

堀江・猫実元町中央地区  
第3回「防災まちづくりルールの勉強会」

平成30年12月1日(土)

## 本日の進め方

### 第1部:敷地規模、壁面の位置、建物の高さ

10:05~10:55

1. 第2回勉強会の振り返り
2. 現状の建築制限
3. 道路と建物の関係(ケーススタディ)

【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

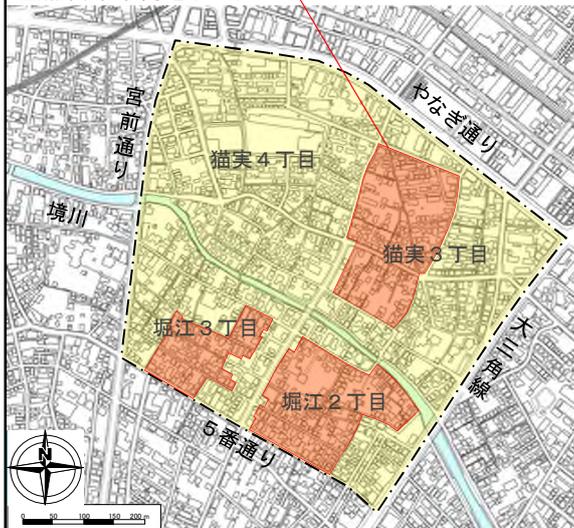
## 第2回勉強会の振り返り

## 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

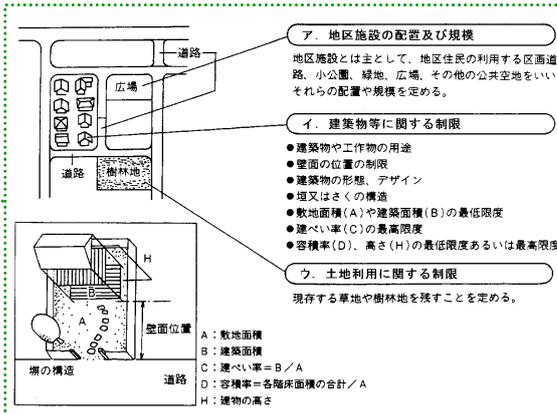
## 地区計画とは

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

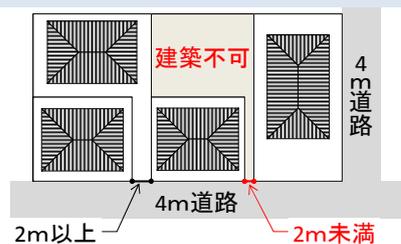
## 現状の建築制限

### 敷地要件

#### ■ 建築基準法による要件

- 幅員4m以上の道路に、  
2m以上接すること

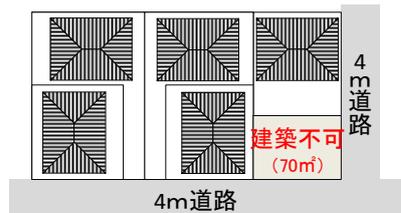
※特例措置あり



#### ■ 浦安市宅地開発事業等に関する条例による面積要件

- 原則100㎡以上
- ※300㎡以上の開発が対象  
(300㎡未満の小規模開発は敷地面積の制限を受けない)

