



桜台東部地区

『まちづくりのルールづくり』に関するアンケート調査

平素より、防災まちづくりにご理解ご協力を賜り、誠にありがとうございます。

桜台東部地区では、防災性の向上と安全で快適なまちを実現するため、様々なまちづくりに取り組んでおります。

その一環として、地域内の『まちづくりルール（地区計画・新たな防火規制）』の導入に向けた検討を進めています。

今回、まちづくりルールの検討を進めるにあたり、地域の皆様のご意見を伺うため、アンケート調査を行いますので、ご協力をお願いいたします。

《アンケートの回答・提出方法》

- すべての設問にご回答いただき、**令和8年1月19日（月）**までに、以下のいずれかの方法で、ご提出をお願いいたします。

郵送で提出

- ① アンケート（回答用紙）に記入する
- ② アンケート（回答用紙）を折って同封の返信用封筒に入れ、封をする
- ③ ポストに投函する（切手は不要です）



メールで提出

- ① アンケート（回答用紙）に記入する
- ② アンケート（回答用紙）の全てのページを写真撮影またはスキャンする
- ③ 写真またはPDFファイル※を添付して、件名『桜台東部地区アンケート』で下記メールアドレスに送信する

メールアドレス

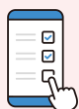


BOUMACHI02@city.nerima.tokyo.jp

※ファイルサイズは10MBまで送付可能です

ロゴフォームで回答

- ① 二次元コードを読み込む。
- ② ロゴフォームに回答を入力する。



ロゴフォーム



<https://logoform.jp/form/G2rU/1238943>

※回答は1人1回まで

その他

練馬区役所窓口（本庁舎15階5番窓口）まで持参する

FAX(03-5984-1225)で提出する

《アンケートご回答内容の取扱いについて》

- いただいたご回答は、個人情報特定できないよう、統計的な処理、集計を行います。
- いただいたご回答は、調査の目的以外で使用することはありません。

◇ 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

本調査



アンケート調査
による意見収集

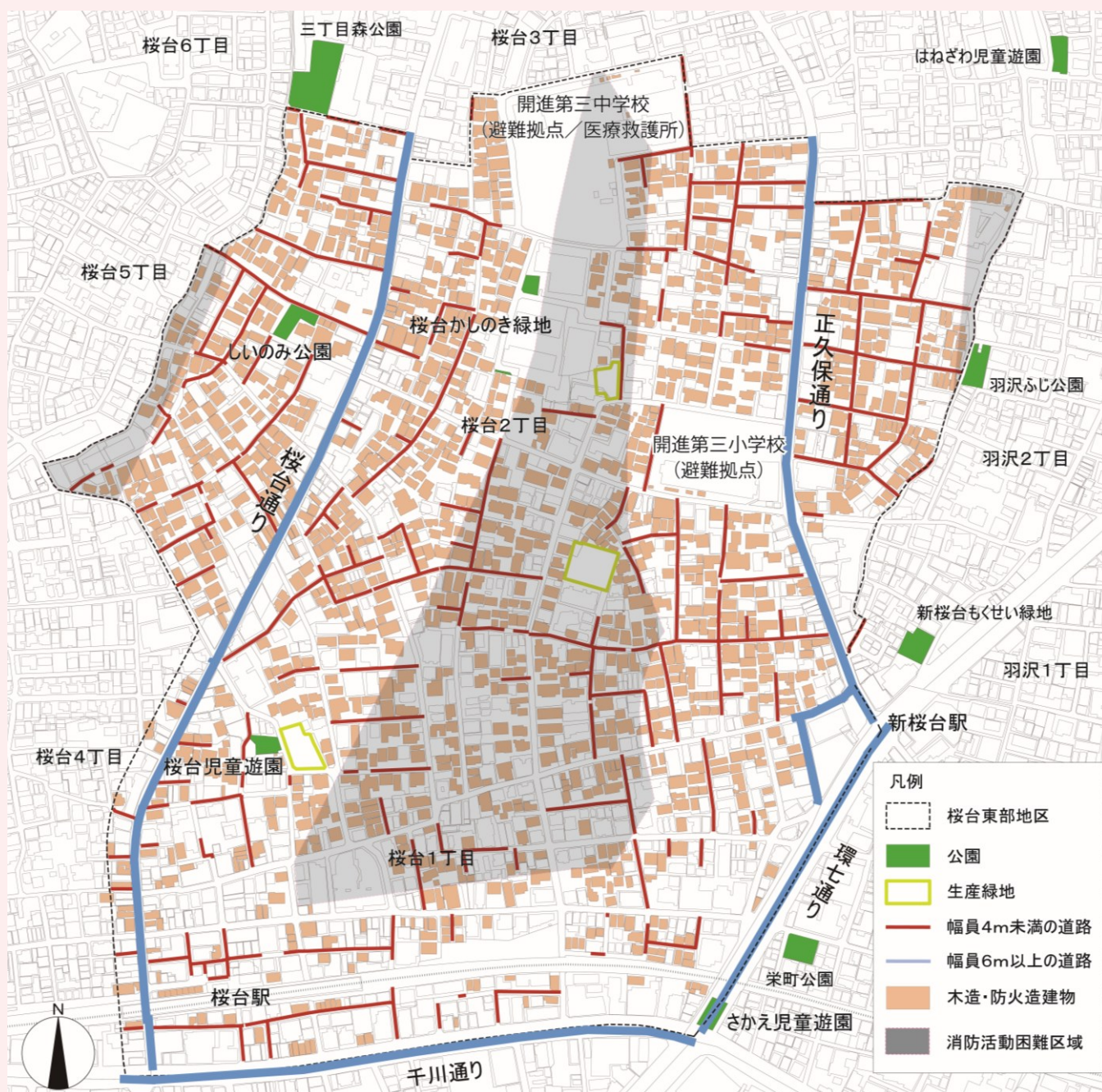
オープンハウスや
個別訪問による意見収集

オープンハウスは令和8年
1月末頃に開催予定です。

素案説明会

原案説明会

桜台東部地区の現状および課題



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。



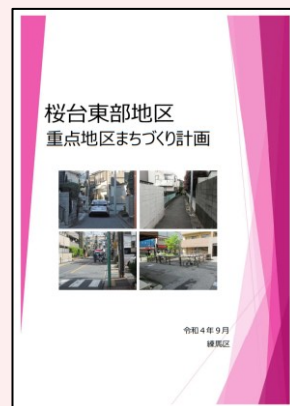
※¹ 昭和56年6月1日の建築基準法の耐震基準見直しより前の基準で建てられた建物

