると、プレートの沈み込みに伴うマグニチュード７クラスの首都直下地震が、今後 30 年以内に 70%程度の確率で発生[14]すると予測されています。

また、東京都防災会議の首都直下地震等による東京の被害想定によると、建物被害は、東京湾北部地震、多摩直下地震で想定した規模（M7.3）のいずれにおいても、区部の木造住宅密集地域[15]を中心に発生し、人的被害のうち死亡の原因は、揺れによる建物倒壊や地震火災を原因とするものが多いとされています。

表 1-1　首都直下地震等による東京の被害想定（主な被害を抜粋）

条件	規模		東京湾北部地震ﾏｸﾞﾆﾁｭｰﾄﾞ 7.3			多摩直下地震ﾏｸﾞﾆﾁｭｰﾄﾞ 7.3		
	時期及び時刻		冬の朝５時	冬の夕方 18 時		冬の朝５時	冬の夕方 18 時	
	風速		４m／秒	４m／秒	８m／秒	４m／秒	４m／秒	８m／秒
人的被害	原因別	死者※１	7,613 人	9,413 人	9,641 人	5,089 人	4,658 人	4,732 人
		ゆれによる建物全壊	6,927 人	5,378 人	5,378 人	4,489 人	3,220 人	3,220 人
		地震火災	504 人	3,853 人	4,081 人	378 人	1,229 人	1,302 人
		その他	183 人	183 人	183 人	222 人	208 人	208 人
物的被害	原因別	建物被害※２	134,974 棟	293,153 棟	304,300 棟	89,976 棟	135,118 棟	139,436 棟
		ゆれ液状化などによる建物全壊	116,224 棟	116,224 棟	116,224 棟	75,668 棟	75,668 棟	75,668 棟
		地震火災	19,842 棟	189,406 棟	201,249 棟	14,711 棟	61,323 棟	65,770 棟

※１　小数点以下の四捨五入により合計は合わないことがある。
※２　ゆれ液状化等による建物全壊と地震火災の重複を除去しているため、原因別の被害の合算値とは一致しない。
資料：首都直下地震等による東京の被害想定報告書（2012（平成 24）年　東京都防災会議）

[14] 2020(令和2)年1月、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によると、相模トラフ沿いの地震について、プレートの沈み込みに伴うM7程度の地震の発生確率は30年以内に70%程度とされる。

[15] 木造住宅密集地域:P.1-10 参照

（延焼遮断帯の形成状況）

都は、これまでも本計画に基づき、延焼遮断帯[15]の軸となる都市計画道路等の整備や沿道建築物の不燃化等に取り組んできました。その結果、広域的な観点から都市の防災上の骨格的なネットワークを形成する骨格防災軸の 2017（平成 29）年における形成率は 96%、全体の形成率は 2006（平成 18）年から 2017（平成 29）年までの間で 62%から 67%に５ポイント増加しています。

また、整備地域内における延焼遮断帯の形成率は、2017（平成 29）年で 65%となっており、2006（平成 18）年の 58%と比較すると、11 年間で７ポイントの増加になっています。

表 1-2　延焼遮断帯の形成状況※1

区分	延長（km）	形成済（km）	形成率			増加ﾎﾟｲﾝﾄ
			平成 18 年※2	平成 26 年※3	平成 29 年※4	平成 18 年～平成 29 年
骨格防災軸	537	516	93%	95%	96%	３Ｐ
河川を除く。	425	404	92%	94%	95%	３Ｐ
河川・高速道路を除く。	376	355	91%	93%	94%	３Ｐ
主要延焼遮断帯	312	210	61%	64%	67%	６Ｐ
一般延焼遮断帯	832	400	42%	48%	48%	６Ｐ
合計※5	1,681	1,129	62%	66%	67%	５Ｐ

区分	延長（km）	形成済（km）	形成率			増加ﾎﾟｲﾝﾄ
			平成 18 年	平成 26 年	平成 29 年	平成 18 年～平成 29 年
整備地域	289	190	58%	62%	65%	７Ｐ
11 重点整備地域[16]	94	58	53%	56%	62%	９Ｐ

※ 1　平成 18 年及び平成 26 年については一般的な交差点間の距離を基にした約 800m 間隔、平成 29 年については延焼遮断帯の形成状況をより詳細に把握するため、約 100m を判定単位として算出

※ 2　平成 18 年の延焼遮断帯の形成率は、平成 18 年土地利用現況調査（区部）及び平成 19 年土地利用現況調査（多摩）による沿道の不燃化率、東京都都市計画地理情報システム都市計画道路現況（平成 18 年調査）による道路の形成状況から算出

※ 3　平成 26 年の延焼遮断帯の形成率は、平成 23 年土地利用現況調査（区部）及び平成 24 年土地利用現況調査（多摩）による沿道の不燃化率並びに平成 27 年３月時点の都市計画道路の整備状況から算出

※ 4　平成 29 年の延焼遮断帯の形成率は、平成 28 年土地利用現況調査（区部）及び平成 29 年土地利用現況調査（多摩）による沿道の不燃化率並びに平成 27 年３月時点の都市計画道路の整備状況から算出

※ 5　端数処理の関係で合計等が一致しない場合がある。

15 延焼遮断帯：地震に伴う市街地火災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これらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間。震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担う。

16 11 重点整備地域：2010（平成 22）年改定の防災都市づくり推進計画で指定された重点整備地域

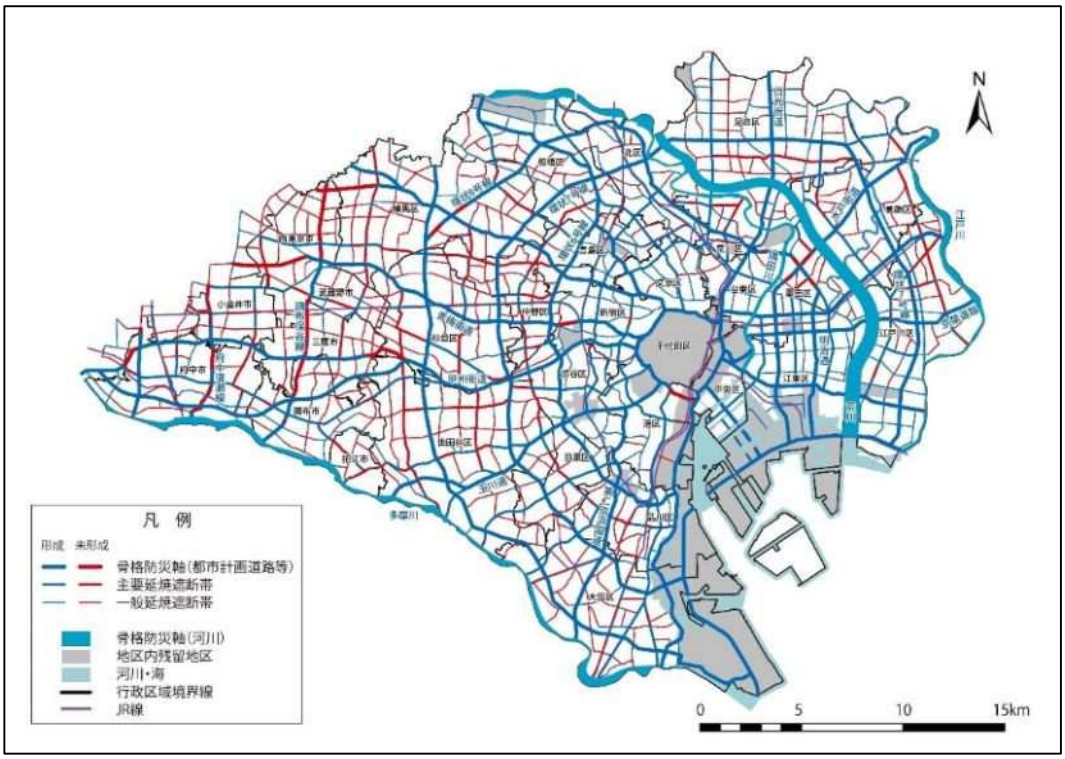


図 1-1　2006（平成 18）年延焼遮断帯形成状況

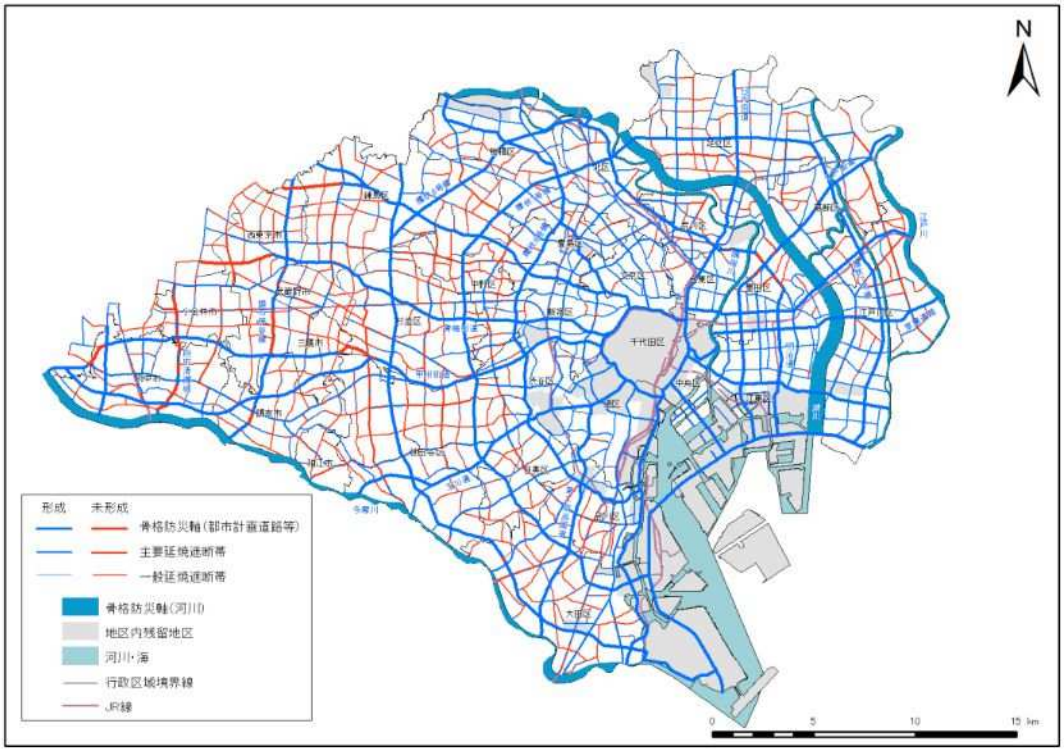


図 1-2　2017（平成 29）年延焼遮断帯形成状況

（整備地域等の不燃化の状況）

不燃化特区制度の実施前においても、整備地域及び重点整備地域では、従来の東京都防災密集地域総合整備事業[17]による道路・公園整備や老朽建築物の除却などの取組を行ってきました。

整備地域の不燃領域率[18]は、2013（平成 25）年度から開始した不燃化特区制度の実績も上乗せされ、区部全体と比較すると、増加ポイントが高く、不燃化特区制度が、整備地域全体の不燃領域率の向上に寄与しています。2016（平成 28）年時点で、延焼が抑制される水準である不燃領域率 60%を超える約 62%まで改善しています。

これまで、不燃領域率の状況については、整備地域全体の不燃領域率を基に不燃化の進捗状況を確認してきましたが、地域の状況により差があるため、よりきめ細かな状況把握を目的に、今後は、地域ごとに、目標である不燃領域率 70%の達成状況を確認していきます。

なお、2016（平成 28）年度時点では４か所の整備地域が 70%に到達しています。

表 1-3　不燃領域率の状況

	不燃領域率（%）			増加ポイント	
	平成 18 年	平成 23 年	平成 28 年	平成 18～平成 23 年	平成 23～平成 28 年
23　区	69.8%	70.4%	72.3%	0.6P	1.9P
28 整備地域	56.2%※１	58.4%※１ （２か所※２）	61.9% （４か所※２）	2.2P	3.5P
53 重点整備地域	―	―	56.1%	―	―

※１　2016（平成 28）年３月 防災都市づくり推進計画（改定）で指定した整備地域の範囲に基づき算出
※２　不燃領域率 70%以上の地域数　　資料：各年土地利用現況調査

---

17 東京都防災密集地域総合整備事業：避難路の周辺等に不燃空間を形成し、広域的な観点から都市の防災上の骨格的ネットワークを形成する事業並びにそのネットワークに囲まれた老朽木造住宅等が密集地域における公共施設の整備及び不燃空間の形成により総合的な防災都市づくりを推進するための事業

18 不燃領域率：市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出し、不燃領域率が 70%を超えると市街地の焼失率はほぼゼロとなる。

不燃領域率 ＝ 空地率 ＋（１－空地率／100）× 不燃化率（%）

空地率：｛(S＋R）／T｝×100（%）

S：短辺又は直径 10m以上で、かつ、面積が 100 ㎡以上の水面、鉄道敷、公園、運動場、学校、一団地の施設などの面積

R：幅員６m以上の道路面積　T：対象市街地面積

不燃化率：(B／A）×100（%）

B：耐火建築物等建築面積＋準耐火建築物等建築面積×0.8

A：全建築物建築面積

耐火建築物等：建築基準法第 53 条第３項第１号イに規定する耐火建築物等をいう。

準耐火建築物等：建築基準法第 53 条第３項第１号ロに規定する準耐火建築物等をいう。



図 1-3　整備地域の不燃領域率の状況

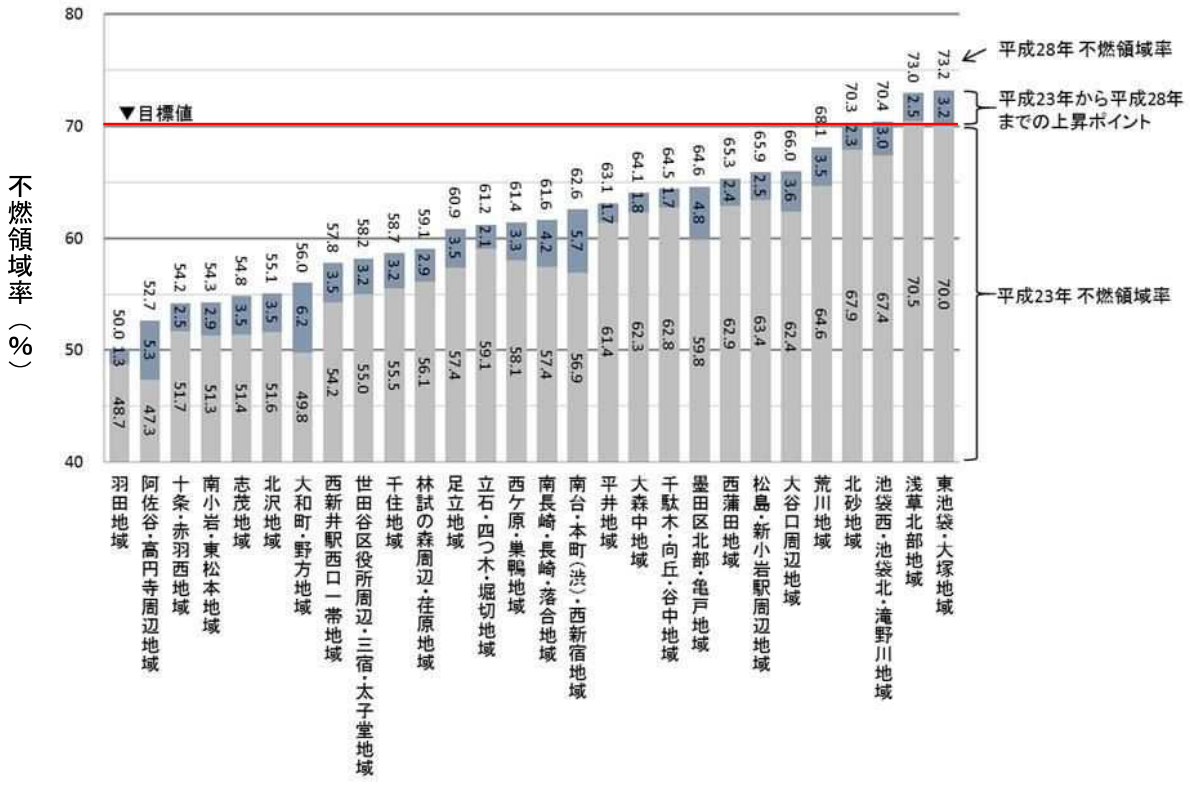


図 1-4　整備地域ごとの不燃領域率の状況

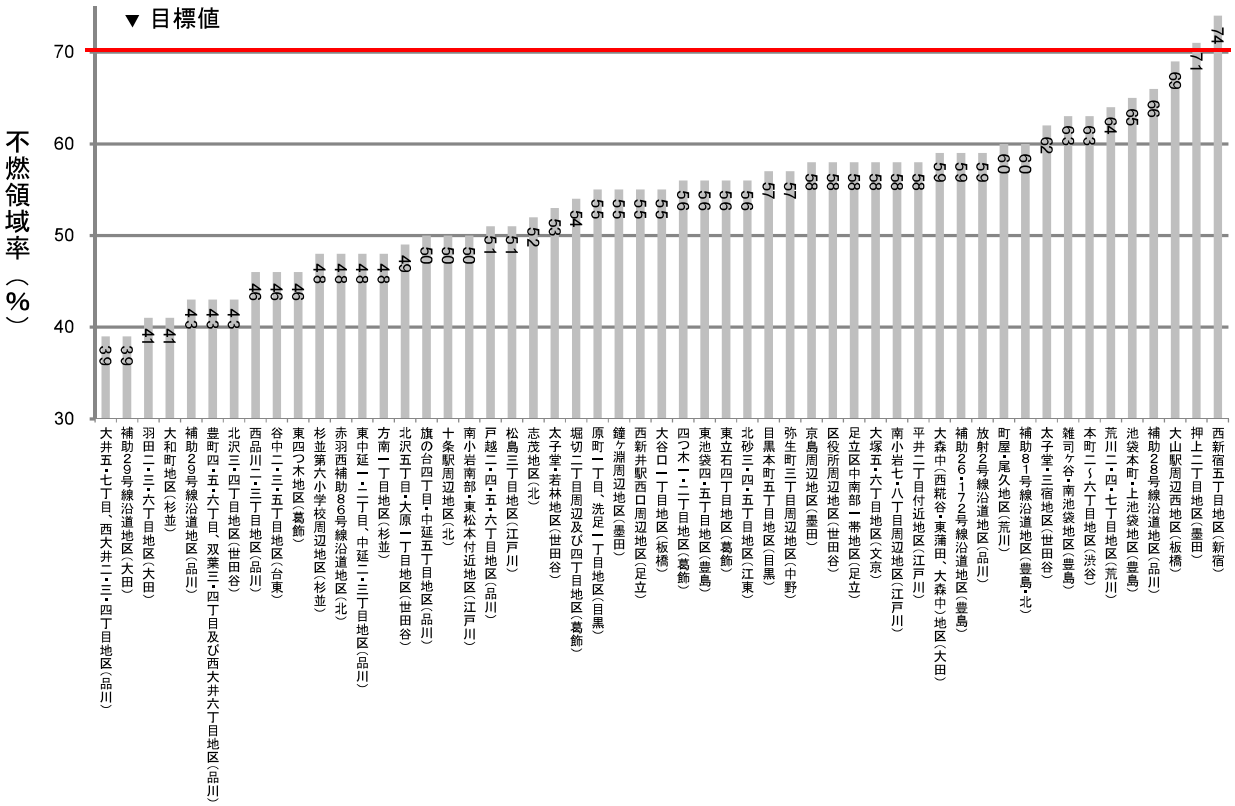


図 1-5　重点整備地域ごとの不燃領域率の状況（2016（平成 28）年）

（避難場所の確保の状況）

災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）では、区市町村長が必要があると認めるときは、災害の種類ごとに指定緊急避難場所[19]を指定しなければならないとされています。各区市町村が策定する地域防災計画においても指定緊急避難場所等を位置付けています。

都は、東京都震災対策条例に基づき、区部にて震災時火災における避難場所（以下「避難場所[20]」という。）等の指定を行ってきました。

避難場所については、最新の見直し（第８回（2018（平成 30）年６月））では、都立公園等の整備、都営住宅など公営住宅の建替え、市街地再開発事業[21]などにより、

19 指定緊急避難場所：災害が発生し、又は発生するおそれがある場合にその危険から逃れるための避難場所として、洪水や津波など異常な現象の種類ごとに安全性等の一定の基準を満たす施設又は場所を市町村長が指定する（災害対策基本法第 49 条の4）。

20 避難場所：大地震に伴って発生し得る大規模な市街地火災のふく射熱に対して安全な面積が確保され、避難者の安全性を著しく損なうおそれのある施設がない、公園、グラウンド、緑地、耐火建築群で囲まれた空地等で、住民等が避難できる安全な場所。区部については、東京都震災対策条例に基づき知事が指定する。区部において、213 か所が指定されている（2018（平成 30）年6月指定）。

21 市街地再開発事業：都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）に基づき、細分化された土地を統合し、建築物と公共施設とを一体的に整備することにより、木造住宅密集地域や住宅、店舗及び工場等が混在して環境の悪化した市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とする事業

213か所まで増加しています。

また、避難場所周辺地域において、都市防災不燃化促進事業[22]や防災街区整備事業[23]などを用いた不燃化の促進による避難有効面積の増大や、都立公園等のユニバーサルデザイン[24]化とともに、災害時にも使えるトイレや照明灯など防災設備の積極的な整備などにより、避難場所の安全性の向上にも取り組んでいます。

避難道路[25]については、避難場所の増加に伴う避難距離の短縮化等により減少し、最新の見直しでは、14系統54.1㎞となり、今後も避難場所の増加に伴い減少していくと見込まれます。

表 1-4　避難場所、避難道路

年度	指定見直し	避難場所	避難道路
2008(平成20)年２月	第６回見直し	189か所	20系統 78.5㎞
2013(平成25)年５月	第７回見直し	197か所	14系統 54.1㎞
2018(平成30)年６月	第８回見直し	213か所	14系統 54.1㎞

※　多摩部及び島しょ部においては市町村が避難場所を指定している。
その数は、2018（平成30）年4月1日時点で1095か所

（出典：東京都地域防災計画震災編（2019（令和元）年修正）別冊◎資料）

22 都市防災不燃化促進事業:避難路の周辺等に不燃空間を形成し、広域的な観点から都市の防災上の骨格的ネットワークを形成することにより、大規模な市街地火災によるふく射熱から避難者の安全を確保するとともに、延焼を阻止するために、耐火建築物等の建築又は建築物の除却を行うものに対し、当該建築物の建築、除却等に要する費用の一部を助成する事業

23 防災街区整備事業:防災性と居住環境の向上を目指し、権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除却し、 防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う都市計画事業

24 ユニバーサルデザイン:年齢、性別、国籍、個人の能力にかかわらず、企画段階からできるだけ多くの人が利用可能なように、利用者本位及び人間本位の考え方に立って検討及び整備することであり、その対象は、都市施設にとどまらず、教育や文化、情報提供等に至るまで多岐にわたる。

25 避難道路:住民を避難場所へ安全に避難させる道路。東京都震災対策条例に基づき、知事が指定する。避難道路は、避難場所への距離がおおむね3km以上となる地域や火災による延焼の危険性が著しく高い地域を対象に、幅員15m以上の道路を中心として主要な避難経路をあらかじめ指定する。

避難有効面積[26]が一人当たり１㎡に満たない避難場所については、2013（平成 25）年の１か所から 2018（平成 30）年にて解消に至り、避難距離が３㎞を超える避難圏域[27]は、2013（平成 25）年の３か所から 2018（平成 30）年にて２か所に減少しています。

表 1-5　避難有効面積が不足している避難場所等の状況

	2008 年 （平成 20） （第６回見直し）	2013 年 （平成 25） （第７回見直し）	2018 年 （平成 30） （第８回見直し）
避難有効面積が不足している避難場所	３か所	１か所	０か所
避難距離が３㎞以上となる避難圏域数	３か所	３か所	２か所

地区内残留地区[28]については、最新の見直しでは 37 地区、約 11,100ha まで増加しています。今後も、不燃化の進展に伴い増加していくと予想されます。

表 1-6　地区内残留地区

年度	指定見直し	避難場所	面積
2008（平成20）年２月	第６回見直し	33 か所	約 9,000ha
2013（平成25）年５月	第７回見直し	34 か所	約 10,000ha
2018（平成30）年６月	第８回見直し	37 か所	約 11,100ha

[26] 避難有効面積:震災時の市街地火災によるふく射熱の影響を考慮し、避難場所内の避難空間として利用可能な部分の面積

[27] 避難圏域:避難場所ごとに定められた避難対象地域。町丁目界や町内会等に配慮して地区の割当がされている。

[28] 地区内残留地区:地区の不燃化が進んでおり、万が一火災が発生しても地区内に大規模な延焼火災のおそれがなく、広域的な避難を要しない地区。37 か所、約 111 ㎢が指定されている（2018(平成 30)年6月指定）。

（緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の状況）

震災時の救急・救命活動や緊急支援物資の輸送等を担う緊急輸送道路[29]のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある特定緊急輸送道路[30]の沿道では、地震による倒壊で道路閉塞を起こすおそれのある建築物が約 2,600 棟存在します。

表 1-7　緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化の現状

建築物の種類	総数	耐震性の有無		耐震化率
		あり	なし	
特定緊急輸送道路沿道の建築物	18,451 棟	15,812 棟	2,639 棟	85.7% 2019（令和元）年６月末時点
一般緊急輸送道路沿道の建築物	24,447 棟	19,492 棟	4,955 棟	79.7% 2015（平成 27）年３月末時点の推計値

29 緊急輸送道路：東京都地域防災計画に定める、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路並びにこれらの道路と知事が指定する拠点（指定拠点）とを連絡し、又は指定拠点を相互に連絡する道路

30 特定緊急輸送道路：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（平成 23 年東京都条例第 36 号）第７条に基づき、緊急輸送道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指定した道路

(2) 木造住宅密集地域等を取り巻く現状

木造住宅密集地域[31]は、戦後の復興期から高度経済成長期において東京へ人口や産業が集中する中、都市基盤施設が十分整備されないまま、市街化及び高密化が進行したことなどにより、ＪＲ山手線外周部を中心に広範に形成されました。

これらの地域の建築物は更新時期を迎えていますが、狭あい道路や行き止まり道路、狭小敷地や無接道敷地が多いこと、権利関係が複雑なこと等によって、建替えが進みにくい状況にあります。

また、一部の地域では人口減少や高齢化の進行、建替え意欲の減退等により老朽木造建築物の更新が進んでいない点も課題となっています。こうした地域の中には、住宅戸数密度が引き続き高い地域もあり、空き家の増加も懸念されます。

一方で、木造住宅密集地域ではない地域においても、不燃領域率が低いなど、防災性の向上が必要な地域が存在します。

さらに、多摩地域や区部西部を中心とした、農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域が存在します。こうした地域では、2022（令和４）年に生産緑地[32]の多くが都市計画決定から 30 年が経過し、農地等として管理すべき義務が解除される可能性があることから、宅地への転用が見込まれています。生産緑地が無秩序に宅地化されると、住宅戸数密度の増加や不燃領域率の低下を招く場合もあります。



道路が未整備のまま木造建築物が密集



昭和 50 年代の老朽木造住宅が存在

図 1-6　木造住宅密集地域内の状況

---

[31] 木造住宅密集地域：本計画では、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、以下の各指標のいずれにも該当する地域（町丁目）を木造住宅密集地域として抽出（約 8,600ha）
- ・昭和 55 年以前の老朽木造建築物棟数率　30％以上
- ・住宅戸数密度　55 世帯／ha 以上
- ・住宅戸数密度（3階以上共同住宅を除く）　45 世帯／ha 以上
- ・補正不燃領域率　60％未満

P.2-5,6 参照

[32] 生産緑地：生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）に基づき、都市農地の計画的な保全を図るため、市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している農地を都市計画に定めたもの。建築行為等を許可制により規制する。市街化区域農地は宅地と同等の課税がされるのに対し、生産緑地は軽減措置が講じられている。

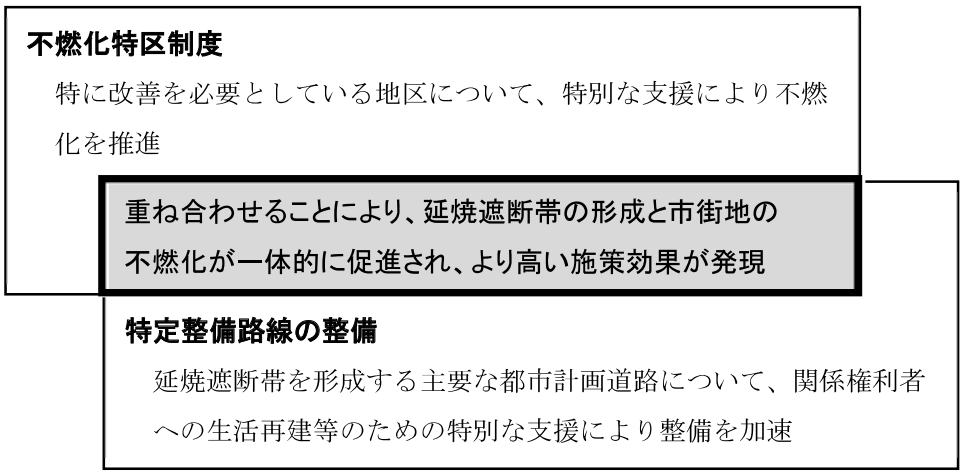
(3) これまでの取組の成果と課題

都における防災都市づくりは、都市防災施設基本計画において、一定規模の市街地の外周を延焼遮断帯で囲み、市街地火災の延焼を防止する防災生活圏[33]の考え方が取り入れられ、その形成を目指し各種施策が展開されてきました。しかし、これらの施策は防災の観点からの計画の優先度が示されなかったため、それぞれの事業が計画的・体系的に実施されず、防災上の課題解決が進みにくい状況にありました。

また、阪神・淡路大震災を教訓とし、木造住宅密集地域における市街地の耐火性の向上や防災の観点からの都市基盤施設の整備等が、重点課題になっていました。

このため、整備目標、整備の優先度等を明確にした防災都市づくり推進計画を 1996（平成８）年に策定し、その後、2004(平成 16)年、2010（平成 22）年、及び 2016（平成 28）年には計画を改定し、延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路の機能確保、市街地の不燃化、避難場所等の確保などに向けた取組を行ってきました。

さらに、東日本大震災の発生を踏まえ、木造住宅密集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[34]」を 2012(平成 24)年に立ち上げ、特別な支援により不燃化を推進する不燃化特区制度の取組と、延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路である特定整備路線の整備を一体的に進めてきました。



（出典：「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」実施方針（2012（平成 24）年１月）を一部修正

33 防災生活圏：延焼遮断帯に囲まれた圏域。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する。防災生活圏は、日常の生活範囲を踏まえ、おおむね小学校区程度の広さの区域としている。

34 木密地域不燃化 10 年プロジェクト:特に甚大な被害が想定される整備地域を対象に、延焼遮断帯の形成（特定整備路線の整備）や市街地の不燃化促進（不燃化特区）などの 10 年間の重点的・集中的な取組を実施し、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにすることを目標としたプロジェクト

（不燃化特区制度）

不燃化特区制度は、整備地域の中でも地域危険度[35]が高いなど、特に重点的、集中的に改善を図るべき地区について、区から提案を受け、都が期間や地域を限定して、老朽木造建築物の建替え・除却への助成や固定資産税等の減免措置など特別の支援を行うものです。

当制度を開始した 2013（平成 25）年４月以降 53 地区を選定し、各地区において不燃化への取組を進めてきました。

（特定整備路線の整備）

都は、震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域を対象に、災害時の延焼遮断や避難路、緊急車両の通行路となるなど、地域の防災性向上に大きな効果が見込まれる都市計画道路を、「特定整備路線」として平成 24 年度に選定しました。

2015（平成 27）年３月までに、全 28 区間、延長約 25 ㎞の事業に着手し、2019（令和元）年 10 月時点において、用地取得率が 47%、工事着手が 10 区間（12 か所）となっており、着実に進捗してきているものの、権利者の移転に係る合意形成等の課題があります。

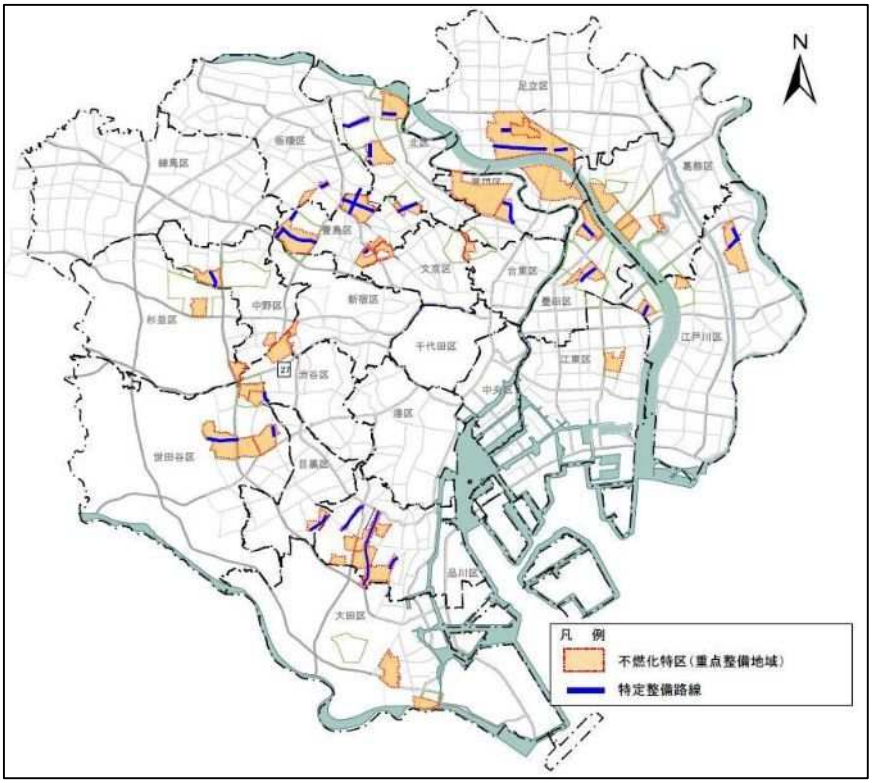


図 1-7　不燃化特区・特定整備路線位置図

[35] 地域危険度：東京都震災対策条例に基づき、おおむね5年おきに実施している「地震に関する地域危険度測定調査」において測定し、公表している指標。地震に起因する危険性を町丁目ごとに測定し、危険性の度合いを5つのランクに分けて相対的に評価している。

（延焼遮断帯の形成）

延焼遮断帯の形成に向けて、防災性の向上に寄与する都市計画道路の整備や、都市計画道路の整備に併せた都市防災不燃化促進事業による沿道建築物の不燃化を促進してきました。

2017（平成 29）年時点で延焼遮断帯のうち、防災上の重要度が最も高い骨格防災軸の形成率は 96%、整備地域内の延焼遮断帯の形成率は 65%となっており、更なる整備を進めていくことが必要です。

（緊急輸送道路の機能確保）

2011（平成 23）年３月に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を制定し、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して耐震診断を義務付けるなど、沿道建築物の耐震化について重点的かつ集中的に取り組んできました。

震災時における緊急輸送道路の機能を確保できるよう、東京都耐震改修促進計画に基づき、引き続き、重点的かつ集中的に耐震化を促進する必要があります。

（市街地の整備等）

整備地域では、東京都防災密集地域総合整備事業などにより、改善に取り組んできました。整備地域全体の不燃領域率は、2016（平成 28）年時点で約 62%であり、延焼が抑制される水準である不燃領域率 60%を上回っていますが、市街地の焼失率がほぼゼロとなる不燃領域率 70%には達しておらず、更なる向上が必要です。不燃領域率は主に建替えによって向上しますが、従前と同規模での再建築ができないことや、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）上の道路に接していない無接道敷地であることなどの理由から建替えが進まないことが課題となっています。

重点整備地域では、特に重点的、集中的に改善を図るため、2013（平成 25）年度に不燃化特区制度を開始しました。不燃化特区制度は制度創設後も、具体的に取組を進める区の意見や、住民の声なども取り入れることで制度を拡充し、不燃化の取組をより一層加速させてきました。不燃化特区制度による助成実績も年々増え、不燃領域率の向上に大きく寄与しており、今後もこの取組を継続させ、地域の実情や課題、社会の動向等も踏まえながら、防災性の着実な向上を図る制度として活用していくことが必要です。

また、整備地域と併せて木造住宅密集地域についても建替え等による耐震化・不燃化を促進することが必要です。

市街化区域全体を見ると、木造住宅密集地域ではないものの、防災性の向上が必要な地域や、将来、農地が無秩序に宅地化された場合に備えて、防災性の維持・向上を図るべき地域が存在します。

また、避難場所等の確保については、2018（平成30）年時点で２か所残存する、避難距離が３㎞を超える避難圏域の解消を図ることが必要です。

２　防災都市づくりの目標像

「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザインに基づき、高度な防災都市の実現に向けて、延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路の機能確保、安全で良質な市街地の形成及び避難場所等の確保を進めるとともに、個々の地域特性を生かし、創意工夫を図りながら、安全で住み続けたくなるまちづくりを展開していくことが必要です。

本計画では、防災都市づくりの目標像を定め、都民、民間事業者、行政の各主体がその実現に向けて連携して取り組むこととします。

【防災都市づくりの目標像】

１　延焼遮断帯が形成され、燃え広がらないまちが形成されている。

・　延焼遮断帯の軸となる都市計画道路の整備と沿道建築物の不燃化・耐震化が進み、延焼遮断帯が形成されることで、震災時の延焼遮断機能に加え、避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどが確保された安全なまちが形成されている。

２　緊急輸送道路の機能が確保され、防災上の広域道路ネットワークの形成とともに、倒れないまちが実現している。

・　緊急輸送道路沿道建築物の耐震化及び緊急輸送道路の拡幅整備や無電柱化が進むことにより、震災時の救急・救命活動や緊急支援物資の輸送ができる安全なルートが形成されている。

３　整備地域では、住宅の不燃化・耐震化、防災生活道路[36]の整備、空地の確保等が進み、安全で安心して暮らせる市街地が形成されている。

・　延焼遮断帯に囲まれた市街地では、住宅の建替え等により不燃化・耐震化が進み、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難を可能とする防災上重要な防災生活道路が整備され、安全な市街地が形成されている。

・　公園の整備や共同建替え等の取組により、防災上有効な空地の確保が進み、適切に管理され、緑やコミュニティを育むオープンスペース等として活用されている。

４　整備地域以外の地域においては、防災性の維持・向上や良好な住環境の形成が図られ、安全で安心して暮らせる市街地が維持・形成されている。

・　木造住宅密集地域では、地区計画等による敷地面積の最低限度の設定や市街地状況に

[36] 防災生活道路：延焼遮断帯に囲まれた市街地における緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難を可能とする防災上重要な道路

応じた防火規制等により、敷地の細分化防止や建築物の不燃化が図られ、安全で良好な住環境が形成されている。

・　多摩地域や区部西部を中心とした、農地を有する住宅市街地においては、敷地の細分化防止や建築物の不燃化に加え、保全された農地や緑地が延焼の遮断・遅延や避難の拠点としての役割を担うことで防災性の維持・向上が図られるなど、農と住が調和した安全な住環境が形成されている。

５　安全に避難できるまちの形成が進み、震災時にも落ち着いて行動できる市街地が実現されている。

・　都立公園の整備、公共住宅の建替え、市街地再開発事業等の機会を捉えた指定拡大により、避難場所が確保されている。

・　避難場所周辺において、不燃化や道路・公園整備など防災まちづくりを進めることで、避難場所及び避難場所への避難の安全性が向上している。

・　市街地の不燃化に伴い地区内残留地区が拡大することで、震災時に広域的な避難が必要のない安全な市街地が増加している。

６　木造住宅密集地域の防災性の向上に併せて、地域の特性を生かした魅力的な街並みの住宅市街地の形成が進んでいる。

・　不燃化・耐震化を進める中で、下町の持つ路地の風情や木造の良さを残すまちづくりが誘導されるなど、歴史や文化といった地域の特性を感じることができるまちが形成されている。

・　木造住宅密集地域においても、低層高密な市街地ならではのヒューマンスケールの街並みを生かしながら、住宅の耐火性や避難経路、公園・広場を適切に確保し、街区レベルでの防災性の向上を図り、更には消防水利の拡充を図るなど、高密度都市である東京ならではの創意工夫による安全かつ魅力的な街並みの住宅市街地が形成されている。

・　木造住宅密集地域において地区計画[37]の策定、都営住宅等の建替えの際の創出用地の活用、緑化や水辺の復活などにより、まちの資源を生かした潤いや個性のある住み続けたくなるまちづくりが進められている。

・　街路樹や植樹帯、無電柱化の整備が進み、安全かつ緑豊かで良質な街並みの市街地が形成されている。

・　道路整備や市街地の不燃化などに取り組む機会に、商店街などのにぎわいの創出や更なる活性化にも配慮し、活気のあるまちが形成されている。

[37] 地区計画: 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

３　防災都市づくりの基本的な考え方

災害に強い都市の実現のためには、自助・共助の二つの理念に立つ都民と、公助の役割を果たす行政とが、それぞれの責務と役割を果たしながら防災都市づくりを進めていくことが必要です。

個々の建築物の耐火性・耐震性の向上は、その所有者が自らの問題として主体的に取り組むことを基本としつつ、行政は、以下の基本的な考え方に基づき、防災都市づくりに取り組んでいきます。

(1) 延焼遮断帯の形成及び緊急輸送道路の機能確保

延焼遮断帯の形成は、災害に強い都市構造を実現する上で重要であり、特にその軸となる都市計画道路は、延焼遮断機能を発揮するとともに、緊急車両の通行や円滑な救援・救助活動及び安全な避難を行う上で、大変重要な役割を担っています。

震災時の大規模な市街地火災や都市機能の低下を防ぐとともに、円滑な避難、救援・消火活動や復旧・復興活動を可能とするため、広域的な観点から都市の防災上のネットワークを形成することが必要です。

このため、骨格防災軸をはじめとして、市街地の延焼を遮断し、かつ、避難や救援活動の空間ともなる延焼遮断帯の形成を進めるとともに、緊急輸送道路の拡幅整備や沿道の建築物の耐震化を促進し、緊急輸送道路の機能確保を図っていきます。

(2) 安全で良質な市街地の形成

安全で良質な市街地を形成するため、防災生活道路等の基盤整備、建築物の不燃化・耐震化、共同化、防災活動拠点の整備、計画的な土地利用などにより、市街地の状況に応じた防災性の向上を図ることが必要です。

また、これらは、被災後の復興まちづくりに関する合意形成の円滑化等を図る「事前復興[38]」の観点からも重要です。

このため、整備地域においては引き続き防災生活圏を基本的な単位として、防災の観点から市街地整備の優先度を位置付け、地域の特性に応じて事業や規制・誘導策を効果的に組み合わせて、展開していきます。

また、木造住宅密集地域では地区計画等による敷地面積の最低限度の設定や市街地状況に応じた防火規制を促進していくとともに、木造住宅密集地域ではないものの、不燃領域率が低いなど防災性の向上が必要な地域については、必要に応じて、地区計画の策定や防火規制の導入等を促し、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を図ってい

---

[38] 事前復興：復興時の課題解決に要する負担軽減や復興まちづくりに関する合意形成の円滑化を図ること。具体的には、復興計画の検討に必要な条件整理や復興の将来像・目標像の検討、訓練の実施による復興業務を迅速に進められる人材育成や体制づくり等の取組が挙げられる。

きます。

さらに、「農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域」[39]においては、農地を最大限保全・活用していくとともに、やむを得ず宅地化される場合に備えて、必要に応じて、地区計画の策定や防火規制の導入等を促していきます。

加えて、これらの取組に併せて、地域の特性を生かした魅力的な街並みの住宅市街地への再生、緑化の促進などにも取り組んでいきます。

(3) 避難場所等の確保

大規模な市街地火災から都民の生命を守るため、避難場所を適切に確保しその安全性を高める必要があります。

このため、都立公園の整備、都営住宅など公共住宅の建替え、市街地再開発事業等による空地を確保し、避難場所の新規指定・拡大を促進し、その安全性の向上や避難距離の短縮化を図ります。あわせて、これまで周辺の不燃化が不十分などの理由で避難場所の指定に至らなかった避難場所候補地においても、周辺の不燃化や公園・広場の確保に取り組むことで避難場所としての新規指定を促進します。

また、避難場所周辺及び避難場所につながる道路沿道の建築物の不燃化・耐震化、避難場所に存する都有施設等の公共建築物の耐震化、防災設備の整備、危険なブロック塀等の撤去等により避難時の安全性を確保していきます。

さらに、市街地の不燃化等による安全な市街地の形成を促進して、地区内残留地区の要件を満たすように整備された市街地は、避難場所等の定期的な見直しごとにその指定を行っていきます。あわせて、地区内残留地区においても、建築物の建替えや耐震化、危険なブロック塀等の撤去等により、滞在時の安全性向上を図ります。

---

[39] 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域：本計画では、多摩地域や区部西部を中心とした、農地を有し、将来、無秩序に宅地化された場合に防災性を低下させるおそれのある地域として、以下の各指標のいずれにも該当する地域（町丁目）を、「農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域」として抽出

・補正不燃領域率　60％未満（令和７年推計値）
・住宅戸数密度　55 世帯/ha 以上（令和７年推計値）
・住宅戸数密度（３階以上共同住宅を除く）　45 世帯/ha 以上（令和７年推計値）
・農地率　２％以上

P. 2-14, 15 参照



図1-8　避難場所（公園の例）
都立城北中央公園



図 1-9　地区内残留地区
赤坂一丁目地区

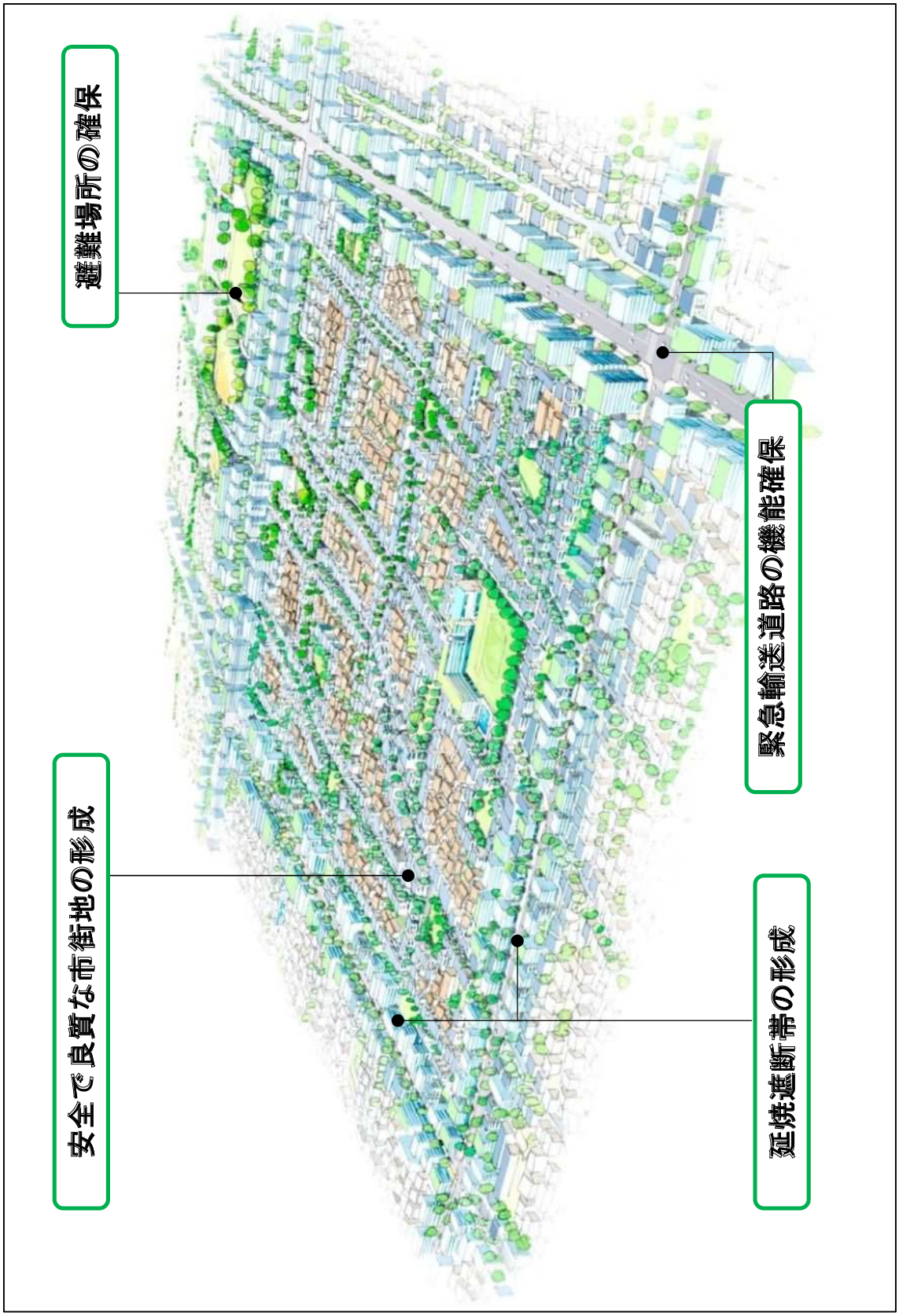


図 1-10　防災都市づくりのイメージ

第２章　防災都市づくりに関する地域等の指定等

１　延焼遮断帯の設定

(1) 延焼遮断帯の設定

延焼遮断帯[40]は、図 2-2 に示すように、木造住宅密集地域[41]が連なる地域を中心とした区部及び多摩地域の７市（武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、小金井市、西東京市及び狛江市）を対象に設定します。

延焼遮断帯は、都市計画道路を中心として、河川、鉄道等により、防災生活圏[42]ができるだけ一定の大きさになるようにメッシュ状に配置します。

また、防災上の重要度から、「骨格防災軸」、「主要延焼遮断帯」及び「一般延焼遮断帯」の３区分とし、区分に当たっては、都市の骨格を形成する幹線道路、防災生活圏の外郭形成や震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなど、多様な機能等を総合的に勘案しています。

なお、「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」において位置付けられた計画内容再検討路線[43]で構成される延焼遮断帯については、その在り方について検討を行う場合があります。

延焼遮断帯の区分（防災上の重要度）
骨格防災軸　　（参考値：約３～４km メッシュ）
・広域的な都市構造から見て、骨格的な防災軸の形成を図るべき路線 ○ 主要な幹線道路（広域幹線道路及び広幅員の骨格幹線道路） ○ 江戸川、荒川、隅田川及び多摩川（川幅の大きな河川）
主要延焼遮断帯　（参考値：約２km メッシュ）
・骨格防災軸に囲まれた区域内で、特に整備の重要度が高いと考えられるもの ○ 幹線道路（骨格防災軸間を二分する骨格幹線道路）
一般延焼遮断帯　（参考値：約１km メッシュ）
・上記以外で、防災生活圏を構成する延焼遮断帯 ○ 上記以外の道路、河川、鉄道等

(2) 延焼遮断帯の機能

沿道に位置する建築物の防災性能や阪神・淡路大震災での焼け止まり状況を考慮し、延焼を遮断する機能の考え方を以下のとおり設定[44]して、延焼遮断帯の形成を的確に進めていきます。

---

40 延焼遮断帯：P.1-2 参照

41 木造住宅密集地域:P.1-10 参照

42 防災生活圏：P.1-11 参照

43 計画内容再検討路線：「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」（2016（平成 28）年3月策定）において、計画幅員や構造など都市計画の内容について検討を要することとされた都市計画道路

44 「東京都の地震時における路線別焼け止まり効果測定（第3回）」（2003（平成 15）年　東京消防庁）の結果を基に、道路幅員ごとに延焼を遮断できる沿道建築物の不燃化率を調査し、判定基準を設定

幅員 27m以上の道路、鉄道、河川等は、施設そのものが単独で機能を発揮します。幅員が 24m以上 27m未満の場合には、沿道建築物の不燃化の状況を示す不燃化率[45]が 40%以上である場合に機能を発揮します。同様に、幅員が 16m以上 24m未満の場合は不燃化率 60%以上、幅員が 11m以上 16m未満の場合は不燃化率 80%以上である場合に機能を発揮します。

延焼遮断帯の形成
(1)幅員 27m以上 幅員 24m以上 27m未満　　沿道 30m の不燃化率 40%以上 幅員 16m以上 24m未満　　沿道 30m の不燃化率 60%以上 幅員 11m以上 16m未満　　沿道 30m の不燃化率 80%以上 のいずれかに相当する路線
(2)全延長について、耐火建築物[46]の多い地域や避難場所[47]等の中を通過するか、又は接している区間

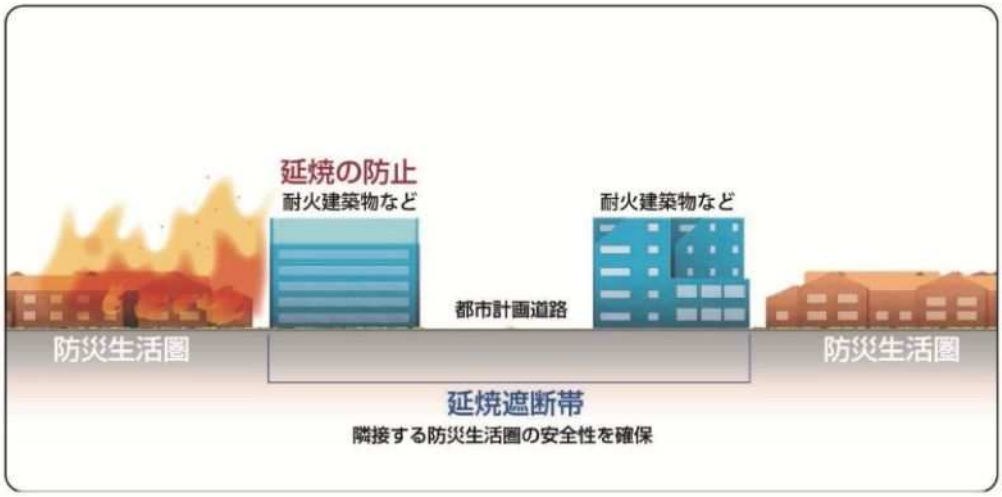


図 2-1　防災生活圏と延焼遮断帯のイメージ

45 不燃化率:不燃化率＝(耐火建築物等の建築面積＋準耐火建築物等の建築面積×0.8)÷(全建築物の建築面積)×100 (%)
耐火建築物等:建築基準法第 53 条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。
準耐火建築物等:建築基準法第 53 条第3項第1号ロに規定する準耐火建築物等をいう。

46 耐火建築物:その主要構造部(壁、柱、床、梁(はり)、屋根等)が耐火構造又は建築基準法施行令で定める技術的基準に適合する性能を持つ建築物であり、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)で定める防火戸その他の防火設備を有するもの

47 避難場所:P.1-6 参照

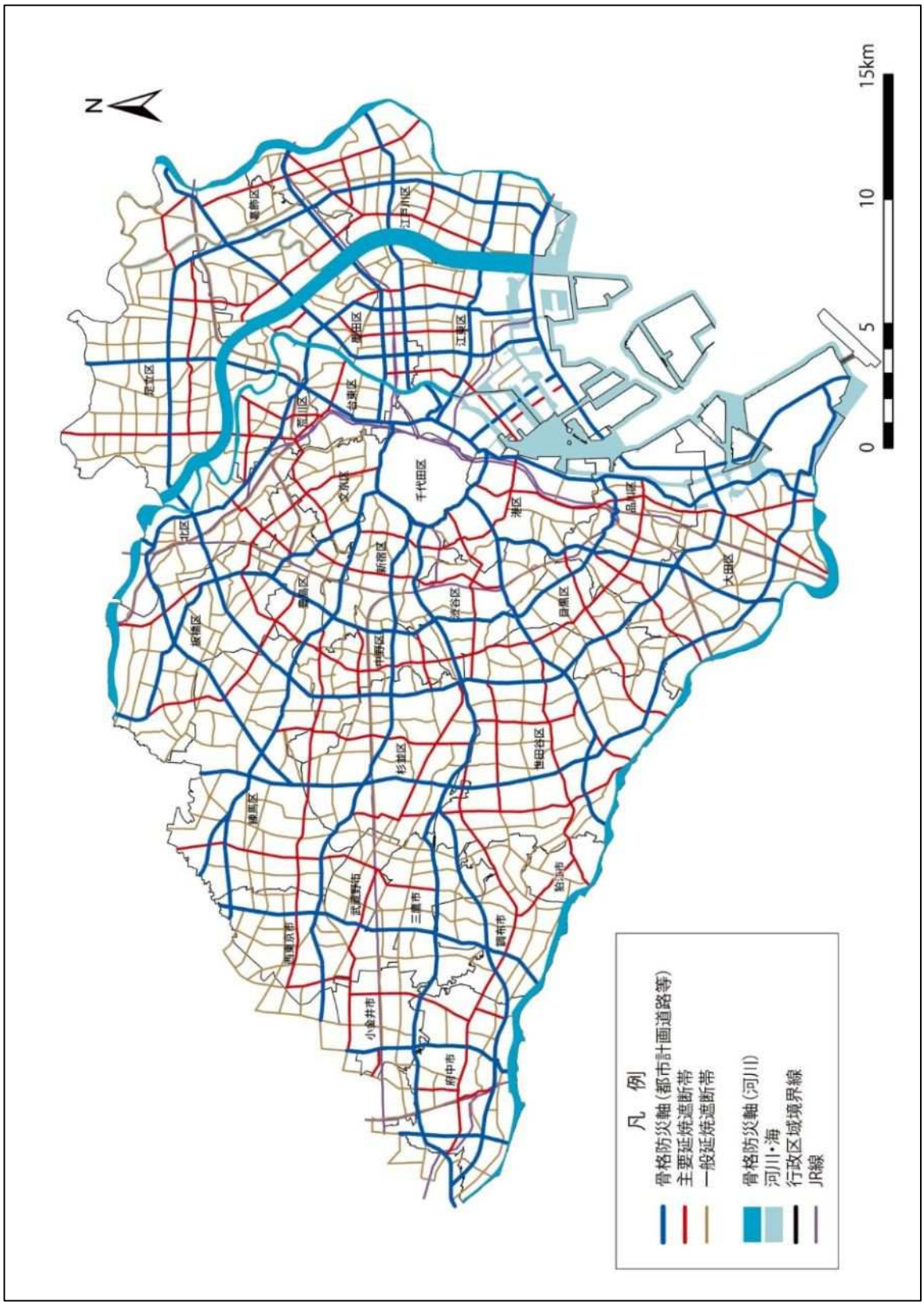

N
0
5
10
15km
凡 例
骨格防災軸(都市計画道路等)
主要延焼遮断帯
一般延焼遮断帯
骨格防災軸(河川)
河川・海
行政区域境界線
JR線

図 2-2　延焼遮断帯

２　各地域の抽出・指定

(1) ゾーニングの考え方

首都直下地震の切迫性を踏まえ、効率的・効果的に市街地の防災性の向上を図るため、施策の対象区域を市街地の震災に対する危険性に応じてゾーニングし、危険性の高い地域から優先的に整備を推進していきます。

まず、震災時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集している地域を木造住宅密集地域として抽出し、この地域を中心に、震災時に特に甚大な被害が想定される地域を整備地域として指定し、防災都市づくりの諸施策を展開していきます。

そして、整備地域のうち、防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施する地域を重点整備地域として指定します。

また、多摩地域や区部西部を中心とした、農地を有し、将来、無秩序に宅地化された場合に防災性を低下させるおそれのある市街地を、「農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域」として抽出します。

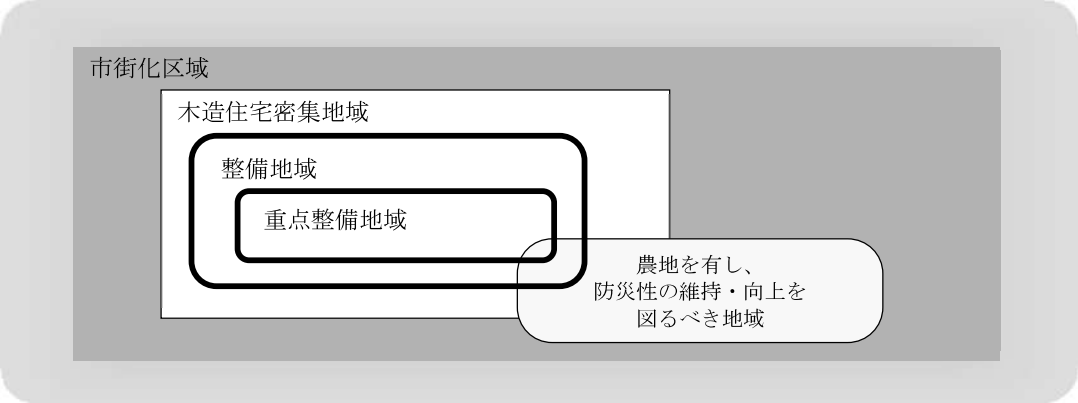


図 2-3　ゾーニングの概念図

(2) 木造住宅密集地域の抽出

震災時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集している地域を木造住宅密集地域として抽出し、地区計画[48]の策定や市街地状況に応じた防火規制等を促し、安全で良好な住環境を形成していきます。

木造住宅密集地域は、以下に示す指標全てに該当している地域を、町丁目を基本単位として抽出します。

なお、2016(平成 28)年ではＪＲ山手線外周部を中心に広範に形成された約 13,000ha を抽出していましたが、建替えによる不燃化や、老朽木造建築物の減少等により、2020（令和２）年では約 8,600ha にまで減少しています。

木造住宅密集地域の抽出指標※ 1
以下に掲げる全ての指標に該当する町丁目 (a) 老朽木造建築物棟数率≧ 30% (b) 補正不燃領域率＜60% (c) 住宅戸数密度≧ 55 世帯/ha (d) 住宅戸数密度（３階以上共同住宅を除く。）≧ 45 世帯/ha

※ 1　2020（令和２）年の木造住宅密集地域の抽出は、2015（平成 27）年固定資産課税台帳による老朽木造建築物棟数率、2015（平成 27）年国勢調査による住宅戸数密度、2016（平成 28）年土地利用現況調査（区部）及び 2017（平成 29）年土地利用現況調査（多摩）による補正不燃領域率から算出

[48] 地区計画:P.1-16 参照

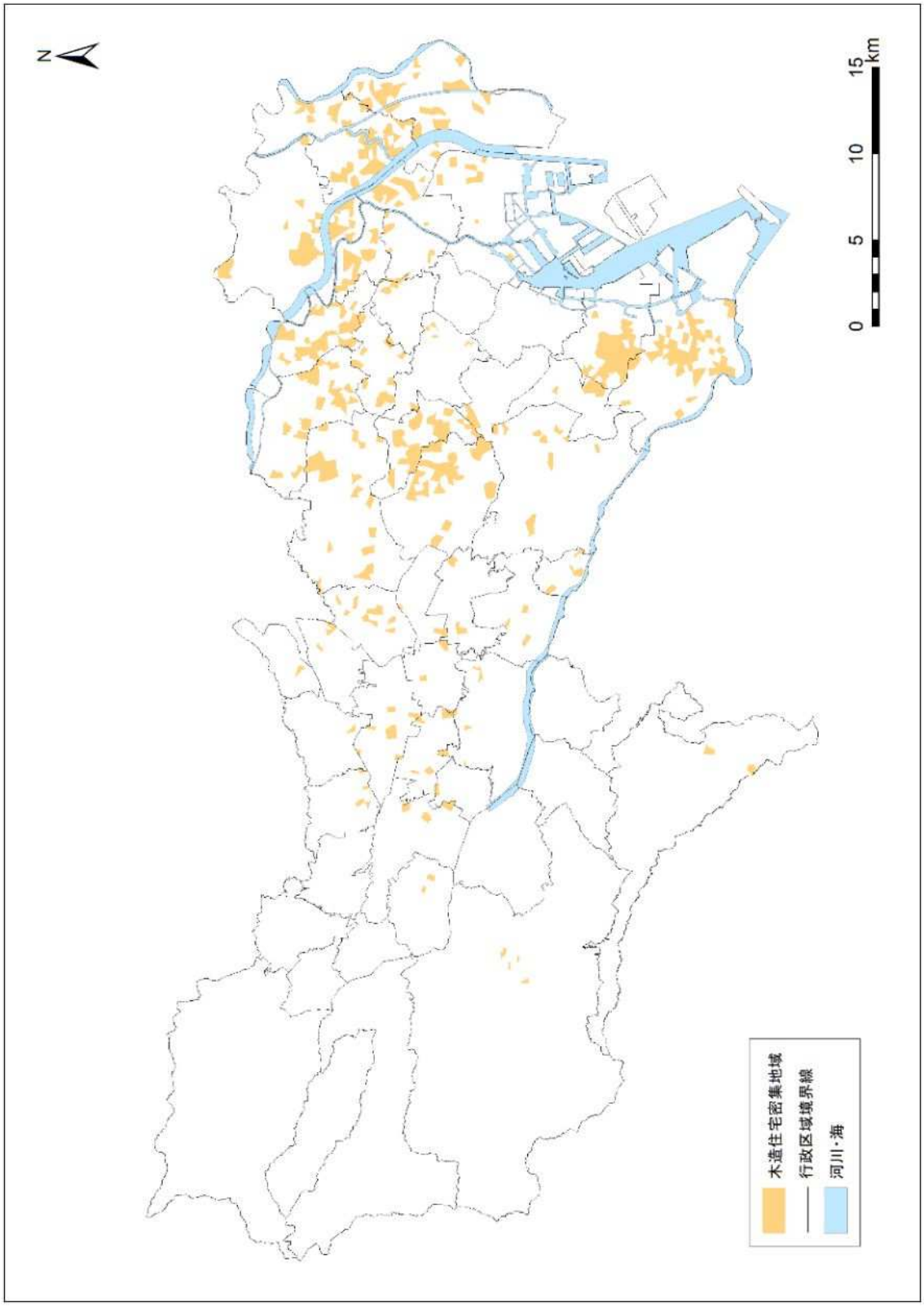


図 2-4　木造住宅密集地域

(3) 整備地域の指定

地域危険度[49]が高く、かつ、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とし、防災都市づくりに係る施策を展開します。

整備地域は、防災生活圏を基本的な単位としてこれまで 28 地域・約 6,900ha を指定していましたが、以下の指定基準・除外基準に基づき 28 地域・約 6,500ha（表 2-1 及び図 2-5）を指定します。

これまでは、防災生活圏単位で整備地域の指定や除外を行ってきましたが、町丁目や街区の単位で見ると、不燃領域率[50]の改善状況などに差異がありました。防災生活圏単位よりきめ細かく各地域の状況を踏まえながら、新規事業に関する導入の妥当性を考えるため、防災生活圏単位での除外に加え、地区内残留地区[51]と重複している地域及び防災性が確保された町丁目の除外も行います。

なお、地区内残留地区と重複している地域及び防災性が確保された町丁目においては、既に着手している事業や、隣接地域と一体的に展開する必要のある事業（防災生活道路[52]などの基盤整備事業）などについて、引き続き取り組んでいきます。

整備地域の指定基準※
以下に掲げる全ての基準に該当する防災生活圏及び当該防災生活圏に連担する区域 （a）総合危険度５に相当する町丁目を含む。 （b）老朽木造建築物棟数率 45%以上の町丁目を含む。 （c）補正不燃領域率が 60%未満

※　2020（令和２）年の整備地域の指定は、第 8 回地域危険度測定調査、2015（平成 27）年固定資産課税台帳による老朽木造建築物棟数率、2016（平成 28）年土地利用現況調査（区部）及び 2017（平成 29）年土地利用現況調査（多摩）による補正不燃領域率から算出

[49] 地域危険度:P.1-12 参照
[50] 不燃領域率:P.1-4 参照
[51] 地区内残留地区:P. 1-8 参照
[52] 防災生活道路:P. 1-15 参照

整備地域の除外基準※
次のいずれかに該当する地域等 (a) 不燃領域率が 70%に到達し、全ての延焼遮断帯が形成された防災生活圏 ただし、当該防災生活圏を構成する各町丁目の不燃領域率（町丁目が防災生活圏の内外にまたがる場合は、防災生活圏内にある部分を対象に算出した値も含む。）が 70%に到達していること。 (b) 地区内残留地区と重複している地域 (c) 防災性が確保された町丁目 不燃領域率が 70%に到達する防災生活圏において、その不燃領域率（町丁目が防災生活圏の内外にまたがる場合は、防災生活圏内にある部分を対象に算出した値も含む。）が 70%に到達し、かつ、含まれる延焼遮断帯が形成された町丁目 ただし、重点整備地域又は総合危険度４以上の町丁目は除く。

※ 2011, 2016（平成 23, 28）年土地利用現況調査（区部）、木造住宅密集地域整備事業などの実績、2015（平成 27）年３月時点の都市計画道路の整備状況、第８回の避難場所等の指定状況から、2020（令和２）年の不燃領域率と延焼遮断帯の形成状況を推計

表 2-1　整備地域

№	地域名称	面積(ha)	№	地域名称	面積(ha)
1	大森中地域	約　195	15	西ケ原・巣鴨地域	約　103
2	西蒲田地域	約　105	16	十条・赤羽西地域	約　227
3	羽田地域	約　50	17	志茂地域	約　123
4	林試の森周辺・荏原地域	約　918	18	荒川地域	約　581
5	世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域	約　288	19	浅草北部地域	約　66
6	北沢地域	約　134	20	千住地域	約　168
7	南台・本町（渋）・西新宿地域	約　287	21	西新井駅西口一帯地域	約　373
8	阿佐谷・高円寺周辺地域	約　273	22	足立地域	約　63
9	大和町・野方地域	約　270	23	北砂地域	約　70
10	南長崎・長崎・落合地域	約　233	24	墨田区北部・亀戸地域	約　499
11	東池袋・大塚地域	約　156	25	平井地域	約　78
12	池袋西・池袋北・滝野川地域	約　172	26	立石・四つ木・堀切地域	約　415
13	大谷口周辺地域	約　249	27	松島・新小岩駅周辺地域	約　135
14	千駄木・向丘・谷中地域	約　212	28	南小岩・東松本地域	約　88

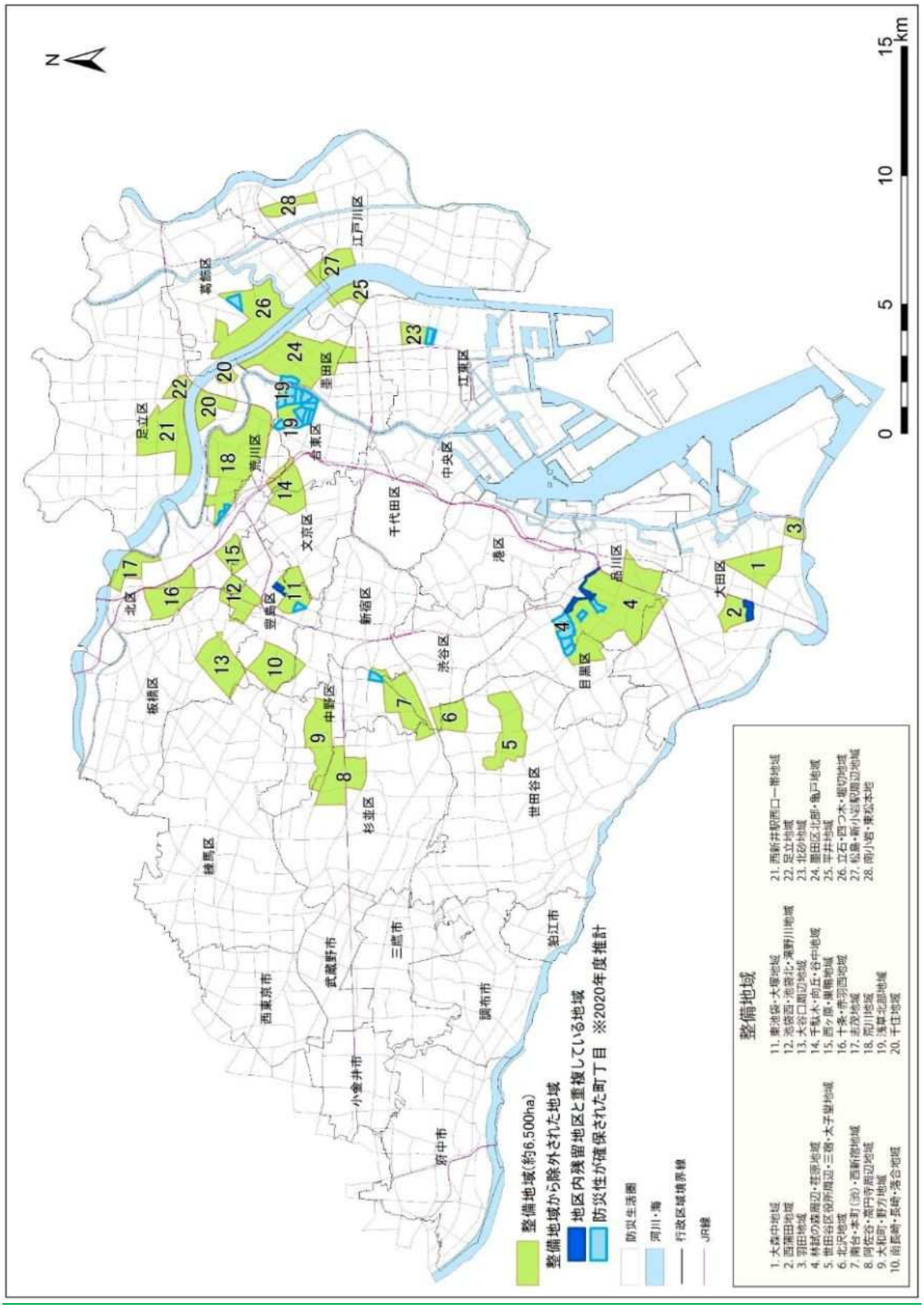

整備地域
1. 大森中地域
2. 西蒲田地域
3. 羽田地域
4. 林試の森周辺・荏原地域
5. 世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域
6. 北沢地域
7. 南台・本町(渋)・西新宿地域
8. 阿佐谷・高円寺周辺地域
9. 大和町・野方地域
10. 商長崎・長崎・落合地域
11. 東池袋・大塚地域
12. 池袋西・池袋北・東野川地域
13. 大谷口周辺地域
14. 千駄木・向丘・谷中地域
15. 西ヶ原・巣鴨地域
16. 十条・赤羽西地域
17. 志茂地域
18. 荒川地域
19. 浅草北部地域
20. 千住地域
21. 西新井駅西口一帯地域
22. 足立地域
23. 北砂地域
24. 亀田区北部・亀戸地域
25. 平井地域
26. 立石・四つ木・堀切地域
27. 松島・新小岩駅周辺地域
28. 南小岩・東松本地
整備地域(約6,500ha)
整備地域から除外された地域
地区内残留地区と重複している地域
防災性が確保された町丁目 ※2020年度推計
防災生活圏
河川・海
行政区域境界線
JR線
N
0
5
10
15
km
北区
板橋区
練馬区
豊島区
文京区
新宿区
中野区
杉並区
渋谷区
目黒区
品川区
大田区
港区
千代田区
中央区
江東区
墨田区
荒川区
足立区
葛飾区
江戸川区
世田谷区
西東京市
武蔵野市
三鷹市
小金井市
府中市
調布市
狛江市

図 2-5　整備地域

(4) 重点整備地域の指定

防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施する地域として、木造住宅密集地域の改善を一段と加速させるため、早期に防災性の向上を図るべき市街地を指定します。

重点整備地域においては不燃化特区制度を活用して、老朽木造建築物の建替え・除却への助成など、従来よりも踏み込んだ特別な支援を継続し、不燃化を更に強力に推進していきます。

なお、不燃化特区は区からの申請に基づき、区域の要件、取組内容、コア事業の要件などを満たし、かつ、調査の結果、適正なものと認められるとき、都が指定していきます。

表 2-2　重点整備地域※

№	地域名称	面積(ha)	№	地域名称	面積(ha)
1	西新宿五丁目地区	7.5	27	弥生町三丁目周辺地区	21.3
2	大塚五・六丁目地区	27.9	28	大和町地区	67.5
3	谷中二・三・五丁目地区	28.7	29	杉並第六小学校周辺地区	46.7
4	京島周辺地区	40.0	30	方南一丁目地区	33.6
5	鐘ヶ淵周辺地区	80.6	31	東池袋四・五丁目地区	19.2
6	北砂三・四・五丁目地区	48.6	32	池袋本町・上池袋地区	124.3
7	東中延一･二丁目、中延二･三丁目及び西中延三丁目地区	36.8	33	補助 26・172 号線沿道地区	153.8
8	補助 29 号線沿道地区（品川区）	26.5	34	雑司が谷・南池袋地区	38.2
9	豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区	63.6	35	補助 81 号線沿道地区	40.7
10	旗の台四丁目・中延五丁目地区	19.3	36	十条駅周辺地区	81.2
11	戸越二・四・五・六丁目地区	39.2	37	志茂・岩淵地区	116.7
12	西品川一・二・三丁目地区	42.1	38	赤羽西補助 86 号線沿道地区	6.0
13	大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区	68.1	39	荒川・南千住地区	123.4
14	放射２号線沿道地区	7.9	40	町屋・尾久地区	242.6
15	補助 28 号線沿道地区	3.8	41	大谷口一丁目周辺地区	19.1
16	大井二丁目地区	10.2	42	大山駅周辺西地区	9.6
17	目黒本町五・六丁目、原町一丁目、洗足一丁目地区	57.2	43	西新井駅西口周辺地区	54.8
18	大森中地区（西糀谷、東蒲田、大森中）	90.3	44	足立区中南部一帯地区	646.2
19	羽田二・三・六丁目地区	34.8	45	四つ木一・二丁目地区	28.1
20	補助 29 号線沿道地区（大田区）	1.4	46	東四つ木地区	40.0
21	太子堂・三宿地区	80.7	47	東立石四丁目地区	19.5
22	区役所周辺地区（世田谷区）	145.0	48	堀切二丁目周辺及び四丁目地区	68.5
23	北沢三・四丁目地区	33.6	49	南小岩七・八丁目周辺地区	47.2
24	太子堂・若林地区	64.5	50	松島三丁目地区	25.6
25	北沢五丁目・大原一丁目地区	44.2	51	平井二丁目付近地区	28.6
26	本町二～六丁目地区	74.1	52	南小岩南部･東松本付近地区	73.8

※　2021（令和３）年４月現在

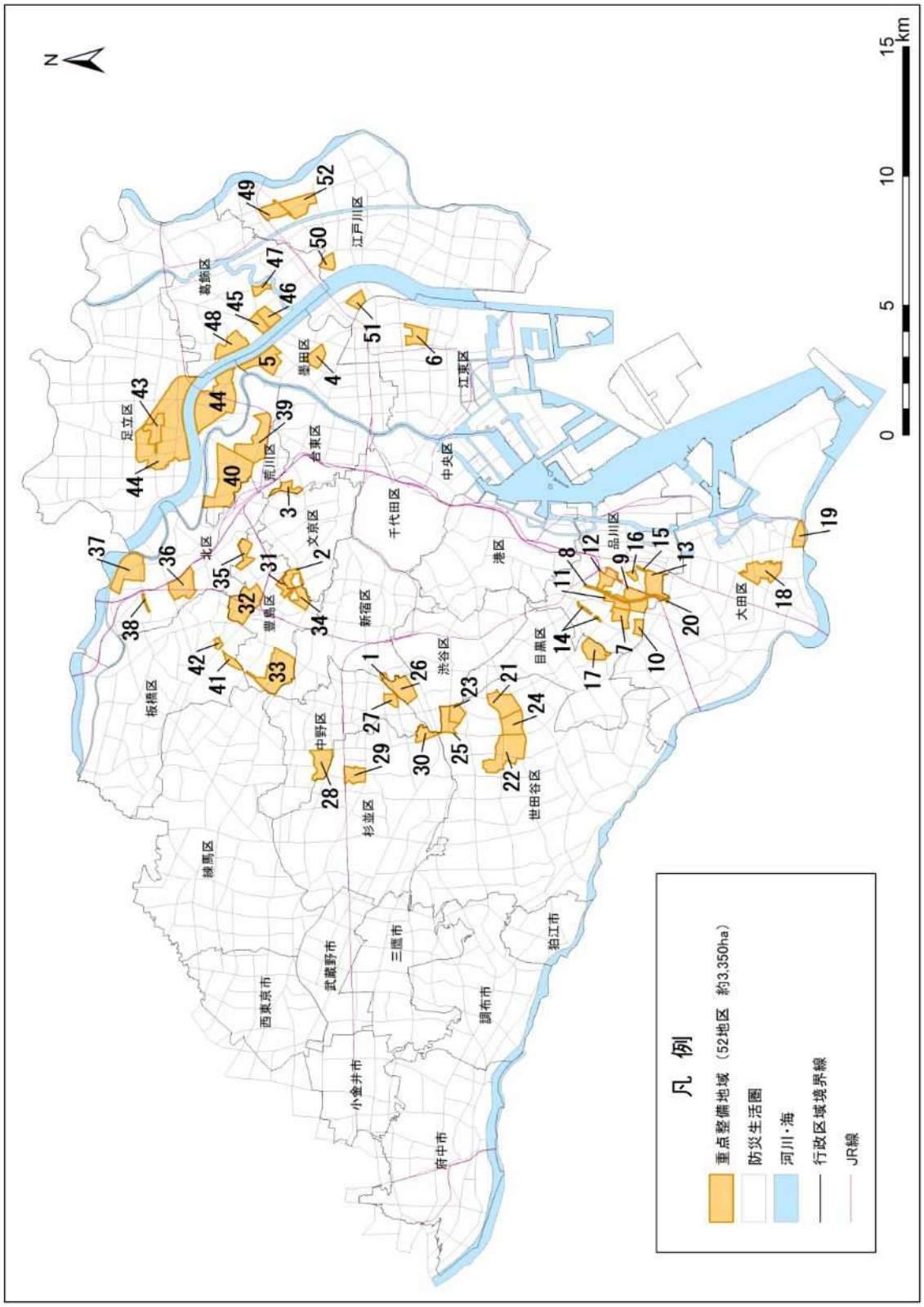


図 2-6　重点整備地域※

※　2021（令和３）年４月現在

(5) 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域の抽出

多摩地域や区部西部を中心に、農地を有し、将来、無秩序に宅地化された場合に防災性が低下するおそれのある住宅市街地が存在します。

こうした地域は、農地を防災の機能を持った貴重な緑の空間として最大限保全・活用を図るために引き続き営農を継続する取組や、その農地を防災協力農地[53]として活用するなどの取組が重要です。やむを得ず宅地化される場合に備えて、必要に応じて、地区計画の策定や防火規制などを促し、防災性の維持・向上を図る必要があります。これらの地域について、町丁目を基本的な単位として、以下の指標により抽出します。農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域は、約2,800ha存在します。

農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域の抽出指標
以下全ての指標に該当する町丁目 (a)　補正不燃領域率＜60%　※ (b)　住宅戸数密度≧ 55 世帯/ha　※ (c)　住宅戸数密度（３階以上共同住宅を除く）≧ 45 世帯/ha　※ (d)　農地率≧ ２%

※　(a)(b)(c)は 2025（令和７）年推計値による

53 防災協力農地：都市農地のオープンスペースとしての防災機能に着目し、地方自治体が農家等と災害発生時の避難空間、仮設住宅建設用地等として利用する内容の協定を自主的に締結した農地をいう。

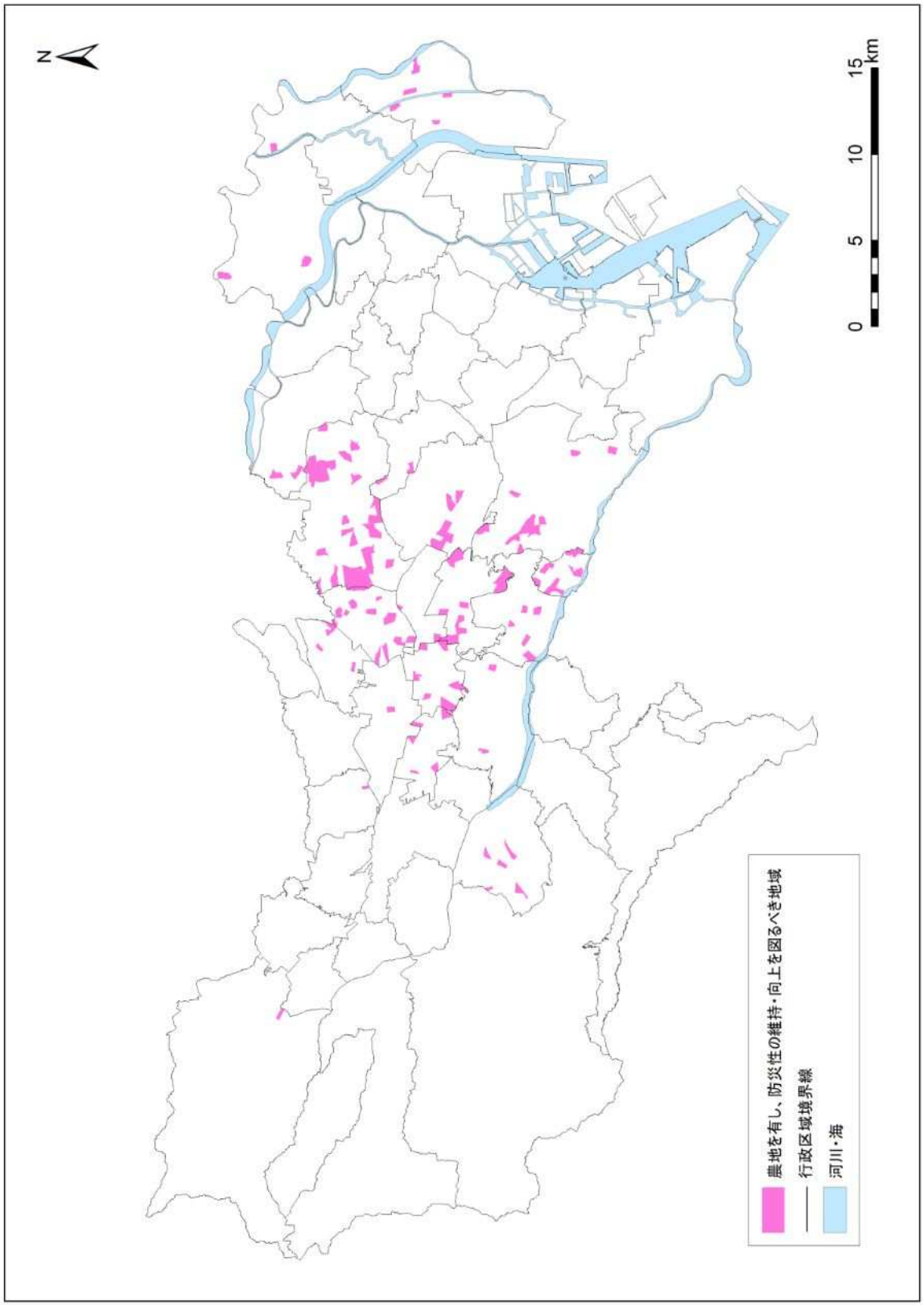


図 2-7　農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域

３　避難場所等の指定

本計画では「安全に避難できるまち」の実現に向けて、防災都市づくりを推進するとともに、東京都震災対策条例に基づき、区部にて、震災時に拡大する火災から都民を安全に保護するため、都が避難場所[54]等の指定を行っています。

避難場所は、指定された避難場所までの避難距離が３㎞未満となるようにその避難圏域[55]を指定し、避難場所周辺で火災が拡大した場合のふく射熱を考慮した上で利用可能な空間として、避難計画人口一人当たりの避難有効面積[56]１㎡以上を確保することを原則としています。

また、不燃化が進み、地区内残留地区の要件を満たす地区については、安全性を検証した上で地区内残留地区に指定しています。

区部の避難場所等の指定は、土地利用や建築物の状況、人口動態の変化、公共事業等の進捗状況を考慮し、おおむね５年ごとに見直しを行うものとし、避難場所等に係る課題や安全性の検討を行い、避難場所等のより一層の確保、安全性・利便性の向上について取り組んでいきます。

---

54 避難場所:P. 1-6 参照

55 避難圏域:P. 1-8 参照

56 避難有効面積:P. 1-8 参照

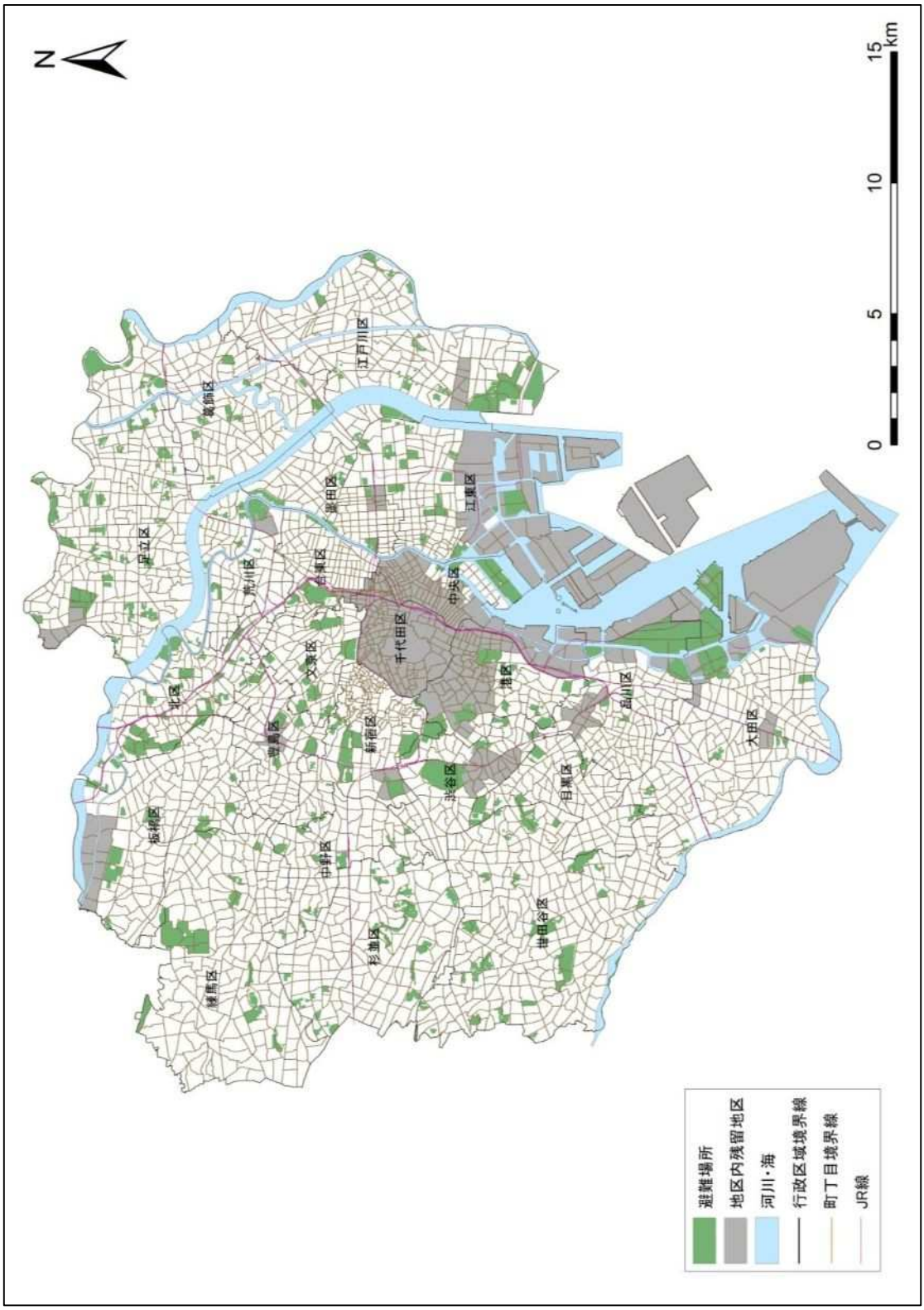

N
0
5
10
15
km
江戸川区
葛飾区
足立区
荒川区
墨田区
台東区
江東区
中央区
千代田区
文京区
北区
豊島区
新宿区
港区
品川区
大田区
渋谷区
目黒区
板橋区
中野区
杉並区
世田谷区
練馬区
避難場所
地区内残留地区
河川・海
行政区域境界線
町丁目境界線
JR線

図 2-8　避難場所等

第３章　防災都市づくりの整備方針

１　延焼遮断帯の整備の方針

整備目標

■ 2030（令和 12）年度までに骨格防災軸の形成率[57]を 98%とします。

■ 2030（令和 12）年度までに整備地域内の延焼遮断帯[58]の形成率を 75%とします。

■ 2025（令和７）年度までに特定整備路線を全線整備します。

主な取組

○ 延焼遮断帯の軸となる都市計画道路の整備を推進します。

○ このうち、特定整備路線については、生活再建支援等により道路の整備を推進します。

○ 道路整備に併せて、防火地域[59]等の指定や都市防災不燃化促進事業[60]の導入などにより、沿道建築物の不燃化・耐震化を促進します。

○ 沿道への戸別訪問などにより、不燃化の働きかけを行います。

○ 地区計画[61]や市街地再開発事業[62]など様々なまちづくりの手法を活用し、地域の防災性の向上と良質な市街地の形成を図りながら沿道のまちづくりを推進します。

(1) 延焼遮断帯の整備目標

延焼遮断帯の整備目標は、都市計画道路の整備状況、沿道建築物の不燃化の進捗状況及び今後の街路事業や関連する沿道対策の事業化の予定を踏まえて、次のとおり設定します。

都市計画道路の骨格防災軸の形成率は、2030（令和 12）年度までに 98%を目指し、特に 23 区内については、早期の完成を目指します。

整備地域内の延焼遮断帯の形成率は、2030（令和 12）年度までに 75%を目指します。

特定整備路線については、2025（令和７）年度までに全線整備を目指します。

(2) 延焼遮断帯の整備方針

延焼遮断帯の形成に当たっては、広域的な観点から都市の防災上の骨格的なネットワークを形成する骨格防災軸やそれを補完する主要延焼遮断帯・一般延焼遮断帯に位

---

57 骨格防災軸の形成率の目標値は、河川を除く都市計画道路を軸とした骨格防災軸が対象

58 延焼遮断帯：P.1-2 参照

59 防火地域：都市計画法に基づく地域地区の一種。主として商業地など、建築物の密集している市街地において、建築物の構造を制限することによって不燃化を図り、市街地における火災の危険を防除するために指定される。

60 都市防災不燃化促進事業：P.1-7 参照

61 地区計画：P.1-16 参照

62 市街地再開発事業：P.1-6 参照

置付けられた都市計画道路を中心に整備を進めるとともに、防火地域等の指定や都市防災不燃化促進事業による沿道建築物の不燃化の促進、戸別訪問による不燃化の働きかけなど、重層的に施策を実施していきます。

また、延焼遮断帯の形成においては、道路整備に併せて、沿道のまちづくりも適切に行っていきます。

整備地域内の延焼遮断帯については、整備プログラムにおいて、具体的な整備路線を示します。

また、整備プログラムに示す路線以外についても、周辺のまちづくりが具体化した場合には、延焼遮断帯の形成を進めるために、都市計画道路の事業化を検討していきます。

延焼遮断帯の形成に当たっては、以下の取組などを区市と連携して重層的に実施することにより、整備を着実に推進するとともに適切な土地利用を誘導します。

（都市計画道路の整備）

延焼遮断帯を形成するためには、軸となる都市計画道路の整備が不可欠です。このため、都と区市が連携して現在事業中の都市計画道路及び防災性の向上に寄与する優先的に整備すべき都市計画道路の整備を着実に進めます。

（特定整備路線の整備）

特定整備路線は、震災時の延焼遮断や避難路、緊急車両の通行路となるなど、震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域の防災性の向上を図る都施行の都市計画道路です。

整備に当たっては、引き続き、民間事業者のノウハウを活用した相談窓口の設置や関係機関との連携による移転先の確保など、関係権利者の生活再建をきめ細かに支援することで、丁寧な対応をしながら用地取得を進めるとともに、用地が確保できた箇所から順次工事を実施し、整備を推進します。併せて、不燃化特区制度の取組などによる市街地の不燃化も一体的に進めることで、より高い施策効果の発現を目指します。

（道路整備に併せた防火地域等の指定、都市防災不燃化促進事業の導入）

道路整備に際しては、一体的に防火地域等の指定や都市防災不燃化促進事業の導入を図るとともに、地域の特性に応じて、道路沿道にふさわしい土地利用を促進する用途地域や容積率の見直し、建築物の一定の高さを誘導する高度地区等の見直しなどを、区市と連携して適切に進めることによって延焼遮断帯の形成を促進します。

なお、延焼遮断帯に位置付けられていない都市計画道路で、緊急車両の通行や安全な避難を行う上で重要な道路の沿道についても、延焼遮断帯と同様に用途地域や容積

率の見直しなどの都市計画の変更や都市防災不燃化促進事業の導入を行い、沿道建築物の不燃化を推進していきます。

（延焼遮断帯等の沿道におけるまちづくり）

都市計画道路を整備する場合は、延焼遮断帯の形成に併せて、沿道の街並みにも配慮し、地元区及び関係住民と連携しながら地区計画や市街地再開発事業など様々なまちづくり手法を活用し、地域の防災性の向上と良質な市街地の形成を図りながら沿道のまちづくりを推進していく必要があります。

沿道のまちづくりにおいては、統一感のある街並みの形成を誘導するとともに、地域の生活環境の向上に資するよう、その整備に併せて緑化の推進や無電柱化、段差の改善など、ユニバーサルデザイン[63]に配慮し、安全・快適で緑豊かな歩行空間を確保します。

特に、まちづくりの機運が高まっているような地域に、都が道路を整備する場合は、必要に応じて沿道一体整備事業[64]や地域と連携した延焼遮断帯形成事業[65]を導入し、沿道の建築物の不燃化や共同化とともに合理的な土地利用を促進し、道路整備の推進を図ります。

例えば、道路用地の提供により敷地が狭小となり、自宅の再建が難しくなるようなケースで、関係権利者が現地に残ることを希望する場合は、区と連携し、不燃化特区制度も活用しながら、近隣を含んだ共同化を検討するなど、まちづくりによる解決策を検討します。

（延焼遮断帯沿道建築物の耐震化の促進）

延焼遮断帯となる道路の沿道に位置し、倒壊により延焼遮断機能を損なうおそれのある建築物については、不燃化の促進に加え、耐震化を促進します。

特に、延焼遮断帯のうち緊急輸送道路[66]に指定されている道路沿道において、道路閉塞を起こすおそれのある建築物については、緊急輸送道路の機能確保の方針に即して、重点的な耐震化の促進を図ります。

---

63 ユニバーサルデザイン: P.1-7 参照

64 沿道一体整備事業:骨格となる都市計画道路の整備を行い、これに併せて、都と区とが連携して、民間活力を誘導しつつ地域住民の意向を反映した沿道でのまちづくりを同時に進め、沿道の効率的な土地利用を促進する手法。特に木造住宅密集地域においては、道路整備と連携した建物の共同化などによる沿道の不燃化により、延焼遮断帯の形成を図る。

65 地域と連携した延焼遮断帯形成事業:「不燃化 10 年プロジェクト」実施方針における特定整備路線に位置付けられた都市計画道路のうち、沿道のまちづくりの機運の高い区間について、都市計画手法を活用して道路整備を行い、延焼遮断帯の形成を図る事業

66 緊急輸送道路:P.1-9 参照



図 3-1　延焼遮断帯の整備イメージ



図 3-2　一般延焼遮断帯の整備例

2　緊急輸送道路の機能確保の方針

整備目標

■ 震災時の救援・救命活動や物資輸送などの大動脈となる緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進し、広域的な道路ネットワークを確保します。

主な取組

○ 東京都耐震改修促進計画に基づき、震災時の救援・救命活動や物資輸送などの大動脈となる緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進していきます。

○ 拡幅整備が必要な緊急輸送道路について、整備を推進します。

○ 東京都無電柱化推進計画に基づき、都市防災機能の強化に寄与する路線について無電柱化を推進します。

（緊急輸送道路沿道建築物の耐震化）

緊急輸送道路沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぐことは、震災時における緊急輸送道路の機能を確保するため不可欠です。このため、東京都耐震改修促進計画に基づき、区市町村等と連携しながら、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進していきます。

（緊急輸送道路の拡幅整備）

十分な幅員で整備されていない道路では、地震による建物等の倒壊により緊急車両の通行や救急・救命活動、緊急支援物資の輸送などが困難になります。このため、緊急輸送道路として指定されている道路の拡幅整備を推進していきます。

（無電柱化の推進）

災害時には電柱の倒壊による道路閉塞や電線の切断等により、避難や救急・救命活動及び緊急支援物資の輸送に支障が生じるとともに、電力・通信サービスの安定供給も妨げられることが予想されます。このため、東京都無電柱化推進計画に基づき、「都市防災機能の強化」に寄与する路線を選定し、優先的に無電柱化を進めることにより安全・安心な都市の実現を図っていきます。

3　市街地の整備の方針

整備目標

■ 2025（令和７）年度までに半数以上の整備地域で不燃領域率[67]を 70%以上とします。

■ 2025（令和７）年度までに全ての重点整備地域の不燃領域率 70%を目指しつつ、各重点整備地域の不燃領域率を 2016（平成 28）年度に比べ 10 ポイント以上の向上とします。

■ 2025（令和 7）年度までに特定整備路線を全線整備します。【再掲】

■ 2030（令和 12）年度までに全ての整備地域の不燃領域率を 70%以上とします。

なお、不燃領域率の算定の対象は、2016（平成 28）年防災都市づくり推進計画における区域を基本とします。

主な取組

○ 東京都防災密集地域総合整備事業[68]に区市と連携して取り組んでいきます。

○ 整備地域では原則として東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）第７条の３第１項の規定に基づく新たな防火規制[69]区域（以下「新防火区域」という。）の指定を引き続き進めるとともに、地域の状況に応じて、敷地面積の最低限度の設定や防災街区整備地区計画[70]又は地区計画の策定を進めます。

○ 地域特性に応じて、建ぺい率や道路斜線の緩和、まちづくり手法の活用や共同化などの取組により、建替えを促進します。

○ 建替えが進まない街区については、無接道敷地における建替え促進や、木造住宅密集地域[71]の改善を公共貢献とする都市開発諸制度[72]等の運用、空き家の除却といった様々な施策を展開しながら、改善を図ります。

○ 緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難を可能とする防災生活道路[73]について、区とともに整備プログラムに位置付け、整備を促進していきます。あわせて、沿道建築物の建替え等を促進し、不燃化・耐震化を加速し、不燃領域率の向上を図

---

67 不燃領域率：P. 1-4 参照

68 東京都防災密集地域総合整備事業：P. 1-4 参照

69 新たな防火規制：東京都建築安全条例第７条の３の規定に基づく防火規制。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に災害時の危険性の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

70 防災街区整備地区計画：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に基づく地区計画制度。地区の防災機能の確保の観点から主要な道路等の公共施設を地区防災施設として位置付け、これに沿って建築物の耐火構造化を促進すること等によって、道路と建築物が一体となって延焼防止機能や避難機能を確保することを目的としている。

71 木造住宅密集地域：P. 1-10 参照

72 都市開発諸制度：再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、特定街区、総合設計の４制度のこと

73 防災生活道路：P. 1-15 参照

ります。

〇防災生活道路の機能を維持していくため、電柱や危険なブロック塀の倒壊による道路閉塞の防止にも取り組んでいきます。

○ 木造住宅密集地域の改善に併せて、地域の特性を生かした創意工夫による魅力的な街並みの住宅市街地への再生を図っていきます。

○ 特定整備路線について、生活再建支援等により道路の整備を推進します。【再掲】

○ 整備地域以外の木造住宅密集地域においては、地区計画の策定や市街地状況に応じた防火規制等により、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を促し、安全で良好な住環境を形成していきます。

○ 整備地域から除外された地域においては、必要に応じて防災性を維持・向上させていきます。

○ 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域においては、農地の保全・活用や、必要に応じて地区計画の策定や防火規制を促す等、必要な取組を促進していきます。

(1) 市街地の整備目標

2025（令和７）年度までに半数以上の整備地域で不燃領域率 70%以上とすることを目指します。

重点整備地域については、不燃領域率 70%の到達に向け、2025（令和７）年度までに各地域の不燃領域率を 2016（平成 28）年度に比べ 10 ポイント以上向上させることを目指します。そのことにより、2016（平成 28）年度において、不燃領域率 50%台の地域は 10 ポイント以上向上させることで 60%台に、50%未満の地域も同様に 50%台に到達させることを目指します。

特定整備路線については、2025（令和７）年度までに全線整備を目指します。

また、2030（令和 12）年度までに全ての整備地域で不燃領域率 70%以上とすることを目指します。

(2) 市街地の整備方針

ア　整備地域の整備方針

当該地域の改善を計画的に進めていくため、各地域で行う取組を整備プログラムに定め、改善の方向性を明らかにし、整備を進めていくとともに、適宜、整備プログラムを更新します。

（ア）規制誘導策の活用

・　新防火区域の指定の原則化

建替え後は全ての建築物が耐火建築物、準耐火建築物等[74]となるよう、原則として新防火区域の指定を行うこととし、燃えないまちに造り変えていきます。

・　敷地面積の最低限度の設定

市街地の状況に応じて、地区計画又は用途地域により敷地面積の最低限度を定めることとし、敷地の細分化を防止していきます。

・　建ぺい率の緩和による建替えの促進

現行の建ぺい率では同規模程度の建替えが困難な敷地が連担している地域においては、狭あい道路の拡幅や総合的な防災まちづくりの取組があり、新防火区域が指定されていることなどを条件に、用途地域の変更による建ぺい率の引上げを可能とし、建替えを促進していきます。

（イ）地区計画制度の活用

防災街区整備地区計画又は地区計画を定め、建築物の不燃化や防災生活道路、公園・広場の整備などにより防災性の向上を図ります。

また、共同建替えの機運がある地区や前面道路が狭く建替えが進まない地区については、街並み誘導型地区計画[75]を活用し、前面道路幅員や壁面後退距離及び敷地面積に応じた容積率の最高限度の設定や、道路斜線、日影規制、及び前面道路幅員による容積率低減の緩和を行うことにより、建替えの促進に併せて良好な街並みの形成を図ります

（ウ）無接道敷地における建替えの促進

建替えによる不燃化が進まない街区の改善に向け、共同化や敷地整序、新たな道路整備などを行いながら、無接道敷地の解消を図ります。

また、個別の建替えにおいては、建築基準法の規定に基づく許可等について木造住宅密集地域の改善も踏まえたきめ細かな制度運用を検討することなど、不燃化が進まない無接道敷地の改善に向けた区の検討を支援していきます。

（エ）市街地開発事業の活用による改善

地域におけるまちづくり勉強会等により、まちの将来像について合意形成を図り、

---

74 耐火建築物、準耐火建築物等：建築基準法第 53 条第３項における耐火建築物、準耐火建築物又はこれらと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物

75 街並み誘導型地区計画：壁面の位置の制限や建物の高さの制限、敷地面積の最低限度などを地区計画に定め、道路斜線や前面道路幅員による容積率低減などを緩和する地区計画

市街地再開発事業や土地区画整理事業[76]、防災街区整備事業[77]などの面的な市街地開発事業の活用により、建替えや共同化などを促進し、市街地の整備を図っていきます。

（オ）民間の活力を生かした整備促進

街区再編まちづくり制度[78]や都市開発諸制度、都市再生特別地区[79]等により、木造住宅密集地域の基盤整備や環境改善、受け皿住宅の整備等の取組を新たに評価し、容積率を緩和するなど、民間活力を生かして整備を促進していきます。

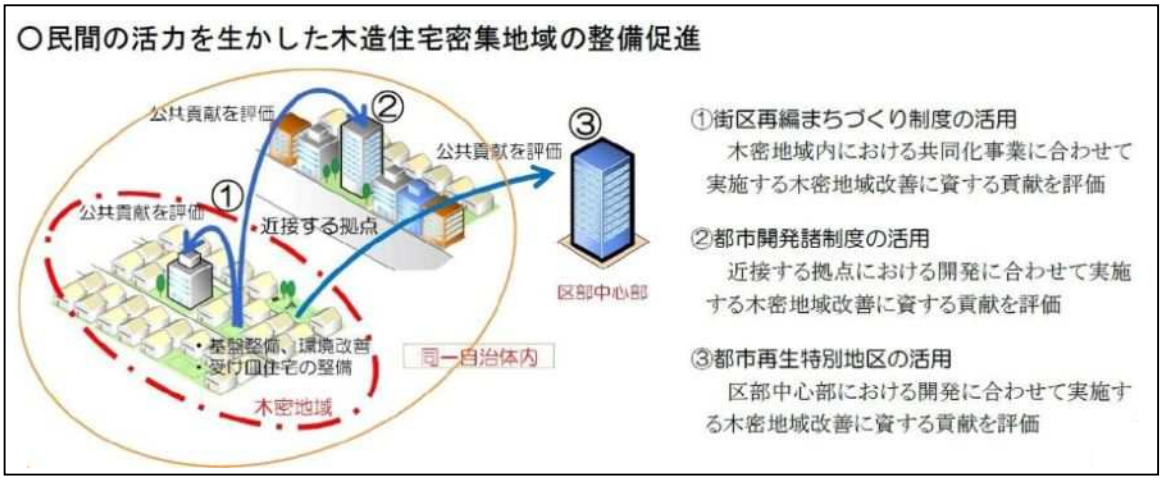


図 3-3　民間の活力を生かした整備促進のイメージ

（出典）「東京における土地利用に関する基本方針について（都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用のあり方）― 個性とみどりで魅力・活力向上 ―」答申（2019 年２月）から

[76] 土地区画整理事業：土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）に基づき、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために行われる事業。道路、公園など公共施設用地を生み出すために土地の所有者から土地の一部を提供してもらい、宅地の形を整えて交付する。

[77] 防災街区整備事業：P. 1-7 参照

[78] 街区再編まちづくり制度：密集市街地などまちづくりの様々な課題を抱える地域において、地域の実情に即した規制緩和を行うことにより、共同建替え等のまちづくりを段階的に進め、魅力ある街並みの実現を図る都独自の制度

[79] 都市再生特別地区：都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画制度に基づき、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域として定める地区

（カ）防災生活道路の整備

（防災生活道路の拡幅整備を契機とした延焼遮断帯に囲まれた市街地の更なる改善）

延焼遮断帯を形成する都市計画道路等の整備に加え、延焼遮断帯に囲まれた市街地においても、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動が行える幅員６ｍ以上の道路や、円滑な避難に有効な幅員４ｍ以上６ｍ未満の道路（防災生活道路）への拡幅整備を進めることで、防災上重要な道路のネットワークを確保するとともに、沿道建築物の建替え等による不燃化・耐震化の促進や、防災生活道路の整備を契機とした沿道のまちづくりへの機運醸成を図っていきます。

なお、防災生活道路のうち計画幅員６ｍ以上の道路については、積極的に地区計画等に位置付け、住民の理解と協力を得ながら、整備を進めていきます。

（防災生活道路網計画の整備プログラムへの位置付け）

防災生活道路の整備に当たっては、整備地域ごとに、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難を可能とする防災生活道路の道路網を整備プログラムに位置付け、整備を促進していきます。

（ブロック塀等の撤去及び無電柱化の促進）

震災時の円滑な消火･救援活動や避難などの防災生活道路の機能を維持するため、危険なブロック塀等の撤去や無電柱化を推進する区を財政的及び技術的に支援していきます。さらに、まちづくりの中で、対象路線の掘り起しや地上機器の設置場所等の確保を含めた無電柱化の推進施策の検討を行う区を支援していきます。

整備前



整備後（道路拡幅＋沿道不燃化・無電柱化）



図 3-4　防災生活道路の整備例

（キ）地域の特性を生かした安全かつ魅力的な街並みの住宅市街地への再生

2017（平成 29）年に公表された都市づくりのグランドデザインでは、2040 年代の都市の将来イメージとして、「木造住宅密集地域が解消された魅力的な住宅市街地」が掲げられています。

現在ある約 8,600ha もの規模の木造住宅密集地域においては、建物の不燃化や延焼防止の空間確保といった取組に併せて、魅力的な街並みの住宅市街地への再生という視点を持つことが重要です。

このような背景の下、地域の特性を生かし、地域の創意工夫による独自性のある魅力的な街並みの住宅市街地へ再生する取組を促進していきます。例えば、地域によっては、下町の持つ路地の風情や木造の良さを残す街並みを継承しながら防災性の向上を図ることが考えられます。

また、低層高密な木造住宅密集地域ならではのヒューマンスケールの街並みを生かしながら、住宅の耐火性や避難経路及び公園・広場を適切に確保し、街区レベルでの防災性の向上を図り、あわせて、消火栓や防火水槽の拡充を図ることが考えられます。その際には、安全かつ魅力的な街並みの将来像を描く中で、住民の防災に対する意識啓発を促すとともに、住民団体などが公園・広場を運営・管理する体制の構築を図ることが考えられます。

このような取組などにより、高密度都市である東京ならではの創意工夫により安全かつ魅力的な街並みの住宅市街地に再生を促進していきます。

また、都営住宅などの大規模団地の建替えや民間開発により生み出されるオープンスペース等を活用し、地域コミュニティの場となる防災上有効な公園・広場を整備します。オープンスペースにおける緑は、火災時のふく射熱の遮熱効果が期待できるとともに潤いのある街並みの形成に寄与することから、公園・広場の整備に併せて緑化を進めます。

さらに、建築物の建替えや共同化などの機会を捉えて、生け垣や宅地内緑化等を促進し、宅地の細分化が進む前の旧緑地地域のゆとりや水辺との共存など、潤いのあるまちづくりを進めていくとともに、みどりを維持した、良質な市街地の整備を進めるための仕組みを検討していきます。







木の素材感を意識したファサード、格子による目隠し、軒先の緑などによる風情ある街並みの演出

電線類の地中化、伝統色を用いた庇（ひさし）、外装材、街路灯の意匠の工夫などによる街並みづくり



開かれた緑道空間の整備



道路の美装化

図 3-5　地域特性を生かした魅力的な街並みづくりの例

（ク）横断的な施策連携による取組の展開

（耐震化施策やマンション再生施策と連携した不燃化・耐震化の促進）

円滑な消火・救援活動や避難を可能とする防災上重要な道路のネットワークを確保するため、防災生活道路の整備により沿道建築物の建替えを促進し、不燃化及び耐震化を進めます。建替えが困難な場合は、住宅の耐震改修を支援し、建築物の倒壊による道路閉塞を防ぎ、延焼遮断帯や防災生活道路等への円滑な避難や消火・救援活動の空間確保を図ることで、人的被害の軽減、市街地火災の延焼拡大を防止します。

また、老朽マンションと周辺の木造住宅等を一体的に建替える方策について検討します。

（空き家施策と連携した不燃化促進）

2018（平成 30）年住宅・土地統計調査（総務省）では、都内の空き家戸数は約 81 万戸あります。そのうち、長期不在や取壊し予定の空き家は約 18 万戸存在しています。空き家の多さと不燃領域率の低さに相関関係が見られる地域もあるため、引き続き必要に応じて空き家の除却を行うとともに、除却後の土地を公園・広場等の整備や、敷地整序等の種地として活用するなどの取組を促進していきます。

なお、整備地域以外の地域においても、空き家利活用等区市町村支援事業[80]を活用し、空き家の除却を促進していきます。

（事前復興や浸水対策等と連携した取組）

首都直下地震等への事前の対応として、被災後の迅速かつ計画的な都市復興に向け、被災後の都市復興の在り方や手順、執行体制の事前検討、都民等との共有、被災後も見据えた地区計画の事前策定といった都市の事前復興[81]の取組との連携を進めていきます。

また、東部低地帯などの木造住宅密集地域では、建替えによる共同化の際の電気設備の上階への設置の誘導などの浸水対策の取組や、都民等への情報提供や区への技術的支援などの液状化対策の取組と連携を図るなど、関連施策との連携を図っていきます。

（関係機関等との連携による取組）

市街地の整備に当たっては、独立行政法人都市再生機構等と連携し、土地取得・

---

80 空き家利活用等区市町村支援事業：区市町村が実施する実態調査や空家等対策計画の作成、改修費助成への補助等により、区市町村の取組を支援し、空き家の利活用や適正管理等を促進する事業

81 事前復興：P. 1-17 参照

交換分合を通じた老朽木造建築物の建替えや防災生活道路の整備促進など、市街地の不燃化を促進する取組を行っていきます。

また、従前居住者の居住の安定を確保し、地域コミュニティの活性化を図るため、従前居住者用賃貸住宅の供給や沿道まちづくりの推進、共同化などの取組についても関係機関等との連携を図り、推進していきます。

（ケ）都民等が安心してまちづくりに取り組める環境の整備

（魅力的な移転先の確保）

コミュニティを維持しながら木造住宅密集地域の権利者などの移転を促すことで不燃化を加速するため、近隣の都有地等を活用し、受け皿として移転先の整備を進めていきます。

（共助の意識の醸成）

まちづくりルールの策定や防災活動など、地域のまちづくり協議会などが行う主体的な取組について、区と連携して支援することで共助の意識を醸成していきます。

（建替えや耐震化に取り組みやすい環境の整備）

独立行政法人住宅金融支援機構と連携し、各自治体が実施する助成制度などの支援策と併せてまちづくり融資などの周知を図りながら、建替えや耐震化に取り組みやすい環境を整備します。

また、建物所有者が、建替え又は耐震化に安心して取り組めるよう、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターと連携し、建替えや耐震診断・耐震改修の工事について分かりやすく説明するとともに、資金計画等に係る相談に応じていきます。

（借家人等の地域内での生活継続を支援する環境の整備）

借家人等の居住者については、従前居住者向け賃貸住宅の供給を促進するとともに、木造住宅密集地域整備事業等の実施により移転を要する借家人等が、移転先を確保できない場合、都営住宅へのあっせんも可能とします。

商店街のある地域においては、防災生活道路整備等を行う際に、店舗配置の調整や協調建替え[82]による商店の建替え支援などにより商店街を継続させるとともに、にぎわいの創出や商店街の更なる活性化にも配慮した取組を進めていきます。

---

[82] 協調建替え：隣接する複数の敷地で、建築物は個々に建築するが、その際に壁面、高さや通路の位置、外壁の色・形状等のデザインを統一したり、敷地利用を一体化して相互に利用できる空間を造ったりする建替え

（高齢者世帯の住宅の不燃化等のための環境の整備）

高齢者世帯については、資金難等の理由から、建替えなどが進みにくい状況にあることから、独立行政法人住宅金融支援機構と連携し、住宅ローンの金利引下げや、まちづくり融資などにおける高齢者向け返済特例制度の活用による建替えモデルの提示などにより制度を普及させながら、建替えなどの促進を図っていきます。

また、都営住宅へのあっせんを引き続き行うとともに、優先的に入居できるサービス付き高齢者向け住宅の供給促進や、区の居住支援協議会などと連携し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅セーフティネット制度[83]の周知を図っていきます。

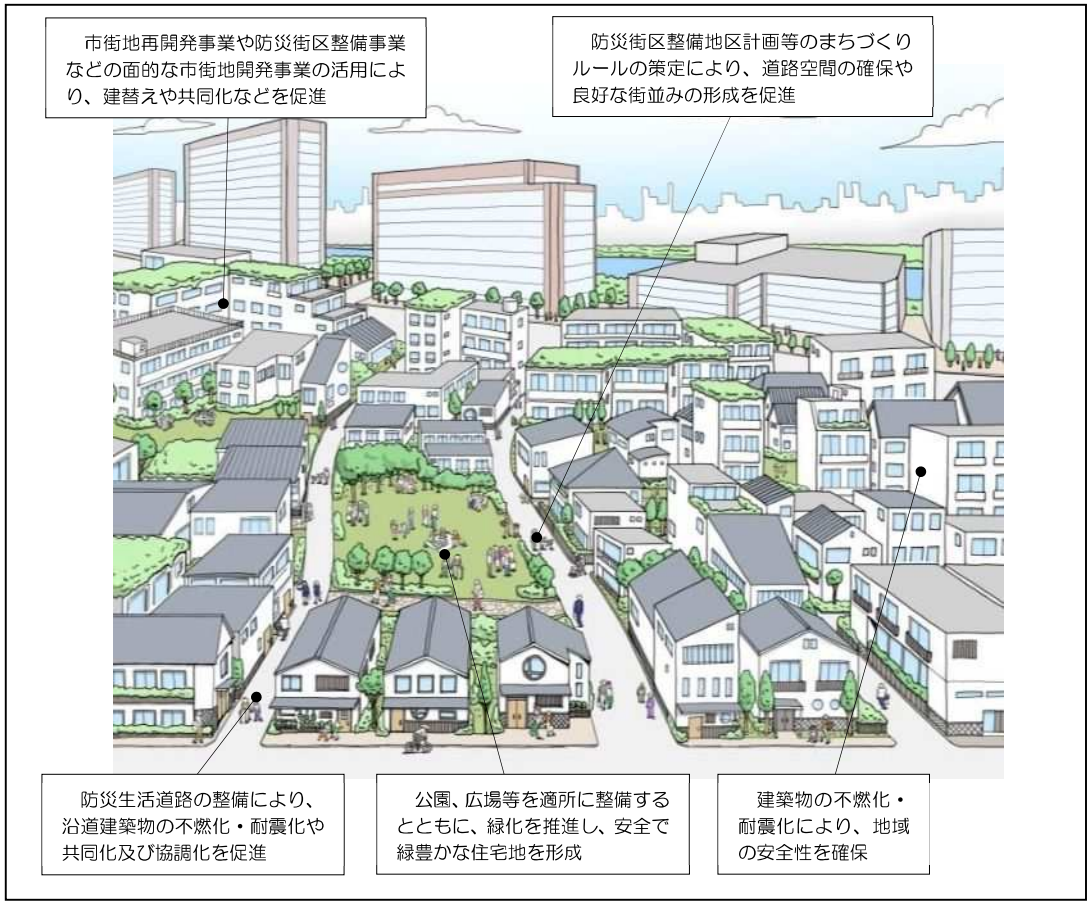


図 3-6　市街地整備のイメージ

[83] 住宅セーフティネット制度：民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者、被災者など）の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度

イ　重点整備地域の整備方針

重点整備地域では、アの方針の内容に加え、不燃化特区制度の整備プログラムとして都が適正なものと認定した事業等を区が行う場合に、2020（令和２）年度までの期間においてその取組を支援し、地域内の不燃化を促進してきました。

都は、引き続き、区の申請に基づき、区が不燃化に向け一歩踏み込んだ取組の延長を行う地区を不燃化特区として指定し、2025（令和７）年度まで支援を継続していきます。

（ア）住民の建替えを促進するための支援

専門家派遣、戸別訪問、現地相談ステーションの設置等により住民との信頼関係の構築及び不燃化への意識向上を図り、老朽木造建築物の建替えを進めていきます。

また、除却費や設計費の一部を助成することにより、建替え等にかかる住民負担の軽減を図ります。さらに、不燃化特区内で不燃化建替えを行った住宅に対して、固定資産税・都市計画税を５年度分全額減免し、建替えの促進を図ります。

このほか、戸別訪問で得られた住民の意向や課題を踏まえ、資金面や権利関係の調整など住民の個別課題に適した専門家とともに働きかけることで、建替えや除却に結びつけていきます。

（イ）区が積極的に事業を進めるための支援

公共施設整備等に必要な用地取得を進めるため、用地折衝に係る専門家を派遣します。

また、無接道敷地を含むエリアでは、まちづくりの契機となる種地の取得や、防災生活道路の整備に併せた連鎖的な移転、敷地整序型土地区画整理事業などの手法による、後背地の無接道解消や敷地の整序化にも取り組むとともに、防災街区整備事業なども活用し、建物の共同化を促進します。

さらに、空き家などの老朽建築物の除却を積極的に進め、除却後の跡地をコミュニティ広場や防災広場、ポケットパークに整備するなど、防災性の向上に資する取組を区に働きかけていきます。

このほか、区が不燃化特区制度の整備プログラムに定めた事業等を行う場合に、都はその取組を支援します。

ウ　整備地域から除外された地域への対応方針

（ア）地区内残留地区と重複している地域

地区内の不燃化が進んでいる地区内残留地区[84]においては、都営住宅等の公共建築物やその他これに準ずる建築物の耐震化を進めます。

また、耐震改修費用の助成制度等の活用や市街地開発事業等の都市開発などによる民間建築物等の建替え、危険なブロック塀等の撤去等を促すことで、一層の安全性向上に取り組んでいきます。

（イ）防災性が確保された町丁目

防災性が確保された町丁目は周辺に比べ防災性が高くなっていますが、既に着手している事業や、防災生活道路などの基盤整備など周辺地域と一体的に実施する必要がある事業については、継続して取り組んでいきます。

エ　木造住宅密集地域等への対応方針

（ア）木造住宅密集地域

木造住宅密集地域では、建替え等により住宅の不燃化・耐震化を図るとともに、地区計画又は用途地域による敷地面積の最低限度の設定や市街地状況に応じた防火規制の導入等を区市に促し、敷地の細分化防止や建築物の不燃化により、倒れない・燃えないまちの実現に向けた改善を図ります。

また、無接道敷地における建替えの促進、民間の活力を生かした整備促進、地域特性を生かした魅力的な街並みの住宅市街地への再生等にも必要に応じて取り組んでいきます。

市街地やまちづくりへの機運などの状況により、整備地域と併せて木造住宅密集地域の円滑かつ効率的な改善を図ることが効果的な場合には、整備地域と併せた一体的な取組を誘導していきます。

さらに、木造住宅密集地域ではないものの、防災性の向上が必要な地域については、必要に応じて、地区計画の策定や防火規制の導入等を促し、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を図っていきます。

（イ）農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域

多摩地域や区部西部を中心とした、農地を有し、将来、無秩序な宅地化により住宅戸数密度の増加や不燃領域率の低下を招くおそれのある住宅市街地が存在します。

こうした地域では、農地を防災の機能を持った貴重な緑の空間として最大限保

---

[84] 地区内残留地区：P. 1-8 参照

全・活用を図るために引き続き営農を継続する取組や、その農地を防災協力農地として活用する取組が重要です。しかし、農地は相続等により転用される可能性があることから、将来、市民農園や公園などとして活用することを想定し、都市計画公園等に位置付けることや、やむを得ず宅地化される場合に備えて、必要に応じて、地区計画の策定や防火規制等を導入することについての検討を区市に働きかけるとともに、それを技術的に支援していきます。

特に、無秩序に宅地化されることにより延焼しやすい地区同士を連結させる結節点となるような農地については、積極的な検討を行うよう働きかけていきます。

さらに、災害時活動困難度[85]が高いなど、道路等の基盤の適正配置や拡充が望ましい地域においては、宅地化の際に行う開発手続の機会を捉えて、災害時の活動の円滑化に寄与する基盤整備を働きかけます。

85 災害時活動困難度：道路網の緻密さや高幅員道路の多さ等、道路基盤の整備状況に応じた、避難や消火、救助、救援等災害時の活動の困難さを測定したもの。建物倒壊危険度、火災危険度に災害時活動困難度を加味して総合危険度を測定することで、災害時の活動しやすさを地域の危険度として評価している。

4　避難場所等の確保及び指定の方針

指定目標

- ■ 第８回見直し（2018（平成 30）年６月）において、避難有効面積[86]が不足する避難場所[87]は解消したため、今後もこれを維持するとともに、一人当たり避難有効面積の更なる増加を目指していきます。
- ■ 2025（令和７）年度までに避難距離が 3km 以上となる避難圏域[88]を解消し、これを維持していきます。
- ■ 2030（令和 12）年度までに、引き続き避難場所等の新規指定・拡大を促進していきます。
- ■ 避難場所の安全性や利便性の向上を図ります。

主な取組

- ○ 公共事業等により整備された大規模なオープンスペースのうち、避難場所としての要件を満たした場所は、新規指定・拡大をする避難場所の適地として確保を図り、その指定を促進します。
- ○ 避難場所候補地や避難場所の周辺建築物の不燃化・耐震化及び公園・広場の確保を促進し、避難有効面積の拡大による避難場所の新規指定・拡大を図るとともに、避難場所周辺道路の整備や沿道不燃化も含めて、避難の安全性の向上を図ります。
- ○ 不燃化の進展により、広域的な避難を要しない地区内残留地区の指定を行うとともに、民間建築物等の耐震化等を促すことで、地区内残留地区の安全性の向上を図ります。
- ○ 避難場所及び地区内残留地区の新規指定・拡大に伴い、避難道路[89]を見直していきます。
- ○ 避難場所に存する都有施設等の公共建築物の耐震化等を推進し、避難時の安全性を高めていきます。
- ○ 都立公園等の避難場所においては、防災関連設備等の充実に努め、避難場所の安全性や利便性の向上を図ります。

(1) 避難場所等の確保及び指定の目標

第８回見直し（2018（平成 30）年６月）において、避難有効面積が不足する避難場所（一人当たり避難有効面積が１㎡未満）は解消したため、今後もこれを維持するとともに、一人当たり避難有効面積の更なる増加を目指していきます。

2025（令和７）年度までに避難距離が３km 以上となる避難圏域を解消し、これを

---

86 避難有効面積:P.1-8 参照
87 避難場所:P.1-6 参照
88 避難圏域:P.1-8 参照
89 避難道路:P.1-7 参照

維持するとともに、更なる避難距離の短縮化を目指していきます。

さらに、不燃化が進み、地区内残留地区の要件を満たす地域については、その安全性を慎重に検討し、安全性が確保できる場合には、その指定を行っていきます。

(2) 避難場所等の確保及び指定の方針

（避難場所の確保及び指定）

大規模公園、スーパー堤防、公共住宅、学校、市街地再開発事業などの公共事業等により整備された大規模なオープンスペースのうち、避難場所としての要件を有し安全性を確保できる場所は、事業者と協議の上、定期的な見直しの際、避難場所として指定し、これにより避難距離の短縮化や、更なる安全性の向上を図ります。あわせて、これまで周辺の不燃化が不十分などの理由で避難場所の指定に至らなかった避難場所候補地においても、区と連携して周辺の不燃化に取り組むことで避難場所の新規指定を促進します。

また、避難場所の拡大や避難距離の短縮などに資する都市計画公園・緑地について、優先的な整備を促進し、その進捗に応じて避難場所の拡充を図ります。

第８回見直しにおいて、一人当たりの避難有効面積が１㎡未満の避難場所は解消したため、今後もこれを維持するとともに、一人当たりの避難有効面積が１㎡に近い避難場所については、避難有効面積が増大するよう、避難場所周辺の不燃化の促進を図り、定期的な見直しの際に避難場所の新規指定や既存避難場所の拡大、地区割当の変更等を図ります。

また、避難距離が３㎞を超える避難場所を解消し、これを維持するとともに、避難距離が長い場合には、定期的な見直しの際に避難場所の新規指定や既存避難場所の拡大、地区割当の変更等により避難距離の更なる短縮化を図ります。

（地区内残留地区の確保及び指定）

65ha 以上の土地で不燃化率が大幅に向上するなど、地区内残留地区の要件を満たす地域については、その安全性を慎重に検討し、安全性が確保できる場合には、避難場所等の定期的な見直しの際、その指定を行っていきます。

（避難場所に存する都有施設などの耐震化の促進）

避難場所の安全性を確保するため、避難場所に存する都営住宅等の公共建築物やその他これに準ずる建築物の耐震化を進めます。

また、耐震改修費用の助成制度等の活用、市街地開発事業等の都市開発などによる民間建築物等の建替え等、危険なブロック塀等の撤去等を促すことで、広域的な避難を要しない地区内残留地区の一層の安全性向上に取り組んでいきます。

（避難場所の安全性及び利便性の向上）

在日・訪日外国人や多様な色覚に配慮し、多くの避難者を避難場所に的確に誘導するため、新規指定・拡大をする避難場所に、日本産業規格に準じるとともに多言語にも対応した標識を設置します。

大規模公園や避難場所に存する都有施設などの公共施設においては、緊急車両の動線確保、バリアフリーへの配慮、非常用発電設備や防災トイレの設置、防火性能の高い樹種に配慮した植栽などの防災関連設備を充実するなど、周囲の防災関連の施設との機能分担などに留意しながら、安全性と利便性の向上を図ります。

また、既存の避難場所の持つ課題の検討や安全性の再検証を行い、避難場所内では、無電柱化や太陽電池式の夜間照明の充実、危険なブロック塀等の撤去等を促すとともに、避難場所の新規指定・拡大においては、津波や液状化、高低差のある地形等の影響を考慮し、避難時に必要な機能の向上を図ります。

（避難場所への安全な避難に向けた検討）

避難場所や地区内残留地区の新規指定・拡大に伴い、避難道路の見直しを行っていきます。

また、迅速な避難行動を可能にするため、避難道路等と避難場所間の移動や分散している避難場所における避難場所間の移動の安全性の確保に向けて、避難場所周辺の不燃化や道路整備を促進します。特に、整備地域内の避難場所周辺の道路については、拡幅整備、沿道不燃化及び閉塞防止に取り組む区を支援していきます。

さらに、入口が少ない、避難場所周辺の道路幅員が狭い等の課題のある避難場所については、施設管理者の行う入口の再編整備と、区が行う避難道路等と避難場所をつなぐ道路の整備について、相互の連携を促し、整合性のある効率的な整備を促進します。

【目標一覧※1】

延焼遮断帯の形成	目標	（参考）
	2030 年度 （令和 12）	2017 年度 （平成 29）
骨格防災軸の形成率（河川を除く。）	98%	95%
整備地域内の延焼遮断帯の形成率	75%	65%
特定整備路線	全線整備 （2025（令和７）年度）	－

市街地の整備	目標		（参考）
	2025 年度 （令和７）	2030 年度 （令和 12）	2016 年度 （平成 28）
整備地域全 28 地域のうち 不燃領域率 70%以上の地域数	半数以上	全地域	4 （６１%）※4
重点整備地域の不燃領域率	全地域 70%を目指しつつ、各地域で 10 ポイント以上向上※2	－	５６%※4

避難場所の整備（区部）	目標		（参考）
	2025 年度 （令和７）	2030 年度※3 （令和 12）	2018 年度 （平成 30）
避難距離が3km 以上となる避難圏域数	０（解消）	０（維持）	２

※ 1　緊急輸送道路の機能確保については、東京都耐震改修促進計画に基づき、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進していく。
※ 2　最新の調査結果である 2016（平成 28）年度からの上昇分
※ 3　避難場所等の新規・拡大の指定を促進するとともに、避難場所内の耐震化や防災設備等の整備に努め、安全性や利便性の向上を図る。
※ 4　地域全体の不燃領域率を示す。

第４章　計画の推進体制

１　都と区市町との役割分担と連携

本計画に位置付けられた事業等を円滑かつ効率的に実施していくためには、都と区市町とが果たすべき役割を適切に分担し、密接に連携しながら施策の推進に取り組んでいくことが重要です。

(1) 都の役割

都は、主に広域的な幹線道路や補助幹線道路の整備の事業主体として、所管する事業の計画的な推進に努めます。

また、広域自治体として、区市町における制度運用に対する技術的支援、調整等の役割を果たすとともに、地域危険度[90]測定調査等の防災に関する各種データ等の情報提供を行うなど、区市町が積極的に施策を展開できる環境づくりを進めます。

(2) 区市町の役割

区市町は、幹線道路等を補完する道路の整備や面的整備、木造住宅密集地域[91]の改善や建築物の耐震化施策等の事業主体として、所管する事業の計画的な推進を図るとともに、まちづくり施策の中心的役割を果たすことが期待されます。

また、防災情報の提供等の啓発活動を通じて、まちづくりの機運を盛り上げるとともに、まちづくり協議会の設置・運営を支援し、地域住民との協働により、各種事業や規制・誘導策を展開していくことが求められます。

(3) 会議体等

こうした取組を効果的に展開できるよう、本計画の推進に関する事項等を協議する「防災都市づくり推進協議会」を設置しています。

また、関係市との各種協議会も、必要に応じて設置していきます。今後も、これらの協議会等を通じて十分に調整を図りながら、防災都市づくりに係る各種事業等を実施していきます。

２　学識経験者、関係機関、民間事業者及びＮＰＯとの連携・協働

学識経験者の専門的意見を反映させるため、防災都市づくり推進計画検討委員会を設置し、防災都市づくりに関する検討を行っていきます。

公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターとの連携による住まいづくり・まちづくり協力員制度等のまちづくりに関する情報提供や専門家派遣、公益財団法人東京

---

[90] 地域危険度:P.1-12 参照

[91] 木造住宅密集地域:P.1-10 参照

都都市づくり公社との連携による沿道一帯整備事業における沿道まちづくりの推進など、まちづくりに関する都の関係機関との連携により、効率的に整備を進めていきます。

また、独立行政法人都市再生機構の持つまちづくりに関する専門的な技術やノウハウ、独立行政法人住宅金融支援機構が実施するまちづくり融資の活用など、国の政策実施機関との連携による整備も進めていきます。

地区ごとの整備計画に併せ民間事業者による建築活動等が適切に誘導できるよう、計画に位置付けられた事業、規制・誘導策の周知を図ります。

また、利用可能な公有地や工場跡地などの大規模低未利用地を活用しながら民間プロジェクトを誘導し、木造住宅密集地域の整備を進めます。その他、都市計画の提案制度[92]等を活用し、手続に係る時間リスクの低減、事業のインセンティブ付与など、民間事業者の参画しやすい環境整備を進めます。

防災、まちづくりなどを設置目的とするＮＰＯが多数設立されており、行政、地域住民とのパートナーシップの下、実績を挙げている例も見受けられます。専門的知識を持った公益団体やＮＰＯは、地域住民をバックアップし、行政と地域住民の調整役を担うほか、行政に対して技術的な提案を行うなど防災都市づくりの推進役等を担うことも期待されることから、今後、協力及び連携を図っていきます。

３　地域住民との連携・協働

木造住宅密集地域の改善を促進する好循環を作り出すため、例えば、「自分たちのまちは、自分たちで守る」という意識の下、地域住民が主体となって合意形成し、まちの将来像を描き、行政や民間事業者等との連携にも配慮したまちづくりに取り組むなど、地域の特性に応じて良好な都市環境の形成につながるまちづくりを進め、まちの魅力を高めるとともに地域の活力を生み出すことが必要です。

また、安全で安心して住めるまちの実現には、まちづくりだけでなく、防災知識の普及、防災訓練の実施などの防災活動を通じて地域の防災力を向上させることが必要です。

このため、都は区と連携し、まちづくり協議会の活動支援や都市計画の提案制度等の活用など、地域住民による主体的なまちづくりを促進するための環境整備を行います。

４　国への提案

防災都市づくりを総合的、計画的に推進していくためには、法制度や税制の整備・改善のほか、事業推進に必要な財源の確保や補助の拡充など国の支援が不可欠です。

このため、地域の実情や社会経済状況の変化等に対応し適時適切に必要な提案、要求

---

92 都市計画の提案制度：地域住民等のまちづくりの動きを都市計画に積極的に取り込むことを目的として創設。一定の要件を満たす場合には、土地所有者、まちづくりNPO、まちづくり協議会等は地方公共団体に対して、都市計画の提案を行うことができる。

を国に行っていきます。

■　整備プログラム　■

第５章　延焼遮断帯としての都市計画道路の整備

整備路線

(1) 都市計画道路の骨格防災軸の整備

都市計画道路の骨格防災軸として、都及び区が整備を進める路線は、P.5-2 から 5-4 までの表及び図のとおりです。

(2) 整備地域内における延焼遮断帯の整備

整備地域内の延焼遮断帯で、都及び区が整備を進める路線は、P.5-5 から 5-8 までの表のとおりです。

なお、整備路線に示す路線以外についても、周辺のまちづくりが具体化した機会を捉えて事業化を図り、延焼遮断帯の整備を進めます。

表 5-1　都市計画道路の骨格防災軸の整備路線　（区部）

番号・路線名		主な区間	延長(m)	街路整備			
				事業主体等	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末
1	放射５号線	杉並区上高井戸二丁目～久我山二丁目	975	東京都	事業中	完了	完了
2	放射７号線	練馬区大泉学園町二丁目～西大泉五丁目	2,000	東京都	事業中	事業中	完了
3	放射７号線及び補助134号線	練馬区谷原一丁目～高野台四丁目	1,770	東京都	事業中	完了	完了
4	放射10号線	北区赤羽二丁目～岩淵町	430	東京都	事業中	完了	完了
5	環状２号線	中央区晴海五丁目～港区東新橋一丁目	1,810	東京都	事業中	完了	完了
6	環状２号線	港区東新橋一丁目～虎ノ門一丁目	1,250	東京都	完了	完了	完了
7	環状４号線	墨田区東向島四丁目～京島一丁目	600	東京都	事業中	事業中	完了
8	環状４号線	荒川区荒川一丁目～東日暮里一丁目	380	東京都	事業中	事業中	完了
9	環状６号線	品川区西五反田三丁目～西五反田五丁目	400	東京都	完了	完了	完了
10	環状６号線	品川区西五反田四丁目～下目黒二丁目	570	東京都	完了	完了	完了
11	環状６号線	目黒区上目黒三丁目～青葉台二丁目	780	東京都	事業中	完了	完了
12	補助116号線	江東区南砂二丁目～新砂三丁目	390	東京都	事業中	完了	完了

表 5-2　都市計画道路の骨格防災軸の事業着手路線　（区部）

番号・路線名		主な区間	延長(m)	街路整備			
				事業主体等	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末
13	放射６号線	環状 6～中野区中央二丁目	80	東京都	R7 年度末までに事業着手		
14	放射16号線	江戸川区東葛西四丁目～都県境	230	東京都	R7 年度末までに事業着手		
15	環状４号線	補助 119～墨田区東向島三丁目	530	東京都	R7 年度末までに事業着手		
16	環状４号線	京成押上線交差部～補助 116	1,160	東京都	R7 年度末までに事業着手		
17	環状７号線	補助 83 付近～補助 89 付近	580	東京都	R7 年度末までに事業着手		

表 5-3　都市計画道路の骨格防災軸の整備路線　（多摩）

番号・路線名		主な区間	延長(m)	街路整備			
				事業主体等	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末
18	三鷹３・２・２	三鷹市牟礼一丁目	500	東京都	事業中	完了	完了
19	三鷹３・２・６、武蔵野３・３・６	三鷹市野崎二丁目～武蔵野市関前一丁目	3,100	東京都	事業中	事業中	完了
20	府中３・２・２の２国立３・３・２	府中市西原町一丁目～国立市谷保	1,330	東京都	事業中	事業中	完了
21	府中３・４・７	府中市清水が丘二丁目～若松町一丁目	550	東京都	事業中	完了	完了
22	国分寺３・２・８	府中市武蔵台三丁目～国分寺市東戸倉二丁目	2,530	東京都	事業中	事業中	完了
23	西東京３・２・６	西東京市富士町六丁目～西東京市北町三丁目	3,085	東京都	事業中	事業中	完了
24	西東京３・３・14	西東京市北町六丁目～北町二丁目	445	東京都	事業中	完了	完了

表 5-4　都市計画道路の骨格防災軸の事業着手路線　（多摩）

番号・路線名		主な区間	延長(m)	街路整備			
				事業主体等	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末
25	小平３・３・３	西東京市境～小平市花小金井南町二丁目	870	東京都	R7 年度末までに事業着手		
26	西東京３・３・３	西東京３・４・８～小平市境	2,570	東京都	R7 年度末までに事業着手		

表 5-5　都市計画道路の骨格防災軸の整備路線（沿道の不燃化）

路線名	主な区間	面積(ha)	都市防災不燃化促進事業			
			事業主体等	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末
－	－	－	－	－	－	－

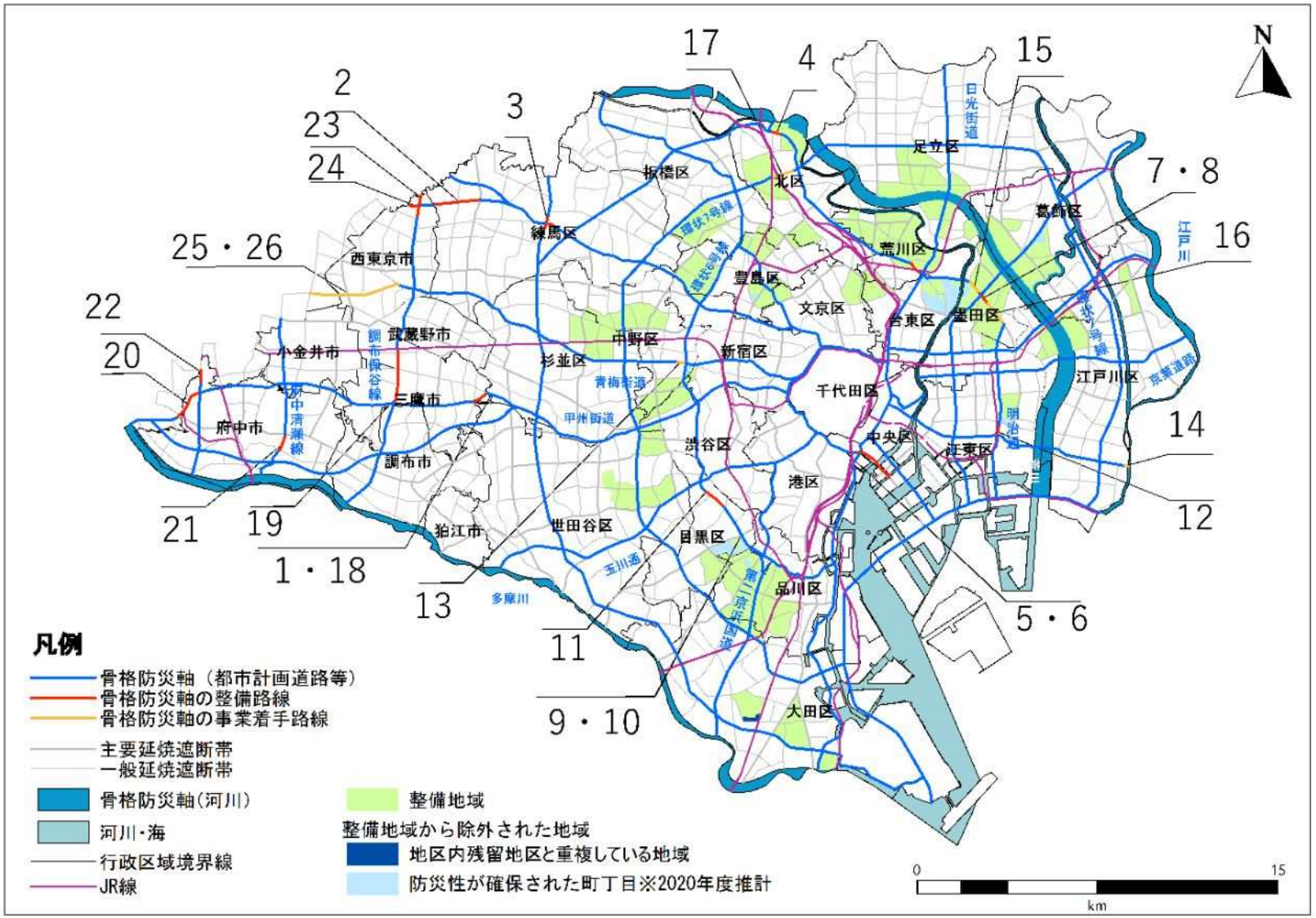


図 5-1　骨格防災軸の整備路線

表 5-6　整備地域内の延焼遮断帯の整備路線

路線名	整備地域	代表的な丁目	区分	延長又は区域面積	街路整備				都市防災不燃化促進事業等		
					事業主体等	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末
放射17号線	1．大森中	大森中二丁目ほか	主要	0.8km	東京都	事業中	事業中	完了	—		
放射17号線	1．大森中	西糀谷二丁目ほか	主要	0.7km	東京都	事業中	事業中	完了	—		
放射19号線	1．大森中	東蒲田一丁目ほか	主要	1.2km	東京都	事業中	事業中	完了	—		
環状６号線	4．林試の森	下目黒二丁目ほか	骨格	0.6km	東京都	完了	完了	完了	—		
〔特定整備路線〕補助46号線（目黒本町）	4．林試の森	目黒本町五丁目	一般	0.5km	東京都	事業中	完了	完了	—	—	—
〔特定整備路線〕補助46号線（原町・洗足）	4．林試の森	原町一丁目ほか	一般	0.6km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
補助26号線	4．林試の森	小山四丁目ほか	主要	0.5km	東京都	R７年度末までに事業着手			—		
〔特定整備路線〕放射２号線（西五反田）	4．林試の森	西五反田六丁目ほか	主要	1.3km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	事業中	事業中
環状６号線	4．林試の森	西五反田三丁目ほか	骨格	0.4km	東京都	事業中	完了	完了	—		
〔特定整備路線〕補助28号線（大井）	4．林試の森	大井四丁目ほか	一般	0.5km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
〔特定整備路線〕補助29号線（大崎）	4．林試の森	大崎三丁目ほか	一般	0.5km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
〔特定整備路線〕補助29号線（戸越）	4．林試の森	戸越一丁目ほか	一般	0.8km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
〔特定整備路線〕補助29号線（戸越公園駅周辺）	4．林試の森	戸越五丁目ほか	一般	0.5km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	事業中	完了
〔特定整備路線〕補助29号線（豊町）	4．林試の森	豊町六丁目ほか	一般	0.6km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
〔特定整備路線〕補助29号線（西大井）	4．林試の森	西大井五丁目ほか	一般	0.4km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
〔特定整備路線〕補助29号線（西大井東馬込）	4．林試の森	西大井四丁目ほか	一般	0.7km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
補助26号線	4．林試の森	二葉一丁目ほか	主要	0.7km	東京都	事業中	完了	完了	—		
補助205号線	4．林試の森	西大井二丁目ほか	一般	0.3km	品川区	R7 年度までに事業着手			—		
〔特定整備路線〕補助52号線（若林）	5．世田谷区役所周辺	若林五丁目ほか	一般	1.3km	東京都	事業中	完了	完了	—		
〔特定整備路線〕補助26号線（三宿）	5．世田谷区役所周辺	三宿二丁目ほか	主要	0.4km	東京都	完了	完了	完了	—		
〔特定整備路線〕補助26号線（東北沢）	6．北沢	北沢四丁目ほか	主要	0.6km	東京都	事業中	完了	完了	—		
放射23号線	6．北沢	大原一丁目ほか	主要	1.0km	東京都	事業中	事業中	完了			
補助54号線（下北沢Ⅰ期）	6．北沢	北沢二丁目	一般	0.3km	世田谷区	事業中	事業中	完了	—		
補助62号線	7．南台・本町・西新宿	南台一丁目ほか	主要	0.5km	東京都	事業中	完了	完了	—		
補助62号線	7．南台・本町・西新宿	南台三丁目ほか	主要	＊1.1km	東京都	R７年度末までに事業着手			—		

路線名	整備地域	代表的な丁目	区分	延長又は区域面積	街路整備				都市防災不燃化促進事業等		
					事業主体等	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末
〔特定整備路線〕補助227号線（大和町）	９.大和町・野方	大和町一丁目ほか	一般	0.7km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
補助74号線	９.大和町・野方	野方一丁目ほか	主要	0.9km	東京都	事業中	完了	完了	—		
補助133号線（白鷺）	９.大和町・野方	白鷺二丁目ほか	主要	＊0.7km	東京都	事業中	事業中	完了	—		
中野区画街路４号線（交通広場を含む。）	９.大和町・野方	沼袋三丁目	一般	0.1km	中野区	事業中	完了	完了	事業中	事業中	完了
補助220号線	９.大和町・野方	上高田二丁目ほか	一般	0.1km	中野区	事業中	事業中	完了	—		
補助74号線	９.大和町・野方	新井一丁目ほか	主要	0.7km	東京都	R７年度末までに事業着手			—		
〔特定整備路線〕補助26号線（南長崎）	10.南長崎・長崎・落合	南長崎六丁目ほか	主要	0.3km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
〔特定整備路線〕補助26号線(千早)	10.南長崎・長崎・落合	要町三丁目ほか	主要	0.5km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
〔特定整備路線〕補助172号線（長崎）	10.南長崎・長崎・落合	長崎一丁目ほか	一般	1.6km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
補助81号線（東池袋）	11.東池袋・大塚	東池袋四丁目ほか	一般	0.6km	東京都	事業中	完了	完了	—		
〔特定整備路線〕補助81号線（南池袋）	11.東池袋・大塚	南池袋四丁目ほか	一般	0.3km	東京都	事業中	完了	完了	—		
環状５の１号線	11.東池袋・大塚	南池袋三丁目ほか	主要	1.0km	東京都	事業中	事業中	完了	—		
環状４号線	11.東池袋・大塚	目白台二丁目ほか	一般	＊0.8km	東京都	事業中	事業中	完了	—		
環状４号線（不忍通り）	11.東池袋・大塚	大塚五丁目ほか	主要	0.4km	東京都	R７年度末までに事業着手			—		
〔特定整備路線〕補助73号線（池袋本町）	12.池袋西・池袋北・滝野川	池袋本町二丁目ほか	一般	1.1km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
〔特定整備路線〕補助82号線（上池袋）	12.池袋西・池袋北・滝野川	上池袋三丁目ほか	一般	0.6km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
〔特定整備路線〕補助82号線（池袋本町）	12.池袋西・池袋北・滝野川	池袋本町三丁目ほか	一般	0.5km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	事業中	完了
環状５の１号線（西巣鴨Ⅰ期）	12.池袋西・池袋北・滝野川	西巣鴨三丁目ほか	主要	0.8km	東京都	事業中	事業中	事業中	—		
環状５の１号線（西巣鴨Ⅱ期）	12.池袋西・池袋北・滝野川	上池袋二丁目	主要	0.6km	東京都	R７年度末までに事業着手			—		
〔特定整備路線〕補助26号線（大山中央）	13.大谷口	大山町	主要	0.4km	東京都	事業中	完了	完了	—		
補助94号線	14.千駄木・向丘・谷中	千駄木二丁目ほか	一般	＊0.8km	東京都	事業中	完了	完了	—		
環状4号線	14.千駄木・向丘・谷中	千駄木三丁目ほか	主要	0.1km	東京都	R７年度末までに事業着手			—		
補助94号線	14.千駄木・向丘・谷中	千駄木二丁目ほか	一般	0.9km	東京都	R７年度末までに事業着手			—		
〔特定整備路線〕補助81号線(巣鴨)	15.西ケ原・巣鴨	巣鴨五丁目ほか	一般	0.9km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了

路線名	整備地域	代表的な丁目	区分	延長又は区域面積	街路整備				都市防災不燃化促進事業等		
					事業主体等	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末
〔特定整備路線〕補助86号線(赤羽西)	16.十条・赤羽西	赤羽西四丁目ほか	一般	1.2km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
補助85号線	16.十条・赤羽西	上十条一丁目ほか	一般	0.6km	東京都	事業中	事業中	完了	事業中	事業中	完了
環状7号線	16.十条・赤羽西	中十条三丁目ほか	骨格	＊0.6km	東京都	R７年度末までに事業着手			—		
〔特定整備路線〕補助86号線(志茂)	17.志茂	志茂一丁目	一般	0.6km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
放射10号線	17.志茂	岩淵町ほか	骨格	0.4km	東京都	事業中	完了	完了	—		
〔特定整備路線〕補助90号線(荒川)	18.荒川	荒川一丁目ほか	一般	1.1km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
〔特定整備路線〕補助90号線	18.荒川	町屋一丁目ほか	一般	0.1km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
補助90号線	18.荒川	西尾久七丁目ほか	主要	0.9km	東京都	事業中	完了	完了	—		
補助193号線	18.荒川	町屋三丁目ほか	主要	1.4km	荒川区	事業中	事業中	完了	—		
環状4号線	18.荒川	荒川一丁目ほか	骨格	0.4km	東京都	事業中	完了	完了	—		
補助138号線(その2工区)	21.西新井駅西口	関原三丁目ほか	主要	0.3km	足立区	事業中	完了	完了	事業中	事業中	完了
補助137号線	21.西新井駅西口	梅田六丁目	一般	0.1km	足立区	予定	予定	事業中	—		
補助254号線	21.西新井駅西口	梅田五丁目ほか	一般	0.8km	足立区	予定	予定	事業中	予定	予定	事業中
〔特定整備路線〕補助138号線(興野)	21.西新井駅西口	興野一丁目ほか	主要	0.4km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
〔特定整備路線〕補助136号線(本木)	21.西新井駅西口	扇一丁目ほか	一般	0.8km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
〔特定整備路線〕補助136号線(関原)	21.西新井駅西口	関原一丁目ほか	一般	0.5km	東京都	事業中＊2	完了	完了	完了	完了	完了
〔特定整備路線〕補助136号線(梅田)	21.西新井駅西口	梅田四丁目ほか	一般	0.6km	東京都	事業中＊2	完了	完了	完了	完了	完了
〔特定整備路線〕補助136号線(足立)	22.足立	足立一丁目ほか	一般	0.6km	東京都	事業中	完了	完了	—		
補助120号線(鐘ヶ淵Ⅰ期)	24.墨田区北部・亀戸	東向島五丁目ほか	主要	0.4km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
〔特定整備路線〕補助120号線(鐘ヶ淵Ⅱ期)	24.墨田区北部・亀戸	墨田二丁目ほか	主要	0.5km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
環状４号線	24.墨田区北部・亀戸	東向島四丁目ほか	骨格	0.6km	東京都	事業中	事業中	完了	—		
〔特定整備路線〕放射32号線(押上)	24.墨田区北部・亀戸	押上三丁目ほか	主要	0.9km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
墨田区画街路10号線	24.墨田区北部・亀戸	押上二丁目	一般	0.3km	墨田区	予定	予定	事業中	—		
特別区道墨120号線	24.墨田区北部・亀戸	八広四丁目ほか	一般	1.4km	墨田区	予定	予定	事業中	—		
環状４号線	24.墨田区北部・亀戸	東向島三丁目ほか	骨格	0.5km	東京都	R７年度末までに事業着手			—		
環状４号線	24.墨田区北部・亀戸	京島一丁目ほか	骨格	1.2km	東京都	R７年度末までに事業着手			—		

路線名	整備地域	代表的な丁目	区分	延長又は区域面積	街路整備				都市防災不燃化促進事業等		
					事業主体等	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末
〔特定整備路線〕 補助144号線 （平井）	25.平井	平井二丁目	一般	0.5km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
補助274号線	26.立石・四つ木・堀切	立石一丁目 ほか	一般	0.4km	葛飾区	事業中	事業中	完了	—		
補助264号線	26.立石・四つ木・堀切	宝町二丁目 ほか	一般	0.5km	葛飾区	予定	事業中	事業中	—		
補助272号線	26.立石・四つ木・堀切	宝町二丁目 ほか	一般	0.2km	葛飾区	予定	事業中	事業中	—		
〔特定整備路線〕 補助142号線 （南小岩）	28.南小岩・東松本	南小岩三丁目 ほか	主要	0.6km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
〔特定整備路線〕 補助143号線 （東小岩）	28.南小岩・東松本	南小岩八丁目 ほか	主要	0.6km	東京都	事業中	完了	完了	事業中	完了	完了
補助285号線	28.南小岩・東松本	南小岩四丁目 ほか	一般	1.2km	江戸川区	事業中	事業中	事業中	事業中	事業中	事業中

延長又は区域面積は、整備地域及び重点整備地域内における延長（km）又は区域面積（ha）の概数。
ただし、＊は事業認可延長を示す。
＊2 は交通開放済を示す。

第６章　緊急輸送道路の機能確保

１　東京都地域防災計画に定める緊急輸送ネットワークの緊急輸送道路

東京都地域防災計画に定める緊急輸送ネットワークの緊急輸送道路は、約 2,090 ㎞で、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路並びにこれらの道路と知事が指定する拠点（指定拠点）とを連絡し、又は指定拠点を相互に連絡する道路です。

また、震災時に果たすべき機能に応じて、第一次、第二次、第三次に分類しています。

表 6-1　地域防災計画に定める緊急輸送ネットワークの緊急輸送道路

分類	
第一次緊急輸送道路	応急対策の中枢を担う都本庁舎、立川地域防災センター、輸送路管理機関及び重要港湾、空港等を連絡する路線
第二次緊急輸送道路	第一次緊急輸送路と放送機関、自衛隊や警察・消防・医療機関等の主要初動対応機関、ライフライン機関、ヘリコプター災害時臨時離着陸場候補地等を連絡する路線
第三次緊急輸送道路	トラックターミナルや駅等の広域輸送拠点、備蓄倉庫と区市町村の地域内輸送拠点等を連絡する路線

２　緊急輸送道路の機能確保

(1)　沿道建築物の耐震化

緊急輸送道路のうち、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に基づき、特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある緊急輸送道路を「特定緊急輸送道路」として指定するとともに、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。）第５条第３項第２号に基づく耐震診断を義務付ける道路（建築物集合地域通過道路等）としても併せて指定しています（図 6-1）。

特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路（一般緊急輸送道路）については、東京都耐震改修促進計画において、耐震改修促進法第５条第３項第３号の地震発生時に閉塞を防ぐべき道路に位置付けています。

また、東京都耐震改修促進計画において耐震化に関する基本的な考え方、耐震化の促進施策を示し、耐震化を重点的に促進しています。

(2)　道路の拡幅整備の推進

十分な幅員で整備されていない緊急輸送道路について、道路の拡幅整備を推進します。

(3)　無電柱化の推進

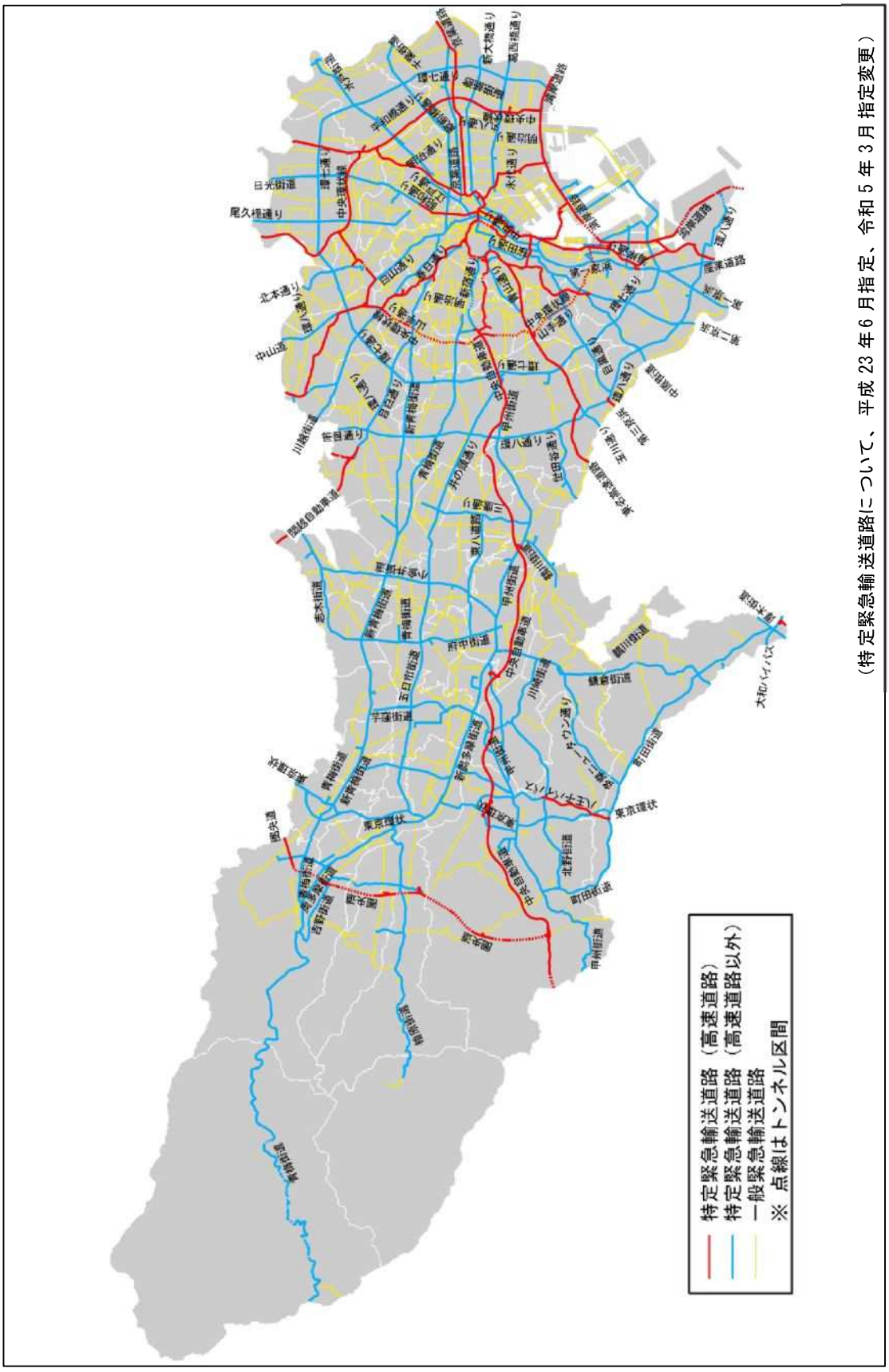
東京都無電柱化推進計画において無電柱化の対象となる都道のうち、第一次緊急輸送道路について無電柱化を推進するとともに、特に震災時に一般車両の流入禁止区域の境界となる環状七号線については、2024（令和6）年度までに無電柱化完了を目指します。

区市町村道については、無電柱化事業に対する財政支援を行っています。平成 27 年度から補助の対象に緊急輸送道路など、「防災に寄与する路線」を新たに補助対象に加え、さらに、令和元年度からは頻発する災害への備えとして、「防災に寄与する路線」の補助率を拡充しました。令和３年度からは、「防災に寄与する路線」の整備を重点的に進めるため、整備費の全額に加えて、新たに設計費等の一部にも補助を開始します。

今後は、令和３年２月に策定した「無電柱化加速化戦略」を踏まえ、都内全域で無電柱化を一層推進していきます。

(4)　マンホールの浮上抑制対策の推進

液状化の危険性が高い地域にあるマンホールの浮上抑制対策として、緊急輸送道路などについて、令和７年度に約 1,500 ㎞完了を目指し、対策を推進しています。



（特定緊急輸送道路について、平成 23 年 6 月指定、令和 5 年 3 月指定変更）

図 6-1　東京都耐震改修促進計画に基づく緊急輸送道路

第７章　整備地域・重点整備地域の整備

整備計画

本計画では、整備地域として 28 地域約 6,500ha を指定し、そのうち 52 地区約 3,350ha を重点整備地域として指定しています（図 7-1）。

また、整備地域及び重点整備地域では、区と連携し、本計画の整備方針による取組を積極的に実施するとともに、木造住宅密集地域整備事業等の修復型事業を実施することで、効果的に整備を進めていきます。

整備地域及び重点整備地域の現況等の一覧は表 7-1 に記載しています。

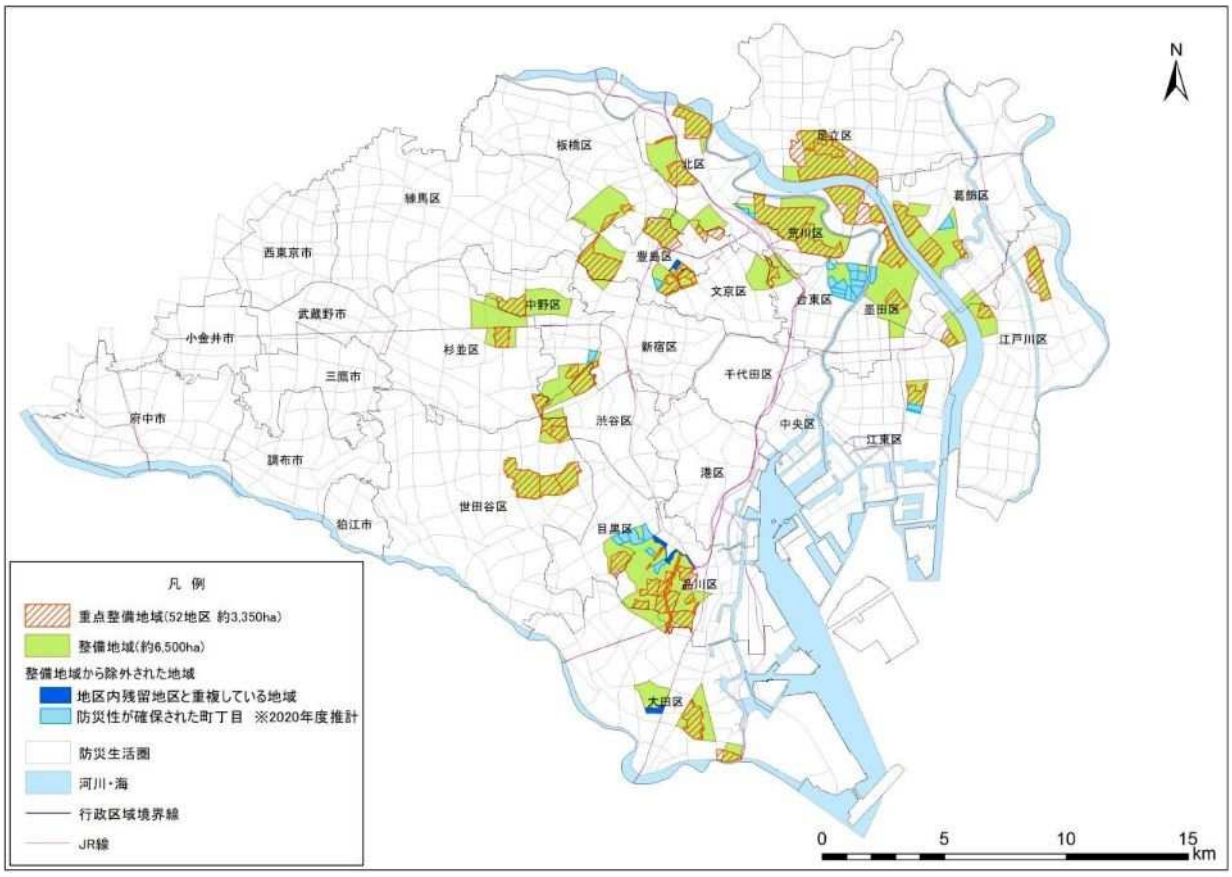


図 7-1　整備地域・重点整備地域

整備計画の構成

整備計画は 7-8 以降に示しています。各整備地域について、① 地域の現況、② 地域の概要、③ 整備方針、整備計画の順に示し、③ の中には、重点整備地域の整備方針やその他主要事業を取り上げて記載しています。整備計画は「道路網」、「市街地の不燃化」及び「重点整備地域（不燃化特区）の取組等」の３つに大別して示しています。

なお、４　林試の森周辺・荏原地域は、地域の面積が大きいため、地域を３つに区分しており、① から③ はまとめて記載し、整備計画はその後にそれぞれ記載しています。

整備計画に記載の事業スケジュール

道路網及び市街地の不燃化にある表中の事業スケジュールについては、令和５年度末（2023 年度末）現在の事業状況として、令和７年度（2025 年度）、令和 12 年度（2030 年度）の整備目標の達成に向けた令和５年度（2023 年度）、令和７年度（2025 年度）、令和 12 年度（2030 年度）の事業スケジュールを示しています。

表 7-1　整備地域及び重点整備地域総括表

整備地域				重点整備地域		
名称		現況	関係区	名称		現況
1	大森中地域	面積　約 195 ha 人口　約 49,000 人 不燃領域率　67.3% (R4 参考値　67.7%) 延焼遮断帯形成率　73.7%	大田区	18	大森中地区（西糀谷、東蒲田、大森中）	面積　90.3 ha 不燃領域率　63.8% (R4 参考値　64.3%)
2	西蒲田地域	面積　約 121 ha（105ha） 人口　約 40,800 人 不燃領域率　68.7% (R4 参考値　69.0%) 延焼遮断帯形成率　37.7%	大田区	該当なし		
3	羽田地域	面積　約 50 ha 人口　約 10,600 人 不燃領域率　56.6% (R4 参考値　57.3%) 延焼遮断帯形成率　100%	大田区	19	羽田二・三・六丁目地区	面積　34.8 ha 不燃領域率　48.0% (R4 参考値　49.4%)
4	林試の森周辺・荏原地域	面積　約 1,027 ha (918ha) 人口　約 279,200 人 不燃領域率　63.7% (R4 参考値　64.3%) 延焼遮断帯形成率　53.5%	目黒区	17	目黒本町五・六丁目、原町一丁目、洗足一丁目地区	面積　57.2 ha 不燃領域率　61.5% (R4 参考値　62.3%)
			品川区	14	放射２号線沿道地区	面積　7.9 ha 不燃領域率　68.7% (R4 参考値　69.4%)
				8	補助 29 号線沿道地区	面積　26.5 ha 不燃領域率　51.7% (R4 参考値　53.0%)
				12	西品川一・二・三丁目地区	面積　42.1 ha 不燃領域率　52.0% (R4 参考値　52.6%)
				11	戸越二・四・五・六丁目地区	面積　39.2 ha 不燃領域率　56.1% (R4 参考値　56.7%)
				7	東中延一･二丁目、中延二･三丁目及び西中延三丁目地区	面積　36.8 ha 不燃領域率　53.7% (R4 参考値　54.6%)
				10	旗の台四丁目・中延五丁目地区	面積　19.3 ha 不燃領域率　55.3% (R4 参考値　56.1%)

整備地域				重点整備地域		
名称		現況	関係区	名称		現況
			品川区	9	豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区	面積　63.6 ha 不燃領域率　50.1% (R4 参考値　50.7%)
				13	大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区	面積　68.1 ha 不燃領域率　46.3% (R4 参考値　47.0%)
				15	補助 28 号線沿道地区	面積　3.8 ha 不燃領域率　75.2% (R4 参考値　75.1%)
				16	大井二丁目地区	面積　10.2 ha 不燃領域率　43.2% (R4 参考値　43.6%)
			大田区	20	補助 29 号線沿道地区	面積　1.4 ha 不燃領域率　50.6% (R4 参考値　52.5%)
5	世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域	面積　約 288 ha 人口　約 82,100 人 不燃領域率　63.0% (R4 参考値　63.5%) 延焼遮断帯形成率　45.6%	世田谷区	21	太子堂・三宿地区	面積　80.7 ha 不燃領域率　67.0% (R4 参考値　67.5%)
				24	太子堂・若林地区	面積　64.5 ha 不燃領域率　58.7% (R4 参考値 59.3%)
				22	区役所周辺地区	面積　145.0 ha 不燃領域率　62.9% (R4 参考値 63.4%)
6	北沢地域	面積　約 134 ha 人口　約 33,400 人 不燃領域率　59.3% (R4 参考値　59.9%) 延焼遮断帯形成率　50.9%	世田谷区	25	北沢五丁目・大原一丁目地区	面積　44.2 ha 不燃領域率　53.7% (R4 参考値　54.3%)
				23	北沢三・四丁目地区	面積　33.6 ha 不燃領域率　50.0% (R4 参考値　50.5%)
			渋谷区	該当なし		
7	南台・本町(渋)・西新宿地域	面積　約 300 ha (287ha) 人口　約 83,900 人 不燃領域率　67.9% (R4 参考値　68.4%) 延焼遮断帯形成率　69.3%	新宿区	1	西新宿五丁目地区	面積　7.5ha 不燃領域率　69.3% (R4 参考値　69.0%)
			中野区	27	弥生町三丁目周辺地区	面積　21.3 ha 不燃領域率　66.4% (R4 参考値　67.1%)

