

# 糸魚川都市計画防災街区整備地区計画の決定 (糸魚川市決定) について 【中間報告】

## 1. 経緯

### ■ 経緯

#### ◎ 経緯

- ・平成28年12月22日 駅北大火が発生
- ・平成29年8月22日 糸魚川市駅北復興まちづくり計画公表  
⇒ 「3つの方針」「重点プロジェクト」が掲げられる

#### ◎ 目的

復興まちづくり計画における「6つの重点プロジェクト」のうち、  
「**大火を防ぐまちづくりプロジェクト**」の主な施策の1つ、  
「**本町通りにおける延焼遮断帯の形成**」と、  
「**糸魚川らしいまちなみ再生プロジェクト**」の主な施策の1つ、  
「**雁木再生への支援**」を行うことが、今回の防災街区整備地区計画の目的

#### ◎ 手法

- ・本町通りにおける**延焼遮断帯の形成**を実現するためには、本町通り沿道の建築物の防火性能を高めなければならない
  - ・**雁木再生**を実現するためには、歩行者空間に建築物、工作物を設置してはならない  
⇒ この2点について、**ルールを定め義務化**する必要がある。  
⇒ そのためには、
    - ・**沿道全ての建築物がルールを遵守**しないと実現できない  
⇒ **法律や条例に基づく一定の強制力が必要**
    - ・**本町通り沿道にのみ制限**をかけることにより実現できる  
⇒ **地区の実情に合ったきめ細かい規制が必要**
- ↓
- ・都市計画制度である「地区計画」【都市計画法第12条の4】の中の  
「**密集市街地整備法（密集法）第32条第1項の規定による防災街区整備地区計画**」を、  
**都市計画で定める**（糸魚川市では地区計画自体が初）
    - ・防災街区整備地区計画の規制内容を市が  
**建築制限条例【建築基準法第68条の2第1項】に定める**  
⇒ **建築確認の審査対象となり、制限の実現が担保される**
    - ・防災街区整備地区計画を定めることで、都市防災総合推進事業の「**不燃化促進**」  
(建設費等)の**交付対象**となる  
⇒ **制限の実現に対する国の支援が得られる**

## 2. 地区計画の制度概要

### ■ 地区計画とは

「地区計画等」は、既存の他の都市計画を前提に、**ある一定のまとまりを持った「地区」**を対象に、**その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制**を行う制度。

区域の指定された用途地域の**規制を、強化・緩和**することができ、各街区の整備及び保全を図る。

① 地区計画等の種類

一般の都市計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用に関する計画（用途地域など）</li> <li>・都市施設に関する計画など → 大規模な都市施設</li> </ul>
地区計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>きめ細かな土地利用</b>に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める詳細計画</li> <li>・ 右の5種類がある ⇒</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区計画</li> <li>・ <b>防災街区整備地区計画</b></li> <li>・ 歴史的風致維持向上地区計画</li> <li>・ 沿道地区計画</li> <li>・ 集落地区計画</li> </ul>

② 地区計画の構成

地区計画	地区計画の目標：どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定める
	地区計画の方針：地区計画の目標を実現するための方針を定める
	地区整備計画：地区計画区域の全部または一部に、道路・公園・広場などの配置や <b>建築物等に関する制限</b> などを詳しく定めることができる

③ 地区計画の策定プロセス

- ・ 地区計画の案は、市町村が条例に基づき、土地所有者等の意見を求めて作成する。  
【都市計画法第16条第2項】
- ・ 市町村の条例で定めるところにより、地域住民から市町村に対し地区計画の案の申し出ができる。  
【都市計画法第16条第3項】

### 3. 防災街区整備地区計画の制度概要

① 制度の概要

- ・ 阪神淡路大震災後の平成9年に創設された、**防災面の役割を強化**した地区計画。
- ・ 火災や地震が発生した場合に延焼防止や避難確保に課題がある地区について、**公共施設や沿道建物の防災機能を整備**。
- ・ 「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」（密集法）第32条に規定される。
- ・ 東京都内や京阪神間の木造老朽住宅等の密集市街地を中心に、全国約30地区で定められている（新潟県内では事例なし）。

