

## 地区計画の目標

当地区は、東武スカイツリーライン小菅駅と五反野駅付近に位置し、交通利便性が高いことから、住宅地としての立地条件が優れている一方で、老朽住宅や接道不良住宅が集積し住環境上及び防災上多くの課題を抱えています。

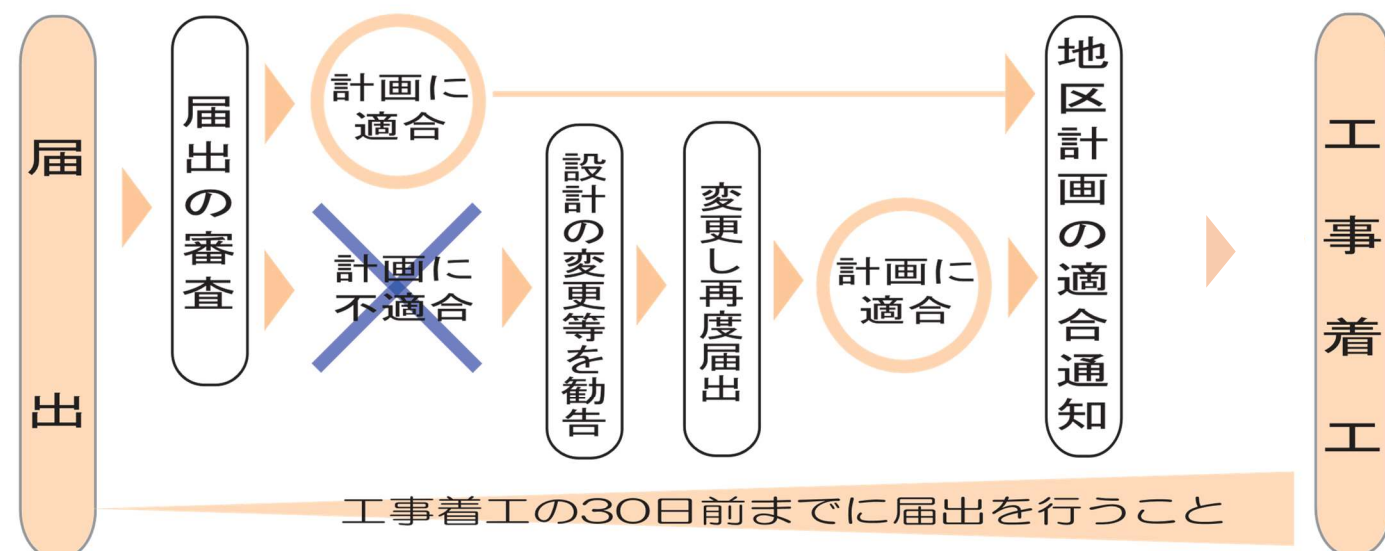
防災街区整備地区計画では、身近な道路の拡幅整備などを確実に実行していくための地区防災施設等の計画を位置付けるとともに、区域の特性に応じた建築物等に関するきめ細かなルールを定めています。

本地区計画により、地区内で建物を建てたり、土地の区画形質の変更を行ったりする場合には、「届出」が必要となります。内容をご理解の上、みなさんの手でまちづくりを進めていきましょう。

【防災生活道路⑪の整備前後の拡幅の様子】



## 地区計画届出手続きの流れ



※計画等に変更が生じた場合は、変更の行為の30日前までに区の担当課へ「変更の届出」が必要です。

※届け出に必要な書類は、足立区のホームページからもダウンロードできます。

<http://www.city.adachi.tokyo.jp>

お問い合わせ先 ▶ 足立区 都市建設部 建築室 建築防災課 密集第一係  
 電話:3880-5187(直通) FAX:3880-5615  
 メール:kenchiku-bousai@city.adachi.tokyo.jp

