

第2章 防災都市づくりの地域指定・延焼遮断帯の設定等

1 防災都市づくりの地域指定

- (1) 防災都市づくりの地域指定の考え方
- (2) 木造住宅密集地域の抽出
- (3) 整備地域の指定
- (4) 重点整備地域の指定
- (5) 防災環境向上地区の指定
- (6) 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域の抽出

2 延焼遮断帯の設定

- (1) 延焼遮断帯の機能
- (2) 延焼遮断帯の設定

3 避難場所等の指定

1 防災都市づくりの地域指定

(1) 防災都市づくりの地域指定の考え方

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、施策の対象区域を地域特性などに応じて「整備地域」「重点整備地域」「防災環境向上地区」等に区域分けし、市街地の状況に合わせて段階的に、燃えない・燃え広がらないまちづくりを推進していきます。

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、整備地域外の木造住宅密集地域等のうち、局所的に対策が必要な地区を、町丁目を基本単位として新たに「防災環境向上地区」に指定します。

その他、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」として抽出します。

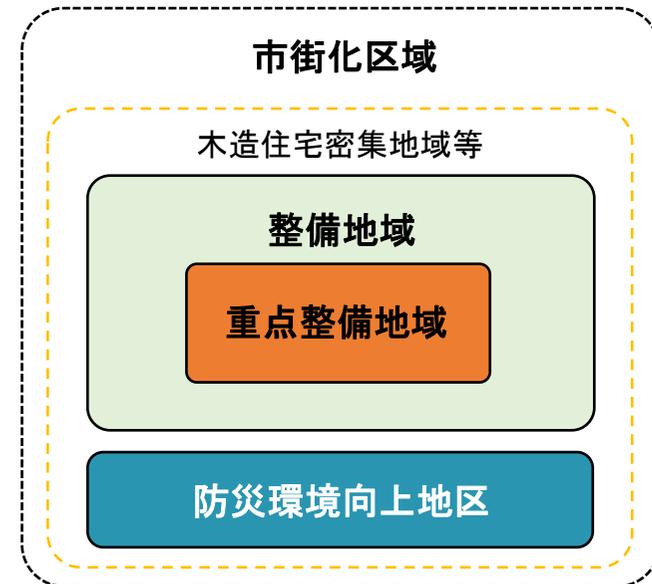


図2-1 地域指定の概念図

1 防災都市づくりの地域指定

(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、2020（令和2）年ではJR山手線外周部を中心に広範に形成された約8,600haを抽出していましたが、本計画では、そのうち、いまだ補正不燃領域率が60%未満の町丁目³⁰を木造住宅密集地域とし、2025（令和7）年では約7,100ha（図2-2）を抽出します。

30 本計画では、2020（令和2）年に抽出した木造住宅密集地域（約8600ha）のうち、2021（令和3）年土地利用現況調査（区部）及び2022（令和4）年土地利用現況調査（多摩）により算出した補正不燃領域率が60%未満の町丁目を木造住宅密集地域とする。なお、2020（令和2）年では、以下に掲げる全ての指標に該当する町丁目を木造住宅密集地域として抽出している。

- ・昭和55年以前の老朽木造建築物棟数率が30%以上
 - ・補正不燃領域率が60%未満
 - ・住宅戸数密度が55世帯/ha以上
 - ・住宅戸数密度（3階以上共同住宅を除く。）が45世帯/ha以上
- 補正不燃領域率の算出方法は資料2（P.資-2）参照

