

笹塚一丁目（一部）地区の 「新たな防火規制」の導入に向けた 説明会（区域指定案）

日時：平成26年8月26日(火)19時～

場所：笹塚一丁目施設

資料目次

- 1 . 検討経過
- 2 . 新たな防火規制区域指定案について
- 3 . 今後の予定

1. 検討の経過

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昨年10月に実施し、また「燃え広がらないまちづくり」に関する説明会を同月11日に実施しました。



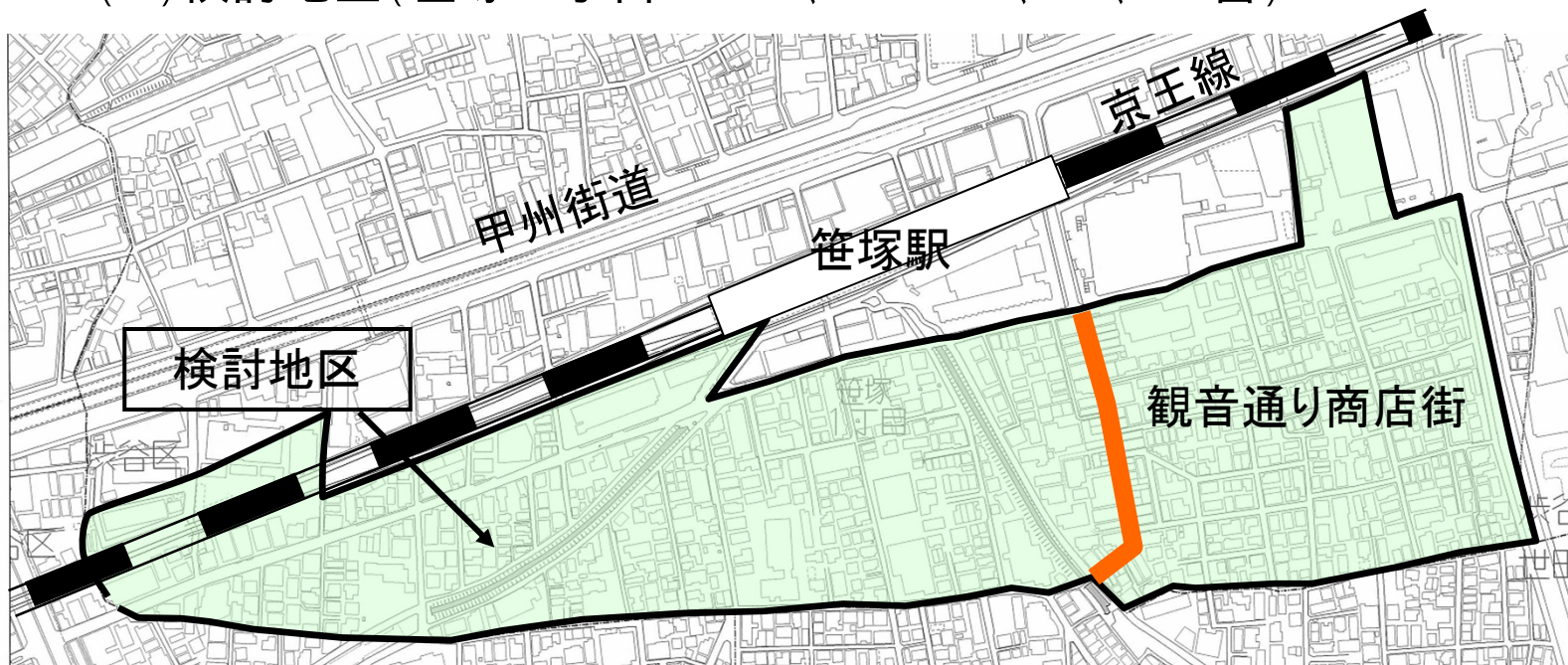
アンケート調査の結果報告と、「新たな防火規制」の導入に関する説明会を行ないました。既にまちづくりを検討している笹塚一丁目東地区については従来から進めている地区計画の検討とあわせて説明しました。



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います。(今回)

1. 検討の経過

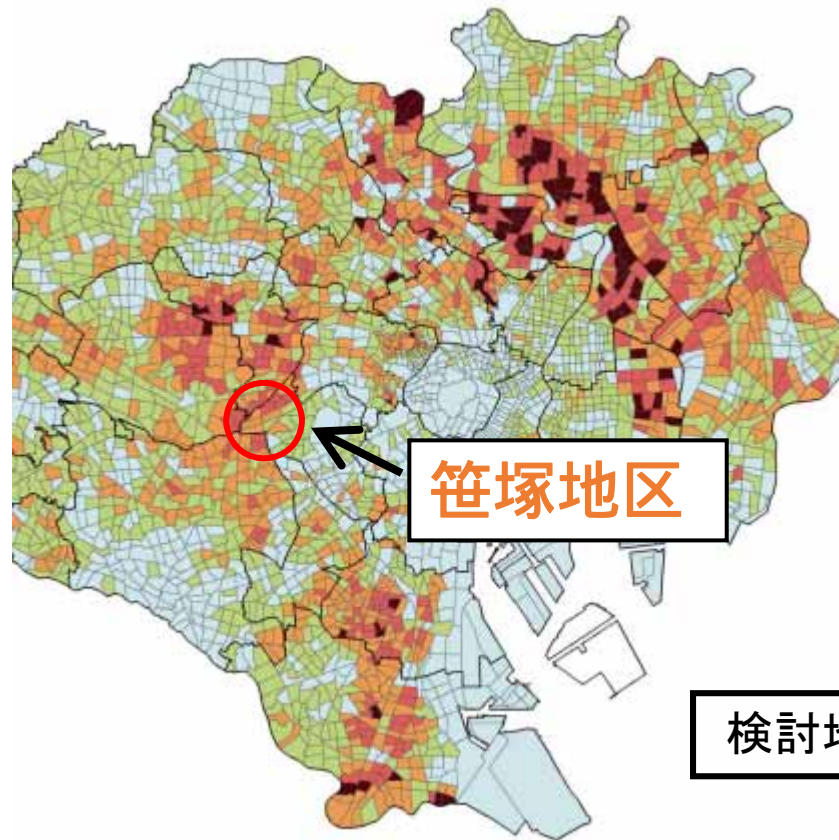
(1) 検討地区(笹塚一丁目2～28、31～46、62、63番)



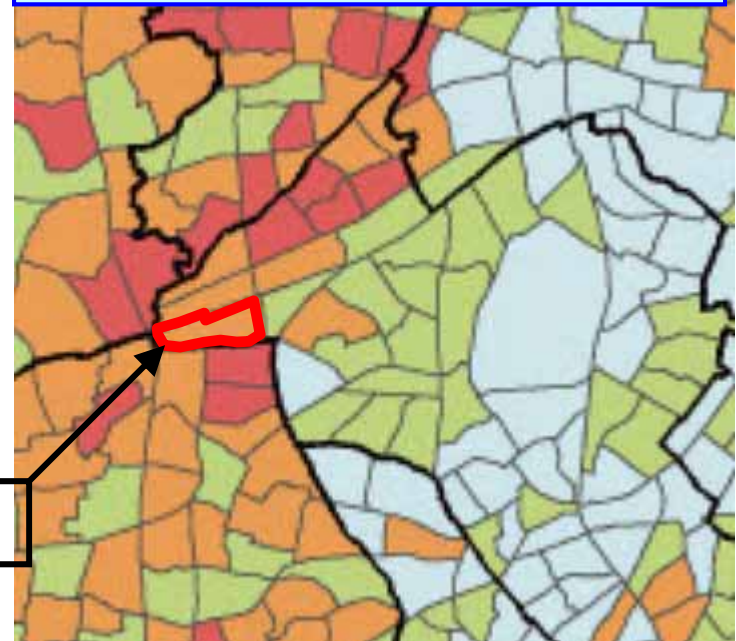
戸建て住宅、共同住宅、商店などが隙間なく立地する、利便性の高い複合市街地

1. 検討の経過

(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、渋谷区内では延焼危険性の高い地区です。



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。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. 検討の経過

