

防災都市づくり推進計画 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～



防災トピック①「東京都不燃化ポータルサイト」をご活用ください	3
--------------------------------	---

序章

1 計画改定の背景	5
2 防災都市づくり推進計画について	6
(1) 計画の目的	6
(2) 計画の構成	6
(3) 対象区域	6
(4) 計画期間	6
3 改定の主な考え方	7
(1) 防災都市づくりに関する地域の見直し	7
(2) 「燃えない・燃え広がらない」まちづくり	7
(3) 「倒れない」まちづくり	7
(4) 地域防災力の強化	7

防災トピック② 防災計画の歴史	8
-----------------	---

第1章 防災都市づくりの考え方

1 東京における防災上の課題	11
(1) 大地震の切迫性と被害想定	11
(2) 木造住宅密集地域等を取り巻く現状	12
2 防災都市づくりの基本的な考え方	13
(1) 防災都市づくりの地域指定	13
(2) 延焼遮断帯の形成	13
(3) 緊急輸送道路の機能確保	13
(4) 安全で良質な市街地の形成	14
(5) 避難場所等の確保	14
3 防災都市づくりの将来像	16
防災トピック③ 石川県輪島市における市街地火災の状況	19

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	21
(1) 防災都市づくりの地域指定の考え方	21
(2) 木造住宅密集地域の抽出	22
(3) 整備地域の指定	24
(4) 重点整備地域の指定	27
(5) 防災環境向上地区の指定	29
(6) 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域の抽出	32

2 延焼遮断帯の設定	34
(1) 延焼遮断帯の機能	34
(2) 延焼遮断帯の設定	35
3 避難場所等の指定	37
防災トピック④ 室内の防災対策①	39
防災トピック⑤ 室内の防災対策②	40

第3章 延焼遮断帯形成の方針

1 延焼遮断帯の形成状況と課題	43
(1) 延焼遮断帯の形成状況と課題	43
(2) 特定整備路線の整備状況と課題	45
2 延焼遮断帯形成の目標と主な取組	46
(1) 延焼遮断帯形成の目標	46
(2) 主な取組	46
3 延焼遮断帯形成の方針	47
(1) 都市計画道路の整備	47
(2) 特定整備路線の整備	48
(3) 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	49
(4) 延焼遮断帯等の沿道におけるまちづくり	49
(5) 延焼遮断帯沿道建築物の耐震化の促進	50
4 延焼遮断帯形成のイメージ	51

第4章 緊急輸送道路の機能確保の方針

1 緊急輸送道路について	53
(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	53
(2) 特定緊急輸送道路等	54
2 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の状況と課題	55
3 緊急輸送道路の機能確保の目標と主な取組	56
(1) 緊急輸送道路の機能確保の目標	56
(2) 主な取組	56
4 緊急輸送道路の機能確保の方針	57
(1) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化	57
(2) 緊急輸送道路の拡幅整備	57
(3) 無電柱化の推進	57

防災トピック⑥ 木密地域における地区計画等の活用事例	59
----------------------------	----

第5章 安全で良質な市街地整備の方針

1 市街地の整備状況と課題	61
(1) 整備地域等の不燃化の状況と課題	61
(2) 不燃化特区制度の状況と課題	67
(3) 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域の状況と課題	67
2 市街地の整備目標と主な取組	68
(1) 市街地の整備目標	68
(2) 主な取組	68
3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針	69
(1) 防災生活道路の整備	69
(2) 公園・広場等の整備	70
(3) 建築物の不燃化	71
(4) 無接道敷地を含む街区における建替え等の促進	71
(5) 建築物の耐震化	72
(6) 規制誘導策の活用	73
(7) 市街地開発事業等の活用による改善	74
(8) 民間の活力を生かした整備促進	74
(9) 空き家施策と連携した不燃化促進	75
(10) 私道等の無電柱化の促進	75
(11) 防災都市づくり推進に向けた機運醸成	76
(12) 地域の特性を生かした安全で魅力的な住宅市街地への再生	77
(13) 都民等が安心してまちづくりに取り組める環境の整備	78
(14) 事前復興と連携した取組	79
(15) 浸水対策等と連携した取組	79
(16) 関係機関等との連携による取組	79
4 重点整備地域の整備の方針	80
(1) 不燃化特区制度の継続	80
(2) 不燃化を促進するための主な支援	80
5 整備地域から除外された地域への対応方針	81
(1) 地区内残留地区と重複している地域	81
(2) 防災性が確保された町丁目	81
6 木造住宅密集地域等への対応方針	82
(1) 木造住宅密集地域	82
(2) 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域	82
7 市街地整備のイメージ	83
防災トピック⑦ (独)都市再生機構の機動的な土地取得とその活用	84
防災トピック⑧ 海外における空地活用の事例 (ドイツ・ライプツィヒ市における利用許諾協定)	85

第6章 避難場所等の確保及び指定の方針

1 避難場所等の確保及び指定の状況と課題	87
2 避難場所等の確保及び指定の目標と主な取組	89
(1) 避難場所等の確保及び指定の目標	89
(2) 主な取組	89
3 避難場所等の確保及び指定の方針	90
(1) 避難場所の確保及び指定	90
(2) 地区内残留地区の確保及び指定	90
(3) 避難場所の安全性及び利便性の向上	90
(4) 避難場所への安全な避難に向けた取組	91

第7章 計画の推進体制

1 都と区市町との役割分担と連携	93
(1) 都の役割	93
(2) 区市町の役割	93
(3) 会議体等	93
2 学識経験者、関係機関、民間事業者及びNPOとの連携・協働	94
3 地域住民との連携・協働	95
4 国への提案	95

目標一覧

(1) 延焼遮断帯形成の目標	97
(2) 市街地の整備目標	97
(3) 避難場所の確保及び指定の目標（区部）	97

資料

1 東京都の防災都市づくり計画の経緯	99
2 防災生活道路網計画について	100
3 不燃領域率について	101
4 補正不燃領域率について	102
5 想定平均焼失率（都方式）について	103
6 用語の説明	105

「東京都不燃化ポータルサイト」をご活用ください

東京都では、GISの活用やマルチデバイス対応の「東京都不燃化ポータルサイト」を構築し、不燃化に特化したより分かりやすい情報提供・発信を行っています。ぜひご活用ください。

<https://www.funenka.metro.tokyo.lg.jp/>



防災都市づくり推進計画

本計画は不燃化ポータルサイトから読むことができます。

防災都市づくりの取組・地域危険度・避難場所などの紹介

木造住宅密集地域整備事業、不燃化特区制度、特定整備路線整備等の防災都市づくりの取組や、地域危険度、避難場所等の指定などについて、詳しい内容を紹介しています。

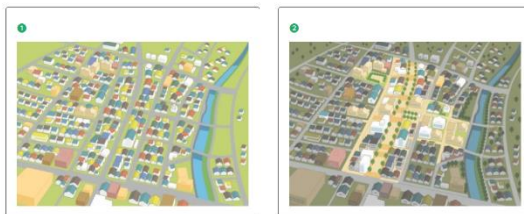
防災教室

子供向けに、「防災クイズ」など、楽しみながら防災について学べるコンテンツを掲載しています。



第2問 防災都市づくりがすすんだまちはどっち？

ただしいとおもうこたえをえらんでクリック（タップ）してね



防災クイズの例

地図検索機能

住所や地名から知りたい情報を簡単に検索することができます。

○防災都市づくりに関する地域等

整備地域、重点整備地域、木造住宅密集地域など

○地震に関する地域危険度測定調査（第9回）

○震災時火災における避難場所等の指定（区部）（第9回）

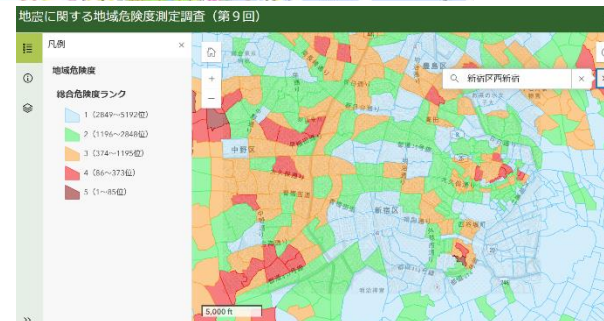
○支援事業実施地区等

木造住宅密集地域整備事業、不燃化特区制度など

○消火栓及び防火水槽等の位置（東京消防庁管内）

地図で調べる

木造住宅密集地域や地域危険度、震災時火災における避難場所及び避難道路等などについて、地図上から簡単に調べることができます。住所や地名などから知りたい情報を簡単検索！



検索結果例（地域危険度測定調査）

序章

1 計画改定の背景

2 防災都市づくり推進計画について

- (1) 計画の目的
- (2) 計画の構成
- (3) 対象区域
- (4) 計画期間

3 改定の主な考え方

- (1) 防災都市づくりに関する地域の見直し
- (2) 「燃えない・燃え広がらない」まちづくり
- (3) 「倒れない」まちづくり
- (4) 地域防災力の強化

1 計画改定の背景

2022（令和4）年5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¹」では、今後発生が予想される地震により、最大震度7の地域が出るとともに、震度6強以上の地域は広範囲（都心南部直下地震では区部の約6割、多摩東部直下地震では多摩地域の約2割など）に広がり、特に木造住宅密集地域では、建物倒壊が多く発生する可能性があり、火災延焼被害を受けやすいこと等が想定されるなど、大地震への備えをより確かなものとするのが急務となっています。

都における防災都市づくりは、1981（昭和56）年に策定した「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²で囲み、市街地火災の延焼を防止する防災生活圈³の考え方が取り入れられ、その形成を目指して各種施策を展開してきました。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、1995（平成7）年1月に発生した阪神・淡路大震災の教訓より、木造住宅が密集する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、都は、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）年に策定しました。その後4度の改定（2004（平成16）年、2010（平成22）年、2016（平成28）年、2021（令和3）年）を行い、延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路⁴の機能確保、市街地の不燃化、避難場所⁵等の確保などに向けた取組を行ってきました。

1 首都直下地震等による東京の被害想定：P.11参照

2 延焼遮断帯：P.43参照

3 防災生活圈：P.24参照

4 緊急輸送道路：P.53参照

さらに、2011（平成23）年の東日本大震災の発生も踏まえ、2012（平成24）年には「木密地域不燃化10年プロジェクト⁶」を立ち上げ、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、市街地の延焼を遮断し避難路や緊急車両の通行路となるなど防災性向上に大きな効果が見込まれる特定整備路線の整備など、一体的に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、あるいは、2016（平成28）年に発生した新潟県糸魚川市の大規模火災や、2024（令和6）年1月の能登半島地震及び同地震で発生した輪島市大規模火災などにより、建築物の耐震化や市街地の不燃化の重要性が再認識されました。

加えて、都は、2022（令和4）年12月、「100年先も安心」な東京を目指し、「TOKYO強靱化プロジェクト」を立ち上げました。2040年代に目指す強靱化された東京の姿として、大地震があっても「倒れない・燃えない・助かる」まちをつくることを掲げ、「木密地域の改善による燃えないまちの形成」等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り、東京を誰もが安全・安心に暮らせる、震災に強い強靱な都市とするため、これまでの取組の成果や残された課題に加え、最新の知見も踏まえ、新たな施策を効果的に展開するため、防災都市づくり推進計画を改定します。

5 避難場所：P.87参照

6 木密地域不燃化10年プロジェクト：特に基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、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（2021（令和3）年3月終了）

2 防災都市づくり推進計画について

(1) 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、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など、都市構造の改善に関する諸施策を体系的に推進することを目的として定める計画です。

(2) 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、基本方針に基づき、整備地域⁷・重点整備地域⁸・防災環境向上地区⁹等における具体的な整備計画などを定めるものです。

(3) 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¹⁰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、整備地域の中で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ます。加えて、整備地域外の木造住宅密集地域等のうち改善が必要な地区を防災環境向上地区として指定し、

それぞれ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¹¹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¹²」として抽出します。

(4) 計画期間

基本方針の計画期間は、2026（令和8）年度から2035（令和17）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、2026（令和8）年度から2030（令和12）年度までの5年間とします。

7 整備地域：P.24参照

8 重点整備地域：P.27参照

9 防災環境向上地区：P.29参照

10 木造住宅密集地域：P.22参照

11 不燃領域率：P.61、P.101（資料3）参照

12 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域：P.32参照

3 改定の主な考え方

(1) 防災都市づくりに関する地域の見直し

- 市街地の改善状況や地域危険度¹³の結果等を踏まえ、整備地域の範囲を見直した上で、目標の着実な達成に向け、更なる改善を促進します。
- 整備地域外の木造住宅密集地域等のうち改善が必要な地区を「防災環境向上地区」として新規に指定し、東京全体の不燃化を進めていきます。

(2) 「燃えない・燃え広がらない」まちづくり

- 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・重点整備地域の防災性向上に取り組んでいきます。
- 防災生活道路¹⁴は、円滑な消火・救援活動及び避難の基盤であり、拡幅整備を契機とした沿道建築物の建替え等により、不燃化・耐震化の促進につながることから、整備を一層促進します。
- 公園・広場等の空地は、延焼の拡大を防止するとともに、震災時の防災活動の拠点や共助につながる地域コミュニティの醸成の場としても重要なことから、公園・広場等整備を一層推進します。

(3) 「倒れない」まちづくり

- 旧耐震基準¹⁵の建築物だけでなく、2000（平成12）年以前に建築された新耐震基準の木造住宅¹⁶についても耐震化の支援を開始しており、震災時でも居住を継続できる震災に強い住宅への取組を推進します。
- 倒壊した建築物による道路閉塞を防止し、火災時の緊急車両の通行や消火・救援活動及び避難を円滑にするため、整備地域等における耐震化を促進していきます。

(4) 地域防災力の強化

- 防災マップ作成、防災訓練実施、防災人材育成等を支援し、地域防災力を向上させます。
- 住民に対するまちづくりの啓発活動や地区のまちづくり方針の作成等を支援し、区市やまちづくり協議会等の住民団体の活動の活性化を図ります。
- 平時から、公園・広場等で地域防災イベントや防災訓練などの開催を誘導し、共助につながる地域コミュニティの醸成を図ります。

13 地域危険度：P.24参照

14 防災生活道路：P.69参照

15 旧耐震基準：P.72参照

16 2000（平成12）年以前に建築された新耐震基準の木造住宅：P.72参照

防災計画の歴史

■ 東京都震災予防条例の制定

1961（昭和36）年に「災害対策基本法」が公布され、これに基づき、東京都では1963（昭和38）年に「東京都地域防災計画」を策定しました。この計画の中で区部においては、広域避難地として42か所を指定しました。災害対策基本法は、災害の予防面よりも災害発生後の応急対策や復旧に重点を置いていました。東京都では、これを補完充足するために、1971（昭和46）年、地震災害の予防という側面に力点を置いた「東京都震災予防条例」を公布・施行しました。

■ 「江東再開発基本構想」と地域危険度測定調査

1969（昭和44）年、東京都は、隅田川と荒川に囲まれた江東デルタ地区の「江東再開発基本構想」を策定し、震災対策や住環境の改善を図り、地域特性に配慮した経済基盤の強化を目指す方針を示しました。

1975（昭和50）年、区部における「地震に対する地域危険度測定調査」の結果を発表し、延焼火災の危険性が高い地域が、江東地区に加えて、山の手地域にも広がっていることを明らかにしました。

■ 都市防災施設基本計画と防災生活圏構想

どのように密集市街地で防災まちづくりを進めるのか、都市計画学会での検討を経て、1981（昭和56）年に都市計画道路等とその沿道の建築不燃化（都市防災不燃化促進事業）によって延焼遮断帯の形成を目指す「都市防災施設基本計画」と、延焼遮断帯で囲まれた市街地を「防災生活圏」として防災まちづくりを展開する「防災生活圏整備構想」が公表されました。

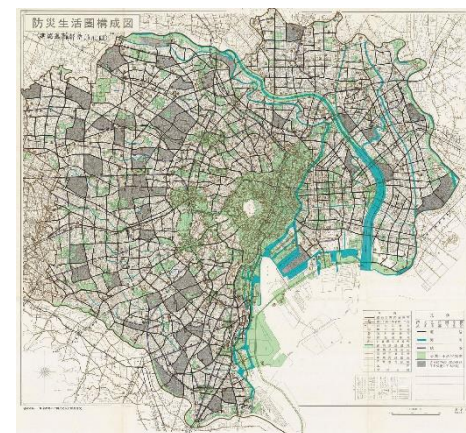
さらに、1985（昭和60）年から地域危険度を踏まえて選定された3地区（東向島、関原、林試の森周辺）において「防災生活圏モデル整備事業」に取り組みました。モデル事業の成果を受けて、1991（平成3）年から「防災生活圏整備促進事業」を各区の地域危険度3、4（現在の地域危険度4、5）の地区に適用し、防災まちづくりに取り組みました。

■ 都市防災施設基本計画から防災都市づくり推進計画へ

1995（平成7）年1月に、阪神・淡路大震災が発生し、木造住宅が密集する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となりました。

東京都は、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、延焼遮断帯の形成、市街地の不燃化などに取り組むこととしました。

出典：
東京の都市づくりのあゆみ
（2019（令和元）年6月 東京都都市整備局）
東京都の防災都市づくり
（1996（平成8）年10月 東京都都市計画局）
防災生活圏モデル事業計画調査報告書
（1985（昭和60）年 東京都都市計画局）



延焼遮断帯の指定路線図

出典：都市防災施設基本計画（1981（昭和56）年 東京都都市計画局）

第1章 防災都市づくりの考え方

1 東京における防災上の課題

- (1) 大地震の切迫性と被害想定
- (2) 木造住宅密集地域等を取り巻く現状

2 防災都市づくりの基本的な考え方

- (1) 防災都市づくりの地域指定
- (2) 延焼遮断帯の形成
- (3) 緊急輸送道路の機能確保
- (4) 安全で良質な市街地の形成
- (5) 避難場所等の確保

3 防災都市づくりの将来像

1 東京における防災上の課題

(1) 大地震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、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%程度の確率で発生する¹⁷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（2022（令和4）年5月公表）によると、揺れ等と火災による建物被害は、特に環状七号線及び八号線沿線並びに区部の東部及び都心周辺区部に広範に連担している木造住宅密集地域で被害が顕著であることが報告されています。

これらの被害を最小限に抑えるため、市街地の防災性の向上を加速する必要があります。

表 1－1 東京の被害想定（都心南部直下地震、多摩東部直下地震）の概要

			都心南部直下地震		多摩東部直下地震	
			冬・夕方(風速8m/s)		冬・夕方(風速8m/s)	
物の被害	建物被害		194,431	棟	161,516	棟
	要因別	揺れ等	82,199	棟	70,108	棟
		火災	112,232	棟	91,408	棟
人の被害	死者		6,148	人	4,986	人
	要因別	揺れ等	3,666	人	3,068	人
		火災	2,482	人	1,918	人
	負傷者		93,435	人	81,609	人
	要因別	揺れ等	83,489	人	74,341	人
		火災	9,947	人	7,269	人
避難者			約299万	人	約276万	人

※ 小数点以下の四捨五入により合計が合わない場合がある。
※ 揺れ等には、液状化、急傾斜地等の被害を含む。

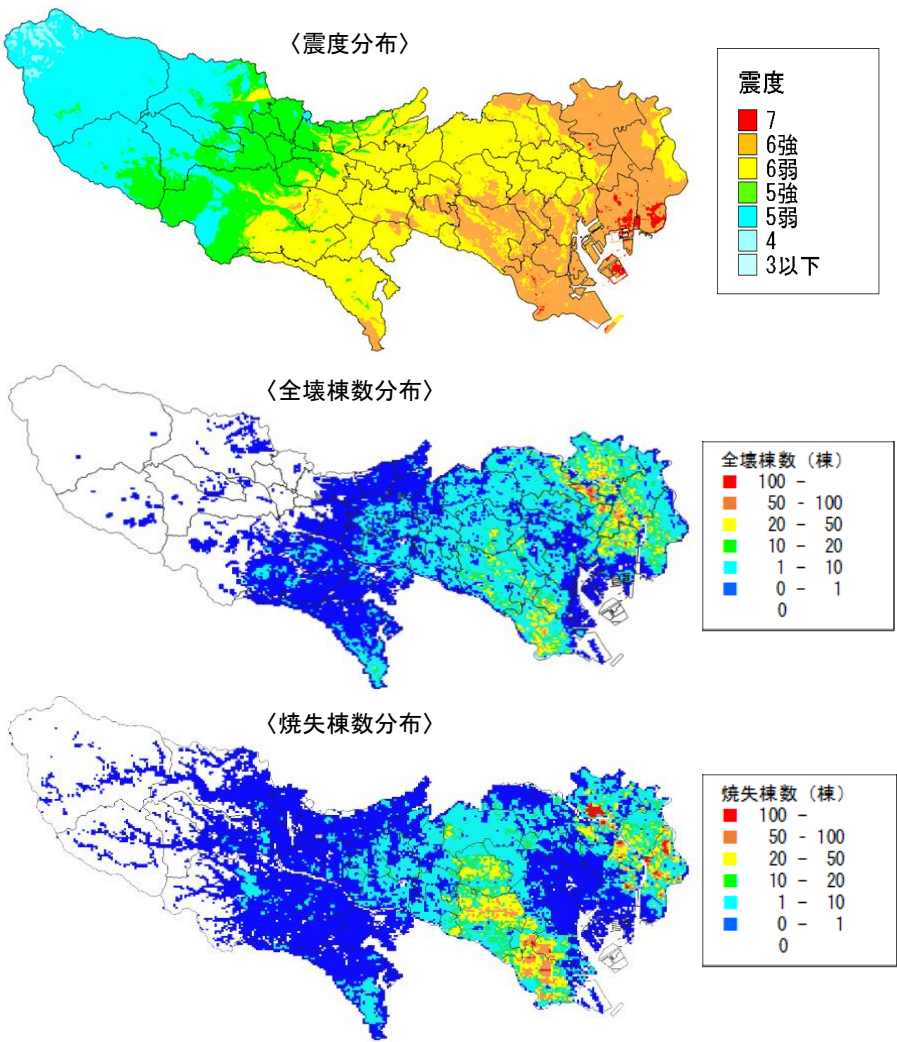


図 1－1 東京の被害想定（都心南部直下地震）の状況

17 2024（令和6）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。

1 東京における防災上の課題

(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¹⁸」は、戦後の経済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、近年、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る空き家の増加や老朽木造建築物の更新の遅れ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、地震時の被害が懸念されます。

