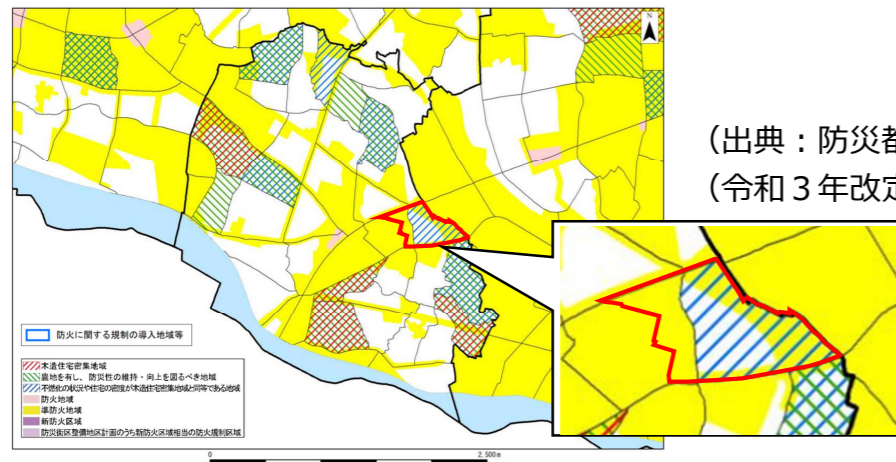


## テーマ①：新たな防火規制について

### ■ 防災上の位置づけ


東京都の「防災都市づくり推進計画」において、岩戸北四丁目は「不燃化の状況や住宅の密度が**木造住宅密集地域と同等である地域（※）**」の位置づけ。

（※）木造住宅密集地域としては抽出されないが、補正不燃領域率や住宅戸数密度が木造住宅密集地域と同等である地域。



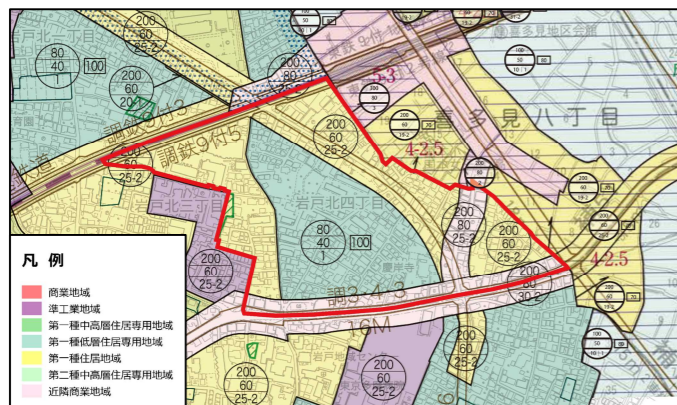
（出典：防災都市づくり推進計画（令和3年改定））

### ■ 現在の防火規制

- ・ 緑色のエリア （第一種低層住居専用地域）
- ・ それ以外のエリア

⇒指定なし※

⇒**準防火地域**に指定



※建築基準法 22 条区域

### ■ 各防火規制の制限

種別	防火地域		準防火地域			新たな防火規制区域	
	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超	500㎡以下	500㎡超
延床							
階数							
4階以上	耐火建築物等		耐火建築物等			耐火建築物等	
3階	耐火建築物等		耐火建築物等			耐火建築物等	
2階	準耐火建築物等		防火構造等	準耐火建築物等		準耐火建築物等	
1階	準耐火建築物等		防火構造等	準耐火建築物等		準耐火建築物等	

