

# 第2回堀切菖蒲園駅周辺地区 まちづくり勉強会

## ～燃えにくく安全なまちづくり～



令和7年12月6日

## 1 防災まちづくりの必要性

- (1) これまでの経緯
- (2) 都市部における防災まちづくりの必要性
- (3) 防災まちづくりの面的な課題
- (4) 防災まちづくりの個別課題

## 2 燃えにくく安全なまちづくり手法の紹介

- (1) 狹い道路を改善する手法
- (2) 燃えにくい建築物への建替えを促す手法

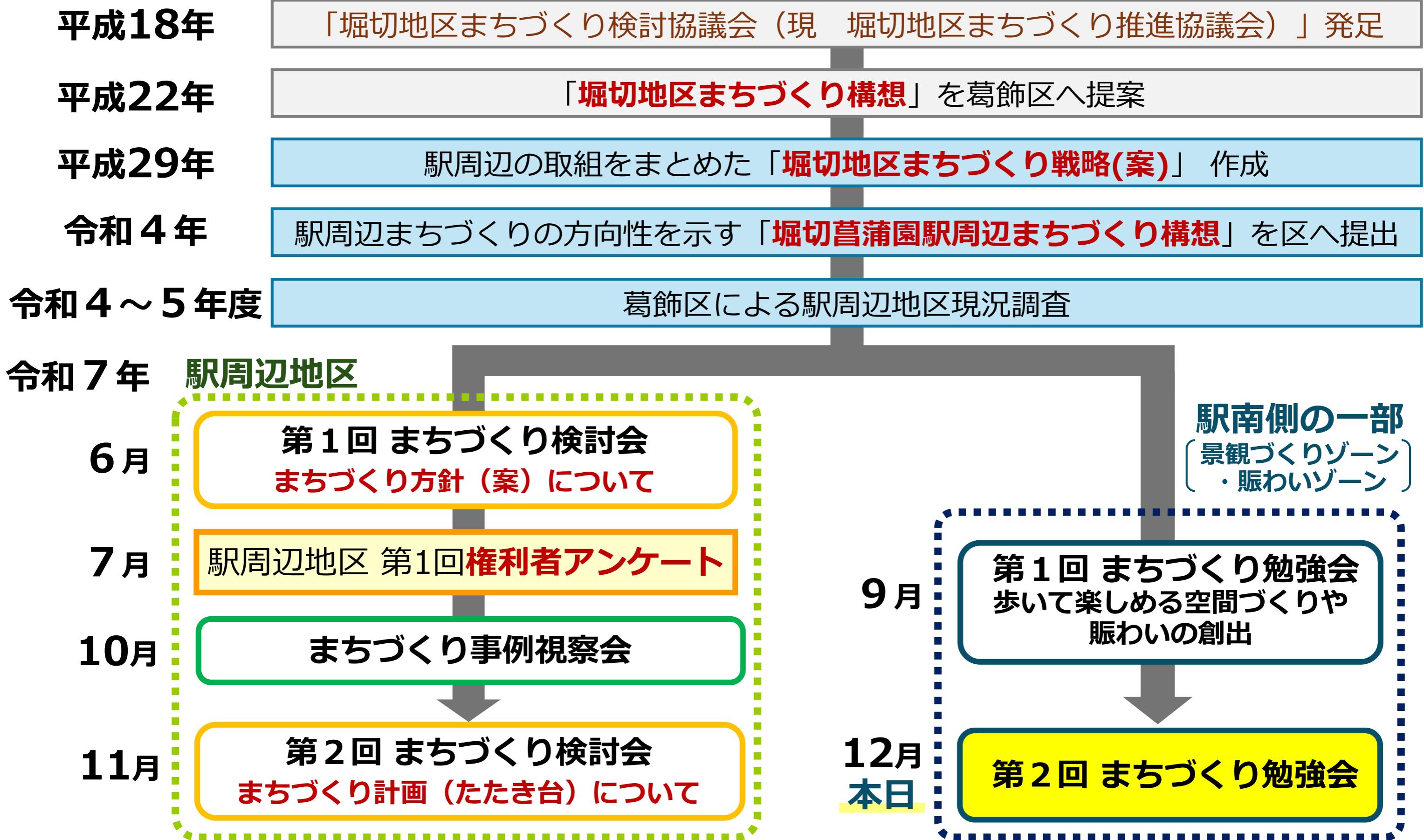
## 3 質疑応答・意見交換

# 1 防災まちづくりの必要性

- (1) これまでの経緯
- (2) 都市部における防災まちづくりの必要性
- (3) 防災まちづくりの面的な課題
- (4) 防災まちづくりの個別課題

# (1) これまでの経緯

## 1) これまでの検討経緯



# (1) これまでの経緯

## 2) まちづくり計画（たたき台）の内容

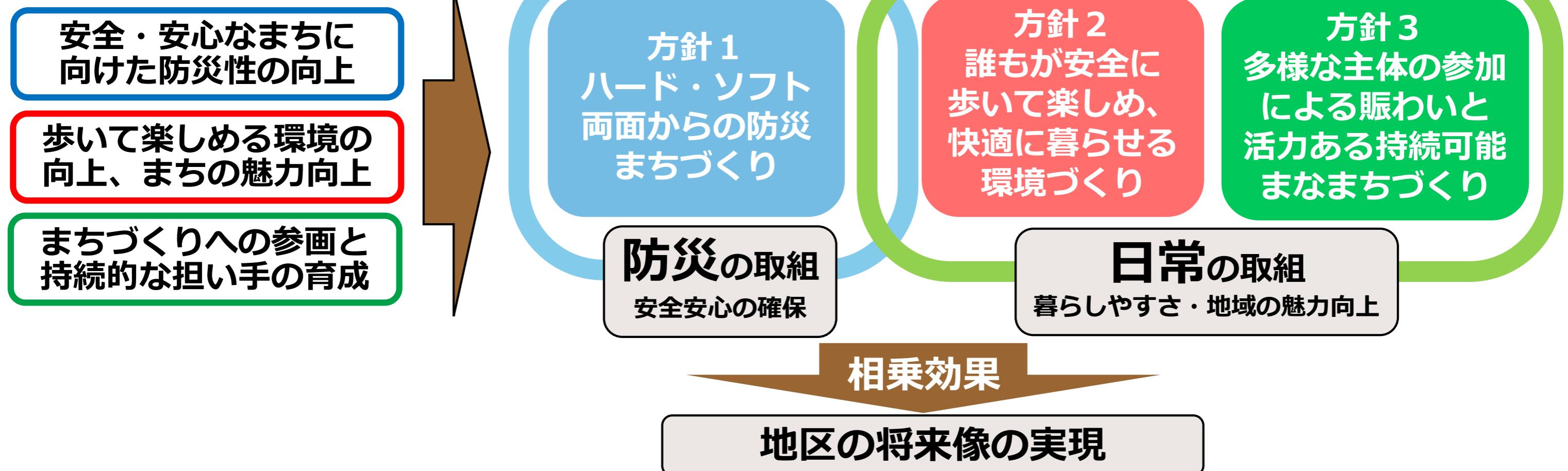
### ○地区の将来像

## 下町風情と賑わいに満ちた安全安心なまちづくり

災害に強いまちづくりを着実に進めつつ、堀切菖蒲園駅周辺の町の特性を生かし、下町風情と賑わいに満ちた安全安心なまちづくりを推進するため、**3つの取組方針を設定する。**

「災害時の安全安心の確保に向けた**防災の取組**」「暮らしやすさや地域の魅力向上させる**日常の取組**」の両立を図りながら、将来像の実現に向けて取り組む。

### 【課題】



# (1) これまでの経緯

## 3) まちづくり計画（たたき台）の内容～防災まちづくり～

### 方針1 ハード・ソフト両面からの防災まちづくり

燃えない・燃え広がらないまちに向けた建築物の建替えや安全な避難路の確保等とともに、防災活動の支援により災害時の消火や救助活動等の担い手確保につなげるなど、ハード・ソフト両面からの防災まちづくりを進める。

#### 目標

- ・建築物の不燃化建替え
- ・避難路のネットワーク形成
- ・地域コミュニティの醸成

#### 取組

- ・防災街区整備地区計画
- ・不燃化促進
- ・建築物の共同化
- ・緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進
- ・防災意識の啓発活動

#### 主な効果

- ・火災による建物延焼の防止・抑制、密集化による延焼を抑制
- ・安全な避難路やオープンスペース
- ・災害時の助け合いによる地域防災力の向上



## (2) 都市部における防災まちづくりの必要性

### 1) 木造密集市街地の危険性

#### ■ 旧耐震基準の建築物が多い

##### 【建築物の耐震基準】

- ・ 旧耐震基準（1980年以前）の建築物は震度6～7程度の大規模地震を想定していない。  
⇒大規模地震を想定する新耐震基準の建築物に比べて、**倒壊・崩壊の危険性が高い。**

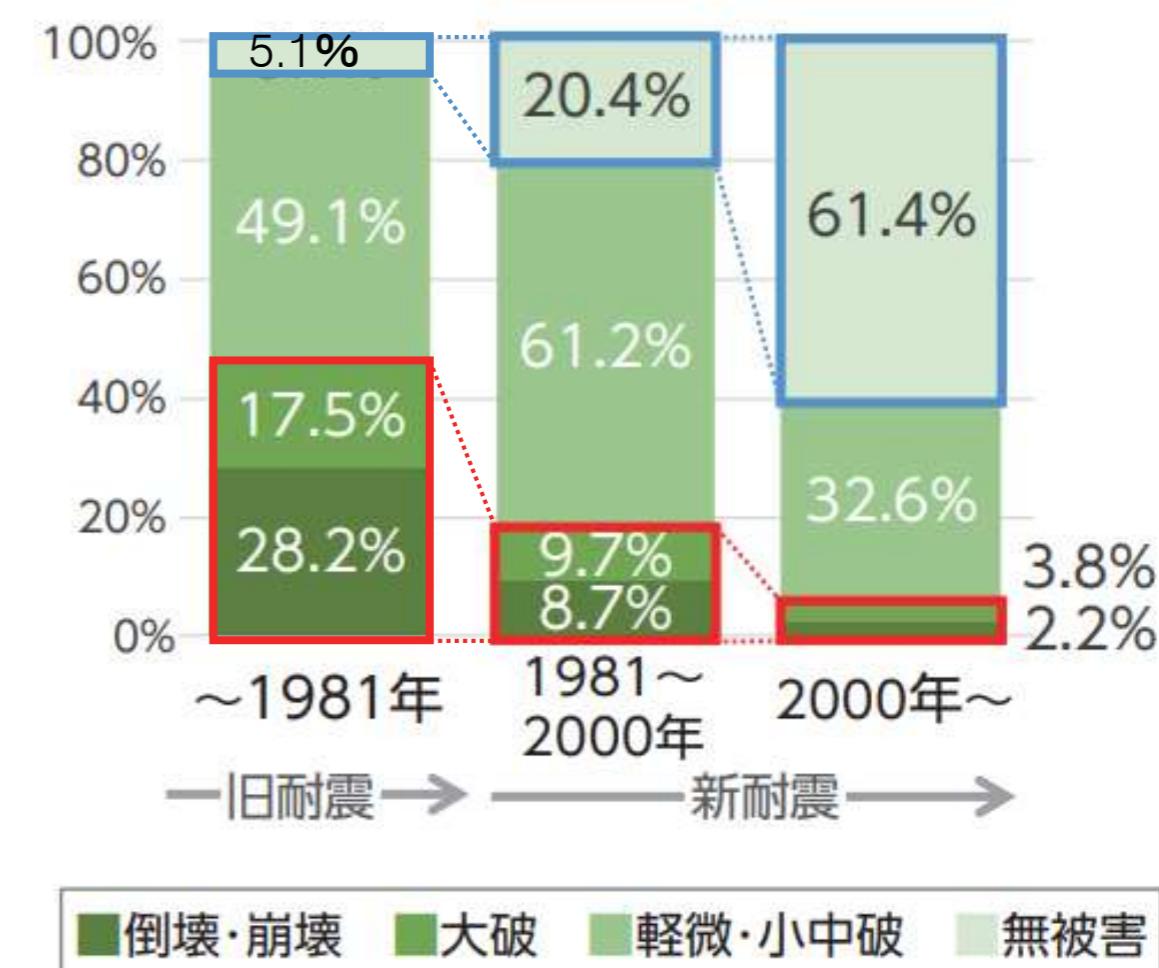
|                  | 中規模地震<br>（震度5強程度） | 大規模地震<br>（震度6～7程度） |
|------------------|-------------------|--------------------|
| 旧耐震基準<br>1950年制定 |                   |                    |
| 新耐震基準<br>1981年改正 |                   |                    |

