

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（葛飾区決定）

都市計画堀切二丁目周辺及び四丁目地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名 称	堀切二丁目周辺及び四丁目地区防災街区整備地区計画
位 置※	葛飾区堀切一丁目、堀切二丁目、堀切三丁目及び堀切四丁目各地内
面 積※	約68.5ha
防災街区整備地区計画の目標	<p>本地区は、基盤整備が充分でないまま形成された住商工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」では整備地域に指定されている。また、「葛飾区都市計画マスタープラン」では、地区中心部にあたる堀切菖蒲園駅周辺は「地元商店街の活性化をはじめとする商業・サービス機能の強化、堀切菖蒲園と連携した観光機能の強化を進める地域拠点型商業・業務地域」、地区南西部は「道路等の基盤整備、建物の不燃化等による防災性の向上と住環境の改善を図る複合型住宅地域」、地区北部及び南東部は「地区計画等の活用、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、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」、堀切菖蒲園駅から堀切菖蒲園にかけての地区南部が「景観に配慮したまちづくりを推進する地区」として位置付けられている。さらに、地区全体が震災復興まちづくり方針における「基盤整備型復興地区」として位置付けられており、震災に備えたまちづくりに事前から取り組むことで、『下町特有の風情の継承と防災性の向上の両立に留意しながら、住まいの更新を進め、堀切に住みたい人が住み続けられるエリア』の実現を目指す。</p> <p>本地区においては、防災面での問題、駅前としての地域の顔づくりの問題、住民の高齢化の問題などを抱えており、今後、京成本線荒川橋梁架替事業による地区環境の変化や現在の良好な住環境や下町風情を感じる街並みの変化も予想される。そこで、本地区の水路跡や路地等で構成される既存の骨格が形成する街路空間や街並みの魅力を活かしながら、京成本線荒川橋梁架替事業と連携した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る。</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"> 1 住工調和地区 住工が混在する地域として、建物の建替え促進、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。 特に地区Bは大規模な工場の操業環境と周辺の低層住宅地の調和した市街地を形成するとともに、地区Cは都市計画道路として、周辺の住環境に調和した中高層の市街地を誘導する。 2 複合住環境地区 住商工が混在する地域として、共同化、協調建て替えの誘導等による老朽建物の建替え促進、細街路の拡幅整備、身近な緑・オープンスペースの創出に努めながら、堀切菖蒲園周辺の景観に配慮した住・商・工の調和した住環境の形成を誘導する。

	<p>3 近隣商店街地区 商店街としての街並みと買い物空間の形成を目指し、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。</p> <p>4 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。</p> <p>5 駅前商店街地区 堀切菖蒲園駅前の顔となり、堀切菖蒲園へのメインルートとなる活気とにぎわいを創出する商業地を形成する。</p>
地区施設及び地区防災施設の整備方針	<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> <p>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6m以上（やむを得ない場合は、幅員4m以上）に拡幅すべき道路を「地区防災施設」として位置付け、沿道建物と一体的に整備を図り、防災機能の強化を図る。</p> <p>2 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。</p> <p>3 住民の憩いの場であり、災害発生時の防災活動の拠点に資する公園等は、地区施設に位置付け防災機能を維持する。</p> <p>4 施設整備にあたっては、バリアフリーを基調として、誰もが安全で快適に過ごせる空間づくりに努めるものとする。</p>
建築物等の整備に関する方針	<p>災害に強い市街地形成と良好な街並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> <p>1 地区の防災性の向上のため、準防火地域に「建築物の構造に関する防火上必要な制限」を定める。</p> <p>2 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。</p> <p>3 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。</p> <p>4 地区防災施設沿道を対象に、災害時の円滑な避難行動及び消防活動を図るため、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定める。</p> <p>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。</p> <p>6 良好な街並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。</p> <p>7 防災性の向上と良好な街並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。</p>
その他当該地区の整備に関する方針	<p>緑豊かで潤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	地区防災道路1号	6.0m	約259m	約1,554m ²	拡幅
		地区防災道路2号	6.3m	約174m	約1,096m ²	既設
		地区防災道路3号	6.0~6.3m	約353m	約2,112m ²	一部拡幅
		地区防災道路4号※	7.2~10.3m	約341m	約3,255m ²	既設
		地区防災道路5号※	7.8~8.1m	約305m	約2,710m ²	既設
		地区防災道路6号※	7.3~9.1m	約467m	約4,949m ²	既設
		地区防災道路7号	6.0~6.3m	約928m	約6,058m ²	一部拡幅
	計	面積 約2.1ha				
防災街区整備地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員 (全幅員)	延長	備考
		道路	区画道路1号	2.6~3.5m (5.2~7.0m)	約470m	既設
			区画道路2号※	9.0~9.1m	約434m	既設
			区画道路3-1号	5.5m	約79m	既設
			区画道路3-2号	5.2~6.4m	約280m	既設
			区画道路3-3号※	7.6~8.0m	約161m	既設
	種類	名称	面積			備考
	公園	堀切二丁目公園	約1,028m ²			既設
小谷野しょうぶ児童遊園		約747m ²			既設	

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住工調和地区A	住工調和地区B	住工調和地区C	複合住環境地区	近隣商店街地区	幹線道路沿道地区	駅前商店街地区	
	面積		約41.7 ha	約2.1 ha	約3.2 ha	約12.7 ha	約4.5 ha	約1.4 ha	約2.9 ha	
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"> 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 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、主要構造物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 高さ2m以下の門又は塀 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 本地区計画の決定の際（平成28年3月15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 文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく登録有形文化財 景観に資するもの又は土地利用上やむを得ないと区長が認めたもの 		—							
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（昭和23年法律第122号）第2条第6項各号又は第9項に規定する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、計画図3に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた範囲内の土地の区域には、門、塀、垣又は柵、広告物その他これらに類する工作物の設置をしてはならない。
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の区域、地区防災施設の区域、地区の区分、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：用途地域の変更に伴い、地区の区分の境界の位置を変更することにより、適正かつ合理的な土地利用の誘導を図るため、地区計画を変更する。