

笹塚一丁目地区の 「新たな防火規制」の導入 に関する説明会

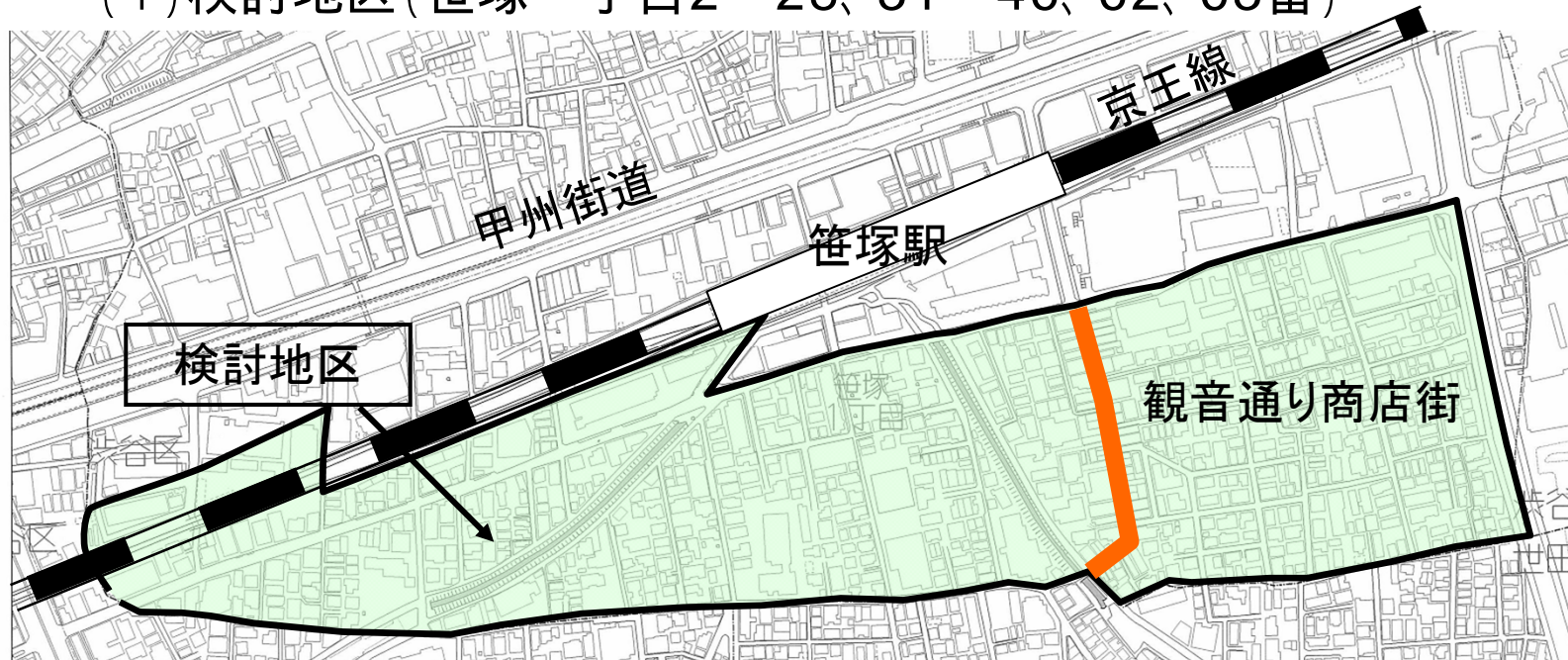
日時：平成25年12月10日(火)19時～
場所：笹塚一丁目施設

資料目次

- 1 . 笹塚一丁目地区の現況とまちづくりへの取り組み
- 2 . 燃え広がらないまちづくりの検討
- 3 . 防災まちづくりアンケートの結果
- 4 . 新たな防火規制とは
- 5 . 検討の進め方

1. 笹塚一丁目地区の現況とまちづくりへの取り組み

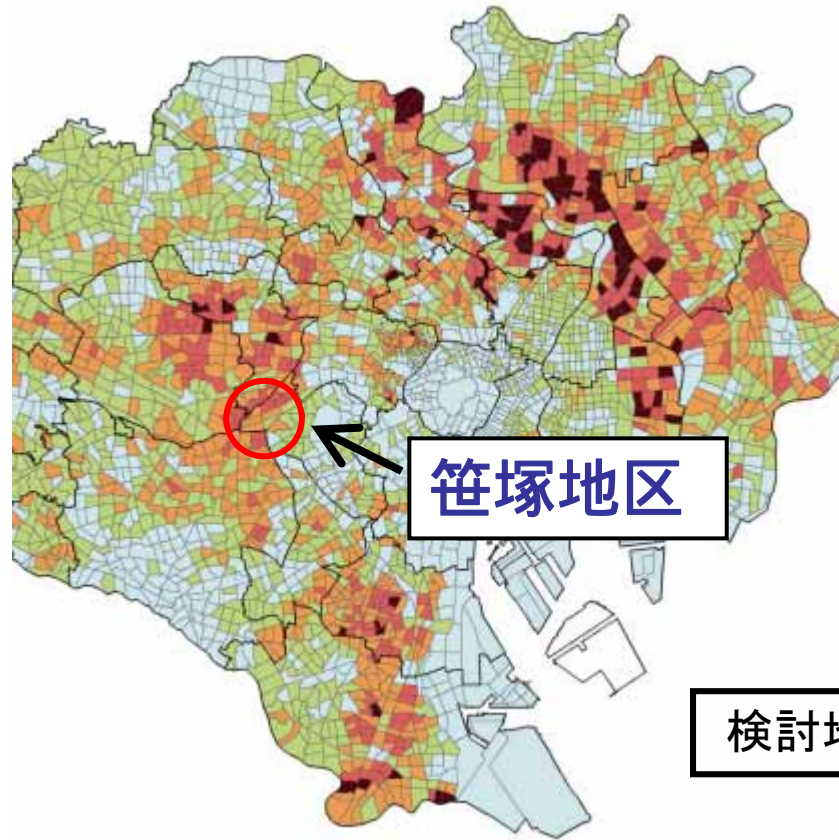
(1) 検討地区(笹塚一丁目2～28、31～46、62、63番)



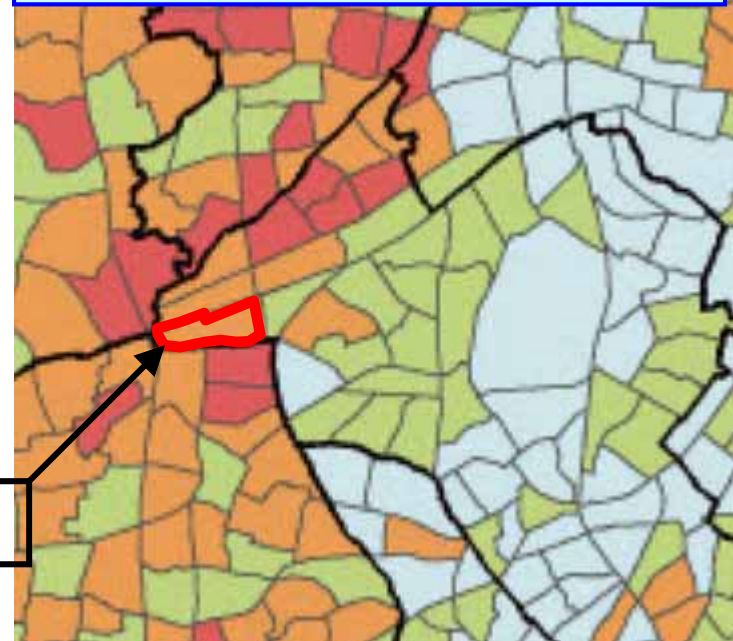
戸建て住宅、共同住宅、商店などが密度高く立地し、利便性の良い複合市街地

1. 笹塚一丁目地区の現況とまちづくりへの取り組み

(2) 火災危険度ランク



笹塚一丁目地区の火災危険度ランクは5段階のうち「3」で、延焼危険性がかなり高い地区となっています。



渋谷区全体としては、火災による延焼の危険性は低いですが、**笹塚周辺には火災延焼危険度が高い地区が見られます。**

地震に関する地域危険度測定調査(第7回)
(平成25年9月公表)東京都都市整備局

1. 笹塚一丁目地区の現況とまちづくりへの取り組み

(4) 整備地域(北沢地域=笹塚一丁目地区が含まれる)

