資料３－１

東京都防災都市づくり推進計画
検討委員会
（平成30年度　第２回）
今年度の検討状況

平成３１年３月２８日

東京都都市整備局

目次

１．専門部会における検討事項・検討実績について　・・・・・・・・・１Ｐ

２－１．防災生活圏について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３Ｐ

２－２．木造住宅密集地域について　・・・・・・・・・・・・・・・・５Ｐ

２－３．整備地域について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７Ｐ

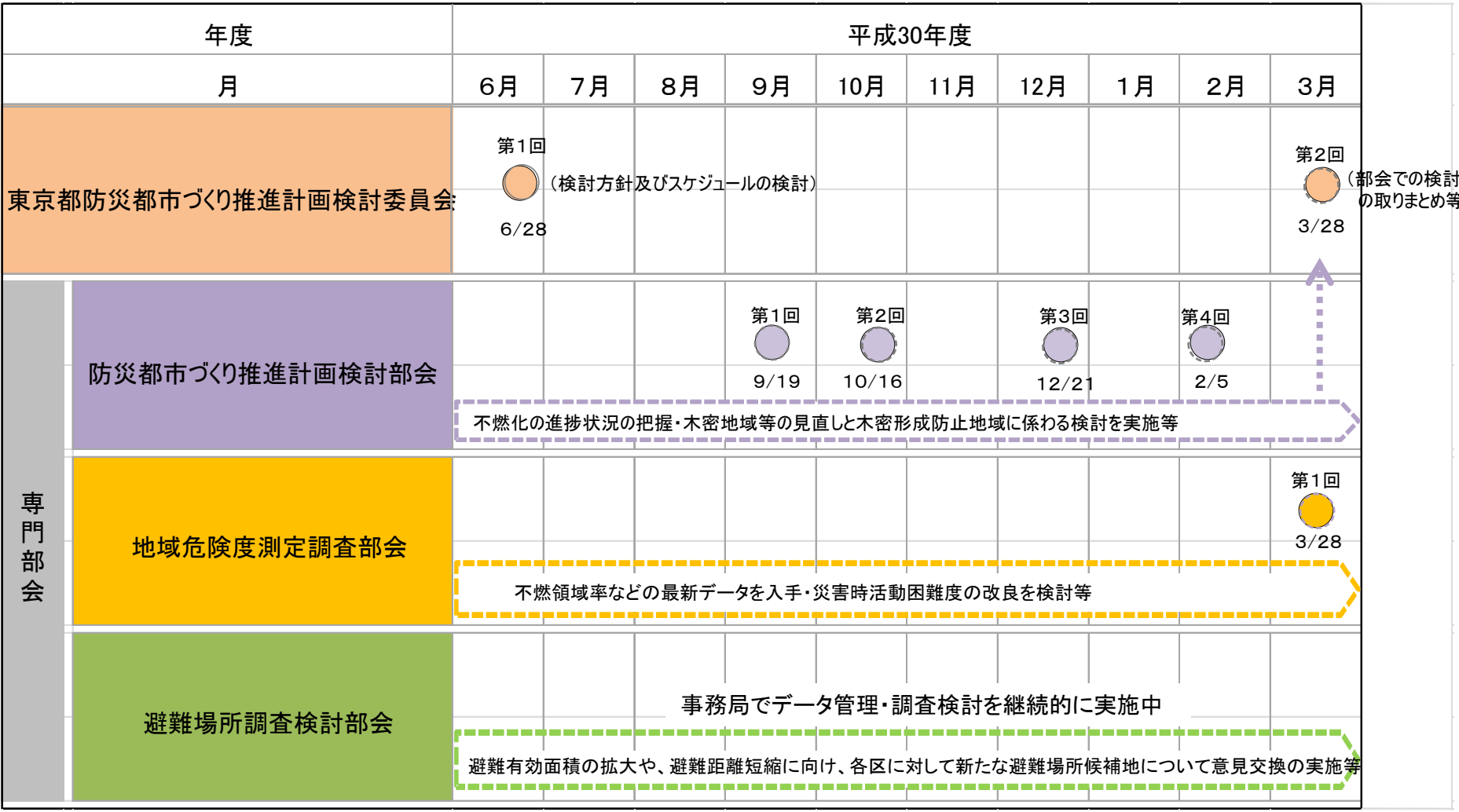
２－４．木密形成防止地域について　・・・・・・・・・・・・・・・・９Ｐ

２－５．延焼遮断帯の形成について・・・・・・・・・・・・・・・・１０Ｐ

1-1. 専門部会等における主な検討事項と状況

1	防災都市づくり推進計画	1. 不燃化に係わる事業の進捗状況の把握と不燃化の加速策の検討 ・不燃領域率などのデータにより、不燃化の進捗状況を把握 ・木密地域等の指定の指標や、木密形成防止地域に係わる検討を実施 ・改善が進んでない地域の課題整理 2. 延焼遮断帯に係わる形成状況の把握と目標達成に向けた加速策の検討 ・不燃領域率などのデータにより、延焼遮断帯の形成状況を把握 ・市街地の実状を反映した延焼遮断帯判定方法を検討 ・2025年度の目標達成に向けた加速策を検討
2	地域危険度測定調査	1. 最新データの把握 ・不燃領域率や市街地状況調査などの最新データを入手 2. 測定方法の検討 ・災害時活動困難度測定方法の改良を検討 3. 不燃領域率などの指標と各危険量の関係性の整理 ・第８回測定調査結果との時系列比較等について検討
3	避難場所等の指定	1. 避難場所の追加指定などの検討 ・避難有効面積の拡大や避難距離短縮に向け、各区に対して新たな避難場所候補地についての意見交換の実施 ・避難場所と土砂災害警戒区域等との重複状況などを把握

