

## 地区計画（素案）説明会の主なご意見・ご質問の要旨と区の回答

### 地区計画の決定時期に関して

質問	回答
地区計画が決定されるのは、いつごろか。	現時点では、最短で令和9年3月の決定を予定しています。
道路ができるまでに、まだ時間があると言うのに、なぜ来年度の決定を目指すのか。道路ができてから決定しても良いのではないのか。	地区計画を先行させる理由は、道路事業の用地買収にご協力をいただく方の、残地での再建築など、生活再建のために、このタイミングでの都市計画決定を目指しています。
再建築のために、容積率等の整備が必要なのであれば、地区計画でルールを決めるのではなく、個別で認定を行い、個別に対応することができないのか。	都市計画道路の整備に伴い、沿道にふさわしい土地利用を誘導する必要があります。そのため、まちの将来像を明らかにし、一体的なまちづくりを推進していくために、地区計画によるまちづくりを進めています。

### 地区計画の目標に関して

質問	回答
地区計画の目標である「緑豊かでゆとりあるまちづくり」を具体的にどのように進めていくのか。	本地区で最も広い「住宅地区（A地区）」では緑化率の最低限度や、隣地境界からの距離などのルールの設定や、緑地・公園の確保などにより、緑の多い良好な市街地形成を誘導していきたいと考えています。
目標に「みどり豊かで落ち着いたまち」とあるが、具体策が無いように思う。また、緑地の整備と言っているが、多くの農地が相続発生時に失われているのが現実だが、その対策はできているのか。	みどりの保全については、建築物の緑化の最低限度を定めることおよび垣または柵の構造の制限で図っていきます。 農地の保全のために、区では生産緑地の指定などの施策を積極的に行っており、ます。

### 容積率の利用に関して



都市計画・道路整備の段階における容積率のイメージ

質問	回答
令和9年3月に地区計画が決定されることにより、図の2の段階になると思うが、図の3から4までは具体的にどれくらいなのか。	現在、東京都と協議中ですが、地区計画と用途地域の決定は令和9年3月を予定しており、これが図の2に当たります。 図の3は、道路の用地買収が進み、練馬区が補助156号線を建築基準法の道路として指定を行った段階になります。他の路線のケースでは用地買収が7割程度進んだ頃に指定されることが多いです。 図の4は、道路が完成した段階であり、補助156号線では、令和16年を予定しています。
用地買収に応じた後、残った土地に建物を再建築するイメージになっているが、複数の残った土地を一緒に購入した人が居た場合は、この時点で大きい建物を建てることのできるのか。	用地買収に協力した敷地に対して、目標容積率の適用を認定します。しかし、補助156号線が建築基準法の42条1項4号の道路指定がされるまでの間の容積率は、接道する道路の幅員に応じたものになります。

## 防火地域について

### 延焼遮断帯について

質問	回答
放射7号線や西武池袋線などすでに延焼遮断帯に位置づけられた道路などがあるのに、補助156号線に延焼遮断機能を持たせる理由は何か。	西武池袋線の高架化の見通しが立っていないなど、現状では、地域の防災性が不十分であるため、補助156号線沿道に延焼遮断機能を持たせるとともに、避難路等の防災ネットワークを形成することが必要と考えています。
以前、全ての建物が耐火構造に建て替わるには、100年程の年月を要すると言われたが、延焼遮断帯はいつ完成するのか。	延焼遮断帯の形成は、道路整備とあわせて建て替えにより一定程度進みます。それ以降は、個々の建替えにあわせ不燃化を図っていくものであり、完成時期の目標は定めていません。
延焼遮断帯が令和15年に出来ると聞いたことがある。虚偽な報告を公の場でしないでほしい。	補助156号線の延焼遮断帯は、建て替えにあわせて形成していくものであり、完成時期などの目標はありません。
関東大震災の時には、地震で亡くなった方よりも地震後の火事で亡くなった方が大半だったという話を学んできた。この道路は、北側で火事が起きても、南下しないように、南側で火事が起きても北上しないようにという意味合いの道路で良いか。	補助156号線は、東西方向に走っている道路のため、南北方向からの延焼火災を防ぐ効果があります。
補助156号線の幅員は、16m幅とのことだが、完全では無いにしても、ある程度は効果のある道幅なのだろうか。	16mの幅だけでは延焼防止効果が不十分であり、延焼遮断効果を発揮するには、幅16mの道路の場合、沿道30m部分を不燃化率60%以上にする必要があります。そのため、沿道を防火地域に指定することとしています。

