

水害に強い葛飾の 街づくりについて

葛飾区都市整備部
街づくり調整課

葛飾区の地形

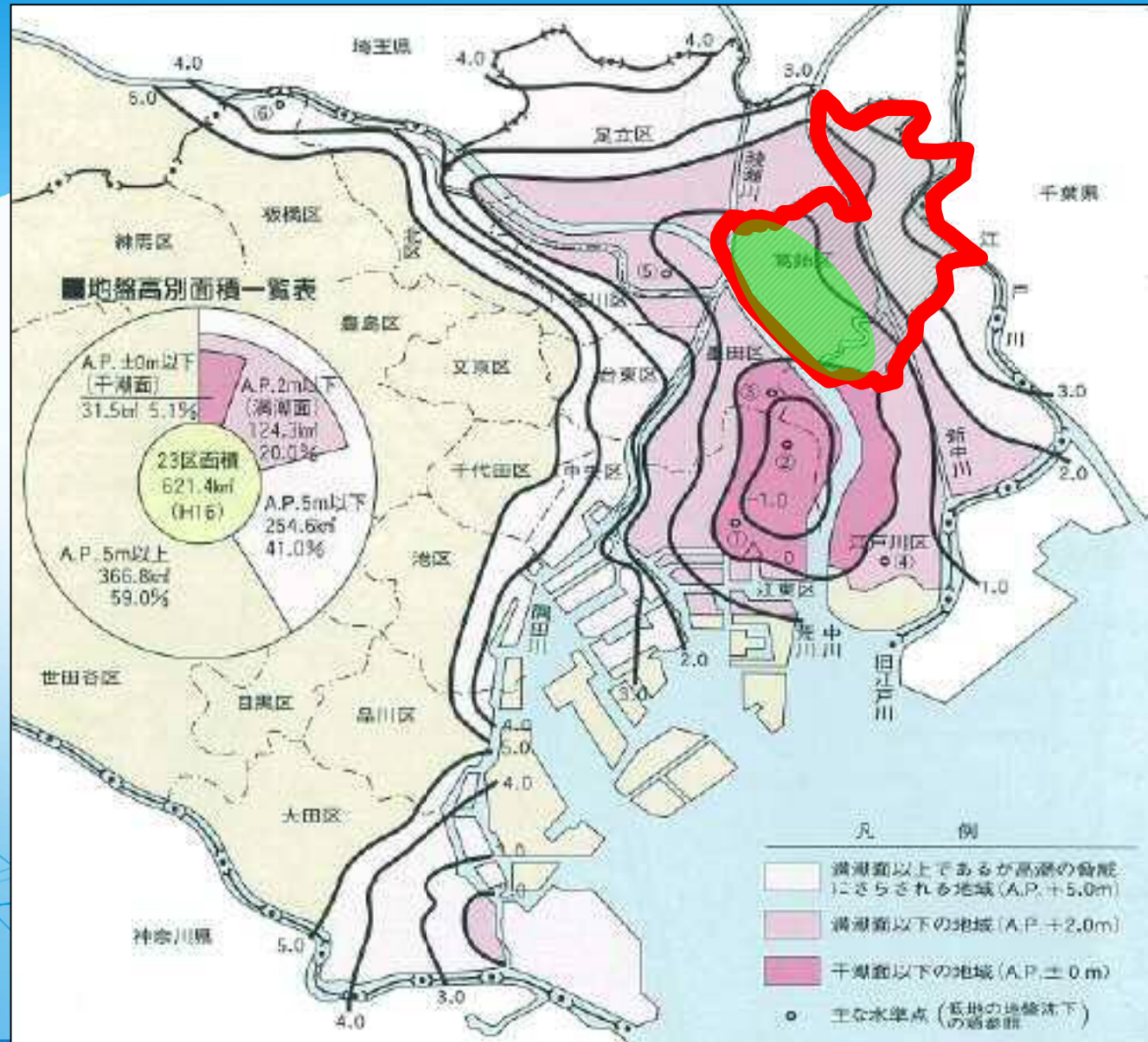


図 低地帯の地盤高平面図 (東京都建設局)

水害のパターン

内水氾濫と外水氾濫

内水氾濫



短時間の強雨などにより、
下水道の排水能力を超え、
市街地に浸水

浸水深さが比較的浅い。
水が引く時間も早い

水害のパターン

内水氾濫と外水氾濫

外水氾濫

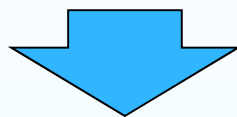


河川の増水、高潮などにより、堤防を越えて(又は破堤して)市街地に浸水

浸水深さが比較的深く、2週間以上水が引かないことも想定

内水氾濫対策

東京都 豪雨対策基本方針(H19)