防災都市づくり推進計画

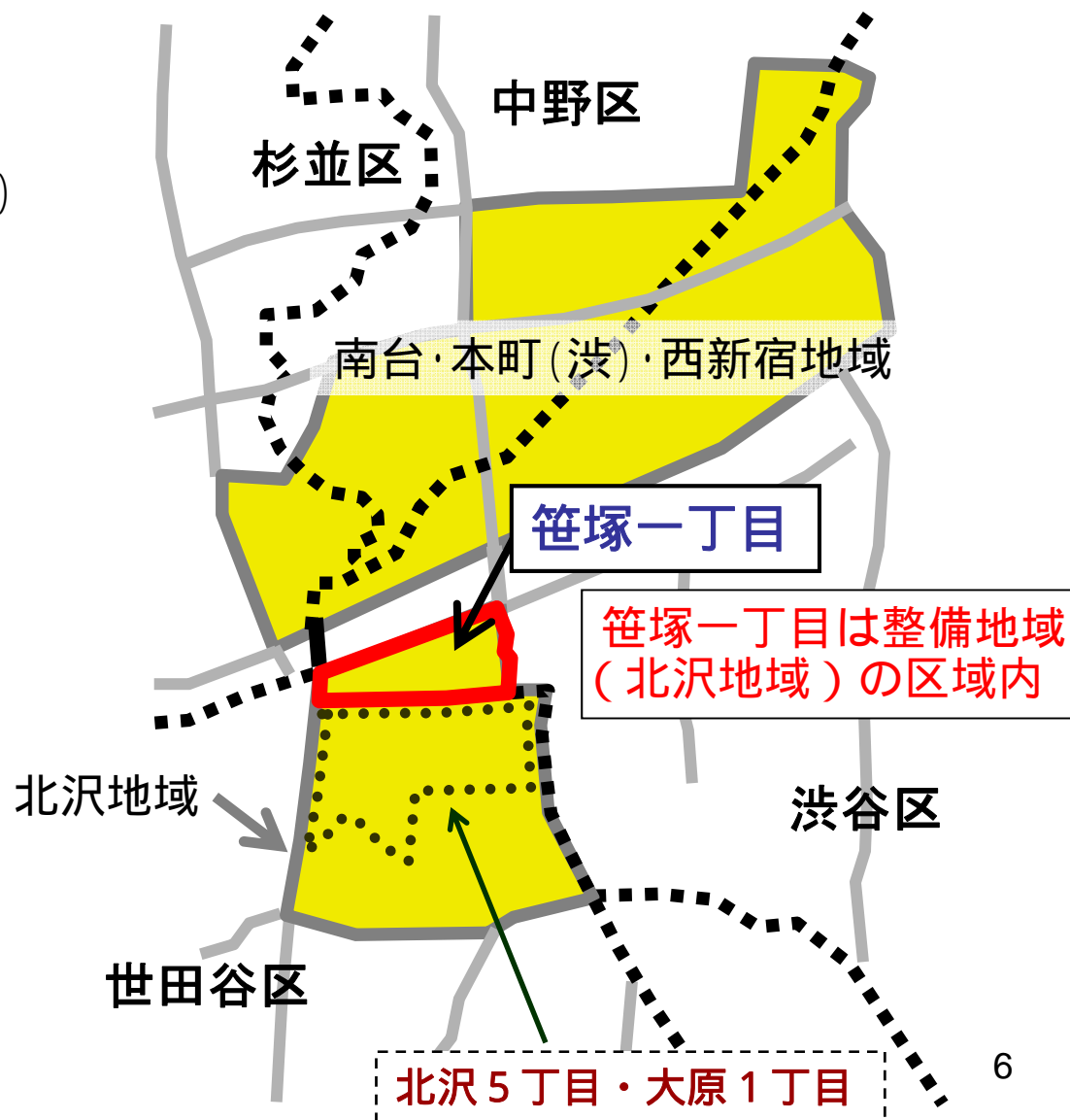
(平成7年度策定、平成22年改定)

平成22年改定での要点

市街地の不燃化整備を加速化し、火災の危険性を低減させる

「燃えない」に加え「壊れない」都市づくりの促進

防災性の向上と良好な住環境形成に向けた地域住民主体のまちづくりの促進



1. 笹塚一丁目地区の現況とまちづくりへの取り組み

(5) まちづくりへの取り組み

これまでの経過と周辺の動き まとめ

笹塚一・二・三丁目地区まちづくり指針

- ・「安心して、快適に、住み続けられるまち」を地区の将来像と定めています。
- ・地区の整備方針には、駅周辺の拠点形成、観音通りの活性化、戸建て住宅と集合住宅が共存する良好な住宅地形成が位置付けられています。

実現

笹塚駅南口地区地区計画

- ・地区計画により広場や歩行者空間の整備が位置付けられています。
- ・京王重機ビルの再開発事業により避難場所等の防災機能が整備されます。
- ・南側道路が幅員 8m に拡幅されます。

具体化

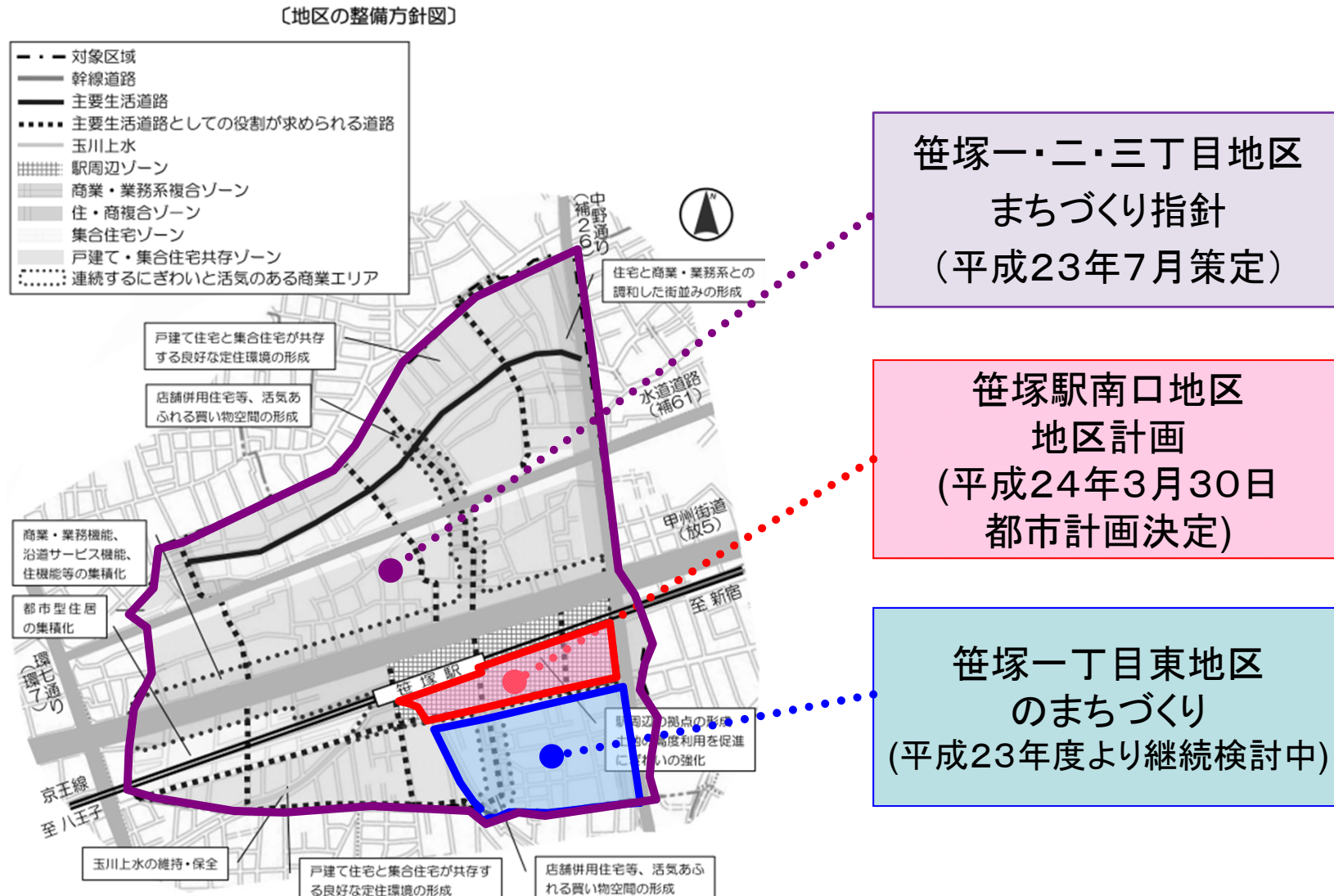
笹塚一丁目東地区のまちづくりでの検討内容

- ・安全、安心、快適に住み続けられるまちづくり
- ・燃えない、壊れないまちづくり
- ・骨格となる通りの充実による、安心して歩ける、緊急車両が入れる通りづくり

連携

1. 笹塚一丁目地区の現況とまちづくりへの取り組み

(6) まちづくりの方針とまちづくりの動き



2. 燃え広がらないまちづくり

- 笹塚一丁目地区の甲州街道沿道と笹塚駅周辺は、防火地域に指定されていることもあり建物の不燃化が進んでいます。しかし、街区内部は、細街路が多く、木造の建物が密集しており、大規模な地震が発生した場合、火災の燃え広がりによる被害が生じる可能性が高い地域であるとされています。
- 木造建物の多い地域で火災が発生すると、燃え広がる可能性が高く、被害が拡大するおそれがあります。燃え広がらないこと、周囲から火をもらわないための対策が重要です。「燃え広がらないまちづくり」のためには「燃えにくい建物」を増やしていく必要があります。

