

西新小岩五丁目地区 第1回まちづくり推進協議会

令和5年2月25日(土) 新小岩北地区センターホール



本日の内容

開会

1.これまでの取り組み

2.防災街づくり計画について

3.まちづくり協議会 会則の確認

4.第1回アンケート調査結果について

5.今後のまちづくりの進め方について

6.第2回アンケート（案）について

7.質疑応答・意見交換

1. これまでの取り組み

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

火災が数件発生（うち死傷者が3名）

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

現況調査の実施

令和3年6月～7月

防災まちづくり検討会の開催（計2回）

令和3年8月

まちづくりニュース発行

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16日

防災街づくり計画（案）説明会

令和4年9月

総合危険度・火災危険度のランク5に位置付け（第9回）

令和4年11月

防災まちづくり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

西新小岩五丁目地区防災まちづくり構想

まちの将来像 → 災害に強く 安心して 住み続けられるまち

まちづくりの目標

目標実現に向けたまちづくりの取組み

災害に強いまち
をつくる

○緊急車両が円滑に通行できる骨格のみちづくり

- 消防活動困難区域を解消するなど、地区の骨格となる道路幅員6m以上の防災生活道路を整備します。(防災生活道路の整備により期待される効果 参照)
- 防災活動拠点(モンチッチ公園)に連携する道路ネットワークを整備します。
- 歩行者の安全性等に配慮して、「堤防道路」の相互通行化を検討します。

○防災性の高いまちづくり

- 建物の不燃化や建替えを進めて災害に強いまちなみを形成します。
- 狭隘な道路や行き止まり道路などを解消してまちの防災性を向上します。
- 震災時の倒壊や死角等による防犯上の懸念を解消するため、高い塀からフェンスや生垣へ改修するなど、建替え時のルールを定めます。

防災生活道路の整備により期待される効果

■本地区の現状の課題

令和元年度に区が実施した調査によると、本地区内には車同士のすれ違いが難しい4m未満の細街路が多く、消防活動困難区域も発生しています。



※消防活動困難区域とは？
消防自動車の出入りができる幅員6m以上の道路からホースが到達する距離140m以上離れた区域を指します。



■道路幅員6m以上の防災生活道路の整備効果

緊急車両の活動スペース(例えば、消防車による消火活動スペース(ホースの設置・取り回しなど))が確保できます。

【幅員4m未満の道路】



【幅員6m以上の道路】



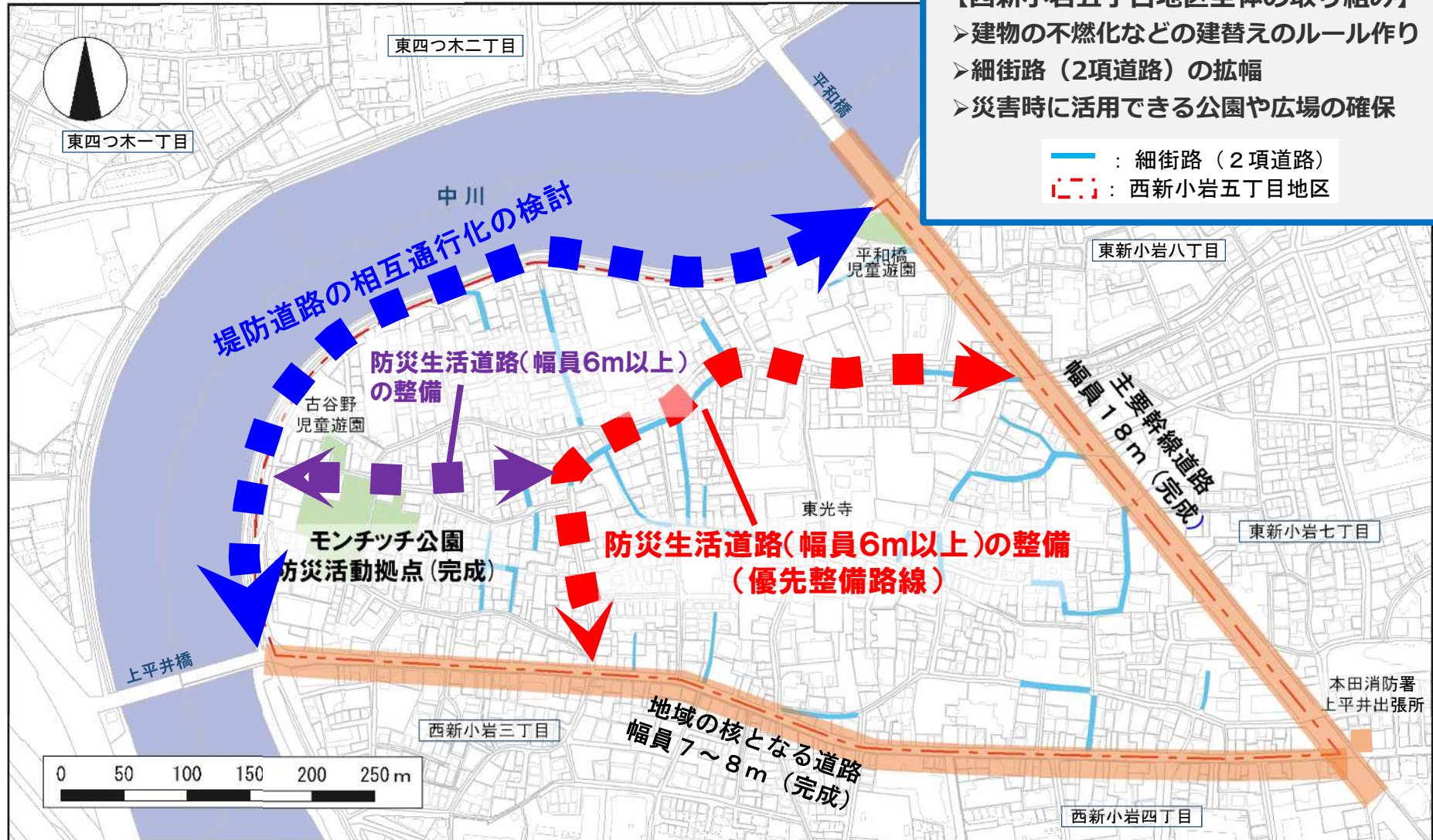
本地区の防災生活道路の整備ルートの考え方は裏面(2/2)をご参照ください。

■主な取り組み

【西新小岩五丁目地区全体の取り組み】

- 建物の不燃化などの建替えのルール作り
- 細街路（2項道路）の拡幅
- 災害時に活用できる公園や広場の確保

— : 細街路（2項道路）
- - - : 西新小岩五丁目地区



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



防災まちづくり構想の提案

防災まちづくり計画(案)説明会
(令和4年4月16日)

2.防災街づくり計画について

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

火災が数件発生（うち死傷者が3名）

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

現況調査の実施

令和3年6月～7月

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16日

防災街づくり計画（案）説明会

令和4年4月

防災街づくり計画策定

令和4年9月

総合危険度・火災危険度のランク5に位置付け（第9回）

令和4年11月

防災まちづくり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

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



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
- モンテッチ公園(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