出典：TOKYO@14区 住建ネット

##### 【耐震基準別の災害被害状況】

- ・ 平成26年の熊本地震では、**旧耐震基準の建築物の約半数が倒壊・崩壊・大破したが、新耐震基準の建築物では約2割未満に留まる。**  
⇒建築物の**被害を大幅に軽減できる。**

##### ▼熊本地震での建築時期別の木造建築物の被害状況



出典：東京都耐震ポータルサイト

# (2) 都市部における防災まちづくりの必要性

## 1) 木造密集市街地の危険性

### ■木造の建築物が多い

#### 【建築物の耐火性能】

- 木造（防火構造）は燃えやすく延焼の恐れが高い。
- 燃えにくい建築物への建替えにより、周辺への延焼被害を最小限に抑えることができる。



#### 【構造別延焼状況】

- 耐火造や準耐火造に比べて、木造・防火造は延焼率が約1.5～3割弱と高い。
- 耐火性能が高くなるにつれ、延焼率が低くなっている。

#### 火元建物の構造別損害状況

| 構造   | 令和5年  |             |             |
|------|-------|-------------|-------------|
|      | 年     | 出火件数<br>(件) | 延焼件数<br>(件) |
| 木造   | 7,762 | 2,256       | 29.1        |
| 防火造  | 1,722 | 249         | 14.5        |
| 準耐火造 | 2,398 | 183         | 7.6         |
| 耐火造  | 6,299 | 70          | 1.1         |

