

密集市街地防災まちづくり方針
【堀江・猫実元町中央地区編】

平成 30 年 6 月

密集市街地防災まちづくり方針
【堀江・猫実元町中央地区編】

目 次

| | |
|------------------------|----|
| ■方針策定の基本的な考え方 | 1 |
| 1. 方針策定の趣旨 | 1 |
| 2. 方針の位置づけ | 2 |
| 【1】市街地の現状 | 3 |
| 1. 市街地の歴史的な成り立ち | 3 |
| 2. 市街地構造 | 4 |
| 3. コミュニティ空間 | 5 |
| 4. 市街地の防災性能 | 6 |
| 5. 防災拠点 | 7 |
| 6. 居住者特性 | 8 |
| 【2】防災まちづくりの課題 | 9 |
| 【3】防災まちづくりの基本方針と目標 | 10 |
| 1. 基本方針 | 10 |
| 2. 防災まちづくりの目標 | 10 |
| 【4】目標の実現に向けた取り組み方針 | 12 |
| 1. 市街地の防火区画化 | 13 |
| 2. 防災活動の円滑化 | 15 |
| 3. 避難路ネットワークの形成 | 17 |
| 4. 住民による防災まちづくり活動の促進 | 19 |
| 【5】防災まちづくりの進め方 | 21 |
| 1. 暮らし続けながら推進する防災まちづくり | 21 |
| 2. 住民と行政の協働による取り組み | 21 |
| 3. 取り組みスケジュール | 22 |

■方針策定の基本的な考え方

1. 方針策定の趣旨

元町地域は、浦安の発展の基礎となった地域であり、かつての漁師町の面影を残し浦安の歴史や文化を今に伝える地域ですが、その一方で老朽化した木造家屋が密集し、都市基盤の脆弱な区域も多く、住環境や防災面での課題を抱えています。特に、元町地域の中央部に位置する堀江二・三丁目、猫実三・四丁目の区域は、浦安発祥の地で漁師町時代の中心地でしたが、国が公表した「地震時等に著しく危険な密集市街地」（以下「重点密集市街地」という。）を含んでいるなど、防災面からの重点的かつ緊急的な改善が求められています。

そこで、災害時における住民等の「命を守る」ための防災性を向上させる取り組みの考え方について、住民アンケートや住民ワークショップなどを実施しながら、「防災まちづくり方針」を策定しました。

今後、この「防災まちづくり方針」を基に、地区特性に適応した独自の密集市街地改善の考え方と手法、施策の進め方などについて、住民や関係機関と共有・協議しながら、魅力的で安全・安心なまちづくりを推進します。さらに、密集市街地全体に適用可能な取り組みについては周辺地域への施策展開も図り、整備・改善を進めます。

《対象地区：堀江・猫実元町中央地区》

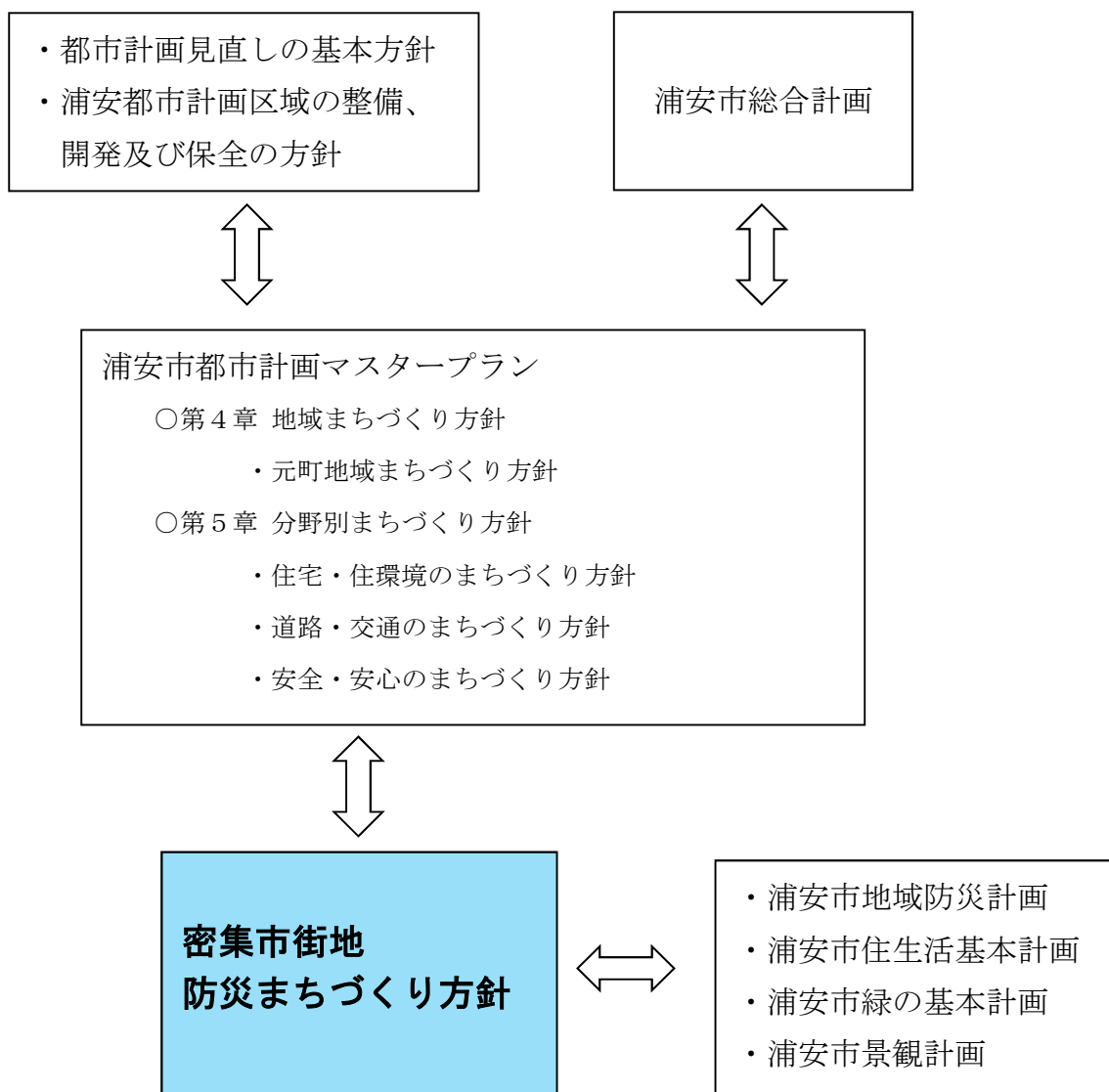
浦安市都市計画マスタープラン（平成25年）において密集市街地として位置付けている110ha（過密地区土地買収事業区域）のうち、「重点密集市街地8ha」を含む「堀江・猫実元町中央地区35ha（やなぎ通り、宮前通り、大三角線、5番通りに囲まれた区域）」を主な対象とします。



2. 方針の位置づけ

本方針は、浦安市都市計画マスタープランに基づき、関連計画との整合を図りながら、密集市街地の改善に向けた取り組みを推進するため、策定するものです。

《密集市街地防災まちづくり方針の位置づけ》



【1】市街地の現状

1. 市街地の歴史的な成り立ち

元町地域は、かつては江戸に魚介類を供給する漁師町でした。北に当代島、境川を挟んで堀江と猫実の3村があり、集落の南と東には水田が開け、浅瀬の海ではノリやアサリ・ハマグリ等の養殖が行われ、浅海漁業地として栄えていました。

昭和15年には、浦安橋架橋で東京都との交通の便が良くなりました。昭和30年代に入ると、工場排水や生活排水等で漁場が汚染され、漁獲量が年々減少の一途を辿ったことから漁業権の一部が放棄され、第一期海面埋立事業が開始されました。昭和40年代には、漁業権の全面放棄を受け、第二期海面埋立事業が行われ、計画的な都市基盤整備と都市化が進み、東京のベッドタウンへと変貌していきました。



2. 市街地構造

堀江・猫実元町中央地区は、境川を中心軸に南北に市街地が広がり、それぞれの旧集落の東西には地域の祭事の拠点となる神社（西側に堀江の清瀧神社、東側に猫実の豊受神社）が位置しており、漁師町時代の市街地構造が残っています。

また、地区内の道路網は漁師町時代の道路形態が引き継がれています。境川の南北には、かつて商店街として賑わっていた集落の中心な道路であるフラワー通り（堀江側）と庚申通り（猫実側）が位置しており、その他の東西の道路の多くは狭く、南北の道路は少なく路地が多く残っています。

一方、街並みは徐々に変化してきました。特に、川を生業の舞台としてきた暮らしから、川との日常的な関わりがない暮らしに転換したため、川とのつながりを意識した建築物は少なくなり、境川沿いの街並みは変化してきました。



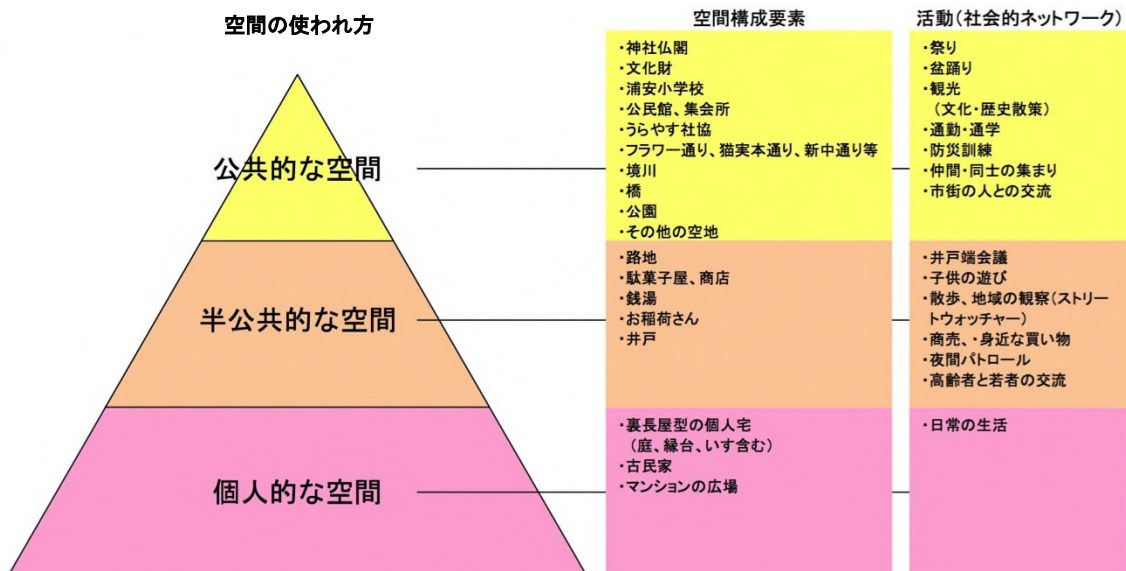
3. コミュニティ空間

漁師町時代から受け継がれる浦安の祭り（現在の名称：浦安三社例大祭）は、清瀧神社（堀江）、豊受神社（猫実）、稲荷神社（当代島）の三社で4年に一度行われています。約100基の神輿が練り歩くメインルートには、概ね幅員6m以上の道路が利用されています。また、地区内には「井戸」「銭湯」「路地」など、漁師町時代からの日常的な近所付き合い、コミュニケーションの場として活用されてきた「コモンスペース（半公共的な空間）」も多く残されています。