### 建て替え費用、補助金について

建替えの際に、耐火建築物にする場合どれくらいの費用負担がかかるのか。	耐火建築物にした場合のコストについて、鉄骨造や鉄筋コンクリート造の場合は、かなりコストがあがると認識していますが、近年では国土交通大臣の認定を取った木造の耐火建築物も建築普及してきたため、10～20%のコスト増で建築できると聞いています。
補助156号線沿道に防火地域が指定されることで、耐火建築物への建て替えが必要になるが、建設費が大幅に増加するのではないか。また、建て替えの際に補助金などは出るか。	延焼火災の防止、避難路など防災ネットワークの確保のために、延焼遮断帯の形成が必要です。そのために、沿道を土地利用の高度化にあわせ防火地域に指定し、建替えにあわせて建物の不燃化を進めるものです。現在区では早急に不燃化の対策が必要な木造住宅密集地域などに限って補助を行っております。
建築コストが上がる点について説明してほしい。住宅でも建築コストが上がっている時に、防火地域の指定を受け耐火建築物に建て替えることは、住民に対してかなりの負担が見込まれる。それに関する記載がないのは何故か。	建築コストについては、今後の説明でご案内できるように、工夫をさせていただきます。

## 防火地域について

防火地域ではなく、沿道を広げて準防火地域を指定することはできないのか。	防火地域の検討をしているなかで、東京都が進めている新防火地域（準耐火建築物以上が必要）が活用できないか確認をしました。新防火地域は、木造密集地域のような面的なエリアに対する制度であり、延焼遮断帯のような線的に運用するものではないとすることが分かりました。様々な検討した結果、防火地域の指定が必要と考えています。
防火地域の地権者の合意がなされていないように見受けられるが、地権者の合意は必要なのか。	延焼遮断帯は、大震災時の市街地大火を防止し、安全に避難できる道路を確保するために必要なものと考えています。地域全体のまちづくりであり、個別で合意を得ているというものではありませんが、延焼遮断帯の形成には沿道の皆様のご理解・ご協力が欠かせません。引き続き、都市計画決定に係る説明会など、様々な機会でご説明させていただきます。

## 耐火建築物について

耐火建築物と準耐火建築物の違いが知りたい。	耐火建築物は、柱と梁の構造が1時間以上の耐火を有するもの、準耐火建築物は、柱と梁が45分、屋根が30分の耐火性能を有するものという基準があり、耐火性能の違いやコストの違いがあります。
建て替えではなく、リフォームをする際にも耐火建築物にしなくてはならないのか。	防火地域による制限は、建て替えの際に適用されるルールであるため、リフォームの場合（増築する場合を除く）は防火地域に伴うルールによる制限はありません。

その他

<p>沿道周辺地区は、用途が変更されることにより資産価値が上がると言うが、固定資産税が上がるだけではないのか、資産価値が上がるメリットはあるのか。</p>	<p>用途・容積率の緩和など、土地の利用価値が上がることによって、固定資産税が上がる可能性は考えられます。一般的には、建て替えや売却がしやすくなると言えます。</p>
<p>道路を工事する時に、消火栓の設置をしてほしい。消火栓を設置していただければ、耐火構造にしなくても地域で初期消火ができるため、消火栓を多く設置してもらいたい。</p>	<p>延焼遮断帯は、大地震発生時の市街地火災の延焼火災を防止するために不可欠なものです。 一方で、地域による初期消火も、火災を抑えるために必要な取り組みです。消火栓の設置につきましては、東京都に要望としてつたえさせていただきます。</p>

