

防災街区整備地区計画(原案)の縦覧を行います！

都市計画法第16条第2項及び浦安市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づき、以下のとおり実施します。

＜原案の縦覧＞

縦覧期間：令和3年4月9日（金）～令和3年4月22日（木）
8時30分～17時（土日除く）

縦覧場所：浦安市役所6階 都市計画課 窓口

＜意見書の提出＞

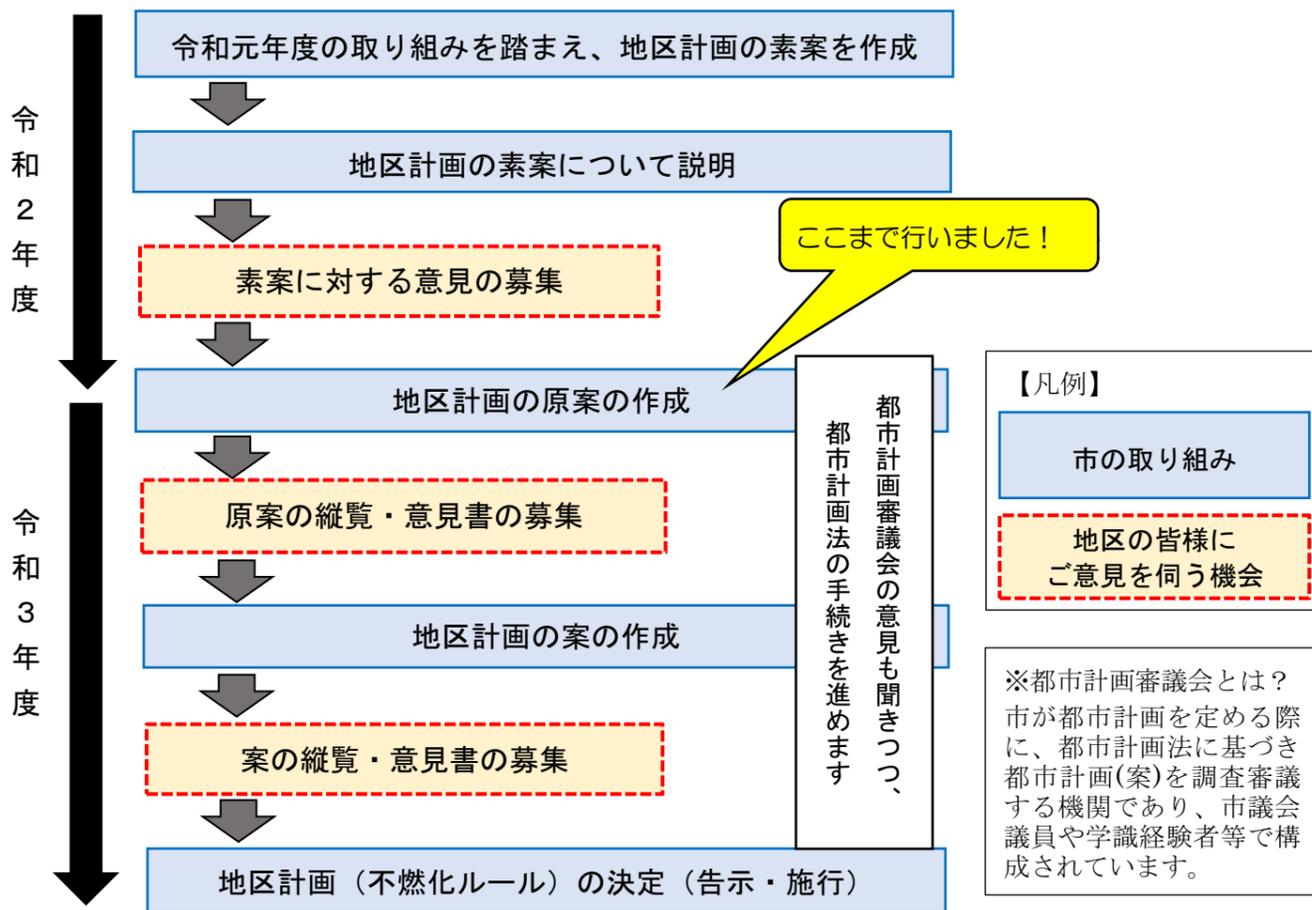
意見提出期間：令和3年4月23日（金）～4月30日（金）

提出方法：書面（様式自由）に住所・氏名を記入の上、郵送（当日消印有効）、Eメール
または直接、都市計画課窓口（※2）へ提出してください。

（※2）直接、都市計画課窓口へご提出いただく場合の受付は8時30分～17時（土日祝日を除く）となります。

今後の取り組みについて

防災街区整備地区計画は令和3年度中の都市計画決定・施行を目指し、取り組みを進めているところです。今後の取り組み予定は以下のとおりとなっています。



事業に関するお問い合わせや相談は・・・

浦安市 都市政策部 都市計画課

浦安市猫実 1-1-1 TEL047-712-6542（直通） Email: toshikei@city.urayasu.lg.jp



防災街区整備地区計画(原案)を作成しました！

堀江・猫実元町中央地区（以下、「本地区」）は、県内唯一の重点密集市街地を含む地区であり、災害時には大規模な火災が発生する恐れがあります。

浦安市では、平成30年6月に策定した「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】」（以下、「防災まちづくり方針」）に基づき、防災街区整備地区計画の策定に向け、本地区の皆様のご意見を伺いながら進めており、令和元年度には素案を作成したところです。

