

西新小岩五丁目地区 防災街区整備地区計画（素案） 説明会

令和6年4月20日(土) 新小岩北地区センター ホール

主催：西新小岩五丁目地区まちづくり推進協議会
事務局：葛飾区都市整備部街づくり推進担当課

本日の内容

1. 開会

2. これまでの取組み

3. 西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画
(素案)の説明

4. 今後の進め方

5. 防災生活道路の拡幅整備に関する情報提供

6. 質疑応答・意見交換

1. 開会

2. これまでの取組み

(1) これまでの取組み

平成26年～

西新小岩五丁目町会から防災街づくりの取組への要請

平成30年

総合危険度・火災危険度のランク5に位置付け（第8回）

令和4年4月

防災街づくり計画の策定

令和4年11月

第1回アンケート調査の実施

令和5年2月25日

第1回まちづくり推進協議会

令和5年5～6月

第2回アンケート調査の実施

令和5年7月2日

第2回まちづくり推進協議会

令和5年9月

第3回アンケート調査の実施

令和5年10月15日

第3回まちづくり推進協議会

令和5年12月

第4回アンケート調査の実施

令和6年1月28日

第4回まちづくり推進協議会

令和6年4月20日

地区計画（素案）説明会

〔計画の目的〕

令和3年10月6日、自治町会から「西新小岩五丁目地区防災まちづくり構想」が提案されました。

区では、提案された地区の将来像「災害に強く安心して住み続けられるまち」の実現に向け、事業手法やスケジュールなどを示した「西新小岩五丁目地区防災街づくり計画」を策定しました。

本計画に基づき、地域にお住まいの方や土地・建物等の権利者の皆様のご理解とご協力を得ながら、防災街づくりを推進します。

〔防災街づくりの目標〕

地区の骨格となる防災生活道路の拡幅整備や建物の不燃化建替えの促進により、消防活動困難区域を解消するとともに、不燃領域率※を46%から70%に改善し、燃え広がらない・燃えないまちを目指します。

※不燃領域率は、市街地の燃えにくさを示す指標です。建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出します。70%を超えると延焼による焼失率は、ほぼゼロとなります。



防災生活道路A路線、B路線の詳細については、次ページをご覧ください。

方針1

地区の骨格となる防災生活道路の拡幅整備

取組

幅員6m以上の防災生活道路A路線及びB路線の整備



事業

密集事業

(道路新設や道路拡幅により、消防車などの緊急車両が通れる幅員6メートル以上の道路を整備するほか、公園などのオープンスペースを確保し、防災性向上と居住環境の整備を総合的に行うことで、災害に強いまちづくりを進める事業です。)

主な効果

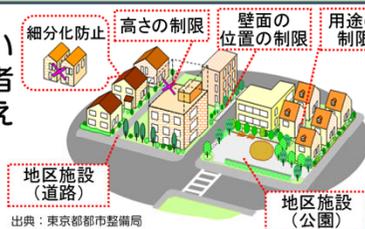
- 消防活動困難区域の解消、消防活動の円滑化
- 震災時の避難路の確保
- モンチッチ公園(防災活動拠点)へのアクセス向上

方針2

建物の不燃化の促進

取組

西新小岩五丁目地区にお住まいの方や土地・建物等の権利者の皆様との協働による建替えのルールづくり



事業

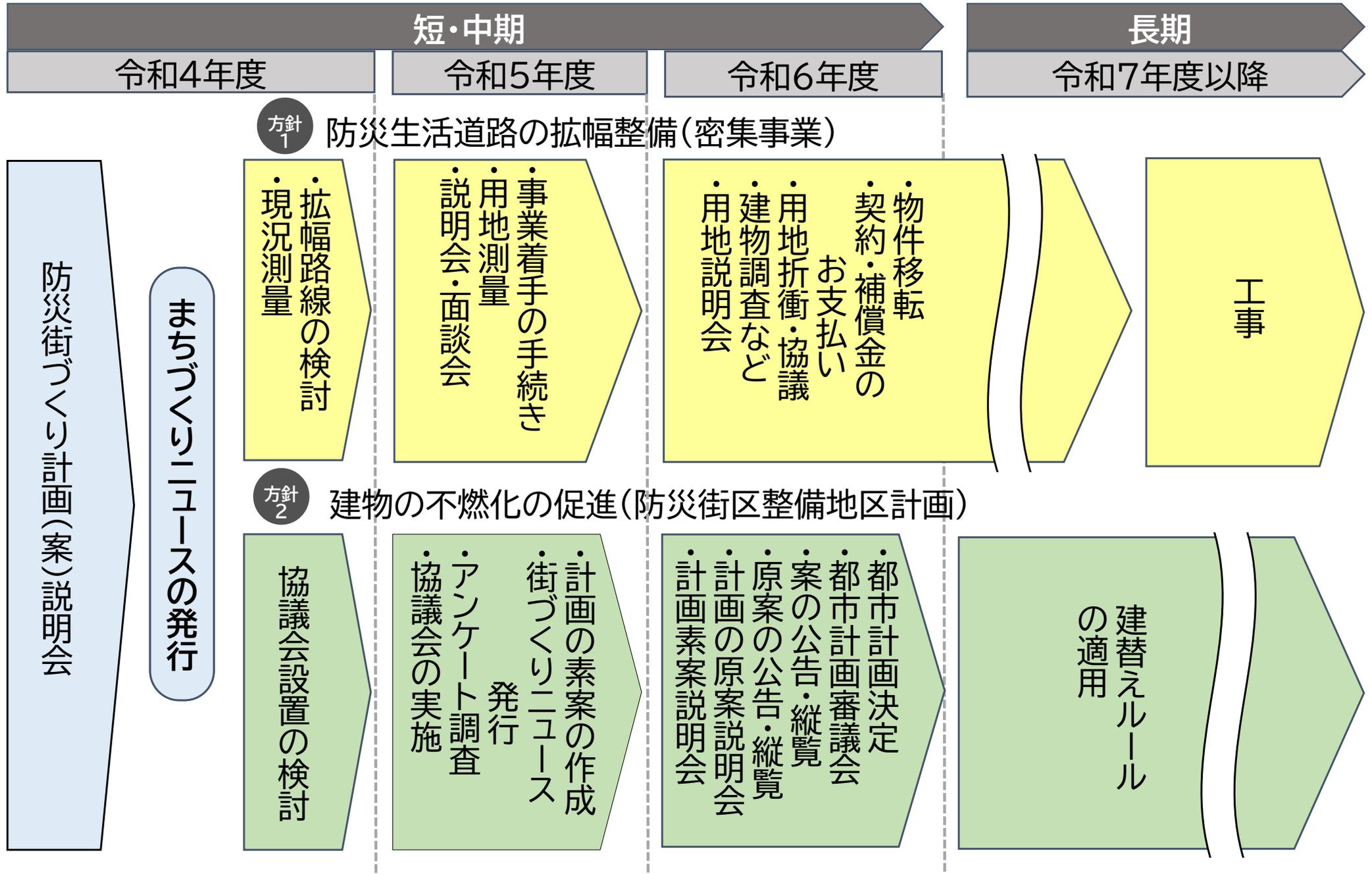
防災街区整備地区計画

(地区計画は、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながら、地区の目指すべき将来像の実現に向け、道路や建替えルールなどを都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。防災街区整備地区計画では、木造住宅密集地域における避難路の確保や火災・地震による延焼被害の軽減を図るため、道路の拡幅の範囲や建替えルールを定めます。)

主な効果

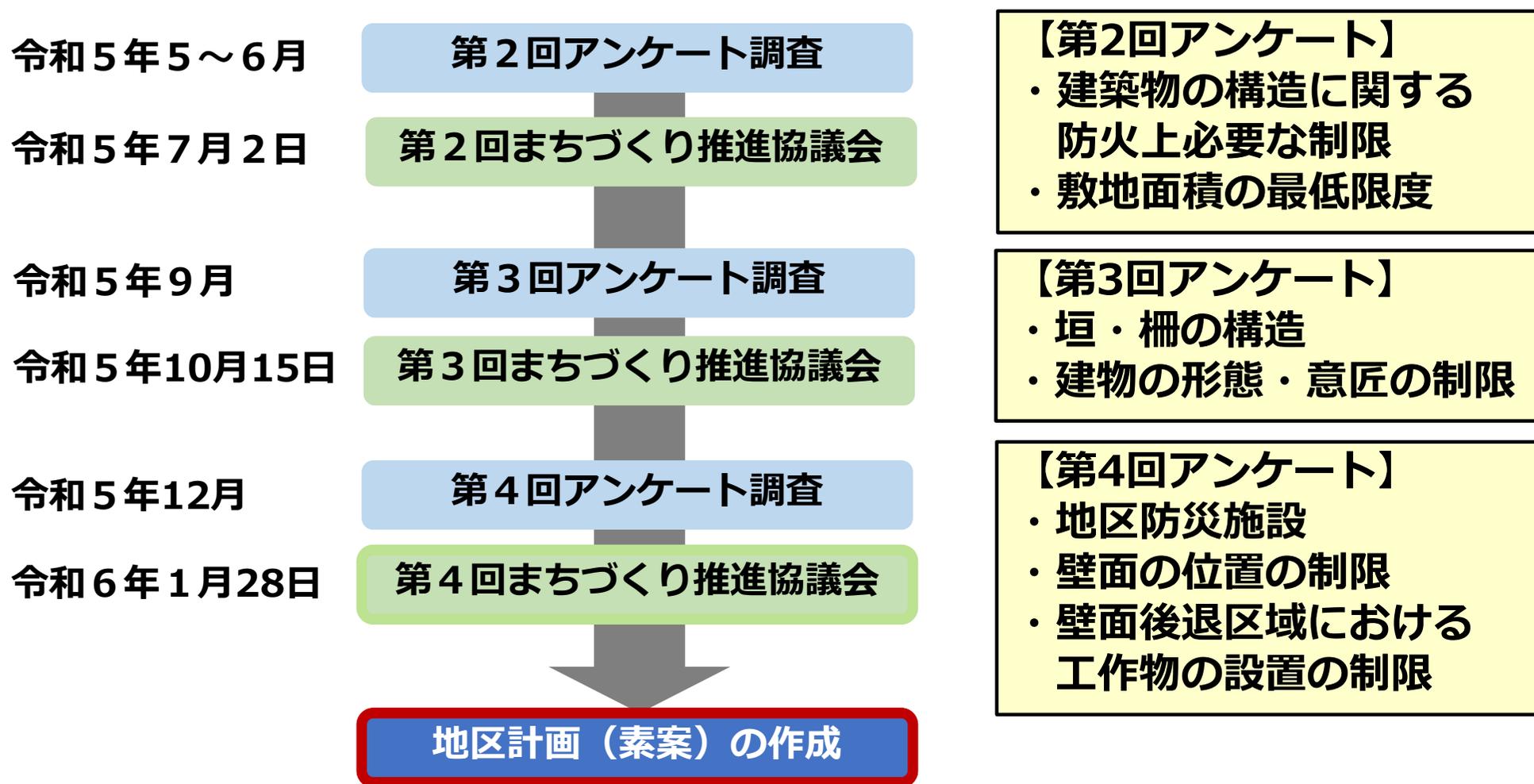
- 不燃領域率の向上
- 火災による建物延焼・焼失の防止

(2) まちづくりの進め方



(3) 建物の不燃化の促進

防災街区整備地区計画（素案）作成までのスケジュール



まちづくり推進協議会⇒事前に行ったアンケート調査の結果報告と
次回アンケートの内容について意見交換

●主なご意見やご質問など

1 アンケート調査結果について

Q アンケート調査の回答率26%は、低いのではないですか？

A 回答率を上げるための取組を進めています。各3回のアンケート調査や協議会の開催、ニュースの発行を行うとともに、アンケート調査では郵送とWEBアンケートを併用して行います。

2 建替えルールについて

Q 現在、木造モルタル造の家に住んでいる場合、建替えをしなければ、そのまま住み続けられるのですか？また、建物の一部が道路拡幅で削られた場合はどうなるのですか？

A もちろんそのまま住み続けられます。建替えの時に適用されるルールです。拡幅に伴い残った土地で再建する場合は、ルールが適用されます。

Q 建替えルールはいつから適用されるのですか？

A 令和7年4月からの適用を目指しています。

3 防災生活道路の拡幅整備について

Q 防災生活道路の拡幅整備により、消防車は円滑に通行できるようになるのですか？

A 防災生活道路の線形については、消防車の円滑な活動を考慮して設計を進めているところです。4月15日に防災生活道路の拡幅整備に関する説明会の開催を予定しているので、その際に詳細は説明させていただきます。拡幅線に係る土地・建物等の権利をお持ちの方やお住まいの方には、別途お知らせします。

協議会当日について

▶ 配布資料について QRコードはこちら

または、 で検索

配布資料



▶ 動画配信について QRコードはこちら

令和5年4月3日(月)までの期間限定でYouTubeにて配信しています。
<https://youtu.be/wfkl-wBTM90>

動画配信



第2回 アンケート調査は、令和5年5月以降に地区内の土地・建物等の権利をお持ちの方に郵送させていただきますので、皆さまのご協力をお願いします。

▼ 西新小岩五丁目地区の街づくりに関して、お気軽にお問い合わせください。

【まちづくり推進協議会事務局】

葛飾区 都市整備部 都市計画課 地域街づくり担当係
担当: 大谷(おおたに)・萩谷(はぎや)
電話: 03(5654)8332



西新小岩五丁目地区

協議会ニュース

令和5年3月
第1号

★第1回まちづくり推進協議会を開催しました。

発行: 協議会事務局(葛飾区)

