

# 地区計画 による取組みについて

密集事業と併せて、将来に渡って防災性を向上させ、まちの住環境を維持・形成をしていくため、「地区計画（建替えのルール）」を定めていきます。昨年実施したアンケートでのご意見や今後開催する説明会でのご意見をもとに、地区計画の内容を精査していきます。

**現在のルール案** 以下の項目は「素案」です。今後の意見交換等を踏まえて最終案をまとめます。

ルール項目	ルール（素案）の内容
① 建物の構造の制限	●燃えにくい建物を地区内に増やしていくルール 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とし、その他の建築物については耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。
② 建築物等の用途の制限	●地域にふさわしくない用途の建物をつくられないようにするルール 「店舗型性風俗関連特殊営業」の用に供する建築物は建築してはならない。
③ 敷地面積の最低限度	●ミニ戸建開発などの建物の密集化を抑制するルール 建築物の敷地面積の最低限度は66㎡とする。 ※既に66㎡未満の敷地はルールの対象外です。
④ 壁面の位置の制限	●防災道路を確保するルール ・「防災道路として位置づけを行う路線」は、道路中心線から3m後退する。 ・「位置づけのみを行う路線」は、道路境界線から0.5m後退する。
⑤ 壁面後退区域における工作物の設置の制限	●防災道路を確保するルール ・壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区施設道路の部分には、塀、さく、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。
⑥ 建物の形態・意匠の制限	●周囲と調和したデザインの建物に誘導するルール 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。
⑦ 垣・さくの構造制	●災害時のブロック塀等の倒壊を防ぐルール 道路や広場等に面して設ける垣又は柵は、生垣又はフェンス、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等に行うことができる。

## 地区計画の今後のスケジュール(予定)

平成28年3月の地区計画の決定を目標に、以下の流れを予定しています。地区計画決定までに地区計画原案説明会や原案・案の公告・縦覧等を行い、地区の皆さまのご意見を踏まえた計画づくりを進めていきます。

皆さまのご意見をいただく期間				
平成27年4月～	春～夏頃		秋～冬頃	平成28年3月
関係機関との協議	地区計画素案説明会の開催	地区計画原案説明会の開催 公告・縦覧	地区計画案公告・縦覧	都市計画審議会による審議 地区計画決定【目標】

### 次号、整備計画素案のアンケート結果をご紹介します！

#### 堀切地区まちづくり推進協議会とは

#### はじめてお読み下さる方へ

京成本線荒川橋梁架替事業の発表を契機として、堀切地区全体のまちづくりを住民主体で考えるため、平成18年度に協議会が発足しました。メンバーは、地元町会、商店街、住民有志で構成されており、「誰もが、堀切の魅力を楽しみ、住み続けられるまちづくり」を合言葉として活動に取り組んでいます。

