

西新小岩五丁目地区

防災街づくり計画(案)説明会

4月16日(土) 14時～

葛飾区 都市整備部 街づくり推進担当課

1. 防災街づくりの検討経緯について

(1) これまでの検討経緯

(2) まちの現状と課題

① 消防困難活動区域

② 消防救助活動スペース

③ 住宅

2. 防災街づくり計画（案）の内容について

(1) 防災街づくりの目標

(2) 防災街づくりの方針

(3) 防災街づくり方針図

(4) 方針1：防災生活道路の拡幅整備

(5) 方針2：建物の不燃化の促進

(6) その他の取組み

3. 今後のスケジュール

4. 質疑応答

1. 防災街づくりの検討経緯について

(1) これまでの検討経緯

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が最も高い5に位置付け
（地震に関する地域危険度測定調査）

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（資料4）

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（資料3）の提案

本日 令和4年4月16日

防災街づくり計画（案）説明会

(2) まちの現状と課題

- 東京都「第8回地震に関する地域危険度測定調査(平成30年3月)」において、総合危険度が最も危険性の高い**ランク5**となっており、**都内5,177町丁目中73番目に危険度が高い地域**として位置付けられています。

		西新小岩五丁目地区
建物倒壊危険度	区内順位	169位
	ランク	4
火災危険度	区内順位	78位
	ランク	5
災害時活動困難度	区内順位	1,049位
	ランク	3
総合危険度	区内順位	73位
	ランク	5



(2) まちの現状と課題

① 消防活動困難区域

- 令和元年度に区が実施した調査の結果、地区内には **4 m未満の細街路が多く、消防活動困難区域が発生**しています。
- 消防活動困難区域は、**地区の約27% (約6.1 ha)** にあたります。