1-2. 専門部会等における検討実績



2-1. 防災生活圏の設定範囲について

1　防災生活圏の考え方

・防災生活圏は火を出さない、もらわないという視点から、市街地を延焼遮断帯により、一定のブロックに区切り、隣接ブロックへ火災が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もの。
・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。
・市街地の防災性能の向上と、各防災生活圏相互の延焼を防ぐため、延焼遮断帯の形成を図ることを目標としている。

2　これまでの防災生活圏の変遷

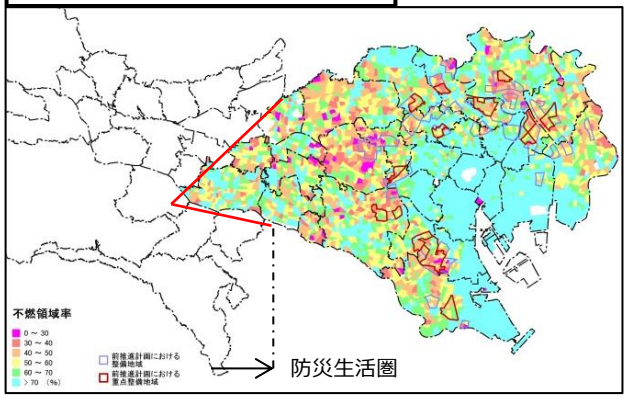
※木造住宅密集地域が連なる地域を中心とした、区部及び多摩地域の７市について防災生活圏を設定

多摩地域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」

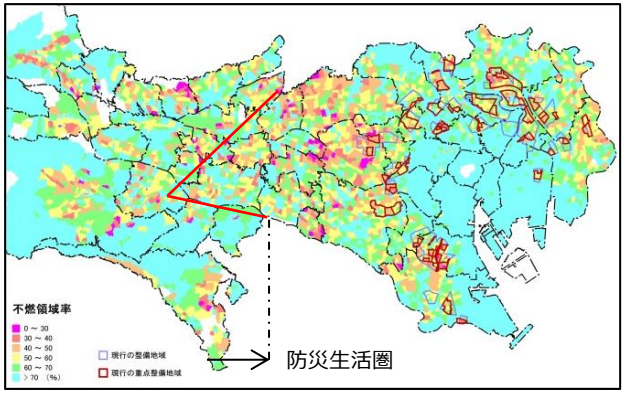
区部及び多摩地域７市（H8.3推進計画）　⇒　同左（H16.3推進計画）　⇒　同左（H22.1推進計画）　⇒　同左（H28.3推進計画）

3　市街地状況

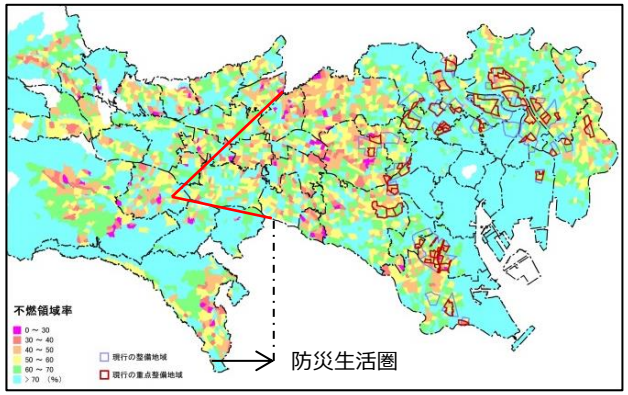
不燃領域率



不燃領域率（防災生活圏の平均:65%）
H22.1　防災都市づくり推進計画
データ：H18土地利用現況調査（区部）
　　H19土地利用現況調査（多摩）



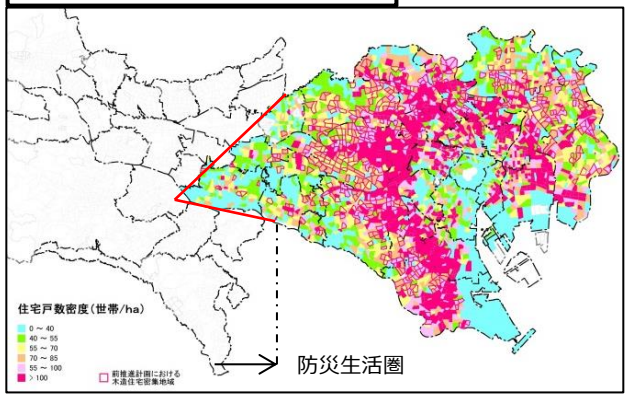
不燃領域率（防災生活圏の平均:68%）
H28.3　防災都市づくり推進計画
データ：H23土地利用現況調査（区部）
　　H24土地利用現況調査（多摩）



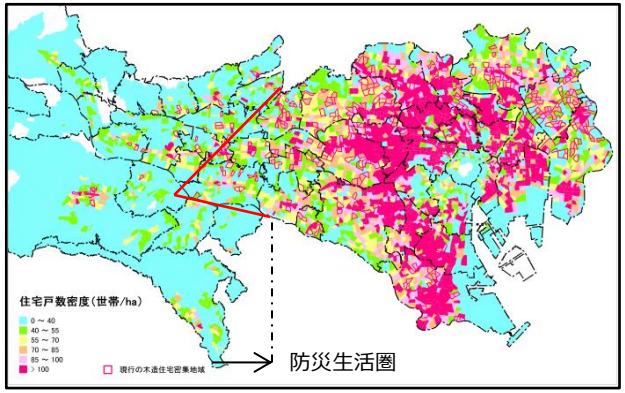
不燃領域率（防災生活圏の平均:70%）
次期　防災都市づくり推進計画（案）
データ：H28土地利用現況調査（区部）
　　H29土地利用現況調査（多摩）