(3) 東京都による防災まちづくり

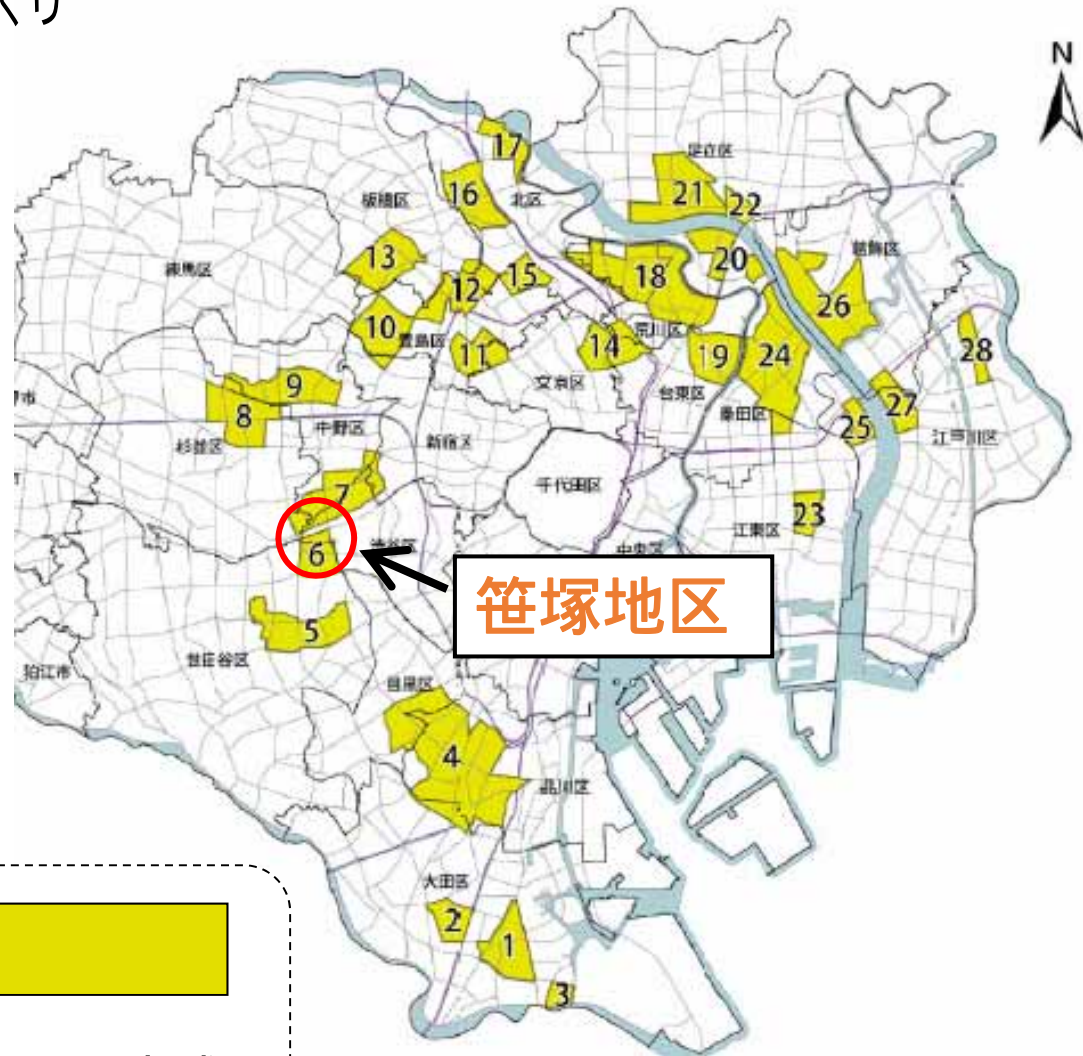
防災都市づくり推進計画 (東京都)