さらに、多摩地域や区部西部を中心に、「農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域¹⁹」が存在します。2022（令和4）年に生産緑地²⁰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ました。特定生産緑地²¹の指定により保全が継続される農地がある一方で、相続等により転用される可能性も残されており、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1-2 木造住宅密集地域内の状況

18 木造住宅密集地域：P.22参照

19 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域：P.32参照

20 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。

21 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。

2 防災都市づくりの基本的な考え方

震災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) 防災都市づくりの地域指定

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²²」「重点整備地域²³」「防災環境向上地区²⁴」等に区域分けし、市街地の状況等に合わせて段階的に、効果的な施策を展開していきます。

(2) 延焼遮断帯の形成

延焼遮断帯²⁵の形成は、震災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消火・救援活動及び避難を行う上で、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、震災時における救急・救命活動や緊急支援物資の輸送を可能とするため、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都市計画道路の整備と沿道建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成を進めます。

(3) 緊急輸送道路の機能確保

震災時の救急・救命活動や緊急支援物資の輸送などの大動脈となる緊急輸送道路²⁶の機能確保に向け、拡幅整備や無電柱化を推進し、広域的な道路ネットワークを確保します。

また、緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化を重点的に進めます。

22 整備地域；P.24参照

23 重点整備地域；P.27参照

24 防災環境向上地区；P.29参照

25 延焼遮断帯；P.43参照

26 緊急輸送道路；P.53参照

2 防災都市づくりの基本的な考え方

(4) 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²⁷・公園等の都市基盤整備、建築物の不燃化・耐震化、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ります。

このため、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区域分けし、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、展開していきます。

これらの取組に併せて、整備した公園や防災活動拠点での防災訓練実施といった地域防災力の向上に資するソフト対策を行うことで、防災都市づくりを推進するとともに、地域の特性を活かしたにぎわいがあり快適で魅力的な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。

(5) 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²⁸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、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の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、地区内残留地区²⁹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、滞在時の安全性向上を図ります。



図1-3 避難場所（公園の例） 都立城北中央公園



図1-4 地区内残留地区 赤坂、六本木地区

27 防災生活道路：P.69参照

28 避難場所：P.87参照

29 地区内残留地区：P.87参照

2 防災都市づくりの基本的な考え方



図1-5 防災都市づくりのイメージ

3 防災都市づくりの将来像

震災に強い安全・安心な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、地域の防災まちづくり活動の支援を通じた地域コミュニティの醸成等、ハード・ソフトの両面からの効果的な施策展開が必要です。

加えて、個々の地域特性を生かし、創意工夫を図りながら、安全で住み続けたいまちづくりを展開していくことが必要です。

本計画では、防災都市づくりの将来像を定め、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（第7章参照）。

ハード整備

延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路の機能確保、防災生活道路や公園等の整備、建築物の不燃化・耐震化、避難場所等の確保等

ハード・ソフト両面からの効果的な施策展開
による震災に強い安全・安心な都市の実現

ソフト対策

地域防災力強化、共助につながる地域コミュニティ醸成、防災意識向上等

図1-6 ハード・ソフト両面からの効果的な施策展開のイメージ

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. 建築物の不燃化・耐震化、防災生活道路の整備、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。

- 住宅の建替え等により建築物の不燃化・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、地域の防災活動拠点等として活用されている。
- 区域内の道路の無電柱化が進んでいる。

3 防災都市づくりの将来像

4. 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。

- 地区計画³⁰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。

- 公園の整備、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、避難時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の必要がない安全な市街地が増加している。

6. 住民の防災意識の向上・地域コミュニティの醸成が図られ、地域防災力の高いまちが形成されている。

- 都民一人一人が、防災に関する正しい知識を持ち、平時から自助への備えを行うとともに、地域の防災性の状況を把握し、防災まちづくりの必要性を理解している。
- 平時から、公園や広場、まちづくり用地等で地域イベントや防災訓練が開催されるなど、共助につながる地域コミュニティが醸成されている。
- 町会、自治会、学校、まちづくり協議会、消防団、地域のNPOなど、様々な主体や防災市民組織が、防災訓練などの地域の防災活動を積極的に行うなど、地域防災力の向上に向けた気運が醸成されている。

30 地区計画：P.73参照

3 防災都市づくりの将来像

7. 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、低層高密度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、消防水利の整備を図るなど、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い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。



図 1-7 木造住宅密集地域が解消された魅力的な住宅市街地 イメージ

出典：都市づくりのグランドデザイン（2017（平成 29）年 9 月）

石川県輪島市における市街地火災の状況

2024（令和6）年1月に発生した能登半島地震（マグニチュード 7.6、最大震度 7）では、石川県輪島市の朝市通り周辺の木造密集地域で火災が発生し約 4 万 9 千㎡が焼失、約 240 棟が焼損しました。密集市街地が広範囲に連担する東京においては、更なる大規模市街地火災の発生が危惧されます。

「輪島市大規模火災を踏まえた消防防災対策のあり方に関する検討会報告書」（2024（令和6）年7月）では、「今回の木造密集地域での火災は、2016（平成28）年12月に発生した新潟県糸魚川市での火災以来の大規模なものとなり、強風下でない場合においても、地震・津波災害発生時には、住民等が避難を要することにより、火災の発見が遅れ、初期段階で消火できないと大火に発展する危険性のあることが改めて示された。」としており、このほか、倒壊した建物が延焼拡大の要因になった可能性があること、水道管の断水により消火栓が使用できなかったこと、地盤の隆起により河川の水位が低下し、河川の一部地域で取水ができなかったこと、大津波警報等の発表により海岸からの取水が当分の間、困難であったこと等が報告されています。

また、今後の対応策について、まちづくりにおいては、「都市構造の不燃化や密集市街地の整備改善及び住民等の地域防災力の向上に資するソフト対策の引き続きの推進」、「老朽木造家屋や避難・消防活動上重要な沿道の建築物等の耐震化の促進」が提言されています。



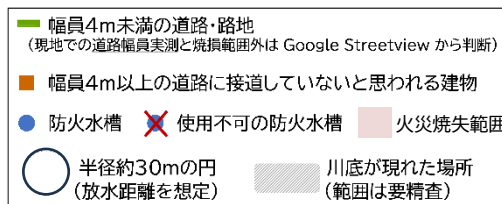
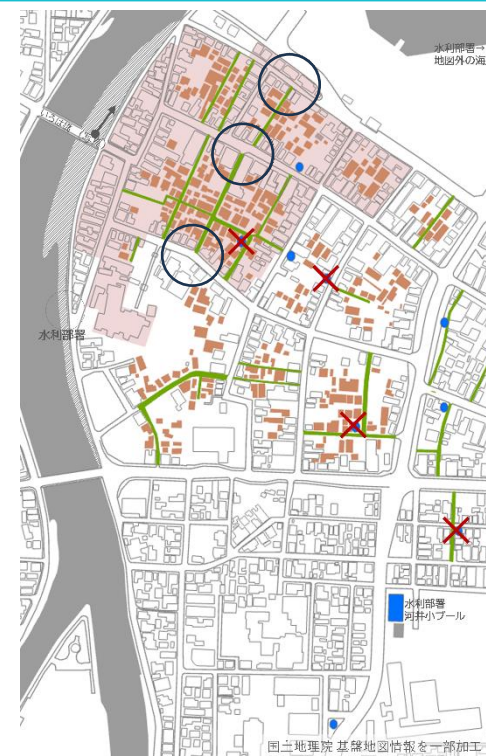
<火災前>

輪島市火災 焼失範囲



<火災後>

出典：「空中写真等の画像判読による輪島市中心の火災焼失範囲(推定)」(2024（令和6）年1月2日国土地理院撮影)



市街地の状況と防火水槽

出典：「令和6年能登半島地震に伴い石川県輪島市で発生した大規模市街地火災に係る消防庁長官の火災原因調査報告書」（2024（令和6）年5月総務省消防庁）を基に一部加筆

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。

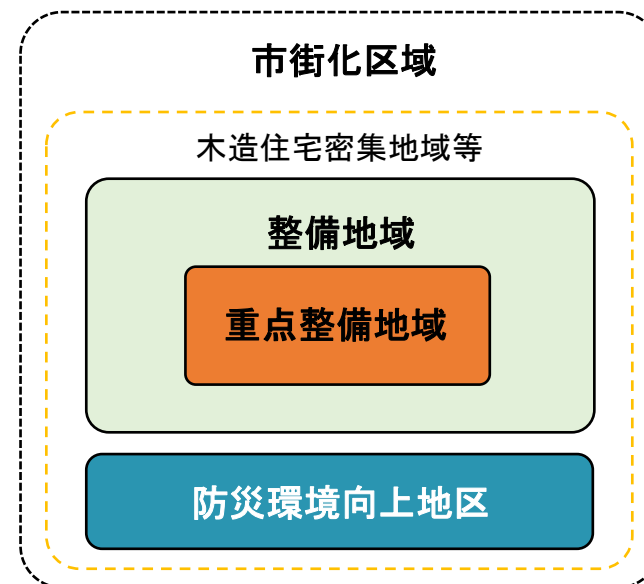


図2-1 地域指定の概念図

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³¹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。

31 本計画では、2020（令和2）年に抽出した木造住宅密集地域（約8,600ha）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。

- ・ 1980（昭和55）年以前の老朽木造建築物棟数率が30％以上（2015（平成27）年固定資産課税台帳より算出）
- ・ 補正不燃領域率が60％未満（2016・2017（平成28・29）年土地利用現況調査より算出）
- ・ 住宅戸数密度が55世帯/ha以上（2015（平成27）年国勢調査より算出）
- ・ 住宅戸数密度（3階以上共同住宅を除く。）が45世帯/ha以上（2015（平成27）年国勢調査より算出）

※ 補正不燃領域率の算出方法はP. 102（資料4）参照

1 防災都市づくりの地域指定

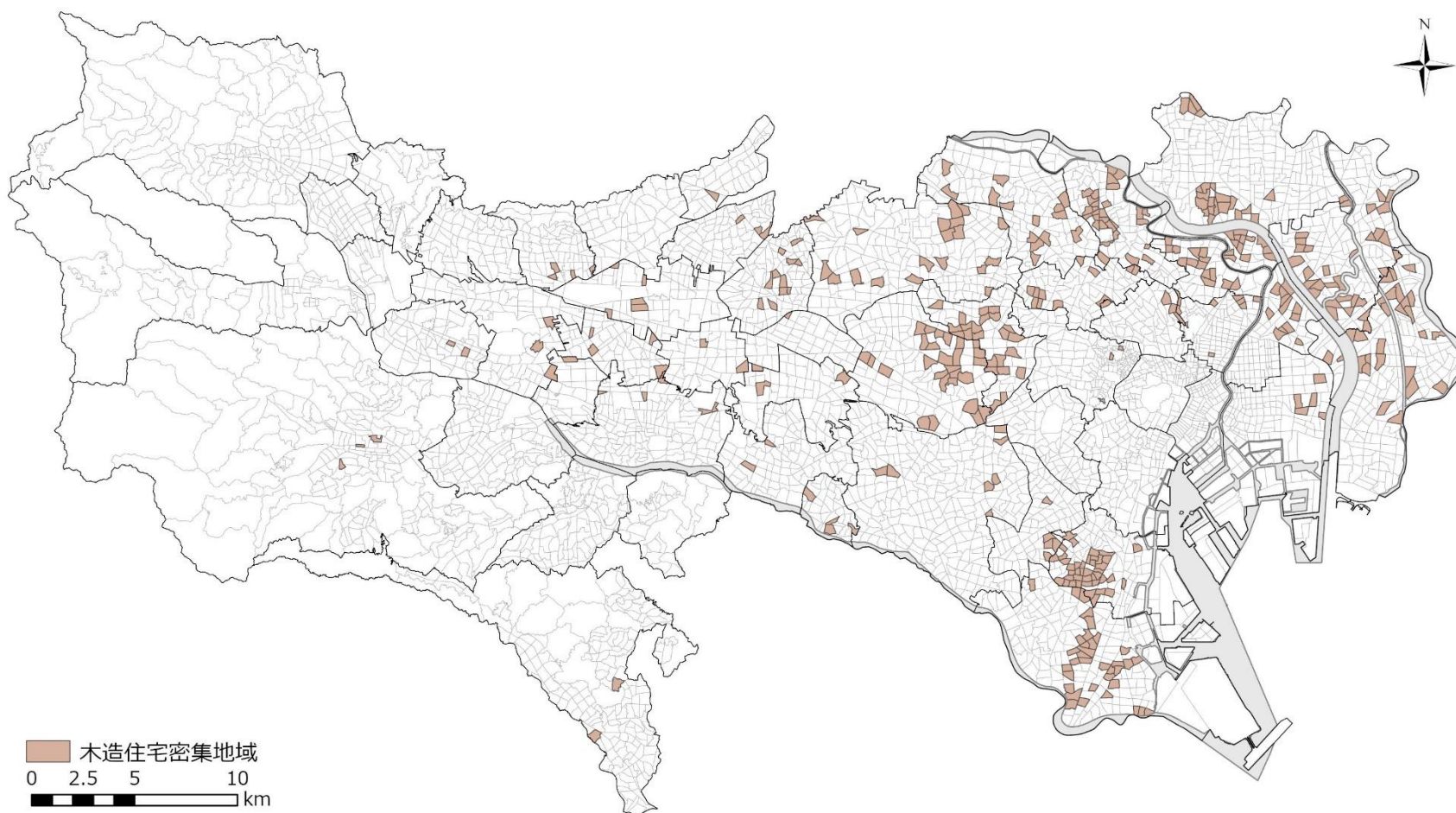


図2-2 木造住宅密集地域

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³²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³³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³⁴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。

32 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。

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。

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³⁵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

34 不燃領域率：P.61、P.101（資料3）参照

35 補正不燃領域率：P.102（資料4）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）。

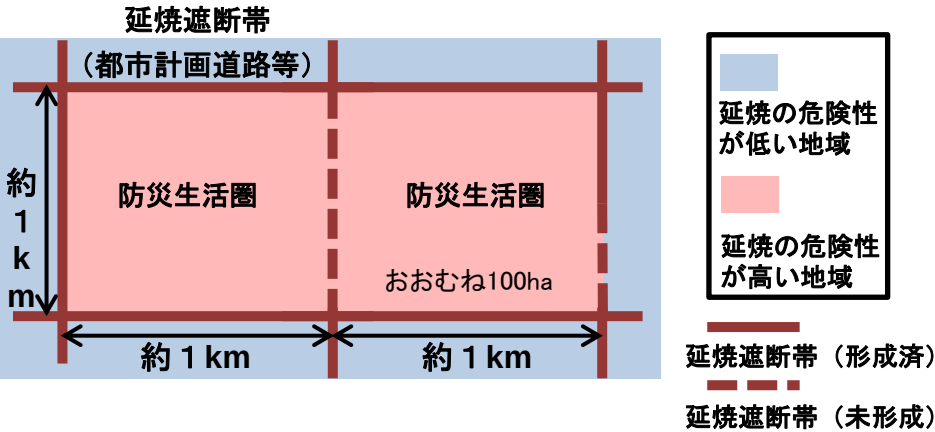


図2-3 整備地域の整備のイメージ

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	西新井駅西口一帯地域	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 93
14	千駄木・向丘・谷中地域	約 167	28	南小岩・東松本地域	約 88

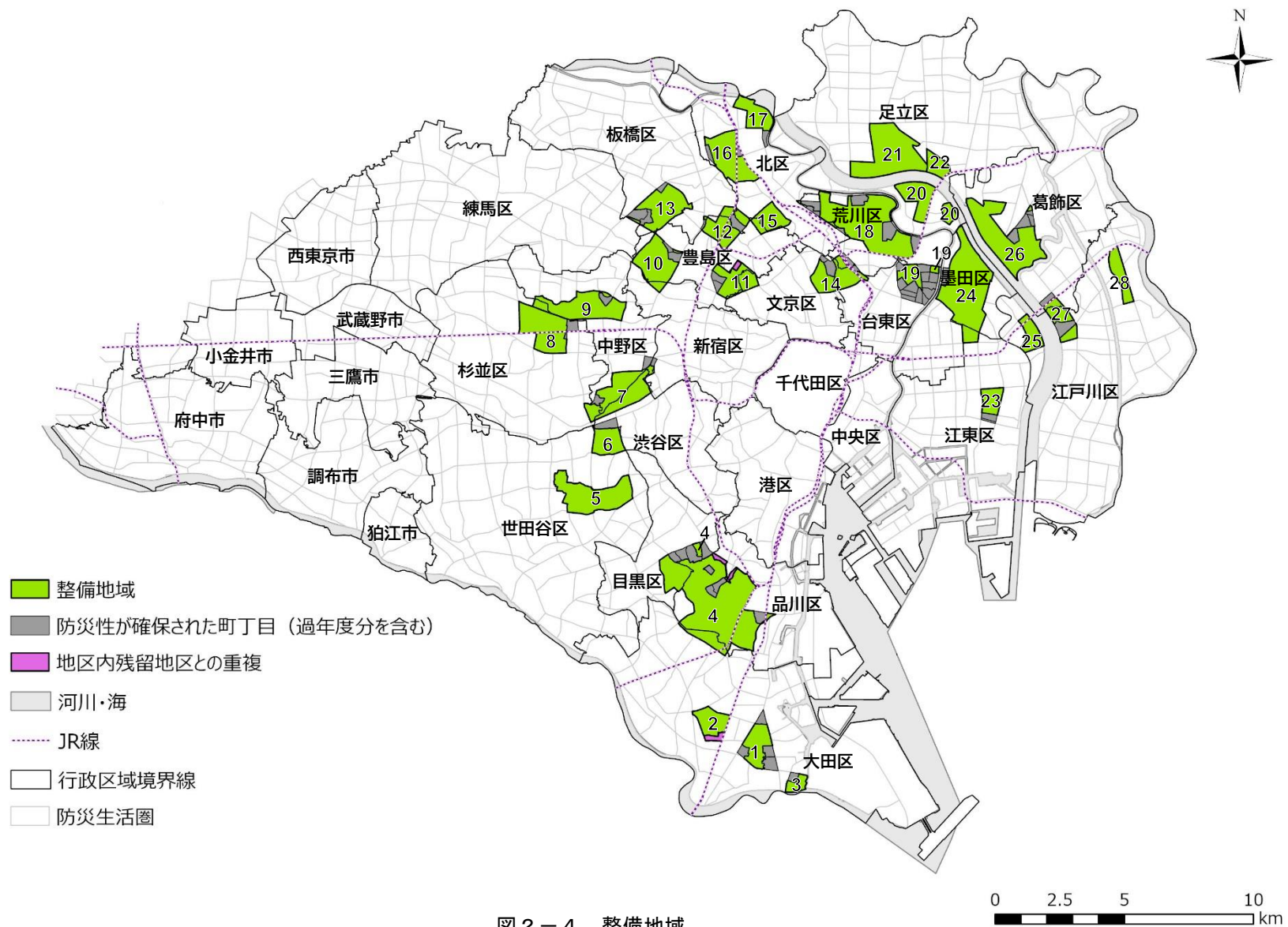


図2-4 整備地域

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	40.0	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