はじめに

西新小岩五丁目地区における建替えのルールなどのまちづくりについて、土地・建物等の権利者の皆様や自治町会と区との協働による検討を進めるため、第1回「西新小岩五丁目地区まちづくり推進協議会」を2月25日(土)に開催いたしましたので、当日の内容についてお知らせします。

開催概要

- 日 時: 令和5年2月25日(土) 14時~15時15分
- 会 場: 新小岩北地区センター
- 参加者数: 42名(オンライン参加6名含む)
- 主な内容: 協議会会則
第1回アンケート調査結果
検討スケジュール
第2回アンケートの内容について
質疑応答・意見交換



協議会会則の確認

事務局から協議会会則の説明があり、町山会長から挨拶がありました。

【協議会会則(概要)】

- 目的: 葛飾区が令和4年4月に策定した「西新小岩五丁目地区防災街づくり計画」の実現に向け、地区内の土地・建物等の権利者、自治町会と葛飾区との協働による防災まちづくりを推進する。
- 会長: 西新小岩五丁目町会長
- 事務局: 葛飾区都市整備部都市計画課(街づくり推進担当課)
- 活動内容: 建物の不燃化の促進に関する検討
地区の骨格となる防災生活道路の拡幅整備に関する情報共有
- 協議会開催のお知らせ:
開催毎に地区内の土地・建物等の権利者に開催案内を郵送するとともに、自治町会の掲示板に掲示する

西新小岩五丁目地区街づくり推進協議会 町山会長のあいさつ

西新小岩五丁目は江戸時代から地形が変わっておらず、戦後、農地がそのまま宅地化されたため、細い道路が多く、消防自動車が入りません。私が10年前に町会長を引き受けた頃に火災が3回起き、犠牲者も出ました。そのことから町会の皆さんとも相談して、区長に要望書を提出しました。区役所もしっかり街づくりに取り組んで欲しいとお願いしているので、皆さんにも協力をお願いしたいと思います。



●第1回アンケート調査結果のご報告

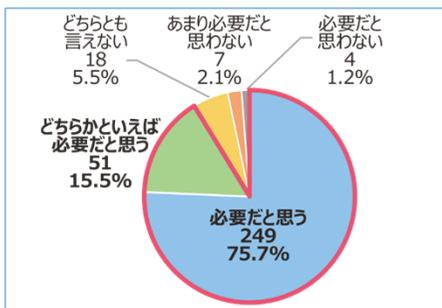


お忙しい中ご協力いただき、ありがとうございました！

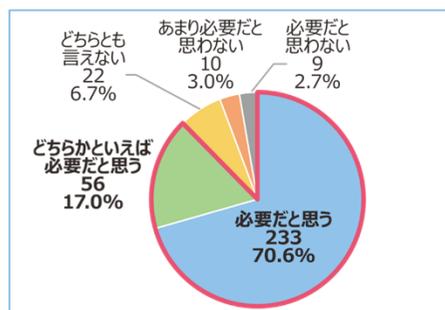
昨年11月から12月にかけて西新小岩五丁目地区に土地や建物をお持ちの権利者の方1,263人に調査票をお送りしたところ、回答をいただいた方が338人で、回収率は26.8%でした。

対象	西新小岩五丁目に土地・建物を所有する方
実施期間	令和4年11月28日～12月31日
実施方法	登記簿を基に郵送配布、郵送回収（一部オンライン回収）
回収	338件（338/1,263＝回収率26.8%） ※12月31日到着分まで

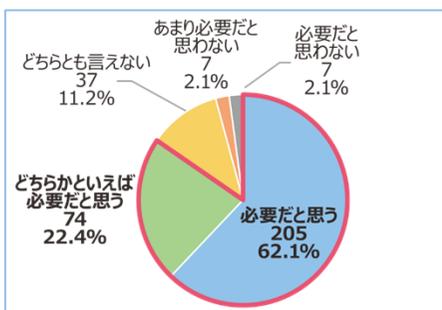
問1 防災まちづくりの目標について



問2 骨格となる防災生活道路の拡幅整備（防災街づくり計画方針1）について



問3 建物の不燃化の促進（防災街づくり計画方針2）について



●今後のスケジュール

建替えの際のルールは、令和6年度の都市計画決定を目指して取り組みを進めてまいります。

令和4年度	令和5年度	令和6年度
<ul style="list-style-type: none"> ● 協賛会 ● まちづくり推進協議会① 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 協賛会 ■ まちづくり推進協議会② 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 協賛会 ■ まちづくり推進協議会③
<ul style="list-style-type: none"> ● 協賛会 ● まちづくり推進協議会④ 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 協賛会 ■ まちづくり推進協議会④ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 素案説明会 ● 原案説明会

都市計画決定

今はココ！

●第2回アンケート調査の実施について

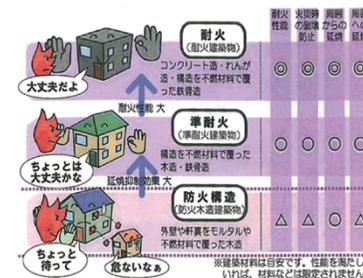
第2回アンケート調査でお伺いする制限内容について、ご説明させていただきました。
※令和5年5月以降に以下の2項目について調査を実施する予定です。

①建築物の構造に関する防火上必要な制限について

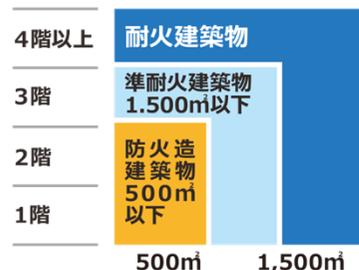
東京都の地域危険度測定調査では、西新小岩五丁目地区の出火・延焼の危険性を示す、火災危険度が最も高いランクに位置づけられています。

地区内の現状は延焼の危険性が高いとされる木造や防火造の建物が約6割を占めています。

このことから、**今後建て替える際、2階建て以下かつ500㎡以下の建物に関しても準耐火造とするという防火上必要な制限を下記のように定めることが必要だと考えられます。**



現在



建築物の構造に関する防火上の制限(案)



②敷地面積の最低限度について

葛飾区では宅地開発指導要綱により400㎡以上の土地を分割する場合には、面積66㎡以上とする決まりがありますが、**400㎡未満の土地の分割の場合にはこのルールが適用されません。そのため更なる土地の細分化が進み、密集化してしまうことが懸念されます。**

このことから、**地区内で土地を分割する場合には400㎡未満の土地についても、敷地面積の最低限度を66㎡とするルールを定めることが必要だと考えます。**

▶敷地面積の最低限度(案)

【66㎡の考え方】

- 宅地開発指導要綱＝66㎡
- 地区内新築戸建ての敷地面積平均(直近5年間)＝66.18㎡
- 他地区の地区計画で定められている最低敷地面積＝66㎡



▶現在66㎡未満の敷地にお住まいの方が建替えた場合



※このルールを定めた場合でも、現在、既に66㎡未満の敷地の場合、さらに分割しなければ建替えは可能です。

また、道路の拡幅で削られてしまったため66㎡未満になった場合でも建替えは可能です。

●主なご意見やご質問など

1 防災生活道路の整備効果について

- Q 今回の拡幅整備によって、地区全体で消防車の対応ができ、北側や南側の区域でも火災延焼は食い止めることができますか？
- A 防災生活道路が拡幅整備されることで、本地区の消防活動困難区域が解消され、消防活動の円滑化が図られます。

2 令和6年度以降の防災生活道路の拡幅整備について

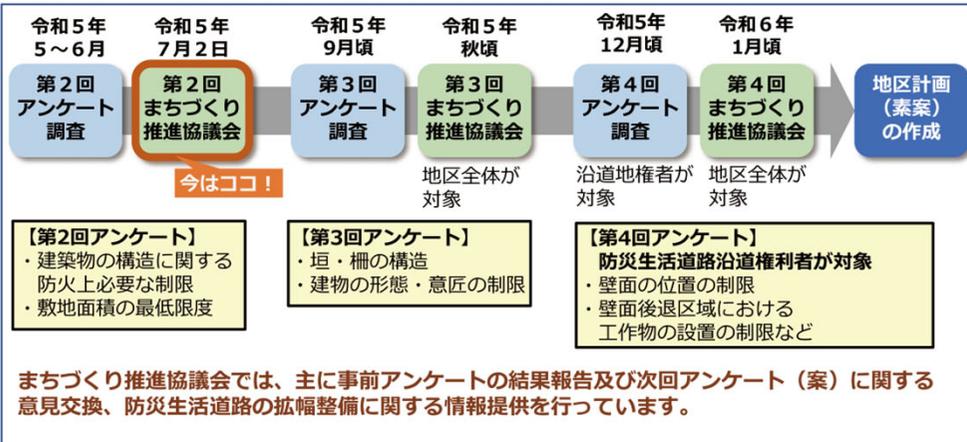
- Q 来年度から防災生活道路の拡幅整備の用地取得が始まりますが、道路に面していない住民は、もうあまり関係ないのでしょうか？
- A 用地取得については、沿道の権利者及びお住まいの方が対象となります。拡幅整備の進捗については、本協議会等で情報共有をさせていただきます。

3 都市計画決定前に行われる建替えについて

- Q 現在（都市計画決定前）建替えを行う場合は、どのような扱いになるのでしょうか？
- A 現状では強制力はありませんが、検討しているルールにご協力いただけるよう、情報提供を進めていきます。なお、協議会で意見交換をしている建替えルール（地区計画）は、令和6年度末の都市計画決定を経てルールが適用される予定です。

そのほか、堤防道路の拡幅などについてもご意見をいただきました。

●防災街区整備地区計画（素案）作成までのスケジュール



▼西新小岩五丁目地区の街づくりに関して、お気軽にお問い合わせください。

【まちづくり推進協議会事務局】

葛飾区 都市整備部 都市計画課 地域街づくり担当係
担当：大谷（おおたに）・萩谷（はぎや）
電話：03（5654）8332



西新小岩五丁目地区

協議会ニュース

令和5年7月
第2号

★第2回まちづくり推進協議会を開催しました。

発行：協議会事務局（葛飾区）

はじめに

西新小岩五丁目地区における建替えのルールなどのまちづくりについて、土地・建物等の権利者の皆様や自治町会と区との協働による検討を進めるため、第2回「西新小岩五丁目地区まちづくり推進協議会」を7月2日（日）に開催いたしました。当日の内容についてお知らせします。

開催概要

- 日 時：令和5年7月2日（日）
14時～15時20分
- 会 場：新小岩北地区センター
- 参加者数：22名（オンライン参加5名含む）
- 主な内容：これまでの取り組みと今後の進め方
第2回アンケート調査結果の報告
第3回アンケート（案）について
防災生活道路の拡幅整備に関する情報提供
質疑応答・意見交換

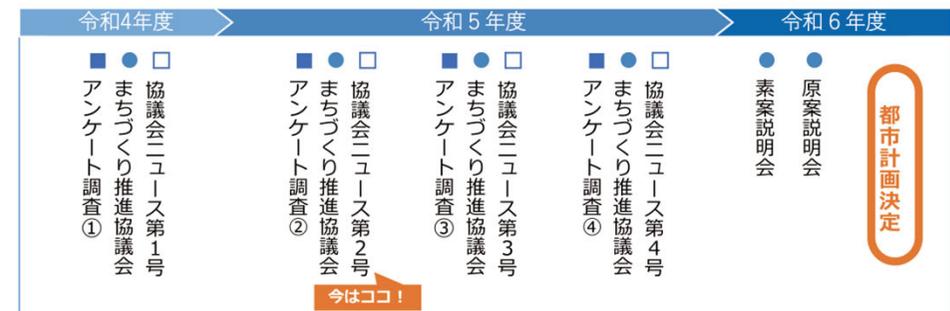


協議会当日について

- ▶ 配布資料について QRコードはこちら
または、「西新小岩五丁目地区の街づくり」で検索
- ▶ 動画配信について QRコードはこちら
令和5年8月18日までの期間限定でYoutubeにて配信しています。
<https://youtu.be/v1RSMgGV7eI>

●スケジュール

建替えの際のルールづくりについては、令和6年度の都市計画決定を目指して、アンケートや協議会における意見交換などを進めています。



● 第2回アンケート調査結果のご報告

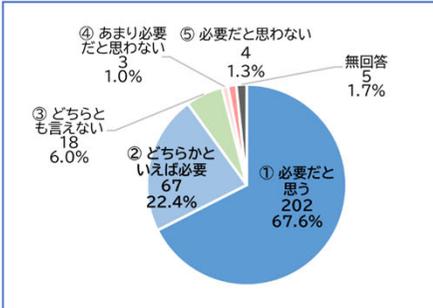


お忙しい中ご協力いただき、ありがとうございました！

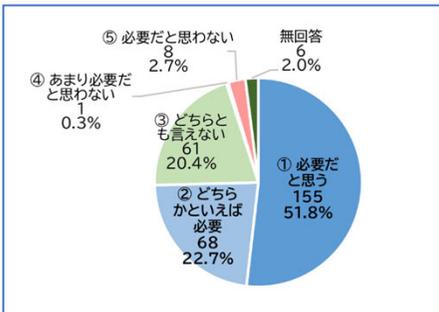
本年の5月から6月にかけて、西新小岩五丁目地区に土地や建物をお持ちの権利者の方1,256名に調査票をお送りしたところ、回答をいただいた方が299人で、回収率は23.8%でした。