整備地域				重点整備地域		
名称		現況	関係区	名称		現況
			渋谷区	26	本町二～六丁目地区	面積　74.1ha 不燃領域率　68.9% (R4 参考値　69.5%)
			杉並区	30	方南一丁目地区	面積　33.6 ha 不燃領域率　53.3% (R4 参考値　53.7%)
8	阿佐谷・高円寺周辺地域	面積　約 273 ha 人口　約 78,000 人 不燃領域率　56.2% (R4 参考値　56.7%) 延焼遮断帯形成率　55.1%	杉並区	29	杉並第六小学校周辺地区	面積　46.7 ha 不燃領域率　54.0% (R4 参考値　54.8%)
			中野区	該当なし		
9	大和町・野方地域	面積　約 270 ha 人口　約 71,900 人 不燃領域率　60.3% (R4 参考値　60.9%) 延焼遮断帯形成率　32.8%	中野区	28	大和町地区	面積　67.5 ha 不燃領域率　55.2% (R4 参考値　56.2%)
			杉並区	該当なし		
10	南長崎・長崎・落合地域	面積　約 233 ha 人口　約 65,400 人 不燃領域率　65.5% (R4 参考値 66.0%) 延焼遮断帯形成率　71.0%	新宿区	該当なし		
			豊島区	33	補助 26・172 号線沿道地区	面積　153.8 ha 不燃領域率　64.6% (R4 参考値　65.1%)
11	東池袋・大塚地域	面積　約 172 ha（156ha） 人口　約 36,000 人 不燃領域率　75.6% (R4 参考値　75.9%) 延焼遮断帯形成率　87.7%	文京区	2	大塚五・六丁目地区	面積　27.9 ha 不燃領域率　63.1% (R4 参考値　63.3%)
			豊島区	31	東池袋四・五丁目地区	面積　19.2 ha 不燃領域率　62.8% (R4 参考値　63.4%)
				34	雑司が谷・南池袋地区	面積　38.2 ha 不燃領域率　67.4% (R4 参考値　67.6%)
12	池袋西・池袋北・滝野川地域	面積　約 172 ha 人口　約 80,900 人 不燃領域率　74.4% (R4 参考値　74.9%) 延焼遮断帯形成率　68.7%	豊島区	32	池袋本町・上池袋地区	面積　124.3ha 不燃領域率　70.8% (R4 参考値　71.5%)
			北区	該当なし		
			板橋区	該当なし		
13	大谷口周辺地域	面積　約 249 ha 人口　約 72,000 人 不燃領域率　69.3% (R4 参考値　69.5%)	豊島区	該当なし		
			板橋区	42	大山駅周辺西地区	面積　9.6 ha 不燃領域率　73.9% (R4 参考値　74.3%)

整備地域				重点整備地域		
名称		現況	関係区	名称		現況
		延焼遮断帯形成率　74.8%		41	大谷口一丁目周辺地区	面積　19.1 ha 不燃領域率　60.0% (R4 参考値　60.3%)
			練馬区	該当なし		
14	千駄木・向丘・谷中地域	面積　約 212 ha 人口　約 65,700 人 不燃領域率　66.3% (R4 参考値　66.6%) 延焼遮断帯形成率　67.6%	文京区	該当なし		
			台東区	3	谷中二・三・五丁目地区	面積　28.7 ha 不燃領域率　49.8% (R4 参考値　50.0%)
			荒川区	該当なし		
15	西ケ原・巣鴨地域	面積　約 103 ha 人口　約 33,100 人 不燃領域率　64.8% (R4 参考値　65.3%) 延焼遮断帯形成率　68.8%	豊島区・北区	35	補助 81 号線沿道地区	面積　40.7 ha 不燃領域率　65.7% (R4 参考値　66.3%)
16	十条・赤羽西地域	面積　約 227 ha 人口　約 50,500 人 不燃領域率　57.9% (R4 参考値　58.5%) 延焼遮断帯形成率　72.8%	北区	38	赤羽西補助 86 号線沿道地区	面積　6.0 ha 不燃領域率　55.9% (R4 参考値　57.0%)
				36	十条駅周辺地区	面積　81.2 ha 不燃領域率　53.8% (R4 参考値　54.5%)
17	志茂地域	面積　約 123 ha 人口　約 29,000 人 不燃領域率　58.9% (R4 参考値　59.2%) 延焼遮断帯形成率　83.0%	北区	37	志茂・岩淵地区	面積　116.7 ha 不燃領域率　56.7% (R4 参考値　57.1%)
18	荒川地域	面積　約 591 ha（581ha） 人口　約 150,700 人 不燃領域率　71.3% (R4 参考値　71.7%) 延焼遮断帯形成率　70.0%	台東区	該当なし		
			北区	該当なし		
			荒川区	40	町屋・尾久地区	面積　242.6 ha 不燃領域率　64.5% (R4 参考値　64.9%)
				39	荒川・南千住地区	面積　123.4 ha 不燃領域率　65.9% (R4 参考値　66.3%)
19	浅草北部地域	面積　約 208 ha（66ha） 人口　約 51,300 人 不燃領域率　75.0% (R4 参考値　75.2%) 延焼遮断帯形成率　88.8%	台東区	該当なし		

整備地域				重点整備地域		
名称		現況	関係区	名称		現況
20	千住地域	面積　約 168 ha 人口　約 48,700 人 不燃領域率　62.4% (R4 参考値　62.8%) 延焼遮断帯形成率　75.2%	足立区	44	足立区中南部一帯地区※1	面積　646.2 ha 不燃領域率　61.8% (R4 参考値　62.3%)
21	西新井駅西口一帯地域	面積　約 373 ha 人口　約 73,100 人 不燃領域率　61.4% (R4 参考値　61.7%) 延焼遮断帯形成率　51.9%	足立区	43	西新井駅西口周辺地区	面積　54.8 ha 不燃領域率　61.6% (R4 参考値　62.3%)
				44	足立区中南部一帯地区※2	面積　646.2 ha 不燃領域率　61.8% (R4 参考値　62.3%)
22	足立地域	面積　約 63 ha 人口　約 12,900 人 不燃領域率　64.5% (R4 参考値　65.0%) 延焼遮断帯形成率　73.4%	足立区	44	足立区中南部一帯地区※3	面積　646.2 ha 不燃領域率　61.8% (R4 参考値　62.3%)
23	北砂地域	面積　約 87 ha（70ha） 人口　約 31,200 人 不燃領域率　73.2% (R4 参考値　73.6%) 延焼遮断帯形成率　100.0%	江東区	6	北砂三・四・五丁目地区	面積　48.6 ha 不燃領域率　60.7% (R4 参考値　61.0%)
24	墨田区北部・亀戸地域	面積　約 514 ha（499ha） 人口　約 111,000 人 不燃領域率　68.0% (R4 参考値　68.3%) 延焼遮断帯形成率　66.2%	江東区	該当なし		
			墨田区	4	京島周辺地区	面積　40.0 ha 不燃領域率　62.7% (R4 参考値　63.2%)
				5	鐘ヶ淵周辺地区	面積　80.6 ha 不燃領域率　58.5% (R4 参考値 58.9%)
25	平井地域	面積　約 78 ha 人口　約 23,500 人 不燃領域率　66.3% (R4 参考値　66.5%) 延焼遮断帯形成率　86.5%	江戸川区	51	平井二丁目付近地区	面積　28.6 ha 不燃領域率　63.8% (R4 参考値　63.9%)
26	立石・四つ木・堀切地域	面積　約 433 ha（415ha） 人口　約 89,700 人 不燃領域率　64.0% (R4 参考値　64.2%) 延焼遮断帯形成率　72.6%	葛飾区	45	四つ木一・二丁目地区	面積　28.1 ha 不燃領域率　60.0% (R4 参考値　60.3%)
				46	東四つ木地区	面積　40.0 ha 不燃領域率　50.2% (R4 参考値　50.6%)

整備地域				重点整備地域		
名称		現況	関係区	名称		現況
				47	東立石四丁目地区	面積　19.5 ha 不燃領域率　58.9% (R4 参考値　58.9%)
				48	堀切二丁目周辺及び四丁目地区	面積　68.5 ha 不燃領域率　56.9% (R4 参考値　57.1%)
27	松島・新小岩駅周辺地域	面積　約 135 ha 人口　約 23,800 人 不燃領域率　68.4% (R4 参考値　68.5%) 延焼遮断帯形成率　98.2%	葛飾区	該当なし		
			江戸川区	50	松島三丁目地区	面積　25.6 ha 不燃領域率　54.4% (R4 参考値　54.6%)
28	南小岩・東松本地域	面積　約 88 ha 人口　約 27,000 人 不燃領域率　57.3% (R4 参考値　57.5%) 延焼遮断帯形成率　32.1%	江戸川区	49	南小岩七・八丁目周辺地区	面積　47.2 ha 不燃領域率　62.9% (R4 参考値　63.1%)
				52	南小岩南部・東松本付近地区	面積　73.8 ha 不燃領域率　52.3% (R4 参考値　52.7%)

注１　整備地域の面積の（）内は、整備地域から除外された地域（地区内残留地区と重複する地域、防災性が確保された町丁目）を除いた面積

注２　人口は平成 27 年国勢調査による。

注３　不燃領域率の値は、整備地域は前回計画（平成 28 年 3 月改定）の整備地域範囲において、重点整備地域は今回計画の重点整備地域範囲において、土地利用現況調査（令和３年）に基づく都の算定結果による。

注４　延焼遮断帯形成率は、前回計画（平成 28 年 3 月改定）の整備地域範囲において、土地利用現況調査（平成 28 年）による沿道の不燃化率及び都市計画道路の整備状況（平成 27 年３月時点）から算出（延焼遮断帯の形成・未形成については、今回より、約 100m 間隔を判定単位として算出）

※ １　整備地域の西新井駅西口一帯地域及び足立地域にも、含まれている。

※ ２　整備地域の千住地域及び足立地域にも、含まれている。

※ ３　整備地域の千住地域及び西新井駅西口一帯地域にも、含まれている。

1 大森中地域（大田区）

① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 195 ha	約 49,000 人	67.3%	73%

② 地域の概要

放射 19 号線では、街路事業と沿道建築物の不燃化により、地区外周の延焼遮断帯はおおむね形成されました。一方、街区内部の都市計画道路は未整備の状態にあり、避難機能や延焼遮断機能を確保できる道路の整備が必要です。

③ 整備方針

幹線道路に囲まれた街区の内側では、道路等の整備と建築物の不燃化・耐震化を促進し、災害に強く、安全・安心して住み続けられる市街地の形成を目指し、住民との連携・協働によるまちづくりを進めていきます。

また、防災街区整備地区計画により、建築物の構造制限等による防災性の向上を図るとともに、地区の避難場所につながる道路を特定地区防災施設に位置付けていきます。

□ 重点整備地域（不燃化特区）

【大森中地区（西糀谷、東蒲田、大森中）】

大森中地区（西糀谷、東蒲田、大森中）においては、火災に強い市街地の形成のため、地区防災道路沿道や拠点の整備を行いました。今後も引続き、地区内市街地の整備を図るとともに、接道不良地など老朽木造建築物の建替えを進める上で課題となる要因を解消することにより、建物の不燃化を促進します。さらに、防災街区整備地区計画、不燃化特区の支援策等により、耐火・準耐火建築物への建替えを促進し、建築物の不燃化の効果を高めます。

□ 防火規制

整備地域の外郭となる幹線道路沿道に防火地域が指定されています。街区内部については、全域に防災街区整備地区計画が定められており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

□ その他

老朽木造建築物が密集している地域における区の耐震改修事業を進め、建築物の耐震化を促進し、街区全体の総合的な防災性の向上を図ります。

人口は平成 27 年国勢調査による。

不燃領域率の値は、前回計画（平成 28 年 3 月改定）の整備地域範囲における土地利用現況調査（令和３年）に基づく都の算定結果による。

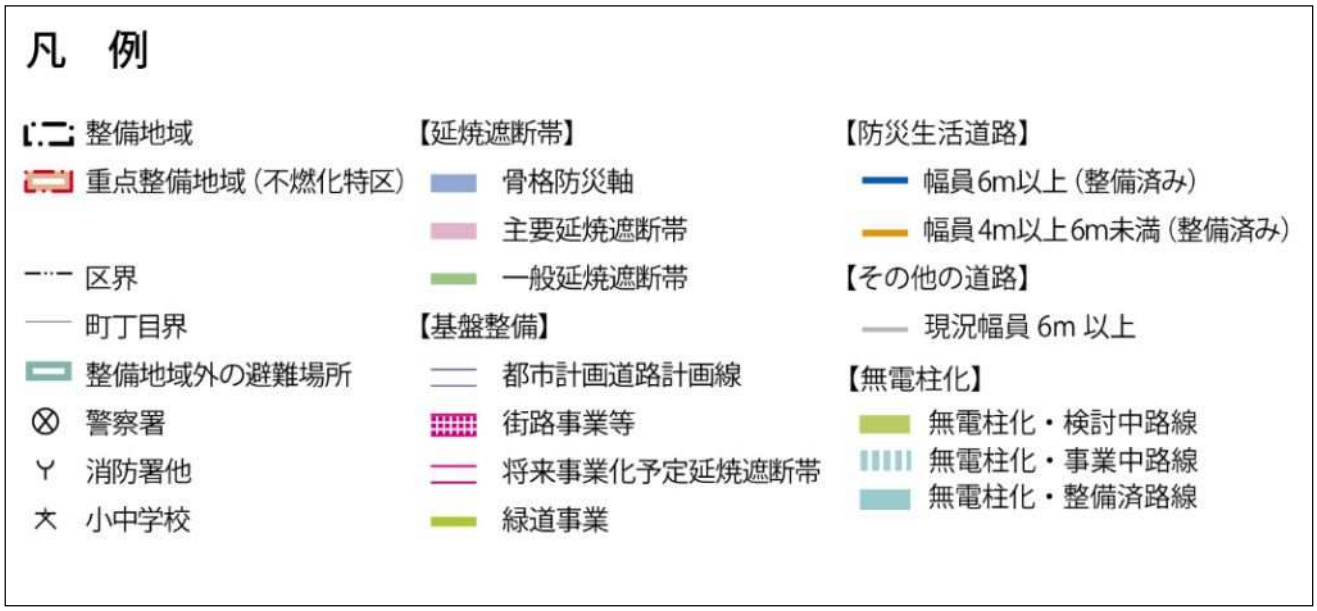
延焼遮断帯形成率は、前回計画（平成 28 年 3 月改定）の整備地域範囲において、土地利用現況調査（平成 28 年）による沿道の不燃化率及び都市計画道路の整備状況（平成 27 年３月時点）から算出（延焼遮断帯の形成・未形成については、今回より、約 100m 間隔を判定単位として算出）。

以下の各地域もこれに同じ。

1．大森中地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	放射17号線	大森中二丁目ほか	0.8km	事業中	完了	完了
		2	街路	東京都	放射17号線	西糀谷二丁目ほか	0.7km	事業中	事業中	完了
		3	街路	東京都	放射19号線	東蒲田一丁目ほか	1.2km	事業中	事業中	完了
		4	街路	大田区	補助34号線	大森中一丁目	0.5km	予定	事業中	事業中
		5	街路	未定	補助36号線	東蒲田一丁目ほか	1.4km	予定	予定	予定
		6	街路	未定	補助39号線	西糀谷一丁目ほか	0.8km	予定	予定	予定
		7	緑道整備	大田区	呑川緑道軸	北糀谷一丁目ほか	1.7km	事業中	事業中	事業中

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



1．大森中地域整備計画図（道路網）



町名	大田区　大森中一～三丁目、北糀谷一～二丁目、西糀谷一～四丁目、東蒲田一～二丁目、南蒲田一～二丁目

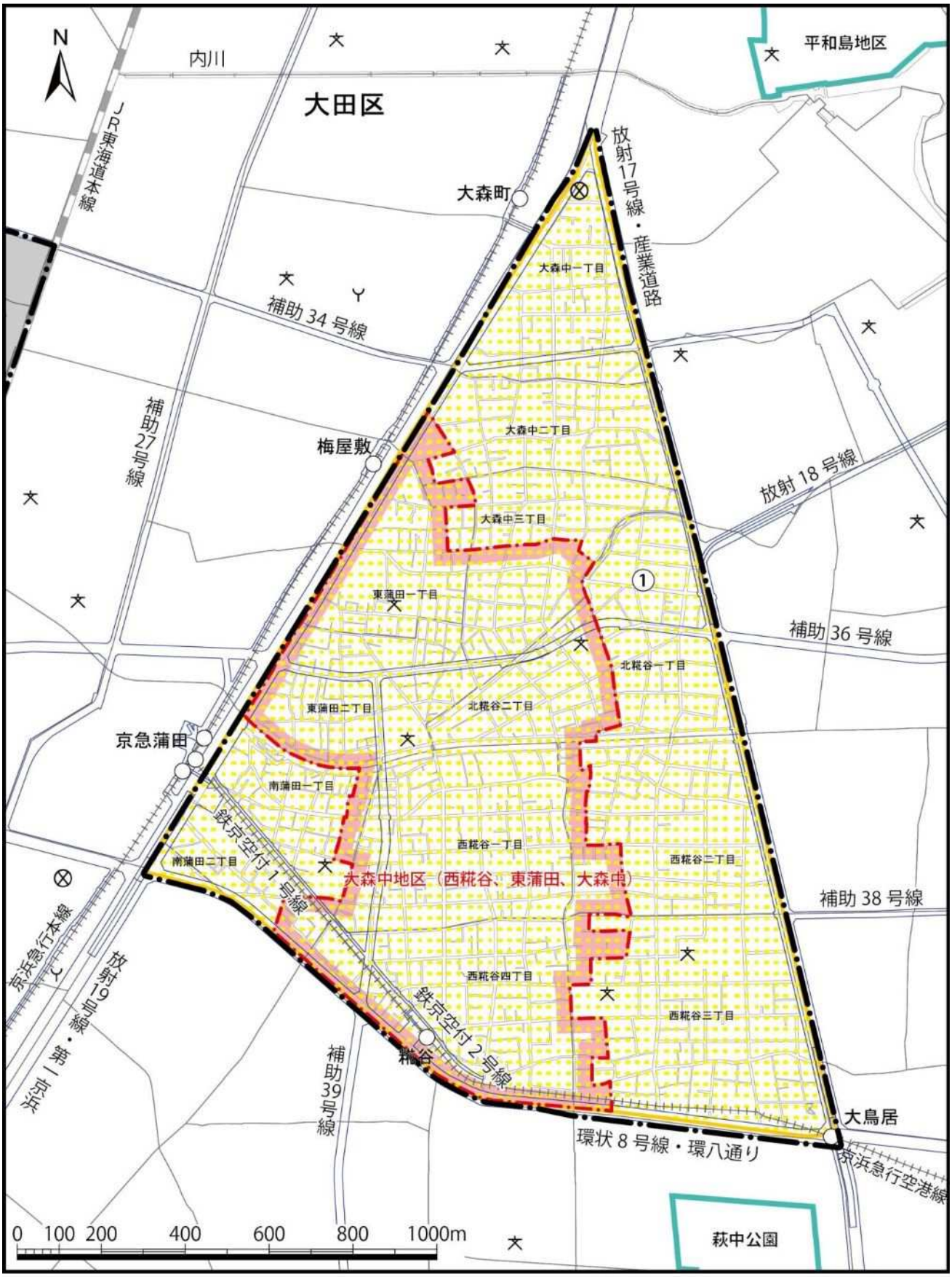
1．大森中地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備									
規制・誘導		1	防災街区	大田区	大森中・糀谷・蒲田地区	大森中一丁目ほか	197ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断 耐震改修	大田区	全域	―	―	実施中	完了	完了

注１：事業区分はP.7-291 参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7 年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

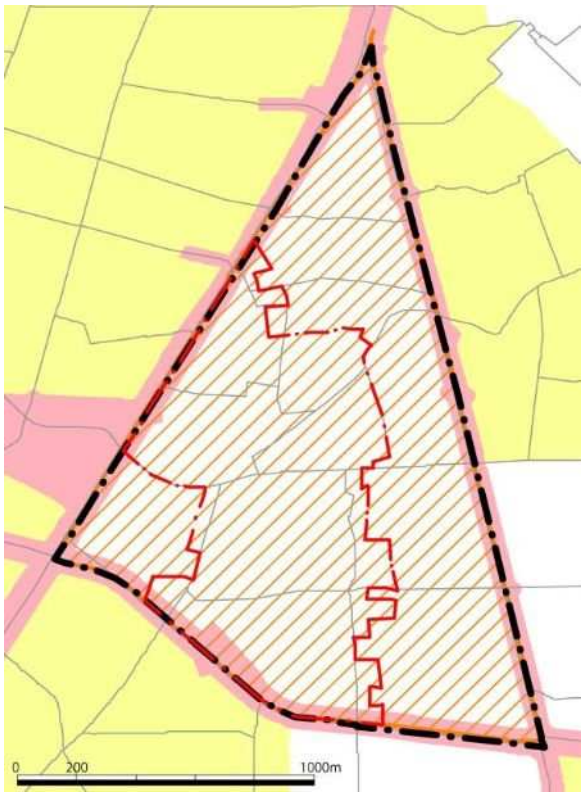


1．大森中地域整備計画図（市街地の不燃化）



町名	大田区　大森中一～三丁目、北糀谷一～二丁目、西糀谷一～四丁目、東蒲田一～二丁目、南蒲田一～二丁目

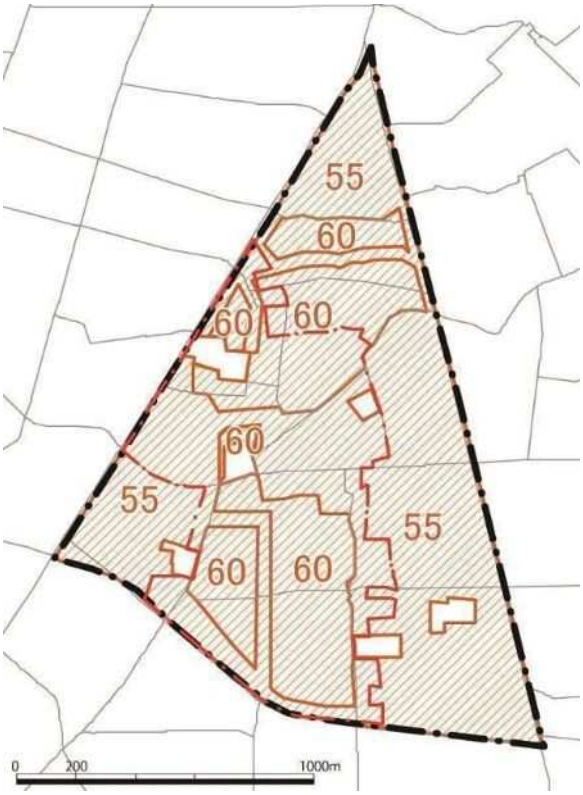
防火地域と新たな防火規制区域



整備地域
重点整備地域（不燃化特区）
防火地域
新たな防火規制区域
防災街区整備地区計画
防災街区整備地区計画のうち
新たな防火規制相当の規制
がある区域

敷地面積の最低限度の指定状況

※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）

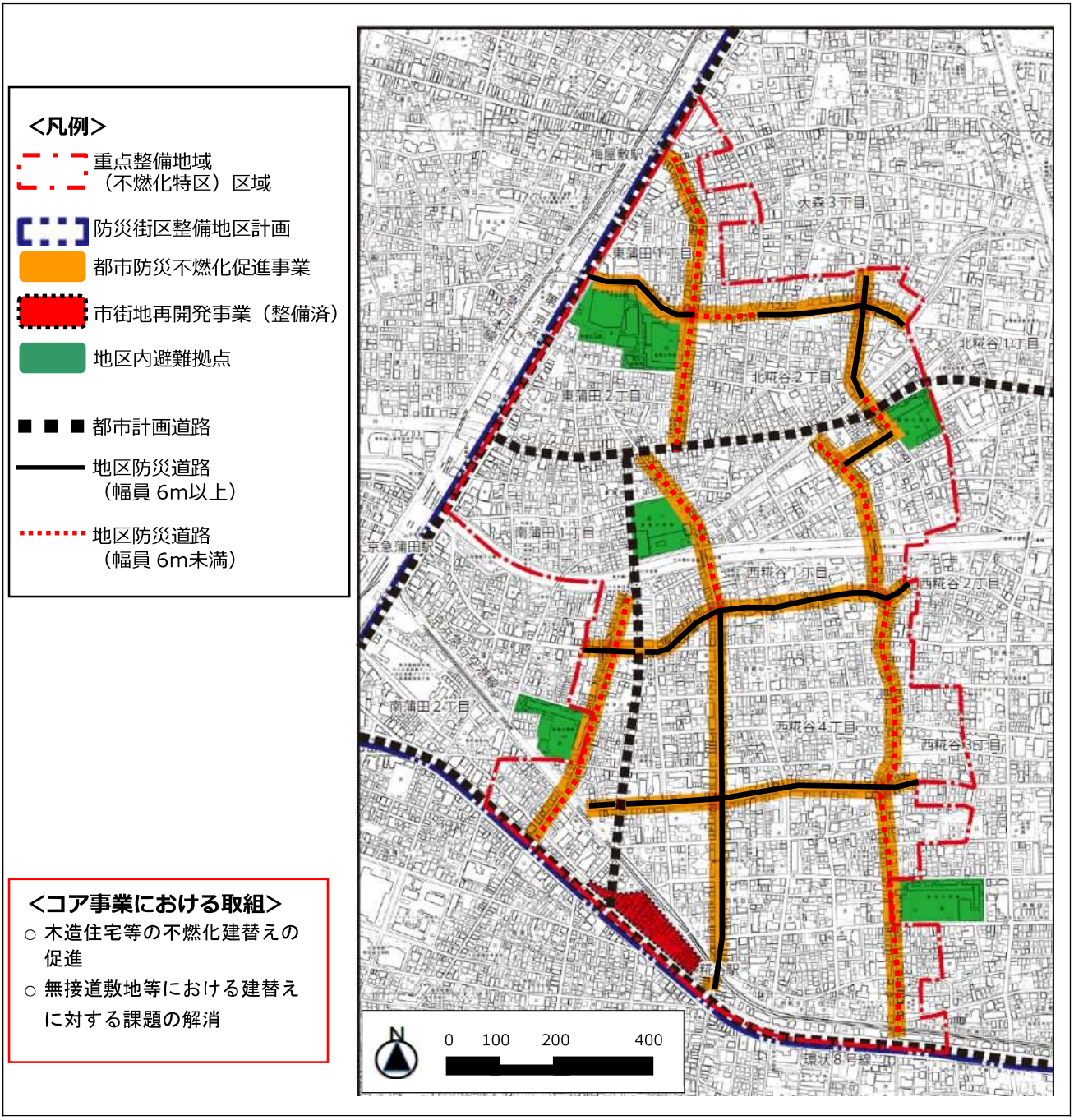


整備地域
重点整備地域（不燃化特区）
整備地域に関わる
防災街区整備地区計画のうち、
敷地面積の最低限度の指定がある区域

1　大森中地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
18 大森中地区 （西糀谷、東蒲田、大森中）	大田区	西糀谷一丁目ほか	90.3ha	○ 木造住宅等の不燃化建替えの促進 ○ 無接道敷地等における建替えに対する課題の解消	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援



＊不燃化特区の整備方針図を掲載

2 西蒲田地域（大田区）

① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 121 ha （ 約 105 ha ）	約 40,800 人	68.7%	37%

※ 上記表の人口、不燃領域率、延焼遮断帯形成率は前回計画（平成 28 年 3 月改定）の整備地域範囲に基づく。
地域面積の（）内は、整備地域から除外された地域（地区内残留地区と重複する地域、防災性が確保された町丁目）を除いた面積を示す。

② 地区の概要

蒲田駅周辺では商業・業務施設が集積し、地域の北部には住宅地が広がっています。

住宅地では、生活道路や公園の整備を進めてきました。西蒲田三～六丁目については、平成 16 年度まで実施した木造住宅密集地域整備事業により、狭あい道路拡幅や児童公園の整備を行い、地域全体の不燃領域率は向上しています。しかし、依然として一部には老朽木造建築物も多く見られる地域があり、防災上の課題を抱えています。

③ 整備方針

東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制、耐震診断や耐震改修の支援により、地域特性を踏まえた整備手法による建築物の不燃化・耐震化を促進し、地域全体の防災性の向上を図ります。

また、呑川緑道の整備を進め、緑豊かで潤いある住環境の形成を図ります。

蒲田駅周辺では地域住民と協働してまちづくりを推進し、商業・業務の中心拠点としての整備を図ります。

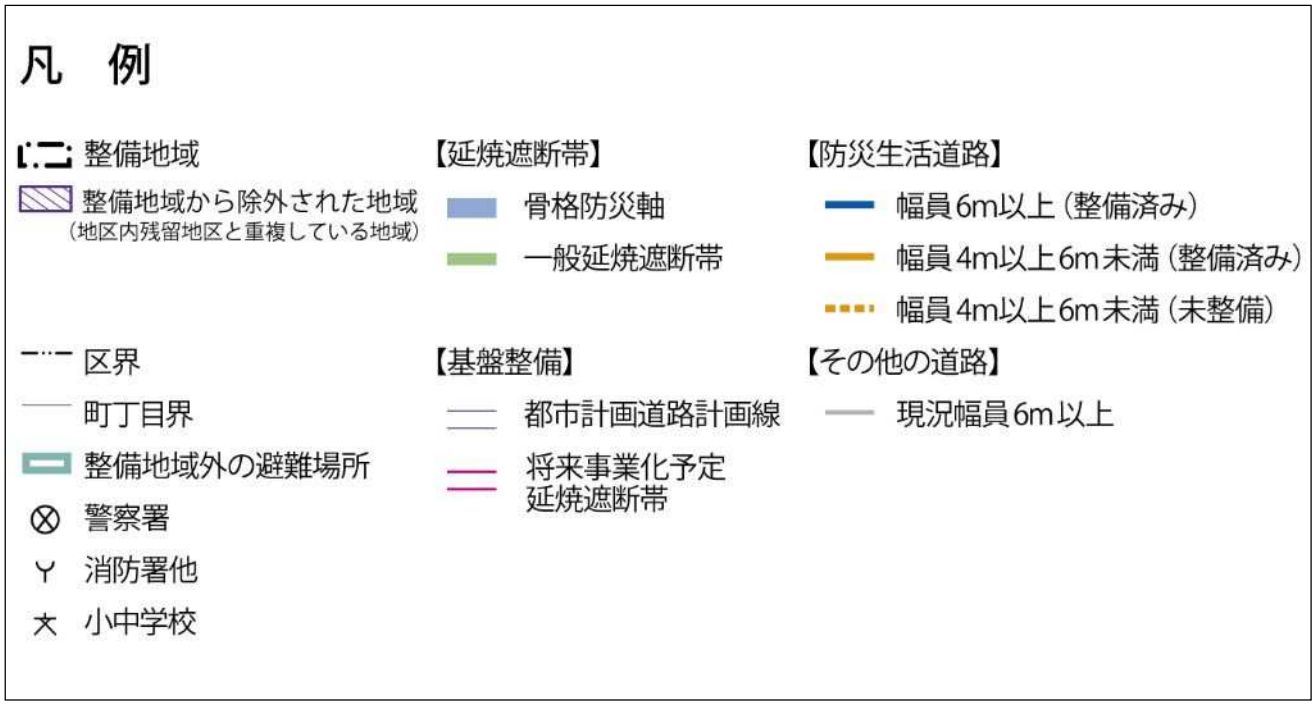
□ 防火規制

整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建物更新による不燃化の促進を図ります。

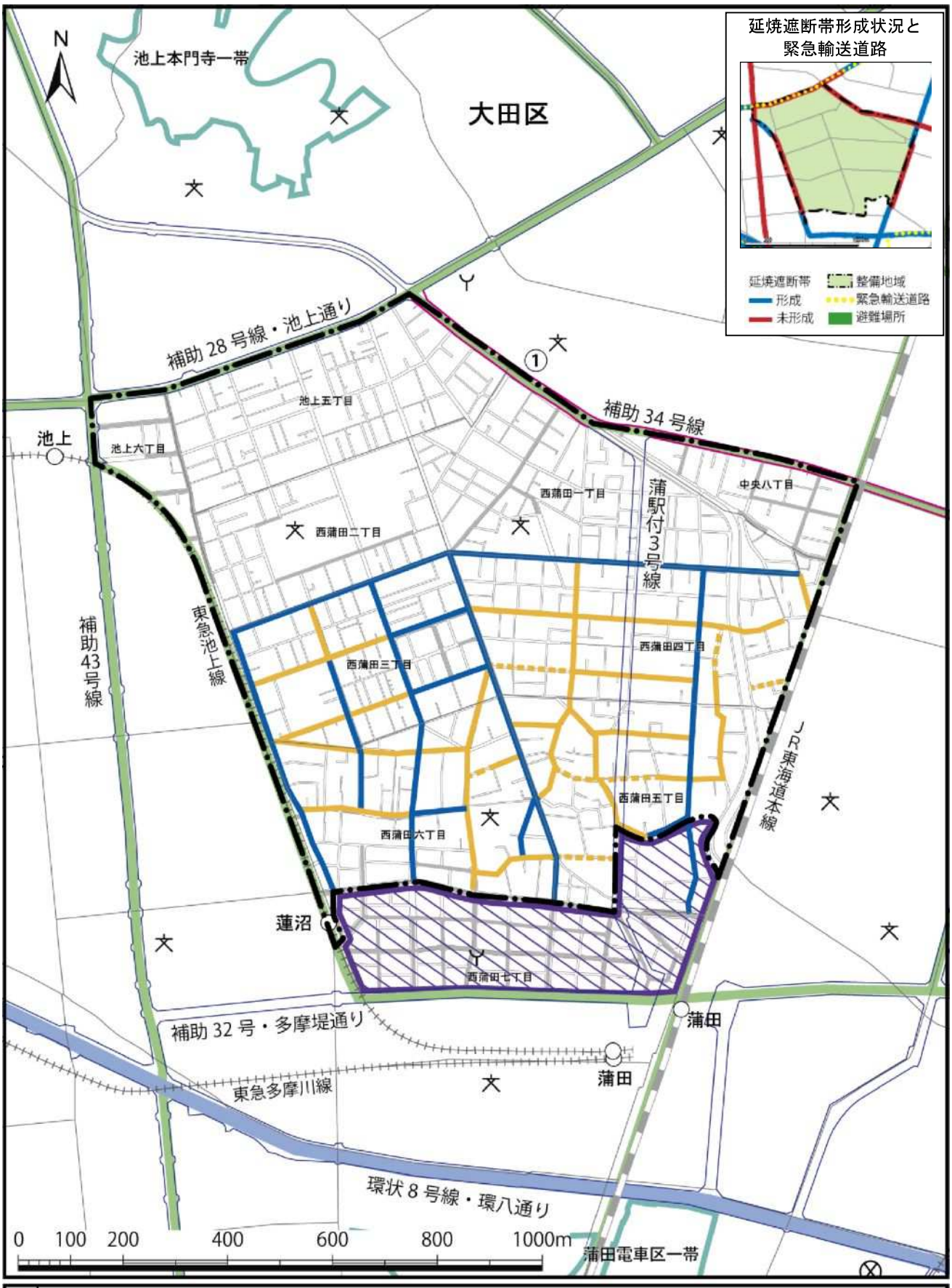
2. 西蒲田地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	大田区	補助34号線	西蒲田一丁目ほか	1.1km	予定	予定	予定

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



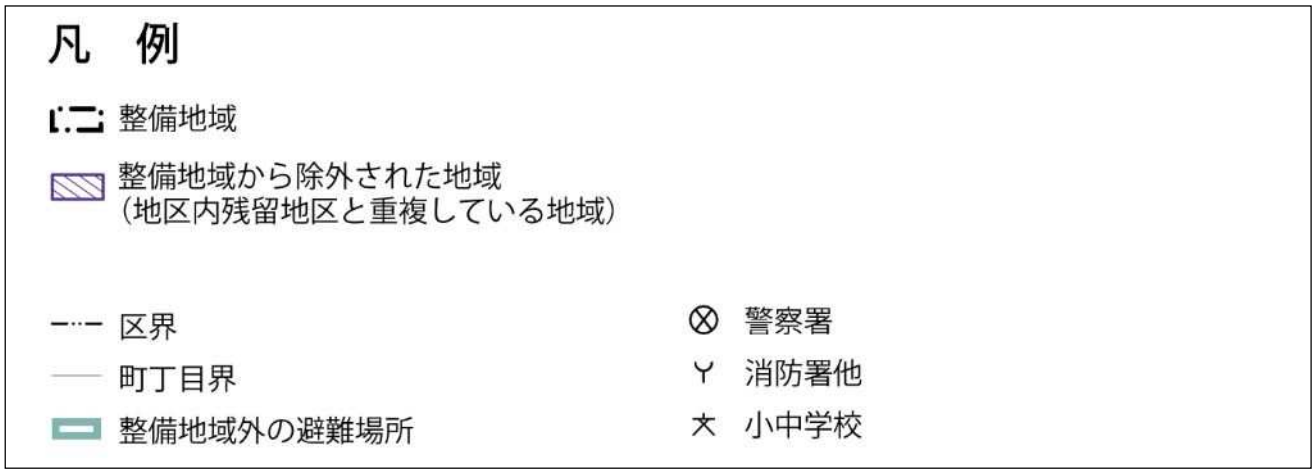
2. 西蒲田地域整備計画図（道路網）



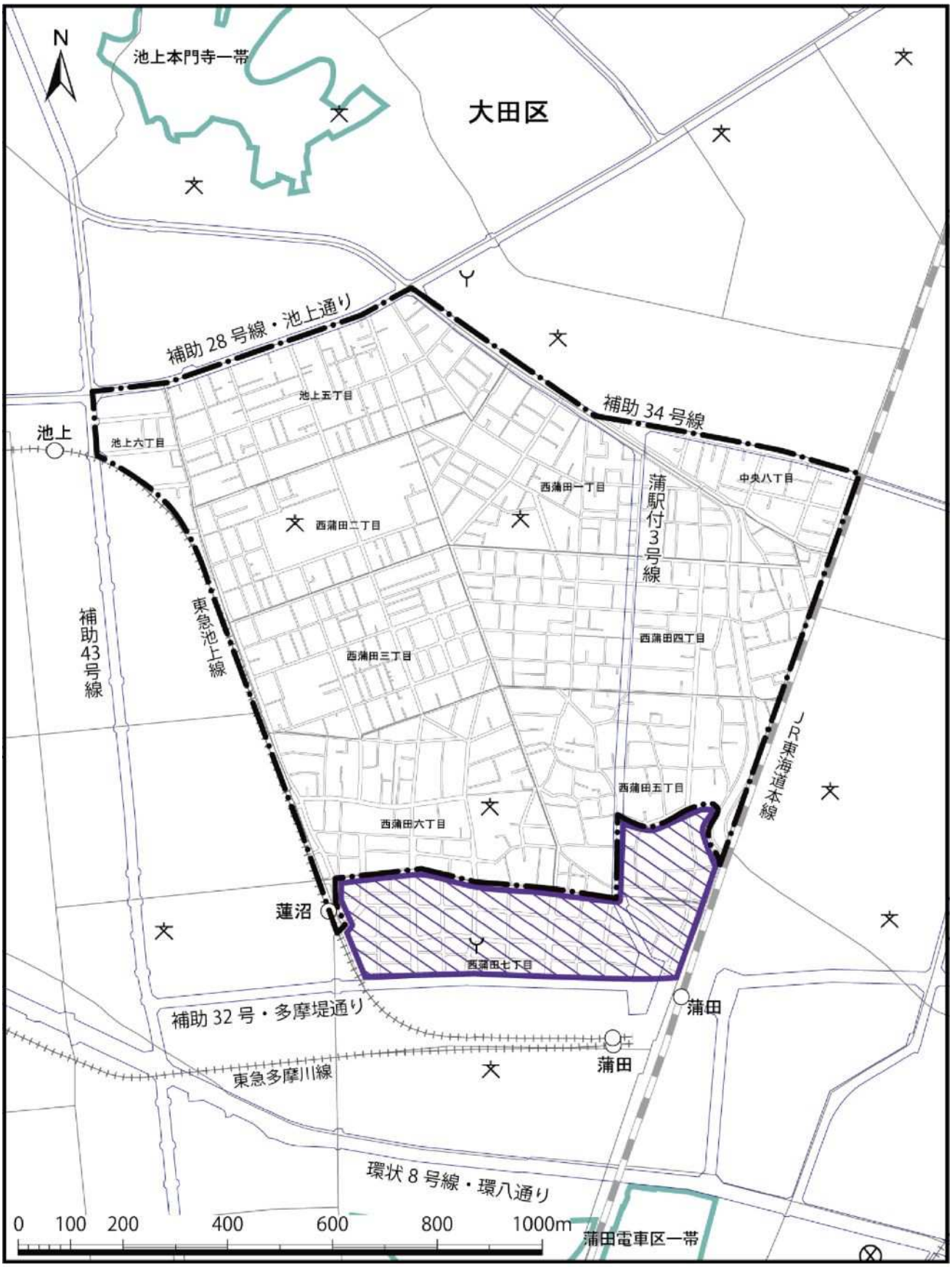
町名	大田区　池上五～六丁目、中央八丁目、西蒲田一～七丁目

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備									
規制・誘導										
耐震化		ー	耐震診断 耐震改修	大田区	全域	ー	ー	実施中	完了	完了

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

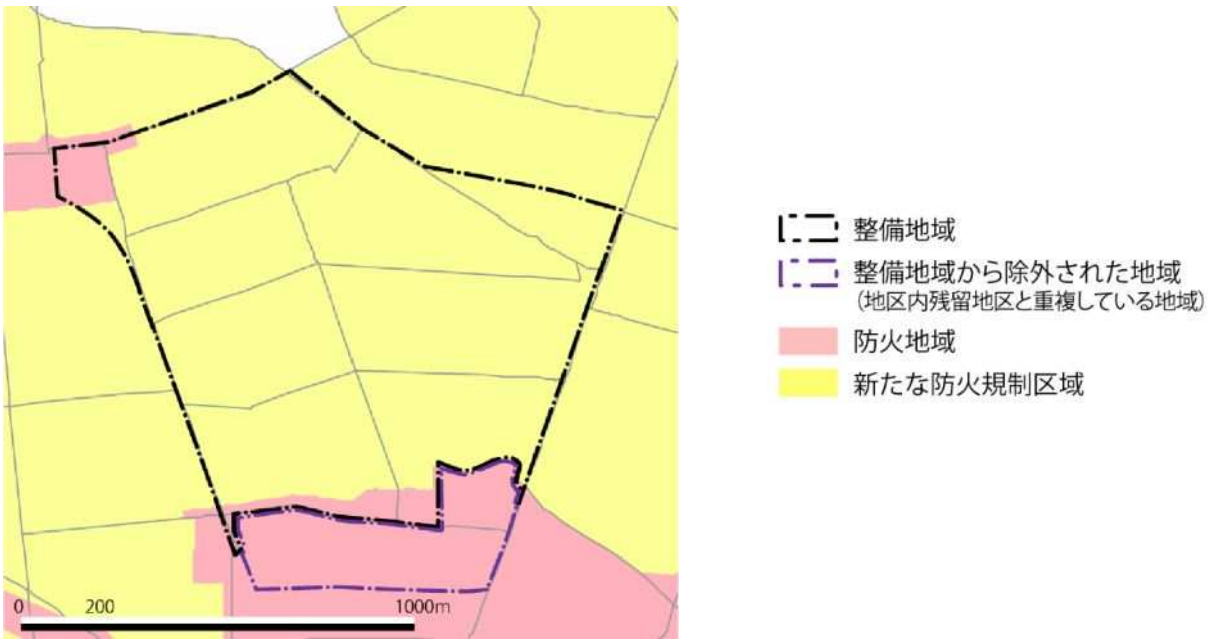


2. 西蒲田地域整備計画図（市街地の不燃化）

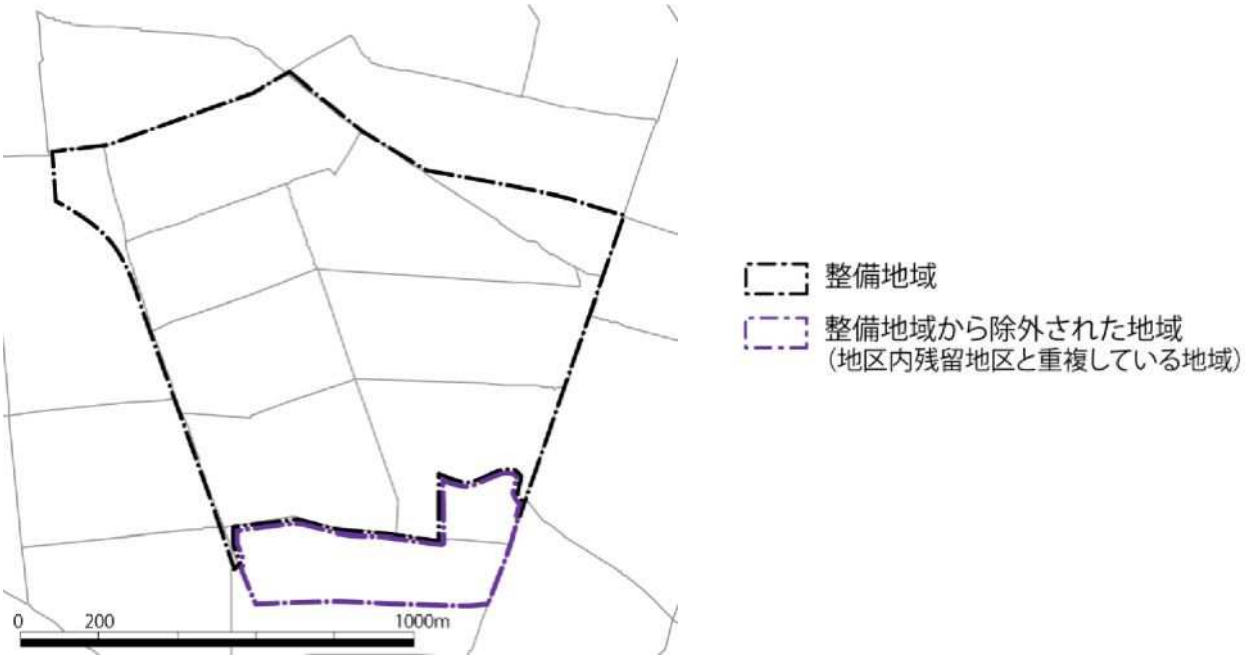


町名	大田区　池上五～六丁目、中央八丁目、西蒲田一～七丁目

防火地域と新たな防火規制区域



敷地面積の最低限度の指定状況



3 羽田地域（大田区）

① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 50 ha	約 10,600 人	56.6%	100%

② 地区の概要

穴守稲荷駅から羽田バス通りを中心に商店が立地していますが、全体的には住宅が主体の地域です。地域の外周は延焼遮断帯が形成されていますが、内部では地域の南側を中心に狭あい道路が多く、老朽木造建築物が密集しており、接道不良等により建替えが進まないなど、防災上や住環境上の課題を抱えています。

羽田二・三・六丁目地区は、戸建て住宅を中心に集合住宅や店舗併用住宅も含めた住居系の土地利用が大部分を占め、老朽木造建築物が密集した市街地が形成されています。街区内には狭あい道路が多いため、震災時には道路ネットワークが遮断され、延焼火災発生時に住民の避難が困難となり、被害が拡大することが想定されます。

③ 整備方針

住民発意によるまちづくりに向けた取組の中で合意形成を図りながら、不燃化特区の支援策、防災街区整備地区計画、都市防災不燃化促進事業等により、老朽木造建築物の建替えを誘導し、不燃化・耐震化を促進します。

また、地域のコミュニティにも配慮しながら、重点整備路線の拡幅整備の推進、建築物の共同化や公園整備に併せた緑化の促進などにより、防災性の向上と良好な住環境の形成を目指します。

□ 重点整備地域（不燃化特区）

【羽田二・三・六丁目地区】

耐震改修や不燃化建替えに対する支援を行うとともに、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制、木造住宅密集地域整備事業により、地震などの被害を最小限に食い止められる災害に強いまち、誰もが快適に住み続けられる安全・安心のまちを目標に、まちづくりを進めます。新たな用地取得や既存公園の活用により防災上有効な空地を確保するとともに、木造住宅密集地域整備事業において位置付けている「重点整備路線１～３号」の拡幅整備を推進し、市街地から広域避難場所に接続する主要な防災道路である羽田バス通りの無電柱化を進めます。また、防災街区整備地区計画、不燃化特区の支援策等により、耐火・準耐火建築物への建替えを促進し、建築物の不燃化を進めます。

接道不良地や小規模公園が集まる街区においては、種地の取得や公園用地の交換、敷地の集約等を行い、接道不良地を解消するとともに公園を集約し、防災性の高い街区の形成を図ります。

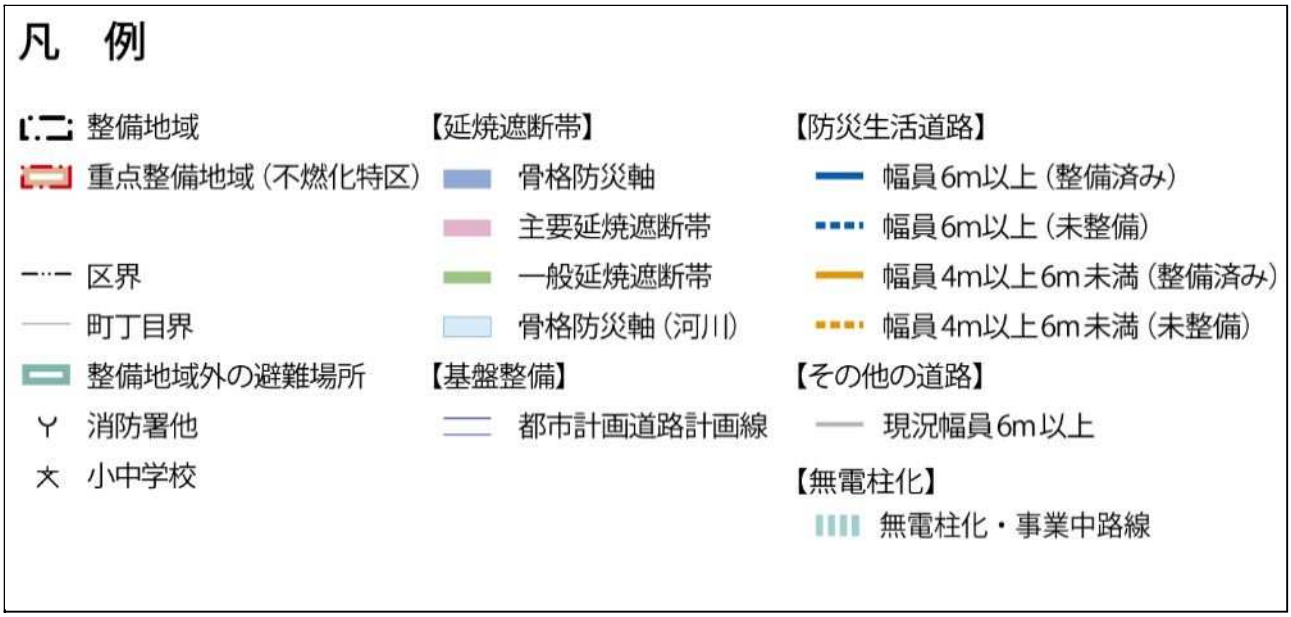
□　**防火規制**

整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

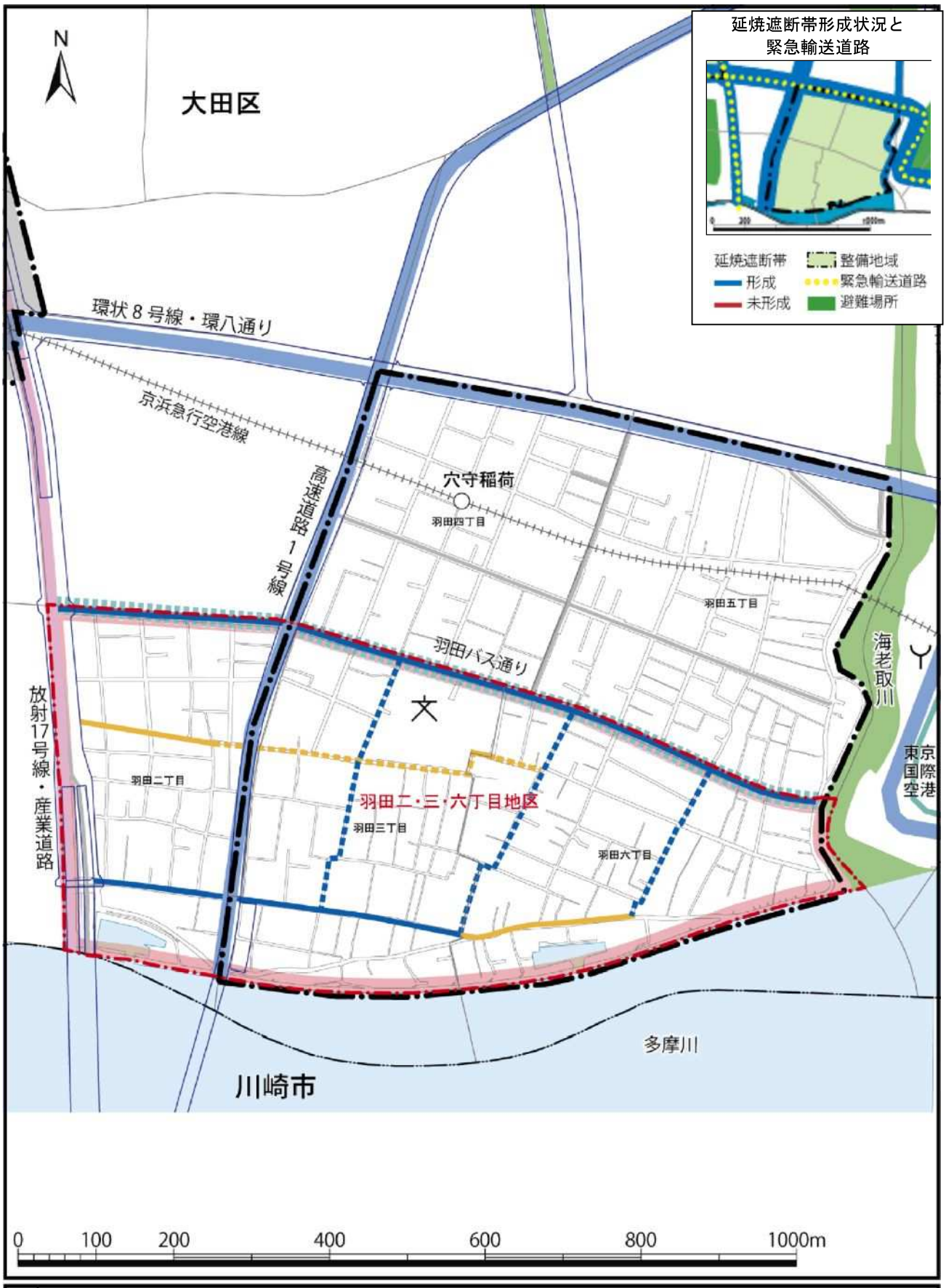
3. 羽田地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等									

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



3. 羽田地域整備計画図（道路網）



町名	大田区　羽田三～六丁目

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	木密	大田区	羽田地区	羽田三丁目ほか	50.4ha	事業中	事業中	完了
		2	不燃化	大田区	羽田地区	羽田三丁目ほか	4.4ha	事業中	事業中	完了
		3	住市総(密集)	大田区	羽田地区	羽田一丁目ほか	＊23.4ha	事業中	事業中	完了
規制・誘導		4	防災街区	大田区	羽田地区	羽田三丁目ほか	73.8ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断 耐震改修	大田区	全域	―	―	実施中	完了	完了

注１：事業区分はP.7-291 参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

凡　例

整備地域
重点整備地域（不燃化特区）
区界
町丁目界
整備地域外の避難場所
消防署他
小中学校

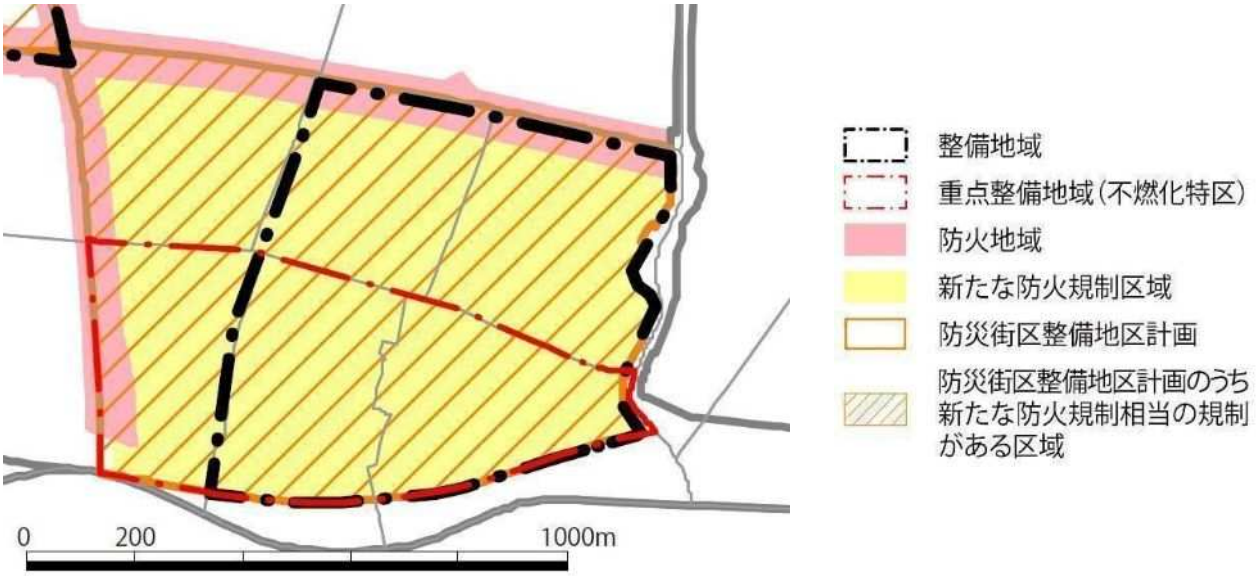
【規制誘導区域】
防災街区整備地区計画
【事業区域】
木造住宅密集地域整備事業
都市防災不燃化促進事業
住宅市街地総合整備事業

3. 羽田地域整備計画図（市街地の不燃化）



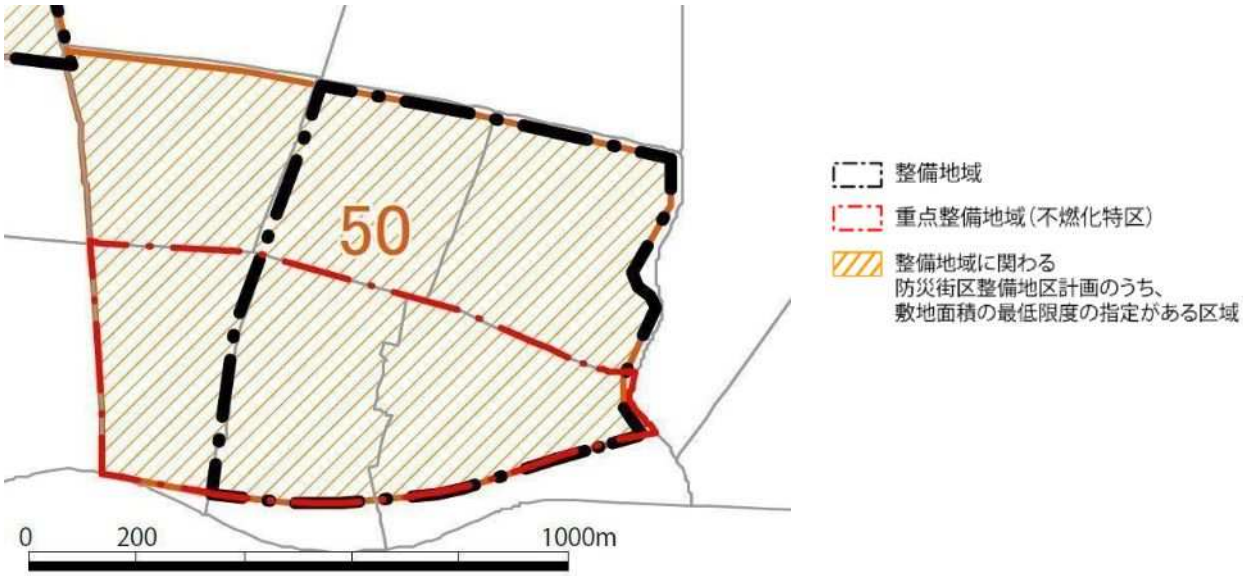
町名	大田区　羽田三～六丁目

防火地域と新たな防火規制区域



敷地面積の最低限度の指定状況

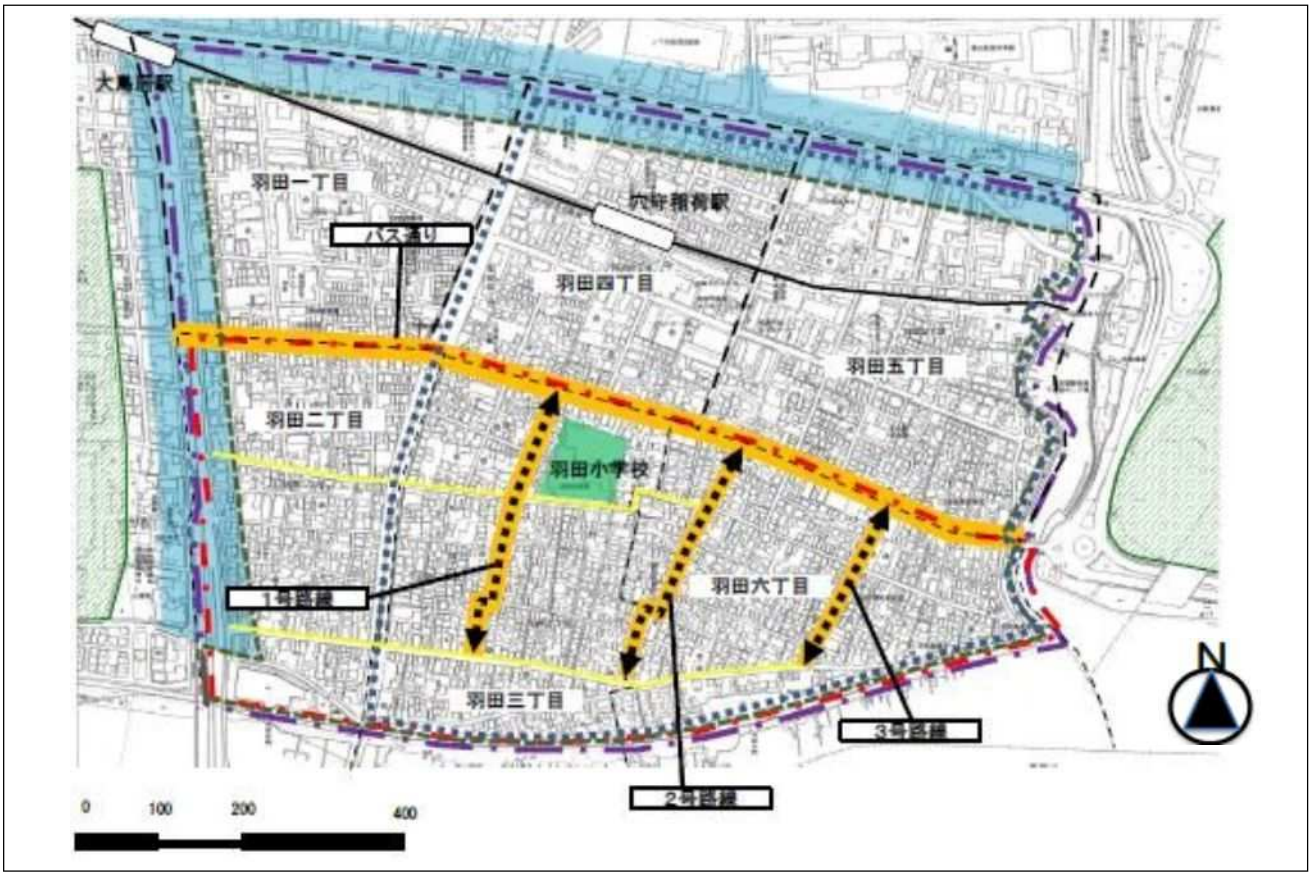
※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）



３　羽田地域整備計画

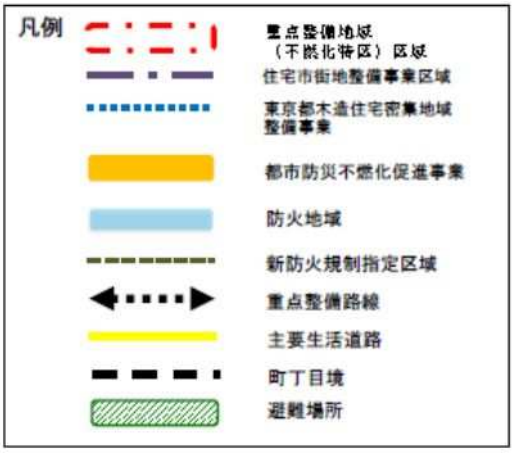
◰　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
19 羽田二・三・六丁目地区	大田区	羽田二丁目ほか	34.8ha	○ 重点整備路線の整備促進 ○ 主要生活道路の沿道整備 ○ 無接道敷地の解消等による街区整備	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 公園、緑地、広場等整備支援



<コア事業における取組>
- ○ 重点整備路線の整備促進
- ○ 主要生活道路の沿道整備
- ○ 無接道敷地の解消等による街区整備

＊不燃化特区の整備方針図を掲載



4 林試の森周辺・荏原地域（目黒区・品川区・大田区）

① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 1,027 ha （ 約 918 ha ）	約 279,200 人	63.7%	53%

※ 上記表の人口、不燃領域率、延焼遮断帯形成率は前回計画（平成 28 年 3 月改定）の整備地域範囲に基づく。
地域面積の（）内は、整備地域から除外された地域（地区内残留地区と重複する地域、防災性が確保された町丁目）を除いた面積を示す。

② 地域の概要

おおむね鉄道駅の徒歩圏に位置しており、全体的に利便性の高い地域です。大井七丁目周辺は住宅が主体となっていますが、その他の地区は住宅、商業・業務施設、工場等が混在しています。

都市計画道路の整備と沿道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、依然として未形成の部分が多く残っています。

また、街区内部では生活道路や公園が少ない地区や、狭あい道路の整備が進まず老朽木造建築物の建替えが進んでいない地区があるなど、防災上の課題を抱えています。

③ 整備方針

滝王子通りや補助 46 号線沿道では、都市防災不燃化促進事業を実施し、延焼遮断帯の形成や避難機能の強化を図ります。また、地区計画等により継続的なまちづくりを推進し、防災性の向上に加え、沿道の後背地にも配慮した、緑と潤いある街並みの形成を図ります。

街区内部では、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制により、建築物の建替えに合わせた不燃化を促進するとともに、狭あい道路の拡幅整備を促進し、安全で快適な住環境の形成を目指します。また、道路整備に合わせて防災性の向上に資する無電柱化の推進も検討していきます。

戸越一丁目では、地区計画を活用した道路斜線制限等の緩和により、老朽木造建築物の建替えを促進し、既存のコミュニティに配慮しながら、住商が調和した安全で良好な市街地の形成を目指します。

□ 重点整備地域（不燃化特区）

【目黒本町五・六丁目、原町一丁目、洗足一丁目地区】（目黒区）

耕地整理事業により幅員４～６ｍ程度の道路が格子状に整備されており、比較的良好な街区が形成されていますが、一つひとつの街区が大きいため、街区内に４ｍ未満の狭あい道路や行き止まり道路が多くみられます。また、依然として老朽木造建築物が多く、公園等の整備が遅れている地区です。

整備にあたっては、地区の防災性の向上を図るため、広域的な観点から都市の防災ネット

ワークの形成を進めます。

特定整備路線である補助 46 号線については、街路整備を加速させるとともに、原町一丁目・洗足一丁目の沿道では、整備にあわせて沿道建築物の不燃化や共同化を促進し、避難路の確保と延焼遮断帯の形成など、まちの防災機能の向上を図ります。

また、地区内における防災街区整備事業等の活用による共同建替えに合わせて、隣接する道路の無電柱化について検討します。

【放射２号線沿道地区】（品川区）

町丁目単位では不燃領域率が上昇しつつある一方、特定整備路線沿道では老朽建築物が密集している街区もあり、延焼遮断帯の形成については不十分です。

整備に当たっては、延焼防止機能の向上のため、特定整備路線である放射２号線の拡幅整備に合わせて沿道建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の早期形成と地区の防災性を更に高めていきます。また、最低限度高度地区を指定し、延焼遮断帯の早期形成を促進します。

【補助 29 号線沿道地区（品川区）】（品川区）

地区内には火災危険度の高い地域が多く、老朽木造建築物の早急な建替えや除却が必要です。また、延焼遮断帯を早期に形成するため、特定整備路線である補助 29 号線の整備に合わせた沿道建築物の不燃化促進を進めていく必要があります。

特定整備路線である補助 29 号線の整備に合わせた災害に強いまちづくりを目標とし、老朽木造建築物の不燃化建替えや除却を促進し、地区全体の防災性の向上を図ります。不燃化特区の支援策を活用し、老朽木造建築物の建替え・除却を進めます。

また、補助 29 号線沿道は、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、都市防災不燃化促進事業により、延焼遮断帯の形成を促進します。

【西品川一・二・三丁目地区】（品川区）

狭あい道路や行き止まり道路に面して老朽木造建築物が多いほか、西品川二丁目の南部や大崎中学校（西品川三丁目）周辺では密集した市街地が形成され、震災・火災に対して脆弱な状況となっており、狭あい道路の整備に併せた早急な建築物不燃化の促進が必要となっています。

整備に当たっては、不燃化特区支援制度の支援策として令和３年度より西品川一丁目を拡大追加し、地域の防災性及び住環境の向上に資する建替えや老朽建築物の除却に対して区が積極的に支援を行い、不燃化を強力に推進して地域の防災性の向上を図ります。

また、木密地域の改善をさらに進めるため、戸別訪問の実施や、無接道敷地における建替え方策の検討を行い、地域の不燃化を図ります。

【戸越二・四・五・六丁目地区】（品川区）

国道１号線沿道では高層の耐火建築物が連担し、戸越銀座通り沿道や補助 26 号線にも耐火建築物が連担して整備されていますが、地区の内側では老朽木造建築物が密集し、震災や火災に脆弱な状況となっています。また、防災生活道路網としては、幅員４～６ｍの道路によっておおむね 75m四方の整った街区が形成されていますが、地区防災道路としての６ｍ以上の道路が少なく、行き止まり道路も数多く存在し、建替えが困難な接道不良地なども見受けられます。

整備に当たっては、木造住宅密集地域のうち、特に改善を必要としている地区について、区が積極的に戸別訪問を行い、不燃化建替えや老朽木造建築物の除却を推進して地域の防災性の向上を図ります。

また、戸越六丁目地区では令和３年度より、木造住宅密集地域整備事業を開始し、公園整備及び地区全体への地区計画導入の検討を推進します。

さらに戸越六丁目 18・20 番東地区では、令和５年２月に防災街区研究会が発足し、防災街区整備事業の検討を推進します。

【東中延一･二丁目、中延二･三丁目及び西中延三丁目地区】（品川区）

街区の内側は４ｍ未満の狭あい道路や行き止まり道路が多く、防災生活道路の整備を促進していく必要があります。また、街区内部では木造建築物が密集し、災害危険性が高く、かつ、一部街区には老朽化の著しい建築物があり、早急な不燃化促進が必要です。

整備に当たっては、災害に強い、安全なまちづくり／潤いのある快適なまちづくり／活力ある商店街のあるまちづくりを目指し、不燃化特区制度の支援策を西中延三丁目を拡大追加して、活用し、老朽木造建築物の不燃化建替えや除却を促進し、地区の防災性の向上を図ります。実施に当たっては、区が戸別訪問することで、不燃化に対する意識の向上を図ります。また、公園が不足している地区での公園整備、街並み誘導型地区計画の導入による建替え促進などを推進していきます。

中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業により、共同建て替えを実施し、老朽建築物と接道不良地との解消を図り、土地の有効活用を進めました。また、東中延一丁目 11 番地区防災街区整備事業により、特定防災機能の確保と、土地の合理的かつ健全な土地利用を図ります。

【旗の台四丁目・中延五丁目地区】（品川区）

幅員４ｍ未満の生活道路や行き止まり道路が多く、老朽木造建築物の密集や防災上有効な空地が不足している状況が見られるため、早急な不燃化建替えや老朽建築物除却を促進するとともに、狭あい道路の解消や、公園等のオープンスペースの確保、接道不良地の解消など、防災性の向上に向けた取組を集中的、重点的に進めていく必要があります。

整備に当たっては、木造住宅密集地域のうち、特に改善を必要としている地区について、区が積極的に戸別訪問を行い、不燃化建替えや老朽木造建築物の除却を推進し、地域の防災

性の向上を図ります。

また、公園が不足している地区での公園整備を推進します。荏原町駅前地区防災街区整備事業により共同建替えを実施し、老朽建築物と接道不良地との解消を図り土地の有効利用を進めました。

【豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区】（品川区）

地区の大部分に老朽木造建築物が密集し、地震災害時の建築物倒壊及び延焼の危険性が高く、中でも二葉三丁目及び豊町五丁目は、公園、広場等のオープンスペースが不足しています。地区東側は幅員６ｍ以上の道路ネットワークが十分に形成されておらず、また、街区の内側では幅員４ｍ未満の狭あい道路が数多くあり、入り組んでいるものや行き止まり道路も多い状況です。

整備に当たっては、木造住宅密集地域のうち、特に改善を必要としている地区について、区が積極的に戸別訪問を行い、不燃化建替えや老朽木造建築物の除却を推進して地域の防災性の向上を図ります。

災害時の消火活動、避難活動等がスムーズに行えるよう、防災広場（特に二葉三丁目、豊町五丁目）、幅員６ｍ以上の防災生活道路の整備を進めます。また、街並み誘導型地区計画の導入により、適切な土地利用を誘導しながら、防災生活道路や狭あい道路の空間確保や沿道における不燃化建替えの促進を図ります。

さらに、二葉四丁目の区有地を(独)都市再生機構が所有する複数の公園予定地と交換し、地区内へ効率的に公園を整備することで、防災性の向上を図ります。また、(独)都市再生機構所有の二葉四丁目従前居住者用住宅を活用します。

【大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区】（品川区）

当地区は、老朽木造建築物が密集し、震災・火災に脆弱な状況となっており、不燃化を促進させるためには老朽木造建築物の建替え促進支援策が必要となっています。

整備に当たっては、木造住宅密集地域のうち、特に改善を必要としている地区について、地域の防災性及び住環境の向上に資する建替えに対して区が積極的に支援を行い、不燃化を強力に推進して地域の防災性の向上を図ります。老朽木造建築物の除却、建替えを推進していくため、専門家派遣支援や老朽建築物の除却費用の支援を行い、地区の防災性の向上を図ります。

また、当地区に密集住宅市街地整備促進事業を令和５年度より事業を開始し、公園整備及び地区全体への地区計画導入の検討を推進します。

【補助 28 号線沿道地区】（品川区）

大井本通り商店街が位置する特定整備路線の沿道では、老朽木造建築物が密集している街区もあり、延焼遮断帯は未形成となっています。

延焼防止機能の向上のため、特定整備路線である補助 28 号線の拡幅整備に合わせて沿道

の建築物不燃化を促進し、災害に強いまちづくりを目指します。

老朽木造建築物の除却や不燃化建替えへの助成など不燃化特区の支援策を活用するとともに防火地域を指定します。また、最低限度高度地区の指定等を検討し、延焼遮断帯の早期形成を図ります。

また、活力ある商店街のあるまちづくりを目指し、老朽木造建築物の建替えを積極的に進め、地区の防災性を改善します。実施に当たっては、区が戸別訪問することで、防災に対する住民意識の向上を図ります。

【補助 29 号線沿道地区（大田区）】（大田区）

地区内は防災上有効な幅員６ｍの道路や空地が少なく、十分な避難路の確保ができていません。また、老朽木造建築物が密集しているため、災害時の延焼火災等で大きな被害が想定されます。

特定整備路線である補助 29 号線の整備に合わせた災害に強いまちづくりを目標とし、補助 29 号線沿道や地区内部に多く存在する老朽木造建築物の不燃化建替えや除却を促進し、地区の防災性向上を図ります。また、補助 29 号線沿道において、防火地域の指定、最低限高度地区の指定及び都市防災不燃化促進事業により、延焼遮断帯の早期形成を図ります。

【大井二丁目地区】（品川区）

当地区は、大井町駅と西大井駅の中間に位置し、北側は立会道路に、南側は光学通りに面しており、地区東側は幅員 15ｍの道路となっています。

広幅員道路に面した建物については、建物の更新が進み、不燃建築物も多く見ることができます。しかし地区内部においては、木造建築物が密集し、道路も二項道路が多く占めている状況であり、この地区の不燃領域率が低い要因となっていると考えられます。平成 17 年度からは大井二丁目全域に新防火規制を導入し、新築や建替えでは不燃建築物とするよう誘導してきましたが、建物の更新が進まず、老朽化により災害時の倒壊や延焼の危険性があるとともに、緊急車両の通行や消火・救助活動にも支障が生じる可能性が高い状況です。

この状況を改善するため、老朽木造建築物の建替えや除却費用の支援を行い、地区の防災性向上を図ります。また、公園が不足している地域での公園、緑地、広場整備や、無接道敷地を解消するための支援を行い、地域の不燃化を図ります。

□　特定整備路線

本地域では、補助 46 号線（目黒本町五丁目～洗足一丁目）、放射２号線（西五反田七丁目～西中延一丁目）、補助 29 号線（品川区大崎三丁目～大田区東馬込二丁目）及び補助 28 号線（大井三丁目～五丁目）が特定整備路線に選定されています。

都市防災不燃化促進事業を道路整備と一体的に実施することにより沿道の建築物の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の２者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□　**防火規制**

おおむね整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

現在指定していない区域についても、今後、新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

（目黒区）

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	環状6号線	下目黒二丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了
		2	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助46号線（目黒本町）	目黒本町五丁目	0.5km	事業中	完了	完了
		3	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助46号線（原町・洗足）	原町一丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了
		4	街路	未定	補助47号線	碑文谷一丁目ほか	1.1km	予定	予定	予定

注１：事業区分は P.7-291 参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

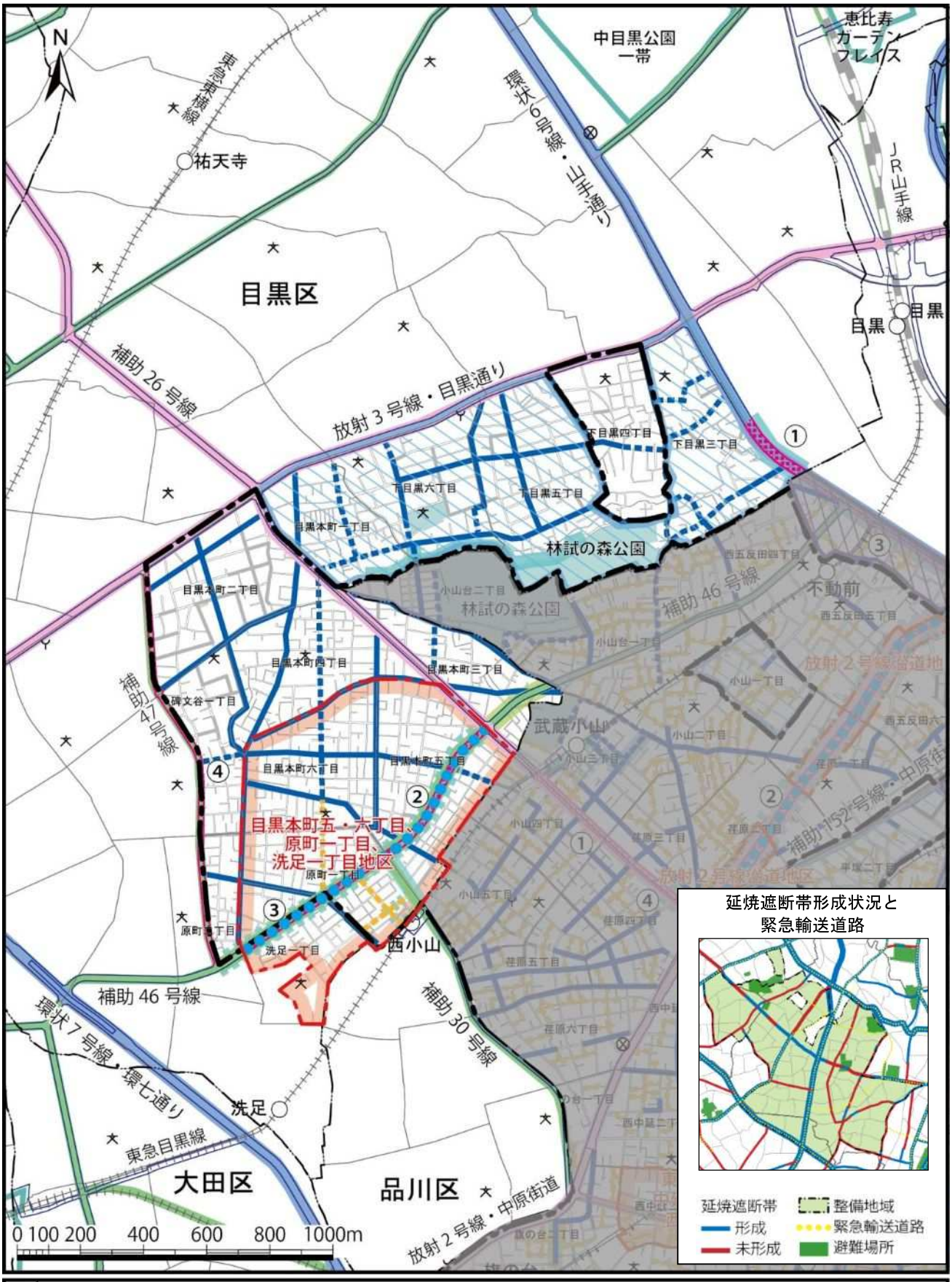
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画図（道路網）



町名	目黒区　下目黒三～六丁目、洗足一丁目、原町一～二丁目、碑文谷一丁目、目黒本町一～六丁目

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

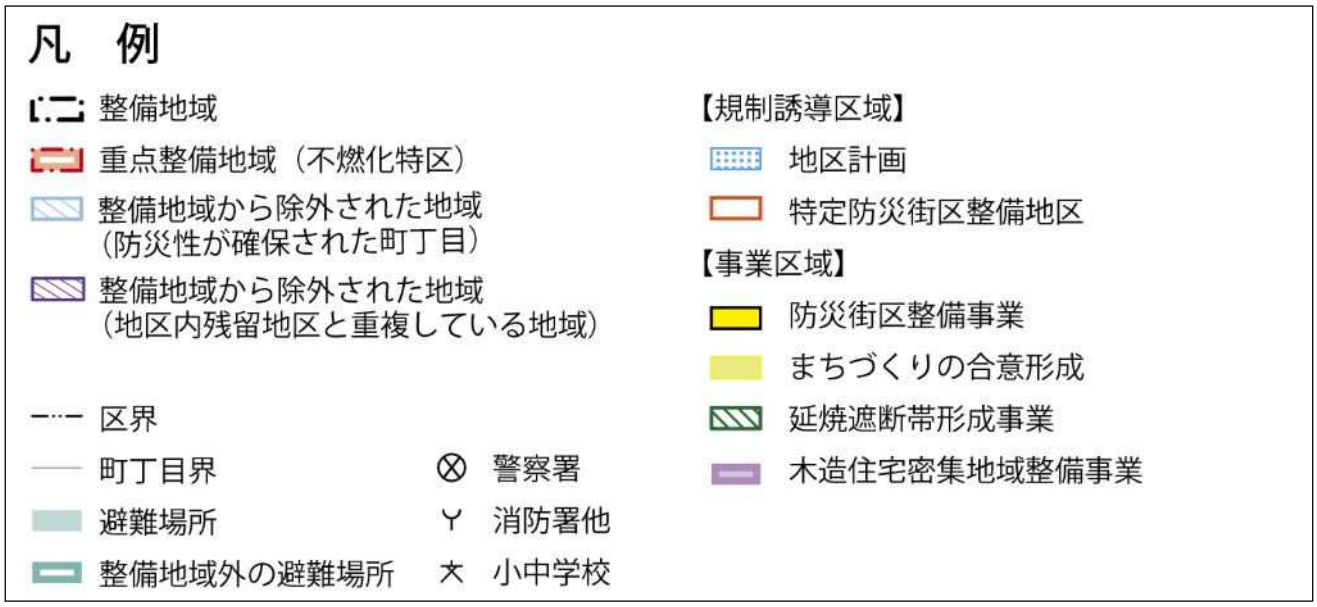
（目黒区）

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	防街事業	組合	原町一丁目7番・8番地区	原町一丁目	0.4ha	事業中	完了	完了
		2	木密	目黒区	目黒本町・原町地区	目黒本町五丁目ほか	61.0ha	事業中	完了	完了
		3	不燃化	目黒区	補助46号線 原町一丁目・洗足一丁目地区	原町一丁目ほか	3.3ha	事業中	完了	完了
		4	延焼遮断帯	東京都 目黒区	〔沿道のまちづくり〕 補助46号線（原町・洗足）	原町一丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了
		5	合意形成	目黒区	西小山駅周辺	原町一丁目	7.4ha	事業中	事業中	事業中
		6	合意形成	目黒区	原町一丁目・洗足一丁目地区	原町一丁目ほか	15.6ha	事業中	完了	完了
規制・誘導		7	地区計画	目黒区	西小山駅前地区	原町一丁目	2.7ha	実施中	実施中	実施中
		8	地区計画	目黒区	目黒本町五丁目地区	目黒本町五丁目ほか	8.6ha	実施中	実施中	実施中
		9	地区計画	目黒区	原町一丁目・洗足一丁目地区	原町一丁目ほか	15.6ha	実施中	実施中	実施中
		10	特定防災	目黒区	目黒本町五丁目24番地区	目黒本町五丁目	0.1ha	実施中	実施中	実施中
		11	特定防災	目黒区	原町一丁目7番・8番地区	原町一丁目	0.4ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		－	耐震診断 耐震改修	目黒区	全域	－	－	実施中	実施中	実施中

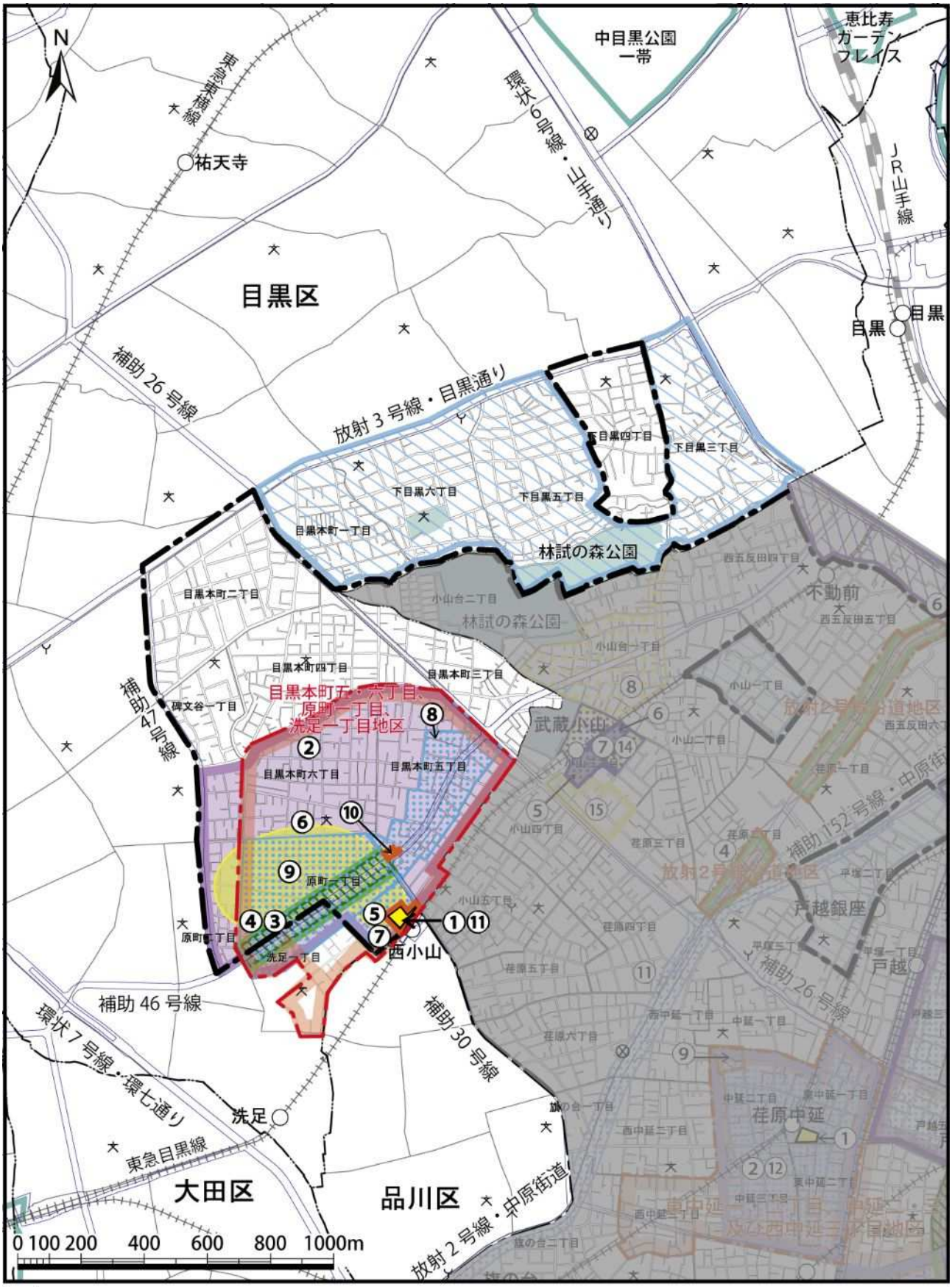
注１：事業区分はP.7-291参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。



4.　林試の森周辺・荏原地域整備計画図（市街地の不燃化）



町名	目黒区　下目黒三～六丁目、洗足一丁目、原町一～二丁目、碑文谷一丁目、目黒本町一～六丁目

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

（品川区放射１号線以西）

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	補助 26 号線	小山四丁目ほか	0.5km	Ｒ７年度末までに事業着手		
		2	街路	東京都	〔特定整備路線〕 放射 2 号線（西五反田）	西五反田六丁目ほか	1.3km	事業中	完了	完了
		3	街路	東京都	環状 6 号線	西五反田三丁目ほか	0.4km	事業中	完了	完了
		4	街路	品川区	補助 30 号線	西中延三丁目	0.9km	予定	予定	予定

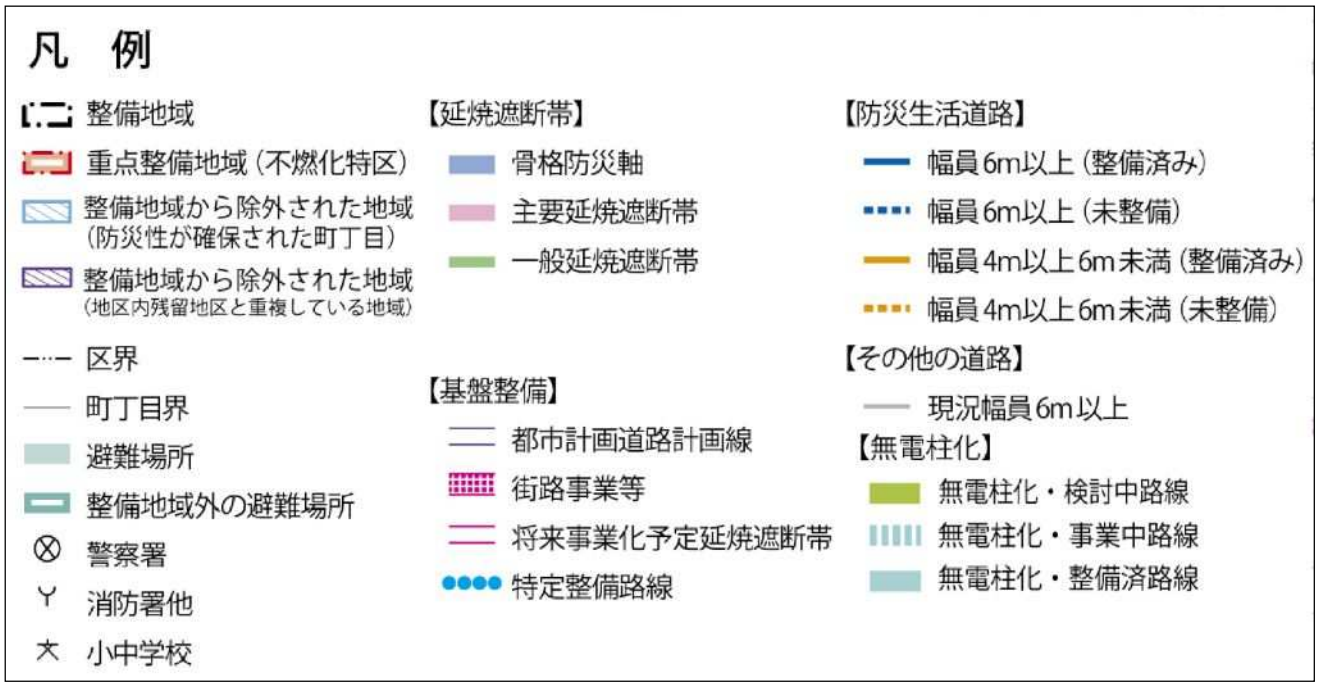
注１：事業区分は P.7-291 参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

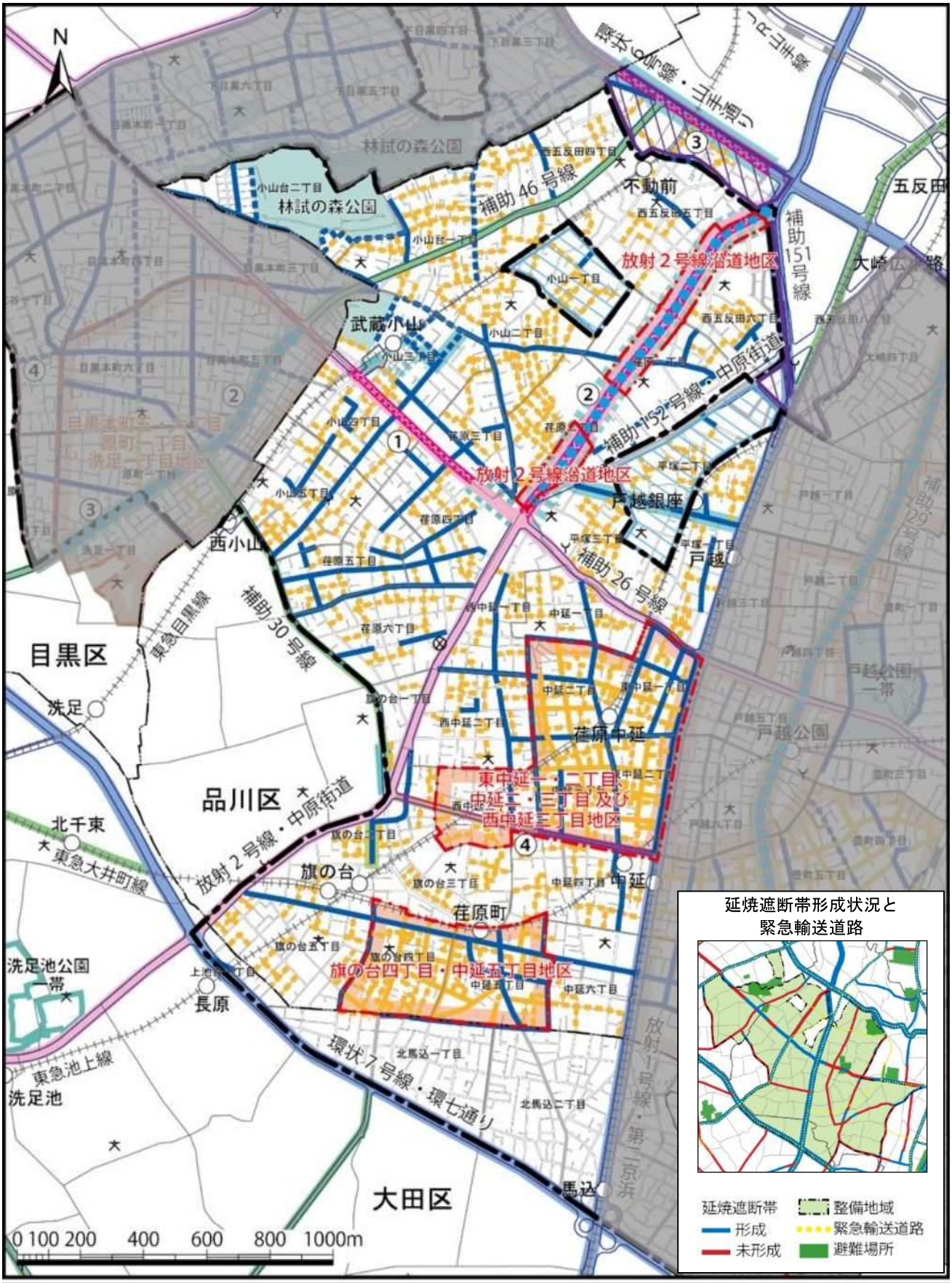
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画図（道路網）



町名	品川区	荏原一～六丁目、小山一～五丁目、小山台一～二丁目、中延一～六丁目、西五反田四～六丁目、西中延一～三丁目 旗の台一～五丁目、東中延一～二丁目、平塚一～三丁目
	大田区	上池台一丁目、北馬込一～二丁目

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

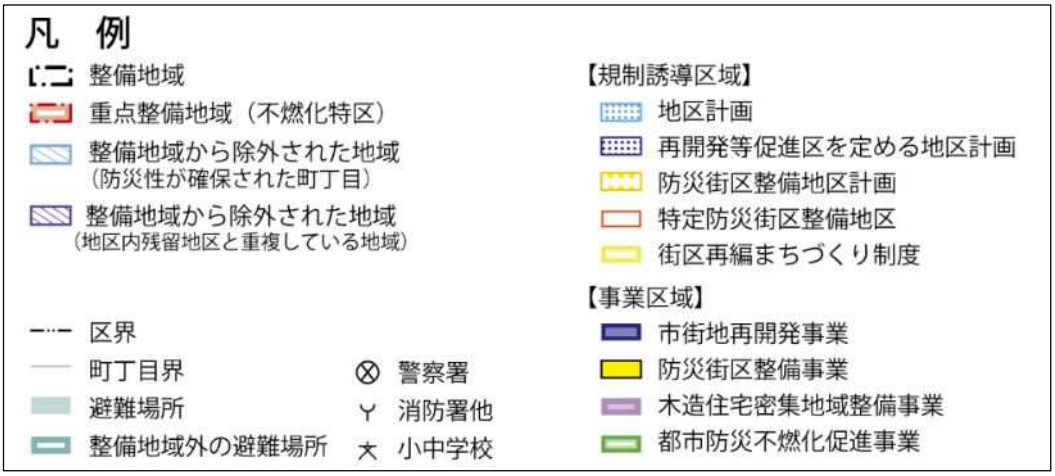
（品川区放射１号線以西）

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	防街事業	組合	東中延一丁目11番地区	東中延一丁目	0.2ha	事業中	完了	完了
		2	木密	品川区	東中延一･二丁目、中延二･三丁目地区	東中延二丁目ほか	29.4ha	事業中	完了	完了
		3	木密	品川区	旗の台・中延地区	中延五丁目ほか	19.3ha	事業中	完了	完了
		4	不燃化	品川区	放射2号線地区	荏原一丁目ほか	4.7ha	事業中	事業中	事業中
		5	再開発	組合	武蔵小山パルム駅前地区	小山三丁目	0.9ha	完了	完了	完了
		6	再開発	組合	武蔵小山駅前通り地区	小山三丁目	0.7ha	事業中	完了	完了
		―	防災総合	品川区	全域	―	―	実施中	実施中	実施中
		7	再開発	組合	小山三丁目第1地区	小山三丁目	1.4ha	予定	事業中	事業中
		8	再開発	組合	小山三丁目第2地区	小山三丁目	1.6ha	予定	事業中	事業中
規制・誘導		9	再開発等促進区	品川区	武蔵小山駅東地区	小山三丁目地内	4.0ha	実施中	実施中	実施中
		10	防災街区	品川区	小山台一丁目地区	小山台一丁目ほか	10.9ha	実施中	実施中	実施中
		11	特定防災	品川区	中延二丁目旧同潤会地区	中延二丁目	0.7ha	実施中	実施中	実施中
		12	特定防災	品川区	荏原町駅前地区	中延五丁目	0.1ha	実施中	実施中	実施中
		13	沿道地区	品川区	品川区中原街道地区	荏原一丁目ほか	9.6ha	実施中	実施中	実施中
		14	街並み	品川区	東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区	中延二丁目ほか	29.4ha	実施中	実施中	実施中
		15	街並み	品川区	旗の台四丁目地区	旗の台四丁目	9.0ha	予定	予定	実施中
		16	街区再編	品川区	〔街並み再生地区の指定と街並み再生方針の策定〕武蔵小山駅東地区	小山三丁目	4.0ha	実施中	実施中	実施中
		17	街区再編	品川区	〔街並み再生地区の指定と街並み再生方針の策定〕武蔵小山賑わい軸地区	小山三丁目	3.1ha	実施中	実施中	実施中
		18	地区計画	品川区	武蔵小山賑わい軸地区	小山三丁目	3.1ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	品川区	全域	―	―	実施中	完了	完了

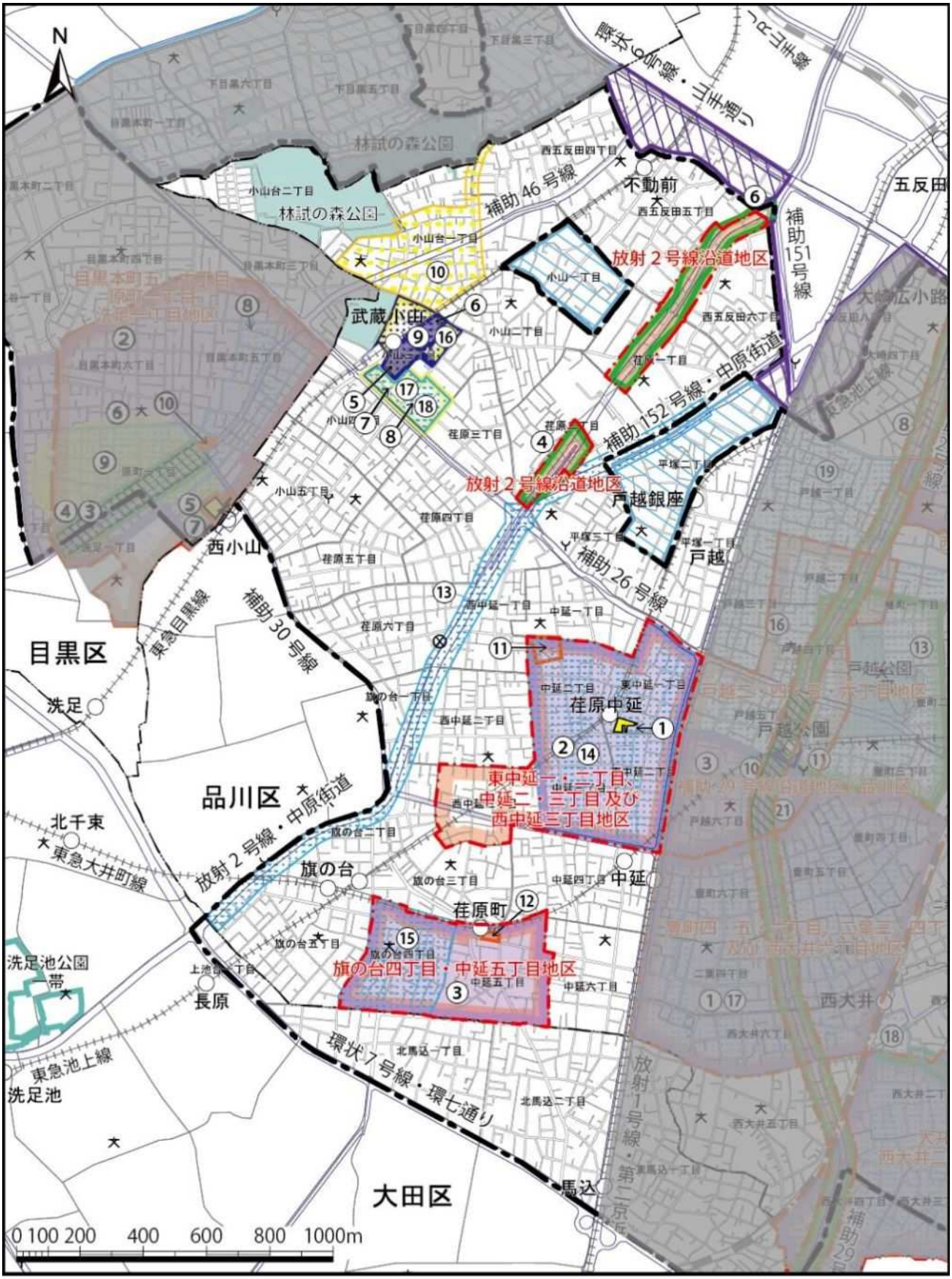
注１：事業区分はP.7-291参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。



4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画図（市街地の不燃化）



町名		
	品川区	荏原一～六丁目、小山一～五丁目、小山台一～二丁目、中延一～六丁目、西五反田四～六丁目、西中延一～三丁目 旗の台一～五丁目、東中延一～二丁目、平塚一～三丁目
	大田区	上池台一丁目、北馬込一～二丁目

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

（品川区放射１号線以東・大田区）

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助28号線（大井）	大井四丁目ほか	0.5km	事業中	完了	完了
		2	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助29号線（大崎）	大崎三丁目ほか	0.5km	事業中	完了	完了
		3	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助29号線（戸越）	戸越一丁目ほか	0.8km	事業中	完了	完了
		4	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助29号線（戸越公園駅周辺）	戸越五丁目ほか	0.5km	事業中	完了	完了
		5	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助29号線（豊町）	豊町六丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了
		6	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助29号線（西大井）	西大井五丁目ほか	0.4km	事業中	完了	完了
		7	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助29号線（西大井東馬込）	西大井四丁目ほか	0.7km	事業中	完了	完了
		8	街路	東京都	補助26号線	二葉一丁目ほか	0.7km	事業中	完了	完了
		9	街路	品川区	補助163号線	広町二丁目ほか	0.6km	R7年度末までに事業着手		
		10	街路	品川区	補助205号線	西大井二丁目ほか	0.3km	R7年度末までに事業着手		
		11	街路	品川区	補助31号線	西大井四丁目ほか	0.9km	未定	未定	未定
		12	防災総合	品川区	滝王子通り	西大井二～五丁目	0.9km	事業中	事業中	完了

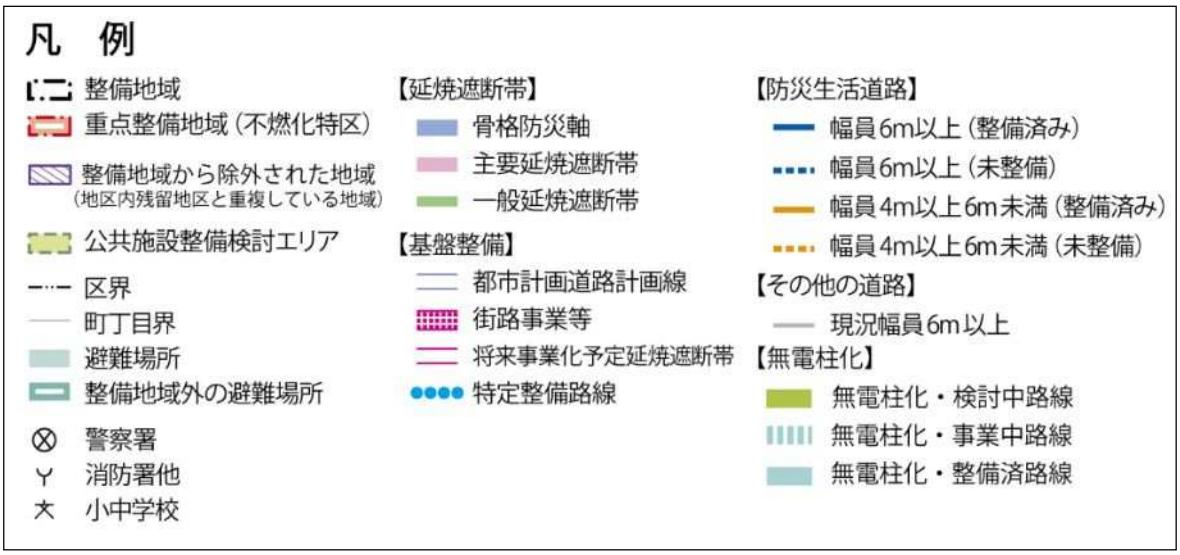
注１：事業区分はP.7-291参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

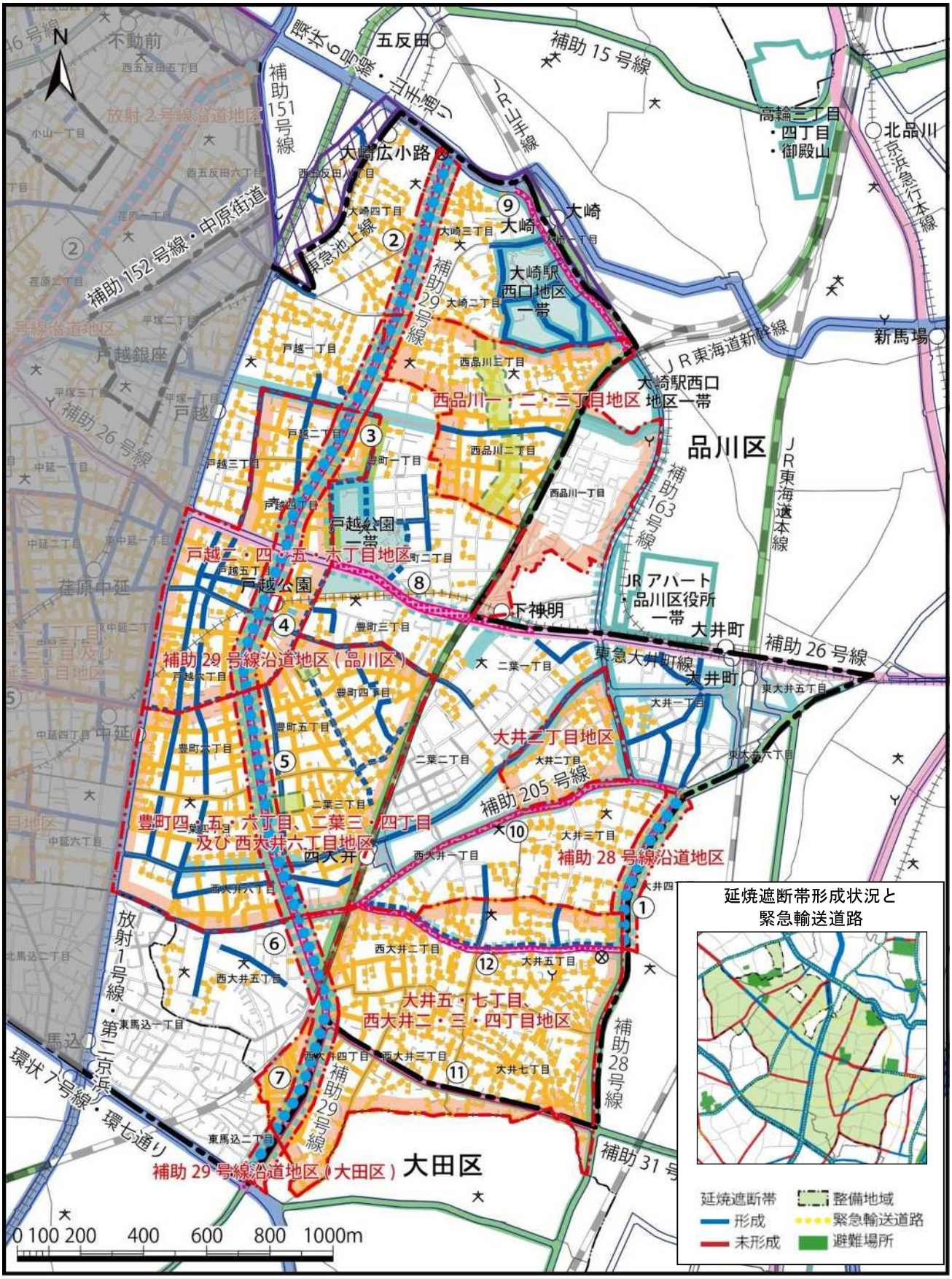
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画図（道路網）



町名		
	品川区	大井一～五・七丁目、大崎一～四丁目、戸越一～六丁目、西大井一～六丁目、西五反田八丁目、西品川二～三丁目 東大井五～六丁目、二葉一～四丁目、豊町一～六丁目
	大田区	東馬込一～二丁目

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

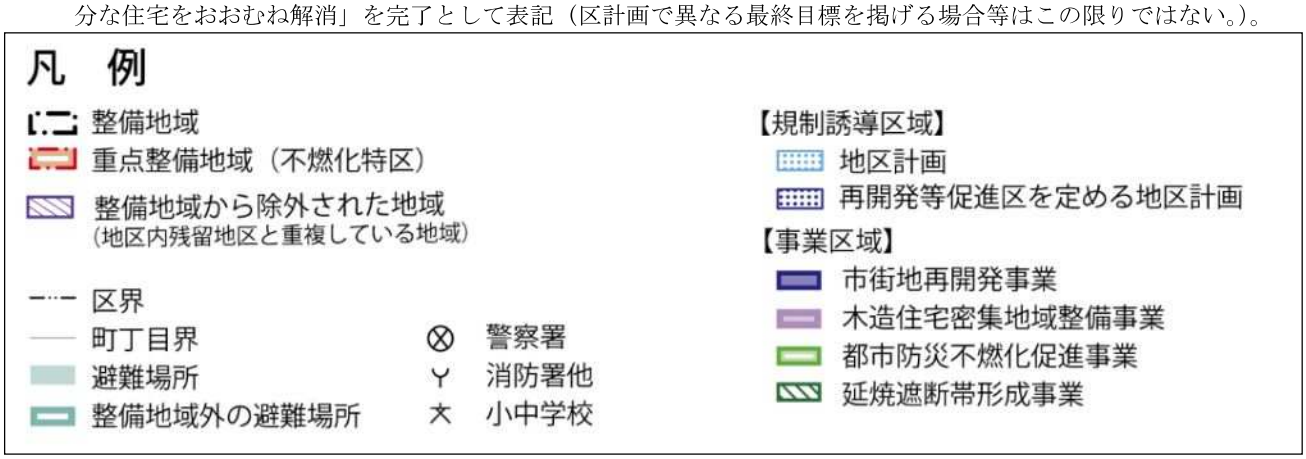
（品川区放射１号線以東・大田区）

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	木密	品川区	豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目、西大井六丁目地区	豊町四丁目ほか	63.6ha	事業中	完了	完了
		2	木密	品川区	西品川二・三丁目地区	西品川二丁目ほか	27.7ha	事業中	事業中	完了
		3	木密	品川区	戸越六丁目地区	戸越六丁目	13.0ha	事業中	事業中	完了
		4	木密	品川区	大井・西大井地区	大井五丁目ほか	68.1ha	事業中	事業中	事業中
		5	不燃化	品川区	補助26号線その2地区	二葉一丁目ほか	＊2.6ha	事業中	完了	完了
		6	不燃化	品川区	滝王子通り地区	西大井二丁目ほか	5.7ha	事業中	事業中	完了
		7	不燃化	品川区	補助28号線沿道地区	大井三丁目ほか	＊3.8ha	事業中	完了	完了
		8	不燃化	品川区	補助29号線沿道地区	大崎四丁目ほか	26.5ha	事業中	完了	完了
		9	不燃化	大田区	補助29号線沿道地区	東馬込二丁目	1.0ha	事業中	完了	完了
		10	延焼遮断帯	東京都品川区	〔沿道のまちづくり〕補助29号線（戸越公園駅周辺）	戸越五丁目ほか	0.5km	事業中	事業中	完了
		11	再開発	組合	戸越五丁目19番地区	戸越五丁目	0.3ha	事業中	完了	完了
		12	再開発	組合	大崎駅西口Ｆ南地区	大崎三丁目	0.6ha	事業中	事業中	完了
		―	防災総合	品川区	全域	―	―	事業中	完了	完了
	避難場所	13	不燃化	品川区	戸越公園一帯周辺地区	豊町一丁目ほか	20.0ha	事業中	事業中	事業中
規制・誘導策		14	地区計画	品川区	大井・西大井地区	大井五丁目ほか	68.5ha	予定	実施中	実施中
		15	地区計画	品川区	滝王子通り地区	大井五丁目ほか	5.5ha	実施中	完了	完了
		16	地区計画	品川区	戸越・豊町地区	戸越二丁目ほか	54.3ha	実施中	実施中	実施中
		17	街並み	品川区	豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目、西大井六丁目地区	豊町四丁目ほか	63.6ha	実施中	実施中	実施中
		18	地区計画	品川区	西大井駅周辺地区	西大井一丁目	1.3ha	実施中	実施中	実施中
		19	街並み	品川区	戸越一丁目地区	戸越一丁目ほか	15.0ha	実施中	実施中	実施中
		20	再開発等促進区	品川区	大崎駅西口地区	大崎二丁目ほか	11.4ha	実施中	実施中	実施中
		21	地区計画	品川区	戸越六丁目東地区	戸越六丁目	4.5ha	実施中	実施中	実施中
		22	地区計画	品川区	大井一丁目南地区	大井一丁目ほか	1.7ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	品川区	全域	―	―	実施中	完了	完了
		―	耐震診断耐震改修	大田区	全域	―	―	実施中	完了	完了

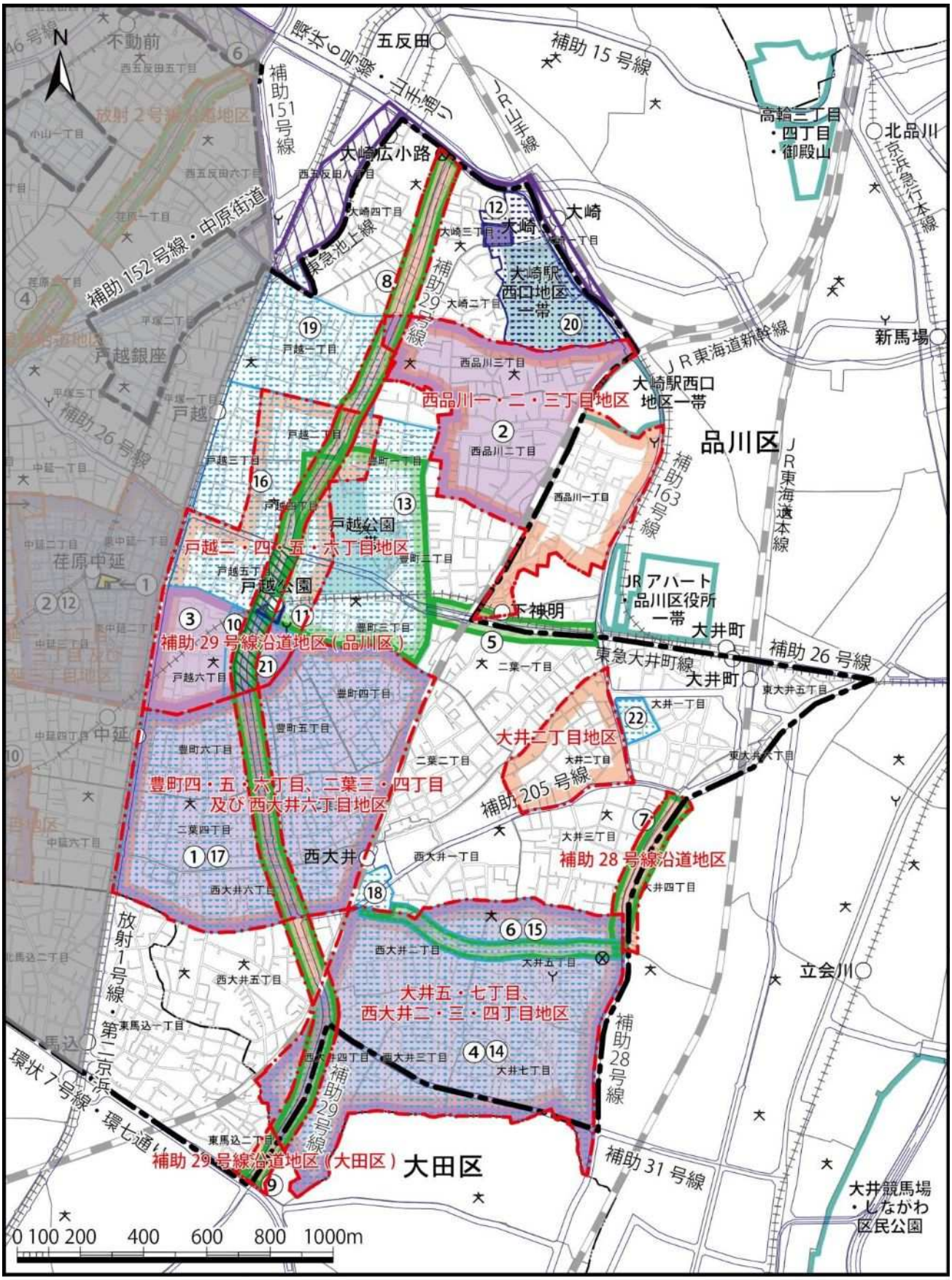
注１：事業区分はP.7-291 参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

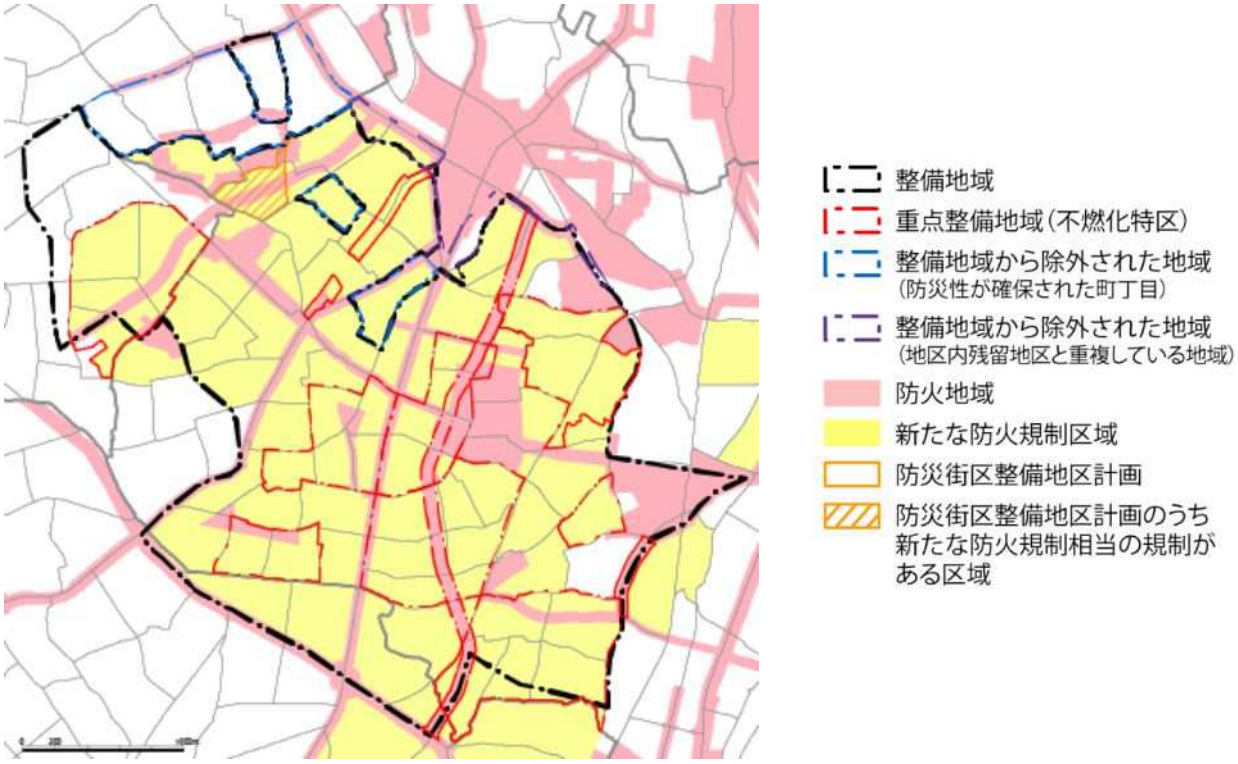


4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画図（市街地の不燃化）



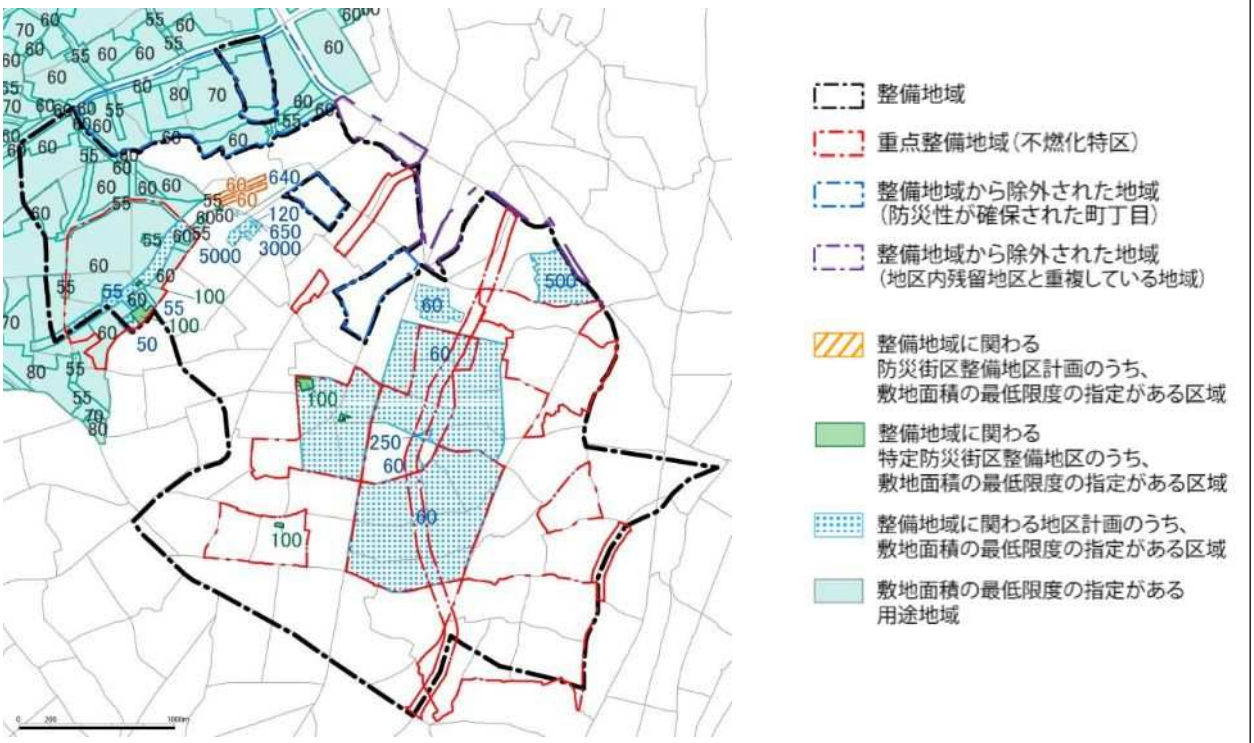
町名	品川区	大井一～五・七丁目、大崎一～四丁目、戸越一～六丁目、西大井一～六丁目、西五反田八丁目、西品川二～三丁目 東大井五～六丁目、二葉一～四丁目、豊町一～六丁目
	大田区	東馬込一～二丁目

防火地域と新たな防火規制区域



敷地面積の最低限度の指定状況

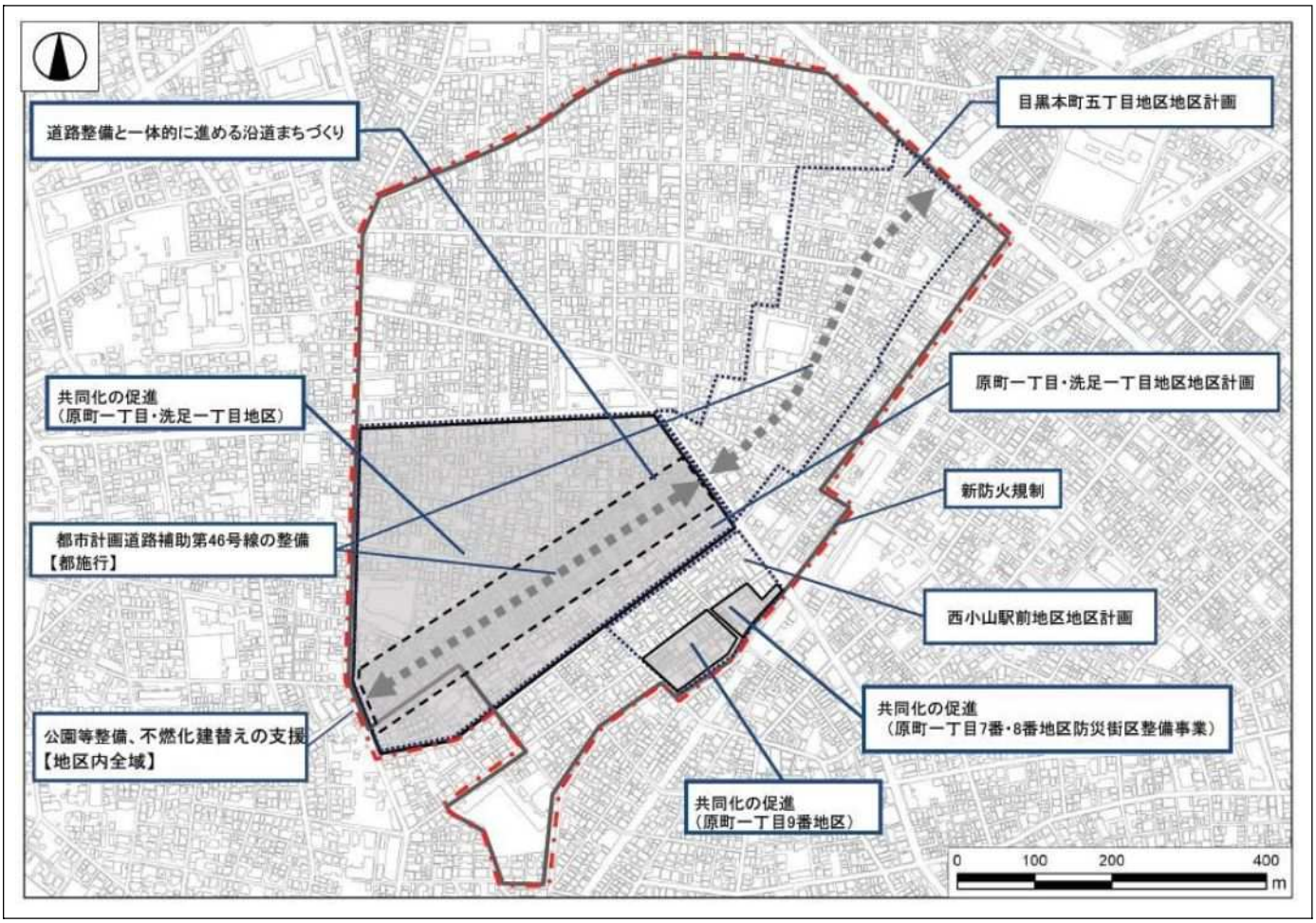
※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）



４　林試の森周辺・荏原地域整備計画

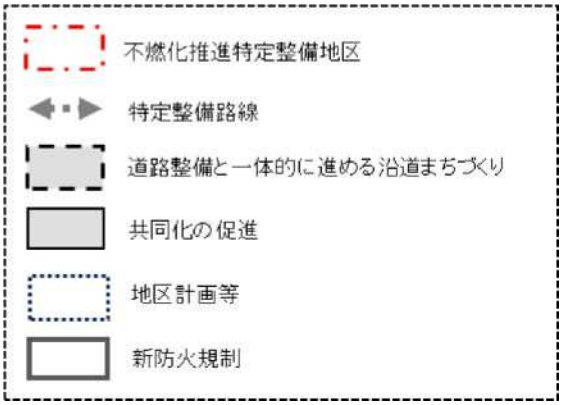
◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
17 目黒本町五・六丁目、原町一丁目、洗足一丁目地区	目黒区	目黒本町五丁目ほか	57.2ha	○ 道路整備と一体的に進める沿道まちづくり ○ 共同化の促進	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 防災街区整備事業費支援

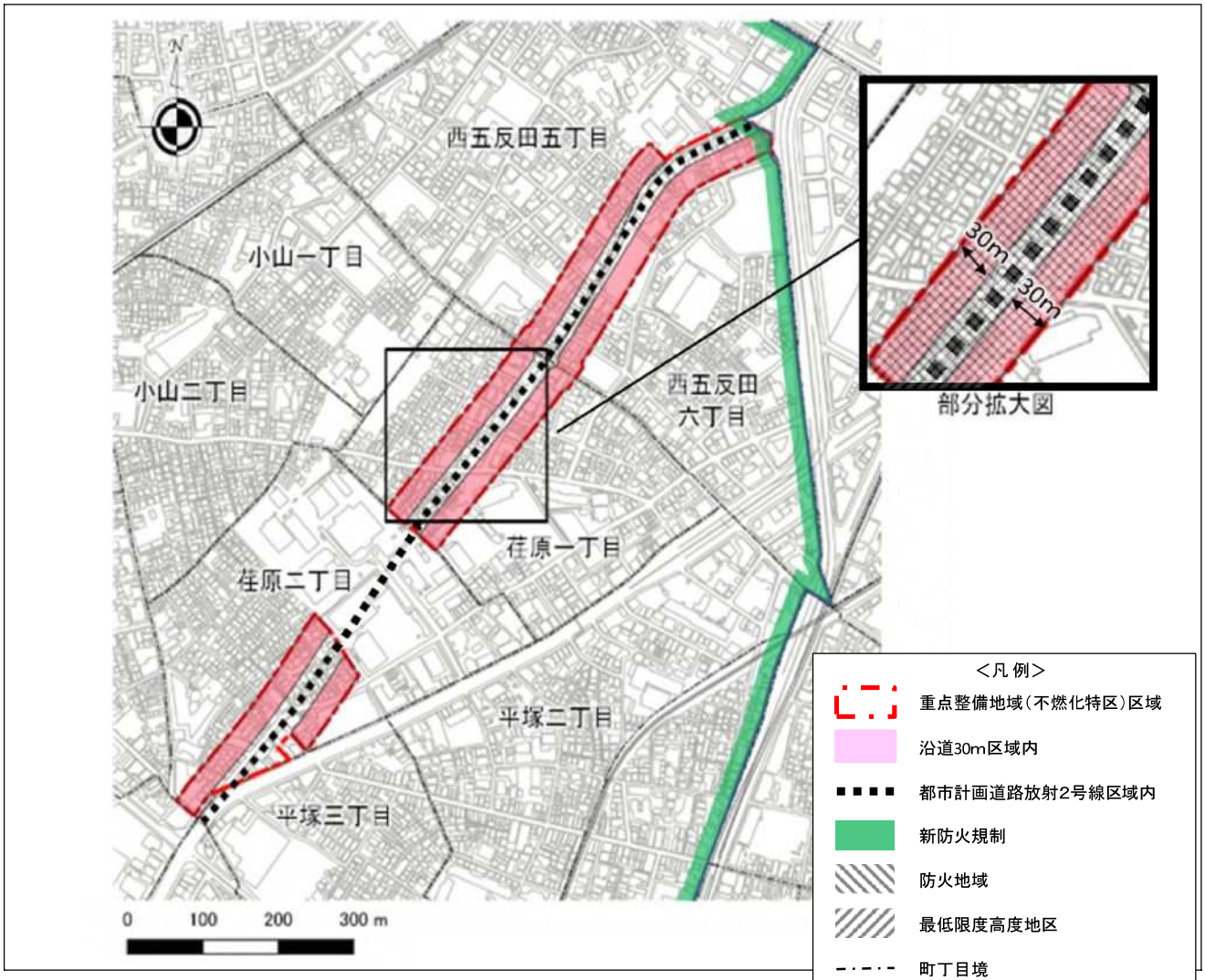


<コア事業における取組>
- ○ 道路整備と一体的に進める沿道まちづくり
- ○ 共同化の促進

＊不燃化特区の整備方針図を掲載



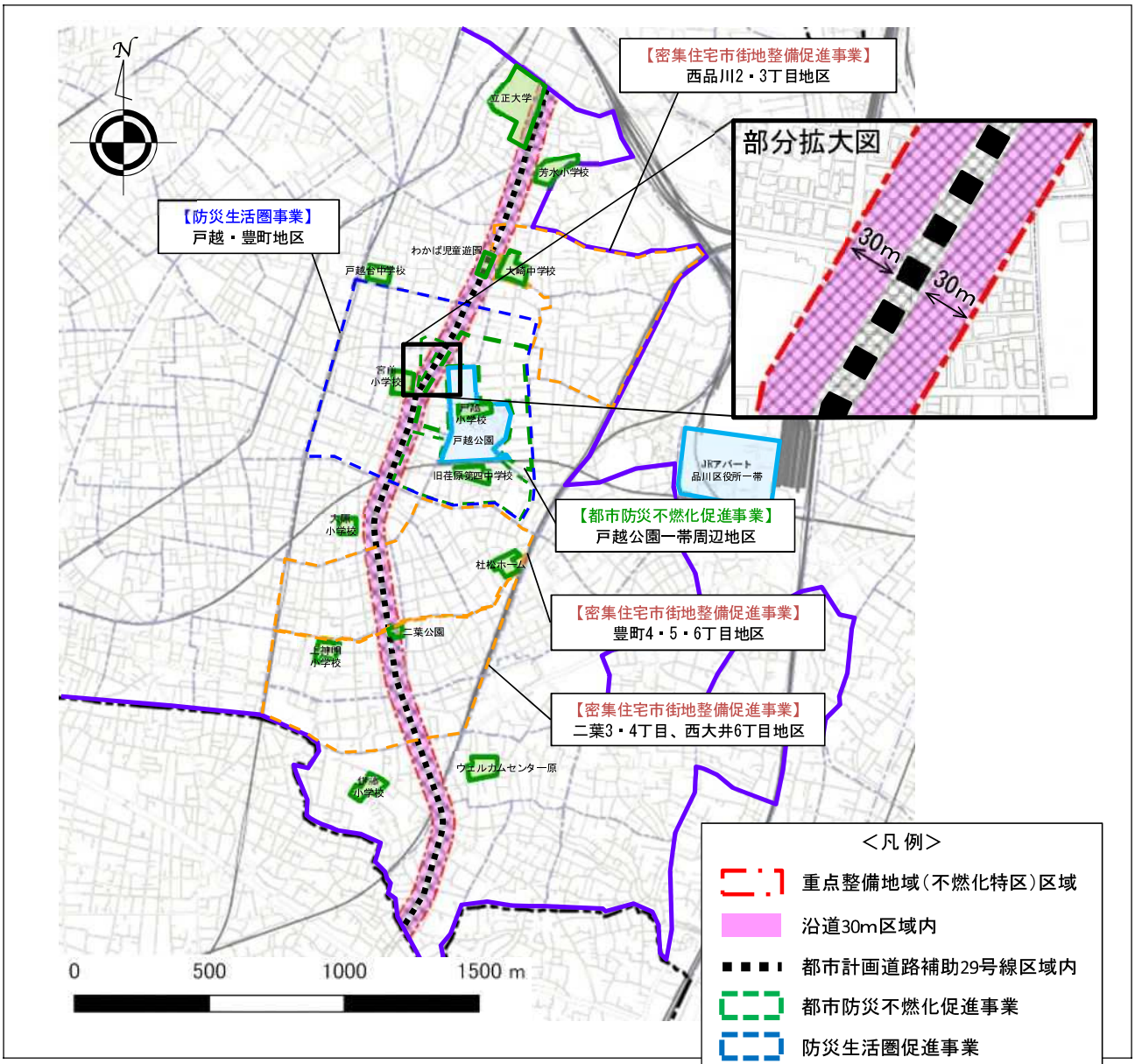
事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
14 放射２号線沿道地区	品川区	荏原一丁目ほか	7.9ha	○ 都市計画道路放射２号線の整備とあわせて行う沿道建築物の不燃化建替えの支援 ○ 共同建替えの促進	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 現地相談ステーションの管理・運営支援 ● 住替え助成支援



＜コア事業における取組＞
○都市計画道路放射２号線の整備とあわせて行う沿道建築物の不燃化建替えの支援
○ 共同建替えの促進

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
8 補助 29 号線沿道地区 （品川区）	品川区	大崎三丁目ほか	26.5ha	○ 積極的な個別訪問による建替え促進の支援 ○ 共同建替えの促進	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 現地相談ステーションの管理・運営支援 ● 住替え助成支援



＜コア事業における取組＞
○積極的な個別訪問による建替え促進の支援
○共同建替えの促進

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
12 西品川一・二・三丁目地区	品川区	西品川二丁目ほか	42.1ha	○ 積極的な戸別訪問等による建替え支援 ○ 無接道敷地の解消支援 ○ 独立行政法人都市再生機構との連携により取得した土地の活用による基盤整備の改善促進	● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 現地相談ステーション管理･運営支援 ● 公共施設転換用地取得支援 ● 住替え助成支援



<コア事業における取組>

○ 積極的な戸別訪問等による建替え支援
○ 無接道敷地の解消支援
○ 独立行政法人都市再生機構との連携により取得した土地の活用による基盤整備の改善促進

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
11 戸越二・四・五・六丁目地区	品川区	戸越二丁目ほか	39.2ha	○ 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 現地相談ステーション管理・運営支援 ● 住替え助成支援



<コア事業における取組>
○積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
7 東中延一・二丁目、中延二・三丁目及び西中延三丁目地区	品川区	東中延一丁目ほか	36.8ha	○ 東中延 1-11 番街区の共同建替え	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 防災街区整備事業費支援



<コア事業における取組>

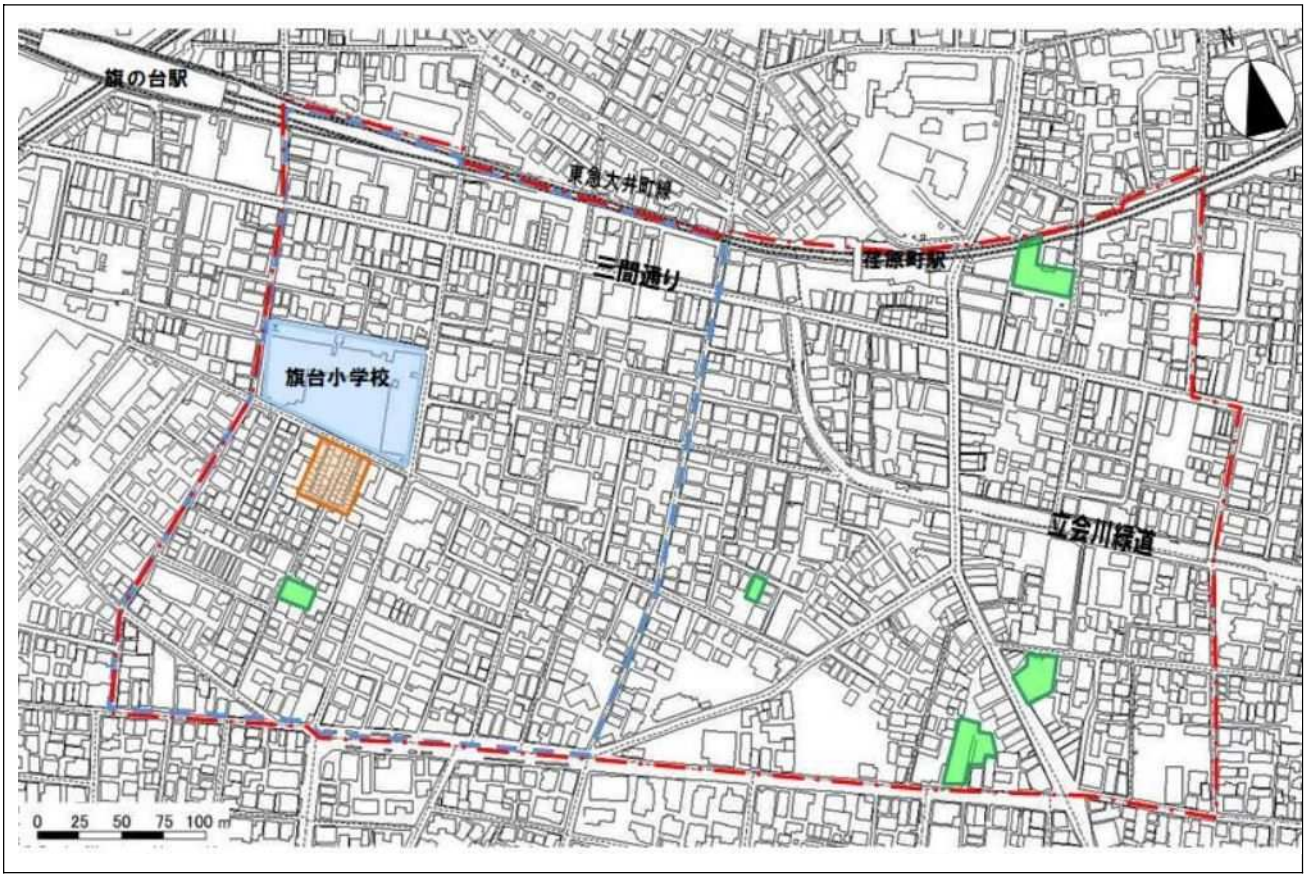
○ 東中延 1-11 番街区の共同建替え

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

凡 例

- 重点整備地域(不燃化特区)区域
  （補助事業）不燃構造化支援（品川区）
  （補助事業）住宅・建築物耐震化支援事業）
- 防災街区整備事業（東中延1－11番街区）
- 街並み誘導型地区計画
  （補助事業）密集住宅市街地整備促進事業
- 重点整備細街路（幅員4mに重点整備）
- 無接道宅地の解消支援
  および公園整備

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
10 旗の台四丁目・中延五丁目地区	品川区	旗の台四丁目ほか	19.3ha	○ 共同化建替え ○ 積極的な戸別訪問等による建替え支援	● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却費等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 現地相談ステーション管理・運営支援 ● 住替え助成支援 ● 無接道宅地等対策コーディネーター



凡 例

- 重点整備地域（不燃化特区）区域 ／ 密集事業地区（既存事業）/公園整備（全域）
- 街並み誘導型地区計画導入による建替えの促進
- 共同化建替え
- 公園
- 避難所

<コア事業における取組>

○ 共同化建替え
○ 積極的な戸別訪問等による建替え支援

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
9 豊町四・五・六丁目、 二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区	品川区	豊町四丁目ほか	63.6ha	○ 独立行政法人都市再生機構を事業者とした従前居住者用賃貸住宅建設および入居促進 ○ 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援	● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 現地相談ステーション管理・運営支援 ● 公共施設転換用地取得支援 ● 住替え助成支援



【凡 例】

- 重点整備地域（不燃化特区）区域
  ※ 補助29号線沿道 は除く
- 独立行政法人都市再生機構を事業者とした従前居住者用賃貸住宅建設および入居促進
- 防災生活道路の整備（6m拡幅整備）
- 「重点フォローアップ区域」 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援
  「公園、広場が不足する区域」 公園、広場の整備
- 公共施設整備検討エリア
- 公園
- 公園予定地
- 避難所

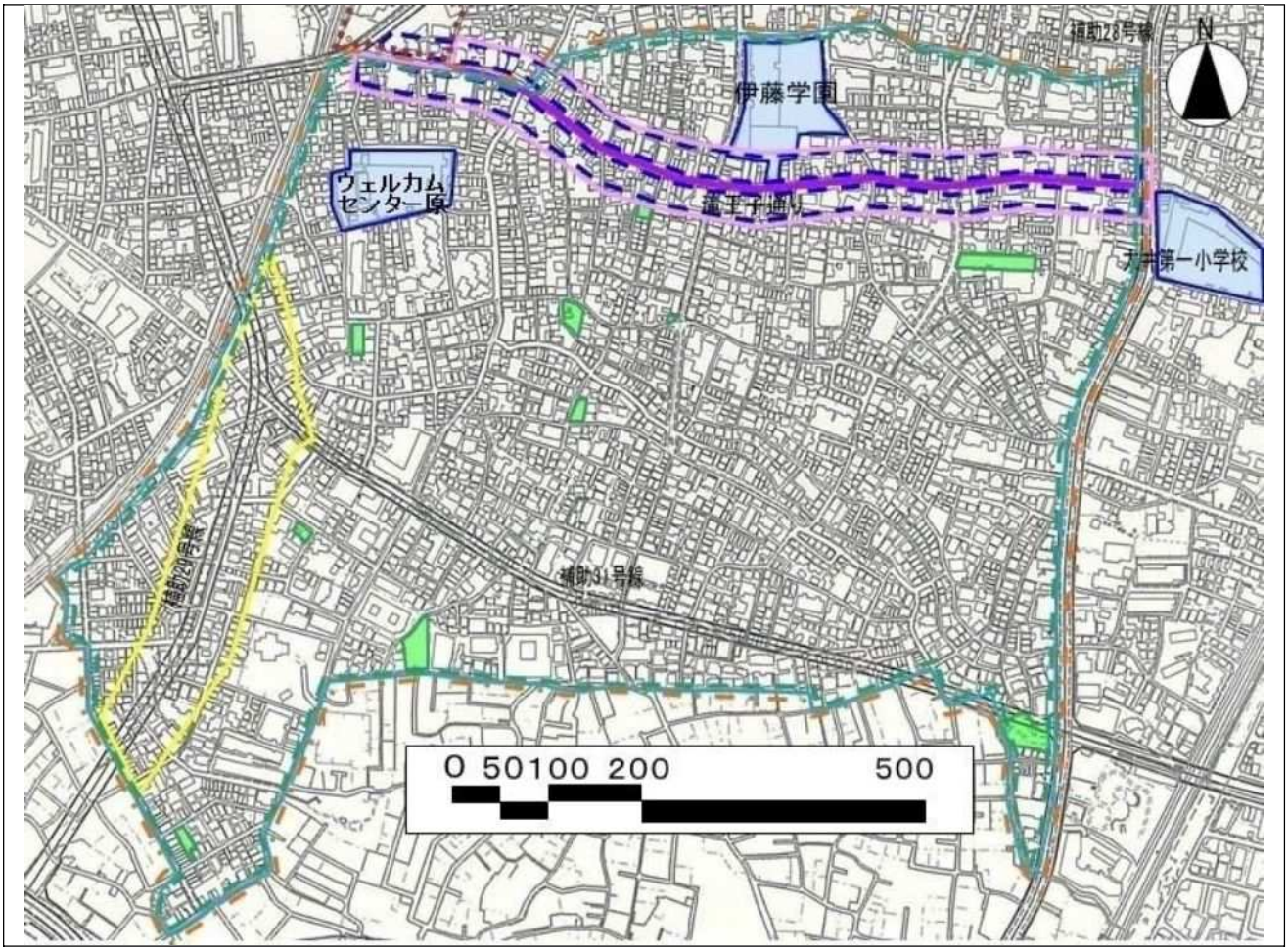
<コア事業における取組>

○ 独立行政法人都市再生機構を事業者とした従前居住者用賃貸住宅建設および入居促進

○ 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
13 大井五・七丁目、 西大井二・三・四丁目地区	品川区	大井五丁目ほか	68.1ha	○ 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援 ○ 避難道路の整備	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 現地相談ステーション管理・運営支援 ● 住替え助成支援



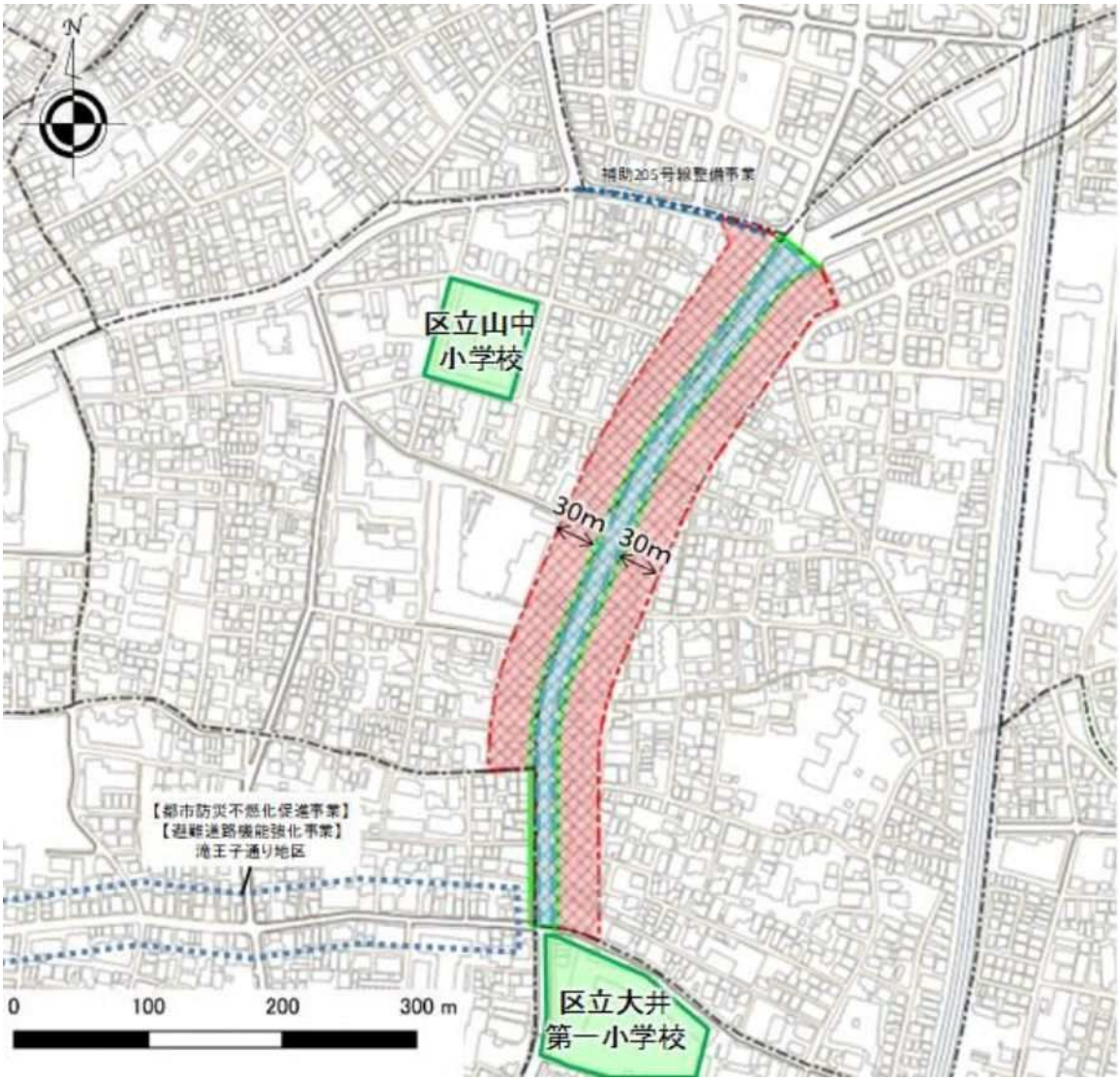
<コア事業における取組>
○ 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援
○ 避難道路の整備

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

凡　例
- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 都市防災不燃化促進事業（既存事業）地区
- 滝王子通り地区地区計画範囲
- 西大井駅周辺地区地区計画範囲
- 滝王子通り（10m道路：避難道路機能強化事業）
- 公園・防災広場整備（全域）
- 公園
- 避難所
- 新防火区域

※ 補助29号線沿道　は、別個の特区としての取組

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
15 補助 28 号線 沿道地区	品川区	大井三丁目ほか	3.8ha	○ 都市計画道路補助 28 号線の整備とあわせて行う沿道建築物の不燃化建替えの支援 ○ 共同建替えの促進	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 現地相談ステーションの管理・運営支援 ● 住替え助成支援



<コア事業における取組>

○ 都市計画道路補助 28 号線の整備とあわせて行う沿道建築物の不燃化建替えの支援

○ 共同建替えの促進

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

＜凡例＞

- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 沿道30m区域内
- 都市計画道路補助28号線区域内
- 既存事業実施地区
- 新防火規制
- 防火地域
- 最低限度高度地区
- 公園、避難場所・一時集合場所

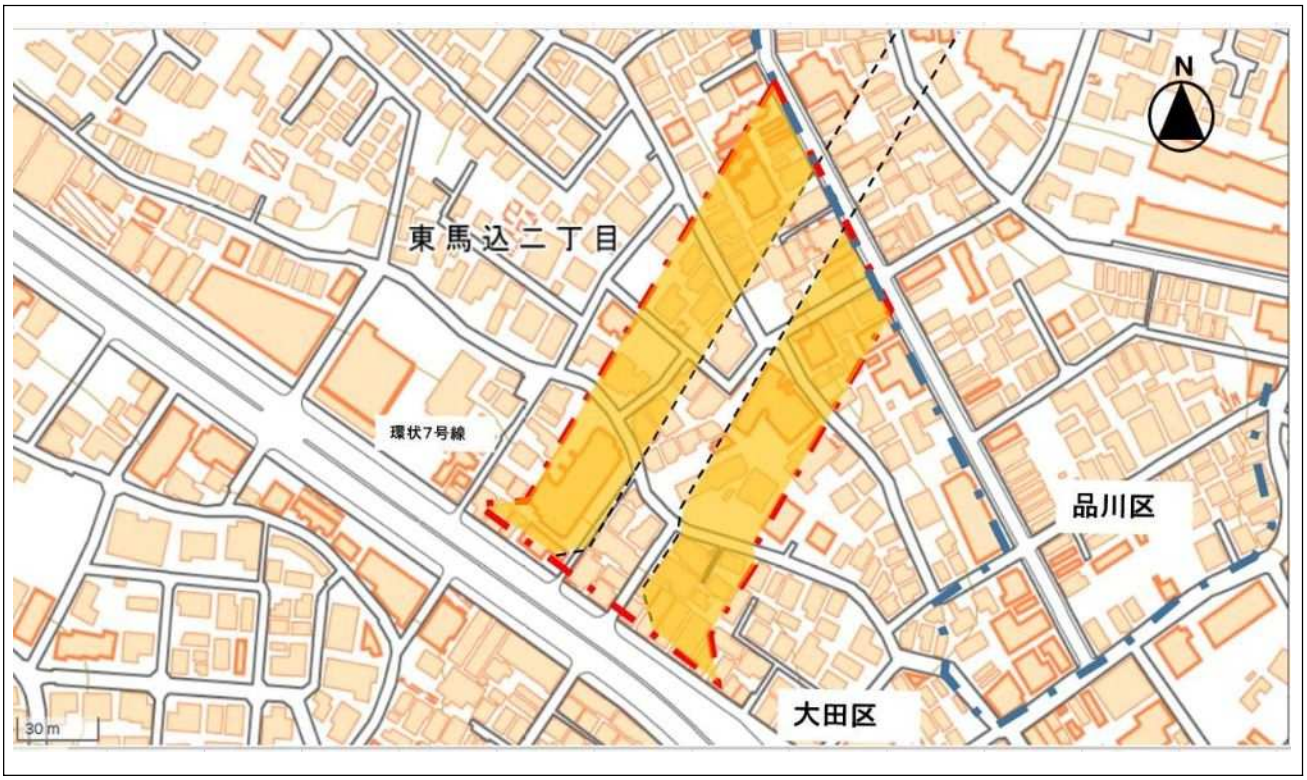
業地地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
16 大井二丁目地区	品川区	大井二丁目	10.2ha	○ 建替え促進の支援 ○ 公園、緑地、広場等整備 ○ 無接道敷地の解消	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 公園、緑地、広場等整備支援 ● 現地相談ステーション管理・運営支援 ● 住替え助成支援



＜コア事業における取組＞
- ○ 建替え促進の支援
- ○ 公園、緑地、広場等整備
- ○ 無接道敷地の解消

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

業地地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
20 補助 29 号線沿道地区（大田区）	大田区	東馬込二丁目の一部	1.4ha	○ 補助 29 号線の避難路及び延焼遮断帯機能の早期形成	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援



<コア事業における取組>
○補助 29 号線の避難路及び延焼遮断帯機能の早期形成

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

凡例
- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 区境
- 補助29号線道路計画線
- 都市防災不燃化促進事業（令和元年10月導入）

５ 世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域（世田谷区）

① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 288 ha	約 82,100 人	63.0%	45%

② 地域の概要

住宅が主体の地域ですが、世田谷区都市整備方針で、「広域生活・文化拠点」に位置付けられている三軒茶屋駅周辺には、商業・業務施設が集積しています。また「災害対策拠点」に位置付けられている世田谷区役所周辺は、防災機能を担う区役所や広域避難場所などの公共施設が立地している重要な地区です。

当該地域は、関東大震災後の早い時期に都市基盤が未整備なまま市街化が進み、老朽化した戸建て住宅や低層集合住宅が建ち並ぶ木造住宅密集地域を形成しています。これまで建築物の規制誘導や基盤整備等の様々な取組により一定の成果が出ていますが、いまだ４ｍ未満の狭あいな道路が多く、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難が行えない可能性があるなど、防災上や住環境の面で課題が残っています。

現在、地域内の補助 26 号線及び補助 52 号線を特定整備路線に選定し、延焼遮断帯の整備を図り防災生活圏の形成を進めています。

また、広域避難場所である太子堂円泉ヶ丘公園・三宿の森緑地一帯への避難路のネットワーク化を図るため三太通りの拡幅整備を早急に進めるとともに、周辺の不燃化を促進しています。

③ 整備方針

木造住宅密集地域整備事業による防災生活道路や公園の整備、建築物の不燃化・共同化を図るとともに、特定整備路線の整備により延焼遮断帯を形成するなど、市街地の防災性向上を図ります。また、地区計画による敷地の細分化防止等の規制誘導や三軒茶屋駅周辺の再開発事業等による老朽店舗の更新、防災性の高い建物の誘導を図り、安全で住みやすく、快適なまちづくりを進めます。

整備地域全域を東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制区域と不燃化特区とに指定しています。建築物の不燃化を更に加速し、令和 7 年度までの不燃領域率 70％達成を目指します。

□ 重点整備地域（不燃化特区）

【太子堂・三宿地区】

これまでの取組みにより不燃領域率が大幅に向上したため、不燃化特区制度による建替え助成等の支援は令和 2 年度で終了しましたが、区域内には狭小敷地や無接道敷地等の接道不良により建替えに至らない老朽建築物が点在しているため、コーディネーター等、専

門家の派遣を行い、共同化等による建替えを誘導します。

また、木造住宅密集地域整備事業等により、道路や公園等の基盤整備を進めます。あわせて、特定整備路線補助 26 号線の整備と沿道の不燃化とにより延焼遮断帯の形成を図るとともに、三太通りの早期事業完成を目指します。

【太子堂・若林地区】

地区の防災性の向上を図るため、引き続き不燃化特区制度による各種支援策を活用し、建築物の不燃化を加速させます。狭小敷地や無接道敷地等の接道不良により建替えに至らない老朽建築物については、コーディネーター等、専門家の派遣を行い、共同化等による建替えを誘導します。

また、木造住宅密集地域整備事業等により、道路や公園等の基盤整備を進めます。

【区役所周辺地区】

地区の防災性の向上を図るため、引き続き不燃化特区制度による各種支援策を活用し、建築物の不燃化を加速させます。狭小敷地や無接道敷地等の接道不良により建替えに至らない老朽建築物については、コーディネーター等、専門家の派遣を行い、共同化等による建替えを誘導します。

また、木造住宅密集地域整備事業等により、道路や公園等の基盤整備を進めます。あわせて、特定整備路線補助 52 号線の整備と沿道の不燃化とにより延焼遮断帯の形成を図ります。

□　特定整備路線

本地域では、補助 26 号線（三宿二丁目～池尻四丁目）及び補助 52 号線（若林五丁目～豪徳寺二丁目）が特定整備路線に選定されています。不燃化特区制度などの活用により沿道の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の２者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□　防火規制

整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

□　その他

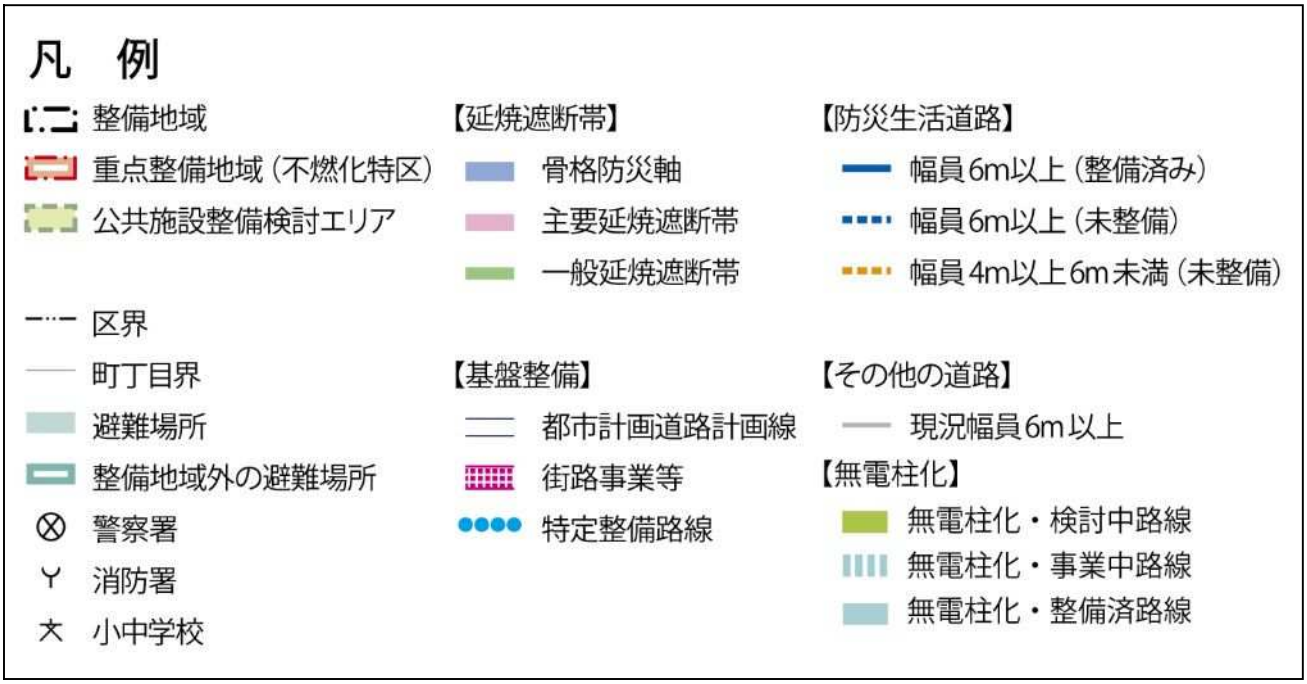
防災生活道路網に位置付けのない狭あい道路について、世田谷区独自の制度である地区街づくり計画に位置付け、世田谷区狭あい道路拡幅整備事業等を活用することにより、後

退部分の道路整備を促進します。

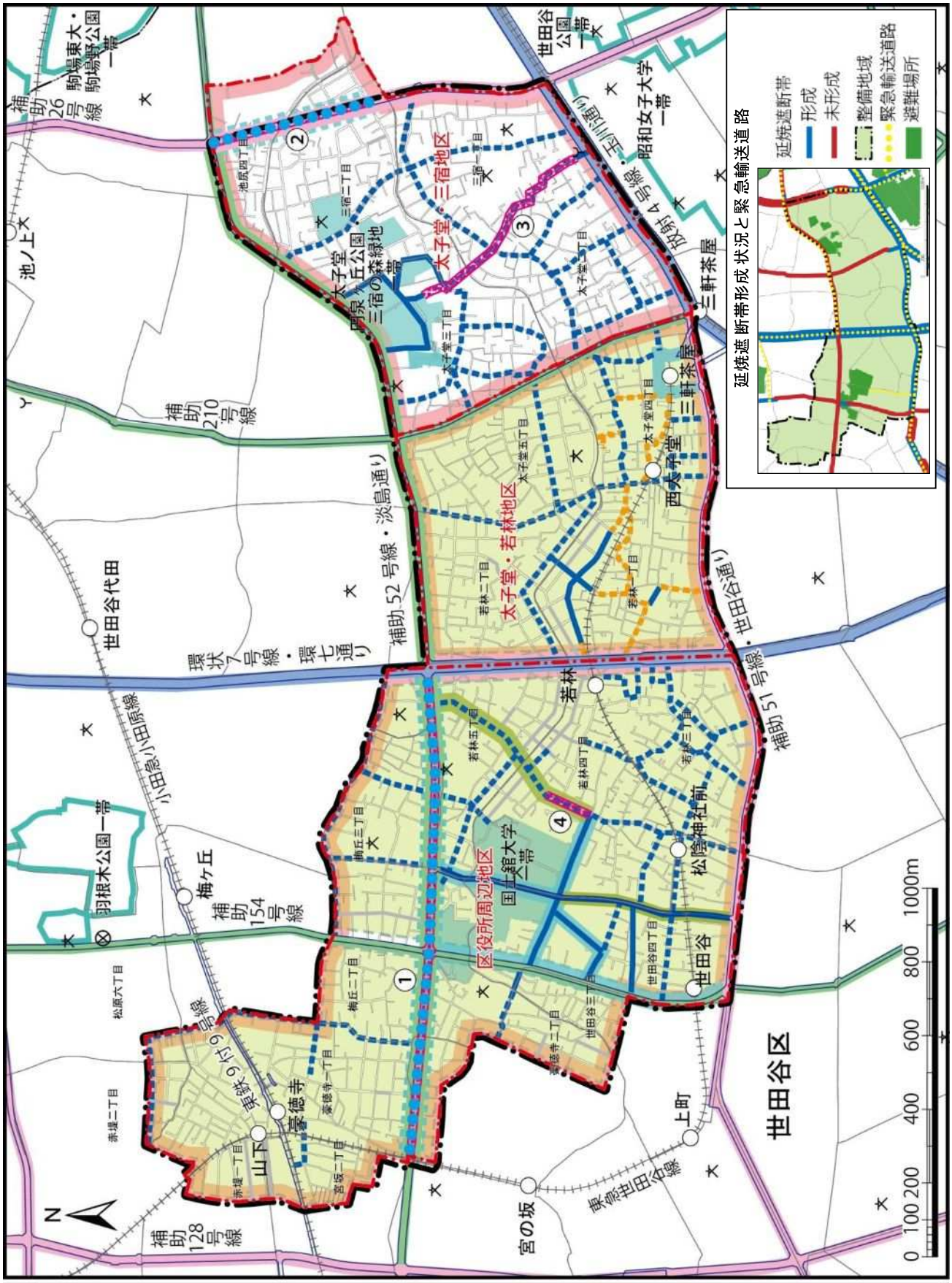
5. 世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助52号線（若林）	若林五丁目ほか	1.3km	事業中	完了	完了
		2	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助26号線（三宿）	三宿二丁目ほか	0.4km	完了	完了	完了
		3	道路事業	世田谷区	三太通り	三宿一丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了
		4	道路事業	世田谷区	主要生活道路112号線	若林四丁目	0.2km	事業中	完了	完了

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



5. 世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域整備計画図（道路網）



町名	
世田谷区	赤堤一～二丁目、池尻四丁目、梅丘二～三丁目、豪徳寺一～二丁目、世田谷 三～四丁目、太子堂二～五丁目、松原六丁目、三宿一～二丁目、宮坂二丁目、若林一～五丁目

5. 世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	木密	世田谷区	区役所北部地区	若林五丁目ほか	70.9ha	事業中	完了	完了
		2	木密	世田谷区	世田谷・若林地区	若林三丁目ほか	47.7ha	事業中	完了	完了
		3	木密	世田谷区	豪徳寺駅周辺地区	豪徳寺一丁目ほか	29.6ha	事業中	完了	完了
		4	木密	世田谷区	太子堂四丁目	太子堂四丁目	14.8ha	事業中	完了	完了
		5	木密	世田谷区	太子堂・三宿地区	太子堂二丁目ほか	＊80.7ha	事業中	完了	完了
		6	住市総（拠点）	世田谷区	太子堂・三宿地区	太子堂三丁目ほか	＊45.8ha	事業中	事業中	事業中
		―	狭あい	世田谷区	全域	―	―	事業中	事業中	事業中
		7	住市総（密集）	世田谷区	太子堂五丁目・若林二丁目	太子堂五丁目ほか	32.6ha	事業中	事業中	事業中
規制・誘導		8	地区計画	世田谷区	太子堂二・三丁目地区	太子堂二丁目ほか	35.6ha	実施中	実施中	実施中
		9	地区計画	世田谷区	三宿一丁目地区	三宿一丁目	17.0ha	実施中	実施中	実施中
		10	地区計画	世田谷区	補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区	豪徳寺一丁目ほか	9.8ha	実施中	実施中	実施中
		11	防災街区	世田谷区	世田谷区役所周辺地区	世田谷三丁目ほか	52.3ha	実施中	実施中	実施中
		12	防災街区	世田谷区	若林三・四丁目地区	若林三丁目ほか	22.1ha	実施中	実施中	実施中
		13	沿道地区	世田谷区	環七代田南部・若林地区	若林一丁目ほか	＊10.6ha	実施中	実施中	実施中
		14	特定防災	世田谷区	国士舘大学一帯広域避難場所周辺Ⅰ・Ⅱ地区	若林四･五丁目ほか	42.7ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	世田谷区	全域（不燃化耐震改修のみ可の地区あり）	―	―	実施中	完了	完了

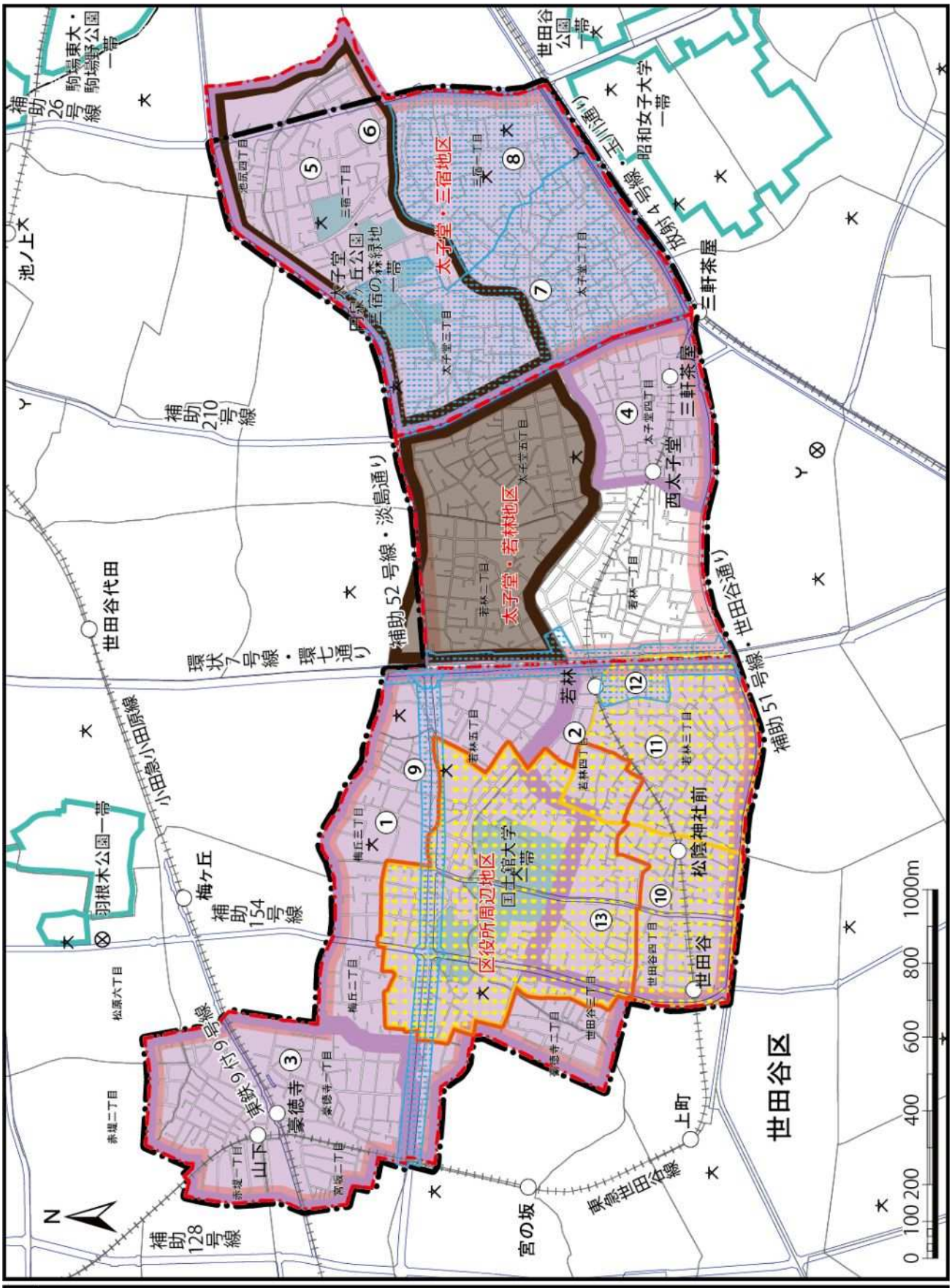
注１：事業区分はP.7-291参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