地区の現況

- 木造の建物が多く、耐火性の高い建物が少ない
- 道路が狭く、オープンスペースが少ない
- 建物が建て込んでいる

課題

- 他の地域に比べ延焼の危険性が高い
- 木造建ぺい率が高いため、不燃領域が狭い

望ましい方向

- 一定のルールを定めて、燃えにくい建物への建替えを促していく 新たな防火規制の指定検討

2. 燃え広がらないまちづくり

- 当地区における燃えにくい建物の棟数割合は43%と、決して高いとは言えません。安全、安心なまちづくりを進めていくためには効果的な対策が必要です。



- 建物の新築や増築の際に「燃えにくい建物」に建て替える、東京都建築安全条例の規定による「新たな防火規制」の導入を検討したいと考えています。

新たな防火規制

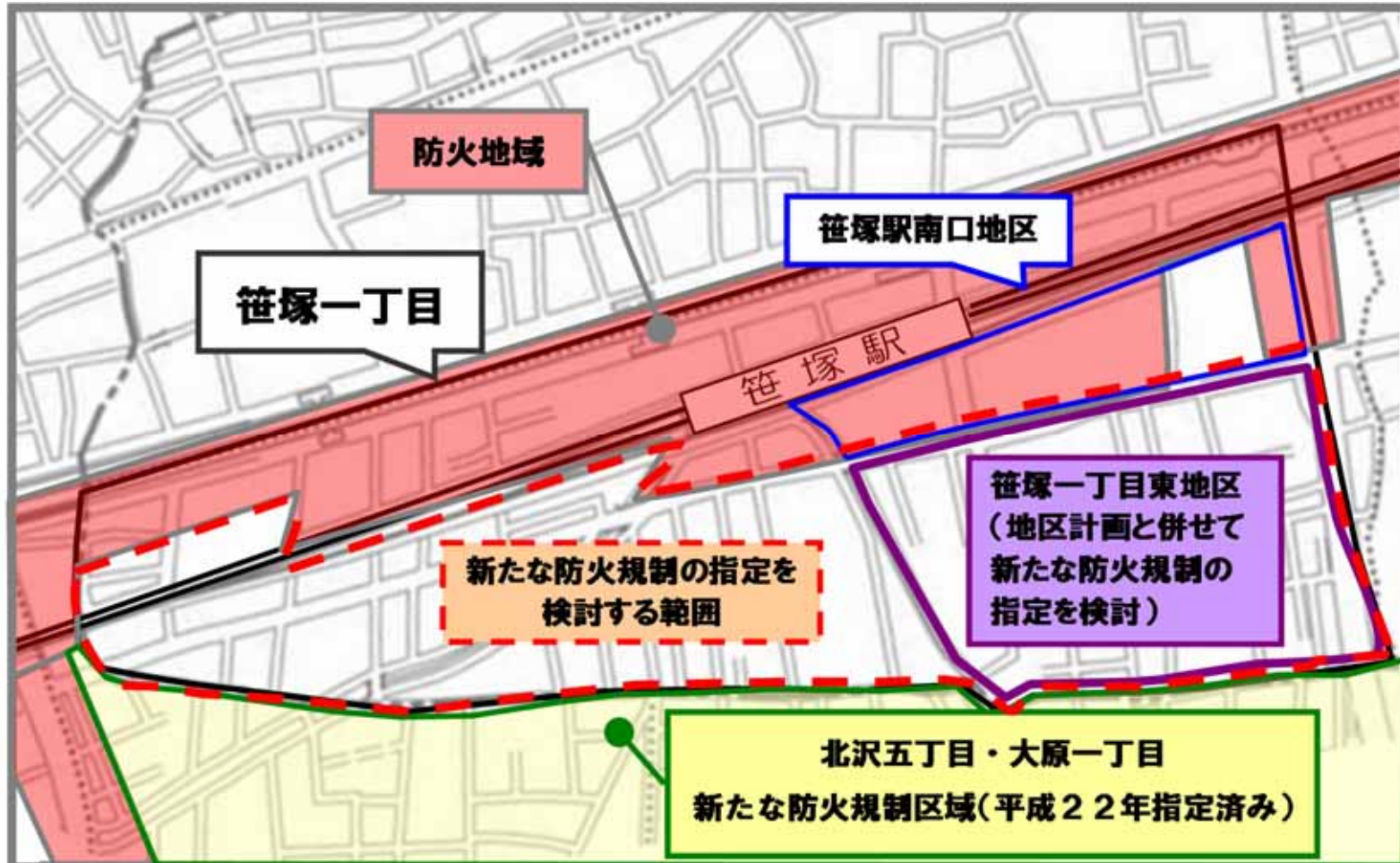
- 東京都建築安全条例に基づく、新築や増築にあわせて燃えにくい建物構造にしていただくためのルールです。
- 防火木造建築物から準耐火建築物へ、準耐火建築物から耐火建築物へと、建物の燃えにくさの強化を図ります。
(例) 木造2階建の戸建住宅を建てる場合
「防火木造建築物」 外壁モルタル仕上げ