それらのコミュニティ空間（神社、幅員6m以上の道路、井戸、銭湯、路地など）は、現在も、災害時に役立つ地域資源（住民の避難路や集合場所、水源など）としての有効活用が期待されています。



浦安三社例大祭



井戸



銭湯



路地

4. 市街地の防災性能

堀江・猫実元町中央地区の建築物の約40%は昭和56年以前に建築されており、現在の耐震基準を満たしていません。その中には漁師町時代の建築物も含まれ、いくつかは文化財として保存されていますが、その他は、老朽化したものが少なくありません。しかも道路基盤が脆弱なため建て替えが困難な建築物もあり、地震時の倒壊や延焼火災の発生、避難の難しさなどが心配されます。

市街地の防災性能を測る指標の一つに「不燃領域率」があります。区域面積に対して、一定規模以上の道路や公園、河川、燃えにくい建物（耐火建築物・準耐火建築物）などの不燃領域が占める割合を示す指標です。この指標が40%以下の市街地では大規模な延焼火災が発生しやすく、60%以上だと延焼は限られた範囲にとどまり、70%以上だとほとんど延焼しないと言われています。

平成27年時点の堀江・猫実元町中央地区の不燃領域率は53.1%ですが、町丁目別に見ると猫実四丁目以外は40%台にとどまり、大規模な延焼火災が心配されます。

| 町丁目 | 地区面積 | 空地率 | 不燃化率 | 不燃領域率 |
|-------|---------|-------|-------|-------|
| 猫実3丁目 | 11.0 ha | 26.3% | 30.0% | 48.5% |
| 猫実4丁目 | 12.1 ha | 31.3% | 51.5% | 66.6% |
| 堀江2丁目 | 5.4 ha | 27.7% | 21.7% | 43.3% |
| 堀江3丁目 | 6.2 ha | 18.8% | 26.6% | 40.5% |
| 合計 | 34.6 ha | 26.9% | 35.8% | 53.1% |

*平成27年度時点/都基準で算定

*空地率には、過密地区土地買収事業により取得した市有地を含む

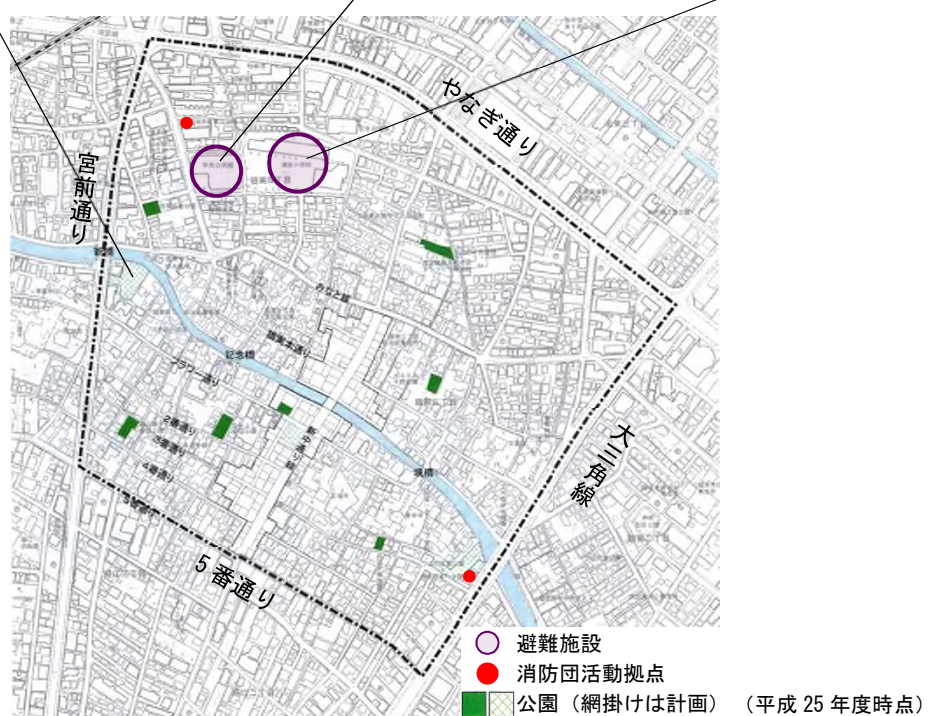


5. 防災拠点

密集市街地である堀江・猫実元町中央地区は、災害時の消防活動や自主防災活動が重要であり、その拠点を増やす必要がありますが、元々の集落に大きな空地はなく、現在も小規模な公園や広場が点在している状況です。過密地区土地買収事業による市有地もありますが、それらは細かく点在し、接道状況が悪いため、現状では防災拠点として活用しづらい状況にあります。

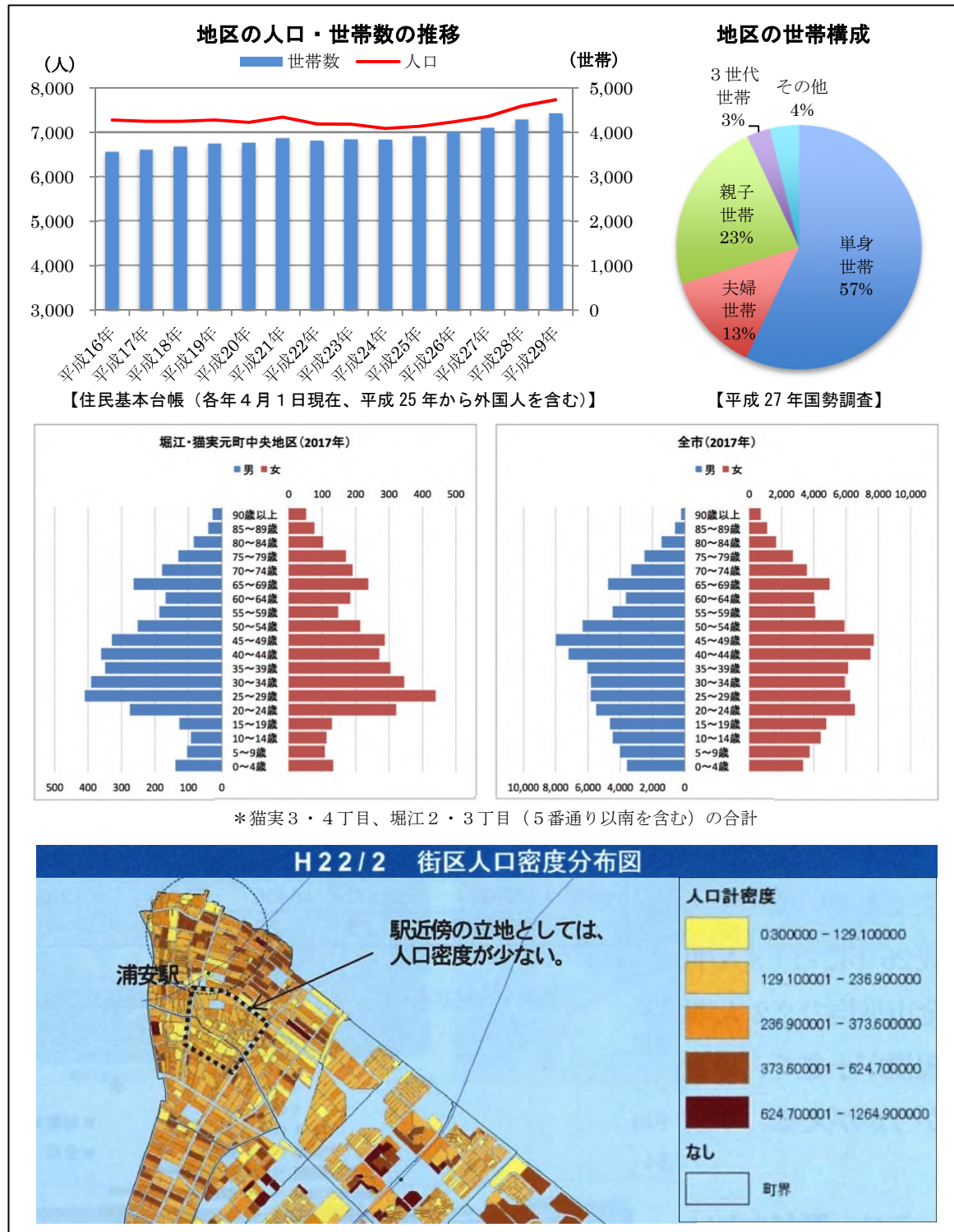
また、地区の中央部を流れる境川は災害時における消防水利などとして期待されますが、それを有効に活用できる環境（河川沿いを消防車両等が円滑に移動できる環境や、水際に近づき取水できる環境など）も十分ではありません。

小学校や公民館などの避難施設、消防団の活動拠点などは全て地区外周の幹線道路に近い場所に位置しています。



6. 居住者特性

堀江・猫実元町中央地区の人口はおおよそ横ばいを続けてきましたが、近年は、人口・世帯数ともに増加傾向にあります。しかし、駅に近く小学校や幼稚園、保育園、公民館などもあり、利便性が高いにも関わらず、人口密度が比較的低い地区となっています。住民は若い単身世帯が多く、今後の地域コミュニティの担い手と期待される親子世帯等の割合は1／4程度にとどまります。



