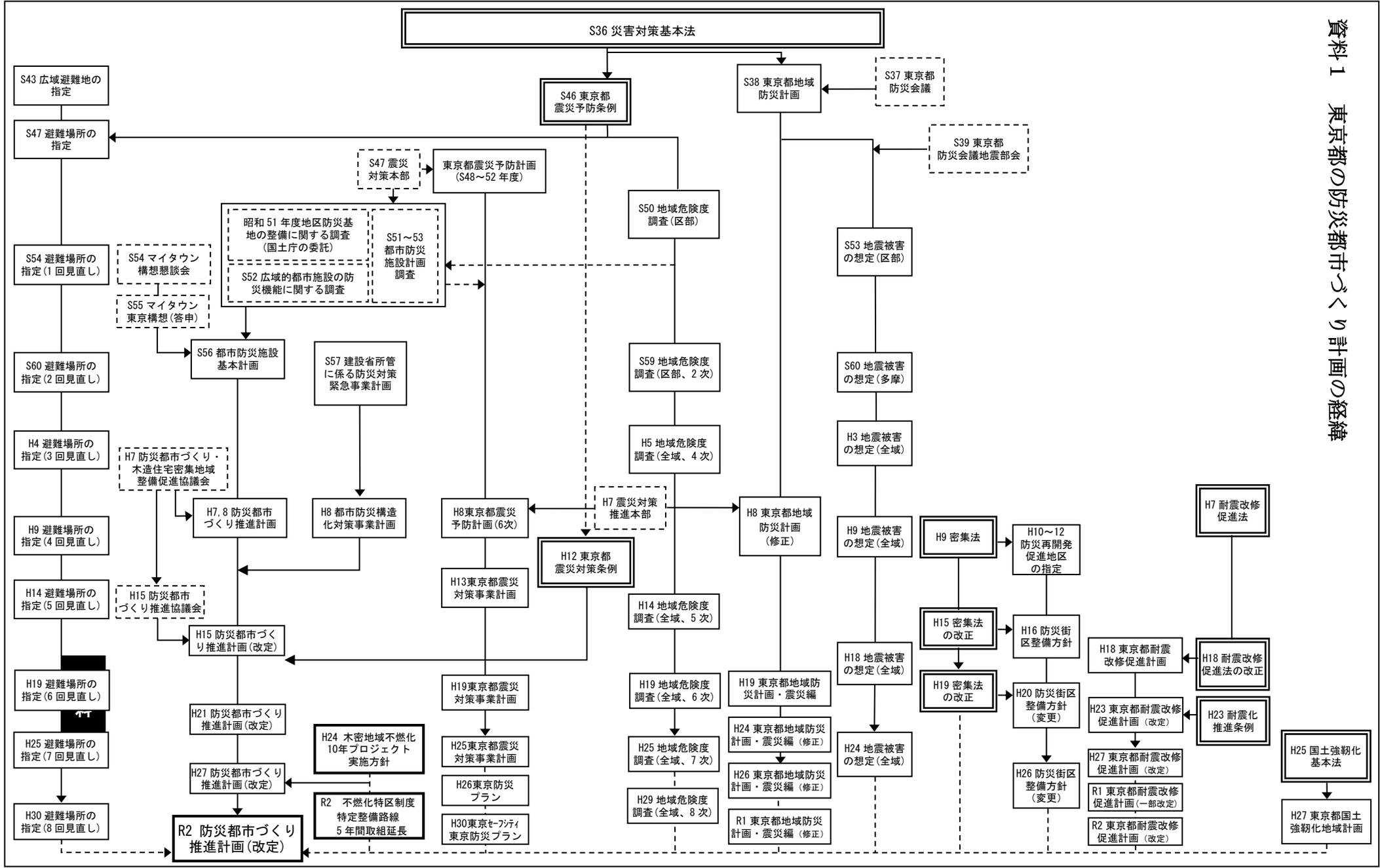


■ 資料 ■





注：Sは昭和、Hは平成、Rは令和を示しています。法律、条例については、制定又は改正年、計画等については策定又は改定年度を示しています。

## 資料2 不燃化特区制度・特定整備路線の取組

都では、東日本大震災の発生を踏まえ、木造住宅密集地域の改善を一段と加速させるため、「木密地域不燃化10年プロジェクト」を2012（平成24）年に立ち上げ、特に甚大な被害が想定される整備地域を対象に、特別な支援により不燃化を推進する不燃化特区制度の活用と、延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路である特定整備路線の整備を一体的に進めてきました。10年間の重点的・集中的な取組として実施してきた、不燃化特区制度の活用や特定整備路線の整備については、取組を5年間延長し、引き続き、整備地域の防災性の向上を強力に進めていきます。

### (1) 目標

#### ○不燃化特区

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

#### ○特定整備路線

⇒2025（令和7）年度までに特定整備路線を全線整備

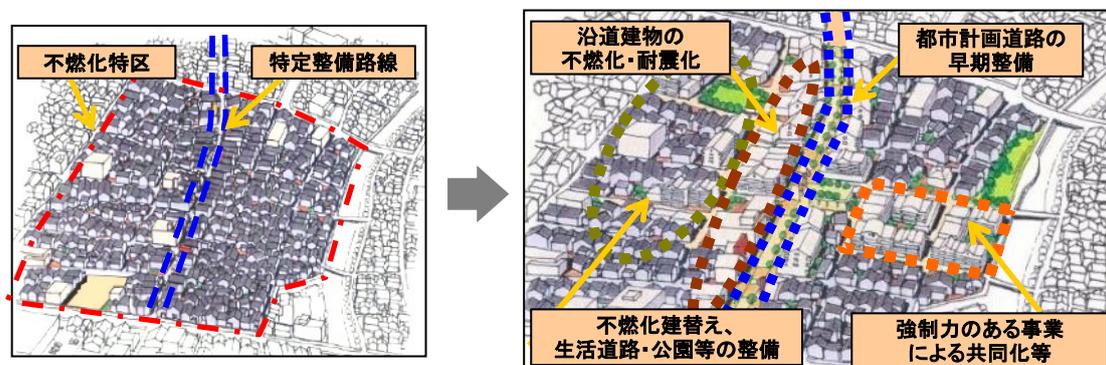
### (2) 取組の方向

#### 1) 区と連携した市街地の不燃化の促進

- ・不燃化のための特別の支援を行う制度（不燃化推進特定整備地区（不燃化特区））を再構築し、引き続き、区と連携して不燃化を推進します。
- ・建替えによる不燃化が進まない街区の改善に向け、無接道敷地を含むエリアでは、防災生活道路の整備に併せた連鎖的な移転や敷地整序、新たな道路整備などを行いながら無接道敷地の解消を図ります。