対象	西新小岩五丁目地区に土地建物を所有する方
実施期間	令和5年5月26日～令和5年6月30日
実施方法	登録簿を基に、郵送配布、郵送またはオンラインによる回収
回収	299件（299/1,256：回収率23.8%） 6月30日分まで集計

問1 燃えにくい建物への建替えについて



問2 新たに敷地を分割する際の敷地面積の最低限度について



自由意見の抜粋

【まちづくりのルール（地区計画）に関するご意見】

防火対策に対しては、建材や敷地面積の規制など、居住者の命に関わる問題なので半強制的で構わないと思います。街規模で変化するには時間の掛かる事なので、早く必要が有ると思います。

【その他防災まちづくりに関するご意見】

防災公園ができたので、最大限活用できるまちづくりをお願いします。

その他、たくさんのご意見をいただきました

アンケート調査・協議会の結果を受けた地区計画（素案）への反映

第2回アンケート調査結果では、規制の必要性に関して賛同する意見が多数だったため以下のとおり、地区計画（素案）に反映します。

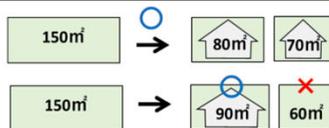
■ 建築物の構造に関する防火上必要な制限（燃えにくい建物への建替え）

・ 準防火地域内の建築物は、**延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物**等とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等としなければならない。

■ 敷地面積の最低限度

・ 建築物の敷地面積の最低限度を**66㎡**とする。

例) 150㎡の土地の場合



● 第3回アンケート（案）について

第3回アンケート（案）でお伺いする制限内容について、ご説明させていただきました。

① 道路沿いの垣や柵、塀について

本地区には、高さが、人の背丈近くもある、高いブロック塀が存在する箇所が複数あります。こうした幅員の狭い道にブロック塀のある箇所は、災害時に倒壊し、道路がふさがれることで避難の支障となる危険があります。



こうした現状をふまえて、建替えの際には、次のような規制内容が必要だと考えています。

◆ 規制内容（案）

- ・ 道路に面する場所に設置する垣や柵、ブロック塀を、**生垣や透過性のあるフェンス、高さ0.6m以下の高さの低い塀**とする。
- ・ 上記により、防災上安全で、緑の多いまち並みを創出する。



生垣



透過性のある
柵・フェンス

0.6m以下

ブロック塀
(0.6m以下)

② 建物の形状や色彩について

本地区は、住宅や小規模な工場が主体であり、全体的には落ち着いた色の建物が多くなっています。

今後も落ち着きのある、良好な住環境を守るため、次のような規制内容が必要だと考えています。

◆ 規制内容（案）

- ・ 建物の形状やデザイン・色彩は、**周辺環境と調和した落ち着きのあるもの**とする。



第3回アンケート調査は、**令和5年9月以降**に郵送させていただきますので、皆様のご協力をお願いします。

● 質疑応答・意見交換

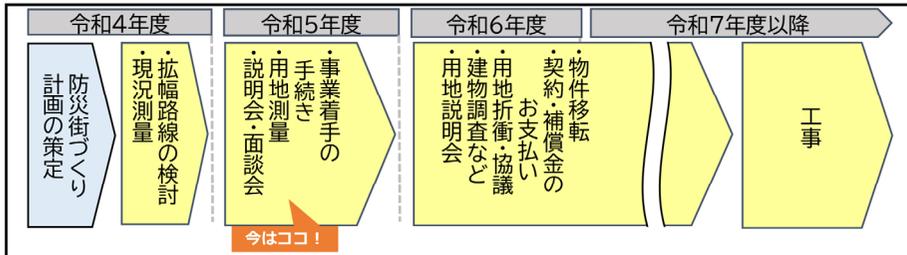
- Q** 地区防災施設の位置づけについて、防災生活道路の色付けの範囲が変更になっている理由は何でしょうか。
- A** 沿道向け説明会や個別面談における意見交換、生活再建及び道路の安全性を踏まえ、防災生活道路の機能に支障のない範囲で変更しています。

- Q** 今回の防災生活道路の整備以降、区画整理等により、まっすぐな道路を整備する予定はあるのでしょうか。
- A** 防災生活道路の整備及び建替えルールにより、防災街づくりを進めるため、区画整理事業を行う計画はありません。

- Q** 防災生活道路について、見通しの良いまっすぐな道路にすることは難しいのでしょうか。
- A** 道路拡幅による用地取得範囲をなるべく抑えるため、現状の区道を拡幅することを基本とし、用地取得に伴う生活再建や道路の安全性などを総合的に検討し、拡幅線を設定しています。

● 防災生活道路の拡幅整備に関する情報提供

・スケジュール



- ・現在、拡幅線に係る土地の範囲を特定する用地測量を進めており、今後、境界立会いを予定しております。
- ・拡幅線に係る土地をお持ちの皆様、隣接地をお持ちの皆様には、個別にご案内をさせていただきますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

● 次回の協議会について

- 日 時：令和6年1月28日（日）14時～
- 会 場：新小岩北地区センター

別途郵送にてご案内いたします。

▼西新小岩五丁目地区の街づくりに関して、お気軽にお問い合わせください。

【まちづくり推進協議会事務局】

葛飾区 都市整備部 都市計画課 地域街づくり担当係
 担当：大谷（おおたに）・萩谷（はぎや）
 電話：03（5654）8332



西新小岩五丁目地区

協議会ニュース

令和5年11月
第3号

★第3回まちづくり推進協議会を開催しました。

発行：協議会事務局（葛飾区）

はじめに

西新小岩五丁目地区における建替えのルールなどのまちづくりについて、土地・建物等の権利者の皆様や自治町会と区との協働による検討を進めるため、第3回「西新小岩五丁目地区まちづくり推進協議会」を10月15日（日）に開催いたしました。当日の内容についてお知らせします。

開催概要

- 日 時：令和5年10月15日（日）14時～14時55分
- 会 場：新小岩北地区センター
- 参加者数：15名（オンライン参加4名含む）
- 主な内容：これまでの取組みと今後の進め方
第3回アンケート調査結果の報告
大震災発生時の延焼シミュレーションについて
第4回アンケート（案）について
防災生活道路の拡幅整備に関する情報提供
質疑応答・意見交換



配布資料

- ▶ 配布資料について QRコードはこちら
または、「西新小岩五丁目地区の街づくり」で検索

配布資料



協議会当日の様様

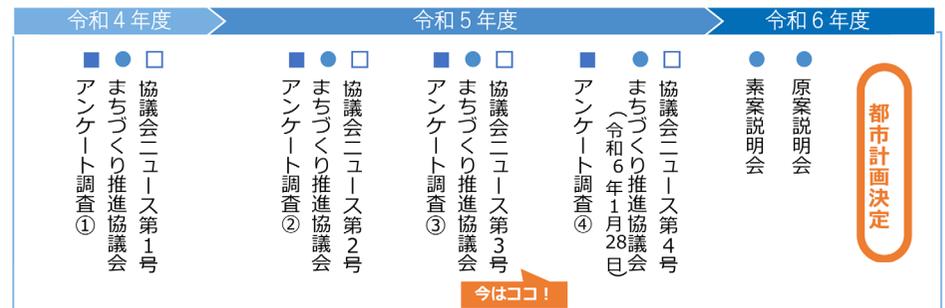
- ▶ 動画配信について QRコードはこちら
令和5年12月4日までの期間限定でYoutubeにて配信しています。
<https://youtu.be/kE3VZjB371M>

動画配信



● スケジュール

建替えの際のルールづくりについては、令和6年度の都市計画決定を目指して、アンケートや協議会における意見交換などを進めています。



都市計画決定

● 第3回アンケート調査結果のご報告

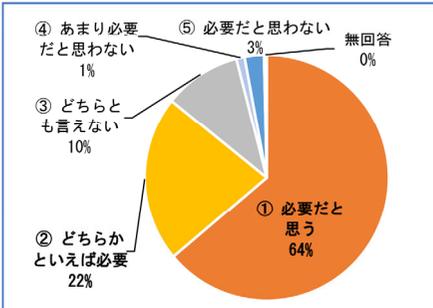


お忙しい中ご協力いただき、ありがとうございました！

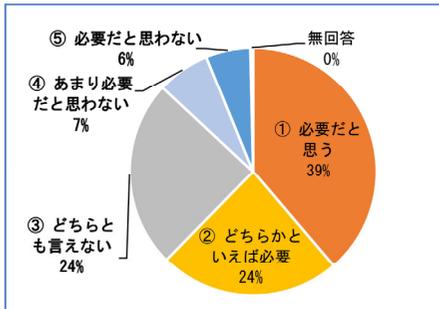
本年の9月に、西新小岩五丁目地区に土地や建物をお持ちの権利者の方1,244名に調査票をお送りしたところ、回答をいただいた方が277人で、回収率は22.3%でした。

対象	西新小岩五丁目地区に土地建物を所有する方
実施期間	令和5年9月8日～令和5年9月29日
実施方法	登記簿を基に、郵送配布、郵送またはオンラインによる回収
回収	277件 (277/1,244 : 回収率22.3%) 10月6日分まで集計

問1 道路沿いの垣や柵、塀について



問2 建物の形状や色彩について



自由意見の抜粋

【まちづくりのルール（地区計画）に関するご意見】

透過性のある柵・フェンスは、プライバシーが覗かれるのではないかと

生垣は定期的手入れがされないと通行の妨げになるので、管理のルール化が必要

【その他防災まちづくりに関するご意見】

建築基準法に満たない古い建物は災害に強い建物に建て替えていくべきである

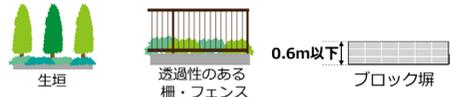
その他、たくさんのご意見をいただきました

アンケート調査・協議会の結果を受けた地区計画（素案）への反映

第3回アンケート調査結果をふまえ、以下のとおり、地区計画（素案）に反映します。

■ 道路沿いの垣や柵、塀

・道路に面する場所に設置する垣や柵、ブロック塀を、**生け垣や透過性のあるフェンス、高さ0.6m以下の高さの低い塀とする。**



■ 建物の形状や色彩

・本ルールは、アンケート調査の結果や防災まちづくりに直接関わるルールではないことをふまえ、現時点では地区計画（素案）への記載を見送る。

【アンケートの主な意見内容】

- ・安全に係わらない事柄のルール化は不要
- ・自身の土地建物の色、建物の形状は個人の自由だと思う



第4回アンケート調査は、令和5年12月に防災生活道路の拡幅に係る権利者の方に郵送させていただきますので、皆様のご協力をお願いします。

● 延焼シミュレーションについて

これまで協議会で説明をしてきた「防災生活道路の拡幅整備」や「建物の不燃化の促進」の効果について、延焼シミュレーションにより視覚化してご説明いたしました。

延焼シミュレーションの説明（協議会当日の様様）

▶ 動画配信について QRコードはこちら
令和5年12月4日までの期間限定でYoutubeにて配信しています。
<https://youtu.be/zcmF2uSkgwU>

動画配信



● 第4回アンケート（案）について

第4回アンケート（案）でお伺いする制限内容について、ご説明させていただきました。

本地区に必要なルール（案）

1) 地区防災施設への位置づけ

火災時の延焼抑制や安全な避難路、地区の消防活動を円滑に進める空間を確保するため、**防災生活道路を地区防災施設として定める。**



※本図面については、今後関係機関との協議により変更になることがあります。

2) 壁面の位置の制限

防災生活道路の沿道の建物は、建物の壁面が**防災生活道路を越えてはならない。**

3) 壁面後退区域の工作物の設置の制限

防災生活道路の部分には、**門・塀・看板等を設置してはならない。**

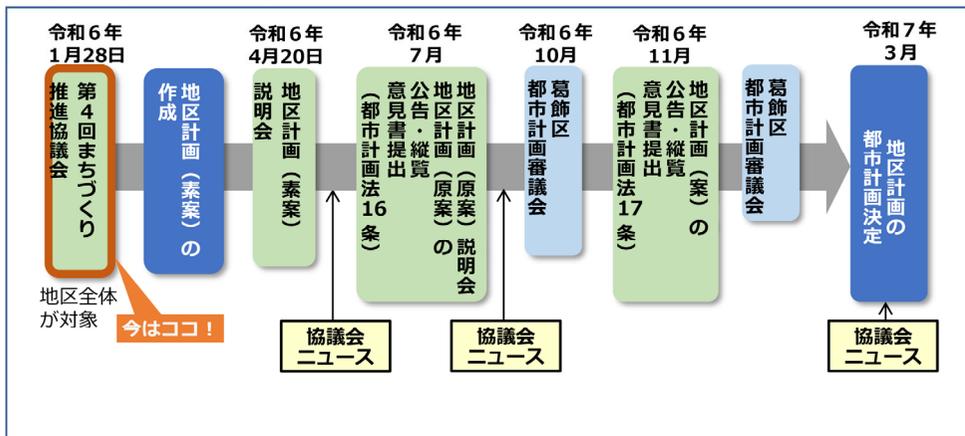


● 質疑応答・意見交換

- Q 防災街区整備地区計画の区域内とは、具体的にどこまでが対象なのでしょう。
- A 西新小岩五丁目の全域が対象となります。
- Q 建替え時に防災街区整備地区計画に適合させるため建築費が割高になる場合、区の補助金などはあるのでしょうか。
- A 区の耐震改修に係る補助制度があります。地域独自の補助についても検討しています。
- Q 防災街区整備地区計画区域内における行為の届出が必要とありますが、いつから建てたものが対象となるのでしょうか。
- A 令和7年4月から届出が必要となります。なお、確認が必要な行為は、新築、増築、改築等となります。

