

第2章 防災都市づくりに関する地域等の指定等

1 延焼遮断帯の設定

(1) 延焼遮断帯の設定

延焼遮断帯⁴⁰は、図 2-2 に示すように、木造住宅密集地域⁴¹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）を対象に設定します。

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⁴²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」「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）」において位置づけられた計画内容再検討路線⁴³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。

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 ～ 4 km 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 2 km 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 1 km 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	

(2) 延焼遮断帯の機能

沿道に位置する建築物の防災性能や阪神・淡路大震災での焼け止まり状況を考慮し、延焼を遮断する機能の考え方を以下のように設定⁴⁴して、延焼遮断帯の形成を的確に進めていきます。

⁴⁰ 延焼遮断帯:P.1-2 参照

⁴¹ 木造住宅密集地域:P.1-10 参照

⁴² 防災生活圏:P.1-11 参照

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）」（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

⁴⁴ 「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

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⁴⁵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 ⁴⁶ の多い地域や避難場所 ⁴⁷ 等の中を通過するか、又は接している区間	

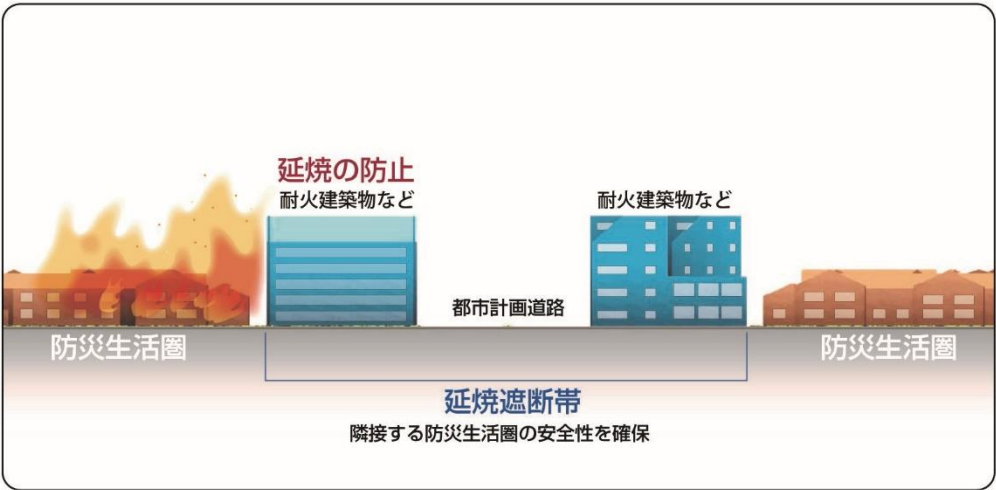


図 2-1 防災生活圏と延焼遮断帯のイメージ

⁴⁵ 不燃化率: 不燃化率 = (耐火建築物等の建築面積 + 準耐火建築物等の建築面積 × 0.8) ÷ (全建築物の建築面積) × 100 (%)
耐火建築物等: 建築基準法第 53 条第 3 項で規定する耐火建築物又はこれ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
準耐火建築物等: 建築基準法第 53 条第 3 項で規定する準耐火建築物又はこれ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