災害に強い都市の早期実現を目指し、木造住宅密集地域等の防災上危険な市街地の整備等について、整備目標・方針や、具体的な整備プログラムを定めているものです。

「防災都市づくり推進計画」
における整備地域：

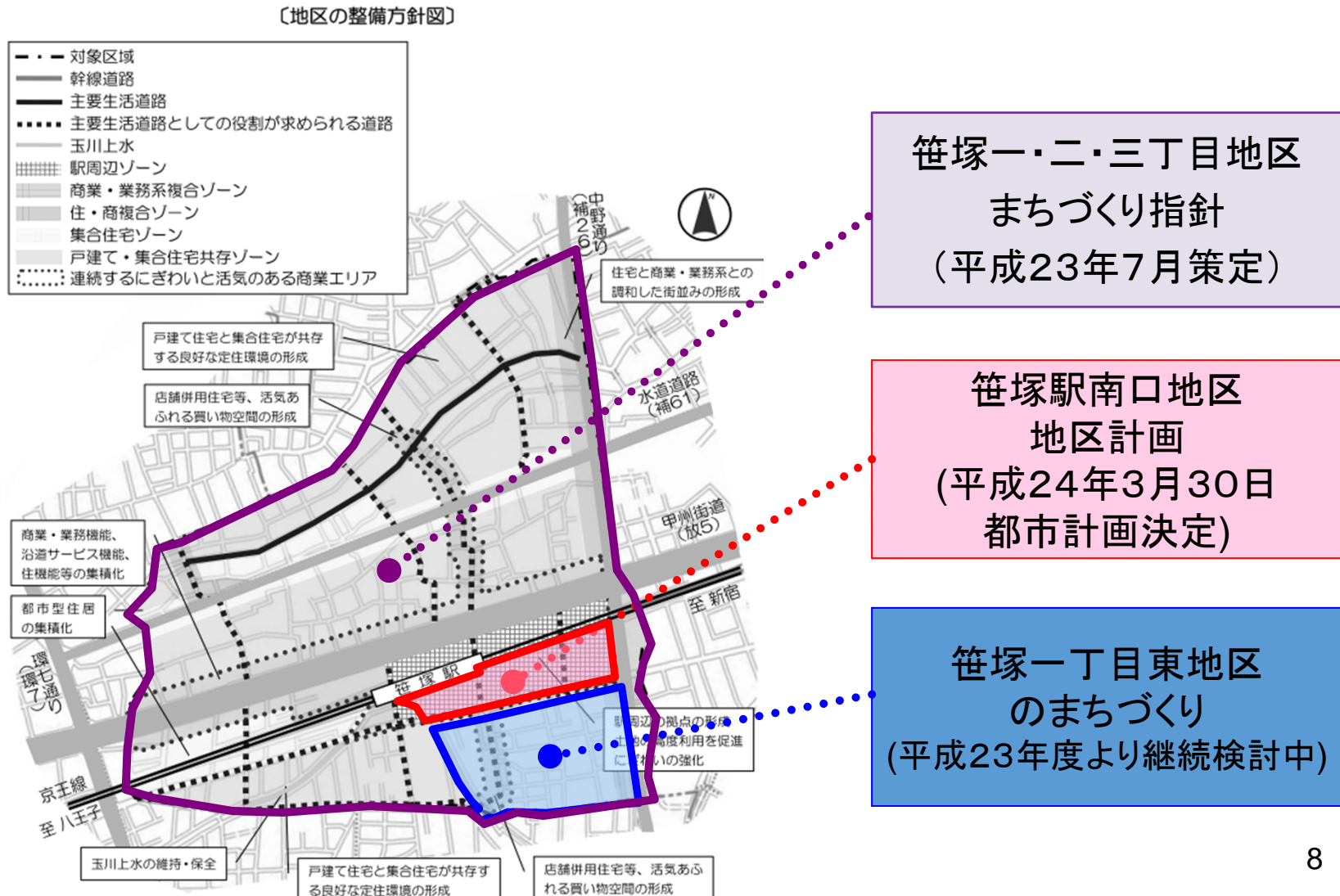


震災時の大きな被害が想定される地域。



1. 検討の経過

(5) まちづくりの方針とまちづくりの動き



1. 検討の経過

(1)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： 2013/10/2（郵便受けに投函及び発送）

回収： 回答用はがきによる郵送

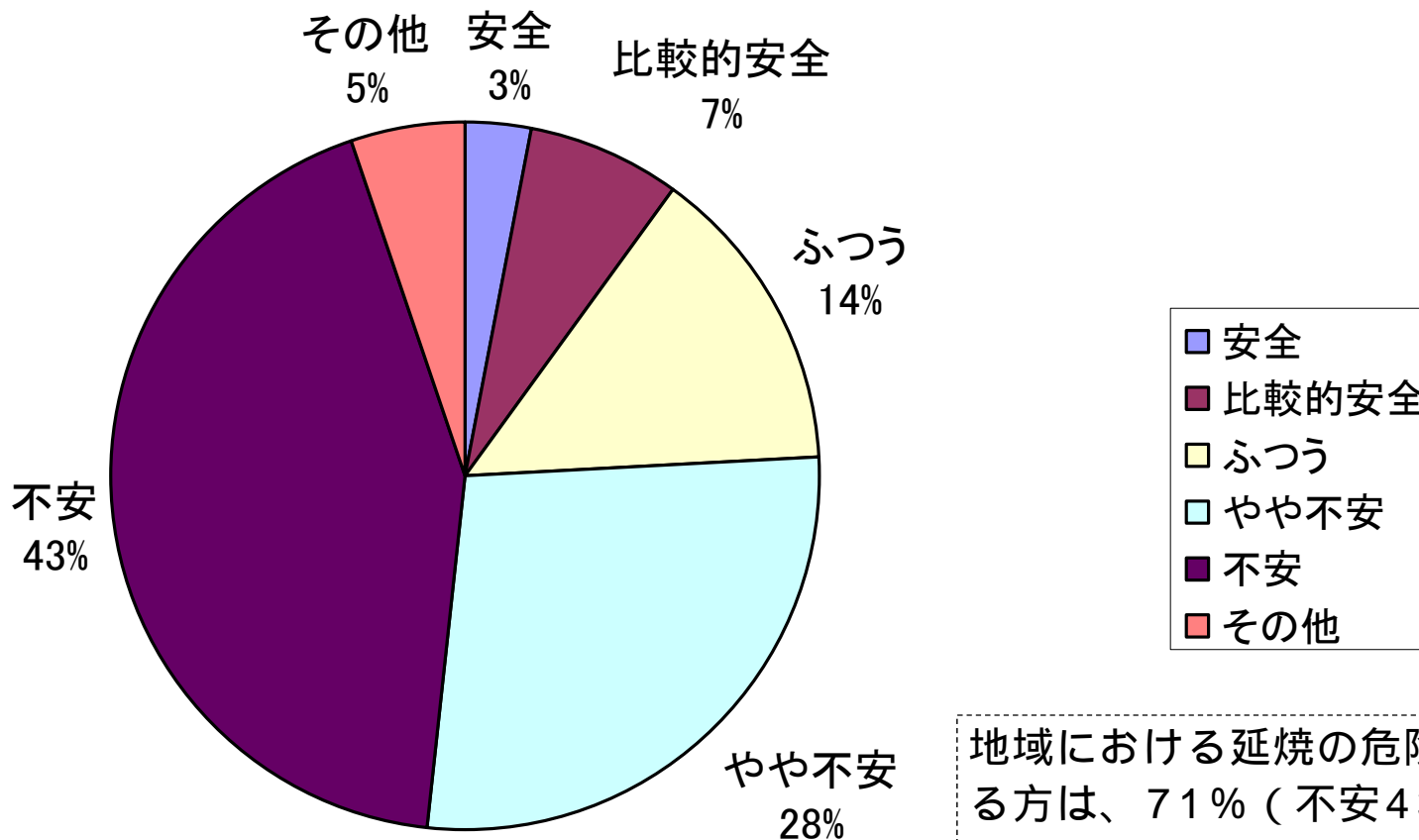
配付数	2,866
回収数	168
回収率	5.9%

1. 検討の経過

(1)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。



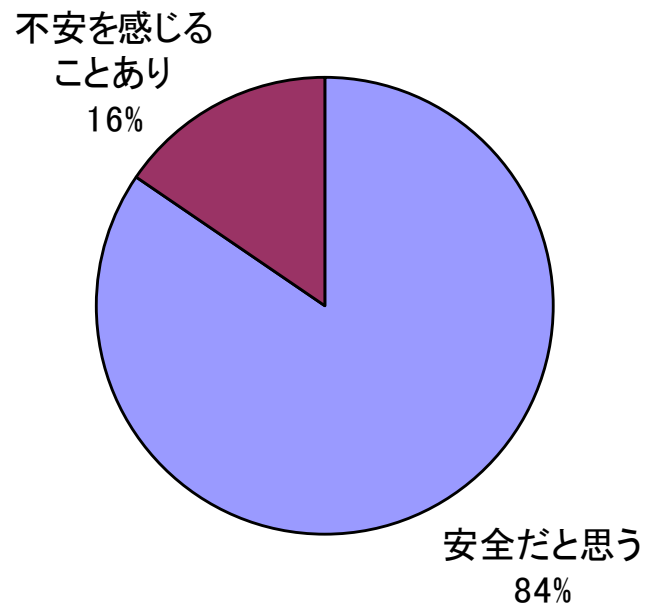
地域における延焼の危険性を感じている方は、71%（不安43% + やや不安28%）とかなり多くなっています。

