

# 西新小岩五丁目地区 第3回まちづくり推進協議会

令和5年10月15日(日) 新小岩北地区センター ホール



# 本日の内容

1. 開会
2. これまでの取組みと今後の進め方
3. 第3回アンケート調査結果の報告
4. 大震災発生時の延焼シミュレーションについて
5. 第4回アンケート（案）について
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. これまでの取組みと今後の進め方

# (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

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

## 【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への促進により、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都市基交著第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

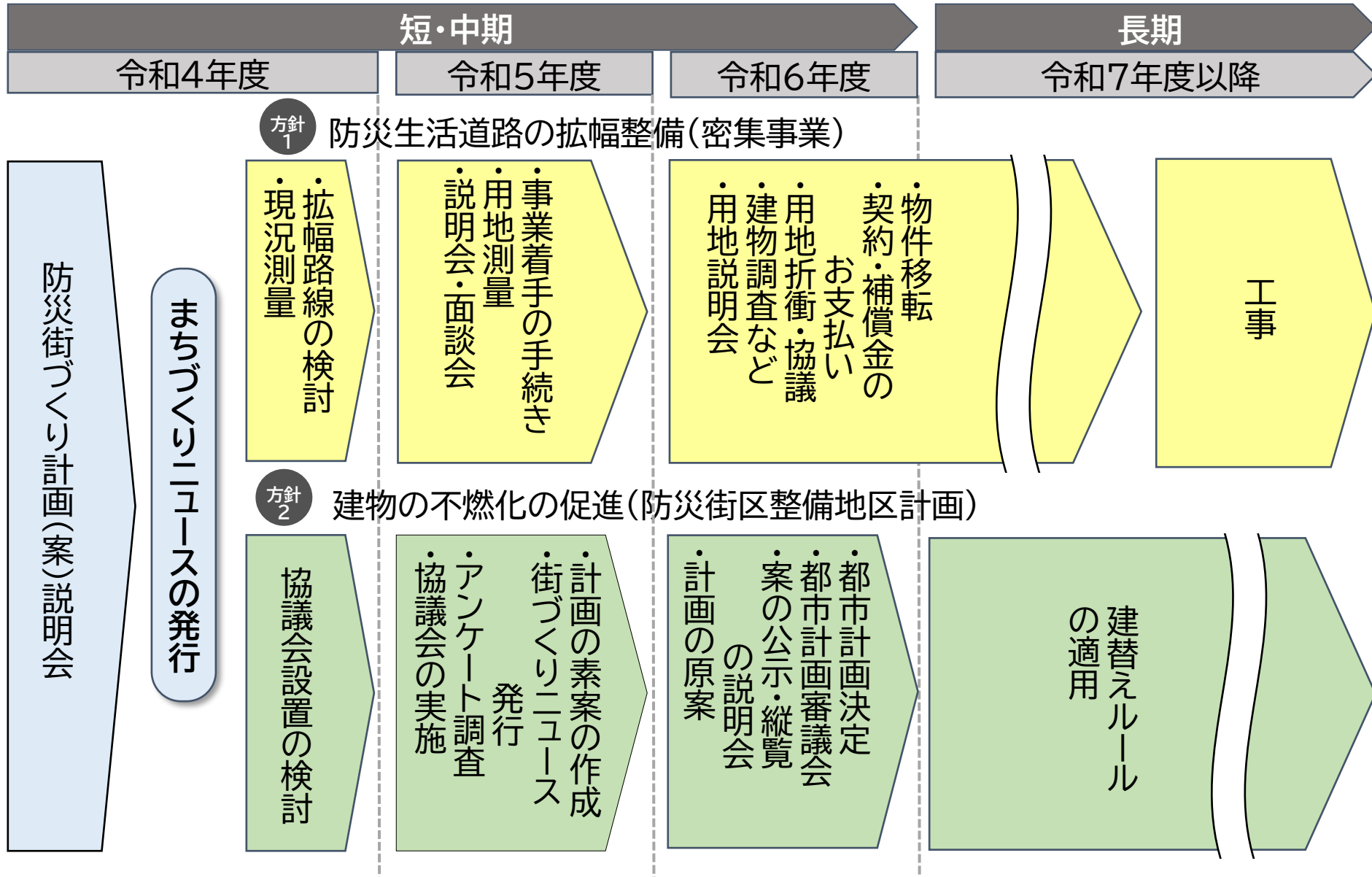


事業 防災街区整備地区計画

(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。)