⁴⁶ 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防火戸その他の防火設備を有するもの

⁴⁷ 避難場所: P.1-6 参照

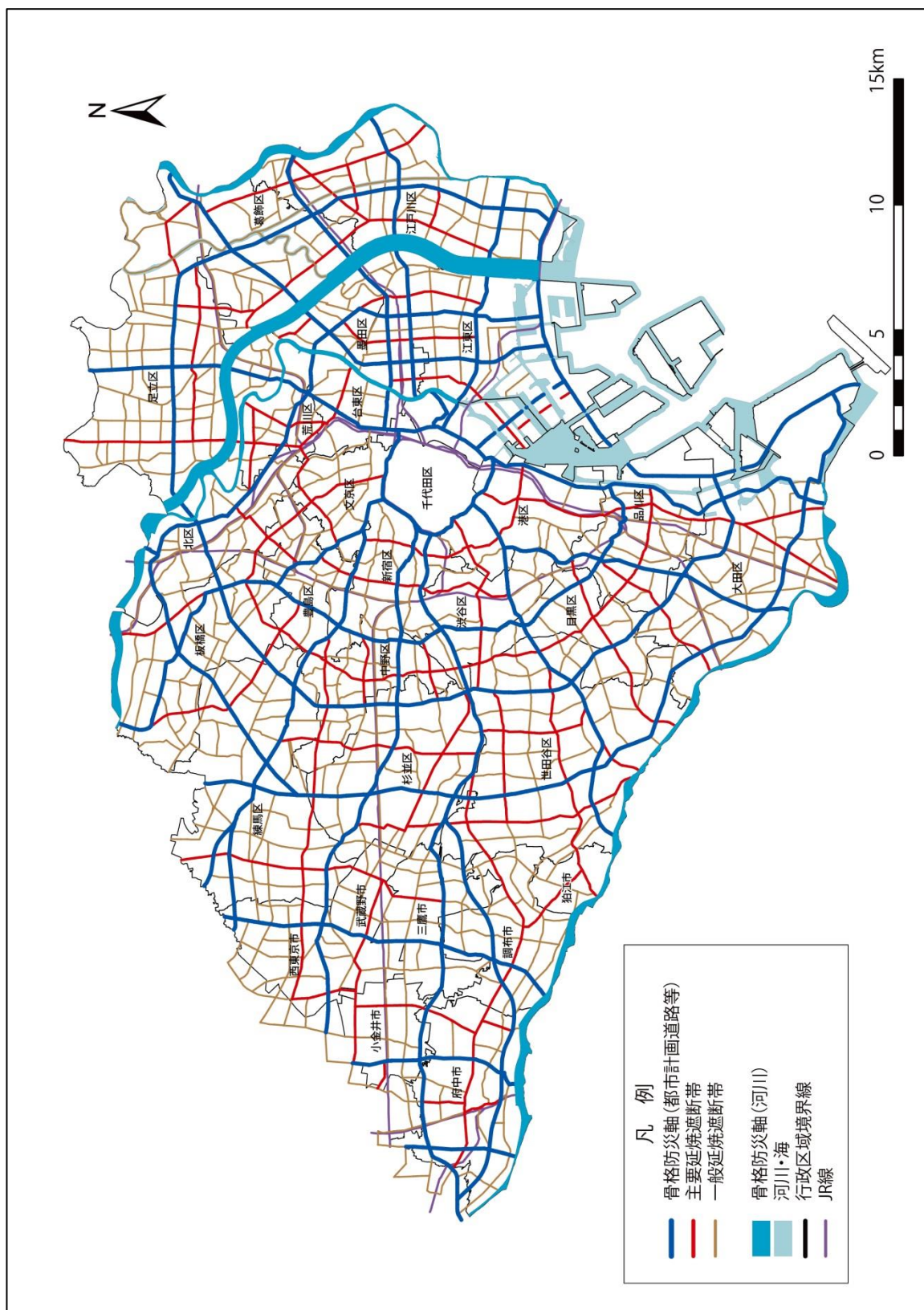


図 2-2 延焼遮断帯

2 各地域の抽出・指定

(1) ゾーニングの考え方

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、施策の対象区域を市街地の震災に対する危険性に応じてゾーニングし、危険性の高い地域から優先的に整備を推進していきます。

まず、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、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を低下させるおそれのある市街地を、「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。

