

四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画

の手引き [土地・建物に関する大切なお知らせです]



平成27年3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

日頃より、まちづくり行政にご理解、ご協力いただき、ありがとうございます。

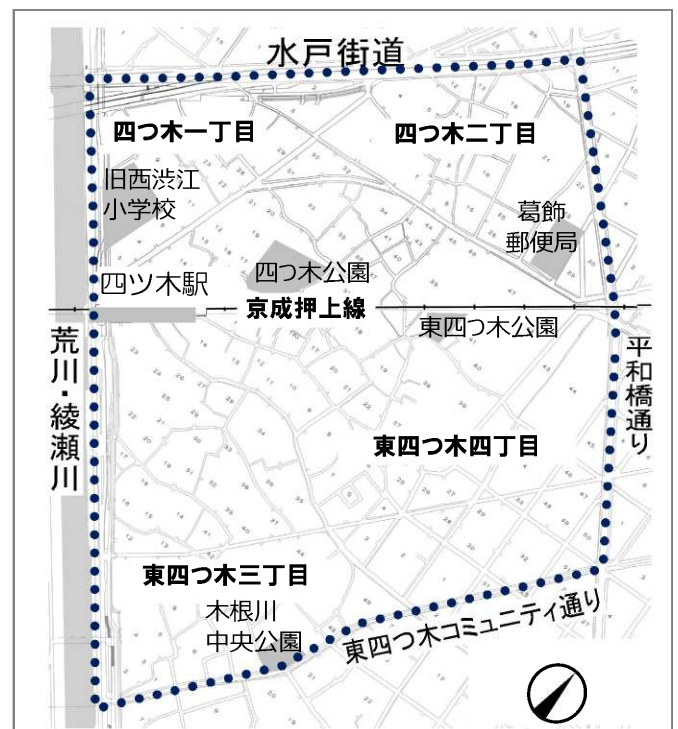
東四つ木三・四丁目及び四つ木一・二丁目は、狭い道路が多く、老朽化した木造建築物が密集しているなど、防災面での課題を抱えています。

このため、区では、安全な避難路の確保を目的とした主要生活道路などを整備する密集事業を進めております。

こうした密集事業と併せて、災害に強く、安心して生活できる街づくりを目指して、建築物の不燃化などを図ることを目的とした「四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画」を策定しました。

この地区計画は、東四つ木三・四丁目では、平成24年8月1日に、四つ木一・二丁目では、平成27年3月10日に都市計画決定され、地区内で建替えや新築を行う際には「四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画」で定めたルールが適用されます。この手引きはその内容についてご案内するものです。

