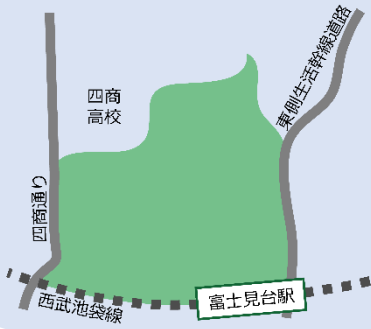


富士見台駅北部地区 まちづくり通信

平成29年9月発行

特別号-①

【発行】練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課



富士見台駅北部地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。
このまちづくり通信は、地区のみなさまとまちづくりの情報を共有するために発行しています。

現在、富士見台駅北部地区では、安全・安心なまちづくりを目標に、「**地区計画**」と「**新たな防火規制**」の導入について検討しています。地区計画および新たな防火規制について、地区のみなさまのご意向を確認させていただくため、**アンケート調査**にご協力をお願いします。

特別号 の 内容

- 1面 : 地区計画、新たな防火規制とは？
- 2, 3, 4面 : 今後検討していく地区計画のイメージについて
- 5, 6面 : 富士見台駅北部地区の新たな防火規制について

地区計画について

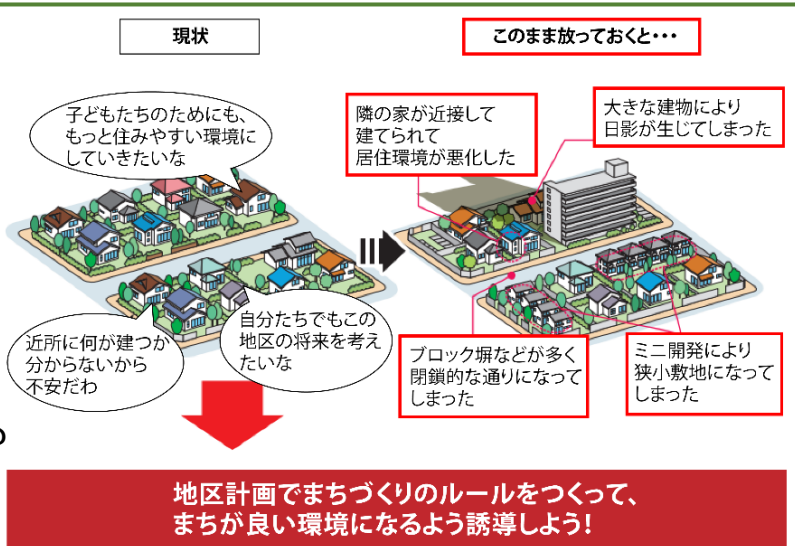
地区計画とは？

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながら、まちの将来像を設定し、その実現に向け、地区独自に建物の建て方のルールを定める手法のことです。

地区計画で何を定めるの？

道路や公園などを「地区施設」として定めます。

また「地区整備計画」で道路・公園などの位置や建築物などのルールを定めます。



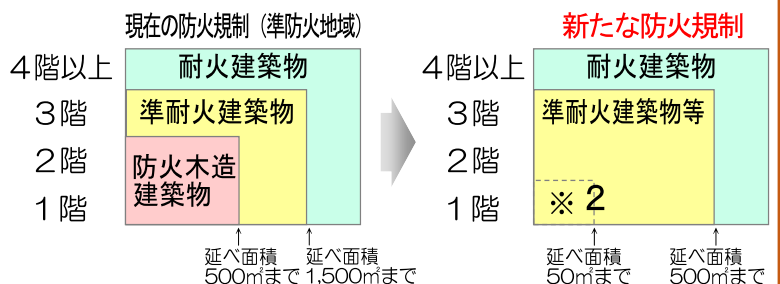
富士見台駅北部地区地区計画の内容についてはこちら

出典：全国地区計画推進協議会

新たな防火規制について

新たな防火規制とは？

新たな防火規制とは、地域全体の防火性を高めることを目的に、燃えにくい建物の建築を義務付ける規制手法のことです。新たな防火規制が指定されると、家を建てる時、準防火地域※1においては、現在の基準よりも耐火性能を高めた計画とすることが求められます。



※1 富士見台駅北部地区の準防火地域については、P. 6を参照
 ※2 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁および軒裏が防火構造のものならば建築可能

