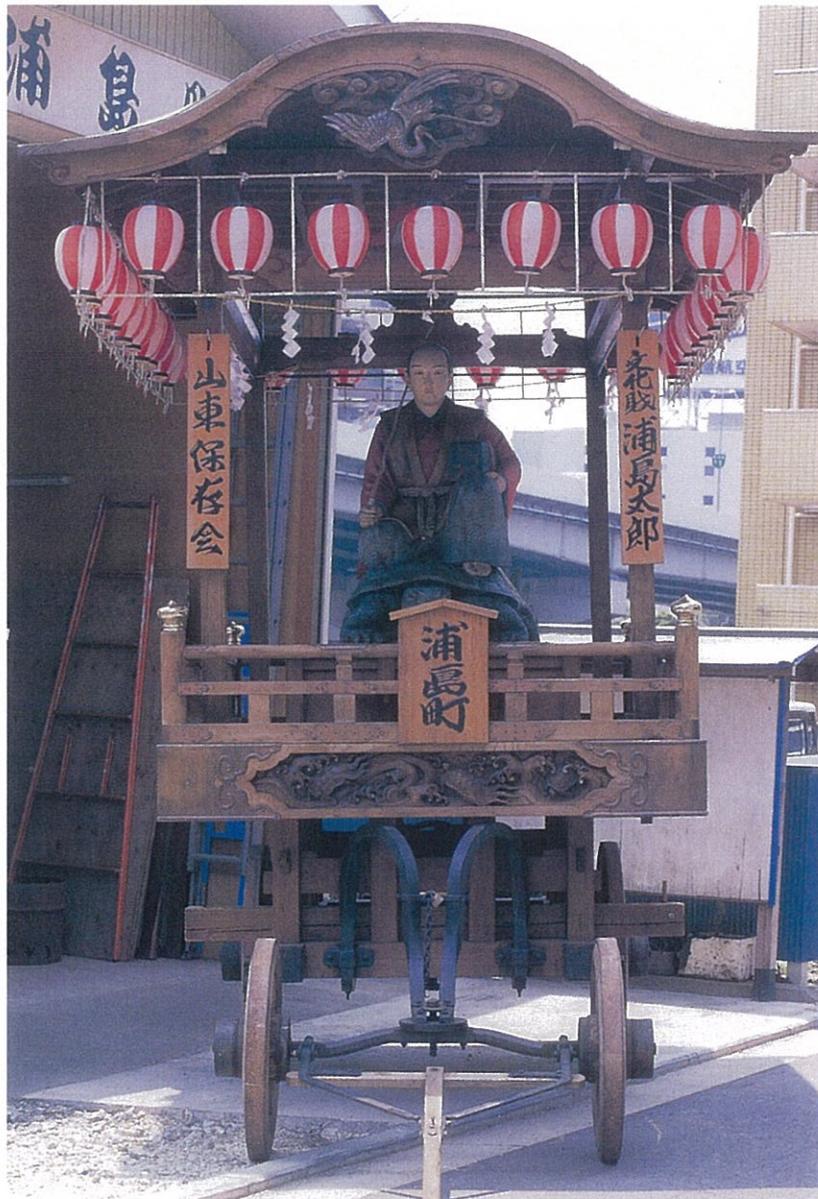


神奈川区浦島町 防災まちづくり計画



平成21年9月制定
浦島町まちづくり協議会

平成28年3月に、浦島町まちづくり協議会は浦島町防災まちづくり部に改組しました。
これに伴い、「浦島町まちづくり協議会防災まちづくり計画」は「浦島町防災まちづくり計画」に
読み替えます。

浦島町まちづくり協議会 防災まちづくり計画

平成21年9月
浦島町まちづくり協議会

1. 防災まちづくりの経緯

浦島町まちづくり協議会の対象地区は、木造老朽住宅が密集し、道路や公園などの公共施設も十分に整備されておらず、防災上の課題を抱えています。こうしたまちの状況が災害時の被害を大きくし、緊急避難時に大きな障害となることが予想されます。

こうした状況から、本地区では平成15年には横浜市の「いえ・みち まち改善事業」の対象地域となり、同年12月、「勉強会」を開催し、およそ2年間の20回に及び勉強会開催を経て、平成17年12月には「浦島町まちづくり協議会」を設立しました。以降、まち歩きの実施やまち普請への応募、井戸めぐりラリーの実施、まちづくり及び共同建替事例見学会の実施、アンケート調査の実施、共同建替モデル検討等、様々なまちづくり活動を行ってきました。

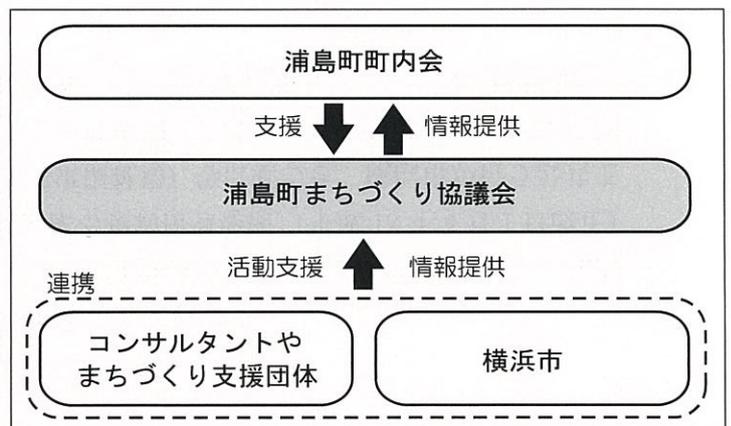
平成19年12月に対象地区内の全戸対象とした「防災まちづくりアンケート調査」の結果からは、家の密集度の高さや居住環境に対して低い評価をし、防災面での不安を抱えながらも、「住み続けたい」という強い定住意向を持つ方が多く見られる事がわかりました。さらに、その結果をもとに選定した敷地にて、共同建替モデルのシュミレーション及び模型製作を行い、浦島町地区内において共同建替の可能性を探求する取り組みも行いました。

