

# 「建替え等のルール」に関する アンケート調査のお願い

清水町・蓮沼町周辺地区の防災まちづくりに、ご理解・ご協力いただき誠にありがとうございます。

現在、清水町・蓮沼町周辺地区では、地区の防災性向上のため建替え等のルールとなる地区計画や新たな防火規制の導入に向けた検討を行っています。本アンケート調査は、防災まちづくり協議会で検討しているこの建替え等のルールについて、皆さんにご提案するとともに、ご意見を伺いするために実施するものです。

協議会では、「防災」に関係する項目のみルール化すべき、あるいはこの機会に住環境も含めてルール化した方がよい、などの意見がでております。ぜひ、地区の皆さまのご意見をいただきたく、何卒ご協力の程よろしく願いいたします。

## ●ご回答に際してのお願い

・回答は、以下の方法よりお選びください

① 別紙の回答用紙にご記入の上、同封の封筒に入れて返信

② QRコードを読み取りインターネットにてご回答

インターネットでのご回答



スマホ  
PC

- ・ご回答いただきました内容は、今回の調査の目的以外に使用することは一切ございません。また、提出されたご意見やご質問には個別の回答は行いません。
- ・集計結果につきましては、「清水町・蓮沼町周辺地区防災まちづくりニュース」にて、概要をご報告いたします。

**投函期限 令和3年 1月25日(月)まで**

## ●このアンケート調査に関するお問い合わせは、下記までお願いします。

板橋区 都市整備部 市街地整備課 密集地域整備グループ  
〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号  
電話：03-3579-2572 FAX：03-3579-5437  
E-mail：t-mchiiki@city.itabashi.tokyo.jp

令和3年1月

清水町・蓮沼町周辺地区防災まちづくり協議会

## なぜ、防災？ 清水、蓮沼…

清水町・蓮沼町は、比較的広い道路に囲まれており、避難場所にも隣接しています。しかし、木造住宅が密集し、火災危険度や総合危険度が高くなっています。

### 清水町・蓮沼町周辺地区防災まちづくり計画

清水町・蓮沼町周辺地区では、災害に強いまちづくりを進めるために「防災まちづくり計画」をとりまとめました。この計画は、防災まちづくりを進めるための指針として、地域の防災活動や区の施策、民間開発等の際に、その計画づくりや整備に活かしていただくためのものです。

#### 清水町・蓮沼町周辺地区 防災まちづくりの方向性と4つの方針

### 「自らの身を守る」「火を広げない」まちづくり

地区の現況や特性を踏まえ、地区内部における防災性能の向上（燃えにくい建物づくりや避難経路の整備など）や身近な防災まちづくりへの取り組みにより、安全で災害に強いまちを目指します。

#### 防災まちづくり の方針

- 【方針1】 わが身、我が家を守る、倒れない、燃えにくい家づくり
- 【方針2】 活動の拠り所を整備する
- 【方針3】 避難と活動のみちを整備する
- 【方針4】 地域を支える連携と人づくり

建替え等のルールによるまちづくりの推進

#### ●新たな防火規制とは

次の建替え等の時に、燃えにくい建物を増やすことです。

- ・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。
- ・東京都建築安全条例に基づき指定、運用されます。