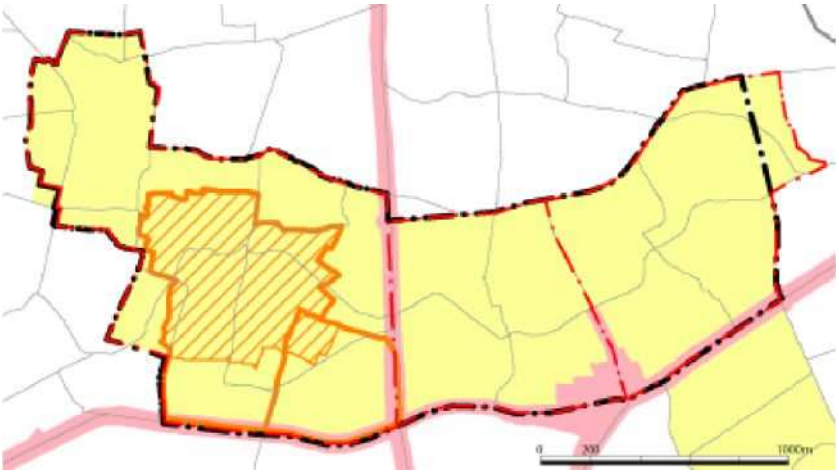


5. 世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域整備計画図（市街地の不燃化）



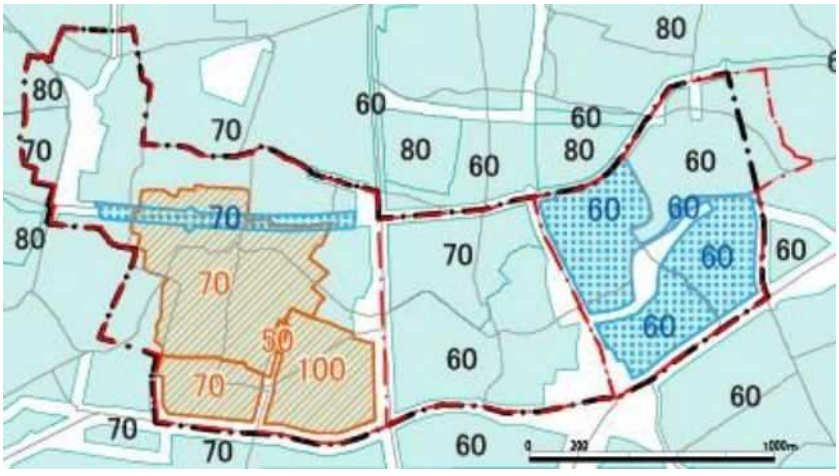
町名	
世田谷区	赤堤一～二丁目、池尻四丁目、梅丘二～三丁目、豪徳寺一～二丁目、世田谷 三～四丁目、太子堂二～五丁目、松原六丁目、三宿一～二丁目、宮坂二丁目、若林一～五丁目

防火地域と新たな防火規制区域



敷地面積の最低限度の指定状況

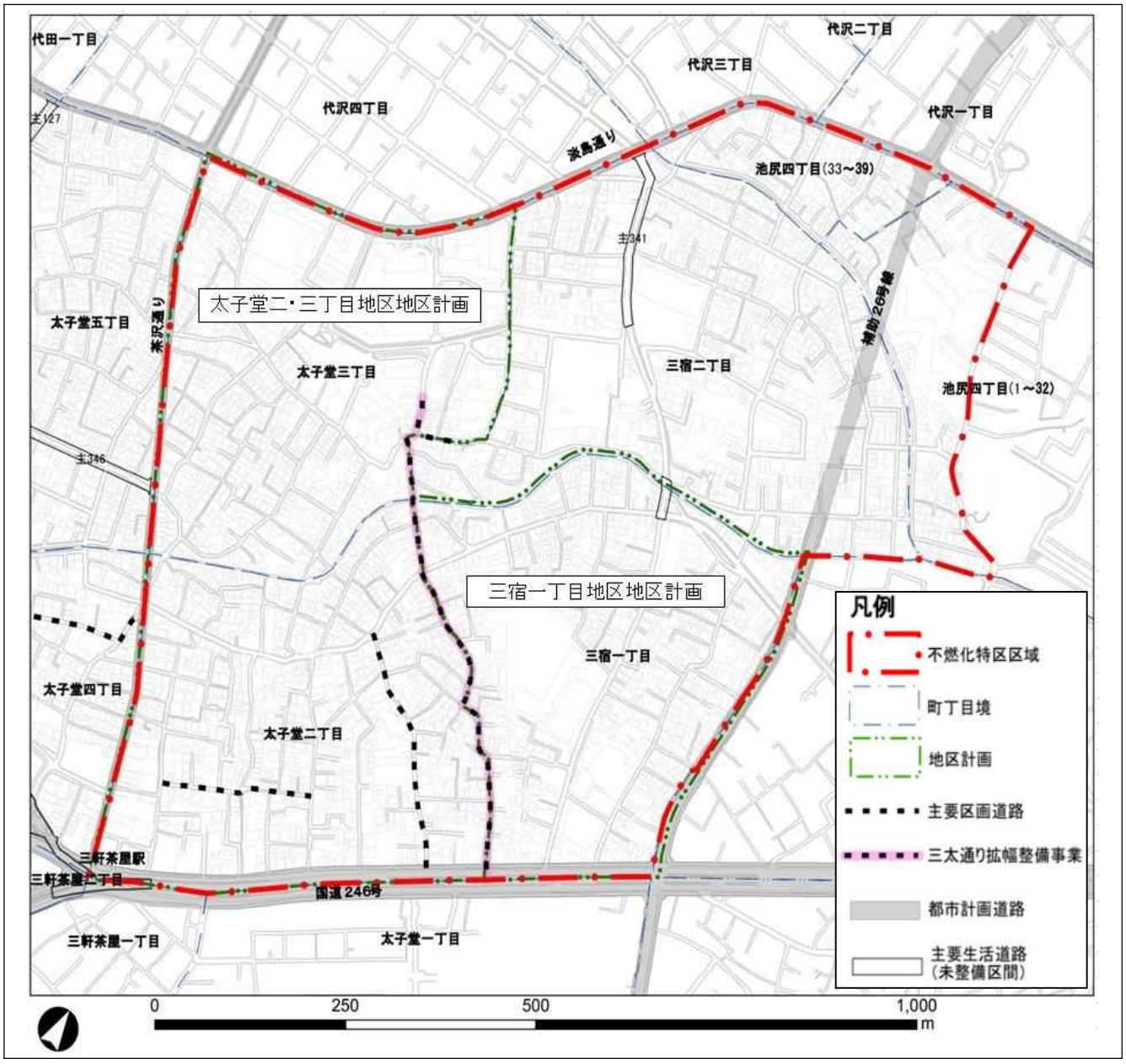
※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）



５　世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
21 太子堂・三宿地区	世田谷区	太子堂二丁目ほか	80.7ha	○ 三太通り拡幅整備事業 ○ 無接道敷地等での不燃化建替えの促進	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援

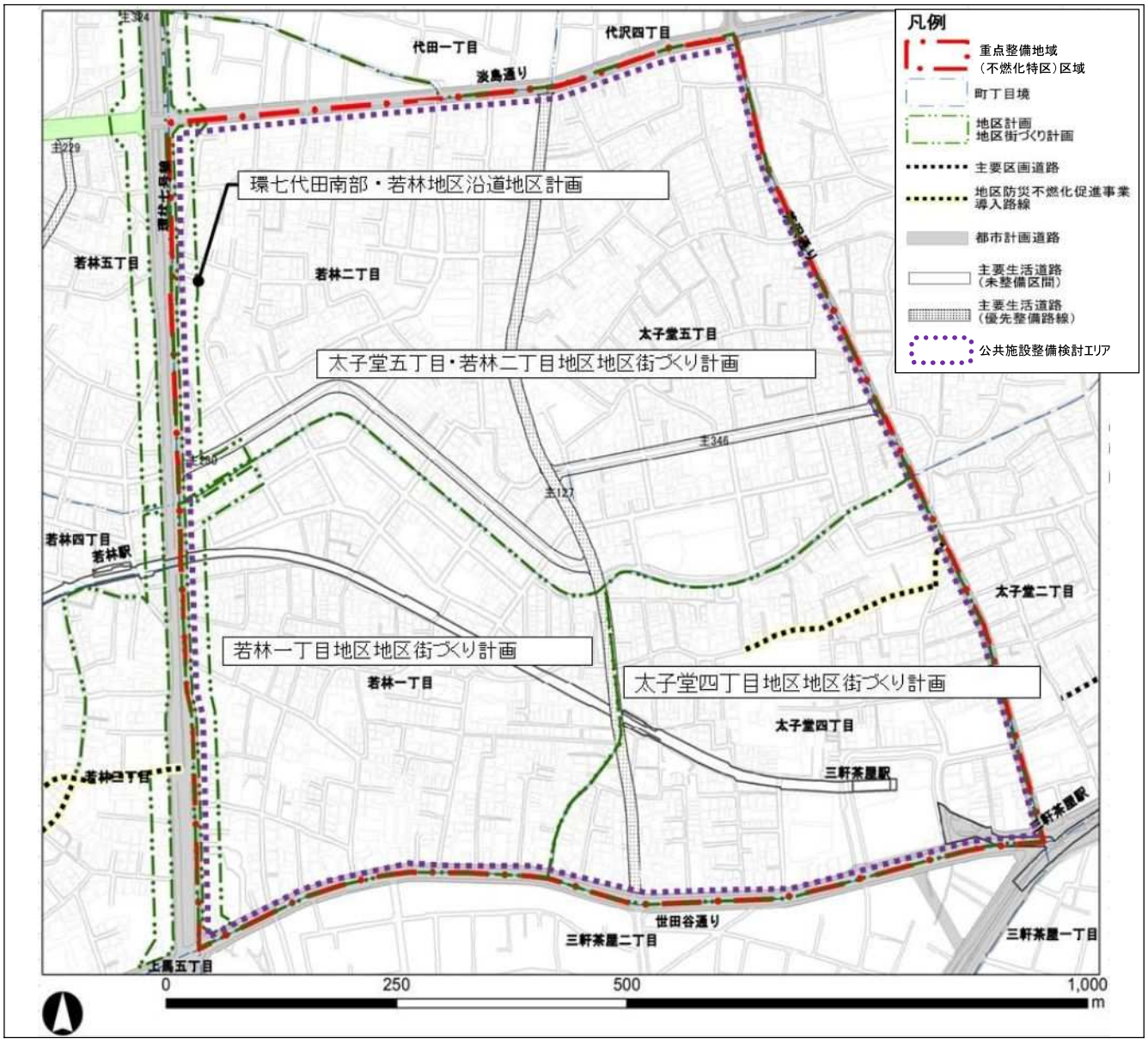


<コア事業における取組>

○ 三太通り拡幅整備事業（幅員６ｍ）
○ 無接道敷地等での不燃化建替えの促進

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
24 太子堂・若林地区	世田谷区	太子堂四丁目ほか	64.5ha	○ 不燃化建替えの促進 ○ 無接道敷地等での不燃化建替えの促進	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援



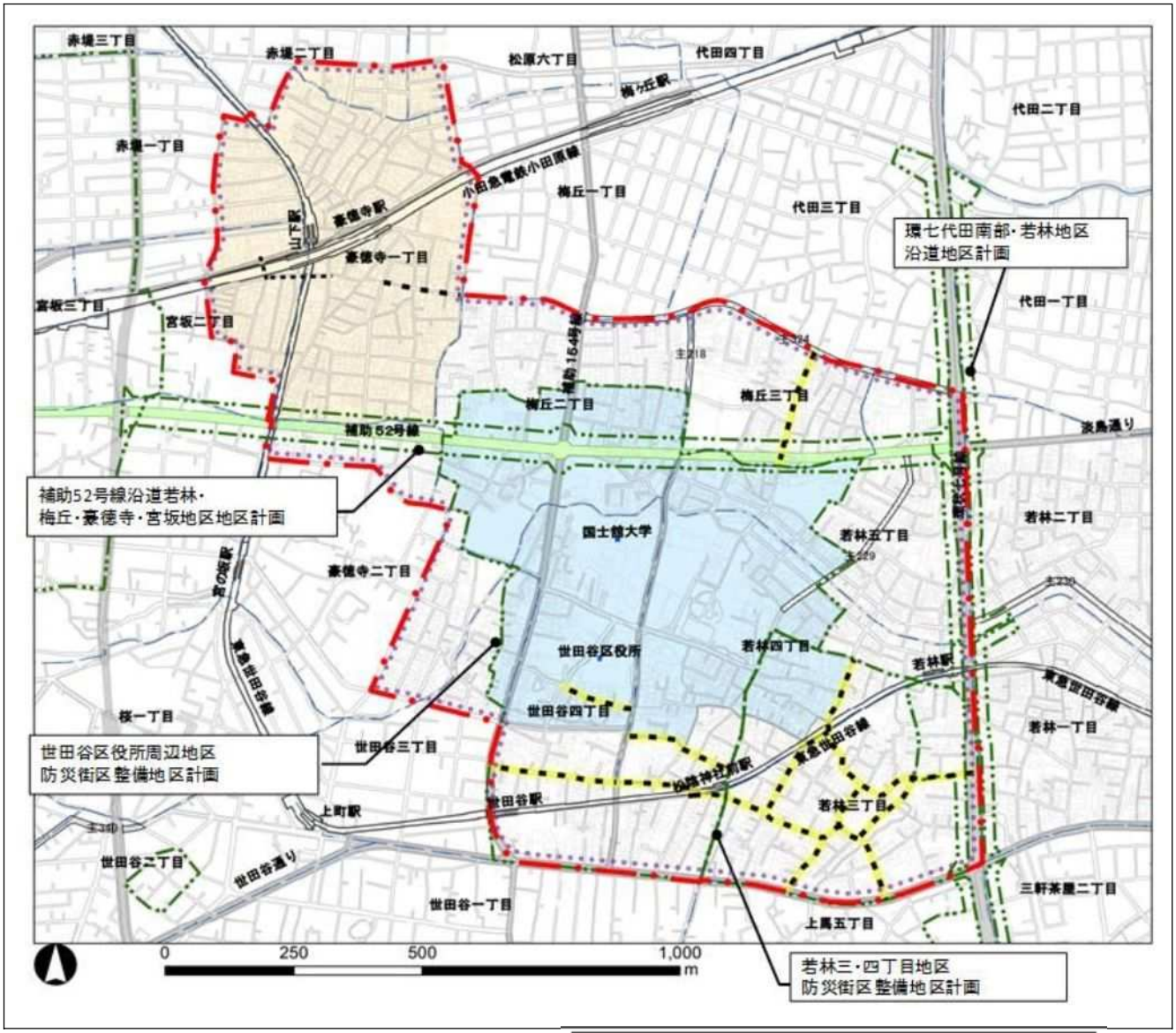
<コア事業における取組>

○不燃化建替えの推進

○ 無接道敷地等での不燃化建替えの促進

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

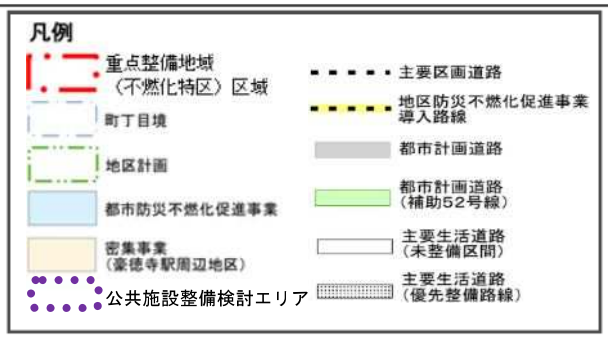
事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
22 区役所周辺地区	世田谷区	梅丘二丁目ほか	145.0ha	○ 特定整備路線（補助52号線）沿道の不燃化による延焼遮断帯の形成 ○ 不燃化建替えの促進 ○ 無接道敷地等での不燃化建替えの促進	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援



＜コア事業における取組＞

- ○ 特定整備路線（補助 52 号線）沿道の不燃化による延焼遮断帯の形成
- ○ 不燃化建替えの促進
- ○ 無接道敷地等での不燃化建替えの促進

＊不燃化特区の整備方針図を掲載



６ 北沢地域（世田谷区・渋谷区）

① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 134 ha	約 33,400 人	59.3%	50%

② 地域の概要

甲州街道や環状７号線沿道、笹塚駅周辺では商業・業務施設の集積が見られますが、全体的に住宅が中心の地域です。また、下北沢駅周辺は住宅と商業施設が混在しています。

幹線道路や駅周辺では建築物の不燃化が進んでいますが、街区内部は老朽化した戸建て住宅や低層集合住宅が立ち並ぶ木造住宅密集地域を形成しています。

当該地域は、４ｍ未満の狭あいな道路が多く、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難が行えない可能性があるなど、防災上や住環境の面で多くの問題を抱え、建築物の不燃化、道路・公園の整備による地区全体にわたって防災性の向上が課題となっています。

③ 整備方針

補助 26 号線などで進められている都市計画道路の整備と併せ、延焼遮断帯の形成を図っていきます。

街区内部では木造住宅密集地域整備事業と防災街区整備地区計画等により、防災生活道路や公園の整備、建築物の建替えによる不燃化・耐震化を促進し、防災性の向上と良好な住環境の形成とを目指します。また、公園等のオープンスペースの確保に加え、玉川上水緑道の整備・保全を推進し、潤いのあるまちづくりを進めていきます。

□ 重点整備地域（不燃化特区）

【北沢五丁目・大原一丁目地区】（世田谷区）

木造住宅密集地域整備事業の取組に加え、戸建て建替えの設計費、老朽木造建築物の除却費、士業派遣や無接道敷地等対策にかかる費用等に対して不燃化特区の支援策を活用し、建築物の不燃化を進めるとともに、道路や公園などの整備を推進していきます。

また、無接道敷地等接道不良のために老朽建築物の建替えが進まない地区については、建物共同化等の整備手法を検討するとともに、コーディネーター等の専門家派遣により権利者等の合意形成を支援し、建替え等を誘導します。

【北沢三・四丁目地区】（世田谷区）

木造住宅密集地域整備事業の取組に加え、戸建て建替えの設計費、老朽木造建築物の除去費、士業派遣や無接道敷地等対策にかかる費用等に対して不燃化特区の支援策を活用し、建築物の不燃化を進めるとともに、茶沢通りの拡幅整備事業をはじめ、道路や公園などの

整備を推進していきます。

また、無接道敷地等接道不良のために老朽建築物の建替えが進まない地区については、建物共同化等の整備手法を検討するとともに、コーディネーター等の専門家派遣により権利者等の合意形成を支援し、建替え等を誘導します。

□　特定整備路線

本地域では、補助 26 号線（目黒区駒場四丁目～渋谷区大山町）が特定整備路線に選定されています。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の２者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□　防火規制

おおむね整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

現在指定していない区域についても、今後のまちづくりの進捗に併せて、新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

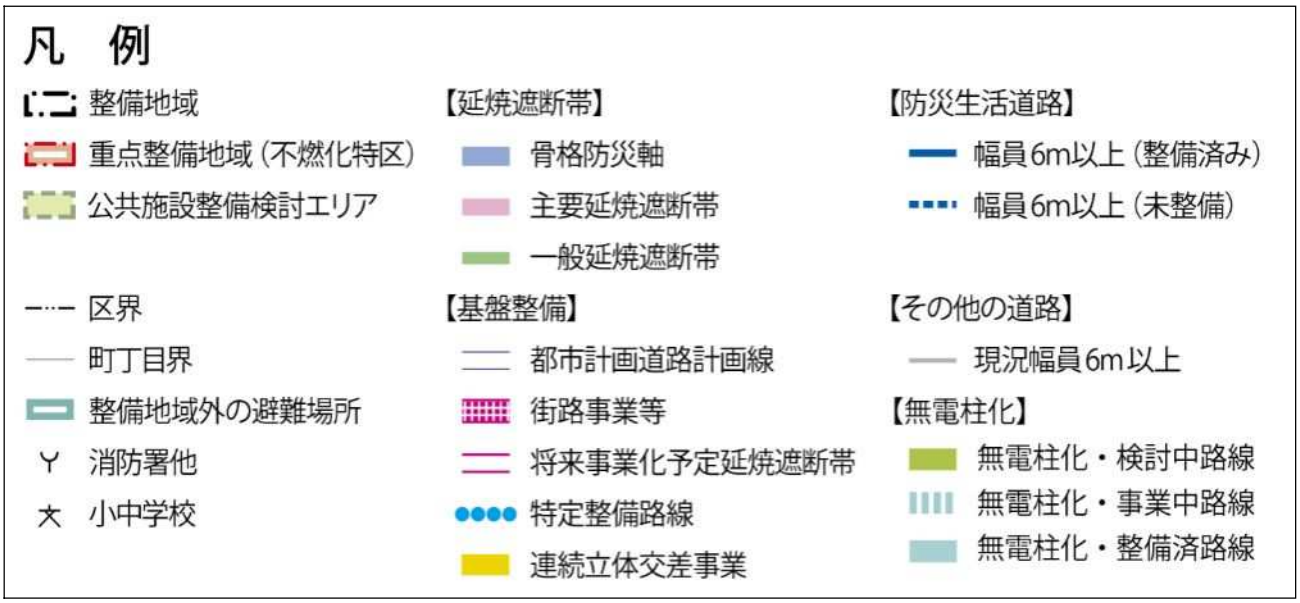
□　その他

防災生活道路等については、世田谷区独自の制度である地区街づくり計画に位置付け、沿道建築物の壁面後退を促すことで、拡幅整備及び空間の確保を図ります。

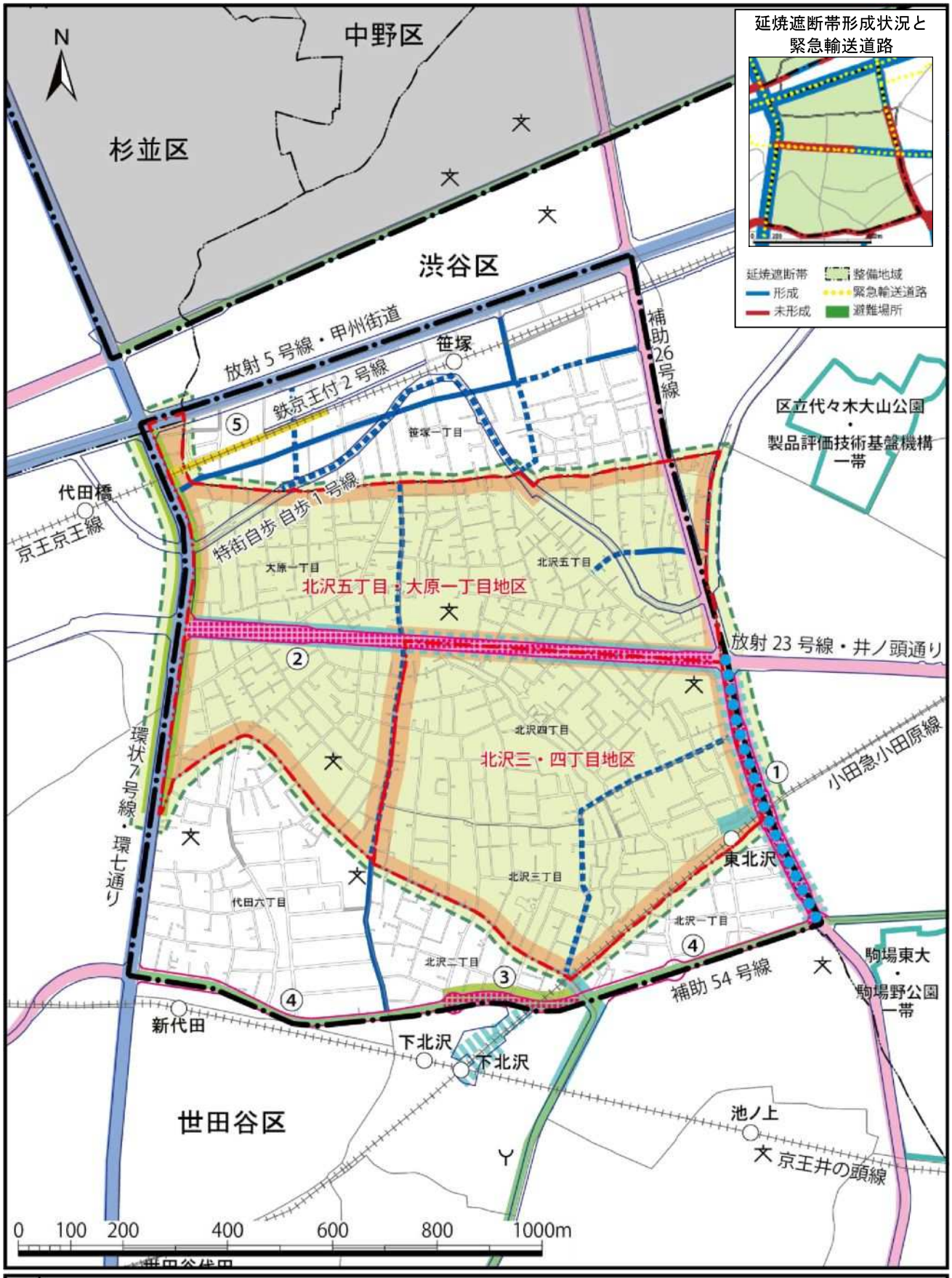
6. 北沢地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助26号線（東北沢）	北沢四丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了
		2	街路	東京都	放射23号線	大原一丁目ほか	1.0km	事業中	完了	完了
		3	街路	世田谷区	補助54号線（下北沢Ⅰ期）	北沢二丁目	0.3km	事業中	事業中	完了
		4	街路	世田谷区	補助54号線（上記以外）	代田六丁目、北沢一丁目ほか	1.1km	予定	予定	予定
		5	連続立体	東京都	都市高速鉄道京王電鉄京王線（笹塚駅～仙川駅間）	笹塚一丁目	＊7.2km	事業中	事業中	完了

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



6. 北沢地域整備計画図（道路網）



町名	
世田谷区	大原一丁目、北沢一～五丁目、代田六丁目
渋谷区	笹塚一丁目

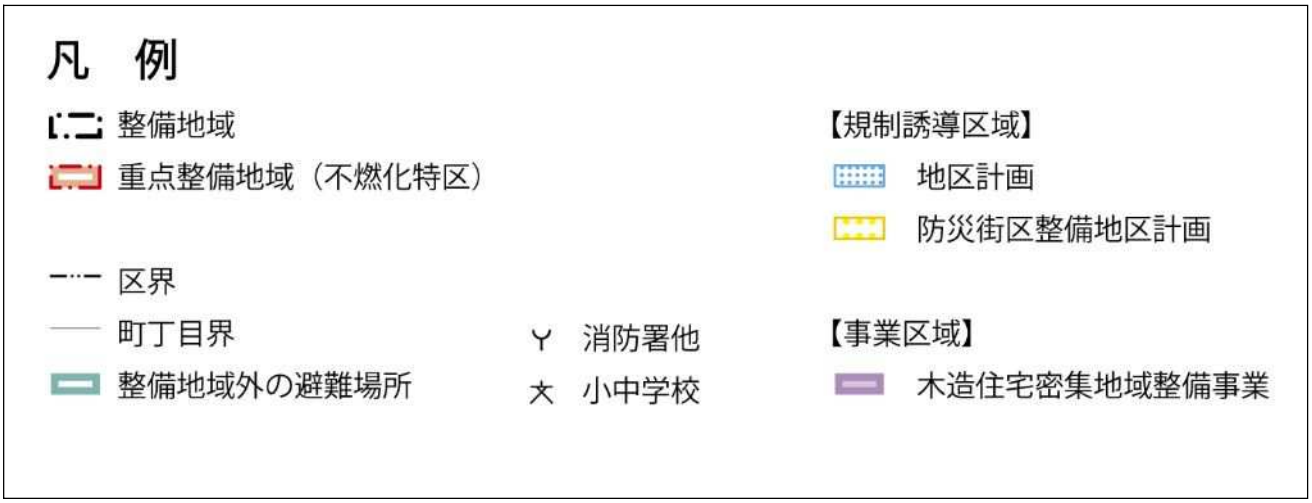
6. 北沢地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	木密	世田谷区	北沢三・四丁目地区	北沢三丁目ほか	33.6ha	事業中	完了	完了
		2	木密	世田谷区	北沢五丁目・大原一丁目地区	北沢五丁目ほか	44.4ha	事業中	完了	完了
		―	狭あい	世田谷区	全域	―	―	事業中	事業中	事業中
規制・誘導		3	地区計画	世田谷区	北沢三・四丁目地区	北沢三丁目ほか	33.4ha	実施中	実施中	実施中
		4	地区計画	世田谷区	下北沢駅周辺地区	北沢二丁目ほか	＊25.0ha	実施中	実施中	実施中
		5	地区計画	渋谷区	笹塚駅南口地区	笹塚一丁目	3.0ha	実施中	実施中	実施中
		6	地区計画	渋谷区	笹塚一丁目東地区	笹塚一丁目	6.3ha	実施中	実施中	実施中
		7	沿道地区	世田谷区	環七大原・羽根木地区	大原一丁目	＊8.9ha	実施中	実施中	実施中
		8	防災街区	世田谷区	北沢五丁目・大原一丁目地区	北沢五丁目ほか	＊44.4ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	世田谷区	全域（不燃化耐震改修のみ可の地区あり）	―	―	実施中	完了	完了

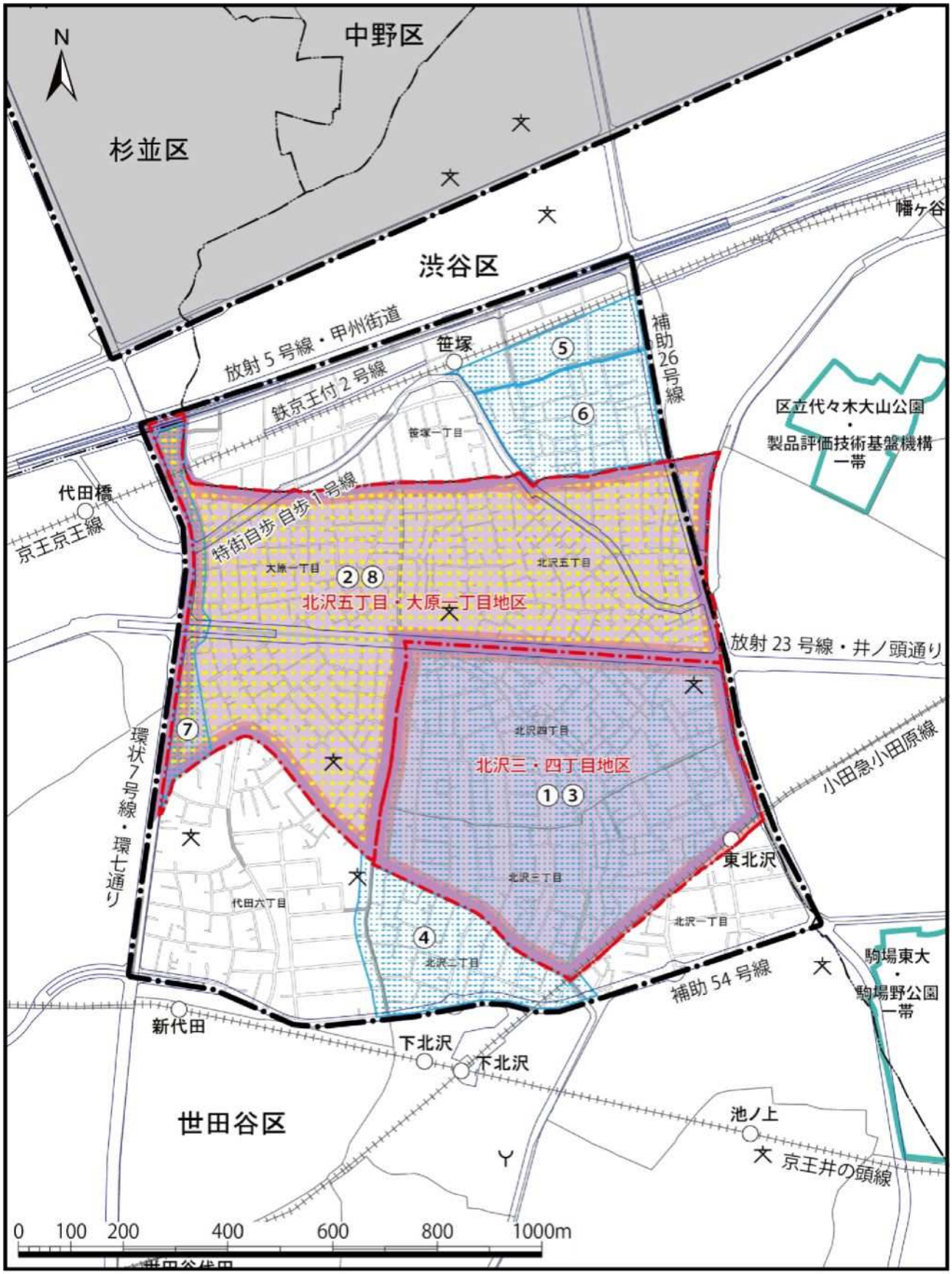
注１：事業区分はP.7-291参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

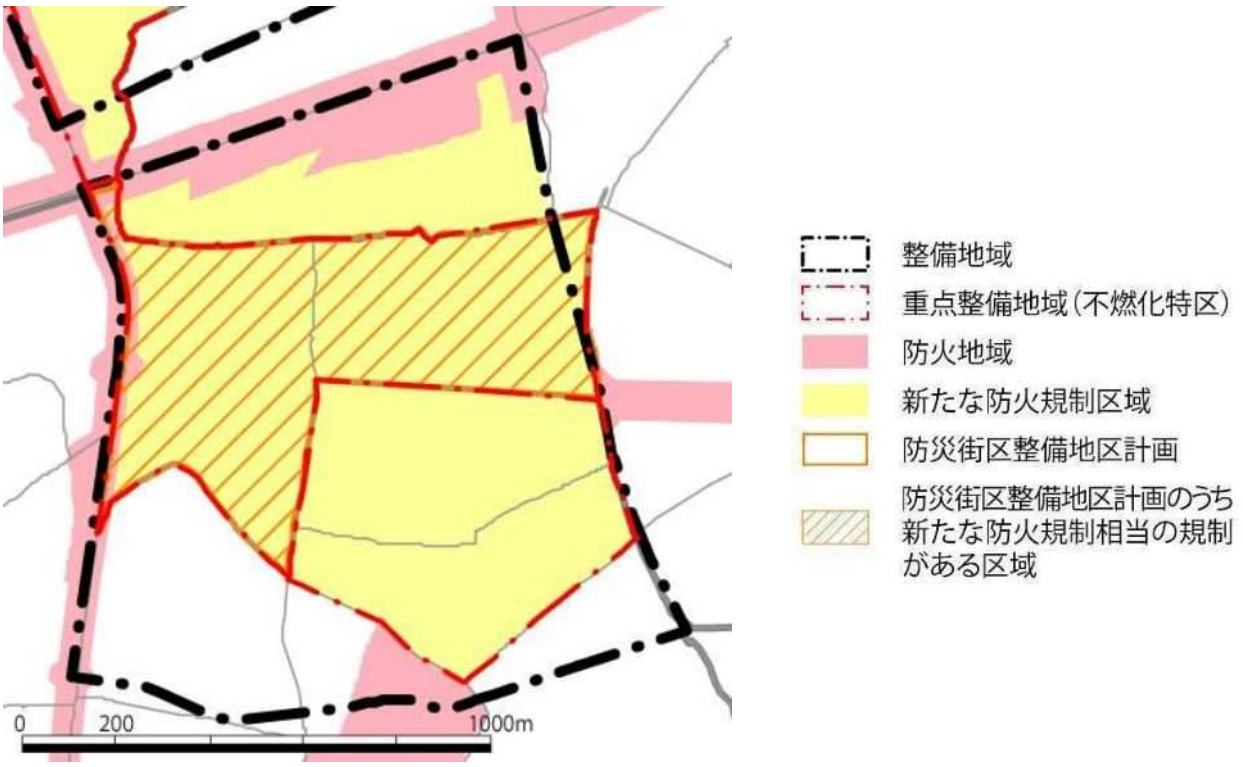


6. 北沢地域整備計画図（市街地の不燃化）

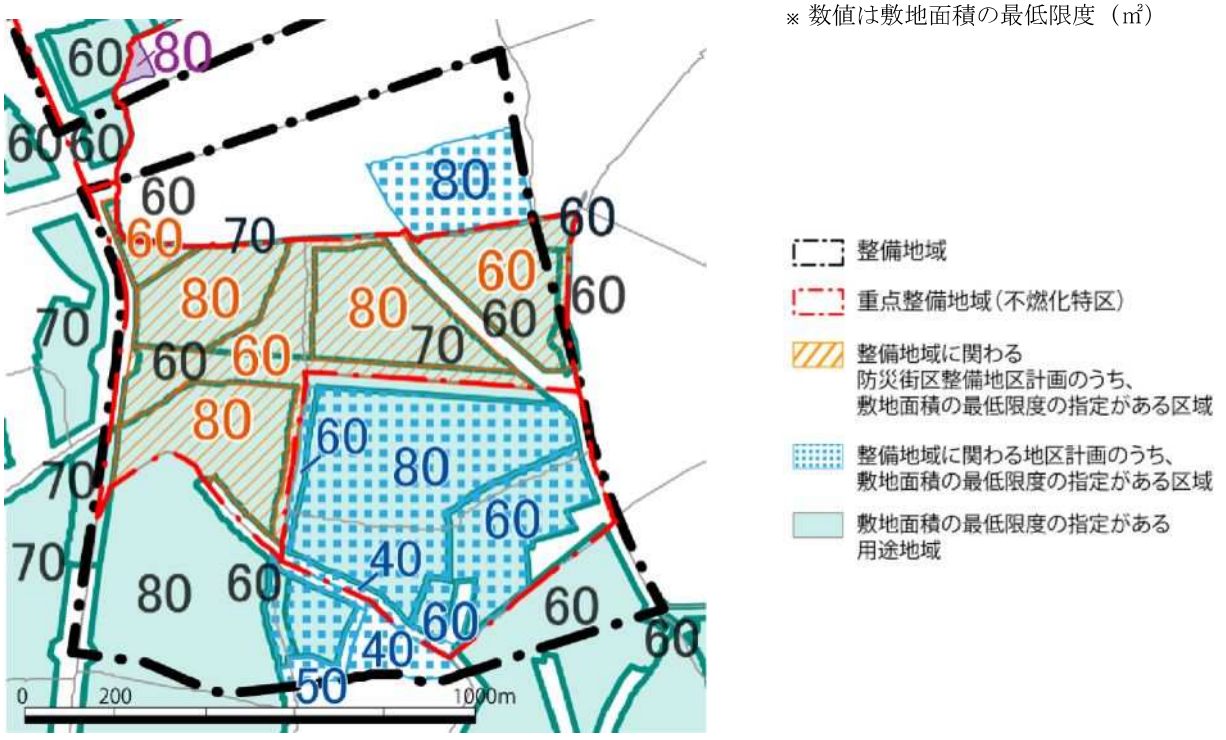


町名	
世田谷区	大原一丁目、北沢一～五丁目、代田六丁目
渋谷区	笹塚一丁目

防火地域と新たな防火規制区域



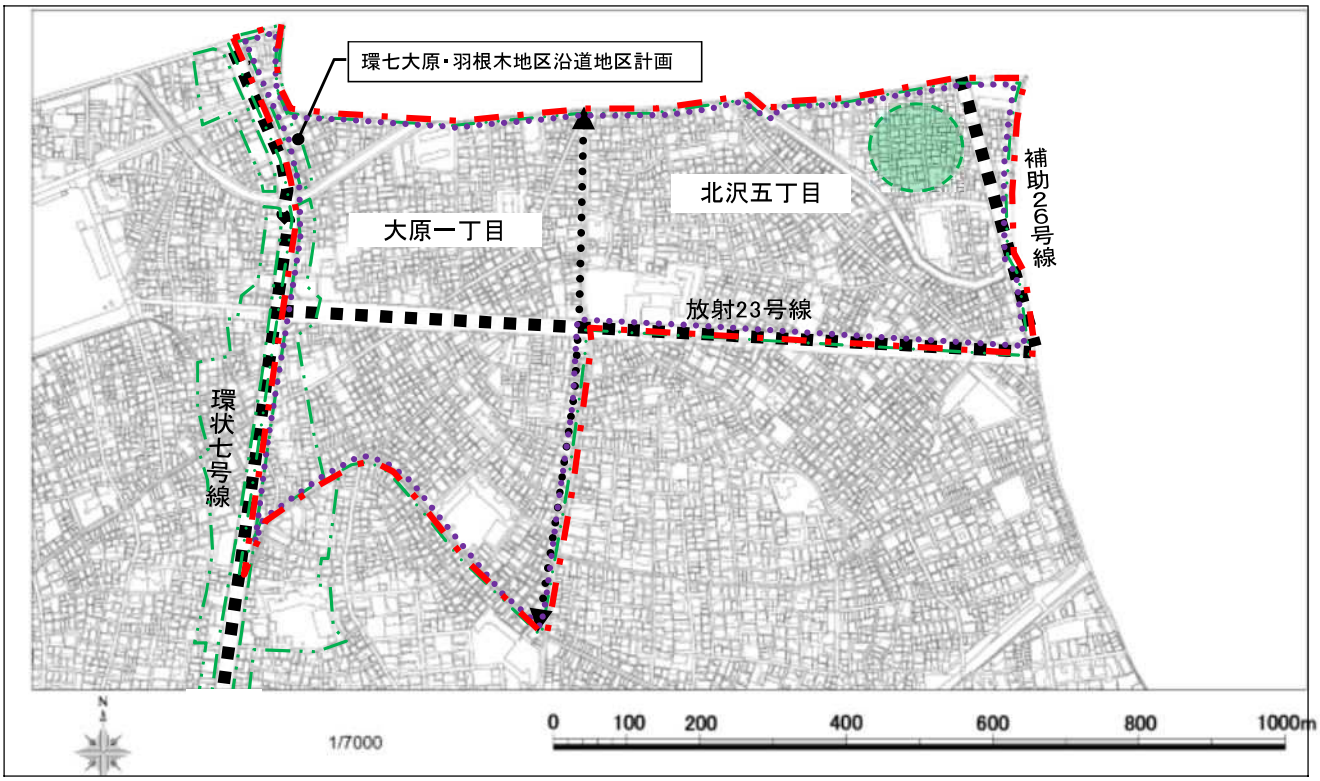
敷地面積の最低限度の指定状況



６　北沢地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
25 北沢五丁目・ 大原一丁目地区	世田谷区	北沢五丁目ほか	44.2ha	○ 不燃化建替えの促進 ○ 無接道敷地等での不燃化建替えの促進	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援



【凡例】

- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 沿道地区計画
- 防災街区整備地区計画
- 地区まちづくり計画
- 公共施設整備検討エリア
- 主要区画道路
- 都市計画道路
- 公園等整備予定地

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

＜コア事業における取組＞
○ 不燃化建替えの促進
○ 無接道敷地等での不燃化建替えの促進

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
23 北沢三・四丁目地区	世田谷区	北沢三丁目ほか	33.6ha	○ 茶沢通り拡幅整備事業 ○ 不燃化建替えの促進 ○ 無接道敷地等での不燃化建替えの促進	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 公共施設転換用地取得支援



＜コア事業における取組＞
- ○ 茶沢通り拡幅整備事業
- ○ 不燃化建替えの促進
- ○ 無接道敷地等での不燃化建替えの促進

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

【凡例】
- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 主要区画道路
- 都市計画道路
- 地区防災不燃化促進事業導入路線
- 公共施設整備検討エリア
- 地区計画、地区街づくり計画
- 公園等整備予定地

7 南台・本町(渋)・西新宿地域(新宿区・中野区・渋谷区・杉並区)

① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 300 ha (約 287 ha)	約 83,900 人	67.9%	69%

※ 上記表の人口、不燃領域率、延焼遮断帯形成率は前回計画（平成 28 年 3 月改定）の整備地域範囲に基づく。
地域面積の（）内は、整備地域から除外された地域（地区内残留地区と重複する地域、防災性が確保された町丁目）を除いた面積を示す。

② 地域の概要

新宿副都心の後背地に広がる、住宅が主体の地域ですが、幹線道路沿道では、商業・業務施設や教育施設などが集積し、建築物の不燃化が進んでいます。一方、街区内部には、狭あい道路や狭小敷地が多く、老朽木造建築物が密集した地区も存在しています。

これまで、木造住宅密集地域整備事業により地区内の防災性改善を進めてきており、現在は、地区北側において、市街地再開発事業や防災街区整備事業を主体としたまちづくりを進めています。一方、地区南側の住宅地は、未整備の防災生活道路や４ｍ未満の狭あい道路が多く存在し、老朽化した木造建築物の建替えによる市街地の不燃化が進んでいない状況です。

重点整備地域である西新宿五丁目地区は、幹線道路沿道では高層建築物等による不燃化が進んでいるものの、地区の内部は老朽化した木造建築物が密集し、道路や公園などのオープンスペースが少なく、防災上の課題を多く抱える地区です。

渋谷区本町二～六丁目地区は、狭あい道路や狭小敷地、老朽木造建築物が多く不燃化推進の取組が必要な状況です。特に、避難所である渋谷本町学園及び同学園第二グラウンド周辺の密集市街地改善のため、「主要生活道路８号線」をはじめとした道路の整備による避難路の確保や老朽木造建築物の不燃化建替えの推進が喫緊の課題です。

中野区弥生町三丁目周辺地区は、地区外周を形成している幹線道路沿道における不燃化建替えは進んできましたが、その内部では十分に進んでいない区域が見られます。基盤整備の遅れた地区南部を中心に、規模の大きい街区内に、接道条件に課題がある木造建築物が多く見受けられ、震災時をはじめ、日常における火災の延焼を防止する必要があります。

杉並区方南一丁目地区は、不燃化特区の支援制度導入後、老朽建築物の建替えの促進や狭あい道路の拡幅整備の強化を図っていますが、これらの取組を引き続き行っていく必要があるとともに、公園・広場といったオープンスペースの確保や、幅員 6m以上の道路ネットワークの形成など基盤整備の取組が課題となっています。

③ 整備方針

東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制や防災街区整備地区計画等により、老朽木造建築物の不燃化建替えを促進するとともに、狭あい道路の拡幅整備や防災生活道路の整備による道路空間の確保などにより防災性の向上を図り

ます。また、地区特性に応じた適切な建築物への建替えを誘導するとともに、住宅地を中心に緑化を促進し、潤いある住環境の形成を図ります。

地区の状況に応じて、木造住宅密集地域整備事業を実施し、都市再生機構等と連携しながら防災生活道路の整備を推進するとともに、建築物の不燃化・共同化を促進し、防災性の早期向上を図ります。

□　**重点整備地域（不燃化特区）**

【西新宿五丁目地区】（新宿区）

北エリアでは、都心居住を推進する市街地再開発事業等によるまちづくり手法を活用し、防災性及び住環境の向上と都心生活拠点にふさわしいまちづくりを進めます。また、市街地再開発事業等に合わせて無電柱化を実施していきます。

南エリアでは、戸建て建替えや共同化等による建物の不燃化の促進と、まちづくりの指針となるまちづくり構想に基づき、防災性の向上を図るとともに地区住民が安心して住み続けられるまちづくりを進めます。

【弥生町三丁目周辺地区】（中野区）

本地区の防災まちづくりを推進するため、不燃化特区の指定を受け、都営川島町アパート跡地の活用により、避難道路の拡幅整備をはじめ、建替え補助の導入など建築物の不燃化を進めています。

避難道路の整備については、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による事業により、関係権利者の理解と協力を得ながら、整備を進めています。あわせて、整備効果の高い路線から無電柱化の取組を進めていきます。また、地区全体に地区計画を導入し、防災まちづくりを継続的かつ着実に進めます。

その他、弥生町二丁目 19 番の一部においては、狭隘な行き止まり道路や、老朽化した未接道建築物が連担する地区であるため、防災街区整備事業を適用し、共同化による防災性の向上及び居住環境の改善を目指します。

【本町二～六丁目地区】（渋谷区）

避難路の確保や不燃化の推進が喫緊の課題となっており、「主要生活道路８号線」をはじめとした道路の拡幅整備を行うため、不燃化特区の支援策を活用し、不燃化建替えによる沿道の延焼遮断帯機能の強化、専門家派遣等の支援を行います。８号線以外の早期整備が必要な主要生活道路（防災生活道路）の整備方針についても策定に向けた取組を進めます。

また、戸別訪問等により地区内の老朽木造建築物の建替えと狭あい道路拡幅へ向けた気運醸成に取り組むとともに、公園、広場、用地の確保による地域の延焼遮断帯機能の強化、８号線など主要生活道路（防災生活道路）の整備に合わせた残地利用による無電柱化の検討を進めます。

さらには、「本町地区防災都市づくりグランドデザイン」の策定により、これまで取り組んできた木造住宅密集地域における事業や地区計画等によるまちづくりに加え、環境や地域コミュニティにも配慮した総合的な実行計画を実施していくことで、よりスピード感を持って地域の防災性を高めていきます。

【方南一丁目地区】（杉並区）

不燃化特区の支援策を活用し、地区の防災まちづくり計画の策定を目指すとともに、老朽建築物の除却や建替え助成、専門家派遣による建替え相談会の実施などにより建築物の不燃化の促進を図ります。また、密集市街地の改善に向け、公園・広場用地の確保を図るとともに、防災生活道路の整備の事業化を目指すなど、基盤整備の取組を進めます。

□　防火規制

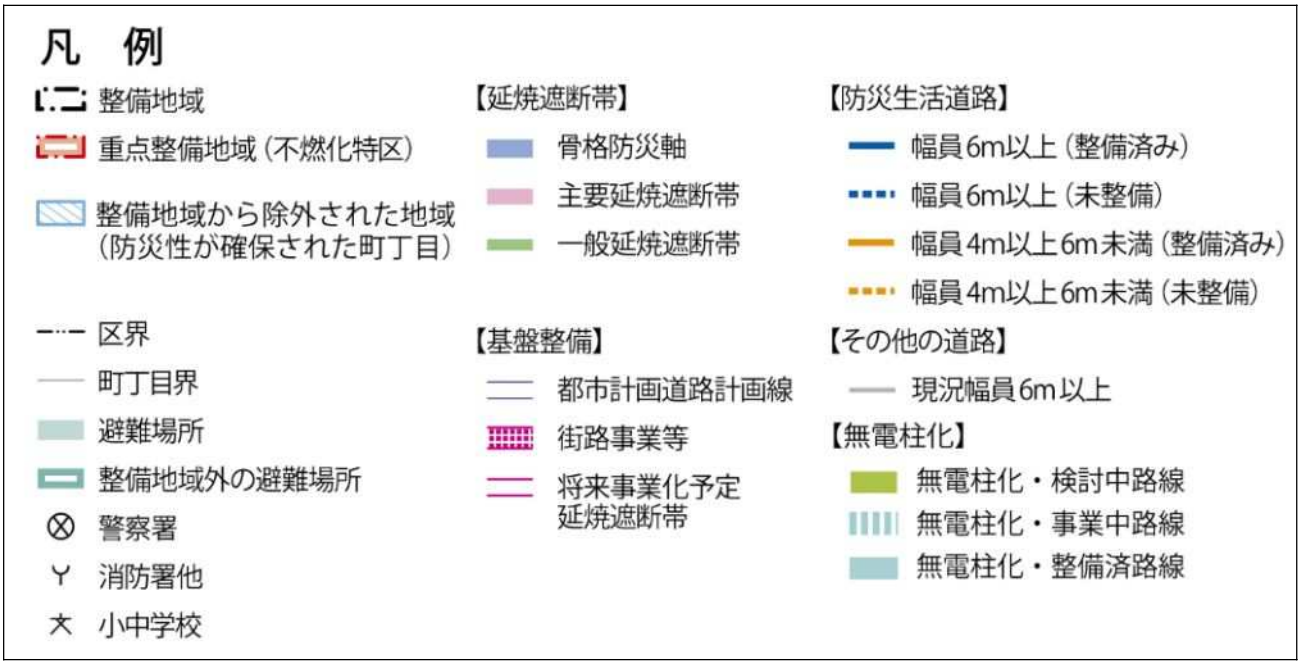
おおむね整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

現在指定していない区域についても、今後、地元住民の意向を踏まえ、まちづくりと併せて新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

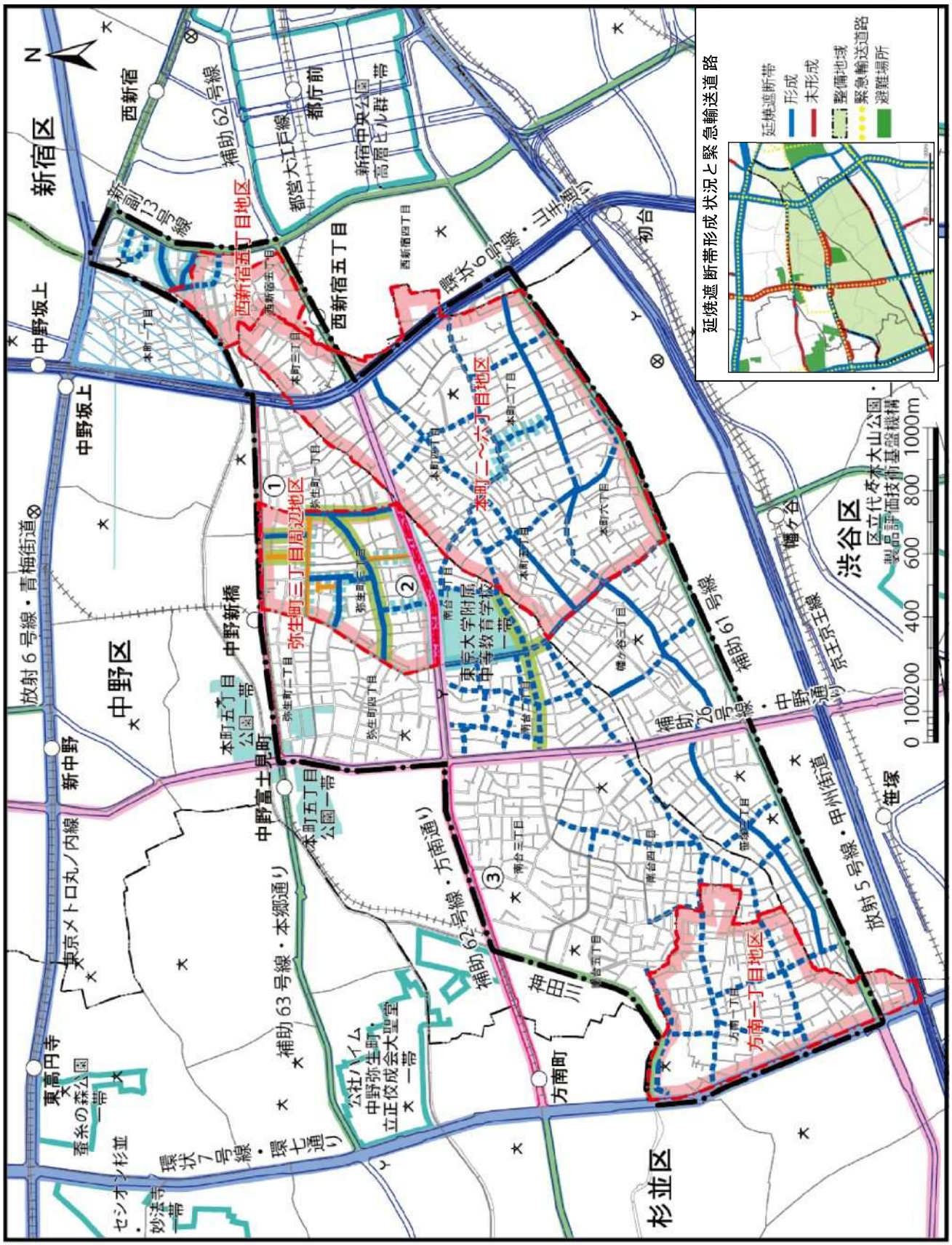
7. 南台・本町（渋）・西新宿地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	中野区	補助63号線	弥生町一丁目ほか	1.1km	予定	予定	予定
		2	街路	東京都	補助62号線	南台一丁目ほか	0.5km	事業中	完了	完了
		3	街路	東京都	補助62号線	南台三丁目ほか	＊1.1km	R７年度末までに事業着手		

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



7. 南台・本町（渋）・西新宿地域整備計画図（道路網）



町名	
新宿区	西新宿四～五丁目
渋谷区	笹塚三丁目、幡ヶ谷三丁目、本町二～六丁目
中野区	本町一丁目、南台一～五丁目、弥生町一～四丁目
杉並区	方南一丁目

7. 南台・本町（渋）・西新宿地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	再開発	組合	西新宿五丁目中央南地区	西新宿五丁目	0.8ha	事業中	完了	完了
		2	防街事業	組合	西新宿五丁目北地区	西新宿五丁目	2.4ha	事業中	完了	完了
		3	木密	中野区	南台一・二丁目地区	南台一丁目ほか	25.8ha	事業中	事業中	事業中
		4	木密	中野区	弥生町三丁目周辺地区	弥生町三丁目ほか	21.3ha	事業中	事業中	事業中
		5	木密	渋谷区	本町地区	本町二丁目ほか	*99.2ha	事業中	完了	完了
		6	防街事業	民間（個人・組合どちらか未定）	弥生町二丁目 19 番地区	弥生町二丁目	0.2ha	予定	事業中	完了
		―	狭あい	中野区	全域	―	―	事業中	―	―
		―	狭あい	杉並区	全域	―	―	事業中	―	―
	避難場所	7	不燃化	中野区	東京大学附属中等教育学校周辺地区	南台一丁目ほか	15.6ha	事業中	完了	完了
規制・誘導		8	防災街区	中野区	南台一・二丁目地区	南台二丁目ほか	25.8ha	実施中	実施中	実施中
		9	防災街区	渋谷区	本町二・四・五・六丁目地区	本町六丁目ほか	58.1ha	実施中	実施中	実施中
		10	地区計画	中野区	南台四丁目地区	南台四丁目ほか	18.8ha	実施中	実施中	実施中
		11	地区計画	中野区	弥生町三丁目周辺地区	弥生町三丁目ほか	21.5ha	実施中	実施中	実施中
		12	地区計画	中野区	中野坂上地区	本町一丁目ほか	*4.7ha	実施中	実施中	実施中
		13	再開発等促進区	新宿区	西新宿五丁目中央北地区	西新宿五丁目ほか	2.3ha	実施中	実施中	実施中
		14	地区計画	新宿区	西新宿五丁目中央南地区	西新宿五丁目ほか	0.8ha	実施中	実施中	実施中
		15	地区計画	新宿区	西新宿五丁目北地区	西新宿五丁目ほか	2.5ha	実施中	実施中	実施中
		16	地区計画	渋谷区	本町二・三丁目地区	本町二丁目ほか	*11.9ha	実施中	実施中	実施中
		17	沿道地区	杉並区	杉並区環七沿道地区	方南一丁目ほか	*55.6ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	杉並区	全域	―	―	実施中	完了	完了
		―	耐震診断耐震改修	中野区	全域	―	―	実施中	実施中	完了
		―	耐震診断耐震改修	新宿区	全域	―	―	実施中	実施中	完了
		―	耐震診断耐震改修	渋谷区	全域	―	―	実施中	完了	完了

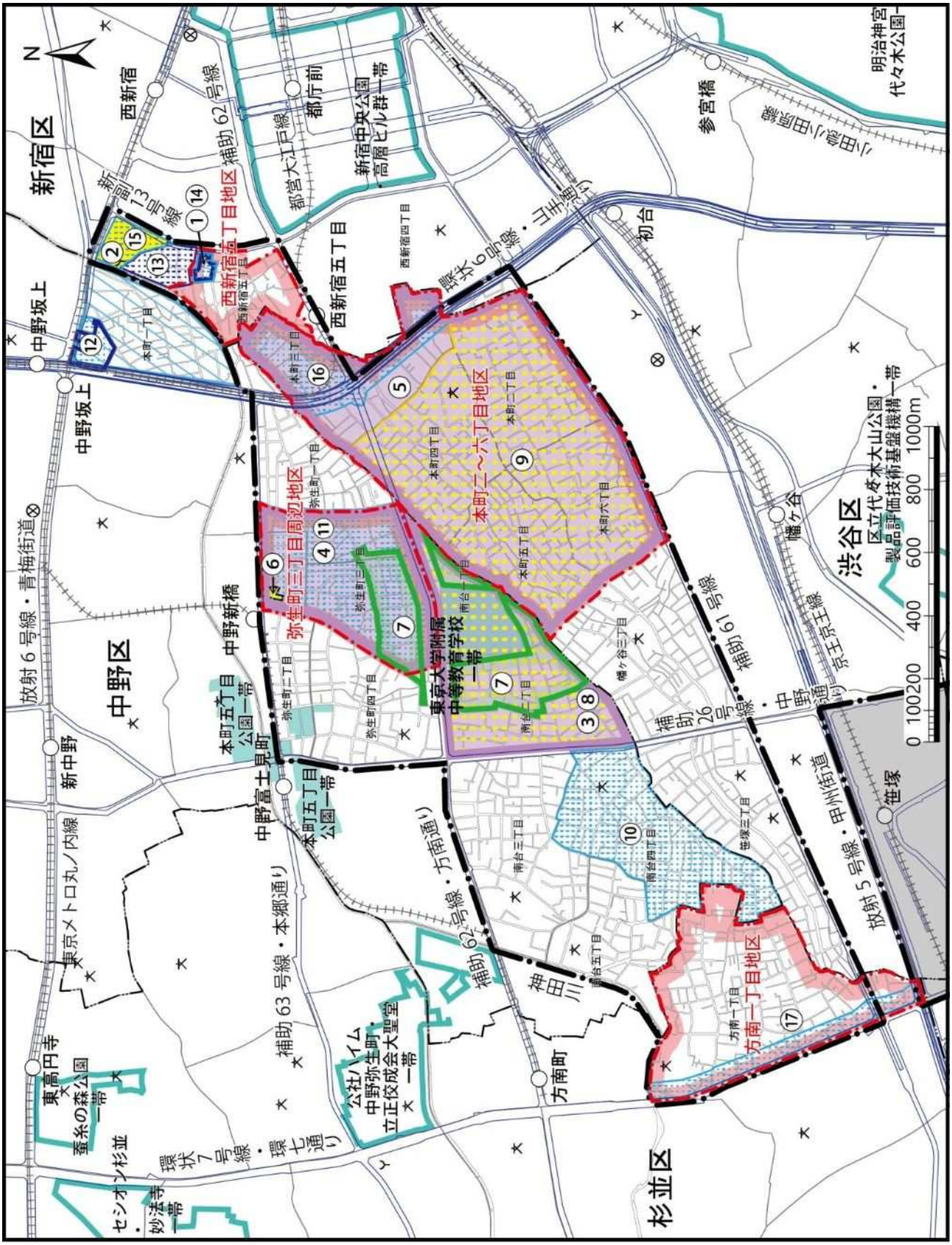
注１：事業区分は P.7-291 参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7 年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

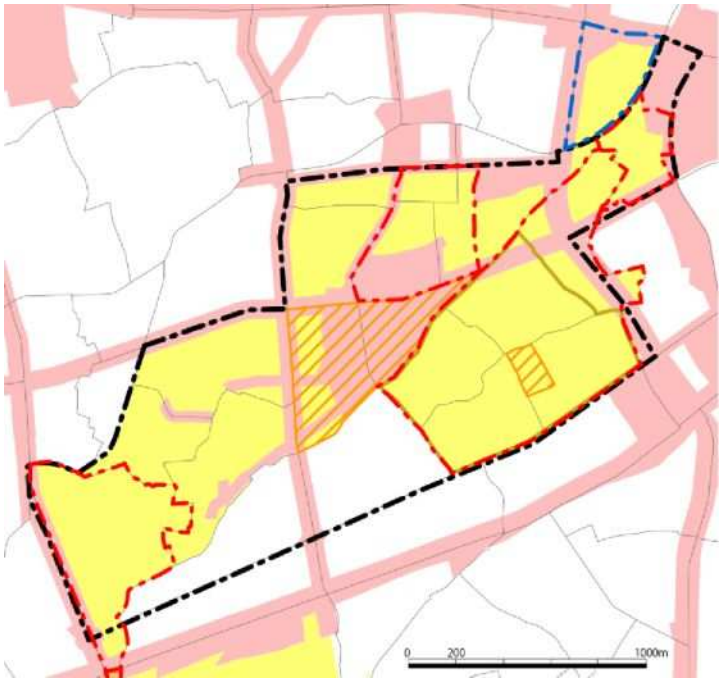


7. 南台・本町（渋）・西新宿地域整備計画図（市街地の不燃化）



町名	
新宿区	西新宿四～五丁目
渋谷区	笹塚三丁目、幡ヶ谷三丁目、本町二～六丁目
中野区	本町一丁目、南台一～五丁目、弥生町一～四丁目
杉並区	方南一丁目

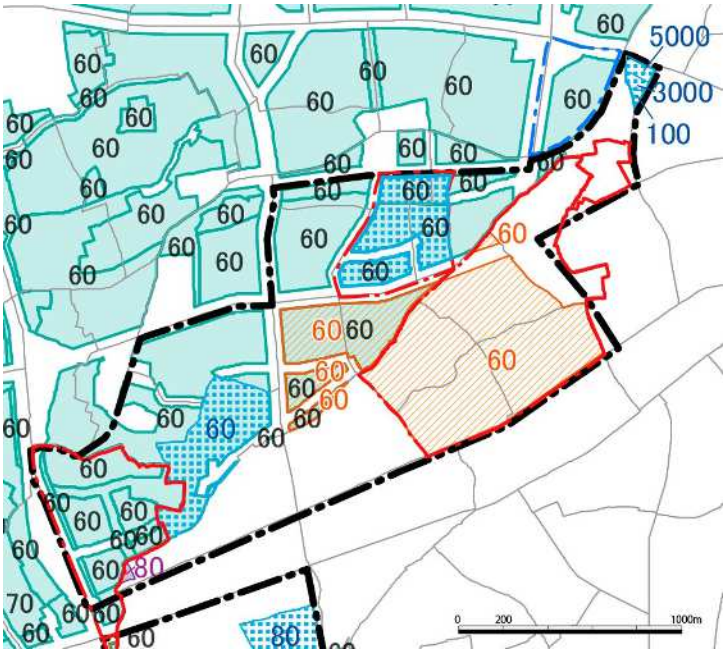
防火地域と新たな防火規制区域



- 整備地域
- 重点整備地域（不燃化特区）
- 整備地域から除外された地域（防災性が確保された町丁目）
- 防火地域
- 新たな防火規制区域
- 防災街区整備地区計画
- 防災街区整備地区計画のうち新たな防火規制相当の規制がある区域

敷地面積の最低限度の指定状況

※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）

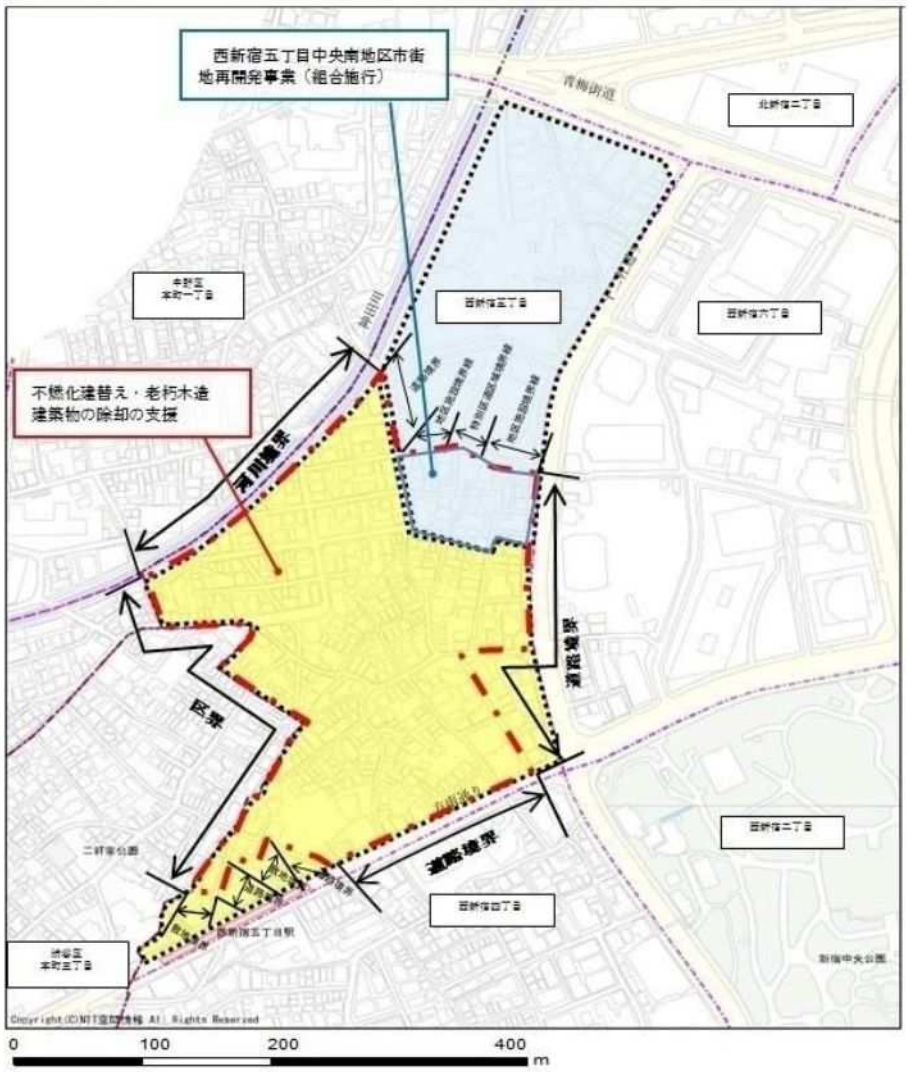


- 整備地域
- 重点整備地域（不燃化特区）
- 整備地域から除外された地域（防災性が確保された町丁目）
- 整備地域に関わる防災街区整備地区計画のうち、敷地面積の最低限度の指定がある区域
- 整備地域に関わる地区計画のうち、敷地面積の最低限度の指定がある区域
- 敷地面積の最低限度の指定がある用途地域
- 条例で定める敷地面積の最低限度の指定がある用途地域

7　南台・本町(渋)・西新宿地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
1 西新宿五丁目地区	新宿区	西新宿五丁目	7.5ha	○ 不燃化建替え・老朽木造建築物の除却の支援 ○ 西新宿五丁目中央南地区市街地再開発事業（組合施行）	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸建建替え助成支援



凡例

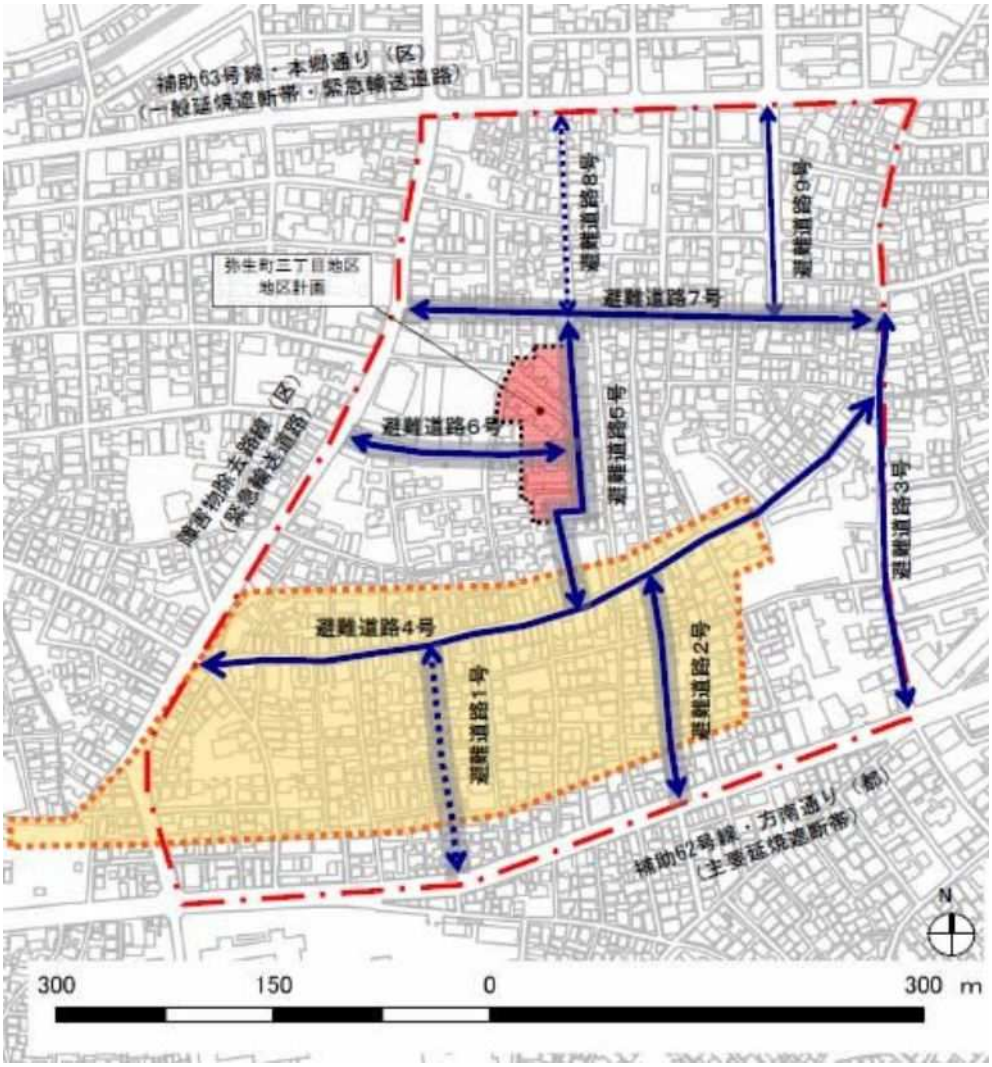
- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 西新宿五丁目地区南エリア
- 西新宿五丁目地区北エリア
- 西新宿五丁目中央南地区市街地再開発事業

<コア事業における取組>

○ 不燃化建替え・老朽木造建築物の除却の支援
○ 西新宿五丁目中央南地区市街地再開発事業（組合施行）

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
27 弥生町三丁目周辺地区	中野区	弥生町三丁目 ほか	21.3ha	○ 避難経路ネットワークの形成 ○ 不燃化建替促進	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 用地折衝派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援

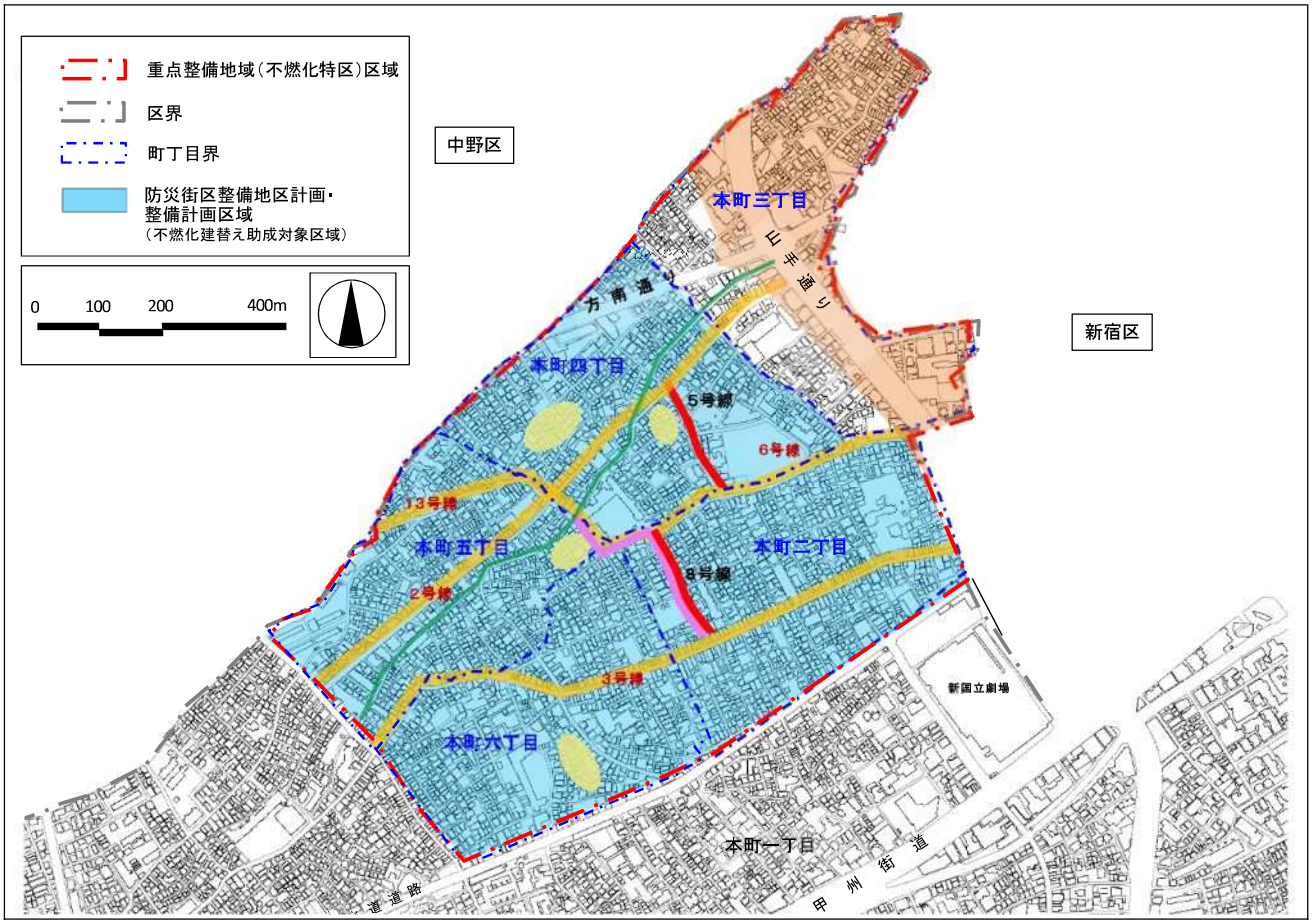


<コア事業における取組>
○ 避難経路ネットワークの形成
○ 不燃化建替促進

凡例
- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 都市防災不燃化促進事業
- 無電柱化事業中路線
- 避難経路ネットワーク（未整備）
- 避難経路ネットワーク（整備済）
- 弥生町三丁目地区地区計画

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
26 本町二～六丁目地区	渋谷区	本町二丁目ほか	74.1ha	○ 主要生活道路５号線及び８号線整備事業 ○ ５、８号線以外（２、３、６、１３号線）の主要生活道路整備実施へ向けた取組 ○ 無接道敷地解消へ向けた取組	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 公園、緑地、広場等整備支援



主要生活道路5号線及び8号線整備事業
主要生活道路5号線
主要生活道路8号線

5、8号線以外（2、3、6、13号線）の主要生活道路整備実施へ向けた取組
不燃化を優先的に進める主要生活道路沿道区域

無接道敷地解消へ向けた取組
検討エリア

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

公園、広場などの緑地整備
全域
遊歩道

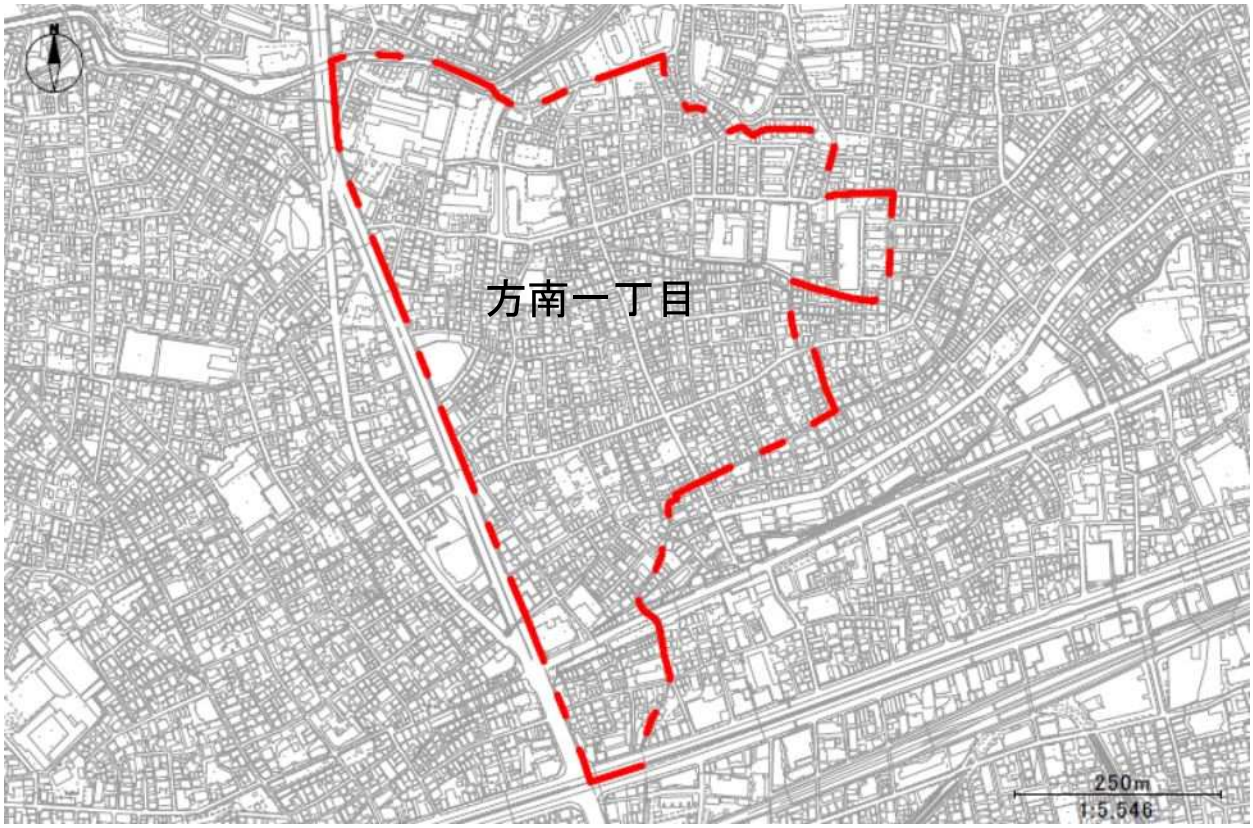
無電柱化へ向けた取組
主要生活道路6号線（一部）及び8号線

本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画
本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画整備計画区域

本町二・三丁目地区地区計画
本町二丁目および三丁目の一部
本町二・三丁目地区地区計画区域

＜コア事業における取組＞
- ○ 主要生活道路５号線及び８号線整備事業
- ○ ５、８号線以外（２、３、６、１３号線）の主要生活道路整備実施へ向けた取組
- ○ 無接道敷地解消へ向けた取組

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
30 方南一丁目地区	杉並区	方南一丁目	33.6ha	○ 老朽建築物除却及び不燃化建替促進 ○ 公園・広場整備	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 用地折衝派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 公園・緑地・広場等整備支援



＜コア事業における取組＞

○ 老朽建築物除却及び不燃化建替促進

○ 公園・広場整備

重点整備地域（不燃化特区）区域

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

８　阿佐谷・高円寺周辺地域（杉並区・中野区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 273 ha	約 78,000 人	56.2%	55%

②　地域の概要

一部では区画整理事業により道路が整備されましたが、地域全域にわたり狭あい道路や狭小敷地が多く、特に JR 中央線より南側に小規模共同住宅などの老朽木造建築物が多く立地しています。地域の中央を JR 中央線が、南側を地下鉄丸ノ内線が通るなど、利便性の高い地域であり、単身世帯が多くなっています。

重点整備地域の杉並第六小学校周辺地区における馬橋通りは地区内の主要な道路であり、自動車交通量が多いものの幅員が十分ではないため、拡幅整備を進め、震災時の避難・救助・消防活動のための空間確保や日常の歩行者の安全性の確保を図っていく必要があります。また、日常生活の憩いの空間の確保や防災活動拠点としての機能の強化のため、新規の広場や公園の整備等が必要です。

③　整備方針

当地域のおおむね全域にわたって防火地域及び東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の建替えに合わせた不燃化を促進します。

地域の南側では木造住宅密集地域整備事業の実施により、防災生活道路や公園の整備を推進するとともに、老朽木造建築物の戸建て建替えや共同建替えの促進、無電柱化の検討を進め、防災性の向上を図ります。また、用途地域による敷地面積の最低限度の設定や、緑化の推進により、ゆとりや潤いのある良好な住環境の形成を図ります。

□　重点整備地域（不燃化特区）

【杉並第六小学校周辺地区】（杉並区）

当地区では、木造住宅密集地域整備事業等により、「阿佐ヶ谷南・高円寺南地区防災まちづくり計画」に位置付けられている馬橋通りの拡幅整備を中心に狭あい道路の拡幅整備を推進し、災害時における緊急車両の通行確保や地区内の消防活動困難区域の縮小を図るとともに、公園・広場用地の確保を進めます。

また不燃化特区の支援策を活用し、老朽建築物の除却や建替えの助成、専門家派遣による建替え相談会や戸別訪問を実施するなど、建築物の不燃化の促進を図ります。

□　防火規制

おおむね整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89

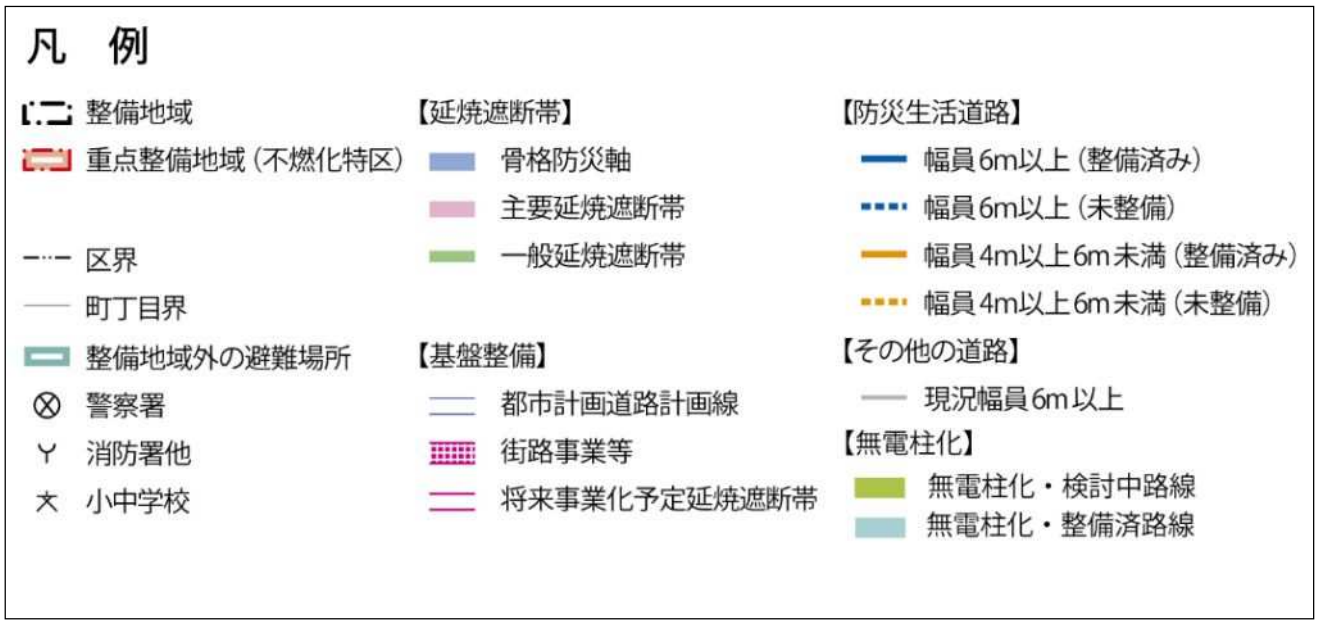
号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

現在指定していない区域についても、今後、新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

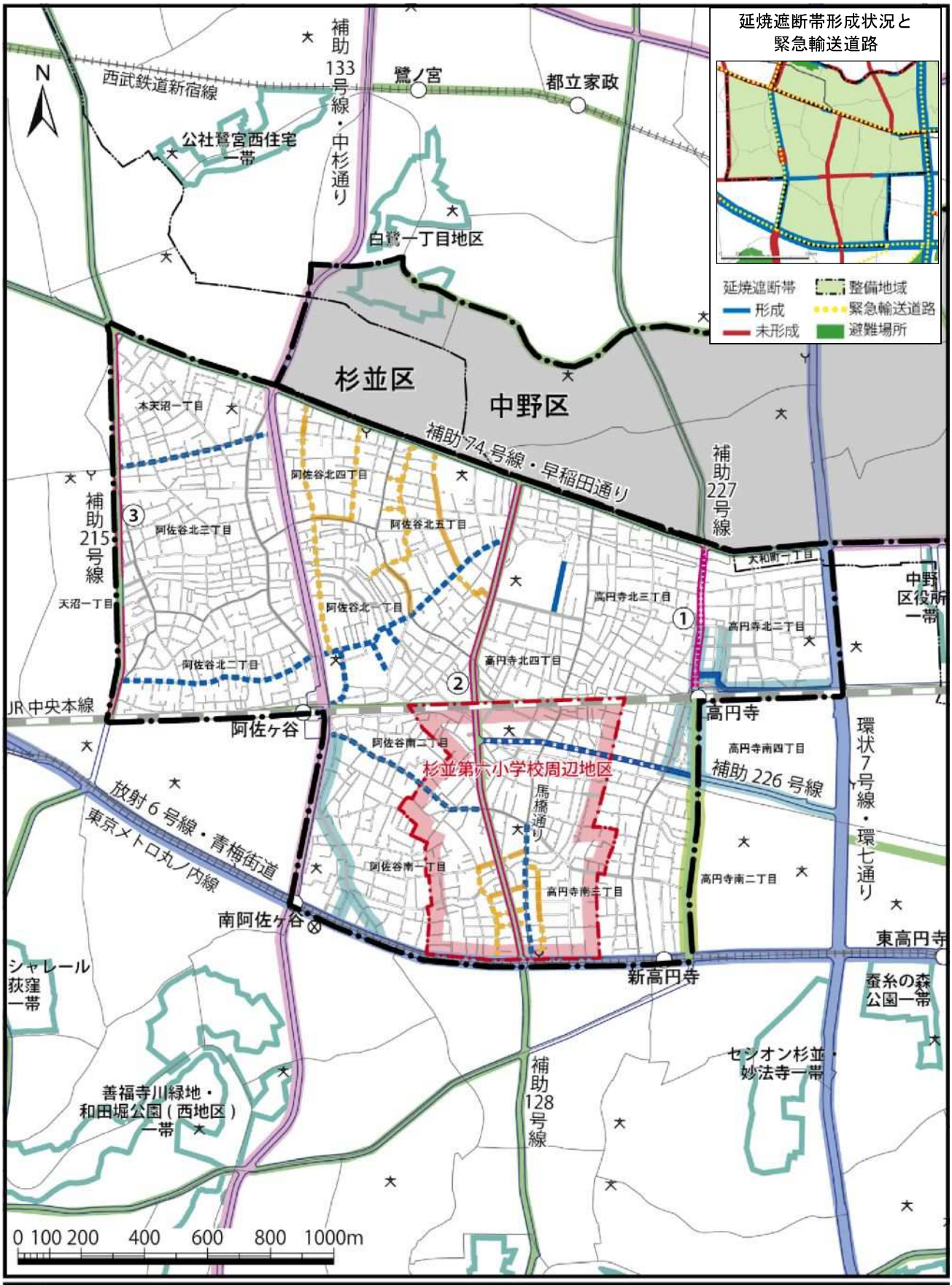
8. 阿佐谷・高円寺周辺地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	杉並区	補助227号線	高円寺北三丁目ほか	0.4km	予定	予定	予定
		2	街路	未定	補助128号線	高円寺北四丁目ほか	1.6km	予定	予定	予定
		3	街路	未定	補助215号線	阿佐谷北三丁目ほか	1.3km	予定	予定	予定

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



8. 阿佐谷・高円寺周辺地域整備計画図（道路網）



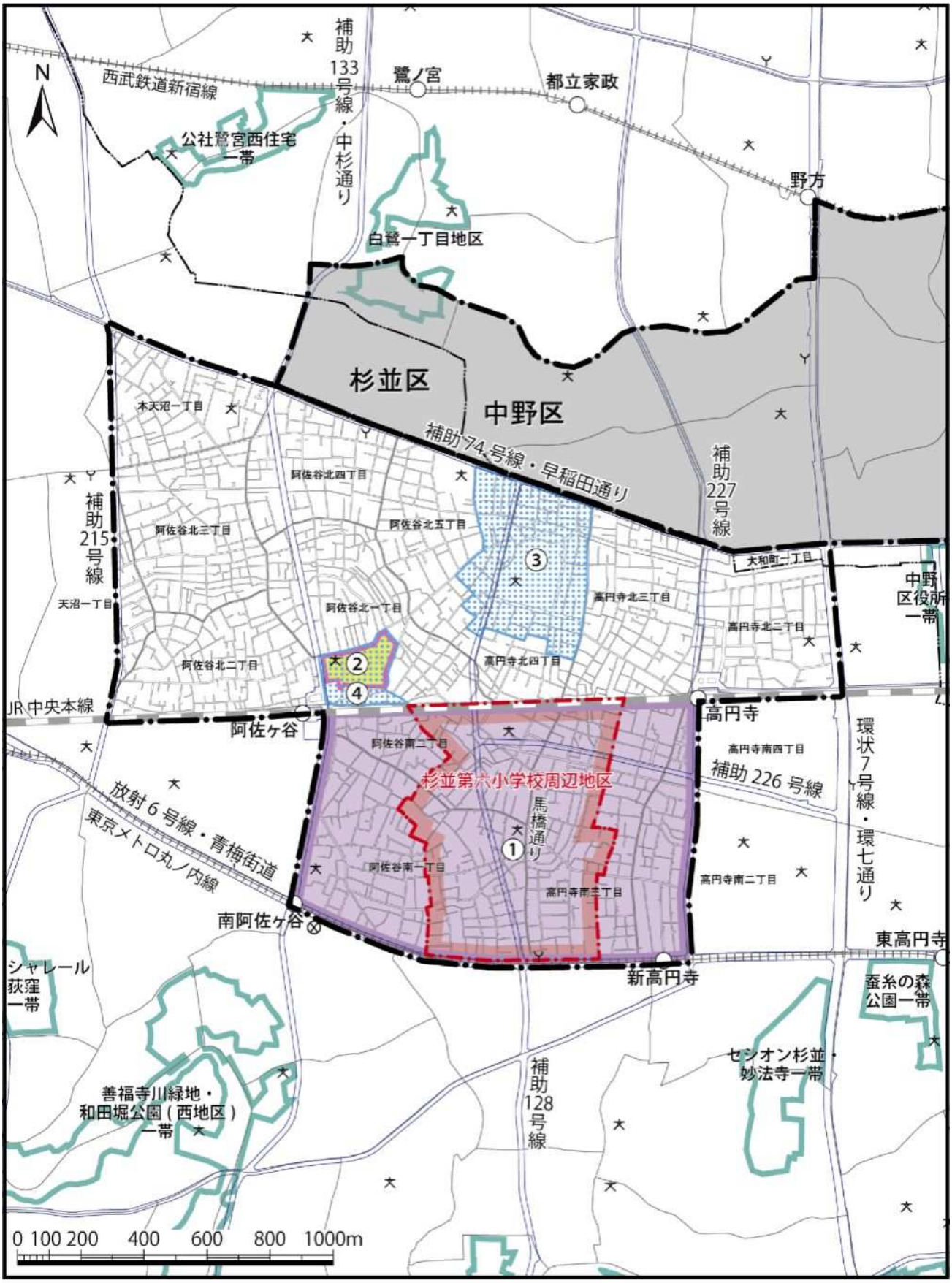
町名	
杉並区	阿佐谷北一～五丁目、阿佐谷南一～二丁目、天沼一丁目、高円寺北二～四丁目、高円寺南二～四丁目、本天沼一丁目
中野区	大和町一丁目

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	木密	杉並区	阿佐谷南・高円寺南地区	阿佐谷南一丁目	約93.5ha	事業中	事業中	完了
		2	区画整理	個人	阿佐ヶ谷駅北東地区	阿佐谷北一丁目	約2.7ha	事業中	事業中	完了
		―	狭あい	中野区	全域	―	―	事業中	―	―
		―	狭あい	杉並区	全域	―	―	事業中	―	―
規制・誘導		3	地区計画	杉並区	気象研究所跡地周辺地区	高円寺北四丁目ほか	約18.0ha	実施中	実施中	実施中
		4	地区計画	杉並区	阿佐ヶ谷駅北東地区	阿佐谷北一丁目	約4.4ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	杉並区	全域	―	―	実施中	完了	完了
		―	耐震診断耐震改修	中野区	全域	―	―	実施中	実施中	完了

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

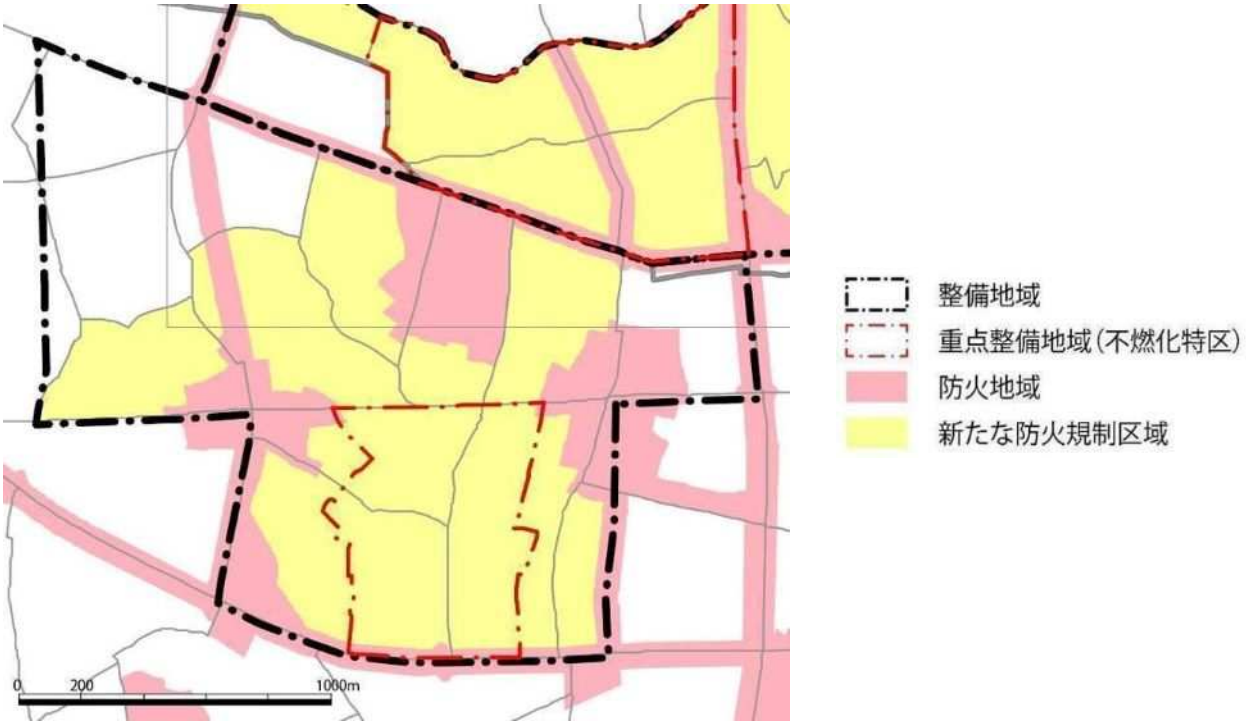


8. 阿佐谷・高円寺周辺地域整備計画図（市街地の不燃化）



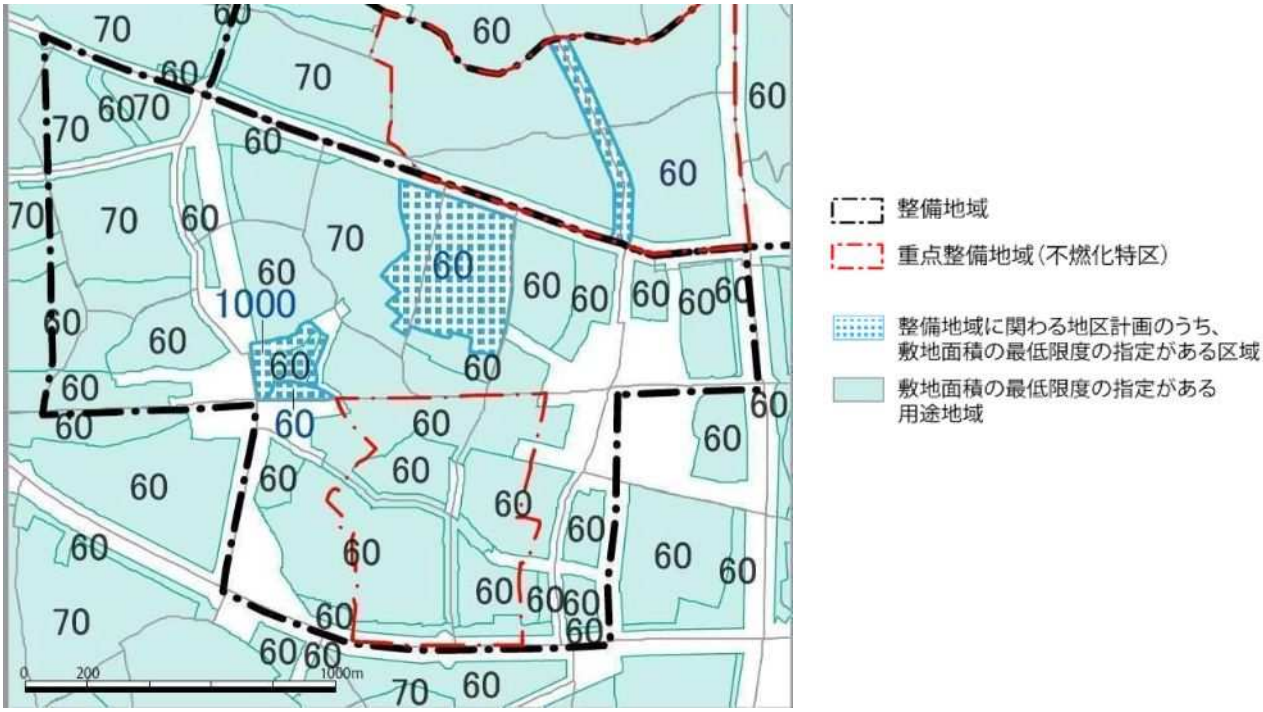
町名	
杉並区	阿佐谷北一～五丁目、阿佐谷南一～二丁目、天沼一丁目、高円寺北二～四丁目、高円寺南二～四丁目、本天沼一丁目
中野区	大和町一丁目

防火地域と新たな防火規制区域



敷地面積の最低限度の指定状況

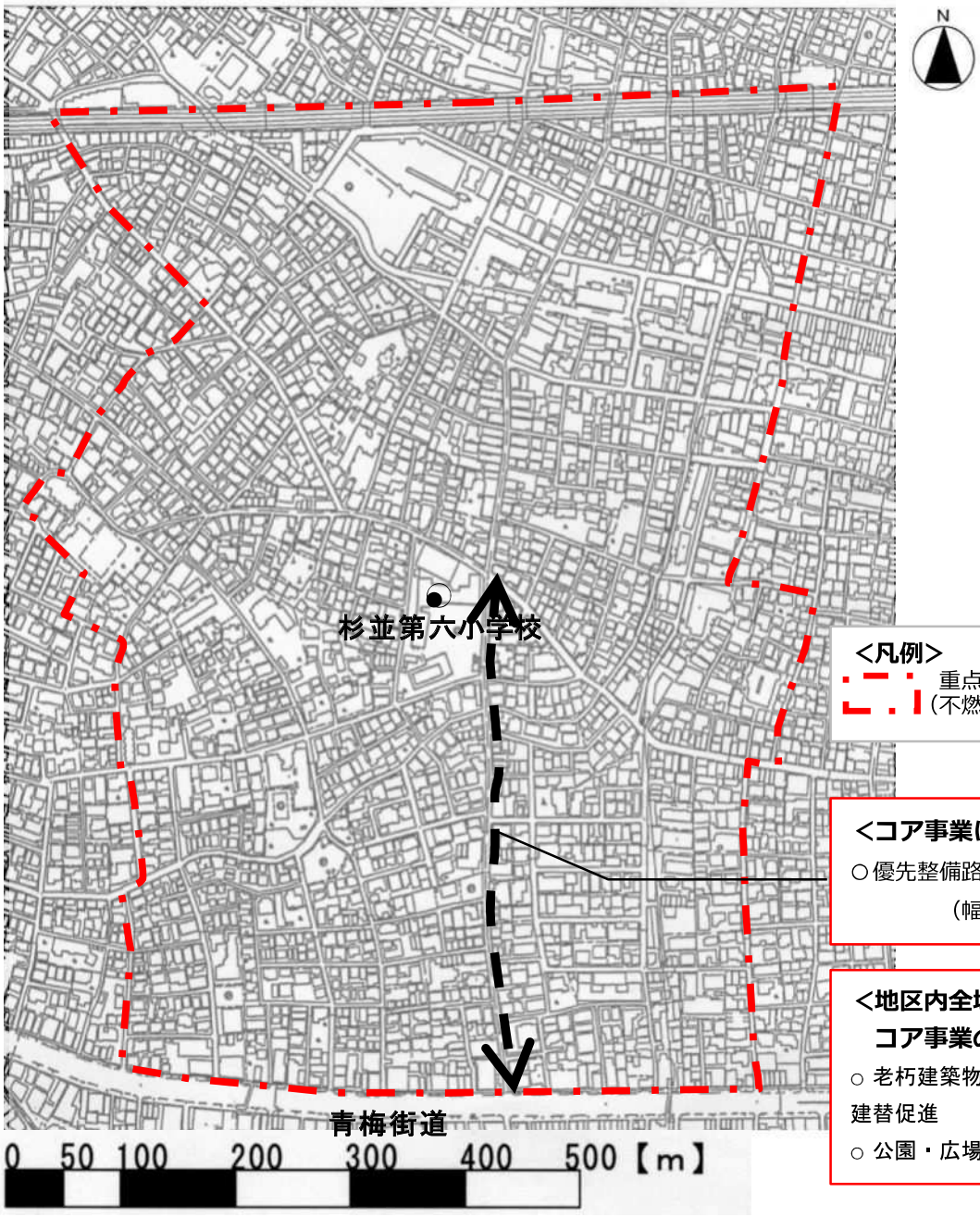
※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）



８　阿佐谷・高円寺周辺地域整備計画

◰　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
29 杉並第六小学校周辺地区	杉並区	阿佐谷南一丁目 ほか	46.7ha	○ 優先整備路線の整備 ○ 老朽建築物除却及び不燃化建替促進 ○ 公園・広場整備	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 用地折衝派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 公園・緑地・広場等整備支援



＊不燃化特区の整備方針図を掲載

９　大和町・野方地域（中野区・杉並区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 270 ha	約 71,900 人	60.3%	32%

②　地域の概要

住宅を主体とした地域であり、西武新宿線野方駅周辺や新井薬師前駅周辺などに商店街が形成されるなど、利便性の高い地域です。土地区画整理事業により道路等の整備が行われた地区もありますが、狭あい道路や行き止まり道路が多く、生活道路の整備や老朽木造建築物の建替えが進まないなど、防災上の課題を抱えています。

重点整備地域である大和町地区においては、地区内の道路のほとんどが幅員４ｍ未満の狭あい道路となっています。

③　整備方針

建築物の建替えに併せて狭あい道路の拡幅整備を進めるとともに、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制により、建築物の不燃化を促進します。

避難場所に指定されている平和の森公園周辺では、木造住宅密集地域整備事業と地区計画により、主要生活道路や公園の整備による避難機能の強化及び建築物の不燃化・共同化を促進し、防災性と住環境の向上を目指します。

災害時における危険度が高い大和町地区では、狭あい道路や老朽木造建築物を解消するために、木造住宅密集地域整備事業を導入しています。

地区内の避難道路整備を進めるとともに、整備効果の高い路線について無電柱化の取組を進めていきます。

□　重点整備地域（不燃化特区）

【大和町地区】（中野区）

大和町中央通り（補助 227 号線）の拡幅整備及びその沿道における都市防災不燃化促進事業による不燃化の促進により、延焼遮断帯の形成を図ります。あわせて、地区計画の導入と優先整備路線として避難道路の整備を推進することにより、防災性と住環境の向上を目指します。

また、不燃化特区の支援策により、老朽建築物の除却を進めるとともに、耐火・準耐火建築物等への建替えを積極的に支援し、地区内の不燃化を促進します。さらに、地域住民への不燃化建替えの呼びかけ、意向の把握、相談案内などを実施することで、地区内全体の不燃化推進の機運を醸成し、特には無接道敷地等の建替え困難地に対する取組を進めていきます。

□　特定整備路線

本地域では、補助 227 号線（大和町一丁目～四丁目）が特定整備路線に選定されています。都市防災不燃化促進事業を道路整備と一体的に実施することにより沿道の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の２者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□　防火規制

おおむね整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

現在指定していない区域についても、今後、新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

9. 大和町・野方地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助227号線（大和町）	大和町一丁目ほか	0.7km	事業中	完了	完了
		2	街路	東京都	補助74号線	野方一丁目ほか	0.9km	事業中	完了	完了
		3	街路	東京都	補助133号線（白鷺）	白鷺二丁目ほか	＊0.7km	事業中	完了	完了
		4	街路	中野区	中野区画街路3号線（交通広場を含む。）	上高田三丁目ほか	0.6km 交通広場面積 0.4ha	事業中（広場）	事業中	完了
		5	街路	中野区	中野区画街路4号線（交通広場を含む。）	沼袋一丁目ほか	0.1km 交通広場面積 0.3ha	事業中	完了	完了
		6	街路	中野区	補助220号線	上高田二丁目ほか	0.1km	事業中	事業中	完了
		7	街路	東京都	補助74号線	新井一丁目ほか	0.7km	R７年度末までに事業着手		
		8	連続立体	東京都	都市高速鉄道西武鉄道新宿線（中井駅～野方駅間）	沼袋一丁目ほか	＊2.4km	事業中	事業中	完了

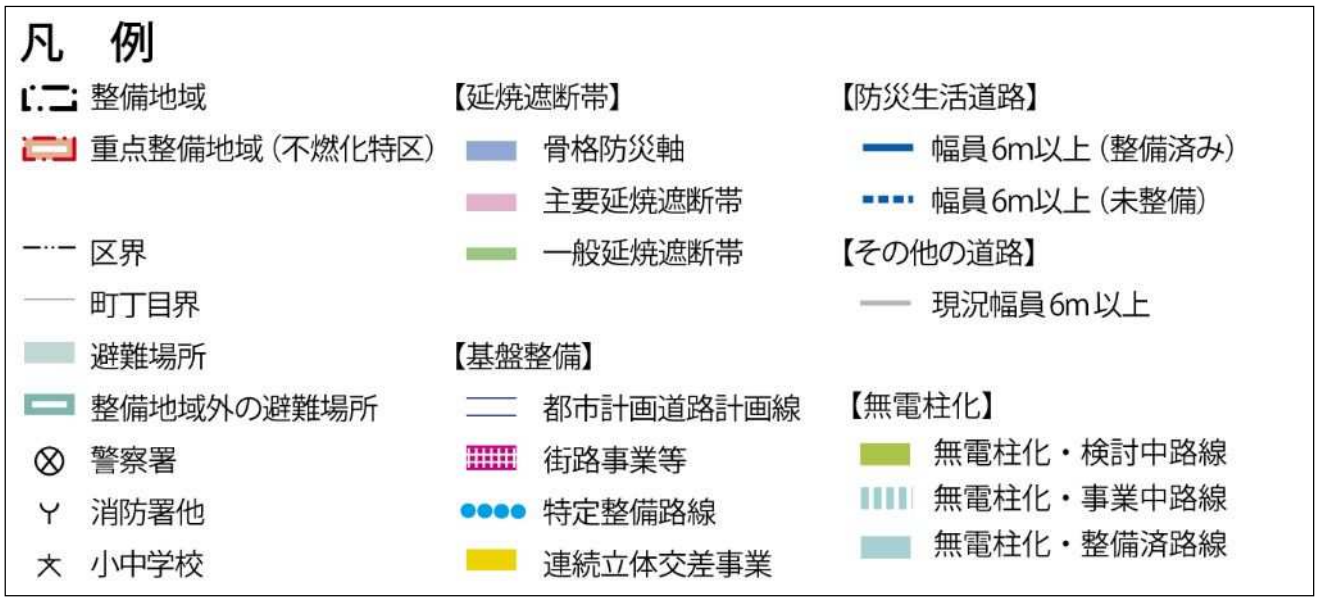
注１：事業区分はP.7-291参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

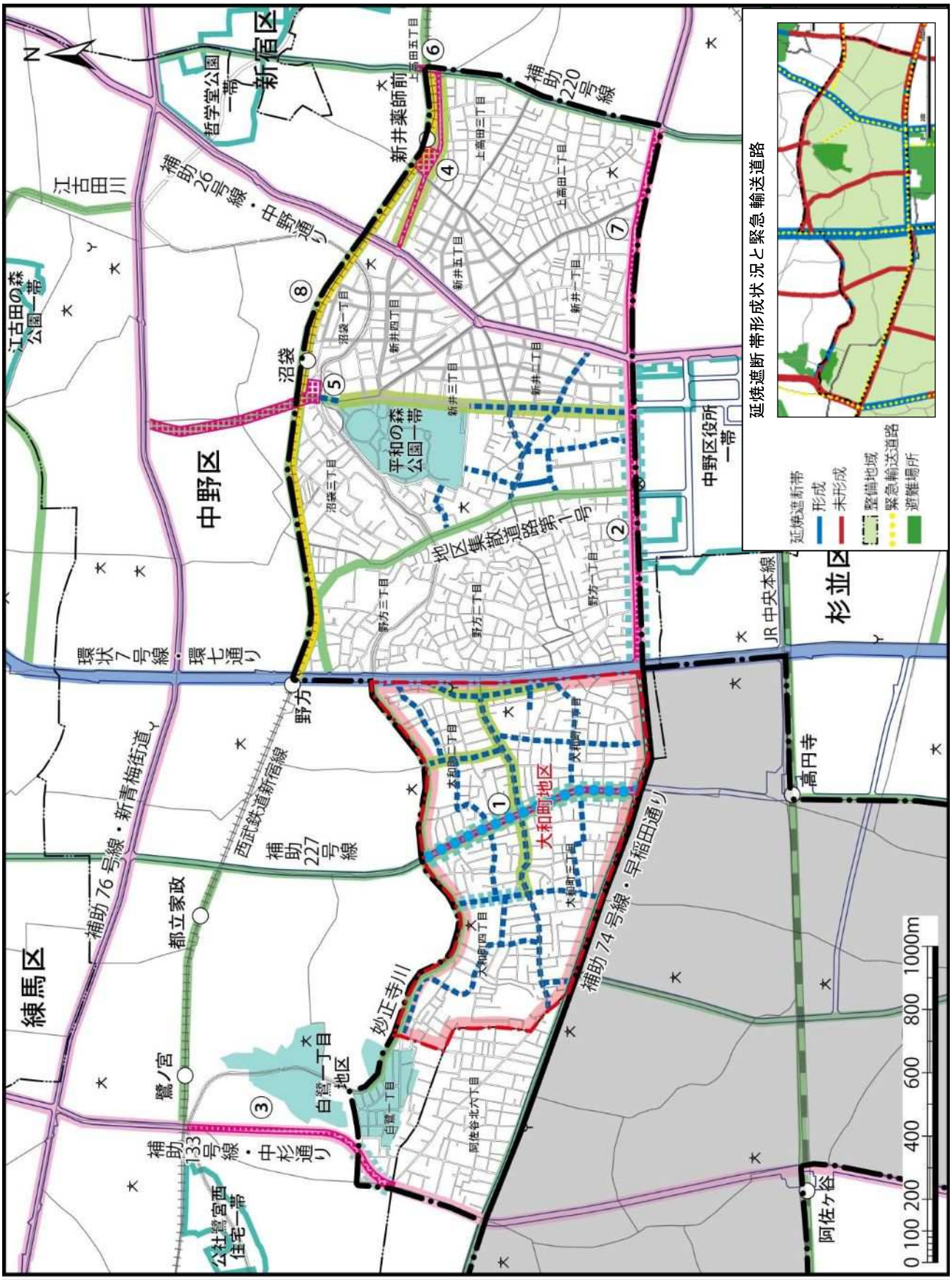
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



9. 大和町・野方地域整備計画図（道路網）



町名	
中野区	新井一～五丁目、上高田二～五丁目、白鷺一丁目、沼袋一・三丁目、野方一～三丁目、大和町一～四丁目
杉並区	阿佐谷北六丁目

9. 大和町・野方地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	木密	中野区	平和の森公園周辺地区	新井二丁目ほか	51.4ha	事業中	事業中	事業中
		2	木密	中野区	大和町地区	大和町一丁目ほか	67.5ha	事業中	事業中	事業中
		3	不燃化	中野区	大和町中央通り地区	大和町一丁目ほか	5.6ha	事業中	完了	完了
		4	不燃化	中野区	区画街路第4号線地区	沼袋一丁目ほか	＊0.2ha	事業中	事業中	完了
		5	合意形成	中野区	上高田二丁目及び三丁目周辺地区	上高田二丁目ほか	約28ha	予定	予定	予定
		―	狭あい	中野区	全域	―	―	事業中	―	―
		―	狭あい	杉並区	全域	―	―	事業中	―	―
規制・誘導		6	地区計画	中野区	大和町中央通り沿道地区	大和町一丁目ほか	5.6ha	実施中	実施中	実施中
		7	地区計画	中野区	平和の森公園周辺地区	新井二丁目ほか	73.1ha	実施中	実施中	実施中
		8	沿道地区	中野区	中野区環七沿道地区	野方一丁目ほか	＊7.6ha	実施中	実施中	実施中
		9	地区計画	中野区	沼袋区画街路第4号線沿道地区	沼袋一丁目ほか	＊0.7ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	中野区	全域	―	―	実施中	実施中	完了
		―	耐震診断耐震改修	杉並区	全域	―	―	実施中	完了	完了

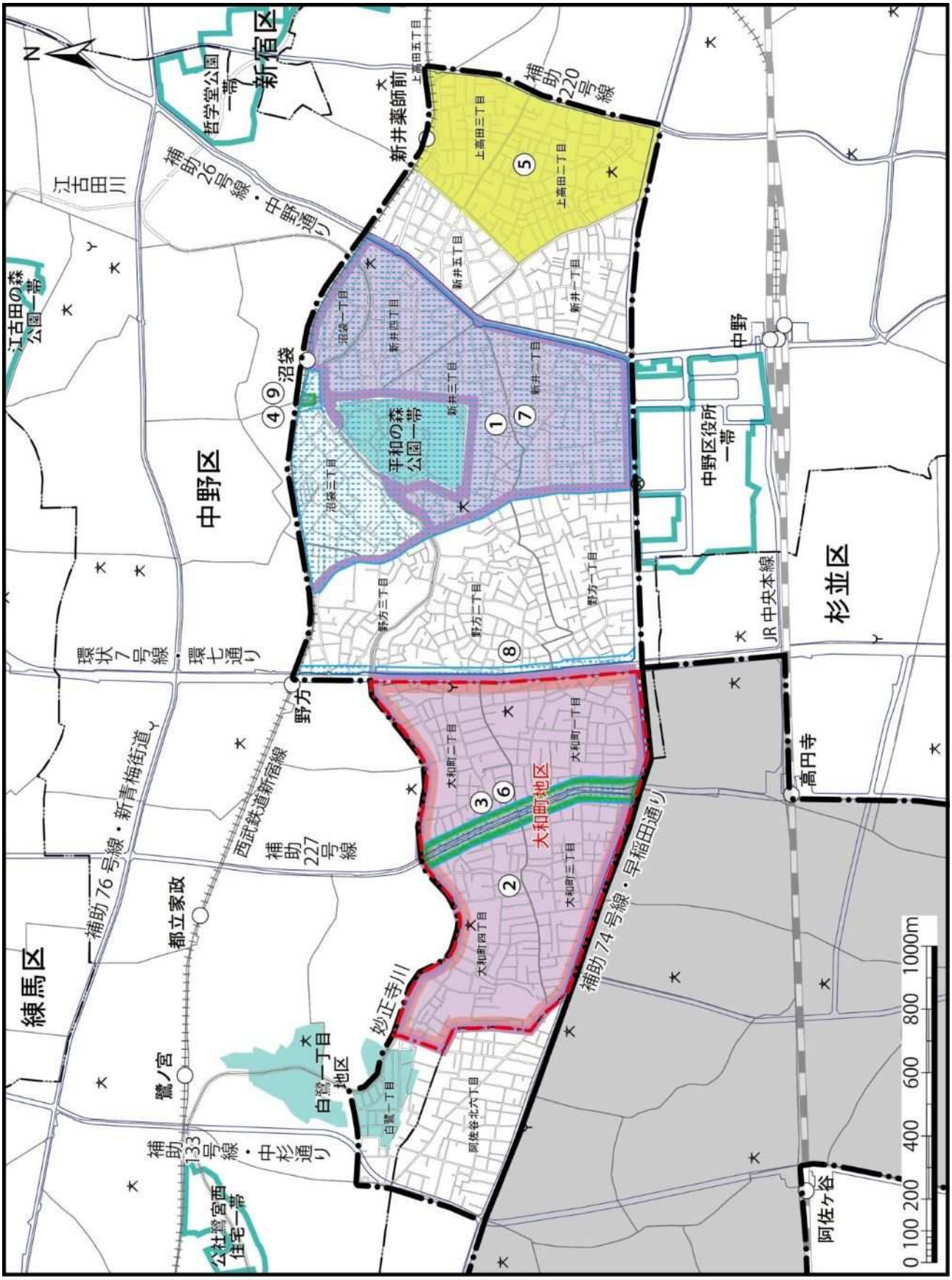
注１：事業区分はP.7-291 参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7 年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

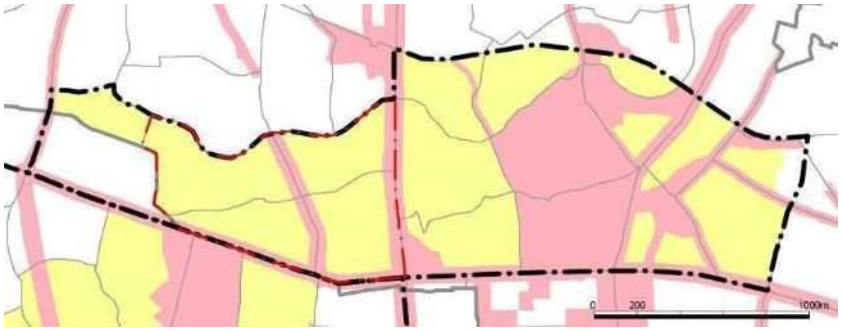


9. 大和町・野方地域整備計画図（市街地の不燃化）



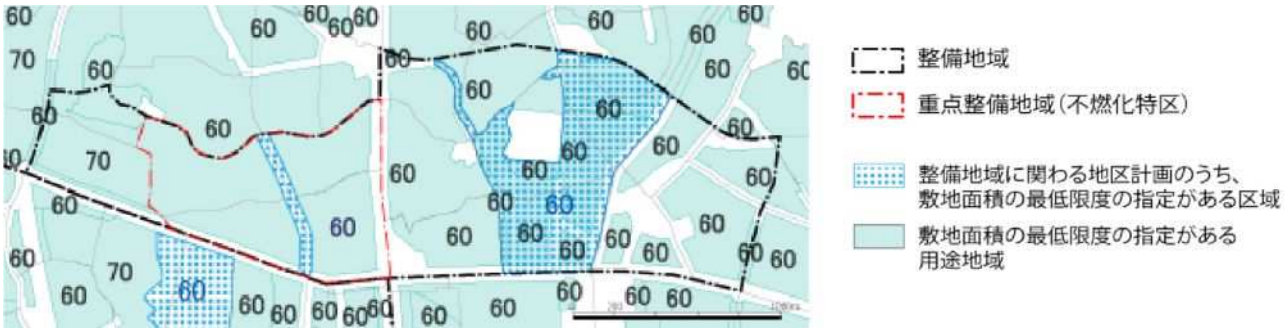
町名	
中野区	新井一～五丁目、上高田二～五丁目、白鷺一丁目、沼袋一・三丁目、野方一～三丁目、大和町一～四丁目
杉並区	阿佐谷北六丁目

防火地域と新たな防火規制区域



敷地面積の最低限度の指定状況

※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）



９　大和町・野方地域整備計画

◰　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
28 大和町地区	中野区	大和町一丁目ほか	67.5ha	○ 不燃化建替えの促進 ○ 特定整備路線と一体的に進める沿道まちづくり ○ 避難道路（優先整備路線）の形成 ○ 無接道敷地の建替え検討、老朽除却（空家）等	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 用地折衝派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 現地相談ステーション管理・運営支援



<コア事業における取組>

○ 不燃化建替えの促進
○ 特定整備路線と一体的に進める沿道まちづくり
○ 避難道路（優先整備路線）の形成
○ 無接道敷地の建替え検討、老朽除却（空家）等

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

10　南長崎・長崎・落合地域（新宿区・豊島区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 233 ha	約 65,400 人	65.5%	71%

②　地域の概要

住宅が主体の地域であり、緑豊かで敷地規模が比較的大きい良好な住宅地もある一方で、狭あい道路や狭小敷地が多く老朽木造建築物が密集している地区もあります。

外周の都市計画道路はおおむね完成し、道路整備とともに沿道建築物の不燃化が進み、延焼遮断帯が形成されつつありますが、地域の内部では災害時の火災延焼を遮断する機能が不足しています。

重点整備地域である補助 26・172 号線沿道地区は、地区全域の建替えは進んでいるものの、依然として老朽木造建築物が数多く存在しています。特に、木造アパート等が多数残存し、老朽化が進んでいます。

③　整備方針

補助 26 号線の拡幅整備及び沿道建築物の不燃化により、外周部の延焼遮断機能を更に高め、補助 172 号線の整備に併せた沿道建築物の不燃化促進により、地域内部の延焼遮断帯の形成を図ります。

街区内部では、建築物の建替えに併せた狭あい道路の拡幅整備を促進するとともに、防災生活道路網の整備及び沿道建築物の不燃化を進めていきます。また、広場等の空地確保や老朽木造建築物の不燃化建替えを促進し、防災性と住環境の向上を目指します。

また、長崎一丁目～五丁目地区では、木造住宅密集地域整備事業により、防災性の向上とともに、潤いのある住環境の形成を図ります。

重点整備地域である補助 26・172 号線沿道地区については、特定整備路線補助 26 号線及び補助 172 号線の事業化に併せて定めた地区計画や防火規制の強化などの規制誘導策とともに、都市防災不燃化促進事業などの建替え支援策を重層的に実施し、住環境の向上と効率的な延焼遮断帯の形成とを図ります。

□　重点整備地域（不燃化特区）

【補助 26・172 号線沿道地区】（豊島区）

補助 26・172 号線沿道地区では、特定整備路線（補助 26 号線・補助 172 号線）の事業化に併せて、補助 26 号線沿道には特定防災街区整備地区、補助 172 号線周辺には地区計画を定めると同時に、用途地域の変更、防火規制の強化などの規制･誘導策を定めました。その上で、特定整備路線沿道地域に都市防災総合推進事業を導入し、戸建て建替え及び共同建替えによる不燃化を促進し、道路と沿道建物が一体となった延焼遮断帯の早期形成を図りま

す。

また、不燃化特区の支援策を活用することで地区内の老朽木造建築物の不燃化建替えを促進し、地区全体の防災性の向上に取り組むとともに、町会や商店街及びまちづくり協議会など地域住民と連携し、不燃化推進の機運を醸成しながら、地域特性を踏まえた安全で快適な都市空間を形成します。

特に、東長崎駅北口周辺や椎名町駅北口周辺の密集街区については、補助 172 号線の整備に併せ、木造住宅密集地域整備事業や防災街区整備事業等の活用を検討するとともに、街区の再編整備や共同化等による駅前にふさわしい土地利用を図り、道路整備に併せた商店街の再生、駅へのアクセス性の改善など、交通結節機能の向上等の促進と無電柱化を検討し、災害に強く商業など生活拠点としての都市機能を更に高めていきます。さらに、補助 26 号線、補助 172 号線の整備により、不整形残地の発生が見込まれるため、必要に応じて街区の再編成等についてコーディネートを行います。

□　特定整備路線

本地域では、補助 26 号線（南長崎六丁目～長崎五丁目、千早四丁目～要町三丁目）及び補助 172 号線（長崎一丁目～五丁目）が特定整備路線に選定されています。

都市防災不燃化促進事業を一体的に実施することにより沿道の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の２者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□　防火規制

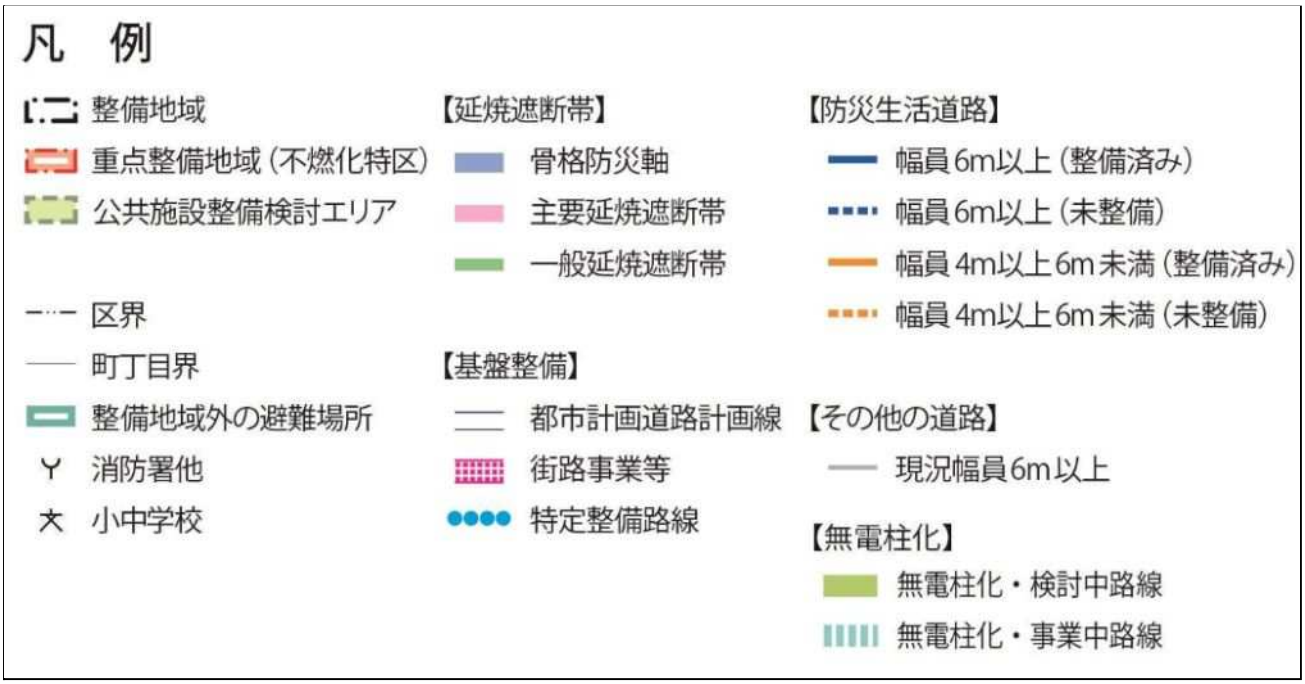
重点整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

現在指定していない区域についても、今後、新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

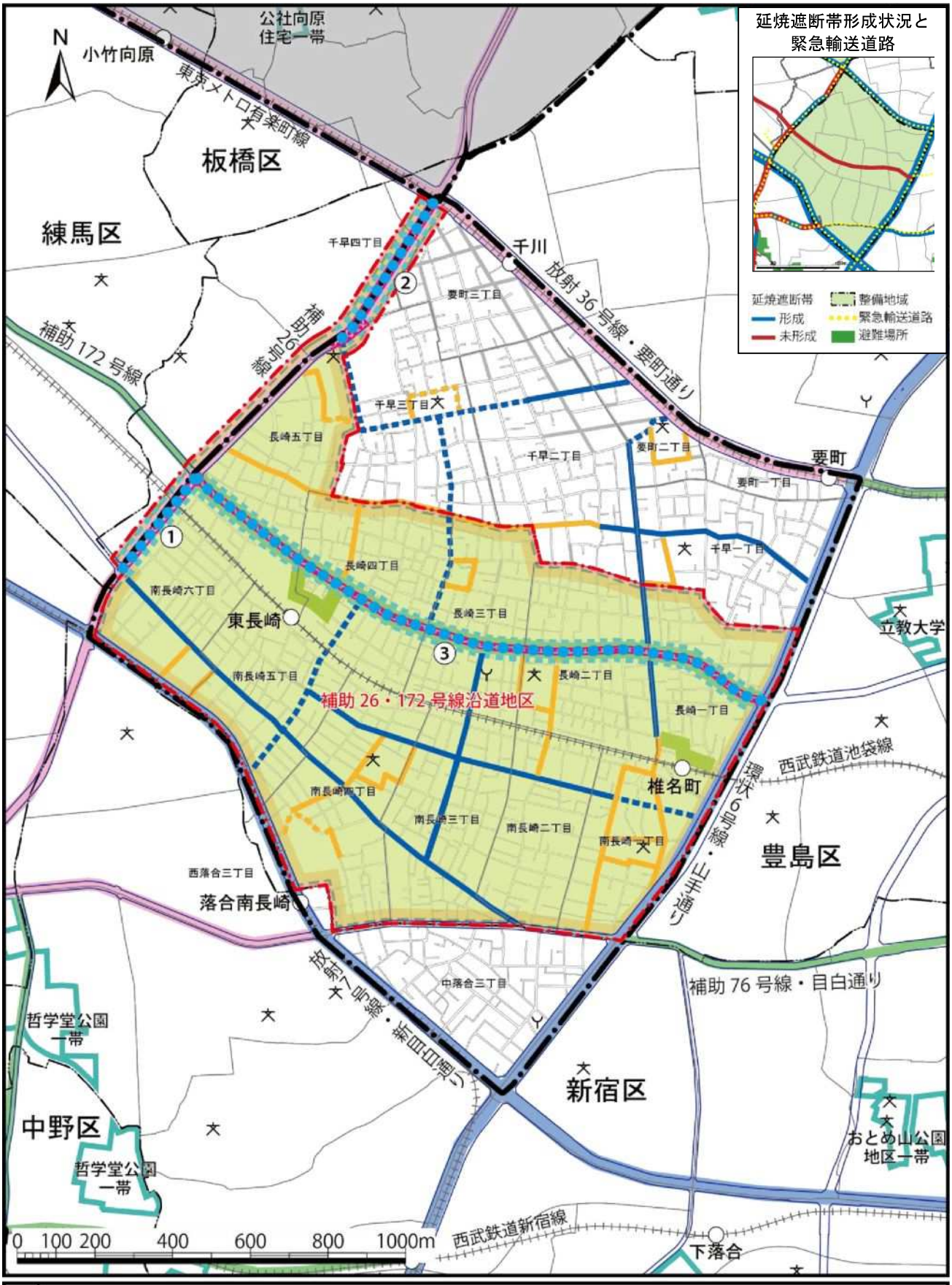
10. 南長崎・長崎・落合地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助26号線（南長崎）	南長崎六丁目ほか	0.3km	事業中	完了	完了
		2	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助26号線（千早）	要町三丁目ほか	0.5km	事業中	完了	完了
		3	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助172号線（長崎）	長崎一丁目ほか	1.6km	事業中	完了	完了

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



10. 南長崎・長崎・落合地域整備計画図（道路網）



町名	
新宿区	中落合三丁目、西落合三丁目
豊島区	要町一～三丁目、長崎一～五丁目、南長崎一～六丁目、千早一～四丁目

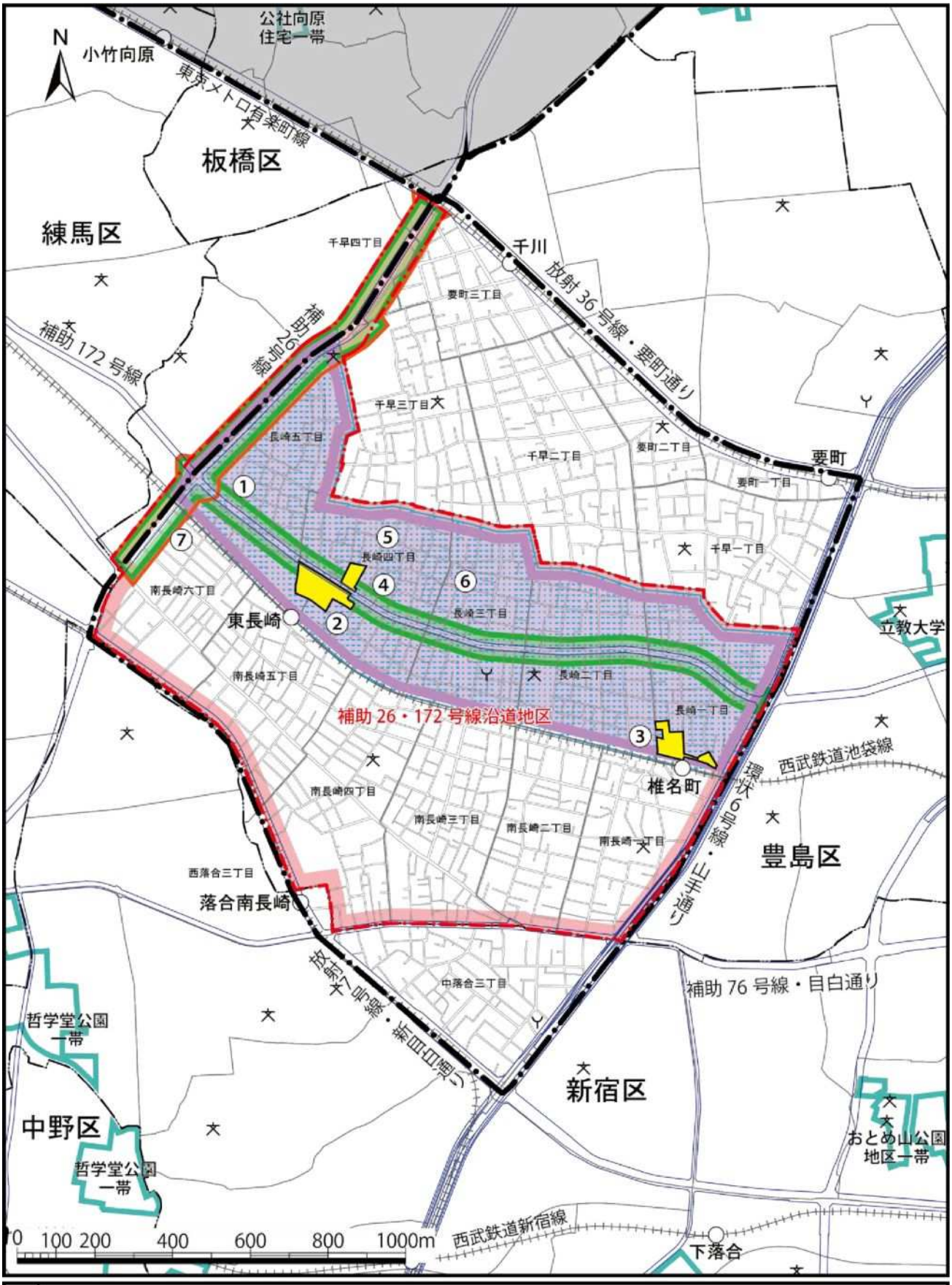
10. 南長崎・長崎・落合地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	不燃化	豊島区	補助26･172号線沿道地区	長崎一丁目ほか	17.1ha	事業中	完了	完了
		2	防街事業	組合	長崎四丁目8～12番地区	長崎四丁目	0.8ha	予定	事業中	事業中
		3	防街事業	組合	長崎一丁目1～5番地区	長崎一丁目	0.6ha	予定	事業中	事業中
		4	防街事業	組合	長崎四丁目26・27番地区	長崎四丁目	0.3ha	予定	事業中	完了
		5	木密	豊島区	長崎地区	長崎四丁目ほか	68.0ha	事業中	事業中	完了
規制・誘導		6	地区計画	豊島区	補助172号線沿道長崎地区	長崎一丁目ほか	69.0ha	実施中	実施中	実施中
		7	特定防災	豊島区	補助26号線沿道地区	要町三丁目ほか	10.3ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	豊島区	全域	―	―	実施中	完了	完了
		―	耐震診断耐震改修	新宿区	全域	―	―	実施中	実施中	完了

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

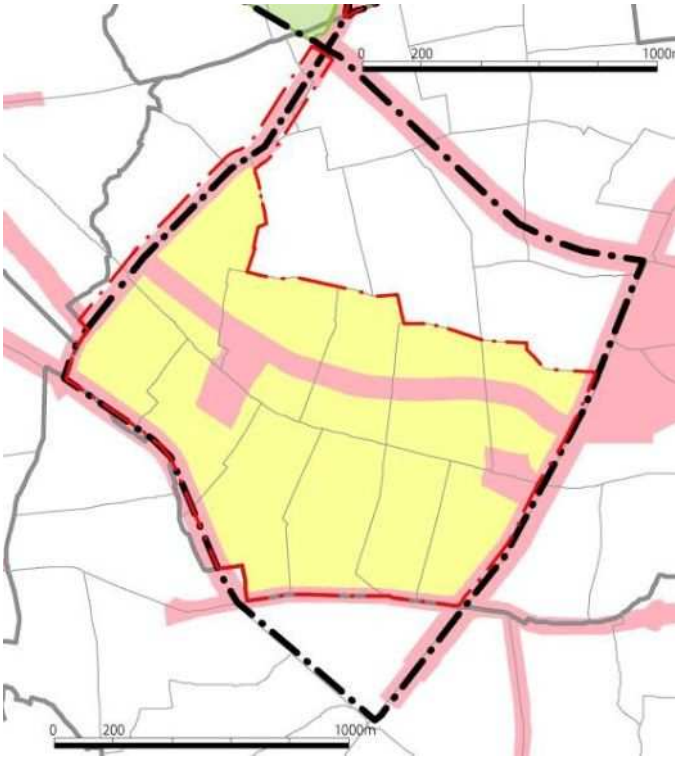


10. 南長崎・長崎・落合地域整備計画図（市街地の不燃化）



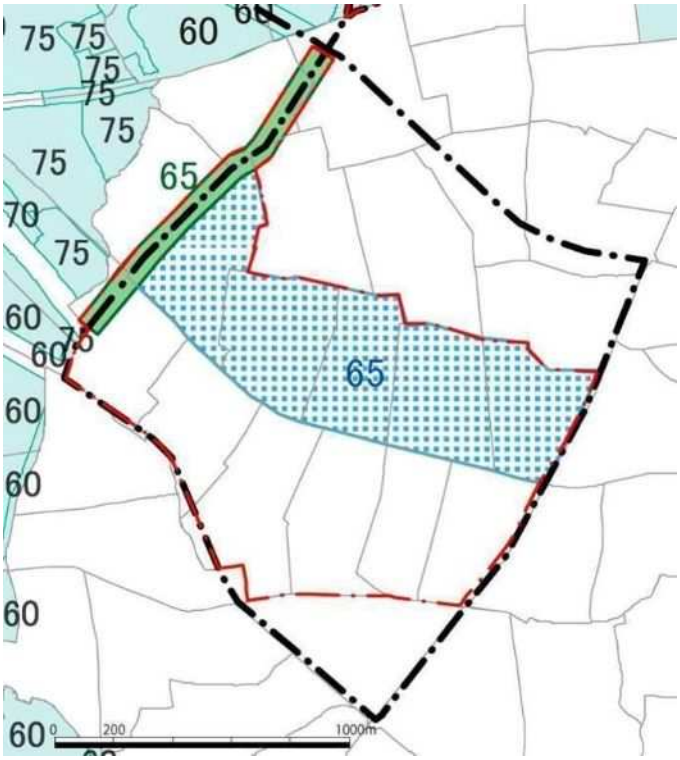
町名	
新宿区	中落合三丁目、西落合三丁目
豊島区	要町一～三丁目、長崎一～五丁目、南長崎一～六丁目、千早一～四丁目

防火地域と新たな防火規制区域



敷地面積の最低限度の指定状況

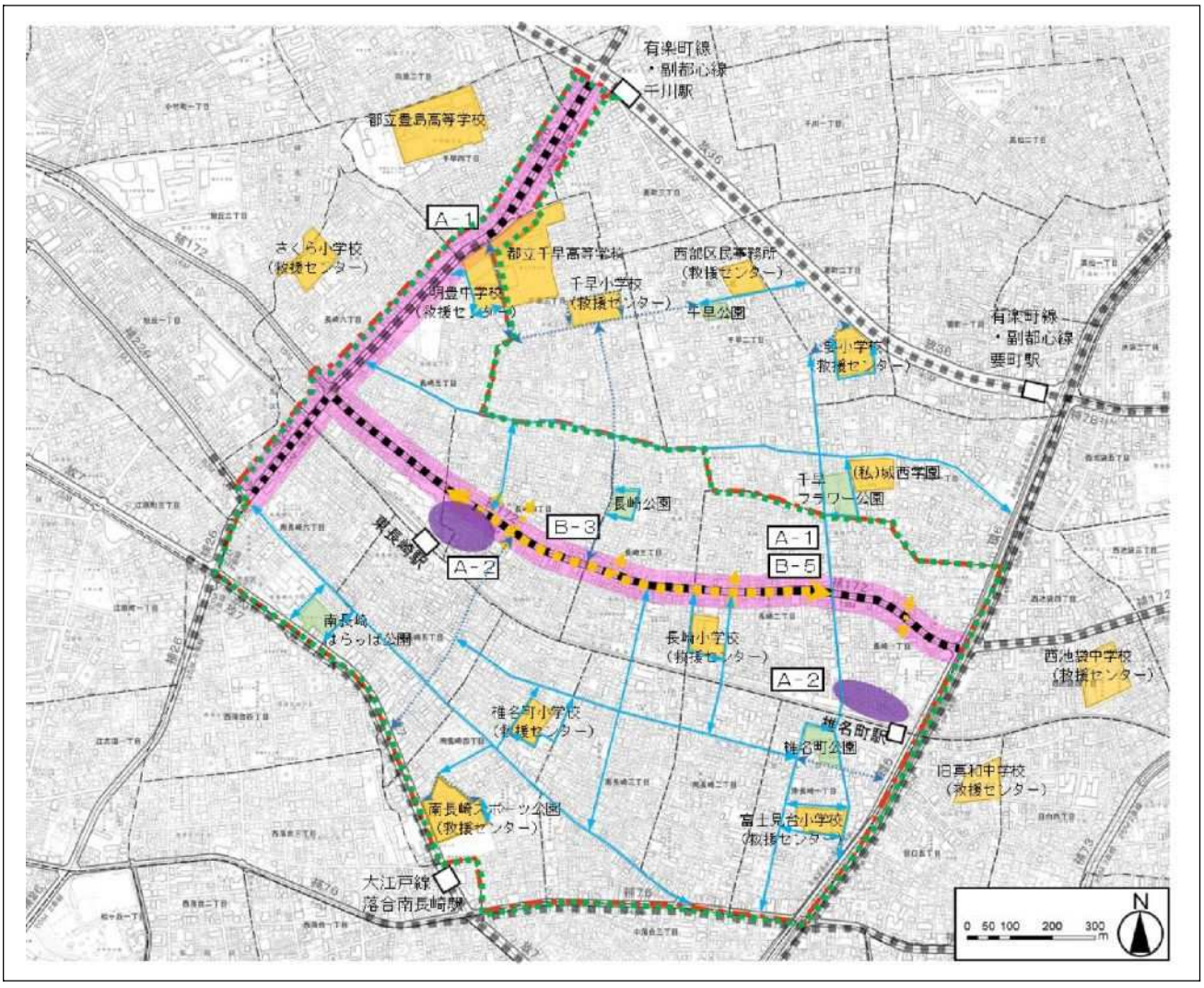
※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）



10　南長崎・長崎・落合地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
33 補助 26・172 号線沿道地区	豊島区	長崎四丁目ほか	153.8ha	○ 補助 26・172 号線と一体的に進める沿道まちづくり ○ 駅周辺地域の街区単位での防災まちづくりと商店街の再生	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 用地折衝派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 防災街区整備事業費支援 ● 公共施設転換用地取得支援



<コア事業における取組>

○ 補助 26・172 号線と一体的に進める沿道まちづくり

○ 駅周辺地域の街区単位での防災まちづくりと商店街の再生

凡例

- 不燃化推進特定整備地区
- 公共施設整備検討エリア
- 【コア事業区域】
  - 沿道まちづくり
- 【その他事業区域】
  - 全域　まちづくり拠点による支援
  - 駅周辺まちづくり
  - 沿道整備に合わせた商店街の再生
- 町丁目界
- 区界
- 特定整備路線
- その他の都市計画道路（整備済み・既成）
- 防災生活道路（整備済）
- 防災生活道路（未整備）
- 【既存施設等】
  - 公園・墓地・寺院
  - 教援センター・学校

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

11　東池袋・大塚地域（文京区・豊島区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 172 ha （ 約 156 ha ）	約 36,000 人	75.6%	87%

※ 上記表の人口、不燃領域率、延焼遮断帯形成率は前回計画（平成 28 年 3 月改定）の整備地域範囲に基づく。
地域面積の（）内は、整備地域から除外された地域（地区内残留地区と重複する地域、防災性が確保された町丁目）を除いた面積を示す。

②　地域の概要

本地域は、池袋副都心の東側に広がり、副都心に隣接する地域の西側は都市計画道路事業や市街地再開発事業により不燃領域率が高まる一方で、地域の東側には依然として木造住宅密集地域が多く残っています。南池袋二丁目は、街並み再生地区に、さらに東池袋四･五丁目を含めた地域は、池袋副都心とともに特定都市再生緊急整備地域に指定され、今後の市街地更新が期待されます。都電荒川線の東側に位置する東池袋五丁目から大塚周辺や雑司が谷は、木造住宅が密集し、狭あい道路や行き止まり道路が多く、消防活動、延焼防止、避難活動等の面で多くの課題を抱えています。また、宅地が細分化されている上、接道条件にも課題があるなど、建替えによる市街地の更新が進んでいません。

都市防災不燃化促進事業の実施により、不忍通りの沿道建築物の不燃化が促進されたことで、地域外周は延焼遮断帯が全て形成されています。地域内部では全ての都市計画道路で事業が進められています。

雑司ヶ谷霊園、護国寺一帯は避難場所に指定されており、緑豊かな空間が広がっています。また、地域の北部には地域の内外にわたり、豊島区立総合体育場一帯が避難場所に指定されており、造幣局跡地では 1.7ha のとしまみどりの防災公園が令和 2 年 12 月に開園しています。

③　整備方針

本地域の西側の南池袋二丁目や東池袋四丁目では、街並み再生方針や特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針を踏まえ、都市開発諸制度の活用などにより道路や歩道、広場状空地の確保とともに建築物の不燃化･共同化による市街地の更新を進めていきます。また、雑司が谷・南池袋地区では、木造住宅密集地域整備事業により、防災性の向上と共に、潤いのある住環境の形成を図ります。

大塚五･六丁目では、建築物の建替えによる不燃化・耐震化や耐震改修に合わせた外壁等の不燃化を促進します。また、幅員４ｍ未満の道路拡幅を促進するとともに、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく防火規制等により、避難場所である護国寺一帯への避難機能の強化と防災性の向上を図ります。

□　**重点整備地域（不燃化特区）**

【大塚五・六丁目地区】（文京区）

不燃化特区の支援策により、震災時に延焼の危険性が高い木構造（防火造・木造）建物の建替えや除去の促進、無接道敷地等の解消を図り、不燃化を進めます。また、相談ステーションを活用して、地区内の住民・地権者等の様々なニーズにきめ細かく対応し、地域の防災性の向上に取り組みます。

【東池袋四・五丁目地区】（豊島区）

補助 81 号線と沿道まちづくりとを地域住民と連携しながら一体的に進め、建築物の共同化・不燃化とともに、地域の安全性を高める延焼遮断機能を更に高めていきます。

造幣局南地区は、造幣局地区まちづくり計画を踏まえ、特定都市再生緊急整備地域の各種制度の活用などにより、造幣局地区の一部を活用した連鎖型の再開発事業等を展開することで、木造住宅密集地域の解消を目指します。

さらに、従来の木造住宅密集地域整備事業によるまちづくりに加えて、防災街区整備事業等の活用を検討するとともに、不燃化特区の支援策を活用し、街区の再編整備や共同化、老朽木造建築物の建替え、防災生活道路網の整備、沿道建築物の不燃化等を促進することで、地区の防災性や住環境の向上を図ります。また、新たに整備する道路では、無電柱化を検討します。

【雑司が谷・南池袋地区】（豊島区）

不燃化特区の支援策を活用することで、地区内の老朽木造建築物の不燃化建替えを促進し、地区全体の防災性の向上に取り組みます。まちづくり協議会や各種の活動団体、地域住民と連携しながら、雑司が谷に残る地域資源を生かしたまちづくりと不燃化推進の機運を醸成していきます。

また、木造住宅密集地域整備事業により、防災生活道路の整備や公園･広場等の整備など、防災性や住環境の向上を図ります。

□　**特定整備路線**

本地域では、補助 81 号線（南池袋二丁目～四丁目）が特定整備路線に選定されています。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の２者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

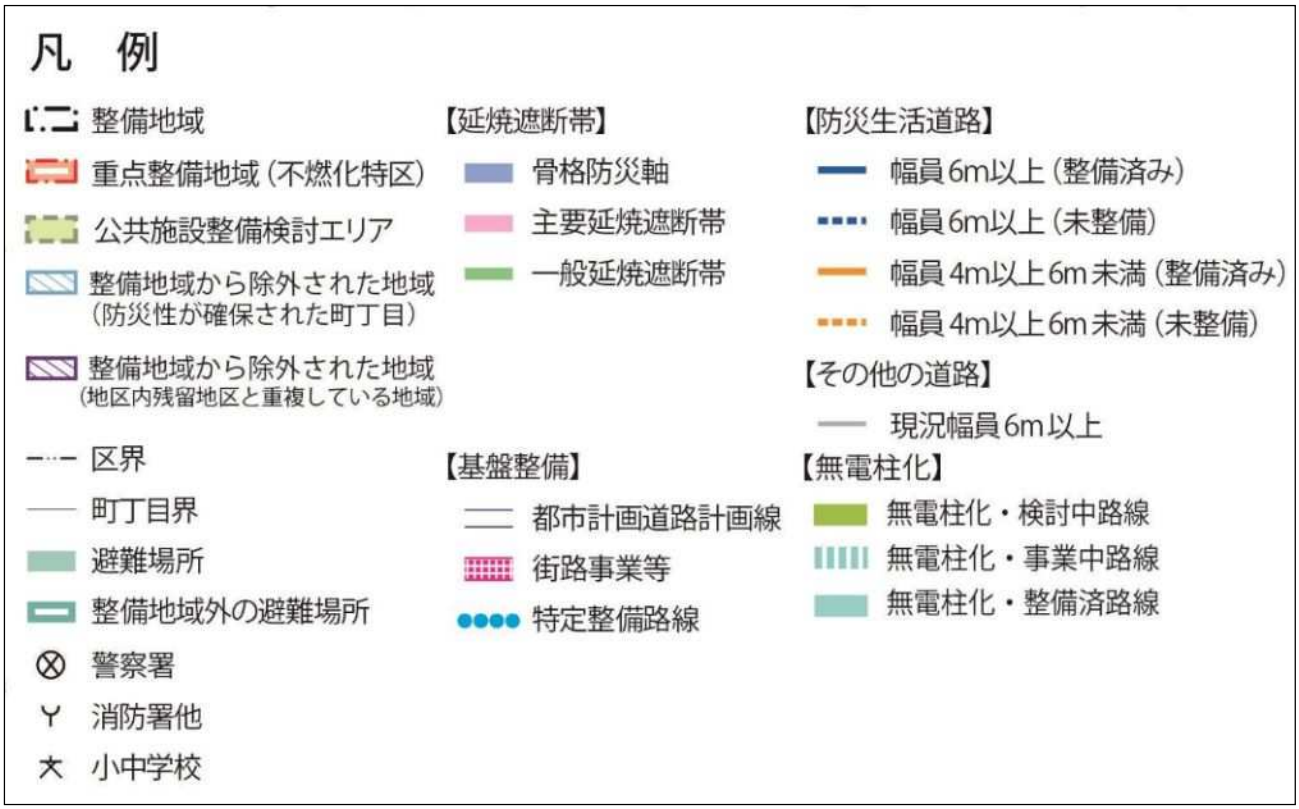
□　**防火規制**

おおむね整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

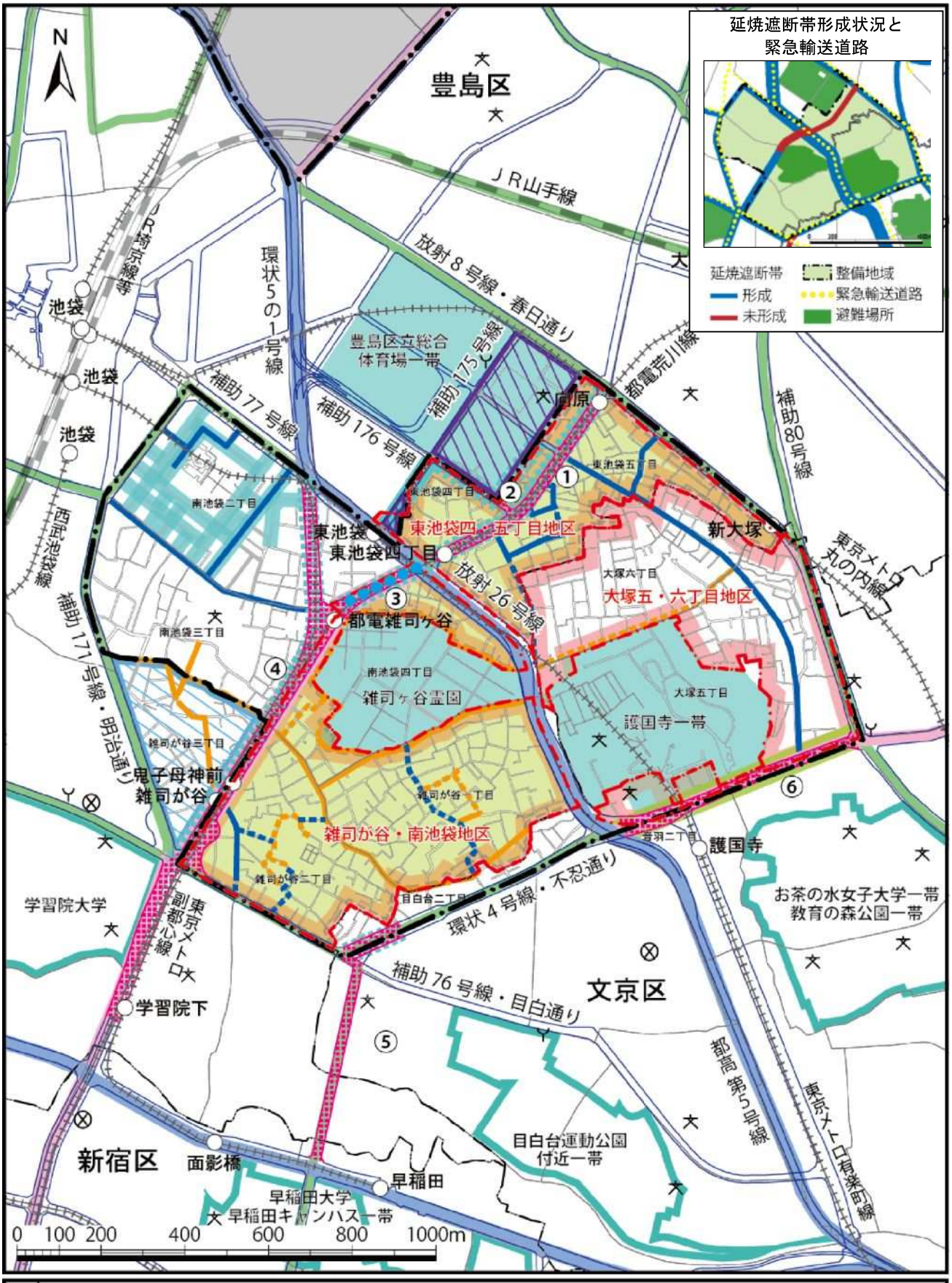
11. 東池袋・大塚地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	補助81号線（東池袋）	東池袋四丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了
		2	街路	豊島区	補助176号線	東池袋四丁目ほか	0.1km	事業中	完了	完了
		3	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助81号線（南池袋）	南池袋四丁目ほか	0.3km	事業中	完了	完了
		4	街路	東京都	環状5の1号線	南池袋三丁目ほか	1.0km	事業中	事業中	完了
		5	街路	東京都	環状4号線	目白台二丁目ほか	＊0.8km	事業中	事業中	完了
		6	街路	東京都	環状4号線（不忍通り）	大塚五丁目ほか	0.4km	R7年度末までに事業着手		

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



11. 東池袋・大塚地域整備計画図（道路網）



町名	文京区　大塚五～六丁目、目白台二丁目 豊島区　雑司が谷一～三丁目、東池袋四～五丁目、南池袋二～四丁目

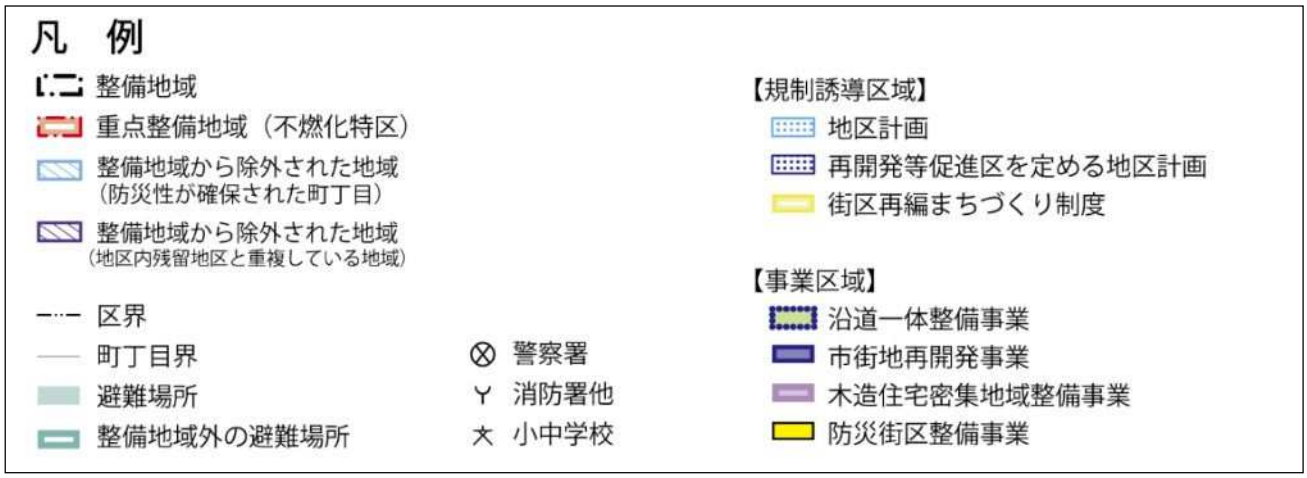
11. 東池袋・大塚地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	沿道一体	東京都豊島区	〔沿道のまちづくり〕補助81号線（東池袋）	東池袋四丁目ほか	0.6km	事業中	事業中	完了
		2	木密	豊島区	東池袋四・五丁目地区	東池袋四丁目ほか	19.2ha	事業中	完了	完了
		3	木密	豊島区	雑司が谷・南池袋地区	雑司が谷一丁目ほか	38.2ha	事業中	完了	完了
		4	防街事業	民間（個人・組合どちらか未定）	東池袋四丁目中央地区	東池袋四丁目	3.4ha	予定	予定	事業中
		5	再開発	組合	東池袋四丁目2番街区地区	東池袋四丁目	0.3ha	完了	完了	完了
		6	再開発	組合	南池袋二丁目C地区	南池袋二丁目	1.7ha	事業中	事業中	完了
		7	防街事業	組合	東池袋五丁目10番地区	東池袋五丁目	0.1ha	予定	予定	完了
		8	防街事業	民間（個人・組合どちらか未定）	東池袋四丁目35番街区（C街区）	東池袋四丁目	0.1ha	予定	事業中	完了
		9	再開発	組合	東池袋四丁目３番地区	東池袋四丁目	0.3ha	予定	予定	事業中
		10	防街事業	組合	東池袋五丁目21番・22番地区	東池袋五丁目	0.2ha	予定	予定	事業中
		―	防災総合	文京区	全域	―	―	実施中	実施中	実施中
規制・誘導		11	地区計画	豊島区	東池袋四・五丁目地区	東池袋四丁目ほか	20.3ha	実施中	実施中	実施中
		12	地区計画	豊島区	南池袋二・四丁目地区	南池袋二丁目ほか	5.6ha	実施中	実施中	実施中
		13	地区計画	豊島区	環状5の1号線周辺地区	南池袋三丁目ほか	10.3ha	実施中	実施中	実施中
		14	地区計画	豊島区	池袋東口D地区	南池袋二丁目ほか	6.7ha	実施中	実施中	実施中
		15	再開発等促進区	豊島区	南池袋二丁目Ａ地区	南池袋二丁目	1.2ha	実施中	実施中	実施中
		16	地区計画	豊島区	東池袋四丁目42番地区	東池袋四丁目	3.7ha	実施中	実施中	実施中
		17	再開発等促進区	豊島区	南池袋二丁目C地区	南池袋二丁目	2.3ha	実施中	実施中	実施中
		18	街区再編	豊島区	〔街並み再生地区の指定と街並み再生方針の策定〕南池袋二丁目地区	南池袋二丁目	5.3ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震改修	文京区	全域（木造住宅は準防火地域のみ）	―	―	実施中	完了	完了
		―	耐震診断	文京区	全域	―	―	実施中	完了	完了
		―	耐震診断耐震改修	豊島区	全域	―	―	実施中	完了	完了

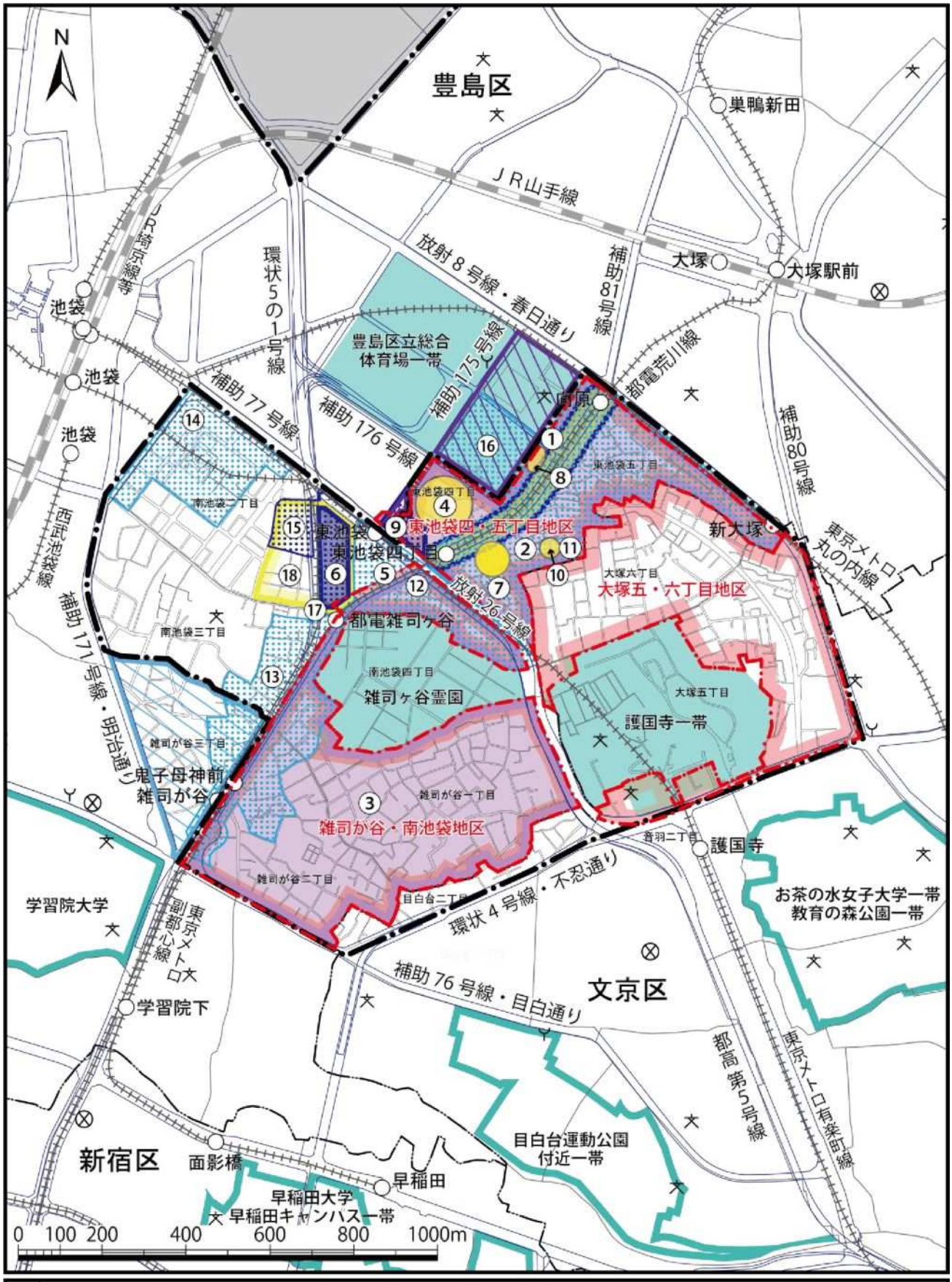
注１：事業区分はP.7-291 参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

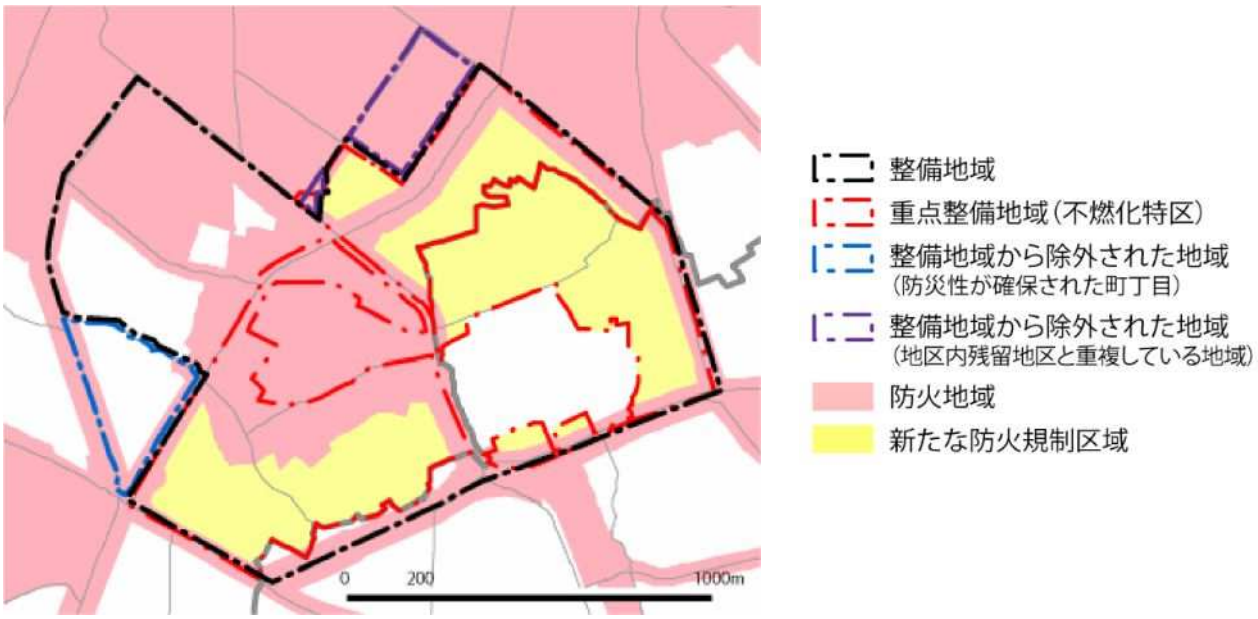

凡　例
整備地域
重点整備地域（不燃化特区）
整備地域から除外された地域
（防災性が確保された町丁目）
整備地域から除外された地域
（地区内残留地区と重複している地域）
区界
町丁目界
避難場所
整備地域外の避難場所
警察署
消防署他
小中学校
【規制誘導区域】
地区計画
再開発等促進区を定める地区計画
街区再編まちづくり制度
【事業区域】
沿道一体整備事業
市街地再開発事業
木造住宅密集地域整備事業
防災街区整備事業

11. 東池袋・大塚地域整備計画図（市街地の不燃化）



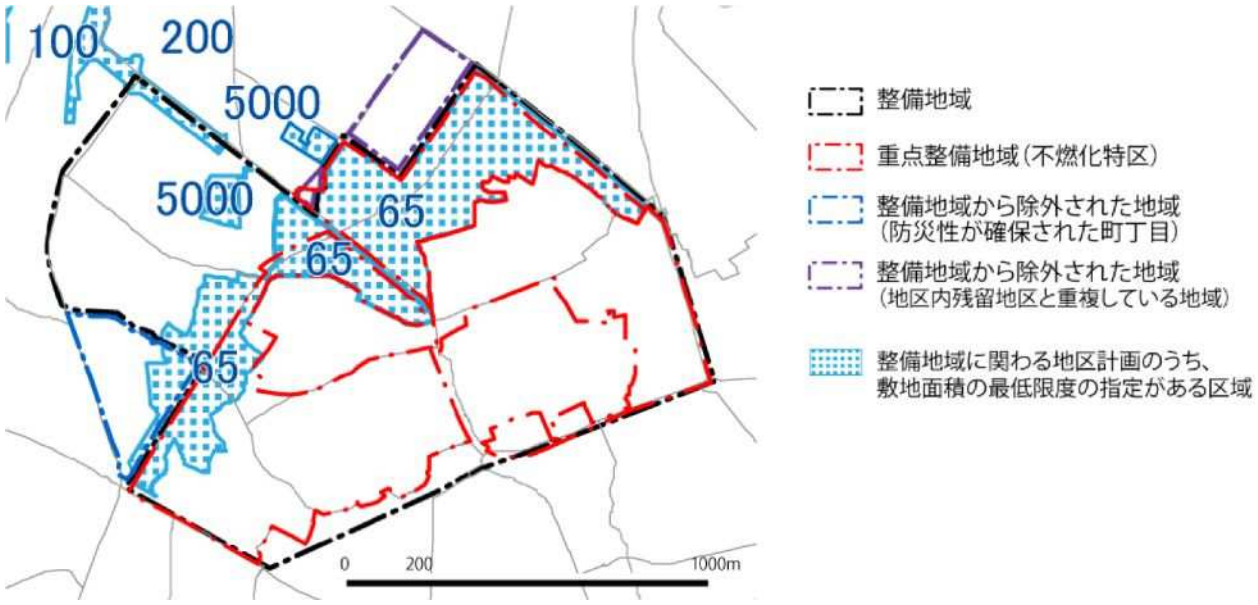
町名		
町名	文京区	大塚五～六丁目、目白台二丁目
	豊島区	雑司が谷一～三丁目、東池袋四～五丁目、南池袋二～四丁目

