

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（葛飾区決定）

都市計画四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名 称	四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画
位 置 ※	葛飾区四つ木一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目、東四つ木三丁目、四丁目、立石一丁目、二丁目及び東立石二丁目、三丁目各 地内
面 積 ※	約68.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は戦災を免れ、基盤整備が充分でないまま形成された住宅と工場等が混在する市街地であり、「東京都防災都市づくり推進計画」では重点整備地域に指定されている。</p> <p>また、「葛飾区都市計画マスタープラン」では「駅前広場整備や都市計画道路などの整備と合わせた商店街の活性化により、身近な商業・サービス機能の充実を図る地域拠点型商業・業務地域」「道路や公園等の基盤整備などにより、市街地環境の改善、防災性の向上を図るとともに、共同化・協調建て替え誘導等による老朽建物の建て替えを促進し、住工調和のコミュニティに配慮した市街地環境の改善と防災性の向上を図る住工調和型地域」として位置づけられている。</p> <p>近年、工場の利用転換による共同住宅の建設や建替え等による建物の更新が進むとともに、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の実施や京成押上線連続立体交差事業などにより、地区環境は変化しているが、防災面で抱える問題点・課題は未だ多く、早期に改善が求められている。</p> <p>このため、基盤整備に応じたまちづくりを検討し、主要な生活道路の整備、避難ルートの確保、建物不燃化の促進などを進め、『高齢者も若い人も誰もが住みやすいまちづくり』-「災害に強いまち」、「住環境に配慮したまち」、「にぎわいあふれるまち」の実現を目指す。</p>
区域の整備に関する方針	<p>本地区を次の5つに区分し、その特性にあった計画的な誘導を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 幹線道路沿道地区 建築物の不燃化促進と広域的な道路機能を生かした土地の高度利用により、中高層建物を主体に商業・業務等産業施設の立地を誘導するなど、複合的な土地利用を図る。</li> <li>2 駅前広場周辺街区 駅前広場整備や都市計画道路整備、防災まちづくりと合わせて、地域の顔となる街並み形成を図るとともに、地元商店街の活性化を促進し、身近な生活サービスの提供の場となる地域生活拠点を形成する。</li> <li>3 まいろ一ど四つ木商店街沿道地区 都市計画道路整備とあわせて建物の不燃化を図り、地区内における主要な延焼遮断帯を形成するとともに、安全で快適な商店街としての街並みと買い物空間の形成をめざし、住宅と店舗の共存したにぎわいのある市街地を形成する。</li> <li>4 洺江商店街沿道地区 建物の不燃化により安全な避難路となる防災生活道路を形成するとともに、商店街としての街並みと買い物空間の形成をめざし、住宅と店舗の共存したにぎわいのある市街地を形成する。</li> <li>5 低中層住工共存地区 住工調和の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、防災性の向上を図るとともに、共同化・協調建て替えの誘導等による老朽建物の建て替えを促進する。</li> </ol>

区域の整備に関する方針	地区施設及び地区防災施設の整備の方針	<p>地区内の防災性の向上および地区内交通の円滑な処理、歩行者の交通安全性の確保を図るため、次のような防災施設（道路）の改善・整備を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 既存道路のうち、地区の「最低限の安全性を確保」するため、災害時に延焼抑制や避難路確保について有効な幅員6 m以上（やむをえない場合は、幅員4 m以上）に拡幅すべき道路を「地区防災施設」として位置づけ、整備を図る。</li> <li>2 地区防災施設のうち、特に、防災上重要な道路については、「特定地区防災施設」として位置づけ、沿道建物と一体的に整備を図り、防災機能の一層の強化を図る。</li> <li>3 消防活動が困難な区域の解消、災害時の緊急道路啓開路線となる放射13号（水戸街道）及び補助140号（平和橋通り）、新四ツ木橋地区東岸（避難場所）への避難を確保するため、地区内の防災ネットワークを整備していく。</li> <li>4 地区施設及び地区防災施設については、地域コミュニティの活性化に活用する。</li> <li>5 水道道については、面的なまちづくりなどの機会を捉え、安全・利便性の高い道路網の実現に向けた検討を進める。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<p>地区の防災機能の向上と良好なまちなみ形成とを図るため、地区の特性に応じた建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 避難経路としての役割を担う特定地区防災施設の沿道建築物の倒壊や火災延焼を抑えるため不燃化を促進するとともに、地区内の防災性を向上させるため「建築物の構造に関する防火上必要な制限」を定める。</li> <li>2 特定地区防災施設沿道を対象に、延焼防止機能や避難機能を確保するため、「建築物の間口率の最低限度」、「建築物等の高さの最低限度」を定める。</li> <li>3 住宅と工場等が共存・調和する良好な住宅市街地及び商業環境を保全するため、「建築物等の用途の制限」を定める。</li> <li>4 地区防災施設沿道を対象に、建築物の更新を通して防災性の向上を図るため、「壁面の位置の制限」を定める。</li> <li>5 土地の細分化を防止し、良好な市街地環境の維持・形成を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</li> <li>6 良好なまちなみ景観の形成を図るため、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。</li> <li>7 防災性の向上と良好なまちなみ景観の形成を図るため、「垣又は柵の構造の制限」を定める。</li> </ol>
	その他当該区域の整備に関する方針	<p>緑豊かでうるおいのある居住環境を形成するため、地区内では積極的に緑化を推進する。</p>