#### 2) 延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路の整備

- ・防災上、効果の高い主要な都市計画道路の整備を推進するため、特定整備路線として定めた、都施行の都市計画道路の整備を加速します。
- ・整備にあたっては、引き続き、民間事業者のノウハウを活用した相談窓口の設置や関係機関との連携による移転先の確保など、関係権利者の生活再建をきめ細やかに支援することで、丁寧な対応をしながら用地取得を進めるとともに、用地が確保できた箇所から順次工事を実施し、整備を推進します。



図資 - 1 不燃化特区及び特定整備路線の整備イメージ

### (3) 不燃化特区の指定

都は、区から提出された不燃化特区の整備プログラムが以下の「不燃化特区の整備プログラム認定要件」を満たし、かつ、調査の結果、適正なものと認められるときは、整備プログラムの認定を行います。また、認定を行った場合には、整備プログラムに定める区域を不燃化特区として指定することができます。

#### ■不燃化特区の整備プログラム認定要件

- ① 次に定める要件を備えた区域が設定されていること。
  - (ア) 整備地域内であること。なお、申請区域には延焼遮断帯となる特定整備路線の沿道区域等不燃化特区の指定上不可欠と認められる合理的な区域を含むことができる。
  - (イ) 申請区域が原則として整備地域の一の町丁目を含む区域であること。
  - (ウ) 申請区域全体で東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）第 7 条の 3 に規定する新たな防火規制又はそれと同等以上の規制が導入済みであること又は導入に向けた手続が行われること。
  - (エ) 地域危険度 4 以上又は不燃領域率がおおむね 60%未満の区域を目安とすること。ただし、令和 2 年度以前に指定された不燃化特区については、不燃領域率が 70%未満の区域を目安とする。
- ② 従来の取組よりも踏み込んだ取組が定められていること。
- ③ 不燃化特区内における特に改善の必要性のある地区や先駆的な取組を行う地区が定められていること。
- ④ コア事業が下記に定める要件を満たし、不燃領域率の向上及び周辺地域への波及効果が期待できると認められること。
- ⑤ 申請区域内の不燃領域率の達成目標として、防災都市づくり推進計画に基づき、2025（令和 7）年度までに 70%以上を目指しつつ、2016（平成 28）年度に比べて 10 ポイント以上向上させる取組が定められていること。

#### (コア事業の要件)

- ① 原則として、区が主体となって施行する都市計画事業又は土地収用法第 3 条に規定する事業で、不燃領域率の向上に寄与する事業または、区による積極的な戸別訪問、除却勧告制度の創設その他の事業を組み合わせたものであること。
- ② 地域の不燃化を連鎖させる契機となる事業であること。
- ③ コア事業を計画的に進めるための仕組みや体制が採られていること。
- ④ 令和 2 年度以前に指定された不燃化特区については、原則としてこれまでにコア事業として位置付けられていなかった新たな取組が定められていること。ただし、これまで不燃領域率向上に大きく寄与した取組が定められている場合は、この限りではない。

### 資料3 防災生活道路網計画について

#### 【防災生活道路とは】

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

#### 【防災生活道路網計画の目的】

防災生活道路に関する計画を策定し、推進計画に位置付けることにより、道路を計画的・重点的に拡幅整備するとともに、道路整備と一体となって沿道の不燃化建替え等を促進することを目的とする。

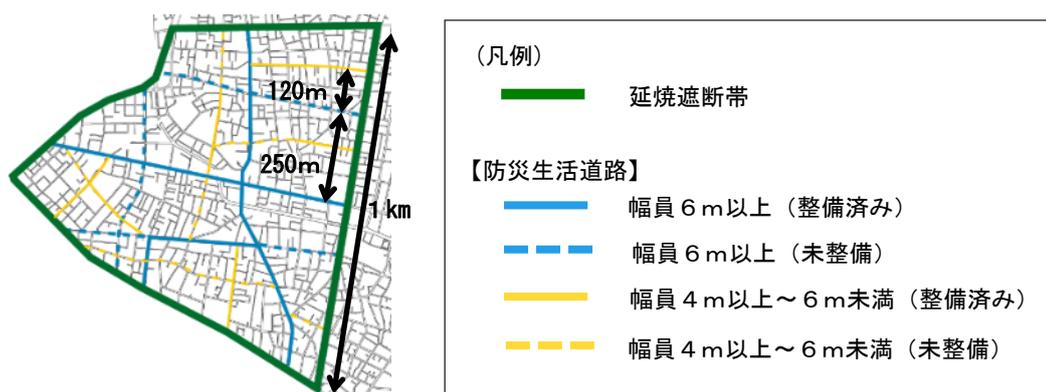
#### (1) 幅員 6m以上の防災生活道路

主に消火・救援車両の通行、円滑な消火・救援活動を考慮（おおむね 250m間隔（※参考））

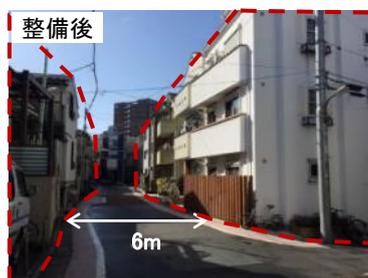
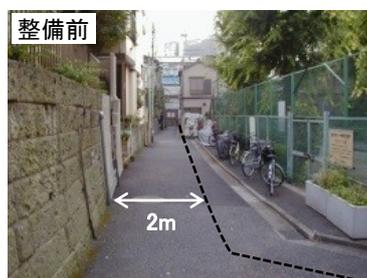
#### (2) 幅員 4m以上 6m未満の防災生活道路

