

平成25年度の活動の状況

1. 平成25年度の勉強会の開催実績と予定

平成23年11月16日に、新小岩一丁目西部地区（新小岩一丁目の西側の地区）を安全で住みよいまちにするため、地区の現状や将来の方向性について勉強していく「新小岩一丁目西部地区まちづくり勉強会」を、新小岩一丁目中町自治会と新小岩第五自治会及び新小岩南地域まちづくり協議会の有志を中心として発足させ、平成24年度まで計8回の勉強会を開催してきました。

平成25年度は、4回の勉強会の開催を予定しており、平成25年12月現在で3回開催しています。平成26年2月の勉強会では「新小岩一丁目西部地区街づくり計画」を策定する予定となっています。今後、地元の皆様に、この計画についてご報告をしたいと考えています。

■新小岩一丁目西部地区まちづくり勉強会 会則（抜粋）

（名称）

第1条 本会は、「新小岩一丁目西部地区まちづくり勉強会」と称する。

（目的）

第2条 本会は、新小岩一丁目西部地区における防災性能と居住環境の向上を図り、安全で住みよいまちづくりを推進することを目的とする。

（活動）

第3条 本会は、前条の目的を達成するため、次の活動を行う。

- （1）まちづくりに必要な調査、研究及び勉強会に関すること。
- （2）地域のまちづくり意識を高めるための広報等に関すること。
- （3）その他まちづくりに関すること。

（会員）

第4条 本会は、原則として新小岩一丁目西部地区において居住もしくは土地・建物の権利を有するもの、新小岩南地域まちづくり協議会委員で、第2条の目的に賛同するものを会員とする。

●平成25年度 勉強会の開催実績と予定

	開催日時	主な内容
第9回	平成25年 7月 1日	<ul style="list-style-type: none"> ・今年度の進め方について ・街並み誘導型地区計画の仕組み・内容・事例について ・益踊り通りの整備の方向性について
第10回	平成25年 8月29日	<ul style="list-style-type: none"> ・街づくり計画の位置づけについて ・現在の土地・建築物に関する規制の状況と建築ボリュームの検討について
第11回	平成25年10月30日	<ul style="list-style-type: none"> ・新小岩一丁目西部地区街づくり計画（素案）について ・新小岩一丁目西部地区のまちづくりに関する意識調査について
第12回	平成26年 2月6日 （予定）	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート結果について ・街づくり計画（案）について

2. 益踊り通りの整備の検討について

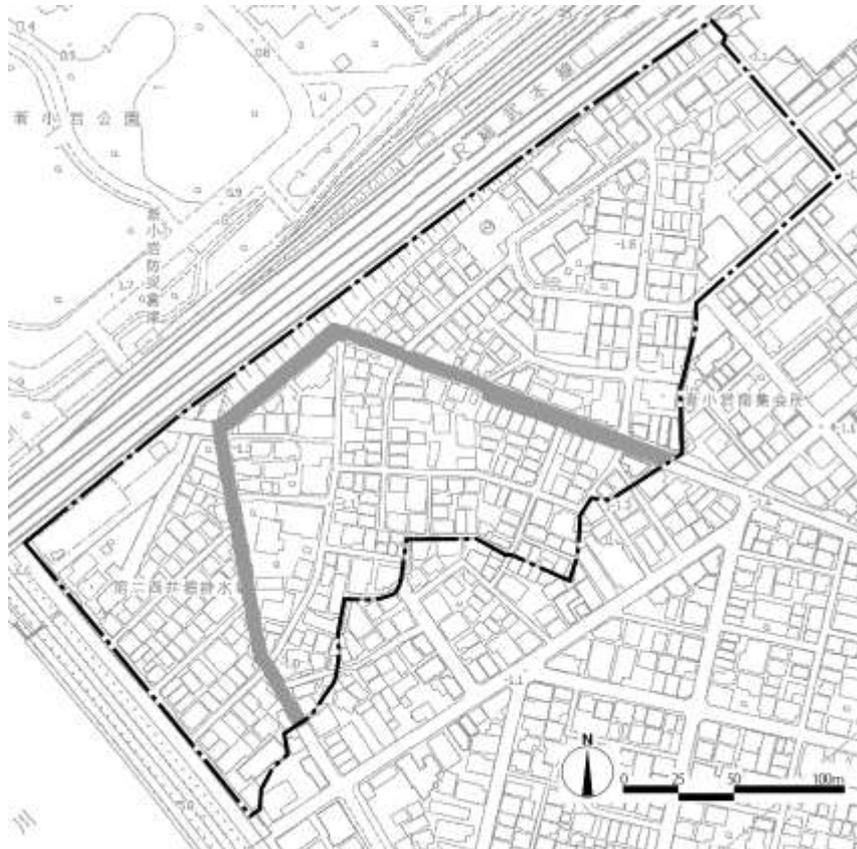
新小岩一丁目西部地区の道路は幅員が狭く、緊急時に緊急車両が通行できる道路を確保することが大きな課題となっています。勉強会では、この問題を解消するため、地区内に逆Uの字型に配置されている道路（益踊り通り）を、緊急車両が通行でき、新小岩公園への避難路ともなる道路として整備することを検討してきました。

