

桜台東部地区防災道路1号線測量説明会 ご意見・ご質問と区の回答

練馬区では、「桜台東部地区重点地区まちづくり計画」に示す、まちの目標を実現するため、令和5年度から密集事業等の様々な手法を複合的に活用して防災まちづくりに取り組んでいます。

密集事業による防災道路の整備を進めるため、令和5年度から防災道路1号線の測量作業を進めています。

測量作業を進めるにあたり、測量作業の内容や道路整備の流れについて、地域の皆様にご説明するため、測量説明会を開催しました。

説明会でいただいたご意見・ご質問と、それに対する区の回答は、以下のとおりです。

《説明会の開催概要》

■現況測量説明会

【開催日時】

①令和6年2月18日（日）10：00～11：30

②令和6年2月19日（月）19：00～20：30

※両日とも説明内容は同じです。

【会 場】

開進第三小学校 1階 マルチパーパス（練馬区桜台2丁目18番1号）

【参加人数】

計52名

■用地測量説明会

【開催日時】

①令和7年7月25日（金） 19：00～20：30

②令和7年7月26日（土） 10：00～11：30

※両日とも説明内容は同じです。

【会 場】

開進第三小学校 1階 マルチパーパス（練馬区桜台2丁目18番1号）

【参加人数】

計44名

※各説明会の資料はホームページに掲載しています。

《ご意見・ご質問と区の回答》

ご意見・ご質問	区の見解・回答	説明会資料 ページ数
測量に関すること		
現況測量とは具体的にどのような作業を行うのか教えてください。	現況測量では、測量の基準となる基準点（鈎）を道路上に設置します。 設置した基準点から、道路や建物の形を観測し、平面図を作成します。 建物の観測は道路上から行いますが、建物の裏側を観測する際は、皆様にご了承いただいた上で、敷地に立入りさせていただく場合があります。	現況測量説明会資料 5・7 ページ
測量の基準点とはどのようなものですか。 基準点測量では敷地内に杭やアンカーを打ちますか。 基準点は私道にも設置しますか。 公共基準点の位置は、どこで確認できますか。	基準点測量では、既設の公共基準点を基に、測量の基準となる基準点（鈎）を道路上に設置します。 基準点は公道（区道等）に設置し、敷地内や私道には設置しません。 公共基準点の位置は、区ホームページの「ねりまっぴ 公共基準点」からご確認いただけます。	現況測量説明会資料 5・7 ページ
用地測量とは具体的にどのような作業を行うのか教えてください。	用地測量では、土地の境界を示す境界標を観測し、境界図面を作成した上で、土地の境界の位置を土地所有者の皆様にご確認をいただきます。 境界標を観測するため、皆様のご了承をいただいた上で、敷地に立入りさせていただく場合があります。	用地測量説明会資料 5～7 ページ

1号線に接する土地に加えて、さらに隣接する土地まで測量が必要な理由を教えてください。	防災道路1号線の道路拡幅にご協力をお願いする面積を確定するため、用地取得の対象となる防災道路1号線に接する土地全体を対象に境界を確認する必要があります。 防災道路1号線に接する土地との境界を確認するため、その土地に加えて、さらに隣接する土地まで測量を行います。	用地測量説明会資料6ページ
用地測量の対象となる権利者数と建物棟数を教えてください。	防災道路1号線の沿道について、建物等の画地が約110画地、土地や建物の権利をお持ちの方が約160人、その他分譲マンションが2棟あります。 用地測量範囲（1号線に接する土地に加えて、さらに隣接する土地）全体では、建物等の画地が約260画地、土地や建物の権利をお持ちの方が約330人、その他分譲マンションが6棟あります。 用地測量説明会の開催案内は、用地測量範囲にお住まいの方に約1000通のポスティング、用地測量範囲の土地や建物の権利を持っていて地区外にお住まいの方に約200通の郵送を行い、合計で約1200通の案内を行いました。	
土地所有者が複数いた場合、用地測量の境界立会いは、土地所有者全員が行うのですか。	土地所有者全員に、境界立会いをお願いします。	用地測量説明会資料6ページ
用地測量において、土地境界の確認をしたことが、事業への協力（契約）をしたことになるのでしょうか。	用地測量は、土地の境界について、土地所有者の皆様にご確認をいただくものです。 土地の境界が確定した後、その土地にある建物等の調査を行ったうえで、補償に関する協議を始めさせていただきます。 用地測量（境界の確認）へのご協力と事業（用地取得）へのご協力は、それぞれ別にお願ひして参ります。	用地測量説明会資料6ページ