防火地域と新たな防火規制区域



敷地面積の最低限度の指定状況

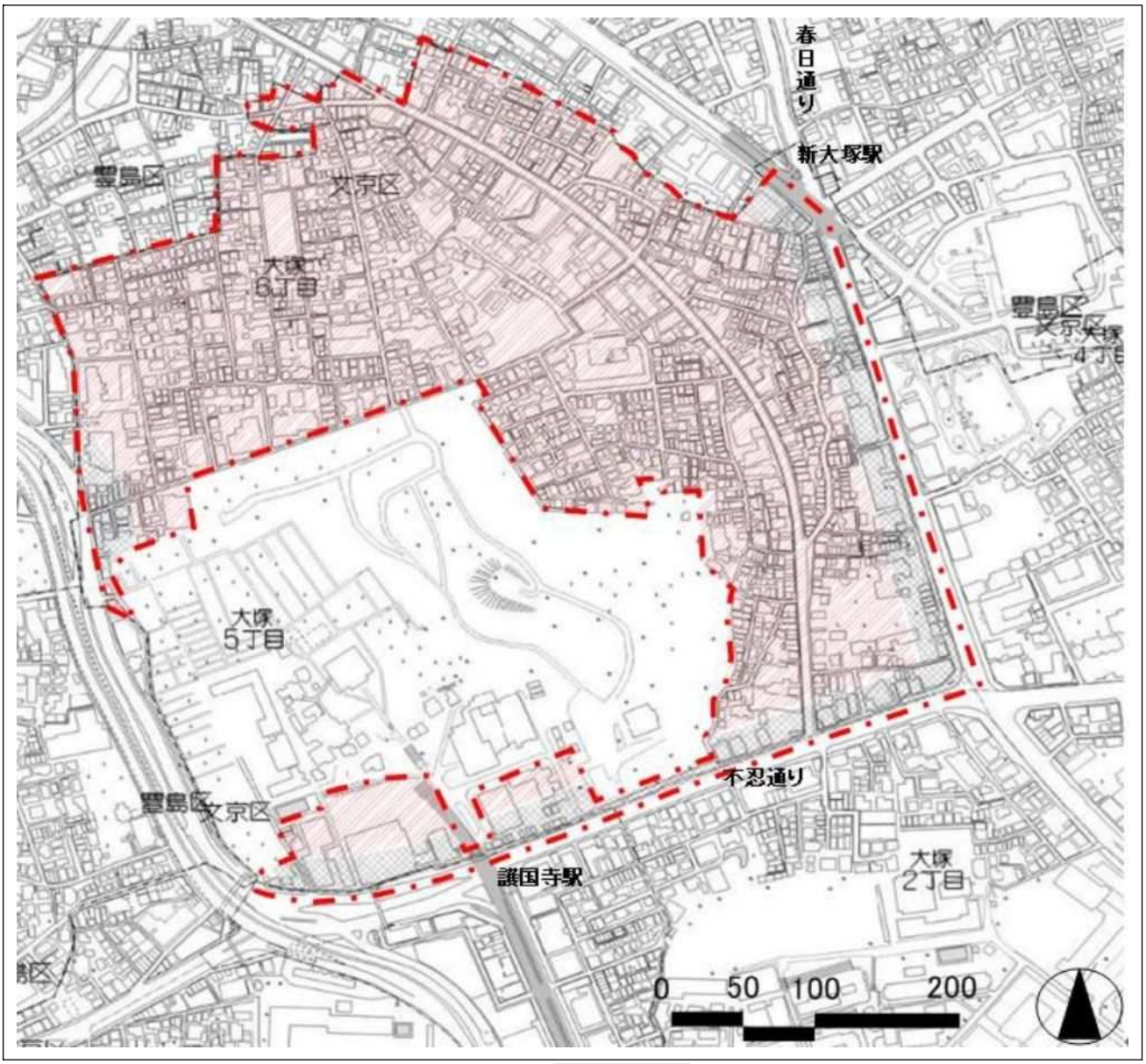
※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）



11　東池袋・大塚地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
2 大塚五・六丁目地区	文京区	大塚六丁目ほか	27.9ha	○ 老朽建築物の除却・不燃化建替えの促進 ○ 無接道敷地等の解消支援	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援

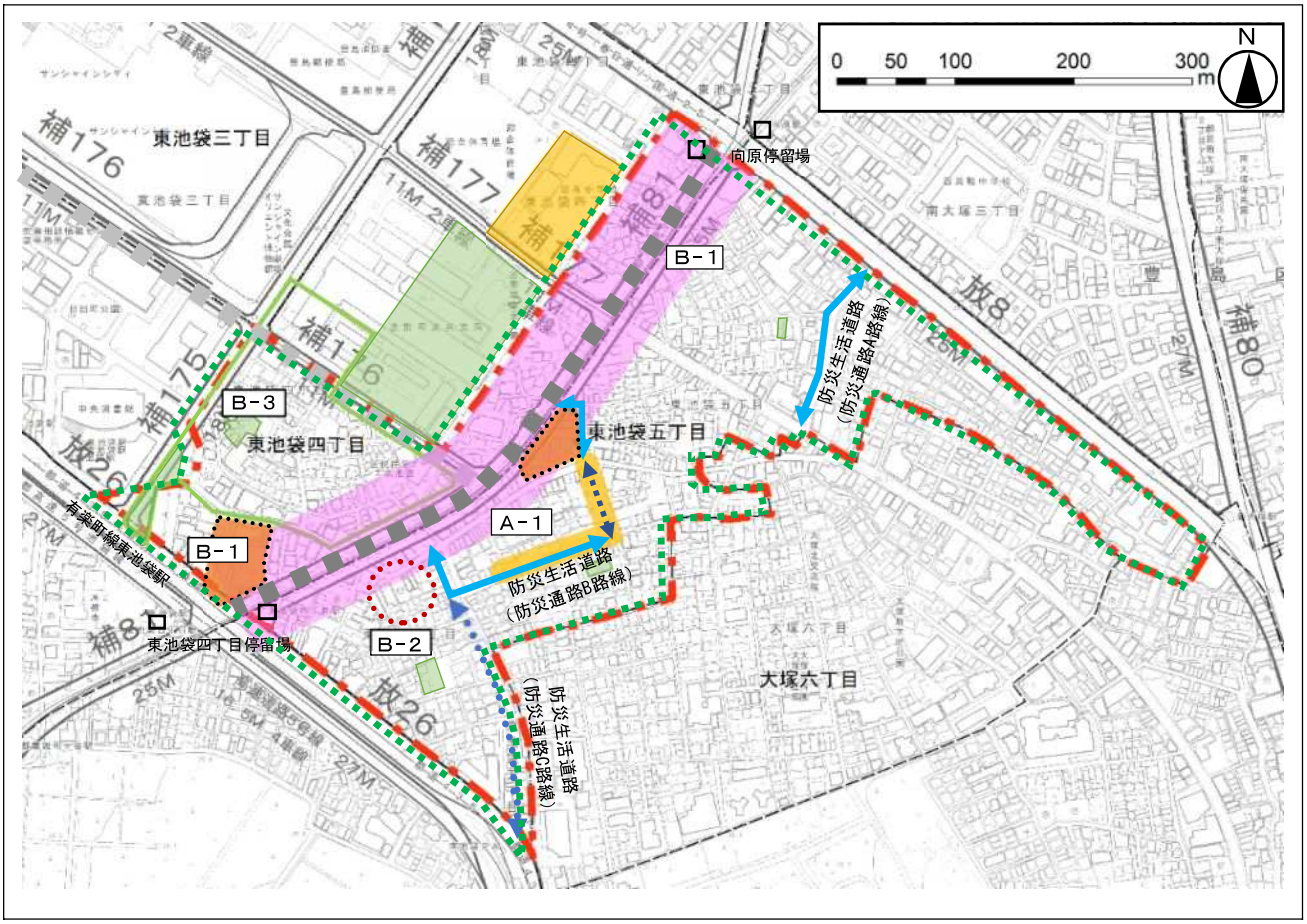


＜コア事業における取組＞
- ○ 老朽建築物の除却・不燃化建替えの促進
- ○ 無接道敷地等の解消支援

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

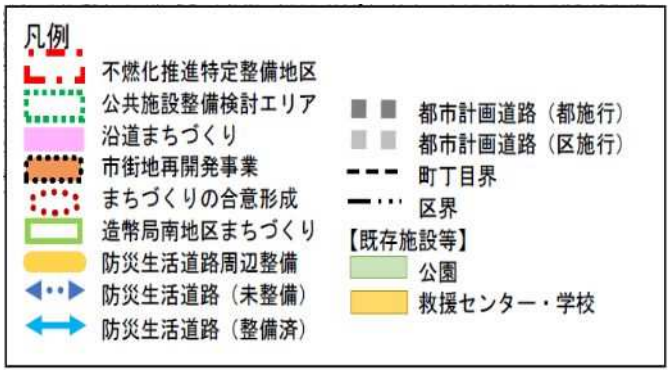
＜凡例＞
- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 新防火規制の指定区域
- 防火地域

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
31 東池袋四・五丁目地区	豊島区	東池袋四丁目ほか	19.2ha	○ 防災生活道路と一体となった周辺整備	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 用地折衝派遣支援

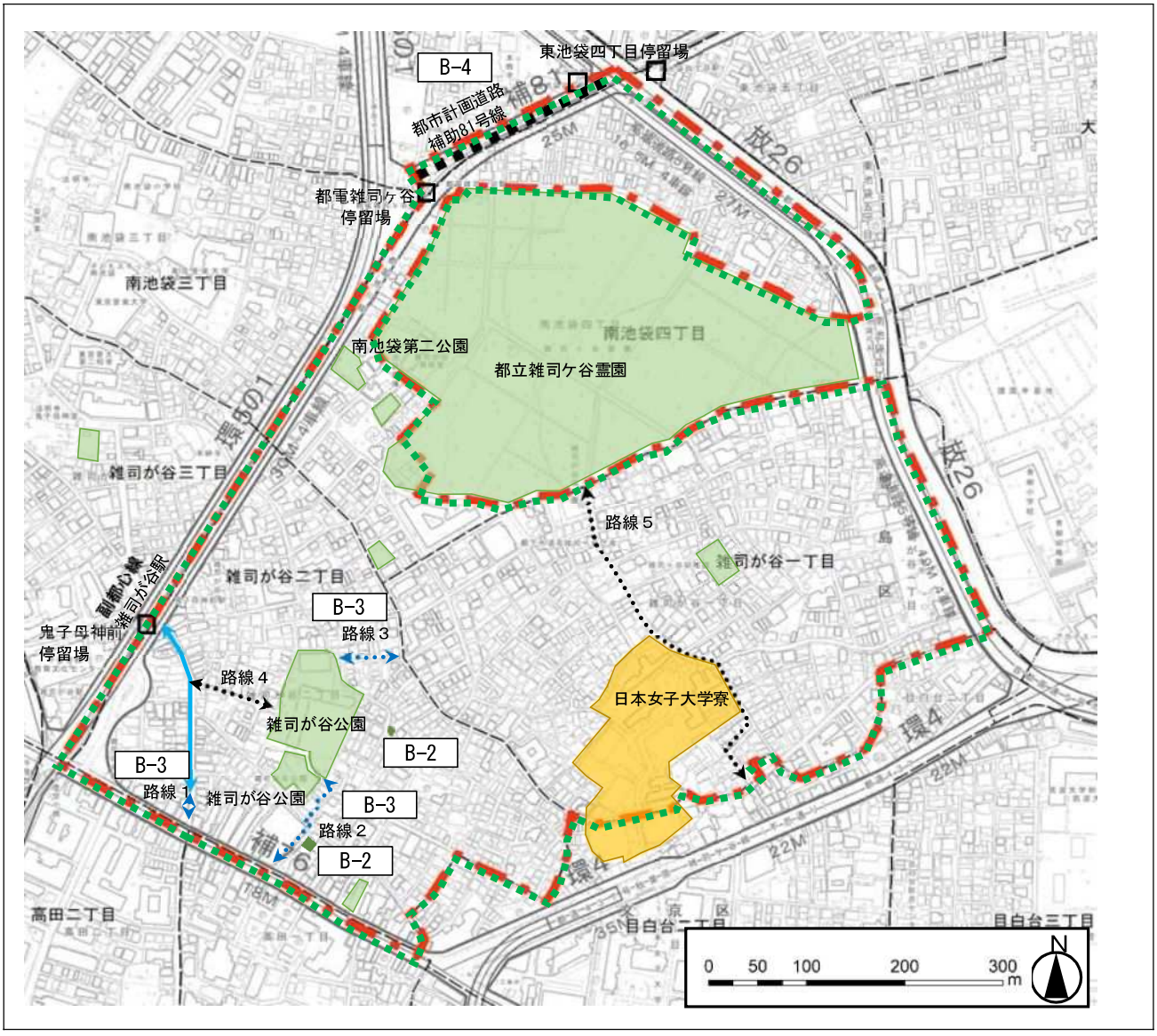


<コア事業における取組>
○ 防災生活道路と一体となった周辺整備

＊不燃化特区の整備方針図を掲載



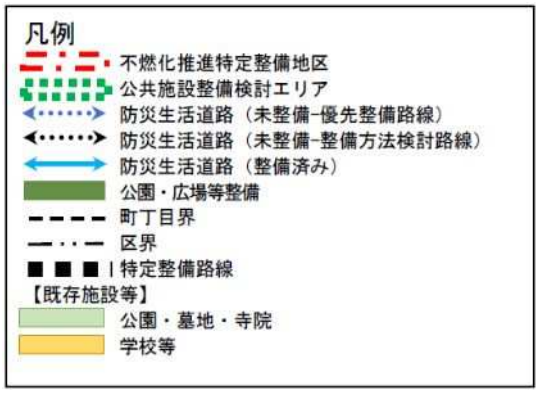
事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
34 雑司が谷・南池袋地区	豊島区	雑司が谷一丁目ほか	38.2ha	○ 積極的な戸別訪問等による建替え促進	● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援



<コア事業における取組>

○積極的な戸別訪問等による建替え促進

＊不燃化特区の整備方針図を掲載



12　池袋西・池袋北・滝野川地域（豊島区・北区・板橋区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 172 ha	約 80,900 人	74.4%	68%

②　地域の概要

全体的に住宅が主体の地域ですが、上池袋周辺では作業場併用住宅なども見られ、住・工が混在しています。また、池袋駅に近接した地区では商業・業務施設が集積しています。単身世帯の多い地区もありますが、駅周辺は地域のコミュニティの核となっている商店街が広がっています。地域全体の不燃領域率は向上していますが、依然として狭あい道路が多く、生活道路や公園等が不足し、老朽木造建築物が密集する地区が多く残っています。

重点整備地域である池袋本町・上池袋地区は、広幅員の道路に囲まれていますが、内部は、狭あい道路や行き止まり道路が多く散在しており、発災時の道路閉塞の恐れがあり、避難所や救援センターへの進入・避難の妨げとなることが懸念されます。

③　整備方針

重点整備地域である池袋本町・上池袋地区では、特定整備路線補助 73 号線・補助 82 号線の事業化に併せて定めた地区計画や防火規制の強化などの規制誘導策とともに、都市防災不燃化促進事業などの建替え支援策を重層的に実施し、住環境の向上と効率的な延焼遮断帯の形成を図ります。あわせて、東武東上線等との立体交差化による踏切解消とともに北池袋駅・下板橋駅周辺の商業機能・交通結節機能の向上を図ります。さらに、木造住宅密集地域整備事業により、防災生活道路や公園・広場等の整備によるオープンスペースの確保と老朽木造建築物の建替えによる不燃化・耐震化を促進し、防災性の向上とともに、潤いある住環境の形成を図ります。

□　重点整備地域（不燃化特区）

【池袋本町・上池袋地区】（豊島区）

池袋本町・上池袋地区では、特定整備路線（補助 73 号線・補助 82 号線）の事業化に併せて、地区計画、用途地域の変更、防火規制の強化など規制・誘導策を定めました。その上で、特定整備路線沿道地域に都市防災総合推進事業を導入し、戸建て建替え・共同建替え等による不燃化を促進し、道路と沿道建物が一体となった延焼遮断帯の早期形成を図ります。

これまで進めてきた木造住宅密集地域整備事業による防災生活道路、狭あい道路の拡幅整備をさらに加速させていくことに加え、沿道建築物の不燃化を促進し、発災時の避難路を確保します。地区内でもオープンスペースが特に不足している範囲を中心に公園・広場の整備を推進し、安全で快適な都市空間を形成します。

補助 73 号線・補助 82 号線の沿道では、不整形残地の発生が多く見込まれるため、地域の

状況に応じて残地活用による共同化等を進め、安全で快適な都市空間を形成します。また、東武東上線等との立体交差化による踏切解消とともに、北池袋駅及び下板橋駅周辺の街区再編や共同化等により、商店街を維持・再生するとともに駅前広場・駅への良好なアクセス性を確保し、地域の防災性・都市機能の向上を図ります。

□　特定整備路線

本地域では、補助 73 号線（豊島区池袋本町二丁目～板橋区板橋一丁目）及び補助 82 号線（豊島区上池袋三丁目～板橋区大山金井町）が特定整備路線に選定されています。

都市防災不燃化促進事業を道路整備と一体的に実施することにより沿道の不燃化促進を図り、延焼遮断帯の形成を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の２者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□　防火規制

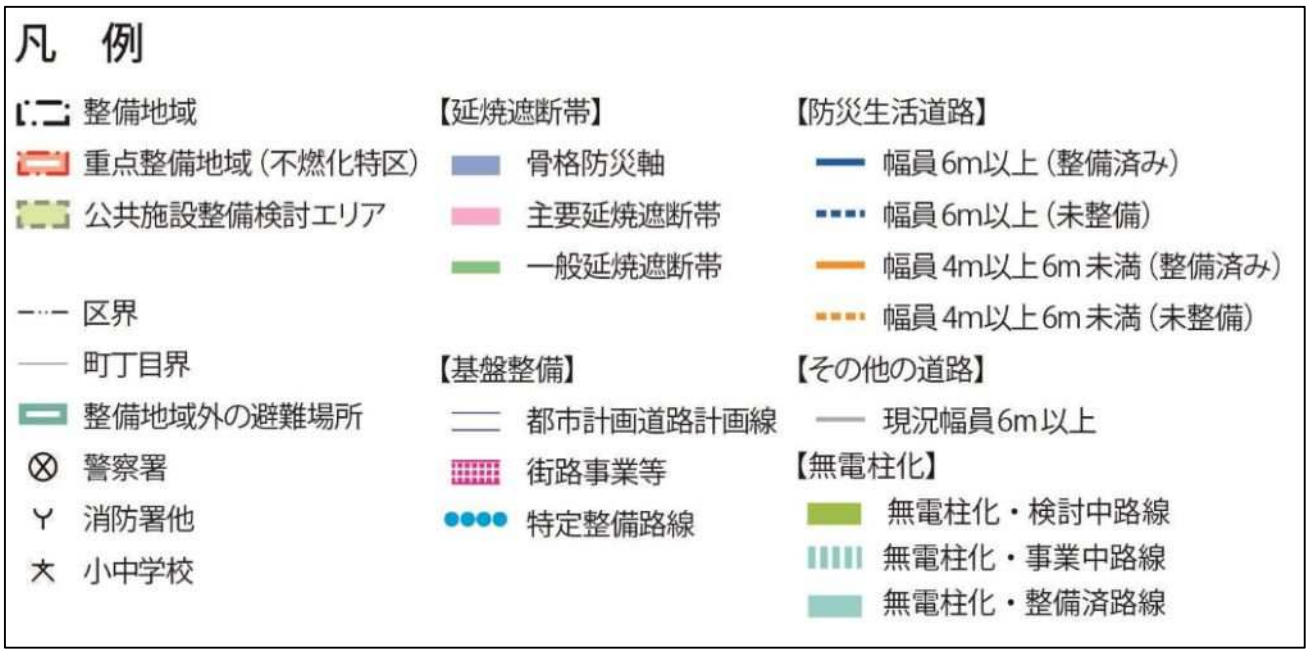
おおむね重点整備地域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

現在指定していない区域についても、今後、新たな防火規制の区域として指定します。

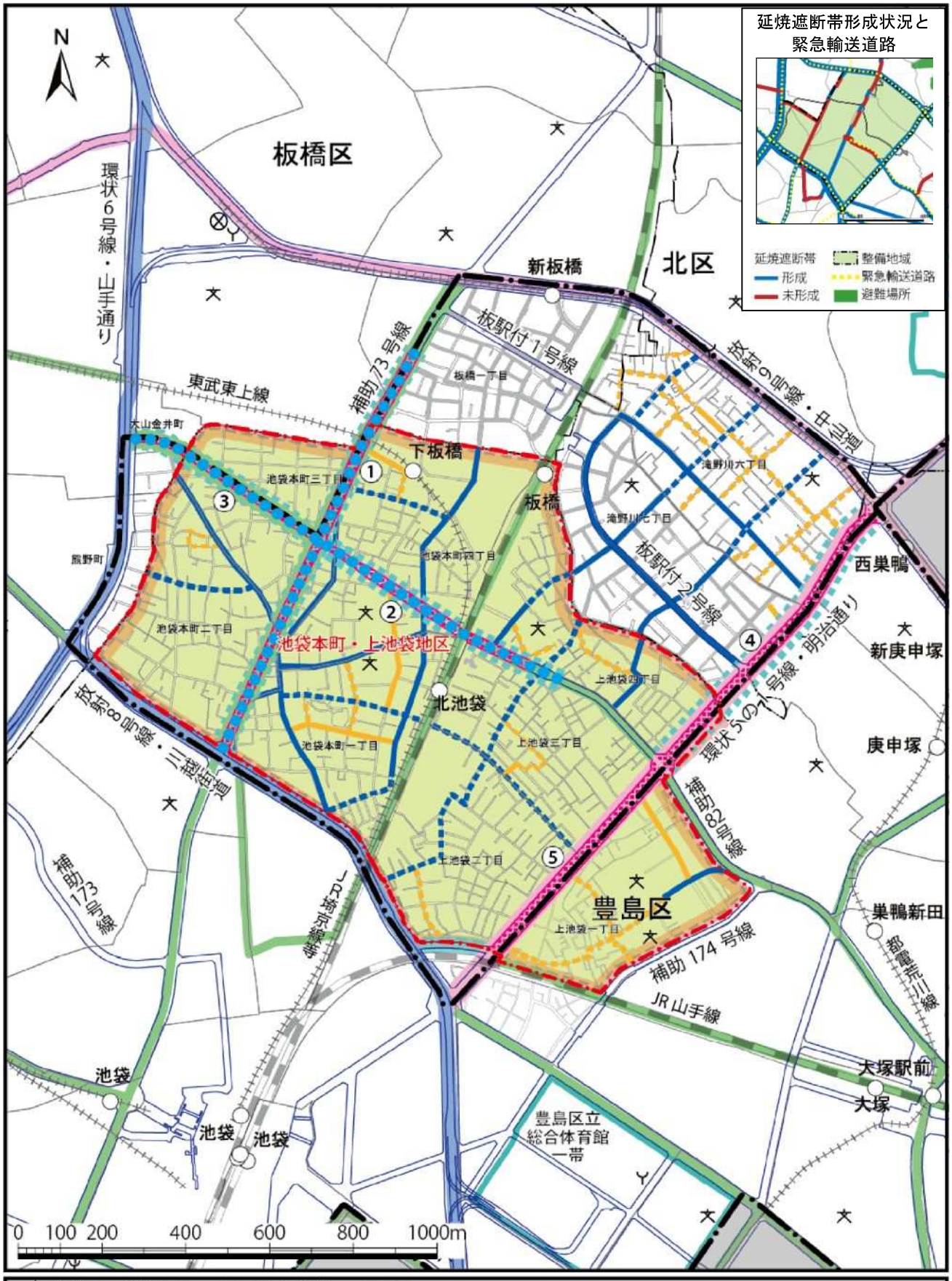
12. 池袋西・池袋北・滝野川地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助73号線（池袋本町）	池袋本町二丁目ほか	1.1km	事業中	完了	完了
		2	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助82号線（上池袋）	上池袋三丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了
		3	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助82号線（池袋本町）	池袋本町三丁目ほか	0.5km	事業中	完了	完了
		4	街路	東京都	環状5の1号線（西巣鴨Ⅰ期）	西巣鴨三丁目ほか	0.8km	事業中	事業中	事業中
		5	街路	東京都	環状5の1号線（西巣鴨Ⅱ期）	上池袋二丁目ほか	0.6km	R７年度末までに事業着手		

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



12. 池袋西・池袋北・滝野川地域整備計画図（道路網）



町名		
	豊島区	池袋本町一～四丁目、上池袋一～四丁目
	北区	滝野川六～七丁目
	板橋区	板橋一丁目、大山金井町、熊野町

12. 池袋西・池袋北・滝野川地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	不燃化	豊島区	補助73・82号線沿道地区	池袋本町一丁目ほか	＊12.4ha	事業中	完了	完了
		2	不燃化	板橋区	補助第82号線板橋地区	大山金井町	＊0.8ha	事業中	事業中	完了
		3	木密	豊島区	池袋本町地区	池袋本町一丁目ほか	＊63.6ha	事業中	完了	完了
		4	木密	豊島区	上池袋地区	上池袋二丁目ほか	＊67.1ha	事業中	完了	完了
		5	再開発	組合	板橋駅西口地区	板橋一丁目	0.6ha	事業中	事業中	完了
		6	再開発	個人	板橋駅板橋口地区	板橋一丁目	0.4ha	事業中	事業中	完了
		7	防街事業	組合	池袋本町三丁目20・21番地区	池袋本町三丁目	0.2ha	事業中	完了	完了
		8	防街事業	組合	池袋本町四丁目1・2番地区	池袋本町四丁目	0.2ha	予定	事業中	完了
		―	狭あい	北区	全域	―	―	事業中	―	―
規制・誘導策		9	地区計画	豊島区	上池袋二・三・四丁目地区	上池袋二丁目ほか	46.5ha	実施中	実施中	実施中
		10	地区計画	豊島区	池袋本町地区	池袋本町一丁目ほか	65.8ha	実施中	実施中	実施中
		11	地区計画	板橋区	板橋駅西口周辺地区	板橋一丁目	18.7ha	実施中	実施中	実施中
		12	特定防災	豊島区	池袋本町三丁目20・21番南地区	池袋本町三丁目	0.2ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	豊島区	全域	―	―	実施中	完了	完了
		―	耐震診断耐震改修	板橋区	全域	―	―	実施中	完了	完了
		―	耐震診断耐震改修	北区	全域	―	―	実施中	実施中	完了

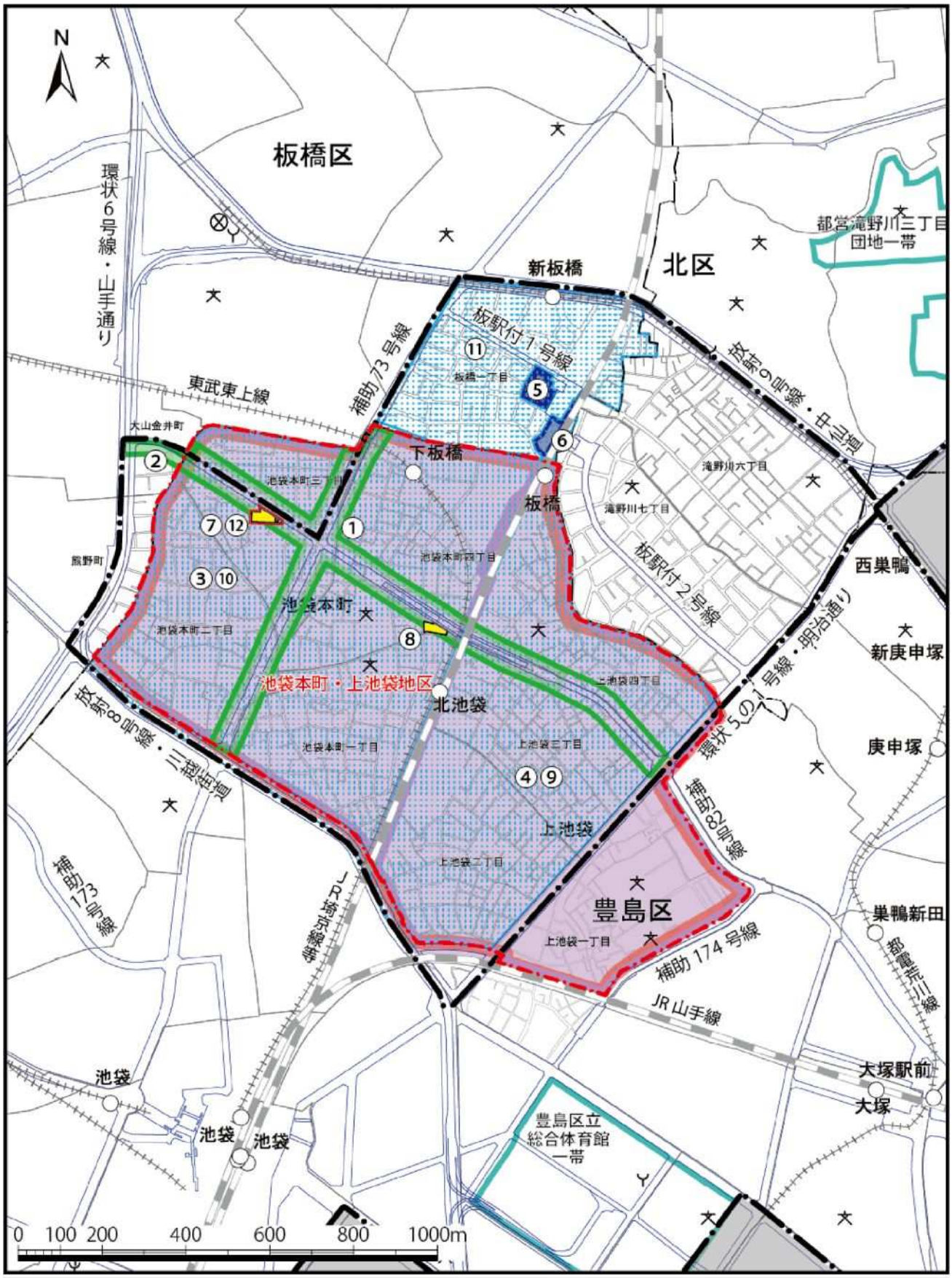
注１：事業区分はP.7-291参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

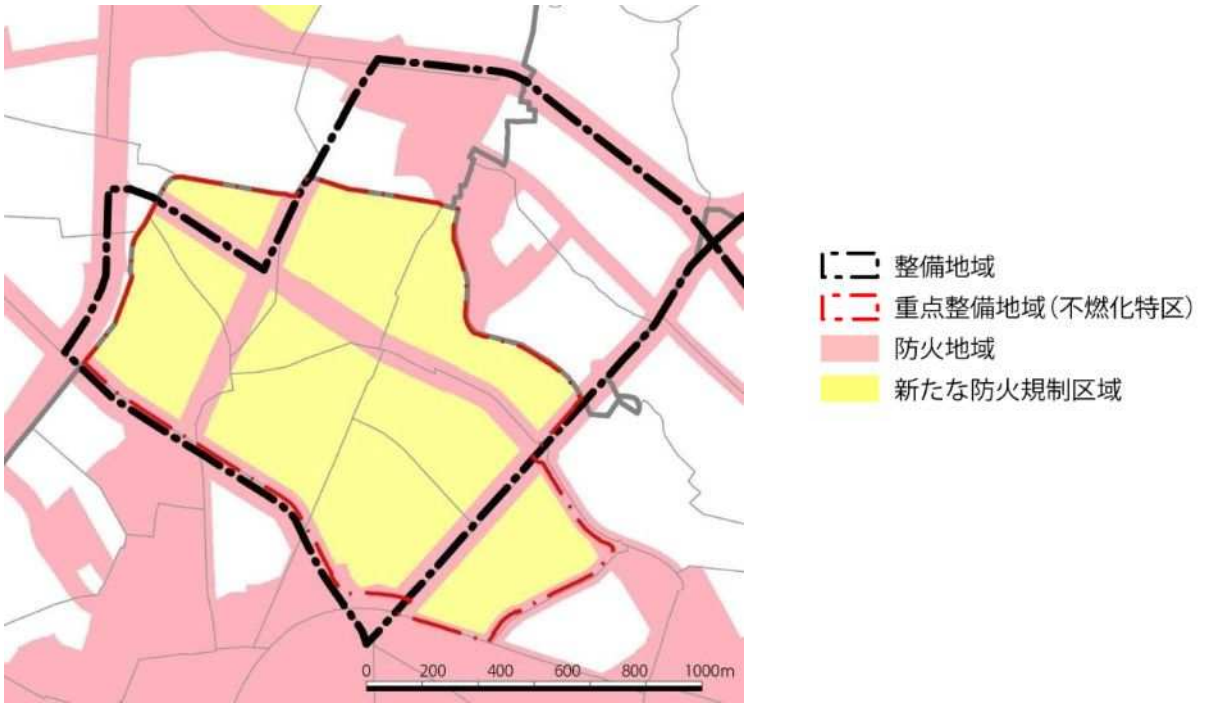


12.　池袋西・池袋北・滝野川地域整備計画図（市街地の不燃化）



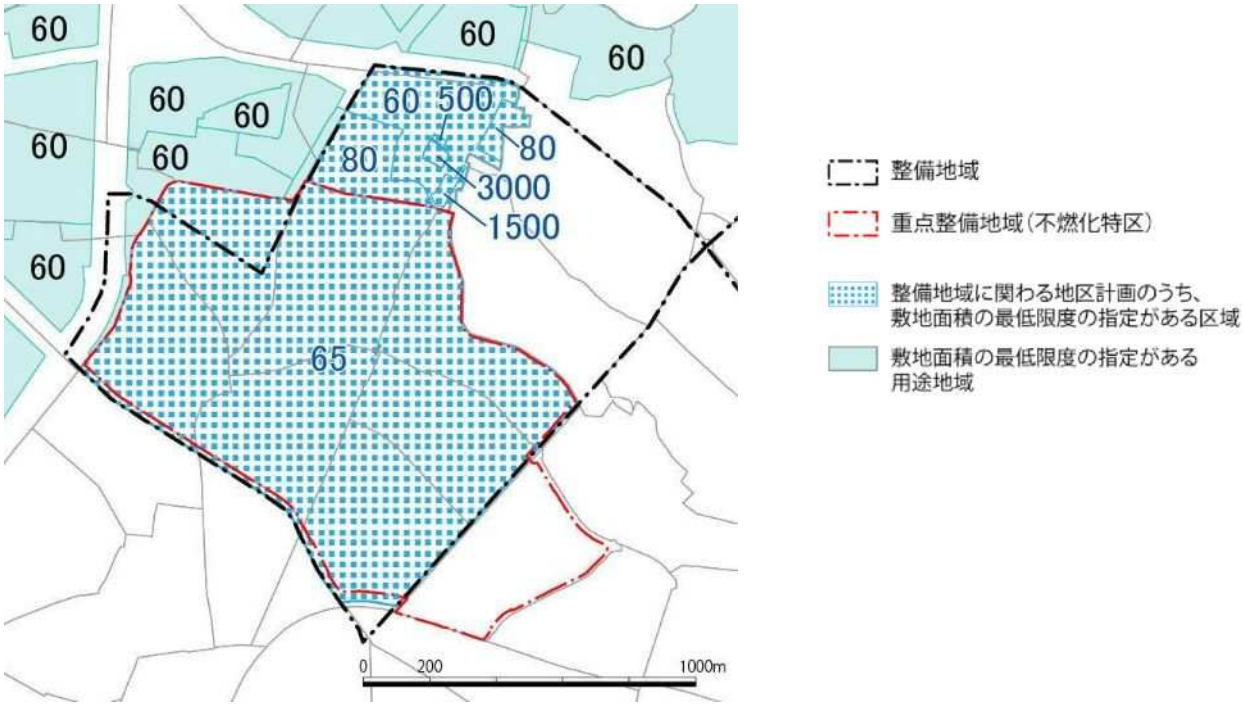
町名		
	豊島区	池袋本町一～四丁目、上池袋一～四丁目
	北区	滝野川六～七丁目
	板橋区	板橋一丁目、大山金井町、熊野町

防火地域と新たな防火規制区域



敷地面積の最低限度の指定状況

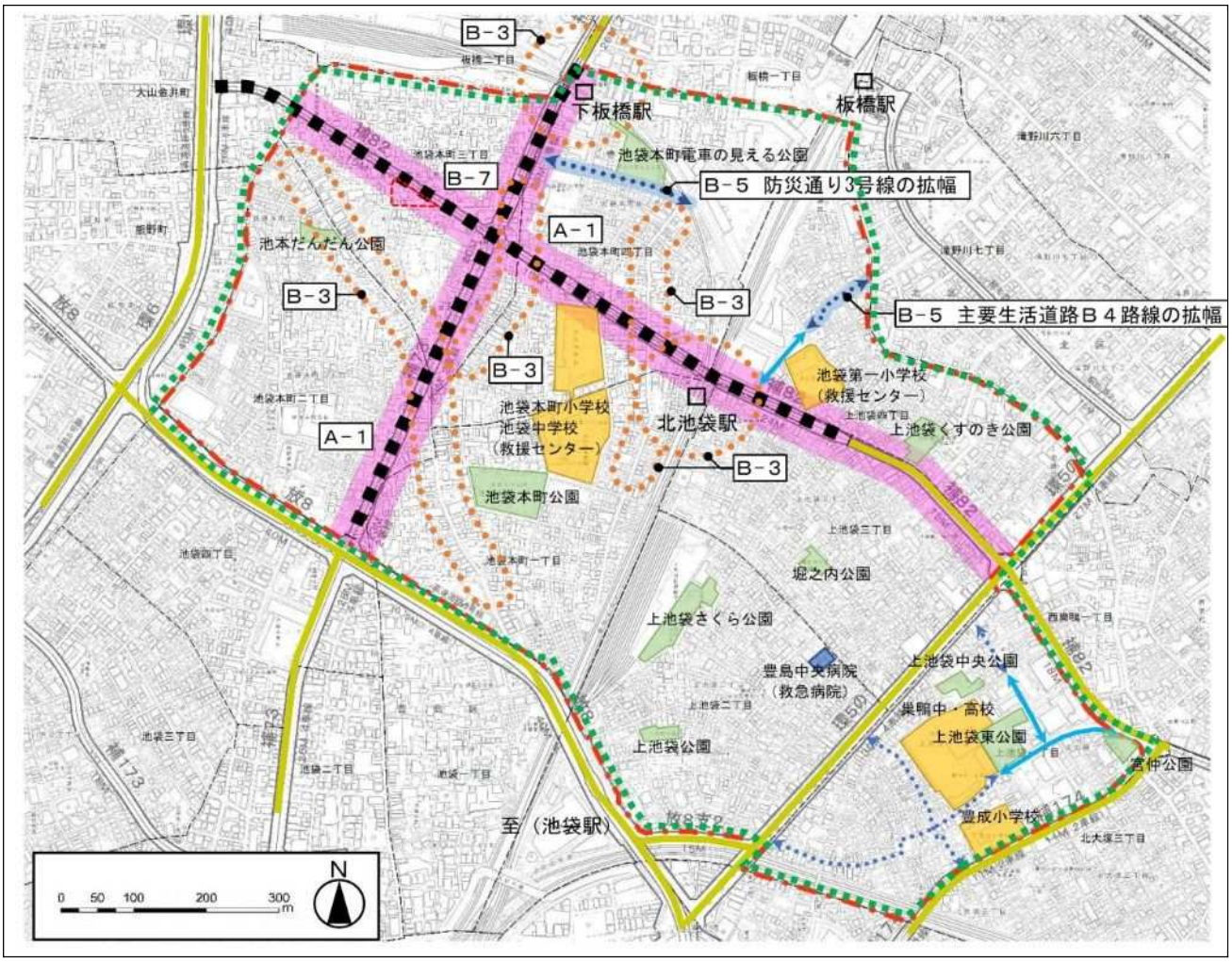
※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）



12　池袋西・池袋北・滝野川地域整備計画

◻　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
32 池袋本町・上池袋地区	豊島区	池袋本町一丁目ほか	124.3ha	○ 補助 73・82 号線と一体的に進める沿道のまちづくり	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 用地折衝派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 防災街区整備事業費支援 ● 公共施設転換用地取得支援



<コア事業における取組>

○都市計画道路補助 73･82 号線と一体的に進める沿道のまちづくり

凡例

- 不燃化推進特定整備地区
- 公共施設整備検討エリア
- 沿道まちづくり
- 防災街区整備事業区域
- 防災生活道路周辺整備
- 商店街の再生
- 防災生活道路（未整備－優先整備路線）
- 防災生活道路（整備済み）
- 町丁目界
- 区界
- 特定整備路線
- その他の都市計画道路（整備済み・概成）

【既存施設等】

- 公園・墓地・寺院
- 救援センター・学校

13　大谷口周辺地域（豊島区・板橋区・練馬区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 249 ha	約 72,000 人	69.3%	74%

②　地域の概要

環状７号線等の幹線道路沿道には、商業施設も見られますが、全体的には住宅を中心とした地域です。

補助 26 号線では街路事業及び沿道建築物の不燃化により、延焼遮断帯の形成が進んでいますが、一部道路が未整備の区間が存在します。街区内部では、狭あい道路が多く、老朽木造建築物が密集しているなど、防災上の課題を抱えています。

重点整備地域である大山駅周辺西地区は、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、木造・防火造の住宅が集積し、都市災害に脆弱な市街地の解消が課題となっています。

大谷口一丁目周辺地区は、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地区があります。一部区域において住宅地区改良事業も導入し重点的な取組を行ってきましたが、それ以外の区域では依然として狭あい道路が多く存在し、幅員６ｍ以上の防災生活道路の早急な整備が課題となっています。

③　整備方針

当地域の大部分を東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の建替えに併せた不燃化により、防災性の向上を図ります。

環状７号線や放射８号線沿道では、沿道地区計画により遮音上有効な建築物の誘導や緑化を促進し、防災性と住環境の向上を促進します。

避難場所に指定されている「公社向原住宅一帯」については、避難場所につながる狭あい道路の拡幅整備や公園等の整備を図り、防災性の向上を図るとともに、緑豊かな住環境の形成を目指します。

川越街道から日本大学医学部附属板橋病院に至る緊急輸送道路の沿道では、建築物を不燃化することにより、延焼遮断帯の形成を促進します。

□　重点整備地域（不燃化特区）

【大山駅周辺西地区】（板橋区）

大山駅周辺西地区は、燃えにくい市街地を形成するために、市街地再開発事業や共同化の促進等により地区内の建築物の耐震化・不燃化を進めるとともに、都市災害による市街地の延焼を防止するための延焼遮断帯の形成を進めます。また、東武東上本線大山駅付近連続立

体交差事業等とも連携した、防災まちづくりを推進していきます。

ピッコロ・スクエア周辺地区及びクロスポイント周辺地区では、市街地再開発事業を実施し、周辺の老朽木造建築物の解消及び延焼遮断帯の早期形成を行い、防災性の高いまちづくりを進めていきます。

特定整備路線補助 26 号線の整備においては、沿道建築物の共同化も含めた道路と沿道建築物との一体的な整備による延焼遮断帯の形成を図るとともに、老朽木造建築物が密集している地区においては、不燃化特区の支援策を活用し、戸建て建替えや共同建替えを促進します。

【大谷口一丁目周辺地区】（板橋区）

大谷口一丁目周辺地区は、木造住宅密集地域整備事業に位置付けられた「主要生活道路」の拡幅整備を推進し、補助 26 号線までの安全な避難経路を確保するとともに、後背地の不燃化並びに幹線道路及び防災生活道路への避難経路の確保及びアクセス向上を図ります。

また、地区全体において老朽木造建築物の不燃化を促進するため、不燃化特区の支援策を活用しながら重点的な不燃化建替えを図り、地区全体の防災性の向上に取り組みます。

□　特定整備路線

本地域では、補助 26 号線（大山町付近）が特定整備路線に選定されています。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の２者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□　防火規制

おおむね整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

13. 大谷口地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助26号線（大山中央）	大山町	0.4km	事業中	完了	完了
		2	連続立体	東京都	都市高速鉄道東武鉄道東上本線	大山東町	＊1.6km	事業中	事業中	完了
		3	街路	板橋区	都市高速鉄道東武鉄道東上本線付属街路第６号線	大山町	0.1km	事業中	事業中	完了
		4	街路	板橋区	板橋区画街路第９号線（交通広場含む。）	大山東町	0.1km 交通広場面積 0.3ha	事業中	事業中	完了

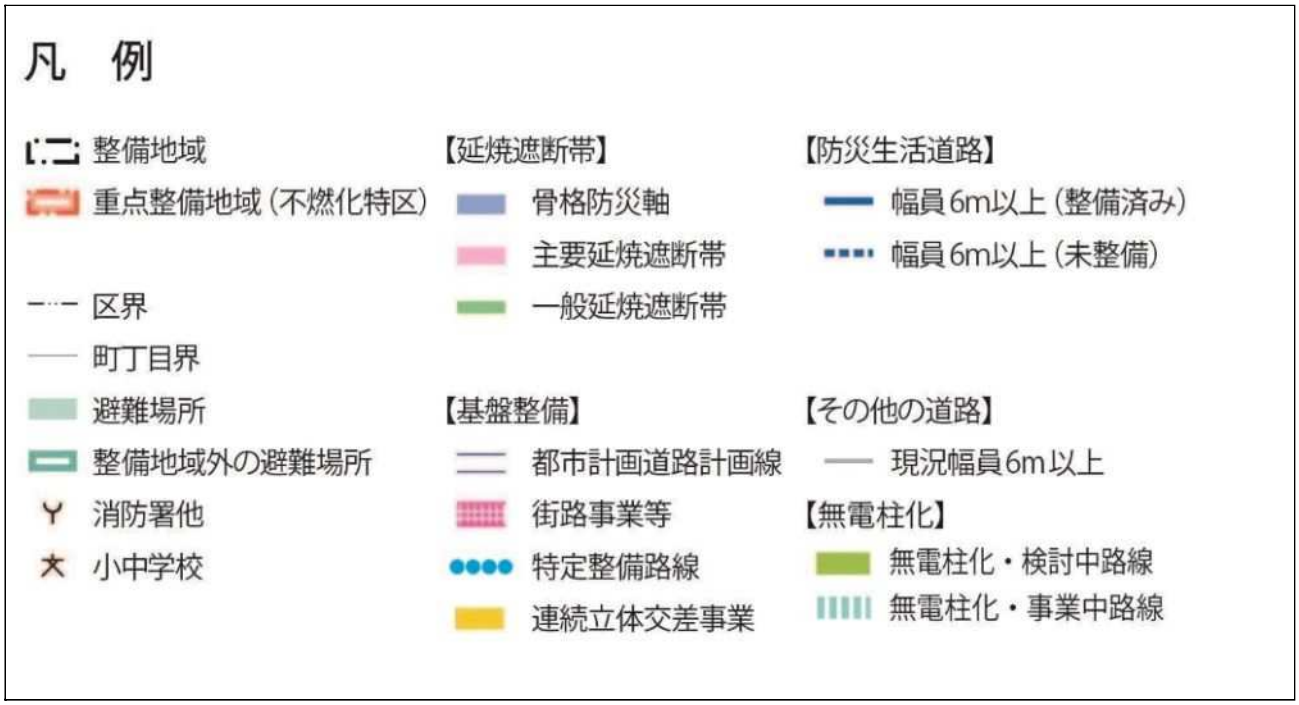
注１：事業区分はP.7-291参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

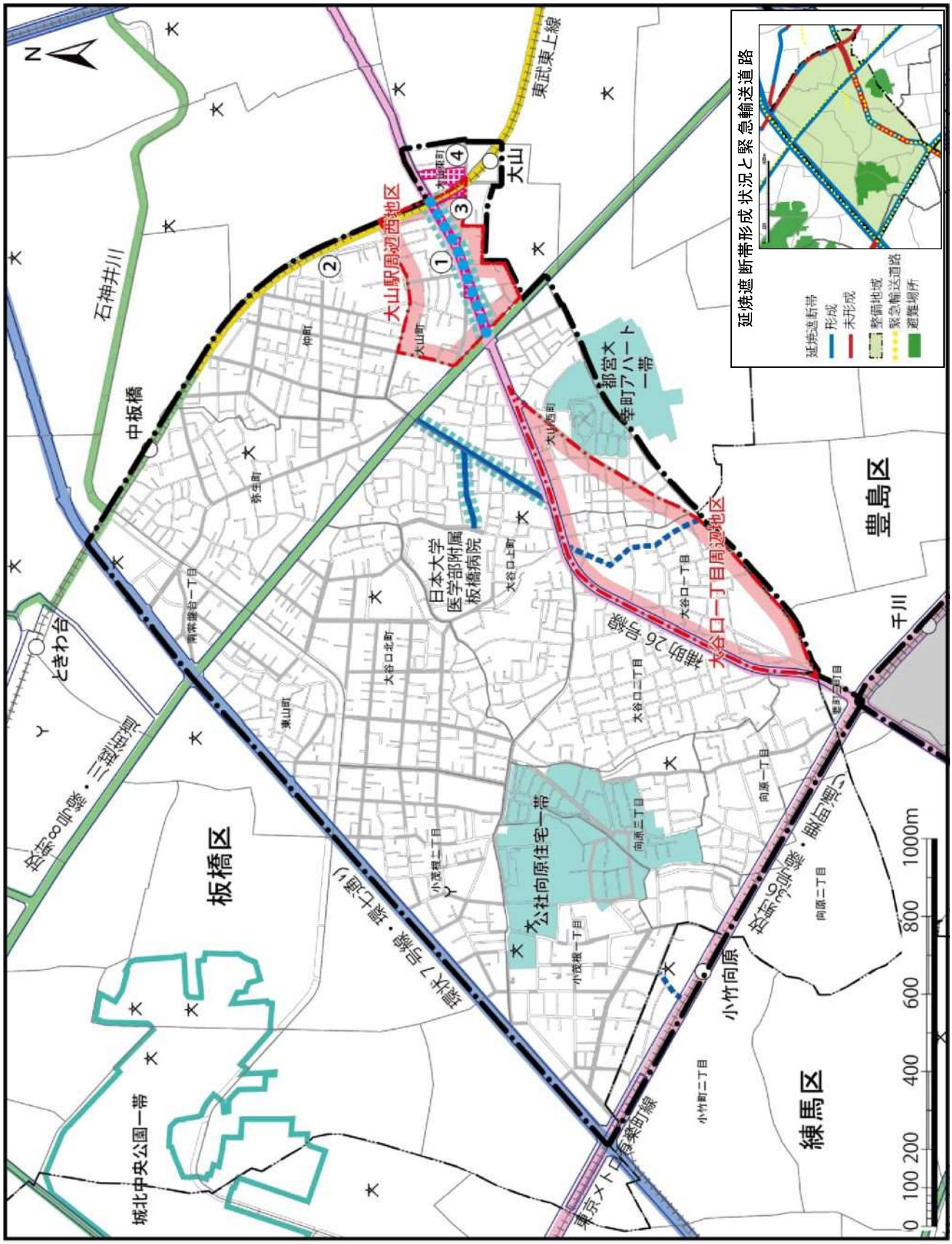
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



13. 大谷口地域整備計画図（道路網）



町名		
	板橋区	大谷口一～二丁目、大谷口上町、大谷口北町、大山西町、大山町、大山東町、小茂根一～二丁目、仲町、東山町 南常盤台一丁目、向原一～三丁目、弥生町
	豊島区	要町三丁目
	練馬区	小竹町二丁目

13. 大谷口地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	沿道一体	東京都板橋区	〔沿道のまちづくり〕補助26号線（大山中央）	大山町	0.4km	事業中	完了	完了
		2	再開発	組合	大山町ピッコロ･スクエア周辺地区	大山町	約1.3ha	事業中	事業中	完了
		3	再開発	組合	大山町クロスポイント周辺地区	大山町	約0.7ha	事業中	完了	完了
		4	木密	板橋区	大谷口地区	大谷口上町ほか	76.9ha	事業中	完了	完了
規制・誘導		5	地区計画	板橋区	向原三丁目地区	向原三丁目	6.6ha	実施中	実施中	実施中
		6	地区計画	板橋区	大谷口一丁目周辺地区	大谷口一丁目ほか	19.1ha	実施中	実施中	実施中
		7	地区計画	板橋区	大谷口上町周辺地区	大谷口上町ほか	55.0ha	実施中	実施中	実施中
		8	地区計画	板橋区	大山駅西地区	大山町及び大山金井町各地内	17.3ha	実施中	実施中	実施中
		9	地区計画	板橋区	大山駅東地区	大山東町、栄町及び氷川町各地内	22.4ha	実施中	実施中	実施中
		10	地区計画	板橋区	向原第二住宅地区	小茂根一丁目及び向原三丁目各地内	2.1ha	実施中	実施中	実施中
		11	沿道地区計画	板橋区	国道254号線(川越街道)A地区	大谷口上町ほか	4.1km	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	豊島区	全域	―	―	実施中	完了	完了
		―	耐震診断耐震改修	板橋区	全域	―	―	実施中	完了	完了
		―	耐震診断耐震改修	練馬区	全域	―	―	実施中	実施中	完了

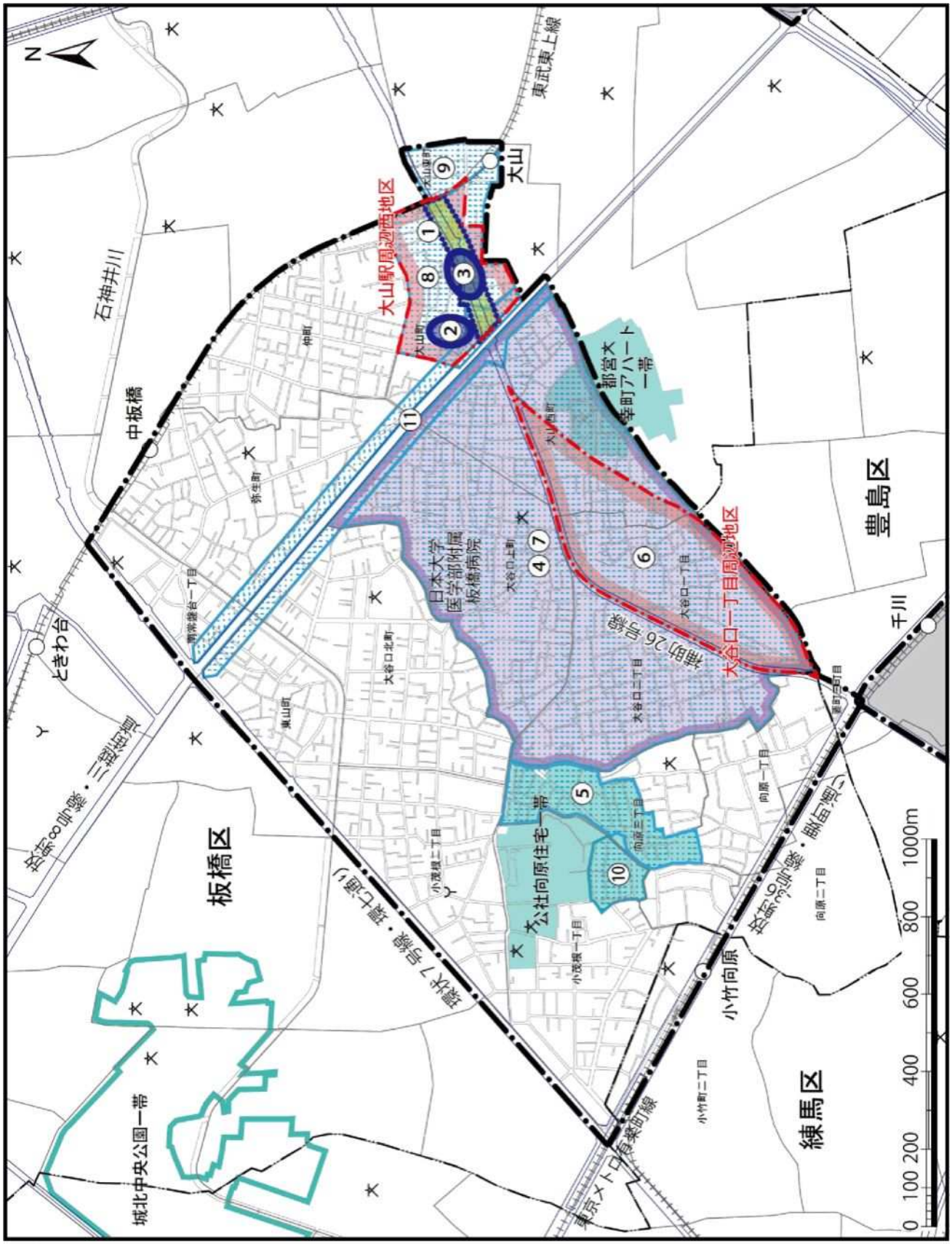
注１：事業区分はP.7-291参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

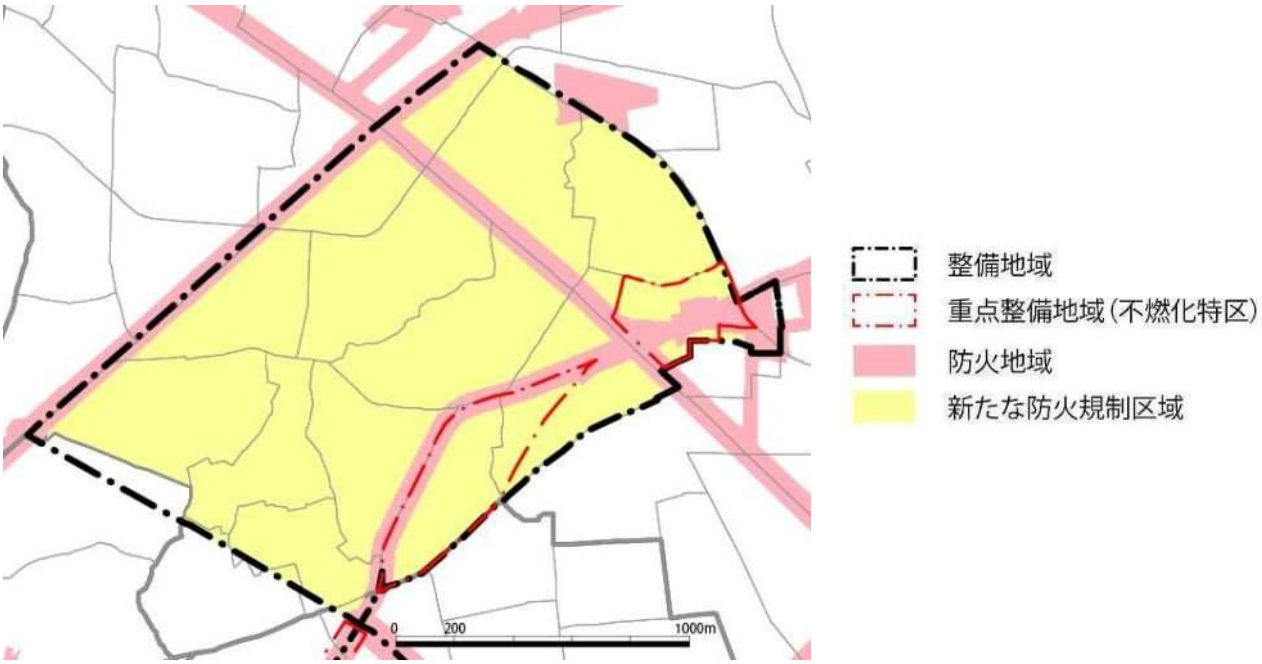


13. 大谷口地域整備計画図（市街地の不燃化）



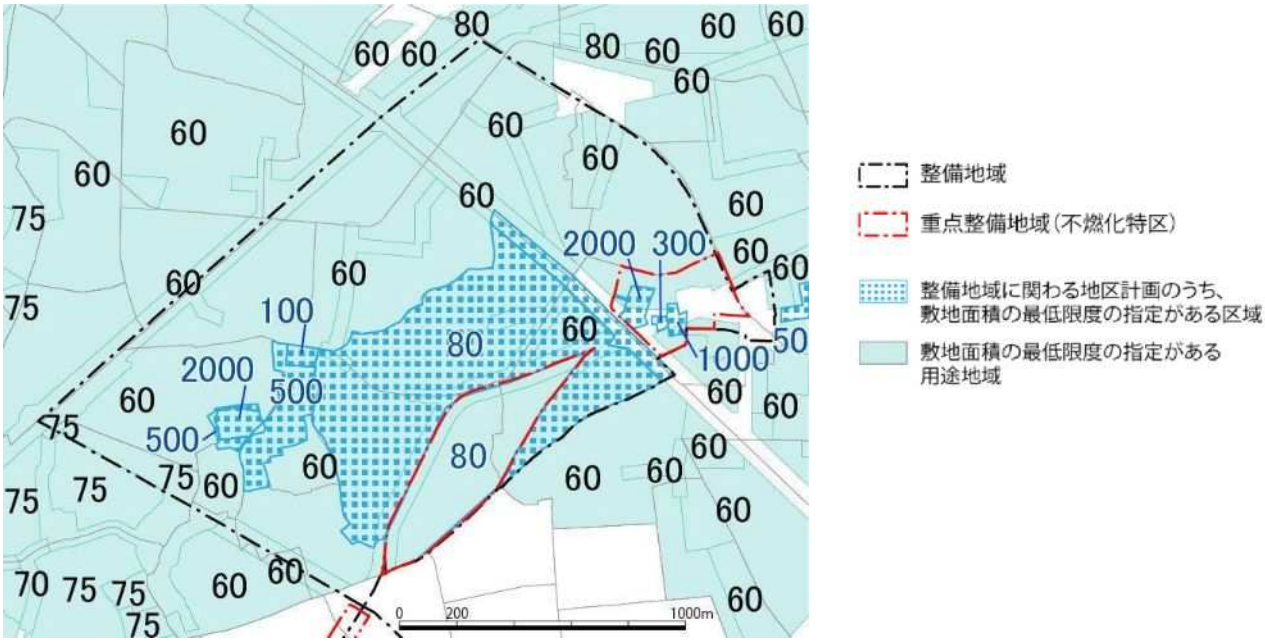
町名		
	板橋区	大谷口一～二丁目、大谷口上町、大谷口北町、大山西町、大山町、大山東町、小茂根一～二丁目、仲町、東山町 南常盤台一丁目、向原一～三丁目、弥生町
	豊島区	要町三丁目
	練馬区	小竹町二丁目

防火地域と新たな防火規制区域



敷地面積の最低限度の指定状況

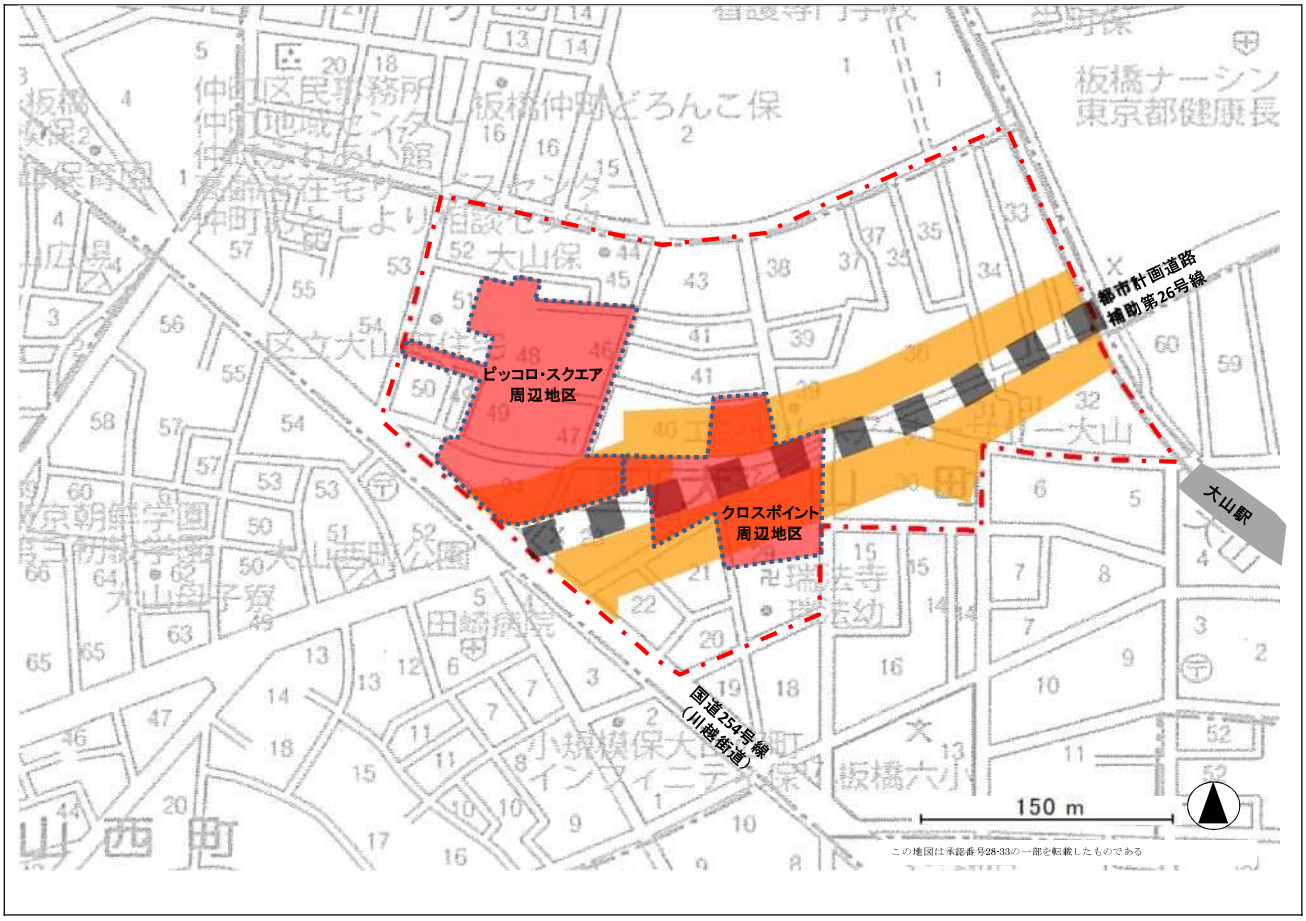
※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）



13　大谷口周辺地域整備計画

◰　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
42 大山駅周辺西地区	板橋区	大山町の一部	9.6ha	○ ピッコロ・スクエア周辺地区における市街地再開発事業の推進 ○ クロスポイント周辺地区における市街地再開発事業の推進	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 士業派遣支援



<コア事業における取組>

○ ピッコロ・スクエア周辺地区における市街地再開発事業の推進

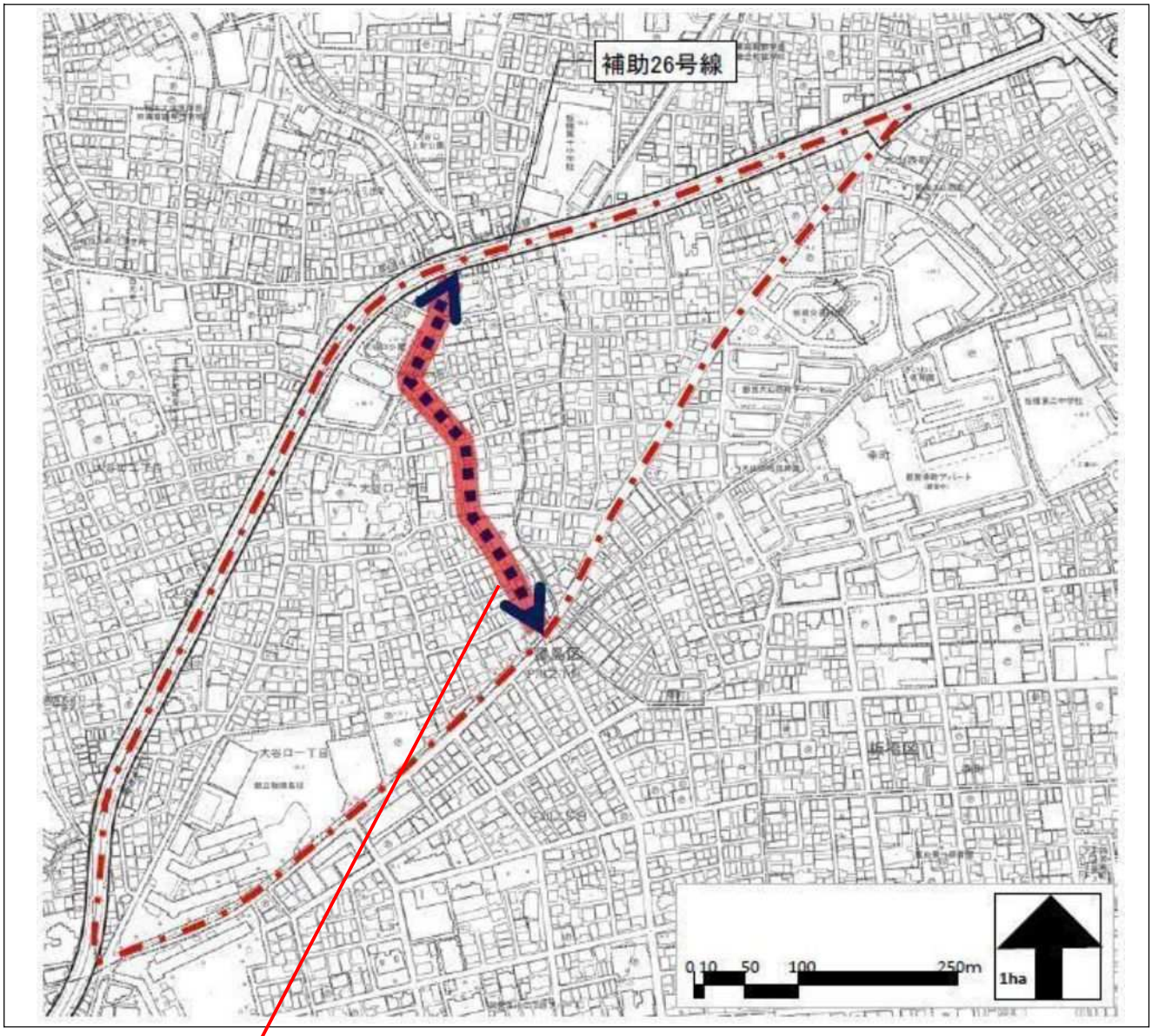
○ クロスポイント周辺地区における市街地再開発事業の推進

<凡例>

- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 市街地再開発事業区域
- 特定整備路線（都市計画道路補助 26 号線）
- 都市計画道路沿道まちづくり区域

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
41 大谷口一丁目周辺地区	板橋区	大谷口一丁目ほか	19.1ha	○ 主要生活道路の整備	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 用地折衝派遣支援



＜コア事業における取組＞

○主要生活道路の整備

＜凡例＞

重点整備地域（不燃化特区）区域

密集事業拡幅路線（主要生活道路）

主要生活道路沿道での不燃化促進

14　千駄木・向丘・谷中地域（文京区・台東区・荒川区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 212 ha	約 65,700 人	66.3%	67%

②　地域の概要

不忍通りでは、街路事業及び都市防災不燃化促進事業により、延焼遮断帯が形成されました。地域内には、谷中霊園などの緑地や多くの寺社と低層住宅等とが調和した潤いと情緒のある街並みが広がっていますが、狭あい道路や老朽木造建築物なども多く、路地空間等の下町情緒を残しながら、防災性の向上を図っていくことが課題となっています。

重点整備地域である谷中二・三・五丁目地区は、狭あい道路が多いほか、小規模な敷地が多く、老朽化した木造建築物が密集するなどの防災上の問題を抱えています。

③　整備方針

谷中地区では、木造住宅密集地域整備事業により防災生活道路を整備し、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難の空間を確保するとともに、不燃化特区の支援策や整備地域不燃化加速事業を活用しながら老朽木造建築物の建替えによる不燃化・耐震化を促進します。さらに、主要な防災生活道路の整備に当たっては、無電柱化も含めて検討を行っていきます。今後は、地域のまちづくりを進める中で、谷中地区景観形成ガイドラインや街なみ環境整備事業を活用し、特徴的な景観を持つ街並みを保全しながら、防災性の向上を図ります。

千駄木・向丘地区では、建築物の建替えによる不燃化・耐震化や耐震改修に合わせた外壁等の不燃化を促進し、防災性の向上を図ります。

□　重点整備地域（不燃化特区）

【谷中二・三・五丁目地区】（台東区）

災害時の緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難の空間を確保するため、防災生活道路の早期整備を促進するとともに、主要生活道路 A 路線については、無電柱化も見据えた整備手法を検討していきます。同時に沿道での不燃化建替えを一体的に推進し、当地区における避難路ネットワークの早期形成を図ります。

老朽木造建築物が多い当地区内においては、地区全域にわたって不燃化特区の支援策を活用しながら不燃化建替えを促進し、不燃領域率を高めていきます。そのため、建替え等に対する個々のニーズや課題に応えるため、建物所有者等への戸別訪問を行っています。

□　**防火規制**

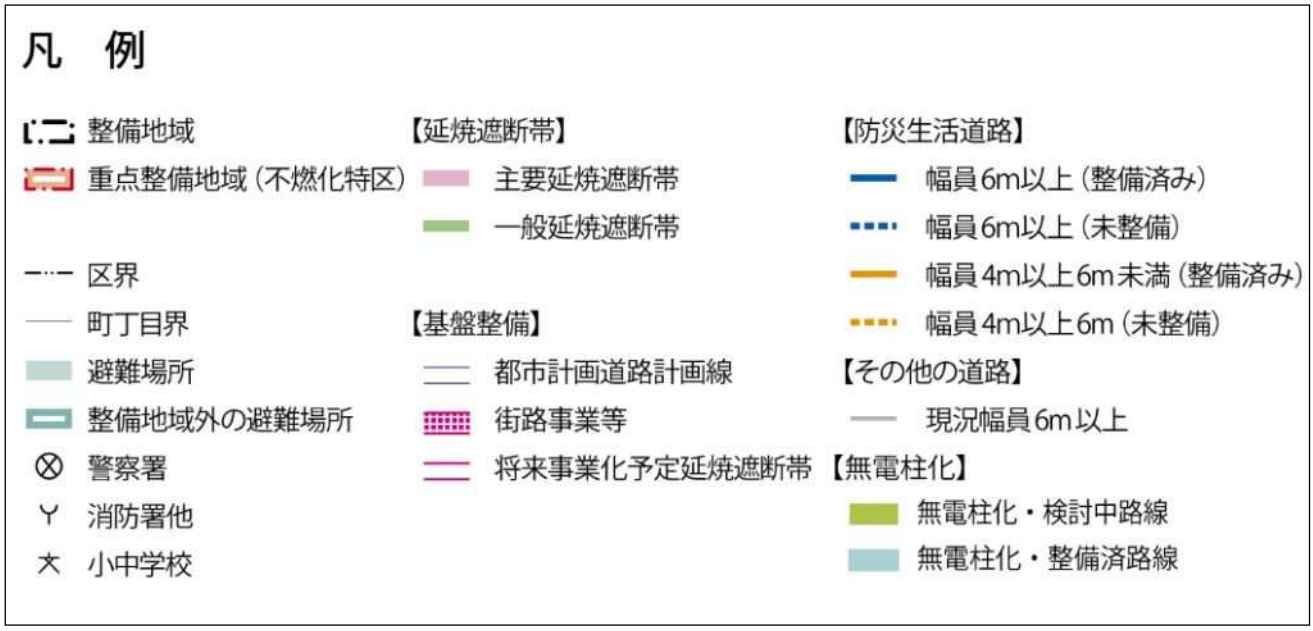
重点整備地域内の準防火地域を東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に、都市計画道路沿道一体を防火地域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

現在指定していない区域についても、今後、新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

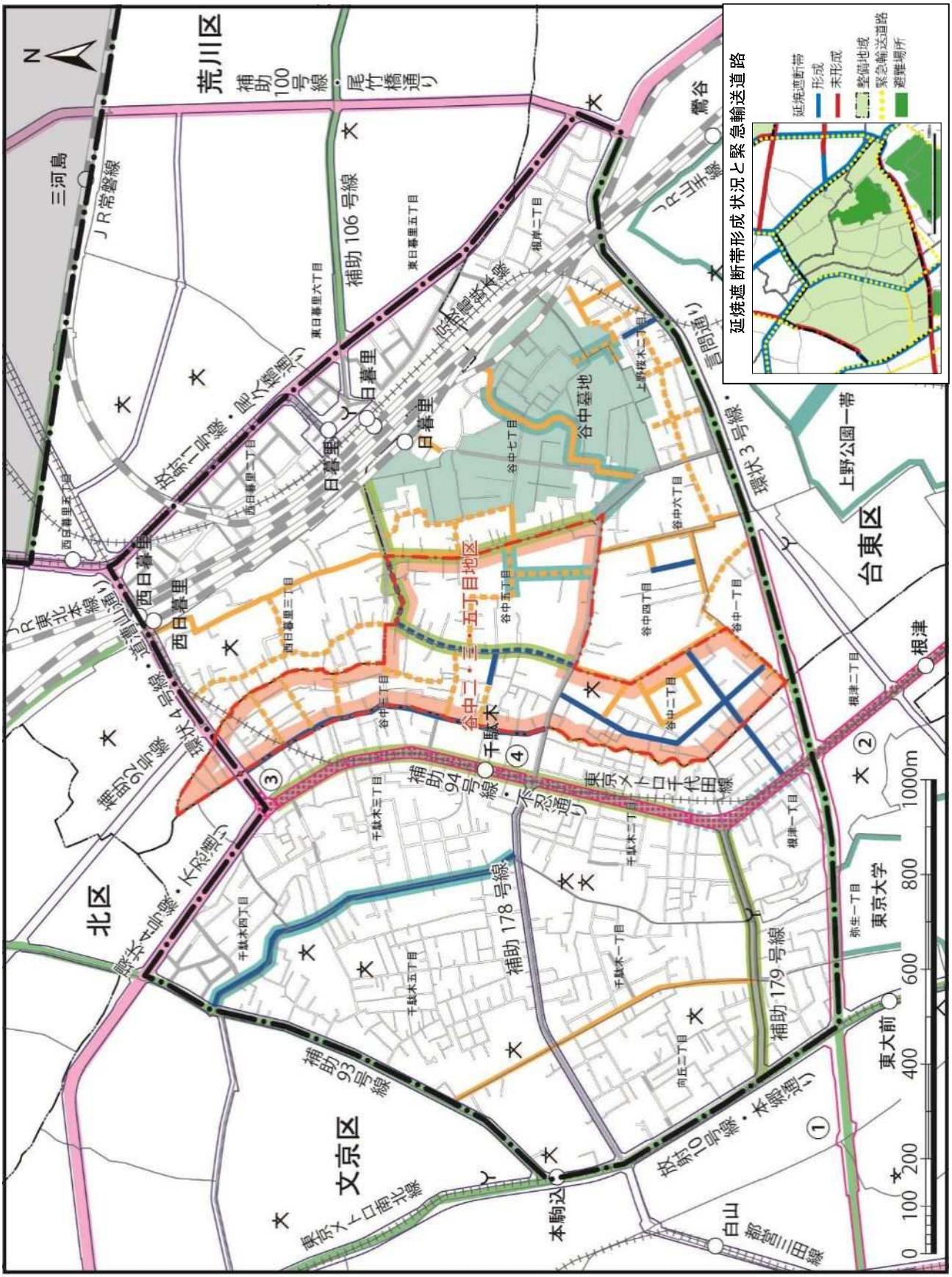
14. 千駄木・向丘・谷中地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	環状3号線	谷中一丁目ほか	1.1km	予定	予定	予定
		2	街路	東京都	補助94号線	千駄木二丁目ほか	＊0.8km	事業中	完了	完了
		3	街路	東京都	環状4号線	千駄木三丁目ほか	0.1km	R７年度末までに事業着手		
		4	街路	東京都	補助94号線	千駄木二丁目ほか	0.9km	R７年度末までに事業着手		

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



14. 千駄木・向丘・谷中地域整備計画図（道路網）



町名	
文京区	向丘二丁目、根津一～二丁目、千駄木一～五丁目、弥生一丁目
台東区	根岸二丁目、上野桜木二丁目、谷中一～七丁目
荒川区	西日暮里二～三・五丁目、東日暮里五～六丁目

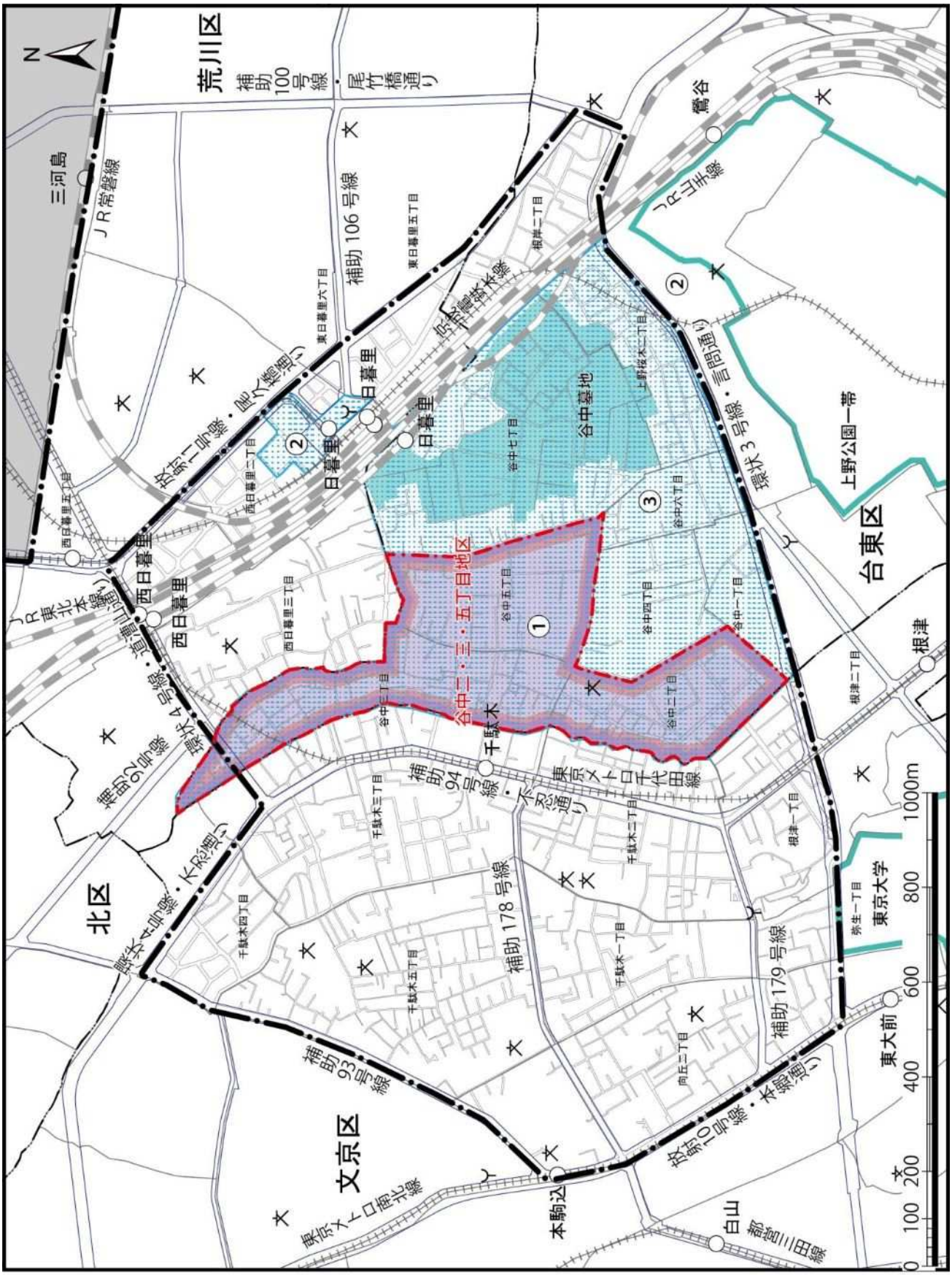
14. 千駄木・向丘・谷中地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	木密	台東区	谷中二・三・五丁目地区	谷中三丁目ほか	＊28.7ha	事業中	完了	完了
		―	狭あい	台東区	全域	―	―	事業中	―	―
		―	防災総合	文京区	全域	―	―	実施中	実施中	実施中
		―	防災総合	荒川区	全域	―	―	実施中	実施中	完了
規制・誘導		2	地区計画	荒川区	日暮里駅前周辺地区	西日暮里二丁目	2.1ha	実施中	実施中	実施中
		3	地区計画	台東区	谷中地区	谷中三丁目ほか	＊99.7ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震改修	文京区	全域（木造住宅は準防火地域内のみ）	―	―	実施中	完了	完了
		―	耐震診断	文京区	全域	―	―	実施中	完了	完了
		―	耐震診断耐震改修	台東区	全域	―	―	実施中	実施中	完了
		―	耐震診断耐震改修	荒川区	全域	―	―	実施中	実施中	完了

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。



14.　千駄木・向丘・谷中地域整備計画図（市街地の不燃化）



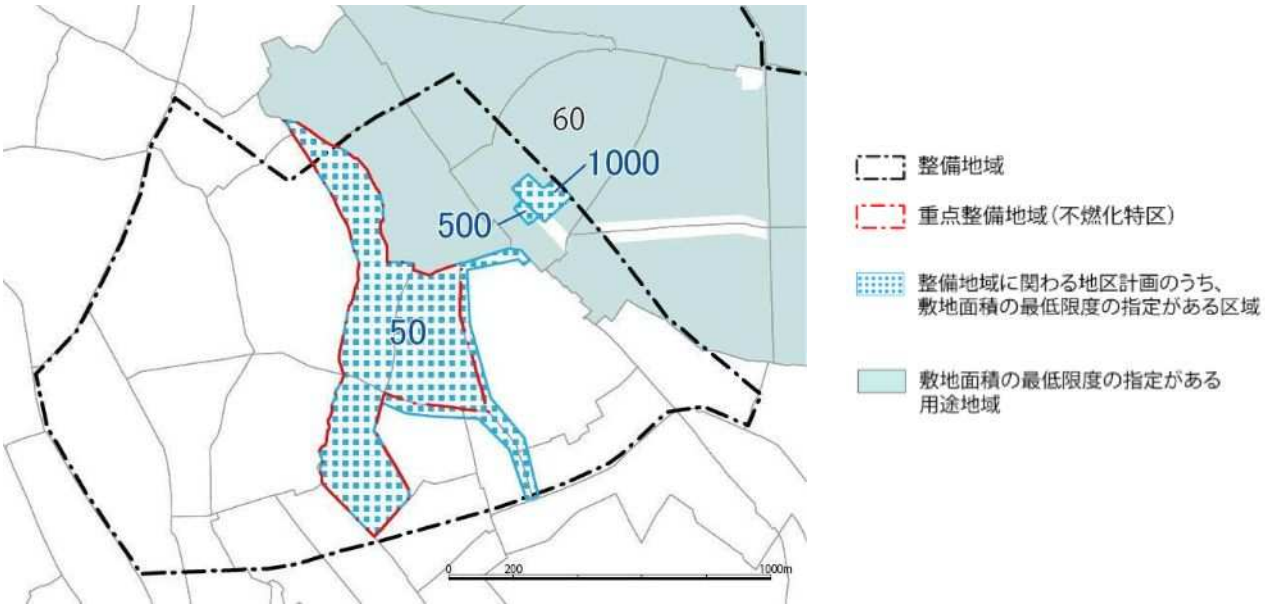
町名	
文京区	向丘二丁目、根津一～二丁目、千駄木一～五丁目、弥生一丁目
台東区	根岸二丁目、上野桜木二丁目、谷中一～七丁目
荒川区	西日暮里二～三・五丁目、東日暮里五～六丁目

防火地域と新たな防火規制区域



敷地面積の最低限度の指定状況

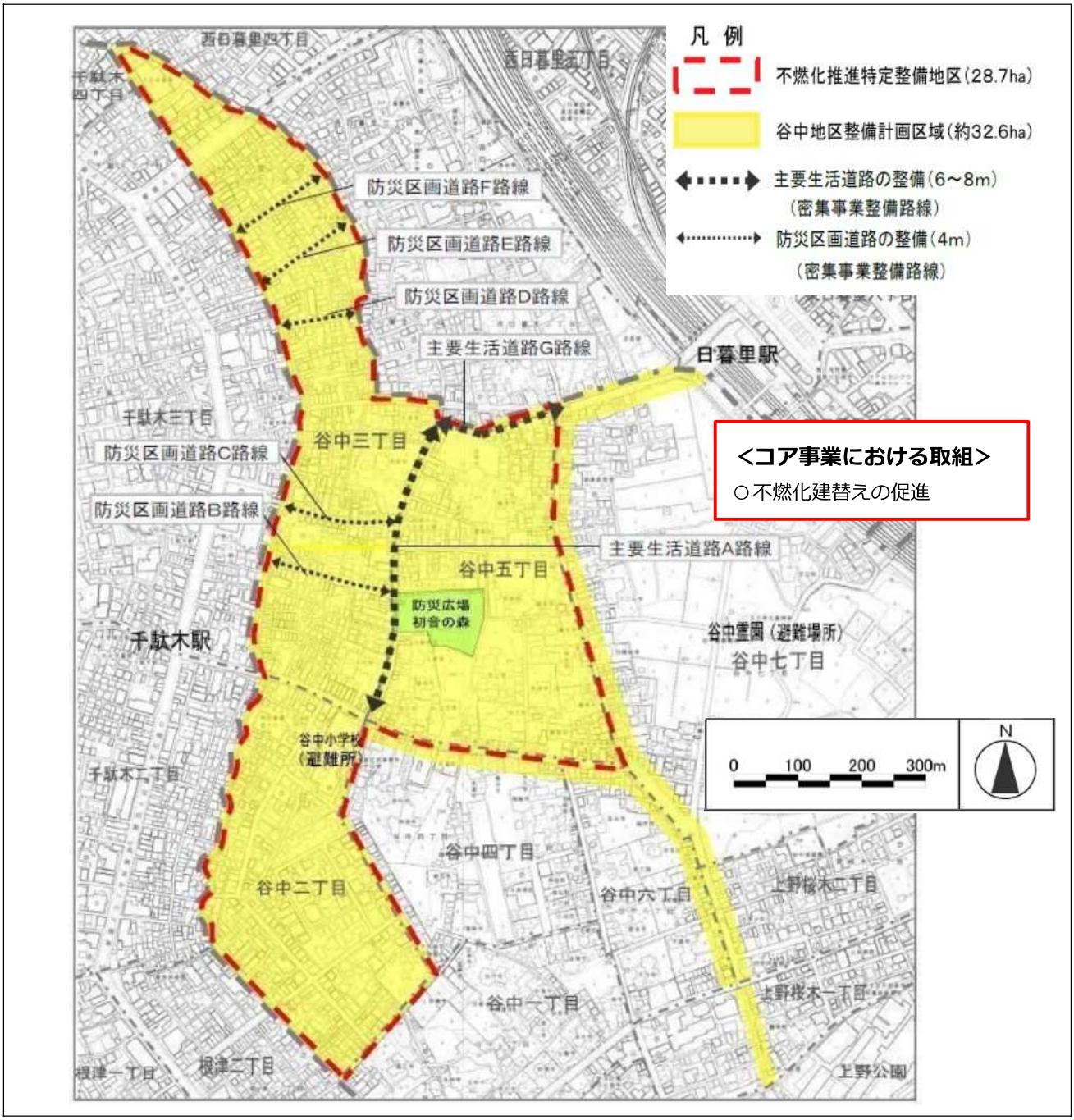
※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）



14　千駄木・向丘・谷中地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
3 谷中二・三・五丁目地区	台東区	谷中五丁目ほか	28.7ha	○ 不燃化建替えの促進	● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援



＊不燃化特区の整備方針図を掲載

15　西ケ原・巣鴨地域（豊島区・北区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 103 ha	約 33,100 人	64.8%	68%

②　地域の概要

全体的に住宅を主体とした地域であり、一部の地区では店舗併用住宅が多く見られます。

公園等のオープンスペースが不足していましたが、都市機構との連携により東京外国語大学跡地の一部において避難場所である「西ケ原みんなの公園」（染井墓地・駒込中学校一帯）並びに、外周の防災生活道路が整備されました。老朽木造建築物が密集している地区もあり、狭あい道路や狭小敷地が多く建替えが進まないなど、防災上の課題を抱えています。

重点整備地域である補助 81 号線沿道地区は、狭あい道路、行き止まり道路が多く、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難の空間確保が必要な地区です。また、密集している老朽木造建築物の建替えを促進するとともに、避難場所である「染井墓地・駒込中学校一帯」への避難を安全かつ容易にしていく必要があります。

③　整備方針

西ケ原地区は、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定されており、木造住宅密集地域整備事業を実施し、防災生活道路の整備と老朽木造建築物の建替えによる不燃化・耐震化を促進します。

また、区施行の都市計画道路の整備に併せて電線類を地中化し、地域の防災性及び住環境の向上を図ります。

整備地域のうち新たな防火規制未導入の地区については、建物の不燃化や、狭あい道路の後退整備（幅員４ｍ）を促進し、地域の防災性の向上を目指します。

巣鴨地区は、巣鴨五丁目、駒込六丁目・七丁目の区域において、住宅市街地総合整備事業により、防災性の向上とともに、潤いのある住環境の形成を図ります。

また、東京都建築安全条例(昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制等を導入しており、建物の建替えに合わせて不燃化を図るとともに、狭あい道路の拡幅整備を促進し、地域の防災性の向上を目指します。

□　重点整備地域（不燃化特区）

【補助 81 号線沿道地区】（豊島区・北区）

補助 81 号線沿道地区では、特定整備路線補助 81 号線の整備に併せて定めた地区計画と同時に用途地域の変更、防火規制の強化などの規制誘導策とともに、不燃化特区の支援策を活用した不燃建築物への建替え促進や、地域の避難場所である「染井墓地・駒込中学校一帯」への避難路の拡充、行き止まり道路の解消、公園等のオープンスペースの整備を行い、地区

全体の防災性の向上を図ります。また、防災生活道路では、無電柱化を検討します。

特定整備路線沿道 30ｍの区域では、都市防災総合推進事業を導入し耐火建築物への建替えを促進し、延焼遮断帯の早期形成を図るとともに、街路整備による残地を活用した防災広場等の防災上有効な施設の整備や、街区の再編成などのコーディネートを行い、地域の防災性及び住環境の向上を図ります。

また、特定整備路線の整備に合わせて既存商店街の活性化を推進し、地域の利便性を向上させるとともにまちのにぎわいを創出します。

これらの基盤整備等を進めるに当たり、町会、商店街、まちづくり協議会など地域住民と連携してまちづくりを進め、地域特性を踏まえた安全で快適な市街地を形成します。

□　特定整備路線

本地域では、補助 81 号線（豊島区巣鴨五丁目～北区西ケ原三丁目）が特定整備路線に選定されています。

都市防災不燃化促進事業を一体的に実施することにより沿道の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の２者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□　防火規制

重点整備地域全域及び木造住宅密集地域整備事業区域を東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

現在指定していない区域についても、今後、新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

15. 西ケ原・巣鴨地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	北区	補助181号線	滝野川一丁目	0.1km	事業中	事業中	完了
		2	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助81号線（巣鴨）	巣鴨五丁目ほか	0.9km	事業中	完了	完了

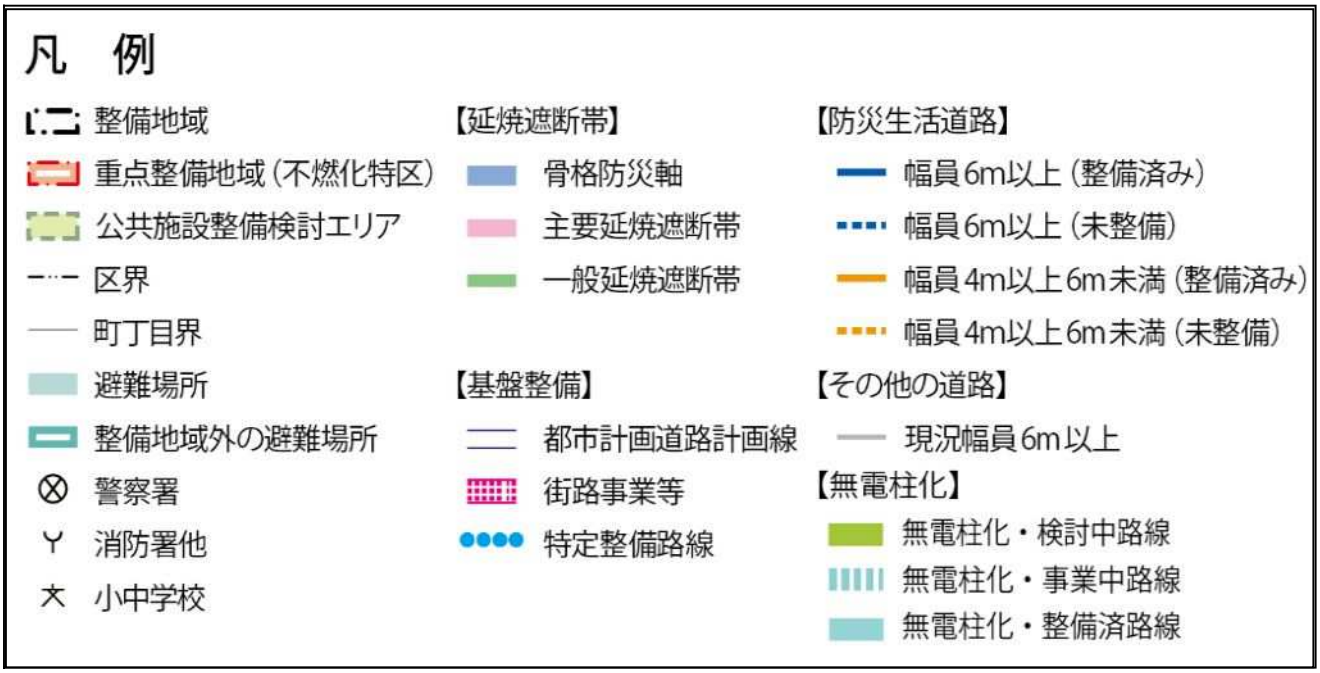
注１：事業区分はP.7-291参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

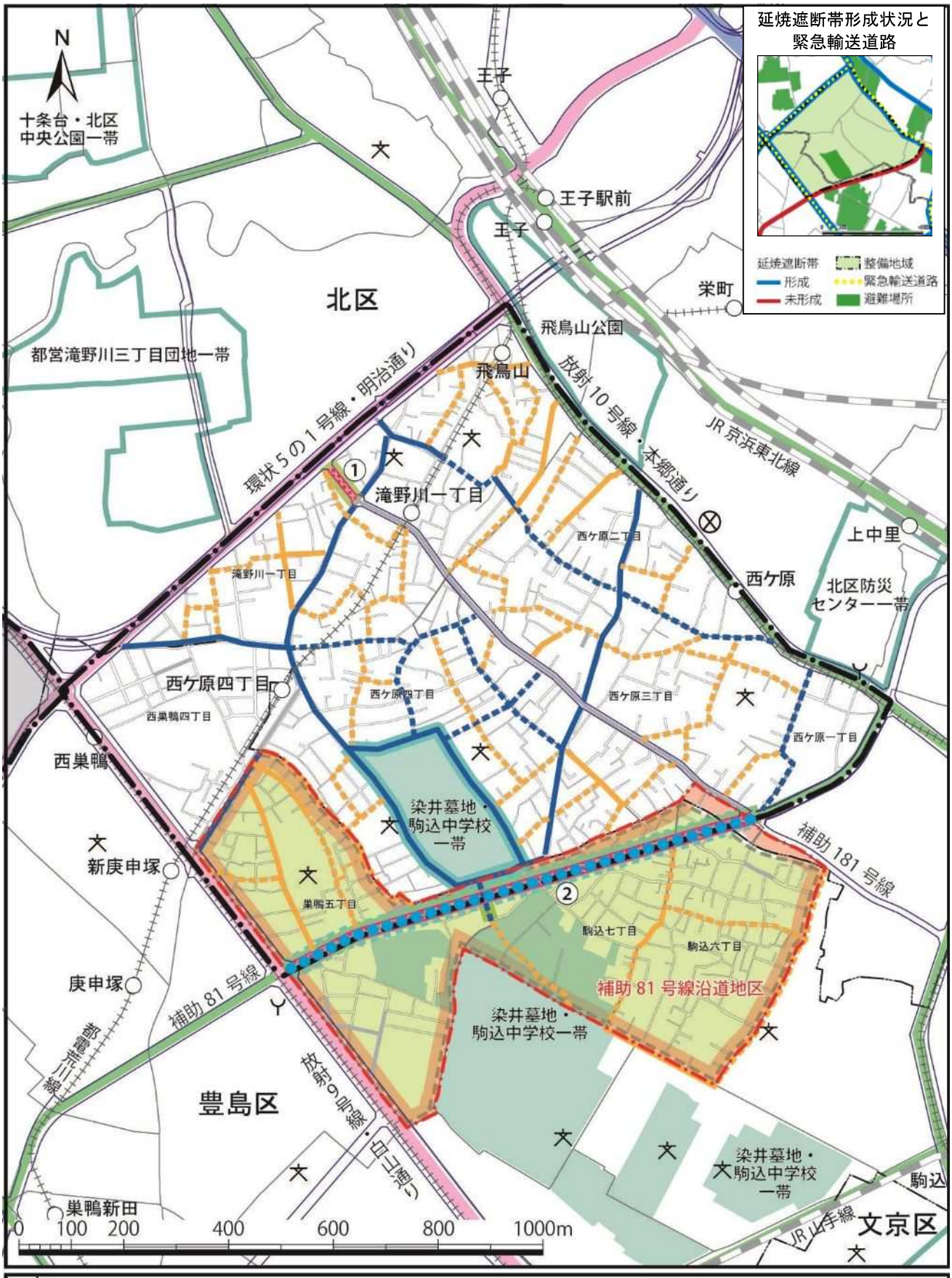
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



15. 西ケ原・巣鴨地域整備計画図（道路網）



町名	
豊島区	駒込六～七丁目、巣鴨五丁目、西巣鴨四丁目
北区	滝野川一丁目、西ケ原一～四丁目

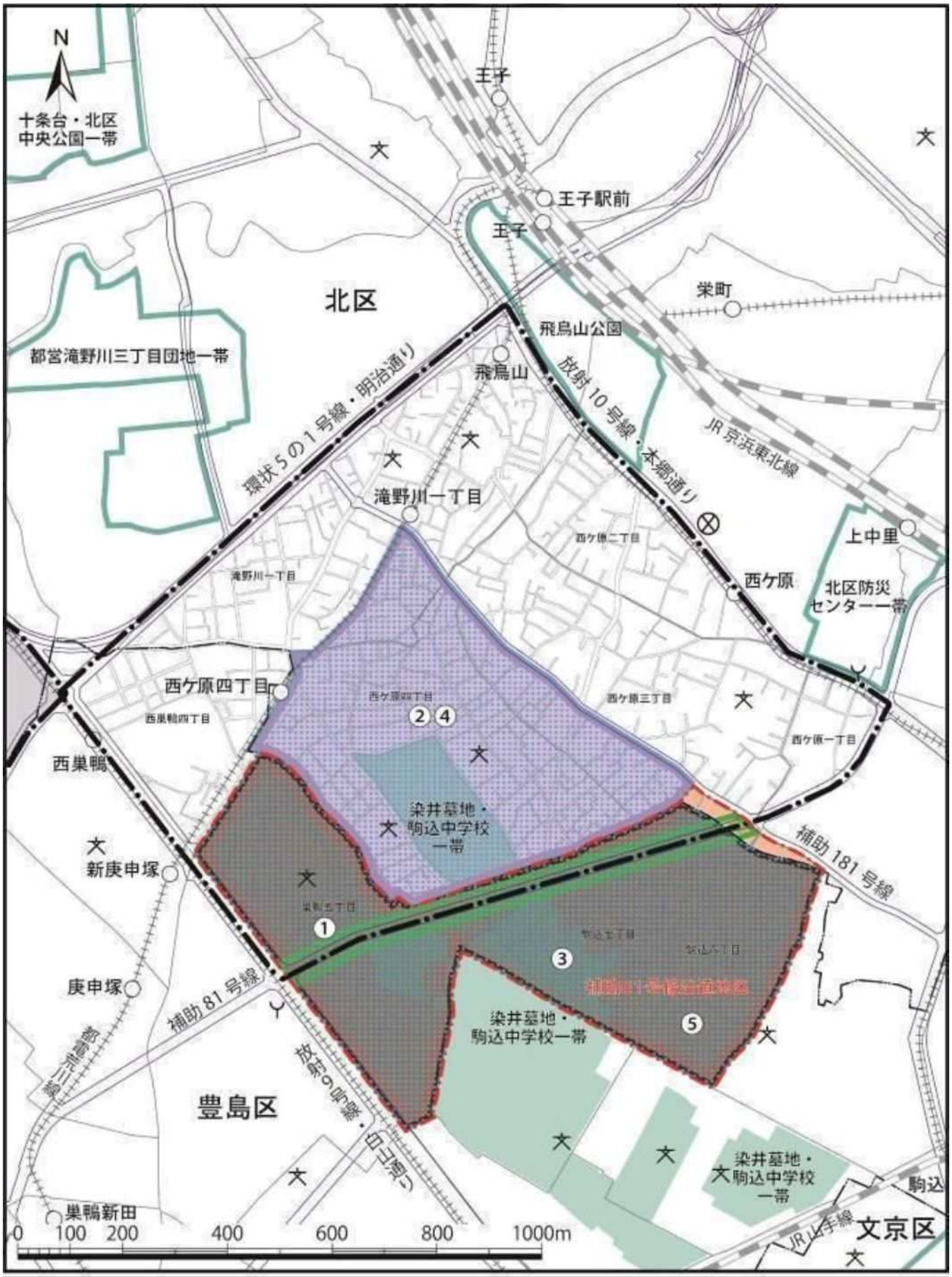
15. 西ケ原・巣鴨地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	不燃化	豊島区北区	補助81号線沿道地区	駒込六丁目ほか	5.1ha	事業中	完了	完了
		2	木密	北区	西ケ原地区	西ケ原四丁目ほか	30.0ha	事業中	完了	完了
		3	住市総(密集型)	豊島区	補助81号線沿道地区	巣鴨五丁目ほか	39.7ha	事業中	事業中	完了
		―	狭あい	北区	全域	―	―	事業中	―	―
規制・誘導		4	地区計画	北区	西ケ原地区	西ケ原四丁目ほか	30.0ha	実施中	実施中	実施中
		5	地区計画	豊島区	補助81号線沿道巣鴨・駒込地区	巣鴨五丁目ほか	＊40.2ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	豊島区	全域	―	―	実施中	完了	完了
		―	耐震診断耐震改修	北区	全域	―	―	実施中	実施中	完了

注１：事業区分はP.7-291 参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7 年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

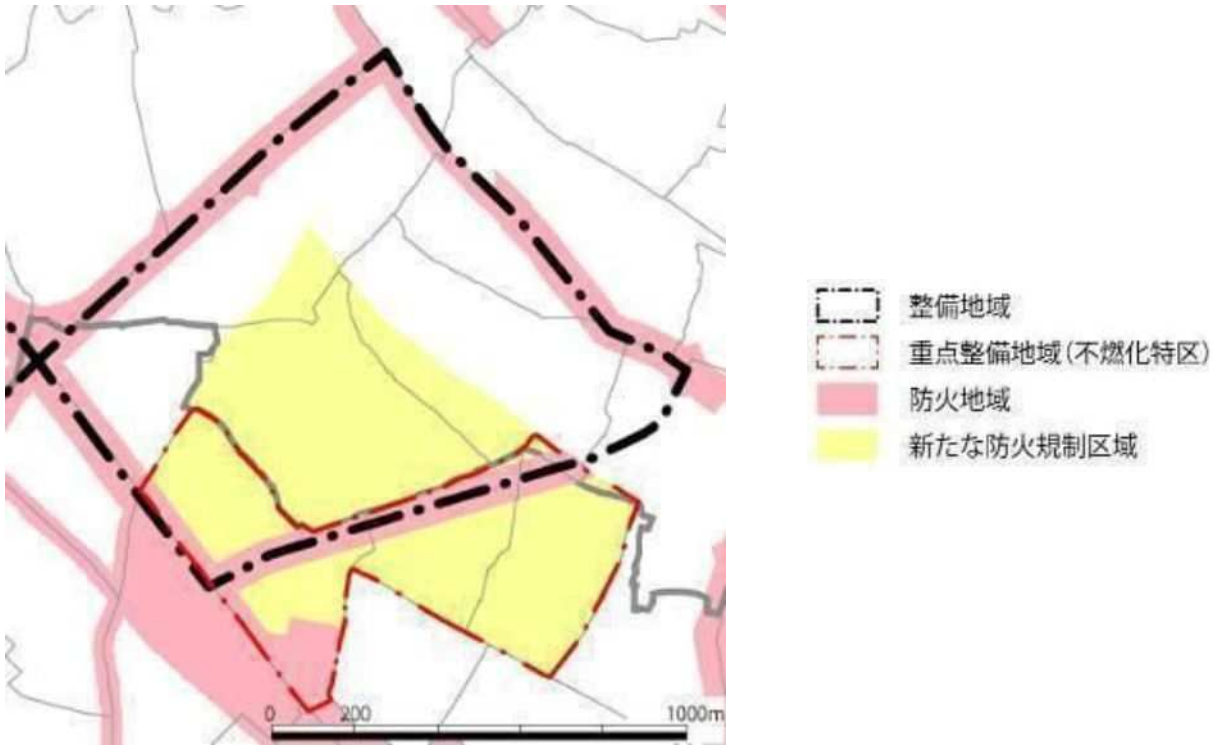
15. 西ケ原・巣鴨地域整備計画図（市街地の不燃化）





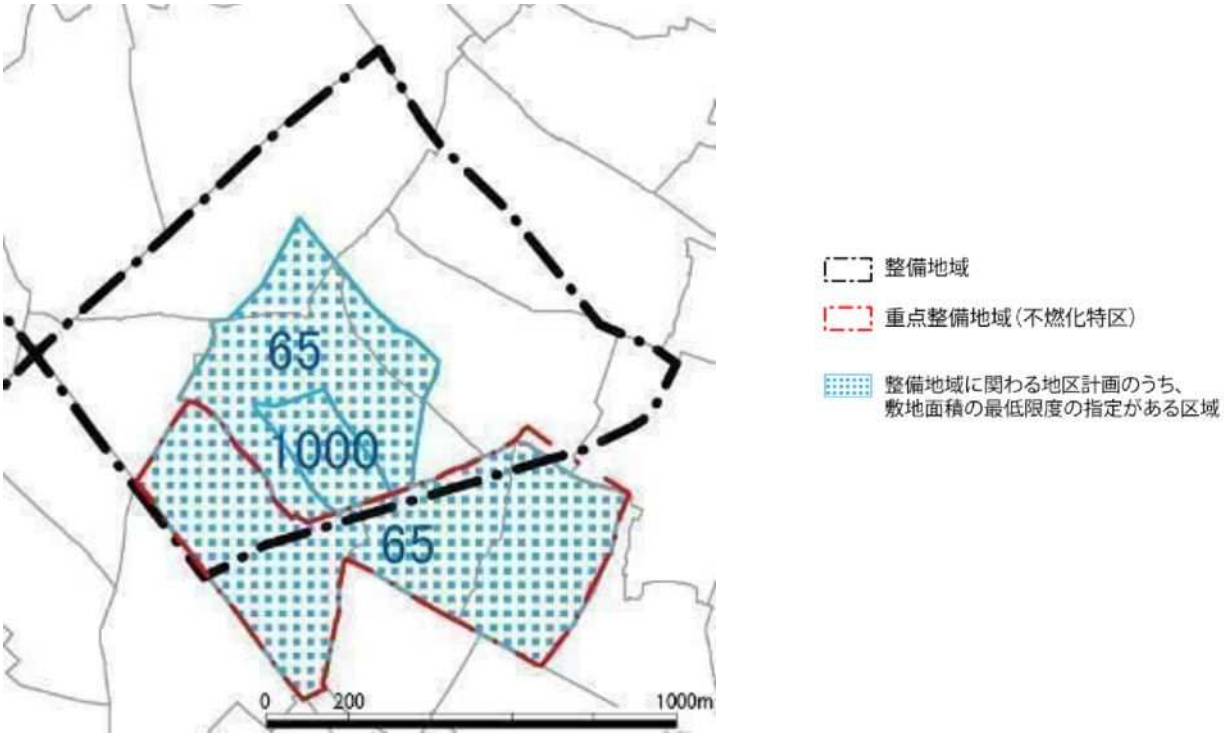
町名		
町名	豊島区	駒込六～七丁目、巣鴨五丁目、西巣鴨四丁目
	北区	滝野川一丁目、西ケ原一～四丁目

防火地域と新たな防火規制区域



敷地面積の最低限度の指定状況

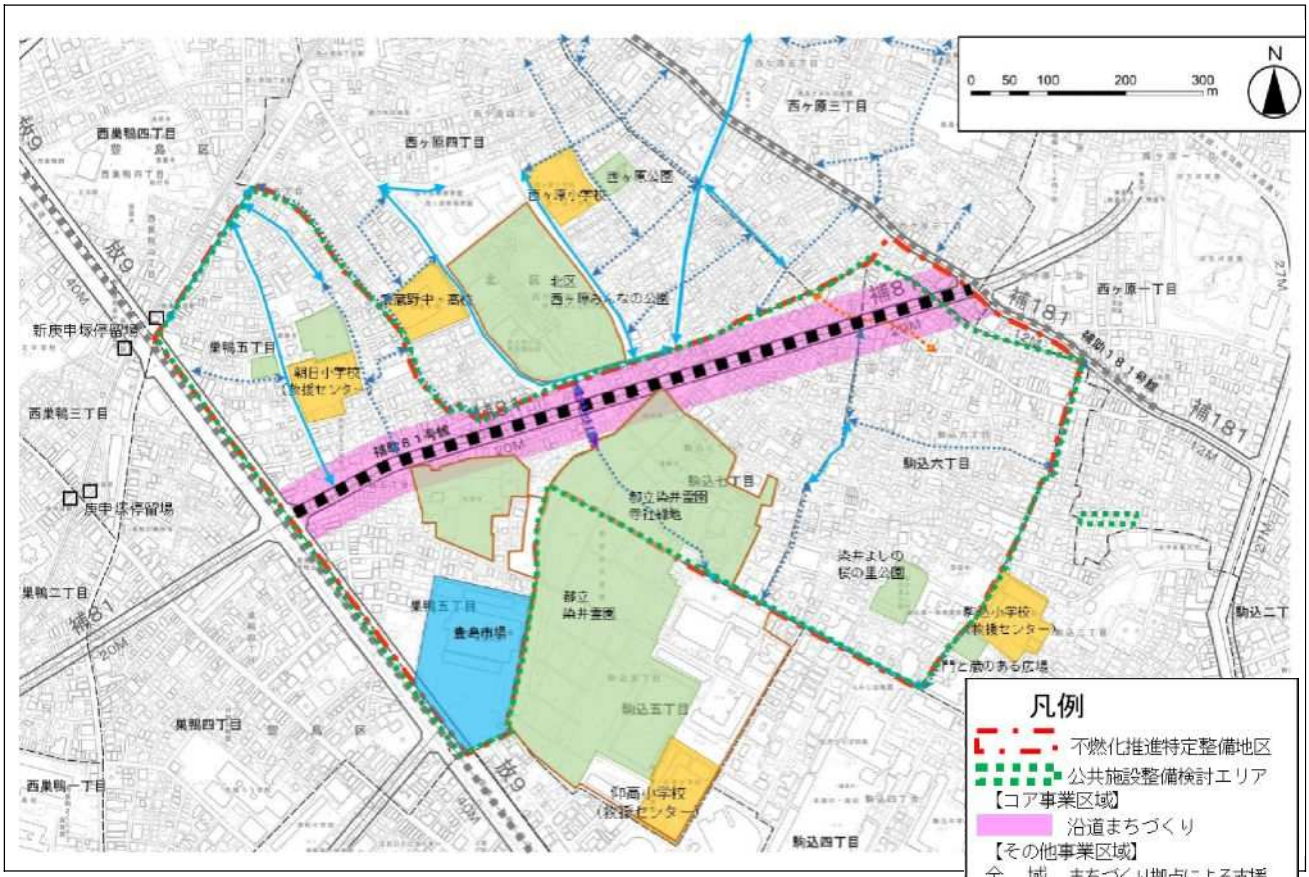
※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）



15　西ケ原・巣鴨地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
35 補助 81 号線沿道地区（豊島区・北区）	豊島区	巣鴨五丁目ほか	39.7ha	○ 補助 81 号線と一体的に進める沿道のまちづくり	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 用地折衝派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 防災街区整備事業費支援 ● 公共施設転換用地取得支援
	北区	西ケ原三丁目（一部）ほか	1.0ha	○ 補助 81 号線と一体的に進める沿道のまちづくり	● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援



<コア事業における取組>
○ 補助 81 号線と一体的に進める沿道のまちづくり

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

16　十条・赤羽西地域（北区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 227 ha	約 50,500 人	57.9%	72%

②　地域の概要

全体的に住宅を主体とした地域です。十条駅付近は、木造住宅が密集しており、鉄道による地域分断や幹線道路の未整備など、多くの課題を抱えています。このため、JR 埼京線（十条駅付近）の連続立体交差化に併せて、地域の活性化や防災性の向上などを実現するため、駅付近のまちづくりを進めていく必要があります。

西が丘周辺は道路等の都市基盤が整い、良好な住宅地が広がっていますが、老朽木造建築物が密集している地区も見られます。十条仲原と上十条との北側は崖地となっており、防災上有効な生活道路や公園が少ない地域です。

重点整備地域である十条駅周辺地区において、補助 73 号線は清水坂公園一帯と東京家政大学・加賀中学校一帯の避難場所を結ぶ防災計画上の役割も担っており、この道路整備に合わせて沿道街区の整序等による不燃化建替えを促進する必要があります。

特定整備路線補助 86 号線の沿道地区では、震災時の安全な避難路の形成や、燃え広がりを防止する延焼遮断帯の整備に向けて事業が進められています。

③　整備方針

東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域の指定や、都市防災不燃化促進事業と木造住宅密集地域整備事業とを重層的に施行することで不燃化を促進し、道路や空地を確保した緑豊かで安全な市街地の形成を目指します。

また、区施行や再開発組合施行の都市計画道路の整備に併せて電線類を地中化し、地域の防災性及び住環境の向上を図ります。

さらに、防災マップづくりや町会単位の勉強会など、地域住民による防災性の向上に向けたまちづくり活動を支援し、地区計画等の拡大も視野に入れ、地域住民と連携してまちづくりを進めていきます。補助 86 号線については、道路整備に併せて建築物の不燃化・共同化等の沿道のまちづくりを推進し、効率的な延焼遮断帯の形成を目指します。

□　重点整備地域（不燃化特区）

【赤羽西補助 86 号線沿道地区】

老朽木造建築物の不燃化・耐震化の促進により、燃えないまちづくりを推進します。また、特定整備路線補助 86 号線の整備、沿道における、都市防災不燃化促進事業等の実施により、避難路、延焼遮断機能を確保し、燃え広がらないまちづくりを進めます。

【十条駅周辺地区】

十条駅西口地区市街地再開発事業、補助 83 号線、補助 85 号線、埼京線十条駅付近連続立体交差事業、鉄道付属街路、特定整備路線補助 73 号線及び防災生活道路等の整備を推進し、市街地火災の延焼遮断と避難路の確保を図り、まちの安全性を高めます。また、地区計画や不燃化促進区域指定などの規制誘導手法と併せて、不燃化特区の支援策を活用し、不燃建築物への建替えを加速度的に促進するとともに、上十条一丁目 4 番地区においては、令和 4 年度末に防災街区整備事業が竣工し、共同化による防災性の向上と住環境の整備を図りました。

また、避難経路の確保等に資する補助 83 号線、補助 73 号線及び補助 85 号線の整備に併せて沿道建築物の不燃化を促進し、延焼遮断機能を向上させます。さらに、周辺の既存商店街については、老朽木造建築物の不燃化の促進や土地の高度利用を図るだけでなく、防災まちづくりの意識醸成を図るため、地域の防災活動に資する広場等の整備も併せて進めます。

□　特定整備路線

本地域では、補助 73 号線（上十条二丁目～十条仲原二丁目）及び補助 86 号線（赤羽西五～一丁目）が特定整備路線に選定されています。

都市防災不燃化促進事業を一体的に実施することにより沿道の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の２者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□　防火規制

環状 7 号線以南全域及び以北の一部区域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

現在指定していない区域についても、今後、新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

16. 十条・赤羽西地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	補助83号線≪十条Ⅰ期≫	中十条一丁目ほか	0.6km	事業中	事業中	完了
		2	街路	東京都	補助83号線≪十条Ⅱ期≫	中十条三丁目	0.4km	事業中	事業中	完了
		3	街路	東京都	補助83号線	中十条四丁目ほか	0.5km	R７年度末までに事業着手		
		4	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助86号線（赤羽西）	赤羽西四丁目ほか	1.2km	事業中	完了	完了
		5	街路	東京都	補助85号線	上十条一丁目ほか	0.6km	事業中	事業中	完了
		6	再開発	組合	北区画街路７号線（交通広場を含む）	上十条二丁目ほか	0.4km 交通広場面積 0.4ha	事業中	完了	完了
		7	街路	北区	補助87号線	上十条三丁目	0.1km	完了	完了	完了
		8	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助73号線（十条仲原）	十条仲原二丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了
		9	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助73号線（上十条）	上十条二丁目	0.3km	事業中	完了	完了
		10	街路	東京都	補助73号線	赤羽西二丁目ほか	＊0.7km	事業中	完了	完了
		11	街路	北区	補助243号線	赤羽西四丁目ほか	0.6km	予定	事業中	事業中
		12	街路	北区	都市高速鉄道東日本旅客鉄道赤羽線付属街路第1～6号線	上十条一丁目ほか	1.0km	事業中	事業中	事業中
		13	連続立体	東京都	都市高速鉄道東日本旅客鉄道赤羽線	上十条一丁目ほか	＊1.5km	事業中	事業中	完了
		14	街路	東京都	環状７号線	中十条三丁目ほか	＊0.6km	R７年度末までに事業着手		

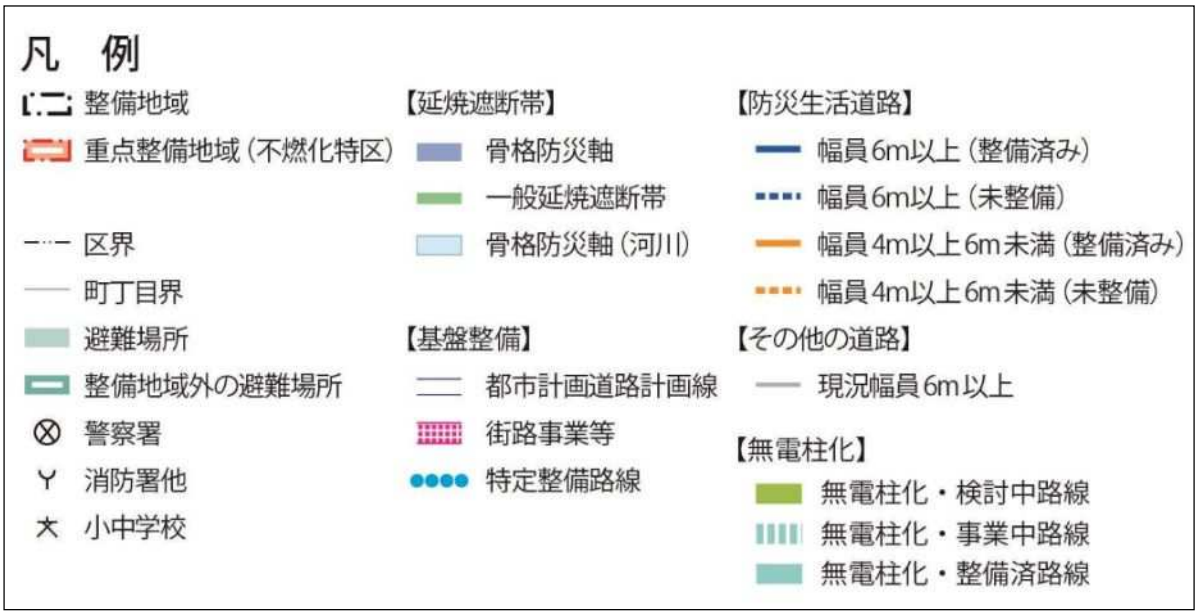
注１：事業区分はP.7-291参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

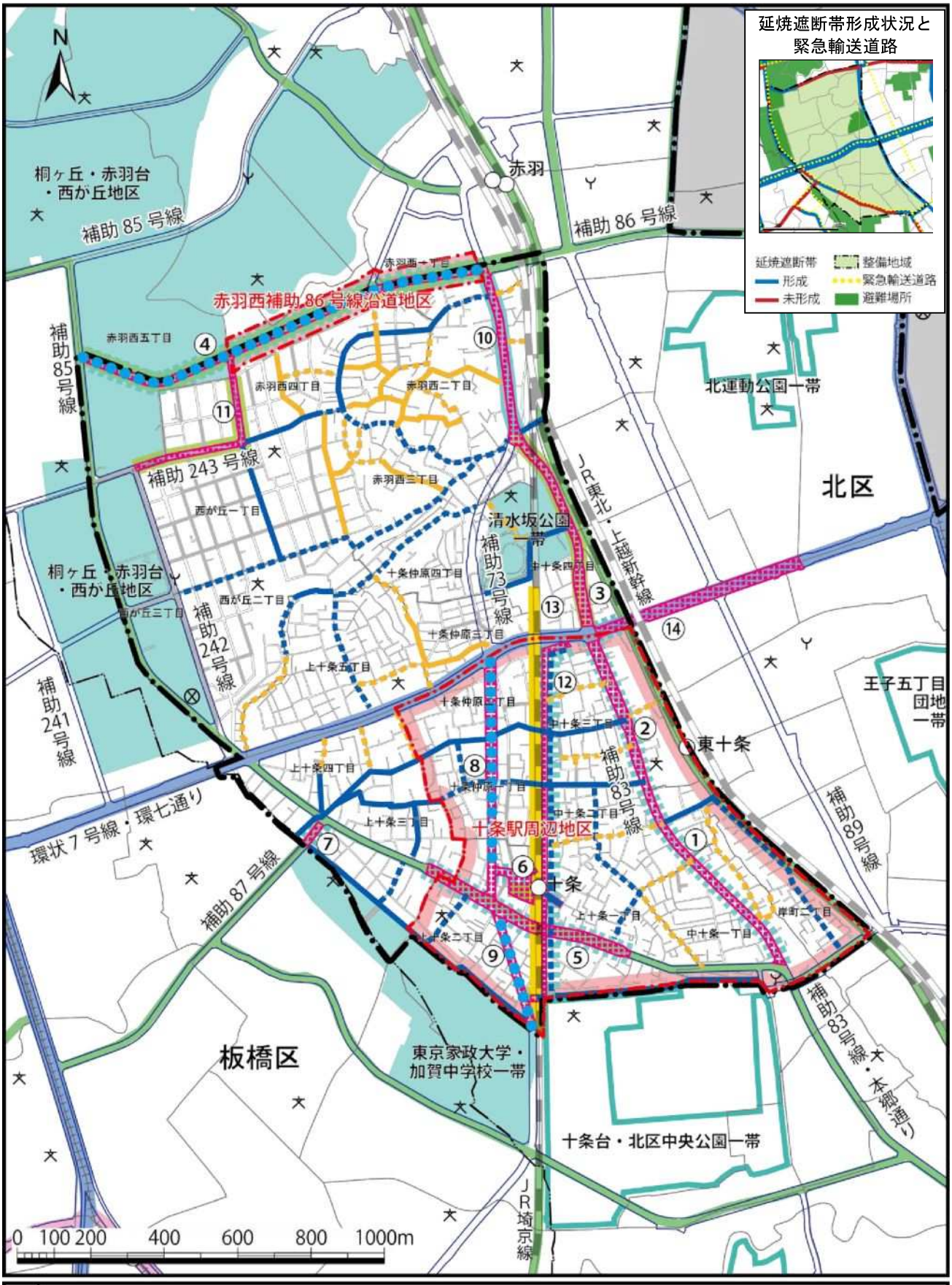
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



16. 十条・赤羽西地域整備計画図（道路網）



町名	北区　岸町二丁目、上十条一～五丁目、十条仲原一～四丁目、西が丘一～三丁目、赤羽西一～五丁目、中十条一～四丁目

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	沿道一体	東京都北区	〔沿道のまちづくり〕補助83号線（十条）	中十条一丁目ほか	1.0km	事業中	事業中	完了
		2	再開発	組合	十条駅西口地区	上十条二丁目ほか	1.7ha	事業中	完了	完了
		3	木密	北区	十条駅東地区※1	上十条一丁目ほか	51.7ha	事業中	完了	完了
		4	木密	北区	十条駅西地区	上十条二丁目ほか	26.8ha	事業中	完了	完了
		5	木密	北区	十条北地区	上十条五丁目ほか	31.5ha	事業中	完了	完了
		6	不燃化	北区	補助83号線南地区	中十条一丁目ほか	3.5ha	事業中	完了	完了
		7	不燃化	北区	補助83号線北地区	中十条三丁目	2.3ha	事業中	完了	完了
		8	不燃化	北区	補助85号線沿道地区	上十条一丁目ほか	6.3ha	事業中	事業中	完了
		9	不燃化	北区	補助86号線赤羽西地区	赤羽西四丁目ほか	＊3.7ha	事業中	完了	完了
		10	不燃化	北区	補助73号線沿道地区	十条仲原一丁目ほか	5.1ha	事業中	完了	完了
		11	住市総（拠点型）	北区	赤羽台周辺地区	赤羽西四丁目ほか	＊99.4ha	事業中	完了	完了
		12	防街事業	組合	上十条一丁目４番地区	上十条一丁目	0.2ha	完了	完了	完了
		―	狭あい	北区	全域	―	―	事業中	―	―
規制・誘導		13	防災街区	北区	上十条三・四丁目地区	上十条三丁目ほか	19.6ha	実施中	実施中	実施中
		14	地区計画	北区	補助83号線周辺南地区	中十条一丁目ほか	17.7ha	実施中	実施中	実施中
		15	地区計画	北区	補助83号線周辺北地区	中十条三丁目	9.8ha	実施中	実施中	実施中
		16	地区計画	北区	十条駅西口地区	上十条二丁目ほか	1.9ha	実施中	実施中	実施中
		17	地区計画	北区	十条駅周辺西地区	上十条二丁目ほか	24.5ha	実施中	実施中	実施中
		18	沿道地区	北区	北区環状七号線沿道地区	上十条四丁目ほか	13.3ha	実施中	実施中	実施中
		19	地区計画	北区	岸町二丁目地区	岸町二丁目	4.8ha	実施中	実施中	実施中
		20	地区計画	北区	十条駅周辺東地区	上十条一丁目ほか	18.9ha	実施中	実施中	実施中
		21	特定防災	北区	上十条一丁目４番地区	上十条一丁目	0.2ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	北区	全域	―	―	実施中	実施中	完了

注１：事業区分はP.7-291参照

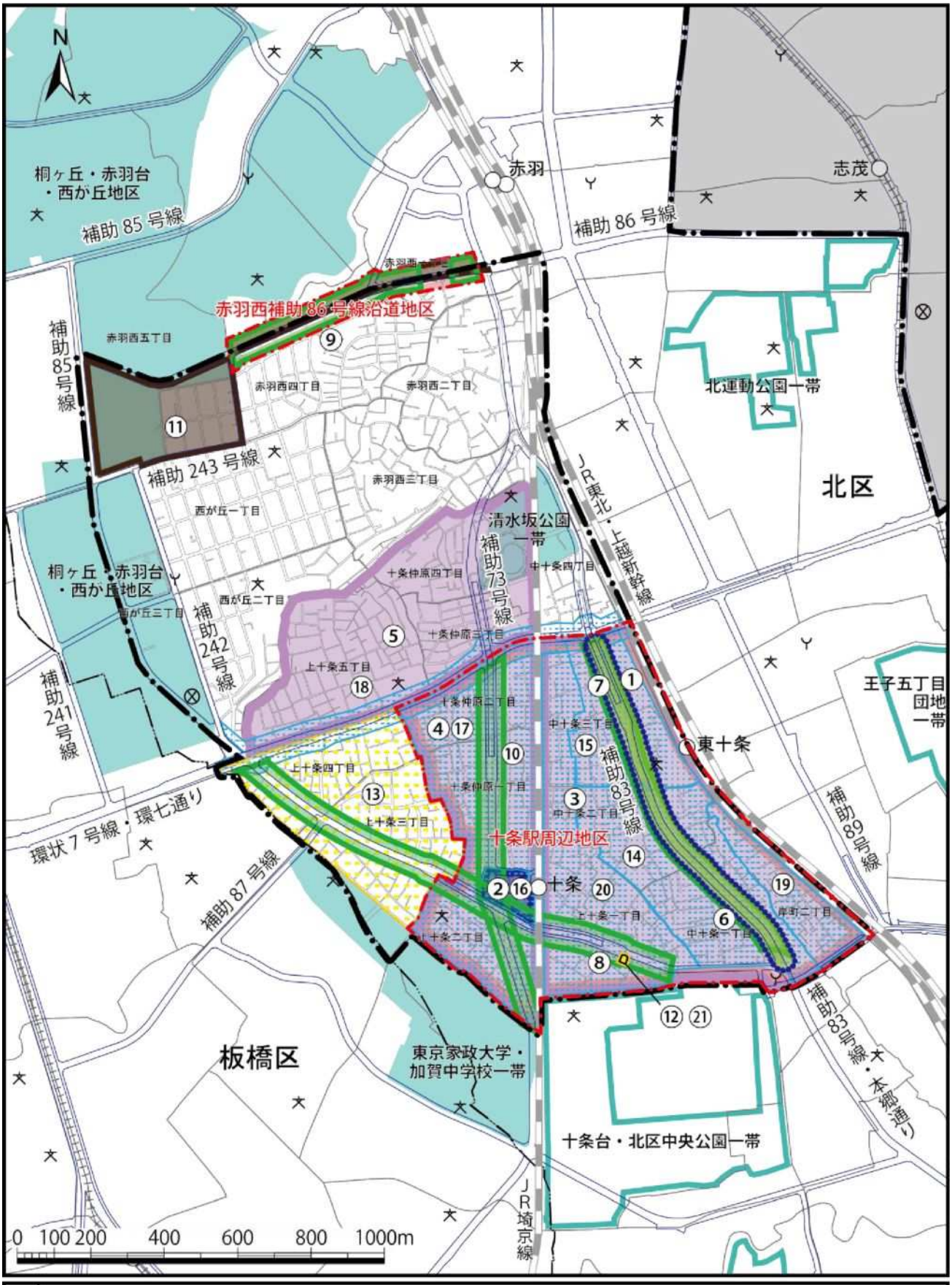
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注３：※1は、平成28年度に旧上十条一丁目、中十条一・二・三丁目地区を十条駅東地区として区域拡大を行った。

注４：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

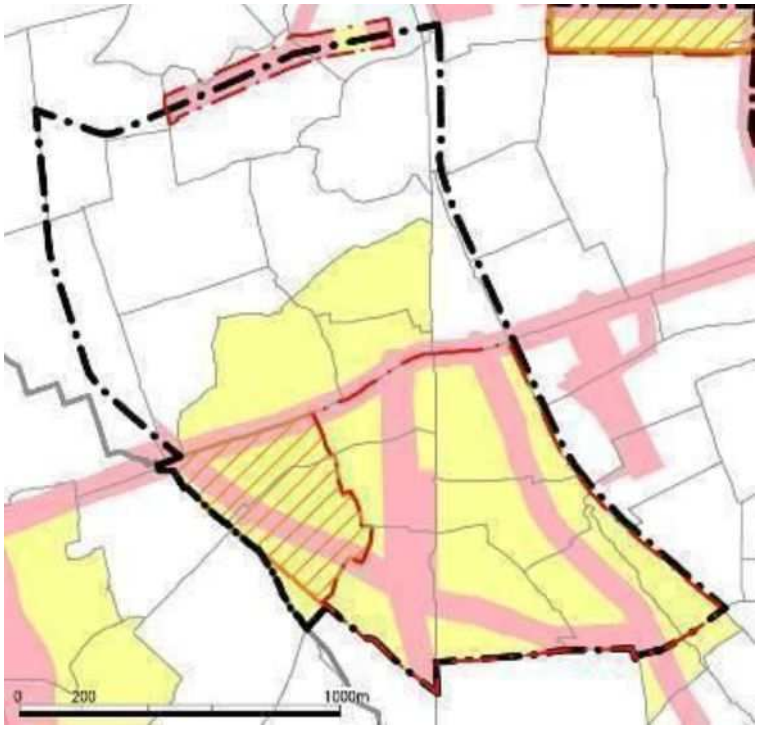


16. 十条・赤羽西地域整備計画図（市街地の不燃化）



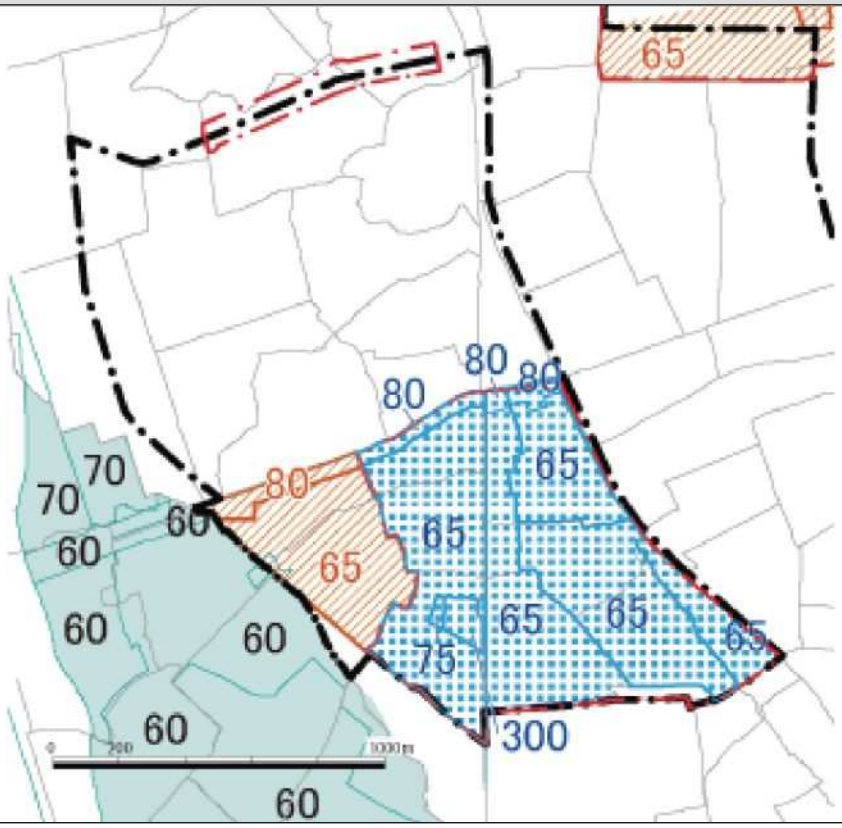
町名	北区　岸町二丁目、上十条一～五丁目、十条仲原一～四丁目、西が丘一～三丁目、赤羽西一～五丁目、中十条一～四丁目

防火地域と新たな防火規制区域



整備地域
重点整備地域（不燃化特区）
防火地域
新たな防火規制区域
防災街区整備地区計画
防災街区整備地区計画のうち新たな防火規制相当の規制がある区域

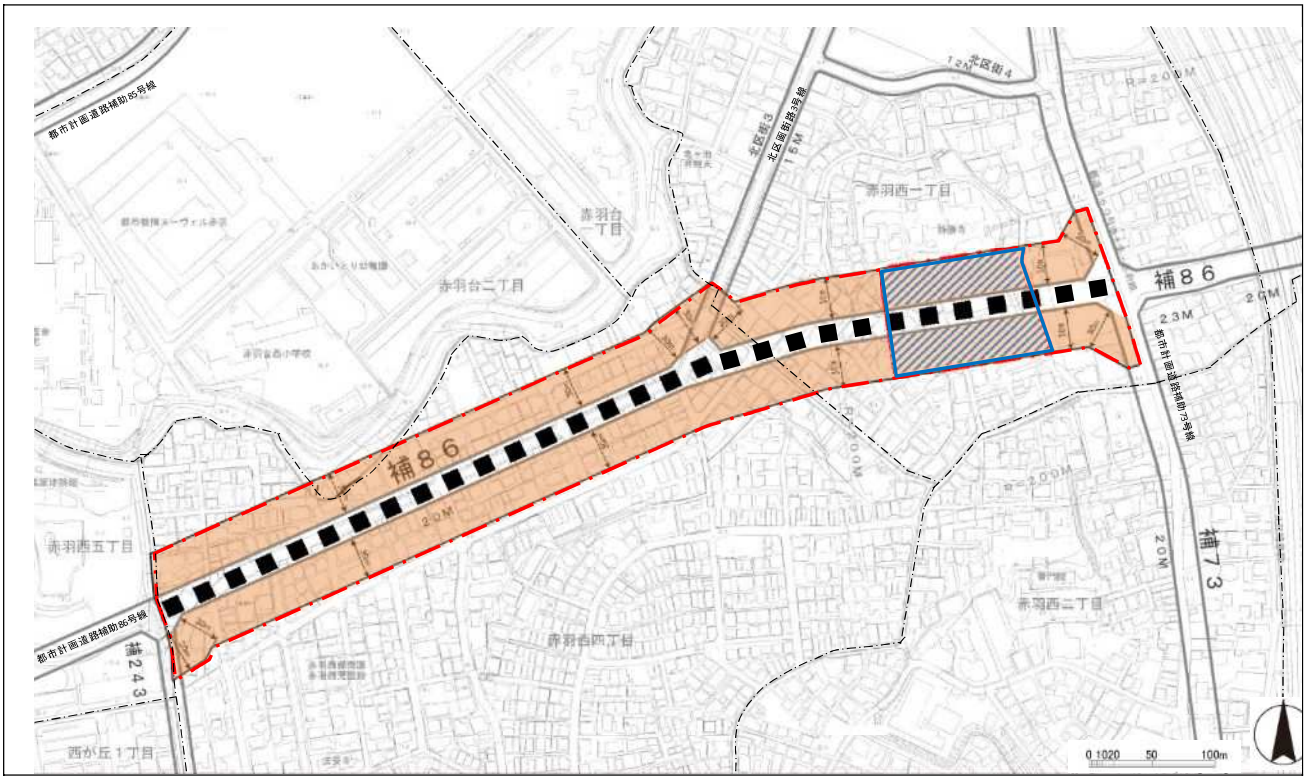
敷地面積の最低限度の指定状況



16　十条・赤羽西地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
38 赤羽西補助 86 号線沿道地区	北区	赤羽西四丁目ほか	6.0ha	○ 補助 86 号線沿道のまちづくり	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援



<コア事業における取組>

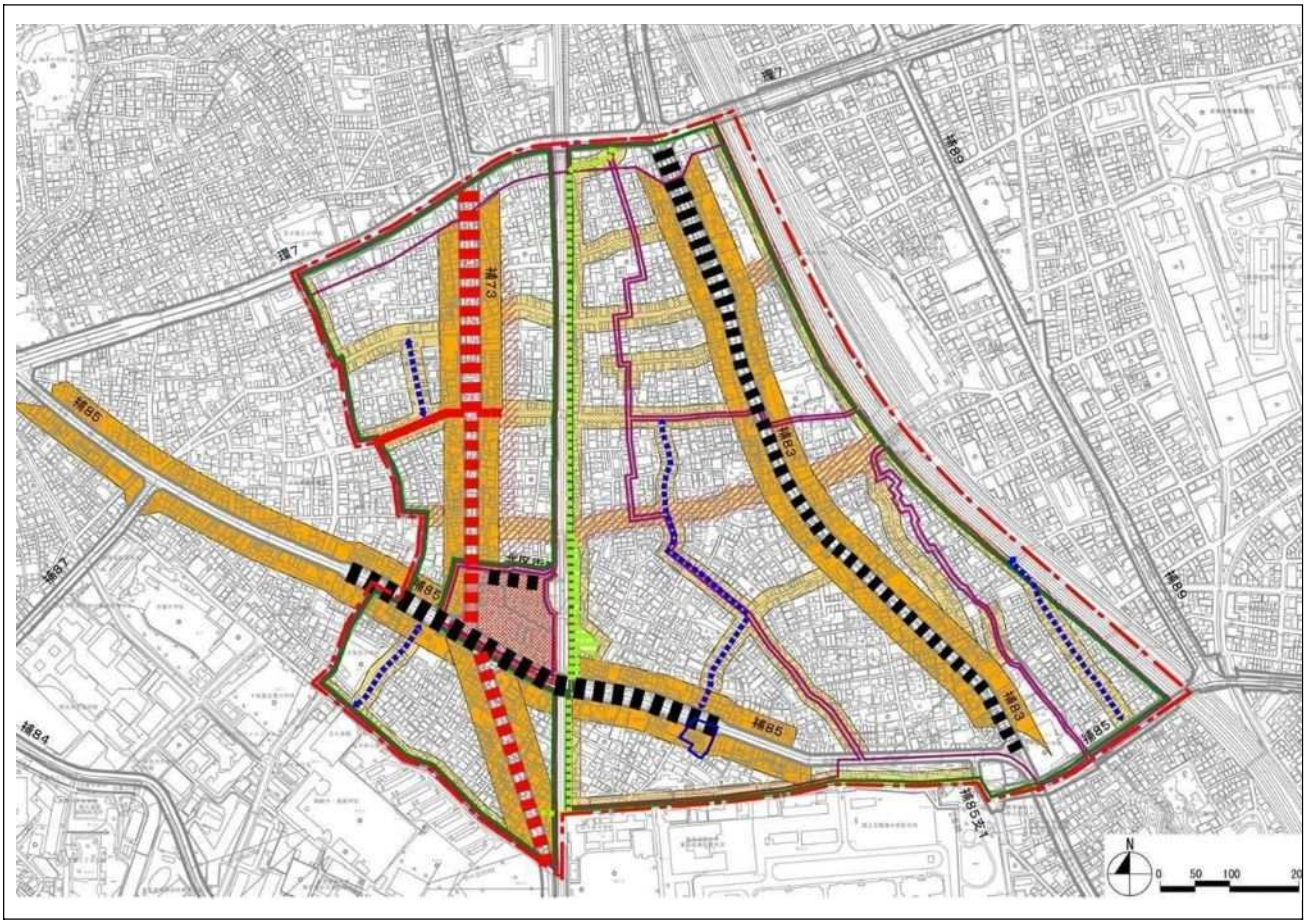
○補助 86 号線沿道のまちづくり

<凡例>

- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 補助 86 号線沿道のまちづくり
- 新たな防火規制区域

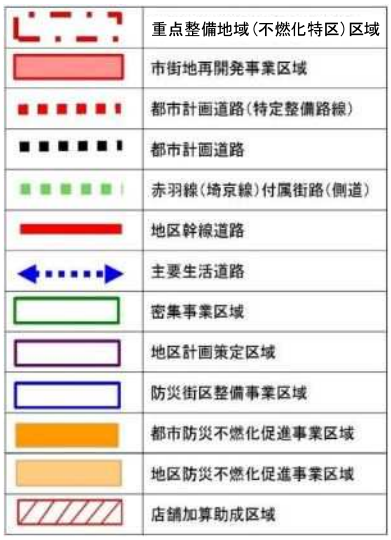
＊不燃化特区の整備方針図を掲載

業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な支援
36 十条駅周辺地区	北区	上十条二丁目ほか	81.2ha	○ 十条駅前における再開発事業の推進 ○ 区施行による地区幹線道路の整備 ○ 赤羽線（埼京線）付属街路（側道）の整備 ○ 赤羽線（埼京線）付属街路（側道）の整備に伴う沿道まちづくり ○ 防災街区整備事業の推進	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 用地折衝派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援



＜コア事業における取組＞
- ○ 十条駅前における再開発事業の推進
- ○ 区施行による地区幹線道路の整備
- ○ 赤羽線（埼京線）付属街路（側道）の整備
- ○ 赤羽線（埼京線）付属街路（側道）の整備に伴う沿道まちづくり
- ○ 防災街区整備事業の推進

＊不燃特区の整備方針図を掲載



17 志茂地域（北区）

① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 123 ha	約 29,000 人	58.9%	83%

② 地域の概要

隅田川沿いに立地する工場と住宅を中心とした地域です。志茂小学校跡地を活用して、広場や防災倉庫、周辺生活道路の整備が進められたほか、工場の移転に伴う跡地では公園の整備や共同住宅の建設等の土地の有効活用が図られています。

放射 10 号線では、街路事業に併せて都市防災不燃化促進事業が実施され、延焼遮断帯の形成が進みました。一方、街区内部には老朽木造建築物が密集している地区もあり、公園等のオープンスペースの不足や、狭あい道路や狭小敷地が多く建築物の建替えが進まないなど、防災上の課題を抱えています。

重点整備地域である志茂・岩淵地区は、地区全体にわたって老朽建築物の立地割合が高い木造住宅密集地域となっていますが、放射 10 号線に対して北側に位置する志茂三、四、五丁目、岩淵町地区は震災時の消防活動や避難に支障を来たす幅員の狭い道路が多く、南北方向のネットワーク化が図られていないため、災害時の避難場所への避難経路の確保が急務となっています。一方、放射 10 号線に対して南側に位置する志茂二丁目地区は公園が少なく、災害時の一時避難場所となる防災上有効なその他のオープンスペースも不足しており、早期の確保が急務となっています。

③ 整備方針

志茂地区では、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域を指定しており、建築物の建て替えに併せた不燃化・耐震化を促進します。都市防災不燃化促進事業と木造住宅密集地域整備事業とを重層的に実施することで、特定整備路線補助 86 号線の整備による延焼遮断帯の形成、防災生活道路の整備による緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難の空間の確保、防災生活道路沿道の不燃化を促進します。また、地域内のまとまった土地を活用した道路や公園等の整備を推進するとともに、地域に必要な施設整備や無電柱化、防災街区整備事業の検討を進め、防災性と住環境の向上を図り、安全で住みやすいまちづくりを進めます。

岩淵地区では、地域住民の意向を踏まえ、合意形成を図りながら、志茂地区と同様な事業を推進し、地域の防災性の向上を目指します。

□ 重点整備地域（不燃化特区）

【志茂・岩淵地区】

志茂・岩淵地区では、東京都建築安全条例による新たな防火規制区域、木造住宅密集地域

整備事業の区域拡大等により、幅員６ｍ以上の防災生活道路、公園、広場、緑地の整備、老朽木造建築物の耐震及び不燃化建替えの促進を図るとともに、接道状況や敷地規模等の条件により個々の建替えが進みにくい地区内で特に共同化の効果が大きい区域については防災街区整備事業等の検討を進めます。直近では志茂三丁目 9 番地区において、令和 2 年度末に防災街区整備事業が竣工し、共同建替えにより、老朽建築物と接道不良地が解消され、土地の有効利用が促進されました。

また、防災生活道路である志茂スズラン通り商店街では、地域の防災性、安全性の向上及び住環境の向上のため、無電柱化を進めます。

街路・道路事業、防災街区整備地区計画、都市防災不燃化促進事業等の導入により、特定整備路線補助 86 号線及び防災生活道路の早期整備を進めるとともに、沿道不燃化による避難場所への避難経路の確保を図ります。

□　特定整備路線

本地域では、補助 86 号線（志茂一丁目付近）が特定整備路線に選定されています。

都市防災不燃化促進事業を一体的に実施することにより沿道の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の２者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□　防火規制

おおむね重点整備地域全域では、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

現在指定していない区域についても、今後、新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

17. 志茂地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助86号線（志茂）	志茂一丁目	0.6km	事業中	完了	完了
		2	街路	東京都	放射10号線	岩淵町ほか	0.4km	事業中	完了	完了

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】

凡　例

- 整備地域
- 重点整備地域（不燃化特区）
- 区界
- 町丁目界
- 避難場所
- 整備地域外の避難場所
- 警察署
- 消防署他
- 小中学校

【延焼遮断帯】
- 骨格防災軸
- 一般延焼遮断帯
- 骨格防災軸（河川）

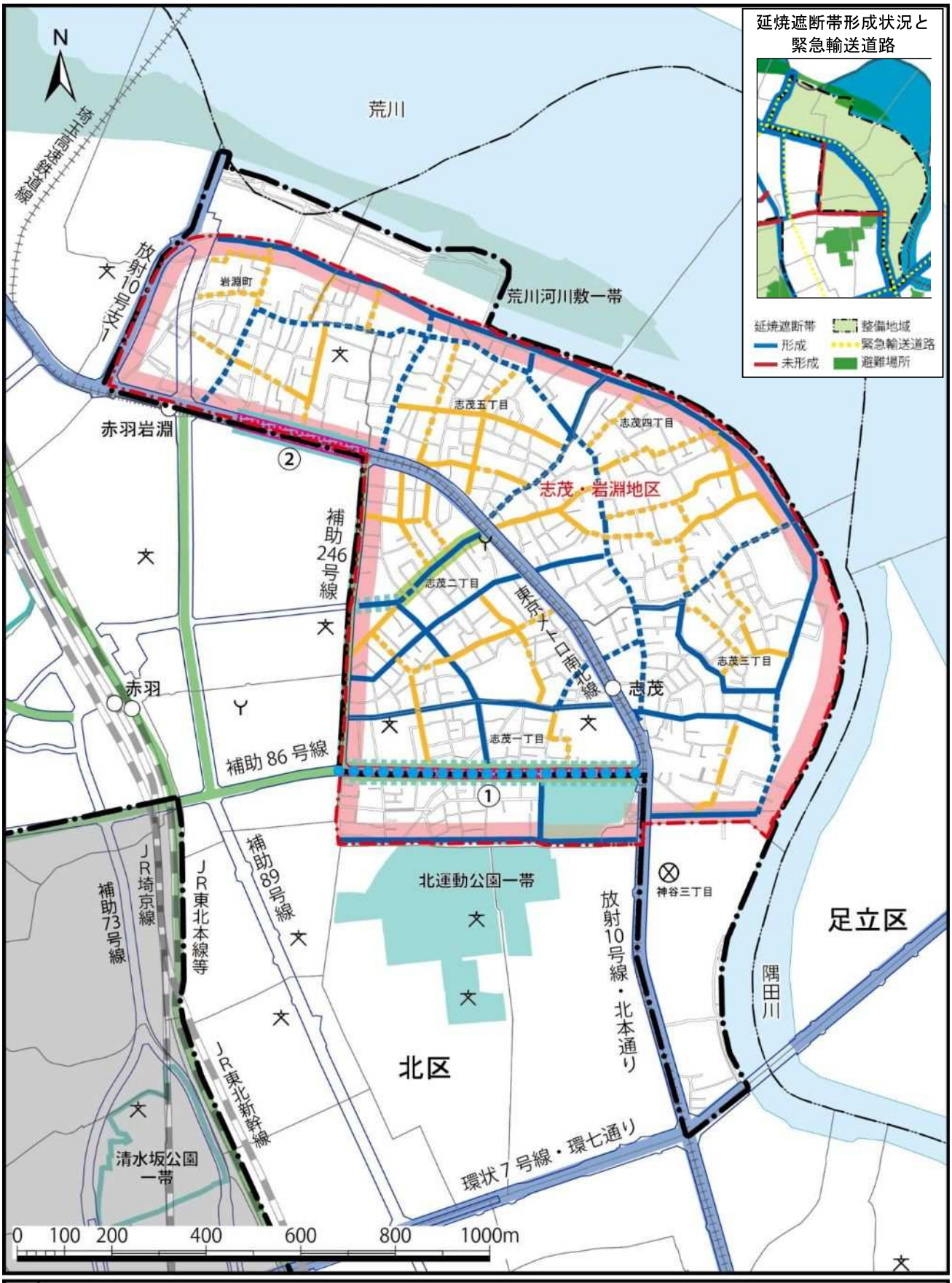
【基盤整備】
- 都市計画道路計画線
- 街路事業等
- 特定整備路線

【防災生活道路】
- 幅員6m以上（整備済み）
- 幅員6m以上（未整備）
- 幅員4m以上6m未満（整備済み）
- 幅員4m以上6m未満（未整備）

【その他の道路】
- 現況幅員6m以上

【無電柱化】
- 無電柱化・検討中路線
- 無電柱化・事業中路線
- 無電柱化・整備済路線

17. 志茂地域整備計画図（道路網）



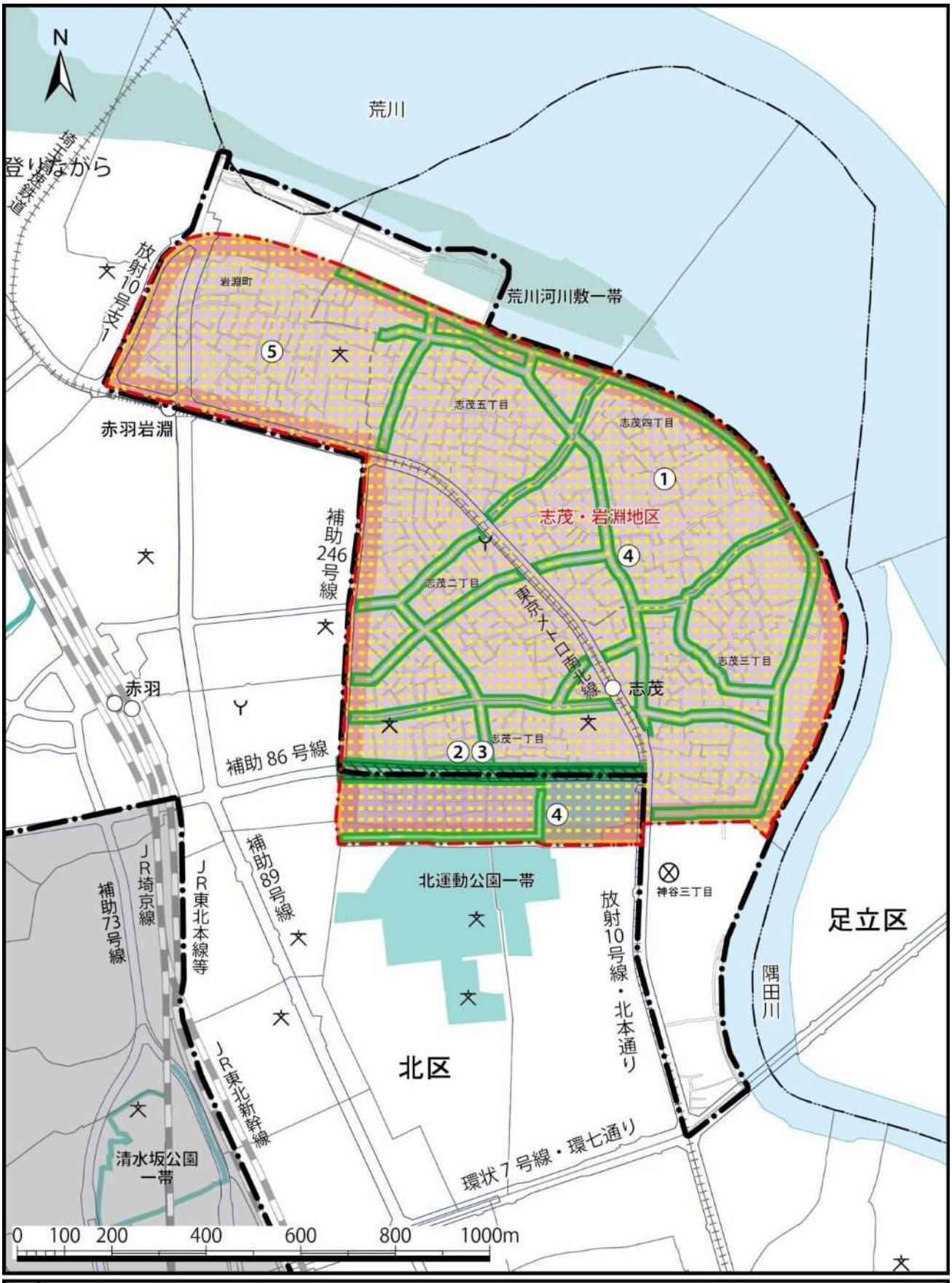
町名	北区　岩淵町、神谷三丁目、志茂一～五丁目

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	木密	北区	志茂・岩淵地区	志茂一丁目ほか	116.7ha	事業中	完了	完了
		2	不燃化	北区	補助86号線志茂地区	志茂一丁目	3.2ha	事業中	完了	完了
		3	延焼遮断帯	東京都 北区	〔沿道のまちづくり〕 補助86号線（志茂）	志茂一丁目	0.6km	事業中	完了	完了
		4	不燃化	北区	地区防災道路志茂地区	志茂一丁目ほか	18.3ha	事業中	完了	完了
		―	狭あい	北区	全域	―	―	事業中	―	―
規制・誘導		5	防災街区	北区	志茂地区	志茂一丁目ほか	116.0ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断 耐震改修	北区	全域	―	―	実施中	実施中	完了

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

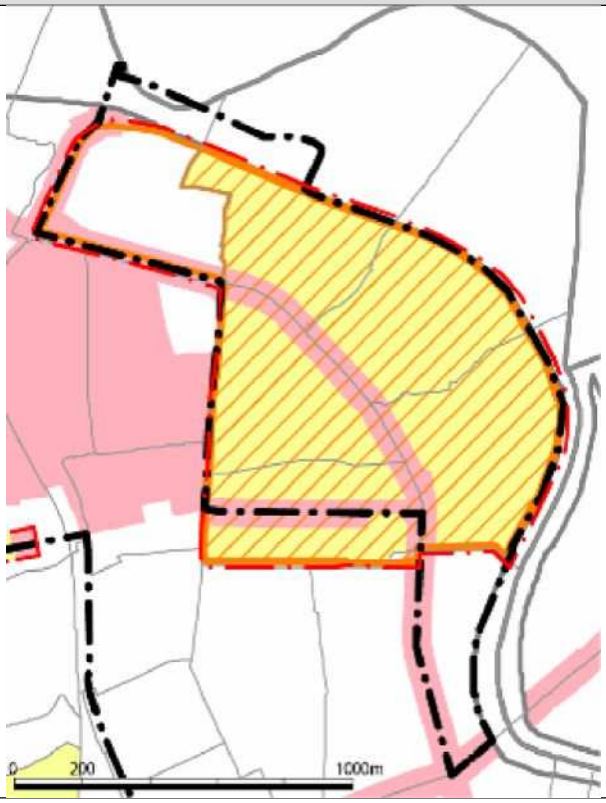


17. 志茂地域整備計画図（市街地の不燃化）



町名	北区　岩淵町、神谷三丁目、志茂一～五丁目

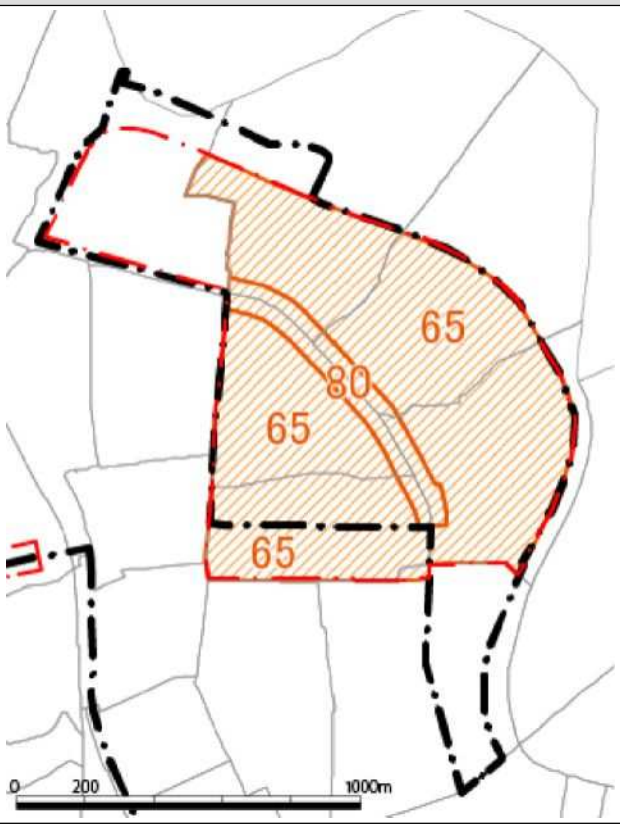
防火地域と新たな防火規制区域



整備地域
重点整備地域（不燃化特区）
防火地域
新たな防火規制区域
防災街区整備地区計画
防災街区整備地区計画のうち新たな防火規制相当の規制がある区域

敷地面積の最低限度の指定状況

※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）



整備地域
重点整備地域（不燃化特区）
整備地域に関わる
防災街区整備地区計画のうち、
敷地面積の最低限度の指定がある区域

17 志茂地域整備計画

◱ 重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
37 志茂・岩淵地区	北区	志茂一丁目 ほか	116.7ha	○ 補助 86 号線沿道まちづくり ○ 主要生活道路整備 ○ 主要生活道路整備沿道まちづくり ○ 防災街区整備事業	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 用地折衝派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 防災街区整備事業費支援 ● 壁面後退奨励金支援



<コア事業における取組>
- ○ 補助 86 号線沿道まちづくり
- ○ 主要生活道路整備
- ○ 主要生活道路整備沿道まちづくり
- ○ 防災街区整備事業

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

18　荒川地域（台東区・北区・荒川区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 591 ha （約 581 ha）	約 150,700 人	71.3%	70%

※ 上記表の人口、不燃領域率、延焼遮断帯形成率は前回計画（平成 28 年 3 月改定）の整備地域範囲に基づく。
地域面積の（）内は、整備地域から除外された地域（地区内残留地区と重複する地域、防災性が確保された町丁目）を除いた面積を示す。

②　地域の概要

市街地の骨格は都市計画道路や駅前での民間開発により一定程度整いつつありますが、街区内部には狭あい道路をはじめ、管理不全の空き家や無接道の老朽木造建築物が数多く存在しており、防災生活道路の整備、老朽木造建築物の建替えや除却の促進、無接道敷地の解消が大きな課題となっています。

土地利用の状況をみると、工業系用途から共同住宅や戸建て住宅などの住居系用途への土地利用転換が進んでいますが、全体的には工業系の土地利用が点在した住工混在の市街地が広がっており、住環境の向上が必要な地域です。

重点整備地域である荒川・南千住地区及び町屋・尾久地区は、地区内の防災生活道路の大部分が幅員６ｍ未満であることや、狭あい道路に面した耐震性の低い建物が多く存在すること、公園や広場等のオープンスペースの配置に偏りがあることなど、防災上のほか住環境の面で問題を抱えています。また、引き続き都市計画道路の整備や沿道の不燃化により延焼遮断帯を形成し、広域避難場所への避難経路を確保することも必要です。

③　整備方針

荒川区においては、木造住宅密集地域整備事業とあわせ、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制、用途地域や地区計画による、敷地の細分化の防止等の土地利用規制を実施します。

これらの事業や規制誘導により、建築物の建替えによる不燃化・耐震化の促進、公園や広場等のオープンスペースの確保、都市計画道路や幅員６ｍ以上の防災生活道路の整備と無電柱化、広域避難場所への安全な避難経路の確保等を進めることで、防災性を向上させるとともに住商工が調和する、安全で魅力ある街の形成や、みどり豊かな街並みや良好な住環境を目指します。

また、これらの事業の進捗に伴い、住宅が困窮する方々に対して住居を確保するため、都市再生機構と連携して都営住宅跡地に設置した従前居住者用住宅を活用するなど、既存のコミュニティを維持していきます。

地域内の重点整備地域においては、地区内に多数点在する老朽木造建築物の建替えや除却の支援、公園や広場等のオープンスペースの積極的な確保、無接道敷地における再建方策の検討などにより、不燃化の促進を図ります。

□　**重点整備地域（不燃化特区）**

【町屋・尾久地区】（荒川区）

町屋・尾久地区では、都市計画道路補助 193 号線と幅員６ｍ以上の防災生活道路の整備や荒川区無電柱化推進計画に基づき無電柱化を図ることで、地区の北側に位置する広域避難場所である「尾久の原公園一帯」への安全な避難経路を確保し、アクセスの向上を図ります。整備にあたっては、既存の区民住宅を従前居住者用住宅として活用することで、移転を余儀なくされる権利者等に対する住居を確保し、整備の促進を図ります。

都市計画公園「荒川公園」及び「宮前公園」は、災害時の活用も考慮し、地域防災に寄与する防火水槽などの防災設備の充実を図ります。また、公園や広場等のオープンスペースが不足している地域を中心に積極的に用地を取得し、平常時は地域の憩いの場、災害時は地域での初期消火・救助活動の場となる広場を整備します。

加えて、地区内に多数点在している老朽木造建築物等の建替えや除却の支援、無接道敷地における再建方策の検討を支援するほか、災害時に利用できる水利の整備を行うことで、更なる不燃化に取り組みます。

【荒川・南千住地区】（荒川区）

荒川・南千住地区では、特定整備路線である都市計画道路補助 90 号線の整備に併せた沿道建築物の不燃化による延焼遮断帯機能の確保と、幅員６ｍ以上の防災生活道路の整備や荒川区無電柱化推進計画に基づく無電柱化の推進により、「荒川自然公園一帯」等の広域避難場所への安全な避難経路の確保を図るほか、都市計画道路補助 90 号線の整備に伴い生じる残地を確保し、緑道として整備します。整備にあたっては、都市再生機構と連携して設置した従前居住者用住宅を活用することで、整備に伴い移転を余儀なくされる権利者等に対する住居を確保し、整備の促進を図ります。

地区内にある図書館移転後の跡地に整備する公園の整備にあたっては、災害時の活用も考慮し、地域防災に寄与する防火水槽などの防災設備の充実を図ります。また、公園や広場等のオープンスペースが不足している地域を中心に積極的に用地を取得し、平常時は地域の憩いの場、災害時は地域での初期消火・救助活動の場となる広場を整備します。

加えて、地区内に多数点在している老朽木造建築物等の建替えや除却の支援に加え、無接道敷地における再建方策の検討を支援することで、更なる不燃化に取り組みます。

□　**特定整備路線**

本地域では、補助 90 号線（町屋一丁目～荒川一丁目）が特定整備路線になっていることから、都市防災不燃化促進事業による沿道の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の２者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□　**防火規制**

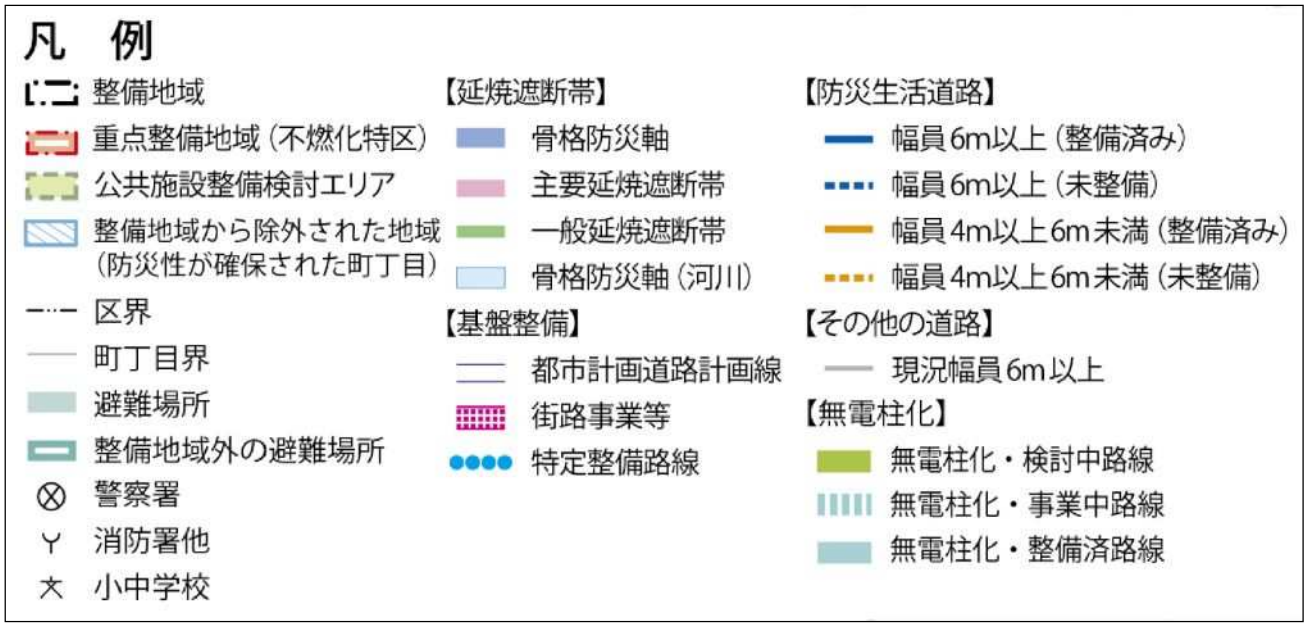
おおむね整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）による新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

現在指定していない区域についても、今後、新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

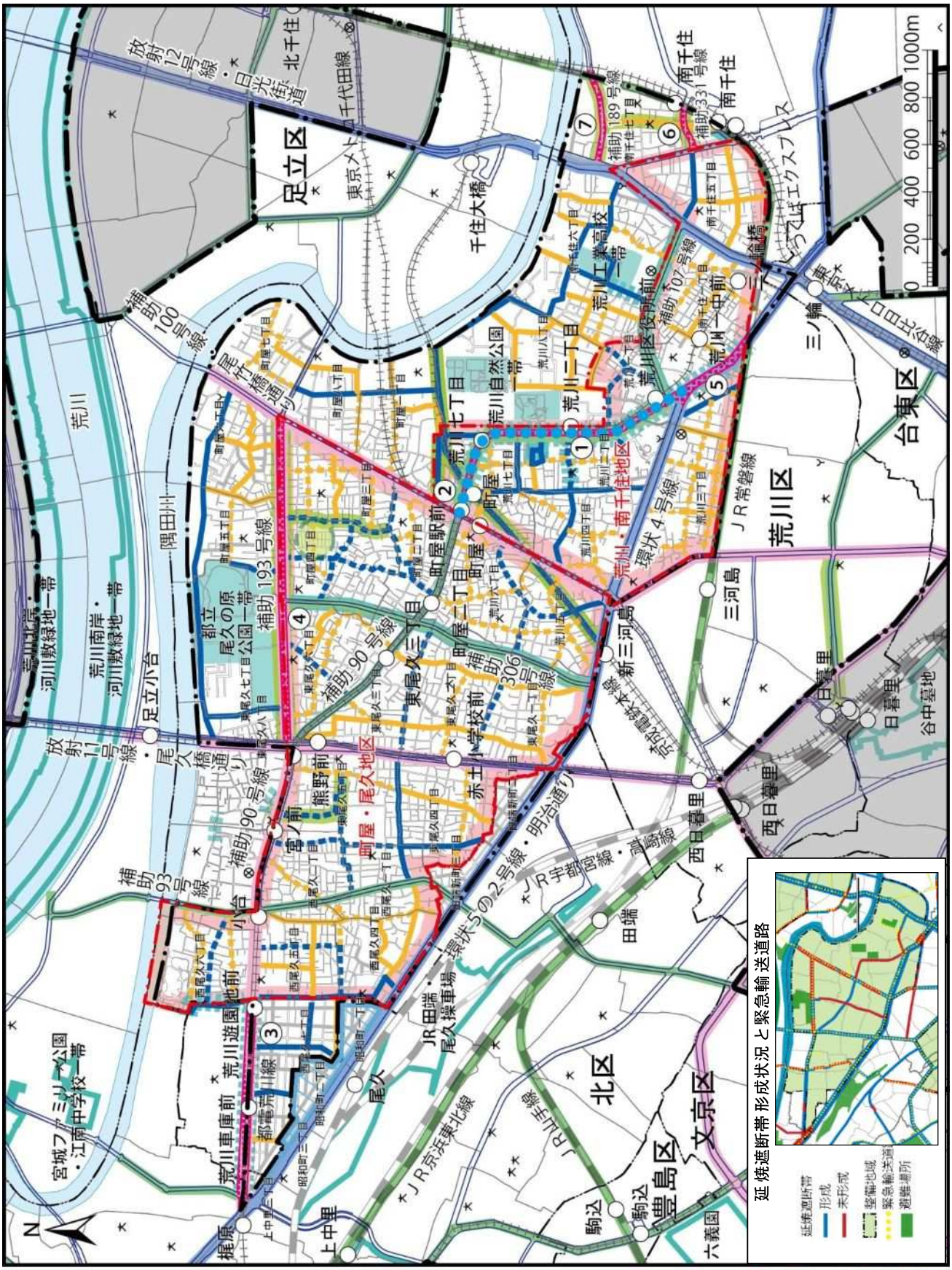
18. 荒川地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助90号線（荒川）	荒川一丁目ほか	1.1km	事業中	完了	完了
		2	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助90号線	町屋一丁目ほか	0.1km	事業中	完了	完了
		3	街路	東京都	補助90号線	西尾久七丁目ほか	0.9km	事業中	完了	完了
		4	街路	荒川区	補助193号線	町屋三丁目ほか	1.4km	事業中	事業中	完了
		5	街路	東京都	環状4号線	荒川一丁目ほか	0.4km	事業中	事業中	完了
		6	街路	荒川区	補助331号線	南千住七丁目ほか	＊0.2km	事業中	事業中	完了
		7	街路	荒川区	補助189号線	南千住七丁目ほか	＊0.7km	予定	予定	予定

