

防災

街づくり通信

【発行】世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課

「地区街づくり計画」と「地区計画」によるルールづくりについて

世田谷区では、「災害に強い街づくり」に向け、平成24年度内に「新たな防火規制」の導入を図りながら、地区の皆さんと一緒に地区街づくりのルールづくりを検討していきたいと考えています。

「地区街づくり計画」とは？

「地区街づくり計画」とは、「世田谷区街づくり条例」に基づく計画で、その地区の特徴に応じた街づくりのルールを住民と区が一緒になって考える世田谷区独自の制度です。街づくりの目標（「こんな街にしたい」など街の将来像）、目標の実現に向け、街づくりに関する必要な事項として土地利用、道路・公園等の施設の配置、建物の高さ等のルールを、きめ細かく定めることができます。

「地区計画」とは？

「地区計画」とは、「都市計画法」に基づく計画で、建物の用途や形態、道路、公園などについて地区のルールを法律で定めることができます。

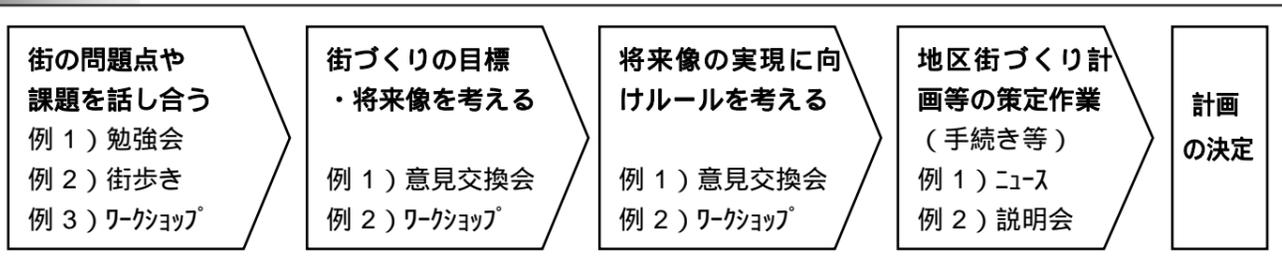
これらの計画が策定された後は、建物を建てる際に事前の届出が必要となり、ルールを守って建てることとなります。

説明会（9月28、29日） でのご意見

「地区街づくり計画」等によるルールづくりについて

- 世田谷区としての、地区のランドデザインを示してほしい。
- 区）ランドデザインを含めて、地区の皆さんと一緒に検討していきたいと考えています。検討案は、区がたたき台を示す方法と、地区の皆さんと一緒にたたき台をつくる方法があります。区としては、平成25年度から皆さんと話し合っていきたいと考えています。
- 住民参加型の街づくりとして、地区住民の意見が反映されるようにしてほしい。
- 「新たな防火規制」だけでなく、様々な角度から災害に強い街づくりの方策を考えるべきだ。
- 隣の土地が売却された。細かく分割された敷地でどのような建物が建てられるのか不安だ。
- 地区街づくり計画の検討は何年ぐらいかかるのか。
- 区）皆さんとの話し合いや勉強会をとおして、計画づくりをしていくことになるので、少なくとも1～2年はかかると思われます。

「地区街づくり計画」と「地区計画」の検討の流れ



世田谷区は、「災害に強い街づくり」に向けた、話し合いなどの活動を応援します。今後は、皆さんの意向に応じて、街づくり情報の提供、街づくり専門家の派遣、街づくり活動費助成などを検討します。

この通信は、対象区域にお住まいの方・土地建物所有者の方に、世田谷区からお届けしています。
お問い合わせ先
世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課 〒154-8504 東京都世田谷区世田谷4-22-33
電話：03-5432-2872（直通）FAX：03-5432-3055（担当：二見・小出・内田・岩本）

「新たな防火規制」の区域指定案を作成しました

世田谷区では、池尻四丁目（24～39番）・三宿二丁目の区域について、「災害に強い街づくり」に向けて、『東京都の建築安全条例に基づく「新たな防火規制」』の新規拡張や、地区街づくり計画・地区計画によるルールづくりの検討のため、防災街づくり通信を発行し、アンケートや説明会を実施してきました。