新たな防火規制の内容についてはこちら

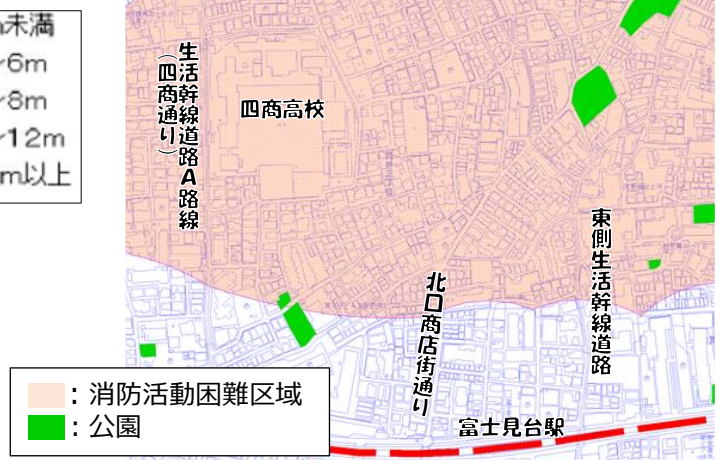
なぜこの地区に地区計画？

貫井・富士見台地区は約 50%の道路が幅員 4m 未満となっており（左図）、災害が発生した場合、消火・救助や避難に問題があると想定される「消防活動困難区域^{*}」が40%近くを占めている状況です（右図）。そのため、安全・安心なまちづくりをすすめるために地区計画を定めることを検討しています。

■道路幅員現況図（平成 27 年度作成）



■消防活動困難区域・公園現況（平成 27 年度作成）



^{*}消防活動困難区域とは、消防活動を円滑に行うために必要な幅員である6m以上の道路から、消防ホースの延長や屈折をふまへ、消防活動が容易にできると想定されている半径140mの範囲に含まれない区域を指します。

地区計画の目的

- 道路等の都市基盤整備による防災性の向上
- 歩行者の安全に配慮したまちなみの更新
- 駅周辺の将来像「安心・快適な居心地のよい住商共存のまち」の実現

地区計画の検討区域

p.4 『①北口商店街通りの道路を広げるルール』
参照

p.3 『①北口商店街通りの道路を広げるルール』
参照

凡 例	
	地区計画の検討区域
	商店街沿道地区
	駅前近隣商業地区
	住工共存地区
	地区施設
	道路の拡幅等を検討している箇所

※地区内での公園の整備もあわせて検討いたします。

■生活幹線道路A路線の拡幅整備

■鉄道沿い道路の拡幅整備

導入を検討しているルール

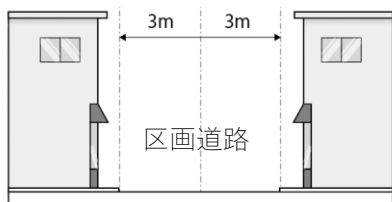
商店街沿道地区

① 北口商店街通りの道路を広げるルール

北口商店街通りを、6m道路へと拡幅していきます。

⇒歩行者の安全性の向上、地域の防災性の向上、人通りが増えることによる商店街の活性化が期待できます。また、消防活動困難区域を大幅に解消することができます。

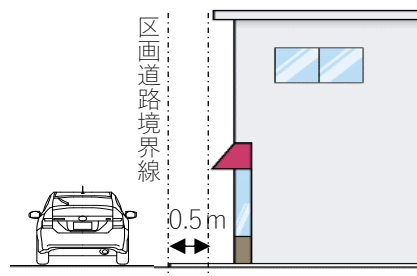
※p.2『地区計画の検討区域』の ← → の箇所となります。



② 壁面線のルール

北口商店街においては、外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、50cm以上としていきます。

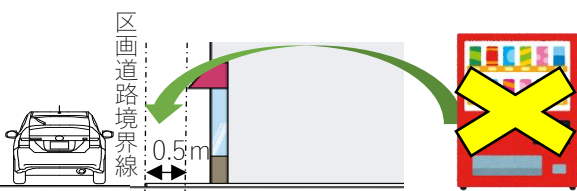
⇒後退区域を店先空間等として有効活用することにより、賑わいを創出する空間を確保できます。



