

葛飾区西新小岩五丁目地区 防災街区整備地区計画の手引き

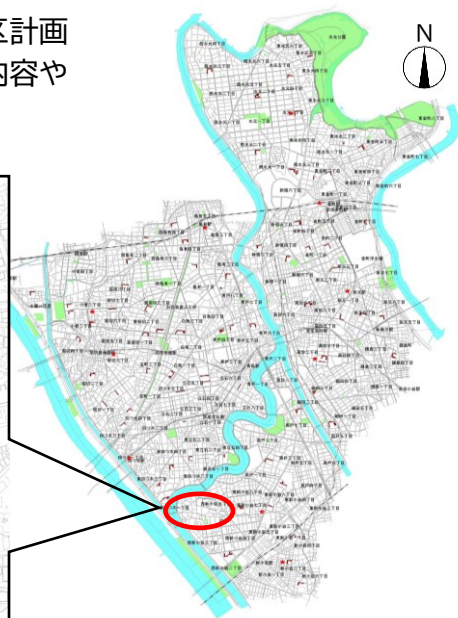
告示日：令和7年3月10日

本地区は、基盤が未整備なまま形成された住工が混在する市街地であり、幅員の狭い道路が多く、消防活動困難区域があるなど、災害時の避難や消防活動等に係る防災面での課題を抱えています。こうしたことから、令和3年に西新小岩五丁目町会からまちづくり構想の提案を受けて、区では、住民との協働により、防災街づくりを進めてきました。

区では、令和6年度から消防活動が困難な区域を解消するため、防災生活道路の拡幅整備を行う「住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）」（以下、「密集事業」という。）を進めています。

この密集事業と連携しながら、建築物の不燃化を促進するため、令和7年3月10日に「西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画」を都市計画決定しました。

今後、地区内で建築物の建替えや新築を行う際には、この地区計画で定めたルールが適用されるため、この手引きでは、ルールの内容や手続きの方法についてご案内するものです。



幅員の狭い道路



協議会の様子



建築物の不燃化

はじめに

防災街づくり計画

防災街区整備
地区計画の概要

防災街区整備
地区計画のルール

防災街区整備
地区計画の計画書

防災街区整備
地区計画の
届出の手続き

1

2

3

4

5

6

7

8

1. 防災街づくり計画

住民と区との協働による防災まちづくり検討会での検討やまちづくり構想の提案を経て、令和4年4月には、防災街づくりの目標や具体的な事業手法・スケジュール等を示した「防災街づくり計画」を策定しました。

防災街づくりの目標

地区の骨格となる防災生活道路の拡幅整備や建築物の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**を目指します。

方針1

地区の骨格となる防災生活道路の拡幅整備

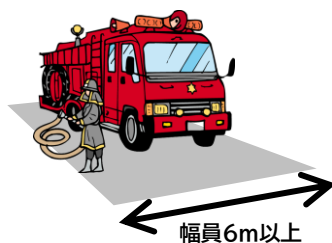
取組 幅員6m以上の防災生活道路1号(A路線)及び2号(B路線)の整備

事業

密集事業
(道路新設や道路拡幅により、消防車などの緊急車両が通れる幅員6メートル以上の道路を整備するほか、公園などのオープンスペースを確保し、防災性向上と居住環境の整備を総合的に行うことで、災害に強いまちづくりを進める事業です。)

主な効果

- 消防活動困難区域の解消、消防活動の円滑化
- 震災時の避難路の確保
- モンチッチ公園(防災活動拠点)へのアクセス向上



方針2

建築物の不燃化の促進

取組 西新小岩五丁目地区にお住まいの方や土地・建築物等の権利者の皆様との協働による建替えのルールづくり

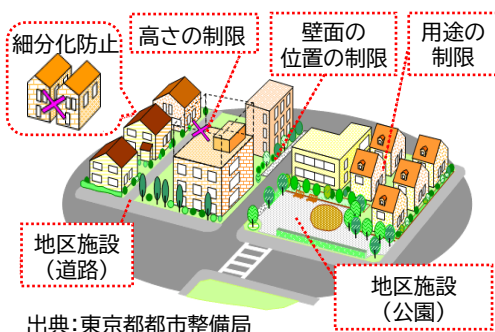
事業

防災街区整備地区計画

(地区計画は、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながら、地区の目指すべき将来像の実現に向け、道路や建替えルールなどを都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。防災街区整備地区計画では、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、道路の拡幅の範囲や建替えルールを定めます。)