※ 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

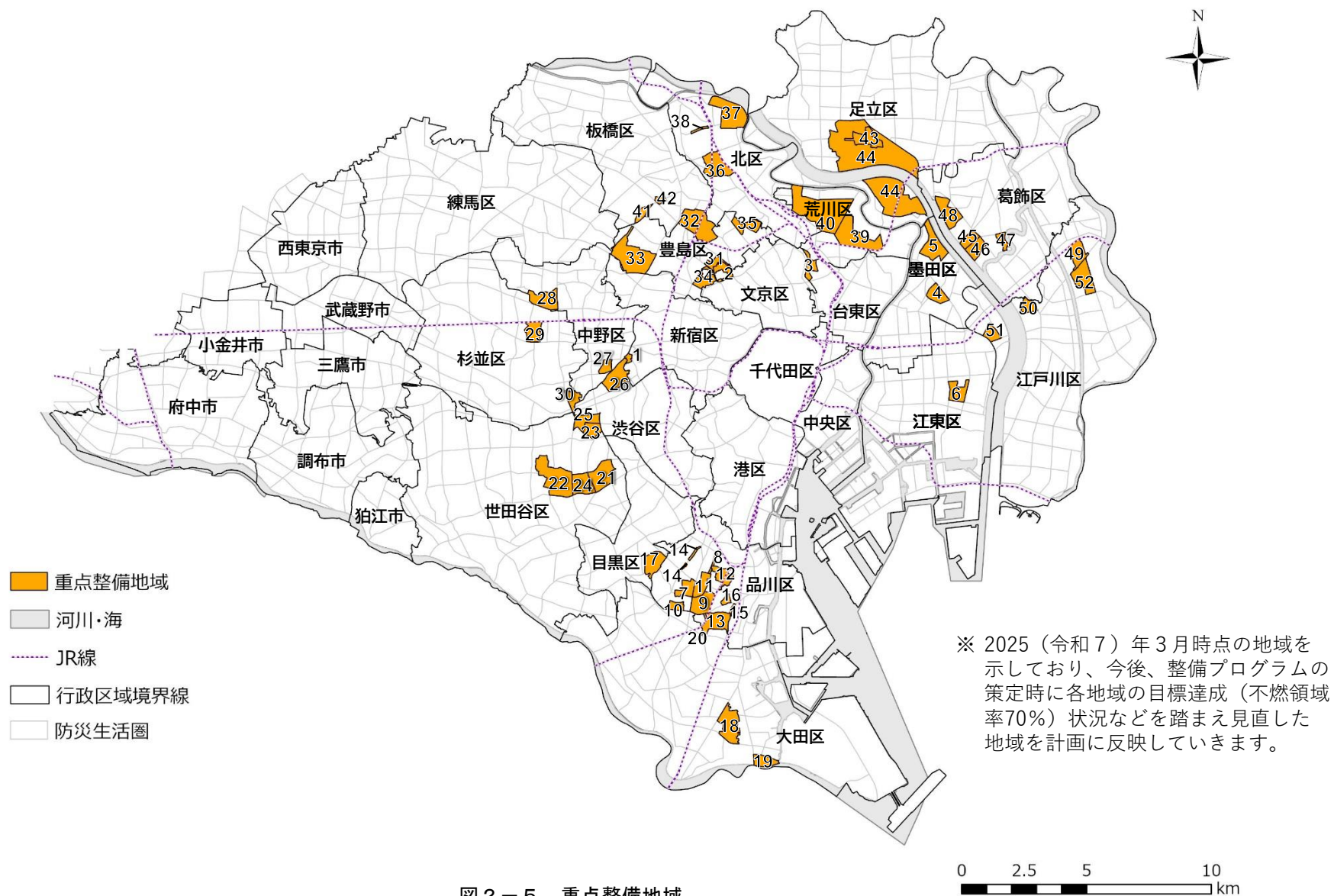


図2-5 重点整備地域

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³⁶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（町丁目を基本単位とする）

- (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地区^{※1}
 - (a) 補正不燃領域率³⁷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）³⁸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に相当する地区^{※2}

なお、当該地区に連担する区域も指定することができる。

※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、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、2020（令和2）年国勢調査による住宅戸数密度、第9回地域危険度測定調査から算出

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

36 新たな防火規制：P.71参照

37 補正不燃領域率：P.102（資料4）参照

38 想定平均焼失率（都方式）：P.103（資料5）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	葛飾区	1.3	0	1.3
20	新小岩三丁目地区		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	江戸川区	15.8	0	15.8
23	上一色・本一色・興宮町地区		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	東久留米市	9.4	0	9.4
27	浅間町地区		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

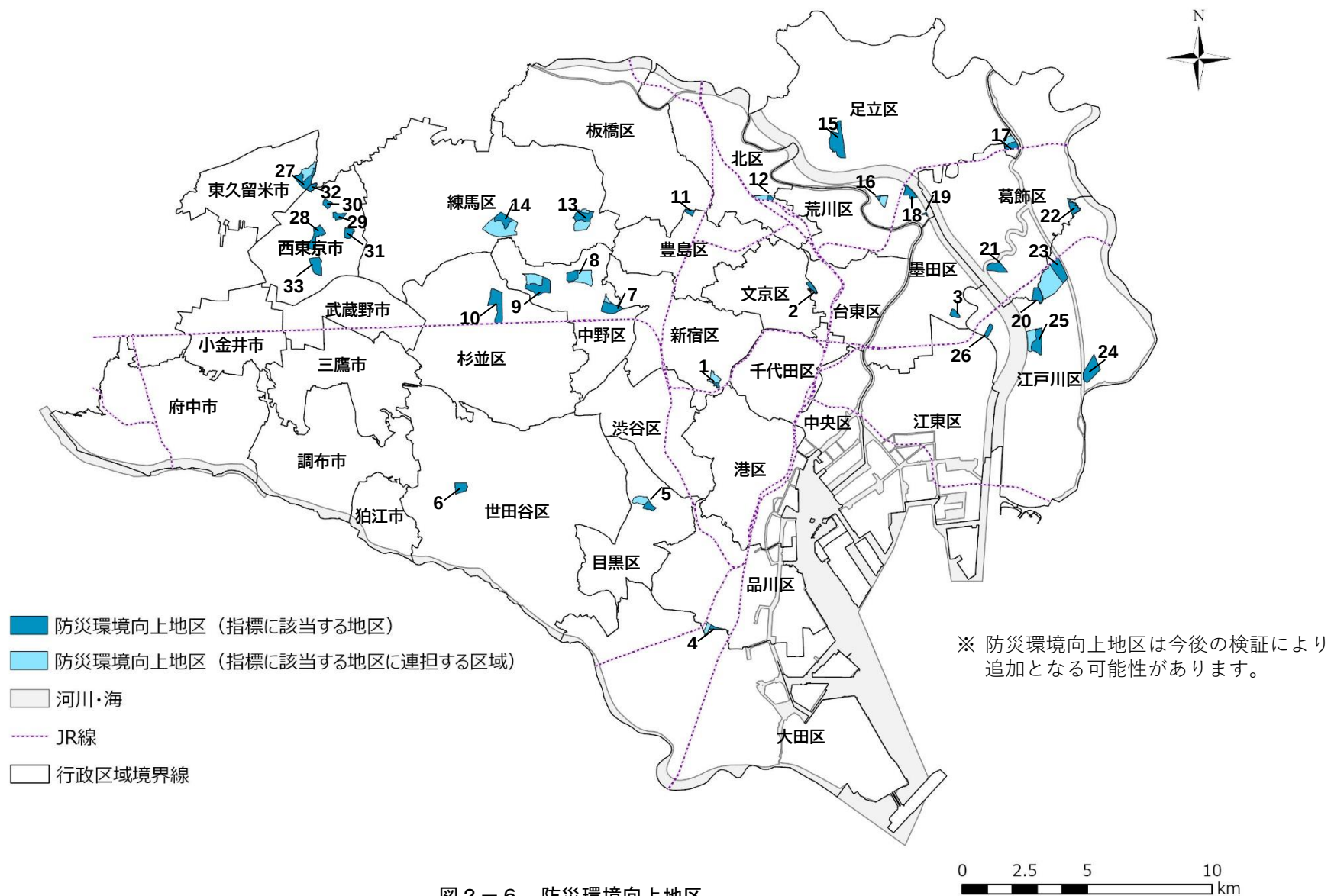


図 2-6 防災環境向上地区

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³⁹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⁴⁰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。

39 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

40 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%（2030（令和12）年推計値）
（2016・2017・2021・2022（平成28・29、令和3・4）年土地利用現況調査より算出）
- (b) 住宅戸数密度 ≥ 55 世帯/ha（2030（令和12）年推計値）
（2015・2020（平成27・令和2）年国勢調査より算出）
- (c) 住宅戸数密度（3階以上共同住宅を除く） ≥ 45 世帯/ha（2030（令和12）年推計値）
（2015・2020（平成27・令和2）年国勢調査より算出）
- (d) 農地率 $\geq 2\%$
（2021・2022（令和3・4）年土地利用現況調査より算出）

1 防災都市づくりの地域指定

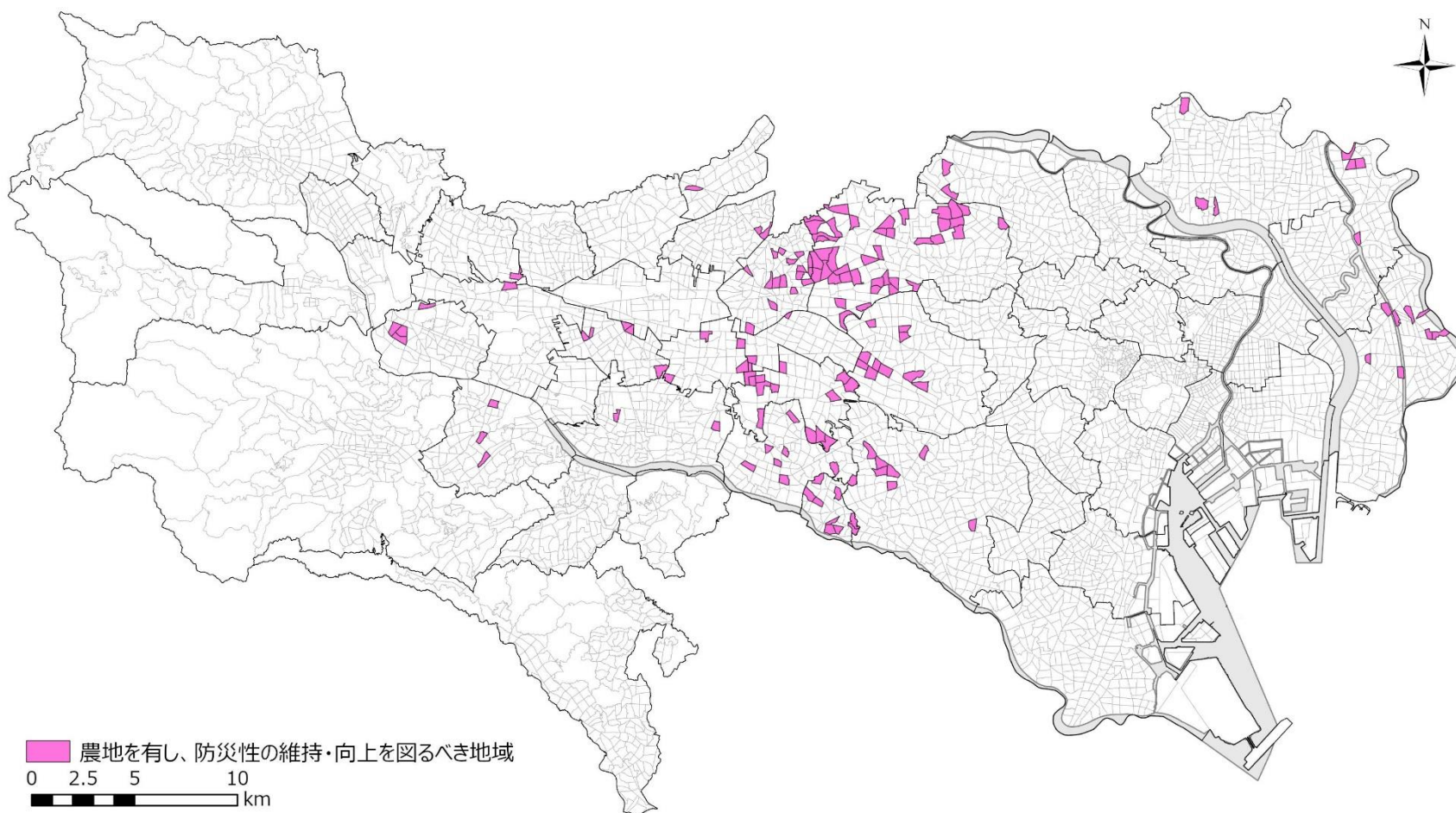


図2-7 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域

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⁴¹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⁴²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

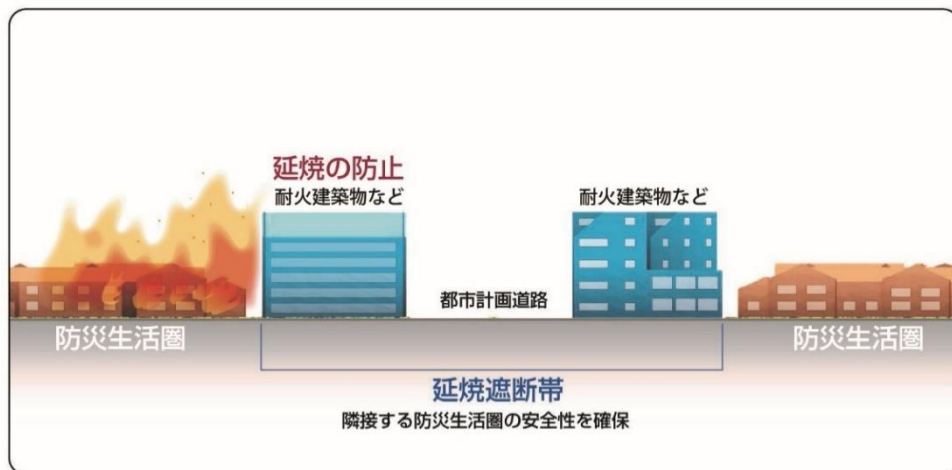


図2-8 防災生活圏と延焼遮断帯のイメージ

41 「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

42 延焼遮断帯：P.43参照

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2－9）。

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⁴³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。

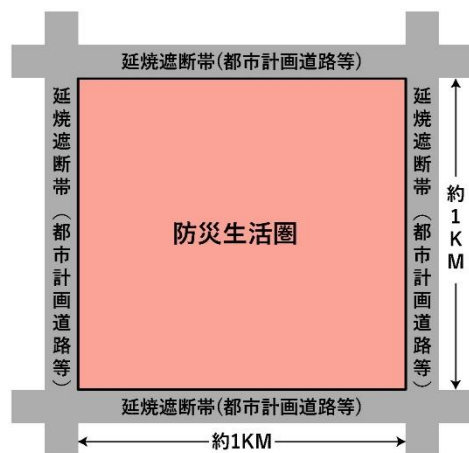


図2－9 防災生活圏概念図

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）
・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	

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

2 延焼遮断帯の設定

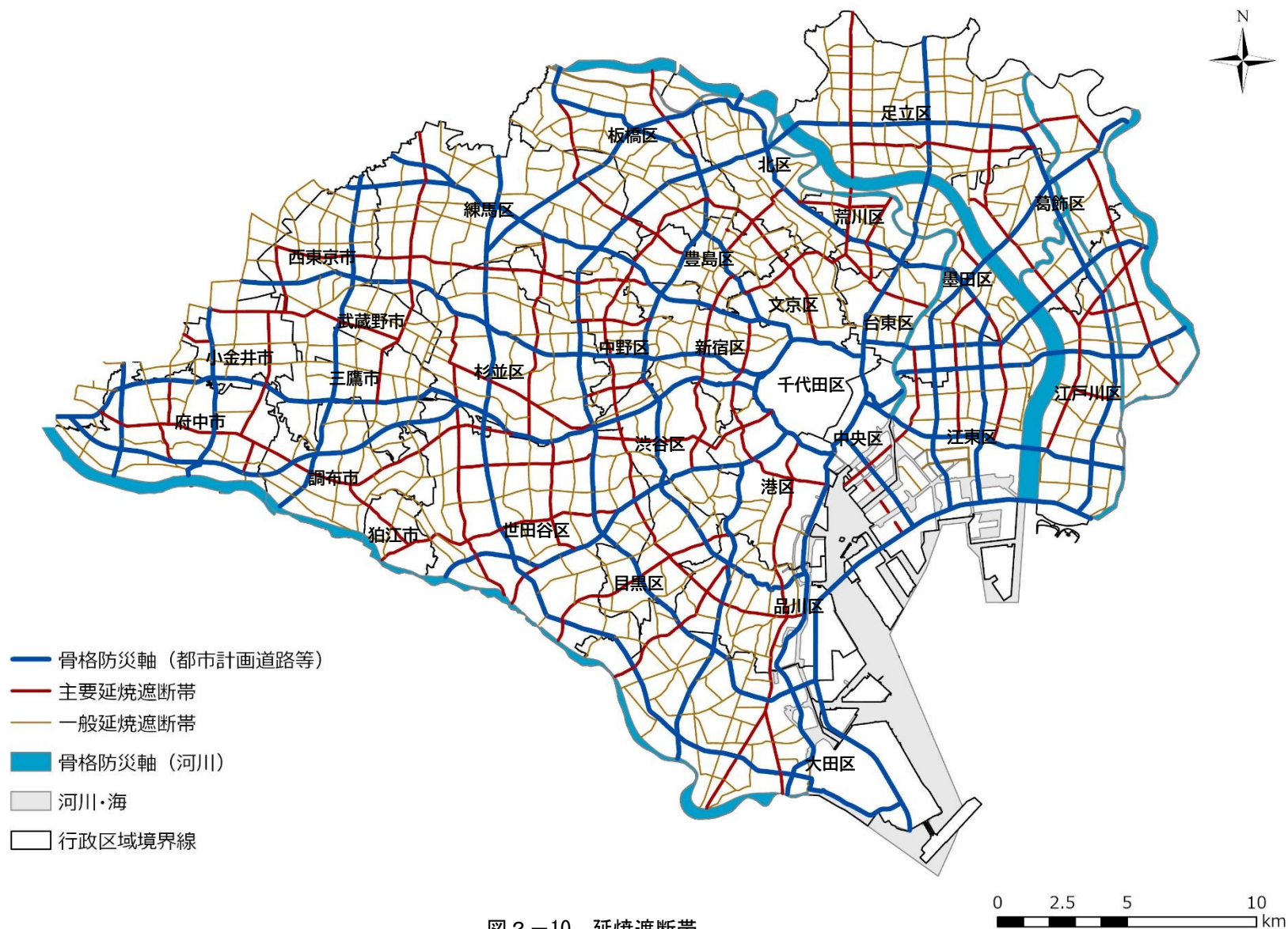


図2-10 延焼遮断帯

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⁴⁴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⁴⁵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⁴⁶1㎡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⁴⁷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⁴⁸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。

44 避難場所:P.87参照

45 避難圏域:P.88参照

46 避難有効面積:P.88参照

47 地区内残留地区：P.87参照

48 避難道路：P.87参照

3 避難場所等の指定

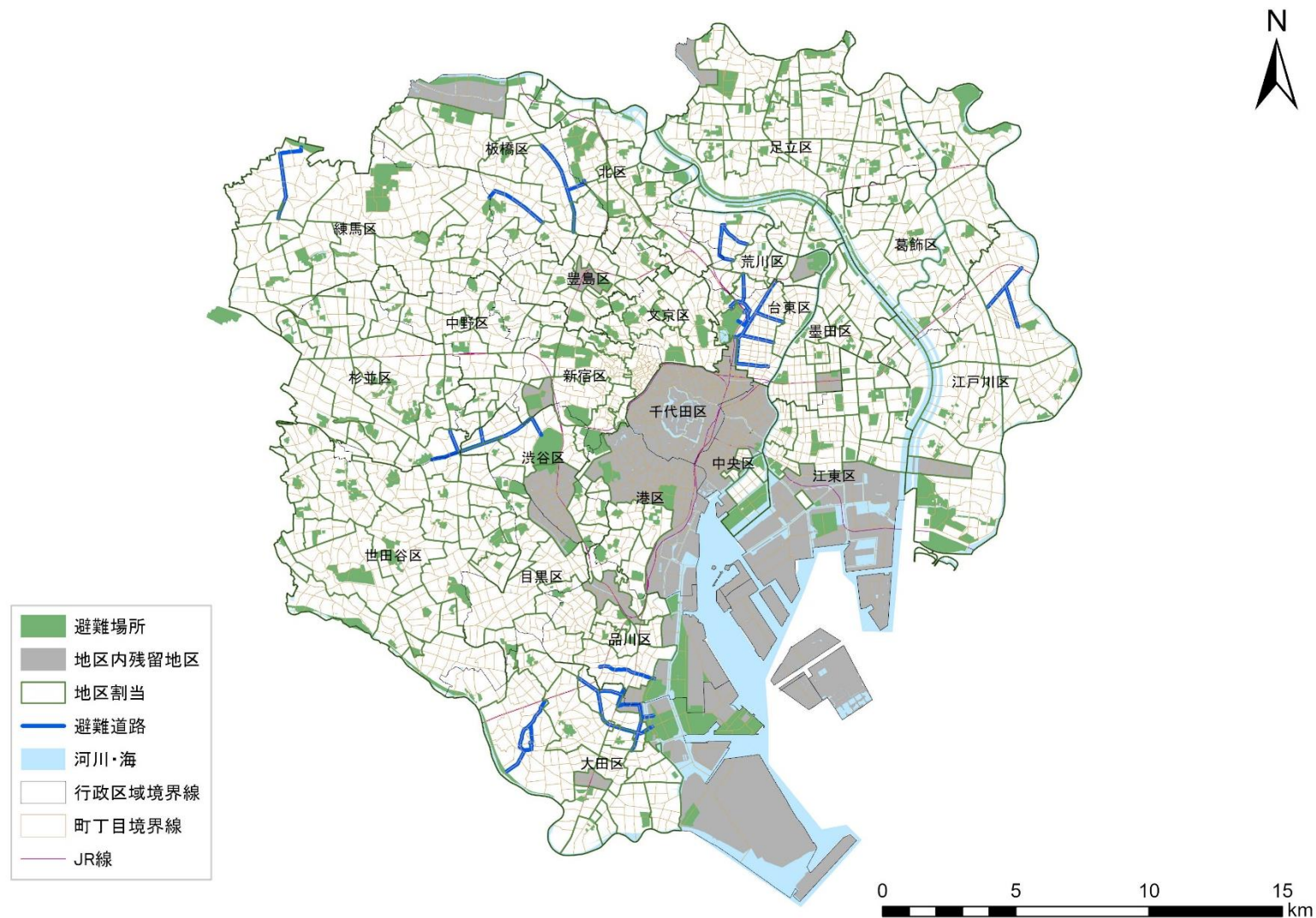


図2-11 避難場所等（第9回見直し（2022（令和4）年7月））

室内の防災対策①

■ 感震ブレーカーの設置

地震の揺れに伴う電気機器からの出火や、停電が復旧したときに発生する火災など、地震による火災の約6割は電気が原因と言われています。

電気火災を防止する手段のひとつが「感震ブレーカー」です。

「感震ブレーカー」は、地震の強い揺れを感知して、電気を自動的に遮断する機器です。大きな地震が発生したとき、外出中や緊急に避難する必要があるときなど、ブレーカーを落したり、電気製品のコンセントを抜くことができなくても、電気火災を防止する有効な手段です。

