足立区

令和７年３月

千住西地区のまちづくり

［千住大川町、千住寿町、千住龍田町、千住中居町、千住元町及び千住柳町］

千住西地区 防災街区整備地区計画によるルールの概要

防災街区整備地区計画で定めるルールは、区域ごとに異なります。

地区計画区域全域にかかるルールは１～６の６つ、それに加えて、防災生活道路沿道の区域には７～10の追加ルールがかかります。パンフレット中面の地区計画図とあわせてご確認ください。

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

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。

延床面積 500ｍ²を超えるものは、耐火建築物等※1とします。

その他は、耐火建築物等又は準耐火建築物等※2とします。

防火木造や裸木造の建築物は建てられません。

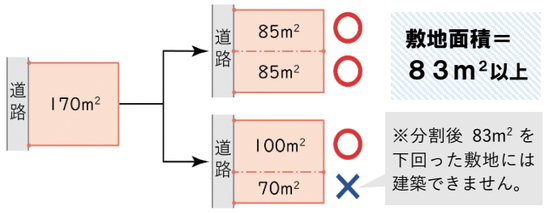
※1：耐火建築物等…鉄筋コンクリート造、耐火被覆された鉄骨造または、これと同等以上の延焼防止性能を有するもの

※2：準耐火建築物等…鉄骨造、準耐火性能を有する木造または、これと同等以上の延焼防止性能を有するもの

ルール２ 建築物の敷地面積の最低限度

新たに敷地を分割する場合は、敷地面積を 83ｍ²（約 25 坪）以上とします。

※ただし、現在の敷地をそのまま使用する場合や、公共施設の整備により分割された敷地、代替地として譲渡された敷地にはこの最低限度は該当しません。



ルール３ 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

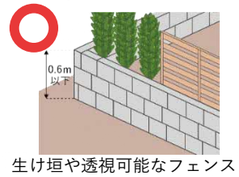
建築物の屋根、外壁等の色彩は、まち並みと調和した落ち着いた色合いのものとします。

また、屋外広告物・広告板は、景観を損なわないものとするとともに、腐朽、腐食、又は破損しやすい材料は使用できません。

ルール４ 垣又は柵の構造の制限

道路に面して、震災時に倒壊の恐れがあるブロック塀（高さ 0.6m以下のものや門柱等の部分を除く）等を設けることを禁止します。道路に面して垣、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。

ブロック塀などは禁止



生け垣や透視可能なフェンス

ルール５ 建築物等の用途制限

地区の環境にふさわしくない風俗関連施設や、ナイトクラブ、ダンスホール、ホテル又は旅館は建築できません。

ルール６ 土地の利用に関する事項

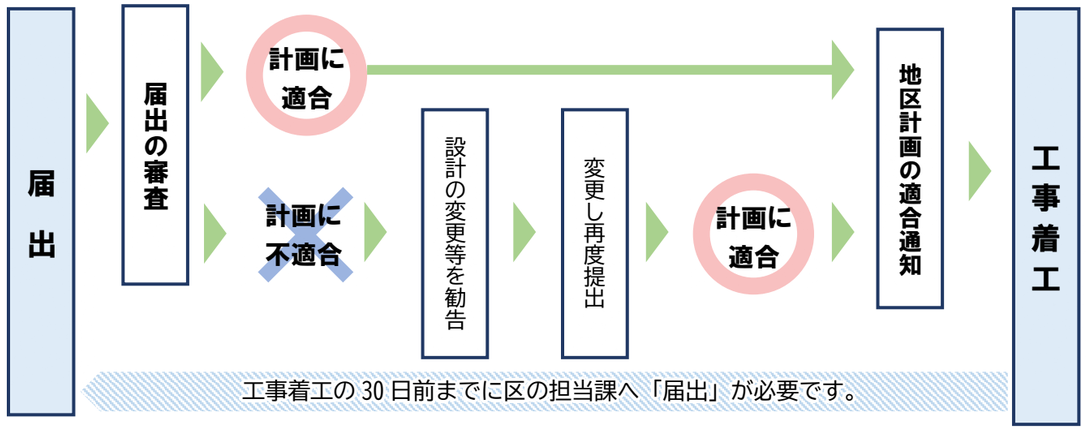
地区内では積極的に緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努めることとします。