※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。

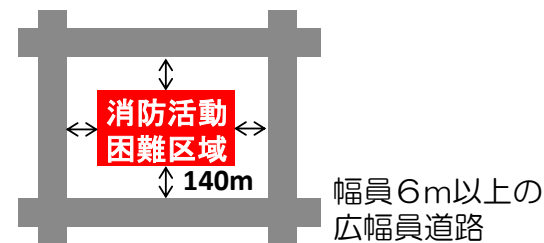


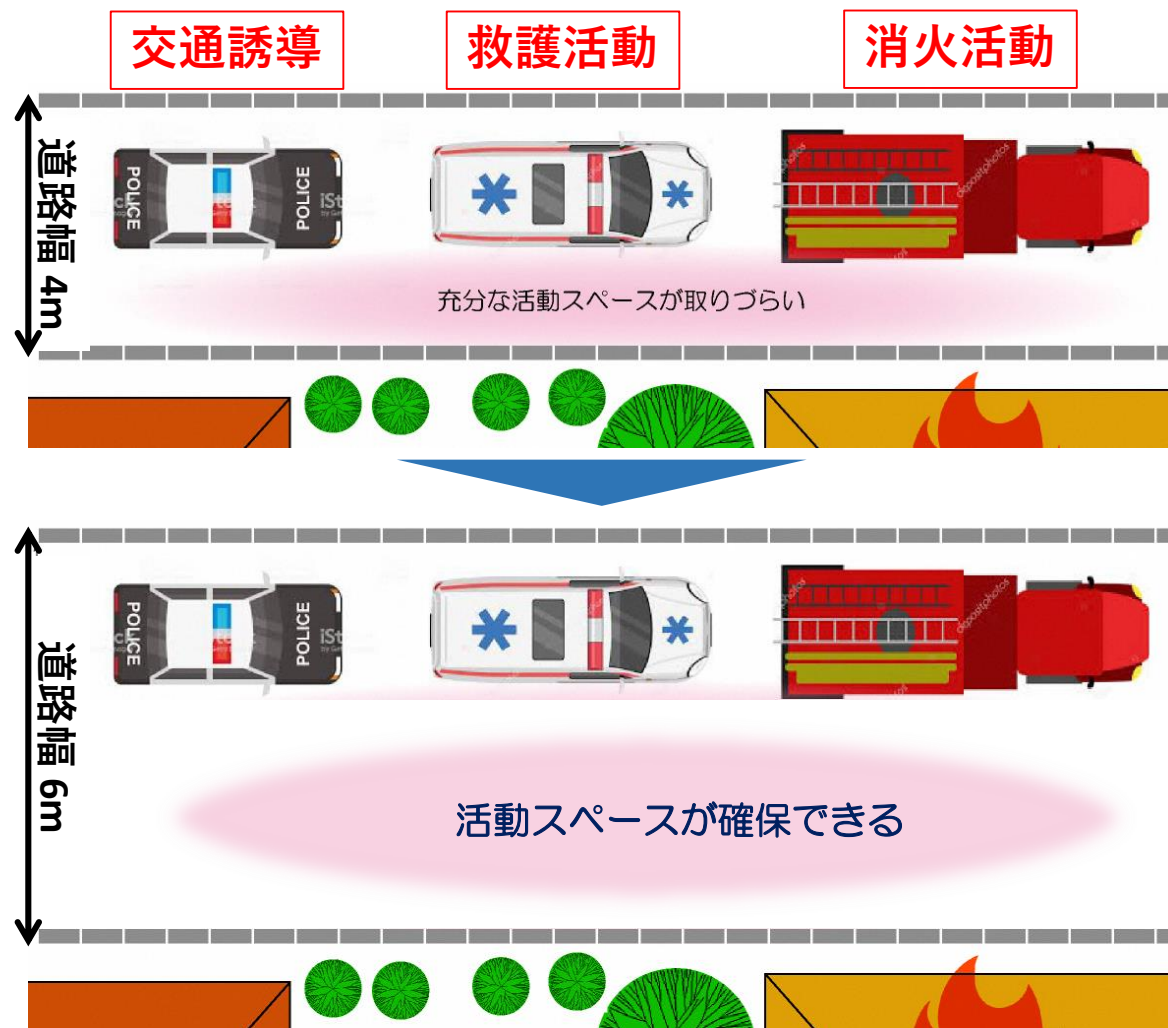
図 消防活動困難区域イメージ

(2) まちの現状と課題

② 消防救助活動スペース

➤ 地区内の4m未満の道路の面積は40%を超え（私道を含む）ており、地区内には、緊急車両の活動スペースが十分に確保できていない箇所が多くあります。

➤ 例えば、災害時には救急車による救護スペース（ストレッチャーの切回しなど）や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）が必要になります。



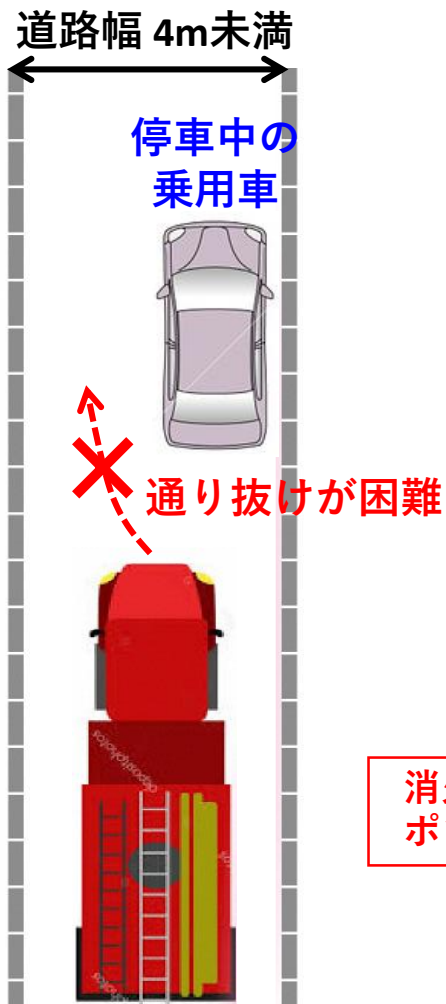
(2) まちの現状と課題

② 消防救助活動スペース

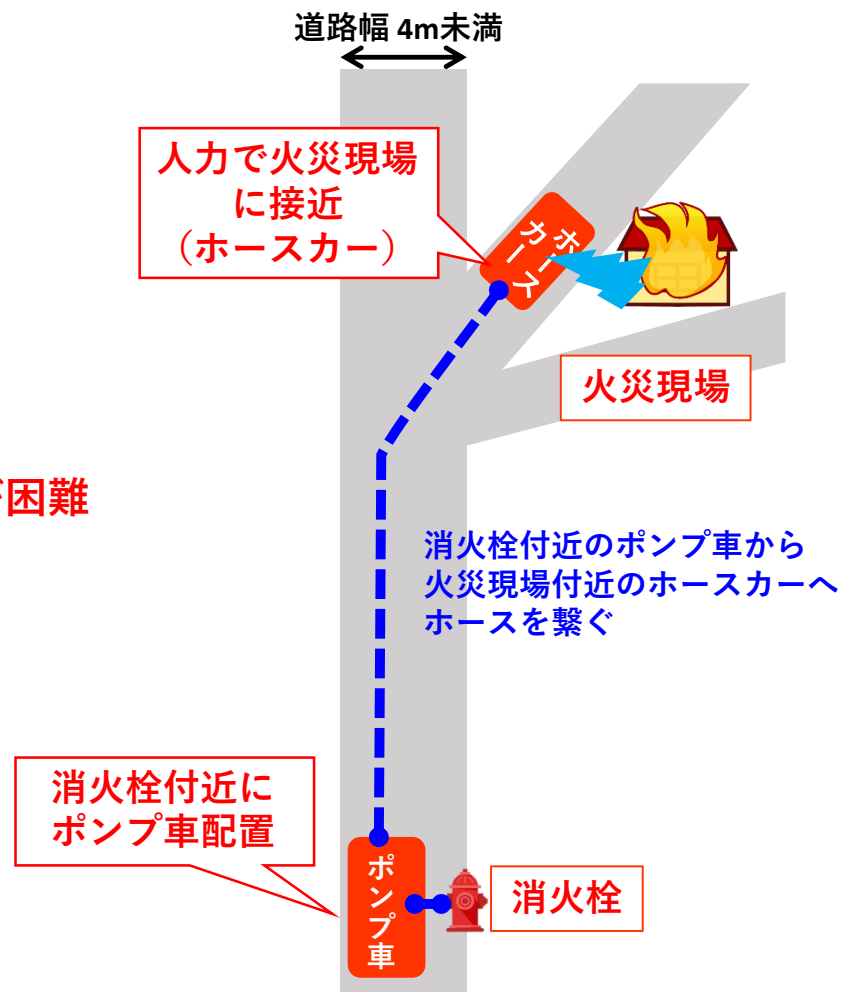
➤ 幅員が4m未満の道路上に車両や障害物等があると消防車の通り抜けが困難になります。
(課題①)

