



西新小岩五丁目地区 第2回まちづくり推進協議会

令和5年7月2日(日) 新小岩北地区センター ホール

本日の内容

1. 開会
2. これまでの取組みと今後の進め方
3. 第2回アンケート調査結果の報告
4. 第3回アンケート（案）について
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. これまでの取組みと今後の進め方

(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）

令和元年～令和3年

現況調査、防災まちづくり検討会の開催（計2回）

令和3年10月6日

西新小岩五丁目町会から防災まちづくり構想の提案

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

西新小岩五丁目地区防災街づくり計画

令和4年4月

〔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。

※不燃領域率とは、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。

西新小岩五丁目地区防災街づくり計画 方針図



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)3都市基交第82号」

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

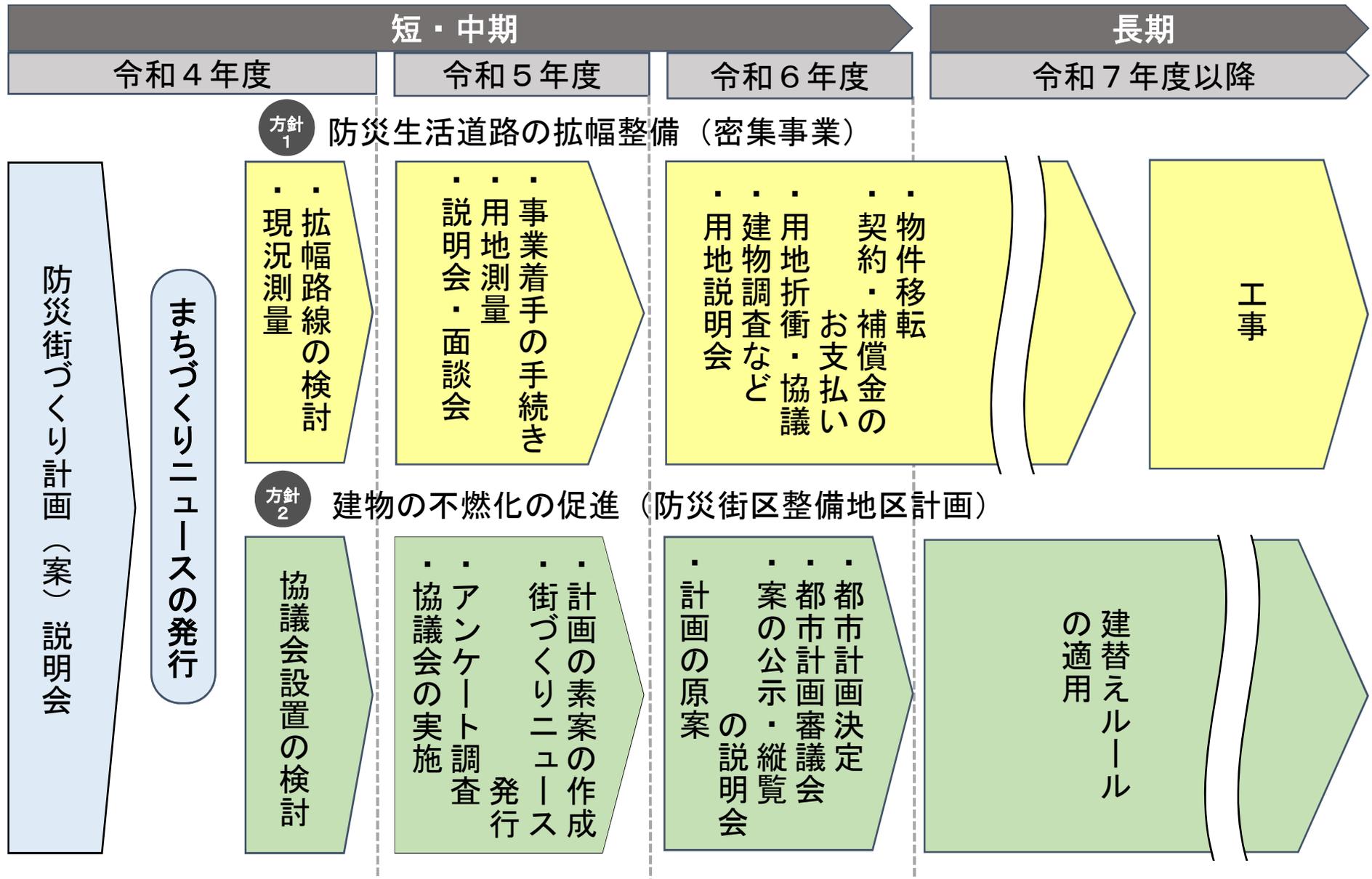
防災街区整備地区計画

(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。)