以上のように様々なまちづくり活動を通して、地区内における問題や課題を整理し、災害に強く安心して住み続けられるまちを目指して、「防災まちづくり計画」をまとめました。

今後、まちの人は、この計画を指針にして、実現に向けた活動を進めていきます。



浦島地区現況模型



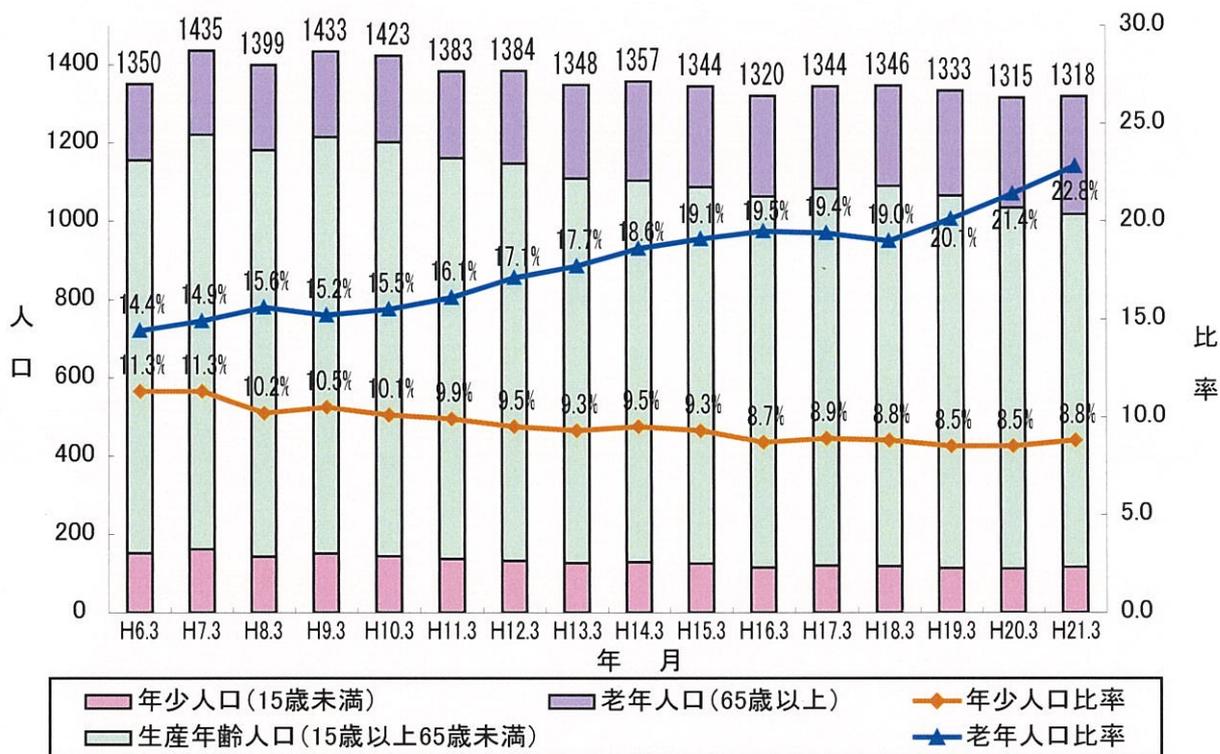
浦島町まちづくり協議会の位置付け

2. 防災まちづくり計画の位置付け

- ① この防災まちづくり計画は、本地区の将来を見据え、まちを着実に改善していくための目標と方策です。
- ② この防災まちづくり計画は、行政や関係機関に働きかけ、積極的に計画を達成していきます。本計画は、地域に暮らす私達住民が、主体となって行動していくための私たちの計画です。
- ③ 今後は、「横浜市地域まちづくり推進条例」に基づき、防災まちづくり計画の「地域まちづくりプラン」認定を受け、私達住民と横浜市が協働し、地区の課題解決を行っていきます。
- ④ 今後は、この防災まちづくり計画を具体化させるために国の補助事業などの導入を図ります。本計画は、そのための基礎資料としても活用していきます。

3. 地区の課題

- ・ 地区内には、4M未満の細街路や路地、階段状道路、急勾配の道路等が多く、消防活動、避難上支障があります。
- ・ 地区内の約8割が100㎡以下の敷地面積であり、多くの木造老朽住宅が密集して建築されています。そのため、延焼の危険性が高く、さらに、建築基準法上の道路に接していない敷地であるため、建替えが進まず住環境の悪化を招いています。
- ・ 一般国道15号は、広域な幹線道路として、都市計画決定されています。このままでは土地の高度利用が進まず、土地のポテンシャルも活かされません。
- ・ 有効な空地が少なく、子供達の遊場や人々の憩いの場、避難上有効な広場等の整備が進んでいません。
- ・ 現在老朽化した新浦島橋の架替え事業が先行しています。浦島町と防災協定を締結させたテクノウェーブまでの、避難上有効なアプローチを確保するためにも、部分的な整備だけでなく、浦島町浜公園と一体的な整備を行っていく必要があります。
- ・ 住民の高齢化が進んでいるため、地域の活力が低下しています。
- ・ 入江川沿岸は、接岸する土地利用のほとんどは、船着場や駐車場（車庫）や倉庫であり、水辺空間が活かされていません。



H21.3 神奈川区全体 年少人口比率11.7% 老年人口比率18.8%
 H21.3 横浜市全体 年少人口比率13.5% 老年人口比率19.0%
 浦島町地区における人口比率