「準耐火建築物」 石膏ボード + モルタル仕上げなど

2. 燃え広がらないまちづくり

検討区域 笹塚一丁目のうち防火地域に指定されていない区域



防火地域とは、鉄筋コンクリート造など燃えにくい建物しか建てられない地域です。

3.防災まちづくりアンケートの結果

対象： 「新たな防火規制」の導入検討区域にある住宅、店舗、事業所等の全戸
および地区外居住の土地建物所有者

配布： 2012/10/2（郵便受けに投函及び発送）

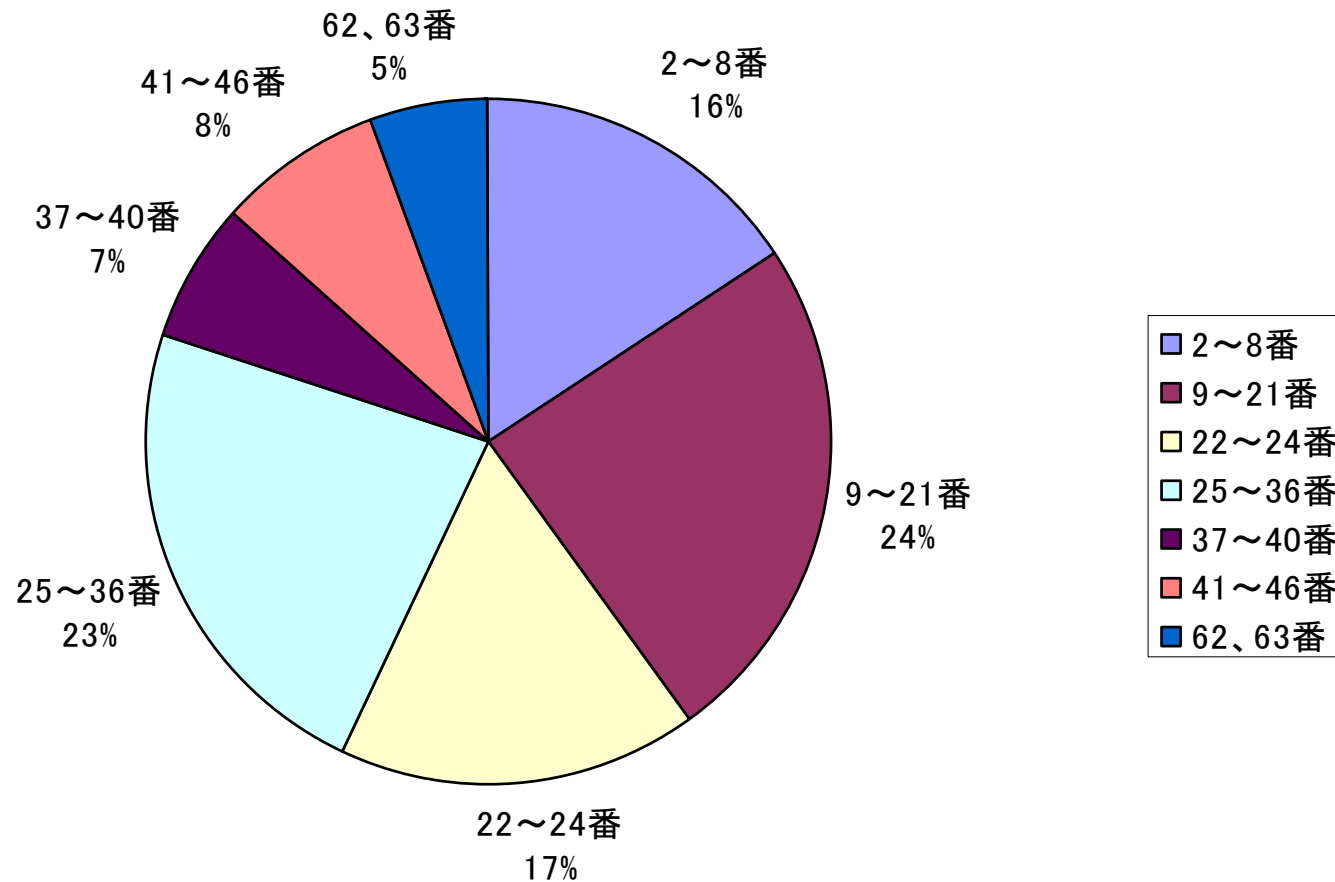
回答： 回答用はがきによる郵送

配付数	2,866
回答数	168
回答率	5.9%

3.防災まちづくりアンケートの結果

回答者の属性 - 住まい、所有する土地・建物の場所

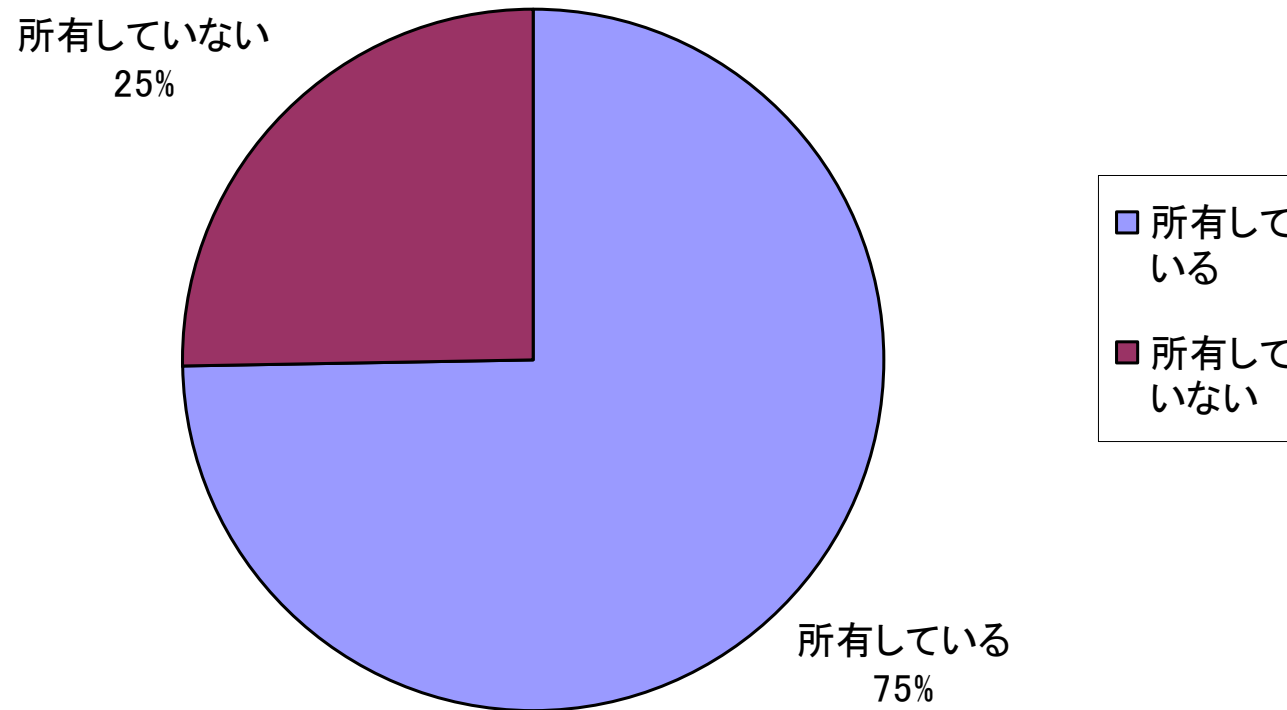
問：あなたのお住まい、あるいは所有している土地・建物はどこにありますか。



3.防災まちづくりアンケートの結果

回答者の属性 - 土地・建物を所有する/しない

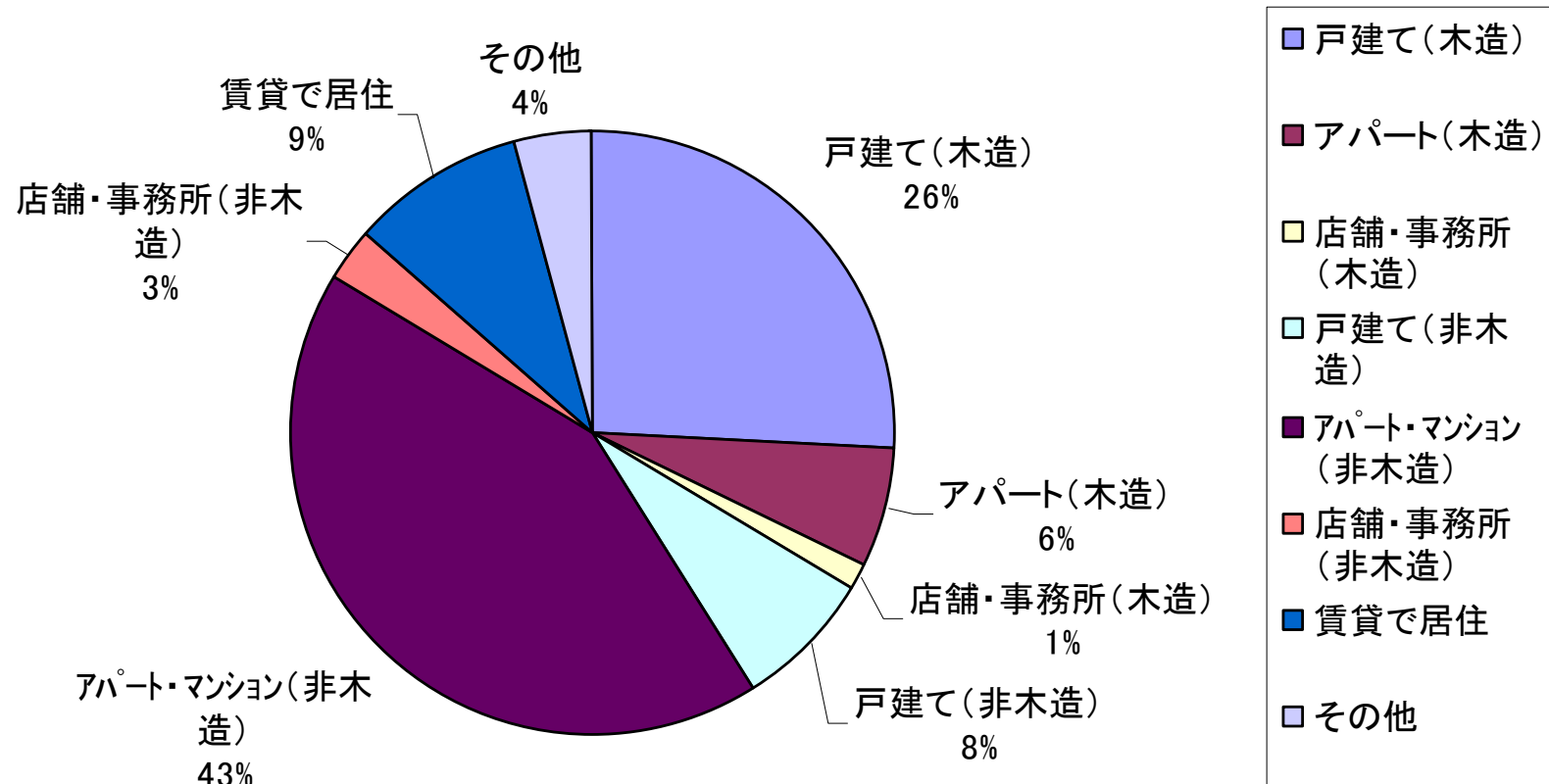
問：土地を所有されていますか（区分所有建物による場合を含む）。



3.防災まちづくりアンケートの結果

回答者の属性 - 居住あるいは所有する建物の構造・種別

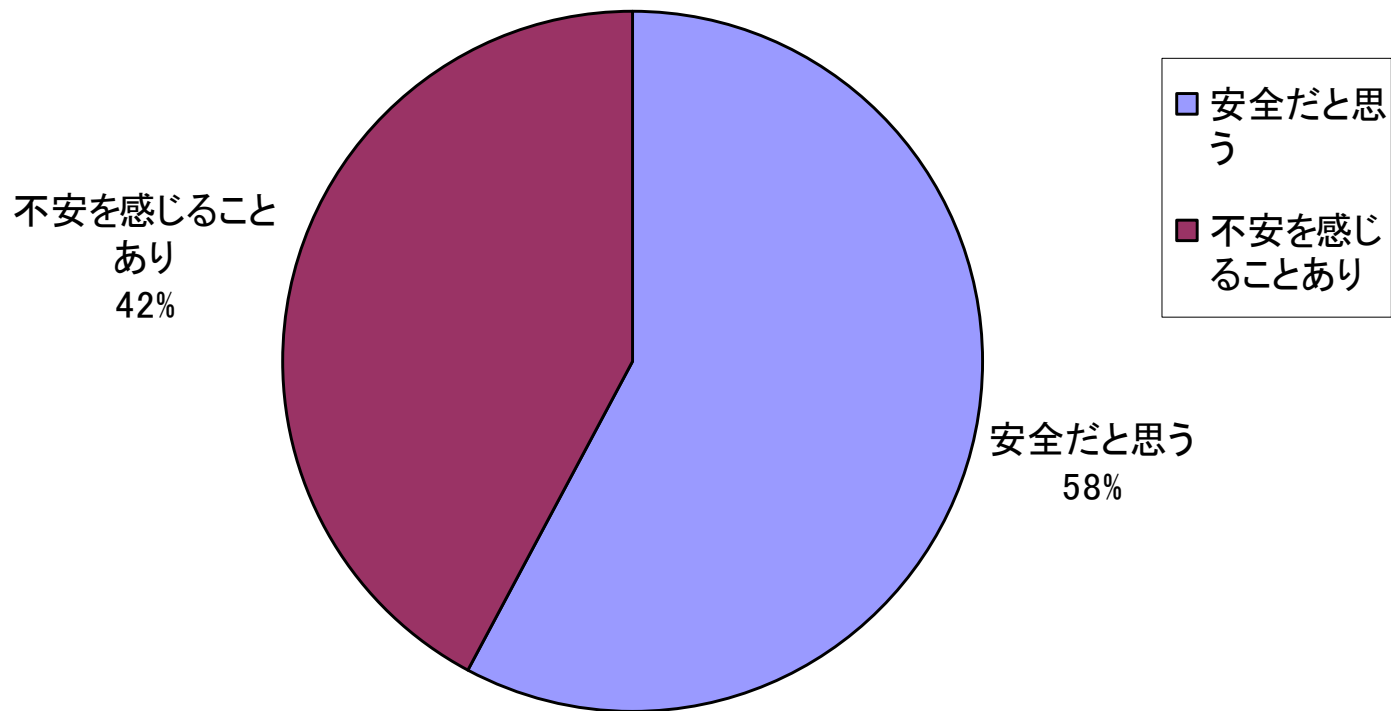
問：どのような建物を所有されていますか。



3.防災まちづくりアンケートの結果

