

9月11日・12日説明会での意見交換の内容

①平成21年9月11日(金) 午後6:30~7:30 参加者8人 会場:北沢中学校視聴覚教室
 ②平成21年9月12日(土) 午後2:00~3:00 参加者7人 会場:北沢中学校視聴覚教室



地区住民説明会では、はじめに区より地区の現状やアンケート結果の報告、新たな防火規制の内容等について説明を行ないました。続いて、質疑応答に入り、以下のような質問や意見等を頂きました。特に、反対意見はありませんでした。

●規制の内容について

【具体的な構造について】

- 新たな防火規制では、木造モルタルづくりの建物は建てられなくなるということか。
 → 区) 昔ながらの木造モルタルづくりの建物は、基本的に建てられなくなる。しかし、防火性能を高め、準耐火構造にした木造モルタルであれば、建てられる。(3ページの下の方を参照)
- 準耐火構造について具体的に示してほしい。
 → 区) 3ページの上の方について説明

【制度の適用時期について】

- 決定前の駆け込み建築についてはどうなるのか。
 → 区) 新たな防火規制の指定は、4月を予定している。指定日以降に工事着手するものについては、規制が適用となる。指定日より前に工事に着手した場合は適用されない。

【助成金について】

- 建築費の上昇について、区は助成金などを考えていないか。
 → 区) 個人の資産形成に関わる点などから、助成金については考えていない。

【その他、借地契約への影響等について】

- 不燃化を進めることには賛成であるが、旧借地法の堅固・非堅固建物など借地契約への影響等についてよく説明してほしい。
 → 区) 民法上の契約行為であり、その契約内容による。なお、鉄骨モルタル造建築物は一般木造建築物よりやや優れている程度であり、堅固な建物であると認めることはできないという判例がある。

●その他、街づくり全般について

【耐震改修について】

- 耐震についてはどういう基準になっているのか。今回の規制との関係は？
 → 区) 耐震診断・耐震改修等について、現在、区で助成を行っている。今回の規制は耐震ではなく、燃えにくい建物をいかに増やすかであるので、直接は関係しない。

【狭あい道路について】

- 狭隘道路を4Mにする場合、建て替えた家の前のみ後退している。どうしようもないのか。
 → 区) 区では、後退に協力してもらえれば、狭あい道路整備事業に基づき整備している。後退プレートが貼ってあるケースは、協力していただいた箇所である。街づくりの大きな課題となっている。

【最低敷地規模の規制について】

- 地区計画における最低敷地規模60㎡を満たしていない土地はどのくらいあるのか。60㎡には私道部分も含まれるのか。
 → 区) 地区全体の建築敷地の約1割が60㎡未満である。地区計画が決まった平成12年以前に60㎡未満であった敷地については、細分化しない限りそのまま建てられる。また、道路のセットバックで敷地面積が60㎡を切った場合は、その60㎡未満の敷地で建築できる。

【大規模な開発等について】

- 土地をまとめてディベロッパーが買ってしまおう場合など区はどう考えているか。
 → 区) 地区計画で最低敷地規模を定めているが、大規模開発は道路が狭く難しいことに加え、開発の規模により適正なルールを定め、対策は講じている。

○：説明会参加者からの質問
 → 区)：区への回答(ここでは、後日詳細に調査した結果も加えて記載しています。)

北沢5丁目・大原1丁目地区
 まちづくり通信
 NO.21

北沢5大原1

平成21年11月
 (2009.11)

北沢5丁目大原1丁目地区における「新たな防火規制」の導入に向けて 第2回説明会(区域指定案について)を開催します

● 22年春の「新たな防火規制」導入に向けて

世田谷区では、これまで、地区住民の皆さまと共に「災害に強い街づくり」に取り組んできました。街づくりのより一層の進展をめざして、燃えにくい建物を増やすための方策として「新たな防火規制」制度の導入を進めております。



