

堀江・猫実元町中央地区

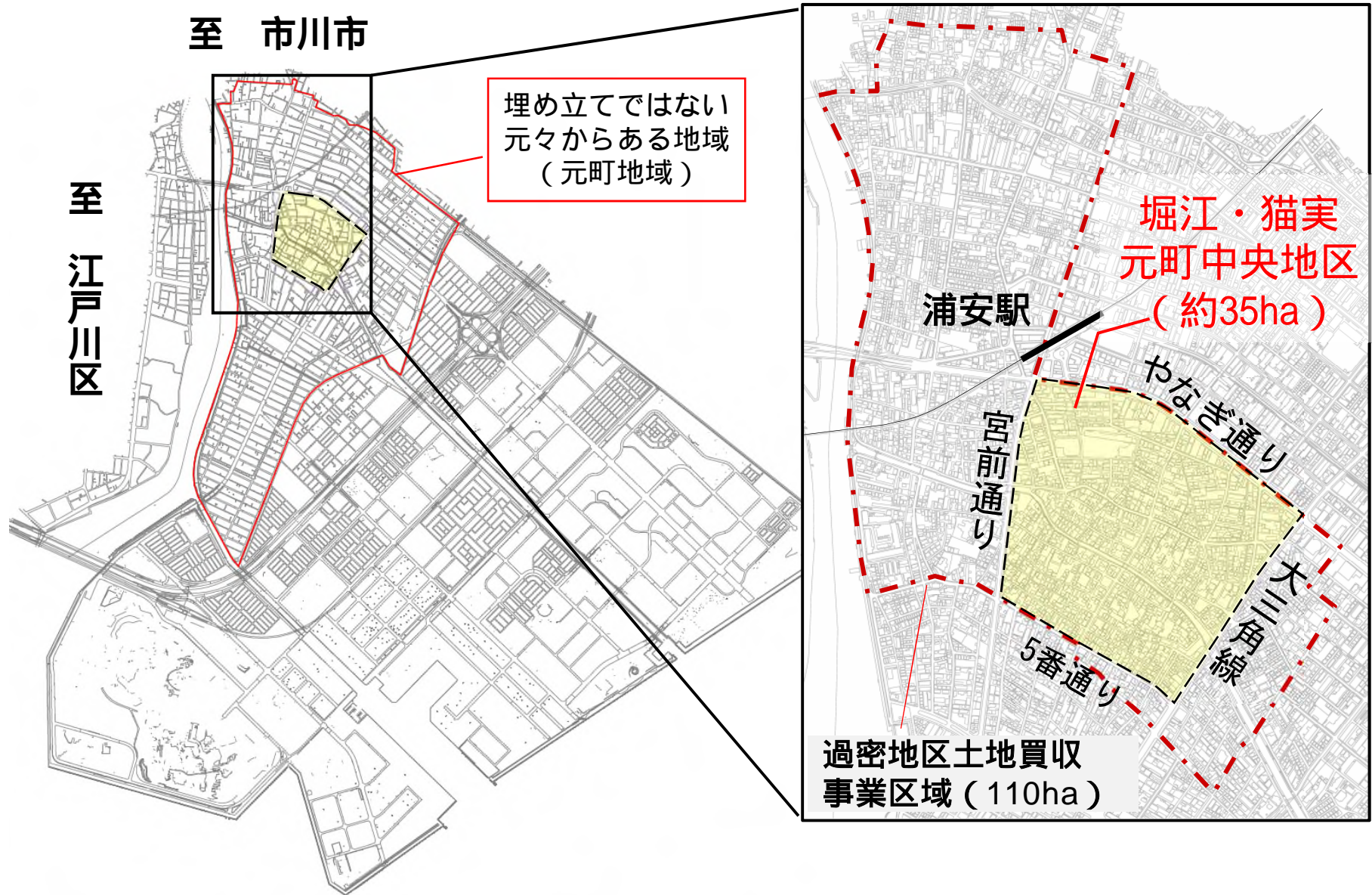
# 防災街区整備地区計画(原案) 説明会

令和3年3月27日(土)  
浦安市立 浦安小学校 体育館

浦安市 都市政策部 都市計画課

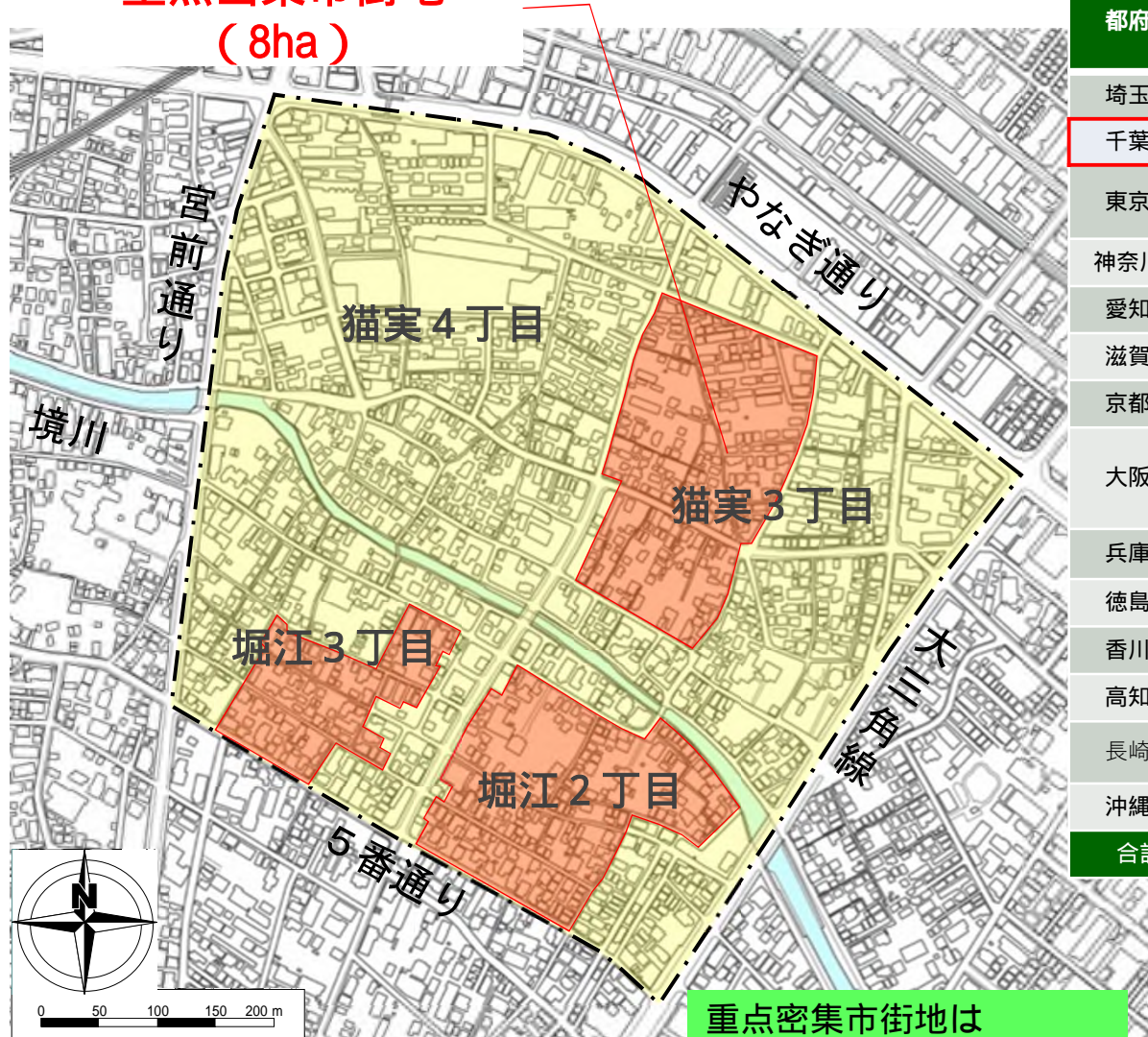
堀江・猫実元町中央地区とは

# 堀江・猫実元町中央地区



# 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31年3月時点)

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	台東区、墨田区、品川区、大田区、北区、荒川区	21	316
神奈川県	横浜市、川崎市	3	57
愛知県	名古屋市、安城市	3	102
滋賀県	大津市	2	10
京都府	京都市	11	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	10	1,885
兵庫県	神戸市	4	199
徳島県	鳴門市、美波町、牟岐町	7	26
香川県	丸亀市	1	3
高知県	高知市	4	22
長崎県	長崎市	4	109
沖縄県	嘉手納町	1	2
合計	29市町村	74	3,149

重点密集市街地は  
全国で74地区あるが、  
千葉県内では本地区のみ

# 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**

これまでの検討経緯

# 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】の策定

平成25,6年度 **規制誘導方針等検討調査**  
本地区の密集市街地の改善に向けた規制誘導について、有識者と関係課を交え、方針を検討した。

平成27年度 **防災まちづくり方針（素案）の作成**  
これまでの検討を踏まえ、市で「密集市街地防災まちづくり方針（素案）」を作成した。

