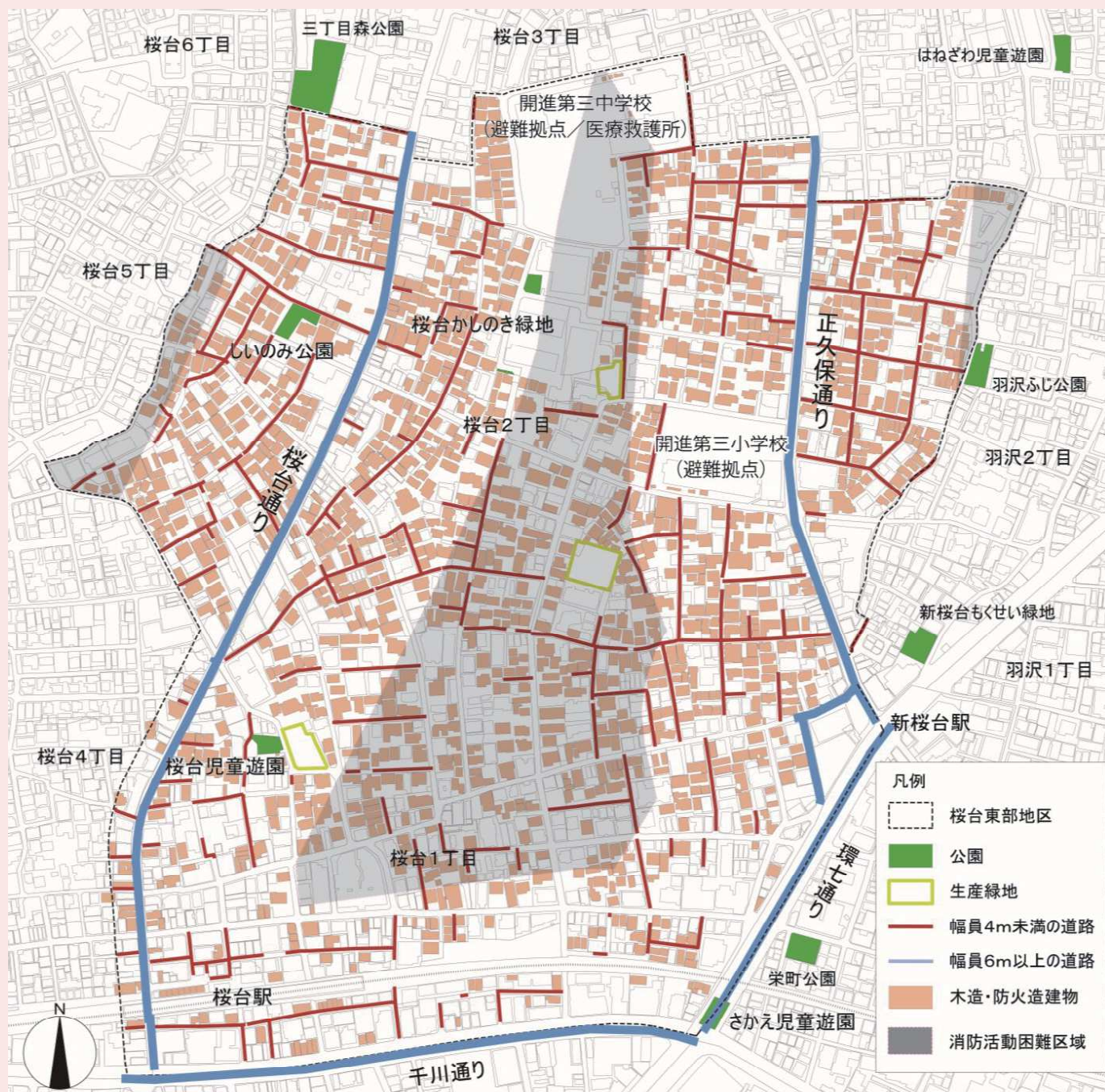




桜台東部地区の現況および課題



令和3年度土地利用現況調査を基に作成

- ❑ 地区内には幅員4m未満の狭い道路が多く、旧耐震基準で建てられている建物※¹や危険なブロック塀等があります。
- ❑ 地区中央の住宅が多いエリアに消防活動困難区域※²があります。
- ❑ 地区内は低層の戸建て住宅が大部分であり、耐火造・準耐火造以外の比較的火に弱いとされる木造・防火造の建物棟数は地区全体の約6割です。
- ❑ 過去に広がった敷地が細分化され、住宅が密に並ぶ街区があります。
- ❑ 地域の人々の憩いの場となるような公園が不足しています。



※¹ 昭和56年6月1日の建築基準法の耐震基準見直し以前の基準で建てられた建物

※² 消防車が円滑に通行し、活動することができる幅員6m以上の道路から140m（ホースが届く長さ）以上離れた区域



桜台東部地区の“これまで”と“これから”

桜台東部地区の“まちづくりの目標”と“様々な取組”

地域の皆様と地区の課題やまちの目標について意見交換を重ね、令和4年9月に、まちづくりの目標を示す『重点地区まちづくり計画』を策定しました。

『重点地区まちづくり計画』で掲げた以下の『まちづくりの目標』を実現するため、令和5年度から以下の様々な『取組』を進めています。

桜台東部地区 重点地区まちづくり計画



令和4年9月
練馬区

1 『桜台東部地区重点地区まちづくり計画』における “まちづくりの目標”