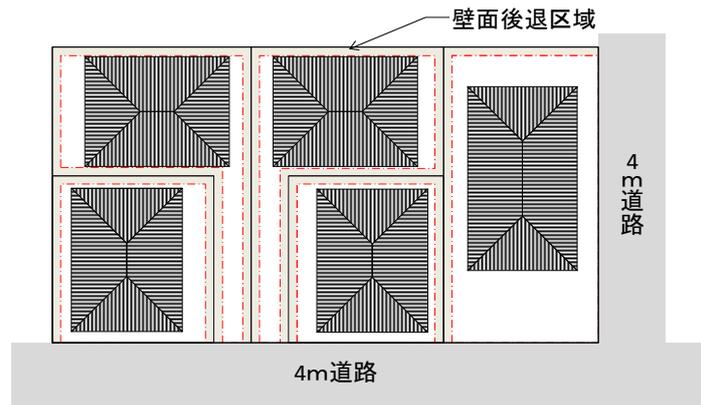
【570㎡の敷地を6分割しようとするとき・・・】



## 壁面の位置

### ■ 民法による壁面の位置の制限

- 隣地境界線から0.5m後退

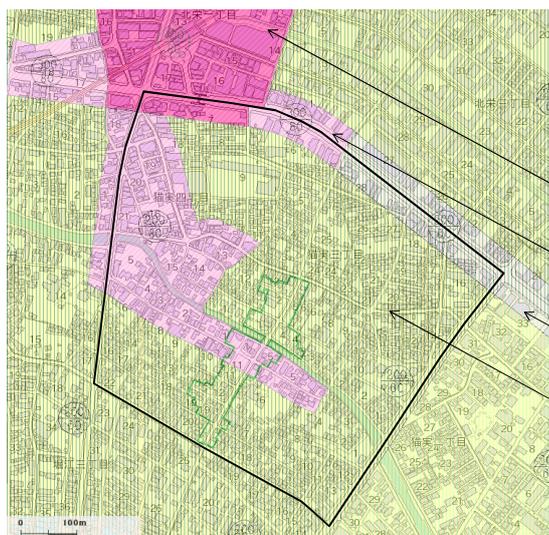


※ただし、地域の慣習や隣地の合意等による緩和も可能

## 建物の高さ

### ■ 建ぺい率、容積率、道路斜線、隣地斜線、高度地区等で規定

- 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。



# 建物の高さ

## ■ 都市計画における指定一覧表

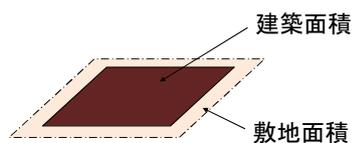
	商業地域	近隣商業地域		第二種住居地域	第一種住居地域
	駅周辺	やなぎ通り 沿い(猫4)	猫4～フラ ワー通り	やなぎ通り沿い (猫3)	その他
建ぺい率	80%	80%		60%	
容積率	400%	300%	200%	200%	
高度地区	—	—		第二種高度地区	
道路斜線	勾配 1.5	勾配 1.5		勾配 1.25	
隣地斜線	31m+ 勾配 2.5	31m+ 勾配 2.5		20m+ 勾配 1.25	
日影規制	—	—		4-2.5(4m)	

## 「建ぺい率」と「容積率」

### 【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

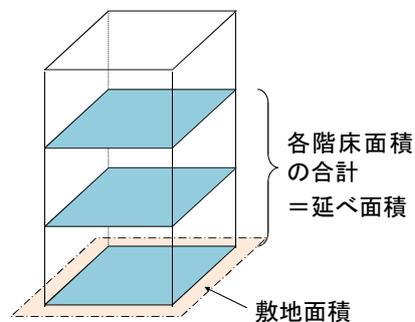
$$\text{建ぺい率} = \text{建築面積} / \text{敷地面積}$$



### 【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

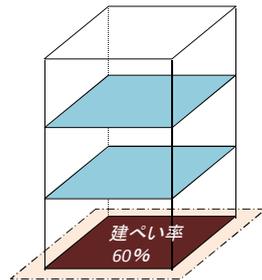
$$\text{容積率} = \text{延べ面積} / \text{敷地面積}$$



## 「建ぺい率」と「容積率」

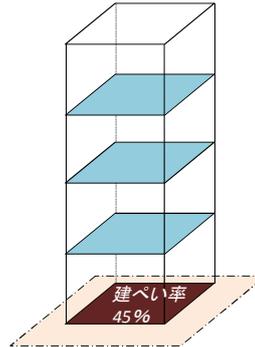
都市計画では、「建ぺい率」と「容積率」の上限を指定している  
 ⇒ 「建ぺい率」に応じて、建築可能な高さが変わる

3階建てで、容積率180%



「建ぺい率」を大きくすると・・・  
 高さは抑えられるが、隣地間が狭くなる

4階建てで、容積率180%



「建ぺい率」を小さくすると・・・  
 高層化するが、隣地間は広くなる

## 前面道路幅員による「容積率」の制限

指定容積率と、次の計算結果の小さい方が実際の上限となる

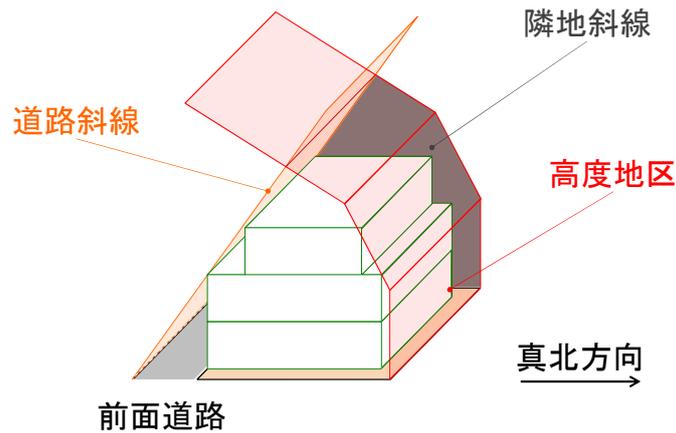
- 商業・近隣商業地域・・・前面道路幅員 × 0.6
- 第一種・第二種住居地域・・・前面道路幅員 × 0.4

### ■ 建築可能容積率一覧

		住居地域	商業・近隣商業地域		
指定容積率		200%	200%	300%	400%
前面道路幅員	2.7m	108%	162%		
	4.0m	160%	200%	240%	
	4.5m	180%		270%	
	6.0m	200%		300%	360%
	8.0m		400%		