➤ 幅員が狭い場合や車両や障害物等によって消防車が火災現場に近づけない場合には、通常時の消火よりも時間を要します。
(課題②)

課題① 幅員4m未満の道路



課題② 消火活動に時間を要する



(2) まちの現状と課題

③ 住宅

- 宅地規模の大きくない住宅の分譲が増えており、家と家の隙間が狭まることで**火災延焼のリスクも増加**します。
- 住宅戸数の密度が**72.0戸/ha**※であり、**木造住宅密集地域に指定**されています。
- 建築構造別では、**木造系の建物が6割以上**を占めています。

※東京都の「防災都市づくり推進計画」(平成28年3月)において、住宅戸数密度は**55戸/ha以上が密度が高い**としています。

■令和元年時点の建築構造別の割合(登記簿謄本上)

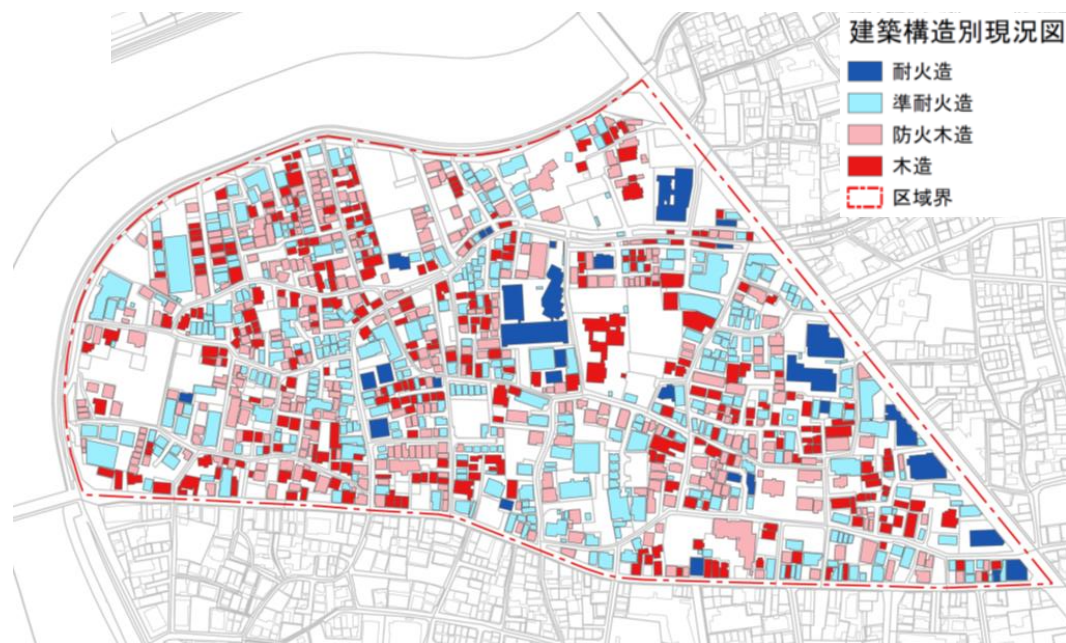
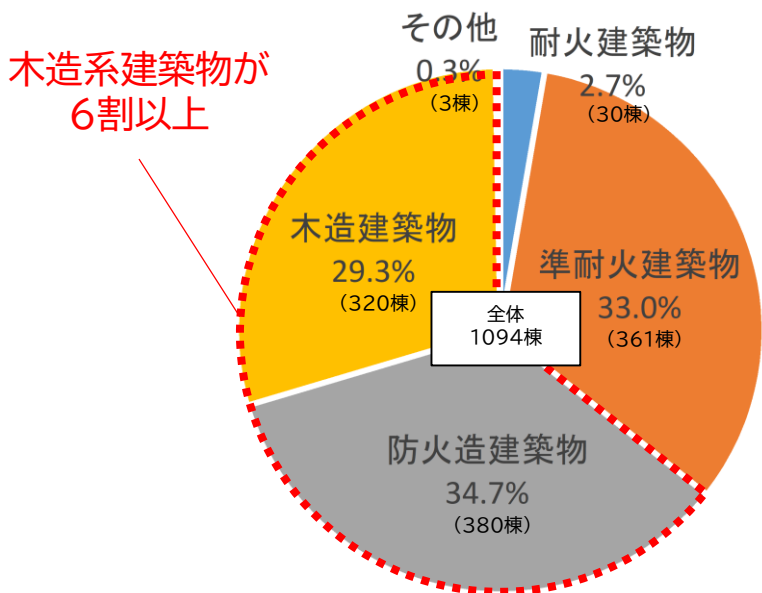


図 建物構造別現況図 (H28)

2. 防災まちづくり計画（案）の内容について

(1) 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。
70%を超えると延焼による焼失率は、ほぼゼロとなります。

