

本日の説明内容について

1. 千住仲町地区の防災まちづくりの取組みについて
2. 密集事業によるまちづくりの進め方について
3. 防災街区整備地区計画について
4. 今後のスケジュール

2

埼玉県南5市まちづくり協議会 密集市街地の改善に向けた 地区計画の導入について



平成22年8月20日（金）

株式会社 地域計画連合 塩谷貴教

1. 千住仲町地区の 防災まちづくりの取組み について



3

平成7年1月17日 阪神・淡路大震災の発生

木造住宅等密集市街地の延焼大火による甚大な被害

⇒個々の建物を燃えにくくし、延焼を遅らせる

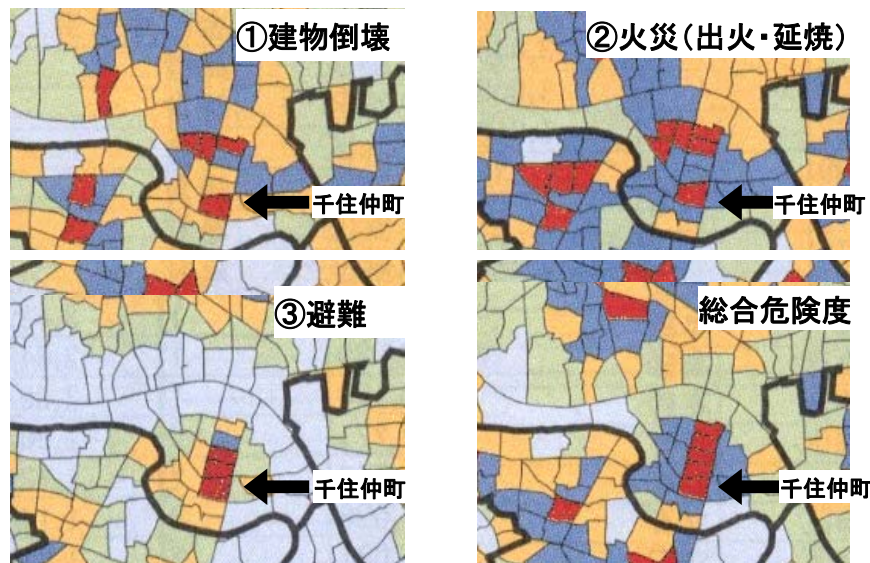
⇒避難路となる沿道建物の倒壊を遅らせる



no.000008
戎町公園あたり
撮影者: 大木本美通
撮影日付: 1995.1.17
撮影場所: 須磨区戎町1丁目
撮影対象地点: 須磨区戎町1丁目
<http://www.lib.kobe-u.ac.jp/directory/eqb/photo/oogimoto/each/000008.html>