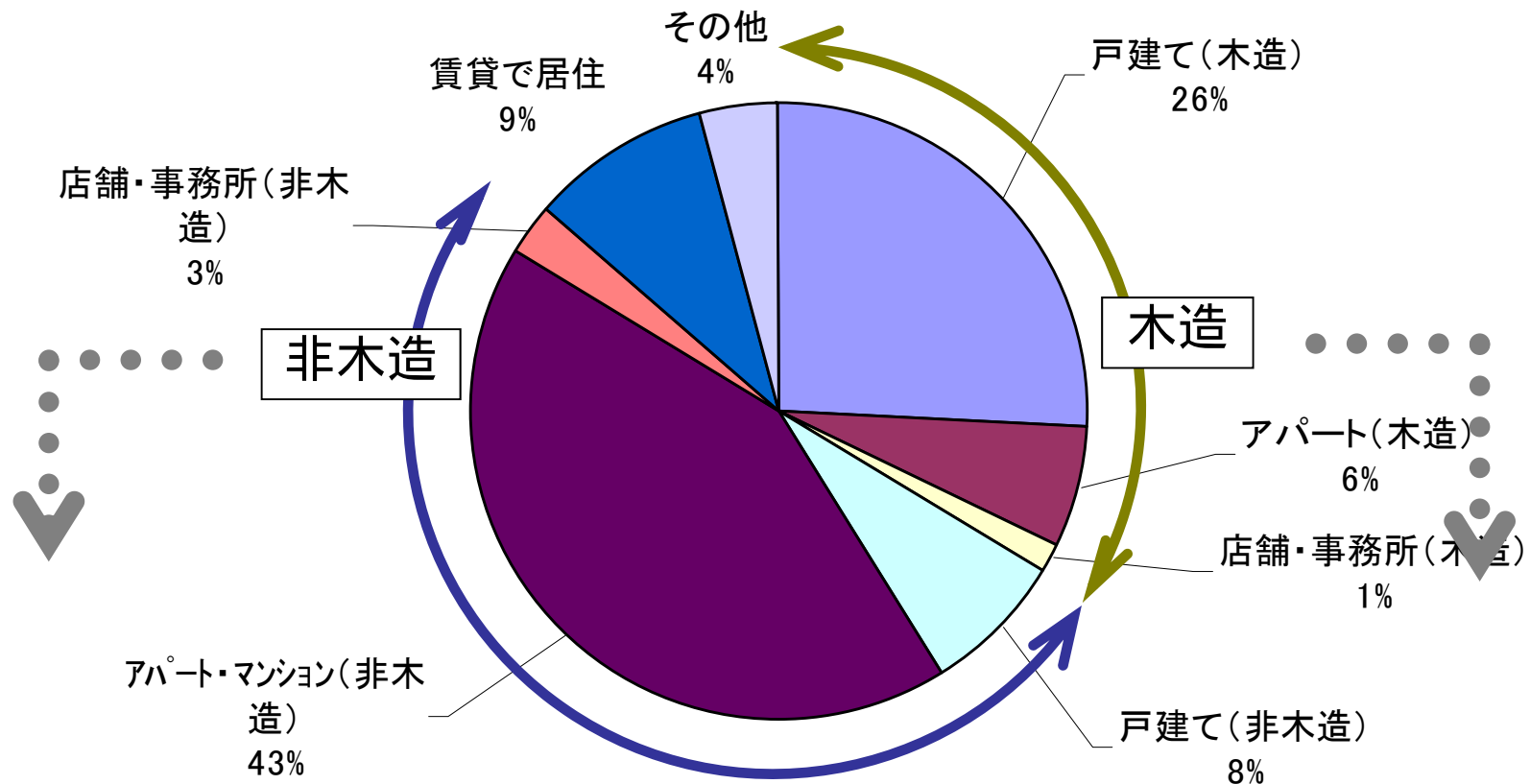
安全性・危険性への捉え方 - 所有する建物の安全性

問：あなたが所有している建物は、地震や火災に対して安全ですか。



3.防災まちづくりアンケートの結果

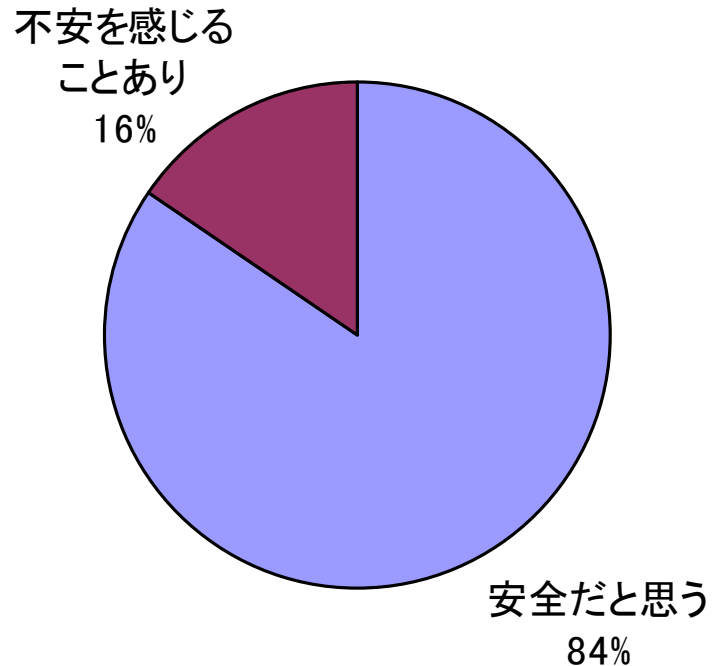
回答者の属性 - 居住あるいは所有する建物の構造・種別



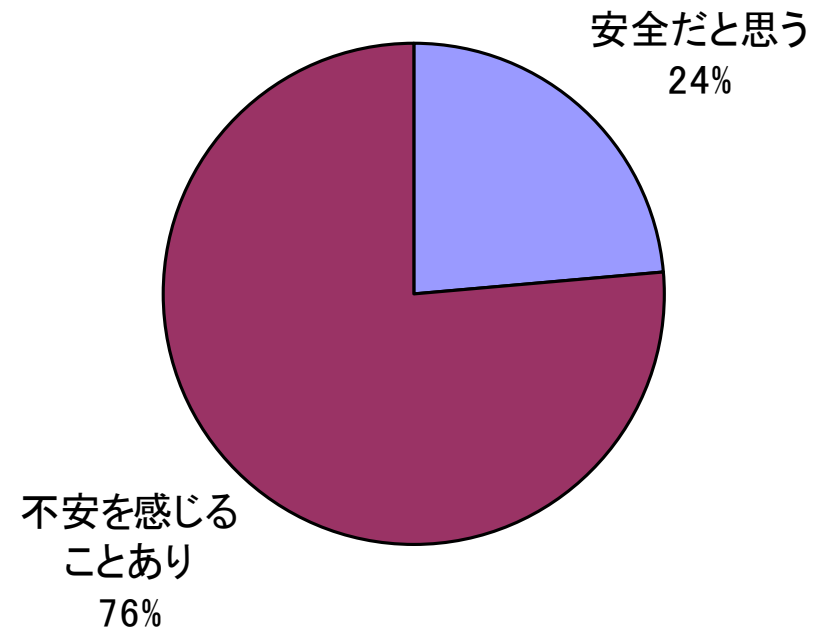
3.防災まちづくりアンケートの結果

居住あるいは所有する建物による、安全性への捉え方

居住/所有建物が非木造の場合



居住/所有建物が木造の場合

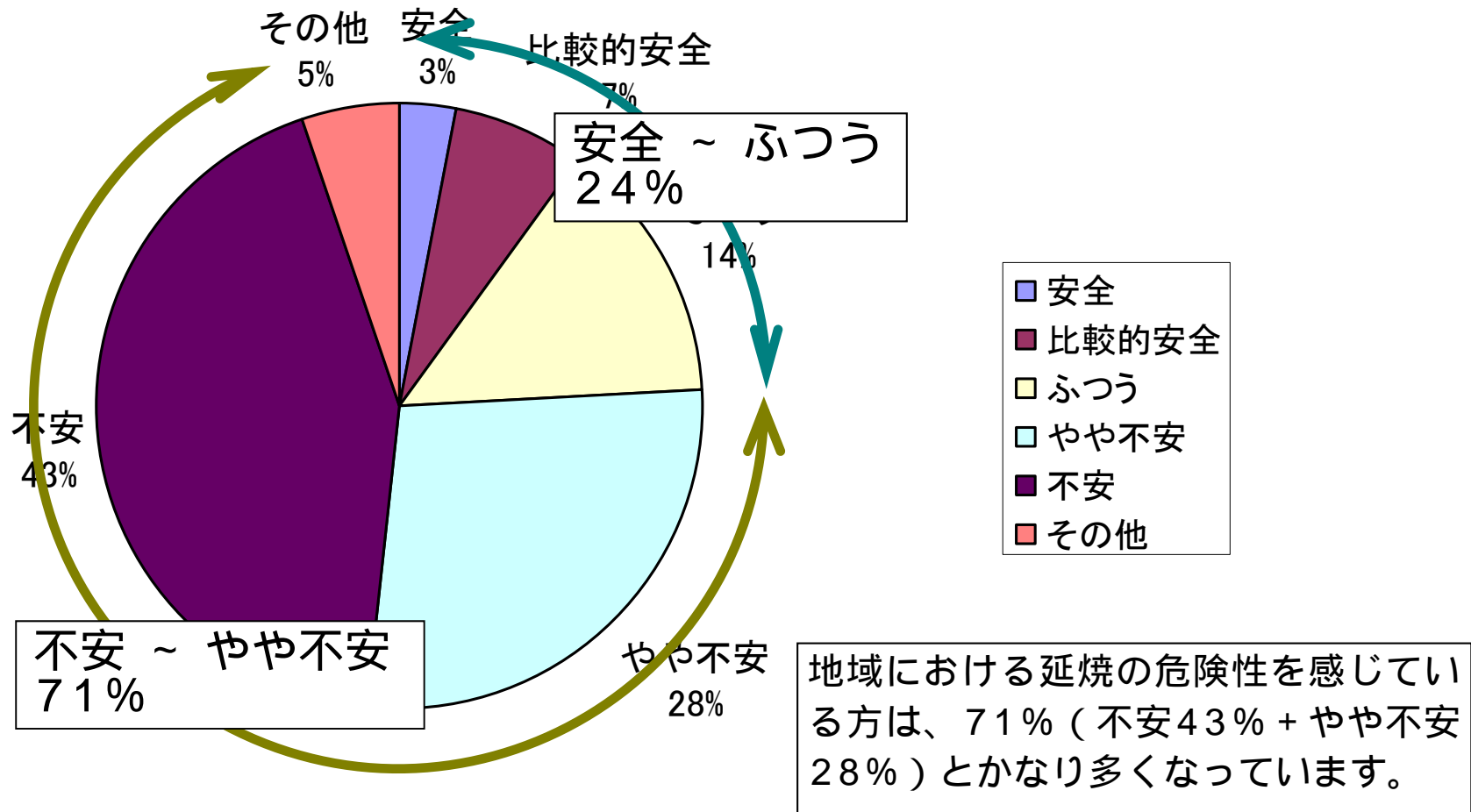


木造建物を所有、あるいは居住される方は、地震や火災への不安を感じる方が多くなっています。

3.防災まちづくりアンケートの結果

安全性・危険性の捉え方 - 地域の延焼危険性への感じ方

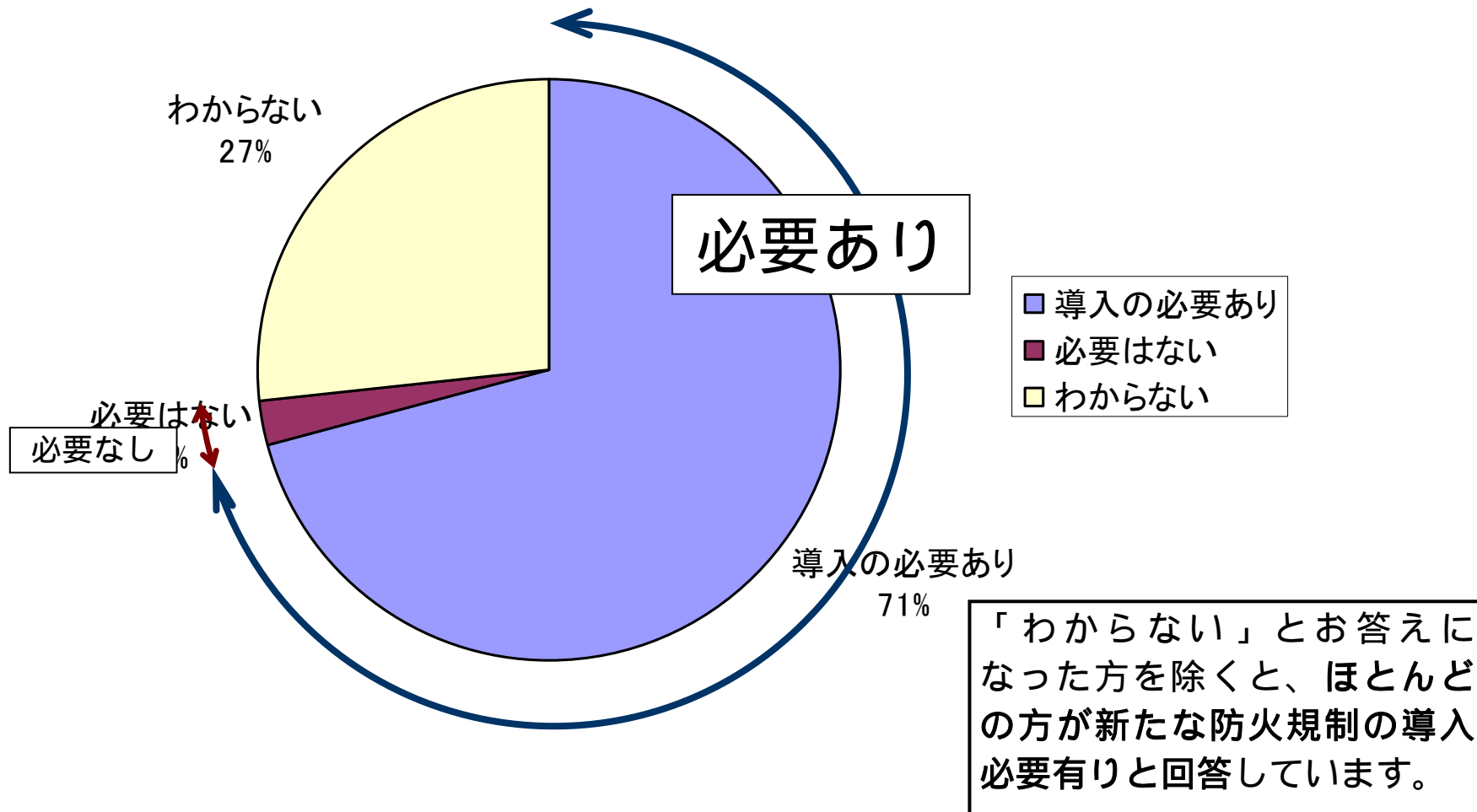
問：笹塚一丁目における延焼の危険性をどの様に感じていますか。



3.防災まちづくりアンケートの結果

「新たな防火規制」の導入について

問：「新たな防火規制」を導入することについて、どのようにお考えですか。



3.防災まちづくりアンケートの結果

自由意見等の主な記入内容 - 約1/3の方が記述

問：笹塚一丁目における延焼の危険性について、その他「新たな防火規制」に関してご意見がありましたら、お書き下さい。