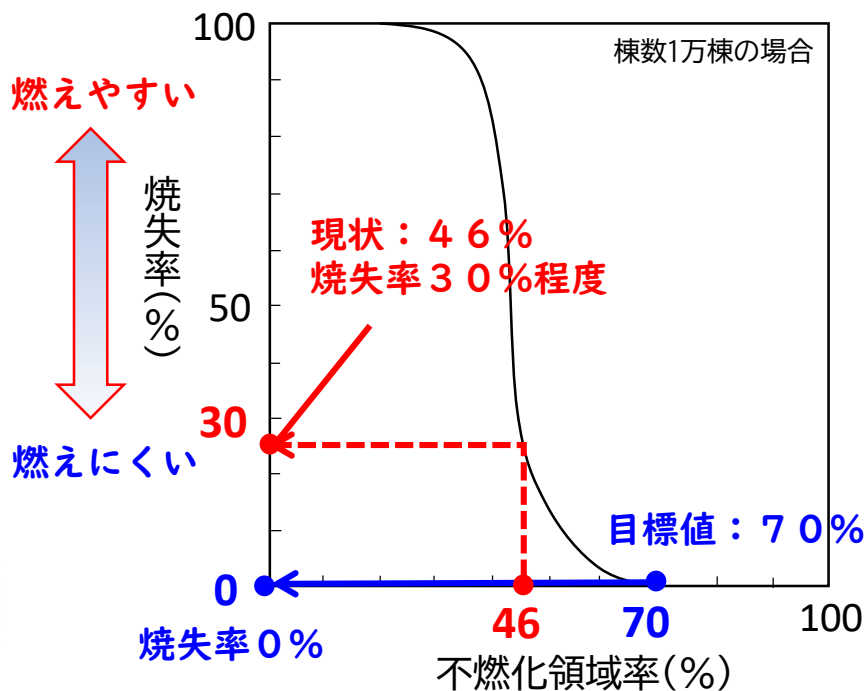


図 不燃化領域率と焼失率の関係

（2）防災街づくりの方針

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 6 m 以上の防災生活道路
A 路線及び**B 路線**の整備