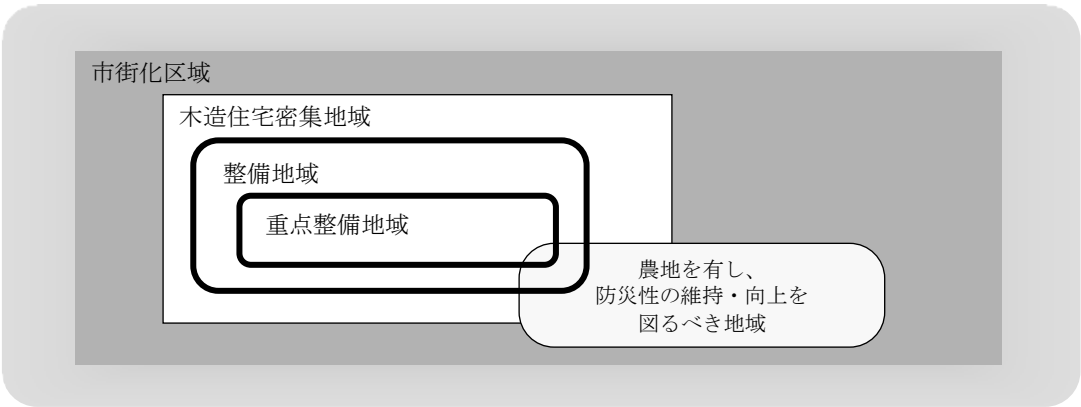


図 2-3 ゾーニングの概念図

(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⁴⁸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、以下に示す指標全てに該当している地域を、町丁目を基本単位として抽出します。

なお、2016(平成 28)年では J R 山手線外周部を中心に広範に形成された約 13,000ha を抽出していましたが、建替えによる不燃化や、老朽木造建築物の減少等により、2019(令和元)年では約 8,600ha にまで減少してきています。

木造住宅密集地域の抽出指標 ^{※1}
以下全ての指標に該当する町丁目 (a) 老朽木造建築物棟数率 $\geq 30\%$ (b) 補正不燃領域率 $< 60\%$ (c) 住宅戸数密度 ≥ 55 世帯/ha (d) 住宅戸数密度(3 階以上共同住宅を除く。) ≥ 45 世帯/ha

※1 2019(令和元)年の木造住宅密集地域の抽出は、平成 27 年固定資産課税台帳による老朽木造建築物棟数率、平成 27 年国勢調査による住宅戸数密度、平成 28 年土地利用現況調査(区部)及び平成 29 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