主に円滑な避難を考慮（おおむね 120m間隔）

#### 【防災生活道路網計画のイメージ（100haの防災生活圏）】



#### 【防災生活道路の整備例】



#### (※参考)

消防水利の基準（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）第4条及び『逐条問答 消防力の整備指針・消防水利の基準』（消防力の整備指針研究会編、平成18年1月）によると、消防ポンプ自動車で長時間にわたり無理のない放水を継続でき、かつ、ホースを延長する時間において妥当な限度はホース延長本数10本（約200m）以内であり、道路に沿ってホース延長を行う場合のホースの屈曲を考慮すると、直線距離としては約140mとなる。

半径140mの円でカバーできる面積とほぼ等しい正方形の一边が約250mとなる。

## 資料4 不燃領域率について

本計画では、市街地の延焼性状を評価する一つの指標として、不燃領域率を用いています。不燃領域率の算定方法は、建設省（現国土交通省）総合技術開発プロジェクト都市防火対策手法を基に、小規模空地や準耐火建築物に対する東京都としての検討結果を加味しています。

$$\text{不燃領域率} = \text{空地率} + (1 - \text{空地率} / 100) \times \text{不燃化率} (\%)$$

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 m<sup>2</sup>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： $(B/A) \times 100 (\%)$

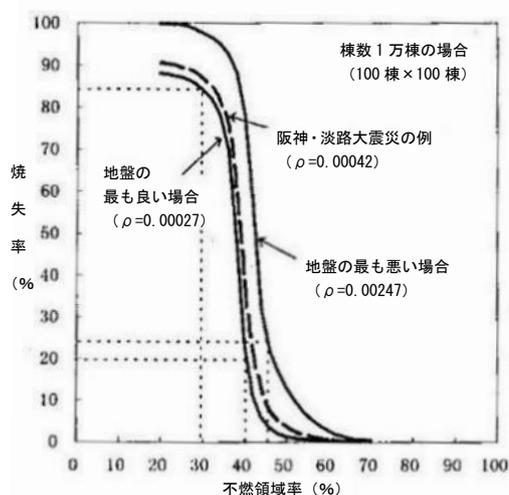
B：耐火建築物等建築面積＋準耐火建築物等建築面積×0.8

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、耐火建築物等や準耐火建築物等の燃えにくい建築物の割合が増すと、市街地が延焼しにくくなるということを示しています。不燃領域率と市街地の延焼性状との関係は以下のとおりです。



図は、原出典（建設省総合技術開発プロジェクト報告書 昭和 58 年）の図に阪神・淡路大震災の例を参考として加えたものです。

図の 2 本の実曲線は関東大震災規模の地震想定で 4 種類の地盤条件による想定出火率  $\rho$  のうち、地盤条件の最も良い場合と悪い場合の出火率を用いたシミュレーション結果です。

出典：木造住宅密集地域整備プログラム  
(平成 9 年 東京都)

不燃領域率が 30% 程度の市街地では、延焼による焼失率は 80% を超えています。一方、不燃領域率が 40% 以上の水準に達すると、市街地の焼失率は急激に低下し、20~25% 程度にとどまるようになります。不燃領域率が 40% 以上の水準に達すると、市街地の延焼が緩やかなものとなり、市街地大火への拡大抑制、避難時間の確保及び消火活動などの有効な展開が図られ、災害時の基礎的安全性が確保されと考えられます。

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。

## 資料5 木造住宅密集地域の抽出方法について

本計画では、震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域として、木造住宅密集地域を抽出しています。

前回計画（平成28年3月改定）から見直しを行い、以下の各指標のいずれにも該当する地域（町丁目）を木造住宅密集地域として抽出しています。

- ・老朽木造建築物棟数率 30%以上
  - ・住宅戸数密度 55世帯/ha以上
  - ・住宅戸数密度(3階以上共同住宅を除く) 45世帯/ha以上
  - ・補正不燃領域率 60%未満
- 老朽木造建築物棟数率：昭和55年以前の木造建築物棟数/全建築物棟数

### (1) 老朽木造建築物棟数率（資料：固定資産課税台帳 平成27年）

老朽木造建築物棟数率は、新耐震基準<sup>1</sup>導入以前となる昭和55年以前に建築された木造建物棟数を全建物棟数で除して算出しています。老朽木造建築物棟数率30%以上の地域は、新耐震基準導入以前に建築された木造建物が多く、建替え時期を迎えており、安全性の高い建物への建替えが必要となっています。

### (2) 住宅戸数密度（資料：国勢調査 平成27年）

住宅戸数密度は、世帯密度が55世帯/ha以上である地域を抽出しています。

しかし、世帯密度が55世帯/ha以上でありながら、高層の集合住宅が世帯数を押し上げていることで、建物棟数密度（棟/ha）が極端に低い場合を考慮し、今回の計画から3階以上の共同住宅を除く住宅戸数密度が45世帯/ha以上という指標を追加しました。

### (3) 補正不燃領域率（資料：土地利用現況調査 平成28・29年）

補正不燃領域率は、市街地における建物同士の隣棟間隔を考慮し、不燃領域率を補正した指標であり、60%を上回ると延焼による市街地の焼失率は0%に近づき、70%を超えると延焼による焼失率はほぼゼロとなります。

補正不燃領域率は、次の式によって求められます。

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

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。

<sup>1</sup> 新耐震基準：現行の耐震基準（新耐震基準）は昭和56年6月1日に導入された。この新耐震基準は、建築基準法の最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（震度5強程度）に対しては構造体の無被害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震（震度6強程度）に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

### 補正不燃領域率の考え方

下図の市街地（A）と市街地（B）とは同じ不燃領域率の値を示しますが、建物同士の隣棟間隔が広い市街地（B）は、密集している市街地（A）に比べ延焼の危険性が低くなると考えられます。このような市街地密度による延焼の危険性の差を補正するため、可燃建物換算棟数密度による補正値を求め、不燃領域率に加算をします。