#### ●地区計画とは

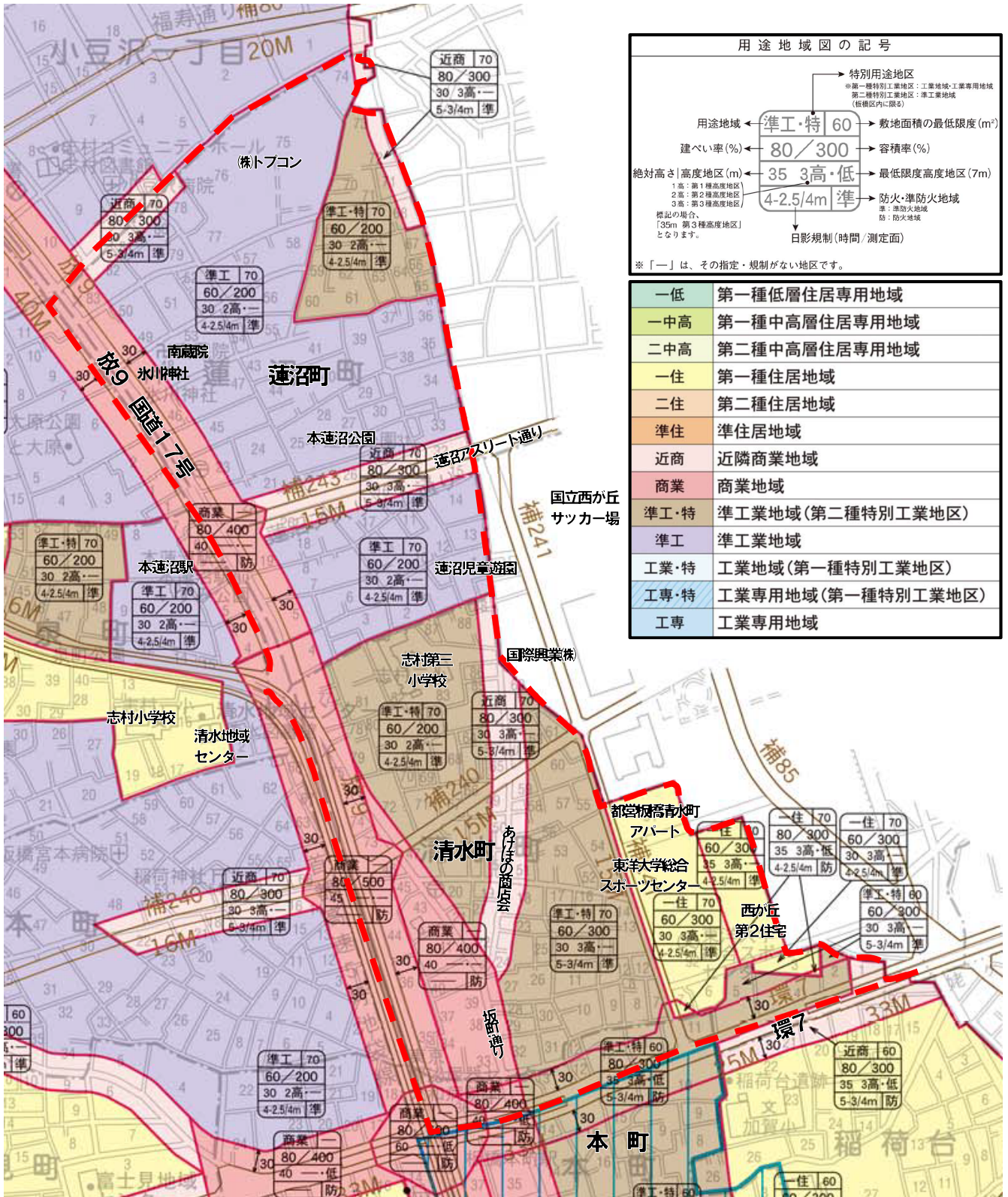
次の建替え等の時に実現する、具体的なまちづくりのルールです。

- ・地区計画は、都市計画法に基づく制度です。
- ・建替え等のルールや身近な道路の位置や規模などを計画します。
- ・定めたルールは、これからみなさんが建物を建替える時に実現していくものです。



**【参考】 清水町・蓮沼町周辺地区の用途地域図です。**

現在の建替え等のルールでもあります。まずはご自身のお住まい  
あるいは、お持ちの建物等の位置をご確認いただき、次頁以降の  
設問にお答えください。



あなたの「お住まいの建物」あるいは「お持ちの建物」について、いくつか伺います。該当するものを○で囲んでください。

**【設問 1】 あなたは地区内にお住まいですか。**

- |                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| 1 : 地区内<br>(清水町・蓮沼町・本町(環七北側)) | 2 : 地区外<br>(本町(環七南側)を含む) |
|-------------------------------|--------------------------|

