

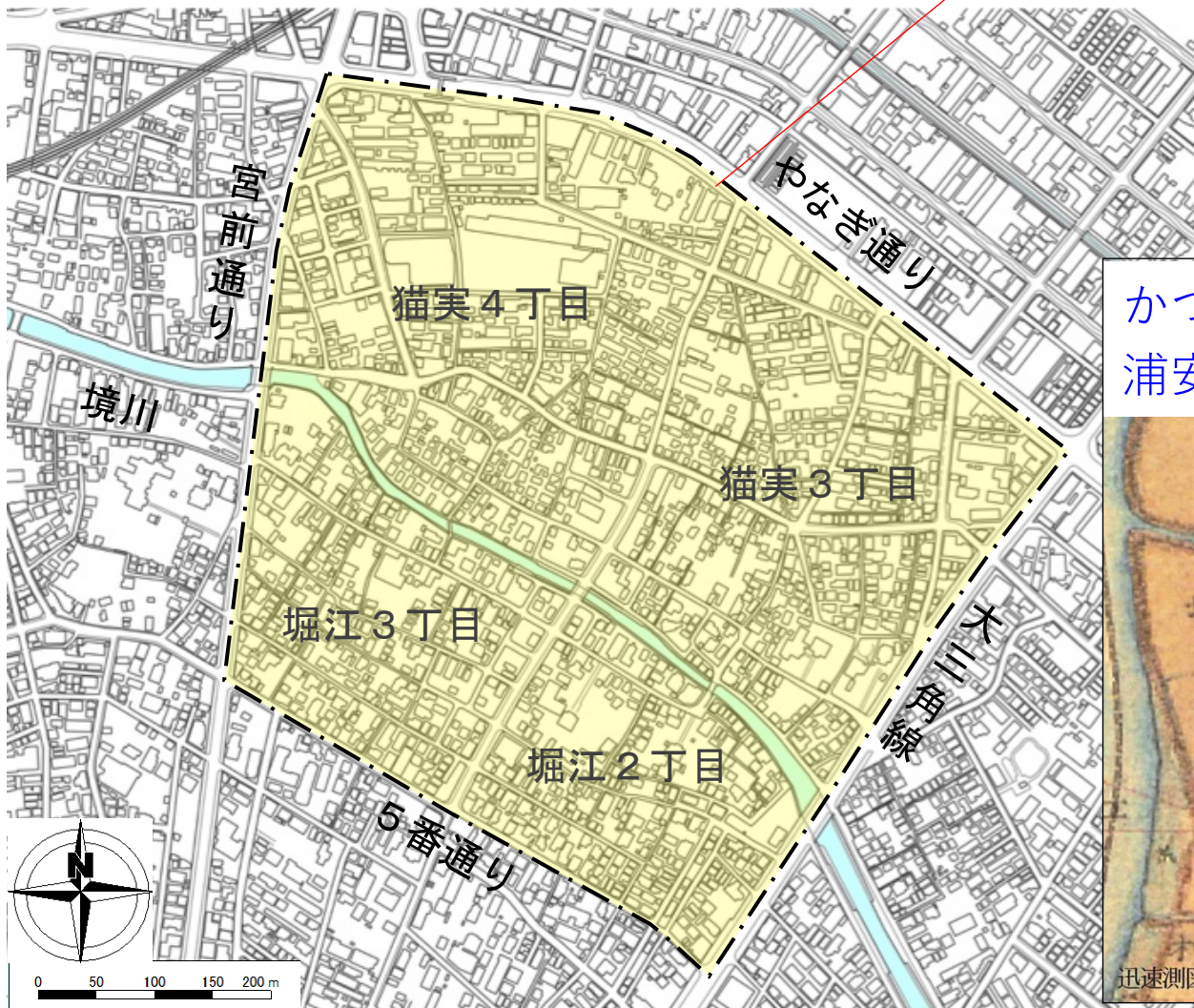
防災街区整備地区計画 (防災まちづくりルール)素案説明会

令和2年10月25日(日)

浦安小学校 体育館

堀江・猫実元町中央地区

堀江・猫実元町中央地区
(約35ha)