主な効果

- 不燃領域率の向上
- 火災による建築物の延焼・焼失の防止



出典:東京都都市整備局

これまでのあゆみ

令和3年10月	西新小岩五丁目町会から区長にまちづくり構想の提案
令和4年4月	防災街づくり計画の策定
令和5年2月～令和6年1月	第1～4回まちづくり推進協議会
令和6年4月	地区計画(素案)説明会
令和6年7月	地区計画(原案)説明会
令和7年3月	地区計画の都市計画決定



区長にまちづくり構想を提案



地区計画(原案)説明会の様子

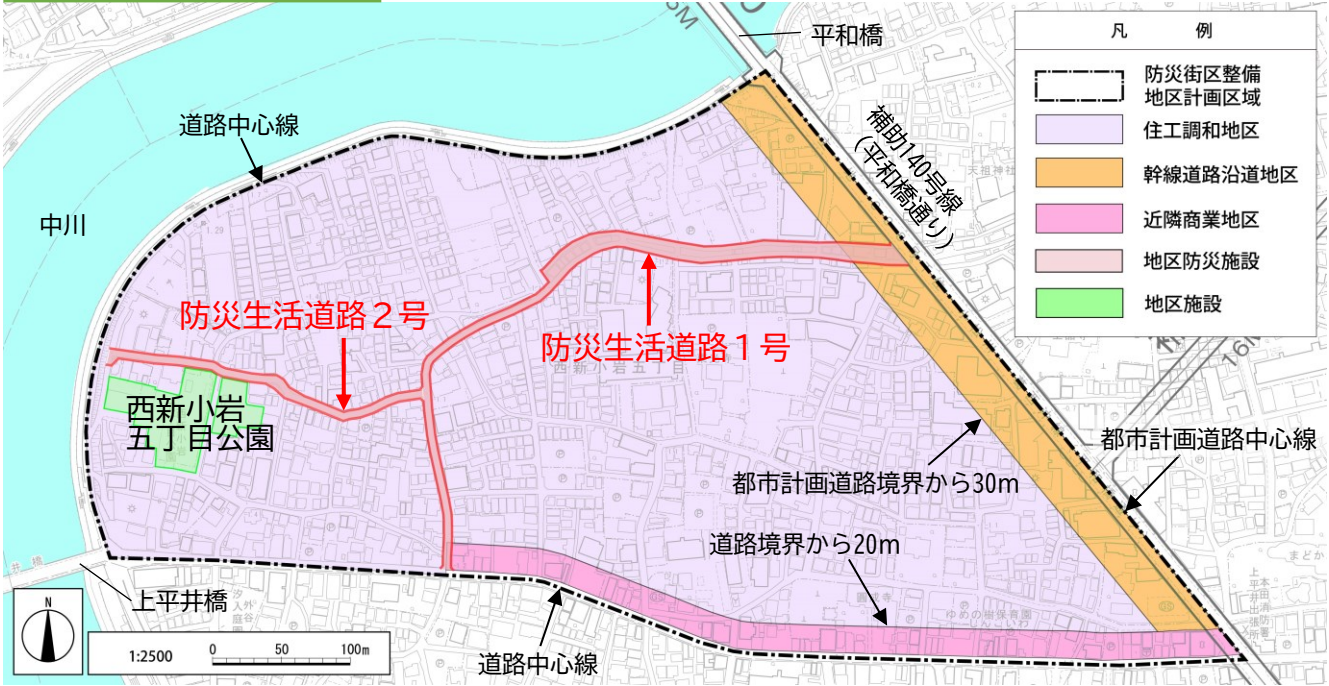
2. 防災街区整備地区計画の概要

防災街づくり計画を実現するための防災街区整備地区計画の概要を以下に示します。

地区計画の目標

密集事業と連携した防災生活道路の拡幅整備や建築物の不燃化を促進し、まちの将来像である「災害に強く安心・快適に住み続けられる市街地の形成」の実現を目指します。

地区計画の区域



※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。

(承認番号) 6都市基交測第124号、令和6年9月3日
(承認番号) 6都市基街都第178号、令和6年9月17日
(承認番号) MMT利許第06-122号、令和6年9月4日

土地利用の方針

地区名	面積	土地利用の方針
住工調和地区	約18.5ha	建築物の建替え促進、都市基盤の整備などにより、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する。
幹線道路沿道地区	約1.9ha	沿道建築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る。
近隣商業地区	約1.3ha	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る。