3　市街地状況

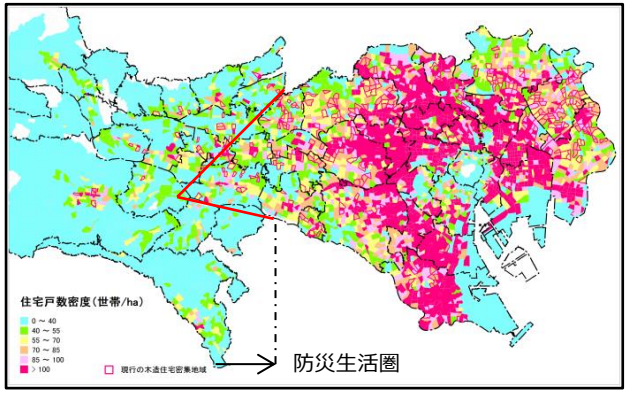
住宅戸数密度



住宅戸数密度
（防災生活圏の平均：74.9棟／ha）
H22.1　防災都市づくり推進計画
データ：H17国勢調査



住宅戸数密度
（防災生活圏の平均：82.2棟／ha）
H28.3　防災都市づくり推進計画
データ：H22国勢調査



住宅戸数密度
（防災生活圏の平均：87.4棟／ha）
次期　防災都市づくり推進計画（案）
データ：H27国勢調査

○全体的に市街地の改善は進んでいるが、不燃領域率の低い地域や市街地の密度が高い地域などに大きな状況変化はないため、防災生活圏の範囲は変更しない方向で検討する。

○但し、別途、木密形成防止地域を検討する。

2-2. 木造住宅密集地域について

1　木造住宅密集地域の指定方針について

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（町丁目）である木密地域を、最新の状況を踏まえて改めて指定更新する。

2　これまでの木密地域の設定指標の変遷

約24,000ha（H８年） ⇒ 約24,000ha（H１６年） ⇒ 約16,000ha（H２２年） ⇒ 約13,000ha（H２８年）

＜前回の指標（H22.1）＞

①老朽木造建築物(S45以前)　棟数率≧30%
②住宅戸数密度≧55世帯/ha
③不燃領域率＜60%

＜現行の指標（H28.3）＞

①老朽木造建築物(S55以前)　棟数率≧30%
②住宅戸数密度≧55世帯/ha
③補正不燃領域率＜60%

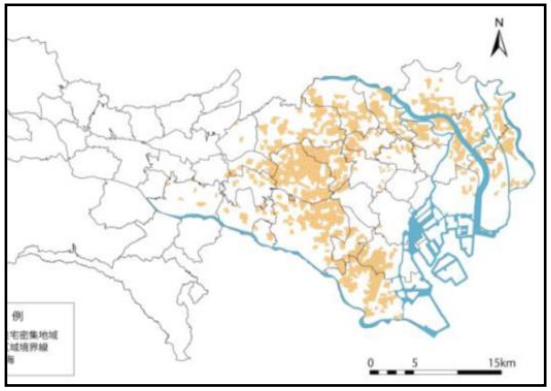
【前回から現行（H28年）に変更した点】

①**（老朽木造建築物棟数率）**

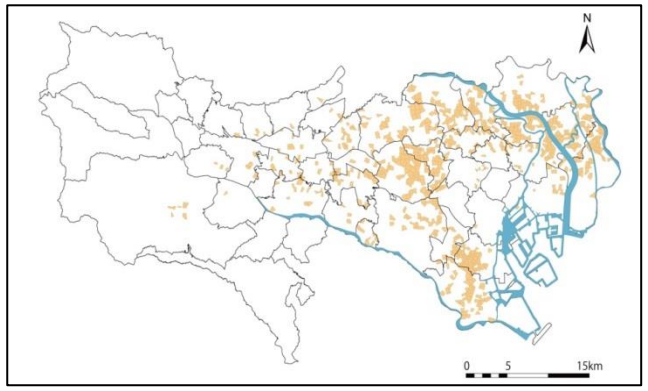
Ｓ45年以前の場合、築50年以上の建築物しか対象にならないことから、建築基準法の新耐震基準の節目であるＳ56年で設定するために、建物の建築年を**「Ｓ45→Ｓ55」**に変更

②**（不燃領域率）**

建物同士の隣棟間隔が広く、市街地密度が低い市街地は、同じ不燃領域率でも延焼シミュレーションによる延焼棟数が少ない。安全性を適正に評価する必要があるため、市街地のゆとりを考慮した**「補正不燃領域率」**に変更



H22.1推進計画　木密地域（約16,000ha）



H28.3推進計画　木密地域（約13,000ha）

3　計画策定以降の各指標の推移等

（老朽木造建築物棟数率）

・平成9年の防災都市づくり推進計画〈整備計画〉策定時に、防災生活圏内の老朽木造住宅棟数率（S45）の平均が約30%であったため、その数値より高い町丁目を抽出できるよう設定された。

