

堀江・猫実元町中央地区

# 第4回「防災まちづくりルールの勉強会」

平成31年1月19日(土)

# 本日の進め方

## 第1部：建物の用途、ブロック塀等の制限

10:05～10:55

1. 第3回勉強会の振り返り
2. 現在の建物用途と外構
3. 街並み形成を意識したルールの事例
4. 街並みシミュレーション

【休憩】

## 第2部：図上ワークショップ

11:00～12:20

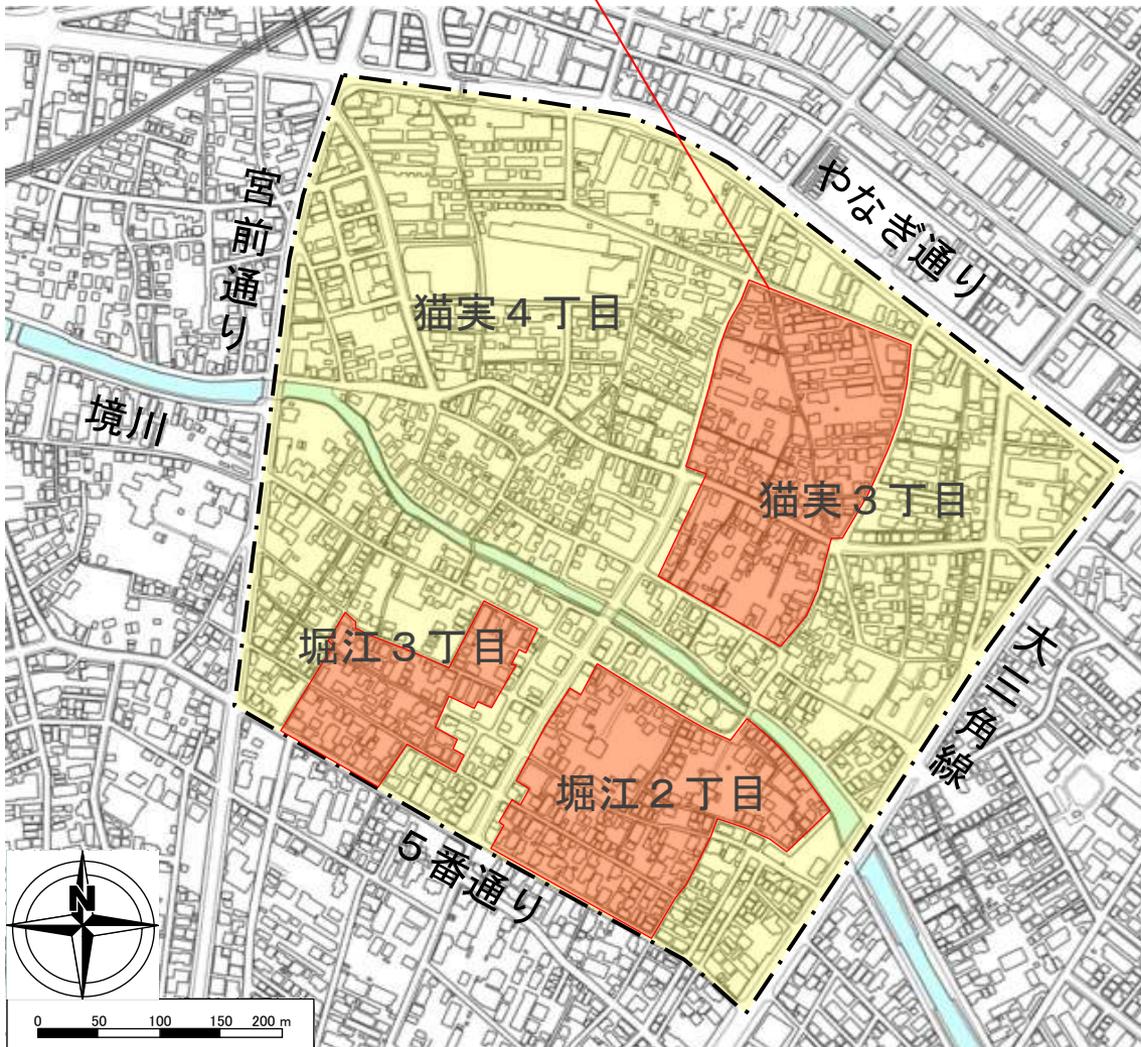
1. グループワーク
2. 各グループの成果確認

# 第3回勉強会の振り返り

# 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、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

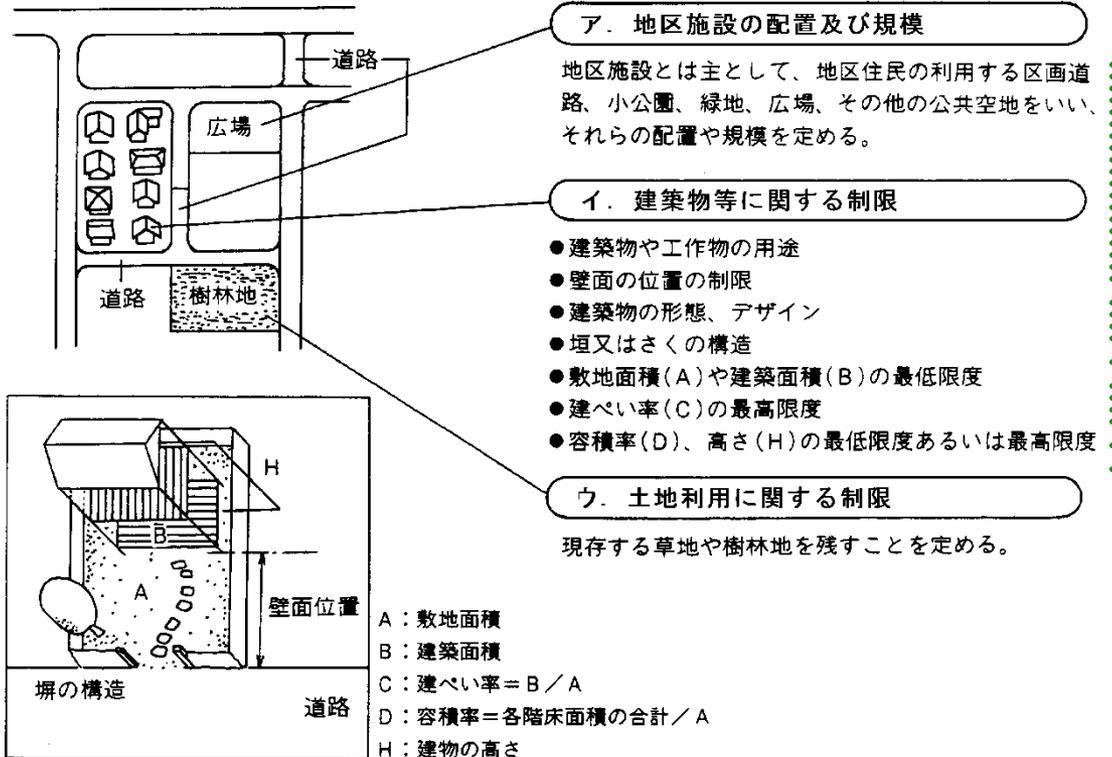
# 地区計画とは

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 『ガイドンス』

- ・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。(変更可)

# 「第2回勉強会」で出された主な意見

## 《テーマ：地区防災施設と、建物の不燃化》

1. 地区防災施設 ⇒ 新中通り、みなと線、5番通り

2. 建物の不燃化 ⇒ 将来的には『地区全体』を不燃化

- 短期的：骨格道路沿道・未接道敷地を重点的に不燃化
- 中長期的：地区全体を不燃化
- 寺院等の適用除外、助成制度の創設の検討が必要

3. 今後の検討課題

(1) 地区施設(道路・公園等)の整備

- 短期的取り組み：標識や電柱、食い違いによる通行支障の改善
- 中長期的取り組み：避難路・南北道路の整備、狭隘道路の拡幅、無電柱化
- 新橋周辺広場等の位置づけ