## 3つの斜線制限

斜線の組み合わせで、敷地ごとに建築可能な範囲が決まる  
 ⇒ 敷地規模・形状、接道条件等により建物の高さは異なる



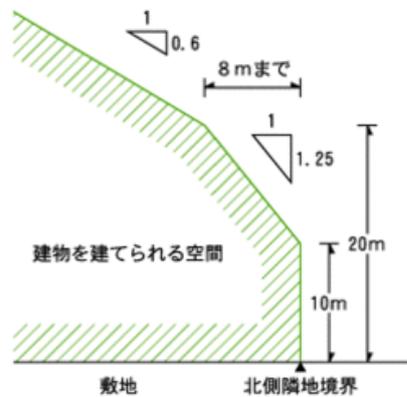
## 3つの斜線制限

【高度地区】・・・北側隣地の日照を守るための制限

● 商業・近隣商業地域

● 第一種・第二種住居地域

制限なし

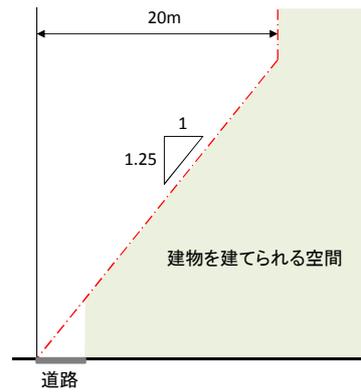
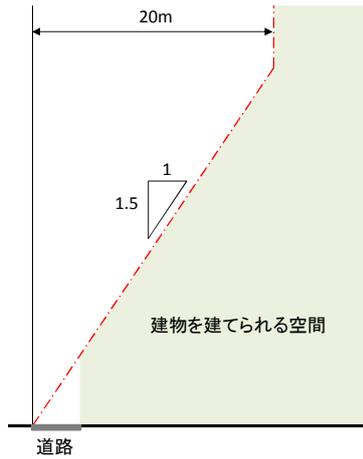


## 3つの斜線制限

【道路斜線】…道路空間の採光や通風を守るための制限

● 商業・近隣商業地域

● 第一種・第二種住居地域

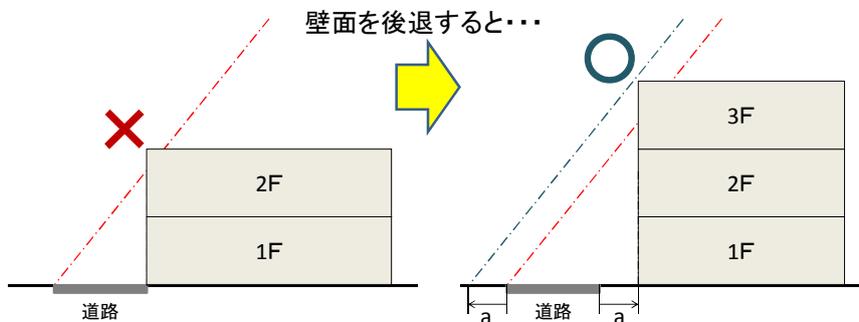


## 3つの斜線制限

【道路斜線】…壁面を後退すると、斜線も後退する

道路境界ギリギリに建築すると、  
斜線制限により高く建てにくい

道路斜線も同じ距離だけ後退し、  
建物を高くしやすくなる

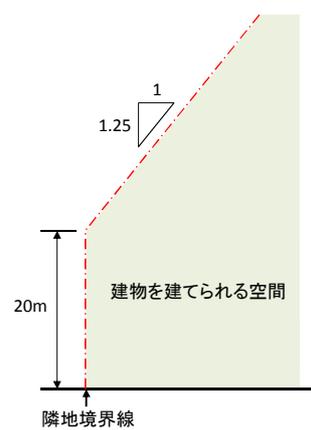
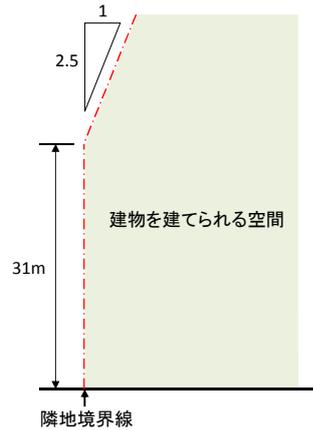


## 3つの斜線制限

【隣地斜線】・・・隣地間の採光や通風を守るための制限

● 商業・近隣商業地域

● 第一種・第二種住居地域



※道路斜線と同様に、壁面後退による緩和あり

## 建物の高さ

都市計画による『用途地域等』の指定のほか  
敷地の規模・形状、道路との関係などにより

**敷地ごとに建築可能な高さが異なる**



- 建て替えが進むと、街並みはどう変化するか？
- 良好な街並み形成に向けて考えるべきことは？

## 道路と建物の関係(ケーススタディ)

### ケーススタディの主旨

今後の道路整備や建て替えによって  
地区の街並みにどのような変化が起こり得るかを  
町丁目別のケーススタディにより確認する

- ・ケース1:A地区周辺の建て替えを想定した場合
- ・ケース2:細街路を拡幅した場合
- ・ケース3:300㎡未満の敷地をミニ開発した場合
- ・ケース4:街区全体で共同化した場合

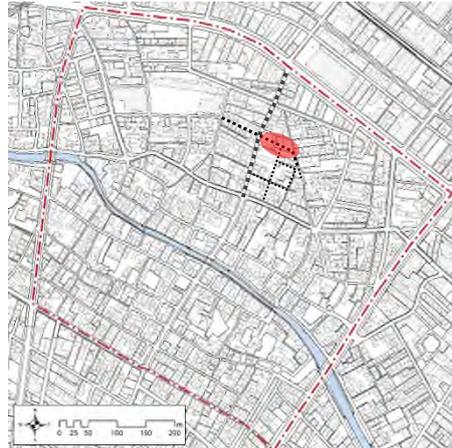
## ケース1:A地区周辺の建て替えを想定した場合

### ■ 前面道路が6mになることによる街並みの変化(猫実3丁目)

#### 【都市計画の指定状況】

- 用途地域:第一種住居地域
- 建ぺい率:60%
- 容積率:200%
- 高度地区:第二種高度地区

#### 位置図



#### 【容積率の制限】

- 指定容積率:200%
- 基準容積率(前面道路幅員による制限)  
 $6.0\text{m} \times 0.4 = 240\%$   
 指定容積率 < 基準容積率  
 ⇒ **200%**