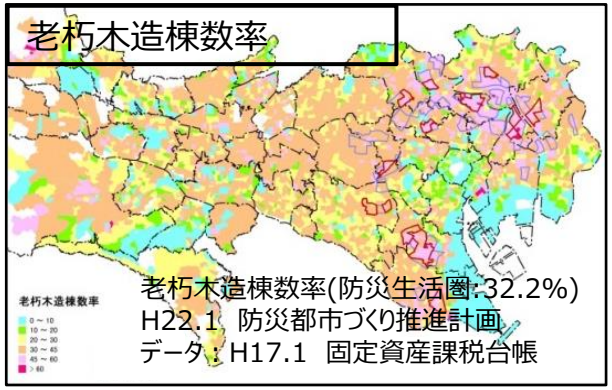
・その後、前述のとおり、対象建築物の建築年の変更があったため、老朽木造建築物棟数率（S55）の平均は、前回が32.2%、現行が31.4%となっており、次期計画では25.7%が見込まれる。

（住宅戸数密度）

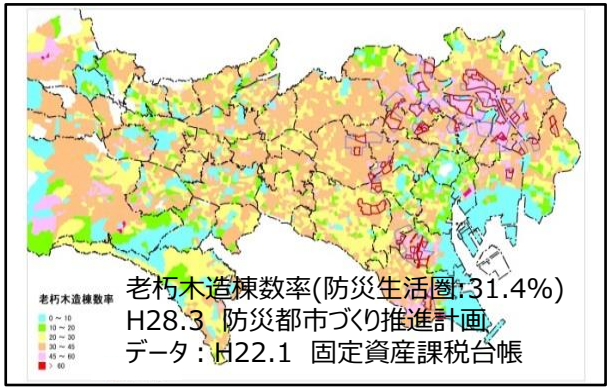
・平成9年の防災都市づくり推進計画〈整備計画〉策定時に、防災生活圏内の世帯密度の平均が55世帯／haであったため、その数値より高い町丁目を抽出できるよう設定

・高層共同住宅の建設などの影響により、世帯数は前回が74.9世帯/ha、現行が82.2世帯/ha、次期計画は87.4世帯/haの見込

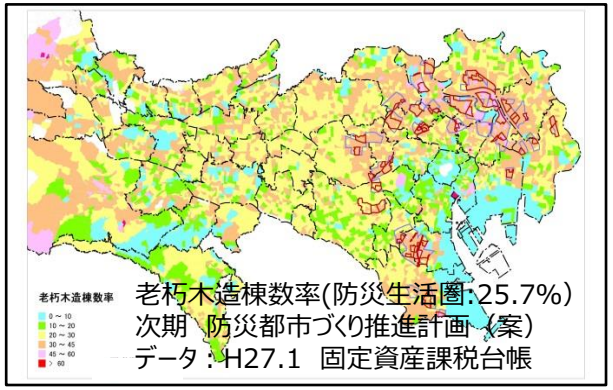
老朽木造棟数率



老朽木造棟数率(防災生活圏:32.2%)
H22.1　防災都市づくり推進計画
データ：H17.1　固定資産課税台帳

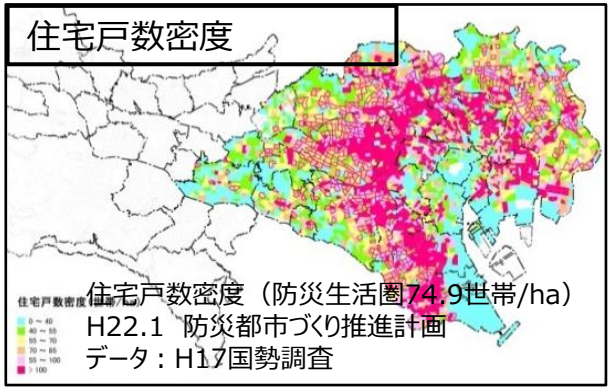


老朽木造棟数率(防災生活圏:31.4%)
H28.3　防災都市づくり推進計画
データ：H22.1　固定資産課税台帳

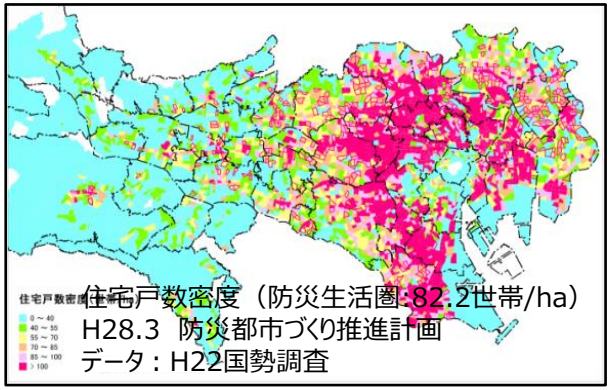


老朽木造棟数率(防災生活圏:25.7%)
次期　防災都市づくり推進計画（案）
データ：H27.1　固定資産課税台帳

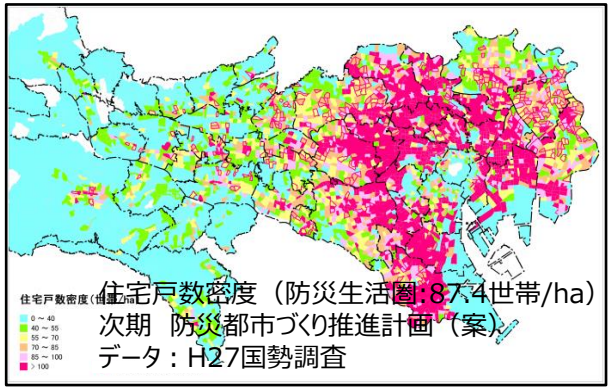
住宅戸数密度



住宅戸数密度（防災生活圏74.9世帯/ha）
H22.1　防災都市づくり推進計画
データ：H17国勢調査



住宅戸数密度（防災生活圏:82.2世帯/ha）
H28.3　防災都市づくり推進計画
データ：H22国勢調査



住宅戸数密度（防災生活圏:87.4世帯/ha）
次期　防災都市づくり推進計画（案）
データ：H27国勢調査

現状の指標のうち②住宅戸数密度は、高層住居の住戸も戸数に計上してしまうため、各データを詳細に分析しながら、指標の改良を検討（例．住宅戸数密度は高層住居の住戸は計上しないよう改良）

