

第72回葛飾区都市計画審議会会議録

- 1 日時 令和7年2月7日（金） 午後3時00分から
 2 会場 立石地区センター 2階 多目的室
 3 出席者 (◎会長、○会長職務代理)

		出欠	氏名	職名
都市計画審議会委員	学識経験者	出	◎中 林 一 樹	東京都立大学・首都大学東京 名誉教授 工学博士 明治大学 研究・知財戦略機構 研究推進員
		出	郷 田 桃 代	東京理科大学 工学部 建築学科 教授
		出	中 西 正 彦	横浜市立大学大学院 都市社会文化研究科 国際教養学部 都市学系 教授
		出	○佐 野 克 彦	元 東 京 都 建 設 局 長
		出	中 村 靖 雄	一般社団法人東京都建築士事務所協会葛飾支部長
		出	小 倉 秀 夫	葛 飾 弁 護 士 俱 楽 部
		出	梅 津 茂	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会葛飾区支部長
	区議会議員	出	工 藤 きくじ	葛 飾 区 議 会 議 員
		出	小 山 たつや	〃
		出	米 山 真 吾	〃
		出	中 村 しんご	〃
	機関係職行政	出	松 田 茂 樹	警 視 庁 葛 飾 警 察 署 長
		出	大 橋 一 朗	東 京 消 防 庁 本 田 消 防 署 長

事務局出席者 長南政策経営部長 吉田都市整備部長 今井交通政策担当部長 忠都市施設担当部長 和田街づくり担当部長
 今関政策企画課長 生井沢調整課長 川崎都市計画課長 飛島街づくり推進担当課長 秋元建築課長

4 議 題

・付議事項

議案第172号

東京都市計画防災街区整備地区計画西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画の決定について
 (葛飾区決定)

会 長： 定刻になりましたので、開催したいと思います。

最初に、事務局より連絡事項がありましたらお願いいたします。

事務局： 本日の審議会でございますが、本日の出席委員は現時点で12名、定数13名の半数を超えてございます。議事定数に達してございます。

なお、本日、傍聴希望者がございませんでした。

以上でございます。

会 長： ありがとうございます。

傍聴者はおられないということですが、本審議会は、運営規則第9条により公開となっておりますので、傍聴者はおりませんが、公開で開催したいと思います。したがって、議事録等は公開することが前提になりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、会が成立しているということでございますので、このまま第72回葛飾区都市計画審議会を開会したいと思います。

最初に、副区長にご挨拶を頂きたいと思います。

副区長： 委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、第72回葛飾区都市計画審議会にご参加をいただきまして、誠にありがとうございます。皆様方には、日頃から本区の都市計画行政にご尽力を頂いております。厚く御礼を申し上げます。

初めに、本区のまちづくりの状況でご報告をさせていただきたいと思いますが、立石駅をお使いになった方も多くいらっしゃるかと思います。北口地区では、令和12年3月の竣工に向けまして、現在、解体工事を進めている状況でございます。鉄道の連続立体事業も着実に進展しておりまして、線路の切替えなどについても順調に進めさせていただいているところでございます。また、南口東地区では権利変換計画に向けて、南口西地区では本組合の設立に向けて、準備を進めているという状況でございます。また、金町駅周辺でございますけれども、東金町一丁目西地区でございますが、令和7年度の第1期工事の完了、さらに令和12年度の第2期工事の完了を目指して今工事を進めさせていただいているところでございます。さらに、新小岩駅南口地区でございますけれども、新小岩一丁目46番街区、駅に近い街区につきまして、解体工事を進めているということでございます。今後も都市計画に基づくまちづくり事業を着実に進めてまいりたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

次に、本日ご審議をいただきます内容について、でございますけれども、本日ご審議いただく議案につきましては、「西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画の決定について」ということでございます。西新小岩五丁目地区のまちづくりでございます

けれども、災害に強い安心して住み続けられるまちを目指して、令和4年に葛飾区で防災まちづくり計画を策定いたしましたして、地元のまちづくり推進協議会との協働によりまして、建て替えの際のルールづくりなどを取りまとめて、さきの都市計画審議会において原案のご報告をさせていただいたところでございます。今般、令和6年度から着手いたしました密集住宅市街地整備促進事業と連携いたしまして、災害に強いまちの実現を図るための計画案の策定を行っているところでございます。本区に多く存在しております密集市街地における修復型のまちづくりでございますして、本区のまちづくりの推進に当たって大変重要な事項でございますので、ご審議のほどよろしくお願いを申し上げます、私からの挨拶とさせていただきたいと思っております。本日は、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

