



西新小岩五丁目地区 防災街区整備地区計画（原案） 説明会

令和6年7月6日(土) 新小岩北地区センター ホール

主催：葛飾区 都市計画課 地域街づくり担当係

本日の内容

1. 開会

2. 地区の概要とこれまでの取組み

3. 西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画（原案）の説明

4. 今後の進め方

5. 質疑応答・意見交換

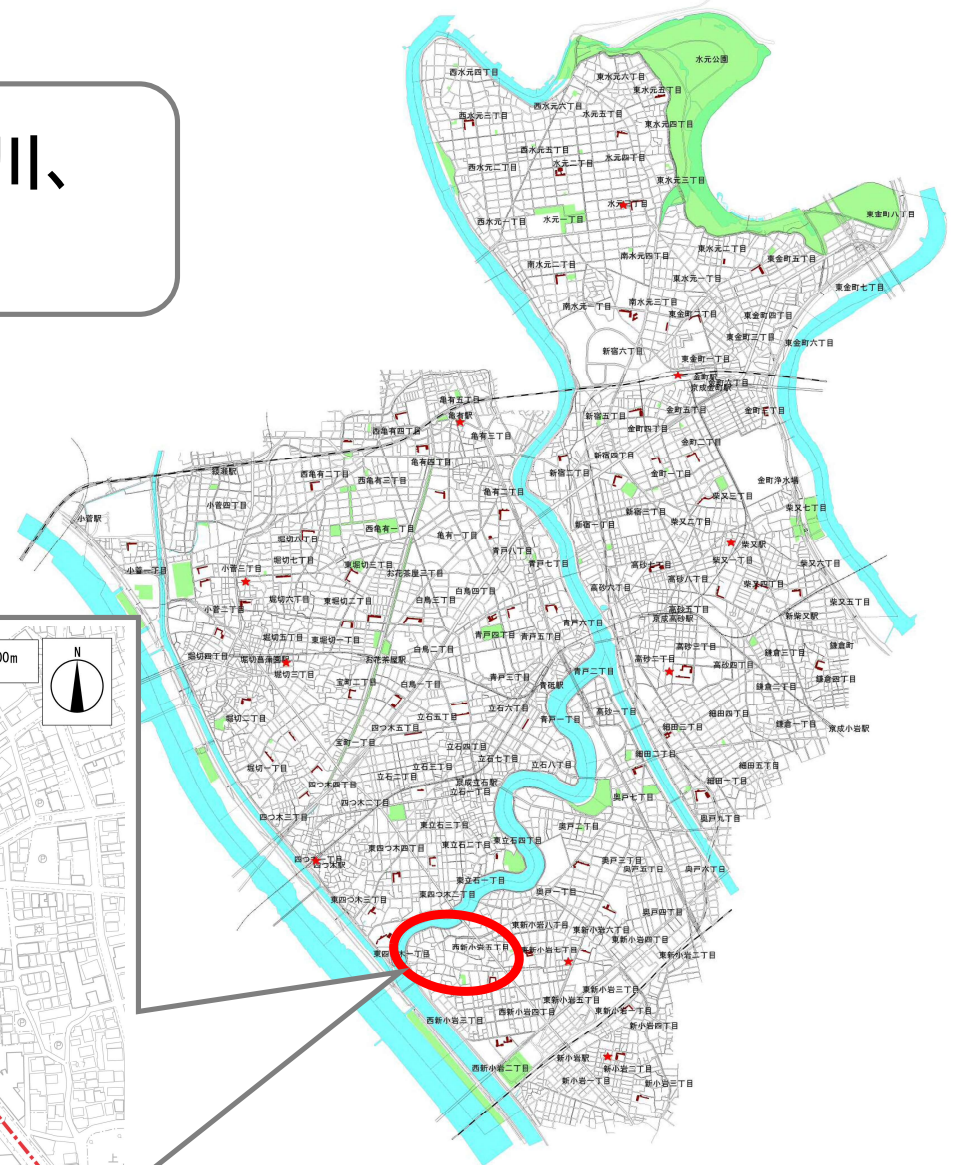
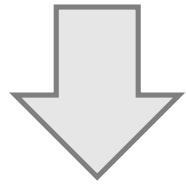
1. 開会