1 . 検討の経過

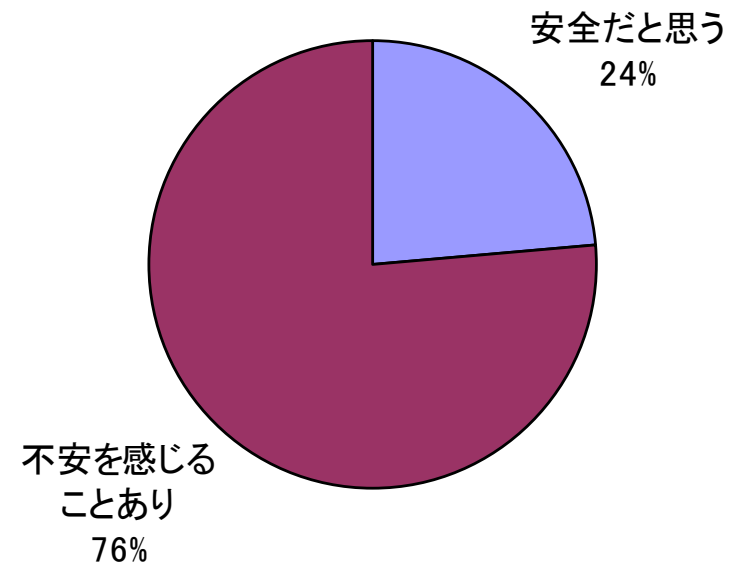
(1)防災まちづくりアンケートの結果

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



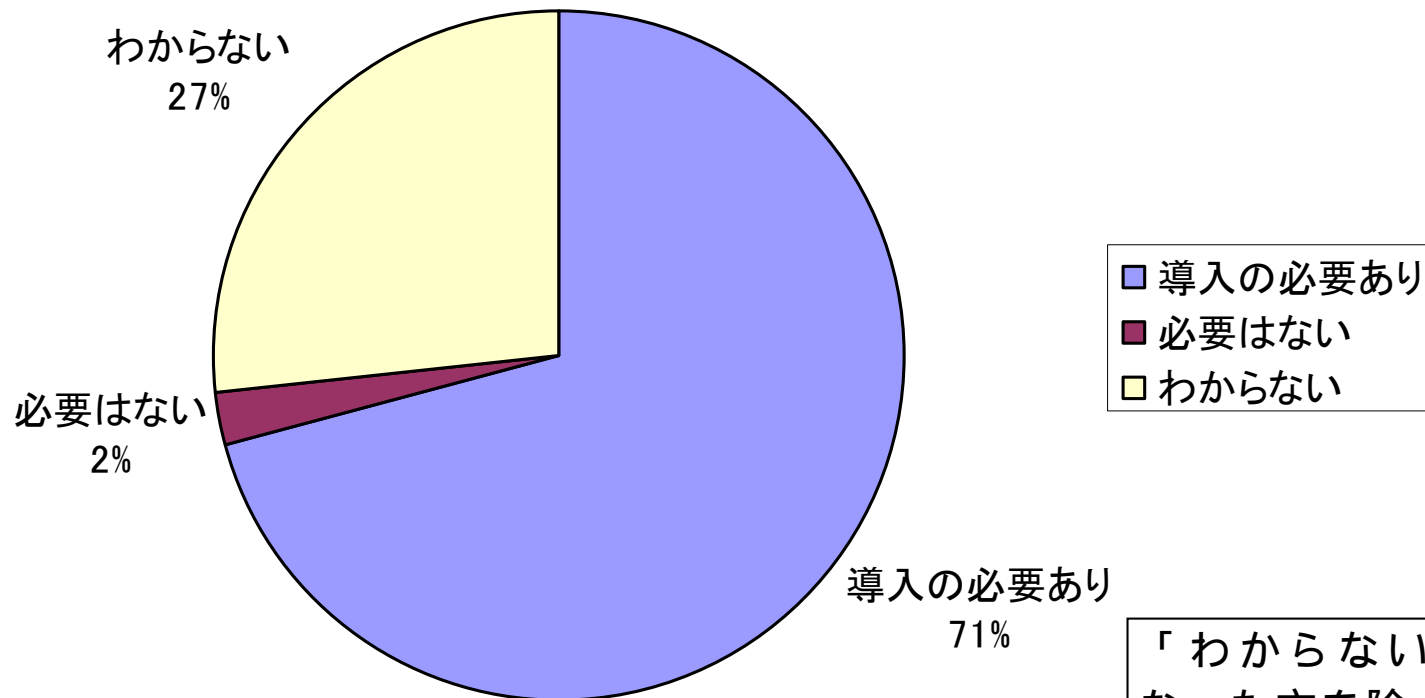
木造建物を所有、あるいは居住される方は、地震や火災への不安を感じる方が多くなっています。

1. 検討の経過

(1)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。

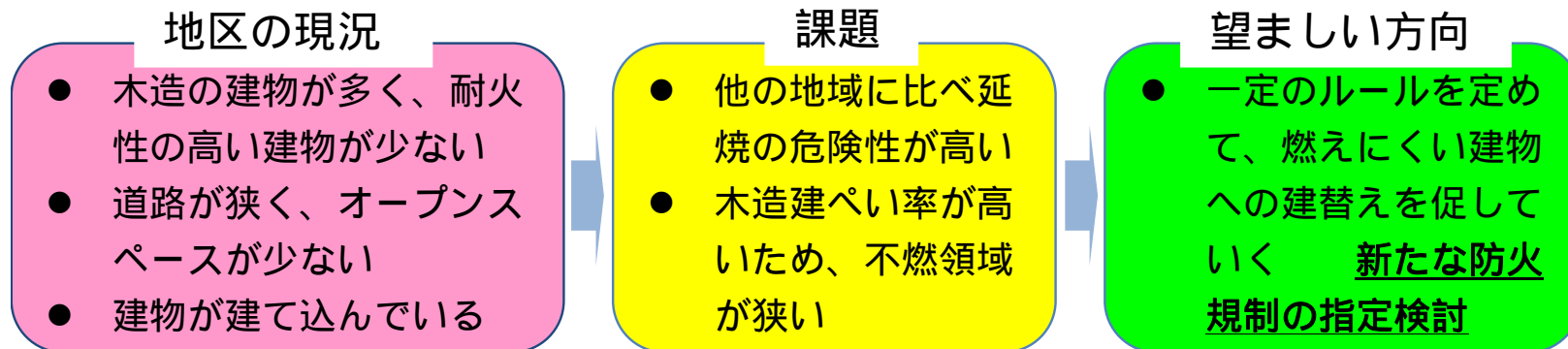


「わからない」とお答えになった方を除くと、ほとんどの方が新たな防火規制の導入必要ありと回答しています。

2 . 新たな防火規制区域指定案について

(1)目的 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。



参考 建物構造の現状

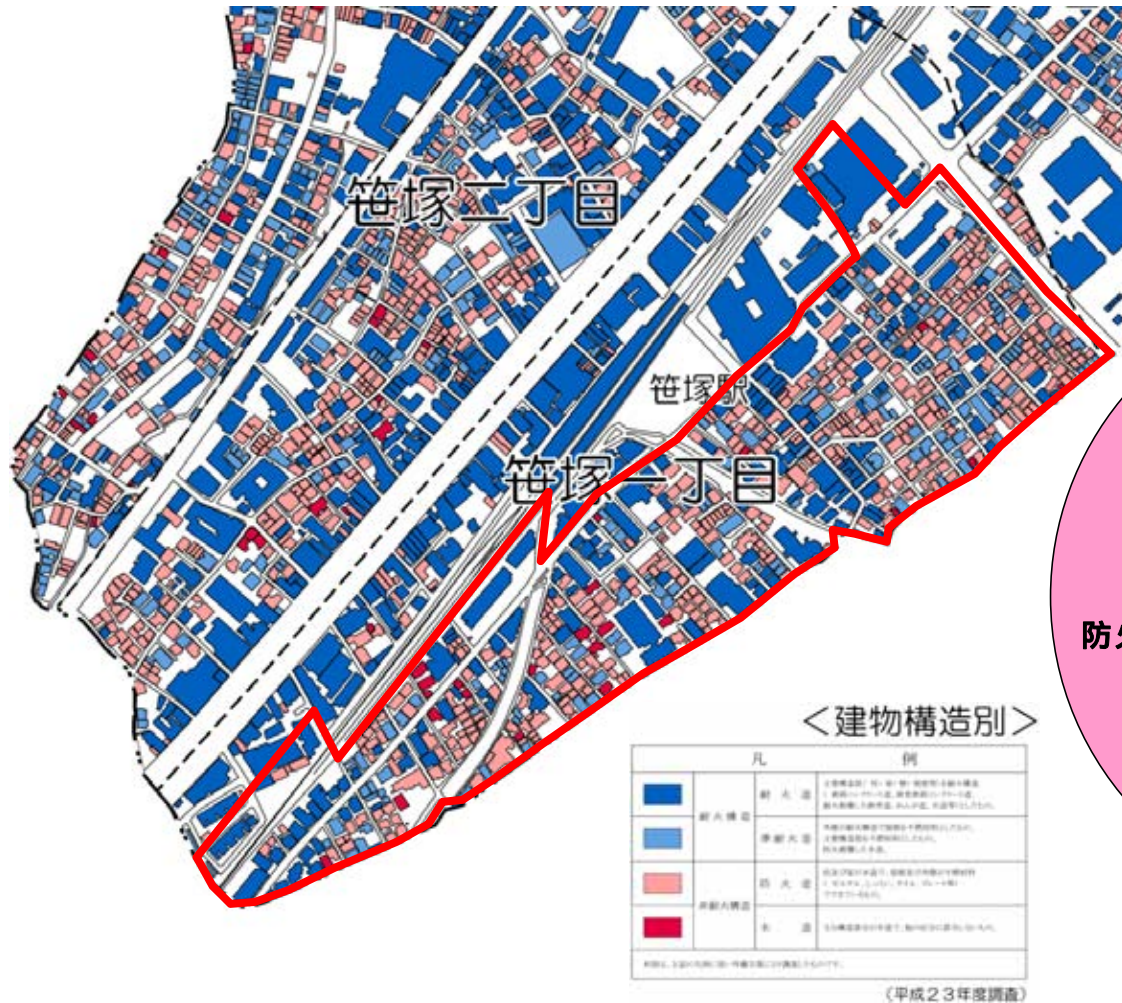


図 検討対象地区の建物構造
(平成23年土地利用現況調査)

