

第1回 新堀1・2丁目の 防災まちづくり懇談会



東大和市 まちづくり部 都市づくり課
令和8年6月28日(日)
新堀地区会館

目次

-  1. 木造住宅密集地域における防災まちづくりの必要性
-  2. 新堀1・2丁目の現況
-  3. 「防災環境向上地区」について
-  4. 今後のスケジュール
-  5. 懇談会

1. 木造住宅密集地域における防災まちづくりの必要性

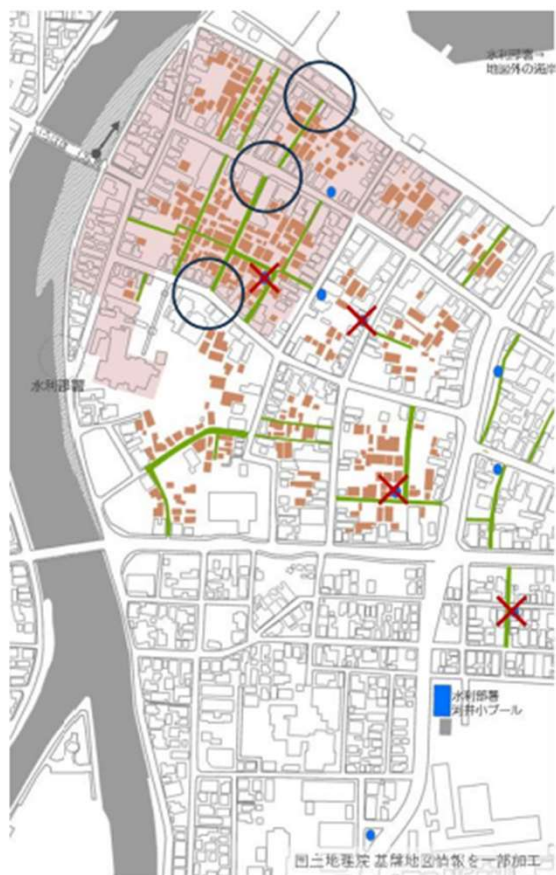
石川県輪島市における市街地火災の状況

能登半島地震（マグニチュード 7.6、最大震度 7）では、
木造密集地域で火災が発生し約 4 万 9 千㎡が焼失、約 240 棟が焼損

「輪島市大規模火災を踏まえた消防防災対策のあり方に関する検討会報告書」（2024（令和 6）年 7 月）では、「今回の木造密集地域での火災は、2016（平成 28）年 12 月に発生した新潟県糸魚川市での火災以来の大規模なものとなり、強風下でない場合においても、地震・津波災害発生時には、住民等が避難を要することにより、火災の発見が遅れ、初期段階で消火できないと大火に発展する危険性のあることが改めて示された。」

としており、このほか、倒壊した建物が延焼拡大の要因になった可能性があること、道管の断水により消火栓が使用できなかったこと、地盤の隆起により河川の水位が低下し、河川の一部地域で取水ができなかったこと、大津波警報等の発表により海岸からの取水が当分の間、困難であったこと等が報告されています。

また、今後の対応策について、まちづくりにおいては、「都市構造の不燃化や密集市街地の整備改善及び住民等の地域防災力の向上に資するソフト対策の引き続きの推進」、「老朽木造家屋や避難・消防活動上重要な沿道の建築物等の耐震化の促進」が提言されています。



市街地の状況と防火水槽

- 幅員4m未満の道路・路地
(現地での道路幅員実測と焼損範囲外は Google Streetview から判断)
- 幅員4m以上の道路に接道していないと思われる建物
- 防火水槽 × 使用不可の防火水槽 火災焼失範囲
- 半径約30mの円
(放水距離を想定)
- 川底が現れた場所
(範囲は要精査)



