

西新小岩五丁目地区 第4回まちづくり推進協議会

令和6年1月28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
3. 第4回アンケート調査結果の報告
4. 都市計画決定後の建替え時の手続き（防火構造の戸建ての場合）
5. 今後のスケジュール
6. 防災生活道路の拡幅整備に関する情報提供
7. 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

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

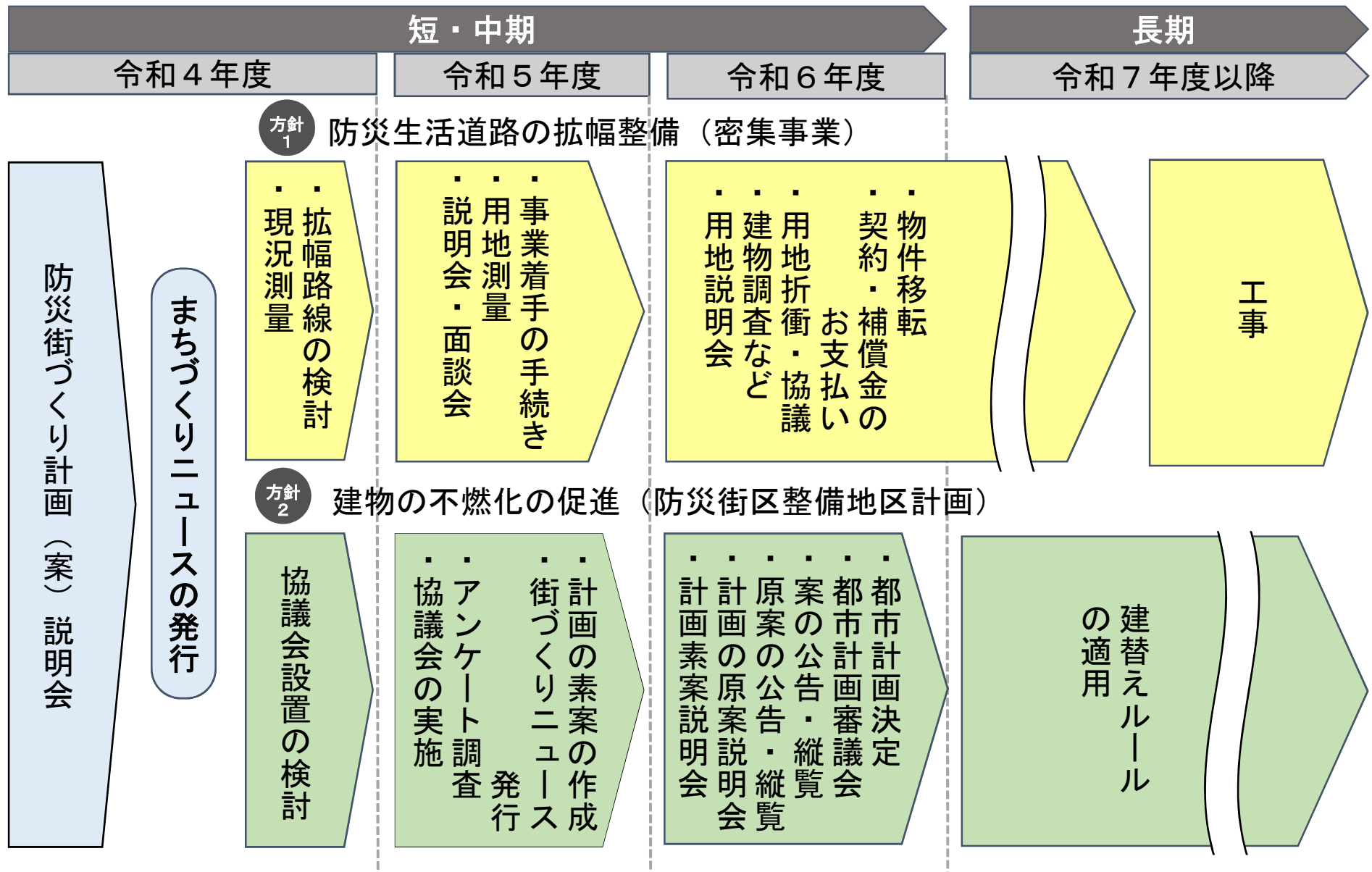
取組 西新小岩五丁目地区にお住まいの方や土地・建物等の権利者の皆様との協働による建替えのルールづくり



