

# 貫井中部地区 まちづくり計画 (検討会案)

令和8年2月

貫井中部地区まちづくり計画検討会

## 1-1 まちづくりの経緯

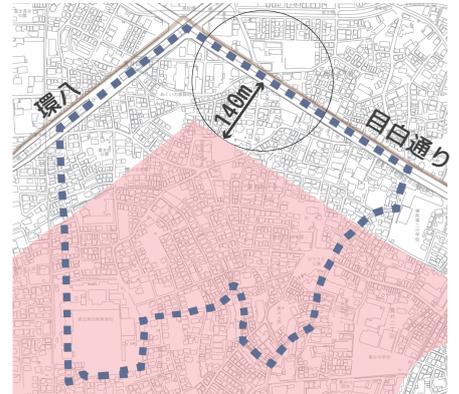
貫井中部地区は貫井・富士見台地区の北部に位置し、落ち着いた住環境と景観を有する地区です。

一方で、道路や公園の整備が不十分なまま急速に市街化が進んだことにより、地区内の道路は狭く、迷路のように曲がりくねっています。また、農地やみどりも減少し、住宅が密集して建ち並んでいます。

こうした背景から、災害時の緊急車両の通行や消防活動、避難に支障が生じるおそれがあるほか、建物倒壊や延焼といった防災上の課題も抱えています。

このような状況を踏まえ、「まちづくり計画検討会」を発足し、地区の課題解決に向けた取組、めざすべき将来像について議論を重ねてきました。

この度、その成果として『まちづくり計画（検討会案）』を取りまとめましたので、ご紹介します。



【参考】消防活動困難区域

消防活動が難しいとされる「消防活動困難区域」が地区の多くを占めている。

□□ 対象区域 ■■■ 消防活動困難区域

## 1-2 まちづくりの目標

防災・防犯に優れ、みどり豊かで安心とぬくもりを感じるまち

- ① 目指せ 災害に強く 人にやさしい ぬくもりのあるまち
- ② ほっとするまち「のびのび貫井」
- ③ 昔から住む方・新しく住む方が、暮らして楽しく安全で歩きやすいまち

## 1-3 基盤整備の計画の方向性

## ① 道路の計画

現状

狭い道路や行き止まり道路が多く、災害時の緊急車両の通行や消防活動、避難において問題を抱える。

検討会案

道路やすみ切りの整備により、災害時に救援活動等がしやすい道路をつくる。  
また、無電柱化等による豊かな景観環境の形成と防災性の向上を望む。

## 検討会でのご意見

- 消防車の通行や延焼防止の観点から道路を整備すべき
- 子どもや高齢者、車イスの方など、皆が安心して歩ける道を考えるべきでは
- 車幅の広い車でもすれ違えるように、電柱対策にも取組むべき