⁴⁸ 地区計画:P.1-16 参照

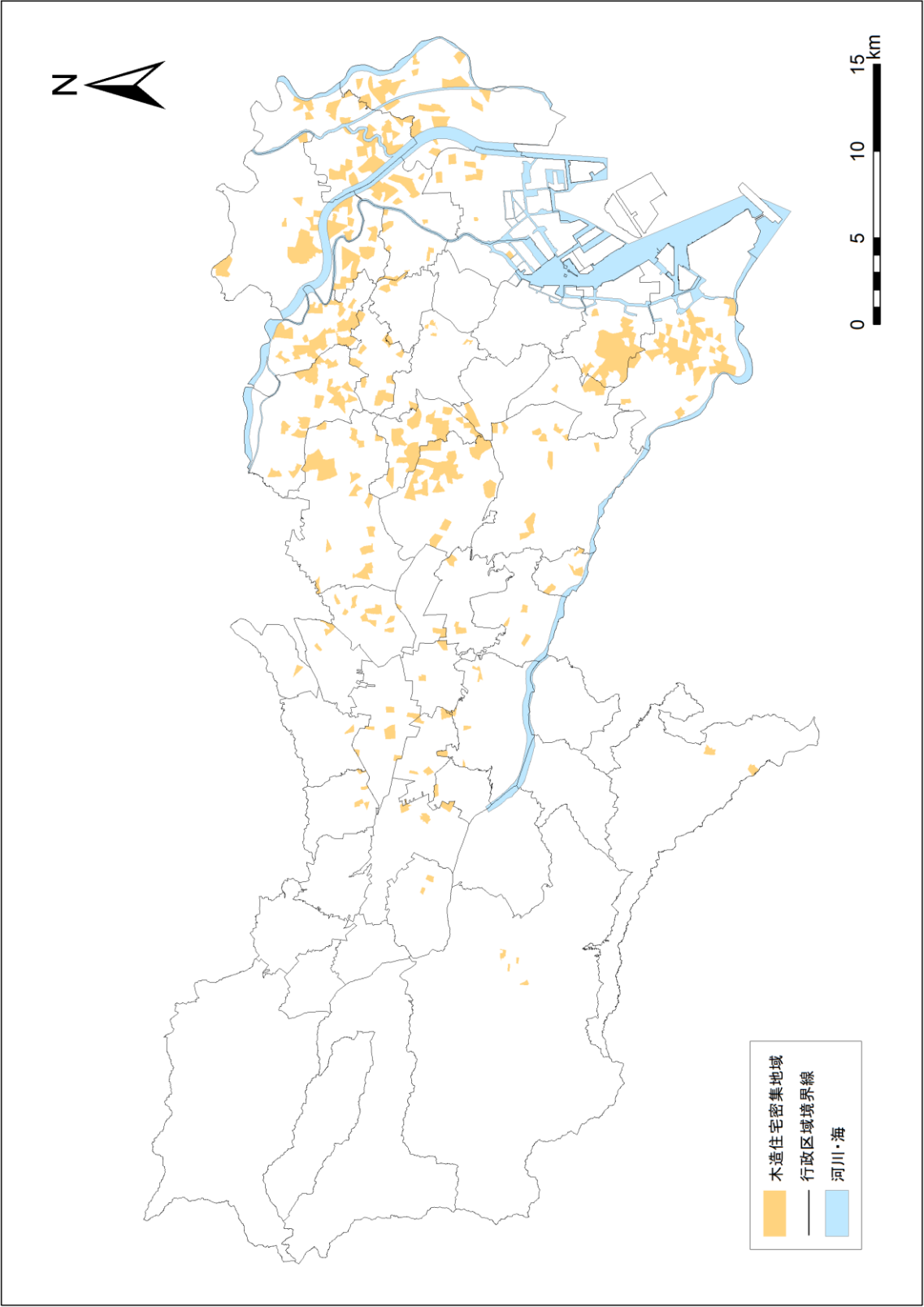


図 2-4 木造住宅密集地域

(3) 整備地域の指定

地域危険度⁴⁹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、防災生活圏を基本的な単位としてこれまで 28 地域・約 6,900ha を指定していましたが、以下の指定基準・除外基準に基づき 28 地域・約 6,500ha（表 2-1 及び図 2-5）を指定します。

これまでは、防災生活圏単位で整備地域の指定や除外を行ってきましたが、町丁目や街区の単位で見ると、不燃領域率⁵⁰の改善状況などに差異がありました。防災生活圏単位よりも細かな地域の状況を踏まえて新規事業に関する導入の妥当性を考えるため、防災生活圏単位での除外に加え、地区内残留地区⁵¹と重複している地域及び防災性が確保された町丁目の除外も行います。

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⁵²などの基盤整備事業）などについて引き続き取り組んでいきます。

整備地域の指定基準^{※1}

以下の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) 補正不燃領域率が 60%未満

※1 2019（令和元）年の整備地域の指定は、第 8 回地域危険度測定調査、平成 27 年固定資産課税台帳による老朽木造建築物棟数率、平成 28 年土地利用現況調査（区部）及び平成 29 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

⁴⁹ 地域危険度：P.1-12 参照

⁵⁰ 不燃領域率：P.1-4 参照

⁵¹ 地区内残留地区：P. 1-8 参照

⁵² 防災生活道路：P. 1-15 参照

整備地域の除外基準※1
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 ※ 当該防災生活圏を構成する各町丁目の不燃領域率が(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においても)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 不燃領域率が70%に到達する防災生活圏において、その不燃領域率が(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においても)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 ※ 重点整備地域又は総合危険度4以上の町丁目は除く

※1 平成23、28年土地利用現況調査(区部)、木造住宅密集地域整備事業などの実績、平成27年3月時点の都市計画道路の整備状況、第8回の避難場所等の指定状況から、2020(令和2)年の不燃領域率と延焼遮断帯の形成状況を推計