益踊り通りの整備の考え方

（現時点での方向性であり、今後変更となる可能性があります）

■道路構造等

歩道部分は、歩道と車道の段差を無くしたフラットなものとし、その部分はカラー化を行うなど、歩車共存型の道路として整備することを目指します。このことにより、万一の災害時にも緊急車両等が通行しやすい道路とすることができます。



アンケート調査にご協力いただき有難うございました

平成 25 年 11 月末から 12 月初めにかけて、勉強会の活動の一環として、地区にお住まいの皆様が、地区の状況や将来についてどのようにお考えかを把握するため、2 回目のアンケート調査を実施しました。

約 120 名の方からご回答をいただき、現在集計を進めています。皆様からの貴重なご意見を新小岩一丁目西部地区のまちづくりに役立てていきたいと考えております。

集計結果は、次回のまちづくりニュースでご報告します。

< 発行 >

新小岩一丁目西部地区まちづくり勉強会 会長 横山 正一 副会長 倉谷 恭平、伊藤 功一
[事務局] 葛飾区 都市整備部街づくり推進課 新小岩駅周辺開発担当係 (03-5654-8331)

[作業機関] (株) オオバ

第2回 まちづくりに関する意識調査結果のお知らせ

1. まちづくりに関する意識調査（第2回）を実施しました

平成25年11月28日に、新小岩一丁目西部地区にお住まいの皆様が、地区の将来像やその実現のために必要なこと、まちづくりの進め方に対してどのようなご意見、ご要望をお持ちかを伺うとともに、勉強会で作成した街づくり計画（素案）についてご意見を伺い、街づくり計画の策定に役立てることを目的として、昨年度に引き続き2回目のまちづくりに関する意識調査を実施しました。

調査対象、調査票の回収状況は右に示すとおりです。

■アンケート対象者数

- ① 新小岩一丁目中町自治会員で自治会名簿に掲載されている方：292人（内宛先不明を除く276人）
- ② 新小岩一丁目中町自治会内に居住している自治会員以外・自治会名簿に掲載されていない方：256人
- ③ 新小岩第五自治会員：30人

■調査の期間

- ・平成25年11月28日に調査票を配布
- ・平成25年12月20日が最終の回収日

■調査票回収状況

- ・調査票配布数：562票
- ・調査票回収数：121票（調査票回収率：21.5%）

●設問構成

大項目	設問
回答者のプロフィール	問1. 性別
	問2. 年齢
	問3. 住所
住宅について	問4. 住宅の種類
	問5. 建築年次
	問6. 建て替えの状況・予定・意向
	問7. 建て替えの問題点
地区の将来の方向性	問8. 地区の将来像
	問9. 望ましい環境を実現するために必要なこと
	問10. 望ましいまちづくりの進め方
まちづくり勉強会について	問11. 勉強会活動の認知度
	問12. 勉強会の活動に対する興味
街づくり計画（素案）に対する考え（自由記入）	
地区をより良いまちにしていこうための考え（自由記入）	

