

防災まちづくり オープンハウス

練馬区では、災害時の燃え広がりや逃げ遅れが懸念される地区として、田柄地区、富士見台駅南側地区、下石神井地区の3地区を、区独自に防災まちづくり推進地区に指定し、地区の防災性を高めるための取り組みを進めています。

今回のパネルでは、災害時の燃え広がりによる被害を軽減するために導入を進める「新たな防火規制」の概要など、以下の内容についてご紹介します。

これから起きる地震の被害想定と
木造住宅密集地域の危険性

パネル②～③

防災まちづくり事業の概要

パネル④

燃え広がらないまちに向けた取り組み
(新たな防火規制区域の指定)

パネル⑤～⑫

逃げ遅れないまちに向けた取り組み

パネル⑬～⑯

地区の現況等

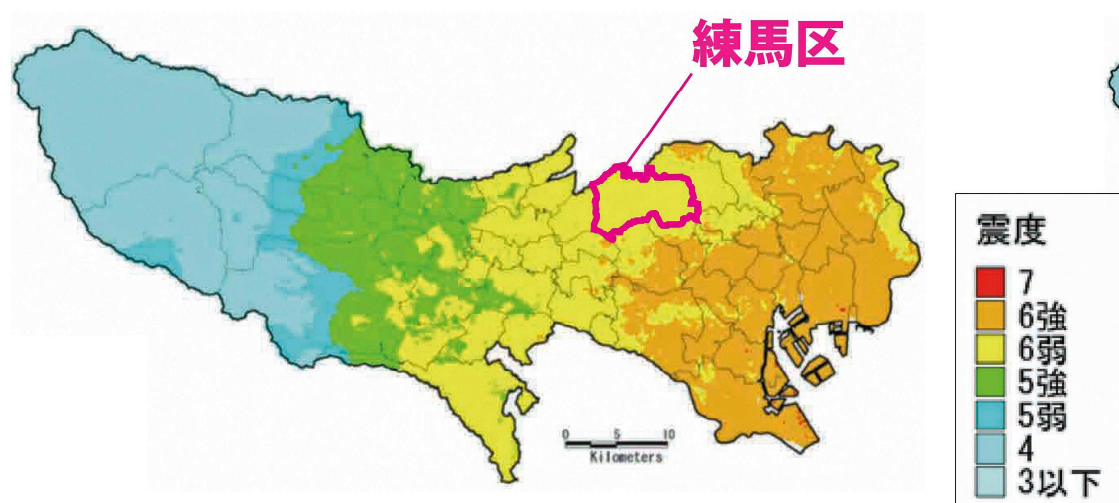
パネル⑰～⑳

これから起きる地震の予測

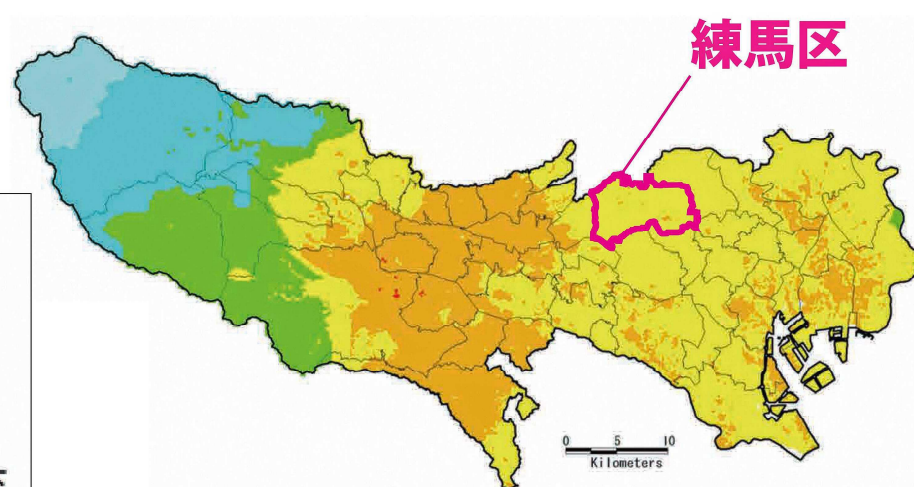
●練馬区の被害想定 ～30年以内に70%の確率で首都直下地震が発生～

- ・30年以内に70%の確率で首都直下地震が発生するといわれています。
- ・複数の震源想定のうち、東京湾北部地震と多摩直下地震における練馬区の被害想定は以下の通りです。

東京湾北部地震（M7.3）



多摩直下地震（M7.3）



出典：平成24年東京都防災会議

※冬の18時、風速8m/s 死者数、負傷者数に関しては冬の5時 風速8m/sの場合

東京湾北部地震（M7.3）	項目	多摩直下地震（M7.3）
6弱～6強	震度	6弱～6強
1,946棟	全壊建物棟数	2,611棟
12件	出火件数	12件
3,065棟	焼失棟数	2,968棟
※166人	死者	※212人
※4,722人	負傷者	※5,389人
59,299人	避難生活者数	76,859人
98,294人	徒歩帰宅困難者数	98,294人
98台	閉じ込めにつながり得るエレベータ停止台数	101台
ライフラインの被害		
5.3%	電力（停電率）	6.3%
25.6%	ガス（供給支障率）※1	95.3%
17.2%	上水道（断水率）	28.3%
19.7%	下水道（管きょ被害率）	19.8%
2.2%	固定電話（不通率）	2.2%

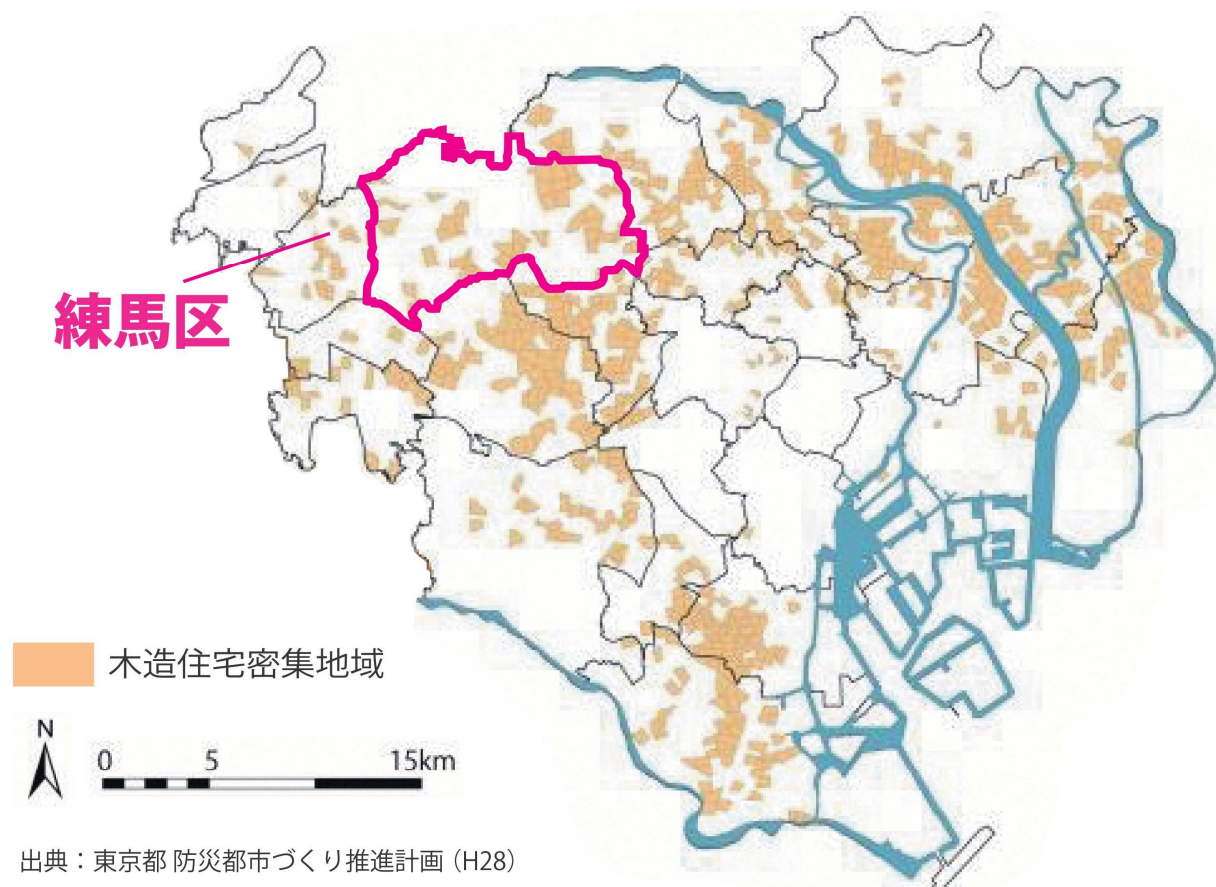
※1：ブロック内1/3のSI値が60kine超のケース

【参考】計測震度6弱の場合、SI値は41.7～75.8程度

木造住宅密集地域とは

●木造住宅密集地域とは

- ・「木造住宅密集地域」とは、震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域のこと、都内の木造住宅密集地域は、右の図のように分布しています。



●大規模火災の事例（阪神・淡路大震災）

- ・最大震度7を記録した阪神・淡路大震災（1995（H7）年1月17日5時46分頃発生）では、**木造住宅が密集する地域を中心に、建物の倒壊や火災が発生し、広範囲に延焼しました。**



●大規模火災の事例（糸魚川市駅北大火）

パネル⑪に詳細あり

- ・2016（H28）年12月22日10時20分頃に発生し、木造住宅が密集する市街地の**1棟から147棟を焼損**させた大規模火災です。
- ・被害は約**40,000㎡**に広がり、**鎮火までに約30時間**を要しました。



