

# 防災まちづくりルールの 策定に向けた意見交換会

1. 防災まちづくりの経緯
2. 防災街区整備地区計画の策定に向けた取り組み
3. アンケート調査の主旨と実施方法

地域資源を活かしつつ、  
災害時にも命を守り、  
暮らし続けられるまちへ

令和元年12月1日

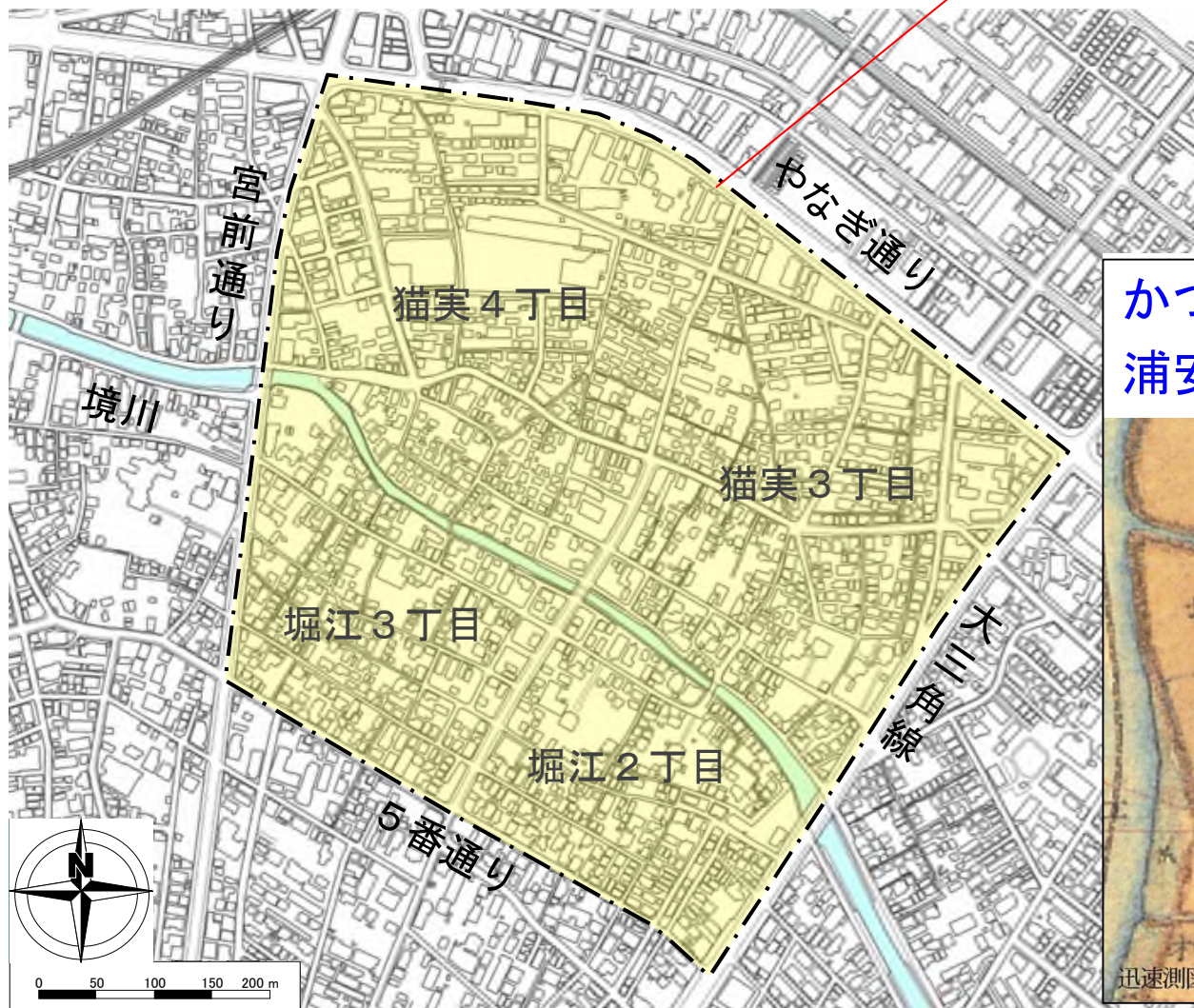
浦安市 都市政策部 都市計画課

# 1. 防災まちづくりの経緯

# 防災まちづくりの必要性

# 堀江・猫実元町中央地区

堀江・猫実元町中央地区  
(約35ha)