2. 地区の概要とこれまでの取組み

(1) 地区の概要

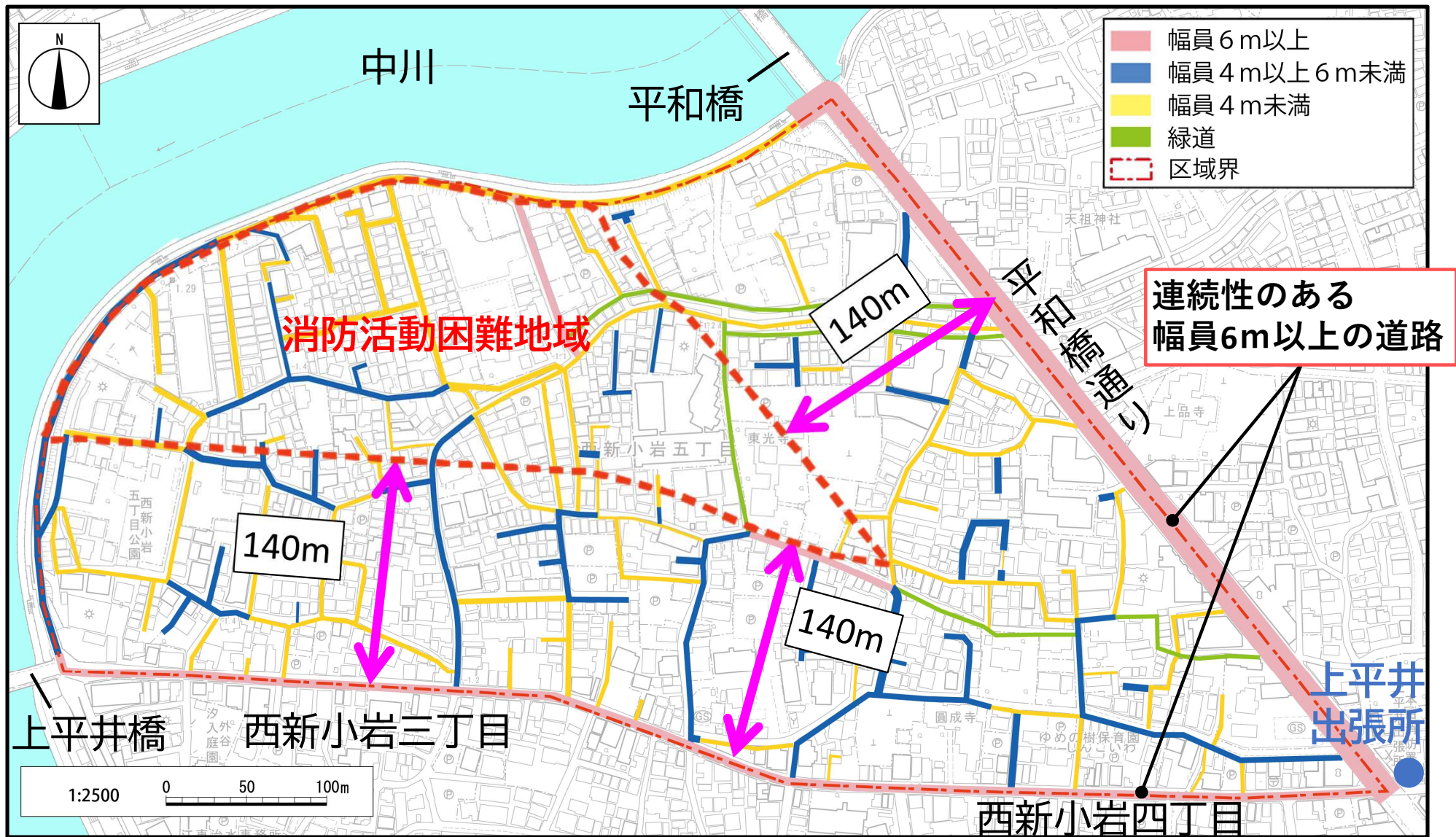
① 本地区は、葛飾区の南側に位置している。

本地区は、葛飾区の南側に位置し、中川、平和橋通りに隣接している。



(1) 地区の概要

② 幅員の狭い道路が多く、消防活動が困難



※消防活動困難区域とは？

消防自動車の出入りができる連続性のある幅員6m以上の道路からホースが到達する距離である140m以上離れた区域

(1) 地区の概要

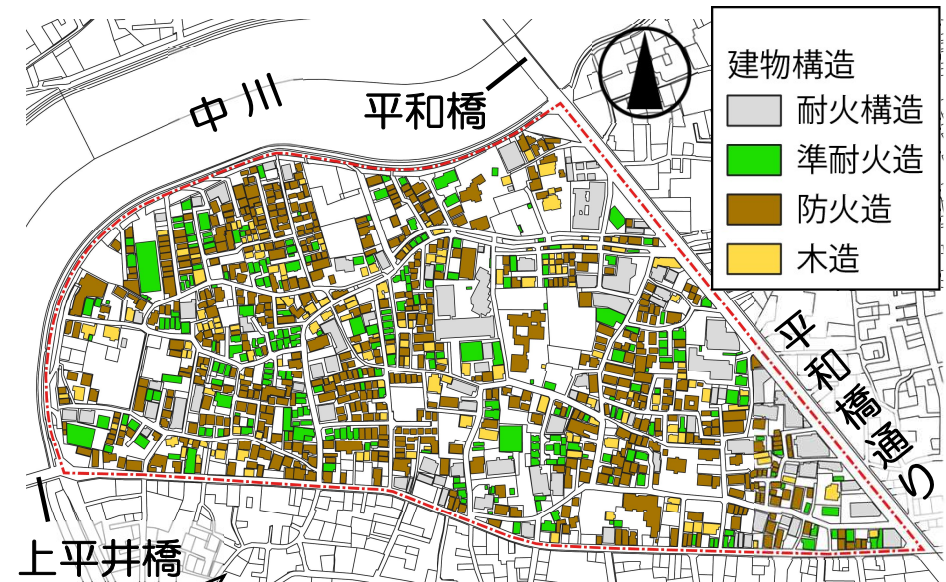
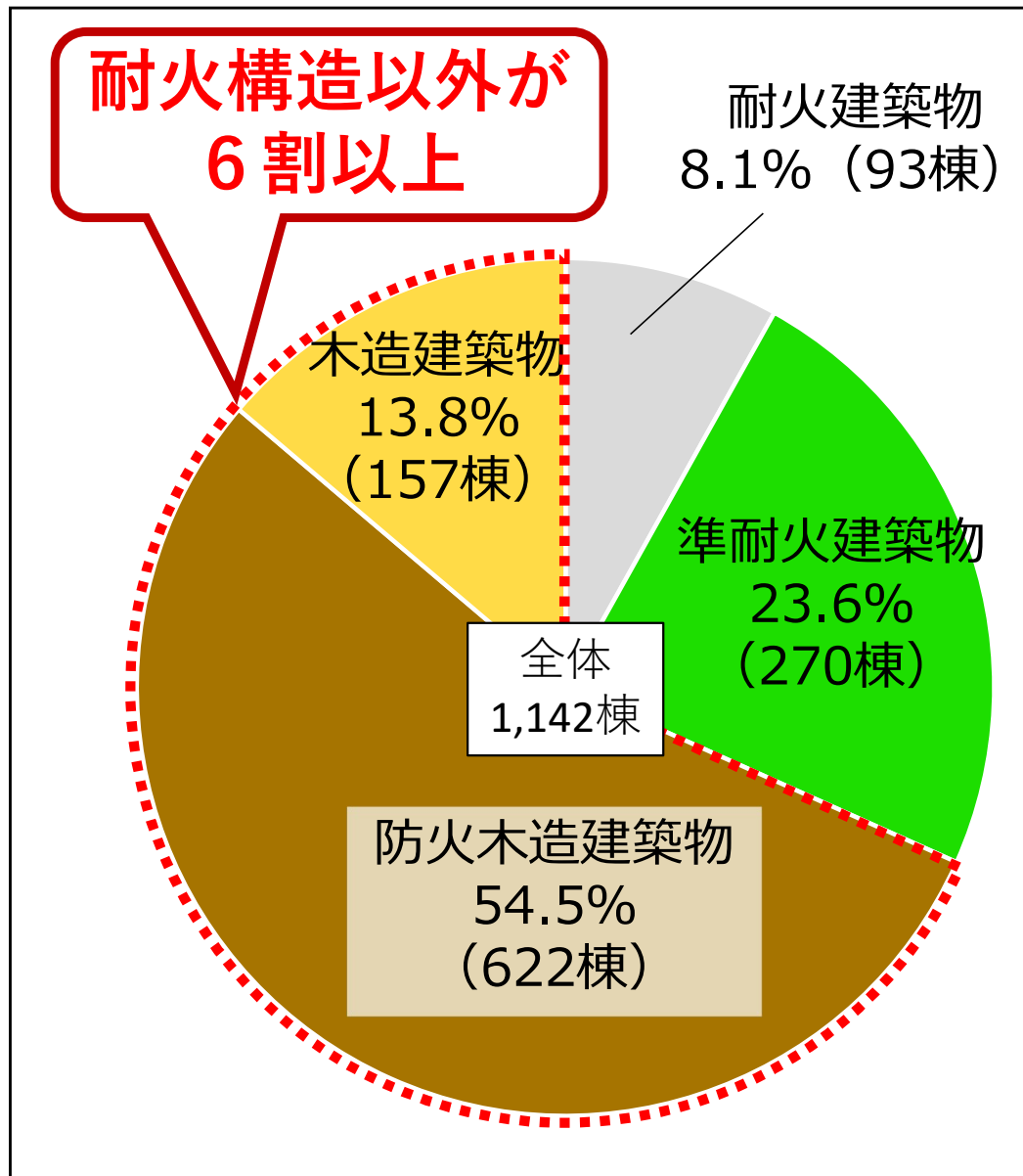
《道路の様子》

■道路の幅員が狭く、見通しが悪い(4m程度)



(1) 地区の概要

③ 木造の建築物が多く、火災の危険度が高い



出典：令和3年度区部土地利用現況調査

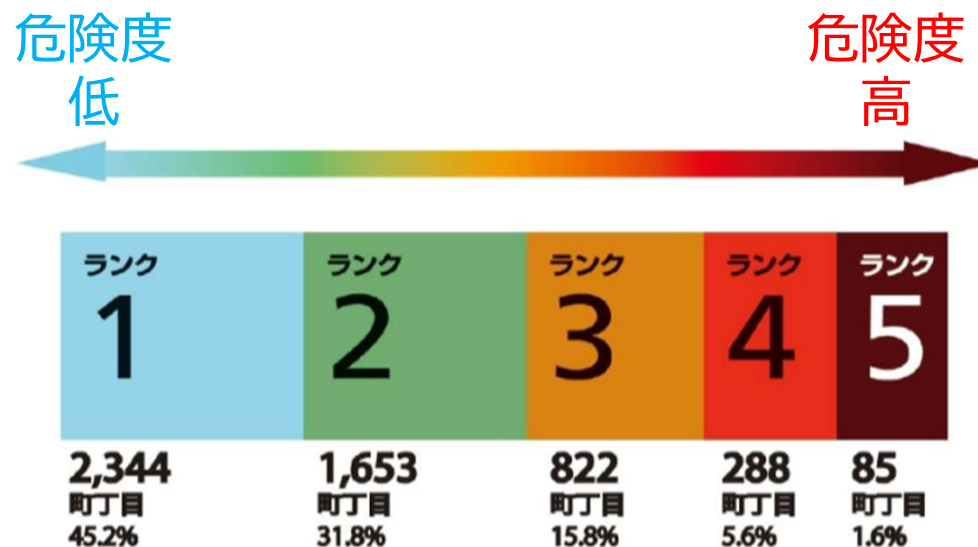
(1) 地区の概要

④ 地域危険度が高い

《地域危険度調査》

- 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**となっており、**都内5,192町丁目中48番目に危険度が高い地域**として位置づけられています。