1 防災都市づくりの地域指定

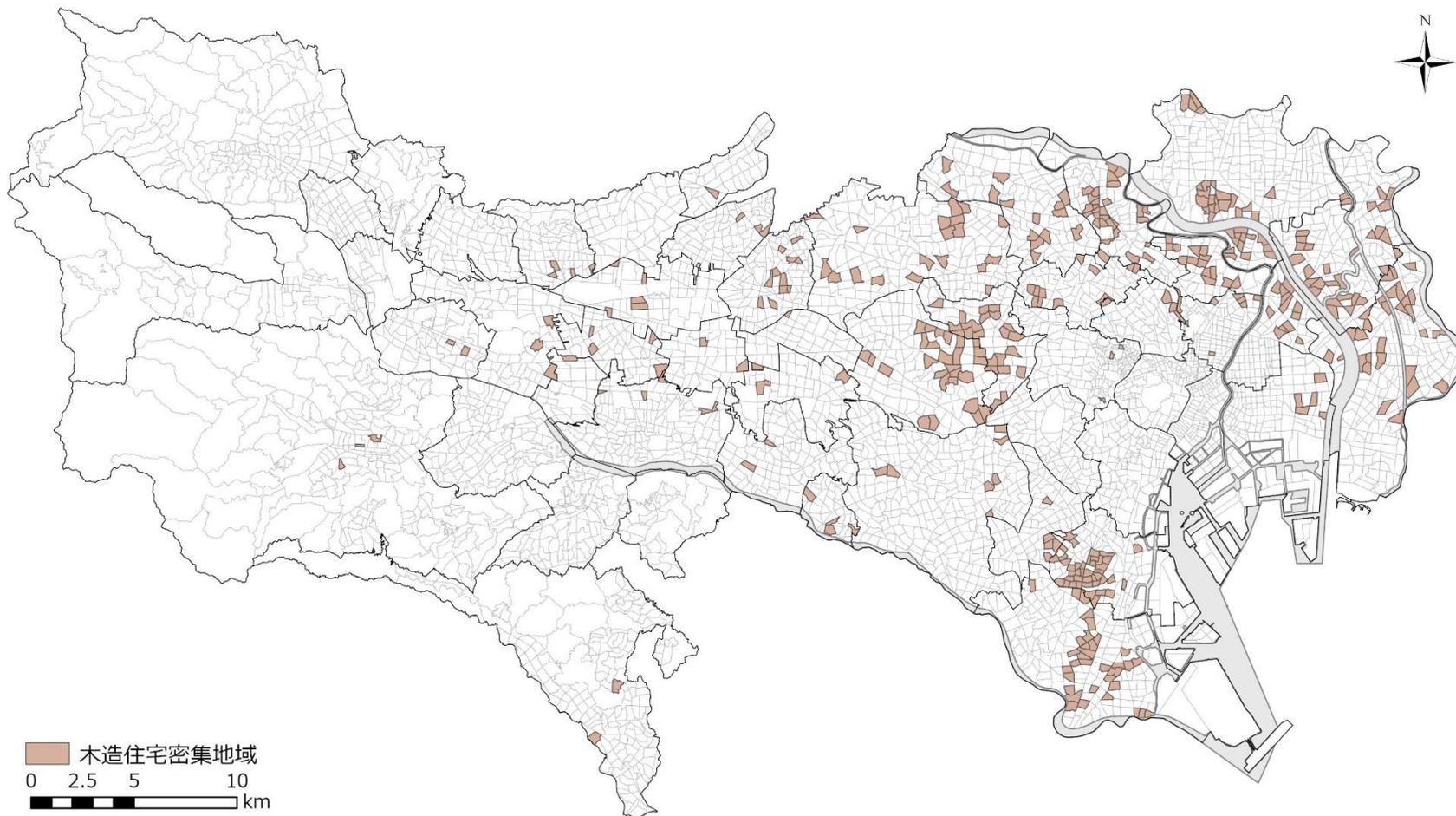


図2-2 木造住宅密集地域

1 防災都市づくりの地域指定

(3) 整備地域の指定

地域危険度³¹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、延焼遮断帯で囲われた防災生活圏³²を基本的な単位として、これまで28地域・約6,500haを指定していましたが、右記基準に基づき、これまでの取組により防災性が確保された町丁目等については除外を行い、28地域・約6,000ha（表2-1及び図2-4）を指定します。

町丁目や街区の単位で見ると、不燃領域率³³の改善状況などに差異があることから、きめ細かく各地域の状況を踏まえながら、防災生活圏単位での除外に加え、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を除外します。

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（防災生活道路などの基盤整備事業）などについて、継続する場合があります。

31 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。

32 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。

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³⁴が60%未満

※ 2025（令和7）年の整備地域の指定は、第9回地域危険度測定調査、2022（令和4）年固定資産課税台帳による老朽木造建築物棟数率、2021（令和3）年土地利用現況調査（区部）及び2022（令和4）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

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（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以上の町丁目又は避難場所に至る未整備の道路を含む町丁目は除く。

※ 2021（令和3）年土地利用現況調査（区部）による不燃領域率、第9回地域危険度測定調査、第9回の避難場所等の指定状況、2022（令和4）年3月時点の都市計画道路の整備状況から算出

33 不燃領域率：P.5-1（資料1）参照

34 補正不燃領域率：P.資-2（資料2）参照

1 防災都市づくりの地域指定

整備地域の基本的な考え方

整備地域は、指定時において補正不燃領域率が60%未満など、広域的に延焼の危険性が高い地域です。一度延焼が拡大すると、大規模な市街地火災となる可能性があるため、延焼遮断帯で囲まれた防災生活圈単位で指定します。

整備地域では、老朽建築物等の建替え促進、道路・公園などの公共施設の整備等を行い、防災性向上と居住環境の整備を行うとともに、大規模な市街地大火発生に備えて、延焼遮断帯を早期に形成します（第3章参照）。