(2) 建築物等の制限

- 敷地の細分化、建築物の高さ(骨格道路沿道の最低高さ)の制限
- ブロック塀の制限や指導

(3) 相談窓口の設置

# 「第3回勉強会」で出された主な意見

## 《テーマ：敷地規模、壁面の位置、建物の高さ》

### 1. 将来の街並み ⇒ 基本は『戸建てのまち』

- 住居系の地域：2～3階建ての戸建て
- フラワー通り沿い：現状で7階建てがあり、今後は高さを抑える必要あり  
共同化による水害時の「避難ビル」建設も想定

### 2. 短期的な道路改善課題

- 電柱・標識を側溝の位置に移設（側溝の回り込み）
- 見通しの確保（街灯・ブロック塀の改善）

### 3. 今後の検討課題

- 未接道敷地での建替え手法の検討
- 重点的に拡幅すべき細街路の集中整備

第3回 防災まちづくり勉強会【全体】

通学路でもあるため、子供たちの安全のためには、道を広げて交通量を増やしたくない

- 建物の高さ制限
- 最低敷地面積と、土地の細分化防止
- 建物の間隔の確保

4m未満の道路沿いの駐車場もセッバックさせたい

未接道敷地の改善

倉庫やプレハブの撤去

旧宇田川家、旧大塚家のイメージの街並みづくり  
⇒小江戸川越のようなまちなみガイドライン

計画中の道路に接続する小学校前の道路も、もう少し広がると防災的に良い（小学校が避難所になる為）

現在計画中の道路

現在計画中の道路

中央公民館 浦安小学校

猫実の庚申塔

旧宇田川家

旧大塚家

堀川

旧医院

正福寺

東学寺

花蔵院 崇愛神社

【全体の共通意見】

- 住居系の地域：2～3階建ての戸建て
- フラワー通り沿い：現状で7階建てがあり、今後は高さを抑える必要あり  
⇒共同化による水害時の「避難ビル」建設も想定

自転車の通行量が多い  
早急な対処が必要

【未接道の敷地が多い】

- 共同化で集合住宅にするよりも、そのまま戸建が良いと思う人が多いのではないか  
⇒43条ただし書きを上手く使いながら建て替えが出来ないか？

• 未接道敷地の解消として市有地を利用する  
⇒共同住宅の建設も考えられる

- 交通事故防止のためにミラー設置の検討
- 児童公園の角から入ったブロック塀を解消

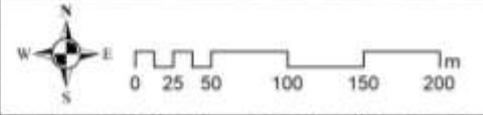
道路の真ん中に残された電柱

見通しが悪く、自転車の飛び出しがある  
⇒見通しの確保や交通マナーを気を付ける仕掛け（イメージハンプ、カラー舗装など）

自治会館の上部に浸水時の備蓄倉庫をつくる

凡例

- 地区の重要な道路（防災骨格道路）
- 道路沿いの取組み
- ■ ■ ■ 建築物等の改善
- 電柱等の移設
- 井戸の活用
- ← → 其他