表 2-1 整備地域※

No.	地域名称	面積 (ha)	No.	地域名称	面積 (ha)
1	大森中地域	約 195	15	西ヶ原・巣鴨地域	約 103
2	西蒲田地域	約 105	16	十条・赤羽西地域	約 227
3	羽田地域	約 50	17	志茂地域	約 123
4	林試の森周辺・荏原地域	約 918	18	荒川地域	約 581
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 134	20	千住地域	約 168
7	南台・本町（渋）・西新宿地域	約 287	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 273	22	足立地域	約 63
9	大和町・野方地域	約 270	23	北砂地域	約 70
10	南長崎・長崎・落合地域	約 233	24	墨田区北部・亀戸地域	約 499
11	東池袋・大塚地域	約 156	25	平井地域	約 78
12	池袋西・池袋北・滝野川地域	約 172	26	立石・四つ木・堀切地域	約 415
13	大谷口周辺地域	約 249	27	松島・新小岩駅周辺地域	約 135
14	千駄木・向丘・谷中地域	約 212	28	南小岩・東松本地域	約 88

※ 上記地域については、今後の重点整備地域の見直しに伴い、変更の上、計画改定に反映する可能性があります。

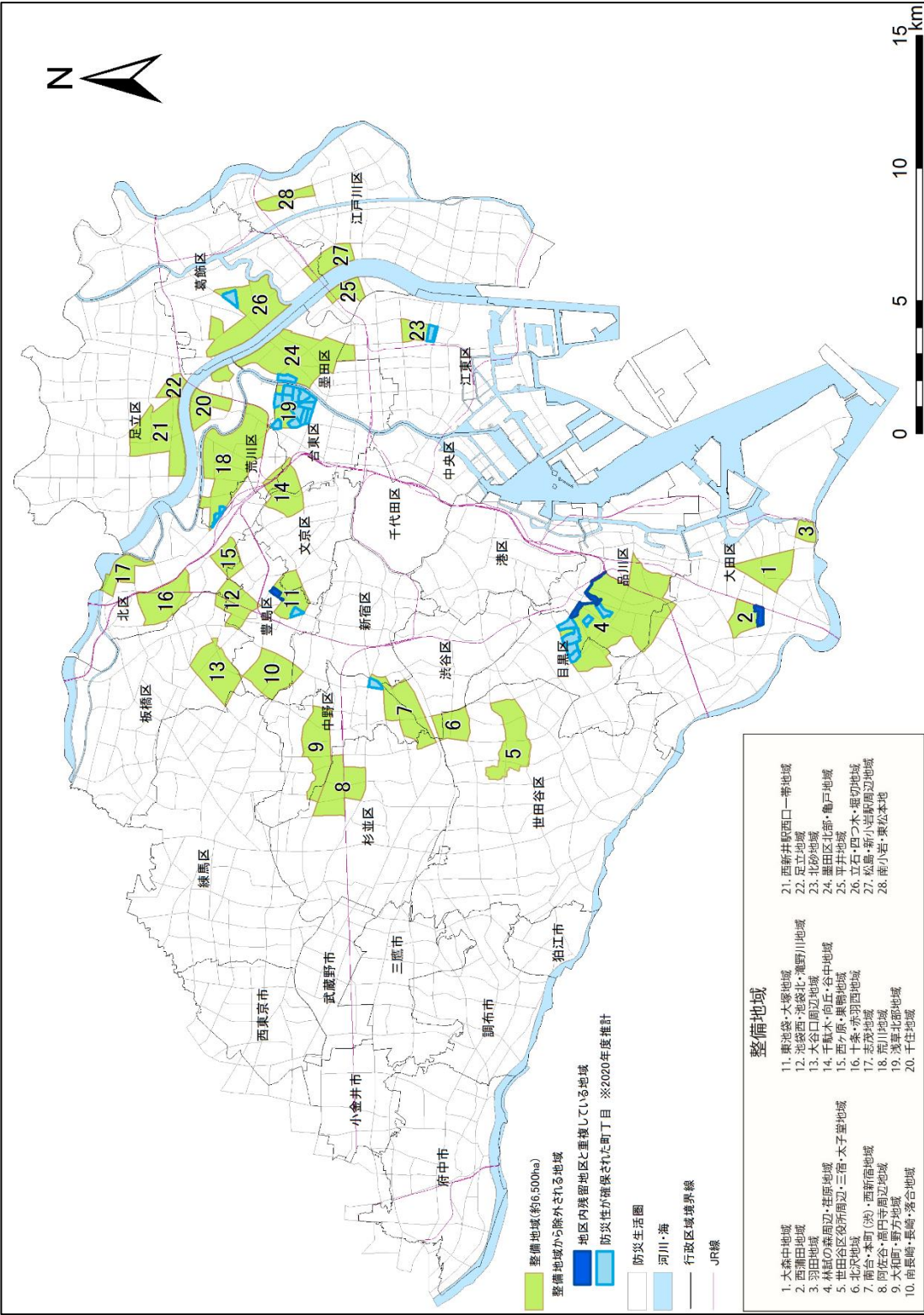


図 2-5 整備地域

※ 上記地域については、今後の重点整備地域の見直しに伴い、変更の上、計画改定に反映する可能性があります。

(4) 重点整備地域の指定

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、木造住宅密集地域の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べき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、老朽木造建築物の建替え・除却への助成など、従来よりも踏み込んだ特別な支援を継続し、不燃化を更に強力に推進していきます。

なお、不燃化特区は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※

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	12.3	28	弥生町三丁目周辺地区	21.3