平成28年度 **まちづくり方針（素案）の合意形成**  
素案について、パンフレットの配布やアンケート調査・住民説明会を実施し、合意形成を図った。

平成29年度 **防災まちづくり方針（案）の作成**  
「防災まちづくりルールの勉強会」を5回開催し、方針の内容について、地区住民の皆様と検討・協議した。



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】 策定

# 密集市街地の改善に向けた4つの目標

## 目標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～

現在の市街地構造を活かしながら最低限の道路整備を行い、災害時の消火・救助活動や避難の主軸となる骨格道路づくりを進めます。合わせて、燃えにくい建物づくりのルール（地区計画）を策定し、地震時における火災被害の低減と骨格道路の安全確保を図ります。

## 目標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～

境川を防災活動に活かすために、新橋周辺広場と沿川の遊歩道整備を進めます。また、市有地の活用などにより、骨格道路へつながる避難路や身近な防災拠点の整備を進めます。

## 目標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～

身近な安全性と避難環境を確保するために、住民同士の話し合いにより、未接道宅地での様々な特例手法を活用した建て替えや身近な道路（避難経路）整備などを計画します。市は、その計画作成と、計画に基づく環境整備への取り組みを支援します。

## 目標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～

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します。住民が協力して自発的に取り組む活動を積極的に支援します。