可燃建物換算棟数密度とは、全ての建物の建築面積を可燃建物の建築面積に換算し、公園等の空地を除く地区内に、可燃建物が何棟分存在するかを表すものです。

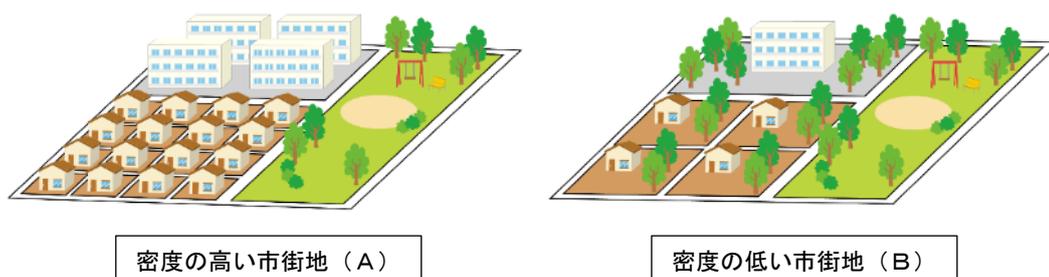
可燃建物換算棟数密度は、次の式によって求められます。

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

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

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

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



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値は、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

## 資料6 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域の抽出方法について

本計画では、多摩地域や区部西部を中心とした、農地を有し、将来、無秩序に宅地化された場合に防災性が低下するおそれのある地域を、農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域として、以下の各指標のいずれにも該当する地域（町丁目）として抽出しています。

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

### (1) 補正不燃領域率（令和7年推計値）

（資料：土地利用現況調査 平成18・19・28・29年、木造住宅密集地域整備事業等の実績）

上記資料を用いて、令和7年時点の補正不燃領域率を推計します。

補正不燃領域率は、市街地における建物同士の隣棟間隔を考慮し、不燃領域率を補正した指標です。不燃領域率60%を上回ると延焼による市街地の焼失率は0%に近づき、延焼が抑制されると考えられ、70%を超えると延焼による焼失率はほぼゼロとなります。

### (2) 住宅戸数密度（令和7年推計値）

（資料：国勢調査 平成22・27年、土地利用現況調査 平成18・19・28・29年）

上記資料を用いて、令和7年時点の住宅戸数密度を推計します。

閾値は、木造住宅密集地域に準じて、55世帯/haとしています。

### (3) 住宅戸数密度（3階以上共同住宅を除く）（令和7年推計値）

（資料：国勢調査 平成22・27年、土地利用現況調査 平成18・19・28・29年）

上記資料を用いて、令和7年時点の住宅戸数密度を推計します。

閾値は、木造住宅密集地域に準じて、45世帯/haとしています。

### (4) 農地率（資料：土地利用現況調査 平成28・29年）

対象町丁目における農用地の割合から、防災の機能を持った貴重な緑の空間を有する町丁目を抽出します。

## 資料7 木造住宅密集地域整備事業等の実施状況

各区では、老朽化した木造住宅が密集し、かつ、公共施設等の整備が不十分な地域において、老朽建築物の除却・建替えを促進するとともに、生活道路や公園などを整備し、防災性の向上と居住環境の整備を総合的に行うため、木造住宅密集地域整備事業等の事業に取り組んでいます。

また、各事業地区では、国の住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）を導入しています。

木造住宅密集地域整備事業等の実施状況は、表資 - 2 及び図資 - 2 のとおりです。

表資 - 2 木造住宅密集地域整備事業等の実施状況

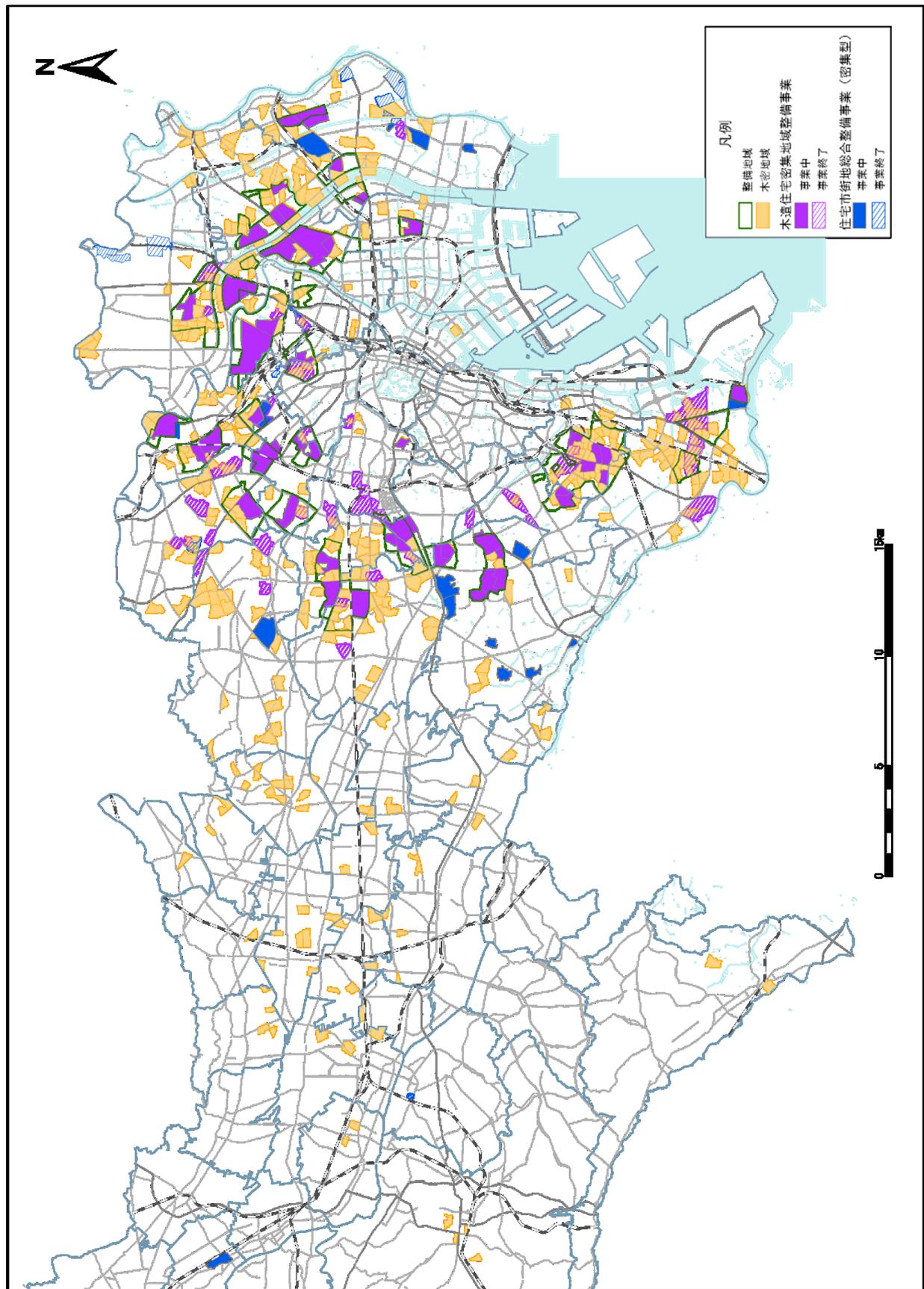
事業主体	地区名	面積(ha)	実施状況
新宿区	西新宿	39	H. 17. 3 完了
	北新宿*1	69	H. 20. 3 完了
	大久保・百人町	46. 5	H. 16. 3 完了
	赤城周辺	17	H. 16. 3 完了
	上落合	47	H. 20. 3 完了
	若葉・須賀町	15. 6	事業中
文京区	大塚五・六丁目	25. 5	H. 18. 3 完了
	千駄木・向丘	91	H. 20. 3 完了
台東区	根岸三・四・五丁目	24. 8	H. 29. 3 完了
	谷中二・三・五丁目	28. 7	事業中
墨田区	京島	25. 5	事業中
	北部中央	184. 5	事業中
	鐘ヶ淵周辺	80. 6	事業中
江東区	北砂三・四・五丁目	48. 6	事業中
品川区	戸越一・二丁目	23	H. 18. 3 完了
	荏原北	77	H. 17. 3 完了
	旗の台・中延	19. 3	事業中
	二葉三・四丁目、西大井六丁目	34. 2	事業中
	東中延一・二丁目、中延二・三丁目	29. 4	事業中
	豊町四・五・六丁目	29. 4	事業中
	西品川二・三丁目	27. 7	事業中
目黒区	上目黒・祐天寺	40. 6	H. 19. 3 完了
	駒場	23	H. 18. 3 完了
	五本木	14. 4	H. 17. 3 完了
	目黒本町・原町	61	事業中
大田区	西蒲田・蒲田	84	H. 17. 3 完了
	大森・北糀谷	200. 6	H. 20. 3 完了
	蒲田二・三丁目	26. 3	H21. 3 完了
	矢口・下丸子	103. 7	H. 18. 3 完了
	羽田	50. 4	事業中