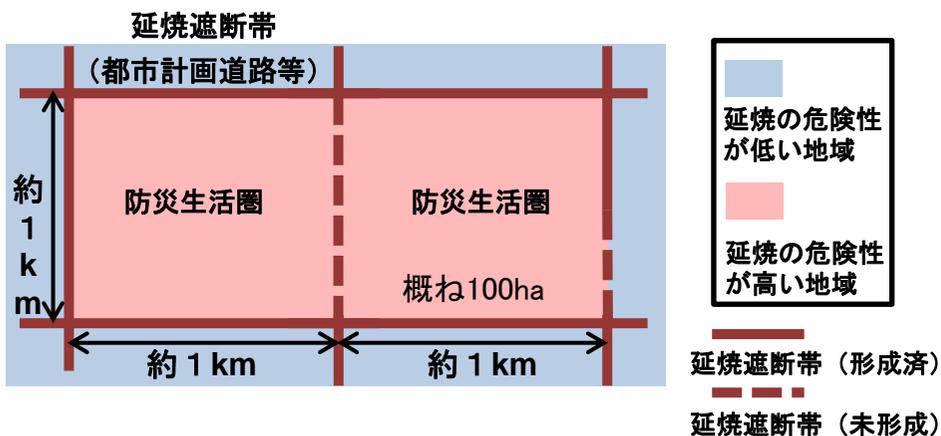


図2-3 整備地域の整備イメージ

表2-1 整備地域一覧

No.	地域名称	面積(ha)	No.	地域名称	面積(ha)
1	大森中地域	約 128	15	西ヶ原・巢鴨地域	約 103
2	西蒲田地域	約 105	16	十条・赤羽西地域	約 217
3	羽田地域	約 39	17	志茂地域	約 112
4	林試の森周辺・荏原地域	約 889	18	荒川地域	約 486
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 110	20	千住地域	約 168
7	南台・本町(渋)・西新宿地域	約 269	21	西新宿駅西口一帯地域	約 373
8	阿佐谷・高円寺周辺地域	約 252	22	足立地域	約 63
9	大和町・野方地域	約 257	23	北砂地域	約 70
10	南長崎・長崎・落合地域	約 213	24	墨田区北部・亀戸地域	約 499
11	東池袋・大塚地域	約 139	25	平井地域	約 78
12	池袋西・池袋北・滝野川地域	約 148	26	立石・四つ木・堀切地域	約 386
13	大谷口周辺地域	約 204	27	松島・新小岩駅周辺地域	約 76
14	千駄木・向丘・谷中地域	約 167	28	南小岩・東松本地域	約 88

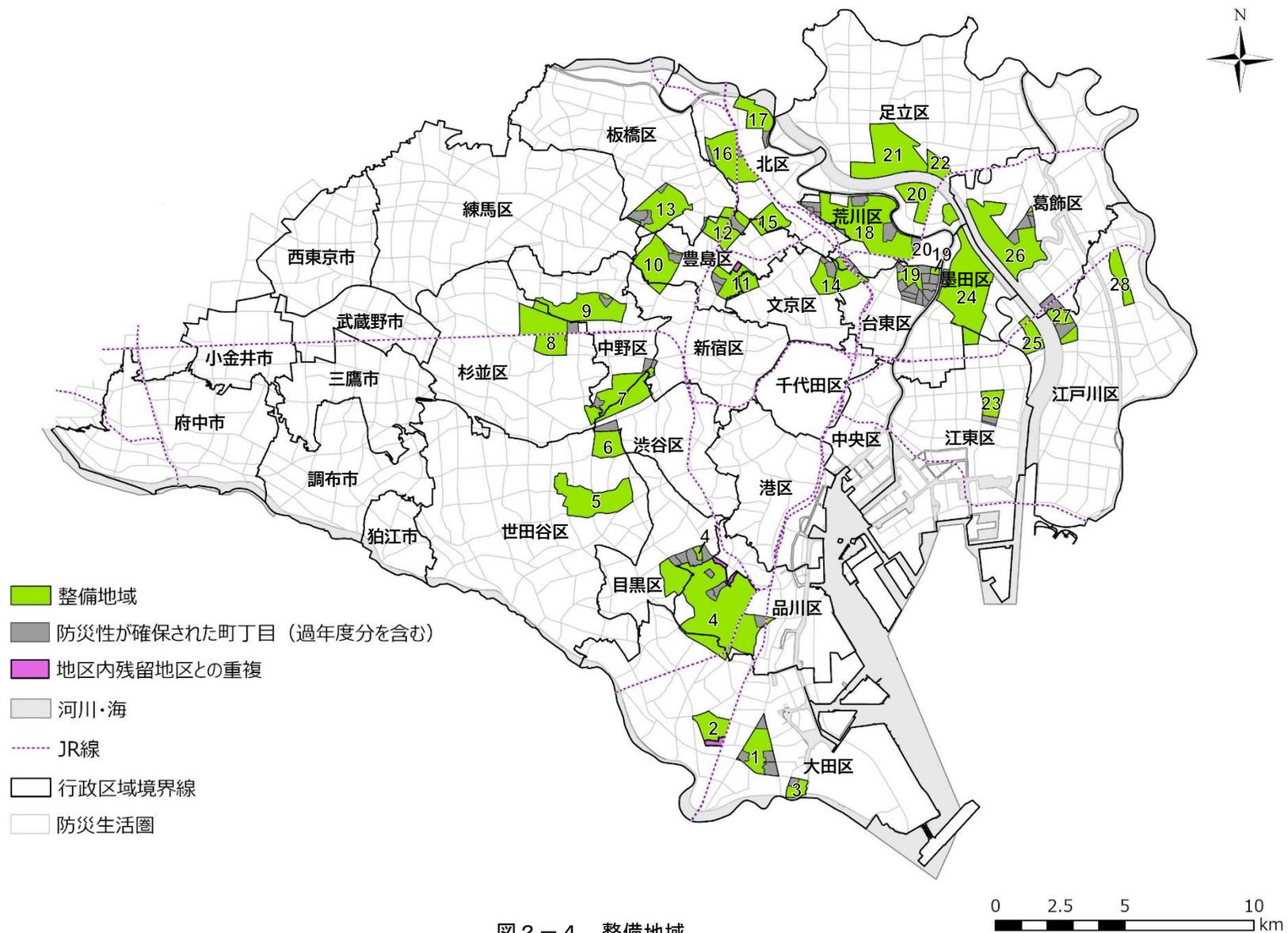


図2-4 整備地域

1 防災都市づくりの地域指定

(4) 重点整備地域の指定

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として、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、不燃化を推進していきます。なお、不燃化特区は、2025（令和7）年度時点の各地区の目標達成状況を踏まえながら、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 重点整備地域一覧