用地測量では公図を参考にするのでしょうか。 私の土地は既に地積測量図がありますが、それでも用地測量は必要ですか。	用地測量では、法務局に登録されている公図や地積測量図等を参考に、現地の境界標を調査・観測し、土地の境界を調査します。 既に地積測量図がある場合には、地積測量図を参考に土地の境界を調査します。 調査した土地の境界について、土地所有者の皆様に立会いや確認をお願いいたします。 なお、既に地積測量図がある場合においても、1号線の道路拡幅にご協力をお願いする面積を確定するためには、用地測量（境界標の観測や土地所有者の皆様の立会い）が必要です。	用地測量説明会資料6ページ
道路整備によって、具体的に〇cm後退するのかわからないと実感がわきません。 測量の成果はどのように示されますか。	用地測量では、土地の境界を示す境界標を観測し、境界図面を作成した上で、土地の境界の位置を土地所有者の皆様に確認をいただきます。 土地の境界を確認していただく際は、境界図面（測量の成果）や道路の拡幅計画線の位置についてもお示しします。	用地測量説明会資料6ページ
測量に反対した場合はどうなりますか。 不利益はありますか。	測量作業において、皆様の敷地に立入る際は、区の委託業者がお声掛けいたします。敷地の立入りについて、ご了承をいただけない場合は、敷地の中には立入りません。 なお、測量作業にご協力をいただけない場合、不利益はございませんが、地域の防災性向上のため、皆様のご協力をお願いいたします。	

用地測量と地区計画はどのように関係していますか。	用地測量は、防災道路の整備にご協力をお願いする土地の面積を確定するために行う測量であり、区が任意で行う測量です。 地区計画は、建物の建て方や、道路および公園の配置・規模を都市計画に定め、地区内で行われる建築・開発行為等を地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、個々の建替えや新築に合わせて、目標とするまちづくりの実現を図るまちづくり手法です。地区計画は都市計画法の手続きを踏んで策定します。 防災まちづくりは、防災道路の整備や地区計画の策定など、様々なまちづくり手法を複合的に活用して進めていきます。	
用地補償に関すること		
具体的な補償内容が分からないと、測量に協力するかどうかの判断ができません。 道路整備により影響が出るフェンスや植栽などは、どのように補償されますか。	土地、建物に対する補償内容を決定するためには、事業計画線の位置を正確に確認する必要があります。取得させていただく地積（土地の面積）、影響を受ける建物等の範囲を確定した後に、補償内容についてのお話し合いを始めることが可能になります。 そのため、まずは測量により、事業計画線の位置や取得させていただく地積（土地の面積）、影響を受ける建物等の範囲を確定する必要があります。 用地補償については、改めて説明会を開催した上で、ご理解をいただけた方から個別に具体的なご説明をさせていただきます。	現況測量説明会資料5ページ 用地測量説明会資料5ページ

