

住宅市街地整備計画書

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：西新小岩五丁目丁目地区

所在地：葛飾区西新小岩五丁目の全域

面積：22.3ha

(2) 重点整備地区（密集住宅市街地整備型）

名称：西新小岩五丁目丁目地区

所在地：葛飾区西新小岩五丁目の全域

面積：22.3ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

① 立地

本地区は、葛飾区の南西部に位置しており、西側・北側に中川、東側に平和橋通り（補助第140号線）、南側に上平井橋通り（旧特例都道）に囲まれている。

② 地区の形成経緯

本地区は、戦後の早い時期に道路等の都市基盤が未整備のままで、急速に市街化が進んだ経緯がある。広域幹線となる都市計画道路については、整備が行われたものの、地区内の道路基盤は現在も、未整備のままであり、狭隘な道路に面する狭小な敷地に、老朽木造住宅が密集した状況となっている。

また、オープンスペース（公園・広場等）の整備も不十分なまま、西新小岩五丁目公園（通称：モンチッチ公園）を除けば小規模なものが点在する状況で、現在に至っている。

③ 現況

イ) 住宅等

本地区には996棟の建築物が存在し、住宅戸数は1,606戸、住宅戸数密度は約72.0戸/haとなっている。木造建築物の割合が60%以上であり、区画道路等が未整備で狭小な敷地も多いことから建築物の更新が進まず、老朽木造建築物棟数率が43.3%となっている。また、換算老朽住宅戸数は1,239戸で、換算老朽住宅戸数割合は77.1%となっている。

ロ) 道路

本地区の東側には幅員18mの幹線道路や南側には幅員約8mの道路が存在するが、地区内の大部分にはそれらをネットワーク化する幅員6m以上の道路が存在しない。また、地区内

には幅員 4 m 未満の細街路が多く、地区内の道路基盤が脆弱である。

なお、地区面積に対する道路の割合は 15.3% となっており、地区面積に対する区画道路の割合は 13.4% となっており、補助幹線道路の不足が懸念される水準となっている。

ハ) 公園・広場等

地区内の公園は 3 箇所整備されており、合計面積約 0.5ha あり、その大部分の面積を西新小岩五丁目公園（愛称：モンチッチ公園、面積約 0.4ha）が占めている。地区面積に対する公園面積の割合は 2.3% であり、一人あたりの公園面積は 1.4 m²/人である。葛飾区全体の一人あたりの公園面積 4.4 m²/人、葛飾区緑とオープンスペース基本計画の目標値 5.0 m²/人と比べるとかなり低い水準となっている。

ニ) 防災関連施設

本地区には、災害時に一時集合場所となる平和橋児童遊園、古谷野児童遊園、上平井ゲートボール場の 3 箇所があり、防災活動拠点となる西新小岩五丁目公園があり、災害時相互協定を締結しているマンションが 2 箇所ある。

また、地区周辺には地震時の避難所となる上平井小学校があり、避難場所は新小岩公園が約 1.5 km 先にある。

ホ) 不燃領域率

本地区の空地率は 5.7%（都方式：6.6%）、不燃化率は 11.2%（都方式：42.1%）で不燃領域率は 16.3%（都方式：45.9%）である。

また、地区の北西部に消防活動困難区域が存在し、合計面積は 6.1ha で地区面積の 27% に及ぶ。

ヘ) 上位計画・関連計画

本地区は、幅員 4 m 未満の細街路が多く、老朽木造建築物が密集しており、東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第 9 回）」における総合危険度及び火災危険度のランクが最も高いレベル 5 となっている。また、幅員 6 m 以上の道路が不足していることから、消防活動に支障をきたしている。

「東京都防災都市づくり推進計画＜基本方針＞」（令和 2 年 3 月）においては、「木造住宅密集地域」に指定されており、整備地域の位置づけはないが、防火、最低敷地の調査・検討を行う区域としている。「東京都防災街区整備方針」（令和 4 年 6 月）においては、「防災再開発促進地区」に指定されている。