令和7年10月発行

平成17年6月15日決定（足立区告示第259号）

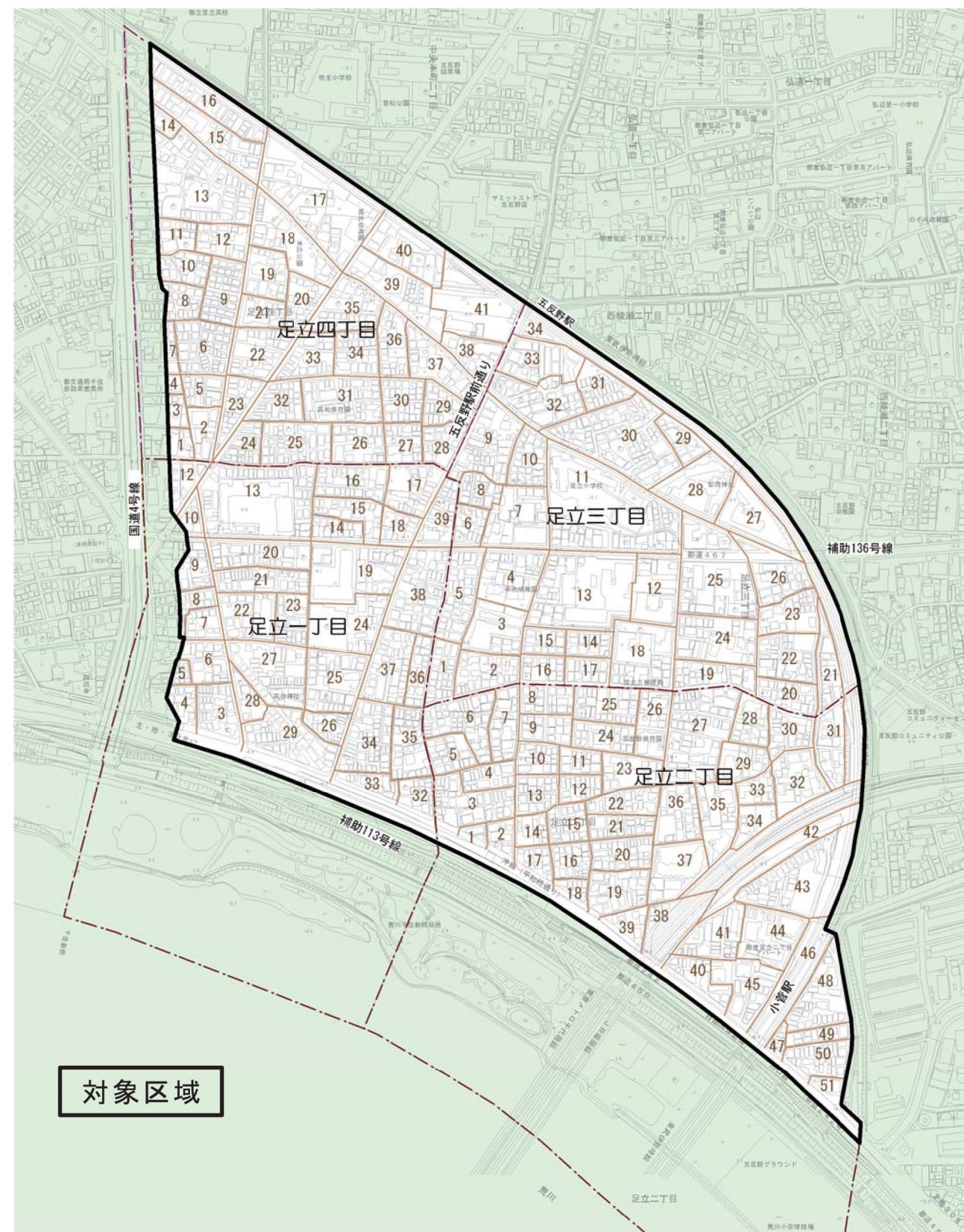
平成27年3月6日決定（足立区告示第90号）※足立四丁目追加

令和2年11月16日最終決定（足立区告示第521号）

## 足立一・二・三・四丁目地区のまちづくり

# 防災街区整備地区計画

「災害に強く良好な住環境のまち」の実現をめざして



足立一・二・三・四丁目地区 防災街区整備地区計画によるルール概要

地区計画区域全域に適用されるルール

で囲まれる全域

1 建築物の構造に関する防火上必要な制限（その1）

準防火地域内では

- 延べ面積500㎡を超える建築物は耐火建築物に
- その他の建築物は耐火建築物または準耐火建築物に

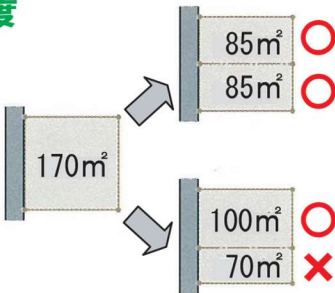
2 建築物等の用途の制限

風俗関連施設、ホテル又は旅館は建築できません

3 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83㎡以上とします