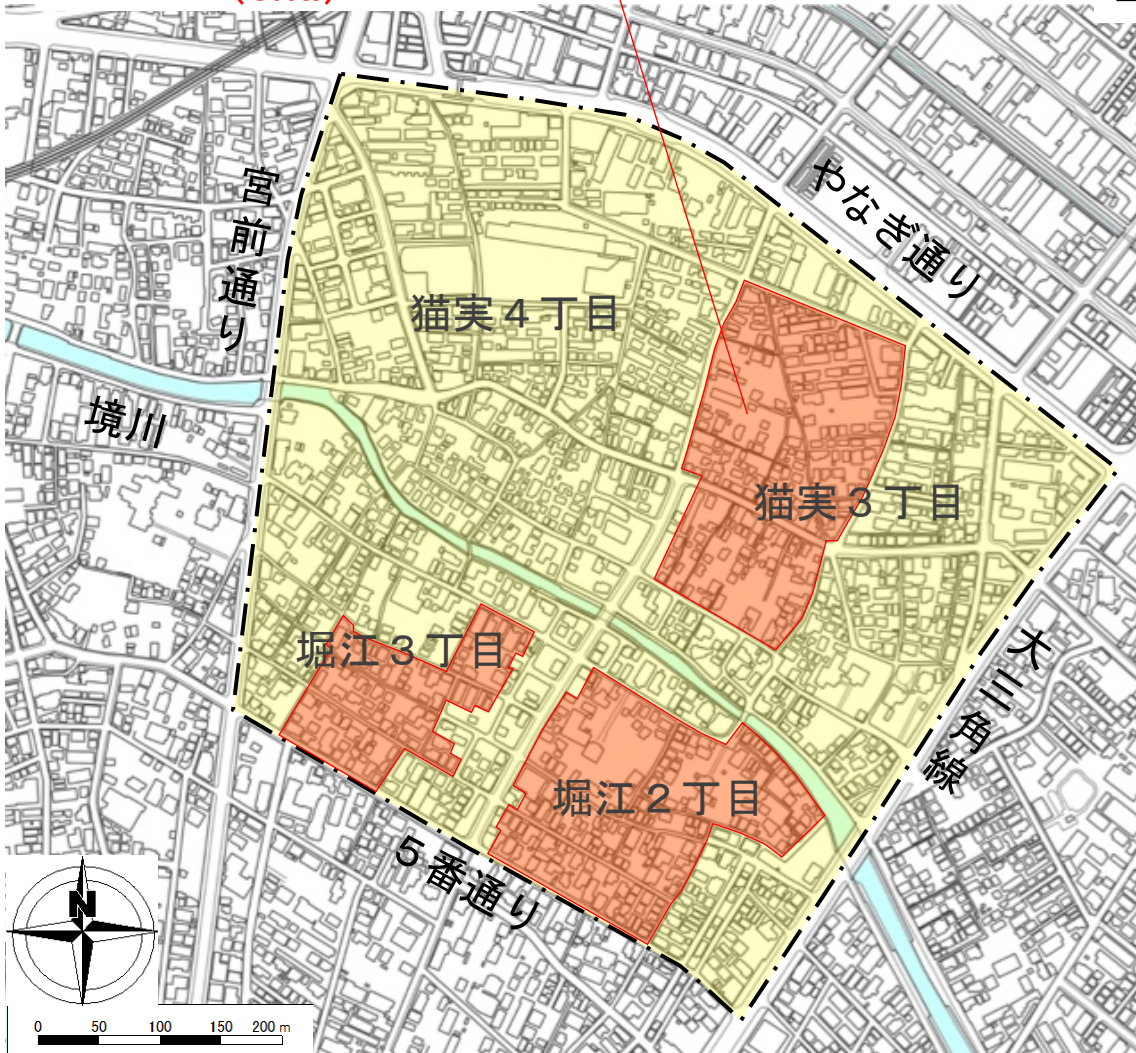


かつての漁師町の面影を残し
浦安の歴史と文化を今に伝える



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 |

- 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】

- ✓ 古い建物が多い
- ✓ 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

これまでの経緯

これまでの検討経緯

平成27年度 密集市街地防災まちづくり方針（素案）の作成

平成28年度 合意形成活動と都市防災総合推進事業の導入

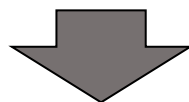
平成29年度 住民協議による「密集市街地防災まちづくり方針（案）」の作成

平成30年度 「密集市街地防災まちづくり方針」策定と防災街区整備地区計画の検討

全5回の防災まちづくりルールの勉強会を開催し、防災まちづくりルールで「建物の不燃化」を定める意見がまとまりました。

令和元年度 防災街区整備地区計画に関するアンケート調査

「建物の不燃化」のルールについての理解と必要性についてご意見を伺いました。



これまでの取り組みを踏まえ、防災街区整備地区計画の素案を作成

地区計画の概要

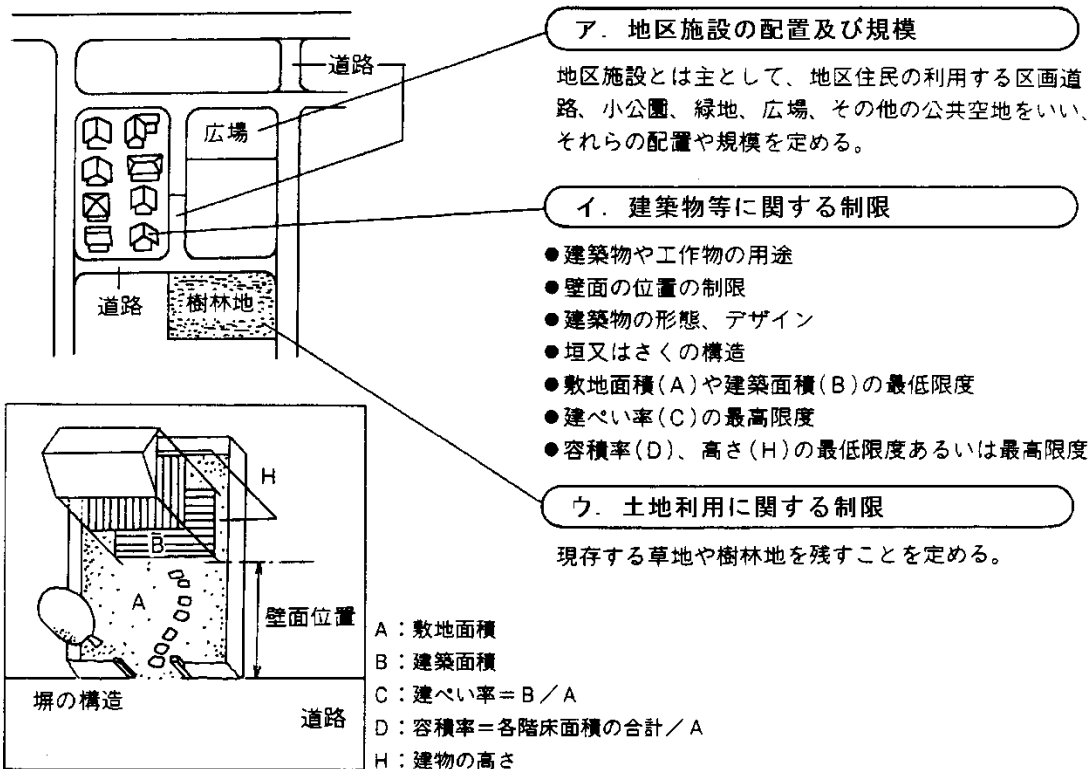
地区計画とは

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)

この計画で、防災まちづくりのルールを決めます

防災まちづくりルールの勉強会開催 10 (平成30年度)

地区住民全体に呼びかけ、地区に相応しい計画内容の意見交換

8月18日 第1回勉強会

『ガイダンス』

- ・地区計画って何だろう？
- ・この地区に必要なルール・防災対策は？

【情報提供】 水害対策の現状について

10月28日 第2回勉強会

『地区防災施設と、建物の不燃化』

- ・道路、公園・広場の整備と不燃化の考え方

【情報提供】 延焼シミュレーションの紹介

12月1日 第3回勉強会

『敷地規模、壁面の位置、建物の高さ』

- ・この地区に相応しい建て方とは？

【情報提供】 建て替えシミュレーションの紹介

1月19日 第4回勉強会

『建築の用途、ブロック塀の制限など』

- ・日常の快適性や避難の安全を守るために

【情報提供】 街並みシミュレーションの紹介

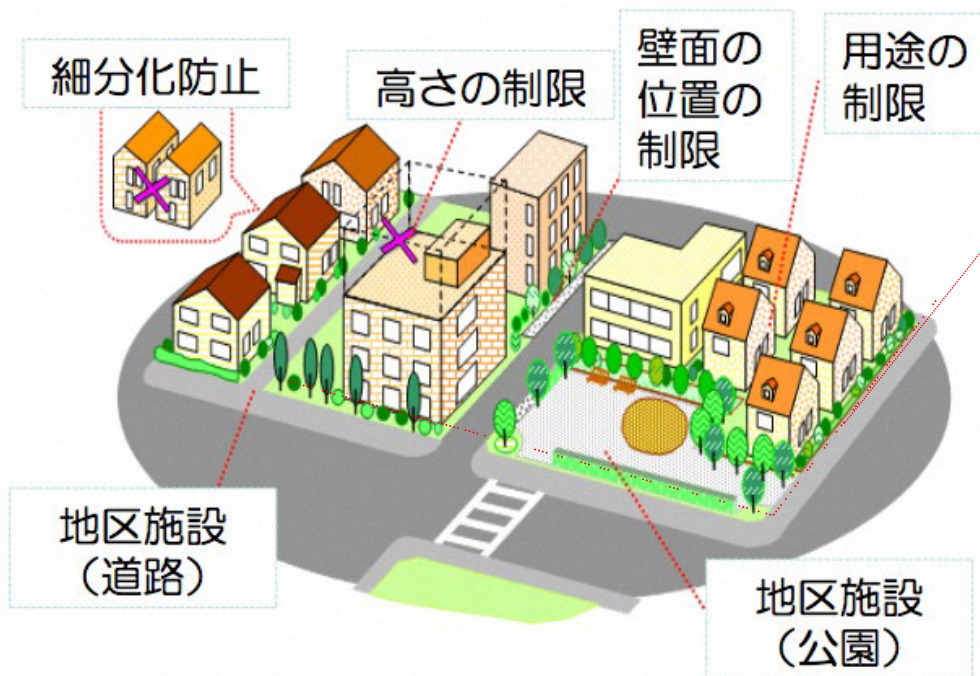
2月16日 第5回勉強会

『地区の目標と方針』

- ・将来のまちのイメージを整理すると？

防災街区整備地区計画 (防災まちづくりのルール) について

計画で定められるルール (例)



