

防災まちづくりの整備計画作成に向けた アンケート調査のお願い

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。

区では、桜台東部地区において、地域の防災性を向上させ、安全で快適なまちを実現するため、防災まちづくりに取り組んでいます。桜台東部地区は、老朽木造住宅が密集している地域であり、震災時には延焼被害の拡大が懸念されています。また、地区中央には消防活動困難区域が広がっています。

まちの抱える課題解決に向けて、練馬区では道路整備や公園整備、建物の共同化・不燃化等による防災まちづくりの検討を進めています。

今回、密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）導入に向けた「整備計画」の検討を進めるにあたり、整備の方向性や考え方について、地域住民や地区外権利者（地区内に土地・建物をお持ちの方）の皆様にも今後のご意向等を伺うため、アンケート調査を実施いたしますので、ご協力をお願いいたします。

インターネットでも
回答できます！

【ご回答にあたってのお願い】

以下の①または②のどちらかの方法で、1世帯1回まででご回答ください。

① 郵送

別紙の「アンケート調査票」にご記入いただき、同封の返信用封筒に入れてポストにご投函ください（切手は不要です）。

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。

URL: <https://forms.gle/KAP1MyYK6a8S3WBYA>

【QRコード】



回答期限: 令和4年10月10日(月)

※郵送による回答は消印有効、インターネットによる回答は23時59分までとなります。

【アンケート調査に関するお問合せ先】

練馬区 都市整備部 防災まちづくり課 担当:本橋、松西、降旗
〒176-8501 練馬区豊玉北6-12-1 電話:03-5984-4749(直通) FAX:03-5984-1225
メールアドレス:BOUMACHI02@city.nerima.tokyo.jp

【アンケート調査実施委託機関・アンケート回答用紙返送先】

(株)マヌ都市建築研究所 担当:神谷、坂井、三浦、今井
〒113-8790 文京区本郷6-17-9 本郷綱ビル5F 電話:03-3816-4037

※このアンケートは、練馬区の委託を受けた(株)マヌ都市建築研究所が配布、回収いたします。
※回答いただいた内容は、桜台東部地区のまちづくりに関する検討以外の目的に使用することはありません。
※調査結果は、今後、まちづくりニュースなどでお知らせする予定です。

整備計画とは？

整備計画とは？

整備計画とは、防災まちづくりを実施していく際に、密集事業を活用するため区が作成する計画です。密集事業では、震災時に大きな被害を受ける可能性がある密集市街地の改善を図るために、必要な道路や公園の整備、災害に強い建物への建替の支援等を行います。

