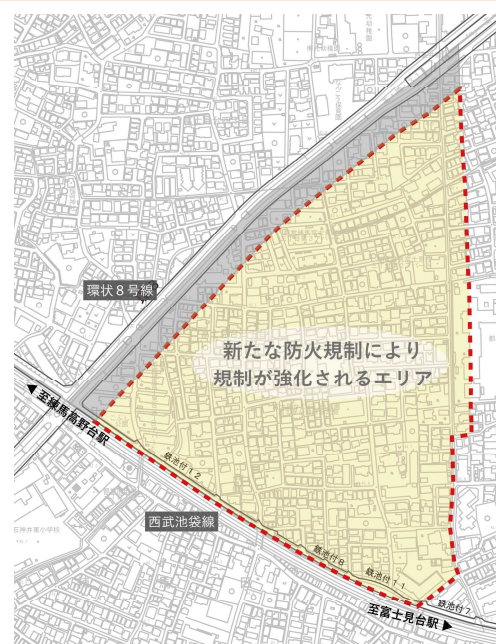


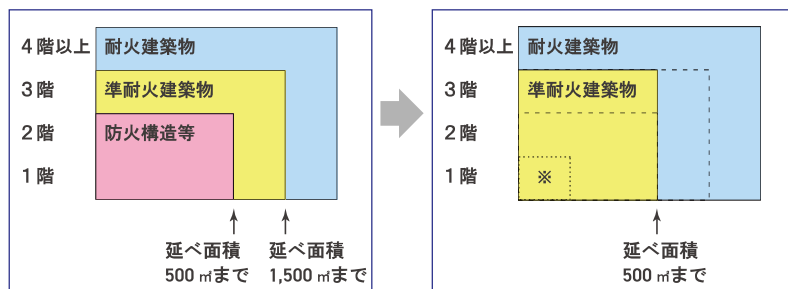
新たな防火規制の概要



「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）

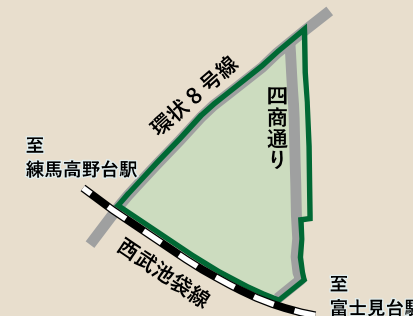
現在の区全域のルール （準防火地域の防火規制）



※延べ面積が50㎡以内の平屋建の附属建築物で外壁および軒裏が防火構造のもの等、一定の技術的基準に適合する建築物は、準耐火建築物・耐火建築物でなくても建築可能です。

富士見台三・四丁目環八南地区 まちづくり通信

特別号
4
2022.10



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。
練馬区では、「富士見台三・四丁目環八南地区」において、安全・安心で住みよいまちの実現に向けて「地区計画」と「新たな防火規制」の導入を検討しており、まちづくり計画検討会案等を基に作成した地区計画等の「素案」について、8月に説明会を開催しました。
この度、地区計画等の「原案」を作成しましたので、説明会および公告・縦覧、意見書の受付を行います。

地区計画および新たな防火規制等の原案説明会のご案内

開催日時

- 1回目：令和4年 11月13日（日）
10時から1時間半程度
- 2回目：令和4年 11月14日（月）
19時から1時間半程度

- ・両日とも説明内容は同じです。
- ・受付は説明会開始の30分前から行います。
- ・事前にご予約をお願いいたします。
空きがございましたら当日受付も可能です。
- ・50名程度の入場が可能です。
- ・お車でのご来場はご遠慮ください。