会 長： それではここで、副区長は答申を受ける立場でございますので、退席させていただくことをご了承願ひたいと思ひます。

副区長： よろしくお願ひいたします。

(副区長退席)

会 長： それでは改めまして、本日の議題につきまして、事務局より朗読をお願ひいたします。

事務局： それでは、お手元にお配りしております第72回葛飾区都市計画審議会次第をご覧ください。3の議題でございます。付議事項につきましては、議案第172号「東京都市計画防災街区整備地区計画西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画の決定について（葛飾区決定）」でございます。

次に、4の配付資料でございます。既に皆様に配付させていただいておりますものが、1)「第72回葛飾区都市計画審議会資料」、2)資料1「東京都市計画防災街区整備地区計画西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画の決定について」でございます。また、本日机上に配付させていただいておりますものが、3)「葛飾区都市計画審議会委員名簿」でございます。

以上でございます。

会 長： 資料の過不足はございませんでしょうか。ありがとうございます。

それでは、ただいま事務局より朗読がありましたとおり、本日ご審議をお願ひいたしますのは、議案第172号「東京都市計画防災街区整備地区計画西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画の決定について」でございます。

それでは、議案第172号につきまして、飛島街づくり推進担当課長よりご説明をお願ひいたします。

飛島街づくり： 街づくり推進担当課長の飛島でございます。どうぞよろしく願いいたします。

推進担当課長 着座にてご説明をさせていただきたいと思っております。A4サイズ横、2つございます。今回はスライドを基に、お手元の資料もしくはスクリーンをご覧いただければと思います。

それでは、早速ですが、議案第172号、西小岩五丁目防災街区整備地区計画の決定につきましてご説明させていただきます。

1ページ目、地区の位置でございます。西新小岩五丁目地区は、本区の南西側に位置いたしまして、中川、平和橋通り、上平井橋通りに囲まれた面積約22.4haのエリアでございます。

2ページ目からは地区の現況でございます。当地区は基盤が未整備なままで市街地形成が進んだ木造住宅密集地域になっており、かつ幅員6m以上の地区の骨格となります道路が極端に不足していることに起因して防災上の課題を抱えており、スライドでお示ししましたとおり、地区内では幅員6m以上の道路からホースが届く140m以上離れた災害時の消防活動困難区域が対象区域面積の3割近く発生している現状から、これらの解消が求められております。

また、3ページの左の円グラフ及び右上の建物構造マップをご覧くださいますと、地区内の防火木造、木造の建築物が全体の6割以上となっております。また、地区内には道路などの空地が十分確保されていないことから、火災の危険度が高い状況でございます。

したがいまして、4ページでございますが、東京都の地域危険度測定調査においても、本区は火災危険度及び総合危険度ともに最も高いランク5となっている現状がございます。

こうした現況から、発災時に建物が倒壊し火災が発生した場合、住民の避難や消防、救助などの活動に必要な空間と道路ネットワーク不足の改善や、地区内に燃えにくさを示す不燃領域率の改善につきましては喫緊の課題となっております。

ここで、5ページに移りまして、上位計画における位置づけでございます。東京都の防災都市づくり推進計画では、現行の位置づけでは、防火、最低敷地の調査検討を行う区域となっております。

今般、先月31日から3月3日にかけて、東京都におきまして防災都市づくり推進計画の基本方針の改定案へのパブリックコメントがプレス発表されております。その改定案の中に、本地区のような局所的に対策が必要な地区を新たに防災環境向上地区として指定するとしており、今年度末に方針案の改定が予定されております。

中段の防災街区整備方針では、防災再開発促進地区に指定されております。葛飾

区の都市計画マスタープランでは、災害に強くまちづくりを検討する地域、また、地区計画等の活用を検討する地域に指定されております。

6 ページからは、これまでの経緯についてでございます。令和3年に地元町会からまちづくり構想が区に提案されました。本構想では、災害に強く安心して住み続けられるまちを将来像とし、2つの取組として緊急車両が円滑に通行できる骨格の道づくり及び防災性の高いまちづくりを掲げております。

令和4年4月に、区では、本構想を受けまして防災まちづくり計画の説明会を開催し、計画の策定を行いました。その際、地元から、これらの取組はスピード感を持って進めてほしいという声があったことを踏まえまして、いかに地区権利者さんの合意形成を進めていくか、そして実効性のある取組としていくかが求められたところでございます。

そのため対応策としまして、7ページに移りまして、町会との協働によりまちづくり推進協議会を発足いたしまして、約1,200名の土地、建物をお持ちの方々に、まちづくりや建て替えのルール、具体的な内容について、是非を問う形でアンケート調査を行い、アンケートの結果を踏まえて、推進協議会において具体的な検討を行うというプロセスを令和4年11月から令和6年1月にかけて合計4回それぞれ執り行い、「協議会ニュース」を送付いたしまして、周知もそれぞれ実施してございます。