感震ブレーカーには「コンセントタイプ」、「簡易タイプ」、「分電盤タイプ」等の種類があります。停電時の照明確保や定期的な点検等、使用上の留意点も様々です。製品ごとの特徴・注意点を踏まえ、適切に設置することが必要です。

タイプ	コンセント型		簡易型	分電盤型	
	特定機器遮断型	一括遮断型		内蔵型	後付型
イメージ					
特徴	内蔵されたセンサー等が揺れを検知し、設置したコンセントからの通電を遮断		ばねの作動やおモリの落下によりブレーカーを切ること、通電を遮断	内蔵されたセンサーが揺れを検知し、主幹ブレーカーを切って通電を遮断	分電盤に感震センサーを後付。分電盤に漏電ブレーカーが付帯している場合に設置可能
遮断範囲	選択した機器のみ		屋内全ての電気供給		
設置工事	不要	製品による	不要	必要	
遮断までの時間	なし	あり・なし ※製品によって異なる		あり（3分程度）	

感震ブレーカーの種類と特徴

■ 家具類の転倒・落下・移動防止

地震により家具類の転倒・落下・移動が発生すると、ケガ、火災、避難障害の「3つの危険」が生じる可能性があります。「3つの危険」から自分たちの身を守るためには、家具類の転倒・落下・移動防止対策が非常に大切です。近年発生した地震でケガをした原因を調べると、約30～50%の人が、家具類の転倒・落下・移動によるものでした。

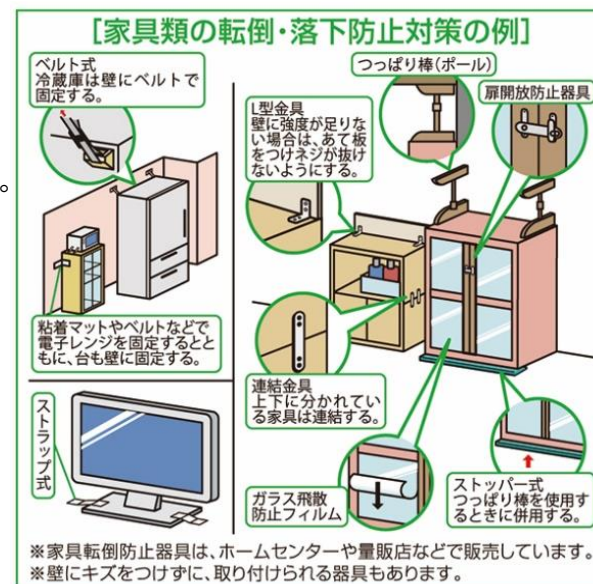
家具を固定するなどの対策を行う前に、ウォークインクローゼットや、備え付けの家具に集中収納し、生活空間にある家具を減らしましょう。

また、家具を配置する場合は、負傷や避難障害が発生させにくいレイアウトに変更した上で、家具を固定するなどの対策を行いましょう。

大きな地震で生じる「長周期地震動」では高層建物が大きく長時間揺れ続けることがあります。おおもね10階以上にお住まいの方は、長周期地震動に備え、移動防止対策も必ず実施しましょう。



家具転倒対策HP



家具類の転倒・落下防止対策の例

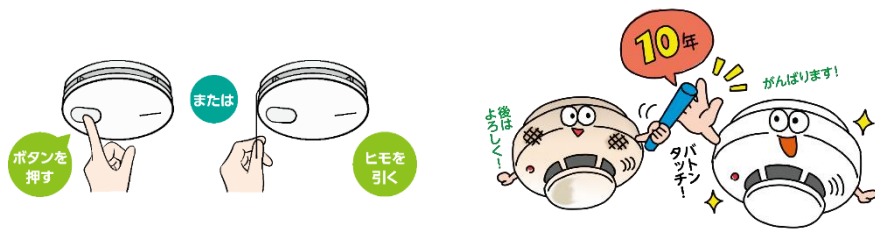
室内の防災対策②

■ 住宅用火災警報器の設置・維持管理

住宅用火災警報器は、煙や熱を感知し、警報音などで火災の発生を知らせてくれます。これは、平時の火災だけでなく地震による火災についても同様です。設置をすることで、火災にいち早く気づき、速やかな通報や消火、避難が可能となります。火災を知らせる警報器が設置されている場合は、住宅火災100件当たりの死者発生件数が約1/3以下まで抑えられています。

東京消防庁管内では火災予防条例により、住宅内の全ての居室・台所・階段に設置することが義務付けられています。設置後は定期的に作動確認を行ってください。また、設置から10年を経過すると電池切れや機器の劣化で、いざという時に鳴らない可能性があります。設置から10年を経過したら、本体ごと交換をしましょう。

交換の際には、火元で作動した警報器と連動して別の部屋の警報器も鳴動する「連動型住宅用火災警報器」、都市ガスや一酸化炭素も感知して、あらゆる側面から火災等を知らせる「火災・ガス・CO警報器」などの付加機能付き住宅用火災警報器にするとより安心です。



住宅用火災警報器の点検方法

■ 消火器の設置

大規模地震発生時には、火災が同時に多くの場所で発生するおそれがあり、木造住宅密集市街地などでは大規模な火災につながる危険性があります。

消火器による初期消火は、火災の被害軽減や抑制に効果的です。消火器を使用した火災では、使用しなかった火災と比べ、焼損床面積が約2割減少しています。また、消火器を使用した場合、7割以上のケースで被害軽減に効果がありました。

また、消火器や住宅用消火器は、電気や油の火災など住宅で発生する火災に対応しています。住宅用火災警報器と同様に消火器にも使用期限（業務用おおむね10年、住宅用おおむね5年）があります。古くなった消火器は破裂する危険があるため、定期的に交換しましょう。消火器を廃棄する場合は、消火器リサイクル推進センター(<https://www.ferpc.jp/> 03-5829-6773) 等にお問い合わせください。



様々な種類の消火器

第3章 延焼遮断帯形成の方針

1 延焼遮断帯の形成状況と課題

- (1) 延焼遮断帯の形成状況と課題
- (2) 特定整備路線の整備状況と課題

2 延焼遮断帯形成の目標と主な取組

- (1) 延焼遮断帯形成の目標
- (2) 主な取組

3 延焼遮断帯形成の方針

- (1) 都市計画道路の整備
- (2) 特定整備路線の整備
- (3) 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
- (4) 延焼遮断帯等の沿道におけるまちづくり
- (5) 延焼遮断帯沿道建築物の耐震化の促進

4 延焼遮断帯形成のイメージ

1 延焼遮断帯の形成状況と課題

(1) 延焼遮断帯の形成状況と課題

都は、これまでも本計画に基づき、延焼遮断帯⁴⁹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2021（令和3）年における形成率は97%、全体の形成率は2006（平成18）年から2021（令和3）年までの間で62%から70%に8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、2021（令和3）年で69%となっており、2006（平成18）年の58%と比較すると、15年間で11ポイントの増加になっています。

更なる延焼遮断帯の形成のため、引き続き、都市計画道路の整備・沿道建築物の不燃化の促進が必要です。

49 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带状の不燃空間。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。
50 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

表3-1 延焼遮断帯の形成状況

区分	延長 (km)	形成済 (km)	形成率				増加ポイント 2006 (平成18)年 ～ 2021 (令和3)年
			2006 (平成18) 年	2011 (平成23) 年	2016 (平成28) 年	2021 (令和3) 年	
骨格防災軸	560	544	93%	95%	96%	97%	4 P
河川を除く	424	408	92%	94%	95%	96%	4 P
河川・高速道路を除く	374	359	91%	93%	94%	96%	5 P
主要延焼遮断帯	310	218	61%	64%	67%	70%	9 P
一般延焼遮断帯	788	394	42%	48%	48%	50%	8 P
延焼遮断帯全体	1,659	1,156	62%	66%	67%	70%	8 P

区分	延長 (km)	形成済 (km)	形成率				増加ポイント 2006 (平成18)年 ～ 2021 (令和3)年
			2006 (平成18) 年	2011 (平成23) 年	2016 (平成28) 年	2021 (令和3) 年	
整備地域	287	197	58%	62%	65%	69%	11 P
11重点整備地域 ⁵⁰	94	62	53%	56%	62%	67%	14 P

※ 2006(平成18)年及び2011(平成23)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、2016(平成28)年及び2021(令和3)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
※ 2006(平成18)年の延焼遮断帯の形成率は、2006(平成18)年土地利用現況調査（区部）及び2007(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（2006(平成18)年調査）による道路の形成状況から算出
※ 2011(平成23)年の延焼遮断帯の形成率は、2011(平成23)年土地利用現況調査（区部）及び2012(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2015(平成27)年3月時点の都市計画道路の整備状況から算出
※ 2016(平成28)年の延焼遮断帯の形成率は、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）による沿道の不燃化率並びに2015(平成27)年3月時点の都市計画道路の整備状況から算出
※ 2021(令和3)年の延焼遮断帯の形成率は、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）による沿道の不燃化率並びに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
※ 端数処理の関係で合計等が一致しない場合がある。

1 延焼遮断帯の形成状況と課題



図3-1 2021（令和3）年 延焼遮断帯形成状況

1 延焼遮断帯の形成状況と課題

(2) 特定整備路線の整備状況と課題

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、市街地の延焼を遮断し、避難路や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2012（平成24）年度に選定しました。

その後、2014（平成26）年度までに全28区間、延長約25kmの事業に着手し、2021（令和3）年3月には補助第136号線（関原・梅田）、2022（令和4）年10月には補助第26号線（三宿）で交通開放を行いました。また、事業の途中段階においても暫定的な避難路や緊急車両用の仮設通行路を整備するなど、事業効果の早期発現を図ってきました。

事業に必要となる用地の取得に当たっては、民間事業者のノウハウを活用した相談窓口を設置するなど関係権利者に丁寧な対応を行い、2024（令和6）年10月時点で68%の用地を取得しています。

事業は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3-2 交通開放後の特定整備路線
補助第26号線（三宿）



図3-3 緊急車両の仮設通行路
補助第29号線（戸越）

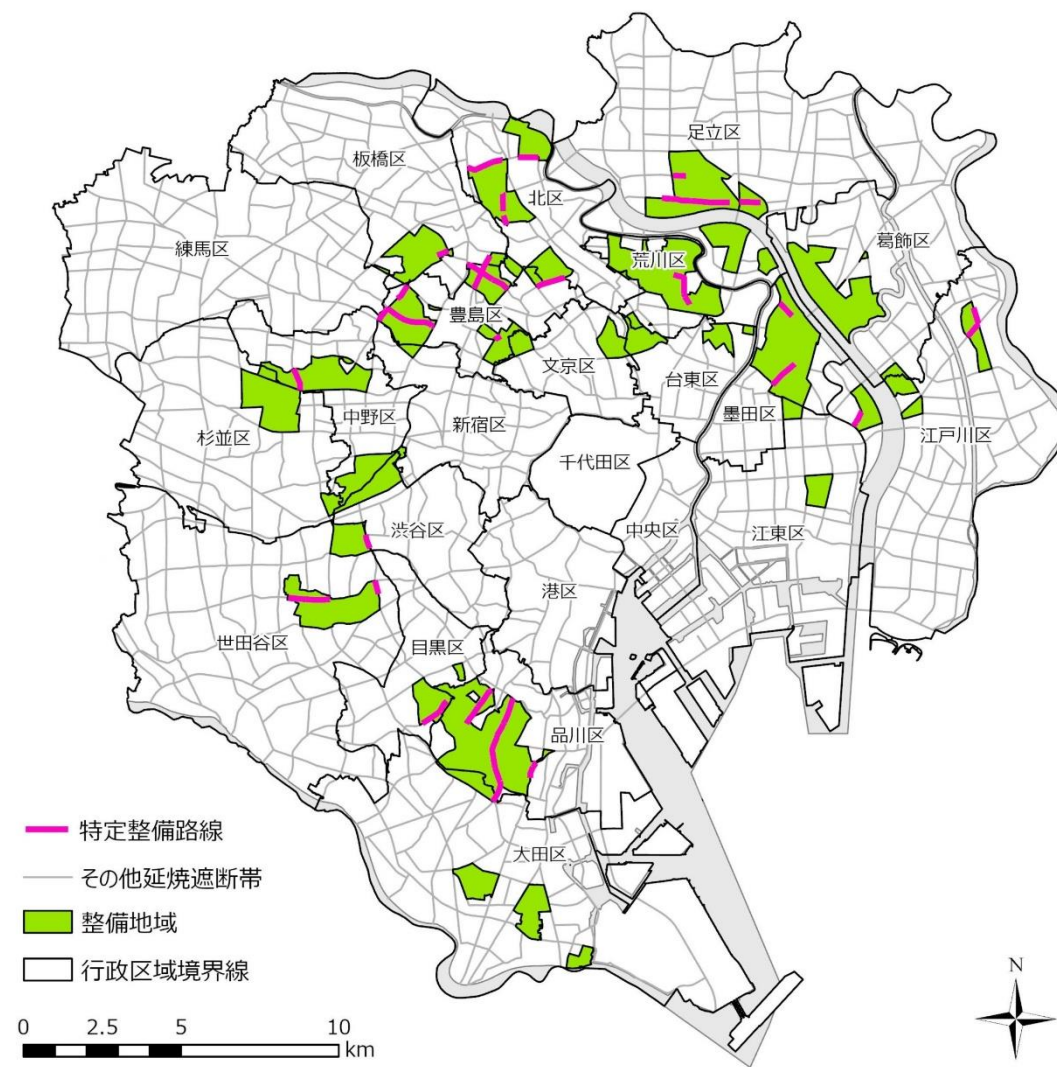


図3-4 整備地域と特定整備路線位置図

2 延焼遮断帯形成の目標と主な取組

(1) 延焼遮断帯形成の目標

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⁵¹（河川を除く）は、2035（令和17）年度までに99%を目指し、特に区部については、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、2035（令和17）年度までに80%を目指します。
- 特定整備路線については、2030（令和12）年度までに全線整備を目指します。

(2) 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。
- 特定整備路線については、生活再建支援等により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。
- 道路整備に併せて、防火地域⁵²等の指定や都市防災不燃化促進事業⁵³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。
- 地区計画⁵⁴や市街地再開発事業⁵⁵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。

51 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

52 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排除するために指定される。

53 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

54 地区計画：P.73参照

55 市街地再開発事業：P.74参照

3 延焼遮断帯形成の方針

延焼遮断帯の形成に当たっては、特定整備路線などの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、不燃化特区制度などによる沿道建築物の不燃化の促進など、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。

延焼遮断帯の形成に当たっては、次に示す(1)～(5)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。

(1) 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都市計画道路の整備を着実に進めます。

整備前



整備後



図3-5 一般延焼遮断帯の整備例
(補助第46号線 品川区小山台1丁目付近)

3 延焼遮断帯形成の方針

(2) 特定整備路線の整備

特定整備路線の整備に当たっては、相談窓口の設置に加え、相談窓口への来所が困難な方（高齢者等）を対象とした訪問型の生活再建支援や公的住宅等を活用した移転先の確保など、引き続き、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。

また、整備を推進している段階においても、道路空間の確保（用地取得により更地化された空間等）による延焼遮断機能の向上や、緊急車両用の仮設通路等の整備による避難、救助・救援活動の円滑化など、着実に地域の防災性向上を図っていきます。

あわせて、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。

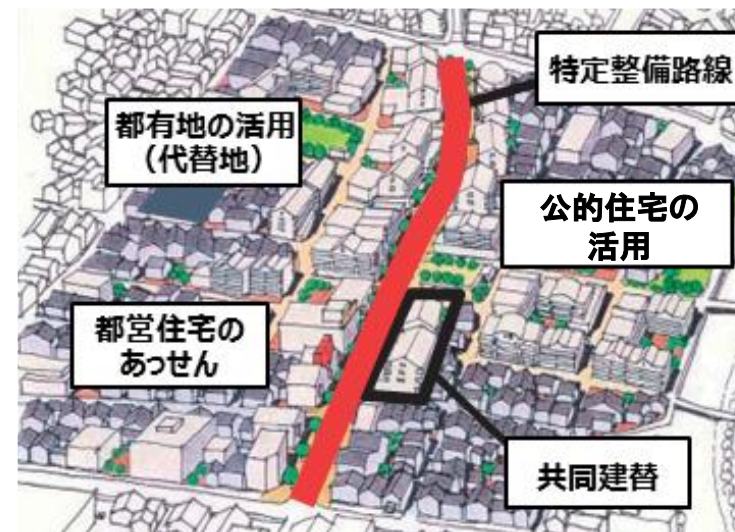


図3-6 移転先確保等の取組

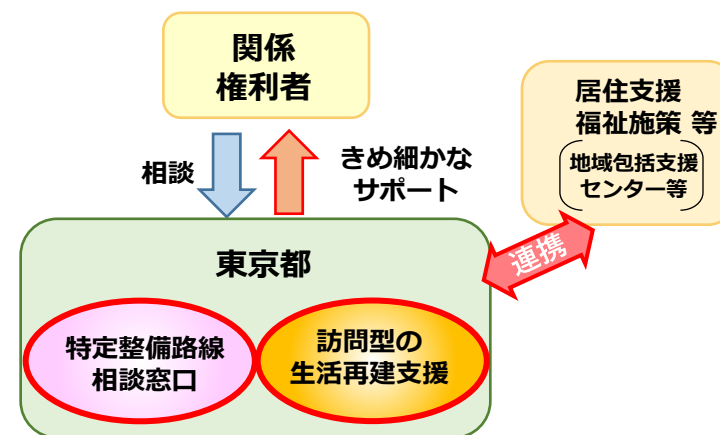


図3-7 生活再建支援の取組

3 延焼遮断帯形成の方針

(3) 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ものの、延焼遮断効果や避難路・緊急車両等の通行路となるなど地域の防災性向上に大きな効果を発揮する都市計画道路の沿道についても、延焼遮断帯と同様に道路整備に合わせ用途地域や容積率の見直しや都市防災不燃化促進事業の導入等を行い、沿道建築物の不燃化を促進していきます。

(4) 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⁵⁶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⁵⁷や地域と連携した延焼遮断帯形成事業⁵⁸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。

56 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。

57 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築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。

58 地域と連携した延焼遮断帯形成事業：「木密地域不燃化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

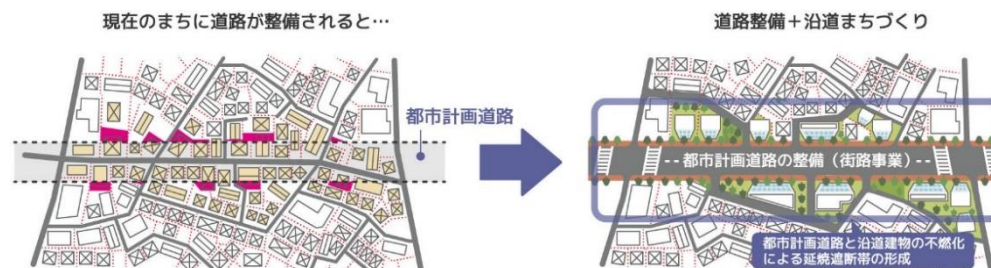


図3-8 「道路整備と一体的に進める沿道まちづくり」事業のイメージ

3 延焼遮断帯形成の方針

(5) 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、倒壊により安全な避難や救援活動の支障とな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⁵⁹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。

59 緊急輸送道路：P.53参照

4 延焼遮断帯形成のイメージ



図3-9 延焼遮断帯の整備のイメージ

第4章 緊急輸送道路の機能確保の方針

1 緊急輸送道路について

- (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
- (2) 特定緊急輸送道路等

2 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の状況と課題

3 緊急輸送道路の機能確保の目標と主な取組

- (1) 緊急輸送道路の機能確保の目標
- (2) 主な取組

4 緊急輸送道路の機能確保の方針

- (1) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化
- (2) 緊急輸送道路の拡幅整備
- (3) 無電柱化の推進

1 緊急輸送道路について

(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⁶⁰は、約2,090km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4-1 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

緊急輸送道路の分類	
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

⁶⁰ 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

1 緊急輸送道路について

(2) 特定緊急輸送道路等

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⁶¹」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4-1 特定緊急輸送道路・一般緊急輸送道路

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⁶²）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。

61 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

62 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

2 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の状況と課題

緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の状況と課題

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2,200棟（2022（令和4）年12月末時点）存在します。

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。

表4-2 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※	耐震性を満たす建築物	耐震化率
特定緊急輸送道路沿道の建築物 2022（令和4）年12月末時点	18,276棟	16,035棟	87.7%
一般緊急輸送道路沿道の建築物 2022（令和4）年6月末時点の推計値	25,066棟	21,120棟	84.3%

※ 特定緊急輸送道路又は一般緊急輸送道路に敷地が接しており、所定の高さを超える建築物

3 緊急輸送道路の機能確保の目標と主な取組

(1) 緊急輸送道路の機能確保の目標

震災時における救急・救命活動や緊急支援物資の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。

(2) 主な取組

- 東京都耐震改修促進計画に基づき、震災時における救急・救命活動や緊急支援物資の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。

4 緊急輸送道路の機能確保の方針

(1) 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。

(2) 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、地震による建築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。

