

堀江・猫実元町中央地区
第1回「防災まちづくりルール勉強会」

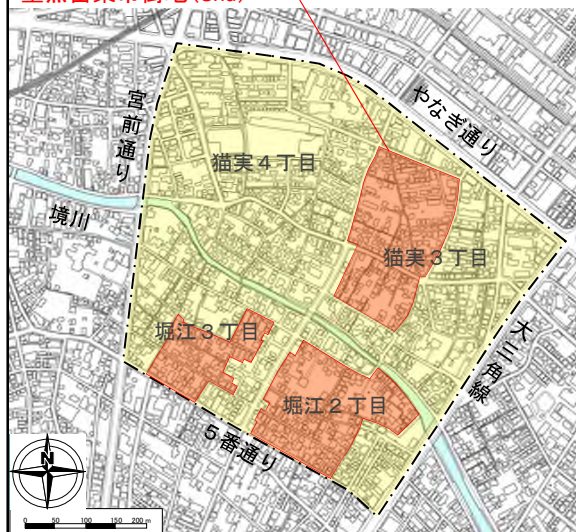
平成30年8月18日(土)

防災まちづくりの主旨と進め方

● 『重点密集市街地』の解消を目的とした取組み

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、豊田区、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

防災まちづくりの主旨と進め方

●『防災まちづくり方針』に基づく3つの取組み

1. 先行プロジェクトの推進

- 新中通り(A地区)の整備
- 新橋周辺広場・境川沿い遊歩道の整備

昨年度に引き続き事業推進

2. 防災街区整備地区計画の策定

- 道路、公園・広場の整備
- 建築物(新築時の不燃化等)のルール

勉強会の
メインテーマ

実際の整備に向けて

3. 街区プランの作成

- 未接道宅地での建替え、避難経路確保等

具体的な
整備計画を
順次検討

防災まちづくりの主旨と進め方

● 勉強会の開催予定

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？

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

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？

*この予定は、勉強会での検討内容を制限するものではありません。(変更も可)

