

四つ木一・二丁目 東四つ木三・四丁目 まちづくり通信



第14号

平成26年10月

発行：葛飾区 都市整備部 街づくり推進課 密集地域整備担当

四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画 の変更（原案）説明会を開催します！

区では、四つ木一・二丁目地区及び東四つ木三・四丁目地区において、防災まちづくりを進めるため、狭い道路を6mに拡幅する、密集事業を実施しております。

本地区の安全性をさらに高めるため、平成24年8月、「四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画」（以下、「地区計画」という。）を都市計画決定しました。これにより、東四つ木三・四丁目地区では、建替えをする際に守るべき具体的なまちづくりのルールが決まっております。

防災上課題の多い、四つ木一・二丁目地区についても、災害に強いまちづくりを推進するため、今年2月に地区計画の変更（素案）について説明会を開催し、6月には個別説明会を実施して、地区にお住まいの方々からご意見をいただきました。

この度は、下枠のとおり、地区計画の変更について原案説明会を開催し、四つ木一・二丁目地区における、建て替えの際の具体的なルールの策定に向けた、地区計画変更の都市計画手続きを進めたいと考えています。

具体的なルールの概要を次ページ以降にご紹介しております。是非ご覧ください

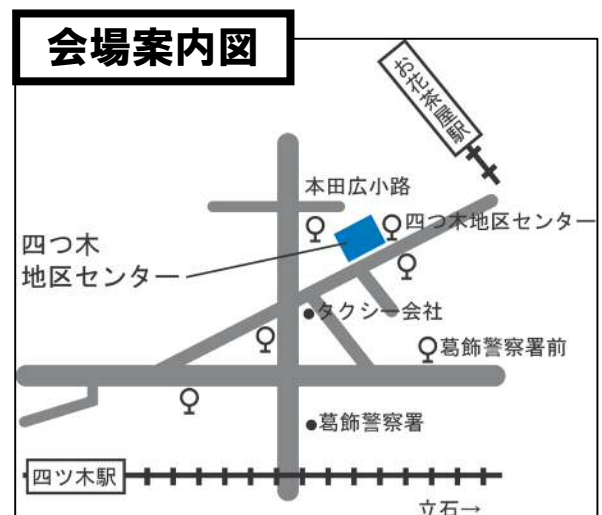
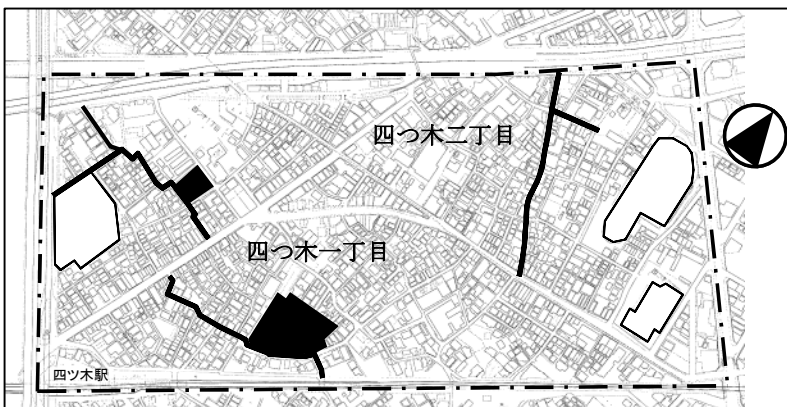
日時：①平成26年10月19日（日）午前10時～11時30分

②平成26年10月22日（水）午後7時～8時30分

※各日とも同じ内容です。

会場：四つ木地区センター3Fホール（所在地：宝町1-1-22）

四つ木一・二丁目地域（下図）にお住まいの方、事業を営んでいる方、土地や建物の権利をお持ちの方に影響があります。



◆ 特定地区防災施設・地区防災施設・地区施設

地区の安全性・利便性を高めるために幅6m以上の特定地区防災施設（密集事業拡幅路線）のほか、地区防災施設、地区施設（下図参照）を地区計画で位置付けます。特定地区防災施設と地区防災施設の沿道にお住まいの皆様は、住宅等を建てる際に守らなければならない事項があります。（下図及び3ページ参照）

■ 特定地区防災施設とは？

災害時の延焼抑制や、安全な避難路を確保していく上で特に重要であり、沿道の建築物等と一体となった整備が必要な生活道路を位置付けたものです。沿道 20m の区域は、地区全体のルールに加えて独自のルールを定めます。