- ・練馬区内の木造住宅密集地域等について、防災上の指標と地区の概況を検証し、優先的に防災性向上に取り組む『**防災まちづくり推進地区**』（**田柄地区、富士見台駅南側地区、下石神井地区**）を指定しました。
- ・これら3地区では、**燃え広がらないまち、逃げ遅れないまち**等の実現に向けた取り組みを進めています。



燃え広がらないまちに向けた取り組み

～新たな防火規制の導入に向けて～

防災まちづくり推進地区では、災害時の燃え広がりによる延焼被害が懸念されています。

災害時の延焼被害から、**地域住民の皆さまの生命と財産を守る**ため、**地区の不燃性を高めていく**必要があります。

防災まちづくり推進地区全域への「**新たな防火規制**」の導入を目指し、そのための手続きを進めていきます。

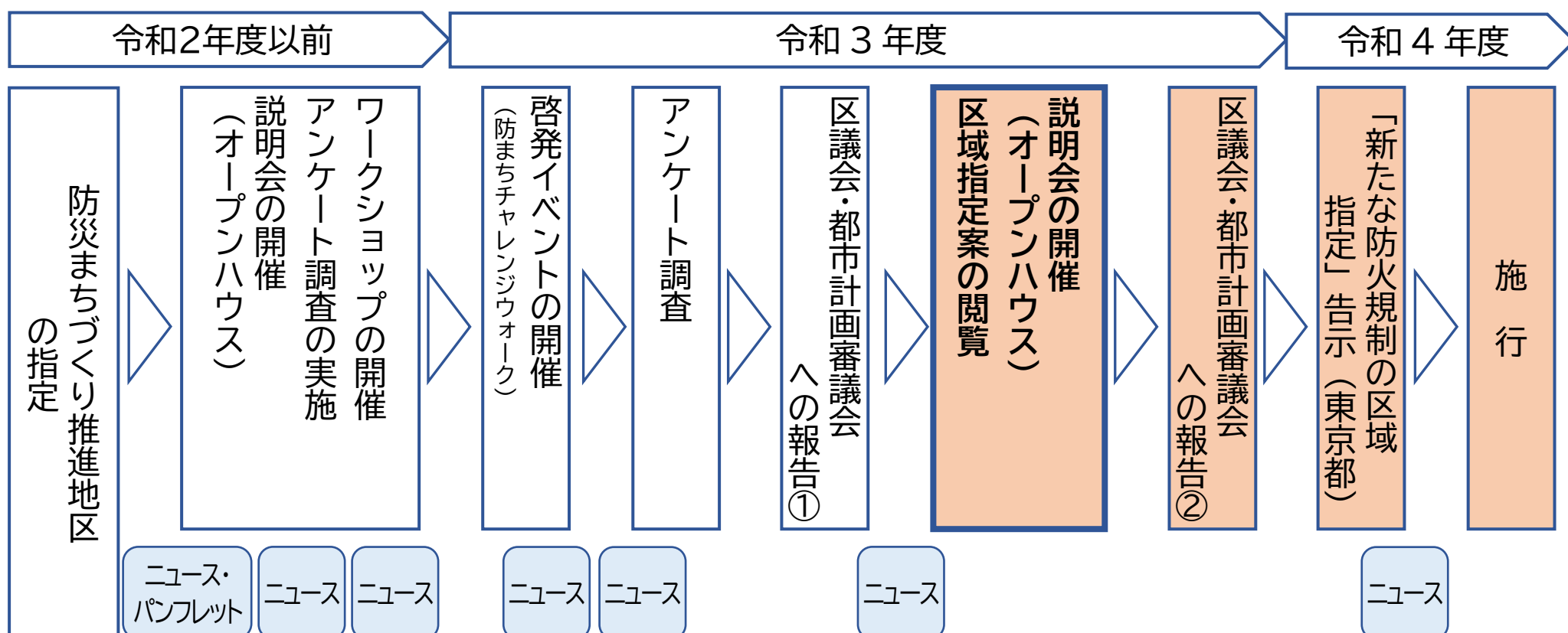
新たな防火規制とは、建築物の建て替えや新築に合わせて燃えにくい建物を増やすことで、地区全体の不燃性を向上させるためのルールです。

- ・新たな防火規制を導入した場合 ⇒ **パネル⑥**
- ・準耐火建築物とは ⇒ **パネル⑦**
- ・「新たな防火規制」の効果 ⇒ **パネル⑧**

これまで練馬区では、ニュースや啓発イベントにて地域住民の皆さまへの周知啓発を、ワークショップやアンケートにて地域住民の皆さまの意向把握や意見交換を行い、地区の現状や課題についての検討を進めてきました。

- ・アンケート調査結果 ⇒ **パネル⑨**
- ・先進事例 ⇒ **パネル⑩**

●これまでの取り組みと今後の予定

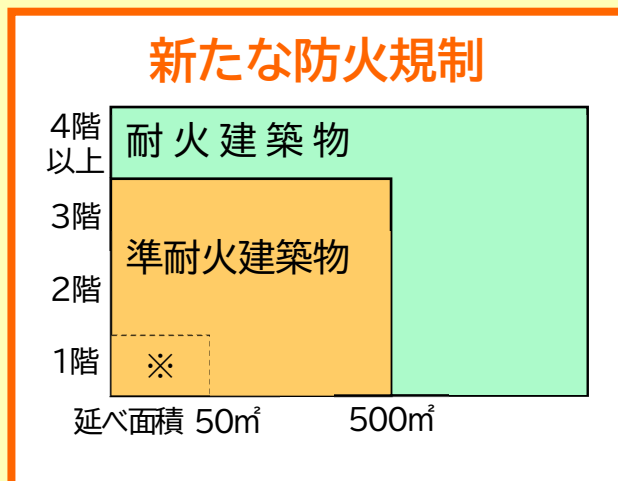
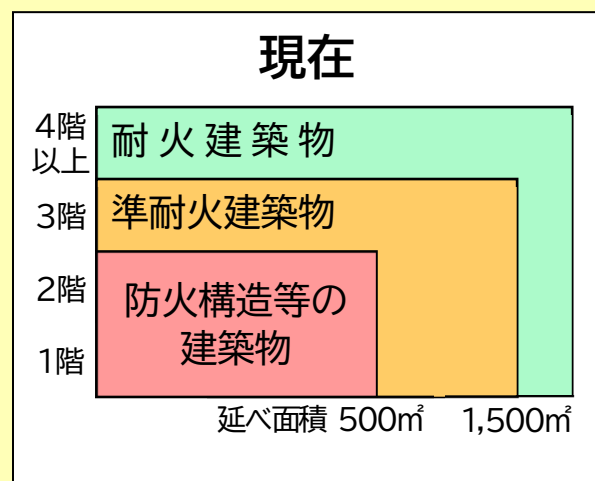


新たな防火規制を導入した場合

～燃え広がらないまちに向けた取り組み～

- ・建築物の構造（耐火、準耐火、防火構造等）は、下図の「防火地域」、「準防火地域」ごとに、階数や面積に応じた規制が設けられています。
- ・新たな防火規制を導入した場合、「準防火地域」における規制が以下のとおり強化されます。