かつての漁師町の面影を残し  
浦安の歴史と文化を今に伝える





# 漁師町の面影を残す地区だが...



三社祭



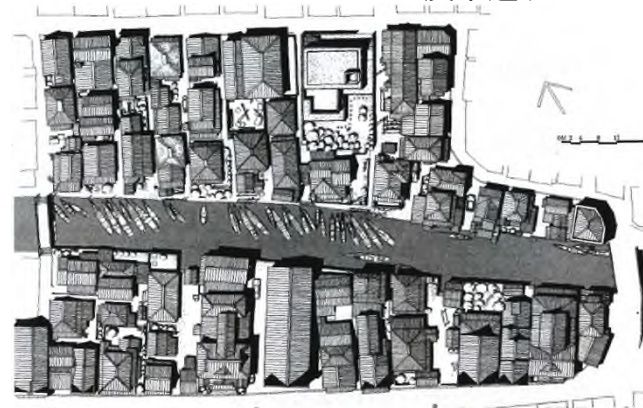
庚申通り



境川



清瀧神社



1970年代の市街地形態（建築 1971年11月）



豊受神社



旧宇田川家住宅



旧大塚家住宅



フラワー通り

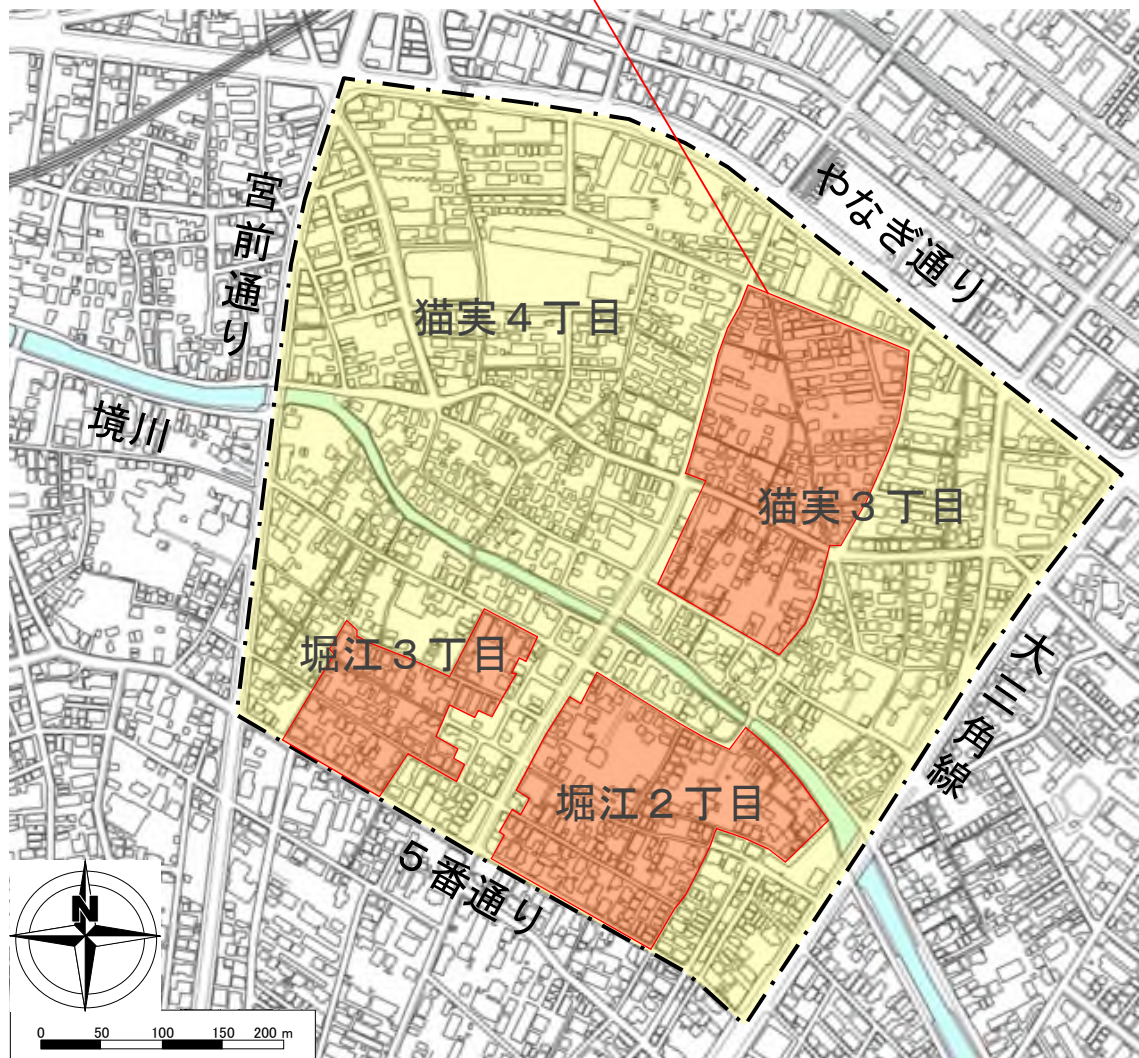


旧医院



# 県内唯一の「重点密集市街地」を抱える地区

重点密集市街地(8ha)



重点密集市街地一覧(平成29年度末時点)

都府県	市区町村	地区数	面積(ha)
埼玉県	川口市	2	54
千葉県	浦安市	1	8
東京都	文京区、台東区、墨田区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、豊島区、北区、荒川区、足立区	113	482
神奈川県	横浜市、川崎市	25	57
愛知県	名古屋市、安城市	3	103
滋賀県	大津市	2	10
京都府	京都市、向日市	13	357
大阪府	大阪市、堺市、豊中市、守口市、門真市、寝屋川市、東大阪市	11	1,980
兵庫県	神戸市	4	199
和歌山県	橋本市、かつらぎ町	2	0
徳島県	鳴門市、美波町、牟岐町	8	26
香川県	丸亀市	1	3
愛媛県	宇和島市	1	0
高知県	高知市	4	22
長崎県	長崎市	4	120
大分県	大分市	2	0
沖縄県	嘉手納町	1	2
合計	41市区町	197	3,422