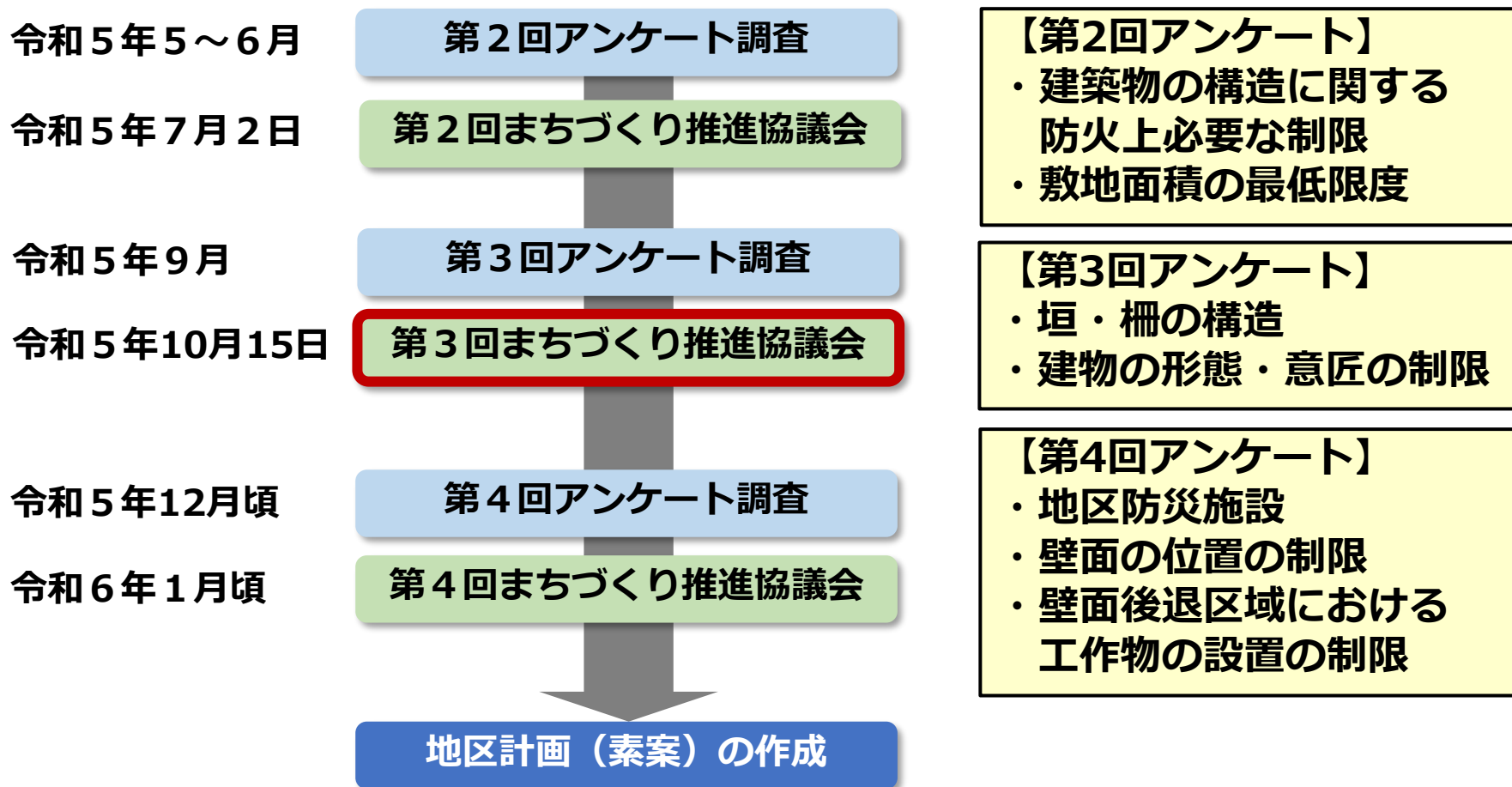
- 主な効果
- 不燃領域率の向上
  - 火災による建物延焼・焼失の防止

## (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

## ●主なご意見やご質問など

### 1 防災生活道路の整備効果について

- Q 今回の拡幅整備によって、地区全体で消防車の対応ができ、北側や南側の区域でも火災延焼は食い止めることができますか？
- A 防災生活道路が拡幅整備されることで、本地区の消防活動困難区域が解消され、消防活動の円滑化が図られます。

### 2 令和6年度以降の防災生活道路の拡幅整備について

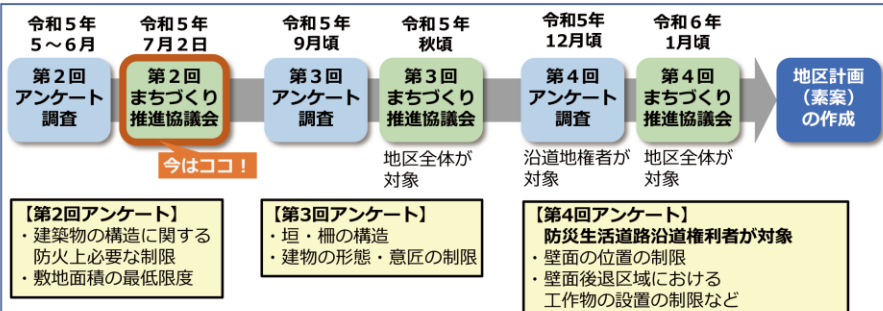
- Q 来年度から防災生活道路の拡幅整備の用地取得が始まりますが、道路に面していない住民は、もうあまり関係ないのでしょうか？
- A 用地取得については、沿道の権利者及びお住まいの方が対象となります。拡幅整備の進捗については、本協議会等で情報共有をさせていただきます。

### 3 都市計画決定前に行われる建替えについて

- Q 現在（都市計画決定前）建替えを行う場合は、どのような扱いになるのでしょうか？
- A 現状では強制力はありませんが、検討しているルールにご協力いただけるよう、情報提供を進めていきます。なお、協議会で意見交換をしている建替えルール（地区計画）は、令和6年度末の都市計画決定を経てルールが適用される予定です。

そのほか、**堤防道路の拡幅など**についてもご意見をいただきました。

## ●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では、主に事前アンケートの結果報告及び次回アンケート（案）に関する意見交換、防災生活道路の拡幅整備に関する情報提供を行っています。

▼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7月  
第2号

★第2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2回「西新小岩五丁目地区まちづくり推進協議会」を7月2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7月2日（日）  
14時～15時20分
- 会 場：新小岩北地区センター
- 参加者数：22名（オンライン参加5名含む）
- 主な内容：これまでの取組みと今後の進め方  
第2回アンケート調査結果の報告  
第3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



### 協議会当日について

- ▶ 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



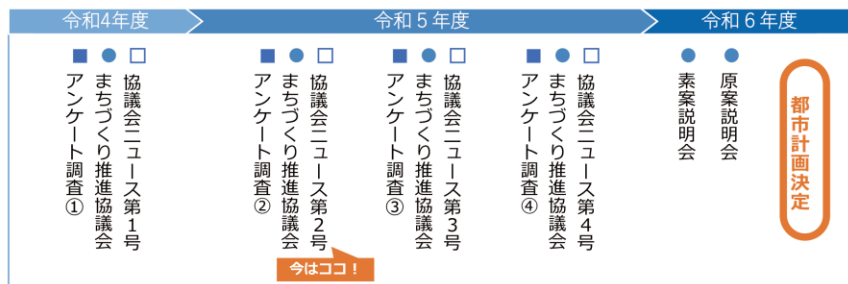
- ▶ 動画配信について QRコードはこちら  
令和5年8月18日までの期間限定でYoutubeにて配信しています。