2-3. 整備地域について

1　整備地域の時点更新について

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である整備地域を最新の状況を踏まえて時点更新する。

2　これまでの整備地域の設定指標の変遷

約6,000ha（H８年） ⇒ 約6,500ha（H１６年） ⇒ 約7,000ha（H２２年） ⇒ 約6,900ha（H２８年）

[防災生活圏単位で指定]

＜前回の指標（H22.1）＞

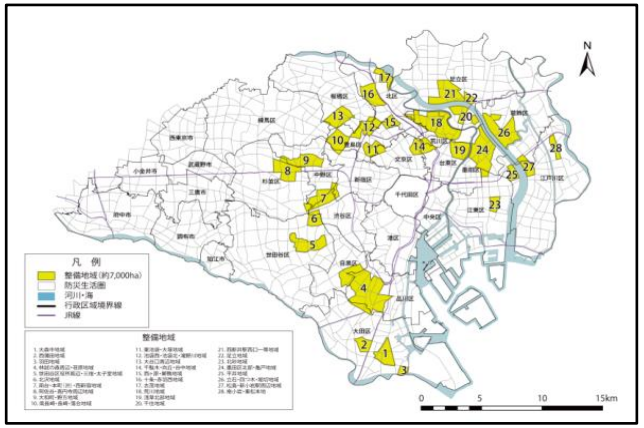
①建物倒壊危険度５及び火災危険度５に相当し、
②老朽木造建築物(S45以前)棟数率≧45%の
　町丁目を含み、
③不燃領域率＜60%である区域
④及び連担する区域

＜現行の指標（H28.3）＞

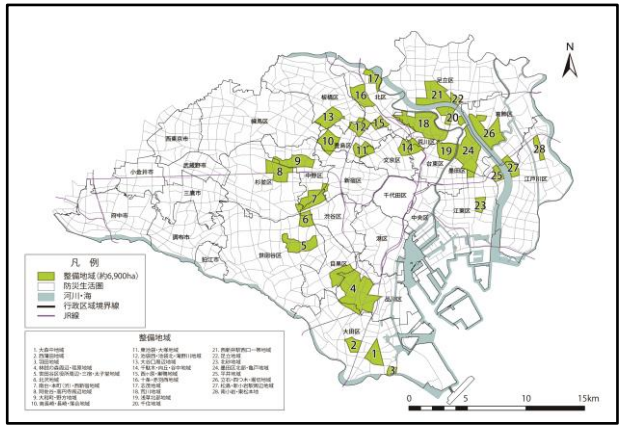
①建物倒壊危険度５及び火災危険度５に相当し、
②老朽木造建築物(S55以前)棟数率≧45%の
　町丁目を含み、
③不燃領域率＜60%である区域
④及び連担する区域

【前回から現行（H28年）に変更した点】

②**（老朽木造建築物棟数率）**木密地域と同様の考え方で、建物の建築年を**「S45→S55」**に変更



H22.1推進計画　整備地域（約7,000ha）



H28.3推進計画　整備地域（約6,900ha）

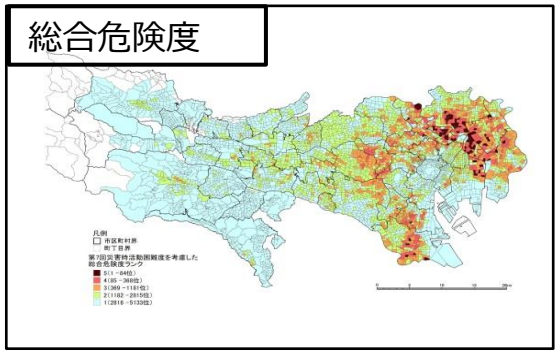
3　指標の推移等

（地域危険度）

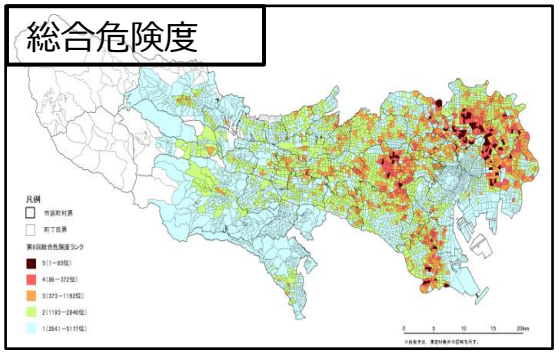
平成30年2月に公表した地域危険度調査結果では、建物倒壊危険度や火災危険度に加え、基盤整備の状況を総合的に評価した総合危険度を算出している。平成28年（2016年）熊本地震や大阪府北部地震では、細街路沿道の建物倒壊による道路閉塞が発生するなど、建築物の安全性とともに、道路等の基盤整備の必要性が再認識させられたため，総合危険度を整備地域の選定に活用する妥当性が高まっている。