地区防災施設及び地区施設

地区防災施設・地区施設	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
地区防災施設の区域	道路	防災生活道路1号	6.0～15.6m	約530m	約4,980㎡	拡幅
		防災生活道路2号	6.4～9.9m	約240m	約1,630㎡	拡幅
地区施設の配置及び規模	公園	西新小岩五丁目公園	-	-	約4,578㎡	既設

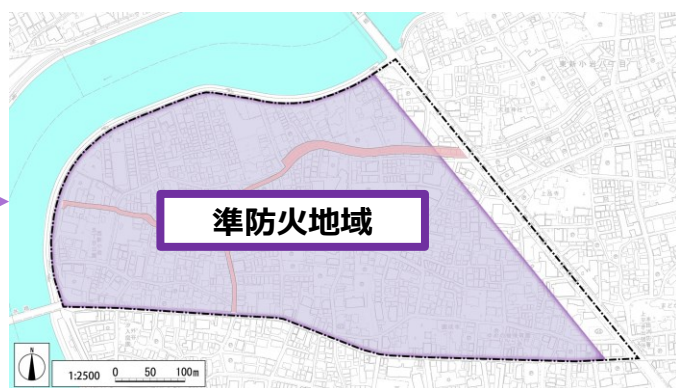
3. 防災街区整備地区計画のルール

1. 地区全体のルール

① 防火上必要な建築物の構造

目的：燃えにくい建築物を地区に増やしていく

- 準防火地域内の延べ面積が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。



建築物の構造に関する防火上の制限

4階以上	耐火建築物
3階	準耐火建築物 500㎡以下
2階	
1階	

※幹線道路沿道地区は防火地域のため除く。

	耐火性能	災害時の倒壊防止	周囲からの延焼	周囲への延焼	耐火性能・延焼抑制効果
耐火 (耐火建築物) コンクリート造・れんが造・構造を不燃材料で覆った鉄骨造	◎	◎	◎	◎	高 ↑ 低
準耐火 (準耐火建築物) 構造を不燃材料で覆った木造・鉄骨造	○	○	○	○	
防火構造 (防火木造建築物) 外壁や軒裏をモルタルや不燃材料で覆った木造	△	△	○	△	

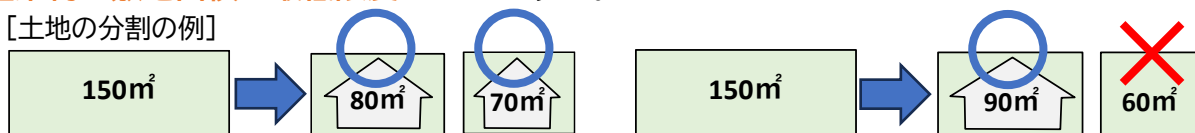
※建築材料は目安です。性能を満たしていれば、材料などは限定されません。

② 敷地面積の最低限度

目的：密集化による延焼の抑制

- 建築物の敷地面積の最低限度を66㎡とする。

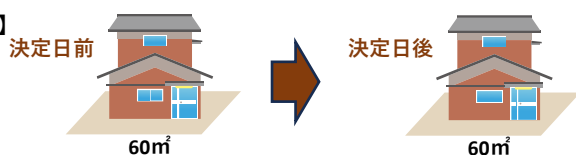
【土地の分割の例】



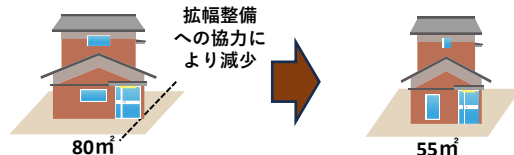
※ただし、以下の場合には除外する。

- 本地区計画の決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で新たに分割しないもの
- 防災生活道路の拡幅整備への協力により土地が分割された場合