<火災前>

輪島市火災 焼失範囲



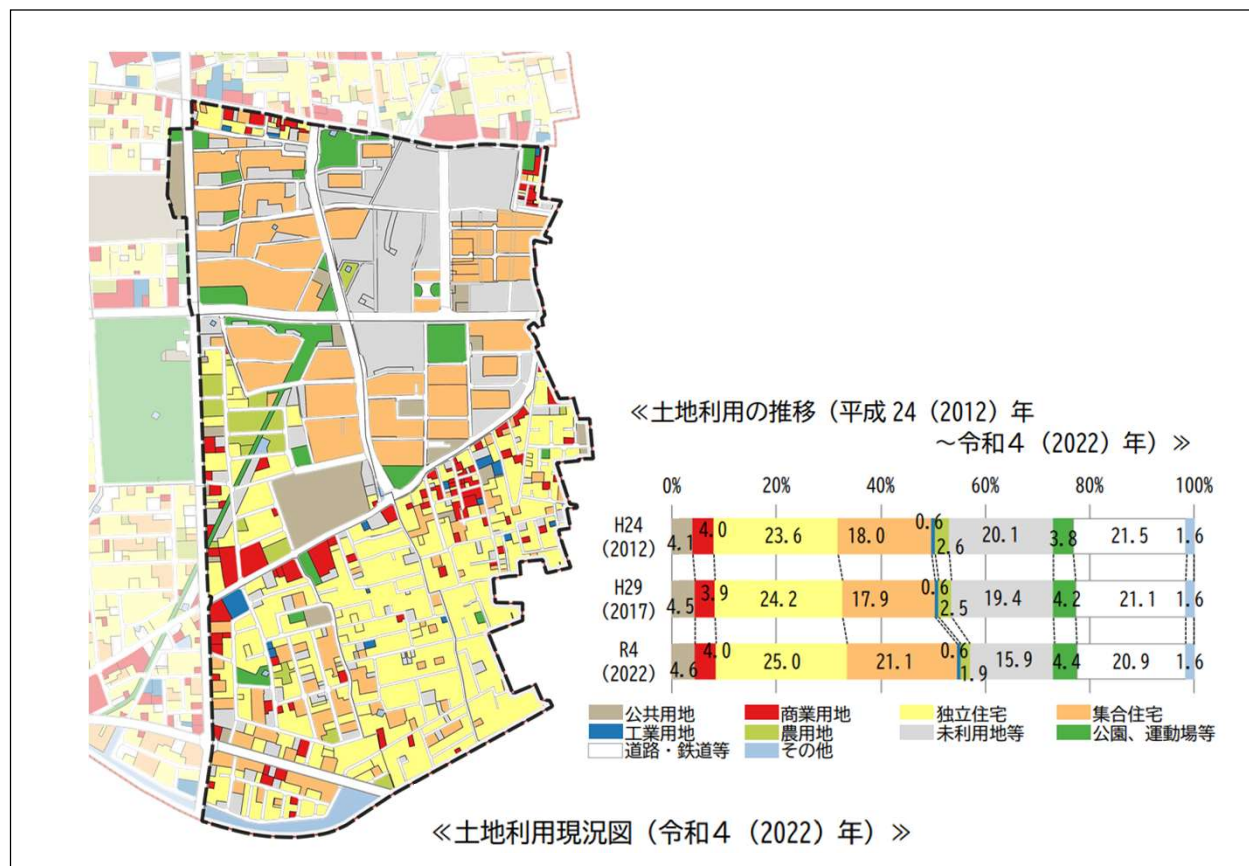
<火災後>

出典：「空中写真等の画像判読による輪島市中心の火災焼失範囲(推定)」(2024（令和 6）年 1 月 2 日国土地理院撮影)

出典：「令和 6 年能登半島地震に伴い石川県輪島市で発生した大規模市街地火災に係る消防庁長官の火災原因調査報告書」(2024（令和 6）年 5 月総務省消防庁)を基に一部加筆

2. 新堀1・2丁目の現況

清原新堀地区の住宅等立地状況



令和 6（2024）年 1 月時点航空写真

⇒ 光商店街や用水北通りの店舗を除き、独立住宅としての土地利用が多い

2. 新堀1・2丁目の現況

地区周辺の用途地域

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

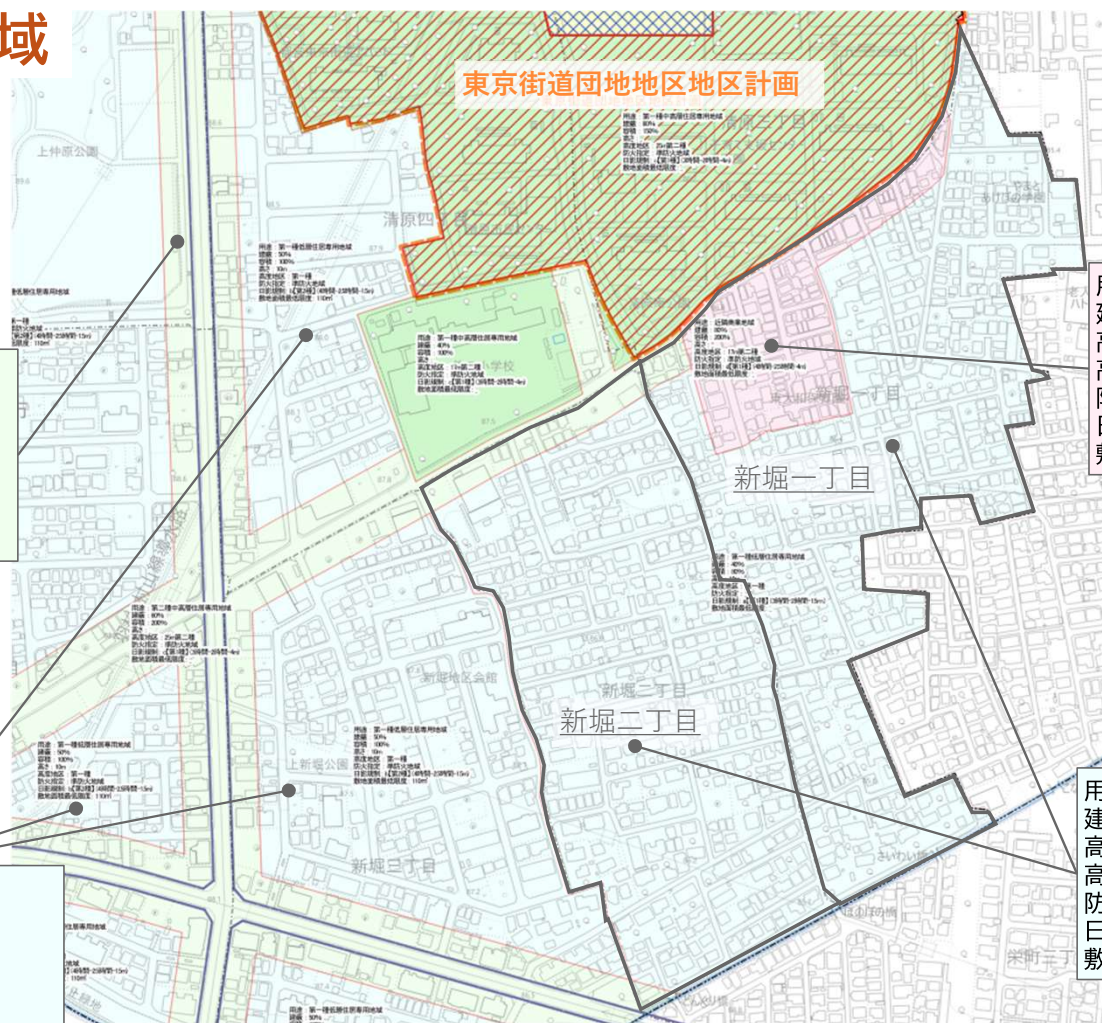
用途: 第二種中高層住居専用地域
建蔽・容積(%): 60・200
高さ: ー
高度地区: 25m第二種
防火指定: 準防火地域
日影規制: c(第1種、3時間-2時間-4m)
敷地面積の最低限度: ー