国道15号

建築基準法42条2項道路

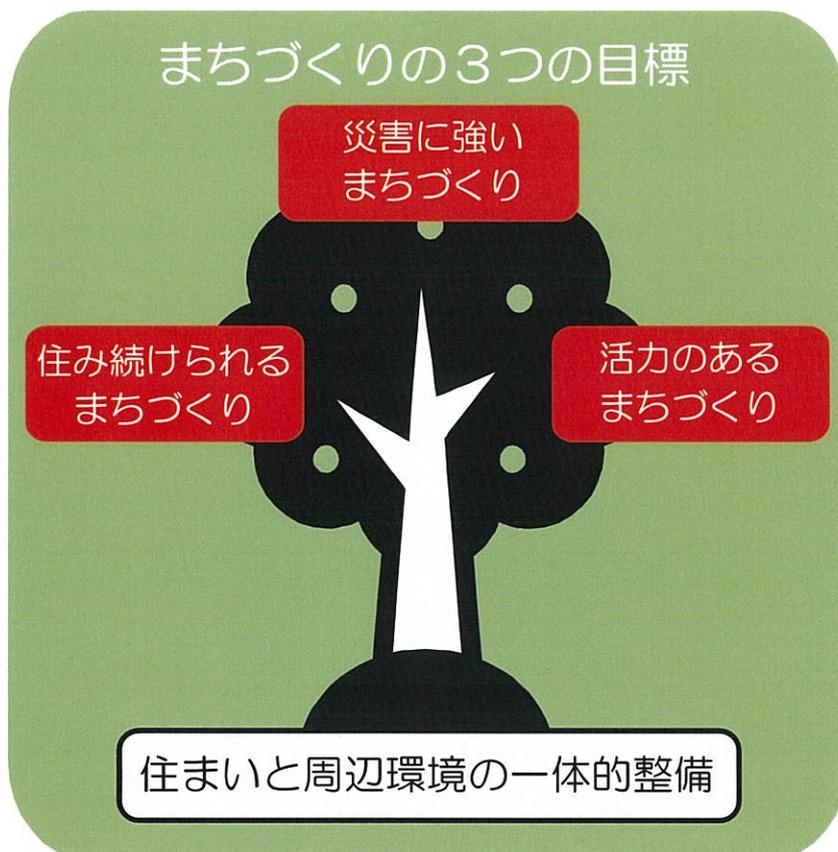
井戸

路地

※建築基準法42条2項道路とは…建築基準法第42条第2項に規定される道路。建築基準法適用以前（昭和25年以前）に存在していた4m未満の道路であり、建替の際には、道路中心から2m後退した位置を道路境界線としなければなりません。

4. 計画の目標

浦島町地区の防災まちづくり計画では、「住み続けられるまちづくり」、「災害に強いまちづくり」、「活力のあるまちづくり」の3つの目標を掲げ、住まいと周辺環境の一体的な整備を進めるとともに、地区の課題解決を図っていきます。



災害に強いまちづくり

建物の不燃化・耐震化を推進し、防災通り抜け路地や防災広場等の整備、新浦島橋の架替えの整備にあわせた延長整備等を行うことで、広域避難場所への安全な避難ルートを確保し、災害時に有効に対応できるような、災害に強いまちを実現します。