本日の進め方

第1部:ガイダンス

10:05~10:45

1. 防災まちづくりの主旨と進め方
2. 本日の進め方
3. 地区計画の概要説明

【質疑応答】

第2部:図上ワークショップ

10:45~12:00

1. グループワーク
2. 各グループの成果確認

第3部:水害に対する前回質疑の回答

12:00~12:25

【質疑応答】

地区計画の概要

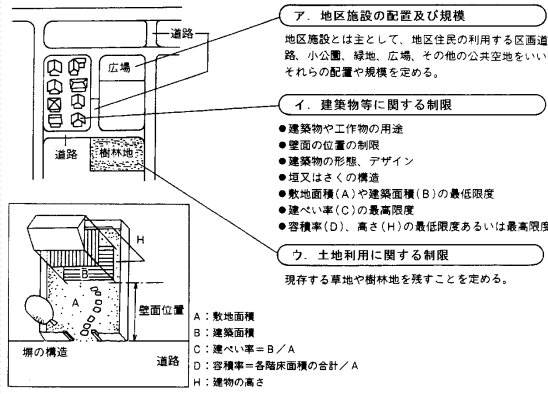
地区計画とは

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

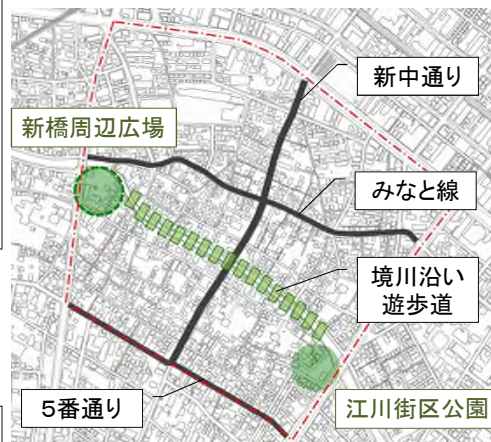
【地区防災施設】...地区の防災骨格となる公共施設の整備

- (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

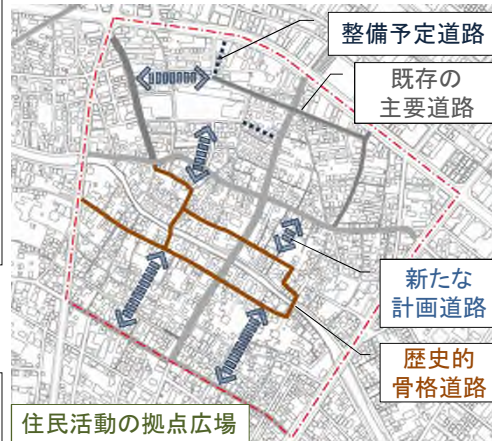
【地区施設】…地区防災施設以外の必要な公共施設の整備

- (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

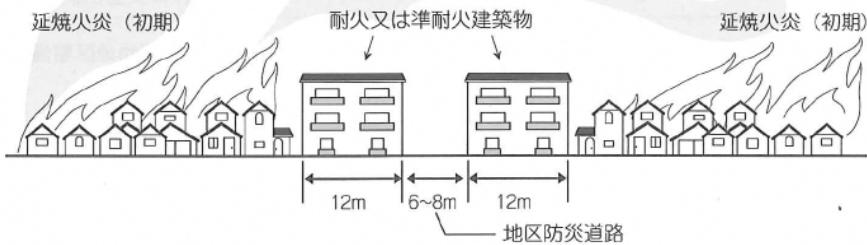
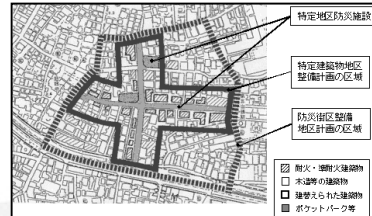
- (1) **用途**: 地区の環境に相応しくない用途を制限
- (2) **高さ**: 街並み、日照、圧迫感、防災などに配慮した基準づくり
- (3) **構造・間口率**: 延焼火災を抑止するために制限
- (4) **敷地面積の最低限度**: 建て詰まりによる環境の悪化を防止
- (5) **壁面の位置**: 道路のゆとり、通行の安全、延焼抑止のために
- (6) **建物の形態・デザイン**: 良好な景観形成などのために
- (7) **垣又はさくの構造**: 良好な景観形成、安全・安心などのために
- (8) その他、**建ぺい率、容積率、建築面積の最低限度**など

【土地利用の制限】…良好な緑地・樹林地等の保全のために

防災街区整備地区計画で何が決められるか

【特定建築物地区整備計画】

特定地区防災施設と沿道の建物が一体となって、延焼抑止帯や避難路の形成を図るための地区整備計画



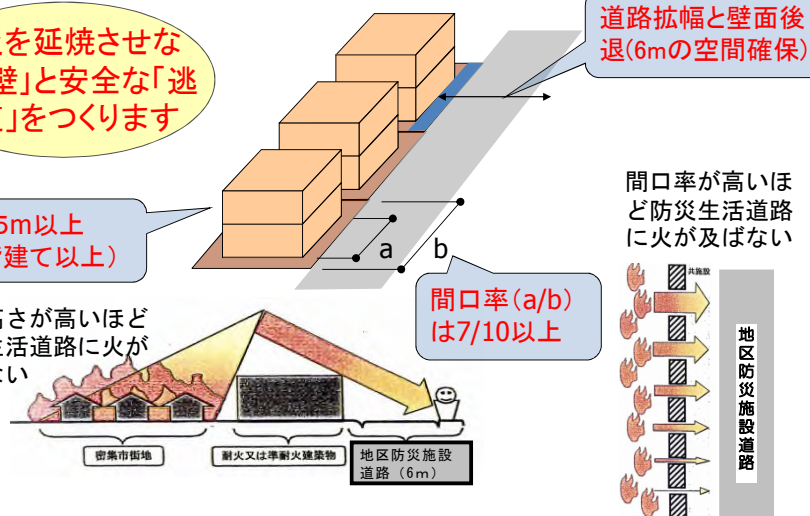
防災街区整備地区計画で何が決められるか

【特定建築物地区整備計画の区域における制限】

火災を延焼させない「壁」と安全な「逃げ道」をつくります

高さ5m以上
(2階建て以上)



建物高さが高いほど
防災生活道路に火が
及ばない



防災街区整備地区計画の事例①

【足立区関原一丁目の例】～ 防災街区整備地区計画の典型例

■ルール適用の区分

	防災街区整備地区計画区域 ①～⑥のルールが適用される区域。
	特定建築物地区整備計画区域 ①～④のルールが適用される区域。 区域の中で特に防災上重要な区域。

■道路幅員の計画

	防災生活道路3～4号 (路3～4)	計画幅員 6.0m	既設	地区防災施設
	防災生活道路1、5、6号 (路1、5、6)	計画幅員 5.5m	拡幅	
	防災生活道路2号 (路2)	計画幅員 5.5m	既設	特定地区防災施設
	主要生活道路1～6号 (生1～6)	計画幅員 5.0m	拡幅	地区施設
	区画道路1～16号 (区1～16)	計画幅員 4.0m	拡幅	
	壁面の位置の制限	計画道路中心から 3.0m		