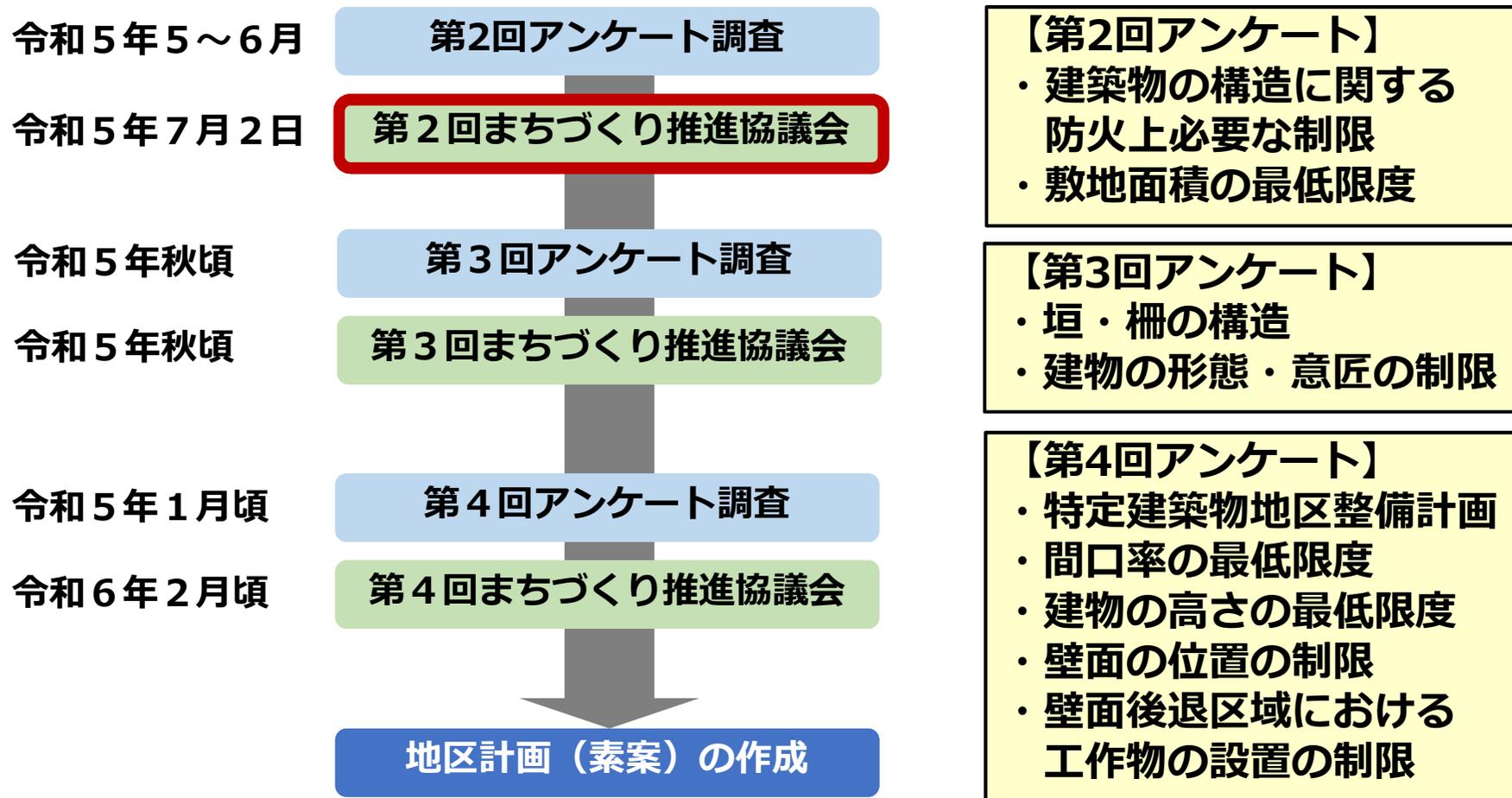
主な効果

- 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ため、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、[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>

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願っているため、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

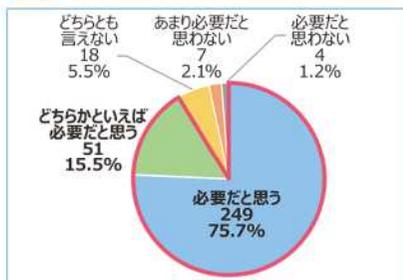


お忙しい中ご協力いただき、ありがとうございました！

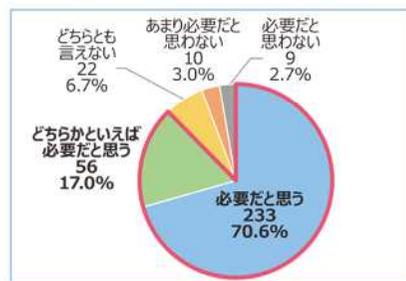
昨年11月から12月にかけて西新小岩五丁目地区に土地や建物をお持ちの権利者の方1,263人に調査票をお送りしたところ、回答をいただいた方が338人で、回収率は26.8%でした。

| | |
|------|--|
| 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 |

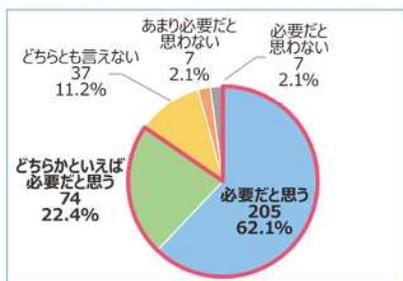
問1 防災まちづくりの目標について



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"> ● アンケート調査① ● 協議会推進協議会 | <ul style="list-style-type: none"> ● アンケート調査② ● 協議会推進協議会 | <ul style="list-style-type: none"> ● アンケート調査③ ● 協議会推進協議会 |
| <ul style="list-style-type: none"> ● アンケート調査④ ● 協議会推進協議会 | <ul style="list-style-type: none"> ● 素案説明会 | <ul style="list-style-type: none"> ● 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