長期(概ね30年) 目標

時間60mm 浸水しない

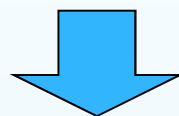
時間75mm 床上、地下浸水を可能な限り防ぐ



内水氾濫対策

1. 下水道の整備

平成7年 概成100%整備終了



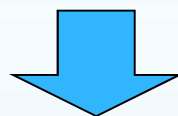
時間50mmの降雨に対応



内水氾濫対策

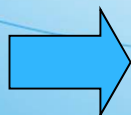
2. 雨水流出抑制

下水に流れ込む量を抑える



地下浸透の促進

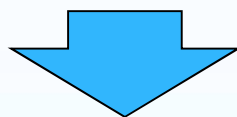
一定規模以上の開発に際し、
浸透ますやトレンチの整備を依頼



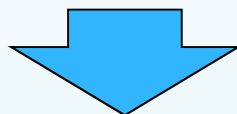
年間およそ150件

外水氾濫対策

堤防の強化



大雨による増水を想定



必要な高さの堤防を整備



まちづくりからのアプローチ

○避難場所確保の研究・検討

水害に強い建物

高台の創出 など

○都市計画からの対策

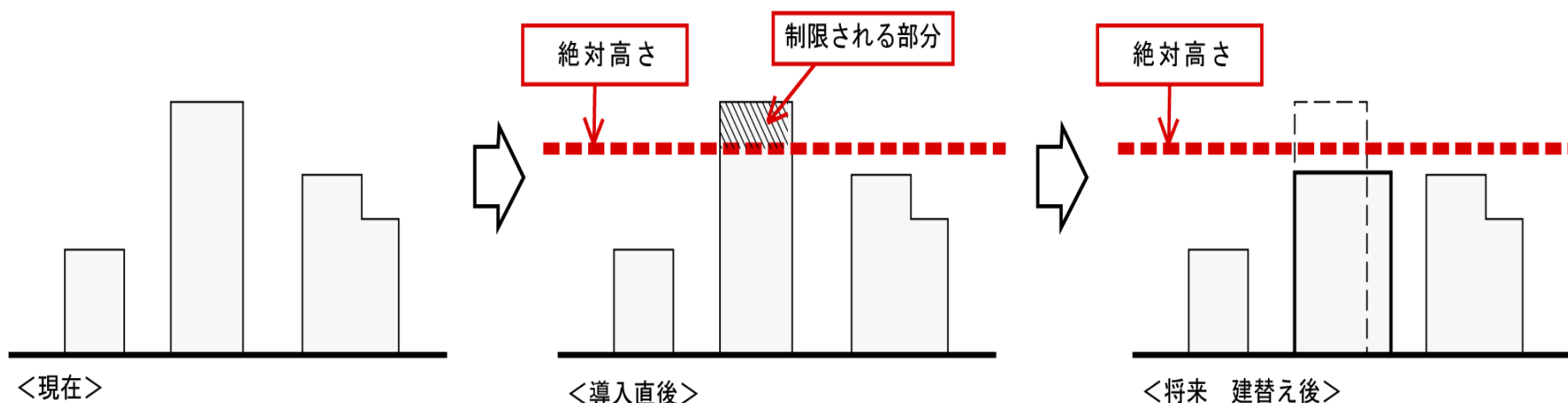
建築物の高さ規制の特例を用いて、水害に強いまちに！

〈絶対高さを定める高度地区とは〉

区域ごとに建築物の高さの上限を指定するもので、原則として一定の高さ以下に制限



今回の制限により、突出した建築物の出現を規制



絶対高さを定める高度地区導入イメージ

《特例項目》

項目	
①既存不適格建築物の 建て替えの特例	ア) 分譲集合住宅の特例
	イ) 分譲集合住宅以外の特例 ●第一段階の緩和 ●第二段階の緩和
②大規模敷地の特例	●第一段階の緩和 事前明示する定量的基準による緩和 ●第二段階の緩和 第三者機関による定性的総合評価による緩和
③地区計画等における都市計画で高さが指定された区域の特例	
④総合設計による特例	
⑤公益上やむを得ないと認められる建築物等の特例	
⑥水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例	

※なお、特例に示す緩和項目、緩和要件及びこれに係わる数値はひとつの目安でありこれらを踏まえて運用や手続き等についても、今後、区において詳細な検討を行い、基準を具体化していく。

4 特例的な運用について

⑤水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例

建築物の中高層部において近隣住民の避難スペースを確保し、かつ水害による浸水等においてもライフラインが確保できる設備を有する建築物

⇒定められた指定値の1ランク上に相当する高さまで緩和

絶対高さを定める高度地区の指定値		緩和する指定値
17m	→	23m
23m	→	30m
30m	→	40m
40m	→	50m
50m	→	60m
60m	→	70m

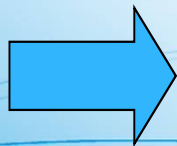
水害に強い街づくり

排水能力の強化

堤防の強化

とともに

市街地の開発や計画において
水害への備えを意識！



水害に強いまち葛飾