

# 埼玉県住宅密集地改善の手引(概要)

## 序章. 手引の趣旨

○延焼による甚大な被害が想定される住宅密集地の改善について、**実例を基にすぐに取り組める手法**を中心に取りまとめて市町村に示すことで、全県的な取り組みとして広めていく。

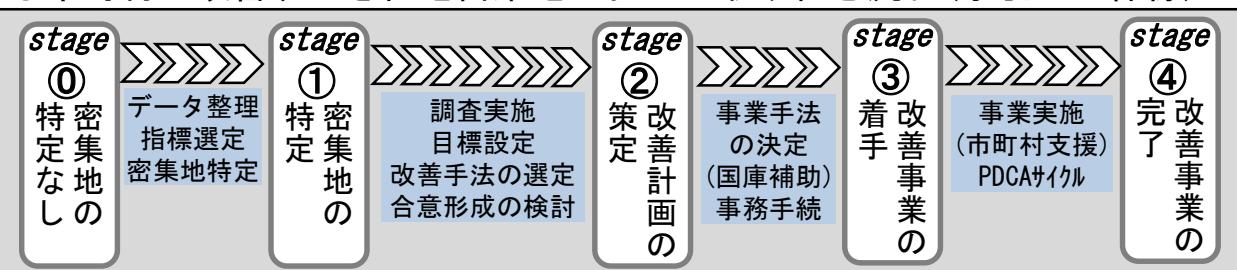
実例を基にした解説

新たな視点

すぐに取り組める手法の提案

## 第1章. 手引を活用するにあたって

○市町村が改善すべき住宅密集地において取り組む流れ(手引の全体像)



○住宅密集地改善の必要性と埼玉県の現状を解説

## 第2章. 住宅密集地の特定(判断基準)《stage①→②》

○住宅戸数密度30戸以上/haと不燃領域率40%未満を基本<sup>※1</sup>に延焼クラスター等を重ね合わせて住宅密集地を特定するための指標を選定する。

○選定した指標に将来を見据えた地域の実情<sup>※2</sup>を加味して、改善すべき住宅密集地を特定して公表を検討する。

※1 基本の指標では内閣府の推計データを提供(裏面参照)

※2 地域の実情とは住環境の悪化が想定される地区、歴史的に重要な地区、必要な基盤整備が未了の地区等



【改善すべき住宅密集地のイメージ】

指標	数値基準(例示)
住宅戸数密度	30戸以上/ha
老朽住宅戸数割合	50戸以上/地区
木防率	2/3以上
不燃領域率	40%未満
延焼抵抗率	35%未満
延焼クラスター	2,000棟以上
地区内閉塞度	3~5
倒壊建物割合	1/2以上
接道不良住宅割合	1/2以上
避難困難区域	なし
消防活動困難区域	6m道路140m圏内

【住宅密集地を特定する指標の事例】

## 第3章. 改善計画の検討《stage①→②》

○地区の現状と将来像を踏まえ、住宅密集地の基準以下とする「**解消目標**」と**実現可能な安全性<sup>※3</sup>**を確保する「**改善目標**」を設定する。

○目標達成に有効な改善手法を選定する。

【調査結果と改善計画(案)の地区】

- ・改善手法の実例や**県内地区での調査結果と改善計画(案)**を提示
- ・改善計画(案)で改善手法の効果や費用、期間についての考え方を提示

地域特性
スプロール的住宅密集地
旧市街地中心部住宅密集地
旧街道沿住宅密集地

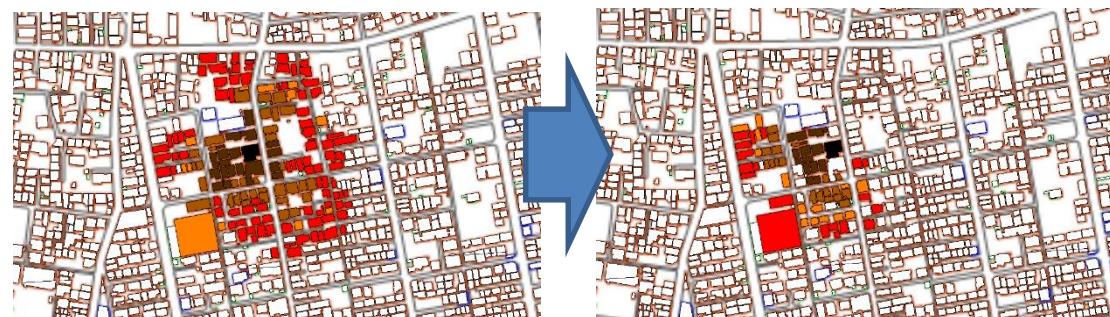
※3 実現可能な安全性とは、すぐに取り組める短期的な事業をもって地域住民が許容できる延焼防止や避難できるレベル