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



(1) 地区の概要

④ 地域危険度が高い

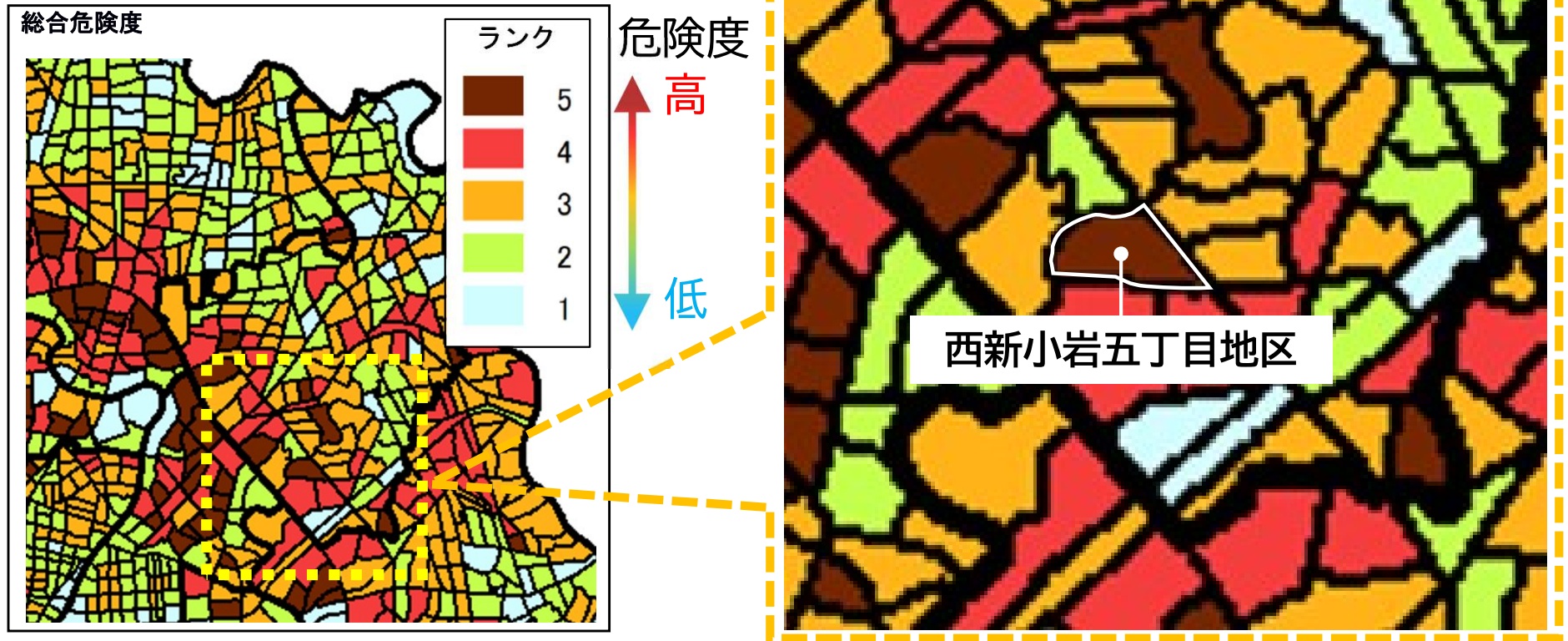


図 地震に関する地域危険度測定調査結果（総合危険度）

(2) 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に位置づけ（第8回）

令和3年6月～7月

防災街づくり検討会の開催（計2回）

- ・ まちの現状と課題
- ・ 防災まちづくりの取組
- ・ まちづくり構想（案）

の検討



令和3年10月

西新小岩五丁目町会から区長に
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

(2) これまでの取組み

令和4年11月～

令和5年12月

第1～4回アンケート調査の実施

令和5年2月25日～

令和6年1月28日

第1～4回まちづくり推進協議会

- ・ 防災まちづくりの目標、計画方針
- ・ 建替えルールの検討



令和6年4月20日

地区計画（素案）説明会

- ・ 防災街区整備地区計画
（素案）の説明



令和6年7月6日

地区計画（原案）説明会

(2) これまでの取り組み

* 西新小岩五丁目地区防災街づくり計画

令和4年4月

[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築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。