燃えやすい  
↑  
↓燃えにくい

出典：総務省「令和6年版 消防白書」  
を編集して作成

## (2) 都市部における防災まちづくりの必要性

### 1) 木造密集市街地の危険性

#### ■ 建築物が密集し、空地が少ない

- 建築物の間隔が狭いと、火災の際に延焼しやすい
- 幅員の広い道路や空地が少ないと、火災を遮断できる空間がなく、燃え広がり易い

道路 + 壁面後退による約7.5mの空間が延焼を遮断



出典：国交省総務省消防庁  
消防研究センターHP

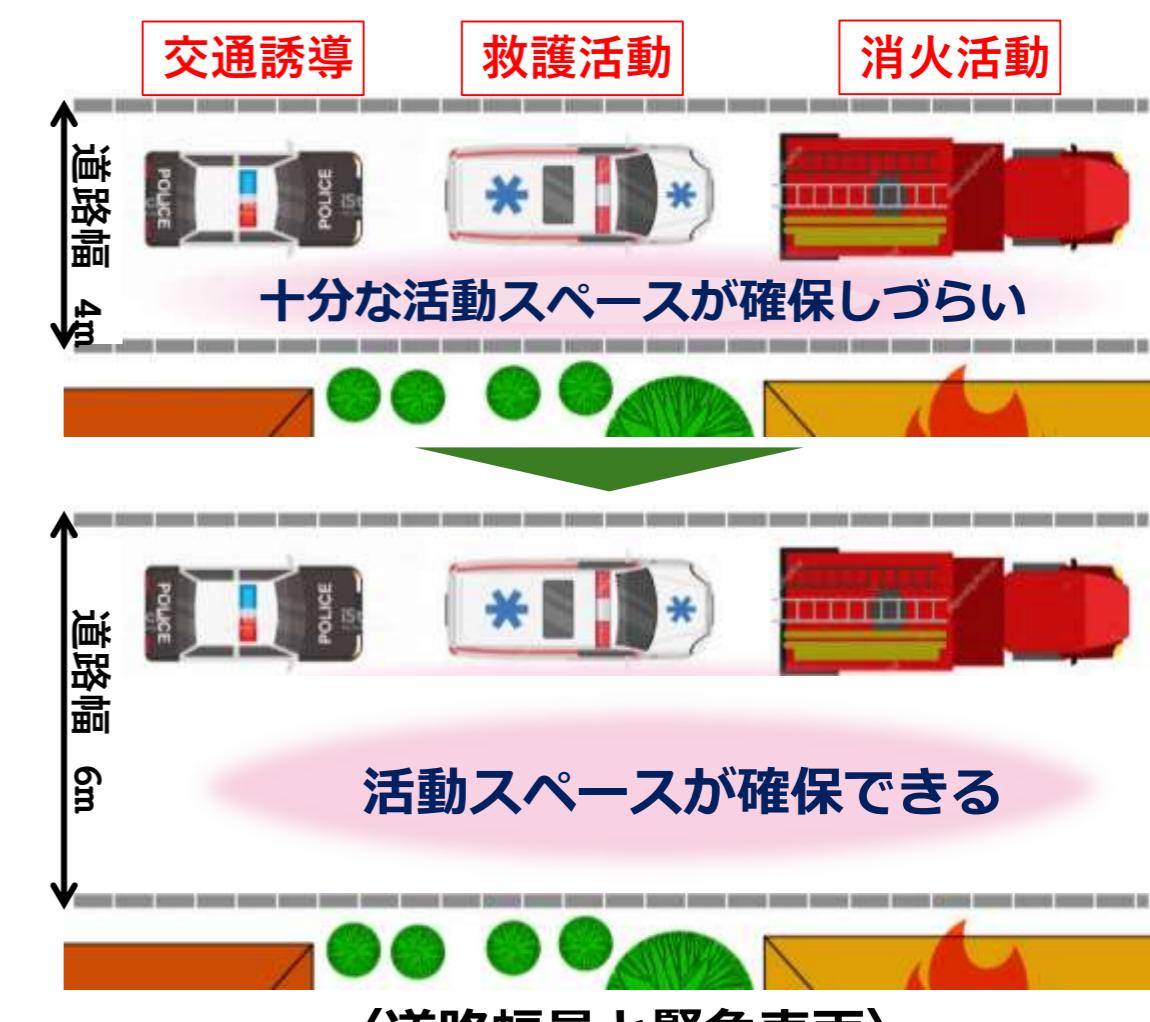
#### ■ 幅員の狭い道路が多い

- 災害時に建築物やブロック塀の倒壊により道路が閉塞すると、安全な避難の支障になる可能性
- 幅員6m未満だと緊急車両の活動スペースが十分確保できない



〈熊本地震での門・塀の倒壊による道路寸断〉

出典：国交省HP

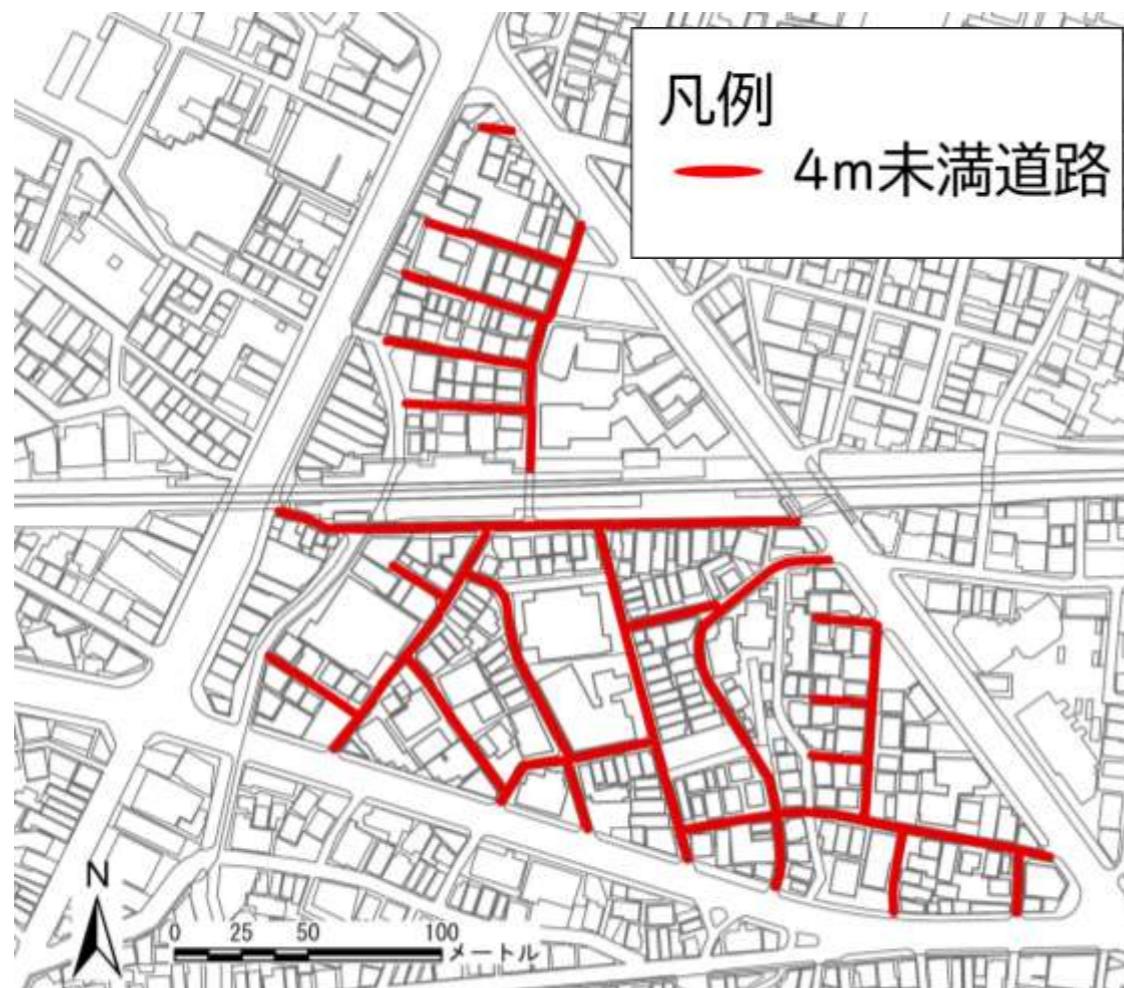


# (3) 防災まちづくりの面的課題

## 1) 狹い道路と建築物の老朽化

### ■ 狹い道路

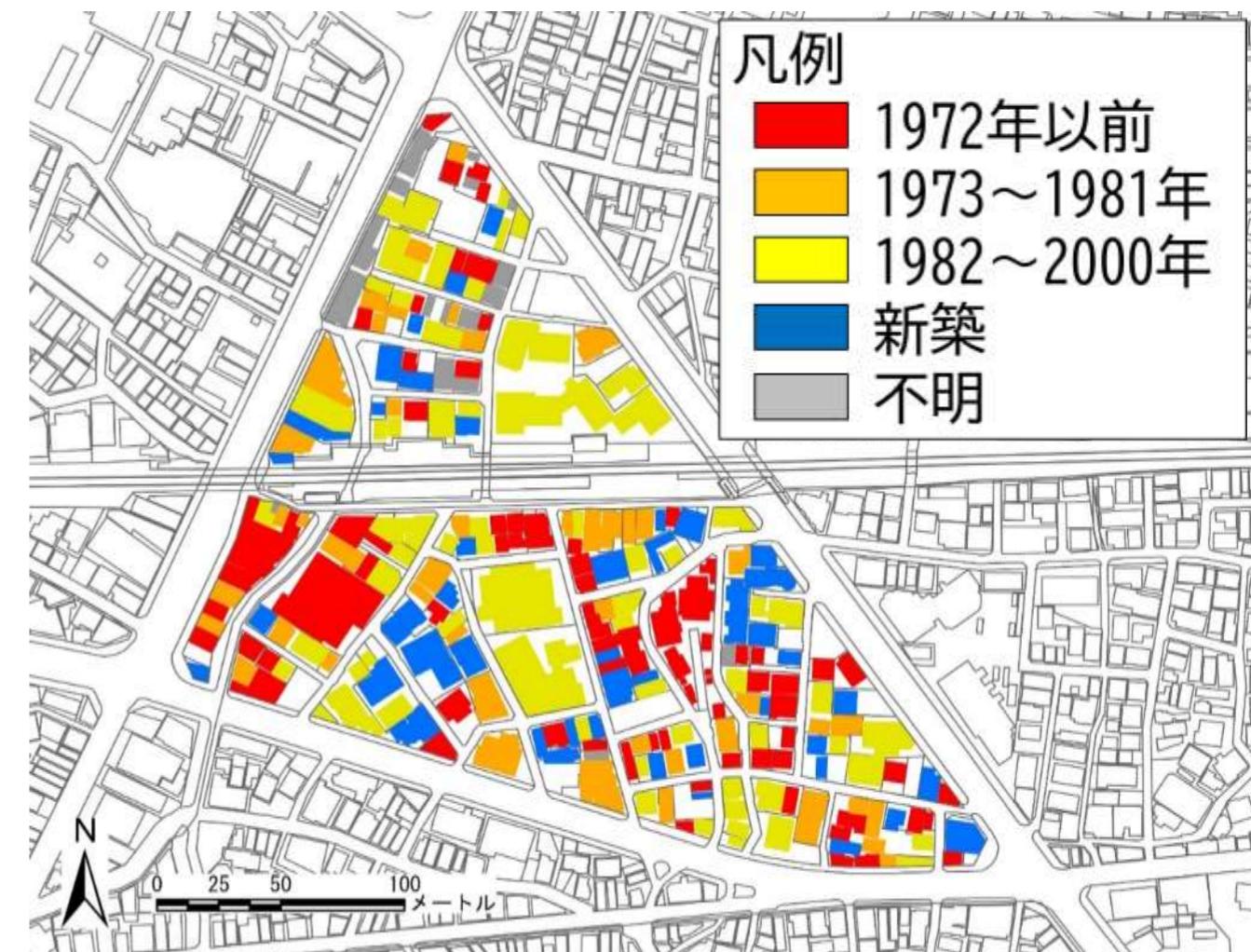
- 地区内の約90%が幅員4m未満の道路



〈道路幅員〉

### ■ 建築物の老朽化

- 築40年以上の建築物や旧耐震基準（1981年以前）の建築物が多く、駅南側で特に目立つ



〈建築物の建築時期（令和4年度時点）〉

### ■ 燃えやすい建築物

- 一部に耐火性が不十分な木造家屋が密集した街区の存在

