

### 3. 建築物等のルールについて(続き)

#### 3-4 ブロック塀・フェンス・生垣

**ルール** 道路沿いの塀等の高さや構造を制限するルール

**効果** ブロック塀等の倒壊リスクを低減し、避難路や緊急車両の通行等を確保します。

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。



ブロック塀が倒壊した場合、人的被害が出たり、道が塞がれる可能性があります。

回答用紙 Q3-4 へ

#### 3-5 緑化

**ルール** 敷地の一定割合の面積を緑化するルール

**効果** 地区全体の緑が増加し、良好な景観を確保することができます。

現在、区の条例により敷地面積が 300 m<sup>2</sup>以上の建築計画などには、既に緑化率が定められています。



緑化の方法としては、庭木や花壇、壁面緑化など、様々な方法が考えられます。

回答用紙 Q3-5 へ

#### 3-6 建築物の用途(環八や目白通り沿道)

**ルール** 地域にふさわしくない用途の建物が建つことを防ぐルール

**効果** パチンコ屋やカラオケなどの制限により、良好な住環境や景観を保全します。

現在、法律によりエリアごとに建てられる建物の用途が定められています。

地区内にパチンコ屋やカラオケ、マージャン屋などはありませんが、環八や目白通り沿道は、建設可能なエリアです。

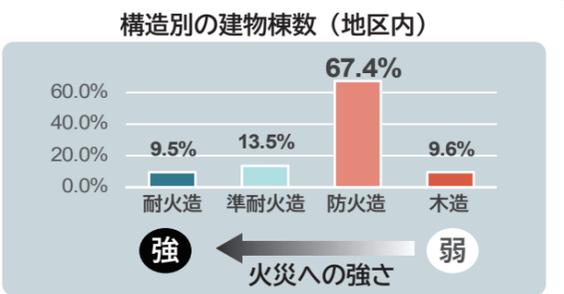


回答用紙 Q3-6 へ

#### 3-7 新たな防火規制

**ルール** 建物を建てる際に燃えにくい構造とするルール

**効果** 現在、地区内の7割以上が耐火性能が比較的低い建物です。建物を燃えにくくすることで、生命や財産を守り、火災の延焼や避難時間の確保につながります。



回答用紙 Q3-7 へ

アンケート回答用紙(別紙)へのご記入等により、皆さまのご意見をお寄せください。

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

## 貫井中部地区 まちづくり通信

特別号 1号

【発行】練馬区 都市整備部 防災まちづくり課

貫井・富士見台地区は、急速に市街化が進んだことにより、狭い道路が多く、公園やみどりが少ない密集住宅市街地が形成されています。

区は地区の防災性の向上を図るため、密集住宅市街地整備促進事業(道路や公園の整備・建替え促進)を進めるとともに、地区計画や新たな防火規制の導入を進めています。

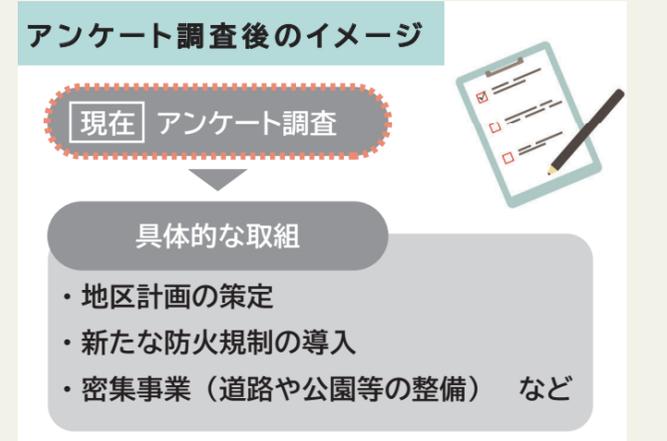
### はじめに

現在、「貫井・富士見台地区」の北側を「貫井中部地区」とし、町会・PTA等により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」を立ち上げ、委員の方々とともに地域の防災性・住環境の向上を図るためのルール等の検討を進めているところです。