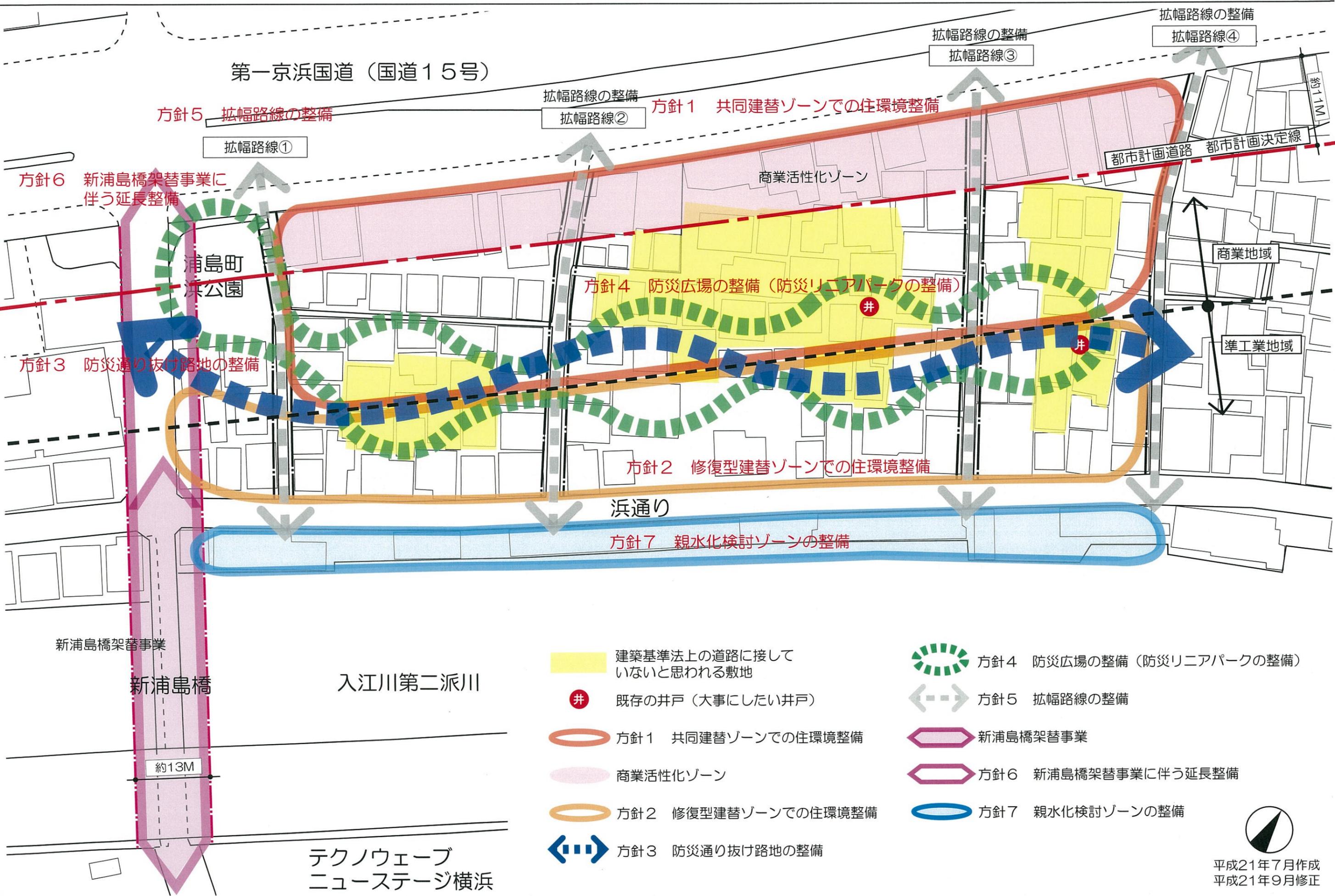
住み続けられるまちづくり

老朽化した建物や、単独敷地では建替えが困難な敷地等を、共同建替や修復型建替を推進しながら住環境を整備していくこと、さらに道路や公園等の都市基盤をバリアフリー化していく事により住み慣れたまちで安心して住み続けられるまちを実現します。

活力のあるまちづくり

国道15号沿道を、様々な施設の誘致等により、まちの活性化を図り、共同建替等による共同住宅の整備や、広場や親水公園等の子供たちの遊び場や人々の憩いの場の整備により、若い世帯を呼び戻し、既存コミュニティと新しいコミュニティの共存を実現させていく事で、地域の活力を取り戻します。

5. 防災まちづくり計画図



第一京浜国道（国道15号）

方針5 拡幅路線の整備

方針1 共同建替ゾーンでの住環境整備

方針6 新浦島橋架替事業に伴う延長整備

浦島町
公園

方針4 防災広場の整備（防災リニアパークの整備）

方針3 防災通り抜け路地の整備

方針2 修復型建替ゾーンでの住環境整備

浜通り

方針7 親水化検討ゾーンの整備

新浦島橋架替事業

新浦島橋

入江川第二派川

約13M

テクノウェーブ
ニューステージ横浜

- 建築基準法上の道路に接していないと思われる敷地
- 井戸（大事にしたい井戸）
- 方針1 共同建替ゾーンでの住環境整備
- 商業活性化ゾーン
- 方針2 修復型建替ゾーンでの住環境整備
- 方針3 防災通り抜け路地の整備
- 方針4 防災広場の整備（防災リニアパークの整備）
- 方針5 拡幅路線の整備
- 新浦島橋架替事業
- 方針6 新浦島橋架替事業に伴う延長整備
- 方針7 親水化検討ゾーンの整備



平成21年7月作成
平成21年9月修正

6. 防災まちづくり計画

方針1 共同建替ゾーンでの住環境整備

■ まちの現状と課題

地区内には、建築基準法上の道路に接していない敷地や狭小敷地など、単独敷地では建替えが困難な敷地が多く、老朽化した建物が密集しています。

また、国道15号は、道路境界線から約11Mの範囲で都市計画決定されています。この範囲は、高容積率(400%)ですが、3階建てまでの建物しか建てる事ができず、幅幅された場合には、住み続けることが出来ません。

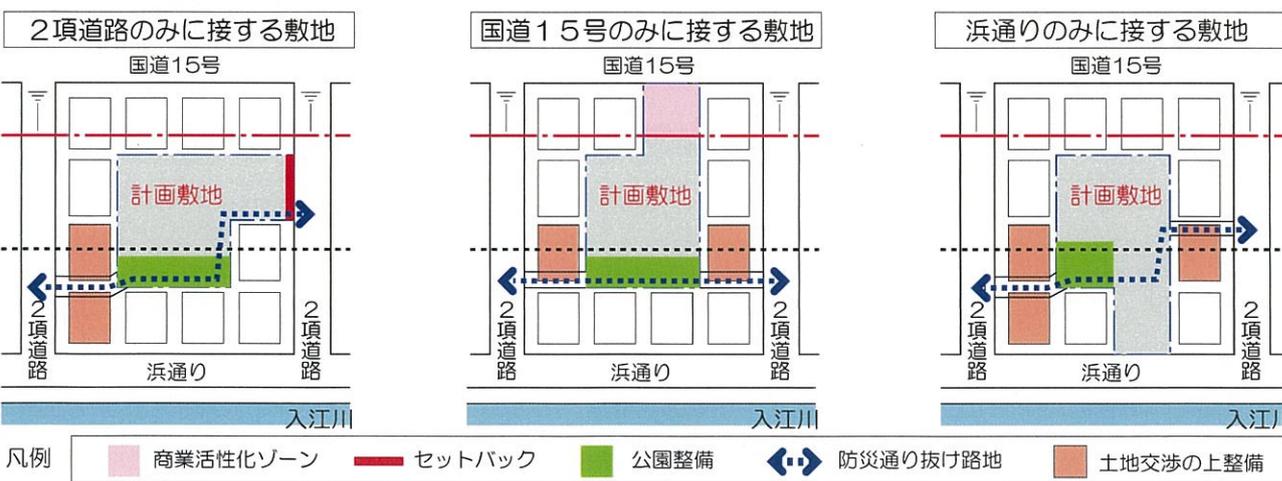
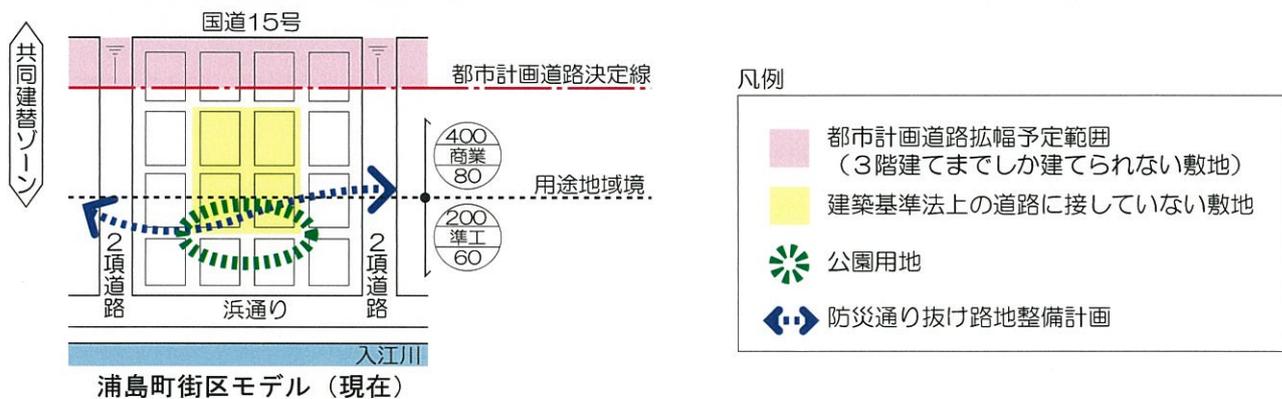
■ 解決のための方策