防災道路に関すること		
重点地区まちづくり計画で示されている道路（青矢印）は、道路整備のイメージということですが、防災道路1～3号線の具体的な位置は決まっていないのではないですか。	令和4年9月に、地区の現状やまちづくりの方向性を定める重点地区まちづくり計画を策定しています。重点地区まちづくり計画では、地区内の消防活動困難区域を解消するために必要な「防災上必要な道路のイメージ」を示しています。 防災道路の具体的な位置は、防災道路の沿道個別訪問やアンケート、説明会等を開催し、地域の皆様のご意見を伺いながら検討を進め、住宅市街地整備計画として決定しています。	
防災道路の選定の視点を教えてください。 1号線が開三小側に曲がった理由を教えてください。 桜台通りと正久保通りを繋ぐ路線を整備すれば、1号線の整備は必要ないのではないですか。	防災道路は、地区内の消防活動困難区域を効果的に解消し、曲がりやクランクの少ない道路、避難拠点（開三中・開三小）までのアクセス道路、広幅員道路との道路ネットワークの形成といった視点から選定しています。	
1号線は現状5.5mほどの幅員があるが6m必要なのでしょうか。 1号線は現状の幅で、消防車と普通車がすれ違えます。	震災時には、塀や建物の倒壊等により道路が閉塞し、平常時より狭い道路幅での救急救援活動を行うことが想定されます。震災時においても、円滑に緊急車両が通行し消火救援活動を行うためには6mの幅員が必要です。 阪神淡路大震災の被害状況から、道路幅員と道路閉塞の状況の相関関係を分析した結果によると、幅員6m未満の道路では、人や車の通行が困難となる一方、幅員6m以上の道路では、人や車の通行が可能となる割合が高くなっています。	

防災道路との交差点について、防災道路が6 mに整備された場合、東京都建築安全条例上のすみきり（2 m）は不要となるのでしょうか。	すみきりは、安全かつ円滑な通行を確保するとともに、快適な道路空間を形成するため、道路幅員等に応じて設ける必要があります。 幅員6 mの防災道路は、消防活動困難区域を解消し、災害時に緊急車両が円滑に通行、活動するための地域の主要な生活道路です。 防災道路のすみきり（防災道路と公道が交差するすみきり）については、災害時の緊急車両の円滑な通行や、地区内の安全かつ円滑な交通処理などの観点から、3 mのすみきりが必要と考えています。 なお、この考え方とは別に、東京都建築安全条例では、見通しの確保等のため、交差道路の角地において、すみきり2 mが必要となる場合があります。（一般的には、交差道路のどちらも幅員6 m未満の場合、すみきり2 mが必要になりますが、交差道路のどちらかが幅員6 m以上の場合、すみきり2 mは不要となります。）	
6 mに拡幅すると、車両の速度や交通量が増し、事故が多くなるのではないですか。 交通安全対策はどのように考えていますか。 防災道路は開進第三中学校や開進第三小学校の通学路となっており、年配の方も多いです。	防災道路は幅員6 mの生活道路であり、歩道と車道を分離するような広幅員道路ではありません。 このため、交通の流れが大きく変わるとは考えていませんが、一定の変化が生じることも想定されます。 道路の交通安全対策は、地域の実情に合わせて講じられものと考えています。交通管理者と協議しながら、防災道路の安全対策を検討していきます。	

防災道路やまちづくりについて、学校関係者とやりとりはしていますか。	防災道路等のまちづくりの取組については、適宜、学校関係者と情報共有させていただいています。	
6 mに拡幅すると、開三小北側の一方通行は解除されますか。	道路を6 mに拡幅することにより、直ちに一方通行が解除されるわけではありません。道路拡幅後の一方通行等の交通規制については、交通管理者と協議していきます。	
防災道路の整備により用地を取得した場合、既存建物が違法建築となるのではないですか。	防災道路の整備により用地を取得した場合、既存建築物の建ぺい率や容積率が、現行の基準（建築基準法）に適合しなくなる場合があります。この場合、違法建築とはならず、「既存不適格」となります。 既存不適格の建築物は、直ちに違法建築とはなりません。建替えの際に、その時点の基準（建築基準法）に適合した建築計画をしていただきます。	
道路整備による地域コミュニティの分断をどのように考えているか教えてください。	防災道路は、地域の生活道路として、既存道路を6 mに拡幅する計画です。このため、地域コミュニティへの大きな影響はないと考えています。	
防災道路への協力は任意と聞いているが、条例により建替え時に後退が起きる可能性がありますか。	密集事業による防災道路の用地取得は、任意の協力により進めていきます。土地の取得価格や補償内容について個別に協議を行い、ご協力をいただける方から用地を取得させていただきます。 一方、地区計画において建築物に関する制限（建物後退等）を定め、加えてその制限内容を区の条例（練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例）に定めた場合、建替えや新築に合わせて、建物後退等にご協力をいただくことになります。	