No.	地域名称	面積(ha)	No.	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	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
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
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	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

※ 2025（令和7）年3月時点の地域（52地区・約3,350ha）を示しており、今後、整備プログラムの策定時に各地域の目標達成（不燃領域率70%）状況などを踏まえ見直した地域を計画に反映していきます。

1 防災都市づくりの地域指定

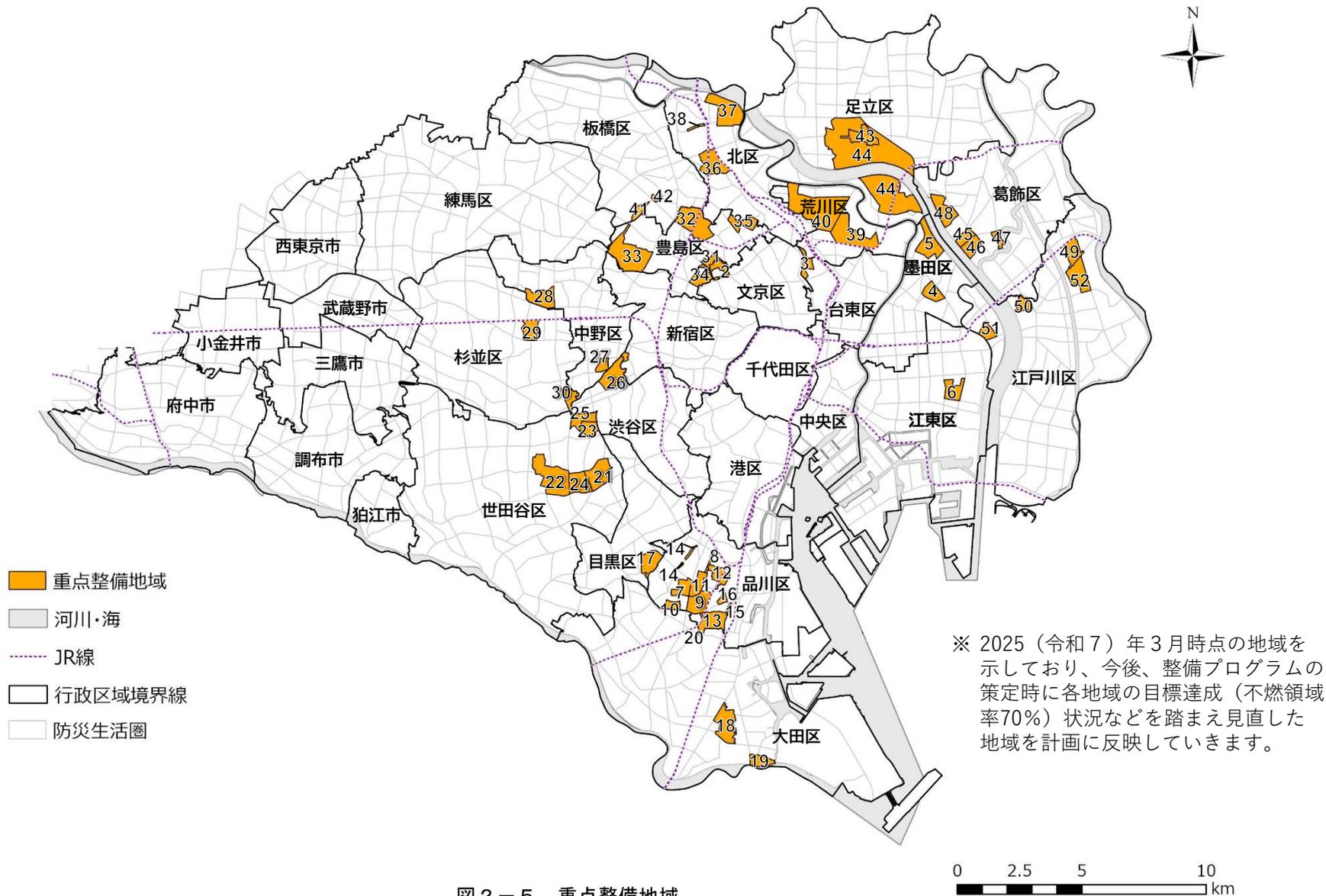


図2-5 重点整備地域

1 防災都市づくりの地域指定

(5) 防災環境向上地区の指定

整備地域以外の木造住宅密集地域等では、地区計画の策定や新たな防火規制³⁵の導入等の規制誘導策により、防災性の向上を図ってきました。

しかし、2024（令和6）年1月の能登半島地震では、輪島市において大規模市街地火災が発生するなど、局所的な対策の必要性が再認識されました。

整備地域以外であっても、局所的に対策が必要な地区（指定基準に示す指標に該当する地区）においては、町丁目を基本単位として新たに防災環境向上地区に指定します。また、区市との協議により、当該地区と一体的にまちづくりを行う必要がある区域（連担する区域）も合わせて33地区・約1,000haを指定し（表2-3及び図2-6）、東京全体の不燃化の取組を加速させていきます。