【改善計画(例)】 単位:費用(百万円)、期間(年)

項目	内容				
地区の将来像	住民が安心・安全に暮らせる住みよい地区				
地区の現状(指標と数値基準)	①不燃領域率: 34%      ②消防活動困難区域: 4.2ha				
解消目標(密集地の基準以下)	①不燃領域率: 40%以上      ②消防活動困難区域の解消				
改善目標(実現可能な安全性)	○準防火地域の指定と避難性等を向上させる地区計画の策定 ○出火確率の半減と行き止まりの解消				
改善事業	改善手法	数量	費用	期間	主な効果
	準防火地域の指定	17ha	—	3	延焼遅延効果
	地区計画(建築)の策定	17ha	6	5	延焼遅延効果, 余裕空間の確保
	感震ブレーカー配付	905個	4	1	出火確率5割減
	老朽住宅の除却	48戸	48	5	不燃領域率3.5%増, 延焼遅延効果
	緊急避難路の整備	15件	3	3	行き止まり解消効果
	ポケットパークの整備	500㎡	70	4	不燃領域率0.2%増, 避難場所の確保, 延焼遅延効果
道路の整備(最小限整備型)	535m(330m)	510(210)	10(6)	不燃領域率2.5%増, 消防活動困難区域の解消, 延焼遅延効果	

○地区の状況を理解しやすい資料により地区住民と合意形成を図る。

- ・意識啓発に役立つ資料の提示や合意形成手法の解説



【改善前後の延焼シミュレーション】

# 埼玉県住宅密集地改善の手引(概要)

## 第4章. 改善事業の検討(国庫補助)《stage②→③》

- 事業化にあたっては、改善手法で活用できる国庫補助事業を検討する。
  - ・改善に有効なまちづくり事業や手続の流れを解説

【活用可能な国庫補助事業】 ※詳細な要件は別途要確認

改善手法	住宅市街地 総合整備事 業(密集型)	都市防災総 合推進事業	空き家再生 等推進事業	空き家対策 総合支援事 業	街なみ環境 整備事業	狭あい道路 整備等促進 事業	住宅・建築 物安全スト ック形成事業
準防火地域の指定	○	○					
地区計画の策定	○	○					
感震ブレーカーの設置							
老朽住宅の除却	○	○	○	○	○		○
緊急避難路の整備	○	○					
ポケットパークの整備	○	○	○	○	○		
道路の整備	○	○			○	○	

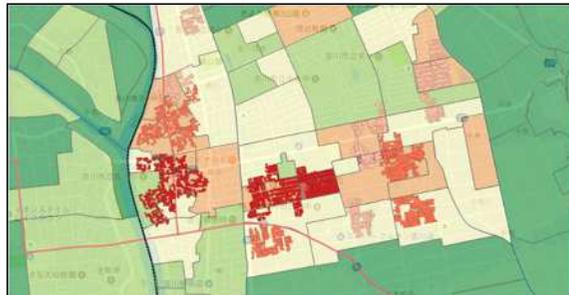
## 第5章. 改善事業の実施《stage③→④》

- 県の「燃えないまちづくり」における先導3地区での取組状況を紹介
  - ・改善手法や合意形成の流れ、具体的な課題と対応策など

先導地区	具体的な取組始期	概要
A地区 (約99ha)	平成21年度～	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国が県内唯一の危険密集市街地として公表。</li> <li>・住市総事業での道路や公園の整備等を総合的に対策中。</li> </ul>
B地区 (約23ha)	平成27年度～	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が住民主体の街づくり活動を推進する地区に指定。</li> <li>・平成30年度に地区計画の策定と準防火地域の指定。</li> </ul>
C地区 (約40ha)	平成29年度～	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が防災機能改善モデル地区に指定。</li> <li>・先行してできる取組を進めながら改善手法を検討中。</li> </ul>