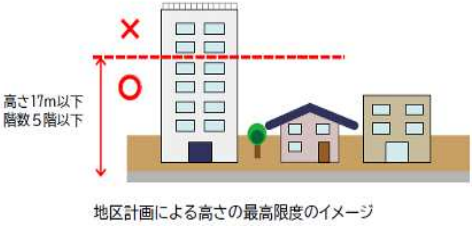
高度地区および建築物の高さの最高限度について

**高度地区(地域地区)**  
高度地区とは、建築物の最高高さを制限することにより、日照・通風・採光等を確保し、住環境を保護するものです。真北方向の斜線制限および絶対高さ制限を越えて建築物を建てることはできません。

補助156号線沿道地区では、周辺の低層市街地の居住環境の保全を図るため、20m第二種に变更し、更に地区計画で17mに制限します。

高度地区のイメージ

**建築物等の高さの最高限度(地区計画、補助156号線沿道地区)**  
背後の住環境に配慮し、周辺と一体的な街並みを形成するため、地区計画により建築物の高さの上限を17mかつ5階(地階除く)以下とします。



質問 回答

<p>第2種高度地区の指定により日照条件が悪化し住民負担が増大する。建物の高さに関するルールは見直す必要があるのではないのか。現在の住環境を考えると17mより低い高さとする必要があるのではないのか。</p>	<p>補助156号線沿道地区は、幹線道路の沿道にふさわしく高度利用を図ることとしています。一方で、低層市街地における後背住宅地の良好な住環境の保護を目的に第2種高度地区に指定するとともに、さらに地区計画で、容積率や周辺の高さの状況を考慮し、17mとしています。</p>
<p>高さについて、本当は20mまで指定できるが17m以下にしたような事が書いてある。20mも17mも変わらないと思うが、17mにすることで、どのように住環境を保護されるのか。これは12m 4階や10m 3階ではなく、17m以下かつ地上5階以下でないといけないのか。利便性と住環境のバランスが大事だと思う。</p>	<p>区では、用途地域の指定方針・指定基準を定めており、容積率300%かつ第2種高度地区の組み合わせの場合は、住環境の保全を目的として、高さ20mという指定値を原則とすることとしています。</p>
<p>北側に家がある場合、距離はどのくらいになるか。</p>	<p>第2種高度地区においては、北側の斜線制限があり、17mの建物を作るためには、北側の隣地境界線から11m以上離す必要があります。</p>
<p>日影については、沿道30mの中にある後背地の方は、5mから勾配によって高さ制限はあるが、日影規制が発生し、4mから下の部分には日が差さなくても良いという制限が加わる。それについて説明するべきではないか。</p>	<p>沿道30mの区域については、沿道にふさわしい土地利用を誘導するため、高度利用していく計画としています。用途地域が変更になるため、日影規制の測定面が1.5mから4mに変更になりますが、住環境の保全を図るために、第2種高度地区としています。今後の説明会等で、丁寧に説明してまいります。</p>

用途地域について

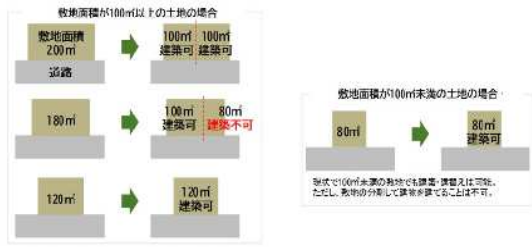
質問 回答

<p>補助156号線沿道の用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更する理由は何か。</p>	<p>都市計画道路の整備により人の流れやまちの状況が変化することが予想されます。沿道にふさわしい土地利用を誘導することを目的に、第一種住居地域に変更する予定です。</p>
<p>「建物の用途」に関するルールで、ホテルや旅館の立地が制限されているが、民泊マンションは制限の対象なのか。</p>	<p>民泊に関しては「練馬区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例(平成30年3月練馬区条例第9号)」および規則により制限が課せられているため、本地区計画で民泊マンションの制限はしていません。</p>

**建築物の敷地面積の最低限度について**

**1 建築物の敷地面積の最低限度(住宅地区A)**

土地の細分化を防ぐとともに、ゆとりある住環境を保全するため、地区計画により、敷地分割の際における敷地面積の最低限度を100㎡とします。



ただし、地区計画が決定した時点で100㎡未満の敷地や公共施設の整備等に併い敷地が100㎡未満となった際は、敷地全てを一つの敷地として使用する場合に限り建築可能です。

質問

回答

<p>「敷地面積の最低限度」を100㎡とするのは厳しすぎるのではないかな。</p>	<p>本地区におけるミニ開発を抑制し、ゆとりある住環境を保全するために敷地の最低限度を100㎡に設定しています。</p>
<p>「敷地面積の最低限度」について、敷地分割による建替え可否の効力が発生する時期はいつになるか。</p>	<p>地区計画が都市計画決定された日になります。</p>