※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

桜台東部地区のまちづくりの目標・様々な取組

◇ 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。まちの目標を実現するため、令和5年度から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』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。



◆ 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



◆ 様々な取組


実施中の取組


安全・安心に関する取組

- ▶ 助成制度の拡充や啓発イベントの開催等を実施しています。

 ブロック塀の撤去費用助成

 耐震改修等の工事費用助成

 啓発イベントの開催

 感震ブレーカーの無償貸与



各種助成内容については、同封の『桜台東部地区まちづくりニュース』をご覧ください。

◆ 啓発イベントの様子



これからの取組

桜台らしい駅前空間の整備

- ▶ 今後は商店会や土地所有者等の意見を伺いながら、駅前空間のあり方を検討していきます。

道路整備・公園整備・建築物の共同化

- ▶ 密集事業を活用し、道路や公園の整備、建物の共同化に取り組みます。整備に向けて、現在、防災道路の測量や公園用地の募集に取り組んでいます。

※本アンケートでお伺いしたい内容

まちづくりルールづくり（地区計画・新たな防火規制）

- ▶ まちの目標や地区の特性に合わせた建物の建て方に関するきめ細やかなルールづくり等を検討しています。

まちづくりルールは次項で解説

まちづくりのルール（地区計画・新たな防火規制）について

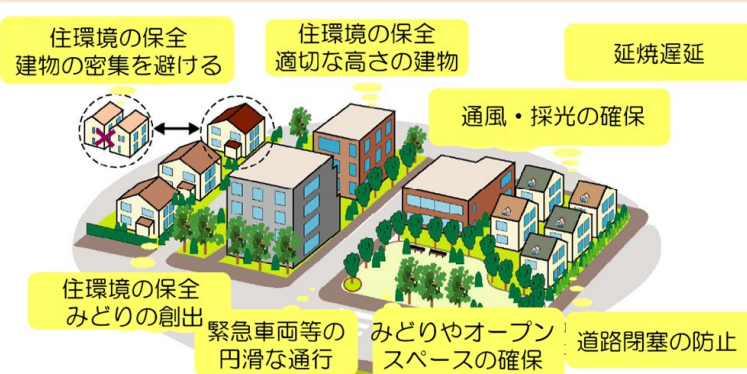
◇ 地区計画と新たな防火規制の検討

令和5年度から地域の方々と、「地区計画・新たな防火規制」に関する意見交換を重ねています。

◆ 地区計画とは 個々の建て替えや新築に合わせて目標とするまちを実現する！

建築基準法等で定められている既存の規定に加え、**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）



◆ 新たな防火規制 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！

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。



地区計画や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。**
あくまでも建て替え等の建築時のルールとお考え下さい。