# 重点密集市街地とは・・・

- 正式には、「地震時等に著しく危険な密集市街地」
- 密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等において、大規模な火災の可能性、あるいは道路閉塞による地区外への避難経路の喪失の可能性があり、生命・財産の安全性の確保が著しく困難で、重点的な改善が必要な密集市街地

簡単に言えば・・・

## 【現状】

- ✓ 古い建物が多
- ✓ 建て詰まっている
- ✓ 道路が狭い

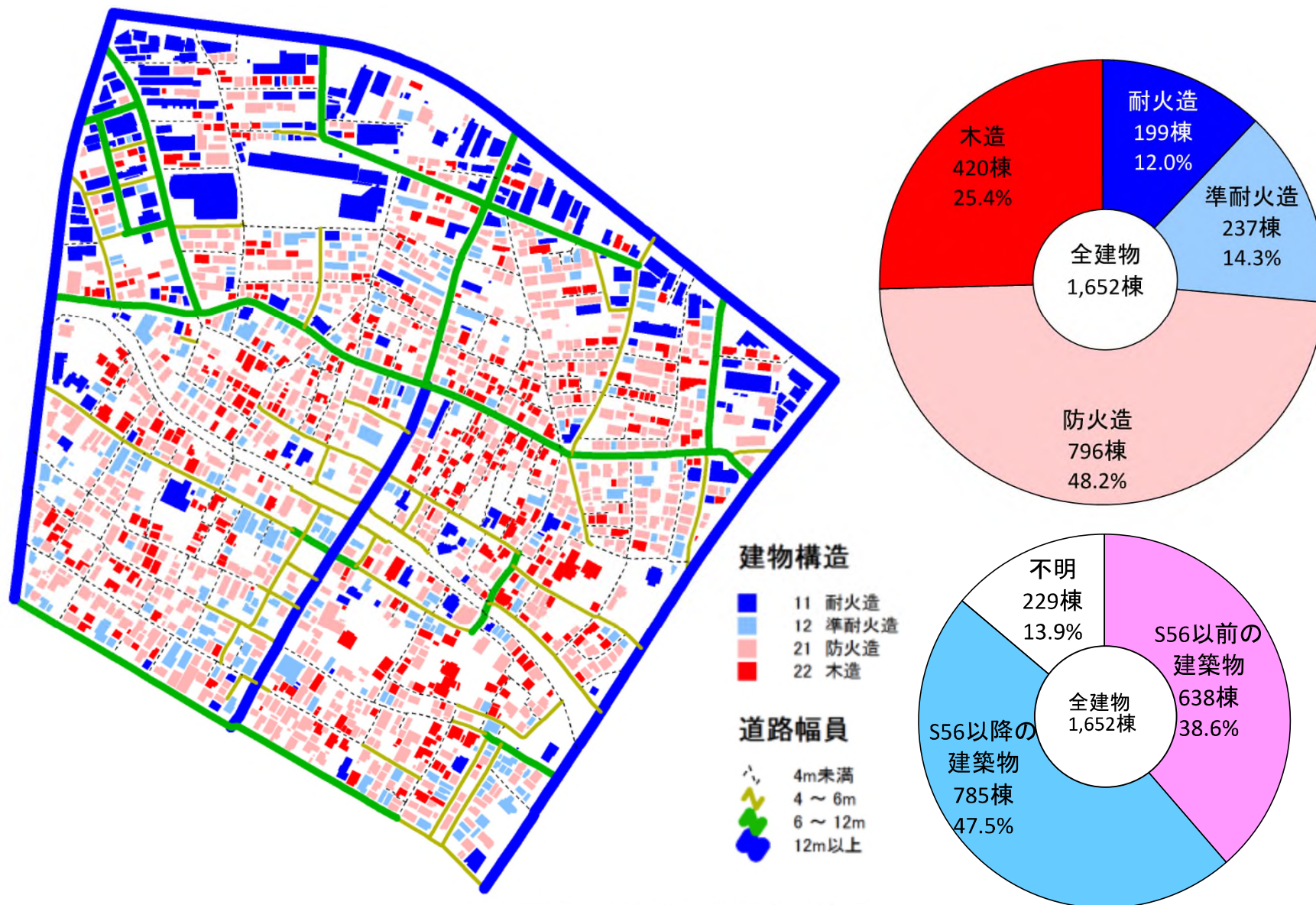
## 【地震時には】

- 地震で建物が倒壊しやすい
- 倒壊した建物で道路が塞がりやすい
- 出火したら、大火災になりやすい
- 消防活動がしにくい
- 安全な場所に避難がしにくい

だから、重点的な改善が必要な地区



# 堀江・猫実元町中央地区の建物・道路の現状



平成27年度の市街地の状況



# 住民にも「災害に強いまち」が求められている

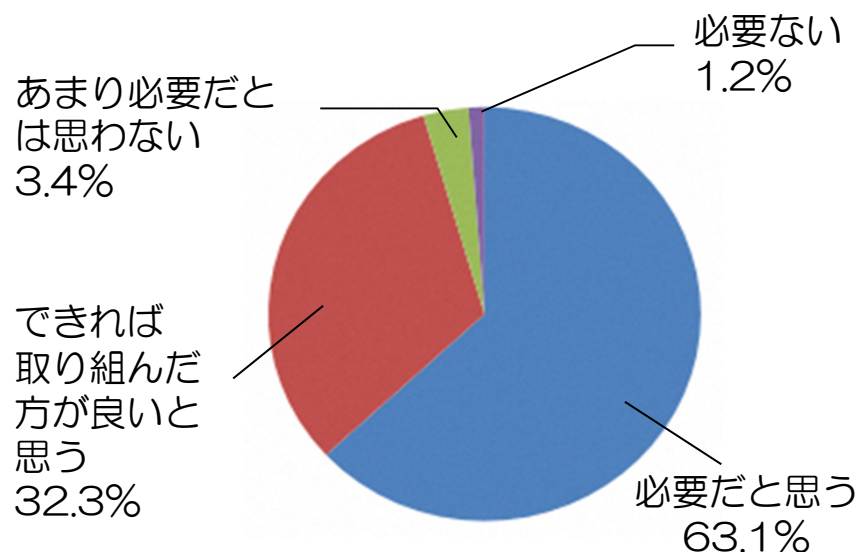
平成29年度に防災まちづくりに関する住民アンケートを実施しました！

## ■アンケートの実施概要

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%)

アンケートの結果、ご回答いただいた方のうち95%以上の方が防災まちづくりを「必要」または「できれば取り組んだ方が良い」との考えをお持ちであり、**多くの方が災害時の危険性や防災まちづくりの必要性を感じていることがわかりました。**

Q. お住まいの地区に防災まちづくりは必要だと思いますか？



**やはり、防災まちづくりに取り組む必要がある**

# 防災まちづくりの課題

## ① 老朽化した建築物の建て替え

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ため、建築物の新築や建て替えができない未接道宅地などの問題を改善していくことが課題です。



## ② 既存の市街地構造を活かした逃げやすい環境の整備

短期的な安全確保のために、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 地域活性化への配慮

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が懸念されるため、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。



# 防災まちづくり方針について



# 防災まちづくり方針策定までの検討経緯

## 【H29防災まちづくり勉強会(住民ワークショップ)(計5回)】

第1回「総合ガイダンス」 (11/11)



総合ガイダンス

第2回 新橋周辺広場づくり  
「現地確認」ワークショップ (11/18)

第3回 防災まちづくり  
「まち歩き」ワークショップ (12/9)



「まち歩き」ワークショップ

第4回 新橋周辺広場づくり  
「デザイン」ワークショップ (1/20)

第5回 防災まちづくり  
「逃げ地図」ワークショップ (2/3)