建物の
耐火性
の向上

まずは、**建物の不燃化**
について優先的に
ルールを定めたい
と考えています。

不燃化の必要性

市では防災まちづくりの一つの方法として、今後新たに建てられる建物は、木造戸建て住宅であっても今までより燃えにくい構造にしていくことが必要と考えています。

今後、建て替えや新築の際には、

耐火建築物か

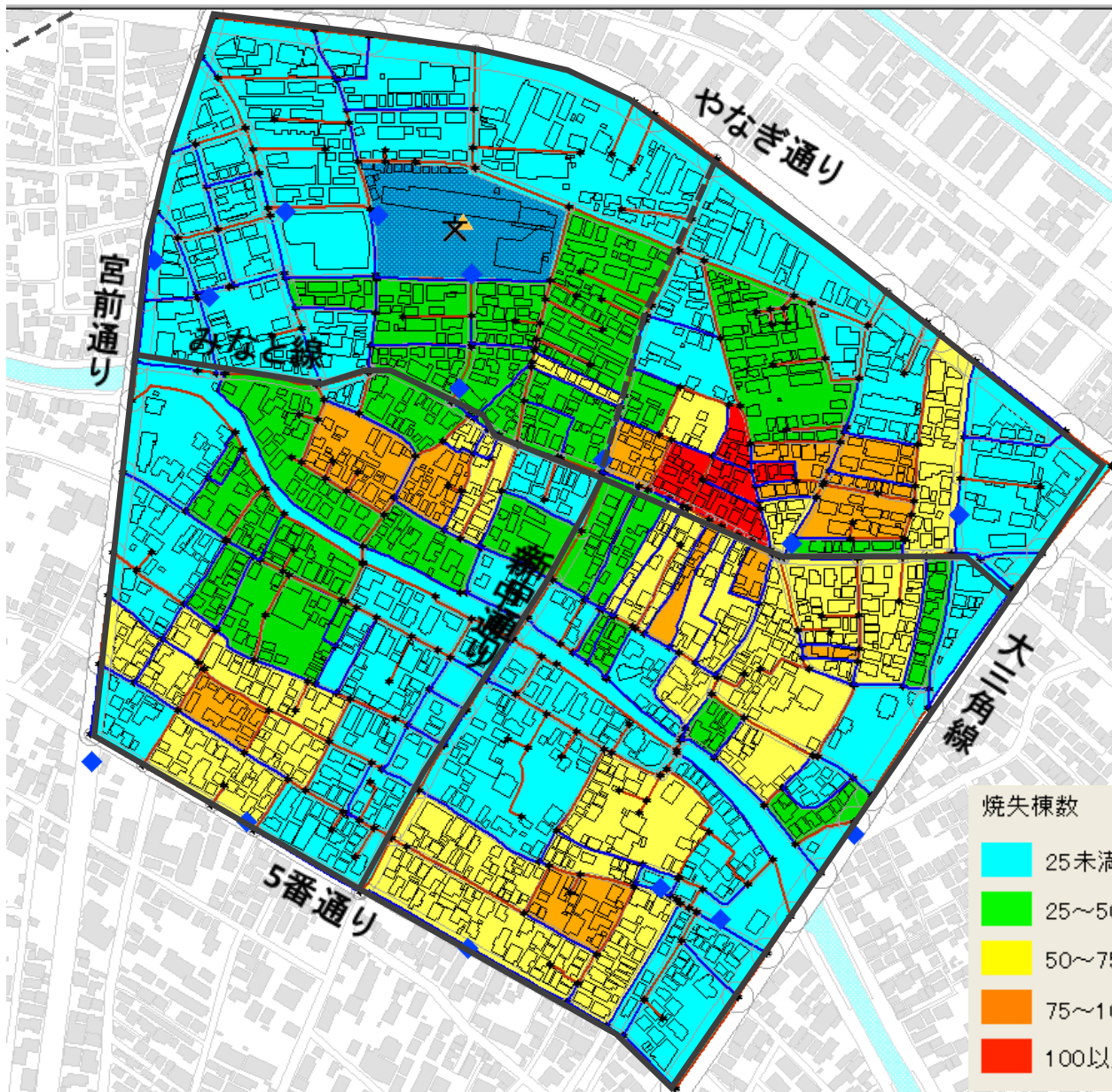
準耐火建築物

の建物を建てること
が義務付けられます。

| | 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 | × | △ | △ | △ |

【延焼危険度マップ】

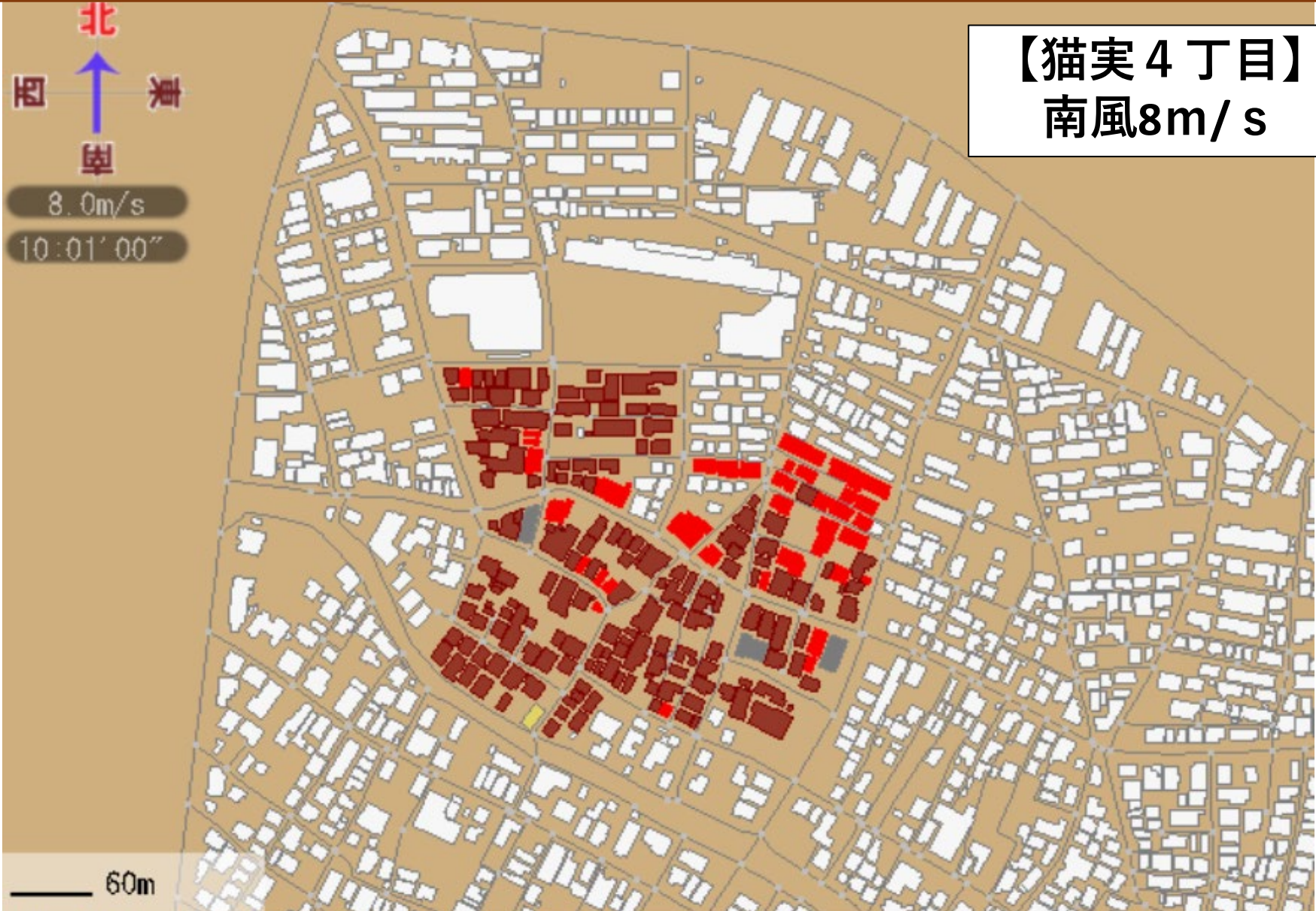
(平成27年時点)