次のページから、アンケートの設問が始まります。

設問をお読みいただき、別紙「回答用紙」にご回答ください。

（ロゴフォームで回答する場合は本紙のP1の二次元コードからご回答ください。）



©2011 練馬区ねり丸



問1(1) まちづくりルール(地区計画)の目標

地区計画では、**まちの目標**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？



- ・災害に強いまち
- ・安全安心なまち
- ・誰もが集えるまち
- ・生活しやすい便利なまち
- ・みどり豊かなまち
- ・居心地のよいまち



問1(2) 地区施設(道路・公園・緑地)の方針

地区計画では、まちの目標を実現するために必要な**地区施設**(注1)の方針を定めることができます。

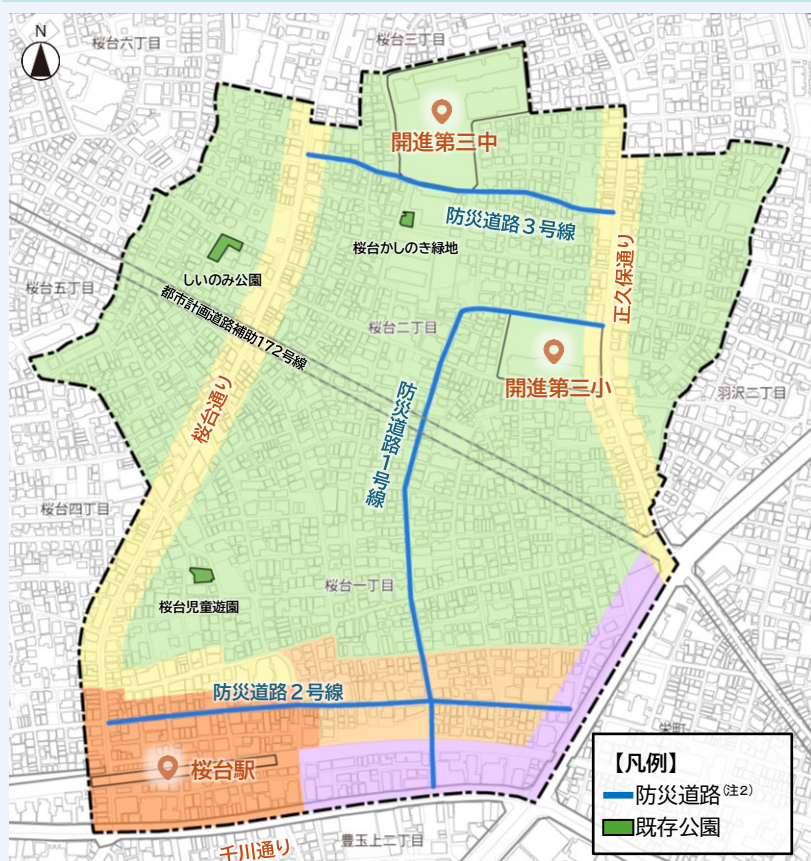
まちの目標を実現するために、どのような**地区施設**(道路・公園・緑地)が必要ですか？



- ・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
- ・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)
- ・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
- ・地域コミュニティの場となるような公園
- ・防災機能を有した公園
- ・みどり豊かな公園



問1(3) 地区区分と土地利用の方針(例)



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(注3)と日常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(注4)の街並みの形成を図ります。

(注) の用語の解説は、最終ページをご覧ください。

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(注5)を中心とした街並みの形成を図ります。

問2 地区内の建物の建て替え等に関するルール ⇒回答用紙の 問2 へ



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① 建築物の用途に関するルールについて

〈内容〉建物の用途を細かく制限することが可能です。

(例) 性風俗店やパチンコ店等の制限

〈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。



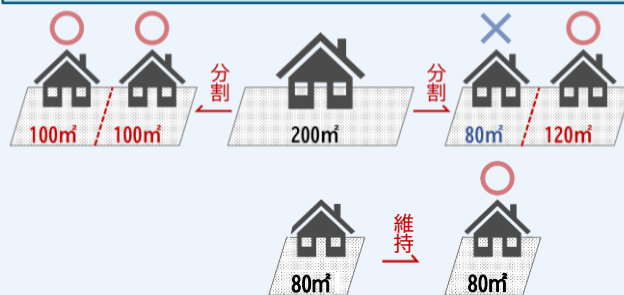
地区の風紀の乱れを抑え、良好な住環境を守るため
遊戯施設（パチンコ店等）や風俗営業店舗の建築を制限します。

