

防災街区整備地区計画作成技術指針

はじめに 防災街区整備地区計画作成技術指針の概要

1. 目的

「防災街区整備地区計画作成技術指針」（以下、「本指針」という。）は、平成23年を目標に整備・改善を進めている「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」（以下、「重点密集市街地」という。）の整備・改善の有効な一手法である防災街区整備地区計画の計画作成のための技術的な指針を示すことによって、重点密集市街地における防災街区整備地区計画の都市計画決定を促進し、もって重点密集市街地における「最低限の安全性の確保」に寄与することを目的とするものである。

なお、本指針において、防災街区整備地区計画、特定地区防災施設及び特定建築物地区整備計画とは、「密集市街地における防災街区の整備に関する法律」（平成9年法律第49号）（以下、「密集法」という。）第32条第1項及び第2項に規定するものである。

また、本指針において「最低限の安全性」の確保とは、「地震時において一定時間内に、建築敷地から特定地区防災施設に脱出でき、かつ、都市計画施設が整備された場合には、地区外へ避難することが可能であること」とする。

【解説】

○重点密集市街地について

都市再生プロジェクト（第三次決定）（平成13年12月4日都市再生本部決定）において、密集市街地のうち、特に大火の可能性の高い危険な市街地（東京、大阪各々約2,000ha、全国で約8,000ha）について、今後10年間で重点地区として整備することにより、市街地の大規模な延焼を防止し、最低限の安全性を確保することが決定された（出典：「都市再生プロジェクト（第三次決定）」（平成13年12月4日 都市再生本部決定））。

国土交通省では、密集市街地のうち、延焼危険性が特に高く地震時等において大規模な火災の可能性があり、そのままでは今後10年以内に最低限の安全性（注）を確保することが見込めないことから重点的な改善が必要な密集市街地を「重点密集市街地」として把握し公表した（平成15年7月11日）（全国に400地区、面積約8,000ha）（出典：「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」について」平成15年7月11日 国土交通省）。

（注）「最低限の安全性」とは、安全確保のための当面の目標として、地震時等において同時多発火災が発生したとしても、際限なく延焼することがなく、大規模な火災による物的被害を大幅に低減させ、避難困難者がほとんど生じないことをいい、市街地の燃えにくさを表

わす指標である不燃領域率で40%以上を確保すること等をいう（出典：「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」について」平成15年7月11日 国土交通省）。

○最低限の安全性について

「最低限の安全性」とは、際限なく延焼することがなく、避難困難者がほとんど生じないことをいい、不燃領域率で40%以上を確保すること等をいうものとされており、「不燃領域率40%以上の確保」は、この「最低限の安全性の確保」に関する指標の代表例として用いられている。しかし、同じ不燃領域率であっても市街地の構造や避難のしやすさとしては様々な状況が想定されるため、防災街区整備地区計画によって重点密集市街地の整備を進めようとする際、どのように計画を立案すればよいのかは明確とはなっていなかった。

そのため、本技術指針においては、最低限の安全性の原点に立ち返り、特定地区防災施設の整備により避難困難者がほとんど0（避難路（都市計画道路等）への到達確率97%以上）とする理論的な考え方を整理し、それに基づき、特定地区防災施設の配置ピッチ等の標準を検討した。よって、防災街区整備地区計画を定めようとする場合は、従来の不燃領域率のみに拠らず、本技術指針案の考え方をを用いることが望ましい。

なお、最低限の安全性の指標については様々な考え方があるが、不燃領域率はそれを簡便に判別する代表的な指標であり、引き続き指標として用いて差し支えない。また、40%を超える不燃領域率を目標として設定することも差し支えない。

○防災街区整備地区計画について

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（以下「密集法」とする。）第32条に規定され、都市計画法（以下「都計法」とする。）上の地区計画等の一である（都計法第12条の4第2項）。

防災街区整備地区計画は、「当該区域の各街区が火事又は地震が発生した場合の延焼防止上及び避難上確保されるべき機能を備えるとともに、土地の合理的かつ健全な利用が図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の整備が行われることとなるように定めること」（都計法第13条）とされており、また、防災街区とは「その特定防災機能が確保され、及び土地の合理的かつ健全な利用が図られた街区」（密集法第2条第2項）をいい、特定防災機能とは「火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能」（密集法第2条第3項）とされている。

2. 本指針の対象

本指針が対象とするのは以下のとおりである。

- ・対象とする地区：全国の重点密集市街地（ただし、用途地域が定められている土地の区域に限る。）
- ・対象とする者：防災街区整備地区計画を立案しようとする市町村
- ・対象とする計画：防災街区整備地区計画
- ・対象とする施設等：特定地区防災施設及び特定建築物地区整備計画

なお、都市計画運用指針（平成12年12月28日付け建設省都計発第92号建設省都市局長通知。以下、「運用指針」という。）と本指針との関係は、運用指針における防災街区整備地区計画が、全国の密集市街地を対象としているのに対して、本指針では重点密集市街地を対象としていること、運用指針が法制度の運用に関する助言であるのに対して、本指針は、具体の計画案の作成にあたって、特定地区防災施設及び特定建築物地区整備計画の配置等の水準に関する技術的な基準等を示しているという対応関係にある。

なお、重点密集市街地以外の地域であっても、本指針を参考とすることにより、より望ましい計画案の作成が可能である。

【解説】

○対象とする地区について

本指針が対象とする地区は、重点密集市街地である。重点密集市街地を対象として最低限の安全性の確保を図るための防災街区整備地区計画の計画案作成の方法を示す。

なお、重点密集市街地以外の地区において防災街区整備地区計画の計画案を作成する場合に、本指針を参考にすることは差し支えない。

○対象とする者について

本指針が対象とする者は、防災街区整備地区計画の計画案を作成しようとする市町村である。

地区計画等の都市計画は市町村が定めるものであるが、市町村が防災街区整備地区計画の計画案を作成しようとする際の技術的助言として、本指針を示すものである。

○対象とする計画について

本指針が対象とする計画は、防災街区整備地区計画である。防災環境軸、都市防火区画、防火・準防火地域、特定防災街区整備地区、防災街区整備地区計画以外の地区計画等は対象としない。

なお、都市計画道路等の都市計画施設は、特定地区防災施設と連携して避難を有効にする施設であることから、防災街区整備地区計画の計画案の作成にあたっては、これらの上位（都市レベル）の計画を踏まえ、連携することが重要である。

○対象とする施設等について

本指針が対象とする施設等は、防災街区整備地区計画において定める特定地区防災施設（道路に限る）。及び特定建築物地区整備計画である。特定地区防災施設以外の地区防災施設及び地区施設については対象としない。

これは、安全性確保のひとつの手段である建築物の更新による不燃化に対して、道路（特定地区防災施設）整備を中心とした公の強力な介入による安全性確保のもう一方の解を示すためでもある。

最低限の安全性は、道路と沿道の建築物とによって確保されるものである。特定地区防災施設以外の地区防災施設及び地区施設は沿道の建築物の性能を担保する事ができないことから、最低

限の安全性を確保するための根拠を見出すことが困難である。こうしたことから、本指針においては特定地区防災施設及び特定建築物地区整備計画のみを対象とする。

なお、特定地区防災施設以外の地区防災施設及び地区施設は、日常的な利便性や生活環境の向上には寄与するものであるから、特定地区防災施設及び特定建築物地区整備計画の設定にあわせて適宜定めておくことが望ましい。

○運用指針との関係について

運用指針は、「国として、今後、都市政策を進めていくうえで都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体の運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているか等についての原則的な考え方を示し、これを各地方公共団体が必要な時期に必要な内容の都市計画を実際に決め得るよう、活用してもらいたいとの考え」から示されたものである。

運用指針は、本指針の上位に位置するものであり、本指針は運用指針を踏まえたものとしている。運用指針における防災街区整備地区計画の記述内容は、趣旨、基本的な考え方、配慮すべき事項といった基本的な内容を示している。これに対して本指針は、具体の計画案の作成にあたって、特定地区防災施設及び特定建築物地区整備計画の配置等の水準設定に関する技術的指針を示すとともに、その背景となる技術的根拠を示す内容としている。

3. 本指針の構成と防災街区整備地区計画作成手順について

(1) 本指針の構成

本指針の構成は次のとおりである。

○はじめに 防災街区整備地区計画作成技術指針の概要

- ・本指針の目的、対象、計画案の作成と評価・検証の概要について示す。

○第一 重点密集市街地における防災街区整備地区計画の策定について

- ・防災街区整備地区計画の役割、効果について示す。

○第二 区域設定及び地区の状況に応じた水準選択

- ・防災街区整備地区計画を定める区域の設定方法を示すとともに、
- ・特定地区防災施設及び特定建築物地区整備計画について、地区の特性に応じた必要な水準（幅、高さ、配置密度等）を示す。

○第三 計画案の作成と評価・検証の方法

- ・計画案を作成するにあたっての留意点を示すとともに、
- ・作成した計画案の評価・検証の方法を示す。

○第四 補足

- ・防災街区整備地区計画の特徴を紹介するとともに、
- ・防災街区整備事業など防災街区整備地区計画の実現手法を紹介する。

(2) 防災街区整備地区計画の作成手順

本指針は、市町村の防災街区整備地区計画の決定にあたって、計画案作成とその評価・検証

の方法を示すものである。計画案の作成と評価・検証の流れは以下のとおりである。

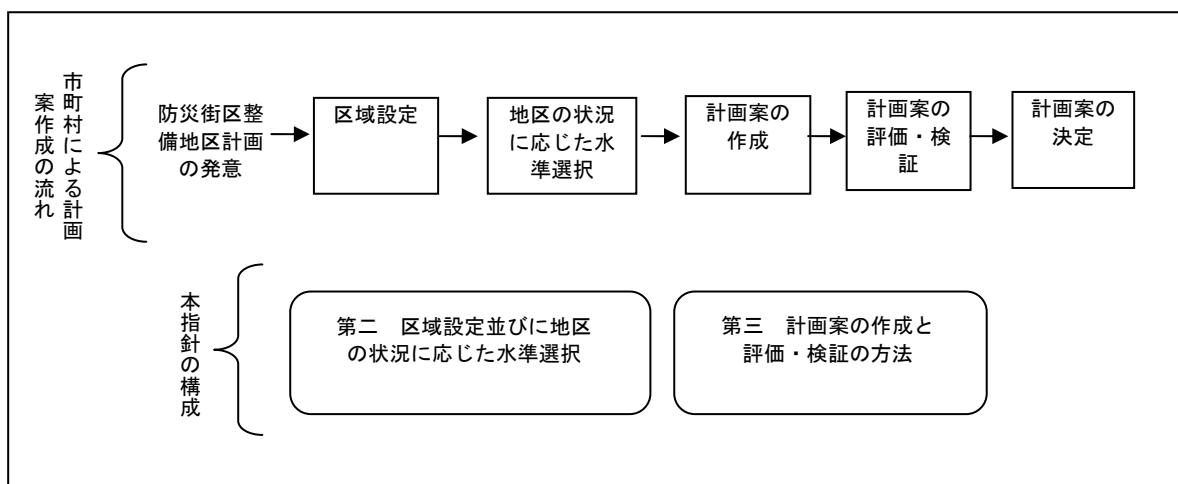
① 区域設定並びに地区の状況に応じた水準選択

防災街区整備地区計画の計画案を作成しようとする場合は、まず、対象となる地区の区域を設定し、区域内の各建築敷地から特定地区防災施設に脱出でき、かつ、都市計画施設が整備された場合には、地区外へ避難することが可能（地区内の避難困難率がおおむね0となることが原則）となるよう、地区の状況に応じて、特定地区防災施設としての道路及び特定建築物地区整備計画の水準（配置密度、幅員、高さ等）を選択する。

② 計画案の作成と評価・検証の方法

設定した区域において、選択した水準に基づき特定地区防災施設及び特定建築物地区整備計画の計画案を作成し、作成した計画案が最低限の安全性を確保するものであるかを評価・検証する。選択した水準に基づく計画案は数多くのパターンが存在することから、最低限の安全性を確保できない場合は、再度、計画案を作成し評価・検証する。

図：本指針の構成と地方公共団体等による計画案作成の流れの関係



4. 本指針活用上の留意点

本指針では、特定地区防災施設としての道路及び特定建築物地区整備計画の決定内容について、関係法令及び運用指針において規定される必要条件に加えて、最低限の安全性を確保するため、地区の状況に応じて選択する水準を示している。また、選択した水準に基づき、地区独自に計画案を作成し、その安全性を評価・検証する方法を示している。