# 現在の建物用途と外構

# 用途地域の主旨

## ■ 用地地域とは？

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。

しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。

そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。

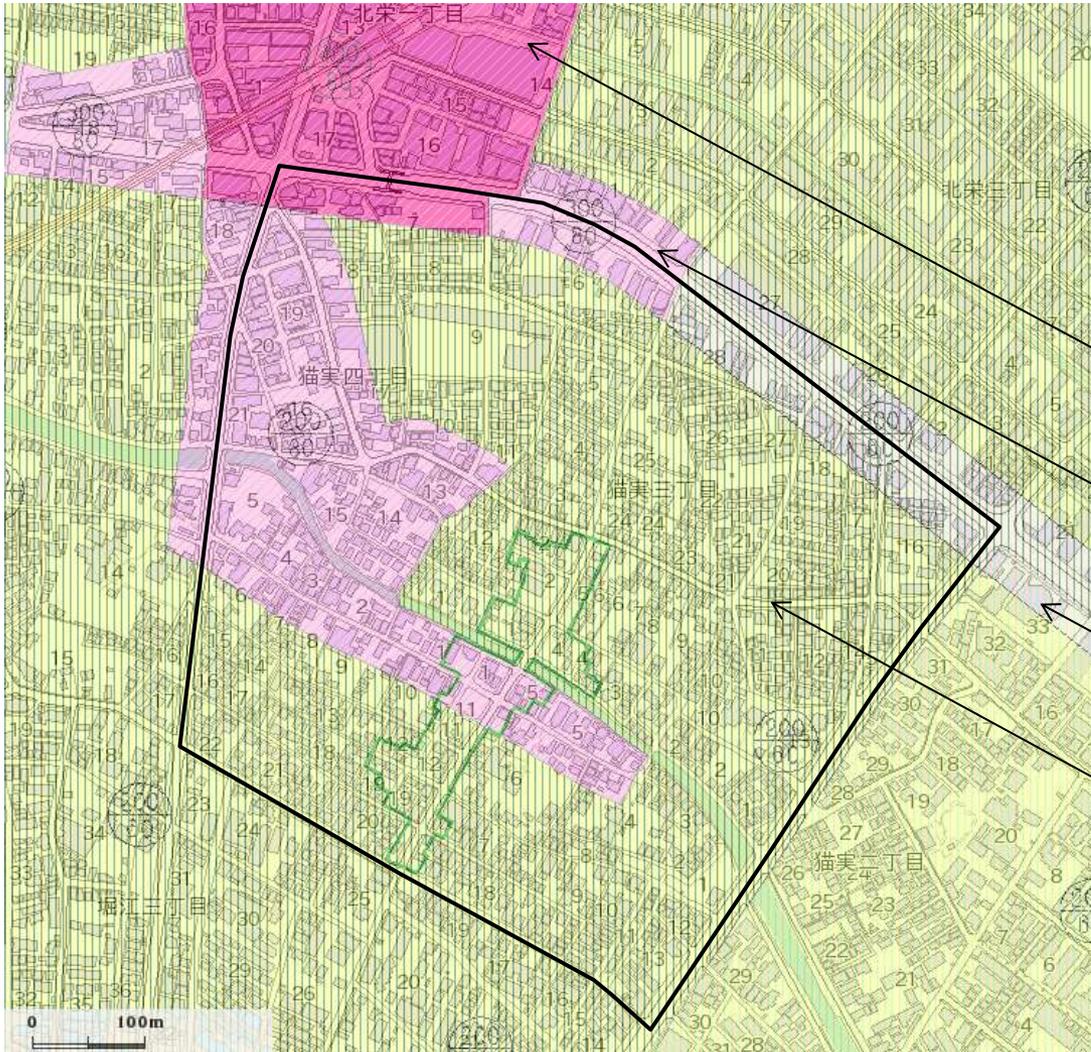


【浦安市用途地域図】

用途地域は全13種類あり、そのうち市内は7種類の用途地域で構成

# 現在の用途地域

## ■ 用途地域



- 都市計画で定められた『用途地域等』に応じて制限が異なる。

商業地域

近隣商業地域

第二種住居地域

第一種住居地域

# 各用途地域の概要

## ■商業地域

銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。



## ■近隣商業地域

まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。



## ■第一種住居地域

住居の環境を守るための地域です。

3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。



## ■第二種住居地域

主に住居の環境を守るための地域です。

店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。



# 用途制限の内容

## ■ 商業系の用途地域における制限内容

	商業地域	近隣商業地域
住居系・公共施設	特に制限なし	特に制限なし
商業系	特に制限なし	風俗営業のうち、 性風俗店は建築できない
工業系	環境悪化のおそれのある工場等は 建築できない	環境悪化のおそれのある工場等は 建築できない

※千葉県条例では、住居系の用途地域では風俗営業は禁止されています。

また、商業地域の場合は学校・保育所の敷地から70m以内、近隣商業地域は100m以内の地域は、風俗営業(キャバクラ、マージャン店、パチンコ店、ゲームセンター等)は営業禁止されています。

# 用途制限の内容

## ■ 住居系の用途地域における制限内容

	第一種住居地域	第二種住居地域
住居系・公共施設	特に制限なし	特に制限なし
性風俗	建築できない	建築できない
マージャン店・パチンコ店・カラオケ店等	建築できない	建築可能 ※県の条例により、風俗営業はできません
ホテル・旅館	3,000㎡以下は建築可能	建築可能
店舗・飲食店	3,000㎡以下は建築可能	建築可能
倉庫	倉庫業を営むものは建築できない	倉庫業を営むものは建築できない
工業系	50㎡以下の作業場は建築可能	50㎡以下の作業場は建築可能