※耐火建築物とは、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、耐火被覆をした鉄骨造など。

※準耐火建築物とは、鉄骨造、木造等で一定の技術的基準に適合するもの。

※防火構造とは、鉄網モルタル、タイル張りなどで外壁などを既定の厚さ以上で仕上げたもの。

### ■ 準耐火建築物にする場合のコスト

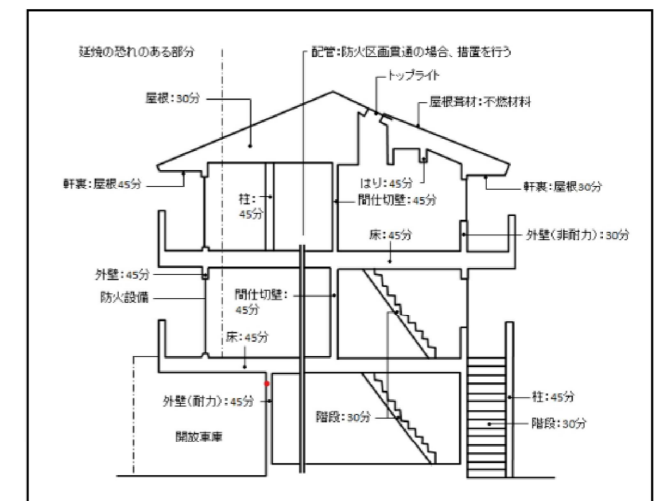
国土技術総合研究所の算定データによると、準耐火以外の木造と、準耐火建築物の建築コストを比較すると、平均で 28.2 千円/㎡、**約 16%**コストが増大するとされています。

構造・工法別の住宅建築工事費単価（三大都市圏平均 単位：千円/㎡）

構造・工法	木造	準耐火構造	耐火構造
在来工法	W造	179.7	222.9
	S造	199.4	204.1
	RC造	—	—
プレハブ	W造	180.7	209.3
	S造	188.6	218.2
	RC造	—	203.9
2×4	209.5	190.5	—
ログハウス	200.9	—	—
平均	181.2	209.4	248.6

