

令和2年度まで、建替え時に実現する具体的なまちづくりのルールについて、協議会において検討を行い、地区の皆さまに意向調査を実施し、敷地や建築物に関わる最低敷地面積の制限、壁面の位置の制限等の導入について意向を伺ってきました。

本地区の防災まちづくりにおいて要となる消防活動困難区域の解消については、告示建築線として指定されている路線において、建替え時に道路状空間の確保により解消されていき、災害時の緊急車両の進入や消防活動の円滑化、歩行者の避難経路の確保が図られます。

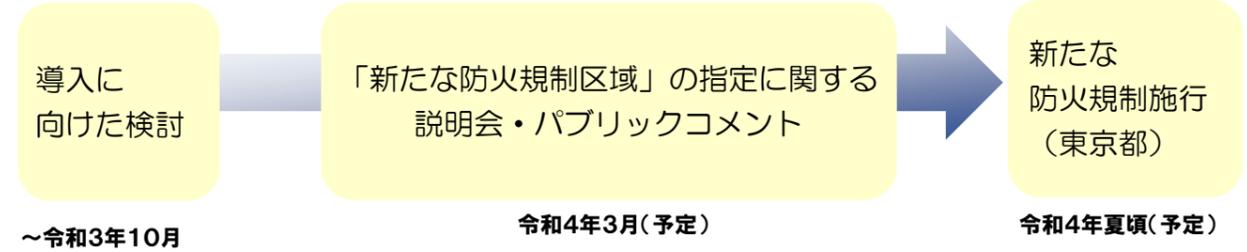
本地区では、新たな防火規制区域の指定をすることで建替え時に建物の耐火性能が向上されるとともに、建替えとともに消防活動困難区域の解消が図られ、防災性の向上を見込むことができると考えています。

新たな防火規制の  
メリット・デメリット

- 【メリット】
- 燃えにくさの指標である不燃領域率が上がることで、延焼火災のリスクが大幅に低減し災害時の安全性が高くなります。(不燃領域率が70%以上となることで延焼火災のリスクがほぼゼロになります。)
  - 燃えにくいまちが形成されることで、災害時の延焼火災の危険性が下がり、居住資産の安全性が高まります。

- 【デメリット】
- 木造2階建てを建てる際に大きく影響があり、木造3階建てと同等の防火性能が必要になります。
  - 建築物を建てる際に様々な工法があり一概には言えませんが、木造2階建ての場合、在来工法では工事費が高くなる傾向にあります。

今後のスケジュール



このニュースをもちまして新たな防火規制区域の指定について再度、皆さまにご提案をさせていただきます。今後、区では上記のスケジュールで新たな防火規制区域の指定に向け、手続きを進めてまいります。本地区の新たな防火規制区域の指定等について、ご意見がございましたら、下記までお寄せください。

■このニュースに関するお問合せ先■ 区の組織改正に伴い担当部署名が変わりました  
板橋区 まちづくり推進室 まちづくり調整課 不燃化まちづくり係  
〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目6番1号  
電話：03-3579-2572 F A X：03-3579-5437  
E-mail：[m-fmachi@city.itabashi.tokyo.jp](mailto:m-fmachi@city.itabashi.tokyo.jp)  
過去のニュースは下記URLまたは右QRコードからご確認いただけます。  
(<https://www.city.itabashi.tokyo.jp/bousai/machidukuri/chiiki/1006273.html>)

# 清水町・蓮沼町周辺地区

## 防災まちづくりニュース 第9号

発行：板橋区 まちづくり推進室 まちづくり調整課 不燃化まちづくり係 令和3年11月

### 『新たな防火規制区域』の指定に向けて、取り組んでいきます。

これまで、協議会では建替えのルールである「地区計画」の都市計画決定と「新たな防火規制区域」の指定に向けた検討を進めてきました。令和3年1月には、地区の皆さまを対象とした「建替え等のルールに関する意向調査」を実施しました。その結果を踏まえ、「新たな防火規制区域」の指定を目指します。

### 新たな防火規制区域の指定により燃えにくい建物づくりを推進します。

概要

東京都知事が指定する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第7条の3に基づいたルールです。)

現在の 準防火地域	木造・防火建築物 ・面積 500㎡以下 ・階数 2階まで	準耐火建築物 ・面積 500㎡超 1500㎡以下 ・階数 3階まで	耐火建築物 ・面積 1500㎡以上 ・階数 4階以上
	新たな 防火規制区域	準耐火建築物 ・面積 500㎡以下 ・階数 3階まで	耐火建築物 ・面積 500㎡超 ・階数 4階以上