防災街区整備地区計画の目標

千住西地区は、狭い道路が多いこと、公園等の空き地が少ないこと、老朽木造建築物が密集していることなどから、大規模地震時に都内でも特に危険な地域とされています。そこで、道路や公園・広場等の整備の推進とともに、老朽住宅等の不燃化建替えを促進することで、災害時の避難路の確保及び延焼抑制を担う防火帯の形成を図り、災害に強く安全・安心で住み続けられるまちを実現することを目標としています。

届出の方法

区域内における建築等の際の手続きの流れ



届出に必要な資料

書類の種類		作成方法		必要部数
届出書類		①届出書、②届出の概要、③防災街区整備地区計画のチェックリスト、④委任状(届出の手続きを届出者以外の方が行う場合)に必要事項を記入		正副各一部
添付図書	案内図	縮尺適宜	方位、道路及び目標となる地物等を表示	正副各一部
	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、かき等の位置を表示	
	平面図	縮尺 1/50 以上	各階のもの(建築物である場合に限る)	
	立面図	縮尺 1/50 以上	二面以上　屋根及び外壁の色彩等を表示	
	断面図	縮尺 1/50 以上	二面以上	
	求積図	縮尺 1/50 以上	敷地面積、建築面積、延床面積が算定できるもの	

検索方法・お問い合わせ先

届出書類の様式は、足立区のホームページからダウンロードすることができます。

足立区 防災街区整備地区計画　検　索

お問い合わせはこちらまで

足立区 都市建設部　建築室　建築防災課　密集第二係

ＴＥＬ：０３-３８８０-５１８１（直通）　ＦＡＸ：０３-３８８０-５６１５

メールアドレス：kenchiku-bousai@city.adachi.tokyo.jp

リサイクル適性Ⓐ
この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。

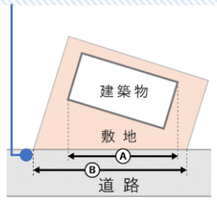
防災生活道路沿道区域での追加ルール

ルール7　間口率の最低限度
ルール8　高さの最低限度
ルール9　防火上必要な制限

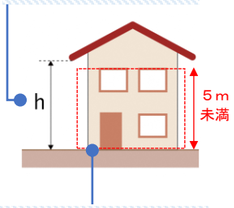
■防災生活道路に接する敷地における、建築物の間口率を７割以上とし、建物同士の隙間を少なくすることで火や輻射熱が道路に及ぶのを抑えます。
■防災生活道路に接する敷地の建築物の各部分の高さを5m以上とし、延焼防止機能の向上や、建築物の背後で発生した火災による道路への輻射熱を遮断します。
■防災生活道路に面した建物の高さが概ね5m未満の範囲は、空隙のない壁などを設けることとします。