会場 富士見台地区区民館2階 レクルーム （富士見台3丁目10-1）



申込方法

申込期限：11月11日（金）17時まで *事前予約制（先着順）

参加をご希望される方は、4ページのお問い合わせ先へ電話または電子メールで下記内容をご連絡ください。

①参加希望日（どちらか1回限り） ②参加者の氏名（2人まで） ③住所 ④電話番号

※手話通訳をご希望される方は、令和4年11月9日（水）までにご連絡ください。

※電話での受付：9時～17時（土日を除く）

※電子メールでの受付：区から受付を完了した旨のメールを返信します。2日（土日を除く）経っても返信がない場合は、お手数ですが電話でお問い合わせください。

— ご来場の皆様へのお願い【新型コロナウイルス感染症対策】—

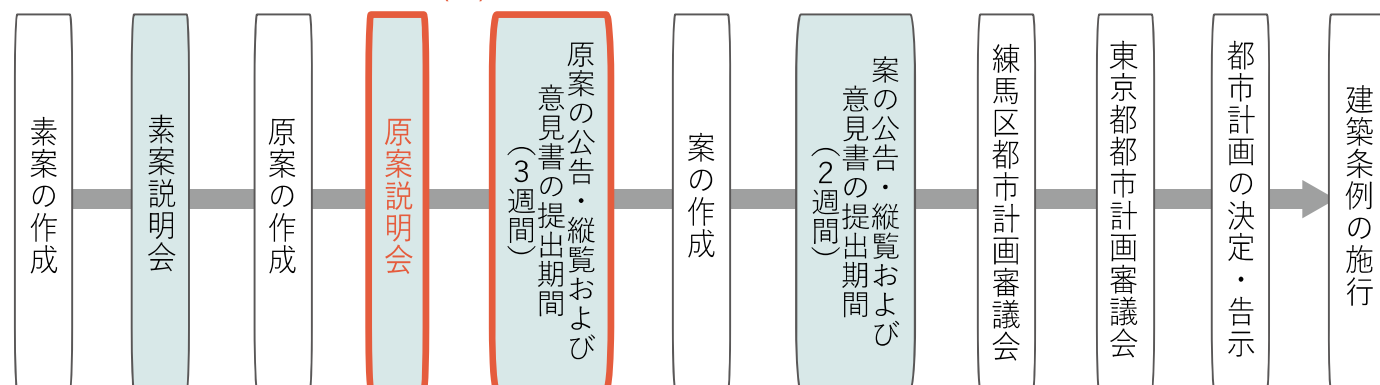
- ▷換気や検温、消毒などの対策を講じて開催いたします。当日は、マスクの着用をお願いいたします。
- ▷当日、息苦しさ、強いだるさ、発熱や咳などの風邪の症状がある場合は、出席をご遠慮ください。
37.5℃以上の発熱がある方の入場はお断りいたします。
- ▷感染症の拡大状況等により開催できない場合は、区ホームページに記載しますので、お手数ですがご確認ください。

会場にご来場いただかなくても内容をご覧いただけるように、説明会后（15日）、区ホームページに説明会で使用した資料を公開します。4ページ「お問い合わせ先」のURLまたはQRコードからアクセスの上、ご覧ください。

今後の進め方

11月13日（日）
11月14日（月）

地域の方のご意見を伺うタイミング



原案の公告・縦覧、意見書の受付

富士見台三・四丁目環八南地区の地区計画等の原案について、ご意見のある方は意見書をご提出いただけます。

期間：令和4年 11月1日（火）
～令和4年 11月22日（火）

場所：都市計画課（区役所本庁舎16階）
※区ホームページでもご覧いただけます。

作成した案等について、令和5年2月頃に「公告・縦覧、意見書の受付」を行います。
詳細な日程等は区報でお知らせいたします。

お問い合わせ先

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

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



URL <https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/nukui-hujimidai.html>

素案説明会の意見紹介

開催日時：令和4年8月28日（日）10時～
令和4年8月29日（月）19時～
会場：富士見台地区区民館2階レクルーム
来場者数：13名

Q 新築や建替えの際にルールが適用されると言いますが、今ある建物の耐用年数が過ぎたからといって、必ずしも建替えるとは限らないと思います。耐用年数に達したら必ず建替えなければならないなど、建替えの時期についての決まりがありますか？

A 建替え時期に関する決まりはありません。建替えるタイミングは任意です。

Q 区画道路を拡幅した場合、固定資産税や都市計画税の価格が変更されると思いますが、道路がどの程度広がったら価格が変わるのですか？

A 固定資産税・都市計画税上の土地の価格は、国の定める「固定資産評価基準」に基づいて決定されます。道路拡幅の際は、路線全体としての拡幅状況等について現地調査を行ったうえで、東京都が評価します。