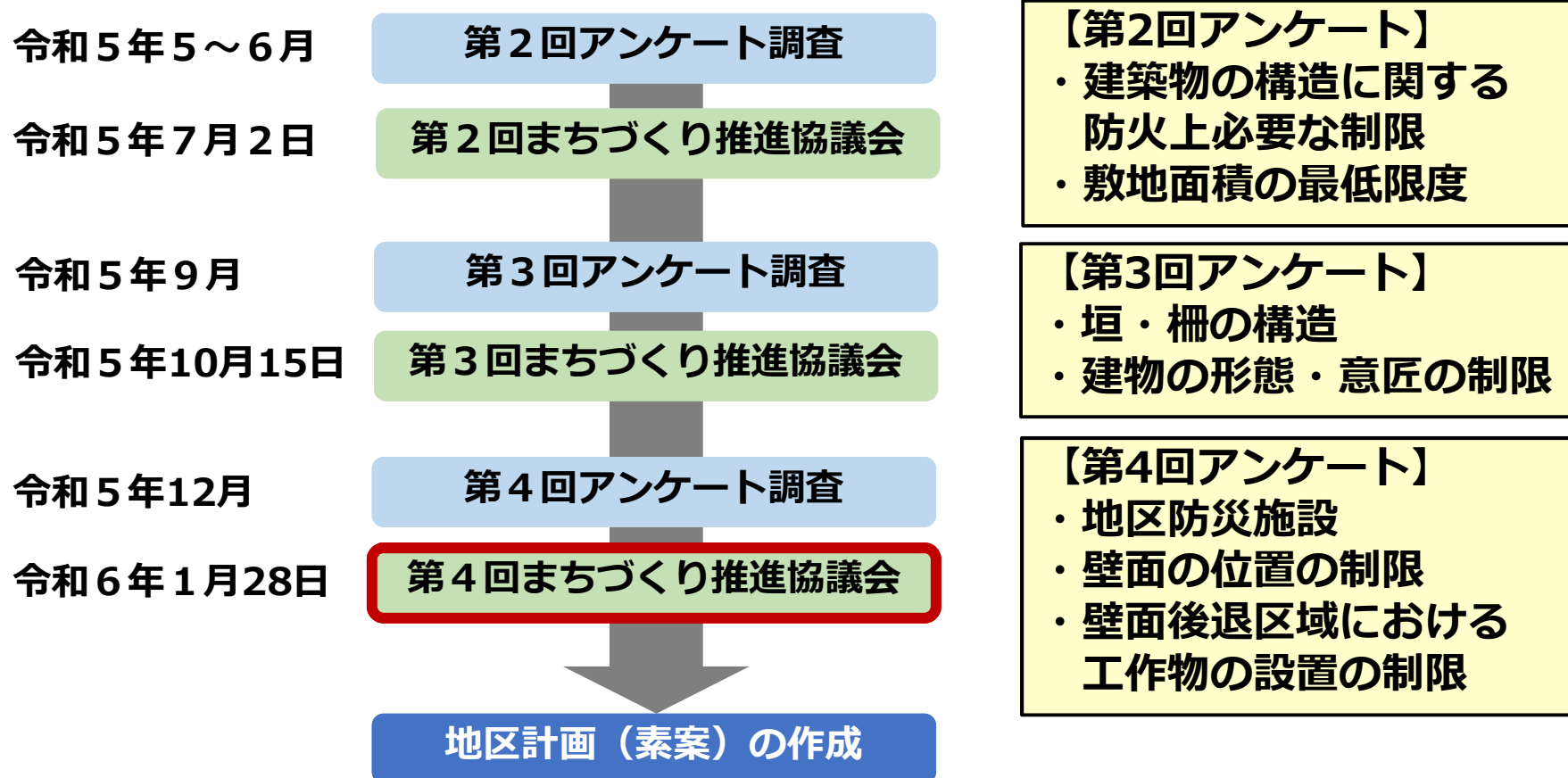
事業 防災街区整備地区計画
(地区計画は、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながら、地区の目指すべき将来像の実現に向け、道路や建替えルールなどを都市計画に位置付けて「まちづくり」を進めていく手法です。防災街区整備地区計画では、木造住宅密集地域における避難路の確保や火災・地震による延焼被害の軽減を図るため、道路の幅員の範囲や建替えルールを定めます。)

- 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



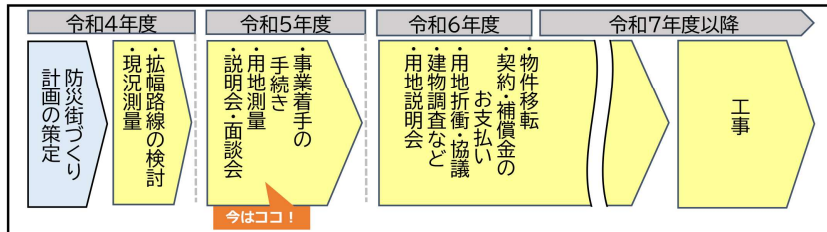
まちづくり推進協議会⇒事前に行ったアンケート調査の結果報告と
次回アンケートの内容について意見交換