2	大塚五・六丁目地区	27.9	29	大和町地区	67.5
3	谷中二・三・五丁目地区	28.7	30	杉並第六小学校周辺地区	46.7
4	京島周辺地区	40.0	31	方南一丁目地区	33.6
5	鐘ヶ淵周辺地区	80.6	32	東池袋四・五丁目地区	19.2
6	押上二丁目地区	15.1	33	池袋本町・上池袋地区	108.8
7	北砂三・四・五丁目地区	48.6	34	補助 26・172 号線沿道地区	153.5
8	東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区	29.4	35	雑司が谷・南池袋地区	38.2
9	補助 29 号線沿道地区（品川区）	26.5	36	補助 81 号線沿道地区	40.7
10	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	37	十条駅周辺地区	81.2
11	旗の台四丁目・中延五丁目地区	19.3	38	志茂地区	99.4
12	戸越二・四・五・六丁目地区	39.2	39	赤羽西補助 86 号線沿道地区	6.0
13	西品川二・三丁目地区	27.7	40	荒川二・四・七丁目地区	48.5
14	大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区	68.1	41	町屋・尾久地区	242.6
15	放射 2 号線沿道地区	7.9	42	大谷口一丁目周辺地区	19.1
16	補助 28 号線沿道地区	3.8	43	大山駅周辺西地区	9.6
17	原町一丁目、洗足一丁目地区	18.6	44	西新井駅西口周辺地区	54.8
18	目黒本町五丁目地区	18.8	45	足立区中南部一帯地区	645.4
19	大森中（西糀谷、東蒲田、大森中）地区	90.3	46	四つ木一・二丁目地区	28.1
20	羽田二・三・六丁目地区	34.8	47	東四つ木地区	40.0
21	補助 29 号線沿道地区（大田区）	1.4	48	東立石四丁目地区	19.5
22	太子堂・三宿地区	80.7	49	堀切二丁目周辺及び四丁目地区	68.5
23	区役所周辺地区（世田谷区）	145.0	50	南小岩七・八丁目周辺地区	47.2
24	北沢三・四丁目地区	33.6	51	松島三丁目地区	25.6
25	太子堂・若林地区	64.5	52	平井二丁目付近地区	28.6
26	北沢五丁目・大原一丁目地区	44.2	53	南小岩南部・東松本付近地区	73.8
27	本町二～六丁目地区	74.1			