【準防火地域】の構造制限



現在

防火構造で
建築が可能

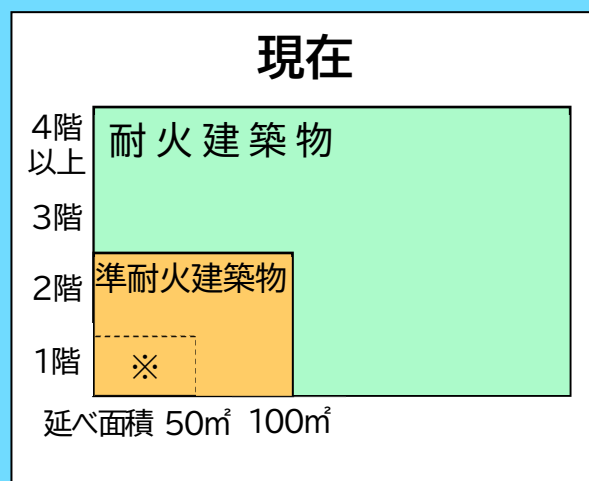
例えば

2階建て
延べ面積 100㎡
の場合

新たな防火規制導入後

準耐火建築物以上
とする必要あり

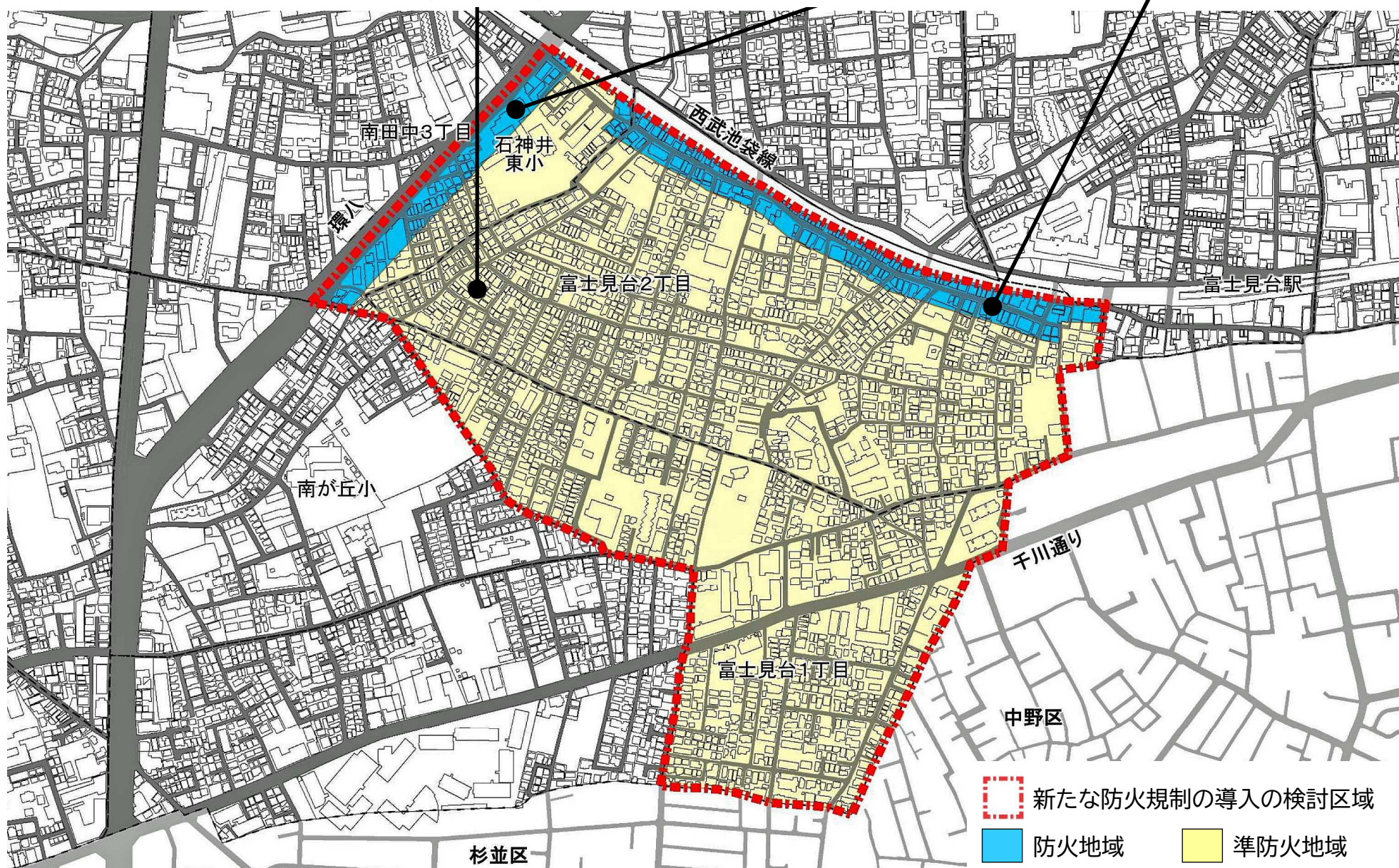
【防火地域】の構造制限



防火地域の規制内容は
変更ありません

※延べ面積が 50㎡以下の平屋建の附属建築物で、
外壁及び軒裏が防火構造のものならば建築可能

◇新たな防火規制の導入の検討区域（富士見台駅南側地区(約 44ha)）



準耐火建築物とは

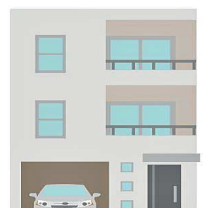
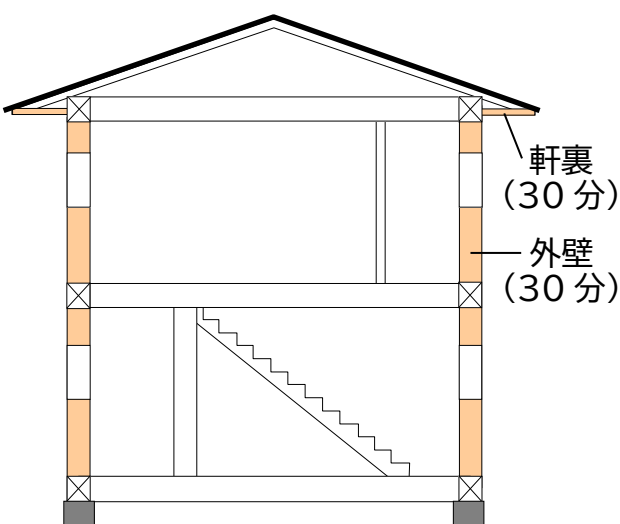
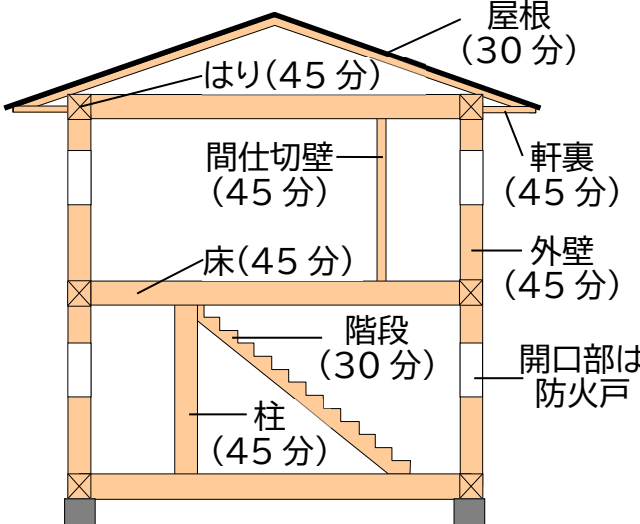
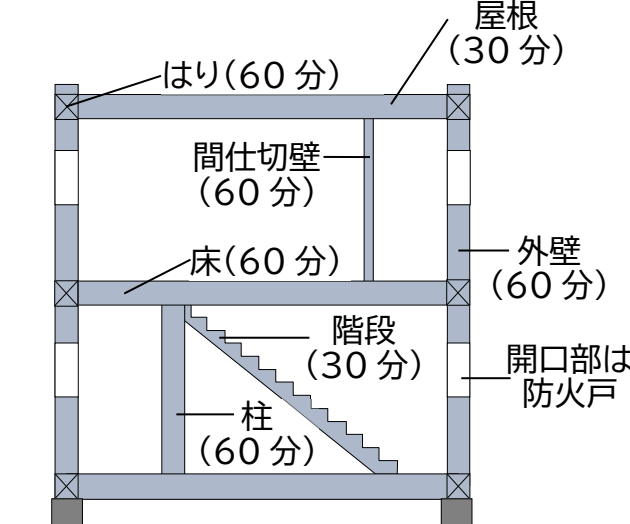
～燃え広がらないまちに向けた取り組み～

- ・建築物は、その構造や耐火性能に応じて、燃えにくい方から順に「耐火建築物」、「準耐火建築物」、「防火構造等の建築物」に分類されます。

弱

燃えにくさ

強

	防火構造等の建築物	準耐火建築物	耐火建築物
特徴	建物外側のみが火に強く、一定時間周囲から火をもらわない	建物全体が火災で崩れにくく、より長い時間周囲から火をもらわず、周囲にも火を出さない	準耐火建築物よりもさらに耐火性能を高めた構造
主な構造	・木造（外壁モルタル塗り）など 	・鉄骨造 ・木造（壁・柱・床等に防火被覆）など 	・鉄筋コンクリート造 ・鉄骨造（壁・柱・床等に防火被覆）など ※木造も性能を満たせば可能 
耐火性能※	・外壁・軒裏のみ耐火性のある材料を使用 ・火災に耐える時間 外壁・軒裏：30分間 木造の防火構造建築物のイメージ 	・主要な構造部（壁・柱・床・はり・屋根・階段）にも耐火性のある材料を使用 ・火災に耐える時間 外壁・柱・床等：45分間 屋根・階段：30分間 木造の準耐火建築物のイメージ 	・火災に耐える時間（4階建以下の場合） 外壁・柱・床等：60分間 屋根・階段：30分間 鉄筋コンクリート造の耐火建築物のイメージ 

※耐火性能の時間（火災に耐える時間）は、加熱開始後に構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じてはならない時間



準耐火建築物や耐火建築物では、「逃げる時間」と「消防活動の時間」を確保できるんだね！

火をもらわない、火を移さないようにすることで、燃え広がりを抑制することも期待できるわ！



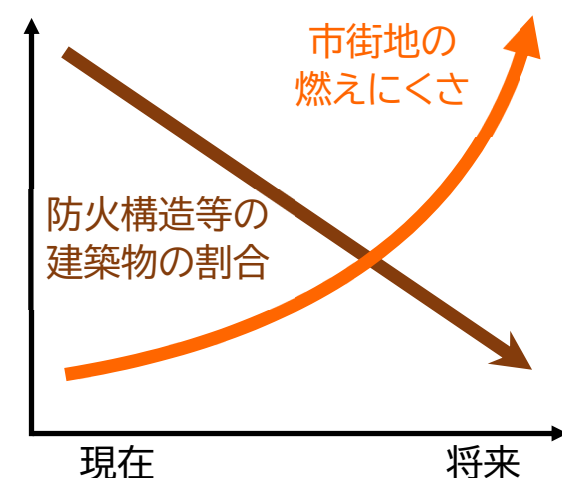
新たな防火規制の効果

～燃え広がらないまちに向けた取り組み～

◎ 燃えにくい建物を増やすことで、燃え広がらないまちになっていきます！

- ・本地区は、相対的に燃えやすいとされる防火構造等の建築物の割合が約8割を占めています。
- ・新たな防火規制の導入により、新築や建替えに応じて、準耐火建築物以上の燃えにくい建物が増えています。
- ・燃えにくい材料を使うことにより建築コストが増加する場合がありますが、地域全体に燃えにくい建物が増えることで、市街地の燃えにくさが高まります。

防火構造等の建築物の割合と市街地の燃えにくさの関連イメージ



◎ 準耐火建築物以上にすると、こんな効果があります！

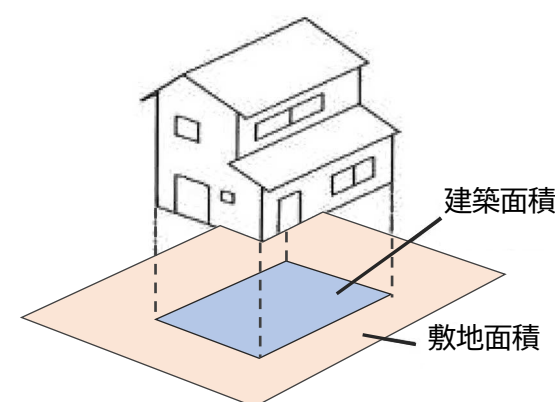
◎ 建蔽率が10%緩和されます！

- ・建築基準法の改正（令和元年6月施行）により、準防火地域（新たな防火規制区域）内で、準耐火・耐火建築物を建築する場合は、建蔽率が10%緩和されるため、狭小敷地においても建物を建てやすくなります！