地区防災施設の区域	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	防災生活道路東四つ木1号※	6.0~11.2m	約630m	約4,500㎡	一部拡幅
	防災生活道路東四つ木2号	6.0m	約260m	約1,560㎡	拡幅	
	防災生活道路東四つ木3号	6.0m	約220m	約1,320㎡	拡幅	
	防災生活道路東四つ木4号※	6.0~25.1m	約190m	約1,440㎡	一部拡幅	
	防災生活道路東四つ木5号	6.0~6.6m	約250m	約1,580㎡	一部拡幅	
	防災生活道路東四つ木6号※	6.0~22.9m	約200m	約1,400㎡	一部拡幅	
	防災生活道路東四つ木7号	6.0~7.1m	約180m	約1,090㎡	一部拡幅	
	防災生活道路東四つ木8号※	6.0~15.6m	約710m	約4,350㎡	一部新設	
	防災生活道路東四つ木9号	7.3m	約190m	約1,390㎡	既設	
	防災生活道路東四つ木10号	6.4m	約200m	約1,280㎡	既設	
	防災生活道路東四つ木11号	4.6~7.3m	約180m	約1,230㎡	既設	
	防災生活道路東四つ木12号	6.4m	約170m	約1,090㎡	既設	
	防災生活道路東四つ木13号	7.2m	約270m	約1,940㎡	既設	
	防災生活道路東四つ木14号	4.0m	約40m	約160㎡	既設	
	防災生活道路東四つ木15号	4.0m	約190m	約760㎡	既設	
	防災生活道路東四つ木16号	4.0~5.0m	約240m	約1,080㎡	既設	
	防災生活道路東四つ木17号	4.0~7.3m	約170m	約810㎡	既設	
	防災生活道路東四つ木18号	4.0~6.4m	約260m	約1,090㎡	既設	
	防災生活道路東四つ木19号	4.0m	約180m	約720㎡	既設	
	防災生活道路四つ木1号※	6.0~13.5m	約230m	約1,440㎡	拡幅	
	防災生活道路四つ木2号※	6.0~10.6m	約60m	約440㎡	拡幅	
	防災生活道路四つ木3号※	6.0~14.5m	約240m	約1,620㎡	拡幅	
	防災生活道路四つ木4号	6.0m	約220m	約1,350㎡	拡幅	
	防災生活道路四つ木5号	6.0m	約50m	約320㎡	拡幅	
	防災生活道路四つ木6号	4.0~5.5m	約170m	約730㎡	既設	
	防災生活道路四つ木7号	4.0m	約220m	約900㎡	既設	
	防災生活道路四つ木8号	4.0m	約80m	約340㎡	既設	
	防災生活道路四つ木9号	4.0m	約60m	約270㎡	既設	
	防災生活道路四つ木10号	4.0~6.3m	約280m	約1,310㎡	既設	
	防災生活道路四つ木11号※	4.0m~13.4m	約160m	約720㎡	既設	
	防災生活道路四つ木12号	4.0m~5.1m	約40m	約180㎡	既設	
	計		面積 約3.8ha			