このように一律の水準設定ではなく、水準選択及び評価検証による方法（性能規定による方法）としたのは次のような理由からである。

- ・重点密集市街地であっても各地区の市街地状況は異なっており、また、周辺の都市計画施設の決定状況も異なっているため、各地区が置かれている状況に応じて水準を設定し、計画案を作

成することが望ましいこと。

- ・防災街区整備地区計画は、地区の状況によって様々な区域に設定することが考えられる。都市計画施設に囲まれた範囲などの計画上望ましい区域設定以外の場合も想定されるため、こうした地区の実情に可能な限り対応できることが望ましいこと。
- ・防災街区整備地区計画の決定権者は市町村であり、市町村が主体性を発揮し創意工夫をすることが望ましいこと。
- ・運用指針においては、道路の配置について具体的な水準を設けていないこと。

【解説】

○運用指針における都市計画道路の配置（運用指針から抜粋）

道路の都市計画にあたっては、市街地の土地利用形態に整合した配置とする必要がある。

住宅系市街地においては、主要幹線街路、都市幹線街路で囲まれた区域内において、通過交通を排除し良好な環境を保全するよう、これらの幹線街路を配置することが望ましい。

都市郊外の住宅系の新市街地においては、1 k²を標準とする近隣住区を囲むように主要幹線街路、都市幹線街路を配置することとし、これらに囲まれた区域から通過交通を排除し良好な住宅地としての環境を保全するようにすることが望ましい。これらに囲まれた区域内においては補助幹線街路を適切に配置することが望ましい。住宅系の既成市街地においては、現状の市街地形態を勘案し、新市街地における配置の考え方を踏まえつつ、主要幹線街路、都市幹線街路で囲まれた区域内において、通過交通を排除し良好な環境を保全するようにすることが望ましい。

○密集法における地区防災施設の配置（密集法第32条第5項）

防災街区整備地区計画を都市計画に定めるにあたっては、次に掲げるところに従わなければならない。

- 一 地区防災施設（特定地区防災施設を除く。）（略）
- 二 特定地区防災施設は、当該特定地区防災施設が、当該防災街区整備地区計画の区域及びその周辺において定められている都市計画と相まって、特定建築物地区整備計画の区域内の建築物等と一体となって当該防災街区整備地区計画の区域における特定防災機能を確保するとともに、良好な都市環境の形成に資するよう、必要な位置に適切な規模で配置すること。
- 三 特定建築物地区整備計画は、当該特定建築物地区整備計画の区域内の建築物等が特定地区防災施設と一体となって当該防災街区整備地区計画の区域における特定防災機能を確保するとともに、適切な構造、高さ、配列等を備えた建築物等が整備されることにより当該区域内の土地が合理的かつ健全な利用形態となるように定めること。
- 四 地区施設（略）
- 五 防災街区整備地区整備計画（略）

○運用指針における地区施設等の配置（運用指針から抜粋）

地区計画等における地区施設等は、主として当該地区内の住民等にとって良好な市街地環境の形成又は保持のため定めるものであり、公共が積極的に整備を行う必要性から定める都市施設とは性格が異なるものであるが、地区施設等の道路の計画にあたっては、都市施設として計画され

る道路と一体となって機能するよう定めることが必要である。

○地区施設及び地区防災施設（特定地区防災施設を含む。）（運用指針から抜粋）

a	当該区域の特定防災機能の確保にあたって基本となる道路については、地区防災施設として定めることとし、そのうち、建築物等と一体となって整備する必要があるものについては、特定地区防災施設として、当該建築物等に係る特定建築物地区整備計画と併せて定めるべきである。また、当該区域の特定防災機能の確保に直接関係しない区画街路等については原則として地区施設として定めるべきである。なお、都市の主要な骨格をなす道路等については、幹線街路の都市計画を定めることが望ましい。
b	道路の配置及び規模又は区域を定める際には、防災街区整備地区計画の区域及びその周辺において都市計画に定められている道路等を含めた道路網と一体となって、区域内の特定防災機能の向上及び延焼により生ずる被害の軽減と良好な都市環境の形成に資するよう配慮することが望ましい。
c	地区施設又は地区防災施設たる道路の幅員は、原則として6 m以上とすることが望ましい。なお、特別の事情によりやむを得ないと認められる場合は、地域の実情に応じて4 m以上とすることが望ましい。

○特定建築物地区整備計画

ア．建築基準法施行令第136条の2の5

一～十 略

十一 建築物の特定地区防災施設（密集市街地における防災街区の整備に関する法律第三十二条第二項第二号 に規定する特定地区防災施設をいう。以下この条において同じ。）に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設に接する部分の長さに対する割合（以下この条において「特定地区防災施設に係る間口率」という。）の最低限度十分の七以上十分の九以下の範囲内の数値であること。

十二 建築物の構造に関する防火上必要な制限 次に掲げるものであること。

イ 特定建築物地区整備計画の区域内に存する建築物に関して、次の（1）及び（2）に掲げる構造としなければならないとされるものであること。

（1） 耐火建築物又は準耐火建築物であること。

（2） その敷地が特定地区防災施設に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く。）の当該特定地区防災施設の当該敷地との境界線からの高さ（次項において「特定地区防災施設からの高さ」という。）が五メートル未満の範囲は、空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。

ロ 防災街区整備地区整備計画の区域内に存する建築物に関して、次の（1）に掲げる構造としなければならないとされるものであること又は耐火建築物及び準耐火建築物以外の建築物については次の（2）及び（3）に掲げる構造としなければならないとされるものであること。

（1） 耐火建築物又は準耐火建築物であること。

（2） その屋根が不燃材料で造られ、又はふかれたものであること。

（3） 当該建築物が木造建築物である場合にあつては、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分が防火構造であること。

十三～十五 略

2 法第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で建築物の高さの最低限度に係る制限を定める場合において防災街区整備地区計画の区域における特定防災機能の確保の観点から必要があるときは、前項の規定にかかわらず、特定建築物地区整備計画の内容として定められたその敷地が特定地区防災施設に接する建築物に係る当該建築物の特定地区防災施設に面する方向の鉛直投影の各部分（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く。）の特定地区防災施設からの高さの最低限度が五メートルとされる制限（同項第七号に規定する区域については、当該制限及び同号の建築物の高さの最低限度の数値に係る制限）を定めることができる。

3 略

4 特定地区防災施設に係る間口率及び沿道整備道路に係る間口率の算定については、次の各号に掲げる長さの算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 建築物の特定地区防災施設に面する部分の長さ 建築物の周囲の地面に接する外壁又はこれに代わる柱の面で囲まれた部分の水平投影の特定地区防災施設に面する長さによる。
- 二 敷地の特定地区防災施設に接する部分の長さ 敷地の特定地区防災施設に接する部分の水平投影の長さによる。
- 三 建築物の沿道整備道路に面する部分の長さ 建築物の周囲の地面に接する外壁又はこれに代わる柱の面で囲まれた部分の水平投影の沿道整備道路に面する長さによる。
- 四 敷地の沿道整備道路に接する部分の長さ 敷地の沿道整備道路に接する部分の水平投影の長さによる。

5 略

6 特定建築物地区整備計画の区域内において法第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で第一項第十一号若しくは第十二号の制限又は第二項に規定する高さの最低限度が五メートルとされる制限を定めようとするときは、これらをすべて定めるものとする。

7 前項の場合においては、当該条例に、建築物の敷地の地盤面が特定地区防災施設の当該敷地との境界線より低い建築物について第二項に規定する高さの最低限度が五メートルとされる制限を適用した結果、当該建築物の高さが地階を除く階数が二である建築物の通常の高さを超えるものとなる場合における前項に規定する制限（第一項第十二号の制限で同号イ(1)に掲げるものを除く。）の適用の除外に関する規定を定めるものとする。

8～12 略

イ. 運用指針から抜粋

1) 特定建築物地区整備計画は、建築物等が特定地区防災施設と一体となって防災街区整備地区計画の区域における特定防災機能を確保するとともに、適切な構造、高さ、配列等を備えた建築物等が整備されることにより当該区域内の土地が合理的かつ健全な利用形態となるように定めることが望ましい。	
2) 特定建築物地区整備計画の内容として定める計画事項のうち、特定防災機能の確保に直接に関連するものについては、次の基準により定めることが望ましい。	
a 建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>特定建築物地区整備計画の区域内に存する建築物については、特定地区防災施設と一体となって当該区域の特定防災機能を確保するため、</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 耐火建築物又は準耐火建築物であること イ 特定地区防災施設に接する建築物については、高さ5m未満の範囲が空隙のない壁を設ける等防火上有効な構造であること

	とする制限を規定するなど、防火上有効な構造となるように定めることが望ましい。
b 間口率の最低限度	特定地区防災施設の延焼防止機能、一次避難路・避難地としての機能を確保するため、建築物の後背地で発生した火災による輻射熱を有効に遮断できるように特定地区防災施設に面する建築物の間口率の最低限度を定めるものとし、原則として10分の7以上に定めることが望ましい。
c 建築物等の高さの最低限度	特定地区防災施設の延焼防止機能、一次避難路・避難地としての機能を確保するため、建築物の後背地で発生した火災による輻射熱を有効に遮断できるように特定地区防災施設に面する建築物の各部分の特定地区防災施設からの高さの最低限度を定めるものとし、原則として5m以上に定めること望ましい。
d 壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域を空地として確保し、当該区域の防災機能の向上に資するため、壁面後退区域における建築物以外の工作物の設置について必要な制限を定めることが望ましい。具体的には、例えば、かき、さく、看板、自動販売機等について、位置の指定、設置の禁止などの制限を定めることが考えられる。

第一 重点密集市街地における防災街区整備地区計画の策定について

1. 防災街区整備地区計画の役割

密集市街地の整備手法は、防災環境軸（公共施設整備や建築物の不燃化）や広域避難地の整備といった都市レベルの対策と、都市計画施設に囲まれた内部市街地（いわゆる「アンコ」）における避難経路や一次避難地の整備といった地区レベルの対策がある。

都市レベルの対策は、都市計画施設整備、防火地域指定、不燃化促進事業等によって実現されるものであり、阪神・淡路大震災においてもこれら施設によって火災が焼け止まり、市街地大火を抑止し、その役割が再確認されている。

一方、いわゆるアンコは、局地的な対策を除いて、密集法成立まで法定による有効な対策がなかったことから、その整備は遅れており、ひとたび地震災害が起こればアンコ全体が壊滅的な被害を被る状態に立ち置かれている。

密集法はそうしたいわゆるアンコの問題に鑑みて、法定により計画と事業を強力に推進し、密集市街地の改善を図るものであり、計画をつかさどる防災街区整備地区計画の策定は、密集市街地解消の有効な手立てとなるものである。

重点密集市街地は、密集市街地の中でもとりわけ問題の深刻な地区が指定されており、この改善を早急に進めていく必要があるが、防災街区整備地区計画はその有効な手法として機能するものである。

【解説】

○阪神・淡路大震災の教訓（都市構造による延焼遮断と防災上危険な密集市街地）

地震に伴い発生した火災により、木造老朽密集市街地を中心に約66haを焼失した。

幸いにして、地震が発生したのが早朝で火気を多く使用する時間帯ではなかったことに加えて、風速も秒速2mと通常の半分程度であったため、火災による被害は、想定されるものとしては最小であったと考えられる。そのような条件にもかかわらず、同時に多発した火災は消防力を上回って拡大した。

大規模火災の焼け止まり要因を整理すると、道路・鉄道等で焼け止まったのが4割、耐火建築物によるものが3割、空地等が2割であり、消防活動による延焼遮断は約1割であった（独立行政法人消防研究所（現：総務省消防庁消防研究センター）調査）。このことより、広幅員道路、鉄道線路、公園等の大規模空地や学校・マンション、列状の耐火建築物群等の形状や配置、すなわち都市の構造形態が市街地大火の焼け止まりに大きく影響することが明らかになった。

一方、発生した火災のうち、焼失面積1,000㎡以上の大規模火災地区（43地区）における平均宅地面積と火災規模の関係をみると、1棟当たり平均宅地面積が約100㎡以下の狭小建築物が密集している地域で大規模火災になる可能性が高いことがわかっている（独立行政法人建築研究所調査）。

2. 特定地区防災施設と都市計画施設の連携

重点密集市街地の整備にあたっては、都市レベルの対策である都市計画施設整備と、地区レベルの対策である特定地区防災施設整備とを連携して進めていくことが重要である。

防災街区整備地区計画によって計画される特定地区防災施設は、いわゆるアンコから地区外への避難経路に供されるものであることから、その配置にあたっては、避難路となる都市計画道路との連携が重要である。