「逃げ地図」ワークショップ

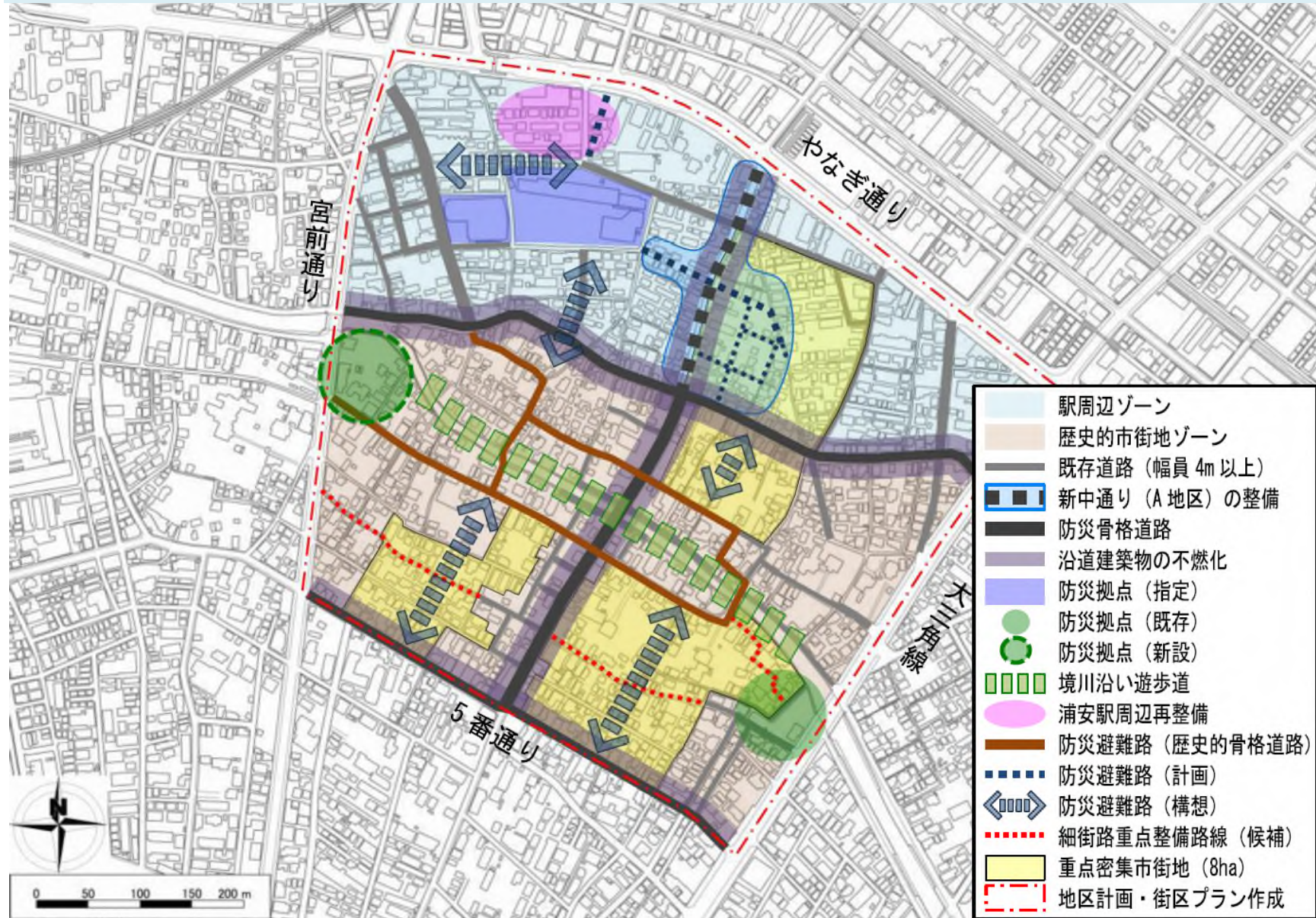
【密集市街地防災まちづくり方針の策定】(平成30年6月)

# 基本方針

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**

# 市街地整備構想図





# 防災まちづくりの目標



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～



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～



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～



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～

# 目標1「市街地の防火区画化」に向けた取り組みとして、 防災まちづくりルールを検討しました！

## 【H30防災まちづくりルールの勉強会(計5回)】

第1回「地区計画とは」 (8月18日)



第2回「地区防災施設と建物の不燃化」 (10月28日)



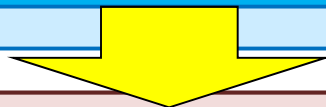
第3回「敷地規模、建物の位置、建物の高さ」 (12月1日)



第4回「建物の用途、ブロック塀の制限など」 (1月19日)



第5回「地区の目標と方針」 (2月16日)