※ 令和 2 年 1 月時点の地域を示しており、今後、見直しした地域を計画改定に反映させます。

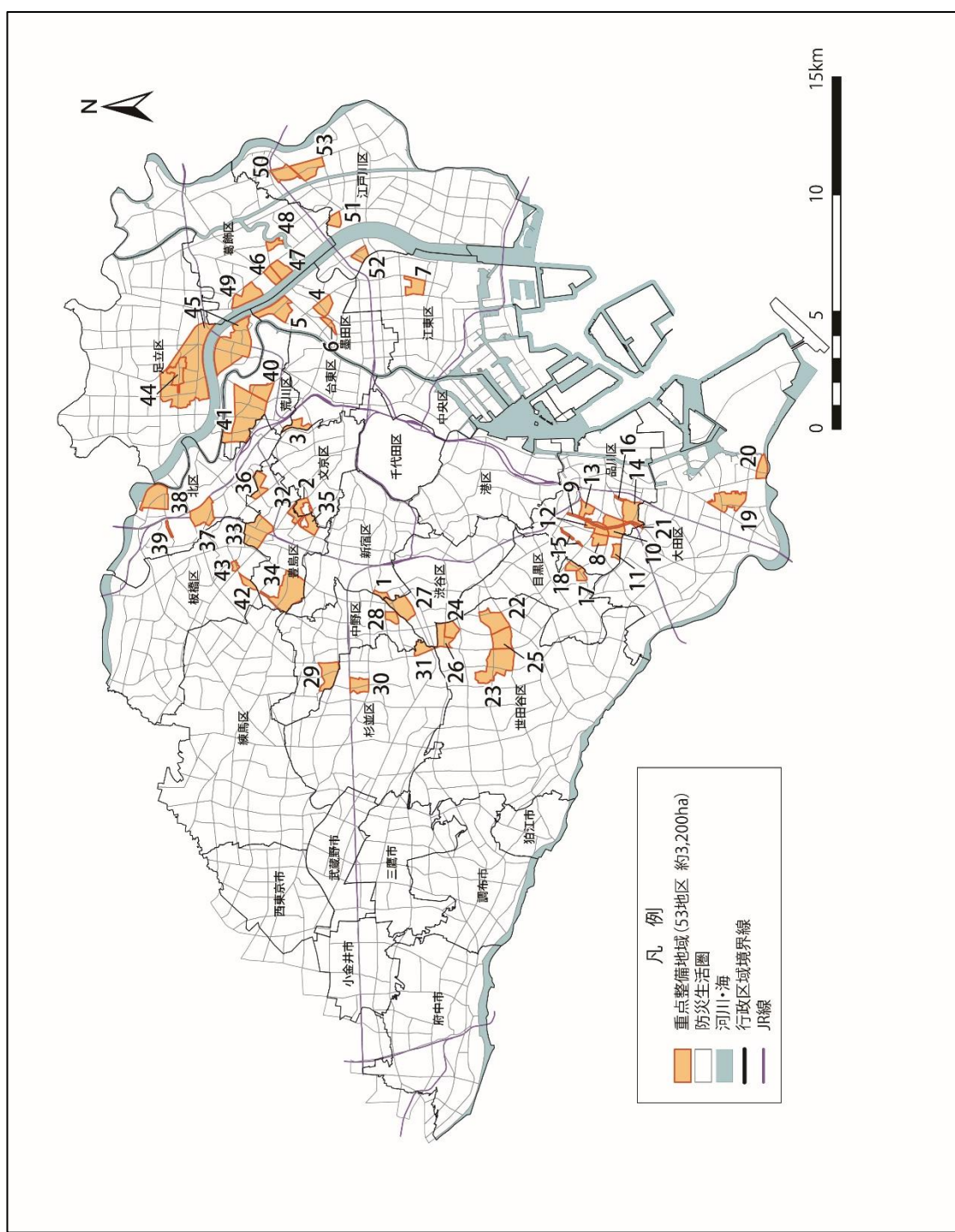


図 2-6 重点整備地域※

※ 令和2年1月時点の地域を示しており、今後、見直しした地域を計画改定に反映させます。

(5) 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⁵³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2,800ha存在します。

農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域の抽出指標
以下全ての指標に該当する町丁目
(a) 補正不燃領域率<60% ※
(b) 住宅戸数密度≧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 ※
(d) 農地率≧2%