◎ 火災保険料が安くなります！

- ・防火構造より準耐火建築物の方が、火災保険料が安くなるため、維持費を節約できます！

建ぺい率とは？
＝建築面積÷敷地面積×100(%)



【参考】

- ・保険料は、保険会社や契約条件（保険期間、保険対象額等）によって異なります。
- ・一定の想定（保険対象額2,000万円等）のもとで試算すると、準耐火建築物の場合、年間1万円程度は安くなります。

○新たな防火規制は、新築や建替えを行う際に燃えにくい建物とするルールであり、すぐに建て替えをお願いするものではありません。

○新たな防火規制で徐々に燃えにくい建物が増えることにより、地域全体の安全性を高め、地域住民の皆さまの生命と財産を守る効果が期待できます。



アンケート調査結果

～燃え広がらないまちに向けた取り組み～

●地域の防災性に関するアンケート調査結果【富士見台駅南側地区】

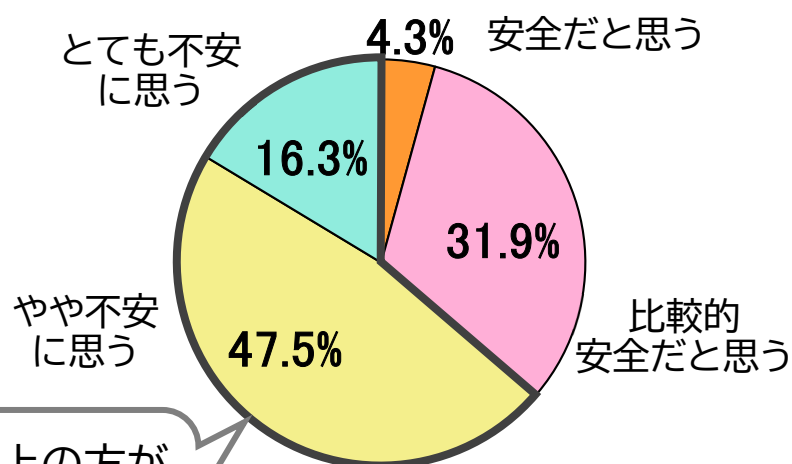
- ・地区の皆さまに、震災や火災への懸念や新たな防火規制の導入について、ご意見をうかがいました。

【調査概要】

- ・対象者：地区内の土地・建物所有者、居住者等
- ・調査方法：地区内 全戸配布、地区外権利者（土地・建物所有者） 郵送
- ・回収方法：返信用ハガキによる郵送
- ・調査期間：令和3年9月～10月

【調査結果】

問. あなたは、富士見台駅南側地区が震災や火災に対して、安全だと思いますか？

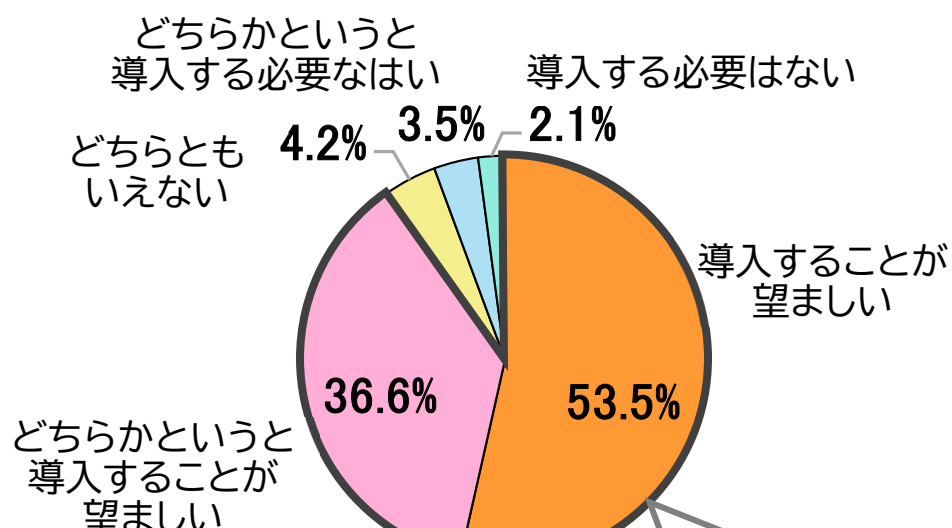


6割以上の方が「不安に思う」と回答されました

【地区の安全性に関連する自由意見】

- ・古いブロック塀や空き家に防災上の不安を感じる。
- ・老朽木造家屋の建て替えを進めてほしい。
- ・道が狭いので消防車が入れないところが多いのでは。
- ・引き続き防災まちづくりの取組を頑張ってほしい。

問. あなたは、富士見台駅南側地区における新たな防火規制の導入について、どのようにお考えですか？



9割以上の方が「(どちらかという)望ましい」と回答されました

【延焼への懸念や新たな防火規制の導入に関連する自由意見】

- ・建物が密集しているため、燃え広がりが心配。
- ・新たな防火規制の導入を早期に決定してほしい。
- ・建築コストが課題。住宅を解体する費用への助成をお願いしたい。
- ・防火規制の導入で終わりにせず、防災のための取組を続けてほしい。

先進事例

～燃え広がらないまちに向けた取り組み～

谷中二・三・五丁目地区（台東区）

- ・平成26年4月から「新たな防火規制」が施行されました。
- ・施行後、5年間で不燃領域率※は、約4ポイント増加しました。

建替え前の住宅

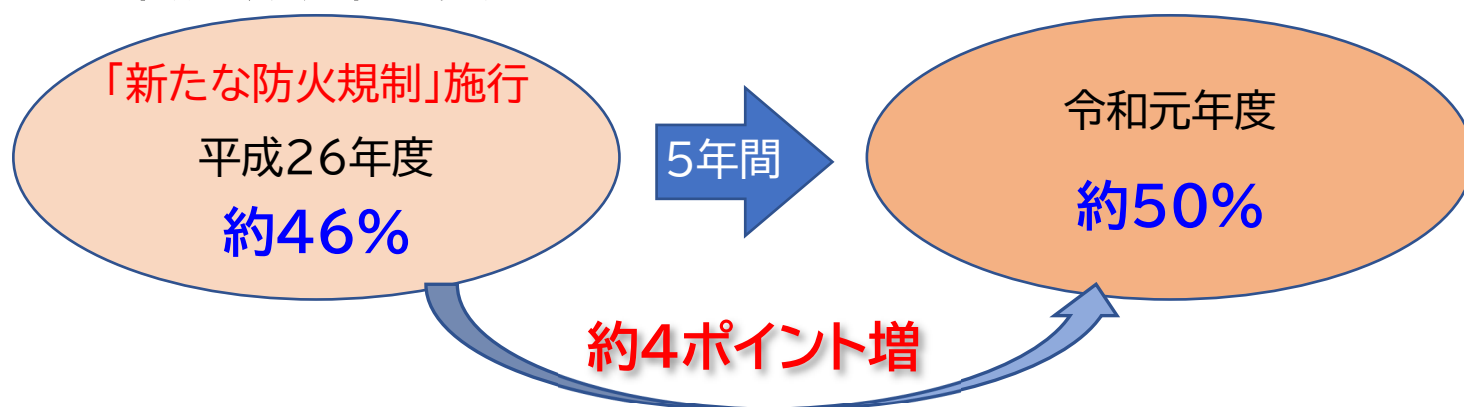


Google ストリートビュー



Google ストリートビュー

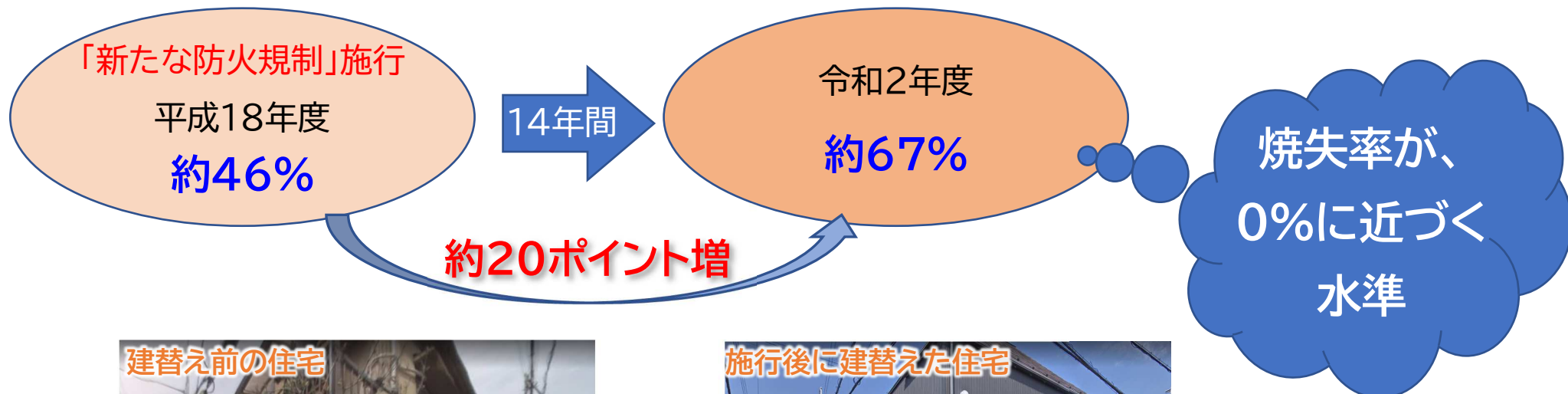
●不燃領域率の変化



目黒本町五丁目地区（目黒区）

- ・平成18年4月から「新たな防火規制」が施行されました。
- ・施行後、14年で不燃領域率※は、約20ポイント増加しました。
- ・不燃領域率が60%以上になると、延焼による焼失率は0%に近づくと言われています。