無電柱化を検討してください。 電柱が倒壊したら消防車も入ってこられないと思います。	区では、平成28年5月に「練馬区無電柱化基本方針」、平成30年3月に優先的に整備する道路等を定めた「練馬区無電柱化推進計画」を策定し、計画的に無電柱化を進めています。 電線を地中化するためには、多額の費用や時間がかかることに加え、電線を埋設する空間や地上機器の設置等にあって一定のスペースが必要となるなどの課題があります。	
防災道路と並行して様々な取組を考えるべきだと思います。 道路計画は長期的な計画であるため、短中期的な防災計画も考えるべきです。	防災性向上のためには、様々な手法を複合的に活用することが重要です。 桜台東部地区では、助成制度の拡充などにより、建物の耐震化、狭あい道路の解消、危険なブロック塀等の撤去などを促進しています。 また、防災イベントの開催や街頭スタンドパイプの設置、感震ブレーカーの無償貸与を行うなど、ソフト面の防災対策も行っています。 引き続き、ハード・ソフト両面で様々な取組を進め、桜台東部地区の防災性向上に繋げていきます。	
1号線は、西武池袋線高架下を通るが、震災時に崩れないと言えるのでしょうか。	鉄道の高架は一定の基準により設計されており、想定される規模の地震にも耐えられると考えています。	
防災道路の計画は変更できますか。イエス、ノー、で教えてください。	防災道路は地区の防災性向上に必要な道路です。防災道路の計画を変更することは考えていません。	

説明会のこの場で参加者に防災道路の賛否を取ってください。	説明会は賛否を取ることを前提に開催しておらず、参加者への事前のおことわりがない中で、お互いの賛否が見える状況で、賛否を取ることは適切ではありません。 防災道路に関する意見については、引き続き個別訪問等を通じて、ご意見を伺いたいと考えています。	
事業期間は決まっていますか。	密集事業の計画期間は当初10年としていますが、用地取得進捗状況等を踏まえ、計画期間の延伸を検討していきます。	
消防に関すること		
防災設備の充実は行わないのですか。 小型消防車を導入すればよいと思います。	防災性向上のためには、様々な手法を複合的に活用することが重要です。 防災設備の充実のほか、防災道路の整備や個々の建物の耐震化や不燃化、ブロック塀の撤去等、様々な取組を組み合わせ、防災まちづくりを進めていくことが重要です。 上記の対策を推進していくことで、備えられた防災設備をさらに有効に活用できると考えています。 なお、区内の各消防署には小型消防車が1台配備されています。	
初期消火についての考えを教えてください。	桜台東部地区では、令和5年度から防災イベントを開催しています。イベントでは、消防署や地域の皆様と協力し、消火器を用いた初期消火体験を実施しています。 また、令和6年度から地区内のコンビニや公共施設にスタンドパイプを設置し、消防署や地域の皆様と協力し、スタンドパイプを用いた初期消火訓練を実施しています。	