(その他、空き家やテレビ放送に関するご意見がありました。)

● 今後のスケジュール



● 西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画(素案)説明会について

このたび、協議会におけるアンケート調査や意見交換をふまえ、防災街区整備地区計画(素案)をとりまとめましたので、説明会を開催いたします。ご参加のほど、よろしくお願いたします。

- 日時: 令和6年4月20日(土) 14時～
- 会場: 新小岩北地区センター・ホール

別途郵送にてご案内いたします。

▼西新小岩五丁目地区の街づくりに関して、お気軽にお問い合わせください。

【まちづくり推進協議会事務局】

葛飾区 都市整備部 都市計画課 地域街づくり担当係
 担当: 大谷(おおたに)・高橋(たかはし)
 電話: 03(5654)8332



西新小岩五丁目地区

協議会ニュース

令和6年2月
第4号

★第4回まちづくり推進協議会を開催しました。

発行: 協議会事務局(葛飾区)

はじめに

西新小岩五丁目地区における建替えのルールなどのまちづくりについて、土地・建物等の権利者の皆様や自治町会と区との協働による検討を進めるため、第4回「西新小岩五丁目地区まちづくり推進協議会」を1月28日(日)に開催いたしました。当日の内容についてお知らせします。

開催概要

- 日時: 令和6年1月28日(日) 14時～15時30分
- 会場: 新小岩北地区センター
- 参加者数: 23名(オンライン参加4名含む)
- 主な内容: これまでの取組み
第4回アンケート調査結果の報告
都市計画決定後の建替え時の手続き
今後のスケジュール
防災生活道路の拡幅整備に関する情報提供
質疑応答・意見交換



配布資料

- ▶ 配布資料について QRコードはこちら
または、「西新小岩五丁目地区の街づくり」で検索

配布資料



協議会当日の様

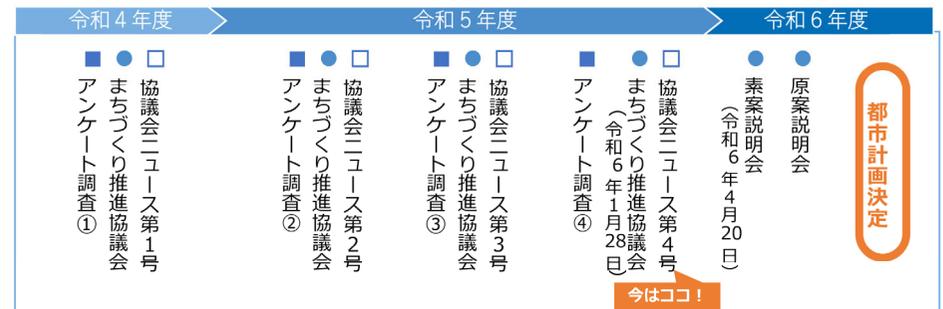
- ▶ 動画配信について QRコードはこちら
令和6年3月21日までの期間限定でYoutubeにて配信しています。
https://youtu.be/_CYX9quv7eg

動画配信



● スケジュール

建替えの際のルールづくりとなる防災街区整備地区計画については、令和7年3月の都市計画決定を目指して、アンケートや協議会における意見交換などを進めています。



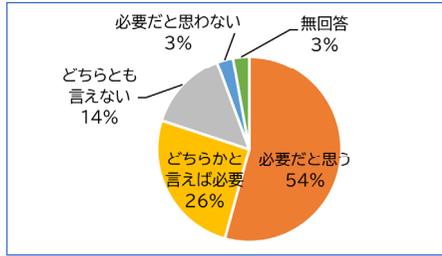
● 第4回アンケート調査結果のご報告

お忙しい中ご協力いただき、ありがとうございました！

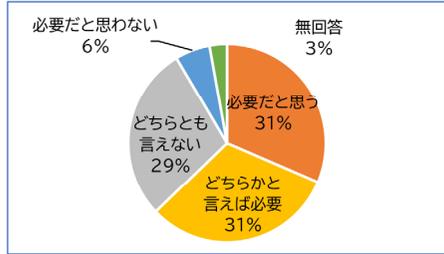
去年12月に、防災生活道路の拡幅線に係る土地・建物を所有する方144名に調査票をお送りしたところ、回答をいただいた方が35人で、回収率は24.3%でした。

対象	西新小岩五丁目地区に土地建物を所有する方
実施期間	令和5年12月8日～令和5年12月28日
実施方法	登記簿を基に、郵送配布、郵送またはオンラインによる回収
回収	35件 (35/144 : 回収率24.3%) 12月28日分まで集計

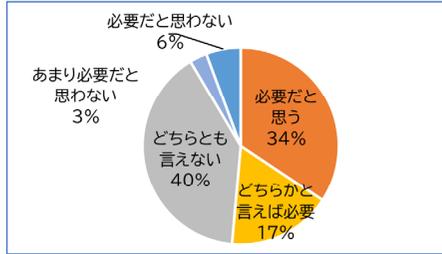
問1 地区防災施設の位置づけについて



問2 壁面の位置の制限について



問3 壁面後退区域の工作物の設置の制限について



自由意見の抜粋

【まちづくりのルール（地区計画）に関するご意見】

何の壁面なのか分からない。どう言う事なのか誰が聞いても分かる様にほしい。
道路から後退して、そこから更に後退して造作するということなのか。

自分の土地に門、塀をつくるか否かは、住民の自由。防犯の為、また車の安全対策に必要かもしれない。背景を言ってほしい。

その他、たくさんのご意見をいただきました

アンケート調査・協議会の結果を受けた地区計画（素案）への反映

第4回アンケート調査結果をふまえ、地区計画（素案）に以下の制限を位置づけます。

■ 地区防災施設への位置づけ

火災時の延焼抑制や安全な避難路、地区の消防活動を円滑に進める空間を確保するため、**防災生活道路を地区防災施設として定める。**

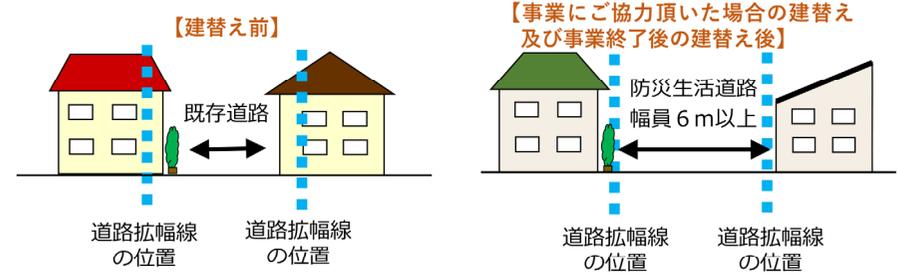


■ 壁面の位置の制限

地区防災施設の道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、**壁面の位置（地区防災施設の道路境界線）を越えて建築してはならない。**

■ 壁面後退区域の工作物の設置の制限

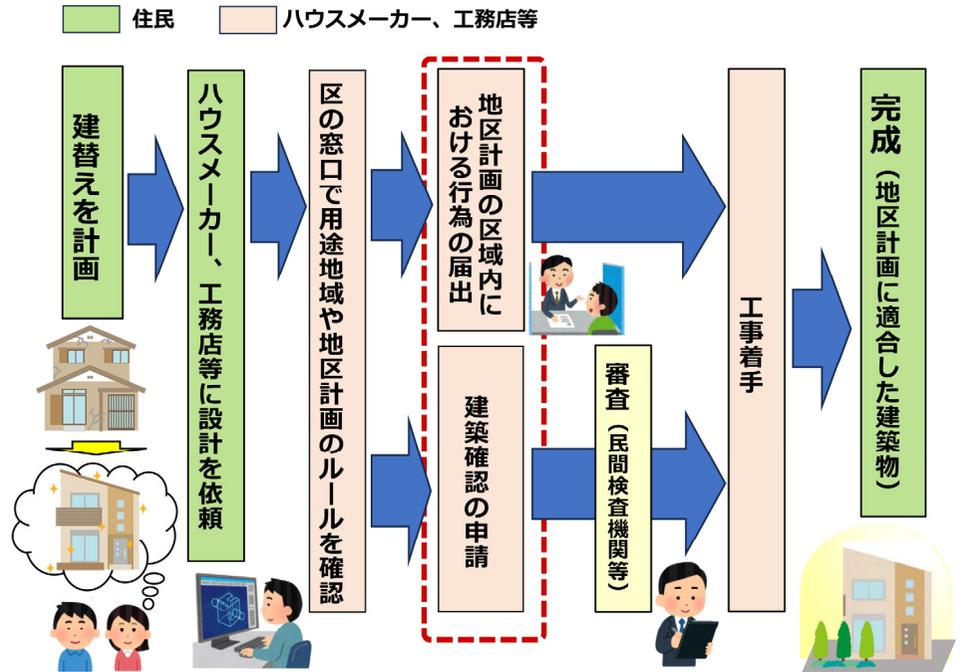
壁面の位置の制限が定められた範囲内の土地の区域には、**門、塀、垣又はさく、広告物その他これらに類する工作物の設置をしてはならない。**



※アンケート調査にて「壁面の位置の制限、工作物の設置の制限」が分かりにくいというご意見がございましたので、その結果をふまえ、図を変更して説明させていただきます。

● 都市計画決定後の建替え時の手続き

- ・建物等を建てる時は、工事着手の**30日前までに区長への届出**が必要です。
- ・地区計画の区域内における行為の届出と、**建築確認の申請は同時**に行います。
- ・地区計画に適合しない場合、適合するように区長が勧告します。



3. 西新小岩五丁目地区防災街区整備 地区計画（素案）の説明

■西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画（素案） の説明内容

- （１）地区計画とは**
- （２）防災街区整備地区計画とは**
- （３）防災街区整備地区計画の対象区域、面積**
- （４）防災街区整備地区計画の目標、土地利用の方針**
- （５）防災街区整備地区計画で定めるルール**
- （６）大震災発生時の延焼シミュレーションによる効果の検証**

(1) 地区計画とは

■地区計画

地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながら、地区の目指すべき将来像の実現に向け、道路や建替えルール等を都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく方法

【地区計画等の種類】

■地区計画

- ・一般型…良好なまちづくりを推進
- ・特例的な活用…高度利用型、街並み誘導型 等
- ・再開発等促進区
- ・開発整備促進区

■その他の地区計画

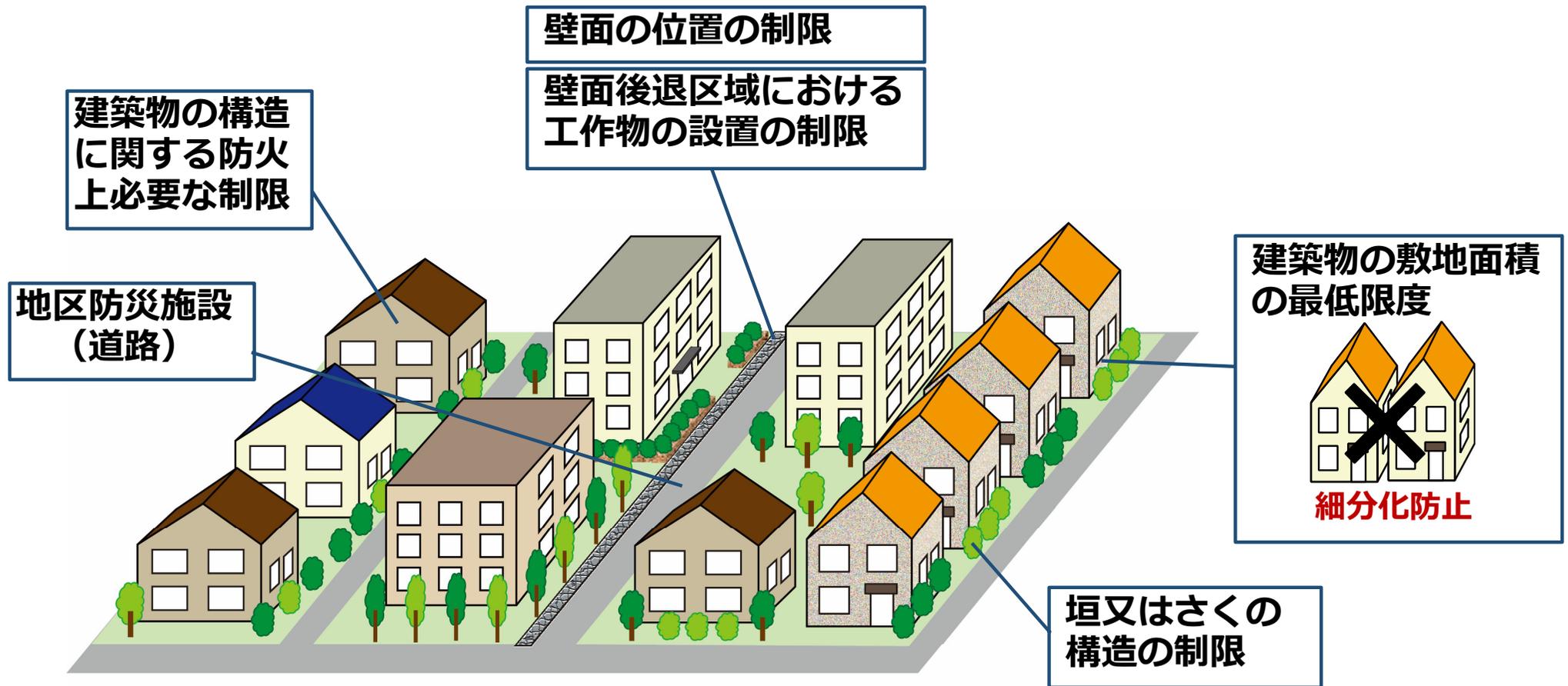
- ・沿道地区計画
- ・防災街区整備地区計画…災害時における延焼防止、避難路の確保 等
- ・歴史的風致維持向上地区計画
- ・集落地区計画