この地区においては、防災都市づくりの将来像を目指すうえで、防災生活道路・公園などの公共施設の整備を率先して誘導するとともに、老朽建築物等の建替えを促進するなど、防災性向上と居住環境の整備を優先的に行っていきます（第5章参照）。

防災環境向上地区の指定基準※

次のいずれかに該当する地区
なお、当該町丁目に連担する区域も指定することができる。

- (1) 整備地域に該当する区域以外で、(a)から(e)に掲げる全ての基準に該当する町丁目^{※1}
 - (a) 補正不燃領域率³⁶が60%未満
 - (b) 住宅戸数密度が55世帯/ha以上
 - (c) 住宅戸数密度（3階以上共同住宅を除く。）が45世帯/ha以上
 - (d) 想定平均焼失率（都方式）³⁷が20%以上
 - (e) 総合危険度4以上^{※2}

- (2) 整備地域及び(1)に該当する区域以外で、総合危険度5に相当する町丁目^{※2}

※1 防火規制の導入や防災都市づくりに関する事業の実施等により不燃領域率が改善傾向にある地区を除き、防災まちづくり検討の熟度やまちづくりの実現性などの地域の特性を踏まえ指定

※2 都が整備の必要性を確認した町丁目は(e)の条件を除く

※ 2025（令和7）年の防災環境向上地区の新規指定は、第9回地域危険度測定調査、2021（令和3）年土地利用現況調査（区部）及び2022（令和4）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

防災環境向上地区の除外基準

不燃領域率が70%に到達した指定基準に示す指標に該当する地区及び当該町丁目に連担する区域

35 新たな防火規制：P.5-11参照

36 補正不燃領域率：P.資-2（資料2）参照

37 想定平均焼失率（都方式）：P.資-3（資料3）参照

1 防災都市づくりの地域指定

表2-3 防災環境向上地区一覧

No.	地区名称	区市名	指標に該当する地区面積(ha)	連坦する区域面積(ha)	合計面積(ha)
1	若葉・須賀町地区	新宿区	3.0	13.3	16.3
2	根津二丁目南地区	文京区	7.9	0	7.9
3	立花二丁目地区	墨田区	8.8	0	8.8
4	大井・西大井南地区	品川区	5.7	7.7	13.4
5	祐天寺一丁目・上目黒四丁目地区	目黒区	10.7	16.5	27.2
6	祖師谷一丁目地区	世田谷区	17.7	0	17.7
7	上高田一・三・四丁目地区	中野区	26.8	4.4	31.2
8	沼袋地区		16.1	32.3	48.4
9	若宮地区		39.9	26.3	66.2
10	天沼一丁目・本天沼一・二丁目地区	杉並区	46.9	0	46.9
11	池袋本町三丁目地区	豊島区	6.0	0	6.0
12	上中里三丁目・栄町地区	北区	4.3	8.2	12.5
13	桜台東部地区	練馬区	24.4	26.2	50.6
14	貫井・富士見台地区		22.2	70.1	92.3
15	足立区中南部西地区	足立区	56.5	0	56.5
16	千住南西地区		2.0	10.3	12.3
17	中川二・三丁目地区		12.8	12.0	24.8
18	日ノ出町地区		15.0	0	15.0
19	柳原一丁目地区		1.3	0	1.3
20	新小岩三丁目地区	葛飾区	18.9	0	18.9
21	西新小岩五丁目地区		22.4	0	22.4
22	鎌倉四丁目地区		15.8	0	15.8
23	上一色・本一色・興宮町地区	江戸川区	34.1	77.5	111.6
24	西瑞江三丁目地区		40.2	0	40.2
25	西小松川町、東小松川一・二丁目地区		29.9	21.3	51.2
26	平井二丁目北地区		9.4	0	9.4
27	浅間町地区	東久留米市	27.3	20.8	48.1
28	泉町一丁目・北原町一丁目地区	西東京市	27.1	0	27.1
29	泉町五丁目地区		10.5	0	10.5
30	住吉町四丁目地区		8.4	0	8.4
31	中町五丁目地区		12.8	0	12.8
32	ひばりが丘北四丁目地区		7.6	0	7.6
33	南町一・二丁目地区		26.1	0	26.1