● 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

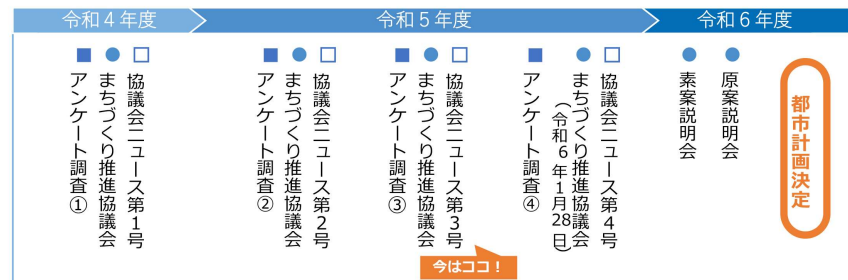
- ▶ 動画配信について [QRコードはこちら](#)
 令和5年12月4日までの期間限定でYoutubeにて配信しています。
- <https://youtu.be/kE3VZjB37IM>

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。



● 第3回アンケート調査結果のご報告

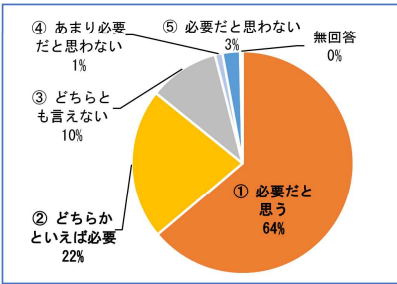


お忙しい中ご協力いただき、ありがとうございました！

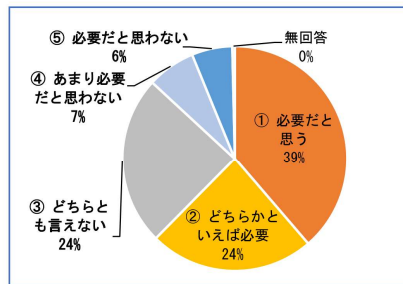
本年の9月に、西新小岩五丁目地区に土地や建物をお持ちの権利者の方1,244名に調査票をお送りしたところ、回答をいただいた方が277人で、回収率は22.3%でした。

