

まちづくりニュース

発行/北区役所十条まちづくり担当部

『震災時の避難や消防活動も考えた道路の整備』 に関するご意見を・・・

道路は人や車の往来、電気・ガス・水道の供給、日照や通風の確保、そして震災時の避難と役割は豊富なわりに、いざ広げるとなると、拡幅に係わる方々の生活等、色々と問題もあります。

しかし、震災発生時の消火活動や避難の迅速化をはかる上で、幅員 6 m の防災生活道路として拡幅すべき道路があります。

道路問題は、皆様の日常生活に関わる問題であり、幅員 4 m に満たない道路では何かとご不便な点もあるかと思いますが、いかがでしょうか。

様々な点から、道路問題に関する皆様のご意見をお寄せください。

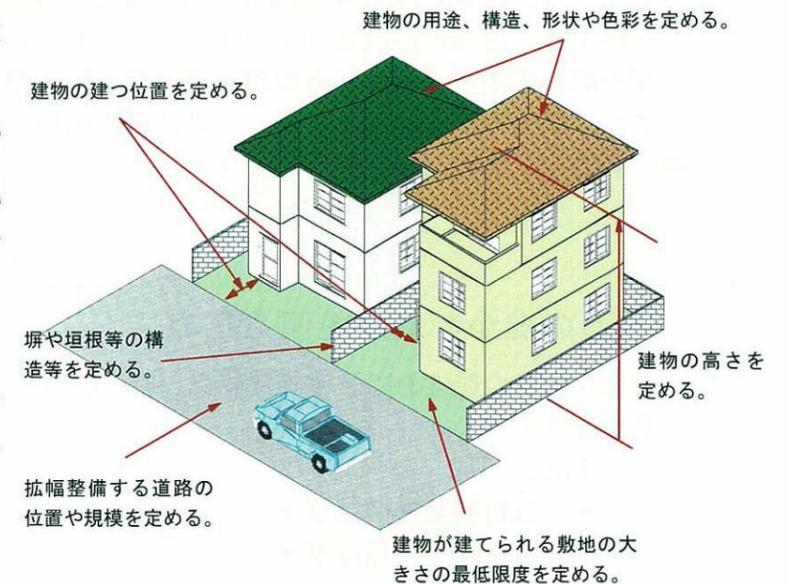


まちづくりのルールを検討しています。

区では、「十条地区まちづくり基本構想」とともに、「十条地区まちづくり協議会」を設立し、「にぎわいとやすらぎを奏でるまち—十条」を実現するためのまちづくりに取り組んでいきます。

そうしたまちづくりの一環として、上十条三・四丁目では、まちづくりのルールとして、“地区計画”の導入を検討しております。

建物に関するルールの事例



花壇の花植えをしていただきました。

上十条四丁目児童遊園、上四虹ひろば、上三ふれあい広場、上三ふじ広場、上十条三丁目まちづくり事業用地で花壇の花植えをしていただきました。

今年もお手伝いいただいた皆様のおかげで、“やすらぎ”の空間が維持・継続できたことに感謝しております。



上十条三丁目まちづくり事業用地



上三ふれあい広場



上十条四丁目児童遊園

上十条三・四丁目地区まちづくりニュース No.20

発行：平成 18 年 2 月

問い合わせ先

北区役所まちづくり部十条まちづくり担当課
北区王子本町 1-15-22 電話：3908-9162(直通)

○まちの問題点として指摘されている事項

- 問題点 1：建物の密集や古い建物が多くことから、火災や地震発生時に不安
- 問題点 2：道路や敷地の狭い家が多く、生活上の不便さやゆとり・潤いがない
- 問題点 3：まち全体に統一感がなく、雑然としている
- 問題点 4：ブロック塀が多く、地震発生時に不安

□まちづくりへの提案

- 提案 1：みんなの協力のもとに、建て替えにあわせた無理のないまちづくりを
- 提案 2：防災問題はみんなの問題、互いの協力で徐々に改善するまちづくりを
- 提案 3：このまちに住む人たちを尊重した居住環境の対応策を
- 提案 4：将来の問題を考えた事前の対策も必要