8ページに移りまして、推進協議会では、令和6年4月に素案の説明会、葛飾区では7月に原案説明会を実施し、その後、地区計画の原案の公告・縦覧を実施し、意見書の提出の受付を実施いたしました。その後、令和6年11月から実施しました縦覧の人数及び意見書の提出の通数は、いずれもなしとの結果でございました。

次の9ページからは地区計画の内容に移らせていただきます。計画の目標は、防災面での課題解決に向け、災害に強く安心・快適に住み続けられる市街地形成を目指すものとしてございます。

10ページに移らせていただきます。このページでは、前回の報告で頂いた視点を踏まえまして、少し幅広の説明をさせていただきますことをあらかじめご承知おきいただければと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

地区防災施設、地区施設の位置づけにつきましては、計画図2のとおりでございます。本区は、首都直下型地震などの有事の際、建物が倒壊し火災が発生した場合、避難や消防・救助などの災害時活動に有効な空間や道路ネットワークが不足しており、こうした災害時活動の困難性の改善が喫緊の課題となっております。

そのため、地区施設として災害時の延焼抑制や安全な避難路を確保していく上で重要な既存の道路である防災生活道路1号と2号を位置づけ、また、ネットワーク性

の高い西新小岩五丁目公園を地区施設として位置づけるものでございます。

また、円滑な進捗を求める地域の声が強いことを踏まえ、令和5年12月に防災生活道路の沿道の方々には移転補償契約に必要な境界の立会いのご依頼を実施し、全体の約9割近くの方に既に境界立会いのご協力をいただいた上で、令和6年4月から区では密集事業を進めさせていただいております。

こうした事業との連携により、防災生活道路が整備されることにより、前に述べました災害時における消防活動困難区域は、ほぼ解消される見込みであります。ごくわずかに残ってしまう部分につきましては、本田消防署にご確認をいただき、消防活動での支障等はないとのご見解を頂戴しております。さらに、防災生活道路1号と2号を合わせました6,610㎡を都市計画で指定し、密集事業との連携で路線整備を行うことと併せまして、次のスライドからお示しします地区整備計画を定めることで不燃領域率を改善し、地域内火災による延焼・焼失の防止が図られるものでございます。

なお、防災生活道路1号・2号の道路線形の作成に当たっては、それらの安全性について交通管理者との事前協議を適宜実施してございます。

一方で、今後、拡幅用地の取得の状況を踏まえて、現行の一方通行の規制を解除するといったような場合などには、その都度交通管理者との協議を通して、交通や歩行者の安全対策の検討を進めてまいります。

11ページに続きまして、建て替えの際の建物整備に関する方針となります。地区全体のルールとして3つ、また、防災生活道路沿道の地区のルールとして3つでございます。

12ページから、地区全体におけます建物の構造に関する防火上必要な制限でございます。準防火地域内の建物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等とし、それ以外は準耐火建築物以下とするルールでございます。建築物の不燃化のルールをワンランク上げることにより、火災被害を最小限にとどめ、防災上必要な機能を確保する効果につながってまいります。

13ページ、2つ目のルールでございますが、建物の敷地の最低限度を66㎡以上とする規制を設けることで密集化を抑制するものでございます。

3つ目のルールでございますが、災害時の倒壊や道路閉塞を防ぐため、垣また柵の構造の制限に当たっては、生け垣またはフェンス、鉄柵とし、コンクリートブロック造は高さを60cm以下とする規制でございます。

15ページでございます。防災生活道路1号と2号の沿道の3つのルールですが、路線の区域の指定と併せまして、道路計画線を越えて建築物や工作物を設置してはな

らないという規定でございます。これらにより延焼抑制、避難経路の確保、消防活動の円滑化を図るものでございます。

地区防災施設を計画図2のとおり位置づける方針を定めるものでございます。

17ページでございます。地区防災施設沿道を対象に建物の更新を通して防災性の向上を図り、災害時の円滑な避難行動及び消防活動を図るため、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を定め、防災生活道路の拡幅を越えて、建築物の建設や門・塀・看板等の設置を制限するものでございます。地区整備計画を定めることにより、密集事業にご協力いただいた建物を移転された場合、もしくは事業の終了後についても、将来にわたり効果を担保するものでございます。