課題

● 燃えにくい建築物への建替え促進

● 狹い道路の改善

# (4) 防災まちづくりの個別課題

## 1) 個別の建築物のレベルの課題

### ■ 権利者の高齢化

- ・建替え資金の不足、建替えへのモチベーションの低下



### ■ 権利関係が複雑

- ・地区内に居住していない権利者の特定に時間を要することもあり

### ■ 建替えは個々のタイミングで進行

- ・個々の建築物の建築時期が異なり、権利者の意向や資金状況次第  
⇒建替えは一気には進まず、時間をかけて進行



### ■ 権利者の合意形成

- ・建替えへの協力や地区計画など建替えルールづくり  
⇒権利者の合意が得られないと進まない



防災まちづくりの実現には、多くの時間を見る

## 2 燃えにくく安全なまちづくりの手法 のご紹介

- (1) 狹い道路を改善する手法
- (2) 燃えにくい建築物への建替えを促す手法

# 燃えにくく安全なまちづくりの手法

## 【地区の課題】

- 狹い道路の改善

- 燃えにくい建築物への建替え促進

## 【課題解決に向けたまちづくり手法】

- 細街路拡幅整備事業

### 1) 個別での建替えを促す手法

- 防災街区整備地区計画

- 街並み誘導型地区計画

- 不燃化促進事業

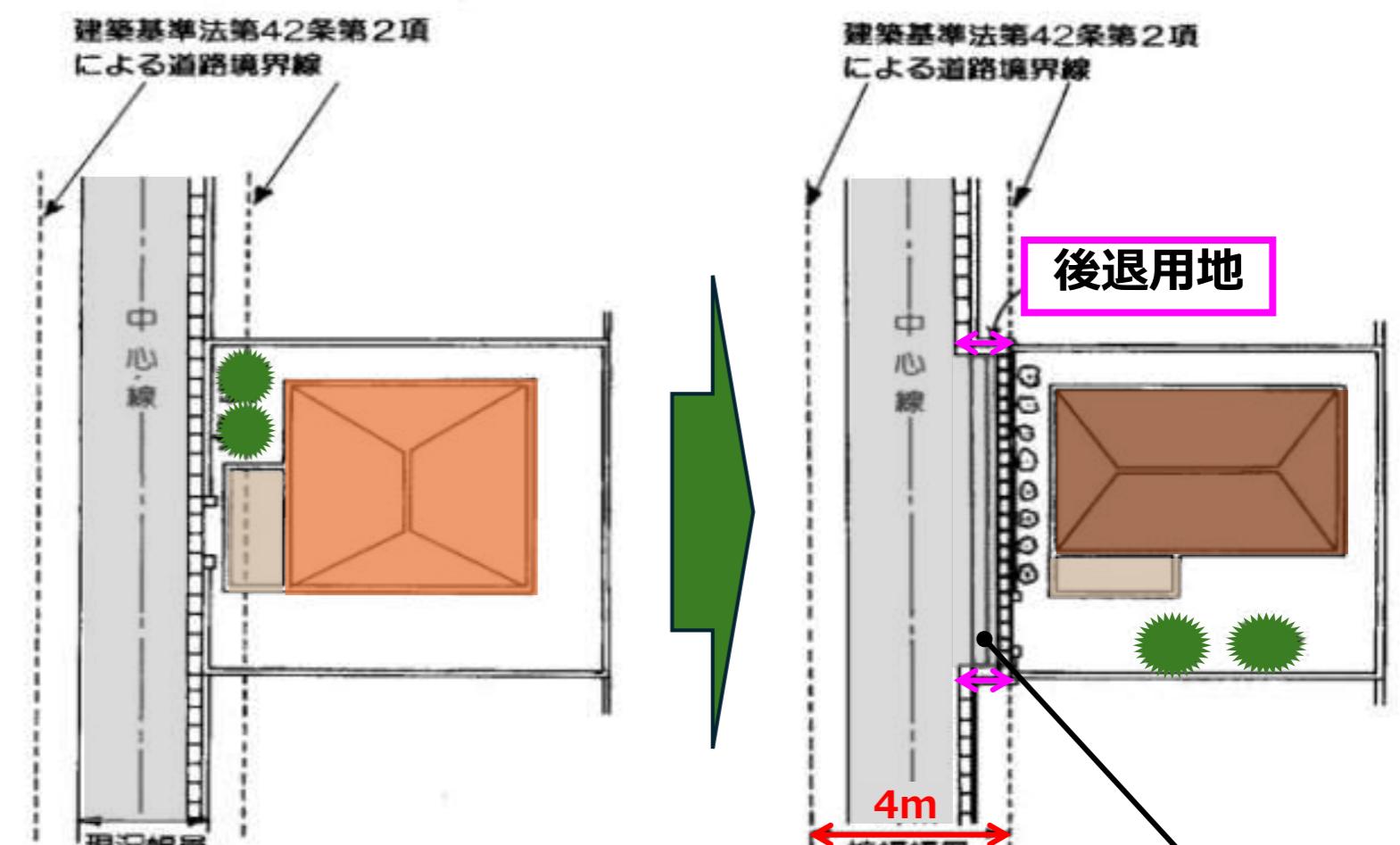
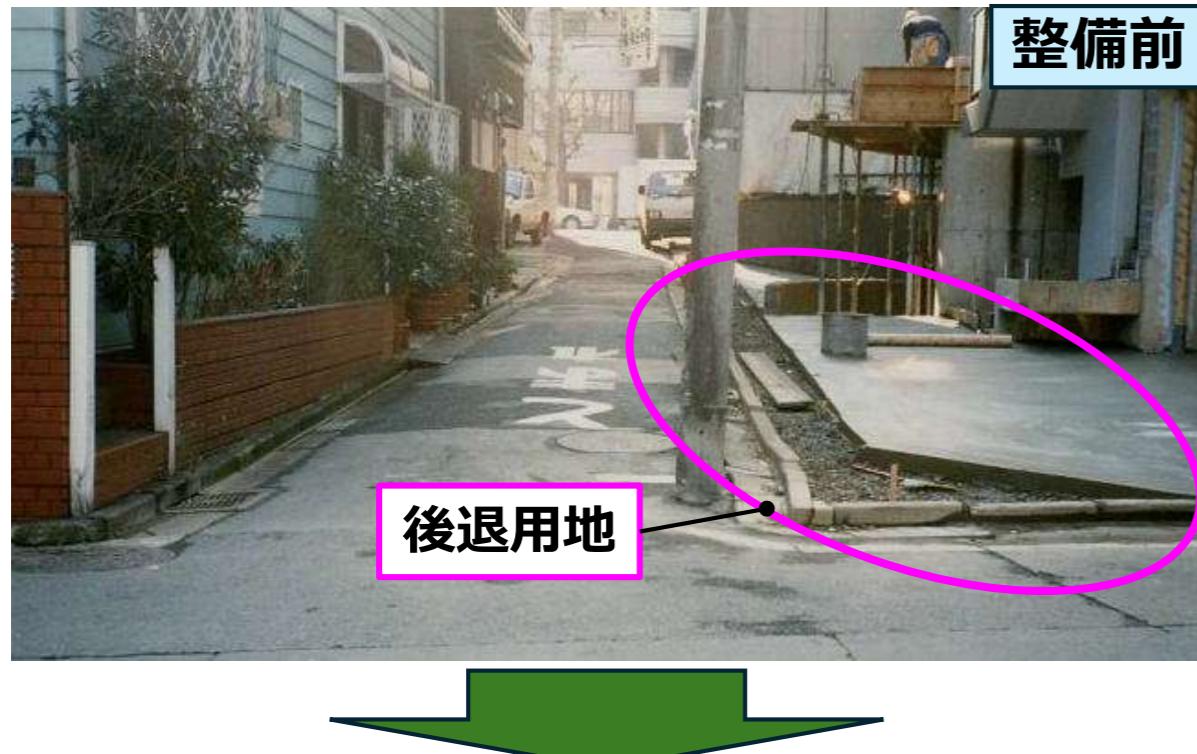
### 2) 共同建替えを促す手法

