

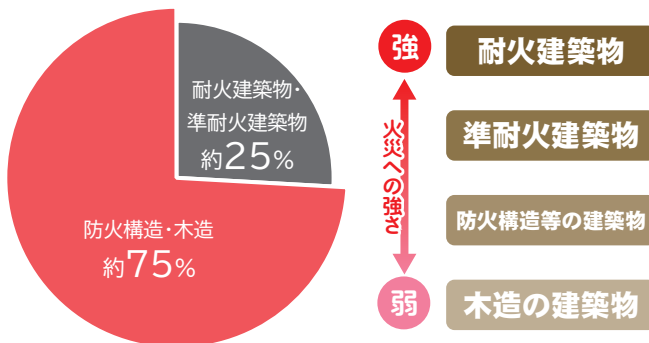
新たな防火規制について

地区内には、防火性能の比較的低い建物が多く、震災時の燃え広がりが懸念されるため、地域の不燃性を高める取組として「新たな防火規制」の導入を検討しています。「新たな防火規制」を導入した場合、「準防火地域」における規制が強化されます。

燃えにくい建物を増やすことによって、住民が建物内から避難する時間や消防活動の時間を十分確保できるようになるとともに、周囲の建物から火をもらわないことで、燃え広がりを抑制することが期待できます。

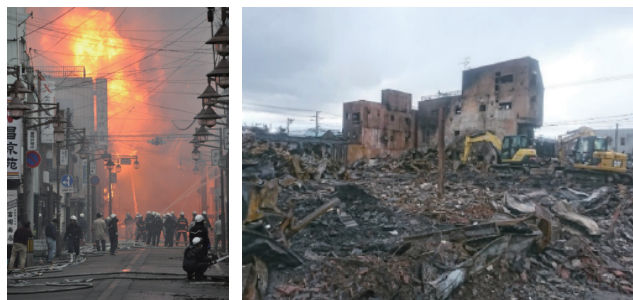
隣接する「富士見台駅北部地区」(P2「検討区域」参照)では、すでにこの規制を導入しています。

▽ 建築物の構造割合(当地区内) ▽ 建築物の防火性能



▽ 近年の火災事例 (H28.12.22 糸魚川市大規模火災)

出典：総務省消防庁 平成29年度消防白書



- アンケート調査の実施にあたって -

- ▷ この調査は、「富士見台三・四丁目環八南地区」に土地・建物をお持ちの方、居住・営業をされている方を対象として実施しています。
- ▷ 1世帯または1事務所に1通をお配りしています。当地区のことをよくご存知の方がご回答ください。
- ▷ 調査結果は、当地区のまちづくりルールの検討以外の目的には使用いたしません。
- ▷ いただいた回答は、個人情報特定できないよう、統計的に処理・集計を行います。

回答方法

以下のいずれかの方法でご回答ください。

回答方法① 郵送

回答用紙にご記入の上、返信用封筒に入れ、ポストにご投函ください。(切手不要)

回答方法② インターネット

QRコードまたはURLからアクセスの上、ご回答ください。(お一人様一回限り)

<https://www.shinsei.elg-front.jp/tokyo2/uketsuke/form.do?id=1634010875545>



回答期限：11月30日(火)

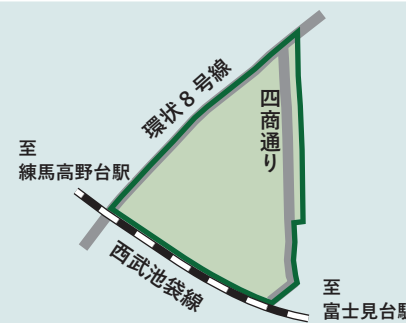
貫井・富士見台地区のまちづくりについては、区のホームページでも紹介しています！

貫井・富士見台地区



富士見台三・四丁目環八南地区 まちづくり通信

特別号
1
2021.11



日頃より、練馬区のまちづくりにご理解とご協力をいただき、ありがとうございます。

現在、「富士見台三・四丁目環八南地区」では、安全・安心で住みよいまちの実現に向け、「地区計画」と「新たな防火規制」の導入を検討しています。検討にあたり、町会・商店会等から推薦された方と公募により選任された方から構成される「まちづくり計画検討会」を令和2年度に立ち上げ、委員の方々と意見交換を行っているところです。