## ② 公園・緑地の計画

現状

地区の公園面積は区平均に比べて小さいため、地区内の4つの公園・児童遊園と2つの緑地を維持・保全していく必要がある。

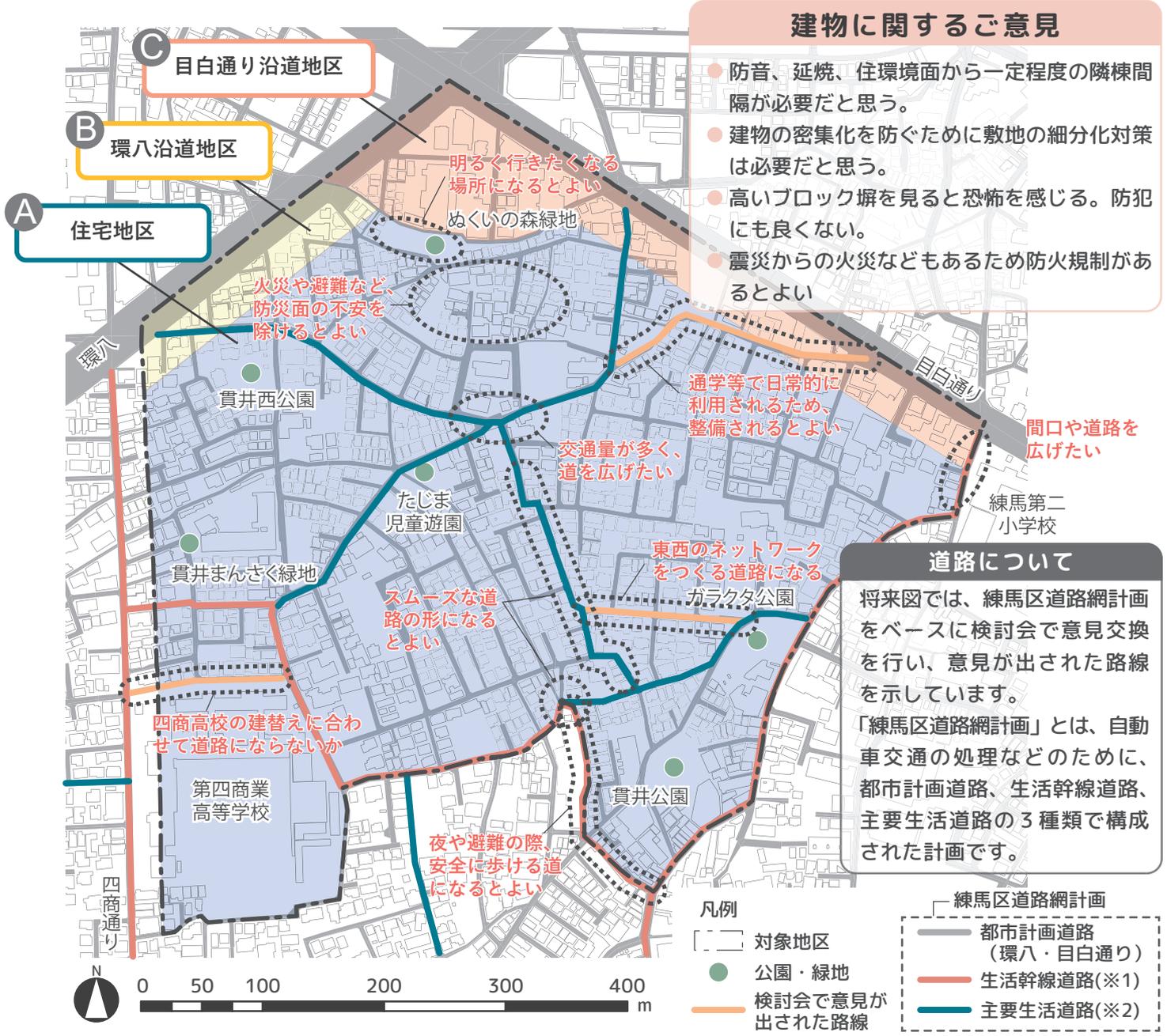
検討会案

みどり豊かな空間の形成をめざすため、既存公園の保全・有効活用および新たな公園の整備を望む。

## 検討会でのご意見

- 畑を緑地として残していきたい
- 小さな子どもが遊べたり、大人が少し休める公園があるとよい
- 現状の公園を有効活用していきたい

1-4 将来図



建物に関するご意見

- 防音、延焼、住環境面から一定程度の隣棟間隔が必要だと思う。
- 建物の密集化を防ぐために敷地の細分化対策は必要だと思う。
- 高いブロック塀を見ると恐怖を感じる。防犯にも良くない。
- 震災からの火災などもあるため防火規制があるとよい

道路について

将来図では、練馬区道路網計画をベースに検討会で意見交換を行い、意見が出された路線を示しています。「練馬区道路網計画」とは、自動車交通の処理などのために、都市計画道路、生活幹線道路、主要生活道路の3種類で構成された計画です。

凡例

- 対象地区
- 公園・緑地
- 検討会で意見が出された路線
- 練馬区道路網計画
  - 都市計画道路 (環八・目白通り)
  - 生活幹線道路(※1)
  - 主要生活道路(※2)

※1 計画予定幅員12m以上  
※2 計画幅員6m以上

将来イメージ

十分な隣棟間隔の確保と敷地の細分化防止による火災時の延焼リスクの低減と良好な住環境の確保

現状



将来



道路整備による日常時の安全な通行、災害時の避難路の確保、緊急車両の円滑な消防活動

無電柱化による豊かな景観の形成や防災性の向上

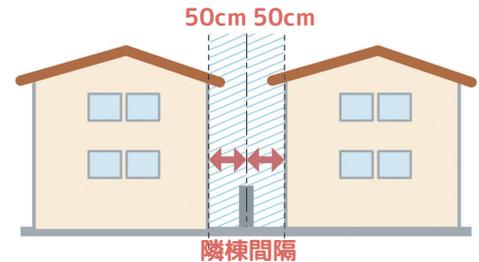
塀をフェンスや生垣とすることによる倒壊リスクの低減、避難路の確保、緊急車両の円滑な通行