【2】防災まちづくりの課題

都市計画マスタープランでは、「浦安の歴史・資源を活かして、まちの魅力を高める」と同時に、密集市街地においては「燃え広がらず、壊れにくい、また、逃げやすい地域づくりを進める」ことを目標としています。この理念や市街地の現状を踏まえて防災まちづくりを進めるには、以下の課題があります。

① 老朽化した建築物の建て替えを進める

燃え広がらず、壊れにくい地域づくりには、老朽化した建築物を燃えにくく耐震性のある建築物に建て替えていくことが効果的です。しかし、この地区は道路基盤が脆弱で未接道宅地も多く、建て替えがなかなか進まない現状にあるため、その状況を改善していくことが課題となります。建築基準法では、新築の際には原則として、前面道路の中心から敷地を2m後退することが義務付けられているため、老朽化した建築物の建て替えは狭隘道路の拡幅にもつながり、逃げやすい地域づくりにも効果が期待できます。

② 既存の市街地構造を活かしながら逃げやすい環境を整備する

一般に、老朽建築物の建て替えによる市街地の十分な不燃化・耐震化には時間がかかるため、短期的な安全性確保のために、併せて逃げやすい環境の整備を考える必要があります。しかし、大規模な道路基盤の改善にはやはり相応の時間を要するため、都市計画マスタープランの考え方にに基づき、既存の市街地構造や地域の防災資源（境川・市有地・地域コミュニティなど）を有効に活かしつつ、できることから順次、逃げやすい環境の整備に取り組んでいくことが課題となります。

③ 地域活性化に配慮しながら進める

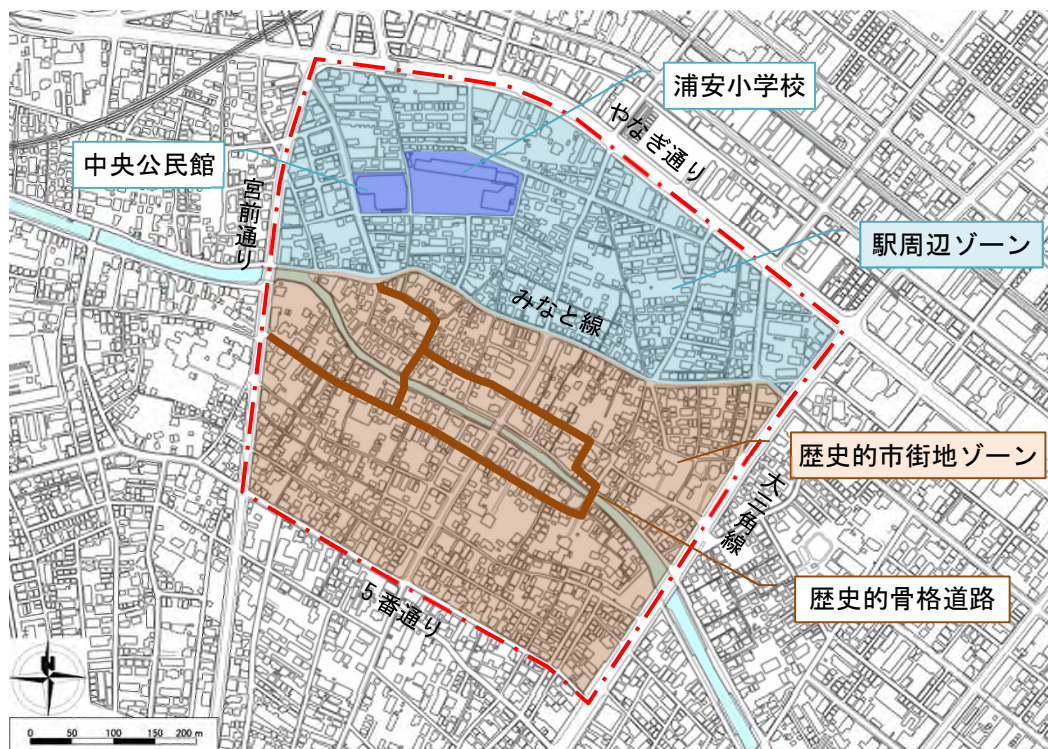
防災まちづくりには、市街地整備だけに頼るのではなく、地域コミュニティによる防災活動を充実させ、ハードとソフト両面からの対策でまちの防災性を向上させる考え方もあります。しかし、この地区はファミリー層が少なく今後の地域防災力の低下も懸念されるため、この考え方を取り入れるには防災まちづくりと合わせて地域活性化の視点も必要になります。そのため、地域活性化に配慮した防災まちづくりの進め方も課題となります。

【3】防災まちづくりの基本方針と目標

1. 基本方針

前述の課題を踏まえ、防災まちづくりの基本方針を次のように定めます。

歴史的な市街地構造と既存の地域資源を活かして、
災害時にも命を守り、地域で暮らし続けられる防災まちづくり



2. 防災まちづくりの目標

具体的な市街地整備の取り組み方針として、次の4つを目標とします。

- (1) 市街地の防火区画化 (防災骨格道路整備、地区計画策定)
～最低限の防災骨格道路の整備と市街地の不燃化を進める～
- (2) 防災活動の円滑化 (防災拠点整備、防災避難路整備等)
～ゾーンごとの特性と課題に応じた防災拠点と避難路整備を行う～
- (3) 避難路ネットワークの形成 (街区内の避難環境整備)
～街区内の道路整備や建替支援により、身近な避難環境を整備する～
- (4) 住民による防災まちづくり活動の促進 (まちづくり活動支援等)
～住民による自発的な防災まちづくりの取り組みを支援・促進する～

《「駅周辺ゾーン」と「歴史的市街地ゾーン」》

堀江・猫実元町中央地区は、みなと線を境に北側を「駅周辺ゾーン」、南側を「歴史的市街地ゾーン」に2分して考えることができます。それぞれの市街地特性や整備課題が異なることから、ゾーンごとの特性と課題に応じた取り組みを進めます。

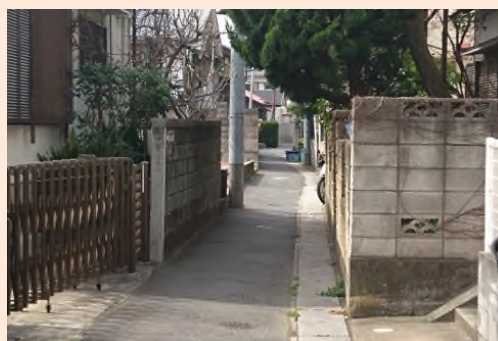
【駅周辺ゾーン（みなと線以北）】

- ・ 地域の防災活動拠点となる浦安小学校や中央公民館が位置し、新中通り（A地区）の整備や浦安駅周辺再整備が進められているゾーンです。
- ・ 既存事業を確実に推進するとともに、並行して地域の防災活動拠点へのアクセスに配慮した道路整備に重点を置いて、取り組みを進めます。



【歴史的市街地ゾーン（みなと線～5番通り）】

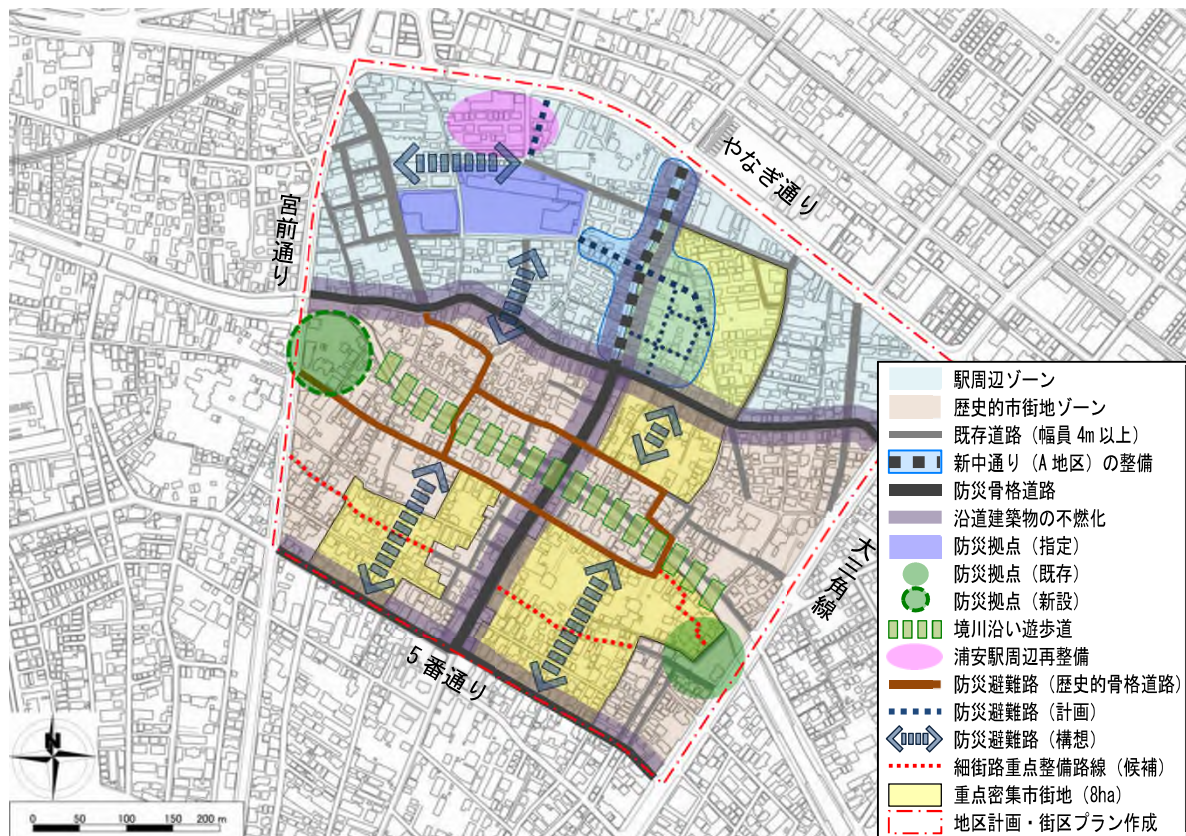
- ・ 境川を挟んだ両側に、漁師町時代の主要な道路である庚申通りやフラワー通り（歴史的骨格道路）を中心に、歴史的な街並みや風情、道路形態等が残されているゾーンです。
- ・ 古くからの道は主に東西方向に配置されており、それを路地がつなぐ市街地構造となっています。
- ・ 全体的に道路が狭く、南北の道路が少ないため、特に災害時の避難が心配されます。
- ・ 歴史的な市街地構造を活かし、境川などの既存資源を有効活用しながら、災害時の防災活動の円滑化や避難ルートの確保に重点を置いた取り組みを進めます。