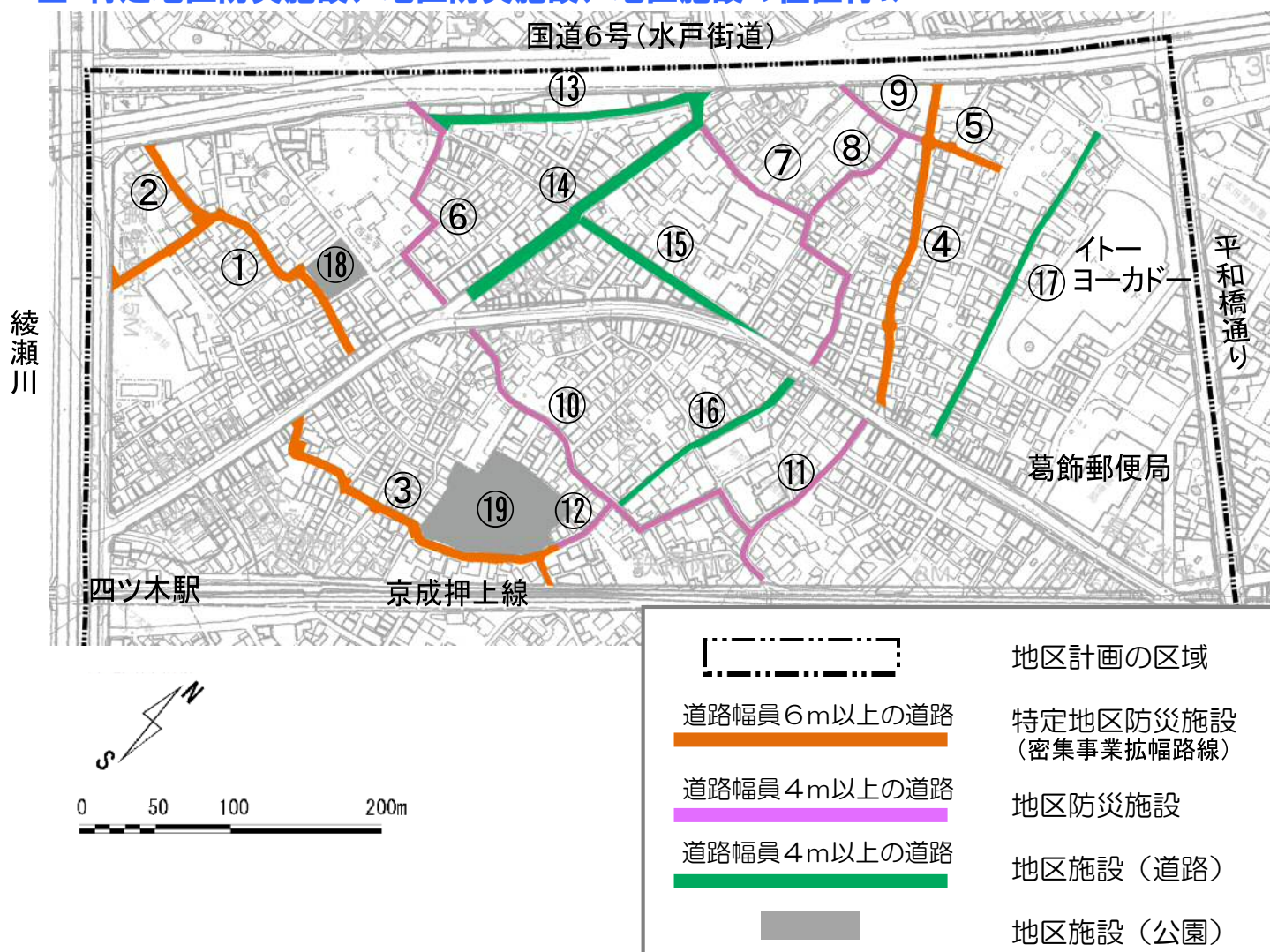
■ 地区防災施設とは？

災害時の延焼抑制や、安全な避難路を確保していく上で重要な生活道路（既設）として位置付けたものです。沿道は地区全体のルールに加えて独自のルールを定めます。

■ 地区施設とは？

災害時に重要な避難路となる都市計画道路や特定地区防災施設、地区防災施設とのネットワーク性が高い道路、また、災害時に一時避難場所等となる公園を位置付けたものです。

■ 特定地区防災施設、地区防災施設、地区施設の位置付け



■ 特定地区防災施設

災害時の延焼抑制や安全な避難路の確保を図るため、特に重要な路線について位置付け、幅員6m以上の道路として拡幅・整備を図ります。

番号	名称	幅員	延長	備考
①	防災生活道路四つ木 1号	6.0~13.5m	約230m	拡幅
②	防災生活道路四つ木 2号	6.0~10.6m	約60m	拡幅
③	防災生活道路四つ木 3号	6.0~14.5m	約240m	拡幅
④	防災生活道路四つ木 4号	6.0m	約220m	拡幅
⑤	防災生活道路四つ木 5号	6.0m	約50m	拡幅

■ 地区防災施設

災害時の延焼抑制や安全な避難路の確保を図るため、重要な既設の路線について位置付けています。

番号	名称	幅員	延長	備考
⑥	防災生活道路四つ木 6号	4.0~5.5m	約170m	既設
⑦	防災生活道路四つ木 7号	4.0m	約220m	既設
⑧	防災生活道路四つ木 8号	4.0m	約80m	既設
⑨	防災生活道路四つ木 9号	4.0m	約60m	既設
⑩	防災生活道路四つ木 10号	4.0~6.3m	約280m	既設
⑪	防災生活道路四つ木 11号	4.0~13.4m	約160m	既設
⑫	防災生活道路四つ木 12号	4.0~5.1m	約40m	既設

■ 地区施設

災害時の安全な避難路や一時避難場所の確保を図るため、重要な避難路へアクセスする既設の道路や公園について位置付けたものです。

地区施設（道路）

番号	名称	幅員	延長	備考
⑬	生活道路四つ木 1号	14.5m	約170m	既設
⑭	生活道路四つ木 2号	10.9~11.8m	約210m	既設
⑮	生活道路四つ木 3号	6.4m	約120m	既設
⑯	生活道路四つ木 4号	4.0~4.5m	約140m	既設
⑰	生活道路四つ木 5号	4.0m	約230m	既設