## 2-1 隣棟間隔

### 検討会案

建物の外壁等から隣地境界線までの距離を 50cm 程度確保するルールを設ける。

- 数値については、防災・プライバシーの確保などの視点を踏まえて設定する。
- 必要に応じて、一定の敷地面積未滿の場合はルール適用外とすることも検討する。



### ルールの効果

「隣地境界線から建物までの距離」を定めることで、建物どうしが密集しない、ゆとりある住宅地とすることができる。

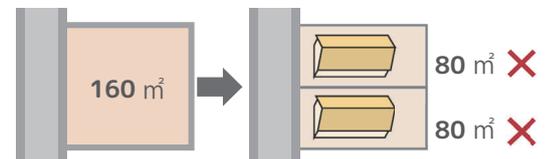
このほか、火災の延焼を抑制し、風通しや日照の改善により、住環境の保全につながる。

## 2-2 敷地面積の最低限度

### 検討会案

敷地が細分化されている現状から、敷地面積の最低限度は 90 m<sup>2</sup> ~ 100 m<sup>2</sup> に引き上げる。

- 数値については、区が引き続き検討し、地域の実情に合わせて設定する。
- ただし、既に最低限度を下回る敷地に関してはルールの適用外とする。



### ルールの効果

「敷地面積の最低限度」を引き上げることで、敷地の細分化を制限し、小さな敷地が増えて今より建物が密集することを防ぐことができる。

このほか、建物密集による延焼リスクの低減や通風等の住環境の保全につながる。

## 2-3 建築物の形態・色彩・意匠

### 検討会案

建築物等の形態や色彩、意匠は周辺の環境に調和したものとするよう努める。



### ルールの効果

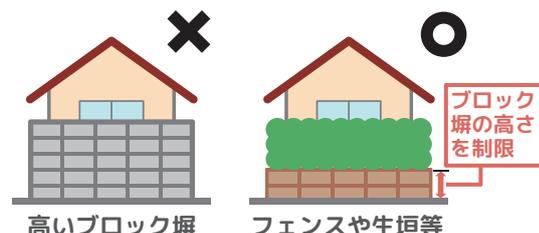
「建築物等の形態や色彩、意匠」を制限することで、周囲と調和しない派手な建物や屋外広告看板等避け、統一性のある良好な街並み景観を形成し、住環境を保全できる。

## 2-4 垣または柵の構造

### 検討会案

道路沿いの塀等の構造は、フェンスまたは生垣等の開放性のあるものとし、ブロック塀の高さを制限する。

- 生垣を設置する場合は、適切な維持管理を行うよう努める。



### ルールの効果

「道路に面する塀等の高さや構造」を制限することで、地震発生時にブロック塀の倒壊による避難路の閉塞や人的被害を防ぐことができる。

このほか、交通安全面や防犯面においては見通しの改善による事故防止や犯罪抑止、環境面においてはゆとりある緑豊かなまちなみの形成が期待できる。

## 2-5 建築物の用途

### 検討会案

住環境を保全するため、地区にふさわしくない用途の建物を規制する。



### ルールの効果

用途地域で定められた建物用途を地区の状況に応じて、さらに制限することで、地区にふさわしくない建物を規制し、良好な住環境の確保や景観の保全ができる。

#### 具体的な建物の用途

パチンコ店および性風俗関係の店舗

※住宅地区の大部分では、既に上記の建物を建てることはできません。

#### 【性風俗関係の店舗】

個室付浴場、ストリップ劇場、ラブホテル、アダルトショップ等

## 2-6 緑化率の最低限度

### 検討会案

花壇や庭木などにより、地区の緑化に努める。



### ルールの効果

建物が建っていない部分の面積に対して一定割合の面積を緑化する、「緑化率の最低限度」を設けることで、地区全体の緑の増加による良好な景観を確保することができる。

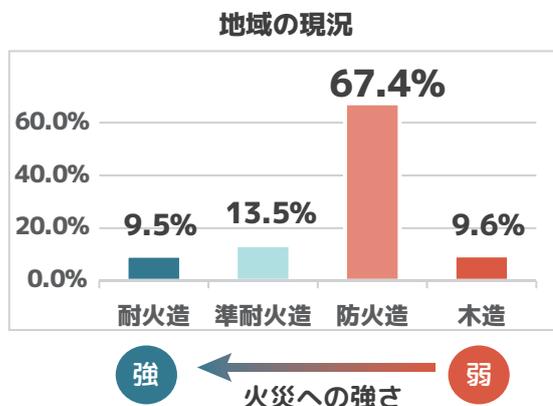
## 2-7 新たな防火規制

### 検討会案

地域の不燃性を高めるため、「新たな防火規制」を導入する。

### ルールの効果

地区内の7割以上は防火性能が比較的低い建物となっており、震災時には火災の延焼が懸念される。「新たな防火規制」を導入することで、建物の不燃化が進み、避難時間の確保や生命・財産を守ることに繋がる。



## 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の割合を増やし、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」が指定された区域では、原則として、準耐火建築物等以上の耐火性能をもった建築物とすることが求められます。