【対象地区】



●●●●● 四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画の区域

問い合わせ先

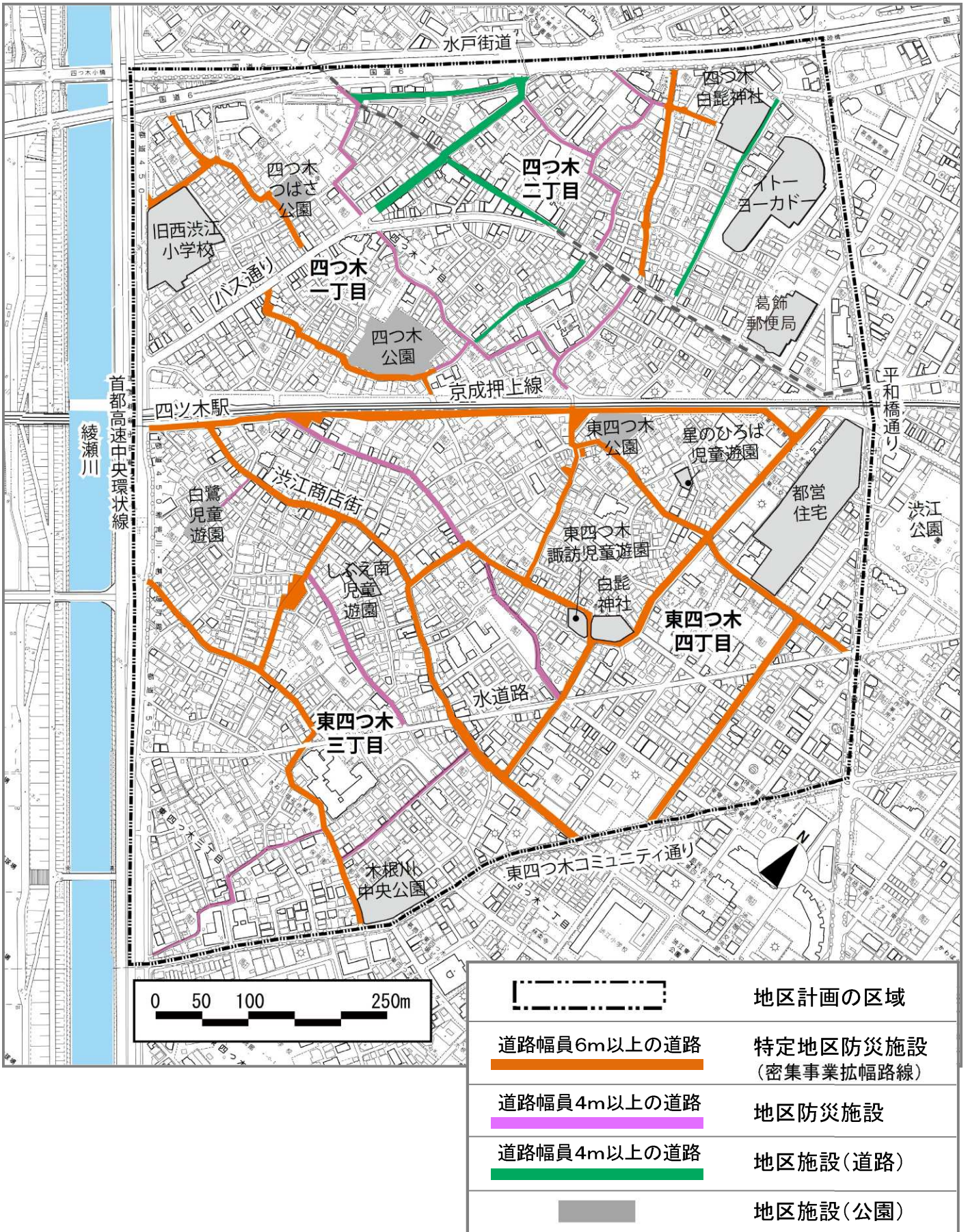
葛飾区 都市整備部 街づくり推進課 密集地域整備担当

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

Tel 03-5654-8599 Fax 03-3697-1660

四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画

1. 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、地区防災施設、地区施設とは

地区の安全性・利便性を高めるために幅員6m以上の特定地区防災施設のほかに、地区防災施設及び地区施設を地区計画で位置付けています（2ページ参照）。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。（4、5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。

■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。

■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を位置付けたものです。

？



防災街区整備地区計画とは？

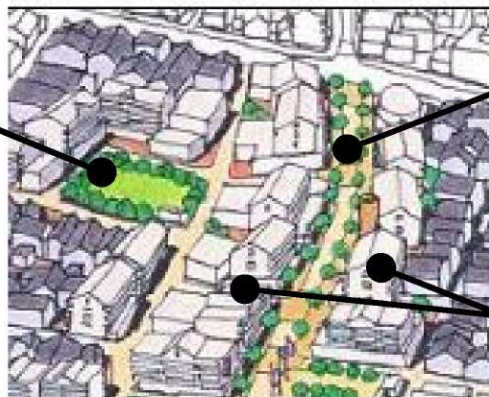


阪神・淡路大震災をきっかけとして、老朽化した木造の建築物が密集している密集市街地で災害が発生した場合にも、市街地の延焼を防止し、避難のために必要な道路が確保されることを目的としてつくられた地区計画です。

地区内の防災機能（消防・救助・避難）確保において主要な役割を果たす道路や公園・広場などの公共施設を指定し、その周辺の建物が地震や火事に強い構造になるように促進することを大きな目的としています。