【例】



【例】



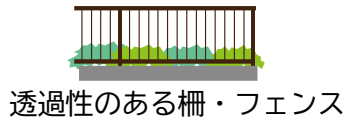
③ 垣や柵の制限

目的：災害時の倒壊や道路閉塞を防ぐ

●道路に面する場所に設置する垣や柵を、**生け垣**や**透過性のあるフェンス**、**鉄柵**とする。



生け垣



透過性のある柵・フェンス



コンクリートブロック造（0.6m以下※）

※ただし、高さ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。

2. 防災生活道路1号(A路線)、2号(B路線)沿道のルール

① 地区防災施設

●**防災生活道路**を地区防災施設として定める。

② 壁面の位置の制限

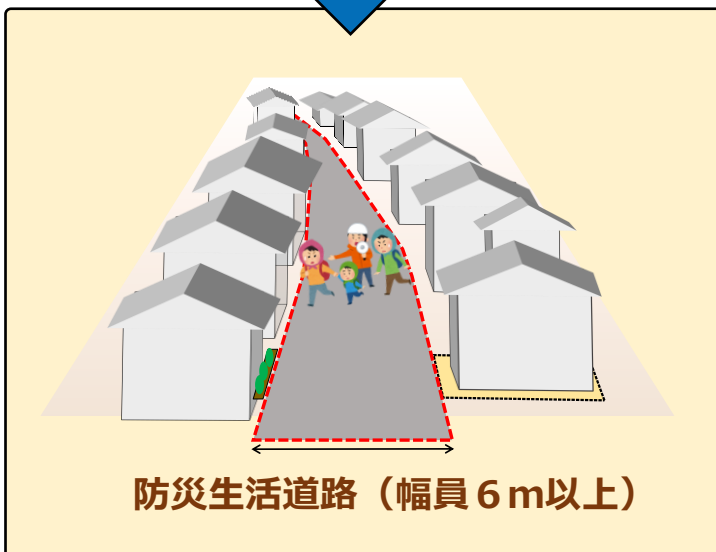
●建築物の壁面が**防災生活道路**を越えてはならない。

③ 壁面後退区域の工作物設置の制限

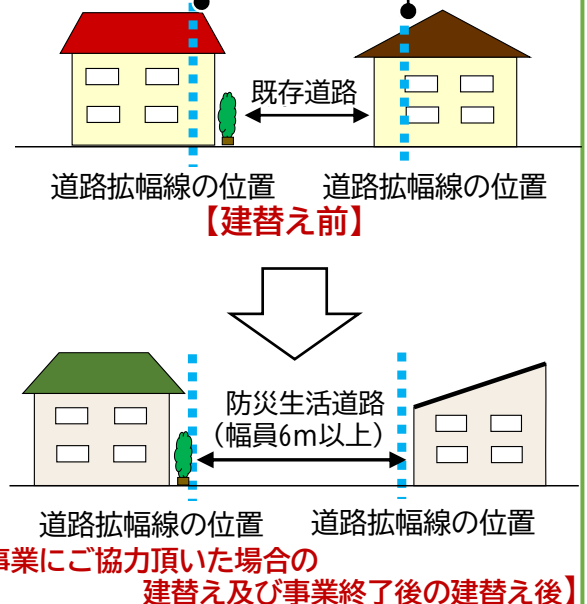
●防災生活道路の部分には、**門・塀・看板等**を設置してはならない。

目的：延焼抑制、
避難経路の確保、
消防活動の円滑化

〔詳細図〕



防災生活道路（幅員6m以上）



【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後】

4. 防災街区整備地区計画の計画書

都市計画西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画の内容は以下のとおりです。

都市計画決定 令和7年3月10日 葛飾区告示第66号

名 称		西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画
位 置		葛飾区西新小岩五丁目地内
面 積		約 22.4ha
防災街区整備地区計画の目標		本地区は、中川、補助140号線（平和橋通り）に隣接しており、基盤が未整備なまま形成された住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、防火、最低敷地の調査・検討を行う区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、「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」として位置付けられている。 本地区内には細街路が多く、消防活動困難区域が発生していることから、災害時の避難や消防活動等に係る防災面での課題を抱えており、早期の改善が求められている。このため、令和3年10月に地元自治町会から「西新小岩五丁目地区防災まちづくり構想」の提案を受け、区では令和4年4月に「燃え広がらない・燃えないまち」の実現に向け、「西新小岩五丁目地区防災街づくり計画」を策定している。 こうした背景を踏まえ、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）と連携した防災生活道路の拡幅整備や建築物の不燃化を促進し、まちの将来像である「災害に強く安心・快適に住み続けられる市街地の形成」の実現を目指す。なお、「葛飾区都市計画マスタープラン」において本地区は、大被害を想定した震災復興まちづくり方針図において、万一、震災被害を受けた場合は、道路等の都市基盤の整備状況などを踏まえ、土地区画整理事業等の面的な市街地整備手法の導入を検討する「基盤整備型復興地区」に位置付けられており、事前から、区民との協働による震災に備えたまちづくりに取り組んでいくことで、迅速な復興まちづくりの実現を図る。
区域の整備に関する方針	土地利用に関する基本方針	本地区を次の3つの地区に区分し、その特性にあった計画的な誘導を図る。 - 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する。 - 幹線道路沿道地区 沿道建築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る。 - 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る。
	地区施設及び地区防災施設の整備方針	地区の防災性の向上と住環境の改善を図るため、地区施設及び地区防災施設を以下の方針に基づき定める。 - 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以上に拡幅すべき道路を「地区防災施設」として位置付け、防災機能の強化を図る。 - 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は、地区施設に位置付け防災機能を維持する。 - 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。
	建築物等の整備に関する方針	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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 防災性の向上と良好な街並み景観の形成を図るため、「垣又はさくの構造の制限」を定める。
	その他当該地区の整備に関する方針	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。