(3) 無電柱化の推進

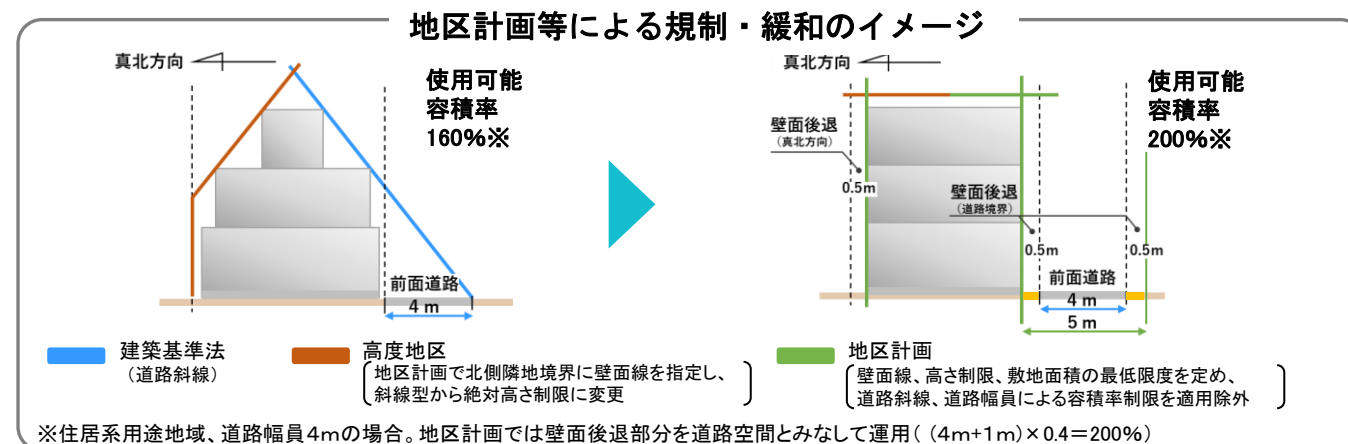
災害時には電柱の倒壊による道路閉塞や電線の切断等により、避難や救急・救命活動及び緊急支援物資の輸送に支障が生じるとともに、電力・通信サービスの安定供給も妨げられることが予想されます。このため、東京都無電柱化計画に基づき、「都市防災機能の強化」に寄与する路線を選定し、優先的に無電柱化を進めることにより安全・安心な都市の実現を図っていきます。

木密地域における地区計画等の活用事例

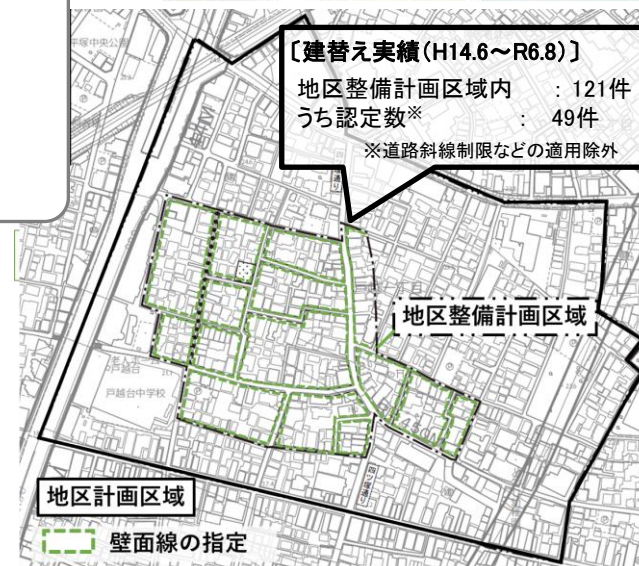
■ 戸越一丁目地区（品川区） — 街並み誘導型地区計画・高度地区の変更（2002（平成14）年6月決定） —

戸越一丁目地区（品川区）は、1993（平成5）年から住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）により、公園整備や道路拡幅を進めてきましたが、細街路や狭小敷地が数多く存在し、建築基準法の制約等から従前の床面積の確保が難しく建替えが停滞していました。

このため、2002（平成14）年に、街並み誘導型地区計画の導入、高度地区の変更を行い、壁面後退等により良好な住環境を確保した上で、建築物の形態規制（道路斜線制限、前面道路幅員による容積率低減など）を緩和することとしました。これにより、建替えが促進され、細街路の整備が進んでいます。更に、2005（平成17）年には新たな防火規制を導入し、建替えに併せた不燃化も促進しています。



（細街路沿いでの壁面後退事例）



【地区計画の概要】

位置：品川区戸越一丁目及び大崎四丁目
面積：約15.0ha（地区整備計画区域約4.1ha）
（主な制限）

敷地面積の最低限度：60㎡

壁面位置の制限：道路境界 0.5m

隣地境界（真北方向）0.5m

工作物の設置の制限：壁面後退区域での工作物の設置を禁止

高さの最高限度：10m、12m

【高度地区の変更】

第二種高度地区
→ 絶対高さ（10m、12m）

【事業・その他】

- ・住宅市街地総合整備事業（1993（平成5）年～）
- ・新たな防火規制（2005（平成17）年～）

戸越一丁目地区地区計画図書：https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/ct/pdf/hpg000019087_46.pdf

第5章 安全で良質な市街地整備の方針

1 市街地の整備状況と課題

- (1) 整備地域等の不燃化の状況と課題
- (2) 不燃化特区制度の状況と課題
- (3) 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域の状況と課題

2 市街地の整備目標と主な取組

- (1) 市街地の整備目標
- (2) 主な取組

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

- (1) 防災生活道路の整備
- (2) 公園・広場等の整備
- (3) 建築物の不燃化
- (4) 無接道敷地を含む街区における建替え等の促進
- (5) 建築物の耐震化
- (6) 規制誘導策の活用
- (7) 市街地開発事業等の活用による改善
- (8) 民間の活力を生かした整備促進
- (9) 空き家施策と連携した不燃化促進
- (10) 私道等の無電柱化の促進
- (11) 防災都市づくり推進に向けた機運醸成
- (12) 地域の特性を生かした安全で魅力的な住宅市街地への再生
- (13) 都民等が安心してまちづくりに取り組める環境の整備
- (14) 事前復興と連携した取組
- (15) 浸水対策等と連携した取組
- (16) 関係機関等との連携による取組

4 重点整備地域の整備の方針

- (1) 不燃化特区制度の継続
- (2) 不燃化を促進するための主な支援

5 整備地域から除外された地域への対応方針

- (1) 地区内残留地区と重複している地域
- (2) 防災性が確保された町丁目

6 木造住宅密集地域等への対応方針

- (1) 木造住宅密集地域
- (2) 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域

7 市街地整備のイメージ

1 市街地の整備状況と課題

(1) 整備地域等の不燃化の状況と課題

都は、木造住宅密集地域の改善を図るため、整備地域において、東京都防災密集地域総合整備事業⁶³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。

整備地域の中でも重点整備地域では、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、不燃化の取組をより一層加速させてきました。

整備地域の不燃領域率⁶⁴は区部全体と比較して増加ポイントが高く、不燃化特区制度開始後、改善スピードが向上するなど、不燃化特区制度等の取組が整備地域の不燃領域率の改善に寄与しています（表5-1、図5-2）。

2020（令和3）年時点の整備地域全体の不燃領域率は約65.5%まで改善しています。市街地の焼失率がほぼゼロとなる不燃領域率70%を達成した整備地域は5地域となっており、更なる取組の促進が必要です（図5-3）。

また、幅員6m以上の道路や100㎡以上の公園等の面積の割合を示す空地率が低い地域については、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動に有効な道路や、市街地の延焼の拡大を防止する公園等の一層の整備が必要です（図5-4）。



図5-1 空地率が低い地域のイメージ（左）、高い地域のイメージ（右）

不燃領域率は主に老朽木造建築物の建替えによって向上しますが、高齢世帯や建築基準法（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など、建替えが進みにくい老朽木造建築物の不燃化の促進が課題となっています。

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。

63 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する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

64 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（資料3 P.101）。

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。

1 市街地の整備状況と課題

表 5－1 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	令和3年	平成18～平成23年	平成23～平成28年	平成28年～令和3年
23区	69.8%	70.4%	72.3%	74.0%	0.6P	1.9 P	1.7 P
28整備地域	56.2%※1	58.4%※1 (2か所※2)	61.9% (4か所※2)	65.5% (5か所※2)	2.2P	3.5 P	3.6P
52重点整備地域	—	—	56.0%	60.4% (3か所※2)	—	—	4.4P

※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

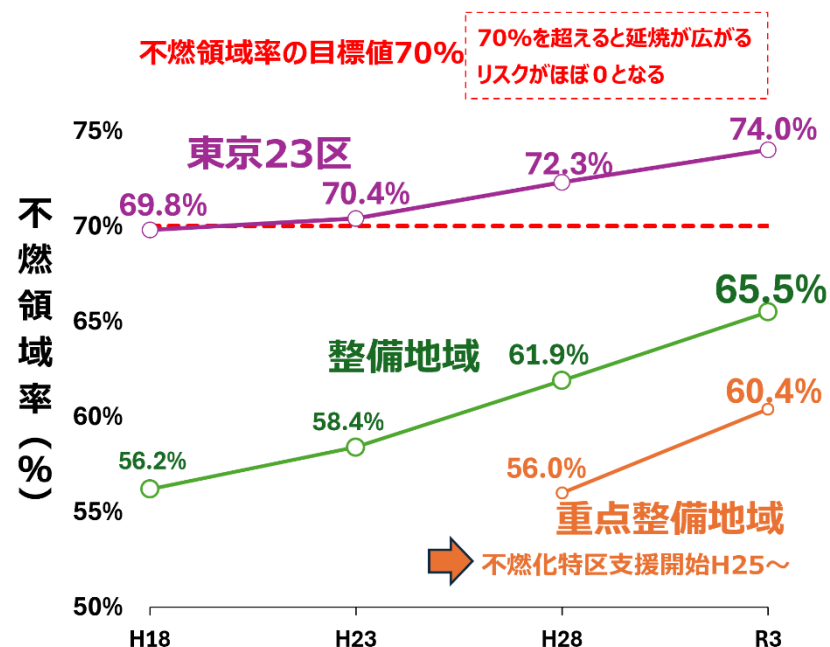


図 5－2 整備地域及び重点整備地域の不燃領域率の状況

1 市街地の整備状況と課題

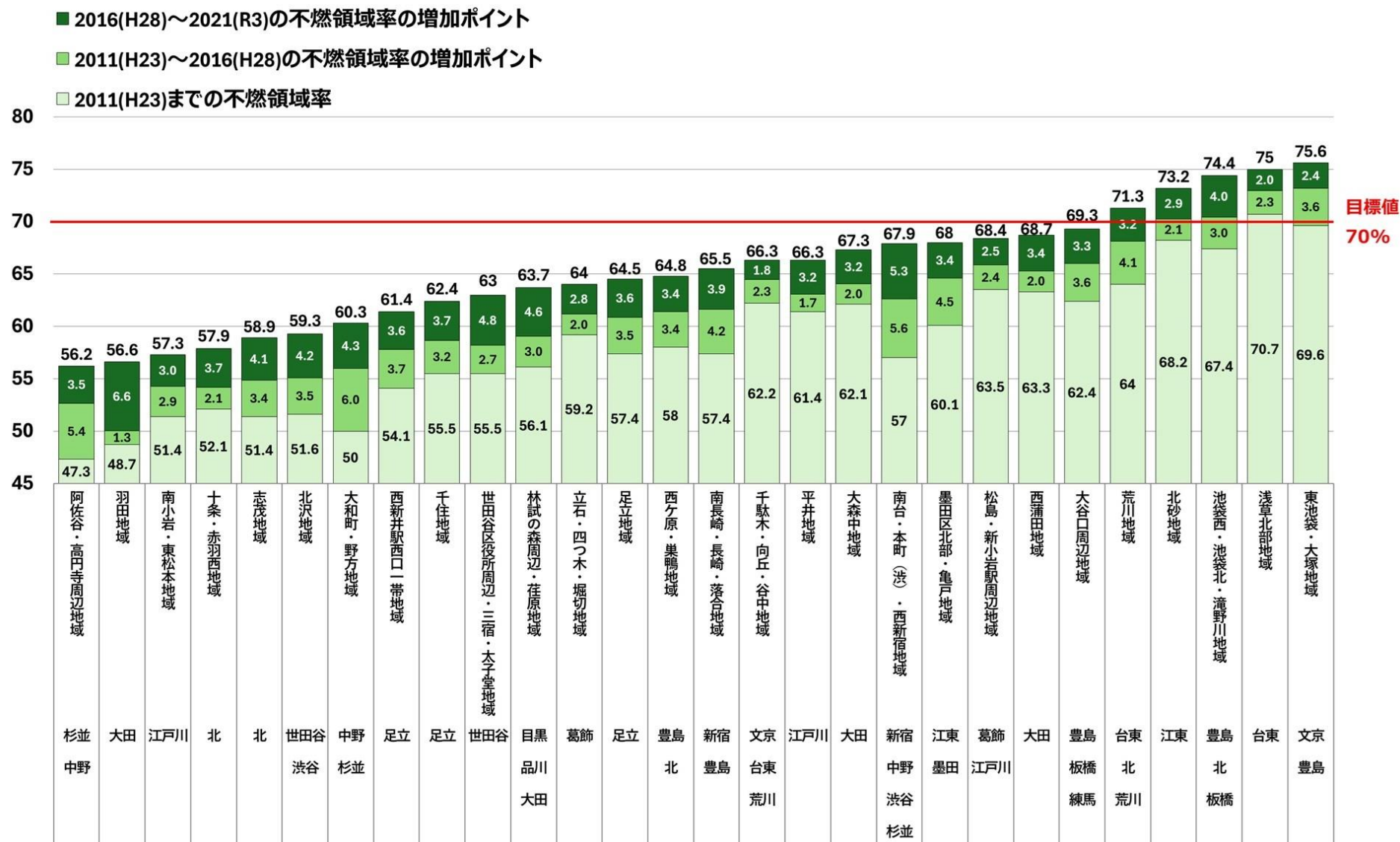
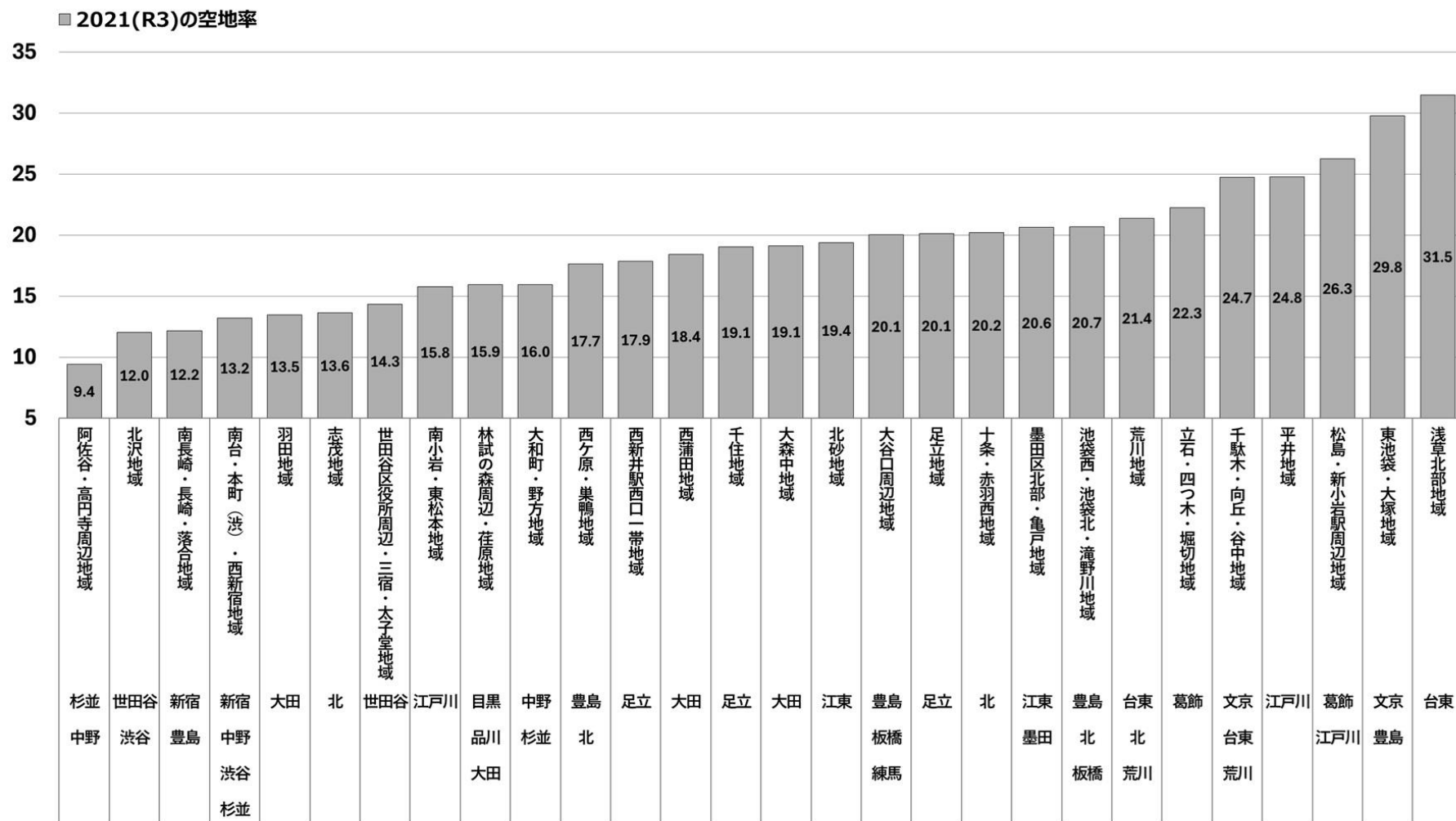


図5-3 整備地域ごとの不燃領域率の状況 (2021(令和3)年)

1 市街地の整備状況と課題



※ 区部の空地率の平均値：27.5%

図5-4 整備地域ごとの空地率の状況 (2021(令和3)年)

1 市街地の整備状況と課題

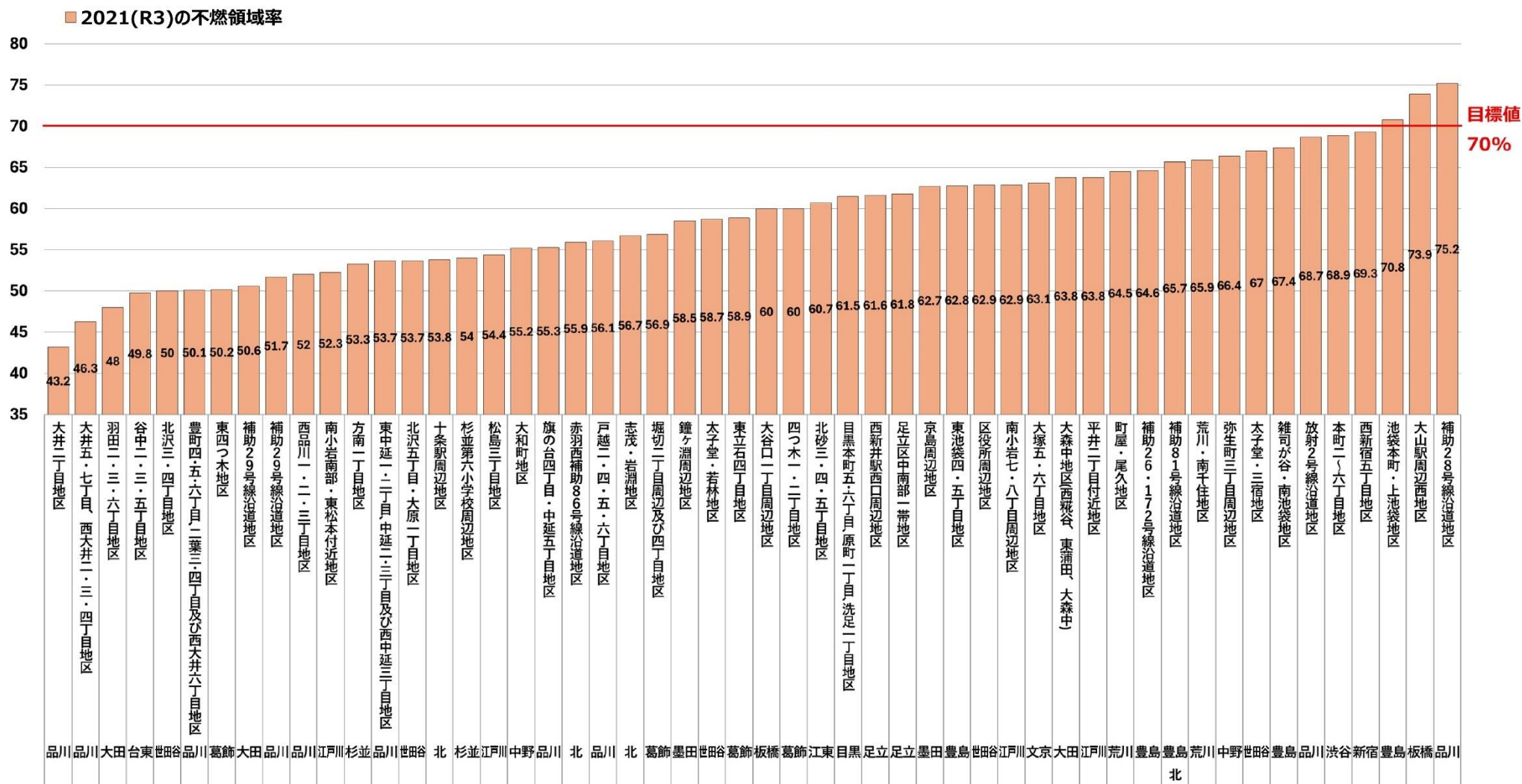


図5-5 重点整備地域ごとの不燃領域率の状況 (2021(令和3)年)