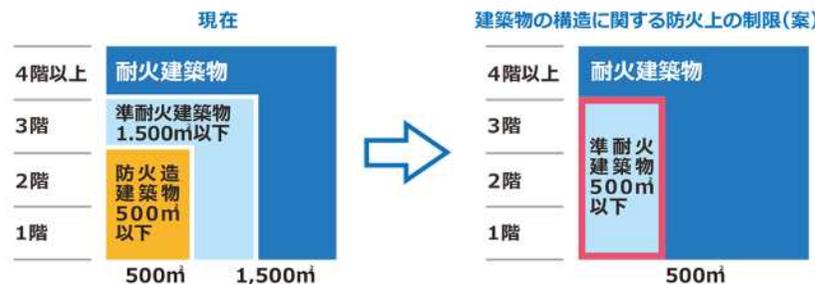
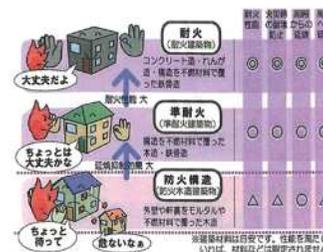
第2回アンケート調査でお伺いする制限内容について、ご説明させていただきました。
※令和5年5月以降に以下の2項目について調査を実施する予定です。

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。



②敷地面積の最低限度について

葛飾区では宅地開発指要綱により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。

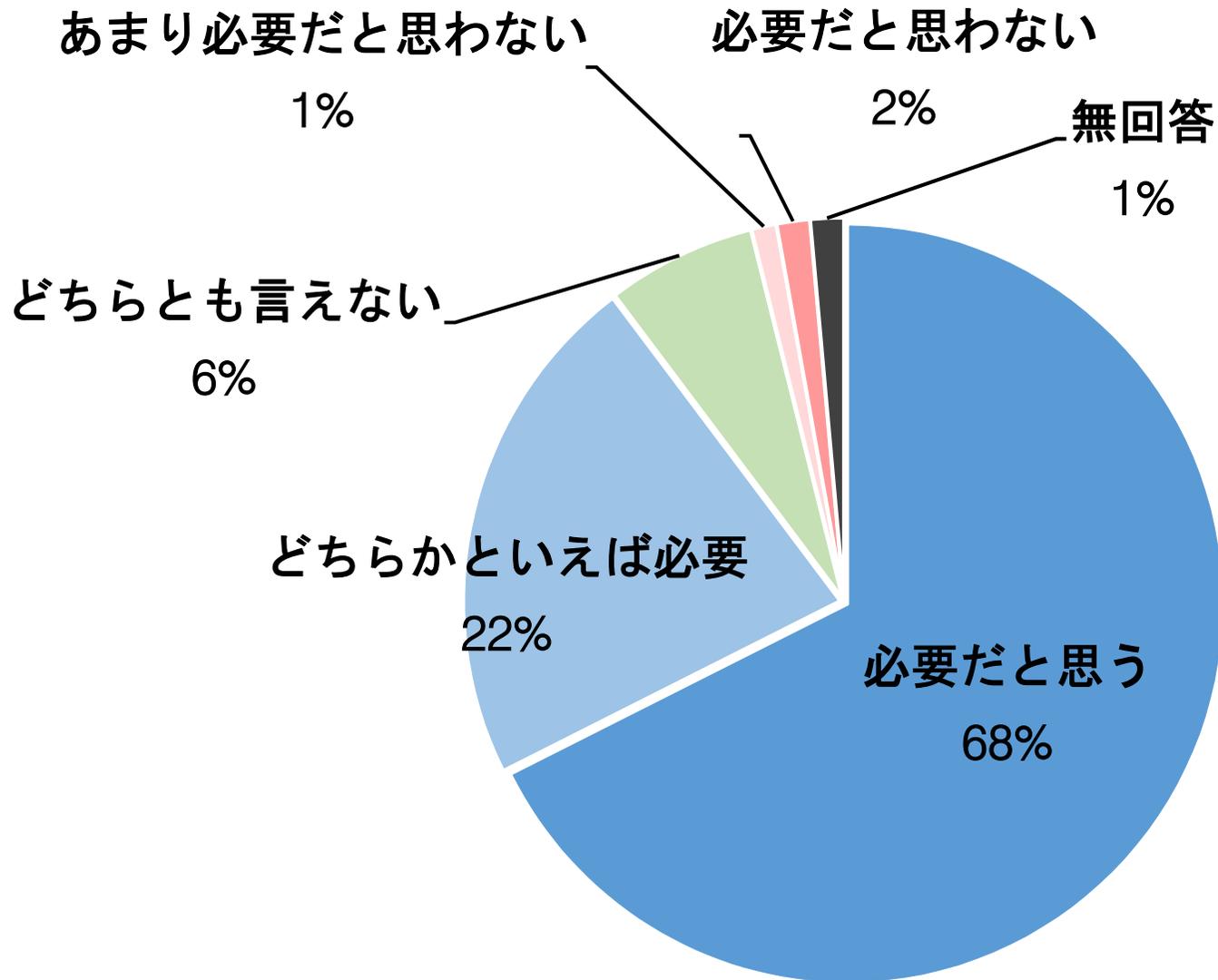
また、道路の拡幅で削られてしまったため66㎡未満になった場合でも建替えは可能です。