間口の７割以上の部分が

【間口率】A/B は７割以上



【高さ】h は５m以上
（概ね２階建て）

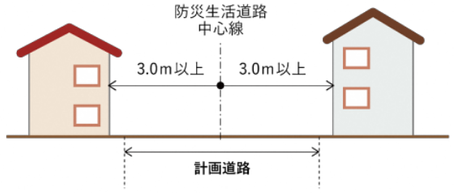


高さ５m未満の部分

空隙のない壁などを設けた
防火上有効な構造

ルール10　壁面の位置の制限
ルール11　壁面後退区域における工作物等の設置の制限

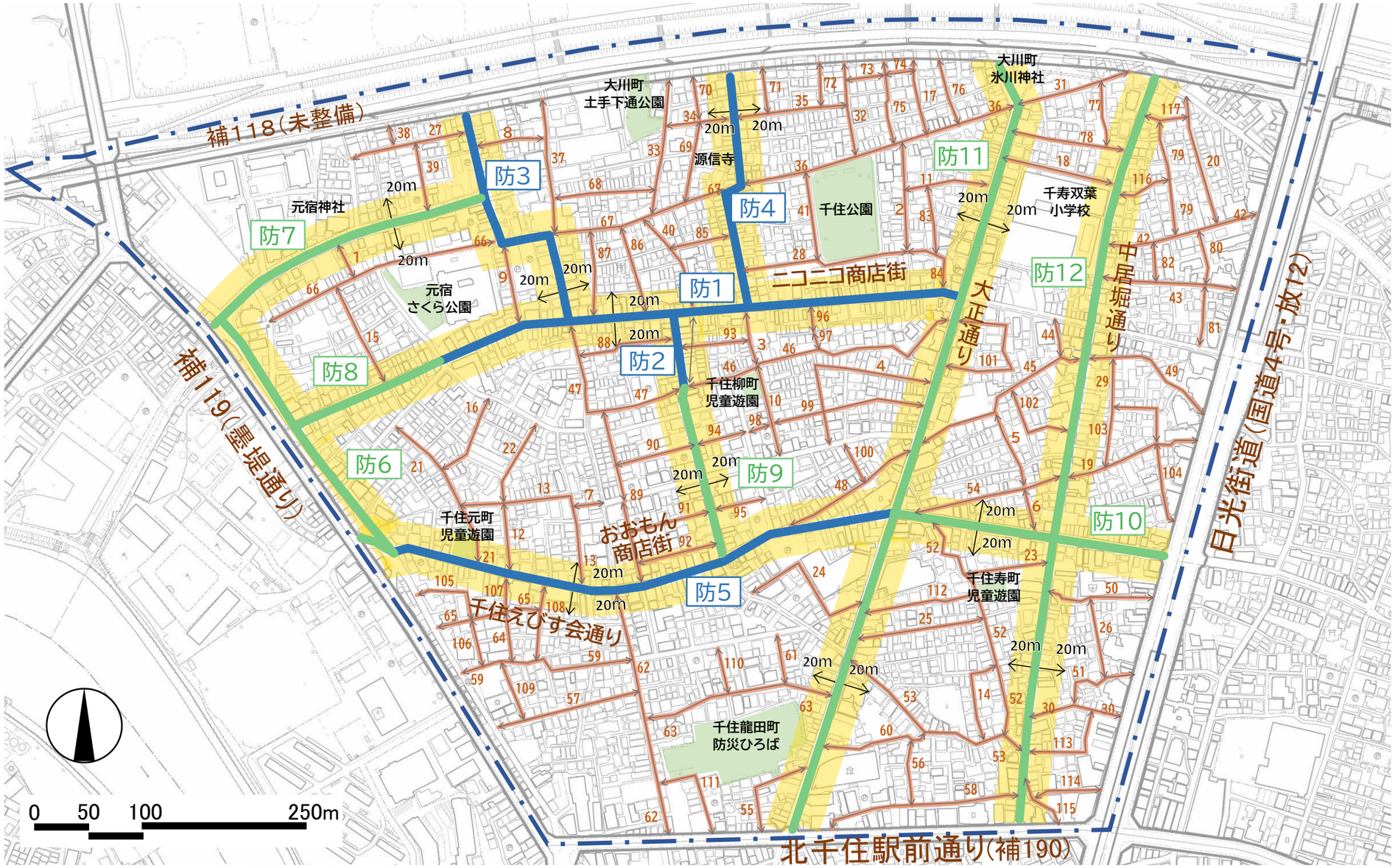
■地区防災施設の防災生活道路１号から５号に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画道路中心からの距離を3.0m以上とします。
■壁面の制限が定められた区域のうち、防災生活道路の部分には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置できません。



外壁又は柱の面は
計画道路中心線から３．０m以上

千住西地区　防災街区整備地区計画図

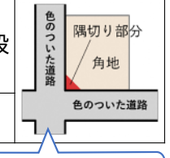
令和元年　7月26日決定　足立区告示　第３３４号
令和２年　11月16日変更　足立区告示　第５２５号



（承認番号）29都市基街都第167号、平成29年9月5日　この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の１地形図を利用して作成したものである。（承認番号）29都市基交著第129号

ルール対応表	ルール項目番号（●又は※がルール適用）										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
防災街区整備地区計画区域	●	●	●	●	●	●					
特定建築物地区整備計画区域（防災生活道路から沿道20mの区域）（防災生活道路に接している敷地のみ対象）	●	●	●	●	●	●		●		※	

※防災生活道路1～5号（図中 ━━ ）の沿道に適用されます。

	計画する道路	計画幅員	状況	地区計画での位置づけ	隅切り部分について
路線名称	防1～5　防災生活道路1～5号	6.0m	拡幅	（特定）地区防災施設	
	防6～12　防災生活道路6～12号	6.0m	既設		
	1～117　区画道路1～117号	4.0m	拡幅	地区施設	

色のついた道路に2辺が接する角地の敷地では、敷地の隅を頂点とする底辺2m以上の二等辺三角形（解説図中◣）の部分も、（特定）地区防災施設又は地区施設の道路となります。