項目	主な内容
防災性の向上	<ul style="list-style-type: none">・ 木造家屋が多い。家屋が密集している。・ 古い家が多く密集しているので延焼が心配。・ 耐火建物の建築が望まれる。・ 大震災に備え早期の防火規制導入を望む。
道路の整備	<ul style="list-style-type: none">・ 道路が狭く、救急車、消防車が入れない。・ 狭い道に植木鉢など置いてある。・ 道幅を拡げる必要あり。隅切り整備も必要。・ 道路が狭くまた災害時に逃げる場所もない。・ 電柱の撤去、セットバックが必要。・ 道路の拡幅は交通量の増加につながるものが心配。前の道路はこれ以上拡げる必要はない。

3.防災まちづくりアンケートの結果

自由意見等の主な記入内容 - 約1/3の方が記述

問：笹塚一丁目における延焼の危険性について、その他「新たな防火規制」に関してご意見がありましたら、お書き下さい。

項目	主な内容
空家対策	<ul style="list-style-type: none">・ 空き家が多く防火、防犯上心配。庭木などの手入れがなされていない。・ 崩れる心配があるようなブロック塀は問題。
建替対策	<ul style="list-style-type: none">・ 建替えられない場合はどうすればよいのか。
まちづくり全般	<ul style="list-style-type: none">・ 区画整理が必要。ミニ開発対策。観音通り商店街の充実。・ 延焼を防止する共同化を進めるため、容積率緩和が必要。