災害に強い、安全・安心なまち



誰もが集える、生活しやすい便利なまち



みどり豊かな、居心地のよいまち



2 目標実現に向けた取組

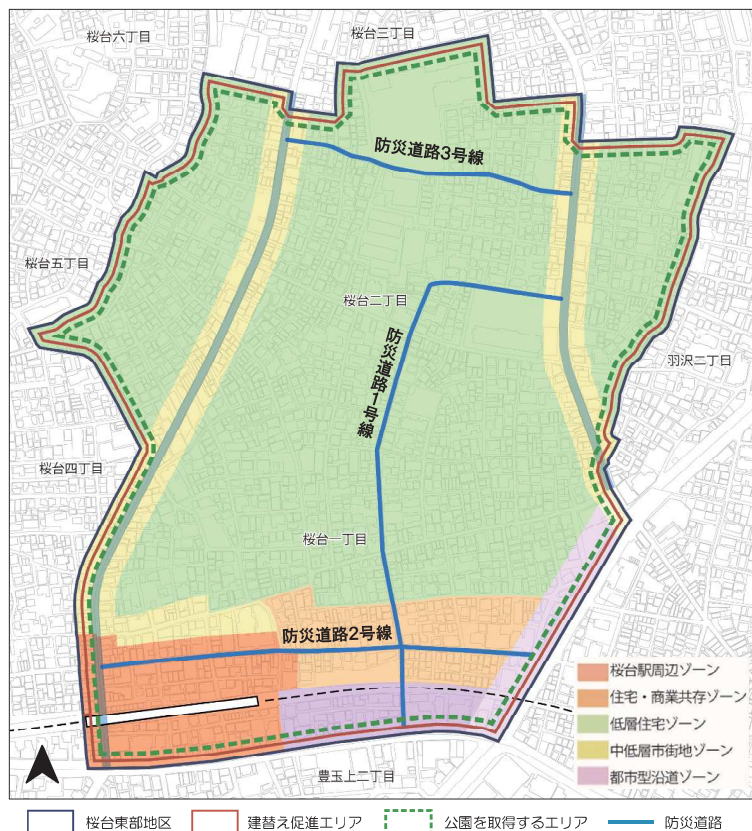
実施中の取組

- 1 ブロック塀等の撤去費用助成
- 2 耐震改修等の工事費用助成
- 3 狭あい道路の拡幅促進
- 4 啓発イベントの開催
- 5 感震ブレーカーの無償貸与、街頭スタンドパイプの設置

これからの取組

- 6 桜台らしい駅前空間の整備
- 7 建築物の共同化の推進
- 8 公園等の整備
- 9 防災道路の整備
- 10 まちづくりのルールづくり（地区計画・新防火）

桜台東部地区の計画図



『桜台東部地区重点地区まちづくり計画』の詳細は、
右の二次元コードより区ホームページでもご覧いただけます。





桜台東部地区の“これまで”と“これから”

2 桜台東部地区の“実施中の取組”

まちづくりの取組

1

ブロック塀等の 撤去費用助成

危険なブロック塀等の撤去を促進

詳細は後ほど紹介！

まちづくりの取組

1

危険なブロック塀を撤去した事例



危険なブロック塀の撤去前



危険なブロック塀の撤去後

まちづくりの取組

2

耐震改修等の 工事費用助成

古くなった建物の耐震化を推進

詳細は後ほど紹介！

まちづくりの取組

3

狭あい道路の 拡幅促進

幅員4m道路や隅切りの整備を促進

詳細は後ほど紹介！

まちづくりの取組

3

狭あい道路を拡幅整備した事例



狭あい道路の拡幅前



狭あい道路の拡幅後

まちづくりの取組

4

啓発イベントの開催

地域全体の防災意識の醸成を図るため、防災まちづくりに関する学習やイベント等を実施

まちづくりの取組

4

これまでの防災イベントの様子



消火訓練の様子



助成制度紹介の様子



起震車の様子

まちづくりの取組

5

感震ブレーカーの無償貸与、街頭スタンドパイプの設置

令和6年度から、防災まちづくり事業実施地区内（桜台東部地区、他4地区）の木造住宅世帯や区内全域の避難行動要支援者のみの世帯への感震ブレーカーの無償貸与や取付支援を開始

また、区立施設やコンビニなどの街頭に消火用スタンドパイプを新設

まちづくりの取組

5

街頭スタンドパイプ



設置箇所

- ・桜台地域集会所
- ・ファミリーマート練馬桜台2丁目店
- ・ローソン練馬桜台2丁目店
- ・育秀苑（NEW）



桜台東部地区の“これまで”と“これから”

2 桜台東部地区の“これからの取組”