防災街区整備地区計画の事例①

【足立区関原一丁目の例】～ 建築物等の制限

地区内のすべての建替えに適用されるルール

建物の構造や道路の幅員だけでなく、まちの風紀やまちなみの維持なども含めたルールを定めています。

1 建築物の構造に関する防火上必要な制限

準防火地域内における防火上の制限を強化します。

- 延べ面積500㎡を超える建築物
→ **耐火建築物に！**
- 延べ面積500㎡以下の建築物
→ **耐火建築物** 又は **準耐火建築物** に！

2 建築物の用途の制限

- 地区の環境にふさわしくない風俗関連施設、ホテル又は旅館は建築出来ません。

3 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

- 建築物の屋根、外壁等の色彩は、落ち着いた色合いのものとする。
- 屋外広告物・広告板は景観を損なわず、腐食や破損しやすい材料を使用しないものとする。

4 拡幅が位置付いている路線沿道における道路幅員に伴う敷地後退

道路の拡幅部分 = 敷地の後退部分

① 道幅 11.5m A=2m
 ② 道幅 11.5m A=2.5m
 ③ 道幅 11.5m A=3.0m

Aの幅分に紐づいて建物後退距離を定めます。

5 建築物の敷地面積の最低限度

- 今後、敷地を分割する場合には、60㎡(約20坪)未満に細分化することを禁止します。

【敷地面積の最低限度】

140㎡ → 30㎡ (OK)
 140㎡ → 90㎡ (OK)
 140㎡ → 90㎡ (NG)

6 塙又はさくの構造制限

塙又はさくの構造制限

塙又はさくの構造制限

塙又はさくの構造制限

防災街区整備地区計画の事例①

【足立区関原一丁目の例】～ 建築物等の制限

特定建築物地区整備計画の区域において加わるルール

特定建築物地区整備計画の区域では、防災上有効な空間の形成のため、いくつかのルール項目が加わりますが、建て替えが困難にならないよう、一定要件を満たした場合に容積率の緩和を行います。

7 壁面の位置の制限※:

8 建築物等の高さの最低限度※:
9 間口率の制限※:
10 防火上の制限※:

11 容積率の緩和と最低限度

※1: 防災生活道路、主要生活道路に接する敷地が該当します。

防災街区整備地区計画の事例②

【葛飾区堀切地区の例】～ 地区に相応しい最小限のルールを設定

- 直線的ではない地区防災道路
(地区防災施設・地区施設)
- 地区全体を対象とした構造規制
- 地域の防災活動拠点の位置づけ

《その他のルール》

- 用途: 風俗営業の禁止
- 敷地面積の最低限度: 66㎡
- 壁面位置: 地区防災施設沿道は3m以上後退
- 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- 形態・意匠: 良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合い
- 垣又は柵の制限: 生け垣またはフェンス、鉄柵

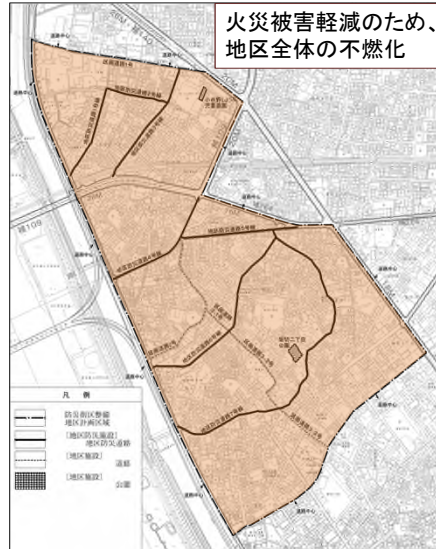
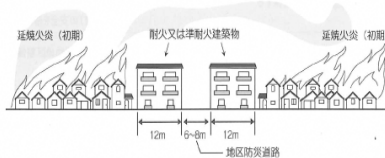