# 現状の建物用途・階数の分布

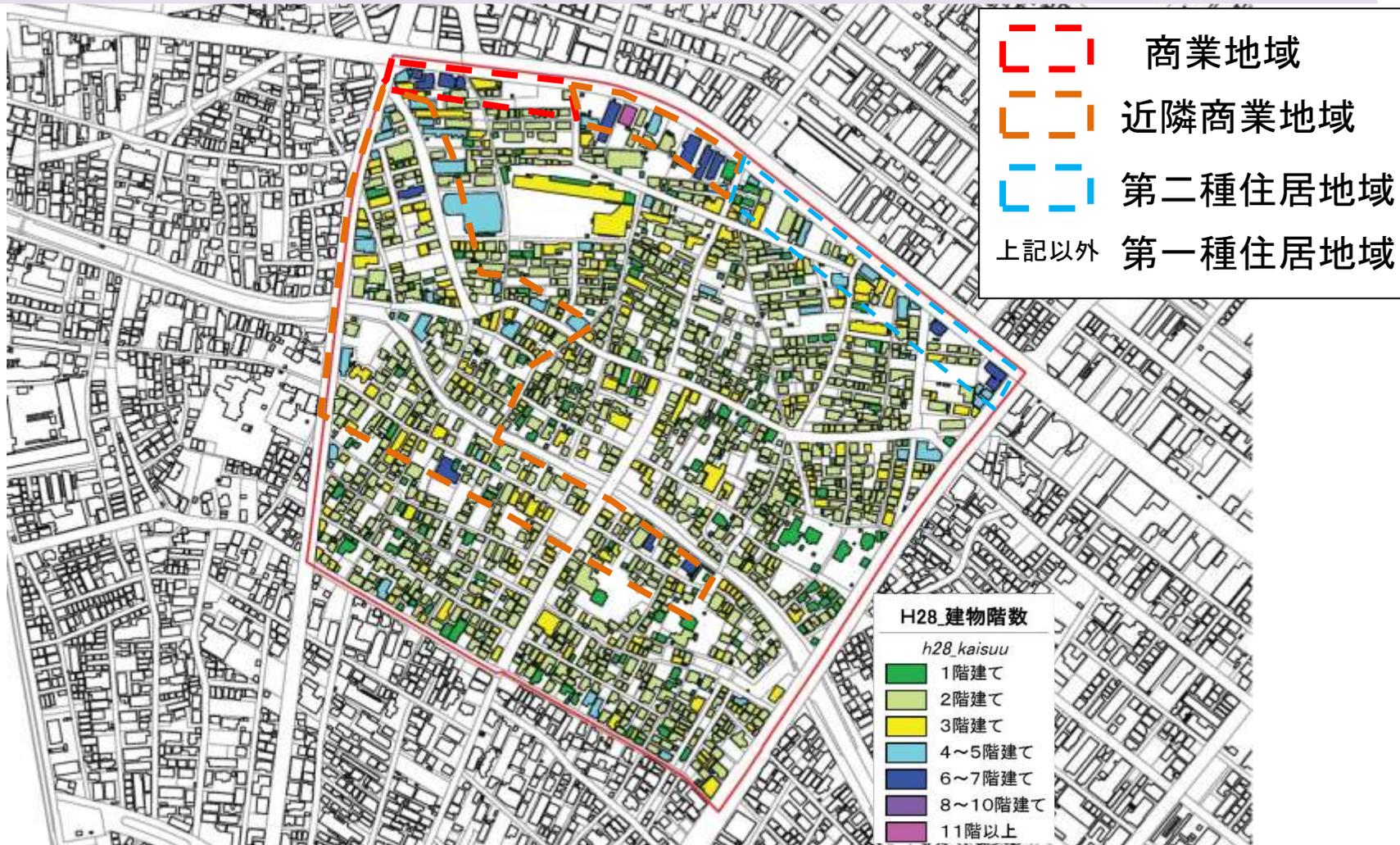
## ■ 建物用途現況図(H28基礎調査データ)