2.第2回アンケート調査結果の報告

アンケートにご協力いただき有難うございました。

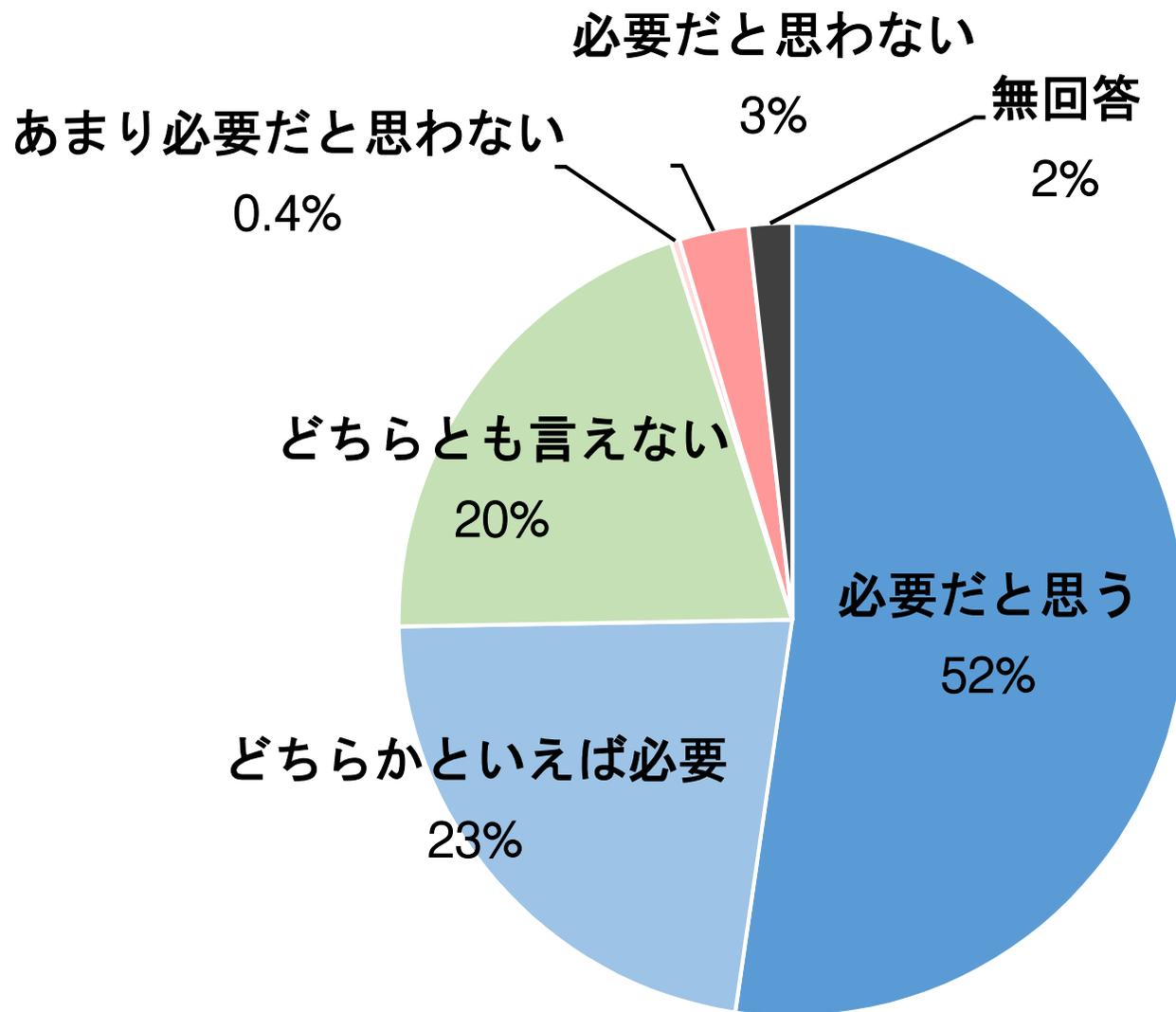
| | |
|------|--|
| 対 象 | 西新小岩五丁目に土地・建物を所有する方 |
| 実施期間 | 令和5年5月26日～令和5年6月20日 |
| 実施方法 | 登記簿を基に、 郵送配布、郵送またはオンラインによる回収 |
| 結 果 | 回答件数：281件（郵送220件、オンライン61件） 回収率：22.3%（281／1,256） |