【4】目標の実現に向けた取り組み方針

目標の実現に向けた取り組みは、「防災まちづくりの基本的な進め方」に沿って住民、地域コミュニティ、行政の協働で進めていきます。目指すべき将来像（市街地整備構想図）は以下の通りです。なお、次ページ以降に、4つの目標の実現に向けたそれぞれの取り組みの方針を示します。

【市街地整備構想図】



《防災まちづくりの取り組みの考え方》

防災対策では、「自助」「共助」「公助」のそれぞれの連携が必要であると言われていますが、防災まちづくりにも同じことが言えます。

「自」のまちづくり：個人の取り組み（家の建て替えや改修など）

「共」のまちづくり：住民協力による取り組み（ルールや整備の提案など）

「公」のまちづくり：行政による道路や公園等の整備

個々の住民、地域コミュニティ、行政が、相互に協力しながらそれぞれの取り組みを進めるために、具体的な整備等にあたっては、住民協議により街区単位での計画を作成し、その計画に基づいて、全市一律の施策とは別に、密集市街地の改善のための新たな施策や事業導入により進めていきます。

1. 市街地の防火区画化（防災骨格道路整備、地区計画策定） ～最低限の防災骨格道路の整備と市街地の不燃化を進める～

【現状における問題点】

- ・ 木造老朽建築物が密集しており、地区内の防災骨格となる道路ネットワークが未形成。
- ・ 震災時における建築物の倒壊や、火災による延焼拡大の危険性が高い。

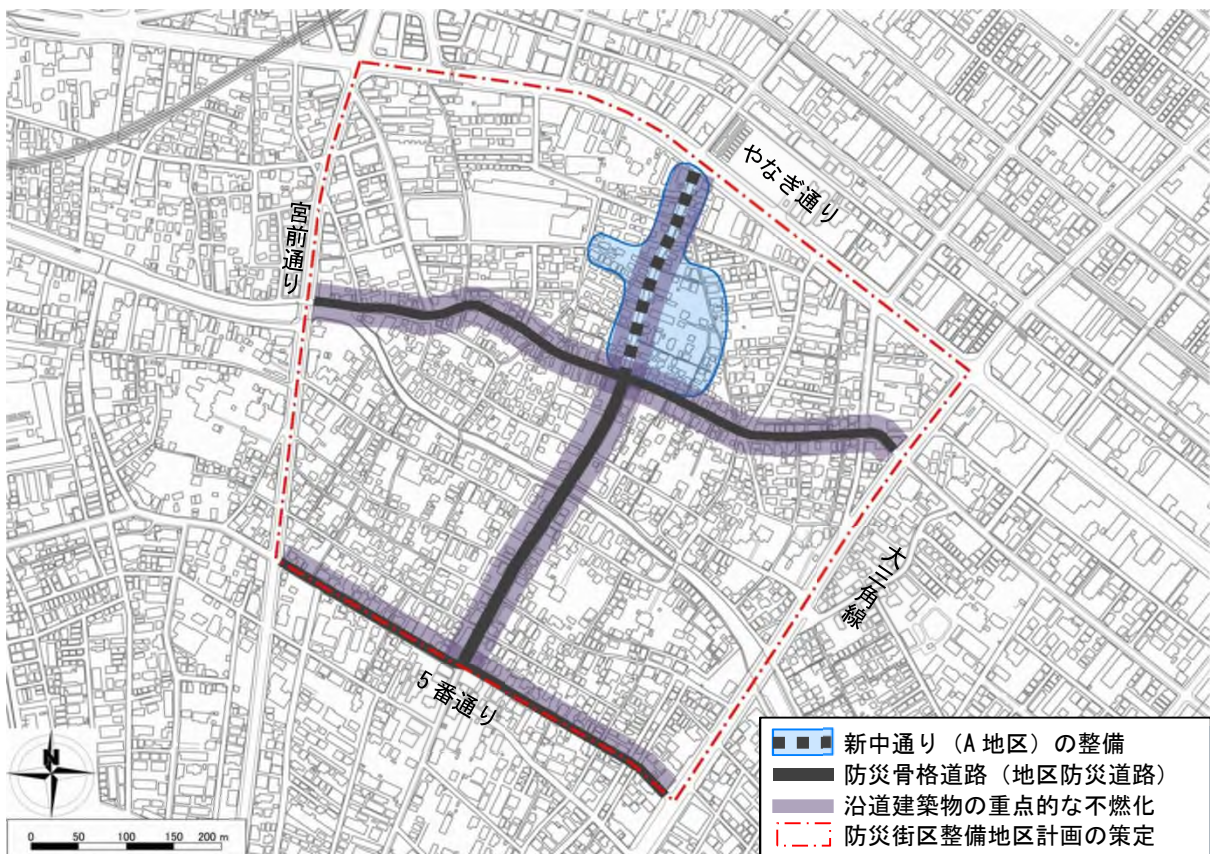
【取り組み方針】

- ・ 現在の市街地構造を大きく変化させない最低限の道路整備と既存道路（幅員 6m 以上）の活用により「地区内の防災骨格となる道路ネットワーク（防災骨格道路）を形成」する。
- ・ 防災骨格道路沿道の建築物等を不燃化し「市街地の防火区画化」を図る。

【主な施策】

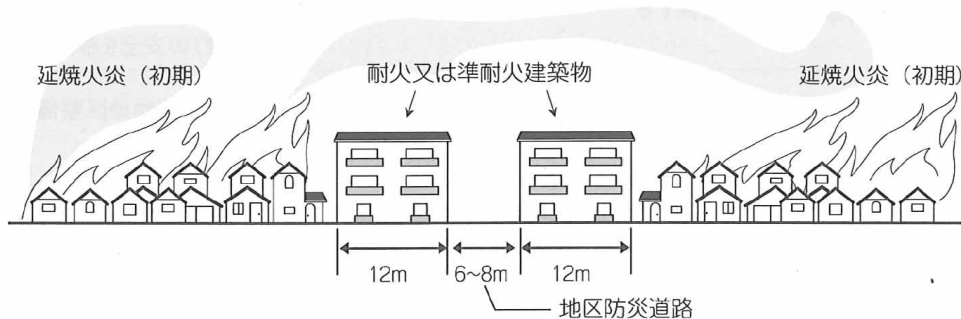
- 新中通り(A地区)の整備（土地区画整理事業による地区内の防災骨格の形成）
- 防災街区整備地区計画の策定（地区防災施設の指定、沿道建築物等の不燃化）

【防火区画整備方針図】



《防火区画化とは》

大火災時の延焼拡大を防止し安全な避難路を確保するために、市街地を一定幅員以上の道路等で区切り、その沿道の建築物を不燃化して延焼しにくくするとともに、道路を火災の熱から守り避難の安全性を確保する考え方です。幅員15m以上の幹線道路等で区画化する「都市防火区画」と、幅員6～8m程度の地区防災道路で区画化する「地区レベルの防火区画」があります。堀江・猫実元町中央地区はやなぎ通り、宮前通り、大三角線の3本の幹線道路に囲まれており、これらは既に地区内からの最終的な避難先として期待できるため、地区内の延焼拡大を防止し、地区内から幹線道路への安全な避難経路を確保するための「地区レベルの防火区画」の形成が、最重要の課題となります。



(震災に強い都市づくり・地区まちづくりの手引きより)

《市街地の不燃化の考え方》

市街地を不燃化するには、新たに建築する建築物を耐火建築物または準耐火建築物としていくことが効果的です。地区の防火区画化には、防災骨格道路(地区防災道路)沿道の建築物を重点的に不燃化する必要がありますが、近年は、地区全体を不燃化する取り組みも多く、地区の防火区画化についてのルールを定めることができる「防災街区整備地区計画」では、どちらのルール設定も可能になっているため、今後の詳細な調査と住民協議によって判断していきます。

【建築物における4種類の耐火性能】

- 耐火建築物は、鉄筋コンクリート造や大規模な鉄骨造が主ですが、準耐火建築物は木造でも建築可能です。
- 近年の首都圏の戸建て住宅の多くは、準耐火建築物として建築されています。

| | 耐火性能 | 火災時の倒壊防止 | 周囲からの延焼 | 周囲への延焼 |
|---|------|----------|---------|--------|
| 耐火建築物 コンクリート造・れんが造・構造を不燃材料で覆った鉄骨造 | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ |
| 準耐火建築物 構造を不燃材料で覆った木造・鉄骨造 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 防火木造建築物 外壁や軒裏をモルタルや不燃材料で覆った木造 | △ | △ | ○ | △ |
| 裸木造建築物 外壁や軒裏の木材が露出している木造 | × | △ | △ | △ |

2. 防災活動の円滑化（防災拠点整備、防災避難路整備等）

～ゾーンごとの特性と課題に応じた防災拠点と避難路整備を行う～

【現状における問題点】

- ・ 災害時に消防活動の拠点となる空間が少ない。
- ・ 境川を防災活動の空間として活かしてきれていない。
- ・ 住民による自主防災活動の環境が充実していない。