令和2年度は素案に対し賛否のご意見を伺うアンケート調査や千葉県との協議を経て、防災街区整備地区計画（原案）を作成しました。

本号では、原案の内容や今後の取り組み予定などをお知らせいたします。



防災街区整備地区計画とは？

防災街区整備地区計画は、「地区計画」という都市計画法に基づくルールの一つです。

地震や火事が発生した場合に備え、避難路の確保や建築物の不燃化による延焼防止といった地区の防災性の向上を目的として定めるルールです。

地区計画が施行されると、新築や増改築をする際は、地区計画の内容に合わせて建築をすることとなります。（現在お住いの住宅をすぐに建て替えなければいけないというものではありません。）

また、浦安市が作成した原案の内容について、令和3年3月27日（土）に本地区内の土地・建物所有者及び利害関係人の皆様を対象に説明会を実施し、40名の方にご出席いただきました。



＜原案説明会の開催概要＞

日時：令和3年3月27日（土）14時～16時

場所：浦安市立 浦安小学校 体育館

参加人数：40人

説明内容：防災街区整備地区計画（原案）の内容
今後の取り組み予定 など

防災街区整備地区計画(原案)についてご紹介します！

① 地区計画の目標

防災まちづくり方針に基づき、「漁師町の面影を残しつつ、災害に強い快適な住宅地の形成を目指す」ことを地区計画の目標にします。要点は以下のとおりです。

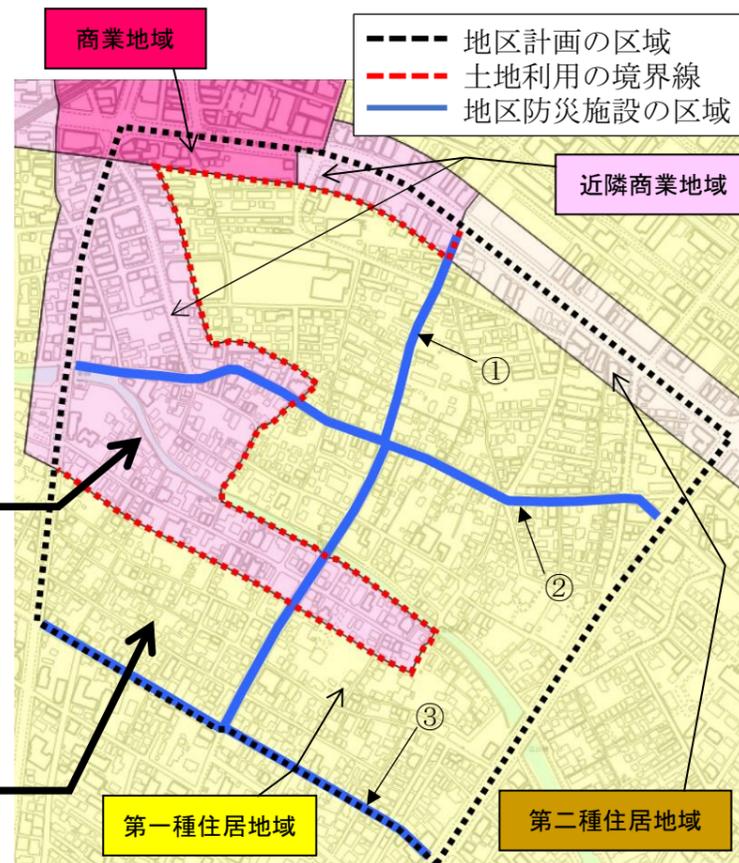
- (1) 既存の市街地構造や地域性を活かしつつ、基本となる道路や公園等の都市基盤の整備を推進します。
- (2) 未接道宅地の解消や狭あい街路の拡幅整備を進め、老朽化した木造建築物の建て替えを促進することで、市街地全体の不燃化を図ります。
- (3) これらを踏まえて、地域防災機能の向上と住環境の改善を図ります。