（不燃領域率）

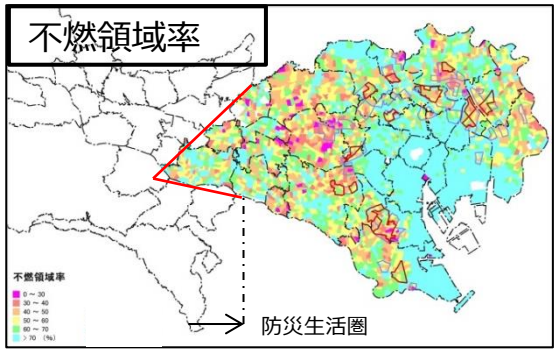
市街地密度を考慮した補正不燃領域率は市街地の実態を正確に表しており、木密地域の指標との整合も踏まえると、補正不燃領域率を整備地域の選定に活用する妥当性が高まっている。



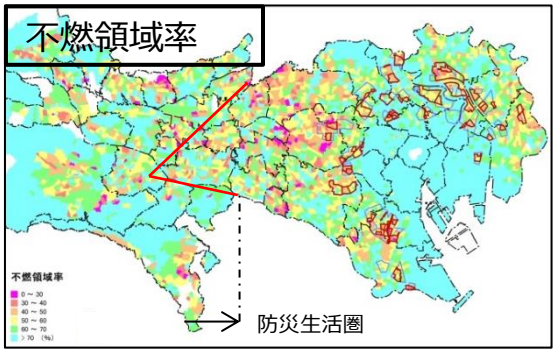
災害時活動困難度を考慮した総合危険度第7回地域危険度（H25.9）



総合危険度　第８回地域危険度（H30.2）



不燃領域率（防災生活圏:65%）H22.1推進計画



不燃領域率（防災生活圏:68%）H28.3推進計画

- 防災生活圏単位で延焼遮断帯が形成かつ不燃領域率70%を達成した地域などは整備地域からの除外を検討
- 整備地域の指標のうち、特に①と③について見直す方向で検討
- その上で、整備地域の追加について検討

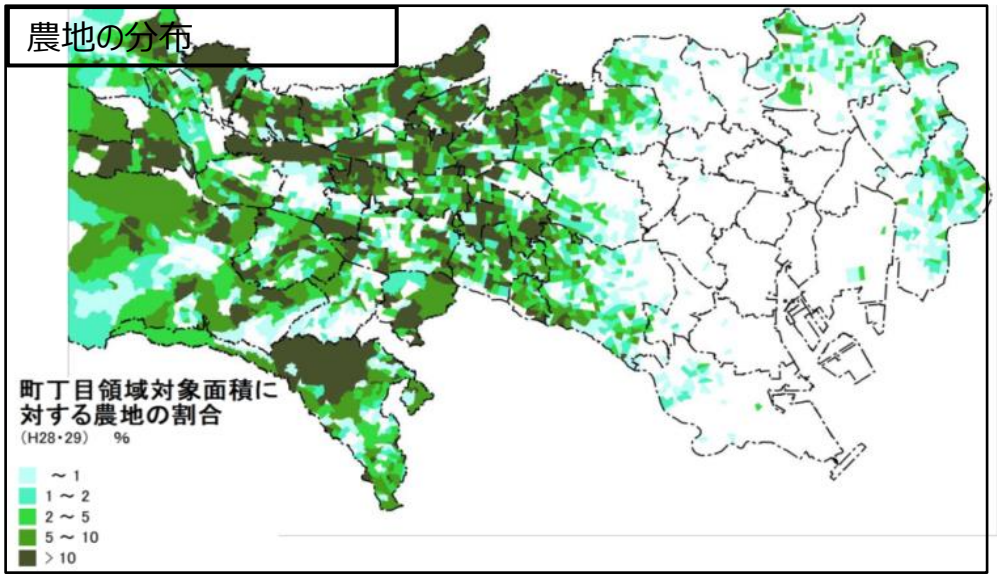
2-4. 木密形成防止地域（案）について

1　木密形成防止地域の考え方

・防災生活圏の内外に係わらず、木密地域外の基盤整備が進まない市街地において、農地の宅地化等により防火性能の低い建物が建設され、将来的に木密形成が危惧される地域を木密形成防止地域と新たに位置付けることを検討