まちづくりの取組

6

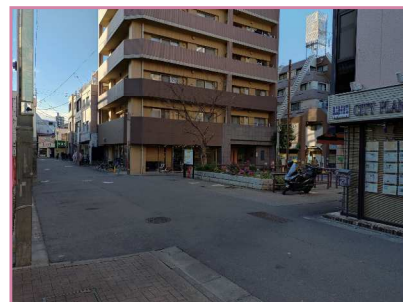
桜台らしい駅前空間の整備

地域住民が買物や交流を楽しむ日常的な生活のにぎわいや憩いの場として、桜台駅前の整備を検討

まちづくりの取組

桜台駅周辺の様子

の様子



まちづくりの取組

7

建築物の共同化の推進

不接道や敷地が狭小等により、建て替え困難な建物については、共同建替等による建て替えの支援

まちづくりの取組

7

共同化事例（北町地区）



まちづくりの取組

8

公園等の整備

みどりを増やし地域の憩いの場を設けるとともに、防災機能を有した公園などの整備を推進

用地情報募集中！

まちづくりの取組

8

防災機能がある公園

事例（北町地区）



まちづくりの取組

9

防災道路の整備

円滑な消火・救援活動を行うために必要な幅員6mの防災道路の整備を推進

まちづくりの取組

10

まちづくりのルールづくり

地区計画

建物の建て方のきめ細かい「ルール」や道路、公園の配置を都市計画法に基づき定めます。



新たな防火規制

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」を東京都建築安全条例に基づき定めます。



まちづくりの取組

9

道路整備の事例（北町地区）



道路整備前 4.5m



道路整備後 6.0m

まちづくりの取組

9

防災道路の整備

まちづくりの取組

10

まちづくりのルールづくり

の詳細については、この後のパネルをご確認ください。



区 HP からも【桜台東部地区のまちづくり】に関する情報発信しておりますので、ご覧ください。

桜台東部地区のまちづくり





1 地区の課題

桜台東部地区内には、幅員4m未満の狭い道路や、比較的火に弱いとされる木造・防火造の棟数が多く、地区中央の住宅が多いエリアには消防活動困難区域があります。

こうした桜台東部地区内では、災害時に延焼の拡大、緊急車両の通行や避難が困難となる可能性があります。

また、日々の暮らしにおいても、日照や通行などの住環境や、介護・清掃などのサービス車両の進入が困難となる場合があるなど、様々な防災上の課題があります。



ブロック塀倒壊の様子



ポンプ車走行の様子

2 “防災まちづくり”と“道路整備”の関係性

防災まちづくりに取り組むにあたり、道路整備の改善は重要な要素となります。

なぜ重要な要素なのか。道路幅員6mの“防災道路”を整備することで生まれる“整備効果”を3点紹介します。

6m道路の整備効果① / 震災時の円滑な消防活動

幅員6m以上とすることで、震災時道路に落下物等があった際にも緊急車両の通行や、消火・救援活動が行える空間を確保することが可能となります。

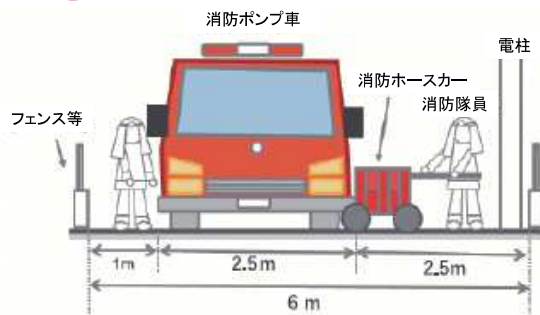
6m道路の整備効果② / 震災時の避難経路の確保

過去の震災事例（阪神淡路大震災）から、道路幅員を6m以上とすることで、人が通行できる割合が高くなり、避難経路が確保できます。

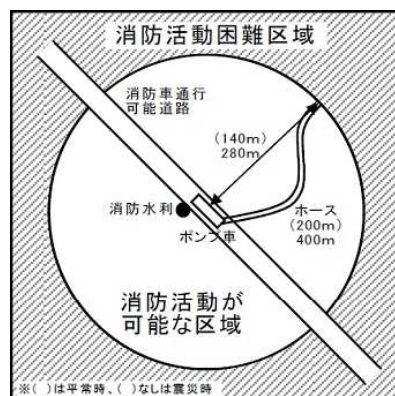
6m道路の整備効果③ / 消防活動困難区域の解消

消防車が円滑に通行し、活動することができる幅員6m以上の道路から、140m以上離れた区域を“消防活動困難区域”と呼びます。

円滑な消防活動の空間



消防活動困難区域の考え方



【桜台東部地区】における、幅員6mの防災道路の対象路線は、次のパネルから！



1 密集事業による“防災道路1～3号線”の整備



選定理由

消防活動困難区域の解消をしつつ、以下の理由より選定

- 1 曲がりやクランクの少ない道路
- 2 避難拠点までのアクセス道路
- 3 広幅員道路とのネットワークの形成

※密集事業

震災時に大きな被害を受ける可能性がある密集市街地の改善を図るために、必要な道路や公園の整備、災害に強い建物への建て替えの支援等を行います。



防災道路1号線の用地測量を進めています

令和5年度から6年度にかけて、防災道路1号線の現況測量を実施しました。ご協力ありがとうございました。

今年度から8年度にかけて用地測量を実施します。引き続きご協力をお願いいたします。



1号線
整備
の流れ

R5.6

現況測量

R7.8

用地測量

R9～

用地取得

道路整備工事

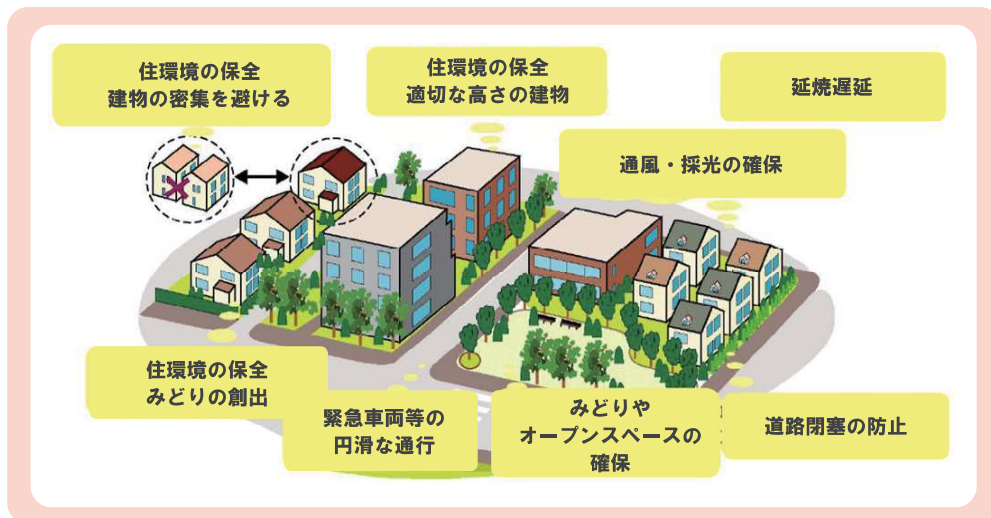
完成



1 地区計画とは

建築基準法等で定められている既存の最低限のルールに加え、**地区にふさわしい建築物の用途・形態や道路・公園などの地区施設を定めることにより、地区の特性に合わせたきめ細やかなまちづくりを実現するための都市計画制度**です。