- 各街区から出火した場合の2時間後の焼失棟数を色分けした図。
- 個々の建物を出火点とし、風向を変えて、複数回のシミュレーションを実施。
- 風速は8m/sに設定。
- その結果を、街区単位で平均化して作成したもの。

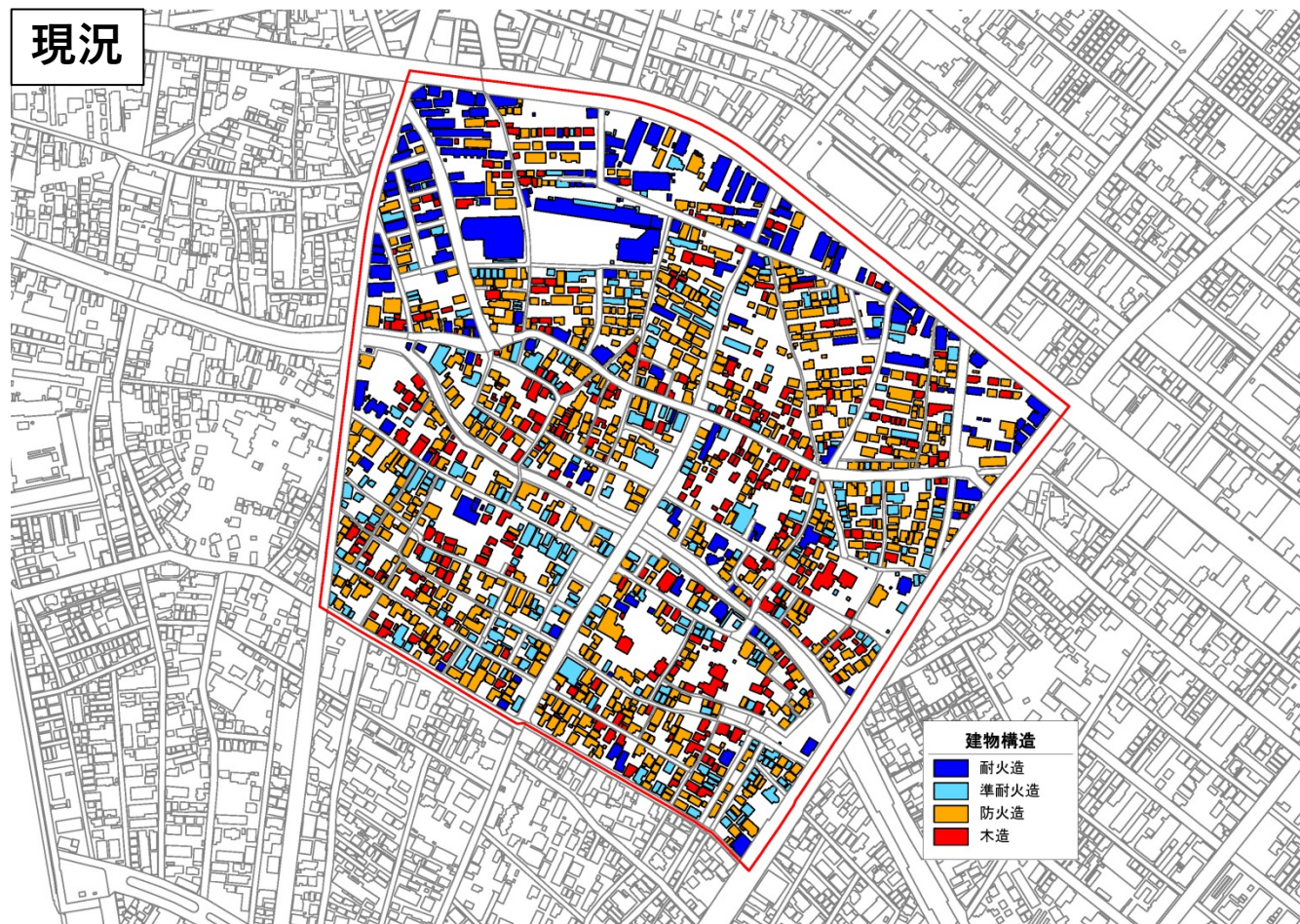
各町丁目に、
延焼しやすい街区がある

↑ 危険度ランク1(危険度低)
危険度ランク2
危険度ランク3
危険度ランク4
↓ 危険度ランク5(危険度高)



