

防災街区整備地区計画（素案）の概要

2. 防災生活道路 A 路線、B 路線沿道地区のルール

■目的：延焼抑制、避難経路の確保、消防活動の円滑化

の範囲に下記ルールを定める。

- ① 地区防災施設への位置づけ
- ② 壁面の位置の制限
- ③ 壁面後退区域の工作物設置の制限

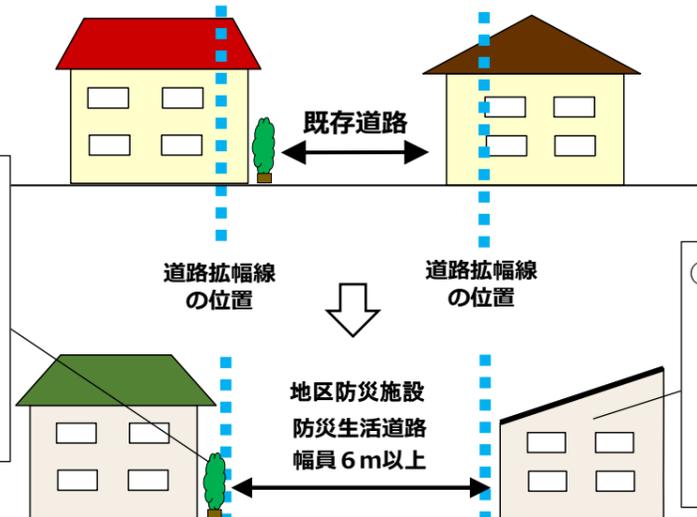
① 防災生活道路を地区防災施設として定める。

[概念図]



[詳細図]

【建替え前】



③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、垣又はさく、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。

②壁面の位置の制限（地区防災施設の道路境界線）を越えて建築してはならない。

【事業にご協力頂いた場合の建替え及び事業終了後の建替え】



西新小岩五丁目地区 防災街区整備地区計画(素案)をまとめました！

西新小岩五丁目地区まちづくり推進協議会 令和6年4月

西新小岩五丁目地区では、自治町会から区へ「防災まちづくり構想」が提案され、区は、地区の骨格となる幅員6m以上の防災生活道路の整備や建物の不燃化の促進を位置付けた「防災街づくり計画」を令和4年4月に策定しています。

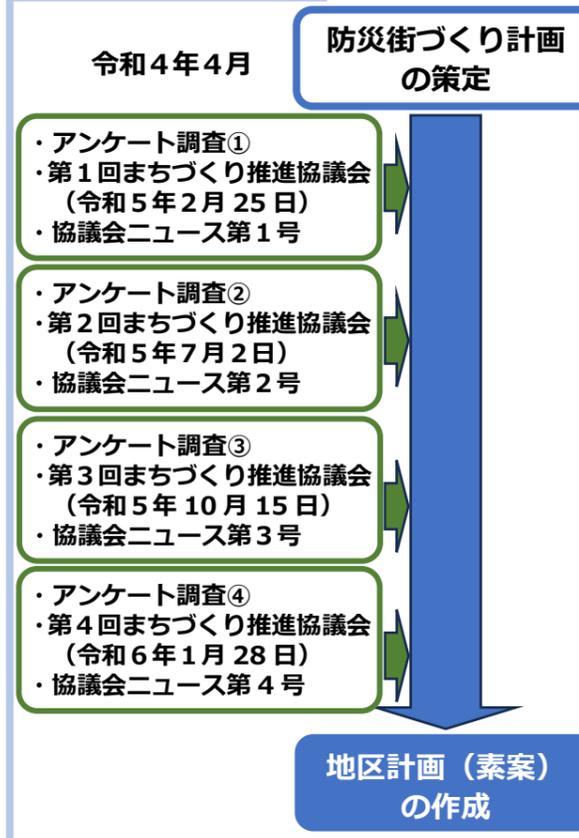
令和5年2月には、計画に位置付けた建替えのルールづくりなどについて、地区内の土地・建物等の権利者、自治町会及び区との協働によるまちづくりを推進するため、「西新小岩五丁目地区まちづくり推進協議会」を設立し、検討を進めてきました。