地区計画で定めることのできるルール (イメージ)



桜台東部地区の抱える課題解決に向け、

個々の建替えや新築に合わせて目標とするまちを実現



※地区計画が施行されても、すぐにルールに合わせた建物にする必要はありません

2 地区計画による“まちの変化”の例

まちの課題の例

駅前の閑静な雰囲気を
守りたい

街並みの魅力を向上したい

災害時に緊急車両が
通れるようにしたい

地区計画によるルールの例

◇商店街にふさわしくない**風俗店の用途を禁止**する

◇外壁や屋根の**色彩の統一**、**広告看板の面積やデザインの制限**を行い統一感のあるまち並みをつくる

◇**道路境界線との後退距離**を決めて、一定幅員が確保できた道路空間を形成する



ルールづくりの流れ

令和4年度

桜台東部地区
重点地区
まちづくり計画

地区の課題や
まちの目標を示した計画
(令和4年9月策定)

令和5～7年度



ルールづくりの検討

第11回～18回

まちづくり
協議会

令和7年12月

アンケート
調査

令和8年1月

オープンハウス
(今回)

令和8年度以降

オープンハウス
個別訪問

素案説明会

原案説明会

現時点で、【桜台東部地区】で考えているまちづくりルールの内容は、次のパネルから！



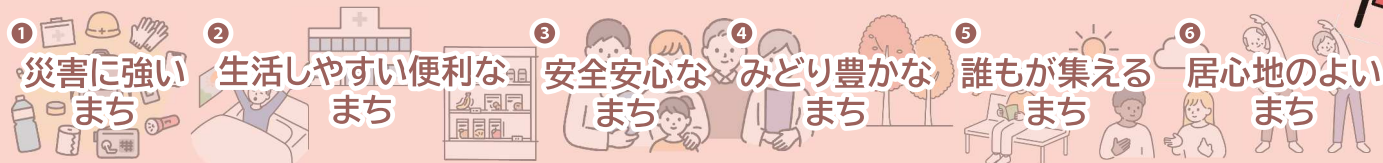
1 地区計画「まちづくりルール」の目標



回答用紙
問1(1)

地区計画では、**まちの目標や将来像**を定めることができます。
あなたが大切にしたい**まちの目標**は何ですか？

目標(例)



2 地区施設(道路・公園・緑地)の方針



回答用紙
問1(2)

地区計画では、**まちの目標を実現するために必要な「道路・公園・緑地・広場その他の公共施設(地区施設と言います)」の方針**を定めることができます。
まちの目標を実現するために、どのような地区施設(道路・公園・緑地)が必要ですか？

方針(例)

- ❑ ① 災害時に緊急車両等が円滑に通行や活動ができるような道路
- ❑ ② 地域の主要な避難路となる道路(災害時にも閉塞しにくい道路)
- ❑ ③ 交差点の見通しが確保されるなど、安全な地域の生活道路
- ❑ ④ 地域コミュニティの場となるような公園
- ❑ ⑤ 防災機能を有した公園
- ❑ ⑥ みどり豊かな公園

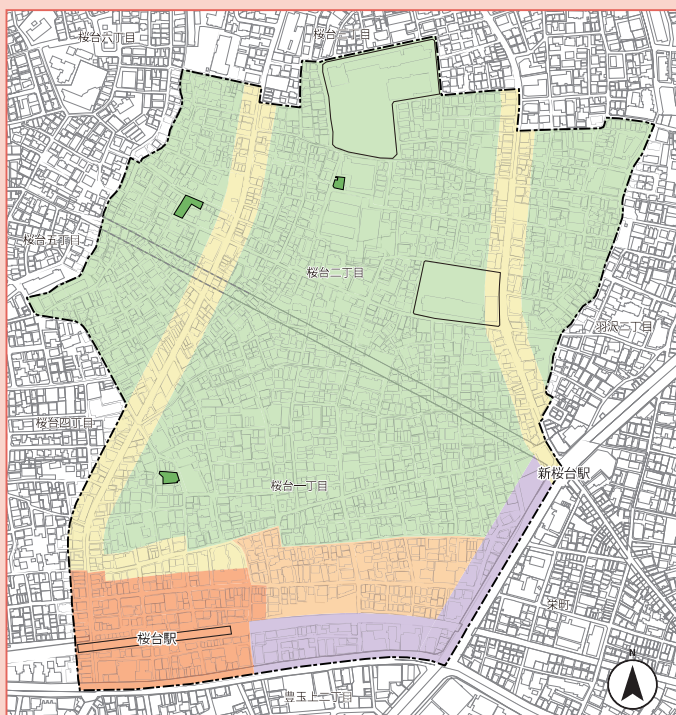


3 地区区分と土地利用の方針



回答用紙
問1(3)

地区計画では、**まちの特性に応じて地区を区分し、地区ごとに土地利用の方針**を定めることができます。
記載の土地利用の方針(例)について、どのようにお考えですか？



桜台駅周辺地区

桜台駅を中心としたにぎわいの創出や、店舗と住宅とが調和した商店街の形成を図ります。

住宅商業地区

中低層住宅と日常の生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成を図ります。

低層住宅地区

現在の良好な住環境を保全しつつ、安全性の高い低層住宅の街並みの形成を図ります。

中低層市街地地区

桜台通り・正久保通りの沿道を中心として中低層住宅の街並みの形成を図ります。

都道沿道地区

災害時の延焼を遮断するとともに、商業と住宅の調和した良好な中高層を中心とした街並みの形成を図ります。



4 地区内の建物の建替え等に関するルール



地区計画では、**地区の特性に合わせて、建物の建て方に関するきめ細やかなルール**を定めることができます。
記載のルール①～⑤について、あなたが思う**建て替え等の際に必要なルール**はどのようなものですか？