共同建替ゾーン内で建物を計画する場合は、道路に面していない敷地を含めて共同化(共同建替)の検討をします。(隣地に対して参加の呼びかけを行います。)共同化の合意が得られた敷地では、それぞれの敷地の形状に合わせて、活用できる事業手法を適用し計画を進めます。

● 共同建替を行う際の配慮事項

- ・ 建築基準法上の道路に面していない敷地を必ず含めます。
- ・ ご近所付き合いを継続するため、単に民間ディベロッパーや建築業者に任せず、自分達で計画をつくり進める、コーポラティブ方式の共同化を検討します。
- ・ 地権者、建物所有者の同意が得られた敷地で共同建替を行うため、その同意次第では下図のように様々なパターンが考えられ、それぞれの敷地の条件に合わせて計画を進め、連続的に展開させます。
- ・ 適正規模、配置バランス、隣棟間隔、南向き住戸、隣地に圧迫感を与えないような高さ、まち並のデザインに配慮して計画します。
- ・ 他の防災まちづくり計画と連動させ、連鎖的で連続的な整備を進めます。
- ・ 商業活性化ゾーンを敷地に含める場合は、まちの賑わい創出のため、住宅以外の用途(商業施設、生活利便施設、福祉サービスを提供する施設)を積極的に誘致します。

※コーポラティブ方式とは…自ら居住する住宅を建設しようとする者が組合を結成し共同して事業計画を定め土地の取得、建物の設計、工事の発注その他の業務を行い、住宅を取得し管理していく方式です。



※その他、それぞれの組み合わせ及び敷地の形状、面積等で様々なパターンが考えられます。

6. 防災まちづくり計画

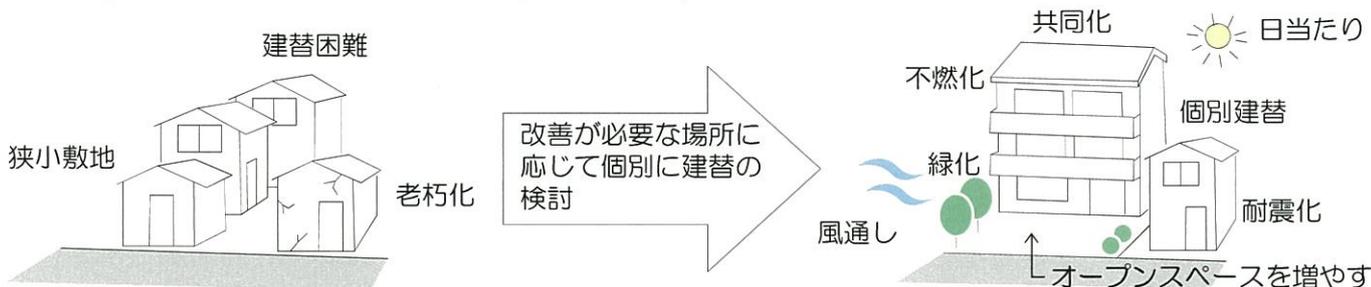
方針2 修復型建替ゾーンでの住環境整備

■ まちの現状と課題

用途地域境（商業地域、準工業地域）と浜通りで挟まれた地域（地区の南側部分）は商業地域側に比べ、道路に接している敷地が多くみられますが、共同建替ゾーンと同じく老朽化した木造建物が密集し、路地が多く災害時の避難が困難であり、防災上の危険性が高くなっています。

■ 解決のための方策

老朽建物の建替え促進や、単独敷地では建替えが困難な場所での共同建替えの検討など、改善が必要な場所に依りて、個別に建替えの検討をします。また、建物の不燃化等の延焼の危険性を下げるいえづくりを進めます。同時に耐震診断・改修の促進により、地震に強い建物を増やすように検討します。