この度、地域の皆さまのご意見を伺うため、アンケート調査を実施します。

#### アンケート調査の目的

地域の防災性・住環境の向上を図るためのまちづくりや建築物等のルールの策定に向けて、**広く地域の方のご意見を伺う**ものです。

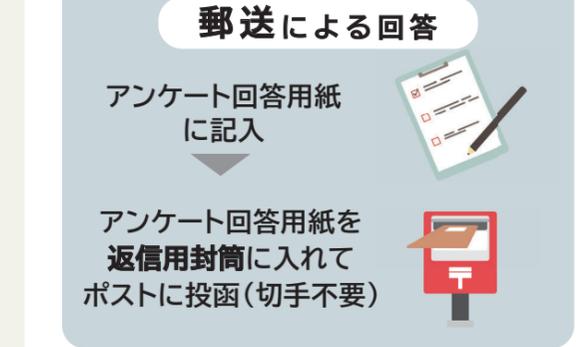


### アンケート調査へのご協力をお願いします!

説明用紙(本紙)をお読みいただき、回答用紙(別紙)にご記入ください。

回答期限 **令和7年10月31日(金)** 対象 地区内に在住または土地や建物を所有している方、事業を営んでいる方

回答方法 つぎのいずれかの方法でご回答ください。 **1人1回答まで!**



その他 調査への回答は統計的な数値として取りまとめますので、調査にご協力いただいた方の氏名や回答が特定されるようなことは一切ありません。

# 1. まちの課題について

## 1-1 まちの課題

当地区では、狭い道路が多く、老朽化した木造住宅が密集しているため、災害時や日常において様々な課題があります。まちの課題について、皆さまのご意見を伺います。

回答用紙 Q1-1 へ

他地区の住宅密集地の状況



## 1-2 課題解決に向けた取組

区では、当地区の現状を改善するために、様々な取組を行っています。課題解決に向けて必要な取組について、皆さまのご意見を伺います。

回答用紙 Q1-2 へ

また、課題解決に向けた取組の一つとして「地区計画」や「新たな防火規制」の導入を検討しています。ここからは地区計画や新たな防火規制に定める内容について、皆さまのご意見を伺います。

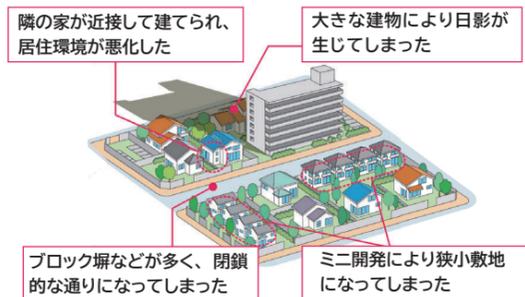
### ① 地区計画

地区計画とは、地区の特徴を踏まえて道路や公園の位置、建築物等のルールを定めた**地区独自の計画**です。

地区計画は地域の方の意見を踏まえたうえで区が定めるもので、**法的な拘束力**を持ちます。

Q2-1 ~ Q3-6 で意見を伺います

#### もし、地区計画を定めなかったら…



### ② 新たな防火規制

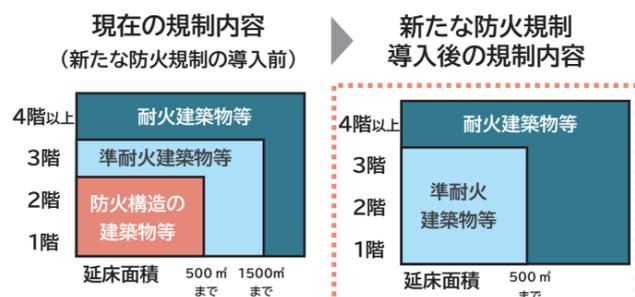
新たな防火規制とは、建替えや新築等にあわせて燃えにくい建物を増やし、**地区全体の不燃性を向上させるためのルール**です。