このたび、協議会におけるアンケート調査や意見交換を踏まえ、防災街区整備地区計画（素案）をとりまとめたので、その内容についてお知らせします。

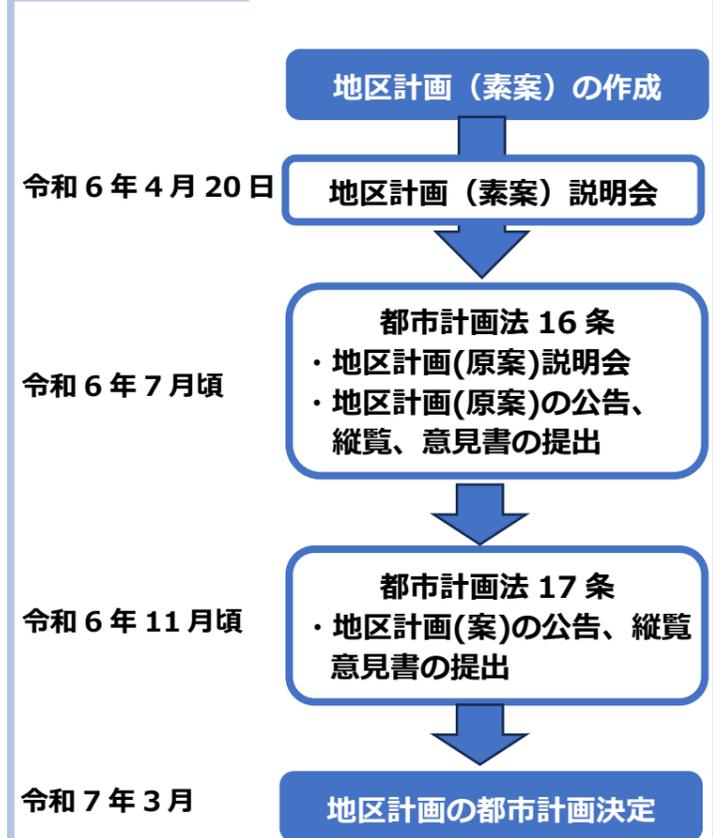
今後も、地域の皆様のご意見をふまえながら、都市計画の決定に向けた手続きを進めてまいります。



これまでの経緯



今後の予定



お問い合わせ先



【まちづくり推進協議会事務局】

葛飾区 都市整備部 都市計画課 地域街づくり担当係
 担当：廣瀬（ひろせ）・富樫（とがし）
 電話：03（5654）8332

防災街区整備地区計画（素案）の概要

地区計画の目標

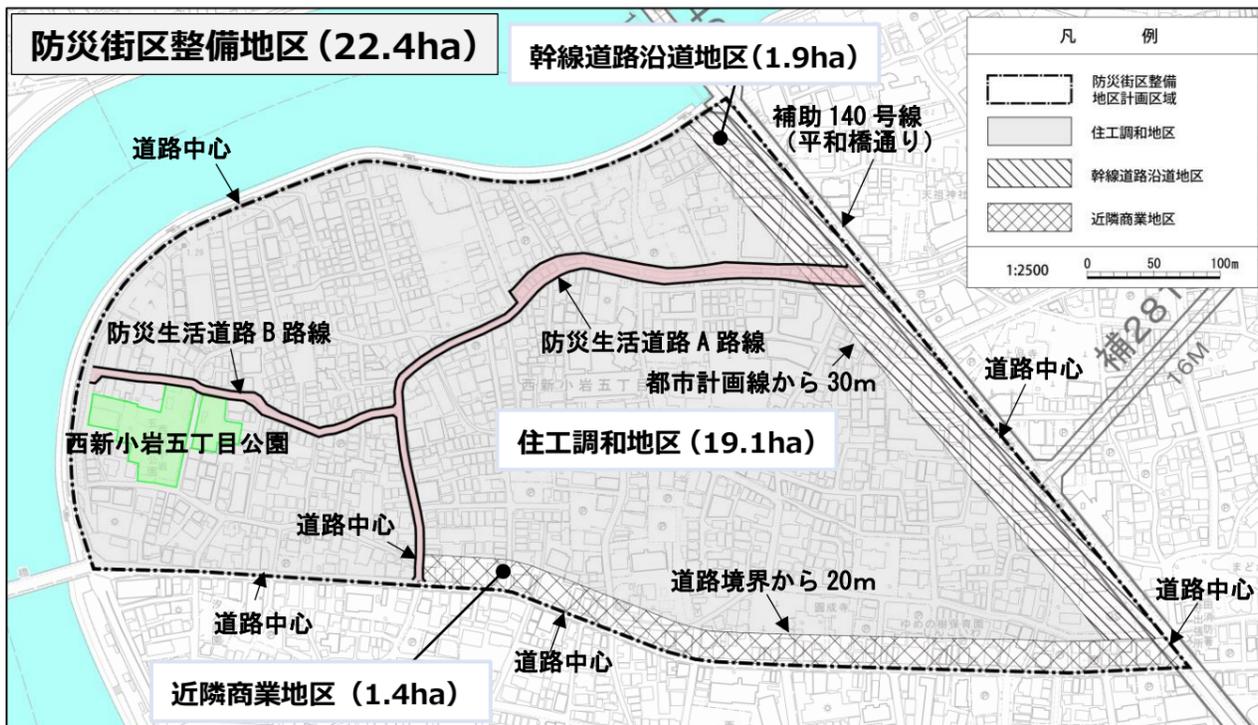
本地区は、中川、補助140号線（平和橋通り）に隣接しており、基盤整備が充分ではないまま形成された住工が混在した市街地です。