2. 結果の概要

意識調査の結果の概要は、以下のとおりです。

2-1 回答者の属性

性別：男性が約65%を占めています。

年齢：「70歳以上」の方が38%と最も多く、「60歳代」の方を加えると全体の6割強を占めています。

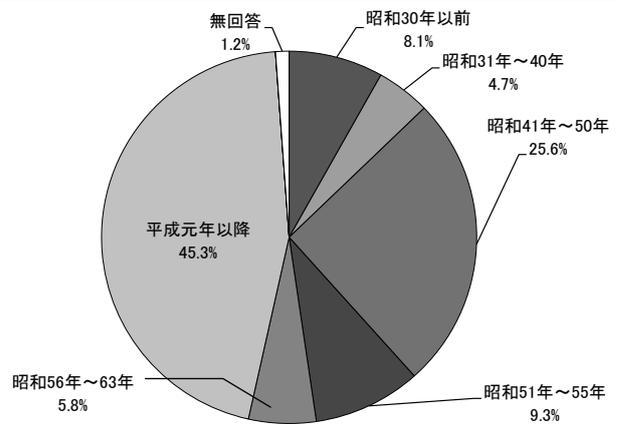
住所：「新小岩1丁目1～13番地」と回答された方が6割弱、「それ以外」の方が4割弱を占めています。

住宅の種類：「持家戸建て」の方が7割強、「民営借家」の方が2割強を占めています。

2-2 建築時期について

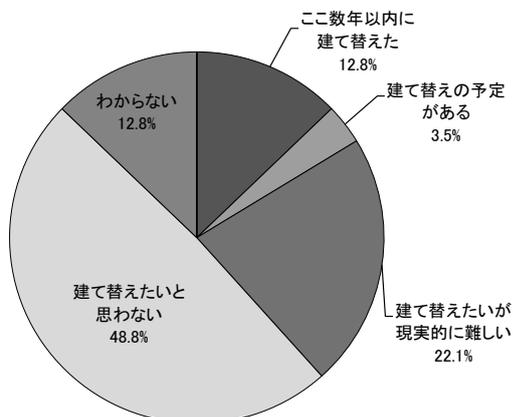
建築年次についてお聞きした（持家戸建住宅にお住まいの方に限定しています。2-3も同様です。）ところ、「平成元年以降」が最も多く全体の5割弱を占めていますが、「昭和30年以前」が1割弱を占めているなど、古い建築物も多くなっています。

また、『新耐震基準に該当しない建物（昭和55年以前に建築されたもの）』は、全体の約48%を占めています。

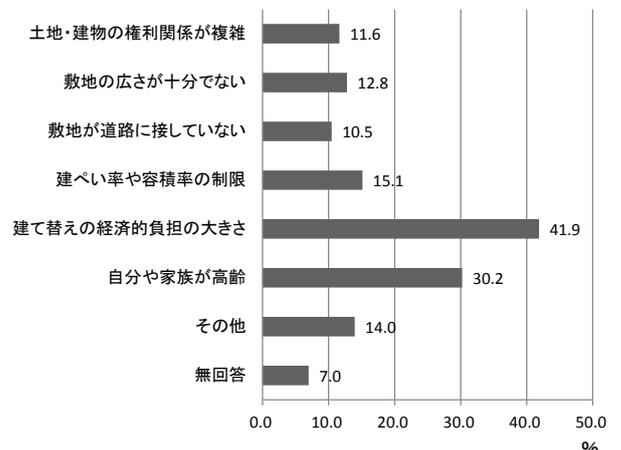


2-3 建て替えについて

建て替えの状況・予定・意向についてお聞きしたところ、「ここ数年以内に建て替えた」方が1割強を占め、これに「建て替えの予定がある」を加えた『建て替え済・具体化の予定がある』方が全体の2割弱となっています。「建て替えたいが現実的に難しい」と回答された方が2割強となっています。

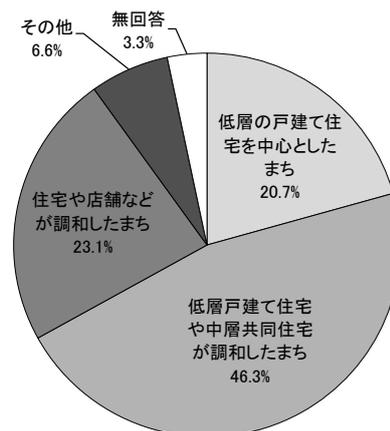


建て替えの問題点についてお聞きしたところ、「建て替えの経済的負担の大きさ」が最も多く全体の4割強、次いで「自分や家族が高齢」が3割強を占めています。一方、権利関係や敷地規模、接道、建ぺい・容積率といった問題については10%台の割合となっています。

