

## ●主なご意見やご質問など

### 1 アンケート調査結果について

- Q** アンケート調査の回答率26%は、低いのではないですか？
- A** 回答率を上げるための取組を進めていきます。各3回のアンケート調査や協議会の開催、ニュースの発行を行うとともに、アンケート調査では郵送とWEBアンケートを併用して行います。

### 2 建替えルールについて

- Q** 現在、木造モルタル造の家に住んでいる場合、建替えをしなければ、そのまま住み続けられるのですか？ また、建物の一部が道路拡幅で削られた場合はどうなるのですか？
- A** もちろんそのまま住み続けられます。建替えの時に適用されるルールです。拡幅に伴い残った土地で再建する場合は、ルールが適用されます。

- Q** 建替えルールはいつから適用されるのですか？
- A** 令和7年4月からの適用を目指しています。

### 3 防災生活道路の拡幅整備について

- Q** 防災生活道路の拡幅整備により、消防車は円滑に通行できるようになるのですか？
- A** 防災生活道路の線形については、消防車の円滑な活動を考慮して設計を進めているところです。4月15日に防災生活道路の拡幅整備に関する説明会の開催を予定しているので、その際に詳細は説明させていただきます。拡幅線に係る土地・建物等の権利をお持ちの方やお住まいの方には、別途お知らせします。

### 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
- ▶ 動画配信について QRコードはこちら  
令和5年4月3日(月)までの期間限定でYouTubeにて配信しています。  
<https://youtu.be/wfkl-wBTM90>

第2回 アンケート調査は、令和5年5月以降に地区内の土地・建物等の権利をお持ちの方に郵送させていただきますので、皆さまのご協力をお願いします。

▼ 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3月  
第1号

★第1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1回「西新小岩五丁目地区まちづくり推進協議会」を2月25日(土)に開催いたしましたので、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2月25日(土) 14時~15時15分
- 会 場: 新小岩北地区センター
- 参加者数: 42名(オンライン参加6名含む)
- 主な内容: 協議会会則  
第1回アンケート調査結果  
検討スケジュール  
第2回アンケートの内容について  
質疑応答・意見交換



### 協議会会則の確認

事務局から協議会会則の説明があり、町山会長から挨拶がありました。

### 【協議会会則(概要)】

- 目的: 葛飾区が令和4年4月に策定した「西新小岩五丁目地区防災街づくり計画」の実現に向け、地区内の土地・建物等の権利者、自治町会と葛飾区との協働による防災まちづくりを推進する。
- 会 長: 西新小岩五丁目町会長
- 事 務 局: 葛飾区都市整備部都市計画課(街づくり推進担当課)
- 活動内容: 建物の不燃化の促進に関する検討  
地区の骨格となる防災生活道路の拡幅整備に関する情報共有
- 協議会開催のお知らせ:  
開催毎に地区内の土地・建物等の権利者に開催案内を郵送するとともに、自治町会の掲示板に掲示する

### 西新小岩五丁目地区街づくり推進協議会 町山会長のあいさつ

西新小岩五丁目は江戸時代から地形が変わっておらず、戦後、農地がそのまま宅地化されたため、細い道路が多く、消防自動車が入りません。私が10年前に町会長を引き受けた頃に火災が3回起き、犠牲者も出ました。そのことから町会の皆さんとも相談して、区長に要望書を提出しました。区役所もしっかり街づくりに取り組んで欲しいとお願いしているので、皆さんにも協力をお願いしたいと思います。