② 法律での規定

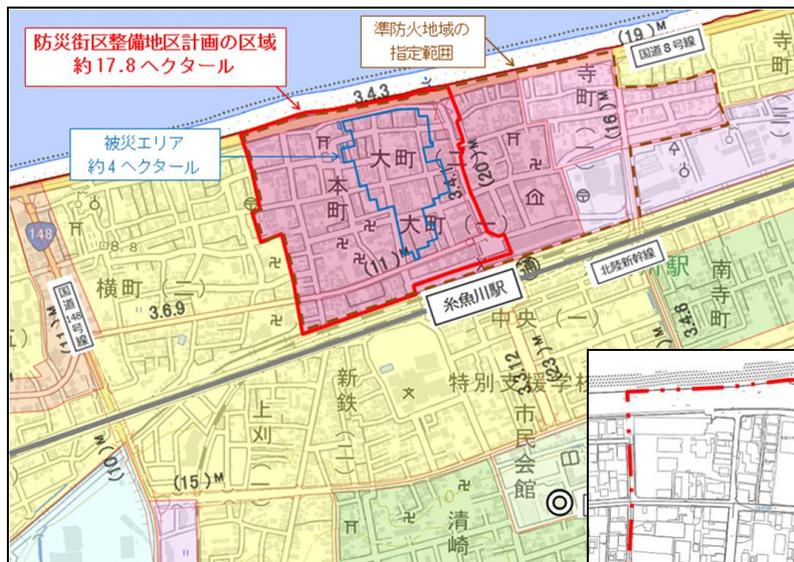
- ・ 防災街区整備地区計画
  - 当該区域の各街区が**火事**又は地震が発生した場合の**延焼防止上**及び**避難上**確保されるべき機能を備えるとともに、土地の合理的かつ健全な利用が図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の整備が行われることとなるように定めること。  
【都市計画法第13条第1項第15号】
- ・ 防災街区
  - その特定防災機能が確保され、及び土地の合理的かつ健全な利用が図られた街区。  
【密集法第2条第1項第2号】
- ・ 特定防災機能
  - 火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能。  
【密集法第2条第1項第3号】

③ 防災街区整備地区計画で定めるべき内容【密集法第32条第2項】

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区計画等の種類、名称、位置及び区域、区域の面積</li> <li>・ <b>地区防災施設</b>の区域</li> <li>・ <b>特定地区防災施設</b>については、<b>特定建築物地区整備計画</b></li> <li>・ <b>防災街区整備地区整備計画</b></li> <li>・ 防災街区整備地区計画の目標その他当該区域の整備に関する方針</li> </ul>	<p><b>【用語の定義】</b></p> <p><b>地区防災施設</b> 特定防災機能を確保するための防災公共施設で、都市計画施設を除くもの</p> <p><b>特定地区防災施設</b> 地区防災施設のうち<b>建築物等と一体</b>となって当該特定防災機能を確保するために整備されるべきもの</p> <p><b>特定建築物地区整備計画</b> 特定地区防災施設の区域及び当該建築物等の整備に関する計画</p> <p><b>防災街区整備地区整備計画</b> 地区施設及び建築物等の整備並びに土地の利用に関して、地区防災施設の区域以外の防災街区整備地区計画の区域について定める計画</p> <p><b>地区施設</b> 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設で、都市計画施設及び地区防災施設を除くもの</p>
---	---

### 3. 防災街区整備地区計画の素案

■ 防災街区整備地区計画の区域



**防災街区整備地区計画の区域**  
約17.8ヘクタール  
〔『糸魚川市駅北復興まちづくり計画』の対象区域にほぼ一致〕

**特定建築物地区整備計画の区域**  
約1.2ヘクタール  
〔本町通り（市道横町大町線）から12m〕



## ■ 防災街区整備地区計画の内容

防災街区整備地区計画	地区計画の名称	糸魚川駅北地区防災街区整備地区計画
	地区計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災道路等の公共施設整備と建築物等の制限によって、防災機能が向上した「<b>災害に強いまち</b>」「<b>住み続けられるまち</b>」を実現する</li> <li>・ 壁面後退等による歩行者空間の確保や道路・広場のネットワーク化等によって「<b>にぎわいのあるまち</b>」を形成する</li> </ul>
	地区計画の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市道横町大町線（本町通り）の一部の沿道においては、延焼遮断帯及び避難路としての機能向上とともに、地区の立地や歴史にふさわしい景観創出を図り、復興と賑わいとコミュニティのシンボル軸の形成を目指す。</li> <li>・ その他の区域においては、防災性の向上と良好な住環境の形成を目指す。</li> </ul>
	特定地区防災施設 地区防災施設	[市道横町大町線の一部（本町通り）] [地区内の主要な市道]
	地区整備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>特定建築物地区整備計画</b> ⇒市道横町大町線（本町通り）の沿道の<b>建築物等に制限</b>を定める。</li> <li>・ <b>防災街区整備地区整備計画</b> ⇒生活道路（市道）等を地区施設として位置づける。</li> </ul>