- 防災街区整備事業

# (1) 狹い道路を改善する手法

## ● 細街路拡幅整備事業

- 幅員の狭い道路に建築物を建てる場合、建築基準法で定められた4mの幅員確保のため、道路の中心から2m後退する必要があるが、この**後退用地を区の費用で舗装し、門・塀等の除却・築造の工事費の一部を補助するもの。**



整備前

整備後

後退部分は  
区の費用で舗装

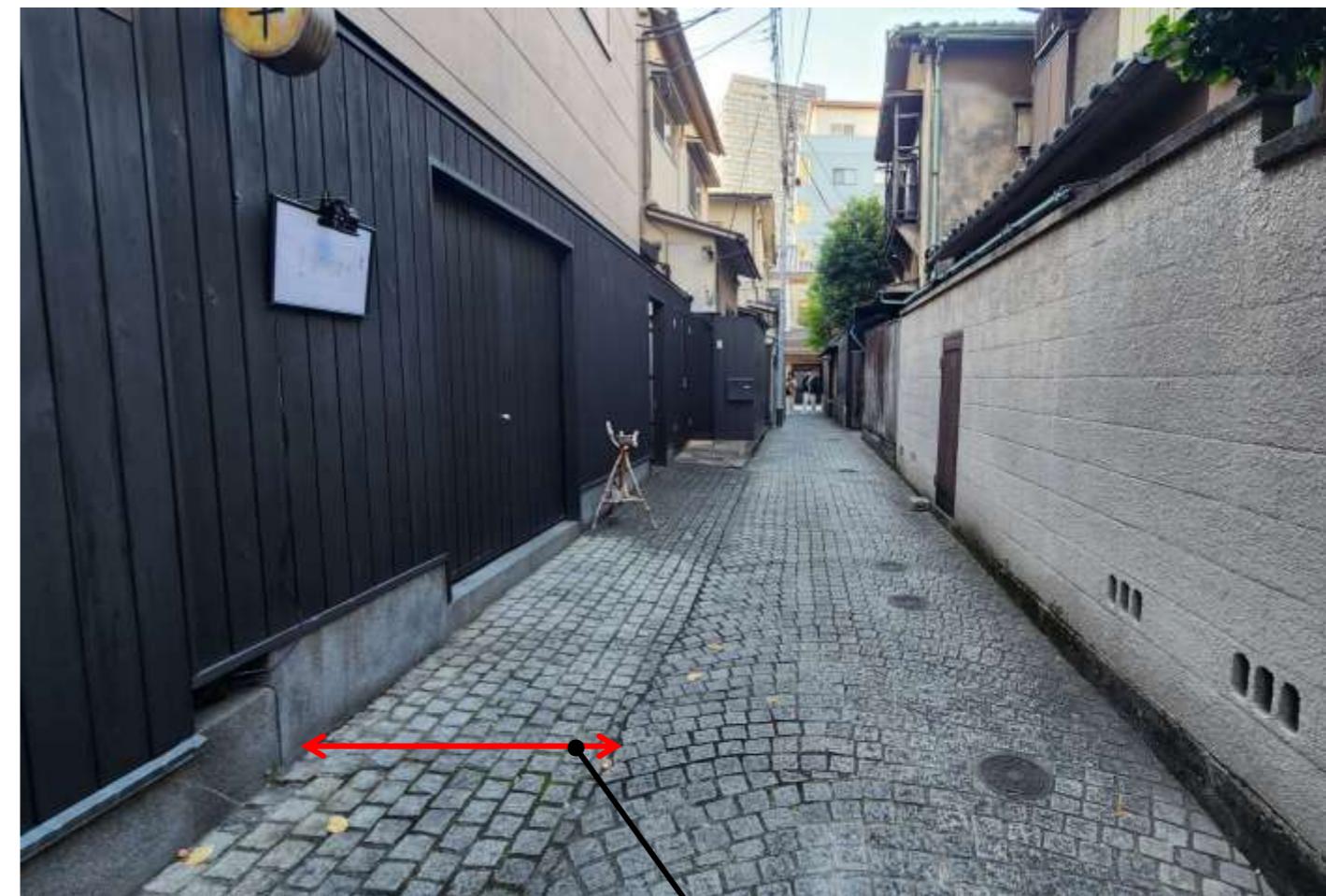
# (1) 狹い道路を改善する手法

## ●地区計画による壁面後退（道路状空地の確保）

- ・地区計画により、道路境界線から壁面後退を行うことで、道路と一緒に利用できる空地を確保することで、道路と一緒に利用できる快適な歩行空間を創出するもの。



壁面後退部分は、植栽やベンチを置ける空間や、道路と一緒に利用できる歩行空間を創出



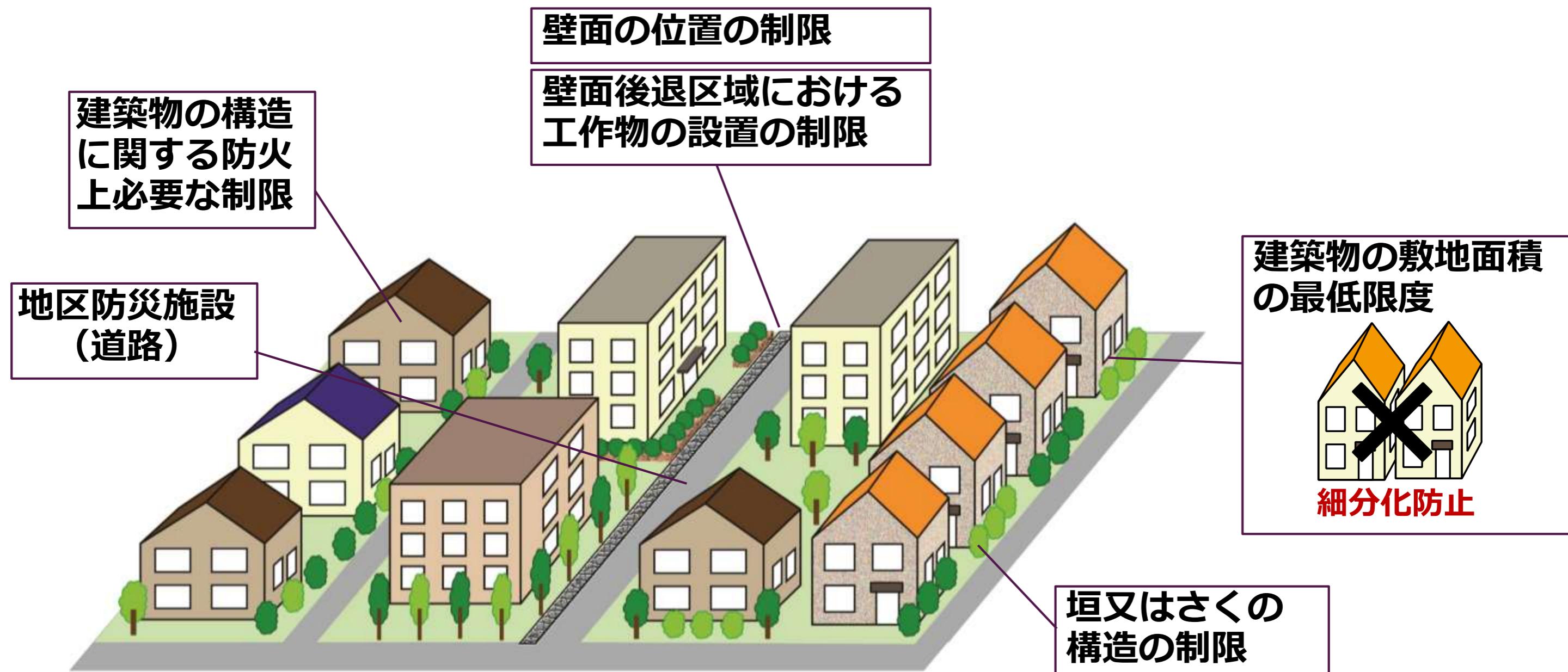
壁面後退部分は、道路と一緒に利用できる歩行空間を創出

## (2) 燃えにくい建築物への建替えを促す手法

### 1) 個別での建替えを促す手法

#### ●防災街区整備地区計画

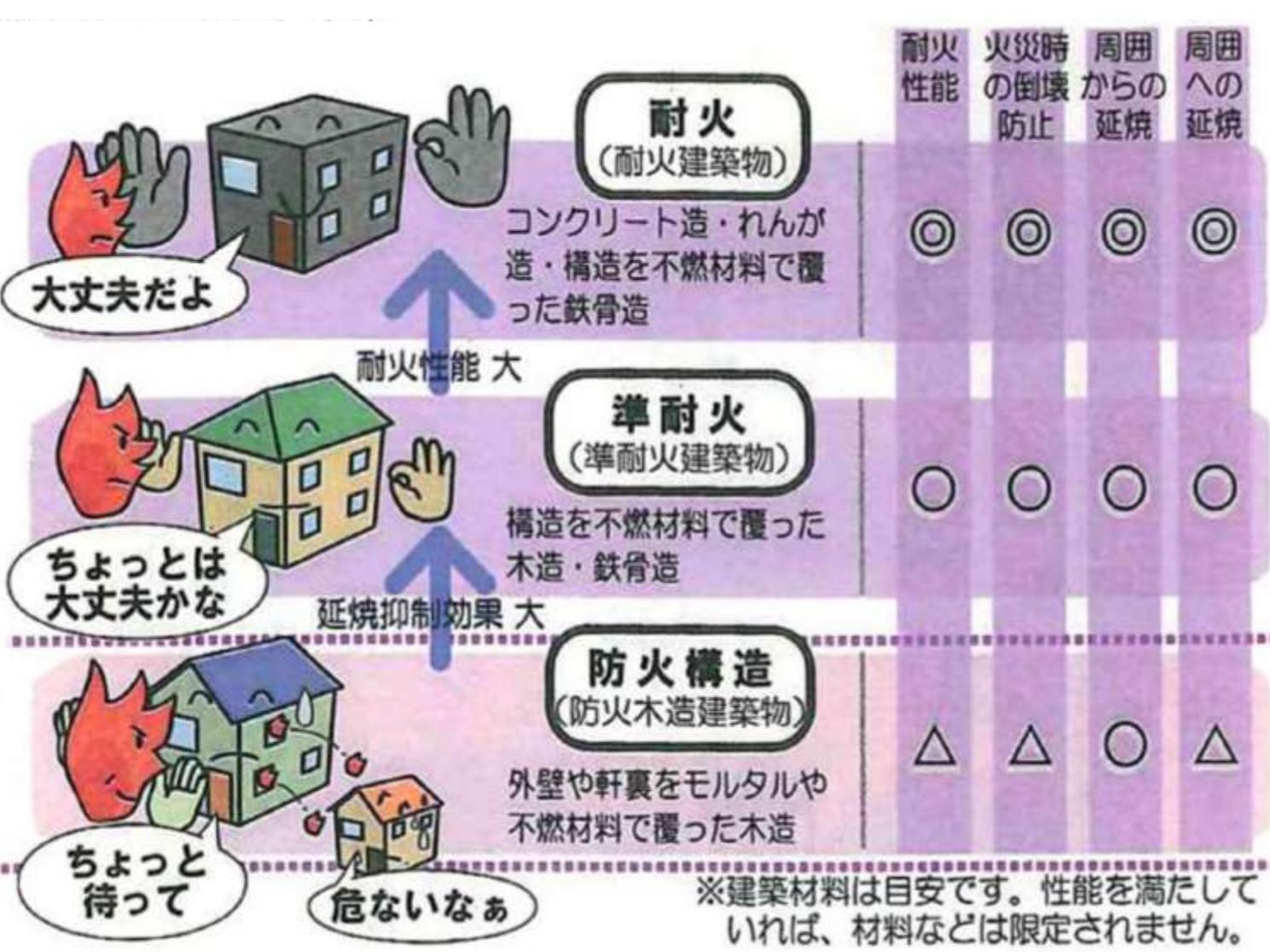
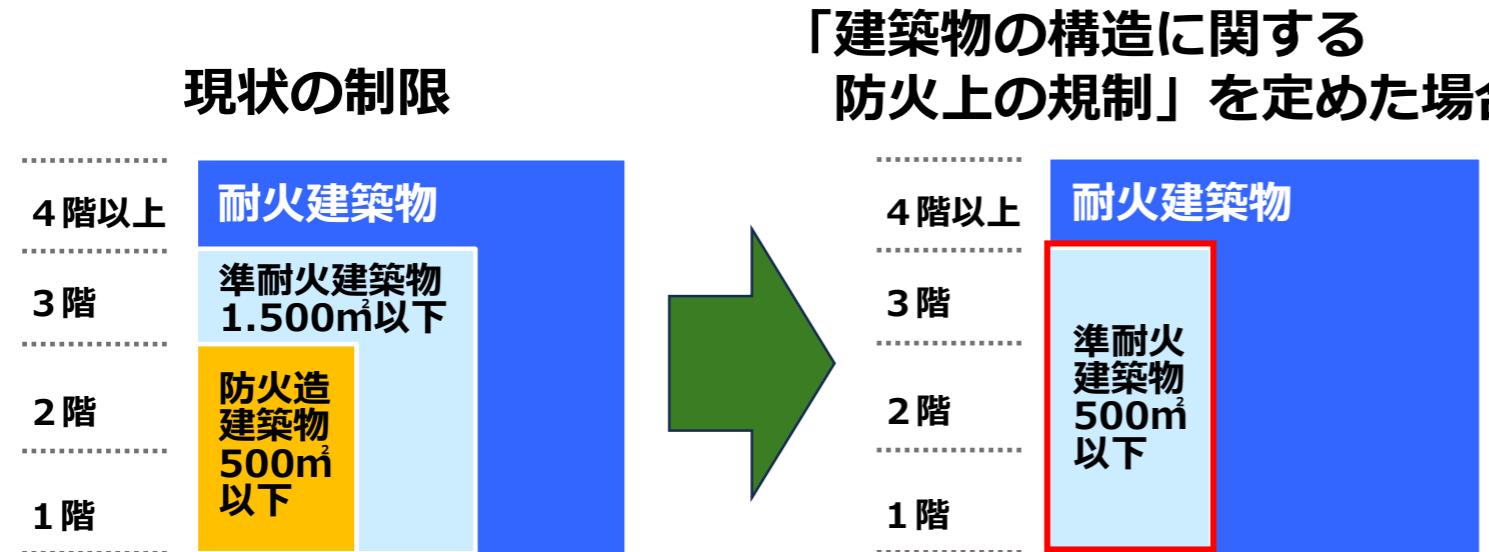
- 木造住宅密集地域における避難路の確保や火災・地震による延焼被害の軽減のため、道路の拡幅の範囲や建替えルールを定めるもの



## (2) 燃えにくい建築物への建替えを促す手法

[事例：葛飾区東立石四丁目]

### ① 燃えにくい建築物への構造制限



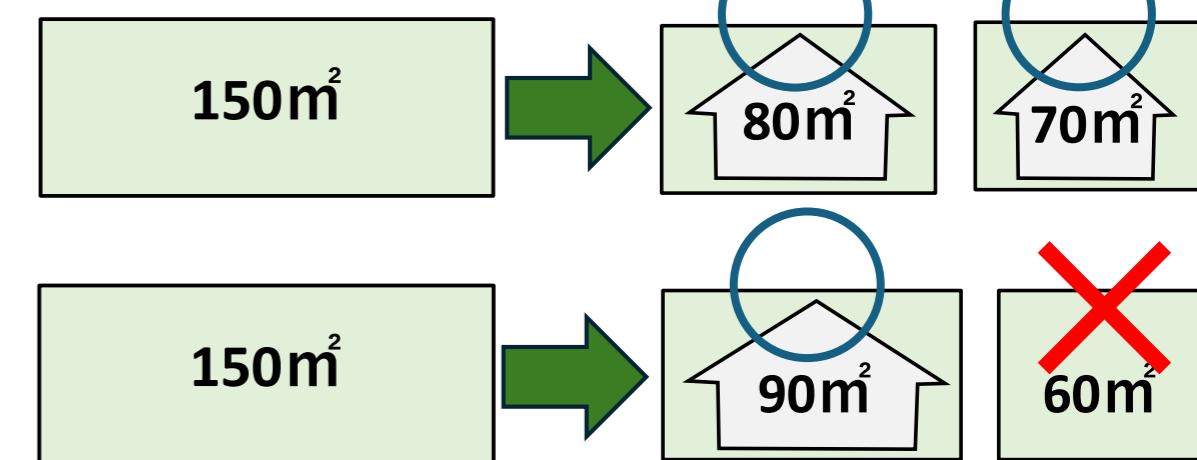
### ② 道路境界からの壁面後退



### ③ 敷地面積の最低限度

建築物の敷地は66m<sup>2</sup>以上

[土地の分割の例]