1 市街地の整備状況と課題

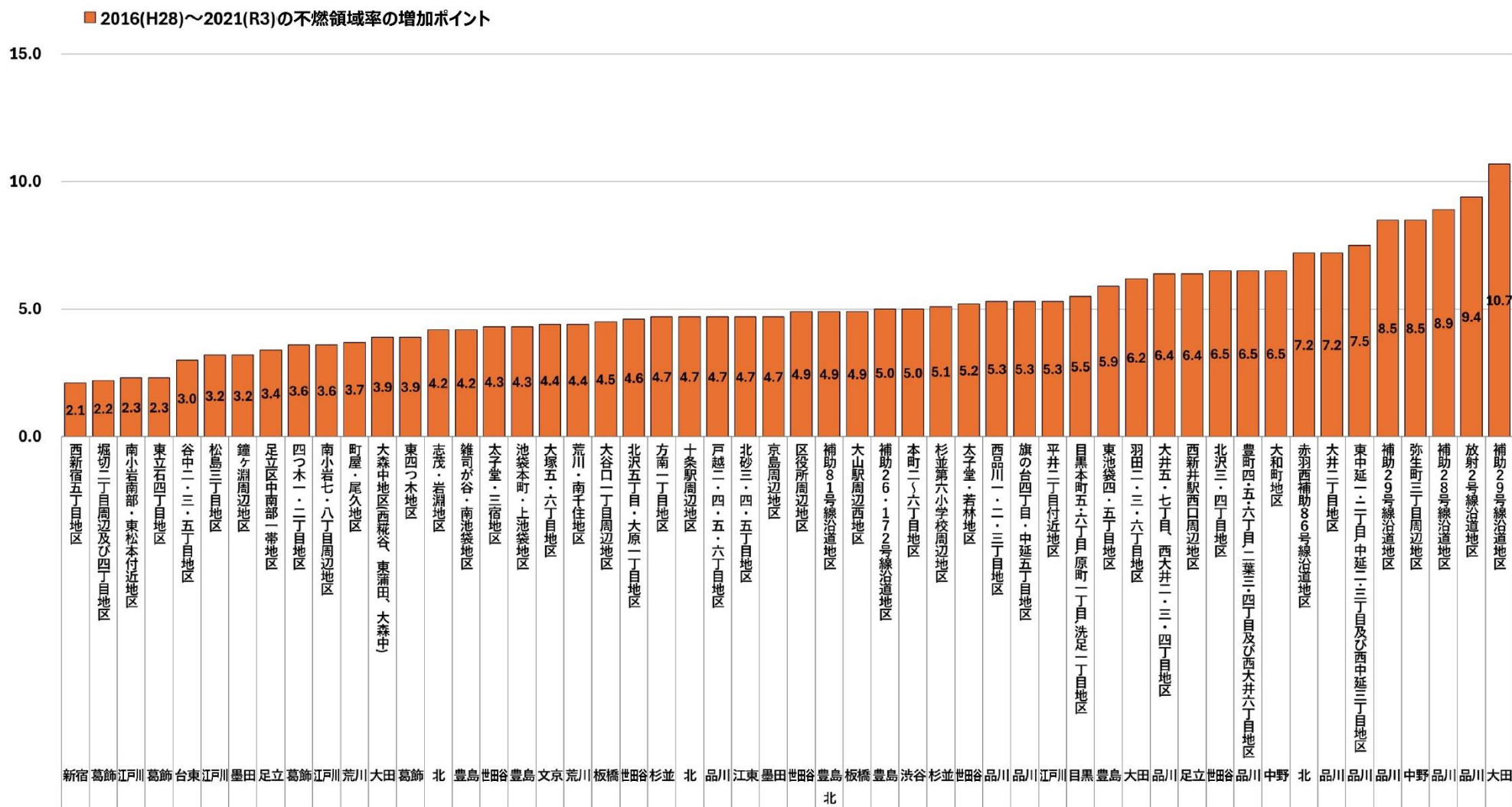


図5-6 重点整備地域ごとの不燃領域率の増加ポイントの状況 (2021(令和3)年)

1 市街地の整備状況と課題

(2) 不燃化特区制度の状況と課題

不燃化特区制度は、整備地域の中でも地域危険度が高いなど、特に重点的、集中的に改善を図る地区を区からの提案を受け不燃化特区として指定し、老朽木造建築物等の除却や建替え（建築設計費・工事費）等に対する助成、固定資産税・都市計画税の減免措置などの特別な支援を行う制度です。

制度を開始した2013（平成25）年4月以降、順次地区を指定し、2024（令和6）年度時点で19区52地区（3,350ha）において不燃化への取組を進めています。

不燃化特区の不燃領域率は、2016（平成28）年の56.0％から、2021（令和3）年には60.4％まで改善しました。不燃領域率70％を達成した地区は3地区となっており、更なる取組の促進が必要です。

整備地域の不燃領域率の改善を牽引している不燃化特区の取組を継続し、整備地域、重点整備地域の不燃化の着実な促進を図っていく必要があります。

(3) 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域の状況と課題

2022（令和4）年に生産緑地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ました。農地は相続等により転用される可能性があります。

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として活用する取組が重要です。

2 市街地の整備目標と主な取組

(1) 市街地の整備目標

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。

また、2035（令和17）年度までに防災環境向上地区のうち、指定基準に示す指標に該当する全ての地区⁶⁵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、2030（令和12）年度までに各地域の不燃領域率を70%以上とすることを目指します。

(2) 主な取組

- ・ 東京都防災密集地域総合整備事業に区市と連携して取り組んでいきます。
- ・ 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ります。
- ・ 防災生活道路の機能を維持していくため、電柱の倒壊による道路閉塞の防止にも取り組んでいきます。
- ・ 防災機能等を有する公園・広場等の整備を支援することで、市街地の延焼の拡大を防止するとともに、地域防災力の向上を図ります。
- ・ 無接道敷地が複数存在し、建替えが進まない街区に対して、近隣での都市開発諸制度等と連携した公共貢献や空き家除去といった施策を展開しながら、改善を図ります。

- ・ 整備地域・防災環境向上地区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区域（以下「新防火区域」という。）の指定を進めるとともに、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又は地区計画の策定を進めます。
- ・ 地域特性に応じて、新防火区域の指定に合わせた建蔽率や道路斜線の緩和、共同化などの取組により、建替えを促進します。
- ・ 整備地域等では、私道等の無電柱化に要する費用も支援していきます。
- ・ 都民の防災意識の向上、地域防災力の向上及び共助につながる地域コミュニティの醸成を図り、防災都市づくり推進に向けた機運を醸成します。
- ・ 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。
- ・ 重点整備地域では、不燃化特区制度を継続し、支援の拡充を検討していきます。
- ・ 整備地域・防災環境向上地区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など、必要な取組を促進していきます。

65 指定基準に示す指標に該当する地区：P.29参照

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(1) 防災生活道路の整備

ア 防災生活道路の拡幅整備を契機とした市街地の更なる改善

緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動が行える幅員 6 m 以上の道路や、円滑な避難に有効な幅員 4 m 以上 6 m 未満の道路への拡幅整備を支援することで、防災性の向上を図ります。

また、防災生活道路⁶⁶の拡幅整備を契機とした沿道建築物の建替え等による、不燃化・耐震化の促進や、沿道のまちづくりへの機運醸成を図っていきます。

防災生活道路の整備に当たっては、整備地域・防災環境向上地区ごとに、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。

さらに、防災生活道路を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。

イ 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、整備地域では、地上機器の設置場所等の確保を含め、無電柱化を推進する区を支援していきます。

また、私道等の無電柱化に要する費用も支援していきます。



図 5-7 防災生活道機能維持事業を活用し無電柱化した事例
(目黒区原町一丁目)

66 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

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(2) 公園・広場等の整備

ア 防災機能等を有する公園・広場等の整備

公園・広場等の空地の適切な整備を支援することで、市街地の延焼の拡大を防止します。

また、整備に合わせて、区市が防火水槽やかまどベンチ、マンホールトイレ、防災備蓄倉庫等を設置することを支援し、震災時の地域の防災活動拠点を整備するとともに、地域活動の担い手となる町会や自治会をはじめとした様々な主体や防災市民組織等が防災訓練や防災イベント、地域イベント等を行うことを誘導し、災害時の共助につながる地域コミュニティの醸成、地域防災力の向上を図るとともに、にぎわいと活気のある市街地を形成していきます。

イ 民有地や関係機関等所有地を活用した空地整備

土地所有者と区市等が協定を締結し、老朽建築物等除却や防災上有効な空地の整備等を誘導することで、老朽建築物の除却と空地の整備を同時に行うことを促進していきます。

関係機関等のまちづくり用地について、暫定的な広場の整備や防災イベント等の開催を誘導することで、地域防災力の向上及び地域コミュニティの醸成を図ります。



図5-8 マンホールトイレ・かまどベンチ例（品川区）

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(3) 建築物の不燃化

ア 新たな防火規制区域の指定

建替え後は原則として全ての建築物が耐火建築物等、準耐火建築物等⁶⁷となるよう、新たな防火規制⁶⁸区域の指定を誘導し、燃えないまちに造り変えていきます。

また、特に不燃化が進まない地区においては、新たな防火規制区域の指定に合わせて老朽建築物の除却や建替えを支援し、建築物の不燃化を図ります。

新たな防火規制区域：

東京都震災対策条例第13条第2項第二号に規定する整備地域その他の災害時の危険性が高い地域のうち、特に知事が指定する区域

制度の内容：

ア 原則として、全ての建築物は、準耐火建築物等以上（一定の技術的基準に適合する建築物は除く。）とする。

イ そのうち、延べ面積が500平方メートルを超えるものは耐火建築物等とする。



図5-9 新たな防火規制の概要

イ 防火改修と合わせた耐震改修の誘導

防火改修と合わせた耐震改修を支援し、建築物の不燃化と耐震化を同時に誘導していきます。

(4) 無接道敷地を含む街区における建替え等の促進

建替えによる不燃化が進まない街区の改善に向け、敷地整序、新たな道路整備などの取組により、無接道敷地の解消を促進します。

防災街区整備事業⁶⁹の活用等による建築物の共同化を誘導し、無接道敷地の解消を促進します。



図5-10 共同化による無接道敷地解消の例

67 耐火建築物等、準耐火建築物等：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（東京都建築安全条例第7条の3第2項参照）

68 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

69 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

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(5) 建築物の耐震化

建替えや耐震改修による耐震化を誘導することで、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・救援活動及び避難の空間を確保し、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、旧耐震基準⁷⁰の建築物だけでなく、2000（平成12）年以前に建築された新耐震基準の木造住宅⁷¹についても耐震化を誘導し、震災時でも居住が継続できる震災に強い住宅への取組を推進します。

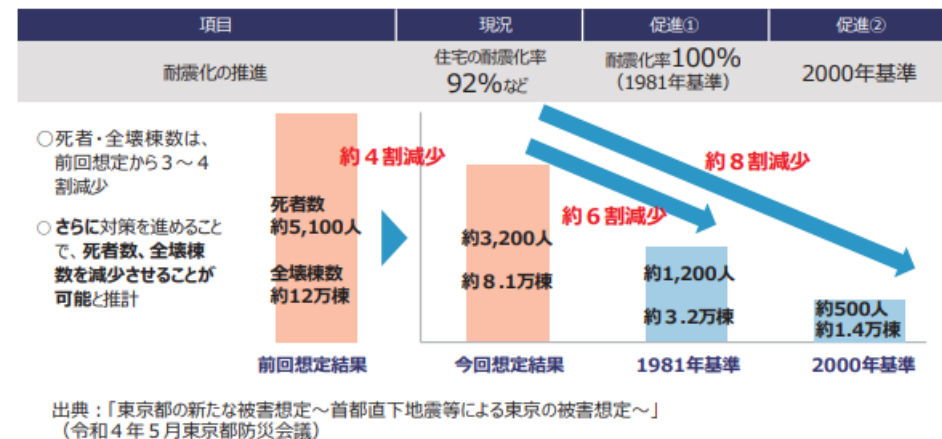


図5-11 被害軽減効果（首都直下地震等の被害想定）

70 旧耐震基準：1981（昭和56）年6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準

71 2000（平成12）年以前に建築された新耐震基準の木造住宅：1981（昭和56）年6月1日から2000（平成12）年5月31日までに工事に着手した2階建以下の在来軸組工法の木造住宅

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(6) 規制誘導策の活用

地域の特性に応じて適切な規制誘導策を効果的に組み合わせて、市街地の防災性の向上を図っていきます。

ア 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。

イ 建蔽率の緩和による建替えの促進

現行の建蔽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蔽率の引上げを可能とし、建替えを促進していきます。

ウ 地区計画制度等の活用

地域の課題解決に必要な事項を地区計画⁷²等に位置付け、市街地の防災性の向上を図っていきます。

例えば、防災街区整備地区計画⁷³を活用し、安全な避難経路の確保を図るため、防災生活道路の整備や沿道建築物の不燃化を促進します。また、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⁷⁴を活用して、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。

こうした取組をより効果的に促進するため、必要に応じて、地区計画等の策定に合わせた用途地域、高度地区等の変更について検討します。

72 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

73 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。

74 街並み誘導型地区計画：壁面の位置の制限や建築物の高さの制限、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

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(7) 市街地開発事業等の活用による改善

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、市街地再開発事業⁷⁵、防災街区整備事業、土地区画整理事業⁷⁶などの面的な市街地開発事業の活用やマンション建替えの機会を捉え、木造住宅密集地域の建替え、共同化などを促進し、市街地の整備を図っていきます。

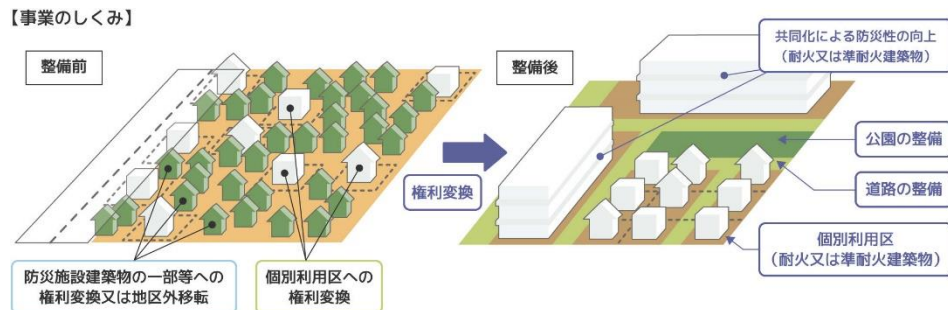


図5-12 防災街区整備事業の仕組み



図5-13 防災街区整備事業の整備のイメージ

(8) 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⁷⁷や都市開発諸制度⁷⁸、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、受皿住宅の整備等の取組を木造住宅密集地域外の容積率緩和の対象とすることにより、民間活力を生かして整備を促進しています。

○民間の活力を生かした木造住宅密集地域の整備促進



図5-14 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）

- 75 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
- 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 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
- 78 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
- 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

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(9) 空き家施策と連携した不燃化促進

2023（令和5）年住宅・土地統計調査（総務省）によると、都内の空き家戸数は約90万戸あります。そのうち、一般に管理が行き届かない可能性が高い長期不在等の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は約21万戸あります。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。

整備地域・防災環境向上地区を含めた都内全域で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。

(10) 私道等の無電柱化の促進

各区において防災生活道路等の無電柱化に取り組んでいる中で、震災時の緊急車両の通行や消火・救援活動及び避難をより円滑にするためには、特に区道等に接続する私道等の無電柱化を推進することが重要ですが、私道等は幅員が狭く、権利関係が複雑であるなどの課題があります。

そのため、無電柱化の先導的な取組を行う、区や土地所有者等に対し、必要な支援を行っていきます。

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

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(11) 防災都市づくり推進に向けた機運醸成

防災都市づくりを推進していくためには、地域住民の理解と協力が欠かせません。都民に防災に関する正しい情報や地域の改善の必要性を周知し、地域防災力向上に向けた機運の醸成を図ります。

ア 地域防災力の向上

防災マップ作成、防災訓練実施、防災人材育成などの活動等を支援し、地域防災力を向上させていきます。

住民に対するまちづくりの啓発活動や地区のまちづくり方針の作成等を支援し、区市やまちづくり協議会等の住民団体の活動の活性化を図ります。

平時から、公園・広場等で地域イベントや防災訓練などの開催を誘導し、共助につながる地域コミュニティの醸成を図ります。

イ あらゆる機会を捉えた都民への意識啓発

防災まちづくりを「自分事」と捉えて関心を持っていただけるよう、デジタル技術等の活用や「東京都不燃化ポータルサイト」による情報提供（防災トピック①）のほか、防災訓練や防災イベント等のあらゆる機会を捉えて広報を行うことで、防災都市づくりの必要性を示していきます。

東京都不燃化ポータルサイト：<https://www.funenka.metro.tokyo.lg.jp/>



図5-15 公園の整備・活用イメージの例（本町ひがし公園）

出典：シブヤホンマチプレイスメイキングプレイスビジョン Ver.1
(2024(令和6)年3月 本町まちづくり協議会プレイスメイキング検討部会)

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(12) 地域の特性を生かした安全で魅力的な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7,100haもの規模の木造住宅密集地域においては、建築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、併せて、区市の防火水槽整備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、潤いのあるまちづくりを進めていくとともに、緑を維持した、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。



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



• 地域の魅力を活かした修景の例



• 開かれた緑道空間の整備の例

図5-16 地域特性を生かした魅力的な街並みづくりの例

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(13) 都民等が安心してまちづくりに取り組める環境の整備

ア 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。

イ 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⁸¹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行っていきます。

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。

ウ 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、区の居住支援協議会などと連携した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の周知や、優先的に入居できるサービス付き高齢者向け住宅⁸⁴の供給促進を図っていきます。

81 木造住宅密集地域整備事業：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」における整備地域等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。

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

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

84 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

3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針

(14) 事前復興と連携した取組

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⁸⁵の取組との連携を進めていきます。

特に地域危険度の高い市街地等は、大規模な被害が想定され、被災後に復興まちづくりを円滑に行うため、復興まちづくり訓練などの活動を推進します。

(15) 浸水対策等と連携した取組

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。

(16) 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・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。

85 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。

4 重点整備地域の整備の方針

重点整備地域では、「3 整備地域・防災環境向上地区の整備の方針」に記載の取組の実施に加え、以下の整備の方針に基づき、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していきます。

(1) 不燃化特区制度の継続

重点整備地域では、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、2025（令和7）年度までの期間、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、2025（令和7）年度時点の各地域の目標達成状況を踏まえながら、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を行う地区を不燃化特区として指定し、2030（令和12）年度まで支援を継続していきます。

(2) 不燃化を促進するための主な支援

老朽木造建築物等の除却費や建築設計費・工事費等の一部を助成するとともに、不燃化特区内で防災上危険な老朽住宅を除却した更地や不燃化のための建替えを行った住宅に対して、固定資産税・都市計画税を減免することにより、建替え等にかかる住民負担を軽減します。

また、区が実施する、専門家が地域の相談等を受ける現地相談ステーションの管理・運営、資金面や権利関係の調整など、住民が抱える個別課題の解決に適した専門家の派遣を支援することにより、住民との信頼関係の構築や不燃化への意識向上を図ることで、老朽木造建築物等の建替えなどを促進します。

加えて、高齢者世帯が居住する老朽木造建築物や、無接道敷地にある老朽木造建築物は建替えが進みにくいため、これらの除却及び建替えの取組を促進する方策を検討していきます。

さらに、公共施設整備等に必要な用地取得を進めるための用地折衝に係る専門家の派遣並びに共同化、敷地整序、道路整備等による無接道敷地の解消に向けた、調査、計画策定及び合意形成を進めるためのコーディネーターの派遣を支援します。

このほか、防災街区整備事業による共同化など、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、その取組を支援します。

5 整備地域から除外された地域への対応方針

(1) 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⁸⁶においては、耐震改修費用の助成制度等の活用や、都市開発諸制度等を活用した民間建築物の建替え、オープンスペースの確保等、一層の安全性向上に取り組んでいきます。

(2) 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。

86 地区内残留地区：P.87参照

6 木造住宅密集地域等への対応方針

(1) 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・防災環境向上地区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・防災環境向上地区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。

(2) 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域

将来、農地を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、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。