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



18.　荒川地域整備計画図（道路網）



町名	
台東区	根岸五丁目
北区	上中里三丁目、昭和町一～三丁目、田端新町一～三丁目
荒川区	荒川一～八丁目、西尾久一～七丁目、東尾久一～八丁目、東日暮里一丁目、町屋一～八丁目、南千住一・五～七丁目

18. 荒川地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	木密	荒川区	町屋・尾久地区	荒川五丁目ほか	242.6ha	事業中	完了	完了
		2	木密	荒川区	荒川二・四・七丁目地区	荒川二丁目ほか	48.5ha	事業中	完了	完了
		3	不燃化	荒川区	補助90号線 第三地区	荒川二丁目ほか	6.3ha	事業中	完了	完了
		―	防災総合	荒川区	全域	―	―	実施中	実施中	完了
		―	狭あい	台東区	全域	―	―	事業中	―	―
		―	狭あい	北区	全域	―	―	事業中	―	―
規制・誘導		4	地区計画	荒川区	荒川五・六丁目地区	荒川五丁目ほか	33.6ha	実施中	実施中	実施中
		5	地区計画	荒川区	荒川二・四・七丁目地区	荒川二丁目ほか	48.5ha	実施中	実施中	実施中
		6	地区計画	荒川区	町屋二・三・四丁目地区	町屋四丁目ほか	43.5ha	実施中	実施中	実施中
		7	地区計画	荒川区	尾久中央地区	東尾久五丁目ほか	51.8ha	実施中	実施中	実施中
		8	地区計画	荒川区	南千住一・荒川一丁目地区	南千住一丁目ほか	14.8ha	実施中	実施中	実施中
		9	地区計画	荒川区	尾久東部地区	東尾久六丁目ほか	65.6ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	荒川区	全域	―	―	実施中	実施中	完了
		―	耐震診断耐震改修	北区	全域	―	―	実施中	実施中	完了
		―	耐震診断耐震改修	台東区	全域	―	―	実施中	実施中	完了

注１：事業区分はP.7-291 参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7 年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

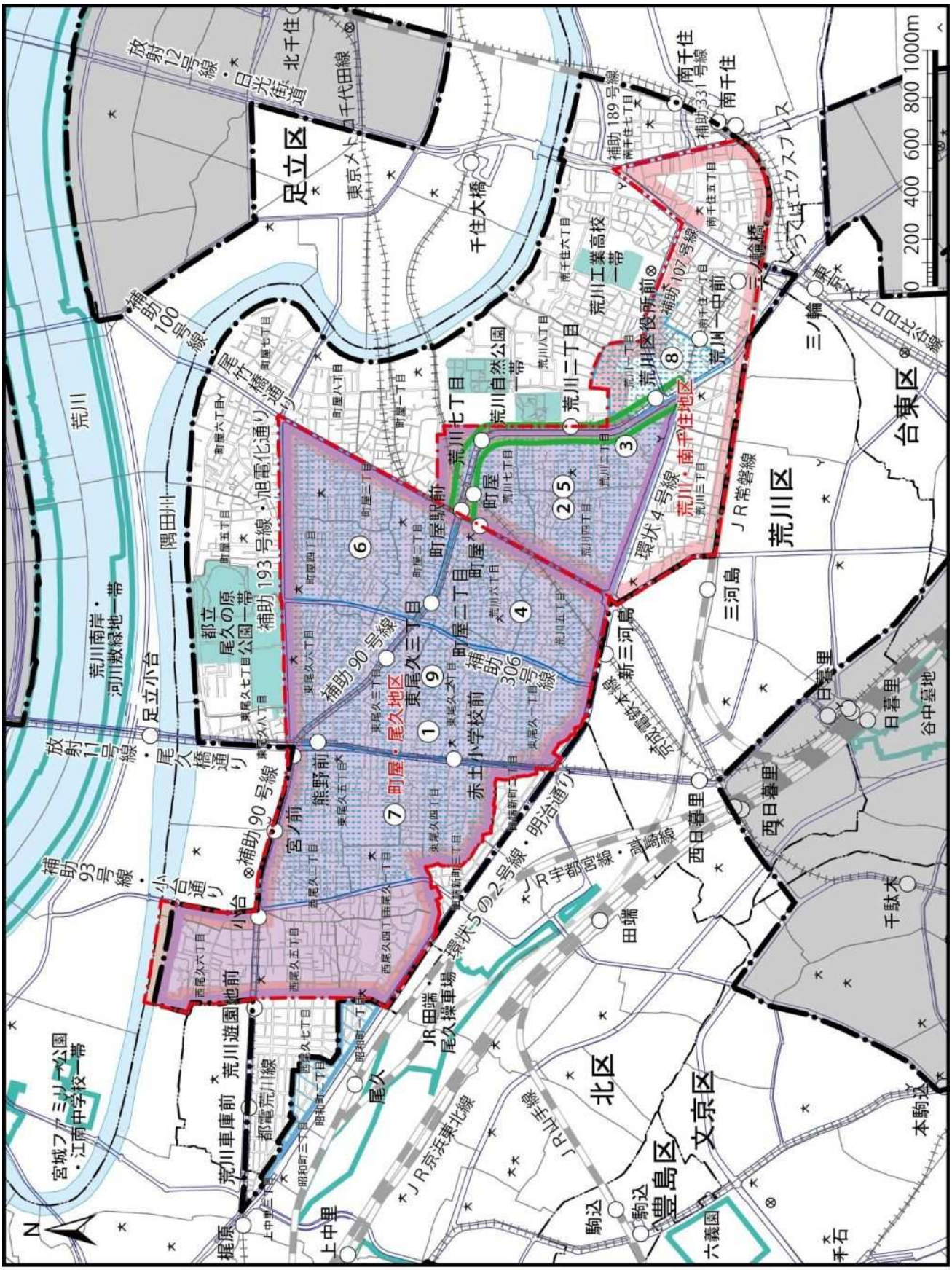
凡　例

- 整備地域
- 重点整備地域（不燃化特区）
- 整備地域から除外された地域（防災性が確保された町丁目）
- 区界
- 町丁目界
- 避難場所
- 整備地域外の避難場所
- ⊗ 警察署
- Y 消防署他
- 大 小中学校

【規制誘導区域】
- 地区計画

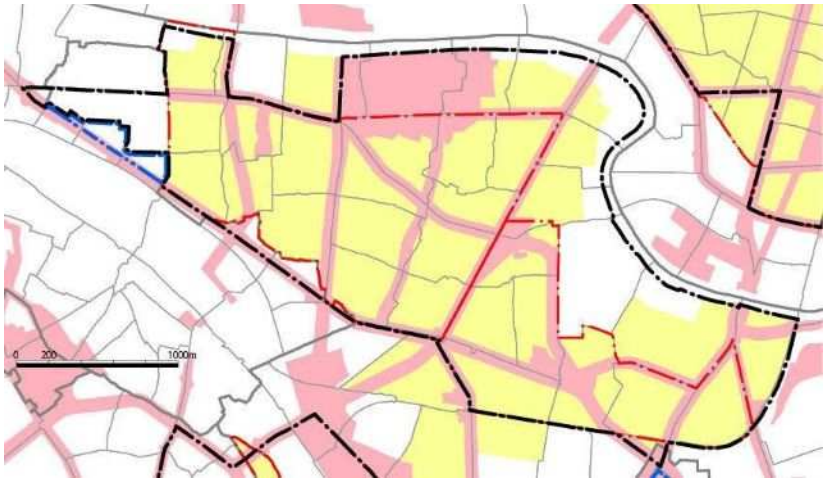
【事業区域】
- 木造住宅密集地域整備事業
- 都市防災不燃化促進事業

18.　荒川地域整備計画図（市街地の不燃化）



町名	
台東区	根岸五丁目
北区	上中里三丁目、昭和町一～三丁目、田端新町一～三丁目
荒川区	荒川一～八丁目、西尾久一～七丁目、東尾久一～八丁目、東日暮里一丁目、町屋一～八丁目、南千住一・五～七丁目

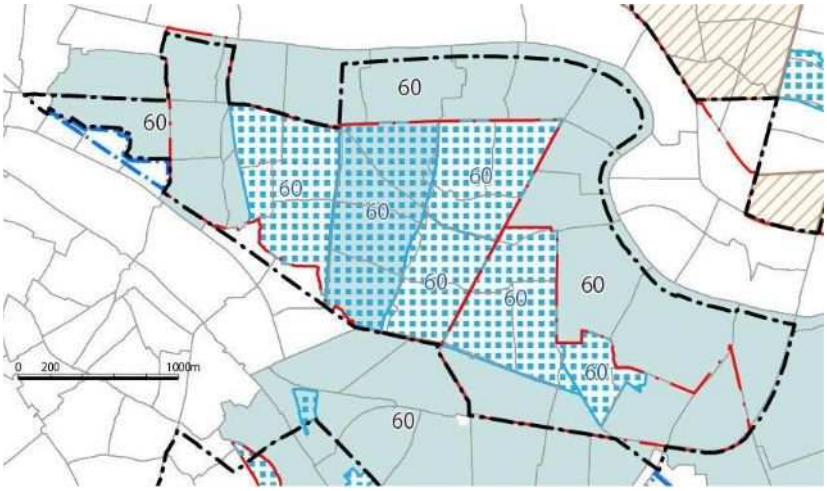
防火地域と新たな防火規制区域



整備地域
重点整備地域（不燃化特区）
整備地域から除外された地域
（防災性が確保された町丁目）
防火地域
新たな防火規制区域

敷地面積の最低限度の指定状況

※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）

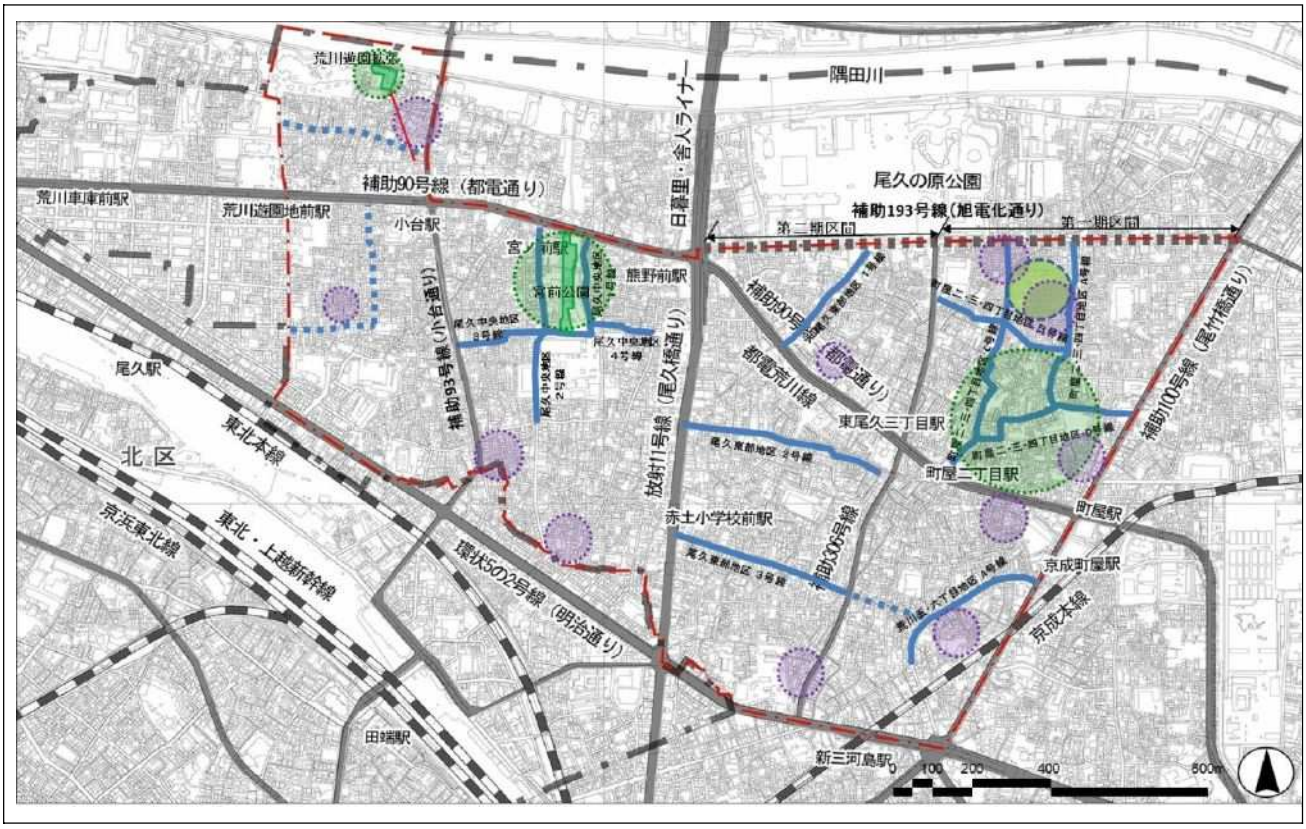


整備地域
重点整備地域（不燃化特区）
整備地域から除外された地域
（防災性が確保された町丁目）
整備地域に関わる
防災街区整備地区計画のうち、
敷地面積の最低限度の指定がある区域
整備地域に関わる地区計画のうち、
敷地面積の最低限度の指定がある区域
敷地面積の最低限度の指定がある
用途地域

18　荒川地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
40 町屋・ 尾久地区	荒川区	町屋四丁目、荒川六丁目ほか	242.6ha	○ 都市計画道路補助 193 号線の整備 ○ 主要生活道路の拡幅整備及び沿道の不燃化 ○ 老朽木造建築物等の除却 ○ 公園・広場等整備	● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 用地折衝派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 公園、緑地、広場等整備支援 ● 公共施設転換用地取得支援 ● 老朽建築物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援 ● 住替え助成支援

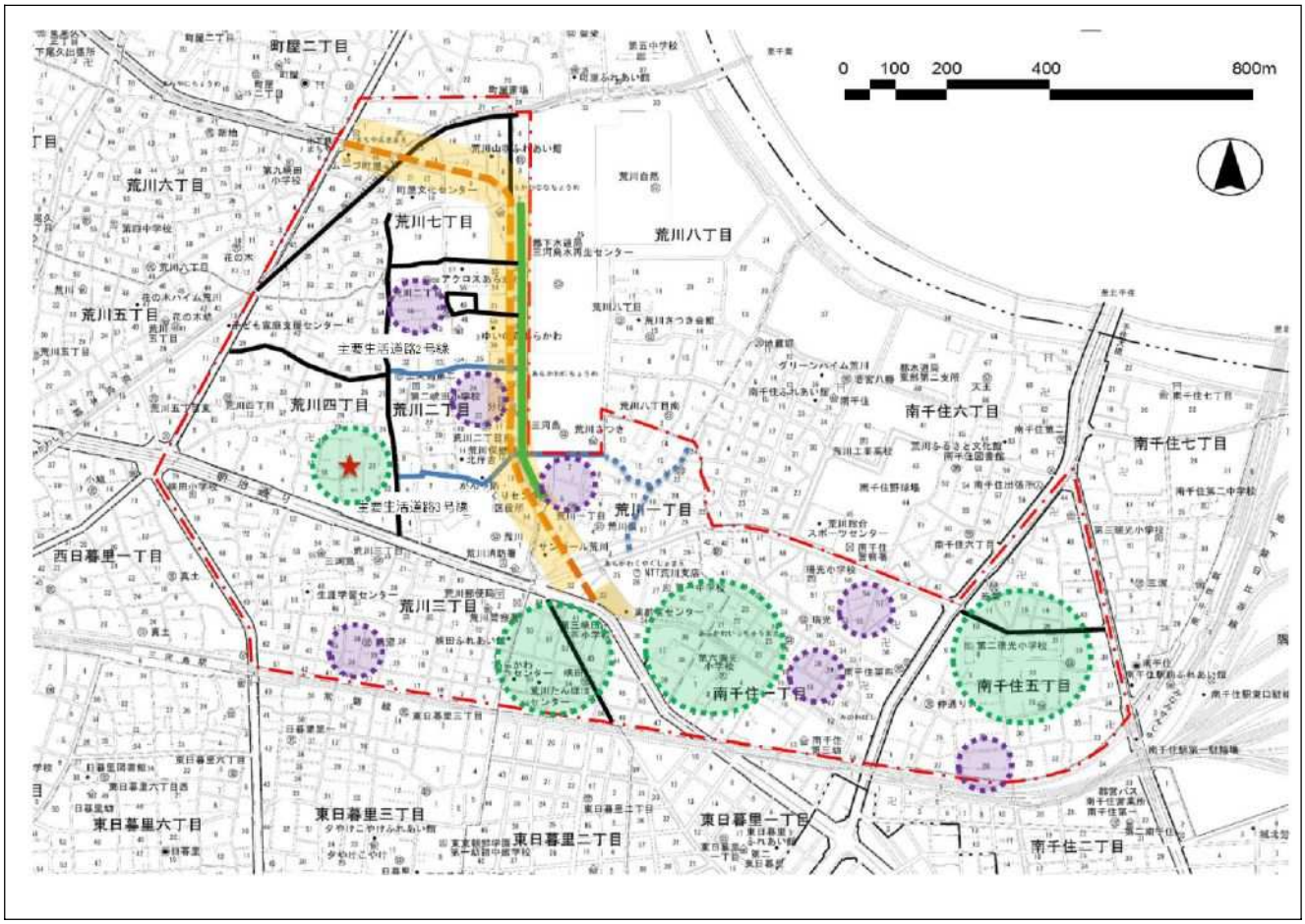


<コア事業における取組>
- ○ 都市計画道路補助 193 号線の整備
- ○ 主要生活道路の拡幅整備及び沿道の不燃化
- ○ 老朽木造建築物等の除却
- ○ 公園・広場等整備

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

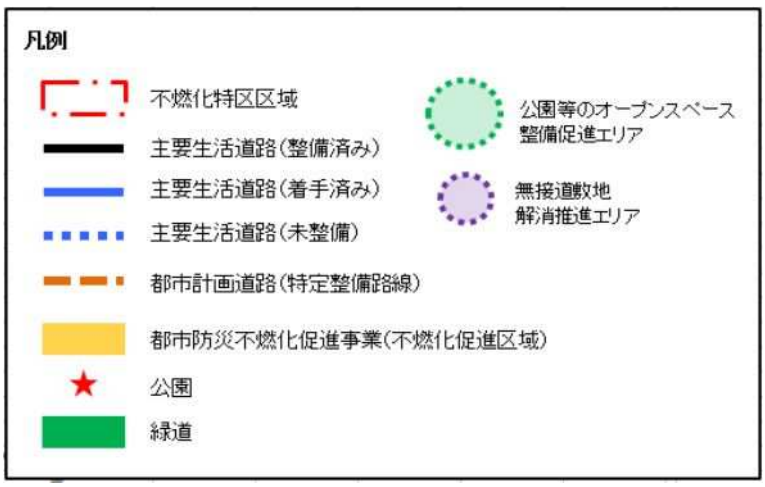
凡　例
- 不燃化推進特定整備地区
- 主要生活道路（着手済み）
- 主要生活道路（未整備）
- 都市計画道路
- 公共施設整備検討エリア
- 都市計画公園等整備区域
- 公園等のオープンスペース整備促進エリア
- 無接道敷地解消推進エリア

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
39 荒川・南千住地区	荒川区 UR	荒川一丁目ほか	123.4ha	○ 旧荒川図書館跡地の公園とその周辺整備 ○ 都市計画道路補助 90 号線沿道の緑道整備 ○ 老朽木造建築物等の除却	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 公園、緑地、広場等整備支援 ● 老朽建築物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援 ● 住替え助成支援



<コア事業における取組>
○ 老朽木造建築物等の除却
（地区内全域）

＊不燃化特区の整備方針図を掲載



19　浅草北部地域（台東区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 208 ha （ 約 66 ha ）	約 51,300 人	75.0%	88%

※ 上記表の人口、不燃領域率、延焼遮断帯形成率は前回計画（平成 28 年 3 月改定）の整備地域範囲に基づく。
地域面積の（）内は、整備地域から除外された地域（地区内残留地区と重複する地域、防災性が確保された町丁目）を除いた面積を示す。

②　地域の概要

住宅、店舗・作業場併用住宅、商店、宿泊施設等が混在する地域で、地域内部の道路等の都市基盤は比較的整備されていますが、延焼遮断帯が未形成の区間も残っています。

また、狭あい道路や狭小敷地が多く、老朽木造建築物が密集し建替えが進まないなど、防災上の課題を抱えています。

これまで整備地域となっていた地域の多くは、町丁目単位での見直しにより、防災性が確保された町丁目となりました。当該地域では幅員の広い道路沿いに複数の土地を利用した共同住宅への建替えが増えつつあります。

しかし、依然として狭あい道路や狭小敷地が多く、老朽木造建築物が密集している地区も残っていることから、引き続き防災性の向上を図る必要があります。

③　整備方針

整備地域においては、不燃化建替え助成・整備地域不燃化加速助成及び耐震化助成等の活用により、老朽木造建築物の建替え等を促進し、防災性の向上を図ります。

また、防災性が確保された町丁目においても、建物の建替えに併せた狭あい道路の拡幅整備を促進していくことで、防災生活道路網の整備及び建築物の不燃化を進めていきます。

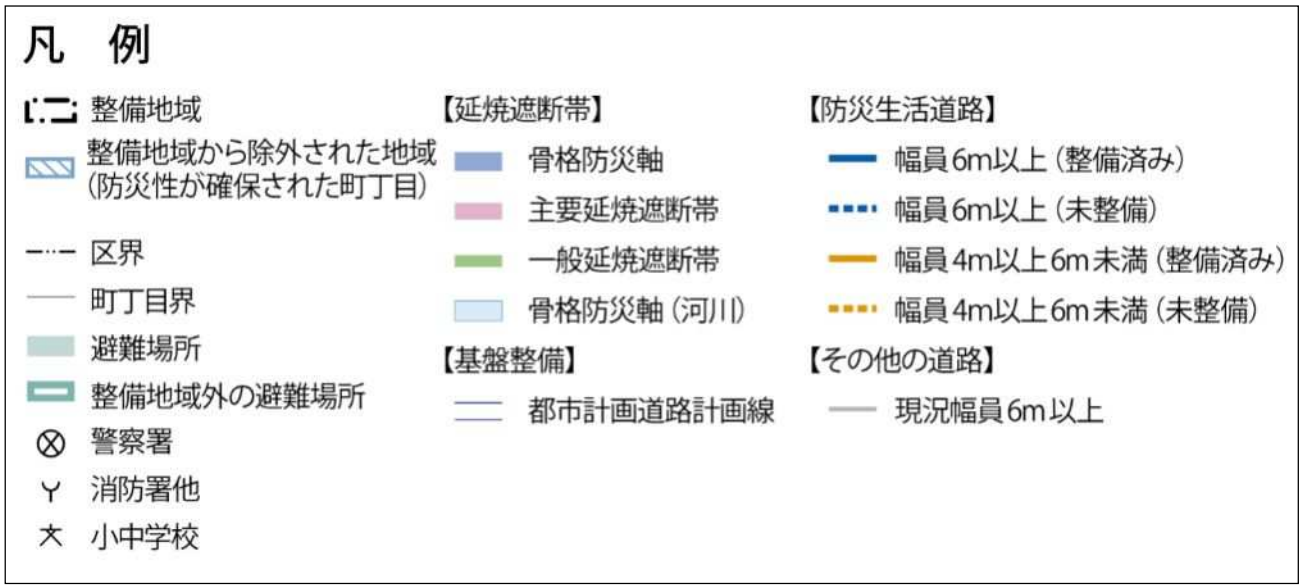
□　防火規制

整備地域全域を防火地域に指定しており、建物更新による不燃化の促進を図ります。

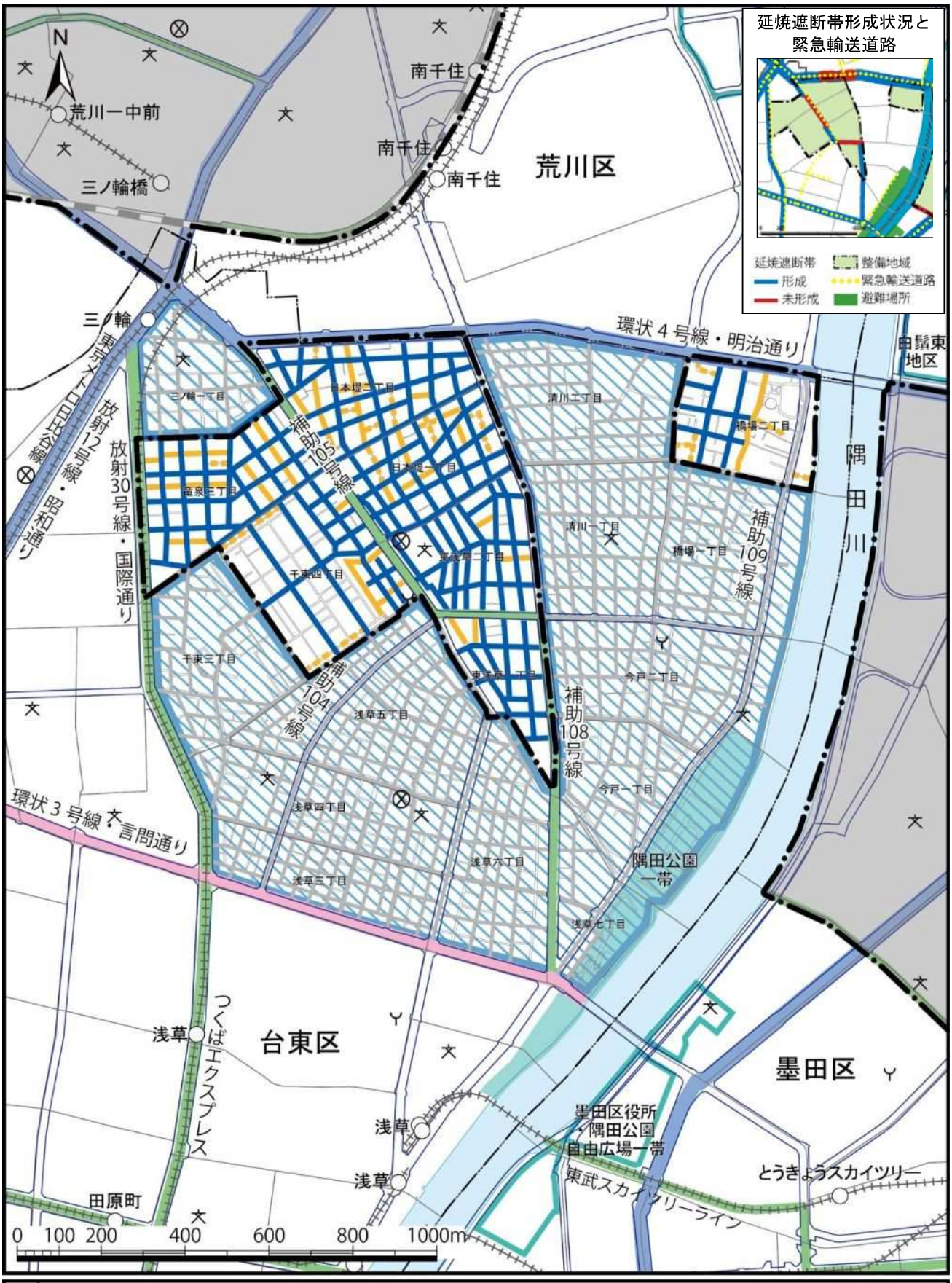
19. 浅草北部地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等									

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



19. 浅草北部地域整備計画図（道路網）



町名		
	台東区	浅草三～七丁目、今戸一～二丁目、清川一～二丁目、千束三～四丁目、日本堤一～二丁目、橋場一～二丁目 東浅草一～二丁目、三ノ輪一丁目、竜泉三丁目

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	―	狭あい	台東区	全域	―	―	事業中	―	―
規制・誘導										
耐震化		―	耐震診断 耐震改修	台東区	全域	―	―	実施中	実施中	完了

注１：事業区分はP.7-291参照

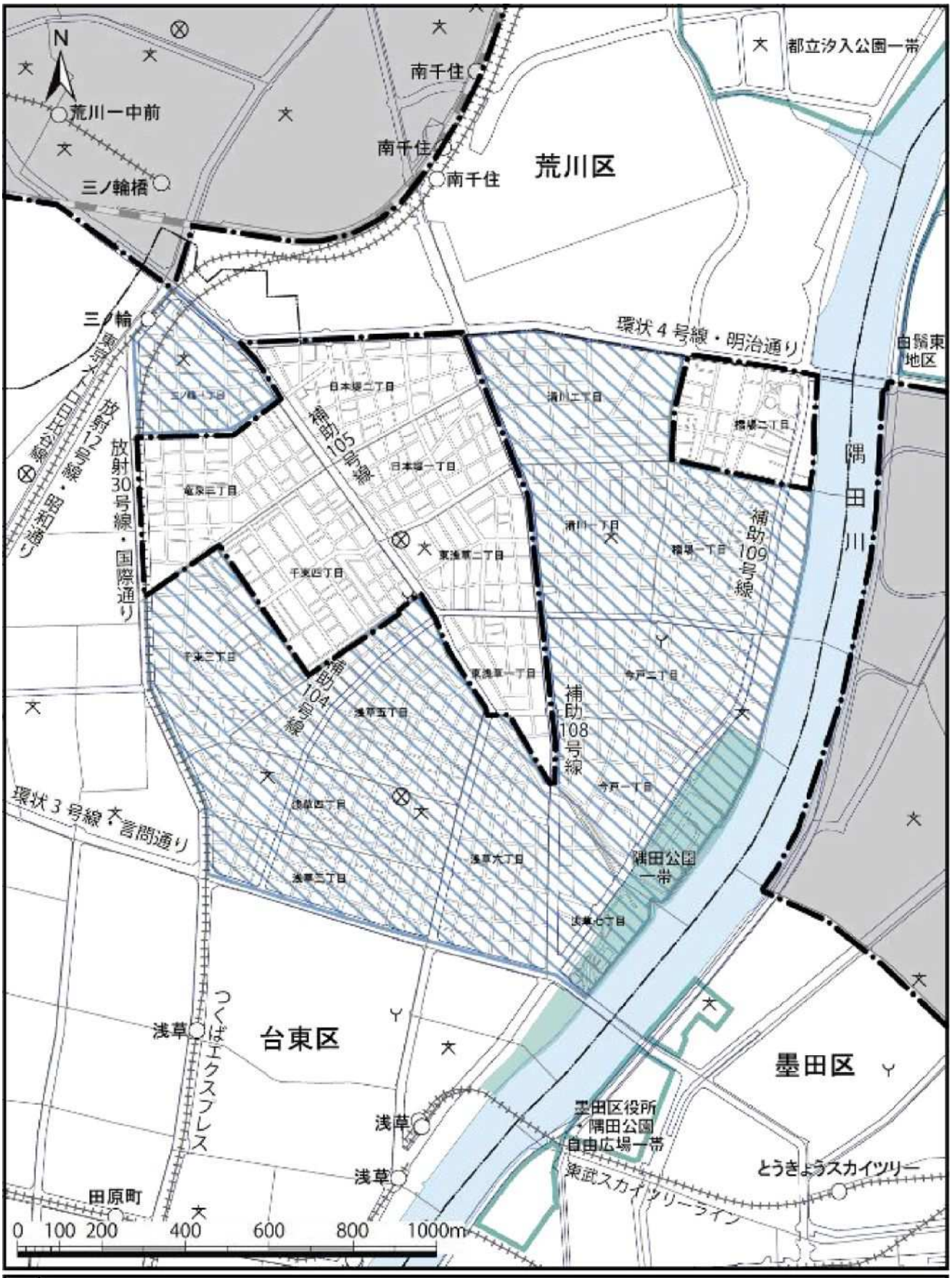
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

凡　例

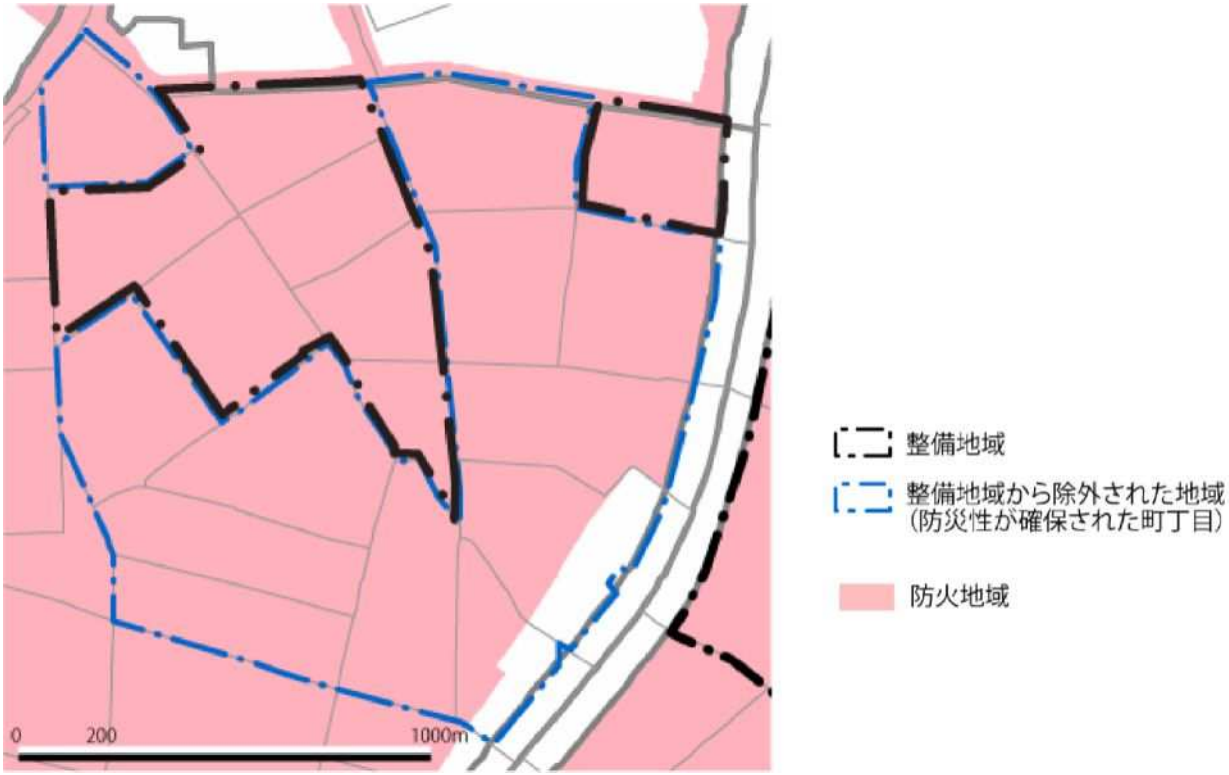
- 整備地域
- 整備地域から除外された地域（防災性が確保された町丁目）
- 区界
- 町丁目界
- 避難場所
- 整備地域外の避難場所
- ⊗ 警察署
- Y 消防署他
- 大 小中学校

19. 浅草北部地域整備計画図（市街地の不燃化）



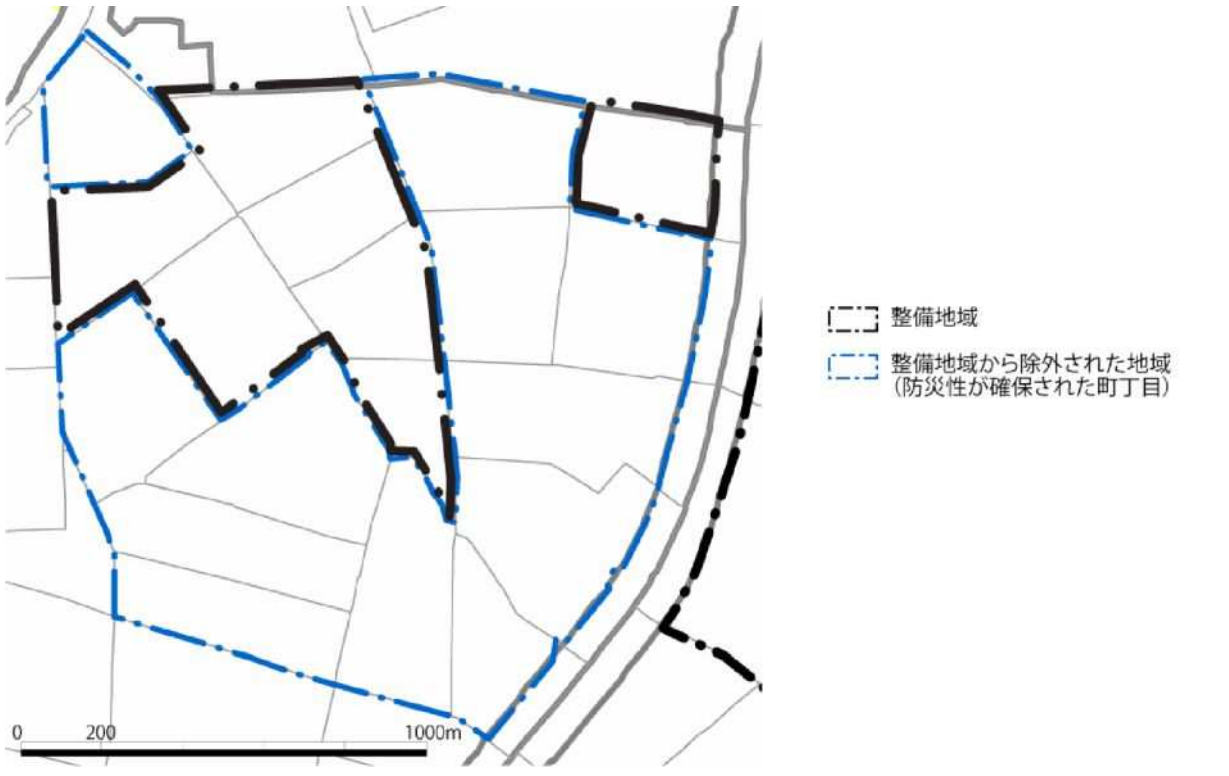
町名		
	台東区	浅草三～七丁目、今戸一～二丁目、清川一～二丁目、千束三～四丁目、日本堤一～二丁目、橋場一～二丁目 東浅草一～二丁目、三ノ輪一丁目、竜泉三丁目

防火地域と新たな防火規制区域



敷地面積の最低限度の指定状況

※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）



20　千住地域（足立区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 168 ha	約 48,700 人	62.4%	75%

②　地域の概要

千住を中心とする地区と柳原を中心とする地区の二つの地区からなる地域で、住宅や商業施設、工場等が混在しています。

都市計画道路はおおむね整備されていますが、沿道建築物の不燃化が進んでいないため、延焼遮断帯が未形成となっている地区があります。また、生活道路や公園が不足しており、老朽木造建築物が密集するなど、防災上の課題を抱えています。

千住・西新井・足立の地域を含む不燃化特区に指定された足立区中南部一帯地区は、全建築物の約７割が木造建築物となっています。地域内部には延焼遮断帯が未形成の区間があります。

③　整備方針

地域危険度の高い千住柳町をはじめとする千住西地区は、木造住宅密集地域整備事業を導入し、防災街区整備地区計画及び不燃化特区制度と併せた重層的な取組により防災性と住環境の向上を図ります。

その他の地区でも、状況を踏まえながら防災性の向上に資する事業や規制誘導策の導入を検討していきます。

地域全体では、足立区無電柱化推進計画に基づく対象路線及び主要な防災生活道路の無電柱化の検討を進めます。

□　重点整備地域（不燃化特区）

【足立区中南部一帯地区】

不燃化に向けた全域での東京都建築安全条例による新たな防火規制の区域指定や、不燃化特区制度の活用により、老朽建築物等の除却・建替えを促進します。

なお、本地区は西新井駅西口一帯地域及び足立地域にも、含まれています。

□　防火規制

おおむね整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

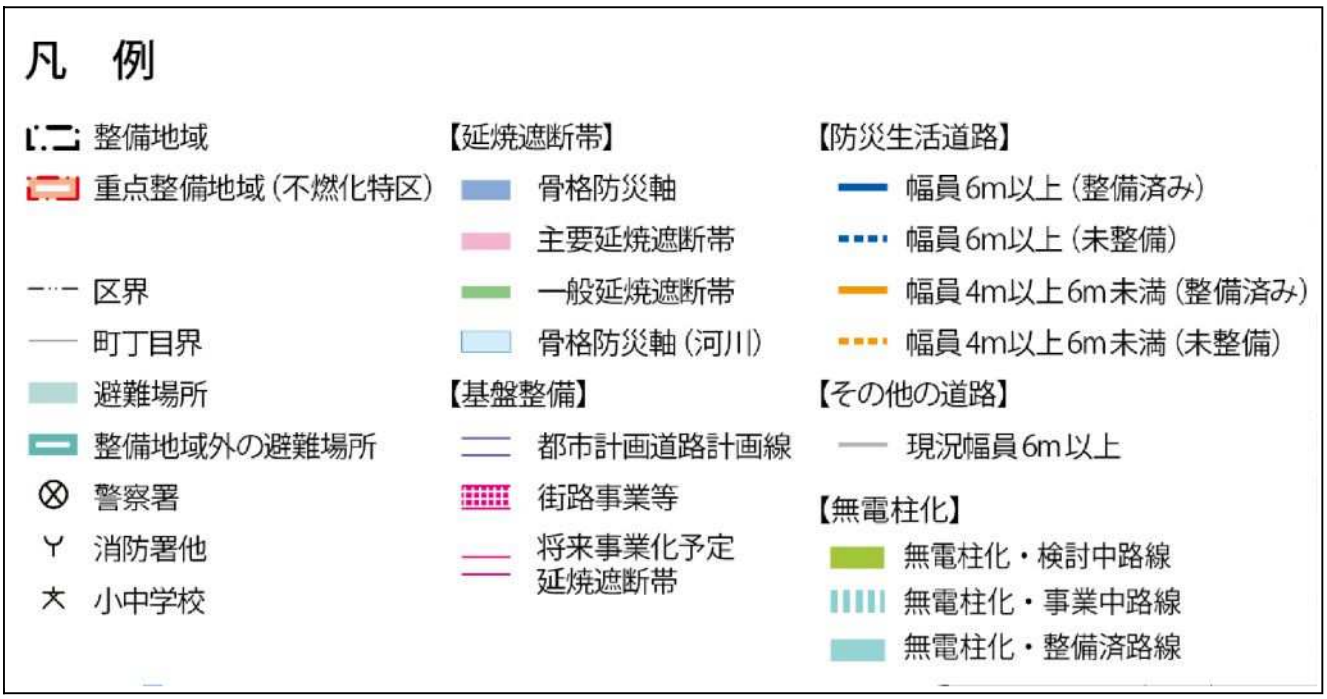
□　**その他**

接道不良地や狭小敷地のため建替えが困難な建築物に対して、新たな防火規制の区域の指定に併せた建築物形態規制の緩和（建蔽率の緩和、前面道路幅員による容積率制限・道路斜線制限の緩和、建築基準法第 43 条第２項第１号による認定及び第２号に基づく許可基準の緩和）により、不燃化建替えを促進していきます。

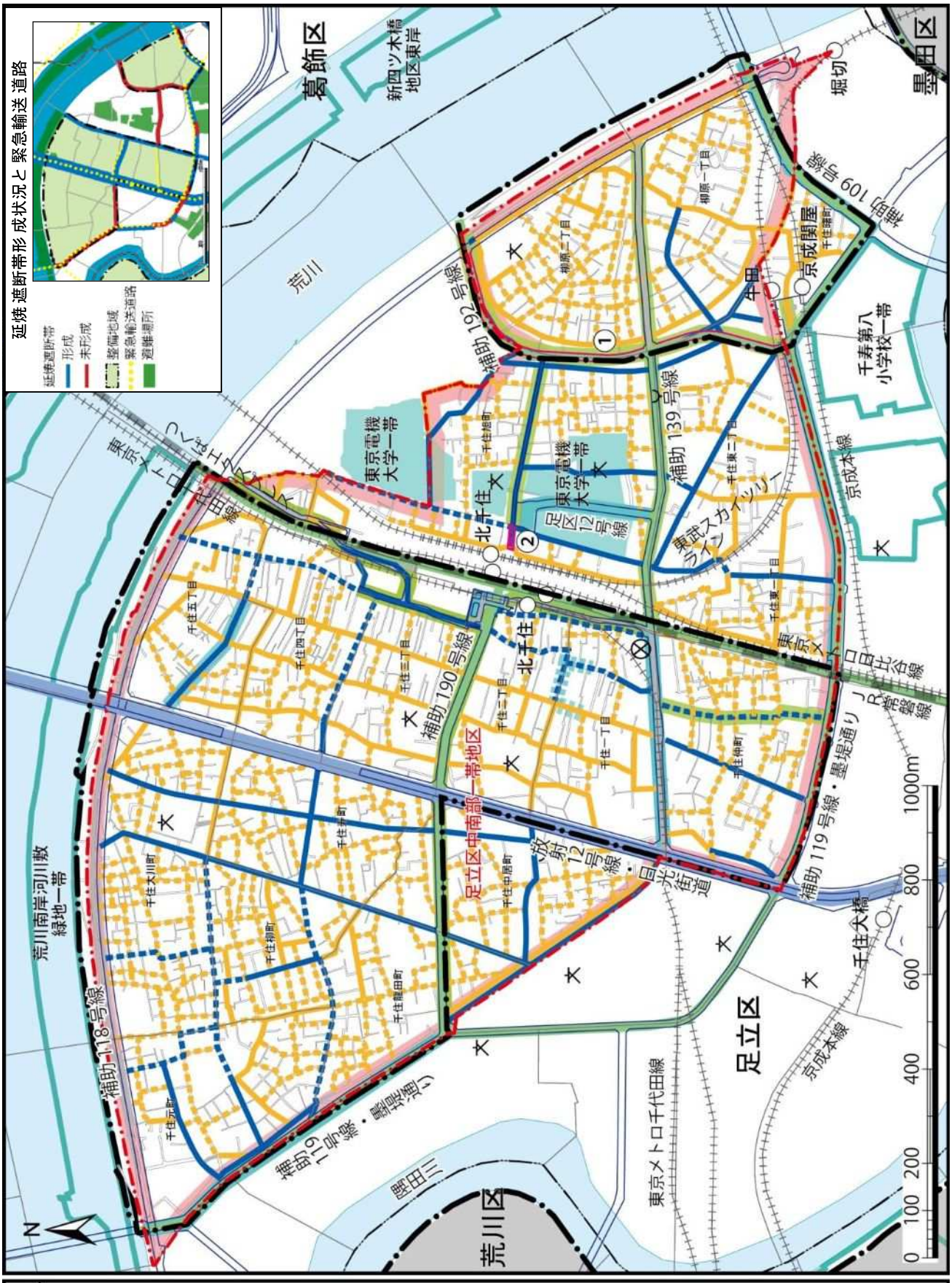
20. 千住地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	足立区	補助192号線	柳原一丁目ほか	0.8km	予定	予定	予定
		2	街路	足立区	区画街路第13号線	千住旭町	0.05km	予定	事業中	完了

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



20. 千住地域整備計画図（道路網）



町名	足立区	千住一～五丁目、千住曙町、千住旭町、千住大川町、千住寿町、千住龍田町、千住中居町、千住仲町 千住元町、千住柳町、千住東一～二丁目、柳原一～二丁目

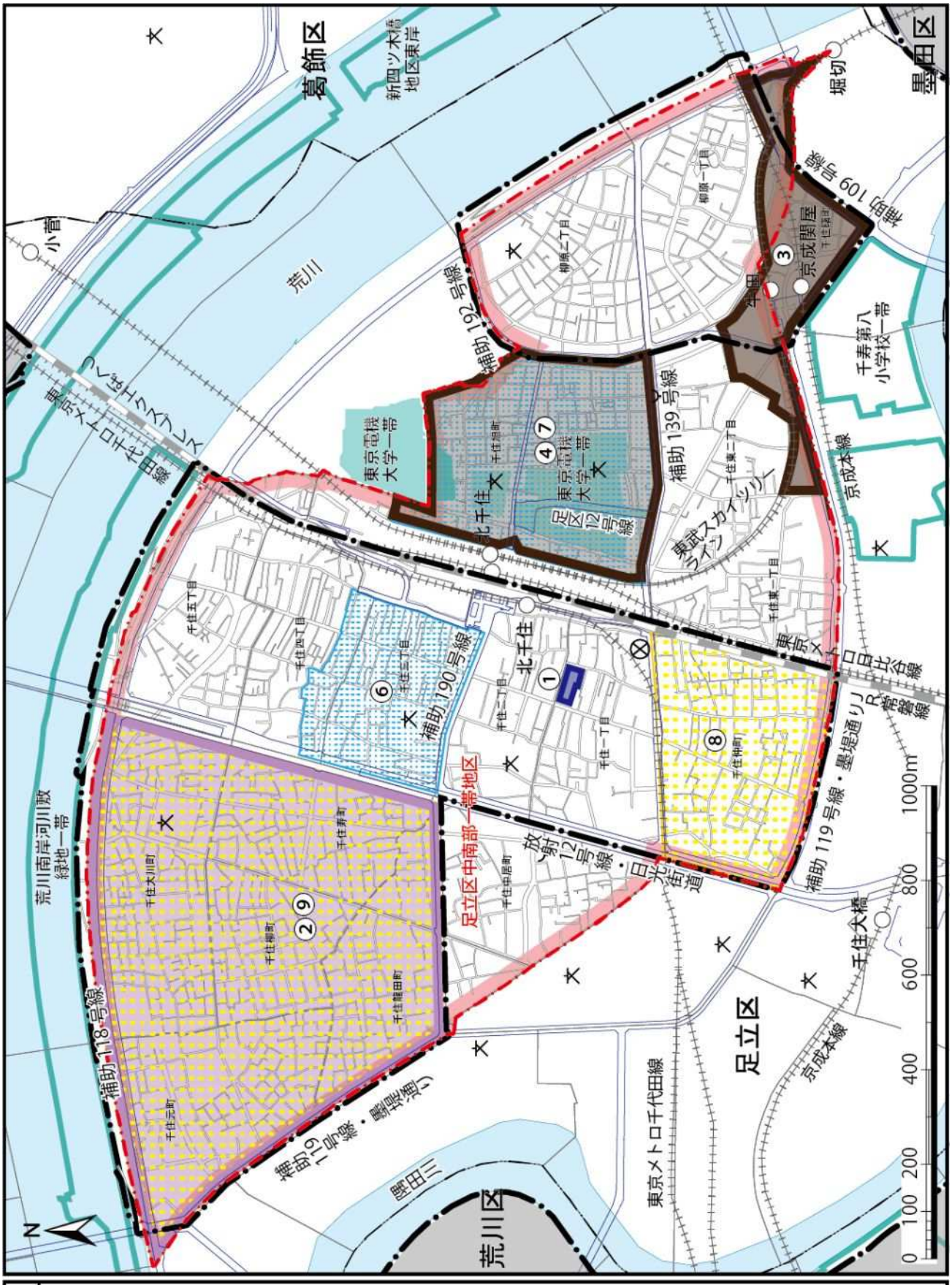
20. 千住地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	再開発	組合	千住一丁目地区	千住一丁目ほか	0.5ha	事業中	完了	完了
		2	木密	足立区	千住西地区	千住柳町ほか	60.8ha	事業中	事業中	完了
		3	住市総(拠点)	足立区	千住大川端地区	千住関屋町ほか	＊47.3ha	事業中	完了	完了
		4	住市総(拠点)	足立区	北千住駅東口周辺地区	千住旭町ほか	20.7ha	事業中	完了	完了
		―	防災総合	足立区	全域	―	―	実施中	実施中	実施中
規制・誘導		6	地区計画	足立区	千住三丁目地区	千住三丁目ほか	11.4ha	実施中	実施中	実施中
		7	街並み	足立区	千住旭町地区	千住旭町ほか	＊20.7ha	実施中	実施中	実施中
		8	防災街区	足立区	千住仲町地区	千住仲町	15.7ha	実施中	実施中	実施中
		9	防災街区	足立区	千住西地区	千住柳町ほか	60.8ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断 耐震改修	足立区	全域	―	―	実施中	実施中	完了

注１：事業区分はP.7-291 参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7 年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。



20.　千住地域整備計画図（市街地の不燃化）



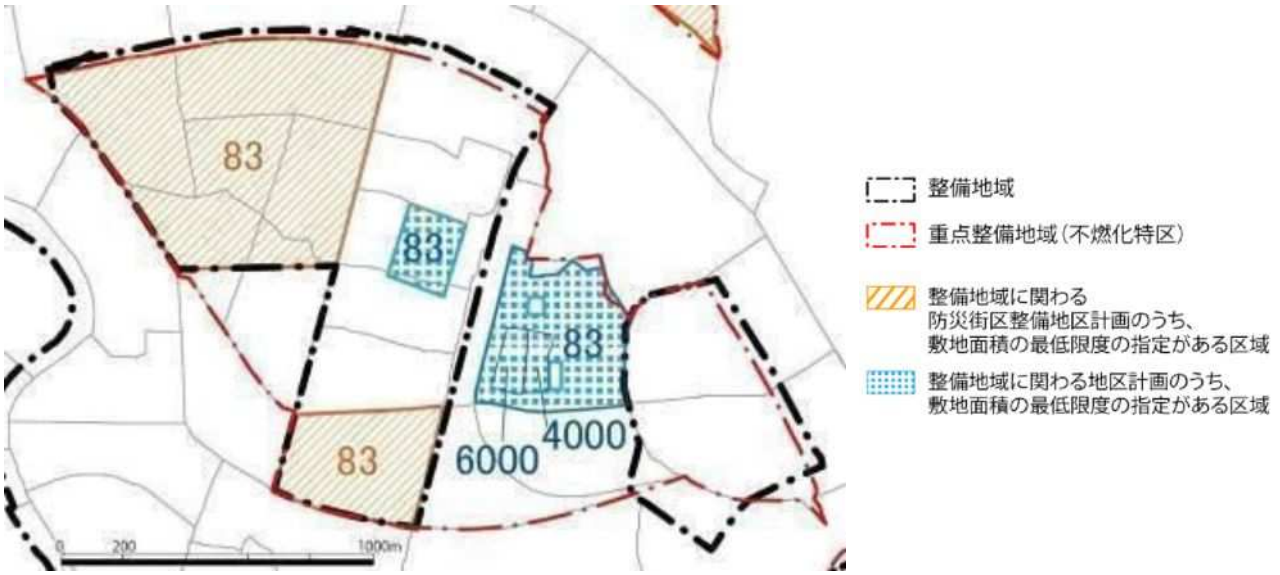
町名	足立区	千住一～五丁目、千住曙町、千住旭町、千住大川町、千住寿町、千住龍田町、千住中居町、千住仲町 千住元町、千住柳町、千住東一～二丁目、柳原一～二丁目

防火地域と新たな防火規制区域



敷地面積の最低限度の指定状況

※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）



20　千住地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
44 足立区中南部一帯地区	足立区	千住寿町、 千住柳町ほか	646.2ha	○ 不燃化建替えの支援 ○ 老朽建築物除却費支援 ○ 補助 136 号線都市防災不燃化促進事業	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援



<コア事業における取組>
- ○ 不燃化建替えの支援（防災街区整備地区計画内）
- ○ 老朽建築物除却費支援（地区全域）
- ○ 補助 136 号線都市防災不燃化促進事業

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

21　西新井駅西口一帯地域（足立区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 373 ha	約 73,100 人	61.4%	51%

②　地域の概要

戸建て住宅、店舗･作業所併用住宅、商業施設、工場等が混在する地域であり、地域の南西部では農地等のオープンスペースが多く見られますが、日暮里･舎人ライナーの開業や補助 136 号線の整備とともに開発が進んでいます。

関原一丁目や関原三丁目等では木造住宅密集地域整備事業により、道路や公園の整備が進むとともに、防災街区整備事業を実施したことで市街地の不燃化が進んだものの、整備地域全体では、依然として老朽木造建築物や狭あい道路が多く、防災性の向上や住環境の整備が課題となっています。

③　整備方針

特定整備路線補助 136 号線沿道では、街路事業の施行に併せて都市防災不燃化促進事業を実施し、延焼遮断帯の早期形成を図ります。また、扇一丁目周辺では地区計画を活用し、建替えに併せて道路を拡幅するとともに、生け垣や植樹及び既存のみどりの保全を促進し、安全で緑豊かなまちの形成を目指します。

また、補助 138 号線では、区と都市再生機構とが連携しながら、街路事業を進め、その１工区及びその３工区について整備が完了しました。補助 138 号線沿道では、都市防災不燃化促進事業や誘導容積型の防災街区整備地区計画を導入し、延焼遮断帯の整備を進めています。あわせて、関原三丁目や梅田五丁目では、木造住宅密集地域整備事業と防災街区整備地区計画、不燃化特区制度との重層化により、防災生活道路の整備及び老朽木造建築物の除却や建替えを促進していきます。その他の地域は、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制等の規制・誘導策や、不燃化特区制度における除却・建替え（一部の地区）助成により、木造住宅等の建替えを促進し、防災性の向上を図ります。

地域全体では、足立区無電柱化推進計画に基づく対象路線及び主要な防災生活道路の無電柱化を進めます。

□　重点整備地域（不燃化特区）

【足立区中南部一帯地区】

千住・西新井・足立の地域を含む当地区において、全建築物の約７割を占める木造建築物に対して、不燃化特区制度の活用により不燃化建替えや老朽木造建築物の除却を促進させ、燃えないまちづくりを目指します。

なお、本地区は千住地域及び足立地域にも、含まれています。

【西新井駅西口周辺地区】

地区北側（西新井栄町一丁目）の大規模土地利用転換による拠点開発（広域避難場所に指定）を契機として、避難路や延焼遮断帯に位置付けられている補助 138 号線の早期整備を総合的に進めて、安全・安心・快適な住宅市街地の形成を進めています。

密集市街地における防災生活道路や公園・広場の拡充・整備、不燃化建替えや老朽建築物の除却により、防災性の向上と潤いのある住環境の改善を進めていきます。

□　特定整備路線

本地域では、補助 136 号線（梅田三丁目～扇一丁目）及び補助 138 号線（興野一丁目～本木二丁目）が特定整備路線に選定されています。都市防災不燃化促進事業を一体的に整備することにより沿道の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の２者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□　防火規制

整備地域のおおむね全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

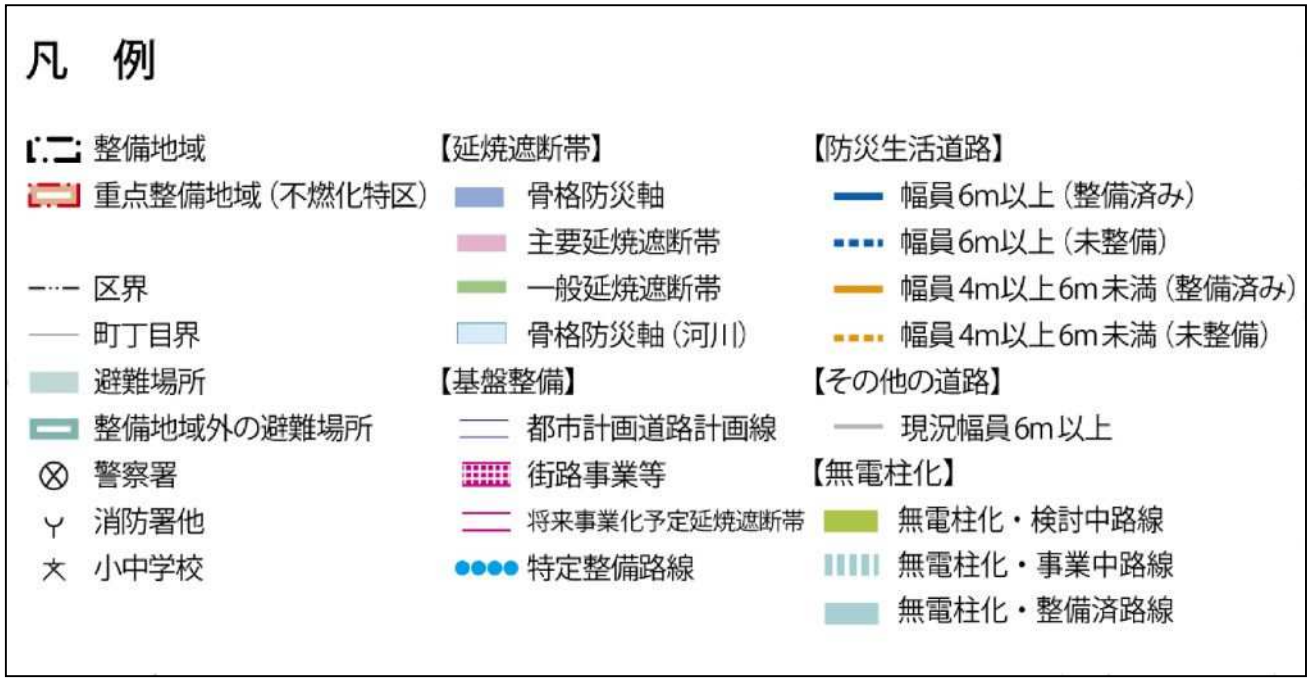
□　その他

接道不良地や狭小敷地のため建替えが困難な建築物に対して、新たな防火規制の区域の指定に併せた建築物形態規制の緩和（建蔽率の緩和、前面道路幅員による容積率制限・道路斜線制限の緩和、建築基準法第 43 条第２項第１号による認定及び第２号に基づく許可基準の緩和）により、不燃化建替えを促進していきます。

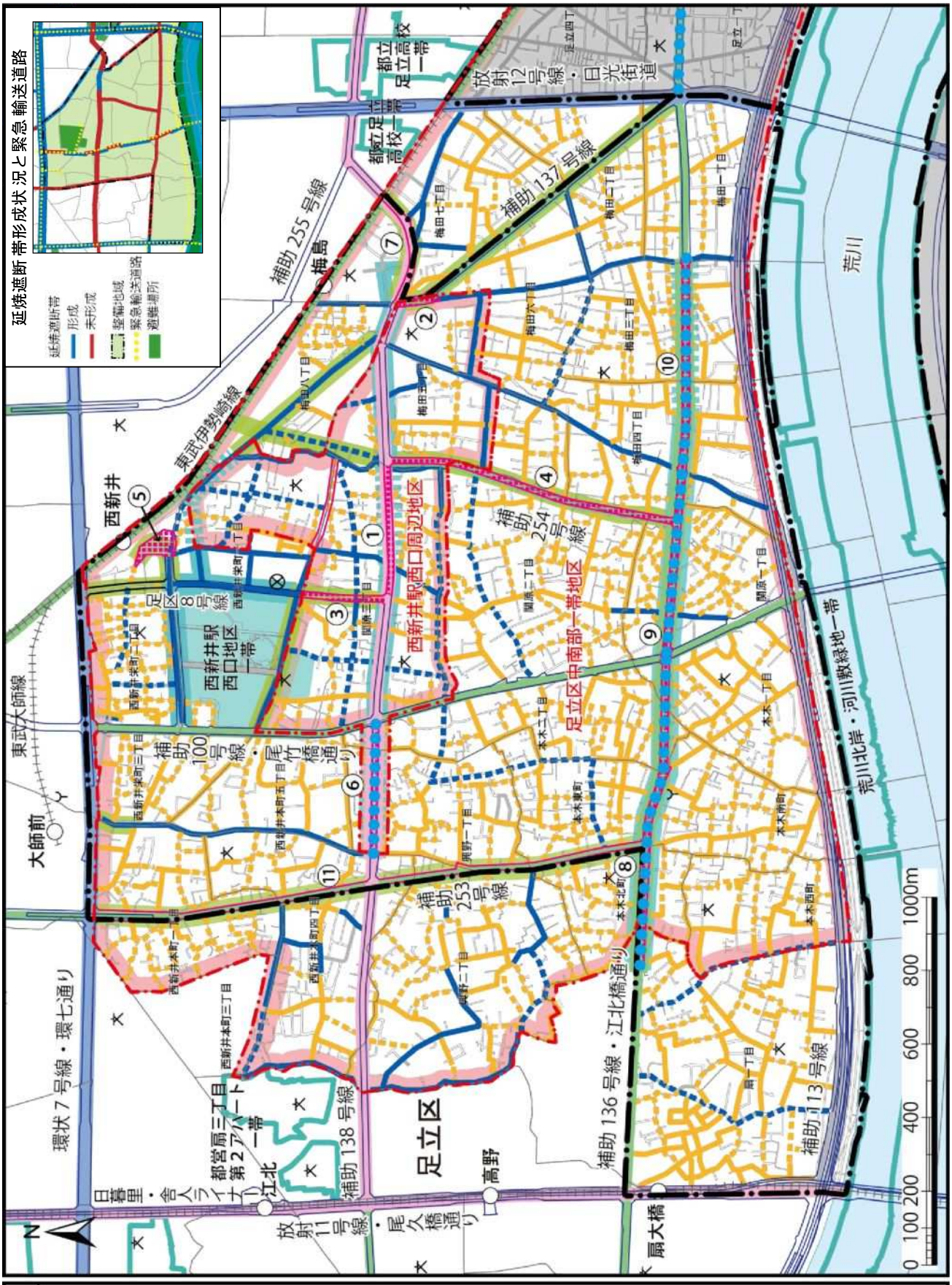
21. 西新井駅西口一帯地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	足立区	補助138号線（その2工区）	関原三丁目	0.3km	事業中	完了	完了
		2	街路	足立区	補助137号線	梅田六丁目	0.1km	予定	事業中	完了
		3	街路	足立区	足立区画街路8号線	関原三丁目	0.2km	予定	予定	事業中
		4	街路	足立区	補助254号線	梅田五丁目ほか	0.8km	予定	予定	事業中
		5	街路	足立区	足立区画街路9号線（交通広場を含む）	西新井栄町二丁目	0.1km 交通広場面積 0.6ha	事業中	事業中	完了
		6	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助138号線（興野）	興野一丁目ほか	0.4km	事業中	完了	完了
		7	街路	未定	補助138号線	梅田七丁目	0.3km	予定	予定	予定
		8	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助136号線（本木）	扇一丁目ほか	0.8km	事業中	完了	完了
		9	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助136号線（関原）	関原一丁目ほか	0.5km	事業中＊＊	完了	完了
		10	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助136号線（梅田）	梅田四丁目ほか	0.6km	事業中＊＊	完了	完了
		11	街路	足立区	補助253号線	西新井本町一丁目ほか	1.7km	予定	予定	予定

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
注４：＊＊は交通開放済を示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



21. 西新井駅西口一帯地域整備計画図（道路網）



町名	
足立区	梅田一～八丁目、扇一丁目、興野一～二丁目、関原一～三丁目、西新井栄町一～三丁目、西新井本町一・三～五丁目 本木一～二丁目、本木北町、本木西町、本木東町、本木南町

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	木密	足立区	西新井駅西口周辺地区	西新井栄町一丁目ほか	51.4ha	事業中	完了	完了
		2	不燃化	足立区	補助138号線 西新井駅西口その１工区地区	関原三丁目	2.4ha	事業中	完了	完了
		3	不燃化	足立区	補助138号線 西新井駅西口その２工区地区	関原三丁目	1.6ha	事業中	事業中	完了
		4	不燃化	足立区	補助138号線 興野・本木地区	興野一丁目ほか	1.9ha	事業中	完了	完了
		5	不燃化	足立区	補助254号線地区	梅田五丁目ほか	0.8km	予定	予定	事業中
		6	不燃化	足立区	補助136号線 扇・本木地区	本木一丁目ほか	＊8.1ha	事業中	完了	完了
		7	不燃化	足立区	補助136号線 関原・梅田地区	関原一丁目ほか	8.0ha	完了	完了	完了
		8	住市総（拠点）	足立区	西新井駅西口周辺地区	西新井栄町一丁目ほか	94.3ha	事業中	完了	完了
		―	防災総合	足立区	全域	―	―	実施中	実施中	実施中
規制・誘導		9	地区計画	足立区	西新井駅西口周辺地区	西新井栄町一丁目ほか	43.0ha	実施中	実施中	実施中
		10	地区計画	足立区	扇一丁目地区	扇一丁目	3.6ha	実施中	実施中	実施中
		11	沿道地区	足立区	国道４号Ａ地区	梅田一丁目ほか	＊21.6ha	実施中	実施中	実施中
		12	沿道地区	足立区	足立区環状七号線Ｂ地区	西新井本町一丁目ほか	＊11.7ha	実施中	実施中	実施中
		13	防災街区	足立区	西新井駅西口周辺地区	西新井栄町一丁目ほか	51.9ha	実施中	実施中	実施中
		14	防災街区	足立区	関原一丁目地区	関原一丁目ほか	13.6ha	実施中	実施中	実施中
		15	地区計画	足立区	興野周辺地区	興野二丁目ほか	49.1ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	足立区	全域	―	―	実施中	実施中	完了

注１：事業区分はP.7-291参照

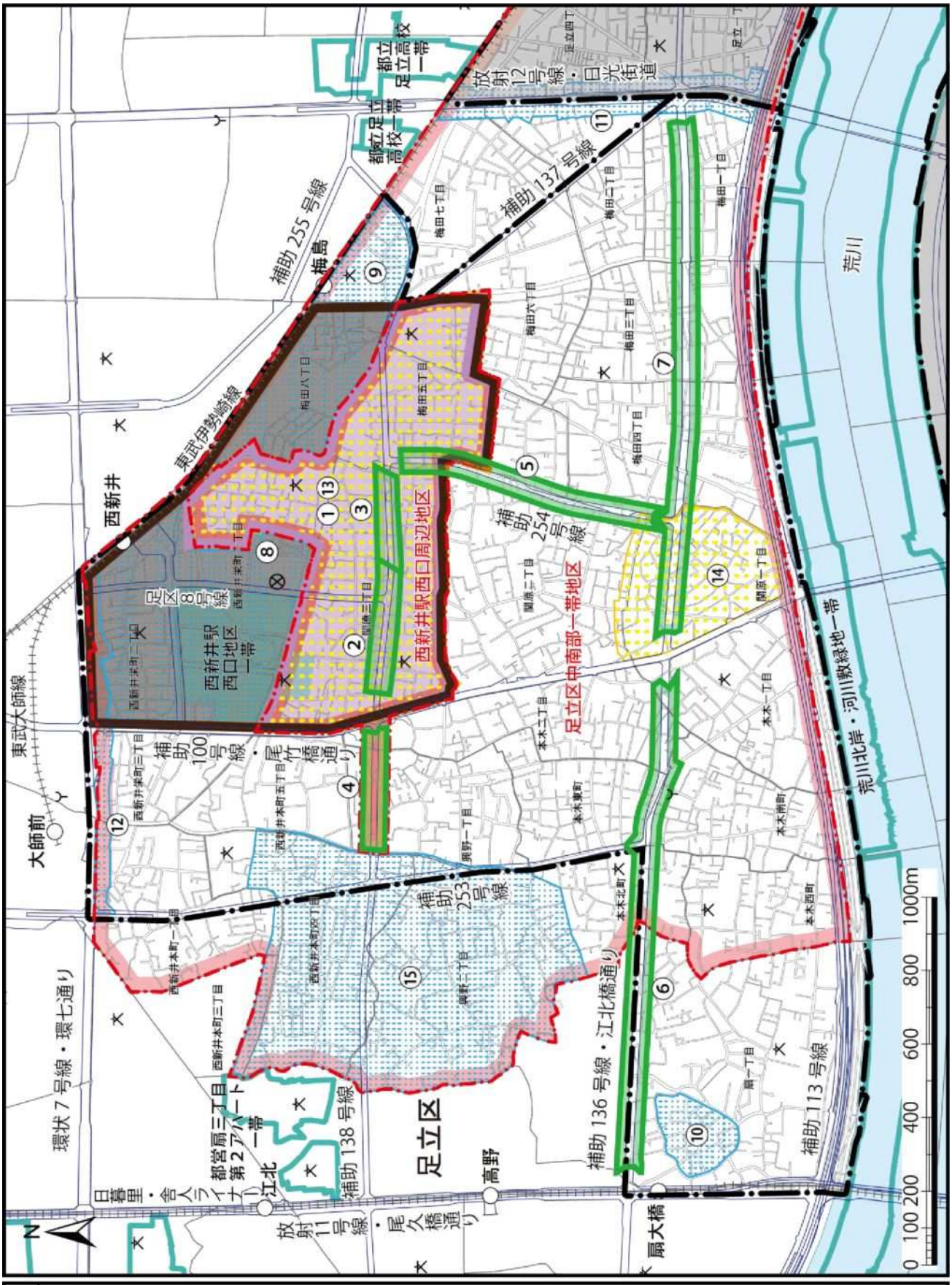
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注３：本整備地域他において、コミュニティを維持しながら権利者などの移転を促すことで木造住宅密集地域の改善を加速するため、近隣の都有地等を活用して、民間事業者により移転先を整備する魅力的な移転先整備事業及び移転先を確保する取組を実施している。

注４：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

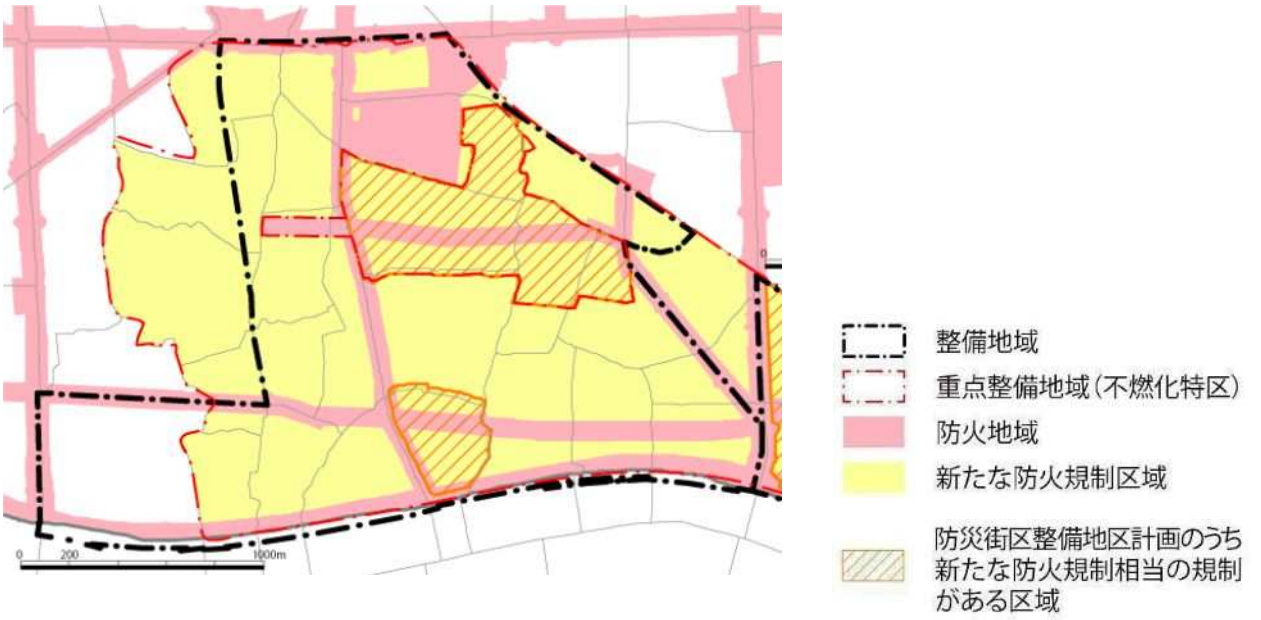


21. 西新井駅西口一帯地域整備計画図（市街地の不燃化）



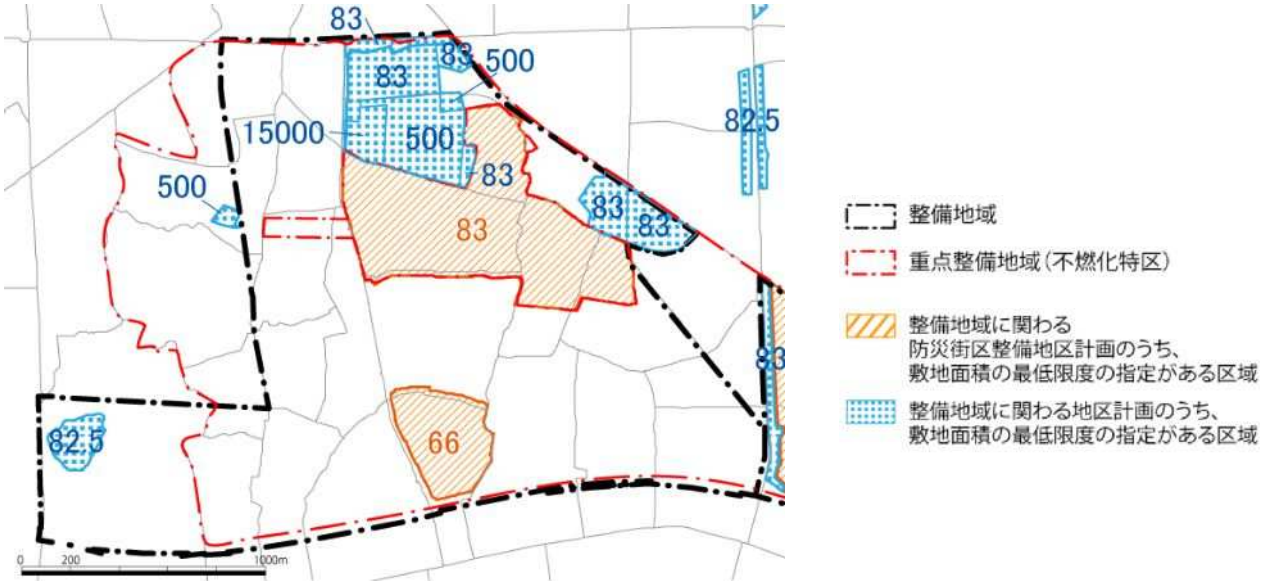
町名	
足立区	梅田一～八丁目、扇一丁目、興野一～二丁目、関原一～三丁目、西新井栄町一～三丁目、西新井本町一・三～五丁目 本木一～二丁目、本木北町、本木西町、本木東町、本木南町

防火地域と新たな防火規制区域



敷地面積の最低限度の指定状況

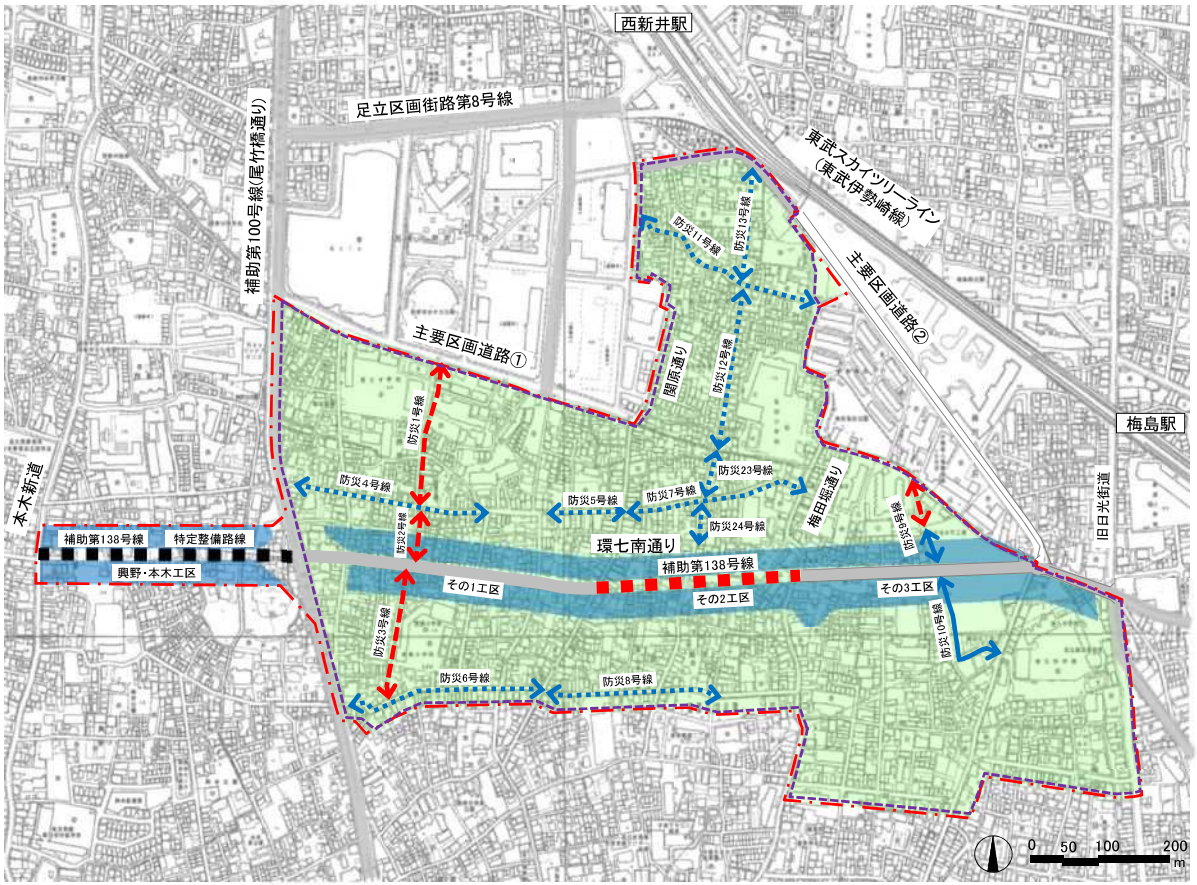
※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）



21　西新井駅西口一帯地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
43 西新井駅西口周辺地区	足立区	梅田五丁目ほか	54.8ha	○ 都市計画道路補助第 138 号線その 2 工区街路事業 ○ 補助 138 号線都市防災不燃化促進事業 ○ 防災生活道路 1・2・3・9 号線の拡幅整備事業	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 用地折衝派遣支援



<コア事業の取組>

○ 都市計画道路補助第 138 号線その 2 工区街路事業

○ 補助 138 号線都市防災不燃化促進事業

○ 防災生活道路 1・2・3・9 号線の拡幅整備事業

不燃化推進特定整備地区
区施行街路・道路(コア事業)
防災生活道路(コア事業)
都市防災不燃化促進事業(コア事業)
特定整備路線(**コア事業以外**)
防災生活道路・主要生活道路(コア事業以外)
防災生活道路(整備済)
密集事業区域
防災街区整備地区計画区域

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
44 足立区中南部一帯地区	足立区	千住寿町、 千住柳町ほか	646.2ha	○ 不燃化建替えの支援 ○ 老朽建築物除却費支援 ○ 補助 136 号線都市防災不燃化促進事業	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援



＊不燃化特区の整備方針図を掲載

22　足立地域（足立区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 63 ha	約 12,900 人	64.5%	73%

②　地域の概要

東武伊勢崎線の五反野駅周辺に位置する利便性の高い住宅を中心とした地域ですが、一部に工場や作業場併用住宅が立地し、住工の混在も見られます。

地域内の都市計画道路等はおおむね完成していますが、街区内部の防災生活道路等の整備が不十分であり、老朽木造建築物が密集した地区も見られるなど、防災上や住環境上の課題を抱えています。

③　整備方針

木造住宅密集地域整備事業は終了しましたが、防災街区整備地区計画及び不燃化特区制度の重層的な取組により、地域全体で防災性と住環境の向上を図ります。

また、足立区無電柱化推進計画に基づく対象路線及び主要な防災生活道路の無電柱化の検討を進めます。

□　重点整備地域（不燃化特区）

【足立区中南部一帯地区】

千住・西新井・足立の地域を含む当地区において、全建築物の約７割を占める木造建築物に対して、不燃化特区制度の活用により不燃化建替えや老朽木造建築物の除却を促進させ、燃えないまちづくりを目指します。

なお、本地区は千住地域及び西新井駅西口一帯地域にも、含まれています。

□　特定整備路線

本地域では、補助 136 号線（足立一丁目～三丁目）が特定整備路線に選定されています。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の２者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□　防火規制

整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

□　その他

接道不良地や狭小敷地のため建替えが困難な建築物に対して、新たな防火規制の区域の

指定に合わせた建築物形態規制の緩和（建蔽率の緩和、前面道路幅員による容積率制限・道路斜線制限の緩和、建築基準法第 43 条第２項第１号による認定及び第２号に基づく許可基準の緩和）により、不燃化建替えを促進していきます。

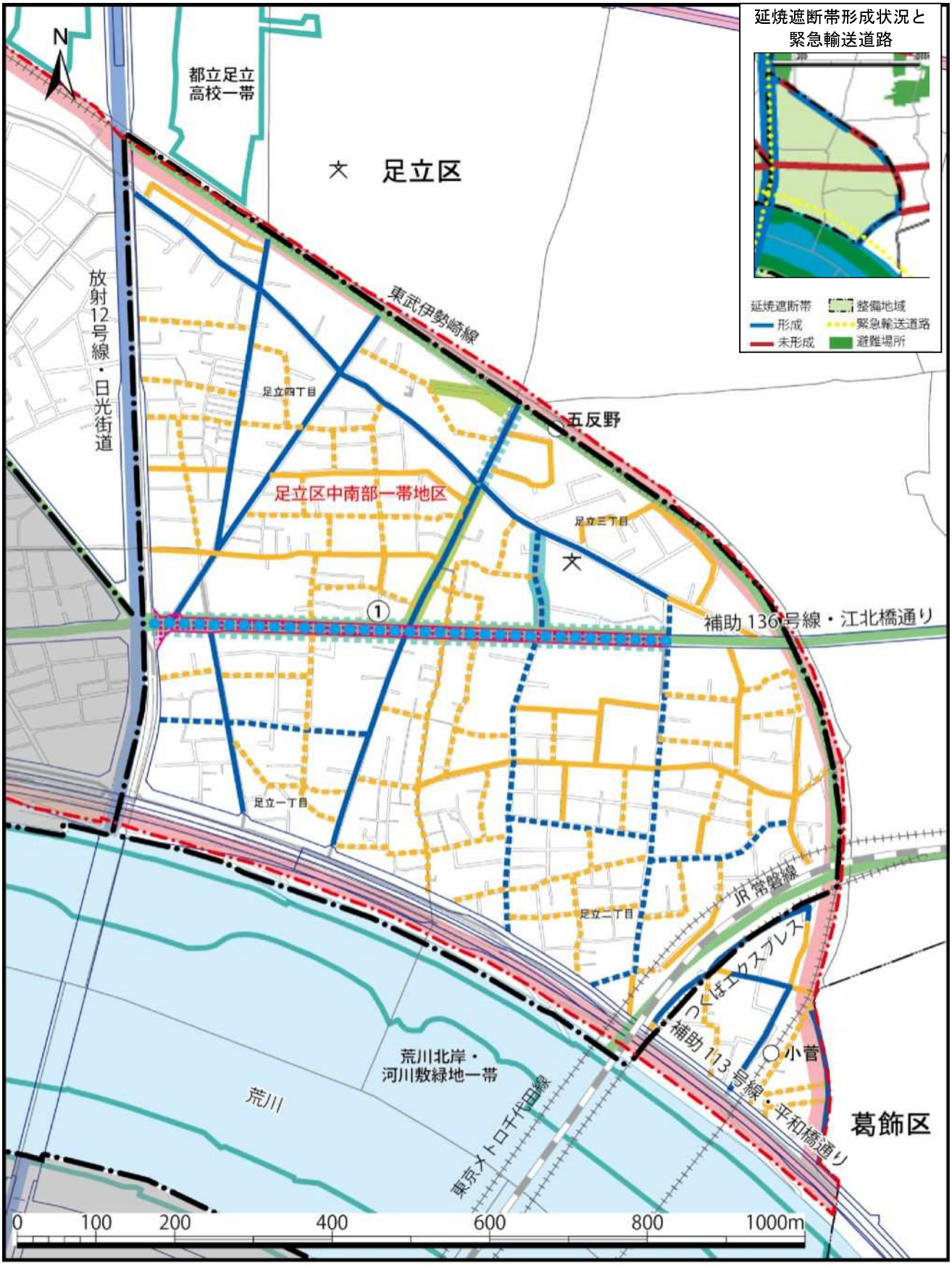
22. 足立地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助136号線（足立）	足立一丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



22.　足立地域整備計画図（道路網）



町名	足立区　足立一～四丁目

22. 足立地域整備計画

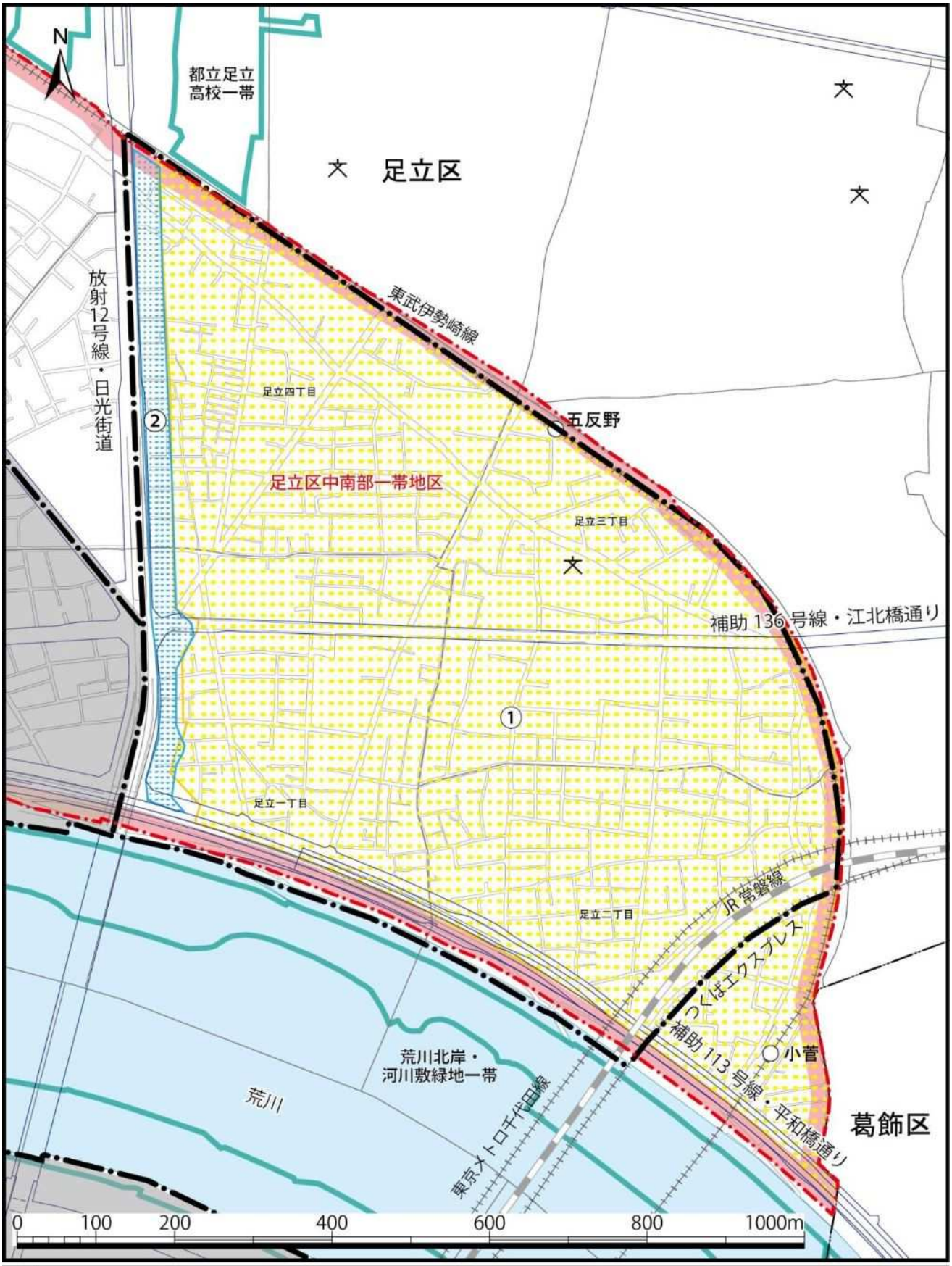
整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	―	防災総合	足立区	全域	―	―	実施中	実施中	実施中
規制・誘導		1	防災街区	足立区	足立一・二・三・四丁目地区	足立一丁目ほか	＊62.7ha	実施中	実施中	実施中
		2	沿道地区	足立区	国道4号A地区（日光街道）	足立一丁目ほか	＊21.6ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	足立区	全域	―	―	実施中	実施中	完了

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

凡　例

整備地域
重点整備地域（不燃化特区）
【規制誘導区域】
地区計画
防災街区整備地区計画
区界
町丁目界
避難場所
整備地域外の避難場所
大 小中学校

22.　足立地域整備計画図（市街地の不燃化）

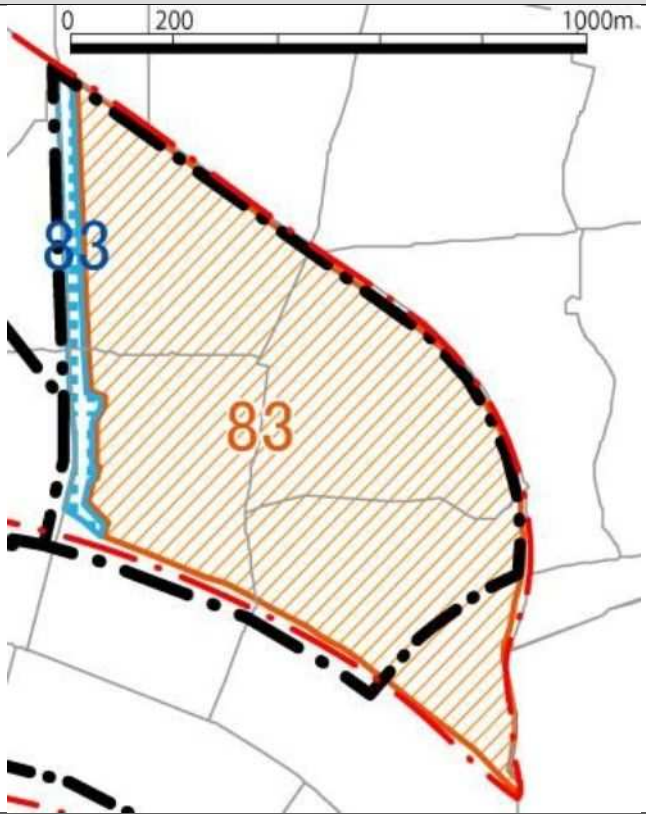


町名	足立区　足立一～四丁目

防火地域と新たな防火規制区域



敷地面積の最低限度の指定状況



22　足立地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
44 足立区中南部一帯地区	足立区	千住寿町、 千住柳町ほか	646.2ha	○ 不燃化建替えの支援 ○ 老朽建築物除却費支援 ○ 補助 136 号線都市防災不燃化促進事業	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援



＊不燃化特区の整備方針図を掲載

23　北砂地域（江東区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 87 ha （ 約 70 ha ）	約 31,200 人	73.2%	100%

※ 上記表の人口、不燃領域率、延焼遮断帯形成率は前回計画（平成 28 年 3 月改定）の整備地域範囲に基づく。
地域面積の（）内は、整備地域から除外された地域（地区内残留地区と重複する地域、防災性が確保された町丁目）を除いた面積を示す。

②　地域の概要

地域中央を東西に貫く砂町銀座商店街及びその周辺の住宅地を中心とした複合市街地で構成される地域です。

地域外周の延焼遮断帯は形成されており、地域全体の不燃領域率も向上していますが、街区内部は、狭あい道路沿いに小さな戸建住宅が建ち並ぶ密集市街地を形成しており、小規模な集合住宅等が点在しているなど、防災性の向上と住環境の改善が課題となっています。

③　整備方針

老朽木造建造物の耐火・準耐火建築物等への建替え及び除却により、建築物の不燃化・耐震化を促進するとともに、建替えに併せた狭あい道路の拡幅整備により防災性の向上を図ります。

また、北砂三・四・五丁目地区では、不燃化特区の支援策に加え、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域指定や、木造住宅密集地域整備事業を重層的に取り組むことで、安全で魅力的なまちづくりの実現を目指します。

□　重点整備地域（不燃化特区）

【北砂三・四・五丁目地区】

地区内に存在する老朽木造建築物の耐火・準耐火建築物等への建替えを促進して、まち全体の不燃化を進めるとともに、適正な管理が行われていない空き家などの老朽建築物については除却を促進して、「燃え広がらない・燃えない」まちづくりを進めます。

また、防災生活道路の整備、公園等の整備、地区計画の導入により、防災安全性、居住環境が確保された住宅地の形成を進めます。特に、狭小敷地や接道不良で建替えが困難な土地が多数存在する街区においては、改善手法について検討を行い、共同化を促進していきます。

地区内の商業中心地となっている砂町銀座商店街については、沿道建築物の建替えや広場等の整備による空地の確保を図ります。地区計画の導入による建築物の壁面後退を促進し、道路空間を確保することで防災性の向上を目指すと同時に、商業機能の一層の集積を図り、活気のある商店の魅力を一層高めていきます。

整備に当たっては、住民主体のまちづくり協議会と連携し、地域特性を踏まえたまちづく

りを進めていきます。

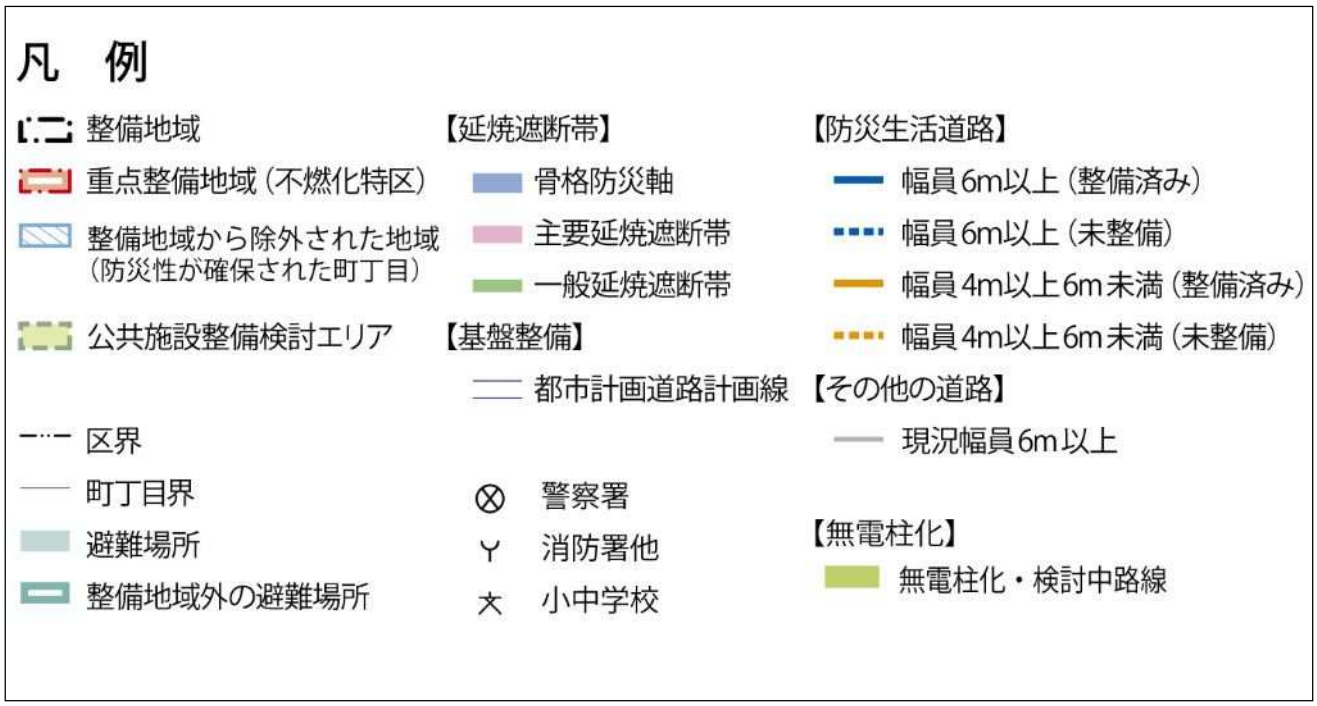
□　**防火規制**

重点整備地域全域を東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

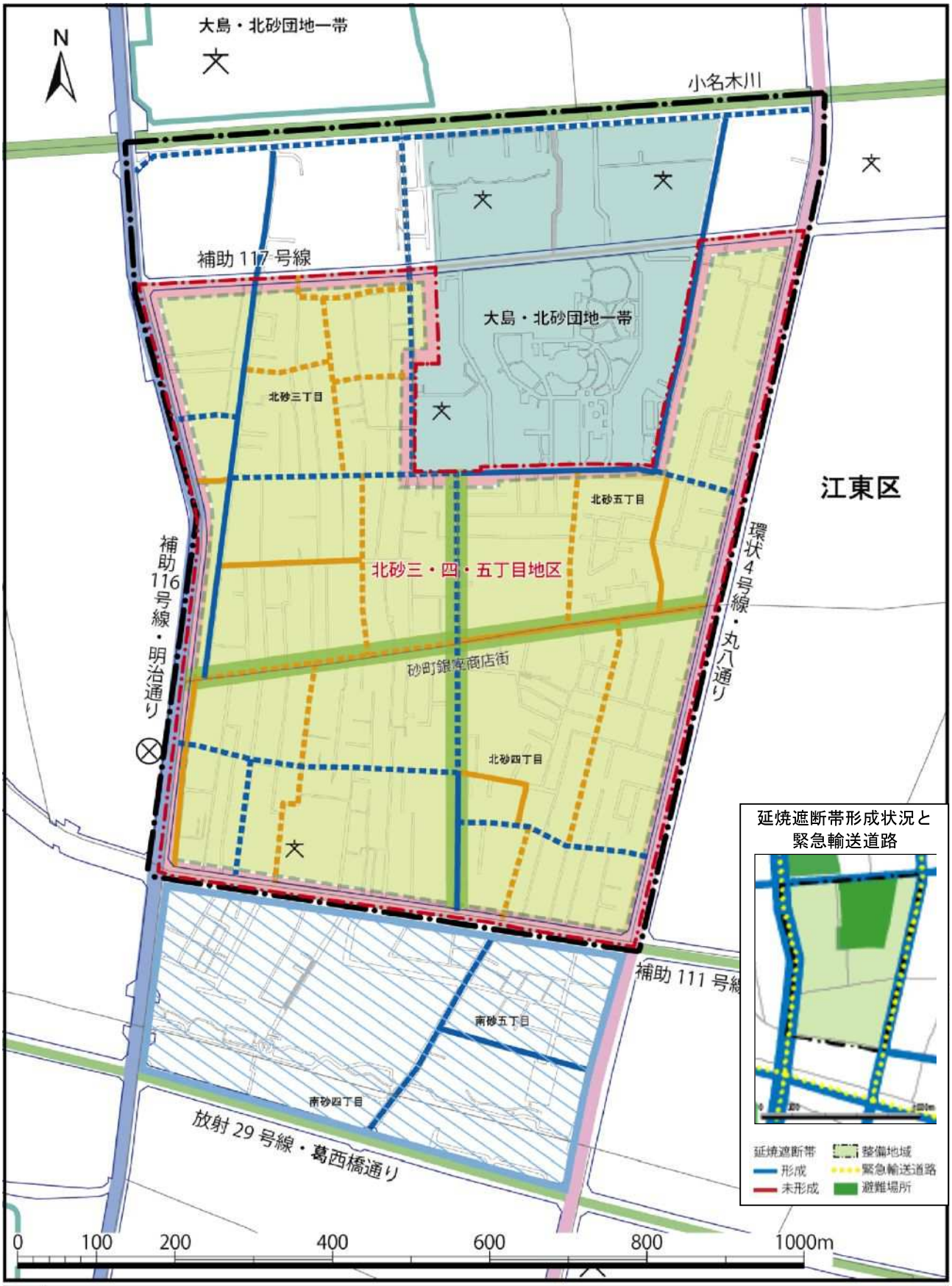
23. 北砂地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等									

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



23. 北砂地域整備計画図（道路網）



町名	江東区　北砂三～五丁目、南砂四～五丁目

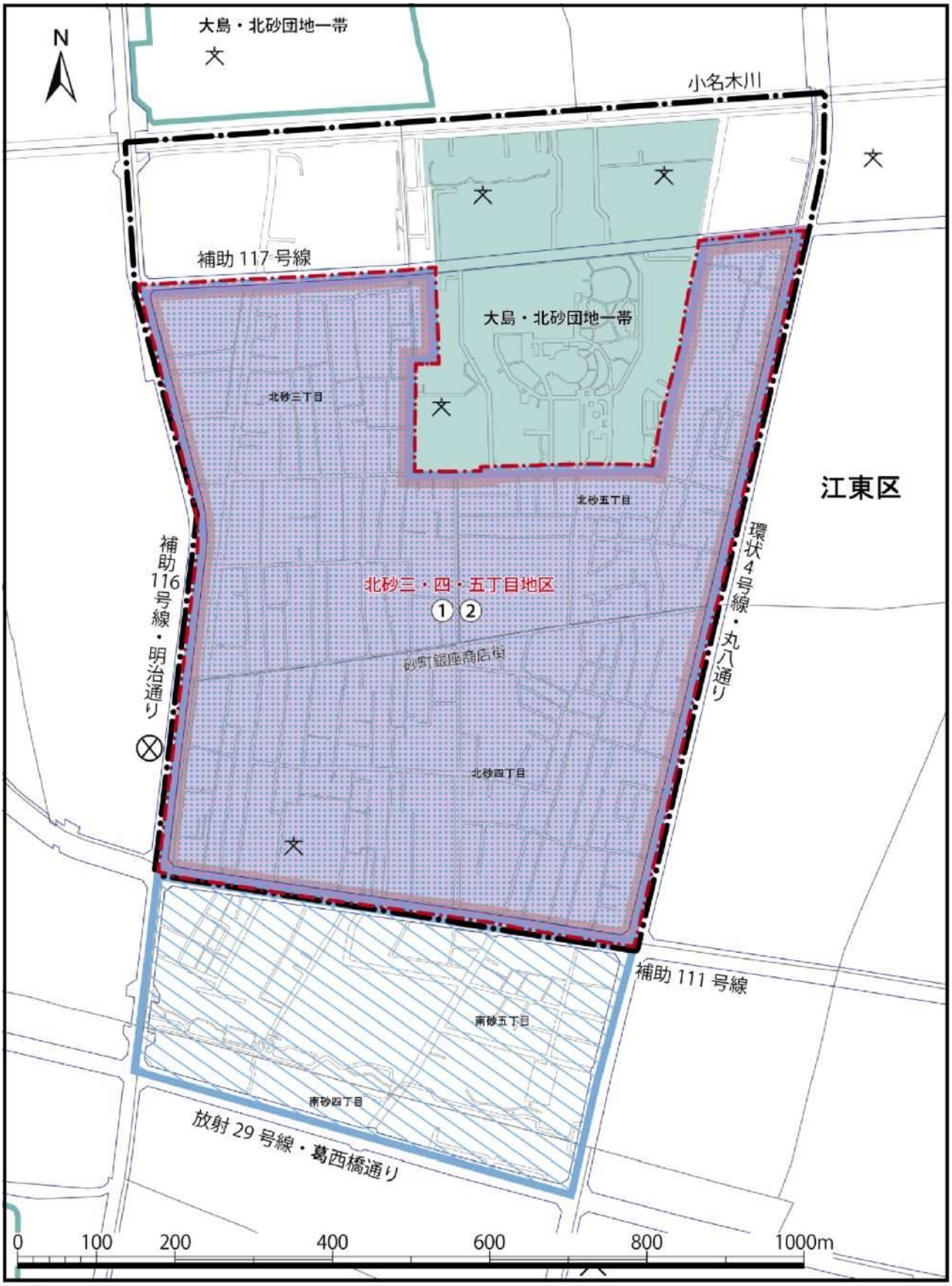
23. 北砂地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	木密	江東区	北砂三・四・五丁目地区	北砂四丁目ほか	48.6ha	事業中	完了	完了
		―	防災総合	江東区	全域	―	―	実施中	実施中	実施中
規制・誘導		2	地区計画	江東区	北砂三・四・五丁目地区	北砂四丁目ほか	48.6ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断 耐震改修	江東区	全域	―	―	実施中	完了	完了

注１：事業区分はP.7-291 参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7 年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

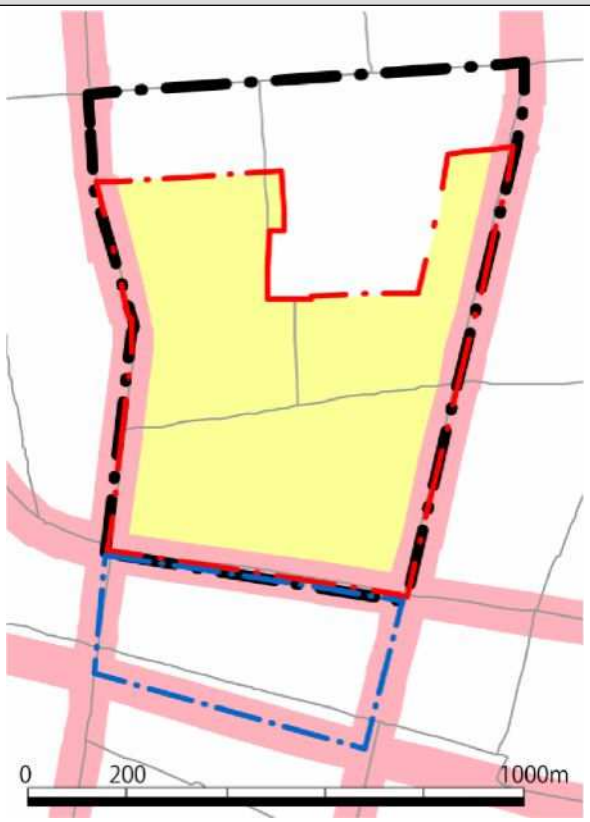


23. 北砂地域整備計画図（市街地の不燃化）



町名	江東区　北砂三～五丁目、南砂四～五丁目

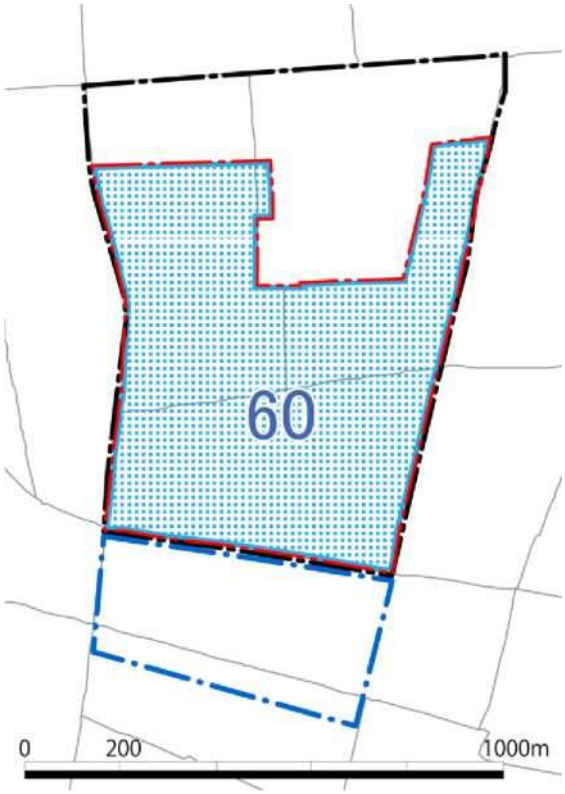
防火地域と新たな防火規制区域



整備地域
重点整備地域（不燃化特区）
整備地域から除外された地域
（防災性が確保された町丁目）
防火地域
新たな防火規制区域

敷地面積の最低限度の指定状況

※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）

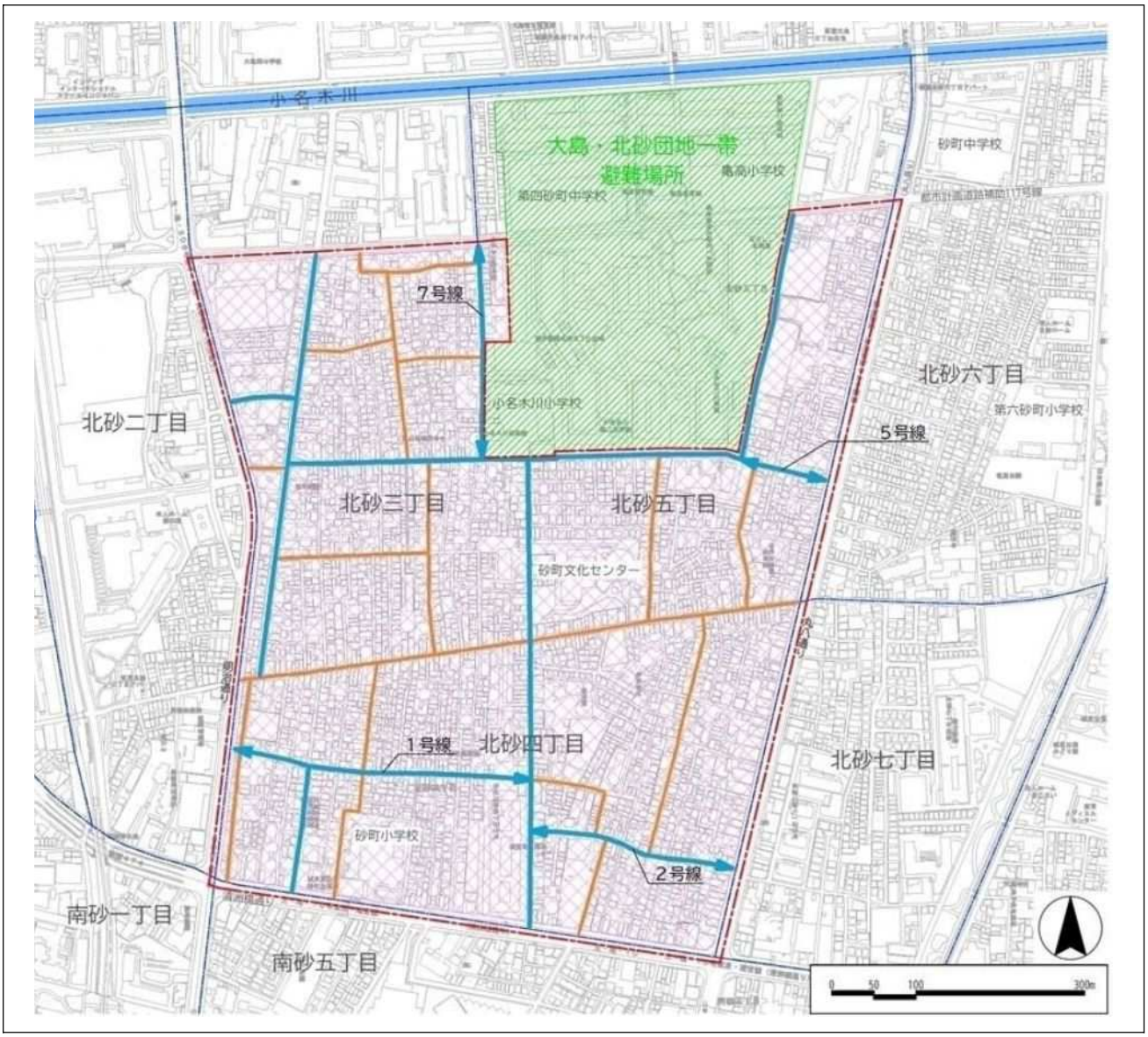


整備地域
重点整備地域（不燃化特区）
整備地域から除外された地域
（防災性が確保された町丁目）
整備地域に関わる地区計画のうち、
敷地面積の最低限度の指定がある区域

23　北砂地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
6 北砂三・四・五丁目地区	江東区	北砂三丁目ほか	48.6ha	○ 積極的働きかけ ○ 老朽建築物の除却促進	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 現地相談ステーション管理・運営支援 ● 住替え助成支援



<コア事業における取組>
- ○ 積極的働きかけ
- ○ 老朽建築物の除却促進

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

凡 例
- 重点整備地域(不燃化特区)区域
- 町丁目堺
- 公共施設整備検討エリア
- 防災生活道路（幅員６ｍ以上）
- 防災生活道路（幅員４ｍ以上）

24　墨田区北部・亀戸地域（江東区・墨田区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 514 ha （ 約 499 ha ）	約 111,000 人	68.0%	66%

※ 上記表の人口、不燃領域率、延焼遮断帯形成率は前回計画（平成 28 年 3 月改定）の整備地域範囲に基づく。
地域面積の（）内は、整備地域から除外された地域（地区内残留地区と重複する地域、防災性が確保された町丁目）を除いた面積を示す。

②　地域の概要

当地域は、住宅、店舗・作業場併用住宅、工場が混在しており、高齢化が進んでいます。都営文花一丁目住宅一帯や亀戸天神周辺は比較的大きなオープンスペースがありますが、その他の地区では狭あい道路や狭小敷地が多く、老朽木造建築物の建替えが進んでいないなどの防災上の課題を抱えています。

重点密集地域である京島周辺地区及び鐘ヶ淵周辺地区は、個々の住宅敷地が狭小で接道不良の老朽化した建築物が街区内部や狭あい道路沿道に残存し、これらの厳しい敷地の接道条件等に加え、居住者の高齢化による建替え意識の低下、資金難、権利の輻湊（ふくそう）等の理由から、建替えが困難となっています。

③　整備方針

木造住宅密集地域整備事業を実施している地区では、防災生活道路の整備、老朽木造建築物の建替え、緑地・広場等の整備や耐震性貯水槽の設置を進めることで、不燃化を促進し、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難の空間を確保していきます。また、整備地域の大部分を東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、防火・木造建築物の更新に併せ不燃化を促進するとともに、木造建築物の耐震化を推進し、まちの魅力やコミュニティを維持しながら防災性の向上を図ります。

□　重点整備地域（不燃化特区）

【京島周辺地区】（墨田区）

京成曳舟駅周辺では、駅前にふさわしい安全性と拠点性を備えたまちづくりを進めていきます。そのため、共同化による建築物の不燃化や高度利用の推進、一体的なオープンスペースの創出に加えて、区画街路や交通広場の整備を推進することで、災害時にも安全な拠点の形成を実施していきます。

特定整備路線放射 32 号線の沿道については、道路拡幅事業に併せた共同化の誘導、街区再編の誘導により、沿道建築物の不燃化やオープンスペースの創出を推進し、延焼遮断帯の形成を実現します。

それ以外の密集市街地については、道路の拡幅整備や戸建て建替え・共同化の促進及び駅

周辺の無電柱化を進め、住環境の安全性を高めるまちづくりを進めます。

【鐘ヶ淵周辺地区】（墨田区）

鐘ヶ淵駅周辺では、駅前にふさわしい街並みの形成と、駅前広場等の交通環境の整備により交通の利便性の確保や駅前のにぎわいの創出に努めて、生活拠点にふさわしい活気のあるまちづくりを進めます。

補助 120 号線（特定整備路線）については、拡幅整備に併せた無電柱化や沿道の不燃化により延焼遮断帯の形成を進めて、地域の防災性の向上や、にぎわいのある商店街と魅力ある街並みの形成を目指します。

それ以外の密集市街地については、狭あい道路の建替えに併せた道路拡幅整備を進めます。また、建築物の不燃化及び共同化を進め、防災性の向上と誰もが住み続けられるまちづくりを進めます。

□　特定整備路線

本地区では、放射 32 号線（押上三丁目～京島一丁目）及び補助 120 号線（墨田五丁目～三丁目）が特定整備路線に選定されています。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の２者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□　防火規制

おおむね整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

24. 墨田区北部・亀戸地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	補助120号線(鐘ヶ淵Ⅰ期)	東向島五丁目ほか	0.4km	事業中	完了	完了
		2	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助120号線(鐘ヶ淵Ⅱ期)	墨田二丁目ほか	0.5km	事業中	完了	完了
		3	街路	東京都	補助120号線八広はなみずき通り（水戸街道以南）	八広四丁目ほか	0.7km	事業中	事業中	完了
		4	街路	東京都	環状4号線	東向島四丁目ほか	0.6km	事業中	事業中	完了
		5	連続立体	墨田区	都市高速鉄道東武鉄道伊勢崎線(とうきょうスカイツリー駅付近)	押上二丁目ほか	＊0.9km	事業中	完了	完了
		6	街路	東京都	〔特定整備路線〕放射32号線（押上）	押上三丁目ほか	0.9km	事業中	完了	完了
		7	街路	墨田区	墨田区画街路第6号線（交通広場を含む。）	京島一丁目	0.1km 交通広場面積 0.3ha	事業中	完了	完了
		8	街路	墨田区	墨田区画街路第7号線	京島一丁目	0.07km	事業中	完了	完了
							0.1km	予定	予定	事業中
		9	街路	墨田区	墨田区画街路第10号線	押上二丁目	0.3km	予定	予定	事業中
		10	道路事業	墨田区	特別区道墨120号線	八広四丁目ほか	1.4km	予定	予定	事業中
		11	街路	東京都	環状4号線	東向島三丁目ほか	0.5km	R７年度末までに事業着手		
		12	街路	東京都	環状4号線	京島一丁目ほか	1.2km	R７年度末までに事業着手		
		13	道路事業	墨田区	特別区道墨29号線	向島五丁目	0.2km	予定	事業中	完了

注１：事業区分はP.7-291参照

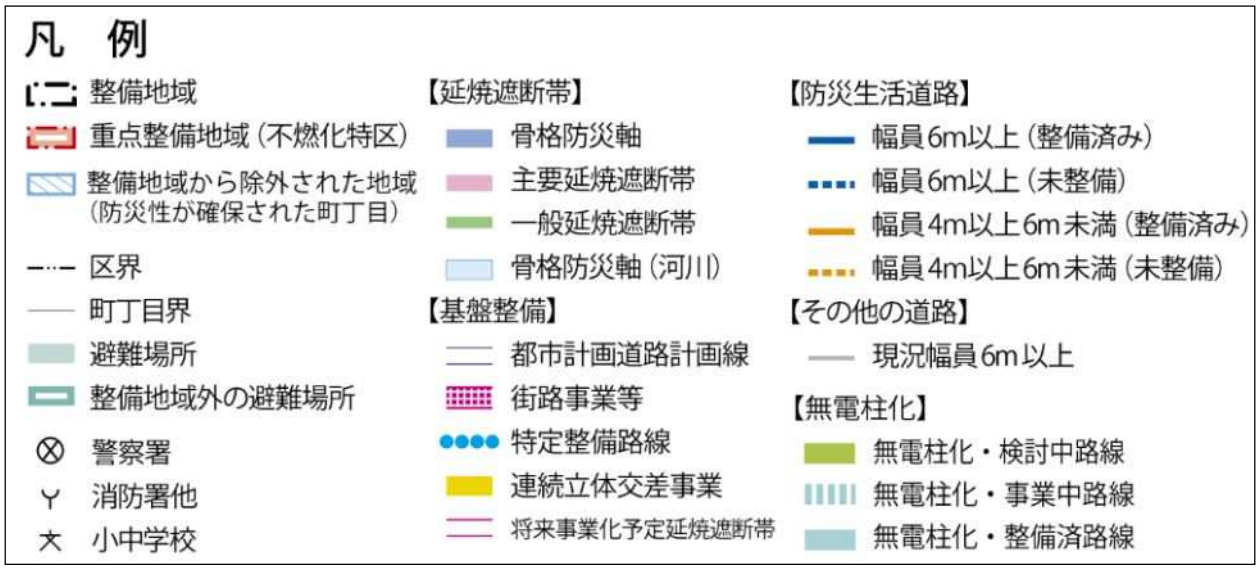
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

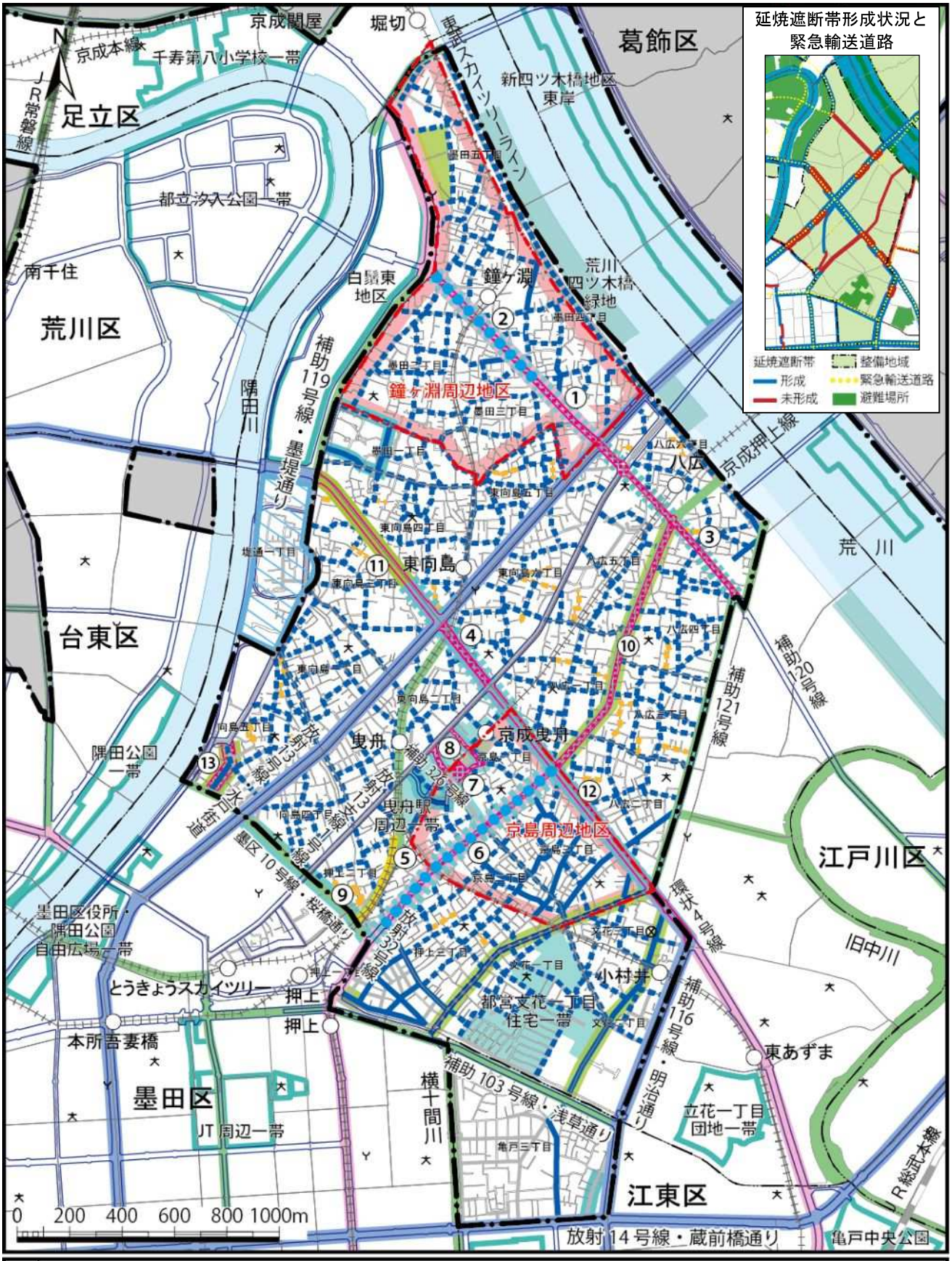
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【面で表示している無電柱化検討路線については、当該範囲一帯において無電柱化を検討するものとする。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



24. 墨田区北部・亀戸地域整備計画図（道路網）



町名		
	墨田区	押上一～三丁目、京島一～三丁目、墨田一～五丁目、堤通一丁目、東向島一～六丁目、文花一～三丁目、向島四～五丁目、八広一～六丁目
	江東区	亀戸三丁目

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	沿道一体	東京都墨田区	〔沿道のまちづくり〕補助120号線（鐘ヶ淵）	墨田二丁目ほか	0.9km	事業中	完了	完了
		2	防街事業	未定	京島一丁目東地区（仮称）	京島一丁目	0.5ha	予定	予定	完了
		3	防街事業	組合	東向島二丁目22番地区	東向島二丁目	0.2ha	事業中	事業中	完了
		4	木密	墨田区	鐘ヶ淵周辺地区	墨田二丁目ほか	80.6ha	事業中	完了	完了
		5	木密	墨田区	北部中央地区	東向島一丁目ほか	＊184.5ha	事業中	完了	完了
		6	木密	墨田区	京島地区	京島二丁目ほか	25.5ha	事業中	完了	完了
		7	不燃化	墨田区	補助120号線（鐘ヶ淵通りⅠ期）	東向島五丁目ほか	2.1ha	事業中	完了	完了
		8	不燃化	墨田区	補助120号線（鐘ヶ淵通りⅡ期）	墨田二丁目ほか	3.1ha	事業中	完了	完了
		9	不燃化	墨田区	補助120号線（八広はなみずき通りⅡ期）	八広五丁目ほか	1.7ha	事業中	事業中	完了
		10	不燃化	墨田区	放射32号線（押上通り）	京島一丁目ほか	6.6ha	事業中	完了	完了
		―	防災総合	墨田区	全域	―	―	実施中	実施中	完了
		―	防災総合	江東区	全域	―	―	実施中	実施中	完了
規制・誘導		11	地区計画	墨田区	鐘ヶ淵周辺地区	墨田一丁目ほか	80.6ha	予定	予定	予定
		12	地区計画	墨田区	曳舟駅周辺地区	京島一丁目	11.2ha	実施中	実施中	実施中
		13	街並み	墨田区	京島周辺地区	京島二丁目ほか	25.5ha	予定	予定	予定
		14	地区計画	墨田区	押上･とうきょうスカイツリー駅周辺地区	押上二丁目ほか	＊35.2ha	実施中	実施中	実施中
		15	地区計画	墨田区	文花二丁目南地区	文花二丁目	6.3ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	墨田区	区内全域	―	―	実施中	完了	完了
		―	防火・耐震改修	墨田区	整備地域内他(一部を除く。)	墨田一～五丁目、京島一～三丁目ほか	―	実施中	実施中	実施中
		―	耐震診断耐震改修	江東区	亀戸3丁目	亀戸三丁目	34ha	実施中	完了	完了

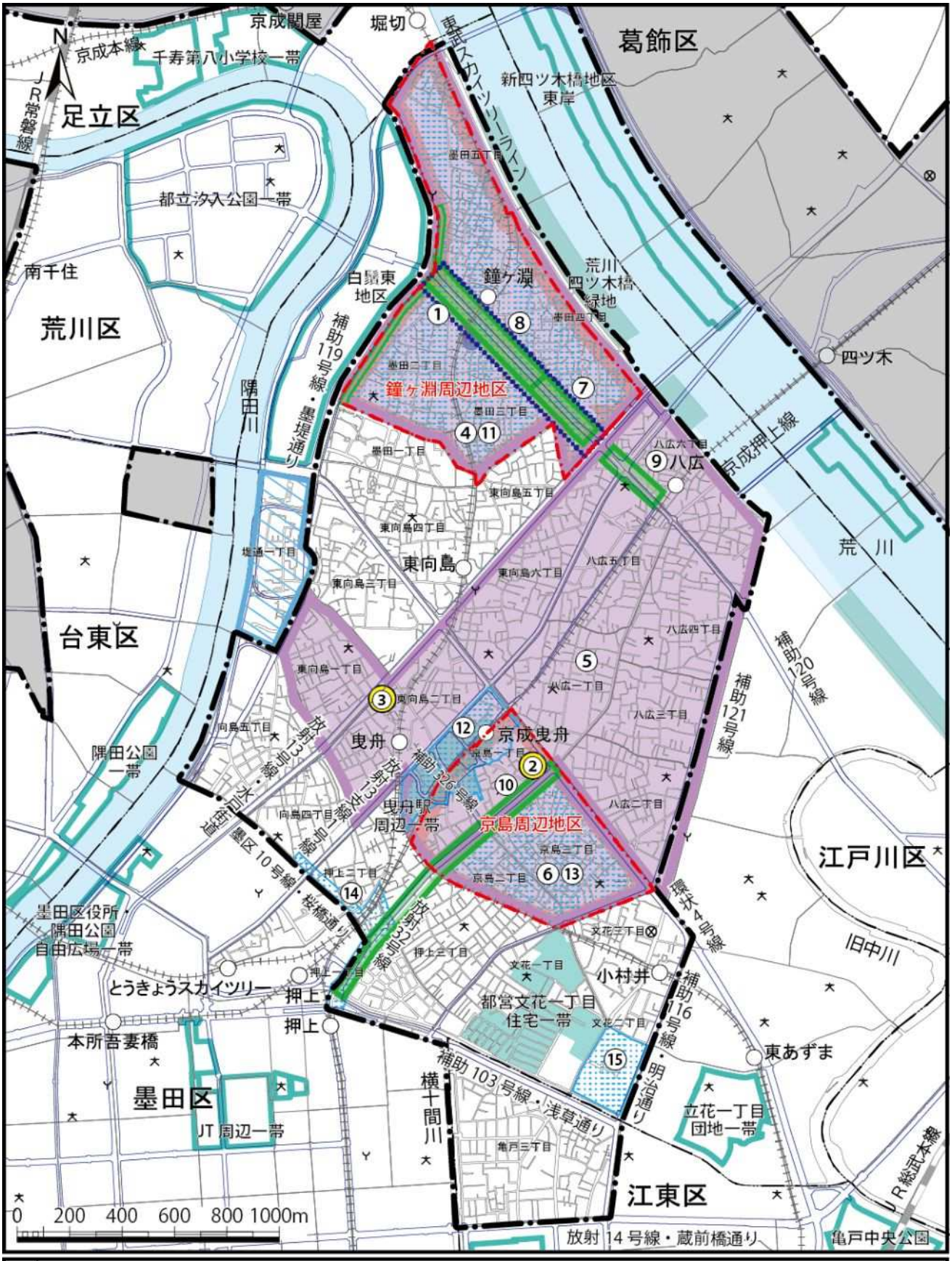
注１：事業区分はP.7-291参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

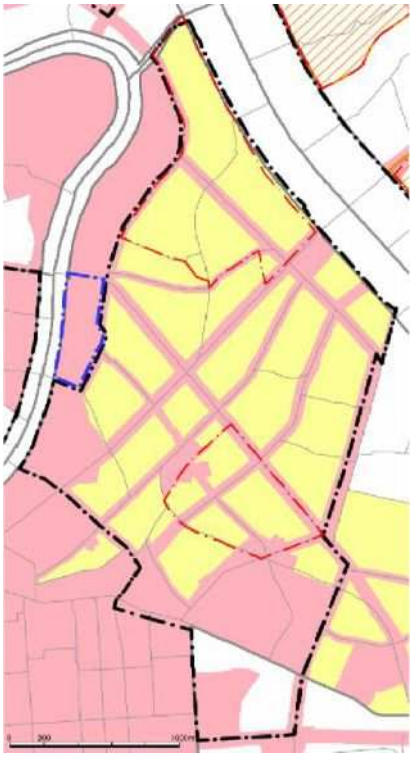


24. 墨田区北部・亀戸地域整備計画図（市街地の不燃化）



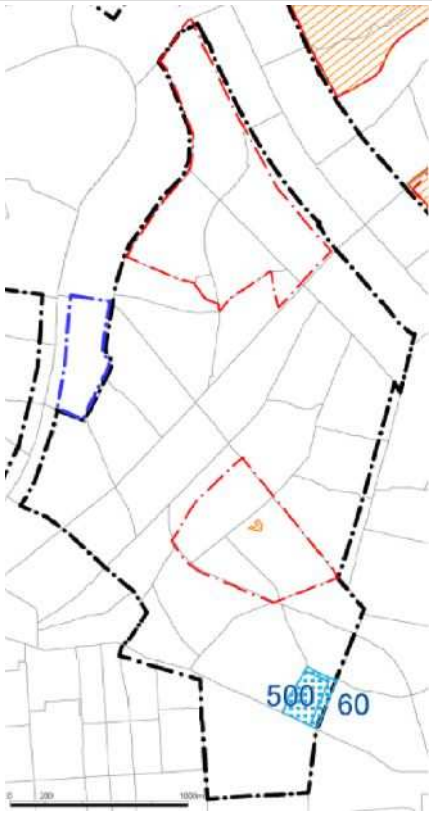
町名		
	墨田区	押上一～三丁目、京島一～三丁目、墨田一～五丁目、堤通一丁目、東向島一～六丁目、文花一～三丁目、向島四～五丁目、八広一～六丁目
	江東区	亀戸三丁目

防火地域と新たな防火規制区域



整備地域
重点整備地域（不燃化特区）
整備地域から除外された地域
（防災性が確保された町丁目）
防火地域
新たな防火規制区域

敷地面積の最低限度の指定状況



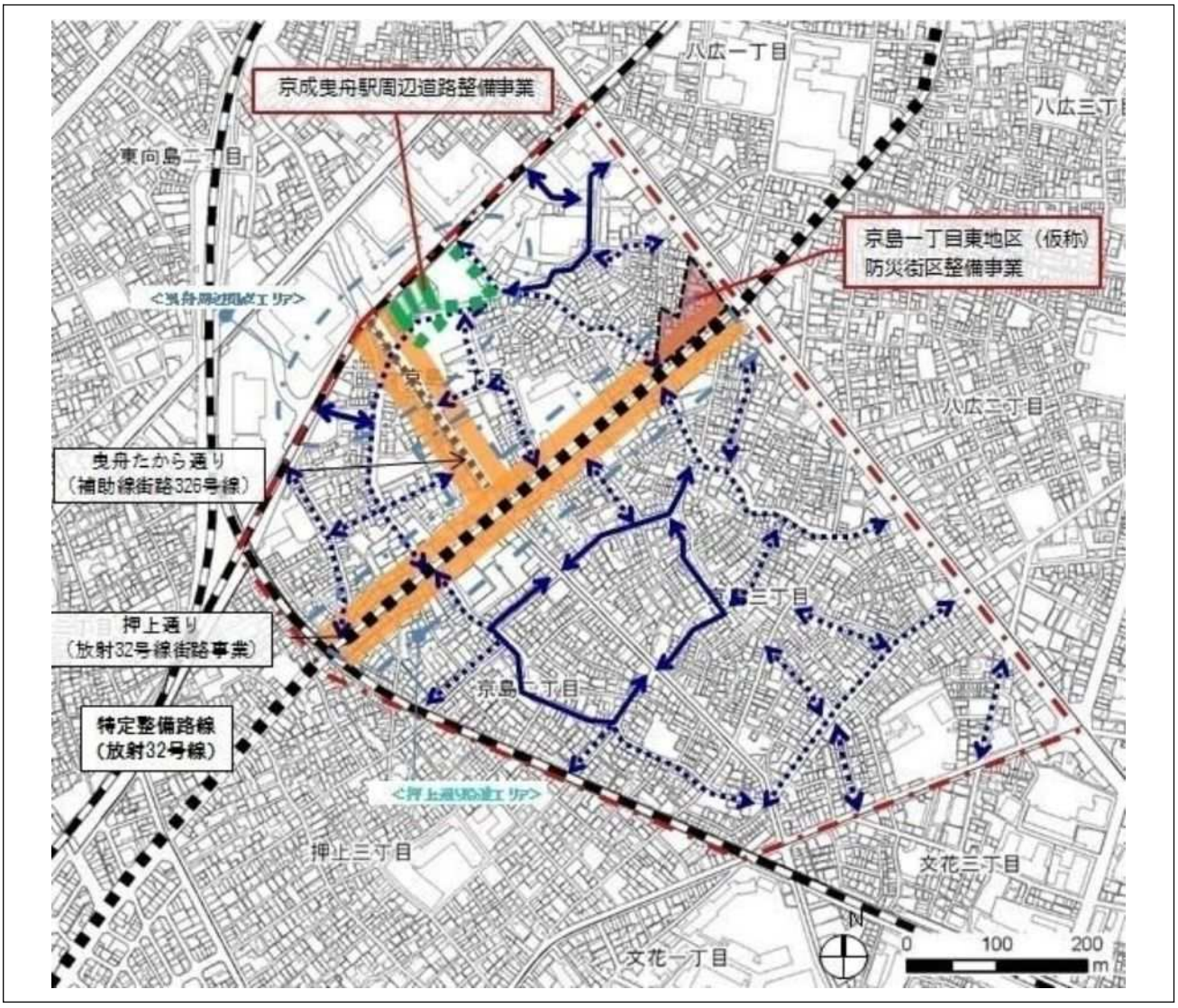
※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）

整備地域
重点整備地域（不燃化特区）
整備地域から除外された地域
（防災性が確保された町丁目）
整備地域に関わる
防災街区整備地区計画のうち、
敷地面積の最低限度の指定がある区域
整備地域に関わる地区計画のうち、
敷地面積の最低限度の指定がある区域

24　墨田区北部・亀戸地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
4 京島周辺地区	墨田区	京島一丁目 ほか	40.0ha	○ 京成曳舟駅周辺道路整備事業 ○ 京島一丁目東地区（仮称）防災街区整備事業	● 士業派遣支援 ● 防災街区整備事業費支援

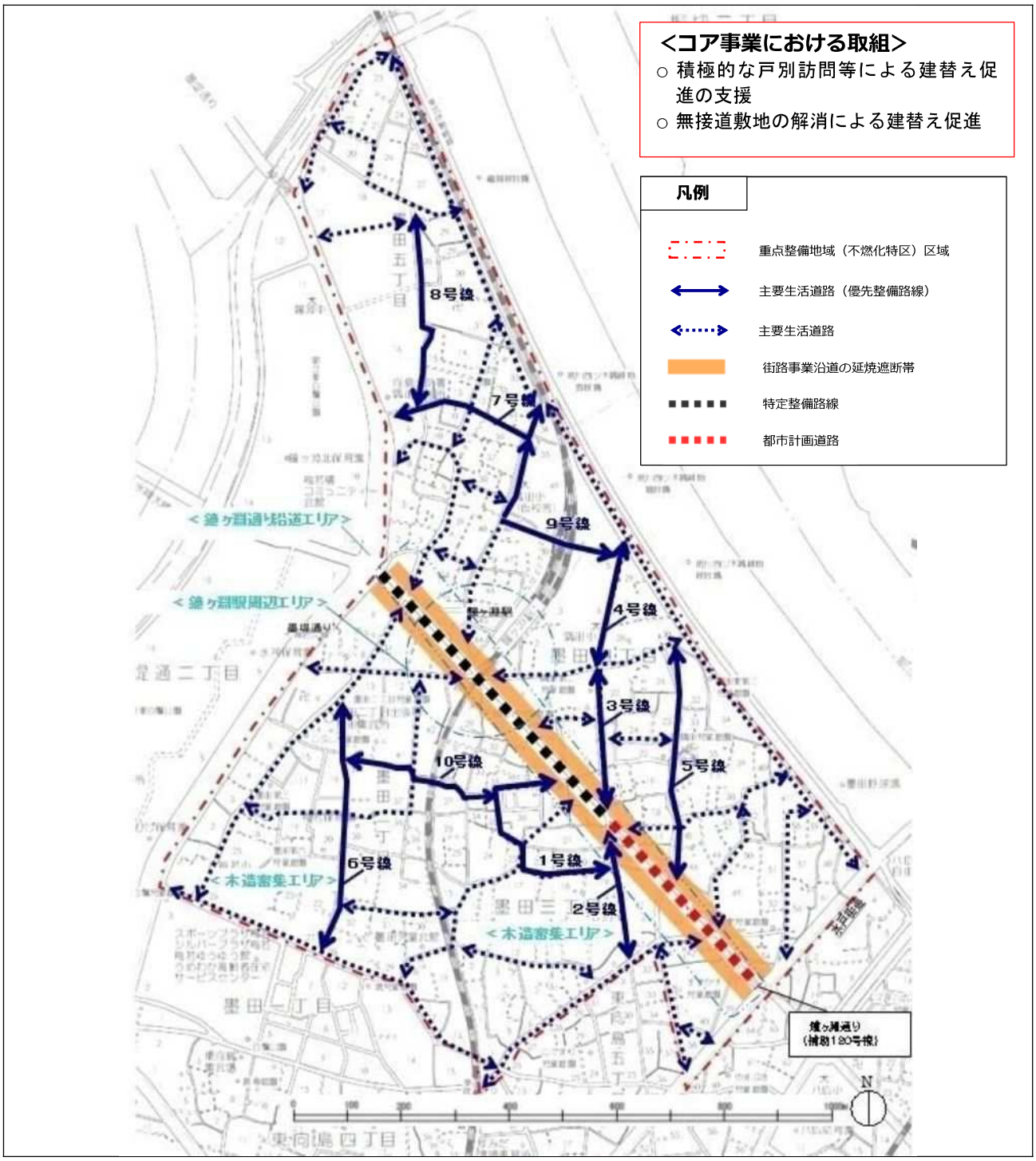


<コア事業における取組>
- ○ 京成曳舟駅周辺道路整備事業
- ○ 京島一丁目東地区（仮称）防災街区整備事業

凡例
- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 主要生活道路（優先整備路線）
- 主要生活道路
- 街路事業沿道の延焼遮断帯

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
5 鐘ヶ淵周辺地区	墨田区	墨田二丁目ほか	80.6ha	○ 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援 ○ 無接道敷地の解消による建替え促進	● 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援



＊不燃化特区の整備方針図を掲載

25　平井地域（江戸川区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 78 ha	約 23,500 人	66.3%	86%

②　地域の概要

住宅、作業場・店舗併用住宅及び工場が混在する地域です。集合住宅も多く立地し、地域全体の人口は増加傾向にあります。

一部の地区では防災生活道路等の基盤が整備されていますが、狭あい道路や狭小敷地が多く、老朽木造建築物が密集しているなど、防災上の課題を抱えています。

補助 120 号線沿道では建物の不燃化が進み、延焼遮断帯が形成され、亀戸・大島・小松川地区への避難機能が強化されました。

重点整備地域である平井二丁目付近地区は、地区内の約６割の建築物が木造建築物であり、道路幅員４ｍ未満の行き止まりの狭あい道路が多く、震災時の避難や消防活動に課題を有しています。

③　整備方針

平井二丁目付近では、木造住宅密集地域整備事業や住宅市街地総合整備事業を実施し、防災生活道路の整備、公園・広場の整備、耐震性貯水槽の設置により防災性の向上を図るとともに、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定し、木造建築物の更新に併せ不燃化を促進します。

□　重点整備地域（不燃化特区）

【平井二丁目付近地区】

木造住宅密集地域整備事業等の導入により、幅員５ｍ以上の道路ネットワークの形成及び一時避難地となる公園・広場を充実させることにより、災害時の避難や消防活動の課題の解消を図ります。また、全域での老朽木造建築物の建替えの促進により、地区全体の不燃化を推進していきます。また、特定整備路線補助 144 号線の整備に併せて沿道建築物の不燃化を促進します。

さらに、地区計画で定めている地区施設の配置、建築物の高さや壁面位置の制限、敷地面積の最低限度の設定等により、防災性の向上を図っていきます。

□　特定整備路線

本地域は、補助 144 号線（平井二丁目付近）が特定整備路線に選定されております。

都市防災不燃化促進事業を一体的に実施することにより沿道の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成と安全な避難路の確保を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基

づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の２者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□　**防火規制**

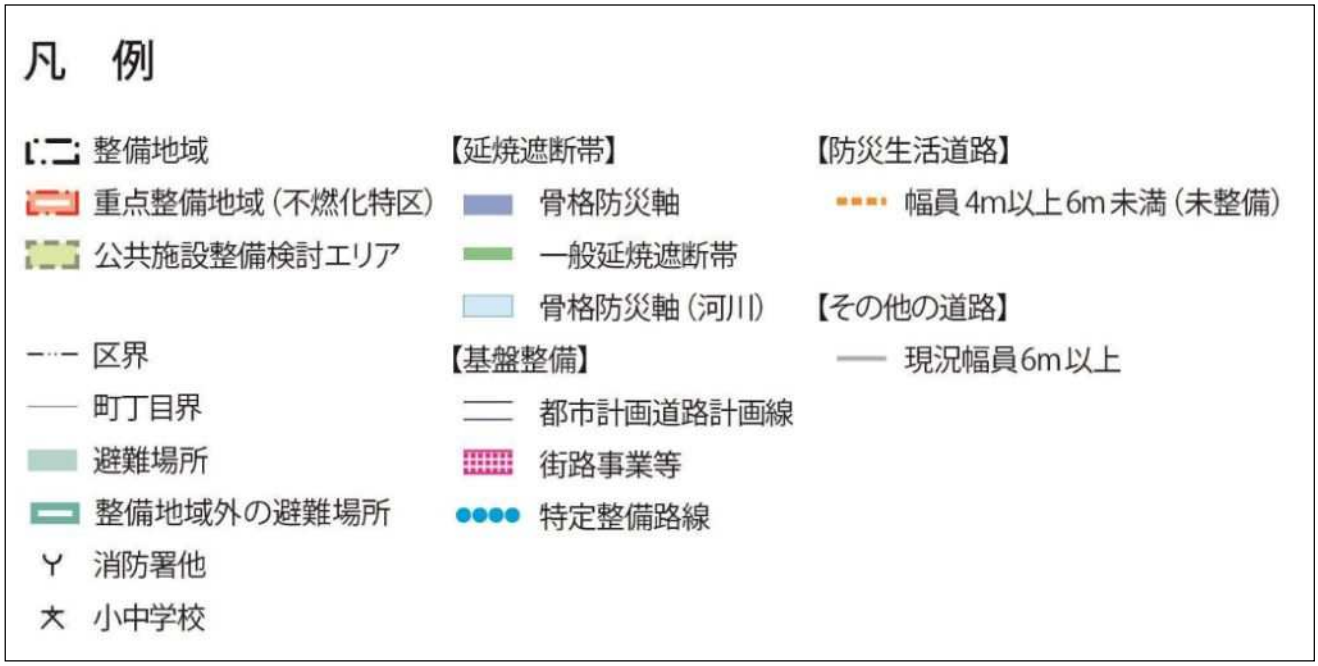
重点整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

現在指定していない区域についても、今後、まちづくりの動きを捉えながら新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

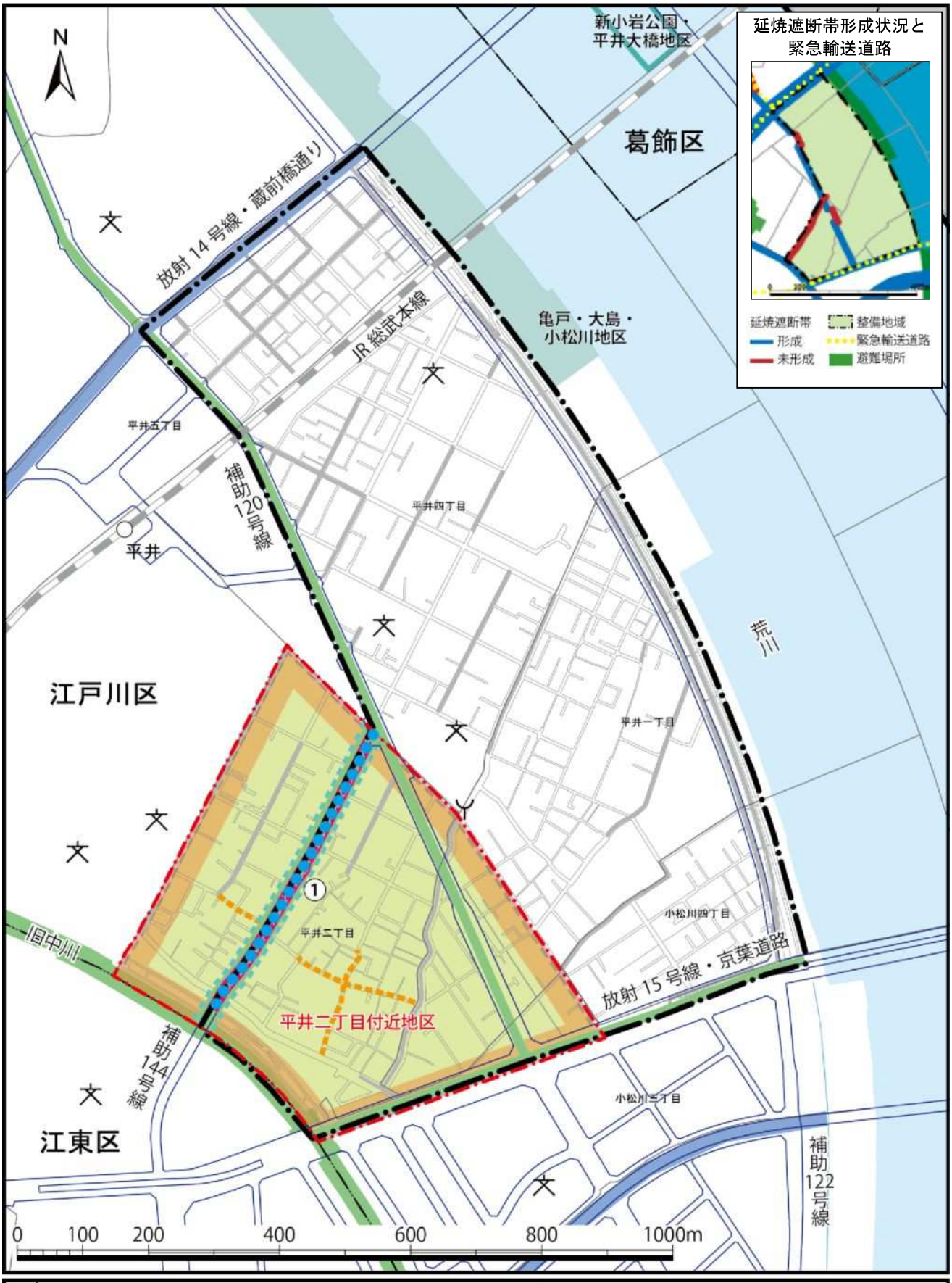
25.　平井地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助144号線（平井）	平井二丁目	0.5km	事業中	完了	完了

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



25.　平井地域整備計画図（道路網）



町名	江戸川区　　小松川三～四丁目、平井一～二、四～五丁目

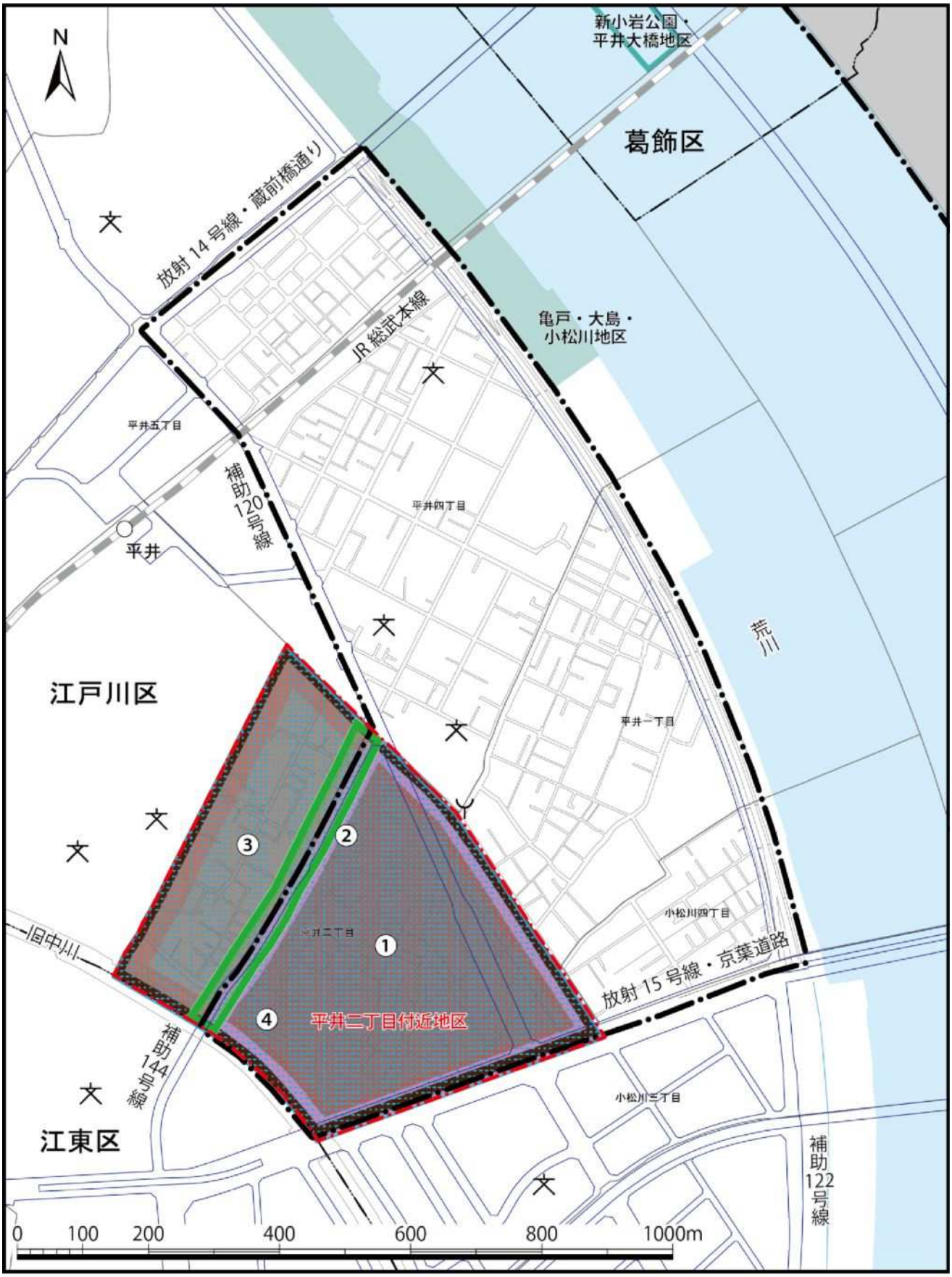
25. 平井地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	木密	江戸川区	平井二丁目付近地区	平井二丁目ほか	19.5ha	事業中	完了	完了
		2	不燃化	江戸川区	補助144号線沿道地区	平井二丁目	3.6ha	事業中	完了	完了
		3	住市総(密集)	江戸川区	平井二丁目付近地区	平井二丁目	28.6ha	事業中	完了	完了
規制・誘導		4	地区計画	江戸川区	平井二丁目付近地区	平井二丁目ほか	28.6ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断 耐震改修	江戸川区	全域	―	―	実施中	完了	完了

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

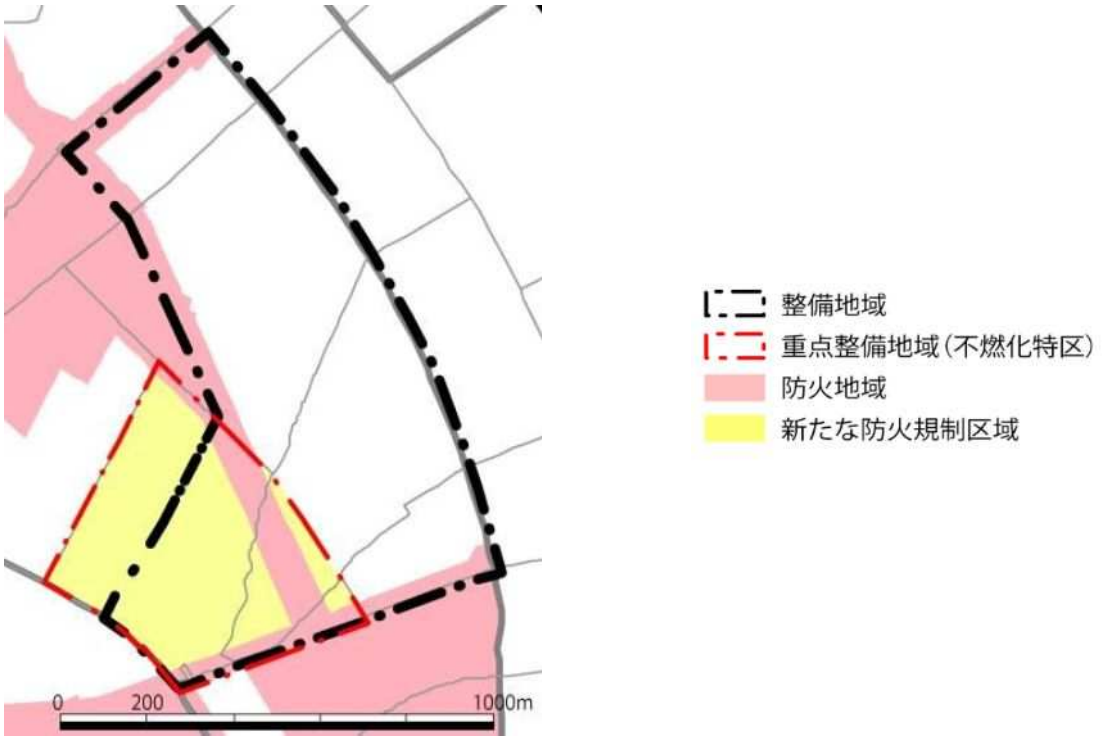


25.　平井地域整備計画図（市街地の不燃化）

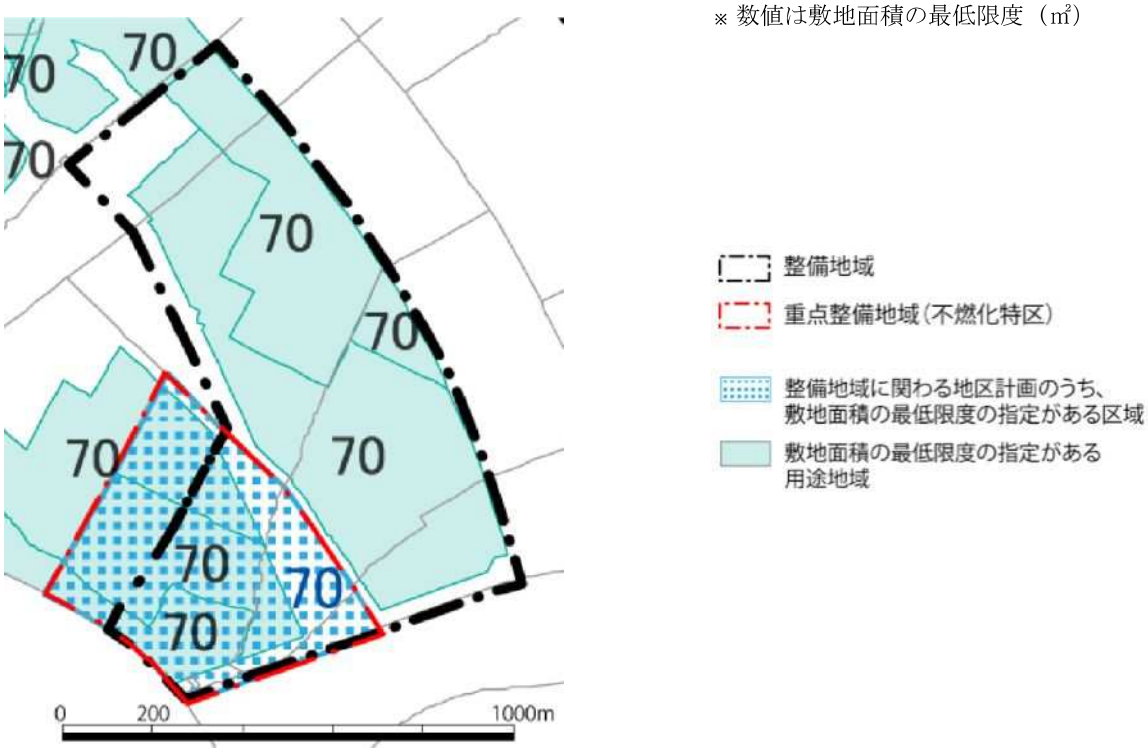


町名	江戸川区　　小松川三～四丁目、平井一～二、四～五丁目

防火地域と新たな防火規制区域



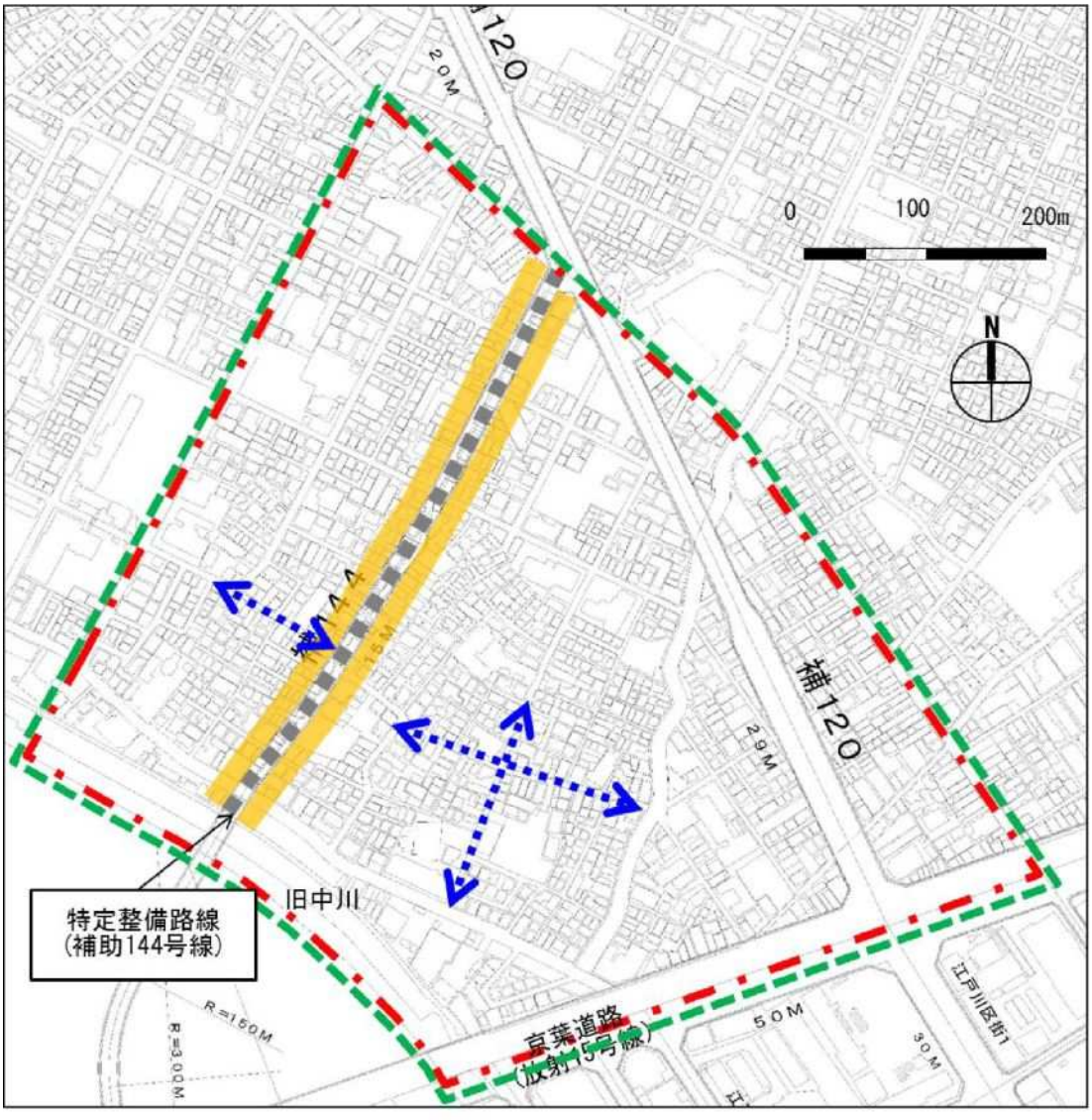
敷地面積の最低限度の指定状況



25　平井地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
51 平井二丁目付近地区	江戸川区	平井二丁目ほか	28.6ha	○ 補助第 144 号線の整備と一体的に進める沿道まちづくり ○ 不燃化更新促進事業	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援



<コア事業における取組>

○ 補助第 144 号線の整備と一体的に進める沿道まちづくり

○ 不燃化更新促進事業

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

凡 例

- 公共施設整備検討エリア
- 不燃化特区区域
- 特定整備路線
- 都市防災不燃化促進事業
- 密集事業拡幅路線

26　立石・四つ木・堀切地域（葛飾区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 433 ha （ 約 415 ha ）	約 89,700 人	64.0%	72%

※ 上記表の人口、不燃領域率、延焼遮断帯形成率は前回計画（平成 28 年 3 月改定）の整備地域範囲に基づく。
地域面積の（）内は、整備地域から除外された地域（地区内残留地区と重複する地域、防災性が確保された町丁目）を除いた面積を示す。

②　地域の概要

本地域は戦災を免れ、基盤整備が充分でないまま形成された住宅と工場等が混在する市街地となっています。放射 13 号線、補助 140 号線などの延焼遮断帯などが整備されていますが、公園が少なく、狭あい道路や老朽木造建築物が密集した状況にあります。

四つ木一・二丁目地区及び東四つ木地区は、木造住宅密集地域整備事業により道路・公園の整備や建物の不燃化、京成押上線連続立体交差事業や関連事業が進んでおり、地区の環境は変化していますが、地区内には依然として老朽木造建築物が密集し、狭あい道路も多いため、早期の改善が必要となっています。

東立石四丁目地区は、木造住宅密集地域整備事業により地区南部の防災活動拠点である東立石緑地公園につながる道路の整備が進み、地区の環境は変化していますが、地区内には依然として老朽木造建築物が密集し、狭あい道路も多いため、防災上や住環境の面で課題があります。

堀切二丁目周辺及び四丁目地区は、住宅の多くが老朽木造建築物であり、密集した状況にあることから、地震による建物倒壊や火災による延焼のおそれがあり、６ｍを超える道路のネットワークが不足しているため、防災上や住環境の面で課題があります。

立石駅周辺地区は、狭あいな道路が多く、老朽木造建築物等が密集しているなど、防災性の向上や居住環境の改善が課題となっています。

③　整備方針

重点整備地域において、防災街区整備地区計画による規制・誘導や、木造住宅密集地域整備事業及び不燃化特区事業を重層的に実施し、防災生活道路の整備による避難経路の強化及び老朽木造住宅の建替えによる市街地の防災性の向上を図ります。令和 3 年度に不燃化特区の支援策を拡充しており、より一層不燃化を促進しています。

また、連続立体交差事業や鉄道橋りょうの架替え事業を契機にまちづくりの機運が高まっているため、不燃化・耐震化に寄与する建築物の共同化も検討していきます。

あわせて、都市計画道路及び防災生活道路の無電柱化の検討を行い、安全で住みやすく快適なまちづくりを進めます。

立石駅周辺地区においては、市街地再開発事業によるまちづくりを検討していきます。

□　**重点整備地域（不燃化特区）**

【四つ木一・二丁目地区】

防災上有効な幅員６ｍ以上の防災生活道路及び公園・小広場の整備を進めていきます。あわせて、不燃化特区の支援策で不燃化を促進し、地区全体の不燃領域率の向上を図るとともに、区民の防災への意識を高める取り組みを実施していきます。また、区画街路第４号線及び区画街路第６号線の整備とともに無電柱化の検討を行い、沿道のまちづくりを進めていきます。

なお、当地区は防災街区整備地区計画によって、建築物の構造等の制限、敷地面積の最低限度等を定め、建築物の不燃化の促進と住環境の向上を進めています。

【東四つ木地区】

防災上有効な幅員６ｍ以上の防災生活道路の整備を進めていきます。あわせて、不燃化特区の支援策で不燃化を促進し、地区全体の不燃領域率の向上を図るとともに、区民の防災への意識を高める取り組みを実施していきます。

なお、当地区は防災街区整備地区計画によって、建築物の構造等の制限、敷地面積の最低限度等を定め、建築物の不燃化の促進と住環境の向上を進めています。

【東立石四丁目地区】

防災上有効な幅員６ｍ以上の防災生活道路（１路線）及び公園・小広場の整備を進めていきます。あわせて、不燃化特区の支援策で不燃化を促進し、地区全体の不燃領域率の向上を図るとともに、区民の防災への意識を高める取り組みを実施していきます。

なお、当地区は防災街区整備地区計画によって、建築物の構造等の制限、敷地面積の最低限度等を定め、建築物の不燃化の促進と住環境の向上を進めています。

【堀切二丁目周辺及び四丁目地区】

防災上有効な幅員６ｍ以上の防災生活道路（５路線）及び公園・小広場の整備を進めるとともに、防災生活道路の無電柱化を検討していきます。あわせて、不燃化特区の支援策で不燃化を促進し、地区全体の不燃領域率の向上を図るとともに、区民の防災への意識を高める取り組みを実施していきます。

なお、当地区は防災街区整備地区計画によって、建築物の構造等の制限、敷地面積の最低限度等を定め、建築物の不燃化の促進と住環境の向上を進めています。

□　**防火規制**

本地域は、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）による新たな防火規制の区域を指定していませんが、重点整備地域は防災街区整備地区計画区域となっています。

26. 立石・四つ木・堀切地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	連続立体	東京都葛飾区	都市高速鉄道京成電鉄押上線（四ツ木駅～青砥駅）	四つ木一丁目ほか	＊2.2km	事業中	事業中	完了
		2	街路	葛飾区	補助274号線	立石一丁目ほか	0.4km	事業中	事業中	完了
		3	再開発	組合	葛飾区画街路第3号線（交通広場を含む。）	立石七丁目ほか	0.1km 交通広場面積 0.4ha	事業中	事業中	完了
		4	街路	葛飾区	葛飾区画街路第4号線	四つ木一丁目ほか	0.9km	事業中	事業中	完了
		5	街路	葛飾区	葛飾区画街路第6号線（交通広場を含む。）	四つ木一丁目	0.1km 交通広場面積 0.3ha	事業中	事業中	完了
		6	街路	葛飾区	都市高速鉄道京成電鉄押上線付属街路第3号線（四つ木一丁目～二丁目区間）	四つ木一丁目ほか	0.4km	事業中	事業中	完了
		7	街路	葛飾区	都市高速鉄道京成電鉄押上線付属街路第3号線（四つ木一丁目区間）	四つ木一丁目	0.3km	予定	事業中	完了
		8	街路	葛飾区	都市高速鉄道京成電鉄押上線付属街路第4号線	立石二丁目ほか	0.6km	事業中	事業中	完了
		9	街路	葛飾区	補助264号線	宝町二丁目ほか	0.5km	予定	事業中	事業中
		10	街路	葛飾区	補助272号線	宝町二丁目ほか	0.2km	予定	事業中	事業中