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。



都市計画決定



## ● 第2回アンケート調査結果のご報告

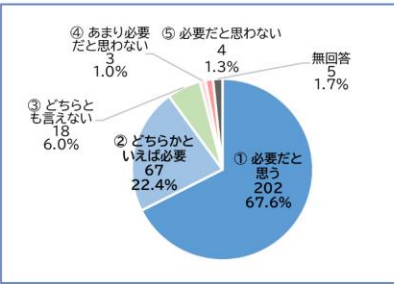


お忙しい中ご協力いただき、ありがとうございました！

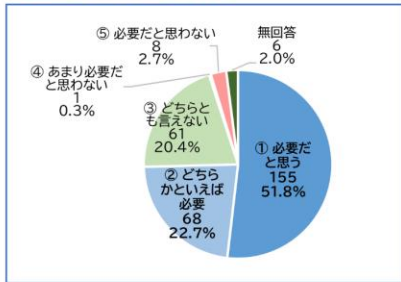
本年の5月から6月にかけて、西新小岩五丁目地区に土地や建物をお持ちの権利者の方1,256名に調査票をお送りしたところ、回答をいただいた方が299人で、回収率は23.8%でした。

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5月26日～令和5年6月30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	299件（299/1,256：回収率23.8%） 6月30日分まで集計

### 問1 燃えにくい建物への建替えについて



### 問2 新たに敷地を分割する際の敷地面積の最低限度について



### 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】

防火対策に対しては、建材や敷地面積の規制など、居住者の命に関わる問題なので半強制的で構わないと思います。街規模で変化するには時間の掛かる事なので、急ぐ必要が有ると思います。

#### 【その他防災まちづくりに関するご意見】

防災公園ができたので、最大限活用できるまちづくりをお願いします。

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2回アンケート調査結果では、規制の必要性に関して賛同する意見が多数だったため以下のとおり、地区計画（素案）に反映します。

#### ■ 建築物の構造に関する防火上必要な制限（燃えにくい建物への建替え）

・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等**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。

#### ■ 敷地面積の最低限度

・建築物の敷地面積の最低限度を**6㎡**とする。

例) 150㎡の土地の場合



## ● 第3回アンケート（案）について

第3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。

### ① 道路沿いの垣や柵、塀について

本地区には、高さが、人の背丈近くもある、高いブロック塀が存在する箇所が複数あります。こうした幅員の狭い道にブロック塀のある箇所は、災害時に倒壊し、道路がふさがれることで避難の支障となる危険があります。



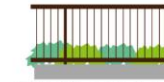
こうした現状をふまえて、建替えの際には、次のような規制内容が必要だと考えています。

#### ◆ 規制内容（案）

- ・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。
- ・上記により、防災上安全で、緑の多いまち並みを創出する。



生垣



透過性のある柵・フェンス



ブロック塀 (0.6m以下)

### ② 建物の形状や色彩について

本地区は、住宅や小規模な工場が主体であり、全体的には落ち着いた色の建物が多くなっています。

今後も落ち着いた色のある、良好な住環境を守るため、次のような規制内容が必要だと考えています。

#### ◆ 規制内容（案）

- ・建物の形状やデザイン・色彩は、**周辺環境と調和した落ち着いた色のあるもの**とする。



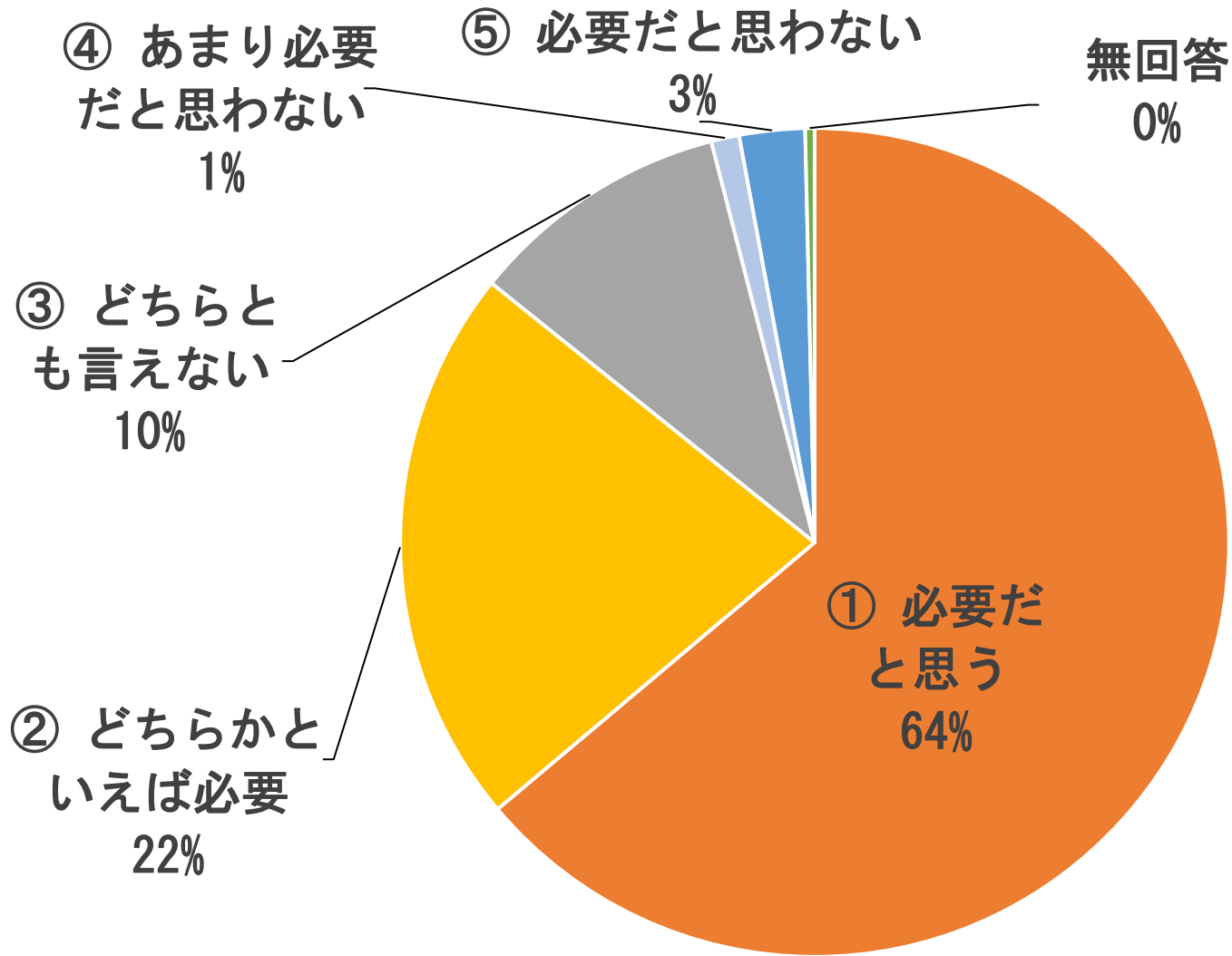
第3回アンケート調査は、令和5年9月以降に郵送させていただきますので、皆様のご協力をお願いします。