また、これらの都市レベル・地区レベルの対策を合わせた都市防災対策は、地域防災計画との整合を図り、避難、救助、消防活動など地域防災活動に資するものであることが重要である。

【解説】

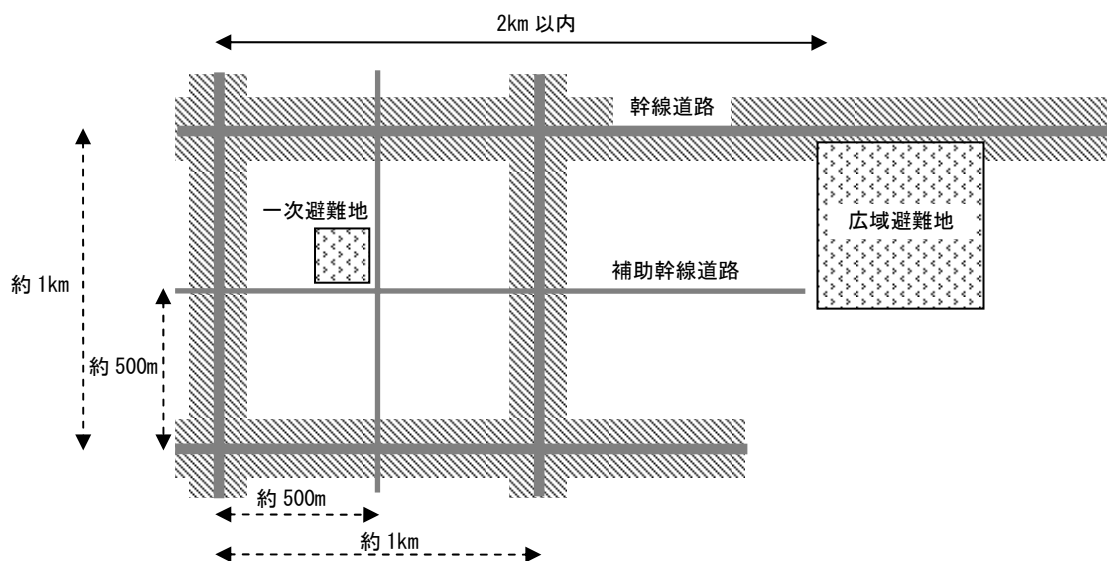
○都市レベルの防災対策

都市レベルの防災対策の基本となる避難地、避難路の配置の考え方は次のとおりである（詳細は「都市防災実務ハンドブック」を参照のこと）。

- ・誘致距離2 km以内で広域避難地を配置する。広域避難地の面積は10 ha以上とする。面積が不足する場合は、周辺を不燃化することにより安全性を確保する。
- ・誘致距離500 m程度で一次避難地を配置する。一次避難地の面積は1 ha以上とする。一次避難地は避難中継地であり、地域の防災活動拠点でもあるため、地域の生活圏（概ね100ha以下）に1箇所程度配置する。
- ・誘致距離500 m以内で避難路を配置し、ネットワークを構成する。避難路は原則として幹線道路、補助幹線道路等で構成する（幅員15 m以上の道路又は幅員10 m以上の緑道）。
- ・避難路沿道の不燃化（基本的には片側幅30 m、高さ7 m、周辺市街地の状況に応じて設定する。）して安全性を確保する。

※これらの基準は、都市計画施設の配置の標準を勘案して定められたものである。広域避難地は総合公園に対応し、一次避難地は近隣公園に対応している。

※なお、都市防火区画（道路や河川等と耐火建築物とで構成される都市の防火区画）の配置は、1 km程度（ひとつの防火区画が60～100 ha程度）を標準としている。



○都市計画施設と特定地区防災施設との役割分担

特定地区防災施設は、「特定地区防災施設は、当該特定地区防災施設が、当該防災街区整備地区計画の区域及びその周辺において定められている都市計画と相まって、特定建築物地区整備計画の区域内の建築物等と一体となって当該防災街区整備地区計画の区域における特定防災機能を確保する」（密集法第32条第5項）ものであり、また、地区防災施設及び地区施設（特定地区防災施設を含む。）には都市計画施設を除くとされているので（密集法第32条第2項）、防災街区整備地区計画の策定に当たっては都市計画との関係と役割分担に留意することが重要である。

避難の安全性を都市レベルで担保する避難路は都市計画道路である場合が多いので、特定地区防災施設は、避難路である都市計画道路に到るまでの避難経路を確保することが重要である。

一方で、特定地区防災施設は、都市計画施設を含んで計画することはできないので、未整備の都市計画道路によって、地区内の避難経路が分断してしまうことが考えられる。防災街区整備地区計画とあわせて、都市計画道路の整備を進めていくことが重要である。

なお、本指針においては、既成、未整備に係わらず、都市計画施設は整備済みであるものとして、特定地区防災施設及び特定建築物地区整備計画の水準選択並びに計画案の作成や評価・検証方法を示すものとする。

○地域防災活動に資するものであること

地域防災計画は、災害対策基本法に基づき、都道府県、市町村が策定する計画である。各地域において想定される各種災害に応じた対策（消防、避難、救助・救出、復旧・復興など）が定められる。

例えば、東京都地域防災計画（震災編）における「避難」は次のように定められている。

1) 避難の勧告・指示

- ・区市町村、東京都、警視庁（警察官）、東京消防庁（消防署長）による。

2) 避難誘導

- ①区市町村：避難の勧告・指示が出された場合、地元警察署及び消防署の協力を得て、地域又は町会（自治会）、事業所単位に集団の形成を図るため、一時集合場所に避難者を集合させたのち、防災市民組織の班長や事業所の管理者等のリーダーを中心に集団を編成し、あらかじめ指定してある避難場所等に誘導する。
- ②都教育庁：震災の状況に応じて、学校（園）長以下各担任教師を中心に、児童・生徒等の安全確保のため避難誘導に努める。
- ③警視庁：一時集合場所に集合した地域住民、事業所従業員等で、町会等の役員及び事業所の責任者等のリーダーを中心にした集団単位で、指定された避難場所に避難させる。
- ④東京消防庁：避難の勧告・指示が出された場合には、災害の規模、道路橋梁の状況、火災の拡大の経路及び消防部隊の運用等を勘案し、もっとも安全と思われる方向等を区市町村、警察庁等に通報する。避難が開始された場合は、ヘリコプターの活用、消防団員の活動により、避難誘導にあたる。避難の勧告・指示が出された時点以降の消防活動は、避難場所、避難道路の安全確保に努める。

3) 避難方式

- ・一時集合場所に集合した後、避難場所へ避難（2段階避難）

4) 避難経路

- ・任意の経路
- ・避難場所までの距離が3 km以上ある遠距離避難地域又は火災による延焼の危険性が著しい地域については、指定された避難道路

5) 避難場所

- ・あらかじめ指定してある避難場所

東京都地域防災計画における避難は、避難勧告の後、一時集合場所に集合した避難者を適切に編成し、避難場所への避難を区市町村、警察庁、東京消防庁の誘導のもと実施するものである。一時避難場所までは住民の自力による避難、一時避難場所から避難場所へは公の誘導のもと避難という体制になっている。

都市防災対策は、特に都市レベルの対策にあつては一時避難場所から避難場所への避難に、地区レベルの対策にあつては一時避難場所までの避難に寄与するものといえる。また、避難以外に、消防や救助・救出においても、それらの活動に必要なルートを確保し、空間を形成することに寄与するものといえる。

3. 防災街区整備地区計画の効果

防災街区整備地区計画が定められると、当該地区の防災街区整備地区計画が、当該地区のまちづくりの指針として働くことになる。

また、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画が定められた場合は、土地の区画形質の変更や建築行為を規制誘導の対象として市町村長への届出を義務付けることになり、市町村長は必要があれば勧告をすることによって誘導を図ることができる。

さらには、市町村は、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画の区域内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。また、条例で定めた場合には、建築確認の対象となる。

【解説】

○建築基準法による制限の強化について

市町村は、防災街区整備地区計画の区域で特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画が定められている区域内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項のうち、防災街区整備地区計画として定められたものを、これらに関する制限として、条例で定めることができる（建築基準法第68条の2第1項）。

これらの制限は、建築物の利用上の必要性、当該区域内における土地利用の状況等を考慮し、適正な都市機能と健全な都市環境を確保するため、合理的に必要と認められる限度において、特に重要な事項につき、建築基準法施行令第136条の2の5で定める基準に従って行う（建築基準法第68条の2第2項）。

また、条例で建築物の敷地面積に関する制限を定める場合には経過措置等を、防火上の構造の制限を設ける場合の区域の内外にわたるときの措置等を定めることができる（建築基準法第68

条の2第3項、第4項)。

○建築基準法による制限の緩和について

市町村は、用途地域における用途の制限を補完し、防災街区整備地区計画の区域の特性にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成するため必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、地区計画条例で、建築物の用途制限（建築基準法第48条第1項から第12項までの規定による制限）を緩和することができる（建築基準法第68条の2第5項）。

○特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画の特色となる特例等

特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画が定められている区域においては、次の特例措置を講じることが可能である。

- ・ 建築物の容積率の最高限度を区域の特性に応じたもの（目標容積率）と公共施設の整備の状況に応じたもの（暫定容積率）とに区分して定める地区計画等の区域内における建築物の容積率の特例（都計法第12条の6、建築基準法第68条の4）：暫定容積率及び目標容積率による容積率制限の緩和
- ・ 住居と住居以外の用途とを区分して定める地区計画等の区域内における建築物の容積率の特例（都計法第12条の9、建築基準法第68条の5の3）：住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度の制限緩和
- ・ 区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区計画等の区域内における制限の特例（都計法第12条の10、建築基準法第68条の5の4）：前面道路による容積率の制限の適用除外、斜線制限の適用除外
- ・ 道路の上空又は路面下において建築物等の整備を一体的に行うための地区整備計画（都計法第12条の11、建築基準法第68条の5の5）：路面下の建築物の建築面積の不算入

○建築物の敷地と道路との関係の特例

特定地区防災施設である道路が予定道路（建築基準法第68条の7第1項）に指定された場合において、次に掲げる条件に該当する促進地区内防災街区整備地区計画の区域内にある建築物（その敷地が当該予定道路に接するもの又は当該敷地内に当該予定道路があるものに限る。）で、当該促進地区内防災街区整備地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものについては、当該予定道路を建築基準法第42条第1項に規定する道路とみなして、建築基準法第43条第1項の規定を適用する（密集法第116条）。

- 一 特定建築物地区整備計画が定められている区域のうち、次に掲げる事項が定められている区域であること。
 - イ 建築物の構造に関する防火上必要な制限
 - ロ 建築物の特定地区防災施設に係る間口率
 - ハ 壁面の位置の制限（特定地区防災施設に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）
 - ニ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

二 建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例で、前号イからハマまでに掲げる事項に関する制限が定められている区域であること。

4. 住民と行政の役割分担の再認識

密集市街地の整備にあたっては、住民と行政とが適切に役割分担して進めていくことが重要である。また、整備のための計画である防災街区整備地区計画の策定にあたっては、住民と行政の役割分担を考慮して計画案を作成することが必要である。