# ●第1回アンケート調査結果のご報告

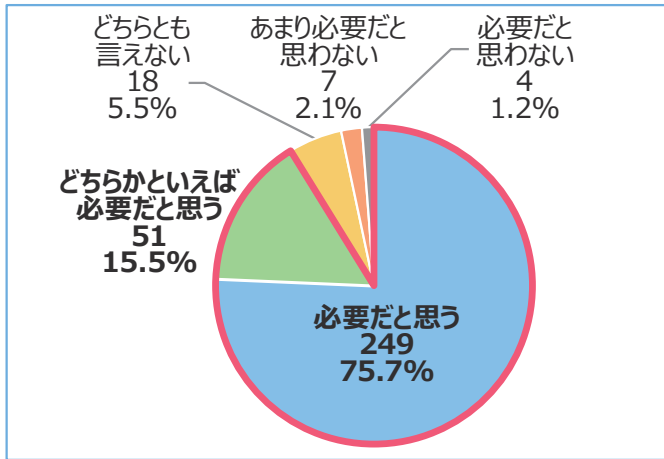


お忙しい中ご協力いただき、ありがとうございました！

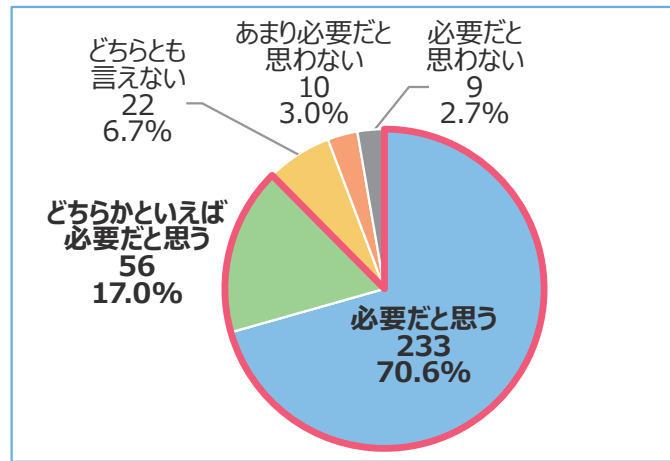
昨年11月から12月にかけて西新小岩五丁目地区に土地や建物をお持ちの権利者の方1,263人に調査票をお送りしたところ、回答をいただいた方が338人で、回収率は26.8%でした。

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4年11月28日～12月31日
実施方法	登記簿を基に郵送配布、郵送回収(一部オンライン回収)
回収	338件(338/1,263=回収率26.8%) ※12月31日到着分まで

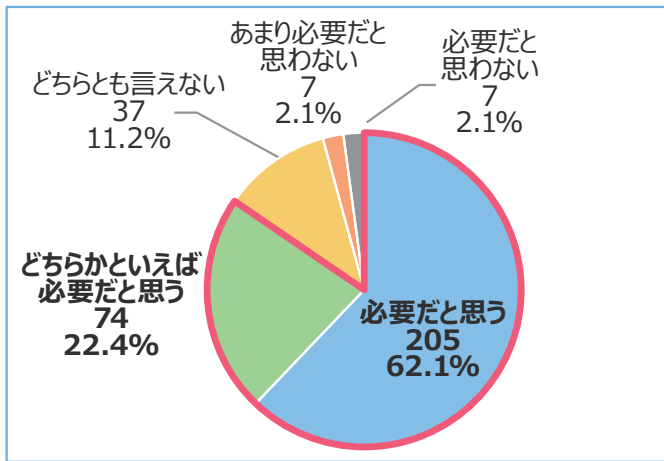
## 問1 防災まちづくりの目標について



## 問2 骨格となる防災生活道路の拡幅整備(防災街づくり計画方針1)について



## 問3 建物の不燃化の促進(防災街づくり計画方針2)について



# ●今後のスケジュール

建替えの際のルールは、令和6年度の都市計画決定を目指して取り組みを進めてまいります。

令和4年度	令和5年度	令和6年度
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ アンケート①</li> <li>● まちづくり調査</li> <li>□ 協議会</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ アンケート②</li> <li>● まちづくり調査</li> <li>□ 協議会</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ アンケート③</li> <li>● まちづくり調査</li> <li>□ 協議会</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ アンケート④</li> <li>● まちづくり調査</li> <li>□ 協議会</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 素案説明会</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 原案説明会</li> </ul>