## **2. 第3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。

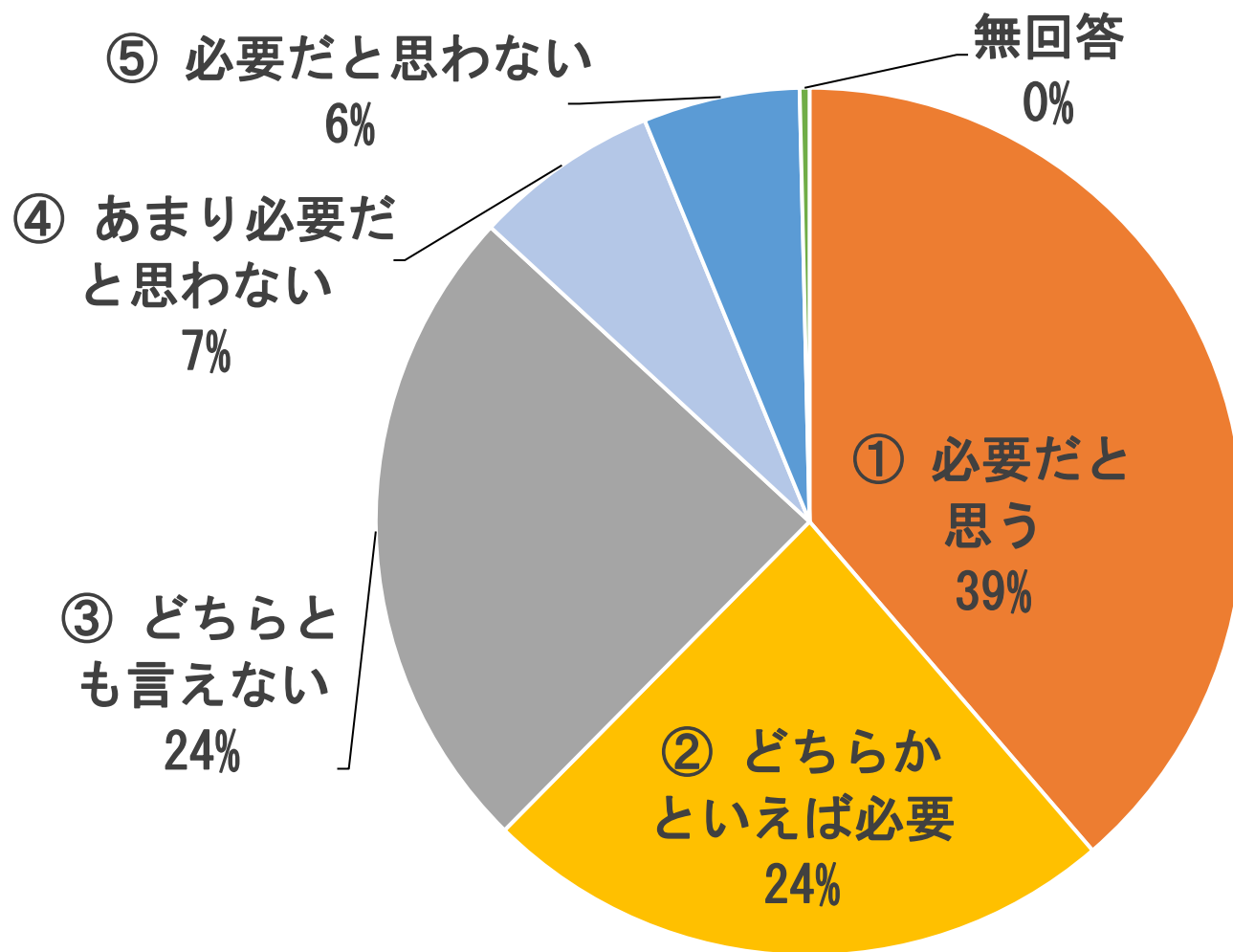
対 象	西新小岩五丁目に土地・建物を所有する方
実施期間	令和5年9月8日～令和5年9月29日
実施方法	登記簿を基に、 郵送配布、郵送またはオンラインによる回収
結 果	回答件数：274件（郵送208件、オンライン66件） 回収率：22.0%（274/1,244）

# 問1 道路沿いの垣やさく、塀について



回答件数274件

## 問2 建物の形状や色彩について



回答件数274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】

ブロック高さ0、6m以下は良いが、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、透過性じゃなくても良いようにして欲しい

道路沿いの垣やさく、塀のルールについて、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、どのように管理するかルール化が必要