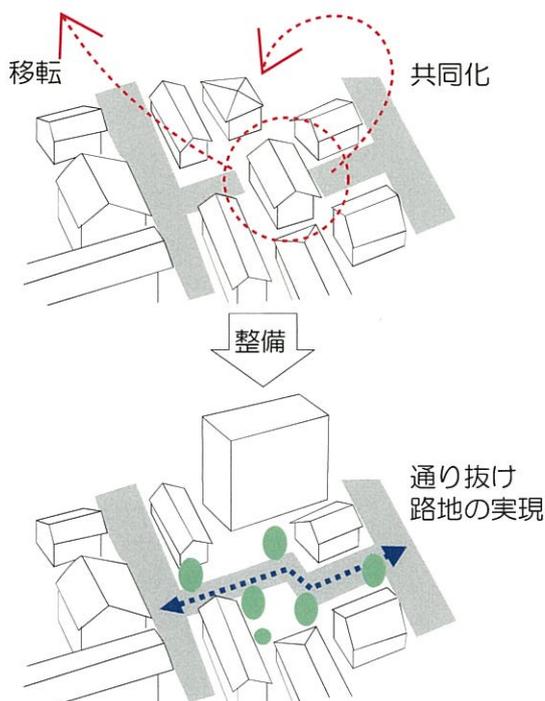
方針3 防災通り抜け路地の整備

■ まちの現状と課題

地区内のほとんどが4M未満の細街路や路地で構成されており、一時避難場所である浦島町浜公園や広域避難場所であるテクノウェーブ、ニューウェーブ横浜までの安全な避難経路が確保出来ていません。こうした状況は、地区内の防犯や生活環境、日常生活などに悪影響を与えています。

■ 解決のための方策

住宅の建替えや、共同化時に合わせて、空地を確保します。その空地と既存の空地や通路を活用して、連続的に統一しながら、最終的に浦島地区中央を横断するような（通り抜け可能な）「防災通り抜け路地」の整備を図ります。これは、災害時に安全な避難経路になると共に「④ 防災広場の整備（防災リニアパーク）」と連動した、安全で快適な生活道路や広場とします。



通り抜けの路地イメージ
(東京都世田谷区太子堂)

6. 防災まちづくり計画

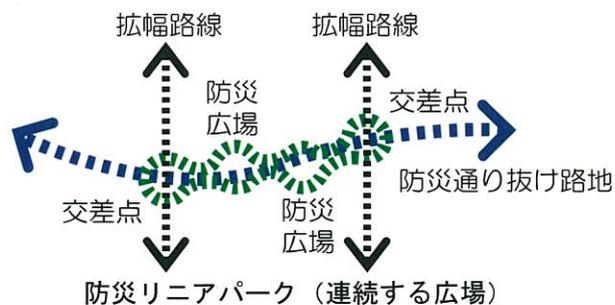
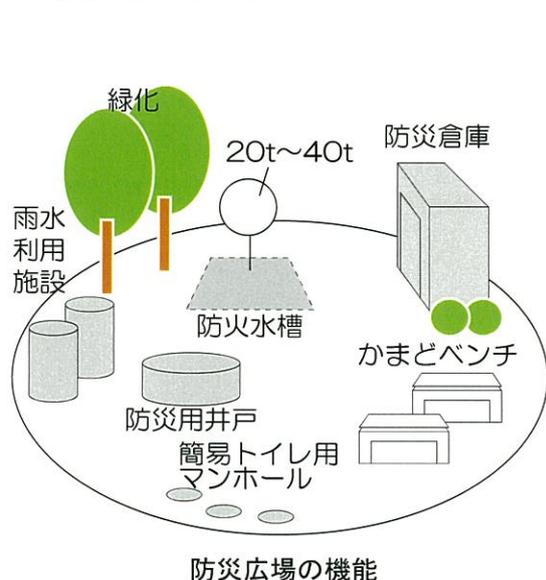
方針4 防災広場の整備（防災リニアパークの整備）

■まちの現状と課題

地区内には、浦島町浜公園以外の災害時に一時的に避難できるような空地がなく、まとまった緑のある「潤い」の場や、子供達の遊び場、人々の憩いの場といった地域のアメニティの場も不足しています。また、防災上有効である井戸が活かされていません。

■解決のための方策

防災まちづくり計画図に示す「防災広場の整備」範囲に防災広場の整備を図ります。そして「③ 防災通り抜け路地の整備」と連動しながら取り組みます。また、防災通り抜け路地と拡幅路線の交差点にも、防災広場としての機能やシンボル性、見通しの良さを持たせるように整備を図ります。それらの防災広場や交差点を、連続的に防災リニアパークとして整備を図ります。また、防災広場には、防火水槽、かまどベンチ、簡易トイレ用マンホール、雨水利用施設、防災倉庫等を設置し、既存の井戸がある場合は防災用井戸として整備を図ります。



防災広場イメージ
(東京都世田谷区太子堂)

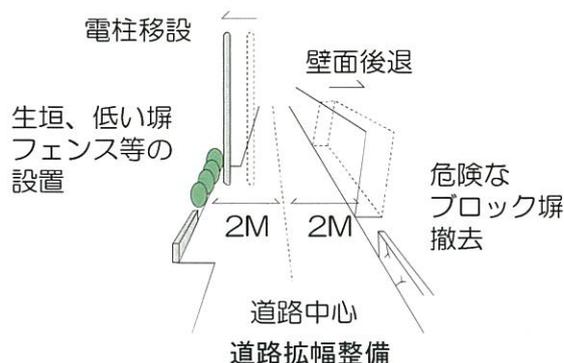
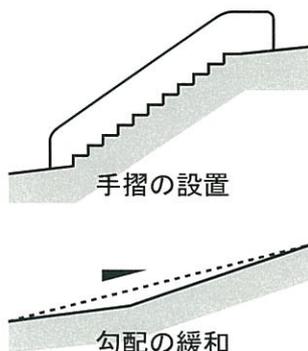
方針5 拡幅路線の整備

■まちの現状と課題

地区内には、国道15号と浜通りを結ぶ4つの道路がありますが、幅員が狭く（4M未満）、そのほとんどが階段状もしくは急勾配の形状となっており、消防活動がスムーズに行えません。また、地区内の住民の高齢化が進む中、誰もが円滑に利用できるように整備されていません。