加東市街地
<http://www.city.kakogawa.tyoto.jp/kou/mustmo/kasazai.jpg>

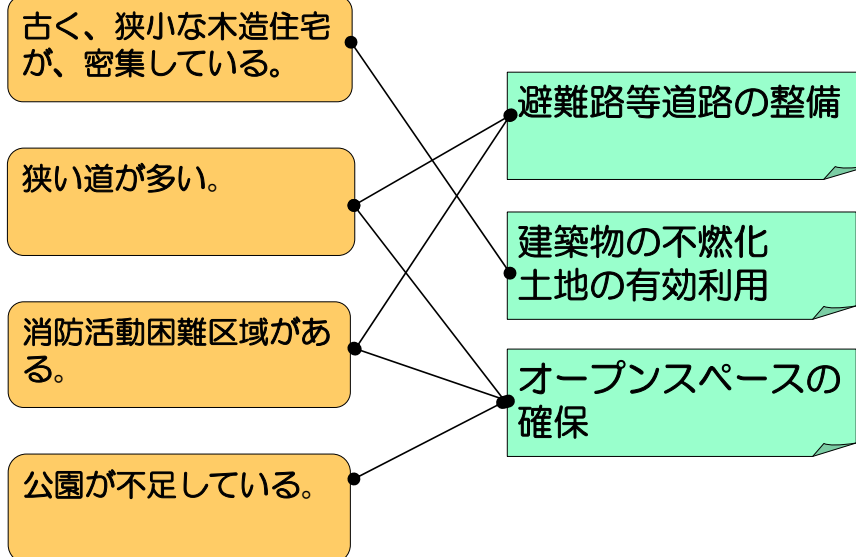
平成14年「地震に関する地域危険度測定調査」 総合ワースト1位



※色が濃いところほど、危険度が高いことを示しています。

5

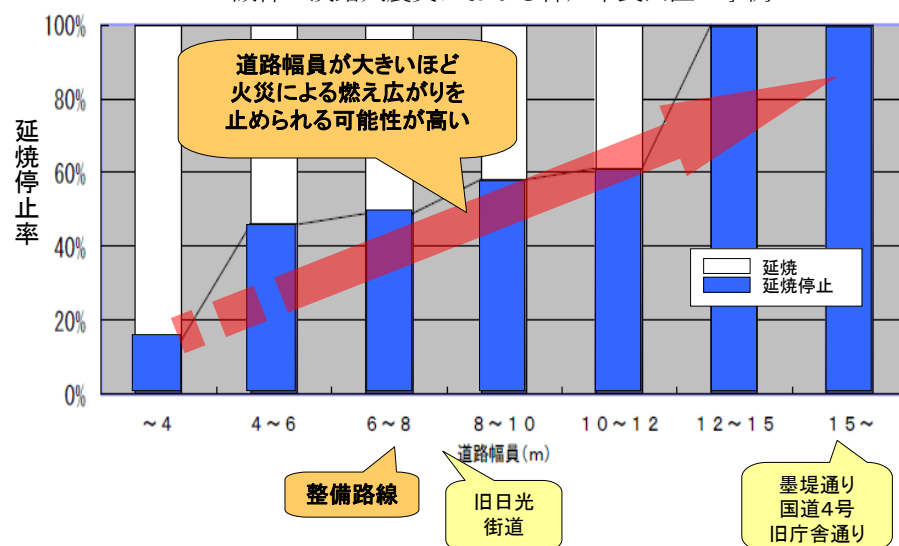
千住仲町地区のまちの問題点と課題



6

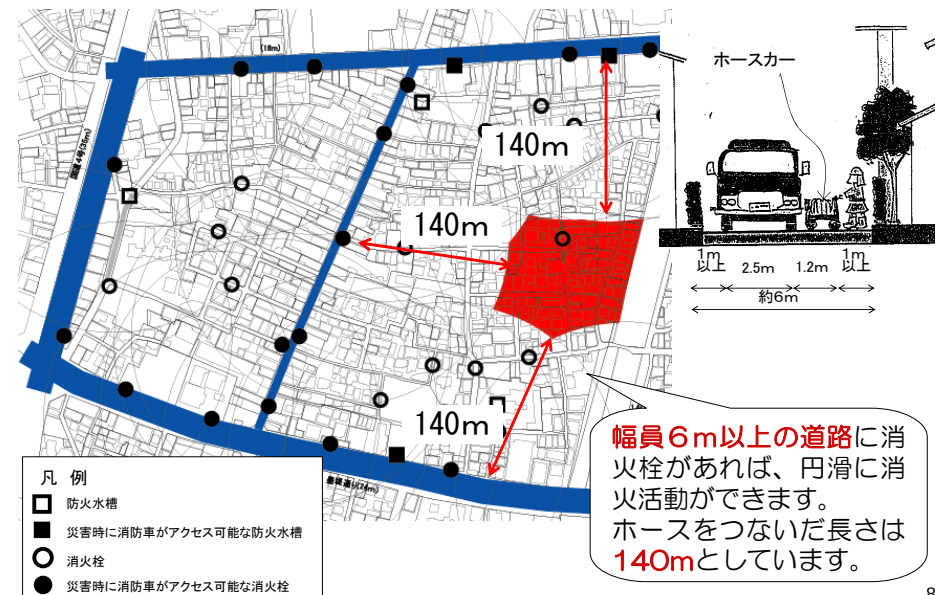
幅員6m以上道路の必要性:延焼停止率を高める

阪神・淡路大震災における神戸市長田区の事例



7

幅員6m以上道路の必要性:消防活動困難区域図



8

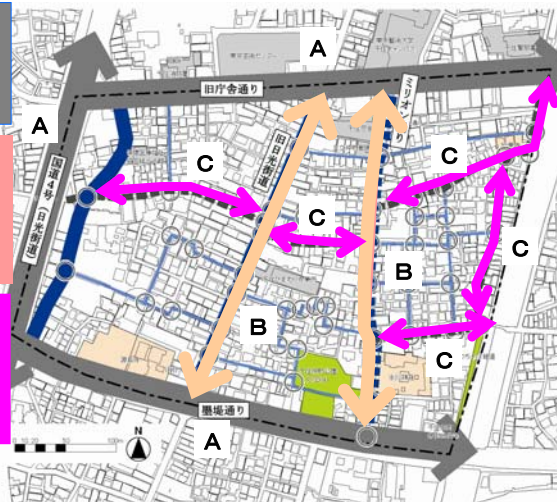
段階別の道路の役割:道路整備の考え方

A:都市レベルの防災に必要な路線
→幹線道路:幅員15m以上
延焼遮断帯の形成
広域避難場所への避難路

B:地区レベルの防災に必要な路線
→地区防災軸:幅員6m以上
①千住仲町商店街通り(旧日光街道)
②ミリオン通り
幹線道路までの避難路

C:これらを補完する防災生活道路
→幅員5m以上
④密集街区改善道路(東西・南北)
⑤防災生活道路(東・中・西)
地区防災軸等までの避難路

D:細街路整備による4m
凡例



震災時の安全性を高めるためにA～Cの路線を確保する。
平常時における安全性を高めるため、さらにDの路線を確保する。

9

これまでの取り組みについて

H16・NHKテレビ「ご近所の底力」に出演(地域危険度ワースト1を受けて)
・地域で町会等を中心に「区民消防隊」等の活動が始められた

H17・勉強会の開始(6回、まち歩き、先進地視察等)
・住民意向調査(アンケート)

「千住仲町地区まち
づくり計画」を作成



H18・勉強会を協議会に発展(8回、先進地視察等)
・整備対象路線沿道居住者ヒヤリング(約240名)
・路線毎に協議会の部会を発足
ミリオン通り部会(1回)、
密集街区改善道路部会(2回)
防災生活道路部会(1回)
・全体説明会開催(3回)
・千住宮元町と合同で震災復興訓練の実施

協議会・地権者
意向を踏まえた
事業計画を作成



H19・協議会(第9回～12回)
・ミリオン通り検討部会(第2回～4回)
・3路線検討部会(第2回～4回)
・2路線検討部会(第2回～3回)
・千住仲町商店街通り検討会(第1回～3回)
・防災街区整備地区計画素案説明会(7/8)



10

2. 密集事業による まちづくりの進め方について



11

足立区の密集市街地の整備の考え方

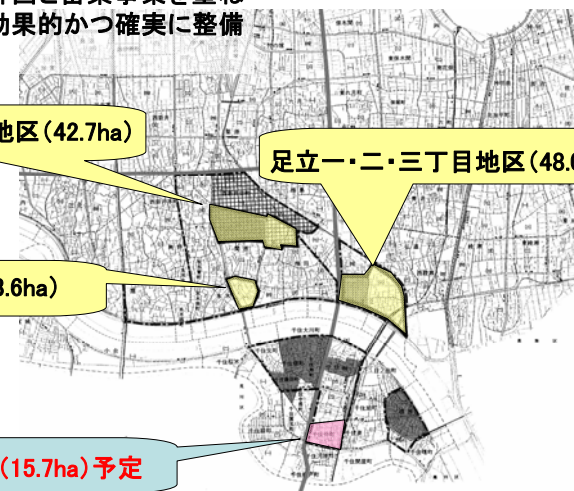
●足立区内では、密集市街地の整備に対し、
防災街区整備地区計画と密集事業を重ね
合わせて導入して、効果的かつ確実に整備
改善を進めています。

西新井駅西口周辺地区(42.7ha)

足立一・二・三丁目地区(48.0ha)