新たな防火規制の区域に指定されると、建替えや新築の際は原則として、**燃えにくい建物とされる準耐火建築物等や耐火建築物等**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)

Q3-7 で意見を伺います

#### 準防火地域(※)におけるルール



※防火地域においては、新たな防火規制の導入による規制内容の変更はありません。

地区計画と新たな防火規制は、定められたら**すぐに建替えなければならない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際にあわせていただくルールになります。

# 2. 道路について

## 2-1 道路の計画

当地区では、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※」が広がっています。

区の道路網計画による「主要生活道路」が幅員6mとなると消防活動困難区域の解消に寄与します。

地区計画でこれらの道路を「地区施設道路」に位置付けることにより、建替え時に道路空間を確保していくことができます。

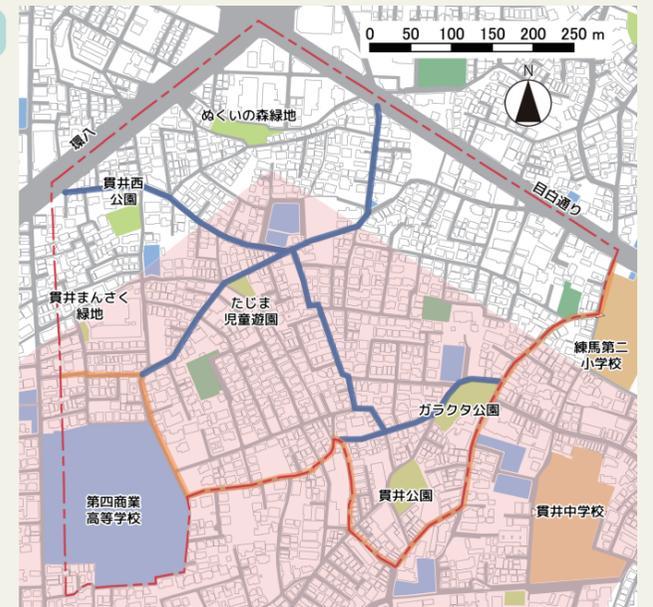
そこで今回のアンケートでは、道路の配置について皆さまのご意見を伺います。

#### ※消防活動困難区域

幅員6m以上の道路から消防ホースが到達しない 140m以上の区域

凡例 貴井中部地区 生活幹線道路: 地区交通の主要な動線となる道路  
消防活動困難区域 主要生活道路: 地区内交通を処理、消防活動の向上を図る道路

回答用紙 Q2-1 へ

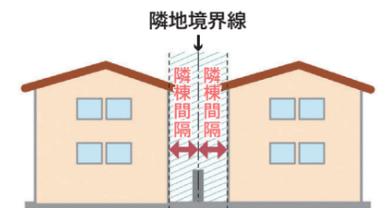


# 3. 建築物等のルールについて

## 3-1 隣棟間隔

**ルール** 建物同士の距離を一定程度確保するルール

**効果** 建物間の距離を適切に確保することで、火災時の延焼リスクを低減するとともに、日常の通風・採光などの住環境の改善につながります。



回答用紙 Q3-1 へ

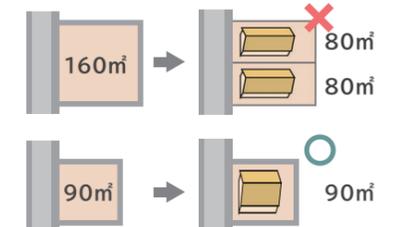
## 3-2 敷地面積

**ルール** 敷地の細分化を防ぐルール

**効果** 敷地面積の最低限度を引き上げることで、小さな敷地が今より増え、その結果建物が密集することを防ぎます。また、建物密集による延焼リスクの低減のほか、通風等の住環境の保全につながります。

現在、区内の敷地面積の最低限度は 75㎡ または 80㎡ に定められています。(場所によって異なる)