必ずしも、近隣商業地域に商業・業務系用途が集まっているわけではない

# 現状の建物用途・階数の分布

## ■ 建物階数現況図（H28基礎調査データを微修正）



商店街には共同住宅が増え、建物の高層化が起こっている

# 既に見られる街並みの変化

## ■ 商店街の街並みと、共同住宅の街並みの違い



かつては店舗が並ぶ街並み



マンションに建て替わり、駐車場も増えている

# 既に見られる街並みの変化

## ■ 戸建て住宅地における街並みの変化



これまでは1～2階建ての街並み



最近では、3階建てが増えている

# 様々な外構の考え方

## ■ 塀＋門柱・門扉（ブロック塀、コンクリート塀、板塀など）



かつては塀のない街並みだったが、その後塀を設置するのが一般化

# 様々な外構の考え方

## ■フェンス＋植栽（目隠しフェンス、透過性のあるフェンスなど）



## ■生け垣



近年では、透過性のあるフェンスなど様々な素材のものが登場

# 様々な外構の考え方

## ■ 外構のない前庭的空間



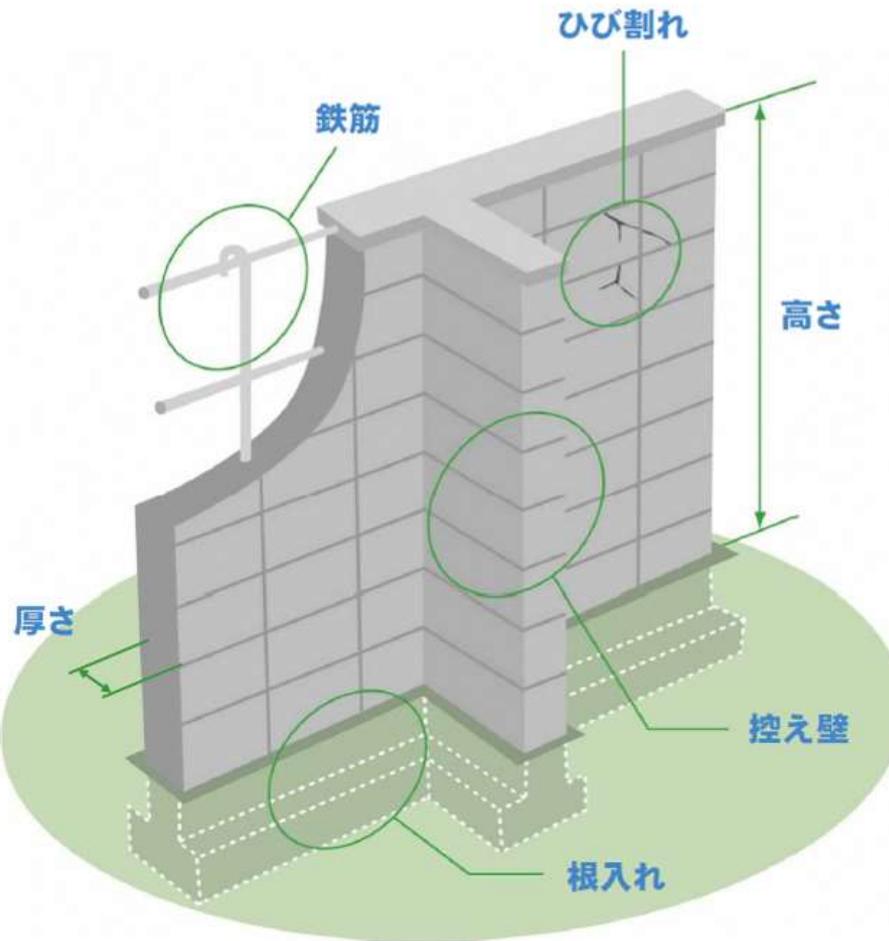
## ■ 道路と連続的なしつらえ



近年の3階建て住宅には塀がなく、昔に戻りつつある？

# ブロック塀の問題

## ■ ブロック塀の点検ポイント



### □1. 塀は高すぎないか

- ・塀の高さは地盤から2.2m以下か。

### □2. 塀の厚さは十分か

- ・塀の厚さは10cm以上か。(塀の高さが2m超2.2m以下の場合は15cm以上)