注１：事業区分はP.7-291参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

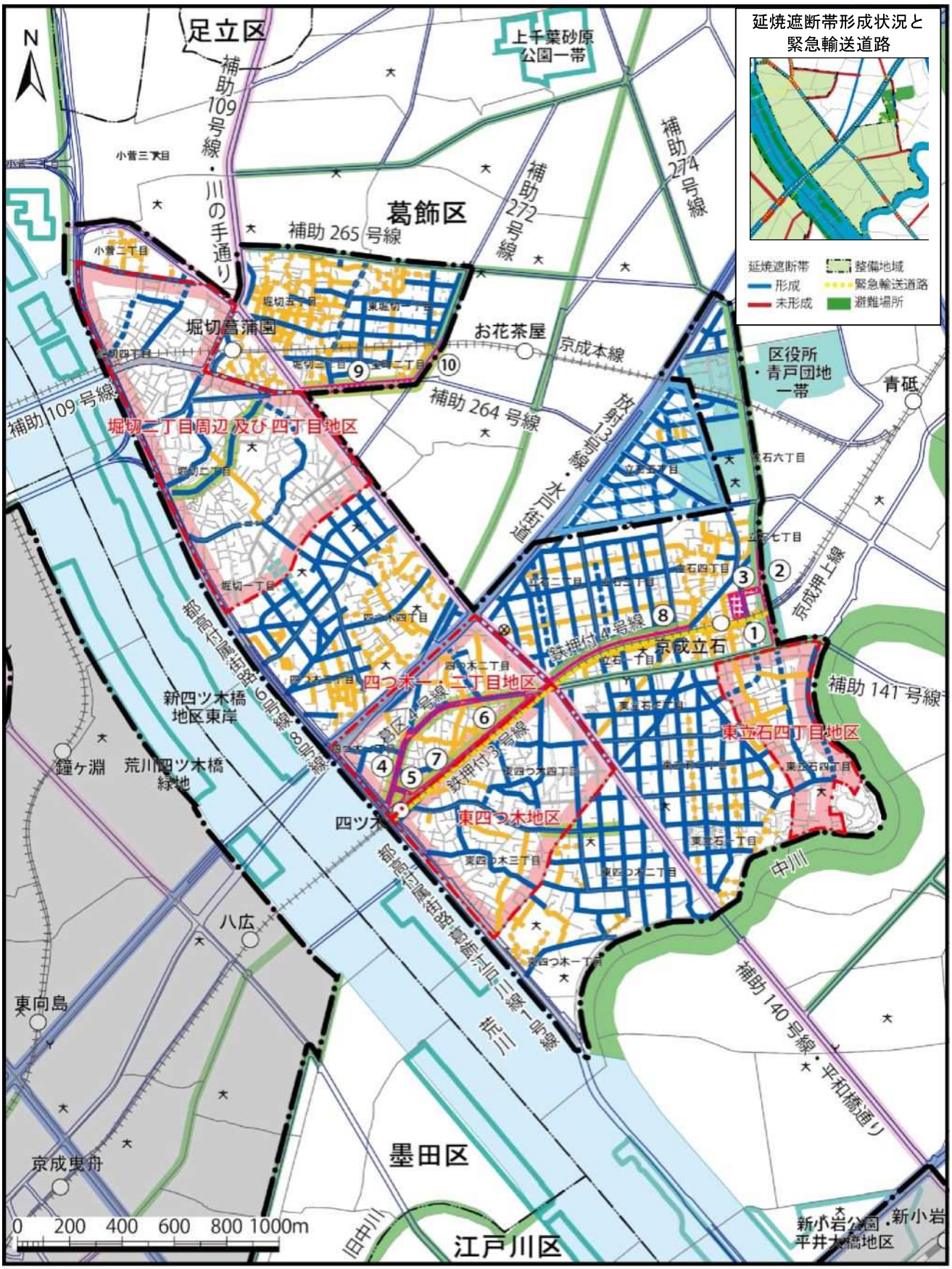
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



26.　立石・四つ木・堀切地域整備計画図（道路網）



町名		
	葛飾区	青戸三～四丁目、小菅二丁目、宝町二丁目、立石一～七丁目、東立石一～四丁目、東堀切一丁目、東四つ木一～四丁目 堀切一～六丁目、四つ木一～四丁目

26.　立石・四つ木・堀切地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	再開発	組合	立石駅北口地区	立石四丁目ほか	2.2ha	事業中	事業中	完了
		2	再開発	組合	立石駅南口東地区	立石一丁目ほか	1.0ha	予定	事業中	事業中
		3	再開発	組合	立石駅南口西地区	立石一丁目	1.3ha	予定	事業中	事業中
		4	木密	葛飾区	四つ木一・二丁目地区	四つ木一丁目ほか	25.7ha	完了	完了	完了
		5	木密	葛飾区	東立石四丁目地区	東立石四丁目	19.5ha	事業中	完了	完了
		6	木密	葛飾区	堀切二丁目周辺及び四丁目地区	堀切二丁目ほか	68.5ha	事業中	完了	完了
		7	木密	葛飾区	東四つ木地区	東四つ木三丁目ほか	40.0ha	完了	完了	完了
		－	防災総合	葛飾区	全域（密集事業地域を除く。）	―	―	実施中	完了	完了
規制・誘導		8	地区計画	葛飾区	さくら並木の道沿道地区	立石四丁目ほか	2.5ha	実施中	実施中	実施中
		9	地区計画	葛飾区	立石駅北口地区	立石四丁目ほか	2.2ha	実施中	実施中	実施中
		10	地区計画	葛飾区	立石駅南口東地区	立石一丁目ほか	1.0ha	実施中	実施中	実施中
		11	地区計画	葛飾区	立石駅南口西地区	立石一丁目	1.3ha	実施中	実施中	実施中
		12	防災街区	葛飾区	四ツ木駅周辺地区	四つ木一丁目ほか	68.2ha	実施中	実施中	実施中
		13	防災街区	葛飾区	東立石四丁目地区	東立石四丁目	21.7ha	実施中	実施中	実施中
		14	防災街区	葛飾区	堀切二丁目周辺及び四丁目地区	堀切二丁目ほか	68.5ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	葛飾区	全域	―	―	事業中	完了	完了

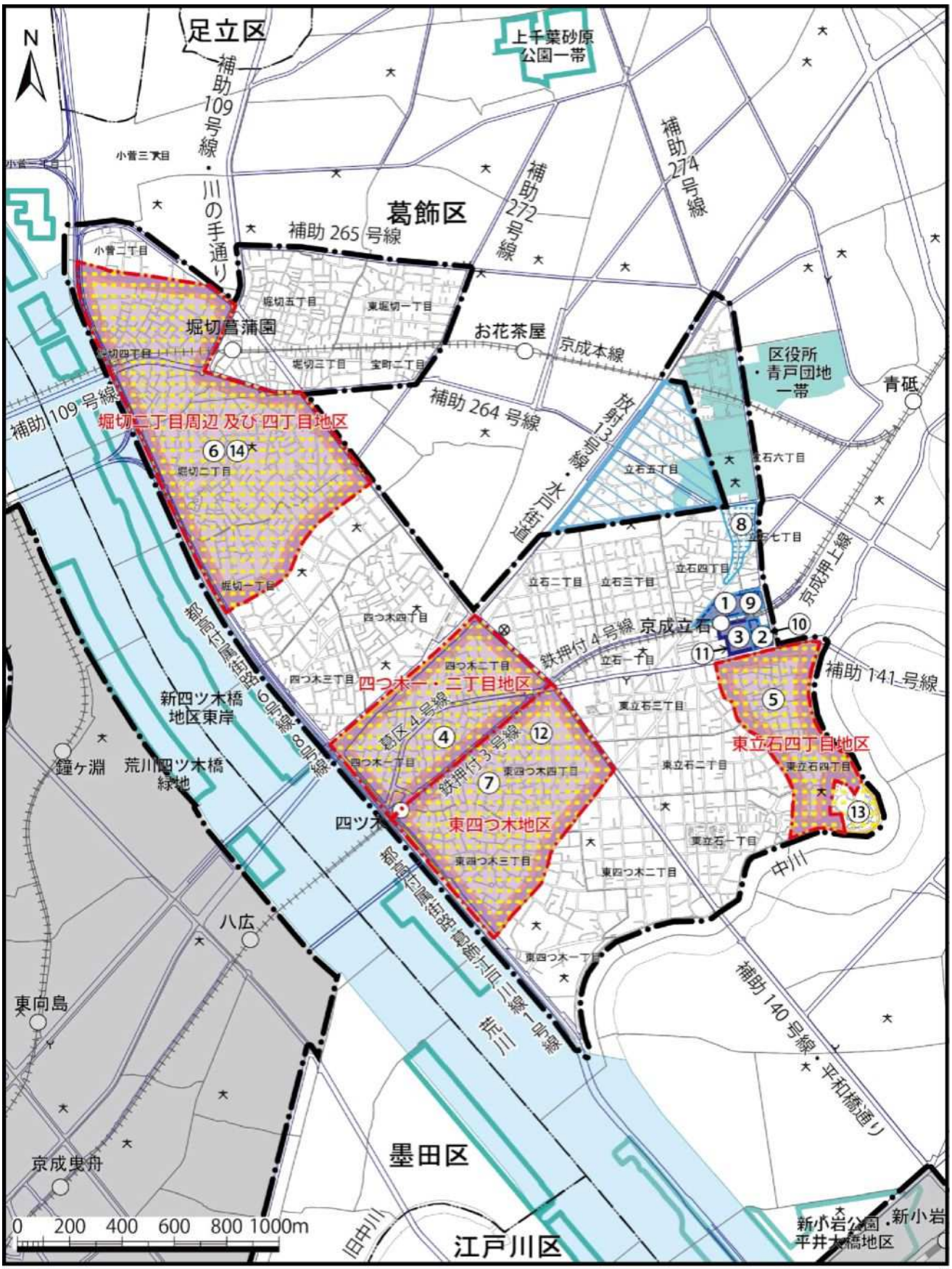
注１：事業区分はP.7-291 参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7 年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

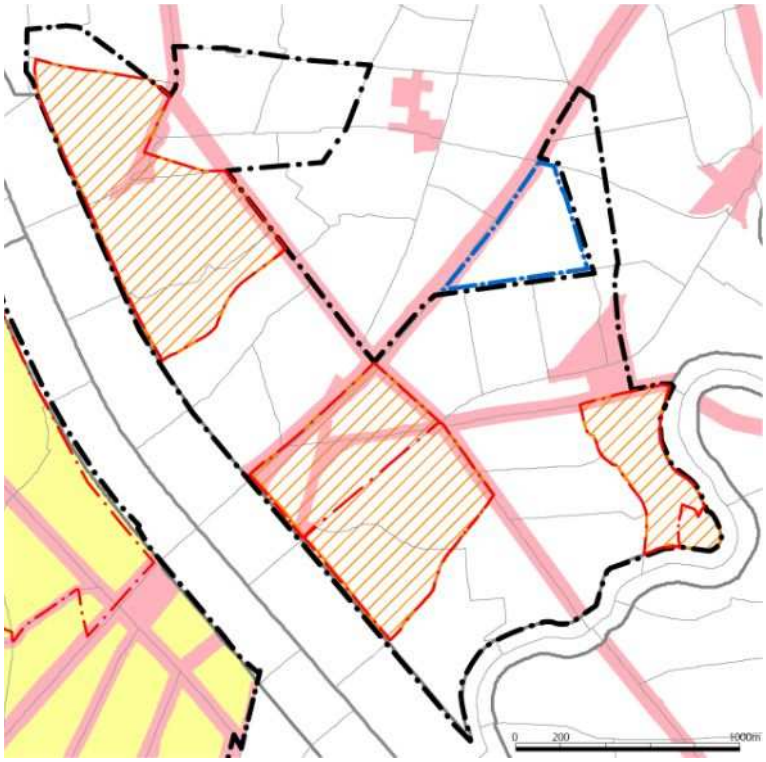


26.　立石・四つ木・堀切地域整備計画図（市街地の不燃化）

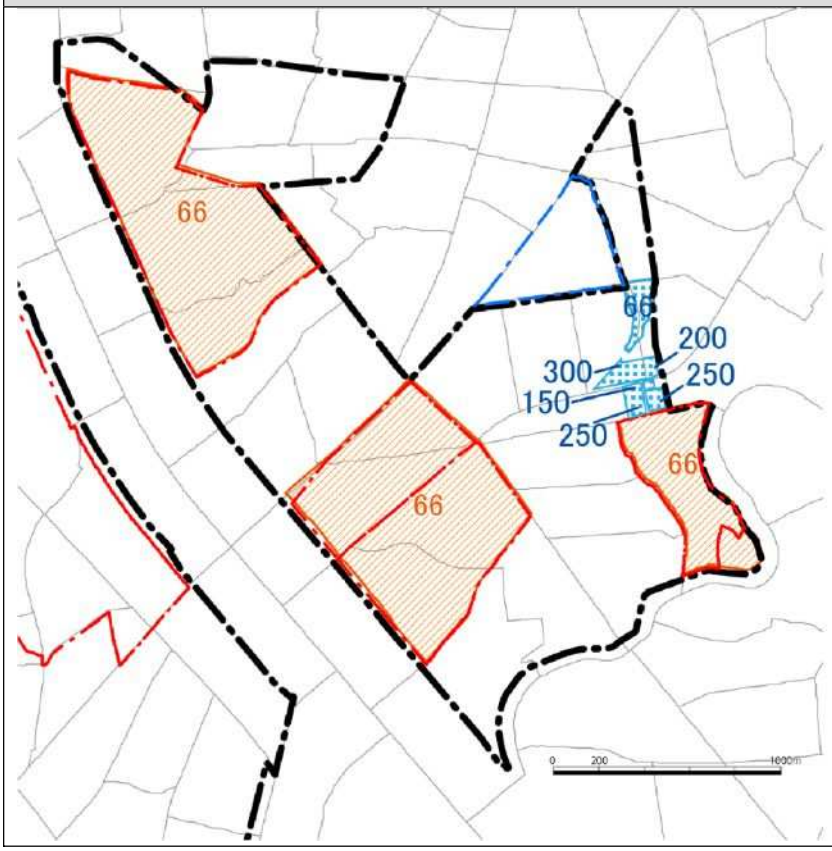


町名	葛飾区	青戸三～四丁目、小菅二丁目、宝町二丁目、立石一～七丁目、東立石一～四丁目、東堀切一丁目、東四つ木一～四丁目 堀切一～六丁目、四つ木一～四丁目

防火地域と新たな防火規制区域



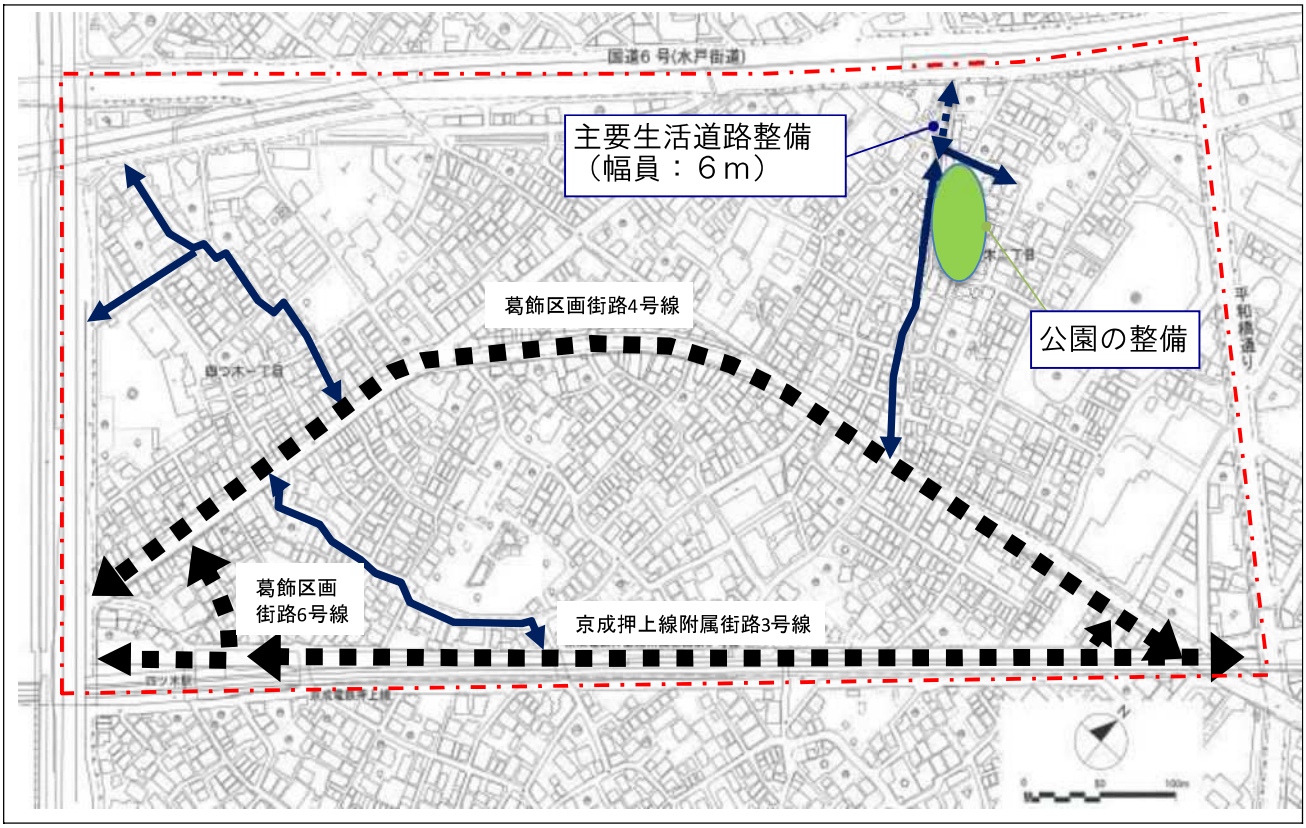
敷地面積の最低限度の指定状況



26　立石・四つ木・堀切地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
45 四つ木一・二丁目地区	葛飾区	四つ木一丁目ほか	28.1ha	○ 主要生活道路の整備 ○ 公園の整備 ○ 老朽建築物の除却の促進 〇不燃化建替の促進	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 士業派遣 ● 戸別訪問支援 ● 用地折衝派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 公園、緑地、広場等整備支援

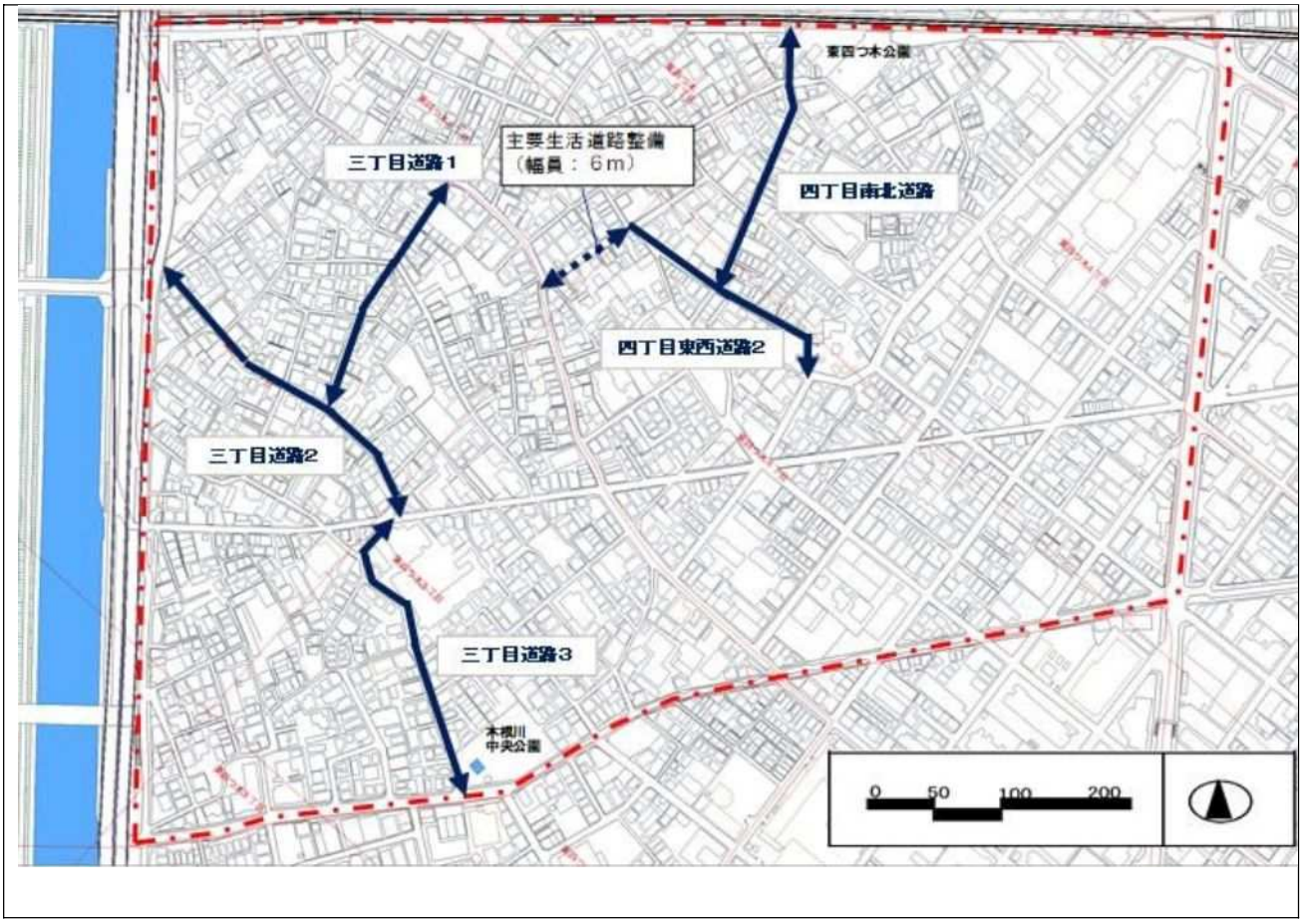


<コア事業における取組>
- ○ 主要生活道路の整備
- ○ 公園の整備
- ○ 老朽建築物の除却の促進
- 〇不燃化建替の促進

	重点整備地域（不燃化特区）区域	
◀┈┈▶	コア事業	区施行主要生活道路整備
◀──▶	整備済み主要生活道路	
◀┈ ┈▶	区施行都市計画道路	

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
46 東四つ木地区	葛飾区	東四つ木三丁目ほか	40.0ha	○ 主要生活道路の整備 ○ 老朽建築物の除却の促進 〇不燃化建替の促進	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 士業派遣 ● 戸別訪問支援 ● 用地折衝派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援



<コア事業における取組>

○ 主要生活道路の整備

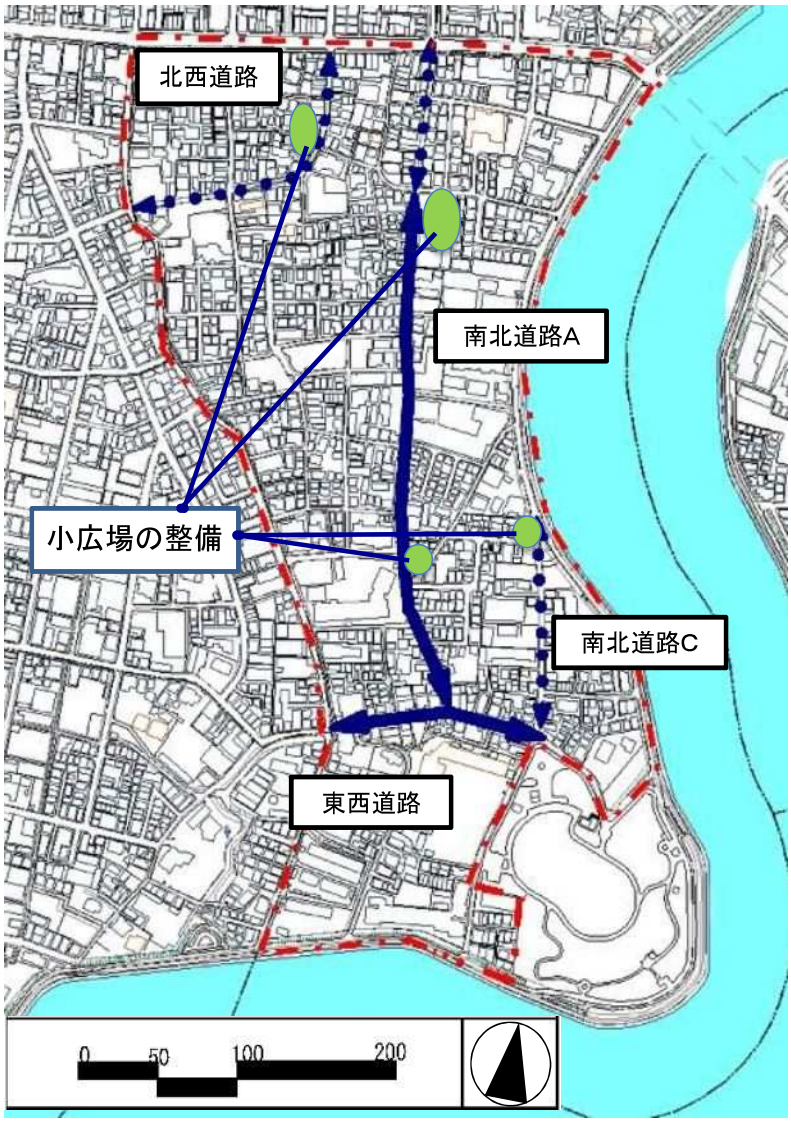
○ 老朽建築物の除却の促進

〇不燃化建替の促進

	重点整備地域（不燃化特区）区域	
	コア事業	区施行主要生活道路
	整備済み主要生活道路	

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
47 東立石四丁目地区	葛飾区	東立石四丁目ほか	19.5ha	○ 主要生活道路の整備 ○ 小広場の整備 ○ 老朽建築物の除却の促進 〇不燃化建替の促進	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 用地折衝等派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援

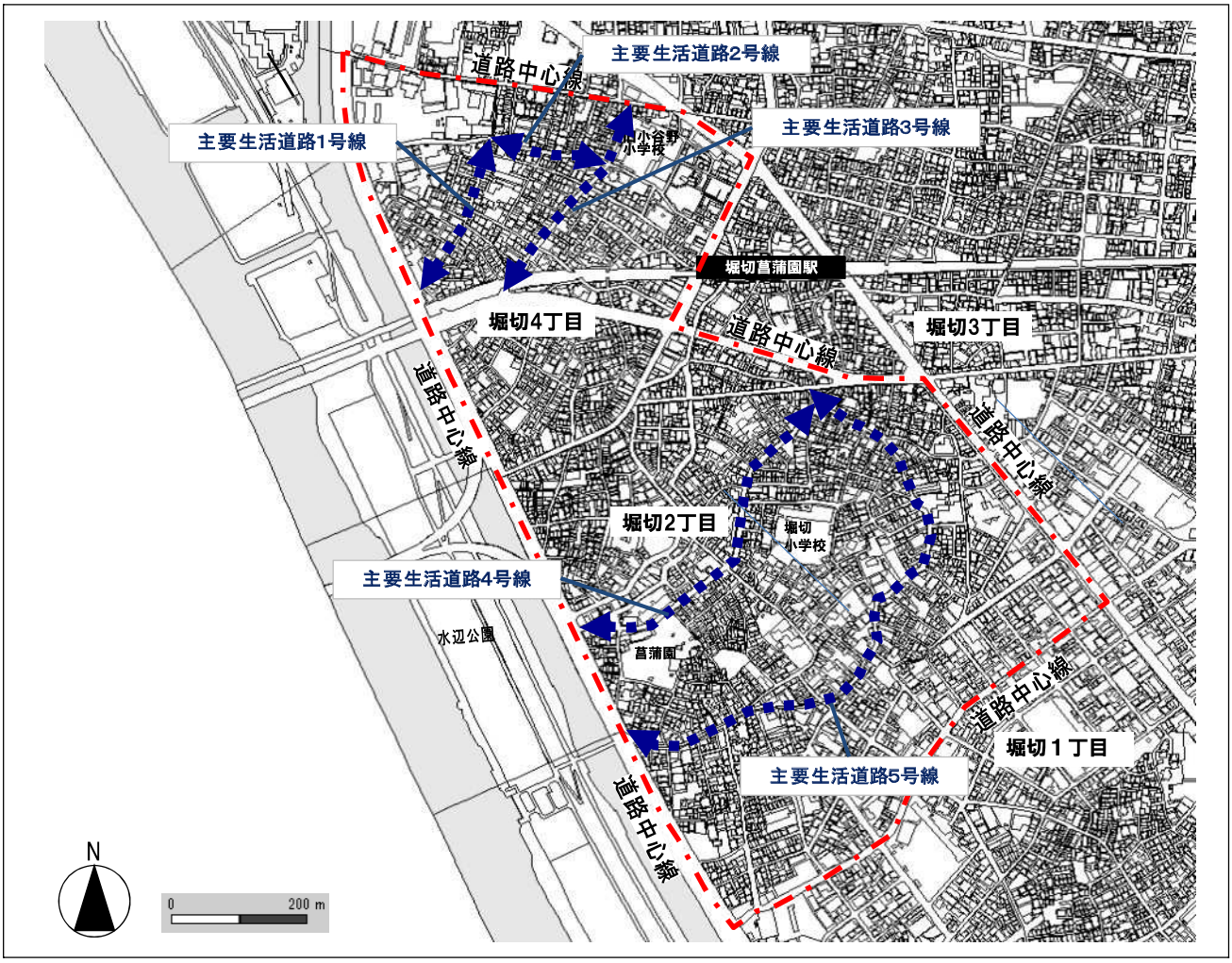


<コア事業における取組>
- ○ 主要生活道路の整備
- ○ 小広場の整備
- ○ 老朽建築物の除却の促進
- 〇不燃化建替の促進

	重点整備地域（不燃化特区）区域
	コア事業　区施行主要生活道路
	整備済み主要生活道路

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
48 堀切二丁目周辺及び四丁目地区	葛飾区	堀切二丁目ほか	68.5ha	○ 主要生活道路の整備 ○ 老朽建築物の除却の促進 〇不燃化建替の促進	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 士業派遣支援 ● 戸別訪問支援 ● 用地折衝等派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援



<コア事業による取組>
- ○ 主要生活道路の整備
- ○ 老朽建築物の除却の促進
- 〇不燃化建替の促進

	重点整備地域（不燃化特区）区域
コア事業	区施行主要生活道路整備

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

27　松島・新小岩駅周辺地域（葛飾区・江戸川区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 135 ha	約 23,800 人	68.4%	98%

②　地域の概要

当地域全域において、住宅、作業場併用住宅、工場等が混在している地域ですが、新小岩駅周辺には商業・業務施設が集積しています。新小岩駅周辺など、一部の地区では建築物の不燃化が進んでいますが、その他の地区では老朽木造建築物が密集し、まとまったオープンスペースが不足しており、接道不良地も多く、防災生活道路や公園が少ないなど、防災上の課題を抱えています。

③　整備方針

新小岩駅周辺では、駅至近の好立地を生かした合理的な土地利用が可能となるよう、新小岩駅南口地区において、市街地再開発事業による街づくりを推進し、防災性の向上と住環境の改善を図ります。また、新小岩駅には、災害時には避難経路としての機能が期待される、南北を連絡する自由通路を整備します。

松島では、木造住宅密集地域整備事業や住宅市街地総合整備事業を実施し、防災生活道路や公園・小公園等の整備を進めるとともに、防災街区整備地区計画により、建築物の構造に関する防火上の制限や敷地面積の最低限度等を設けることで、建築物の建替えによる不燃化・耐震化を促進し、早期に市街地の防災性の向上を図るとともに、緑豊かで良好な住環境の実現を目指します。

□　重点整備地域（不燃化特区）

【松島三丁目地区】（江戸川区）

木造住宅密集地域整備事業等の実施により、幅員６ｍ道路のネットワークの形成、一時避難場所となる公園・広場を充実することにより、災害時の避難や消防活動の課題の解消を図っています。

また、地区全体での不燃化建替えや老朽木造建築物の除却を促進し、防災性の向上を推進していきます。

□　防火規制

重点整備地域については、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制に相当する防災街区整備地区計画が定められています。

その他の地区については、今後、まちづくりの動きを捉えながら新たな防火規制の区域指定を検討していきます。

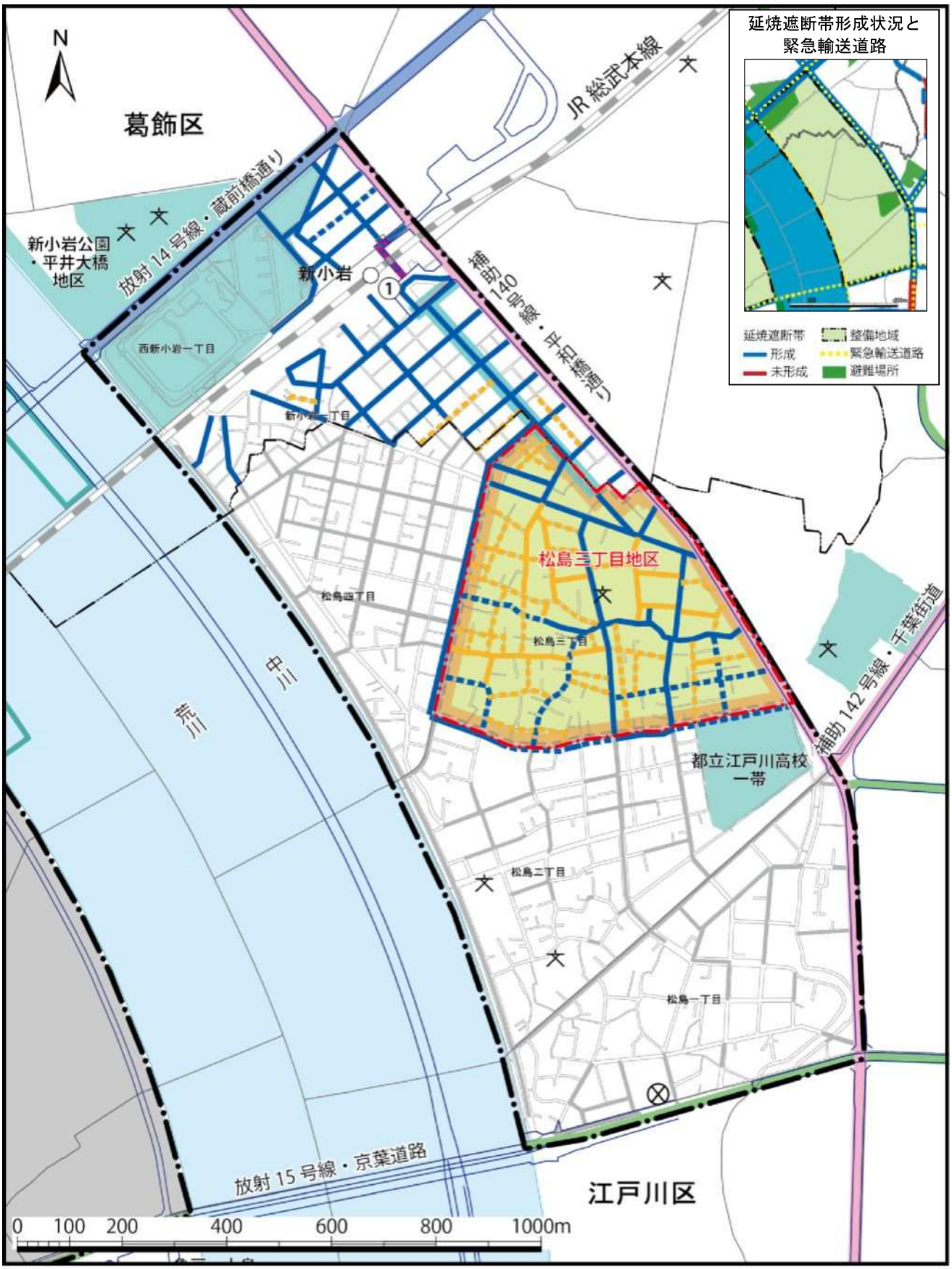
27. 松島・新小岩駅周辺地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	葛飾区	特殊街路 葛飾歩行者専用道 第二号線 及び 新小岩駅南口自由通路線	新小岩一丁目 ほか	0.1km	完了	完了	完了

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



27. 松島・新小岩駅周辺地域整備計画図（道路網）



町名	
葛飾区	新小岩一丁目、西新小岩一丁目
江戸川区	松島一～四丁目

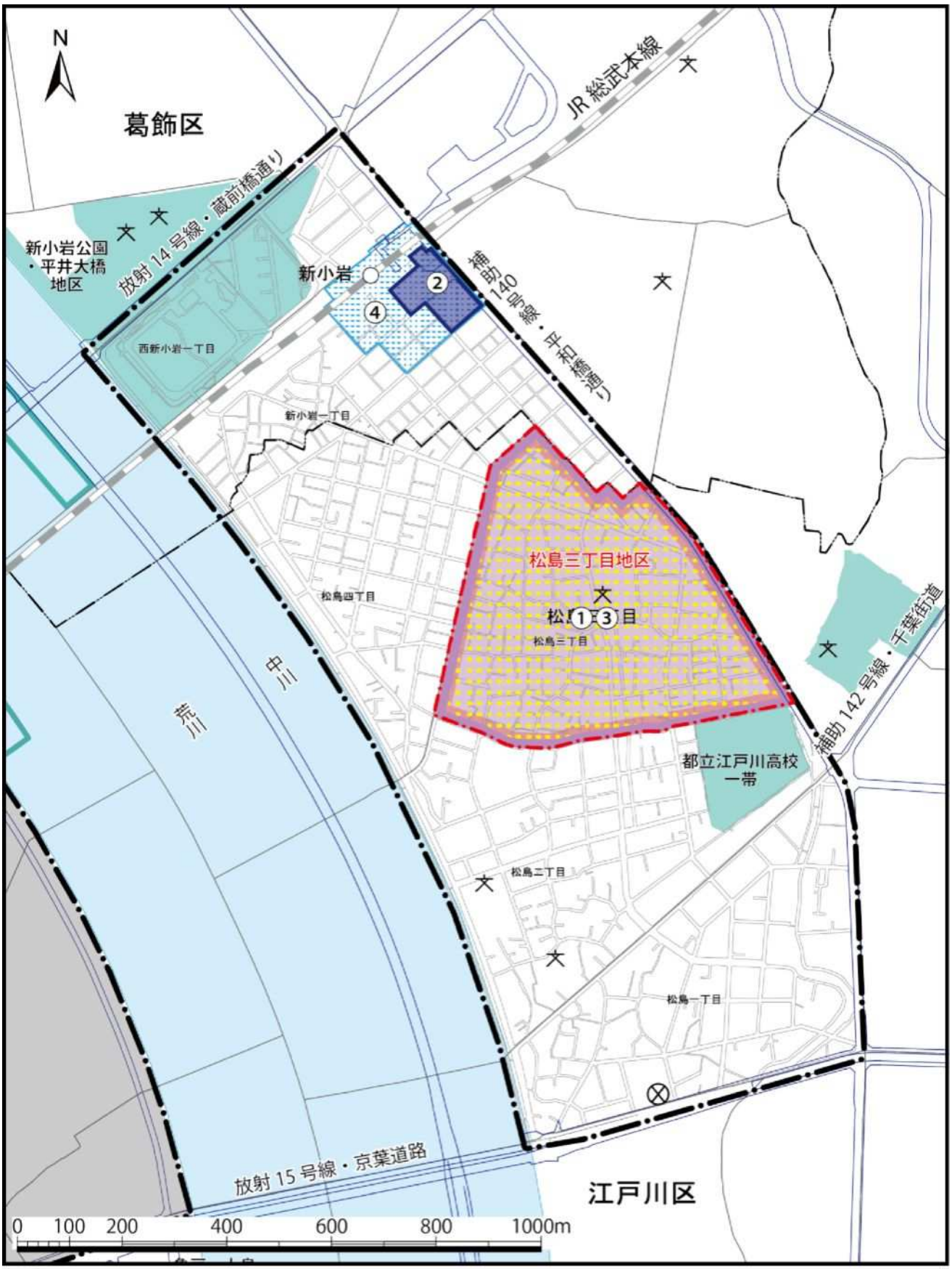
27. 松島・新小岩駅周辺地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	木密	江戸川区	松島三丁目地区	松島三丁目ほか	25.6ha	事業中	完了	完了
		2	再開発	組合	新小岩駅南口地区	新小岩一丁目	1.5ha	事業中	事業中	事業中
		―	防災総合	葛飾区	全域	―	―	実施中	実施中	実施中
規制・誘導		3	防災街区	江戸川区	松島三丁目地区	松島三丁目ほか	25.6ha	実施中	実施中	実施中
		4	地区計画	葛飾区	新小岩駅南口地区	新小岩一丁目ほか	4.5ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	葛飾区	全域	―	―	事業中	完了	完了
		―	耐震診断耐震改修	江戸川区	全域	―	―	実施中	完了	完了

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

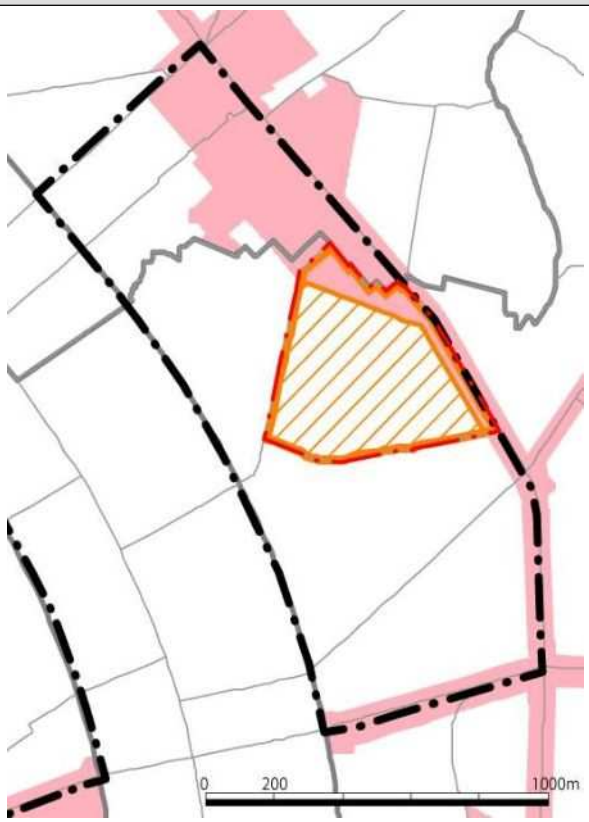


27. 松島・新小岩駅周辺地域整備計画図（市街地の不燃化）



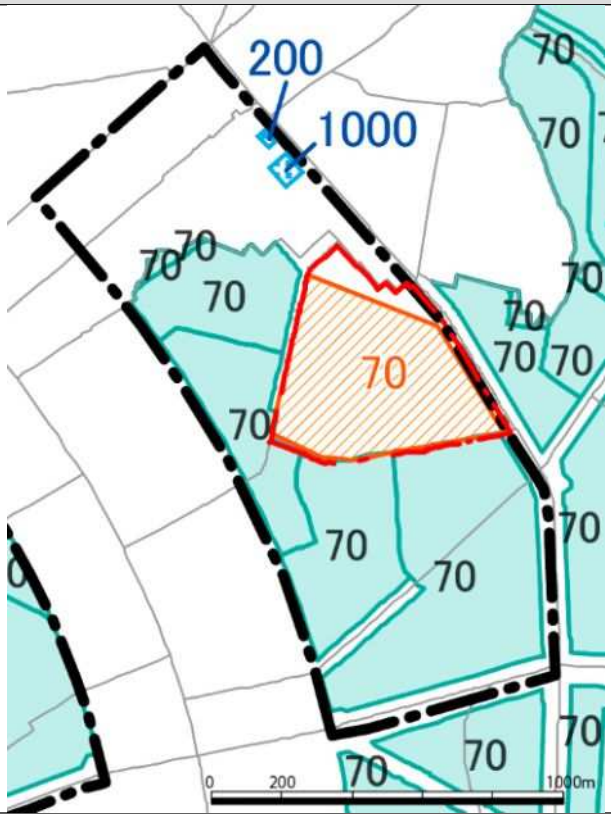
町名	
葛飾区	新小岩一丁目、西新小岩一丁目
江戸川区	松島一～四丁目

防火地域と新たな防火規制区域



整備地域
重点整備地域（不燃化特区）
防火地域
防災街区整備地区計画
防災街区整備地区計画のうち
新たな防火規制相当の規制が
ある区域

敷地面積の最低限度の指定状況



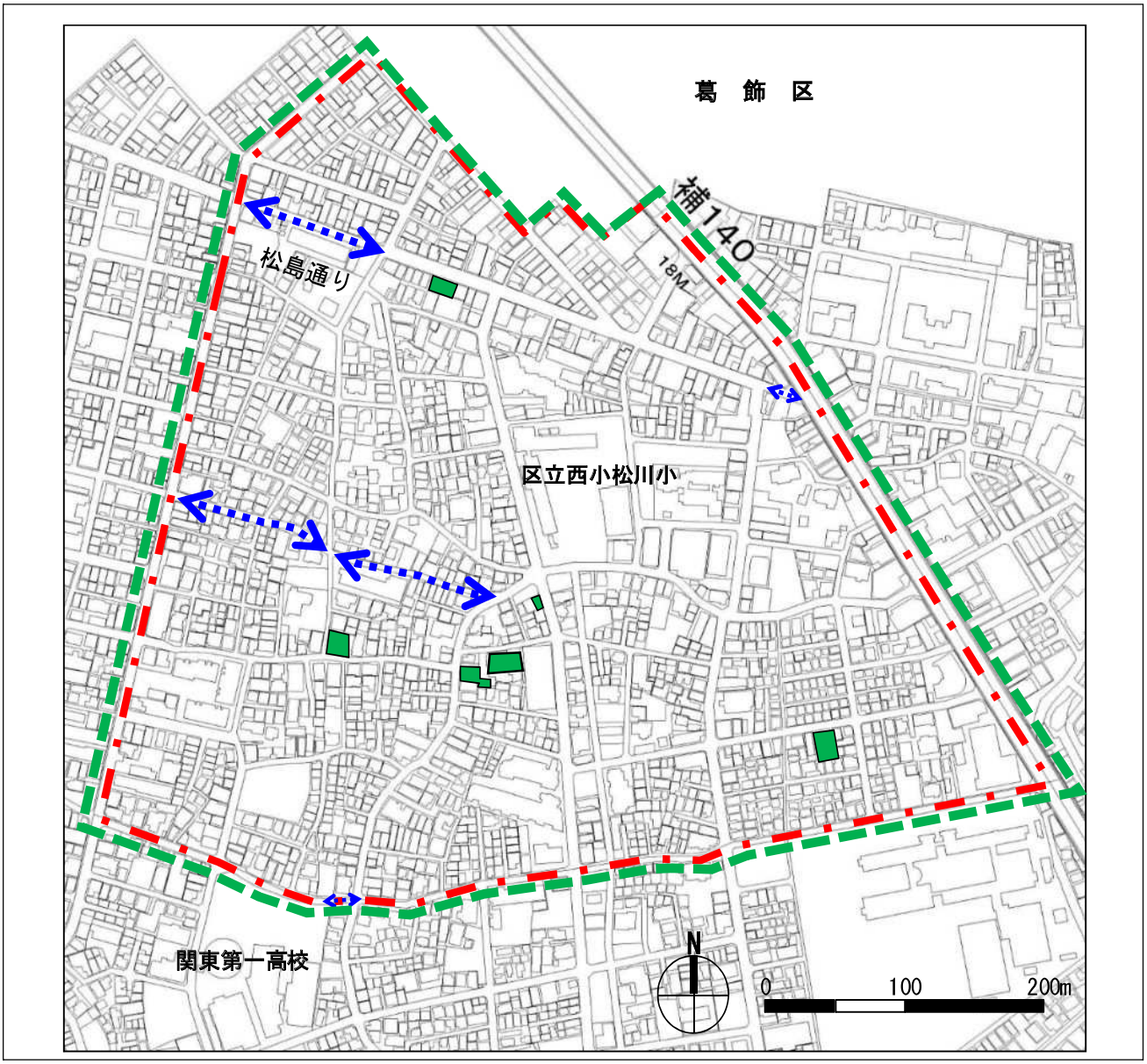
※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）

整備地域
重点整備地域（不燃化特区）
整備地域に関わる
防災街区整備地区計画のうち、
敷地面積の最低限度の指定がある区域
整備地域に関わる地区計画のうち、
敷地面積の最低限度の指定がある区域

27　松島・新小岩駅周辺地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
50 松島三丁目地区	江戸川区	松島三丁目ほか	25.6ha	○ 不燃化更新促進事業	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援



＜コア事業における取組＞

○意向調査及び相談体制強化による建替え支援
○不燃化更新促進事業

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

＜凡例＞

- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 密集事業拡幅路線
- 密集事業による公園整備
- 公共施設整備検討エリア

28　南小岩・東松本地域（江戸川区）

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 88 ha	約 27,000 人	57.3%	32%

②　地域の概要

当地域全域において住宅が多く見受けられますが、小岩駅周辺には商業・業務施設及び店舗併用住宅が立地しています。狭あい道路や行き止まり道路が多く、老朽木造建築物の建替えが進まないなど、防災上の課題を抱えています。また、公園等のオープンスペースが少なく、防災上及び住環境上の課題となっています。

重点整備地域である南小岩七・八丁目周辺地区は、都市基盤が整備されないまま、市街化した地区であり、狭あい道路や行き止まり道路が多いなど、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難が行えない可能性がある区域となっています。また、老朽木造建築物が多く、災害時の防災空間となり得る公園・広場のオープンスペースが少ないなど、災害危険性が高いことも課題となっています。

南小岩・東松本付近地区は、地区内の建築物のうち約７割が木造建築物であり、震災時の火災による延焼の危険を有する地区となっています。

③　整備方針

整備地域の北側に位置する南小岩七・八丁目では、木造住宅密集地域整備事業や住宅市街地総合整備事業により、防災生活道路をはじめとした道路や公園・小公園を整備するとともに、耐震性貯水槽の設置により防災性の向上を図ります。整備地域の南側に位置する南小岩南部地域や東松本付近では、木造住宅密集地域整備事業や住宅市街地総合整備事業を実施し、防災性の向上を図ります。

また、地域内全域にわたり東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく防火規制の区域に指定されているほか、整備地域の南側では地区計画を導入しており、早期の防災性向上を目指します。JR 小岩駅周辺では、土地区画整理事業や市街地再開発事業、街路事業などにより、道路等の整備や建築物の不燃化を図るとともに、にぎわいと魅力のある市街地形成を目指します。

□　重点整備地域（不燃化特区）

【南小岩七・八丁目周辺地区】

JR 小岩駅周辺では、土地区画整理事業及び市街地再開発事業、街路事業により、建築物の不燃化と併せて駅前広場や都市計画道路の整備を進め、避難路を確保し、地区全体の防災性を高めていきます。

また、木造住宅密集地域整備事業や不燃化特区等の支援策により、防災生活道路の拡幅整

備や公園の整備と併せて老朽木造建築物の不燃化建替えや除却を進め、防災性の向上を図るとともに、木造住宅密集地域からの住み替えを誘導し、地域全体の不燃化に役立てていきます。

【南小岩南部・東松本付近地区】

燃えにくい・燃え広がりにくい災害に強いまちづくりを目指して、補助 285 号線の整備、都市防災不燃化促進事業による沿道建築物の不燃化建替えや共同化による延焼遮断帯の形成、木造住宅密集地域整備事業等による防災性の向上、地区全域での不燃化建替えの促進を図っていきます。また、不燃化特区の支援策を活用しながら沿道建築物の戸建て建替えや共同建替えを促進していきます。

さらに、地区計画で定めている地区施設の配置、壁面位置の制限、敷地面積の最低限度の設定等により、防災性の向上に努めていきます。

□　特定整備路線

本地域では、補助 142 号線（南小岩四丁目～東小岩四丁目）及び補助 143 号線（南小岩八丁目付近）が特定整備路線に選定されています。

都市防災不燃化促進事業を一体的に実施することにより沿道の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成及び安全な避難路の確保を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の２者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□　防火規制

整備地域及び重点整備地域の全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建物更新による不燃化の促進を図ります。

28. 南小岩・東松本地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助142号線（南小岩）	南小岩三丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了
		2	街路	東京都	補助142号線	東小岩四丁目ほか	＊0.2km	事業中	完了	完了
		3	街路	東京都	補助142号線	南小岩四丁目ほか	＊0.2km	事業中	完了	完了
		4	街路	東京都	〔特定整備路線〕補助143号線（東小岩）	南小岩八丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了
		5	街路	江戸川区	補助285号線（南小岩）	南小岩四丁目ほか	1.2km	事業中	事業中	事業中
		6	街路	江戸川区	補助285号線（サンロード）	南小岩八丁目ほか	0.2km	事業中	事業中	完了
		7	区画整理	江戸川区	補助285号線（サンロード）（交通広場を含む。）	南小岩七丁目	0.2km 交通広場面積 0.5ha	事業中	事業中	事業中
		8	区画整理	江戸川区	江戸川区画街路26号	南小岩七丁目	0.3km	事業中	事業中	事業中

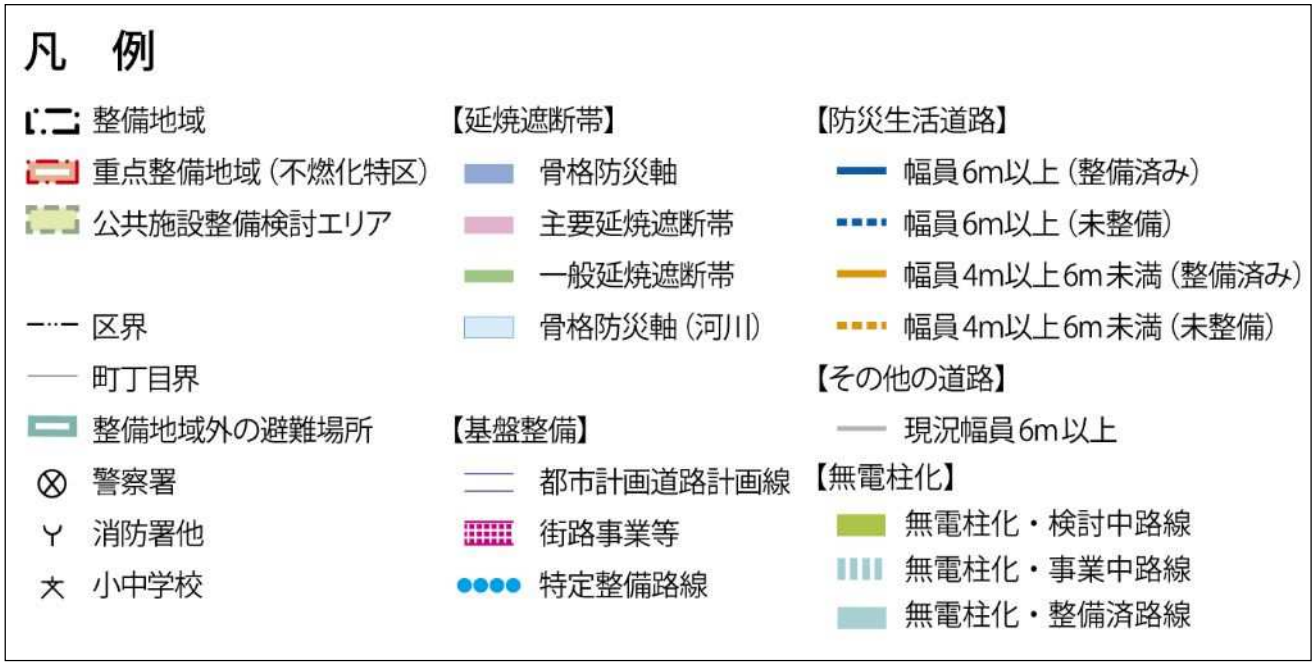
注１：事業区分はP.7-291 参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

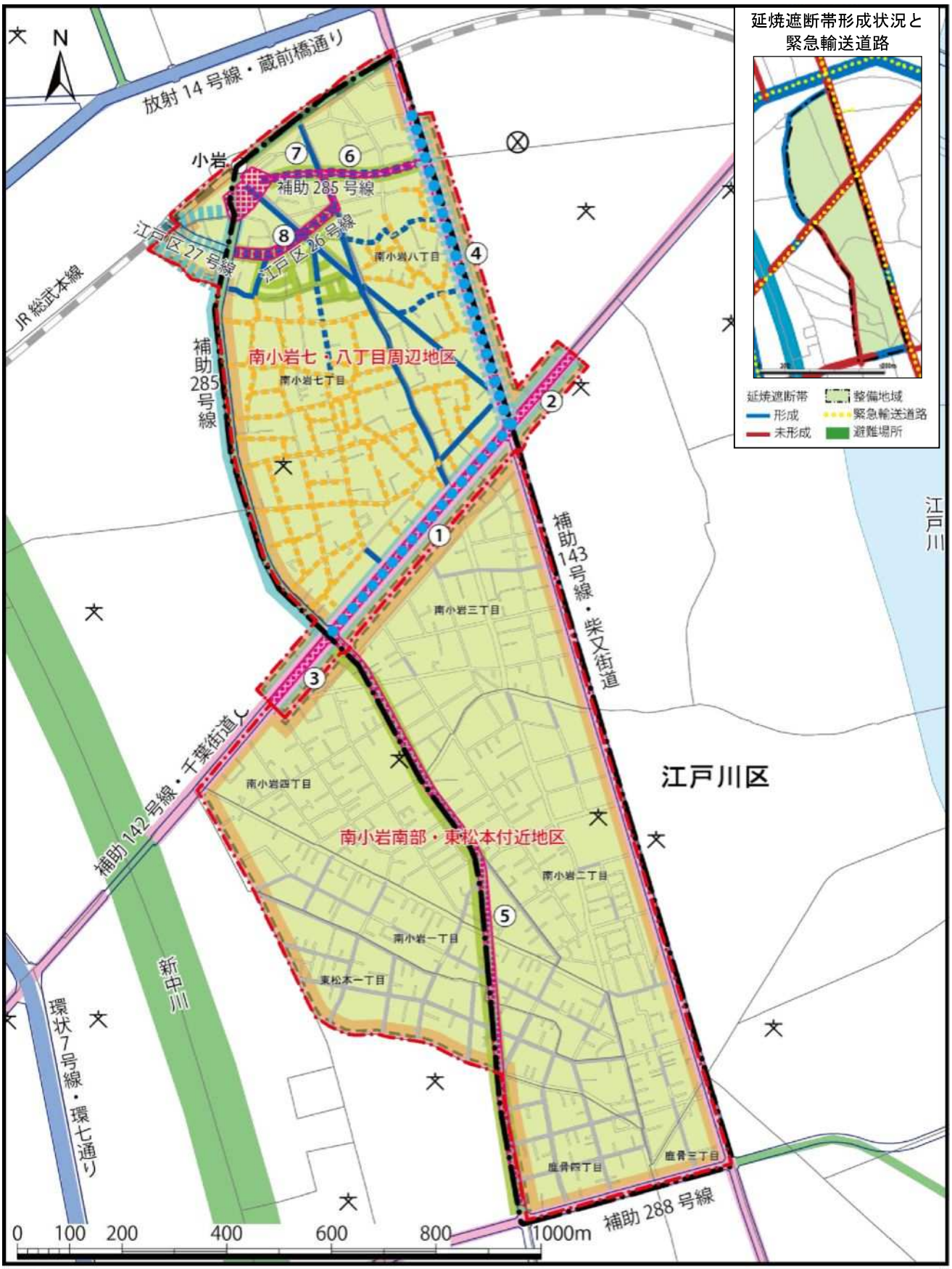
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



28. 南小岩・東松本地域整備計画図（道路網）



町名	江戸川区　鹿骨三～四丁目、南小岩一～四・七～八丁目、東松本一丁目

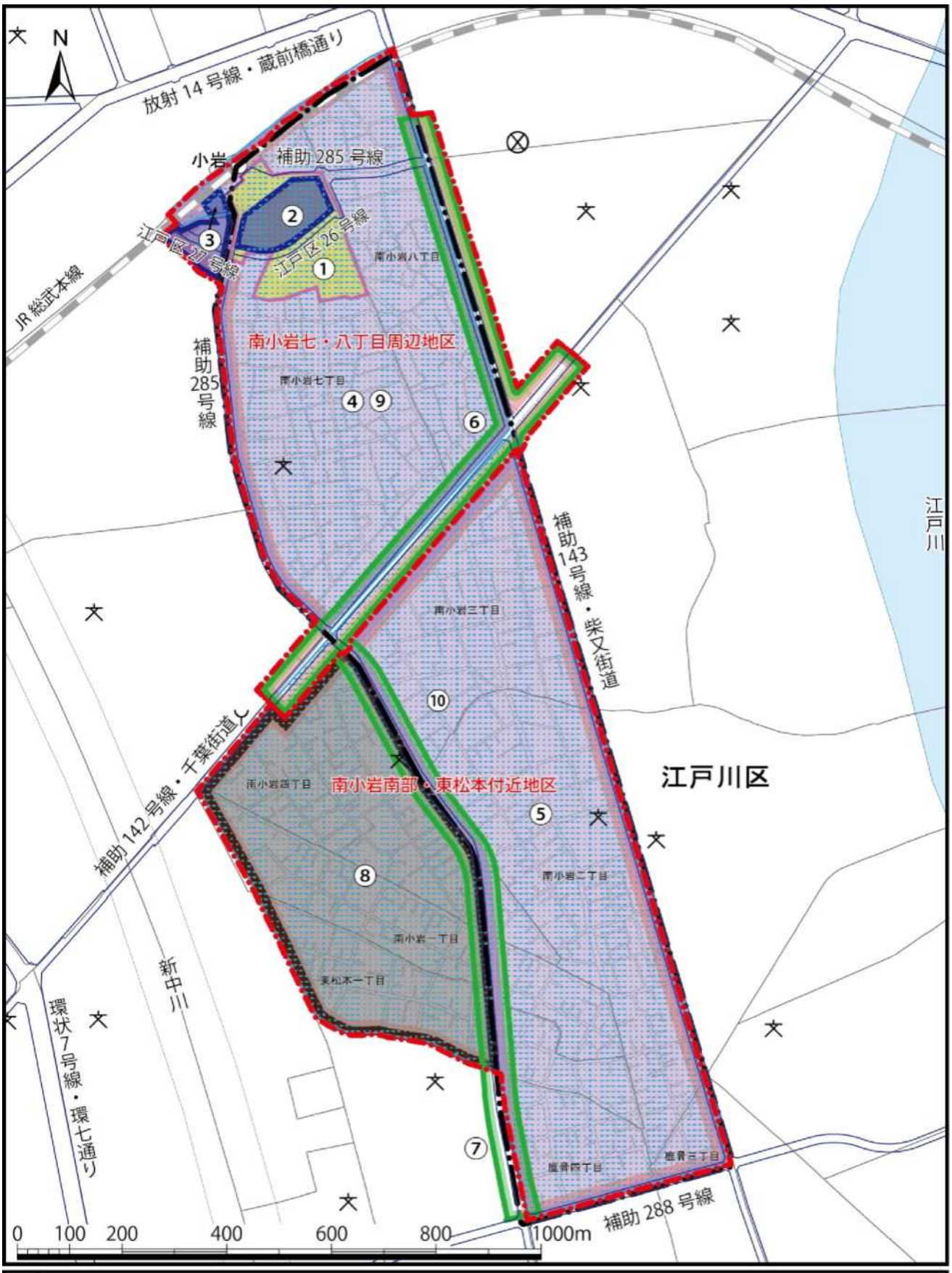
28. 南小岩・東松本地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	区画整理	江戸川区	南小岩七丁目地区	南小岩七丁目	4.9ha	事業中	事業中	事業中
		2	再開発	組合	南小岩七丁目地区	南小岩七丁目	1.5ha	予定	事業中	事業中
		3	再開発	組合	南小岩六丁目地区	南小岩六丁目	＊1.3ha	事業中	事業中	完了
		4	木密	江戸川区	南小岩七・八丁目地区	南小岩七丁目ほか	40.0ha	事業中	完了	完了
		5	木密	江戸川区	南小岩南部・東松本付近地区	南小岩一丁目ほか	48.9ha	事業中	事業中	完了
		6	不燃化	江戸川区	補助142・143号線地区	南小岩四丁目ほか	11.5ha	事業中	完了	完了
		7	不燃化	江戸川区	補助285号線地区	南小岩四丁目ほか	＊1.2km	事業中	事業中	事業中
		8	住市総(密集)	江戸川区	南小岩南部・東松本付近地区	南小岩一丁目ほか	＊87.8ha	事業中	事業中	完了
規制・誘導		9	地区計画	江戸川区	ＪＲ小岩駅周辺地区	南小岩八丁目ほか	50.0ha	実施中	実施中	実施中
		10	地区計画	江戸川区	南小岩南部・東松本付近地区	南小岩一丁目ほか	＊87.8ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	江戸川区	全域	―	―	実施中	完了	完了

注１：事業区分はP.7-291 参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7 年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。



28. 南小岩・東松本地域整備計画図（市街地の不燃化）



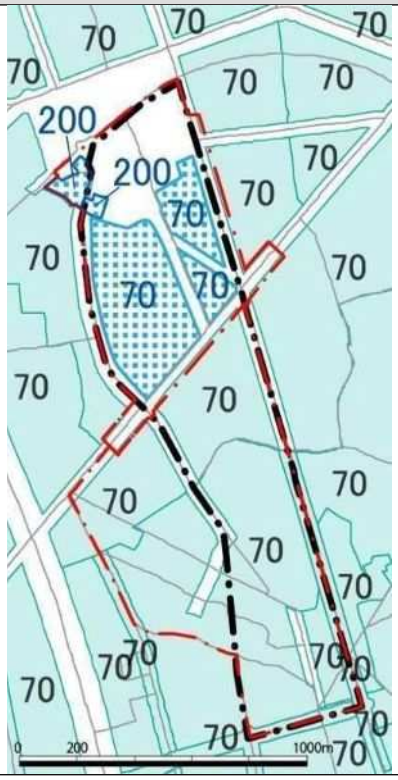
町名	江戸川区　鹿骨三～四丁目、南小岩一～四・七～八丁目、東松本一丁目

防火地域と新たな防火規制区域



整備地域
重点整備地域（不燃化特区）
防火地域
新たな防火規制区域

敷地面積の最低限度の指定状況



※ 数値は敷地面積の最低限度（㎡）

整備地域
重点整備地域（不燃化特区）
整備地域に関わる地区計画のうち、敷地面積の最低限度の指定がある区域
敷地面積の最低限度の指定がある用途地域

28　南小岩・東松本地域整備計画

◱　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
49 南小岩七・八丁目周辺地区	江戸川区	南小岩七丁目ほか	47.2ha	○ 南小岩七丁目地区土地区画整理事業及び市街地再開発事業の一体施行 ○ 補助第 285 号線の整備 ○ 補助第 142 号・143 号線の整備と一体的に進める沿道まちづくり ○ 不燃化更新促進事業	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 土業派遣支援 ● 用地折衝派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援 ● 現地相談ステーション管理・運営支援 ● 公共施設転換用地取得支援

<コア事業における取組>

○ 南小岩七丁目地区土地区画整理事業及び市街地再開発事業の一体施行
○ 補助第 285 号線の整備
○ 補助第 142 号・143 号線の整備と一体的に進める沿道まちづくり
○ 不燃化更新促進事業

<凡例>

- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 特定整備路線 都市計画道路（事業中）
- 都市計画道路（事業中）
- 都市計画道路（新規）
- 密集事業拡幅路線
- 都市防災不燃化促進事業
- 土地区画整理事業市街地再開発事業
- 公共施設整備検討エリア

＊不燃化特区の整備方針図を掲載



事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
52 南小岩 南部・東松本 付近地区	江戸川区	南小岩一丁目 ほか	73.8ha	○ 都市計画道路補助第285号線の整備 ○ 補助第285号線の整備と一体的に進める沿道まちづくり ○ 不燃化更新促進事業	● まちづくりコンサルタント派遣支援 ● 老朽建築物除却等支援 ● 共同建替え助成支援 ● 戸建建替え助成支援

<コア事業における取組>

○ 都市計画道路補助第285号線の整備
○ 補助第285号線の整備と一体的に進める沿道まちづくり
○ 不燃化更新促進事業

<凡　例>

- 重点整備地域(不燃化特区)区域
- 住宅市街地総合整備事業・地区計画区域
- 公共施設整備検討エリア
- 補助285号線
- 都市防災不燃化促進事業予定区域

＊不燃化特区の整備方針図を掲載



表 7-2　重点整備地域（不燃化特区）における各区の支援策一覧

区	重点整備地域（不燃化特区）地区名	特区支援							整備地域名
		老朽建築物除却	戸建建替え	共同建替え	専門家派遣等		公共施設転換用地取得	住替え助成	
					士業派遣等	無接道敷地等対策コーディネーター			
新宿区	西新宿五丁目地区		○		○				7　南台・本町（渋）・西新宿地域
文京区	大塚五・六丁目地区	○	○	○	○	○			11　東池袋・大塚地域
台東区	谷中二・三・五丁目地区	○	○	○	○				14　千駄木・向丘・谷中地域
墨田区	京島周辺地区	○	○	○	○	○		○	24　墨田区北部・亀戸地域
	鐘ヶ淵周辺地区	○	○	○	○	○		○	
江東区	北砂三・四・五丁目地区	○	○	○	○		○	○	23　北砂地域
品川区	東中延一・二丁目、中延二・三丁目及び西中延三丁目地区	○	○	○	○	○		○	4　林試の森周辺・荏原地域
	補助 29 号線沿道地区（品川区）	○	○	○	○			○	
	豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区	○	○	○	○	○	○	○	
	旗の台四丁目・中延五丁目地区	○	○	○	○	○		○	
	戸越二・四・五・六丁目地区	○	○	○	○			○	
	西品川一・二・三丁目地区	○	○	○	○	○	○	○	
	大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区	○	○	○	○			○	
	放射２号線沿道地区	○	○	○	○			○	
	補助 28 号線沿道地区	○	○	○	○			○	
	大井二丁目地区	○	○	○	○	○		○	
目黒区	目黒本町五・六丁目、原町一丁目、洗足一丁目地区	○	○	○	○	○		○	
大田区	大森中地区（西糀谷、東蒲田、大森中）	○	○	○	○				1　大森中地域
	羽田二・三・六丁目地区	○	○	○	○	○		○	3　羽田地域
	補助 29 号線沿道地区（大田区）	○			○				4　林試の森周辺・荏原地域
世田谷区	太子堂・三宿地区					○			5　世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域
	区役所周辺地区	○	○	○	○	○	○		
	北沢三・四丁目地区	○	○	○	○	○	○		6　北沢地域
	太子堂・若林地区	○	○	○	○	○	○		5　世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域
	北沢五丁目・大原一丁目地区	○	○	○	○	○	○		6　北沢地域

区	不燃化特区 地区名	特区支援							整備地域名
		老朽建築物除却	戸建建替え	共同建替え	専門家派遣等		公共施設転換用地取得	住替え助成	
					士業派遣等	無接道敷地等対策コーディネーター			
渋谷区	本町二～六丁目地区	○	○	○	○	○			7 南台・本町（渋）・西新宿地域
中野区	弥生町三丁目周辺地区	○	○	○	○	○			7 南台・本町（渋）・西新宿地域
	大和町地区	○	○	○	○	○			9 大和町・野方地域
杉並区	杉並第六小学校周辺地区	○	○	○	○	○			8 阿佐谷・高円寺周辺地域
	方南一丁目地区	○	○	○	○	○			7 南台・本町（渋）・西新宿地域
豊島区	東池袋四・五丁目地区	○	○	○	○	○	○		11 東池袋・大塚地域
	池袋本町・上池袋地区	○	○	○	○	○	○		12 池袋西・池袋北・滝野川地域
	補助 26・172 号線沿道地区	○	○	○	○	○	○		10 南長崎・長崎・落合地域
	雑司が谷・南池袋地区	○	○	○	○	○	○		11 東池袋・大塚地域
豊島区・北区	補助 81 号線沿道地区（豊島区）	○	○	○	○	○	○		15 西ケ原・巣鴨地域
	補助 81 号線沿道地区（北区）	○	○	○	○				
北区	十条駅周辺地区	○	○	○	○	○			16 十条・赤羽西地域
	志茂・岩淵地区	○	○	○	○	○			17 志茂地域
	赤羽西補助 86 号線沿道地区	○	○	○	○				16 十条・赤羽西地域
荒川区	荒川・南千住地区	○	○	○	○	○		○	18 荒川地域
	町屋・尾久地区	○	○	○	○	○	○	○	
板橋区	大谷口一丁目周辺地区	○	○	○	○				13 大谷口周辺地域
	大山駅周辺西地区	○	○	○	○	○			
足立区	西新井駅西口周辺地区	○	○	○	○	○			21 西新井駅西口一帯地域
	足立区中南部一帯地区	○	○	○	○	○			20 千住地域 21 西新井駅西口一帯地域 22 足立地域
葛飾区	四つ木一・二丁目地区	○	○	○	○	○			26 立石・四つ木・堀切地域
	東四つ木地区	○	○	○	○	○			
	東立石四丁目地区	○	○	○	○	○			
	堀切二丁目周辺及び四丁目地区	○	○	○	○	○			
江戸川区	南小岩七・八丁目周辺地区	○	○	○	○	○	○		28 南小岩・東松本地域
	松島三丁目地区	○	○	○	○	○	○		27 松島・新小岩駅周辺地域
	平井二丁目付近地区	○	○	○	○	○	○		25 平井地域
	南小岩南部・東松本付近地区	○	○	○	○	○	○		28 南小岩・東松本地域

防災都市づくりに資する事業等一覧

区分	事業名	事業区分の略称	備考
基盤整備型事業	沿道一体整備事業	沿道一体	
	延焼遮断帯形成事業	延焼遮断帯	
	防災街区整備事業	防街事業	
	市街地再開発事業	再開発	
	土地区画整理事業	区画整理	
	街路事業	街路	
	道路事業	道路事業	都市計画道路ではない道路事業
	連続立体交差事業	連続立体	
	緑道整備	緑道整備	
	公園整備事業	公園	
	河川整備事業	河川	スーパー堤防を含む。
	防災生活道路整備事業	－	※防災生活道路機能維持事業については第７章における図示は行わない。
修復型事業	木造住宅密集地域整備事業	木密	本計画では密集事業、木密事業を合わせて実施する地区を表す。
	都市防災不燃化促進事業	不燃化	本計画では都市防災総合推進事業、都市防災不燃化促進事業を合わせて実施する地区を表す。
	住宅市街地総合整備事業（密集型）	住市総（密集）	本計画では密集事業のみ実施する地区を表す。
	住宅地区改良事業	住宅改良	
	都市防災総合推進事業	防災総合	本計画では都市防災総合推進事業のみ実施する地区を表す。
	狭あい道路整備等促進事業（ハード事業）	狭あい	
	地区防災不燃化促進事業	－	※第７章における図示は行わない。
規制・誘導	地区計画（一般型）	地区計画	
	地区計画（街並み誘導型）	街並み	
	沿道地区計画	沿道地区	
	再開発等促進区を定める地区計画	再開発等促進区	
	防災街区整備地区計画	防災街区	
	特定防災街区整備地区	特定防災	
	街区再編まちづくり制度	街区再編	
その他	まちづくりの合意形成	合意形成	
	住宅市街地総合整備事業（拠点型）	住市総（拠点）	
	公共施設整備検討エリア	－	
	魅力的な移転先整備事業	魅力移転	

第８章　避難場所等の確保

１　避難場所の確保

現況で 221 か所ある避難場所を継続して確保するとともに、公共事業（大規模公園、スーパー堤防、都営住宅や公社住宅などの公営住宅、学校、市街地再開発事業地等をいう。以下同じ。）等で整備された大規模なオープンスペースについて、避難場所としての要件を満たす場所は、その事業者と協議の上、避難場所として指定し、避難距離の短縮化と安全性の向上とを図ります。

避難場所の指定は、土地利用や建物の状況、人口動態の変化、公共事業等の進捗状況に鑑みておおむね５年ごとに見直しを行うものとし、見直しに当たっては、地震・火災の専門家や学識経験者、行政関係者などで構成する専門部会において避難場所等に係る課題の検討や安全性の検証を行うとともに、都と 23 区とで構成する連絡協議会においても、避難場所等の確保及びその適切な運用管理に取り組んでいきます。

今後、公共事業等で大規模なオープンスペースが整備されたときは、指定見直しの際に、事業者との協議、委員会や協議会における安全性検証等を経た上で、避難場所の拡大等の指定を行っていきます。

そのうち、整備拡充等が予定されている大規模公園及びスーパー堤防は、表 8-1、表 8-2、表 8-3、図 8-1 のとおりです。優先整備区域は、令和 2 年度から令和 11 年度までの 10 年間に公園・緑地の整備を優先的に進める区域であり、新たに事業認可を取得する「新規事業化区域」と、既に事業認可を取得している「事業促進区域」から構成されます。

なお、これ以外についても、公共施設の整備や民間の開発等の機会を捉え、避難場所等の指定を進めていきます。

また、大規模公園や避難場所に存する都有施設などの公共施設においては、非常用発電設備や防災トイレの設置等、周囲の防災関連の施設との機能分担などに配慮しながら、安全性と利便性の向上を図ります。

表 8-1　大規模なオープンスペースの整備が予定されている事業（公園：都施行）

番号・避難場所名		重点公園・緑地	優先整備区域				
		名称（主な開園名称）	合計面積（㎡）	事業促進区域		新規事業化区域	
				区域	面積（㎡）	区域	面積（㎡）
1	8 芝公園・慶応大学一帯	芝公園	1,200	港区芝公園四丁目	1,200	—	—
2	16 戸山公園一帯	戸山公園	6,400	新宿区戸山三丁目	4,700	新宿区大久保三丁目	1,700
3	17 明治神宮外苑地区	明治公園	32,300	渋谷区千駄ケ谷一・二丁目、新宿区霞ヶ丘町	32,300	—	—
4	61 祖師谷公園・総合工科高校一帯	祖師谷公園	53,100	世田谷区上祖師谷三、成城九丁目	12,000	世田谷区上祖師谷三・四丁目、成城九丁目	41,100
5	64 明治神宮・代々木公園一帯	代々木公園	11,700	渋谷区神南一丁目	4,300	渋谷区神南一丁目	7,400
6	74 和田堀公園（東地区）一帯	和田堀公園	102,100	杉並区大宮一・二丁目、松ノ木一・二丁目、堀ノ内一丁目	97,200	杉並区堀ノ内二丁目	4,900
7	75 善福寺川緑地・和田堀公園（西地区）一帯	善福寺川緑地	2,900	杉並区成田西三・四丁目	2,900	—	—
8	80 高井戸公園一帯	高井戸公園	130,700	杉並区久我山二丁目	108,900	杉並区久我山二丁目	21,800
9	97 浮間公園・荒川河川敷緑地一帯	浮間公園	2,100	北区浮間二丁目	2,100	—	—
10	98 高島平二・三丁目地区	赤塚公園	19,600	板橋区赤塚四・五丁目	12,300	板橋区赤塚四・五丁目	7,300
11	101 城北中央公園一帯	上板橋公園（城北中央公園）	71,800	板橋区桜川一丁目、小茂根五丁目、練馬区氷川台一丁目、羽沢三丁目	71,800	—	—
12	103 石神井公園一帯	石神井公園	40,400	練馬区石神井台一・二丁目、石神井町五丁目	13,700	練馬区石神井台二丁目、石神井町五丁目	26,700

番号・避難場所名		重点公園・緑地	優先整備区域				
		名称（主な開園名称）	合計面積（㎡）	事業促進区域		新規事業化区域	
				区域	面積（㎡）	区域	面積（㎡）
13	106 舎人公園一帯	舎人公園	34,800	足立区古千谷一丁目、西伊興町、西伊興一・二・三丁目、皿沼三丁目	34,800	—	—
14	112 水元公園・江戸川緑地一帯	水元公園	2,000	葛飾区東金町五・八丁目	2,000	—	—
15	117 篠崎公園・江戸川緑地一帯	篠崎公園	118,200	江戸川区西篠崎一丁目、上篠崎四丁目、篠崎町八丁目、北篠崎二丁目	114,300	江戸川区西篠崎二丁目、上篠崎三丁目	3,900
16	124 清澄庭園	清澄公園（清澄庭園）	3,800	江東区清澄三丁目	3,800	—	—
17	126 亀戸中央公園	亀戸中央公園	3,600	江東区亀戸九丁目	3,600	—	—
18	148 豊島園	練馬城址公園	220,000	—	—	練馬区春日町一丁目、向山三丁目	220,000
19	156 林試の森公園	目黒公園（林試の森公園）	21,800	—	—	品川区小山台二丁目	21,800
20	170 行船公園・宇喜田住宅一帯	宇喜田公園	10,500	江戸川区北葛西三丁目	300	江戸川区北葛西三丁目、宇喜田町	10,200
21	188 善福寺公園・東京女子大学一帯	善福寺公園	800	杉並区善福寺二丁目	800	—	—

表 8-2　大規模なオープンスペースの整備が予定されている事業（公園：区施行）

番号・避難場所名		重点公園・緑地	優先整備区域				
		名称（主な開園名称）	合計面積（㎡）	事業促進区域		新規事業化区域	
				区域	面積（㎡）	区域	面積（㎡）
22	47 東京国際空港天空橋周辺	羽田空港公園	20,000	—	—	大田区羽田空港一・二丁目	20,000
23	60 馬事公苑・東京農業大学一帯	上用賀公園	31,000	世田谷区上用賀四丁目	31,000	—	—
24	78 柏の宮公園一帯	杉並南中央公園	5,800	杉並区浜田山二丁目	5,800	—	—
25	89 桐ヶ丘・赤羽台・西が丘地区	赤羽台けやき公園	15,000	北区赤羽台一丁目	15,000	—	—
26	94 都営滝野川三丁目団地一帯	滝野川三丁目公園	5,100	北区滝野川三丁目	5,100	—	—
27	105 大泉中央公園一帯	大泉学園町北公園（大泉学園町希望が丘公園）	10,000	練馬区大泉学園町九丁目	10,000	—	—
28	117 篠崎公園 169 都立葛西工業高校・西瑞江住宅一帯 222 江戸川スポーツランド周辺一帯	江戸川緑地	15,100	江戸川区上篠崎一丁目	11,700	江戸川区江戸川四丁目	3,400
29	118 江戸川南部一帯	左近川・長島川公園	60,200	江戸川区臨海一・二・三丁目及び清新町二丁目地先	60,200	—	—
30	128 玉川野毛町公園一帯	玉川野毛町公園	27,600	世田谷区野毛一丁目	27,600	—	—
31	131 江北六丁目団地一帯	上沼田東公園	9,000	—	—	足立区江北六丁目	9,000
32	144 飛鳥山公園	飛鳥山公園	600	北区王子一丁目	600	—	—
33	145 北運動公園一帯	神谷公園	4,000	—	—	北区神谷二丁目	4,000
34	244 区立二子玉川公園	二子玉川公園	2,600	世田谷区上野毛二丁目	2,600	—	—

番号・避難場所名		重点公園・緑地	優先整備区域				
		名称（主な開園名称）	合計面積（㎡）	事業促進区域		新規事業化区域	
				区域	面積（㎡）	区域	面積（㎡）
35	187 多摩川河川敷・田園調布一帯	多摩川台公園	5,000	—	—	大田区田園調布一丁目	5,000
		丸子多摩川公園（田園調布せせらぎ公園）	18,200	大田区田園調布一丁目	9,000	大田区田園調布一丁目	9,200
36	208 練馬総合運動場一帯	練馬総合運動場公園	400	—	—	練馬区練馬二丁目	400
37	219 洗足池公園一帯	洗足公園（洗足池公園）	13,700	大田区南千束一・二丁目	1,300	大田区南千束一・二丁目	12,400

表 8-3　大規模なオープンスペースの整備が予定されている事業（スーパー堤防）

番号・避難場所名		事業主体	事業地区名	事業地	地区面積(ha)又は延長(km)	R5 年度	R7 年度	R12 年度
1	96 荒川自然公園一帯	都	三河島地区	荒川区荒川八丁目	0.3 km	一部完了	一部完了	完了
2	178 千寿第八小学校一帯	都	千住大川端地区	足立区千住関屋町	0.5km	一部完了	一部完了	完了
3	221 あかつき公園一帯	都	明石南地区（一部）	中央区明石町	0.1km	事業中	完了	完了

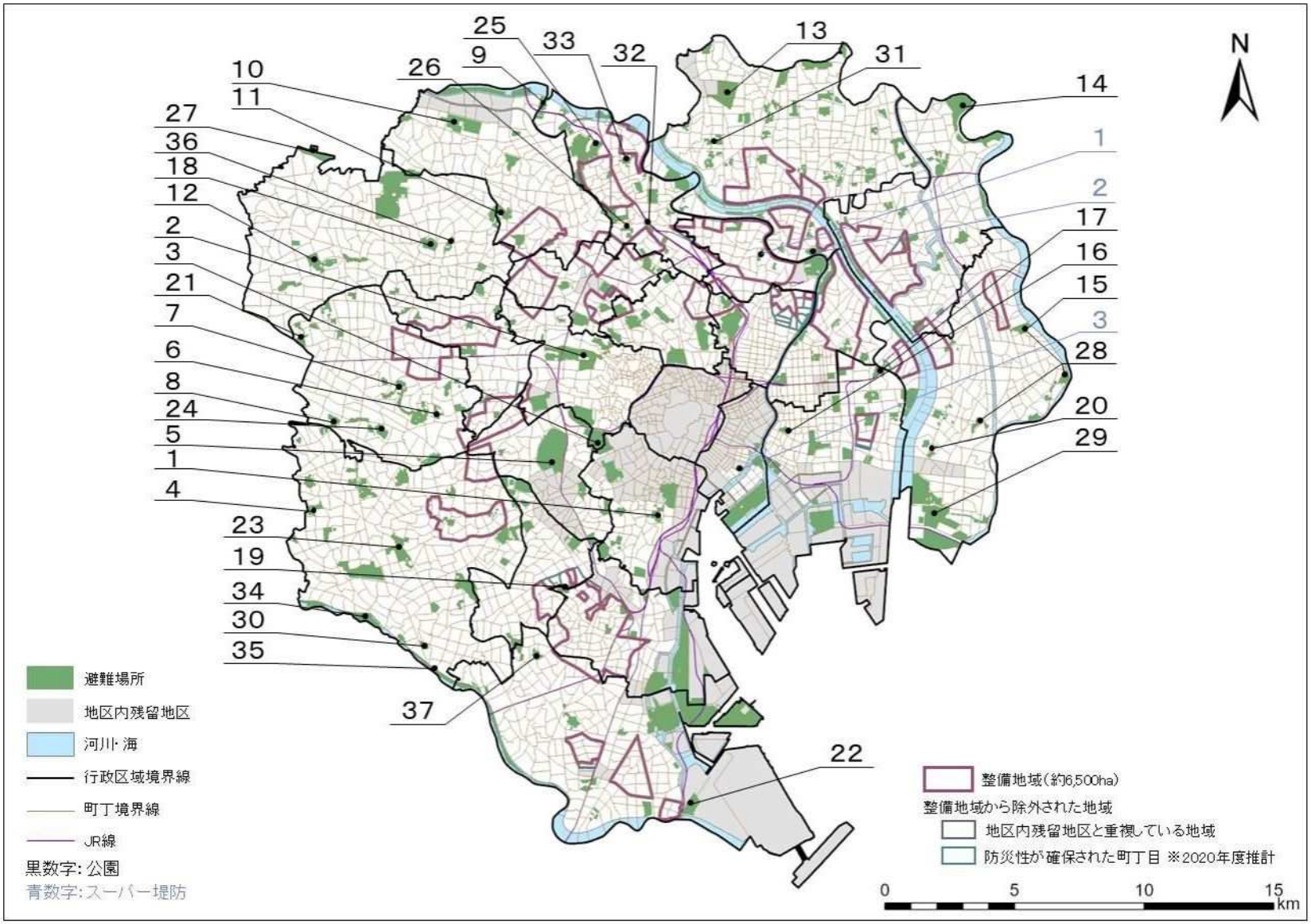

N
避難場所
地区内残留地区
河川・海
行政区域境界線
町丁境界線
JR線
黒数字：公園
青数字：スーパー堤防
整備地域（約6,500ha）
整備地域から除外された地域
地区内残留地区と重複している地域
防災性が確保された町丁目 ※2020年度推計
0
5
10
15
km

図 8-1　避難場所の整備

２　地区内残留地区の確保

現況で 40 地区ある地区内残留地区を確保するとともに、耐震化や不燃化が進展し、地区内残留地区の要件を満たすようになった地域については、指定見直しの際に安全性を慎重に検討し、安全性が確保できる場合には、その指定を行っていきます。

加えて、耐震改修費用の助成制度等の活用、市街地開発事業等の都市開発等による民間建築物等の建替え等、危険なブロック塀等の撤去等を促すことで、地区内残留地区の一層の安全性向上に取り組んでいきます。

また、都市開発の機を捉えた大規模な新規の民間建築物における一時滞在施設、防災備蓄倉庫、自家発電設備の整備の促進により、地区内残留地区の機能向上を図っていきます。

３　避難道路の確保

現況で 13 系統 49.6km ある避難道路については、今後、指定見直し時に、避難場所の新規又は拡大指定、地区内残留地区の新規又は拡大指定に伴いその見直しを行っていきます。また、沿道の不燃化等により安全性の向上を図っていきます。

４　避難場所等の指定見直し時期

避難場所、地区内残留地区、避難道路については、おおむね５年ごとに見直しを行っています（第９回目の指定見直しは令和４年７月に実施）。

また、見直し後は、速やかに新規又は拡大した避難場所に標識を設置します。

５　避難場所等周辺での不燃化の促進

避難場所や避難場所候補地において、周辺地域の建築物の耐震化や不燃化を促進し、避難場所の新規指定・拡大を図り、避難有効面積の増大、安全性の更なる向上を図っていきます。

表 8-4　避難場所周辺での不燃化事業

避難場所名	事業区分	事業主体	事業地区名	事業地	地区面積(ha)又は延長(km)	R5 年度	R7 年度	R12 年度
157 戸越公園一帯周辺地区	不燃化	品川区	戸越公園一帯	品川区豊町一丁目ほか	20.0ha	事業中	完了	完了
165 東京大学附属中等教育学校一帯	不燃化	中野区	東京大学附属中等教育学校周辺地区	中野区南台一丁目ほか	15.6ha	事業中	完了	完了

第９章　木造住宅密集地域等における安全な市街地の形成

整備計画

本章では、木造住宅密集地域など、以下の３地域における安全な市街地の形成を目的として、地域の特性、今後の展望やそれに応じた防災性の維持・向上に資する取組について記載します。

そのうち、地域の特性に応じ、敷地面積の最低限度の設定や市街地状況に応じた防火規制の導入といった規制誘導策の活用により、防災性の維持・向上を図るものについては、その取組状況を進捗に応じて【実施中】、【予定】、【調査・検討】に区分して示します。以下の３地域に該当する町丁目を有する区市における取組状況はP.9-4 から 9-130 のとおりです。

なお、ここで示す規制誘導策については、３地域以外の取組も原則的に表示しています。

⑴　木造住宅密集地域

地区計画等による敷地面積の最低限度の設定や市街地状況に応じた防火規制等により、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を促進します。

⑵　農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域

地域の状況や今後の展望に応じて、営農を継続し農地を保全するための生産緑地地区及び特定生産緑地の指定を促進します。また、農地がやむを得ず宅地化される場合に備え、必要に応じて、地区計画の策定や防火規制の導入等を促進します。

⑶　不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域

木造住宅密集地域としては抽出されませんが、補正不燃領域率や住宅戸数密度が木造住宅密集地域と同等である地域※が存在します。

※　木造住宅密集地域の指標のうち、老朽木造建築物棟数率を除いた、補正不燃領域率や住宅戸数密度が木造住宅密集地域と同等である地域

以下の全てに該当する町丁目。ただし、木造住宅密集地域に該当する町丁目を除く。

(a) 補正不燃領域率＜60%

(b) 住宅戸数密度≧ 55 世帯/ha

(c) 住宅戸数密度（３階以上共同住宅を除く。）≧ 45 世帯/ha

これらの地域の中には、不燃領域率の低さや、建替えが進んでも不燃化が進まないなどにより、防災性の向上が必要な地域が存在します。

そのため、これらの地域の状況により必要に応じ、地区計画等による敷地面積の最低限度の設定や市街地状況に応じた防火規制等を行うことにより、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を促進します。

注　令和６年４月１日時点での記載としています。
町丁目行政界については、平成 27 年１月１日時点での記載としています。
本章の表や図面に記載する、防火や敷地面積の最低限度に関する規制等については、当該規制等により、その範囲、内容等が詳細に条件づけられ、表示しきれない場合があるため、当該規制等を含む全体の範囲や代表的な内容を示しています。詳細につきましては、各自治体にご確認ください。
東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）第７条の３第１項の規定に基づく新たな防火規制区域については、以下「新防火区域」と表記します。

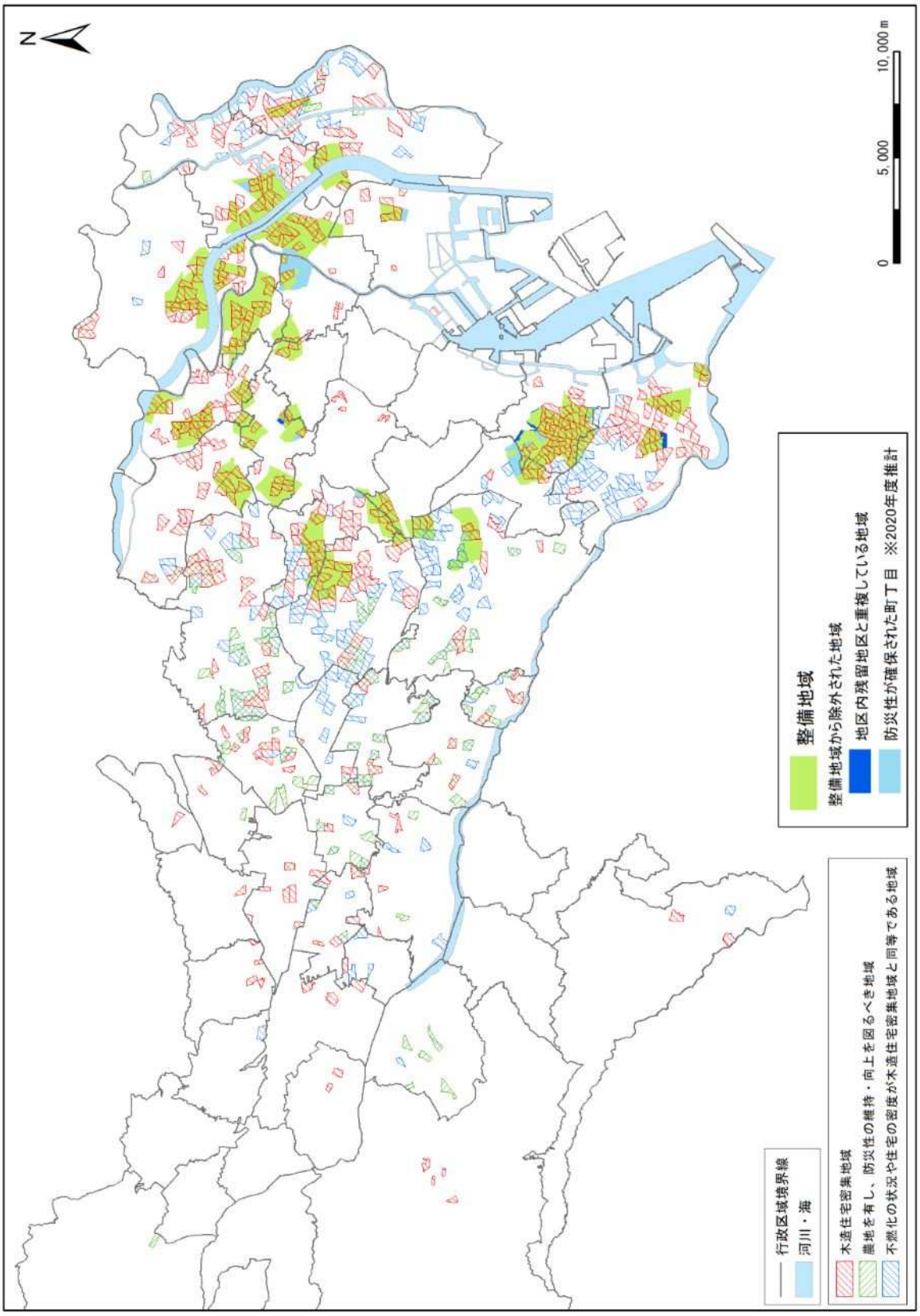


図 9-1　木造住宅密集地域等

1 新宿区

【概要】

- 新宿区まちづくり長期計画において、「災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくり」を目指している。
- 地域の住民との協働により、地域特性にあわせて、地区計画や新防火区域制度等を活用して、防災まちづくりを進めていく。
- 若葉・須賀町地区では、誘導整備地区においては修復型の整備を図り、重点整備地区においては主に共同建替えによる面的整備を目指していく。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	新宿区各地内	新防火区域	ー
最低敷地	1	若葉地区	敷地面積の最低限度 300 ㎡ （地区計画）	若葉地区地区計画
	2	神楽坂三・四・五丁目地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡ （地区計画）	神楽坂三・四・五丁目地区地区計画
	3	市谷柳町地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡ （地区計画）	市谷柳町地区地区計画
	4	神楽坂通り地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡ （地区計画）	神楽坂通り地区地区計画
	5	四谷駅周辺地区	敷地面積の最低限度 5,000 ㎡、65 ㎡ （地区計画）	四谷駅周辺地区地区計画
	6	歌舞伎町シネシティ広場周辺地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡ （地区計画）	歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画
	7	赤城周辺地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡ （地区計画）	赤城周辺地区地区計画
	8	新宿駅東口地区	敷地面積の最低限度 55 ㎡ （地区計画）	新宿駅東口地区地区計画
	9	牛込台西北地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡ （地区計画）	牛込台西北地区地区計画
	10	上落合中央・三丁目地区	敷地面積の最低限度 50 ㎡ （地区計画）	上落合中央・三丁目地区地区計画
	11	西新宿一丁目７地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡ （地区計画）	西新宿一丁目７地区地区計画
	12	新宿六丁目西北地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡、200 ㎡ （地区計画）	新宿六丁目西北地区地区計画
	13	市谷本村町・加賀町地区	敷地面積の最低限度 5,000 ㎡、2,000 ㎡、15,000 ㎡、1,000 ㎡、500 ㎡ （地区計画）	市谷本村町・加賀町地区地区計画
	14	大久保三丁目西地区	敷地面積の最低限度 3,000 ㎡、1,000 ㎡、300 ㎡ （地区計画）	大久保三丁目西地区地区計画
	15	神宮外苑地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡ （地区計画）	神宮外苑地区地区計画

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	16	西新宿五丁目北地区	敷地面積の最低限度 5,000 ㎡、3,000 ㎡、100 ㎡ （地区計画）	西新宿五丁目北地区地区計画
	17	西新宿三丁目西地区	敷地面積の最低限度 5,000 ㎡、300 ㎡、200 ㎡ （地区計画）	西新宿三丁目西地区地区計画
	18	新宿駅直近地区	敷地面積の最低限度 2,000 ㎡ （地区計画）	新宿駅直近地区地区計画
	19	飯田橋駅前地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡ （地区計画）	飯田橋駅前地区地区計画

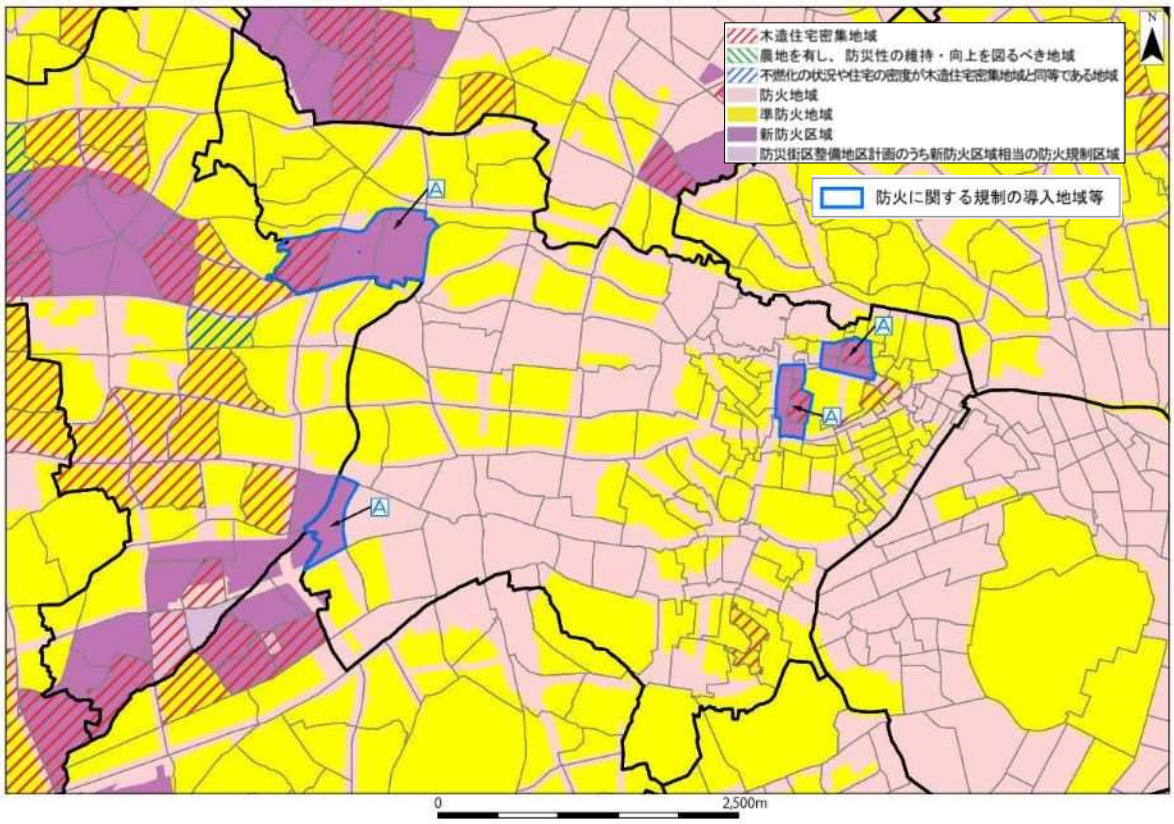
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

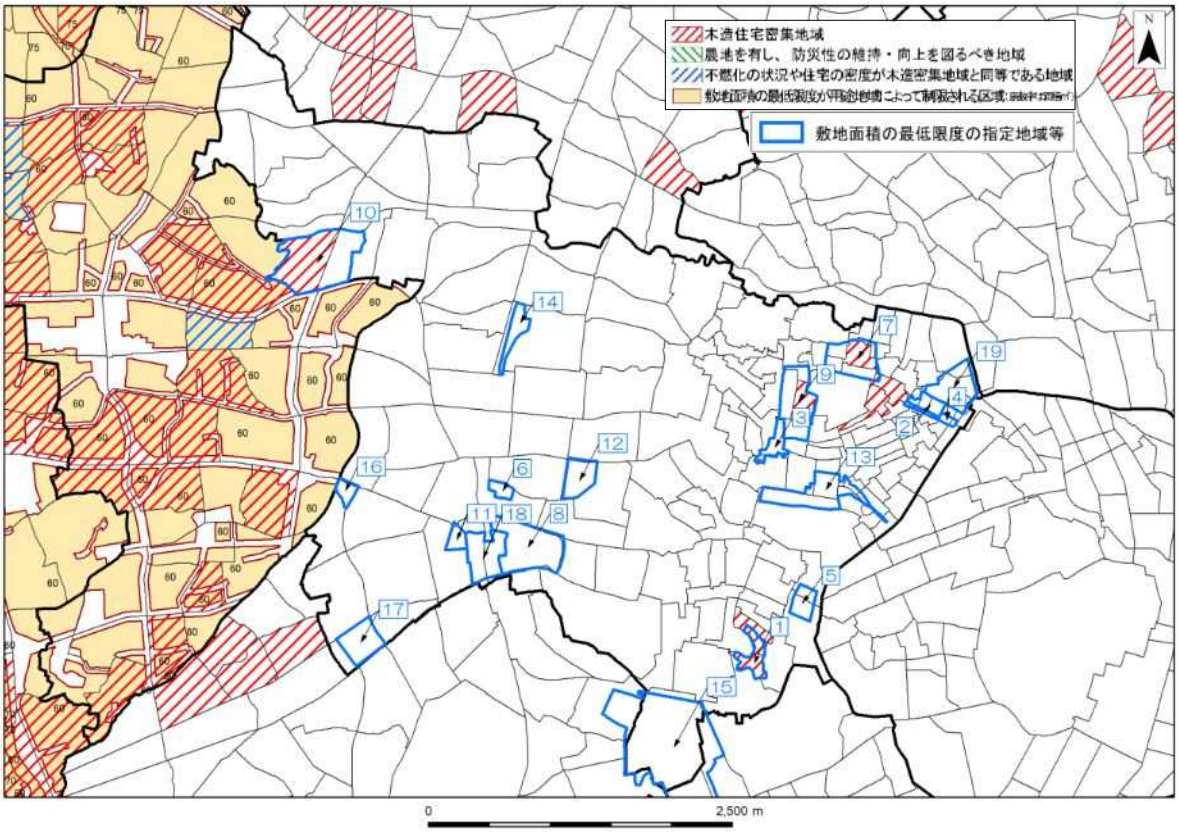
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	20	全域	敷地面積の最低限度など （地区計画）	―

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



2 文京区

【概要】

- 区域全体を対象に、建築物の耐震性の向上及び細街路の拡幅整備を進めることにより、安全で快適な住環境の確保と災害に強いまちづくりを図る。
- 不燃化特区については、自然更新による不燃化を促進し、建築物の耐火性能の強化・市街地の防災性の向上を図るため、新防火区域に指定している。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	大塚五・六丁目地区	新防火区域	―

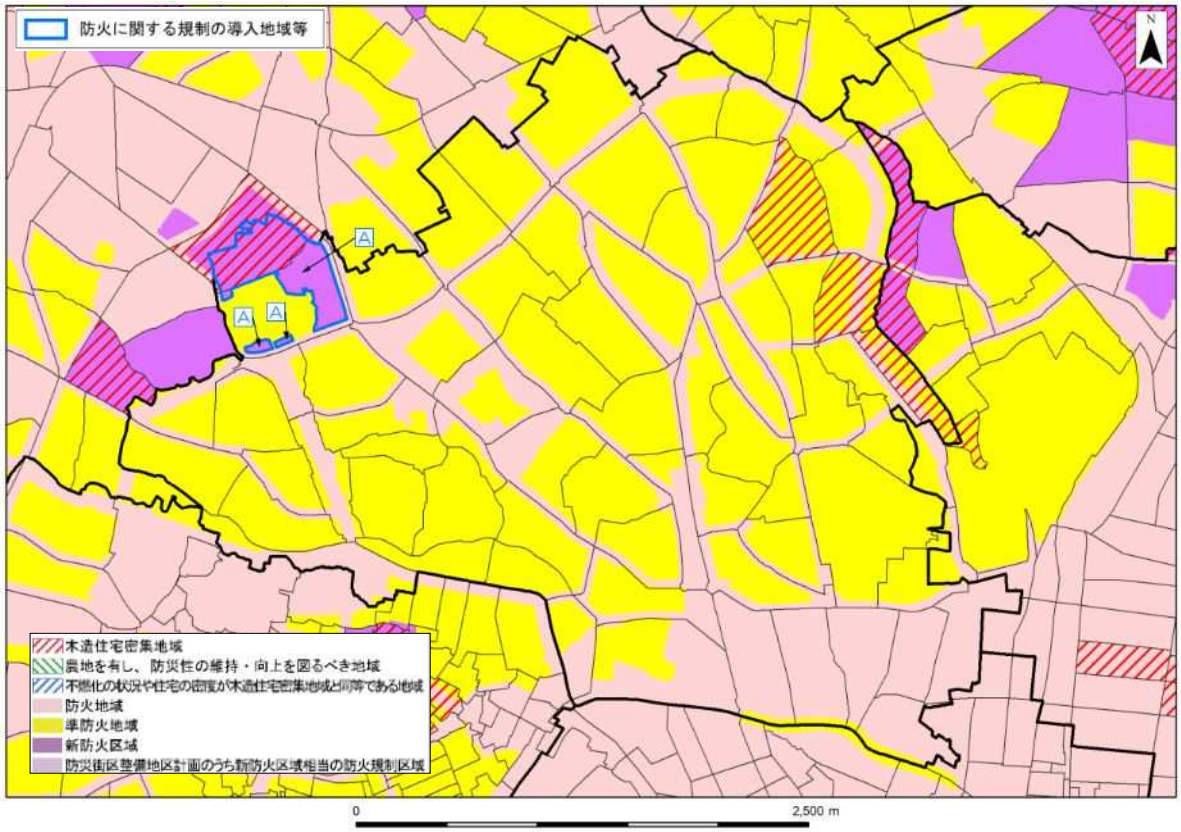
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

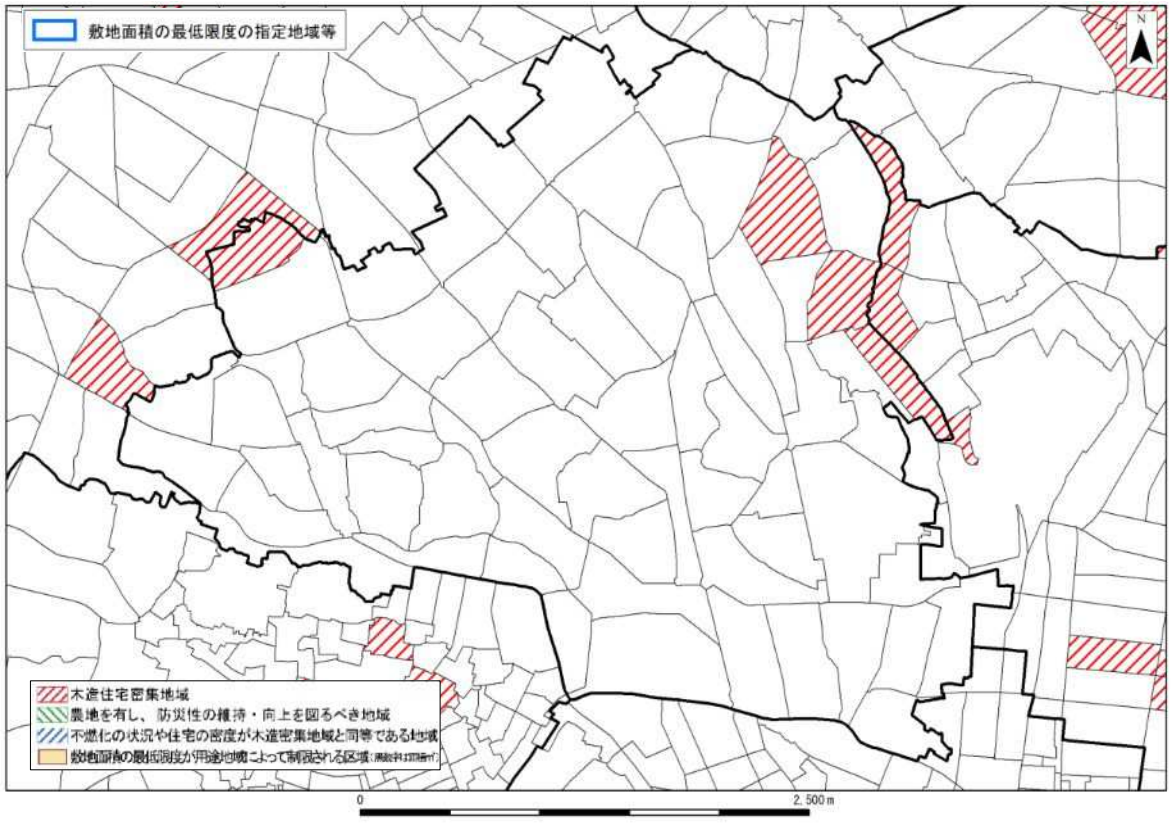
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



3 台東区

【概要】

- 台東区都市計画マスタープランにおいて、「様々な災害から生活・文化を守るまち」を防災まちづくり方針の目標としている。
- 地区計画において、地区の特性に応じた敷地面積の最低限度の制限を定め、良好な街並みの形成を行う。
- 木造住宅密集地域では、防災性の向上を図るため、不燃化建替えを促進していく。
- 準防火地域では、防災性の向上を図るため、法の規定よりも耐火性能を向上させた建替えを促進していく。
- 東上野四丁目地区では、地区計画の位置づけのもと、敷地整序型土地区画整理事業の実施により、道路拡幅等の公共施設の整備改善及び公共公益施設の機能更新を行う。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	谷中二・三・五丁目、根岸三・四・五丁目	新防火区域	－
最低敷地	1	浅草六区地区	敷地面積の最低限度 300 ㎡（地区計画）	浅草六区地区地区計画
	2	御徒町駅周辺地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	御徒町駅周辺地区地区計画
	3	谷中地区	敷地面積の最低限度 50 ㎡（地区計画）	谷中地区地区計画

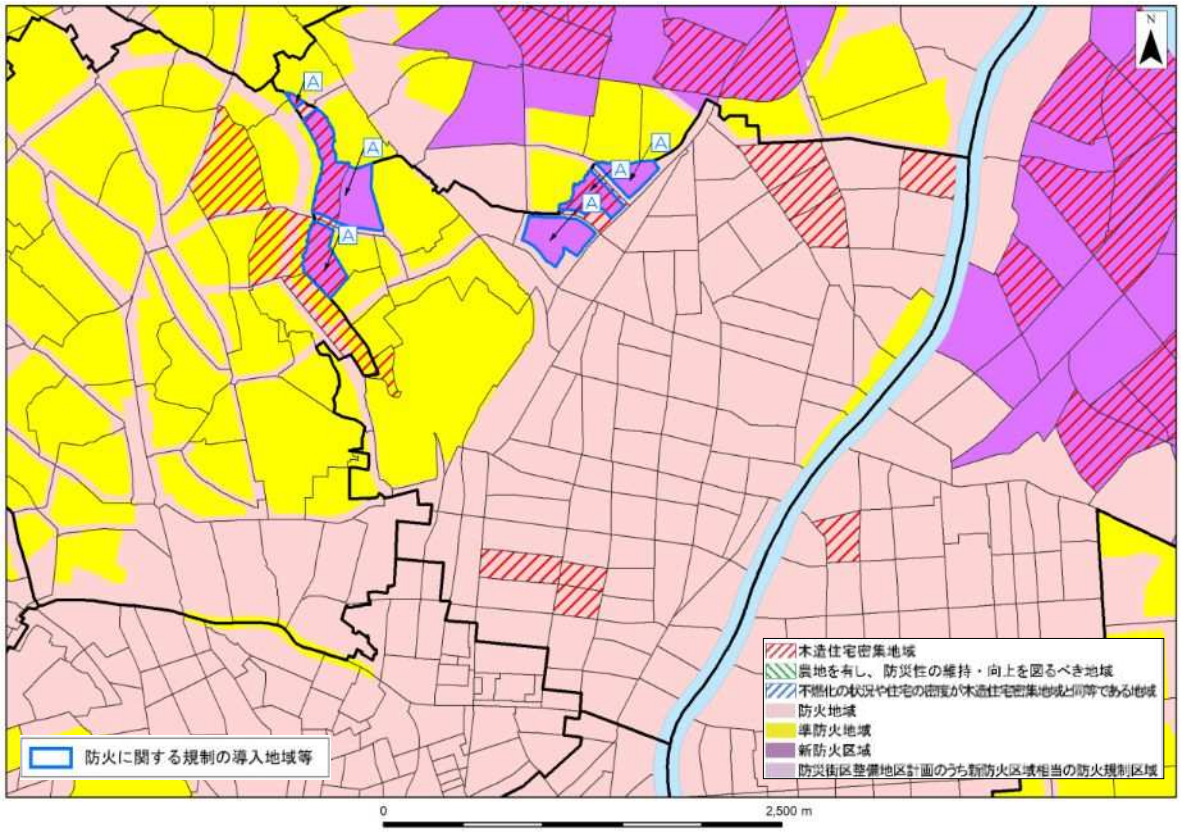
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

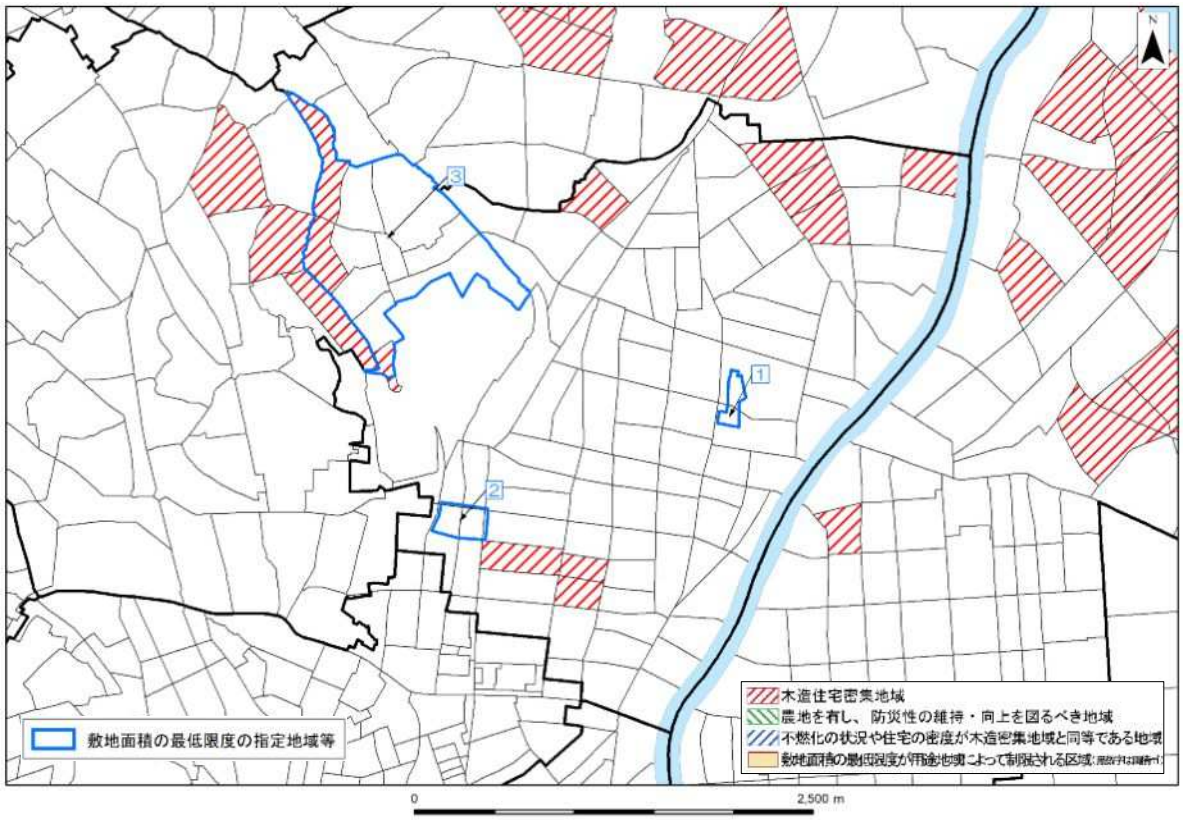
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



4 墨田区

【概要】

- 区内の整備地域を中心に新防火区域を指定しており、防火・木造建築物の更新に併せ不燃化を促進し、木造住宅密集地域の再生産を防止し、防災性の向上を図る。
- 地区計画や防災街区整備地区の指定により敷地面積の最低限度を定めることで、共同化を誘導し、オープンスペースを確保するとともに、土地の合理的かつ健全な利用を図り、地域の防災性及び住環境の向上を図る。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	墨田区各地内	新防火区域	－
最低敷地	1	緑二～三丁目	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	緑二・三丁目地区地区計画
	2	亀沢一～四丁目	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	亀沢地区地区計画
	3	太平四丁目１番（住居表示）	敷地面積の最低限度 5,000 ㎡（地区計画）	錦糸公園周辺地区地区計画
	4	京島一丁目	敷地面積の最低限度 500 ㎡（地区計画）	曳舟駅周辺地区地区計画
	5	向島一丁目　ほか	敷地面積の最低限度 60 ㎡、500 ㎡、3,000 ㎡（地区計画）	押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区地区計画
	6	文花二丁目１番・２番（住居表示）	敷地面積の最低限度 60 ㎡、500 ㎡（地区計画）	文花二丁目南地区地区計画
	7	京島三丁目８番（住居表示）	敷地面積の最低限度 100 ㎡（特定防災街区整備地区）	特定防災街区整備地区（京島三丁目地区）
	8	東向島二丁目 22 番（住居表示）	敷地面積の最低限度 100 ㎡（特定防災街区整備地区）	特定防災街区整備地区（東向島二丁目 22 番地区）

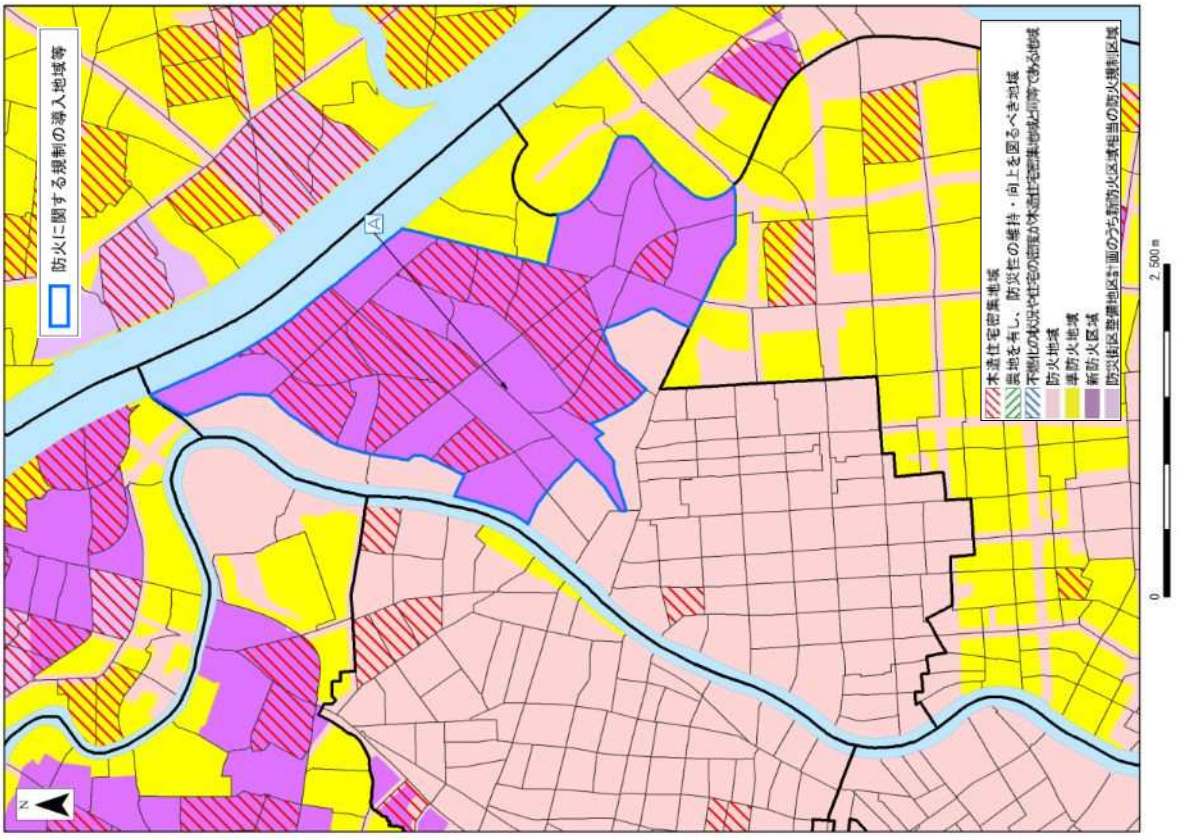
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

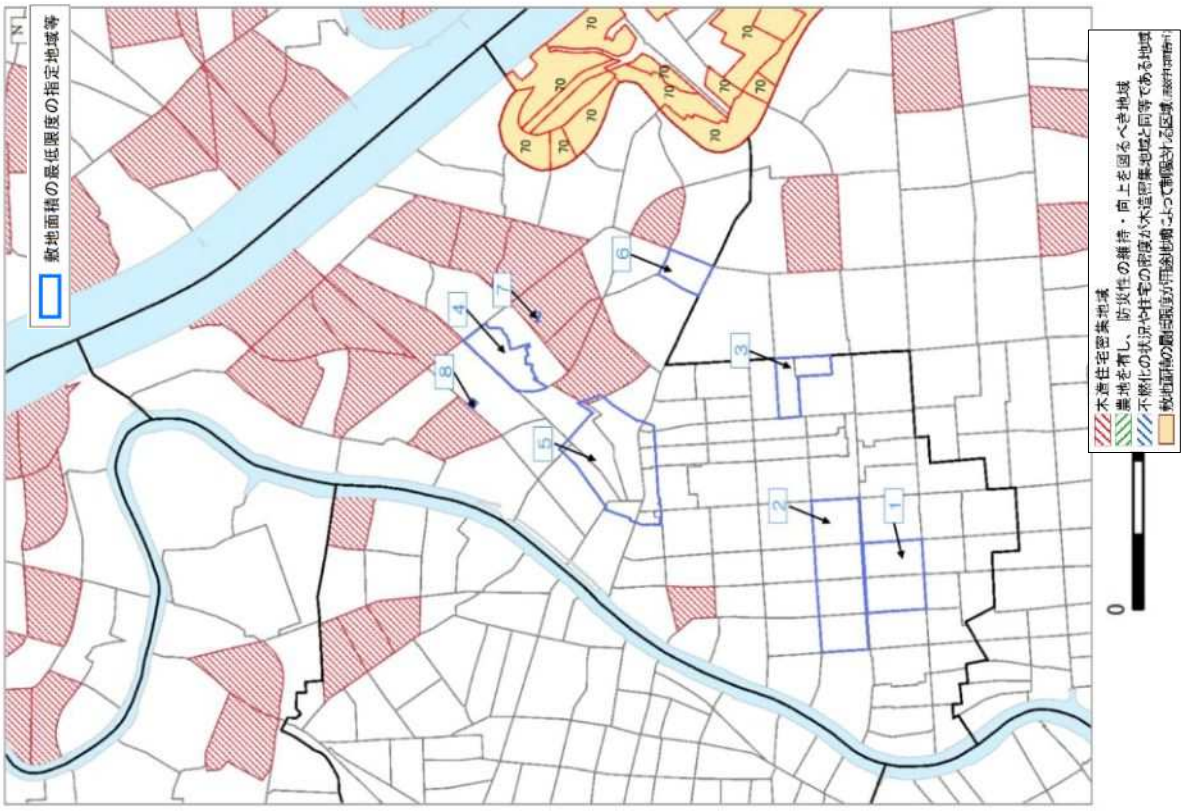
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



5 江東区

【概要】

- 震災時において、一人でも多くの生命及び貴重な財産を守るとともに、区の都市機能を維持するためには、都市構造そのものの防災性を高めていくことが必要であり、地震に強い都市づくりの実現に向けて、安全な市街地の整備、公園などのオープンスペースの確保などの取組を推進していく。
- 地震による火災や延焼等の防止を図るため、消防水利の整備や消防活動路の確保等の防火安全対策を推進する。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	北砂三・四・五丁目地区	新防火区域	－
最低敷地	1	北砂三・四・五丁目地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	北砂三・四・五丁目地区地区計画
	2	豊洲五丁目地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡（地区計画）	豊洲五丁目地区地区計画
	3	新砂地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡（地区計画）	新砂地区地区計画
	4	東雲一丁目地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡（地区計画）	東雲一丁目地区地区計画
	5	東雲二丁目南地区	敷地面積の最低限度 330 ㎡（地区計画）	東雲二丁目南地区地区計画
	6	潮見二丁目西地区	敷地面積の最低限度 300 ㎡（地区計画）	潮見二丁目西地区地区計画
	7	新砂二・三丁目地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡、1,000 ㎡（地区計画）	新砂二・三丁目地区地区計画

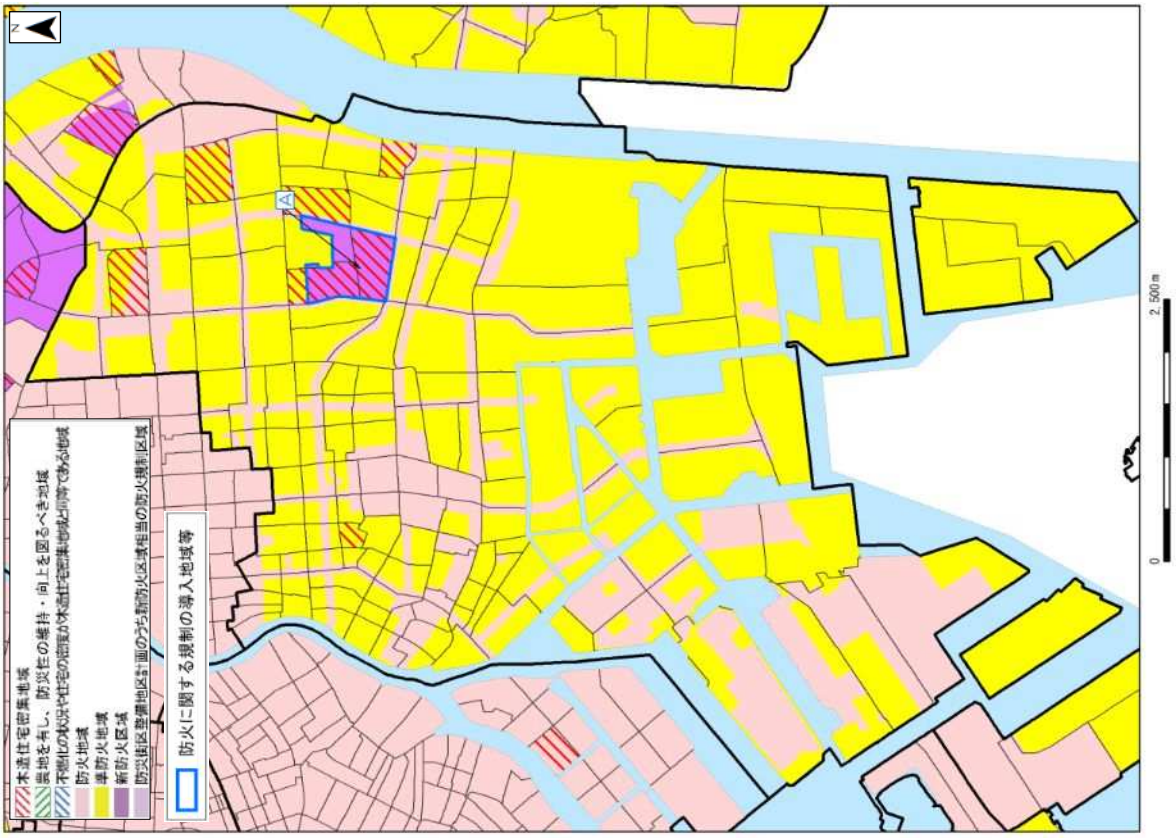
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

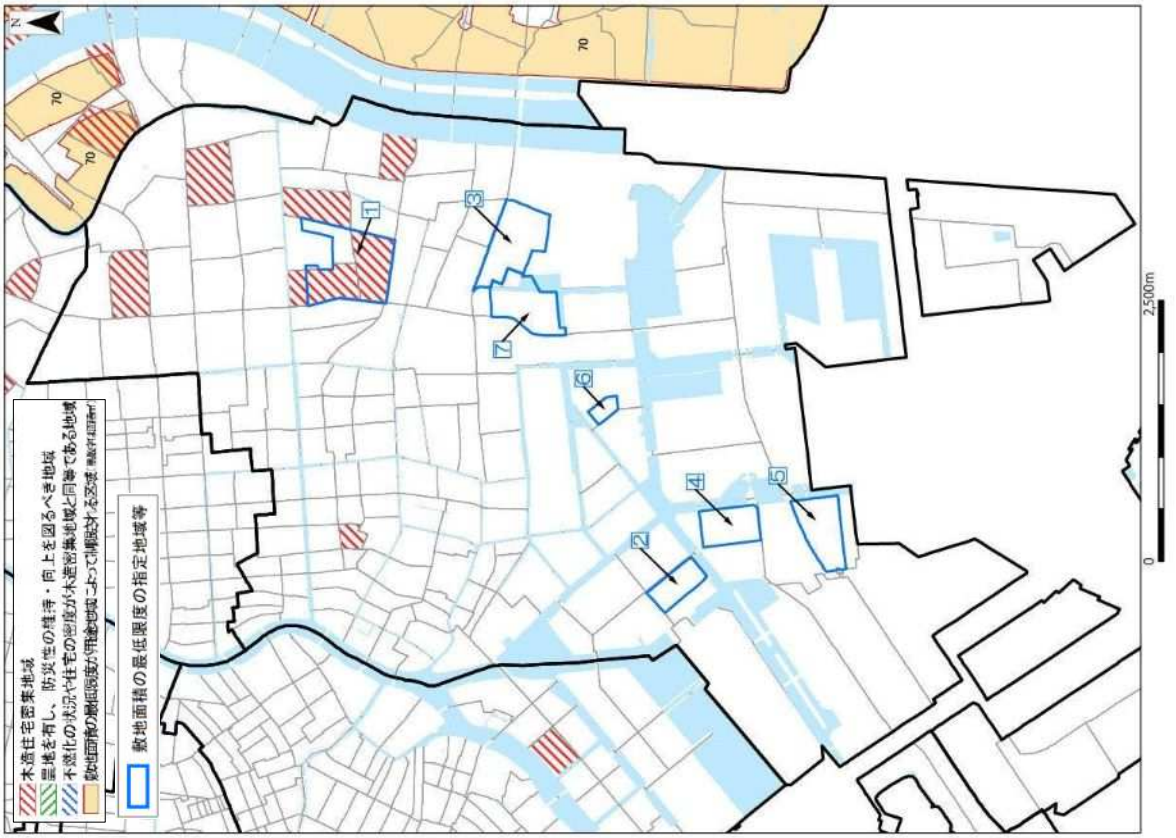
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



6 品川区

【概要】

- 区内一部地域の地区計画について、過度に敷地の細分化が進まないよう、新たに土地を分割して建物を建築する場合の敷地面積の最低限度を定め、ゆとりのある市街地を目指す。
- 品川区各地内を対象に、災害時の安全性を確保するため、木造住宅密集地域における防火・木造建築物への建替えを防ぎ、建築物の耐火性能の強化と不燃化を促進する。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	品川区各地内	新防火区域	—
	B	小山台一・二丁目、西五反田四丁目	防災街区地区整備計画のうち新防火区域相当の規制地区	小山台一丁目防災街区整備地区
最低敷地	1	戸越１丁目及び大崎四丁目各地内	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	戸越１丁目地区地区計画
	2	戸越二丁目、三丁目、四丁目、五丁目、豊町一丁目、二丁目及び三丁目各地内	敷地面積の最低限度 250 ㎡、60 ㎡（地区計画）	戸越豊町地区地区計画
	3	豊町四丁目、五丁目、六丁目、二葉三丁目、四丁目及び西大井六丁目各地内	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	豊町四・五・六、二葉三・四、西大井六丁目地区地区計画
	4	小山台一丁目および西五反田四丁目各地内	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	小山台一丁目地区防災街区整備地区計画
	5	南品川三丁目地内	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	旧東海道南品川三丁目地区地区計画
	6	戸越六丁目地内（一部除く）	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	戸越六丁目東地区地区計画
	7	広町一丁目、二丁目、南品川四丁目及び大崎一丁目各地内	敷地面積の最低限度 100 ㎡、500 ㎡（地区計画）	広町一丁目周辺地区地区計画
	8	西品川一丁目、二丁目、三丁目、大崎一丁目及び広町二丁目各地内	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡（地区計画）	西品川一丁目地区地区計画
	9	大井一丁目及び二丁目の各地内	敷地面積の最低限度 250 ㎡（地区計画）	大井一丁目南地区地区計画
	10	大崎二丁目及び三丁目の各地内	敷地面積の最低限度 500 ㎡（地区計画）	大崎駅西口地区地区計画
	11	大崎一丁目地内	敷地面積の最低限度 500 ㎡（地区計画）	大崎駅東口第 2 地区地区計画
	12	大崎一丁目地内	敷地面積の最低限度 300 ㎡、500 ㎡（地区計画）	大崎駅東口第 3 地区地区計画
	13	東五反田二丁目、三丁目及び北品川五丁目各地内	敷地面積の最低限度 3,000 ㎡（地区計画）	東五反田地区地区計画
	14	東五反田二丁目地内	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡（地区計画）	東五反田二丁目第 3 地区地区計画
	15	東五反田一丁目及び二丁目各地内	敷地面積の最低限度 500 ㎡～4000 ㎡（地区計画）	東五反田二丁目地区地区計画
	16	東品川五丁目地内	敷地面積の最低限度 200 ㎡（地区計画）	東品川五丁目地区地区計画
	17	東品川三丁目及び四丁目各地内	敷地面積の最低限度 2,000 ㎡（地区計画）	東品川四丁目地区地区計画
	18	東品川二丁目地内	敷地面積の最低限度 200 ㎡、500 ㎡（地区計画）	東品川二丁目地区地区計画

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	19	八潮一丁目及び五丁目各地内	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡（地区計画）	八潮五丁目地区地区計画
	20	小山三丁目地内（一部除く）	敷地面積の最低限度 120 ㎡～5,000 ㎡（地区計画）	武蔵小山駅東地区地区計画
	21	北品川五丁目地内	敷地面積の最低限度 500 ㎡、1,500 ㎡、2,000 ㎡、3,000 ㎡、5,000 ㎡（地区計画）	北品川五丁目地区地区計画
	22	上大崎二丁目及び三丁目各地内	敷地面積の最低限度 500 ㎡（地区計画）	目黒駅前地区地区計画
	23	東八潮地内	敷地面積の最低限度 300 ㎡～2,500 ㎡（地区計画）	臨海副都心青海地区地区計画
	24	東八潮地内	敷地面積の最低限度 500 ㎡～2,300 ㎡（地区計画）	臨海副都心台場地区地区計画
	25	東中延一丁目、二丁目、中延二丁目、三丁目各地内	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区計画
	26	小山三丁目地内	敷地面積の最低限度 3,000 ㎡、5,000 ㎡（地区計画）	武蔵小山賑わい軸地区地区計画

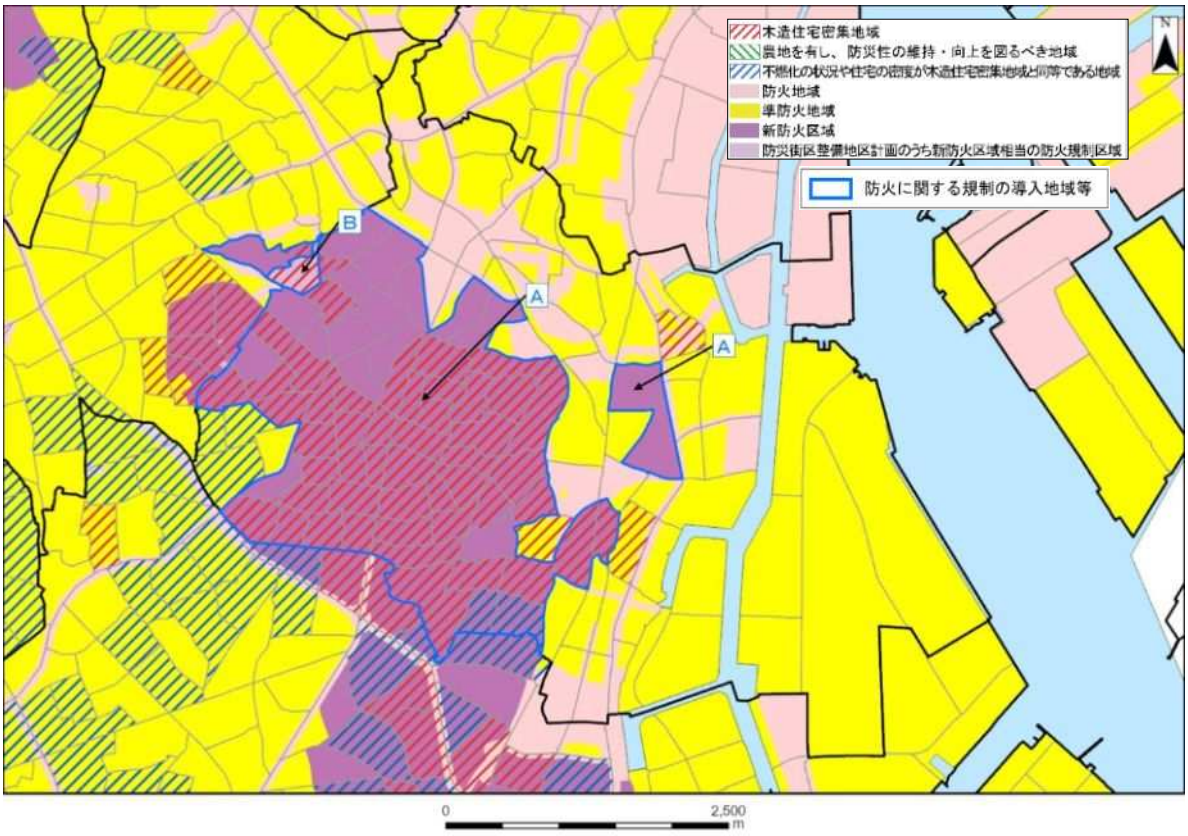
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	6	戸越六丁目地区全域	敷地面積の最低限度 60m²	戸越六丁目地区地区計画

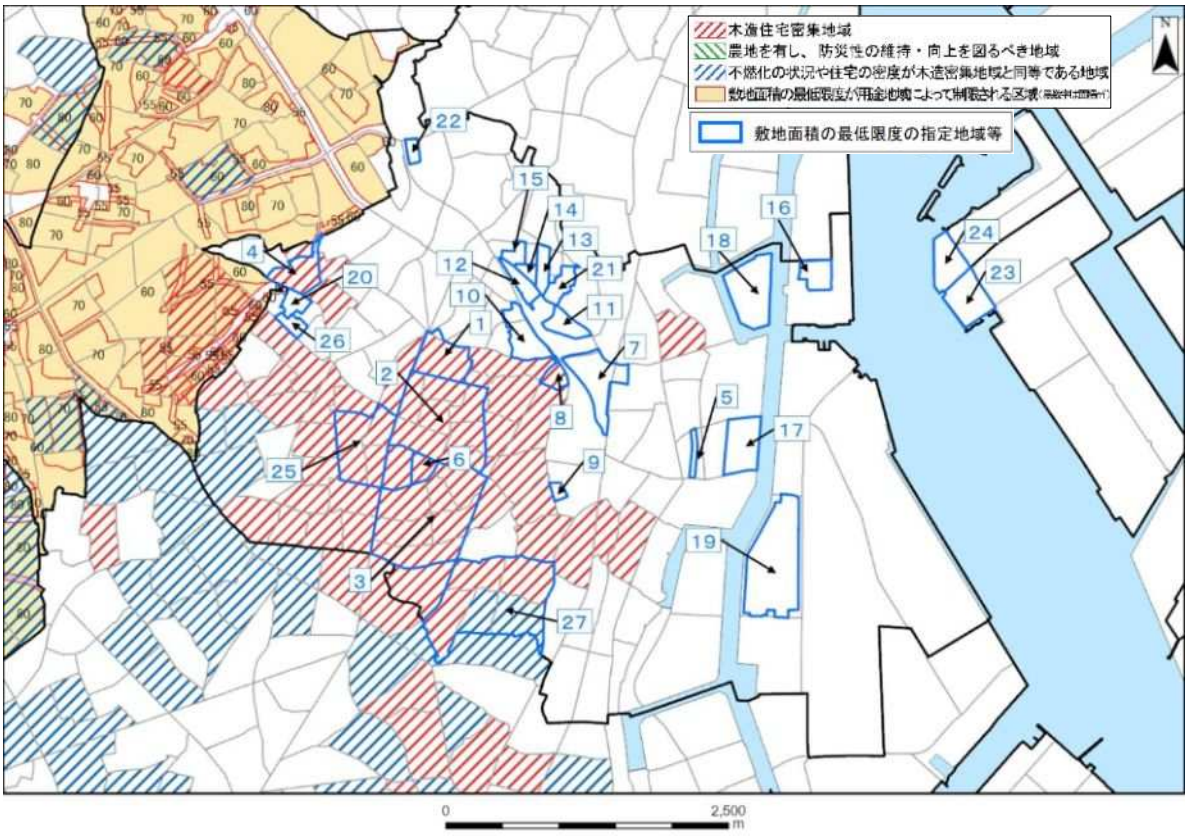
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	27	大井五丁目、七丁目、西大井二丁目、三丁目、四丁目各地内	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



7 目黒区

【概要】

- 区内全域を対象として、建て詰まりや安全で良好な住環境保全を目的とした敷地面積の最低限度を平成 16 年度及び 20 年度に定めた。
- 木造住宅密集地域が多く存在する区南部では、新防火区域の指定や地区計画の策定、特定防災街区整備地区の指定により、不燃化の促進や建て詰まりの防止、安全で良好な住環境の形成を図っている。
- 建築物の老朽化が進む自由が丘駅前周辺地区では、街区再編まちづくりを推進するとともに市街地再開発事業の活用により防災性の向上を図っている。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	目黒本町五・六、原町一、洗足一丁目	新防火区域	－
最低敷地	1	第一種低層住居専用地域	敷地面積の最低限度 70 ㎡、80 ㎡（用途地域）	－
	2	第一種中高層住居専用地域	敷地面積の最低限度 60 ㎡（用途地域）	－
	3	第一種住居地域（一部地域除く）	敷地面積の最低限度 60 ㎡（用途地域）	－
	4	第二種住居地域	敷地面積の最低限度 60 ㎡（用途地域）	－
	5	近隣商業地域（一部地域除く）	敷地面積の最低限度 55 ㎡（用途地域）	－
	6	準工業地域	敷地面積の最低限度 60 ㎡（用途地域）	－
	7	祐天寺栄通り沿道	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	祐天寺栄通り地区地区計画
	8	目黒本町五丁目地区（近隣商業地域）	敷地面積の最低限度 55 ㎡（地区計画）	目黒本町五丁目地区地区計画
	9	西小山駅前地区（商業地域、近隣商業地域の一部）	敷地面積の最低限度 50 ㎡、55 ㎡（地区計画）	西小山駅前地区地区計画
	10	原町一丁目・洗足一丁目地区（近隣商業地域の一部）	敷地面積の最低限度 55 ㎡（地区計画）	原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画
	11	自由が丘サンセットエリア地区	敷地面積の最低限度 45 ㎡、55 ㎡（地区計画）	自由が丘サンセットエリア地区地区計画
	12	自由が丘南口地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡（地区計画）	自由が丘南口地区地区計画
	13	環七沿道地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	目黒区環七沿道地区計画
	14	上目黒一丁目地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡（地区計画）	上目黒一丁目地区地区計画
	15	自由が丘一丁目 29 番地区	敷地面積の最低限度 3,000 ㎡（地区計画）	自由が丘駅前西及び北地区地区計画
	16	目黒本町五丁目 24 番地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（特定防災街区整備地区）	目黒本町五丁目 24 番地区特定防災街区整備地区
	17	原町一丁目 7 番・8 番地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（特定防災街区整備地区）	原町一丁目 7 番・8 番地区特定防災街区整備地区

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	18	下目黒一丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、70 ㎡ （地区計画）	下目黒一丁目地区地区計画

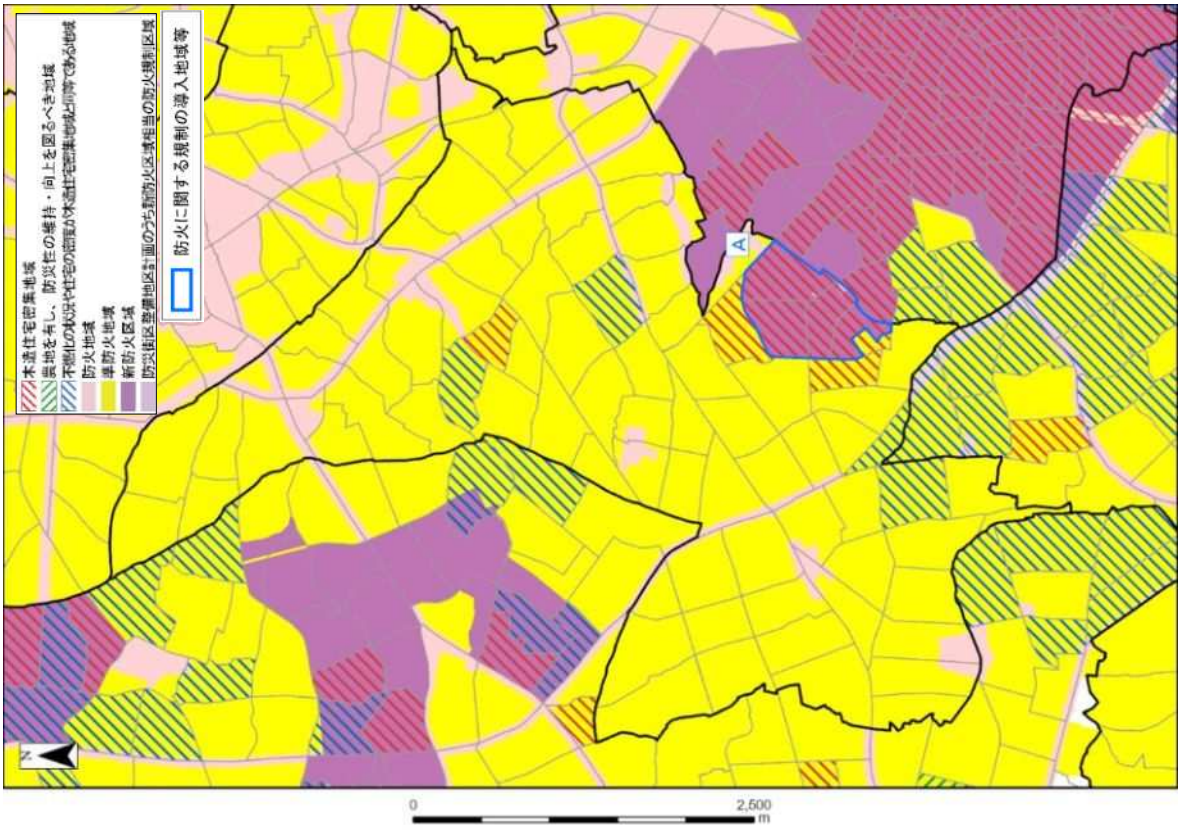
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

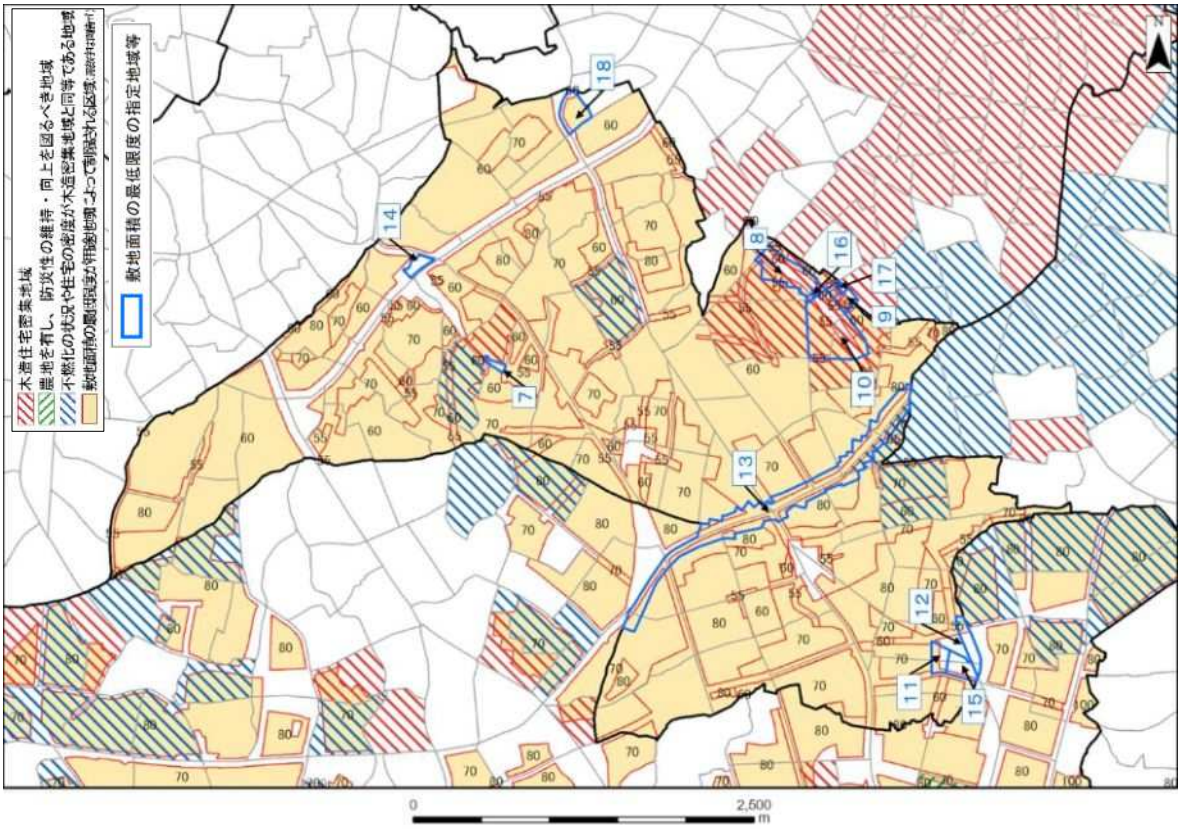
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



8 大田区

【概要】

- 大田区を横断する国道 15 号線と国道１号線の間及び環状８号線以南を中心に新防火区域により、燃えない市街地の形成を図る。
- 大田区中央部に位置する大森中地区や大田区南東部に位置する羽田地区において、敷地面積の最低限度の制限により、良好な住環境の整備を進める。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	大田区各地内	新防火区域	ー
	B	大森中・糀谷・蒲田地区 防災街区整備地区	防災街区整備地区計画のうち 新防火区域相当の規制地区	大森中・糀谷・蒲田地区 防災街区整備地区計画
	C	羽田地区 防災街区整備地区	防災街区整備地区計画のうち 新防火区域相当の規制地区	羽田地区 防災街区整備地区計画
最低敷地	1	大森中・糀谷・蒲田地区防災街区整備地区	敷地面積の最低限度 55 ㎡、60 ㎡ （地区計画）	大森中・糀谷・蒲田地区防災街区整備地区計画
	2	羽田地区防災街区整備地区	敷地面積の最低限度 50 ㎡ （地区計画）	羽田地区防災街区整備地区計画
	3	平和島地区	敷地面積の最低限度 600 ㎡ （地区計画）	平和島地区地区計画
	4	東海三丁目地区	敷地面積の最低限度 250 ㎡ （地区計画）	東海三丁目地区地区計画
	5	田園調布地区	敷地面積の最低限度 165 ㎡ （地区計画）	大田区田園調布地区地区計画
	6	田園調布多摩川台地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡ （地区計画）	田園調布多摩川台地区地区計画
	7	大森西七丁目地区	敷地面積の最低限度 55 ㎡、200 ㎡ （地区計画）	大森西七丁目地区地区計画
	8	京急蒲田駅西口地区	敷地面積の最低限度 50 ㎡ （地区計画）	京急蒲田駅西口地区地区計画

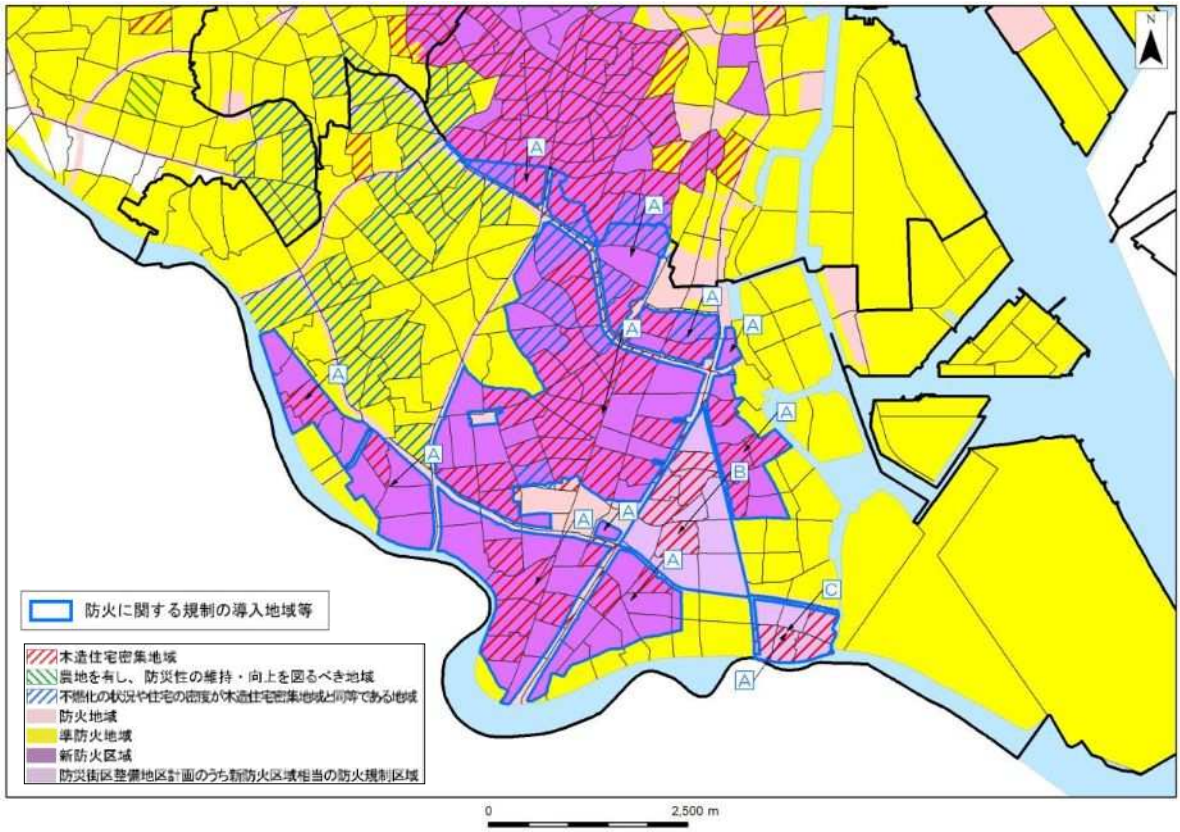
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

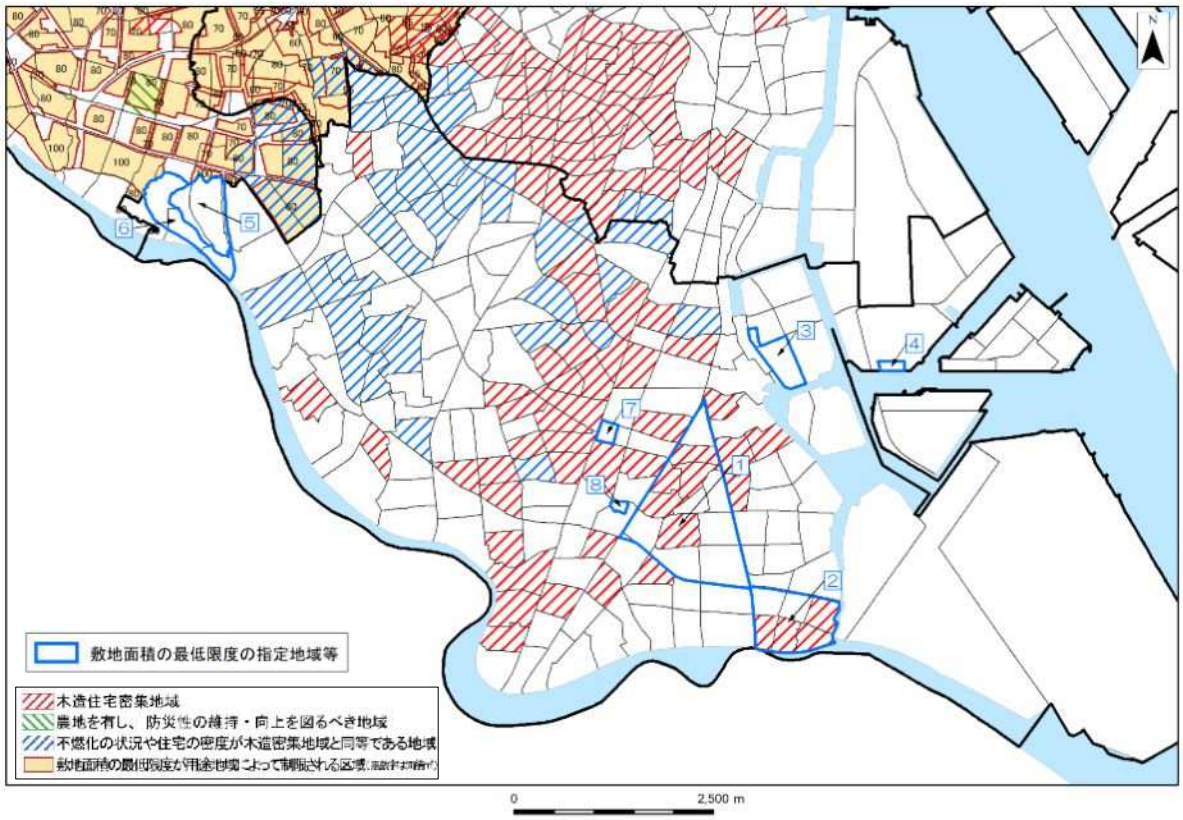
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



9　世田谷区

【概要】

- 世田谷区都市整備方針において、区が目標とする将来都市像として「安全で快適な暮らしをともにつくる都市 世田谷」を掲げ、そのまちの姿の具体像のひとつとして「安全で、災害に強く復元力のあるまち」を挙げている。
- 世田谷区都市整備方針の分野別方針のひとつである防災街づくり基本方針において、基本理念として「震災が起きても区民の生命と財産が守られ、住み続けられるまち」を定めている。
- 「敷地面積の最低限度」については、区全域において、平成１６年６月から低層住居専用地域、平成３１年４月から第一種・第二種低層住居専用地域を除く住居系用途地域及び準工業地域において、導入している。
- 多面的機能を持つ生産緑地については、都市の安定的な農地の維持保全を図るため、継続的に特定生産緑地の指定を推進する。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	世田谷区各地内	新防火区域	―
	B	太子堂二・三丁目地区	耐火建築物、新防火区域相当の構造 （地区街づくり計画）	太子堂二・三丁目地区地区地区街づくり計画
	C	旭小学校周辺地区	新防火区域相当の構造 （地区街づくり計画）	旭小学校周辺地区地区街づくり計画
	D	若林三・四丁目地区	耐火建築物、準耐火建築物、外壁及び軒裏を防火構造とする建築物 （防災街区整備地区計画）	若林三・四丁目地区防災街区整備地区計画
	E	世田谷区役所周辺地区	耐火建築物、準耐火建築物、外壁及び軒裏を防火構造とする建築物 （防災街区整備地区計画）	世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画
	F	明大前駅周辺地区	耐火建築物、準耐火建築物 （努力規定） （地区街づくり計画）	明大前駅周辺地区地区街づくり計画
	G	上北沢駅周辺地区	耐火建築物 （努力規定） （地区街づくり計画）	上北沢駅周辺地区地区街づくり計画
	H	芦花公園駅周辺地区	耐火建築物、準耐火建築物 （地区街づくり計画）	芦花公園駅周辺地区地区街づくり計画
	I	太子堂四丁目地区	新防火区域相当の構造 （地区街づくり計画）	太子堂四丁目地区地区街づくり計画
	J	若林一丁目地区	新防火区域相当の構造 （地区街づくり計画）	若林一丁目地区地区街づくり計画
	K	桜上水駅周辺地区	耐火建築物、準耐火建築物 （努力規定） （地区街づくり計画）	桜上水駅周辺地区地区街づくり計画
	L	代田橋駅周辺地区	耐火建築物、準耐火建築物 （努力規定） （地区街づくり計画）	代田橋駅周辺地区地区街づくり計画
	M	世田谷区国士舘大学一帯Ⅰ地区	耐火建築物等、準耐火建築物等 （特定防災街区整備地区）	特定防災街区整備地区 （世田谷区国士舘大学一帯Ⅰ地区）
	N	世田谷区国士舘大学一帯Ⅱ地区	耐火建築物等、準耐火建築物等 （特定防災街区整備地区）	特定防災街区整備地区 （世田谷区国士舘大学一帯Ⅱ地区）

種別	No.	区域	内容	名称
防火	Ⓞ	池尻四丁目・三宿二丁目地区	新防火区域相当の構造 （努力規定） （地区街づくり計画）	池尻四丁目・三宿二丁目地区地区街づくり計画
	Ⓟ	下高井戸駅周辺地区	耐火建築物、準耐火建築物 （努力規定） （地区街づくり計画）	下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画
	Ⓠ	区役所周辺地区	耐火建築物、準耐火建築物、外壁及び軒裏を防火構造とする建築物 （地区街づくり計画）	区役所周辺地区地区街づくり計画
	Ⓡ	豪徳寺駅周辺地区	新防火区域相当の構造 （努力規定） （地区街づくり計画）	豪徳寺駅周辺地区地区街づくり計画
	Ⓢ	世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区	耐火建築物等、準耐火建築物等 （努力規定） （地区街づくり計画）	世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区街づくり計画
	Ⓣ	世田谷区西部地域上祖師谷・給田地区	耐火建築物等、準耐火建築物等 （努力規定） （地区街づくり計画）	世田谷区西部地域上祖師谷・給田地区地区街づくり計画
	Ⓤ	太子堂五丁目・若林二丁目地区	新防火区域相当の構造（努力規定） （地区街づくり計画）	太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画
最低敷地	①	上祖師谷四丁目地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡ （地区計画）	上祖師谷四丁目地区地区計画
	②	上馬二丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	上馬二丁目地区地区計画
	③	奥沢二・五丁目北地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	奥沢二・五丁目北地区地区計画
	④	田直地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	田直地区地区計画
	⑤	太子堂二・三丁目地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡ （地区計画） 敷地面積の最低限度 60 ㎡ （地区街づくり計画）	太子堂二・三丁目地区地区計画 太子堂二・三丁目地区地区地区街づくり計画
	⑥	打越地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	打越地区地区計画
	⑦	北沢三・四丁目地区	敷地面積の最低限度 40 ㎡、60 ㎡、80 ㎡ （地区計画）	北沢三・四丁目地区地区計画
	⑧	三軒茶屋二丁目地区	敷地面積の最低限度 800 ㎡ （地区計画）	三軒茶屋二丁目地区地区計画
	⑨	北烏山三丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	北烏山三丁目地区地区計画
	⑩	喜多見南部地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	喜多見南部地区地区計画
	⑪	世田谷西部地域北烏山北部地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	世田谷西部地域北烏山北部地区地区計画
	⑫	世田谷西部地域北烏山・給田地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	世田谷西部地域北烏山・給田地区地区計画
	⑬	世田谷西部地域北烏山南部地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	世田谷西部地域北烏山南部地区地区計画
	⑭	世田谷西部地域北烏山東部地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	世田谷西部地域北烏山東部地区地区計画
	⑮	世田谷西部地域上北沢地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	世田谷西部地域上北沢地区地区計画
	⑯	世田谷西部地域上祖師谷・給田地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、125 ㎡ （地区計画）	世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画
	⑰	世田谷西部地域粕谷・南烏山地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	世田谷西部地域粕谷・南烏山地区地区計画

種別	No.	区域	内容	名称
	18	世田谷西部地域上北沢・桜上水・八幡山地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	世田谷西部地域上北沢・桜上水・八幡山地区地区計画
最低敷地	19	世田谷西部地域成城地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	世田谷西部地域成城地区地区計画
	20	世田谷西部地域祖師谷地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	世田谷西部地域祖師谷地区地区計画
	21	世田谷西部地域千歳台地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、150 ㎡ （地区計画）	世田谷西部地域千歳台地区地区計画
	22	世田谷西部地域喜多見北部地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	世田谷西部地域喜多見北部地区地区計画
	23	世田谷西部地域喜多見・成城地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、200 ㎡ （地区計画）	世田谷西部地域喜多見・成城地区地区計画
	24	世田谷西部地域喜多見地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	世田谷西部地域喜多見地区地区計画
	25	世田谷西部地域大蔵・喜多見地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画
	26	世田谷西部地域宇奈根地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	世田谷西部地域宇奈根地区地区計画
	27	世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画
	28	鎌田前耕地地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	鎌田前耕地地区地区計画
	29	宇奈根西部地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	宇奈根西部地区地区計画
	30	砧五丁目地区	敷地面積の最低限度 80 ㎡、100 ㎡ （地区計画）	砧五丁目地区地区計画
	31	宇奈根東部地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	宇名根東部地区地区計画
	32	玉川田園調布一・二丁目地区	敷地面積の最低限度 130 ㎡、160 ㎡ （地区計画）	玉川田園調布一・二丁目地区地区計画
	33	二子玉川東地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡ （地区計画）	二子玉川東地区再開発地区計画
	34	芦花公園駅南口地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡ （地区計画）	芦花公園駅南口地区地区計画
	35	千歳台六丁目地区	敷地面積の最低限度 80 ㎡ （地区計画）	千歳台六丁目地区地区計画
	36	三宿一丁目地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡ （地区計画）	三宿一丁目地区地区計画
	37	成城八丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、125 ㎡ （地区計画）	成城八丁目地区地区計画
	38	下北沢駅周辺地区	敷地面積の最低限度 40 ㎡、50 ㎡、60 ㎡ （地区計画）	下北沢駅周辺地区地区計画
	39	大蔵地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	大蔵地区地区計画
	40	世田谷二丁目千種住宅地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （地区計画）	世田谷二丁目千種住宅地区地区計画

種別	No.	区域	内容	名称
	41	経堂駅東地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡、80 ㎡、90 ㎡ （地区計画）	経堂駅東地区地区計画
最低敷地	42	旭小学校周辺地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （地区計画）	旭小学校周辺地区地区計画
	43	鎌田一丁目地区	敷地面積の最低限度 20,000 ㎡ （地区計画）	鎌田一丁目地区地区計画
	44	千歳通り北部沿道地区	敷地面積の最低限度 80 ㎡ （地区計画）	千歳通り北部沿道地区地区計画
	45	都営下馬アパート周辺地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （地区計画）	都営下馬アパート周辺地区地区計画
	46	大蔵三丁目地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡ （地区計画）	大蔵三丁目地区地区計画
	47	上用賀四丁目地区	敷地面積の最低限度 80 ㎡ （地区計画）	上用賀四丁目地区地区計画
	48	八幡山三丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	八幡山三丁目地区地区計画
	49	補助 52 号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （地区計画）	補助 52 号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画
	50	祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡、200 ㎡ （地区計画）	祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画
	51	千歳烏山駅周辺地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡ （地区計画）	千歳烏山駅周辺地区地区計画
	52	北沢五丁目・大原一丁目地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡、80 ㎡ （防災街区整備地区計画）	北沢五丁目・大原一丁目地区防災街区整備地区計画
	53	若林三・四丁目地区	敷地面積の最低限度 50 ㎡、100 ㎡ （防災街区整備地区計画）	若林三・四丁目地区防災街区整備地区計画
	54	世田谷区役所周辺地区	敷地面積の最低限度 50 ㎡、70 ㎡ （防災街区整備地区計画）	世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画
	55	池尻三丁目西地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （地区街づくり計画）	池尻三丁目西地区地区街づくり計画
	56	明大前駅周辺地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （地区街づくり計画）	明大前駅周辺地区地区街づくり計画
	57	成城地区	敷地面積の最低限度 125 ㎡、250 ㎡ （地区街づくり地区計画）	成城地区地区街づくり計画
	58	北烏山九丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区街づくり地区計画）	北烏山九丁目地区地区街づくり計画
	59	上北沢駅周辺地区	敷地面積の最低限度 120 ㎡ （地区街づくり計画）	上北沢駅周辺地区地区街づくり計画
	60	芦花公園駅周辺地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （地区街づくり計画）	芦花公園駅周辺地区地区街づくり計画
	61	太子堂四丁目地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡ （地区街づくり計画）	太子堂四丁目地区地区街づくり計画
	62	若林一丁目地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡ （地区街づくり計画）	若林一丁目地区地区街づくり計画
	63	桜上水駅周辺地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡、80 ㎡ （地区街づくり計画）	桜上水駅周辺地区地区街づくり計画
	64	代田橋駅周辺地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （地区街づくり計画）	代田橋駅周辺地区地区街づくり計画

種別	No.	区域	内容	名称
	65	区役所周辺地区	敷地面積の最低限度 50 ㎡、70 ㎡、100 ㎡ （地区街づくり計画）	区役所周辺地区地区街づくり計画
	66	世田谷区国士舘大学一帯Ⅰ地区	敷地面積の最低限度 50 ㎡、70 ㎡ （特定防災街区整備地区）	特定防災街区整備地区 （世田谷区国士館大学一帯Ⅰ地区）
最低敷地	67	世田谷区国士舘大学一帯Ⅱ地区	敷地面積の最低限度 50 ㎡、100 ㎡ （特定防災街区整備地区）	特定防災街区整備地区 （世田谷区国士館大学一帯Ⅱ地区）
	68	建蔽率 40％の住居系用途地域	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （用途地域）	－
	69	建蔽率 50％の住居系用途地域	敷地面積の最低限度 80 ㎡ （用途地域）	－
	70	建蔽率 60％の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （用途地域）	－
	71	建蔽率 60％の第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域のうち、環状７号線西側（外側）	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （用途地域）	－
	72	建蔽率 60％の第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域のうち、環状７号線東側（内側）	敷地面積の最低限度 60 ㎡ （用途地域）	－
	73	全域 （商業系用途地域、工業地域、工業専用地域を除く）	敷地面積の最低限度 70 ㎡、80 ㎡、100 ㎡	世田谷区都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例

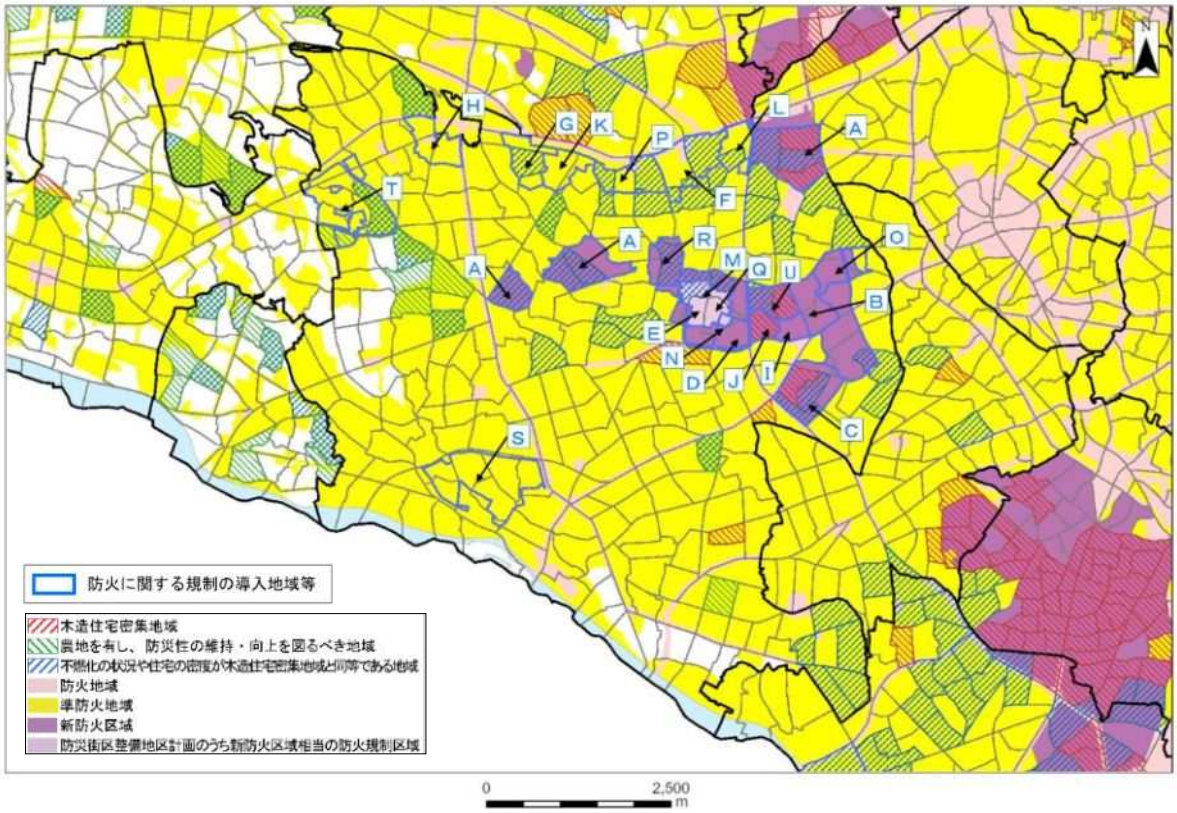
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