西新小岩五丁目地区防災街づくり計画 方針図



地区の骨格となる防災生活道路の拡幅整備（防災生活道路の現状について）

防災生活道路A路線

（道路拡幅の位置については、今後の設計の中で、決定していきます。）

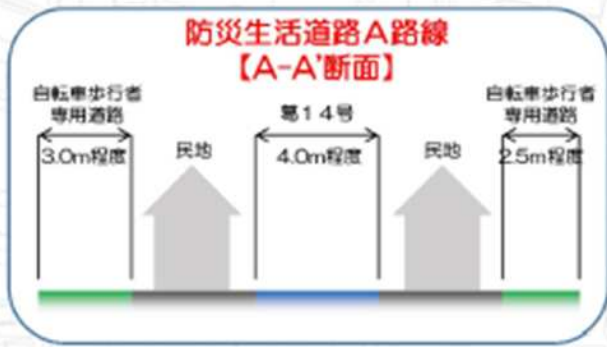
■通学路が交差（見通しが悪い）



■幅員が狭まる（5.5m→4m程度）



■道路の幅員5m以上6m未満



防災生活道路B路線

■隅切りが無く、曲がりづらい



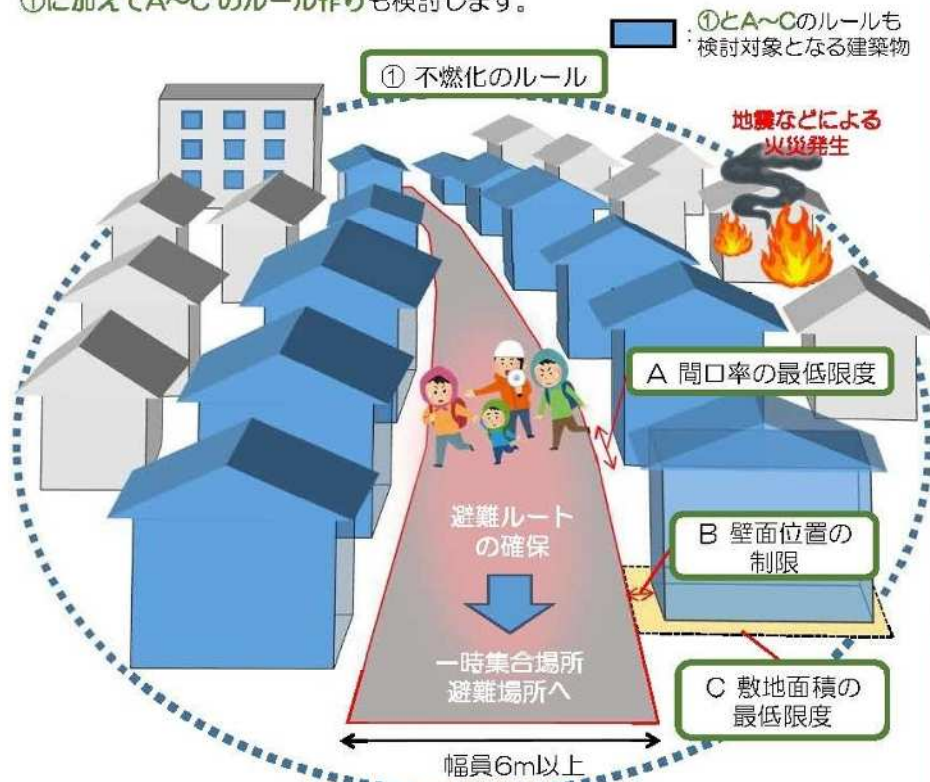
■見通しが悪く、幅員が狭い（4.0m程度）



【この地図は、東京都庁の承認を受けて、東京都第2,500分の1精度の資料図として作成したものである。（東京都庁）3部事務交番第2号】

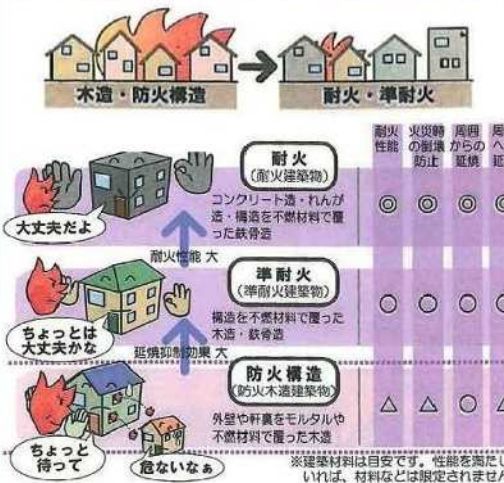
▶不燃化建替えのイメージ (防災街区整備地区計画)

地区全体で、①不燃化のルール作りに取り組みます。
また、重要な避難ルートとなる防災生活道路A路線・B路線の沿道については、①に加えてA~Cのルール作りも検討します。



<地区全体での取組>

①不燃化のルール作り (耐火性の高い建物へ)



現状は、燃えやすい木造住宅が地区全体の6割を占めています。
不燃化建替えのルールを作ることにより、火災による建物の延焼や焼失を抑制、防止します。

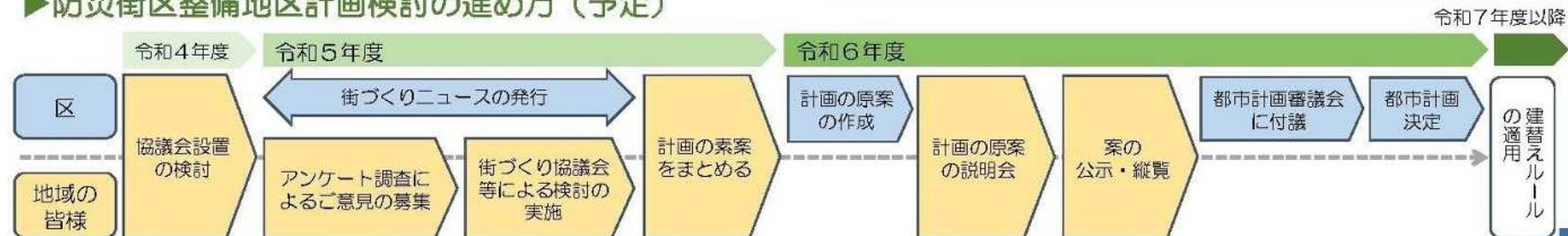
<防災生活道路の沿道での取組>

②防災生活道路A路線・B路線について、特定地区防災施設の指定をすることにより、沿道の建築物に対して、下記A~Cのルールの適用も検討します。

- A 間口率の最低限度 …建物間の隙間を少なくします。
- B 壁面位置の制限 …道路と建物との間に空地を確保します。
- C 敷地面積の最低限度 …土地の細分化を防ぎます。

※建替え支援や補助制度についても検討します。

▶防災街区整備地区計画検討の進め方 (予定)



方針	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度～
建物の不燃化の促進 (防災街区整備地区計画)	<ul style="list-style-type: none"> 第1回アンケート調査 まちづくりアンケート調査 まちづくりニューズ発行協議会 	<ul style="list-style-type: none"> アンケート調査(3回程度) まちづくり推進協議会(3回程度) まちづくりニューズ発行(3回程度) 計画(素案)の作成 	<ul style="list-style-type: none"> 計画(素案)説明会 計画(原案)説明会 まちづくりニューズ発行(2回程度) 計画(原案)説明会 都市計画審議会 都市計画決定 都市計画案の公告、縦覧 	<ul style="list-style-type: none"> 建替えルールの適用
防災生活道路の拡幅整備 (密集事業)	<ul style="list-style-type: none"> 現況測量 拡幅線の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 用地測量、面談会 事業着手の手続き 	<ul style="list-style-type: none"> 用地説明会 建物調査など 用地折衝、協議 契約、補償金のお支払い 物件移転 	<ul style="list-style-type: none"> 工事

3.まちづくり推進協議会 会則の確認

【西新小岩五丁目地区まちづくり推進協議会 会則（案）】

（名称）

第1条 本会は、西新小岩五丁目地区まちづくり推進協議会（以下「協議会」という。）と称する。

（目的）

第2条 協議会は、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（以下、「計画」という。）」の実現に向け、地区内の土地・建物等の権利者、自治町会（以下、「関係権利者等」という。）と葛飾区との協働による防災まちづくりを推進するものとする。

（対象区域）

第3条 協議会の対象区域は西新小岩五丁目とする。

(役員)

第4条 役員は会長1名、副会長2名、理事1名とする。

2 会長には西新小岩五丁目町会会長を以て充て、副会長には西新小岩五丁目町会副会長を以って充て、理事には西新小岩五丁目町会相談役を以って充てる。

3 会長に事故あるときは、副会長が代行する。

(事務局)

第5条 協議会の事務を処理するため、葛飾区都市整備部都市計画課（街づくり推進担当課）に事務局を設置するものとする。

(活動内容)

第6条 協議会は、第2条の目的を達成するために、以下の事項に関する検討及び情報共有を図るものとする。

- (1) 建物の不燃化の促進に関すること。
- (2) 地区の骨格となる防災生活道路の拡幅整備に関すること。
- (3) その他の取組に関すること。

(役員会)

第7条 役員会は、会長、副会長、理事及び事務局で構成する。

2 役員会は、協議会の内容を調整する場とし、必要に応じて開催するものとする。

(協議会の開催等)

第8条 協議会は、会長と事務局が協議のうえ、必要に応じて開催する。

2 開催案内については、より多くの参加を促すため、開催毎に関係権利者等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ものとする。

(その他)

第9条 この会則は協議会の承認を得て改正することができる。

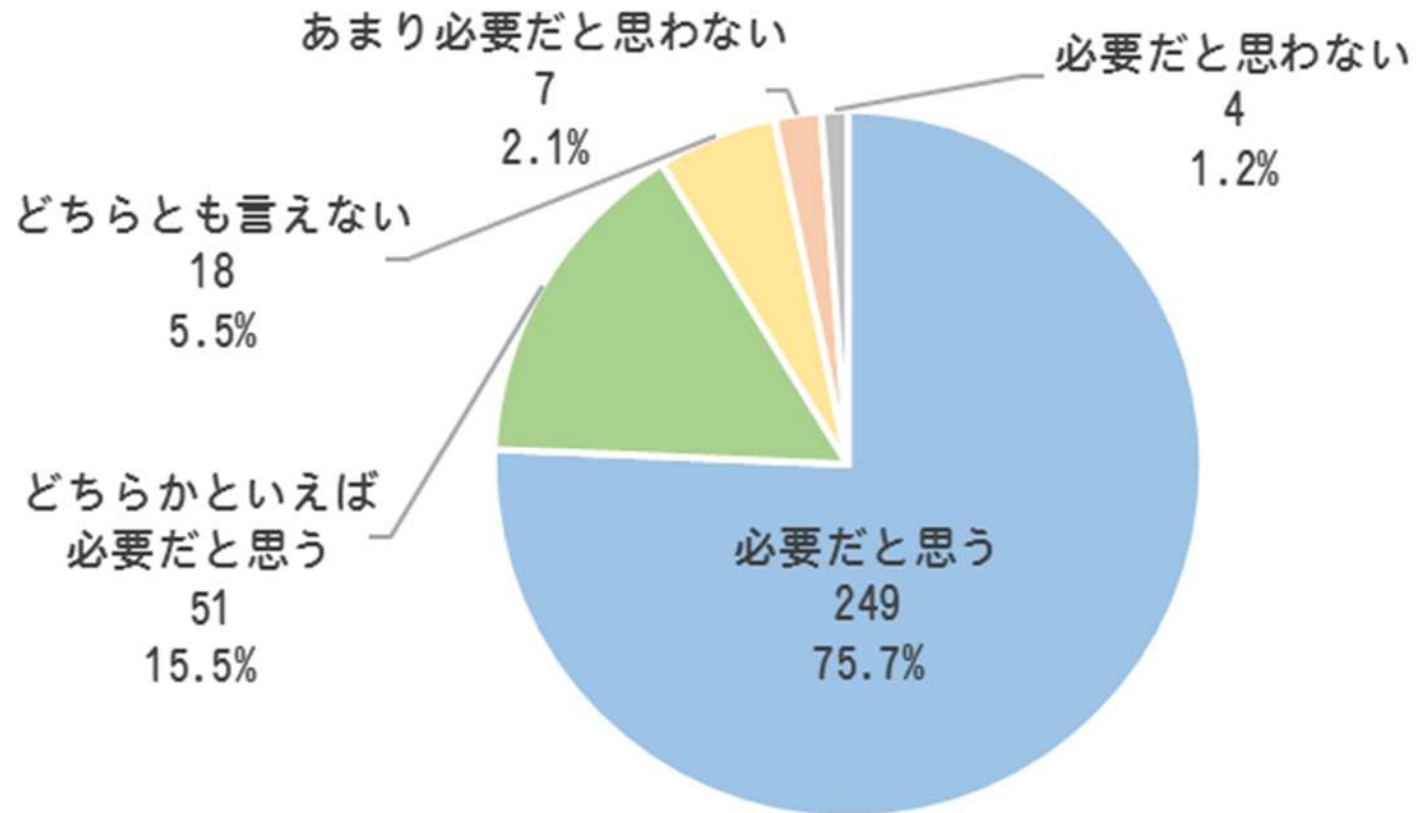
2 協議会は、活動目的が達成されたとき、あるいは存続の必要性がなくなったとき、協議会を開催したうえで、解散できる。

