

柳原一・二丁目地区

防災街区整備地区計画（素案）

I 防災街区整備地区計画の概要について

(1) 防災街区整備地区計画の法的位置付け

防災街区整備地区計画は、「密集市街地における防災街区の整備に関する法律(以下「密集法」と表記)」第三十二条に位置付けられています。

第三十二条 次に掲げる条件に該当する密集市街地内の土地の区域で、当該区域における特定防災機能[※]の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、当該区域の各街区を防災街区として一体的かつ総合的に整備することが適切であると認められるものについては、都市計画に防災街区整備地区計画を定めることができる。

- 一 当該区域における特定防災機能[※]の確保を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。
- 二 当該区域における特定防災機能[※]に支障を来している土地の区域であること。
- 三 都市計画法第八条第一項第一号に規定する用途地域（第三十二条の三において単に「用途地域」という。）が定められている土地の区域であること。

※ 特定防災機能…火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能（密集法第二条より）

柳原一・二丁目は、木造住宅や狭い道路が多い一方で、公園などの空地が不足しているエリアがあるなど、地震や火災に対する危険度が高く、特定防災機能の確保が必要な地区です。

(2) 定めるルール

防災街区整備地区計画では、主に以下に関する内容・ルールを定めます。

- ア 3ページに示す拡幅対象路線のほか、拡幅対象路線以外の道路の現況や建築基準法上の位置付け等を踏まえた、**防災上必要な道路ネットワーク**
- イ 地区特性を活かした**適正な土地利用及び、老朽住宅等の建替えに係るルール**