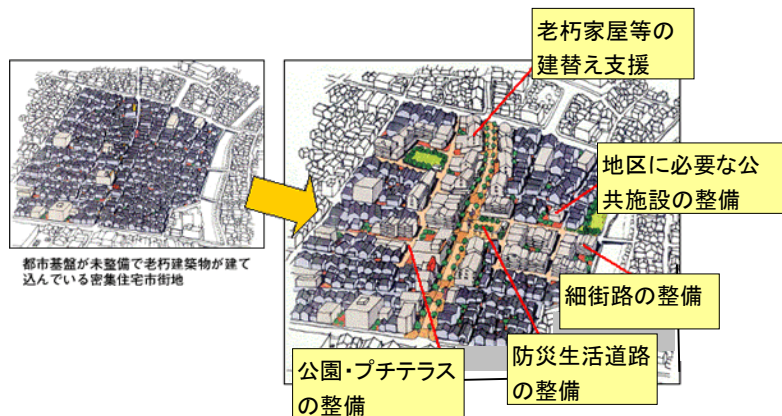
関原一丁目地区(13.6ha)

千住仲町地区(15.7ha)予定



12

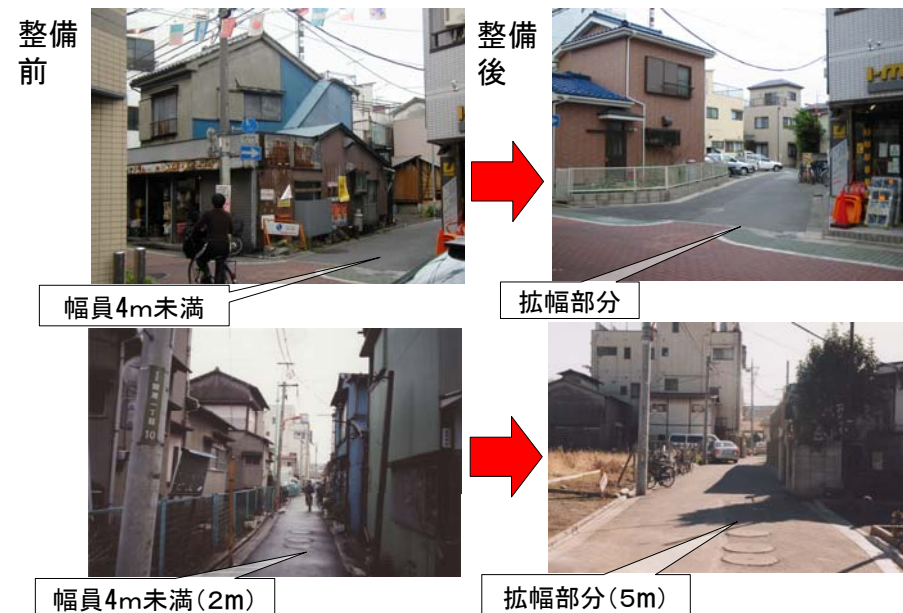
密集事業とは



- 国土交通省の補助事業で、足立区が実施する道路、公園・プチテラス整備等に国や、都からの補助金が導入されます。
- 地区のコミュニティを守りながら防災上必要な公共施設の整備等を進める事業です。
- 事業期間は原則10年間で。

13

密集事業の整備例 道路（関原一丁目地区）



14

密集事業の整備例 公園・広場（関原一丁目地区）

●プチテラスの整備



従前：買収除却



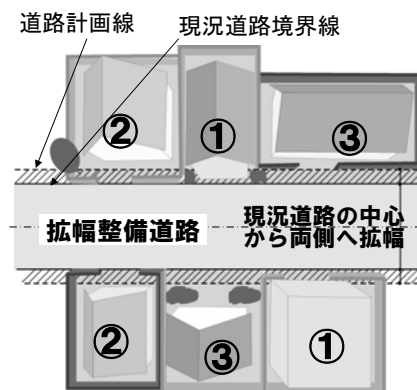
●公園の整備と耐震性貯水槽の設置



15

密集事業を活用した建替え等の支援

拡幅整備路線沿道の方で、要件に適合する場合には、建物の買収費・除却費の助成制度がありますので活用できます。



①建物本体に道路拡幅線がかかる場合

建替えに併せて拡幅用地を区が買収します。既存建物が築15年以上経過した木造住宅等の場合は、区が既存建物を買収した上で除却します。また、ベランダ等がかかる場合も改修工事に要する費用を補償します。

②門・塀等に道路拡幅線がかかる場合

拡幅に協力いただける場合、門・塀等の撤去移設に要する費用を補償するとともに、拡幅用地を区が買収します。

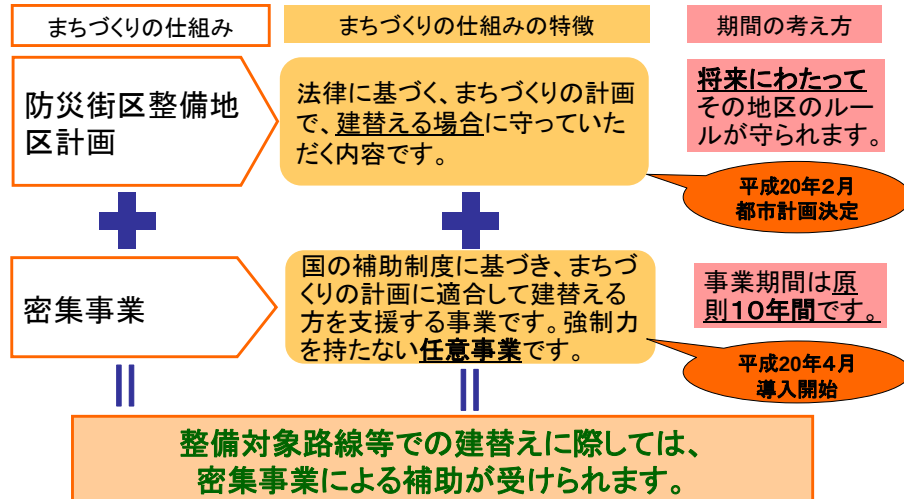
③敷地前面の空地に道路拡幅線がかかる場合

拡幅に協力いただける場合、拡幅用地を区が買収します。

16

密集事業と地区計画の重ね合せ

千住仲町地区では、防災街区整備地区計画と密集事業を重ね合わせて効果的に密集市街地の整備・改善を推進していきます。



17

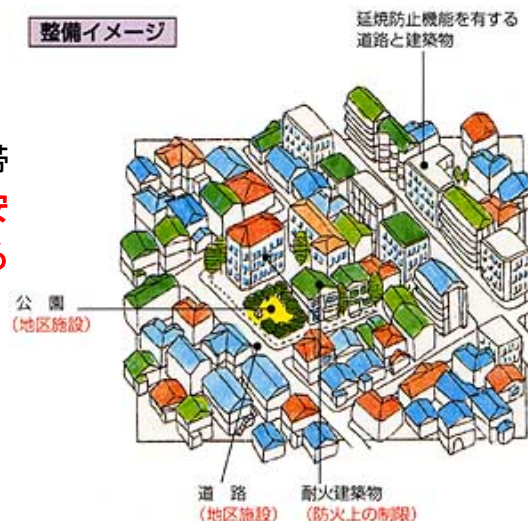
3. 防災街区整備地区計画について



18

防災街区整備地区計画とは

- 阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、防火帯や避難路を形成し、**安全で安心して暮らせるまちを造っていく**ために作られた地区計画制度です。