③ 壁面後退区域における工作物に関するルール

壁面線の制限により生み出された空間については、門、へい、広告物、看板、自動販売機等の工作物の設置を制限していきます。

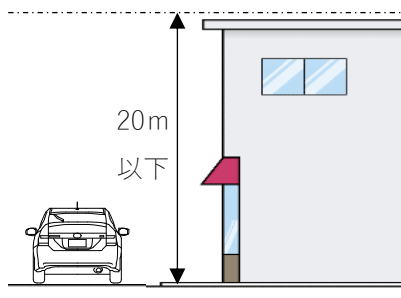
⇒空間にゆとりが生まれることにより、安心して歩行することができるようになります。



④ 建物高さのルール

建物の高さの最高限度を 20mに制限していきます。

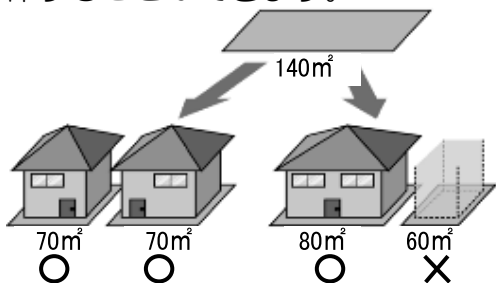
⇒圧迫感のある建物の建設を抑制することができます。



⑤ 建物敷地の細分化を防止するルール

敷地面積の最低限度を 70㎡と定めていきます。(※もともと 70㎡に満たない敷地は現状のまま利用できます。)

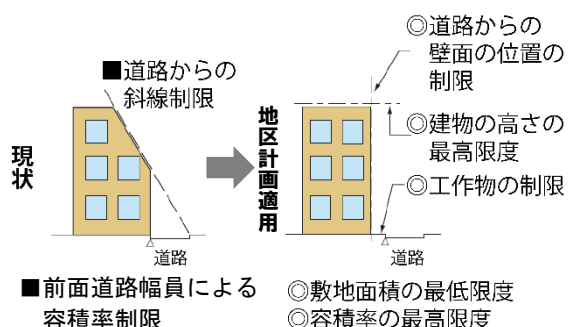
⇒敷地の分割によって新たに狭い土地が生まれなくなり、日照・通風等も確保することができます。



⑥ 街並み誘導型地区計画

②～⑤のルールを決めることにより、緩和も受けられるようにしていきます。

⇒建築基準法で定められている道路斜線制限などを緩和することができ、整形な建物で床面積を確保することができます。



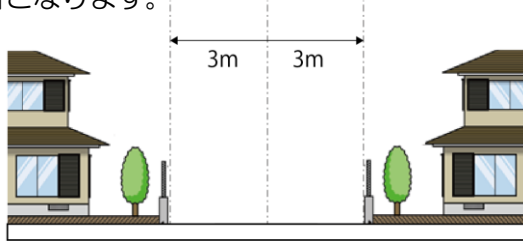
住工共存地区

① 北口商店街通りの道路を広げるルール

駅から都立四商高校方面に通り抜けることができる、幅員6mの道路を整備していきます。

⇒歩行者の安全性の向上、地域の防災性の向上、人通りが増えることによる商店街の活性化が期待できます。また、消防活動困難区域を大幅に解消することができるだけでなく、防犯性の向上も期待できます。

※p.2『地区計画の検討区域』の←→の箇所となります。

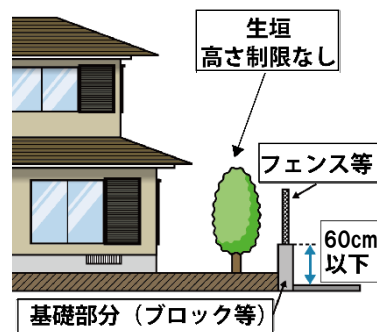


住工共存地区および駅前近隣商業地区

① 垣またはさくのルール

道路に面して設ける垣またはさくの構造について、地盤面から60cmまではブロック塀等を可能とし、それ以上の部分は生垣またはフェンスとしていきます。

⇒災害時の倒壊による死傷、道路の閉塞等の危険性が減少します。フェンスの場合は見通しが良くなるため、防犯効果も期待できます。



※住工共存地区・駅前近隣商業地区の両方のルールです。

防災の必要性

○平成28年12月22日に発生した**糸魚川市駅北大火**では、1軒の飲食店から広がり、鎮火まで約30時間、焼失面積4万㎡、147棟の建物を焼損させました。

○幸いにして死者は出なかったものの、消防団員を含む17名が負傷しています。

○これほど大規模な火災となった要因の1つとして、**木造住宅が密集していたこと**が挙げられます。



提供：糸魚川市

○富士見台駅北部地区ではこのような災害を教訓に、**燃えにくい建物を増やし、地区の防災性を高める取組み**の検討をしています。

郵便はがき

料金受取人払郵便



差出有効期間
平成●年●月
●日まで
(切手不要)