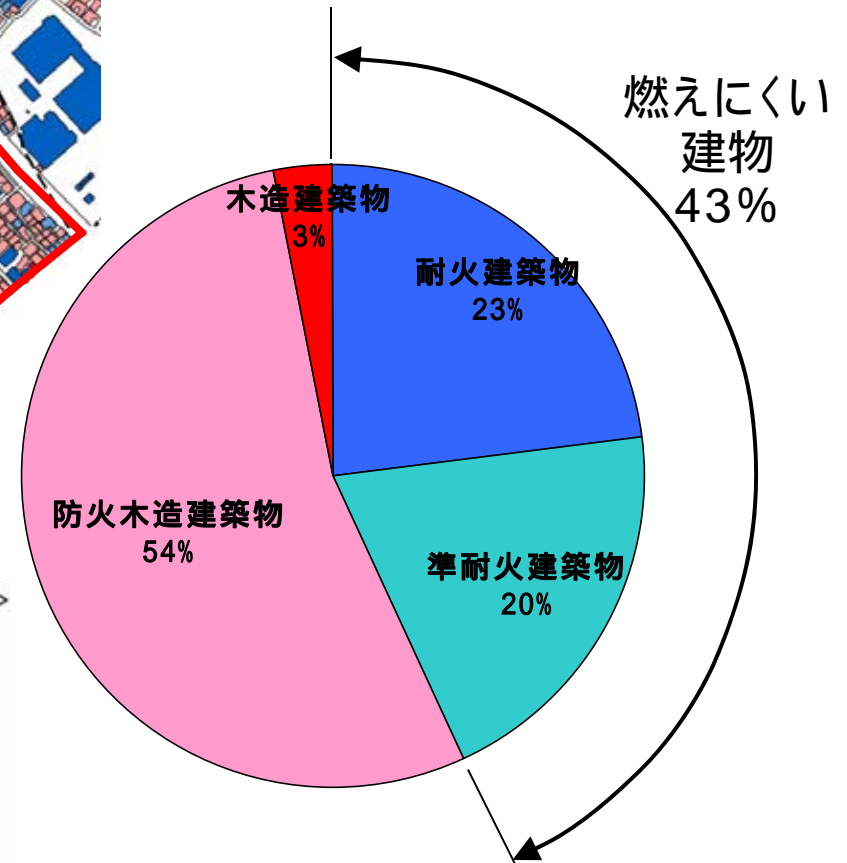


図 検討対象地区の建物構造別棟数割合
(平成23年土地利用現況調査)

2 . 新たな防火規制区域指定案について

(1)目的 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させ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