# 防災街区整備地区計画の検討経過

平成30年度	<p>防災街区整備地区計画で定める内容について地区住民と検討 地区住民を対象に「防災まちづくりルールの勉強会（全5回）開催し、地区計画で定める内容について検討しました。 <b>建物の不燃化を定めることで意見がまとまりました。</b></p>
令和元年度	<p><b>防災街区整備地区計画（素案）の作成</b> 勉強会に参加できなかった住民や地区外に在住の土地・建物の権利者の意見も聞くため、意見交換会やアンケート調査を実施しました。 <b>これまでの意見を踏まえ、市で素案を作成しました。</b></p>
令和2年度 （今年度）	<p><b>防災街区整備地区計画（原案）の作成</b> 市で作成した素案の内容について、地区内に土地・建物の権利を持つ方を対象に、説明会を開催し、意向確認のアンケート調査を実施しました。 <b>千葉県との協議を経て、原案を作成しました。</b></p>

# 建物の不燃化とは

「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。

		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
地区計画施行後	<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	×	△	△	△
現在	防火木造建築物も建築可能				

**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。)**

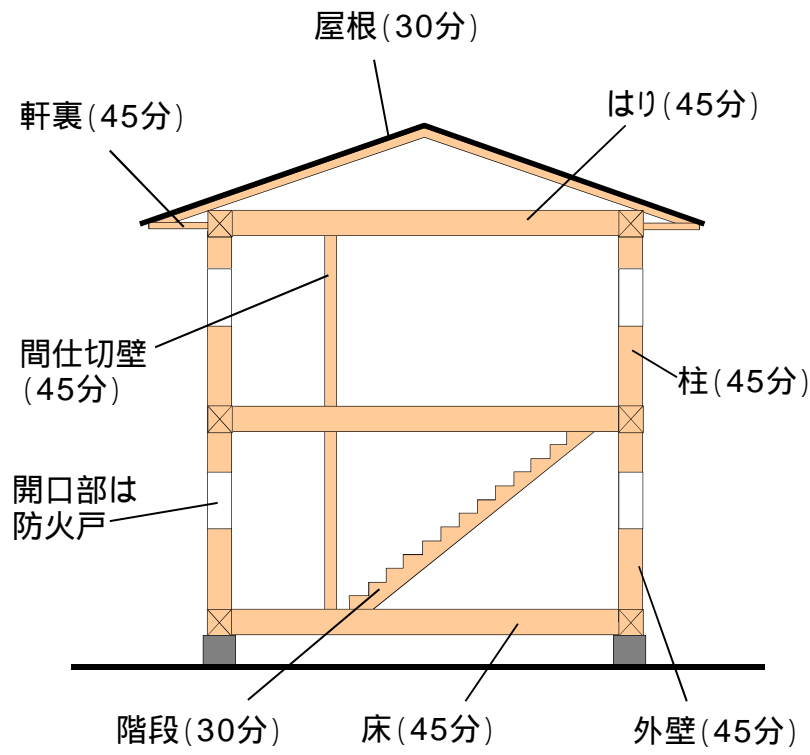


# 準耐火建築物と防火木造建築物の比較

【各部位別の耐火性能一覧】

建物の構造		防火木造建築物	準耐火建築物
		部位	
耐力壁	外壁	30分間	45分～60分間
	間仕切壁	耐火性能なし	
柱			
床			
はり			
屋根	耐火性能なし	30分間	
階段			