■ 防災街区整備地区計画のイメージ

避難場所や延焼を防止するオープンスペースとなる公園・広場の指定

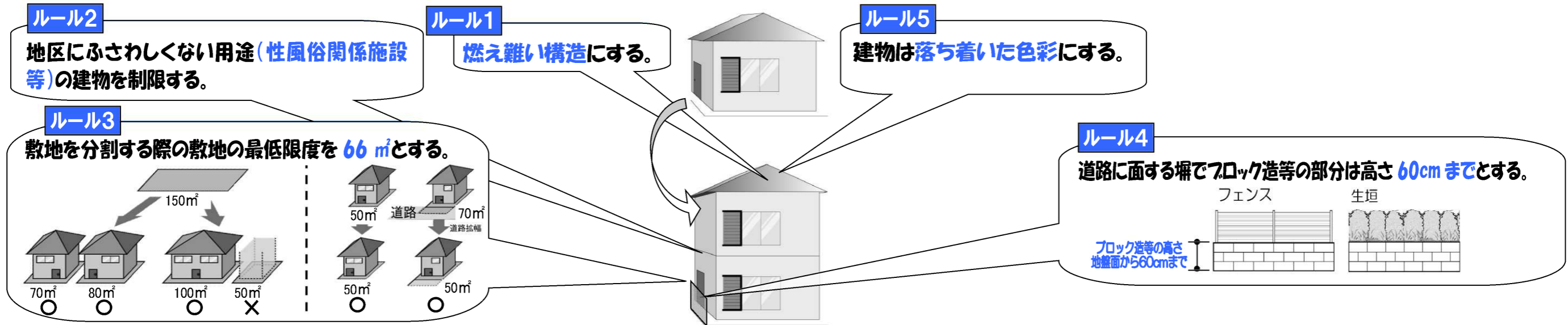


消防・救助・避難において必要な道路の幅員確保

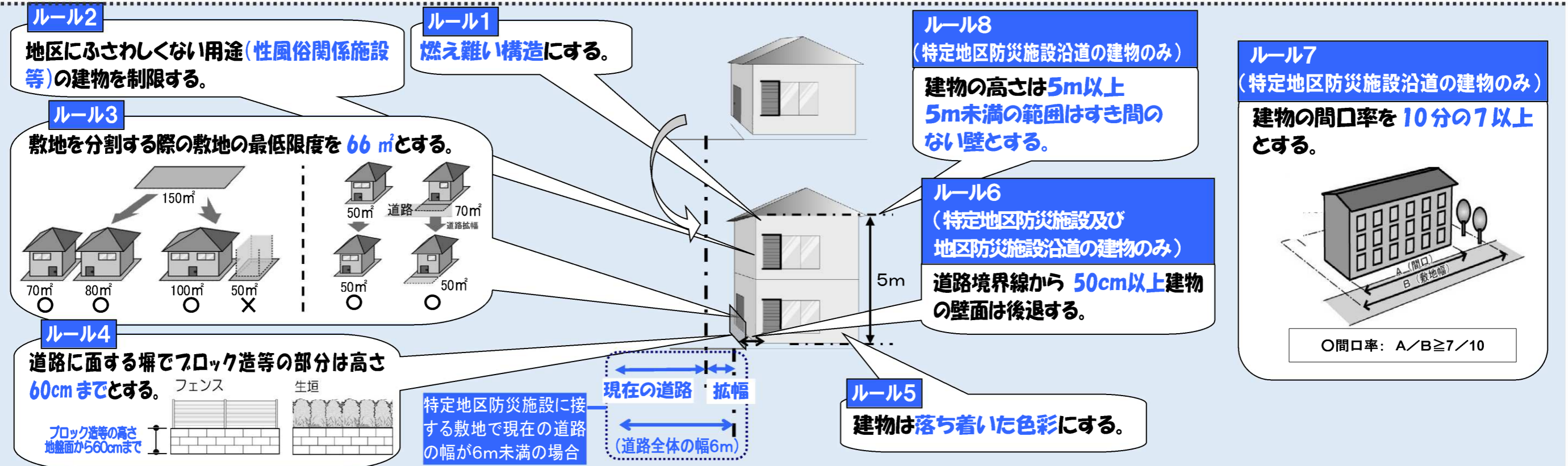
防災機能確保において必要な道路沿いの建築物の不燃化

2. 建築物を建てる時のルール

地区全体のルール



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。

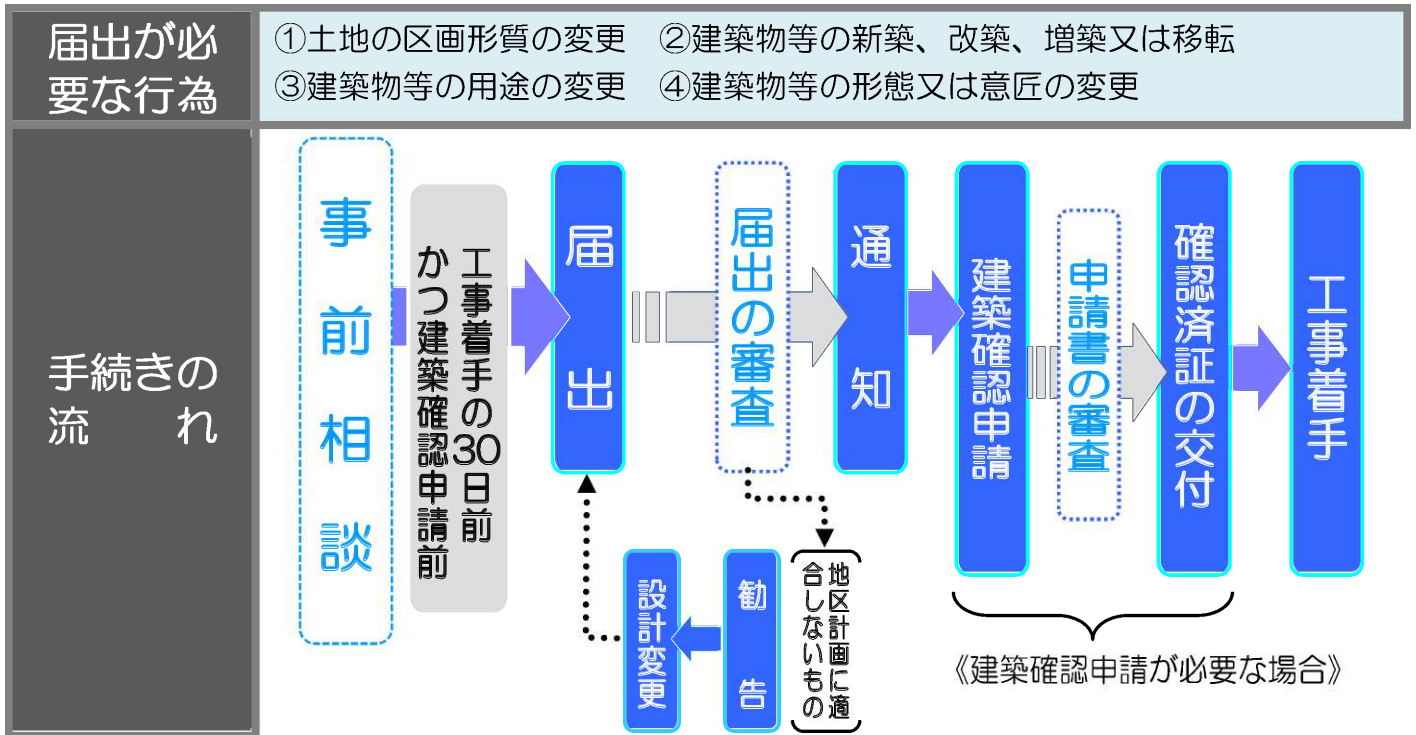
◆地区計画のルールの具体的な内容

- ルール1** 延べ面積が 500 m^2 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 m^2 とします。
(※ただし、現在 66 m^2 未満の敷地や、道路拡幅等の公共事業により 66 m^2 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 60 cm 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までの距離を 0.5 m 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 5 m 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 5 m 未満の範囲をすき間のない壁とします。