問1 燃えにくい建物への建替えについて



回答件数：281件

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



回答件数：281件

自由意見欄について（一部抜粋）

【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、急ぐ必要が有ると思います。

何が原因で火災が起きるか分からないので耐火建築は必要と思いますが、やはり費用の面の心配も感じます。

集合住宅にしても戸建てにしても、火災は絶対防ぎたいものです。お互いのために、少しでも早くこの66㎡のルールを定め、決めてほしい。道路の幅も広くしてほしい。

防火制限を変更するということは建築費用も変わることも説明したほうがいいと思います。建築費用が上がれば建て替えできなくなる方も出てくると思います。

【その他防災まちづくりに関するご意見】

早く本気でやらないと2度ほど火事があり、消防ホースを平和橋通りからホースをつなげていた。消防車が入らないと風向きによっては大火になる恐れがありますね。

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。

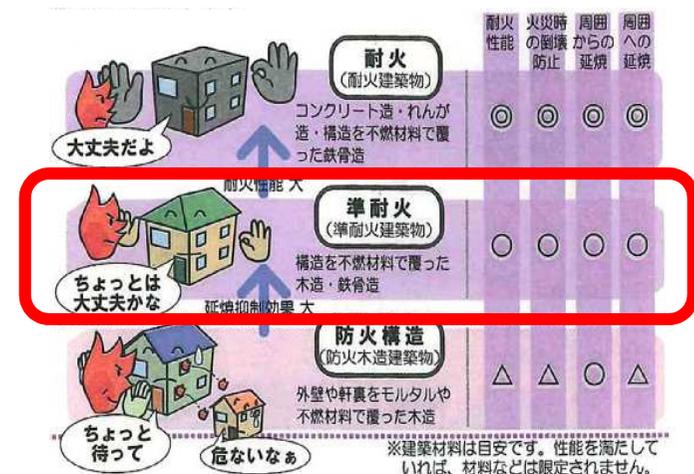
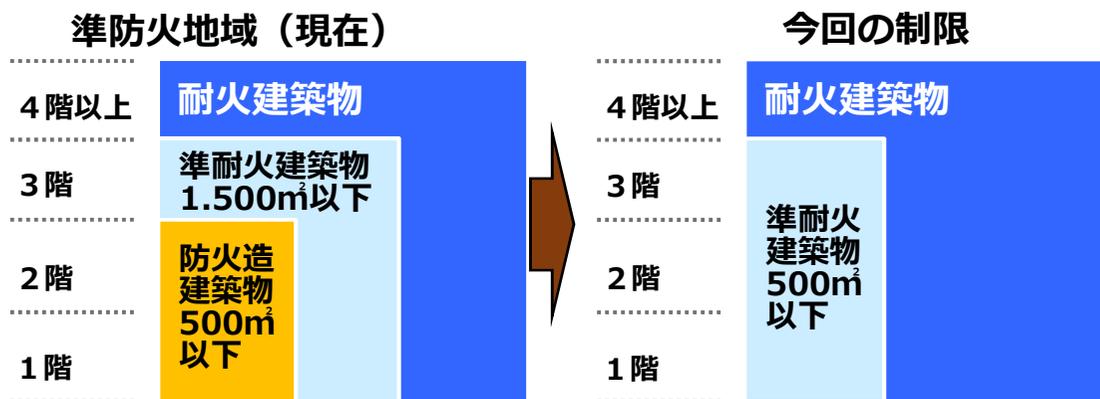
たくさんのご意見、有難うございました。

アンケート結果を受けた地区計画（素案）への反映

アンケート結果をふまえて、
地区計画（素案）には以下の制限を位置づけ

■ 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。**

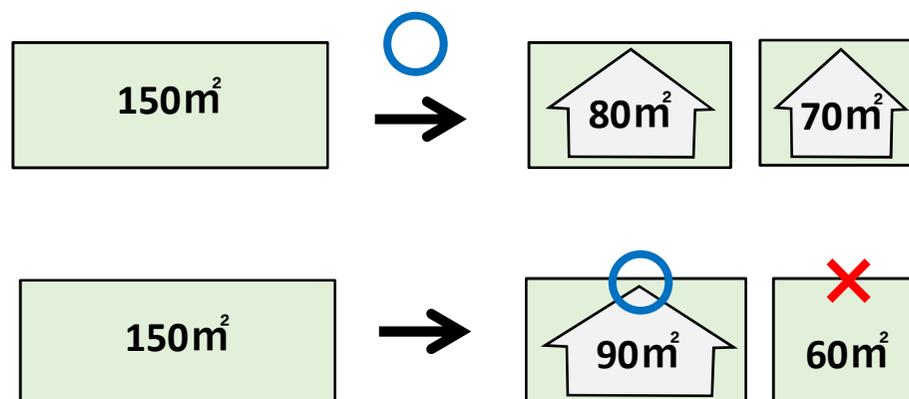


アンケート結果を受けた地区計画（素案）への反映

■ 敷地面積の最低限度

- ・ 建築物の敷地面積の最低限度を **66m²**とする。

例) 150m²の土地の場合

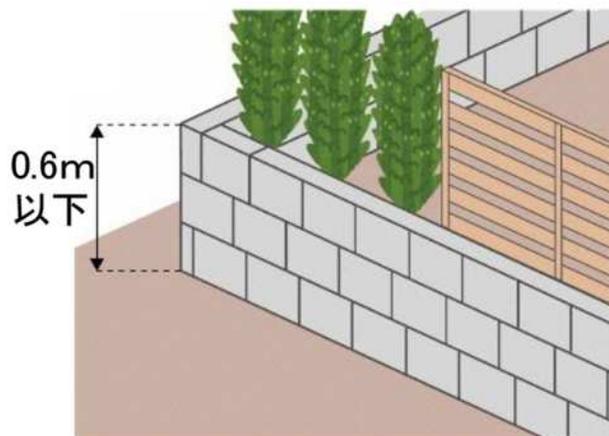


3.次回（第3回）アンケート(案)について

問1 道路沿いの垣や柵、塀について（案）

皆様が今後、建替えや改修を行う際に、道路沿いに危険なブロック塀を設置することができないよう、生け垣や高さの低い塀とすることを検討しています。
これについていかがお考えですか？