19

千住仲町地区のまちづくりの目標

防災性の向上

1. 避難路の確保
2. 火災延焼を抑止
3. 建物の倒壊を抑止

住環境の向上

1. 利便性を活かした都市型居住の実現
2. 緑化の推進
3. 街並みの形成

地区の活力の向上

1. 回遊性のある歩行者ネットワーク形成
2. 商店街の活性化

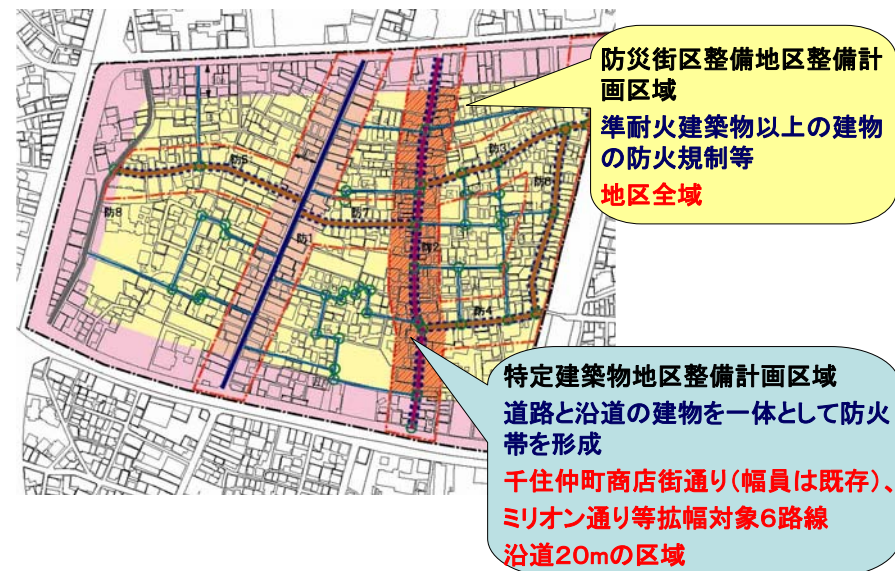
20

防災街区整備地区計画の方針

- 1 防火上の構造規制を行い、個々の建物を準耐火建築物以上の建物に建替えていく
- 2 道路拡幅と沿道の建物を一体的に整備を行い、防火帯を形成し、避難路等を確保する
- 3 ミリオン通りについては、商店街の活性化や生活再建のため道路斜線等を緩和する

21

防災街区整備地区計画の区域



22

地区計画で定める12のルール

資料2 12のルール 参照

ルール1～3 道路に関するルール

- ・主要な拡幅道路や細街路、すみ切りを位置づける

ルール4～11 建物・敷地に関するルール

- ・火に強い建物とするなど8項目
(全域に関するものと、指定道路沿道に関するものがあります。)

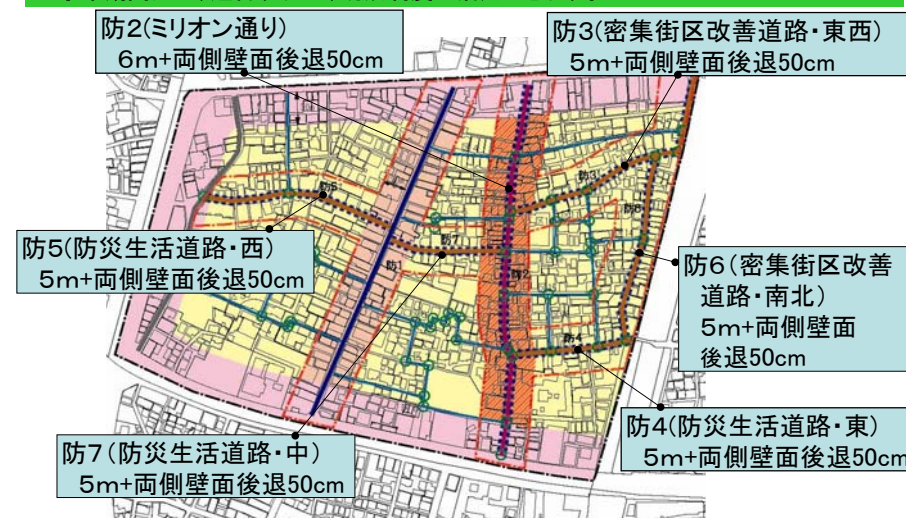
ルール12 土地の利用に関するルール

- ・緑化の推進

23

ルール1 道路拡幅と整備：指定路線

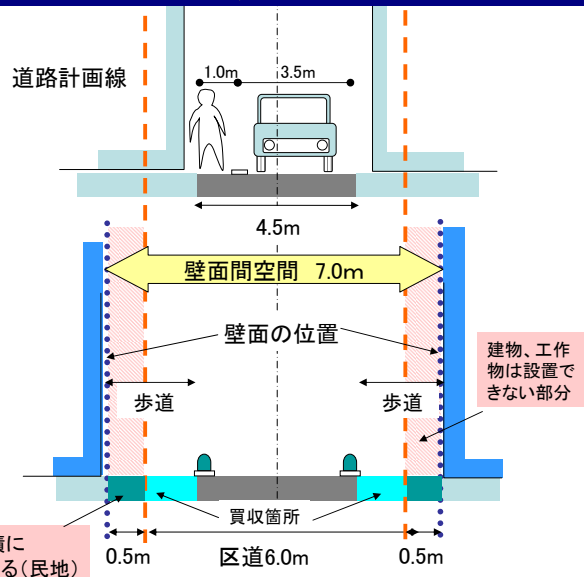
- 防災上の機能を高めるため、位置づけた指定路線の沿道において、建替える場合に、守っていただくルールです。
- 事業期間内で、適合すれば、助成制度が活用できます。