整備計画と重点地区まちづくり計画の関係性

重点地区まちづくり計画は、地区の将来像やまちづくりの方向性を示すものです。

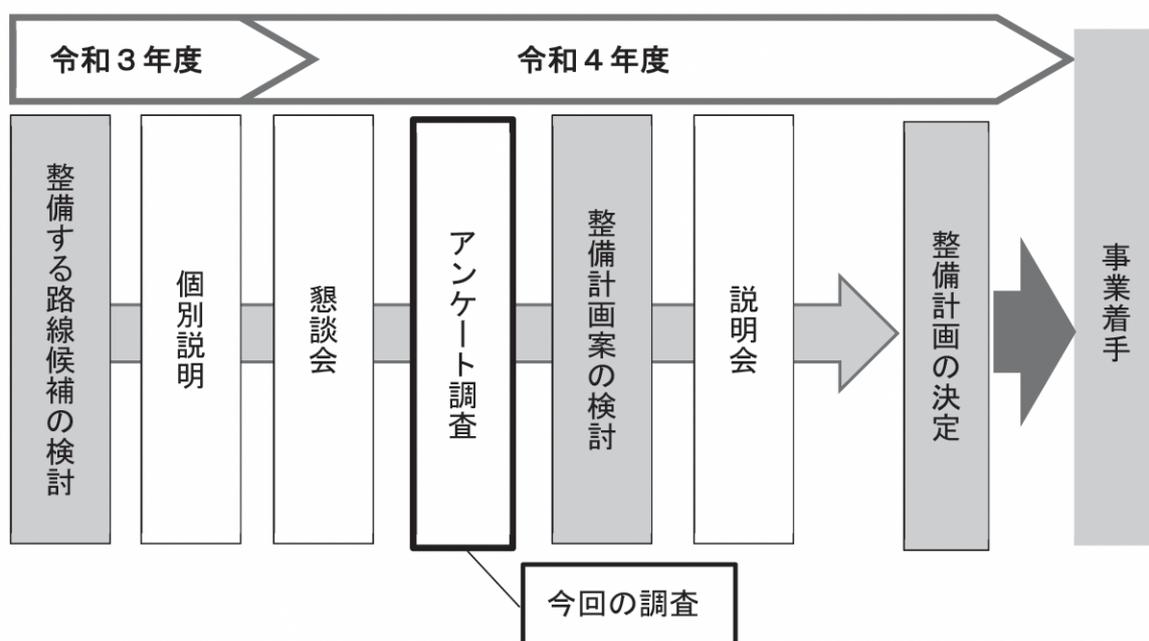
重点地区まちづくり計画に示すまちづくりの方針を基に、整備計画では整備に関する具体的な計画を示します。

整備計画の内容について

整備計画には地区の現状と課題や、道路、公園および建物整備の方針等に加え、道路整備の位置等を記載しています。整備計画の内容については、【防災まちづくりの整備計画案（概要版）】に、各取組内容を記載していますのでご覧ください。

スケジュールについて

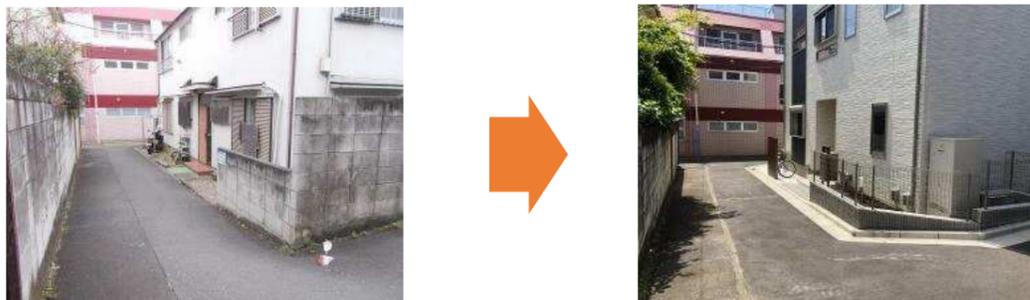
密集事業着手までのスケジュールは下図の通りです。令和4年5月、9月には、道路整備候補路線沿道の皆様を対象に、防災道路整備の路線検討に向けた住民懇談会を開催し、道路整備について情報提供および意見交換を行いました。本アンケート調査や説明会を踏まえて区が整備計画を決定します。



幅員 4 m 未満の狭あい道路や避難拠点へのアクセス道路について

桜台東部地区は、幅員 4 m 未満の狭あい道路が多く存在し、車両の通行等がしにくく、震災時にはブロック塀の倒壊等により、道路の閉塞の恐れがあります。また歩行者、自転車、自動車が錯綜していることから安全性が懸念されます。

安全な歩行者空間と震災時の避難路を確保するため、特に狭あいな道路や避難拠点へのアクセス道路などを中心に、4 m 道路の整備やブロック塀の撤去を進めます。



写真：栄町地区で狭あい道路を整備した例

「地区計画」や「新たな防火規制」について

密集事業による整備に加え、「地区計画」や「新たな防火規制」などのまちづくりのルールづくりを進め、建替えや新築に合わせた地区全体の防災性や住環境の向上等を目指します。

地区計画とは

- ・建物の建て方や道路、公園等に関する都市計画法に基づく地区独自のルールです。
- ・地区計画を定めた後は、建替えや新築の際に、地区計画のルールに則って建物を建てていただくこととなります。
- ・地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、徐々に目標とするまちづくりの実現を図ります。