- ・ 必要だと思う / どちらかといえば必要
- ・ どちらとも言えない
- ・ あまり必要だと思わない / 必要だと思わない



(1) 道路沿いの垣や柵、塀の現状

- 地区には、**高さの高いブロック塀**が存在する箇所が複数あり
- 幅員の狭い道にブロック塀のある箇所
⇒**災害時に倒壊し、道路閉塞により避難の支障となる危険あり**

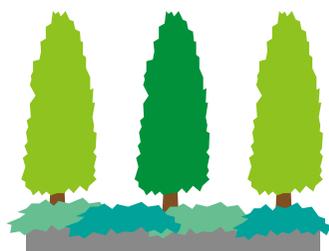


平成30年の大阪北部地震では、高さ1.6mのブロック塀の倒壊により女児が死亡

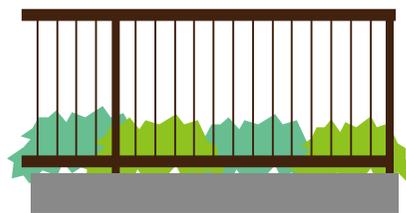
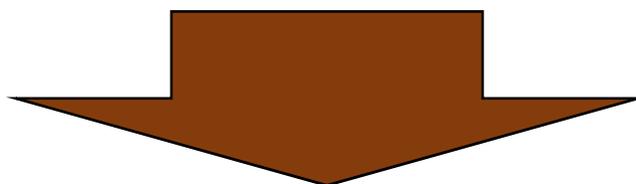


(2) 道路沿いの垣や柵、塀の規制

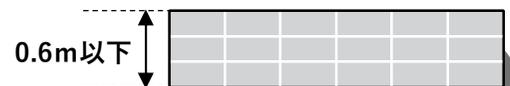
- ・ 道路に面する場所に設置する垣や柵、ブロック塀を、**生け垣や透過性のあるフェンス、高さの低い塀**とする
- ・ 上記により、防災上安全で、緑の多いまち並みを創出



生垣



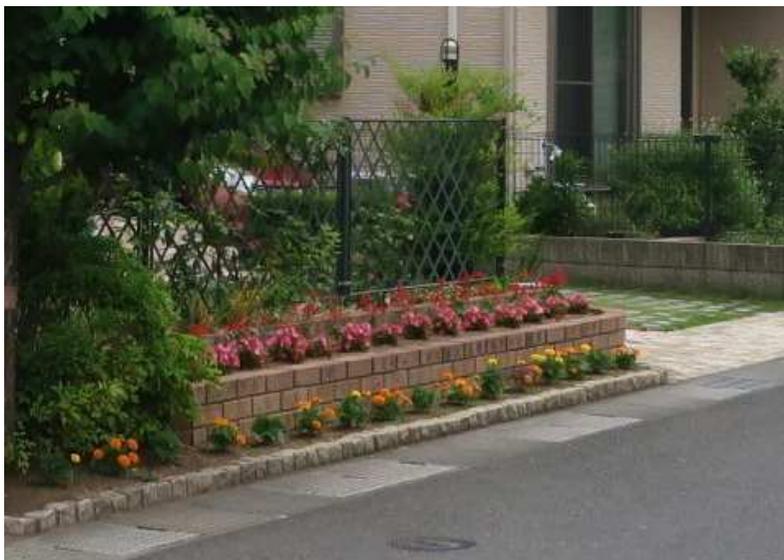
透過性のある
柵・フェンス



ブロック塀
(0.6m以下)

※ただし、門柱及び地盤面から0.6m以下のコンクリートブロック塀等はこの限りではない。

生け垣や透過性のあるフェンス、高さの低い塀（例）



問2 建物の形状や色彩について（案）

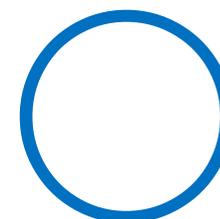
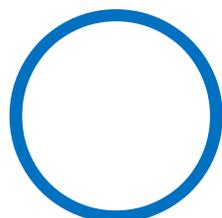
皆様が今後、建替えや改修を行う際に、建物の形状やデザイン・色彩は、周辺環境と調和した落ち着いたものとするルールを設けることを検討しています。
これについていかがお考えですか？