【木造の準耐火建築物の例】



使用される建築部材は性能に応じて異なります。

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！

# 令和2年度の取り組み

## 防災街区整備地区計画（素案）説明会の開催概要

日時

令和2年10月25日（日）

14時～16時

会場

浦安市立 浦安小学校 体育館

参加者

32名

内容

堀江・猫実元町中央地区の課題

これまでの検討経緯

地区計画の概要

令和元年度アンケート調査の結果について

防災街区整備地区計画（素案）の内容

防災街区整備地区計画の策定に向けた今後の取組予定



# 令和2年度の取り組み

---

## 防災街区整備地区計画（素案）アンケート調査 概要

### 期 間

令和2年10月12日（月）～11月13日（金）

### 対象者

本地区内に土地・建物の権利を所有する方  
それに関わる権利を所有している方

### 目 的

素案を構成する主要4項目について、賛否のご意見を伺うことを目的に実施しました。

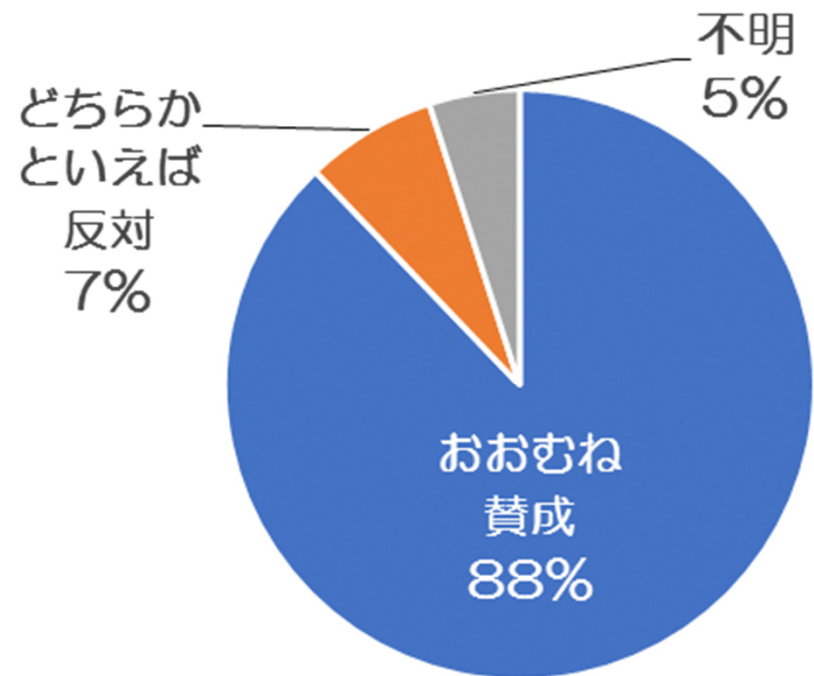
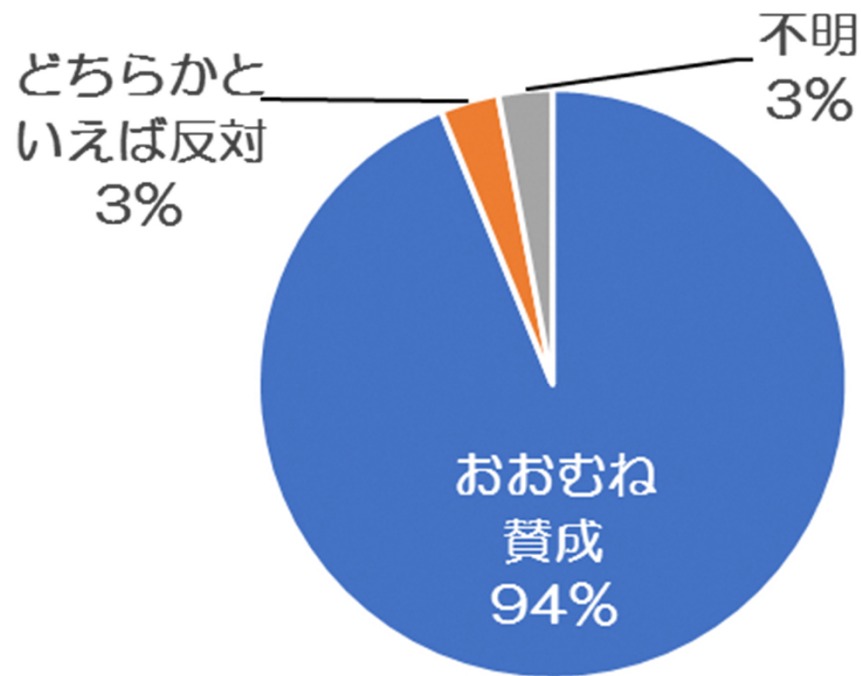
### 結 果

配布数：1,316通 回答数：405通 回答率：30.8%  
全ての設問において、ご回答いただいた方の約90%から「おおむね賛成」というご意見がいただけました。