堀切地区のまちづくりについて、区ホームページでご紹介しています。

トップページ→暮らしのガイド→(まちづくり)→地域街づくり→橋梁架け替えをきっかけとした街づくり→堀切地区のまちづくり

～堀切地区のまちづくりに関する問い合わせは、下記にお願い致します～



#### 堀切地区まちづくり推進協議会 事務局

葛飾区 都市整備部 街づくり推進課 (半田、石田、丸山)  
代表 03-3695-1111 (内線 2508)  
直通 03-5654-8391



このニュースは、堀切地区(堀切一丁目～五丁目)の皆さんに配布しております

【発行】堀切地区まちづくり推進協議会



平成27年4月より 堀切二丁目周辺及び四丁目地区の「密集事業※」が開始されます！

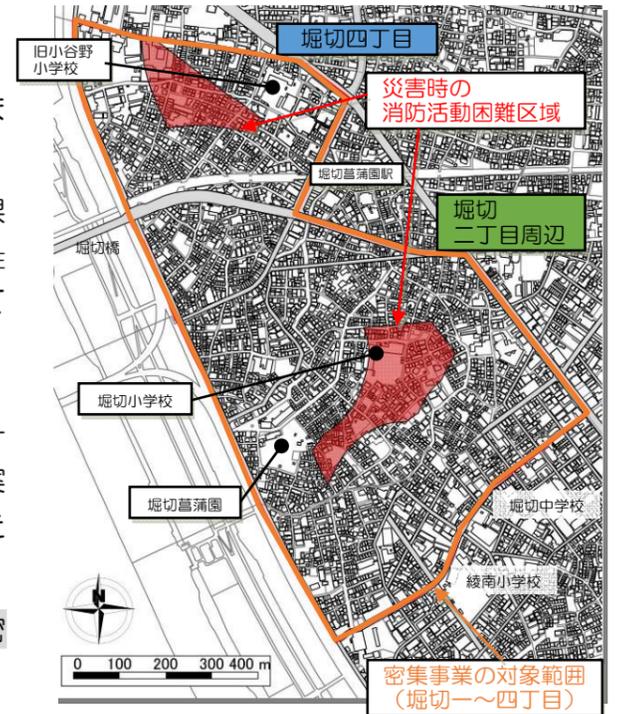
### 「密集事業」の導入の経緯

堀切地区では、荒川本線橋梁架替事業を契機にまちづくりに取り組んできました。

これまでの検討から、「地区の防災性の向上」が課題として挙げられました。そこで、密集事業(※密集住宅市街地整備促進事業)を導入し、地区の防災性を高めていくこととしました。

昨年10月29日、11月2日に開催した「整備計画素案説明会」や、12月に実施した「整備計画素案に関するアンケート結果」からも、防災性を高めるための整備が必要であるとのご意見をいただきました。

以上のご意見を踏まえ、平成27年4月からの密集事業開始に向け、事業申請を行いました。



### 「密集事業」の目標

- ①燃えにくい建物を増やす
- ②消防活動困難区域の解消を解消する  
※消防活動困難区域とは、幅員6mの道路から半径140mより遠く、消防活動が行いにくい区域を指します。
- ③公園・広場を確保する



道路づくり

公園・広場づくり

建物づくり

密集事業による3つの取組みにより、以上の目標を実現していきます。

次ページにて解説します！

# 密集事業での3つの取組み

具体的には、以下の取り組みをします。

なお、法律に基づく強制的な事業ではないため、関係する権利者の方々と区が協力しながら、総合的に進めていきます。

## 道路づくり



対象：右図 の道路

防災上重要な路線を決めて、道路（原則6m以上）の整備を行います。災害時に、安全な避難路となり、消防車や救急車が通れるような防災上重要な路線を、防災道路として整備します。



緊急車両が通行可能な6m以上の道路を確保していきます

補償や支援についてはこちら！

- 道路整備に必要な用地は区で買収させていただきます。
- 道路整備により建物等の移転が必要になれば、建物移転費等の補償をします。

## 公園・広場づくり



対象：区域内全域（防災性の向上に有効な場所）

公園・広場が不足する区域で、公園・広場をつくります。  
火災による延焼拡大を食い止める空地として、また、災害時の活動拠点として、地区内に公園や広場をつくります。