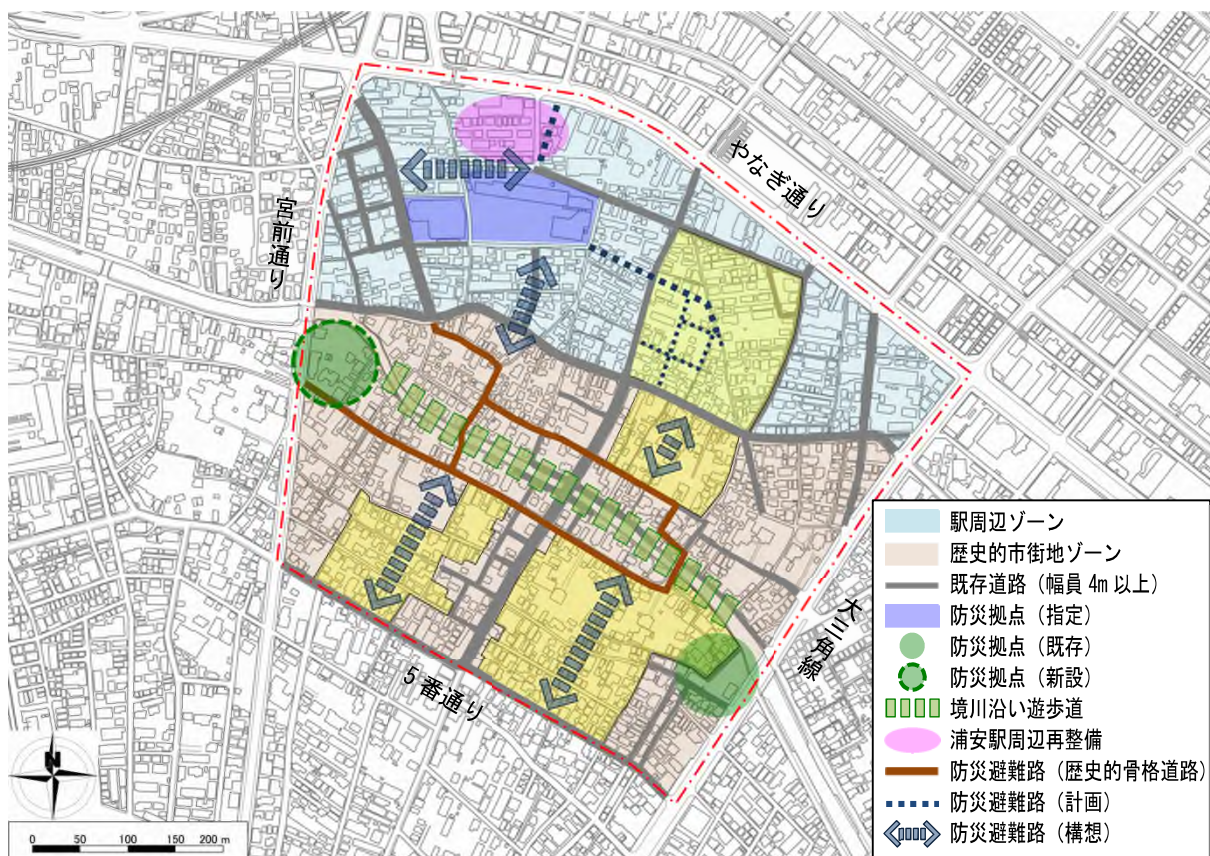
【取り組み方針】

- ・ 境川を防災活動に活かすため、新橋周辺に「防災拠点」と沿川に「遊歩道（防災避難路）」を整備する。
- ・ 市有地の活用などにより「防災避難路」や「身近な防災拠点」の整備を図る。

【主な施策】

- 新橋周辺広場整備（防災面に配慮した多目的広場の整備）
- 境川沿いの遊歩道整備（防災活動空間の確保と水辺環境の改善）
- 防災拠点（浦安小学校）へのアクセス道路の整備（通学路の安全性への配慮）
- 市有地の活用などによる防災避難路の新設・拡幅
- ポケットパーク、防災倉庫など身近な防災拠点・施設の整備
- 防災拠点や防災避難路の整備に合わせた防火水槽の設置

【防災拠点・防災避難路整備方針図】



《防災拠点整備の考え方》

堀江・猫実元町中央地区では、浦安市地域防災計画で猫実の防災拠点（避難所）には「浦安小学校」が指定され、堀江の拠点には「南小学校」が指定されています。「南小学校」は堀江・猫実元町中央地区からは少し距離があり、「浦安小学校」も堀江からは境川に隔てられアクセスしにくい状況にあります。

そこで、境川沿い西側の宮前通りに面して位置する新橋周辺の市有地と東側の大三角線に面して位置する江川街区公園を、災害時には両小学校を補完するサブ拠点として活用することを想定し、新橋周辺の市有地を「防災に配慮した多目的広場」として整備します。

併せて、境川沿いに河川管理通路と一体的な道路を新設し、2つのサブ拠点を結び、災害時には住民の避難や緊急車両の通行、防災活動空間として活用できる「遊歩道」の整備を、当面は新橋～記念橋の堀江側の区間を目標に、可能な箇所から順次進めていきます。また、市有地などを活用し、初期消火活動などの地域の防災活動に活用する「身近な防災拠点」も整備していきます。

【新橋周辺広場と境川沿いの遊歩道の整備イメージ】

新橋周辺広場と境川沿いの遊歩道については、平成 29 年度に実施した住民ワークショップにおいて次の利用イメージが提案されています。この提案を踏まえ、今後も住民協議を重ねながら設計・整備を進めていく予定です。

| | 日常 | 災害時 |
|-----|---|---|
| 広場 | <ul style="list-style-type: none">・ イベント広場・ 子供が遊べる交流広場・ 防災訓練ができる広場（炊き出し訓練など）・ 水害対策としての貯水機能 | <ul style="list-style-type: none">・ 発災直後の避難場所・ 身近な情報共有の場・ 給水・物資供給拠点・ 生活支援機能（トイレなど）・ 警備活動の拠点 |
| 遊歩道 | <ul style="list-style-type: none">・ 安心できるバリアフリー空間 | <ul style="list-style-type: none">・ 遊歩道を活用した防災活動 |

【緑の防災効果の活用】

公園や街路にある樹木には、火災の延焼拡大を抑制する効果が期待できます。その効果を活かすため、新橋周辺広場や境川沿いの遊歩道の整備等にあたっては、防災面からの効果的な緑化についても検討します。

《防災避難路整備の考え方》

防災避難路とは、各街区から幅員 6m 以上の防災骨格道路や防災拠点へ避難するための道路であり、幅員 4～6m で整備します。道路ネットワークに配慮して、浦安小学校周辺や 4m 道路が少ないエリアを中心に、土地区画整理事業や記念橋の架け替え、市有地の活用により整備していきます。

3. 避難路ネットワークの形成（街区内の避難環境整備）

～街区内の道路整備や建替支援により、身近な避難環境を整備する～

【現状における問題点】

- ・ 未接道宅地や路地が多く、行き止まりもあり、個々の建築物から安全な避難経路が確保されていない。
- ・ 老朽化した建築物やブロック塀が多いため、既存の避難経路も閉塞する可能性がある。

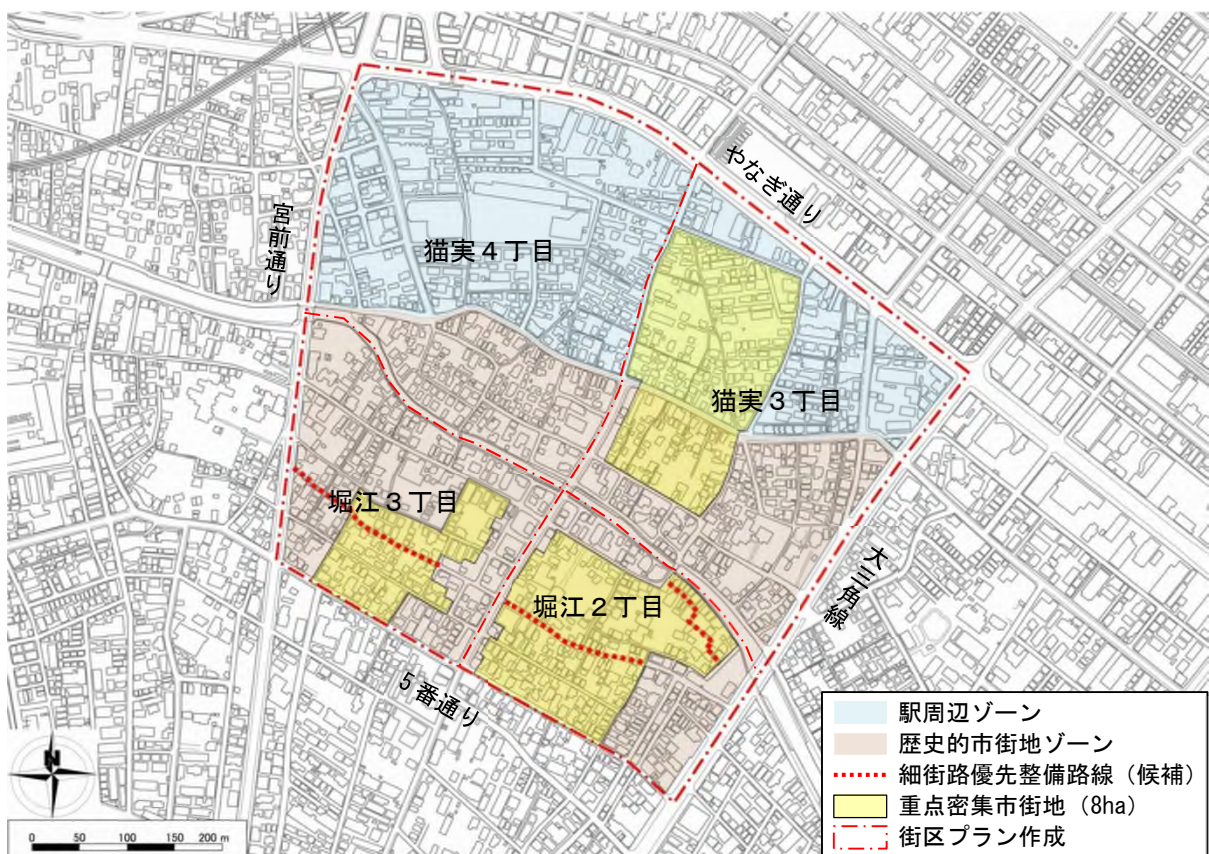
【取り組み方針】

- ・ 住民協議により身近な避難の観点から街区ごとの道路整備等を検討し、「街区プラン」を作成する。
- ・ 街区プランに基づき、「街区内の道路整備」や様々な手法による「未接道宅地での建て替え」を支援する。

【主な施策】

- 街区プランの作成
- 様々な道路整備・建て替え手法の効果的な運用（敷地整序・特例手法等）
- 優先度が高い細街路の重点的な整備（3番通り等）
- 行き止まり道路等における通り抜け確保（市有地・民有地、協定締結）
- ブロック塀等の対策（地区計画による誘導、改善支援等）

【街区プラン作成方針図】



《「街区プラン」とは》

幅員 4m 以上の道路で囲まれた一団の街区ごとに、未接道宅地での建て替えを考慮しながら身近な避難経路や防災拠点を確保するためのプランです。まず、町丁目単位で防災避難路整備や街区を形成する道路（幅員 4m 未満）の拡幅整備を検討し、次に、それらの道路で区切られた街区ごとに、未接道宅地での建て替えや身近な避難経路の確保策、防災拠点の整備等を検討します。