## ケース1:A地区周辺の建て替えを想定した場合

### ■ 目的と敷地条件が異なる4つのタイプを比較検討

#### (1)現状の街並みに合わせた建て替え

- ①戸建て住宅タイプ
- ②共同住宅タイプ

#### (2)最大の床面積を確保する建て替え

- ③北側接道タイプ
- ④南側接道タイプ

#### 【想定敷地】

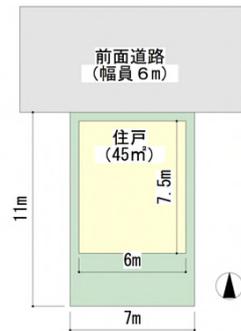


- 敷地面積:77㎡
- 前面道路幅員:6m
- 北側接道と南側接道

## ケース1:A地区周辺の建て替えを想定した場合

### (1)現状の街並みに合わせた建て替え(北側接道敷地)

#### ①戸建て住宅タイプ



- 建築面積: 45㎡
- 建ぺい率: 58.4%

#### ②共同住宅タイプ



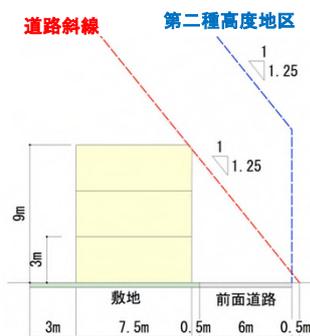
- 建築面積: 45㎡
- 建ぺい率: 58.4%

現状の街並みに合うように、建物を可能な限り道路側に寄せて配置

## ケース1:A地区周辺の建て替えを想定した場合

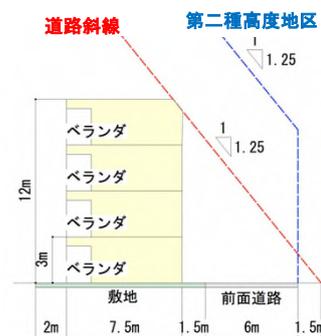
### (1)現状の街並みに合わせた建て替え(北側接道敷地)

#### ①戸建て住宅タイプ



- 延べ床面積: 135㎡
- 容積率: 175%

#### ②共同住宅タイプ



- 延べ床面積: 140.4㎡(共用部分を含まない)
- 容積率: 182.3%

戸建ては3階建て、共同住宅は4階建てで、容積率を上限まで使えない

## ケース1:A地区周辺の建て替えを想定した場合

### (2)最大の床面積を確保する建て替え

#### ①北側接道タイプ



- 建築面積: 45m<sup>2</sup>
- 建ぺい率: 58.4%

#### ②南側接道タイプ



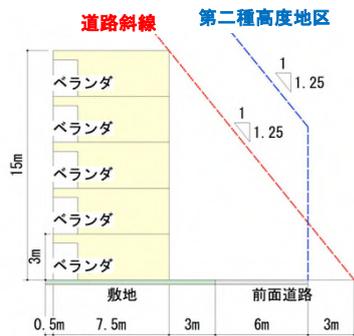
- 建築面積: 45m<sup>2</sup>
- 建ぺい率: 58.4%

容積率を最大に利用できるように配置を工夫

## ケース1:A地区周辺の建て替えを想定した場合

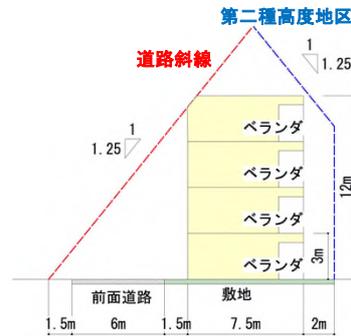
### (2)最大の床面積を確保する建て替え

#### ①北側接道タイプ



- 延べ床面積: 151.5m<sup>2</sup>(共用部分を含まない)
- 容積率: 196.8%

#### ②南側接道タイプ



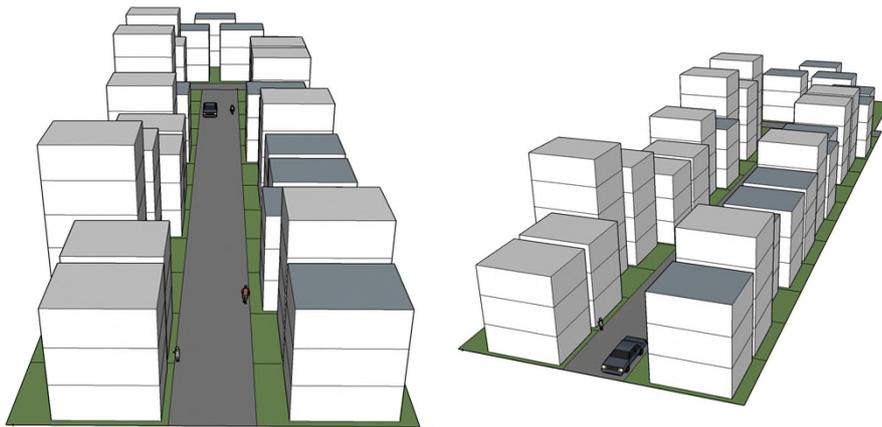
- 延べ床面積: 140.4m<sup>2</sup>(共用部分を含まない)
- 容積率: 182.3%