ルールの例



新たな防火規制とは

- ・燃えにくい建物を増やし、地区全体の不燃性を向上させるための東京都建築安全条例に基づくルールです。
- ・新たな防火規制の区域を定めると、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させていただくこととなります。
- ・火災時に延焼しにくく、逃げる時間や消防活動の時間を確保し、災害に強いまちづくりを進めます。

【アンケート調査に関するお問合せ先】

練馬区 都市整備部 防災まちづくり課 担当：本橋、松西、降旗
 〒176-8501 練馬区豊玉北 6-12-1 電話：03-5984-4749(直通) FAX：03-5984-1225
 メールアドレス：BOUMACHI02@city.nerima.tokyo.jp

桜台東部地区

防災まちづくりの整備計画案（概要版）

練馬区では、災害に強く、安全で快適なまちを目指し、密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）を実施し、道路や公園の整備、災害に強い住宅への建替促進等を図っています。

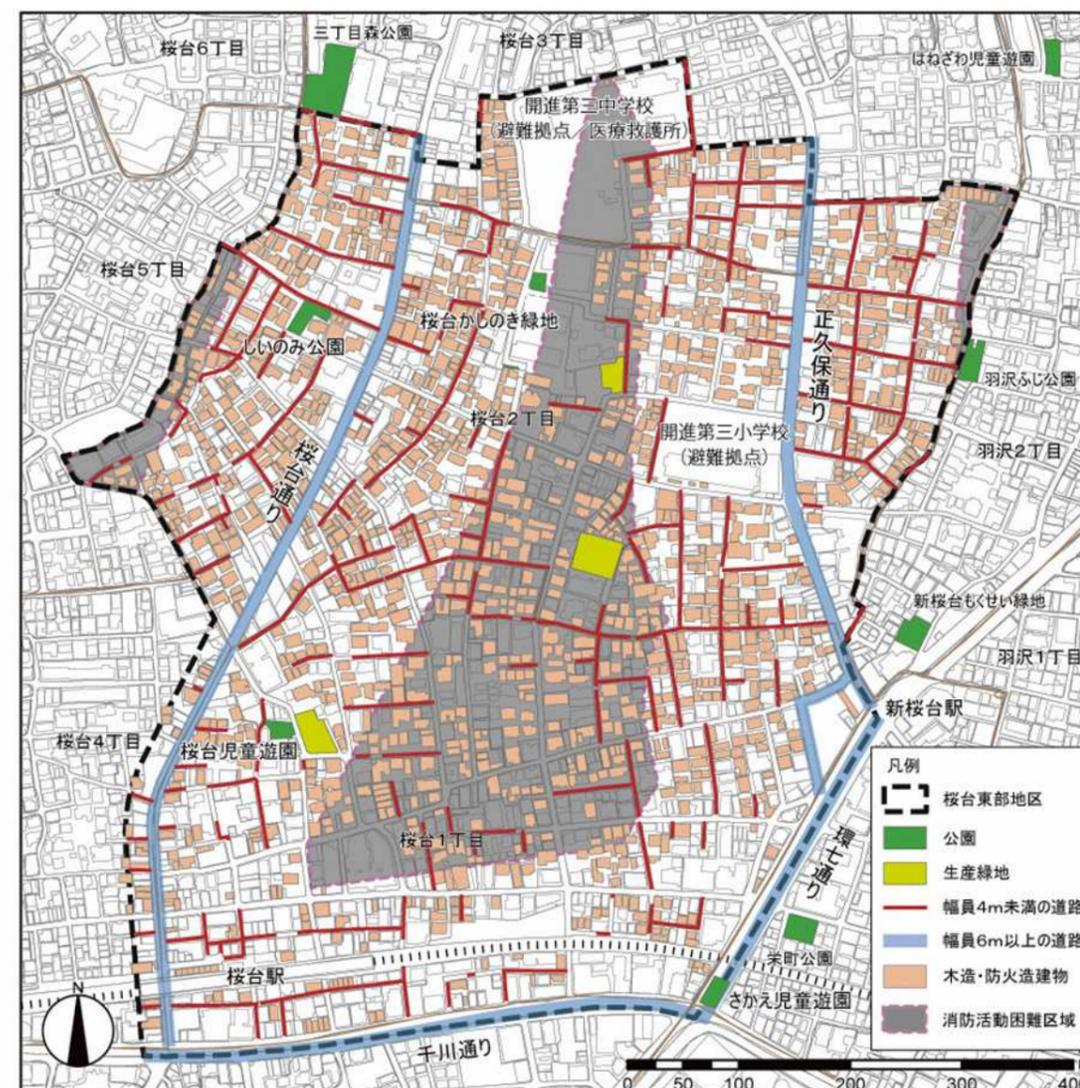
これまで、区内では練馬地区、江古田北部地区、北町地区で事業を完了し、現在、貫井・富士見台地区で、密集事業に取り組んでいます。