**【設問 2】 お住まい あるいは お持ちの建物の場所はどこですか。**

- |         |         |               |
|---------|---------|---------------|
| 1 : 蓮沼町 | 2 : 清水町 | 3 : 本町 (環七北側) |
|---------|---------|---------------|

**【設問 3】 どのような種類の建物ですか。**

- 1 : 戸建て住宅 (一部店舗や事務所などの併用戸建て住宅も含む)
- 2 : 共同住宅 (一部店舗や事務所などの併用集合住宅も含む)
- 3 : その他 (店舗のみ、事務所のみ、駐車場のみなど)

**【設問 4】 清水町・蓮沼町周辺地区に土地や建物を所有していますか。**

- 1 : 土地あるいは建物を所有している
- 2 : 区分所有のマンション等を所有している
- 3 : 土地も建物も所有していない (テナント利用も含む)

**【設問 5】 どのような構造の建物ですか。**

- 1 : 木造平屋建て又は2階建ての建物
- 2 : 木造3階建ての建物
- 3 : 木造以外の建物 (鉄筋コンクリート造、鉄骨造)
- 4 : その他 ( )

# 【ルール1】「新たな防火規制」の導入による 燃えにくい建物づくりについて

当該地区は、板橋区の中でも延焼火災の危険性の高い地区です。大震災などの時には、地区内に同時に火災が発生した場合、消火活動が遅れ、さらに延焼が拡大する危険性があります。延焼が拡大するほど、生命や財産が失われる危険性も高くなります。