特定地区 防災施設 の区域	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	防災生活道路東四つ木1号※	6.0~11.2m	約630m	約4,500㎡	一部拡幅
		防災生活道路東四つ木2号	6.0m	約260m	約1,560㎡	拡幅
		防災生活道路東四つ木3号	6.0m	約220m	約1,320㎡	拡幅
		防災生活道路東四つ木4号※	6.0~25.1m	約190m	約1,440㎡	一部拡幅
		防災生活道路東四つ木5号	6.0~6.6m	約250m	約1,580㎡	一部拡幅
		防災生活道路東四つ木6号※	6.0~22.9m	約200m	約1,400㎡	一部拡幅
		防災生活道路東四つ木7号	6.0~7.1m	約180m	約1,090㎡	一部拡幅
		防災生活道路東四つ木8号※	6.0~15.6m	約710m	約4,350㎡	一部新設
		防災生活道路東四つ木9号	7.3m	約190m	約1,390㎡	既設
		防災生活道路東四つ木10号	6.4m	約200m	約1,280㎡	既設
		防災生活道路東四つ木11号	4.6~7.3m	約180m	約1,230㎡	既設
		防災生活道路東四つ木12号	6.4m	約170m	約1,090㎡	既設
		防災生活道路東四つ木13号	7.2m	約270m	約1,940㎡	既設
		防災生活道路四つ木1号※	6.0~13.5m	約230m	約1,440㎡	拡幅
		防災生活道路四つ木2号※	6.0~10.6m	約60m	約440㎡	拡幅
		防災生活道路四つ木3号※	6.0~14.5m	約240m	約1,620㎡	拡幅
		防災生活道路四つ木4号	6.0m	約220m	約1,350㎡	拡幅
		防災生活道路四つ木5号	6.0m	約50m	約320㎡	拡幅
		計			面積 約2.9ha	

特定建築物地区整備計画	位置	葛飾区四つ木一丁目、二丁目及び東四つ木三丁目、四丁目 各地内				
	面積	約18.1ha				
	地区の区分	名称	幹線道路沿道地区	低中層住工共存地区	渋江商店街沿道地区	まいろ一ど四つ木商店街沿道地区
		面積	0.5ha	15.1ha	2.1ha	0.4ha
建築物等に関する事項 (特定建築物地区整備計画区域内の建築物等を対象とする)	建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>準防火地域内の建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等（以下「耐火建築物等」という。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は建築基準法第53条第3項第1号ロに規定する準耐火建築物等（以下「準耐火建築物等」という。）としなければならない。また、その敷地が特定地区防災施設に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く。）の当該特定地区防災施設の当該敷地との境界線からの高さが5m未満の範囲は、空隙のない壁が設けられていることその他の防火上有効な構造であること。</p> <p>なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されている場合においては、その防火壁外の部分については、この項の規定を適用する。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>延べ面積が50㎡以内の平家建ての附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</li> <li>卸売市場の上家、機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれが少ない用途に供する建築物で、主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造のもの</li> <li>高さ2m以下の門又は塀</li> <li>高さ2mを超える門又は塀で、不燃材料で造られ、又は覆われたもの</li> <li>東四つ木三丁目、四丁目各地内において、本地区計画の決定の際（平成24年8月1日）、建築基準法第3条第2項の規定により現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物</li> <li>四つ木一丁目、二丁目各地内において、本地区計画の変更の際（平成27年3月10日）、建築基準法第3条第2項の規定により現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物</li> </ol>				
	建築物の間口率の最低限度	<p>特定地区防災施設に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の防災生活道路に面する部分の長さの敷地の防災生活道路に接する部分の長さに対する割合（以下「間口率」という。）の最低限度は10分の7とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物</li> <li>延べ面積が50㎡以内の平家建ての附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</li> <li>卸売市場の上家、機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれが少ない用途に供する建築物で、主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造のもの</li> <li>高さ2m以下の門又は塀</li> <li>高さ2mを超える門又は塀で、不燃材料で造られ、又は覆われたもの</li> <li>東四つ木三丁目、四丁目各地内において、本地区計画の決定の際（平成24年8月1日）、建築基準法第3条第2項の規定により現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物</li> <li>四つ木一丁目、二丁目各地内において、本地区計画の変更の際（平成27年3月10日）、建築基準法第3条第2項の規定により現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物</li> </ol>				