例) 堀切二丁目防災公園

補償や支援についてはこちら！

- 公園・広場整備に必要な用地は区で買収させていただきます。
- 公園・広場整備により建物等の移転が必要になれば、建物移転費等の補償をします。

## 建物づくり



対象：区域内全域

老朽住宅等を一定条件のもと建替える方に対して支援をします。（建替え促進助成）  
災害時に、倒れにくく燃えにくい建物への建替え等を推進するための支援をします。

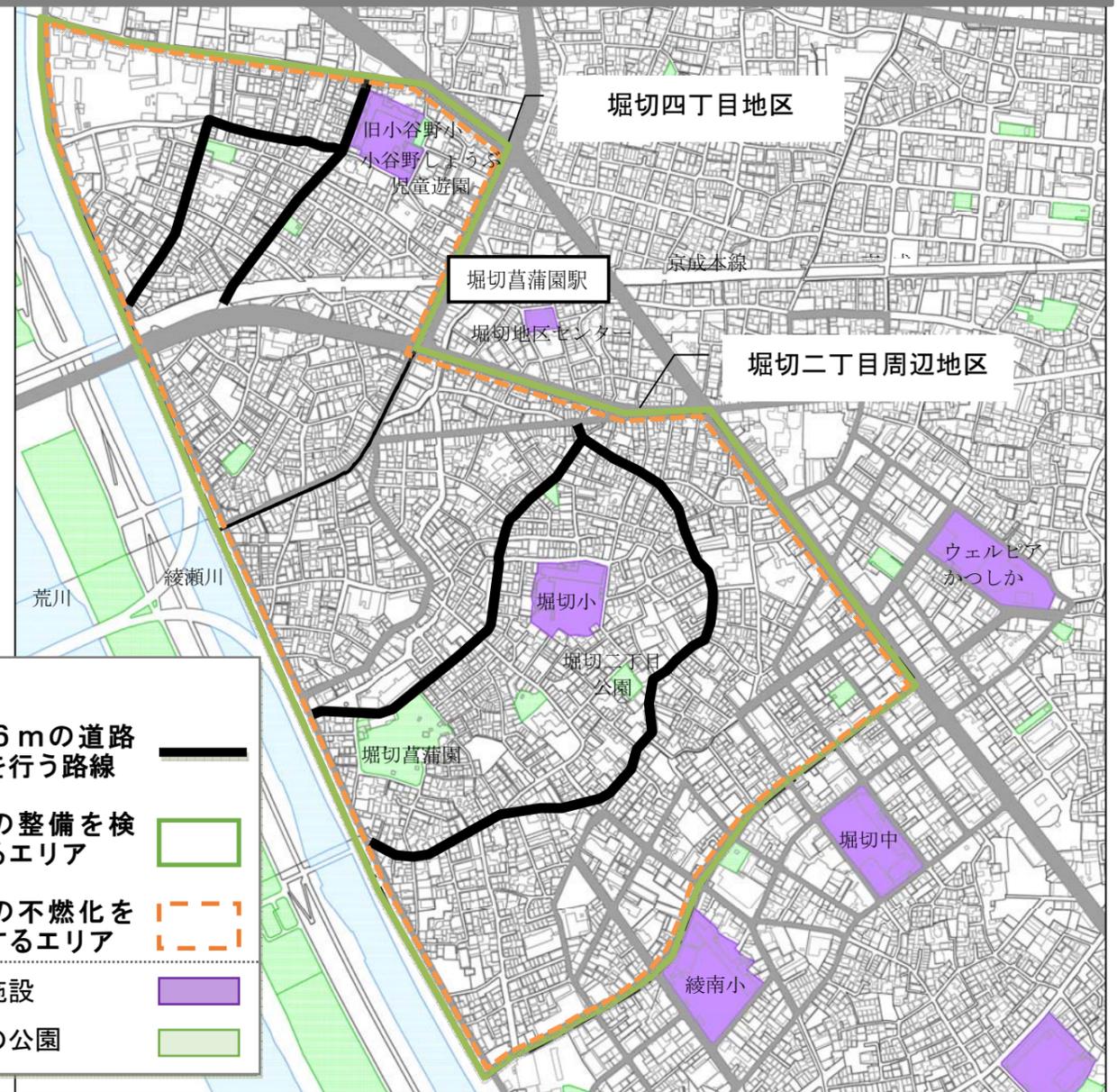


例) 左：従前の建物 右：共同化した建物

補償や支援についてはこちら！

- 地区内で老朽建物等を耐火構造等の共同住宅等に建替える方に、その費用の一部を助成します。
- その他の建替えについても、「建替え相談」や「コンサルタントの派遣」などの支援を行います。

# 密集事業による整備計画図



凡例

幅員6mの道路整備を行う路線	
公園の整備を検討するエリア	
建物の不燃化を推進するエリア	
公共施設	
既存の公園	

※京成線の鉄道脇の道路整備につきましては、橋梁架替事業の進捗に併せて整備を予定しています。

# 密集事業の大まかな流れ

密集事業は概ね「10年間」を期間として進めていきます。道路や公園は、用地測量や建物等の調査をもとに補償費用を決め、合意が得られた場所から工事が開始されます。関係権利者の懇談会等を開催し、十分に協議を行いながら進めていきます。（下図参照）

建物の整備については主に、共同建替え等の支援を行う予定で、勉強会等の開催を予定しています。