北側接道は5階建てまで可能、南側接道は容積率を上限まで使えない

## ケース1:A地区周辺の建て替えを想定した場合

### ■ 街並みのイメージ

建物のタイプによって、道路からの後退距離や高さが異なる



## ケース1:A地区周辺の建て替えを想定した場合

### ■ 街並みのイメージ

道路沿いの壁面ラインやスカイラインは、バラバラになる可能性がある



## ケース2：細街路を拡幅した場合

### ■ 3番通りを2.7m、4.0m、6.0mに拡幅した場合（堀江3丁目）

#### 【都市計画の指定状況】

- 用途地域：第一種住居地域
- 建ぺい率：60%
- 容積率：200%
- 高度地区：第二種高度地区

#### 位置図



#### 【容積率の制限】

- 指定容積率：200%
- 基準容積率（前面道路幅員による制限）
  - 2.7m × 0.4 = 108%
  - 4.0m × 0.4 = 160%
  - 6.0m × 0.4 = 240%

指定容積率と基準容積率の関係から

- 2.7m ⇒ **108%**
- 4.0m ⇒ **160%**
- 6.0m ⇒ **200%**

## ケース2：細街路を拡幅した場合

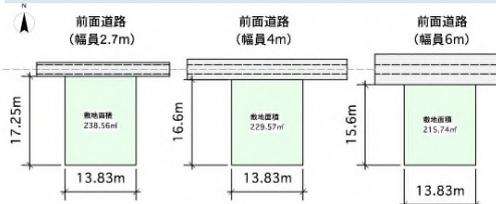
### ■ 北側接道の大規模敷地と南側接道の小規模敷地を比較検討

#### 【想定敷地】

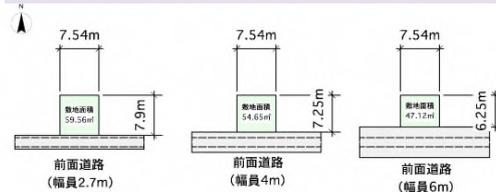


- 敷地面積（敷地A）：244.78m<sup>2</sup>
- 敷地面積（敷地B）：62.95m<sup>2</sup>
- 前面道路幅員：1.8m

#### (1) 敷地A（北側接道の大規模敷地）

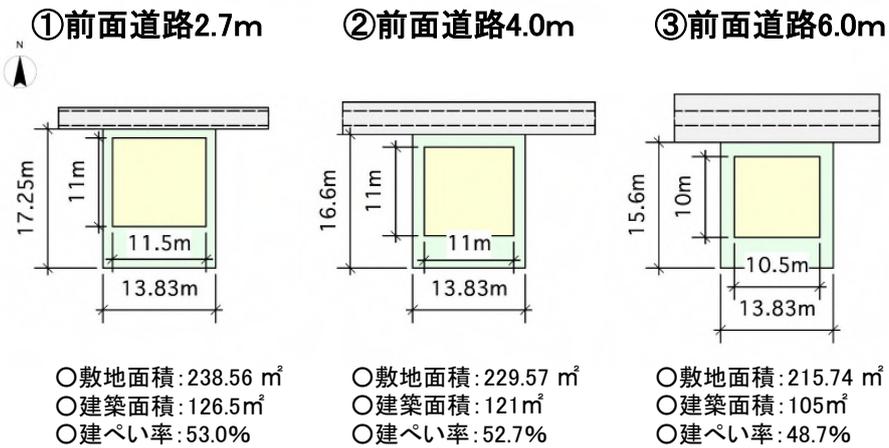


#### (2) 敷地B（南側接道の小規模敷地）



## ケース2：細街路を拡幅した場合

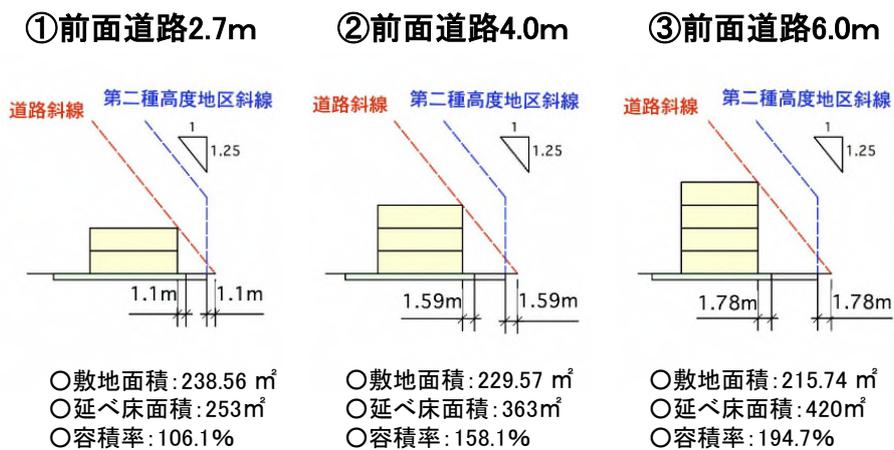
### (1) 敷地A(北側接道の大規模敷地)