これらア・イを定めることで、特定防災機能を確保し、地区の防災まちづくりの方針である「柳原らしさを活かした、誰もが安心して生活できるまち」の実現を目指します。

具体的な内容は4ページに記載します。

(3) 現在の防災街区整備地区計画の適用地区

現在、足立区では、以下の5地区で防災街区整備地区計画が定められています。

地区により一部異なるルールがありますが、基本的には全地区で同じルールを定めています。



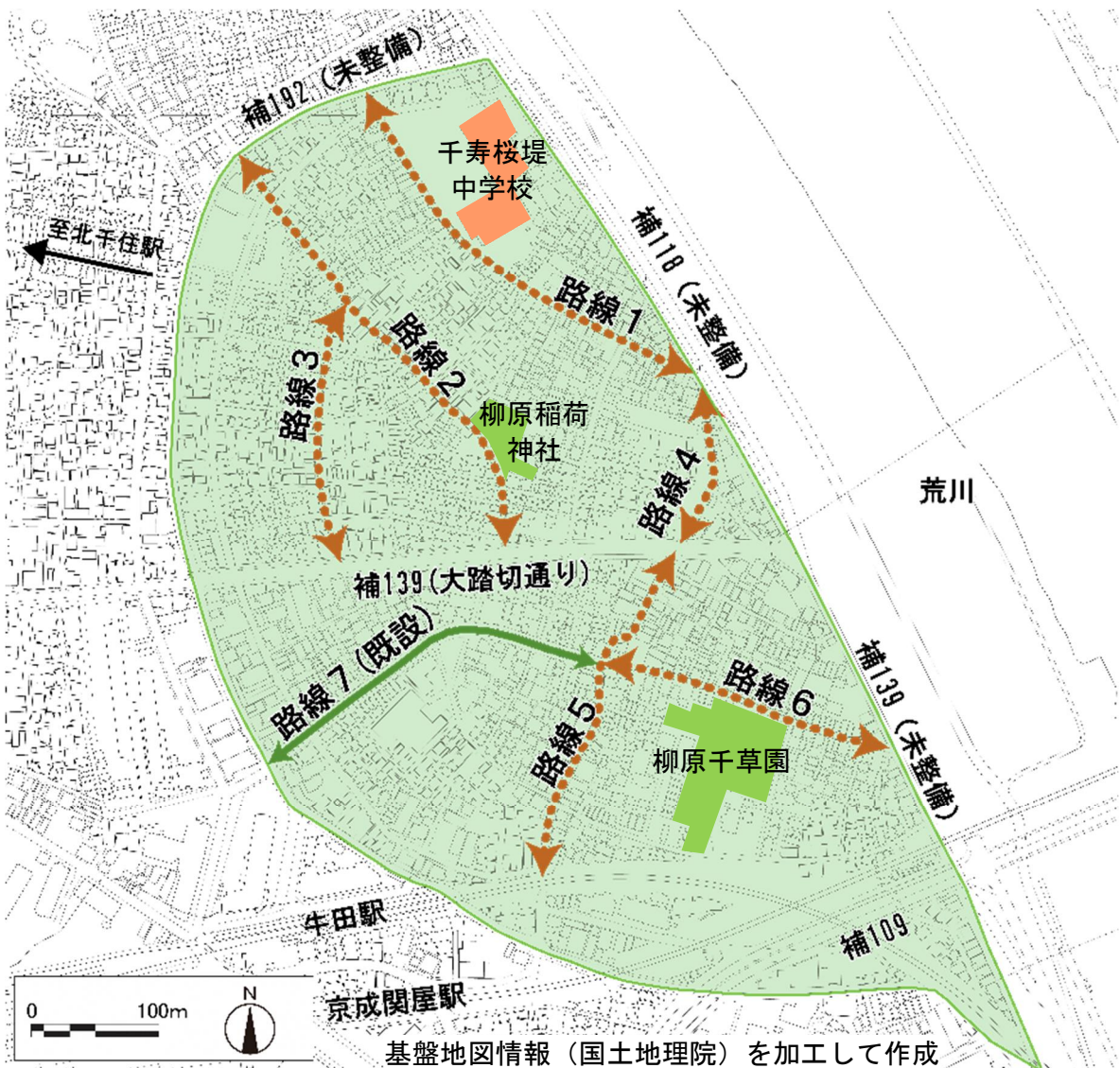
防災街区整備地区計画の導入状況図

密集事業中の③と⑤の地区は、道路拡幅やプチテラス新設のための用地買収や物件移転補償により、生活再建を支援させていただいております。

(4) 拡幅対象路線

防災街区整備地区計画では、拡幅対象路線を定めます。

柳原一・二丁目地区では、6つの路線を拡幅対象とし、「防災生活道路1～6号」と称します。



防災街区整備地区計画 (素案) の対象区域図

【防災生活道路の役割】

ア 消防活動の拠点

緊急車両の通行や、消火・救助活動がしやすい空間

イ 避難道路

沿道建物が倒壊しても、一定の避難空間が確保できる道路

ウ 延焼防止空間

沿道建物を不燃化することで燃え広がりをくい止める空間

(5) 共通ルールと追加ルール

柳原一・二丁目地区では、地区全域にかかる共通ルールと、防災生活道路1～6号の沿道に追加でかかるルールを設定する予定です。次頁よりルールについてご紹介します。

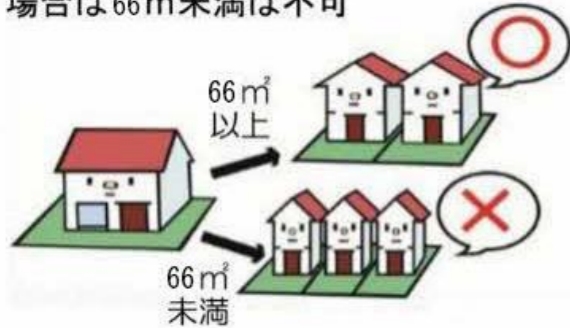
II 防災街区整備地区計画区域全域にかかるルール

【ルール1】
建築物の構造に関する防火上必要な制限(その1)
準防火地域内における建築物の構造に関する防火上の制限を強化します。
ア 延床面積 500㎡を超えるものは **耐火建築物等**とします。
イ その他の建築物は、**耐火建築物又は準耐火建築物等**とします。

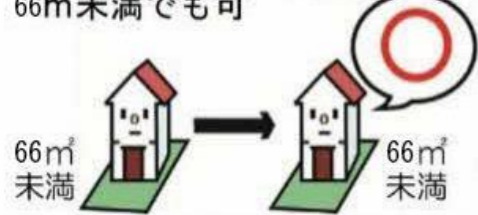
【ルール2】
建築物等の用途の制限
風俗営業やナイトクラブ、ホテルまたは旅館など、**地区にふさわしくない用途の建築物を新たに建築できない**ようにします。