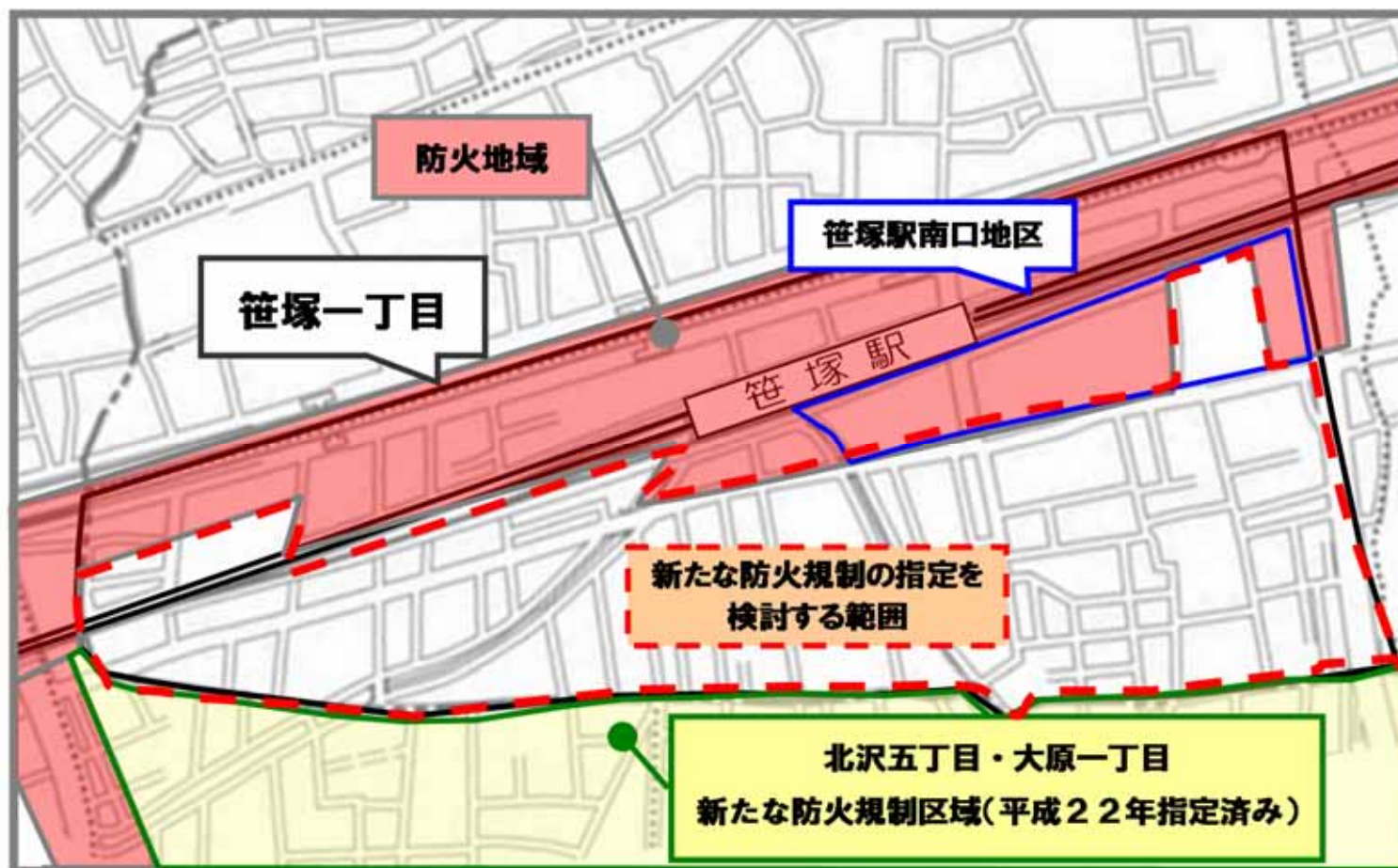


「準耐火建築物」 石膏ボード + モルタル仕上げなど

2 . 新たな防火規制区域指定案について

(1)目的 燃え広がらないまちづくり

区域指定案 笹塚一丁目のうち防火地域及び特例都道(420)鮫洲大山線(通称 中野通り)から東側を除いた区域。



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。16


2 . 新たな防火規制区域指定案について

(2) 「新たな防火規制」の概要

「新たな防火規制」とは、

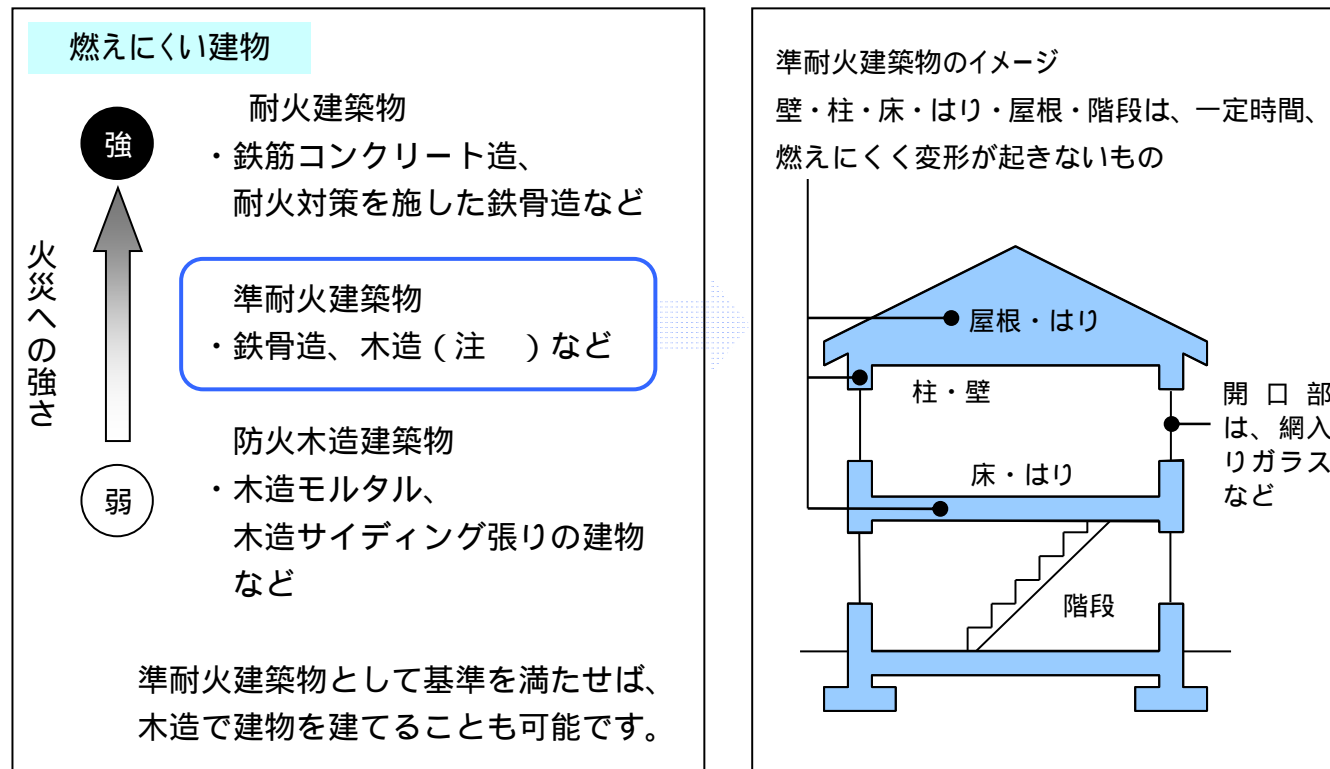
新築・建替えを行う際、

「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？

2 . 新たな防火規制区域指定案について

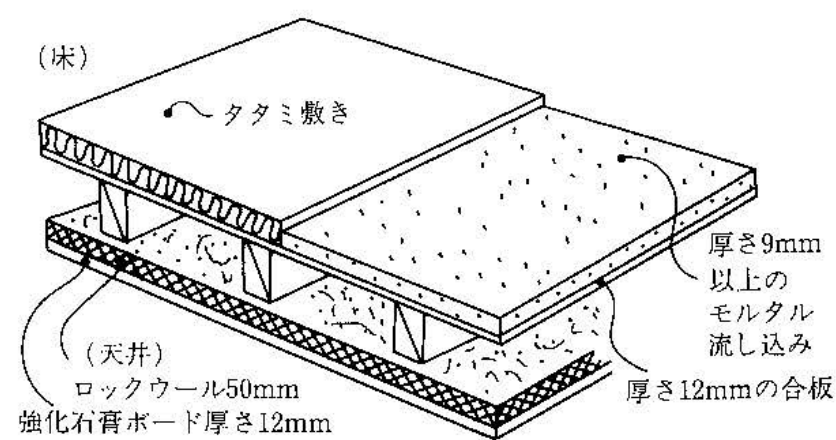
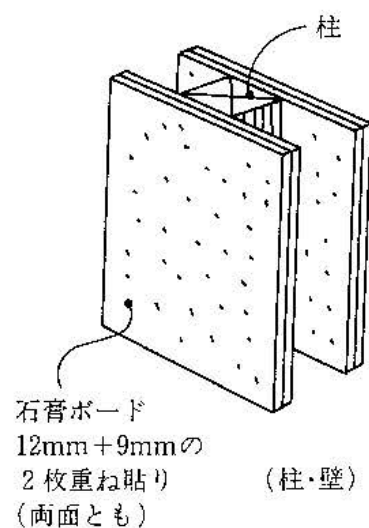
(2) 燃えにくい建物 (準耐火建築物) とは