7 市街地整備のイメージ

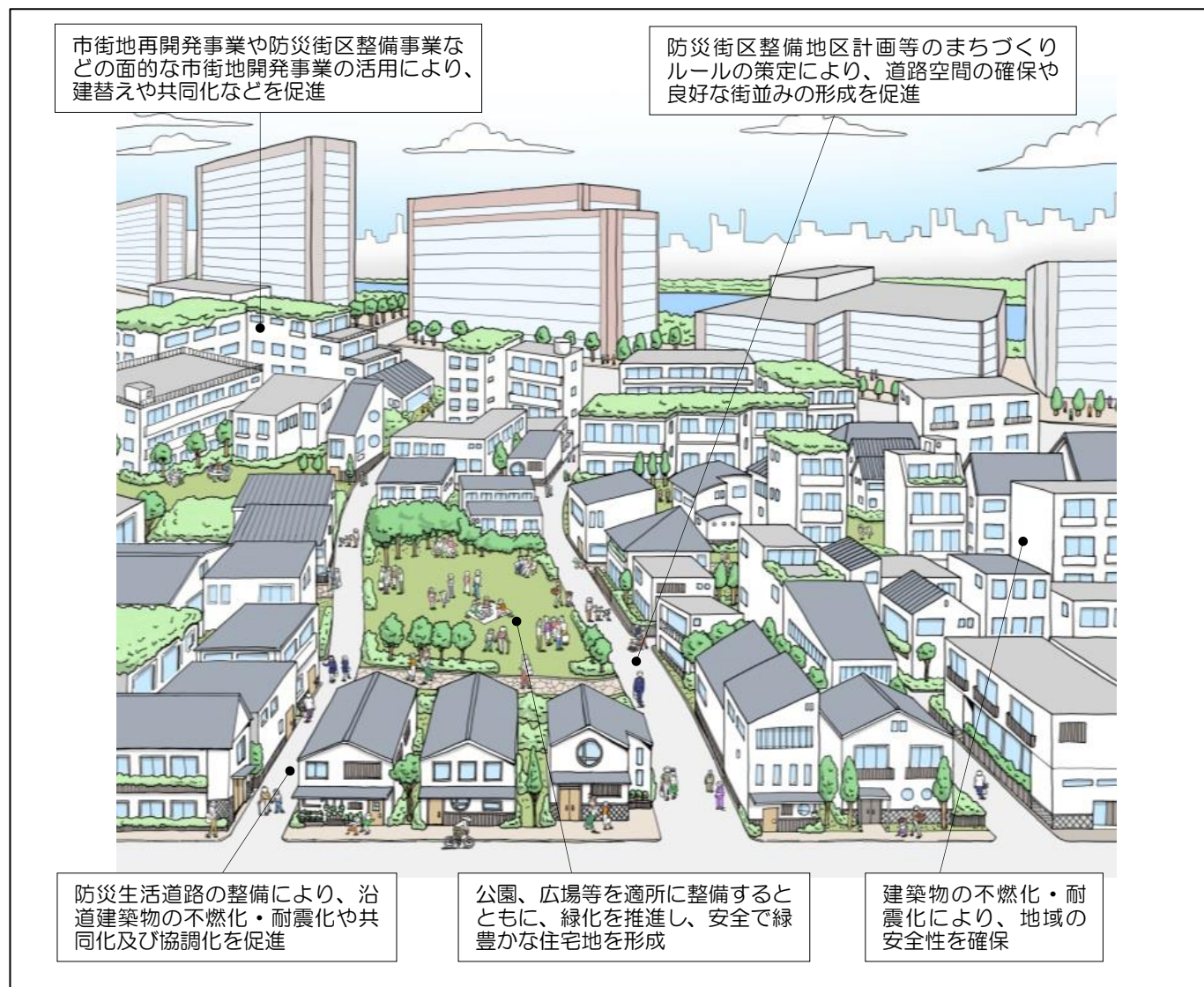
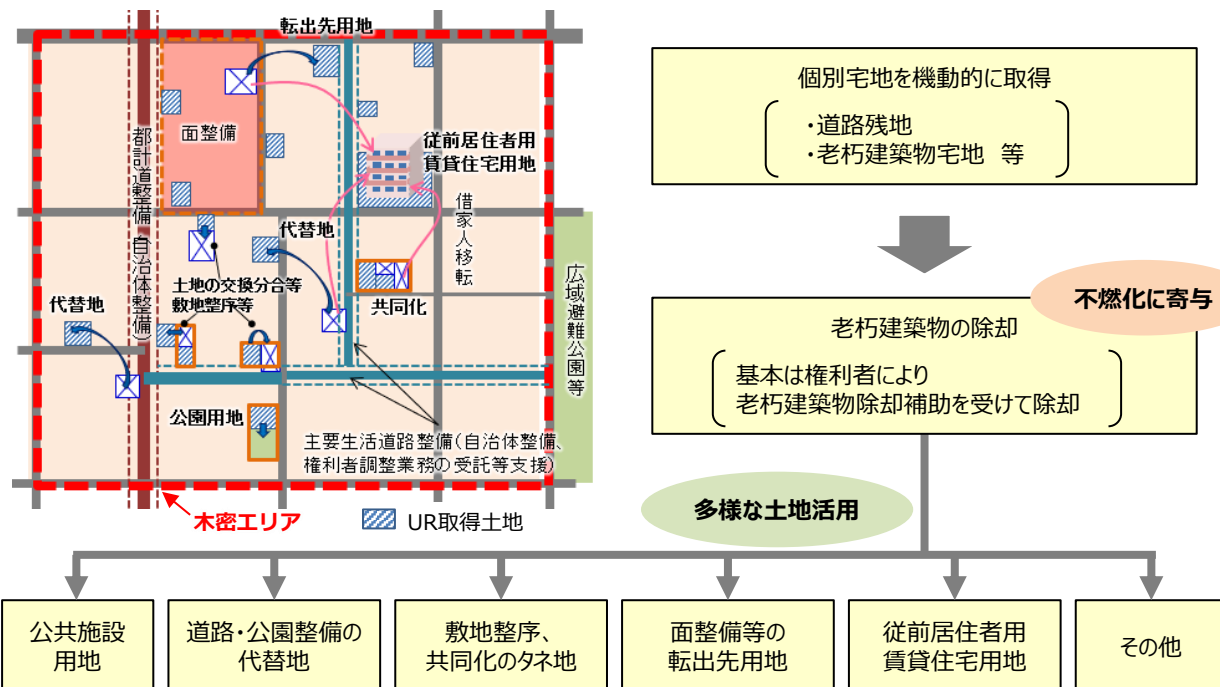


図5-17 市街地整備のイメージ

(独)都市再生機構の機動的な土地取得とその活用

東京都は、独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という。）と連携し、URの支援を受けながら、防災都市づくりを推進しています。

URが実施する密集市街地改善のための手法の一つが「木密エリア不燃化促進事業」です。この事業は、URが密集市街地内の土地を機動的に取得し、多様な有効活用を図ることで、自治体が行き組む密集市街地の整備・改善を支援するものです。2013（平成25）年から事業を開始し、2025（令和7）年1月末時点で約160画地約26,000㎡を取得しており、うち約60画地約8,100㎡を道路整備に係る生活再建のための代替地や道路・公園用地等として活用し、密集市街地改善を推進しています。また、密集市街地改善に資する活用だけでなく、地域ニーズの把握や地域活動の誘発等を目的に、地域と連携したイベントなどを実証的に実施するなど、地域価値向上にも取り組んでいます。



活用事例①：NPO法人や福祉事業者と連携した菜園運営

【渋谷区本町地区（渋谷区）】

- ・地域の声を聞きながら、地域価値向上に資する活用施策を検討
- ・地域ニーズがあり、かつ、日常時と災害時のフェーズフリーの概念を構築しやすい「菜園」を、地域の福祉事業者や住民等と連携しながら実施



活用事例②：すなぎんひろば【北砂三・四・五丁目地区（江東区）】

- ・防災と商店街活性化を両輪で実現すべく、砂町銀座商店街沿いに位置するUR保有地2画地を「すなぎんひろば」として、商店街振興組合と連携しながら24時間の開放管理を長期間継続実施



活用事例③：大和町ふらっとデー【大和町地区（中野区）】

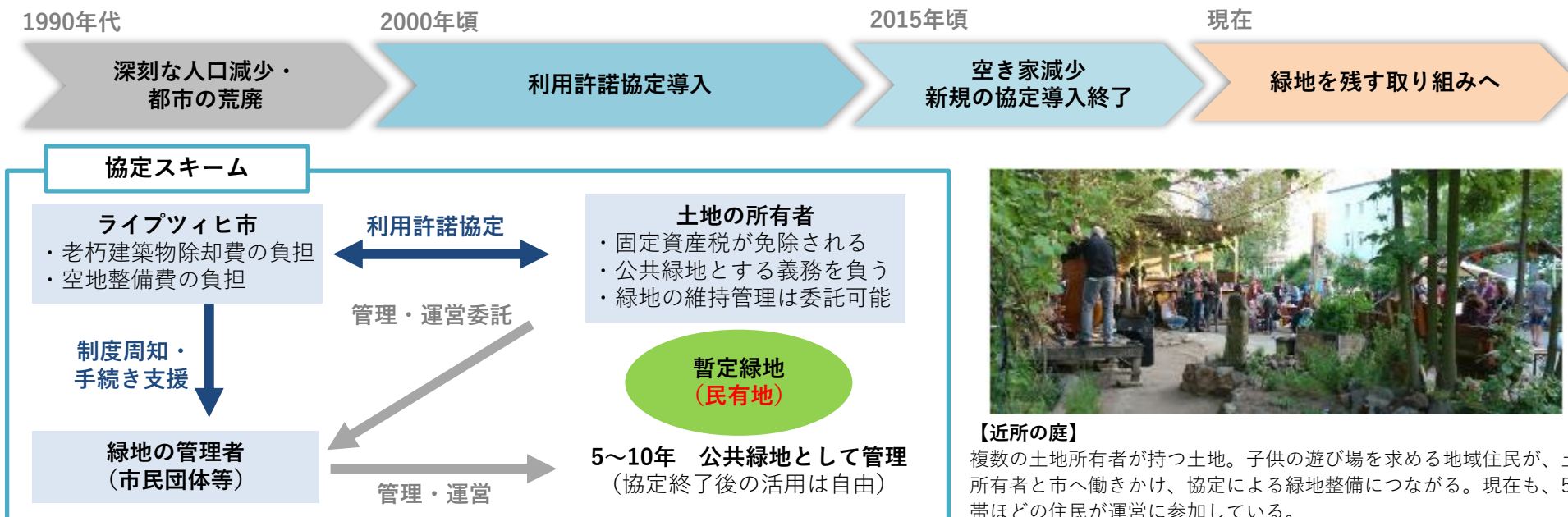
- ・UR保有地を起点にした次のまちづくりの展開のきっかけとして、まちに求められる要素を実現
- ・UR保有地を実験的に「ひろば×遊び場×カフェ」としてオープンし、地域店舗のテイクアウト販売やキッチンカーで弁当等を販売

海外における空地活用の事例（ドイツ・ライプツィヒ市における利用許諾協定）

安全で良質な市街地整備には、公有地だけでなく、民有地や関係機関所有地を活用した空地等の整備が期待されます（P.70）。

海外における空地活用の事例として、ドイツ・ライプツィヒ市での利用許諾協定による緑地整備を紹介します。同市では、急激な人口減少で増加した空き家・空地対策のため、2000年頃より、利用許諾協定という独自のプログラムが導入されました。これは、公益的な緑地とすることを条件に、市が土地所有者と協定を結び、老朽建築物の除却と空地整備を進めるものです。土地所有者は、暫定緑地とする期間（5～10年）は固定資産税が免除され、緑地とするための老朽建築物除却費、整地費の負担はありません。ドイツではまちづくりの機運が高く、市民団体へ向けた積極的な制度周知も功を奏し、短期間に260か所以上の暫定緑地が整備されました。一方、協定期間終了後の土地活用は、所有者が自由に設定できるため、その後、多くの暫定緑地では住宅開発等が進みます。しかし、リンデナウ地区の「近所の庭」に代表されるような、「地域住民が緑地運営に参加するケース」では、現在も公共緑地としての利用が続いています。継続的な民有地活用には、制度による土地所有者側のメリットだけでなく、地域住民が緑地の運営に積極的に関わることが非常に重要であり、これが土地所有者の理解を得ることにもつながっていると言えます。

東京都においても、地域住民と連携しながら、民有地活用による空地整備を進め、防災性の向上を図ることが重要です。



第6章 避難場所等の確保及び指定の方針

- 1 避難場所等の確保及び指定の状況と課題
- 2 避難場所等の確保及び指定の目標と主な取組
 - (1) 避難場所等の確保及び指定の目標
 - (2) 主な取組
- 3 避難場所等の確保及び指定の方針
 - (1) 避難場所の確保及び指定
 - (2) 地区内残留地区の確保及び指定
 - (3) 避難場所の安全性及び利便性の向上
 - (4) 避難場所への安全な避難に向けた取組

1 避難場所等の確保及び指定の状況と課題

避難場所等の確保及び指定の状況と課題

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⁸⁷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。

区部では、広域的な避難を確保する見地から、東京都震災対策条例に基づき、都が震災時火災における避難場所⁸⁸、避難道路⁸⁹及び地区内残留地区⁹⁰（以下「避難場所等」という。）の指定を行っており、本計画でその目標を定めています。

避難場所については、最新の見直し（第9回（2022（令和4）年7月））では、都立公園等の整備、市街地再開発事業などにより、221か所まで増加しています。

避難道路については、避難場所の増加に伴う避難距離の短縮及び周辺市街地の火災の危険性の改善により減少し、最新の見直しでは、13系統49.6kmとなっています。

地区内残留地区については、最新の見直しでは40地区、約11,500haまで増加しており、今後も不燃化の進展に伴い増加していくと見込まれます。

87 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）。

88 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、区域面積がおおむね5ha以上であることを主な要件とし、東京都震災対策条例に基づき知事が指定する。

表6-1 避難場所、避難道路

年度	指定見直し	避難場所	避難道路
2013(平成25)年5月	第7回見直し	197か所	14系統 54.1km
2018(平成30)年6月	第8回見直し	213か所	14系統 54.1km
2022(令和4)年7月	第9回見直し	221か所	13系統 49.6km

※ 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、2022（令和4）年4月1日時点で1132か所。
（出典：東京都地域防災計画震災編（2023（令和5）年修正）別冊1資料編）

表6-2 地区内残留地区

年度	指定見直し	地区内残留地区	面積
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
2022(令和4)年7月	第9回見直し	40か所	約11,500ha

89 避難道路：東京都震災対策条例に基づき、知事が指定する道路。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、幅員15m以上の道路を中心として、避難場所へ安全に避難するための主要な避難経路をあらかじめ指定する。

90 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。新規指定・拡大における主な要件は以下のとおり

- ・地区面積がおおむね65ha以上
- ・町丁目単位の耐火率が70%以上
- ・火災危険度ランク4、5の町丁目を含まない
- ・地区内に50棟以上の火災クラスターが存在しない

1 避難場所等の確保及び指定の状況と課題

避難有効面積⁹¹が一人当たり1㎡に満たない避難場所については、2018（平成30）年にて解消に至り、2022（令和4）年にもこれを維持しています。避難距離が3kmを超える避難圏域⁹²は、2018（平成30）年の2か所から2022（令和4）年にて1か所に減少しています。

表6-3 避難距離が3kmを超える避難圏域等の状況

	2013 （平成25）年 （第7回見直し）	2018 （平成30）年 （第8回見直し）	2022 （令和4）年 （第9回見直し）
避難有効面積が不足している避難場所	1か所	0か所（解消）	0か所（維持）
避難距離が3km以上となる避難圏域数	3か所	2か所	1か所

また、避難場所周辺地域における都市防災不燃化促進事業⁹³や防災街区整備事業⁹⁴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、避難場所に存する都有施設等の公共建築物の耐震化とともに、都立公園等におけるユニバーサルデザイン化、防災関連設備（災害用トイレ、非常用照明設備など）の積極的な整備などにより、避難場所の安全性や利便性の向上にも取り組んでいます。

今後は、2022（令和4）年時点で1か所残存する、避難距離が3kmを超える避難圏域の解消を図るとともに、より安全な避難のため、更なる避難距離の短縮や、避難有効面積の増大が必要です。



図6-1 避難場所等（第9回見直し（2022（令和4）年7月））

91 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

92 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。

93 都市防災不燃化促進事業：P.46参照

94 防災街区整備事業：P.71参照

2 避難場所等の確保及び指定の目標と主な取組

(1) 避難場所等の確保及び指定の目標

第9回見直し（2022（令和4）年7月）において、全ての避難場所ですべての避難有効面積1㎡以上を確保しているため、今後もこれを維持します。

2030（令和12）年度までに、避難距離が3km以上となる避難圏域を解消し、これを維持します。

2035（令和17）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、更なる避難距離の短縮や避難有効面積の増大を図ることで、避難場所の安全性や利便性の向上を図ります。

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、その指定を行います。

(2) 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。
- 避難場所や避難場所候補地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・拡大や、安全性の更なる向上を図ります。
- 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。
- 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やオープンスペースの確保等を促すことで、地区内残留地区の安全性の向上を図ります。
- 避難場所への安全な避難のため、避難道路やその他の避難場所につながる道路の沿道不燃化や、安全な移動環境の確保を促進していきます。

3 避難場所等の確保及び指定の方針

(1) 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、高台まちづくり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満たし安全性を確保できる場所は、施設管理者等と協議の上、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や、更なる安全性の向上を図ります。

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。

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、区と連携して早期に安全性の確保を図り新規指定を促進するため、周辺の不燃化をより加速させる取組を検討します。

避難距離が長い避難場所については、避難場所の新規指定・拡大とともに、直近の避難場所への避難や高齢者の移動、町会・自治会単位での誘導、避難場所内の不燃化された建築物内での待機等、避難行動の実態を考慮した地区割当の見直し等を検討し、避難距離の更なる短縮を図ります。

(2) 地区内残留地区の確保及び指定

65ha以上の土地で耐火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。

耐震改修費用の助成制度等の活用、都市開発諸制度等を活用した民間建築物の建替えやオープンスペースの確保等、滞在時のより一層の安全性向上を図ります。

(3) 避難場所の安全性及び利便性の向上

一人当たりの避難有効面積1㎡以上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も、避難有効面積が増大するよう、都市防災不燃化促進事業や新たな防火規制の導入などにより避難場所周辺の不燃化の促進を図ります。

区域が分散している避難場所について、拡大指定や地区割当の見直し等による分散の解消や、区域間を移動する際の安全性確保について検討し、より分かりやすく、避難しやすい避難場所の指定を目指します。

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、防災関連設備（非常用発電設備、災害用トイレなど）の充実化の促進、防火性能の高い樹種に配慮した植栽の検討など、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。

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。

3 避難場所等の確保及び指定の方針

(4) 避難場所への安全な避難に向けた取組

避難道路沿道建築物の不燃化や、避難道路の拡幅整備に伴うバリアフリー化等により、避難道路における安全な移動環境の確保を図ります。

また、迅速な避難行動を可能にするため、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・防災環境向上地区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。

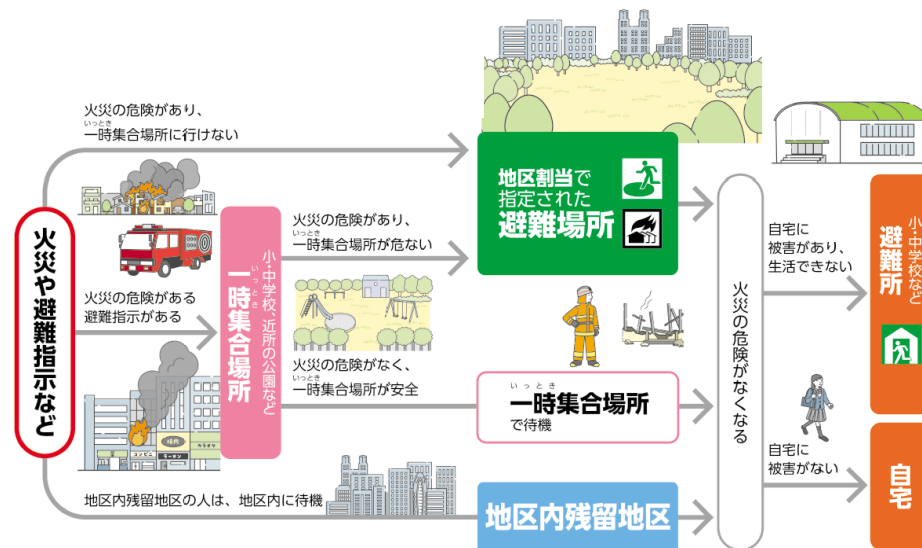
さらに、入口が少ない、避難場所周辺の道路幅員が狭い等の課題のある避難場所については、施設管理者の行う入口の再編整備と、区が行う道路整備等の相互の連携を促し、整合性のある効率的な整備を促進するとともに、避難時に避難場所の内部まで円滑に到達できるよう、避難場所内や周辺の工作物の倒壊防止等を促進する取組を検討します。

震災時火災における避難の流れ

区部にて避難指示等が発令された場合、各区が一時集合場所（避難場所に避難する前に一時的に集合する場所）において町会・自治会等の単位での集団を編成し、避難場所に誘導します。地域の実情や災害の状況によっては、避難場所への直接避難を行います。

区部における避難場所への避難は、区部全域の人々の一斉避難を想定した地区割当に基づいた自由避難（任意の経路を利用して避難すること）が原則です。

なお、避難所は、家屋の倒壊や焼失などで被害を受け、自宅に住み続けることができない場合に避難するための建物であり、火災が鎮火するまで一時的に待機するための避難場所とは異なります。



第7章 計画の推進体制

1 都と区市町との役割分担と連携

- (1) 都の役割
- (2) 区市町の役割
- (3) 会議体等

2 学識経験者、関係機関、民間事業者及びNPOとの連携・協働

3 地域住民との連携・協働

4 国への提案

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⁹⁵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⁹⁶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。

95 地域危険度：P.24参照

96 木造住宅密集地域：P.22参照

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。

防災都市づくりの推進に向けて、これまで独立行政法人都市再生機構と連携しながらまちづくりを推進してきました。今後も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を区市が進める防災都市づくりの取組に生かすことで、安全で良質な市街地の形成を早期に図っていきます。

また、独立行政法人住宅金融支援機構と連携し、まちづくり融資の活用を図っていきます。

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⁹⁷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、地域住民をサポートし、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。

97 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。

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、防災知識の普及啓発、防災訓練の実施などの防災活動を通じて地域防災力を向上させることが必要です。

このため、都は区市町と連携し、都民に、防災に関する正しい情報や防災の取組の必要性を伝えるとともに、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、要求を国に行っていきます。

目標一覧

- (1) 延焼遮断帯形成の目標
- (2) 市街地の整備目標
- (3) 避難場所の確保及び指定の目標（区部）

(1) 延焼遮断帯形成の目標

	目標	参考
骨格防災軸の形成率(河川を除く)	99% (2035(令和17)年度)	96% (2021(令和3)年)
整備地域内の延焼遮断帯形成率	80% (2035(令和17)年度)	69% (2021(令和3)年)
特定整備路線	全線整備 (2030(令和12)年度)	—