# 令和2年度の取り組み

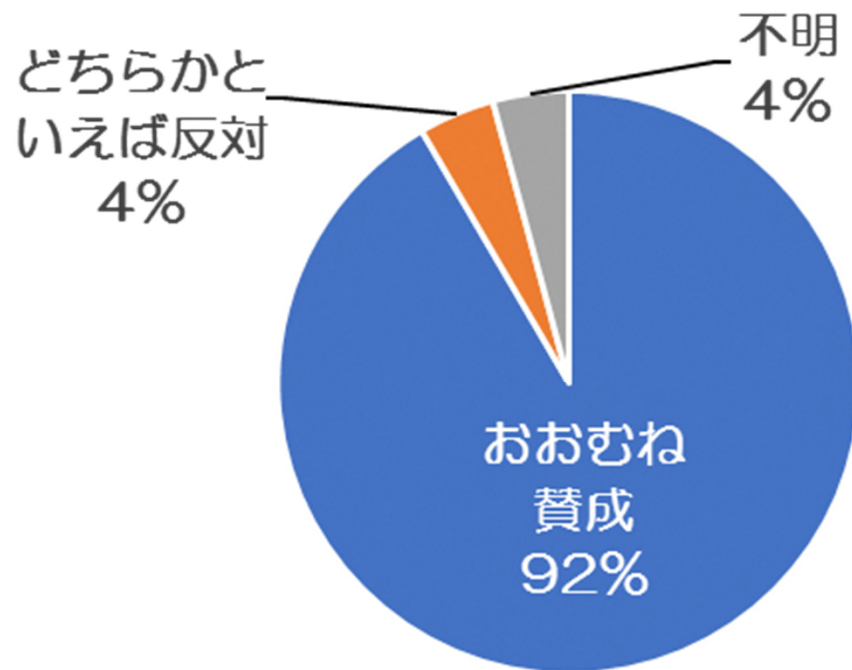
問1 防災街区整備地区計画の  
目標についてどのようにお考えですか。

問2 土地利用の方針について  
どのようにお考えですか。

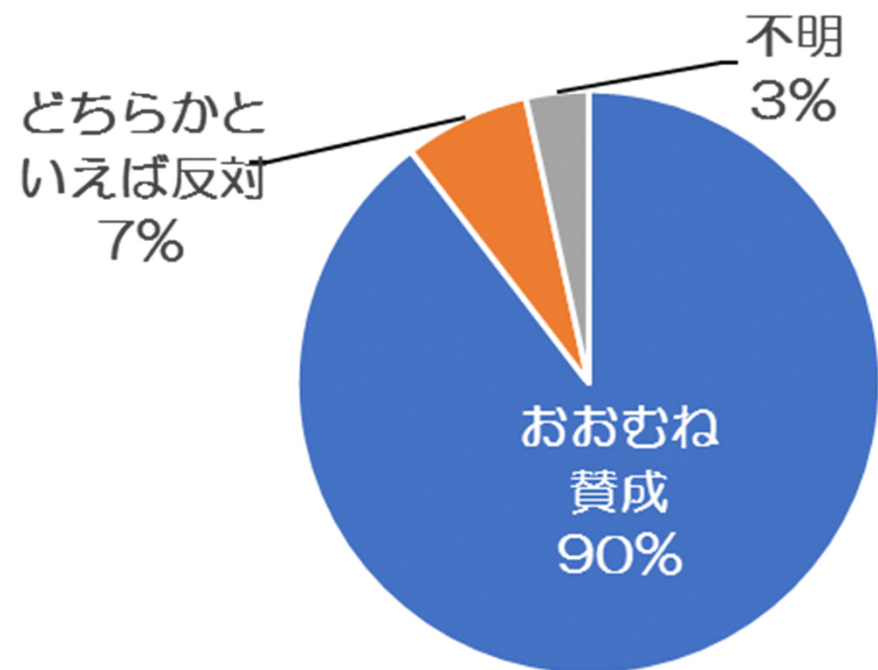


# 令和2年度の取り組み

問3 地区防災施設について  
どのようにお考えですか。



問4 地区に建物の不燃化のルールを導入することについてどのようにお考えですか。



# 説明会やアンケート調査でいただいた 主なご意見・ご質問

---

**地区計画が決定されたら、不燃化されていない建物はすぐに建て替えないといけないのか？**

地区計画の決定後、すぐに建替えを行う必要はありません。

今後、建替えの時期が来た際に適合する建物を建築していただくこととなります。

**「猫実A地区土地区画整理事業」とは違う事業なのか？**

別の事業です。

ただし、地区の防災性を向上させるという目的は同じなので、土地区画整理事業とも連携しながら、並行して進めていきます。

**地区計画は様々な制限項目を定められるのに、なぜ建物の不燃化しか定め  
ないのか？**

平成30年度に開催した勉強会で防災街区整備地区計画で定める制限項目について高さやブロック塀の制限なども検討しましたが、具体的な目標イメージや制限内容については意見が分かれていたため、もう少し議論を重ねる必要があることから、まずは建物の不燃化のみ定めることとしました。

しかし、引き続き本地区に必要な制限項目について地区の皆様と検討を行い、合意形成が図れた項目ができれば、今後追加していく予定です。



# 説明会やアンケート調査でいただいた 主なご意見・ご質問

---

**「建物の不燃化」によって建築コストが上がる可能性があるということだが、補助金等はないのか？**

建築コストが上がる分、そのコストに見合う安全性の高い建物を得ることになります。また、火災・地震保険料は軽減されるというメリットもあります。そのため、現時点で補助金は考えていません。

**本地区は未接道宅地のため、建替えたくてもできない場所が多くある。未接道宅地の解消に向けた取り組みは行わないのか？**

未接道宅地が多いことは市も把握しており、本地区の大きな課題であると認識しています。地区計画で建替え時のルールを定めた後、未接道宅地の解消にも取り組んでいく予定です。

**境川沿いの遊歩道や公園の整備を行ってほしい。**

現在、新橋周辺整備事業に取り組んでおり、防災機能を持つ公園や境川沿いの避難路の整備に向け、検討を行っているところです。今後、事業に進捗等があれば、地区の皆様にも適宜お知らせしていく予定です。