未接道宅地での建て替えには様々な手法の活用が考えられます。「2 方向避難」の確保が前提となりますが、手法によっては、道路や通路の幅員は必ずしも 4m なくても構いません。ただし、そのためには関係住民・権利者の総意が不可欠なため、具体的なプランの検討は、関係住民・権利者の協議によって進めていきます。

【様々な道路整備・建て替え手法】

一団の街区において、未接道宅地での建て替え問題を解消しながら身近な避難経路を確保する手法として、次のようなものが考えられます。この他にもいくつかの手法がありますので、その街区にとってどのような手法が最適なのかを、関係住民・権利者で話し合っていきます。

| 手法 | 概要 |
|---------------|---|
| 敷地整序型土地区画整理事業 | それぞれの敷地の一部を提供しあって、街区内に新たな道路基盤を整備する事業 |
| 4 3 条ただし書き許可 | 一定規模の空地に面し、災害時の 2 方向避難が確保されている敷地に、条件付きで新たな建築を許可する制度 |
| 連担建築物設計制度 | 複数の敷地を一団の敷地とみなし、既存建築物を残しつつ、新たな建築物や通路の配置を一体的に設計する制度 |

《重点整備が必要な細街路》

細街路は沿道の建て替え時に部分的に拡幅されるため、路線全体が拡幅するまでには多大な時間を要します。「街区プラン」の検討の過程で、身近な避難経路の確保や、防災活動拠点へのアクセスのために短期的な整備が必要とされた路線については重点的な対応を図ります。細街路優先整備路線候補として「3 番通り」と「江川街区公園周辺の細街路」などが考えられます。

4. 住民による防災まちづくり活動の促進（まちづくり活動支援等） ～住民による自発的な防災まちづくりへの取り組みを支援・促進する～

【現状における問題点】

- ・ 地域コミュニティの担い手として期待される親子世帯が少ないため地域防災力の低下が懸念される。
- ・ 多世代の住民の交流と連携による総合的な防災まちづくり活動が必要である。

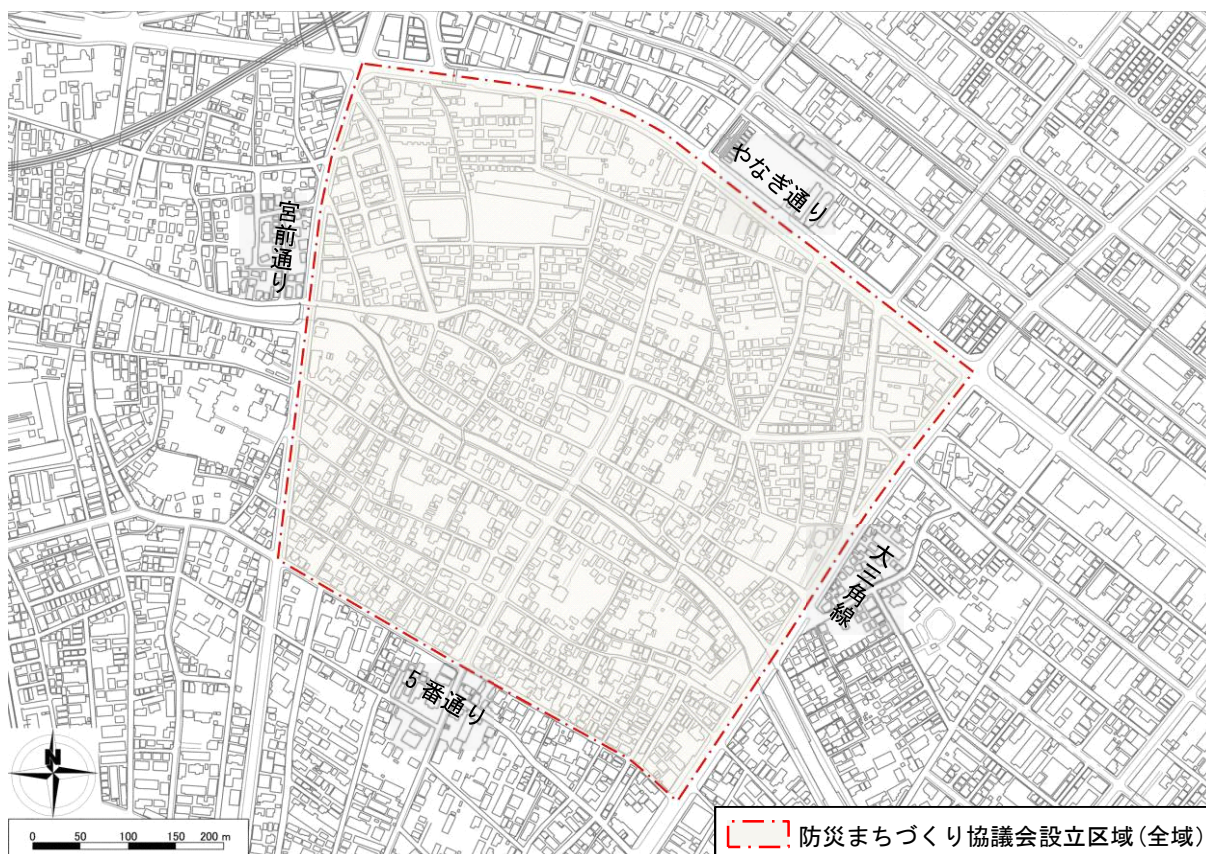
【取り組み方針】

- ・ 防災まちづくりに関する学習や活動の機会を提供し、多世代の住民に幅広く参加と協働を募りながら防災まちづくりを推進する。
- ・ 住民が協力して自発的に取り組む活動を積極的に支援する。

【主な施策】

- 防災まちづくり協議会設立・活動支援（防災まちづくりに関する学習・活動の機会の提供）
- 地域や各家庭における防災設備等の設置支援
- 相談体制の充実

【まちづくり活動支援方針図】



《地域住民による防災まちづくり活動のイメージ》

地域住民によるまちづくり活動は、自治会等を中心に「まちづくり協議会」を設立し、協議会主体で取り組まれている例が多く見られます。参加者を広く募ることで多世代の住民の交流と連携に成功している例もあります。

堀江・猫実元町中央地区においても、地区内の4自治会を中心に参加者を広く募って協議会を設立し、多世代の住民の交流と連携による総合的な防災まちづくり活動を推進していくことが考えられます。

地域住民が協力して取り組む防災まちづくりの活動として、次のような内容が考えられます。市は、道路や公園等の基盤整備を行うだけでなく、これらの地域住民による防災まちづくり活動にも、専門家派遣などの積極的な協力・支援をしていきます。

- ① 防災まちづくりに関する勉強会の開催
- ② 防災の観点からのまちの点検（防災まち歩きワークショップなど）
- ③ 様々な住民・団体・学校との交流・連携による防災イベントの実施
- ④ 行政への取り組み課題や整備構想等の提案
- ⑤ 「街区プラン」の作成・整備推進
- ⑥ 防災拠点や防災資機材・設備の日常管理
- ⑦ 各家庭における防災への取り組みの啓発・普及活動
- ⑧ 災害時に備えた各種協定の締結（通り抜け確保、水害時の避難など）
- ⑨ その他、地域課題への取り組み（電柱対策、空き家活用など）

《防災設備等の設置支援》

防災まちづくりの推進と合わせて、地域や各家庭における防災設備等の設置に対する支援の拡充も図ります。当面は、次の取り組みを実施します。

- ① 住宅用消火器の各世帯への無償貸出し
- ② 住宅用火災報知器や感震ブレーカーの普及・啓発

《相談体制の充実》

建築物の建て替えや耐震化、狭隘道路の拡幅など、取り組む内容に応じて行政の担当部署は異なりますが、地域住民と行政が円滑に連携・協力して取り組めるよう、市の相談体制の充実を図ります。

《空き家対策について》

空き家は防災の観点から失火・放火の心配があり、今後の高齢化の進行によって、地区内の空き家の増加が心配されます。市では、空き家対策は今後の課題と認識しており、まずは現状把握から取り組みます。