防災街区整備地区計画で「建物の不燃化」について  
ルールを定めることになりました！

まちづくりニュース「まちなみ」の  
発行・配布

## 2. 防災街区整備地区計画の 策定に向けた取り組み



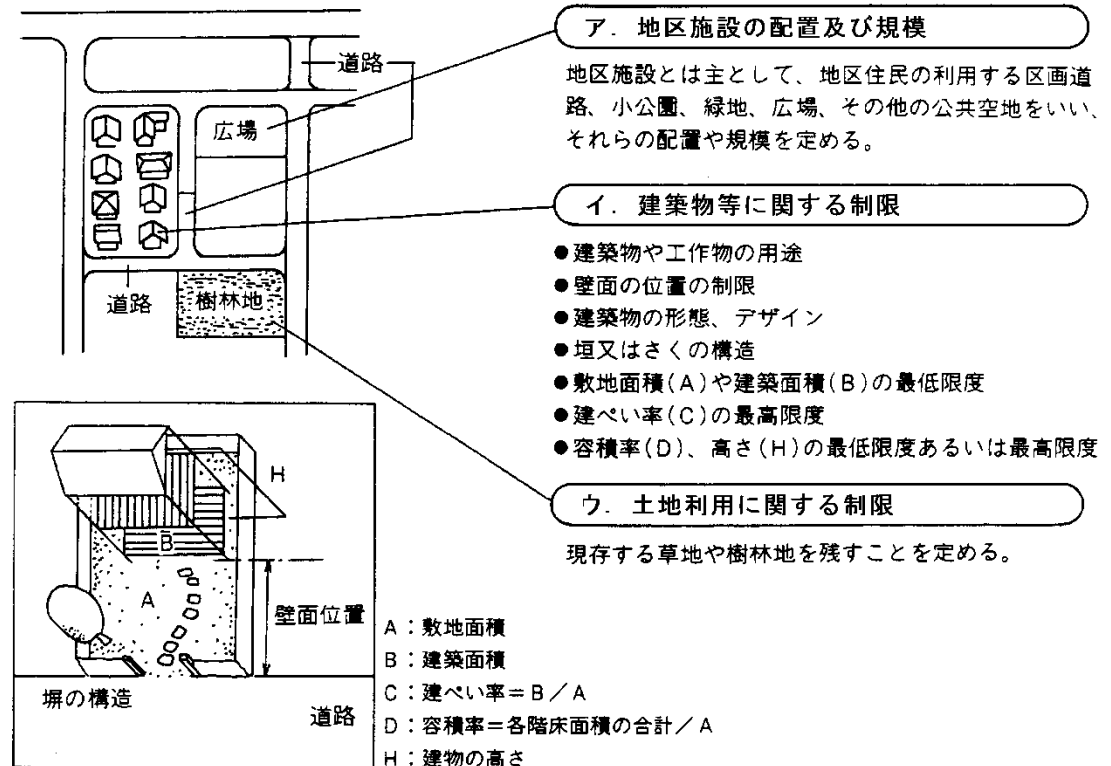
# 地区計画とは

良好な住宅地環境の保全や防災性の向上、魅力的な街並み形成等のために、地域住民・地権者の発意・提案に基づいて市が決定する都市計画上のルール

## 【地区計画の方針】

- ア. 地区計画の目標
- イ. 土地利用の方針
- ウ. 地区施設の整備方針
- エ. 建築物等の整備方針
- オ. その他、当該地区の整備、開発及び保全の方針

## 【地区整備計画】



# 地区計画の種類

## ● 地区計画

- (一般型).....良好なまちづくりを推進
- 再開発等促進区..土地の高度利用と都市機能の増進
- 開発整備促進区..商業・業務等の利便の増進
- 誘導容積型.....容積率を2段階に定め道路整備促進
- 容積適正配分型..地区内で容積をきめ細かく配分
- 高度利用型.....土地の高度利用と有効空地の確保
- 用途別容積型....住宅について容積率を緩和
- 街並み誘導型....建築物の配列等を一体的に整える
- 立体道路型.....道路と一体となる市街地環境の維持

## ● 集落地区計画(営農条件と調和した居住環境確保)

## ● 沿道地区計画(道路交通騒音による障害の防止)

## ● 防災街区整備地区計画(災害時における延焼防止、避難路確保等)

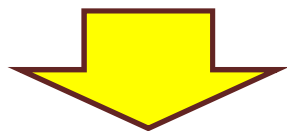
## ● 歴史的風致維持向上地区計画(歴史的建造物の利活用・保全)

これを中心  
に検討!

# 防災街区整備地区計画で何が決められるか

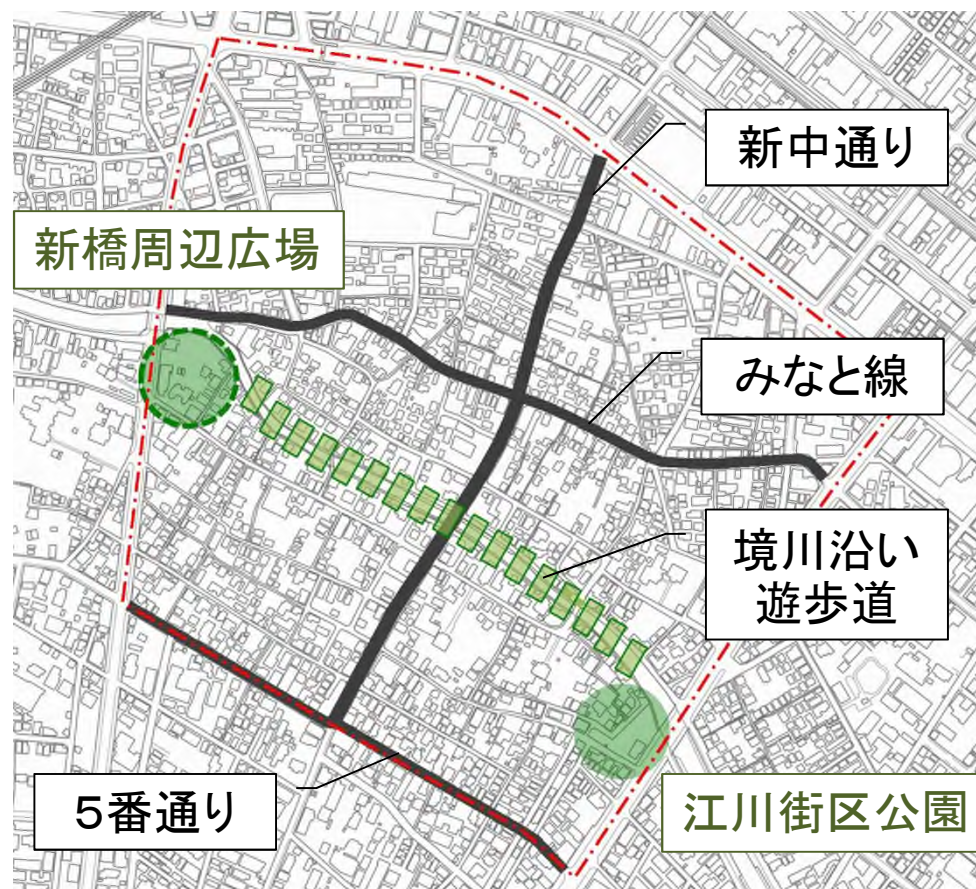
【地区防災施設】・・・地区の防災骨格となる公共施設の整備

- (1) 防災上重要な道路
- (2) 公園・広場等
- (3) 特定地区防災施設  
(建築物等と一体となって整備されるべきもの)