● 9月に実施した説明会の報告

9月11日・12日の二日間にわたって「新たな防火規制」に関する第1回説明会を実施しました。お集まり頂いた方より様々な意見をいただき、活発な会となりました。(意見交換の内容は4頁をご覧ください。)特に、意見交換の中で、具体的にどのような構造の建築物にしなければいけないのか良くわからない、という意見がありましたので、今回の通信で「新たな防火規制」による建築物の構造の違いについて詳しくお知らせします。(2~3頁をご覧ください)

● 第2回説明会のお知らせ

前回の説明会を踏まえ、新たな防火規制の区域指定案について、以下のように第2回説明会を行いますので、お知らせします。



新たな防火規制に関する 第2回説明会のお知らせ

- 日時・①平成21年12月4日(金)午後6時30分~
 ②平成21年12月5日(土)午後2時~
- 場所・北沢中学校 視聴覚室
- 内容・1) 新たな防火規制の区域指定案について
 2) 質疑応答、意見交換
 ※同じ内容で2回開催します。
 ご都合に合わせてご参加ください。



連絡・お問い合わせ先

世田谷区北沢総合支所街づくり課
 電話 5478-8031(直通)



建築物の構造制限について詳しくお知らせします

地区内のすべての建築物が「準耐火建築物」以上になります

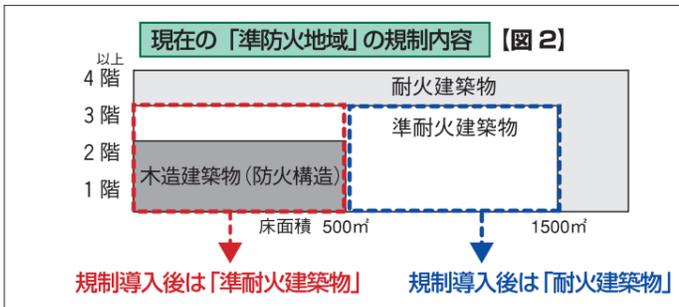
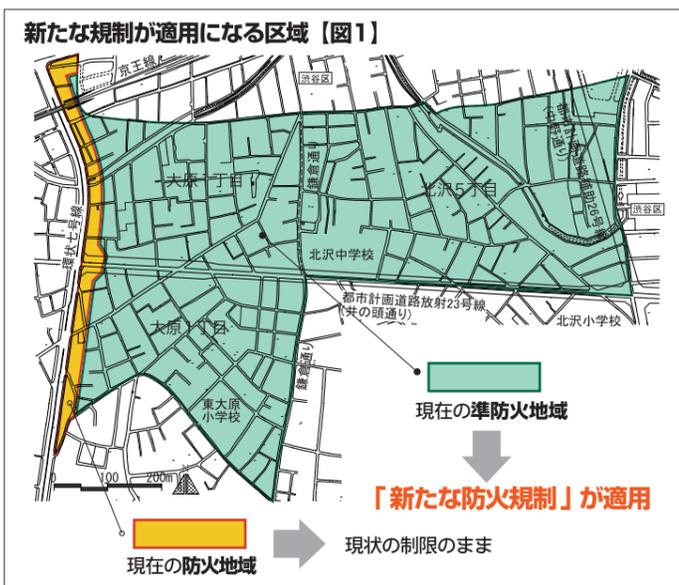
● 500㎡以下の建築物も「準耐火建築物」に
「新たな防火規制」は、東京都建築安全条例に基づいて都が指定するもので、現在の「準防火地域」内の建築物を今後建て替る際、より燃えにくい建築物にすることが求められます。【図1】【図2】参照

● 北沢5丁目・大原1丁目地区では、現状の71%が木造建築物(防火構造)から準耐火建築物へ

北沢5丁目・大原1丁目地区で規制導入した場合、同規模で建て替えまたは新築する際、木造建築物(防火構造)を準耐火建築物にする必要がある建築物は **1,646棟(71%)** あります。【表1】参照