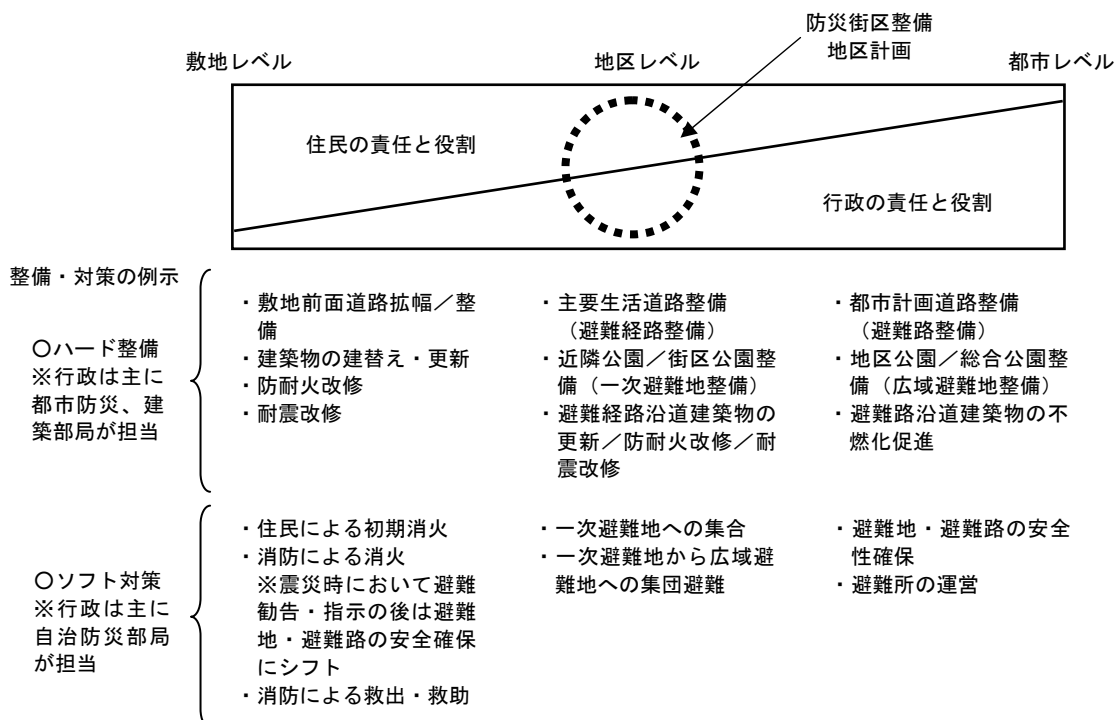
密集市街地の改善は、建築物の建替え更新など住民が行う敷地単位の行為、道路・公園整備など主として行政が行う行為によって進められるものである。防災街区整備地区計画は、これらの行為を包含した計画であるといえる。

防災街区整備地区計画を決定し、それに基づき整備を進めていくためには、住民と行政の役割分担を再認識して計画することが重要である。

【解説】

○住民と行政の責任と役割分担

防災街区整備地区計画は地区レベルの整備を行うための計画であるといえる。地区レベルの責任と役割は、住民と行政が相互連携して進めていくことが重要である。



第二 区域設定及び地区の状況に応じた水準選択

1. 防災街区整備地区計画を定める区域の設定

防災街区整備地区計画の区域は、重点密集市街地の区域を含み、以下のいずれかに該当するように設定する。

- ① 避難路（都市計画道路等）により外周を囲まれた区域とすること。
- ② 外周の全てに避難路（都市計画道路等）がない場合は、避難上有効な空間（河川区域、農地、山林、海岸等の空地）で代替されていること。
- ③ 外周の避難路（都市計画道路等）又は避難上有効な空間まで一体の区域とする事が困難な場合は、防災街区整備地区計画を定める地区とその隣接する地区が連携して避難の安全性を確保できるものであること。

なお、重点密集市街地の区域が大きい場合や重点密集市街地の区域内に都市計画施設が存在し、これによって分断されている場合など、一の防災街区整備地区計画の区域の設定が困難な場合については、重点密集市街地の区域を適切に分割し、分割した区域ごとに上記のいずれかに該当するように区域を設定する。

※避難路（都市計画道路等）とは、地方公共団体が指定した避難路、都市計画道路及びその他の道路であって、「避難地・避難路の大臣基準改正」（平成 16 年国土交通省告示第 767 号）に適合する道路をいう。

※避難上有効な空間とは、河川区域、農地、山林、海岸等の空地であって、市街地から 200m 以上の距離を有し、かつ、震災時の避難経路としての活用に合意形成が図られている土地をいう。

※隣接する地区の避難経路（特定地区防災施設、又は、避難路（都市計画道路等）と同等の安全性を有するもの）を想定し、特定地区防災施設と連携して避難の安全性を確保するものとする。

【解説】

○重点密集市街地の区域であること

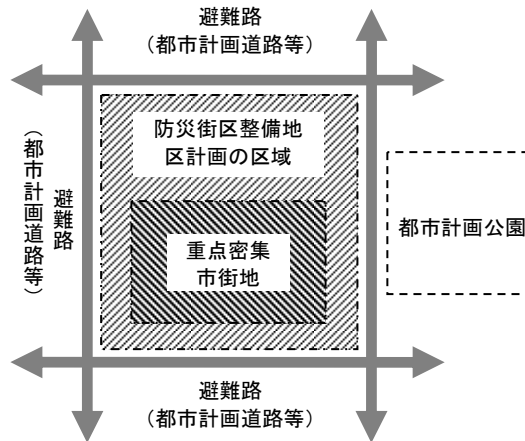
本指針は重点密集市街地を対象としたものであることから、重点密集市街地を第一義にして区域を設定する。

重点密集市街地の多くは、町丁目を単位に指定されており、また、1 地区あたりの平均面積は約 20 ha であることから、都市計画施設の配置とは必ずしも一致していない場合が多いと考えられる。このような場合は、重点密集市街地から地区外への避難を確実なものとするため、防災街区整備地区計画の区域設定を工夫する必要がある。

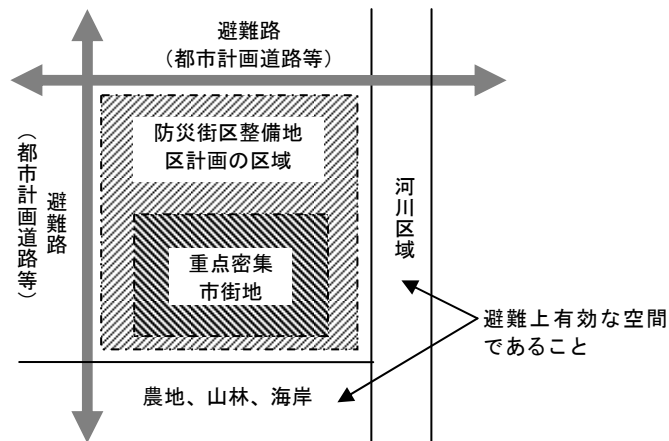
○避難路（都市計画道路等）により外周を囲まれた区域とすること

最低限の安全性を確保するのは避難によってである。地区外へ安全に避難するためには、避難路（都市計画道路等）が周囲にあることが前提となる。

重点密集市街地を包含して、避難路（都市計画道路等）に囲まれた範囲で区域を設定する。

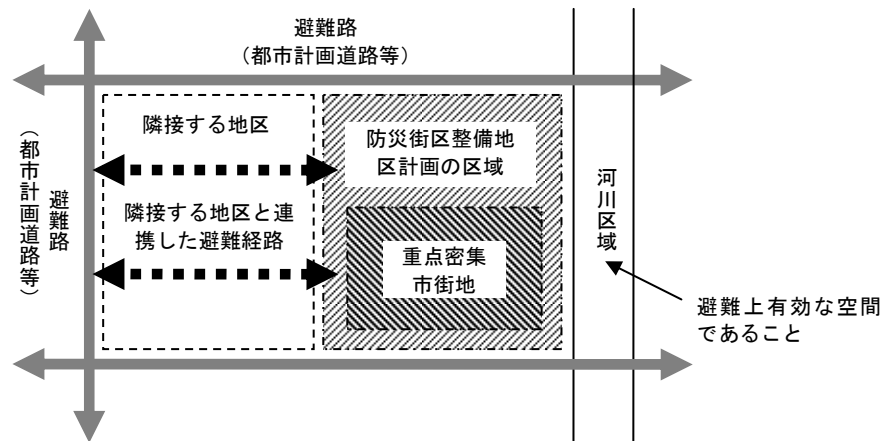


○外周の全てに避難路（都市計画道路等）がない場合は、避難に有効な空間で代替されていること
外周に避難路（都市計画道路等）がない場合には、都市計画道路に替えて、河川区域、農地、山林、海岸など避難上有効な空間に到る範囲までを区域として設定する。



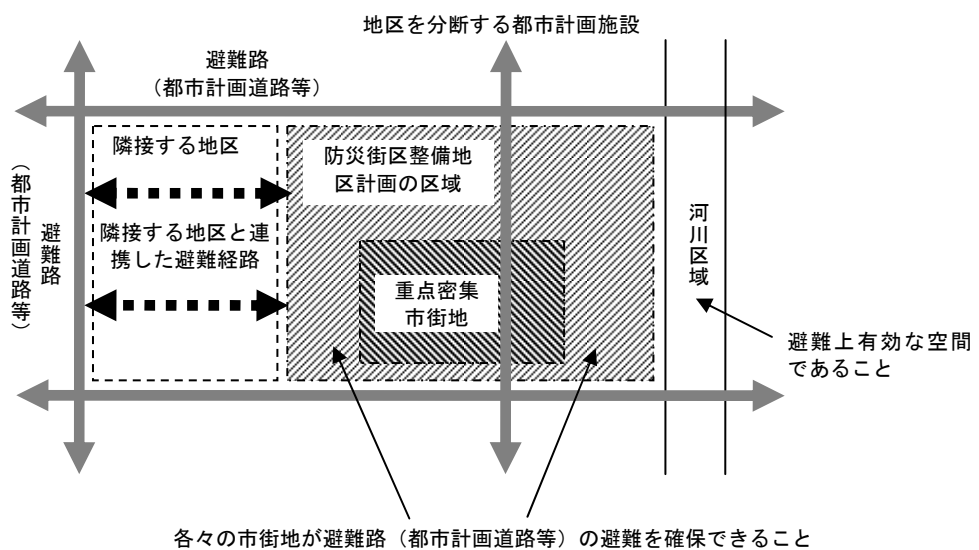
○外周の避難路（都市計画道路等）又は避難上有効な空間まで一体の区域とする事が困難な場合は、防災街区整備地区計画を定める地区とその隣接する地区が連携して避難の安全性を確保できるものであること

避難路（都市計画道路等）又は避難上有効な空間にいたるまでの区域設定が困難な場合は、隣接する地区と連携して避難の有効性を確保して区域を設定する。



○都市計画施設によって分断された重点密集市街地の場合

都市計画施設によって分断されている重点密集市街地については、分断された各々の市街地が避難の有効性を確保するよう区域を設定する。



○避難上有効な空間における200mの距離について

市街地大火になった際の避難の安全性は、人体に影響を及ぼす熱量 (2,050kcal/m² h) 未満になるまで火炎から離れることによって確保される。建物等の遮蔽物がない空地の場合、200m以上離れることによって安全性が確保されるとされている。

○運用指針における区域の規模及び形状について (運用指針から抜粋)

- 1) 防災街区整備地区計画の区域は、土地利用及び公共施設の現状及び将来の見通し等を勘案して、土地利用の一体性が確保されるような適正な規模で定めることが望ましい。
- 2) 防災街区整備地区計画の区域の設定にあたっては、地域的連帯感の保持等に配慮しつつ、地権者間の公平性を確保するため、地権者間の利害調整を図ることに努めることが望ましい。
- 3) 防衛施設 (飛行場、演習場、訓練場、射撃場、駐屯地、通信・電波施設、燃料施設、弾薬

庫、研究所その他これらに類する施設)は、防災街区整備地区計画の区域に含まないものとする
ことが望ましい。

- 4) 工場立地法第6条第1項に規定する特定工場が立地している地区には、防災街区整備地区計画を原則として定めないこととし、防災街区整備地区計画の区域に含まれる場合には、同計画が同法第4条第1項に規定する工場立地に関する準則と調和が保たれるよう、十分配慮することが望ましい。

2. 特定地区防災施設及び特定建築物地区整備計画が最低限確保すべき水準

特定地区防災施設が最低限確保すべき水準は、運用指針に示されており、特定建築物地区整備計画が最低限確保すべき水準は、建築基準法施行令(第136条の2の5)によって規定されている。これらの内容を含め、最低限確保すべき基準は、以下のとおりである。

(1) 特定地区防災施設

① 道路幅員

道路幅員は、原則として6m以上とすること。特別な事情によりやむを得ず道路幅員を4m以上6m未満とする場合は、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限によって、特定地区防災施設を挟んで向かい合う沿道建築物の壁面距離を6m以上確保することが望ましい。

(2) 特定建築物地区整備計画

① 建築物の構造に関する防火上必要な制限

耐火建築物又は準耐火建築物であり、かつ、高さ5m未満の範囲が空隙のない壁を設ける等防火上有効な構造であること。

② 間口率の最低限度

間口率の最低限度は、10分の7以上10分の9以下の範囲内の数値であること。

③ 建築物等の高さの最低限度

建築物等の高さの最低限度は5mであること。ただし、高度利用を図るべき区域については、5m以上で定めることができる。

④ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域は空地として確保すること。このため、壁面後退区域における建築物以外の工作物の設置について必要な制限を定めることが望ましい。具体的には、例えば、かき、さく、看板、自動販売機等について、位置の指定、設置の禁止などの制限を定めることが考えられる。