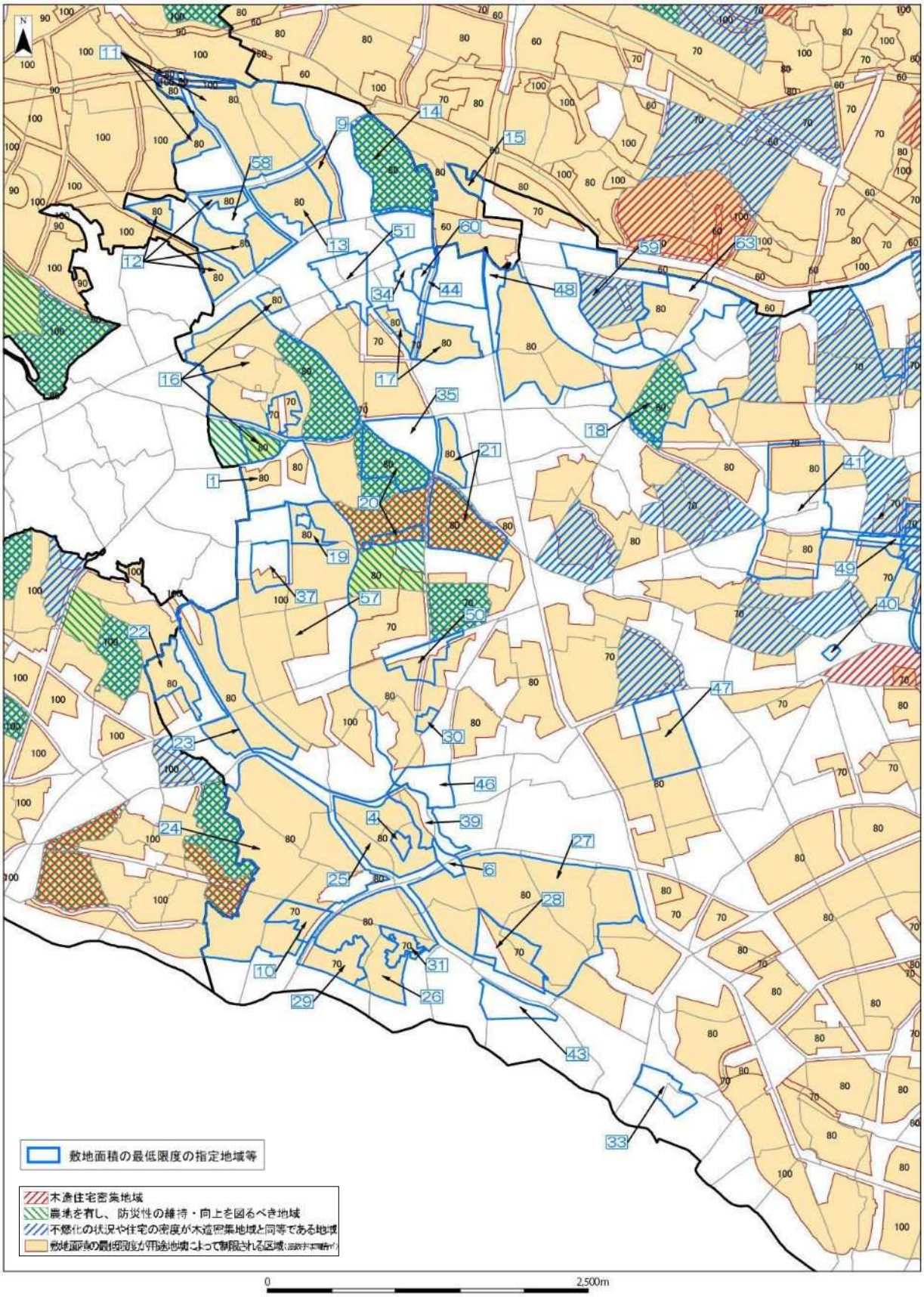
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

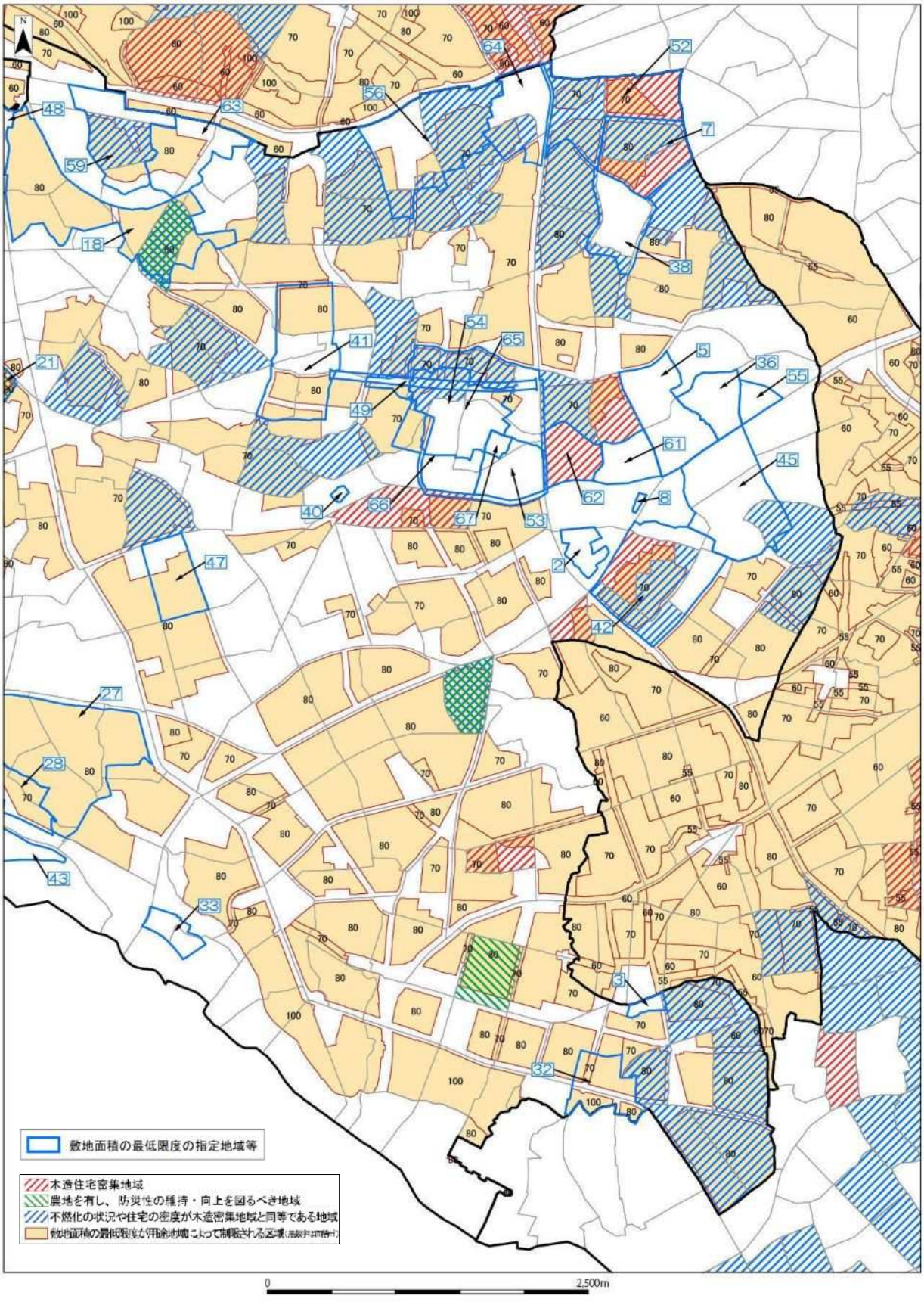
防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等（世田谷区西部）



敷地面積の最低限度の指定地域等（世田谷区東部）



10 渋谷区

【概要】

- 渋谷区まちづくりマスタープランにおいて、燃えない、倒れない、震災に強い安全なまち、「にげないですむまち」の実現を目指している。
- 適切かつ合理的な土地利用を進めるために建築物の敷地面積の最低限度を定めることにより、良好な住環境を保全すると共に安全で快適な生活環境及び渋谷らしい都市空間の形成を進めている。
- 木造住宅密集地域では、特に積極的に敷地面積の最低限度に係る取組や市街地状況に応じた防火規制に取り組んでいる。
- 特に、不燃化特区の指定を受けた本町二丁目～六丁目地区は、老朽木造建築物の建替えと狭あい道路拡幅へ向けた取組みとともに、公園・広場等の用地を確保し、地域の延焼遮断機能の強化を図っている。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	渋谷区各地内	新防火区域	－
	B	本町二丁目（一部）	防災街区整備地区計画のうち新防火区域相当の規制地区	本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画
最低敷地	1	本町二・四・五・六丁目地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡（防災街区整備地区計画）	本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画
	2	笹塚一丁目東地区	敷地面積の最低限度 80 ㎡（地区計画）	笹塚一丁目東地区地区計画
	3	富ヶ谷二丁目地区 富ヶ谷二丁目	敷地面積の最低限度 120 ㎡、200 ㎡、500 ㎡（地区計画） 敷地面積の最低限度 120 ㎡（土地利用調整条例）	富ヶ谷二丁目地区地区計画 土地利用調整条例
	4	渋谷駅地区	敷地面積の最低限度 3,000 ㎡（地区計画）	渋谷駅地区地区計画
	5	代官山地区	敷地面積の最低限度 200 ㎡（地区計画）	代官山地区地区計画
	6	渋谷駅東口地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	渋谷駅東口地区地区計画
	7	神宮前一・三・四丁目地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡、80 ㎡（地区計画）	神宮前一・三・四丁目地区地区計画
	8	広尾五丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	広尾五丁目地区地区計画
	9	初台一・二丁目	敷地面積の最低限度 130 ㎡（土地利用調整条例）	土地利用調整条例
	10	西原一丁目　元代々木町	敷地面積の最低限度 170 ㎡（土地利用調整条例）	土地利用調整条例
	11	西原二丁目 1～22 番、西原三丁目 25～32、34～39 番	敷地面積の最低限度 130 ㎡（土地利用調整条例）	土地利用調整条例
	12	西原二丁目 43～47 番、西原三丁目 14、15、40～49 番大山町 19～23、28、33～46 番	敷地面積の最低限度 200 ㎡（土地利用調整条例）	土地利用調整条例
	13	上原三丁目 大山町 1～9、11～17 番	敷地面積の最低限度 150 ㎡（土地利用調整条例）	土地利用調整条例

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	14	上原二丁目	敷地面積の最低限度 180 ㎡（土地利用調整条例）	土地利用調整条例
	15	富ヶ谷一丁目	敷地面積の最低限度 140 ㎡（土地利用調整条例）	土地利用調整条例
	16	松濤一・二丁目、神山町	敷地面積の最低限度 200 ㎡（土地利用調整条例）	土地利用調整条例
	17	東二・四丁目	敷地面積の最低限度 110 ㎡（土地利用調整条例）	土地利用調整条例
	18	広尾二・三丁目	敷地面積の最低限度 180 ㎡（土地利用調整条例）	土地利用調整条例
	19	恵比寿三丁目	敷地面積の最低限度 120 ㎡（土地利用調整条例）	土地利用調整条例
	20	笹塚三丁目	敷地面積の最低限度 80 ㎡（土地利用調整条例）	土地利用調整条例
	21	新宿駅直近地区	敷地面積の最低限度 2,000 ㎡（地区計画）	新宿駅直近地区地区計画
	22	神南一丁目北地区	敷地面積の最低限度 50 ㎡（地区計画）	神南一丁目北地区地区計画

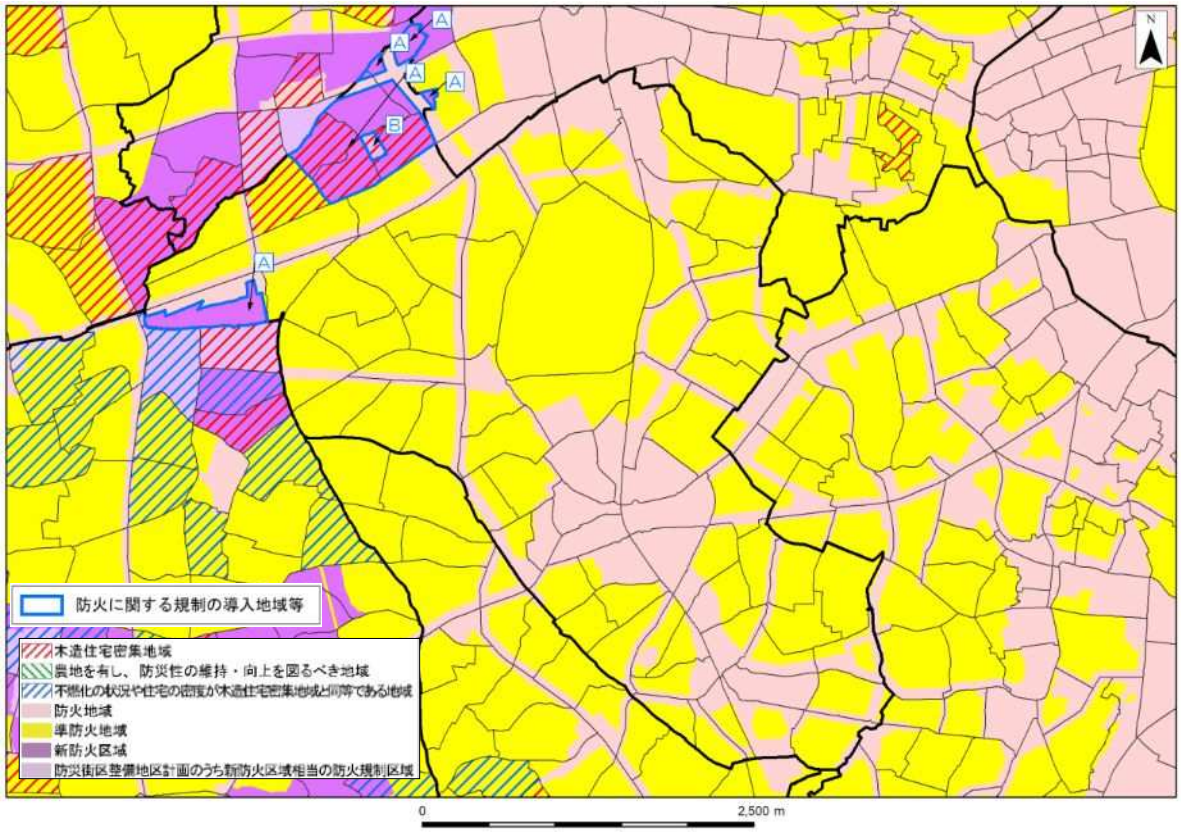
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

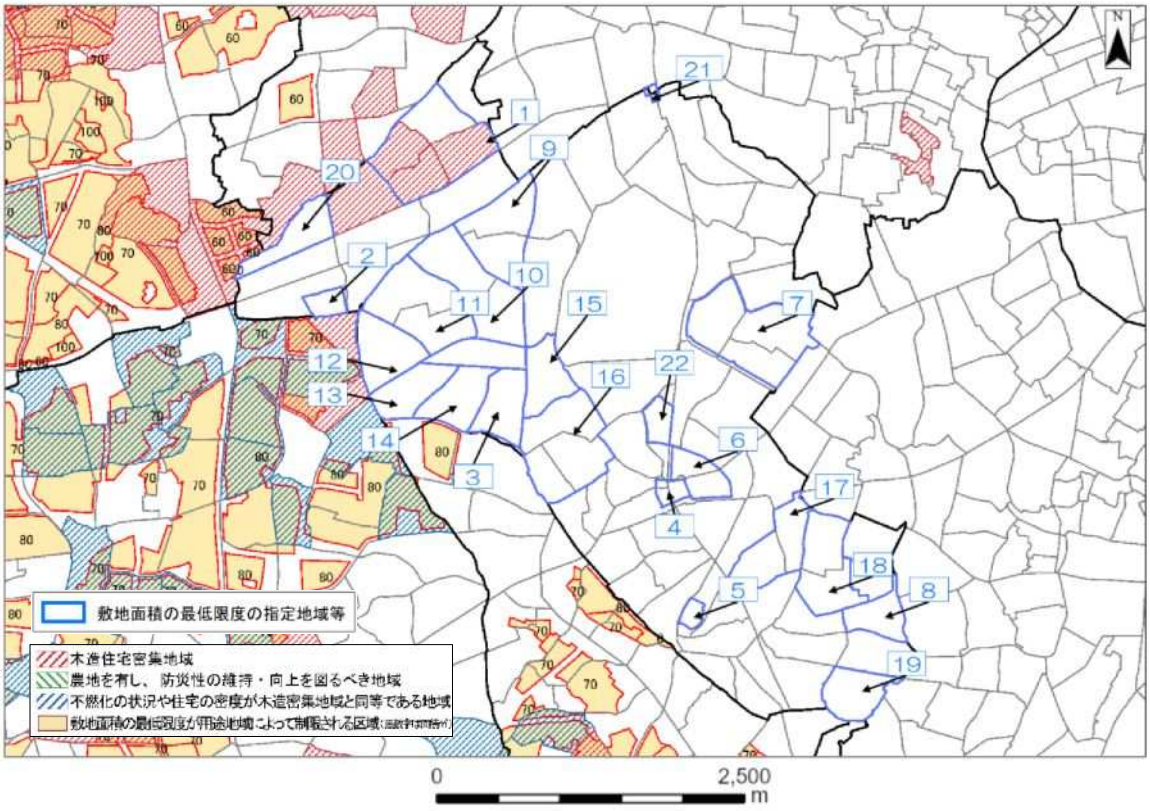
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



11 中野区

【概要】

- 中野区都市計画マスタープランの「都市づくりの基本方針」において、自然災害の不安なく、暮らし、活動できる都市づくりをテーマとして定め、施策の方針として掲げた地震災害に強いまちづくりを推進している。
- 区内全域を対象とした、地震時に発生する火災等の危険性が高い地域については、新防火規制の導入を検討し、市街地の不燃化を促進する。
- 木造住宅密集地域や地震時における危険性の高い地域を対象として、安全で良好な住環境の確保に向けた地区計画等を検討する。

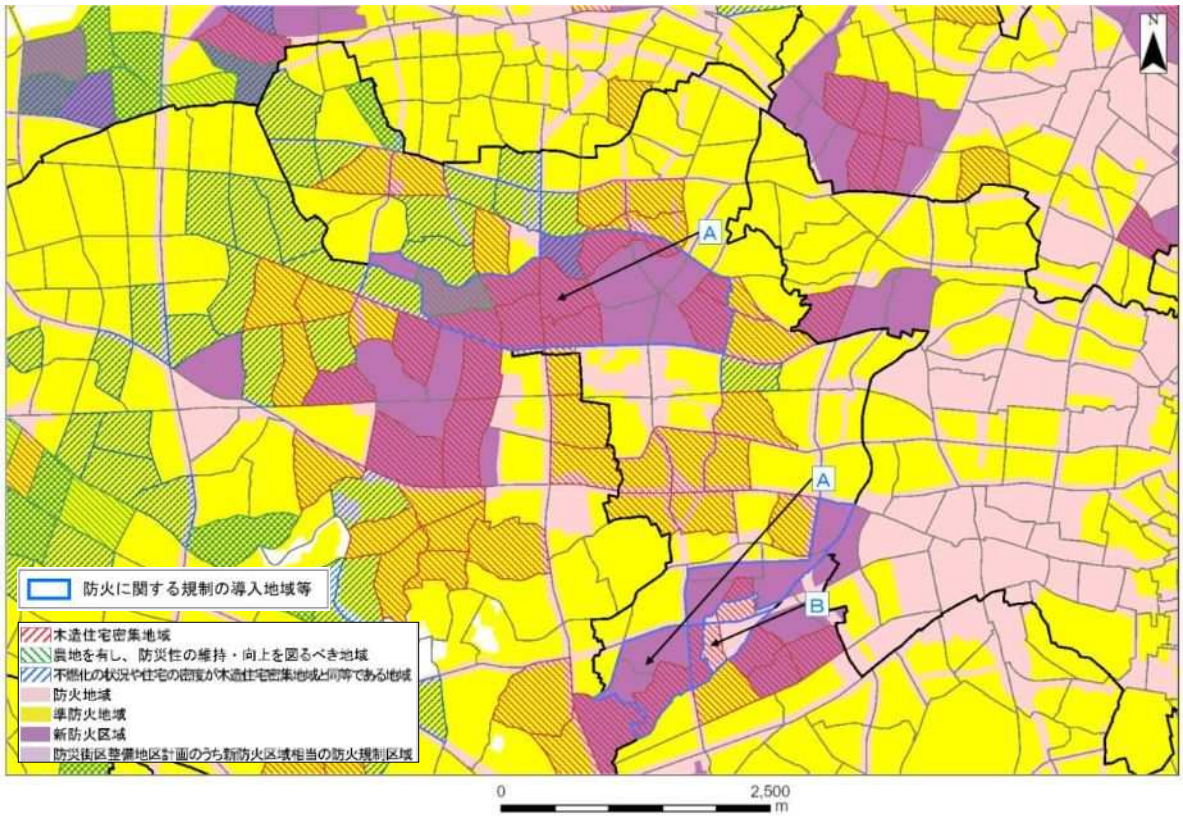
【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	中野区各地内	新防火区域	―
	B	南台一・二丁目	防災街区整備地区計画のうち新防火区域相当の規制地区	南台一･二丁目地区防災街区整備地区計画
最低敷地	1	中野四丁目	敷地面積の最低限度 0.3～1.5ha（地区計画）	中野四丁目地区地区計画
	2	中野駅南口	敷地面積の最低限度 60 ㎡、1,000 ㎡（地区計画）	中野駅南口地区地区計画
	3	中野駅西口	敷地面積の最低限度 60 ㎡、1,000 ㎡（地区計画）	中野駅西口地区地区計画
	4	囲町	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡（地区計画）	囲町地区地区計画
	5	大和町中央通り沿道	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	大和町中央通り沿道地区地区計画
	6	区画街路第 4 号線沿道	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	沼袋区画街路第 4 号線沿道地区地区計画
	7	平和の森公園周辺	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	平和の森公園周辺地区地区計画
	8	南台一・二丁目	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	南台一･二丁目地区防災街区整備地区計画
	9	南台四丁目	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	南台四丁目地区地区計画
	10	第１種低層住宅専用地域で、建蔽率 40％の地域	敷地面積の最低限度 85 ㎡（用途地域）	－
	11	第１種低層住宅専用地域で、建蔽率 50％の地域	敷地面積の最低限度 70 ㎡（用途地域）	－
	12	建蔽率 60％の住居系地域のうち、容積率 300％の第１種中高層住宅専用地域を除く地域	敷地面積の最低限度 60 ㎡（用途地域）	－
	13	弥生町三丁目周辺	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	弥生町三丁目周辺地区地区計画
	14	上高田四丁目 17 番～19 番地区	敷地面積の最低限度 5,000 ㎡（地区計画）	上高田四丁目 17 番～19 番地区地区計画

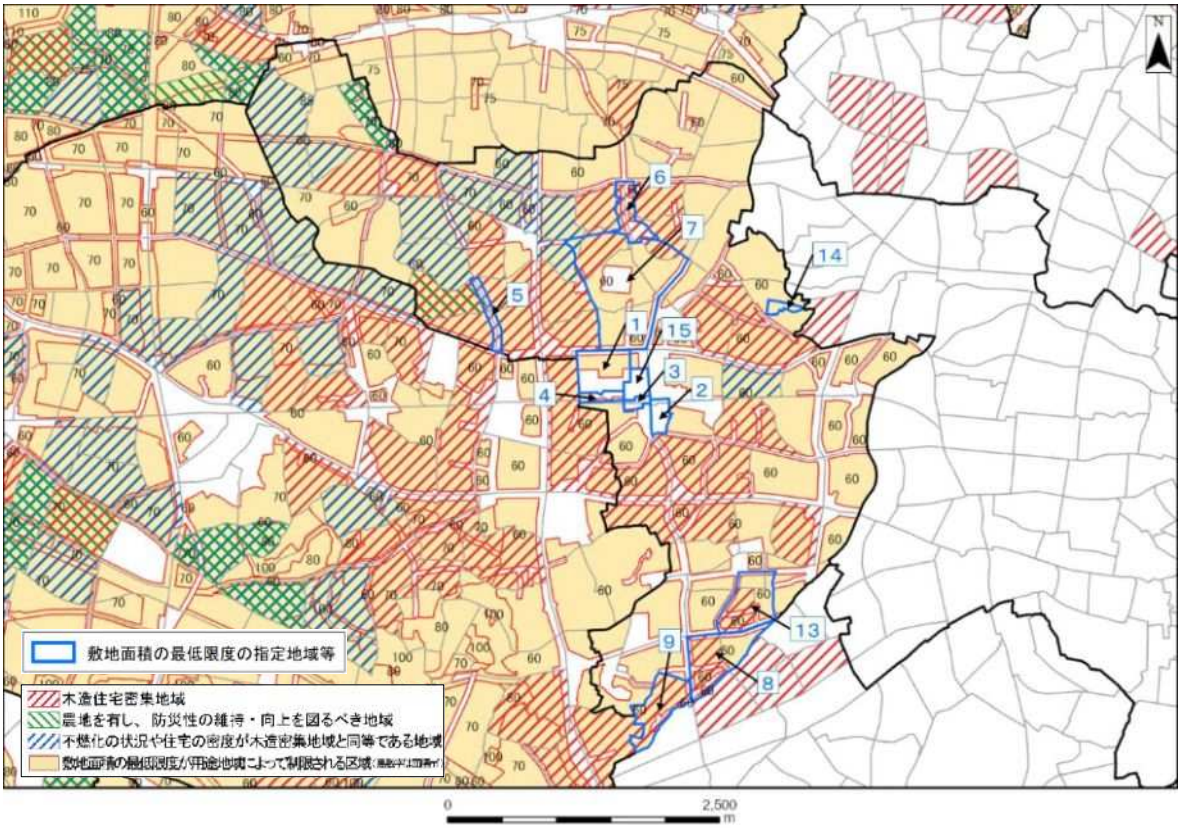
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	15	中野四丁目新北口	敷地面積の最低限度 1000 ㎡（地区計画）	中野四丁目新北口地区地区計画
防火	C	沼袋一(一部)・二・三(一部)・四丁目、上高田一・三(一部)丁目、若宮一～三丁目、中野一丁目、中央四丁目、本町二・四・六丁目	新防火区域	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



12 杉並区

【概要】

- 杉並区総合計画・実行計画に基づき、「強くしなやかな防災・減災まちづくり」を進めている。
- 区全域を対象に、用途地域による敷地面積の最低限度の設定、狭あい道路の拡幅整備や緑化の推進を図り、みどり豊かで質の高い住環境の保全・育成を図る。
- 木造住宅密集地域を中心とした大規模災害時に延焼被害の拡大が懸念される地域については、不燃化の促進を図るため、地域の特性に応じて新防火区域の指定や地区計画の策定、密集事業の導入等により防災性の向上を図る。
- 屋敷林・農地といった民有地のみどりについては、杉並区緑地保全方針に基づき、維持保全の取り組みを図る。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	杉並区各地内	新防火区域	－
最低敷地	1	蚕糸試験場跡地周辺地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	蚕糸試験場跡地周辺地区地区計画
	2	気象研究所跡地周辺地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	気象研究所跡地周辺地区地区計画
	3	宮前二丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	宮前二丁目地区地区計画
	4	大田黒公園周辺地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡、100 ㎡（地区計画）	大田黒公園周辺地区地区計画
	5	高井戸東一丁目地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡、1000 ㎡（地区計画）	高井戸東一丁目地区地区計画
	6	荻窪三丁目地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡（地区計画）	荻窪三丁目地区地区計画
	7	成田東四丁目地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡（地区計画）	成田東四丁目地区地区計画
	8	宮前三丁目地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡（地区計画）	宮前三丁目地区地区計画
	9	玉川上水・放射 5 号線周辺地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、120 ㎡、1,000 ㎡（地区計画）	玉川上水・放射 5 号線周辺地区地区計画
	10	阿佐ヶ谷駅北東地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡、1,000 ㎡（地区計画）	阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画
	11	第一種低層住居専用地域かつ建蔽率 30%	敷地面積の最低限度 100 ㎡（用途地域）	－
	12	第一種低層住居専用地域かつ建蔽率 40%（一部第一種中高層住居専用地域かつ建蔽率 50%）	敷地面積の最低限度 80 ㎡（用途地域）	－
	13	第一種中高層住居専用地域や第一種低層住居専用地域かつ建蔽率 50%（一部第一種中高層住居専用地域かつ建蔽率 60%）	敷地面積の最低限度 70 ㎡（用途地域）	－

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	14	第一種低層住居専用地域以外の住居系用途地域や準工業地域及び準工業地域（特別工業地区）かつ建蔽率 60%	敷地面積の最低限度 60 ㎡（用途地域）	－

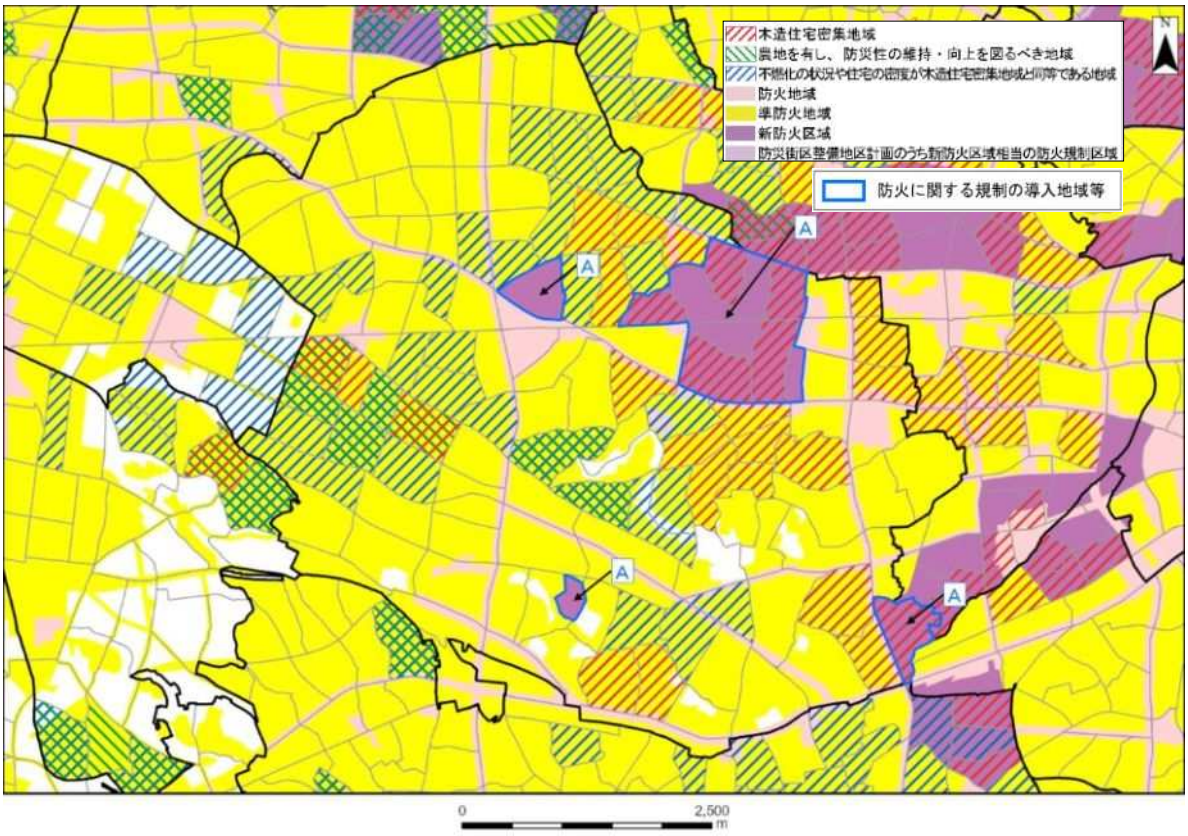
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

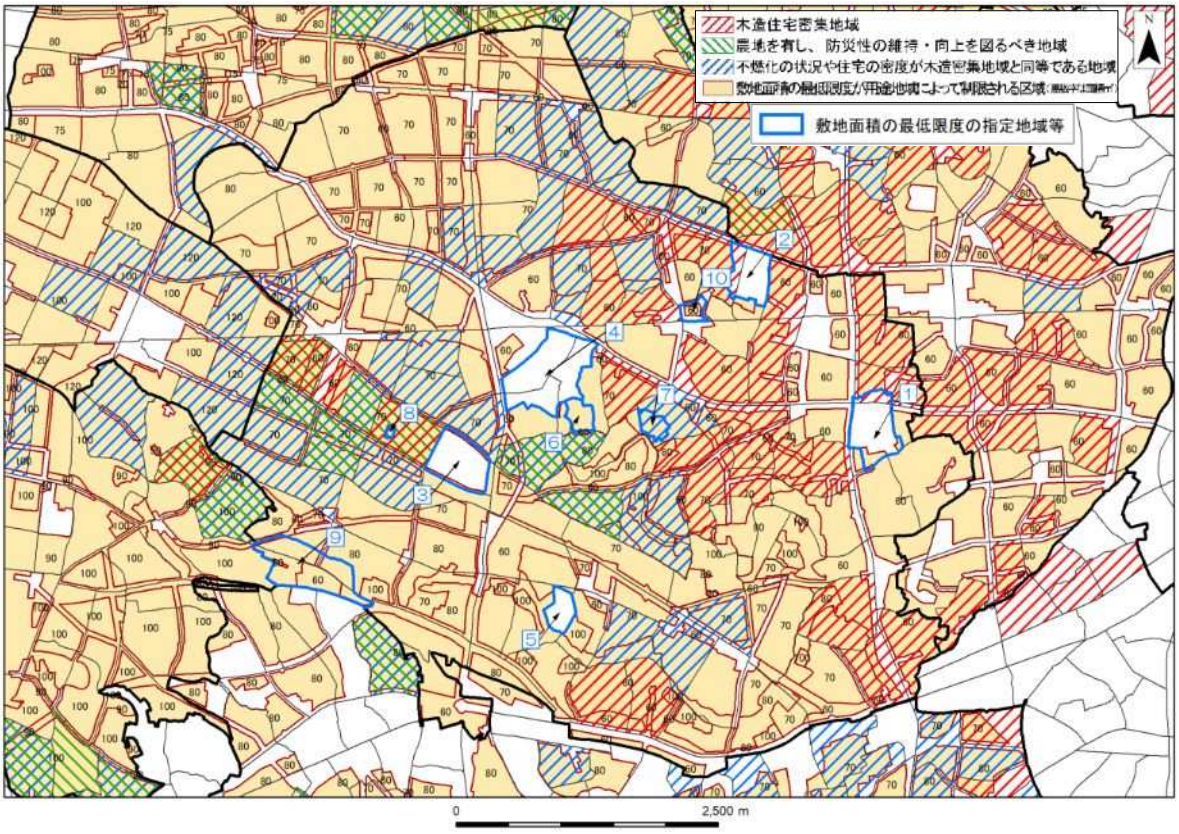
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	B	全域	規制導入や不燃化促進のための建替え支援など	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



13 豊島区

【概要】

・ 10. 南長崎・長崎・落合地域、11.東池袋・大塚地域、12.池袋西・池袋北・滝野川地域、15.西ヶ原・巣鴨地域において、不燃化特区、木造住宅密集地域整備事業等、既指定の規制誘導を継続実施とともに不燃化建替えを促進し、防災性と住環境の向上を目指す。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	豊島区各地内	新防火区域	－
最低敷地	1	池袋本町地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡（地区計画）	池袋本町地区地区計画
	2	上池袋二・三・四丁目地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡（地区計画）	上池袋二・三・四丁目地区地区計画
	3	池袋本町三丁目 20・21 番南地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（特定防災街区整備地区）	特定防災街区整備地区（池袋本町三丁目 20・21 番南地区）
	4	補助 172 号線沿道長崎地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡（地区計画）	補助 172 号線沿道長崎地区地区計画
	5	補助 26 号線沿道地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡（特定防災街区整備地区）	特定防災街区整備地区（補助 26 号線沿道地区）
	6	補助 81 号線沿道地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡（地区計画）	補助 81 号線沿道地区地区計画
	7	東池袋四・五丁目地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡（地区計画）	東池袋四・五丁目地区地区計画
	8	池袋駅東口 D 地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、200 ㎡（地区計画）	池袋駅東口 D 地区地区計画
	9	南池袋二・四丁目地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡（地区計画）	南池袋二・四丁目地区地区計画
	10	環状 5 の 1 号線周辺地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡（地区計画）	環状 5 の 1 号線周辺地区地区計画

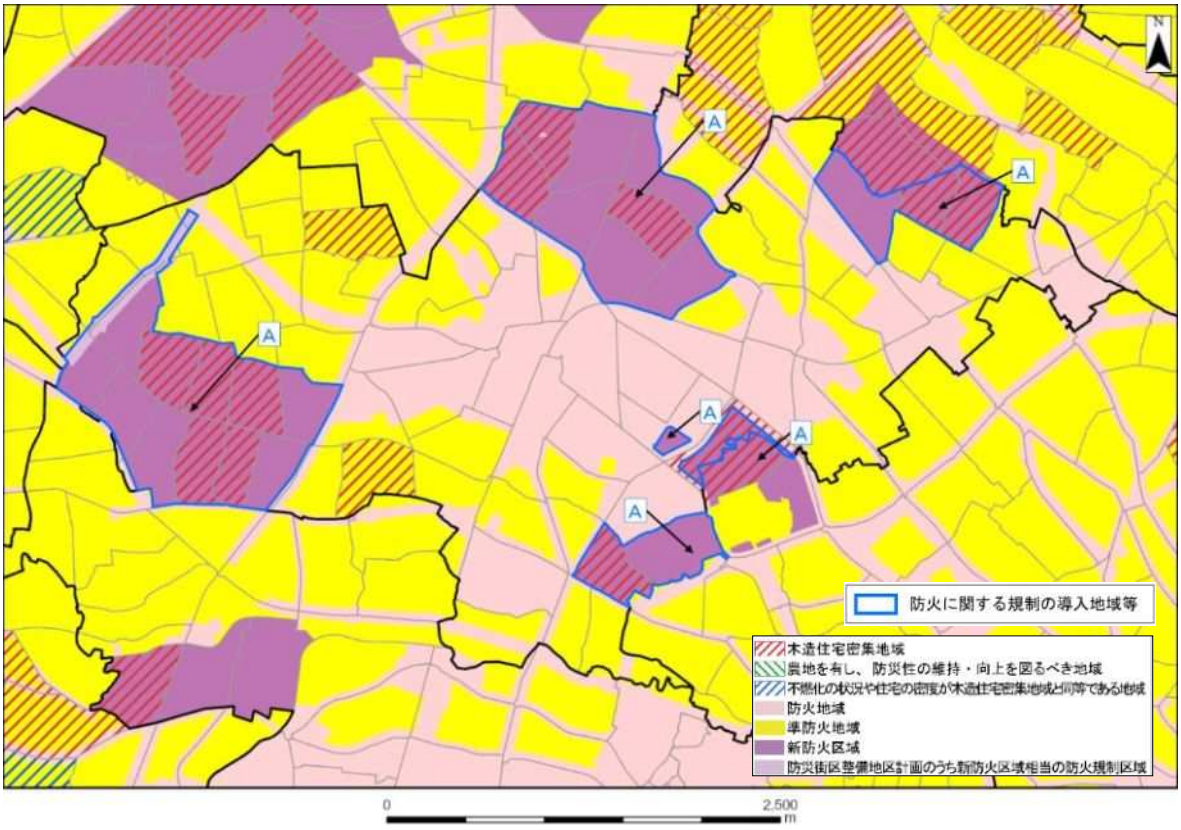
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

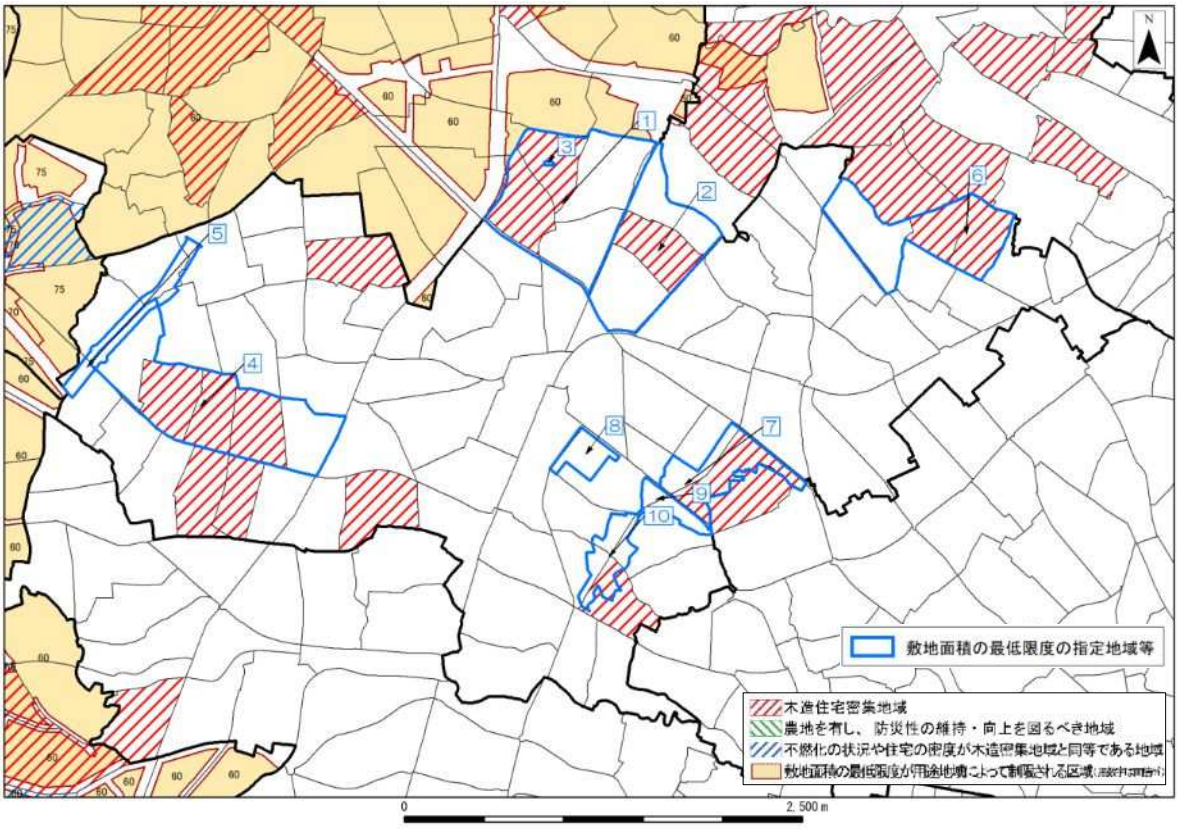
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



14 北区

【概要】

- 志茂地域において、① 新防火区域の指定により、建築物の耐火性能を強化し、② 防災街区整備地区計画によって、建築物の敷地面積の最低限度等を定め、敷地の細分化を防ぐとともに、防災生活道路沿道では建築物の間口率及び高さの最低限度、壁面の位置の制限を定め、③ 用途地域において、放射 10 号線（緊急輸送道路）、補助 86 号線（特定整備路線）沿道に建築物の高さの最低限度を定め、防災性の向上と居住環境の改善を図る。
- 西ケ原地域において、新防火区域を指定しており、建築物の耐火性能を強化するとともに建築費の助成を行い防災性の向上を図る。地区計画によって、建築物の敷地面積の最低限度を定め、敷地の細分化を防ぐとともに、防災生活道路沿道の壁面後退線を定め、消防活動困難区域の解消と居住環境の改善を図る。
- 十条地区では、新防火区域の指定により、建築物の耐火性能を強化しており、防災街区整備地区計画及び地区計画により、建築物の敷地面積の最低限度等を定め、敷地の細分化を防ぐとともに、壁面の位置の制限を定めている。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	北区各地内	新防火区域	―
	B	志茂地区	防災街区整備地区計画のうち新防火区域相当の規制地区	志茂地区防災街区整備地区計画
	C	上十条三・四丁目地区	防災街区整備地区計画のうち新防火区域相当の規制地区	上十条三･四丁目地区防災街区整備地区計画
最低敷地	1	志茂地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡、80 ㎡ （防災街区整備地区計画）	志茂地区防災街区整備地区計画
	2	西ケ原地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡、1,000 ㎡ （地区計画）	西ケ原地区地区計画
	3	環状 7 号線沿道地区	敷地面積の最低限度 80 ㎡ （地区計画）	環状七号線沿道地区計画
	4	補助 83 号線沿道南地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡ （地区計画）	補助８３号線周辺南地区地区計画
	5	補助 83 号線沿道北地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡、80 ㎡ （地区計画）	補助８３号線周辺北地区地区計画
	6	上十条三・四丁目地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡、80 ㎡ （防災街区整備地区計画）	上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画
	7	十条駅西口地区	敷地面積の最低限度 75 ㎡、300 ㎡ （地区計画）	十条駅西口地区地区計画
	8	十条駅周辺西地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡、80 ㎡ （地区計画）	十条駅周辺西地区地区計画
	9	岸町二丁目地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡ （地区計画）	岸町二丁目地区地区計画
	10	十条駅周辺東地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡、80 ㎡ （地区計画）	十条駅周辺東地区地区計画

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	11	浮間舟渡駅周辺地区	敷地面積の最低限度 75 ㎡、150 ㎡ （地区計画）	浮間舟渡駅周辺地区 地区計画
	12	北赤羽駅浮間口周辺地区	敷地面積の最低限度 75 ㎡ （地区計画）	北赤羽駅浮間口周辺地区 地区計画
	13	赤羽台周辺地区	敷地面積の最低限度 300 ㎡、1,000 ㎡ （地区計画）	赤羽台周辺地区地区計画
	14	赤羽一丁目地区	敷地面積の最低限度 300 ㎡ （地区計画）	赤羽一丁目地区地区計画
	15	豊島五・六丁目地区	敷地面積の最低限度 3,000 ㎡ （地区計画）	豊島五・六丁目地区 地区計画 （再開発促進区）
	16	豊島四丁目地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡ （地区計画）	豊島四丁目地区 地区計画 （再開発促進区）
	17	田端駅周辺地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡ （地区計画）	田端駅周辺地区地区計画
	18	田端二丁目周辺地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （地区計画）	田端二丁目周辺地区 地区計画
	19	西が丘地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡	景観づくり条例 （景観形成重点地区） （西が丘地区）

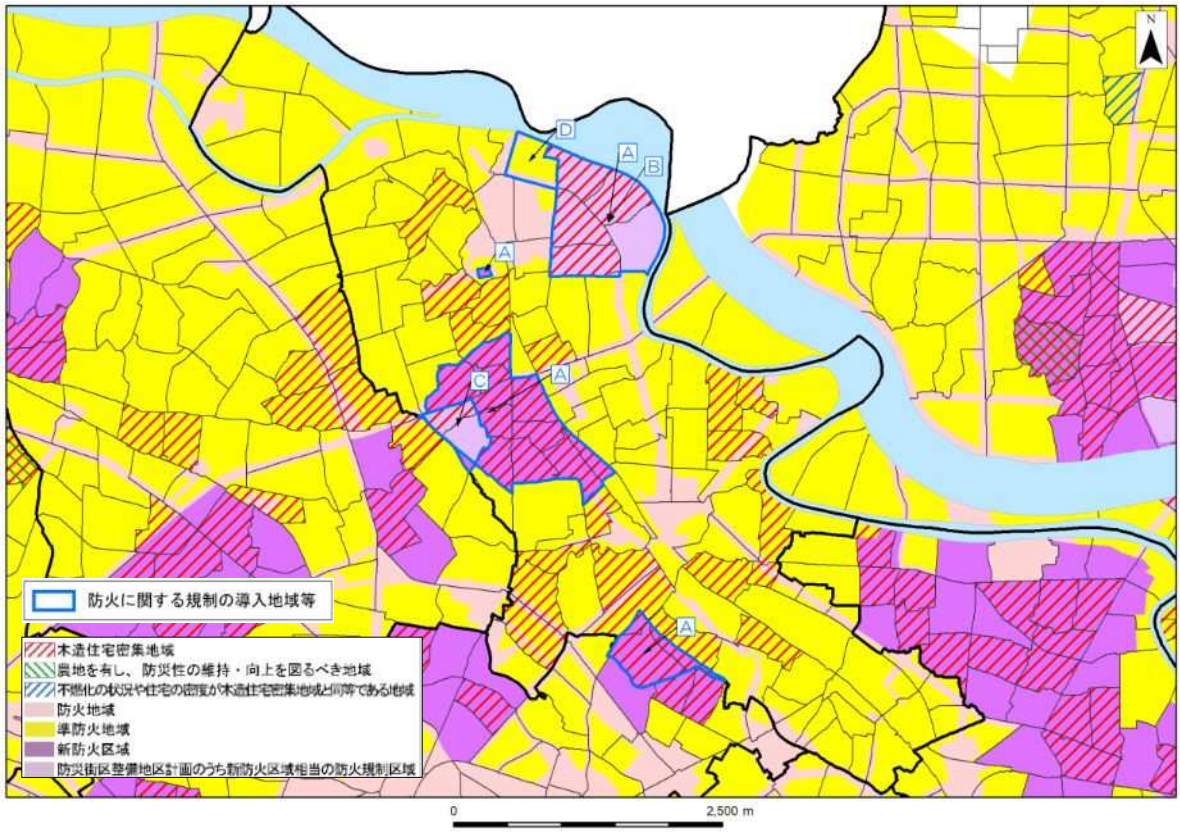
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	D	岩淵地区	新防火区域	―

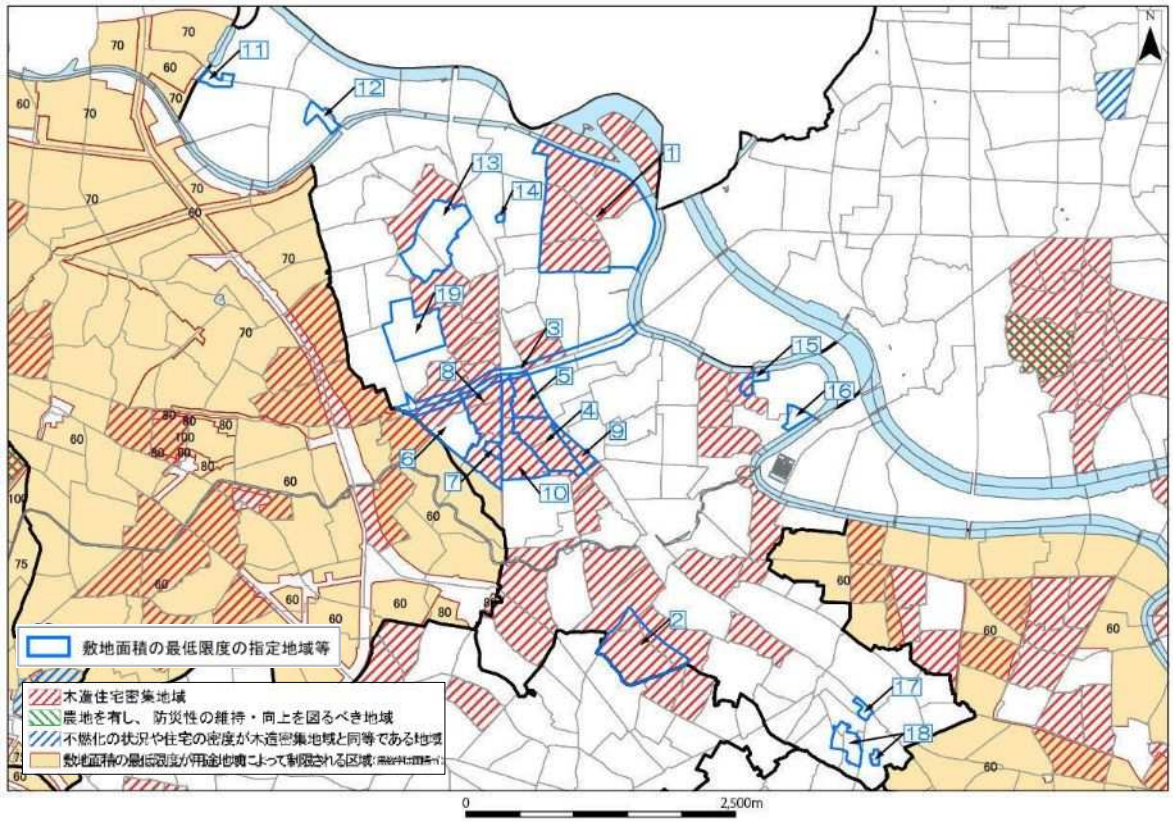
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



15 荒川区

【概要】

- 荒川区都市計画マスタープランにおいて、「安全で安心して暮らせる街づくり」を目指している。
- 区内全域を対象として、用途地域や地区計画等による敷地面積の最低限度を定めており、敷地の細分化を防止し、安全で良好な住環境を保全する。
- 区内の木造住宅密集地域を中心に新防火区域に指定しており、建替えによる不燃化を促進し、防災性の向上を図る。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	荒川区各地内	新防火区域	－
最低敷地	1	尾久中央地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	尾久中央地区地区計画
	2	町屋二・三・四丁目地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	町屋二・三・四丁目地区地区計画
	3	荒川五・六丁目地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	荒川五・六丁目地区地区計画
	4	荒川二・四・七丁目地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	荒川二・四・七丁目地区地区計画
	5	南千住一・荒川一丁目地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	南千住一・荒川一丁目地区地区計画
	6	日暮里中央通り沿道地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	日暮里中央通り沿道地区地区計画
	7	日暮里駅前周辺地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡、1,000 ㎡（地区計画）	日暮里駅前周辺地区地区計画
	8	三河島駅前南地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡（地区計画）	三河島駅前南地区地区計画
	9	尾久東部地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡（地区計画）	尾久東部地区地区計画
	10	荒川区各地内	敷地面積の最低限度 60 ㎡（用途地域）	－
	11	西日暮里駅前地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡（地区計画）	西日暮里駅前地区地区計画
	12	三河島駅前北地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡（地区計画）	三河島駅前北地区地区計画

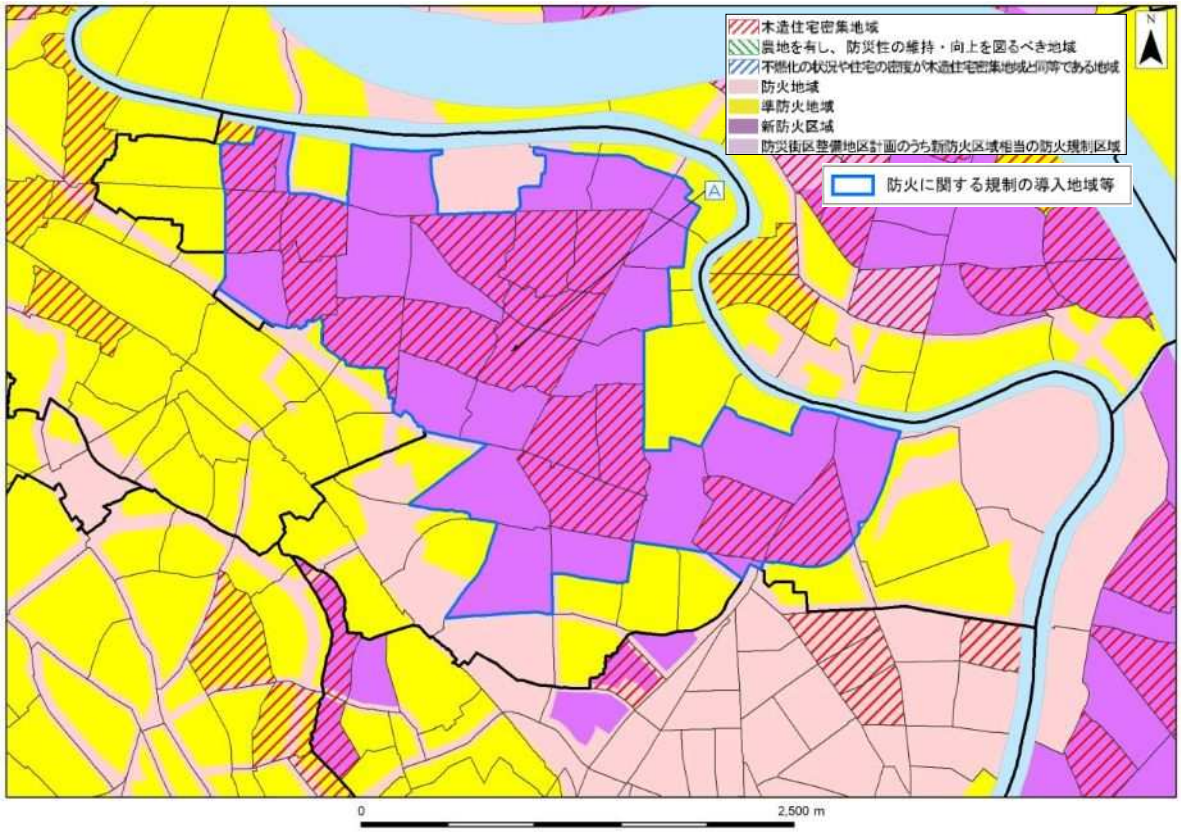
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

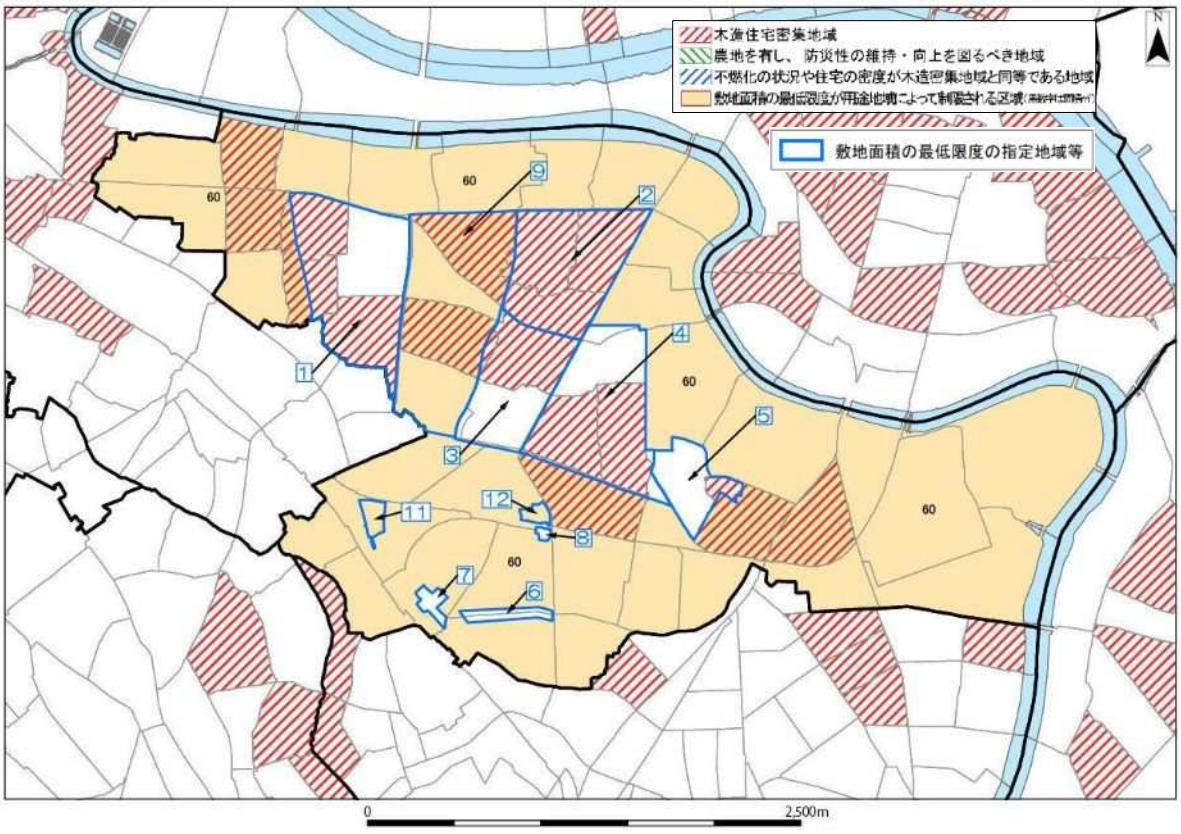
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



16 板橋区

【概要】

- 「東京で一番住みたくなるまち」を目指し、板橋区都市づくりビジョンのなかで、都市づくりのテーマのひとつに「甚大な災害にも強いまち」を掲げて、災害への備えを進めている。
- 区内全域を対象として、用途地域によって敷地面積の最低限度を定め、良好な住環境の整備を進めている。また、地区計画によりさらに下記の規制をかけている。
- 震災時に発生する火災等による危険性が高い約 448ha の区域では、新防火区域を導入している。
- 大谷口周辺地域（豊島区・板橋区・練馬区）においては、不燃化特区の支援策の活用し、コア事業として主要生活道路の拡幅整備事業を行いながらミニ延焼遮断帯の形成を図っている。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	板橋区各地内	新防火区域	－
最低敷地	1	浮間舟渡駅周辺地区	敷地面積の最低限度 75 ㎡、200 ㎡、3000 ㎡ （地区計画）	浮間舟渡駅周辺地区地区計画
	2	浮間舟渡駅周辺南地区	敷地面積の最低限度 75 ㎡、200 ㎡、500 ㎡ （地区計画）	浮間舟渡駅周辺南地区地区計画
	3	四葉二丁目・徳丸八丁目地区	敷地面積の最低限度 75 ㎡ （地区計画）	四葉二丁目・徳丸八丁目地区地区計画
	4	西台一丁目周辺南地区	敷地面積の最低限度 75 ㎡ （地区計画）	西台一丁目周辺南地区地区計画
	5	西台一丁目周辺北地区	敷地面積の最低限度 75 ㎡、100 ㎡ （地区計画）	西台一丁目周辺北地区地区計画
	6	加賀一・二丁目地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡、 80 ㎡、300 ㎡、500 ㎡ （地区計画）	加賀一・二丁目地区地区計画
	7	上板橋駅南口駅前地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡ （地区計画）	上板橋駅南口駅前地区地区計画
	8	西台二丁目周辺地区	敷地面積の最低限度 75 ㎡、100 ㎡ （地区計画）	西台二丁目周辺地区地区計画
	9	向原三丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、500 ㎡ （地区計画）	向原三丁目地区地区計画
	10	成増五丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、1,000 ㎡ （地区計画）	成増五丁目地区地区計画
	11	中台二丁目北地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	中台二丁目北地区地区計画
	12	新河岸二丁目工業地区	敷地面積の最低限度 90 ㎡ （地区計画）	新河岸二丁目工業地区地区計画
	13	旧板橋宿周辺地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （地区計画）	旧板橋宿周辺地区地区計画
	14	大山駅東地区	敷地面積の最低限度 50 ㎡ （地区計画）	大山駅東地区地区計画
	15	大谷口一丁目周辺地区	敷地面積の最低限度 80 ㎡ （地区計画）	大谷口一丁目周辺地区地区計画
	16	大山駅西地区	敷地面積の最低限度 300 ㎡、1,000 ㎡、2,000 ㎡ （地区計画）	大山駅西地区地区計画

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	17	若木二・三丁目地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡（地区計画）	若木二・三丁目地区地区計画
	18	向原第二住宅地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡、2,000 ㎡（地区計画）	向原第二住宅地区地区計画
	19	大谷口上町周辺地区	敷地面積の最低限度 80 ㎡（地区計画）	大谷口上町周辺地区地区計画
	20	板橋駅西口周辺地区	敷地面積の最低限度 60 ㎡、80 ㎡、500 ㎡、1,500 ㎡、3,000 ㎡（地区計画）	板橋駅西口周辺地区地区計画
	21	国道 254 号線(川越街道) A 地区	敷地面積の最低限度 80 ㎡（地区計画）	国道 254 号線(川越街道) A 地区沿道地区計画
	22	舟渡四丁目南地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡、2,000 ㎡（地区計画）	舟渡四丁目南地区地区計画

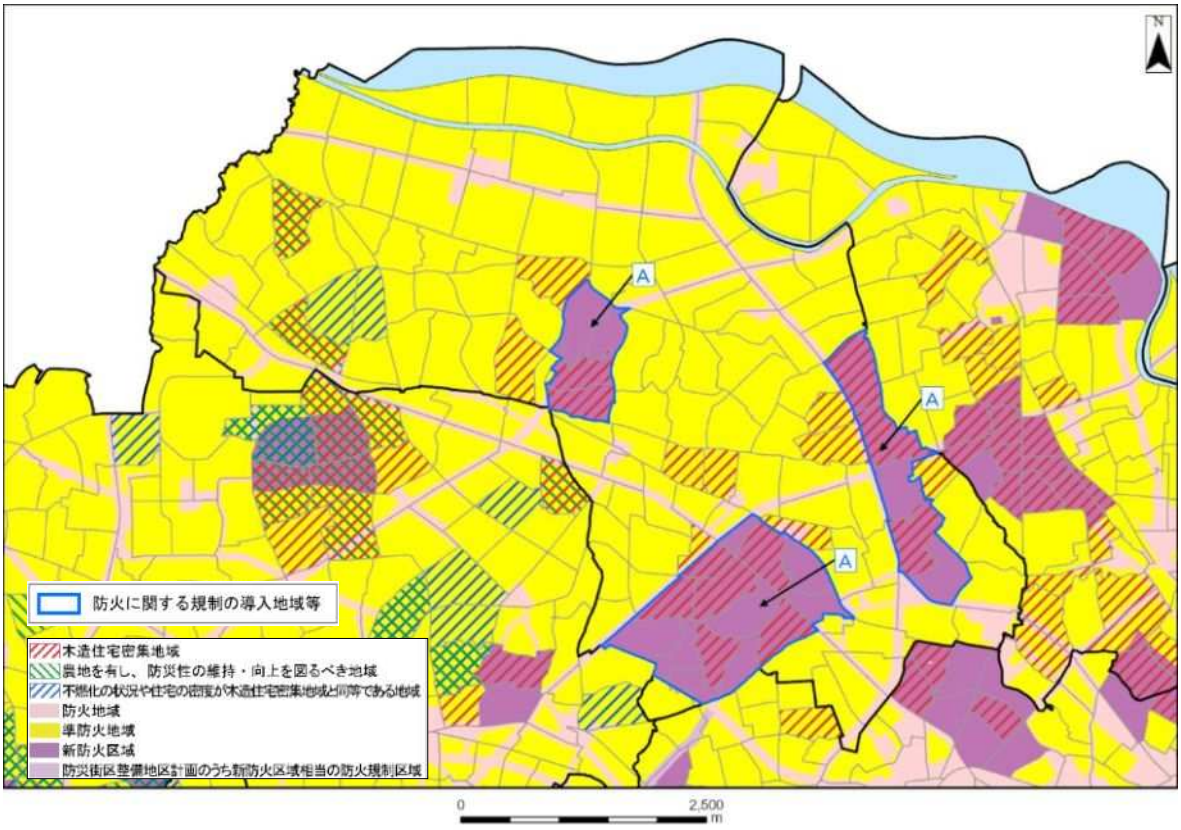
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

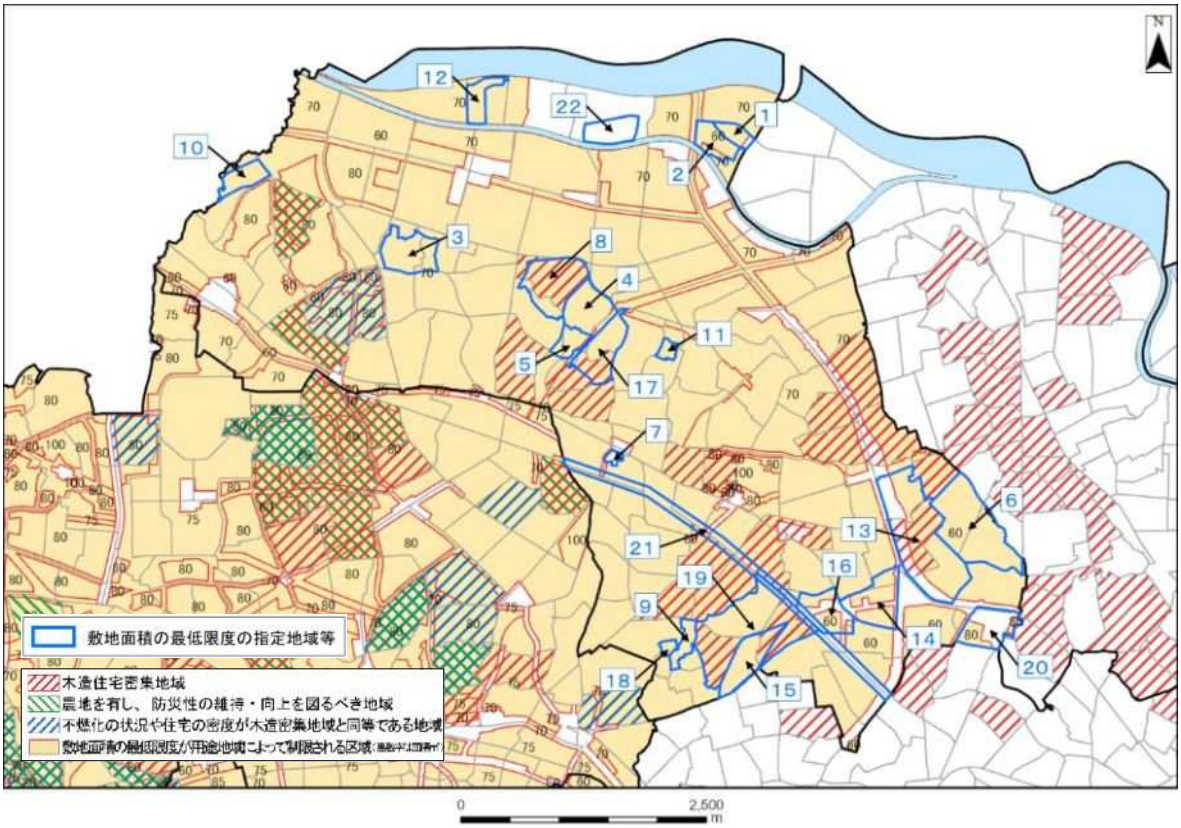
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



17　練馬区

【概要】

- 目標とするまちの将来像をとりまとめた「グランドデザイン構想」において、「まちの防災性・安全性を高める」ことをまちづくりの視点の一つとしており、構想の実現に向けた総合計画である「第２次みどりの風吹くまちビジョン」において、「攻めの防災」を掲げ、災害に強いまちづくりを進めている。
- 用途地域や地区計画によって敷地面積の最低限度を定め、敷地の細分化を防ぎ、良好な住環境を保全・形成していく。
- 区の魅力であり防災上も重要な都市農地について、生産緑地や特定生産緑地の指定により農地保全に取り組み、住宅地と農地が共存するまちづくりを進める。
- 貫井・富士見台地区、桜台東部地区では、密集事業を進めるとともに、地区計画の策定、新防火区域指定等により防災性の向上に取り組む。
- 区独自に防災まちづくり推進地区に指定した田柄地区、富士見台駅南側地区、下石神井地区では、各種助成の活用、新防火区域指定等により防災性の向上に取り組む。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	富士見台駅北部地区	新防火区域	－
	B	田柄地区	新防火区域	－
	C	富士見台駅南側地区	新防火区域	－
	D	下石神井地区	新防火区域	－
	E	富士見台三・四丁目環八南地区	新防火区域	－
最低敷地	1	春日町一・二丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	春日町一・二丁目地区地区計画
	2	早宮二丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	早宮二丁目地区地区計画
	3	田柄五丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	田柄五丁目地区地区計画
	4	高松四・五丁目谷原一丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	高松四・五丁目谷原一丁目地区地区計画
	5	高野台一丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡、500 ㎡（地区計画）	高野台一丁目地区地区計画
	6	高松一・二丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	高松一・二丁目地区地区計画
	7	春日町六丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	春日町六丁目地区地区計画
	8	土支田三丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	土支田三丁目地区地区計画
	9	三原台三丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	三原台三丁目地区地区計画
	10	北町六丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	北町六丁目地区地区計画
	11	西大泉六丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	西大泉六丁目地区地区計画

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	12	中里地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	中里地区地区計画
	13	西大泉四丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	西大泉四丁目地区地区計画
	14	大泉町一丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	大泉町一丁目地区地区計画
	15	三原台二丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	三原台二丁目地区地区計画
	16	練馬駅南口地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	練馬駅南口地区地区計画
	17	中村橋駅南口地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	中村橋駅南口地区地区計画
	18	江古田駅北口地区	敷地面積の最低限度 80 ㎡、100 ㎡（地区計画）	江古田駅北口地区地区計画
	19	補助 230 号線土支田・高松地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡、150 ㎡（地区計画）	補助 230 号線土支田・高松地区地区計画
	20	土支田中央地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡、300 ㎡（地区計画）	土支田中央地区地区計画
	21	練馬駅北口地区	敷地面積の最低限度 80 ㎡、100 ㎡（地区計画）	練馬駅北口地区地区計画
	22	上石神井四丁目地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡（地区計画）	上石神井四丁目地区地区計画
	23	中里中央地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	中里中央地区地区計画
	24	大泉学園駅北口地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、300 ㎡（地区計画）	大泉学園駅北口地区地区計画
	25	大泉学園駅北口東地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、110 ㎡（地区計画）	大泉学園駅北口東地区地区計画
	26	石神井公園駅南地区	敷地面積の最低限度 80 ㎡、100 ㎡（地区計画）	石神井公園駅南地区地区計画
	27	武蔵関公園南地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	武蔵関公園南地区地区計画
	28	放射 7 号線西大泉・大泉学園町地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	放射 7 号線西大泉・大泉学園町地区地区計画
	29	補助 230 号線大泉町三丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	補助 230 号線大泉町三丁目地区地区計画
	30	平和台駅東地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	平和台駅東地区地区計画
	31	石神井公園団地地区	敷地面積の最低限度 2,000 ㎡（地区計画）	石神井公園団地地区地区計画
	32	富士見台駅北部地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡（地区計画）	富士見台駅北部地区地区計画
	33	放射 35 号線北町地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	放射 35 号線北町地区地区計画
	34	補助 230 号線大泉学園町地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	補助 230 号線大泉学園町地区地区計画
	35	早宮二丁目南地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	早宮二丁目南地区地区計画
	36	補助 230 号線大泉町二丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	補助 230 号線大泉町二丁目地区地区計画
	37	富士見台三・四丁目環八南地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、110 ㎡（地区計画）	富士見台三・四丁目環八南地区地区計画
	38	羽沢・桜台地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	羽沢・桜台地区地区計画
	39	上石神井駅周辺地区	敷地面積の最低限度 80 ㎡、100 ㎡（地区計画）	上石神井駅周辺地区地区計画
	40	北町・早宮地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（沿道地区計画）	北町・早宮地区沿道地区計画
	41	春日町二丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（沿道地区計画）	春日町二丁目地区沿道地区計画
	42	羽沢・小竹町地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（沿道地区計画）	羽沢・小竹町地区沿道地区計画

種別	No.	区域	内容	名称
	43	環状七号線桜台・栄町・豊玉地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡ （沿道地区計画）	環状七号線桜台・栄町・豊玉地区沿道地区計画
	44	練馬区笹目通り	敷地面積の最低限度 150 ㎡ （沿道地区計画）	練馬区笹目通り沿道地区計画
最低敷地	45	準防火地域かつ建蔽率80%	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （用途地域）	—
	46	建蔽率 60％の地域	敷地面積の最低限度 75 ㎡ （用途地域）	—
	47	建蔽率 50％の地域	敷地面積の最低限度 80 ㎡ （用途地域）	—
	48	建蔽率 40％の地域	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （用途地域）	—
	49	建蔽率 30％の地域	敷地面積の最低限度 110 ㎡ （用途地域）	—

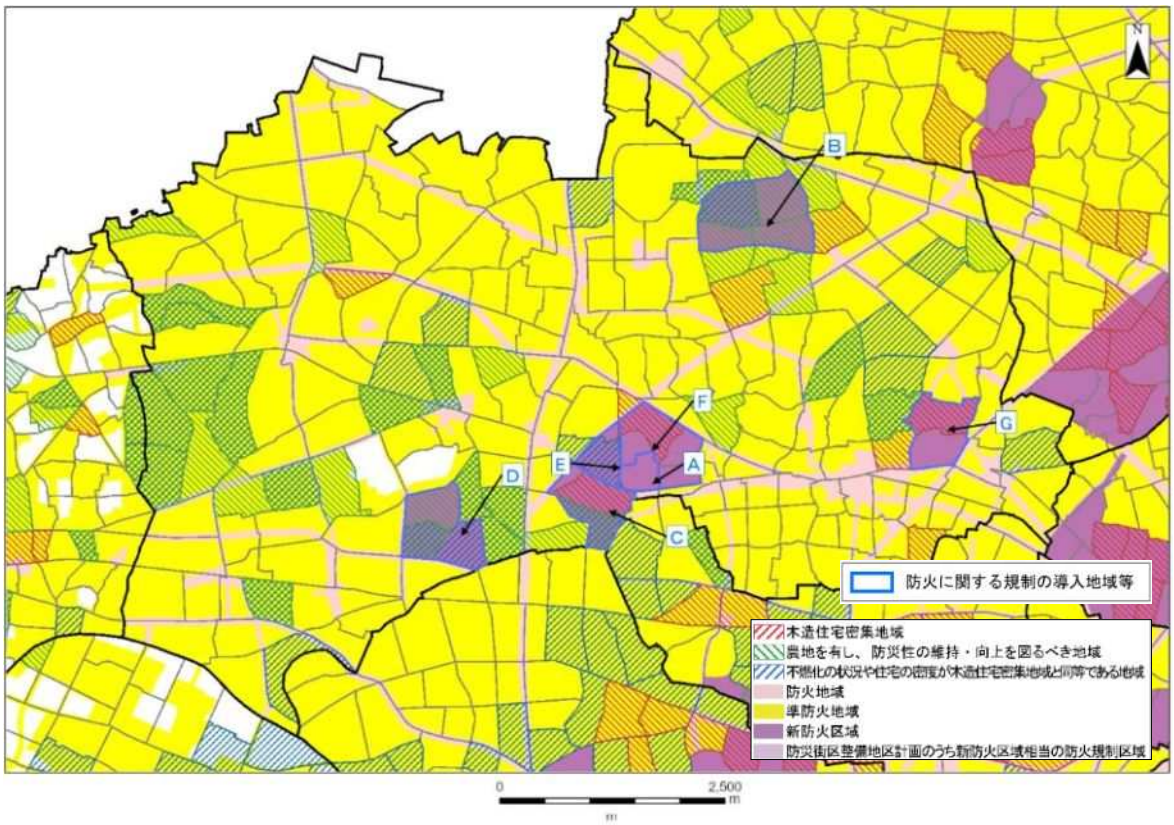
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	F	貫井・富士見台地区	新防火区域	—
	G	桜台東部地区	新防火区域	—

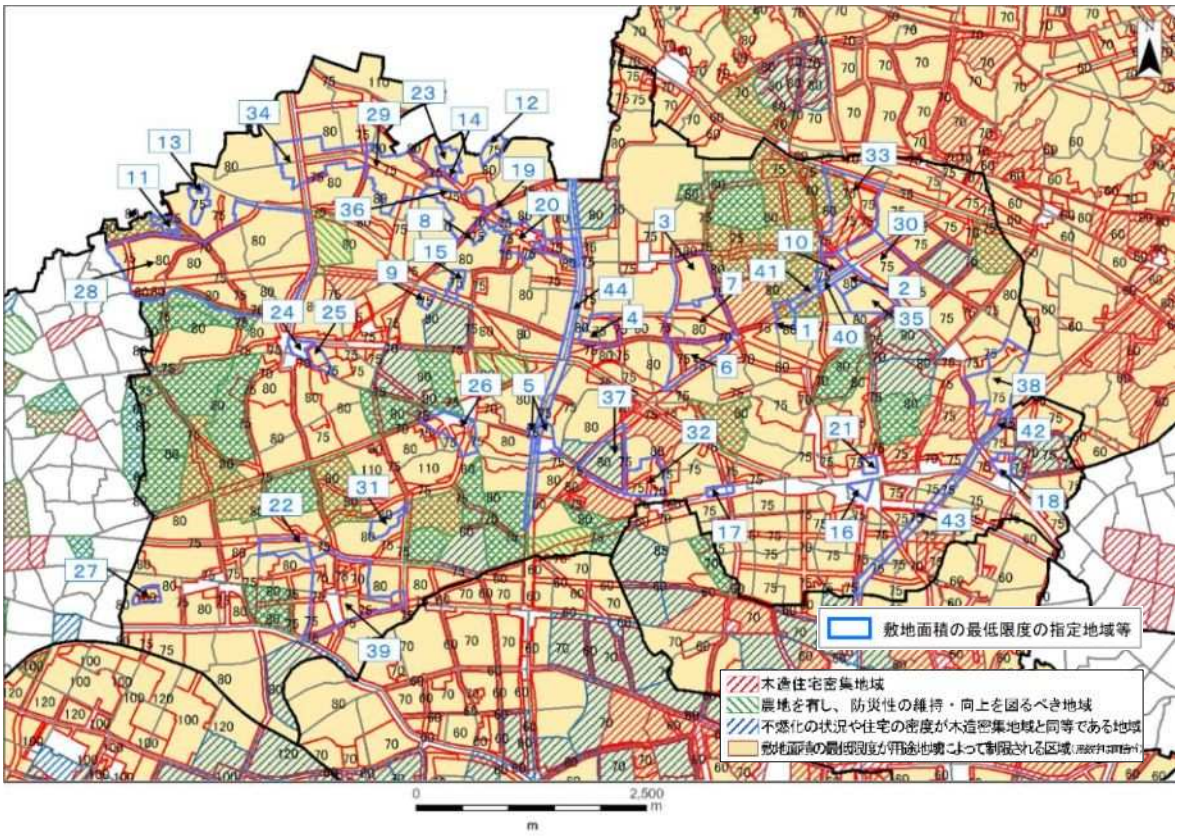
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	50	全域	敷地面積の最低限度 (地区計画)	—

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



18　足立区

【概要】

- 燃えない・燃え広がらないまちの形成のため、延焼遮断帯等の整備、防災生活圏内の整備、木造住宅密集地域などの整備を図る。
- 震災による避難時の安全性を高めるため、避難場所など避難施設の強化、沿道建物の不燃化・耐震化や道路の無電柱化、二方向避難の確保などによる避難路等の整備、帰宅困難者の安全性の確保などを進める。
- 都市基盤の整備状況（木造住宅密集地域、土地区画整理事業を施行すべき区域、土地区画整理事業完了地区等、都市基盤の未整備地区）に応じた市街地整備を進める。
- 集約型都市構造を構築するための住宅地の形成、地区計画の活用などによる良質な住宅地の形成、個々の住宅の質の向上、公共住宅の建替え・公営住宅の適正配置、空き家等の対策など、多様な住宅の誘導による住みやすいまちづくりを進める。
- 都市農地の防災利用や市街地内の緑地など多能的な機能を重視し、都市農地の維持・保全を図る観点から「農業体験型農園」や「区民農園」などの活用を検討するとともに、生産緑地地区等への追加指定のための周知を徹底する。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	足立区各地内	新防火区域	－
	B	足立一丁目、足立二丁目、足立三丁目及び足立四丁目各地内	防災街区整備地区計画のうち新防火区域相当の規制地区	足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画
	C	関原一丁目、関原二丁目各地内	防災街区整備地区計画のうち新防火区域相当の規制地区	関原一丁目地区防災街区整備地区計画
	D	梅田五丁目、梅田六丁目、梅田七丁目、関原二丁目、関原三丁目及び西新井栄町一丁目、西新井栄町二丁目各地内	防災街区整備地区計画のうち新防火区域相当の規制地区	西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画
	E	千住仲町地内	防災街区整備地区計画のうち新防火区域相当の規制地区	千住仲町地区防災街区整備地区計画
	F	千住大川町、千住寿町、千住龍田町、千住中居町、千住元町及び千住柳町各地内	防災街区整備地区計画のうち新防火区域相当の規制地区	千住西地区防災街区整備地区計画
	G	興野地区	新防火区域	－
最低敷地	1	神明三丁目及び六木三丁目各地内	敷地面積の最低限度 82.5 ㎡（地区計画）	神明三丁目地区地区計画
	2	扇一丁目地区	敷地面積の最低限度 82.5 ㎡（地区計画）	扇一丁目地区地区計画
	3	中央本町一丁目・三丁目・四丁目	敷地面積の最低限度 82.5 ㎡（地区計画）	中央本町地区地区計画
	4	梅島一丁目・二丁目	敷地面積の最低限度 82.5 ㎡（地区計画）	梅島地区地区計画
	5	伊興本町一丁目、伊興本町二丁目及び西竹の塚二丁目各地内	敷地面積の最低限度 82.5 ㎡（地区計画）	伊興町前沼地区地区計画
	6	舎人三丁目、舎人四丁目及び舎人五丁目各地内	敷地面積の最低限度 82.5 ㎡（地区計画）	舎人四丁目地区地区計画

種別	No.	区域	内容	名称
	7	江北一丁目及び扇二丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	高野地区地区計画
最低敷地	8	花畑一・二・六・七丁目及び南花畑五丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	花畑北部地区地区計画
	9	島根二・三・四丁目及び栗原一・二丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	島根四丁目地区地区計画
	10	梅島一・二丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	梅島一丁目地区地区計画
	11	西加平一・二丁目、東保木間一丁目、一ツ家二丁目、南花畑一・二丁目、保塚町、及び六町一・二・三・四丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	六町地区地区計画
	12	佐野一丁目及び六木二丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	佐野六木地区地区計画
	13	江北三・四・五丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	上沼田南地区地区計画
	14	梅田五・六・七・八丁目、関原三丁目及び西新井栄町一・二丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡、300 ㎡、500 ㎡、15,000 ㎡（地区計画）	西新井駅西口周辺地区地区計画
	15	東保木間一丁目、東六月町、平野三丁目、保木間一丁目、及び保塚町各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	保塚町地区地区計画
	16	島根二丁目地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	島根二丁目地区地区計画
	17	中川一丁目地内	敷地面積の最低限度 200 ㎡（地区計画）	中川一丁目南地区地区計画
	18	古千谷本町一・二・三・四丁目、舎人一・二・三・五丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画
	19	西伊興一・二・三・四丁目、西伊興町、伊興二・四・五丁目、及び西新井四丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	足立北部地域西伊興地区地区計画
	20	伊興本町二丁目、竹の塚七丁目、西竹の塚二丁目、西保木間二・三・四丁目、東伊興一・二・三及び東伊興四丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	足立北部地域東伊興地区地区計画
	21	平野一・二・三丁目、東六月町、及び一ツ家一丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	足立東部地域平野・東六月町地区地区計画
	22	加平二・三丁目、北加平町、佐野二丁目、神明南一・二丁目、辰沼二丁目、六木一・二丁目及び谷中四丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	足立東部地域神明南地区地区計画
	23	神明一・二・三丁目及び六木四丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	足立東部地域神明地区地区計画
	24	神明三丁目地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	足立東部地域神明西地区地区計画
	25	南花畑一・三・四丁目、六町四丁目、花畑二丁目、及び北加平町各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	足立東部地域南花畑一・三・四丁目地区地区計画
	26	花畑七・八丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	足立東部地域花畑七・八丁目地区地区計画
	27	東綾瀬一・二・三丁目各地内	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡（地区計画）	東綾瀬二・三丁目地区地区計画
	28	扇三丁目、江北一・二・四丁目及び西新井本町二丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	江北駅周辺地区地区計画
	29	西新井三丁目地内	敷地面積の最低限度 100 ㎡、1,000 ㎡（地区計画）	西新井三丁目地区地区計画

種別	No.	区域	内容	名称
	30	綾瀬七丁目地内	敷地面積の最低限度 165 ㎡、1,000 ㎡ （地区計画）	綾瀬七丁目地区地区計画
最低敷地	31	千住三・四丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡ （地区計画）	千住三丁目地区地区計画
	32	江北三・四丁目各地内	敷地面積の最低限度 83 ㎡、1,000 ㎡ （地区計画）	江北三・四丁目地区地区計画
	33	千住河原町、千住橋戸町及び千住緑町一・二・三丁目各地内	敷地面積の最低限度 83 ㎡、500 ㎡、2,000 ㎡、6,000 ㎡ （地区計画）	千住大橋駅周辺地区地区計画
	34	千住旭町及び日ノ出町各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡、4,000 ㎡、6,000 ㎡ （地区計画）	千住旭町地区地区計画
	35	花畑三・四・五・六丁目各地内	敷地面積の最低限度 100 ㎡、500 ㎡ （地区計画）	花畑五丁目地区地区計画
	36	鹿浜二丁目地内	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡ （地区計画）	鹿浜二丁目西地区地区計画
	37	花畑七丁目地内	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡ （地区計画）	花畑七丁目中地区地区計画
	38	青井一丁目、青井二丁目、弘道一丁目、中央本町一丁目、中央本町二丁目及び中央本町三丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡ （地区計画）	補助第 138 号線中央本町地区地区計画
	39	一ツ家二丁目地内	敷地面積の最低限度 500 ㎡、1,000 ㎡ （地区計画）	一ツ家二丁目北地区地区計画
	40	青井三丁目、弘道二丁目、西綾瀬三丁目及び西綾瀬四丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡ （地区計画）	補助第 138・140 号線弘道二丁目周辺地区地区計画
	41	竹の塚一、六、七丁目、西竹の塚一及び二丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡、300 ㎡ （地区計画）	竹ノ塚駅中央地区地区計画
	42	竹の塚七丁目及び西保木間四丁目各地内	敷地面積の最低限度 500 ㎡、1,000 ㎡ （地区計画）	竹の塚北地区地区計画
	43	江北七丁目地内	敷地面積の最低限度 200 ㎡、1,000 ㎡ （地区計画）	江北七丁目地区地区計画
	44	扇一丁目、興野二丁目、西新井本町一丁目、西新井本町三丁目、西新井本町四丁目及び本木北町各地内	敷地面積の最低限度 500 ㎡ （地区計画）	興野周辺地区地区計画
	45	東保木間一丁目地内	敷地面積の最低限度 500 ㎡、1,000 ㎡ （地区計画）	東保木間一丁目地区地区計画
	46	竹の塚三・四丁目、保木間一から三丁目、西保木間一丁目、六月一丁目、東六月町、島根一・二丁目、平野一・二丁目、梅島一・二丁目、中央本町一・五丁目、梅田一・二・七丁目、足立一・四丁目	敷地面積の最低限度 82.5 ㎡、83.0 ㎡ （地区計画）	国道 4 号 A 地区沿道地区計画
	47	西新井一・六・七丁目、栗原三丁目、西新井本町一・二丁目、西新井栄町二・三丁目	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡ （地区計画）	環状七号線 B 地区沿道地区計画

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	48	平野一丁目、一ツ家一・三・四丁目、西加平一・二丁目、中央本町五丁目、青井五・六丁目、加平一から三丁目、谷中二から四丁目、大谷田一・三・四丁目、東和四・五丁目、中川四丁目	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	環状七号線 C 地区沿道地区計画
	49	新田一・二丁目、鹿浜一から四丁目、堀之内二丁目、椿一・二丁目、江北三・五・六・七丁目	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	環状七号線 D 地区沿道地区計画
	50	足立一丁目、足立二丁目、足立三丁目及び足立四丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（防災街区整備地区計画）	足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画
	51	関原一丁目、関原二丁目各地内	敷地面積の最低限度 66.0 ㎡（防災街区整備地区計画）	関原一丁目地区防災街区整備地区計画
	52	梅田五丁目、梅田六丁目、梅田七丁目、関原二丁目、関原三丁目及び西新井栄町一丁目、西新井栄町二丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（防災街区整備地区計画）	西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画
	53	千住仲町地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（防災街区整備地区計画）	千住仲町地区防災街区整備地区計画
	54	千住大川町、千住寿町、千住龍田町、千住中居町、千住元町及び千住柳町各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（防災街区整備地区計画）	千住西地区防災街区整備地区計画
	55	綾瀬二･三･四丁目及び東綾瀬一丁目各地内	敷地面積の最低限度 2,500 ㎡、3,000 ㎡（地区計画）	綾瀬駅東口周辺地区地区計画
	56	谷在家三丁目・皿沼二丁目各地内	敷地面積の最低限度 500 ㎡、1,000 ㎡（地区計画）	谷在家三丁目地区地区計画
	57	神明二丁目及び六木四丁目各地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡（地区計画）	神明二丁目周辺地区地区計画
	58	谷中四丁目地内	敷地面積の最低限度 83.0 ㎡、5,000 ㎡（地区計画）	北綾瀬駅周辺地区地区計画
	59	辰沼一丁目・谷中四丁目各地内	敷地面積の最低限度 500 ㎡、1,000 ㎡（地区計画）	辰沼一丁目地区地区計画
	61	保木間三丁目･南花畑五丁目各地内	敷地面積の最低限度 500 ㎡、1000 ㎡（地区計画）	南花畑五丁目地区地区計画

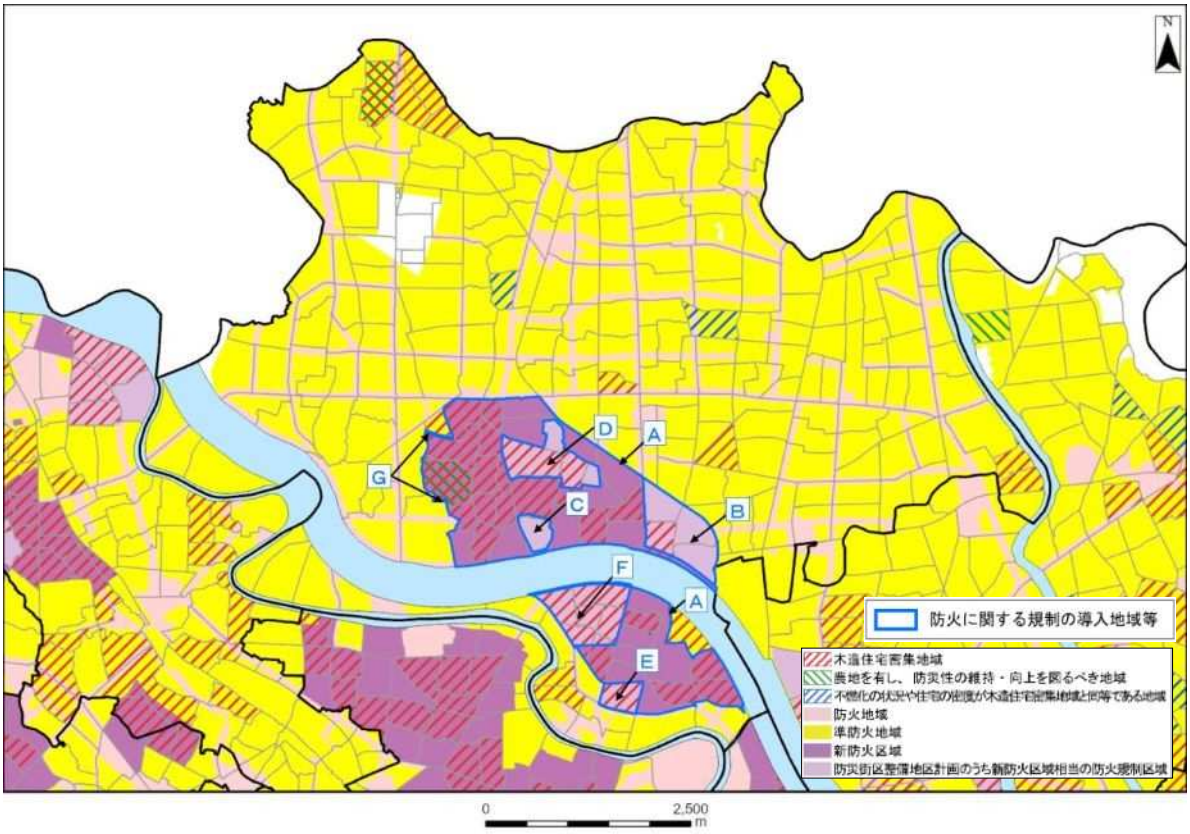
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

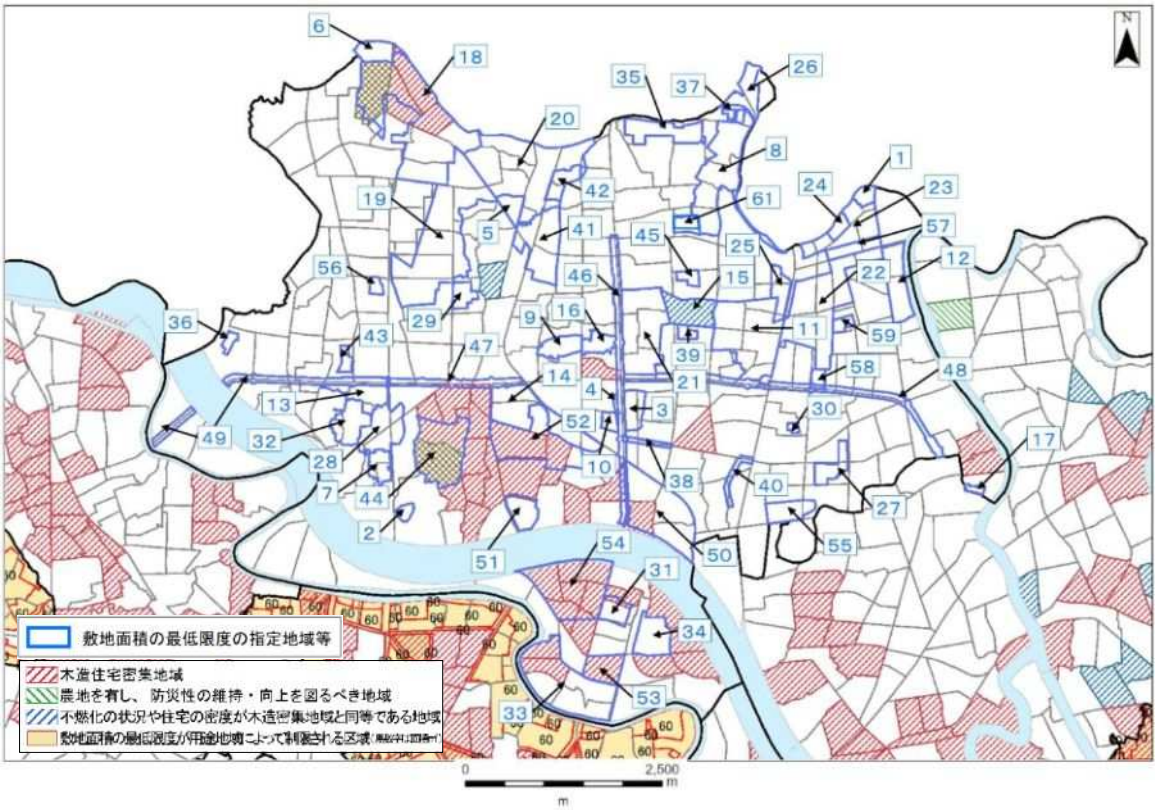
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	60	中川二丁目、三丁目	防災街区整備地区計画など	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



19　葛飾区

【概要】

- 区内全域において、細街路の拡幅整備や建築物の不燃化・耐震化を促進することにより、市街地環境の改善と防災性の向上を図る。
- 地域の実情に応じて、新たな地区計画の策定に対する合意形成を促進する。
- 地区計画を策定済みの地区では、地区計画に基づく地区施設の整備や土地利用の適切な規制・誘導を行うことにより、良好な住環境の維持・向上を図っていく。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	堀切一丁目、二丁目、三丁目及び四丁目各地内	防災街区整備地区計画のうち新防火区域相当の規制地区	堀切二丁目周辺及び四丁目地区防災街区整備地区計画
	B	四つ木一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目、東四つ木三丁目、四丁目、立石一丁目、二丁目、東立石二丁目及び三丁目各地内	防災街区整備地区計画のうち新防火区域相当の規制地区	四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画
	C	東立石四丁目地内	防災街区整備地区計画のうち新防火区域相当の規制地区	東立石四丁目地区防災街区整備地区計画
最低敷地	1	新柴又駅周辺地区	敷地面積の最低限度 200 ㎡（地区計画）	新柴又駅周辺地区地区計画
	2	亀有駅東地区（複合地区 A）	敷地面積の最低限度 200 ㎡（地区計画）	亀有駅東地区地区計画
	3	亀有駅東地区（複合地区 B）	敷地面積の最低限度 200 ㎡（地区計画）	亀有駅東地区地区計画
	4	さくら並木の道沿道地区	敷地面積の最低限度 66 ㎡（地区計画）	さくら並木の道沿道地区地区計画
	5	新宿六丁目地区（文化・教育地区１）	敷地面積の最低限度 3,000 ㎡（地区計画）	新宿六丁目地区地区計画
	6	新宿六丁目地区（文化・教育地区２）	敷地面積の最低限度 3,000 ㎡（地区計画）	新宿六丁目地区地区計画
	7	新宿六丁目地区（複合地区１）	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡（地区計画）	新宿六丁目地区地区計画
	8	新宿六丁目地区（複合地区２）	敷地面積の最低限度 5,000 ㎡（地区計画）	新宿六丁目地区地区計画
	9	新宿六丁目地区（住宅 A 地区）	敷地面積の最低限度 3,000 ㎡（地区計画）	新宿六丁目地区地区計画
	10	新宿六丁目地区（公園 A 地区）	敷地面積の最低限度 3,000 ㎡（地区計画）	新宿六丁目地区地区計画
	11	新宿六丁目地区（住宅 B 地区）	敷地面積の最低限度 80 ㎡（地区計画）	新宿六丁目地区地区計画
	12	小菅一丁目地区（一般住宅地区）	敷地面積の最低限度 66 ㎡（地区計画）	小菅一丁目地区地区計画
	13	小菅一丁目地区（まちづくり用地地区）	敷地面積の最低限度 500 ㎡（地区計画）	小菅一丁目地区地区計画
	14	高砂四丁目地区（住宅団地地区）	敷地面積の最低限度 500 ㎡（地区計画）	高砂四丁目地区地区計画
	15	南水元一丁目・二丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	南水元一丁目・二丁目地区地区計画
	16	東立石四丁目地区	敷地面積の最低限度 66 ㎡（防災街区整備地区計画）	東立石四丁目地区防災街区整備地区計画
	17	奥戸四丁目地区	敷地面積の最低限度 80 ㎡（地区計画）	奥戸四丁目地区地区計画
	18	四ツ木駅周辺地区	敷地面積の最低限度 66 ㎡（防災街区整備地区計画）	四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	19	東新小岩二丁目地区	敷地面積の最低限度 80 ㎡（地区計画）	東新小岩二丁目地区地区計画
	20	堀切二丁目周辺及び四丁目地区	敷地面積の最低限度 66 ㎡（防災街区整備地区計画）	堀切二丁目周辺及び四丁目地区防災街区整備地区計画
	21	立石駅北口地区	敷地面積の最低限度 300 ㎡（地区計画）	立石駅北口地区地区計画
	22	立石駅南口東地区（駅前地区）	敷地面積の最低限度 200 ㎡（地区計画）	立石駅南口東地区地区計画
	23	立石駅南口東地区（商業・住宅複合地区）	敷地面積の最低限度 250 ㎡（地区計画）	立石駅南口東地区地区計画
	24	東金町一丁目西地区	敷地面積の最低限度 200 ㎡（地区計画）	東金町一丁目西地区地区計画
	25	亀有駅南口地区	敷地面積の最低限度 200 ㎡（高度利用地区）	－
	26	金町六丁目地区	敷地面積の最低限度 200 ㎡（高度利用地区）	－
	27	新小岩駅南口地区（Ａ地区）	敷地面積の最低限度 200 ㎡（地区計画）	新小岩駅南口地区地区計画
	28	新小岩駅南口地区（Ｂ地区）	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡（地区計画）	新小岩駅南口地区地区計画
	29	立石駅南口西地区（商業・住宅複合Ａ地区）	敷地面積の最低限度 250 ㎡（地区計画）	立石駅南口西地区地区計画
	30	立石駅南口西地区（商業・住宅複合Ｂ地区）	敷地面積の最低限度 150 ㎡（地区計画）	立石駅南口西地区地区計画

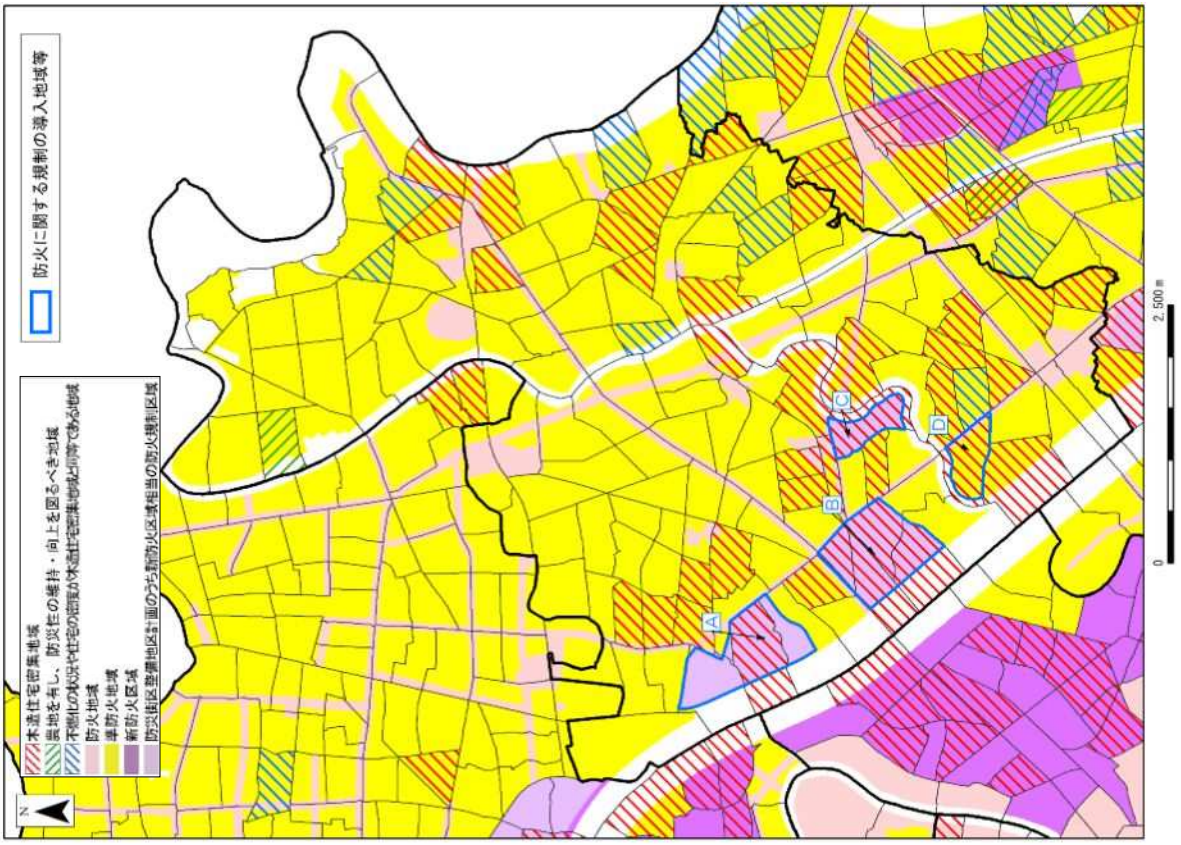
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

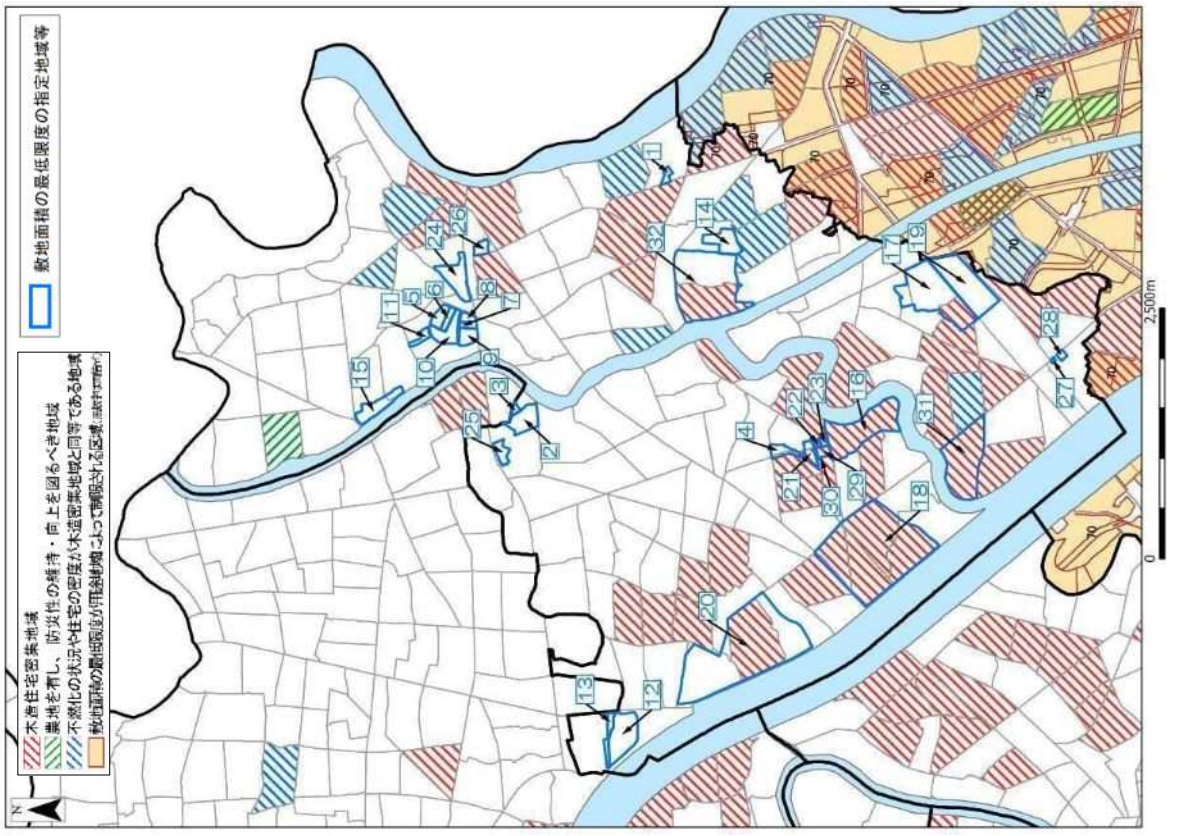
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	D	西新小岩五丁目地区	防災街区整備地区計画のうち新防火区域相当の規制地区	西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画
最低敷地	31	西新小岩五丁目地区	敷地面積の最低限度など（防災街区整備地区計画）	西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画
	32	高砂二・三丁目地区	敷地面積の最低限度など（地区計画）	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



20 江戸川区

【概要】

- 木造住宅密集地域を対象に、地区計画によって敷地面積の最低限度の制限を設け、ゆとりある良好な住環境の整備を進める。
- 木造住宅密集地域を対象に、新防火区域の導入を検討しており、災害時に燃え広がりにくいまちとなるよう整備を進める。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	江戸川区各地内	新防火区域	—
	B	松島二丁目及び松島三丁目各地内	防災街区地区整備計画のうち新防火区域相当の規制地区	松島三丁目地区防災街区整備地区計画
最低敷地	1	篠崎駅付近地区	敷地面積の最低限度 90 ㎡（地区計画）	篠崎駅付近地区地区計画
	2	瑞江駅付近地区	敷地面積の最低限度 90 ㎡、100 ㎡（地区計画）	瑞江駅付近地区地区計画
	3	船堀駅周辺第二地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、300 ㎡（地区計画）	船堀駅周辺第二地区地区計画
	4	一之江駅付近地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	一之江駅付近地区地区計画
	5	東葛西地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	東葛西地区地区計画
	6	鹿骨一丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	鹿骨一丁目地区地区計画
	7	瑞江駅南部地区	敷地面積の最低限度 90 ㎡（地区計画）	瑞江駅南部地区地区計画
	8	船堀駅周辺第三地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	船堀駅周辺第三地区地区計画
	9	瑞江駅北部地区	敷地面積の最低限度 90 ㎡、500 ㎡（地区計画）	瑞江駅北部地区地区計画
	10	一之江駅西部地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡、100 ㎡、300 ㎡（地区計画）	一之江駅西部地区地区計画
	11	一之江四丁目北地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡、100 ㎡（地区計画）	一之江四丁目北地区地区計画
	12	平井七丁目北部地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡（地区計画）	平井七丁目北部地区地区計画
	13	篠崎駅東部地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、200 ㎡（地区計画）	篠崎駅東部地区地区計画
	14	瑞江駅西部地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	瑞江駅西部地区地区計画
	15	東葛西五丁目付近地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	東葛西五丁目付近地区地区計画
	16	一之江三丁目北地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	一之江三丁目北地区地区計画
	17	一之江四丁目南地区	敷地面積の最低限度 90 ㎡、100 ㎡（地区計画）	一之江四丁目南地区地区計画

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	18	春江町三丁目南地区	敷地面積の最低限度 90 ㎡、200 ㎡ （地区計画）	春江町三丁目南地区地区計画
	19	篠崎駅西部地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、200 ㎡ （地区計画）	篠崎駅西部地区地区計画
	20	松島三丁目地区防災街区整備地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （地区計画）	松島三丁目地区防災街区整備地区地区計画
	21	上篠崎四丁目 22 番地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、500 ㎡ （地区計画）	上篠崎四丁目 22 番地区地区計画
	22	西瑞江三丁目北地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	西瑞江三丁目北地区地区計画
	23	中葛西二丁目地区	敷地面積の最低限度 90 ㎡ （地区計画）	中葛西二丁目地区地区計画
	24	小岩四東付近地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	小岩四東付近地区地区計画
	25	江戸川一丁目地区	敷地面積の最低限度 90 ㎡ （地区計画）	江戸川一丁目地区地区計画
	26	一之江三丁目南地区	敷地面積の最低限度 80 ㎡ （地区計画）	一之江三丁目南地区地区計画
	27	中葛西八丁目地区	敷地面積の最低限度 90 ㎡ （地区計画）	中葛西八丁目地区地区計画
	28	二之江西地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	二之江西地区地区計画
	29	江戸川五丁目付近地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	江戸川五丁目付近地区地区計画
	30	JR 小岩駅周辺地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡、200 ㎡ （地区計画）	JR 小岩駅周辺地区地区計画
	31	北小岩一丁目東部地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （地区計画）	北小岩一丁目東部地区地区計画
	32	平井二丁目付近地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （地区計画）	平井二丁目付近地区地区計画
	33	東葛西一丁目付近地区	敷地面積の最低限度 90 ㎡ （地区計画）	東葛西一丁目付近地区地区計画
	34	平井五丁目駅前地区	敷地面積の最低限度 200 ㎡ （地区計画）	平井五丁目駅前地区地区計画
	35	上一色・本一色・興宮町付近地区	敷地面積の最低限度 90 ㎡ （地区計画）	上一色・本一色・興宮町付近地区地区計画
	36	一之江境川親水公園沿線景観地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （景観地区）	一之江境川親水公園沿川景観地区地区計画
	37	古川親水公園沿線景観地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （景観地区）	古川親水公園沿線景観地区地区計画
	38	上記以外の区域で、第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域・第一種住居地域・準工業地域・特別工業地区(準工業地域)・特別業務地区(準工業地域)・工業地域	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （用途地域）	―
	39	東葛西八丁目地区	敷地面積の最低限度 90 ㎡ （地区計画）	東葛西八丁目地区地区計画
	40	西小松川町、東小松川一・二丁目地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （地区計画）	西小松川町、東小松川一・二丁目地区地区計画

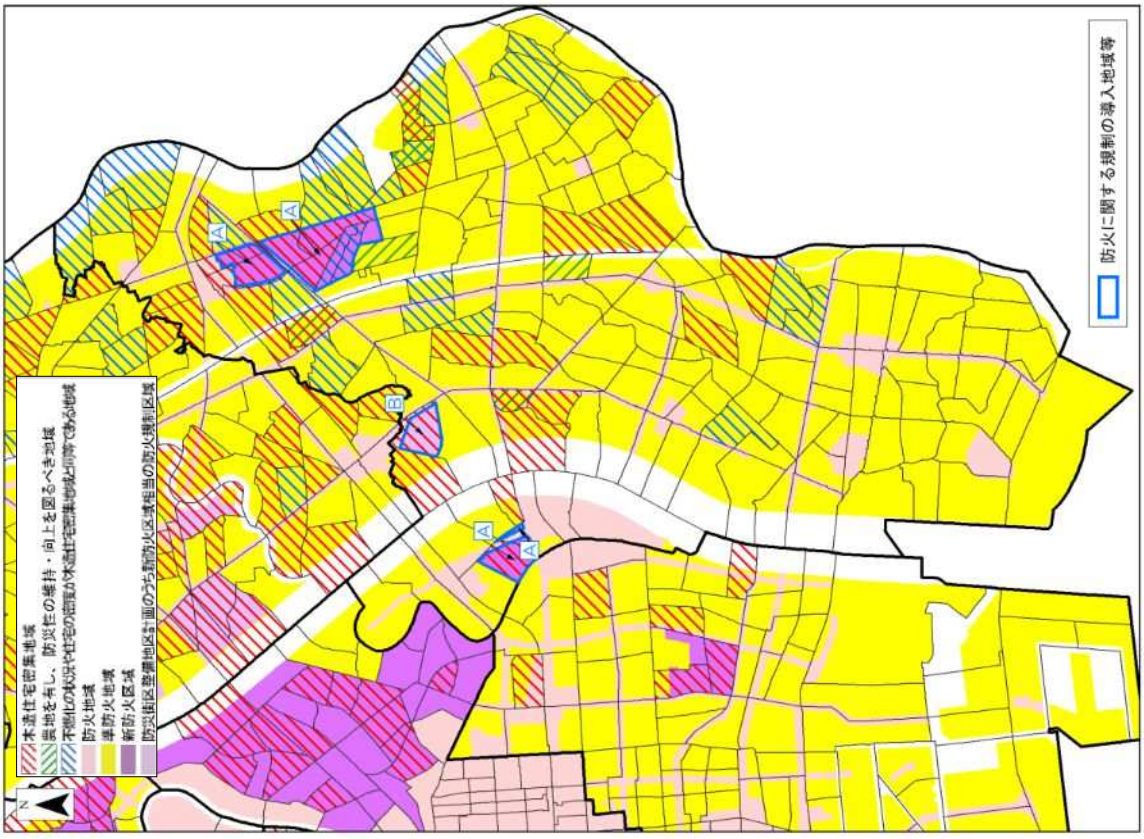
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

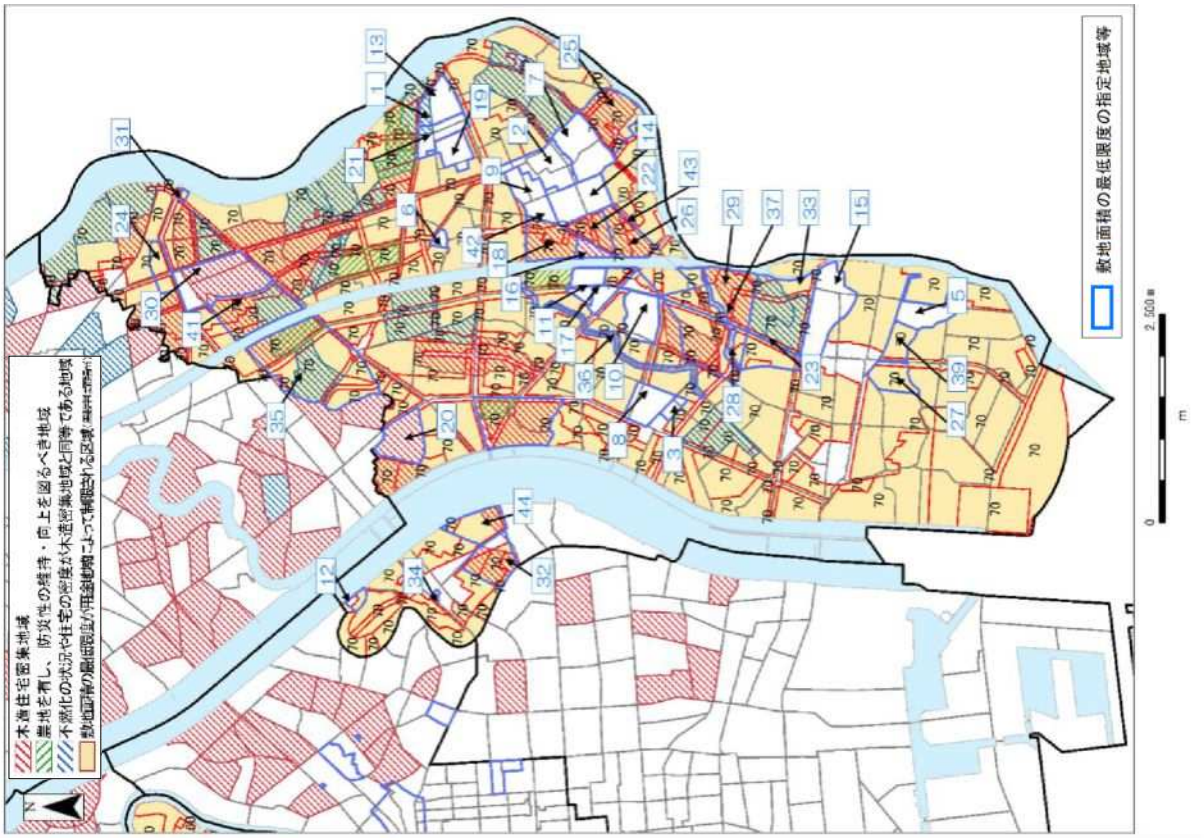
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	41	南小岩五・六丁目地区	敷地面積の最低限度など（地区計画）	―
	42	春江三丁目地区	敷地面積の最低限度など（地区計画）	―
	43	西瑞江三丁目地区	敷地面積の最低限度など（地区計画）	―
	44	平井一・小松川四丁目地区	敷地面積の最低限度など（地区計画）	―

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



21 八王子市

【概要】

- 都市づくりビジョン八王子（第２次八王子市都市計画マスタープラン）において「災害に強く、しなやかな、『安全・安心』の都市づくり」を目標に掲げ、都市づくりを推進している。
- ゆとりある良好な環境を創出・保全するとともに、延焼防止のための空地の確保を図るため、地区計画の敷地面積の最低限度の指定や八王子市宅地開発指導要綱により宅地の規模等を適切に誘導し、無秩序な開発の抑制に努めている。
- 木造住宅密集地域については、防災性の向上に資する地区計画や新防火地域の導入に向けて調査・検討を行っている。
- 市街化区域内に分布する農地は、農産物の生産の他にも災害時の避難場所や延焼遮断機能など、多面的な機能を有するオープンスペースとして位置づけられていることから、機能の永続的な保全のため、生産緑地地区や特定生産緑地の指定等を推進する。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

【予定】

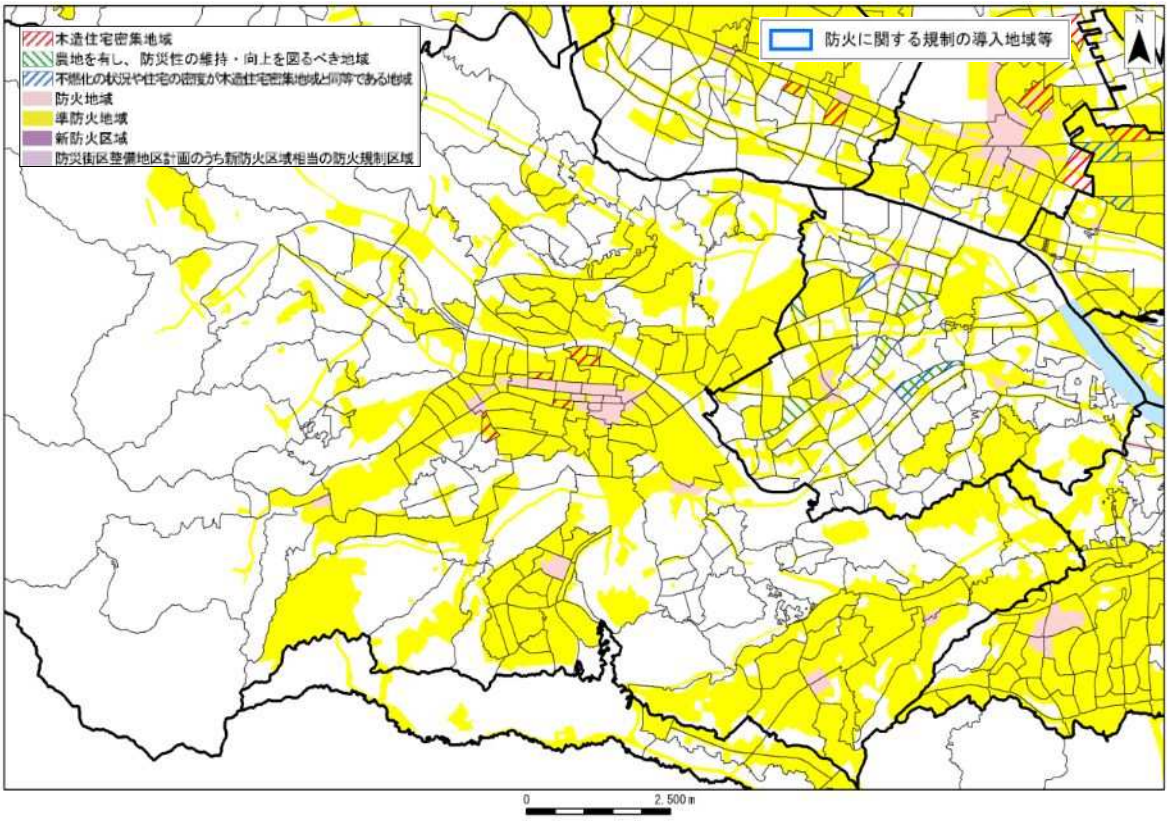
種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

【調査・検討】

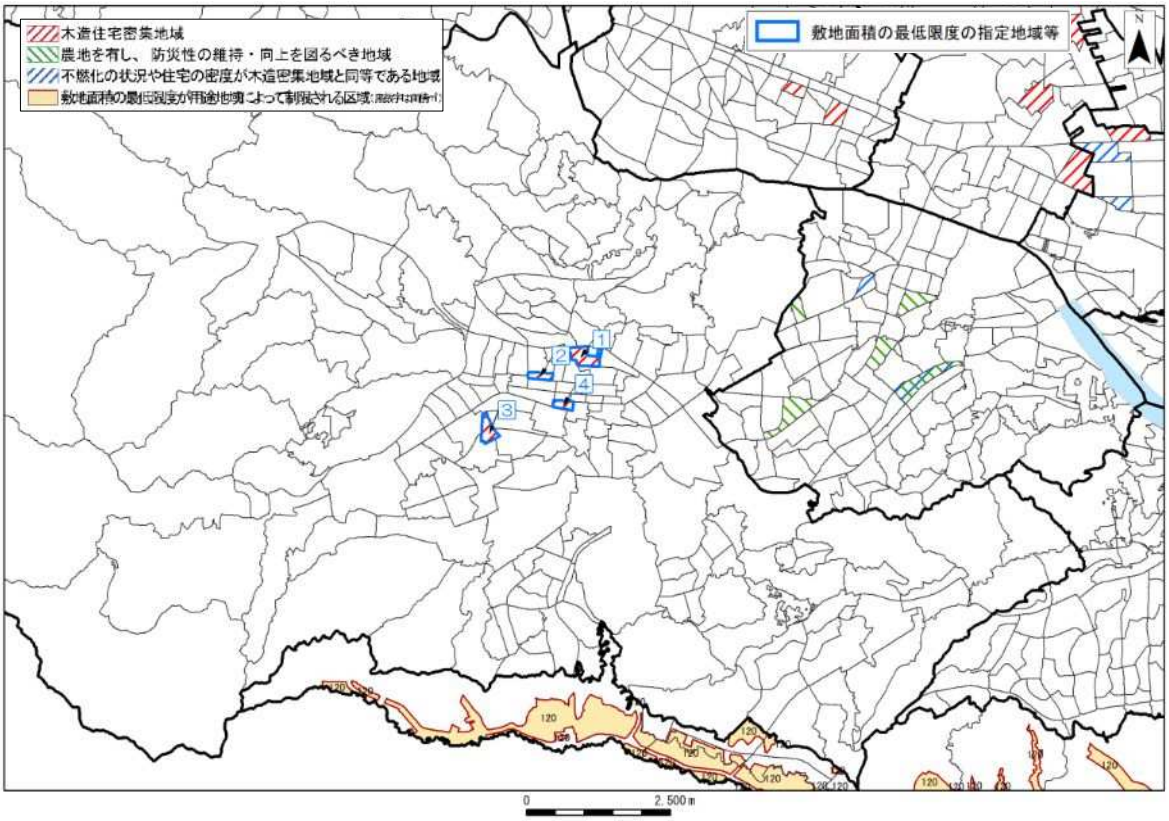
種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	元横山町三丁目地区	地区計画など	－
	2	本郷町地区	地区計画など	－
	3	散田町一丁目地区	地区計画など	－
	4	天神町地区	地区計画など	－

注１：敷地面積の最低限度の設定については、木造住宅密集地域が市域に対して局所的であるため、当該地域を対象とする取組のみ表示している

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



22 立川市

【概要】

- 立川市都市計画マスタープランでは、住み慣れた地域で安全で安心な生活を送ることのできるまちづくりを目指している。
- 木造住宅密集地域については、幹線道路、地区幹線道路、街区幹線道路、区画道路の整備、オープンスペースの確保、緊急車両の通行円滑化、不燃化の推進等を図る。
- また、各区域の実情に合わせて、地区計画制度を活用した道路境界線からの壁面後退、敷地面積の最低限度の設定や新防火区域の指定等を検討していく。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	立川駅北口駅前地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡、250 ㎡、1,000 ㎡ （地区計画）	立川駅北口駅前地区地区計画
	2	立川基地跡地関連地区	敷地面積の最低限度 3,000 ㎡、9,000 ㎡ （地区計画）	立川基地跡地関連地区地区計画
	3	村山工場跡地地区	敷地面積の最低限度 3,000 ㎡、5,000 ㎡ （地区計画）	村山工場跡地地区地区計画
	4	一番町五丁目地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡ （地区計画）	一番町五丁目地区地区計画
	5	立川基地跡地昭島地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡ （地区計画）	立川基地跡地昭島地区地区計画
	6	西武立川駅南口地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、1,000 ㎡ （地区計画）	西武立川駅南口地区地区計画
	7	西国立駅西地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡ （地区計画）	西国立駅西地区地区計画

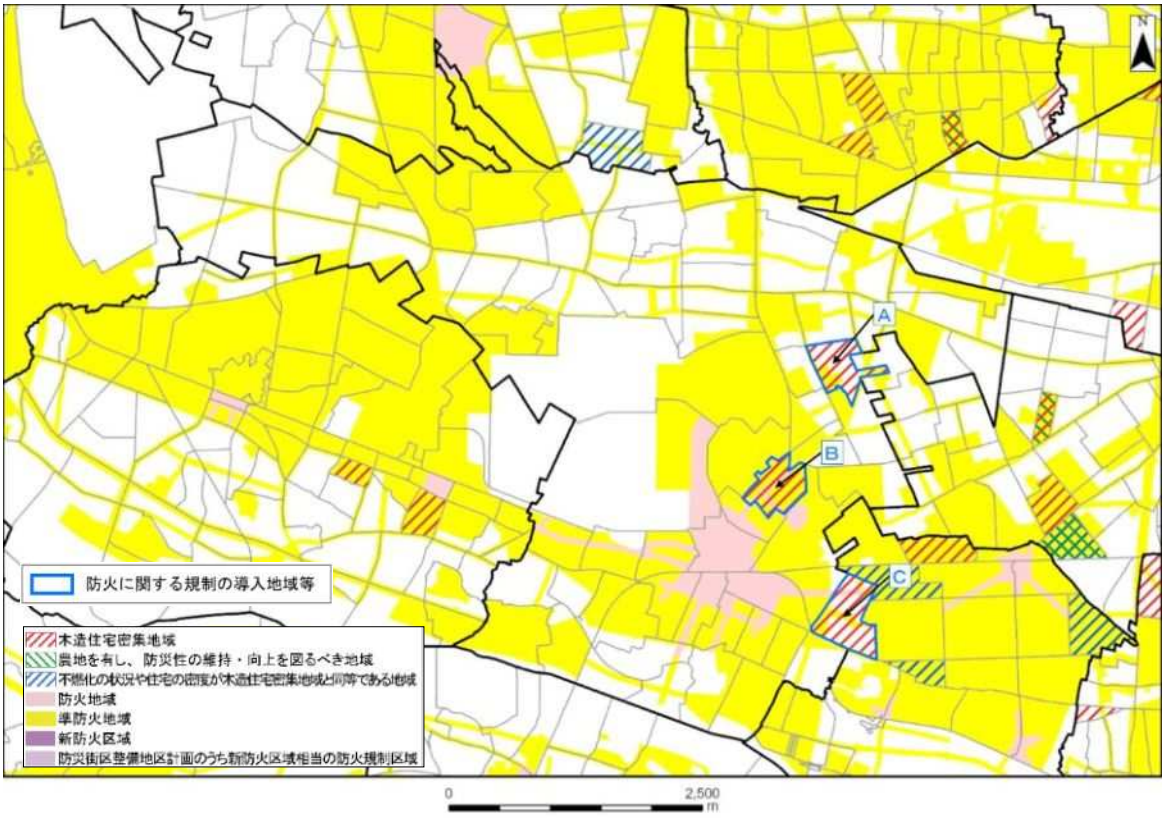
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

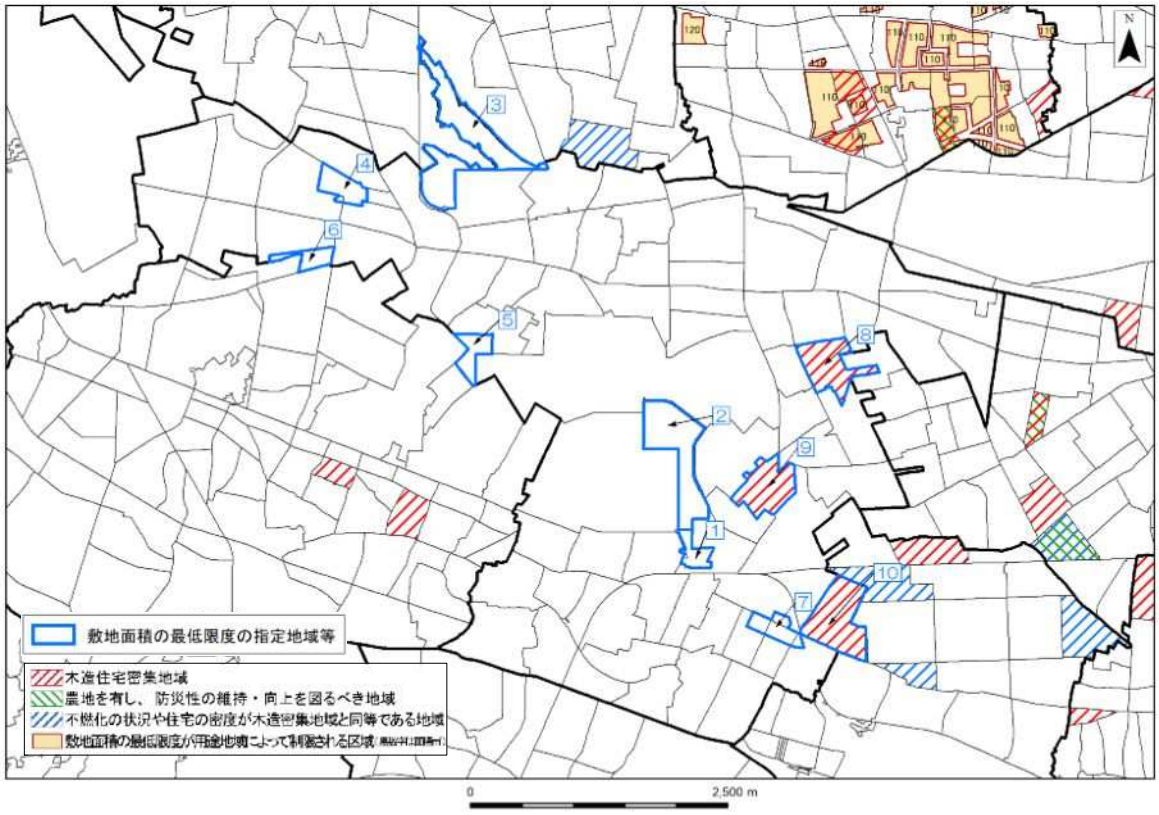
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	栄町 5 丁目	新防火区域	－
	B	高松町 2 丁目	新防火区域	－
	C	羽衣町 2 丁目	新防火区域	－
最低敷地	8	栄町 5 丁目	敷地面積の最低限度 （地区計画など）	－
	9	高松町 2 丁目	敷地面積の最低限度 （地区計画など）	－
	10	羽衣町 2 丁目	敷地面積の最低限度 （地区計画など）	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



23 武蔵野市

【概要】

- 敷地の無秩序な細分化による日照、通風、防災性などの環境悪化を防止し、市街地の良好な環境の保全・形成を図る観点から、建築物の敷地を分割する際の敷地面積を制限する。
- 地域防災計画に基づき、公園内における防火水槽の整備を進め、また、公園・緑地のオープンスペースを確保し公共施設との連携をはかることで、発災時により広いスペースを確保できるようにしていく。
- 生産緑地については、特定生産緑地の指定により、都市農地を維持・保全する。
- 木造住宅密集地域も含め、建物の耐震補強や建替えを促進し、耐震性・耐火性の高い建物を誘導する。また、延焼を防止するスペースとして、公園緑地や公開空地の整備、さらに消防活動路となる狭あい道路の整備を進める。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	第一種低層住居専用地域かつ建蔽率 30～40％	敷地面積の最低限度 120 ㎡（用途地域）	－
	2	住居系用途地域内で建蔽率 50％以上	敷地面積の最低限度 100 ㎡（用途地域）	－

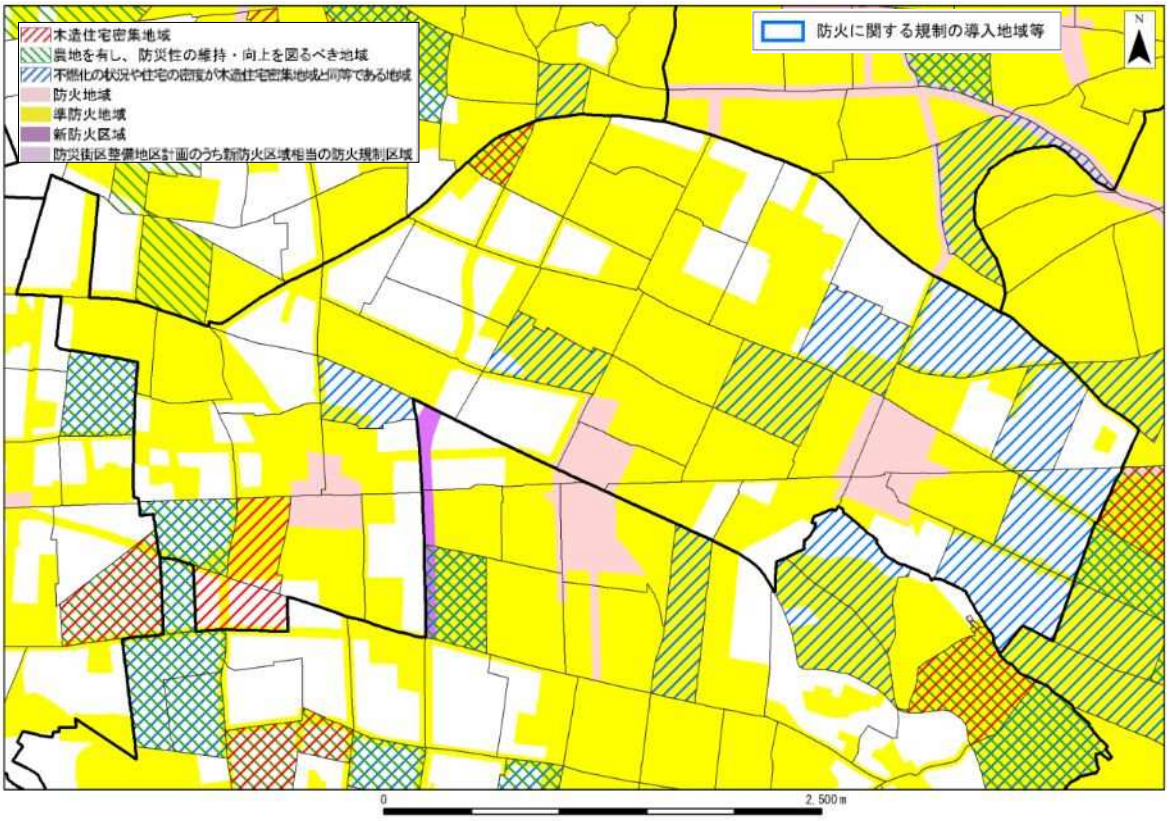
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

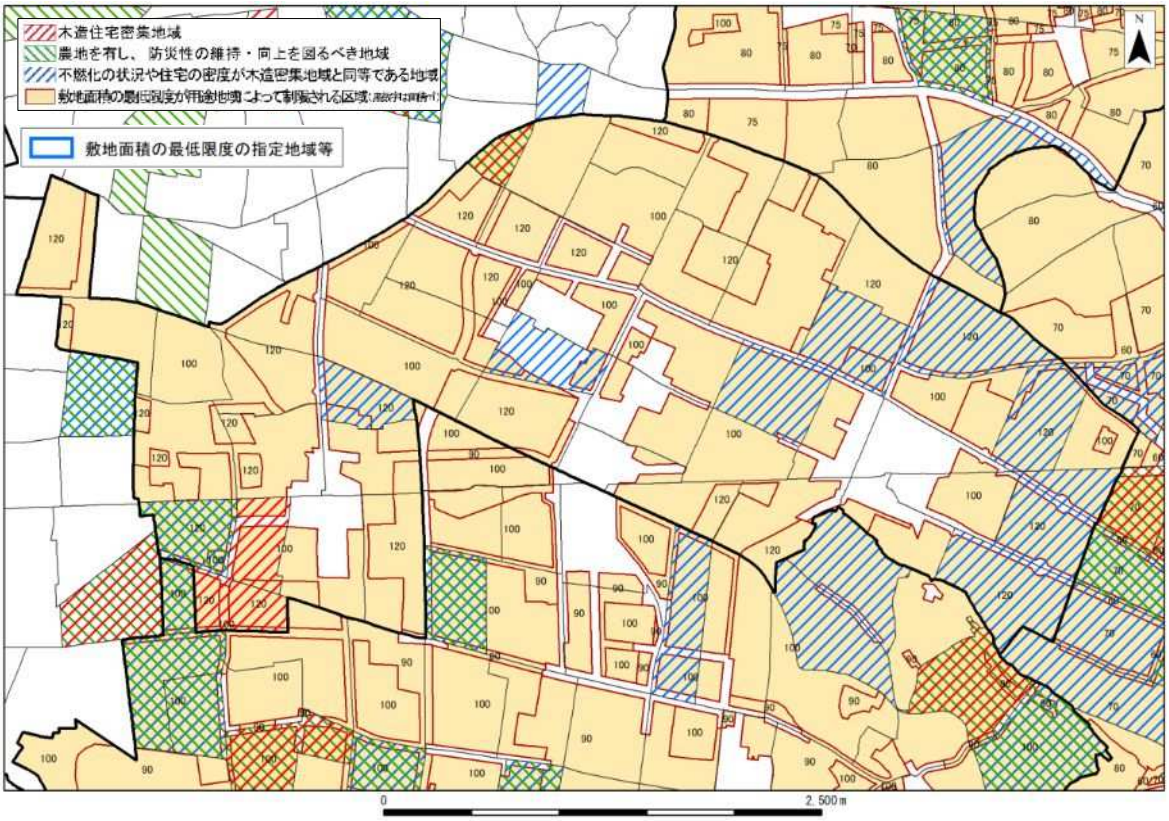
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



24　三鷹市

【概要】

- 第４次三鷹市基本計画（第２次改定）において、施策推進の理念として「市民の暮らしを守り、三鷹の魅力を高める『質の高い防災・減災まちづくり』」を掲げている。
- ゆとりある良好な環境を創出・保全するとともに、延焼防止のための空地の確保を図るため、敷地面積の最低限度の指定により、ミニ開発や無秩序な開発を防止する。
- 市街地の不燃化を促進するため、防火地域や準防火地域の指定の拡大を検討する。
- 木造住宅密集地域など、特に重点的かつ効果的な防災対策が必要とされる区域については、避難や救助活動を補完する道路の整備を誘導する地区計画や新防火区域の導入などを検討する。
- 都市農地については、防災空間としての機能を有するため、生産緑地地区や特定生産緑地の指定等により、維持・保全する。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	三鷹都市計画３・２・６号調布保谷線沿線	新防火区域	－
最低敷地	1	三鷹都市計画３・２・６号調布保谷線沿線	敷地面積の最低限度 75 ㎡（地区計画）	調布保谷線沿線地区地区計画
	2	大沢三丁目環境緑地整備地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	大沢三丁目環境緑地整備地区地区計画
	3	三鷹台団地地区	敷地面積の最低限度 120 ㎡、150 ㎡（地区計画）	三鷹台団地地区地区計画
	4	下連雀五丁目第二地区	敷地面積の最低限度 120 ㎡、150 ㎡（地区計画）	下連雀五丁目第二地区地区計画
	5	第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域かつ建蔽率 50％以下	敷地面積の最低限度 100 ㎡（用途地域）	－
	6	第一種中高層住居専用地域（一部）・第二種中高層住居専用地域・第一種住居地域・第二種住居地域・準住居地域・準工業地域（一部）かつ建蔽率 60％	敷地面積の最低限度 90 ㎡（用途地域）	－
	7	特別商業活性化地区（第３種・第４種）（住居専用住宅を建築する場合）	敷地面積の最低限度 90 ㎡（特別用途地区）	－

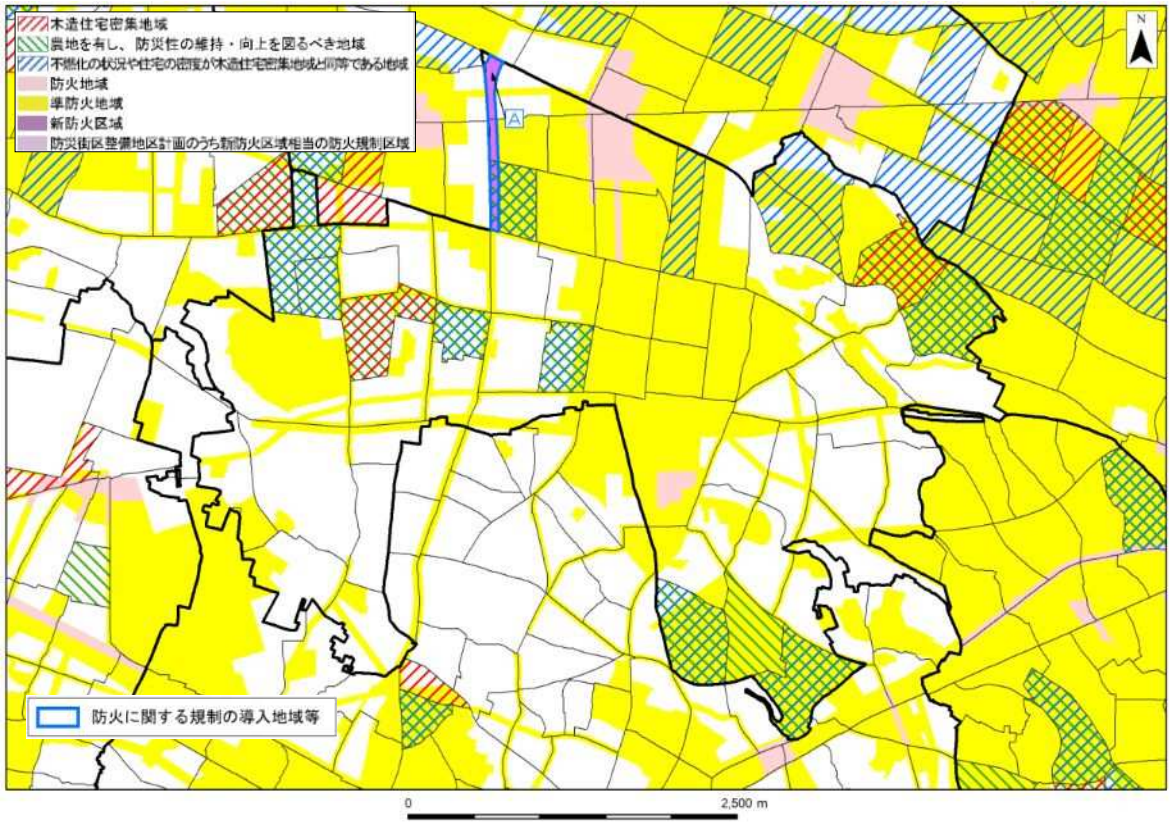
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	－	該当なし	－	－

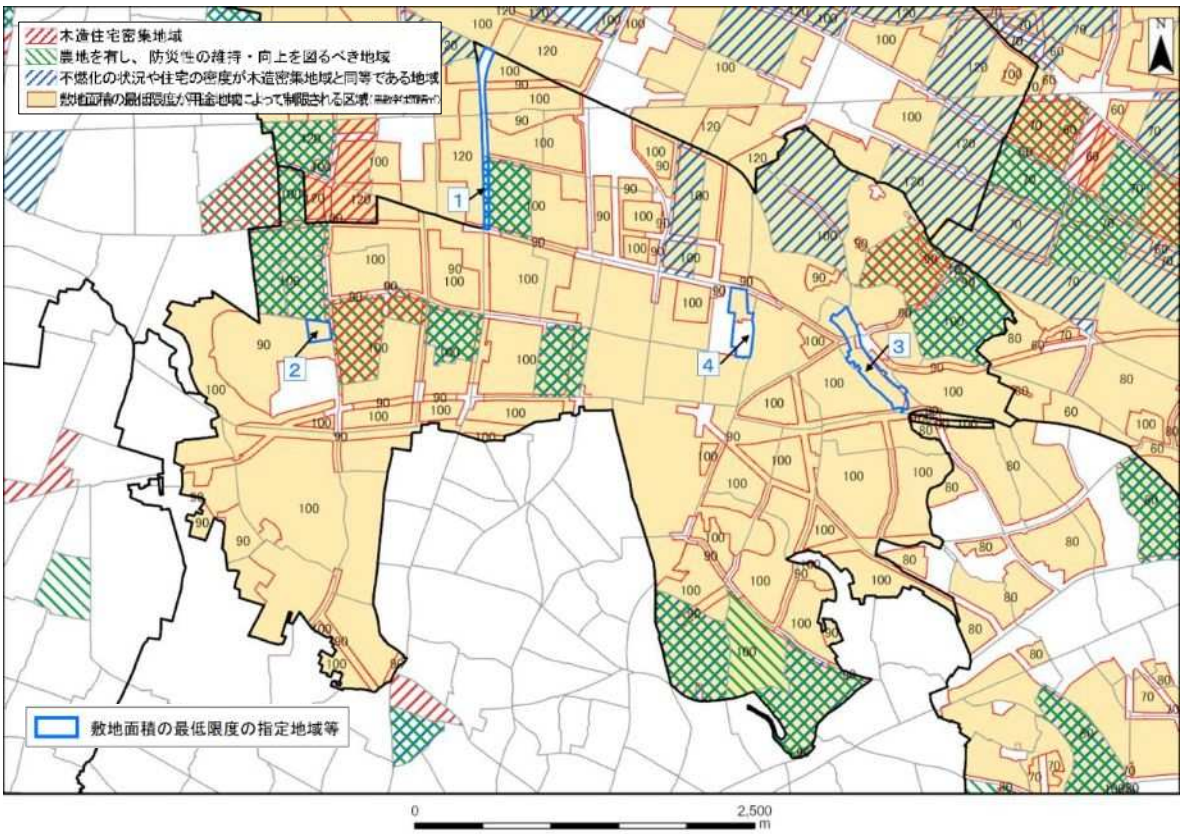
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	B	全域	新防火区域など	－
最低敷地	8	全域	敷地面積の最低限度など（地区計画）	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



25　青梅市

【概要】

- 青梅市都市計画マスタープランにおいて、まちづくりの基本方針に「安全・安心のまちづくりの方針」を定め、安全なまちづくりを推進している。
- 第一種低層住居専用地域の一部において、敷地面積の最低限度を定め、良好な住環境を保全・形成している。
- 防災上重要な役割を担っている空間として、生産緑地地区や特定生産緑地の指定等により、都市農地を保全・育成する。
- 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域については、開発条例等により適正な土地利用を誘導する。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	新町地区地区計画	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	新町地区地区計画
	2	青梅駅前西地区地区計画	敷地面積の最低限度 150 ㎡（地区計画）	青梅駅前西地区地区計画
	3	第一種低層住居専用地域（一部）	敷地面積の最低限度 120 ㎡（用途地域）	－
	4	市街化区域	敷地面積の最低限度 120 ㎡	青梅市開発行為等の基準および手続に関する条例
	5	青梅インターチェンジ北側地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡、30,000 ㎡（地区計画）	青梅インターチェンジ北側地区地区計画

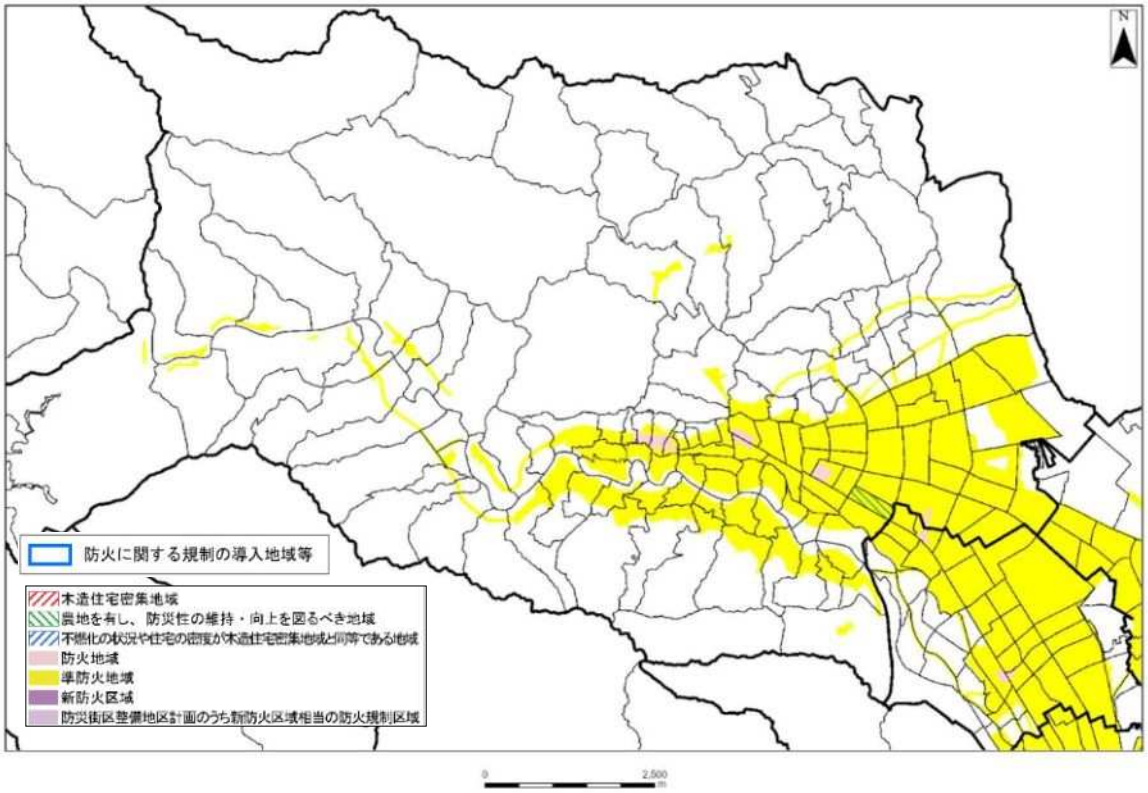
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

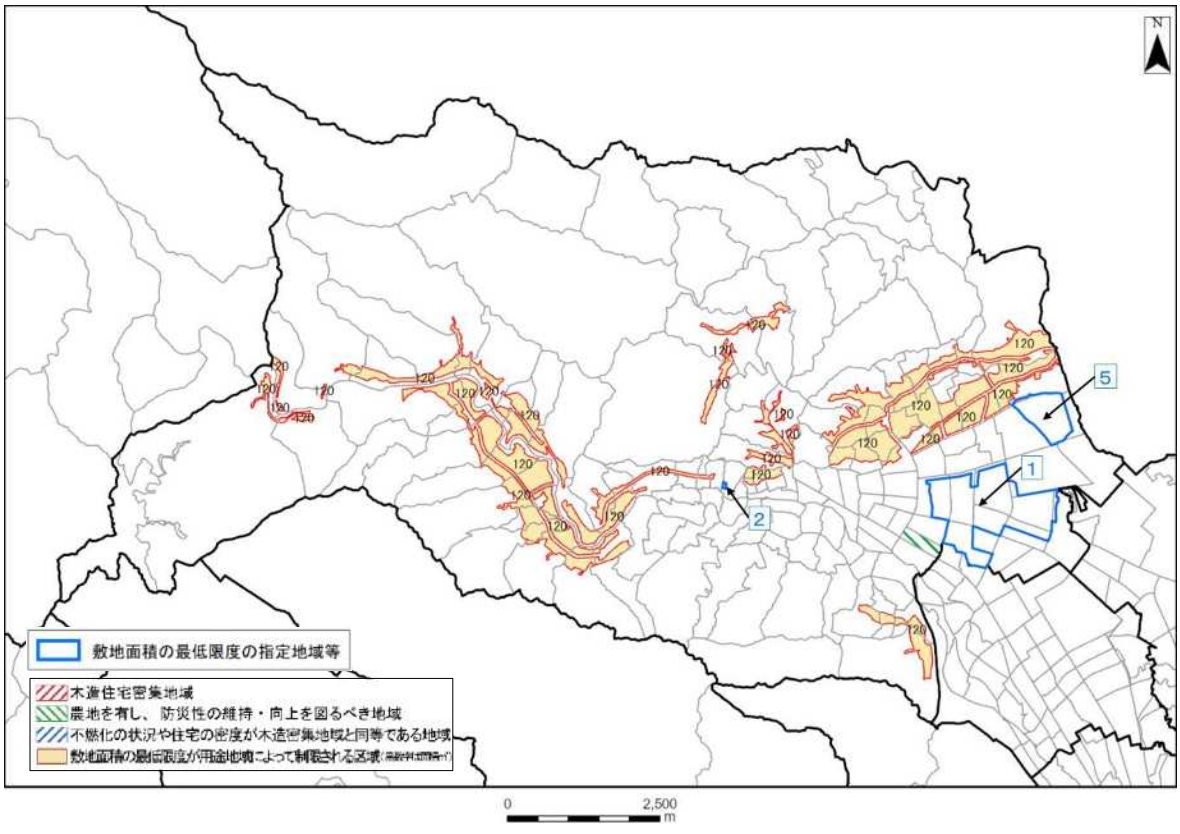
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



26　府中市

【概要】

- 府中市都市計画に関する基本的な方針において、「きずなを紡ぎ未来を拓く心ゆたかに暮らせるまち府中」を将来都市像として定め、施策を展開している。
- 都市計画法第２９条の開発行為や建築基準法第４２条第１項第５号の位置指定道路の指定に伴う一宅地の区画面積については、指定容積率が１００％以下である場合は１１０㎡以上、また指定容積率が１００％を超える場合は１００㎡以上、それぞれ確保するものと定めている。
- 府中市全体で狭あい道路の解消を目的とした、狭あい道路拡幅整備事業を実施している。
- 防災上重要な役割を担っている空間として、生産緑地地区や特定生産緑地の指定等により、都市農地を維持・保全している。
- 北山町・西原町地区においては、地区計画による敷地面積の最低限度の導入の検討を地区のまちづくり協議会と進めた。
- 新町・栄町地区においては、地区計画による敷地面積の最低限度の導入の検討を地区のまちづくり協議会と進めた。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	小柳町六丁目西武住宅地区	敷地面積の最低限度 145 ㎡（地区計画）	小柳町六丁目西武住宅地区地区計画
	2	日鋼町地区	敷地面積の最低限度 2,000 ㎡、4,000 ㎡（地区計画）	日鋼町地区地区計画
	3	多磨町一丁目住宅地区	敷地面積の最低限度 125 ㎡（地区計画）	多磨町一丁目住宅地区地区計画
	4	西府駅周辺地区	敷地面積の最低限度 120 ㎡、500 ㎡（地区計画）	西府駅周辺地区地区計画
	5	住吉町五丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	住吉町五丁目地区地区計画
	6	若松町二丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	若松町二丁目地区地区計画
	7	幸町二丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	幸町二丁目地区地区計画
	8	朝日町三丁目地区	敷地面積の最低限度 3,000 ㎡（地区計画）	朝日町三丁目地区地区計画
	9	多磨駅東地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡、20,000 ㎡（地区計画）	多磨駅東地区地区計画
	10	天神町一丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、1,000 ㎡（地区計画）	天神町一丁目地区地区計画
	11	日新町四丁目地区	敷地面積の最低限度 120 ㎡（地区計画）	日新町四丁目地区地区計画
	12	四谷五丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、5,000 ㎡（地区計画）	四谷五丁目地区地区計画

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	13	白糸台三丁目地区	敷地面積の最低限度 120 ㎡（地区計画）	白糸台三丁目地区地区計画
	14	晴見町地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、130 ㎡、1,000 ㎡、6,000 ㎡、10,000 ㎡（地区計画）	晴見町地区地区計画
	15	南町四丁目・住吉町二丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、1,000 ㎡（地区計画）	南町四丁目・住吉町二丁目地区地区計画
	16	矢崎町一丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡、500 ㎡、2,000 ㎡（地区計画）	矢崎町一丁目地区地区計画
	17	全域	敷地面積の最低限度 100、110 ㎡	府中市開発事業に関する指導要綱

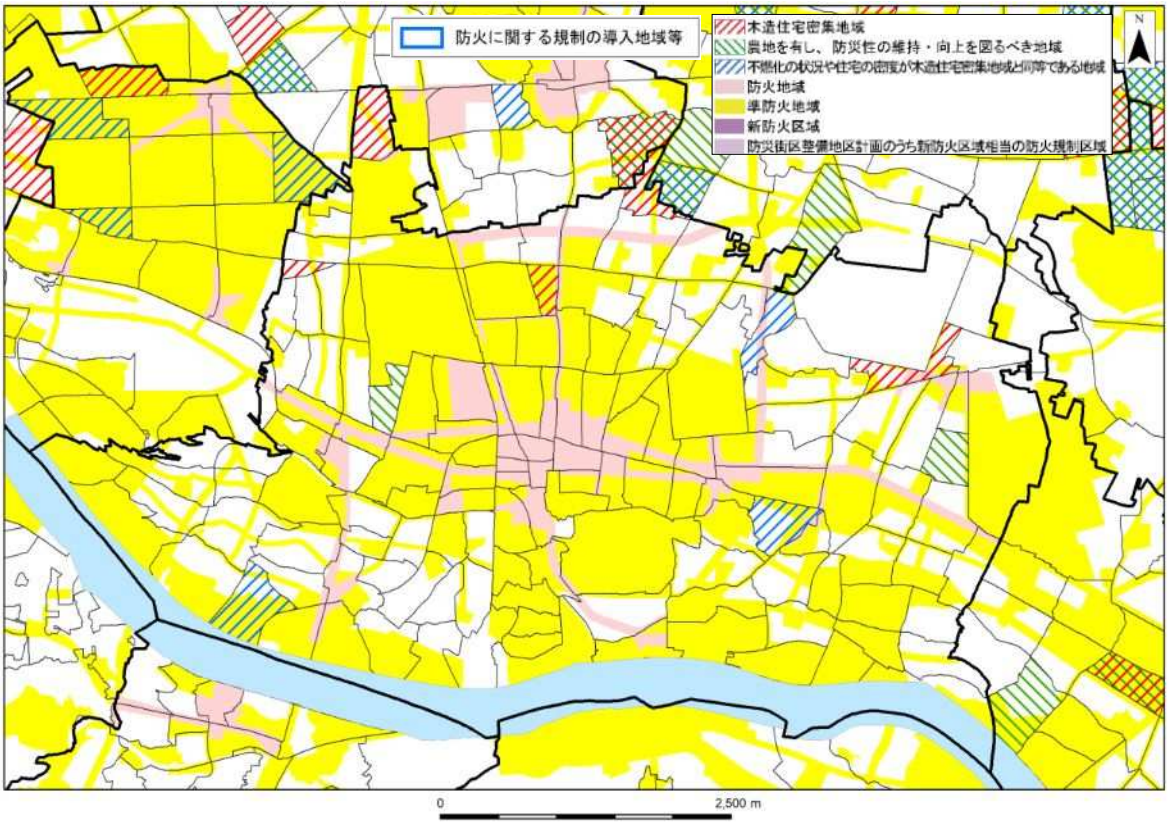
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	18	北山町・西原町地区	敷地面積の最低限度（地区計画）	北山町・西原町地区地区計画（仮称）
	19	新町・栄町地区	敷地面積の最低限度（地区計画）	新町・栄町地区地区計画（仮称）

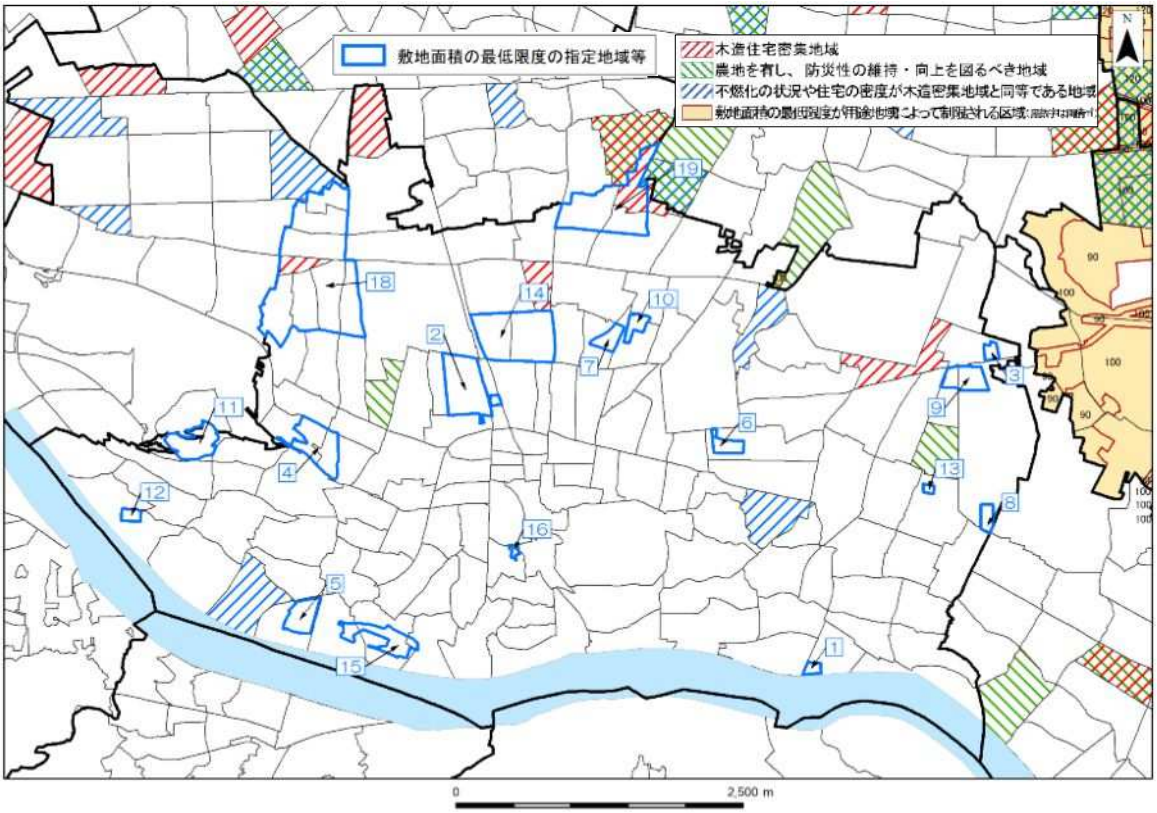
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



27　昭島市

【概要】

- 昭島市総合基本計画において、「安全で安心なまちづくり」を目指している。
- 市内全域を対象として、敷地細分化の抑制や良好な市街地整備のため、宅地開発等指導要綱や地区計画等を活用していく。
- 防災上重要な役割を担っている空間として、生産緑地地区や特定生産緑地の指定等により、都市農地を維持・保全する。
- 中神町及び宮沢町の一部地域において、第１種低層住居専用地域へ新たに準防火地域を指定した。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	田中町一丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	田中町一丁目地区地区計画
	2	中神駅北口駅前地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	中神駅北口駅前地区地区計画
	3	昭島駅北口駅前地区	敷地面積の最低限度 300 ㎡、500 ㎡、1,000 ㎡（地区計画）	昭島駅北口駅前地区地区計画
	4	拝島駅南口地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	拝島駅南口地区地区計画
	5	立川基地跡地昭島地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、115 ㎡、250 ㎡、1,000 ㎡（地区計画）	立川基地跡地昭島地区地区計画
	6	西武立川駅南口地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、1,000 ㎡（地区計画）	西武立川駅南口地区地区計画
	7	都営中神アパート周辺地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、1,000 ㎡（地区計画）	都営中神アパート周辺地区地区計画
	8	つつじが丘地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡（地区計画）	つつじが丘地区地区計画
	9	昭島中央線沿線地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	昭島中央線沿線地区地区計画
	10	全域	敷地面積の最低限度 100 ㎡、115 ㎡	昭島市宅地開発等指導要綱
	11	中神駅北側地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	中神駅北側地区地区計画

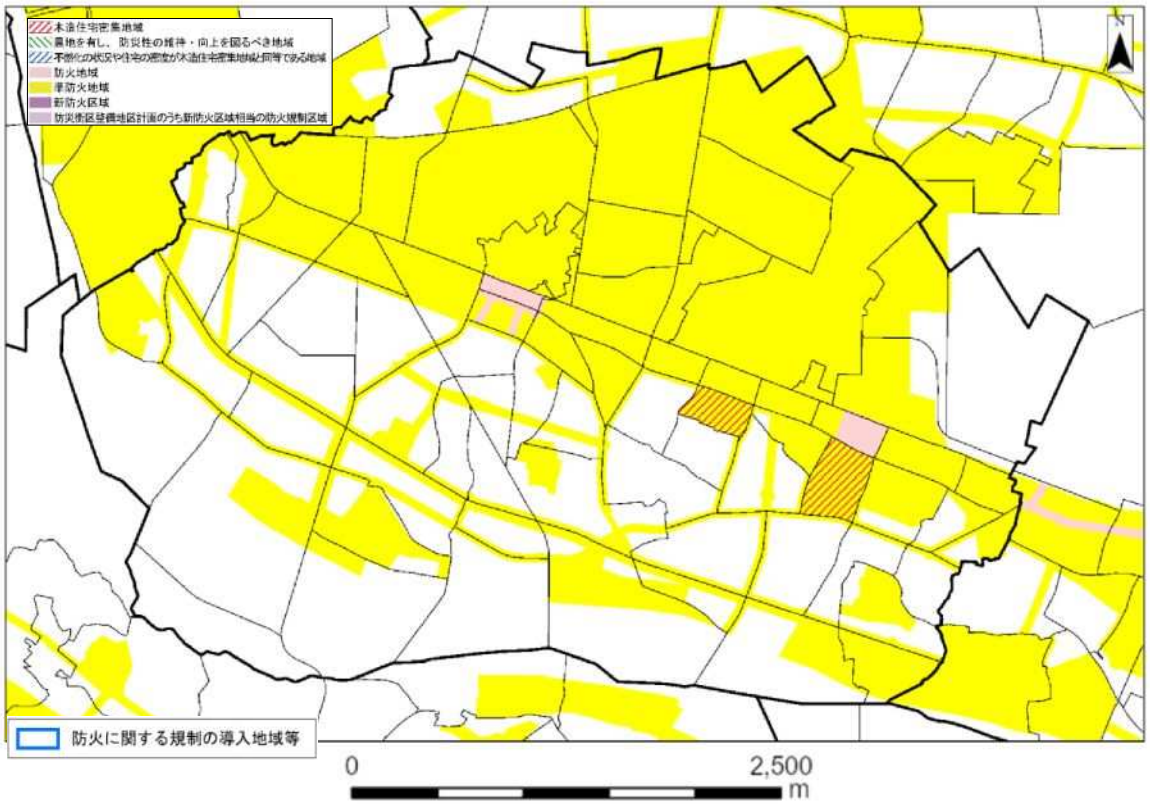
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

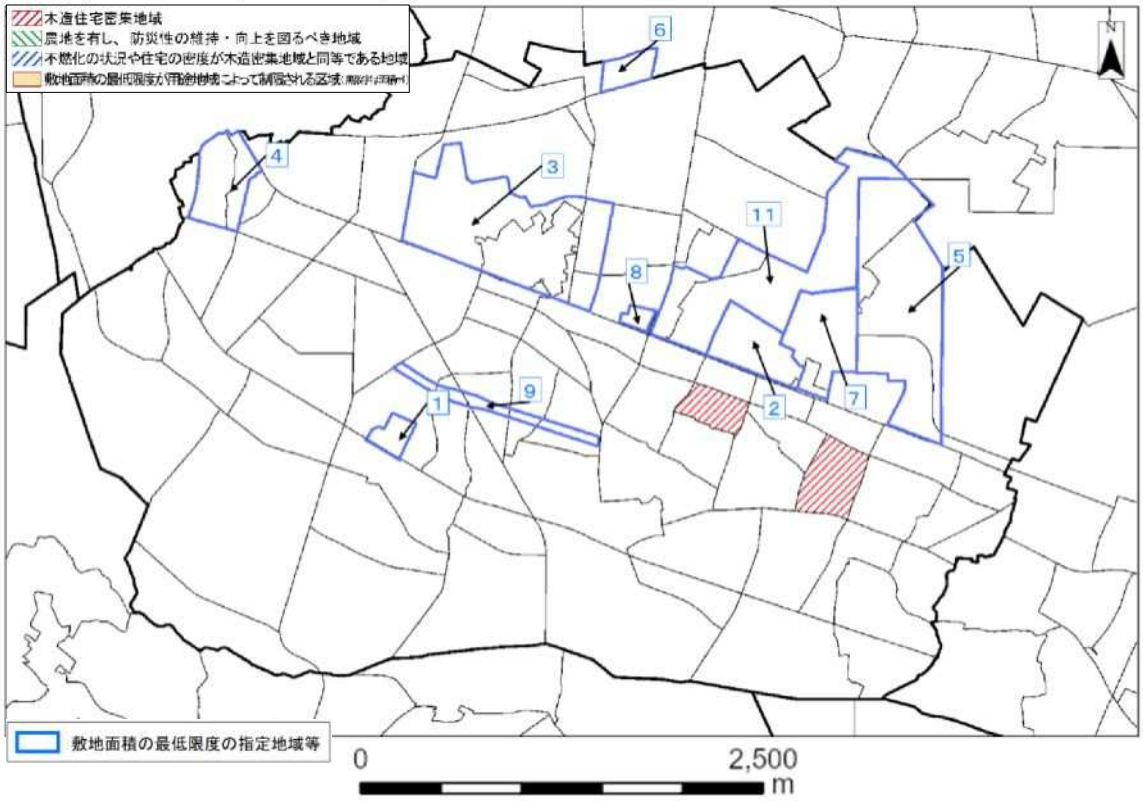
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