私からの説明は以上でございます。

それでは、上程をさせていただきますので、ご審議のほど、どうぞよろしく願いいたします。

会 長： ありがとうございます。

ただいまの説明を含めまして、今日もう一つの資料が、都市計画の本文というか、図書ということになります。今回都市計画決定しますと、これがずっと残りますので、この中身が様々な制限を含めて、未来永劫とは言いませんけれども、改定するか廃止するまで継続する、そういう話が最後にあったかと思えます。

それでは、本件につきましてご審議をお願いしたいと思いますが、ご質問あるいはご意見等がございましたら承りたいと思います。どこからでも結構ですが、いかがでしょうか。

ちょっと余談になりますけれども、ここの面積が22.4haというので、1976年、昭和51年、山形県の酒田で酒田大火というのがありました。あのときに燃えた面積とほぼ同じなのですね。酒田は本当に密集した商店街で、1,700棟ぐらい燃えたのですけれども、ここは商店街でもないので、恐らく1,400棟とか1,500棟ぐらいに収まっているのかなと。最近はもうちょっと少ないかもしれません。

飛島街ぐり： 約1,100棟あります。

推進担当課長

会 長： 1,100棟。パーキングが結構増えているのですよね。お寺さんのお墓もあつたりして。それぐらいの密集度で、でも東京の中では危険度5ということで、火災に対する危険度も、地震の揺れに対する倒壊の危険度も、道路等の基盤整備が遅れているので建て替えがなかなかままならないとかいうようなこと等を含めて、古い建物が壊れやすい。地盤が非常に軟弱というか、七曲がりのところですから、深い沖積層で多分地震が来ると液状化と揺れでかなり被害を受ける。そういう場所で、こ

れから防災街区整備地区計画をベースにして、市街地の防災環境向上を目指していること、そういうような位置づけでございます。

これまでもご報告させていただいておりますし、そこでご質問等を受けてご議論させていただいたものではありませんが、特にご質問あるいはご意見はよろしいでしょうか。

委員： ご説明ありがとうございました。今お話しいただいた中で、防災生活道路1号・2号、これを6m以上拡幅させていくという説明をいただきました。これによりまして、ここにかかるところの世帯数、この辺はいかがでしょうか。

飛島街ぐり： 権利をお持ちの方々と境界の立会いをさせていただいた件数がございしますが、推進担当課長 144件でございます。

委員： ありがとうございます。144件。この世帯の方たちには、今どのように説明をされ、どのような反応を頂いているのか教えてください。

飛島街ぐり： かしこまりました。ちょっと遡ってしまうのですが、令和5年の4月に、ポスティングと、権利者の方々に対しましては沿道説明会をさせていただいております。その1か月後ぐらいに個別面談という形を取らせていただいております。参加者の数は延べでちょうど100名いらっしゃいました。皆さん個々のお話も承りまして、お話を聞きながら、道路線形については幅員6m以上確保できるような形で取りまとめたところでございます。

また、同じ令和5年の12月に、ちょっと繰り返になってしまうのですが、境界立会いということで、密集事業に入る前なのでございますけれども、入ってから円滑に手続を済ませたいというご意見がありましたことを踏まえまして、境界立会いをさせていただきましたところ、128件の方が境界の立会いに署名と押印をしていただいたような状態でございます。急いでいる方もいらっしゃるということを踏まえて、今年度4月から密集事業に着手してございます。密集事業に着手後、沿道の密集事業の用地買収に関する説明会も6月に開催しておりまして、その後7月に密集事業の個別相談会も併せてさせていただいております。その結果、急いでいる方は拡幅に伴う建物調査を速やかに進めているところでございます。そういう意味では大きな反対もなく、皆様のご協力のおかげで円滑に進めさせていただいているところでございます。

すみません、長くなりました。以上でございます。

委員： ありがとうございます。ということは、144件のうち128件の方はご了解いただいているということ。それ以外の方もちゃんとお話はいただいて、大丈夫なんでしょうか。

飛島街ぐり： それ以外の方は、もう少し時間を取って考えたいということで、境界立会いをしない
推進担当課長 ければ用地買収とか取得の手にいかなないわけではないので、連絡の取れなかった方
ですとか、今は境界立会いの署名まではしないよという方がいらっしやったので、そ
れは拙速に催促するものではなく、時期を見てというふうと考えております。

委 員： 承知しました。この事業自体を否定するものではなく、円滑に進めていただきたい
と思っております。まだご了解いただいていない方に関しては、丁寧にお話を進めて
いただいて、着々とこれを進めていただきたいと思うことを表明して終わります。

