

地区計画の変更（原案）説明会での 質疑応答でいただいたご意見とご質問のご紹介

Q1 道路に面する塀の高さが、道路から見ると0.7m、宅地の地盤から見ると0.6mの高さになっている。その場合、建替え時に塀を低くしなければならないでしょうか。

A1 道路に面する塀でブロック造等の部分の高さは、宅地の地盤から見て0.6m以下であれば、建替え時に低くする必要はありません。

Q2 道路拡幅部分の敷地は、区で買い取ってもらえますか。

A2 特定地区防災施設に指定した道路は、幅員6mまで拡幅するため、密集事業で用地買収を行っています。一方、地区防災施設に指定した道路は、建築基準法で定められた幅員4mの既存道路となるため、買収は行いません。

Q3 「建築物の高さの最低限度」のルール説明において、「すき間のない壁」という表現があるが、逆に「すき間のある壁」とはどのようなものでしょうか。

A3 建築物に壁が無いものを言います。例えば1階を駐車場等にしている吹き抜けのピロティ形式が挙げられます。

Q4 特定地区防災施設、地区防災施設、地区施設の指定の考え方を教えてほしい。

A4 平成22年3月に地区の皆様との検討成果を取りまとめた「四つ木1,2丁目、東四つ木3,4丁目地区まちづくり方針」に基づき定めています。

◆原案の縦覧、意見書の提出結果について

原案の縦覧件数、および原案に対して提出された意見書の件数についてご報告します。

縦覧	0件
意見書の提出	2件（賛成0件 反対0件 その他の意見 2件）

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

四つ木一・二丁目 東四つ木三・四丁目 まちづくり通信



第15号

平成26年12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

地区計画の変更（原案）説明会 を開催しました！

日ごろより、区政にご理解、ご協力いただき、ありがとうございます。

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。

こうした事業と併せて、本地区の安全性をさらに高めるため、平成24年8月、「四つ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、建て替えの際の具体的なルールの策定に向けた、地区計画の変更の都市計画手続きを進めております。

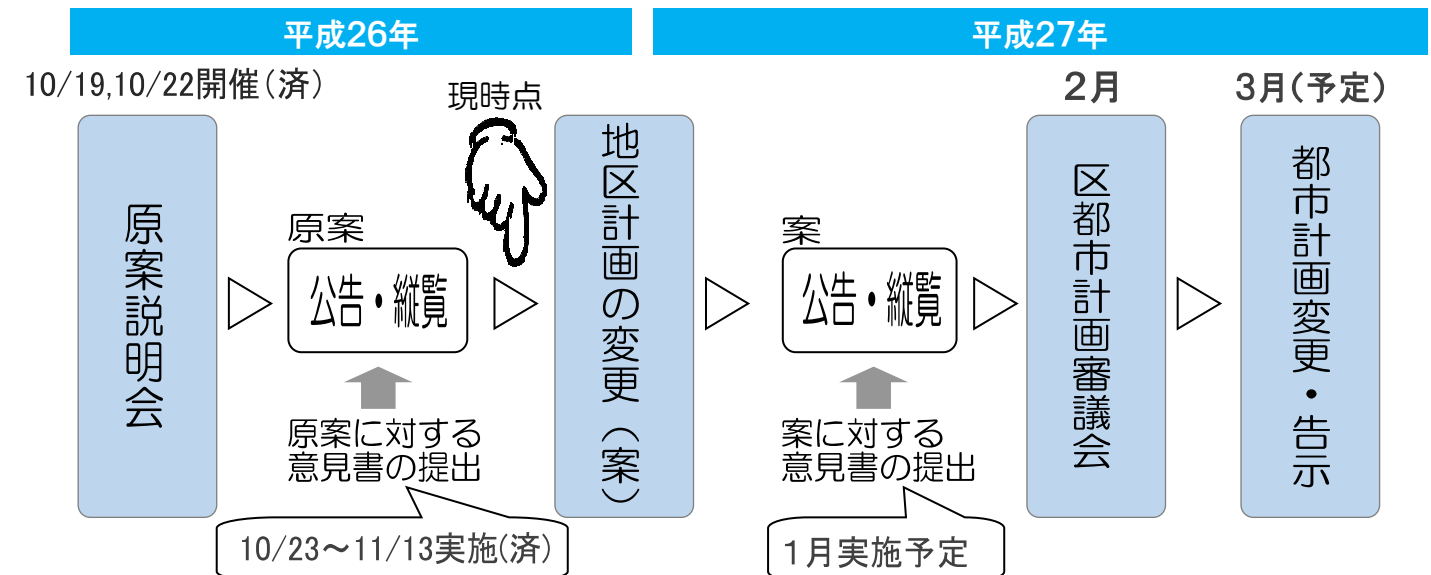
その中で、区において作成した地区計画の変更（原案）をご説明し、皆様のご意見を伺うことを目的に、平成26年10月19日（日）と10月22日（水）の合計2回、四つ木地区センターの3階ホールで説明会を開催し、30人の方々にご参加いただきました。

当日いただいたご意見、ご質問については4ページをご覧ください。



▲説明会の様子(平成26年10月19日)