●不燃領域率の変化



建替え前の住宅



Google ストリートビュー

施行後に建替えた住宅



Google ストリートビュー

※ 不燃領域率とは？

- ・市街地の「燃えにくさ」を表す指標です。
- ・6m以上の道路や公園などの空地率と、不燃化率（耐火・準耐火建築物の建築面積）により算出します。

不燃領域率

$$= \text{空地率} + (1 - \text{空地率} / 100) \times \text{不燃化率}$$

糸魚川市駅北大火の被害状況等

- ・新潟県糸魚川市で、2016(H28)年12月22日10時20分頃に発生し、木造住宅が密集する市街地の1棟から147棟を焼損させた大規模火災です。
- ・被害は約40,000㎡に広がり、鎮火までに約30時間を要しました。
- ・この地域には、昭和初期の仕様の木造住宅が多く混在していたため、飛び火により延焼が助長された可能性があると言われています。

◇焼損区域

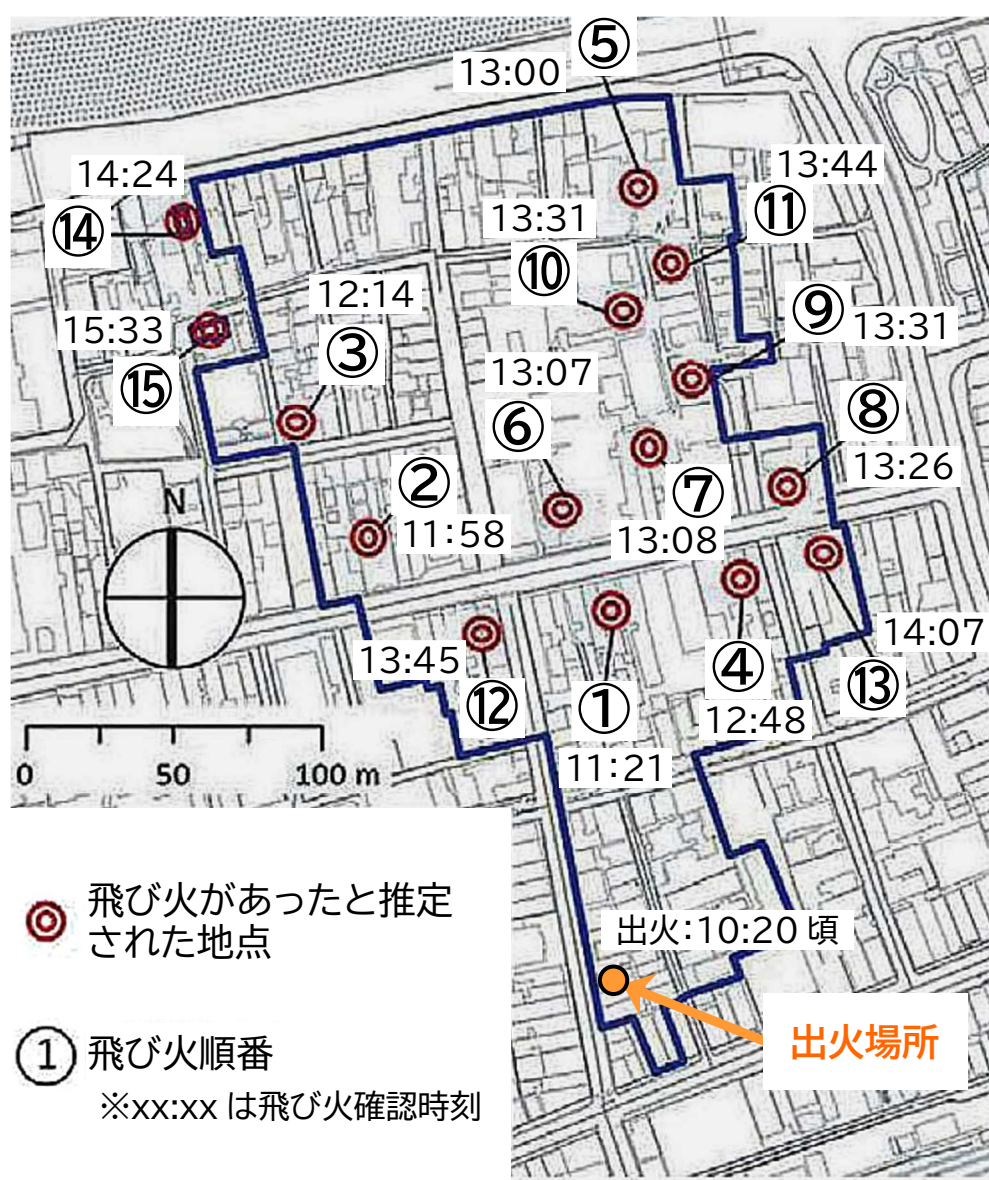
- ・南からの強風により被害が拡大
- ・風速は10m/s前後(最大瞬間風速24.2m/s)



※出典：糸魚川市駅北大火記録（糸魚川市消防本部）

◇飛び火があったと推定される地点

- ・15か所に及ぶ
- ・150m以上離れた建物にも飛び火



※出典：国土技術政策総合研究所資料（一部加工）

◇飛び火が屋根に燃え移り、室内に燃え抜けた様子



◇瓦下に火の粉が堆積し、屋根下地に燃え広がる様子

※昭和初期仕様の試験体を用いた実験(風速10m/s)



※出典：国土技術政策総合研究所資料

古い住宅の解体費用の助成

～燃え広がらないまちに向けた取り組み～

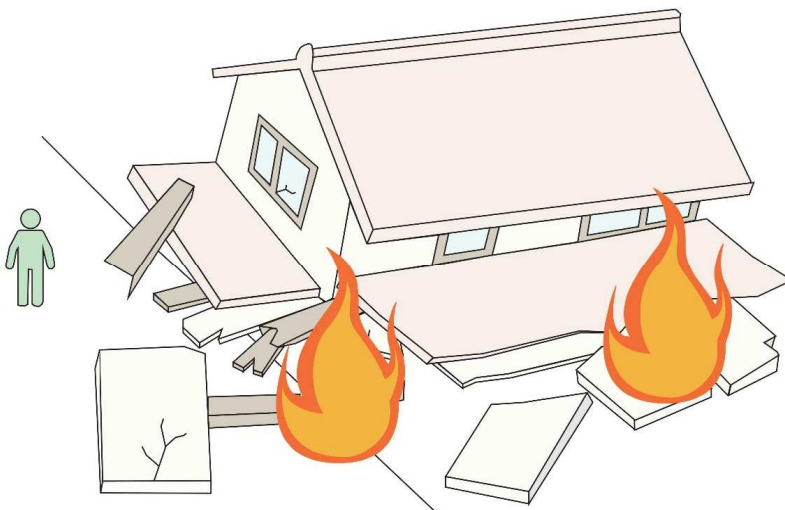
1

燃え広がらないまちに！

住宅の解体費用の助成

- ・老朽木造住宅の更新を促進し、地域の不燃性を向上させるため、住宅の解体費用を助成します。

老朽木造住宅が多いところでは、地震が起こった際に住宅の倒壊や火事が燃え広がる恐れがあります。



あなたの家は
地震の発生時に
安全ですか？

●助成内容

【助成の対象となる建物】

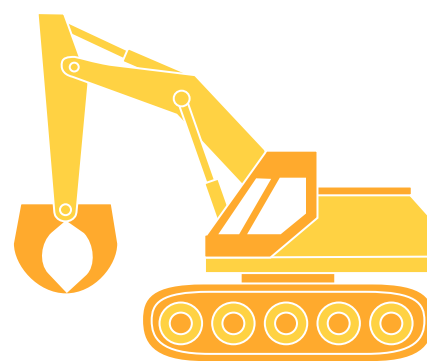
- ・昭和56年（1981年）5月以前に建築された住宅（戸建て住宅、長屋、小規模な共同住宅）

【助成の対象となるための条件】

- ・密集住宅市街地整備促進事業地域もしくは防災まちづくり推進地区内にあること
- ・建築物はおおむね違反がないこと
- ・住宅が助成禁止区域に入っていないこと
- ・助成金の交付申請は建築物の所有者が行うこと
- ・除却後、新たに建築する建築物が準耐火構造以上となること

【助成金額】

- ・住宅の解体工事費用（22,000円／㎡が上限）の2／3（上限は130万円、千円未満切捨て）



【除却工事までの流れ（木造・鉄骨造の場合）】



※助成金の交付にあたっては、諸条件があります。詳細については、下記へお問い合わせください。



都市整備部 防災まちづくり課 耐震化促進係
練馬区役所 本庁舎15階 ☎(直通)03-5984-1938

ホームページ
QRコード



狭あい道路の拡幅に伴う助成

～逃げ遅れないまちに向けた取り組み～

2

逃げ遅れないまちに！

狭あい道路拡幅整備の助成

- ・災害時でも道路が閉そくせず、避難路や緊急車両の通行が確保されるよう、狭あい道路（幅員4m未満）を拡幅するための費用を助成します。特に、狭あい拡幅促進路線では、道路（公道）の拡幅を促進するため、土地の寄付に対して奨励金を交付します。