4.第1回アンケート調査結果について

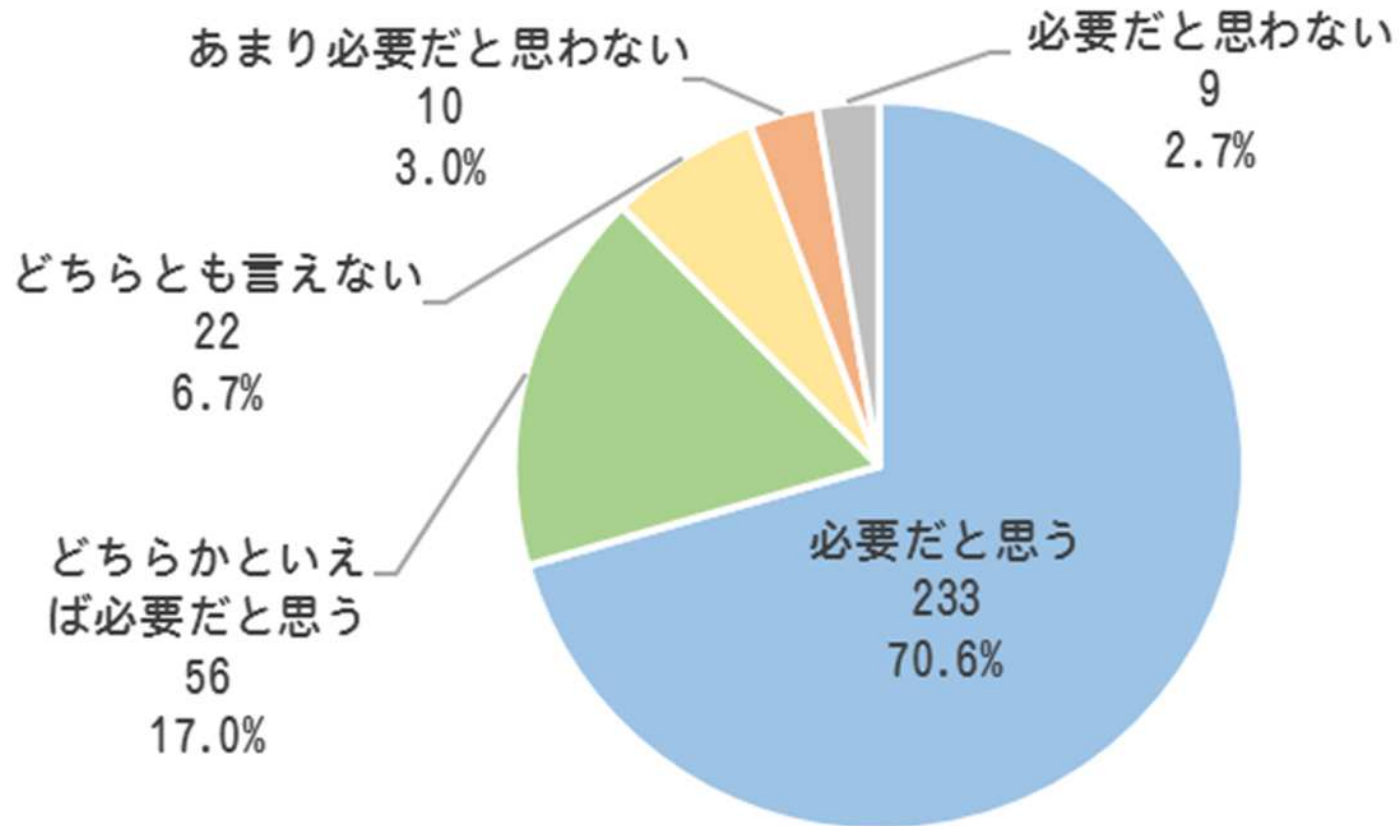
アンケートにご協力いただき有難うございました。

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4年11月28日～令和4年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