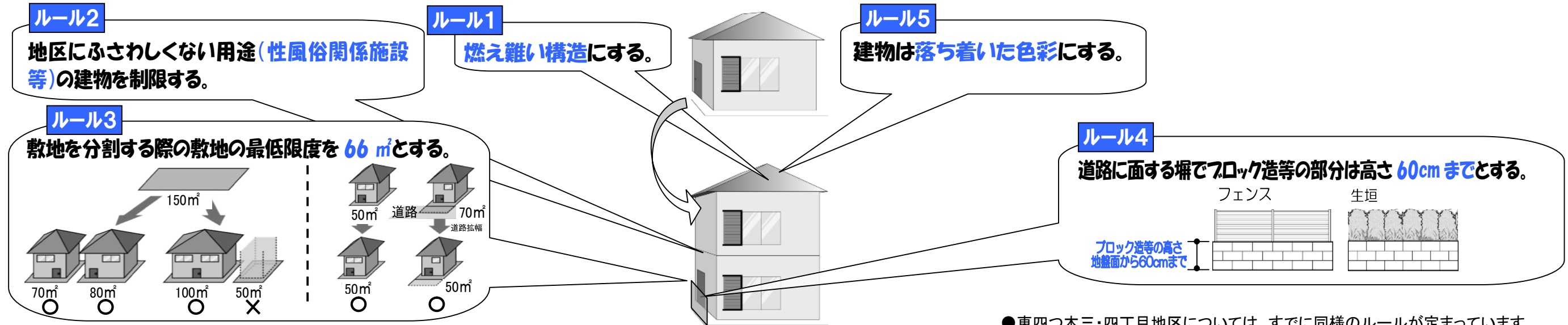
地区施設（公園）

番号	名称	面積	備考
⑱	四つ木つばさ公園	約 934㎡	既存
⑲	四つ木公園	約4,912㎡	既存

「四つ木駅周辺地区防災街区整備地区計画の変更(原案)」概要

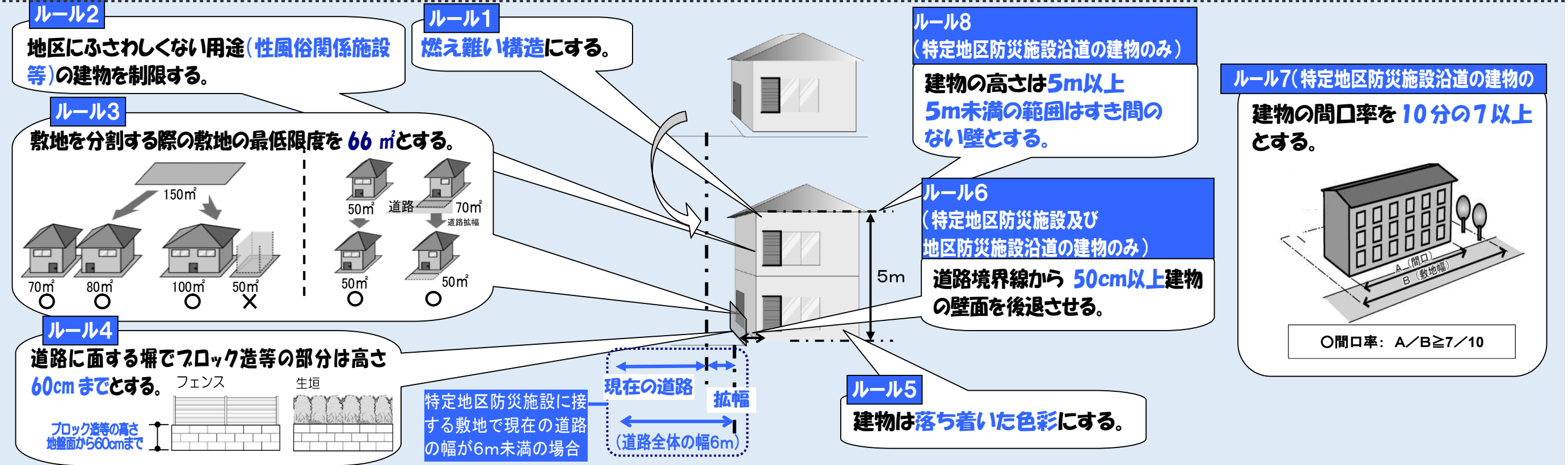
◆地区計画変更後に建築物を建てる時のルール

四つ木一・二丁目全体のルール



●東四つ木三・四丁目地区については、すでに同様のルールが定まっています。

特定地区防災施設及び地区防災施設沿道のルール



●特定地区防災施設及び地区防災施設に関しては2, 3ページをご参照ください。

●東四つ木三・四丁目地区については、すでに同様のルールが定まっています。

◆地区計画のルールの具体的な内容

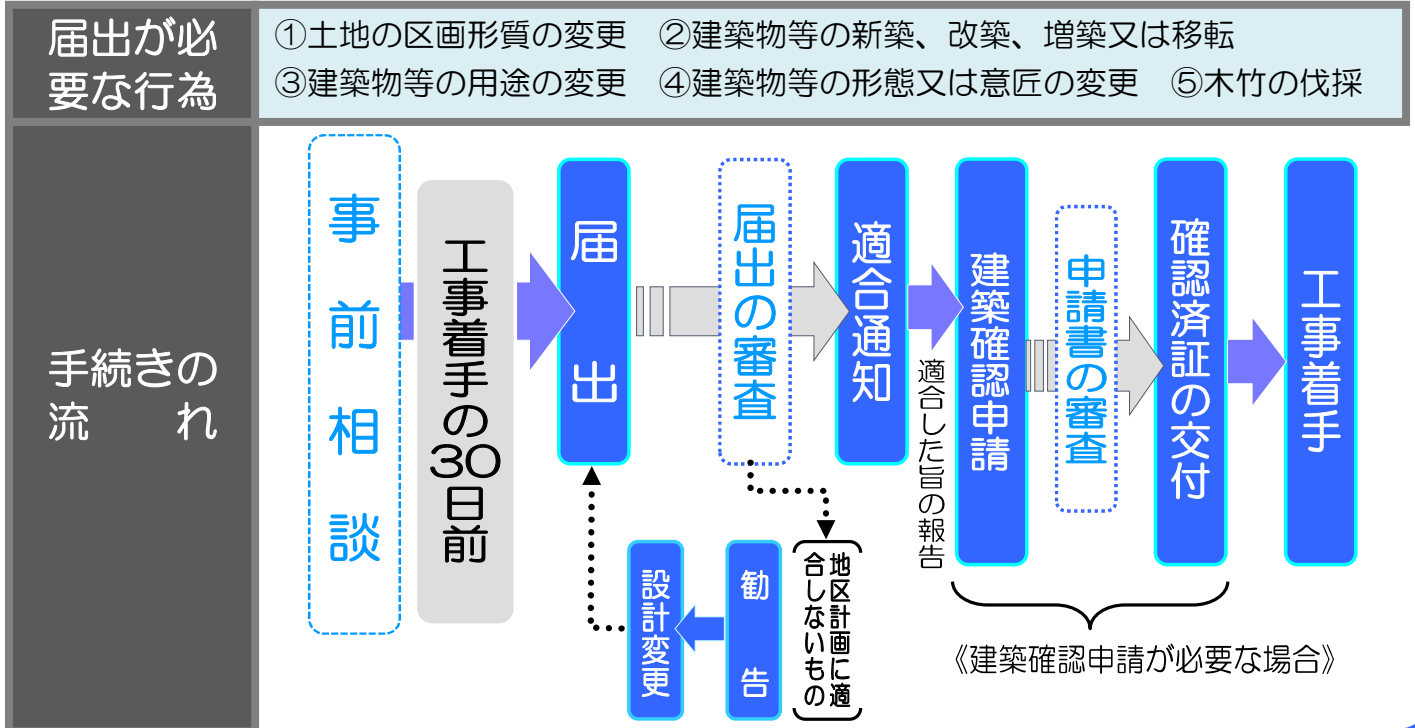
- ルール1** 延べ面積が 500㎡ を超える建築物は耐火建築物、その他は耐火建築物または準耐火建築物とします。(※防火地域を除く)
- ルール2** 住宅と工場等が共存・調和する良好な住宅市街地及び商業環境を保全するため、以下の建築物を制限します。
ソーブランド、テレホンクラブ等の店舗型性風俗関連の用途の建築物。
- ルール3** 土地の細分化を防止し、良好な市街地環境の維持・形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を **66㎡** とします。