### ※ 建築物等の制限

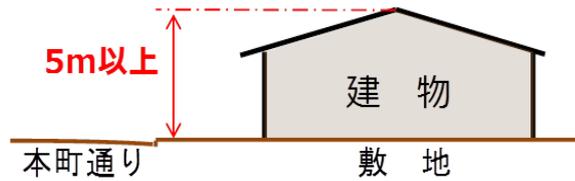
<p>本町通り沿道における建築物等の制限①</p> <p>建物の間口率の最低限度は<b>7/10</b>とする。</p> <p>数値は建築基準法施行令第136条の2の5に規定</p>	<p>前（本町通り）から見た図</p> <p>The diagram shows a rectangular building on a plot. The plot boundary is indicated by vertical dashed lines labeled '敷地境界線'. The building's width (interior opening) is labeled 'a' and its depth is labeled 'b'. Below the diagram, the formula <math>a/b &gt; 7/10</math> is written in red.</p>	<p>【目的】沿道の<b>建物間の隙間を小さく</b>し建物を越える延焼を生じにくくする。</p> <p>間口率 = 本町通りに接する敷地の長さ (b) に対する建物の間口の長さ (a) の割合 (a/b)</p>
---	---	---

本町通り沿道における  
建築物等の制限②

建築物の高さの  
最低限度は5mと  
する。

数値は建築基準法施  
行令第136条の2の5  
に規定

横から見た図



前（本町通り）から見た図



【目的】  
沿道の建物を  
一定以上の高  
さとし、建物  
を越える延焼  
を生じにくく  
する。

間口率7/10を  
超える部分は  
5m未満でも可

本町通り沿道における  
建築物等の制限③

耐火建築物又は  
準耐火建築物  
とする。

また、高さが5m  
未満の範囲は、空  
隙のない壁が設け  
られる等防火上有  
効な構造とする。

数値は建築基準法施  
行令第136条の2の5  
に規定

【準防火地域指定の建築物】

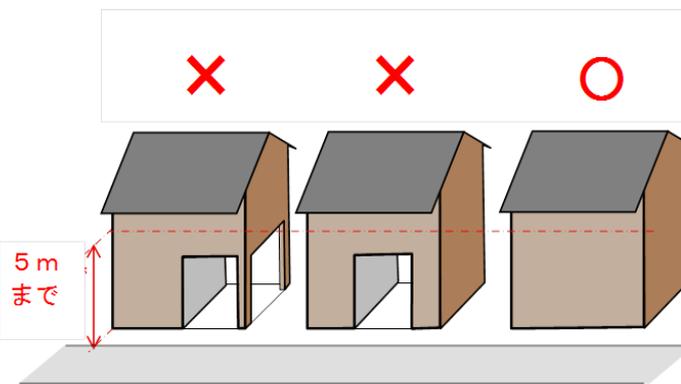


建材や構造で、主に屋外の  
防火性能を高めた建築物。

【準耐火建築物】



建材や構造で、屋内外の防火  
性能を高めた建築物。



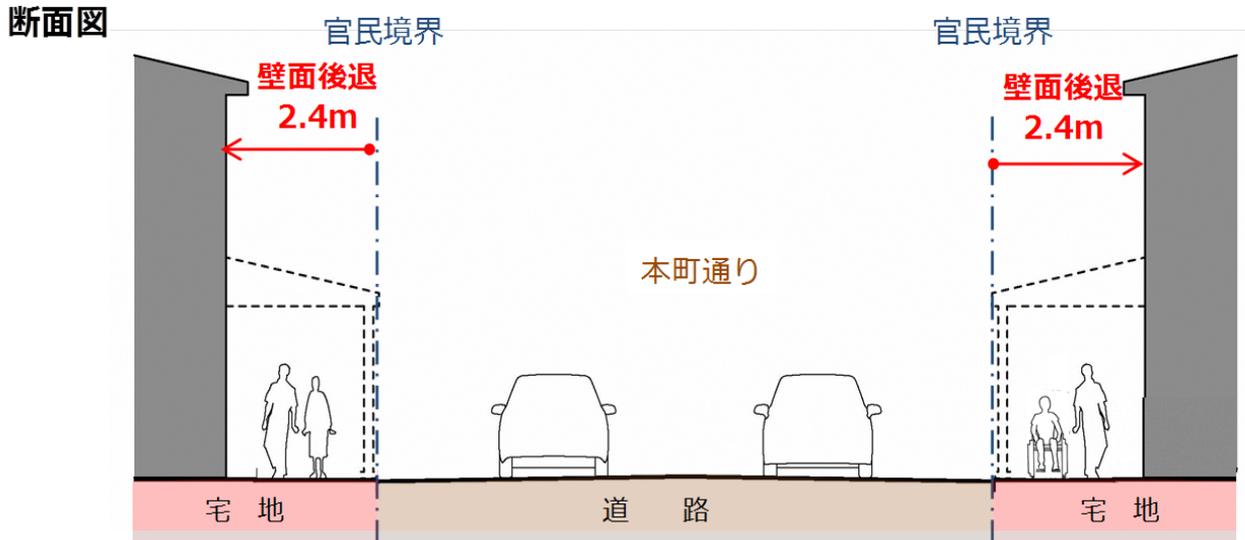
高さ5mまでは、防火上有効な構造とする  
(壁に空隙をつくらない)

【目的】  
現在の都市計  
画の指定「準防  
火地域」に必要  
な仕様よりも  
防火性能を高  
めた建築物が、  
本町通りと一  
体となり、延焼  
遮断帯及び避  
難路としての  
機能を向上す  
ることを目指  
す。

### 本町通り沿道における建築物等の制限④

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、**本町通りの境界から2.4m以上後退**して建築するものとする。