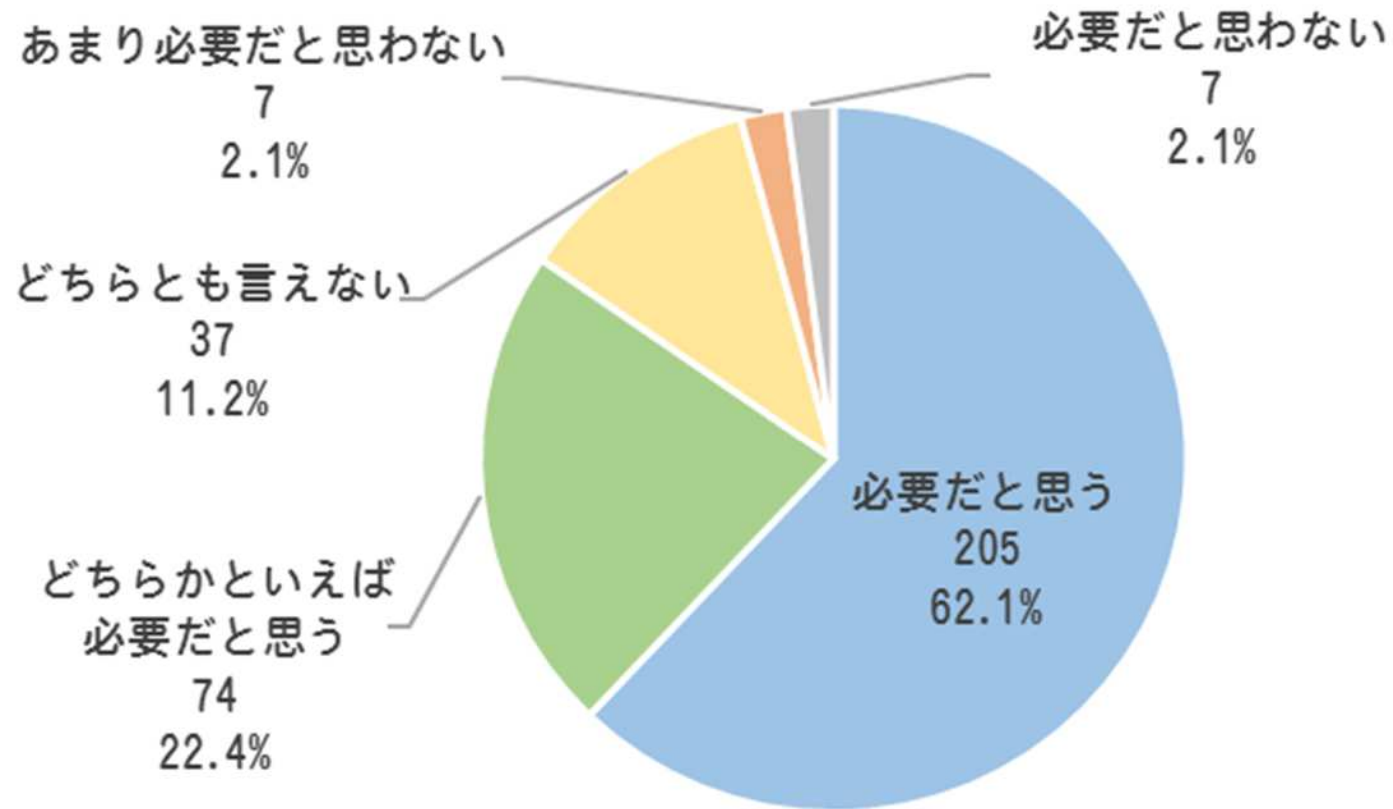
問1 防災街づくりの目標について



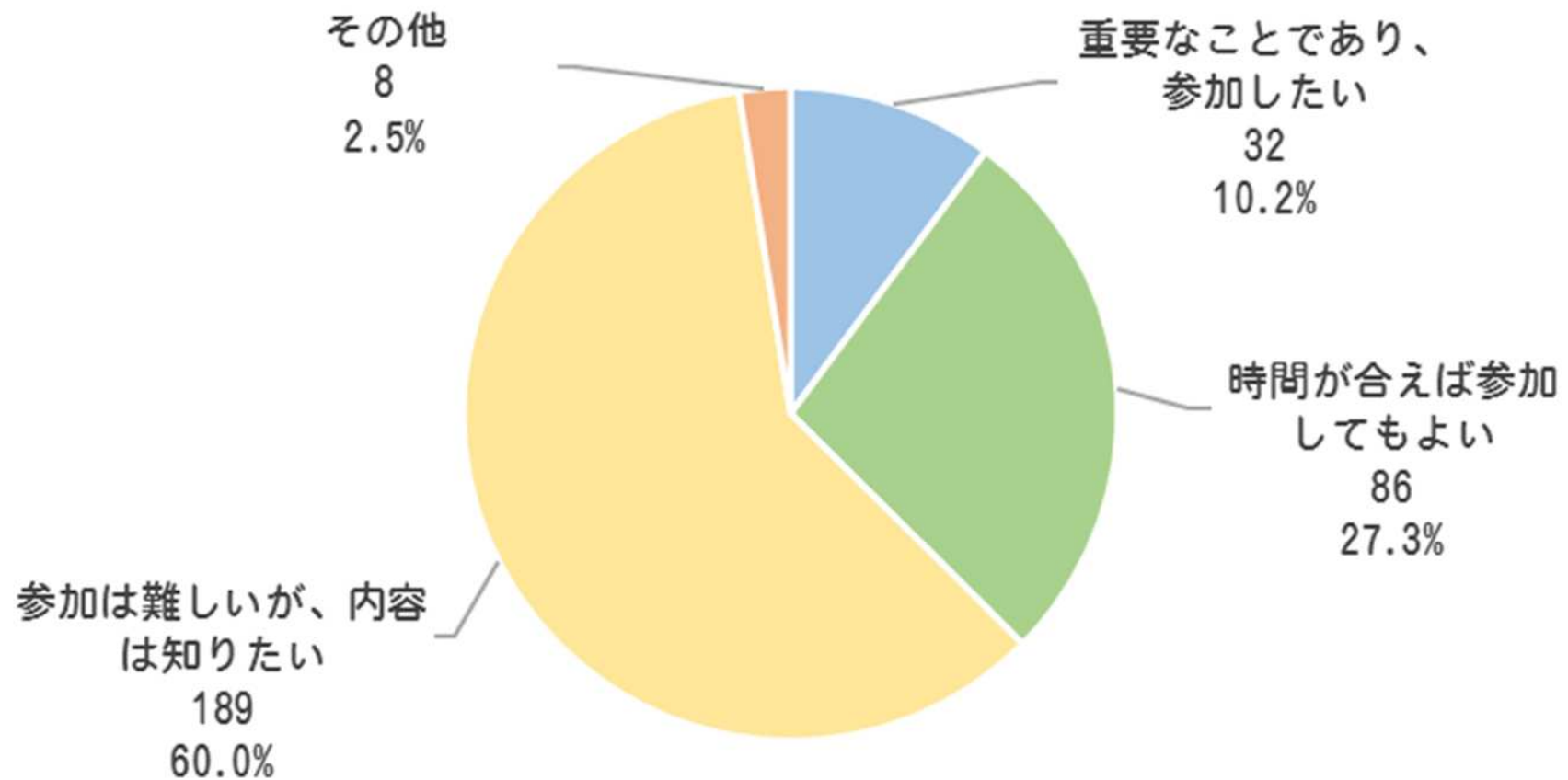
問2 地区の骨格となる防災生活道路の拡幅整備（防災街づくり計画方針1）について



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



問4 まちづくり推進協議会への参加について



自由意見欄について

ご近所の方が倒れて救急車を呼んだ際も、道路が狭すぎて、家の前まで入ってこられずとても困りました。命に関わる事になるので、早急に道路拡張を進めて欲しいです。

道路を拡張するにしても家を不燃化するにしても、予算はどうするのか。結局住んでいられなくて家を手離す人も出ると思います。戸建ての人が割を食う方針だと思います。

土地確保や、様々な意見の取りまとめで相当難航すると思いますが、少しでも早く取り掛かって欲しいです。

A路線は現在でも消防車は通行していることから拡幅は必要ないのではないかと。

ルール作りは将来的に起こり得る災害に対しての防止策としてとても大事な事だと思いますが、その上で高さ制限・壁面の位置制限・用途制限がどのような内容の制限になるかによって私どもの将来的な建て替えを検討する上で非常に困る事にもなり得るのでよく話し合いした上で最終的に判断して頂ければと思います。

防災道路については、見通しを確保しつつも、抜け道にならず、交通量の増えないような道路にしてほしい。車通りの少ないこの地域を気に入っているのです。

たくさんのご意見、有難う御座いました。

5. 今後のまちづくりの進め方について

防災街区整備地区計画
(不燃化建て替えのルールづくりなどの検討)

四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画 の手引き [土地・建物に関する大切なお知らせです]

平成27年3月
発行：葛飾区 都市整備部 街づくり推進課 密集地域整備担当

日頃より、まちづくり行政にご理解、ご協力いただき、ありがとうございます。

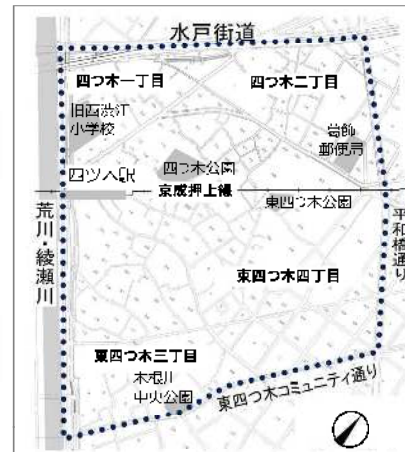
東四つ木三・四丁目及び四つ木一・二丁目は、狭い道路が多く、老朽化した木造建築物が密集しているなど、防災面での課題を抱えています。

このため、区では、安全な避難路の確保を目的とした主要生活道路などを整備する密集事業を進めております。

こうした密集事業と併せて、災害に強く、安心して生活できる街づくりを目指して、建築物の不燃化などを図ることを目的とした「四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画」を策定しました。

この地区計画は、東四つ木二・四丁目では、平成24年8月1日に、四つ木一・二丁目では、平成27年3月10日に都市計画決定され、地区内で建替えや新築を行う際には「四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画」で定めたルールが適用されます。この手引きはその内容についてご案内するものです。