飛島街ぐり： ありがとうございます。

推進担当課長

会 長： ありがとうございます。
ほかにはよろしいでしょうか。

委 員： 丁寧なご説明ありがとうございました。多くの関係者がいる中で、防災生活道路を
通していくというのは、すごく大変なご苦労があったのだと思いますし、重要なこと
ですし、円滑に即座に進めていくということで、こういう取決めがされることはとて
もいいことだと思うのです。

今ご説明の中で、早く決めるということが多分関わっているのかもしれませんが、
避難困難区域がかなりあって、これでかなりが解消されるのだけれども、若干問題が
あるところがあって、それは消防に確認して大丈夫だというご説明があったのですが、
具体的にそれはどういうことなのか、少しご説明いただくとありがたいと思ったの
ですが。

飛島街ぐり： 10ページのところで、その説明をさせていただいております。今回の1号・2号
推進担当課長 から140mの範囲の中で、ホースが届かない範囲というのがございまして、中川寄
りの北側に今回拡張するところと、もう既に幅員6mスパンがございまして、それ
とのネットワークで消防車のホースが届かないところ、つまり、現在の6.1haから
一部残るところが約90㎡、一軒家が1戸建つぐらいの部分がございまして、そこが
届かないことについて、それまではいろいろな手だてがあるから大丈夫ですよみたい
に本田消防署の方からいただいたのですけれども、具体的な場所をお示したところ、
中川寄りの箇所がございまして。

すみません。スライドショーにいたします。こちらです。ここの辺りが扇形にな
るのですね、軌跡を描きますと。本田消防署様から、ここについては周辺に防火水槽
があって、しかも中川の堤防道路の脇なので、消防車が入っていけるので、ここはま
ず問題はないところだったということで、そこははっきりと、問題はないし、地域の
方々にも川側からの消火活動についても情報共有していますよという言葉も添えてい

いただきましたので、問題はないと考えております。

委員： 分かりました。丁寧にご説明いただきましてありがとうございます。

会長： ほかにはよろしいでしょうか。

今回は地区計画の決定なので、この地区計画の説明をいただいたのですが、市街地密集事業のほうで具体的にはどういう整備がこれからあり得るのか。建て替えの助成だけなのか、生活道路ではないところいっぱい細い路地とかあるのですけれども、その辺を4mに広げていくとか、2項道路は建て替わると広がっていくのですけれども、まちづくりとして、地区計画というのはいわば計画のフレームをつくるだけで事業ではないので、実際の事業としては道路づくりと公園づくりは地区施設で分かるのですけれども、それ以外にどのような展開が想定されているかということがもしあればお話しいただけますか。

飛島街ぐり： かしこまりました。この地区の燃えづらさを示す不燃領域率を改善するというのが、
推進担当課長 防災まちづくり計画の目的でございます。その目的を達成するためには、6m以上の道路が確保できるということは空地としてカウントされますので、ここは770mの6, 610㎡入ることによって大幅に改善されるということと、それだけではなかなか目標に追いつかない部分もございまして、それにつきましては、防火規制をかけさせることによって、年間で15軒程度の建て替えがあることと、実はもう少し公園などの種地が見いだせたときには事業が導入されておりますので、土地所有者さんとお話ししながらそれも確保する。そういった組み立てで、令和6年から10年間の令和15年までの計画で、今の不燃領域率を約46%から約60%まで上げるという計算になっております。

2項道路につきましては、オール葛飾で細街路拡幅事業というのが入っております。そこの手だてを行いながら並行でいきたいと考えております。

会長： ありがとうございます。

計画で、ここに広場をつくるとか、ここに街区公園をつくるということは、まだあるわけではないけれども、今後そういう公園整備なんかも、場所によって防災広場とかつくりながら防災環境を向上していこうということで承っておいてよろしいですね。

飛島街ぐり： そのとおりでございます。

推進担当課長

会長： 期待しています。

よろしいでしょうか。

それでは、もしほかに質疑がなければということですが、よろしいようですので、この辺でお諮りさせていただきたいと思っております。

議案第172号「東京都市計画防災街区整備地区計画西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画の決定について」、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

全員賛成と認めます。

それでは、議案第172号につきましては、本審議会において原案のとおり議決した旨区長に答申することといたします。ありがとうございました。

それでは、事務局より何か連絡事項がありましたらお願いいたします。

事務局： 本日は、貴重なご意見を頂きありがとうございました。

なお、次回の都市計画審議会は、現在のところ令和7年7月頃を予定してございます。日程が決まりましたら、またご通知させていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

私からは以上でございます。

会 長： それでは、以上で本日の都市計画審議会の議案は全て終了いたしましたので、閉会したいと思います。

本日は、貴重な時間を割き、また慎重にご議論いただきまして、誠にありがとうございました。

それでは、これで散会したいと思います。ありがとうございました。