**都市計画決定**

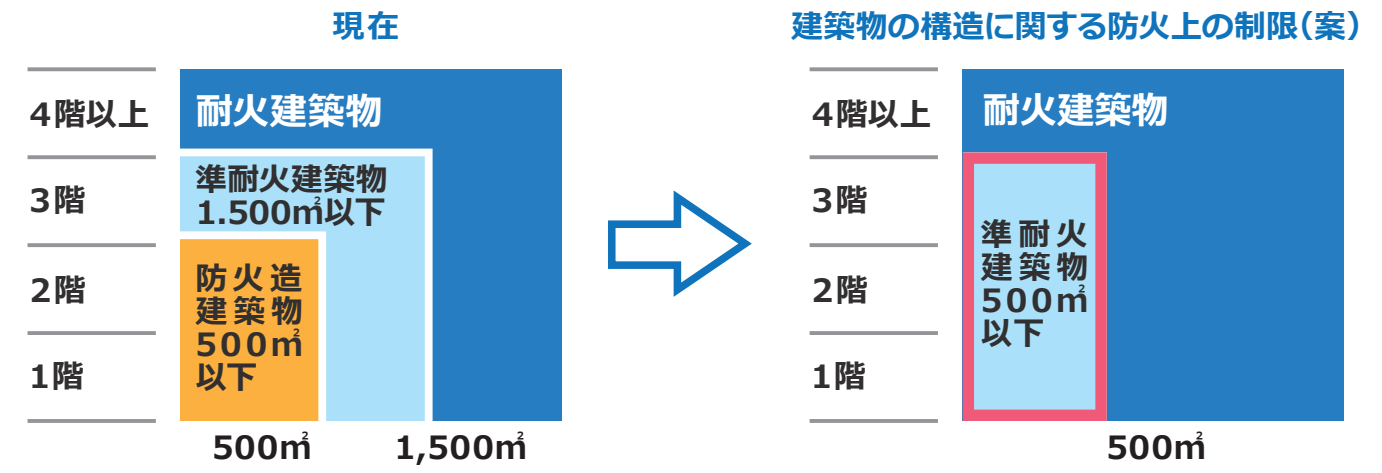
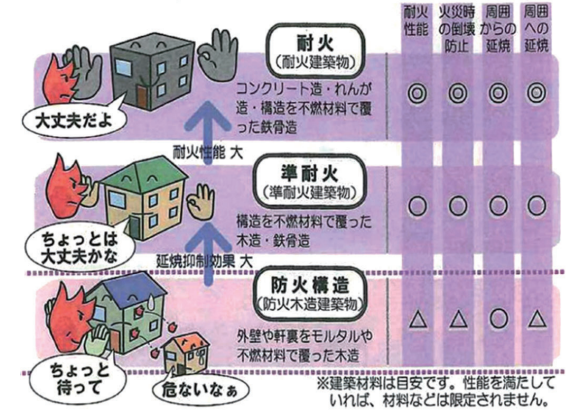
今はココ!

# ●第2回アンケート調査の実施について

第2回アンケート調査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。  
※令和5年5月以降に以下の2項目について調査を実施する予定です。

## ①建築物の構造に関する防火上必要な制限について

東京都の地域危険度測定調査では、西新小岩五丁目地区の出火・延焼の危険性を示す、火災危険度が最も高いランクに位置づけられています。  
地区内の現状は延焼の危険性が高いとされる木造や防火造の建物が約6割を占めています。  
このことから、今後建て替える際、2階建て以下かつ500㎡以下の建物に関しても準耐火造とするという防火上必要な制限を下記のように定めることが必要だと考えられます。



## ②敷地面積の最低限度について

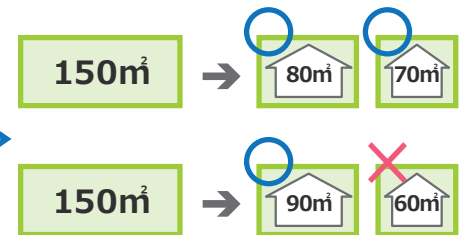
葛飾区では宅地開発指導要綱により400㎡以上の土地を分割する場合には、面積66㎡以上とする決まりがありますが、400㎡未満の土地の分割の場合にはこのルールが適用されません。そのため更なる土地の細分化が進み、密集化してしまうことが懸念されます。

このことから、地区内で土地を分割する場合には400㎡未満の土地についても、敷地面積の最低限度を66㎡とするルールを定めることが必要だと考えます。

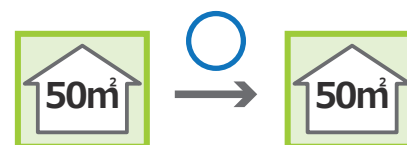
### ▶敷地面積の最低限度(案)

【66㎡の考え方】

- 宅地開発指導要綱=66㎡
- 地区内新築戸建ての敷地面積平均(直近5年間)=66.18㎡
- 他地区の地区計画で定められている最低敷地面積=66㎡



### ▶現在66㎡未満の敷地にお住まいの方が建替えた場合



※ このルールを定めた場合でも、現在、既に66㎡未満の敷地の場合、さらに分割しなければ建替えは可能です。

また、道路の拡幅で削られてしまったため66㎡未満になった場合でも建替えは可能です。