3. 建物を建てる時の手続き

地区計画の決定後、建物を建てる際などには、『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日前かつ建築確認申請前までに**提出が必要です。



■ 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・副各一部）
+
- 【土地の区画形質の変更の場合】
 - 区域図（縮尺 1/1,000 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（縮尺 1/100 以上）…切土、盛土の範囲等を表示
 - 【建築物の建築、工作物の建設の場合】
 - 配置図（縮尺 1/100 以上）…敷地面積が判断できるもの、敷地内における建築物等の位置及び門、垣等の位置を表示
 - 平面図（縮尺 1/50 以上）…各階のもの（工作物は不要）、床面積が判断できるもの
 - 立面図（縮尺 1/50 以上）…屋根及び外壁の色彩等を表示 二面以上
 - 断面図（縮尺 1/50 以上）…二面以上（防災街区整備地区計画に限る）
 - 【建築物等の意匠の変更の場合】
 - 配置図（縮尺 1/100 以上）…敷地面積が判断できるもの、敷地内における建築物等の位置及び門、垣等の位置を表示
 - 立面図（縮尺 1/50 以上）…屋根及び外壁の色彩等を表示 二面以上
 - 【その他必要と認める書類】
 - 必要に応じて公図、土地や建物の登記簿謄本、測量図等

■ 届出先

葛飾区都市整備部街づくり調整課都市計画係(区役所3階301窓口)