上十条三・四丁目のまちづくりルール の提案

地区計画とは・・・

居住環境の改善や防災性の向上を図るため、建て替えに際して必要なルールを取り決めておくものです。

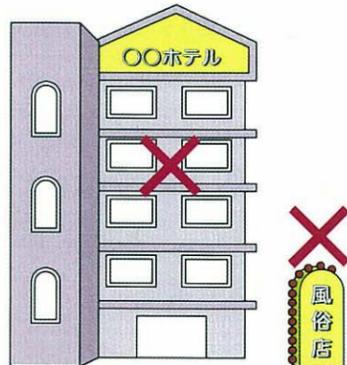
まちが抱えている問題を今すぐ改善できなくとも、建物の建て替えにともない、徐々に問題を解決したり、あるいは将来起こるかもしれない問題を事前にくい止める効果が期待できます。

★ 日常生活の利便性、特に震災時を考えた道路整備を図るため

- 人や車の往来、荷物の搬出入、電気・ガス・水道等の供給などにくわえ、震災時には皆様の避難のため、あるいは火災の拡大を防ぐなど、道路の果たす役割は色々です。法律では、道路の幅員を4m以上と定められています。家の前の道路が4mない方は建て替え等の時に是非拡幅にご協力ください。また、震災時の安全避難を考え、既に道路幅員が6m以上ある道路の有効活用とともに、**避難に必要な道路の拡幅を推進**してまいります。

★ まちの健全な発展を図るため

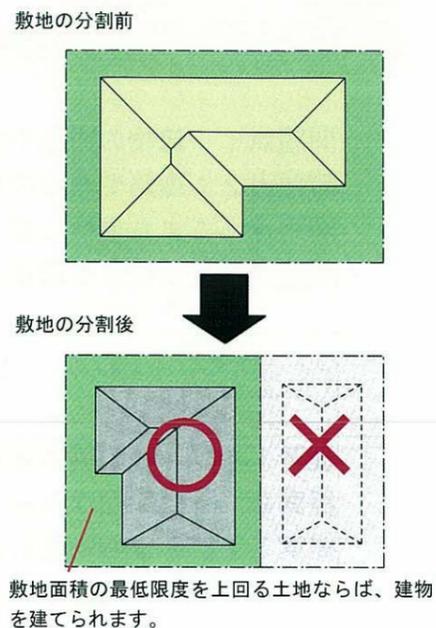
- 健全なまちの環境を阻害する建物は、建築できないように禁止します。たとえば、
 - × 風俗関連施設はダメ
 - × ホテルや旅館はダメ



◇ ほかに禁止すべき建物がありますか？

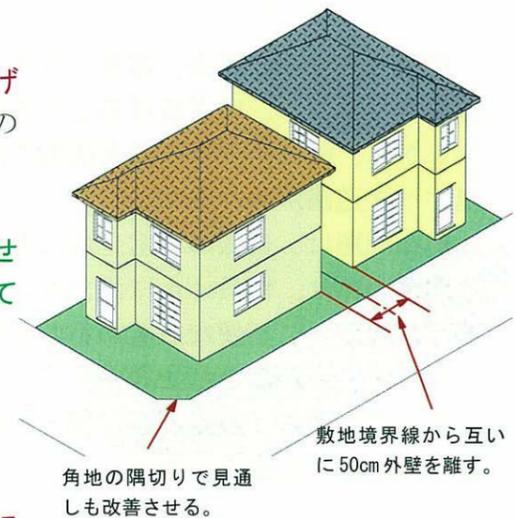
★ 更に建物の密集を避けるため

- 新たに敷地を細分化して、**建物を建てられる敷地面積に最低限度**を設けてみてはどうでしょう。ただし、ルールを決める以前から敷地面積の最低限度を下回る敷地の場合、建物を建てるのが可能です。
- ◇ 4人家族の住まいとして、3階建てで延べ床面積120㎡(約36坪)の住まいが建てられる敷地面積は75㎡(約23坪)です。