※ 防災環境向上地区は今後の検証により追加となる可能性があります。

1 防災都市づくりの地域指定

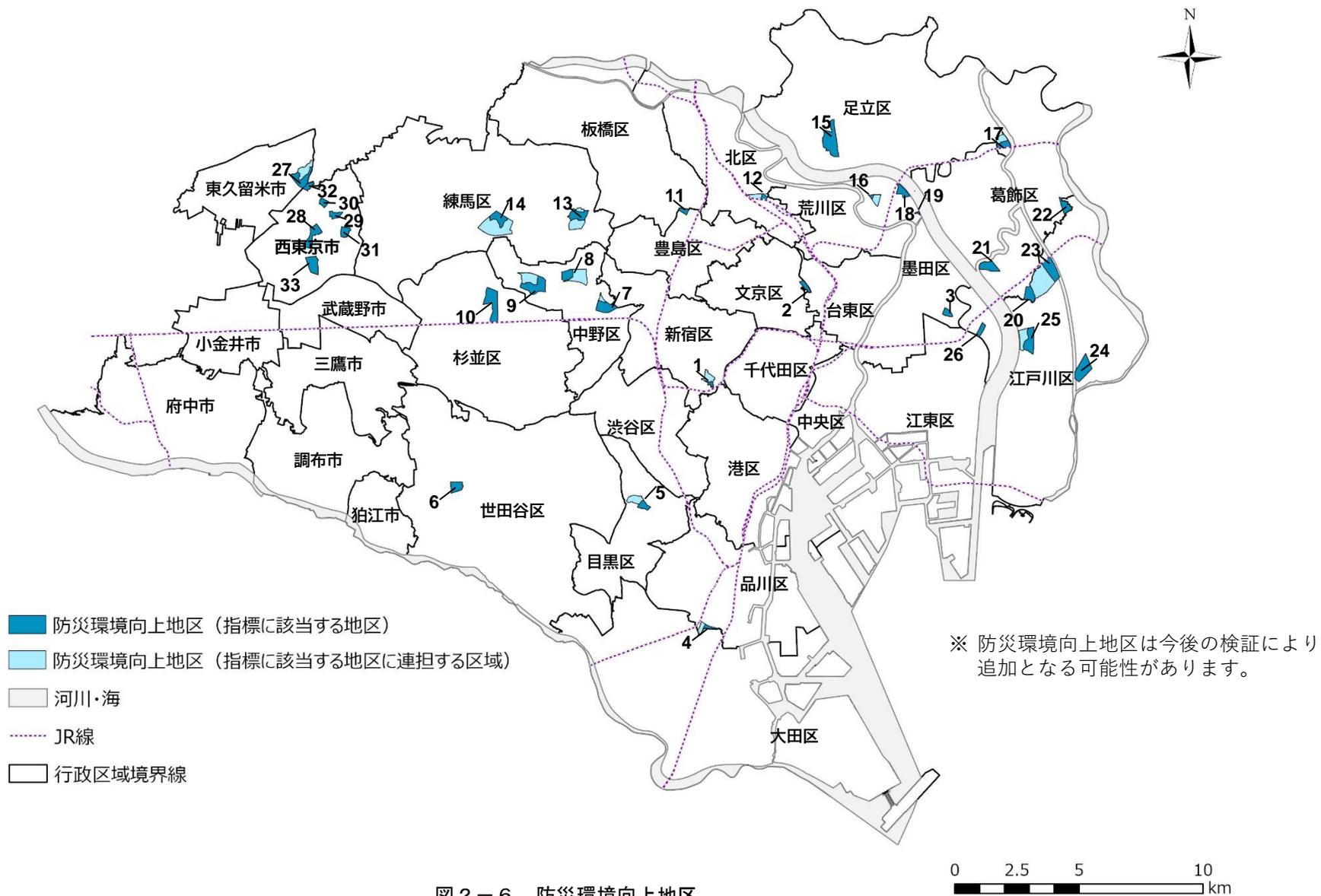


図2-6 防災環境向上地区

1 防災都市づくりの地域指定

(6) 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³⁸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³⁹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2,900ha（図2-7）存在します。