ルール

Ⅰ 建築物の用途に関するルール

- 《内容》 **建物の用途**を細かく**制限**することが可能です。
- 《効果》 用途の混在を解消したり、地区内にふさわしくない建物用途の立地を防いだりすることができます。

(例) 性風俗店やパチンコ店等の制限



地区の風紀の乱れを抑え、**良好な住環境を守るため**
遊戯施設（パチンコ店等）や風俗営業店舗の建築を制限します。



ルール

Ⅱ 敷地面積に関するルール

- 《内容》 新たに土地を分割して建築物等を建てる場合の**敷地面積の最低限度**を定めることが可能です。
- 《効果》 敷地の細分化を制限することで、火災発生時の延焼を防いだり、居住環境の悪化を防止したりすることができます。

(例) 敷地面積の最低限度=100㎡の場合



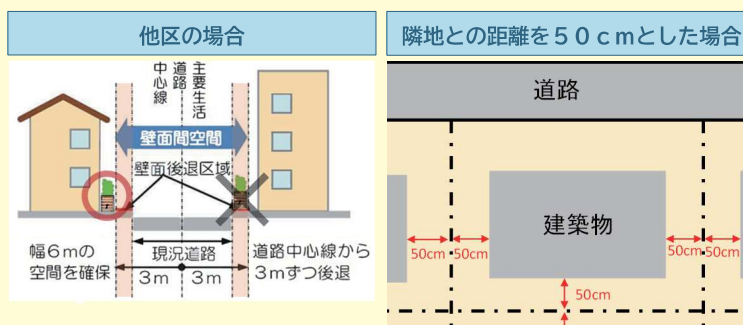
敷地の細分化による建て詰まりを防ぐために
敷地を分割して建築する際の敷地の大きさを制限します。



ルール

Ⅲ 壁面、工作物に関するルール

- 《内容》 道路や隣地と建築物の**壁面等の距離**を**制限**することが可能です。
壁面後退区域内の自動販売機や花壇等の工作物の設置を制限することが可能です。
- 《効果》 道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくるとともに、災害時には建物外周が避難路空間としても活用ができます。



良好な外部空間や災害時に円滑な消防活動が可能な空間を確保するため、



- ① 選定された地区施設道路沿道の建築物や工作物に制限を適用します。
- ② 隣地境界から建築物までの距離を確保する制限を適用します。





4 地区内の建物の建替え等に関するルール

ルール

Ⅳ 建物の形態・色彩に関するルール

《内容》 建築物等の屋根や外壁等、また屋外広告看板等に関して、**形態や色彩、材料等の制限**を定めることが可能です。

《効果》 看板等の材料の制限により地震発生時の落下を防いだり、色彩の制限等により良好な街並みを形成したりできます。

(例) 周囲と調和しない建築物や看板等の色彩を制限

(例) 看板等に使用する腐朽・腐食・破損しやすい材料を制限



ルール
(例)

現状の住環境を保全するため、建築物の屋根および外壁等、屋外広告物の形態、意匠、色彩は、周辺と調和したものに制限します。



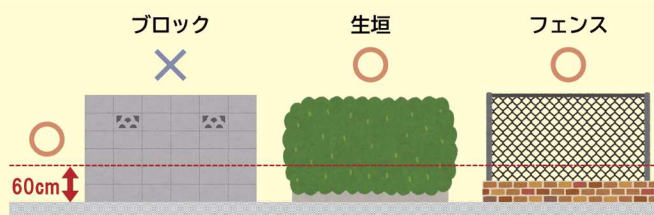
ルール

Ⅴ 垣・さくの構造に関するルールについて

《内容》 垣やさくの**材料や形を制限**することが可能です。

《効果》 地震発生時等における危険なブロック塀の倒壊事故の防止や良好な景観を形成することができます。

(例) 高さ60cm以下のものを除き、生け垣またはフェンスに制限



ルール
(例)

ブロック塀等の倒壊による道路閉そく等のリスクを軽減するため、道路に面して設ける塀等は、生け垣またはフェンス等に制限します。ただし、高さ60cm以下のものに限りブロック塀等は設置可とします。



5 まちづくりのルールづくりの流れ

令和4年度

令和5～7年度

令和8年度以降

桜台東部地区
重点地区
まちづくり計画

地区の課題や
まちの目標を示した計画
(令和4年9月策定)



ルールづくりの検討

第11回～18回

まちづくり
協議会

令和7年12月

アンケート
調査

令和8年1月

オープンハウス
(今回)

オープンハウス
個別訪問

素案説明会

原案説明会

【まちづくりニュース第11号】とあわせて実施した『まちづくりのルールづくり』に関するアンケート調査の調査結果については、【区ホームページ】にてお知らせいたします。





新たな防火規制とは

災害時の危険性が高い地域において、建物を新築や建て替えする際に“燃えにくい建物”である“耐火建築物”又は“準耐火建築物”とすることで、建築物の不燃化を促進する制度です。



	防火構造等の建築物	準耐火建築物	耐火建築物
特徴	建物外側のみが火に強く、一定時間周囲から火をもらわない	建物全体が火災で崩れにくく、より長い時間周囲から火をもらわず、周囲にも火を出さない	準耐火建築物よりもさらに耐火性能を高めた構造
主な構造	木造（外壁モルタル塗り）など	- 鉄骨造 - 木造（壁・柱・床等に防火被覆）など	- 鉄筋コンクリート造 - 鉄骨造（壁・柱・床等に防火被覆）など ※木造も性能を満たせば可能
耐火性能※	- 外壁・軒裏のみ耐火性のある材料を使用 - 火災に耐える時間 外壁・軒裏：30分間 木造の防火構造建築物のイメージ	- 主要な構造部（壁・柱・床・はり・屋根・階段）にも耐火性のある材料を使用 - 火災に耐える時間 外壁・柱・床等：45分間 屋根・階段：30分間 木造の準耐火建築物のイメージ	火災に耐える時間（4階建以下の場合） 外壁・柱・床等：60分間 屋根・階段：30分間 鉄筋コンクリート造の耐火建築物のイメージ