【対象地区】



..... 四ツ木駅周辺地区防災街区
整備地区計画の区域

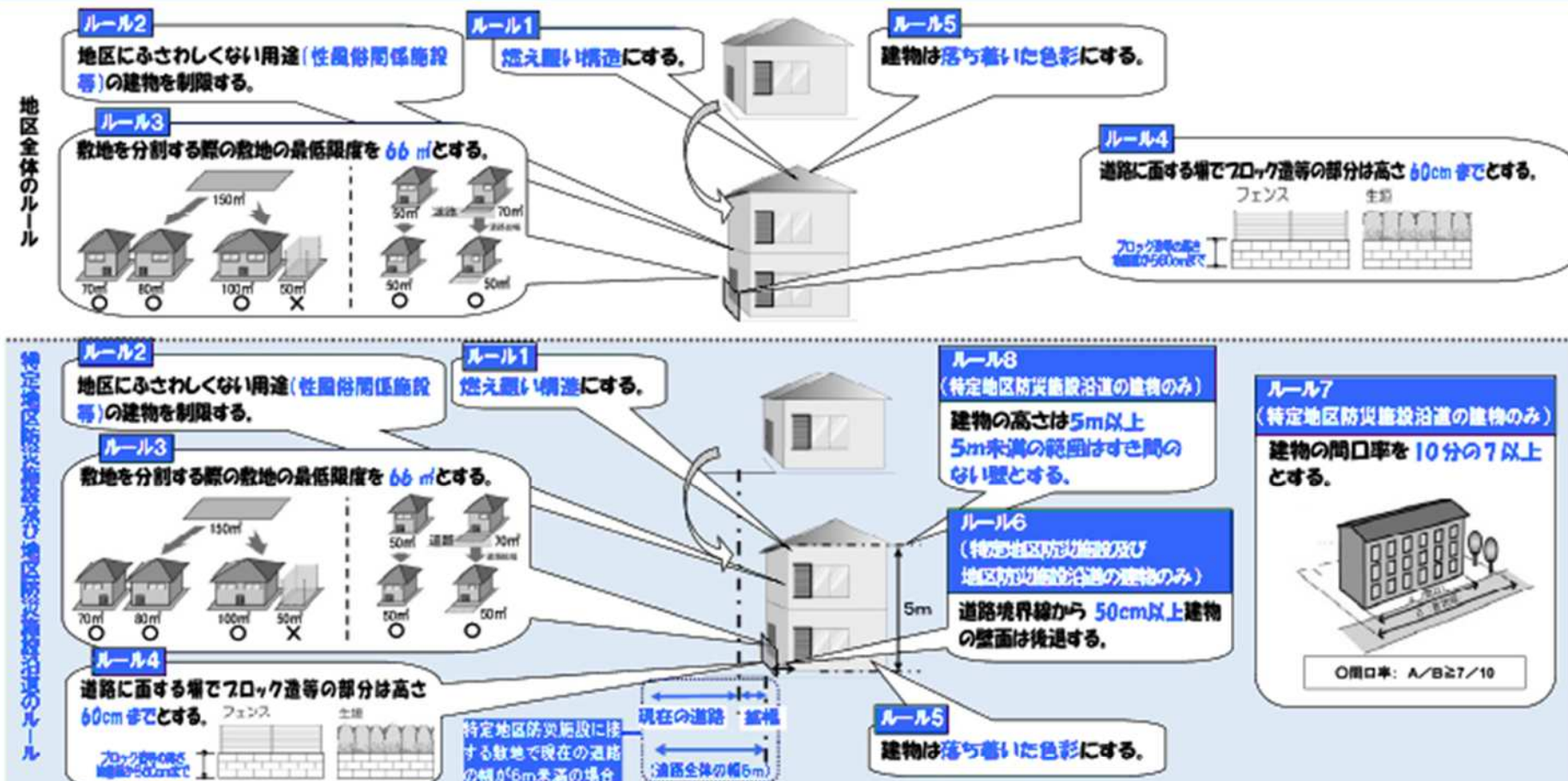
問い合わせ先

葛飾区 都市整備部 街づくり推進課 密集地域整備担当

葛飾区役所 3階 窓口番号303番 〒124-8555 葛飾区立石5-13-1

Tel 03-5654-8599 Fax 03-3697-1660

2. 建築物を建てる時のルール




●特定地区防災施設及び地区防災施設に関しては2、3ページをご参照ください。

◆地区計画のルールの具体的な内容

- ルール1** 延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物、その付帯耐火建築物または準耐火建築物とします。(※防火地域を除く)
- ルール2** 住宅と工場等が共存・調和する良好な住宅市街地及び商業環境を保全するため、以下の建築物を制限します。
ソープランド、テレホンクラブ等の店舗型性風俗関連の用途の建築物。
- ルール3** 土地の細分化を防止し、良好な市街地環境の維持・形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を66㎡とします。
(※ただし、現在66㎡未満の敷地や、道路拡幅等の公共事業により66㎡未満になってしまう敷地については適用外)
- ルール4** 防災性の向上と良好な街並みの形成を図るため、
① 道路や公園・広場等に面して設ける垣または柵、生垣、フェンス、鉄柵等とします。
② 街並みの危険性があるブロック造などに類するものは、高さを60cm以下とします。

- ルール5** 良好なまちなみ景観の形成を図るため、建築物の屋根、外壁等の色彩は落ち着いた色合いのものとし、
- ルール6** 特定地区防災施設及び地区防災施設沿いの建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を0.5m以上とします。
- ルール7** 特定地区防災施設に接する敷地の建築物の防災生活道路に面する部分の長さの敷地の防災生活道路に接する部分の長さに対する割合(これを「間口率」という)の最低限度は10分の7とします。
- ルール8** ① 特定地区防災施設に接する敷地の建築物の高さは5m以上とします。
② 敷地が特定地区防災施設に接する建築物は、高さ5m未満の範囲はすき間のない壁とします。

令和4年度	令和5年度	令和6年度
アンケート① まちづくり推進協議会① 	アンケート② まちづくり推進協議会② アンケート③ まちづくり推進協議会③ アンケート④ まちづくり推進協議会④	素案説明会 原案説明会 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">都市計画決定</div>

※協議会開催後はニュースを発行し、結果をお知らせいたします。

【今後のアンケート内容予定】

アンケート②

建築物の構造に関する防火上必要な制限、敷地面積の最低限度

アンケート③

良好な環境形成のための建物用途の制限、
ブロック塀禁止等について

アンケート④（防災生活道路沿道及び周辺の方が対象）

特定建築物地区整備計画
間口率の最低限度、高さの最低限度
壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限

6.第2回アンケート(案)について

問 1 建築物の構造に関する防火上必要な制限について（案）

今後建替えを行う際に『建築物の構造に関する防火上必要な制限』を設けることについて、どのようにお考えですか？

- 選択肢① … ルールの導入に賛成
- 選択肢② … ルールの導入に反対
- 選択肢③ … その他

(1) 地域危険度測定調査結果

- 東京都「第9回地震に関する地域危険度測定調査（令和4年9月）」において、西新小岩五丁目は総合危険度が最も危険性の高いランク5で、都内5, 192町丁目中48番目に危険度が高い地域となっています。

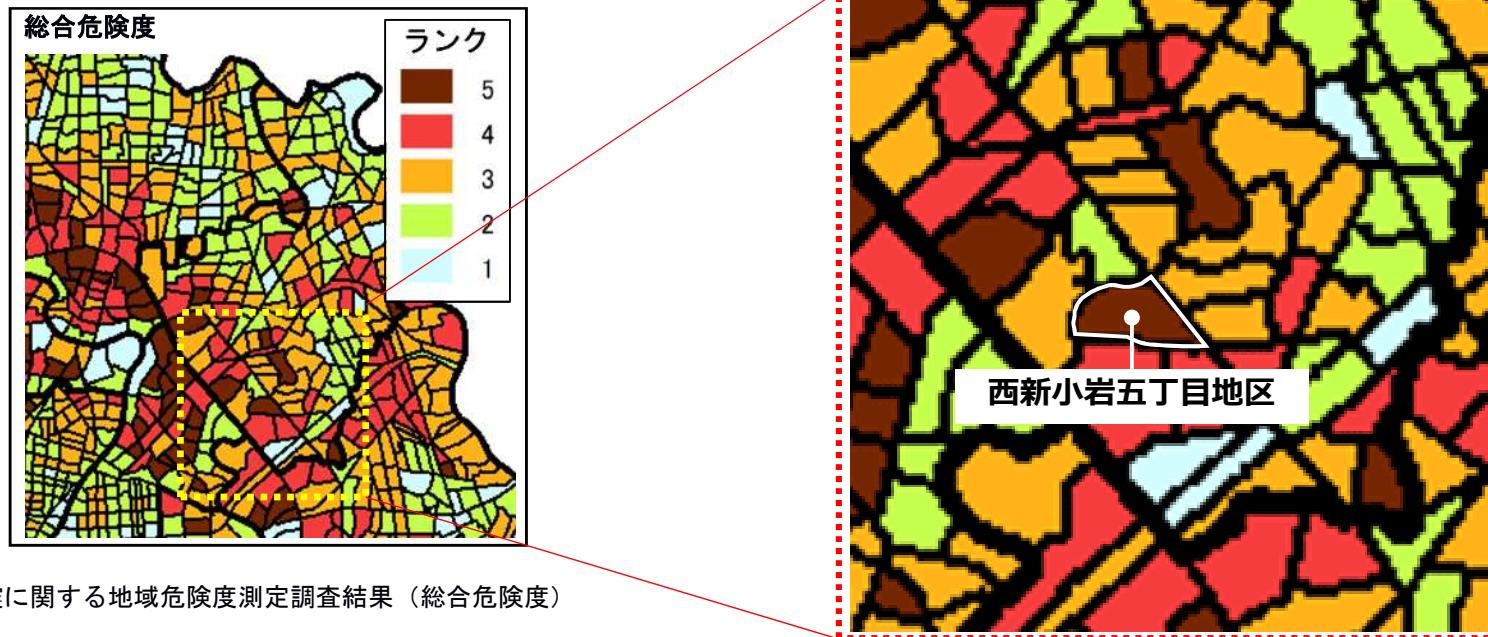


図 地震に関する地域危険度測定調査結果（総合危険度）

《第9回地震に関する地域危険度測定調査(令和4年9月)》

建物倒壊危険度	都内順位	168位
	ランク	4
火災危険度	都内順位	45位
	ランク	5
総合危険度	都内順位	48位
	ランク	5



◆出火の危険性

火気器具等の保有率や世帯数が多い地域では出火の危険性が高く、また、地盤が揺れやすい地域ではさらに危険性が高くなります。

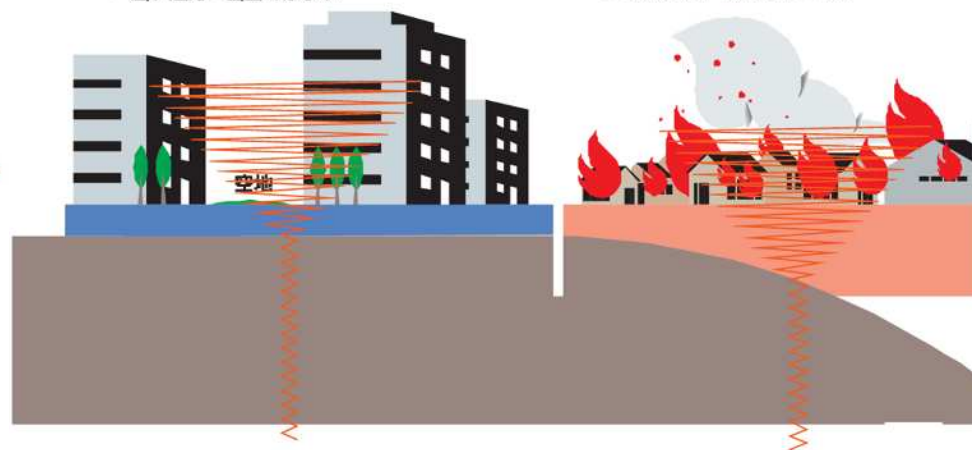
出典：東京都HP

火災危険度が低い町丁目の例

- ① 出火の危険性
 - 火気・電熱器保有数：少ない
 - 地盤：揺れにくい
- ② 延焼の危険性
 - 建物量：建物が密集していない
 - 建物構造：耐火性が高い【RC造等】
 - 広い道路・公園等が多い