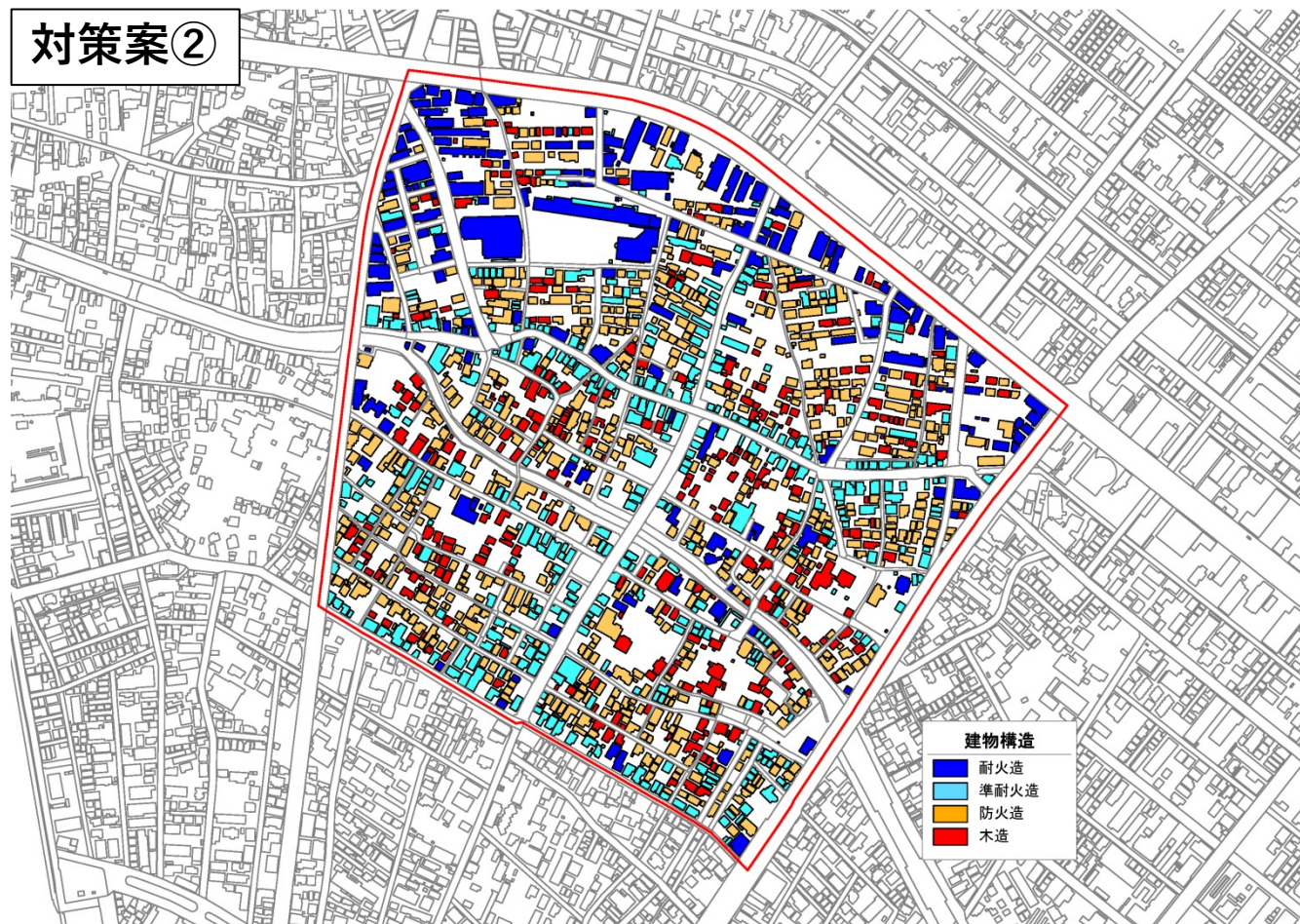
【対策案②：防災骨格道路沿道を不燃化】

防災まちづくり方針に示す防災骨格道路（新中通り、みなと線、5番通り）沿道の木造・防火造138棟を全て準耐火へ



【対策案②：防災骨格道路沿道を不燃化】

防災まちづくり方針に示す防災骨格道路（新中通り、みなと線、5番通り）沿道の木造・防火造138棟を全て準耐火へ





令和元年度

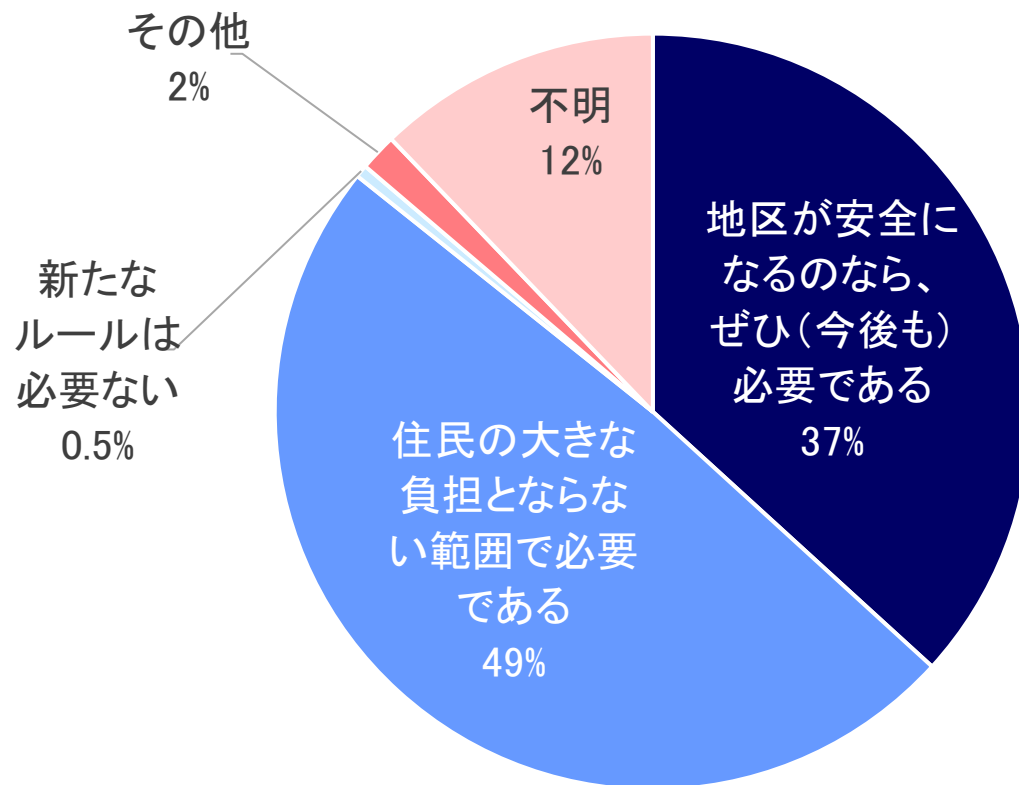
防災街区整備地区計画に関する

アンケート調査結果

- 調査期間：令和元年12月1日～令和元年12月23日
- 趣旨と目的：
防災まちづくりの内容と、不燃化のルール必要性について
周知し、ご意見を伺うもの
- 調査対象：
堀江・猫実元町中央地区(35ha)にお住まいの方と
地区内に土地・建物を所有している地区外権利者の方
- 配布数：3,592通(地区内：3,168通、地区外：424通)
- 回収数(回収率)：378通(約10.5%)
 - 地区内：297通(約9%)
 - 地区外：67通(約15%)
 - 不明：14通

防災まちづくりの必要性

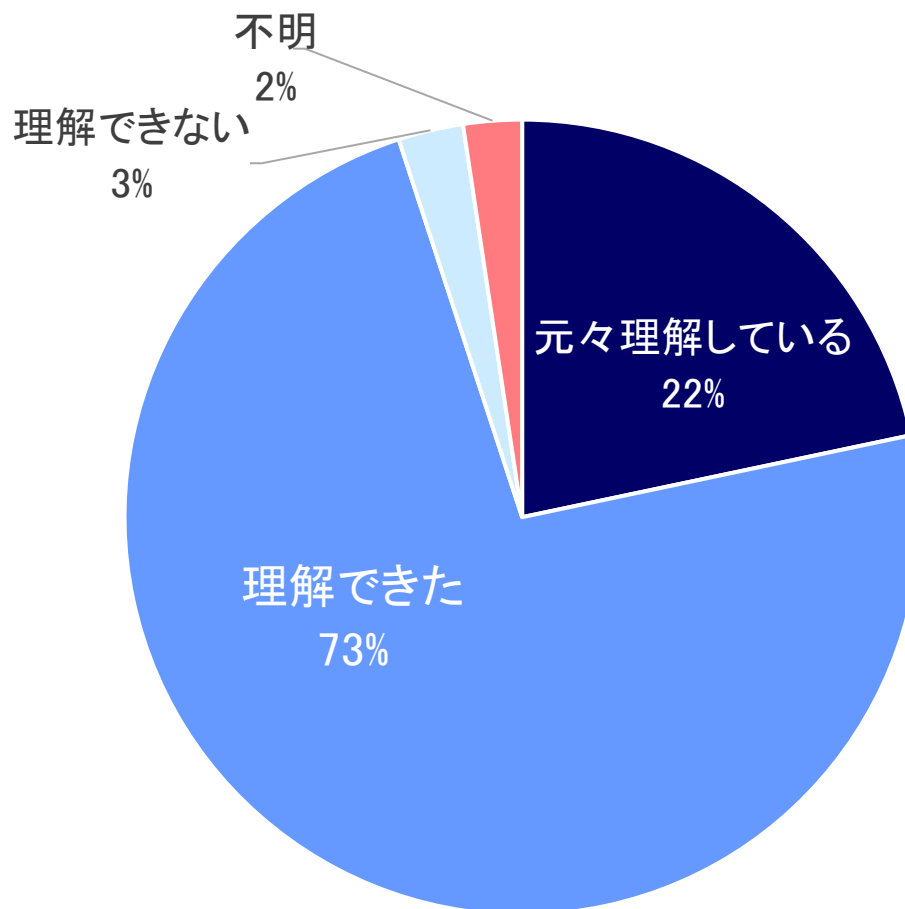
問. この地区にこのような考え方を適用し、新たな建て替えのルールを策定することについてどのように思いますか。