38 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。

39 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 \geq 55世帯/ha

(c)住宅戸数密度（3階以上共同住宅を除く） \geq 45世帯/ha

(d)農地率 \geq 2%

※(a)(b)(c)は2030（令和12）年推計値による

1 防災都市づくりの地域指定

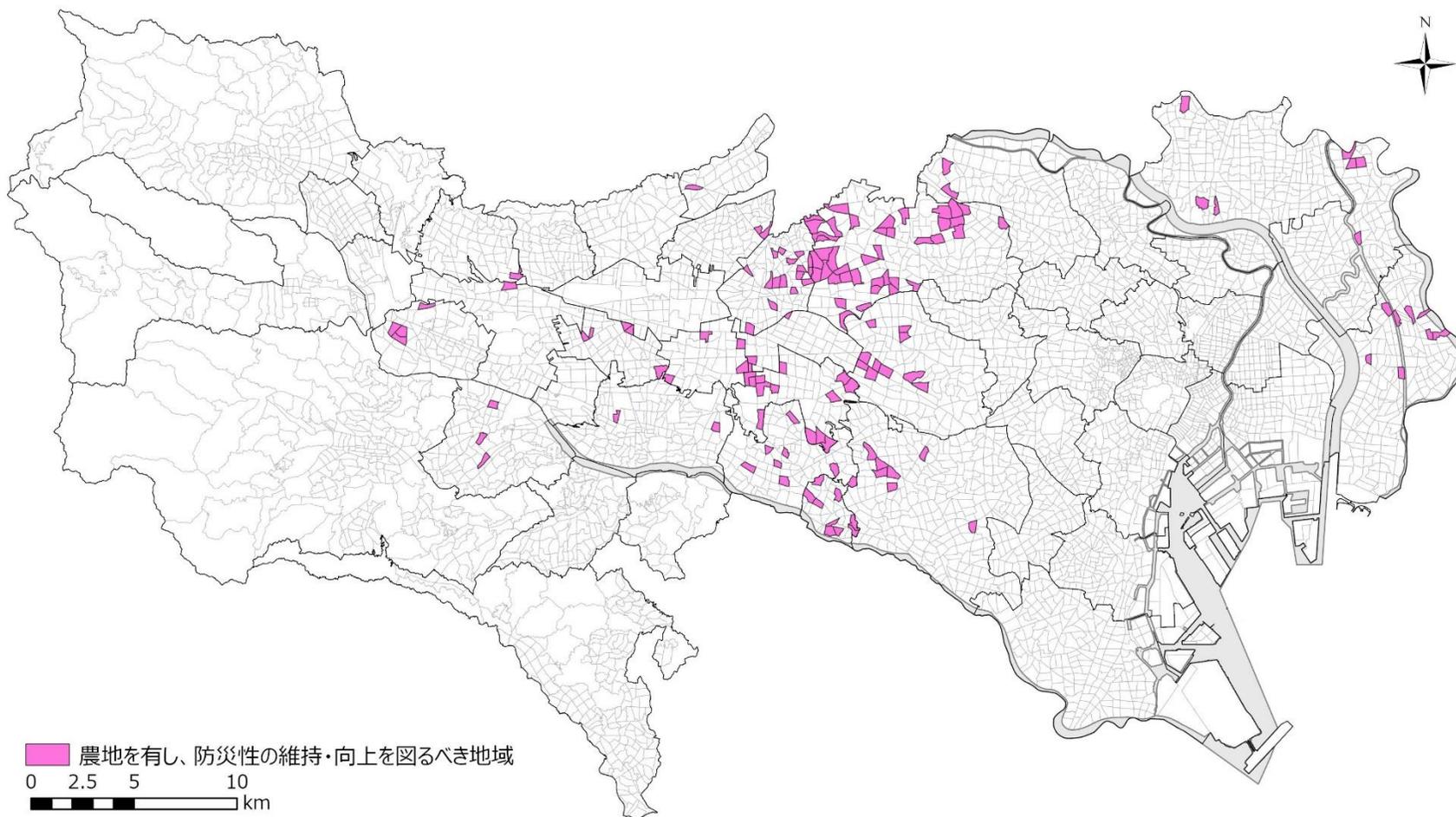


図2-7 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域

2 延焼遮断帯の設定

(1) 延焼遮断帯の機能

道路幅員等と沿道に位置する建築物の防災性能に着目し、過去の震災での焼け止まり状況⁴⁰を参考に、延焼を遮断する機能の考え方を以下のとおり設定して、延焼遮断帯⁴¹の形成を的確に進めていきます。

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、耐火建築物の多い地域や避難場所等の中を通過するか、又は接している区間

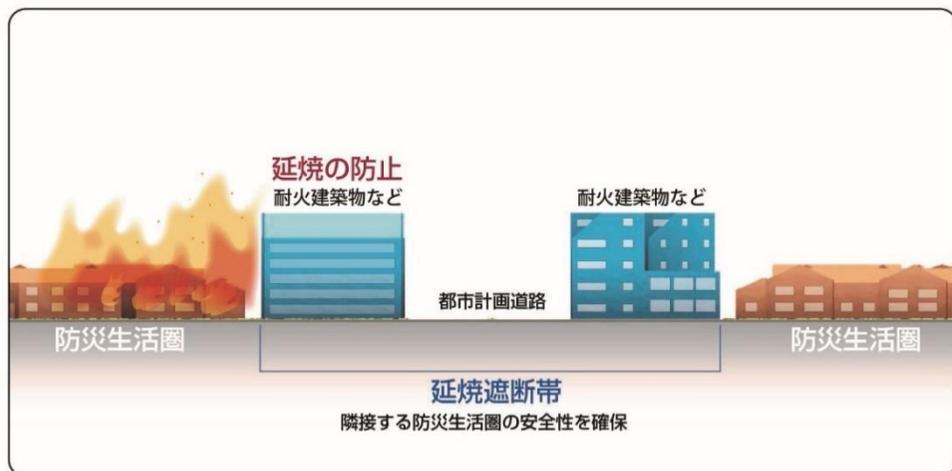


図2-8 防災生活圏と延焼遮断帯のイメージ

40 「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

41 延焼遮断帯：P.3-1参照

2 延焼遮断帯の設定

(2) 延焼遮断帯の設定

延焼遮断帯は、木造住宅密集地域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（図2-10）。

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⁴²等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。

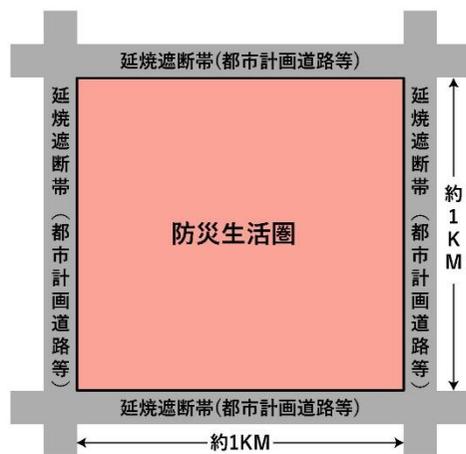


図2-9 防災生活圏概念図

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）
<ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ○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）
<ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ○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）
<ul style="list-style-type: none"> ・上記以外で、防災生活圏を構成する延焼遮断帯 <ul style="list-style-type: none"> ○上記以外の道路、河川、鉄道等 	