\* 事業導入により集中的に整備

例えば・・・

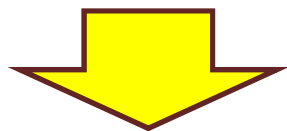




# 防災街区整備地区計画で何が決められるか

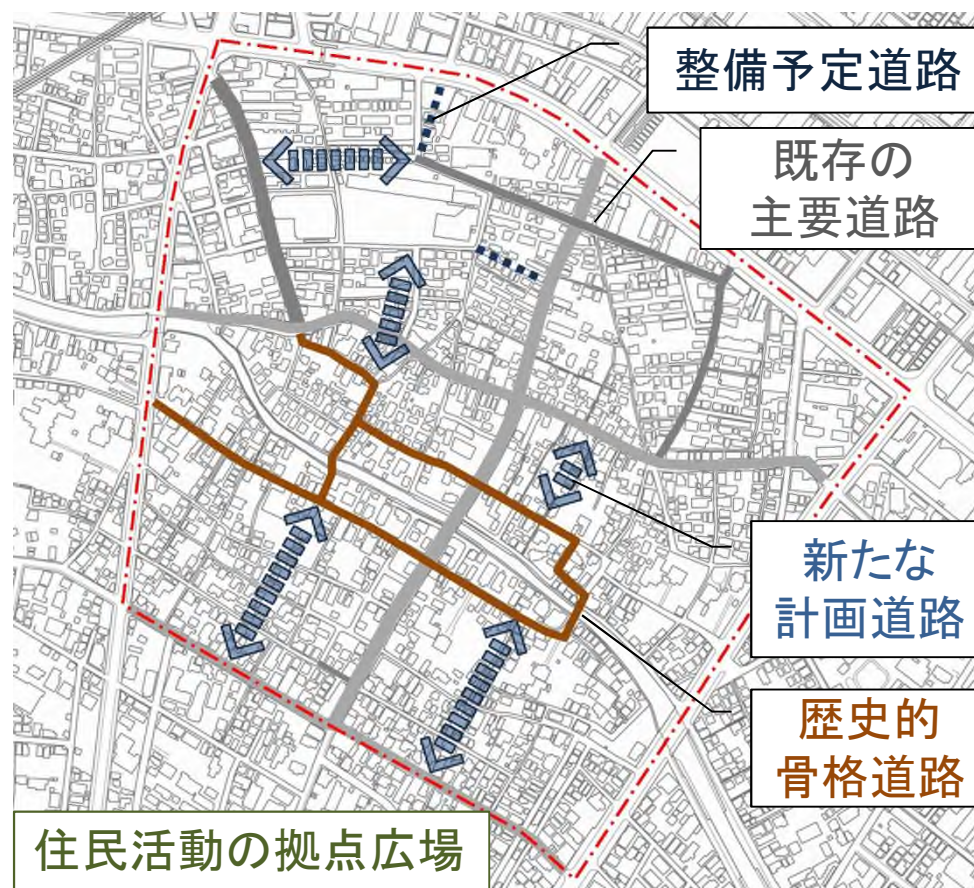
【地区施設】・・・地区防災施設以外の必要な公共施設の整備

- (1) 地区内の主要な道路
- (2) 小公園
- (3) 緑地
- (4) 広場
- (5) その他の公共施設



- \* 周囲の建替えに併せて整備
- \* 事業導入により集中的に整備

例えば・・・



# 防災街区整備地区計画で何が決められるか

## 【建築物等の制限】・・・地区に必要な事項を定める

- (1) 用途：地区の環境に相応しくない用途を制限
- (2) 高さ：街並み、日照、圧迫感、防災などに配慮した基準づくり
- (3) 構造・間口率：延焼火災を抑止するために制限
- (4) 敷地面積の最低限度：建て詰まりによる環境の悪化を防止
- (5) 壁面の位置：道路のゆとり、通行の安全、延焼抑止のために
- (6) 建物の形態・デザイン：良好な景観形成などのために
- (7) 垣又はさくの構造：良好な景観形成、安全・安心などのために
- (8) その他、建ぺい率、容積率、建築面積の最低限度など

## 【土地利用の制限】・・・良好な緑地・樹林地等の保全のために

# 勉強会の意見の整理

1. 地区の目標: 災害に強い快適な住宅地の形成

2. 地区防災施設・地区施設: 主要な避難路・広場等の位置づけ

## 3. 建築物等の制限

(1) 構造の制限: 地区の防災性向上のために建築物を不燃化

(2) 用途の制限: 住宅と店舗が共存する良好な住宅地の保全

(3) 敷地面積の最低限度: 宅地開発における敷地の細分化の制限

(4) 高さの制限: 戸建て住宅の街並みと水害対策に配慮した高さの制限

(5) 壁面の制限: 道路沿いの壁面の後退と工作物の設置制限

(6) 形態・意匠の制限: 別途、ガイドラインを作成

(7) 垣・柵の制限: 基本は塀やフェンスがない街並み

(8) その他: 地域の緑化の推進

# 建築物における4種類の耐火性能

	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
<b>耐火建築物</b> 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	◎	◎	◎	◎
<b>準耐火建築物</b> 構造を不燃材料で覆った木造・鉄骨造	○	○	○	○
<b>防火木造建築物</b> 外壁や軒裏をモルタルや不燃材料で覆った木造	△	△	○	△
<b>裸木造建築物</b> 外壁や軒裏の木材が露出している木造		△	△	△