ご裏
投面

1768701

貫井

練馬区役所都市整備

東京都練馬区豊玉北

アンケートへのご協力
ありがとうございました。

下に
ご記入の
うえ、

宛台担当 宛

域まちづくり課

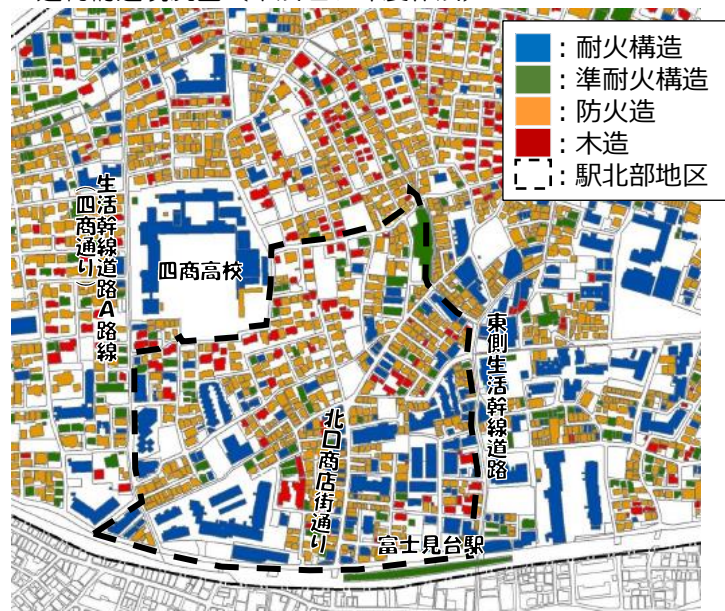
甲1号

なぜこの地区に新たな防火規制？

貫井・富士見台地区全体の建物棟数の約76%が防火造・木造となっています。当地区（駅北部地区）においても防火造・木造の割合が高く（左図）、火災が発生すると延焼する危険性が高い状況にあります。また、幅員6m以上の道路は西武線沿いの道しかなく、災害時に消防車などが入れなくなるおそれがある消防活動困難区域が広がっています。

そのため、地区の建物を火災に強い構造である耐火建築物や準耐火建築物として建替えを促進することで、地区全体の安全性の向上を目的に新たな防火規制の導入を検討しています。

■建物構造現況図（平成27年度作成）



■消防活動困難区域・公園現況（平成27年度作成）



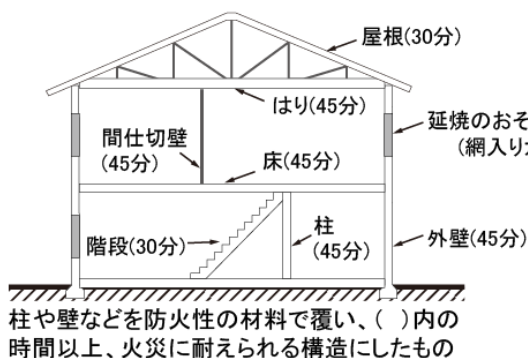
耐火建築物とは？準耐火建築物とは？

火災への強さが強い順に、耐火建築物、準耐火建築物、防火木造建築物となります。耐火建築物は、鉄筋コンクリート造や耐火対策を施した鉄骨造などの建築物が当てはまります。準耐火建築物は、鉄骨造や指定された基準を満たした木造の建築物が当てはまります。