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

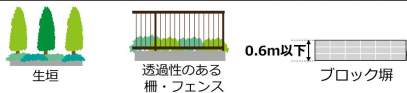
その他、たくさんのご意見をいただきました

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する



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（協議会当日の模様）

▶ 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。**



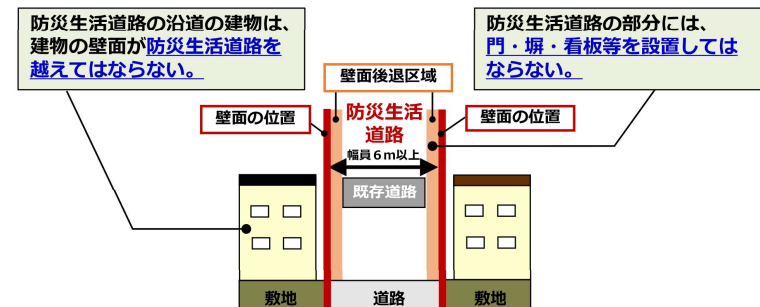
※本図面については、今後関係機関との協議により変更になることがあります。

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。**

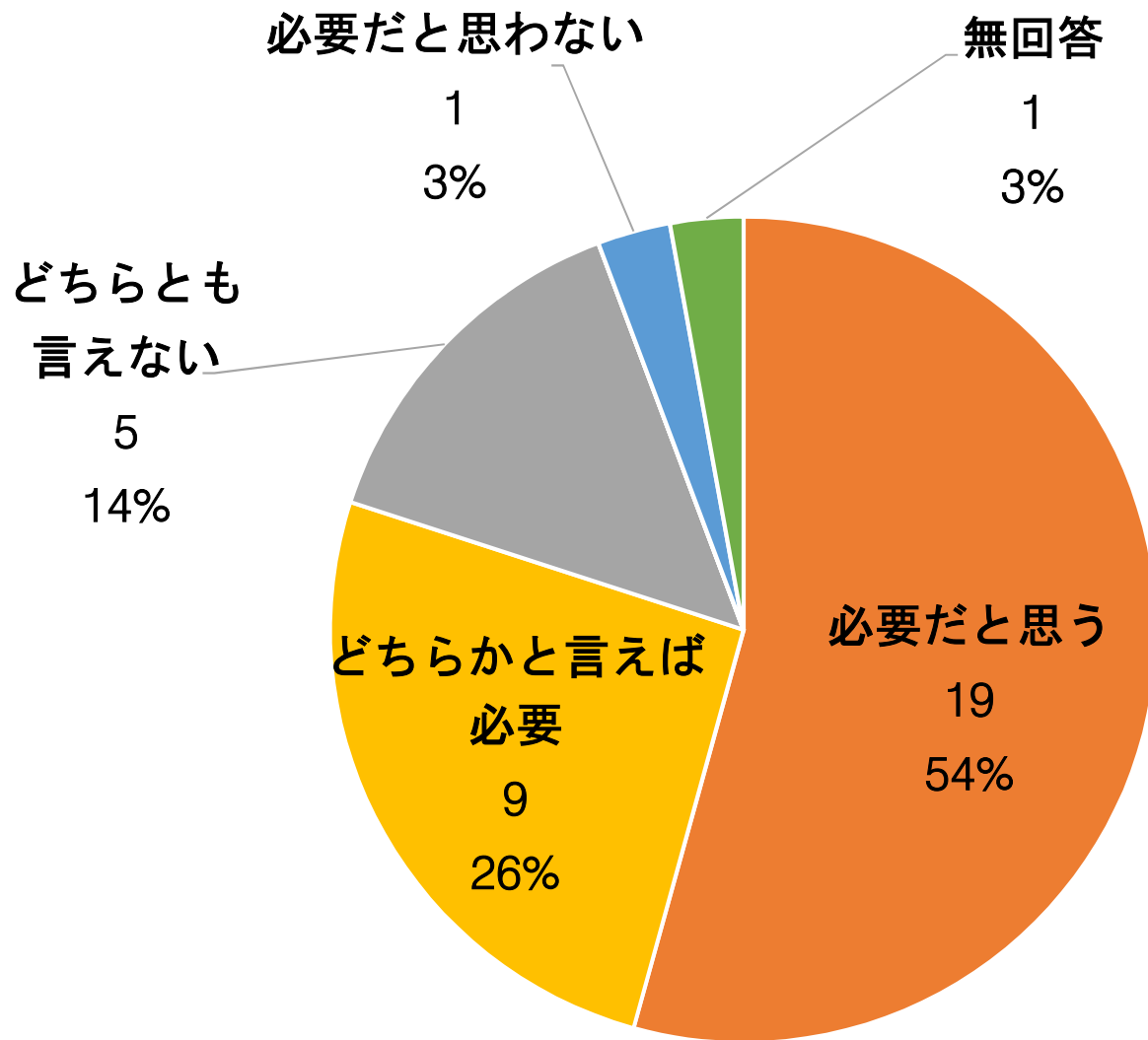


3. 第4回アンケート調査結果の報告

アンケートにご協力いただき有難うございました。

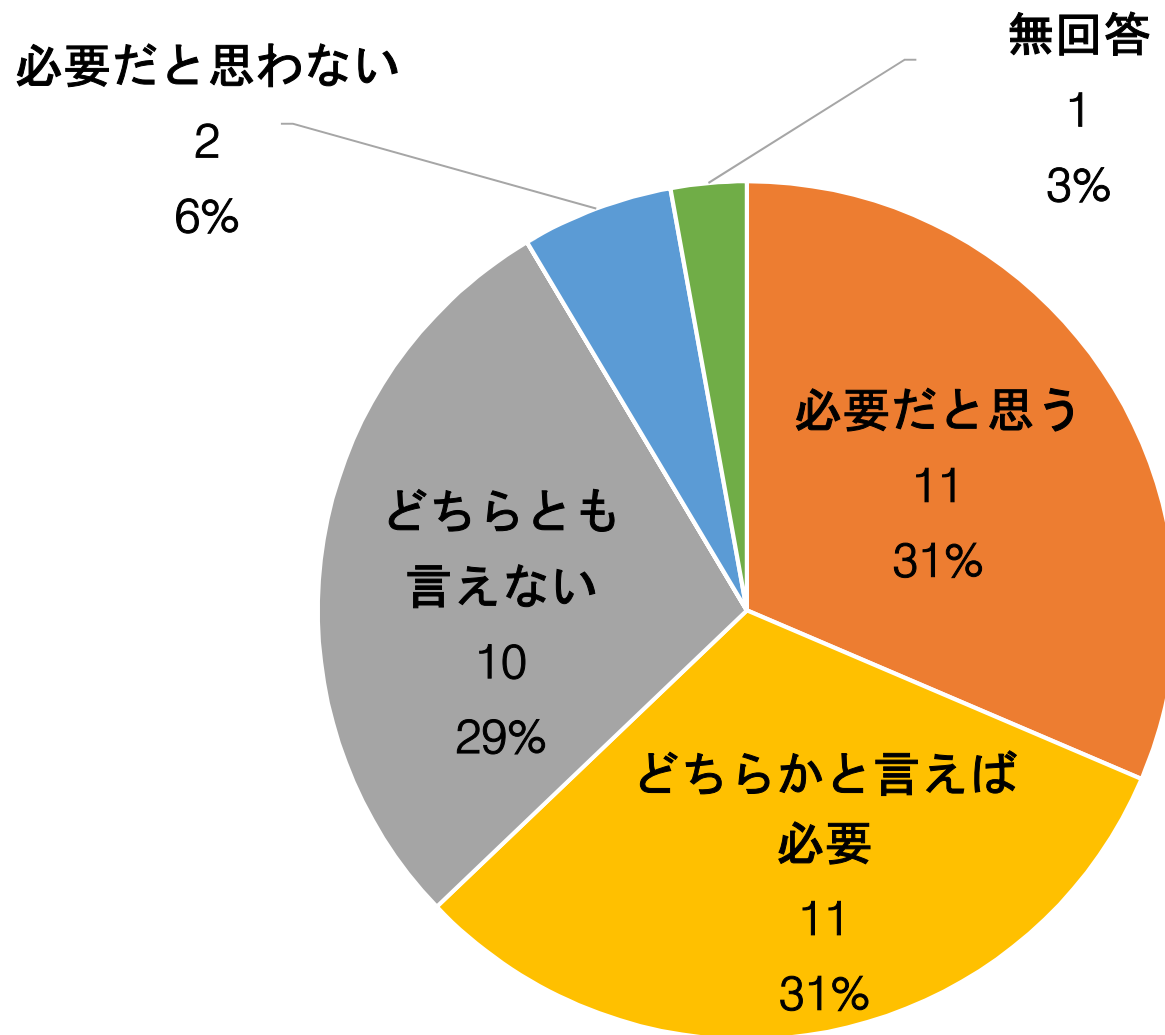
対 象	防災生活道路の拡幅線に係る土地・建物を所有する方
実施期間	令和5年12月8日～令和5年12月28日
実施方法	登記簿を基に、 郵送配布、郵送またはオンラインによる回収
結 果	回答件数：35件（郵送18件、オンライン17件） 回収率：24.3%（35／144）