24

ルール1① 防2(ミリオン通り)の幅員構成の考え方 幅員6m+両側0.5m

現 状



25

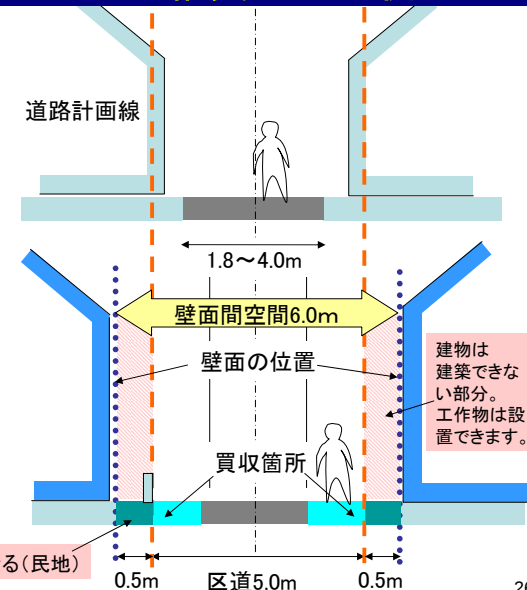
計 画 整備対象路線

建替える場合に守っていただくルールです。

事業期間内で、要件に適合すれば、助成制度が活用できます。

ルール1② 防3～7 路線の幅員構成の考え方 幅員5m+両側0.5m

現 状



26

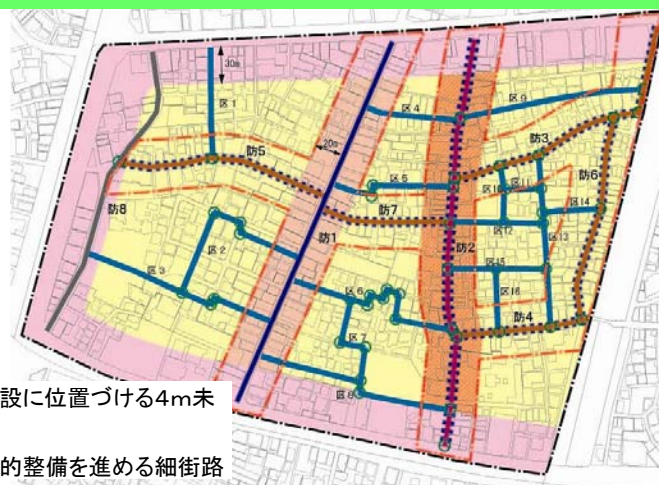
計 画 整備対象路線

建替える場合に守っていただくルールです。

事業期間内で、要件に適合すれば、助成制度が活用できます。

ルール2 4m未満道路(細街路)の拡幅整備 :指定路線

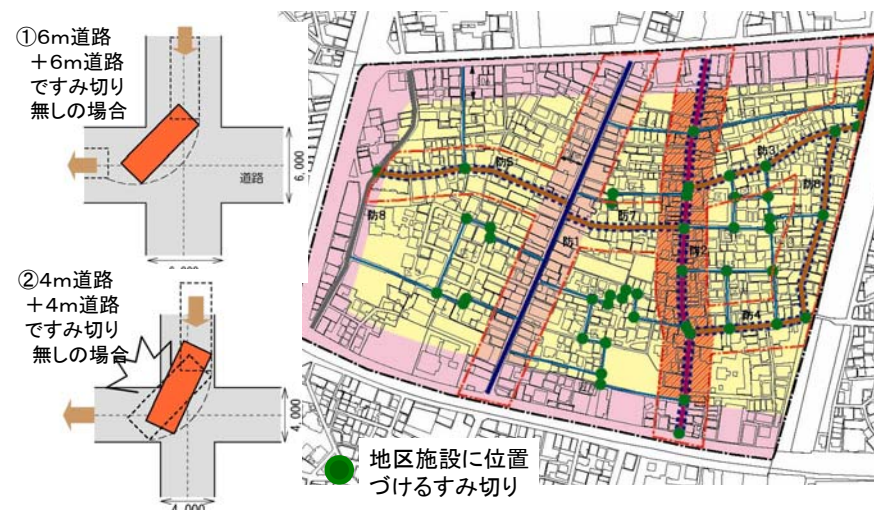
- 安全で、住み良い住環境をつくるため、「足立区細街路整備助成条例(昭和60年12月1日施行)」に基づき指定された路線を地区施設に指定し、着実な整備を進めます。
- この路線の拡幅に際しては、整備費用を助成しています。



27

ルール3 すみ切りの整備:指定箇所

- 整備路線、地区施設(優先細街路)相互が交差する角敷地では、交通・防災面での安全確保のため、底辺2m以上のすみ切り部分を地区施設として位置づけます。



28

ルール4 建築物の構造に関する防火上必要な制限 ：準防火地域全域

●建て替える場合には、燃えにくく、倒れにくい建物となるようにするため、準防火地域内でこれまで以上に火災に強い構造制限を定めます。

準防火地域	木造・木造防火建築物 延べ面積：約151坪(500㎡)以下 階数：2以下	準耐火建築物 延べ面積：約151坪(500㎡)超え又は 階数：3以上	耐火建築物 延べ面積：約454坪 (1,500㎡)超え又は 階数：4以上
新たな ルール	準耐火建築物 延べ面積：全て 階数：全て		耐火建築物 延べ面積：約151坪(500㎡)超え又は 階数：4以上

※約15坪(50㎡)以下の付属建築物・平屋であれば木造・防火造建築物が建てられます。

すべての建築物
(約15坪(50㎡)未満の付属建築物等を除く)
⇒耐火建築物又は準耐火建築物とします

延べ床面積約151坪(500㎡)を
超える又は4階建て以上
⇒耐火建築物とします

耐火建築物
鉄筋コンクリート造、耐火被
覆した鉄骨造などのもの

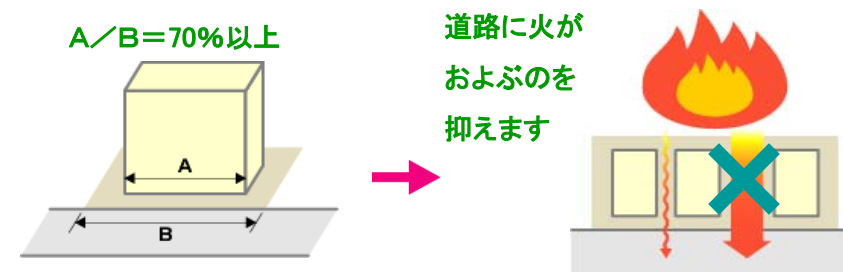
準耐火建築物
鉄骨造、準耐火性能を有す
る木造(木造のモルタル塗
りなどによりも火に強い材料・
仕上げとします。)のもの