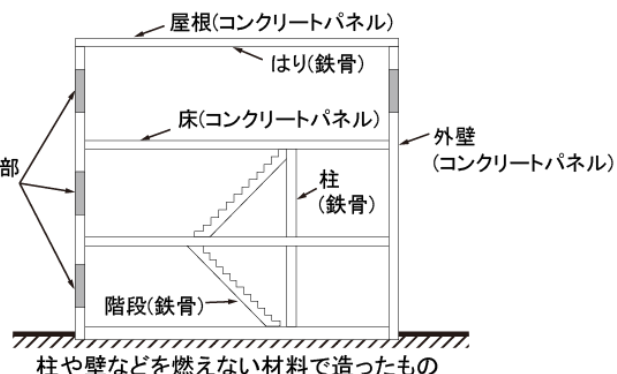
■燃えにくい建物

- ①耐火建築物
- ②準耐火建築物
- ③防火木造建築物

例1 木造の準耐火建築物



例2 鉄骨造の準耐火建築物

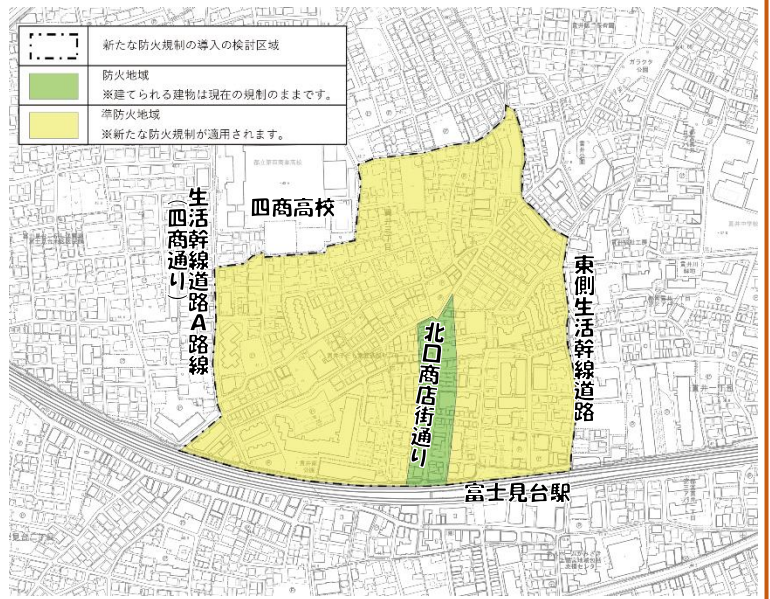


新たな防火規制の具体的な区域は？

検討区域は、右図のとおりです。

防災性の向上とまちなみの維持および保全をしていくため、地区計画の検討区域と同じ範囲としています。

なお、防火地域に属する敷地（緑色）につきましては、すでに定められている規制に実質的な変化は生じません。



デメリットはあるの？

燃えにくい素材を使用するため、建替え時に建設コストが割高になるおそれがあります。

アンケートにご協力ください！

防災まちづくりアンケート（回答欄）

該当する項目の□1つに✓をつけてください。

問1 (1) あなたは富士見台駅北部地区に土地や建物を所有していますか。

- ①土地・建物、共に所有している
- ②建物を所有している
- ③土地を所有している（区分所有権を含む）
- ④賃貸に居住しており、不動産は所有していない

(2) 富士見台駅北部地区は、地震や火災に対して安全だと思いますか。

- ①安全だと思う
- ②比較的安全だと思う
- ③やや不安に思う
- ④不安に思う

問2 良好なまちなみ形成のため「地区計画」を導入することについて、どのようにお考えですか。

- ①導入を検討する必要があると思う
- ②導入を検討する必要はないと思う
- ③わからない

問3 地域の防災性を高めるため「新たな防火規制」を導入することについて、どのようにお考えですか。

- ①導入を検討する必要があると思う
- ②導入を検討する必要はないと思う
- ③わからない

問4 「地区計画」および「新たな防火規制」に関するご質問、ご意見をご記入ください。

←安全・安心なまちづくりを進めるため、「地区計画」および「新たな防火規制」の導入の検討について住民の意向調査を行います。

■アンケートの回答について

- 左のはがきの設問にそって、当てはまる番号を、ご記入ください。
- お手数ですが、はがきを切り取り、**10月13日（金）**までにポストへご投函お願いします。（切手不要）

～貴井・富士見台地区のまちづくりについては、区のホームページでも紹介しています～

貴井・富士見台地区



<お問い合わせ先>

練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課
貴井・富士見台地区担当

〒176-8501 練馬区豊玉北六丁目 12 番1号

• 電話：03-5984-1429（直通）

• FAX：03-5984-1226

• メールアドレス：

TOUBU09@city.nerima.tokyo.jp

ご協力ありがとうございました。