突飛な建物を避けるという意味では理解できるが、多様性を認めることも又住みやすい街づくりであり、推奨に留めざるを得ない

古い民家が多いこの地域は今後建替えが増加すると思われるので、広い視野で街づくりを考え、できることならある程度の統一感がほしい

## 【その他防災まちづくりに関するご意見】

狭い道を広くすることはいいことだと思う。子どもたちが通る時に危ないところがあったりすると、死角などがあつたりして子どもたちが危ない

この丁目には一方通行ばかりで、消防車も入れない道も多く、地域の住民が自由に出入りできる道路の整備をしてもらいたい

建築基準法に満たない古い建物は行政力を持って災害に強い建物に建替えるべきである

たくさんのご意見、有難うございました。

# アンケート結果を受けた地区計画（素案）への反映

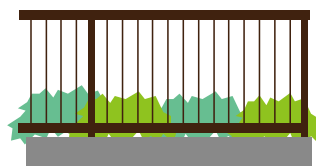
アンケート結果をふまえて、  
地区計画（素案）には以下の制限を位置づけ

## ■ 道路沿いの垣や柵、塀

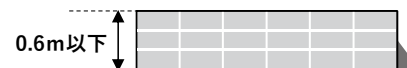
- ・ 道路に面する場所に設置する垣や柵、ブロック塀を、**生け垣や透過性のあるフェンス、高さ0.6m以下の高さの低い塀とする。**
- ・ 上記により、防災上安全で、緑の多いまち並みを創出する。



生垣



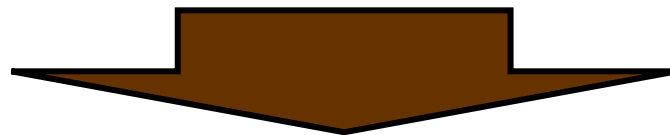
透過性のある  
柵・フェンス



ブロック塀  
(0.6m以下)

## ■ 建物の形状や色彩

- ・ 建物の形状やデザイン・色彩は、**周辺環境と調和した落ち着いたものとする。**



- ・ 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踏まえ、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思う
- ・ 災害や防犯のためなら理解できるが、規制をかけるまでの根拠を感じない