29

ルール5 建築物の間口率の最低限度 ：指定路線沿道

●避難路の安全性の向上及び延焼を抑止するため、特定地区防災施設道路沿道の建物同士の隙間を少なくして、道路に火がおよぶのを抑えます。



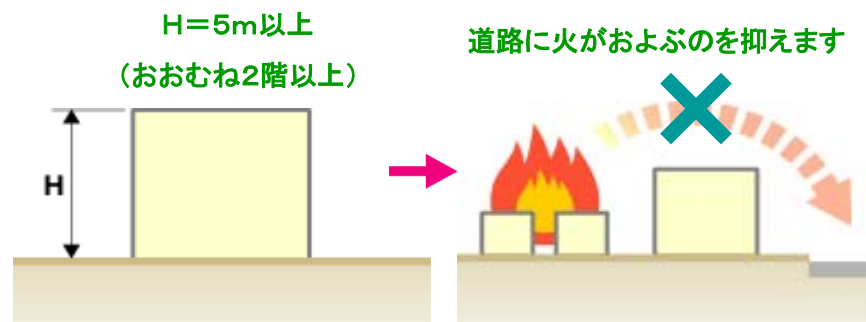
※敷地上で建物を作る場合の配置・使い方の利用が制約されます。

ただし、一定規模以上の面積を有する敷地における建築物等、このルールを適用しないものもあります。

30

ルール6 ①建築物等の高さの最低限度 ：指定路線沿道

●避難路の安全性の向上及び延焼を抑止するため、特定地区防災施設道路沿道では建物を5m(概ね2階建て)以上の高さとし、道路に火がおよぶのを抑えます。



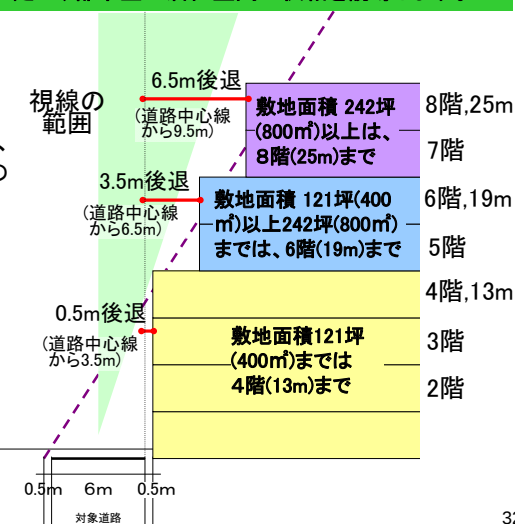
ただし、付属建築物で平屋建てのもの等、このルールを適用しないものもあります。

31

ルール6 ②建築物等の高さの最高限度 ：ミリオン通り沿道

●敷地規模に応じた有効な土地利用と街並みに配慮した沿道空間を形成するため、建築物の高さの最高限度を敷地規模別に定め、都市型の居住空間の供給を誘導します。

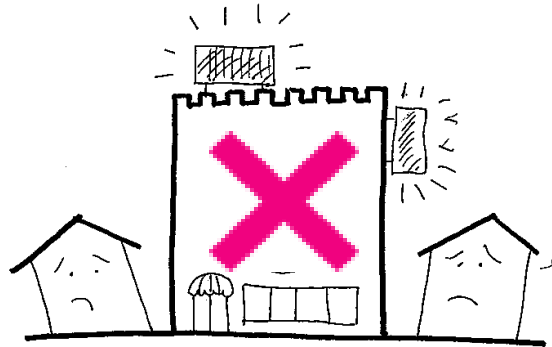
- ミリオン通り沿道では、4階程度の高さの街並みを目指します。
- 敷地規模に応じて、建物の高さ、4階以上の壁面後退距離を定めます。



32

ルール7 建築物等の用途の制限:地区全域

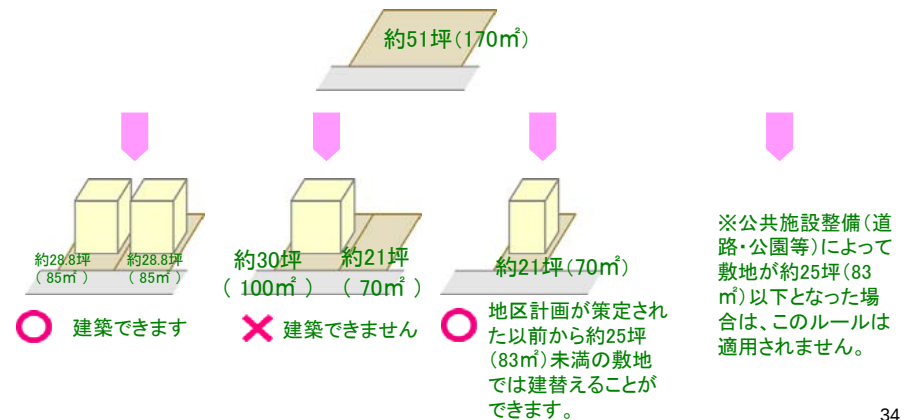
- キャバレーなどの風俗営業、ラブホテルなどの店舗型性風俗特殊営業を営む建築物や、ホテル又は旅館は建築できません。