西新小岩五丁目地区防災街づくり計画 方針図



※**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。

(2) これまでの取組み

* 西新小岩五丁目地区防災街づくり計画

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

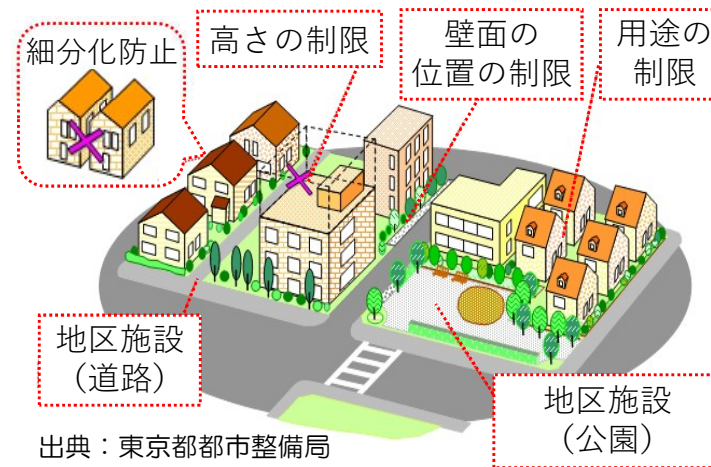
事業

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

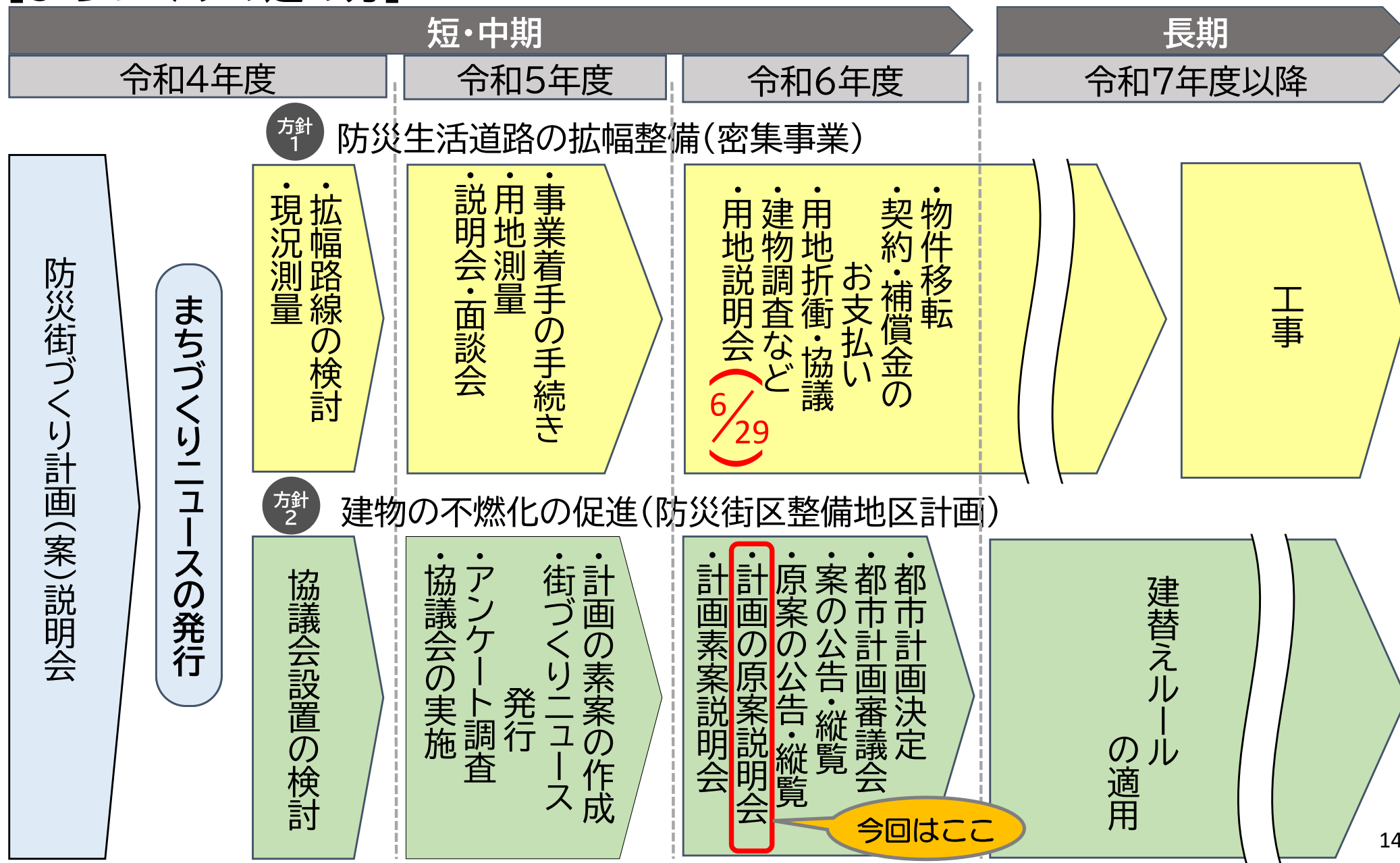


出典：東京都都市整備局

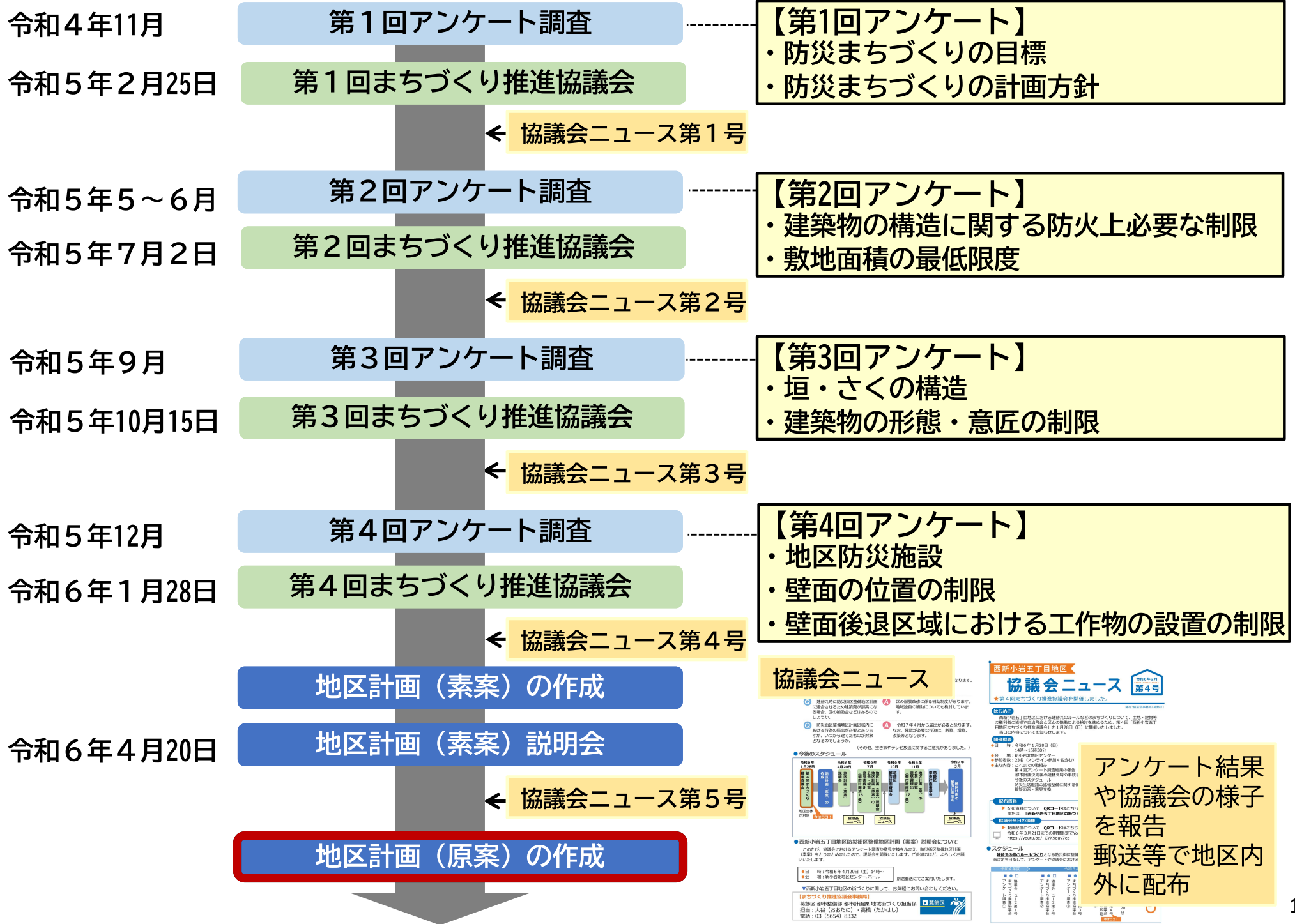
(2) これまでの取組み

* 西新小岩五丁目地区防災街づくり計画

[まちづくりの進め方]



(3) まちづくり推進協議会での検討経緯



【第1回アンケート】

- ・防災まちづくりの目標
- ・防災まちづくりの計画方針

【第2回アンケート】

- ・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

【第3回アンケート】

- ・垣・さくの構造
- ・建築物の形態・意匠の制限

【第4回アンケート】

- ・地区防災施設
- ・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

協議会ニュース

西新小岩五丁目地区
協議会ニュース 第4号

★第4回まちづくり推進協議会を開催しました。

はじめに
西新小岩五丁目地区における建築士のみなさんのまちづくりについて、土壌・建物等の調査結果の検討や防災まちづくりの協議による検討を進めるとともに、地区計画（素案）についてご報告いたしました。

協議内容
令和5年11月28日（日）
14時～15時30分
●出席者：23名（オンライン参加4名含む）
●主な内容：地区計画の協議
第4回アンケート調査結果の報告
地区計画（素案）の協議
今後のスケジュール
防災まちづくり推進協議会に関する質疑応答

配布資料
配布資料として、アンケート結果について、地区計画（素案）について、西新小岩五丁目地区の地図を配布いたしました。

協議後のスケジュール
●西新小岩五丁目地区防災まちづくり協議会（素案）説明会について
このほか、協議会におけるアンケート調査や報告交換も実施。地区計画（素案）の協議も進められています。ご報告の進捗も、ご報告の進捗もご報告いたします。

今後のスケジュール
●地区計画（素案）説明会
●地区計画（素案）説明会
●地区計画（素案）説明会

アンケート結果や協議会の様子を報告 郵送等で地区内外に配布

地区計画（素案）説明会の様子や、アンケートの結果、協議会の様子などを、地区内外に郵送等で配布いたします。

地区計画（素案）説明会の様子や、アンケートの結果、協議会の様子などを、地区内外に郵送等で配布いたします。

3. 西新小岩五丁目地区防災街区整備 地区計画（原案）の説明

■西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画（原案） の説明内容

- (1) 地区計画とは
- (2) 防災街区整備地区計画とは
- (3) 防災街区整備地区計画の目標、土地利用の方針
- (4) 防災街区整備地区計画で定めるルール
- (5) 大震災発生時の延焼シミュレーションによる効果の検証

(1) 地区計画とは

■地区計画

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等を都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく方法

【地区計画等の種類】

■地区計画

- ・一般型…良好なまちづくりを推進
- ・特例的な活用…高度利用型、街並み誘導型 等
- ・再開発等促進区
- ・開発整備促進区

■その他の地区計画

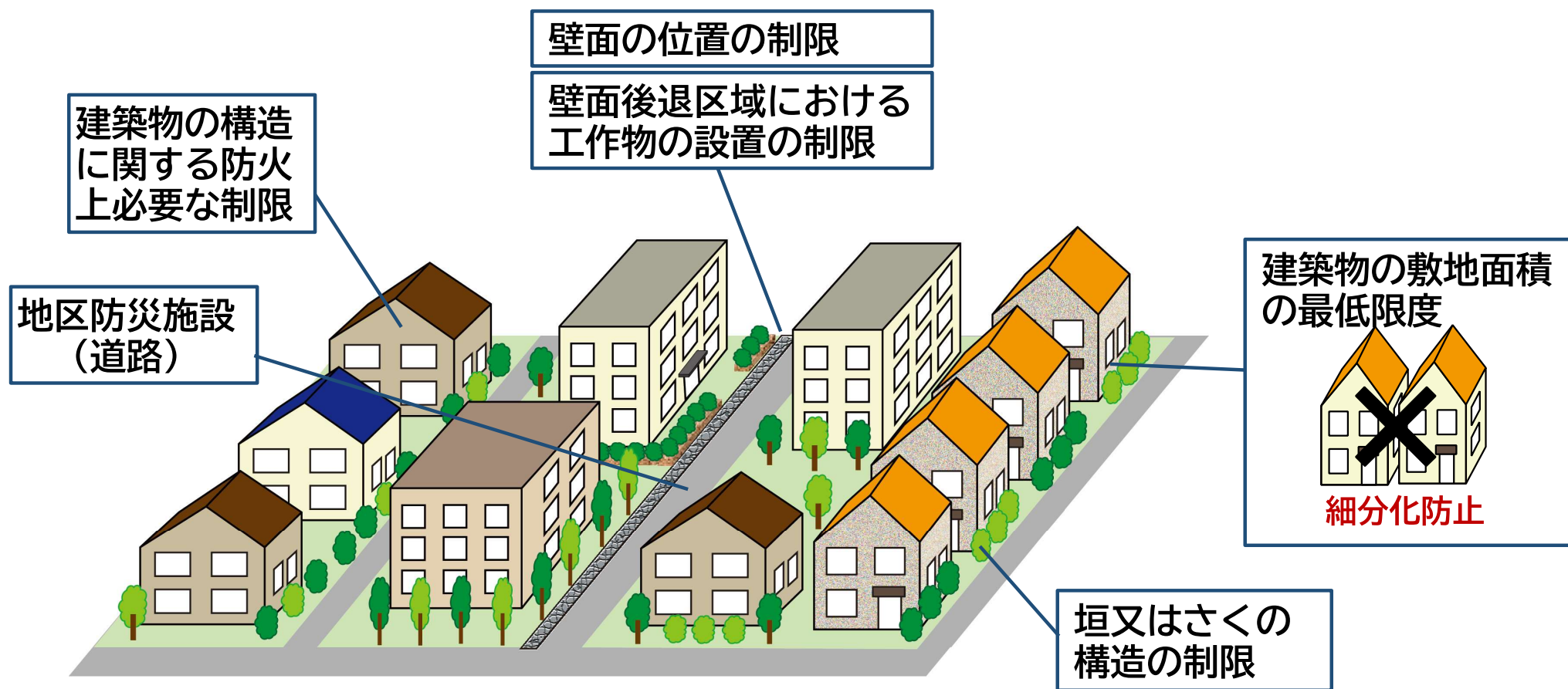
- ・沿道地区計画
- ・**防災街区整備地区計画…災害時における延焼防止、避難路の確保 等**
- ・歴史的風致維持向上地区計画
- ・集落地区計画