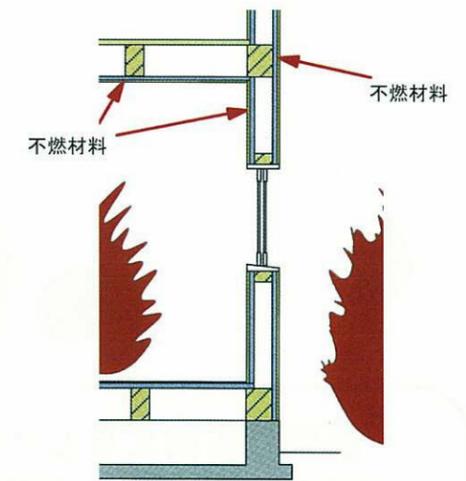
★ 日照や通風に配慮をうながすため

- 隣の敷地との境界線から、50cm以上建物の外壁を下げることで、互いの住まいの環境を向上させる必要もあるのではないのでしょうか。
- ◇ 敷地面積が小さい方の場合、制限が厳しいかもしれませんが、場合によってはお隣とのマンション化も考えてみてはいかがでしょうか？



★ まちの防災対策を進めるため

- 火災に強いまちづくりを進める上で、少なくとも**燃えにくい準耐火建築物以上の建物**に制限する方法もあります。
- ◇ 柱や梁は木材でも不燃材料で覆った準耐火建築物がまちで多く見かけられます。



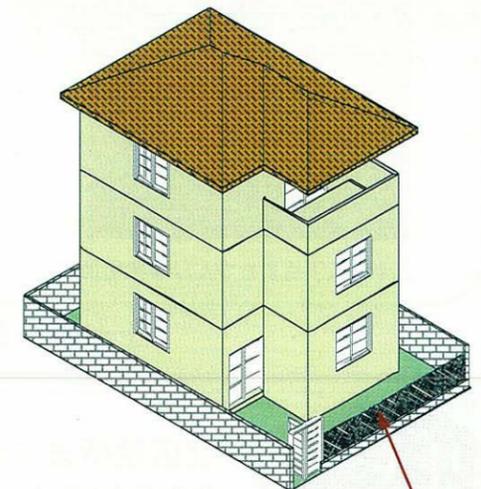
準耐火建築物とは、外からの火による延焼や、家中の火事でも燃えにくい建物のことです。

★ まちの景観を良くするため

- 建物の屋根や外壁の色は、落ち着いた色合いにすることで、まちの景観への配慮も必要かと思えます。
- ◇ まちの景観の維持・向上のための必要な事柄として、ほかにどのような内容があるとおもいますか？

★ 震災時の危険を減らすため

- 道路沿いのブロック塀等は禁止し、**生け垣又は見通しのよいフェンス等**にすべきかと思えます。
- ◇ ブロック塀でも60cm程度の低いものは認めても良いと思いますが、いかがでしょうか？
- 多くの方が避難する道路沿いでは、窓ガラスの落下防止対策として、**道路側の窓ガラスを網入り**にするなどの対策も考えられます。
- ◇ 窓ガラスの問題だけでなく、耐震診断を受け、事前の対策を講ずることも必要です。



上十条三・四丁目地区が目指す街並み

【全区域】

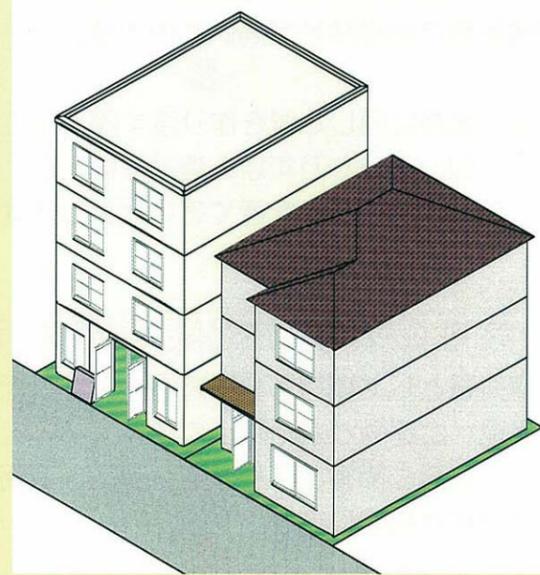
- 建物構造は燃えにくい準耐火構造以上にする。
- 建築行為ができる敷地面積に一定基準を設ける（80㎡）。
- 道路沿いは生け垣かフェンスにする。