【例】100㎡に指定した場合



※現敷地をそのまま使用する場合は、100㎡未満でも建替え可

回答用紙 Q3-2 へ

## 3-3 建築物の色彩・形態

**ルール** 建物の外観の色彩や形態を制限するルール

**効果** ルールにより、周囲と調和しない派手な建物等を防ぎ、良好な景観をつくります。

現在、区全域に色彩基準等が定められており、一定規模以上の建築等については届出が必要となっています。



回答用紙 Q3-3 へ

Q3-6：建築物の用途

説明資料：P4【3-6 建築物の用途】

環八や目白通り沿道で、建築物の用途を制限することについて、当てはまるもの1つを選択してください。よろしければ選択した理由や具体的な建物種類等もご記入ください。

適切である	どちらかといえば適切である	どちらともいえない	どちらかといえば不適切である	不適切である
-------	---------------	-----------	----------------	--------

(理由・建物種類)

Q3-7：新たな防火規制

説明資料：P4【3-7 新たな防火規制】

新たな防火規制の導入について、当てはまるもの1つを選択してください。よろしければ選択した理由もご記入ください。

適切である	どちらかといえば適切である	どちらともいえない	どちらかといえば不適切である	不適切である
-------	---------------	-----------	----------------	--------

(理由)

Q3-8：自由意見(その他上記ルール以外にあった方がいいルールなど、ご自由にご記入ください。)

回答者ご自身について教えてください。

お住いのエリア

貫井3丁目	貫井4丁目	地区外	その他( )
-------	-------	-----	--------

ご年齢

建物形態

20歳未満	20歳代	30歳代	40歳代	戸建て住宅	集合住宅
50歳代	60歳代	70歳以上			

当地区とのご関係

土地・建物を所有	土地のみを所有	建物のみを所有	賃貸住宅に居住
店舗や事務所を営業	その他( )		

質問は以上になります。ご協力ありがとうございました。

こちらの回答用紙を同封の返信用封筒に入れて、ポストに投函してください。

貫井中部地区  
アンケート回答用紙

別紙の「貫井中部地区まちづくり通信(特別号1号)」(以下、「説明資料」という。)をお読みいただき、以下のアンケート項目についてご回答ください。

回答期限

令和7年10月31日(金)

回答方法 つぎのいずれかの方法でご回答ください。

**郵送による回答**

アンケート回答用紙に記入



アンケート回答用紙を返信用封筒に入れてポストに投函(切手不要)

**インターネットによる回答**

二次元コードまたはURLからサイトにアクセス



アンケートに回答

Q2-1の回答において、地図に記入した場合は写真を撮って添付してください

URL: <https://logoform.jp/form/G2rU/nukuichuubu>

1人1回答まで!

1. まちの課題について

Q1-1：まちの課題

説明資料：P2「1.まちの課題」

このまちの課題(現在・将来)だと感じていることを教えてください。(複数回答可)

狭い道路や行き止まり道路が多い	緊急車両の通行が困難
隣の建物との間隔が狭い	災害時の火災延焼の危険性
建物の密集による住環境(通風や採光等)の悪化	敷地の細分化が進んでいる
老朽化した危険なブロック塀等がある	派手な建物等により景観が損なわれる
公園が少ない	みどりが少ない
その他( )	

Q1-2：課題解決に向けた取組

説明資料：P2「1.まちの課題」

Q1-1でご回答いただいた「まちの課題」を踏まえて、必要だと思う取組を教えてください。(複数回答可)

災害時に円滑な消防活動ができるような6m以上の道路整備	4m未満の狭い道路の解消	
敷地の細分化の防止	建物の不燃化の促進	建物同士の距離を一定程度確保
公園の整備	統一感のある街並みの形成	危険なブロック塀等の解消
まちの緑化促進	地域にふさわしくない建物(用途)の規制	無電柱化
その他( )		