今回本地区で定める地区計画

(2) 防災街区整備地区計画とは

■防災街区整備地区計画

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る



(3) 防災街区整備地区計画の目標、土地利用の方針

■防災街区整備地区計画の目標

目 標

◎地域との協働により防災生活道路の拡幅整備や建築物の不燃化等の促進

▶「災害に強く安心・快適に住み続けられる市街地の形成」

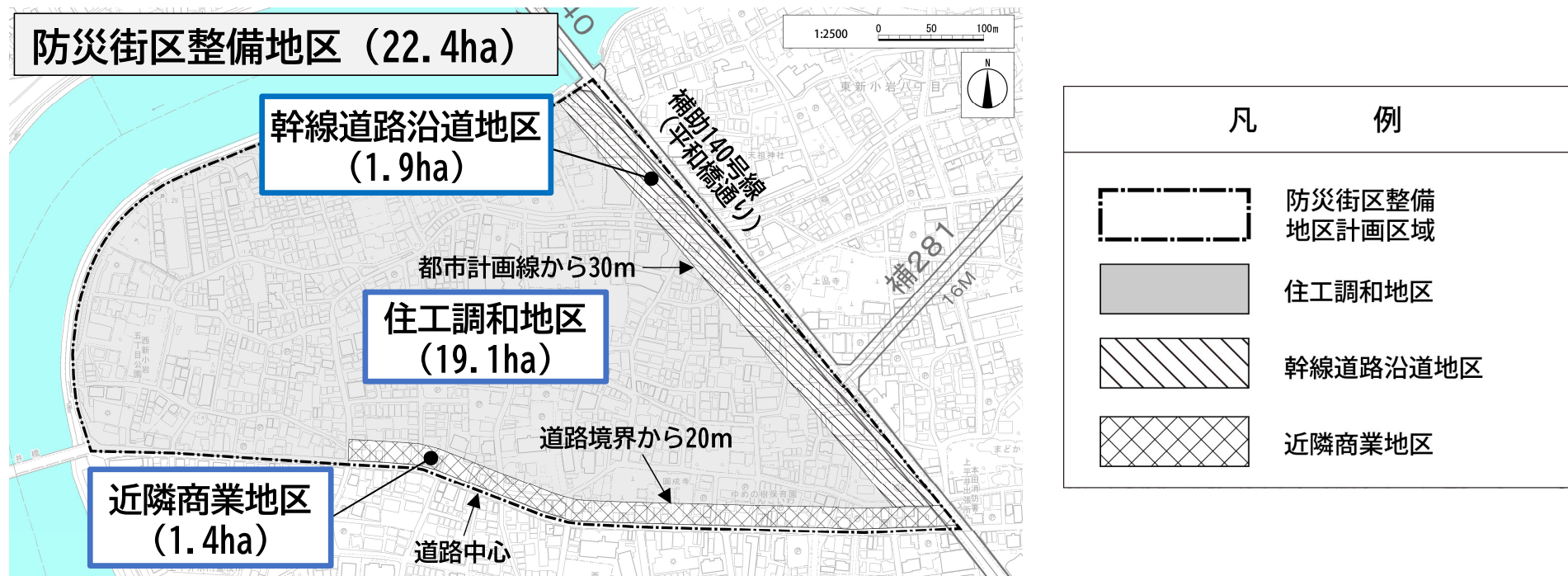
を目指します。

- ・本地区は、中川、補助140号線（平和橋通り）に隣接し、基盤整備が充分ではないまま形成された住工が混在した市街地
- ・都市計画マスタープランでは、「住工調和型地域」として、工場の操業環境と周辺の居住環境が調和した市街地の形成を図るとともに、「災害に強い街づくりを検討する地域」「地区計画等の活用を検討する地域」として位置づけ

(3) 防災街区整備地区計画の目標、土地利用の方針

■土地利用の方針

地区名	面積	土地利用の方針
住工調和地区	19.1ha	住宅と工場が混在する地区として、建築物の建替え促進、道路等の基盤整備などにより、防災性の向上及び市街地環境の改善を図りながら、住環境と工場の操業環境との調和を誘導する。
幹線道路沿道地区	1.9ha	沿道建築物の不燃化の促進により、災害時における延焼遮断帯及び避難路としての機能の向上を図る。
近隣商業地区	1.4ha	住宅と店舗等が調和した土地利用を誘導するとともに、建築物の不燃化等により、防災機能の向上を図る。



(4) 防災街区整備地区計画で定めるルール

西新小岩五丁目地区 防災街区整備地区計画（原案） で定めるルール

1) 地区全体のルール

- ①建築物の構造に関する防火上必要な制限
- ②建築物の敷地面積の最低限度
- ③垣又はさくの構造の制限

2) 防災生活道路A路線、B路線沿道地区のルール

- ①地区防災施設への位置づけ
- ②壁面の位置の制限
- ③壁面後退区域における工作物の設置の制限

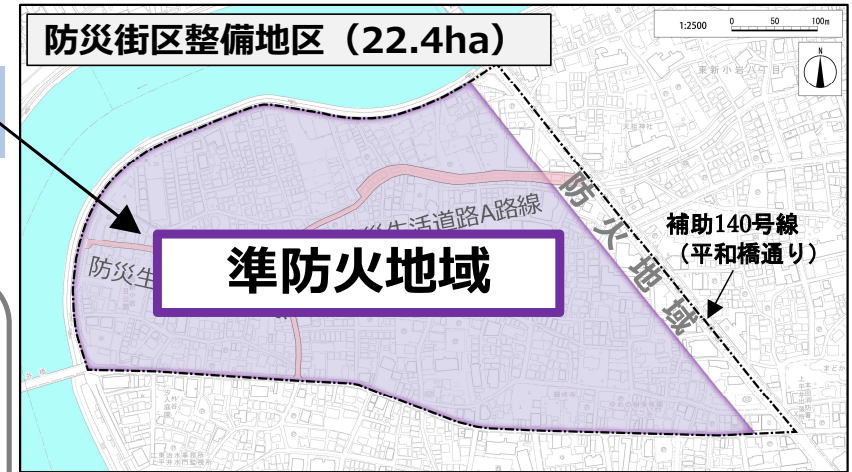
(4) 防災街区整備地区計画で定めるルール

1) 地区全体のルール(対象：準防火地域)

①建築物の構造に関する防火上必要な制限

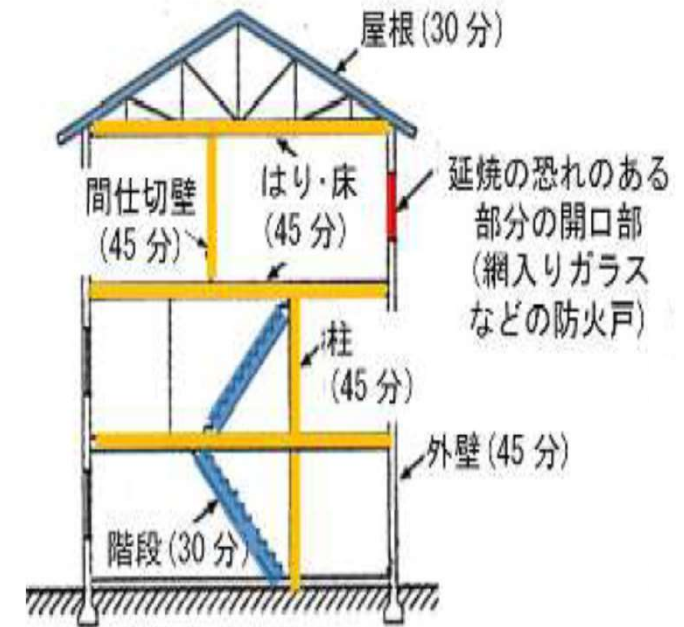
■目的：不燃化の促進

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
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。



	耐火性能	火災時の倒壊防止	周囲からの延焼	周囲への延焼
耐火 (耐火建築物) コンクリート造・れんが造・構造を不燃材料で覆った鉄骨造 耐火性能大 大丈夫だよ	◎	◎	◎	◎
準耐火 (準耐火建築物) 構造を不燃材料で覆った木造・鉄骨造 延焼抑制効果大 ちょっとは大丈夫かな	○	○	○	○
防火構造 (防火木造建築物) 外壁や軒裏をモルタルや不燃材料で覆った木造 ちょっと待って 危ないなあ	△	△	○	△