### **3. 大震災発生時の延焼シミュレーションについて**

## 【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への促進により、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



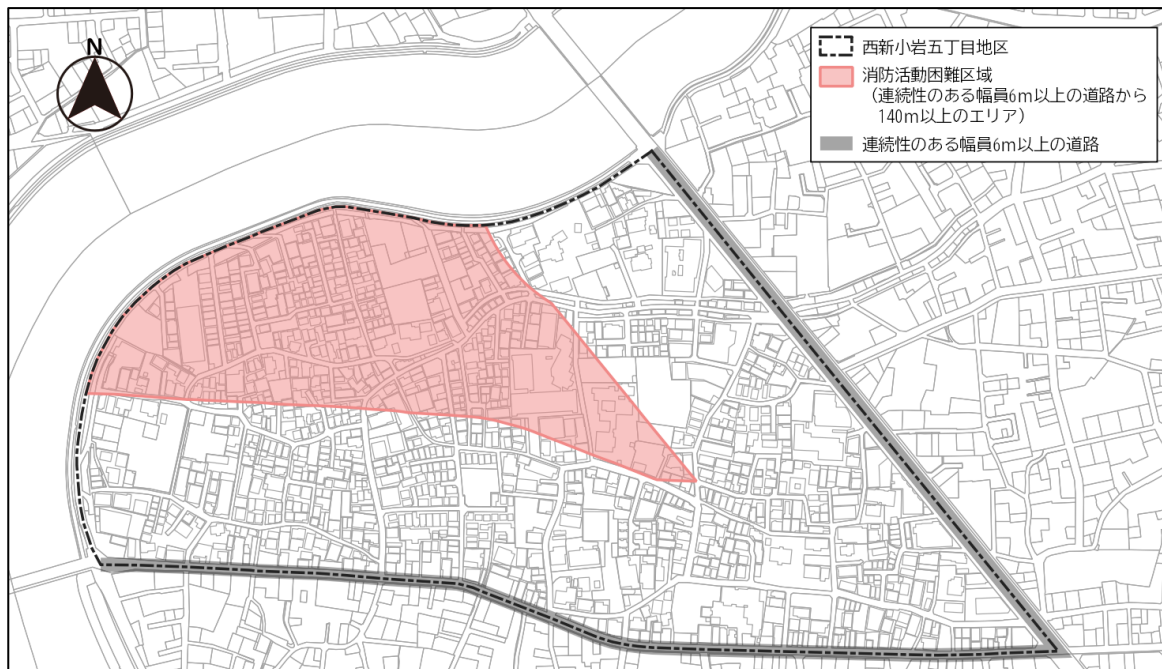
**事業** 防災街区整備地区計画

(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

# 防災生活道路の整備と建替えルールによる効果

## 1) 平常時の効果⇒消防活動困難区域の解消



※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140m以上離れた区域

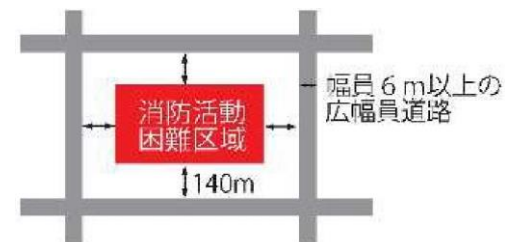


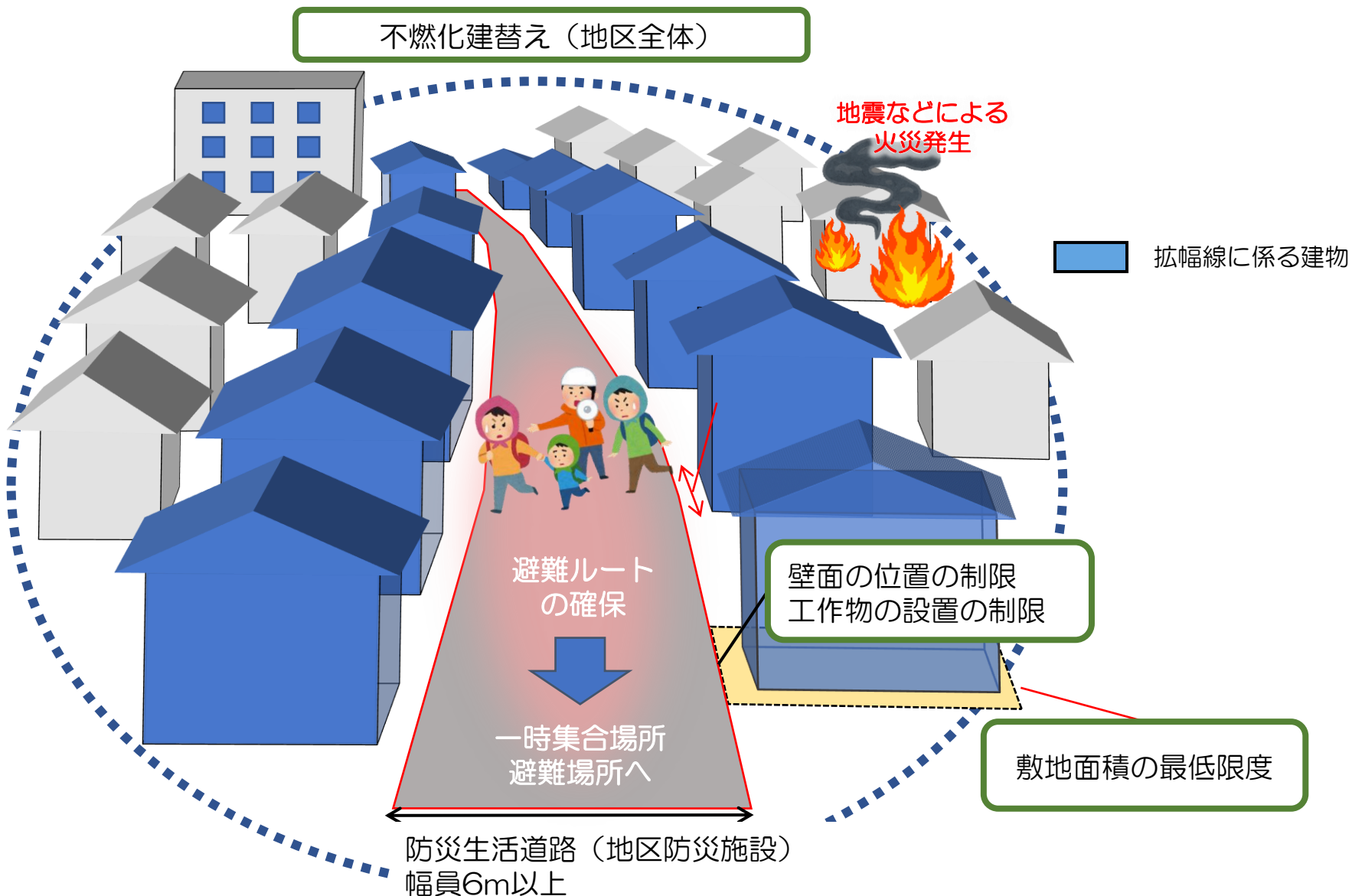
図 消防活動困難区域イメージ



- ・ 幅員6m以上の道路が整備され、**消防活動困難区域はほぼ解消**
- ・ 消防車をはじめ、**緊急車両の活動がスムーズに**

## 2) 大震災発生時の効果

- ・ 火災時の延焼の抑制⇒被害の軽減、避難の時間を稼ぐ



# 地震災害による被害と避難の考え方

## ◆最新の首都直下地震の被害想定（2022年,東京都）

- ・冬の夕方、風速8mでM7.3の直下地震が発生した場合  
⇒葛飾区では**建物被害の約53%**（5,137棟の焼失）、**死者の約39%**（110人）が**火災による被害**



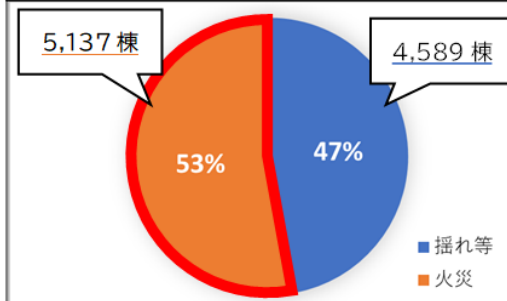
## ◆首都直下地震が発生した場合に起こりえる被害

- ・耐震性の低い木造建物やビル・マンションが倒壊
- ・住宅や事業所の火気・電気器具等から出火し、**同時多発火災が発生**
- ・沿道の建物・電柱等の倒壊による**道路寸断が発生**

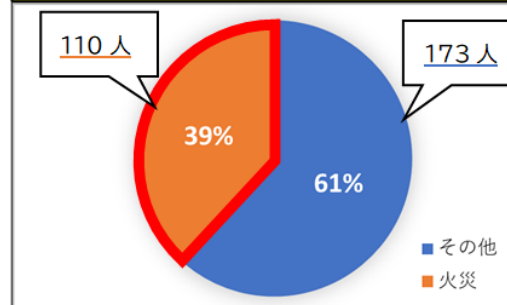


**同時多発火災により消防活動が遅れることも想定し、できるだけ早い段階で避難し、命を守ることが大事**

葛飾区の建物被害想定(都心南部直下地震)