今回本地区で定める地区計画

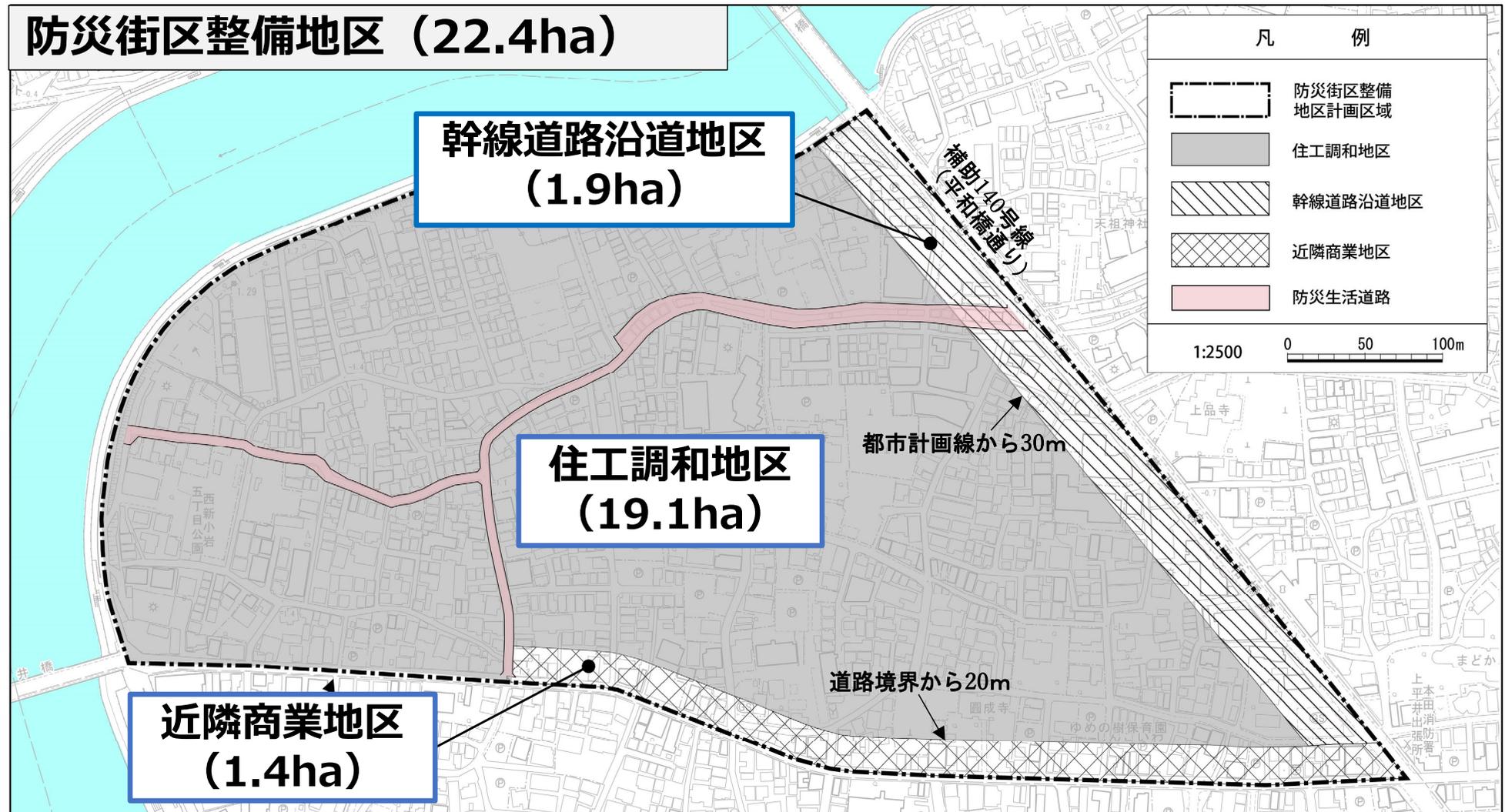
(2) 防災街区整備地区計画とは

■ 防災街区整備地区計画

木造住宅密集地域における避難路の確保や火災・地震による延焼被害の軽減を図るため、道路の拡幅の範囲や建替えルールを定める



(3) 防災街区整備地区計画の対象区域、面積



※本図面については、今後関係機関との協議により変更になることがあります。

(4) 防災街区整備地区計画の目標、土地利用の方針

■ 防災街区整備地区計画の目標

- ・本地区は、中川、補助140号線（平和橋通り）に隣接し、基盤整備が充分ではないまま形成された住工が混在した市街地です。
- ・都市計画マスタープランでは、「住工調和型地域」として、工場の操業環境と周辺の居住環境が調和した市街地の形成を図るとともに、「災害に強い街づくりを検討する地域」「地区計画等の活用を検討する地域」として位置づけられています。
- ・地域との協働により防災生活道路の拡幅整備や建築物の不燃化等を促進し「**災害に強く安心・快適に住み続けられる市街地の形成**」を目指します。

■ 土地利用の方針

地区名	面積	土地利用の方針
住工調和地区	19.1ha	住宅と工場が混在する地区として、建物の建替え促進、道路等の基盤整備などにより、防災性の向上及び市街地環境の改善を図りながら、住環境と工場の操業環境との調和を誘導する。
幹線道路沿道地区	1.9ha	沿道建物の不燃化の促進により、災害時における延焼遮断帯及び避難路としての機能の向上を図る。
近隣商業地区	1.4ha	住宅と店舗等が調和した土地利用を誘導するとともに、建築物の不燃化等により、防災機能の向上を図る。

(5) 防災街区整備地区計画で定めるルール

西新小岩五丁目地区 防災街区整備地区計画（素案） で定めるルール

1) 地区全体のルール

- ① 建築物の構造に関する防火上必要な制限
- ② 建築物の敷地面積の最低限度
- ③ 垣又はさくの構造の制限

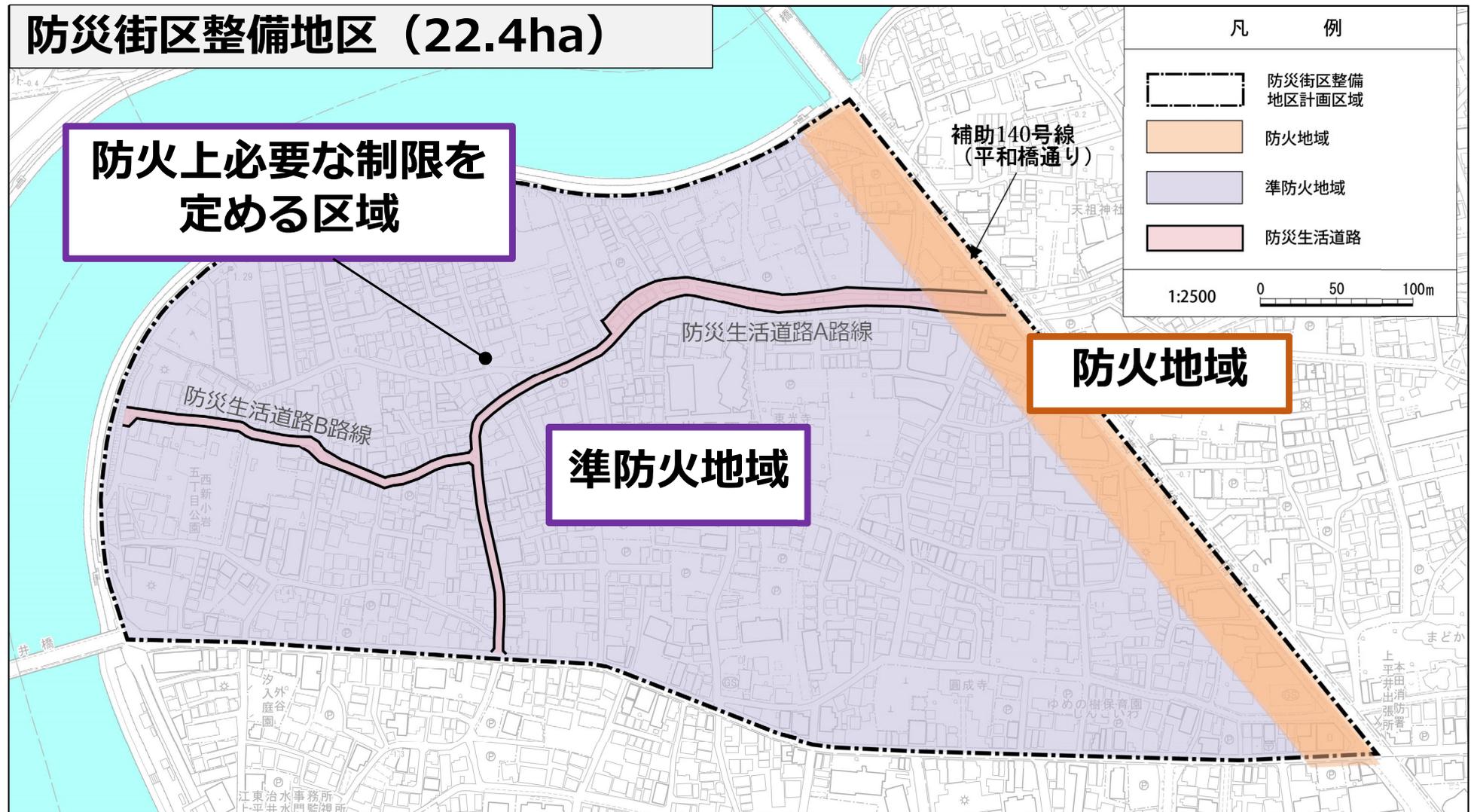
2) 防災生活道路A路線、B路線沿道地区のルール

- ① 地区防災施設への位置づけ
- ② 壁面の位置の制限
- ③ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

(5) 防災街区整備地区計画で定めるルール

1) 地区全体のルール（防火地域を除く）

① 建築物の構造に関する防火上必要な制限



※本図面については、今後関係機関との協議により変更になることがあります。

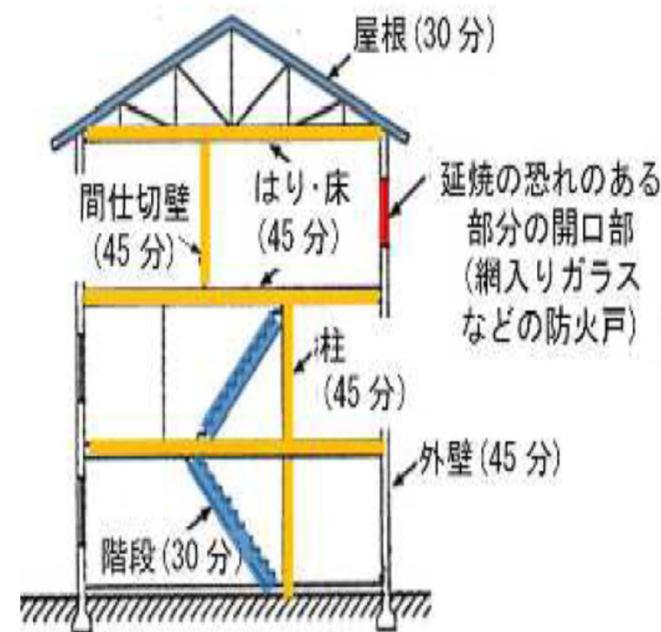
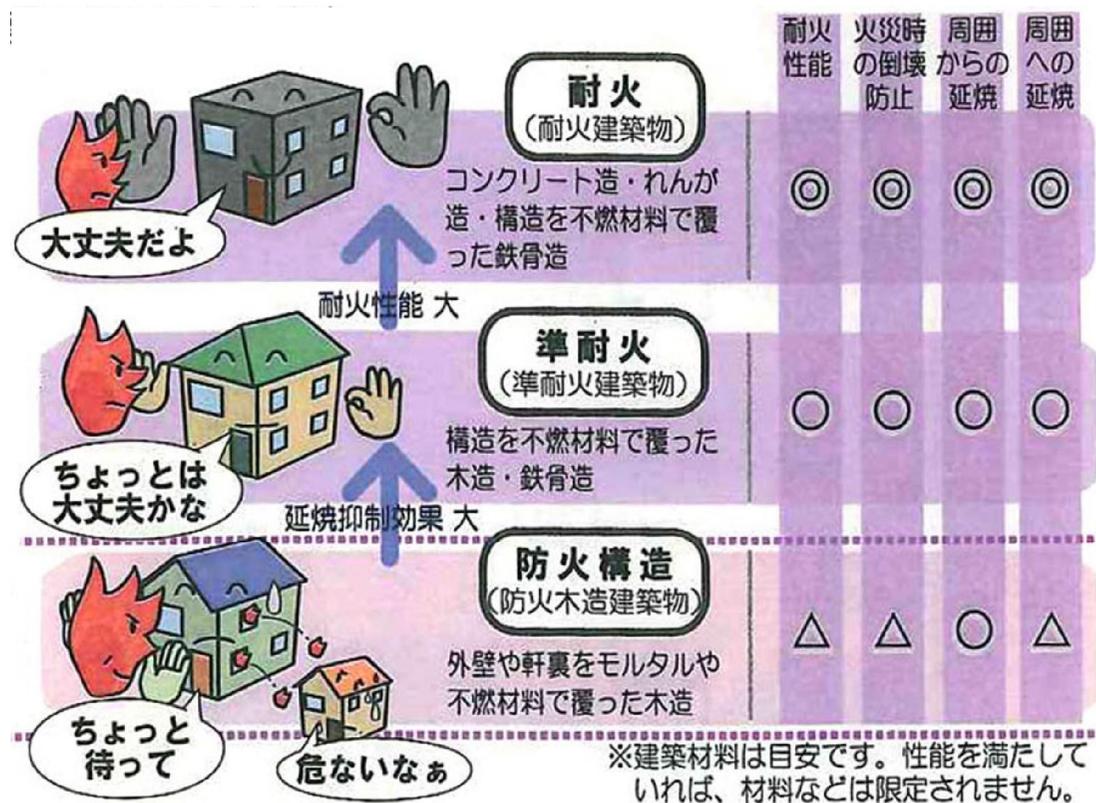
(5) 防災街区整備地区計画で定めるルール