【ルール3】
建築物の敷地面積の最低限度

最低限度が66㎡で、**新たに分割する場合は66㎡未満は不可**



現敷地をそのまま利用する場合は66㎡未満でも可




建替えの際に敷地が細分化されないよう、**敷地面積の最低限度を66㎡**と定めます。木造住宅密集地域のさらなる密集化を防ぎます。ただし、既存の敷地をそのまま使用する場合などは該当しません。

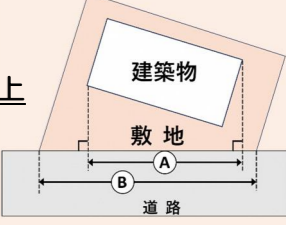
【ルール4】
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限
建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な住環境にふさわしい、**落ち着いた色合いのもの**とします。


【ルール5】
垣又は柵の構造の制限
道路に面して、震災時に倒壊のおそれのある**ブロック塀(高さ0.6m以下のものや、門柱等の部分を除く)等を設けてはいけません**。垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとします。

【ルール6】
土地の利用に関する事項
積極的に緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努めることとします。

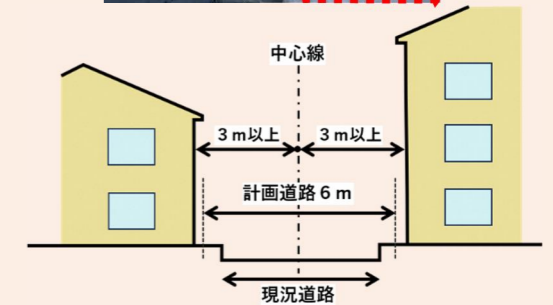
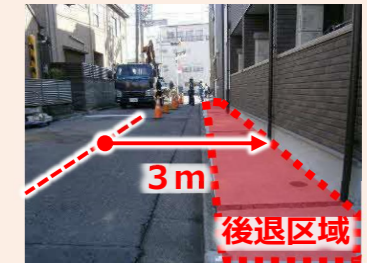
III 特定建築物地区整備計画区域(オレンジ色の区域で防災生活道路1~6号に接する敷地)のみ加わるルール

【ルール7】
建築物の構造に関する防火上必要な制限(その2)

防災生活道路1~6号に接する敷地の建築物では、**高さ5m未満の部分は、空隙のない壁を設けるなど、防火上有効な構造**とします。これにより火や輻射熱が道路に及ぶのを抑えます。