ただし、既存の敷地をそのまま使用する場合等は該当しません



4 建築物等の形態又は意匠の制限

- 建築物の屋根、外壁等の色彩は、良好な居住環境にふさわしい、落ち着いた色合いとすること
- 屋外広告物・広告板は、景観を損なわず、腐朽、腐食、破損しやすい材料を用いないこと

5 垣またはさくの構造の制限

道路に面して、高さ0.6mを超えるブロック塀等の設置を禁止し、生け垣又は透視可能なフェンス等とします

ただし門柱及び門柱に接続する長さ1.2m以下で高さ2m以下のブロック塀は設けることが可能

0.6m以下



6 土地の利用に関する事項（緑化の推進）

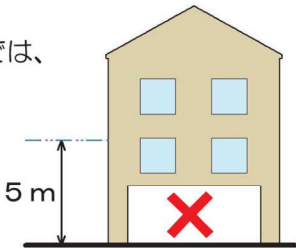
地区内では積極的に緑化を推進します

特定建築物地区整備計画区域のみ加わるルール

の防災生活道路沿道

7 建築物の構造に関する防火上必要な制限（その2）

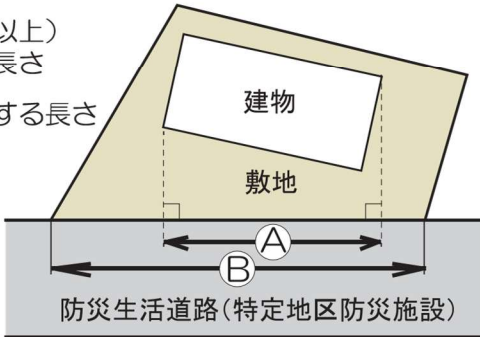
特定地区防災施設に接する建築物では、高さ5m未満の部分は、空隙のない壁を設けるなど防火上有効な構造とする