1) 地区全体のルール (防火地域を除く)

① 建築物の構造に関する防火上必要な制限

■ 目的：不燃化の促進

- 準防火地域内の建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等としなければならない。



柱や壁などを防火性の材料で覆い、()内の時間以上火災に耐えられる構造にしたもの

出典：板橋区HP

(5) 防災街区整備地区計画で定めるルール

1) 地区全体のルール (防火地域を除く)

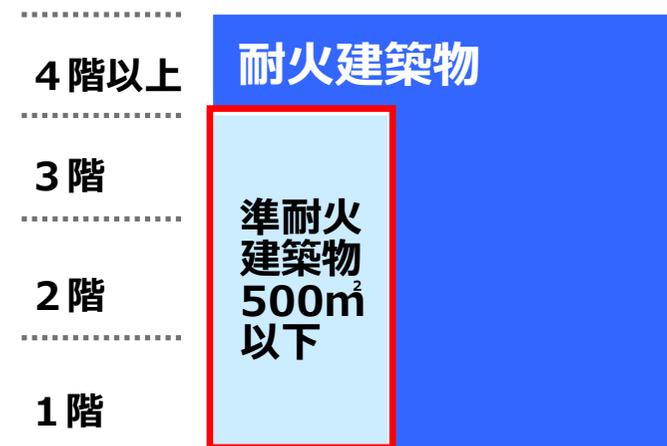
① 建築物の構造に関する防火上必要な制限

■ 目的：不燃化の促進

現状の制限



「建築物の構造に関する防火上の規制」を定めた場合



※ 幹線道路沿道地区は防火地域のため除く。

(5) 防災街区整備地区計画で定めるルール

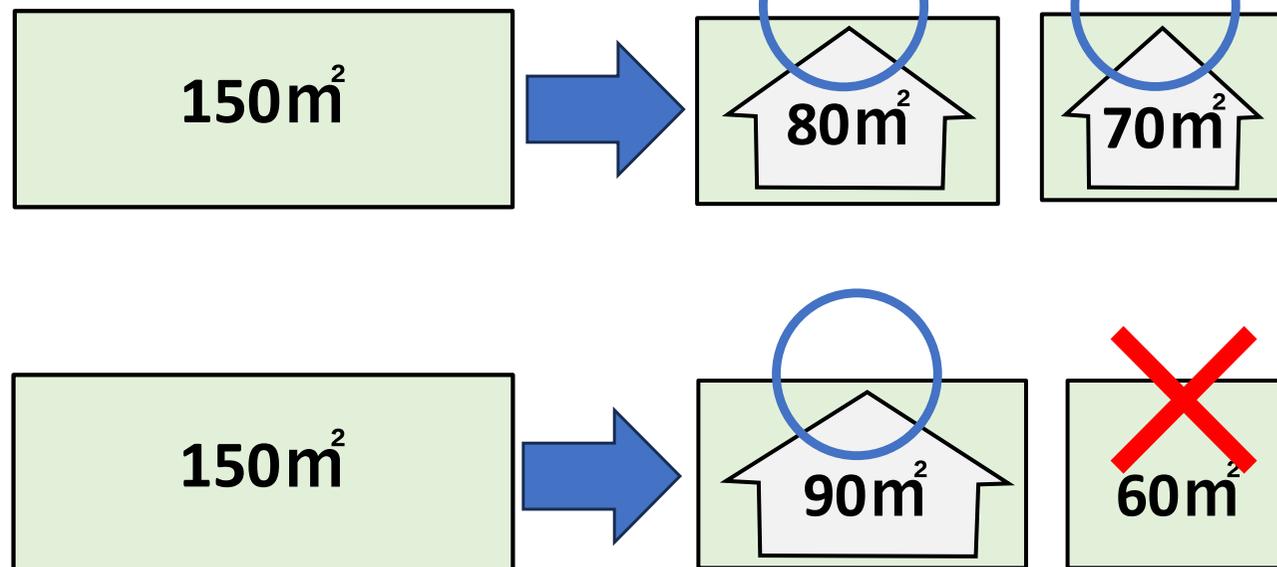
1) 地区全体のルール

② 建築物の敷地面積の最低限度

■ 目的：密集化による延焼の抑制

- 建築物の敷地面積の最低限度を 66m^2 とする。

[土地の分割の例]



(5) 防災街区整備地区計画で定めるルール

1) 地区全体のルール

② 建築物の敷地面積の最低限度

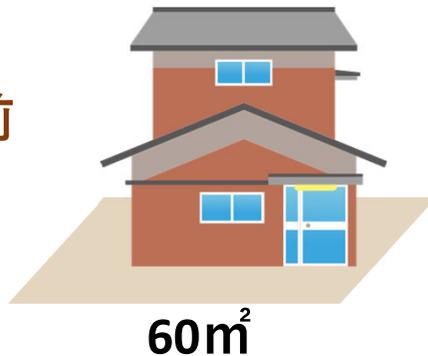
■ 目的：密集化による延焼の抑制

ただし、以下の場合には除外する。

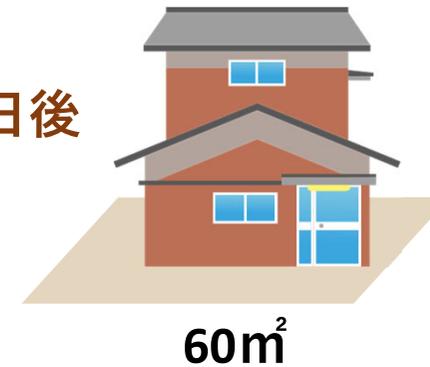
- 本地区計画の決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で新たに分割しないもの

【例】

決定日前

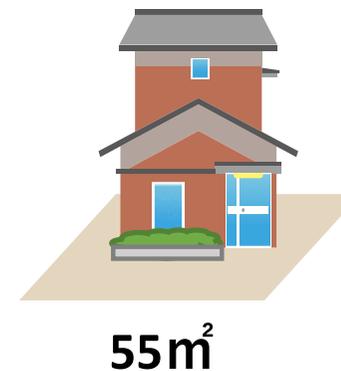
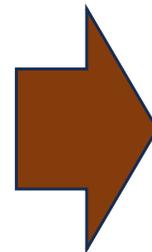
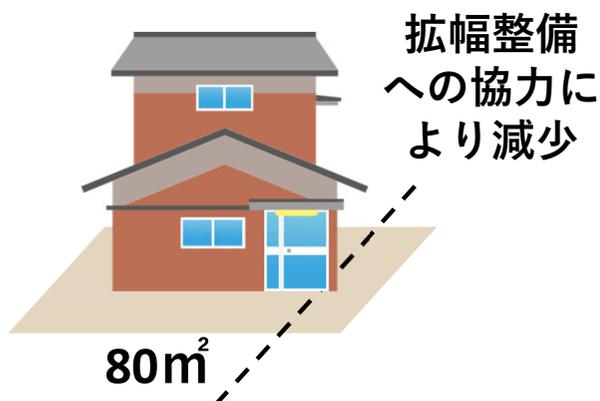


決定日後



- 防災生活道路の拡幅整備への協力により土地が分割された場合

【例】



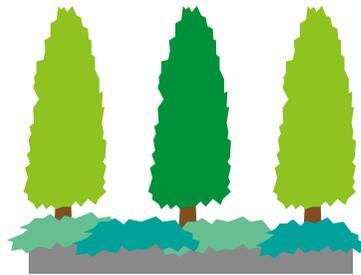
(5) 防災街区整備地区計画で定めるルール

1) 地区全体のルール

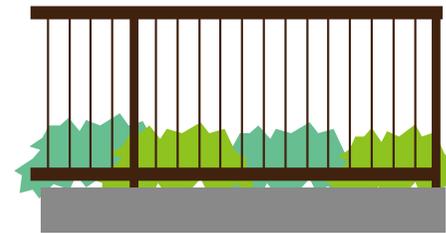
③垣又はさくの構造の制限

■目的：災害時の倒壊や道路閉塞を防ぐ

- 道路や広場に面して設ける垣又はさくは、**生け垣又はフェンス、鉄柵**とする。



生垣



透過性のある
柵・フェンス

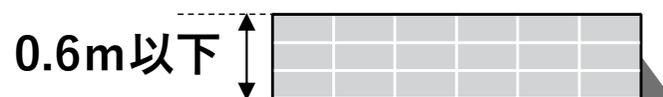
(5) 防災街区整備地区計画で定めるルール

1) 地区全体のルール

③ 垣又はさくの構造の制限

■ 目的：災害時の倒壊や道路閉塞を防ぐ

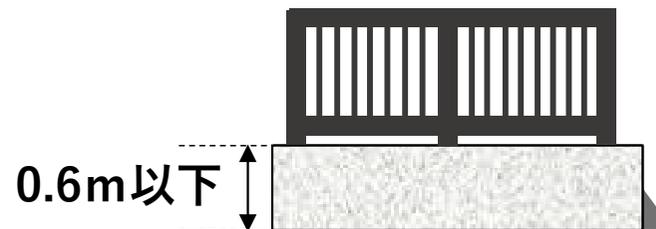
- ただし、高さが0.6m以下の部分については、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造又はこれらに類する構造とすることができる。



ブロック塀



レンガ造



鉄筋コンクリート造

(5) 防災街区整備地区計画で定めるルール

西新小岩五丁目地区 防災街区整備地区計画（素案） で定めるルール

1) 地区全体のルール

- ① 建築物の構造に関する防火上必要な制限
- ② 建築物の敷地面積の最低限度
- ③ 垣又はさくの構造の制限

2) 防災生活道路A路線、B路線沿道地区のルール

- ① 地区防災施設への位置づけ
- ② 壁面の位置の制限
- ③ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

(5) 防災街区整備地区計画で定めるルール

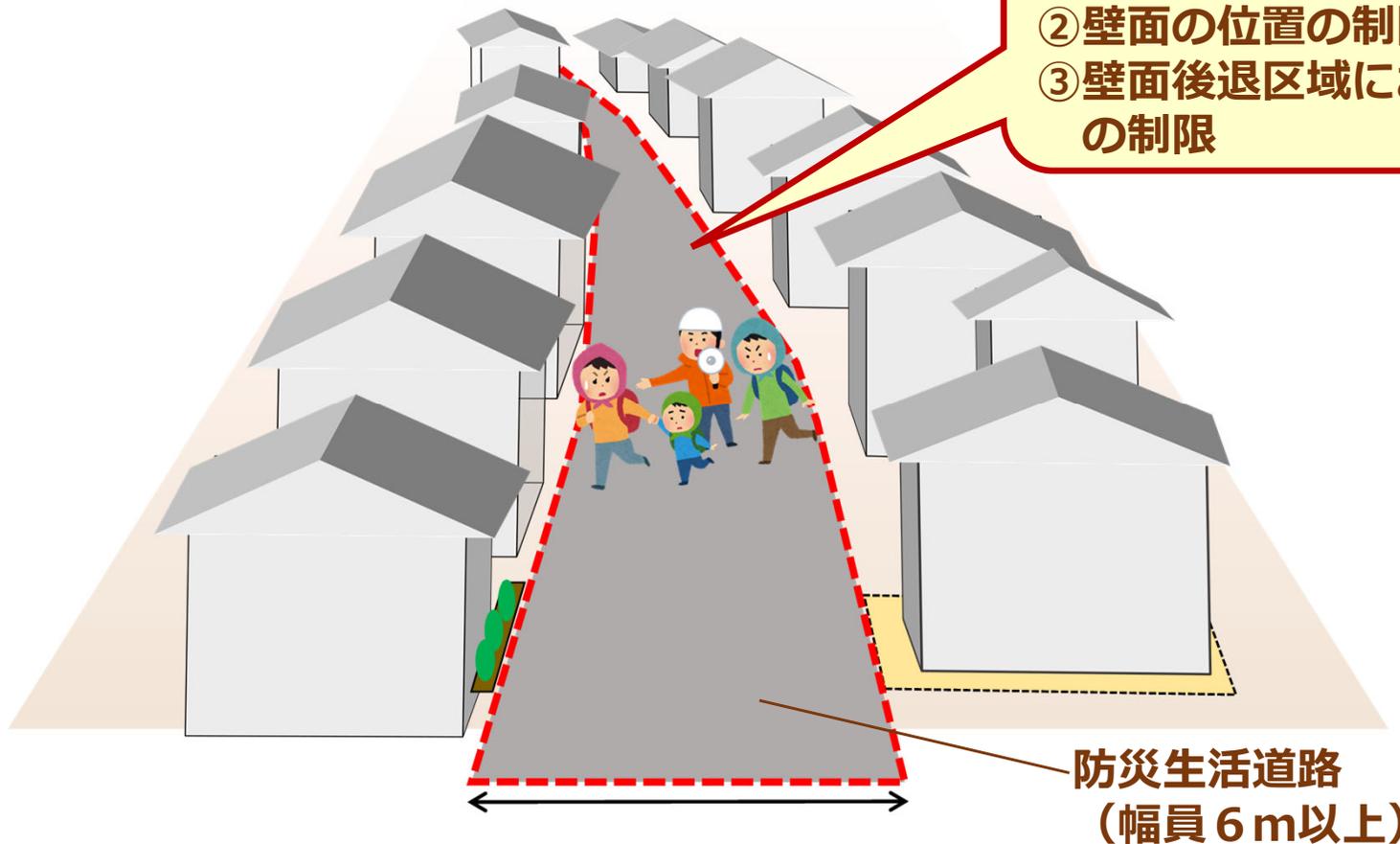
2) 防災生活道路A路線、B路線沿道地区のルール

- ① 地区防災施設への位置づけ
- ② 壁面の位置の制限
- ③ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