事業主体	地区名	面積(ha)	実施状況
世田谷区	北沢三・四丁目	33.6	事業中
	太子堂・三宿	80.7	事業中
	世田谷・若林	47.7	事業中
	区役所北部	70.9	事業中
	上馬・野沢*2	39.2	事業中
	北沢五丁目・大原一丁目	44.4	事業中
	太子堂四丁目	14.8	事業中
	玉川三丁目*2	8.3	事業中
	豪徳寺駅周辺	29.6	事業中
	祖師ヶ谷大蔵駅周辺*2	28.3	事業中
	千歳船橋駅周辺*2	14.4	事業中
	大蔵*2	21.2	事業中
	下高井戸駅周辺*2	42.7	事業中
	明大前駅周辺*2	70.2	事業中
渋谷区	本町	99.2	事業中
中野区	南台四丁目	18.8	H. 24. 3 完了
	平和の森公園周辺	51.4	事業中
	南台一・二丁目	25.8	事業中
	弥生町三丁目周辺	21.3	事業中
	大和町	68.5	事業中
杉並区	気象研究所跡地周辺	18	H. 12. 3 完了
	蚕糸試験場跡地周辺	26.1	H. 12. 3 完了
	天沼三丁目	26.4	H. 22. 3 完了
	阿佐谷南・高円寺南	93.5	事業中
豊島区	染井霊園周辺	53.1	H. 21. 3 完了
	南長崎二・三丁目	25.3	H. 18. 3 完了
	東池袋四・五丁目	19.2	事業中
	上池袋	67.1	事業中
	池袋本町	63.6	事業中
	雑司が谷・南池袋	38.2	事業中
	長崎	68.0	事業中
	補助 81 線沿道*2	39.7	事業中
北区	上十条三・四丁目	20.8	H. 26. 3 完了
	西ヶ原	30	事業中
	十条駅東	51.7	事業中
	志茂	99.4	事業中
	十条駅西	26.8	事業中
	十条北	30.3	事業中
荒川区	南千住一・荒川一丁目	15.1	H21. 3 完了
	荒川二・四・七丁目	48.5	事業中
	町屋・尾久	242.6	事業中

事業主体	地区名	面積(ha)	実施状況
板橋区	上板橋駅南口	20.3	H. 22. 3 完了
	前野町	53.5	H. 18. 3 完了
	仲宿	60	H. 23. 3 完了
	若木*2	18.1	H. 27. 3 完了
	大谷口	76.9	事業中
	西台一丁目北周辺	32	H. 23. 3 完了
練馬区	練馬	20	H. 18. 3 完了
	江古田北部	46.4	R. 1. 3 完了
	北町	31.1	R. 2. 3 完了
	貫井・富士見台*2	92.3	事業中
足立区	関原一丁目	12.91	H. 26. 3 完了
	足立一・二・三・四丁目	67.2	R. 1. 3 完了
	西新井駅西口周辺	51.4	事業中
	千住西	60.8	事業中
	千住仲町	15.7	事業中
葛飾区	東四つ木	40	事業中
	四つ木一・二丁目	25.7	事業中
	東立石四丁目	19.5	事業中
	堀切二丁目及び四丁目周辺	68.5	事業中
江戸川区	一之江駅付近	5.86	H. 20. 3 完了
	一之江駅西部*2	16.8	H. 18. 3 完了
	南小岩七・八丁目	40	事業中
	松島三丁目	25.6	事業中
	下鎌田東*2	24.6	H. 30. 3 完了
	一之江四丁目南*2	6.1	事業中
	春江町三丁目南*2	6.4	H. 31. 3 完了
	江戸川一丁目*2	34.7	R3. 3 完了
	一之江三丁目南*2	6.8	H29. 3 完了
	中葛西八丁目*2	16.6	事業中
	二之江西*2	51.3	事業中
	平井二丁目付近	28.6	事業中
	南小岩南部・東松本付近	87.8	事業中
	上一色・本一色・興宮町*2	105.1	事業中
日野市	日野本町四丁目駅周辺*2	7.28	H. 24. 3 完了
羽村市	羽村駅西口*2	42.4	事業中
東京都	六町四丁目付近*1*2	69	R. 1. 3 完了
	花畑北部*1*2	54.4	H. 26. 3 完了
	篠崎駅東部*1*2	19.3	H. 27. 3 完了
	瑞江駅西部*1*2	30.4	H. 29. 3 完了
	田端二丁目付近*1*2	7.5	H. 27. 3 完了