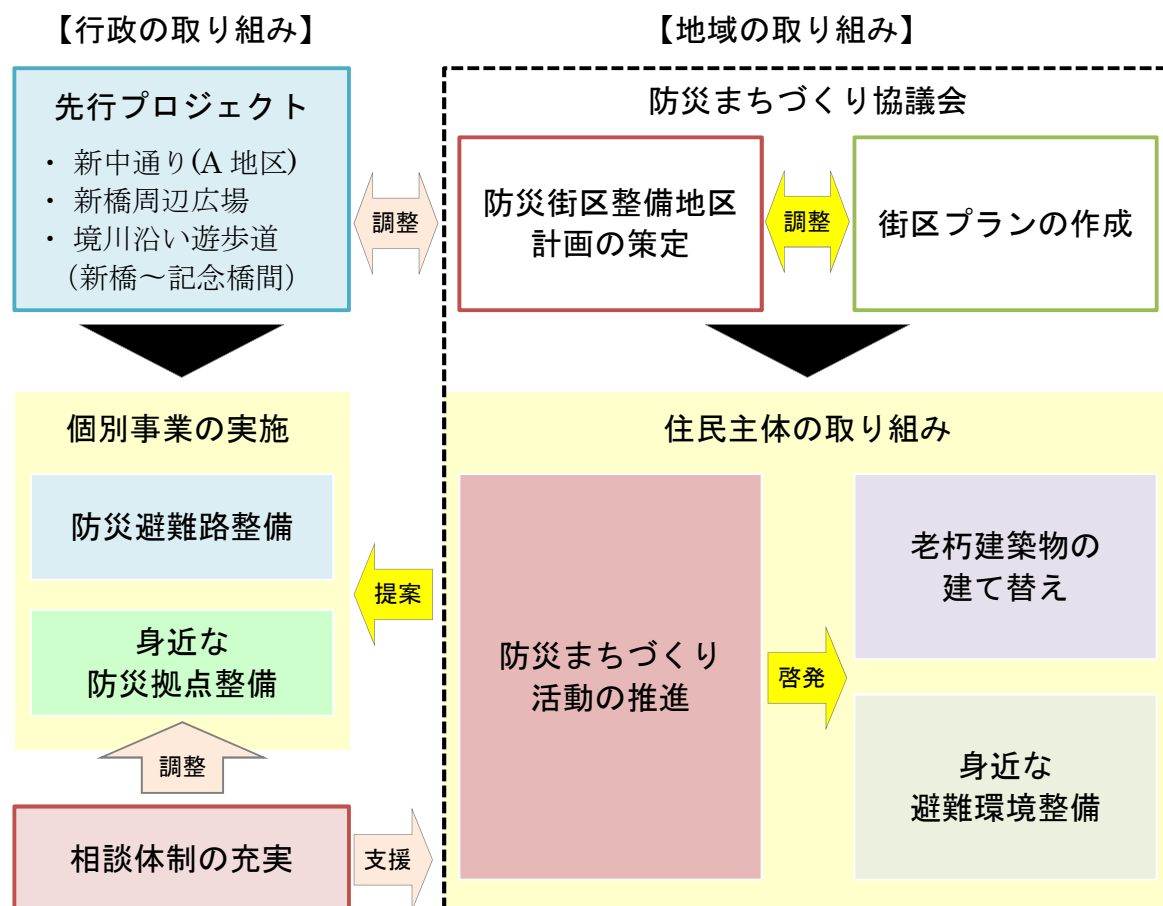
【5】防災まちづくりの進め方

1. 暮らし続けながら推進する防災まちづくり

堀江・猫実元町中央地区の防災まちづくりは、地区に暮らす人々の『命を守る』ことを目的に取り組むものですが、道路や公園の整備を急ぐあまりに、地区外への転出を余儀なくされる人が出るようでは本末転倒になってしまいます。『暮らし続けながら推進する防災まちづくり』をモットーに、住民・地権者の個別事情に配慮しながら、できることから順次進めていきます。

2. 住民と行政の協働による取り組み

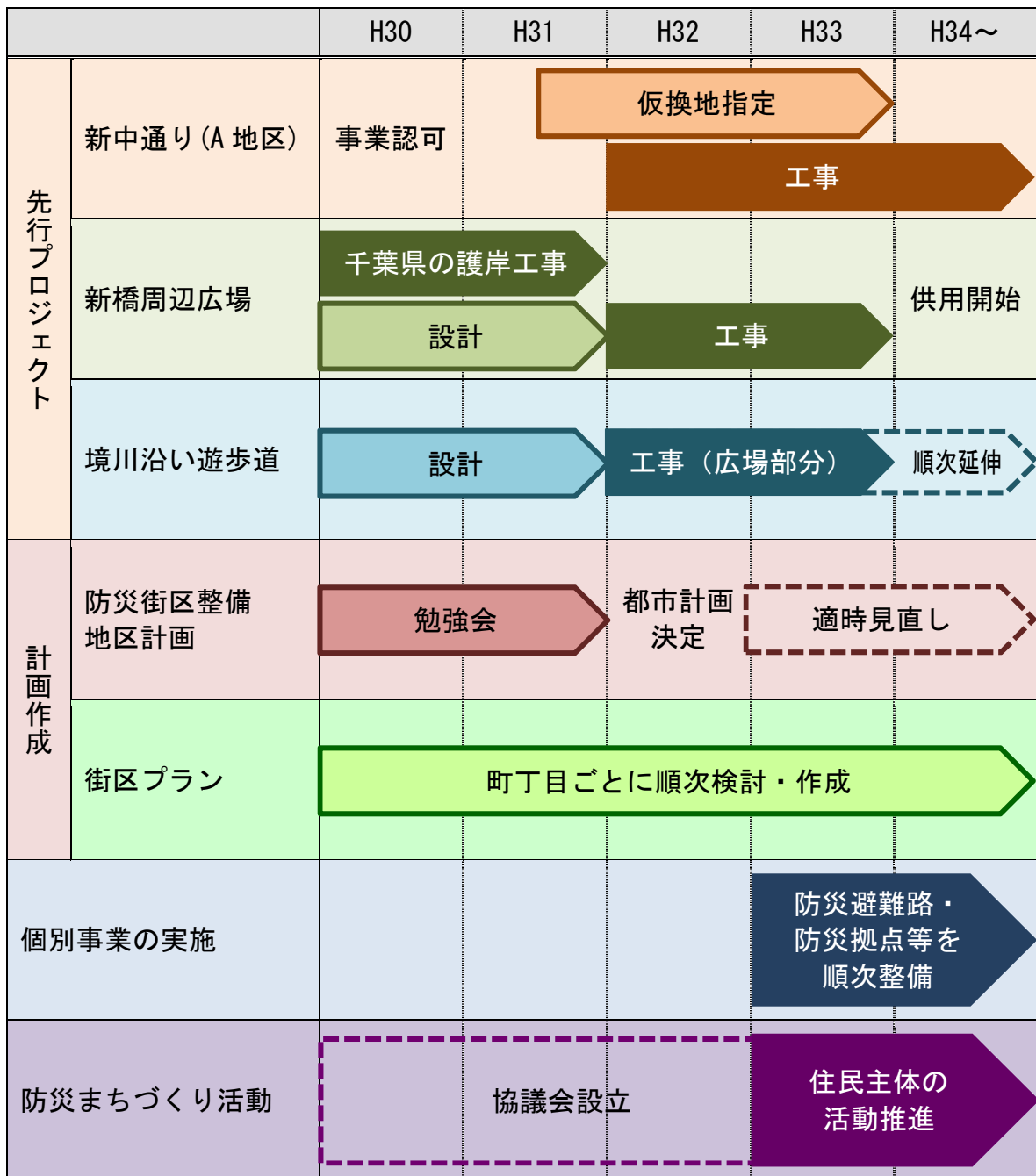
取り組みの体系は下図の通りです。既に着手している先行プロジェクトと並行して、今後、地域の方々と協議を重ねながら、市街地の防火区画化に向けた防災街区整備地区計画の策定と、具体的な整備に向けた街区プランの作成に取り組めます。そして、ある程度具体的な計画がまとまった段階で、防災まちづくり協議会を中心に、順次、住民と行政の協働により各種の整備や取り組みに関する個別の事業を実施します。



3. 取り組みスケジュール

今後、この方針に基づく防災まちづくりの推進に向けて、地域の方々と協議を重ねながら、地区の主要な道路体系や、建築物の不燃化のルールなどに関する整備計画の検討を進めます。概ね3年後を目処に基本的な計画（防災街区整備地区計画）をまとめ、並行して、各町丁目の具体的な整備計画（街区プラン）を検討・作成しながら、できることから順次、個別の整備と取り組みを進めていきます。

■ 5年間のスケジュールイメージ



《参考1：防災まちづくり方針の策定プロセスと主な住民意見》

本方針は、庁内の関係 15 課による庁内委員会と庁内ワーキングでの検討・協議を経て策定したものです。その過程で、堀江・猫実元町中央地区にお住まいの方々の意向を踏まえ、ご意見を反映させるために、平成 29 年 7 月に住民アンケートを実施し、11 月から 2 月にかけて計 5 回の防災まちづくり勉強会(住民ワークショップ)を実施してきました。以下に、その策定プロセスと、アンケートやワークショップで出された主な意見をご紹介します。

■策定プロセス

| | | |
|---------|-----------------------|---|
| 平成 29 年 | 6 月 27 日 ～7 月 18 日 | 【防災まちづくりに関するアンケートの実施】 地区内の全世帯を対象に実施 |
| | 7 月 2 日 4 日 | 【住民説明会の開催】 防災まちづくりの基本的な考え方を紹介し、アンケートへのご協力をお願いしました。 |
| | 7 月 24 日 | ◆第 1 回庁内委員会・第 1 回庁内ワーキング |
| | 9 月 13 日 | 第 2 回庁内ワーキング |
| | 9 月 23 日 | 【防災まちづくりアンケート報告会】 アンケート結果を報告し、防災まちづくりの課題について意見交換しました。 |
| | 10 月 18 日 | 第 3 回庁内ワーキング |
| | 11 月 11 日 | 【第 1 回防災まちづくり勉強会（総合ガイダンス）】 町丁目ごとのグループに分かれ、地区の防災上の課題や対策について話し合いました。 |
| | 11 月 18 日 | 【第 2 回防災まちづくり勉強会（広場づくり WS）】 防災広場の整備予定地を現地確認し、日常時・災害時の利用アイデアを話し合いました。 |
| | 12 月 9 日 | 【第 3 回防災まちづくり勉強会（まち歩き WS）】 地図を片手にみんなでまちを歩き回って点検しながら、安全な避難環境づくりに必要な対策案を話し合いました。 |
| | 12 月 22 日 | 第 4 回庁内ワーキング |
| 平成 30 年 | 1 月 10 日 | 第 5 回庁内ワーキング |
| | 1 月 20 日 | 【第 4 回防災まちづくり勉強会（広場づくり WS）】 第 2 回勉強会で検討した利用アイデアを元に、防災面に配慮した多目的広場としての整備イメージを検討しました。 |
| | 1 月 29 日 | 第 6 回庁内ワーキング |
| | 2 月 3 日 | 【第 5 回防災まちづくり勉強会（逃げ地図 WS）】 第 3 回勉強会の成果を踏まえて、災害から安全に避難するための逃げ地図を作成し、防災の課題や対策を確認しました。 |
| | 2 月 9 日 | ◆第 2 回庁内委員会 |
| | 3 月 16 日 | 第 7 回庁内ワーキング |
| | 3 月 23 日 | ◆第 3 回庁内委員会 |

