

東京都市計画防災街区整備地区計画の決定（葛飾区決定）（案）

都市計画西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画を次のように決定する。

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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
方針	区域の整備に関する	土地利用に関する基本方針
		<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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する。</li> <li>2 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。</li> </ol>

	<p>3 近隣商業地区</p> <p>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。</p>
地区施設及び地区防災施設の整備方針	<p>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。</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 6 m 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。</li> <li>2 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。</li> <li>3 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。</li> </ol>
建築物等の整備に関する方針	<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 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。</li> <li>2 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。</li> <li>3 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。</li> <li>4 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。</li> <li>5 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。</li> </ol>
その他当該地区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>

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	<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。</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>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>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</li> </ol>						

		<p>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</p> <p>3 高さ2m以下の門又は塀</p> <p>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</p> <p>5 本地区計画の決定の際（令和7年3月〇日）、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> <p>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</p> <p>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</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敷地については、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、計画図3に示す壁面の位置の制限（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。</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p>

※は知事協議事項

「防災街区整備地区計画区域、地区の区分、地区防災施設の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」  
理由：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」の実現のため、防災街区整備地区計画を決定する。