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

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

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

(3) 防災街づくり方針図



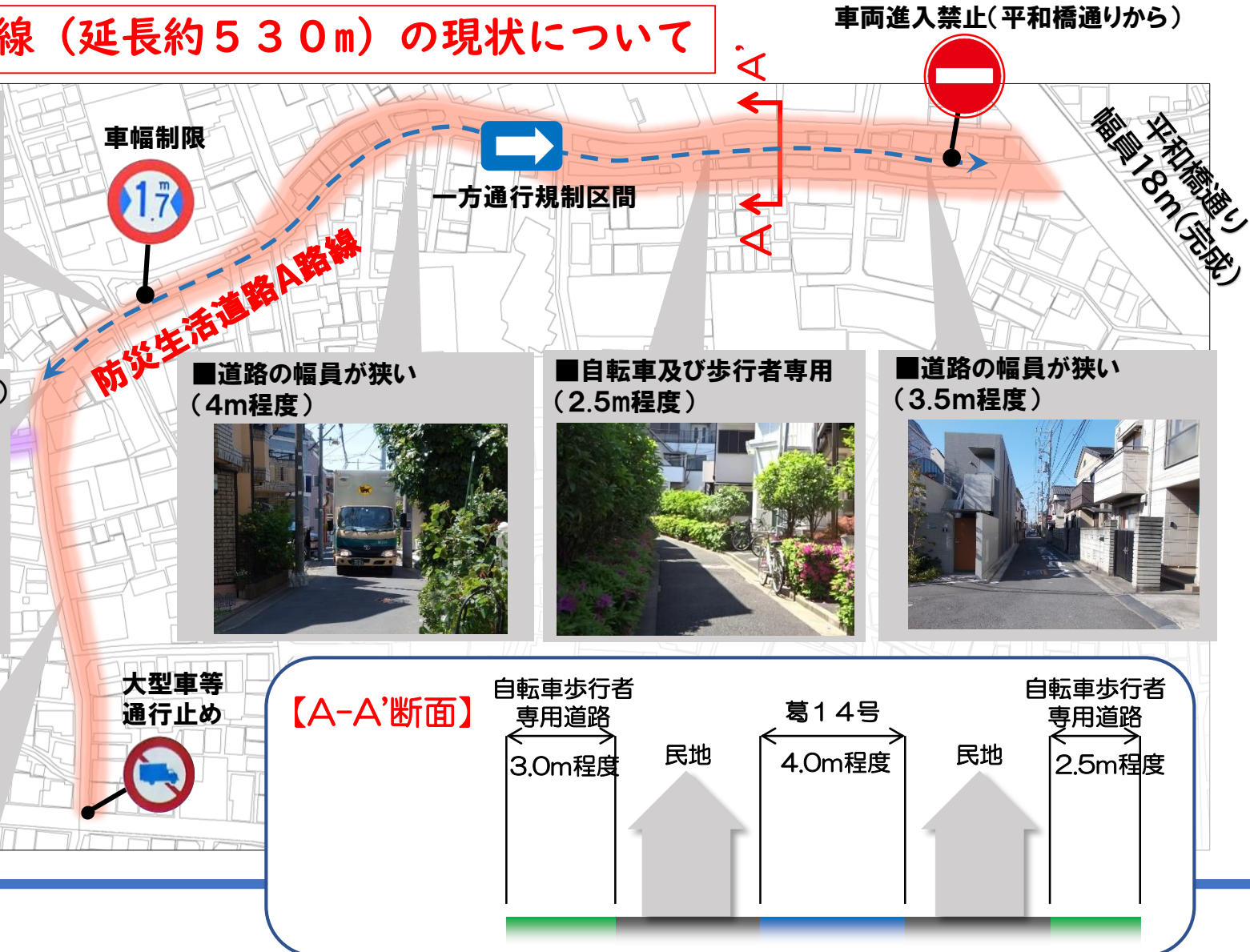
（４）方針Ⅰ：防災生活道路の拡幅整備

防災生活道路A路線（延長約530m）の現状について

■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



（4）方針Ⅰ：防災生活道路の拡幅整備

防災生活道路B路（延長約380m）の現状について

■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）



（4）方針Ⅰ：防災生活道路の拡幅整備

密集事業 の進め方



① 現況測量

現在の道路の形や皆様の家の形などを測量します。
測量前に、沿道付近の皆様にお知らせいたします。

令和4年度



② 拡幅路線の検討

測量の成果をもとに、道路拡幅線を詳細に決定します。

③ 説明会・面談会

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



④ 用地測量

道路拡幅線をもとに、事業に係る用地の面積などを把握するために、再度、測量します。
測量前に、道路拡幅線にかかる皆様にお知らせいたします。

令和5年度

⑤ 事業着手の手続き

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。



⑥ 用地説明会

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



⑦ 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。

⑧ 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。

令和6年度以降



⑨ 契約・補償金のお支払い

話し合いがまとまると、契約を交わし、移転補償金をお支払いいたします。



⑩ 物件移転

移転が必要な場合、買収させていただく土地にある家屋などの物件を移転していただきます。移転後に、暫定的な整備を行います。



⑪ 工事

用地取得の進捗状況を見ながら、道路整備に着手します。



整備後のイメージ



(2) 防災街づくりの方針

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 6 m 以上の防災生活道路
A 路線及び**B 路線**の整備