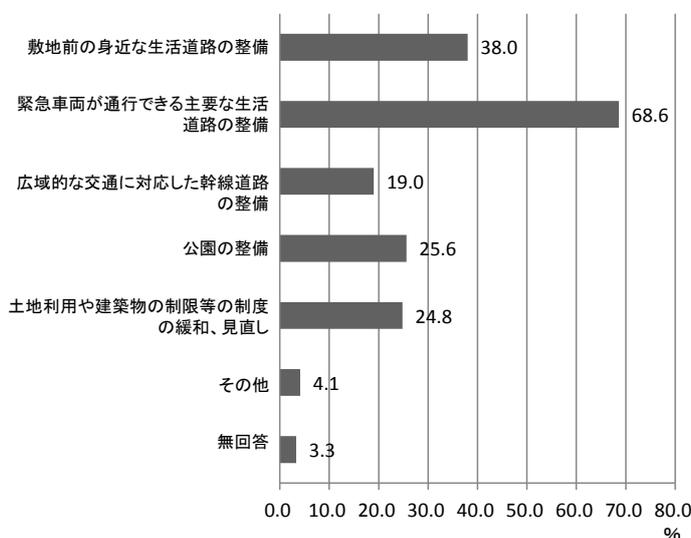


2-4 将来のまちづくりについて

地区の将来像についてお聞きしたところ、「低層戸建て住宅や中層共同住宅が調和したまち」が最も多く、全体の5割弱を占めています。また、「低層の戸建て住宅を中心としたまち」「住宅や店舗などが調和したまち」が、それぞれ2割強を占めています。

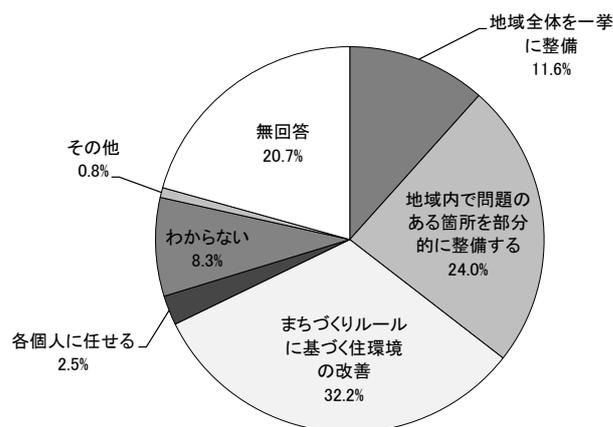


望ましい環境を実現するために必要なことをお聞きしたところ、7割弱の方が「緊急車両が通行できる主要な生活道路の整備」と回答されています。災害発生時の安全性を確保するための基盤整備が最も大きな課題として認識されており、街づくり計画（素案）において主要なプロジェクトとして位置づけている『益踊り通りの整備』を実現することが重要だと考えられます。



次いで「敷地前の身近な生活道路の整備」が4割弱を占めていますが、その実現を図るために必要な施策である「土地利用や建築物の制限等の制度の緩和、見直し」については2割強となっています。

望ましいまちづくりの進め方についてお聞きしたところ、「まちづくりルールに基づく住環境の改善」とする方が最も多く、全体の3割強を占めています。次いで、「地域内で問題のある箇所を部分的に整備する」が2割強を占めています。ルールに基づく改善を基本としつつも、効果的な箇所については事業を行うことが望まれていると考えられます。



2-5 まちづくり勉強会について

活動の認知度：「勉強会は知っているが、活動内容は知らない」と回答した方と「知らない」と回答した方は同数（4割強）となっています。

活動に対する興味：「参加してまちづくりに取り組みたい」「参加はわからないが活動内容は知りたい」と回答した方は、合計で6割強を占めています。

2-6 地区の将来のまちづくり（自由記入）

設問の最後として、街づくり計画（素案）に対する考えや地区の将来のまちづくりに関する意見を自由記入でお願いしたところ、3割弱の方から回答を頂きました。ご提案した街づくり計画（素案）については、反対意見は無く、その他のご意見もこの計画（素案）の内容の方向性に合致するものとなっています。