# 防災街区整備地区計画（原案）の 内容

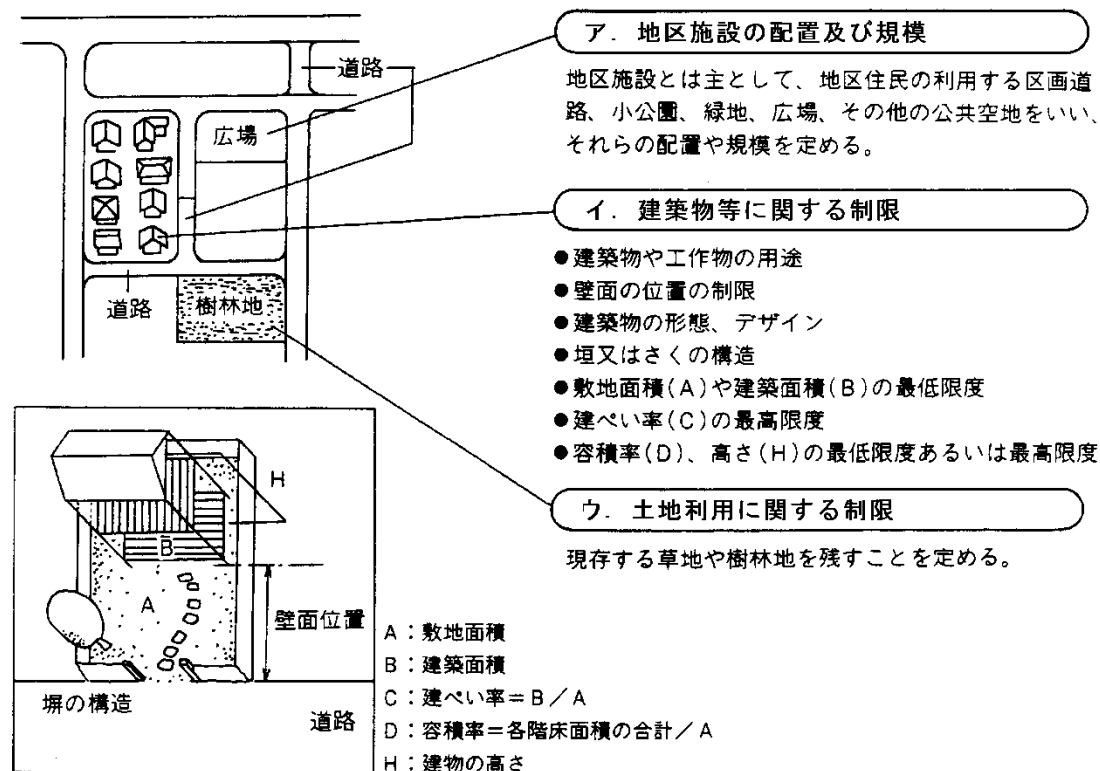
# 地区計画とは

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です。地区計画が施行されると、**今後の建て替えや新築等の際に**、地区計画で定めたルールに則って建物を建てていただくことになります。

