

第9章 木造住宅密集地域等における安全な市街地の形成

整備計画

本章では、木造住宅密集地域など、以下の3地域における安全な市街地の形成を目的として、地域の特性、今後の展望やそれに応じた防災性の維持・向上に資する取組について記載します。

そのうち、地域の特性に応じ、敷地面積の最低限度の設定や市街地状況に応じた防火規制の導入といった規制誘導策の活用により、防災性の維持・向上を図るものについては、その取組状況を進捗に応じて【実施中】、【予定】、【調査・検討】に区分して示します。以下の3地域に該当する町丁目を有する区市における取組状況はP.9-4から9-130のとおりです。

なお、ここで示す規制誘導策については、3地域以外の取組も原則的に表示しています。

(1) 木造住宅密集地域

地区計画等による敷地面積の最低限度の設定や市街地状況に応じた防火規制等により、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を促進します。

(2) 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域

地域の状況や今後の展望に応じて、営農を継続し農地を保全するための生産緑地地区及び特定生産緑地の指定を促進します。また、農地がやむを得ず宅地化される場合に備え、必要に応じて、地区計画の策定や防火規制の導入等を促進します。

(3) 不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域

木造住宅密集地域としては抽出されませんが、補正不燃領域率や住宅戸数密度が木造住宅密集地域と同等である地域*が存在します。

※ 木造住宅密集地域の指標のうち、老朽木造建築物棟数率を除いた、補正不燃領域率や住宅戸数密度が木造住宅密集地域と同等である地域

以下の全てに該当する町丁目。ただし、木造住宅密集地域に該当する町丁目を除く。

- (a) 補正不燃領域率<60%
- (b) 住宅戸数密度 ≥ 55 世帯/ha
- (c) 住宅戸数密度（3階以上共同住宅を除く。） ≥ 45 世帯/ha

これらの地域の中には、不燃領域率の低さや、建替えが進んでも不燃化が進まないなどにより、防災性の向上が必要な地域が存在します。

そのため、これらの地域の状況により必要に応じ、地区計画等による敷地面積の最低限度の設定や市街地状況に応じた防火規制等を行うことにより、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を促進します。

注 令和7年4月1日時点での記載としています。

町丁目行政界については、平成27年1月1日時点での記載としています。

本章の表や図面に記載する、防火や敷地面積の最低限度に関する規制等については、当該規制等により、その範囲、内容等が詳細に条件づけられ、表示しきれない場合があるため、当該規制等を含む全体の範囲や代表的な内容を示しています。詳細につきましては、各自自治体にご確認ください。

東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第7条の3第1項の規定に基づく新たな防火規制区域については、以下「新防火区域」と表記します。

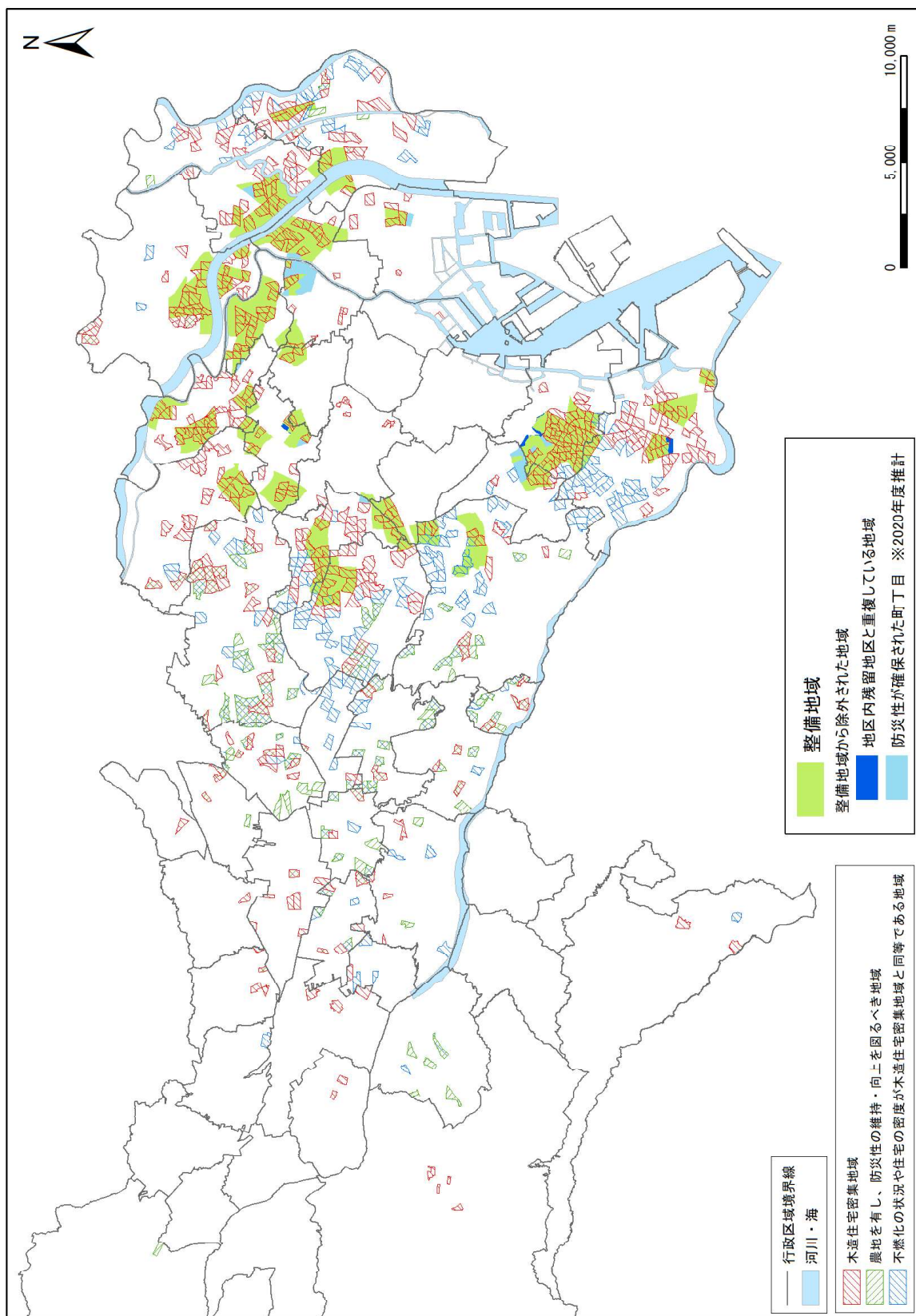


図 9-1 木造住宅密集地域等