- すぐに取り組める改善手法を促進するための市町村支援策の提示

支援策
住宅密集地改善連絡会議
延焼リスクのデータ提供
延焼シミュレーションの活用支援 及びデータ提供
県政出前講座による地区住民の意 識啓発
住宅密集地改善に関する国庫補助 事業の相談

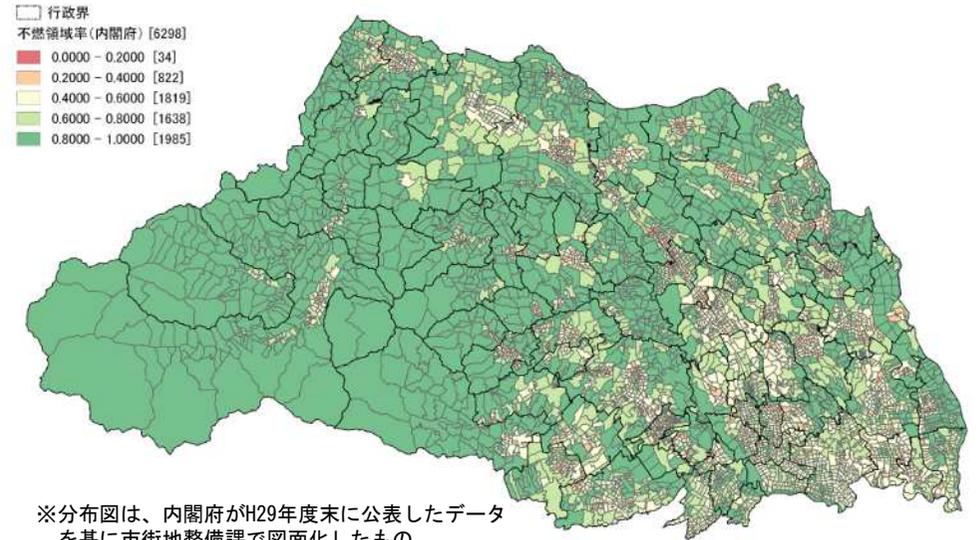


【延焼リスク(不燃領域率と延焼クラスター)のデータ提供】

- 改善事業の進捗に合わせた改善計画をPDCAサイクルにより見直す。

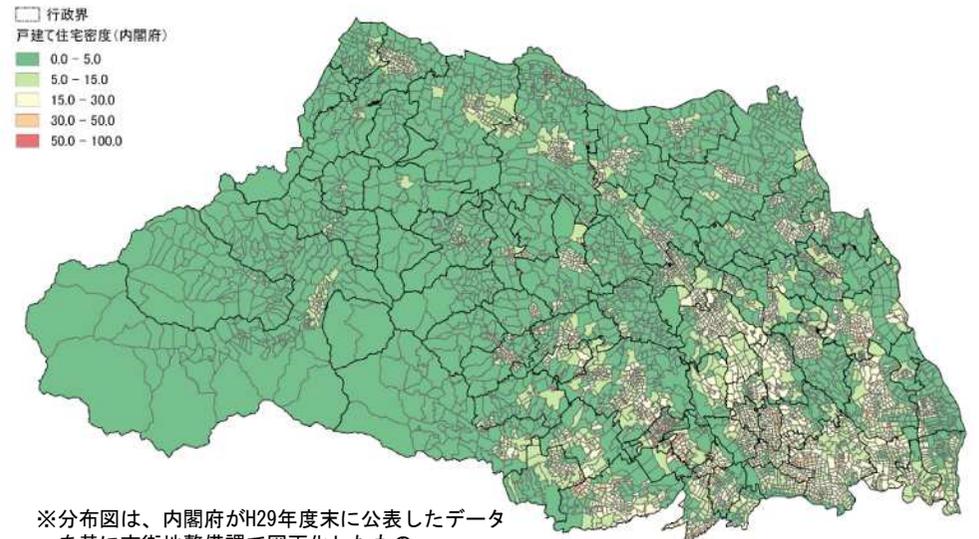
## 添付図面(一部)

- 不燃領域率の県内分布図



※分布図は、内閣府がH29年度末に公表したデータを基に市街地整備課で図面化したもの

- 戸建て住宅密度の県内分布図



※分布図は、内閣府がH29年度末に公表したデータを基に市街地整備課で図面化したもの