問 1 地区防災施設の位置づけについて



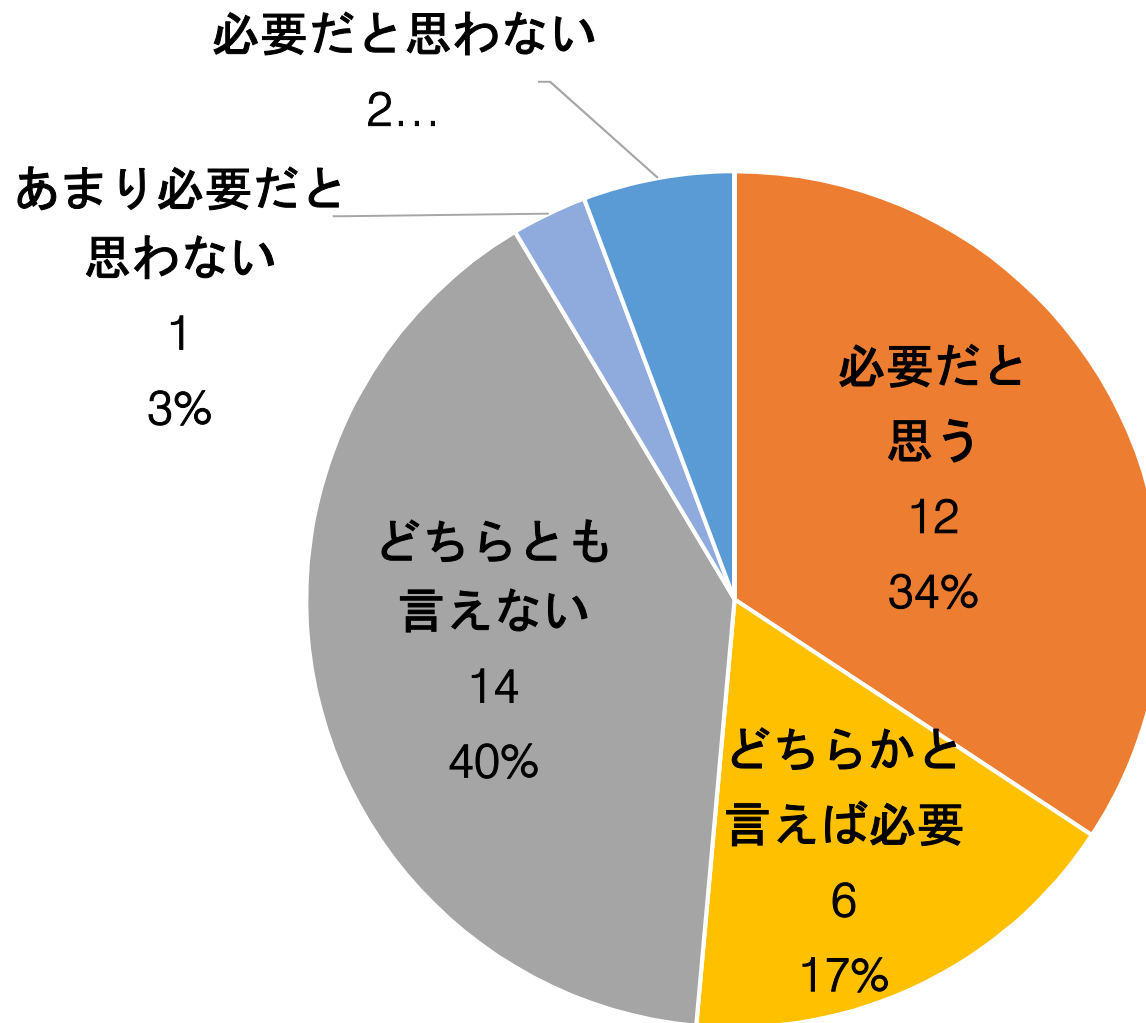
回答件数35件

問2 壁面の位置の制限について



回答件数35件

問3 壁面後退区域の工作物の設置の制限について



回答件数35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】

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
様にしてほしい。

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。

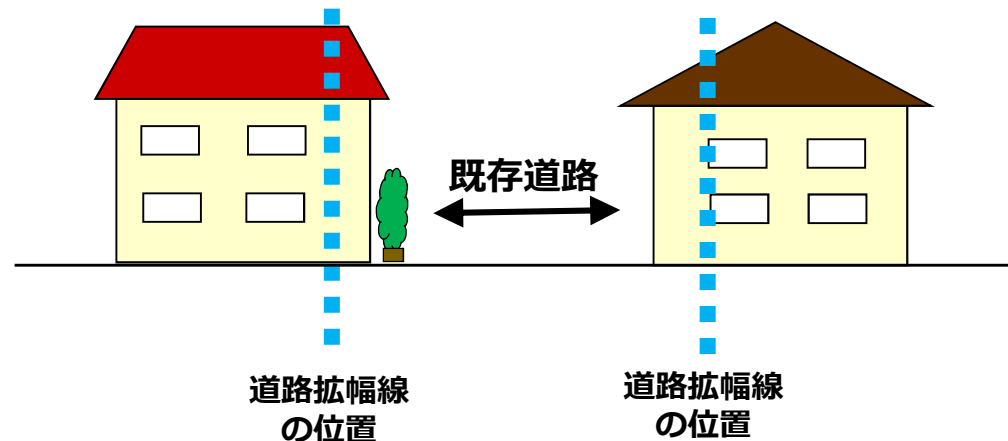
道路から後退して、そこから更に後退
して造作するという事なのか。

たくさんのご意見、有難うございました。

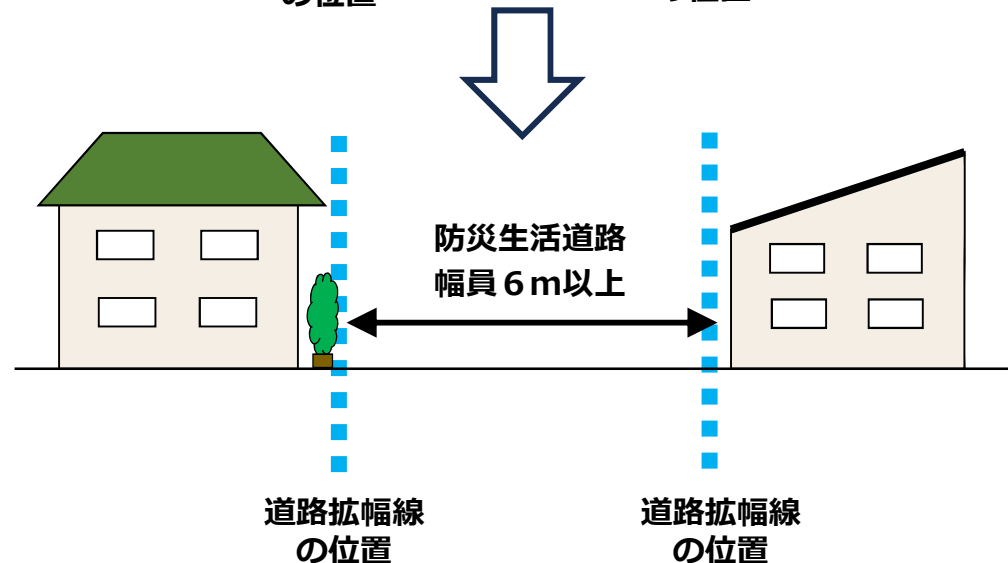
壁面の位置の制限、工作物設置の制限（補足説明）

- ・ 防災生活道路の拡幅線を越えて、建物（建築物）を建築することはできない。
- ・ 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及び事業終了後の建替え後】