33

ルール8 建築物の敷地面積の最低限度:地区全域

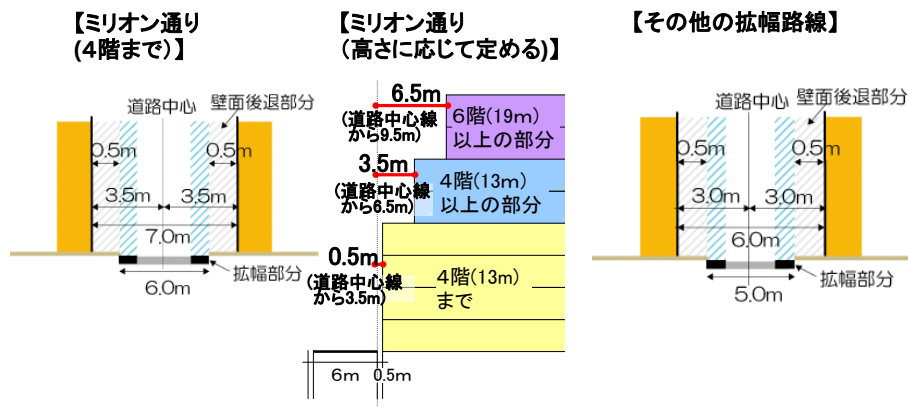
- 敷地が細分化されると、比較的小規模な建物が密集して建ち、住環境上の問題(日照や通風)や、防災上の問題(延焼)が増加します。これらを防ぐため、最低限度の敷地面積を定めます。
- 約25坪(83㎡)以下に敷地の分割はできません。現在25坪(83㎡)以下の敷地の場合は分割はできませんが、再建築はできます。



34

ルール9 ①壁面の位置の制限:指定路線沿道

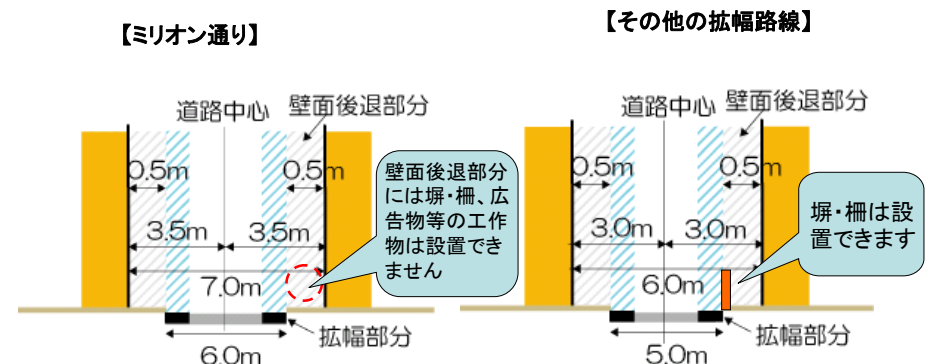
- 安全に逃げられる避難路を確保することや、良好な街並みを形成するため、道路等に面した建物の壁面の位置を定めます。指定路線の沿道では、壁面の位置を道路境界線から0.5mとします。
- ミリオントリ沿道では、4階以上の部分は3.5m、6階以上の部分は6.5mと、高さに応じて定めます。



35

ルール9 ②壁面後退区域における工作物の設置の制限:指定路線沿道

- ミリオントリでは、壁面後退した部分には、塀・柵、屋外広告物、広告板等の工作物を設置できません。(※その他の拡幅路線では適用しません。)



36

ルール10 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限：地区全域

- 建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとします。
- 屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用できません。



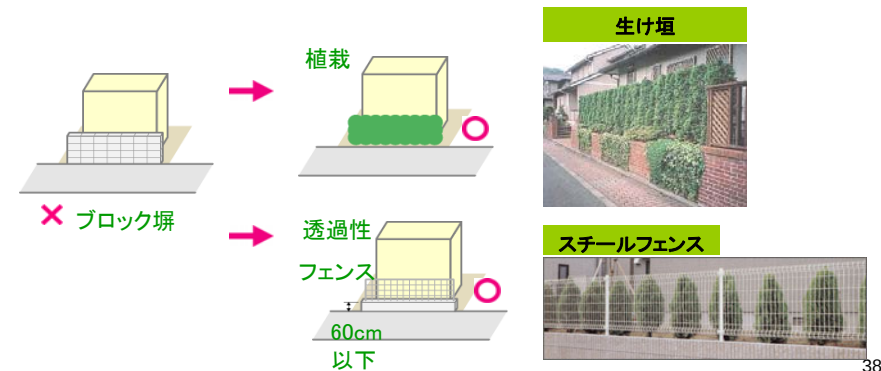
屋根や外壁の色彩は、良好な住環境にふさわしい、落ち着いた色とします。

37

ルール11 垣又はさくの構造の制限：地区全域

- 道路に面して設ける垣・さくは、生け垣又は透視可能なフェンスとします。
- 道路に面して震災時に倒壊のおそれのある高さ60cm以上の組積造によるブロック塀等は設けられません。（60cm以下のブロックと生け垣と透視可能なフェンスを併用は可能です。）

※ミリオン通り沿道では壁面後退区域内には塀等は設けられません。



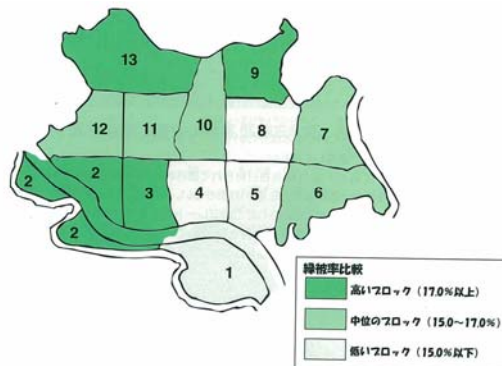
38

ルール12 土地の利用に関する事項：地区全域

- 潤いのある街並みを形成するため、地区内では積極的に緑化を推進するとともに、接道緑化、屋上緑化等につとめます。



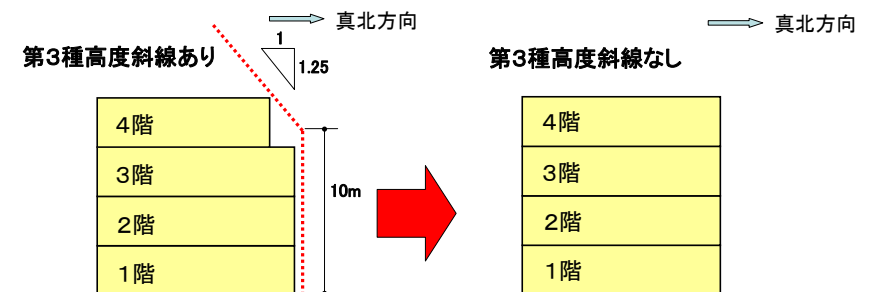
●足立区内の緑被率の状況(H16)