### □3. 控え壁はあるか(塀の高さが1.2m超の場合)

- ・塀の長さは3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか。

### □4. 基礎があるか

- ・コンクリートの基礎があるか。

### □5. 塀は安全か

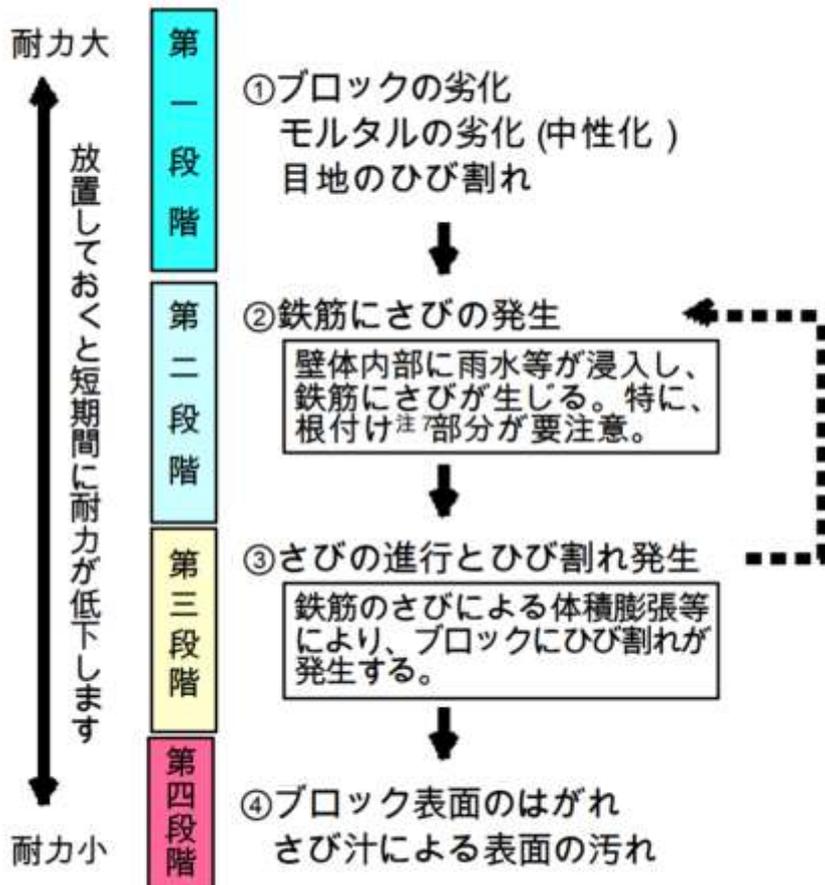
- ・塀に傾き、ひび割れはないか。

### □6. 塀に鉄筋は入っているか

# ブロック塀の問題

## ■ ブロック塀の劣化

劣化の進行モデル



\* 注 7 根付けとは、基礎と最下段ブロックとの接合面をいう。

○ブロック塀は、常に外気に接するため、約20年で鉄筋にさびが認められるようになります。

○一般的に、ブロック塀に期待する耐久年数は約30年と考えられています。

⇒ブロック塀は、維持管理面が課題

日本建築学会材料施工委員会組積工事運営委員会ブロック塀システム研究小委員会『問いかけられる自己責任 あんしんなブロック塀をめざして』、2002

街並み形成を意識した用途制限や  
外構の作り方のルールの事例

# 地区計画で定められるルール

## ■ 建築物等の用途の制限

地区の目指すまちづくりのために

- ・ 誘導したい用途に限定する
- ・ 規制したい用途を定める

ことで地区にふさわしい用途を促すことができます。

## ■ 垣又はさくの構造の制限

・ 建物に付属する門・塀などの高さ・形状・材料などを定め、地区にふさわしい外構について制限をすることができます。

## ■ 建築物等の形態又は意匠の制限

・ 建物の屋根や外壁などの形状・材料・色彩などを定め、地区の特色を出すことができます。

・ そのほか、屋外広告物などの工作物の規制もできます。

# 商店街における事例：板橋区大山東地区

## 《地区の課題》

- 今の商店街は、住宅など、お店以外でもなんでも建てられるルールとなっている



- 今後の建替えて、商店街にお店ではなく、住宅が増えていくと、商店街の連続性やにぎわいがなくなる恐れがある



地区計画により、商店街の1階部分に店舗が立ち並ぶルールを定める

【他地区の事例】  
商店街に住宅が建てられた例⇒



# 事例の「建替えルール」について

## ■ 建物の用途のルール

- 商店街沿道の建物で、商店街に面する部分は、1階に住宅、自動車車庫、倉庫業を営む倉庫を設けてはならない。  
⇒ただし、1階部分の一部に住宅の出入口を設ける場合は除く。（1階部分のすべてを住宅の出入口にすることは禁止）