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

■ 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。



■ 地区防災施設

- ・ 災害時の延焼抑制や安全な避難路を確保する上で重要な公共施設を位置づけ

※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。

アンケート結果を受けた地区計画（素案）への反映

■ 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、壁面の位置の制限（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。

4. 都市計画決定後の建替え時の手続き(防火構造の戸建ての場合)

地区計画と届出

■ 地区計画による街づくり

建替えの際に、**地区計画に合うように建替え**することにより、徐々に実現される

■ 届出の必要性

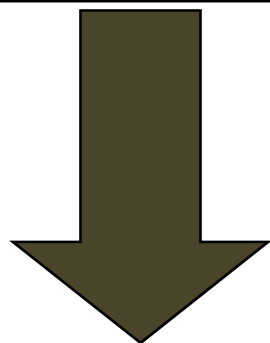
地区計画が定められている区域内において、**建物等を建てる時**

区長に届出が必要であり、地区計画に適合しないと勧告される場合がある

建替えを行う場合の地区計画の手続き (防火構造の戸建ての場合)

■ 住民 ■ ハウスメーカー、工務店等

建替えを計画

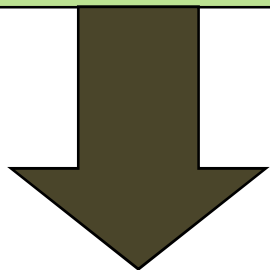


ハウスメーカーに相談しよう

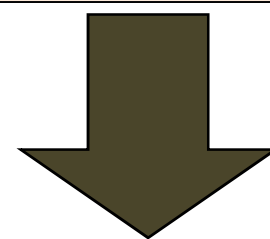
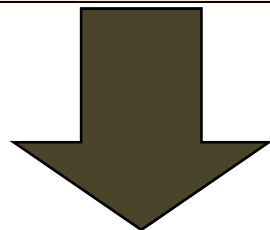
老朽化しているから建て替えようかな