● 将来は地区内の全建物が「準耐火建築物」以上になり、地区の防火性能がアップ

規制に沿って建替が進むことで、将来は全ての建築物が準耐火建築物または耐火建築物になり、地区としての防火性能は大幅に向上します。



構造的な建築規模(延べ床面積)状況【表1】 単位(棟)

現況の指定	構造	建築物の規模(延べ床面積)		
		500㎡以下	500㎡超	計
準防火地域	耐火建築物	167	54	221
	準耐火建築物	370	3	373
	木造建築物(防火構造)	1,646	0	1,646
防火地域		64	13	77
計		2,247	70	2,317

資料：平成18年 土地利用現況調査

「準耐火建築物」とは・・・

● 「準耐火建築物」の構造について

建築物の防火性能(燃えにくさ)は、大きくは表の3種類に分けられます。準耐火建築物は、現在の建築物の多くを占める防火木造より一歩進んだ防火性能を持ったものです。木造在来工法や木造2×4建築のほか軽量鉄骨系の住宅でも各部材の防火性能を高めることによって準耐火建築物にすることができます。

	ねらい	構造の概要	例
木造建築物(防火構造)	周囲からの火災による延焼を防ぐため、外壁・軒裏を燃えにくくする	周囲からの火災に対して、外壁又は軒裏が30分～40分間耐える構造	・木造モルタル建築など
準耐火建築物	屋外・屋内の火災に対して、人々が避難する間、延焼や倒壊をしない建築物とする	壁・柱・床・はり・屋根・階段などの主要構造部材が45分間火災に耐える性能を有する構造	・木造建築のうち防火性能を高めたもの ・軽量鉄骨系のもの
耐火建築物	同上	壁・柱・床・はり・屋根・階段などの主要構造部材が1時間～3時間火災に耐える性能を有する構造(階数によって異なる)	・鉄筋コンクリート造のもの ・鉄骨造のもの

● 木造建築物を「準耐火建築物」にする一例

木造建築物(防火構造)は、主要構造部の防火性能を強化すれば、準耐火建築物になります。下表は、防火性能を強化した場合の一例です。

木造建築物(防火構造)と準耐火建築物の主要部材の一例

	木造建築物(防火構造)	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※
柱・はり	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	厚さ3.5cm以上の木材+石膏ボード※	

「※」「※」「※」の部材は、防火性能を確保するための基準が定められています。上表は、基準を満たす部材の組み合わせの一例です。なお、基準の詳細については、以下の建築基準法関係告示によります。
 ※：「防火地域又は準防火地域内の建築物の屋根の構造方法を定める件(平成12年告示台1365号)」
 ※：「防火構造の構造方法を定める件(平成12年告示台1359号)」
 ※：「準耐火構造の構造方法を定める件(平成12年告示第1358号)」

● 準耐火構造にする場合のコスト…増額は5%以下の例が多い…

準耐火構造建築物の建築費については、主要構造(軸組み)が同等の場合、木造建築物(防火構造)の平均コストに比べて約5%アップの範囲内で収まる事例がほとんどです。(区が行った各メーカーへの聞き取り調査の平均値)

地区まちづくりトピックス
TOPICS

防災広場(北沢5丁目18番)の整備に向けて
計画案づくりのワークショップ進行中

区では、北沢5-18(若竹保育園北側)に取得した用地を、「防災広場」として整備を進めています。現在、地域の皆さまと一緒に計画案づくりを行っています。

第1回ワークショップ：9月27日

「防災広場を知ろう」をテーマに、他の事例を学び、グループに分かれて意見交換しました。

第2回ワークショップ：10月18日

「公園の具体的なイメージを持とう!」をテーマに、具体的に施設を図面に配置し、計画地で実際に施設の大きさ等を確認しました。

● なお、第3回ワークショップは11月22日(日)午前10時～12時、北沢5丁目町会会館で開催します。第3回では、これまでの検討を踏まえ「広場計画図(案)」をまとめる予定です。



計画地で広場の大きさや施設の配置を確認しました。(10月18日)