分 類	意見数
街づくり計画（素案）について	2
良く分かった、是非進めて欲しい	1
住民への説明が必要	1
まちづくりの方向性	9
住民が安心して心安らかに住めるまち	1
地震や火災に強いまち	1
住みやすいまち	1
高齢者、子供を守るまち	1
自然を活かしたまち（緑を増やす、風の道）	2
活気あるまち（商店があった方が活気が出る）	1
低層住宅地	1
ごみの無いまち	1
道路整備等について	16
道路の拡幅整備が必要	2
緊急車両が入ることのできる道路が必要	2
道路拡幅のためのルール・計画が必要	3
電柱の移設が必要	2
私道を区道にすべき	1
ガードレールが危ない	1
看板を制限すべき	2
自転車対策が必要	2
店舗前には駐輪スペースを	1
水害について	3
避難ビル（集い交流館を3階に、中高層ビル）	2
堤防の補修	1
まちづくりの進め方	5
みんなの協力を呼び掛けて	1
活動内容を印刷物やインターネットで知らせる	1
再開発で整備を進める	1
都営住宅の活用を（公園、高齢者の憩いの場）	2
その他	9
街灯の整備が必要	2
生垣の維持・管理費をどうするか	1
新小岩駅の整備が必要	3
タバコに関する条例が必要	1
ホームレス対策が必要	1
図書館が欲しい	1

< 発行 >

新小岩一丁目西部地区まちづくり勉強会 会長 横山 正一 副会長 倉谷 恭平、伊藤 功一
 [事務局] 葛飾区 都市整備部街づくり推進課 新小岩駅周辺開発担当係 (03-5654-8331)

[作業機関] (株) オオバ

1 新小岩一丁目西部地区「街づくり計画」とは

「街づくり計画」とは、今後のまちづくりの指針となる計画です

- まちづくりは、地域住民や事業者と行政（区や都、国）が協働で進めていくことが重要です。
- 新小岩一丁目西部地区まちづくり勉強会では、今後のまちづくりの指針となる「街づくり計画」を作成し、地権者や行政、事業者に提案・要望することにより、利便性が高く、安全で快適に暮らすことのできるまちを目指していきます。
- この街づくり計画は、平成23年度に新小岩南・北地域まちづくり協議会が策定した「新小岩地域まちづくり基本構想」を実現するためのものであり、概ね10年間を計画期間とします。
- 葛飾区全体でのまちづくりの方向性を示した上位計画や関連計画との整合を図るとともに、実現性についても検討・判断しながら、今後の目指す街の姿を描き、その姿の実現に向けた取り組み目標や方針を示すものです。

2 新小岩一丁目西部地区の特性

■上位計画における新小岩一丁目西部地区の位置づけ

葛飾区や東京都の計画では、防災性を高めていく必要がある住宅地として位置づけられています。

- 葛飾区の計画での位置づけ：複合型住宅地域として、商業・業務機能と調和した都市型住宅系市街地の形成を図る／生活道路等を整備するとともに、建築物の不燃化・共同化を促進する【葛飾区都市計画マスタープラン（平成23年7月改定）】
- 東京都の計画での位置づけ：整備地域のひとつとして、木造住宅の耐震化を支援し、建物倒壊による道路閉そくを防ぎ、避難や救急・消火活動の円滑化を図り、市街地火災の延焼拡大を防止する【防災都市づくり推進計画（平成22年1月改定）】

■地区の道路や敷地、建築物の状況

地区内の道路や敷地、建築物は、次のような傾向があります。

- 幅員4m未満の道路が多い
- 面積100㎡未満の敷地が7割強を占める
- 新耐震基準が導入される前の建築物が5割強を占めている

■地区の環境に対する評価

平成24年8月に実施した意向調査からは、お住まいの方々は地区の環境に対して次のような評価をしています。

- 防災に対する考え：「住宅に関する火災・地震などの防災上の不安」「周辺環境の防災上の不安」は高い
- 地区の暮らしやすさに対する考え：「総合的な暮らしやすさ」については7割以上が満足、項目別には「利便性」「快適性」「近所づきあいや地域の連帯などの地域社会」に関する項目で満足度が高い

3 街づくりの基本コンセプトと地区の構造

■コンセプト（街づくりの目標）

利便性が高く、安全で快適に暮らすことのできるまち

- 地域の皆さんは防災上の不安を強く感じています。一方では、利便性、快適性、地域社会のつながりに対して満足しており、これからも住み続けていきたいと考えていると推察されます。これらを踏まえて、地域の目標を、「利便性が高く、安全で快適に暮らすことのできるまち」とします。
- また、目標を実現するため、「防災基盤の整備」と「建物更新の誘導による防災性と居住性の向上」を積極的に進めるものとします。

■土地利用と活動を支える交通の軸（地区の構造）

【土地利用】

- 現況の土地利用は低層戸建て住宅地を中心として、一部中層の共同住宅が立地する住宅地であり、用途地域や上位計画の位置づけはこの現況土地利用に対応したものとなっています。
- このような状況と将来目標を踏まえて、地域の土地利用の基本を、「低層住宅と中層住宅が共存する住宅地：低・中層共存住宅地」とします。



