

〔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



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

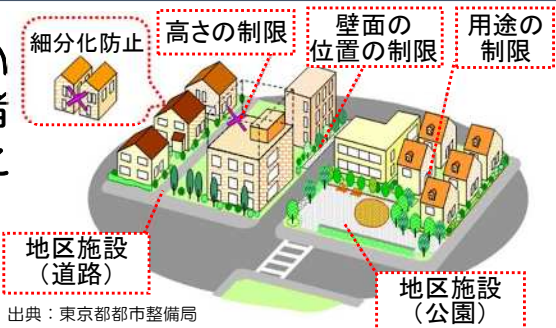
- 消防活動困難区域の解消、消防活動の円滑化
- 震災時の避難路の確保
- モンチッチ公園（防災活動拠点）へのアクセス向上

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

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。

防災生活道路A路線

（道路拡幅の位置については、今後の設計の中で、決定していきます。）

車両進入禁止（平和橋通りから）

■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



防災生活道路B路線

■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）



「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」



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。



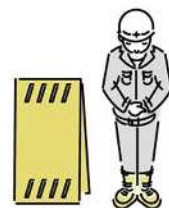
⑩ 物件移転

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。

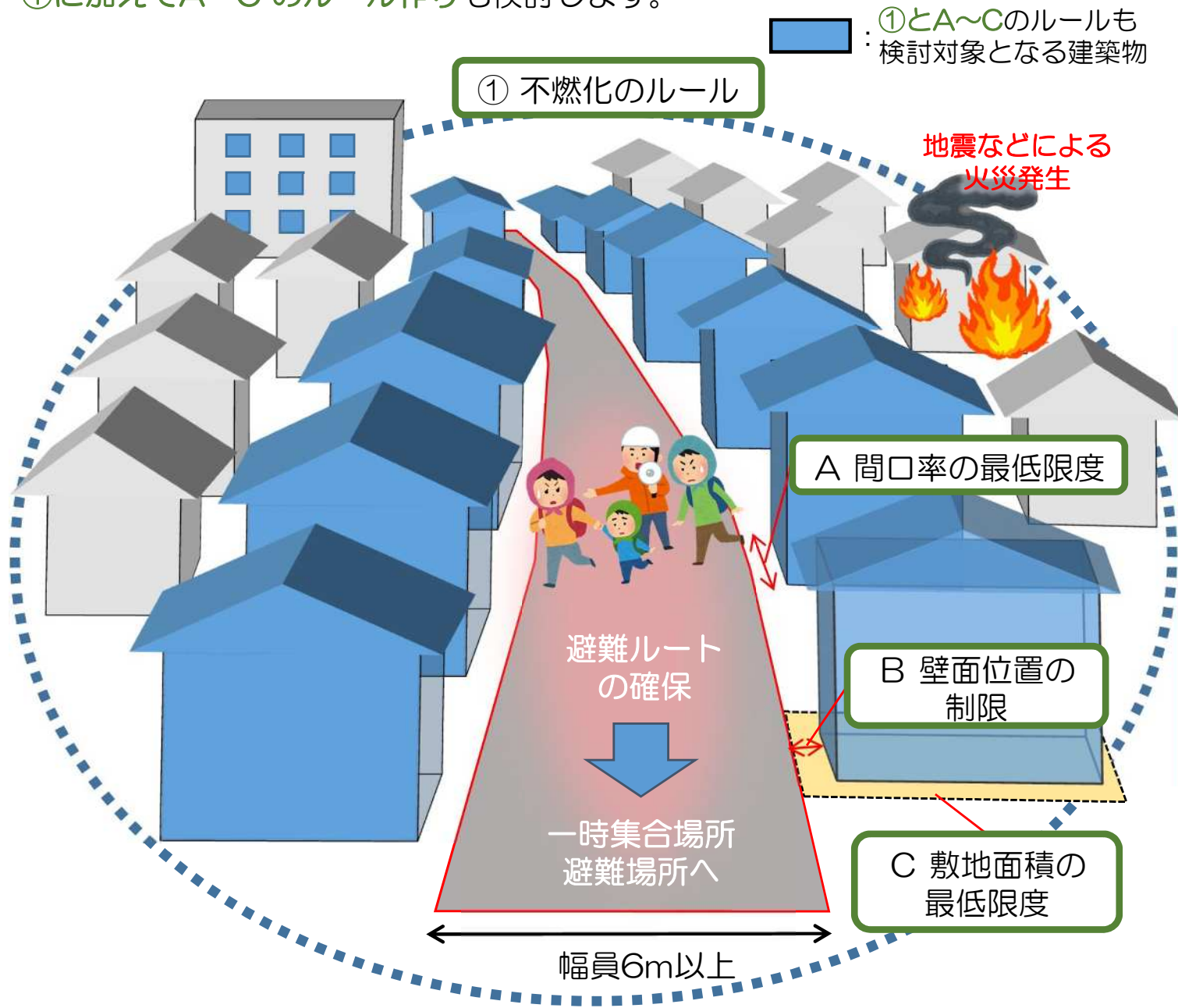


整備後のイメージ



▶不燃化建替えのイメージ (防災街区整備地区計画)

地区全体で、①不燃化のルール作りに取り組みます。
また、重要な避難ルートとなる防災生活道路A路線・B路線の沿道については、①に加えてA～Cのルール作りも検討します。



<地区全体での取組>

①不燃化のルール作り (耐火性の高い建物へ)