狭あい拡幅路線とは
パネル⑮へ



倒壊した建物で道が
塞がれ、緊急車両の
通行の妨げになる



狭あい道路等を
みんなで広げ、
安全・安心の
まちへ

●助成内容

【助成の対象となる道路】

- ・幅員が4mに満たない建築基準法の道路
- ・幅員が4m以上でも拡幅しなければならない建築基準法の道路

【助成の対象となる条件】

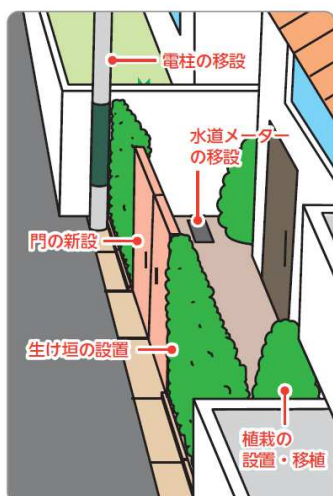
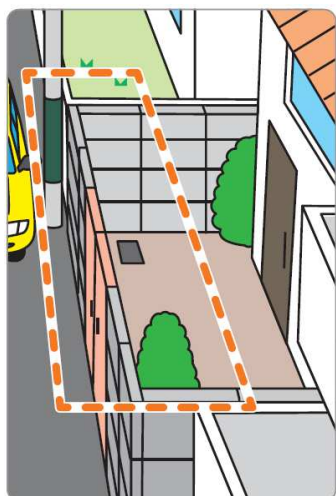
- ・次のアまたはイの狭あい道路の拡幅にご協力いただけること
 - ア 公道の場合、拡幅する土地を区に寄付などを行うこと
 - イ 私道の場合、区が拡幅整備工事を行うことについて、関係する土地所有者から承諾が得られていること
- また、拡幅後の道路の管理を行うこと

【助成・奨励金額】

- ・対象となる費用については以下のとおりです。

■支障物を撤去する際の助成金

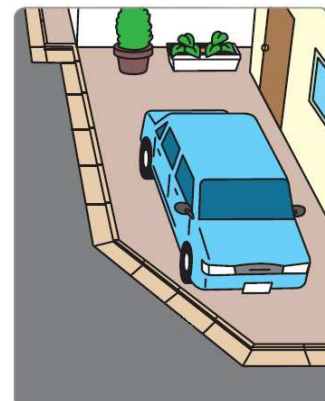
- 区が拡幅整備工事を行うために支障となる、ブロック塀や水道メーターの撤去・新設などの費用
- ・実際に支払った費用（支障物ごとに単価上限あり）
上限 **150万円**



■すみ切り用地を寄付する際の奨励金

交差点のすみ切り用地を区に寄付していただける場合
（公道が交差する場合に限る）

- ・幅員6m未満の公道が交わる角地 **面積×路線価の平均**
- ・その他、建築基準法により、すみ切りとしないといけない土地 **1カ所当たり10万円**



さらに…

- ・防災まちづくり事業に取り組む地区の狭あい拡幅促進路線沿いでは、狭あい道路（公道）を拡幅する際の土地の寄付に対して奨励制度があります。

交付金額：後退用地の寄付面積×相続税路線価×0.1（上限 **20万円**）

●拡幅整備工事

- ・公道で寄付いただける場合や私道で諸条件を満たす場合は、区が拡幅整備等を行います。

改善事例はパネル⑯へ

ブロック塀等の撤去費用の助成

～逃げ遅れないまちに向けた取り組み～

3 ブロック塀等のないまちに！

ブロック塀等撤去費用助成

- ・ 人的・物的被害や道路閉そくを防止するため、倒壊の恐れがあるブロック塀等の撤去費用を助成します。特に、閉そく防止路線沿道では、危険なブロック塀等の撤去を促進するため、通常よりも増額した助成金を交付します。

閉そく防止路線とは
パネル⑮へ



あなたの家の
ブロック塀等は
大丈夫ですか？

●助成内容

【助成の対象となるブロック塀】

- ・ 撤去するブロック塀等が以下の条件すべてに合致する場合に対象となります。
- 【位置】 区内の道路等に面していること
- 【高さ】 地上部から高さ80cm以上のもの
- 【危険度】 危険度チェックリストで一つ以上チェックがつくこと
- 【その他】 助成金の交付決定前に、撤去に着手または既に撤去済みではないこと

【助成の条件】

- ア 助成金の交付決定前に、撤去に着手（工事契約）または既に撤去済みでないこと
- イ 申請から工事完了まで同一年度内（3月末日まで）に行うこと
- ウ 既存の塀を一部残す場合、撤去後の高さを60cm下にする
- エ 撤去後に新たにブロック塀等を新設する場合、高さを60cm以下にする

【助成金額】

- ・ 防災まちづくり事業に取り組む地区の閉そく防止路線沿いでは、危険なブロック塀等の撤去費用助成金額を拡充します。

閉そく防止路線沿いの塀：17,000円/m + 撤去する部分の高さが1mを超える場合、
1mを10cm超える毎に1,000円/mを加算

その他の塀：8,000円/m + 撤去する部分の高さが1mを超える場合、
1mを10cm超える毎に500円/mを加算

※危険性が高い塀に限り、閉そく防止路線沿道と同等の助成額を適用

改善事例はパネル⑯へ

【生け垣化助成】

- ・ 道路沿いの塀を撤去して生け垣を新設する場合は、塀等の撤去費用に加え、生け垣を新設する費用に対する助成があります。

助成金額 生け垣設置：12,000円/m

既存塀等撤去：11,000円/m

※令和5年3月までの期間限定額

重点的に取り組む路線

～逃げ遅れないまちに向けた取り組み～

- ・逃げ遅れないまちの実現に向けて、地域の皆さまからのご意見を踏まえ、地域の主要な避難路を選定し、そのうち改善が必要な路線として、以下の2路線を選定しました。

閉そく防止路線

… ブロック塀の倒壊等により塞がる懸念がある路線

狭あい拡幅促進路線

… 狭あい道路の拡幅が必要な路線

<避難路の改善に向けた流れ>

区職員によるご説明
(個別訪問)