新たな防火規制導入後は、延べ面積 500㎡までかつ2階までの建物を建てる際にも、燃えにくい建物である準耐火建築物としていただきます。

一般的に、防火構造等の建築物と比較し準耐火建築物の建築費用は高くなりますが、地区全体の不燃性が向上します。

※耐火性能の時間（火災に耐える時間）は、加熱開始後に構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じてはならない時間

桜台東部地区の抱える課題解決に向け、

個々の建て替えや新築に合わせて地区の不燃性を高める



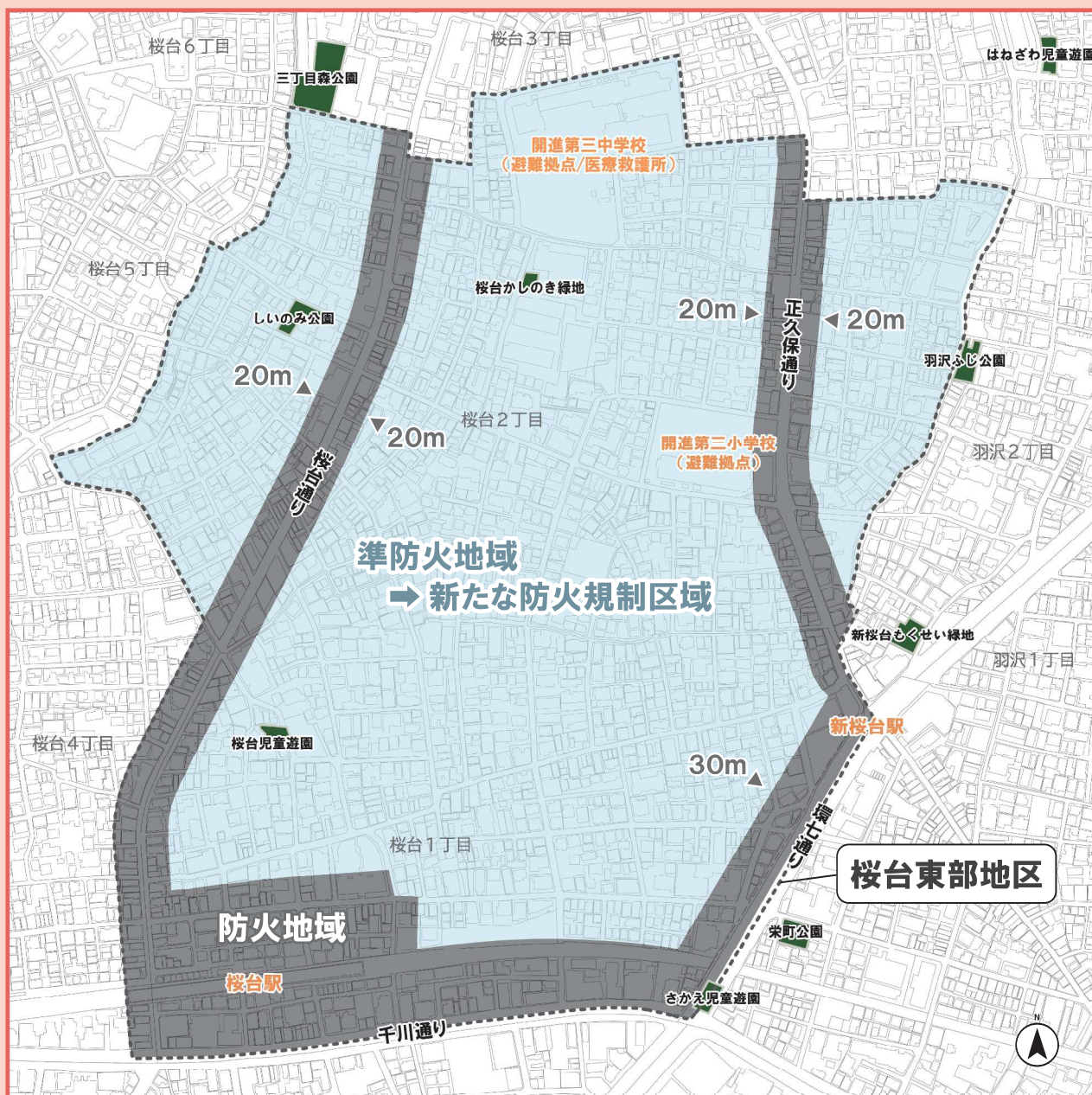
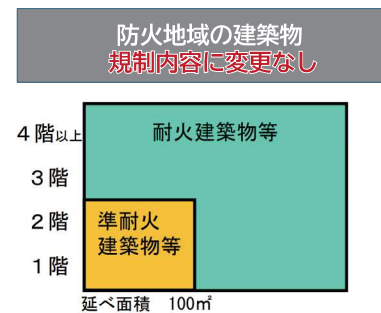
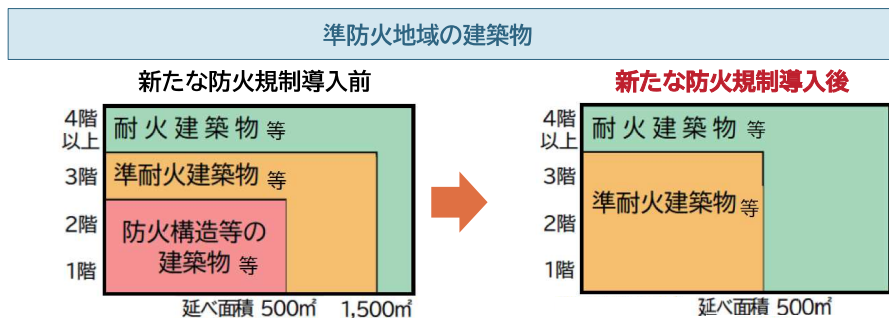
※新たな防火規制が施行されても、すぐにルールに合わせた建物にする必要はありません