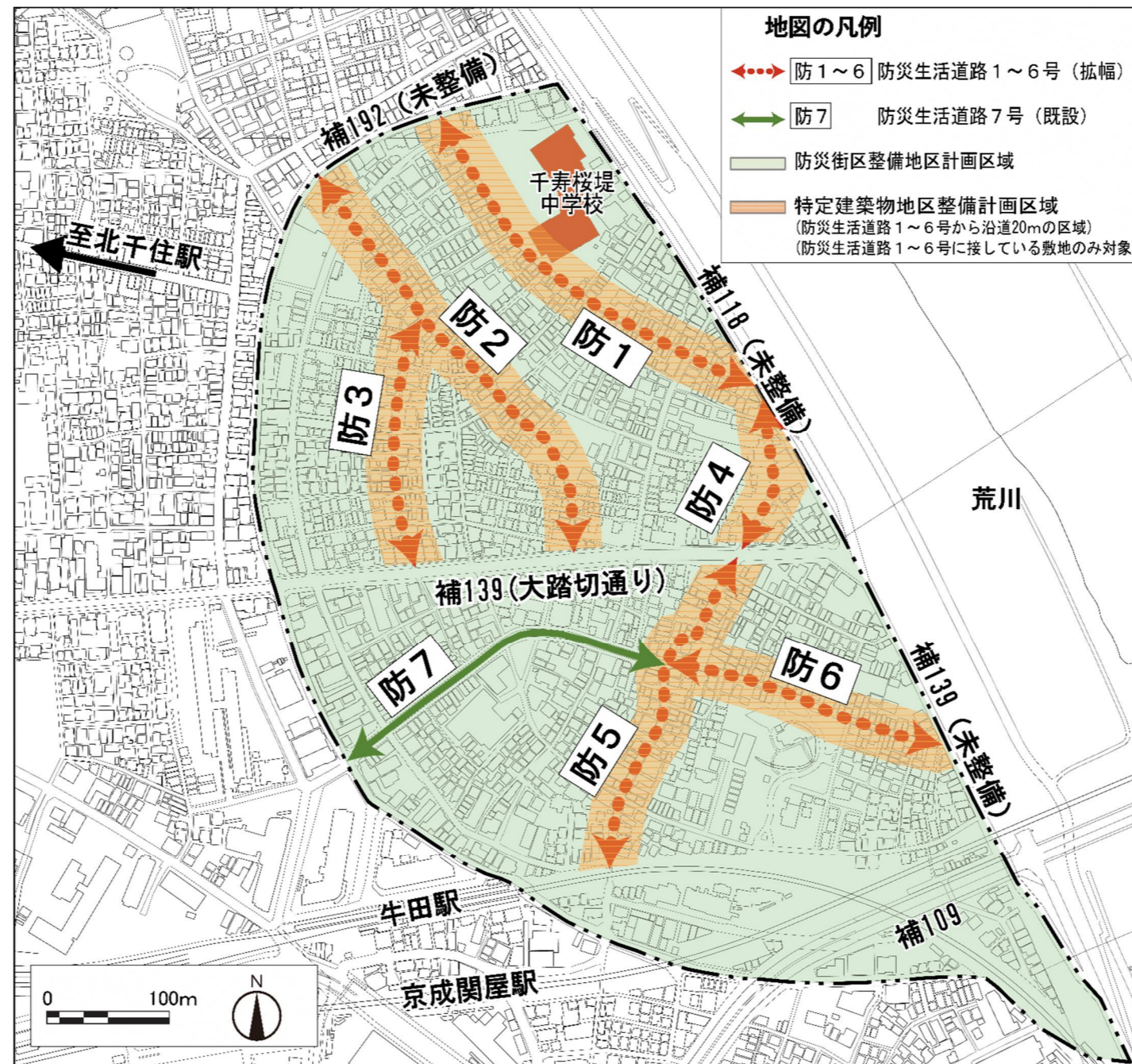
【ルール8】
建築物の間口率の最低限度
【間口率】 $A/B = 7$ 割以上

防災生活道路1~6号に接する敷地における建築物の**間口率を7割以上**とし、建物同士の隙間を少なくすることで、火や輻射熱が道路に及ぶのを抑えます。

【ルール9】
建築物等の高さの最低限度
間口の7割以上の部分が
h=5m以上(概ね2階建て)