申請のための
サポート

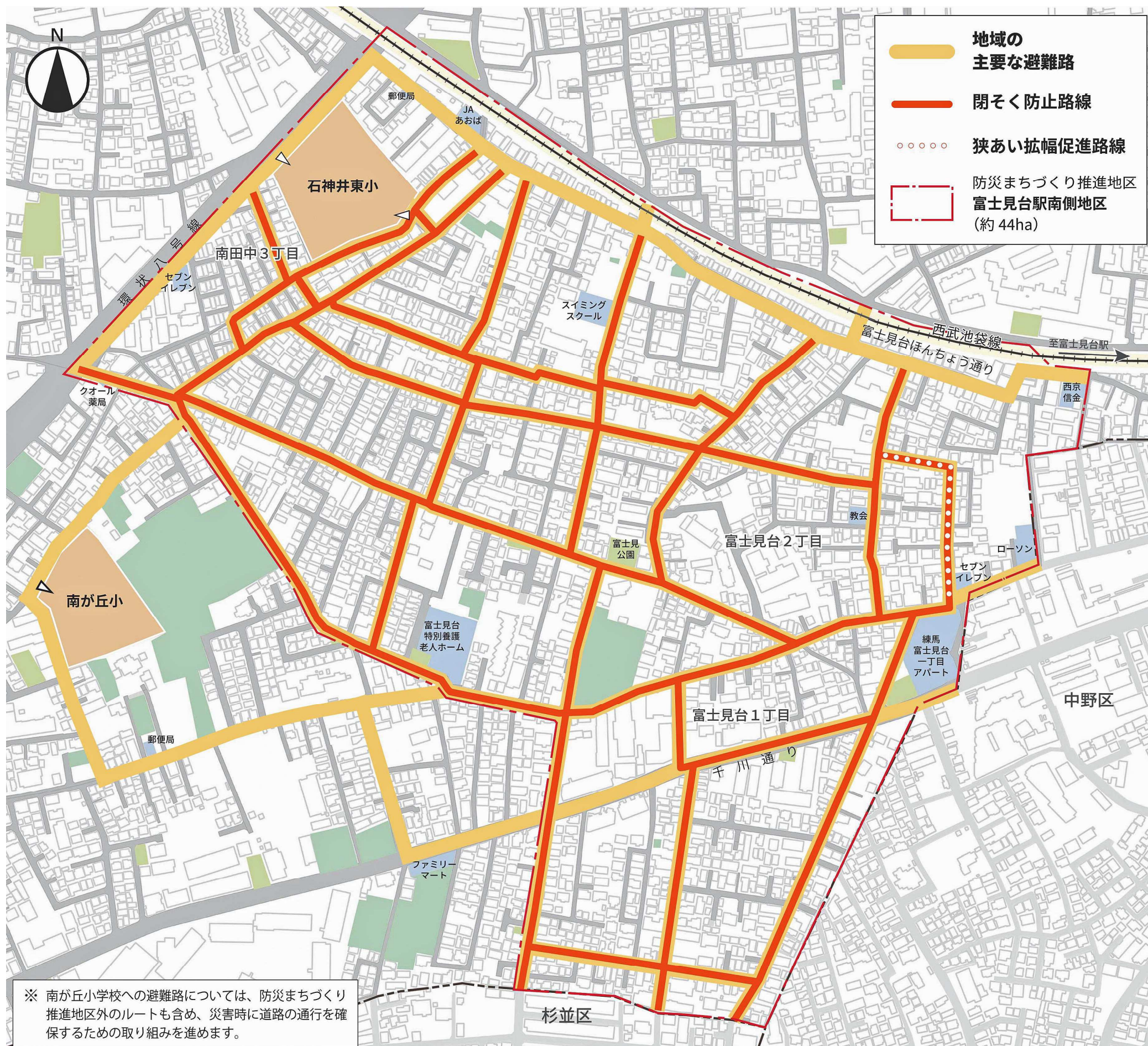
申請
交付決定

契約
工事の実施

工事完了届
助成金交付

※パネル⑬⑭では、これら路線を対象とした助成制度をご紹介します。

<閉そく防止路線 と 狭あい拡幅促進路線>



助成による改善事例の紹介

～逃げ遅れないまちに向けた取り組み～

◇狭あい道路の拡幅

拡幅前



拡幅後



拡幅前



拡幅後



◇ブロック塀の撤去

撤去前



撤去後



富士見台駅南側地区の現況（歴史）

①1947(昭和22)年

- ・富士見台駅は 1925(T14)年に開設されました。（当時は貫井駅）
- ・富士見台駅直近の本地区ですが、戦後直後は大半が農地でした。

※昭和 22 年は練馬区が誕生した年です。



②1979(昭和54)年

- ・高度成長期には、道路整備等がなされないまま、農地の宅地化が進みました。

※千川通り：昭和 27 年に千川上水暗渠化

※南が丘小：昭和 51 年開校

※石神井東小：昭和 31 年に現在地に移転

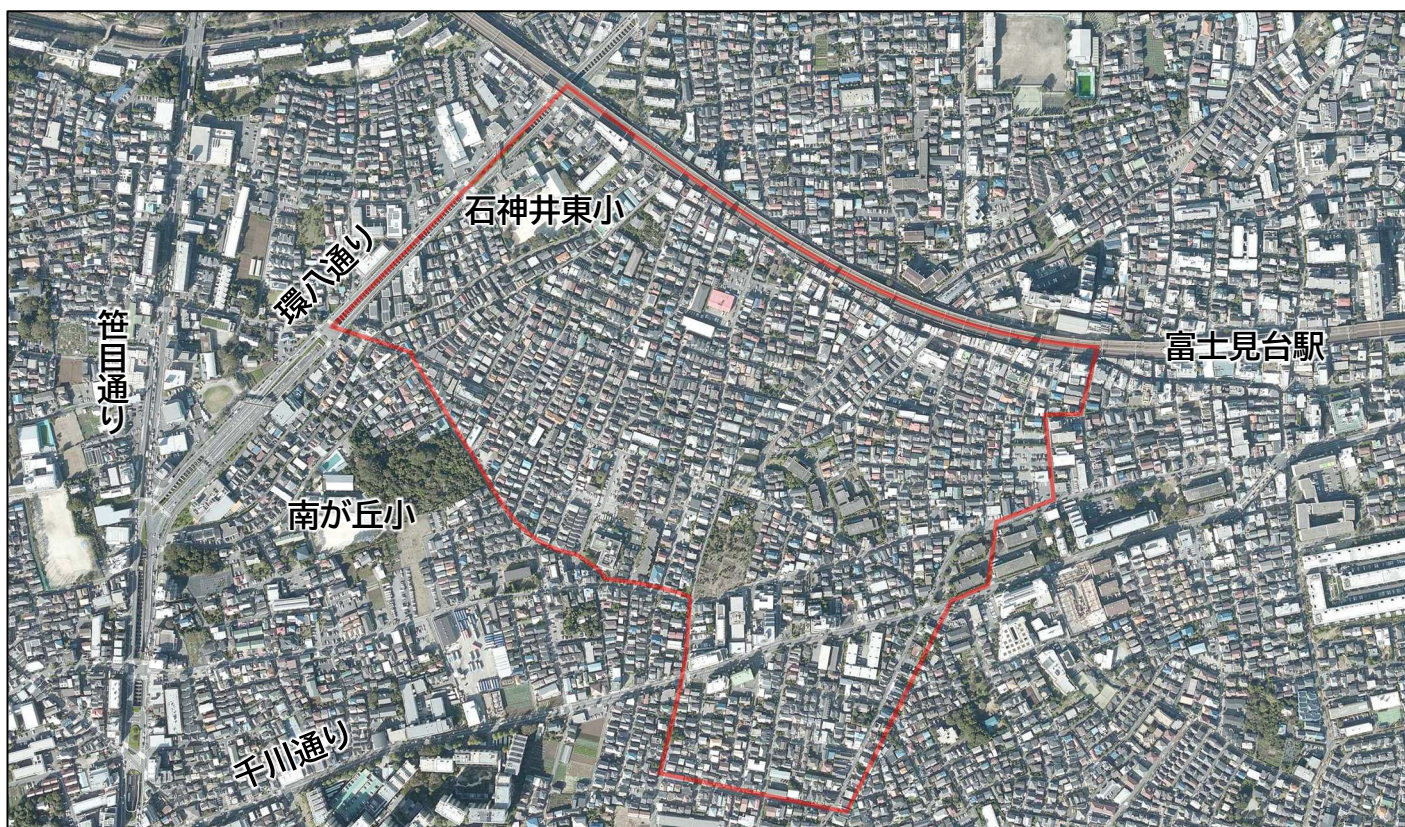


③2019(令和元)年

- ・平成 18 年には、環八通りも整備されましたが、地区内は道路整備等がなされないまま、現状のような住宅が密集した地区となりました。

※笹目通り：昭和 58 年開通

※環八通り：平成 18 年開通



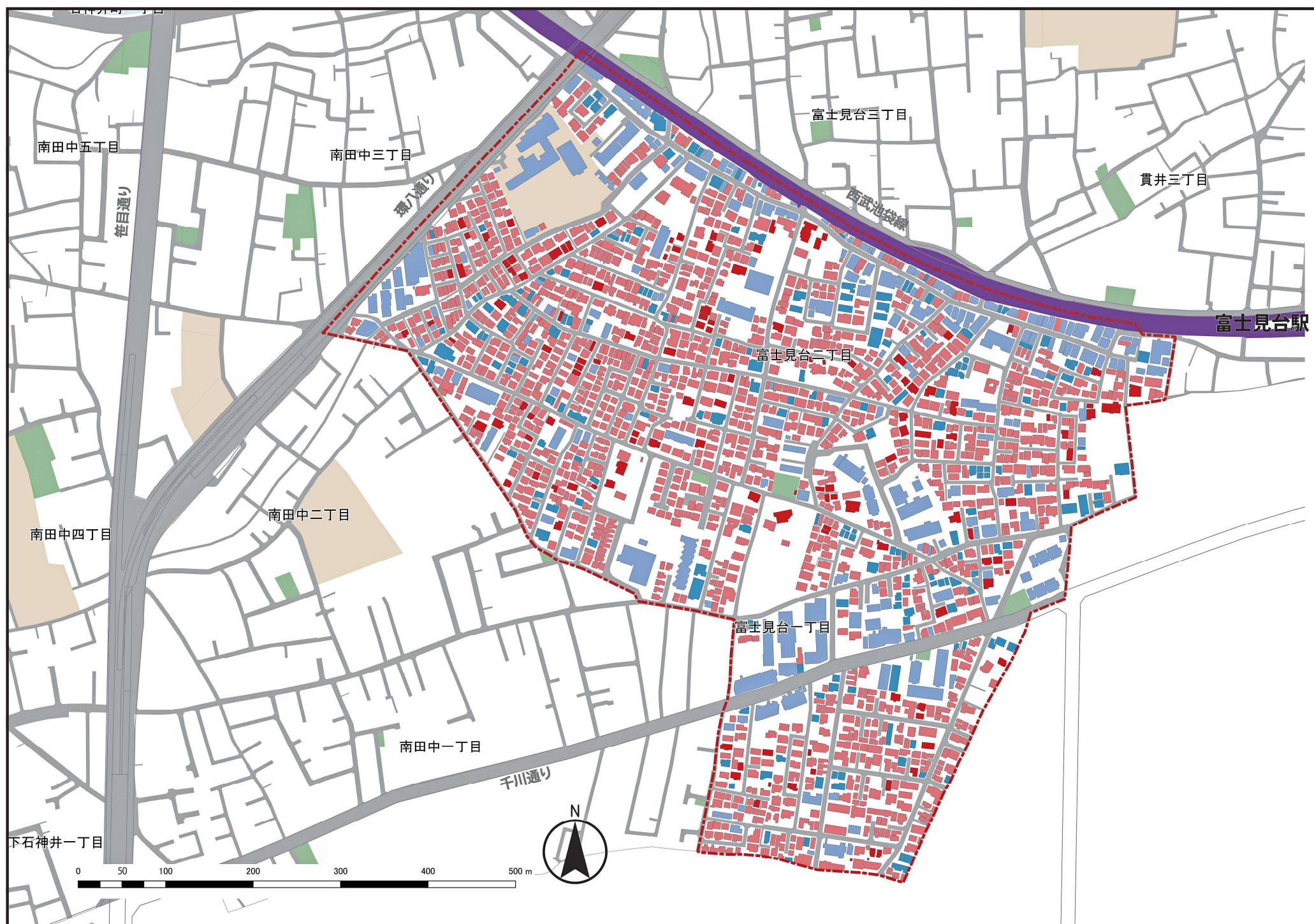
※出典：地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）

令和4年(2022年)1月

富士見台駅南側地区の現況（建物の構造）

●富士見台駅南側地区の建物の状況

- ・富士見台駅南側地区に存する建物の状況（構造別）は下図のとおりです。
- ・本地区では、木造、防火構造の建物が密集しており、火災が発生した場合の燃え広がりが懸念されます。