\*1：区画整理事業（東京都施行）と共同施行

\*2：住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、密集市街地総合防災事業のみ実施



図資 - 2 木造住宅密集地域整備事業等の実施地区

## 資料 8 防災街区整備地区計画の策定地区

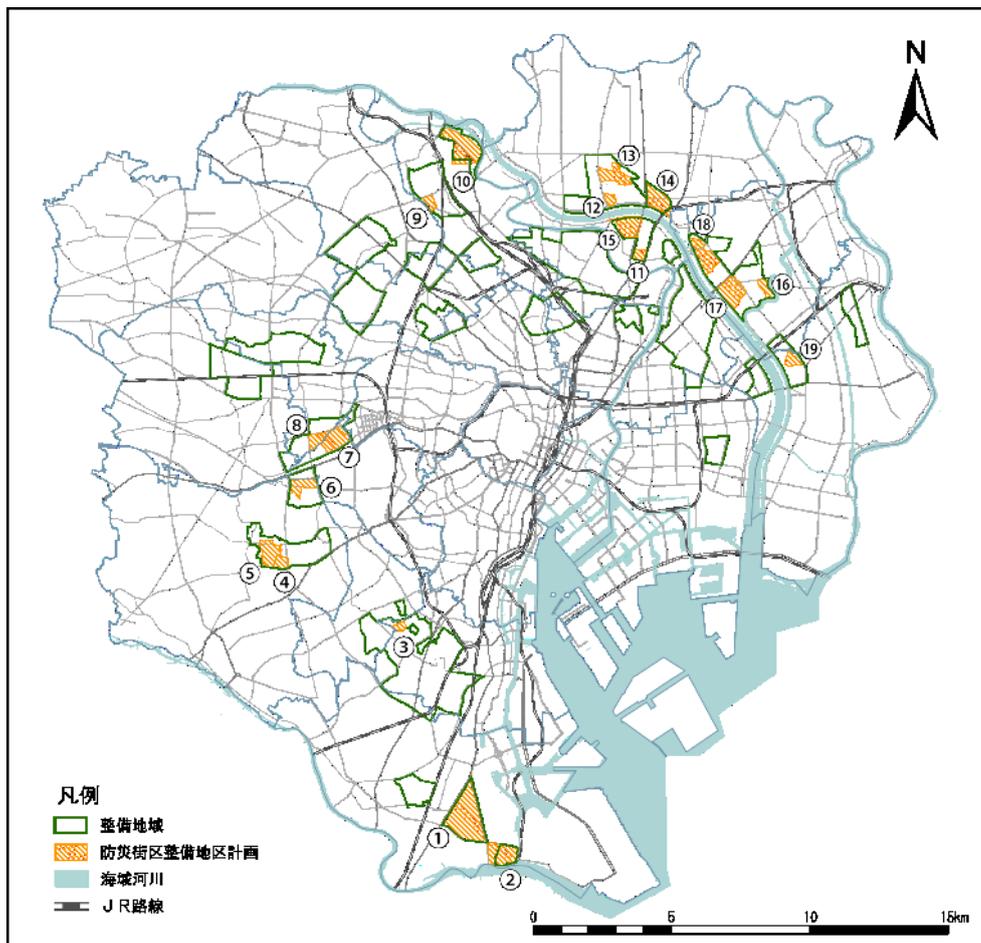
防災街区整備地区計画は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づく地区計画制度です。