2 . 新たな防火規制区域指定案について

(2) 燃えにくい建物 (準耐火建築物) とは

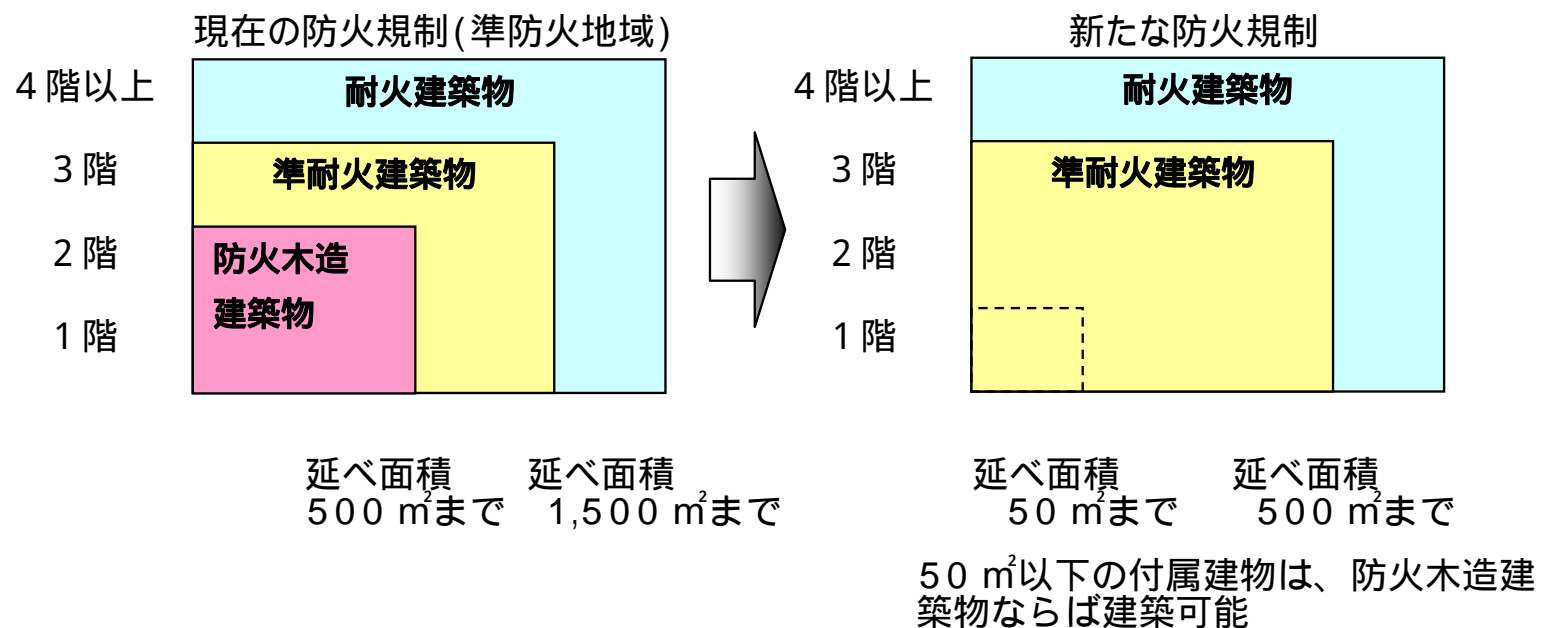
準耐火構造では、石膏ボードなどを貼り、耐火性を高めます



2 . 新たな防火規制区域指定案について

(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。



2 . 新たな防火規制区域指定案について

(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

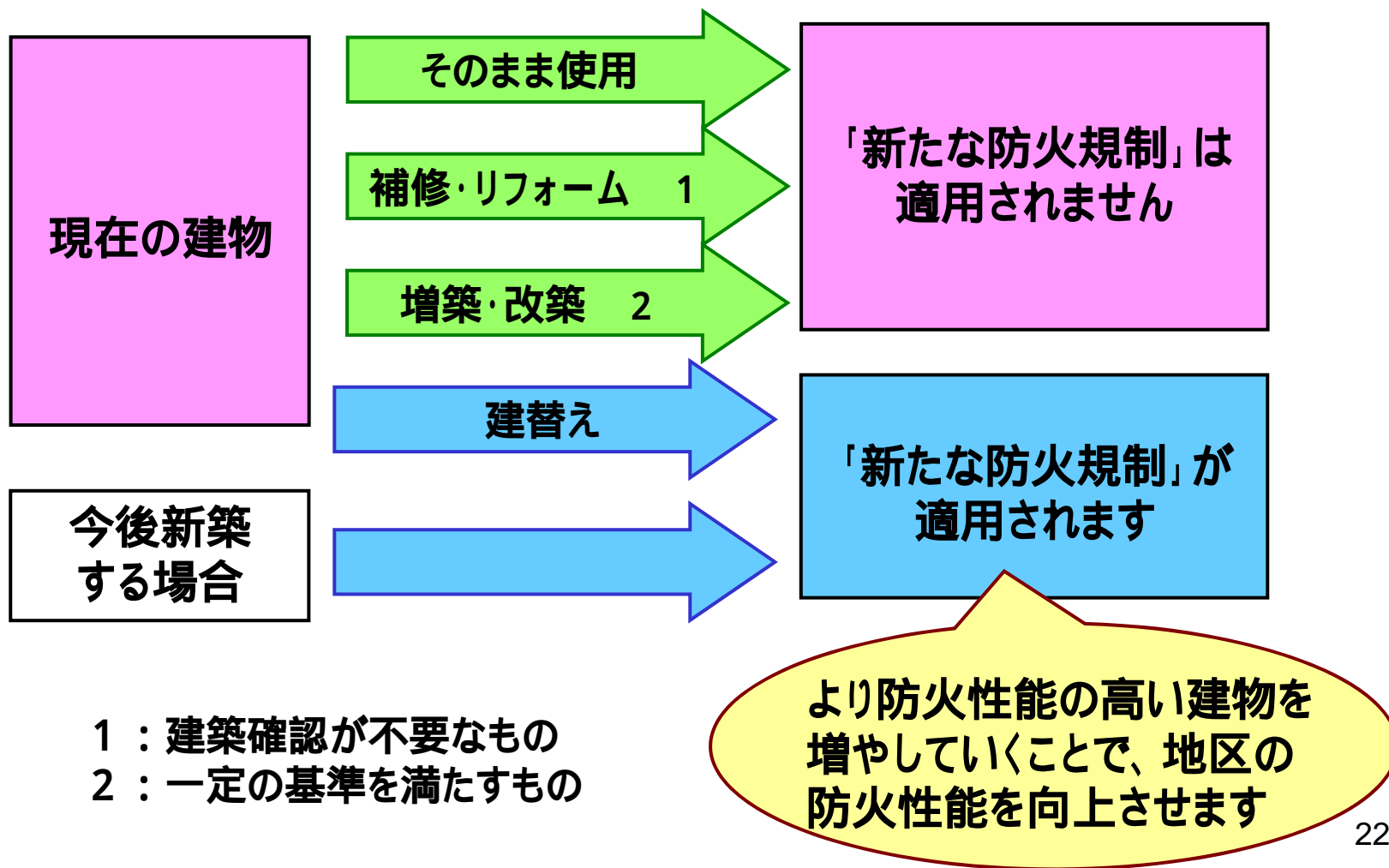
- 「新たな防火規制」は、新築や建替えを行う場合に適用され、現在の建物をそのまま使用する場合には適用されません。
- 増築や改築は、一定の基準を満たす場合は、「新たな防火規制」が適用されません。
- リフォーム（建築確認が必要が無い模様替え等）や補修の場合は、「新たな防火規制」は適用されません。

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。

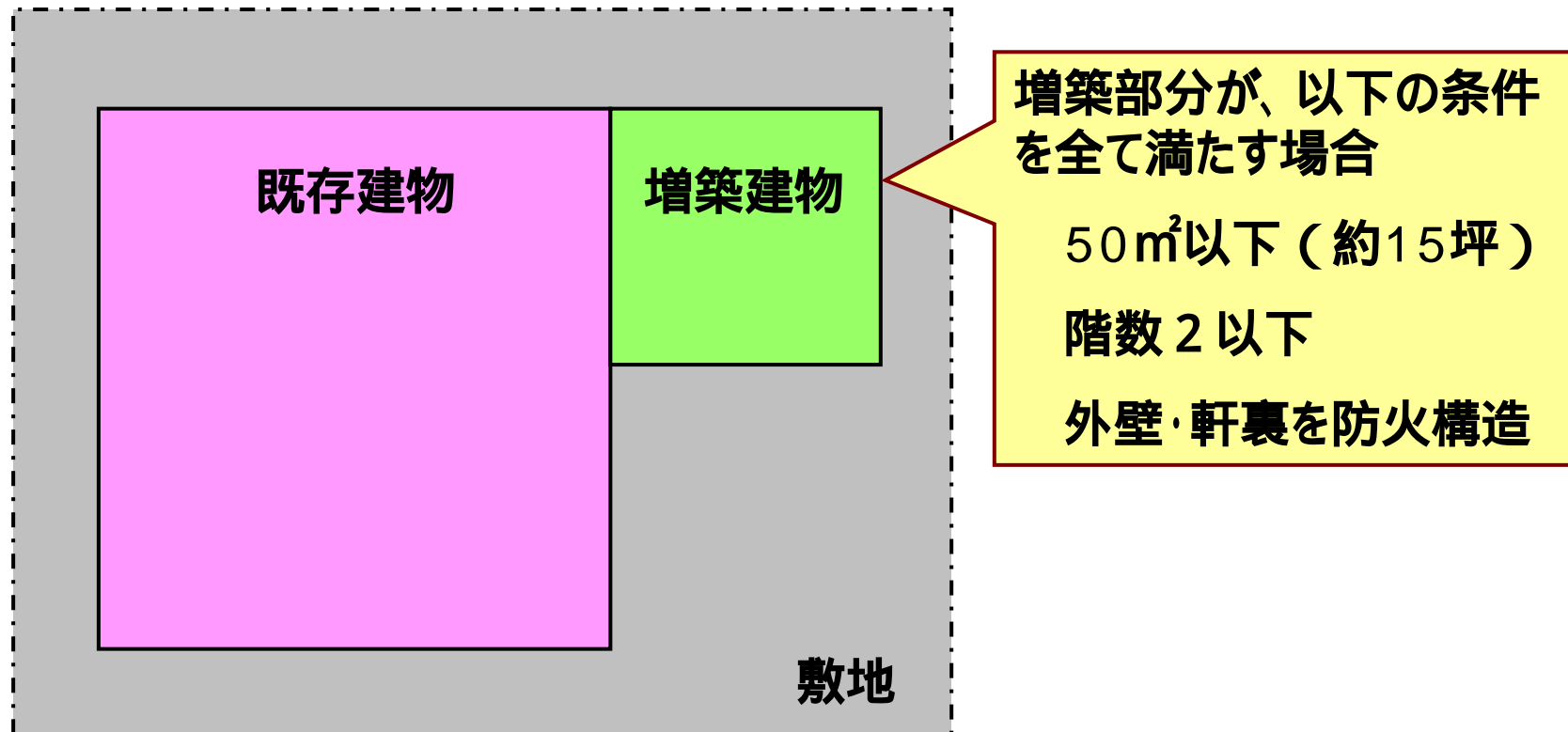
2. 新たな防火規制区域指定案について

(3) 「新たな防火規制」の適用範囲



2 . 新たな防火規制区域指定案について

(参考) 「新たな防火規制」が適用されない増築の例



2 . 新たな防火規制区域指定案について

(4) ご意見・ご質問に対する回答

○いつ大地震が起きても不思議はない。新防火規制の導入はやらざるを得ないと理解している。

→防災まちづくりアンケートの結果、71%の方が新防火規制の導入は必要だと回答しています。賛成意見が多いということを受けて検討を進めてまいります。

2 . 新たな防火規制区域指定案について

(4) ご意見・ご質問に対する回答

○渋谷区内で他に新たな防火規制を導入している地区はあるのか。

→新たな防火規制は、東京都の防災都市づくり推進計画に位置づけられた地区が主な対象になります。この計画で渋谷区に関係するのは本町と当地区ですが、本町については現在木造賃貸住宅等建替え促進事業の実施により、燃えにくいまちの実現を目指しており、当地区では新たな防火規制の導入を検討しております。