桜台東部地区は、老朽木造住宅が密集している地域であり、震災時には延焼被害の拡大が懸念されています。また、地区中央には消防活動困難区域が広がっています。

桜台東部地区でも、密集事業を活用し、地域の防災性を向上させ、安全で快適なまちの実現を目指します。本計画は密集事業を進めるにあたり、整備計画を案として取りまとめたものです。

この整備計画に基づき、**建物の不燃化、公園整備や道路整備等**を進めていきます。

【課題図】



消防活動困難区域とは

消防活動の困難さを評価する指標です。消防活動を円滑に行うために必要な幅員 6 m 以上の道路から、消防ホースを限界まで伸ばした範囲に含まれない区域を指します。

ただし、必ずしも消防車が活動できない範囲ではなく、円滑に消防活動を行うための基盤となる幅員 6 m 以上の防災道路が不足している区域を表します。

取組

防災上必要な道路を整備します！

消防活動を円滑に行うために必要な幅員 6 m の防災道路の整備を推進します。

道路整備の候補路線沿道敷地では、測量・物件調査を行った上で、用地買収や補償等を行います。

消防活動困難区域の解消に必要な道路整備として、下図の候補路線 A～C を道路整備の対象と考えています。

沿道権利者の事情等を踏まえて、徐々に整備

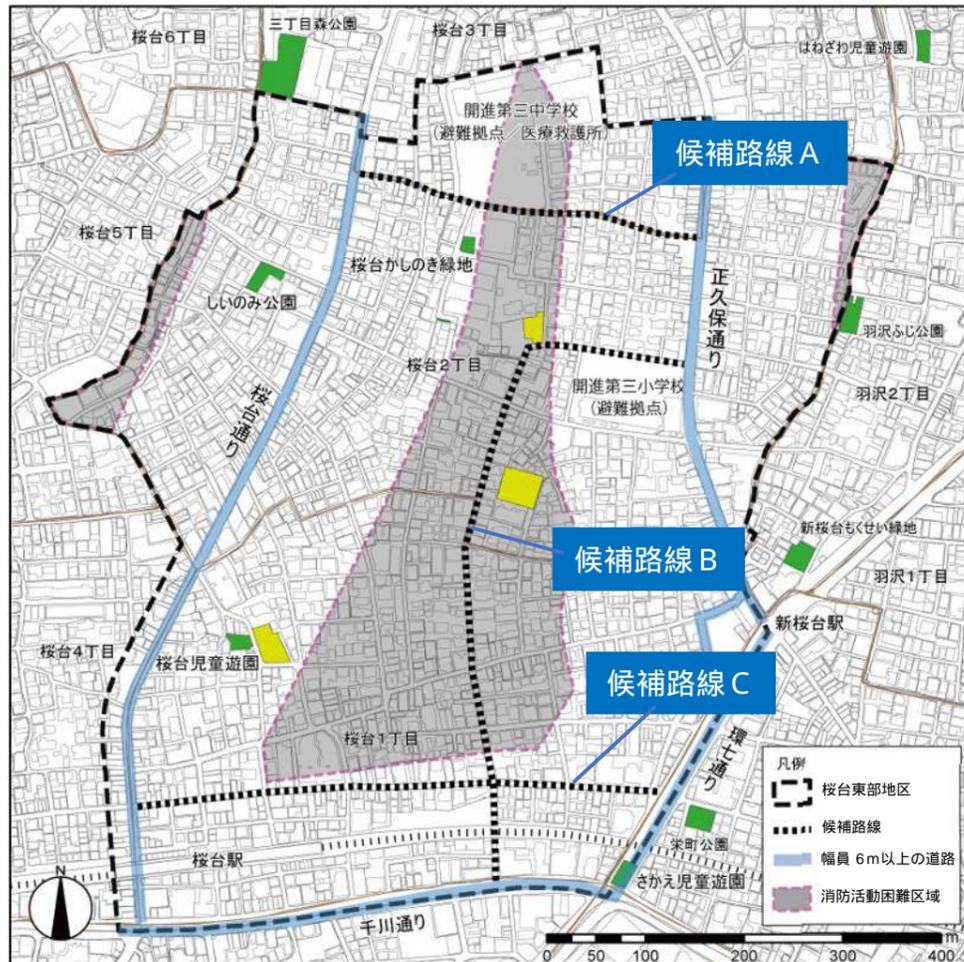


写真：北町地区で道路整備を実施した例

候補路線選定の考え方

整備する路線については既存道路の拡幅を考え、消防活動困難区域の解消だけでなく、地区内の道路ネットワークを考慮して選定しています。また消防車が進入して活動しやすいよう可能な限り直線状で、曲がりの少ない道路を選定しています。

【道路整備の候補路線】



候補路線の主な選定理由

- | | |
|--------|--|
| 候補路線 A | <ul style="list-style-type: none"> 開進第三中学校へのアクセス道路 桜台通りと正久保通りを直線状に繋ぐ路線 |
| 候補路線 B | <ul style="list-style-type: none"> 地区の南北に延びる路線 道なりに正久保通りと千川通りを繋ぐ路線 |
| 候補路線 C | <ul style="list-style-type: none"> 比較的車両や人の通行が多い駅前の路線 江古田方面に通じる駅前の路線 桜台通りと環七通りを直線状に繋ぐ路線 |