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

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

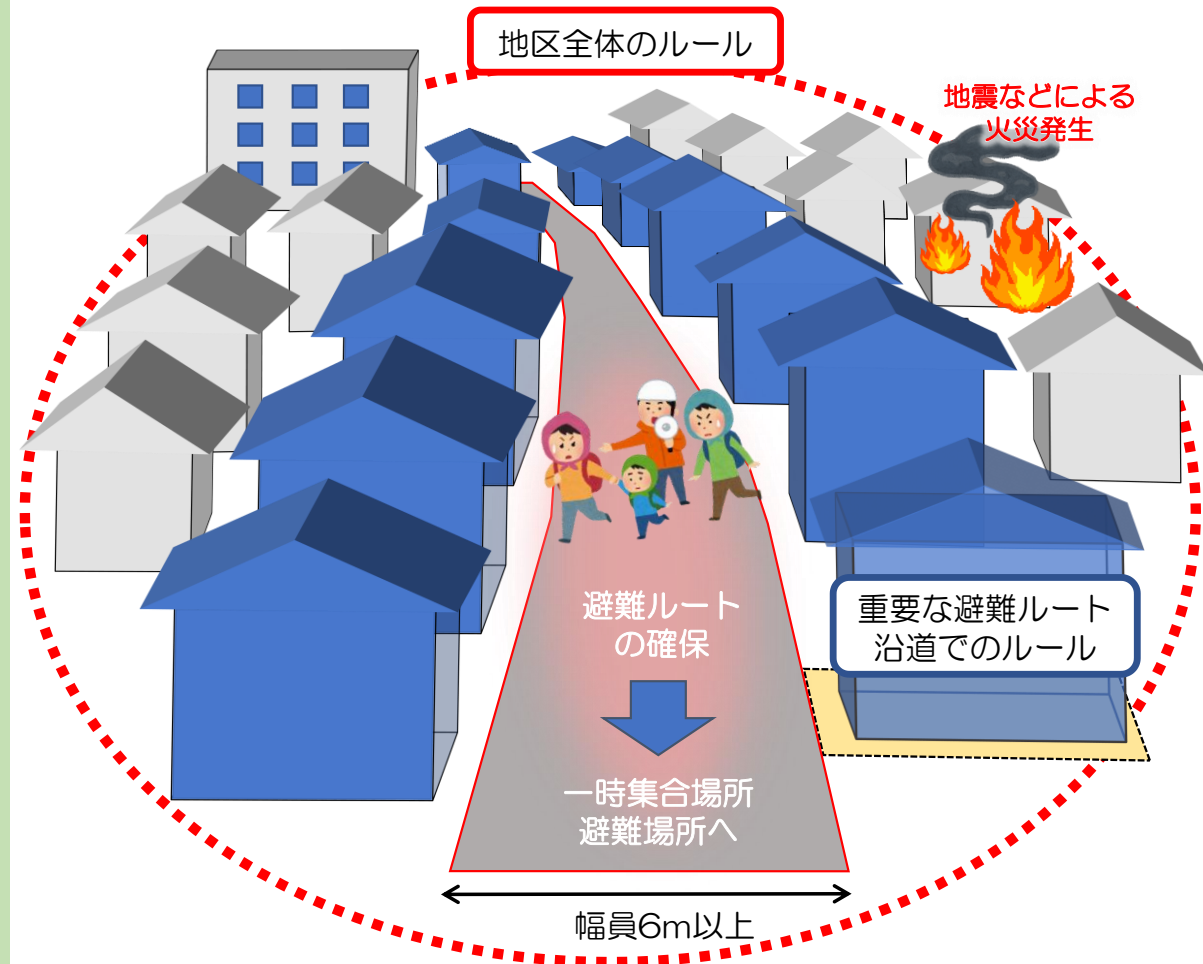
主な 効果

- 不燃領域率の向上
- 火災による建物延焼・焼失
の防止

（5）方針2：建物の不燃化の促進

- 延焼被害の軽減を図るため、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を行います。
- 建替えルールを決めることで、火災による建物の延焼や焼失を抑制、防止します。
- 取り決めたルールは建替え時に発生するもので、今すぐに取りかかるものではなく、都市計画に位置づけられ、**長期的に**まちづくりを進めていくものです。

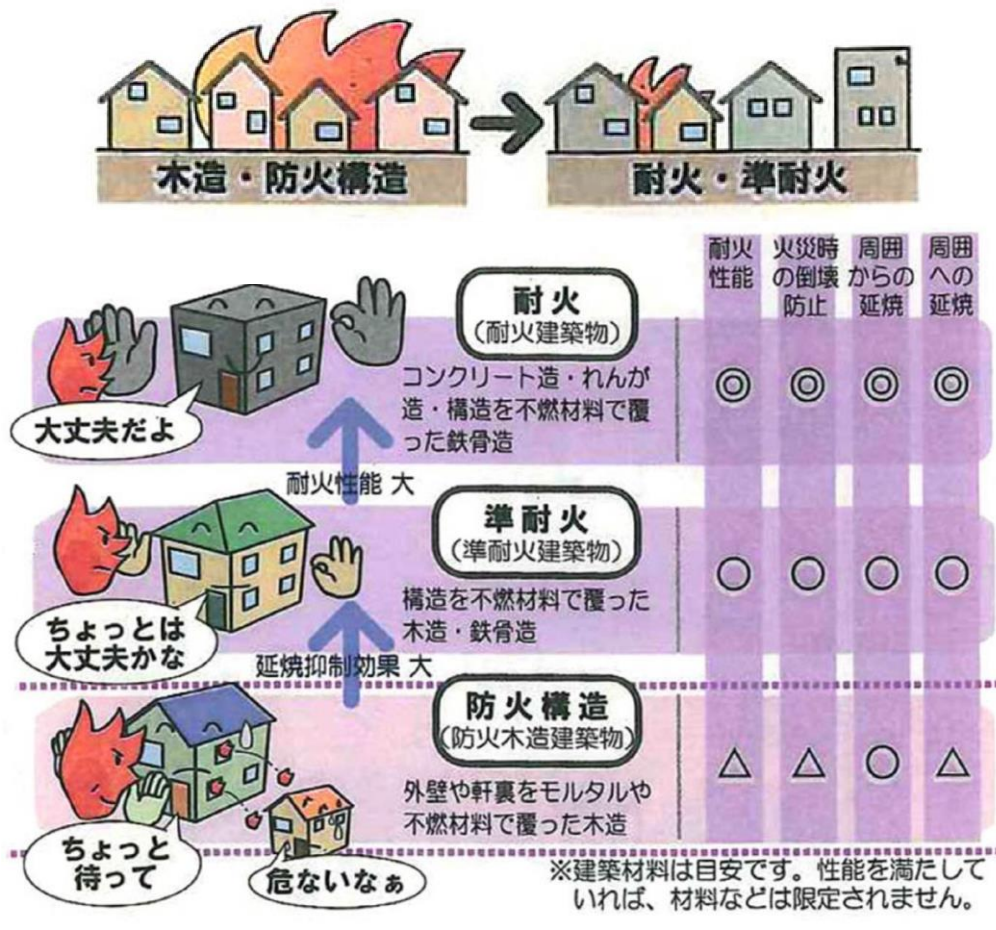
建替えルール適用のイメージ



(5) 方針2：建物の不燃化の促進

地区全体のルール

- 地区全体で、**不燃化のルール**に取り組み、耐火性の高い建物になるよう検討します。
- 延床面積が500㎡未満の建物は、**準耐火建築物**または**耐火建築物**、500㎡を超える建築物は**耐火建築物**になるよう検討します。
- 準耐火・耐火建築物は、延焼する速度を遅くし避難時間が確保できます。火災が小さい段階で消防が到着し、初期消火できる可能性が増します。