## 【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)

# 防災街区整備地区計画(原案)

## (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。

# 防災街区整備地区計画(原案)

## (2) 土地利用の基本方針

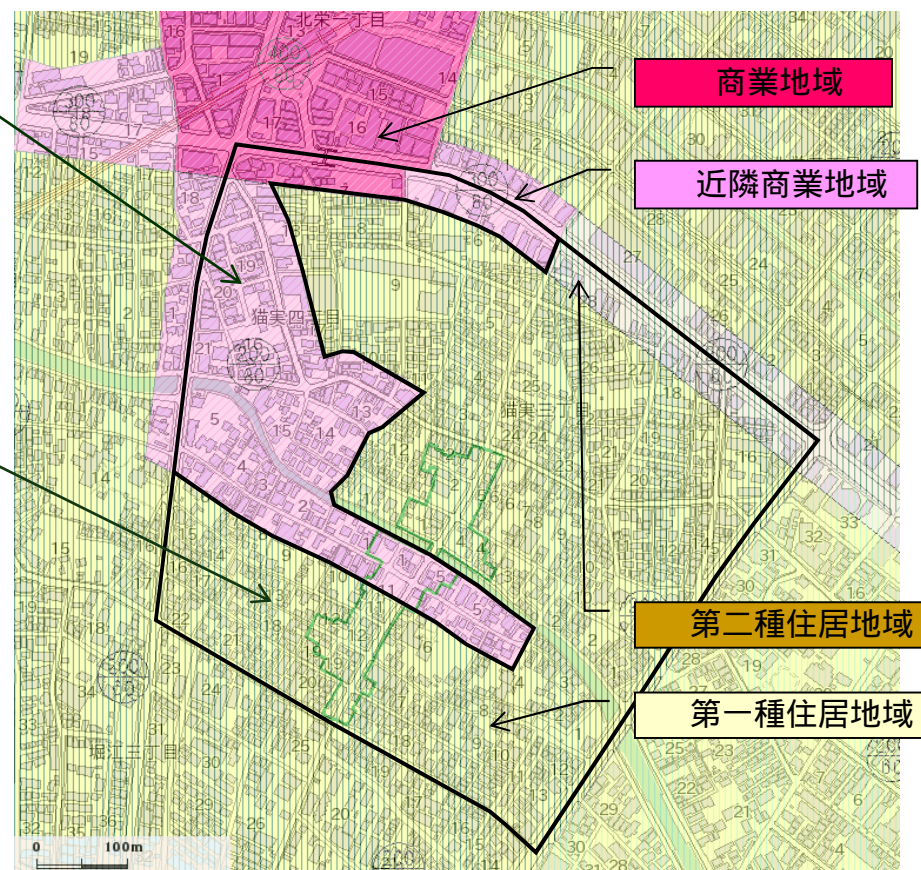
### 《商業系用途》

- 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



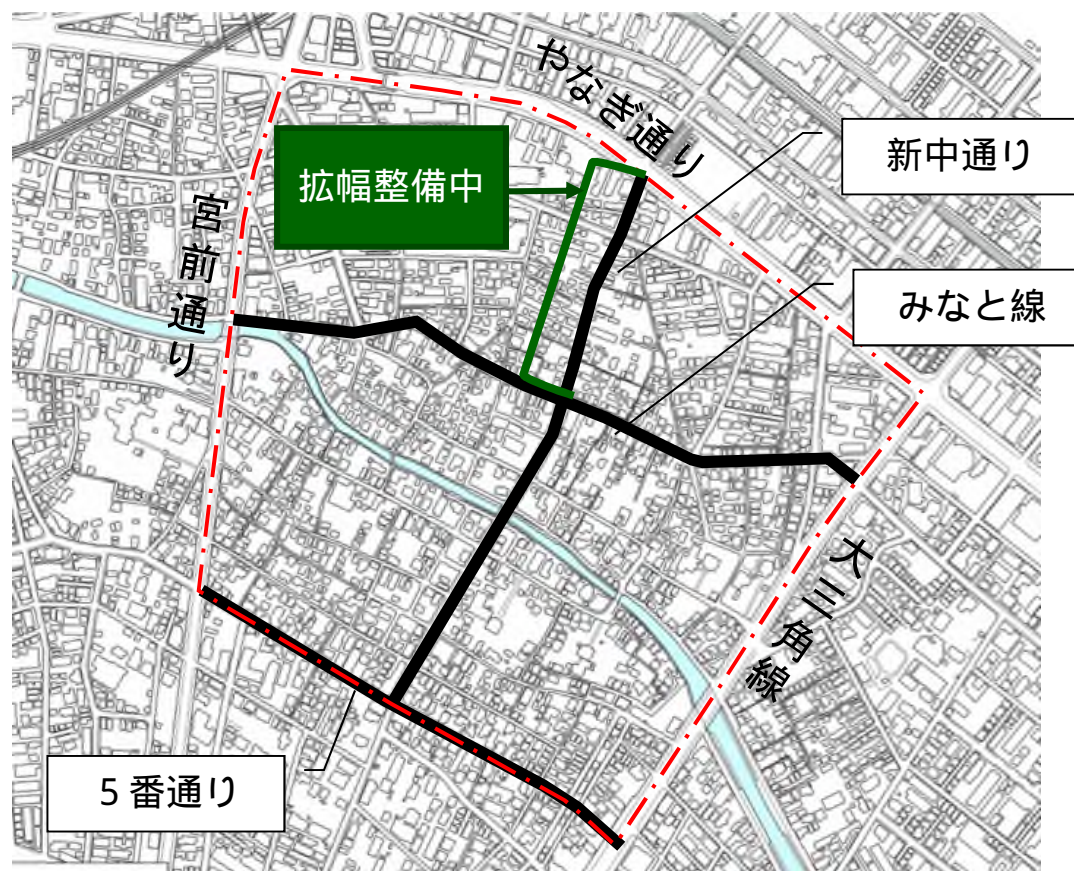
# 防災街区整備地区計画(原案)

## (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。
- なお、新中通りは、現在拡幅整備中のため、防災街区整備地区計画では、拡幅後の幅員で位置づける予定です。

原則として現道幅員で位置づけ、新たな拡幅整備は行いません。



# 地区防災施設とは

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。

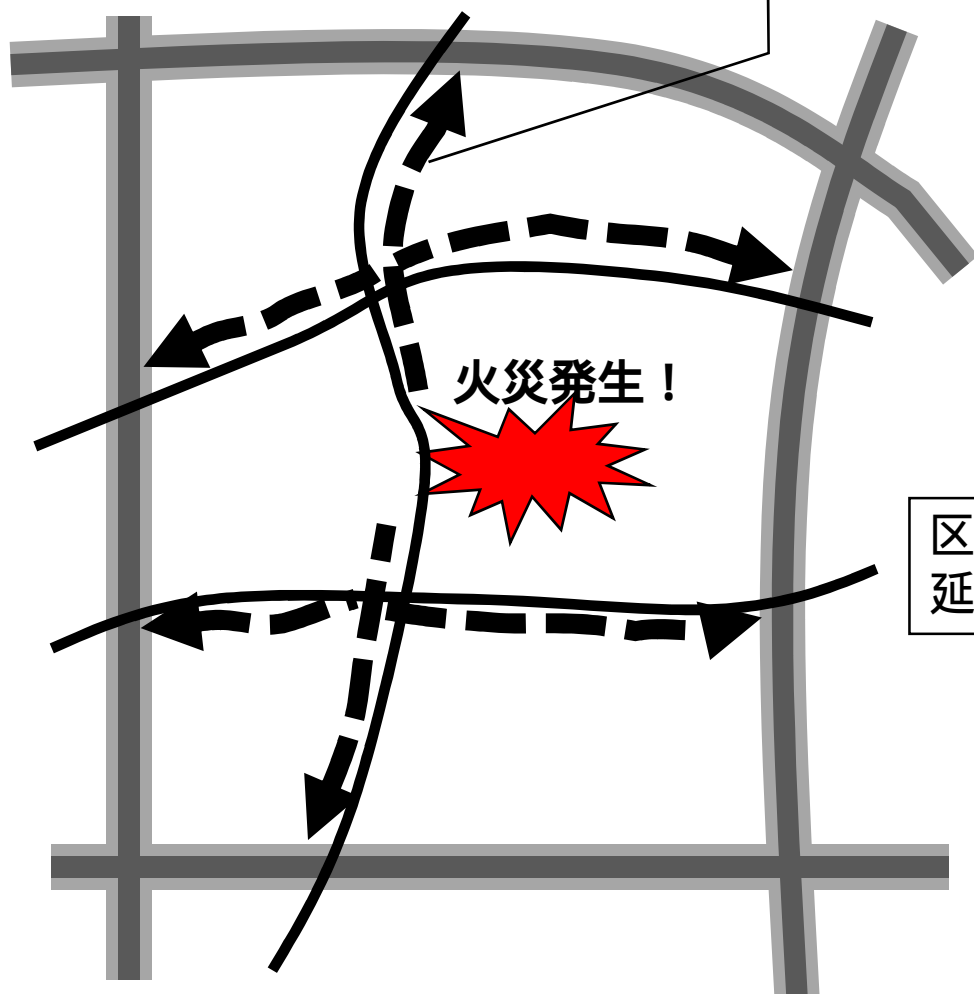
地区内で火災が発生した時、住民の避難や延焼防止する機能を担う主要な道路や公園などの公共施設のことです。