取組

みどりを増やし、防災機能を有した公園を整備します！

まちの防災性向上のために、防災機能を有した公園整備を推進します。

また、公共のみどりを増やし、ゆとりと落ち着きのある地域の憩いの場を形成します。

公園整備は用地の確保が重要となり、ご提供いただける敷地が見つかった際に、区が用地を買い取って整備します。

住み替えや相続等により土地の売却をお考えの方は、ぜひ練馬区まで情報提供のご協力をお願いいたします。



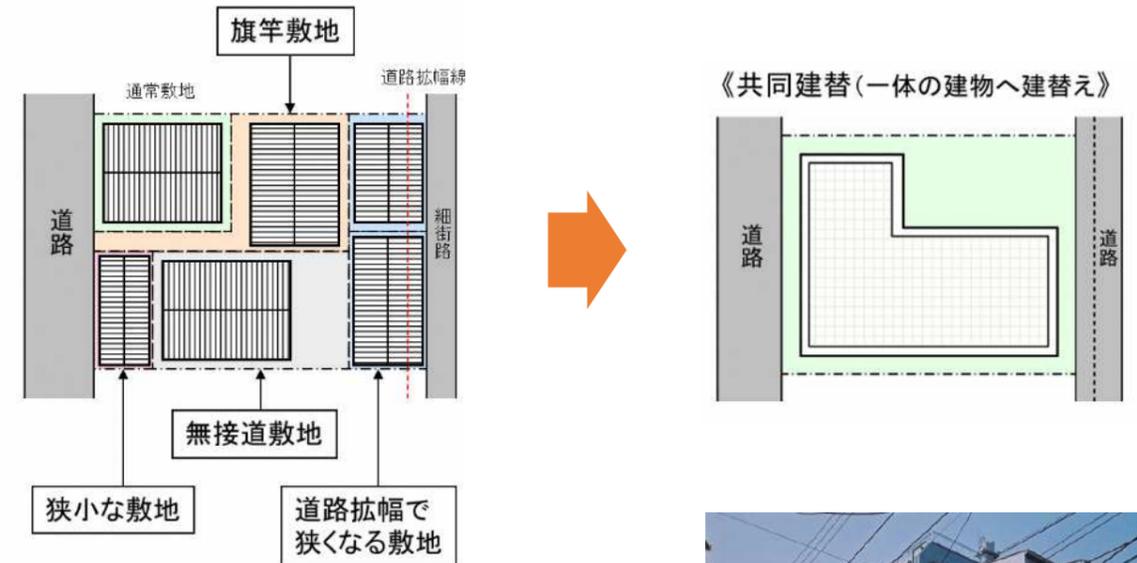
写真：北町地区で公園整備を実施した例

取組

建物の耐震化、不燃化、共同化を推進します！

建替え助成等の支援により、古くなった建物の耐震化・不燃化建替えを促し、大地震時の建物倒壊や火災による延焼の被害の低減を図ります。

また、無接道敷地や狭小な敷地があり、建替え困難な街区がある場合は、共同建替（隣接する複数の敷地と協力して建替える手法）等による建替えの検討や建替え助成等の支援を行います。



共同建替えの主な助成内容

- 建物の設計費（2/3 以内）
- 建物の取り壊し・整地費・引っ越し費用（2/3 以内）
- 建替え後の共同施設部分に要する整備費（2/3 以内）



写真：江古田北部地区で共同化を実施した例

1 桜台東部地区における道路整備について

【問 1】 消防活動を円滑に行うために、地区内に幅員 6 m の道路を整備することについて、どう思われますか？ ……該当するものに 印

- | | |
|--------------------|------------|
| 1：必要だと思う | 4：必要だと思わない |
| 2：どちらかといえば必要だと思う | 5：わからない |
| 3：どちらかといえば必要だと思わない | |

【問 2】 消防活動困難区域の解消に必要な道路整備の候補路線の位置について適切だと思われますか？ ……該当するものに 印