【自動車交通の軸】

- 新小岩一丁目西部地区において、地区内外を結ぶ自動車交通に対応した道路は、盆踊り通り(地区内に逆Uの字型に配置されている道路：裏面「6」を参照)と、新小岩駅方面を一方通行で結んでいる未広通りの延伸部とその南側の道路となっています。
- 将来的にも、これらの道路を地区の自動車交通の軸として位置づけ、その環境を維持・改善することを検討します。

【歩行者交通の軸】

- 新小岩一丁目西部地区と新小岩駅、新小岩公園を結ぶ歩行者交通に対応した道路は、自動車交通の軸である盆踊り通りと地区北側の新小岩駅と盆踊り通りを結ぶ道路、新小岩南集い交流館前の道路となっています。
- 将来的にも、これらの道路を地区の歩行者交通の軸として位置づけ、その環境を維持・改善することを検討します。

4 街づくり方針

■ 基盤施設計画

【道路】

◆ 主要区画道路

- 盆踊り通りを、緊急時に消防自動車が行き通ることができる主要区画道路として整備することを検討します。
- 自動車交通の軸として位置づけた一方通行の道路及び地区北側の道路を主要区画道路として、道路環境の維持・改善を検討していきます。

◆ 区画道路

- 主要区画道路以外の道路を建て替えにあわせて幅員4m以上の区画道路として、その整備を誘導します。

◆ 遊歩道

- 西井堀跡を遊歩道として整備することを検討します。
- 盆踊り通りから新小岩公園を結んでいる通路の環境の維持・改善を検討します。

【公園・広場】

- 地区内の空き地や低未利用地等を公園・広場として整備することを検討します。

■ 防災計画

【防災基盤の整備】

- 盆踊り通りの整備にあたっては、緊急車両が通行でき、新小岩公園への避難路ともなるように検討します。
- 公園・広場の整備にあたっては、災害時の活動の拠点となるように検討します。

【建築物、建築敷地の防災性の向上】

- 建て替えを促進することにより、耐震基準に適合し、防火性能の高い建築物の割合を増加させ、倒壊しにくく燃えにくい環境としていきます。
- 道路と建築物の間の空間に物を置かず道路状の空間としたり、ブロック塀を制限するなどの工夫により、避難する際の安全性を高めることを検討します。

■ 環境計画

【低層住宅と中層住宅が共存する住宅地の環境の保全】

- 地区内の建築物は、一部中層建築物が立地していますが、殆どが低層建築物となっています。また、建築物の用途は、殆どが住宅であり、目標に対応した環境が形成されています。将来的にもこの環境を担保していくことを検討します。

【ゆとりと潤いある環境づくり】

- 敷地の細分化による環境の悪化を防止することを検討します。
- 統一感のある建築物の誘導や、道路と建築物の間の空間を確保すること、かきやさくを生垣とすることなどにより、潤いのある環境づくりを検討します。



5 街づくりの進め方

「街づくりの基本コンセプトと地区の構造」「街づくりの方針」で示した“地区の目指す将来の姿”を実現するためには、多様な街づくりの主体が参加しながら、計画を推進していくことが重要となります。

■ 各主体の積極的な街づくりへの参加・協力

- 地域住民・地権者や事業者と行政などがそれぞれできることを実践しながら、互いに連携・協力しながら進めていくことが必要です。

■ 街づくりの手法の活用

- 計画を実現していくためには、各種取り組み段階において、適した街づくりの手法を選択し、活用していくことが必要です。

6 主要なプロジェクト

盆踊り通りの整備を検討しています

- 新小岩一丁目西部地区の道路は幅員が狭く、緊急時に緊急車両が通行できる道路を確保することが大きな課題となっています。この問題を緊急に解消するため、盆踊り通りを、緊急車両が通行でき、新小岩公園への避難路ともなる道路として整備することを検討します。

盆踊り通りの整備の考え方

（現時点での方向性であり、今後変更となる可能性があります）



■ 道路構造等

歩道部分は、歩道と車道の段差を無くしたフラットなものとし、その部分はカラー化を行うなど、歩車共存型の道路として整備することを目指します。
このことにより、万一の災害時にも緊急車両等が通行しやすい道路とすることができます。

※盆踊り通りとは、図中のグレイで示している逆Uの字型の道路の仮称です。