**建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限について**

質問

回答

<p>コンテナを利用した建物は、既存で建っているが、これらに制限はかからずそのままと言う理解が良いか。また、そういう事であるなら、今のうちにコンテナを建てたりする人が出てくるのではないかな。</p>	<p>この地区計画による制限は、都市計画決定後から適用となります。</p>
---	---------------------------------------

**建築物の緑化率の最低限度について**

質問

回答

<p>緑化計画や垣柵の制限を勝手に決められても困る。緑化対象となる敷地面積の5%を区が借り上げてくれるのか。</p>	<p>重点地区まちづくり計画において、みどり豊かで落ち着いたまちを目指すとしているなど、良好な住環境の形成を目標にしています。緑化率は、各家庭で無理なく取組むことができる範囲で、整備計画に位置付けております。区では、令和8年度から緑化助成制度を拡充するなど、みどりの創出を積極的に支援しています。</p>
--	--

**垣または柵の構造の制限について**

質問

回答

<p>垣または柵の構造の制限についてだが、これは道路に面する部分が対象であり、他の家との境界は対象外なのか。</p>	<p>道路に面する部分のみの規制となります。</p>
<p>手入れに手間もかかるためお断りである。</p>	<p>垣または柵の制限につきましては、みどり豊かな街並みを形成するとともに、大地震の際にブロック塀等の倒壊を防ぐことを目的としています。なお、生垣だけでなく、フェンスでの設置も可能です。</p>

**壁面の位置の制限 について**

質問

回答

<p>見通し空地の定義が知りたい。ここで言う道路とは、建築基準法上の道路にかぎるのか。</p>	<p>見通し空地は、建築基準法上の道路が交差する角敷地に限定しているため、区有通路等（基準法上の道路を除く）の通路は含まれません。</p>
---	---

**壁面の位置の制限 について**

質問

回答

<p>隣地境界線まで50cm以上確保ということだが、隣地とは道路や通路や水路敷も含まれるのか。</p>	<p>隣地とは、建物が建つ敷地を示し、道路、区有通路および河川等は含まれません。</p>
---	--

## 罰則規定について

質問	回答
地区計画のルールは、必ず守らなくてはならないものなのか。また、ルールを違反した場合の罰則規定等はあるのか。	建築行為の際には、建築確認と地区計画の届出をする必要があります。地区計画の制限を守らない場合には、建築確認済証が交付されません。 また、地区計画が都市計画決定し、地区整備計画が条例化された場合は、「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（平成14年3月練馬区条例第30号）」による罰則の対象となります。

## 実施したアンケートについて

質問	回答
まちづくりニュースでアンケート調査の結果を見たが、各変更に対して概ね60%から70%が良い、良くないという方が概ね10パーセントという結果になっていた。これは全体に対しての結果だと思うが、今回の変更は沿道地区に一番影響があるため、分母を沿道地区にした場合のデータを取っているのか。	アンケート調査は、まちづくりを進める上で、地域住民のみなさんの意向を確認するために実施しています。個別に沿道のみなさんの意向を確認してはいませんが、これまでもオープンハウスや説明会など様々な機会を通じてご意見を伺ってきました。区としては、これらのご意見などを踏まえ、今後地区計画の素案を作成します。引き続き、地域のみなさんのご理解、ご協力が得られるよう、丁寧に説明してまいります。
アンケートを取った方には、立ち退きをしなければいけない方、沿道地区で日照等の影響を受ける方、それ以外の地区で何も影響がない方、予算がついてるものを実行しないとイケない方という4種類に分類される。この方々をまとめてアンケートを取ると、何も影響がない方が大多数を占めるのではないかと。影響がある人達の意見が何故尊重されないのか。そもそも、道路はいらなないと思っている。もっと他にやるべきことがあるのではないかと。	練馬区は都市計画道路の進捗が23区内でも悪い方であり、特に区内の西側は都市計画道路の整備が遅れているエリアです。この地域においても、歩行者や自転車の通行等を含めて非常に危険な状況であり、歩道等が整備された道路が必要だと考えています。そのような状況を踏まえて、都市インフラである都市計画道路の整備とそれに伴うまちづくりは必要なものだと考えています。

## 用地買収について

質問	回答
できれば今の場所で住み続けたいが、建て替えになった場合は補償はもらえるのか。	都市計画道路の用地買収については、東京都が必要な補償をしながら進めていると認識しています。詳しくは、東京都第四建設事務所の用地課へお問い合わせください。