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

防災街区整備地区計画の策定地区は、表資 - 3 及び図資 - 3 のとおりです。

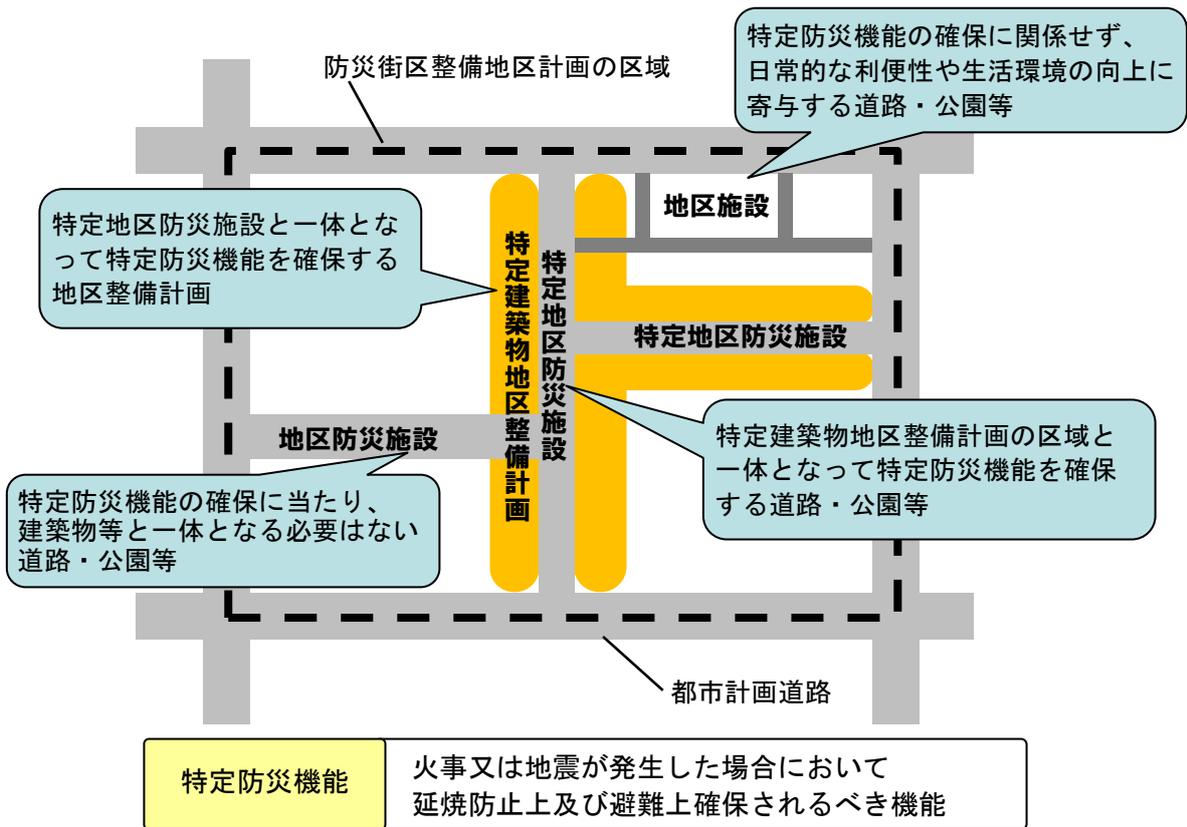
表資 - 3 防災街区整備地区計画策定地区一覧

区名	番号	地区名	区域面積 (ha)	区名	番号	地区名	区域面積 (ha)
大田区	①	大森中・糎谷・蒲田地区	197.0	足立区	⑪	千住仲町地区	15.7
	②	羽田地区	73.8		⑫	関原一丁目地区	13.6
品川区	③	小山台一丁目地区	10.9		⑬	西新井駅西口周辺地区	51.9
世田谷区	④	若林三・四丁目地区	22.1		⑭	足立一・二・三・四丁目地区	62.7
	⑤	世田谷区役所周辺地区	52.3		⑮	千住西地区	60.8
世田谷区	⑥	北沢五丁目・大原一丁目地区	44.4	葛飾区	⑯	東立石四丁目地区	21.7
	⑦	本町二・四・五・六丁目地区	58.1		⑰	四ツ木駅周辺地区	68.2
渋谷区	⑧	南台一・二丁目地区	25.8		⑱	堀切二丁目周辺及び四丁目地区	68.5
中野区	⑨	上十条三・四丁目地区	19.6	江戸川区	⑲	松島三丁目地区	25.6
北区	⑩	志茂地区	116.0	合計			1,008.7



図資 - 3 防災街区整備地区計画策定地区

【防災街区整備地区計画と地区防災施設等】



【防災街区整備地区計画に定める主な事項】



資料

## 資料9 用語の説明

〔あ行〕

### 新たな防火規制

東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づく防火規制。建築物の不燃化を促進し木造住宅密集地域の再生産を防止するために災害時の危険性の高い地域等について指定し、建築物の耐火性能を強化する規制。原則として、指定された地域の全ての建築物は準耐火建築物等又は耐火建築物等とし、延べ面積が500㎡を超えるものは耐火建築物等としなければならない。この規制により、更新時において、木造住宅等は少なくとも準耐火建築物等への建替えが誘導される。

### 一般緊急輸送道路

東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例第2条第1号に基づく緊急輸送道路のうち特定緊急輸送道路以外のもの

### 延焼遮断帯

地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される带状の不燃空間。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。

### 沿道一体整備事業（一体開発誘発型街路事業）

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

### 沿道地区計画

沿道整備道路に接続する土地の区域で、道路交通騒音により生ずる障害の防止と適正かつ合理的な土地利用の促進を図ることを目的とし、

開口率や高さの最低限度、防音上、遮音上の構造制限などを定める地区計画

〔か行〕

### 街区再編まちづくり制度

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

### 街路事業

都市部における交通渋滞の解消やアクセスの向上、防災性の向上などを図るため、都市計画決定された道路を整備する事業

### 協調建替え

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

### 緊急輸送道路

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

〔さ行〕

### サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき登録を受けた住宅で、バリアフリー構造等を有し、生活相談サービス、安否確認サービス、都の独自基準である緊急時対応サービス等が提供される住宅

### 再開発等促進区を定める地区計画

工場跡地や農地などの低・未利用地において、道路や公園などの都市基盤と建築物の一体的な整備により、大規模な土地利用の転換を図り、土地の有効利用、老朽化した住宅団地の建替えなどの開発誘導を目的とし、土地利用に関する基本方針、主要な公共施設、地区整備計画を定める地区計画

### 市街地再開発事業

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

### 敷地整序型土地区画整理事業

地権者が主体となった個人又は組合施行等による敷地レベルの小規模な土地区画整理事業。一定の基盤整備がなされている既成市街地内の地域で、空地・駐車場等の小規模かつ不整形な低未利用地が散在し、早急に土地の有効利用を図ることが必要な地区において、相互に入り込んだ少数の敷地を対象として、整序を図る。

従来の土地区画整理事業の技術基準の弾力化を図り、換地による交換分合を通じた敷地の集約化を主眼としている。

### 敷地面積の最低限度

敷地の細分化による狭小な宅地の増加を防止することで現在の居住水準を維持し、ゆとりある良質な市街地の保全・形成を図るため、新たに土地を分割して建築物を建てる場合に最低限必要とされる敷地の面積。都市計画法に規定する用途地域又は地区計画において定められる。

### 事前復興

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

づくり等の取組が挙げられる。

### 住宅市街地総合整備事業

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善及び街なか居住の推進等を図るため、住宅や公共施設の整備等を総合的に行う事業。

拠点開発型(拠点的な住宅開発を中心とした整備に関連して行われる。)や密集住宅市街地整備型(密集住宅市街地整備に関連して行われる。)などがある。

### 住宅セーフティネット

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

### 住宅地区改良事業

不良住宅が密集して、保安、衛生などに関し危険、有害な状況にある地区で国土交通大臣が指定した改良地区について、区市町村又は都道府県が不良住宅の除却、跡地の整備、改良住宅等の建設を行う事業