そこで、延焼火災を抑えつつ、避難のための時間を確保するために、建替えにあわせて地区に燃えにくい建物を増やしていく「新たな防火規制」の導入を検討しています。

新たな防火規制は、建て替え時に燃えにくい建物への建替えを促進し、まちの防災性能を高めていく制度です。

## 設問 6

建替えにあわせて、燃えにくい建物を増やしていく「新たな防火規制」の導入について、どのようにお考えになりますか。

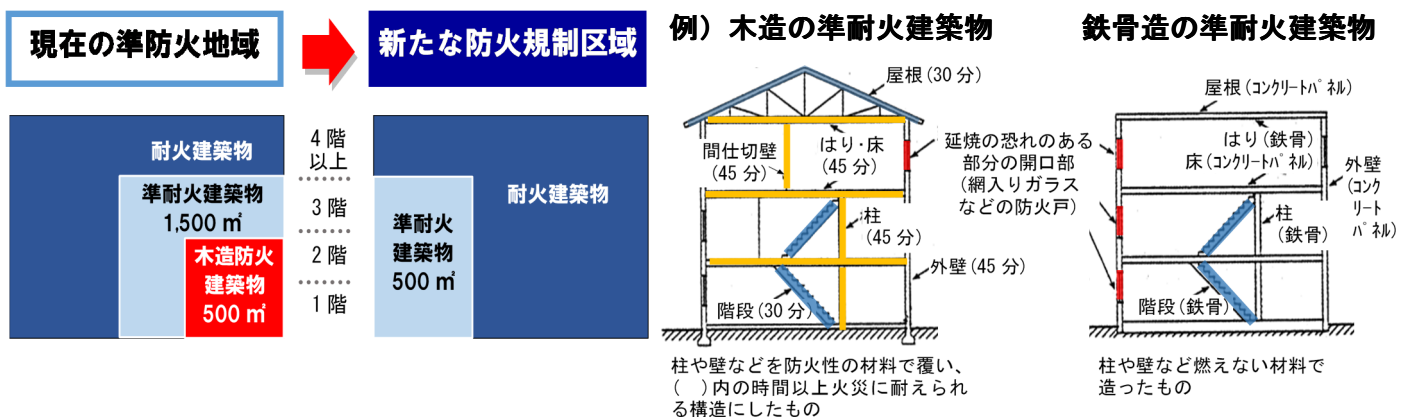
## 選択肢

この内容について、みなさんはどのように考えますか。

- 1 : このルールの導入に賛成
- 2 : このルールの導入に反対
- 3 : その他 ※具体的なお考えを回答用紙の記入欄にご記入ください

### 【新たな防火規制区域での建替え時には】

- 原則すべての 建築物は、準耐火建築物以上
  - 延べ面積が 500 m<sup>2</sup>を超えるもの、又は地階を除く階数が 4 以上のものは耐火建築物
- ※準耐火建築物にすると建ぺい率が 10%緩和されます



## 【ルール2】住環境を保全するための風俗営業施設の立地の制限

近年地区では戸建て住宅やマンション等の住宅が増え、住宅地化が進んでいます。

しかし、地区の用途地域(2頁参照)は、商業地域や準工業地域に指定されており比較的多様な用途の建物が建つ地区となっています。そこで、風俗営業施設の建設が可能な蓮沼町や中山道沿道において、地区の住環境を保全するために風俗特殊営業施設(以下の表を参照ください)の建築を制限する検討をしています。

すでに、清水町(第2種特別工業地区(2頁参照)に指定)と環状七号線沿道(環七沿道地区計画)では一定の風俗営業施設の建築が制限されています。

### 設問 7

まちの住環境を守るために、地区全体で

**「風俗特殊営業施設が建築できないこととする。」**というルールについて、どのようにお考えになりますか。

### 選択肢

この内容について、みなさんはどのように考えますか。

- 1 : 中山道沿道や蓮沼町でのルールの導入に賛成
- 2 : 中山道沿道や蓮沼町でのルールの導入に反対
- 3 : その他 ※具体的なお考えを回答用紙の記入欄にご記入ください

第2条 用語の定義				
<div style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;"> <span style="color: red;">禁止</span>  <span style="color: blue;">許容</span> </div>	第1項	第1号	キャバレー、待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業	キャバレー、待合、ピンサロ
	風俗営業	第2号	喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクス以下として営むもの(前号に該当する営業として営むものを除く。)	バー 低照度飲食店
		第3号	喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが五平方メートル以下である客席を設けて営むもの	バー
		第4号	まあじやん屋、ばちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業	マーじゃん屋 パチンコ屋
	第5号	スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるもの(国家公安委員会規則で定めるものに限る。)を備える店舗その他これに類する区画された施設(旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で、政令で定めるものを除く。)において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業(前号に該当する営業を除く。)	ゲームセンター	
<div style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;"> <span style="color: red;">禁止</span> </div>	第6項	第1号	浴場業の施設として個室を設け、当該個室において異性の客に接触する役務を提供する営業	ソープランド
	店舗型性風俗特殊営業	第2号	個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業(前号に該当する営業を除く。)	ファッションヘルス
		第3号	専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場として政令で定めるものを経営する営業	ストリップ劇場
		第4号	専ら異性を同伴する客の宿泊(休憩を含む。以下この条において同じ。)の用に供する政令で定める施設(政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る。)を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業	モーテル、ラブホテル
		第5号	店舗を設けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業	アダルトショップ
		第6号	前各号に掲げるもののほか、店舗を設けて営む性風俗に関する営業で、善良の風俗、清浄な風俗環境又は少年の健全な育成に与える影響が著しい営業として政令で定めるもの	出会い系喫茶
第11項	特定遊興飲食店営業	ナイトクラブその他設備を設けて客に遊興をさせ、かつ、客に飲食をさせる営業(客に酒類を提供して営むものに限る。)で、午前六時後翌日の午前零時前の時間においてのみ営むもの以外のもの(風俗営業に該当するものを除く。)をいう。	ナイトクラブ	