4. 新たな防火規制とは

(1) 「新たな防火規制」の概要

「新たな防火規制」とは、

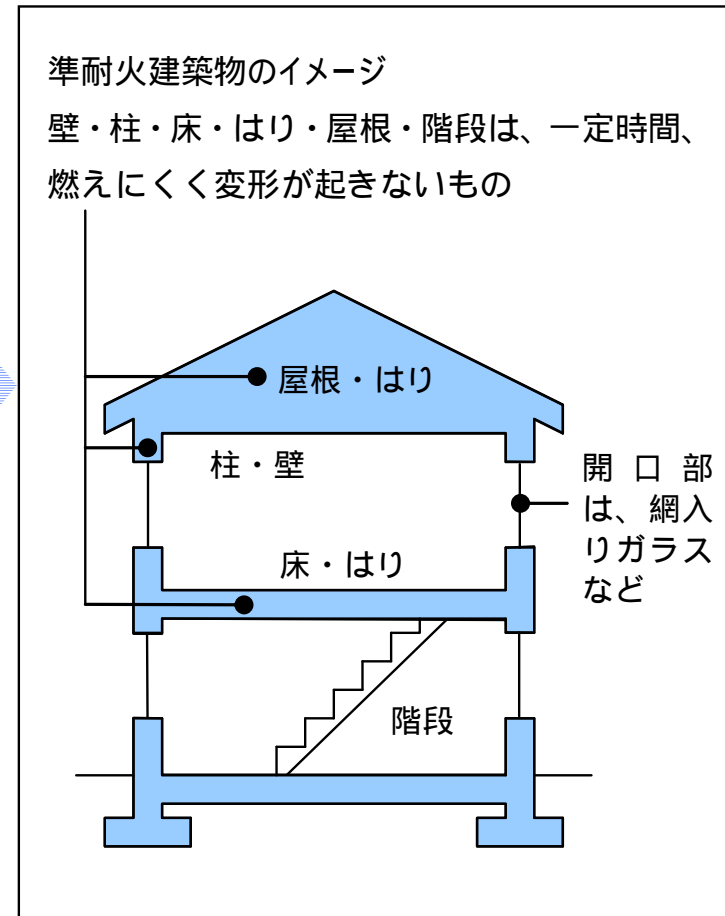
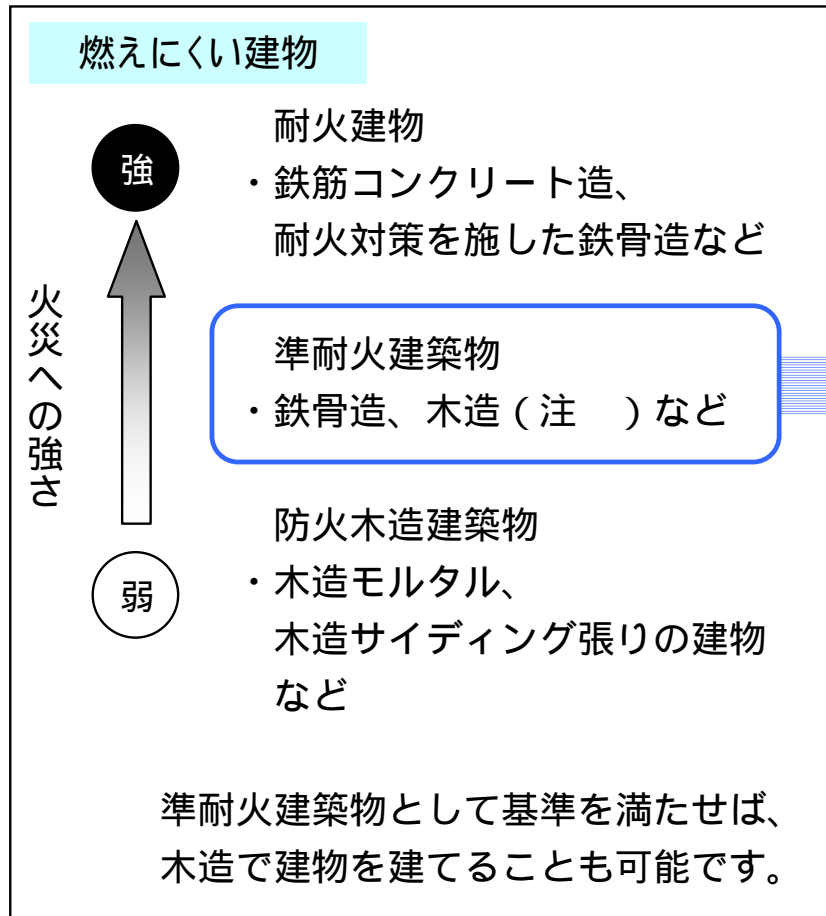
新築・建替えを行う際、

「燃えにくい建物である」“準耐火建築物や耐火建築物”にする、
東京都建築安全条例の規定に基づく制度です。

- 
- ・準耐火建築物とはどういうものか？
 - ・今の建物はどうなるのか？

4. 新たな防火規制とは

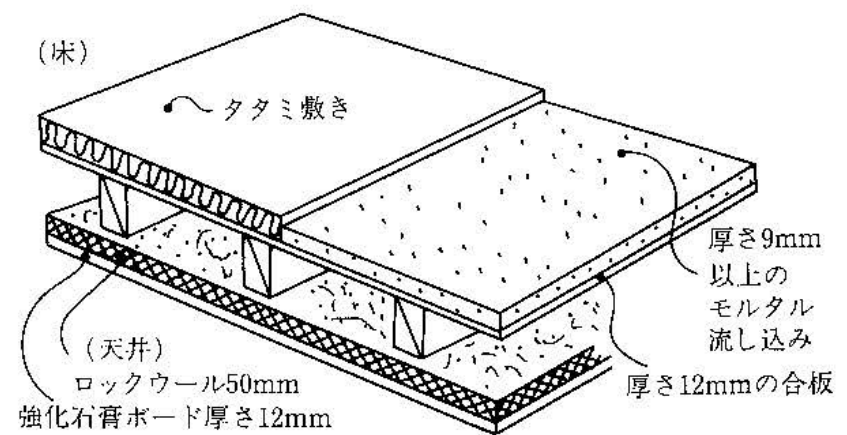
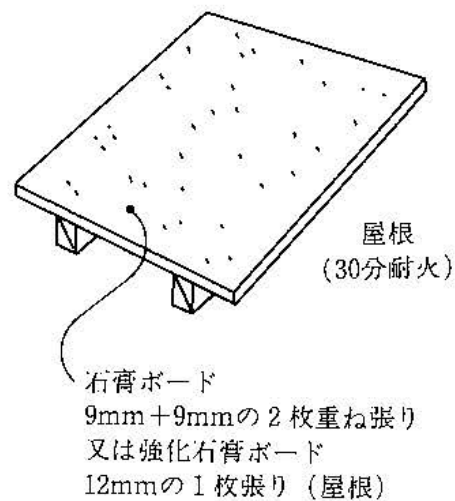
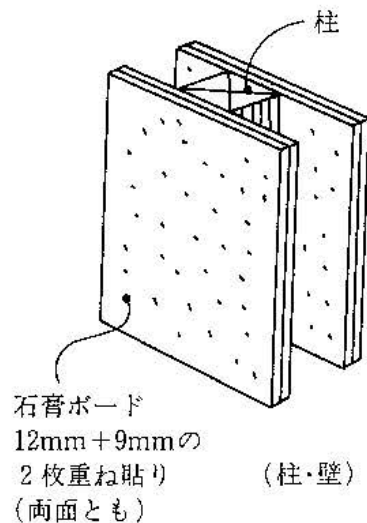
(2) 燃えにくい建物（準耐火建築物）とは



4. 新たな防火規制とは

(2) 燃えにくい建物（準耐火建築物）とは

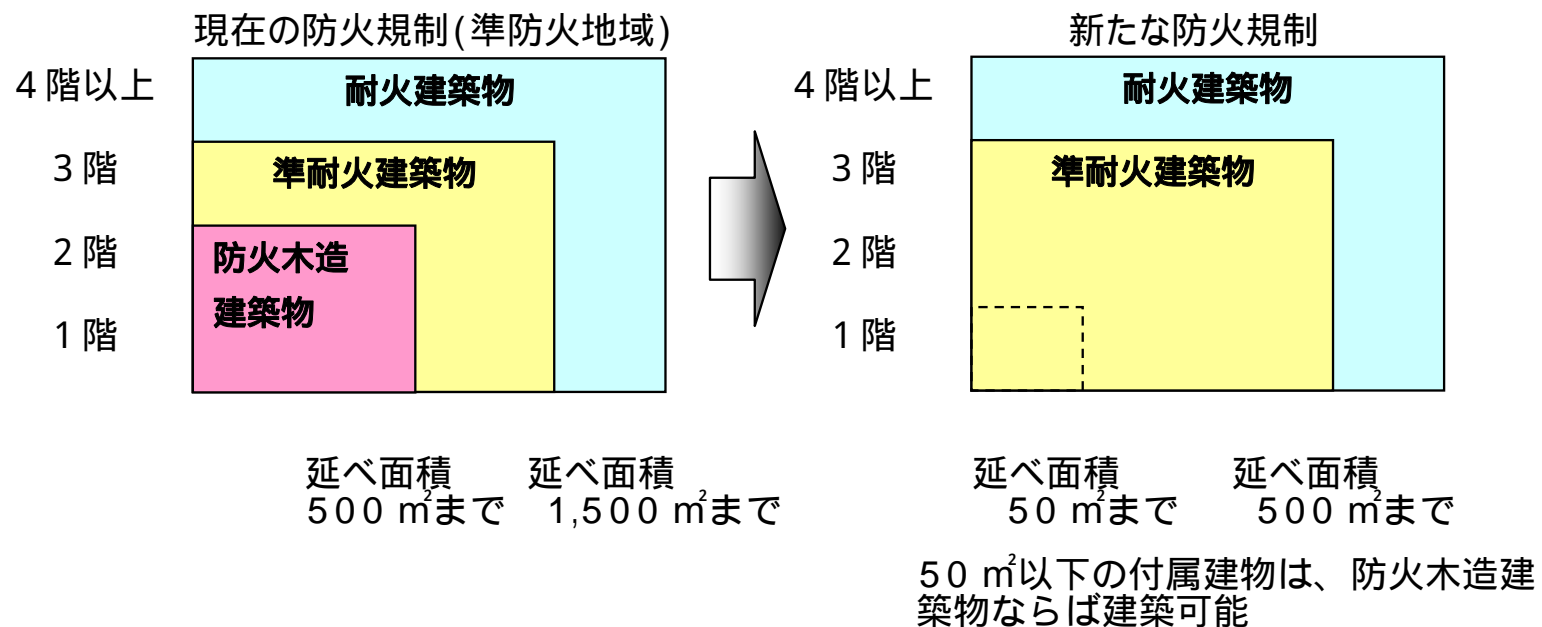
準耐火構造では、石膏ボードなどを貼り、耐火性を高めます



4 . 新たな防火規制とは

(3) 「新たな防火規制」の適用範囲

- 新たな防火規制が適用されると、「木造モルタル造」等の防火木造建築物は、建築できなくなります。
- 延べ面積が500㎡を超える建物は、耐火建築物で建築しなければなりません。