- ・ 必要だと思う／どちらかといえば必要
- ・ どちらとも言えない
- ・ あまり必要だと思わない／必要だと思わない

(1) 建物の形状や色彩の規制

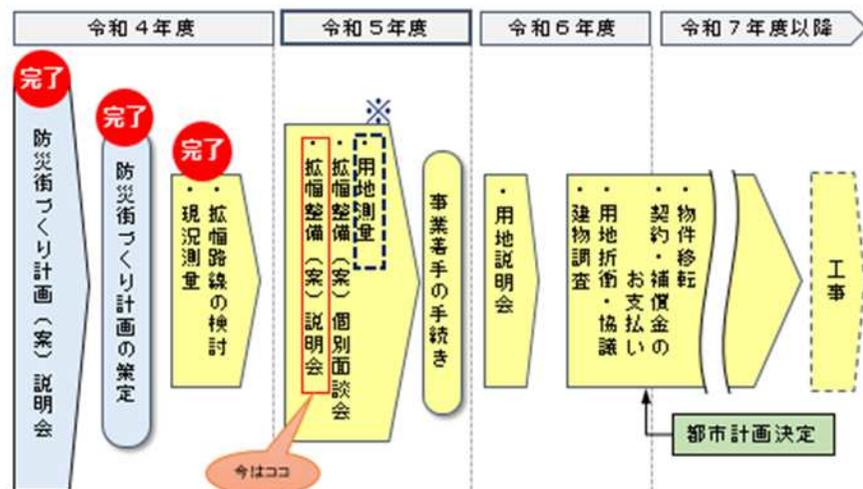
- ・ 建物の形状やデザイン・色彩は、**周辺環境と調和した
落ち着いたものとする。**

周辺のまち並みと調和しない
形状や色彩の建物は避ける



4. 防災生活道路の拡幅整備に関する情報提供

今後のスケジュールについて



※用地測量について

令和5年夏頃から、拡幅整備（案）に掛かる用地の面積などを把握するために用地測量を行う予定です。防災生活道路を整備するために必要となる土地について、周辺の土地との境界を確認し、境界点の測量を行います。

用地測量の作業にあたっては、沿道の皆様の敷地内へ立ち入らせていただく必要があります。皆様の敷地内に立ち入る際には、必ずお声がけ等をいたしますので、ご協力をお願いいたします。

（測量作業は、区が委託した測量会社が行います。測量にあたっては、身分証明書を常に携帯し、腕章をつけて作業を行います。）

～西新小岩五丁目地区の街づくりに関しては、
下記連絡先にお問い合わせ下さい～



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）・宮樫（とがし）
電話：03-5654-8391（直通）

西新小岩五丁目地区
防災生活道路A路線・B路線 沿道の皆さま

防災生活道路 沿道ニュース

拡幅整備（案）に関する説明会を開催しました



発行：葛飾区 都市整備部 街づくり推進担当課

■ はじめに

西新小岩五丁目地区は、幅員4m未満の細街路が多く、老朽木造建築物が密集しており、東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」における総合危険度及び火災危険度のランクが最も高いレベル5となっています。また、幅員6m以上の道路が不足していることから、消防活動に支障をきたしております。

そのため、区では令和4年4月に防災街づくり計画を策定しました。このたび、本計画に基づき、防災生活道路の拡幅整備（案）を作成し、拡幅整備（案）に掛かるお住いの方や土地・建物等の権利者の皆様を対象とした説明会を4月15日（土）に開催いたしました。

この沿道ニュースでは、説明会における質疑応答や今後のスケジュールについてお知らせします。

■ 開催概要

日 時：令和5年4月15日（土）
14時～15時
会 場：新小岩北地区センターホール
参加者数：31名

次 第：

- 1 現状とこれまでの取り組みについて
- 2 防災生活道路の拡幅整備（案）について
- 3 質疑応答
- 4 個別面談会のお知らせ



別紙1を見ながら読んでください。

1. 道路計画について

A路線について

Q1 現在は部分的に一方通行の区間がありますが、将来は両側通行になるということでしょうか？

A1 車道が6m以上になると一般的には相互通行となります。相互通行にすると通過交通が増えることも考えられますので、用地取得の進捗状況を踏まえ、地域の皆様のご意見を伺いながら交通管理者（警察）と協議していきます。

Q2 なぜ、平和橋通りに向かう区間は北側を拡幅するのでしょうか？

A2 実効性と安全性の観点から北側に拡幅する計画案としています。この一部の区間の現道は、（自歩道と区道に囲まれた民地が並行して連続している）特殊な構造となっており、両側に拡幅すると再建できない狭小な残地数が多く発生してしまうからです。また、南側に拡幅すると、カーブがきつくなるため、道路の安全性が確保できません。

Q3 歩道が狭くなったり、なくなる構造ですが、安全性は大丈夫ですか？

A3 拡幅整備（案）の考え方としては、車道6mを連続的に確保することを優先し、残りを歩道としています。安全対策については、用地取得の状況を踏まえ、設計段階で皆様のご意見を伺いながら検討していきます。

B路線について

Q4 道路の両側を拡幅する考えでよろしいでしょうか？

A4 拡幅の考え方については、拡幅の位置を建築基準法42条1項5号の指定に合わせています。A路線との交差付近の一部区間を除き、建築基準法42条1項5号の指定（幅員6.36m、道路の中心から3.18m）があるため、今回の事業に関係なく建て替えの際にそこまで下がっていただくことになっています。