この度、地域の皆様のご意見を伺うため、アンケート調査を実施します。ぜひ、皆様のご意見をお聞かせください。

アンケート へのご協力をお願いします！

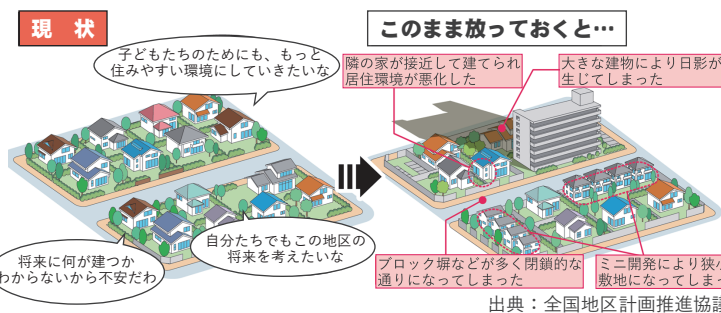
本紙をお読みいただき、別紙「回答用紙」にご記入ください。

地区計画 P2 P3

地区計画とは

「地区計画」とは、地区の課題や特徴を踏まえたきめ細かな規制等を行う、法に基づく制度です。

地区内における建替えや新築の際にルールを守っていただくことで、段階的に目標とするまちの実現を図っていきます。



地区計画で定めることができるルール

- ・ 地区施設 (配置や規模)
 - 道路 公園 緑地 広場
- ・ 建築物および敷地に関すること
 - 垣またはさくの構造 緑化率 色彩・意匠
 - 敷地面積の最低限度 壁面の位置 etc...

Point

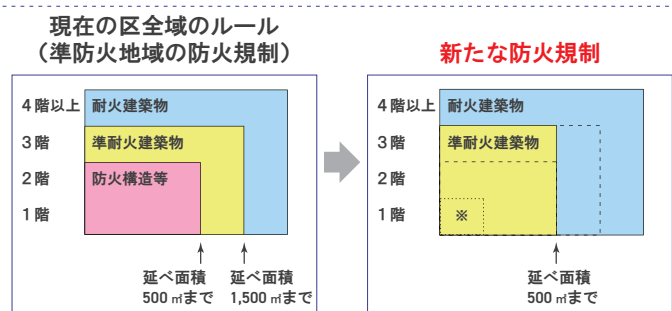
地区計画や新たな防火規制は、定められたらすぐに建て替えなければならないというルールではありません。個々のタイミングで建替えや新築を行うときに、ルールに合わせていただくことになります。

新たな防火規制 P4

「新たな防火規制」とは、建替えや新築にあわせて燃えにくい建物 (準耐火・耐火建築物) を増やし、地区全体の不燃性を向上させるためのルールです。

新たな防火規制の区域に指定されると、建替えや新築の際に、原則として準耐火建築物や耐火建築物にすることが求められます。

(東京都建築安全条例第7条の3に基づく制度)



お問合せ先

練馬区 都市整備部

防災まちづくり課 貫井・富士見台地区担当

〒176-8501 練馬区豊玉北六丁目12番1号

☎ 03-5984-1429 (直通)

FAX 03-5984-1225

✉ BOUMACHI03@city.nerima.tokyo.jp
ボウマチゼロサン

はじめに

近年、首都直下地震の発生が懸念されており、練馬区においても大きな被害が想定されています。

貫井・富士見台地区は道路が狭い上に建物が密集しており、震災時には火災が燃え広がったり、倒壊した建物が道路を塞ぎ、避難や消防活動を妨げる危険性があります。

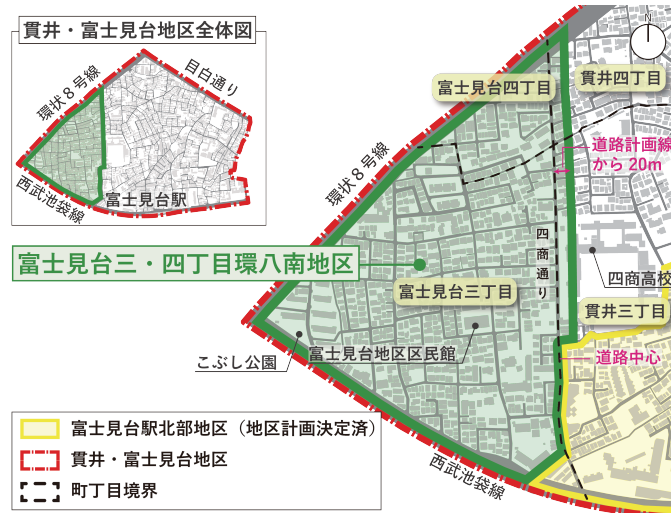
土地・建物については、現在、区内全域を対象とした様々なルールが定められていますが、まちの抱える課題改善などのために、区全域のルールに加え、地域の特性にあったルールとして「**地区計画**」や「**新たな防火規制**」の導入を検討しています。