この度、皆さんから寄せられたご意見を踏まえ、「新たな防火規制」の区域指定案を作成しました。

「新たな防火規制」の区域指定案及び「災害に強い街づくり」について、下記のとおり説明会を開催します。是非ご参加ください。また、「新たな防火規制」の区域指定案については下記のとおり縦覧を行い、意見書を受け付けます。

説明会のお知らせ



災害に強い街づくりを検討する区域
(池尻四丁目24～39番、三宿二丁目)
「新たな防火規制」の導入を予定している区域

下記日程で開催いたします。各回とも同じ内容ですので、ご都合にあわせてご参加ください。

- 【日時】(各回、1時間30分程度を予定)
- 第1回 11月30日(金) 午後7時～8時30分
- 第2回 12月1日(土) 午前10時～11時30分

【会場】多聞小学校 2階「丘の子ルーム」
【住所】世田谷区三宿2-26-11
【当日の内容】

「新たな防火規制」区域指定案の説明
地区街づくり計画等の説明
意見交換
今後の予定

このニュースの内容をわかりやすくご説明します。

上履きをお持ちの方はご用意ください。



縦覧・意見書受付

意見書の提出は、郵送、ファクシミリでも可能です（形式は問いません）。

期間：12月3日(月)～12月17日(月)
場所：世田谷総合支所街づくり課・北沢総合支所街づくり課

「防災街づくり通信：9月号(前号)」の表記に2箇所の誤りがありました。ここに記してお詫びします。
(2頁・問3の設問文) 【誤】「...必用だと思いませんか？」 【正】「...必要だと思いませんか？」
(2頁・問5のグラフ「わからない」の数字) 【誤】「11件」 【正】「111件」

「新たな防火規制」区域指定案について

「新たな防火規制」の導入予定区域について

今回の導入予定区域は、木造建築物が密集している地域が多く、東京都防災都市づくり推進計画に基づく重点整備地域にも隣接しています。区では、より災害に強い街をつくるため「新たな防火規制」の区域の拡大を図っていきたくと考えています。

導入予定区域と規制内容について

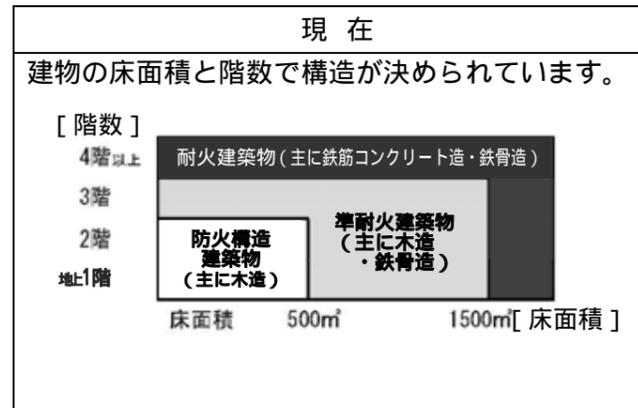
「新たな防火規制」とは、震災時等の火災による危険性が高い密集市街地において、災害に強い街をつくるため、建物の耐火性能を強化するもので、東京都建築安全条例に基づく制度です。

今回の導入予定区域(図1)は、すでに都市計画で「準防火地域」に指定されており、一定以上の耐火性能(図2)が求められています。今回、「新たな防火規制」を導入すると、より耐火性能の高い耐火または準耐火建築物を建てることとなります(図3)。

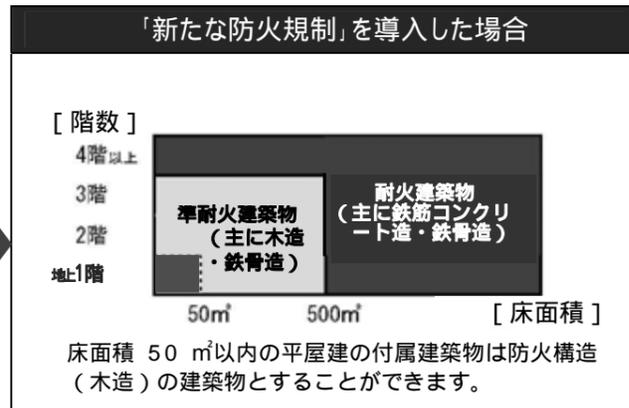
なお、「区域指定施行日以降に着手する新築や建替えを行う際に適用する」ことを原則とするルールですので、現在建っている建物には適用されません。