※運用指針においては、特定地区防災施設の幅員について「特別の事情によりやむを得ないと認められる場合は、地域の実情に応じて4 m以上とすることが望ましい。」としているが、建築物の倒壊による道路閉塞の抑止、建築物の延焼の抑止の観点からは、道路の空間は広いことが望ましい。

※このため、本指針においては、道路幅員を4 m以上6 m未満とする場合は、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限によって、特定地区防災施設を挟んで向かい合う沿道建築物の壁面距離が6 m以上を確保することを提案する。

3. 地区の特性に応じた特定地区防災施設の水準

特定地区防災施設が最低限確保すべき水準を踏まえた上で、地区の特性に応じて、配置ピッチの標準又は配置密度の標準から特定地区防災施設の水準を選択する。

配置ピッチの標準又は配置密度の標準は、阪神・淡路大震災クラスの震災を想定し、阪神・淡路大震災における各種条件（出火率や気象条件等）を参考に、地区の棟数密度及び不燃領域率の状況別に、地区内から避難路（都市計画道路等）への避難困難者がおおむね0（到達確率 97%以上）を確保できる水準としている。

なお、地区によっては想定する震災の規模や各種条件が異なることが考えられるが、その場合には、地区独自の配置ピッチ又は配置密度を算定し、これを用いることができる。

（1）配置ピッチの標準

特定地区防災施設を格子状に配置する場合、地区の特性（棟数密度及び不燃領域率）に応じて、表1から特定地区防災施設の配置ピッチを選択する。格子状以外の配置とする場合は、配置密度を用いること。

表1 配置ピッチの標準（単位：m）

不燃領域率 (%)	棟数密度 (棟/ha)								
	20 以下	20 超 30 以下	30 超 40 以下	40 超 50 以下	50 超 60 以下	60 超 70 以下	70 超 80 以下	80 超 90 以下	90 超 100 以下
10 超 20 以下	320	260	220	200	180	160	150	140	130
20 超 30 以下	360	290	250	220	200	190	170	160	150
30 超 40 以下	410	330	290	260	230	210	200	190	180

※不燃領域率 40%超の地区にあつては、不燃領域率 30 超 40 以下を用いる。

（2）配置密度の標準

特定地区防災施設を格子状以外に配置する場合、地区の特性（棟数密度及び不燃領域率）に応じて、表2から特定地区防災施設の配置密度を選択する。

配置密度を用いた特定地区防災施設の配置計画では、多様な配置となることが予想されるが、その場合の各リンク長は、配置パターンに応じ、別表に定める最大リンク長以内とする。

表2 配置密度の標準（単位：m/h a）

不燃領域率 (%)	棟数密度 (棟/ha)								
	20 以下	20 超 30 以下	30 超 40 以下	40 超 50 以下	50 超 60 以下	60 超 70 以下	70 超 80 以下	80 超 90 以下	90 超 100 以下
10 超 20 以下	63	77	91	100	111	125	133	143	154
20 超 30 以下	56	69	80	91	100	105	118	125	133
30 超 40 以下	49	61	69	77	87	95	100	105	111

※不燃領域率 40%超の地区にあつては、不燃領域率 30 超 40 以下を用いる。

※配置ピッチと配置密度の関係は次式による。

$$\begin{aligned} \text{(式) 配置密度 (m/ha)} &= (\text{配置ピッチ (m)} \times 2) \div (\text{配置ピッチ}^2 \text{ (m}^2) \div 10,000) \\ &= 20,000 \div \text{配置ピッチ (m)} \end{aligned}$$

【解説】

○配置ピッチの標準、配置密度の標準の考え方

配置ピッチの標準、配置密度の標準の算定は、「特定地区防災施設の配置ピッチ、配置密度について」に示すとおりであるが、その考え方の骨子は次のとおりである。

①特定地区防災施設で囲まれた区域から特定地区防災施設への脱出しやすさを評価

特定地区防災施設で囲まれた区域を想定し、この区域から特定地区防災施設への脱出しやすさを評価する。特定地区防災施設のリンク長が長大であれば、囲まれた区域が大きくなり脱出しにくくなる。反対に、短小であれば脱出しやすくなる。

脱出しやすさ（脱出しにくさ）は、建築物の倒壊及び火災延焼によって決まる。

②特定地区防災施設から避難路（都市計画道路等）への通行しやすさを評価

特定地区防災施設の配置による避難路（都市計画道路等）への通行しやすさを評価する。通行しやすさ（通行しにくさ）は、沿道建築物の倒壊及び特定地区防災施設で囲まれた区域の火災延焼の熱の影響によって決まる。

③避難路（都市計画道路等）への到達確率の算定

上記①②の結果を合算して、避難路（都市計画道路等）への到達確率を算定する。このとき、到達確率が 97%以上となる特定地区防災施設の最大リンク長を求める。

④配置ピッチの標準、配置密度の標準

上記③で求めた最大リンク長で、特定地区防災施設を格子状に配置した場合の配置ピッチを配置ピッチの標準とする。配置ピッチの標準を配置密度に換算したものを配置密度の標準とする。

⑤ネットワーク性への対応

配置ピッチの標準及び配置密度の標準は、格子状配置の場合のものであり、1 ノードから 4 リンクがあるときに成立するものであるから、格子状以外の配置の場合に対応できるように、特定地区防災施設のネットワーク性を考慮した最大リンク長を定める。

○地域独自の水準の設定

特定地区防災施設及び特定建築物地区整備計画の水準は、「特定地区防災施設の配置ピッチ、配置密度について」を参考にして、地域独自の水準を設定することも可能である。

その場合は、都市防災の専門家を活用することが有効である。

○ノードとリンク

道路は線形ネットワークであり、線とその交わりないし分岐として表象することが可能である。その際、線の交点、分岐点、起点、終点を結節あるいはノード (node) という。また、点と点をつないでいる区間を結鎖あるいはリンク (link) という。

単純には、道路ノードとは交差点のことであり、道路リンクとは交差点を起終点とする道路線のことである。

○リンク長

リンク長とは道路の交差点間の距離をいい、本指針においては、特定地区防災施設のリンク長を、特定地区防災施設、避難路（都市計画道路等）の交差点間の距離としている。また、最大リンク長は、特定地区防災施設のネットワーク性によって決まるものであり、格子状の配置の場合、配置ピッチの標準が最大リンク長となる。その他の最大リンク長は別表を参照のこと。

○配置ピッチの標準から配置密度の標準の算定

配置ピッチの標準から配置密度の標準の算定は次式による。

$$\begin{aligned} \text{(式1) 配置密度 (m/ha)} &= (\text{配置ピッチ (m)} \times 2) / (\text{配置ピッチ}^2 \text{ (m}^2) / 10,000) \\ &= 20,000 / \text{配置ピッチ (m)} \end{aligned}$$

○地区における配置密度の算定

地区における配置密度の算定は次式による。

$$\text{(式2) 配置密度 (m/ha)} = \text{特定地区防災施設及び避難路（都市計画道路等）の延長 (m)} / \text{地区面積 (ha)}$$

※特定地区防災施設地及び避難路（都市計画道路等）の延長（m）は、地区内部の特定地区防災施設延長及び地区内部の避難路（都市計画道路等）の延長、並びに、地区外周に係る特定地区防災施設延長の1/2及び地区外周に係る避難路（都市計画道路等）の延長の1/2の合計

第三 計画案の作成と評価・検証の方法

1. 水準に即した計画案の作成

設定した防災街区整備地区計画の区域において、特定地区防災施設の配置を定める。この際、以下の点に留意する。

- ① 避難路（都市計画道路等）、避難上有効な空間又は隣接する地区の避難経路と接続すること。
- ② 避難路（都市計画道路等）の配置を勘案し、防災性の向上に資するよう、設定した区域内においてバランスよく配置すること。
- ③ 全部の特定地区防災施設の配置を一度に定めることができない場合は、区域内のバランスを勘案して、防災性の向上に資する程度が高いルート（優先ルート）から段階的に定めることも考えられる。
- ④ 上記、①から③にあたっては、既存の道路等を活用することが有効である。

なお、③の段階的な計画は、密集法第32条第6項に規定されるものであり、これを活用する場合には、複数の計画ルートの中から優先ルートを選定するに当たって、避難の安全性の確保及び火災延焼の抑制の両方の観点から評価した上で総合的に判断するものとする。

【解説】

○有効な避難を確保すること

特定地区防災施設及び特定建築物地区整備計画のみでは「地震時において一定時間内に、建築敷地から脱出できる限りにおいて、地区外へ避難することが可能であること」を確保することは困難である。地区内から地区外への避難は、避難路（都市計画道路等）若しくは避難上有効な空間と有効に接続することによって可能となる。

なお、設定した区域が避難路（都市計画道路等）や避難上有効な空間に接していない場合には、隣接する地区の避難経路と有効に接続するものとする。

○バランスよく配置すること

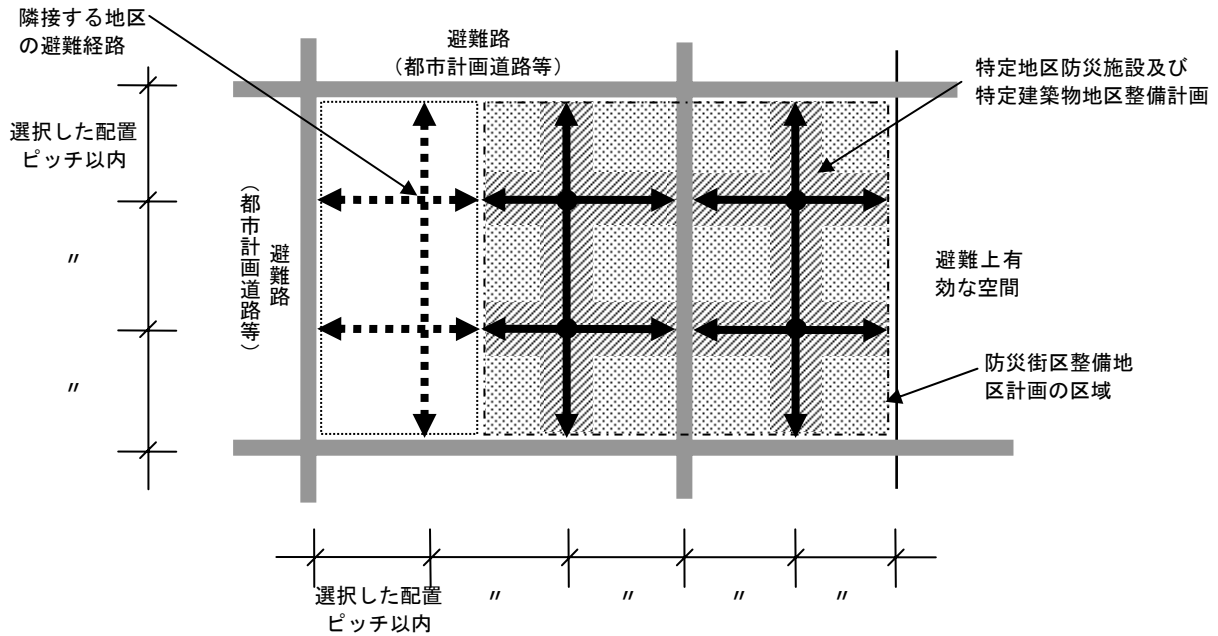
特定地区防災施設は、地区内に可能な限り均等に配置するものとする。その際、配置ピッチの標準を参考にして格子状に配置する場合と、配置密度の標準を参考にして配置する場合がある。

なお、設定した区域の境界に特定地区防災施設を配置することは、特定建築物地区整備計画が道路の片側にのみ配置されることになるため望ましくない。

①格子状に配置する場合

- ・地区の状況に応じて選択した配置ピッチを参考にして、特定地区防災施設を配置する。
- ・その際、特定地区防災施設のリンクは選択した配置ピッチの数値以内でなければならない。

※現実的には、格子状の配置ができるとは考えにくい。道路配置の検討は、区域の形状、区域の既存道路の配置、その他の公共施設の配置、建築物の分布状況など様々な要因を勘案して検討されるものである。



②格子状以外に配置する場合

- 地区の状況に応じて選択した配置密度以上になるように、特定地区防災施設を配置する。
- 地域の特性や課題（例えば、バリアフリー、通過交通排除、商業や観光活性化、歴史的環境保全等）を考慮し、これに対応した三差路、迂回路（ループ）、周回路（リング）などによる配置を行うことも考え得る。
- その際、特定地区防災施設のリンクはネットワーク性を考慮した最大リンク長以内でなければならない。