凡例

富士見台駅南側地区

耐火構造

準耐火構造

防火構造

木造

主な施設

教育施設

公園・運動場等

道路

鉄道

河川

赤っぽい色で表示されている「木造」「防火構造」は相対的に耐火性能が低い建物だよ。



こうして地図で見ると、うちの地区は赤っぽい色の建物が多いのが分かるわ。それだけ燃え広がりの懸念があるということね…

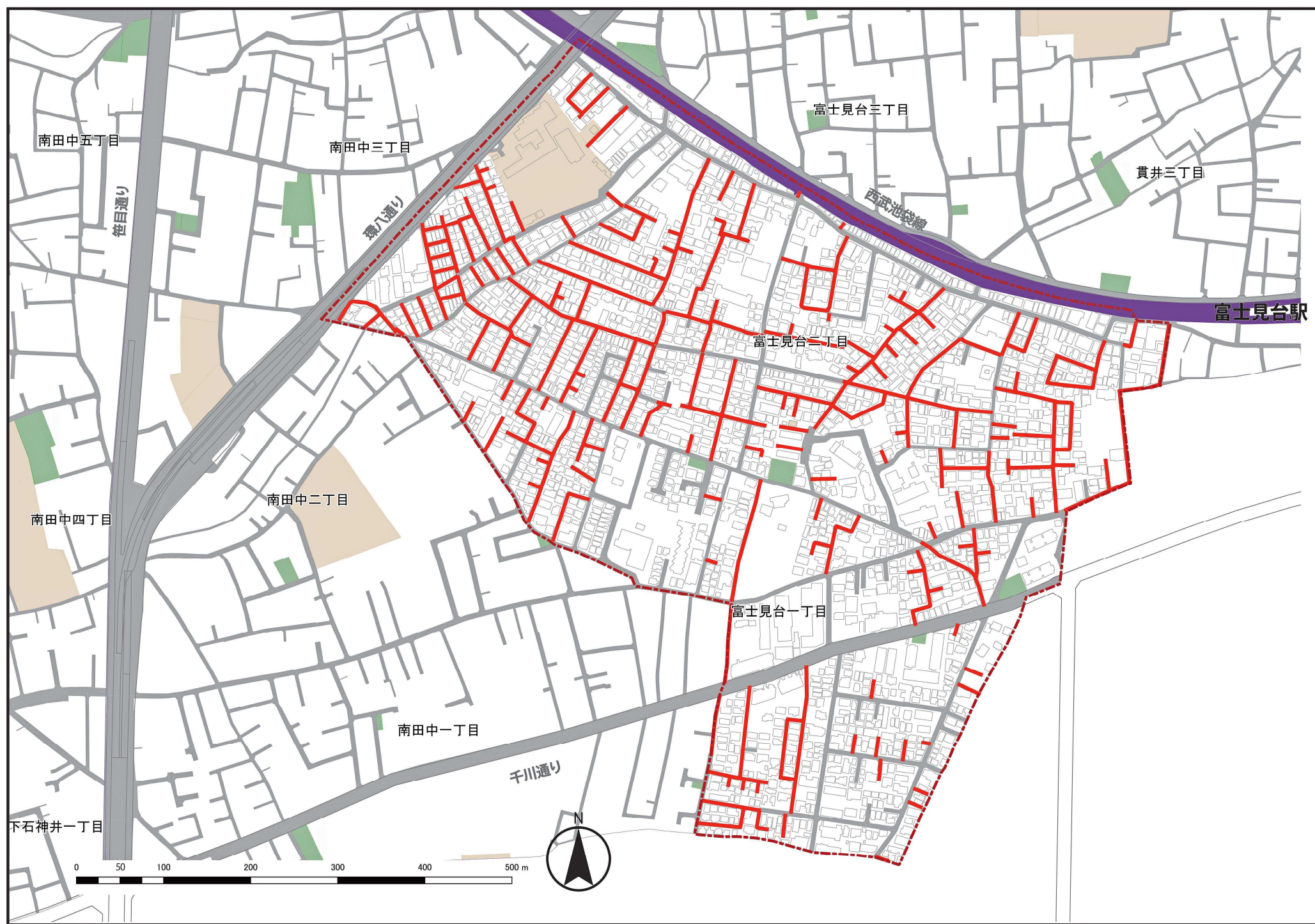


※出典：H28 土地利用現況調査など

富士見台駅南側地区の現況（狭あい道路）

●富士見台駅南側地区の狭あい道路の状況

- ・富士見台駅南側地区に存する狭あい道路の状況は下図のとおりです。
- ・本地区では、公道、私道とも、狭あい道路が多く、災害時の避難路確保や延焼拡大などに懸念があります。



凡例

- 富士見台駅南側地区
- 幅員4m未満の道路

主な施設

- 教育施設
- 公園・運動場等
- 道路
- 鉄道
- 河川

赤い線で示した幅員4m未満の道路は、災害時にはふさがってしまう恐れがあるんだ。うちの地区は避難場所となる空地が少ないから、安全な避難経路の確保が重要なポイントだね。



うちの地区って狭い道が多いのね。私の家から避難しようとする、どうしても狭い道を通して遠くまで行かないといけないから心配だわ。

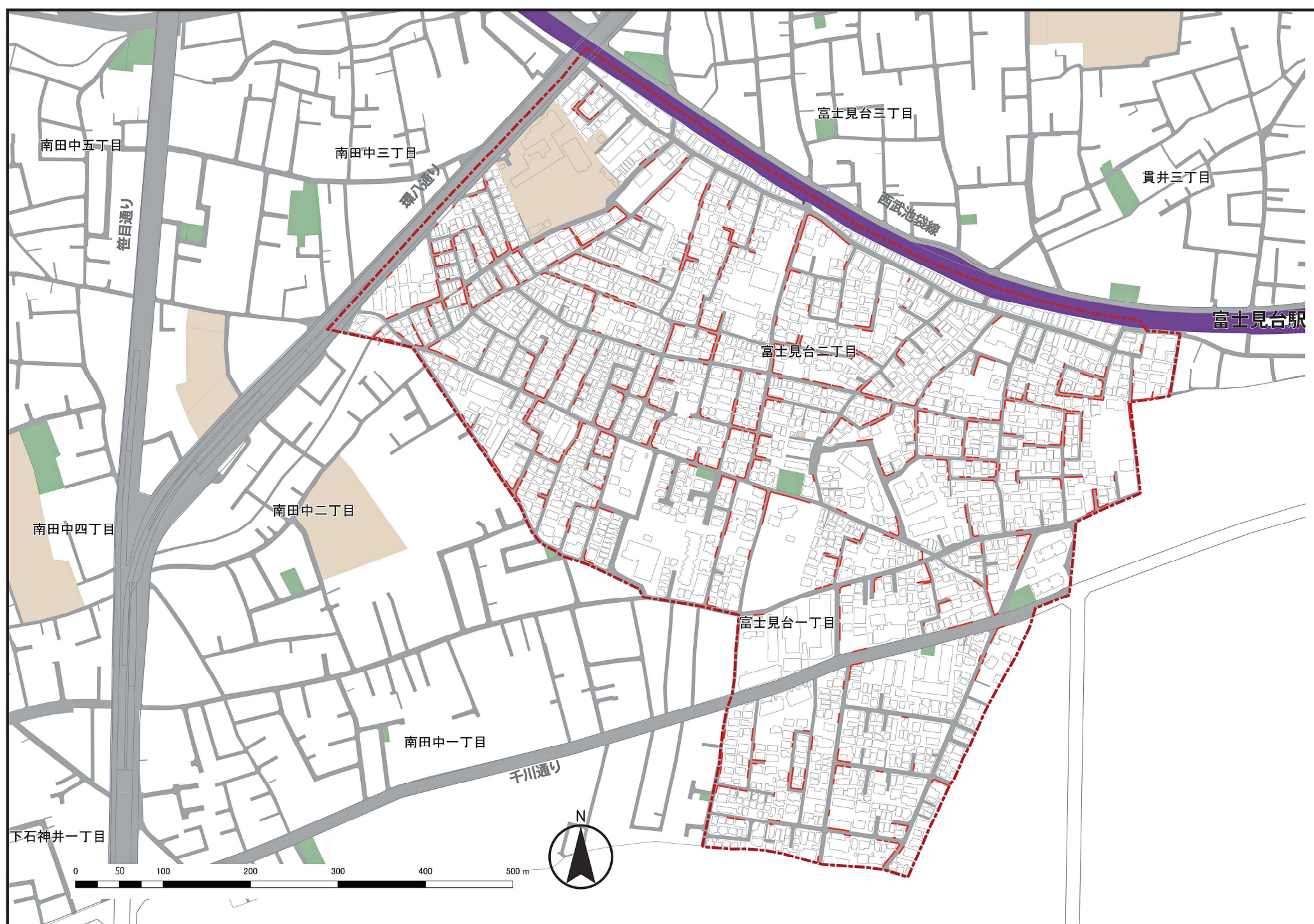


※出典：H28 土地利用現況調査など

富士見台駅南側地区の現況（ブロック塀）

●富士見台駅南側地区のブロック塀等の状況

- ・富士見台駅南側地区に存するブロック塀等の状況は下図のとおりです。
- ・本地区では、狭い道路沿いを含め、ブロック塀等が多く存在し、地震などで倒壊した場合には、人的・物的被害や、道路閉塞が生じる恐れがあります。



凡例

- 富士見台駅南側地区
- ブロック塀等

主な施設

- 教育施設
- 公園・運動場等
- 道路
- 鉄道
- 河川

赤い線で示したのはブロック塀等だよ。災害時に倒壊した場合、道がふさがったり、様々な被害が生じる恐れがあるよ。



特に狭い道路沿いにある塀は怖いわね。誰かをケガさせちゃった場合の損害賠償責任も心配…



※出典：H30 年度調査など

- ・地区内に設置された各ポイントで5種類の動画を視聴してクイズに答えることで、地域の防災について学んでいただくイベント「防まちチャレンジウォーク 2021」を開催しました。

【開催期間】令和3年9月25日～10月9日

【動画閲覧数】673回

【ブース参加者数】146人



動画で防災まちづくりに関わる情報をご紹介しました

A

首都被災 CG 映像

～木密地域に潜む災害のリスク～



B

防災まちづくり
事業について



C

避難拠点
とは



D

阪神淡路大震災
の被災体験



(協力) 練馬区＜防災・安全＞教育推進協議会
心のあかりを灯す会

E

地域の防災活動
(防災会)



動画は、以下のQRコードで
ご覧いただけます。



防まち情報ブースを出展しました

「防まち情報ブース」では、動画やパネルのほか、延焼シミュレーションや消火器訓練など、体験型のコーナーを通じて、防災についての情報を広く発信しました。



期間：10月8日・9日 場所：千川児童遊園

参加者の声

防まち情報ブースで、
防災について子どもと一緒に
楽しく学ぶことができました



地域をめぐること、
近所の知らないところを知り、
防災について考える
よい機会となりました

防災について学ぶことが出来た
動画視聴は、幅広い世代が
参加できるのでよかった