防災生活道路1~6号に接する敷地の建築物の各部分の**高さの最低限度は5m**とします。

【ルール10】
壁面の位置の制限と壁面後退区域における工作物の設置の制限



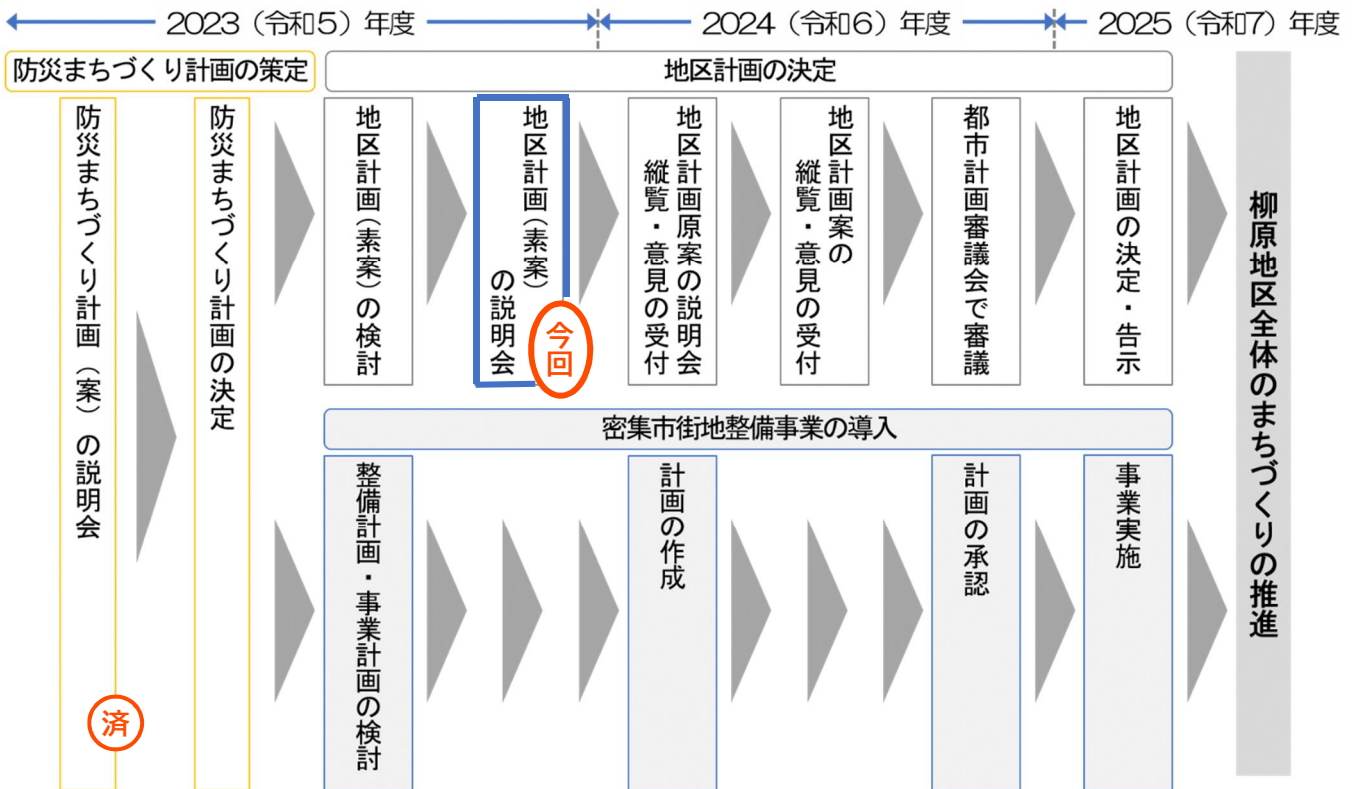
ア 防災生活道路1~6号に面する**建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画道路中心からの距離を3.0m以上**とします。
イ 防災生活道路1~6号の部分(上図の「計画道路6m」と示した範囲)には、塀、柵、広告物、看板等の**工作物を設置できません**。



防災街区整備地区計画(素案)図

出典：国土地理院の基盤地図情報を加工して作成

IV 今後のスケジュール



※ 上記スケジュールでは「防災街区整備地区計画」を「地区計画」と表記しています。

拡幅対象路線沿道にお住まいの皆様へ

防災生活道路1～6号の沿道にお住まい皆様には、建物を建てる際に4ページ右側の追加ルールを守っていただく以外にも、敷地の一部を道路用地として提供いただくようご協力をお願いすることとなります。

これらのご負担に対し、密集事業を活用した用地買収や物件移転補償により、生活再建を支援させていただきます。

支援内容については、沿道住民の皆様を対象とした意見交換会(令和5年7月までに実施済)でご案内しましたが、欠席された方やご不明な点等がある方は、下記担当までお問い合わせください。

お問い合わせ先

足立区 都市建設部 建築防災課 密集第一係
 〒120-8510 足立区中央本町一丁目17番1号(中央館4階)
 電話：03-3880-5187(直通) FAX：03-3880-5615
 メールアドレス：kenchiku-bousai@city.adachi.tokyo.jp
 担当：柳川(やながわ)・平川

知ると分かる。すると変わる。



SDGs MODEL ADACHI