■ 目的：延焼抑制、
避難経路の確保、
消防活動の円滑化

点線の区域において、下記のルールを定める

- ① 地区防災施設への位置づけ
- ② 壁面の位置の制限
- ③ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

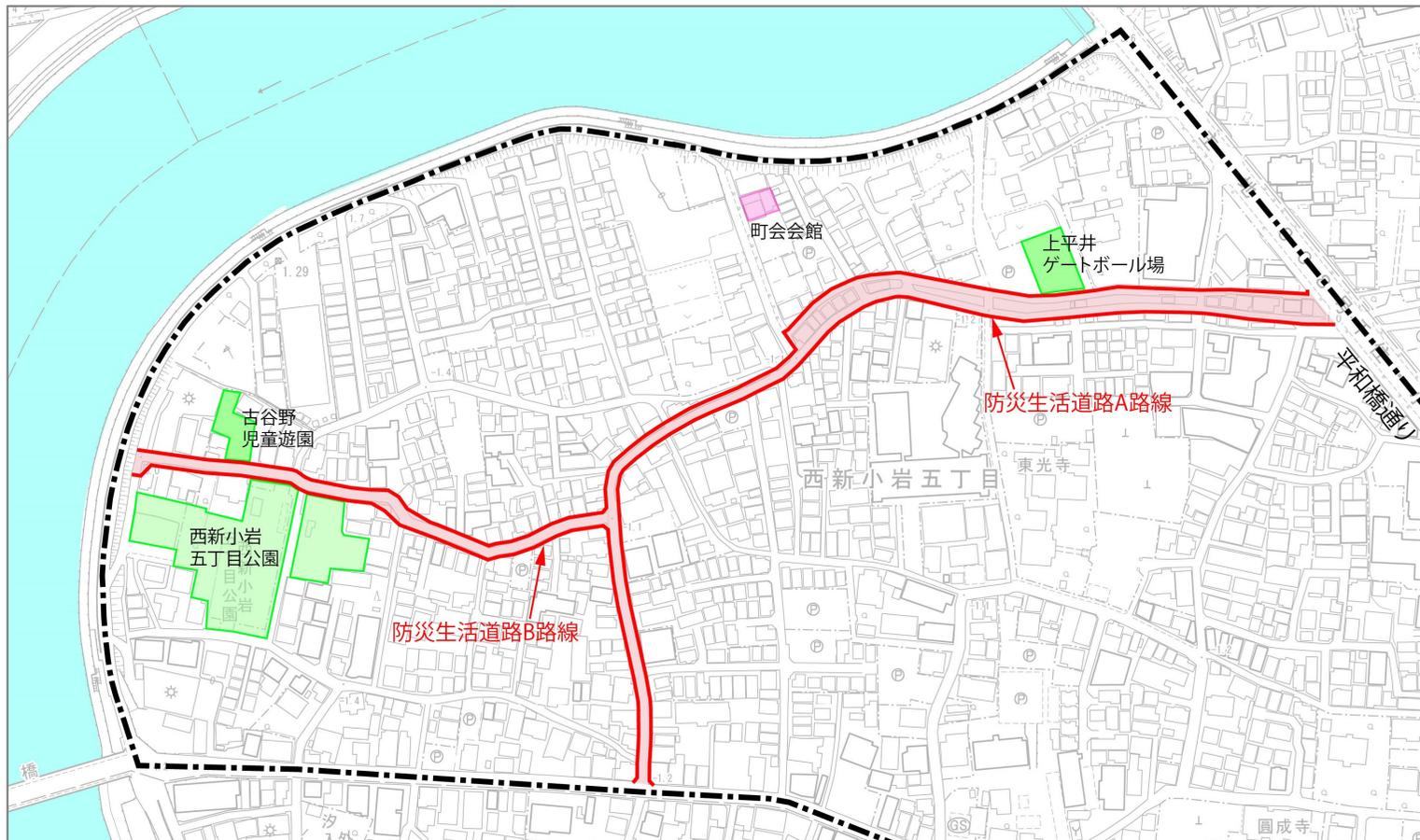


(5) 防災街区整備地区計画で定めるルール

2) 防災生活道路A路線、B路線沿道地区のルール

①地区防災施設への位置づけ

- 火災時の延焼抑制や安全な避難路、地区の消防活動を円滑に進める空間を確保するため、**防災生活道路を地区防災施設として定める。**



※本図面については、今後関係機関との協議により変更になることがあります。

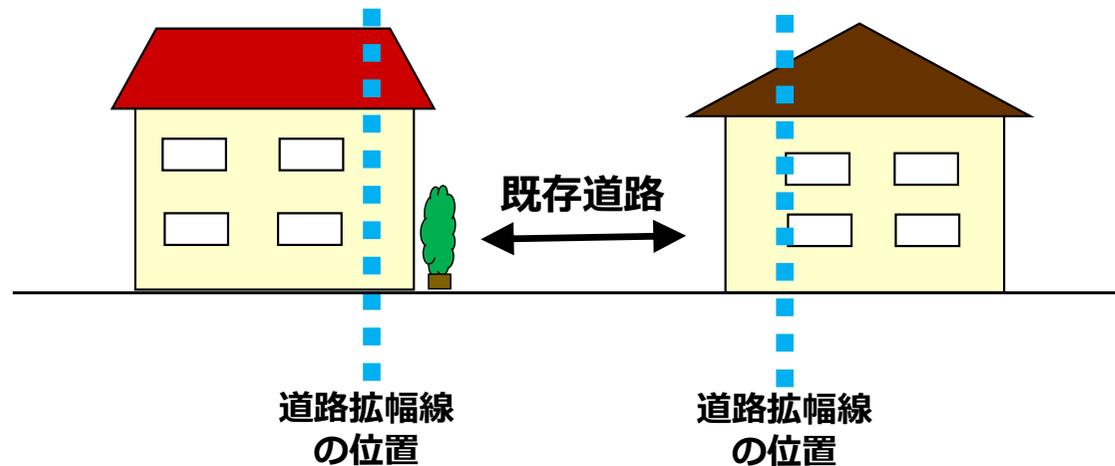
(5) 防災街区整備地区計画で定めるルール

2) 防災生活道路A路線、B路線沿道地区のルール

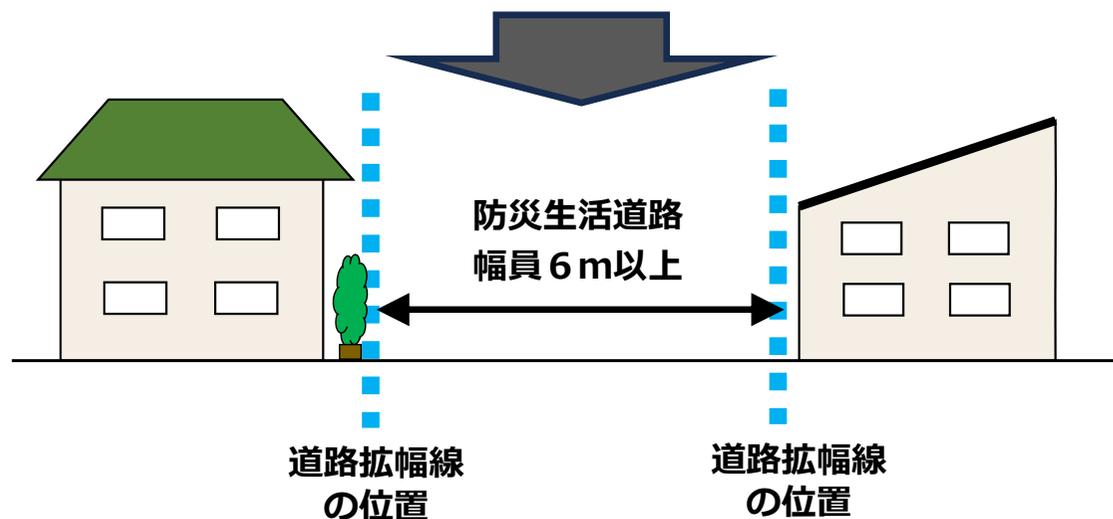
②壁面の位置の制限／③壁面後退区域における工作物の設置の制限

- 防災生活道路の拡幅線を越えて、建物（建築物）を建築してはならない。
- 防災生活道路の拡幅線を越えて、門・塀・看板等を設置してはならない。

【建替え前】



【事業にご協力頂いた場合の建替え後または事業終了後の建替え後】



(6) 大震災発生時の延焼シミュレーションによる効果の検証

1) 防災生活道路の整備と建替えルールによる効果

2) 延焼シミュレーションの結果

ケース1 防災生活道路の整備及び建替えルールの効果

- ①現状
- ②防災生活道路の整備+準耐火造への自然更新
(10棟/年の自然更新で、10年後を想定…100棟)

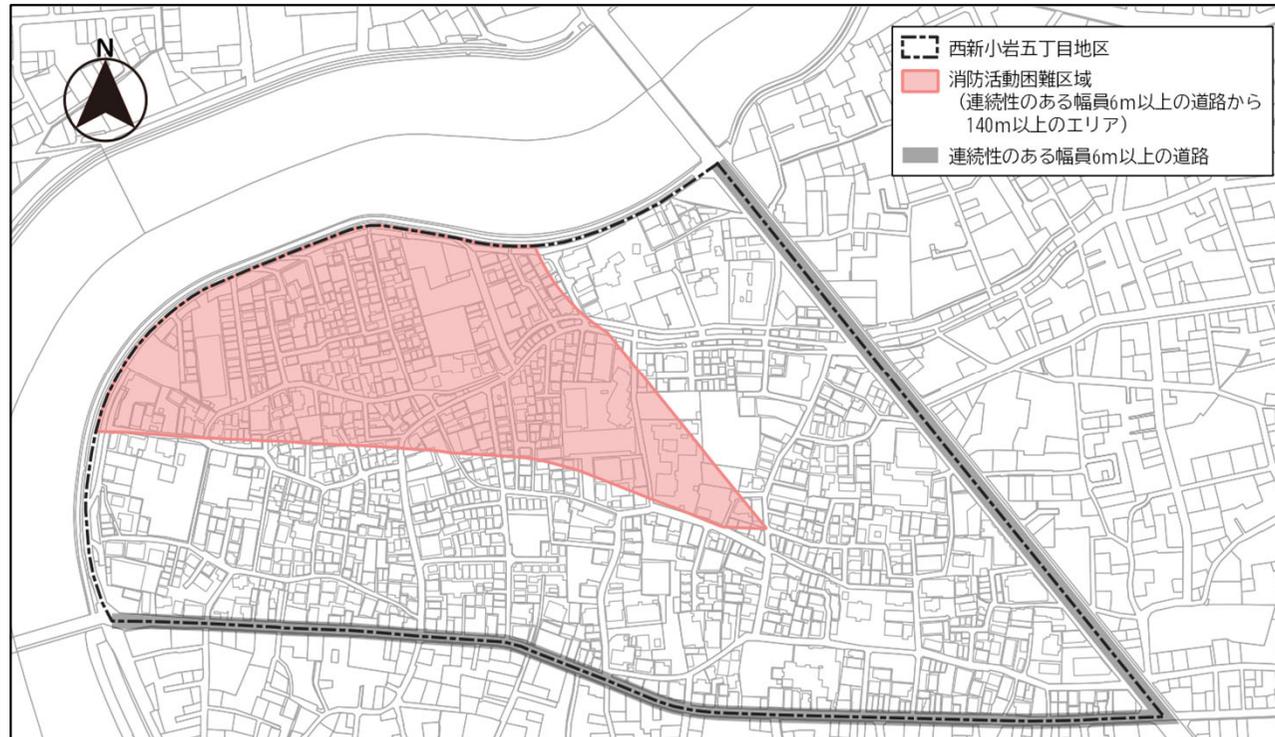
ケース2 建替えルールによる、燃えにくい建物(準耐火造以上)への建替えの効果

- ①現状
- ②街区内で50棟(約2割)の建物が準耐火造に更新
(5棟/年の自然更新で、10年後を想定)