また壁面後退区域には、歩行者の通行を妨げる塀、広告物、看板、自動販売機等の工作物を設置しない。



【目的】本町通り沿いに有効幅員1.8m以上の**歩行者空間を確保**する。

数値は、歩行者空間の有効幅員に雁木の柱と軒の出の想定寸法を加算し、計2.4mと設定

## 4. 現況と今後の予定

### ■ 地元合意形成

#### ① 経緯

本町通り景観まちづくり勉強会	5/12から 6/28まで 5回開催	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定建築物地区整備計画の区域内（本町通り沿道）の土地所有者らを対象</li> <li><b>地区計画の内容を含む</b>まちづくりルールの提案と協議</li> <li>欠席者には個別対応し、<b>全員の意向を確認済み</b></li> </ul>
景観・不燃化ガイドライン検討会	8/25と 9/6の2回 開催	<ul style="list-style-type: none"> <li>代表者らにより構成し、まちづくりルールをさらに検討</li> </ul>

#### ② 同意状況

対象：特定建築物地区整備計画の区域内の土地所有者55名（全員） 内容：セットバック及び不燃化についての意向	<table border="1"> <tr> <td>同意</td> <td>52名 (95%)</td> </tr> <tr> <td>難色</td> <td>3名 (5%)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>55名 (100%)</td> </tr> </table> （平成29年8月21日現在）	同意	52名 (95%)	難色	3名 (5%)	計	55名 (100%)	
	同意	52名 (95%)						
難色	3名 (5%)							
計	55名 (100%)							

■ 今後の予定

	9月	10月	11月	12月	1月
都市計画 決定	[都市計画法 第16条]	素案の縦覧 ●素案説明会 意見書の提出	公聴会 ● 県意見照会	縦覧 [都市計画法第17条]	●都市計画審議会 (12/25 予定) 県知事協議 決定告示 ●
条例制定				議案議決 (12月議会)	●条例告示 施行告示 ●

■ 【参考】糸魚川市による対応と支援策

区 域	項 目	ガイドラインの作成と提示		支 援 策
		義 務	推 奨	
① 特定建築物 地区整備計画 の区域	地区計画に よる制限	建物の 不燃化	—	建物の規模に応じた 建築補助金を交付
		壁面後退	—	—
② 防災街区整 備地区整備 計画の区域 (当面はその うち被災エ リア)	街なみ形成	—	雁木の整備	雁木の間口に応じた 整備補助金を交付
			建物の配置・ 屋根・外壁・ 開口部の位置・ 形状・色彩等を 街並みと 調和させる	一定額の補助金を 交付
			防火性能の 向上	一定額の補助金を 交付