

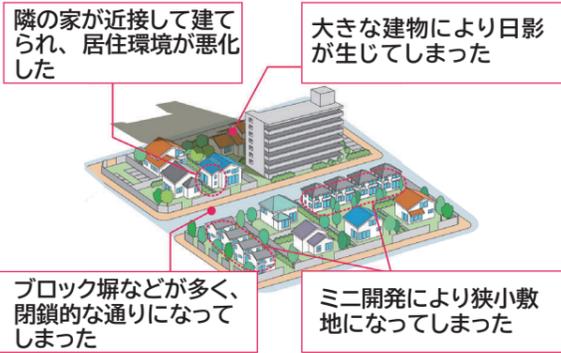
地区計画とは？

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。

建替えや新築等の際にこれらのルールを守ることで、良好な住環境や街並みを維持できます。

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。

もし、地区計画を定めなかったら…



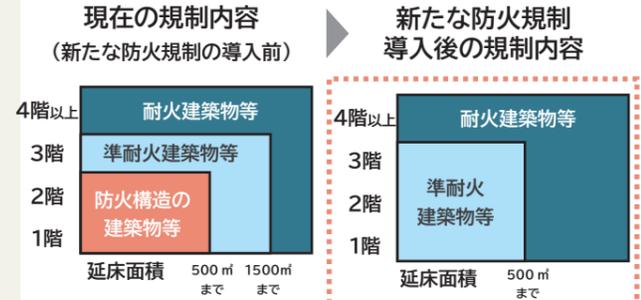
新たな防火規制とは？

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)

準防火地域(※)におけるルール



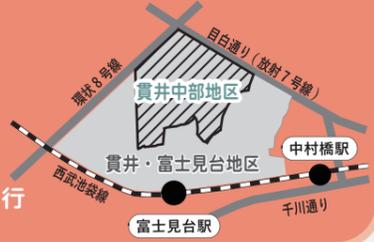
※防火地域においては、新たな防火規制の導入による規制内容の変更はありません。

貫井中部地区

まちづくり通信

特別号
2号

【発行】練馬区 都市整備部 防災まちづくり課 令和8年3月発行



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(以下、「密集事業」)により道路や公園の整備・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。

地区の抱える課題



左記のような課題を解決するため、区では様々な取組を進めています。



現在の区の実施

- | | | | |
|----------------|---------------------------------|----------------|----------------------------|
| 密集事業 | 道路や公園の整備・建替え促進等 | 住宅の耐震化 | 古い住宅の耐震改修工事等への助成 |
| 地区計画 | 地区の特徴を踏まえて道路・公園の位置、建築物等のルールを定める | 助成制度の拡充 | 危険なブロック塀等の撤去や、狭い道路の拡幅等への助成 |
| 新たな防火規制 | 地区全体の不燃性を向上させるためのルール | 防災意識の啓発 | 防災意識啓発イベントの開催等 |

詳しくは4面へ

これらの取組を進めていくにあたり、地域の皆さまのご意見を伺うため、『アンケート調査』や『まちづくり計画検討会』を行いました。今後は『オープンハウス等』により幅広くご意見を伺う予定です。

アンケート調査結果のご報告！

2・3面へ

前号では、貫井中部地区を対象に地域の課題や解決に必要なルールについてご意見を伺うため、アンケート調査を実施しました。今号では、その結果と今後の区の実施についてお知らせいたします。アンケートにご協力いただき、ありがとうございました。

実施概要

実施期間：令和7年9月28日(日)～令和7年10月31日(金)
対象者：貫井中部地区内にお住まいの方および土地・建物を所有されている方
配付数：2,762部
回答者数：491件(回答率：17.8%)



まちづくり計画検討会 4面へ

地域の方々により構成されたまちづくり計画検討会を発足し、議論を重ねました。

オープンハウス等 4面へ

地域の皆さまと気軽に情報交換をできる場として令和8年度にオープンハウス等を開催予定です。

検討会について

貫井中部地区まちづくり計画検討会では、令和6年10月から令和8年2月まで検討を重ね、『まちづくり計画(検討会案)』をまとめました。3月中旬に区ホームページにて公開予定です。