都市計画マスタープランでは、「住工調和型地域」として、工場の操業環境と周辺の居住環境が調和した市街地の形成を図るとともに、「災害に強い街づくりを検討する地域」「地区計画等の活用を検討する地域」として位置づけられています。

このため、地域との協働により防災生活道路の拡幅整備や建築物の不燃化等を促進し、「災害に強く安心・快適に住み続けられる市街地の形成」を目指します。

土地利用の方針

区分	基本方針
1 住工調和地区	住宅と工場が混在する地区として、建築物の建替え促進、道路等の基盤整備などにより、防災性の向上及び市街地環境の改善を図りながら、住環境と工場の操業環境との調和を誘導します。
2 幹線道路沿道地区	沿道建物の不燃化の促進により、災害時における延焼遮断帯及び避難路としての機能の向上を図ります。
3 近隣商業地区	住宅と店舗等が調和した土地利用を誘導するとともに、建築物の不燃化等により、防災機能の向上を図ります。



※本図面については、今後関係機関との協議により変更になることがあります。

防災街区整備地区計画（素案）の概要

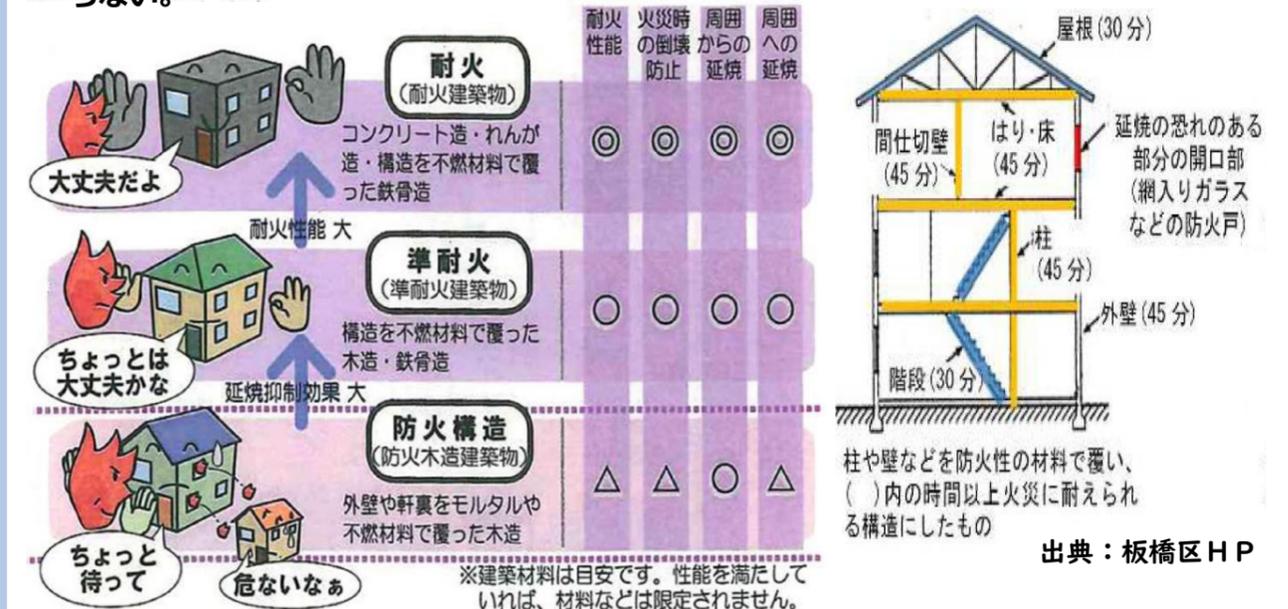
1. 地区全体のルール

地区全体ルールと防災生活道路沿道地区ルールの2本立てとなります。

防火上必要な建築物の構造

■目的：不燃化の促進

●準防火地域内の建築物は、4階以上又は延べ面積が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。



現状の制限	沿道地区は防火地域のため除く。	「建築物の構造に関する防火上の規制」を定めた場合
4階以上	耐火建築物	4階以上 耐火建築物
3階	準耐火建築物 1.500㎡以下	3階 準耐火建築物 500㎡以下
2階	防火造建築物 500㎡以下	2階
1階		1階

敷地面積の最低限度

■目的：細分化（密集化）の抑制

●建築物の敷地面積の最低限度を66㎡とする。

[土地の分割の例]



※区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めた敷地については、この限りでない。

垣や柵、塀の制限

■目的：災害時の倒壊や道路閉塞を防ぐ

●道路や広場等に面して設ける垣又はさくは、生け垣又はフェンス、鉄柵とする。



※ただし、高さが0.6m以下のコンクリートブロック塀等はこの限りではない。