※ネットワーク性を考慮した最大リンク長については、「特定地区防災施設の配置ピッチ、配置密度について」を参照のこと。

例えば、棟数密度 58 棟/ha、不燃領域率 35% の地区であって、特定建築物地区整備計画において間口率 0.7 とする場合

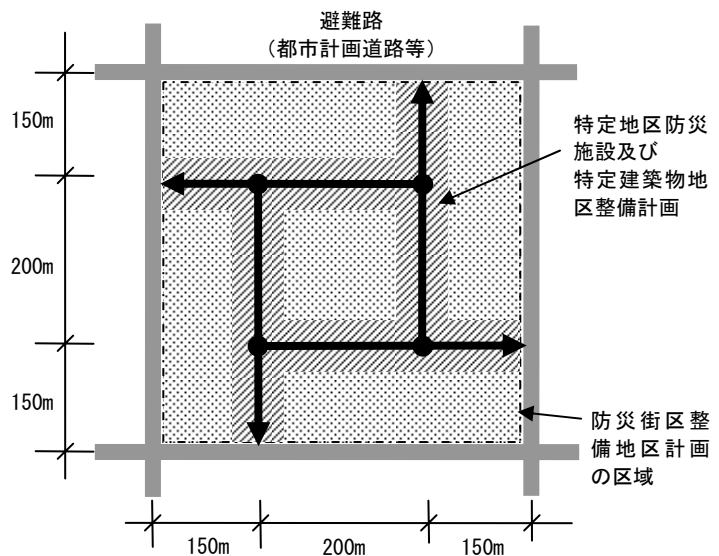
表 2 から、配置密度は 87m/ha
(配置ピッチは 230m)

地区面積 25ha の場合、特定地区防災施設（都市計画道路を含む）の必要量は、 $87(\text{m}/\text{ha}) \times 25(\text{ha}) = 2,175(\text{m})$

地区外周に都市計画道路があることから、特定地区防災施設の必要量は、 $2,175(\text{m}) - 1,000(\text{m}) = 1,175(\text{m})$ ※ (式 2) 参照

リンク長 150(m) の特定地区防災施設を 8 本配置 $150(\text{m}) \times 8 = 1,200(\text{m})$ することで与条件を満たす。

ここでは、通過交通排除のため、右図のように配置。特定地区防災施設の延長は、 $150(\text{m}) \times 4(\text{本}) + 200(\text{m}) \times 4(\text{本}) = 1,400(\text{m})$



○防災性向上に資する配置について

特定地区防災施設は都市計画道路等を含めた道路網と一体となって、区域内の特定防災機能の向上に資するように配置することが望ましい。

また、その配置に当たっては、重点密集市街地における最低限の安全性を確保する観点から、次のことに留意することが望ましい。

ア．避難行動の向上

- ・区域内を縦断又は横断し、避難地・避難路等防災活動上重要な役割を果たす都市計画施設（都市計画道路又は都市計画公園）、又は特定地区防災施設を起終点とすること。なお、区域設定の都合によって上記が不可能な場合は、隣接する地区等と連携して避難に供する空間と接続すること。

イ．火災延焼の抑制

- ・火災が発生し放任火災となった場合に、延焼する恐れの高い建築物群を分断するように特定地区防災施設を配置すること。

ウ．消防活動の確保

- ・消防活動困難区域の解消に資するよう配置する。消防活動困難区域は都市によって異なる設定がなされている場合が見受けられるが、標準的には、消防車通行可能道路幅員 6 m が確保された震災時利用可能水利（耐震貯水槽等）から半径 140 m の範囲以遠をいう。

エ．行き止まり道路の解消

- ・建築物の倒壊や火災によって道路が閉塞する危険性が高い行き止まり道路（いわゆる「つっこみ道路」）は、道路のネットワーク性を高めることが必要である。
- ・このため、行き止まり道路を解消するように、特定地区防災施設（必要に応じて、地区防災施設及び地区施設）を配置することが考えられる。

○特定地区防災施設を段階的に計画する場合

「特定地区防災施設の区域＋特定建築物地区整備計画」について、全部のルートを一度に定めることのできない特別の事情があるときは、段階的に定めることも考えられる（密集法第 32 条第 6 項）。その場合には、次の要領によることが望ましい。

①優先ルートの選び方

複数の計画ルートの中から優先ルートを選定するにあたっては、最も効果の高いルートを選択すべきであろう。この場合、予定されるそれぞれの計画ルートについて「避難行動の向上」及び「火災延焼の抑制」の両方の観点から評価した上で総合的に判断するものとする。

この評価にあたっては以下に示す方法により定量的に行うものとする。

(1)避難行動の向上

- ・地区内の各建築物から特定地区防災施設（又は避難地・避難路等防災活動上重要な役割を果たす都市計画施設（都市計画道路又は都市計画公園））までの距離の平均値を求め、これがなるべく短くなるような特定地区防災施設を優先すること。

(2)火災延焼の抑制

- ・火災が発生し放任火災となった場合に延焼する恐れの高い建築物群（以下、「延焼クラスター」という）にグループ化し、各延焼クラスターに含まれる建築物棟数を数えて、その2乗和がなるべく小さくなるような特定地区防災施設を優先すること。

例えば、10棟が一団として延焼する延焼クラスターを、2つの延焼クラスターに分断する場合、ちょうど半分（5棟+5棟）に分断したときに最も2乗和が小さくなる。

$$5^2 + 5^2 = 50 \quad (3棟 + 7棟に分断すると、 $3^2 + 7^2 = 58$)$$

②段階的策定の場合の計画の定め方

- (1) 防災街区整備地区計画の「方針」部分（密集法第32条第2項第一号）において、「特定地区防災施設等の配置の方針」欄を設け、そこに定量的な目標を記述する。

（記述の例） 「特定地区防災施設を、当該防災街区地区計画の区域内における延長密度が1ヘクタール当たり〇〇メートルを下回らないように配置するとともに、その両側の概ね△△メートルの区域について特定建築物地区整備計画を定めることを目標とする。この場合において、火事又は地震が発生した場合における延焼の防止及び避難の確保に関する機能（「特定防災機能」という。）が効果的に発揮されるよう、いずれの場所からも複数の経路で幹線道路に到達可能なようにバランスよく配置するとともに、延焼危険性の高い地区をできるだけ分断するように配置する。」

- (2) ただし、当面は、特定地区防災施設の区域等（密集法第32条第2項第二号）については、避難困難者の低減及び延焼危険地区の分断の観点から特定防災機能を確保する上で特に効果が高いと認められるルートについて位置づける。

2. 評価・検証

計画案の評価・検証は、背後地（防災街区整備地区計画を策定する地区にあつて、避難路（都市計画道路等）以外の都市計画施設、特定地区防災施設、特定建築物地区整備計画の区域を除いた区域をいう。）から特定地区防災施設までの距離によって判断する。

具体的には、地区内に特定地区防災施設又は避難路（都市計画道路等）から一定の距離以上となる区域が存在しない場合に妥当と判断するものであり、ここで一定の距離とは、特定地区防災施設のネットワーク特性によって定められる特定地区防災施設の最大リンク長の1/2の距離とする。

また、検証の結果、妥当と判断できない場合は、再度、計画案を作成し、評価・検証を行う。

【解説】

○背後地から特定地区防災施設までの距離によって判断する方法

計画案は、格子状の配置であれば配置ピッチの標準以内で、また、配置密度の標準を用いた様々な計画案であれば、それぞれの配置形態による最大リンク長以内の特定地区防災施設を必要量以上確保するように計画されるものである。

しかし、計画案によっては、背後地から特定地区防災施設までの距離が長くなることも考えられる。本来的に特定地区防災施設の配置は、区域内のどこからでも一定の距離以内で到達できるよう配置されていることが望ましいものであり、本検討の理論上は、特定地区防災施設のリンク長の1/2以内の距離で、どこからでも到達できる必要がある。

このため、評価・検証は、背後地から特定地区防災施設までの距離によって判断するものとする。

○防災まちづくり支援システムによる評価

防災まちづくり支援システム（以下「支援システム」という。）は、防災まちづくり総プロとその関連研究において開発されたコンピュータ支援によるシステムである。

防災街区整備地区計画を策定しようとする地区のGISデータがあつて、支援システムを導入できる場合には、支援システムを活用した評価が有効である。支援システムは、視覚的に整備効果を示すことができるので、住民参加の場や庁内でのプレゼンテーションに役立てることができる。

支援システムでは次の2点により現況と計画案を比較して、計画案を評価することができる。

- ①アクティビティシミュレーション：各家屋から避難路（都市計画道路等）までの到達を視覚的に確認し評価する。
- ②延焼シミュレーション：出火から経過時間毎の焼失棟数割合を視覚的に確認し評価する。

第四 補足

1. 防災街区整備地区計画の特徴

防災街区整備地区計画においては、特定防災機能の確保を図るため、地区防災施設と建築物（特定建築物地区整備計画）と一体として整備を図る特定地区防災施設を定めることが可能である。特定建築物地区整備計画については、建築物の構造、間口率、高さ、用途、容積率、建ぺい率、敷地面積又は建築面積、壁面の位置、工作物設置の制限、形態又は意匠、垣又はさくの構造の制限を定めることができる。

一般の地区計画等との違いは、建築物の構造に関する防火上必要な制限及び建築物の特定地区防災施設の最低限度（間口率）の制限を特定建築物地区整備計画として定められることである（次表参照）。

また、密集法に基づく防災街区整備事業の施行区域は、防災街区整備地区計画の区域又は特定防災街区整備地区の区域であることを条件としている。

【解説】

○防災街区整備地区計画の内容

	防災街区整備地区計画	参考：地区計画
目的等	特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、当該区域の各街区を防災街区として一体的かつ総合的に整備する (密集法第32条第1項)	建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画 (都計法第12条の5第1項)
定められる区域	○次に掲げる条件に該当する密集市街地内の土地の区域 一 当該区域における特定防災機能の確保を図る上で必要となる適正な配置及び規模の公共施設がない区域であること。 二 当該区域における特定防災機能に支障を来している区域であること。 三 用途地域が定められている区域であること。 (密集法第32条第1項)	○次の各号のいずれかに該当する土地の区域 一 用途地域が定められている土地の区域 二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域 ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域 (都計法第12条の5第1項)
定める内容	○地区計画：地区計画等の種類、名称、位置及び区域 一 当該防災街区整備地区計画の目標その他当該区域の整備に関する方針 二 地区防災施設の区域、特定地区防災施設にあっては特定建築物地区整備計画 ・地区防災施設：特定防災機能を確保するための防災公共施設 ・特定地区防災施設：地区防災施設のうち建築物等と一体となって当該特定防災機能確保のために整備されるべきもの ※密集市街地において特定防災機能確保のために整備されるべき主要な道路、公園 三 防災街区整備地区整備計画（地区防災施設及	○地区計画：地区計画等の種類、名称、位置及び区域 一 当該地区計画の目標 二 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針 三 地区施設及び地区整備計画 ○地区整備計画 一 地区施設の配置及び規模 ※主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園 二 建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度、建築物等の形態又