候補路線の位置については【防災まちづくりの整備計画案（概要版）】P.2 参照

- | | |
|--------------------|------------|
| 1：適切だと思う | 4：適切だと思わない |
| 2：どちらかといえば適切だと思う | 5：わからない |
| 3：どちらかといえば適切だと思わない | |

【問 3】 幅員 4 m 未満の狭あい道路を整備することについて、どう思われますか？

……該当するものに 印

- | | |
|--------------------|------------|
| 1：必要だと思う | 4：必要だと思わない |
| 2：どちらかといえば必要だと思う | 5：わからない |
| 3：どちらかといえば必要だと思わない | |

【問 4】 お住まい(もしくはご所有)の土地・建物の場所はどこにありますか？ ……該当するものに 印

候補路線の位置については【防災まちづくりの整備計画案（概要版）】P.2 参照

1：候補路線の沿道



該当する路線を教えてください。……該当するものに 印

- | | |
|--------|-------------|
| 1：路線 A | } (問 5 へ) |
| 2：路線 B | |
| 3：路線 C | |

2：候補路線の沿道以外 (問 6 へ)

【問 5】 お住まい(もしくはご所有)の土地・建物の場所が候補路線の沿道の方のみにお聞きします。
練馬区が検討している、道路整備にご協力いただけますか？ ……該当するものに 印

1：防災性向上のために協力しても構わない

2：条件次第では協力することも可能である

↳ どのような条件が教えてください。……該当するものすべてに 印

1：十分な補償をしてもらえるのであれば

2：協力の時期が調整できるのであれば

3：沿道の他の方も協力するのであれば

4：その他(_____)