39

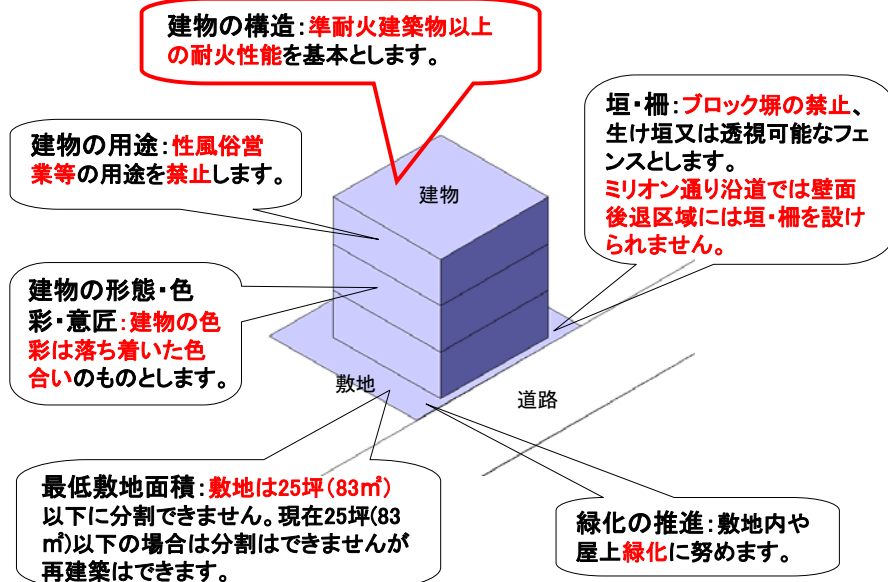
都市計画の変更 ミリオン通り沿道では第3種高度地区を撤廃

- ミリオン通り沿道では、防火帯の整備を促進するため、道路整備と併せて建替えが行いやすいように(総4階建てが建てられるよう)第3種高度地区(北側斜線)を撤廃します。



40

建替えルールのおまとめ（地区全域）



41

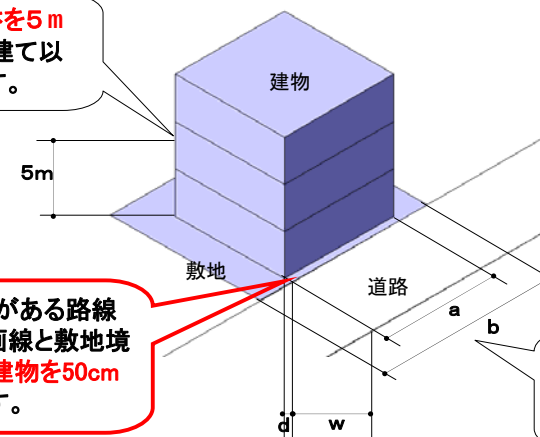
建替えルールのおまとめ(2) 指定路線沿道での建替え

防災上有効な防火帯と避難路を形成するため、指定路線沿道では、次のルールが加わります

建物の高さを5m以上(2階建て以上)とします。

拡幅計画がある路線では、計画線と敷地境界線から建物を50cm後退します。

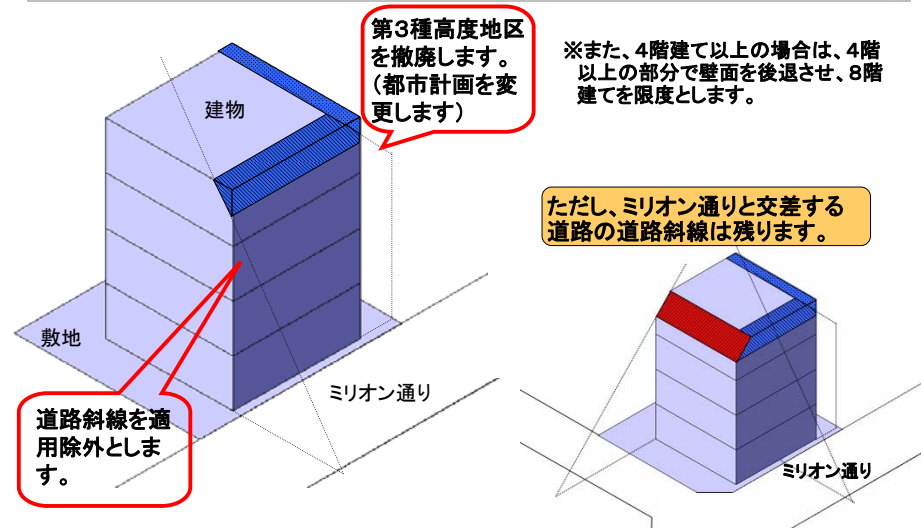
間口率(a/b)を7/10以上にします。



42

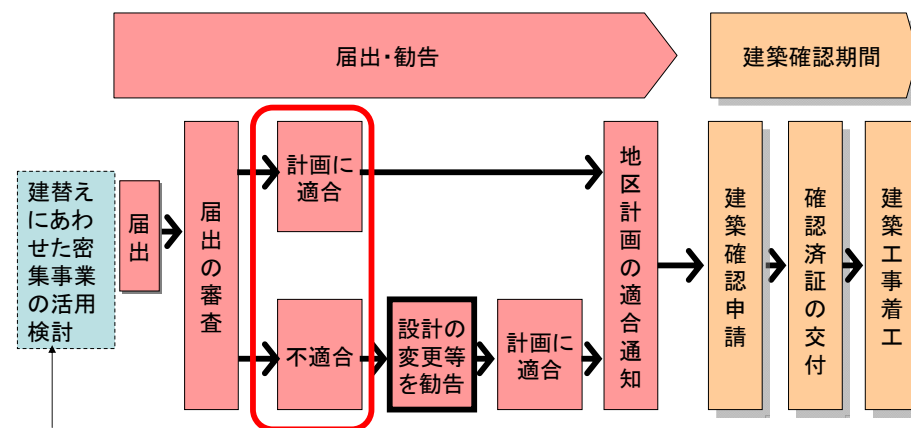
建替えルールのおまとめ(3) ミリオン通り沿道での建替え

ミリオン通り沿道では、防火帯整備の促進や歩行者空間の確保を行いやすくするため、次のような緩和を行います



届出の手続き

まちづくり計画原案が都市計画決定されると、建物の新築や、建替えの際には、工事着工の30日前までに、建築図面等の『届出』が必要となります。



なお、密集事業を活用した建替えをお考えの方は、上記の『届出』の前に前述した手順で担当課: 密集地域整備課への相談が必要となります。

44