◆地区計画の変更に向けた今後の検討スケジュール



「四ツ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ときのルール

ルール2
地区にふさわしくない用途(性風俗関係施設等)の建物を制限する。

ルール3
敷地を分割する際の敷地の最低限度を **66㎡** とする。

ルール4
道路に面する塀でブロック造等の部分は高さ **60cm** までとする。

ルール1
燃え難い構造にする。

ルール8
(特定地区防災施設沿道 の建物のみ)
建物の高さは**5m**以上
5m未満の範囲はすき間のない壁とする。

ルール7
(特定地区防災施設沿道 の建物のみ)
建物の間口率を **10分の7以上** とする。

ルール6
(特定地区防災施設沿道 及び 地区防災施設沿道の建物のみ)
道路境界線から **50cm以上** 建物の壁面は後退する。

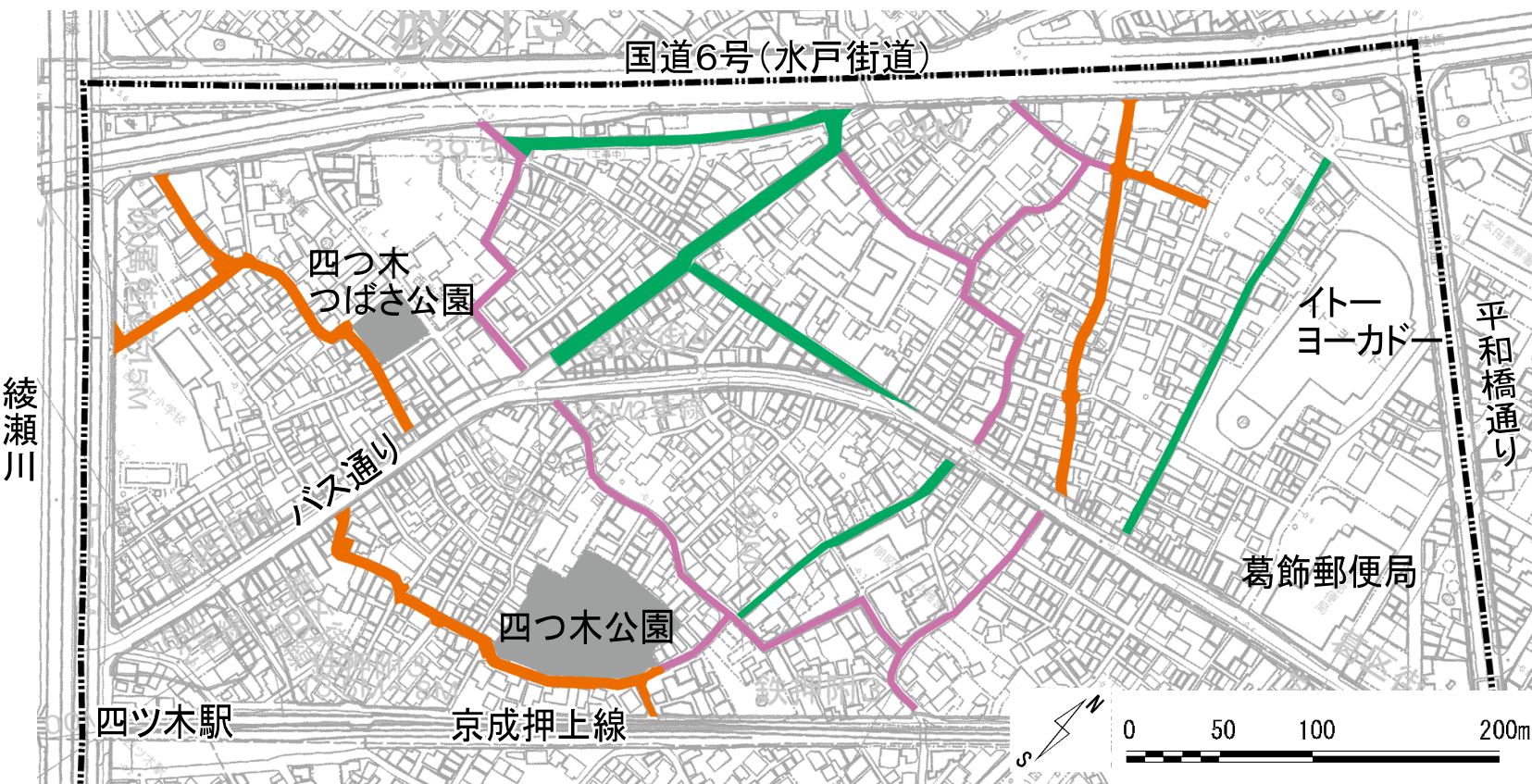
ルール5
建物は **落ち着いた色彩** にする。

特定地区防災施設に接する敷地で現在の道路の幅が6m未満の場合

●東四ツ木三・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・地区防災施設・地区施設

■ 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。幅員6m以上の道路として拡幅・整備を図ります。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 】

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 】

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、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や災害時に一時避難場所等となる公園について位置付けたものです。

道路幅員6m以上の道路	特定地区防災施設 (密集事業拡幅路線)	道路幅員4m以上の道路	地区施設(道路)
道路幅員4m以上の道路	地区防災施設		地区施設(公園)