【商業地】

- 商業地では、風俗営業関連施設の建物やホテル又は旅館の用途を禁止する。

【住宅地】

- 住宅地では、風俗営業関連施設の建物やホテル又は旅館、ボーリング場等の運動施設の用途を禁止する。
- 住宅地では隣地境界線から建物の外壁を50cm以上離す。



【主要生活道路 A・B・C 路線】

- 避難路としての機能を確保するため壁面位置の制限を行い、道路を挟んで、建物間隔が6m以上となるようにする。

【主要生活道路 D 路線】

- 壁面位置の制限及び壁面後退部分の工作物設置制限を行い、避難上・消防活動上有効な、幅6mの道路状空間を作る。



今回ご提示した内容は、10月24日に開催された十条地区まちづくり全体協議会「第4回十条西ブロック部会」で協議した内容をもとにしたものであり、詳しくお知りになりたい方は下記までご連絡ください。

上十条三・四丁目地区まちづくりニュース No.21

発行：平成18年12月

問い合わせ先

北区役所まちづくり部十条まちづくり担当課
 北区王子本町1-15-22 電話：3908-9162(直通)
 Email: jujomachi@city.kita.lg.jp

このパンフレットは、再生紙を利用しています。



まちづくりニュース

発行/北区役所十条まちづくり担当部

上十条三・四丁目地区の地区計画の内容についてご意見を募集します

まちの住環境の維持・向上、災害時の安全性を高めるためには、建築の際に守るべき最低限の基準を定めた建築基準法による規制・誘導だけでは限界があります。北区では「十条西ブロック部会」と協議しながら当地区の特性に合ったまちづくりのルールを定めるため「地区計画」について検討しております。

このたび、現段階での地区計画に関する基本的な考え方を皆様にお伝えして、その内容に関してご意見をいただきたいと思っております。

上十条三・四丁目地区の計画図



- ◎主要生活道路 A・B・C 路線
…道路中心線からの壁面距離を定める路線
- ◎主要生活道路 D 路線
…道路空間を6mに拡幅していく路線



まちづくりへの提案

- 提案1：建替えに合わせ、火災に強い構造の建築物へと誘導する。
- 提案2：住環境の悪化防止・安全性向上のため、建物の壁面の位置や建築敷地の規模を規制する。
- 提案3：まちの雰囲気を害する用途の建物を規制する。
- 提案4：震災時における避難路の安全確保、まちの潤い創出のため緑化を推進する。

上十条三・四丁目地区で定める地区計画の内容

建替えのルール1：

まちの健全な発展のための建物用途の制限

建築基準法による規制のみでは、落ち着いた住宅地の環境を悪化させる建物や、住民に親しまれている商店街の健全な発展を阻害する建物が建築される恐れがあります。

提案：地区全域ではホテル又は旅館及び風俗関連施設の建築を禁止し、更に、住宅地においては、ボーリング場等の運動施設の建築を禁止します。



建替えのルール2：

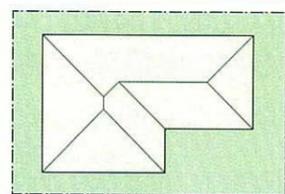
建物の密集をさけるための敷地面積の制限

住宅が増えることは、まちの活気につながる反面、無秩序な敷地の細分化により、建て詰まりが進行すると、日照・通風等の住環境が悪化します。

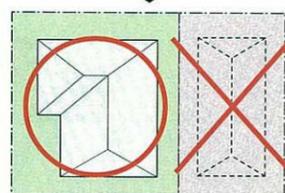
提案：敷地を分割する際の基準を、80㎡（約24坪）とします。ただし、既に基準を下回っている土地での建替えは可能です。あくまでも、今後敷地が細分化されることを防止することが目的です。