■解決のための方策

消防活動が出来る限りスムーズに行えるように道路幅員を拡幅（4M以上）し、さらに高齢化に対応させるため、階段状道路に手摺を設置し、急勾配の道路の勾配を緩和します。



6. 防災まちづくり計画

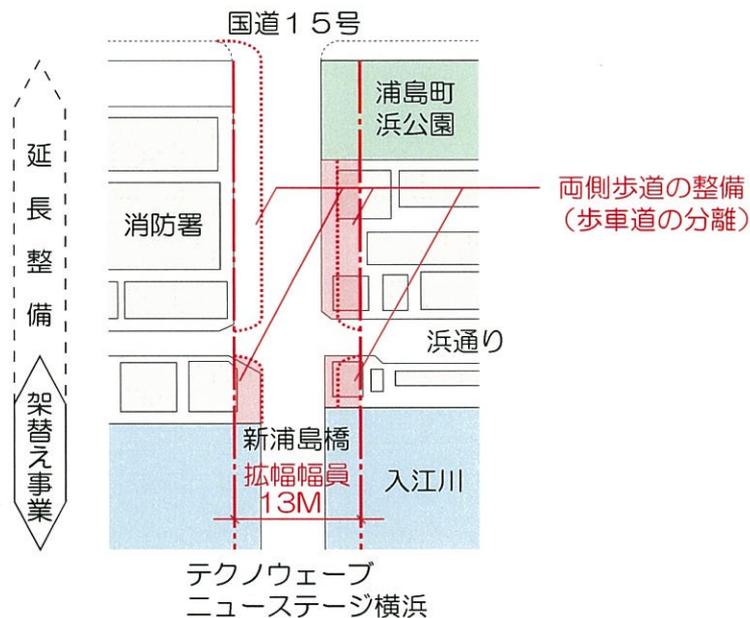
方針6 新浦島橋架替計画に伴う延長整備

■ まちの現状と課題

老朽化が進み幅員も狭い新浦島橋は、架替え事業が先行して行われています。現在、入江川を挟み浦島町の対岸にあるテクノウェーブとニューステージ横浜は、浦島町内会と災害時に避難場所を提供する防災協定を締結していますが、国道15号や一時避難場所である浦島町浜公園から、それらに至る経路が有効に整備されていません。

■ 解決のための方策

先行している新浦島橋架替え事業を延長し、新浦島橋と浦島町公園、国道15号を結ぶ道路が、歩行者、自転車の安全な通行と避難経路としての活用ができるよう、両側歩道の整備などの計画の実現を図ります。



方針7 親水化検討ゾーンの整備

■ まちの現状と課題

入江川に接する部分の土地利用は、船着場や駐車場（車庫）、倉庫などであり、浦島町独特の景観や機能が活かされておらず、防災上有効な水辺空間が整備されていません。

■ 解決のための方策

川の水を利用した消火活動のための機能や、水上交通（屋形船、シーバス）機能を持たせ、災害時に有効に活用できる水辺空間の整備を図ります。また、浜通りの交通の安全性を確保するため、両側に歩道の整備を図ります。将来的に祭りやイベント等で有効に活用でき、浦島町の歴史や文化を継承しながら、親水性を持つ人々の憩いの場所となるように取り組みます。

浦島町独特の景観や機能（将来残したいもの）



漁師まちとしての雰囲気



浦島太郎伝説

7. 計画実現のための具体的な取り組み

- 地域での取り組み ● 行政への働きかけ

方針1 共同建替ゾーンでの住環境整備

- ① 共同化の合意が得られた敷地に、『共同化部会』を立ち上げます。
- ② 『共同化部会』は、事業参加者の資金繰りや仮住まい、引越しの問題等を解決するために行政や専門家と協働しながら合意形成を目指し、自主的に計画の実現を図ります。
- ③ 住民の費用負担の軽減や、住民が住み続けられるために、共同化の整備事業に適用できる助成制度や事業手法等の情報提供を市へ働きかけます。
- ④ 事業の安全性の確保のために、UR都市機構、横浜市住宅供給公社等の公的機関の参入を市へ働きかけます。

方針2 修復型建替ゾーンでの住環境整備

- ① 地区内の老朽建物や、単独敷地では建替えが困難な敷地の権利者に対し、建替え促進の呼びかけを行います。
- ② 建替えや改修の際に、建物の不燃化など、延焼の危険性を下げるいえづくりを進め、良いまち並みを形成するためのルールづくりを検討します。
- ③ 安心・納得して耐震診断・改修が出来るよう、工法やコスト、実施の流れなどに関する情報提供、講習会、勉強会の開催等を行います。
- ④ 老朽建物の除却や、共同化をする場合などの助成制度や事業手法等の情報提供を市へ働きかけます。
- ⑤ 耐震関連の事業の充実など、地域の実情に沿った耐震化支援を市に働きかけます。
- ⑥ ルールづくりのための情報提供、制度紹介（地域まちづくりルール、地区計画など）、活動支援を市に働きかけます。

方針3 防災通り抜け路地の整備

- ① 『広場・路地部会』を立ち上げ、該当する権利者と防災通り抜け路地の整備の考え方について合意形成を図ります。
- ② 災害時の避難経路となる既存の通路や空地は、権利者と避難経路の協定を結ぶなどして残します。
- ③ 整備後は、地域で維持・管理を行います。
- ④ 合意が得られる場所の情報を市へ提供し、整備を市へ働きかけます。

方針4 防災広場の整備（防災リニアパークの整備）

- ① 『広場・路地部会』を立ち上げ、懇談会や検討会を開催します。
- ② 整備後は、地域で維持・管理を行います。
- ③ 合意が得られる場所の情報を市へ提供し、用地取得や整備を市へ働きかけます。
- ④ 整備に必要な支援を市へ働きかけます。