## 【ルール3】小敷地による地区の密集化を防ぐための敷地面積の最低限度の検討（新たに建築敷地を分割する場合のみ）

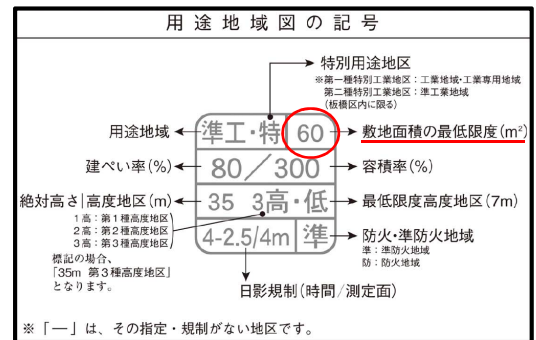
地区内は、比較的狭い敷地に木造の建物が立ち並ぶ木造建物密集地域に指定されており、火災発生時に延焼の危険性が高いとされています。

そこで、地区の更なる密集化を防ぐため、既存宅地の狭あい敷地化の防止を検討しています。

現在、中山道や環状七号線沿道を除く地区内の大部分は、板橋区の都市計画により「敷地面積の最低限度」は70㎡以上に指定されています。

そこで、地区内宅地の狭小化を防止するため幹線道路沿道も地区内部同様に敷地面積の最低限度を70㎡以上とすることを検討しています。

※板橋区の都市計画で決定している敷地の最低限度については2頁の用途地域図を参照ください。



### 設問8

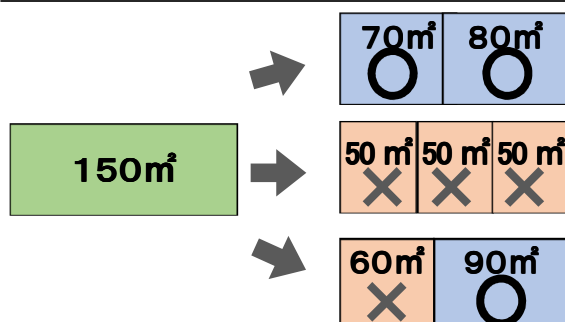
中山道沿道や環七沿道においても、地区内同様に「新たに建築敷地として分割する場合は、最低面積を70㎡以上にする。」というルールについて、どのようにお考えになりますか。

### 選択肢

この内容について、みなさんはどのように考えますか。

- 1：中山道沿道や環七沿道でのルールの導入に賛成
- 2：中山道沿道や環七沿道でのルールの導入に反対
- 3：その他 ※具体的なお考えを回答用紙の記入欄にご記入ください