# 建築可能な建築物の例

《耐火建築物(RC造や大規模な鉄骨造など)》 《準耐火建築物(鉄骨造や木造3階建てなど)》





# 原則として建築できない建築物の例

《防火木造建築物(モルタル、サイディングなど)》



《裸木造(木材が露出しているもの)》



# 建物の不燃化の必要性と期待される効果

当地区は木造老朽建築物が多く、火災が起こってしまった際に、周囲の建物に延焼拡大することが予想され、大規模火災に発展してしまうことが危惧されています。

「建物の不燃化」をルール化し、当地区で不燃化を進めていくと、周囲で火災が起こってしまっても、延焼及び大規模火災の抑制をすることができます。また、避難路を火災の熱や火から遠ざけることができ、住民の皆様の安全な避難を助けることにつながります。

建物の不燃化による効果のイメージ図



# 引き続きルール化を検討していく事項

防災街区整備地区計画で定めることができるルール（例）

高い建物の建築を規制することにより、落ち着いたある居住空間の形成を図ることができます。

通路に面した建物の壁面の位置を整えることにより、統一感のある街並みとすることができます。

建物の用途を制限することにより、建築の誘導・規制を図ることができ、良好な住宅地の保全を図ることができます。

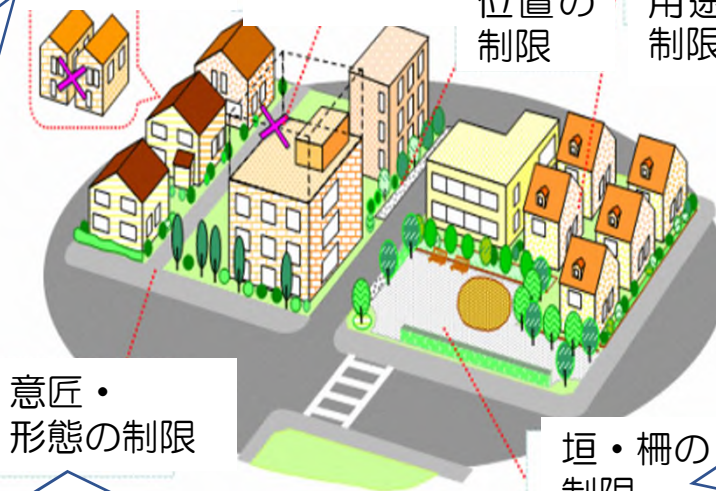
敷地の最低面積を決めることにより、狭小宅地の開発を制限することができます。

敷地の最低面積の制限

建物の高さの制限

壁面の位置の制限

建物の用途の制限



意匠・形態の制限

垣・柵の制限

敷地の周りのブロック塀、垣や柵を生垣や見通しのきくフェンス等にする事により、良好な街並みの形成を図ります。

建物の外壁の色や意匠について制限することにより、地域の良い景観維持・形成を図ることができます。



# 3. アンケート調査の主旨と 実施方法

# アンケート調査の目的

## 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】

に掲げた

## 市街地の防火区画化

を推進するために

## 「防災街区整備地区計画」の策定

に向けて

地区にお住まい・土地建物をお持ちの方々の  
ご意見を伺います

# アンケートの配布方法

## 配布物

- |                   |    |
|-------------------|----|
| ①防災街区整備地区計画【たたき台】 | 1部 |
| ②アンケート回答用紙        | 1部 |
| ③返信用封筒            | 1枚 |

## 配布方法

- ①地区内に在住の方  
→各戸のポストへ投函
- ②地区内に土地建物をお持ちで地区外に在住の方  
→各権利者様へ郵送

# アンケートの主な内容

## 1. 地区計画策定の必要性について

地区計画で不燃化のルールを定めることは必要？

## 2. 今後の検討事項について

それぞれどのような視点からの検討が必要？

## 3. 防災まちづくりへの意見について

今後、優先して取り組むべきことなど（自由記載）

※この他に、現在のお住まい（お持ちの土地建物）の状況等をお聞きします



# アンケート回答方法・期限

- ①同封の回答用紙に記入
- ②同封の返信用封筒に入れ投函

令和元年**12**月**23**日（月）まで

- ③ご不明な点は以下にお問い合わせください  
(配布される説明資料にも記載しています)

浦安市 都市政策部 都市計画課 担当：藤波・川崎  
《電話》047-712-6542(直通) 《メール》[toshikei@city.urayasu.lg.jp](mailto:toshikei@city.urayasu.lg.jp)