※ (a) (b) (c)は令和7年推計値による

⁵³ 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。

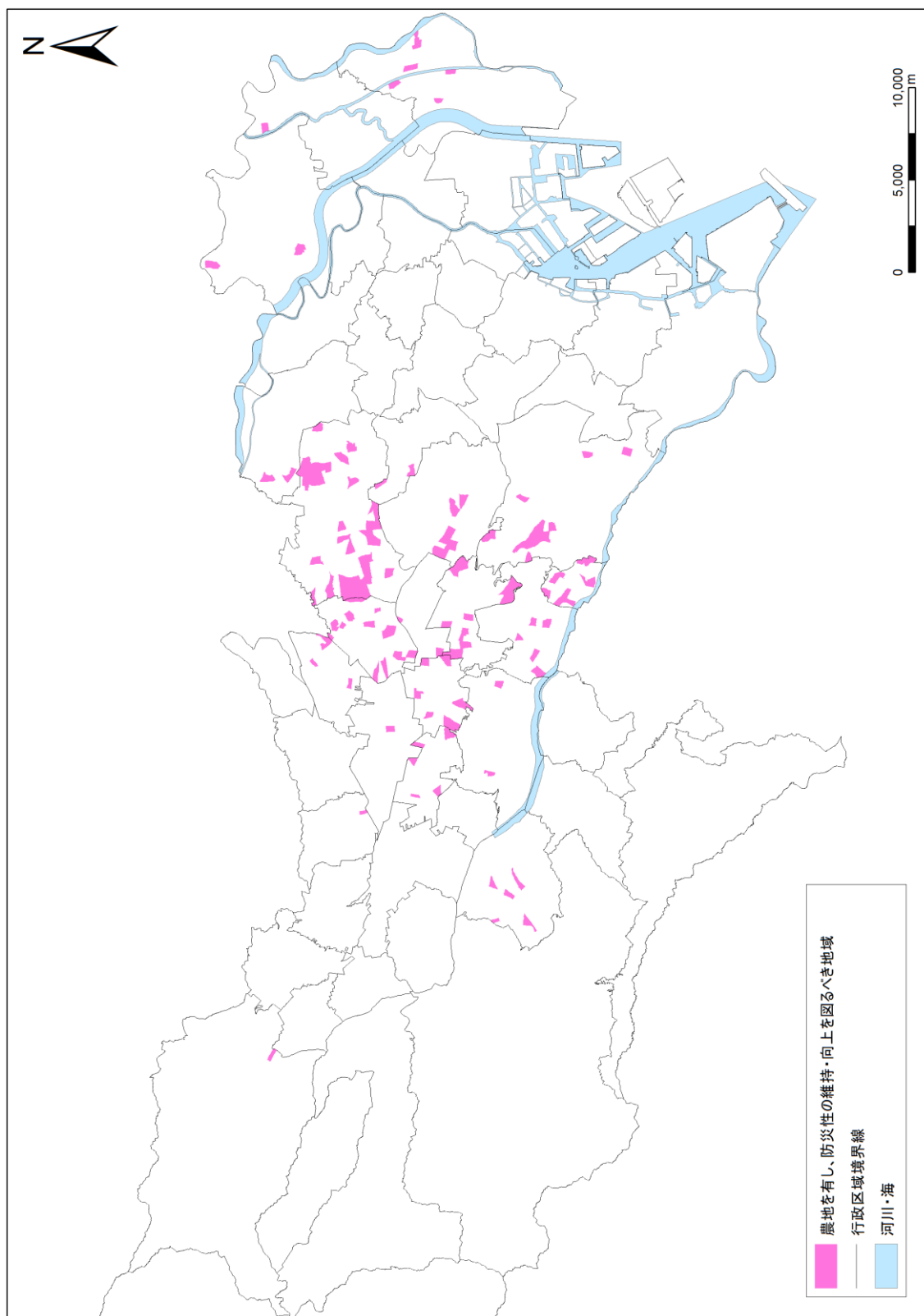


図 2-7 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域

3 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⁵⁴等の指定を行っています。

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⁵⁵を指定し、避難場所周辺で火災が拡大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⁵⁶1㎡以上を確保することを原則としています。

また、不燃化が進み、地区内残留地区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ています。

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。

⁵⁴ 避難場所:P. 1-6 参照

⁵⁵ 避難圏域:P. 1-8 参照

⁵⁶ 避難有効面積:P. 1-8 参照

