

第9章 木造住宅密集地域等における 安全な市街地の維持・形成

整備計画

本章では、木造住宅密集地域など、以下の3地域における安全な市街地の形成を目的として、地域の特性、今後の展望やそれに応じた防災性の維持・向上に資する取組について記載します。

そのうち、地域の特性に応じ、敷地面積の最低限度の設定や市街地状況に応じた防火規制の導入といった規制誘導策の活用により、防災性の維持・向上を図るものについては、その取組状況を示します。

(1) 木造住宅密集地域

地区計画等による敷地面積の最低限度の設定や市街地状況に応じた防火規制等により、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を促進します。

この地域に該当する町丁目を有する区市における上記の規制等に関する考え方や実施・検討の状況はP.9-5から9-110のとおりです。

(2) 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域

地域の状況や今後の展望に応じて、農地を保全するための特定生産緑地の指定や、戸数密度の改善に資する土地区画整理事業などを促進します。また、農地がやむを得ず宅地化される場合に備え、必要に応じて、地区計画の策定や防火規制の導入等を促進します。

この地域に該当する町丁目を有する区市における上記の規制等に関する考え方や実施・検討の状況はP.9-5から9-110のとおりです。

(3) 不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域

木造住宅密集地域としては抽出されませんが、補正不燃領域率や住宅戸数密度が木造住宅密集地域と同等である地域（※）が存在します。

※ 補正不燃領域率や住宅戸数密度が木造住宅密集地域と同等である地域

以下の全てに該当する町丁目。ただし、木造住宅密集地域に該当する町丁目を除く。

- (a) 補正不燃領域率<60%
- (b) 住宅戸数密度 ≥ 55 世帯/ha
- (c) 住宅戸数密度（3階以上共同住宅を除く。） ≥ 45 世帯/ha

これらの地域の中には、不燃領域率の低さや、建替えが進んでも不燃化が進まないなどにより、防災性の向上が必要な地域が存在します。

そのため、これらの地域の状況により必要に応じ、地区計画等による敷地面積の最低限度の設定や市街地状況に応じた防火規制等を行うことにより、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を促進します。

補正不燃領域率や住宅戸数密度が木造住宅密集地域と同等である町丁目を有する区市における、上記の規制等に関する考え方や実施・検討の状況はP.9-5 から9-110 のとおりです。