3：どちらともいえない

4：協力できない

5：その他(_____)

2 桜台東部地区における公園整備について

【問 6】 公園整備を進めることについて、どう思われますか？ ……該当するものに 印

1：大きな公園(500㎡以上)の整備に取り組んでほしい

2：公園の大きさにとらわれず、積極的に取り組んでほしい

3：公園整備は望んでいない

4：その他(_____)

【問 7】 公園に望むことはなんですか？ ……該当するものすべてに 印

1：みどり

4：地域コミュニティの場

2：防災機能

5：子供が遊べる遊具

3：憩いの場

6：健康遊具

7：その他(_____)

3 お住まい（もしくはご所有）の土地・建物に関するご意向について

建物をご所有されている方のみにお聞きします。（借家の方または土地のみご所有の方は問9へ）

【問8】 お住まい(もしくはご所有)の建物の建替えのご意向はありますか？ ……該当するものに 印

- 1：近いうちに考えている（2～3年） 4：建替えをしたいが条件が整わない
2：将来的にある（概ね10年程度） 5：わからない
3：現状では予定がない

【問9】 建物の共同化について検討したいと思われませんか？ ……該当するものに 印

建物の共同化については【防災まちづくりの整備計画案（概要版）】P.3 参照

- 1：検討したい 3：共同化の意向はない
2：条件次第で検討したい 4：わからない

【問10】 建物の耐震化・不燃化についてどう思われますか？ ……該当するものに 印

- 1：取り組んだ方がよい
↳ どのように取り組むとよいか教えてください。……該当するものすべてに 印
1：地区全体で取り組むとよい
2：負担する金額が高くなならないよう助成制度等を活用しながら取り組むとよい
3：その他（_____）
2：現状のままでよい
3：わからない

【問11】 「地区計画」や「新たな防火規制」など、建替えや新築に併せた、ルール作りについて、どう思われますか？ ……該当するものに 印

「地区計画」「新たな防火規制」については【防災まちづくりの整備計画案（概要版）】P.4 参照

- 1：必要だと思う 4：必要だと思わない
2：どちらかといえば必要だと思う 5：わからない
3：どちらかといえば必要だと思わない

4 あなた（回答者）ご自身について

【問 12】 下記の ~ についてお答えください。

…該当するものに 印

お住まいまたは権利 (土地・建物)をお持 ちの町丁目	1 : 桜台一丁目 2 : 桜台二丁目 3 : 桜台三丁目 4 : 桜台四丁目
年齢	1 : 20 歳未満 2 : 20 歳代 3 : 30 歳代 4 : 40 歳代 5 : 50 歳代 6 : 60 歳代 7 : 70 歳代以上
お住まいの所有状況	1 : 自身が土地・家屋を所有 2 : 自身が土地のみを所有 3 : 自身が家屋のみを所有 4 : 家族・親族等が土地・家屋を所有 5 : 家族・親族等が土地を所有 6 : 家族・親族等が家屋を所有 7 : 借家 (家族・親族以外から) 8 : その他 (_____)
お住まいの住宅形式	1 : 一戸建ての持家 2 : 分譲マンション (持家) 3 : 賃貸アパート・賃貸マンション 4 : 会社の社宅や寮 5 : その他 (_____)
お住まいの築年数	1 : 1 年未満 2 : 1 ~ 5 年未満 3 : 5 ~ 10 年未満 4 : 10 ~ 20 年未満 5 : 20 ~ 30 年未満 6 : 30 ~ 40 年未満 7 : 40 年以上 8 : わからない

その他、自由意見

その他、まちづくりに関するご意見や期待することなどがあれば教えてください。

ご協力ありがとうございました！

* 締め切りは 10 月 10 日 (月・祝) (消印有効) となっております。

こちらのアンケート調査票を同封の返信用封筒に入れて、ポストへ投函してください。