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

用途: 第一種低層住居専用地域
建蔽・容積(%): 50・100
高さ: 10m
高度地区: 第一種
防火指定: 準防火地域
日影規制: b(第2種、4時間-2.5時間-1.5m)
敷地面積の最低限度: 110㎡



近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

用途: 近隣商業地域
建蔽・容積(%): 80・200
高さ: ー
高度地区: 17m第二種
防火指定: 準防火地域
日影規制: d(第1種、4時間-2.5時間-4m)
敷地面積の最低限度: ー

第一種低層住居専用地域



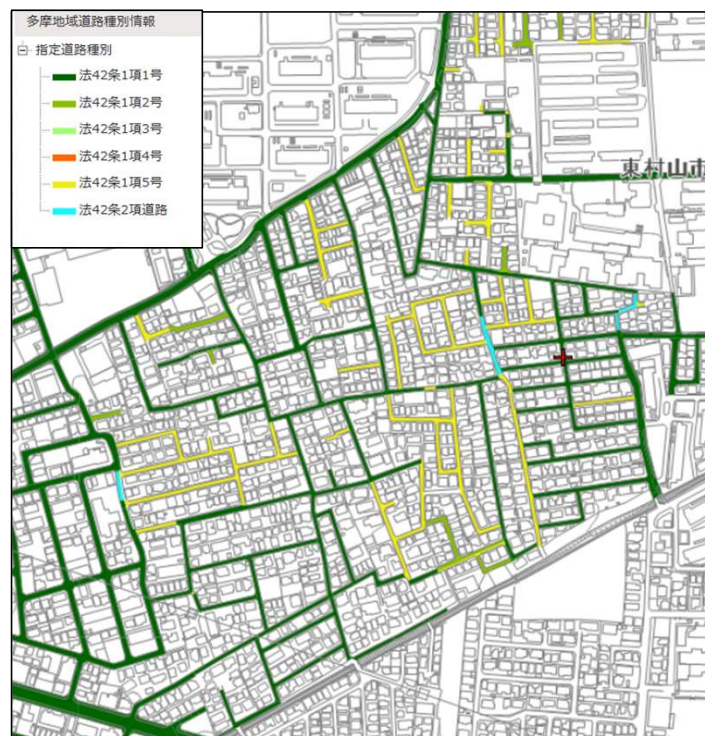
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

用途: 第一種低層住居専用地域
建蔽・容積(%): 40・80
高さ: 10m
高度地区: 第一種
防火指定: ー(22条区域)
日影規制: a(第1種、3時間-2時間-1.5m)
敷地面積の最低限度: 110㎡