#### ◎敷地面積が150㎡の場合



#### ◎すでに敷地面積が70㎡未満の場合

※地区計画が決定される前から70㎡未満の敷地



・敷地を分割せず建て替える場合

◎公共施設等の整備に伴い面積が減少した場合

## 【ルール4】 お隣同士の住環境や安全な道路環境のために 建物の壁面の位置を制限する

お隣との建物の距離が離れていると延焼を抑止する効果やゆとりある住環境が形成されます。また、道路からの距離を確保することで建物の圧迫感の解消につながります。

そこで、隣地の敷地境界や道路の境界から建物の外壁を0.5m以上離すというルールを検討しています。

### 設問9

「建物の外壁を道路や隣地境界線から50cm以上離す。」  
というルールについて、どのようにお考えになりますか。

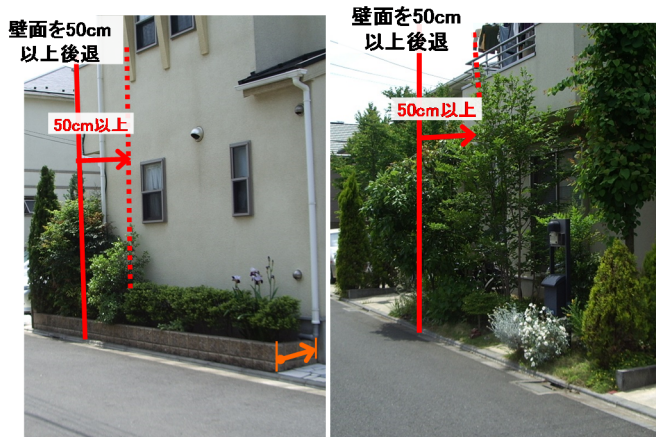
### 選択肢

この内容について、みなさんはどのように考えますか。

- 1 : このルールの導入に賛成
- 2 : このルールの導入に反対
- 3 : その他 ※具体的なお考えを回答用紙の記入欄にご記入ください

この家と家との間の空間は、建物の新築・改築などの際の足場の設置や日常の室外機の設置や配管等のメンテナンスのためにも必要とされ、民法でも敷地境界からの一定規模の後退について規定があります。

しかし、建築基準法や建築確認申請とは連動していません。今回、地区計画を活用して建て替え時には地区全体で守っていくルールとすべきか検討しています。



後退部分を緑化・駐車スペースとしている事例

後退部分を植栽帯としている事例



× 隣地や道路ぎりぎりの宅地



## 【ルール5】建築物の絶対高さについて

板橋区では、すでに区内全体で「建築物の絶対高さ」を板橋区の都市計画において定めています。(下図参照)

幹線道路沿いでの高い建物は、火災発生時、壁となり後背地への延焼を抑制する効果があります。

そこで、清水町・蓮沼町周辺地区では、建築の計画の自由度や多様性を踏まえて、すでに決まっている高さ制限を継承してはどうかと検討しています。

(平成27年度に絶対高さの制限が決定されています。)