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1号	6.0～15.6m	約530m	約4,980㎡	拡幅		
			防災生活道路2号	6.4～9.9m	約240m	約1,630㎡	拡幅		
			計	面積 約0.7ha					
防災街区整備地区整備計画	位置	葛飾区西新小岩五丁目地内							
	面積	約21.7ha							
	地区施設の 配置及び規模	公 園	名 称	面 積			備 考		
			西新小岩五丁目公園	約4,578㎡			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		近隣商業地区		幹線道路沿道地区	
			面 積	約18.5ha		約1.3ha		約1.9ha	
		建築物の構造に関する 防火上必要な制限		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。 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。 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 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 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 3 高さ2m以下の門又は塀 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 5 本地区計画の決定の際（令和7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 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 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				—	
				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敷地については、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、3ページの「地区計画の区域」に示す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。			
				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。			
				垣又はさくの構造の 制限		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。			

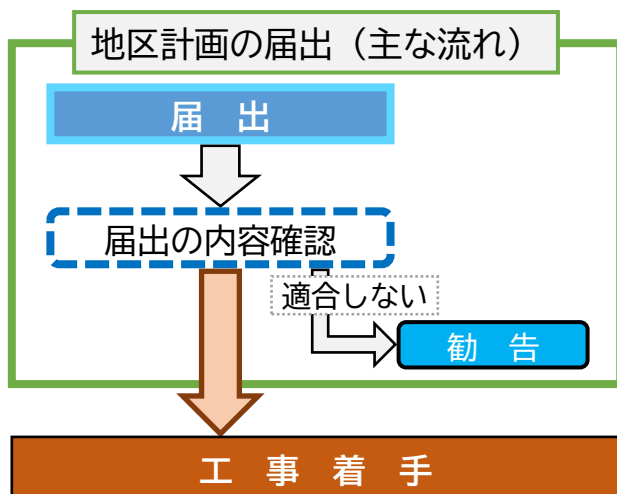
5. 防災街区整備地区計画の届出の手続き

1. 手続きの流れ

- ・地区計画区域内において建築行為等を行う場合は、**工事着手の30日前までに区長への届出**が必要です。

◆届出を必要とする行為

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築・工作物の建設・垣又は柵の設置



2. 地区計画の区域内における行為の届出に必要な書類

- 地区計画の区域内における行為の届出書・・・2部（正・副各1部）
- 添付図書・・・・・・・・・・・・・・・・・・2部（正・副各1部）

〈添付図書一覧表〉



	行為の種別	図面	縮尺	備考
①	②～③に共通	案内図	適宜	方位、道路及び目標となる地物等を表示
②	土地の 区画形質の変更	区域図	1/1000 以上	当該行為を行う土地の区域、当該区域内及びその周辺の公共施設の状況を表示
		設計図	1/100 以上	切土、盛土の範囲等を表示
③	建築物の建築 工作物の建設	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物等の位置、門、垣等の位置を表示
		求積図	適宜	敷地面積及び各階建物床面積の求積を表示
		平面図	1/50 以上	各階のもの（工作物は不要）
		立面図	1/50 以上	屋根及び外壁の色彩等を表示 二面以上
		断面図	1/50 以上	二面以上
④	その他必要と 認める書類	必要に応じて、土地や建物の登記簿謄本、測量図、過去の住宅地図等		

手続きの流れや届出に必要な書類は、葛飾区のホームページに掲載しています。

申請書類はこちら ▶▶▶▶▶



3. 届出先

葛飾区 都市整備部 都市計画課 都市計画係

〒124-8555 葛飾区立石5-13-1 葛飾区役所3階 302番窓口

電話:03-5654-8328 FAX:03-3697-1660

葛飾区