⇒周辺地区は延焼に強い規制となっている

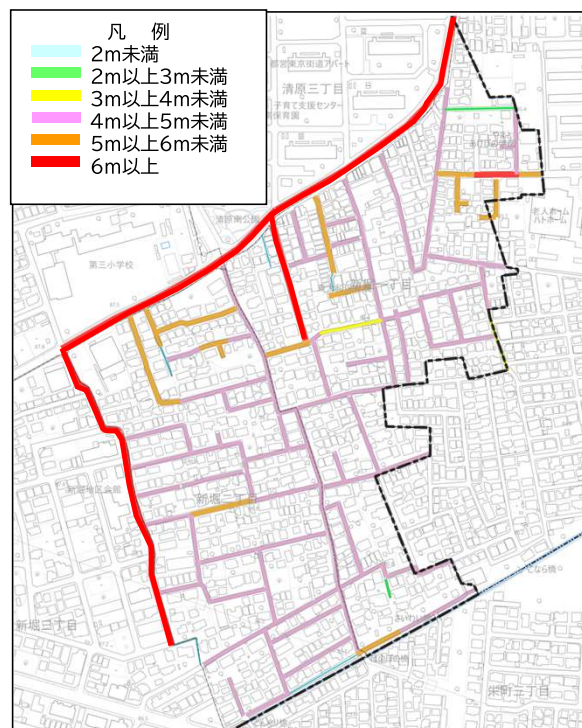
2. 新堀1・2丁目の現況

地区内の道路・消防活動困難区域



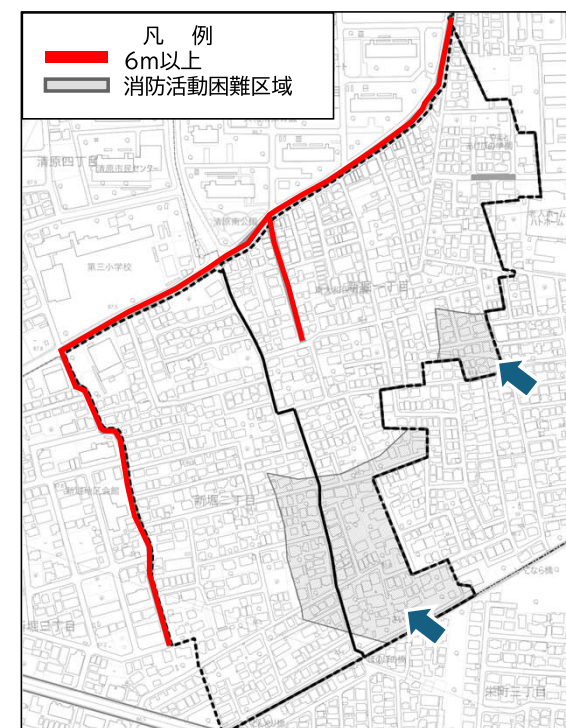
<道路種別>

- ・通り抜けできない道路や私道（位置指定道路）が多く存在



<道路幅員>

- ・地区北部、西部には幅員6m以上の道路がある
- ・地区中心部から南部にかけては幅員5m未満の道路が多い



<消防活動困難区域>

- ・地区の中央部、南部に消防活動困難区域がある

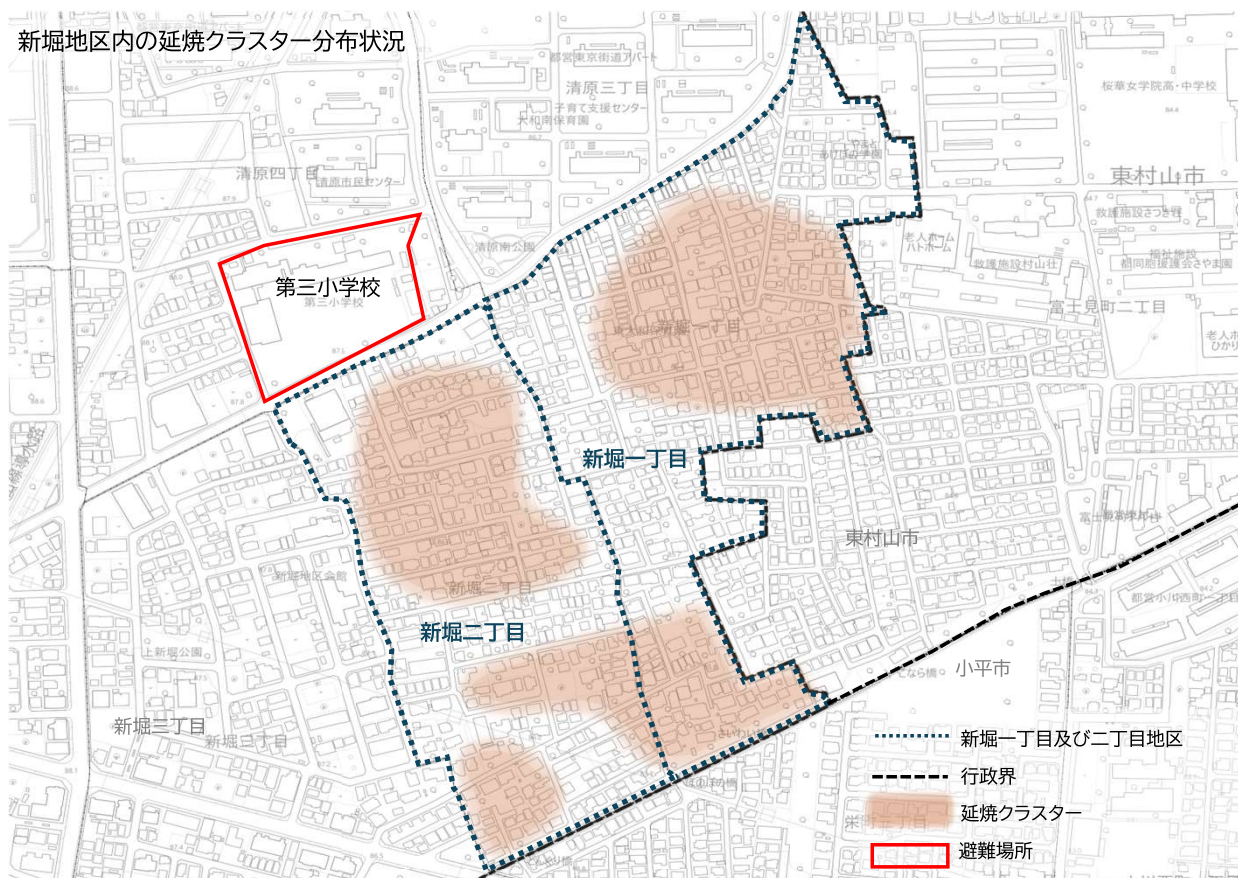
消防活動困難区域とは

- ・消防車が円滑に消防活動を行うために必要な幅員6m以上の道路から、消防ホースを伸ばした範囲(140m)に含まれない区域

⇒通り抜けできない道路や幅の狭い道路により消防活動に支障をきたす可能性がある

2. 新堀1・2丁目の現況

延焼クラスターの状況



4つの延焼クラスター

- 1丁目の北部から中央部にかけて分布
- 1丁目と2丁目の南部にまたがって分布
- 2丁目の北部から中央部にかけて分布
- 2丁目の南西部に分布

避難場所

- 一時（いっとき）避難所として、地区北部の「第三小学校」が指定

〈用語の説明〉

- ・延焼クラスター
一度出火した場合に延焼が拡大する可能性のある範囲
- ・一時（いっとき）避難所
災害の際に一時的に避難して様子を見る場所、
避難のために一時的に集団を形成する場所