また、令和 3 年 10 月には、町会から「西新小岩五丁目地区防災まちづくり構想」が区に提案された。区では提案を受け、「燃え広がらない・燃えないまち」の実現に向け、防災生活道路の拡幅整備や建物の不燃化などの具体的な取組みを示した「西新小岩五丁目地区防災街づくり計画」を令和 4 年 4 月に策定した。

これらを受けて、葛飾区中期実施計画（令和 6 年 4 月）においては、防災まちづくりの計画事業に位置付けられており、葛飾区都市計画マスタープラン（令和 5 年 12 月）では、本地区のまちづくりの整備方針として『防災まちづくりの推進』を掲げている。

(2) 整備地区の課題

① 老朽建築物等の建替えに関する課題

地区内の換算老朽住宅戸数は1,239戸であり、換算老朽住宅戸数割合は77.1%に達している。また、接道不良や狭小敷地等で建替えが困難な建物も多数存在している。地区内の不燃領域率は、16.3%（都方式：45.9%）で、延焼の危険性がなくなる40%（都：70%）には至っておらず、地区内の建物の不燃化を促進する必要がある。

地区全体で建替え促進、不燃化誘導が必要であり、接道不良宅地が多い街区では、不燃化建替えや共同化を進める必要がある。

② 道路整備に関する課題

地区内には6m道路が不足しており、地区面積の27%に及ぶ消防活動困難区域が存在している。地区内の一定の幅員のある道路を拡幅整備し、幹線道路や既存の6m道路、防災活動拠点に指定されている西新小岩五丁目公園などをネットワーク化し、消防活動困難区域を解消して行く必要がある。

道路が特に狭隘な街区では、街区単位での共同化や協調建替えを促進するなど、道路と建築物を一体的に整備する考え方が必要であり、通行を妨げるポール（標識、道路反射鏡等）や電柱等の障害物を移設し、避難・救助経路の確保を進めることも必要である。

③ 公園・広場等整備に関する課題

地区内の一人あたりの公園面積は1.4㎡/人であり、葛飾区全体の一人あたりの公園面積4.3㎡/人、葛飾区緑とオープンスペース基本計画の目標値5.0㎡/人と比べると低い水準である。さらに、公園面積の半分以上を西新小岩五丁目公園が占めており、地区北部に偏在している。

木造住宅等が密集した地区において、延焼の危険性を軽減するための公共空間の確保、街並みにゆとりを与えるオープンスペースを地区内にバランスよく整備することが必要である。

(3) 整備地区の整備方針

① 地区整備の基本方針

本地区では、令和3年10月に自治町会から「西新小岩五丁目地区防災まちづくり構想」が提案され、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、令和4年4月に事業方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」を策定した。防災街づくりの目標としては、地区の骨格となる防災生活道路の拡幅整備や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すこととしている。本計画に基づき、地域にお住まいの方や権利者の方々の理解と協力を得ながら、防災街づくりを推進する。

② 老朽建築物等の建替え方針

本地区は、細街路に面して住宅が密集している市街地であり、適法な建替えが困難なために老朽化した建築物が多い。老朽建築物等の建替えに対する適切な誘導が重要である。

イ) 防災街区整備地区計画の都市計画決定

地区全域に、防災街区整備地区計画を策定（令和 6 年度末予定）し、建替え時における建築物の不燃化を誘導する。都市計画決定に向けて、令和 4 年度に「西新小岩五丁目地区まちづくり推進協議会」を発足させ、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、地区全域の権利者、自治町会等と区が協働で建替えのルールづくりの検討を行っている。

ロ) 建替促進事業の活用

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）における建替促進事業を活用して建替えを誘導する。

ハ) 共同建替え等の支援

敷地が狭小で建替えの困難な街区において、意向がある際には、事業化に向けた協議と合意形成の支援をする。

③ 道路整備の方針

本地区には 6 m 以上の道路が不足し、消防活動困難区域が存在することから、消防活動困難区域の解消に向けて、既存の区道を活かした道路拡幅により、地区防災道路ネットワークの整備を図る。また、建築物の建替えと合わせた細街路整備にも取り組む。

イ) 防災生活道路の整備

地区内の骨格となる防災生活道路として位置づけ、消防活動困難区域の解消を図るために、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）により、拡幅整備を進める。