(※ただし、現在 66㎡ 未満の敷地や、道路拡幅等の公共事業により 66㎡ 未満になってしまう敷地については適用外)
- ルール4** 防災性の向上と良好な街並みの形成を図るため、
① 道路や公園・広場に面して設ける垣または柵は、生垣、フェンス、鉄柵等とします。
② 倒壊の危険性があるブロック造などに類するものは、高さを **60cm** 以下とします。

- ルール5** 良好なまちなみ景観の形成を図るため、建築物の屋根、外壁等の色彩は落ち着いた色合いのものとしします。
- ルール6** 特定地区防災施設及び地区防災施設沿いの建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を **0.5m** 以上とします。
- ルール7** 特定地区防災施設に接する敷地の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(これを「間口率」という)の最低限度は **10分の7** とします。
- ルール8** ① 特定地区防災施設に接する敷地の建築物の高さは **5m** 以上とします。
② 敷地が特定地区防災施設に接する建築物は、高さ **5m** 未満の範囲をすき間のない壁とします。

◆今後建物を建てる際に、手続きが変わります！

地区計画の変更の決定に伴い、四つ木一・二丁目地区において、今後建物を建てる際には、『届出』が必要になります。この届出により、地区計画の内容に適合しているか確認します。届出は工事着手の**30日前までに**提出が必要です。

※東四つ木三・四丁目地区では、すでに下図の流れで手続きが行われています。



◆地区計画の変更（原案）がご覧できます。

地区計画の変更（原案）については、区のホームページ及び街づくり推進課でご覧いただくことができます。また、当該計画に意見書を提出することもできます。

ご覧いただける期間及び意見提出期間・方法については下記のとおりです。

- 1 ご覧いただける期間：平成26年10月24日（金）～平成26年11月6日（木）
- 2 ご覧いただける場所：(1) 区役所ホームページ
 （キーワード検索で「四つ木駅周辺地区」と入力してください）
 (2) 街づくり推進課窓口
- 3 意見書の提出期間：平成26年10月24日（金）～平成26年11月13日（木）
- 4 意見書の提出方法
 - (1) 直接提出 街づくり推進課窓口
 四つ木地区センター窓口
 四つ木駅区民サービスコーナー窓口
 - (2) 郵送提出 街づくり推進課宛密集地域整備担当係

問い合わせ先

葛飾区 都市整備部 街づくり推進課 密集地域整備担当係

葛飾区役所 3階 窓口番号 303 番 〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1

担当：とびしま 飛島・すずき 鈴木・まつおか 松岡・かわかみ 川上 Tel 5654-8599 Fax 3697-1660