### 準耐火建築物

耐火建築物以外の建築物で、次のイ又はロのいずれかに該当し、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に建築基準法施行令で定める構造の防火戸その他の防火設備を有するもの

イ 主要構造部(壁、柱、床、梁、屋根等)を準耐火構造としたもの

ロ イの建築物以外で、イと同等の耐火性能を有するものとして建築基準法施行令で定める技術基準に適合するもの

### 新耐震基準

昭和56年6月1日に導入された耐震基準。この新耐震基準は、建築基準法の最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震(震度5強程度)に対しては構造体を無害にとどめ、極めてまれに

遭遇するような大地震（震度6強程度）に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

### 生産緑地

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

#### 〔た行〕

### 耐火建築物

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

### 地域危険度

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

- ・建物倒壊危険度：地震動に起因する建物倒壊被害の危険性を測定したもの
- ・火災危険度：地震時に発生する出火による建物の延焼被害の危険性を測定したもの
- ・総合危険度：建物倒壊危険度及び火災危険度を合わせた危険性を測定したもの
- ・災害時活動困難度を考慮した危険度：災害時の避難や消火・救助等の活動のしやすさ（困難さ）を考慮した危険性を測定したもの

### 地域と連携した延焼遮断帯形成事業

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

### 地区計画

都市計画法に基づき、地区レベルの視点から、道路、公園等の配置・規模や建築物の用途・形態等について地区の特性に応じたきめ細かな規制を行う制度

### 地区内残留地区

地区の不燃化が進んでおり、万が一火災が発生しても地区内に大規模な延焼火災のおそれなく、広域的な避難を要しない地区。37か所、約111km<sup>2</sup>が指定されている（2018（平成30年）6月指定）。

### 特定緊急輸送道路

東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例第7条に基づき、緊急輸送道路のうち特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある道路として指定した道路

### 特定生産緑地

生産緑地の指定告示から30年経過する日までに、生産緑地の所有者等の意向を基に、区市町村が特定生産緑地に指定することで、買取りの申出が可能となる期日が10年延期されるとともに、生産緑地で適用を受けていた税制優遇等の措置が継続される。

### 特定防災街区整備地区

密集市街地における特定防災機能（火事又は地震が発生した場合において、延焼防止及び避難上確保されるべき機能）の確保や、土地の合理的かつ健全な利用を図るために定める都市計画法に基づく地域地区の一つ。特定防災街区整備地区では、防火上の構造制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の間口率の最低限度及び建築物の高さの最低限度を定めることができる。

## 都市計画の提案制度

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

## 都市防災総合推進事業

防災上危険な市街地の総合的な防災性の向上を図るため、都市の防災構造化や住民の防災に対する意識向上を推進する事業。

地方公共団体が策定する「都市防災事業計画」に基づき、国が年度ごと補助金を一括交付する。地方公共団体は、自らの裁量により、地区ごとの配分や事業メニューごとの配分を定めることができる。

補助メニューは、①地震等の災害に対する危険性を総合的に判断する災害危険度判定調査、②住民等の主体的なまちづくり活動に対する支援、③地区内の道路・公園等の整備、④避難地・避難路等周辺の建築物の不燃化を促進する事業である。

## 都市防災不燃化促進事業

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

## 土地区画整理事業

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

## 〔は行〕

### 避難圏域

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

### 避難道路

住民を避難場所へ安全に避難させる道路。東京都震災対策条例に基づき、知事が指定する。避難道路は、避難場所への距離がおおむね3km以上となる地域や火災による延焼の危険性が著しく高い地域を対象に、幅員15m以上の道路を中心として主要な避難経路をあらかじめ指定する。区部において、14系統、延長54kmが指定されている(2018(平成30年)6月指定)。

### 避難場所

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

多摩地域では、各市町村が策定する地域防災計画に従って指定している。

### 避難有効面積

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

### 不燃領域率

市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出し、不燃領域率が70%を超えると市街地の焼失率はほぼ0となる。

### 防火地域・準防火地域

都市計画法に基づく地域地区の一種。主として商業地など、建築物の密集している市街地に

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。これらの地域における建築物に関する制限は、建築基準法により定められており、防火地域や準防火地域においては、一定規模以上の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等としなければならない。

また、準防火地域内の木造建築物は、延焼防止のため構造の一部を防火構造としなければならない。火災発生時における延焼の防止が図られている。

### 防災街区整備事業

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

### 防災街区整備地区計画

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

### 防災協力農地

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

### 防災生活圏

延焼遮断帯に囲まれた圏域。火を出さない、もらわないという視点から、市街地を一定のブロックに区切り、隣接するブロックへ火災が燃え広がらないようにすることで大規模な市街地火災を防止する。防災生活圏は、日常の生活範囲を踏まえ、おおむね小学校区程度の広さの区域としている。

### 防災生活道路

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

### 〔ま行〕

### 街並み誘導型地区計画

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

### 木造住宅密集地域

本計画では、震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域として、以下の各指標のいずれにも該当する地域(町丁目)を木造住宅密集地域として抽出(約8,600ha)

- ・昭和55年以前の老朽木造建築物棟数 30%以上
- ・住宅戸数密度 55世帯/ha以上
- ・住宅戸数密度(3階以上共同住宅を除く) 45世帯/ha以上
- ・補正不燃領域率 60%未満

### 木造住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」における整備地域を対象として実施することとしている。各事業地区では、当事業と併せて国の住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)を導入している。

具体的には、老朽建築物の除却や建替え、生活道路や公園の整備、コミュニティ住宅の整備などに要する費用の一部を区市町村に対して助成するものがある。

〔や行〕

### ユニバーサルデザイン

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

〔ら行〕

### 連続立体交差事業

都市を分断している鉄道を一定区間連続して高架化又は地下化することにより、多数の踏切を除却し、踏切での事故や交通渋滞の解消、道路交通の円滑化、市街地の一体的発展を図るために行われる都市計画事業の一つ。

鉄道にとっても安全性が増大するなどの効果がある。