平和橋通りから上平井橋通りを結ぶ路線を A 路線、A 路線から防災活動拠点である西新小岩五丁目公園につながる路線を B 路線とする。A 路線の幅員は 6 m 以上とし、B 路線の幅員は、告示建築線に合わせた幅員 6.36m の整備を行う。

ロ) 無電柱化

電柱の倒壊による道路の閉塞を防ぐため、無電柱化について必要に応じて検討を進める。

ハ) 細街路の拡幅整備

幅員 4 m 未満の細街路については、建築基準法第 42 条第 2 項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路について、地区内全域において葛飾区細街路拡幅整備事業を積極的に活用し、拡幅整備とそれに伴う緑化を進める。

④ 公園・広場等整備の方針

不燃領域率の目標値を達成するため、新たに公園・広場等を整備する。地区の北側に偏在しているため、バランス良く配置していくよう努める。

イ) 未利用地等の取得による整備

公園・広場等は、未利用地等を取得するなどして、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の活用による整備を図る。

⑤ 防災性の向上に関する事項

イ) 不燃領域率の向上

本地区の不燃領域率は16.3%（都方式：45.9%）である。住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）による防災生活道路の拡幅整備、公園・広場等の整備、建替え促進等により事業完了時の不燃領域率を35%（都方式：60%）以上に、事業完了後は防災街区整備地区計画による建替えルールに基づく建替え効果等により40%（都方式：70%）以上に向上させることを目標とする。

ロ) 消防活動困難区域の解消

消防活動困難区域については、A路線及びB路線の整備による幅員6m以上の道路ネットワーク形成を図ることで、早期の解消を目指す。

⑥ 従前居住者に関する事項

事業の施行に伴い住宅を失うこと等により住宅に困窮することとなる者に対し、地区内への継続居住を希望する者は、建替え後も地区内に継続して住み続けられるよう支援を行う。木造賃貸住宅などの建替えにあたっては、経営者へ建設資金などの援助を行うことにより建替え後の家賃の適正化を図り、また借家人に対しては近接地区の公的住宅への入居の斡旋を図る。特に高齢者や障害のある方に対しては、区内の従前居住者用住宅（コミュニティ住宅）及び公的住宅等の活用を図り、建替え後の居住継続を支援する。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

(1) 土地利用現況

住 宅 用 地	15.9ha (71.3%)	道 路	3.4ha (15.3%)
商業・業務用地	0.0ha (0.1%)	教 育 施 設	0.0ha (0.1%)
公 園・緑 地	0.5ha (2.2%)	農 地 等	1.0ha (4.3%)
そ の 他	1.5ha (6.7%)		

本地区においては、近隣商業地域、準工業地域の2つの用途地域が指定されている。地区の大部分を準工業地域が占めており、旧商店街部は近隣商業地域が指定されている。また、防火地域は、平和橋通り沿道に指定されており、その他は準防火地域となっている。

(2) 土地利用に関する基本方針

本地区における土地利用の目標は、『木造住宅密集市街地の改善など地域の個性と特徴を生かした、安全、便利、快適なよりよいまちづくりの実現を目指す』ことにある。

老朽建築物の建て替え促進や細街路の拡幅整備、有効なオープンスペースや広場の確保に努めるとともに、住工が混在する環境を地区の魅力と捉え、それらが調和した土地利用を推進し、高齢者や若い世代など、多世代が住まえる、魅力を感じられる住環境の形成と防災性

の向上を図る。都市計画マスタープラン、地区計画等の活用、用途地域に基づき、それぞれの地区の特性に対応した適正な土地利用の実現を図る。

○住工調和地区

住工が混在する地域として、建築物の建替え促進、コミュニティに配慮した道路等の基盤整備、防災広場の確保などにより、市街地環境の改善、防災性の向上を図りながら、工場の操業環境と周辺の住環境の調和を誘導する。

○幹線道路沿道地区

延焼遮断機能を有し、かつ、住宅と商業・業務機能が調和した中高層の複合市街地の形成を図る。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

地区全域に、防災街区整備地区計画を策定し、建替え時における建築物の不燃化を誘導することで、約 10 件／年の不燃化建替えを予定する。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