42 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

2 延焼遮断帯の設定



図2-10 延焼遮断帯

3 避難場所等の指定

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⁴³等の指定を行っています（図2-11）。

避難場所は、指定された避難場所までの避難距離が3km未満となるようにその避難圏域⁴⁴を指定し、避難場所周辺で大規模な市街地火災が発生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⁴⁵1㎡以上を確保することを原則としています。避難場所の新規・拡大指定に当たっては、津波や液状化等の影響を考慮します。

また、不燃化が進み、地区内残留地区⁴⁶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ます。

避難場所まで遠距離避難を余儀なくされる地区や、火災による延焼の危険性が高い地区については、避難道路⁴⁷を併せて指定します。

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。

43 避難場所:P.6-1参照

44 避難圏域:P.6-2参照

45 避難有効面積:P.6-2参照

46 地区内残留地区：P.6-1参照

47 避難道路：P.6-1参照

3 避難場所等の指定

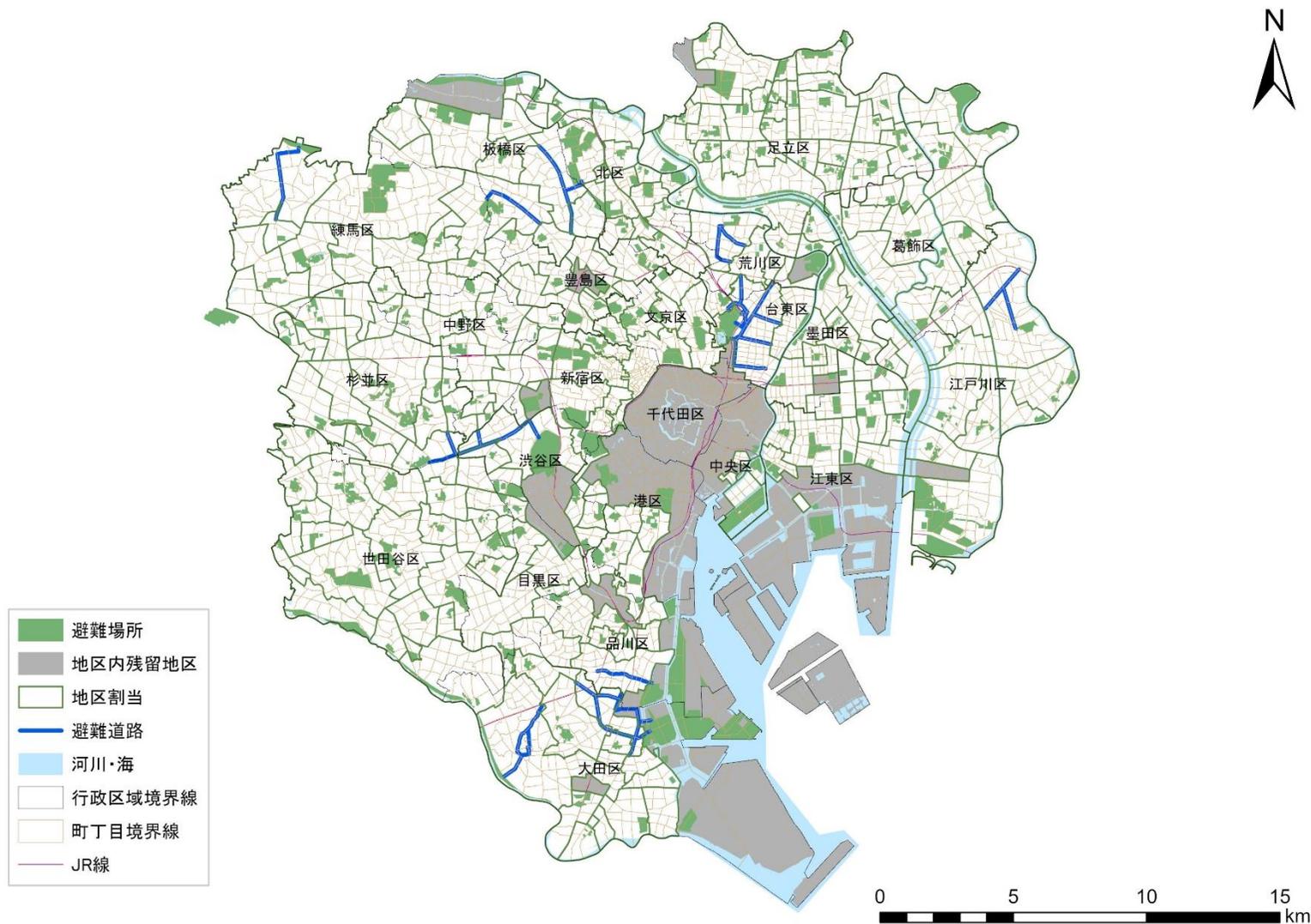


図2-11 避難場所等（第9回見直し（2022（令和4）年7月））