⇒地区全体に延焼クラスターが分布している

2. 新堀1・2丁目の現況

「木造住宅密集地域」とは

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。

「防災都市づくり推進計画」では、

以下の各指標のいずれにも該当する地域(町丁目)が木造住宅密集地域として、抽出される(都内では約13,000ha)

- ・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
- ・補正不燃領域率 60%未満

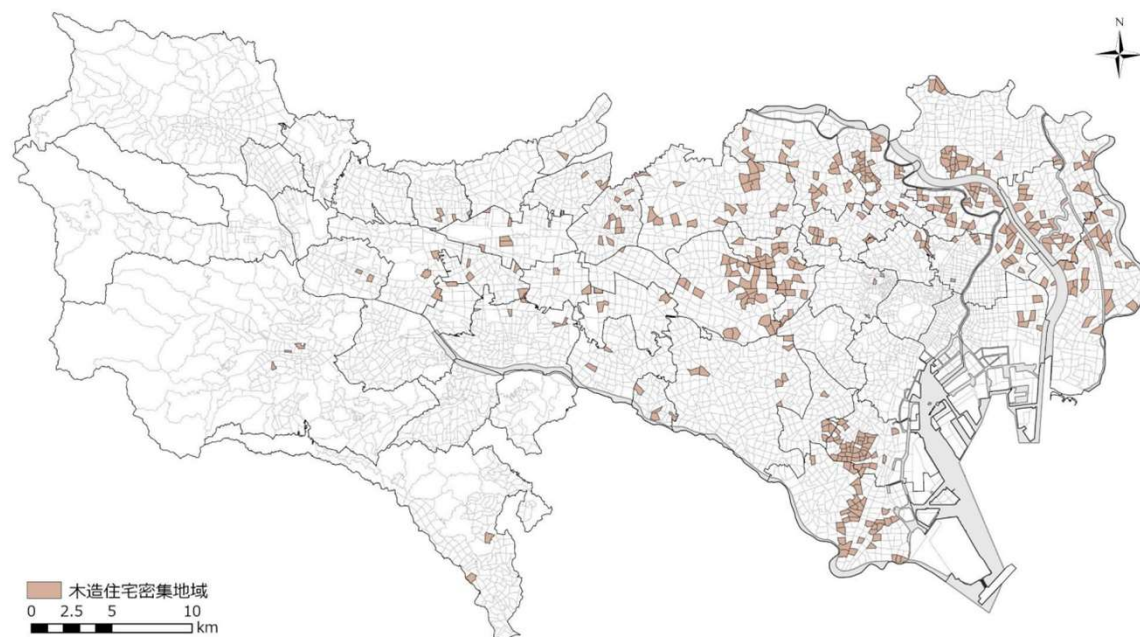
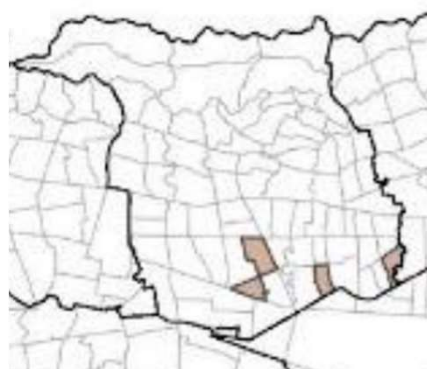
東大和市内の
木造住宅密集地域一覧(町目別)

新堀1丁目

南街2丁目

南街6丁目

向原5丁目



⇒市内では新堀地区を含む4地区が木造住宅密集地域となっている

2. 新堀1・2丁目の現況

「木造住宅密集地域」とは

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。

「防災都市づくり推進計画」では、

以下の各指標のいずれにも該当する地域(町丁目)が木造住宅密集地域として、抽出される(都内では約13,000ha)

- ・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
- ・補正不燃領域率 60%未満

〈用語の説明〉

老朽木造建築物棟数率 : 新耐震基準導入以前となる昭和 55 年以前に建築され木造建物棟数を全建物棟数で除して算出

住宅戸数密度 : 1ha当たりの住宅戸数

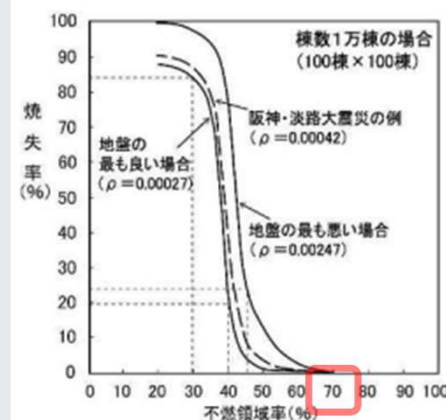
補正不燃領域率 : 市街地における建物同士の隣棟間隔を考慮し、市街地の燃えにくさを表す指標