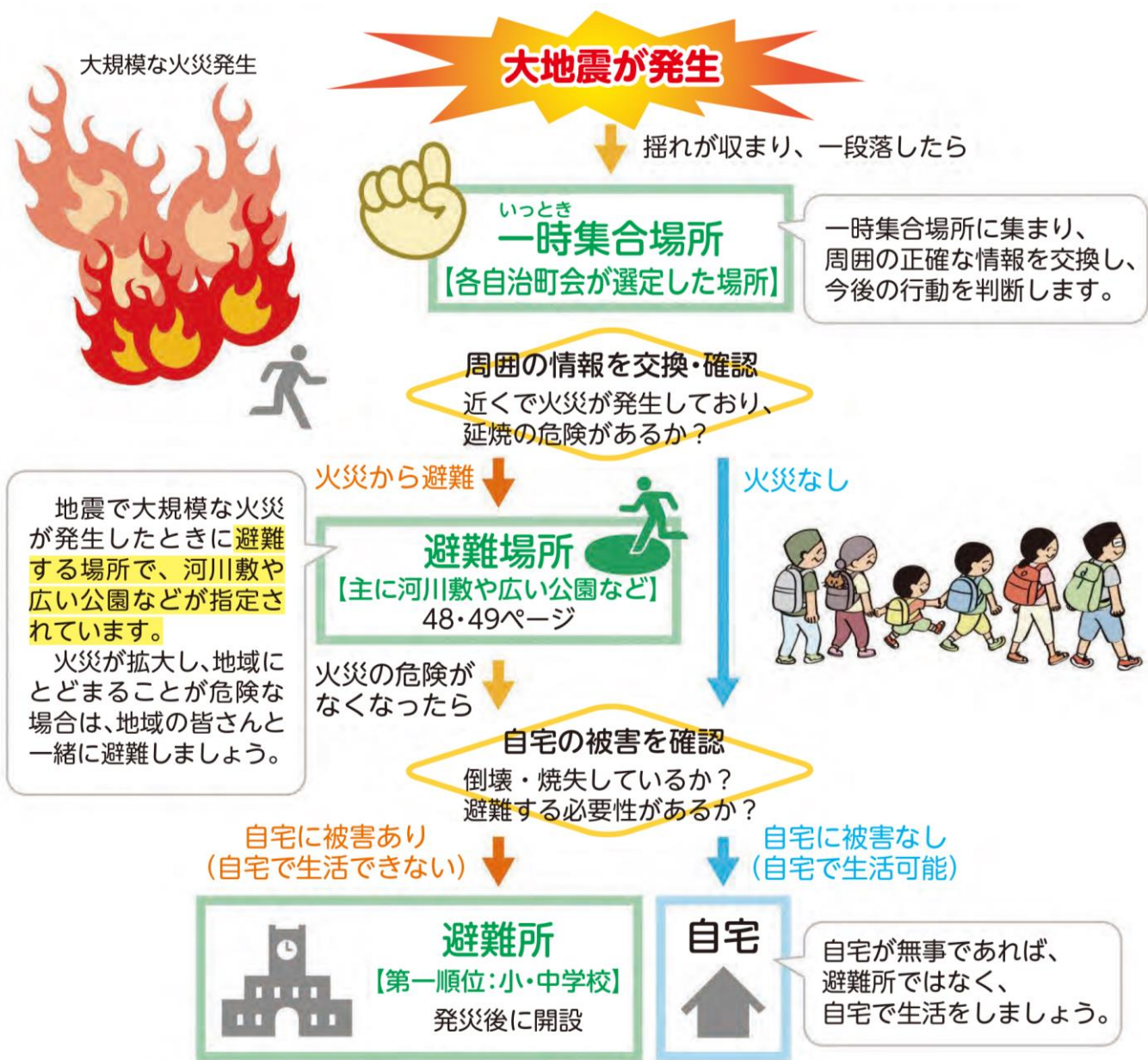


葛飾区の人的被害想定(都心南部直下地震)



門や塀の倒壊による道路寸断  
(熊本地震)

# 地震災害時における区の避難の考え方



# 地区内の避難場所等

## ※避難場所について

- **一時集合場所**：避難場所へ避難する前に、近隣の避難者が一時的に集合して様子を見る場所
- **避難場所**：地震や洪水や津波などの異常な現象が起きたときに、まずは逃げ込む場所
- **避難所**：災害などで自宅での生活が危険になった場合に、一時的に避難生活を送るための場所
- **防災活動拠点**：消火・救助活動や被災者に対する生活支援を行う防災設備を備えた公園

### 凡 例

	一時集合場所		災害拠点病院・災害拠点連携病院
	指定避難所(区立学校)		防災活動拠点
	避難場所		自治町会本部
	災害時給水ステーション		消防団の資機材倉庫
	洪水緊急避難建物		AED
	防災船着き場		公衆浴場
	公園・児童遊園		アンダーパス
	土のうステーション		警察署・交番
	防火貯水槽		消防署・出張所
	消火栓		郵便局
	街路消火器		幼稚園
	災害時協力井戸		保育園
	緊急医療救護所		



## 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
- ②防災生活道路の整備＋拡幅線に係る建物が準耐火造に更新
- ③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、燃えにくい建物 (準耐火造以上) への建替えの効果