○ 80㎡の根拠

- (1)現在の敷地面積の状況
- (2)開発業者の建売住宅の規模
- (3)誘導居住水準による床面積
- (4)環七沿いの沿道地区計画



基準以上の土地 ↓ 基準を下回る土地



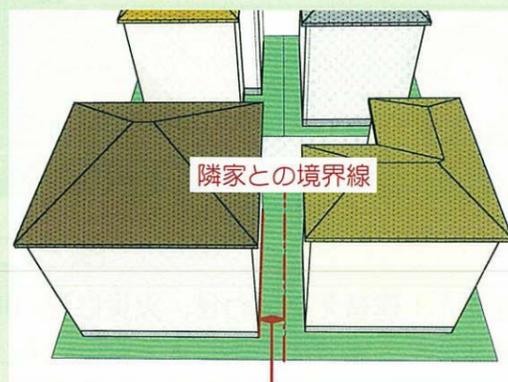
基準を下回る大きさに区分した土地では建物は建てられません。

建替えのルール3：

日照や通風に配慮するための隣地からの壁面位置の制限

建築基準法には、隣地境界線と建物の外壁との間隔に関する制限はありません。つまり、敷地ギリギリに建物を建築することが可能です。

提案：住宅地においては、民法第234条の精神に従い、互いに隣地との境界線から建物を50cm後退し、日照や通風の確保に努めます。



建物を建てる際には、隣地境界線から建物の外壁面を50cm以上離す。(床面積に入らない出窓や庇はOK)

建替えのルール4：

まちの防災対策を進めるための建物構造の制限

当地区は、火災危険度の高い地区でありながら、火災に弱い木造・木造防火建物が再建築出来てしまいます。

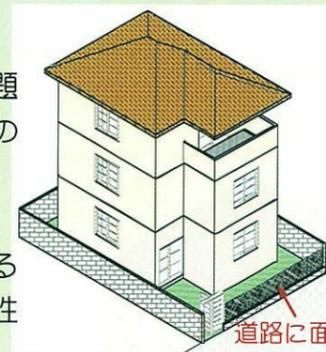
提案：現在十条地区約130haで導入を検討している「新たな防火規制」により、建替え時に準耐火構造以上の建築物に誘導します。

建替えのルール5：

震災時の危険を減らし、まちに潤いを創出するための、道路沿いのブロック塀などの制限

コンクリートブロック製の塀は、街並みの景観問題に加え、震災時において倒壊による圧死や、避難路の閉塞を起こす危険性が高いものです。

提案：道路に面した塀を作り直す際、背丈ほどもあるブロック塀や万年塀を建てずに、生け垣や透過性のあるフェンスを建てることとします。



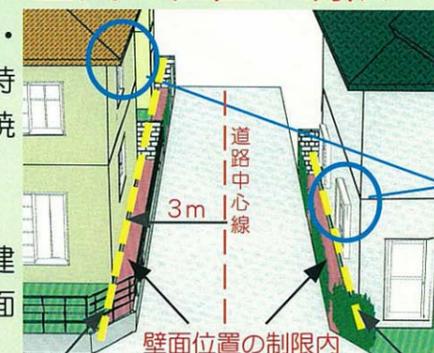
道路に面する部分には、生け垣又は透過性のあるフェンスとする。

建替えのルール6：

最低限の避難機能を確保するための壁面の位置の制限

避難路として期待される道路（主要生活道路A・B・C・D路線）に建物が道路際まで建っていると、火災発生時の炎が避難の障害となります。また、道路を越えて延焼の危険性が高まります。

提案：主要生活道路A・B・C・D路線沿いでは、炎や建物倒壊による避難路の閉塞を防ぐため、建物外壁面の位置を道路中心から3mとします。



壁面位置の制限は建物を下げる 壁面位置の制限

建替えのルール7：

安全な避難機能と消防活動機能を確保するための壁面後退区域の工作物設置制限

特に重要と考えられる避難路（主要生活道路D路線）においては、避難路としての空間と、沿道での十分な消防活動が行われるだけの空間がないと、災害時にその機能を発揮することができません。

提案：主要生活道路D路線では、「ルール6：壁面位置の制限」により生まれた壁面後退区域において、避難上・消防活動上障害となる塀・花壇・自動販売機等の工作物の設置を禁止し、幅6mの道路状空間を確保します。