容積率を最大に利用できるように、平面形状と配置を設定

## ケース2：細街路を拡幅した場合

### (1) 敷地A(北側接道の大規模敷地)



それぞれ2階、3階、4階建てで、容積率の上限まで利用可能

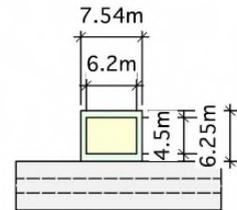
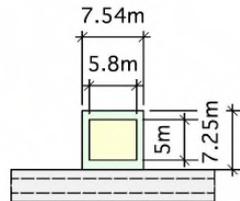
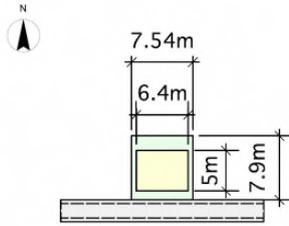
## ケース2：細街路を拡幅した場合

### (2) 敷地B(南側接道の小規模敷地)

①前面道路2.7m

②前面道路4.0m

③前面道路6.0m



○敷地面積: 59.56㎡  
○建築面積: 32㎡  
○建ぺい率: 53.7%

○敷地面積: 54.65㎡  
○建築面積: 29㎡  
○建ぺい率: 53.1%

○敷地面積: 47.12㎡  
○建築面積: 27.9㎡  
○建ぺい率: 59.2%

容積率を最大に利用できるように、平面形状と配置を設定

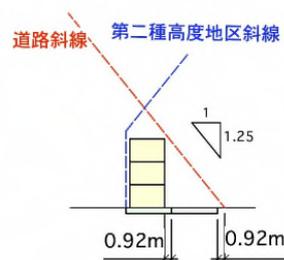
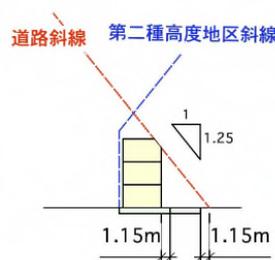
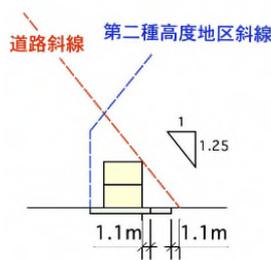
## ケース2：細街路を拡幅した場合

### (2) 敷地B(南側接道の小規模敷地)

①前面道路2.7m

②前面道路4.0m

③前面道路6.0m



○敷地面積: 59.56㎡  
○延べ床面積: 64㎡  
○容積率: 107.5%

○敷地面積: 54.65㎡  
○延べ床面積: 87㎡  
○容積率: 159.2%

○敷地面積: 47.12㎡  
○延べ床面積: 83.7㎡  
○容積率: 177.6%

前面道路6mでも3階建てが限度で、床面積は4mの場合より小さくなる

## ケース3：300㎡未満の敷地をミニ開発した場合

### ■ 前面道路4mの敷地を50㎡、80㎡の敷地に分割(堀江2丁目)

#### 【都市計画の指定状況】

- 用途地域：第一種住居地域
- 建ぺい率：60%
- 容積率：200%
- 高度地区：第二種高度地区

#### 位置図



#### 【容積率の制限】

- 指定容積率：200%
- 基準容積率(前面道路幅員による制限)  
 $4\text{m} \times 0.4 = 160\%$   
 指定容積率 > 基準容積率  
 ⇒ **160%**