※建築材料は目安です。性能を満たしていれば、材料などは限定されません。



柱や壁などを防火性の材料で覆い、
()内の時間以上火災に耐えられる
構造にしたもの

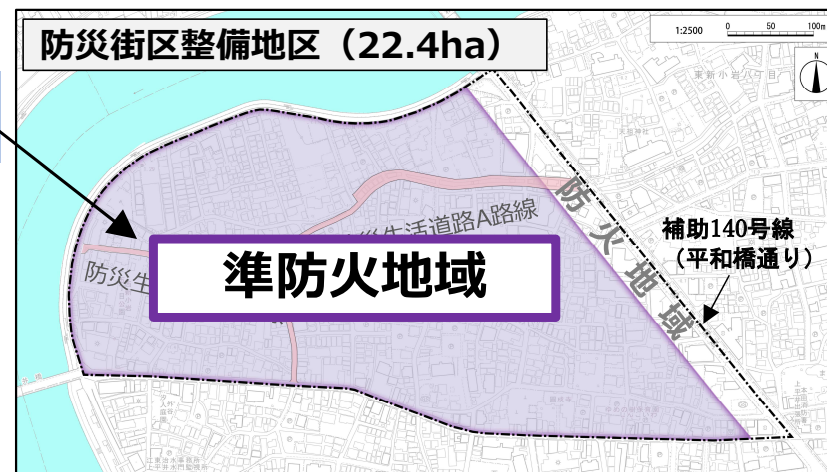
出典：板橋区HP

(4) 防災街区整備地区計画で定めるルール

1) 地区全体のルール(対象：準防火地域)

①建築物の構造に関する防火上必要な制限

■目的：不燃化の促進



現状の制限

4階以上	耐火建築物
3階	準耐火建築物 1,500m ² 以下
2階	防火造建築物 500m ² 以下
1階	

「建築物の構造に関する防火上の規制」を定めた場合

4階以上	耐火建築物
3階	準耐火建築物 500m ² 以下
2階	
1階	

※幹線道路沿道地区は防火地域のため除く。

(4) 防災街区整備地区計画で定めるルール

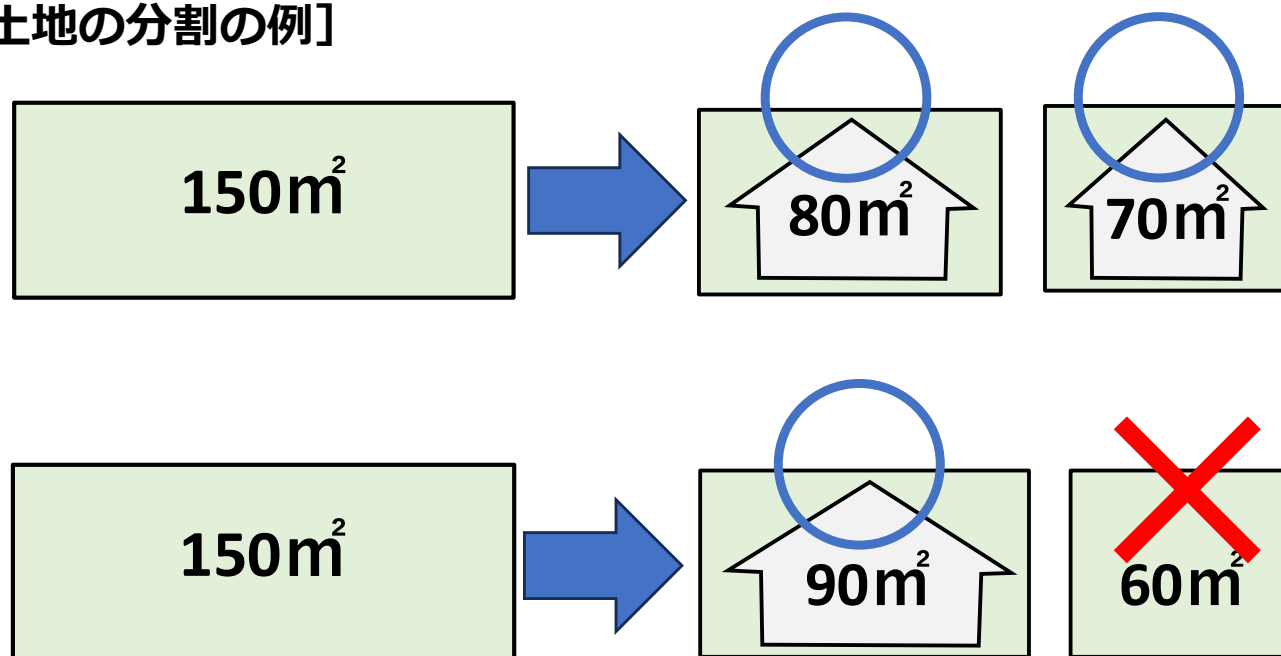
1) 地区全体のルール

②建築物の敷地面積の最低限度

■目的：密集化による延焼の抑制

- 建築物の敷地面積の最低限度を 66m^2 とする。

[土地の分割の例]



(4) 防災街区整備地区計画で定めるルール

1) 地区全体のルール

②建築物の敷地面積の最低限度

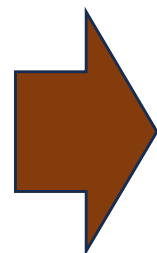
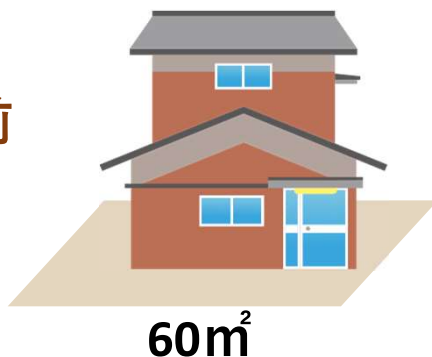
■目的：密集化による延焼の抑制

ただし、以下の場合には除外する。

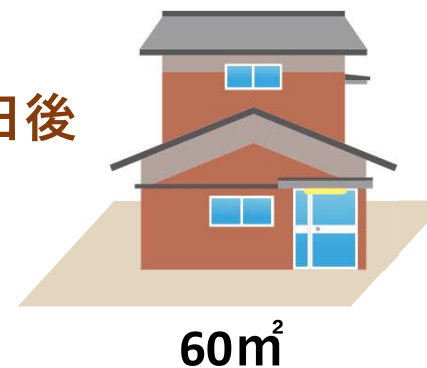
- 本地区計画の決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で新たに分割しないもの

【例】

決定日前

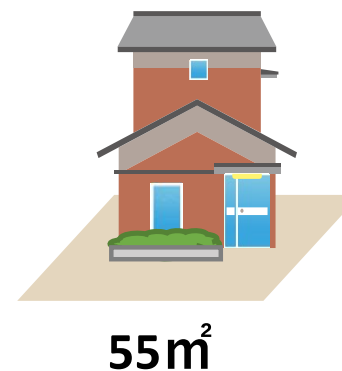
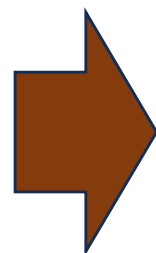
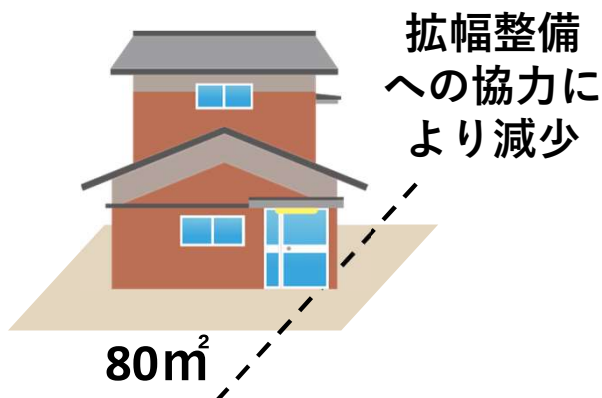


決定日後



- 防災生活道路の拡幅整備への協力により土地が分割された場合

【例】



(4) 防災街区整備地区計画で定めるルール

1) 地区全体のルール

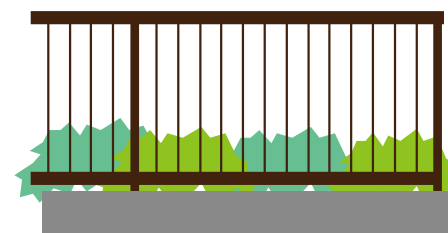
③垣又はさくの構造の制限

■目的：災害時の倒壊や道路閉塞を防ぐ

- 道路や広場に面して設ける垣又はさくは、**生け垣又はフェンス、鉄柵**とする。



生垣



透過性のある
さく・フェンス

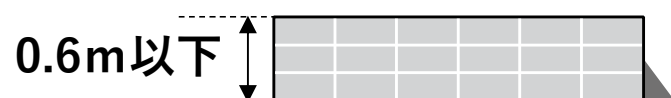
(4) 防災街区整備地区計画で定めるルール

1) 地区全体のルール

③垣又はさくの構造の制限

■目的：災害時の倒壊や道路閉塞を防ぐ

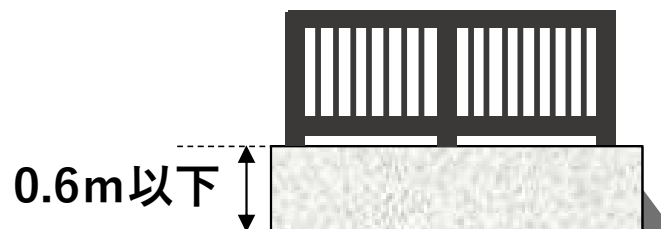
- ただし、高さが0.6m以下の部分については、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造又はこれらに類する構造とすることができる。