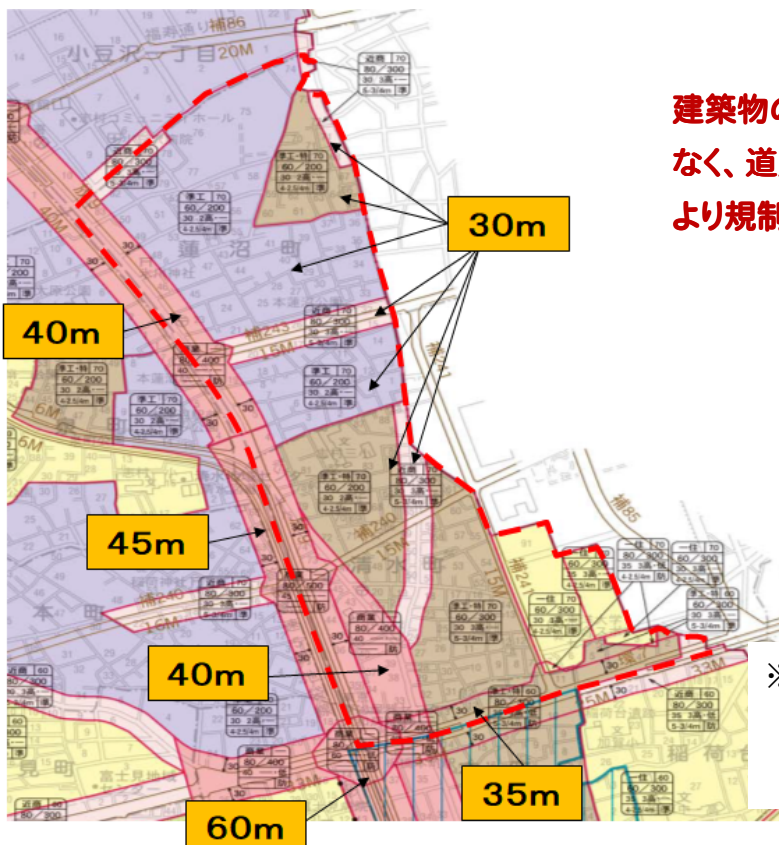
### 設問 10

「建築物の絶対高さ」は、すでに決まっています。  
板橋区の都市計画で定められた絶対高さを採用することについて、どのようにお考えになりますか。

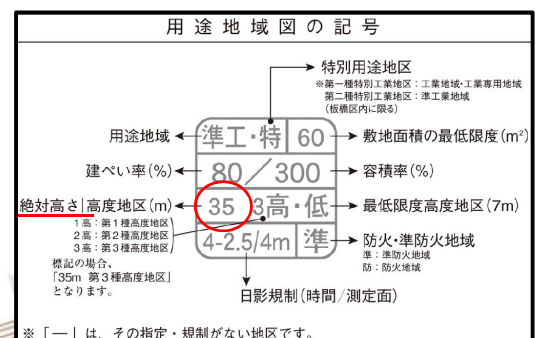
### 選択肢

この内容について、みなさんはどのように考えますか。

- 1 : このルールの導入に賛成 (現在の高さ制限を変えない)
- 2 : このルールの導入に反対 (新たに高さ制限を設定する)
- 3 : その他 ※具体的な考えを回答用紙の記入欄にご記入ください



建築物の高さについては、絶対高さだけでなく、道路斜線や隣地斜線、日影規制等により規制されます。



※板橋区の都市計画で決定している絶対高さ(建築物の高さについては3頁の用途地域図を参照ください。

## 【ルール6】 周辺に配慮した街並みづくりに向けた、 建物の外壁の色彩などについて

板橋区では、平成23年8月に区全体の景観計画を定め、建築物等の色彩などについて基準を設けています。

清水町・蓮沼町周辺地区では、工場や作業所等も多く、今後住宅への土地利用転換が進んでいく可能性があります。

そこで、景観計画を守り、街並みが調和した良好な住宅市街地を形成するために、地区の景観を損なうような原色や奇抜な色彩や形態を制限することを検討しています。

### 設問 11

良好な住宅市街地形成のために

「屋根や外壁の色彩は、原色の使用を避けるなど周辺との調和に配慮する。」というルールについて、どのようにお考えになりますか。

### 選択肢

この内容について、みなさんはどのように考えますか。

1：このルールの導入に賛成

2：このルールの導入に反対

3：その他

※具体的なお考えを回答用紙の記入欄にご記入ください

派手な色、原色



景観を損なう  
看板、広告物など



周辺と調和していない色彩

## 【ルール7】 安全な道路環境形成のための ブロック塀等の高さの制限（安全な塀づくり）

大きな地震発生時には、道路沿いのブロック塀等は道路に倒壊し、歩行者への危険性が高くなるとともに、道路を塞ぎ、緊急車両の通行や救護活動等に影響が出る可能性があります。

また、地区内には志村第三小学校があり、通学路の安全性を高めるとともに、避難所となる小学校への経路を確保する必要があります。

そこで、道路沿いにつくるブロック塀等の場合は、ブロックの高さを0.6m以下とし、その上部はネットフェンスなど軽くて倒れにくいものにするルールを検討しています。

### 設問 12

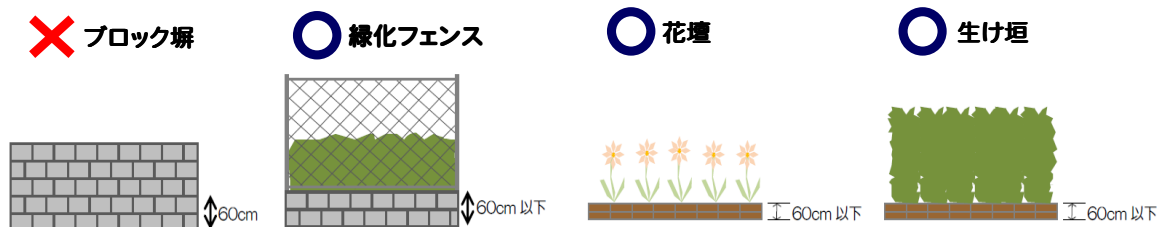
「道路に面してブロック塀等を設ける場合は、高さを0.6m以下にする。」というルールについて、どのようにお考えになりますか。