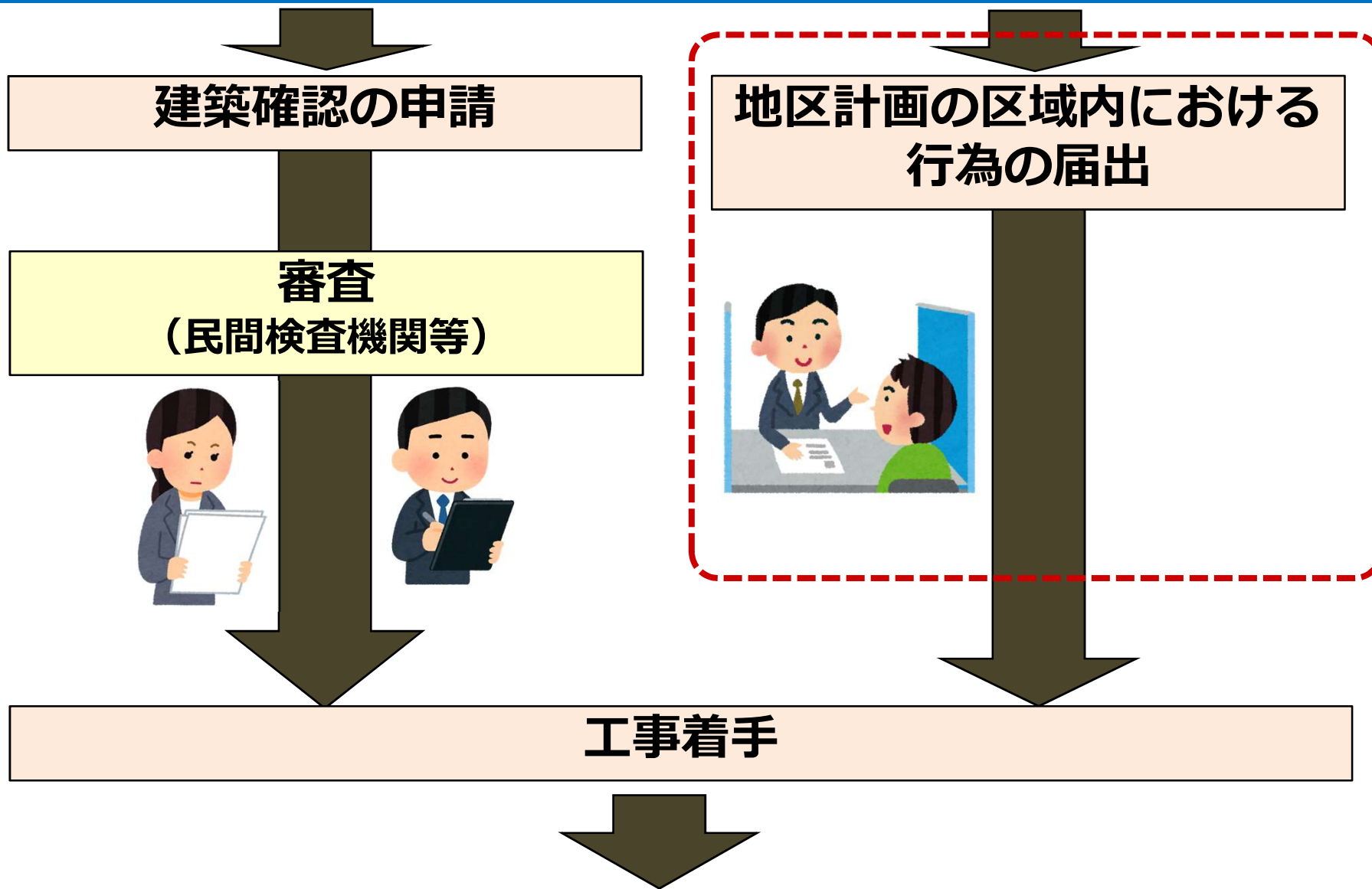
ハウスメーカー、工務店等に設計を依頼



区の窓口で用途地域や地区計画のルールを確認



建替えを行う場合の地区計画の手続き (防火構造の戸建ての場合)



建替えを行う場合の地区計画の手続き (防火構造の戸建ての場合)



完成 (地区計画に適合した建築物)



【地区共通のルール】

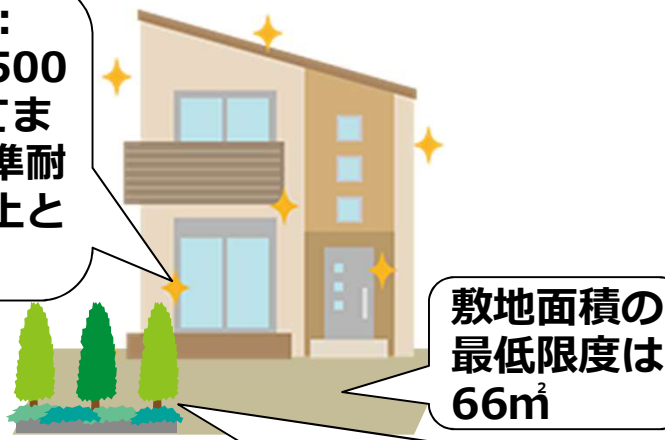
- ・防火上必要な建物の構造
- ・建物の敷地面積の最低限度
- ・垣や柵、塀の制限

【防災生活道路の拡幅線に係る土地・建物のルール】

- ・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

【地区共通】

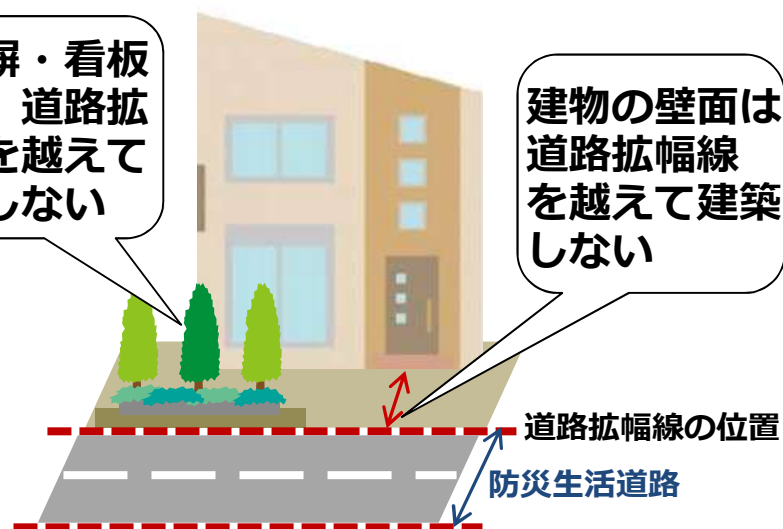
準防火地域：
延べ面積が500
㎡、3階建てま
での建物を準耐
火建築物以上と
する。



垣や柵、ブロック塀：生け垣や透過性
のあるフェンス、高さの低い塀とする

【防災生活道路の拡幅線に係る土地・建物】

門・塀・看板
等は、道路拡
幅線を越えて
設置しない



5. 今後のスケジュール

今後のスケジュール

令和6年1月28日

第4回まちづくり推進協議会

地区計画（素案）の作成

令和6年4月20日

地区計画（素案）説明会

協議会
ニュース

令和6年7月頃

地区計画（原案）説明会
地区計画（原案）の公告・縦覧
意見書提出（都市計画法16条）

協議会
ニュース

令和6年10月頃

葛飾区都市計画審議会

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）

葛飾区都市計画審議会

令和7年3月

地区計画の都市計画決定

協議会
ニュース

6. 防災生活道路の拡幅整備に関する情報提供

7. 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 高橋 電話：03-5654-8332