7. 計画実現のための具体的な取り組み

- 地域での取り組み ● 行政への働きかけ

方針5 拡幅路線の整備

- ① 沿道の権利者に対して呼びかけ、懇談会や検討会を開催し、整備のあり方について合意形成を図ります。
- ② 危険なブロック塀は早急に改善します。道路沿いに塀等を設置する場合、低いブロック塀またはフェンス、生垣等とします。
- ③ 建替え等で後退した部分には、プランターや花壇などを設置しないように協議します。
- ④ 合意が得られる場所の情報を市へ提供し、改善整備を市へ働きかけます。

方針6 新浦島橋架替計画に伴う延長整備

- ① 道路拡幅整備、歩道整備等に伴い、沿道地権者との懇談会や検討会を行い、共同建替などの地域で住み続けられる方策を検討します。
- ② 新浦島橋架替事業の進行状況、共同化をする場合などの助成制度や事業手法等の情報提供を市へ働きかけます。
- ③ 合意が得られる場所の情報を市へ提供し、用地取得や整備を市へ働きかけます。

方針7 親水化検討ゾーンの整備

- ① 整備の検討に伴い、入江川に接岸する土地や浜通り沿道の土地の権利者に対して、懇談会や検討会を開催し、合意形成を図ります。
- ② 既存の駐車場は、隔地（共同建替ゾーン）へ移設するように検討します。
- ③ 合意が得られる場所の情報を市へ提供し、用地取得や整備を市へ働きかけます。

各方針の共通の取り組み

- ① ハードなまちづくりだけでなく、高齢者の日常生活を支援する体制を充実させ、事業に参加できる仕組みを検討します。
- ② コーディネーターやコンサルタント等の専門家の派遣や支援策を市へ働きかけます。
- ③ 合意が得られる場所の情報を市へ提供し、改善や、用地取得、その他の整備を市へ働きかけます。

8. 参考資料

■ まちづくり参考事例の紹介

～東京都北区上十条三・四丁目地区（東京都北区上十条Jコートハウス）～
地主さんと借地の方たちによる共同建替え



コーポラティブハウス「Jコートハウス」外観 各々の要望に合わせた様々な住戸間取り

「Jコートハウス」は地主さん1人と借地権者9人が計画を立ち上げ、新たに15人の参加者を得て建設組合をつくり、共同で建替えを行っています。建替え前は、木造の2階建て住宅が建ち並んでいましたが、国の補助金を活用し、鉄筋コンクリート造6階建の集合住宅27戸（うち賃貸住宅6戸）になりました。住宅もそれぞれの要望に応じた広さや間取りにし、新しい住民も増えたことから、活気を取り戻しています。

防災広場や生活道路の整備



街角にできた広場
（防災倉庫や地下貯水槽を設置）



生活道路の拡幅整備

「Jコートハウス」のある上十条三、四丁目地区は、住宅が密集している地区であることから、100坪ほどの公園を4カ所、15～30坪ほどのまちかど広場を生活道路沿道に整備することにしています。街角広場には、災害時には住民が消火や救護活動ができるように、防災倉庫や地下貯水槽を設置しています。また、歩行者の安全の確保や消防活動困難区域を解消するために幅員6～9mの道路拡幅を進めています。

上十条三、四丁目地区は、共同建替えや公園・広場、生活道路の整備を進めるために、平成6年から、密集住宅市街地整備促進事業（現在は住宅市街地総合整備事業）を活用し、区の制度や国の補助金によるまちづくりの支援を行なっています。

■ 参考事業手法の紹介

「住宅市街地総合整備事業」による住みよい、安全なまちづくり

「住宅市街地総合整備事業」は、浦島町のように古い建物が密集している地区の改善を支援する国の事業です。住民の皆さんが力を合わせて行なう共同建替えに対しては、古い建物の除去や共同住宅の設計、建設の補助を行ないます。また、行政が行う公園・広場、道路などの公共施設の整備にも国の補助金が使える制度です。防災まちづくり計画を実現するために、このような国の制度の活用も検討していきます。

これまでの主な活動

- 平成15年12月 「いえ・みち まち改善事業」勉強会を開始
平成17年12月 「浦島町まちづくり協議会」設立
平成18年 5月 「まち普請」へ応募・プレゼンテーション実施
平成18年 7月 「防災まち歩き」実施
平成18年 8月 「太子堂まちづくりツアー」開催
平成18年10月 「浦島町防災の集い」開催
平成18年11月 浦島町防災訓練へ参加（パネル展示・野菜販売）
平成19年 1月 浦島町地区現況模型製作
平成19年 3月 「いえ・みち まち改善事業地区間交流会」へ参加
平成19年10月 「東京神田まちづくり視察見学会」開催
平成19年11月 「防災まちづくりアンケート調査」実施
平成20年 2月 「防災まちづくりアンケート調査報告会（中間報告）」開催
平成20年 5月 「防災まちづくりアンケート調査報告会」開催
平成20年 9月 「浦島町共同建替モデル説明会」開催
平成21年 1月 「東京都北区Jコートハウス共同建替事例見学会」開催
平成21年 3月 「防災まちづくり計画（素案）」作成
平成21年 7月 「防災まちづくり計画（案）策定にあたってのアンケート」実施
平成21年 9月 臨時総会にて「防災まちづくり計画」承認

※このほか、浦島町まちづくり協議会ニュース（第1号～第10号）の発行

協議会活動の様子



井戸めぐりラリー



ワークショップ



見学会（太子堂）



共同建替モデル説明会

『 住民一人一人が力を合わせ、
浦島町を災害に強く、住み続けられ、
活力のあるまちにしていきましょう！ 』

浦島町まちづくり協議会 防災まちづくり計画

発行：浦島町まちづくり協議会

発行日：平成21年 9月

編集協力：横浜市都市整備局地域まちづくり課
神奈川区役所区政推進課
NPO法人 横浜市まちづくりセンター
株式会社 地域計画研究所