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。

区画間の空間を確保し、延焼を抑制する。

火災発生！

■■■■ ・・・ 幹線道路  
■■■■ ・・・ 地区防災施設





# 防災街区整備地区計画(原案)

## (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
  - ✓ 延べ面積が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
  - ✓ 千葉県指定有形文化財、浦安市指定有形文化財  
又はこれらに準ずるもの
  - ✓ 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

<適用除外となる建築物等(例)>

- ・ 小規模な物置小屋(延べ面積が50m<sup>2</sup>以下の附属建築物)
- ・ 旧宇田川家住宅(浦安市指定有形文化財)
- ・ 旧大塚家住宅(千葉県指定有形文化財)

# 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、建築コストの増加が考えられます。

## ◆火災・地震保険料の低減

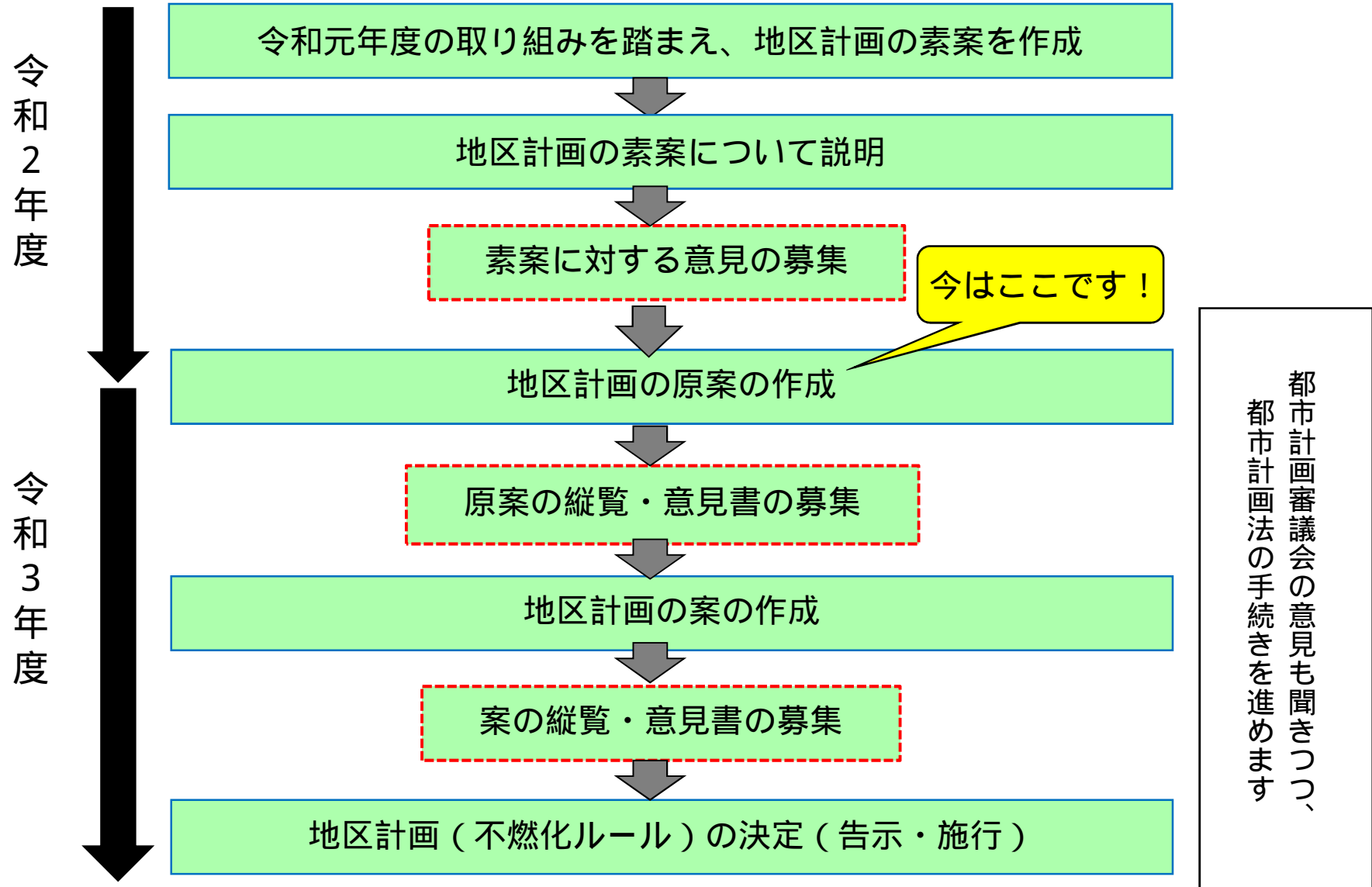
- ・耐火・準耐火建築物は、防火木造・裸木造建築物と比較し、火災・地震保険料は低減します。

## ◆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。

# 今後の取り組み予定

# 今後の取り組み予定



# 今後の取り組み予定

---

## 原案の縦覧及び意見書の提出について

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）～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 >

意見書提出期間：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（ ）へ提出してください。

（ ）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。

# ご清聴ありがとうございました。

なお、堀江・猫実元町中央地区防災街区整備地区計画に関するお問い合わせは以下までご連絡ください。

浦安市 都市政策部 都市計画課 都市計画係

TEL : 047-712-6542

FAX : 047-353-4378

MAIL : [toshikei@city.urayasu.lg.jp](mailto:toshikei@city.urayasu.lg.jp)