	<p>び特定建築物地区整備計画の区域を除く区域。) ※主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園等</p> <table border="1" data-bbox="451 293 924 1285"> <thead> <tr> <th data-bbox="451 293 687 349">特定建築物地区整備計画</th> <th data-bbox="687 293 924 349">防災街区整備地区整備計画</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="451 349 687 1285"> <ul style="list-style-type: none"> ・ 区域及び建築物の構造に関する防火上必要な制限 ・ 建築物の特定地区防災施設に係る間口率の最低限度 ・ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度 ・ 建築物等の用途の制限 ・ 建築物の容積率の最高限度又は最低限度 ・ 建築物の建ぺい率の最高限度 ・ 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度 ・ 壁面の位置の制限 ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限 ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ・ 建築物の緑化率の最低限度 ・ その他 </td> <td data-bbox="687 349 924 1285"> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区施設の配置及び規模 ・ 建築物の構造に関する防火上必要な制限 ・ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度 ・ 建築物等の用途の制限 ・ 建築物の容積率の最高限度又は最低限度 ・ 建築物の建ぺい率の最高限度 ・ 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度 ・ 壁面の位置の制限 ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限 ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ・ 建築物の緑化率の最低限度 ・ その他 ・ 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項 </td> </tr> </tbody> </table> <p>(都計法第12条の4第2項、密集法第32条第2項、第3項、第4項)</p>	特定建築物地区整備計画	防災街区整備地区整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域及び建築物の構造に関する防火上必要な制限 ・ 建築物の特定地区防災施設に係る間口率の最低限度 ・ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度 ・ 建築物等の用途の制限 ・ 建築物の容積率の最高限度又は最低限度 ・ 建築物の建ぺい率の最高限度 ・ 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度 ・ 壁面の位置の制限 ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限 ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ・ 建築物の緑化率の最低限度 ・ その他 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区施設の配置及び規模 ・ 建築物の構造に関する防火上必要な制限 ・ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度 ・ 建築物等の用途の制限 ・ 建築物の容積率の最高限度又は最低限度 ・ 建築物の建ぺい率の最高限度 ・ 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度 ・ 壁面の位置の制限 ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限 ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ・ 建築物の緑化率の最低限度 ・ その他 ・ 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項 	<p>は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの</p> <p>三 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項</p> <p>※地区計画を都市計画に定める際、当該地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別な事情があるときは、当該区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しない。この場合において、地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めるときは、当該地区計画については、地区整備計画の区域をも都市計画に定めなければならない。 (都計法第12条の4第2項、第12条の5第2項、第6項、第7項)</p>
特定建築物地区整備計画	防災街区整備地区整備計画					
<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域及び建築物の構造に関する防火上必要な制限 ・ 建築物の特定地区防災施設に係る間口率の最低限度 ・ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度 ・ 建築物等の用途の制限 ・ 建築物の容積率の最高限度又は最低限度 ・ 建築物の建ぺい率の最高限度 ・ 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度 ・ 壁面の位置の制限 ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限 ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ・ 建築物の緑化率の最低限度 ・ その他 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区施設の配置及び規模 ・ 建築物の構造に関する防火上必要な制限 ・ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度 ・ 建築物等の用途の制限 ・ 建築物の容積率の最高限度又は最低限度 ・ 建築物の建ぺい率の最高限度 ・ 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度 ・ 壁面の位置の制限 ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限 ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ・ 建築物の緑化率の最低限度 ・ その他 ・ 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項 					
<p>区域内の制限</p>	<p>○地区防災施設の区域（特定地区防災施設が定められている場合にあつては、当該特定地区防災施設の区域及び特定建築物地区整備計画）又は防災街区整備地区整備計画が定められていない区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画が当該地区における市町村の指針として働く <p>○地区防災施設の区域（特定地区防災施設が定められている場合にあつては、当該特定地区防災施設の区域及び特定建築物地区整備計画）又は防災街区整備地区整備計画が定められている区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築その他政令で定める行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。 ※ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。 <ul style="list-style-type: none"> 一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 三 国又は地方公共団体が行う行為 	<p>○地区整備計画が定められていない区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画が当該地区における市町村の指針として働く <p>○地区整備計画が定められている区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の区画形質の変更、建築物の建築その他行おうとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他を市町村長に届け出なければならない。 ※ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。 <ul style="list-style-type: none"> 一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 三 国又は地方公共団体が行う行為 四 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為 五 第二十九条第一項の許可（開発行為の許可）を要する行為その他政令で定める行為 ・ 市町村長は、届出に係る行為が地区計画に適合しないと認めるときは、設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。 ・ 市町村長は、勧告をした場合において、必要が 				

	<p>四 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為</p> <p>五 都市計画法第二十九条第一項の許可を要する行為</p> <p>六 防災街区整備権利移転等促進計画に定められた土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築その他国土交通省令で定める行為に関する事項に従って行う行為</p> <p>七 前各号に掲げるもののほか、政令で定める行為</p> <p>・市町村長は、その届出に係る行為が防災街区整備地区計画に適合しないと認めるときは、その届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。この場合において、火事又は地震が発生した場合の当該防災街区整備地区計画の区域における延焼により生ずる被害の軽減又は避難上必要な機能の確保に資するため必要があると認めるときは、防災街区整備地区計画に定められた事項その他の事項に関し、適切な措置を講ずることについて助言又は指導をするものとする。(密集法第33条第1項、第3項、第36条第1項)</p>	<p>あると認めるときは、土地に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。 (都計法第58条の2第1項、第3項、第4項)</p>																														
<p>市町村の条例による建築規制</p>	<p>○市町村は、地区計画等の区域（地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、沿道地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。 (建築基準法第68条の2第1項)</p> <table border="1" data-bbox="448 1010 1433 2067"> <thead> <tr> <th data-bbox="448 1010 683 1070"></th> <th data-bbox="683 1010 1054 1070">特定建築物地区整備計画 防災街区整備地区整備計画</th> <th data-bbox="1054 1010 1433 1070">地区計画</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="448 1070 683 1256">1. 建築物の用途の制限</td> <td data-bbox="683 1070 1054 1256">当該区域にふさわしい良好な住居の環境の確保、商業その他の業務の利便の増進等へ貢献し、かつ、当該区域における特定防災機能を確保する観点から見て合理的な制限であることが明らかなもの</td> <td data-bbox="1054 1070 1433 1256">地区計画の区域（再開発等促進区を除く。）にあつては、当該区域の用途構成の適正化、各街区ごとの住居の環境の保持、商業その他の業務の利便の増進等による良好な環境の街区の形成に貢献する合理的な制限であることが明らかなもの</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1256 683 1317">2. 建築物の容積率の最高限度</td> <td colspan="2" data-bbox="683 1256 1433 1317">10分の5以上の数値であること。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1317 683 1377">3. 建築物の建ぺい率の最高限度</td> <td colspan="2" data-bbox="683 1317 1433 1377">10分の3以上の数値であること。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1377 683 1541">4. 建築物の敷地面積の最低限度</td> <td colspan="2" data-bbox="683 1377 1433 1541">地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域にあつては、建築物の敷地が細分化されることにより、又は建築物が密集することにより、住宅等の敷地内に必要とされる空地の確保又は建築物の安全、防火若しくは衛生の目的を達成することが著しく困難となる区域について、当該区域の良好な住居等の環境の維持増進に貢献する合理的な数値であること。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1541 683 1624">5. 壁面の位置の制限</td> <td colspan="2" data-bbox="683 1541 1433 1624">建築物の壁若しくはこれに代わる柱の位置の制限又は当該制限と併せて定められた建築物に附属する門若しくは塀で高さ2メートルを超えるものの位置の制限であること。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1624 683 1684">6. 建築物の高さの最高限度</td> <td colspan="2" data-bbox="683 1624 1433 1684">地階を除く階数が2である建築物の通常の高さを下回らない数値であること。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1684 683 1794">7. 建築物の高さの最低限度、建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度</td> <td colspan="2" data-bbox="683 1684 1433 1794">商業その他の業務又は住居の用に供する中高層の建築物を集合して一体的に整備すべき区域その他の土地の合理的かつ健全な高度利用を図るべき区域について、当該区域の高度利用を促進するに足りる合理的な数値であること。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1794 683 2018"></td> <td data-bbox="683 1794 1054 2018">特定建築物地区整備計画の内容として定められたその敷地が特定地区防災施設に接する建築物に係る当該建築物の特定地区防災施設に面する方向の鉛直投影の各部分の特定地区防災施設からの高さの最低限度が5メートルとされる制限を定めることができる。</td> <td data-bbox="1054 1794 1433 2018"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 2018 683 2067">8. 建築物の形態又は意匠の制限</td> <td colspan="2" data-bbox="683 2018 1433 2067">地区計画等の区域（景観法（平成16年法律第110号）第76条第1項の規定に基づく条例の規定による制限が行われている区域を除く。）内に存す</td> </tr> </tbody> </table>			特定建築物地区整備計画 防災街区整備地区整備計画	地区計画	1. 建築物の用途の制限	当該区域にふさわしい良好な住居の環境の確保、商業その他の業務の利便の増進等へ貢献し、かつ、当該区域における特定防災機能を確保する観点から見て合理的な制限であることが明らかなもの	地区計画の区域（再開発等促進区を除く。）にあつては、当該区域の用途構成の適正化、各街区ごとの住居の環境の保持、商業その他の業務の利便の増進等による良好な環境の街区の形成に貢献する合理的な制限であることが明らかなもの	2. 建築物の容積率の最高限度	10分の5以上の数値であること。		3. 建築物の建ぺい率の最高限度	10分の3以上の数値であること。		4. 建築物の敷地面積の最低限度	地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域にあつては、建築物の敷地が細分化されることにより、又は建築物が密集することにより、住宅等の敷地内に必要とされる空地の確保又は建築物の安全、防火若しくは衛生の目的を達成することが著しく困難となる区域について、当該区域の良好な住居等の環境の維持増進に貢献する合理的な数値であること。		5. 壁面の位置の制限	建築物の壁若しくはこれに代わる柱の位置の制限又は当該制限と併せて定められた建築物に附属する門若しくは塀で高さ2メートルを超えるものの位置の制限であること。		6. 建築物の高さの最高限度	地階を除く階数が2である建築物の通常の高さを下回らない数値であること。		7. 建築物の高さの最低限度、建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度	商業その他の業務又は住居の用に供する中高層の建築物を集合して一体的に整備すべき区域その他の土地の合理的かつ健全な高度利用を図るべき区域について、当該区域の高度利用を促進するに足りる合理的な数値であること。			特定建築物地区整備計画の内容として定められたその敷地が特定地区防災施設に接する建築物に係る当該建築物の特定地区防災施設に面する方向の鉛直投影の各部分の特定地区防災施設からの高さの最低限度が5メートルとされる制限を定めることができる。		8. 建築物の形態又は意匠の制限	地区計画等の区域（景観法（平成16年法律第110号）第76条第1項の規定に基づく条例の規定による制限が行われている区域を除く。）内に存す	
	特定建築物地区整備計画 防災街区整備地区整備計画	地区計画																														
1. 建築物の用途の制限	当該区域にふさわしい良好な住居の環境の確保、商業その他の業務の利便の増進等へ貢献し、かつ、当該区域における特定防災機能を確保する観点から見て合理的な制限であることが明らかなもの	地区計画の区域（再開発等促進区を除く。）にあつては、当該区域の用途構成の適正化、各街区ごとの住居の環境の保持、商業その他の業務の利便の増進等による良好な環境の街区の形成に貢献する合理的な制限であることが明らかなもの																														
2. 建築物の容積率の最高限度	10分の5以上の数値であること。																															
3. 建築物の建ぺい率の最高限度	10分の3以上の数値であること。																															
4. 建築物の敷地面積の最低限度	地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域にあつては、建築物の敷地が細分化されることにより、又は建築物が密集することにより、住宅等の敷地内に必要とされる空地の確保又は建築物の安全、防火若しくは衛生の目的を達成することが著しく困難となる区域について、当該区域の良好な住居等の環境の維持増進に貢献する合理的な数値であること。																															
5. 壁面の位置の制限	建築物の壁若しくはこれに代わる柱の位置の制限又は当該制限と併せて定められた建築物に附属する門若しくは塀で高さ2メートルを超えるものの位置の制限であること。																															
6. 建築物の高さの最高限度	地階を除く階数が2である建築物の通常の高さを下回らない数値であること。																															
7. 建築物の高さの最低限度、建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度	商業その他の業務又は住居の用に供する中高層の建築物を集合して一体的に整備すべき区域その他の土地の合理的かつ健全な高度利用を図るべき区域について、当該区域の高度利用を促進するに足りる合理的な数値であること。																															
	特定建築物地区整備計画の内容として定められたその敷地が特定地区防災施設に接する建築物に係る当該建築物の特定地区防災施設に面する方向の鉛直投影の各部分の特定地区防災施設からの高さの最低限度が5メートルとされる制限を定めることができる。																															
8. 建築物の形態又は意匠の制限	地区計画等の区域（景観法（平成16年法律第110号）第76条第1項の規定に基づく条例の規定による制限が行われている区域を除く。）内に存す																															