火災危険度が高い町丁目の例

- ① 出火の危険性
 - 火気・電熱器保有数：多い
 - 地盤：揺れやすい
- ② 延焼の危険性
 - 建物量：建物が密集している
 - 建物構造：耐火性が低い【木造等】
 - 広い道路・公園等が少ない

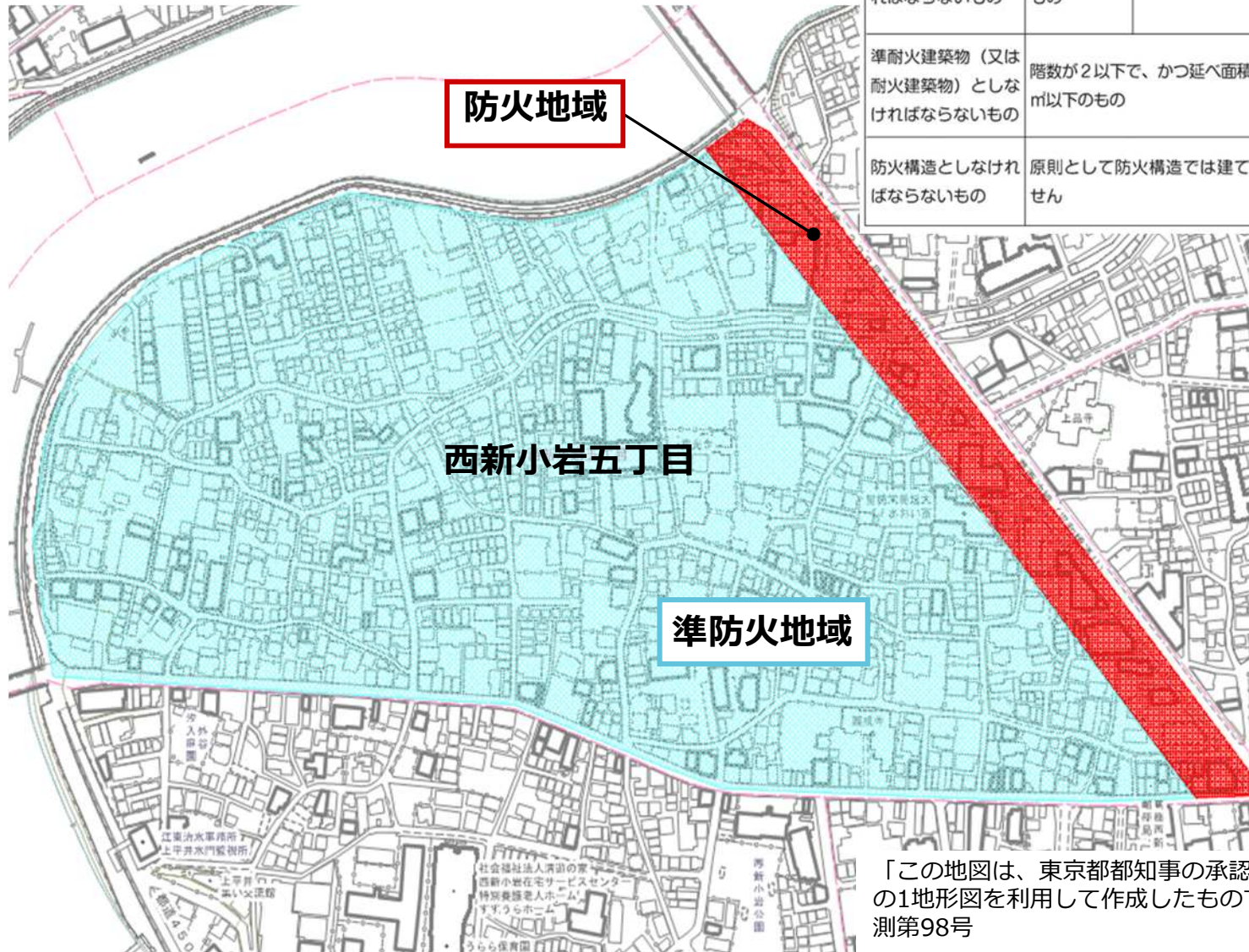


◆延焼の危険性

延焼を遮断する広幅員道路や公園等の空地が少なく、耐火性が低い木造建物などが密集している地域では、延焼の危険性が高くなります。また、周辺にも同様の特徴を有する地域があり、延焼を遮断する道路等が形成されていない場合は、もらい火による延焼の危険性が高まるため、さらに危険性が高くなります。

(2) 地区の建物の現状

《 防火地域と準防火地域の指定範囲 》



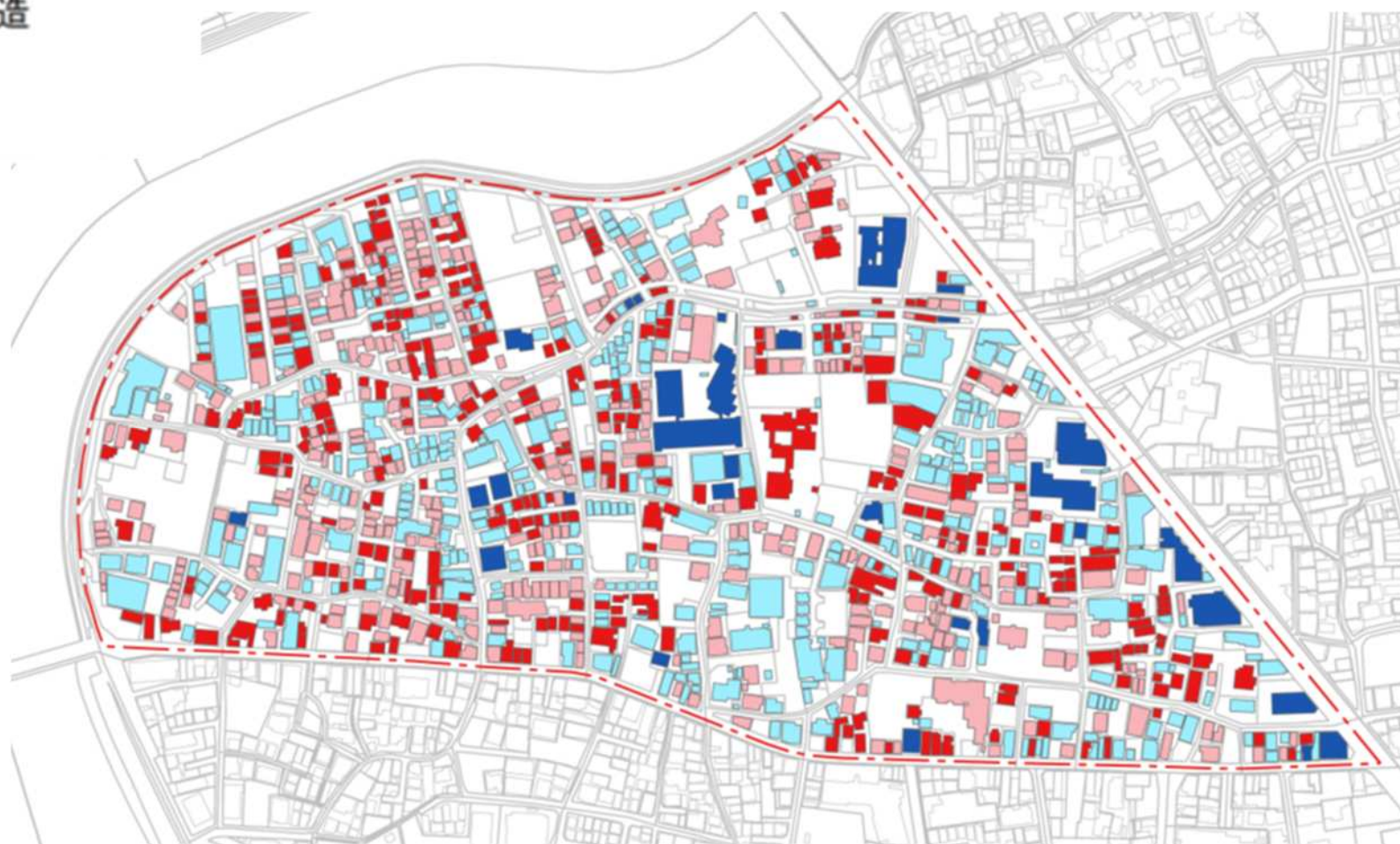
防火地域及び準防火地域の構造制限の概要

構造	防火地域		準防火地域	
	階数	延べ面積 (階数にかかわらず)	階数	延べ面積 (階数にかかわらず)
耐火建築物としなければならないもの	階数3以上のもの	100㎡を超えるもの	階数4以上のもの(地階を除く)	1,500㎡を超えるもの
準耐火建築物(又は耐火建築物)としなければならないもの	階数が2以下で、かつ延べ面積が100㎡以下のもの		階数3のもの(地階を除く)	500㎡を超え1,500㎡以下のもの
防火構造としなければならないもの	原則として防火構造では建てられません		木造建築物	