補正不燃領域率 70%

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。

新堀地区の
不燃領域率は
29.7%



図資-3 不燃領域率と焼失率の関係

⇒令和17年度までに補正不燃領域率70%が目標

2. 新堀1・2丁目の現況

「地域危険度」とは

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

×

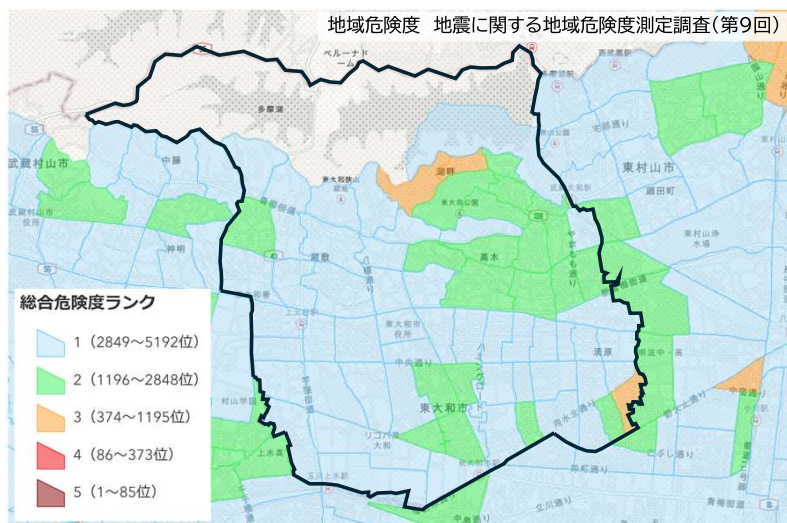
災害時活動困難危険度

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



総合危険度

地震の揺れによる建物倒壊や火災の危険性を足し合わせ、避難や消火・救助など、各種の災害時活動の困難さを係数として掛け合わせ、ひとつの指標にまとめたもの



※市内木造住宅密集地域＝新堀1丁目、南街2丁目及び6丁目、向原5丁目

町丁目名	建物倒壊危険度		火災危険度		災害時活動 困難係数	総合危険度	
	危険量 (棟/ha)	ランク	危険量 (棟/ha)	ランク		危険量 (棟/ha)	ランク
新堀1丁目	2.92	2	1.27	3	0.24	1.02	3
新堀2丁目	2.19	2	0.46	3	0.19	0.51	2
南街2丁目	2.84	2	0.32	2	0.18	0.58	2
南街6丁目	2.70	2	0.59	3	0.15	0.48	2
向原5丁目	2.07	2	0.14	2	0.17	0.39	2

⇒新堀1丁目では、総合危険度が市内で最も高い「ランク 3」となっている

3. 「防災環境向上地区」について

防災都市づくり推進計画～基本方針～

最終更新日：2026年3月31日

防災都市づくり推進計画について

防災都市づくり推進計画は、東京都震災対策条例（平成12年東京都条例第202号）第13条の規定に基づき、震災を予防し、震災時の被害拡大を防ぐため、主に、延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路の機能確保、安全で良質な市街地の形成及び避難場所等の確保など、都市構造の改善に関する諸施策を推進することを目的として定める計画です。

本計画は、「基本方針」と「整備プログラム」とで構成されます。基本方針は、防災都市づくりに関する施策の指針や目標等を定めるもので、整備プログラムは、基本方針に基づく具体的な整備計画などを定めるものです。

防災都市づくり推進計画～整備プログラム～

最終更新日：2026年3月31日

防災都市づくり

整備プログラムの改定（2025年度）

基本方針を基に整備プログラムの見直し等を行い、防災都市づくり推進計画の整備プログラムを改定しました。今後は改定した整備プログラムに基づき、諸施策を推進していくとともに、新たに取り組む施策等について、毎年度更新を行います。



3. 「防災環境向上地区」の指定について

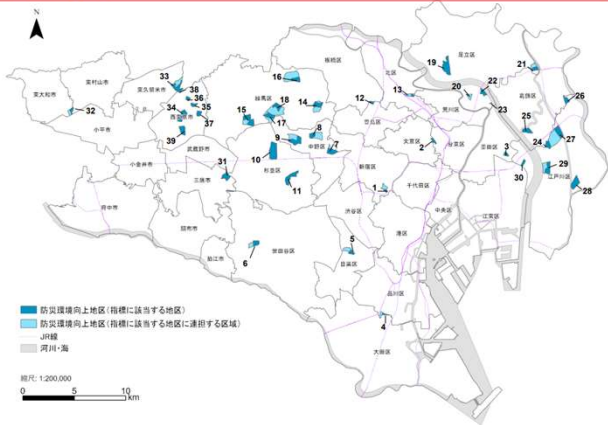
(5) 防災環境向上地区の指定

整備地域以外の木造住宅密集地域等では、地区計画の策定や新たな防火規制³⁶の導入等の規制誘導策により、防災性の向上を図ってきました。

しかし、2024（令和6）年1月の能登半島地震では、輪島市において大規模市街地火災が発生するなど、局所的な対策の必要性が再認識されました。

整備地域以外であっても、局所的に対策が必要な地区（指定基準に示す指標に該当する地区）においては、町丁目を基本単位として新たに防災環境向上地区に指定します。また、区市との協議により、当該地区と一体的にまちづくりを行う必要がある区域（連担する区域）も合わせて39地区・約1,300haを指定し（表2-3及び図2-6）、東京全体の不燃化の取組を加速させていきます。