注 令和3年4月1日時点での記載としています。

地区計画による敷地面積の最低限度については、地区計画の範囲を図示し、規制される代表的な面積の数値を表に記載しています。

最新の状況については、所管の区市にお問い合わせください。

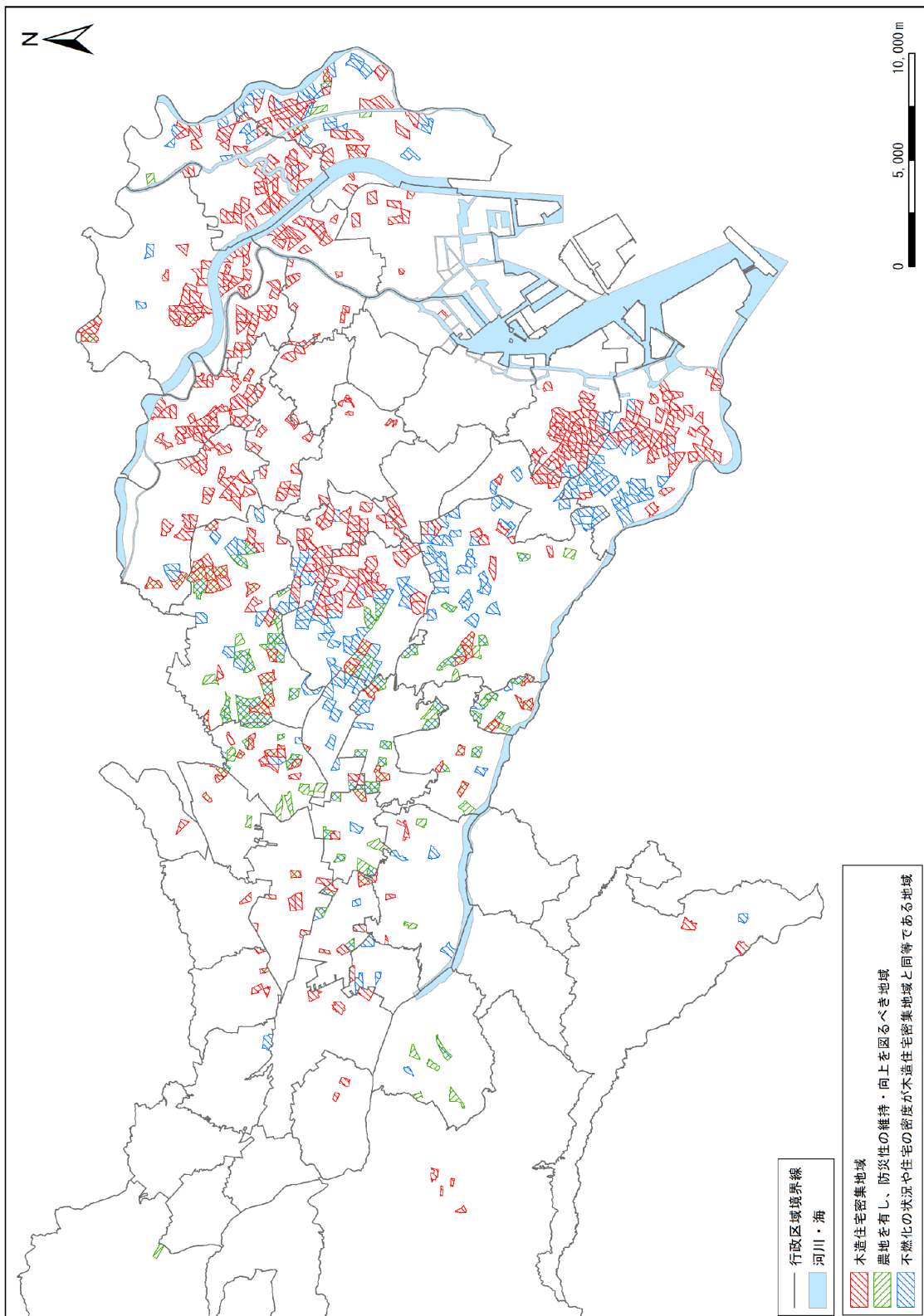


図 9-1 木造住宅密集地域等

24 三鷹市

【概要】

- ・ 第4次三鷹市基本計画（第2次改定）において、施策推進の理念として「市民の暮らしを守り、三鷹の魅力を高める『質の高い防災・減災まちづくり』」を掲げている。
- ・ ゆとりある良好な環境を創出・保全するとともに、延焼防止のための空地の確保を図るため、敷地面積の最低限度の指定により、ミニ開発や無秩序な開発を防止する。
- ・ 市街地の不燃化を促進するため、防火地域や準防火地域の指定の拡大を検討する。
- ・ 木造住宅密集地域など、特に重点的かつ効果的な防災対策が必要とされる区域については、避難や救助活動を補完する道路の整備を誘導する地区計画や新防火区域の導入などを検討する。
- ・ 都市農地については、防災空間としての機能を有するため、生産緑地地区や特定生産緑地の指定等により、維持・保全する。

【実施中】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	A	三鷹都市計画 3・2・6 号調布保谷線沿線	新防火区域	—
最低敷地	1	三鷹都市計画 3・2・6 号調布保谷線沿線	敷地面積の最低限度 75 m ² (地区計画)	調布保谷線沿線地区地区計画
	2	大沢三丁目環境緑地整備地区	敷地面積の最低限度 110 m ² (地区計画)	大沢三丁目環境緑地整備地区地区計画
	3	三鷹台団地地区	敷地面積の最低限度 150 m ² 、120 m ² (地区計画)	三鷹台団地地区地区計画
	4	下連雀五丁目第二地区	敷地面積の最低限度 150 m ² 、120 m ² (地区計画)	下連雀五丁目第二地区地区計画
	5	第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域かつ建蔽率 50%以下	敷地面積の最低限度 100 m ² (用途地域)	—
	6	第一種中高層住居専用地域(一部)・第二種中高層住居専用地域・第一種住居地域・第二種住居地域・準住居地域・準工業地域(一部)かつ建蔽率 60%	敷地面積の最低限度 90 m ² (用途地域)	—
	7	特別商業活性化地区	敷地面積の最低限度 90 m ² (特別用途地区) ※住居専用住宅を建築する場合のみ	特別商業活性化地区 (第3種・第4種)