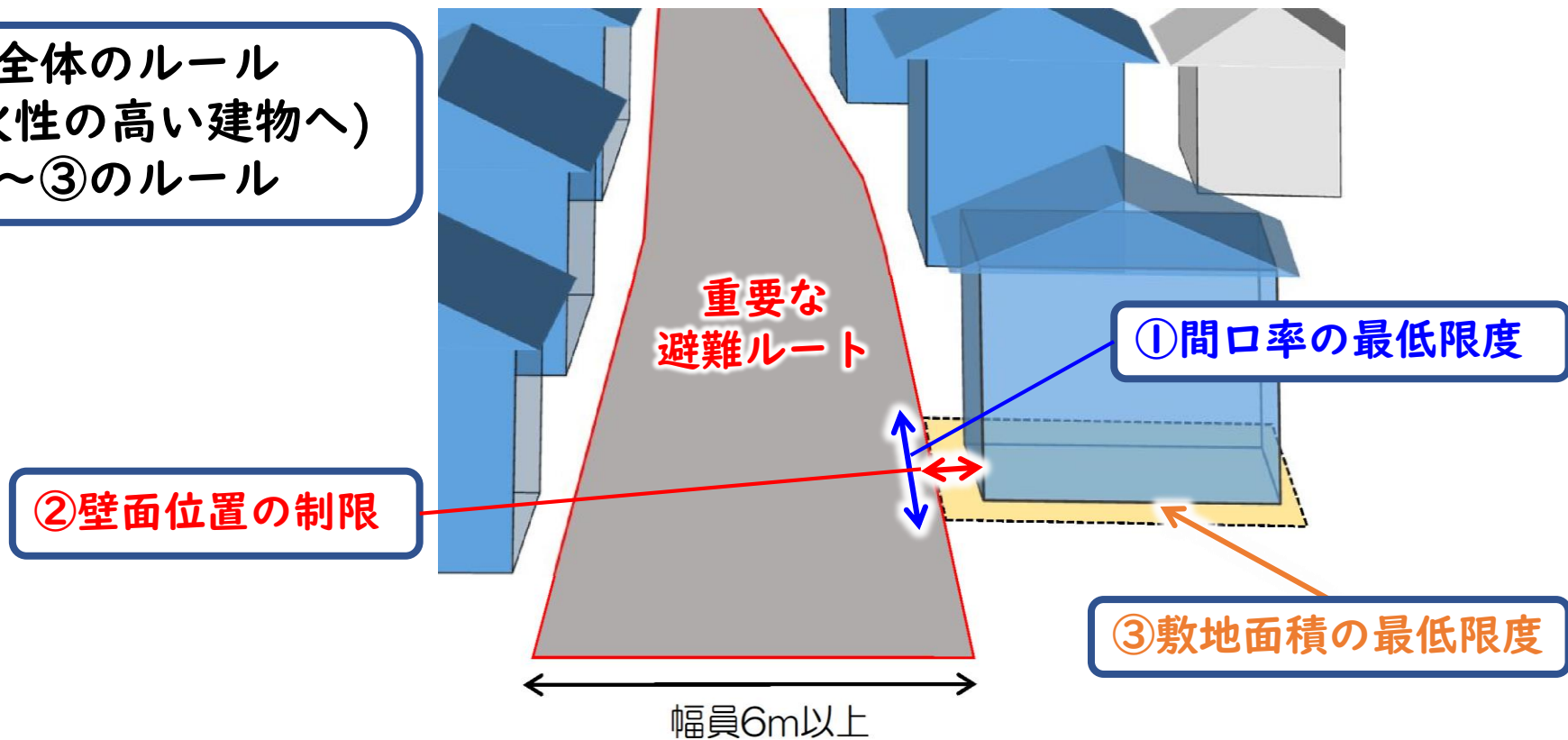


（5）方針2：建物の不燃化の促進

防災生活道路A路線・B路線の沿道ルール

- 防災生活道路A路線及びB路線を、重要な避難ルート（特定地区防災施設）に指定することにより、沿道の建築物に対して、**地区全体のルールに加えて、①～③のルールの適用**を検討します。