## (2) 燃えにくい建築物への建替えを促す手法

### ○手法活用による効果



## (2) 燃えにくい建築物への建替えを促す手法

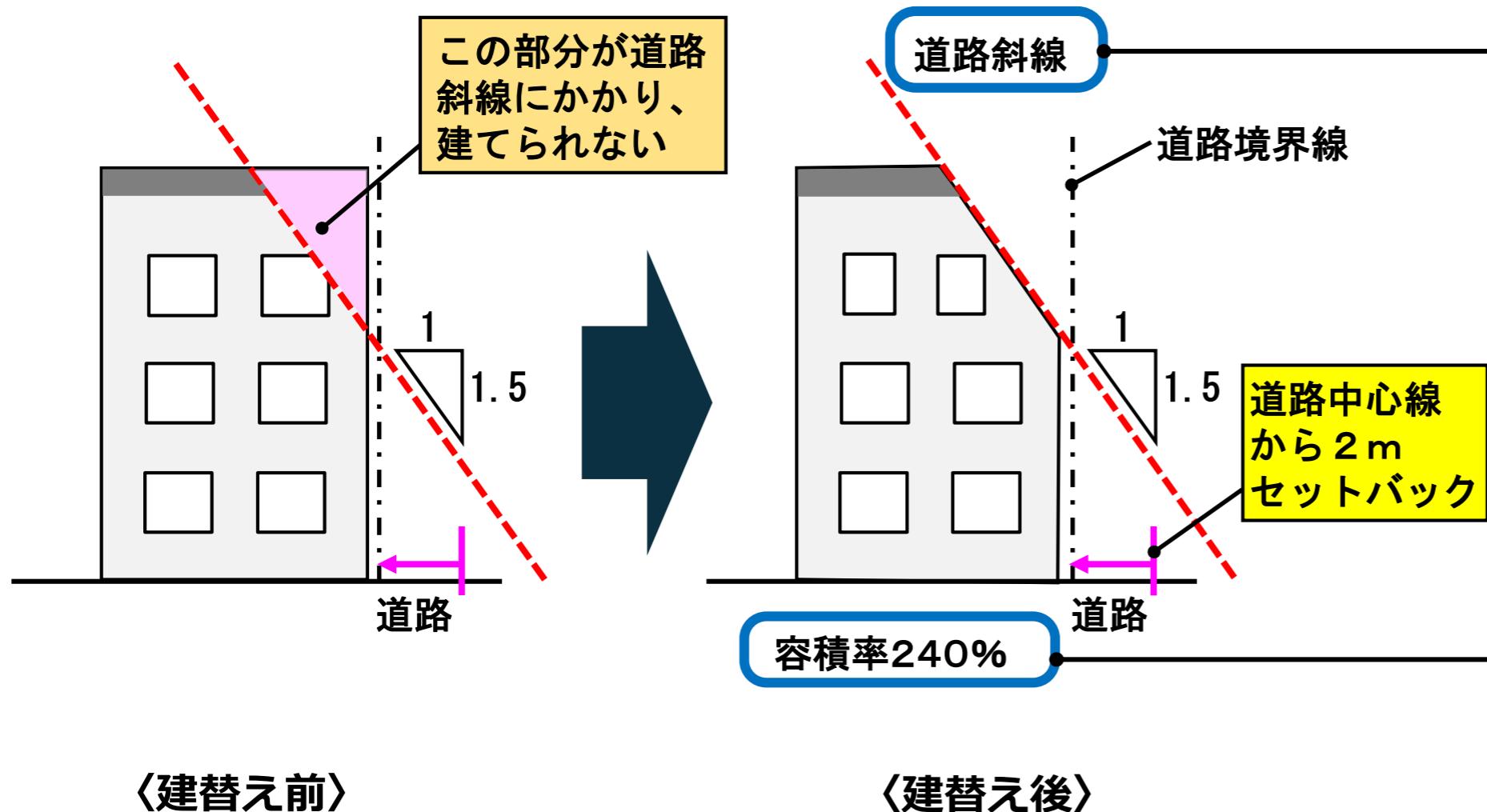
### ● 街並み誘導型地区計画

- 道路斜線と前面道路幅員による容積率制限を緩和することで、幅員の限られた道路沿いでも、建替え前の規模を確保して建替えできるルール

#### 【事例：足立区千住旭町地区】

- 4m未満の道路に面する狭い敷地が多く、①道路斜線制限、②前面道路幅員による容積率制限により、建替え前の床面積の確保が難しい。

#### ■ ルール適用前



#### ① 道路斜線制限

道路という公共の空間を、建築物により閉鎖的な空間としないよう、一定の割合で高さを制限

#### ② 前面道路幅員による容積率制限

前面道路の幅員が12m未満の場合、容積率は一定の制限を受ける

指定容積率300%に対して、  
幅員 4 m × 0.6 = 240%

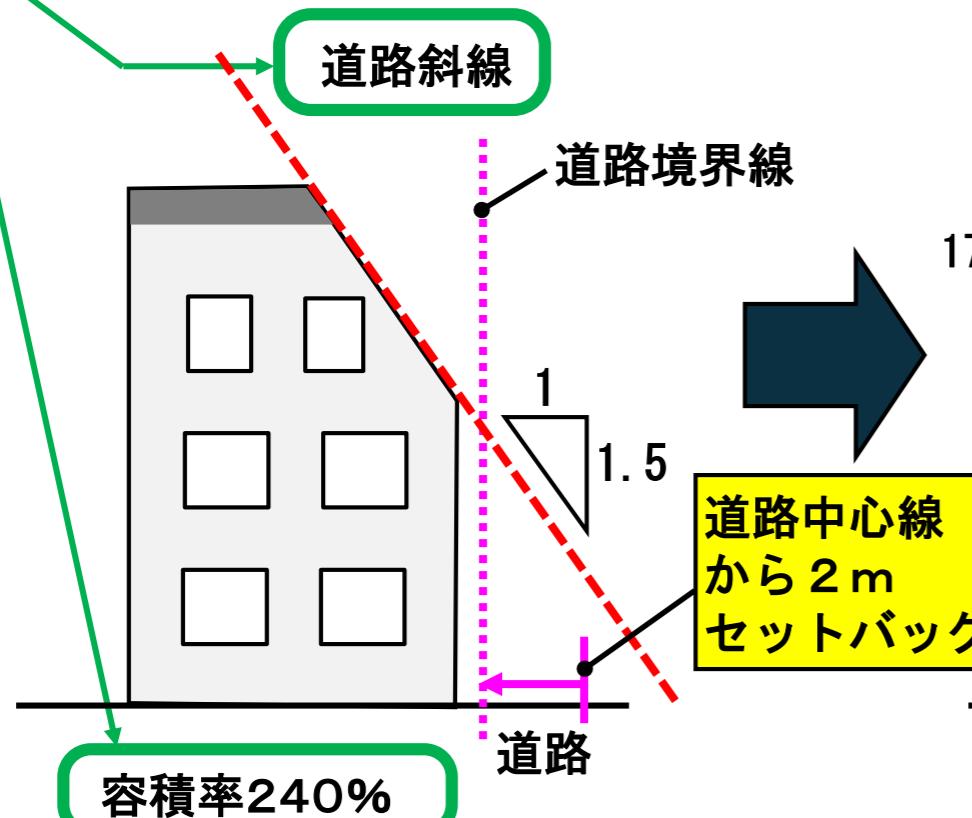
前面道路  
の幅員

指数（商業系）

## (2) 燃えにくい建築物への建替えを促す手法

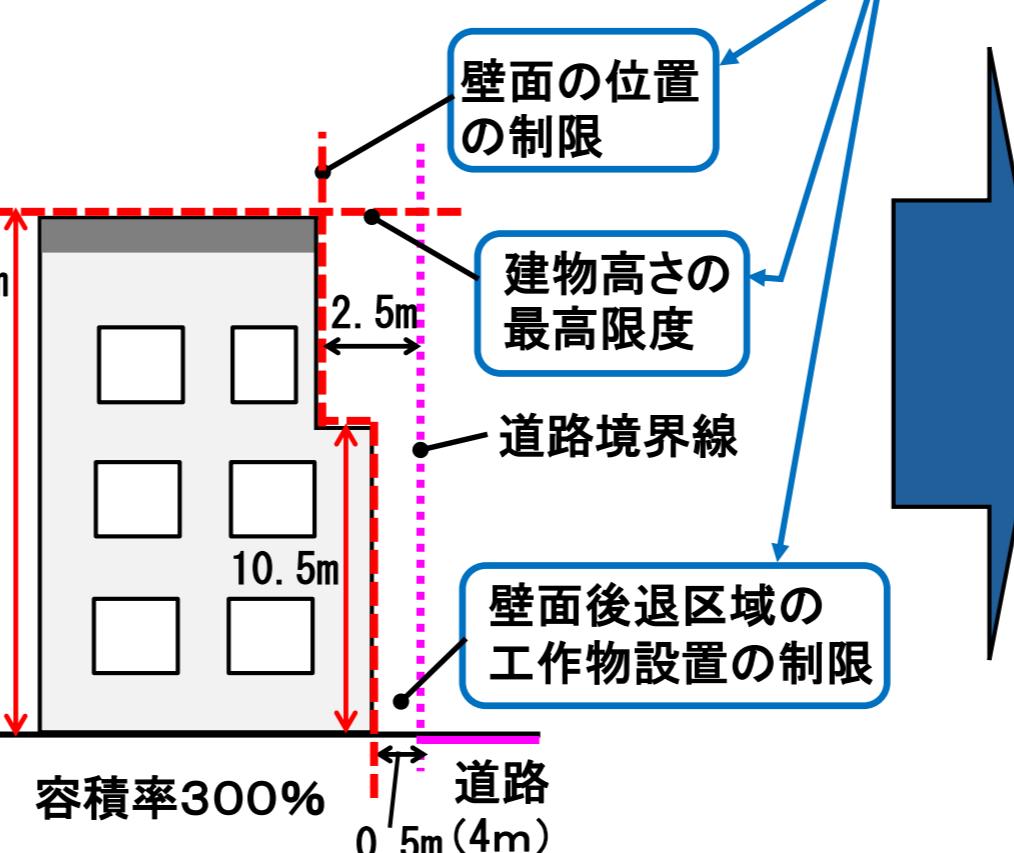
- 街並み誘導型地区計画により、道路斜線・前面道路幅員による容積率制限の緩和を行い、建替え前と同じ規模で建替えができるようになった。

街並み誘導型地区計画により以下のルールを緩和  
○道路斜線制限  
○前面道路幅員による容積率制限



〈通常の建替え〉

建築基準法のルールを緩和する代わりに、**以下の項目等を制限**  
⇒ルール適用前に比べて**容積率が緩和され**、**建替え前と同じ規模で建替えができる**。



〈ルール適用イメージ〉  
(認定を受けた場合)

道路斜線・前面道路幅員による容積率制限の緩和により、前面道路が狭くとも**3階建で建替えできた**



## (2) 燃えにくい建築物への建替えを促す手法

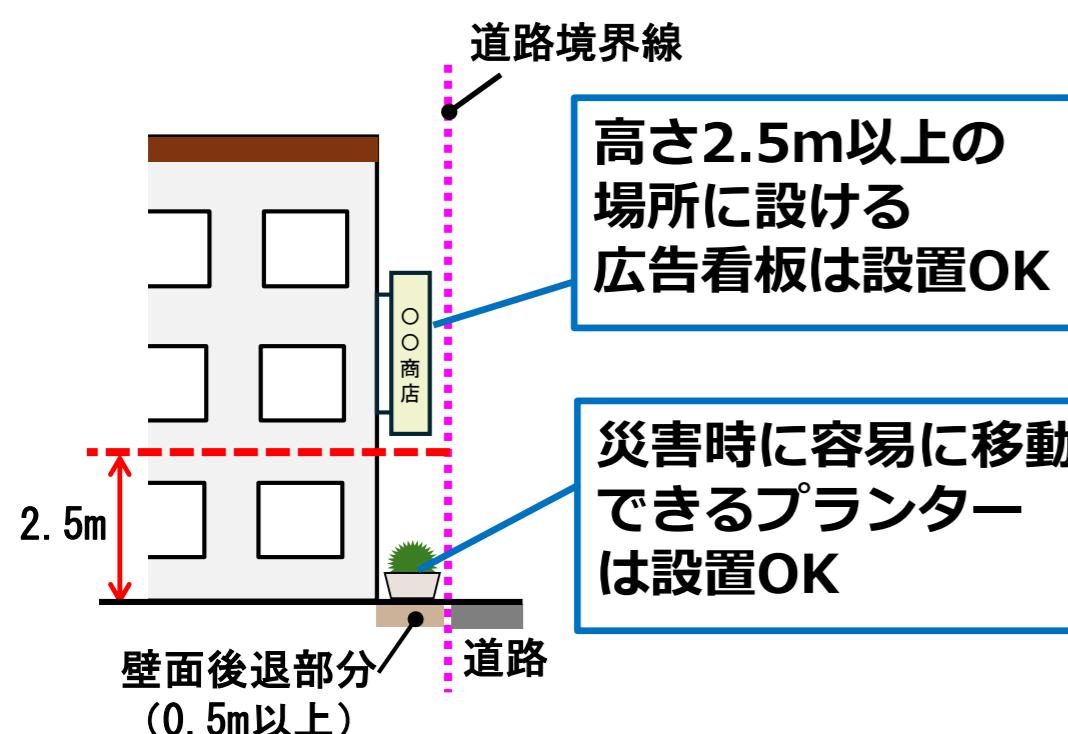
- 地区計画のルールは、全国一律ではなく、**地区の特性に応じた内容が設定できる。**

### 【事例：壁面後退部分の使い方(江戸川区)】

#### ■一之江四丁目地区

(木造住宅が密集する市街地)

壁面後退による空地確保の目的：  
災害時の**消防活動への配慮**



#### ■平井七丁目北部地区

(基盤整備済みの市街地)