ブロック塀



レンガ造



鉄筋コンクリート造

(4) 防災街区整備地区計画で定めるルール

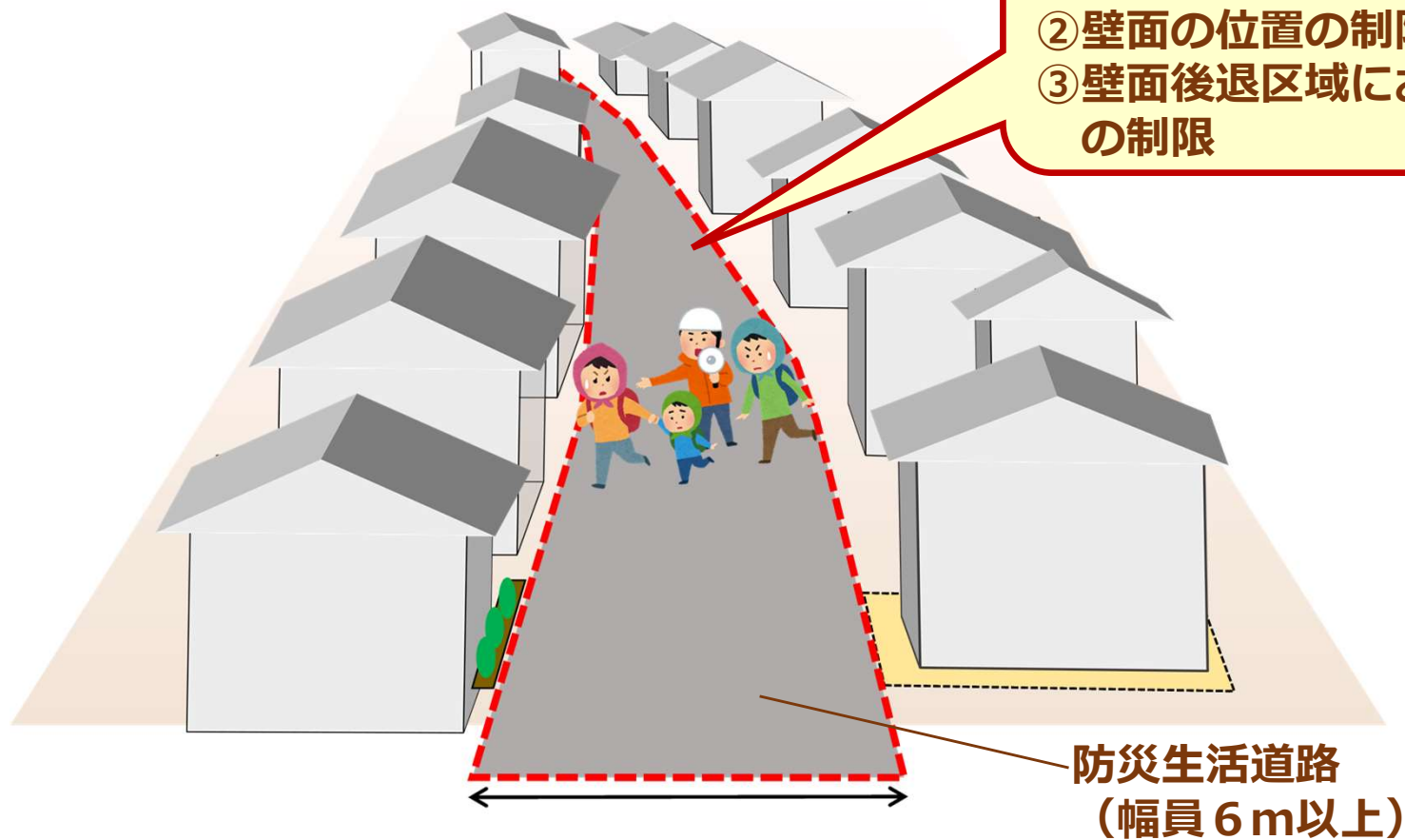
2) 防災生活道路A路線、B路線沿道地区のルール

- ①地区防災施設への位置づけ
- ②壁面の位置の制限
- ③壁面後退区域における工作物の設置の制限

■目的：延焼抑制、
避難経路の確保、
消防活動の円滑化

点線の区域において、下記のルールを定める

- ①地区防災施設への位置づけ
- ②壁面の位置の制限
- ③壁面後退区域における工作物の設置の制限



(4) 防災街区整備地区計画で定めるルール

2) 防災生活道路A路線、B路線沿道地区のルール

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。**



■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

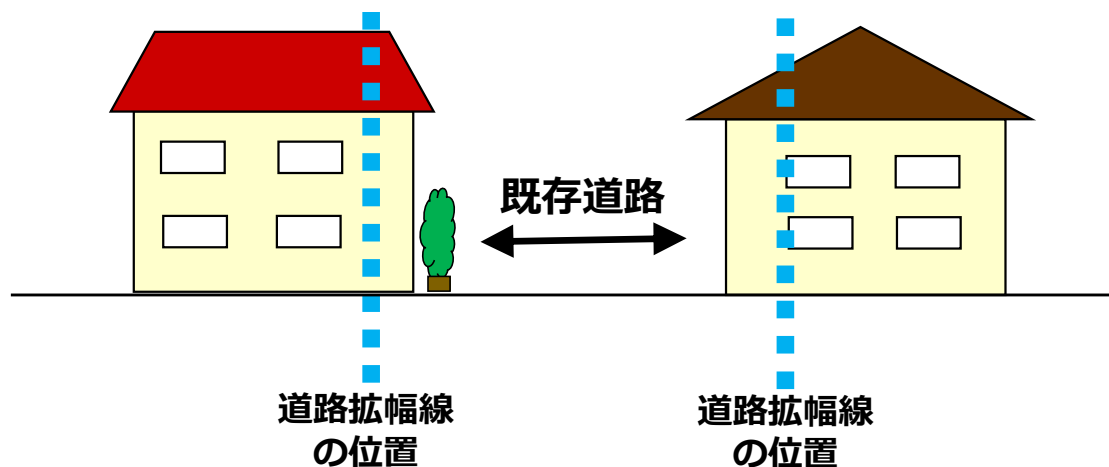
(4) 防災街区整備地区計画で定めるルール

2) 防災生活道路A路線、B路線沿道地区のルール

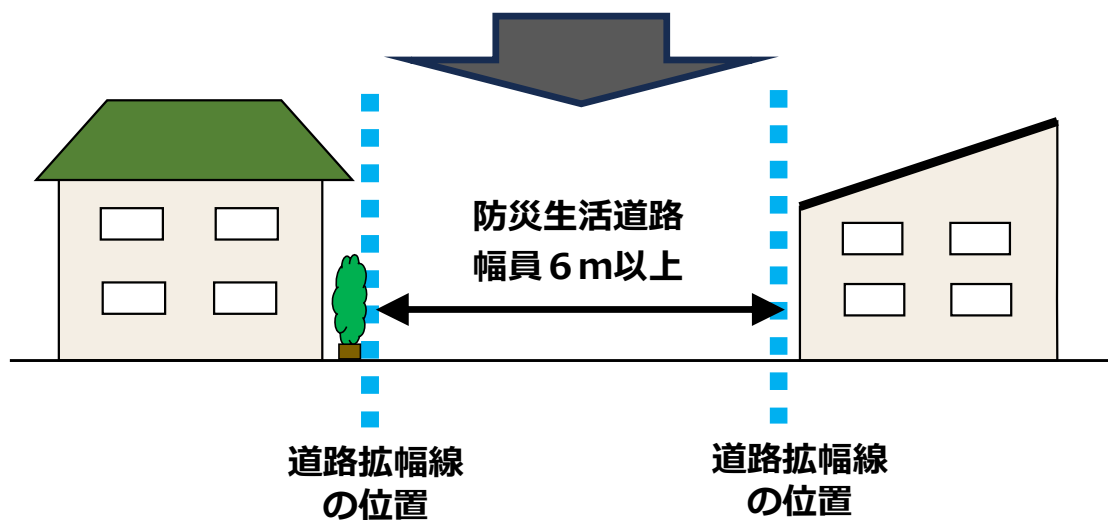
②壁面の位置の制限／③壁面後退区域における工作物の設置の制限

- 防災生活道路の拡幅線を越えて、建築物を建築してはならない。
- 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後または事業終了後の建替え後】