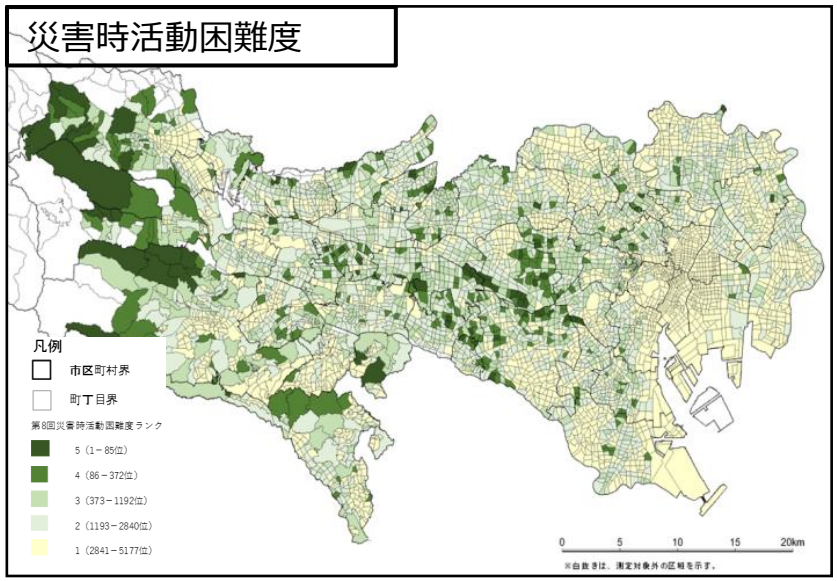
2　木密形成が進むことが予想される地域

農地の分布



農地の分布
データ：H28土地利用現況調査（区部）
H29土地利用現況調査（多摩）

災害時活動困難度



災害時活動困難度
第８回地震に関する地域危険度測定調査

・木密形成防止地域の設定に向けた指標のうち、災害時活動困難度などを検討
・どのような対策が有効であるか検討

2-5. 延焼遮断帯の形成について

1　延焼遮断帯の形成判定

延焼遮断帯の判定を行う区間の長さについては、市街地の実情をより正確に反映させる必要がある。

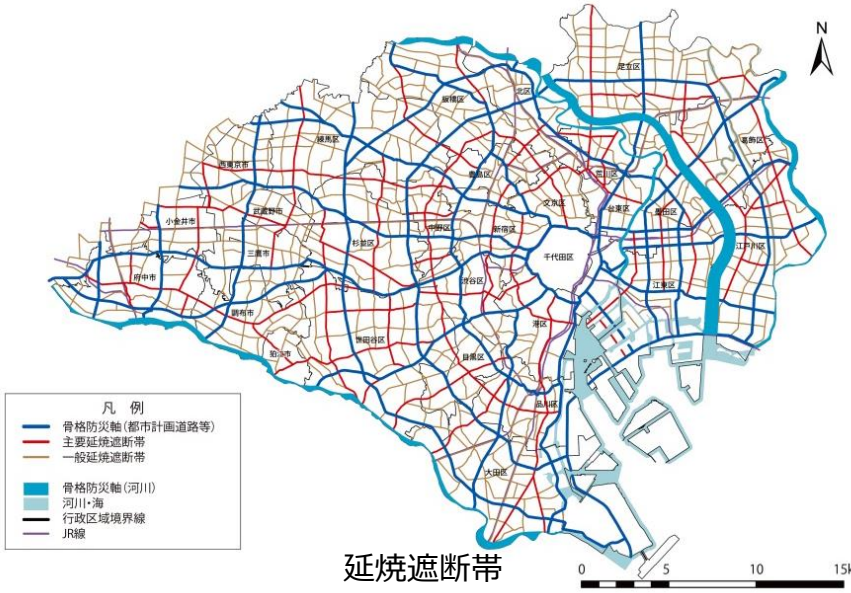
2　判定区間設定の考え方

（案1）交差点間（約800m）
（案2）防災生活道路間（約250m）
（案3）焼け止まり判定区間（約100m）で形成率を試算し、どれが市街地の実情をより正確に示しているか議論

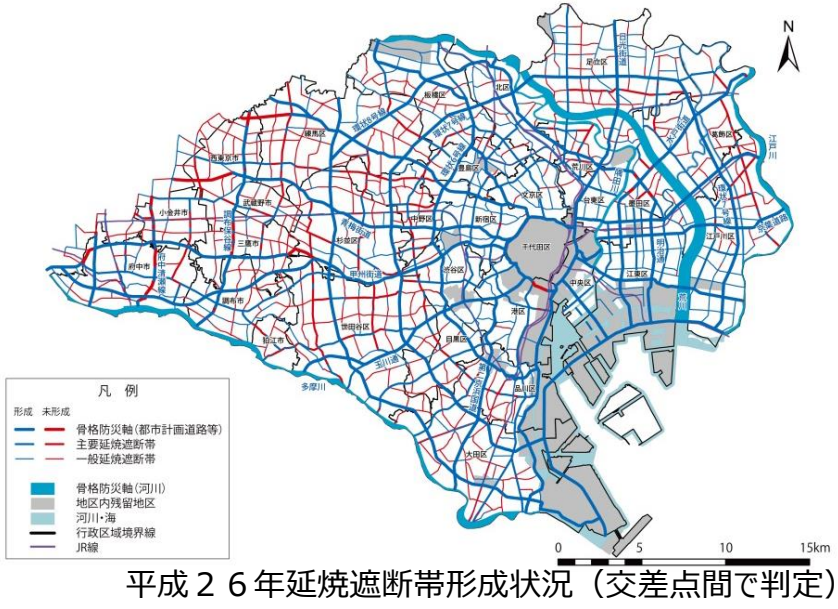
（案1）【交差点間（約800m間隔）】
形成・未形成の状況が一般的に理解しやすいが、路線内の市街地の不燃化の詳細な状況が反映されにくい。

（案2）【防災生活道路間（約250m間隔）】
交差点間よりも詳細に改善の必要な区間を確認できるが、100m間隔に比べると、不燃建替えなどの事業効果が反映されにくい。