壁面後退による  
空地確保の目的：  
**良好な街並み景観の形成**

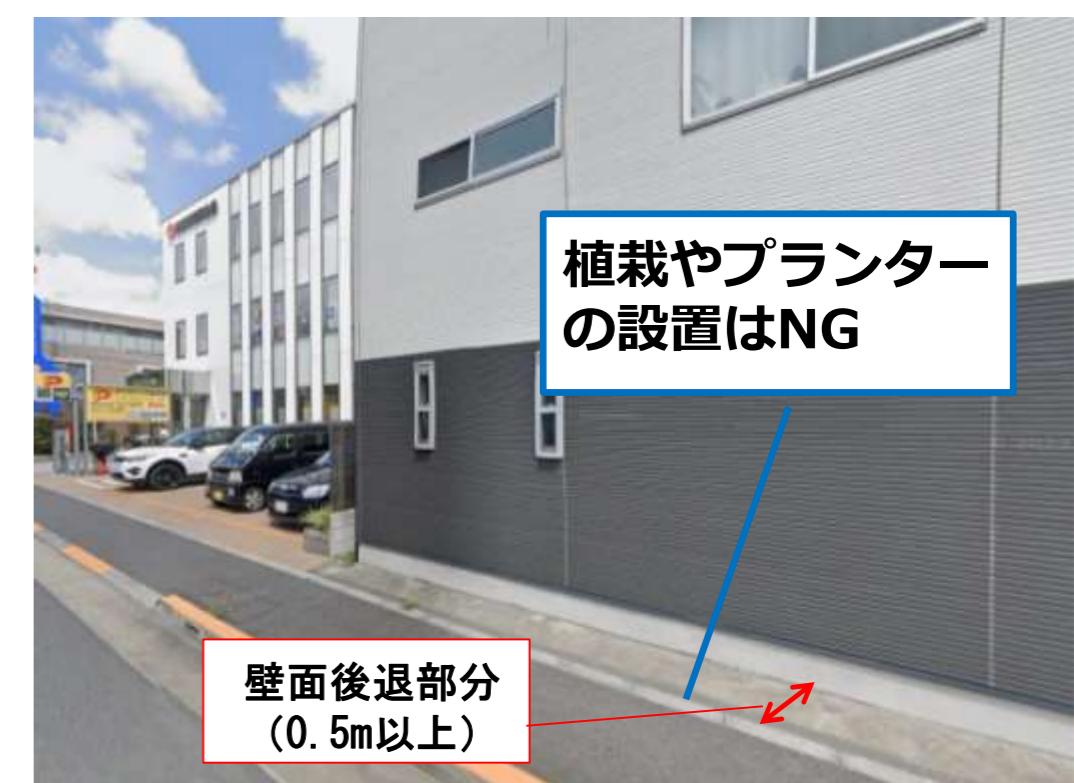
プランターの他、  
生垣や植栽、  
高さ1.2m以下の  
門は設置OK



#### ■瑞江駅西部地区 (鉄道駅周辺の市街地)

壁面後退による  
空地確保の目的  
⇒歩道を補完する  
**快適な歩行環境の形成**

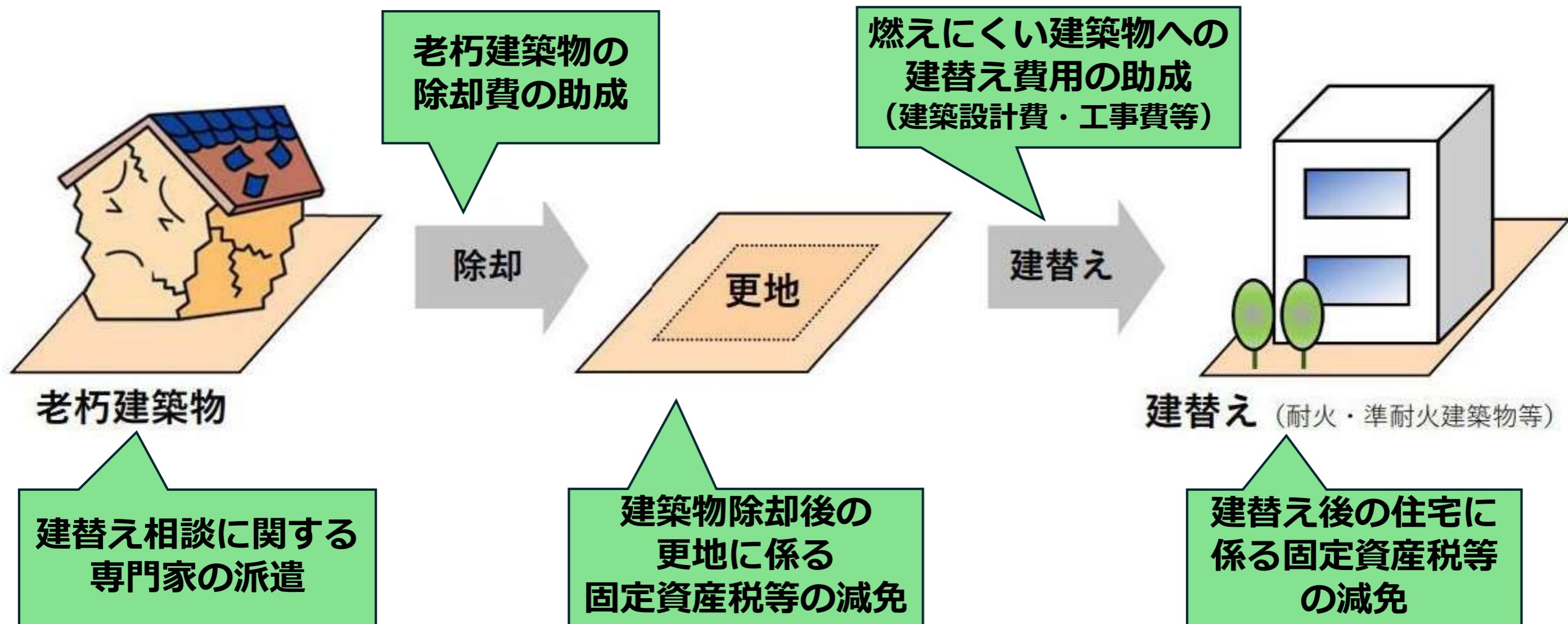
植栽やプランターの設置はNG



## (2) 燃えにくい建築物への建替えを促す手法

### ●不燃化促進事業

- 不燃化建替えを促進するため、老朽建築物の取り壊しや燃えにくい建築物への建替え費用の助成、税金の減免等を行うもの



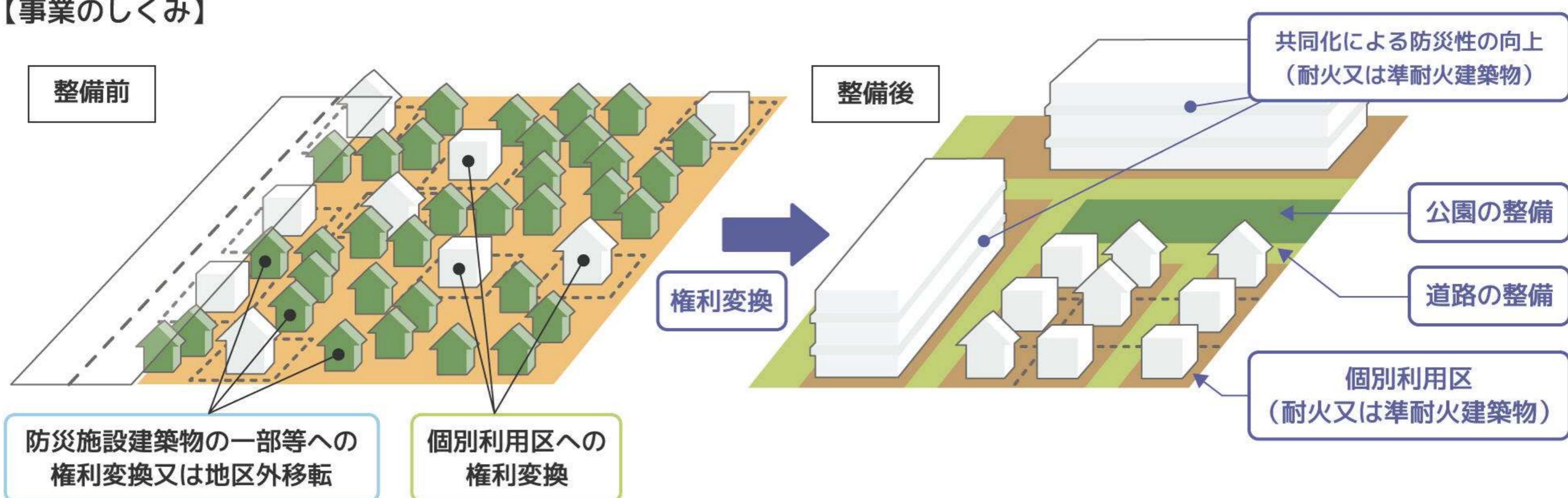
## (2) 燃えにくい建築物への建替えを促す手法

### 2) 共同建替えの手法

#### ●防災街区整備事業

- 複数の建築物の共同住宅への建替えにより、地区内の防災性の向上やまとまった空地の創出を実現
- 建築物の共同化を基本としつつ、共同化に参加しない方は個別利用も可能とする柔軟な手法となっている。