28　調布市

【概要】

- 調布市都市計画マスタープランにおいて、「だれもが安全・安心・快適に暮らせるまち」をまちづくりの方向の１つとして設定し、まちづくりを推進している。
- 都市計画法第２９条の開発行為（５００㎡以上）や建築基準法第４２条第１項第５号の位置指定道路の指定に伴う一宅地の区画面積については、調布市開発事業指導要綱において、最低１００㎡以上確保するものと定めている。
- 木造住宅密集地域や農地を有し，防災性の維持・向上を図るべき地域等については，住宅の耐震・耐火促進等により，防災性の向上を促進する。また，細街路等の閉塞リスクが高い場所では，狭あい道路の拡幅や民間開発事業における空地整備等の誘導により，円滑な避難や消防活動を行うための経路確保に努める。
- 防災上重要な役割を担っている空間として、生産緑地地区や特定生産緑地の指定等により、都市農地を維持・保全する。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	仙川駅周辺地区	敷地面積の最低限度 50 ㎡、165 ㎡、250 ㎡、 1,000 ㎡、1,500 ㎡ （地区計画）	仙川駅周辺地区地区計画
	2	調布駅周辺地区	敷地面積の最低限度 300 ㎡、500 ㎡、1,000 ㎡、 2,000 ㎡ （地区計画）	調布駅周辺地区地区計画
	3	布田六丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡ （地区計画）	布田六丁目地区地区計画
	4	国領駅周辺地区	敷地面積の最低限度 120 ㎡、200 ㎡、1,000 ㎡ （地区計画）	国領駅周辺地区地区計画
	5	緑ケ丘二丁目地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡ （地区計画）	緑ケ丘二丁目地区地区計画
	6	布田地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	布田地区地区計画
	7	西調布駅周辺地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （地区計画）	西調布駅周辺地区地区計画
	8	飛田給駅周辺地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、3,000 ㎡ （地区計画）	飛田給駅周辺地区地区計画
	9	富士見町３丁目地区	敷地面積の最低限度 5,000 ㎡ （地区計画）	富士見町３丁目地区地区計画
	10	西町地区	敷地面積の最低限度 10,000 ㎡ （地区計画）	西町地区地区計画
	11	入間町周辺地区	敷地面積の最低限度 5,000 ㎡ （地区計画）	入間町周辺地区地区計画
	12	国領町八丁目周辺地区	敷地面積の最低限度 5,000 ㎡ （地区計画）	国領町八丁目・和泉本町四丁目周辺地区地区計画
	13	多摩川住宅地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡、2,000 ㎡、5,000 ㎡ （地区計画）	多摩川住宅地区地区計画
	14	京王多摩川駅周辺地区	敷地面積の最低限度 4,000 ㎡、 100 ㎡（地区計画）	京王多摩川駅周辺地区地区計画

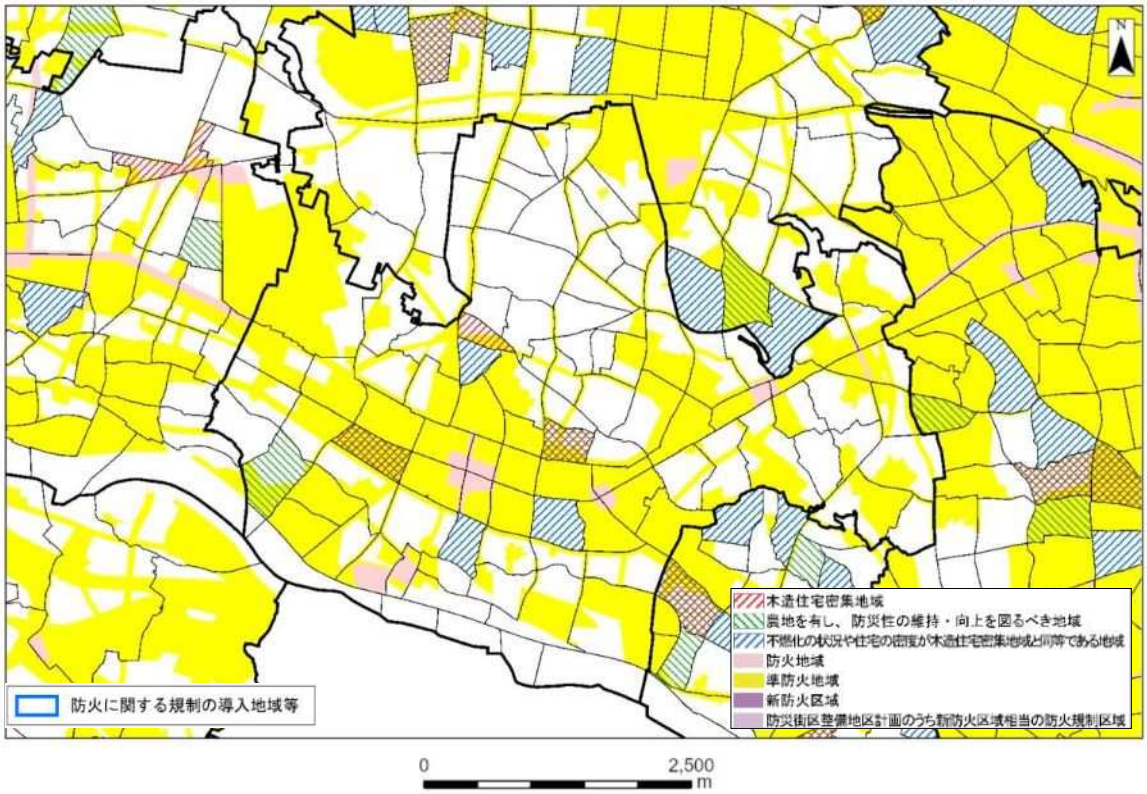
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

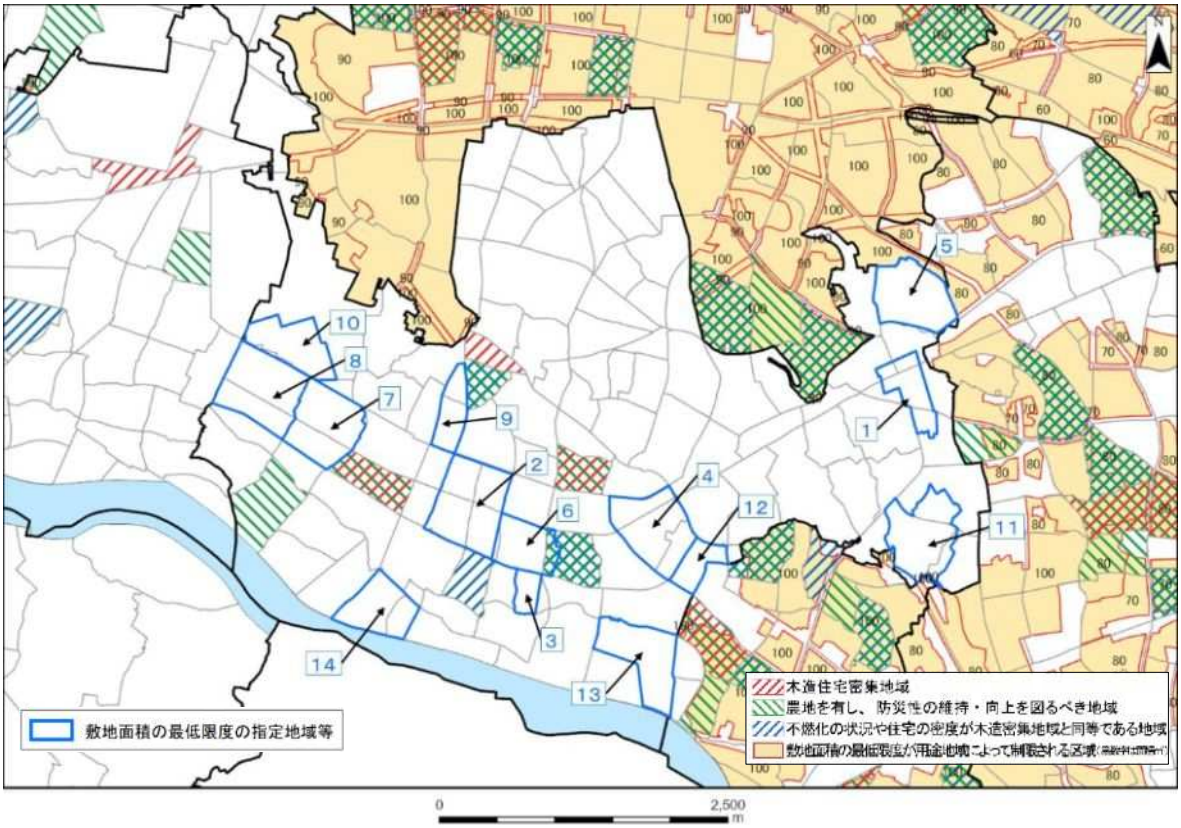
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



29　町田市

【概要】

- 町田市都市づくりのマスタープラン（2022 年３月策定）において、「どんなときもみんなが安全で安心できる環境をつくる」を、都市づくりのポリシーのひとつに掲げ、まちづくりを進めていく。
- 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域において、建築物の敷地面積の最低限度を 120 ㎡に制限し、敷地の細分化による防災性の低下を防ぐよう努めている。
- 都市計画法第 29 条の開発行為にあたっては、「町田市宅地開発事業に関する条例（2022 年３月改定）」により敷地面積の最低限度等を適切に誘導し、無秩序な開発の抑制に努めている。
- 非常災害時の避難場所等として使用するなど、防災上の効果が期待できる場として、生産緑地地区や特定生産緑地の指定等により都市農地の維持・保全を図る。
- 防災性の向上が求められる金森一丁目、玉川学園八丁目及び成瀬が丘三丁目について、新防火区域の指定等を検討する。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	三輪地区	敷地面積の最低限度 165 ㎡、200 ㎡ （地区計画）	三輪地区地区計画
	2	高ヶ坂地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡、165 ㎡ （地区計画）	高ヶ坂地区地区計画
	3	薬師台地区	敷地面積の最低限度 160 ㎡ （地区計画）	薬師台地区地区計画
	4	竹桜地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡ （地区計画）	竹桜地区地区計画
	5	馬駈地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡ （地区計画）	馬駈地区地区計画
	6	金井地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡、165 ㎡ （地区計画）	金井地区地区計画
	7	金井関山地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡、165 ㎡ （地区計画）	金井関山地区地区計画
	8	小山サニータウン地区	敷地面積の最低限度 165 ㎡ （地区計画）	小山サニータウン地区地区計画
	9	忠生第二地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡、500 ㎡ （地区計画）	忠生第二地区地区計画
	10	成瀬東地区	敷地面積の最低限度 180 ㎡、200 ㎡ （地区計画）	成瀬東地区地区計画
	11	鶴川第二地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡ （地区計画）	鶴川第二地区地区計画
	12	下小山田地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡、200 ㎡ （地区計画）	下小山田地区地区計画
	13	野津田中央地区	敷地面積の最低限度 165 ㎡ （地区計画）	野津田中央地区地区計画
	14	野津田薬師池下地区	敷地面積の最低限度 165 ㎡、200 ㎡ （地区計画）	野津田薬師池下地区地区計画

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	15	鶴川駅北地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	鶴川駅北地区地区計画
	16	小野路地区	敷地面積の最低限度 140 ㎡（地区計画）	小野路地区地区計画
	17	上小山田杉谷戸地区	敷地面積の最低限度 140 ㎡（地区計画）	上小山田杉谷戸地区地区計画
	18	小山町馬場地区	敷地面積の最低限度 145 ㎡（地区計画）	小山町馬場地区地区計画
	19	能ヶ谷北部地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡（地区計画）	能ヶ谷北部地区地区計画
	20	能ヶ谷中央地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡（地区計画）	能ヶ谷中央地区地区計画
	21	能ヶ谷東部地区	敷地面積の最低限度 165 ㎡（地区計画）	能ヶ谷東部地区地区計画
	22	野津田東地区	敷地面積の最低限度 140 ㎡（地区計画）	野津田東地区地区計画
	23	弥生ケ丘地区	敷地面積の最低限度 120 ㎡（地区計画）	弥生ケ丘地区地区計画
	24	金井中央地区	敷地面積の最低限度 140 ㎡（地区計画）	金井中央地区地区計画
	25	小山御嶽堂沼地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡（地区計画）	小山御嶽堂沼地区地区計画
	26	小山三ツ目山西地区	敷地面積の最低限度 145 ㎡（地区計画）	小山三ツ目山西地区地区計画
	27	野津田丸山地区	敷地面積の最低限度 145 ㎡（地区計画）	野津田丸山地区地区計画
	28	山崎第一地区	敷地面積の最低限度 120 ㎡、500 ㎡（地区計画）	山崎第一地区地区計画
	29	小山ヶ丘東地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡、500 ㎡（地区計画）	小山ヶ丘東地区地区計画
	30	まちだテクノパーク地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡、500 ㎡（地区計画）	まちだテクノパーク地区地区計画
	31	多摩境駅前地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡、500 ㎡（地区計画）	多摩境駅前地区地区計画
	32	小山ヶ丘西地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡、500 ㎡（地区計画）	小山ヶ丘西地区地区計画
	33	山崎町横峰地区	敷地面積の最低限度 140 ㎡（地区計画）	山崎町横峰地区地区計画
	34	木曽山崎地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡（地区計画）	木曽山崎地区地区計画
	35	相原駅西口地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、120 ㎡（地区計画）	相原駅西口地区地区計画
	36	南町田グランベリーパーク駅周辺地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡（地区計画）	南町田グランベリーパーク駅周辺地区地区計画
	37	小山片所地区	敷地面積の最低限度 140 ㎡（地区計画）	小山片所地区地区計画
	38	小山田桜台地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡、300 ㎡（地区計画）	小山田桜台地区地区計画
	39	相原駅東口地区	敷地面積の最低限度 65 ㎡、100 ㎡、120 ㎡（地区計画）	相原駅東口地区地区計画
	40	第一種低層住居専用地域	敷地面積の最低限度 120 ㎡（用途地域）	－
	41	第二種低層住居専用地域	敷地面積の最低限度 120 ㎡（用途地域）	－

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	42	境川団地地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡（地区計画）	境川団地地区地区計画
	43	鶴川駅南地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、150 ㎡（地区計画）	鶴川駅南地区地区計画
	44	第一種教育環境整備地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡（特別用途地区、町田市教育環境整備地区建築条例）	特別用途地区　第一種教育環境整備地区
	45	第二種教育環境整備地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡（特別用途地区、町田市教育環境整備地区建築条例）	特別用途地区　第二種教育環境整備地区
	46	全域	敷地面積の最低限度 100 ㎡、120 ㎡、125 ㎡、130 ㎡（町田市宅地開発事業に関する条例）	町田市宅地開発事業に関する条例

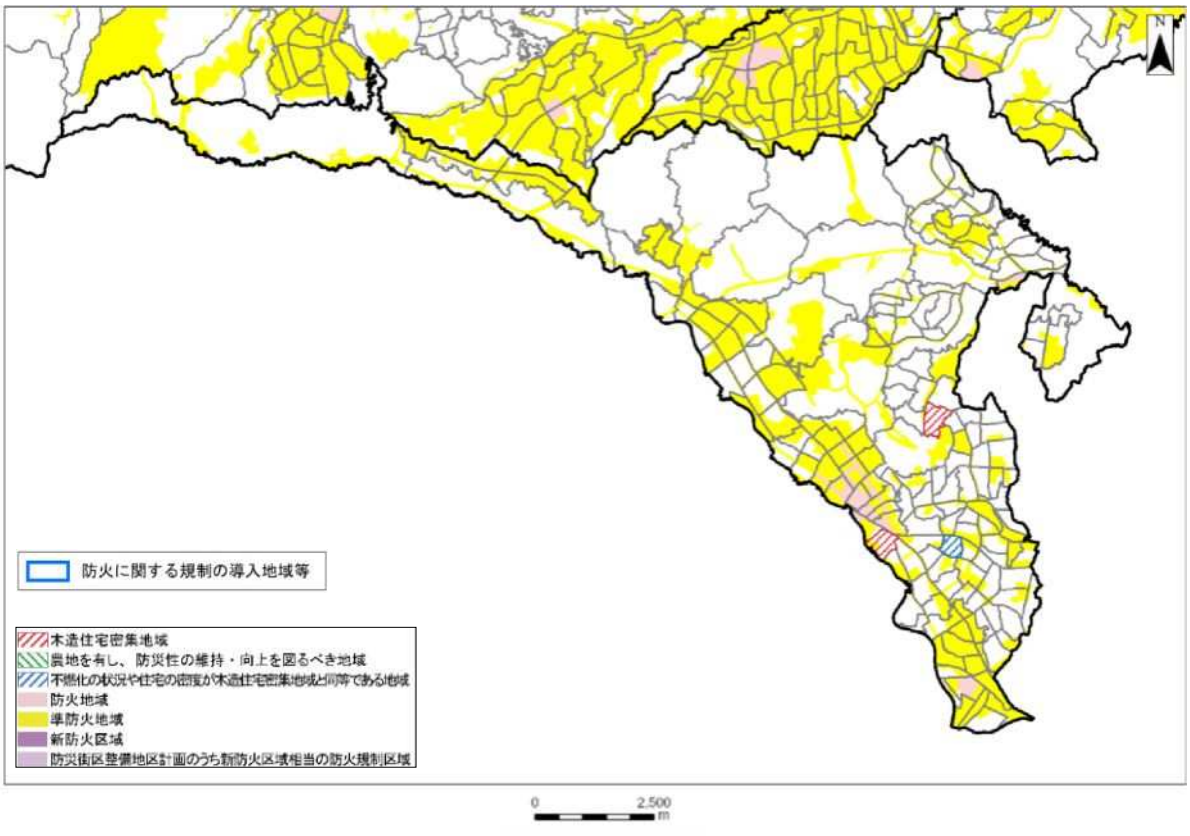
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

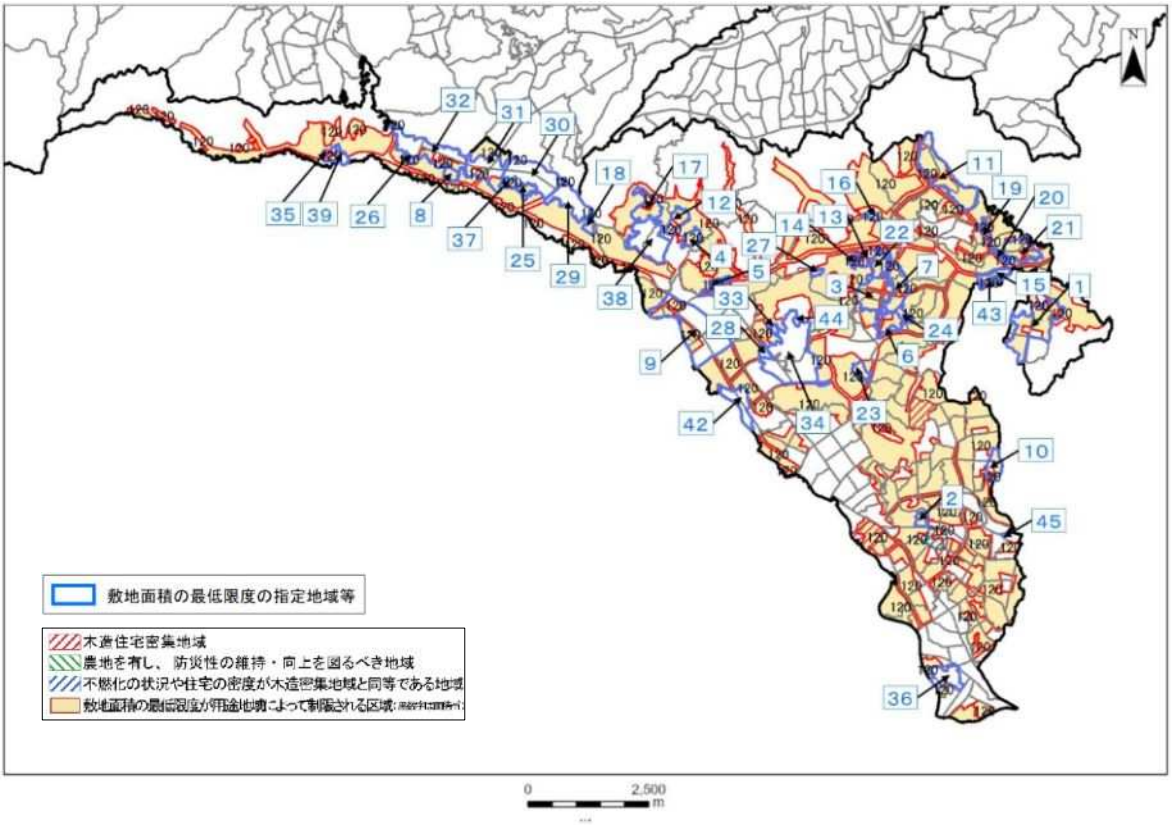
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



30　小金井市

【概要】

- 小金井市都市計画マスタープランでは、安全・安心なまちづくりに向けた目標を定め、誰もが安全に安心して暮らすことができるまちを目指している。
- 市全域を対象として、防災性の向上を図るため、敷地面積の最低限度や新防火区域の導入等に関する調査・検討を進めていく。
- 防災上重要な役割を担っている空間として、生産緑地地区や特定生産緑地の指定等により、都市農地を維持・保全する。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	武蔵小金井駅南口地区	敷地面積の最低限度 500 ㎡（地区計画）	武蔵小金井駅南口地区地区計画
	2	東小金井駅北口地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡、120 ㎡（地区計画）	東小金井駅北口地区地区計画
	3	梶野町三丁目地区	敷地面積の最低限度 400 ㎡、120 ㎡（地区計画）	梶野町三丁目地区地区計画
	4	前原町四丁目１番の一部	敷地面積の最低限度 100 ㎡（用途地域）	－
	5	全域	敷地面積の最低限度 120 ㎡、100 ㎡	小金井市宅地開発等指導要綱

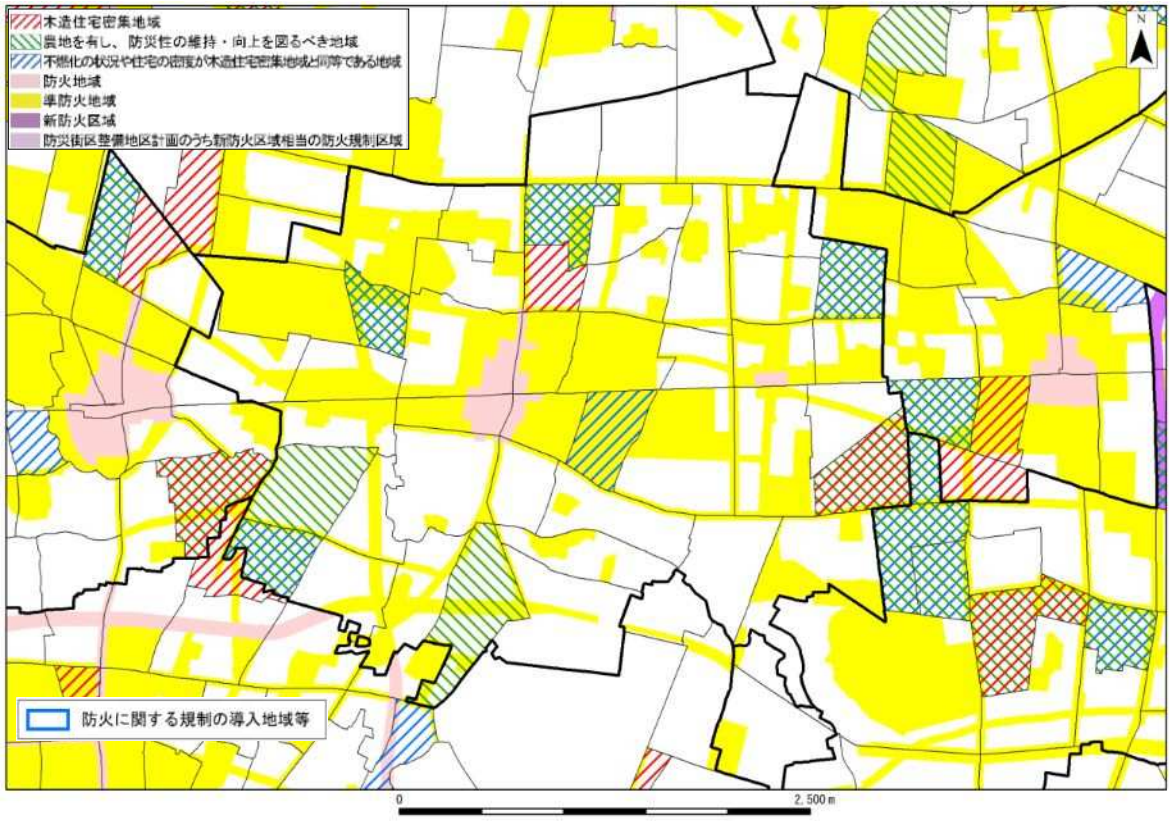
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

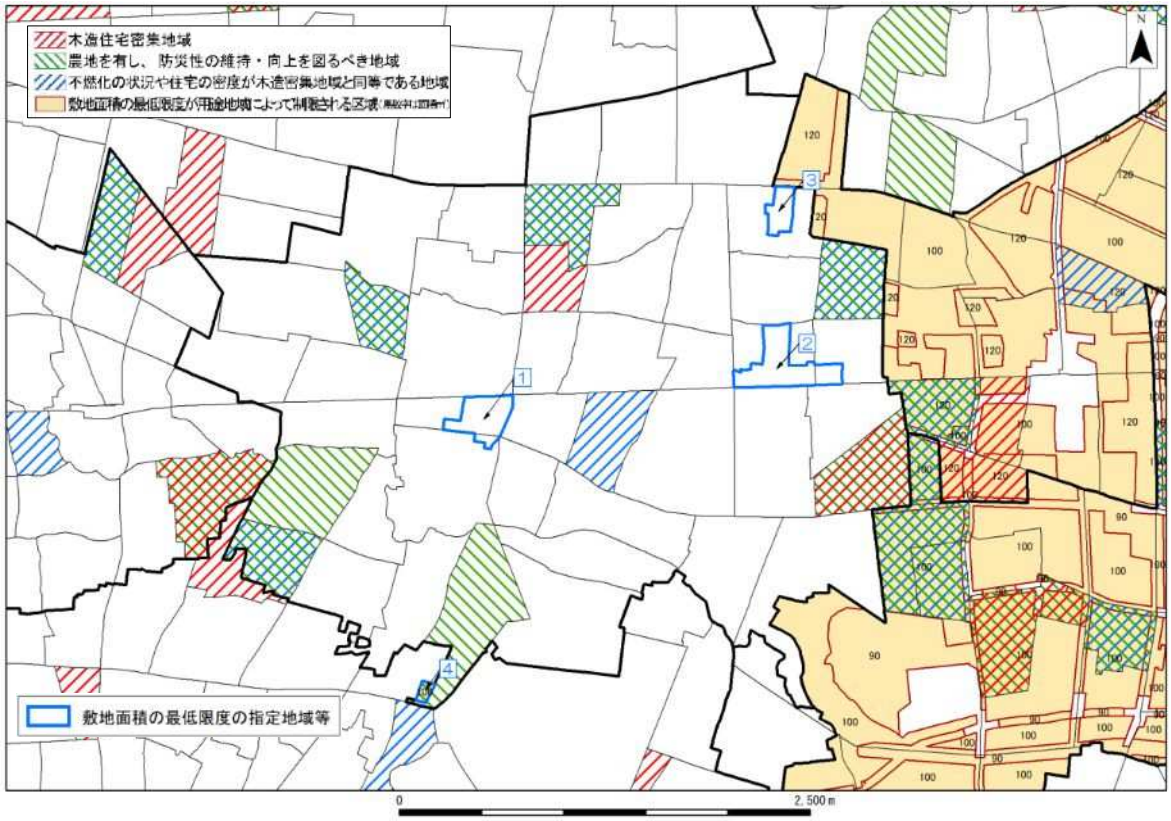
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	6	全域	敷地面積の最低限度（地区計画など）	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



31　小平市

【概要】

- 小平市都市計画マスタープラン（平成 29 年 3 月）では、「みどりつながる快適生活都市　こだいら」をまちの将来像として掲げ、小平の特性や地域資源を活かして、日常のくらしが安全・安心で快適さを感じられるまちをめざしている。
- 老朽化した木造建築物が密集している地域について、住民の防災意識の向上を図りつつ、規制や誘導の方策を検討しながら災害に強いまちづくりを推進する。
- 市街地再開発事業が計画されている地区の周辺においても、事業推進とあわせてまち全体の防災性の向上に取り組む。
- 市街地における貴重なオープンスペースである農地については、農業施策との連携による保全・活用を推進するなかで、防災空間としての確保を進める。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	栄町地区	敷地面積の最低限度 120 ㎡（地区計画）	栄町地区地区計画
	2	小川西町五丁目地区	敷地面積の最低限度 120 ㎡（地区計画）	小川西町五丁目地区地区計画
	3	喜平町二丁目地区	敷地面積の最低限度 3,000 ㎡（地区計画）	喜平町二丁目地区地区計画
	4	小川町一丁目地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡、120 ㎡（地区計画）	小川町一丁目地区地区計画
	5	花小金井一丁目地区	敷地面積の最低限度 120 ㎡（地区計画）	花小金井一丁目地区地区計画
	6	鈴木町一丁目地区	敷地面積の最低限度 120 ㎡（地区計画）	鈴木町一丁目地区地区計画
	7	小平大和線沿線地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、120 ㎡（地区計画）	小平大和線沿線地区地区計画
	8	鈴木町一丁目恵泉地区	敷地面積の最低限度 120 ㎡、1,500 ㎡（地区計画）	鈴木町一丁目恵泉地区地区計画
	9	小平都市計画道路 3・4・23 号国立駅大和線沿線地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、120 ㎡（地区計画）	小平都市計画道路 3・4・23 号国立駅大和線沿線地区地区計画
	10	小川駅西口地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、500 ㎡（地区計画）	小川駅西口地区地区計画
	11	小川四番地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、120 ㎡（地区計画）	小川四番地区地区計画
	12	小川東町二丁目地区	敷地面積の最低限度 3,000 ㎡（地区計画）	小川東町二丁目地区地区計画
	13	市街化区域	敷地面積の最低限度 100 ㎡、110 ㎡、120 ㎡	小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例

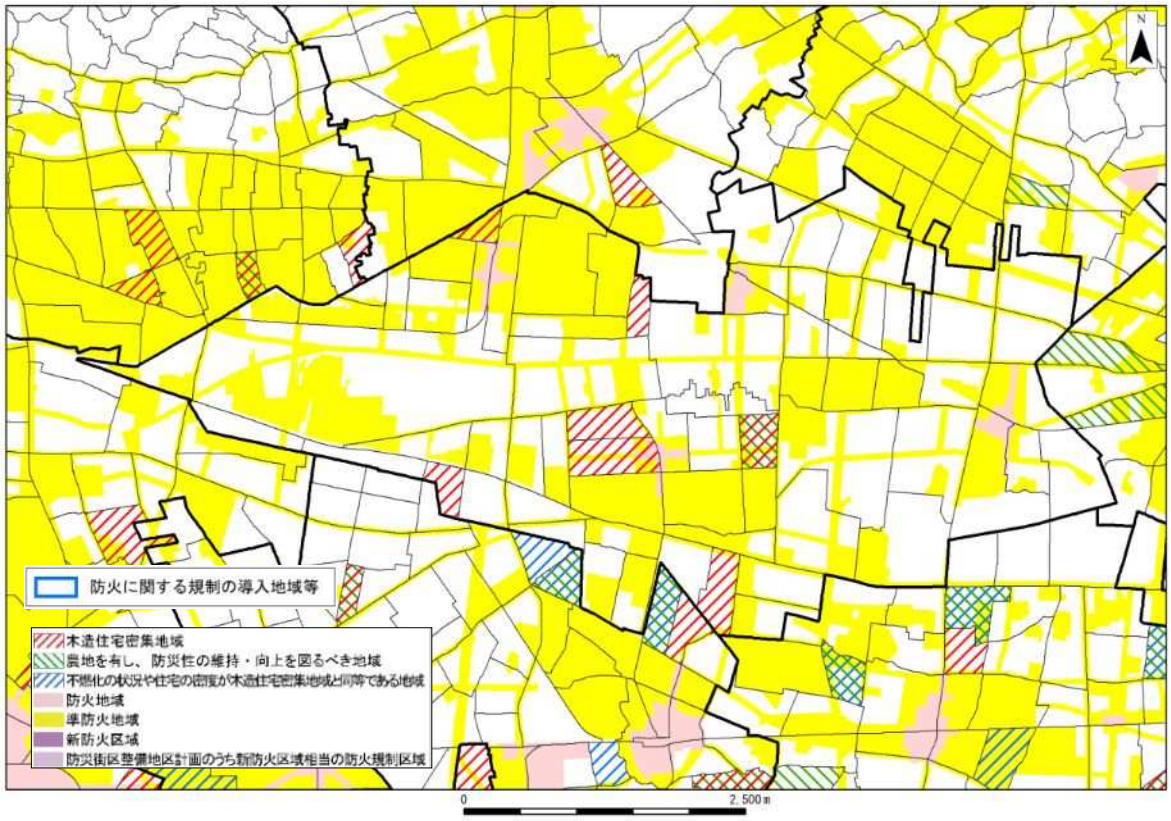
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

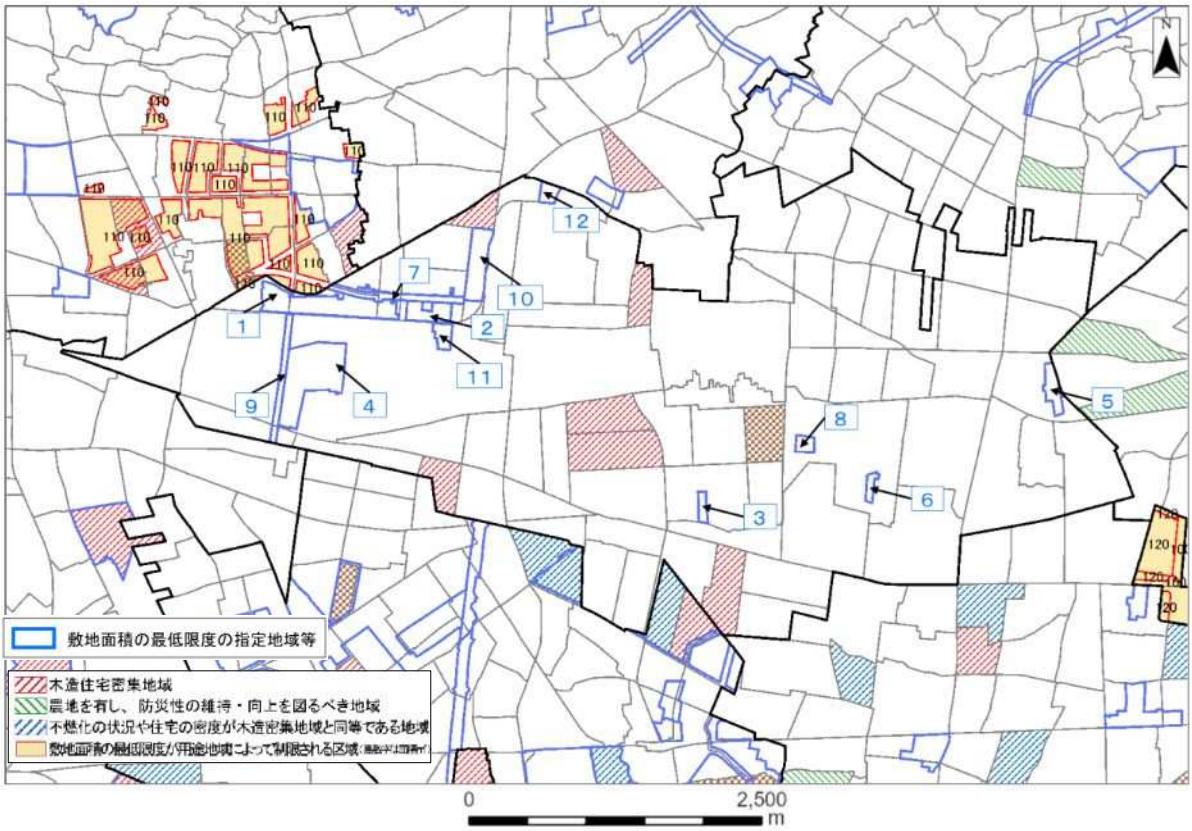
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



32　日野市

【概要】

- 日野市まちづくりマスタープランにおいて、近年の地震災害や豪雨による風水害の被災を教訓とし、「安心して住み続けられるまちづくり」を目指している。
- 市内のうち開発行為を対象として、安全な住環境の確保のため、敷地面積の最低限度を定めており、また、地区計画においても、各地域の実情にあわせた敷地面積の最低限度を定めている。
- 防災上重要な役割を担っている空間として、生産緑地地区や特定生産緑地の指定等により、都市農地を維持・保全する。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	落川	敷地面積の最低限度 130 ㎡（地区計画）	落川東地区地区計画
	2	百草	敷地面積の最低限度 120～150 ㎡（地区計画）	百草園駅北地区地区計画
	3	新町	敷地面積の最低限度 120～165 ㎡（地区計画）	東光寺上地区地区計画
	4	百草	敷地面積の最低限度 170 ㎡（地区計画）	南百草園地区地区計画
	5	平山	敷地面積の最低限度 140～180 ㎡（地区計画）	京王平山地区地区計画
	6	落川	敷地面積の最低限度 120～150 ㎡（地区計画）	下河内地区地区計画
	7	西平山	敷地面積の最低限度 120～200 ㎡（地区計画）	西平山地区地区計画
	8	豊田	敷地面積の最低限度 120～200 ㎡（地区計画）	豊田南地区地区計画
	9	東豊田	敷地面積の最低限度 120～200 ㎡（地区計画）	東豊田地区地区計画
	10	南平	敷地面積の最低限度 150 ㎡（地区計画）	多摩みなみが丘地区地区計画
	11	南平	敷地面積の最低限度 165 ㎡（地区計画）	高幡鹿島台上地区地区計画
	12	南平	敷地面積の最低限度 180 ㎡（地区計画）	高幡鹿島台ガーデン 54 地区地区計画
	13	日野本町、大字日野	敷地面積の最低限度 120～500 ㎡（地区計画）	東町地区地区計画
	14	万願寺	敷地面積の最低限度 100～500 ㎡（地区計画）	万願寺地区地区計画
	15	大字日野	敷地面積の最低限度 120～150 ㎡（地区計画）	万願寺第二地区地区計画
	16	新町	敷地面積の最低限度 120～150 ㎡（地区計画）	日野駅北地区地区計画

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	17	栄町	敷地面積の最低限度 120～220 ㎡ （地区計画）	四ッ谷前地区地区計画
	18	百草	敷地面積の最低限度 130 ㎡ （地区計画）	百草公園西地区地区計画
	19	南平	敷地面積の最低限度 120～130 ㎡ （地区計画）	南平地区地区計画
	20	新町	敷地面積の最低限度 120～150 ㎡ （地区計画）	新町地区地区計画
	21	高幡	敷地面積の最低限度 120～150 ㎡ （地区計画）	高幡地区地区計画
	22	百草	敷地面積の最低限度 165 ㎡ （地区計画）	百草谷戸地区地区計画
	23	落川	敷地面積の最低限度 120～200 ㎡ （地区計画）	落川地区地区計画
	24	三沢	敷地面積の最低限度 165 ㎡ （地区計画）	三沢台地区地区計画
	25	百草	敷地面積の最低限度 120 ㎡ （地区計画）	百草御林山地区地区計画
	26	平山	敷地面積の最低限度 120～200 ㎡ （地区計画）	平山地区地区計画
	27	南平	敷地面積の最低限度 140 ㎡ （地区計画）	日鉱住宅地地区地区計画
	28	栄町	敷地面積の最低限度 120 ㎡ （地区計画）	栄町地区地区計画
	29	百草	敷地面積の最低限度 130 ㎡ （地区計画）	大東住宅地区地区計画
	30	日野台	敷地面積の最低限度 120～150 ㎡ （地区計画）	日野台二丁目地区地区計画
	31	大字上田、大字川辺堀之内	敷地面積の最低限度 120～200 ㎡ （地区計画）	日野バイパス沿道地区地区計画
	32	多摩平	敷地面積の最低限度 145～10,000 ㎡ （地区計画）	多摩平の森地区地区計画
	33	多摩平、東豊田	敷地面積の最低限度 500 ㎡ （地区計画）	黒川緑地地区地区計画
	34	東平山	敷地面積の最低限度 130 ㎡ （地区計画）	東平山三丁目地区地区計画
	35	落川	敷地面積の最低限度 120 ㎡ （地区計画）	落川河原地区地区計画
	36	川辺堀之内	敷地面積の最低限度 120～200 ㎡ （地区計画）	川辺堀之内地区地区計画
	37	程久保	敷地面積の最低限度 10ha （地区計画）	七生丘陵西地区地区計画
	38	旭が丘	敷地面積の最低限度 120～1,400 ㎡ （地区計画）	旭が丘一丁目東地区地区計画
	39	大字新井	敷地面積の最低限度 500～1,000 ㎡ （地区計画）	新井団地地区地区計画
	40	南平	敷地面積の最低限度 130 ㎡ （地区計画）	南平六丁目地区地区計画
	41	程久保、三沢	敷地面積の最低限度 500 ㎡ （地区計画）	高幡台団地地区地区計画

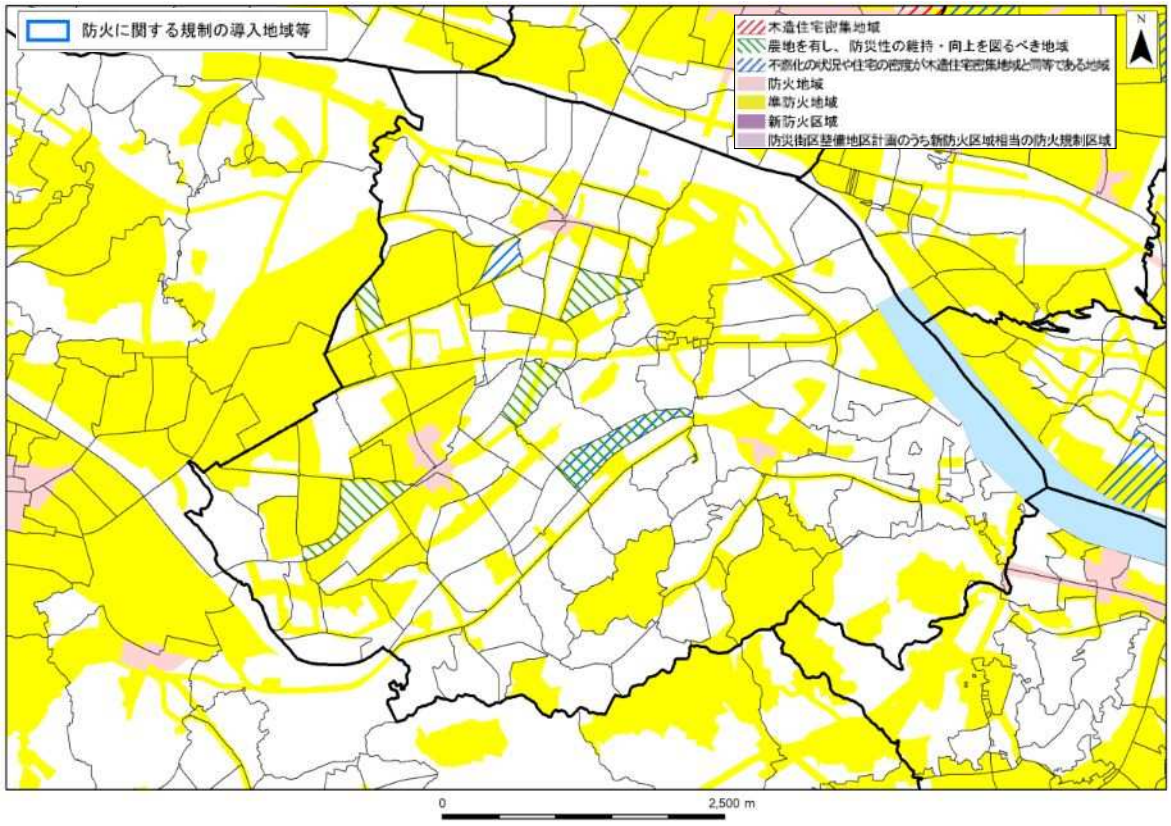
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

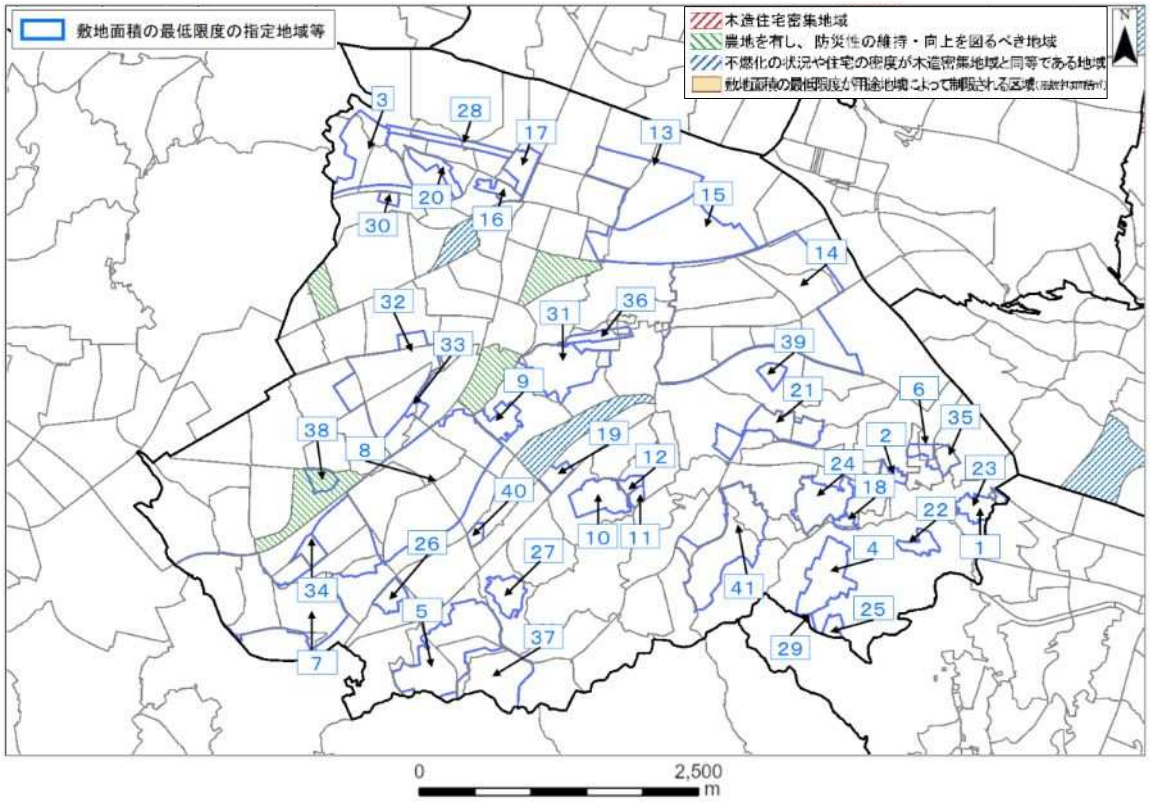
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	42	全域	敷地面積の最低限度など (地区計画)	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



33　東村山市

【概要】

- 第２次東村山市都市計画マスタープランにおいて、「だれもが安全・安心で、心健やかに暮らせるまち」をまちづくりの目標の一つとして定めている。
- 都市計画法第 29 条の開発行為（500 ㎡以上）については、東村山市宅地開発及び建築物の建築に関する指導要綱において、最低 100 ㎡以上（第一種低層住居専用地域は 110 ㎡以上）確保するものと定めている。
- 市内の低層住居専用地域において、ゆとりある良好な住環境の整備を進めるため、建築物の敷地面積の最低限度の導入及び建蔽率の緩和に伴う準防火地域の検討を行っている。
- 防災上重要な役割を担っている空間として、生産緑地地区や特定生産緑地の指定等により、都市農地を維持・保全する。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	恩多地区	敷地面積の最低限度 135 ㎡（地区計画）	恩多地区地区計画
	2	西武園住宅地区	敷地面積の最低限度 165 ㎡（地区計画）	西武園住宅地区地区計画
	3	東村山駅西口地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡、300 ㎡（地区計画）	東村山駅西口地区地区計画
	4	本町地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡、132 ㎡（地区計画）	本町地区地区計画
	5	萩山地区	敷地面積の最低限度 10,000 ㎡（地区計画）	萩山地区地区計画
	6	さくら通り沿道久米川町地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	さくら通り沿道久米川町地区地区計画
	7	廻田町一丁目地区	敷地面積の最低限度 120 ㎡、100 ㎡（地区計画）	廻田町一丁目地区地区計画
	8	久留米東村山線・久米川駅清瀬線沿道南地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	久留米東村山線・久米川駅清瀬線沿道南地区地区計画
	9	久米川南	敷地面積の最低限度 120 ㎡（用途地域）	久米川南土地区画整理事業
	10	久留米東村山線沿道北地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	久留米東村山線沿道北地区地区計画
	11	魅力創造核スポーツセンター周辺地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	魅力創造核スポーツセンター周辺地区地区計画

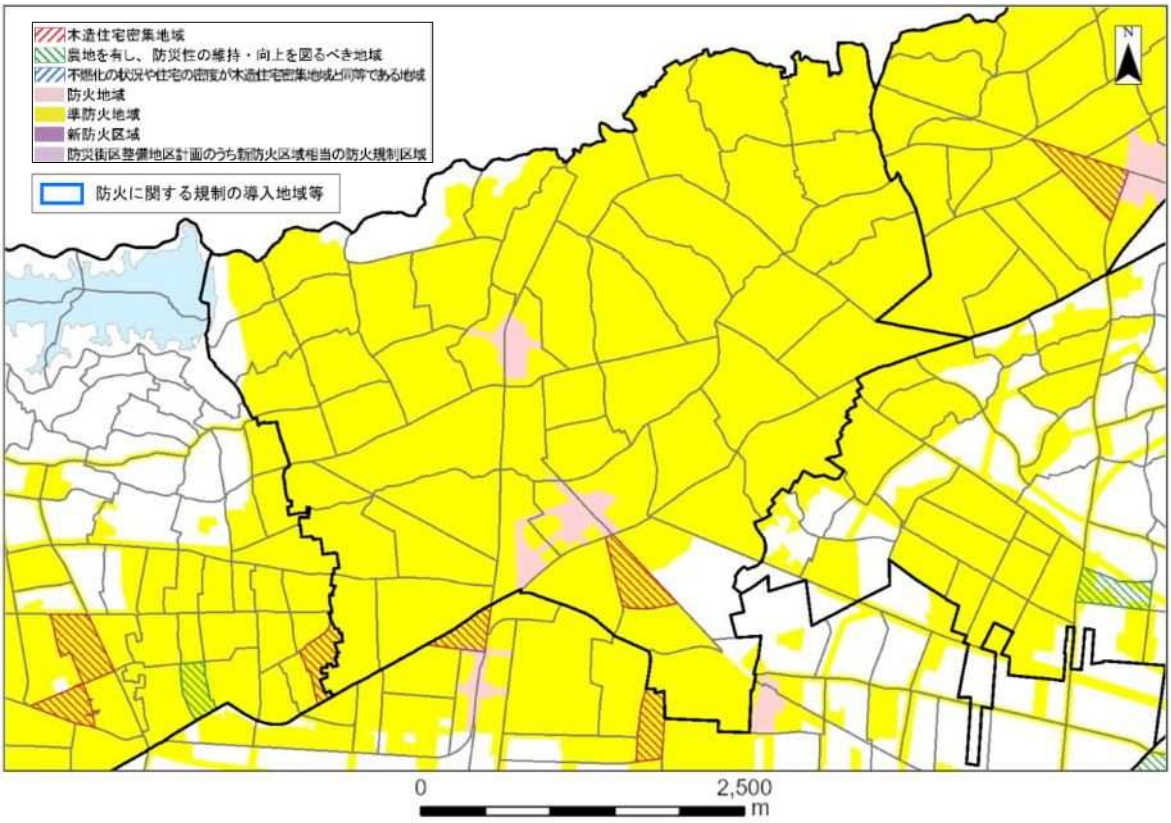
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	一部地域（低層住居専用地域かつ建蔽率 40％）	準防火地域	－
最低敷地	12	一部地域（低層住居専用地域かつ建蔽率 40％）	敷地面積の最低限度 110 ㎡	－
	13	府中所沢線沿道地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	府中所沢線沿道地区地区計画
	14	東村山多摩湖駅線沿道中央・東村山野口線沿道北地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	東村山多摩湖駅線沿道中央・東村山野口線沿道北地区地区計画

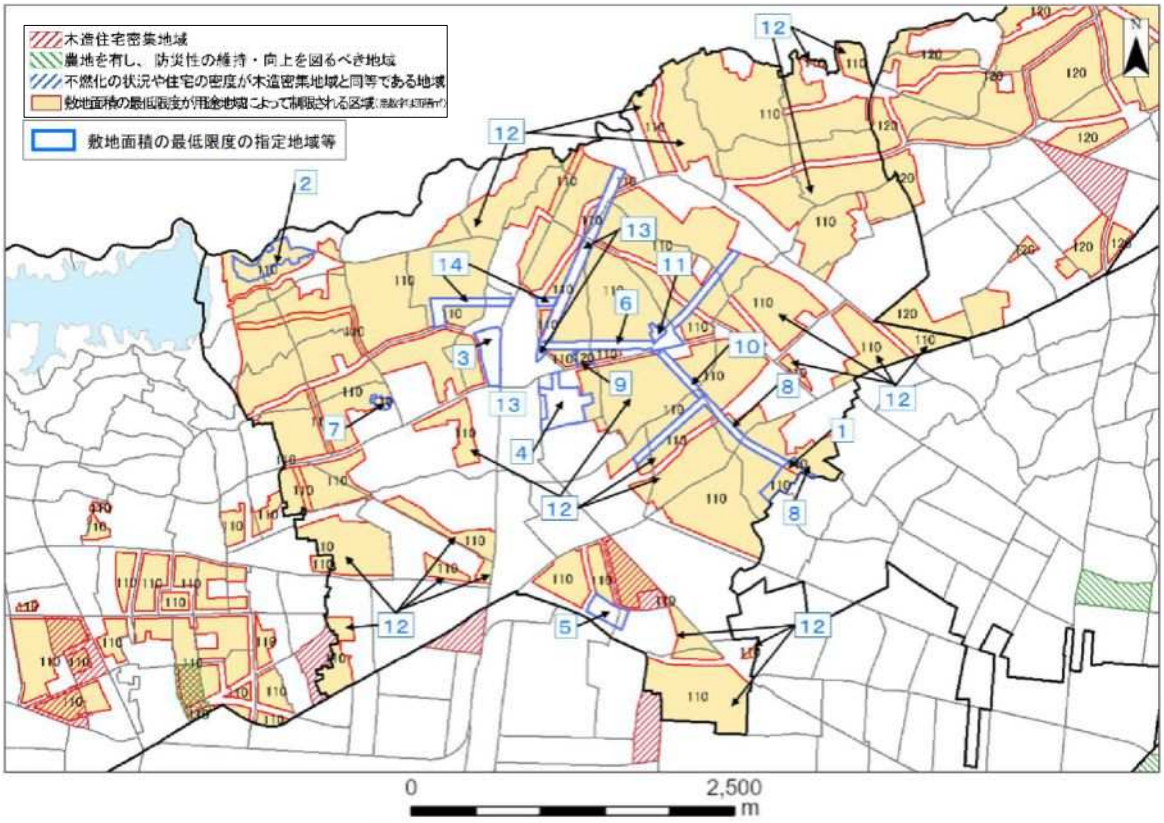
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	－	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



34　国分寺市

【概要】

- 国分寺市都市計画マスタープランにおいて，「災害に強いまちなみの形成」や「第一種低層住居専用地域内における住環境の保全」を主要施策として位置付けており，建築物の耐震化や不燃化，延焼遮断効果を高める対策を早期に進め，災害に強いまちなみを形成することで，市民の安心・安全な暮らしを確保するとともに，市内の約７割を占めている低層住居専用地域内の建て詰まりを防止し，良好な住環境の維持・向上を図り，市の特徴である住宅都市としての質の向上を目指している。
- 準防火地域の指定がない木造住宅密集地域及び建蔽率 50%・容積率 80%を指定していたエリアは，「木造住宅の密集化を改善するエリア」として，準防火地域の指定による建築物の耐火性の向上や，敷地面積の最低限度の導入による敷地の細分化を抑制することで，火災時の延焼や建て詰まりの進行を防ぐとともに，容積率の変更による建築物の建替え促進や，建替えにあわせた狭あい道路の拡幅，木造住宅の密集化の改善により，安全・安心の暮らしの確保を図るため，令和３年 10 月１日に都市計画変更を行った。
- 農産物や植木の生産の場としての機能のほか，災害時における一時的な避難地としての機能や，延焼を防止する空間としての機能を有する農地について，生産緑地制度及び特定生産緑地制度の周知を図り，指定を促進することで保全につなげる。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	Ⓐ	木造住宅の密集化を改善するエリア	準防火地域	第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくり
最低敷地	①	国分寺駅北口地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、500 ㎡ （地区計画）	国分寺駅北口地区地区計画
	②	国３・４・12 号線沿道・駅前通り沿道地区	敷地面積の最低限度 70 ㎡、1,500 ㎡ （地区計画）	国３・４・12 号線沿道・駅前通り沿道地区地区計画
	③	泉町地区	敷地面積の最低限度 250 ㎡、500 ㎡ （地区計画）	泉町地区地区計画
	④	国３・２・８号線沿道北地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡ （地区計画）	国３・２・８号線沿道北地区地区計画
	⑤	国３・２・８号線沿道中地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡ （地区計画）	国３・２・８号線沿道中地区地区計画
	⑥	国３・２・８号線沿道南地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡ （地区計画）	国３・２・８号線沿道南地区地区計画
	⑦	史跡武蔵国分寺跡周辺地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡ （地区計画）	史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画
	⑧	全域	敷地面積の最低限度 105 ㎡、 110 ㎡、115 ㎡、120 ㎡、125 ㎡	国分寺市まちづくり条例
	⑨	全域	敷地面積の最低限度 100 ㎡、110 ㎡、115 ㎡	国分寺市小規模開発事業等指導要綱
	⑩	木造住宅の密集化を改善するエリア	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （用途地域） 容積率の緩和（80%⇒100%）（一部区域は建蔽率 40%⇒50%への緩和も含む）	第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくり

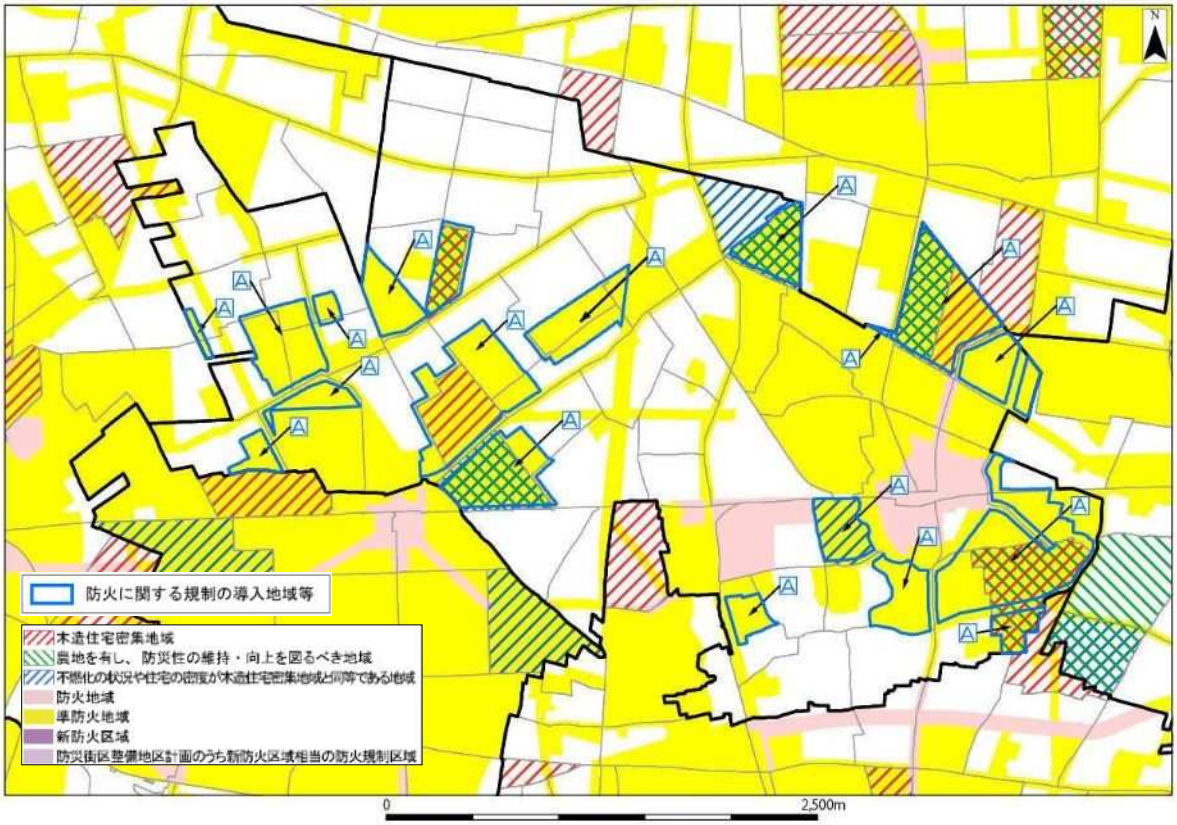
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

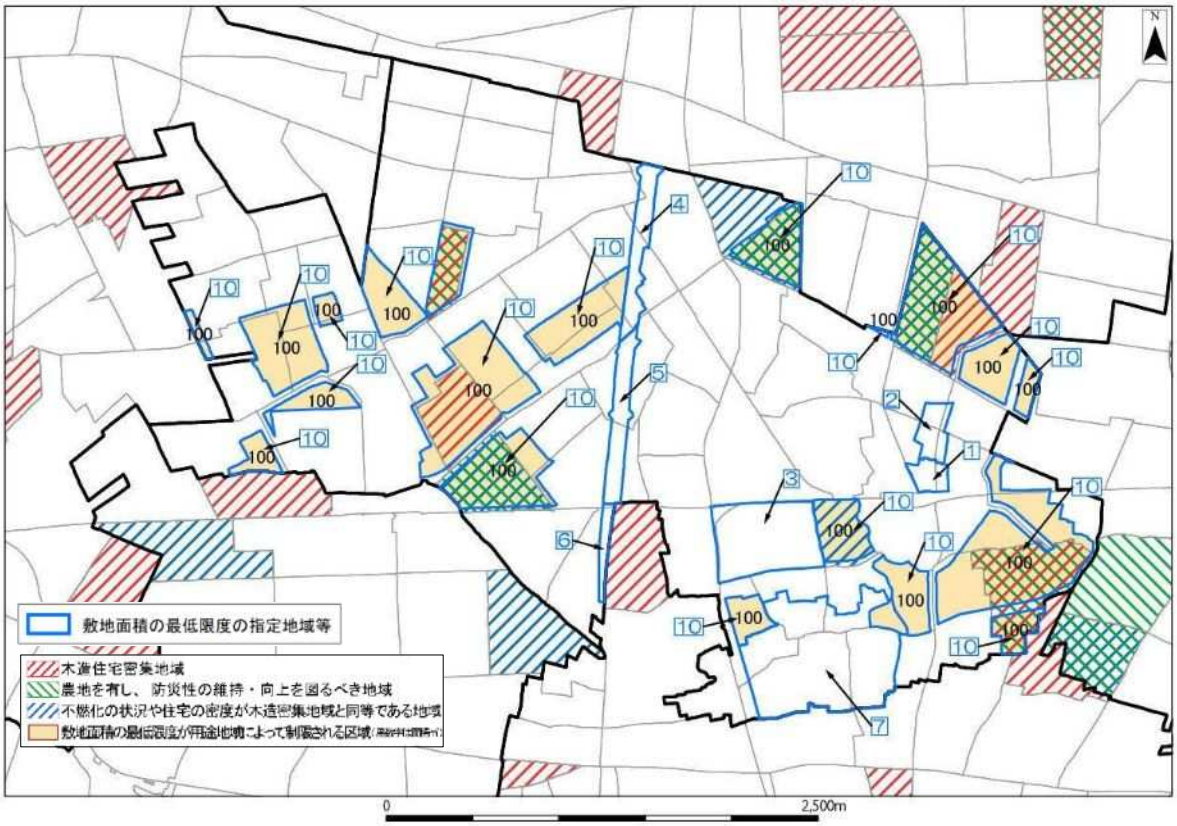
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



35　国立市

【概要】

- 国立市都市計画マスタープランでは、安全に暮らせるまちづくりとして都市防災の推進を掲げている。
- 住宅密集地では、建築物の不燃化・耐震化を促進し、防災機能の向上を図るとともに、災害時における迅速な消防活動の強化に向け、消防水利の充実や道路の拡幅、通り抜けできる道路の整備を推進する。
- 地区計画区域内及び「国立市まちづくり条例」対象地については、敷地面積の最低限度を定め、良好な住環境を保全・形成している。
- 都市農地については、生産緑地地区や特定生産緑地を維持・保全・拡充することにより防災性の向上を図る。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	谷保第二地区	敷地面積の最低限度 130 ㎡（地区計画）	谷保第二地区地区計画
	2	青柳・石田地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	青柳・石田地区地区計画
	3	中三丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	中三丁目地区地区計画
	4	寺之下地区	敷地面積の最低限度 300 ㎡（地区計画）	寺之下地区地区計画
	5	四軒在家地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡、120 ㎡（地区計画）	四軒在家地区地区計画
	6	城山南地区	敷地面積の最低限度 120 ㎡、150 ㎡、10,000 ㎡（地区計画）	城山南地区地区計画
	7	下新田地区	敷地面積の最低限度 200 ㎡（地区計画）	下新田地区地区計画
	8	全域	敷地面積の最低限度 100 ㎡、110 ㎡、130 ㎡	国立市まちづくり条例

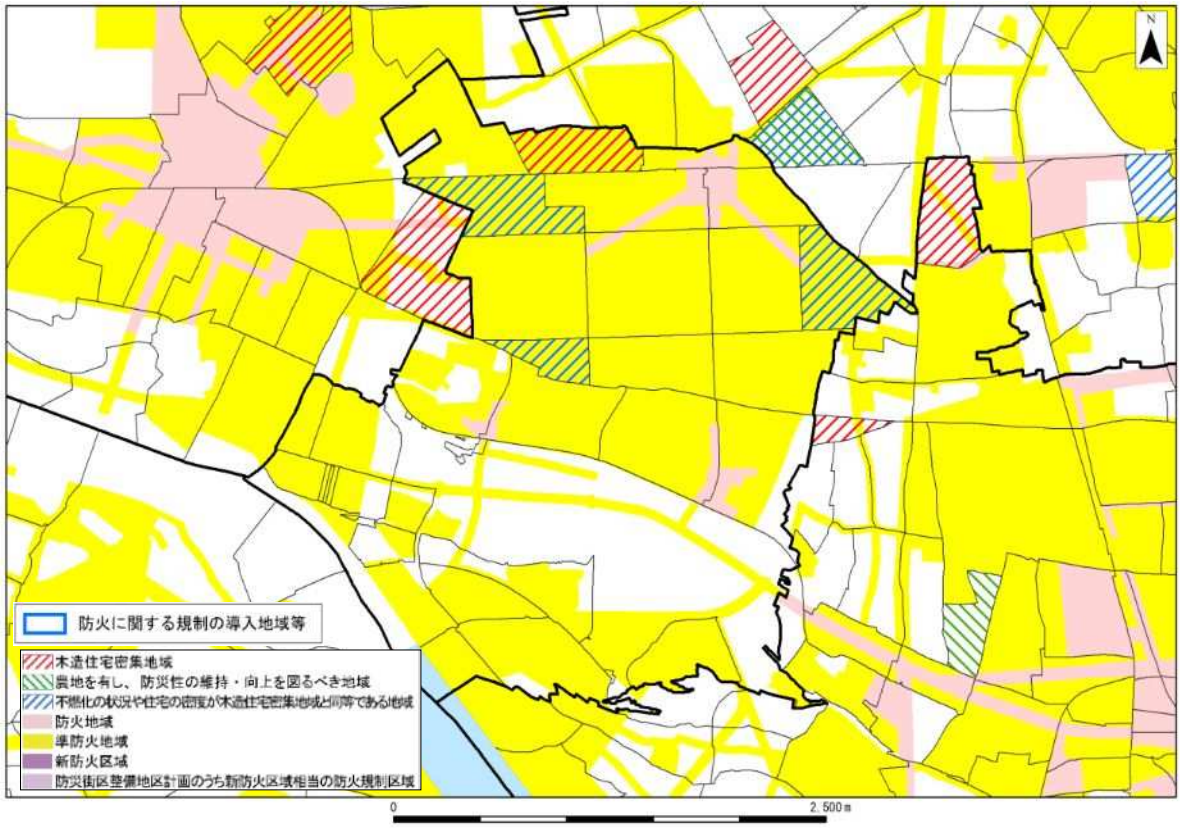
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

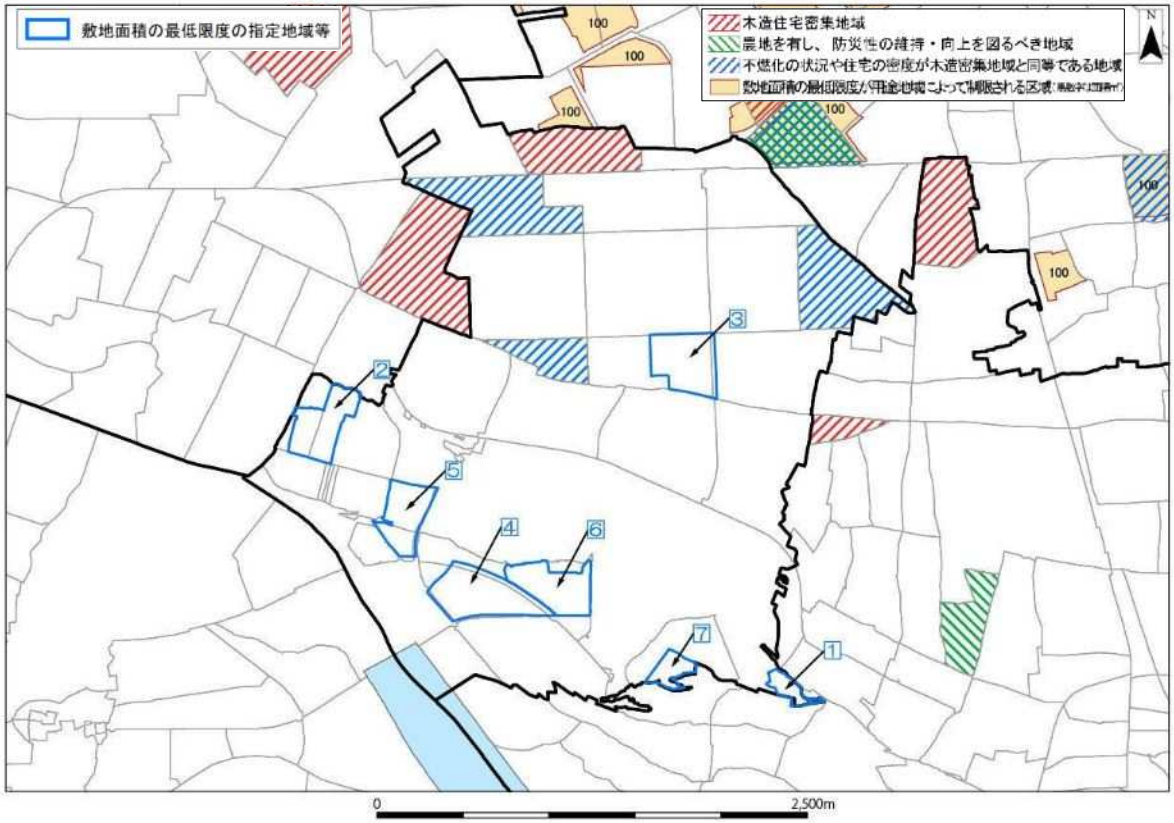
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



36　狛江市

【概要】

- 狛江市総合基本計画において、「安心して暮らせる安全なまち」・「自然を大切にし、快適に暮らせるまち」という分野別のまちの姿を定めている。
- 市内の第一種低層住居専用地域には敷地面積の最低限度を定め、良好な住環境を保全している。
- 都市計画道路及び生活道路の整備を推進し、医療拠点等の主要な拠点をつなぐ市内循環ネットワークを構築し、市全体の防災力を向上させる。
- 木造住宅密集地域等では、敷地面積の最低限度の導入を検討する等、地区計画の策定を推進すると共に、防災性の向上を図るため、新たな防火規制の導入に向け調査検討を進める。
- 農地は、防災上重要な役割を担うため、生産緑地地区や特定生産緑地の指定とともに、都市計画マスタープランにおける「農住共存エリア」等での取り組みを通じて、維持・保全を推進する。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	岩戸北一丁目・二丁目、東野川一丁目地域	敷地面積の最低限度 100 ㎡、3,000 ㎡ （地区計画）	岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区地区計画
	2	調布都市計画３・４・16 号線沿線	敷地面積の最低限度 70 ㎡ （地区計画）	・一中通り沿道地区地区計画 ・岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区地区計画 ・岩戸北三・四丁目周辺地区地区計画
	3	西和泉一丁目・二丁目 中和泉四丁目・五丁目 地域	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡、5,000 ㎡（地区計画）	多摩川住宅地区地区計画
	4	東野川四丁目地域	敷地面積の最低限度 200 ㎡ （地区計画）	東野川四丁目地区地区計画
	5	第一種低層住居専用地域	敷地面積の最低限度 100 ㎡ （用途地域）	－
	6	和泉本町四丁目地域	敷地面積の最低限度 5,000 ㎡ （地区計画）	国領町八丁目・和泉本町四丁目周辺地区地区計画

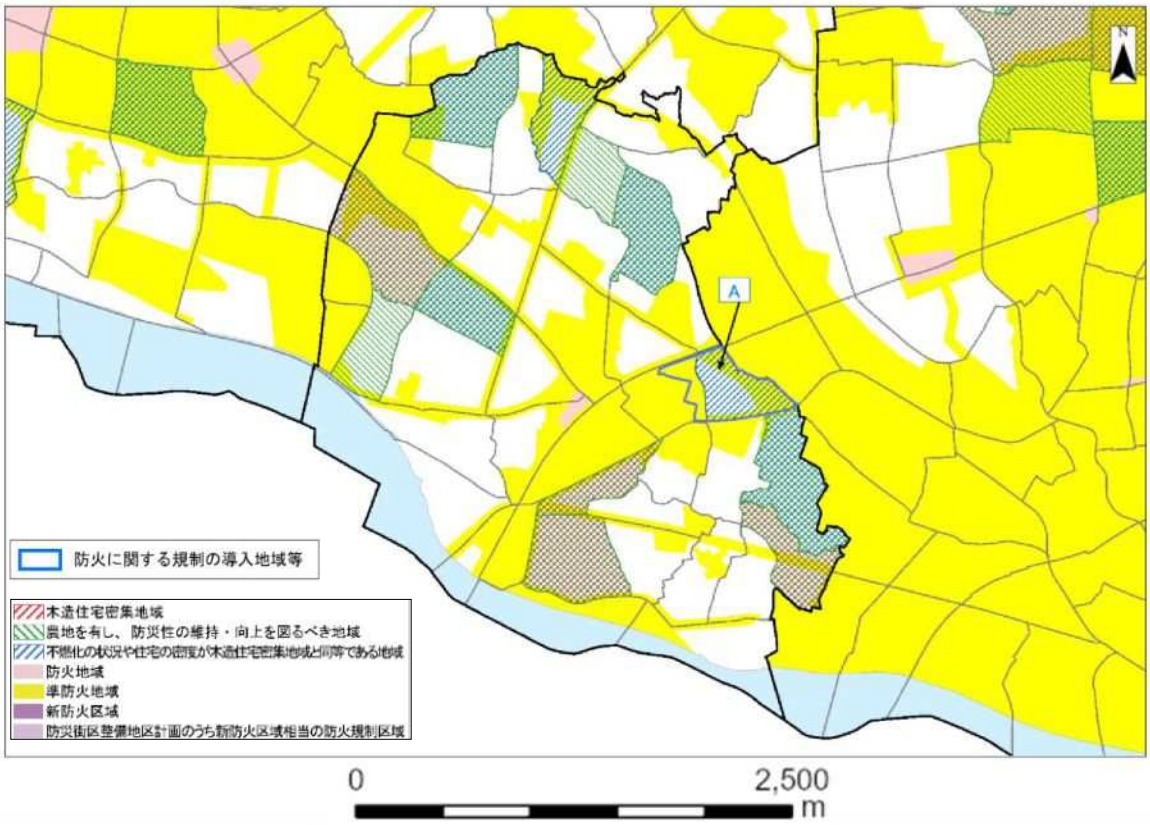
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

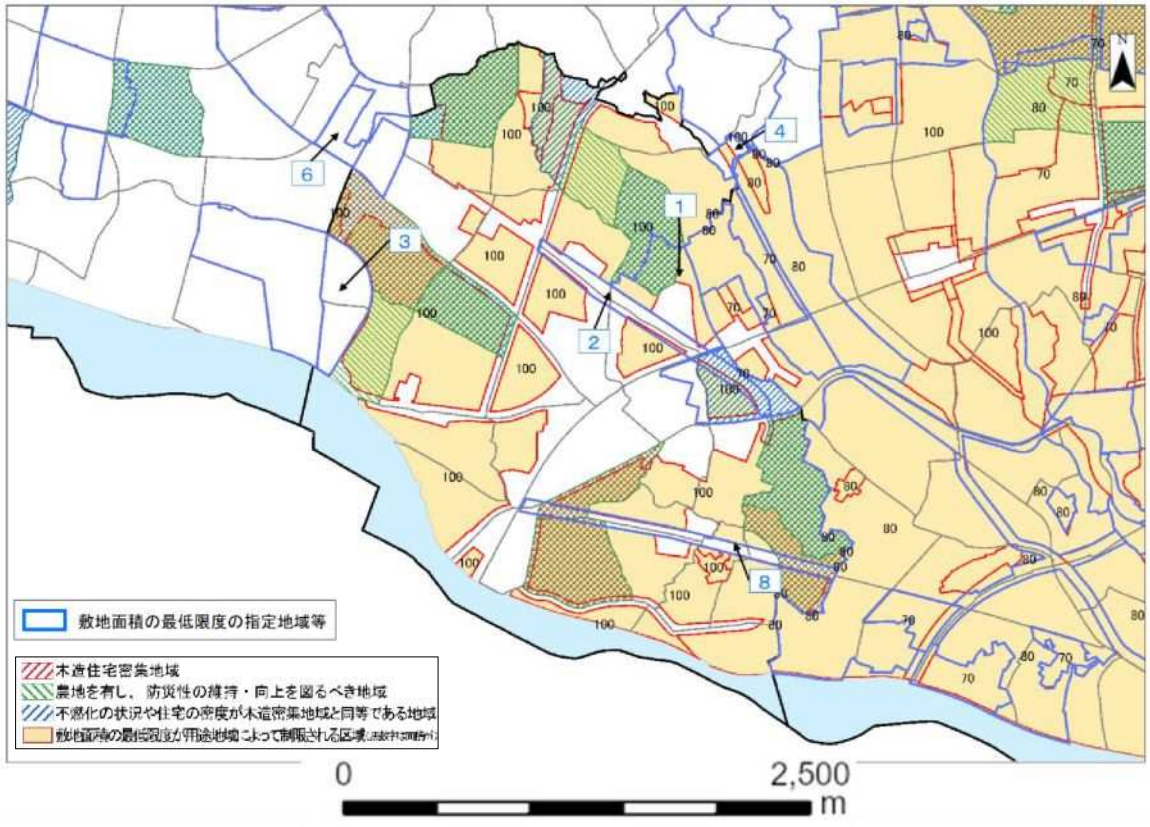
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	岩戸北三・四丁目	準防火地域、新たな防火規制	岩戸北三・四丁目周辺地区地区計画
最低敷地	7	調布都市計画３・４・２号線沿線	敷地面積の最低限度など （地区計画）	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



37　東大和市

【概要】

- 市内の第一種低層住居専用地域の内建蔽率を５０％と定める区域については、敷地面積の最低限度を定めている。
- 計画的に農地を保全するため、生産緑地地区に指定されていない農地の追加指定の促進を図る。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	湖畔二丁目	敷地面積の最低限度 165 ㎡（地区計画）	湖畔二丁目地区計画
	2	上北台駅周辺地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、115 ㎡（地区計画）	上北台駅周辺地区地区計画
	3	立野一丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、115 ㎡（地区計画）	立野一丁目地区地区計画
	4	桜が丘二丁目地区	敷地面積の最低限度 200 ㎡（地区計画）	桜が丘二丁目地区地区計画
	5	清水六丁目・狭山五丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、115 ㎡（地区計画）	清水六丁目・狭山五丁目地区地区計画
	6	立川東大和線沿線地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	立川東大和線沿線地区地区計画
	7	芋窪六丁目・上北台一丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、120 ㎡（地区計画）	芋窪六丁目・上北台一丁目地区地区計画
	8	東京街道団地地区	敷地面積の最低限度 200 ㎡（地区計画）	東京街道団地地区地区計画
	9	全域	敷地面積の最低限度 100 ㎡、110 ㎡、120 ㎡	東大和市街づくり条例
	10	第一種低層住宅専用地域かつ建蔽率 50％	敷地面積の最低限度 110 ㎡、120 ㎡（用途地域）	－

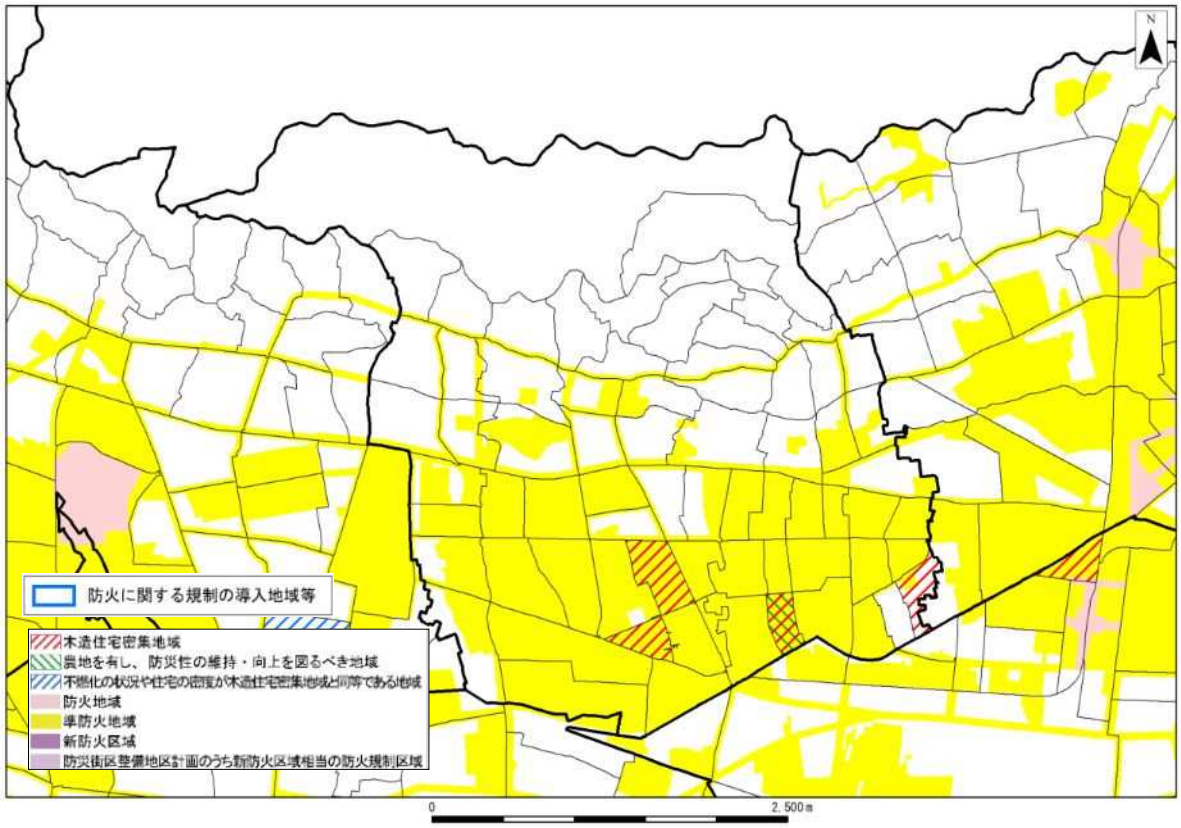
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

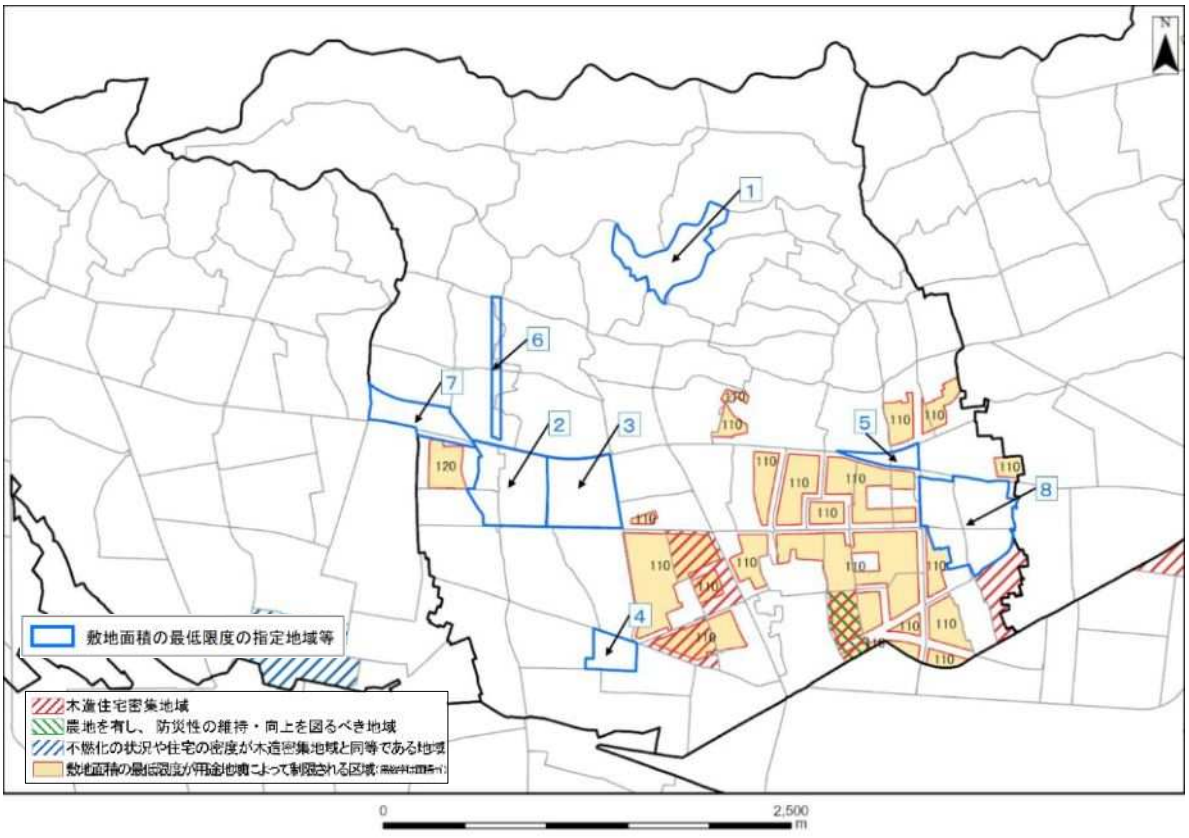
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



38　清瀬市

【概要】

- 清瀬市都市計画マスタープランにおいて、「安全・安心な都市づくり」を目標に掲げている。
- 第一種低層住居専用地域において、敷地面積の最低限度を定め、敷地の無秩序な細分化を防止し、ゆとりある住環境の保護・形成を図っている。
- 地区計画や清瀬市住環境の整備に関する条例において、敷地面積の最低限度を定め、敷地の細分化を抑制している。
- 清瀬駅周辺の木造住宅が密集する住宅地については、建物の更新に合わせた道路の拡幅や建物の壁面後退によって、震災や火災に対する安全性の向上を図る。
- 農地は、災害時に貴重なオープンスペースになるなど多面的な機能を有していることから、生産緑地の追加指定や、特定生産緑地の指定を推進し、維持・保全を図る。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	清瀬市元町一丁目地内	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	清瀬駅北口東地区地区計画
	2	清瀬市上清戸一丁目、元町一丁目及び松山一丁目各地内	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	府中清瀬線沿線地区地区計画
	3	清瀬市旭が丘二丁目及び旭が丘三丁目各地内	敷地面積の最低限度 120 ㎡（地区計画）	旭が丘三丁目地区地区計画
	4	清瀬市野塩一丁目及び野塩二丁目各地内	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	野塩二丁目地区地区計画
	5	清瀬市中里二丁目、中里三丁目、中里四丁目及び上清戸二丁目各地内	敷地面積の最低限度 120 ㎡（地区計画）	新東京所沢線沿道中里周辺地区地区計画
	6	清瀬市下清戸四丁目、五丁目各地内	敷地面積の最低限度 120 ㎡（地区計画）	下清戸線沿線地区地区計画
	7	第一種低層住居専用地域	敷地面積の最低限度 120 ㎡（用途地域）	－
	8	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層専用地域、及び第二種住居地域	敷地面積の最低限度 110 ㎡、120 ㎡	清瀬市住環境の整備に関する条例

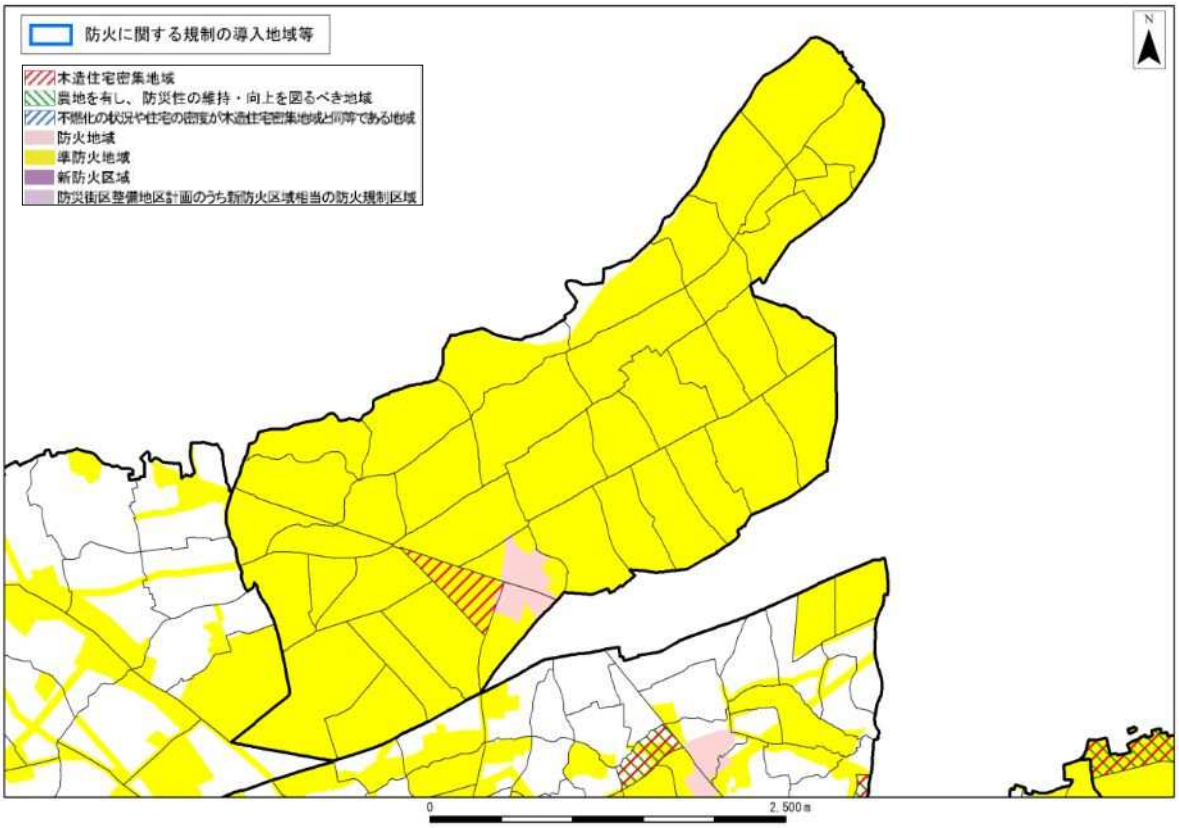
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

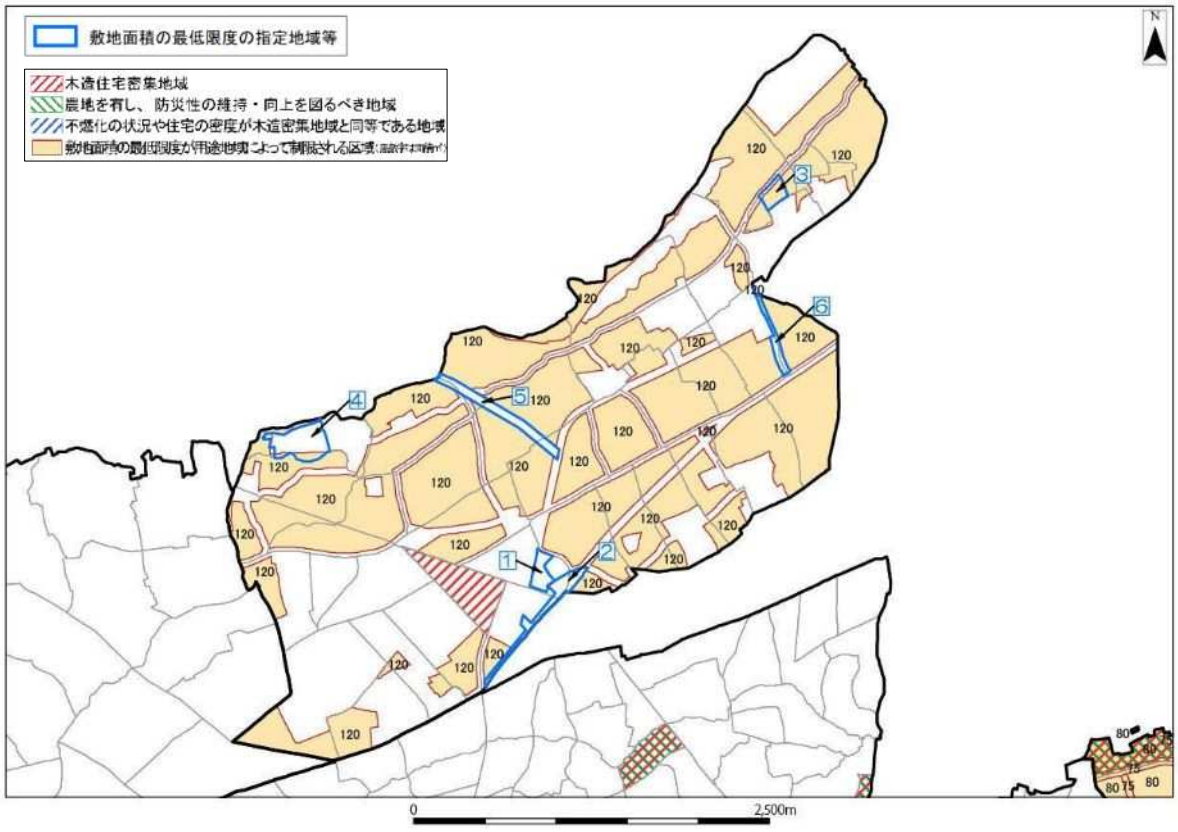
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



39　東久留米市

【概要】

- 宅地開発条例や地区計画により良好な住環境を誘導し、防災性の維持・向上を図る。
- 用途地域の変更に合わせ、防火地域及び準防火地域の指定を行う。
- 特定生産緑地の指定を推進する。
- 浅間町一丁目・三丁目の木造住宅密集地域は、地区計画制度の活用や東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制の活用を検討する。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	柳窪地区	敷地面積の最低限度 135 ㎡（地区計画）	柳窪地区地区計画
	2	東久留米駅西口地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡、200 ㎡、300 ㎡（地区計画）	東久留米駅西口地区地区計画
	3	東久留米駅東口地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡（地区計画）	東久留米駅東口地区地区計画
	4	東久留米駅東口第二地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡、200 ㎡（地区計画）	東久留米駅東口第二地区地区計画
	5	上の原地区	敷地面積の最低限度 120 ㎡、200 ㎡、1,000 ㎡、3,000 ㎡（地区計画）	上の原地区地区計画
	6	ひばりが丘地区	敷地面積の最低限度 120 ㎡、1,000 ㎡（地区計画）	ひばりが丘地区地区計画
	7	小金井久留米線沿道中央町地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	小金井久留米線沿道中央町地区地区計画
	8	南沢五丁目地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡、3,000 ㎡（地区計画）	南沢五丁目地区地区計画
	9	久留米東村山線沿道柳窪地区	敷地面積の最低限度 110 ㎡（地区計画）	久留米東村山線沿道柳窪地区地区計画
	10	東久留米駅神山線沿道神宝町地区	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	東久留米駅神山線沿道神宝町地区地区計画
	11	全域	敷地面積の最低限度 100 ㎡、110 ㎡	東久留米市宅地開発等に関する条例

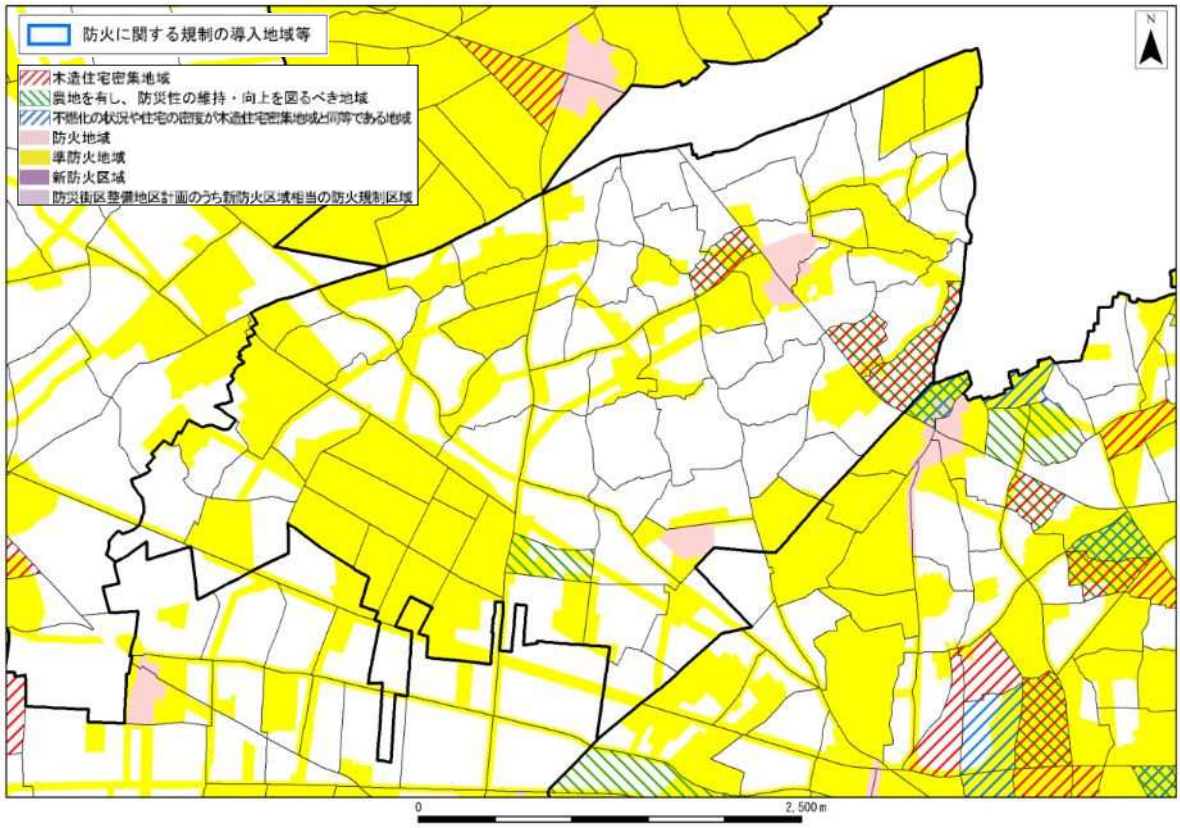
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	12	本町二丁目（東 3・4・13 号線沿道）	地区計画など	－

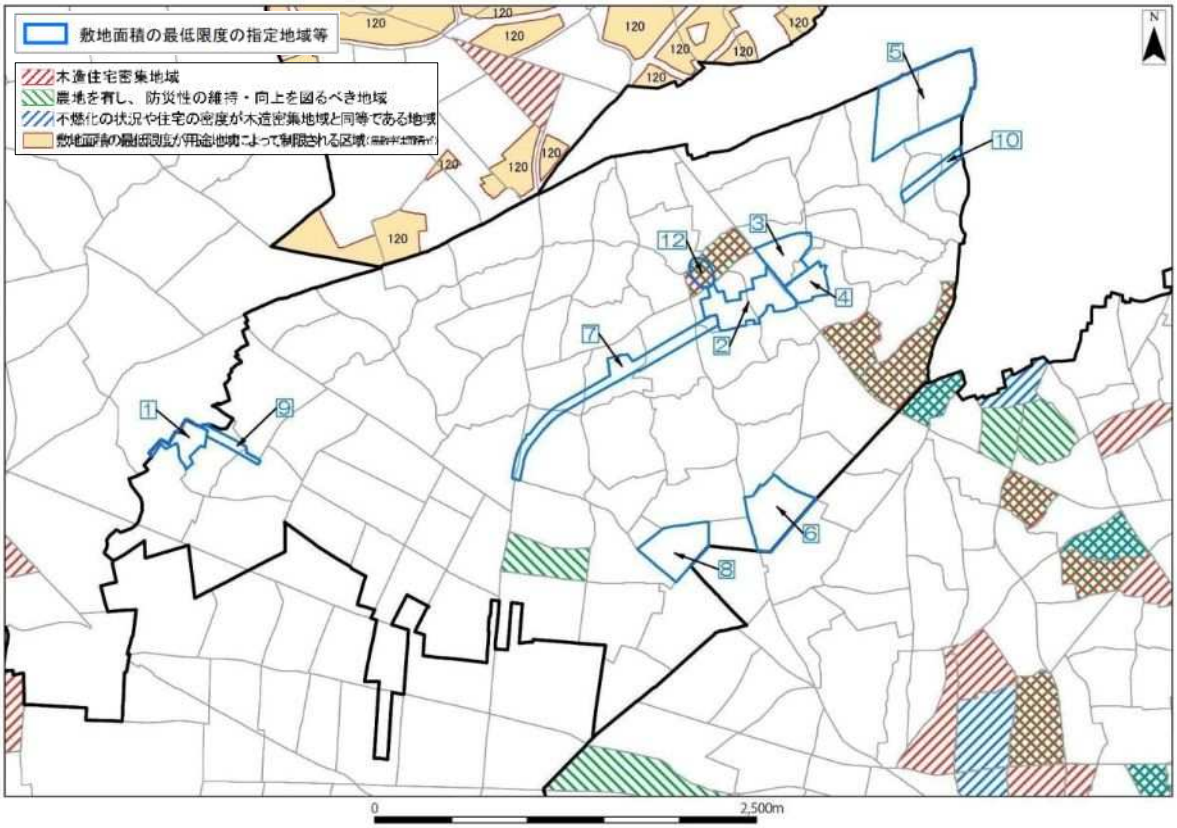
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



40　武蔵村山市

【概要】

- 武蔵村山市まちづくり基本方針では、「安全・安心のまちづくり」を掲げている。
- まちづくり条例により、建築を目的として 500 ㎡以上の土地を 5 区画以上に分割する場合など、敷地面積の最低限度を設けている。
- 生産緑地は、特定生産緑地制度を活用し、維持保全を図る。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	村山工場跡地地区	敷地面積の最低限度 1,000 ㎡、3,000 ㎡、6,000 ㎡ （地区計画）	村山工場跡地地区地区計画
	2	学園四丁目地区	敷地面積の最低限度 145 ㎡ （地区計画）	学園四丁目地区地区計画
	3	本町一丁目、榎三丁目地区	敷地面積の最低限度 130 ㎡、150 ㎡、200 ㎡ （地区計画）	都市核地区地区計画
	4	学園二丁目地区	敷地面積の最低限度 125 ㎡ （地区計画）	学園二丁目地区地区計画
	5	緑が丘地区	敷地面積の最低限度 132 ㎡ （地区計画）	緑が丘地区地区計画
	6	大南五丁目地区	敷地面積の最低限度 130 ㎡ （地区計画）	大南五丁目地区地区計画
	7	新青梅街道沿道地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡ （地区計画）	新青梅街道沿道第一地区地区計画
	8	新青梅街道沿道地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡ （地区計画）	新青梅街道沿道第四地区地区計画
	9	新青梅街道沿道地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡ （地区計画）	新青梅街道沿道第二地区地区計画
	10	新青梅街道沿道地区	敷地面積の最低限度 150 ㎡ （地区計画）	新青梅街道沿道第三地区地区計画

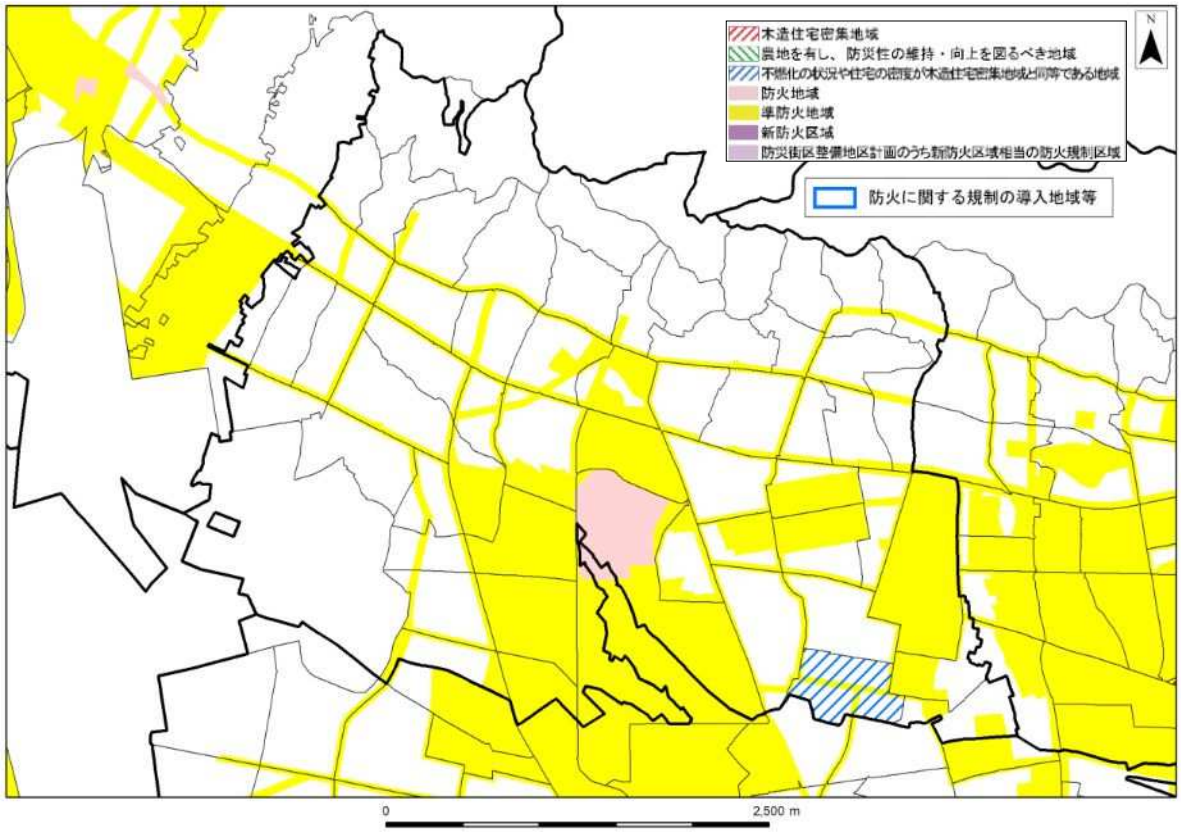
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

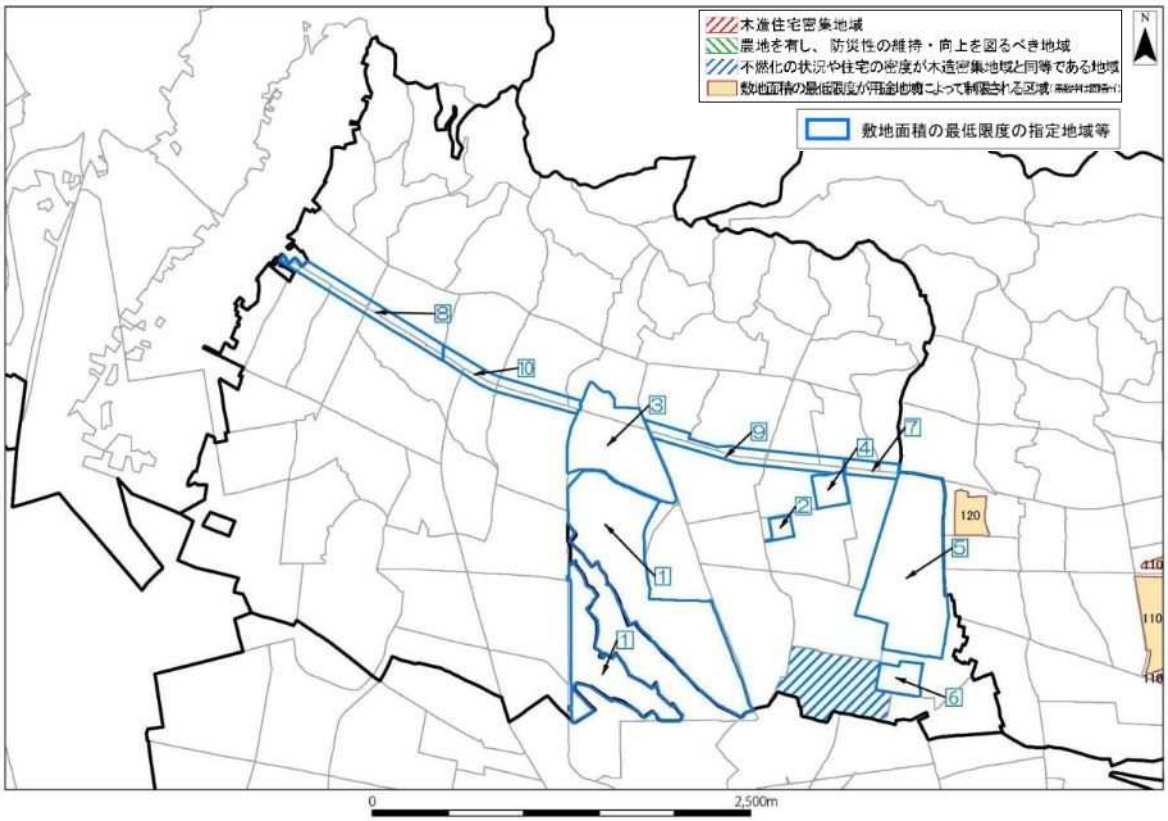
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等



41　西東京市

【概要】

- 西東京市都市計画マスタープランにおいて、だれもが安全に安心して暮らせるまちの形成を掲げ、防災・減災力の強化を推進している。
- 立地適正化計画にて防災指針を定め、市内の災害リスクに対応した防災・減災に関する取組施策とスケジュールを示している。
- 地区計画や人にやさしいまちづくり条例（都市計画法第 29 条の開発行為）において敷地面積の最低限度を定め、敷地の細分化を抑制する。
- 災害時の緊急避難場所や延焼遮断機能など、多面的な機能を有する生産緑地を含む、都市農地について、都市計画マスタープランにおける「農住環境共存ゾーン」において、農地保全策を推進する。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
最低敷地	1	西東京都市計画道路３・３・14 号新東京所沢線沿道	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画
	2	ひばりヶ丘駅北口周辺	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	ひばりヶ丘駅北口地区地区計画
	3	ひばりヶ丘駅南口周辺	敷地面積の最低限度 200 ㎡、500 ㎡（地区計画）	ひばりヶ丘駅南口地区地区計画
	4	UR ひばりが丘団地周辺	敷地面積の最低限度 120 ㎡、1,000 ㎡（地区計画）	ひばりが丘地区地区計画
	5	東大生態調和農学機構周辺	敷地面積の最低限度 100 ㎡、115 ㎡、1,000 ㎡、2,000 ㎡、5,000 ㎡、10,000 ㎡（地区計画）	東大生態調和農学機構周辺地区地区計画
	6	市立泉小学校跡地周辺	敷地面積の最低限度 100 ㎡、1,000 ㎡（地区計画）	泉小学校跡地周辺地区地区計画
	7	西東京都市計画道路３・４・１１号練馬東村山線沿道	敷地面積の最低限度 100 ㎡、3,000 ㎡（地区計画）	練馬東村山線中町・東町周辺地区地区計画
	8	西東京都市計画道路 3・2・6 号調布保谷線沿道	敷地面積の最低限度 100 ㎡（地区計画）	調布保谷線富士町六丁目周辺地区地区計画
	9	向台町三丁目、新町三丁目周辺	敷地面積の最低限度 115 ㎡、3,000 ㎡（地区計画）	向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画

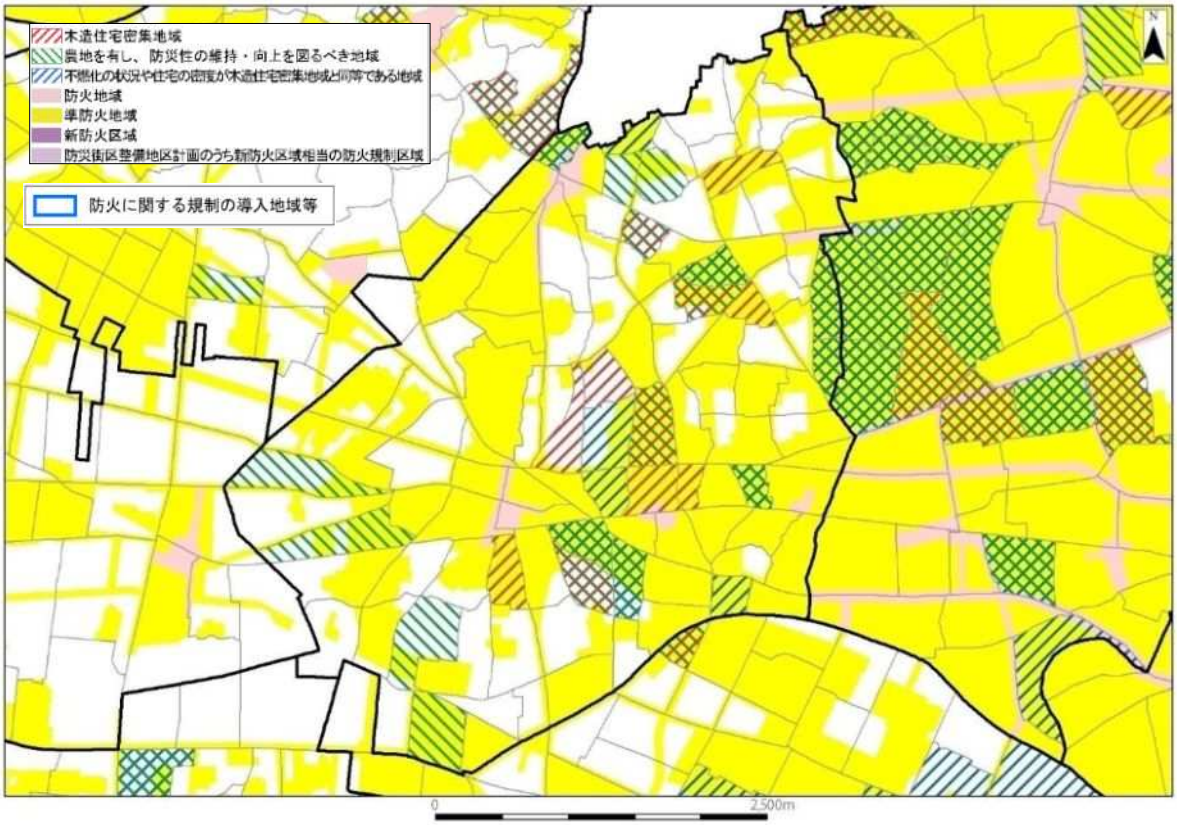
【予定】

種別	No.	区域	内容	名称
－	-	該当なし	－	－

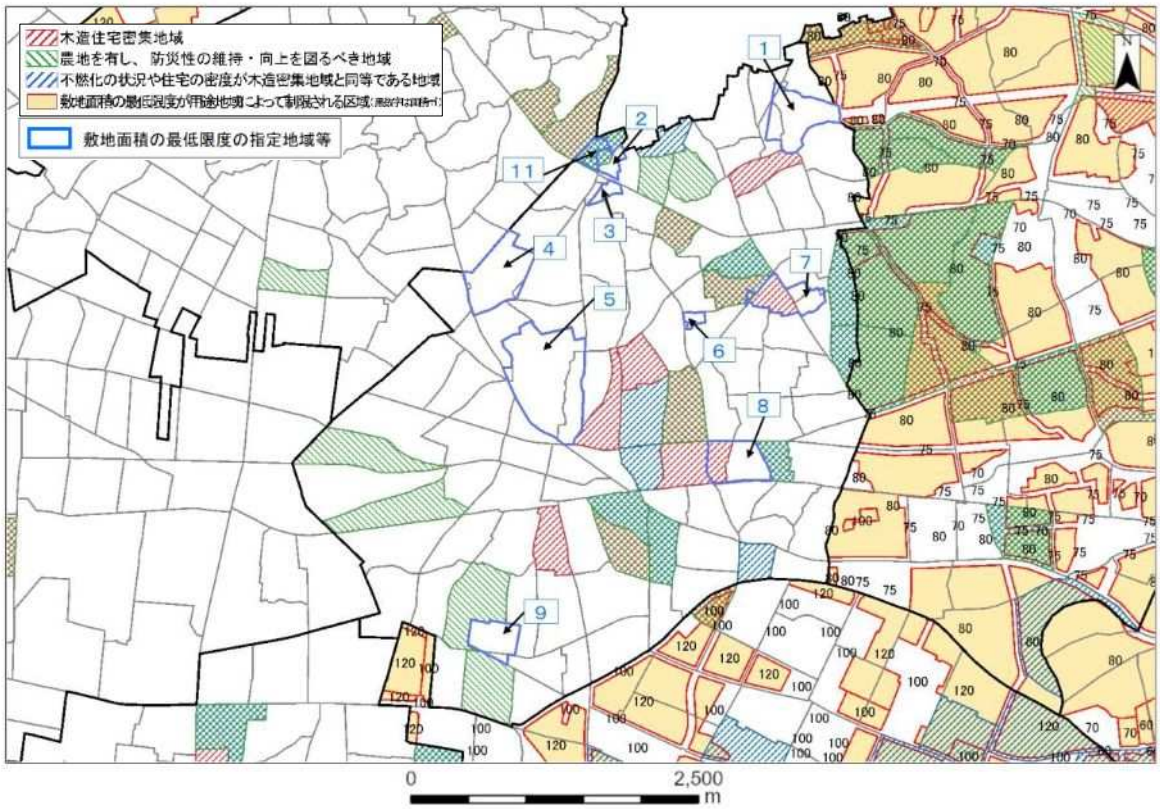
【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	全域（低層住居専用地域かつ建蔽率 40%）	準防火地域	－
最低敷地	10	全域（低層住居専用地域）	敷地面積の最低限度（用途地域）	最低敷地
	11	（仮称）ひばりが丘北四丁目周辺地区	敷地面積の最低限度（地区計画）	最低敷地

防火に関する規制の導入地域等

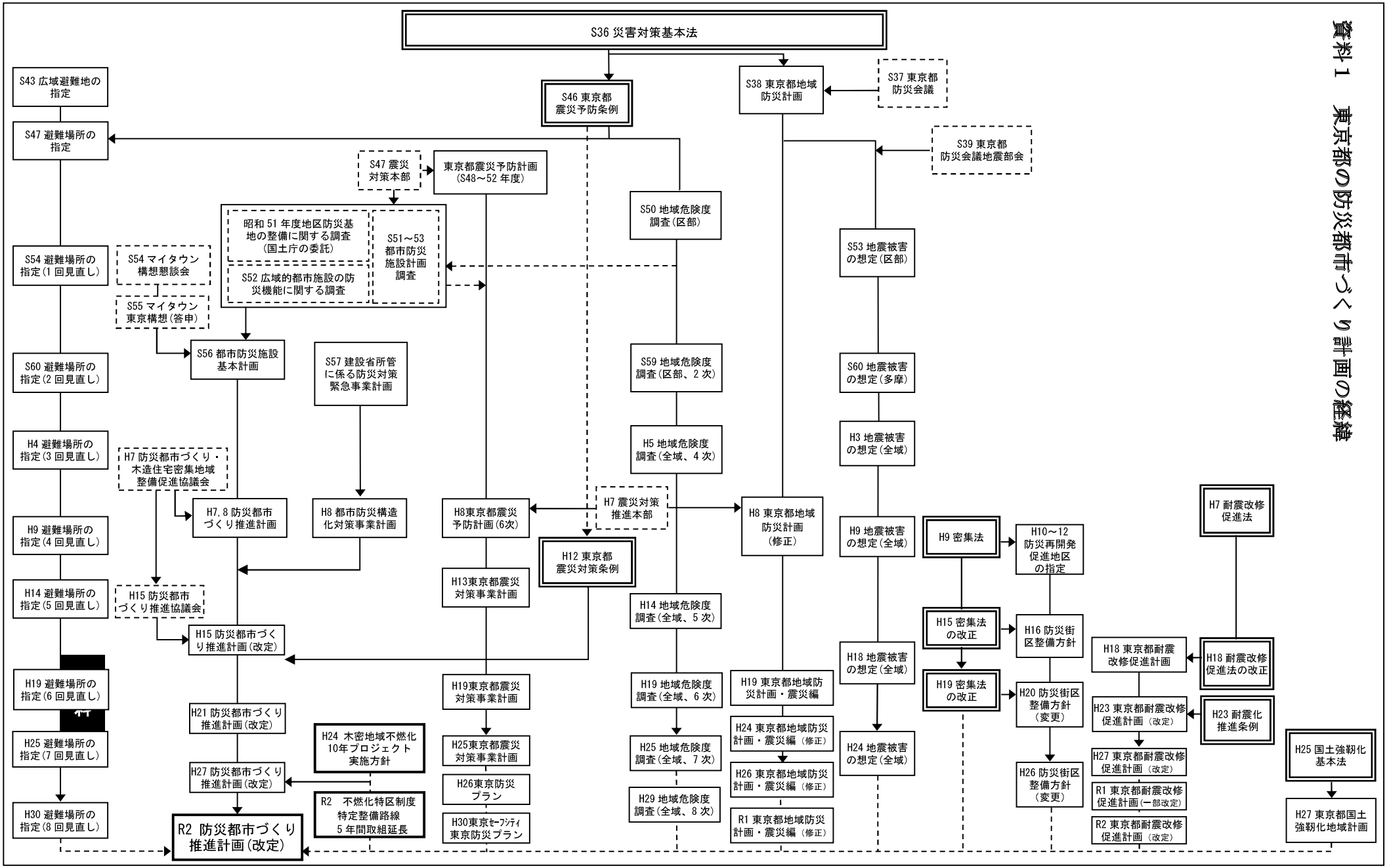


敷地面積の最低限度の指定地域等



■　資　料　■

資料１　東京都の防災都市づくり計画の経緯



注：S は昭和、H は平成、R は令和を示しています。法律、条例については、制定又は改正年、計画等については策定又は改定年度を示しています。

資料２　不燃化特区制度・特定整備路線の取組

都では、東日本大震災の発生を踏まえ、木造住宅密集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 2012（平成 24）年に立ち上げ、特に甚大な被害が想定される整備地域を対象に、特別な支援により不燃化を推進する不燃化特区制度の活用と、延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路である特定整備路線の整備を一体的に進めてきました。10 年間の重点的・集中的な取組として実施してきた、不燃化特区制度の活用や特定整備路線の整備については、取組を５年間延長し、引き続き、整備地域の防災性の向上を強力に進めていきます。

（1） 目標

○ 不燃化特区
⇒ 2025（令和７）年度までに全ての重点整備地域の不燃領域率 70%を目指しつつ、各重点整備地域の不燃領域率を 2016（平成 28）年度に比べ 10 ポイント以上向上

○ 特定整備路線
⇒ 2025（令和７）年度までに特定整備路線を全線整備

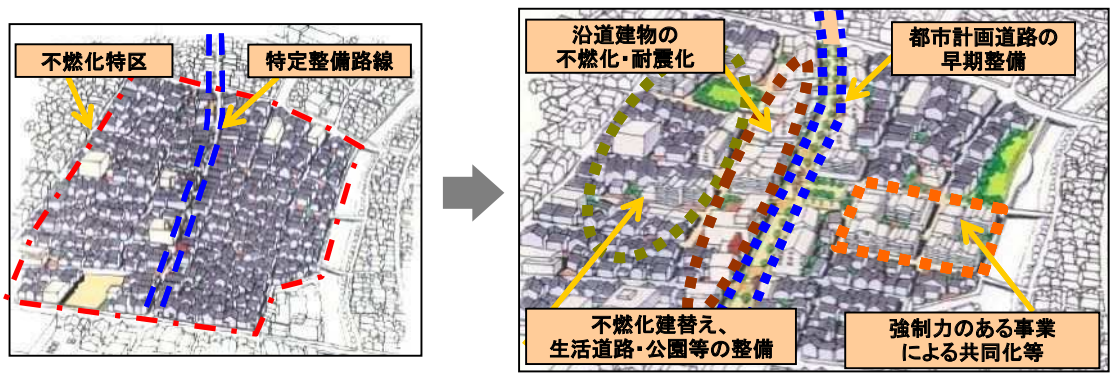
（2） 取組の方向

1）区と連携した市街地の不燃化の促進

- 不燃化のための特別の支援を行う制度（不燃化推進特定整備地区（不燃化特区））を再構築し、引き続き、区と連携して不燃化を推進します。
- 建替えによる不燃化が進まない街区の改善に向け、無接道敷地を含むエリアでは、防災生活道路の整備に併せた連鎖的な移転や敷地整序、新たな道路整備などを行いながら無接道敷地の解消を図ります。

2）延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路の整備

- 防災上、効果の高い主要な都市計画道路の整備を推進するため、特定整備路線として定めた、都施行の都市計画道路の整備を加速します。
- 整備にあたっては、引き続き、民間事業者のノウハウを活用した相談窓口の設置や関係機関との連携による移転先の確保など、関係権利者の生活再建をきめ細やかに支援することで、丁寧な対応をしながら用地取得を進めるとともに、用地が確保できた箇所から順次工事を実施し、整備を推進します。



図資- １　不燃化特区及び特定整備路線の整備イメージ

（3） 不燃化特区の指定

都は、区から提出された不燃化特区の整備プログラムが以下の「不燃化特区の整備プログラム認定要件」を満たし、かつ、調査の結果、適正なものと認められるときは、整備プログラムの認定を行います。また、認定を行った場合には、整備プログラムに定める区域を不燃化特区として指定することができます。

■不燃化特区の整備プログラム認定要件

① 次に定める要件を備えた区域が設定されていること。

（ア）整備地域内であること。なお、申請区域には延焼遮断帯となる特定整備路線の沿道区域等不燃化特区の指定上不可欠と認められる合理的な区域を含むことができる。

（イ）申請区域が原則として整備地域の一の町丁目を含む区域であること。

（ウ）申請区域全体で東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）第 7 条の 3 に規定する新たな防火規制又はそれと同等以上の規制が導入済みであること又は導入に向けた手続が行われること。

（エ）地域危険度 4 以上又は不燃領域率がおおむね 60%未満の区域を目安とすること。ただし、令和 2 年度以前に指定された不燃化特区については、不燃領域率が 70%未満の区域を目安とする。

② 従来の取組よりも踏み込んだ取組が定められていること。

③ 不燃化特区内における特に改善の必要性のある地区や先駆的な取組を行う地区が定められていること。

④ コア事業が下記に定める要件を満たし、不燃領域率の向上及び周辺地域への波及効果が期待できると認められること。

⑤ 申請区域内の不燃領域率の達成目標として、防災都市づくり推進計画に基づき 、2025（令和 7）年度までに 70%以上を目指しつつ、 2016（平成 28）年度に比べて 10 ポイント以上向上させる取組が定められていること。

（コア事業の要件）

① 原則として、区が主体となって施行する都市計画事業又は土地収用法第 3 条に規定する事業で、不燃領域率の向上に寄与する事業または、区による積極的な戸別訪問、除却勧告制度の創設その他の事業を組み合わせたものであること。

② 地域の不燃化を連鎖させる契機となる事業であること。

③ コア事業を計画的に進めるための仕組みや体制が採られていること。

④ 令和 2 年度以前に指定された不燃化特区については、原則としてこれまでにコア事業として位置付けられていなかった新たな取組が定められていること。ただし、これまで不燃領域率向上に大きく寄与した取組が定められている場合は、この限りではない。

資料３　防災生活道路網計画について

【防災生活道路とは】

延焼遮断帯に囲まれた市街地における緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難を可能とする防災上重要な道路

【防災生活道路網計画の目的】

防災生活道路に関する計画を策定し、推進計画に位置付けることにより、道路を計画的・重点的に拡幅整備するとともに、道路整備と一体となって沿道の不燃化建替え等を促進することを目的とする。

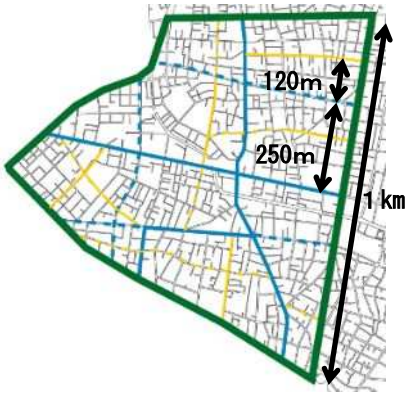
（１）幅員 6m以上の防災生活道路

主に消火・救援車両の通行、円滑な消火・救援活動を考慮（おおむね 250m間隔（※ 参考））

（２）幅員 4m以上 6m未満の防災生活道路

主に円滑な避難を考慮（おおむね 120m間隔）

【防災生活道路網計画のイメージ（100ha の防災生活圏）】



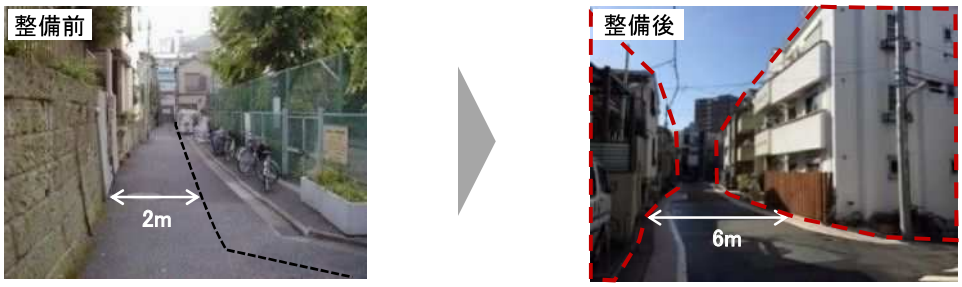
（凡例）

延焼遮断帯

【防災生活道路】

- 幅員６m以上（整備済み）
- 幅員６m以上（未整備）
- 幅員４m以上～６m未満（整備済み）
- 幅員４m以上～６m未満（未整備）

【防災生活道路の整備例】



（※ 参考）

消防水利の基準（昭和 39 年 12 月 10 日消防庁告示第７号）第４条及び『逐条問答　消防力の整備指針・消防水利の基準』（消防力の整備指針研究会編、平成 18 年１月）によると、消防ポンプ自動車で長時間にわたり無理のない放水を継続でき、かつ、ホースを延長する時間において妥当な限度はホース延長本数 10 本（約 200m）以内であり、道路に沿ってホース延長を行う場合のホースの屈曲を考慮すると、直線距離としては約 140mとなる。

半径 140mの円でカバーできる面積とほぼ等しい正方形の一辺が約 250mとなる。

資料４　不燃領域率について

本計画では、市街地の延焼性状を評価する一つの指標として、不燃領域率を用いています。不燃領域率の算定方法は、建設省（現国土交通省）総合技術開発プロジェクト都市防火対策手法を基に、小規模空地や準耐火建築物に対する東京都としての検討結果を加味しています。

不燃領域率 ＝ 空地率 ＋（１－空地率／100）× 不燃化率（%）

空　地　率：{(S＋R) ／T} ×100（%）

S：短辺又は直径 10m以上で、かつ、面積が 100 ㎡以上の水面、鉄道敷、公園、運動場、学校、一団地の施設などの面積

R：幅員６ｍ以上の道路面積　T：対象市街地面積

不燃化率：(B／A) ×100（%）

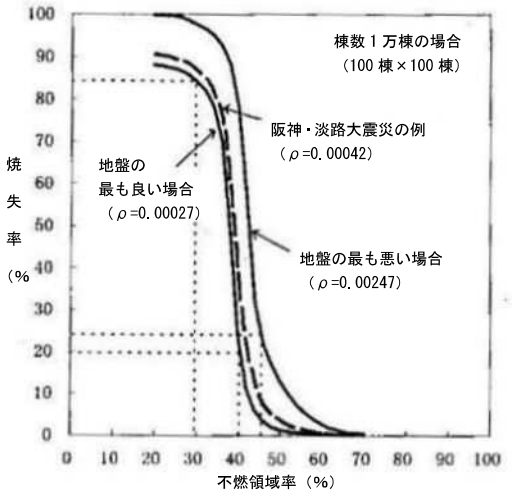
B：耐火建築物等建築面積＋準耐火建築物等建築面積×0.8

A：全建築物建築面積

耐火建築物等：建築基準法第 53 条第３項第１号イに規定する耐火建築物等をいう

準耐火建築物等：建築基準法第 53 条第３項第１号ロに規定する準耐火建築物等をいう

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ます。一定以上の広さの空地と道路とが多く、耐火建築物等や準耐火建築物等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ということを示しています。不燃領域率と市街地の延焼性状との関係は以下のとおりです。



図は、原出典（建設省総合技術開発プロジェクト報告書　昭和 58 年）の図に阪神・淡路大震災の例を参考として加えたものです。

図の２本の実曲線は関東大震災規模の地震想定で４種類の地盤条件による想定出火率ρのうち、地盤条件の最も良い場合と悪い場合の出火率を用いたシミュレーション結果です。

出典：木造住宅密集地域整備プログラム
（平成９年　東京都）

不燃領域率が 30%程度の市街地では、延焼による焼失率は 80%を超えています。一方、不燃領域率が 40%以上の水準に達すると、市街地の焼失率は急激に低下し、20～25%程度にとどまるようになります。不燃領域率が 40%以上の水準に達すると、市街地の延焼が緩やかなものとなり、市街地大火への拡大抑制、避難時間の確保及び消火活動などの有効な展開が図られ、災害時の基礎的安全性が確保されると考えられます。

また、不燃領域率が 60%以上に達すると、延焼による焼失率は 0%に近づき、延焼が抑制されると考えられ、70%を超えると延焼による焼失率はほぼゼロとなります。

資料５　木造住宅密集地域の抽出方法について

本計画では、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、木造住宅密集地域を抽出しています。

前回計画（平成 28 年 3 月改定）から見直しを行い、以下の各指標のいずれにも該当する地域（町丁目）を木造住宅密集地域として抽出しています。

・老朽木造建築物棟数率　30%以上
・住宅戸数密度　55 世帯／ha 以上　　・補正不燃領域率　60%未満
・住宅戸数密度(3 階以上共同住宅を除く)　45 世帯/ha 以上
　老朽木造建築物棟数率：昭和 55 年以前の木造建築物棟数／全建築物棟数

(1) 老朽木造建築物棟数率（資料：固定資産課税台帳 平成 27 年）

老朽木造建築物棟数率は、新耐震基準[1]導入以前となる昭和 55 年以前に建築された木造建物棟数を全建物棟数で除して算出しています。老朽木造建築物棟数率 30%以上の地域は、新耐震基準導入以前に建築された木造建物が多く、建替え時期を迎えており、安全性の高い建物への建替えが必要となっています。

(2) 住宅戸数密度（資料：国勢調査　平成 27 年）

住宅戸数密度は、世帯密度が 55 世帯／ha 以上である地域を抽出しています。

しかし、世帯密度が 55 世帯／ha 以上でありながら、高層の集合住宅が世帯数を押し上げていることで、建物棟数密度（棟／ha）が極端に低い場合を考慮し、今回の計画から 3 階以上の共同住宅を除く住宅戸数密度が 45 世帯/ha 以上という指標を追加しました。

(3) 補正不燃領域率（資料：土地利用現況調査　平成 28・29 年）

補正不燃領域率は、市街地における建物同士の隣棟間隔を考慮し、不燃領域率を補正した指標であり、60%を上回ると延焼による市街地の焼失率は 0%に近づき、70%を超えると延焼による焼失率はほぼゼロとなります。

補正不燃領域率は、次の式によって求められます。

補正不燃領域率［%］　＝　不燃領域率 ＋ 市街地密度による補正値

補正不燃領域率の導入により、建物同士の隣棟間隔が広く、ゆとりのある市街地の安全性をより正確に評価することが可能となります。

資料

[1] 新耐震基準:現行の耐震基準(新耐震基準)は昭和 56 年6月1日に導入された。この新耐震基準は、建築基準法の最低限遵守すべき基準として、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)に対しては構造体の無被害にとどめ、極めてまれ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を生じないことを目標としている。

補正不燃領域率の考え方

下図の市街地（A）と市街地（B）とは同じ不燃領域率の値を示しますが、建物同士の隣棟間隔が広い市街地（B）は、密集している市街地（A）に比べ延焼の危険性が低くなると考えられます。このような市街地密度による延焼の危険性の差を補正するため、可燃建物換算棟数密度による補正値を求め、不燃領域率に加算をします。

可燃建物換算棟数密度とは、全ての建物の建築面積を可燃建物の建築面積に換算し、公園等の空地を除く地区内に、可燃建物が何棟分存在するかを表すものです。

可燃建物換算棟数密度は、次の式によって求められます。

$$\text{可燃建物換算棟数密度} = \frac{\text{全建物建築面積}／\text{可燃建物平均建築面積}}{(\text{地区面積} - \text{空地面積})}$$

可燃建物平均建築面積＝可燃建物建築面積/可燃建物棟数

可燃建物建築面積＝防火・木造建築物建築面積＋準耐火建築物等建築面積×0.2

可燃建物棟数＝防火・木造建築物棟数＋準耐火建築物等棟数×0.2



密度の高い市街地（A）



密度の低い市街地（B）

可燃建物換算棟数密度から求められる市街地密度による補正値は、表資- 1 のとおりです。

表資- 1　市街地密度による補正値（対応表）

補正値(%)	可燃建物換算棟数密度（棟数/ha）	補正値(%)	可燃建物換算棟数密度（棟数/ha）	補正値(%)	可燃建物換算棟数密度（棟数/ha）
−34.0	1,170.0	−4.0	87.3	26.0	38.3
−33.0	917.0	−3.0	84.1	27.0	37.5
−32.0	747.0	−2.0	81.1	28.0	36.8
−31.0	625.0	−1.0	78.3	29.0	36.0
−30.0	534.0	0.0	75.6	30.0	35.3
−29.0	464.0	1.0	73.1	31.0	34.7
−28.0	409.0	2.0	70.7	32.0	34.0
−27.0	364.0	3.0	68.5	33.0	33.4
−26.0	327.0	4.0	66.4	34.0	32.8
−25.0	296.5	5.0	64.4	35.0	32.2
−24.0	270.4	6.0	62.5	36.0	31.6
−23.0	248.0	7.0	60.7	37.0	31.1
−22.0	228.7	8.0	59.0	38.0	30.5
−21.0	212.0	9.0	57.3	39.0	30.0
−20.0	197.3	10.0	55.8	40.0	29.5
−19.0	184.2	11.0	54.3	41.0	29.0
−18.0	172.6	12.0	52.9	42.0	28.5
−17.0	162.2	13.0	51.5	43.0	28.1
−16.0	152.9	14.0	50.2	44.0	27.6
−15.0	144.5	15.0	49.0	45.0	27.2
−14.0	136.8	16.0	47.8	46.0	26.8
−13.0	129.8	17.0	46.7	47.0	26.3
−12.0	123.5	18.0	45.6	48.0	25.9
−11.0	117.6	19.0	44.5	49.0	25.5
−10.0	112.3	20.0	43.5	50.0	25.2
−9.0	107.3	21.0	42.6	51.0	24.8
−8.0	102.7	22.0	41.6	52.0	24.4
−7.0	98.5	23.0	40.8	53.0	24.1
−6.0	94.5	24.0	39.9	54.0	23.7
−5.0	90.8	25.0	39.1	55.0	23.4

資料６　農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域の抽出方法について

本計画では、多摩地域や区部西部を中心とした、農地を有し、将来、無秩序に宅地化された場合に防災性が低下するおそれのある地域を、農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域として、以下の各指標のいずれにも該当する地域（町丁目）として抽出しています。

- 補正不燃領域率＜60%　（令和 7 年推計値）
- 住宅戸数密度≧ 55 世帯/ha　（令和 7 年推計値）
- 住宅戸数密度（3 階以上共同住宅を除く）≧ 45 世帯/ha　（令和 7 年推計値）
- 農地率≧ 2%

(1) 補正不燃領域率（令和 7 年推計値）

（資料：土地利用現況調査　平成 18・19・28・29 年、木造住宅密集地域整備事業等の実績）

上記資料を用いて、令和 7 年時点の補正不燃領域率を推計します。

補正不燃領域率は、市街地における建物同士の隣棟間隔を考慮し、不燃領域率を補正した指標です。不燃領域率 60%を上回ると延焼による市街地の焼失率は 0%に近づき、延焼が抑制されると考えられ、70%を超えると延焼による焼失率はほぼゼロとなります。

(2) 住宅戸数密度（令和 7 年推計値）

（資料：国勢調査　平成 22・27 年、土地利用現況調査　平成 18・19・28・29 年）

上記資料を用いて、令和 7 年時点の住宅戸数密度を推計します。

閾値は、木造住宅密集地域に準じて、55 世帯/ha としています。

(3) 住宅戸数密度（3 階以上共同住宅を除く）（令和 7 年推計値）

（資料：国勢調査　平成 22・27 年、土地利用現況調査　平成 18・19・28・29 年）

上記資料を用いて、令和 7 年時点の住宅戸数密度を推計します。

閾値は、木造住宅密集地域に準じて、45 世帯/ha としています。

(4) 農地率（資料：土地利用現況調査　平成 28・29 年）

対象町丁目における農用地の割合から、防災の機能を持った貴重な緑の空間を有する町丁目を抽出します。

資料７　木造住宅密集地域整備事業等の実施状況

各区では、老朽化した木造住宅が密集し、かつ、公共施設等の整備が不十分な地域において、老朽建築物の除却・建替えを促進するとともに、生活道路や公園などを整備し、防災性の向上と居住環境の整備を総合的に行うため、木造住宅密集地域整備事業等の事業に取り組んでいます。

また、各事業地区では、国の住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）を導入しています。

木造住宅密集地域整備事業等の実施状況は、表資- 2 及び図資- 2 のとおりです。

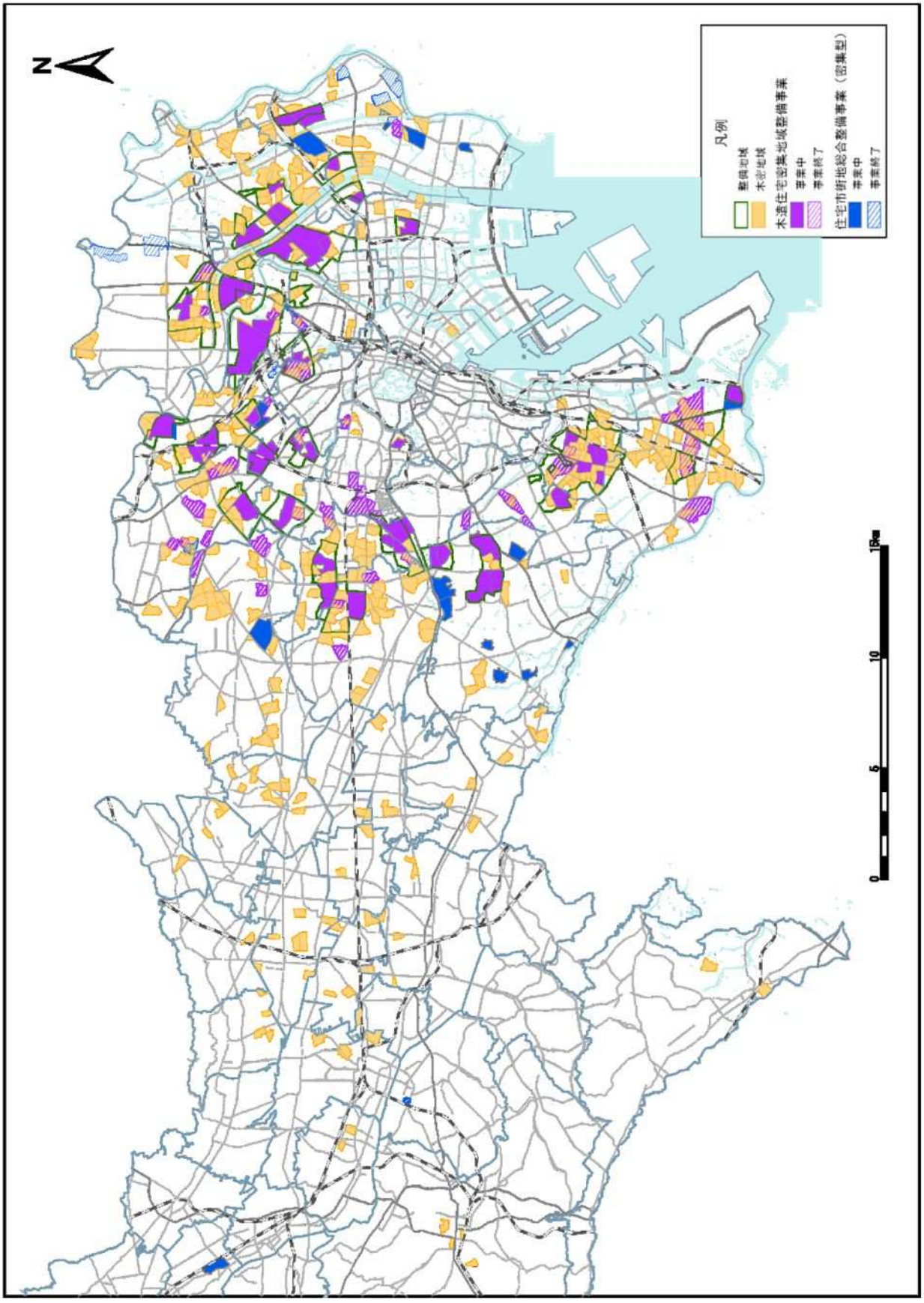
表資- 2　木造住宅密集地域整備事業等の実施状況

事業主体	地区名	面積(ha)	実施状況
新宿区	西新宿	39	H.17.3 完了
	北新宿[*1]	69	H.20.3 完了
	大久保・百人町	46.5	H.16.3 完了
	赤城周辺	17	H.16.3 完了
	上落合	47	H.20.3 完了
	若葉・須賀町	15.6	事業中
文京区	大塚五・六丁目	25.5	H.18.3 完了
	千駄木・向丘	91	H.20.3 完了
台東区	根岸三・四・五丁目	24.8	H.29.3 完了
	谷中二・三・五丁目	28.7	事業中
墨田区	京島	25.5	事業中
	北部中央	184.5	事業中
	鐘ヶ淵周辺	80.6	事業中
江東区	北砂三・四・五丁目	48.6	事業中
品川区	戸越一・二丁目	23	H.18.3 完了
	荏原北	77	H.17.3 完了
	旗の台・中延	19.3	事業中
	二葉三・四丁目、西大井六丁目	34.2	事業中
	東中延一・二丁目、中延二・三丁目	29.4	事業中
	豊町四・五・六丁目	29.4	事業中
	西品川二・三丁目	27.7	事業中
目黒区	上目黒・祐天寺	40.6	H.19.3 完了
	駒場	23	H.18.3 完了
	五本木	14.4	H.17.3 完了
	目黒本町・原町	61	事業中
大田区	西蒲田・蒲田	84	H.17.3 完了
	大森・北糀谷	200.6	H.20.3 完了
	蒲田二・三丁目	26.3	H21.3 完了
	矢口・下丸子	103.7	H.18.3 完了
	羽田	50.4	事業中

事業主体	地区名	面積(ha)	実施状況
世田谷区	北沢三・四丁目	33.6	事業中
	太子堂・三宿	80.7	事業中
	世田谷・若林	47.7	事業中
	区役所北部	70.9	事業中
	上馬・野沢*2	39.2	事業中
	北沢五丁目・大原一丁目	44.4	事業中
	太子堂四丁目	14.8	事業中
	玉川三丁目*2	8.3	事業中
	豪徳寺駅周辺	29.6	事業中
	祖師ヶ谷大蔵駅周辺*2	28.3	事業中
	千歳船橋駅周辺*2	14.4	事業中
	大蔵*2	21.2	事業中
	下高井戸駅周辺*2	42.7	事業中
	明大前駅周辺*2	70.2	事業中
渋谷区	本町	99.2	事業中
中野区	南台四丁目	18.8	H.24.3 完了
	平和の森公園周辺	51.4	事業中
	南台一・二丁目	25.8	事業中
	弥生町三丁目周辺	21.3	事業中
	大和町	68.5	事業中
杉並区	気象研究所跡地周辺	18	H.12.3 完了
	蚕糸試験場跡地周辺	26.1	H.12.3 完了
	天沼三丁目	26.4	H.22.3 完了
	阿佐谷南・高円寺南	93.5	事業中
豊島区	染井霊園周辺	53.1	H.21.3 完了
	南長崎二・三丁目	25.3	H.18.3 完了
	東池袋四・五丁目	19.2	事業中
	上池袋	67.1	事業中
	池袋本町	63.6	事業中
	雑司が谷・南池袋	38.2	事業中
	長崎	68.0	事業中
	補助 81 線沿道*2	39.7	事業中
北区	上十条三・四丁目	20.8	H.26.3 完了
	西ケ原	30	事業中
	十条駅東	51.7	事業中
	志茂	99.4	事業中
	十条駅西	26.8	事業中
	十条北	30.3	事業中
荒川区	南千住一・荒川一丁目	15.1	H21.3 完了
	荒川二・四・七丁目	48.5	事業中
	町屋・尾久	242.6	事業中

事業主体	地区名	面積(ha)	実施状況
板橋区	上板橋駅南口	20.3	H.22.3 完了
	前野町	53.5	H.18.3 完了
	仲宿	60	H.23.3 完了
	若木*2	18.1	H.27.3 完了
	大谷口	76.9	事業中
	西台一丁目北周辺	32	H.23.3 完了
練馬区	練馬	20	H.18.3 完了
	江古田北部	46.4	R.1.3 完了
	北町	31.1	R.2.3 完了
	貫井・富士見台*2	92.3	事業中
足立区	関原一丁目	12.91	H.26.3 完了
	足立一・二・三・四丁目	67.2	R.1.3 完了
	西新井駅西口周辺	51.4	事業中
	千住西	60.8	事業中
	千住仲町	15.7	事業中
葛飾区	東四つ木	40	事業中
	四つ木一・二丁目	25.7	事業中
	東立石四丁目	19.5	事業中
	堀切二丁目及び四丁目周辺	68.5	事業中
江戸川区	一之江駅付近	5.86	H.20.3 完了
	一之江駅西部*2	16.8	H.18.3 完了
	南小岩七・八丁目	40	事業中
	松島三丁目	25.6	事業中
	下鎌田東*2	24.6	H.30.3 完了
	一之江四丁目南*2	6.1	事業中
	春江町三丁目南*2	6.4	H.31.3 完了
	江戸川一丁目*2	34.7	R3.3 完了
	一之江三丁目南*2	6.8	H29.3 完了
	中葛西八丁目*2	16.6	事業中
	二之江西*2	51.3	事業中
	平井二丁目付近	28.6	事業中
	南小岩南部・東松本付近	87.8	事業中
	上一色・本一色・興宮町*2	105.1	事業中
日野市	日野本町四丁目駅周辺*2	7.28	H.24.3 完了
羽村市	羽村駅西口*2	42.4	事業中
東京都	六町四丁目付近*1*2	69	R.1.3 完了
	花畑北部*1*2	54.4	H.26.3 完了
	篠崎駅東部*1*2	19.3	H.27.3 完了
	瑞江駅西部*1*2	30.4	H.29.3 完了
	田端二丁目付近*1*2	7.5	H.27.3 完了

***1**：区画整理事業（東京都施行）と共同施行
***2**：住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、密集市街地総合防災事業のみ実施



図資- 2　木造住宅密集地域整備事業等の実施地区

資料８　防災街区整備地区計画の策定地区

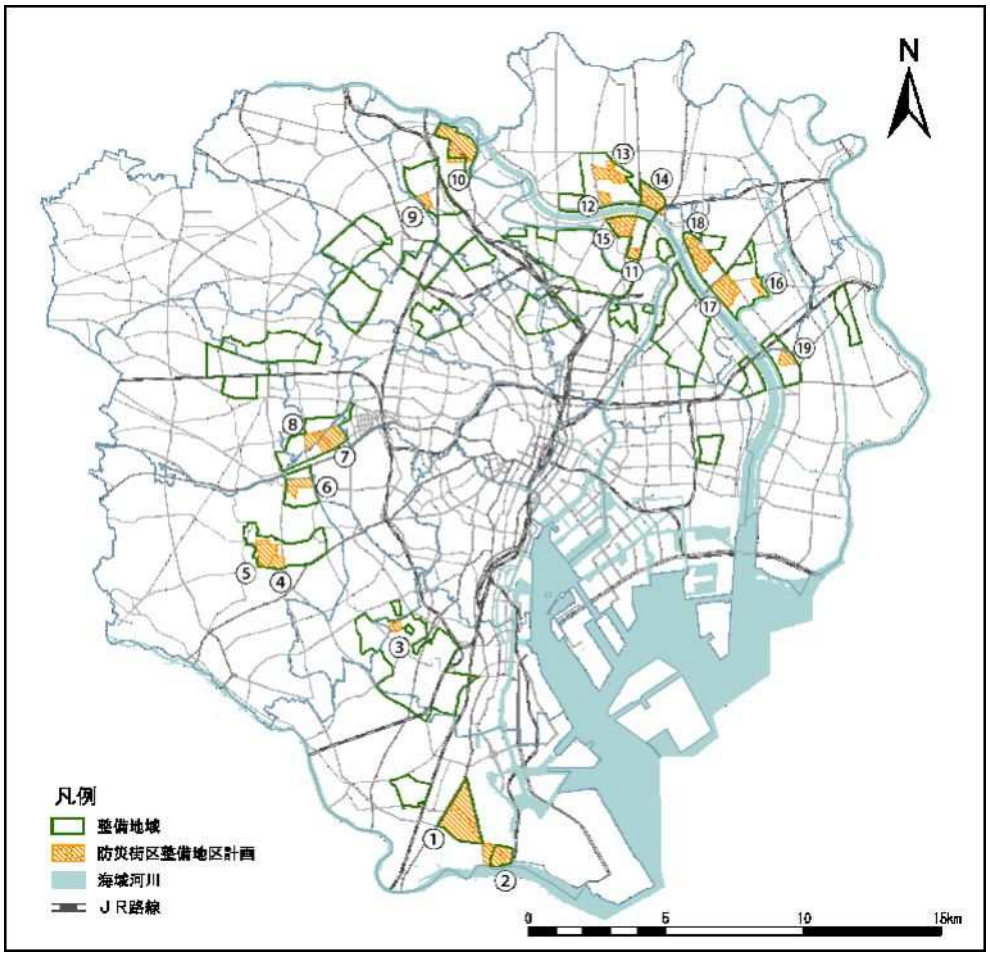
防災街区整備地区計画は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づく地区計画制度です。

地区の防災機能の確保の観点から主要な道路等の公共施設を地区防災施設として位置付け、これに沿って建築物の耐火構造化を促進すること等によって、道路と建築物が一体となって延焼防止機能や避難機能を確保することを目的としています。

防災街区整備地区計画の策定地区は、表資- 3 及び図資- 3 のとおりです。

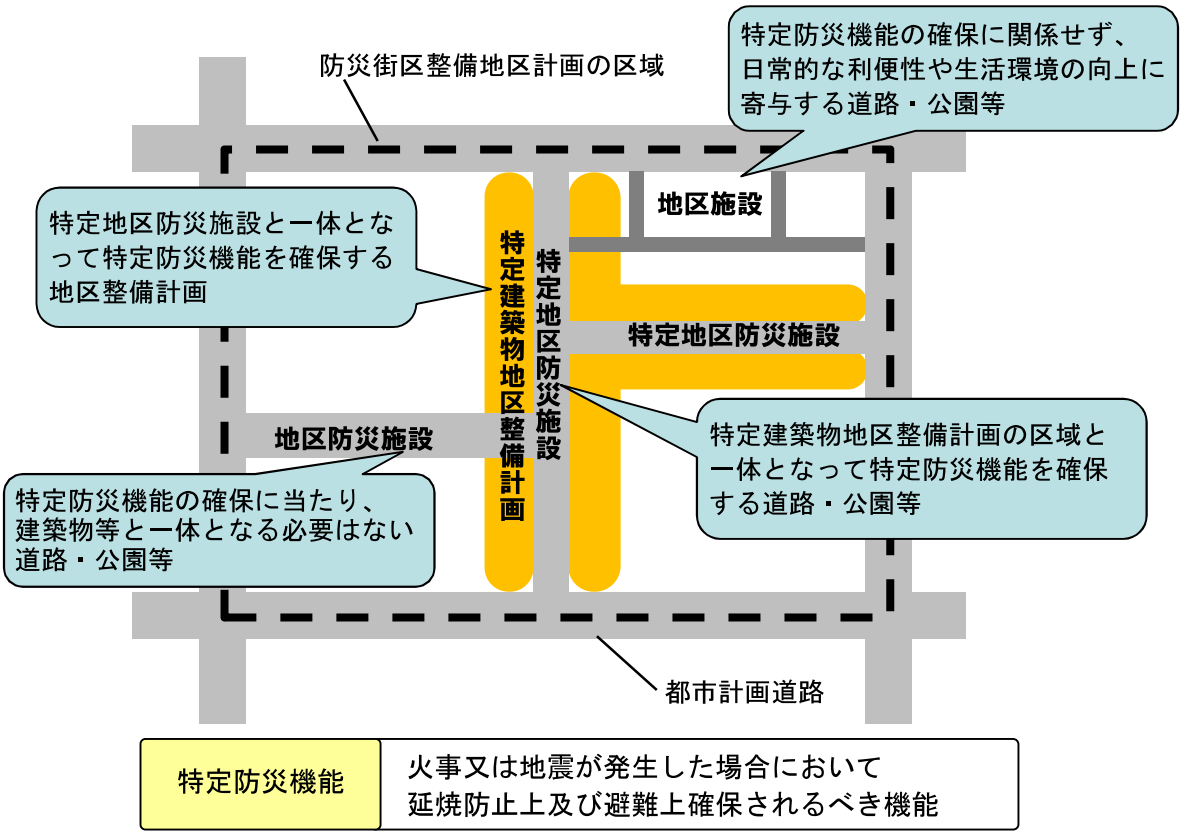
表資- 3　防災街区整備地区計画策定地区一覧

区名	番号	地区名	区域面積（ha）
大田区	①	大森中・糀谷・蒲田地区	197.0
	②	羽田地区	73.8
品川区	③	小山台一丁目地区	10.9
世田谷区	④	若林三・四丁目地区	22.1
	⑤	世田谷区役所周辺地区	52.3
	⑥	北沢五丁目・大原一丁目地区	44.4
渋谷区	⑦	本町二・四・五・六丁目地区	58.1
中野区	⑧	南台一・二丁目地区	25.8
北区	⑨	上十条三・四丁目地区	19.6
	⑩	志茂地区	116.0
足立区	⑪	千住仲町地区	15.7
	⑫	関原一丁目地区	13.6
	⑬	西新井駅西口周辺地区	51.9
	⑭	足立一・二・三・四丁目地区	62.7
	⑮	千住西地区	60.8
葛飾区	⑯	東立石四丁目地区	21.7
	⑰	四ツ木駅周辺地区	68.2
	⑱	堀切二丁目周辺及び四丁目地区	68.5
江戸川区	⑲	松島三丁目地区	25.6
合計			1,008.7

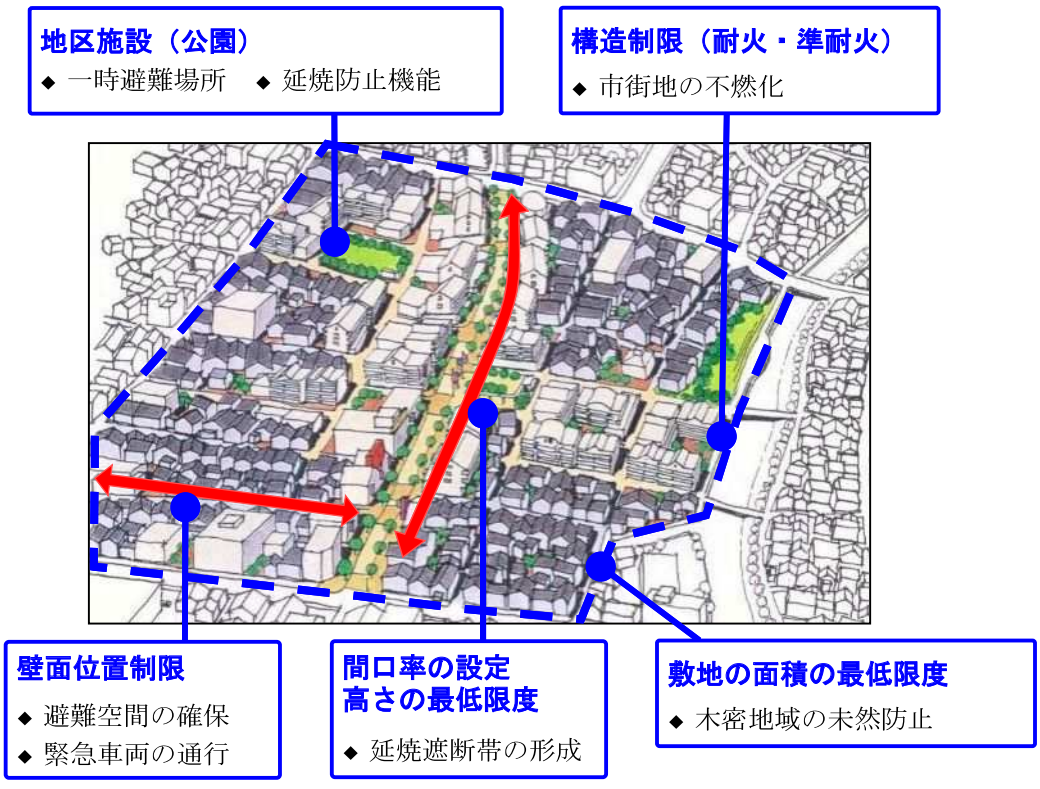


図資- 3　防災街区整備地区計画策定地区

【防災街区整備地区計画と地区防災施設等】



【防災街区整備地区計画に定める主な事項】



資料９　用語の説明

〔あ行〕

新たな防火規制

東京都建築安全条例第７条の３の規定に基づく防火規制。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に災害時の危険性の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、指定された地域の全ての建築物は準耐火建築物等又は耐火建築物等とし、延べ面積が 500 ㎡を超えるものは耐火建築物等としなければならない。この規制により、更新時において、木造住宅等は少なくとも準耐火建築物等への建替えが誘導される。

一般緊急輸送道路

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第 2 条第 1 号に基づく緊急輸送道路のうち特定緊急輸送道路以外のもの

延焼遮断帯

地震に伴う市街地火災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これらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間。震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担う。

沿道一体整備事業（一体開発誘発型街路事業）

骨格となる都市計画道路の整備を行い、これに併せて、都と区が連携して、民間活力を誘導しつつ地域住民の意向を反映した沿道でのまちづくりを同時に進め、沿道の効率的な土地利用を促進する手法。特に木造住宅密集地域においては、道路整備と連携した建物の共同化などによる沿道の不燃化により、延焼遮断帯の形成を図る。

沿道地区計画

沿道整備道路に接続する土地の区域で、道路交通騒音により生ずる障害の防止と適正かつ合理的な土地利用の促進を図ることを目的とし、開口率や高さの最低限度、防音上、遮音上の構造制限などを定める地区計画

〔か行〕

街区再編まちづくり制度

密集市街地などまちづくりの様々な課題を抱える地域において、地域の実情に即した規制緩和を行うことにより、共同建替え等のまちづくりを段階的に進め、魅力ある街並みの実現を図る都独自の制度

街路事業

都市部における交通渋滞の解消やアクセスの向上、防災性の向上などを図るため、都市計画決定された道路を整備する事業

協調建替え

隣接する複数の敷地で、建築物は個々に建築するが、その際に壁面、高さや通路の位置、外壁の色・形状等のデザインを統一したり、敷地利用を一体化して相互に利用できる空間を造ったりする建替え

緊急輸送道路

東京都地域防災計画に定める、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路並びにこれらの道路と知事が指定する拠点（指定拠点）とを連絡し、又は指定拠点を相互に連絡する道路

〔さ行〕

サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき登録を受けた住宅で、バリアフリー構造等を有し、生活相談サービス、安否確認サービス、都の独自基準である緊急時対応サービス等が提供される住宅

再開発等促進区を定める地区計画

工場跡地や農地などの低・未利用地において、道路や公園などの都市基盤と建築物の一体的な整備により、大規模な土地利用の転換を図り、土地の有効利用、老朽化した住宅団地の建替えなどの開発誘導を目的とし、土地利用に関する基本方針、主要な公共施設、地区整備計画を定める地区計画

市街地再開発事業

都市再開発法(昭和44年法律第38号)に基づき、細分化された土地を統合し、建築物と公共施設とを一体的に整備することにより、木造住宅密集地域や住宅、店舗及び工場等が混在して環境の悪化した市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とする事業

敷地整序型土地区画整理事業

地権者が主体となった個人又は組合施行等による敷地レベルの小規模な土地区画整理事業。一定の基盤整備がなされている既成市街地内の地域で、空地・駐車場等の小規模かつ不整形な低未利用地が散在し、早急に土地の有効利用を図ることが必要な地区において、相互に入り込んだ少数の敷地を対象として、整序を図る。

従来の土地区画整理事業の技術基準の弾力化を図り、換地による交換分合を通じた敷地の集約化を主眼としている。

敷地面積の最低限度

敷地の細分化による狭小な宅地の増加を防止することで現在の居住水準を維持し、ゆとりある良質な市街地の保全・形成を図るため、新たに土地を分割して建築物を建てる場合に最低限必要とされる敷地の面積。都市計画法に規定する用途地域又は地区計画において定められる。

事前復興

復興時の課題解決に要する負担軽減や復興まちづくりに関する合意形成の円滑化を図ること。具体的には、復興計画の検討に必要な条件整理や復興の将来像・目標像の検討、訓練の実施による復興業務を迅速に進められる人材育成や体制づくり等の取組が挙げられる。

住宅市街地総合整備事業

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善及び街なか居住の推進等を図るため、住宅や公共施設の整備等を総合的に行う事業。

拠点開発型（拠点的な住宅開発を中心とした整備に関連して行われる。）や密集住宅市街地整備型（密集住宅市街地整備に関連して行われる。）などがある。

住宅セーフティネット

民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者、被災者など）の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度

住宅地区改良事業

不良住宅が密集して、保安、衛生などに関し危険、有害な状況にある地区で国土交通大臣が指定した改良地区について、区市町村又は都道府県が不良住宅の除却、跡地の整備、改良住宅等の建設を行う事業

準耐火建築物

耐火建築物以外の建築物で、次のイ又はロのいずれかに該当し、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に建築基準法施行令で定める構造の防火戸その他の防火設備を有するもの

イ　主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根等）を準耐火構造としたもの

ロ　イの建築物以外で、イと同等の耐火性能を有するものとして建築基準法施行令で定める技術基準に適合するもの

新耐震基準

昭和56年６月１日に導入された耐震基準。この新耐震基準は、建築基準法の最低限遵守すべき基準として、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）に対しては構造体を無害にとどめ、極めてまれに

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を生じないことを目標としている。

生産緑地

生産緑地法（昭和49年法律第68号）に基づき、都市農地の計画的な保全を図るため、市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している農地を都市計画に定めたもの。建築行為等を許可制により規制する。市街化区域農地は宅地と同等の課税がされるのに対し、生産緑地は軽減措置が講じられている。

〔た行〕

耐火建築物

その主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根等）が耐火構造又は建築基準法施行令で定める技術的基準に適合する性能を持つ建築物であり、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)で定める防火戸その他の防火設備を有するもの

地域危険度

東京都震災対策条例に基づき、おおむね５年おきに実施している「地震に関する地域危険度測定調査」において測定し、公表している指標。地震に起因する以下の危険性を町丁目ごとに測定し、危険性の度合いを５つのランクに分けて相対的に評価。

- 建物倒壊危険度：地震動に起因する建物倒壊被害の危険性を測定したもの
- 火災危険度：地震時に発生する出火による建物の延焼被害の危険性を測定したもの
- 総合危険度：建物倒壊危険度及び火災危険度を合わせた危険性を測定したもの
- 災害時活動困難度を考慮した危険度：災害時の避難や消火・救助等の活動のしやすさ（困難さ）を考慮した危険性を測定したもの

地域と連携した延焼遮断帯形成事業

「不燃化 10 年プロジェクト」実施方針における特定整備路線に位置付けられた都市計画道路のうち、沿道のまちづくりの気運の高い区間について、都市計画手法を活用して道路整備を行い、延焼遮断帯の形成を図る事業

地区計画

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

地区内残留地区

地区の不燃化が進んでおり、万が一火災が発生しても地区内に大規模な延焼火災のおそれがなく、広域的な避難を要しない地区。37か所、約111㎢が指定されている（2018(平成30年)6月指定）。

特定緊急輸送道路

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第７条に基づき、緊急輸送道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指定した道路

特定生産緑地

生産緑地の指定告示から 30 年経過する日までに、生産緑地の所有者等の意向を基に、区市町村が特定生産緑地に指定することで、買取りの申出が可能となる期日が 10 年延期されるとともに、生産緑地で適用を受けていた税制優遇等の措置が継続される。

特定防災街区整備地区

密集市街地における特定防災機能（火事又は地震が発生した場合において、延焼防止及び避難上確保されるべき機能）の確保や、土地の合理的かつ健全な利用を図るために定める都市計画法に基づく地域地区の一つ。特定防災街区整備地区では、防火上の構造制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の間口率の最低限度及び建築物の高さの最低限度を定めることができる。

都市計画の提案制度

地域住民等のまちづくりの動きを都市計画に積極的に取り込むことを目的として創設。一定の要件を満たす場合には、土地所有者、まちづくりNPO、まちづくり協議会等は地方公共団体に対して、都市計画の提案を行うことができる。

都市防災総合推進事業

防災上危険な市街地の総合的な防災性の向上を図るため、都市の防災構造化や住民の防災に対する意識向上を推進する事業。

地方公共団体が策定する「都市防災事業計画」に基づき、国が年度ごと補助金を一括交付する。地方公共団体は、自らの裁量により、地区ごとの配分や事業メニューごとの配分を定めることができる。

補助メニューは、① 地震等の災害に対する危険性を総合的に判断する災害危険度判定調査、② 住民等の主体的なまちづくり活動に対する支援、③ 地区内の道路・公園等の整備、④ 避難地・避難路等周辺の建築物の不燃化を促進する事業である。

都市防災不燃化促進事業

避難路の周辺等に不燃空間を形成し、広域的な観点から都市の防災上の骨格的ネットワークを形成することにより、大規模な市街地火災によるふく射熱から避難者の安全を確保するとともに、延焼を阻止するために、耐火建築物等の建築又は建築物の除却を行うものに対し、当該建築物の建築、除却等に要する費用の一部を助成する事業

土地区画整理事業

土地区画整理法(昭和29年法律第119号)に基づき、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために行われる事業。道路、公園など公共施設用地を生み出すために土地の所有者から土地の一部を提供してもらい、宅地の形を整えて交付する。

〔は行〕

避難圏域

避難場所ごとに定められた避難対象地域。町丁目界や町内会等に配慮して地区の割当がされている。

避難道路

住民を避難場所へ安全に避難させる道路。東京都震災対策条例に基づき、知事が指定する。避難道路は、避難場所への距離がおおむね3km以上となる地域や火災による延焼の危険性が著しく高い地域を対象に、幅員15m以上の道路を中心として主要な避難経路をあらかじめ指定する。区部において、14系統、延長54kmが指定されている（2018(平成30年)6月指定)。

避難場所

大地震に伴って発生し得る大規模な市街地火災のふく射熱に対して安全な面積が確保され、避難者の安全性を著しく損なうおそれのある施設がない、公園、グラウンド、緑地、耐火建築群で囲まれた空地等で、住民等が避難できる安全な場所。区部については、東京都震災対策条例に基づき知事が指定する。区部において、213か所（地区内残留地区を含む。）が指定されている（2018(平成30年)6月指定)。

多摩地域では、各市町村が策定する地域防災計画に従って指定している。

避難有効面積

震災時の市街地火災によるふく射熱の影響を考慮し、避難場所内の避難空間として利用可能な部分の面積

不燃領域率

市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出し、不燃領域率が70%を超えると市街地の焼失率はほぼ0となる。

防火地域・準防火地域

都市計画法に基づく地域地区の一種。主として商業地など、建築物の密集している市街地に

おいて、建築物の構造を制限することによって不燃化を図り、市街地における火災の危険を防除するために指定される。これらの地域における建築物に関する制限は、建築基準法により定められており、防火地域や準防火地域においては、一定規模以上の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等としなければならない。

また、準防火地域内の木造建築物は、延焼防止のため構造の一部を防火構造としなければならず、火災発生時における延焼の防止が図られている。

防災街区整備事業

防災性と居住環境の向上を目指し、権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、 例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除却し、 防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う都市計画事業

防災街区整備地区計画

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に基づく地区計画制度。地区の防災機能の確保の観点から主要な道路等の公共施設を地区防災施設として位置付け、これに沿って建築物の耐火構造化を促進すること等によって、道路と建築物が一体となって延焼防止機能や避難機能を確保することを目的としている。

防災協力農地

都市農地のオープンスペースとしての防災機能に着目し、地方自治体が農家等と災害発生時の避難空間、仮設住宅建設用地等として利用する内容の協定を自主的に締結した農地をいう。

防災生活圏

延焼遮断帯に囲まれた圏域。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する。防災生活圏は、日常の生活範囲を踏まえ、おおむね小学校区程度の広さの区域としている。

防災生活道路

延焼遮断帯に囲まれた市街地における緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難を可能とする防災上重要な道路

〔ま行〕

街並み誘導型地区計画

壁面の位置の制限や建物の高さの制限、敷地面積の最低限度などを地区計画に定め、道路斜線や前面道路幅員による容積率低減などを緩和する地区計画

木造住宅密集地域

本計画では、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、以下の各指標のいずれにも該当する地域（町丁目）を木造住宅密集地域として抽出（約 8,600ha）

・昭和 55 年以前の老朽木造建築物棟数 30%以上
・住宅戸数密度　55 世帯／ha 以上
・住宅戸数密度（3 階以上共同住宅を除く）45 世帯/ha 以上
・補正不燃領域率 60%未満

木造住密集地域整備事業

老朽化した木造住宅等が密集し、かつ、公共施設等の整備が不十分な地域において、老朽建築物の除却・建替えを促進するとともに、生活道路や公園などを整備し、防災性の向上と居住環境の整備とを総合的に行う事業。

「防災都市づくり推進計画」における整備地域を対象として実施することとしている。各事業地区では、当事業と併せて国の住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）を導入している。

具体的には、老朽建築物の除却や建替え、生活道路や公園の整備、コミュニティ住宅の整備などに要する費用の一部を区市町村に対して助成するものがある。

〔や行〕

ユニバーサルデザイン

年齢、性別、国籍、個人の能力にかかわらず、企画段階からできるだけ多くの人が利用可能なように、利用者本位及び人間本位の考え方に立って検討及び整備することであり、その対象は、都市施設にとどまらず、教育や文化、情報提供等に至るまで多岐にわたる。

〔ら行〕

連続立体交差事業

都市を分断している鉄道を一定区間連続して高架化又は地下化することにより、多数の踏切を除却し、踏切での事故や交通渋滞の解消、道路交通の円滑化、市街地の一体的発展を図るために行われる都市計画事業の一つ。

鉄道にとっても安全性が増大するなどの効果がある。