注1：5～7については、区内全域における当該区域を対象とする。

【予定】

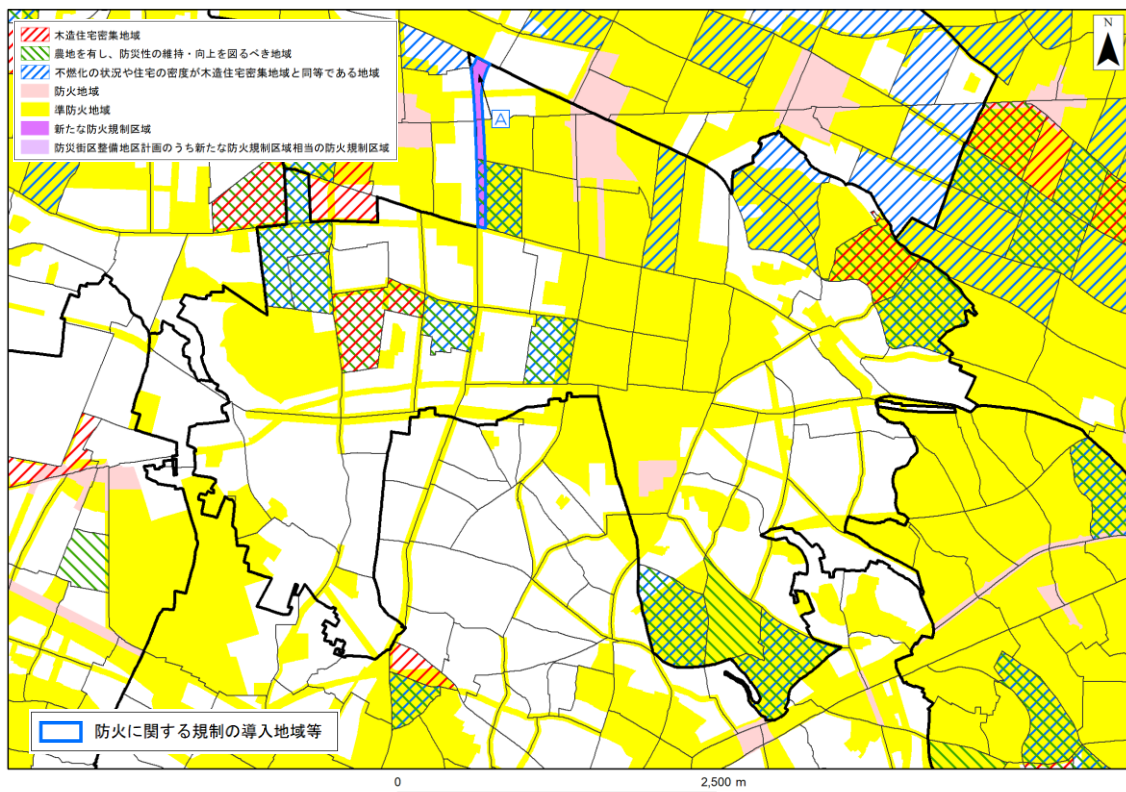
種別	No.	区域	内容	名称
-	-	該当なし	-	-

【調査・検討】

種別	No.	区域	内容	名称
防火	B	市全域	新防火区域など	-
最低敷地	8	市全域	敷地面積の最低限度（地区計画）など	-

注1： B・8については、区内全域における当該区域を対象とする

防火に関する規制の導入地域等



敷地面積の最低限度の指定地域等