この計画は、区がまちづくりを進める際の参考となるもので、地域の現状を踏まえ、まちづくりの目標や将来像、建築物等に関するルールなどを取りまとめたものです。



検討会の様子

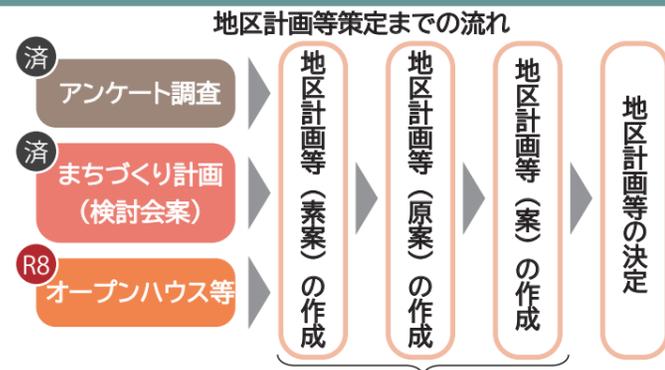


3月中旬
公開予定 /
まちづくり計画
(検討会案)

今後の予定について(オープンハウス等の実施)

令和8年度は、オープンハウス等を開催し、まちの課題やその解決方法(地区計画や新たな防火規制等)について、地域の皆さまからご意見を伺う予定です。

その後、アンケート結果やまちづくり計画(検討会案)、オープンハウス等で寄せられたご意見を踏まえ、地区計画等の手続きやまちづくりを進めていきます。



この間も説明会や意見書の受付によりご意見を伺います

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

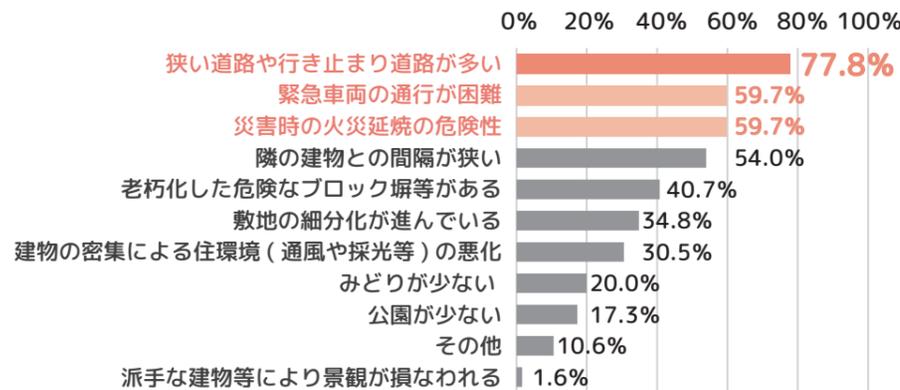
アンケート結果

1. まちの課題について

まちの課題と解決策についてお聞きしました。いただいたご意見は密集事業等に役立てていきます。



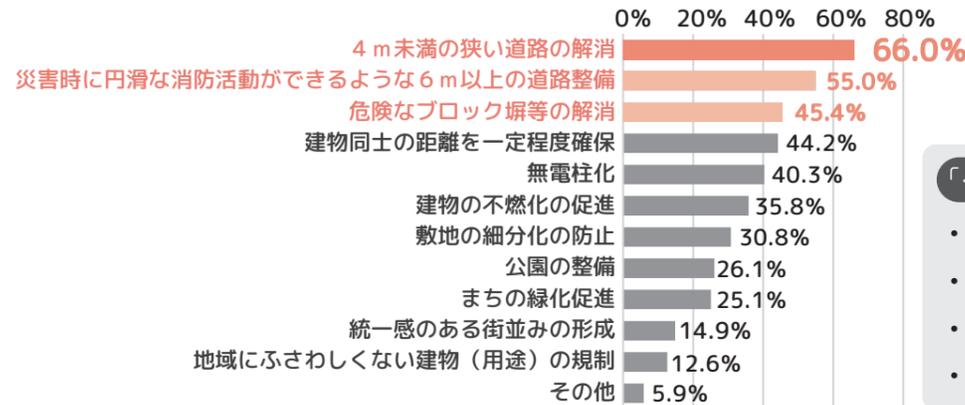
1-1 このまちの課題（現在・将来）だと感じていること



「その他」のご意見（一部抜粋）

- ・行き止まりが多い
- ・空き家が多い
- ・道路がぼこぼこしていて、自転車や歩行で危ない所がある
- ・街灯が少なく、治安の上でも心配
- ・電信柱の位置を見直して欲しい

1-2 「まちの課題」を踏まえて、必要だと思う取組



「その他」のご意見（一部抜粋）

- ・空き家対策が必要
- ・街灯の増設
- ・防犯カメラの設置
- ・スピードを出す車が怖い

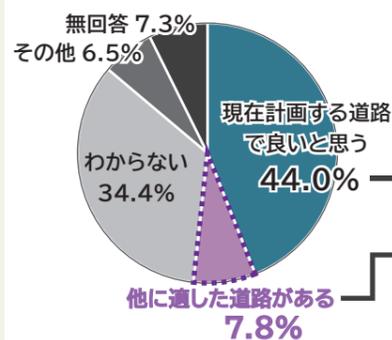
2. 道路について

いただいたご意見を参考に、道路の拡幅整備等を検討します。



2-1 区が計画している「主要生活道路（—）」の配置について

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



ご意見（一部抜粋）

- ・道幅が広くなることは交通、消防などで重要なことだと思っているが、拡張する道路沿いの個々のお宅に負荷がかかってしまうのではないかと心配する。

※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

3. 建築物等のルールを定めることについて

いただいたご意見を参考に、地区計画や新たな防火規制の導入を検討します。



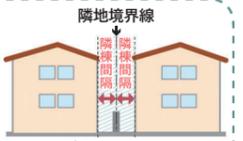