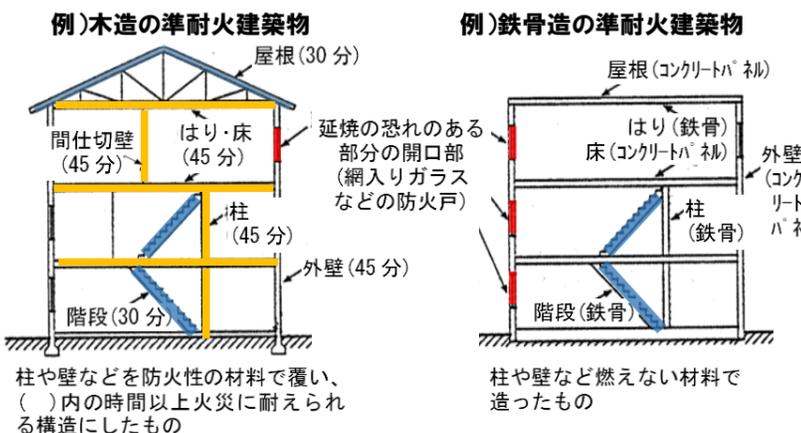
知事が指定する区域内の準防火地域

内容

原則として、すべての建築物は、**準耐火建築物以上とします。**  
なお、延べ面積が 500㎡を超えるもの、または地階を除く階数が 4 以上のものは、より耐火性能が高い耐火建築物とします。(右図参照)

- 制度の内容
- ①原則として、**すべての建築物は、準耐火建築物以上とする**
  - ②延べ面積が **500㎡を超えるものは耐火建築物とする**
- ※一部除外規定があります。  
※準耐火建築物及び耐火建築物は、同等の延焼防止性能を有する建築物を含みます。

防火地域 (参考)	準耐火建築物 ・100㎡以下 ・階数 2階まで	耐火建築物 ・面積 100㎡超 ・階数 3階以上
--------------	-------------------------------	--------------------------------



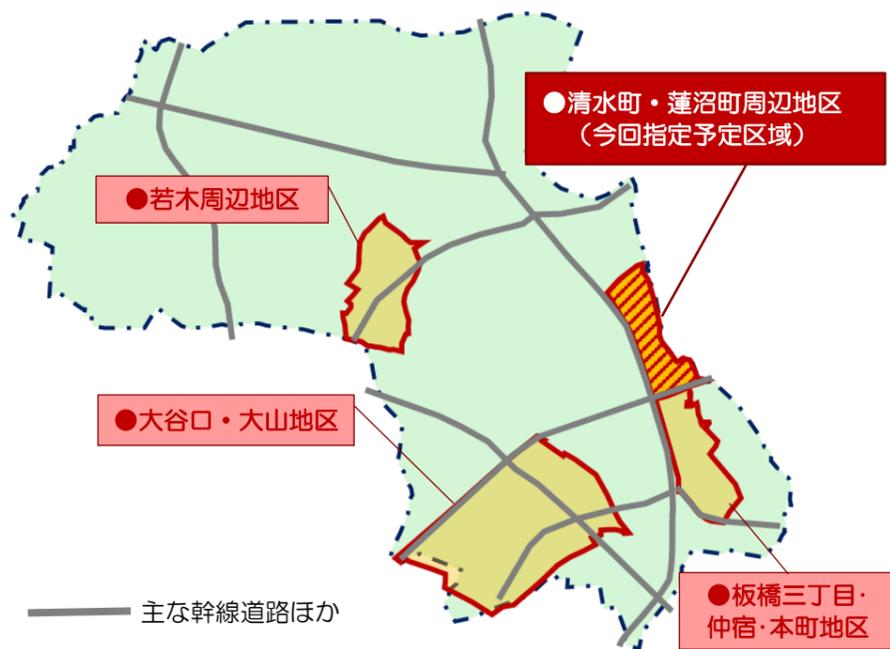
準耐火建築物とは

右図のような防災性能を有する建築物です。  
木造の建築物も建築可能です。  
現行法において、**木造3階建ての建築物は、準耐火建築物になります。**

上記基準を満たさない建築物は**建築確認申請の確認が下りません。**

## ●板橋区内で新たな防火規制区域が指定されている区域

以前よりまちづくりを進めてきた以下の地区では区域が指定されています。



## ●今回新たな防火規制区域の指定を予定している範囲



## ●清水町と蓮沼町は火災危険度が高い！

■東京都が発表している「地震に関する地域危険度測定調査」(平成30年3月)より

	町名	清水町	蓮沼町	本町
火災危険度 火災の発生による延焼の危険性	区内順位	3	11	20

※区内順位は、区内144町丁目中の順位

火災危険度が高くなる地域の特徴

- 出火の危険性が高い
  - ・世帯数が多く、火気使用量が多い
  - ・揺れやすい地盤
- 延焼の危険性が高い
  - ・建築物が密集している
  - ・木造で耐火性の低い建築物が多い
  - ・延焼を止める広い道路や公園が少ない