防災街区整備地区計画の事例②

【葛飾区堀切地区の例】 ～ 延焼遮断から地区全体の不燃化へ



当初は、「防災街区整備地区計画作成技術指針」に基づく、特定地区防災施設の考え方



火災被害軽減のため、地区全体の不燃化

防災街区整備地区計画の事例③

【品川区小山台一丁目の例】 ～ 段階的なルール策定

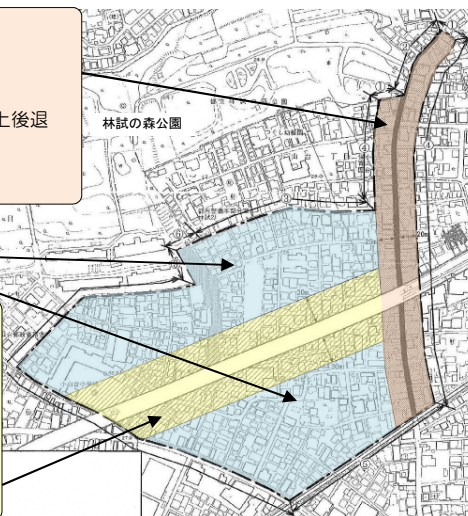
《C地区》 平成18年12月決定

- 構造：耐火建築物または準耐火建築物
- 間口率：富士見通りに対して70%以上
- 高さの最低限度：5m
- 壁面位置：富士見通り中心から3.25m以上後退（富士見通りの拡幅に伴う規定）
- 形態・色彩・意匠：広告物等の落下防止
- 垣又はさく：生垣又はフェンス

《B地区》 検討中

《A地区》 平成20年8月決定

- 用途：住環境に影響のある用途（ゲームセンター等）を制限
- 敷地面積の最低限度：60㎡
- 高さの最高限度：21m
- 形態・色彩・意匠：周辺環境との調和、屋上等への広告物の設置を制限
- 垣又はさく：生垣又はフェンス
- 土地利用：緑化の推進、駐輪場の設置



地区計画が決まるとどうなるか

地区防災施設・地区施設

⇒ 市の事業や民間開発事業等により、適時整備

建築物等の制限

- ⇒ 建築時の届出・勧告制度
(新築または増改築時にルールを適用)
- ⇒ 建築確認申請の際に「適合通知書」の添付が必要
- ⇒ 条例化により、建築確認の基準とすることも可能

* 自身の建替えなどにも影響する可能性があるので要注意！

地区計画策定の流れ

【地域の取り組み】

- まちの整備構想(将来目標像)を考える
 - まち点検ワークショップ(道路や建物の現況把握)
 - 災害シミュレーション
 - 街並みの検討(ケーススタディ)
 - 事例研究 など
- アンケート調査(意見収集と合意形成)
- 住民案のまとめ

提案

【市の取り組み】

- 関連法規・条例との整合性の確認・調整
- 関係者の意見調整(権利者・事業者・千葉県など)
- 都市計画手続き

決定

地区計画以外のまちづくりルール

地区計画に定められない内容は、他の手法で定めることも可能

- **建築協定**: 建築基準法に基づく、住民主体の建築のルール
- **緑地協定**: 都市緑地法に基づく、住民主体の緑化のルール
- **景観協定**: 景観法に基づく、住民主体の景観のルール
- **地区防災計画**: 災害対策基本法に基づく、住民発意の計画
- **まちづくり協定**: 法に基づかない、住民間の任意のルール

必要に応じて、
『街区プラン』の作成の際などに具体的に検討

グループワークの進め方

【概要】

昨年度の「勉強会」での意見や、地区計画のルール項目、事例などを手掛かりに、この地区に必要なルールや防災対策を話し合う。

【進め方】

- ① 各自、自己紹介をしてから始める。
- ② 順に、『協議成果記入シート』に記載されている項目のうち、この地区に必要と思う項目を選ぶ（複数選択や、他者との重複も可）。
- ③ 選ばれた項目について、「目的・アイデア」や「留意点」を協議。
（地区計画の枠組みや実現の可否に捉われず、自由に発想）
- ④ 出された意見等をポストイットに記入し、『協議成果記入シート』の該当する欄に貼り付ける。
- ⑤ 協議が一通り済んだら、グループごとに出された意見を発表。

《重要》ワークショップの約束事

- ① 各グループでそれぞれ自己紹介をしてから始める
- ② 必ず、一人ひとつは意見を出す
- ③ ほかの人の意見を否定しない（ほかの人の意見を聞く）
- ④ 発言は簡潔に（一人で長く話さない）
- ⑤ ファシリテーター（進行役）の進行に従う