

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更(葛飾区決定)  
 都市計画東立石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		東立石四丁目地区防災街区整備地区計画
位 置※		葛飾区東立石四丁目地内
面 積※		約 21.7ha
防災街区整備地区計画の目標		<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」では整備地域に、「葛飾区都市計画マスタープラン」では、「基盤整備による防災性の向上と良好な住工調和型の市街地形成を図るべき地区」として位置付けられている。</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、東立石緑地公園が整備されるなど、地区環境は変化している。一方で、防災面で抱える問題点・課題は多く、早期に改善が求められている。</p> <p>このため、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、地区の特性に応じた計画的な街並みの誘導などを進め、「災害に強く安心・快適に住み続けられる市街地の形成」を目指す。</p>
区域の整備に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区を次の5つの地区に区分し、その特性にあった計画的な土地利用の誘導を図る。(方針付図1・2参照)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 沿道商業地区(奥戸街道沿道) 沿道建物の不燃化促進により、災害時における幹線道路の延焼遮断帯及び避難路としての機能の向上を図るとともに、良好な街並み景観の誘導により、立石駅前商店街と一体となった魅力ある街並みの形成を図る。</li> <li>2. まちなみ沿道地区 建物の建替えや道路整備と併せ、沿道建物の不燃化促進、壁面位置の指定や沿道緑化を進め、立石駅周辺と東立石緑地公園を結ぶ公園通りとして、防災性の向上と良好な街並みの誘導を図る。</li> <li>3. 住宅地区 木造住宅が密集する地区で、建物の更新と併せた主要生活道路及び細街路の整備、老朽建物の建替え促進等により、防災性の向上を図る。</li> <li>4. 住工共存地区 工場等を中心にマンションや住宅への更新が進んでいる地区で、今後予想される工場等の利用転換についての計画的な土地利用の誘導、主要生活道路の整備など、住環境の改善を図り、防災性の向上と良好な住工共存地区の形成を図る。</li> <li>5. 公園周辺地区 地域の憩いの場、防災の拠点となる東立石緑地公園の周辺については、公園整備と併せて、道路の整備や建物の不燃化を進め、防災性の向上を図るとともに、公園地区にふさわしい、良好な街並みの誘導を図る。</li> </ol>
	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。(計画図参照)</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、整備を図る。</li> </ol>

		<p>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」として位置付け、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。</p> <p>3. 消防活動が困難な区域の解消、災害時の緊急啓開道路となる奥戸街道への避難路及び防災活動拠点となる東立石緑地公園への物資の搬送経路を確保するため、地区内の防災ネットワークを整備していく。</p>				
	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. 地区全域を対象に、建築物の不燃化を促進し、防災性の向上を図るため「建築物の構造に関する防火上必要な制限」を定める。</p> <p>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」を定める。</p> <p>3. 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、「建築物等の高さの最低限度」を定める。</p> <p>4. 住宅と工場等が共存・調和する良好な住宅市街地環境を形成するため、「建築物等の用途の制限」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、「敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>6. 防災性の向上、安全な歩行者空間、ゆとりある街並みの形成を図るため、「壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>7. 良好な街並み景観の形成を図るため、「建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。</p> <p>8. 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>				
	その他当該区域の整備に関する方針	<p>緑豊かで潤いのある市街地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	摘 要
	道 路	防災生活道路1号	6.36m	583m	約3,420㎡	一部拡幅
		防災生活道路2号	6.0m	165m	約1,020㎡	拡幅
		防災生活道路3号	6.0m	174m	約1,040㎡	拡幅
		防災生活道路4号	6.0m	240m	約1,470㎡	拡幅
		防災生活道路5号	4.0m	203m	約850㎡	既存
		防災生活道路6号	4.0～5.45m	402m	約1,800㎡	既存
		防災生活道路7号	5.45m	185m	約770㎡	既存
		計	面積 約1.0ha			
	<p>地区防災施設の道路とその他の地区防災施設の道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区防災施設の道路とする。</p>					

設 の 区 域	特 定 地 区 防 災 施 設		種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	摘 要
			道 路	防 災 生 活 道 路 1 号	6.36m	583m	約3,420㎡	一 部 拡 幅
				防 災 生 活 道 路 2 号	6.0m	165m	約1,020㎡	拡 幅
				防 災 生 活 道 路 3 号	6.0m	174m	約1,040㎡	拡 幅
				防 災 生 活 道 路 4 号	6.0m	240m	約1,470㎡	拡 幅
		計	面積 約0.7ha					
特 定 建 築 物 地 区 整 備 計 画	位 置		葛飾区東立石四丁目地内					
	面 積		約4.3ha					
	(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>1) 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>2) 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>3) 高さ2m以下の門又は塀</li> <li>4) 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>5) 本地区計画の決定の際（平成21年3月30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>6) 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</li> <li>7) 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</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>1) 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>2) 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>3) 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> </ol>						

		<p>4)高さ2m以下の門又は塀</p> <p>5)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</p> <p>6)本地区計画の決定の際(平成21年3月30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</p>
建築物等の高さの最低限度	<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各部分の特定地区防災施設からの高さの最低限度は5m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> <p>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</p> <p>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)</p> <p>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</p> <p>4)本地区計画の決定の際(平成21年3月30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</p>	
建築物等の用途の制限※	<p>以下に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1)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</p> <p>2)専用面積が18㎡未満の住戸を有する共同住宅、長屋建の建築物</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	<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>	
壁面の位置の制限	<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。</p> <p>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>	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の形態、意匠、色彩は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。</p>	
垣又は柵の構造の制限	<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	葛飾区東立石四丁目地内
	面 積	約 20.7 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>1) 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>2) 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>3) 高さ2m以下の門又は塀</li> <li>4) 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>5) 本地区計画の変更の際（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</li> <li>6) 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</li> <li>7) 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</li> </ol>
	建築物等の用途の制限※	<p>以下に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 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</li> <li>2) 専用面積が18㎡未満の住戸を有する共同住宅、長屋建の建築物</li> </ol>
	建築物の敷地面積の最低限度	<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>
	壁面の位置の制限	<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。</p> <p>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>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の形態、意匠、色彩は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。</p>
	垣又は柵の構造の制限	<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>

※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(地区防災施設等の配置)に表示のとおり」

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。