#### 【事業のしくみ】



## (2) 燃えにくい建築物への建替えを促す手法

### [事例：目黒区原町7番・8番地区]

#### ■整備前



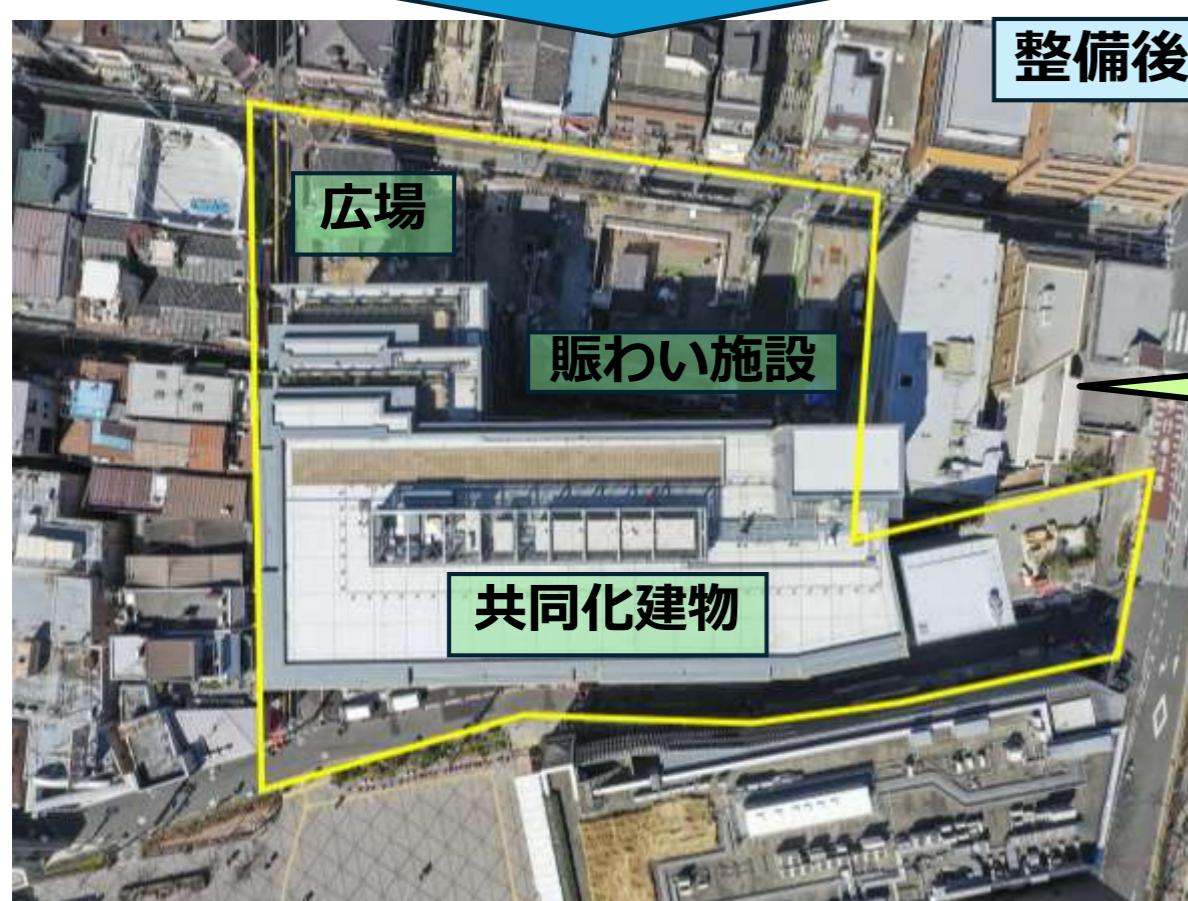
#### ■整備後



## (2) 燃えにくい建築物への建替えを促す手法

【事例：目黒区原町7番・8番地区】

### ■整備前後の様子



密集市街地の防災性  
の向上、広場の創出



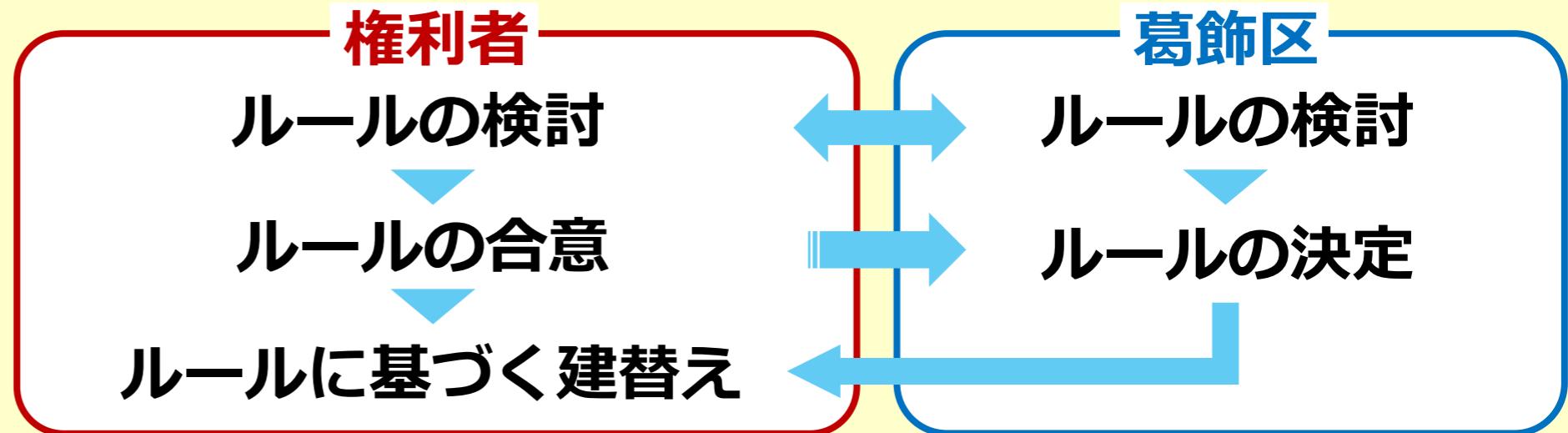
左側の商店街と連続した  
路面店舗の配置

# まちづくりの実現に向けた役割分担

- 細街区拡幅整備事業  
(既存)



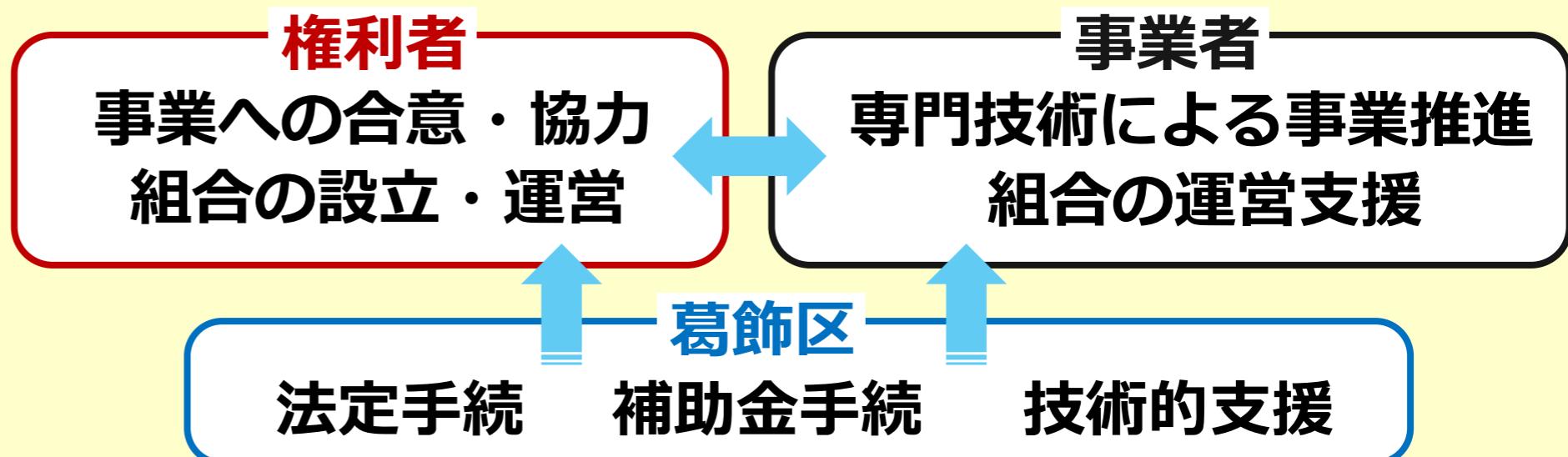
- 防災街区整備地区計画
- 街並み誘導型地区計画  
(● 地区計画による壁面後退)



- 不燃化促進事業

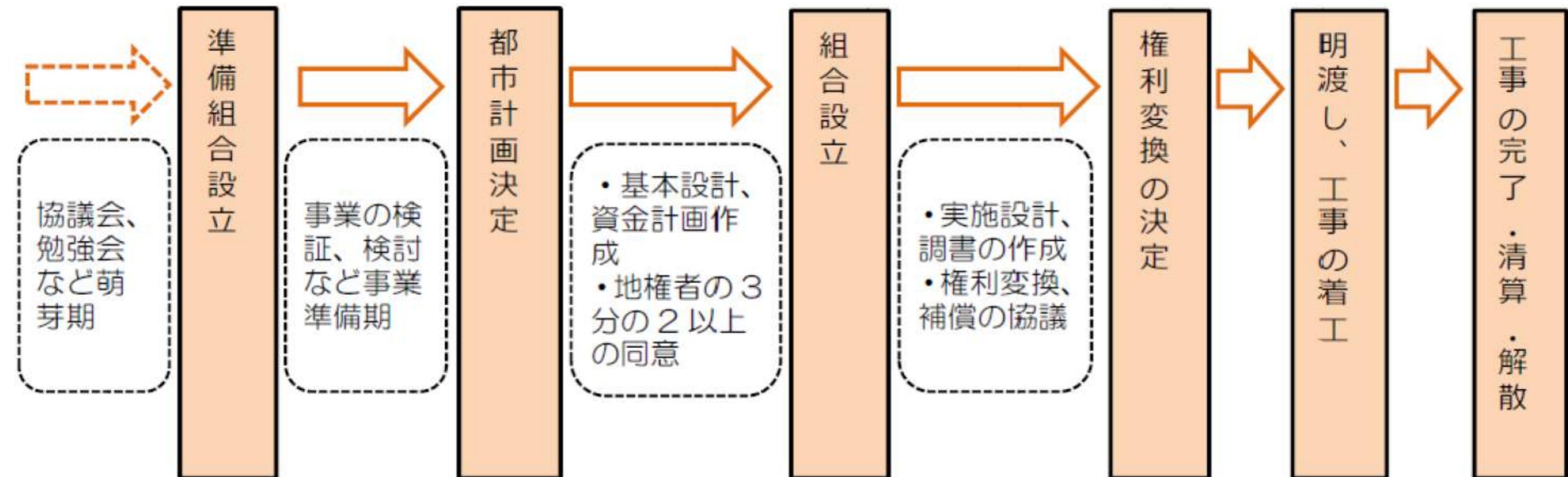


- 防災街区整備事業



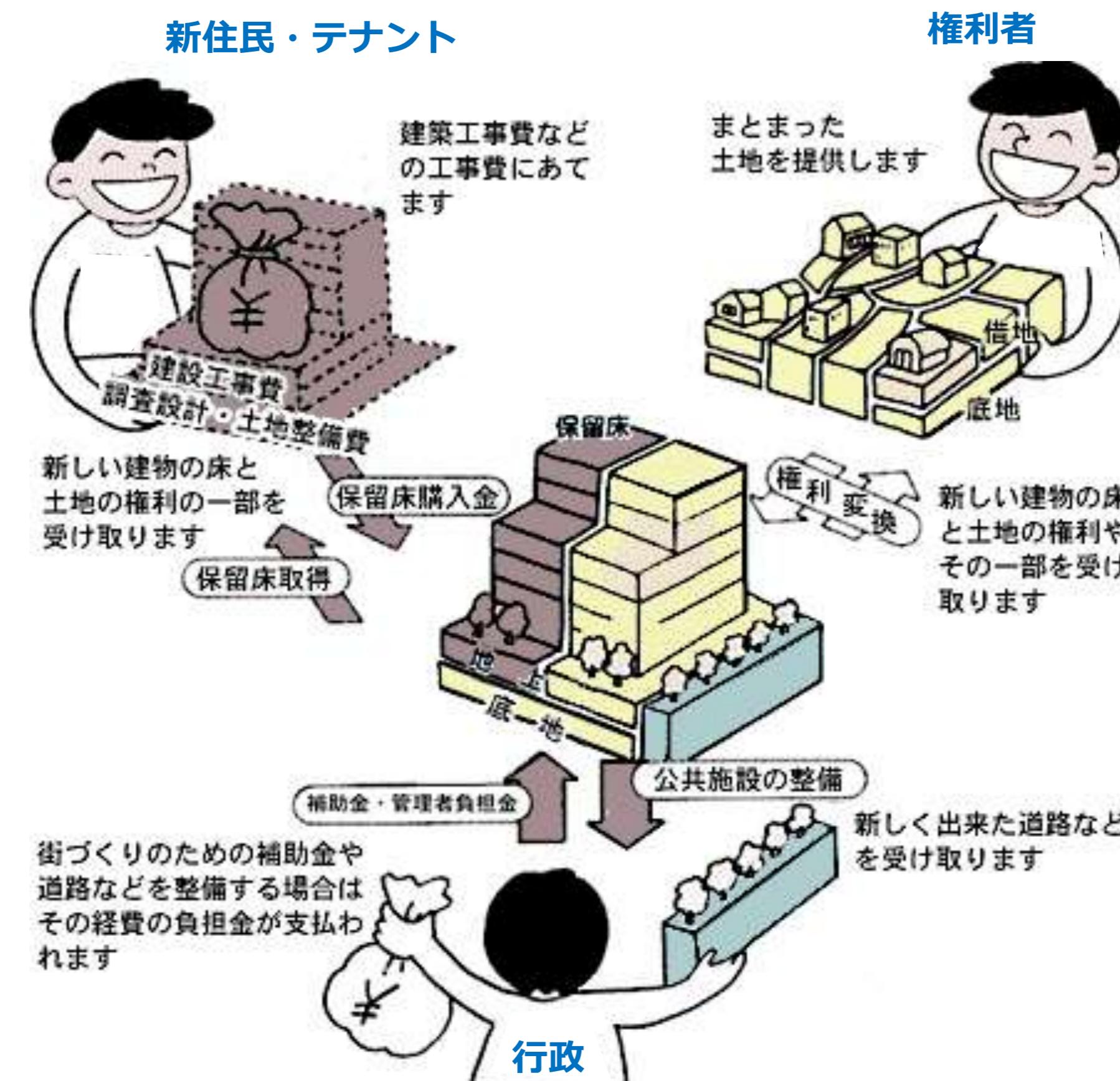
# まちづくりの実現に向けた役割分担

## 防災街区整備事業の流れイメージ



# まちづくりの実現に向けた役割分担

## 防災街区整備事業の役割分担イメージ



### 3 質疑応答・意見交換

- 燃えにくく安全なまちづくりのために優先したいこと
- 建替え等で困っていること など