(6) 大震災発生時の延焼シミュレーションによる効果の検証

1) 防災生活道路の整備と建替えルールによる効果

① 平常時の効果⇒消防活動困難区域の解消



※消防活動困難区域とは？
消防自動車の出入りができる連続性のある幅員6m以上の道路からホースが到達する距離140m以上離れた区域

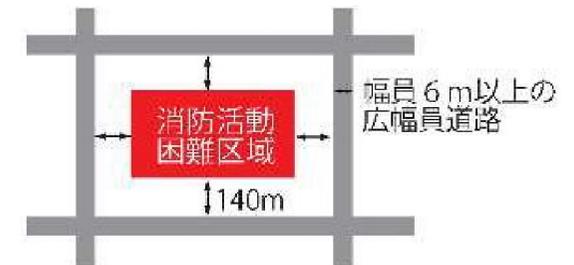
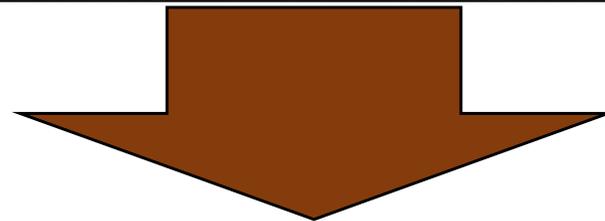


図 消防活動困難区域イメージ



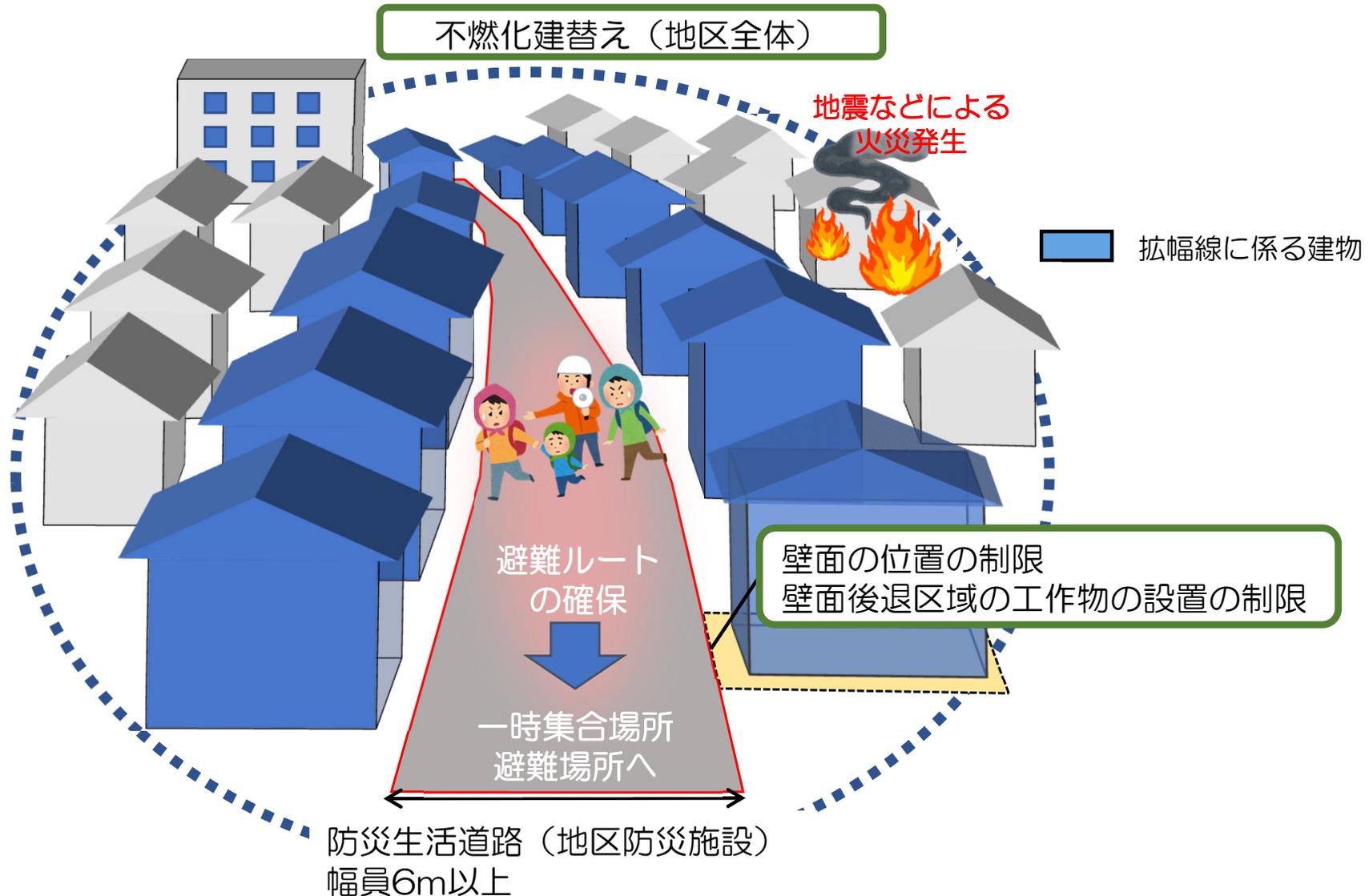
- ・ 幅員6m以上の道路が整備され、**消防活動困難区域はほぼ解消**
- ・ 消防車をはじめ、**緊急車両の活動がスムーズに**

(6) 大震災発生時の延焼シミュレーションによる効果の検証

1) 防災生活道路の整備と建替えルールによる効果

② 大震災発生時の効果

・ 火災時の延焼の抑制⇒被害の軽減、避難の時間を稼ぐ



(6) 大震災発生時の延焼シミュレーションによる効果の検証

2) 延焼シミュレーションの結果

ケース1 防災生活道路の整備及び建替えルールの効果



①現状



②防災生活道路の整備＋準耐火造への自然更新



- ・延焼建物数：122棟、延焼面積：6,563m²
- ・防災生活道路の南側への延焼が目立つ

- ・延焼建物数：26棟、延焼面積：1,392m²
⇒①の約2割まで減少
- ・防災生活道路の整備だけでなく、建物の不燃化も進めることで、更に燃えにくいまちが実現される

※愛媛大学防災情報研究センター 二神研究室開発の火災延焼シミュレーターを使用しています。

(6) 大震災発生時の延焼シミュレーションによる効果の検証

ケース2 建替えルールによる、燃えにくい建物への建替えの効果

①現状



- ・延焼建物数104棟、延焼面積4,434㎡
- ・出火点が1か所にも関わらず、街区内の約半分の建物に延焼が広がっている

②街区内で50棟（約2割）の建物が準耐火造に更新



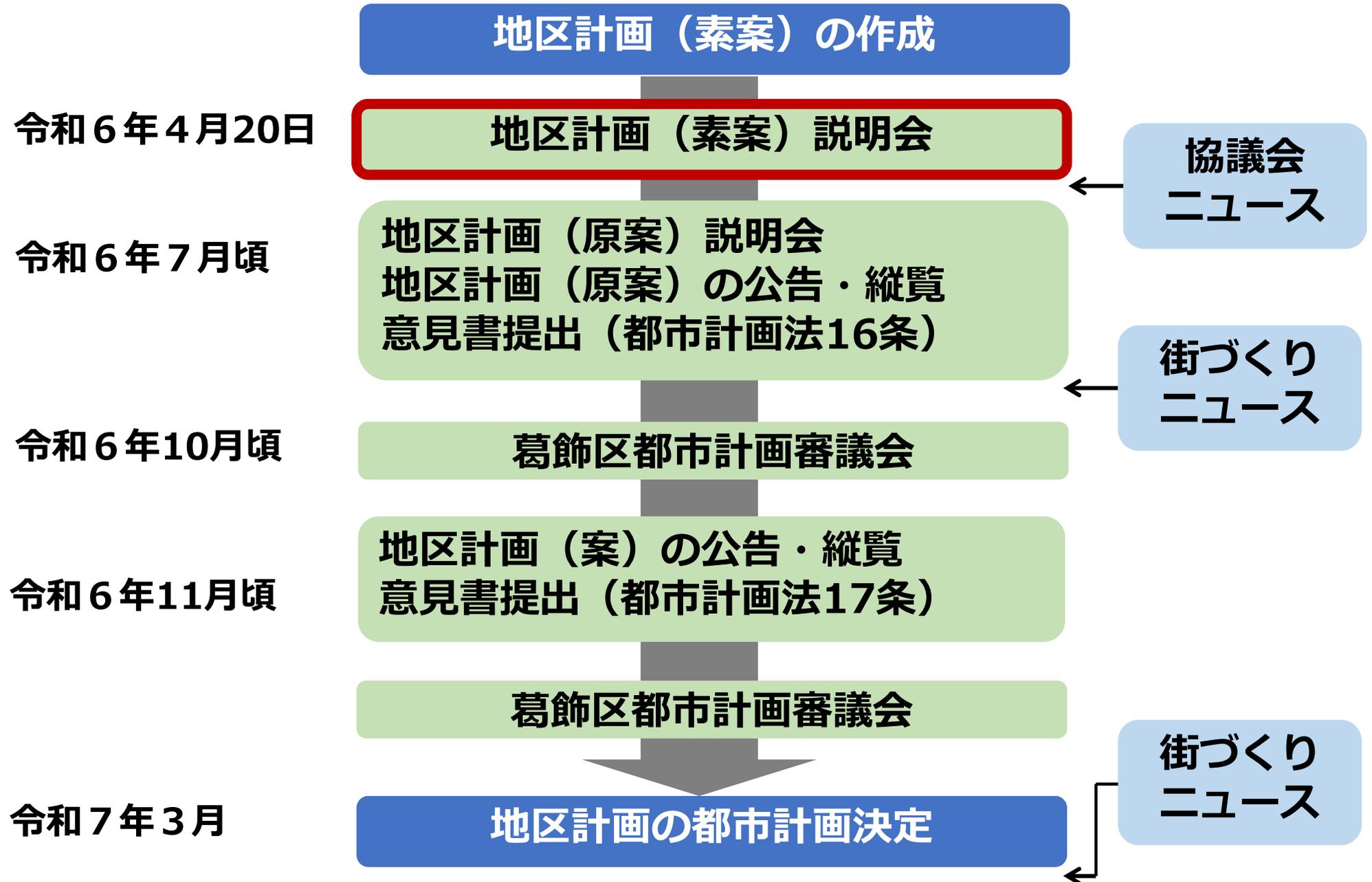
- ・延焼建物数37棟、延焼面積：1,250㎡
⇒いずれも①の約3割に減少
- ・建物の不燃化により、被害が大幅に減少



※愛媛大学防災情報研究センター 二神研究室開発の火災延焼シミュレーターを使用しています。

4. 今後の進め方

今後のスケジュール



今後のスケジュール

令和6年7月頃

地区計画（原案）の公告・縦覧
意見書提出（都市計画法**16条**）

- ・区が**都市計画案を作成**するにあたり、住民の皆様の意見を反映させるため、説明会を開催するとともに、案の内容を住民の皆様に周知及び公開します。
- ・案について意見がある場合、区に**意見書を提出**できます。
⇒今回、区では意見書を**WEBフォームでも提出**できるようにしますので、ご活用下さい。

令和6年11月頃

地区計画（案）の公告・縦覧
意見書提出（都市計画法**17条**）

- ・区が**都市計画を決定**するにあたり、決定する理由を添えて、都市計画案の内容を広く住民の皆様に周知及び公開します。
- ・案について意見がある場合、区に**意見書を提出**できます。
⇒ 同上（**WEBフォームでも提出可**）

5. 防災生活道路の拡幅整備に関する情報提供

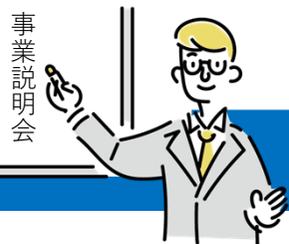
防災生活道路の拡幅整備に関する情報提供

<令和5年度>

説明会・面談会

済

防災生活道路A路線、B路線の沿線対象となる皆様に、事業内容をご説明いたします。



令和5年度

用地測量

済

道路拡幅線をもとに、事業に関する用地の面積などを把握するために、測量します。
測量後、境界確認の立会をお願いします。

事業着手の手続き

済

区は、事業計画書を作成し、国や東京都への事業着手の手続きを行います。



<令和6年度>

用地説明会・面談会

対象となる皆様に、具体的な補償内容と今後のスケジュールについて説明いたします。



令和6年度以降

建物調査など

道路拡幅線が建物や工作物に影響がある場合、建物等を調査させていただきます。また、用地取得・補償・契約の締結等の手続きについて、ご説明いたします。

用地折衝・協議

対象となる皆様と、土地の取得・家屋移転などについて、個別に協議させていただきます。



6. 質疑応答・意見交換

ご参加いただき、有難うございました



街づくりに関するご意見・お問い合わせ先

葛飾区 都市整備部 都市計画課 地域街づくり担当係
〒124-8555 東京都葛飾区立石5-13-1
担当：廣瀬・富樫 電話：03-5654-8332