（案3）【焼け止まり判定区間（約100m間隔）】
短い区間で形成・未形成が交互に判定されており、改善の必要な区間がより詳細に確認できる。



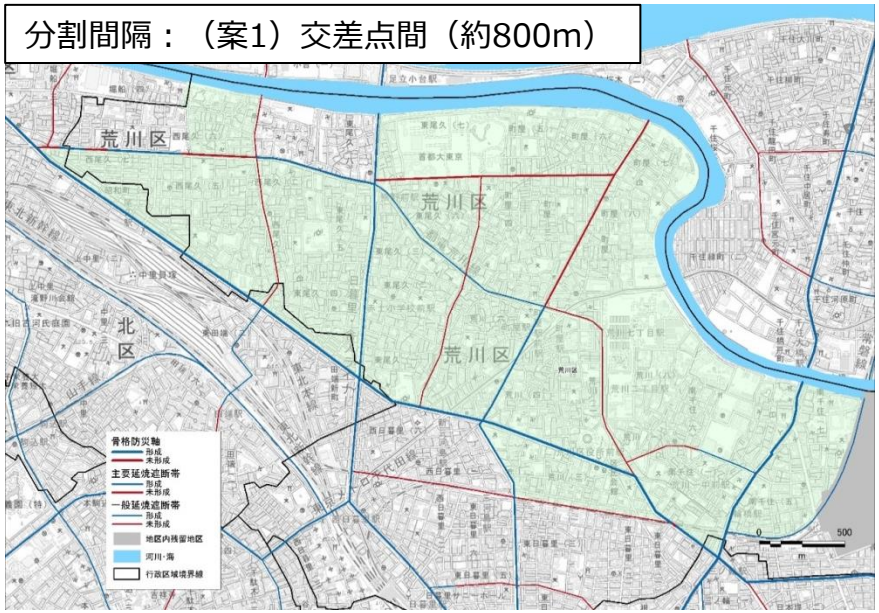
延焼遮断帯



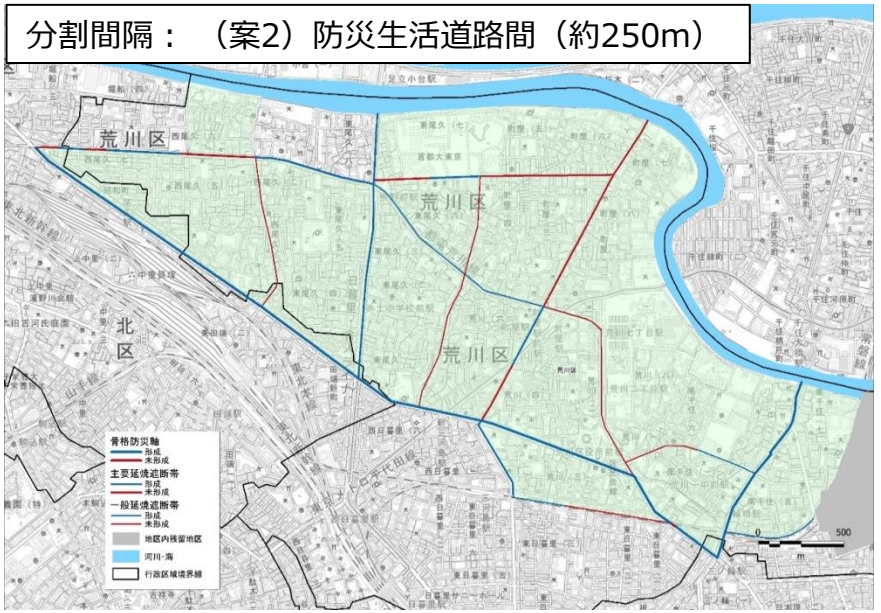
平成２６年延焼遮断帯形成状況（交差点間で判定）

3　市街地状況

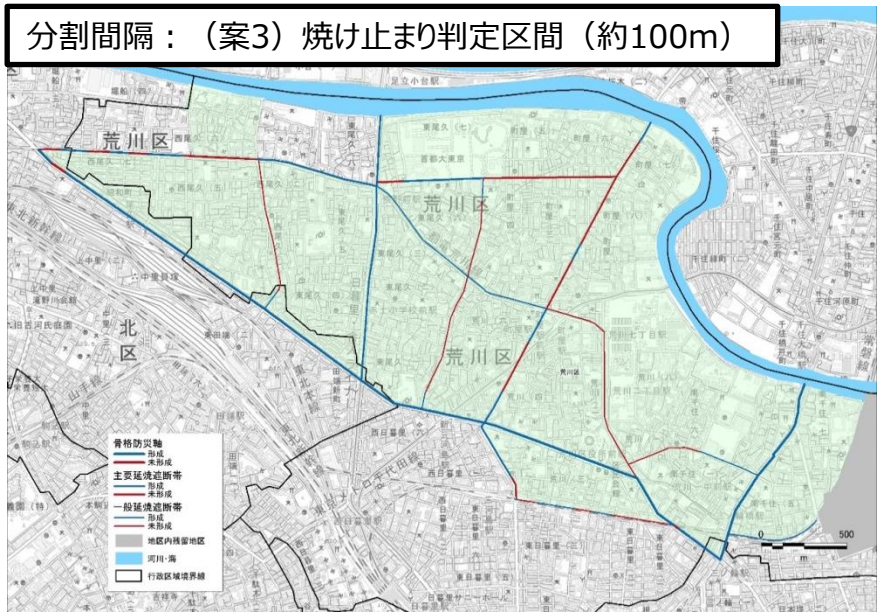
分割間隔：（案1）交差点間（約800m）



分割間隔：（案2）防災生活道路間（約250m）



分割間隔：（案3）焼け止まり判定区間（約100m）



これらの判定方法を比較した場合、
（案3）焼け止まり判定区間（約100m間隔）で判定する手法が、市街地の実情を最も詳細に反映しており、きめ細やかな形成判定が可能