## ケース3：300㎡未満の敷地をミニ開発した場合

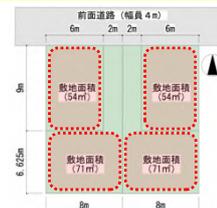
### ■ 2つの分割パターンによる街並みの違いを比較検討

#### 【想定敷地】



- 敷地面積：250㎡
- 前面道路幅員：4m
- 北側接道

#### (1) 約50㎡ × 4宅地に分割

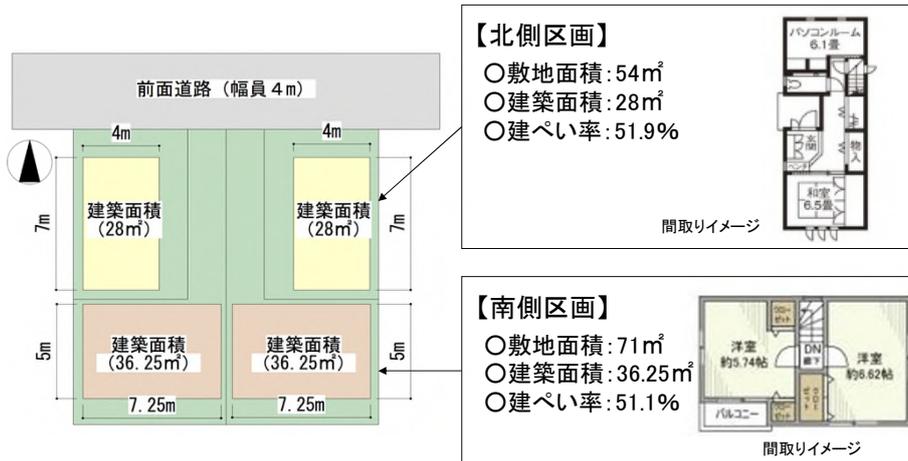


#### (2) 約80㎡ × 3宅地に分割



## ケース3：300㎡未満の敷地をミニ開発した場合

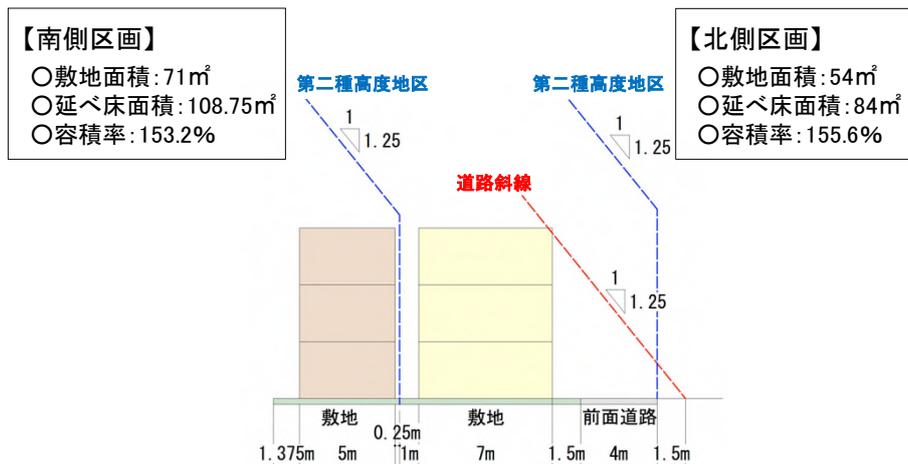
### (1) 約50㎡×4宅地に分割



敷地の奥行きを活かして4分割し、それぞれ床面積が最大になるように配置

## ケース3：300㎡未満の敷地をミニ開発した場合

### (1) 約50㎡×4宅地に分割



概ね容積率の上限まで利用できるが、隣地境界から十分な後退は難しい

## ケース3：300㎡未満の敷地をミニ開発した場合

### (2) 約80㎡×3宅地に分割



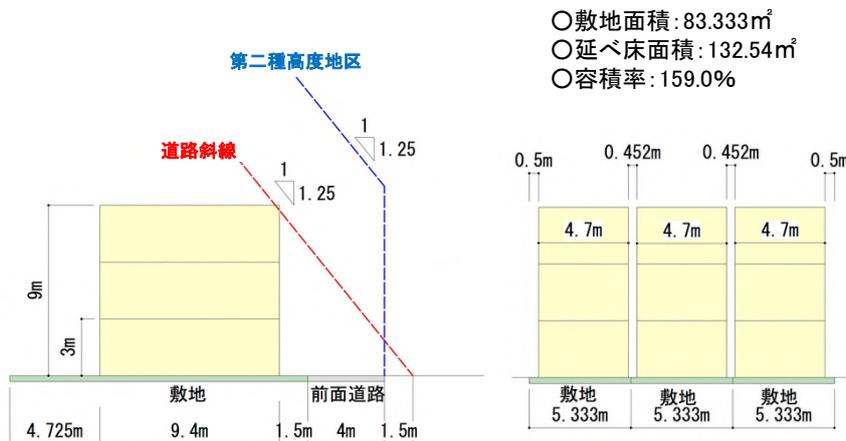
- 敷地面積：83.333㎡
- 建築面積：44.18㎡
- 建ぺい率：53.0%



短冊状に3分割し、できるだけ道路側に寄せて総3階建てを配置

## ケース3：300㎡未満の敷地をミニ開発した場合

### (2) 約80㎡×3宅地に分割



- 敷地面積：83.333㎡
- 延べ床面積：132.54㎡
- 容積率：159.0%

容積率の上限まで利用できるが、隣地境界から十分な後退は難しい

### ケース3：300㎡未満の敷地をミニ開発した場合

#### ■ 街並みのイメージ(約50㎡×4宅地に分割)

現状と変わらない建て詰まり感だが、道路沿いの建物の連続性が減少する



### ケース3：300㎡未満の敷地をミニ開発した場合

#### ■ 街並みのイメージ(約80㎡×3宅地に分割)

道路沿いの建物の連続性は保たれるが、開発区域だけ高密感が増す



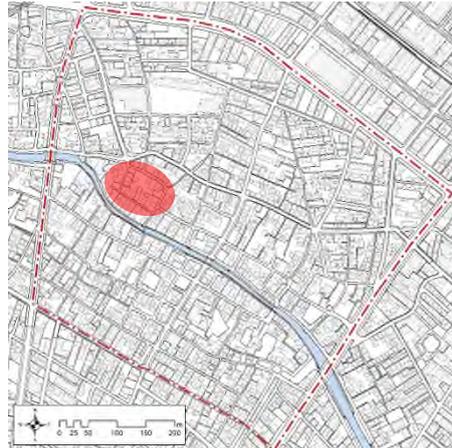
## ケース4: 街区全体で共同化した場合

### ■市有地が集まる街区全体を共同化(猫実4丁目)

#### 【都市計画の指定状況】

- 用途地域: 近隣商業地域
- 建ぺい率: 80%
- 容積率: 200%
- 高度地区: 指定なし

#### 位置図



#### 【容積率の制限】

- 指定容積率: 200%
- 基準容積率(前面道路幅員による制限)  
 $6\text{m} \times 0.6 = 360\%$   
 指定容積率 < 基準容積率  
 ⇒ **200%**