2 . 新たな防火規制区域指定案について

(4) ご意見・ご質問に対する回答

○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ありません。その建物を建てなおす時には準耐火建築で建てていただくこととなります。

2 . 新たな防火規制区域指定案について

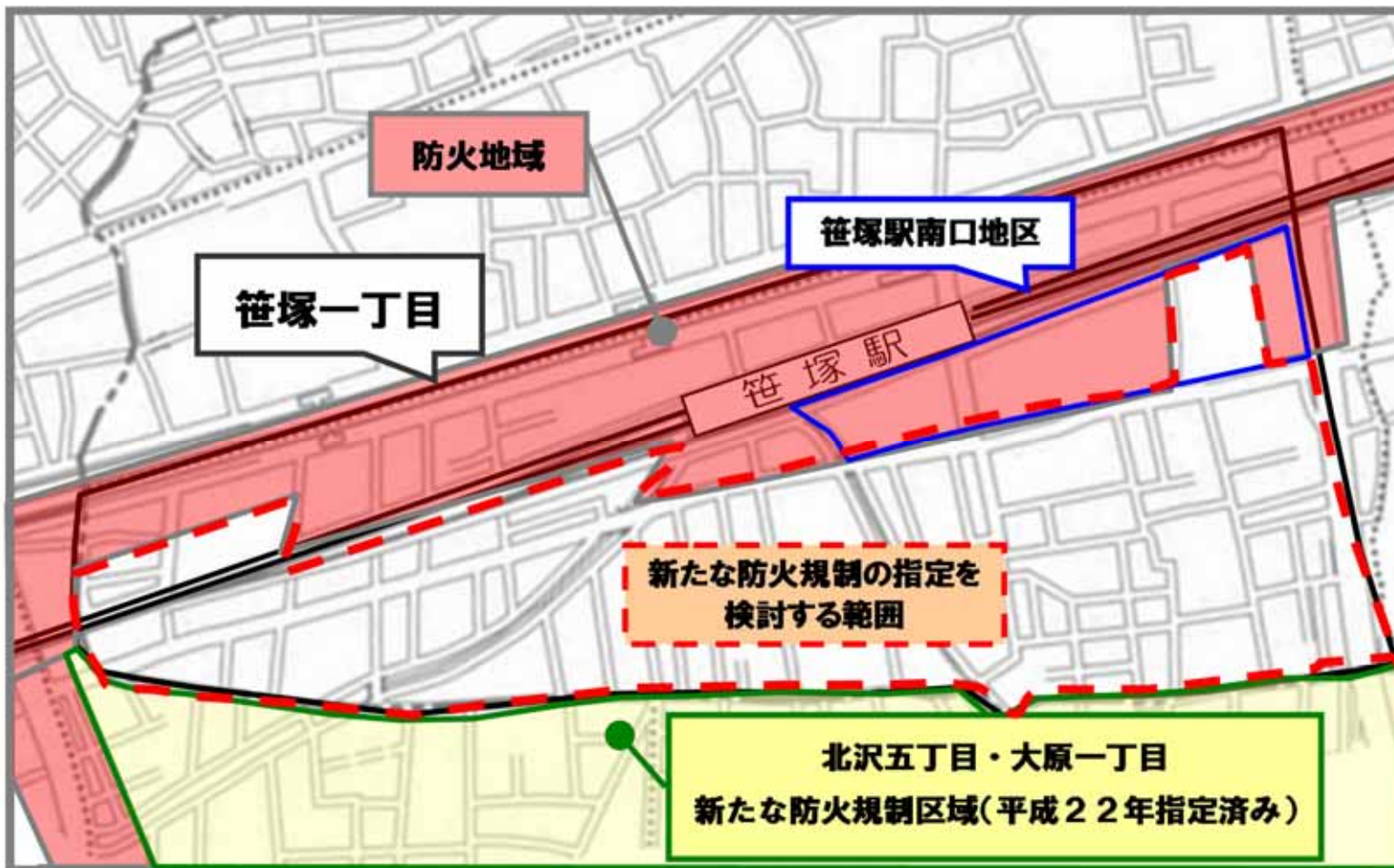
(4) ご意見・ご質問に対する回答

○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。

→区の助成金はありません。3階建ての住宅は今までも準耐火建築として建てられており、公平性という観点から助成はしていません。

2 . 新たな防火規制区域指定案について

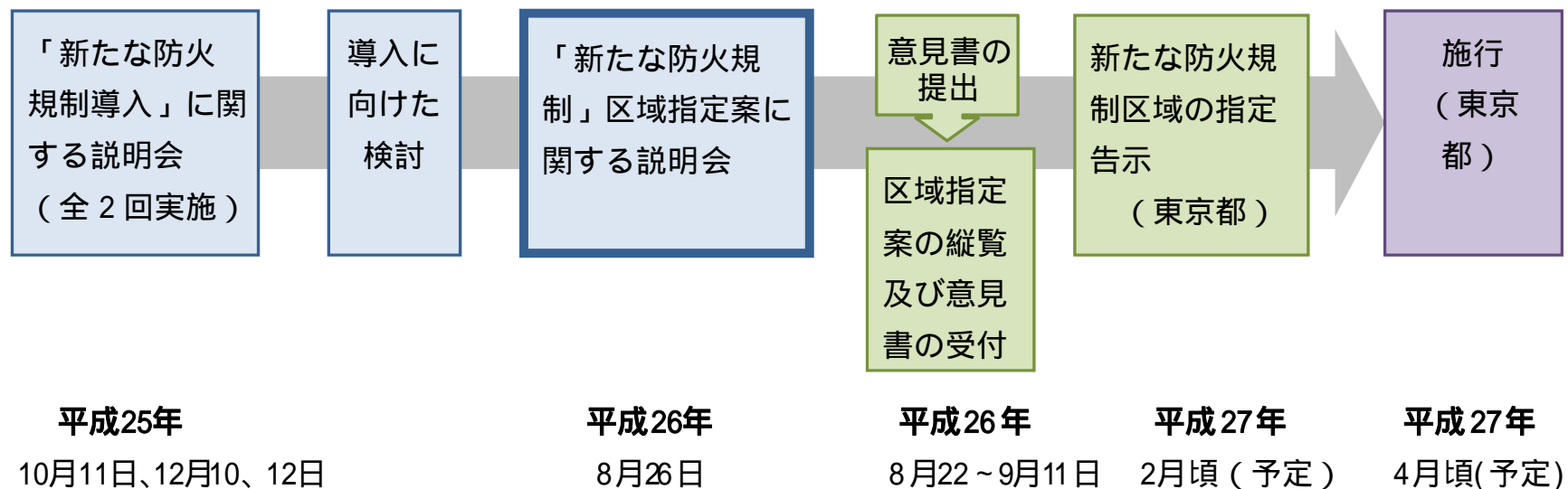
区域指定案 笹塚一丁目のうち防火地域及び特例都道(420)鮫洲大山線(通称 中野通り)から東側を除いた区域。



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。28

3. 今後の予定

今回の説明会開催に伴い、「区域指定案の縦覧及び意見書の受付」の期間を設けます。皆様から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。



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>

□ 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。