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	◎	◎	◎
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	○	○	○
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	△	△	△

※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。

現状は、燃えやすい木造住宅が地区全体の6割を占めています。
不燃化建替えのルールを作ることにより、火災による建物の延焼や焼失を抑制、防止します。

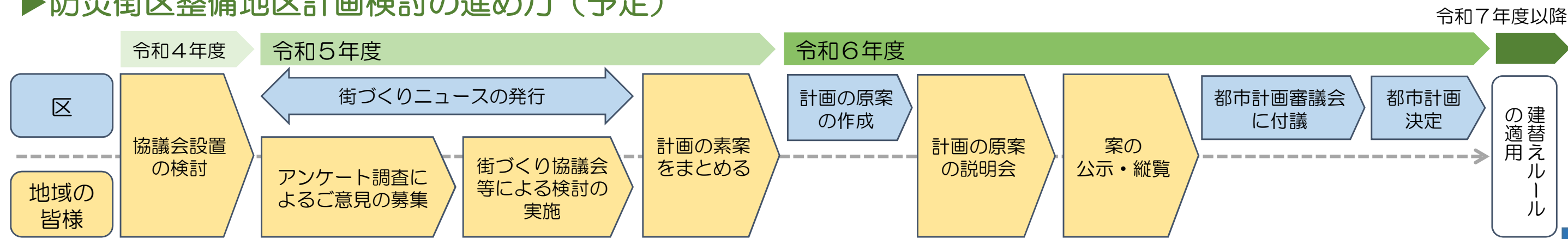
<防災生活道路の沿道での取組>

②防災生活道路A路線・B路線について、特定地区防災施設の指定をすることにより、沿道の建築物に対して、下記A～Cのルールの適用も検討します。

- A 間口率の最低限度 …建物間の隙間を少なくします。
- B 壁面位置の制限 …道路と建物との間に空地を確保します。
- C 敷地面積の最低限度 …土地の細分化を防ぎます。

※建替え支援や補助制度についても検討します。

▶防災街区整備地区計画検討の進め方 (予定)



その他の取組み

1. 空き家対策

本地区では、空き家が増加しており、空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等の問題や、地域住民の生活環境に影響を及ぼします。区では、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

狭あい道路（建築基準法42条2項）について、災害時の避難路や緊急車両の通行路を確保するため、建替え等に合わせて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

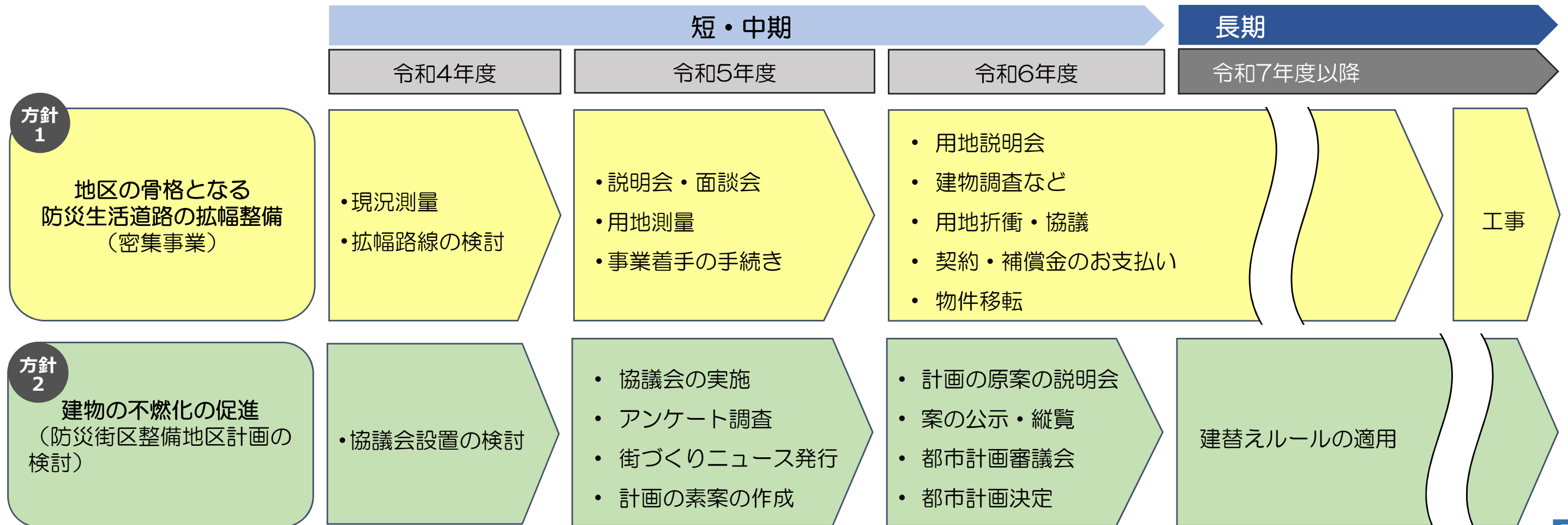
防災生活道路の整備に伴い、移転が必要となる方のため、代替地の確保を検討します。

5. 街づくり協議会設置の検討

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

- 活動内容：建替えルールの検討・密集事業の進捗確認、まちづくりニュースの発行等

防災街づくりの全体スケジュール（予定）



葛飾区では、SDGs「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」に積極的に取り組んでいます。



令和4年4月 都市整備部 街づくり推進担当課
住所：葛飾区立石5-13-1 TEL：03-5654-8391