(5) 大震災発生時の延焼シミュレーションによる効果の検証

延焼シミュレーションの結果

ケース1 防災生活道路の整備及び建替えルールの効果

- ①現状のまま
- ②防災生活道路の整備 + 準耐火造への自然更新
(10棟/年の自然更新で、10年後を想定…100棟)

ケース2 建替えルールによる、燃えにくい建築物 (準耐火造以上) への建替えの効果

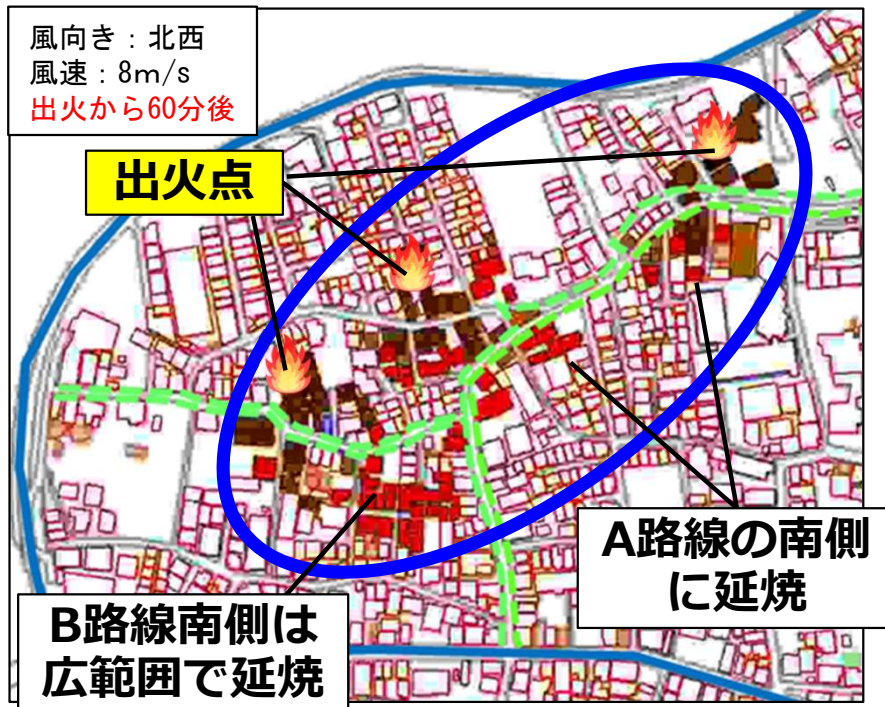
- ①現状のまま
- ②街区内で50棟 (約2割) の建築物が準耐火造に更新
(5棟/年の自然更新で、10年後を想定)

(5) 大震災発生時の延焼シミュレーションによる効果の検証

ケース1 防災生活道路の整備及び建替えルールの効果



①現状のまま



②防災生活道路の整備＋準耐火造への自然更新



- 延焼建物数：122棟、延焼面積：6,563m²
- 防災生活道路の南側への延焼が目立つ

- 延焼建物数：26棟、延焼面積：1,392m²
⇒①の約2割まで減少
- 防災生活道路の整備だけでなく、建築物の不燃化を進めることで、更に燃えにくいまちが実現される

※愛媛大学防災情報研究センター 二神研究室開発の火災延焼シミュレーターを使用しています。

(5) 大震災発生時の延焼シミュレーションによる効果の検証

ケース2 建替えルールによる、燃えにくい建築物への建替えの効果

①現状のまま



- ・延焼建物数104棟、延焼面積4,434m²
- ・出火点が1か所にも関わらず、街区内の約半分の建築物に延焼が広がっている

②街区内で50棟（約2割）の建築物が準耐火造に更新



- ・延焼建物数37棟、延焼面積：1,250m²
⇒いずれも①の約3割に減少
- ・建築物の不燃化により、被害が大幅に減少

※愛媛大学防災情報研究センター 二神研究室開発の火災延焼シミュレーターを使用しています。

4. 今後の進め方

地区計画（原案）の縦覧・意見書の提出について

地区計画(原案)の縦覧

西新小岩五丁目地区の防災街区整備地区計画（原案）をご覧になれます。

- ✓ 対象となる地域 西新小岩五丁目の全域
- ✓ 公 告 日 令和6年7月8日（月）
- ✓ 縦 覧 期 間 令和6年7月8日（月）～7月22日（月）
- ✓ 縦 覧 場 所 葛飾区役所 都市計画課（区役所3階 302番）

意見書の提出

西新小岩五丁目地区に土地を所有するなど、利害関係を有する方は、原案についての意見書（書式自由）を提出することができます。

- ✓ 提 出 期 間 令和6年7月8日（月）～7月29日（月）（必着）

- ✓ 提 出 方 法 住所・氏名・意見をご記載の上、
窓口まで持参か郵送もしくは意見書提出
フォームにてご提出ください。

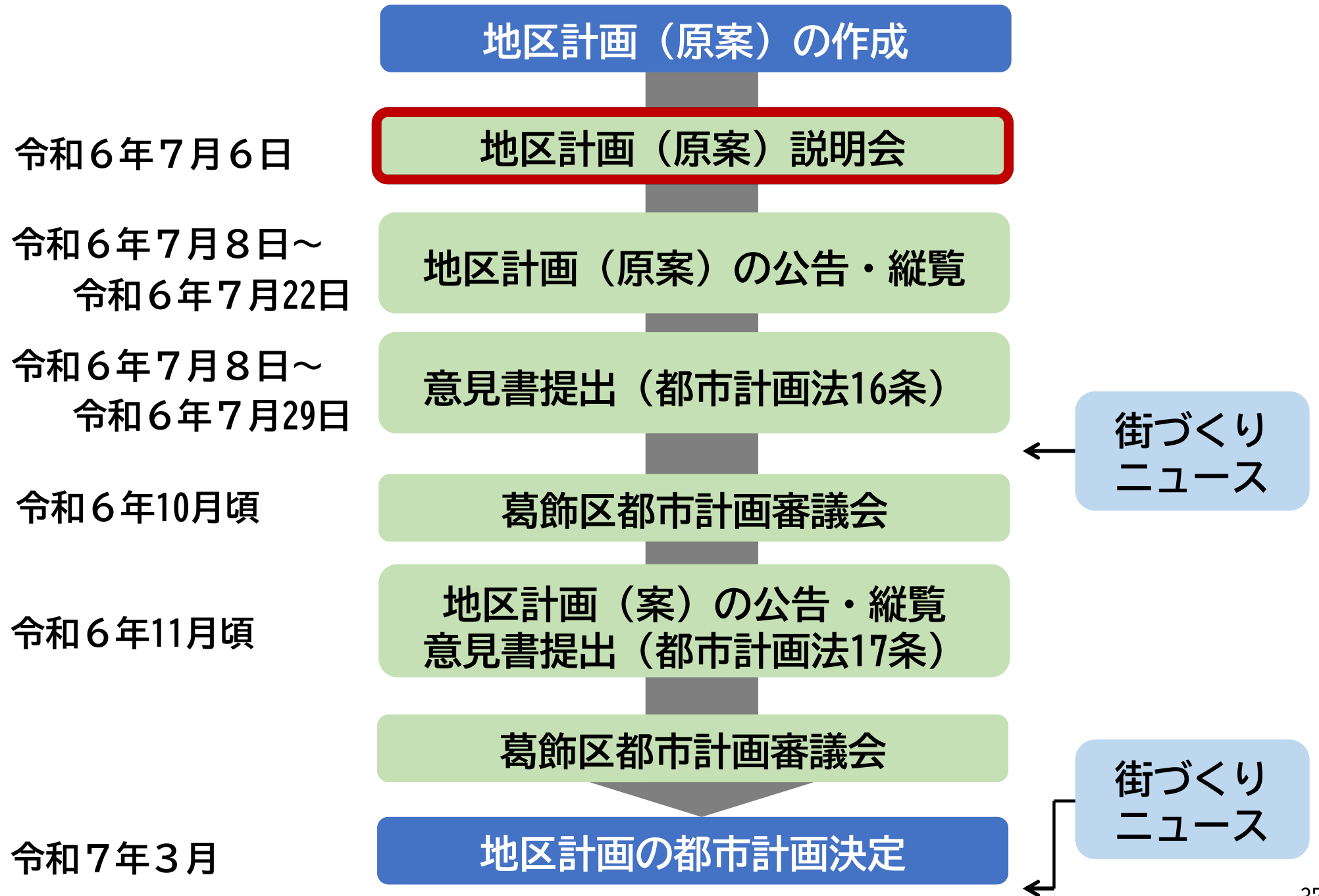
意見書提出フォームはこちら



- ✓ 提 出 先 葛飾区役所 都市計画課（区役所3階 302番）
（郵送の場合）〒124-8555 東京都葛飾区立石5-13-1

葛飾区役所 都市計画課

今後のスケジュール



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：広瀬・富樫 電話：03-5654-8332