4 . 新たな防火規制とは

(3) 「新たな防火規制」の適用範囲

“新築・建替えを行う際”に適用

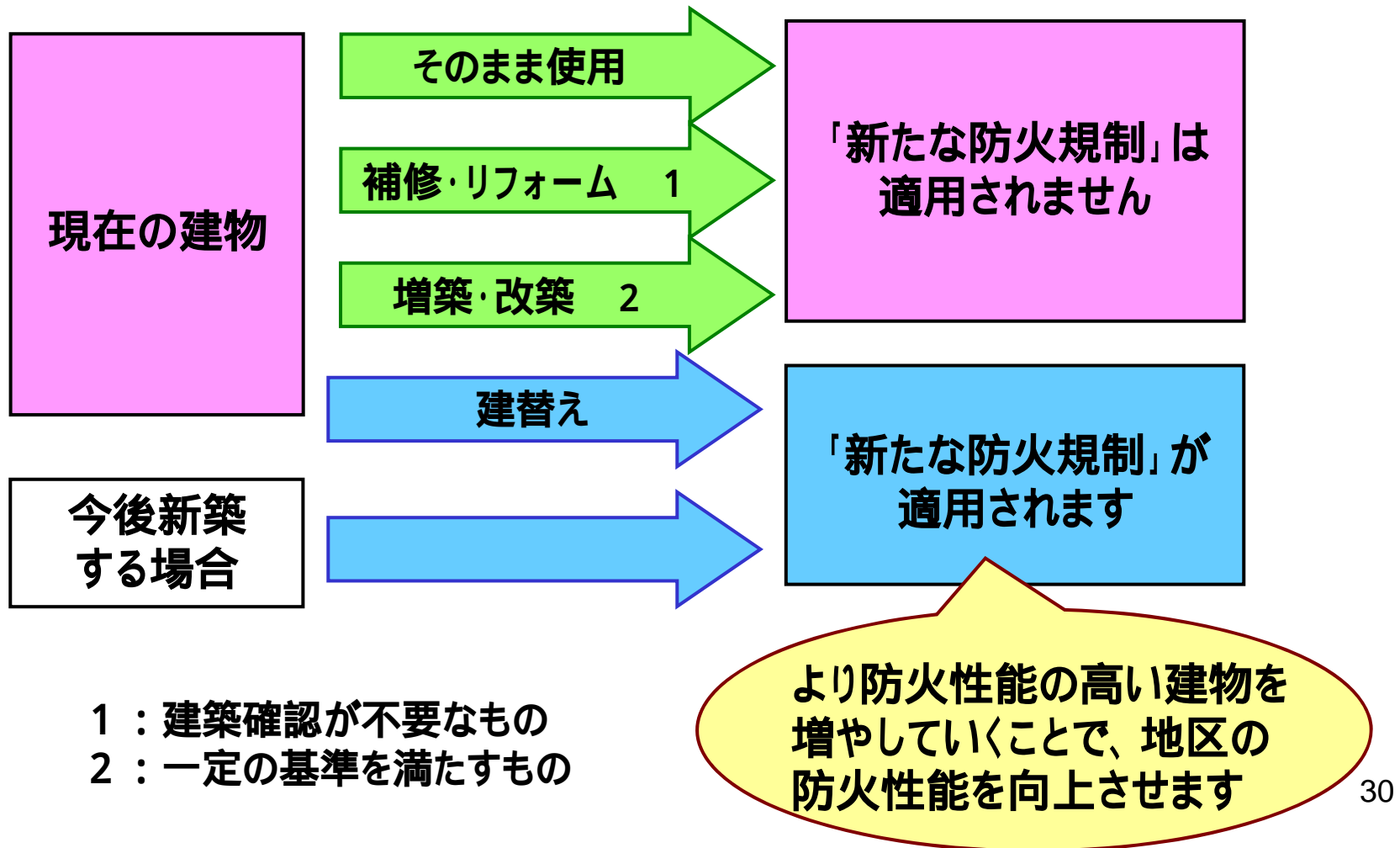
- 「新たな防火規制」は、新築や建替えを行う場合に適用され、現在の建物をそのまま使用する場合には適用されません。
- 増築や改築は、一定の基準を満たす場合は、「新たな防火規制」が適用されません。
- リフォーム（建築確認の必要が無い模様替え等）や補修の場合は、「新たな防火規制」は適用されません。

現在の建物は、そのまま使用できます。

一定の基準を満たさない増築や改築の場合は、「新たな防火規制」を満たした増築や改築を行う必要があります。

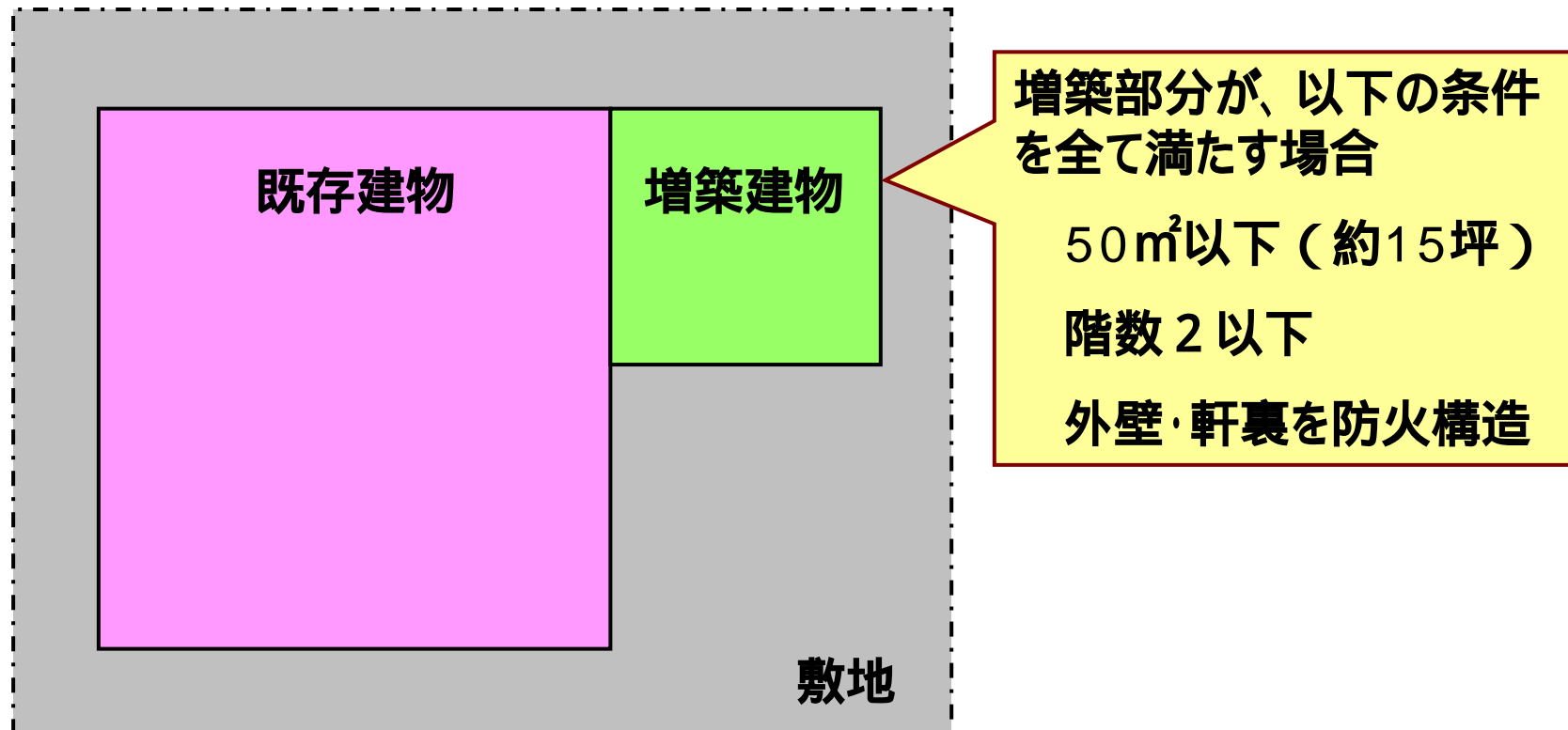
4 . 新たな防火規制とは

(3) 「新たな防火規制」の適用範囲



4. 新たな防火規制とは

(参考) 「新たな防火規制」が適用されない増築の例



5. 検討の進め方

新たな防火規制を導入することによって影響を受ける建物を把握するため登記簿等から土地と建物について調査しました。



新たな防火規制指定の参考にするため、アンケート調査等により地域にお住まいの方や土地、建物をお持ちの方への調査を10月に実施し、また「燃え広がらないまちづくり」に関する説明会を10月に実施しました。



アンケート調査の結果報告と、「新たな防火規制」の導入に関する説明会を行います。(今回実施) 既にまちづくりを検討している笹塚一丁目東側地区については従来から進めている地区計画の検討とあわせて実施します。



前2回の説明会における意見交換の内容等を踏まえ、再度「新たな防火規制」の導入に関する説明会を行なう予定です。

前回説明会（10/11）における主な意見交換の内容

○木造の戸建て住宅を貸しているが、対応しておくべきことはあるか

→ 今のまま使用する分には影響はない。建物を建てなおす時に準耐火建築物で建てていただくことになる。

○道路拡幅の事業は予定されているのか

→ 本日説明した新たな防火規制は、道路拡幅とは別のものである。

○準耐火建築物に建て替える場合は区から助成金はあるのか

→ 区からの助成金はない。現状の規制においても、3階建ての場合は準耐火建築物として建てなければならなくなっている。また公平性という観点からも特定の人・地域のみを優遇する訳にもいかない。

笹塚一丁目のまちづくりに関する情報

- 笹塚一丁目東地区まちづくり

<http://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/machi/sasa1higashi.html>

- 笹塚一丁目地区の燃え広がらないまちづくり

http://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/machi/sasa1_moehirogaranai.html

- 笹塚一・二・三丁目地区まちづくり指針

<http://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/machi/sasazuka123.html>

- 新たな防火規制について(制度の概要)

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/kijun/anzen_bouka.htm

上記資料はまちづくり課の窓口でも閲覧することができます。