2. 拡幅整備（案）の詳細な位置について

Q5 拡幅整備（案）がどこからどこまでかかるか知りたいです。

A5 拡幅整備（案）にかかる土地の面積を求める用地測量を今夏以降に実施する予定ですので、その際に立ち会いの下、お示しします。

3. 拡幅に伴う補償について

Q6 区としては強制的に撤去するということはあるのでしょうか？

A6 強制的に撤去することはありません。ご理解を頂けるまでお話し合いをさせていただきます。

Q7 建物がかかっている場合、建て替えの費用も含めて補償して頂けるのでしょうか？

A7 補償額を提示いたします。用地測量が終わった後、建物調査にご協力いただき、基準に基づき補償額を算定いたします。

4. 事業のスケジュールについて

Q8 個別面談会を行う意味は何なのでしょう。用地測量後も個別面談会を行うのでしょうか？

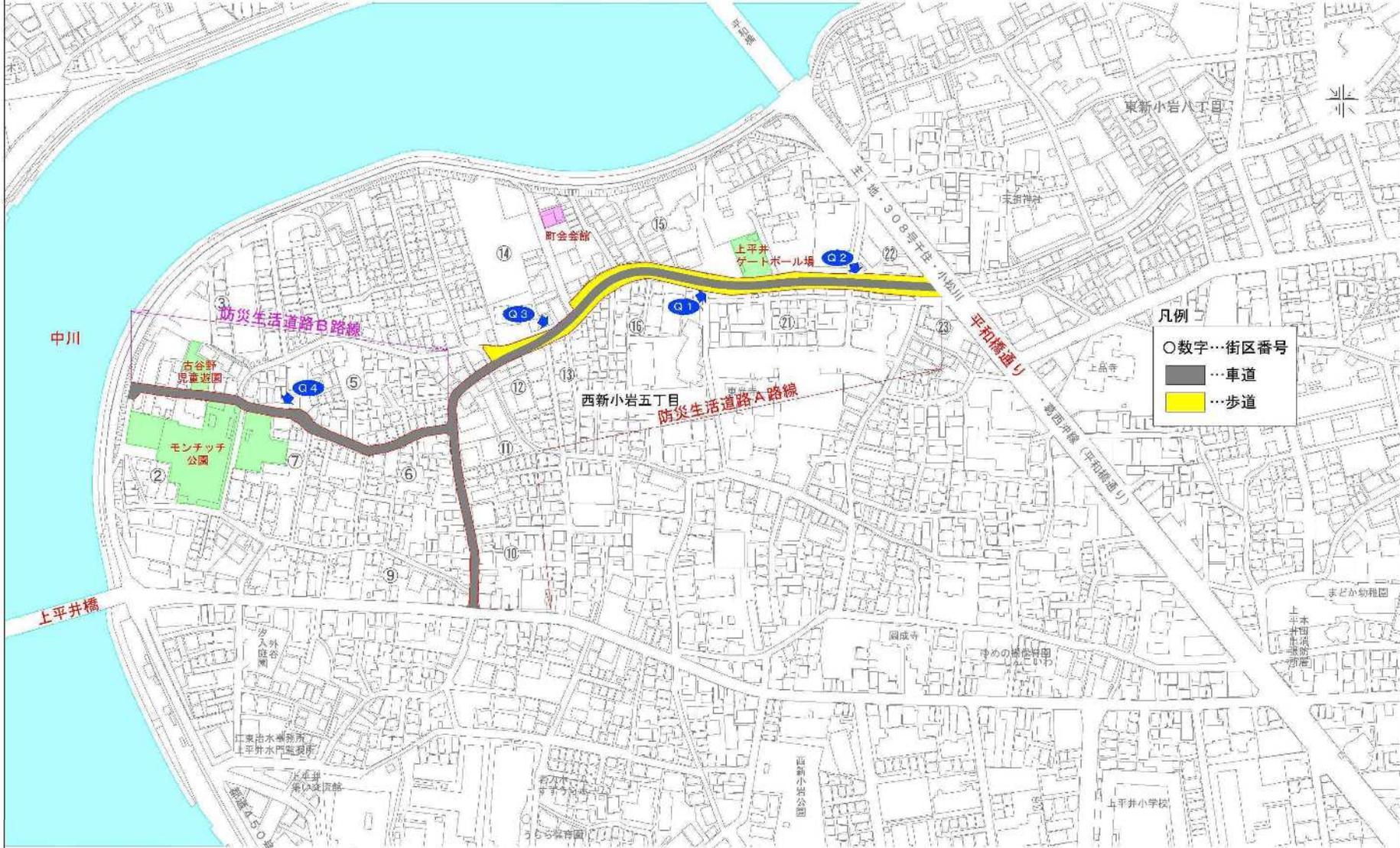
A8 本日参加できなかった方に改めて拡幅整備（案）の説明をさせていただくとともに、個人的なお話のしやすさを考えて個別面談会を行います。また、今夏頃実施する用地測量の際は立ち会いをお願いする予定です。来年度は用地説明会を行いまして、その後は個別に折衝を進める予定です。

Q9 この事業はいつ完了予定なのでしょう？

A9 10年後の完成を目標としています。ただ、他の地区の事例として15～20年以上かけているところもあります。皆様のご理解とご協力をいただきながら事業を円滑に進めてまいります。

防災生活道路A路線・B路線 拡幅整備(案)

※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。



【問い合わせ先】
 葛飾区 都市整備部 街づくり推進担当課
 葛飾区立石5-13-1 電話番号：03-5654-8391

「この地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交測第98号」

5. 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：大谷 萩谷 電話：03-5654-8332