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



**前方スクリーンをご覧ください**

## **4. 次回（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係る建替えルール～**

# 今回のアンケート調査の対象

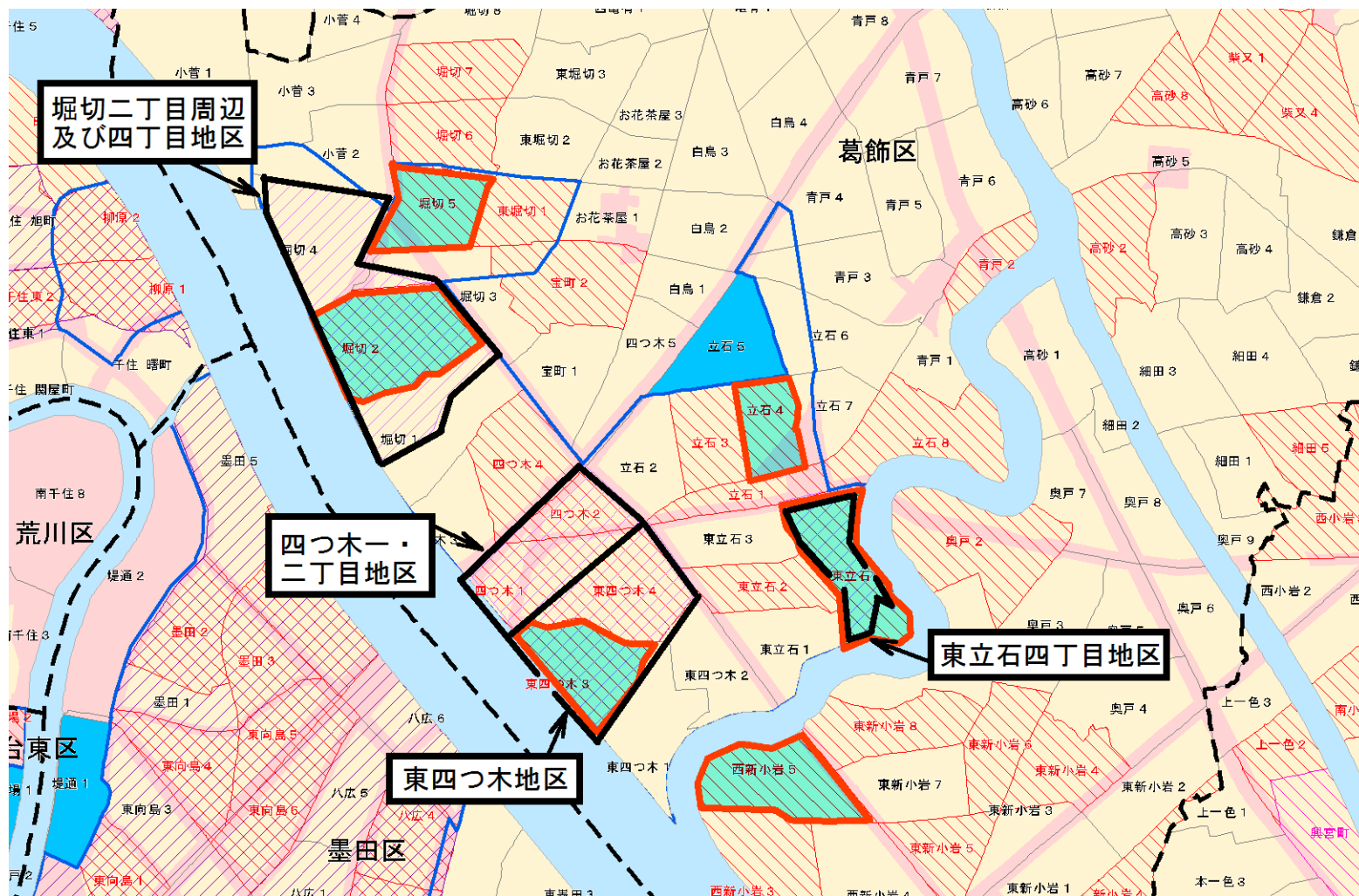
防災生活道路の拡幅に係る権利者の皆様が対象



※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。

# 防災生活道路の空間の確保

- これまで以下の4地区においても、防災生活道路の拡幅のため、3つのルールを設けています。



# 防災生活道路の拡幅整備の取組について

令和3年10月

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

現況測量・拡幅整備（案）作成

令和5年4月15日

防災生活道路拡幅整備（案）に関する説明会

参加者：31名

令和5年5月

沿道ニュースの配布

令和5年5月

防災生活道路拡幅整備（案）に関する個別面談会

（10日間）

参加者：69名

用地測量

令和6年度

密集事業着手

令和6年6月ごろ

用地説明会

# 本地区で必要なルール（案）

防災生活道路の拡幅線に係る土地・建物等について、今後、建替えを行う際に、防災生活道路の拡幅整備を目的として、以下1)~3)のルールを設け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？

- 1) 地区防災施設への位置づけ
- 2) 壁面の位置の制限
- 3) 壁面後退区域の工作物の設置の制限

- ・ 必要だと思う／どちらかといえば必要
- ・ どちらとも言えない
- ・ あまり必要だと思わない／必要だと思わない

※**拡幅線に係る土地・建物について、密集事業へのご協力に伴う建替えや、事業終了後の建替え時の際に適用されるルールです。**

# 本地区で必要なルール（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。

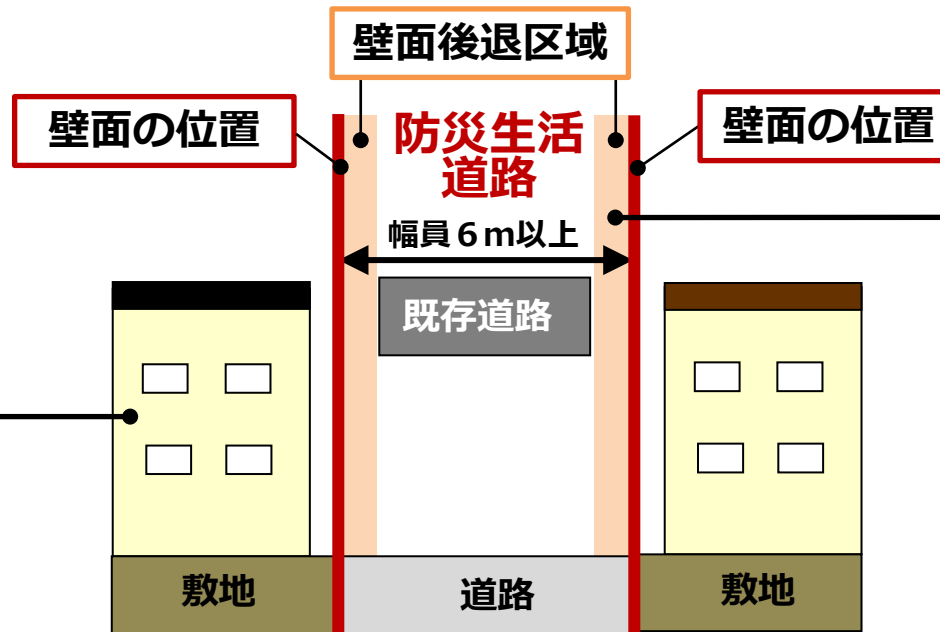
# 本地区で必要なルール（案）

## 2) 壁面の位置の制限

防災生活道路の沿道の建物は、建物の壁面を防災生活道路から離して建築する。

## 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。





# 本地区で必要なルール（案）

## ■ 防災生活道路の拡幅整備に係る建物への建替えルールの適用について

スケジュール	令和6年度～令和15年度 (延伸の可能性あり)	密集事業終了後
建替えルールの適用	防災生活道路の拡幅（密集事業）にご協力頂き、それに伴う建替えのタイミング	お住まいの方の建替えのタイミング
用地補償の対象	土地・建物	土地

## 5. 防災生活道路の拡幅整備に関する情報提供

## 6. 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 萩谷 電話：03-5654-8332