（ブロック塀等:コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造など）

### 選択肢

この内容について、みなさんはどのように考えますか。

- 1 : このルールの導入に賛成
- 2 : このルールの導入に反対
- 3 : その他 ※具体的なお考えを回答用紙の記入欄にご記入ください



## 【提 案】 安全な市街地形成に向けた消防活動困難区域の 解消と利便性の高いみちづくり

消防活動困難区域<sup>※1</sup>は、幅員6m以上の道路から140m以遠の範囲とされ、地区内には、2箇所(蓮沼町の中央と志村第三小学校周辺)発生しています。

この消防活動困難区域を解消するとともに、避難経路を確保するために、幅員6mの道路のネットワークを形成し、消防車などの緊急車両が進入による消防活動の円滑化のための道路空間を確保します。

このネットワークの形成のために、地区内に残る告示建築線<sup>※2</sup>(建替え等の際に指定された幅員を確保しなければならない道路)を活用します。

幅員6m以上の道路を250mごとに配置すると、円滑な消防活動が可能な安全な市街地が形成されます。

### 設問 13

「消防活動困難区域の解消と避難経路確保のために、告示建築線を活用して主要生活道路のネットワーク(250mごとに配置)を形成する。」という提案についてどのようにお考えになりますか。

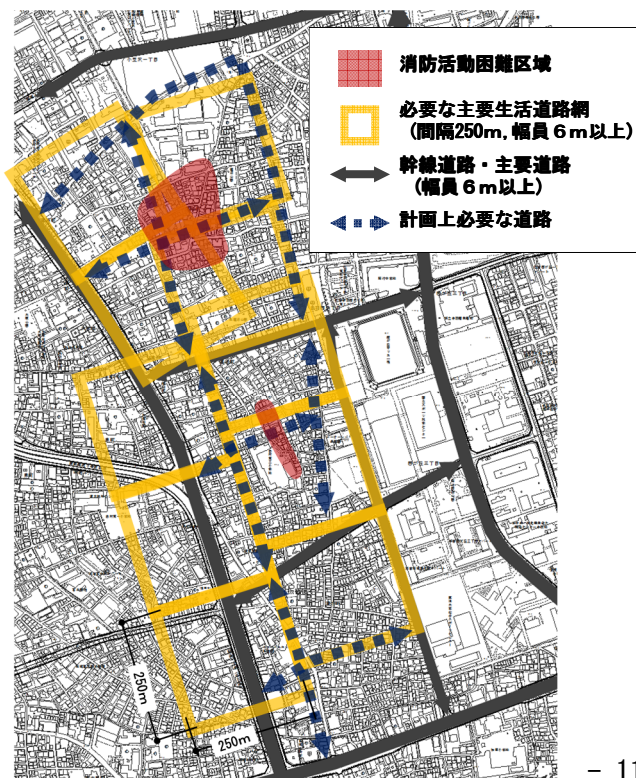
### 選択肢

この内容について、みなさんはどのように考えますか。

1 : この提案に賛成

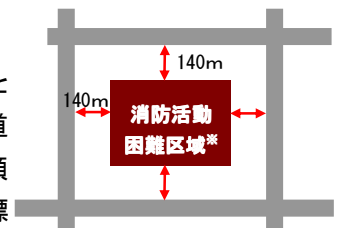
2 : この提案に反対

3 : その他 ※具体的なお考えを回答用紙の記入欄にご記入ください



#### ※1 消防活動困難区域

消防活動困難区域とは、幅員6m以上の道路から140m以遠の領域で、都市整備の指標です。



※一般的に消防ホースをつなげても届きにくいエリアのこと

#### ※2 告示建築線

- ・**建築基準法施行(昭和25年)以前**に「建築線」として道路幅員が指定された道です。(旧市街地建築物法第7条ただし書きにより指定された道路)
- ・現在は建築基準法附則5項により**位置指定道路とみな**しています。この道路のことを「告示建築線(指定建築線)」あるいは「附則5項道路」と呼んでいます。