必要とする意見が8割強

防災まちづくりのルールについて

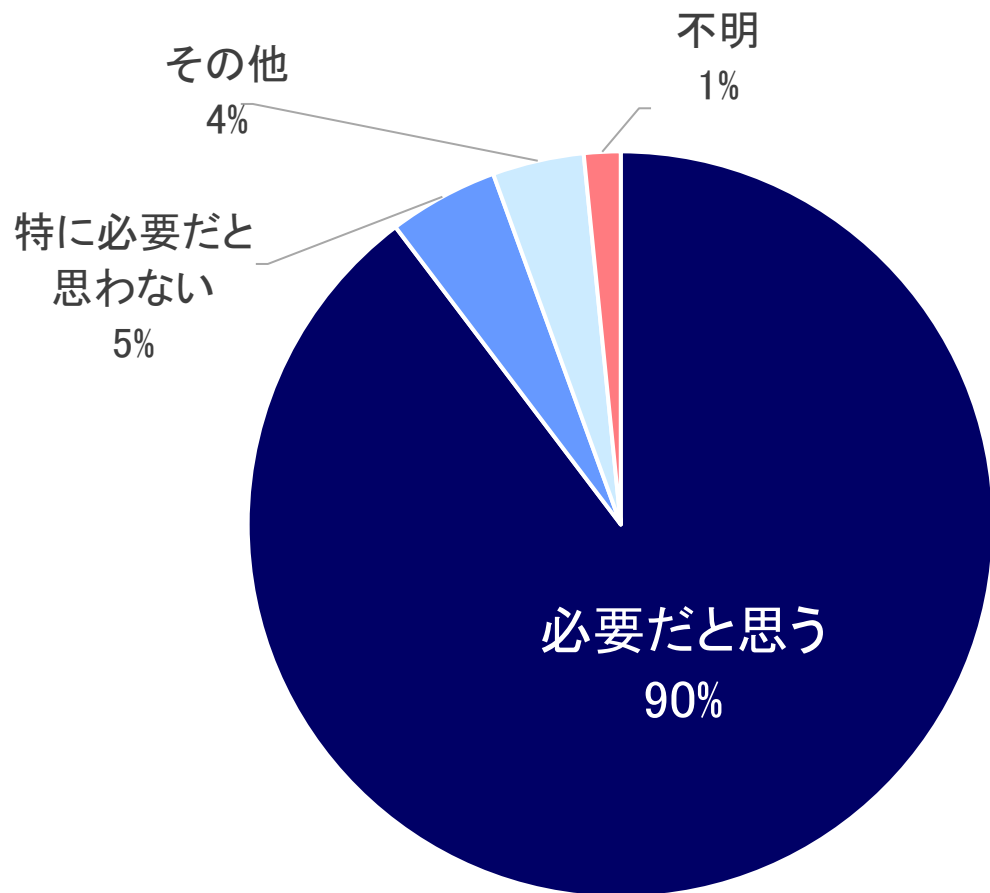
問.「防災まちづくり活動の取り組み」を読んで、不燃化について理解できましたか。



理解したという方が9割強

防災まちづくりのルールについて

問. この地区に防災街区整備地区計画(不燃化のルール)を策定する必要はあると思いますか。



必要とする意見が9割

防災街区整備地区計画素案の内容

(1) 地区計画の目標

《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》

- 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。
- 未接道宅地の解消や狭あい道路の拡幅整備を進め、老朽化した木造建築物の建替えを促進することで、市街地全体の不燃化を図ります。
- 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) 土地利用の基本方針

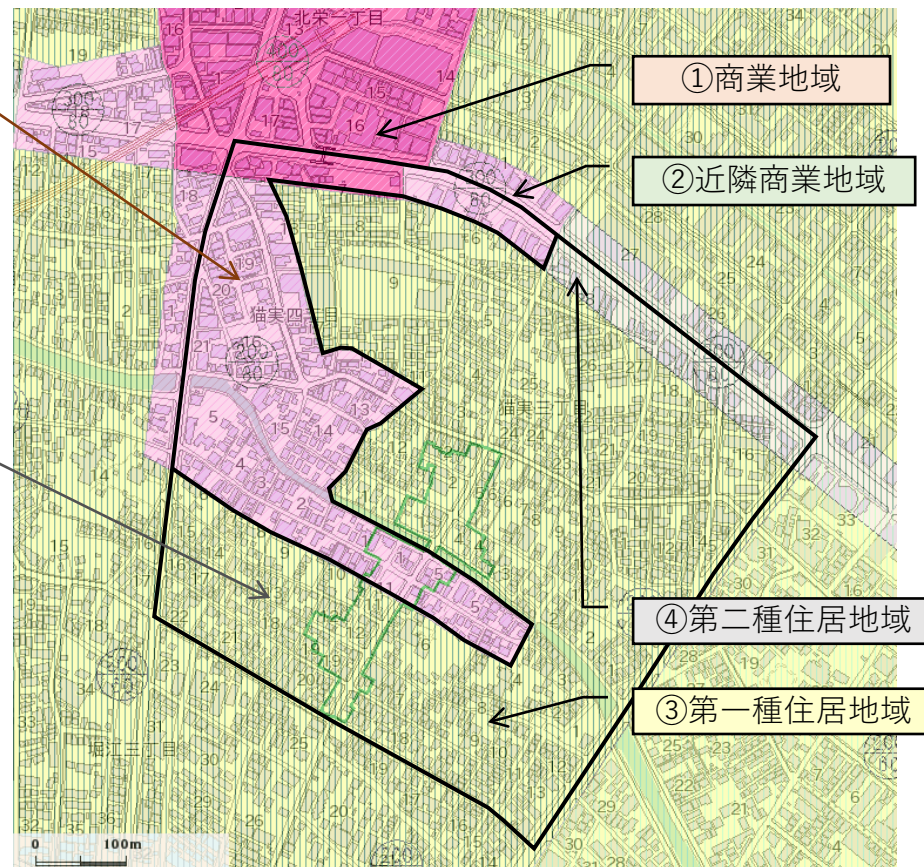
《商業系用途》

- 地域の商業機能と居住機能との調和を図り、住宅と店舗が共存する中・低層の賑わいのある市街地を形成します。

《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、快適な住環境の低層住宅を中心とした市街地を形成します。

用途地域の指定状況



「用途地域」とは

都市計画法に基づく基準で、住居、商業、工業など市街地の土地利用の大枠を定めるものです。

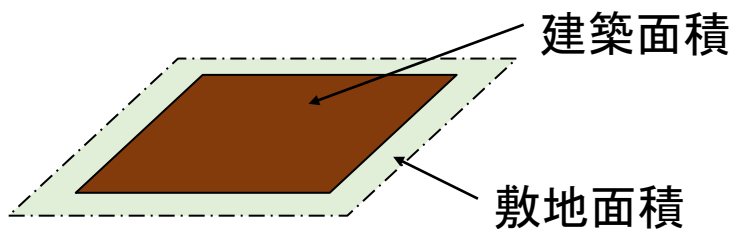
本地区内には4種類の用途地域が設定されています。

| | ①商業地域 | ②近隣商業地域 | | ③第一種住居地域 | ④第二種住居地域 |
|------|-------|---------|------|----------|----------|
| 建ぺい率 | 80% | 80% | | 60% | |
| 容積率 | 400% | 300% | 200% | 200% | |