消防活動困難区域の根拠を説明してください。	消防活動困難区域は、消防車が円滑に通行し、活動することができる幅員 6 m以上の道路から、140m（1 本の延長が 20mのホースを 10 本繋げ、市街地におけるホースの屈曲を考慮した長さ）以上離れた区域です。 なお、「都市防災実務ハンドブック 震災に強い都市づくり・地区まちづくりの手引き」に消防活動困難区域の考え方に関する記載があります。区ではこの考え方を参考に、地区内の消防活動困難区域を定義しています。	
都市計画補助 172 号線に関すること		
補助 172 号線の進捗について教えてください。 早期整備は可能なのか教えてください。	都市計画道路は、東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）に基づき計画的、効率的に整備を進めています。本区間は、優先的に整備すべき路線には選定されておらず、整備の時期は定まっていません。 現在、新たな整備方針の策定に向けて、東京都および区市町で検討を進めており、個別路線の位置づけ等についても整理していく予定です。	
補助 172 号線が整備されれば、防災道路 1 号線の整備は不要なのではないですか。	補助 172 号線の整備は、地区の防災性向上に資すると考えています。 また、地区の課題である消防活動困難区域の解消のためには、合わせて防災道路の整備も必要です。	

区の進め方に関すること		
合意がないまま測量が進められています。 説明や意見交換などを行い、区の信頼回復が必要だと思います。 具体的な取り組みは考えていますか。 説明会で意見を出しても区からフィードバックがありません。	防災まちづくりを進めるにあたっては、説明会やアンケート調査、個別訪問などを通じ、地域の皆様のご意見を伺いながら進めてきました。 令和5年度の夏頃には、防災道路1号線の沿道個別訪問を実施し、沿道の皆様に道路整備の必要性や測量作業についてご説明するとともに、まちづくりや道路整備に関するご意見を伺いました。 また、令和7年度の夏頃にも、防災道路1号線の沿道個別訪問を実施し、測量の作業内容や道路整備の流れについてご説明するとともに、まちづくりや道路整備に関するご意見を伺いました。 引き続き、説明会やアンケート調査、個別訪問など、様々な機会を設け、皆様にご理解いただけるように丁寧にご説明をさせていただきます。	
令和7年度の夏頃に実施した個別訪問の結果について教えてください。	防災道路1号線沿道の土地や建物、計121件について、個別訪問を実施しました。 直接お会いしお話をいただいた方は、全体の約65%です。 お会いできなかった方や都外遠方にお住まいの方には、資料を投函または郵送しました。	
説明会で書いた意見用紙の取り扱いはどうなりますか。 アンケートの結果はどのように反映されますか。	今回の説明会でいただいたご意見に加え、これまでに、住民説明会、まちづくり協議会、住民アンケート、個別訪問、防災道路の測量時など、様々な場面で幅広いご意見をいただいています。 今後とも、地域の皆様のご意見を丁寧に伺い、防災まちづくりの取組に活かしていきます。	

その他		
建築時に、建ぺい率や隣地との距離（50cm）を守るように区から指導してください。	現在区では、建物の建て方に関するきめ細かなルールを定める地区計画の検討を進めています。 地区計画の中で、隣地との距離やその他の建て方に関するルールを定め、加えてそのルール内容を区の条例（練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例）に定めた場合、定められてルールに沿って建築していただくことになります。	
まちづくり協議会では、防災道路に関する議論が外されています。 防災道路の計画は協議会で了解したものではありません。	まちづくり協議会は、地域の町会や商店会、防災会、学校PTAや避難拠点運営連絡会の皆様と、まちづくりに関する意見交換を行う場です。 現在、まちづくり協議会では、建物の建て方や、道路および公園の配置・規模を都市計画に定める地区計画の検討を進めており、その中で道路や公園についても意見交換を行っています。 なお、防災道路の計画は、地域の皆様のご意見を伺いながら整備計画として定め、区が決定したものです。	
防災用の広場を作り、防火水槽やポンプを置いてはどうでしょうか。	桜台東部地区は公園等が少ない地域であり、現在区では、まちづくりニュース等を活用し、公園用地の募集を行っています。今後、公園等の具体的な整備を検討する際は、防災機能を有する公園の整備を検討していきます。	