【桜台東部地区】で新たな防火規制を導入した際の内容は、次のパネルから！

新たな防火規制の導入



新たな防火規制を定めることで、**個々の建て替えや新築に合わせて地区の不燃性が向上します。**
記載のルールについて、どのようにお考えですか？





防災に関わる助成制度

1 旧耐震建築物の除却・耐震化支援制度



昭和56年以前に建てられた建物をお持ちの方へ！

あなたの住宅 地震がきても 大丈夫！？

☑ 対象地域

○耐震改修に係る費用

【区内全域】

○除却・建て替えに係る工事費

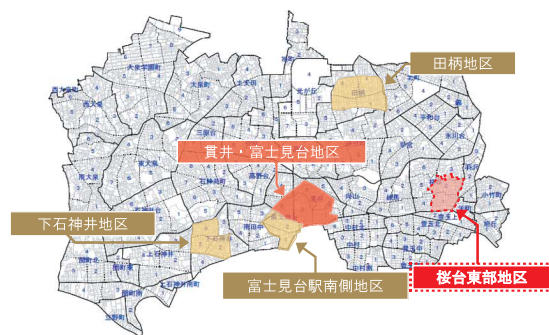
【防災まちづくり事業実施地区】

・密集事業実施地区

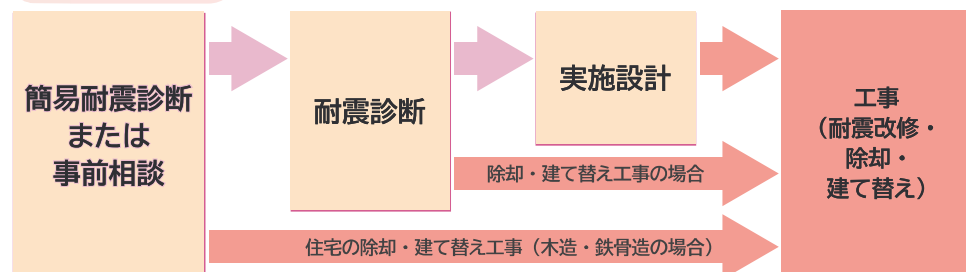
(貫井・富士見台、桜台東部)

・防災まちづくり推進地区

(田柄、富士見台駅南側、下石神井)



☑ 耐震化への流れ



助成金の交付にあたっては、諸条件があります。詳細についてはお問い合わせ先までご連絡ください。

2 新耐震建築物の耐震化支援制度

昭和56年 6月1日から平成12年5月31日までに建築された
木造住宅をお持ちの方へ



近年の地震では、旧耐震住宅だけでなく、「2000年基準」を満たさない新耐震基準の木造住宅も、倒壊した例がみられます。

ぜひこの機会に、ご自身やご家族の命と財産を守るため、住宅の耐震化をご検討ください。



出典：国土交通省

▲熊本地震で倒壊した新耐震木造住宅

旧耐震基準と新耐震基準とは

建築の時期により、耐震基準が異なります。



対象建築物

建築時期：昭和56年（1981年）6月1日～
平成12年（2000年）5月31日までに
新築または増築された木造住宅

所 在：区内全域

用 途：住宅、店舗等併用住宅
(過半が住宅)