【建ぺい率】

敷地面積に対する建築部分の面積（建築面積）の割合

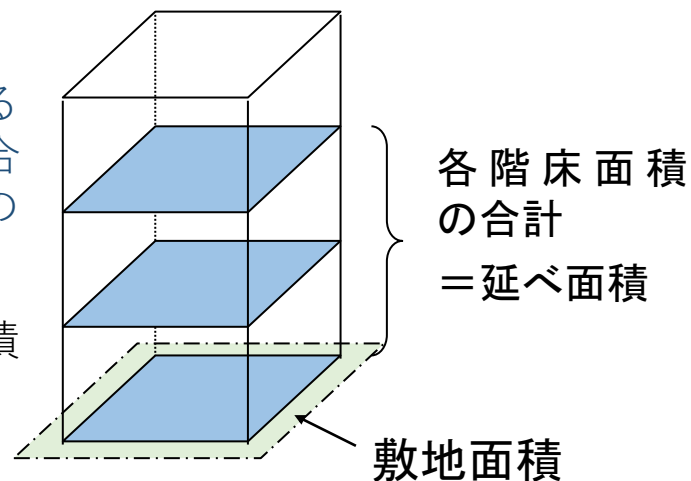
建ぺい率 = 建築面積 / 敷地面積



【容積率】

敷地面積に対する各階の床面積の合計（延べ面積）の割合

容積率 = 延べ面積 / 敷地面積



《商業系用途》



①商業地域

主に商業業務の利便を増すための地域です。



②近隣商業地域

近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主とする商業などの利便を増すための地域です。

《住居系用途》



③第一種住居地域

住居の環境を保護するための地域である程度住宅と他の用途（店舗等）との混在を許容した地域です。床面積が3,000㎡を超える大規模な店舗等は建てられません。



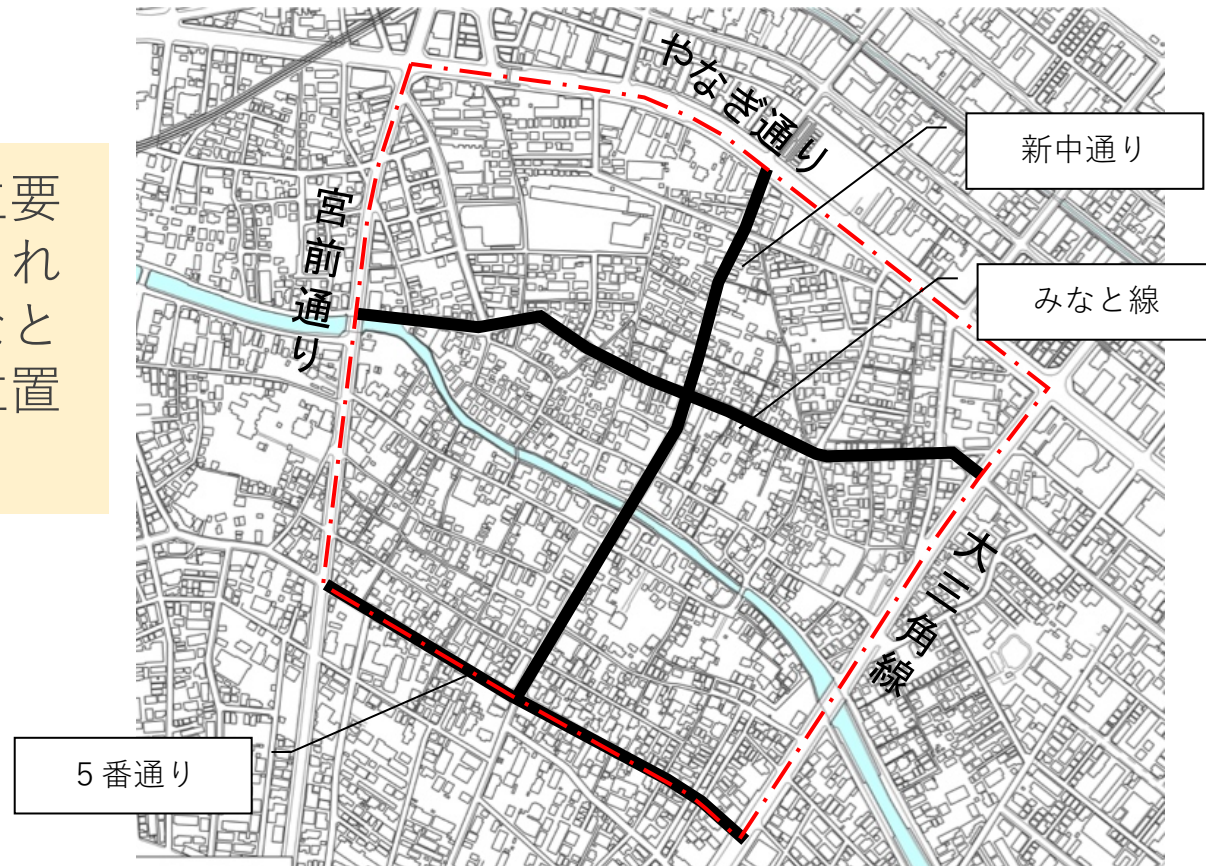
④第二種住居地域

主に住居の環境を保護するための地域です。店舗等の規模の制限はありませんが、劇場・映画館など集客力の高い施設や風俗営業店は建てられません。

(3) 地区防災施設の整備方針

《地区防災施設》

- 災害時の延焼抑制や主要な避難路として期待される「新中通り」「みなと線」「5番通り」を位置づけます。



周囲の幹線道路への避難や救助活動を行う際の主要な道路として、円滑な防災活動を支える。

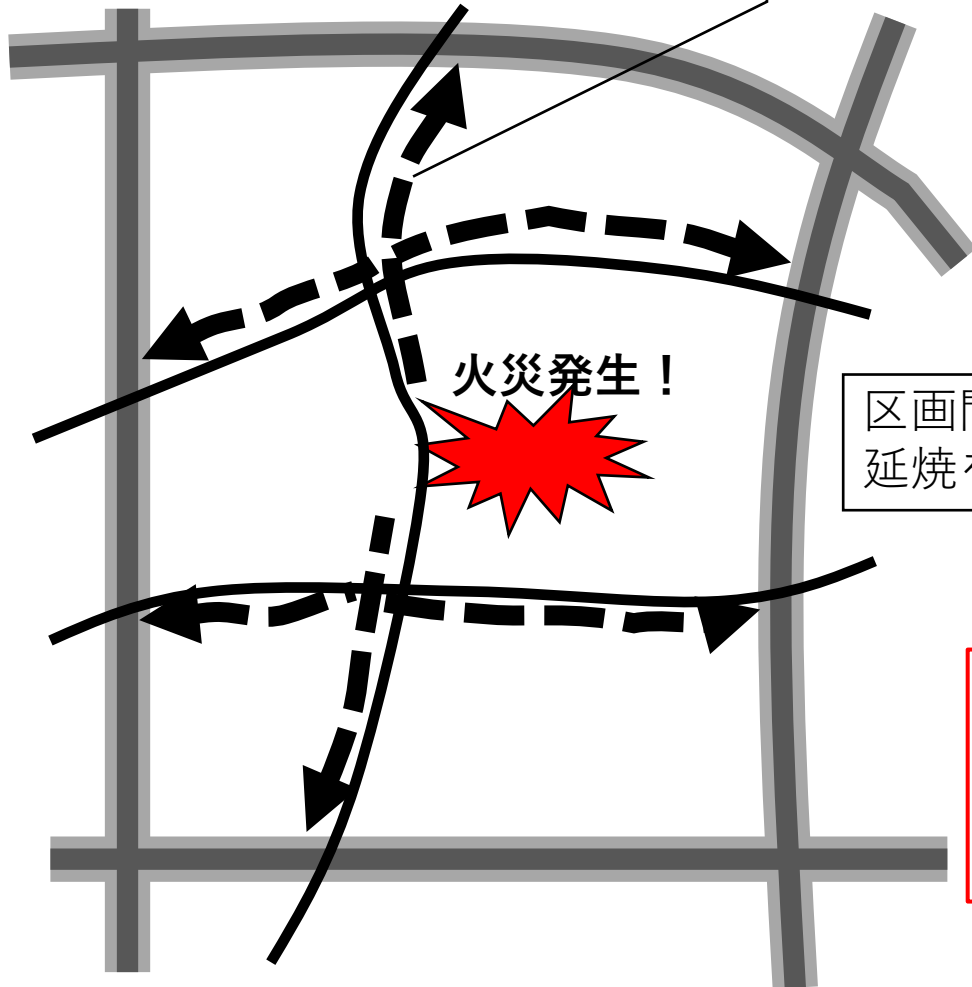
避難路↓

火災発生！

区画間の空間を確保し、延焼を抑制する。

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。

本地区では「建物の不燃化」と「地区防災施設」の2つにより、地区の防災性の向上を図ります。



(4) 建築物の構造の制限

《新築又は増改築を行う場合は、耐火建築物又は準耐火建築物とする》

- ただし、以下のものはその限りでない
 - ✓ 50㎡以内の平屋建ての附属建築物
 - ✓ 指定・登録有形文化財
 - ✓ 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