■アンケート結果概要

【実施概要】

調査期間：平成 29 年 6 月 30 日～7 月 18 日

調査エリア：堀江・猫実元町中央地区

回収/配布：504 通/2582 通（回収率：約 20%）

【防災まちづくりの必要性】

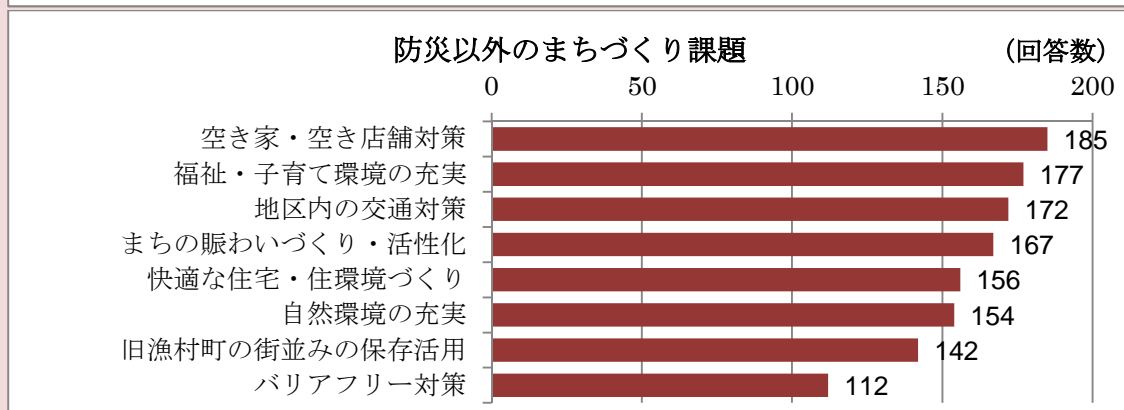
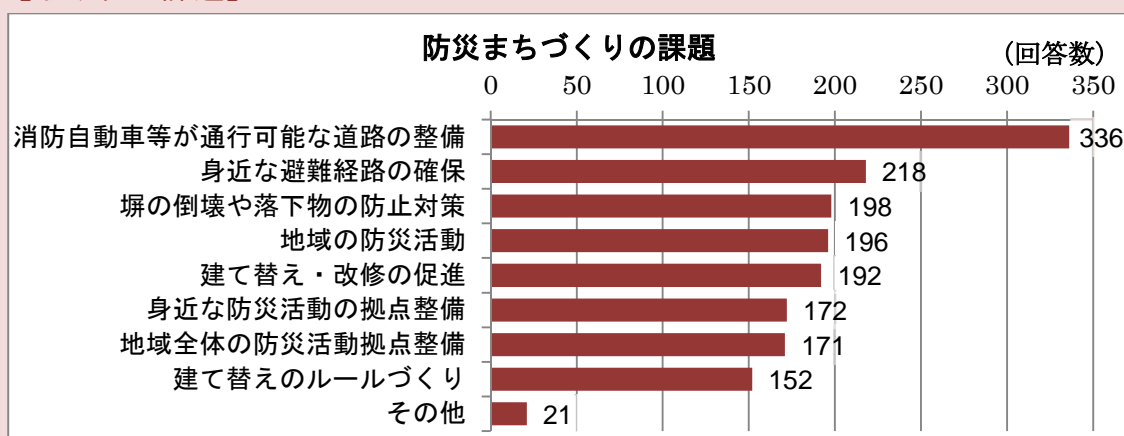
○災害時（特に地震時）の危険性を感じる人：80.8%

（強く感じる＋なんとなく感じる）

○防災まちづくりが必要だと思う人：95.4%

（必要＋できれば取り組んだ方が良い）

【取り組み課題】



【具体的な取り組みへの意向】

○建築物の不燃化ルールの検討意向：94.5%

（ぜひ検討すべき＋住民の大きな負担とならない範囲で検討すべき）

○新橋周辺広場の整備意向：87.9%

（ぜひ実現すべき＋住民と協議しながら整備すべき）

○境川沿い遊歩道の整備意向：87.3%

（ぜひ実現すべき＋地権者の意向を確認のうえ整備すべき）

○災害時の敷地の通り抜け避難への協力意向：76.2%

（ぜひ協力したい＋大きな費用負担にならないようであれば協力できる）

■ワークショップ等における主な住民意見

古い街並みを活かしながら、災害に強いまちを作る方法を考えたい

地区に適正な建築ルールづくり

- 個々の建築の防火性能を確保する
- みなと線などの沿道の建物強化
- 敷地内の通り抜けの確保を指導
- 建て替えの際に4m道路にしなくてはいけないという発想も、違う方法で解決できるかもしれない

既存の地域資源を活かした対策

- 既存の地域資源は、フラワー通りに集中している
- 境川沿いを避難ルートとして整備
- 公園を地域の防災拠点として活用
- 神社の境内に逃げられるような対策

道路整備

- 緊急車両の円滑な通行の確保
- 浦安小学校へのアクセス道路の整備
- 身近な避難経路の整備
 - ・江川街区公園周辺
 - ・5番通りに抜ける南北の細街路
 - ・3番通り など
- 行き止まり解消・通り抜け確保

市有地の活用

- 市有地を活用して広場を整備
 - ・集約化により、避難場所として整備
 - ・災害時の防災拠点に活用
 - ・公衆トイレの増設
- 災害時に通り抜けられるよう工夫
 - ・フェンスを工夫
 - ・普段から活用する

ブロック塀対策

- ブロック塀の改善意識を高める
- ルールによる規制
- 古いブロック塀の重点的な改修
- 隣棟間を通り抜け可能な作り方へ

消防水利の充実

- 防火水槽の設置
- 境川からの取水、船による水上消火
- 井戸の設置（震災時の雑用水利用）
- 民間井戸への手動ポンプ設置支援

避難対策

- 電柱の位置の改善、無電柱化
- 避難先や避難経路を示すサイン

水害対策

- 水害に備えた堤防強化
- 海拔表示や水害への注意看板の設置
- マンション等との水害時の避難協定

防災まちづくりの進め方

- 新しいまちづくりのイメージを、行政から具体的に示して欲しい
- 何度もまちを点検しながら、具体的な対策を考えていく必要がある
- 多世代の交流と連携による防災まちづくりの推進

《参考2：用語集》

| | 用語 | 説明 |
|----|------------------|---|
| あ行 | 浦安駅周辺再整備 | 浦安駅周辺まちづくり取り組み方針に基づく、「交通結節機能の強化」「商業の振興」「多様な都市機能の導入」を柱にした段階的な再整備のこと。 |
| | 浦安市地域防災計画 | 災害対策基本法に基づき、浦安市で発生する災害に対し、実施すべき対策と整備する方向性を示したものの。 |
| | 浦安市住生活基本計画 | 市民の誰もが住み続けたいと思える住宅・準環境づくりを目的とし、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくための基本的な方針となる計画。 |
| | 浦安市緑の基本計画 | みどり豊かで潤いと安らぎのある生活環境の創造を図るため、市民・事業者・行政が連携・協働して、既存のみどりの保全と質の高いみどりの創出・育成を総合的かつ計画的に進める指針。 |
| | 浦安市景観計画 | 市民・事業者・市がそれぞれの責務と役割を果たしながら、協働して「暮らしに息づくふるさとのまち・浦安の景観をつくる」ための指針。 |
| | 浦安市都市計画マスタープラン | 都市計画法に位置づけられている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」の役割を担い、市の都市計画の基本となり、都市整備分野の総合的な指針。 |
| か行 | 河川管理通路 | 河川を管理する者が車両や徒歩で移動するための通路。兼用して一般利用者が利用できるようにしているケースも多い。 |
| | 過密地区土地買収事業 | 浦安市が防災、都市機能、公共公益施設の整備上問題のある過密地区を将来適当な手法により地区改造するために、対象地区内の土地をその必要な種地として確保する事業。 |
| | 感震ブレーカー | 一定の地震を感知すると自動的に電気を遮断するブレーカー。 |
| | 狭隘道路 | 幅員が4mに満たない道路。建築基準法では、建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していなければならない。 |
| さ行 | 地震時等に著しく危険な密集市街地 | 密集市街地のうち、延焼危険性または避難困難性が高く、地震時等において最低限の安全確保が困難な市街地。「重点密集市街地」ともいう。 |
| | 新中通り（A地区）の整備 | 主要な生活道路として堀江・猫実B地区土地区画整理事業で整備した新中通りをみなと線からやなぎ通りまで延伸し、周辺市街地の改善を図るため土地区画整理事業で整備する。 |

| | | |
|----|------------|--|
| | 消防水利 | 消防活動を行う際に利用する水の供給設備。 |
| た行 | 耐震化 | 一定の地震が起きても建築物が倒壊、損壊しない構造にすること。 |
| | 地区計画 | 都市計画法に基づく地区レベルのまちづくりルールで、地区の特性やまちづくりの目標に応じて、住民の合意形成のもとに、道路や公園等の地区施設の配置、建築物の用途、建ぺい率、容積率、建築物の高さなどを定めることができる。 |
| | 地区防災施設 | 当該区域の防災機能の確保するために基本となる道路や広場。 |
| | 都市基盤 | 道路や公園など都市のさまざまな活動を支える最も基本となる施設。 |
| | 土地区画整理事業 | 道路、公園などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。 |
| は行 | 不燃化 | 建築物を燃えない、または燃えにくい構造にすること。 |
| | 不燃領域率 | 地区内における道路、公園などのオープンスペースや燃えにくい建築物が占める割合を基に算出するもので、まちの燃えにくさを表す指標。 |
| | 防火水槽 | 消火用水を貯めた水槽のことで、震災時にも利用できる。 |
| | 防災街区整備地区計画 | 都市計画の手法の一つで、一般の地区計画に比べて、建築物の構造規制や地区防災施設として避難路や広場などを位置づけて整備を担保し、延焼の遅延や避難時間を確保するなどの防災性を向上させる効果がある。 |
| | 防災骨格 | 防災街区整備地区計画における「地区防災道路」を想定したもの。道路の幅員は、原則として 6m 以上とすることが望ましいとされている。 |
| | ポケットパーク | 道路整備や交差点改良などによって生まれたオープンスペース。 |
| ま行 | 未接道宅地 | 建築基準法では、建築物の敷地は、幅員 4 m 以上の道路に 2 m 以上接していなければならないが、この接道条件を満たさない宅地。原則として、未接道宅地では建物の新築や建替えができない。 |
| | 密集市街地 | 区域内に老朽化した木造の建築物が密集しており、かつ、十分な公共施設が整備されていない市街地。その他、区域内の土地利用の状況から、その防災機能が確保されていない市街地。 |
| わ行 | ワークショップ | 地域に関わる多様な立場の人々が参加し、まちづくりやコミュニティなどの諸課題をお互いに協力して解決し、更に快適なものにしていくために各種の共同作業を通じて計画づくりなどを進めていく方法。 |

密集市街地防災まちづくり方針

平成30年6月

【発行】浦安市 都市整備部 都市政策課・都市計画課・市街地開発課

住所：〒279-8501 千葉県浦安市猫実一丁目1番1号

電話：047-351-1111（代表）

【編集】株式会社 マヌ都市建築研究所

住所：〒113-0033 東京都文京区本郷六丁目17番9号

電話：03-3816-4037