## ケース4: 街区全体で共同化した場合

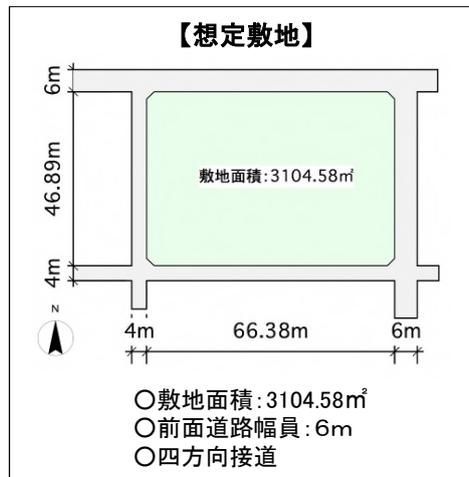
### ■中層マンションと高層マンションの2タイプを比較検討

#### (1) 中層マンション

建ぺい率45%程度で  
容積率を最大に利用

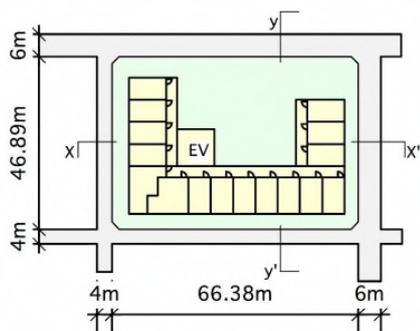
#### (2) 高層マンション

道路斜線が適用され  
ないエリアで高層化



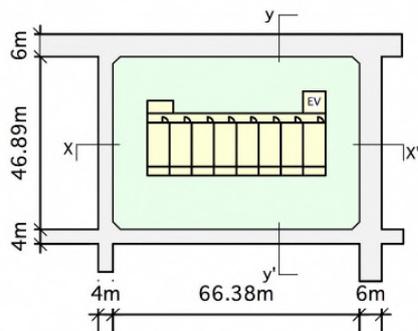
## ケース4: 街区全体で共同化した場合

### (1) 中層マンション



- 建築面積: 1400㎡
- 建ぺい率: 45.1%

### (2) 高層マンション

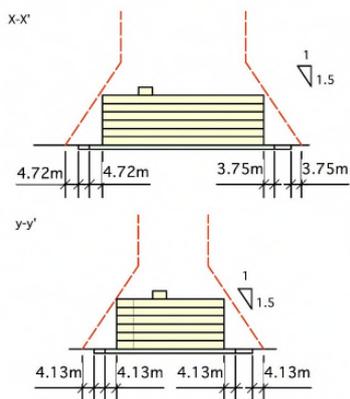


- 建築面積: 870.52㎡
- 建ぺい率: 28.0%

**道路斜線の緩和を考慮して、それぞれ敷地中央部分に配置**

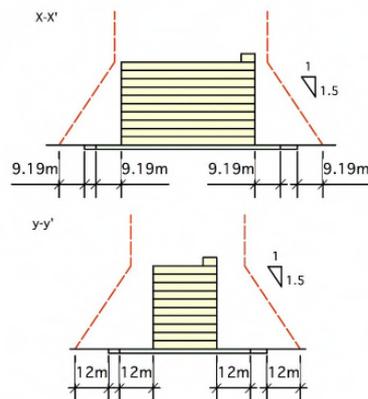
## ケース4: 街区全体で共同化した場合

### (1) 中層マンション



- 延べ床面積: 6180㎡ (共用部分を含まない)
- 容積率: 199.06%

### (2) 高層マンション



- 延べ床面積: 6162㎡ (共用部分を含まない)
- 容積率: 198.5%

**中層だと6階建て程度、高層化しても容積率の制限により10階建て程度**

## ケース4: 街区全体で共同化した場合

### ■ 街並みのイメージ(中層マンションの場合)

周囲の街並みと比べて、大きなスケール感の建物となる



## ケース4: 街区全体で共同化した場合

### ■ 街並みのイメージ(高層マンションの場合)

周囲から突出したスカイラインとなるが、建物の周りに空地ができる



## ケーススタディのまとめ

- ①道路拡幅により4～5階建てが建ちやすくなる  
⇒ 周囲の街並みとのバランスで考慮すべきことは何か？
- ②小規模敷地では、道路を拡幅しても2～3階が限度  
⇒ 地区に相応しい道路幅員と建物のボリューム感は？
- ③敷地分割は、建物の密度と配置に大きく影響する  
⇒ 地区に相応しい敷地規模や建物配置は？
- ④大規模開発により、市街地が高層化する可能性も  
⇒ 地区に適した建物の高さは？

## (参考)街並み形成と合わせて道路環境も改善

### ■道路環境に関する現状の例



高い塀で見通しが悪い



壁面後退後も電柱や塀が残っている



道路拡幅部分に駐輪等が見られる



道端にプランター等が置かれている

## (参考)街並み形成と合わせて道路環境も改善

### ■壁面後退部分の設え方で、道路はさらに使いやすくなる

- 斜線緩和や安全対策のために、制限をしなくても自ずと壁面は後退する
- 後退部分を道路と一体的に使えば、道路拡幅と同じ効果が期待できる



高い塀を作らずに、  
見通しを確保



電柱を後退部分に  
移設して通行を確保



後退部分を  
歩行空間として利用

## グループワークの進め方

## 【概要】

ケーススタディの結果を参考に、将来の街並みイメージ、通行障害物への短期的対策、建築物等の制限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。
  - 将来の街並みイメージ
  - 道路の円滑な通行を確保するための短期的な対策
  - 将来の街並みイメージの実現に向けて必要なルール
- 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