建物の不燃化による影響について

◆建築コストの増加

- ・原則として準耐火建築物以上の防災性能に制限されるので、建築コストの増大が考えられます。

◆火災保険等のコストの変化

- ・準耐火建築物は、建築コストが増大する一方で火災保険料等は低減します。

コストは高くなるけれど、燃えにくい建物が着実に増え、地区全体の防災性が向上し、長期的に見れば、暮らしの安全や住環境が良くなります。

不燃化ルール導入によるデメリット

◆デザイン性への影響

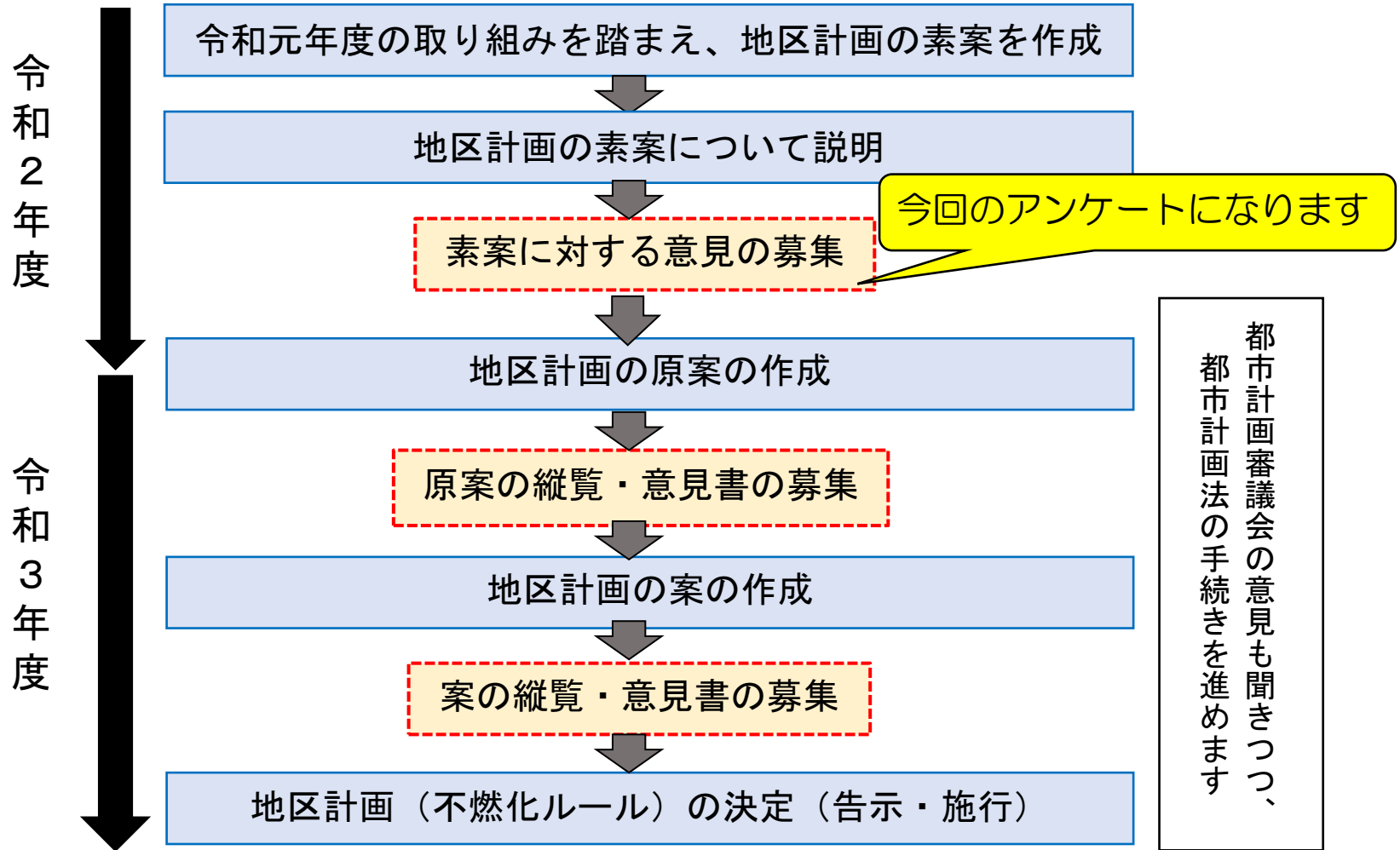
- 構造材としての木材を外部に露出した伝統的なデザインの木造住宅は建築しにくくなります。

◆神社等の既存木造建築物の増改築にも影響がでる

- 今回、地域の景観や歴史文化にとって重要な建築物は適用除外にする規定を設けます。

今後の取り組み予定

今後の取り組み予定



アンケート調査について

対象地区に土地・建物の権利をお持ちの方々に
素案の内容について確認をします

「防災街区整備地区計画」策定に向けた
意向確認のアンケートでは最後になります

配布物

- | | |
|-------------------|----|
| ①案内状 | 1枚 |
| ②防災街区整備地区計画【説明資料】 | 1枚 |
| ③アンケート回答用紙 | 1枚 |
| ④返信用封筒 | 1枚 |

配布方法

各権利者へ郵送

1. 地区計画（素案）の内容について

地区計画素案の説明

2. 地区計画（素案）の策定について

素案の内容に賛成か反対か

3. 防災まちづくりへの意見について

地区計画の内容やその他まちづくりに関する質問など
（自由意見）

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2年**10**月**30**日（金）まで

③ご不明な点は以下にお問い合わせください

浦安市 都市政策部 都市計画課 都市計画係

《電話》047-712-6542（直通）

《メール》toshikei@city.urayasu.lg.jp