## ●清水町と蓮沼町は木造住宅密集地域！

■清水町・蓮沼町は震災時に延焼被災のおそれがある老朽木造住宅が密集している地区として、東京都の防災都市づくり推進計画において、**木造住宅密集地域**に位置づけられています。

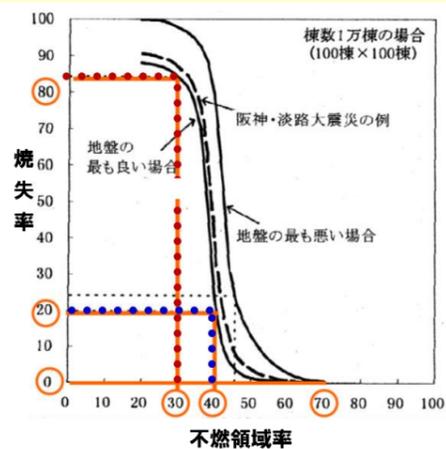
【木造住宅密集地域 指定要件】

- 1 老朽木造建築物棟数率 30%以上
  - 2 住宅戸数密度 55世帯/ha以上
  - 3 住宅戸数密度(3階以上共同住宅除く) 45世帯/ha以上
  - 4 補正不燃領域率 60%未満
- 上記1から4のいずれにも該当する町丁目

補正不燃領域率とは不燃領域率※に隣棟間隔を考慮し補正した指標です。

※不燃領域率について

なお不燃領域率とは対象の市街地面積を占める一定の空地・道路、燃えにくい建築物の割合のことです。右図は不燃領域率と焼失率を示したグラフであり、不燃領域率が30%では焼失率が80%となりますが、**不燃領域率が70%を超えると延焼による焼失率がほぼゼロとなります。**

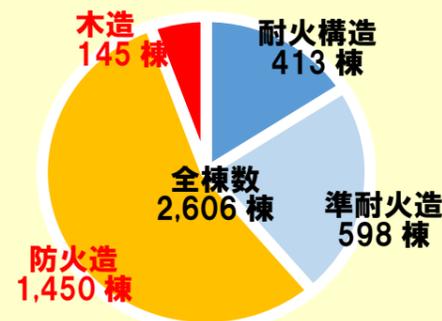


図の出展：木造住宅密集地域整備プログラム (平成9年 東京都)

## ●清水町と蓮沼町は木造・防火造が多い！

■地区の建物は、木造と防火造(木造モルタル造等)が6割を占めるまちです。(平成28年度都市計画基礎調査データより)

全棟数2,606棟の内、耐火性能が低い木造と防火造が合わせて1,595棟で燃えやすい建物の割合が6割を占めており、**延焼火災の危険性が高い地区となっています。**



## ●意向調査の結果について

令和3年1月に地区計画と新たな防火規制区域の指定について地区の皆様にご意見を伺うため、意向調査を実施しました。

集計の結果はニュース第8号(令和3年3月発行)にてお伝えしていますが、今回は新たな防火規制区域の指定に関する結果について再度詳しくご報告します。

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

「新たな防火規制区域」の導入については、約1,600の回答をいただいたうち、**9割以上の方が賛成**と回答しています。

	選択肢	回答数	割合
1	このルールを導入に賛成	1533	94.6%
2	このルールを導入に反対	38	2.3%
3	その他	43	2.7%
4	無回答	6	0.4%
	計	1620	100%

回答いただいた方の中で建替え時に現況より規制が厳しくなる「木造平屋あるいは2階建てを所有されている方」のみを抽出した集計結果は、以下のとおりです。

	選択肢	回答数	割合
1	このルールを導入に賛成	288	89.4%
2	このルールを導入に反対	21	6.5%
3	その他	9	2.8%
4	無回答	4	1.3%
	計	322	100%

建替え時に現況より規制が厳しくなる「木造平屋あるいは2階建てを所有されている方」のみを抽出して集計した結果においても、**約9割の方が賛成**と回答しています。