(図1)



(図2)



(図3)

「新たな防火規制」の導入効果について

区域内の「耐火または準耐火建築物」の割合が増えることで災害に強い街になっていきます

導入予定区域では、現在、全ての建物のうち約57%(約150棟)が「防火構造の建築物」と「防火構造に満たない木造建築物」です(「平成23年度土地利用現況調査」より)。

「新たな防火規制」を導入し、今後の新築や建替えを行う際に規制が適用されると「防火構造の建築物」ではなく、より耐火性能の高い「耐火または準耐火建築物」を建てるのが求められます。将来的には耐火性能の高い建物の割合が増え、災害に強い街になっていきます。

世田谷区内では現在7か所が「新たな防火規制」の区域指定を受けています。()内は、施行年月

- 太子堂4丁目地区(H20.5)
- 三太通り沿道地区(H20.5)
- 旭小学校周辺地区(H21.6)
- 若林1丁目地区(H22.5)
- 北沢5丁目、大原1丁目地区(H22.5)
- 太子堂2・3丁目、三宿1・2丁目、池尻4丁目地区(H23.5)
- 太子堂5丁目、若林2丁目地区(H24.5)

【参考】「準耐火建築物」について

「新たな防火規制」の区域指定をすると最低限求められる建物の構造です!

どのような建物か

「準耐火建築物」は、火災時に壁、屋根、軒裏、柱、はり、床、階段等の主要構造部が45分(屋根・階段は30分)以上崩壊しない、かつ、火が内外から燃え抜けない性能を持つ部材でつくった建物です。

この規定は建築基準法によるもので、火災から避難する時間を稼ぐとともに、消防活動の時間を確保し、隣家へ火を移さない、隣家から火をもらわないようにして市街地火災を抑制することをねらいとしています。

一般の木造建築物との違い

木造の準耐火建築物は、一般的な木造建築物で使用する材料を、例えば下表のような防火性能を強化した材料にすることで、建物の耐火性能を高めたものです。

		防火構造(木造)の建築物の例	準耐火建築物(木造)の例
屋根	屋外	不燃コロニアル葺	不燃コロニアル葺
	屋内	石膏ボード1枚	強化石膏ボード1枚
壁	屋外	防火サイディング(防火認定品)	防火サイディング(準耐火認定品)
	屋内	石膏ボード1枚	石膏ボード2枚
床	表側	フローリングボード+合板	フローリングボード+合板(厚さ3cm以上)
	裏側	石膏ボード1枚	強化石膏ボード1枚
階段		木材+石膏ボード	木材(厚さ3.5cm以上)+石膏ボード

材料については一例です。準耐火建築物に用いる材料は法令で定められています。

説明会(9月28、29日)でのご意見

新たな防火規制の内容について

首都直下地震はいつ起きるかわからない。新たな防火規制の導入を急ぐ必要がある。被災時にはいろんなところから火災が起きると思う。被災時には消防車がきてくれるのか、消火のための水源がどこにあるのかなど、地区住民にもっと情報を提供してほしい。行き止まり路や狭あい道路の解消をもっと進めてほしい。

区)今回は燃えにくい建物にしていく取り組みを提案していますが、「災害に強い街づくり」はハード面、ソフト面を合わせて取り組んでいくことが重要です。今後も防災意識を高める取り組みや、道路や公園を整備していく取り組みなどと共に「災害に強い街づくり」を進めていきます。

「新たな防火規制」区域指定の予定

今回の説明会の後に、「区域指定案の縦覧及び意見書の受付」の期間を設けます。皆様のご意見を伺いながら「新たな防火規制」の区域指定に向けた手続きを進めます。