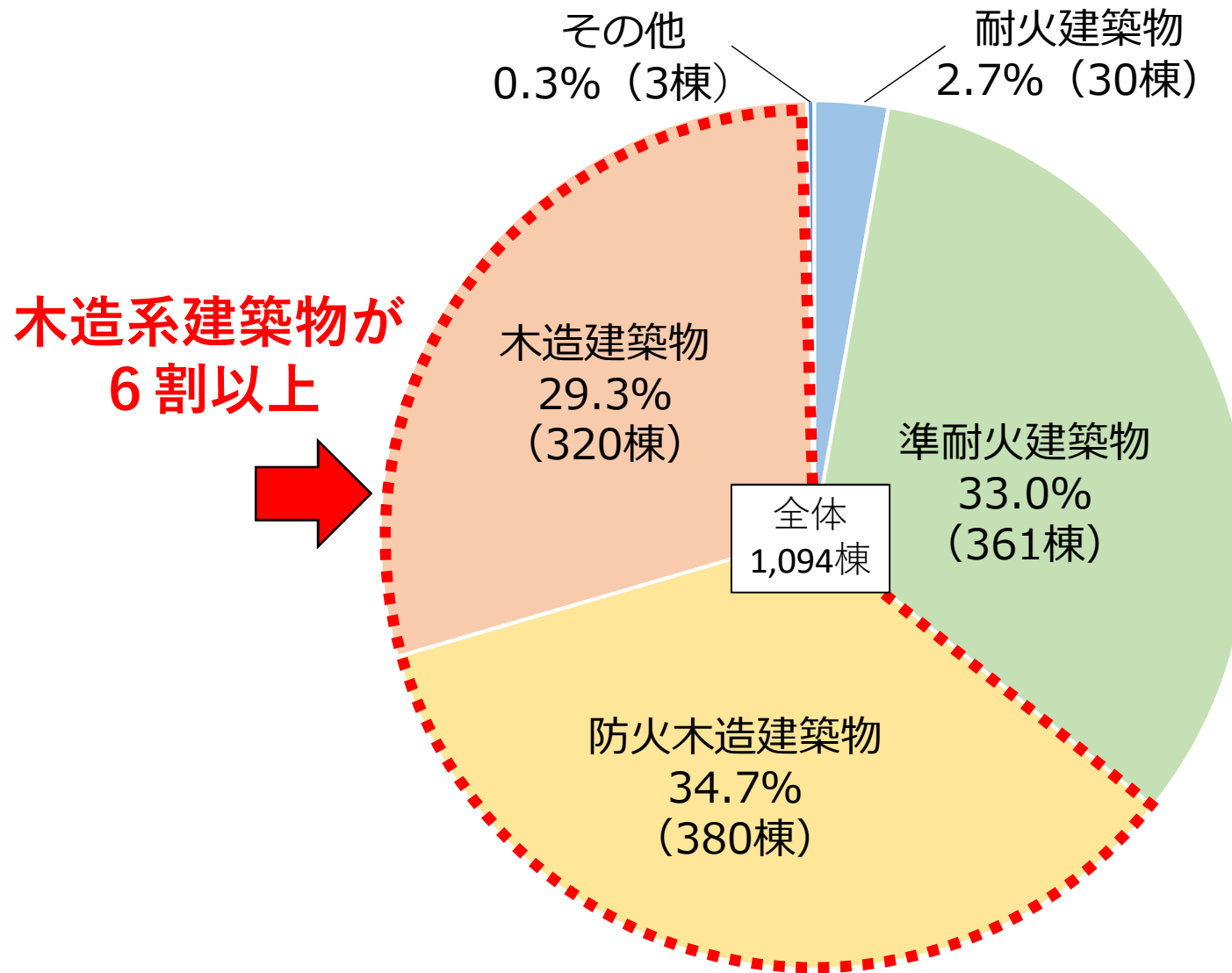
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交測第98号

建築構造別現況図

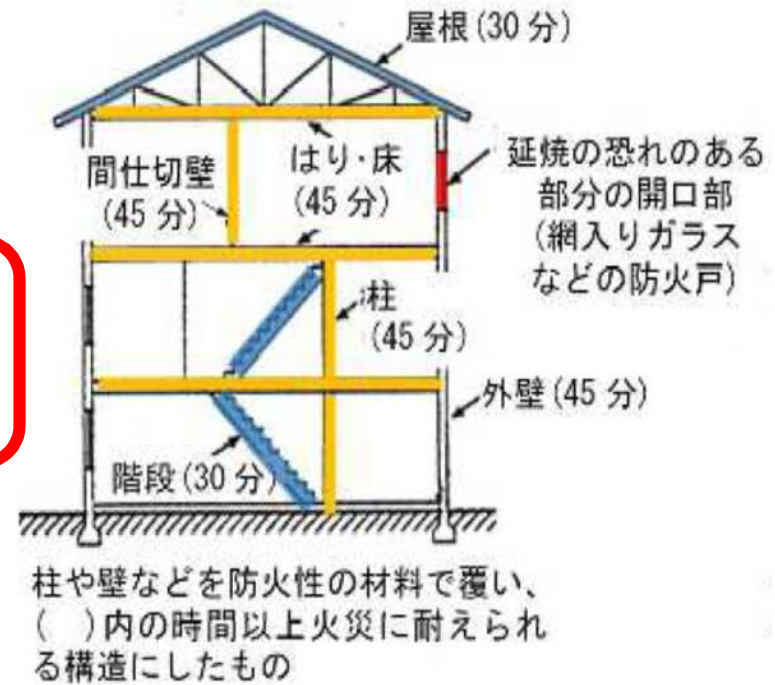
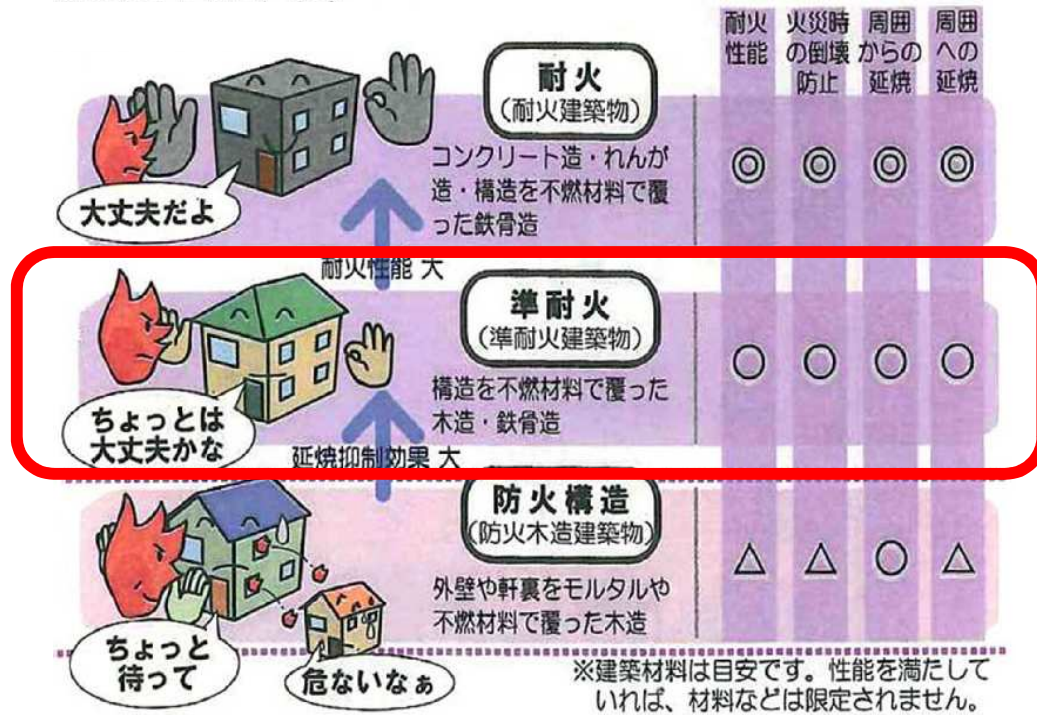
- 耐火造
- 準耐火造
- 防火木造
- 木造
- ▭ 区域界