この地区においては、防災都市づくりの将来像を目指すうえで、防災生活道路・公園などの公共施設の整備を率先して誘導するとともに、老朽建築物等の建替えを促進するなど、防災性向上と居住環境の整備を優先的に行っていきます（第5章参照）。



防災環境向上地区の指定基準※	
次のいずれかに該当する地区（町丁目を基本単位とする）	
(1) 整備地域に該当する区域以外で、(a)から(e)に掲げる全ての基準に該当する地区※1	
(a) 補正不燃領域率 ³⁷ が60%未満	
(b) 住宅戸数密度が55世帯/ha以上	
(c) 住宅戸数密度（3階以上共同住宅を除く。）が45世帯/ha以上	
(d) 想定平均焼失率（都方式） ³⁸ が20%以上	
(e) 総合危険度4以上※2	
(2) 整備地域及び(1)に該当する区域以外で、総合危険度5に相当する地区※1	
なお、当該地区に連担する区域も指定することができる。	
※1 防火規制の導入や防災都市づくりに関する事業の実施等により不燃領域率が改善傾向にある地区を除き、防災まちづくり検討の熟度やまちづくりの実現性などの地域の特性を踏まえ指定	
※2 都が整備の必要性を確認した町丁目は(e)の条件を除く	

※ 2025（令和7）年の防災環境向上地区の新規指定は、2021（令和3）年土地利用現況調査（区部）及び2022（令和4）年土地利用現況調査（多摩）による補正不燃領域率、2020（令和2）年国勢調査による住宅戸数密度、第9回地域危険度測定調査から算出

防災環境向上地区の除外基準	
不燃領域率が70%に到達した指定基準に示す指標に該当する地区及び当該町丁目に連担する区域	



No	地区名称	区市名	指標に該当する地区面積(ha)	連担する区域面積(ha)	合計面積(ha)	No	地区名称	区市名	指標に該当する地区面積(ha)	連担する区域面積(ha)	合計面積(ha)
1	若葉・須賀町地区	新宿区	3.0	13.3	16.3	21	中川二・三丁目地区	足立区	12.8	12.0	24.8
2	根津二丁目南地区	文京区	7.9	0	7.9	22	日ノ出町地区	足立区	15.0	0	15.0
3	立花二丁目地区	墨田区	8.8	0	8.8	23	柳原一丁目地区	葛飾区	1.3	0	1.3
4	大井・西大井南地区	品川区	6.1	8.2	14.3	24	新小岩三丁目地区	葛飾区	18.9	0	18.9
5	祐天寺一丁目・上目黒四丁目地区	目黒区	10.7	16.5	27.2	25	西新小岩五丁目地区	葛飾区	22.4	0	22.4
6	祖師谷一・三丁目地区	世田谷区	17.7	11.2	28.9	26	鎌倉四丁目地区	鎌倉市	15.8	0	15.8
7	上高田一・三・四丁目地区	中野区	26.8	4.4	31.2	27	上一色・本一色・興宮町地区	江戸川区	34.1	77.5	111.6
8	沼袋地区	中野区	16.1	32.3	48.4	28	西瑞江三丁目地区	江戸川区	40.2	0	40.2
9	若宮地区	中野区	39.9	26.3	66.2	29	西小松川町・東小松川一・二丁目地区	江戸川区	29.9	21.3	51.2
10	天沼一・二丁目・本天沼一・二丁目地区	杉並区	71.9	0	71.9	30	平井二丁目北地区	江戸川区	9.4	0	9.4
11	成田東一丁目・松ノ木三丁目地区	杉並区	40.3	0	40.3	31	井の頭二丁目地区	三鷹市	26.1	0.0	26.1
12	池袋本町三丁目地区	豊島区	6.0	0	6.0	32	新堀地区	東大和市	8.8	7.4	16.2
13	上中里三丁目・栄町地区	北区	4.3	8.2	12.5	33	浅間町地区	東久留米市	27.3	20.8	48.1
14	桜台東部地区	北区	24.4	26.2	50.6	34	泉町一丁目・北原町一丁目地区	東久留米市	27.1	0	27.1
15	下石神井地区	練馬区	44.2	16.0	60.2	35	泉町五丁目地区	西東京市	10.5	0	10.5
16	田柄地区	練馬区	19.9	67.3	87.2	36	住吉町四丁目地区	西東京市	8.4	0	8.4
17	富士見台駅南側地区	練馬区	23.2	21.0	44.2	37	中町五丁目地区	西東京市	12.8	0	12.8
18	貫井・富士見台地区	練馬区	23.0	69.3	92.3	38	ひばりが丘北四丁目地区	西東京市	7.6	0	7.6
19	足立区中南部西地区	足立区	56.5	0.8	57.3	39	南町一・二丁目地区	足立区	26.1	0	26.1
20	千住南西地区	足立区	2.0	10.3	12.3						

⇒新堀地区として1・2丁目が「防災環境向上地区」に指定

3. 「防災環境向上地区」について

32. 東大和市 新堀地区

① 地区の現況

指標に該当する 地区面積(ha)	連担する 地区面積(ha)	合計地区面積 (ha)	不燃領域率 (指標)
8.8ha	7.4ha	16.2ha	29.7%

※不燃領域率は、
町丁目全体の数値

(面積内訳)

指標：新堀一丁目 (8.8ha)

連担：新堀二丁目 (7.4ha)