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">特定建築物地区整備計画</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に関する事項（特定建築物地区整備計画区域内の建築物等を対象とする）</p>	<p>建築物等の高さの最低限度</p>	<p>特定地区防災施設道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の特定地区防災施設からの高さの最低限度は、5 mとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分</li> <li>2 附属建築物で平家建てのもの（建築物に附属する門又は塀を含む。）</li> <li>3 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</li> <li>4 東四つ木三丁目、四丁目各地内において、本地区計画の決定の際（平成24年8月1日）、建築基準法第3条第2項の規定により現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物</li> <li>5 四つ木一丁目、二丁目各地内において、本地区計画の変更の際（平成27年3月10日）、建築基準法第3条第2項の規定により現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物</li> </ol> <p>なお、最低限高度地区が指定されている区域については、最低限高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。</p>		
		<p>建築物等の用途の制限 ※</p>	<p>以下に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業又は同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供する建築物</p>		
		<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>建築物の敷地面積の最低限度を66㎡とする。</p> <p>ただし、区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認める土地については、この限りでない。</p>		
		<p>壁面の位置の制限</p>	<p>地区防災施設の道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区防災施設の道路境界までの距離を0.5m以上としなければならない。ただし、街区の角にある敷地の隅切りの底辺から、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分は、この限りでない。</p>	<p>防災生活道路東四つ木5号、8号、14号、15号の道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区防災施設の道路境界までの距離を0.5m以上としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 街区の角にある敷地の隅切りの底辺から、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分</li> <li>2 区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物</li> </ol>	<p>防災生活道路四つ木1号、3号、4号の道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区防災施設の道路境界までの距離を0.5m以上としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 街区の角にある敷地の隅切りの底辺から、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分</li> <li>2 区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物</li> </ol>
		<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。</p>		
		<p>垣又は柵の構造の制限</p>	<p>道路や広場等に面して設ける垣又は柵は、生け垣又はフェンス、鉄柵とする。ただし、高さが0.6m以下の部分については、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造又はこれらに類する構造とすることができる。</p>		

防 災 街 区 整 備 地 区 整 備 計 画	位 置		葛飾区四つ木一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目、東四つ木三丁目、四丁目、立石一丁目、二丁目及び東立石二丁目、三丁目 各地内				
	面 積		約64.4ha				
	地区施設の配置及び規模		種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
			道 路	生活道路四つ木1号※	14.5m	約170m	既設
				生活道路四つ木2号※	10.9~11.8m	約210m	既設
				生活道路四つ木3号	6.4m	約120m	既設
				生活道路四つ木4号	4.0~4.5m	約140m	既設
				生活道路四つ木5号	4.0m	約230m	既設
			種 類	名 称	面 積		備 考
			公 園	東四つ木公園	約1,630㎡		既存
白鷺児童遊園				約812㎡		既存	
四つ木公園				約4,912㎡		既存	
四つ木つばさ公園				約934㎡		既存	
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区 分	名 称	幹線道路沿道地区	低中層住工共存地区	渋江商店街沿道地区	駅前広場周辺街区	まいろ一ど四つ木商店街沿道地区
		面 積	7.1ha	48.9ha	2.1ha	1.0ha	5.3ha
	建築物の構造に関する防火上必要な制限		<p>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。</p> <p>なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されている場合においては、その防火壁外の部分については、この項の規定を適用する。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>延べ面積が50㎡以内の平家建ての附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</li> <li>卸売市場の上家、機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれが少ない用途に供する建築物で、主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造のもの</li> <li>高さ2m以下の門又は塀</li> <li>高さ2mを超える門又は塀で、不燃材料で造られ、又は覆われたもの</li> <li>東四つ木三丁目、四丁目、立石一丁目、東立石二丁目及び三丁目各地内において、本地区計画の決定の際（平成24年8月1日）、建築基準法第3条第2項の規定により現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物</li> <li>四つ木一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目及び立石二丁目各地内において、本地区計画の変更の際（平成27年3月10日）、建築基準法第3条第2項の規定により現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物</li> </ol>				

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	以下に掲げる建築物は建築してはならない。 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業又は同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供する建築物			
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度を66㎡とする。 ただし、区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認める土地については、この限りでない。			
		壁面の位置の制限	地区防災施設の道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区防災施設の道路境界までの距離を0.5m以上としなければならない。ただし、街区の角にある敷地の隅切りの底辺から、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分は、この限りでない。	防災生活道路東四つ木5号、8号、14号、15号の道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区防災施設の道路境界までの距離を0.5m以上としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。 1 街区の角にある敷地の隅切りの底辺から、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分 2 区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物	—	防災生活道路四つ木1号、3号、4号、6号、7号、10号、11号の道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区防災施設の道路境界までの距離を0.5m以上としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。 1 街区の角にある敷地の隅切りの底辺から、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分 2 区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。			
		垣又は柵の構造の制限	道路や広場等に面して設ける垣又は柵は、生け垣又はフェンス、鉄柵とする。ただし、高さが0.6m以下の部分については、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造又はこれらに類する構造とすることができる。			

※は知事協議事項

「防災街区整備地区計画区域、特定建築物地区整備計画区域、地区防災施設（特定地区防災施設を含む）の区域、地区施設の配置並びに壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理由：「建築基準法」の改正に伴い、地区内の建築物に関する規制の整合を図り、もって安全な市街地を形成することを目的に「防災街区整備地区計画」を変更する。