《 建物構造の割合（令和元年登記簿謄本上） 》



例) 木造の準耐火建築物

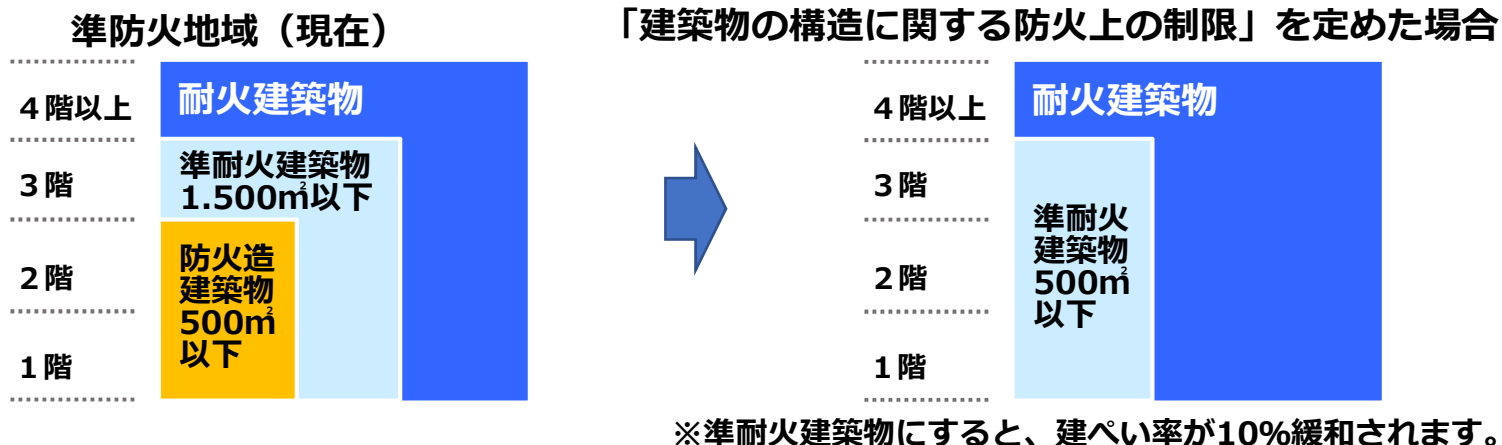


出典：板橋区HP

準耐火建築物を増やすためには？

《 準防火地域での構造規制について 》

火を受けても燃えないようにする構造から燃え広がらないような構造へ



【制限の内容】

対象区域において建築する際には、原則として全ての建築物は準耐火建築物または耐火建築物としなくてはならず、そのうち延べ面積が500㎡を超えるものは必ず耐火建築物としなくてはなりません。

※一定の技術的基準に適合するものは除く。

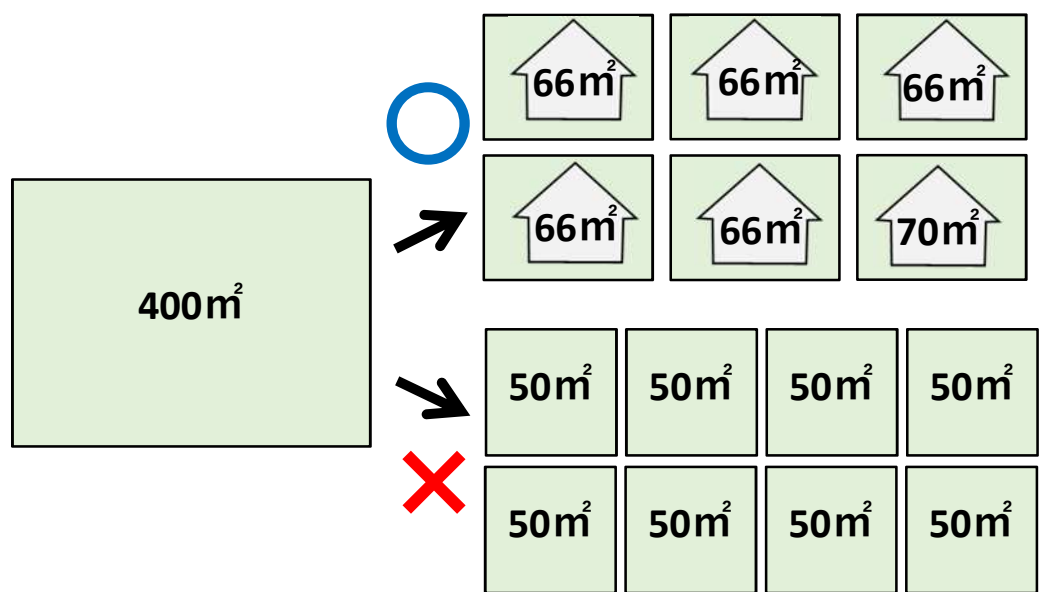
問2 敷地面積の最低限度について（案）

地区の更なる密集化を防ぐため、新たに敷地を分割する際、建築物の敷地面積の最低限度を指定することについて検討しています。そこで、敷地面積の最低限度を66㎡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？

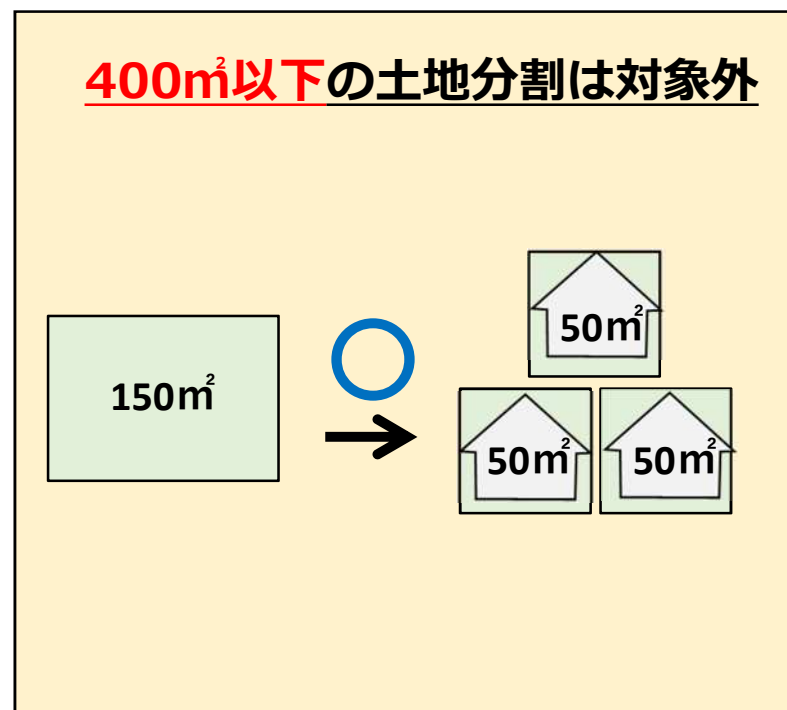
- ・ 選択肢1 … 賛成
- ・ 選択肢2 … 反対
- ・ 選択肢3 … その他

宅地開発指導要綱について

葛飾区では無秩序な開発を防止し、安全で住みよい街づくりを進めるため、敷地面積を確保するルールがあります。



400m²以上の土地の分割の場合は66m²未満の小さな敷地に分割できない。



◎ 宅地開発指導要綱 = 66m²

◎ 区内他地区の地区計画で定められている最低敷地面積 = 66m²
(四ツ木駅周辺地区、堀切二丁目周辺及び四丁目地区、東立石四丁目地区)

◎ 西新小岩五丁目地区内
新築戸建ての敷地面積平均 (直近5年間) = 66.18m²
建築確認申請データより

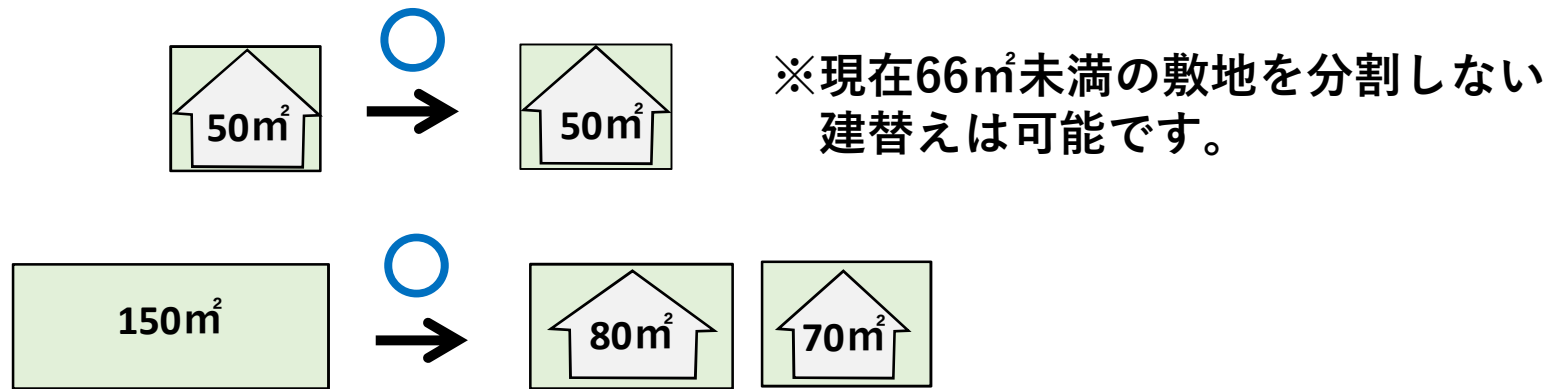


提案

最低敷地面積は 66m²

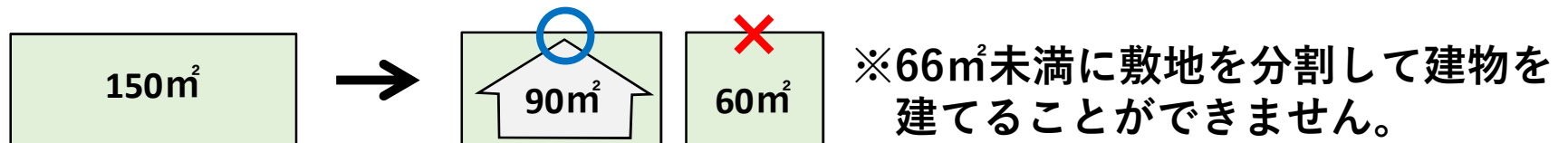
【敷地面積の最低限度の規制の対象とならない場合】

《 ルールを定める前から66㎡未満の敷地 》



【敷地面積の最低限度の規制の対象となる場合】

《 面積150㎡の敷地の場合 》



7. 質疑応答・意見交換

ご参加いただきありがとうございました



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