(2) 市街地の整備目標

	目標	参考
整備地域の不燃領域率	全ての整備地域で70%以上 (2030(令和12)年度)	全地域平均65.5% (2021(令和3)年)
重点整備地域の不燃領域率	全ての重点整備地域で70%以上 (2030(令和12)年度)	全地域平均60.4% (2021(令和3)年)
防災環境向上地区の不燃領域率	指定基準に示す指標に該当する全ての地区 ⁹⁸ で70%以上 (2035(令和17)年度)	—

(3) 避難場所の確保及び指定の目標(区部)

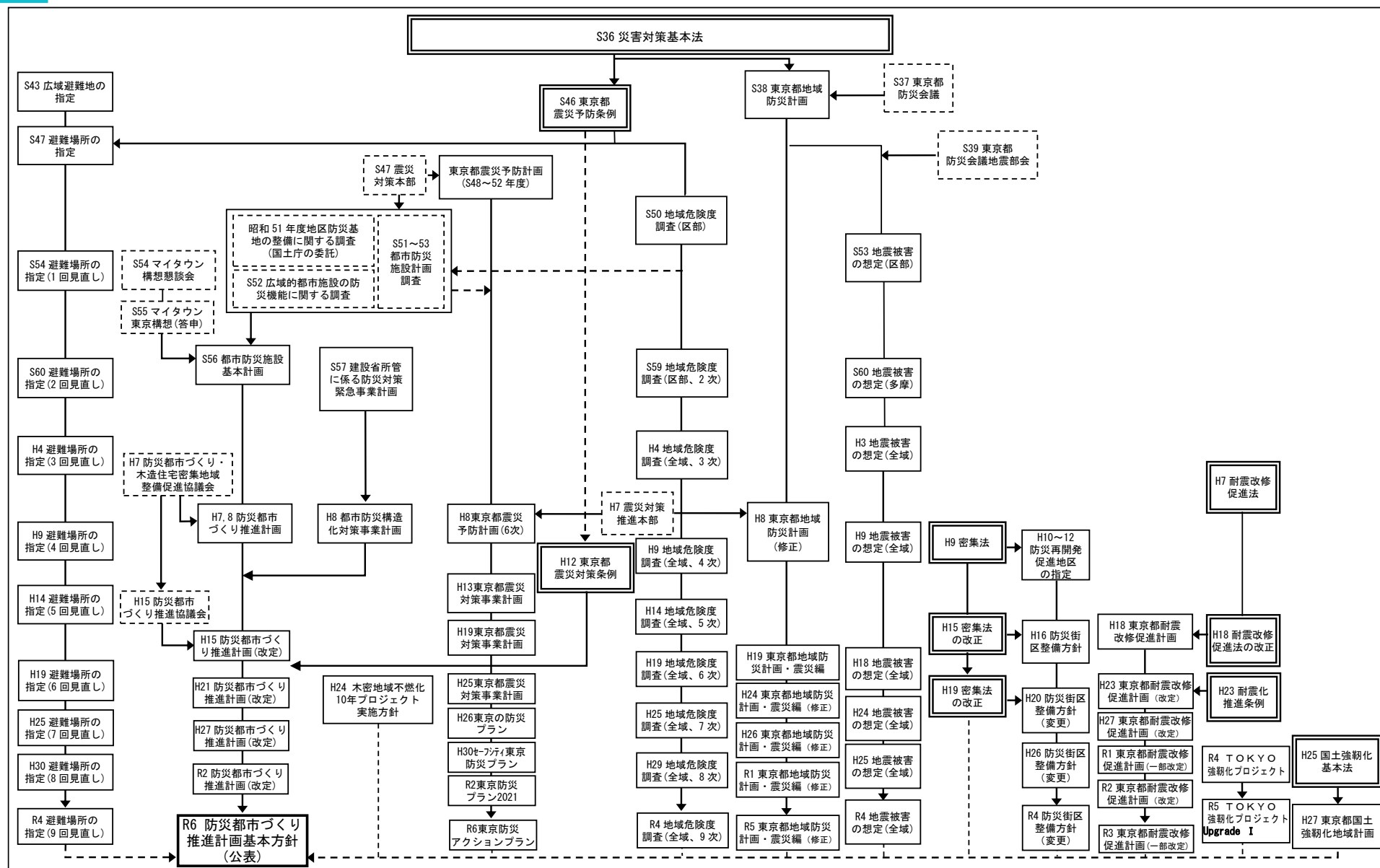
	目標	参考
避難距離が3km以上となる避難圏域数	0(解消) (2030(令和12)年度)	1か所 (2022(令和4)年) (第9回見直し)

98 指定基準に示す指標に該当する地区：P.29参照

資料

- 1 東京都の防災都市づくり計画の経緯
- 2 防災生活道路網計画について
- 3 不燃領域率について
- 4 補正不燃領域率について
- 5 想定平均焼失率（都方式）について
- 6 用語の説明

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。

2 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】

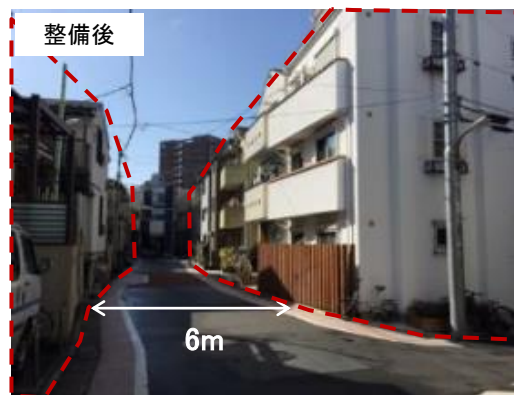
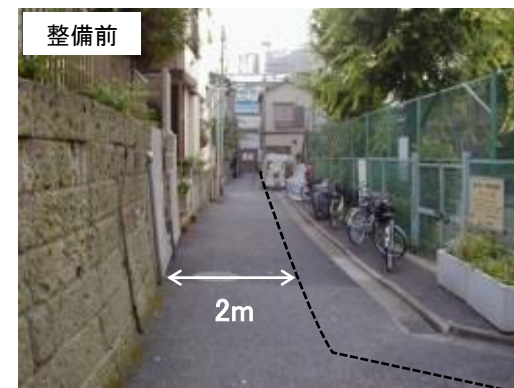
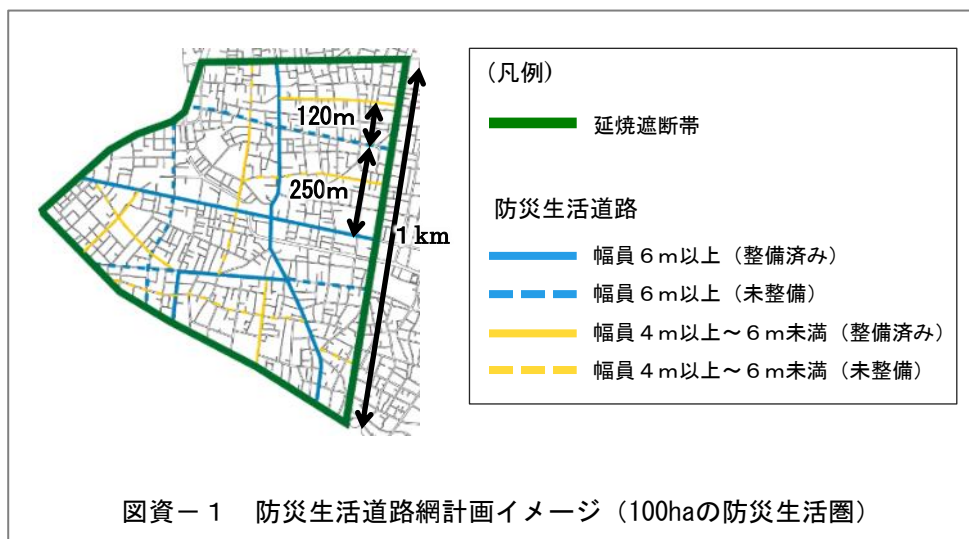
防災生活道路網に関する計画を、本計画の整備プログラムに位置付けることにより、道路を計画的・重点的に拡幅整備するとともに、道路整備と一体となって沿道の不燃化建替え等を促進することを目的としています。

(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)



図資-2 防災生活道路の整備例

※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。

3 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： $\{(S+R) / T\} \times 100$ (%)

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 6 m以上の道路面積 T：対象市街地面積

不燃化率： $(B/A) \times 100$ (%)

B：耐火建築物等建築面積 + 準耐火建築物等建築面積 × 0.8

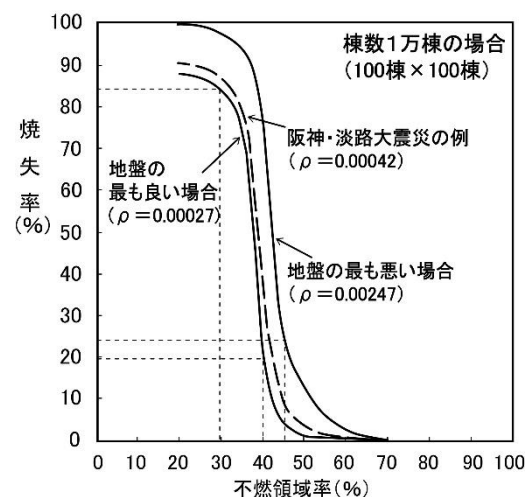
A：全建築物建築面積

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、耐火建築物や準耐火建築物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。



図資-3 不燃領域率と焼失率の関係

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
(1997（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。

4 補正不燃領域率について

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。

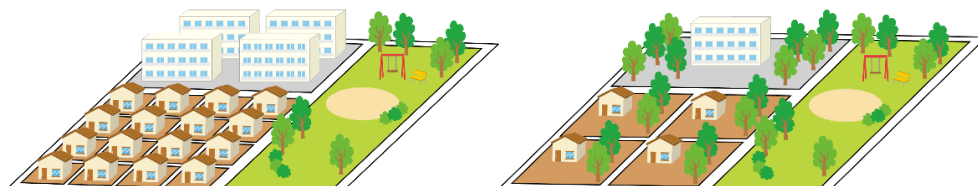
$$\text{補正不燃領域率} [\%] = \text{不燃領域率} + \text{市街地密度による補正值}$$

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。

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值を求め、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。



密度の高い市街地（A）

密度の低い市街地（B）

図資-4 市街地の密度の違い

可燃建物換算棟数密度は、次の式によって求められます。

$$\text{可燃建物換算棟数密度} = \frac{\text{全建物建築面積} / \text{可燃建物平均建築面積}}{(\text{地区面積} - \text{空地面積})}$$

$$\text{可燃建物平均建築面積} = \text{可燃建物建築面積} / \text{可燃建物棟数}$$

$$\text{可燃建物建築面積} = \text{防火・木造建築物建築面積} + \text{準耐火建築物建築面積} \times 0.2$$

$$\text{可燃建物棟数} = \text{防火・木造建築物棟数} + \text{準耐火建築物棟数} \times 0.2$$

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值は、表資-1のとおりです。

表資-1 市街地密度による補正值（対応表）

補正值 (%)	可燃建物換算棟数 密度 (棟数/ha)	補正值 (%)	可燃建物換算棟数 密度 (棟数/ha)	補正值 (%)	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

5 想定平均焼失率（都方式）について

想定平均焼失率（都方式）は、GIS（地理情報システム）を用いて、市街地の延焼危険性を直接評価する手法で、各建築物が一定の出火確率で出火した際、焼失が予想される建築面積の割合※1となります。

可燃建築物が連担している範囲で出火があれば、延焼クラスター内の可燃建築物は全て焼失することを想定しています。

想定平均焼失率（都方式）は、GIS（地理情報システム）を用いて延焼クラスターを作成したうえで、次の式によって求められます。

p : 出火確率 = $1/500$ ※2 n : 建物が所属する延焼クラスター内の建物棟数

(1) 延焼クラスターを考慮した各建物の焼失確率 P を求める。

$$P = 1 - \frac{(1 - p)^n}{n}$$

クラスター内のいずれの1棟も出火しない確率

(2) 焼失確率 P を建物建築面積に乗算し、各建物の焼失建築面積を求める。

$$\text{各建物の焼失建築面積 } Q = P \times A$$

(例) 建物①の焼失建築面積 $Q_1 = P_1 \times A_1$

(3) 町丁目内の建物 j の焼失建築面積 Q_j を集計する。

$$\text{町丁目内の焼失建築面積} = \sum Q_j$$

(4) (3)の町丁目の合計焼失建築面積を町丁目内の全建築面積で除し、想定平均焼失率（都方式）を算定する。

$$\text{想定平均焼失率（都方式）} = \frac{\text{町丁目内の焼失建築面積}}{\text{町丁目内の全建築面積}}$$

※1 国が「地震時等に著しく危険な密集市街地」の評価指標として用いている想定平均焼失率においては、地区内のどこか1棟の建物から出火した際、焼失が予想される建築面積の割合を算定している。
 ※2 想定平均焼失率（都方式）においては、都内の町丁目の平均建物棟数が約500棟であるため、出火確率を1/500と定めている。出火確率1/500は、実市街地において想定される地震火災の出火確率とは異なる。

延焼クラスターの作成方法

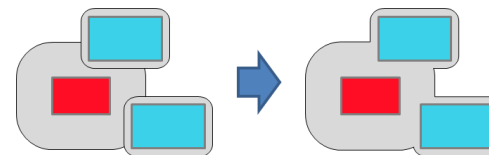
延焼クラスターとは、一度出火した場合に延焼が拡大する可能性のある範囲のことであり、GIS（地理情報システム）を用いて以下の方法で作成します。

- 1) 建築面積の平方根を建物1辺長とする
- 2) 構造毎の数式から延焼限界距離を算出

※延焼限界距離(D)の算出式（単位:m、a=建物1辺長）

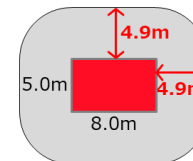
イ) 裸木造:	$D = 12 \cdot \left(\frac{a}{10}\right)^{0.442} = 4.34 \cdot a^{0.442}$
ロ) 防火造:	$D = 6 \cdot \left(\frac{a}{10}\right)^{0.322} = 2.86 \cdot a^{0.322}$
ハ) 準耐火造:	$D = 3 \cdot \left(\frac{a}{10}\right)^{0.181} = 1.98 \cdot a^{0.181}$
ニ) 耐火造:	耐火造の建物からはバッファを発生させない (耐火造は無いものとして扱う)

- 3) 2) を1/2してバッファ距離を算出
- 4) バッファが重なっているものを統合



試算例1（単棟からの受熱を前提） 建築面積40㎡の裸木造の建物

- ① 1辺長が6.3mの建物とみなす
- ② 延焼限界距離=9.8m
- ③ バッファ距離=4.9m
- ④ —
- ⑤ バッファを発生



出典：「地震時等に著しく危険な密集市街地における評価指標の算定方法について」資料
 (2021(令和3)年10月)
 国土交通省住宅局市街地建築課
 市街地住宅整備室

5 想定平均焼失率（都方式）について

想定平均焼失率（都方式） 算定例

A町において、

緑クラスター：15棟の延焼クラスター（うち5棟がA町内に存在）

赤クラスター：5棟の延焼クラスター（うち2棟がA町内に存在）

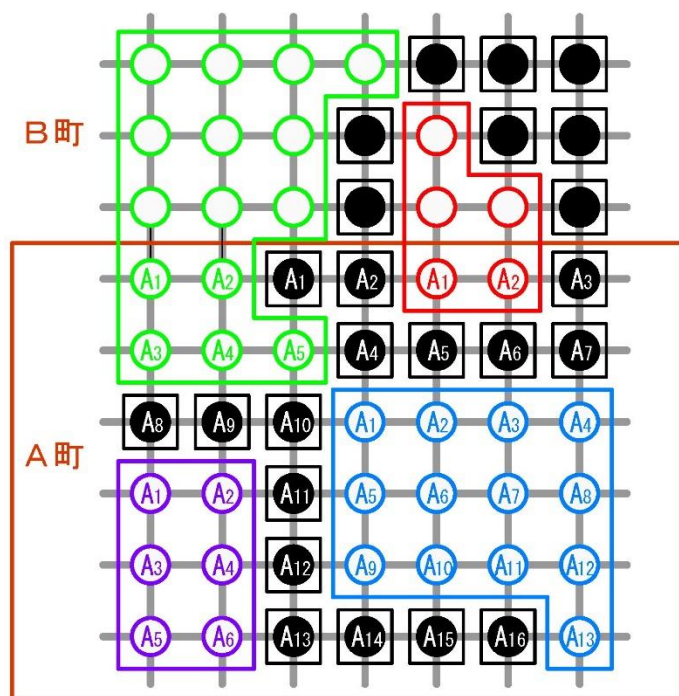
紫クラスター：6棟の延焼クラスター

青クラスター：13棟の延焼クラスター

黒：耐火建築物16棟 ※

がある場合の想定平均焼失率を求める。

※ 想定平均焼失率（都方式）においては、耐火建築物も1棟の延焼クラスターとして算定に含める



凡例

● 不燃建築物

○ 可燃建築物

※ A_j : 各建築物の建築面積

p : 出火確率 1/500 n : 建物が所属するクラスター内の建物棟数

(1) クラスターを考慮した各建物の焼失確率 P を求める。

$$P_{\text{緑}} = 1 - (1 - p)^n = 1 - (1 - 1/500)^{15}$$

$$P_{\text{赤}} = 1 - (1 - p)^n = 1 - (1 - 1/500)^5$$

$$P_{\text{紫}} = 1 - (1 - p)^n = 1 - (1 - 1/500)^6$$

$$P_{\text{青}} = 1 - (1 - p)^n = 1 - (1 - 1/500)^{13}$$

$$P_{\text{黒}} = 1 - (1 - p)^n = 1 - (1 - 1/500)^1$$

(2) 焼失確率 P を建物建築面積に乘算し、各建物の焼失建築面積を求める。

各建物の焼失建築面積 $Q = P \times A$

(例) 緑クラスター内の建築物①の焼失建築面積

$$Q_1 = P_{\text{緑}} \times A_1 \text{ m}^2$$

(3) A町内の建物 j の焼失建築面積 Q_j を集計する。

A町内の焼失建築面積

$$\begin{aligned} = \sum Q_j &= Q_1 + Q_2 + Q_3 + Q_4 + Q_5 + Q_1 + Q_2 \\ &+ Q_1 + Q_2 + Q_3 + Q_4 + Q_5 + Q_6 \\ &+ Q_1 + Q_2 + Q_3 + Q_4 + Q_5 \cdots + Q_{13} \\ &+ Q_1 + Q_2 + Q_3 + Q_4 + Q_5 \cdots + Q_{16} \end{aligned}$$

(4) (3)のA町内の合計焼失建築面積をA町内の全建築面積で除し、想定平均焼失率（都方式）を算定する。

A町内の全建築面積

$$\begin{aligned} = \sum A_j &= A_1 + A_2 + A_3 + A_4 + A_5 + A_1 + A_2 \\ &+ A_1 + A_2 + A_3 + A_4 + A_5 + A_6 \\ &+ A_1 + A_2 + A_3 + A_4 + A_5 \cdots + A_{13} \\ &+ A_1 + A_2 + A_3 + A_4 + A_5 \cdots + A_{16} \end{aligned}$$

想定平均焼失率（都方式）

$$= (\text{A町内の焼失建築面積}) / (\text{A町内の全建築面積}) = \sum Q_j / \sum A_j$$

6 用語の説明

【あ行】

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

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

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

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築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。

【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

旧耐震基準

1981（昭和56）年6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準

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

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

6 用語の説明

【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

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、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

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。

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）。

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

重点整備地域

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。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する。

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。

整備地域

地域危険度が高く、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。延焼遮断帯で囲われた防災生活圏を基本的な単位として指定する。

想定平均焼失率（都方式）

GIS（地理情報システム）を用いて、市街地の延焼危険性を直接評価する手法で、各建築物が一定の出火確率で出火した際、焼失が予想される建築面積の割合

6 用語の説明

【た行】

耐火建築物等、準耐火建築物等

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（東京都建築安全条例第7条の3第2項参照）

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。

地域と連携した延焼遮断帯形成事業

「木密地域不燃化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

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

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する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

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

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。

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

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。

6 用語の説明

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

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。

【な行】

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地域

【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

東京都震災対策条例に基づき、知事が指定する道路。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、幅員15m以上の道路を中心として、避難場所へ安全に避難するための主要な避難経路をあらかじめ指定する。

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、区域面積がおおむね5ha以上であることを主な要件とし、東京都震災対策条例に基づき知事が指定する。

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ゼロとなる。

6 用語の説明

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。

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。

防災環境向上地区

整備地域以外の木造住宅密集地域等において、局所的に対策が必要な地区

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

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

補正不燃領域率

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。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る。

【ま行】

街並み誘導型地区計画

壁面の位置の制限や建築物の高さの制限、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

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

6 用語の説明

木造住宅密集地域整備事業

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」における整備地域等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。

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、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（2021（令和3）年3月終了）

【その他】

2000（平成12）年以前に建築された新耐震基準の木造住宅

1981（昭和 56 ）年6月1日から2000（平成12）年5月31日までに工事に着手した2階建以下の在来軸組工法の木造住宅

【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のように、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。

防災都市づくり推進計画基本方針

2025（令和7）年3月発行

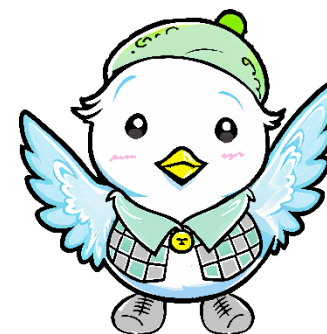
編集・発行：都市整備局 市街地整備部 防災都市づくり課

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

電話：03-5320-5142

不燃化ポータルサイト

<https://www.funenka.metro.tokyo.lg.jp/>



都市整備局キャラクター 都市せいっぴ