出典：密集市街地のための集団規定の運用ガイドブック（国土技術総合研究所）

図 木造準耐火建築物の例（準耐火建築物イ）

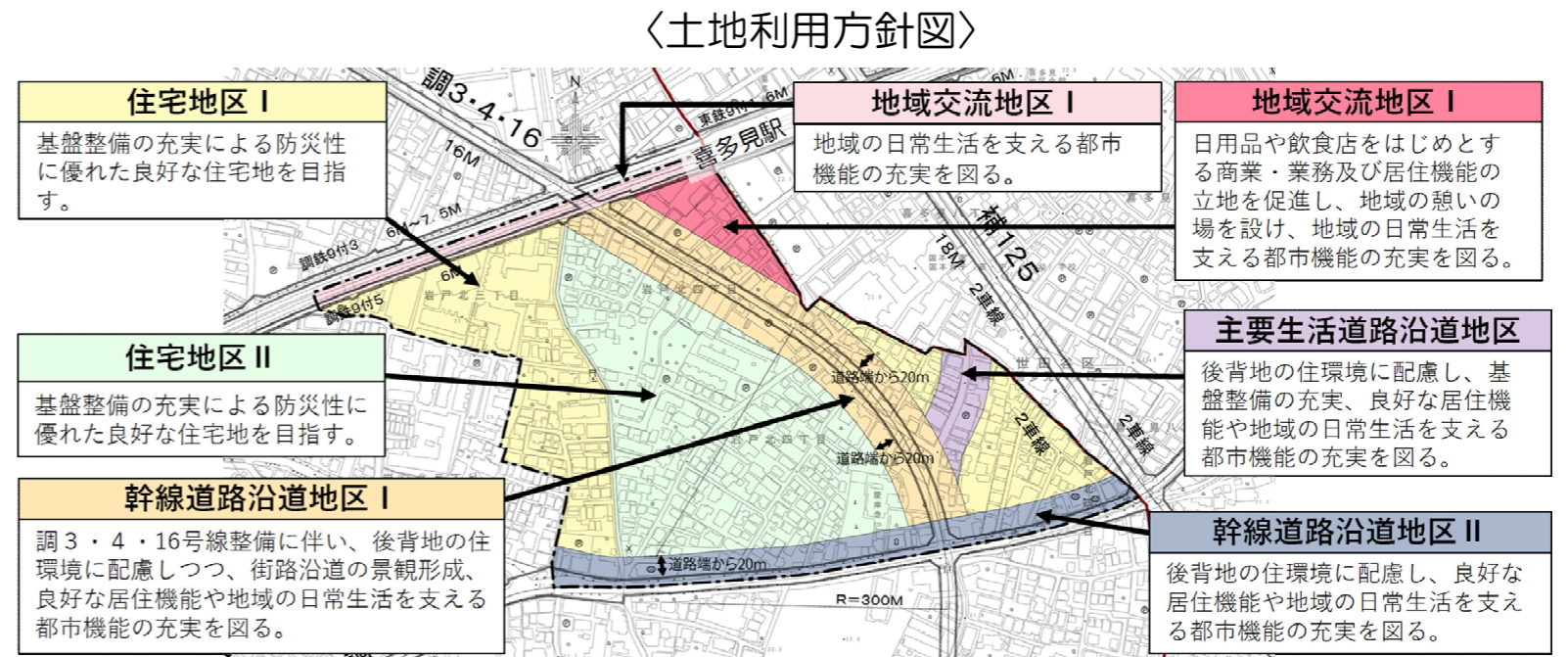


出典：大田区ホームページ


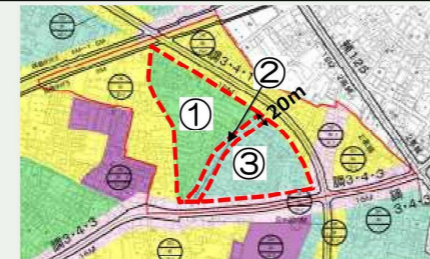


## テーマ②：用途地域の変更について

- 当地区内における調布都市計画道路3・4・16号線について、令和2年度に事業認可を取得し、道路整備を推進しています。拠点周辺にふさわしい中高層建築物を誘導することを目的として都市計画道路整備による土地利用転換、地区計画の策定による区画道路整備（指定）と合わせ、用途地域の変更を検討しています。



### 〈令和4年10月懇談会の提案内容〉

	変更前	変更後		
変更範囲				
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域		第一種低層住居専用地域
敷地面積の最低限度	100㎡	100㎡ (地区計画による制限)		100㎡
建蔽率	40%	60%	60% (※)	40%
容積率	80%	200%	200% (※)	80%
高度地区	第一種高度地区	25m第二種高度地区		第一種高度地区
防火指定	指定なし	準防火地域		

#### 変更前

##### ①、②及び③

用途地域：第一種低層住居専用地域

建蔽率／容積率：40％／80％

高度地区：第一種高度地区（絶対高さ：10m）

防火指定：なし

#### 変更後

##### ①及び②

用途地域：第一種中高層住居専用地域

建蔽率／容積率：60％／200％

（②は区画道路に接道していない敷地では、40％／80％）

高度地区：25m第二種高度地区

防火指定：準防火地域

##### ③

用途地域・建蔽率・容積率・高度地区：変更なし

防火指定：準防火地域



### テーマ③：区画道路の拡幅について

本地区内には、木造住宅が密集し狭い道路が多く、災害時の危険性が高くなっている箇所があります。このため、安全で快適な住宅地の形成を目指し、地区内の主要な生活道路について拡幅を行い、利便性・安全性の向上を目指します。

＜令和4年10月懇談会の提案内容＞

- 一の橋通り → 6m^拡幅
- 市道609号線 → 6m^拡幅
- その他の区画道路4m未満→4m^拡幅

＜地区施設の図※＞



（※）直ちに新しい道路を整備するものではありません。あくまで、**次の建て替え時に合わせて拡幅**するルールとなります。

＜地区施設の一覧※＞

種別	名称	幅員	備考	種別	名称	幅員	備考
区画道路2号	6.0m	拡幅	区画道路13号	1.82m (4.0m)	既設		
区画道路3号	7.28m	既設	区画道路14号	4.0m	既設		
区画道路4号	4.0m	既設	区画道路15号	4.0m	既設		
区画道路5号	4.0m	拡幅	区画道路16号	4.0m	既設		
区画道路6号	4.0m	拡幅	種別	名称	面積・幅員・延長	備考	
区画道路7号	6.0m	既設	その他の公共空地	広場1号	面積：17㎡	新設	
区画道路8号	4.0m	拡幅		広場2号	面積：290㎡	新設	
区画道路9号	4.0m	既設		広場3号	面積：139㎡	新設	
区画道路10号	4.0m	既設		環境緑地1号	幅員：0.5m以上 延長：約455m	新設	
区画道路11号	1.82~2.0m (7.98~16.45m)	既設		環境緑地2号	幅員：0.5m以上 延長：約455m	新設	

※令和4年10月の懇談会資料からの抜粋のため、今回のスライド資料とは異なる部分があります。