Q 防火構造、準耐火構造、耐火構造の違いを教えてください。

A 防火構造は、一定の時間周囲から火をもらわないように、建物の外側を火に強くした構造です。準耐火構造は、周囲から火をもらわないのに加え、建物全体が火災で崩れにくく周囲に火を出さないように、建物の外側だけでなく内側も火に強くした構造です。耐火構造は準耐火構造をさらに強化した最も火に強い構造です。

地区計画（原案）の概要 ※素案から内容に変更はありません

地区計画の区域、区分図および地区施設の配置と規模



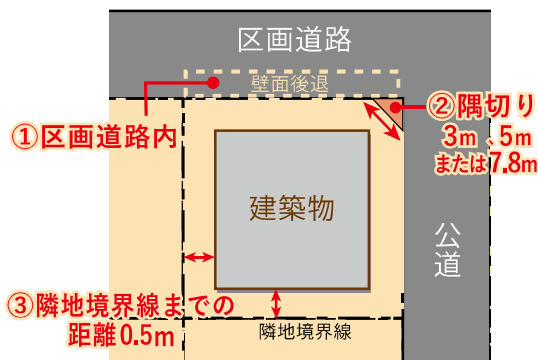
建築物等に関するルール

以下のルールは新築や建替え時に適用され、現在既にある建物については、利用形態が変更されなければ適用されません。

1 壁面の位置の制限

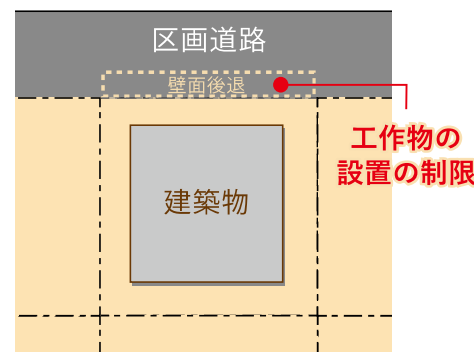
以下の3つの部分には建築物を建てることはできません。

- ①区画道路内
- ②交差点の隅切り
- ③隣地境界線から0.5m以内の部分



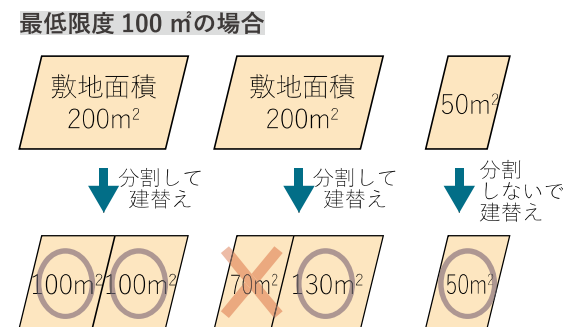
2 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面の位置の制限によって、道路に面する部分で建築物が後退した区域には、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物や植栽等は設置できません。



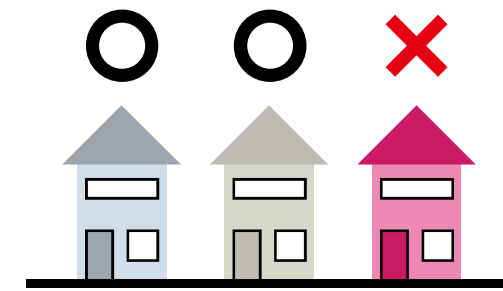
3 敷地面積の最低限度

建て詰まりを防ぐため、**100㎡**（四商通り・鉄道沿道地区、住宅地区）または**110㎡**（環八沿道地区）未満に分割した敷地では、建築物を建てることはできません。



4 建築物等の形態・色彩・意匠の制限

建築物の意匠は周辺環境に配慮したものとし、色彩は周辺の街並みに調和した落ち着いたものとし、



5 垣または柵の制限

地震時の倒壊を防ぐため、生け垣またはフェンス等としてブロック塀等を設置する場合は高さ**60cm**までとします。