商店街に面する1階部分の一部が住宅の出入口はOK



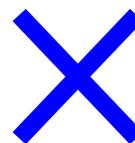
正面イメージ図



商店街に面する1階部分は住宅、自動車車庫、倉庫は禁止



1階が車庫



商店街に面する1階部分すべてが住宅出入口は禁止



1階が住宅



# 事例の「建替えルール」について

## ■ 垣・さくの構造のルール（住宅地も含む）

### 地区の課題

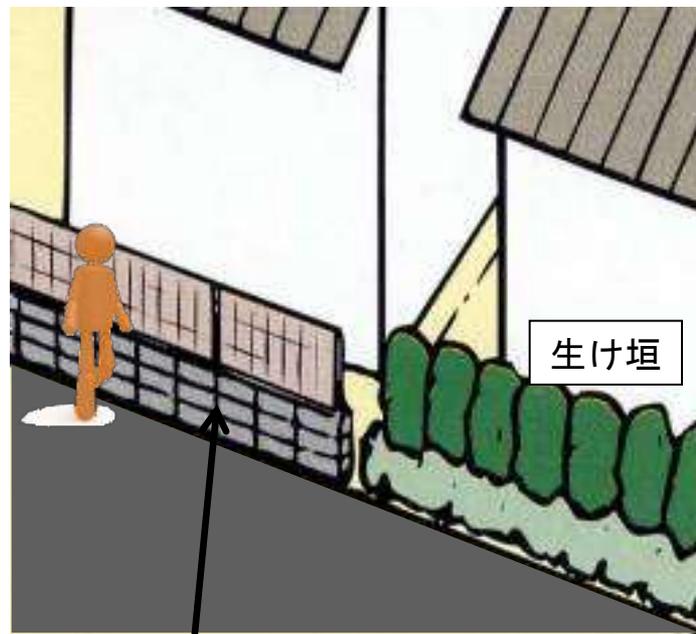
- 災害時に安心して、安全に避難ができ、良好なまちの景観をめざしたい



□ 道路に面して、垣・さくを設ける場合は、ブロック塀など※は設けず、フェンスや生け垣を設ける。

※コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらに類する構造のもの

⇒ただし、地盤面から高さ0.6m以下の部分はこの限りではない



ブロック等は0.6m以下

# 事例の「建替えルール」について

## ■ 建物の色彩・デザインのルール

### 地区の課題

- 過度に派手な建物の建築を抑止したい



### □(建物)

建築物の屋根や外壁の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮する

### □(看板など)

工作物、広告物は、刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとする。



# 住宅地における事例：品川区戸越一丁目地区

○4m未満の細街路と狭小敷地が数多く存在し、4m未満の細街路に面する狭小敷地では、二項道路拡幅、道路斜線制限等の現行規制によって元の床面積の確保が難しい。【⇒建替えが停滞】



○道路空間が広がるとともに、道路斜線等の緩和により建替え促進  
⇒4m道路+片側50cm壁面後退し、後退部分に工作物をつくらないルール

# 街並みシミュレーション

# 街並みシミュレーションの主旨

今後の建物の用途や外構のデザイン等によって  
地区の街並みにどのような変化が起こるかを  
3つのケーススタディにより確認する

- ・ケース1：商店街の街並み
- ・ケース2：細街路沿いの街並み
- ・ケース3：境川沿いの街並み

# ケース1：商店街の街並み

■ 現状：道路に対して開放的な店構えが連続している



# ケース1：商店街の街並み

## ■ マンションに建替え、前面を駐車場とした場合



# ケース1：商店街の街並み

■ さらに左側もマンションとなった場合



# ケース1: 商店街の街並み

## ■ マンションの前面を公開空地とした場合



# ケース1: 商店街の街並み

## ■ マンションの前面を公開空地を緑化した場合



# ケース1: 商店街の街並み

## ■ マンションの1階を商店にした場合



## ケース2：細街路の街並み

### ■ 現状



## ケース2：細街路の街並み

### ■ 両側がブロック塀になった場合



## ケース2：細街路の街並み

■ 外構をとった場合：塀の分少し広くなる



## ケース2：細街路の街並み

### ■ 4m道路として壁面後退した場合



## ケース2：細街路の街並み

### ■ 両側がブロック塀になった場合



## ケース2：細街路の街並み

- 室外機を置く部分が歩道のしつらえになった場合



# ケース2：細街路の街並み

## ■ 生け垣を設置した場合



## ケース2：細街路の街並み

### ■ フェンスを設置した場合



# ケース3: 境川沿いの街並み

## ■ 現状の街並み



# ケース3: 境川沿いの街並み

## ■ ブロック塀を設置した場合



# ケース3: 境川沿いの街並み

## ■ マンションに建替えた場合



# ケース3：境川沿いの街並み

■ ミニ戸建てに建替えた場合：周囲と調和しない色の外観



# 街並みシミュレーションのポイント

## ①商店街の街並み

⇒ 道路沿いに駐車場が増えるのを良しとするか？  
外構で隠すか？

## ②住宅地の街並み

⇒ ブロック塀対策は？どのような外構デザインを目指すか？

## ③境川沿いの街並み

⇒ 戸建ての街並みを維持すべきか？  
将来の変化にどう対応するか？

# グループワークの進め方

## 【概要】

シミュレーションの結果を参考に、将来の街並みイメージ、建築物等の制限、通行障害物への短期的対策について意見交換を行う。

## 【進め方】

- ① 各自、自己紹介をしてから始める。
- ② 町丁目ごとの事情を踏まえて、次の3つについて話し合う。
  - 今後の用途制限のあり方（地域にふさわしくない用途とは？）
  - 道路沿いの街並みイメージ（外構のあり方等）
  - 道路の整備課題（前回の意見交換の続き）
- ③ 結果を地図に整理する。（表現方法は自由）
- ④ 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