## 2. 道路について

### Q2-1：道路の計画

説明資料：P3「2.道路について」

まちの課題（安全な通行、消防活動困難区域の解消など）を踏まえて、区が計画している主要生活道路（）の配置について、ご意見を伺います。当てはまるもの1つを選択してください。

現在計画する道路でよいと思う      他に適した道路がある      わからない      その他

- ・「現在計画する道路でよいと思う」または「その他」と回答した方はよろしければ、理由もご記入ください。
- ・「他に適した道路がある」と回答した方は適当だと思ふ道路を下图に直接書き込み、その理由もご記入ください。

適当だと思ふ道路を下图に直接書き込んでください。



(理由)

インターネットで回答される方は、地図部分の写真を撮って、添付してください 

## 3. 建築物等のルールについて

### Q3-1：隣棟間隔

説明資料：P3【3-1 隣棟間隔】

隣棟間隔のルールの導入について、当てはまるもの1つを選択してください。よろしければ選択した理由や適切と思う数値（隣地境界線まで〇cm程度）等もご記入ください。

適切である      どちらかといえば適切である      どちらともいえない      どちらかといえば不適切である      不適切である

(理由・数値等)

【補足】民法について（民法第234条および第236条）

民法では、「建物を築造するには境界線から50cm以上の距離を保たなければならない」と規定されています。これは、通風や衛生の確保、災害時の延焼防止、建築・修復時のスペース確保を目的としています。ただし、慣習などがある場合はこの限りではありません。

### Q3-2：敷地面積

説明資料：P3【3-2 敷地面積】

敷地の細分化を防止するため、現在以上に厳しいルールを定めることについて、当てはまるもの1つを選択してください。よろしければ選択した理由や適切と思う数値（面積）等もご記入ください。

適切である      どちらかといえば適切である      どちらともいえない      どちらかといえば不適切である      不適切である

(理由・数値等)

### Q3-3：建築物の色彩や形態

説明資料：P3【3-3 建築物の色彩・形態】

建物の外観の色彩や形態のルールの導入について、当てはまるもの1つを選択してください。よろしければ選択した理由もご記入ください。

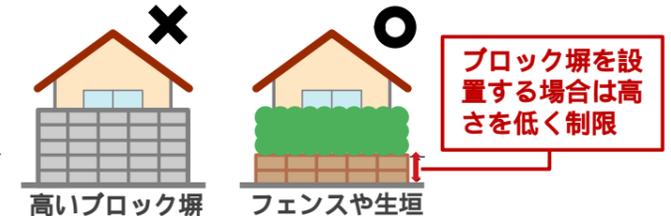
適切である      どちらかといえば適切である      どちらともいえない      どちらかといえば不適切である      不適切である

(理由)

### Q3-4：ブロック塀・フェンス・生垣

説明資料：P4【3-4 ブロック塀・フェンス・生垣】

道路沿いに新たに塀を作る場合、フェンスまたは生垣とし、ブロック塀を設置する場合は高さを低く制限することについて、当てはまるもの1つを選択してください。よろしければ選択した理由もご記入ください。



適切である      どちらかといえば適切である      どちらともいえない      どちらかといえば不適切である      不適切である

(理由)

### Q3-5：緑化

説明資料：P4【3-5 緑化】

敷地内の緑化に関するルールの導入について、当てはまるもの1つを選択してください。よろしければ選択した理由や適切と思う数値（割合）等もご記入ください。

適切である      どちらかといえば適切である      どちらともいえない      どちらかといえば不適切である      不適切である

(理由・数値等)

【例】敷地面積が100㎡で、緑化率5%とした場合

$$100\text{㎡} \times 0.05 = 5\text{㎡}$$

以上の緑化が求められます。