密集事業を進めることで、防災生活道路沿道に対し、重点的に建替えを誘導・促進する。また、地区全域では、道路拡幅による建替え件数を加え、約 15 件／年の建替えの誘導・促進を行い、事業期間内で約 150 件の不燃化建替えを予定する。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

特になし。

(2) その他の施設に関する事項

施設名		整備の内容			
公共施設		名称	種別等	事業量	備考
	道路	防災生活道路A路線	地区整備事業	1,700 m ²	用地取得・整備
	道路	防災生活道路B路線	地区整備事業	477 m ²	用地取得・整備
	道路	細街路拡幅整備(地区内全域)	地区整備事業	185 m ²	葛飾区細街路拡幅整備事業活用
	公園・緑地	公園・広場	地区整備事業	1,000 m ²	用地取得・整備
	下水道				
	河川				
	その他				
公益施設		名称	面積	備考	
	教育施設				
	その他				

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間：令和6年度～令和15年度

(2) 官民協力、合意形成等

・事業前

本地区では、西新小岩五丁目町会を主体とした、住民によるまちづくり活動が展開されてきた経緯がある。令和3年10月には、町会から「西新小岩五丁目地区防災まちづくり構想」が区に提案された。区では提案を受け、「燃え広がらない・燃えないまち」の実現に向け、防災生活道路の拡幅整備や建物の不燃化などの具体的な取組みを示した「西新小岩五丁目地区防災街づくり計画」を令和4年4月に策定している。

防災生活道路の拡幅整備については、令和5年4月に権利者を対象とした説明会を開催し、31名が参加している。また、令和5年5月に権利者を対象とした個別面談会を開催し、69名が参加している。その後、用地測量を実施した。

建物の不燃化に向けた防災街区整備地区計画の策定においては、令和7年3月の都市計画決定に向け、西新小岩五丁目地区まちづくり推進協議会を設置し、地域と協働で建替えルールの検討等を進めている。

・事業開始時

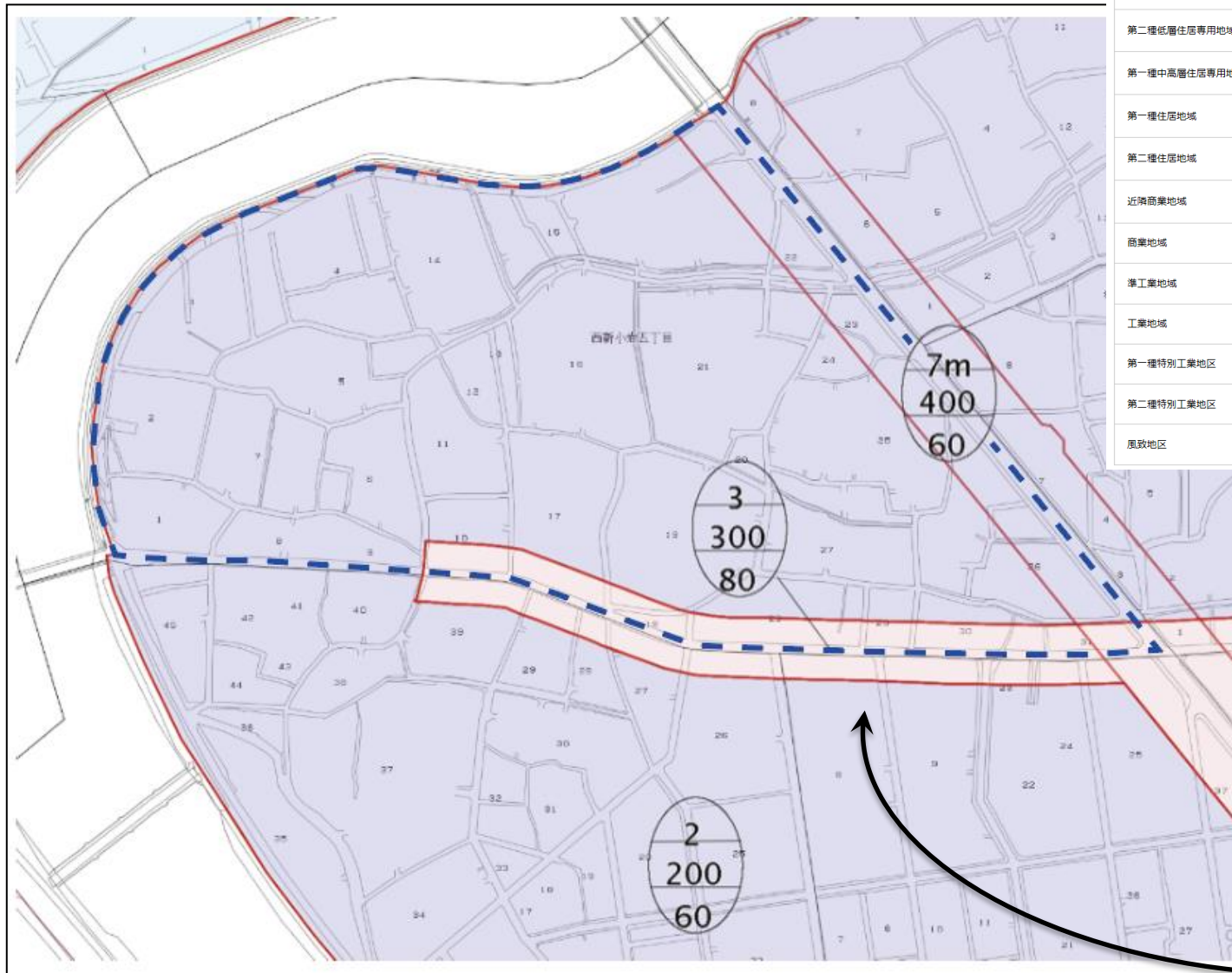
令和6年6月に用地説明会、7月に個別面談会を実施し、補償内容やスケジュール等を対象の権利者に説明している。説明会等に参加できていない関係権利者に対しては、個別訪問等を行い、事業協力が得られるように取り組んでいる。