ルール② 敷地面積に関するルールについて

〈内容〉新たに土地を分割して建築物等を作る場合の敷地面積の最低限度を定めることが可能です。

(例) 敷地面積の最低限度=100㎡の場合

〈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。



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。

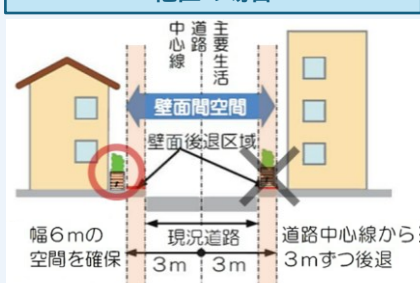
ルール③ 壁面、工作物に関するルールについて

〈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。

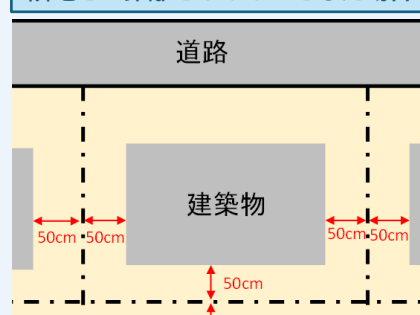
壁面後退区域内の自動販売機や花壇等の工作物の設置を制限することが可能です。

〈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。

他区の場合



隣地との距離を50cmとした場合



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。

ルール④ 建物の形態・色彩に関するルールについて

〈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



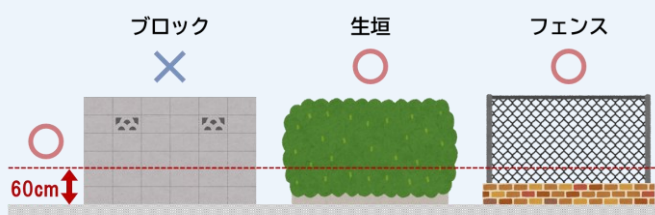
現状の住環境を保全するため、建築物の屋根および外壁等、屋外広告物の形態、意匠、色彩は、周辺と調和したものに制限します。

ルール⑤ 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。

(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

〈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。



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。

以上のルール①～⑤について、あなたが思う地域に必要な建て替え等のルールをお選びください。

問3 建物の燃えにくさに関するルール ⇒ 回答用紙の 問3 へ

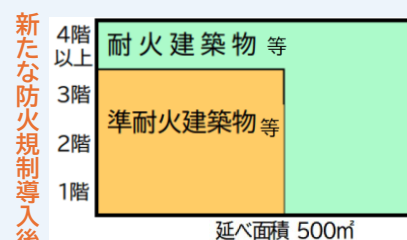
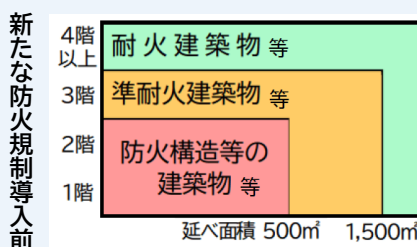
新たな防火規制を定めることで、個々の建て替えや新築に合わせて地区の不燃性が向上します。記載のルールについて、どのようにお考えですか？



新たな防火規制について

〈内容・効果〉災害時に延焼の危険性が高い地域において、建築物の耐火性能を強化し、建築物の不燃化を促進する制度です。

準防火地域にお住まいの方（防火地域にお住まいの方は規制内容の変更はありません）



地区全体の不燃性を向上させるため、「新たな防火規制」を導入し、建て替えに合わせて燃えにくい建物を増やします。

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。

《用語の解説》

- ・ **「地区施設」**（注1）：地区施設とは、地域の皆様が利用する「道路・公園・緑地・広場その他の公共施設」のことです。地区計画では、地区計画の目標を実現するために必要な地区施設の配置や規模を定めることができます。
- ・ **「防災道路」**（注2）：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、令和5年度から密集住宅市街地整備促進事業（密集事業）に着手し、防災道路や公園等の整備に向けた取組を進めています。桜台東部地区では、密集事業の整備計画に定めた防災道路3路線について、地区計画における地区施設としても定めることを目指します。
- ・ **「中低層住宅」**（注3）：一般に3～5階程度の戸建て住宅やマンションである中層住宅及び低層住宅を指します。沿道への集積を図ることで、災害時の延焼を遮断する効果が期待できます。
- ・ **「低層住宅」**（注4）：一般に1～3階程度の戸建て住宅やマンションを指します。閑静で安心安全な住環境の実現に向け、低層の戸建て住宅やマンション等の集合を図ります。
- ・ **「中高層住宅」**（注5）：一般に3階以上のマンションを指します。沿道への集積を図ることで、災害時の延焼を遮断する効果が期待できます。

アンケートに関してご不明点等あれば、以下【お問合せ先】までご連絡ください。

【お問合せ先】

連絡先 練馬区都市整備部防災まちづくり課（本庁舎 15 階）	担当：佐藤、降旗、富山
住所 〒176-8501 練馬区豊玉北6丁目12番1号	電話 03-5984-4749（直通）
Eメール BOUMACHI02@city.nerima.tokyo.jp	FAX 03-5984-1225