▽ 災害事例（1995.01.17 阪神・淡路大震災）



出典：神戸市

検討区域



まちづくりの目標

当地区の課題改善に向けて、「まちづくり計画検討会」において、まちづくりの目標を3つ決めました。

- 1 災害に強く、歩きやすい安全・安心なまち
- 2 静かで暮らしやすく、住み続けたいまち
- 3 みどりが感じられる、明るいまち

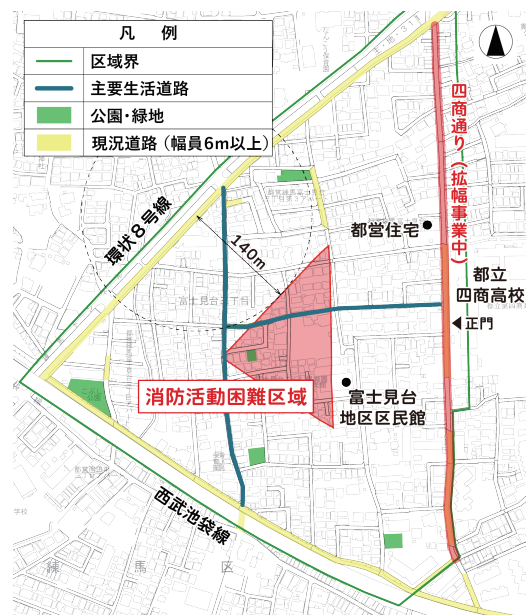
地区計画で導入を検討しているルール

1 地区施設（道路・公園）

当地区内は道路が狭く、災害時の消防活動に問題があると想定される「**消防活動困難区域※1**」が地区中央に広がっています。

当地区内に2路線ある、区の道路網計画※2による「**主要生活道路**」を実現することで消防活動困難区域が**すべて解消**することなどから、地区計画でこの2路線を「**地区施設（幅員6m）**」に位置付けることを検討しています。

また、貫井・富士見台地区は全体的に住宅が密集しており、住民1人あたりの公園面積が区平均に比べて非常に小さい状況にあります。引き続き公園用地を探し、**積極的に整備**していくことを検討しています。



※1 消防活動困難区域

消防車が円滑に通行し、活動できる幅員6m以上の道路から、140m（ホースが届く長さ）以上離れている区域のこと。

※2 道路網計画

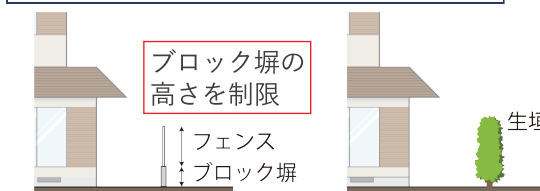
法に基づく「都市計画道路」を補完するための練馬区独自の道路ネットワーク。「生活幹線道路（幅員12m以上）」「主要生活道路（幅員6m以上）」で構成される。主要生活道路は平成6年度に計画化した。

2 ブロック塀・フェンス・生垣

高いブロック塀等は、地震等の災害時に倒壊した場合、**人に当たって死傷者が出たり、道を塞いで円滑な避難や消防活動を妨げる可能性があります。**

現在、法律では、ブロック塀は塀内部の鉄筋や控え壁の設置などにより十分な補強をすれば高さ2.2mまで作ることが可能ですが、倒壊などの危険性を軽減するため、地区計画で高さの上限をさらに低く定めることができます。

新たなルールの例：フェンスまたは生垣



地震が起きると…

ルールを定めると…



3 みどり

現在の区全域のルールでは、300㎡以上の敷地を対象に、空地部分の30%以上など、一定以上の面積を緑化するように定められています。

地区計画では、**面積によらず全ての敷地を対象に、緑化率（敷地に対する植栽の割合）を定めることができます。**

個々人が植栽を適切に維持管理することで、よりみどり豊かなまちにしていけることができます。



出典：住友林業緑化(株)

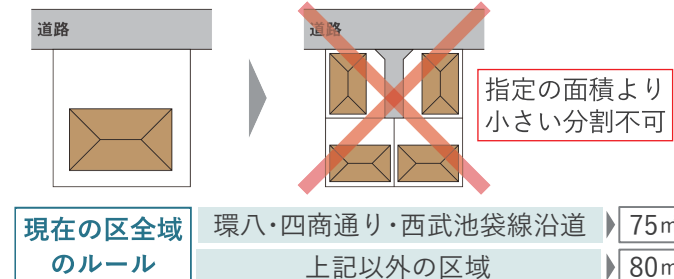
出典：船橋市

出典：中央区

5 敷地面積の最低限度

現在の区全域のルールでは、敷地の細分化を防ぐため、場所ごとに敷地面積の最低限度が定められており、**指定の面積以下に分割した土地には建物を建てることはできません。**

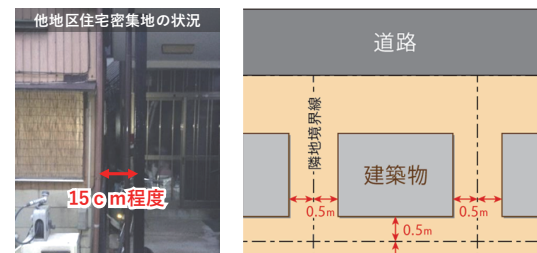
地区計画では、この敷地面積の最低限度を引き上げ、**さらに厳しくすることができます。**



4 隣地境界と建築物の距離

現在、地区内には隣地境界の近くまで建物が建っている敷地があります。

地区計画では、例えば「**隣地境界から建物を50cm離す**」のように、隣地境界と建物の距離を定めることができます。隣地との間隔を適切にあげることで、**通風、採光などの住環境上の機能を確保**できます。



6 建築物の外観の色彩

現在の区全域のルールでは、大きな建物の外観は**原色に近い色**を避けるように定められています。

地区計画では、大きさによらず全ての建物について、**原色を避け、まちなみに配慮した外観とするよう定めることができます。**

現在の区全域のルール

・延床面積500㎡以上 ・高さ10m以上	× 原色に近い色
上記以外	規制なし



◁ 原色に近い色の建物の例