3-1 隣棟間隔 ～建物同士の距離を一定程度確保するルール～

アンケート結果

約6割の方が「適切である」と回答しました。ご意見としては、民法上の50cmやそれ以上を望む声が多くありました。

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、日常の通風・採光などの住環境の改善につながります。



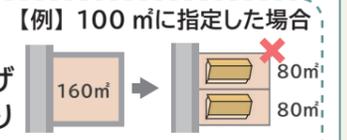
3-2 敷地面積 ～敷地の細分化を防ぐルール～

アンケート結果

約6割の方が「適切である」と回答した一方、地価高騰を心配する声も見られました。

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。



3-3 建築物の色彩・形態 ～建物の外観の色彩や形態を制限するルール～

アンケート結果

半数以上の方が「適切である」と回答した一方、「個人の自由でよい」といったご意見も多く見られました。

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、良好な景観をつくれます。



3-4 ブロック塀・フェンス・生垣 ～道路沿いの塀等の高さや構造を制限するルール～

アンケート結果

7割以上の方が「適切である」と回答した一方、生垣とした場合の管理面を懸念する声がありました。

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。



3-5 緑化 ～敷地の一定割合の面積を緑化するルール～

アンケート結果

6割以上の方が「適切である」と回答した一方、維持・管理面を心配する声もありました。

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。



3-6 建築物の用途 ～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～

アンケート結果

6割以上の方が「適切である」と回答しました。一方で、建物用途への様々なご意見がありました。

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。



3-7 新たな防火規制 ～建物を建てる際に燃えにくい構造とするルール～

アンケート結果

8割以上の方が「適切である」と回答しました。多くの方がルールの導入を妥当と考えていることがわかりました。

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。

※上記では、「適切である」と「どちらかといえば適切である」を「適切である」として計算しています。