		る建築物に関して、その屋根又は外壁の形態又は意匠をその形状又は材料によって定めた制限であること。
	9. 垣又はさくの構造の制限	建築物に附属する門又は塀の構造をその高さ、形状又は材料によって定めた制限であること。
	10. 建築物の建築の限界	都市計画施設である道路の整備上合理的に必要な建築の限界であること。
	11. 建築物の特定地区防災施設に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設に接する部分の長さに対する割合の最低限度	10分の7以上10分の9以下の範囲内の数値であること。
	12. 建築物の構造に関する防火上必要な制限	○特定建築物地区整備計画 ・耐火建築物又は準耐火建築物であること。 ・その敷地が特定地区防災施設に接する建築物の当該特定地区防災施設の当該敷地との境界線からの高さが5メートル未満の範囲は、空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。 ○防災街区整備地区整備計画 ・耐火建築物又は準耐火建築物であること。 ・その屋根が不燃材料で造られ、又はふかされたものであること。 ・当該建築物が木造建築物である場合にあつては、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分が防火構造であること。
	13. 建築物の沿道整備道路の最低限度	—
	14. 建築物の構造に関する遮音上必要な制限	—
	15. 建築物の構造に関する防音上必要な制限	—
	(建築基準法施行令第136条の2の5第1項、第2項)	
地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画特色となる特例等	建築物の容積率の最高限度を区域の特性に応じたもの(目標容積率)と公共施設の整備状況に応じたもの(暫定容積率)とに区分して定める地区整備計画 ※容積率の特例(建築基準法第68条の4) (都計法第12条の6、密集法第32条の2)	
	—	区域を区分して建築物の容積を適正に配分する地区整備計画 ※容積率の特例(建築基準法第68条の5) (都計法第12条の7)
	—	高度利用と都市機能の更新とを図る地区整備計画 ※容積率の特例(建築基準法第68条の5の2) (再開発等促進区では適用不可) (都計法第12条の8)
	住居と住居以外の用途とを適正に配分する地区整備計画 ※容積率の特例(建築基準法第68条の5の3) (都計法第12条の9、密集法第32条の3)	
	区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区整備計画 ※容積率の特例、建築物の各部分の高さの特例(建築基準法第68条の5の4) (都計法第12条の10、密集法第32条の4)	
	—	道路の上空又は路面下において建築物等の整備を一体的に行うための地区整備計画 ※建築面積算定上の特例(建築基準法第68条の5の5) (都計法第12条の11)
建築物の敷地と道路との関係の特例	道路の位置の指定に関する特例 (建築基準法第68条の6)	
	予定道路の指定 (密集法第116条)	予定道路の指定 (建築基準法第68条の7第1項)

2. 防災街区整備地区計画の実現手法

(1) 防災街区整備事業

防災街区整備事業は、老朽化した建物の取り壊しと、敷地の共同化による燃えにくい建物への建替え、道路や公園といった公共施設の整備を同時に行うことができる事業である。

防災街区整備事業は、市街地再開発事業に似た仕組みを用いた市街地整備手法であり、防災街区整備事業の権利変換においては、一定規模以上の敷地について土地から土地へ権利変換を可能とする柔軟な仕組みが取り入れられている。

区域要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災安全性の確保を目的として都市計画で指定する特定防災街区整備地区又は防災街区整備地区計画の区域であること ・ 耐火建築物又は準耐火建築物の延べ面積の合計が、全体の概ね 1 / 3 以下であること ・ 土地の利用が細分されている等により、土地の利用状況等が不健全であること 等
事業主体	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災街区整備事業組合 ・ 個人施行者 ・ 事業会社 ・ 地方公共団体 ・ 都市再生機構、地方住宅供給公社
補助対象	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくり協議会等による事業普及活動に要する経費 ・ 事業計画等の作成費（測量、設計、地盤調査等） ・ 補償費 ・ 土地整備（広場、生活道路の整備、集会所、子育て支援施設の整備等） ・ 共同施設整備（廊下、エレベーター、集会所等） 等
補助率	・ 1 / 3

(2) 都市防災総合推進事業（都市防災不燃化促進、地区公共施設等整備）

特定地区防災施設沿道の建築物の整備を支援することや、都市の骨格となる避難地等の整備に加え地区レベルのきめ細かい防災対策として、防災上危険な密集市街地等における道路、公園等の地区公共施設や防災まちづくり拠点施設の整備を図ることができる。

	都市防災不燃化促進	地区公共施設等整備
区域要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模地震発生の可能性の高い地域 ・ 三大都市圏の既成市街地等 ・ 政令指定都市 ・ 都道府県庁所在都市 ・ 重点密集市街地を含む市町村 ※都市防災不燃化促進事業によって特定地区防災施設沿道の建築物の整備を支援する場合は、当該建築物が特定建築物地区整備計画の区域内であること。	
事業主体	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都道府県 ・ 市町村 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市 ・ 防災街区整備推進機構
補助対象	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般建築費助成 ・ 共同建築費助成 ※耐火建築物又は準耐火建築物であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路、公園、広場等の地区公共施設 ・ 防災まちづくり拠点施設（耐震性貯水槽、備蓄倉庫、非常時、通信システム等の整備を含む）
補助率	・ 1 / 2（耐火又は準耐火建築物の建築に対して国及び地方公共団体から約 1 割程度の補助金を充当）	・ 1 / 2（用地費 1 / 3）

(3) 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）

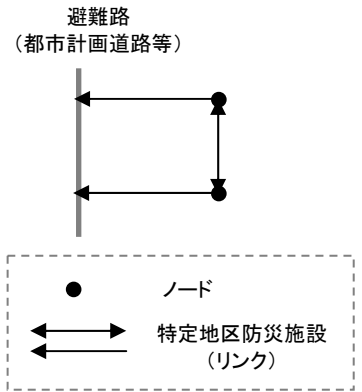
老朽住宅の密集、公共施設の不足等により、居住環境の整備及び良質な住宅の供給が必要な住宅市街地において、住宅事情の改善、居住環境の整備、老朽住宅の建替の促進等を行う事業である。

区域要件	○整備地区の要件 ・重点整備地区を一つ以上含む地区 ・整備地区の面積が概ね5ha以上 ・原則として、住宅戸数密度が30戸/haの地区 ○重点整備地区の要件 ・地区内の換算老朽住宅戸数が50戸以上であること。ただし、重点供給地域にあつては25戸以上であること。等
事業主体	・地方公共団体 ・都市再生機構 ・地方住宅供給公社 ・民間事業者等（NPO法人を含む） （整備計画の策定は地方公共団体が行う）
補助対象	・整備計画策定（整備計画、事業計画策定等） ・居住環境形成施設整備（老朽建築物除却、地区公共施設整備等） ・建替促進（除却、調査設計計画、共同施設整備等） ・都市再生住宅等整備事業 等
補助率	・1/3、1/2（内容・事業者によって異なる。）

別表 配置パターンに応じた最大リンク長

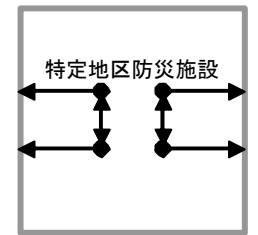
この別表は、特定地区防災施設の代表的な配置パターンを勘案して作成したものである。ここで、ノードとは特定地区防災施設同士の交差点（屈曲点）のことをいい、リンクとはノードと避難路（都市計画道路等）又はノード間を結ぶ特定地区防災施設を、リンク長とはリンクの長さのことをいう。

なお、この別表に無い配置とする場合は、2ノード直列リンクの最大リンク長を用いるものとする。



(1) 2ノード直列リンクの最大リンク長

- ・2ノード直列リンクの配置は、右図に示すように、2のノードがあって、各々1のリンクで避難路（都市計画道路等）と直結し、かつ、ノード間が連結しているものをいう。
- ・2ノード直列リンクの最大リンク長は次表のとおり。



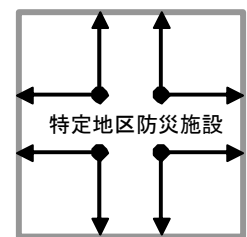
避難路(都市計画道路等)
(単位：m)

不燃領域率 (%)	間口率	棟数密度 (棟/ha)								
		20 以下	20 超 30 以下	30 超 40 以下	40 超 50 以下	50 超 60 以下	60 超 70 以下	70 超 80 以下	80 超 90 以下	90 超 100 以下
10 超 20 以下	0.7	290	220	170	140	120	110	100	90	80
	0.8	300	230	190	160	140	120	110	100	90
	0.9	310	240	200	180	150	140	130	120	110
20 超 30 以下	0.7	330	250	200	170	140	120	100	90	90
	0.8	340	270	220	190	160	140	120	110	100
	0.9	350	280	230	200	180	160	140	130	120
30 超 40 以下	0.7	380	300	250	210	180	150	130	110	100
	0.8	390	310	260	220	190	170	150	130	120
	0.9	400	320	270	240	210	190	170	160	150

※不燃領域率 40%超の地区にあつては、不燃領域率 30 超 40 以下を用いる。

(2) 1ノード2リンクの最大リンク長

- ・1ノード2リンクの配置は、右図に示すように、1のノードがあって、各々2のリンクで避難路（都市計画道路等）と直結しているものをいう。
- ・1ノード2リンクの最大リンク長は次表のとおり。



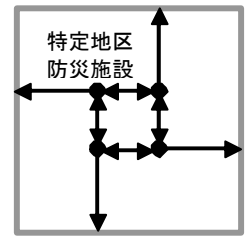
避難路(都市計画道路等)
(単位：m)

不燃領域率 (%)	間口率	棟数密度 (棟/ha)								
		20 以下	20 超 30 以下	30 超 40 以下	40 超 50 以下	50 超 60 以下	60 超 70 以下	70 超 80 以下	80 超 90 以下	90 超 100 以下
10 超 20 以下	0.7	300	240	200	160	140	130	110	110	100
	0.8	310	240	200	180	150	140	130	120	110
	0.9	310	250	210	190	170	150	140	130	120
20 超 30 以下	0.7	340	270	230	190	170	150	130	120	110
	0.8	350	280	230	200	180	160	140	130	120
	0.9	350	280	240	210	190	170	160	150	140
30 超 40 以下	0.7	400	320	270	230	200	180	160	140	130
	0.8	400	320	270	240	210	190	170	160	150
	0.9	400	330	280	250	220	200	190	170	160

※不燃領域率 40%超の地区にあつては、不燃領域率 30 超 40 以下を用いる。

(3) 4ノード（各ノードから3リンク）の最大リンク長

- ・ 4ノード（各ノードから3リンク）の配置は、右図に示すように、4のノードがあって、各々1のリンクで避難路（都市計画道路等）と直結し、かつ、ノード間が連結しているものをいう。
- ・ 4ノード（各ノードから3リンク）の最大リンク長は次表のとおり。



避難路(都市計画道路等)

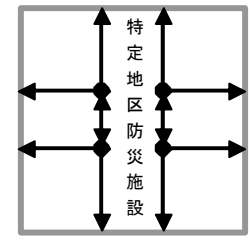
(単位：m)

不燃領域率 (%)	間口率	棟数密度 (棟/ha)								
		20 以下	20 超 30 以下	30 超 40 以下	40 超 50 以下	50 超 60 以下	60 超 70 以下	70 超 80 以下	80 超 90 以下	90 超 100 以下
10 超 20 以下	0.7	320	260	220	190	170	160	140	130	120
	0.8	320	260	220	190	180	160	150	140	130
	0.9	320	260	220	200	180	160	150	140	130
20 超 30 以下	0.7	360	290	250	220	200	180	160	150	140
	0.8	360	290	250	220	200	180	170	160	150
	0.9	360	290	250	220	200	190	170	160	150
30 超 40 以下	0.7	410	330	280	250	230	210	190	180	170
	0.8	410	330	290	250	230	210	200	180	170
	0.9	410	330	290	250	230	210	200	190	180

※不燃領域率 40%超の地区にあつては、不燃領域率 30 超 40 以下を用いる。

(4) 2ノード（各ノードから3リンク）の最大リンク長

- ・ 2ノード（各ノードから3リンク）の配置は、右図に示すように、2のノードがあって、各々2のリンクで避難路（都市計画道路等）と直結し、かつ、ノード間が連結しているものをいう。
- ・ 2ノード（各ノードから3リンク）の最大リンク長は次表のとおり。



避難路(都市計画道路等)

(単位：m)

不燃領域率 (%)	間口率	棟数密度 (棟/ha)								
		20 以下	20 超 30 以下	30 超 40 以下	40 超 50 以下	50 超 60 以下	60 超 70 以下	70 超 80 以下	80 超 90 以下	90 超 100 以下
10 超 20 以下	0.7	320	260	220	190	170	160	140	130	130
	0.8	320	260	220	200	180	160	150	140	130
	0.9	320	260	220	200	180	160	150	140	130
20 超 30 以下	0.7	360	290	250	220	200	180	170	150	140
	0.8	360	290	250	220	200	180	170	160	150
	0.9	360	290	250	220	200	190	170	160	150
30 超 40 以下	0.7	410	330	280	250	230	210	190	180	170
	0.8	410	330	290	250	230	210	200	180	170
	0.9	410	330	290	250	230	210	200	190	180

※不燃領域率 40%超の地区にあつては、不燃領域率 30 超 40 以下を用いる。