工 法：木造在来軸組工法
階 数：平屋建て、2階建て

☑ 耐震化への流れ

簡易耐震診断
または
事前相談



耐震診断
・
実施設計



耐震改修工事

助成金の交付にあたっては、諸条件があります。詳細についてはお問い合わせ先までご連絡ください。



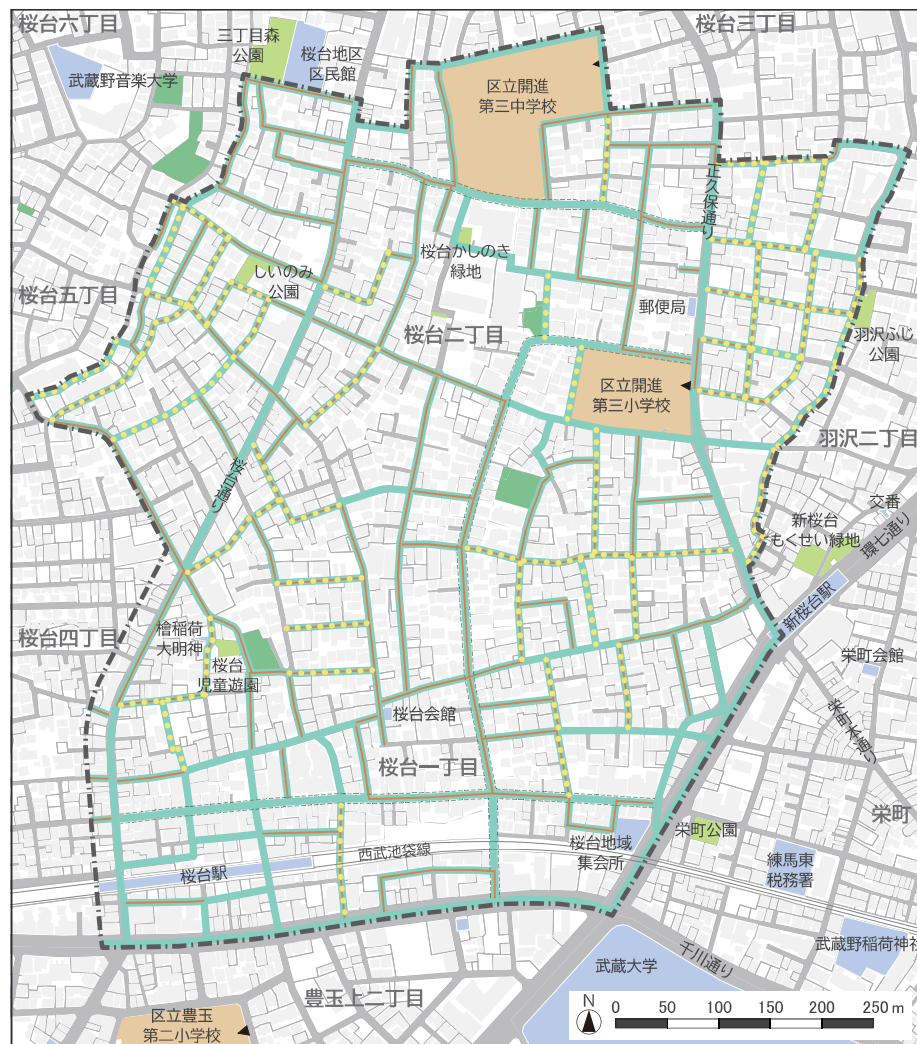
ホームページ

《お問い合わせ先》
都市整備部 防災まちづくり課 耐震化促進係
練馬区役所 本庁舎15階
☎(直通) 03-5984-1938



防災に関わる助成制度

3 ブロック塀等の撤去の助成や狭あい道路等の拡幅の助成に重点的に取り組む路線を設定しています



- 凡例**
- 桜台東部地区
 - 地域の主要な避難路
 - 閉そく防止路線
 - 狭あい拡幅促進路線

4 危険なブロック塀等の撤去費用助成制度

横の長さ 1m あたりの
助成限度額

撤去する部分の高さが
1m を超える場合の加算額

安全性に疑いのある塀

8,000 円 / m + 1m を 10cm 超える毎に 500 円 / m

危険性が高い塀

19,000 円 / m + 1m を 10cm 超える毎に 1,100 円 / m

閉そく防止路線沿いの塀

21,000 円 / m + 1m を 10cm 超える毎に 1,200 円 / m



危険なブロック塀の
撤去前



危険なブロック塀の
撤去後

5 狭あい道路等の拡幅整備助成制度

幅員4m未満の狭あい道路の解消に向け、
拡幅整備やすみ切りの公道化を支援します。

助成・奨励金額

拡幅部分の工作物等の撤去
・移設費用助成

助成対象となる支障物毎に
単価上限あり

上限150万円

すみ切り用地の寄付
に対する奨励

幅員6m未満の公道が
交わる角地の場合
建築基準法上すみ切りに
しなければならない土地の場合

面積 × 路線価の平均

1 か所あたり 10 万円

狭あい拡幅促進路線沿いの
公道の後退用地の寄付に対する奨励

面積 × 路線価の平均 × 0.1
(上限：20 万円)



狭あい道路の拡幅前



狭あい道路の拡幅後



問合せ先：防災まちづくり課
03-5984-4749

気になったことやご不明点など、詳細については、お近くのスタッフへお聞きください。



防犯に関わる助成制度等

練馬区では、地域の防災力を向上させるために、安心・安全に関わる様々な取組を行っています。

6 防犯用品の購入費用等の助成、無償貸与等を行っています。

1 住まいの防犯対策助成



※令和7年4月1日（火）以降に購入した防犯対策物品が対象となります。

申請受付期間

助成率・助成上限額

令和8年2月27日まで

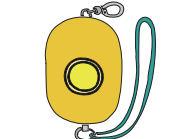
助成率：4分の3
助成上限額：3万円

詳しくは区 HP
をご覧ください



2 防犯ブザー

配布対象：① 区内在住・在学の
新小学1年生または小中学校の転入生
② 65歳以上の高齢者のみ世帯
など



防犯ブザー（配布）



防犯ブザーの
無料配布

3 自動通話録音機

貸与対象：区内在住の65歳
以上の方がいる世帯



自動通話録音機（貸し出し）

呼び出し音が鳴
る前に、発信者に
警告メッセージが
流れ、通話を録音
します。

自動通話録音機
の無料貸し出し



7 安全・安心パトロールカーを運行しています

区では、子どもたちの見守りを充実させ、地域の目が届きにくい夜間の安全を確保するために、24 時間体制で安全・安心パトロールカーを運行しています。



	7:00～	8:00～	16:00～	19:00～翌7:00
パトロールカーの 1日の動き	自転車盗難防止・ 歩行喫煙防止パトロール	小学校パトロール	学童クラブ・児童館 パトロール	公園・不法投棄・ 落書きパトロール

8 地域の防犯組織を支援します

「パトロール団体」として登録することで、以下の支援を受けることができます。

- ① パトロール用品の支給
- ② ボランティア保険の加入
- ③ 安全・安心パトロールカーの貸出



TOPIC 桜台東部地区における取組例

学校・PTA・町会等が連携して「開進第三小学校地域防犯連携組織」として、パトロール等に取り組んでいます。



TOPIC 地域の防犯等に関する情報を提供しています。

練馬区では、区内の防犯などに関する情報をメールや SNS 等で配信しています。

① ねりま情報メール 配信情報

- ・安全・安心情報
- ・防災気象情報
- ・防災無線情報
- ・緊急情報 など

② 練馬区公式 LINE 配信情報

- ・防犯ほか、区政全般



③ ねりマップ（防犯） 配信情報

- 区内で発生した
- ・犯罪の情報
- ・不審者の情報 など

その他にも、『防犯・防火ハンドブック』では、防犯等に関するさまざまな情報を紹介しています。

詳しくは区 HP
をご覧ください



問合せ先：
危機管理課
安全安心係
03-5984-1027