② 地区の概要

本地区は、市の南東部に位置しており、住宅系の土地利用が多くを占めています。

新堀一丁目は、木造住宅密集地域であり、火災発生時の危険性が相対的に高い地域となっています。新堀二丁目は、新堀一丁目と同様に延焼クラスターや消防活動困難区域が分布しており、都市構造上の共通した課題を抱えています。

③ 整備方針

新堀一丁目及び新堀二丁目地区では、耐震診断・耐震改修費用に対する支援により建築物の耐震化や老朽建築物等の除却を促進するとともに、地域特性を踏まえ、新たな防火規制等の導入と建築物の建替えに合わせた不燃化の促進等について検討し、地域全体の防災性の向上を図ります。

□ 防火規制

今後、新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

整備 手法	整備 対象	No	(注1) 事業 区分	名称 【代表的な丁目】	(注2) 地区面積 (ha)	R7 年度末	R12 年度末	R17 年度末
事業	市街地整備	—	—	—	—	—	—	—
規制・誘導	—	—	—	—	—	—	—	—
耐震化	—	耐震診断 耐震改修	全域	—	16.2ha	実施中	完了	完了



32. 東大和市 新堀地区整備計画図 (道路網・市街地の不燃化)



凡 例
 〇 防火環境向上地区
 (指標に該当する地区)
 〇 防火環境向上地区
 (指標に該当する地区に
 連担する区域)
 〇 区界
 〇 町丁目界
 〇 小中学校



⇒今後の懇談会の進捗を踏まえ、「③整備方針」を具体化する予定

3. 「防災環境向上地区」について

主な取組の例

① 建物の耐震化・不燃化

- ・耐震診断費・改修費・除却費助成制度の活用＜実施中＞
- ・新たな防火規制区域の指定に合わせた除却や建替えに対する助成制度の創設

③ 空き家施策と連携した不燃化促進

- ・新たな防火規制区域内の空き家の除却に対する費用助成

② 地区計画制度等の活用

- ・壁面後退等による道路斜線制限や建蔽率の緩和

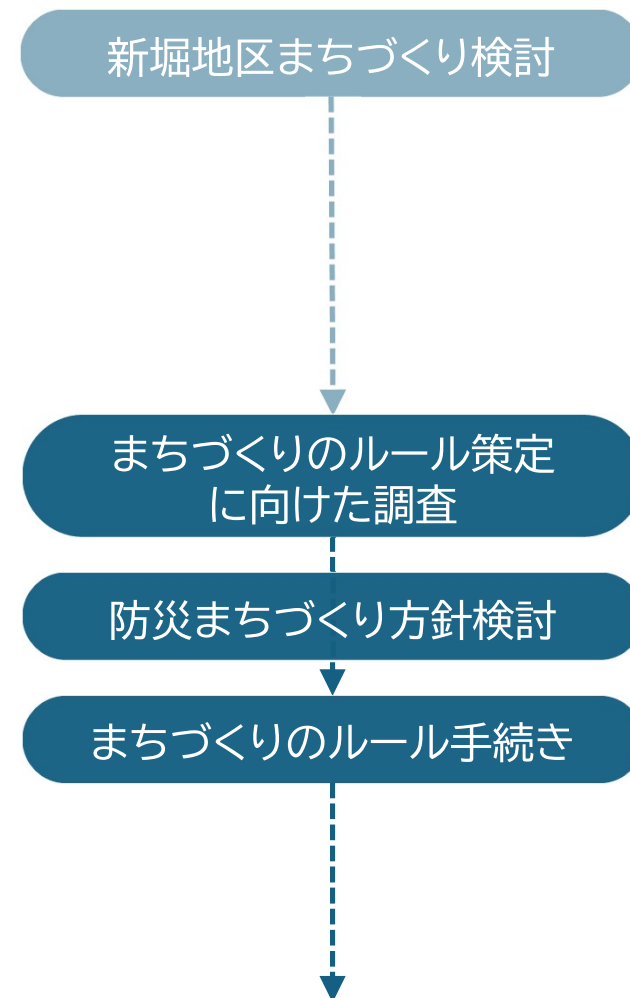
④ 地域防災力の向上

- ・防災マップの作成や防災訓練の実施
- ・防災人材育成などの活動の支援

⇒まちづくりのルール策定や建物の不燃化促進等をすすめ、
燃え広がりにくいまちの形成を目指す

4. 今後のスケジュール

令和7年度	令和7年9月 令和8年3月	新堀地区の防災性向上に関する説明会 「防災環境向上地区」に指定
令和8年度	令和8年6月	第1回懇談会 ・「防災環境向上地区」指定報告 ・今後の懇談会の開催について
	令和8年10月頃	第2回懇談会
	令和9年1月頃	第3回懇談会
令和9年度	令和9年6月頃	第4回懇談会
	令和9年10月頃	第5回懇談会
	令和10年1月頃	第6回懇談会
	令和10年3月頃	防災まちづくり方針策定
令和10年度	令和10年6月頃	第7回懇談会
	令和10年10月頃	第8回懇談会
	令和11年1月頃	第9回懇談会
令和11年度	令和11年度中	まちづくりのルール策定



令和11年度中のまちづくりのルール策定を目標

5. 懇談会

意見交換テーマ

- 地域で感じる不安な点等について
現在、日常生活や災害時に不安に感じるところはありますか？
- 安心して暮らせる地域づくりとは
不安な点の改善策を考えてみよう
- 今後の活動について