② 土地利用の方針

地区の特性に応じ、現在の都市計画で定められた用途地域(※1)の区分に準じて、「商業系用途」と「住居系用途」の2種類に区分けし、その特性に合った計画的な土地利用の誘導を図ります。

《商業系用途》
地域の商業機能と居住機能との調和を図り、店舗と住宅が共存する低・中層の賑わいのある市街地の形成を図ります。

《住居系用途》
未接道宅地の解消や狭あい道路の拡幅整備を進め、災害に強く、低層住宅を中心とした良好な住環境の形成を図ります。



(※1)用途地域とは、住居、商業など市街地の土地利用の大枠を定める基準であり、本地区内には4種類あります。

③ 地区防災施設の整備方針

「地区防災施設」とは地区内で災害が発生した時、住民の避難や延焼防止する機能を担う主要な道路や公園などの公共施設のことです

この地区防災施設には、防災まちづくり方針で防災骨格道路と定められ、災害時の延焼抑制や主要な避難路としての機能が期待される「新中通り」「みなと線」「5番通り」を位置付けます。

- ①新中通り
幅員 12m(一部拡幅整備中)
- ②みなと線
幅員 5.2~12.3m
- ③5番通り
幅員 4.8~9.2m

④ 建築物等の制限(建物の不燃化)

地区全体を対象に、新築又は増改築を行う場合は、建築基準法第2条に定める「耐火建築物」又は「準耐火建築物」とします。(=建物の不燃化)ただし、以下のものは除外されます。

- ・延床面積が50平方メートル以内の平家建ての附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの
- ・千葉県及び浦安市で指定する有形文化財及びこれに準ずるもの
- ・景観に資するもの又は土地利用上やむを得ないと市長が認めたもの

「建物の不燃化」とは、建物の構造を火災に強いものとし、建物そのものを燃えにくくすることです。具体的には、4種類ある建物の耐火性能のうち、耐火建築物もしくは準耐火建築物にすることです。(下図参照)

【建物の耐火性能一覧図】

	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	×	△	△	△

地区計画施行後
耐火建築物か準耐火建築物のみ建築可能です。(防火木造建築物は建築できません。)

現在
防火木造建築物も建築可能

<それぞれの建築物の外観イメージ>



耐火性能が高い ← → 耐火性能が低い

つまり、準耐火建築物は、防火木造建築物と比較し・・・
☆外部からの延焼火災に対し、より長時間耐えることができる！
☆建物内部に火が侵入(発生)しても、一気に建物全体が燃え上がることは無く、建物の倒壊と外部への延焼を45~60分間は防ぐため、避難時間が確保できる！

建物の不燃化によって、徐々に地区全体が火災に強いまちになる！

今回、防災街区整備地区計画で定めるルールは「建物の不燃化」のみとなります。しかし、防災街区整備地区計画では、その他の項目(建築物の用途・高さ・ブロック塀の規制など)も定めることができるため、今後も引き続き、地区の皆様と検討を重ね、本地区にふさわしいルールについて考えていきます。