・事業中

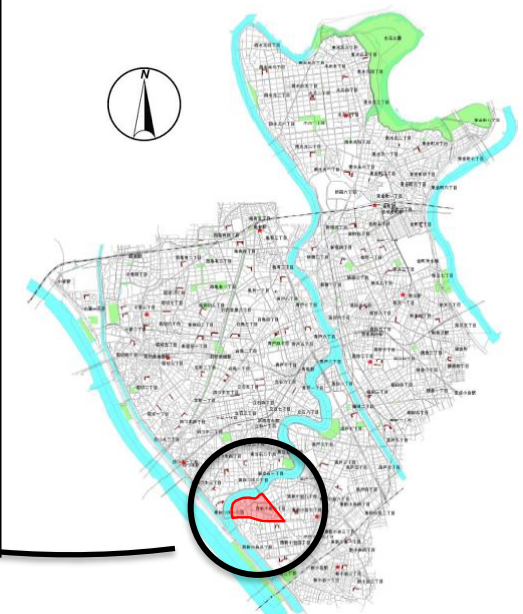
「西新小岩五丁目地区沿道ニュース」（1回／年程度）を発行し、事業の進捗について沿道権利者等に周知を行う予定である。

【整備地区位置図】

地区名	西新小岩五丁目地区
-----	-----------

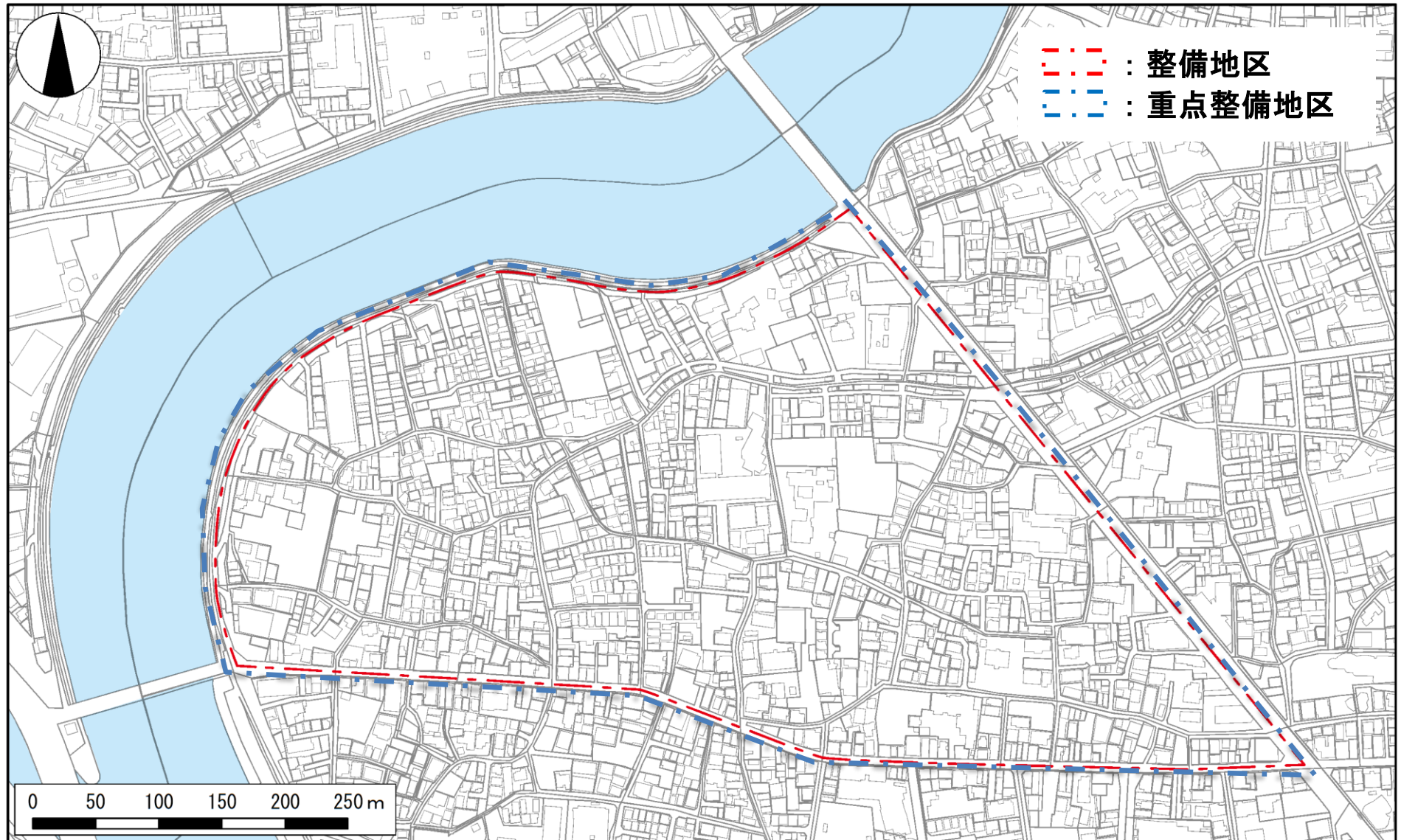


用途地域等			
地図の種類	略称	凡 例	高度地区・容積率・建ぺい率
第一種低層住居専用地域	1低		2 200 60 ① 高度地区 1 第1種高度地区 2 第2種高度地区 3 第3種高度地区 10m/2 10m第2種高度地区 10m 10m高度地区 16m 16m高度地区 7m 最低限度高度地区(7m) なし 高度地区指定なし ② 容積率(%) ③ 建ぺい率(%)
第二種低層住居専用地域	2低		
第一種中高層住居専用地域	1中		
第一種住居地域	1住		
第二種住居地域	2住		
近隣商業地域	近商		容積率 100%未満 指定なし 容積率 100%以上 300%以下 容積率 400%以上 容積率 200% (堀又七丁目の一部、 新市六丁目の一部) 防火地域 容積率 300% (奥戸街道沿道、 駅前通りの一部)
商業地域	商業		
準工業地域	準工		
工業地域	工業		
第一種特別工業地区	一特		
第二種特別工業地区	二特		
風致地区	風致		



【整備地区区域図】

地区名	西新小岩五丁目地区
-----	-----------



【整備地区計画図】

地区名	西新小岩五丁目地区
-----	-----------