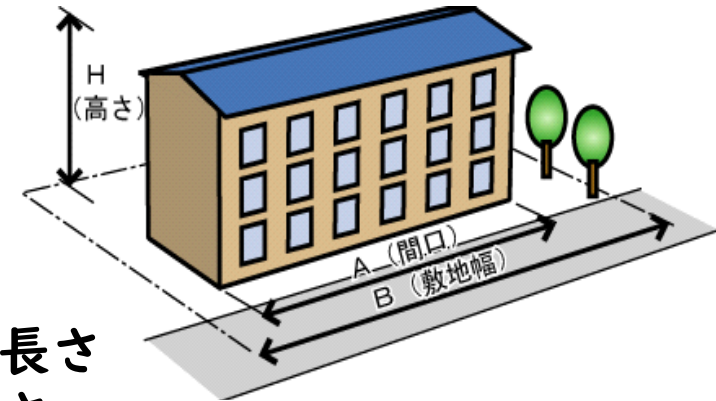
地区全体のルール
(耐火性の高い建物へ)
+①～③のルール



(5) 方針2：建物の不燃化の促進

① 間口率の最低限度

- 延焼防止機能や避難機能を確保するため、建築物の間口率の最低限度を設定します。

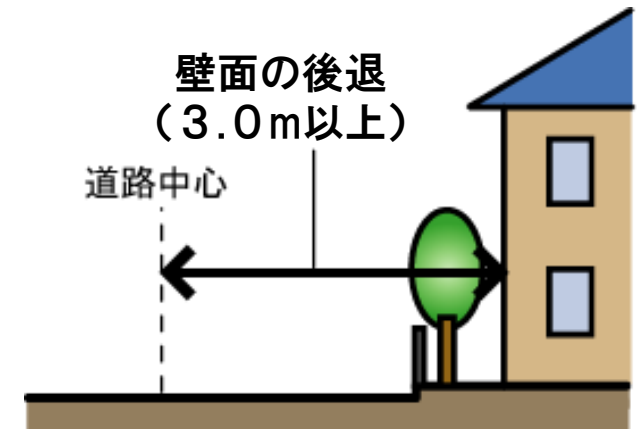


間口率：
 $A / B \geq 7 / 10$

A = 建築物の道路に面する部分の長さ
B = 敷地の道路に面する部分の長さ

② 壁面位置の制限

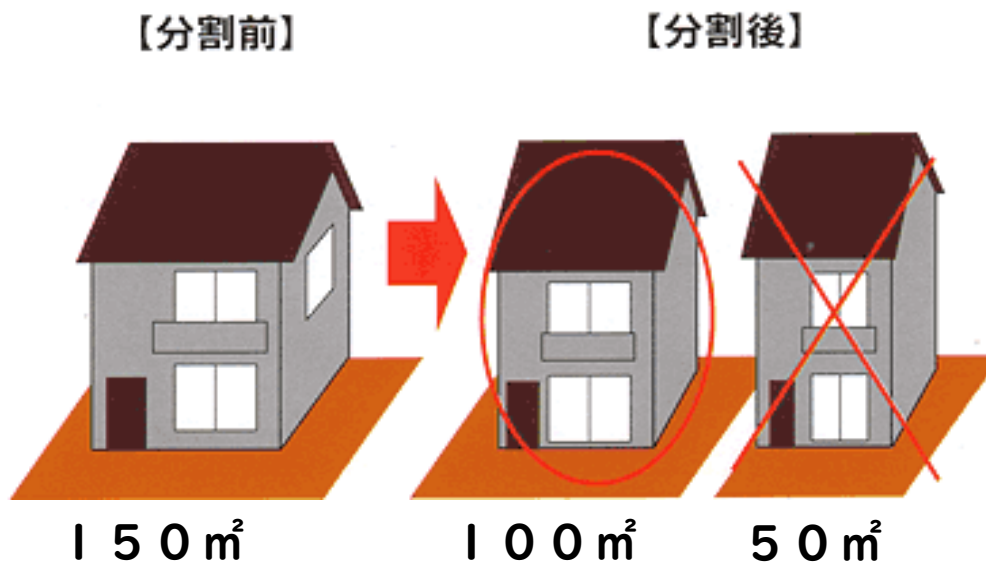
- 防災性の向上、安全な歩行空間、ゆとりある街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限を定めます。
(例：道路中心線から3.0m以上)



(5) 方針2：建物の不燃化の促進

③ 敷地面積の最低面積

- 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、「敷地面積の最低限度」を定めます。
(例：66㎡以上)



（6）その他の取組み

① 空き家対策

防災・防犯・安全の観点から、**空き家の発生予防対策**や、危険な状態の空き家などに対し、法に基づき助言や指導を行います。

② 細街路の拡幅

災害時の避難路や緊急車両の通行路を確保するため、建替え等にあわせて**細街路の拡幅整備**に取り組みます。

③ 共同建替え等の支援

共同建替え等を希望する複数の土地所有者等に向けた、**助成制度**を設けます。

④ 代替地の検討

防災生活道路の整備に伴い、移転が必要となる方のため、**代替地の確保**を検討します。

⑤ 街づくり協議会設置の検討

地域住民が防災街づくりを取り組む場として、**街づくり協議会の設置**を検討します。

3. 今後のスケジュール

短・中期

長期

令和4年度

令和5年度

令和6年度

令和7年度以降

本日

防災街づくり計画（案）説明会

まちづくりニュースの発行

方針1

防災生活道路の拡幅整備（密集事業）

- ・ 現況測量
- ・ 拡幅路線の検討

- ・ 事業着手の手続き
- ・ 用地測量
- ・ 説明会・面談会

- ・ 物件移転
- ・ 契約・補償金のお支払い
- ・ 用地折衝・協議
- ・ 建物調査など
- ・ 用地説明会

工事

方針2

建物の不燃化の促進（防災街区整備地区計画）

協議会設置の検討

- ・ 計画の素案の作成
- ・ 街づくりニュース発行
- ・ アンケート調査
- ・ 協議会の実施

- ・ 都市計画決定
- ・ 都市計画審議会案の公示・縦覧
- ・ 計画の原案の説明会

建替えルールの適用

ご清聴ありがとうございました。

葛飾区では、SDGs（持続可能な開発目標）に積極的に取り組んでいます。



◇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 街づくり推進担当課

〒124-8555 東京都葛飾区立石5-13-1

担当：大谷・門倉 電話：03-5654-8391(直通)

質疑応答

本日の説明会の内容について、
ご質問やご意見等がございましたら、
挙手にて、ご発表をお願いいたします。