8 建築物の間口率の最低限度

建築物の間口率  $A/B=7/10$  以上

- A 建物（高さ5m以上）が道路に面する長さ
- B 敷地が道路に接する長さ



9 建築物等の高さの最低限度

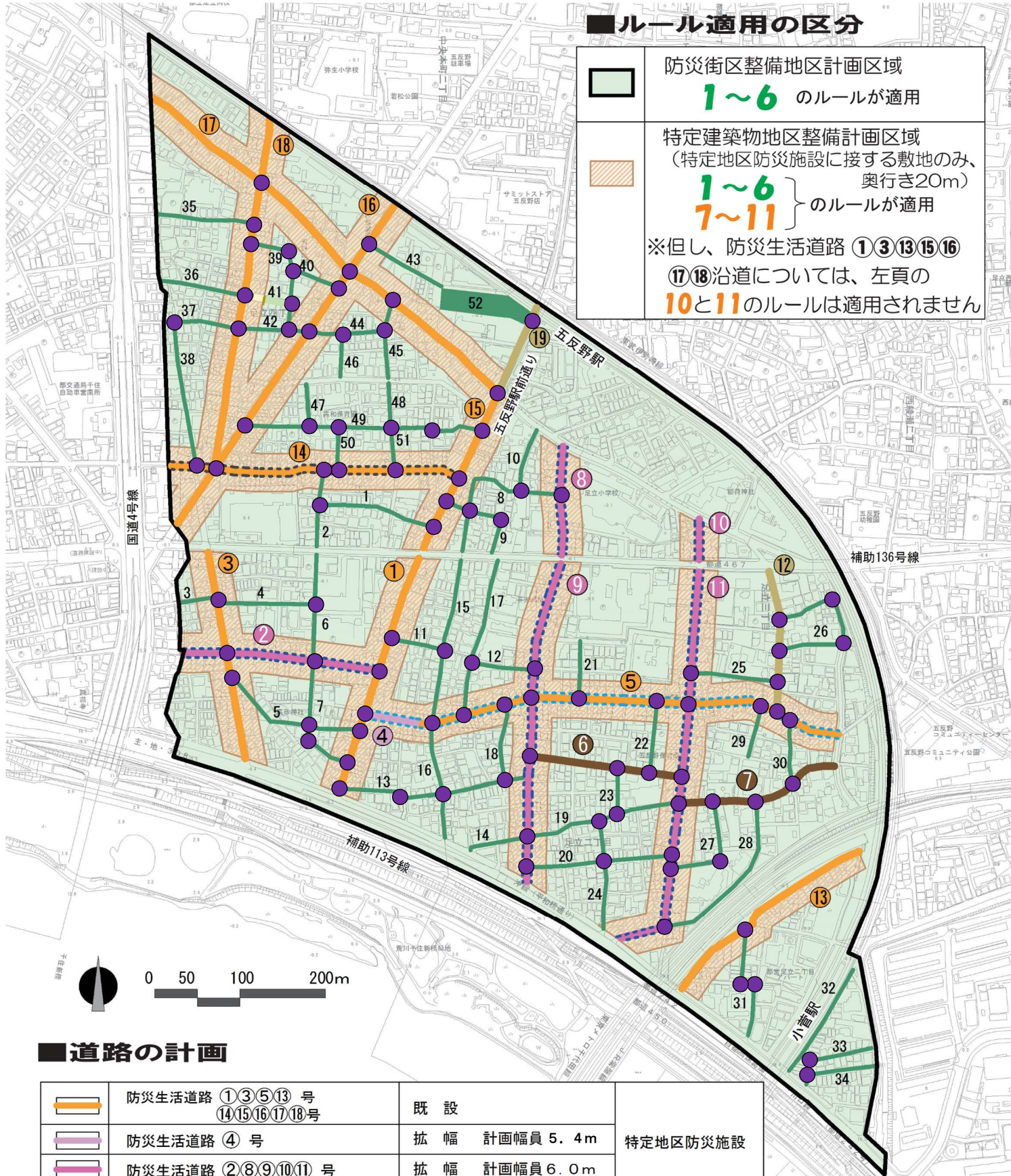
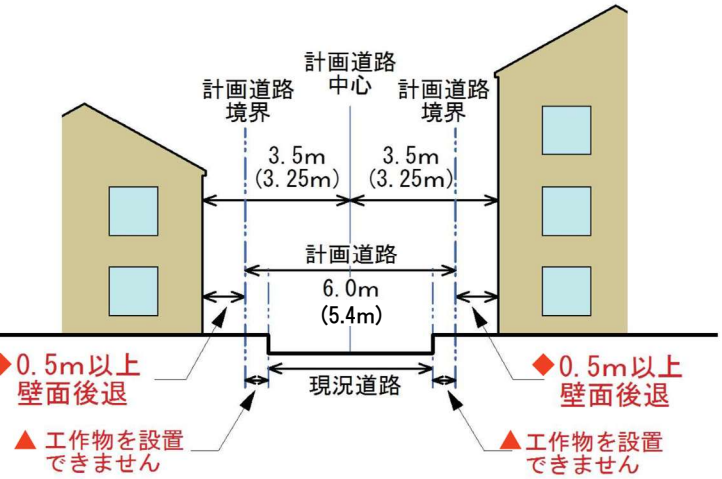
建築物の高さは5m（概ね2階建て）以上とする（間口率の最低限度を超える部分は除く）

10 壁面の位置の制限

防災生活道路②④⑤⑧⑨⑩⑪⑭に面する建物は、壁面の位置の制限の範囲内（◆部分）には、外壁やそれに代わる柱の面を建築しないこと

11 壁面後退区域における工作物設置の制限

防災生活道路②④⑧⑨⑩⑪の拡幅整備する部分（▲部分）には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置しないこと



道路の計画

|                        |              |          |
|------------------------|--------------|----------|
| 防災生活道路 ①③⑤⑬号<br>⑭⑮⑯⑰⑱号 | 既設           | 特定地区防災施設 |
| 防災生活道路 ④号              | 拡幅 計画幅員 5.4m |          |
| 防災生活道路 ②⑧⑨⑩⑪号          | 拡幅 計画幅員 6.0m | 地区防災施設   |
| 防災生活道路 ⑫号、⑲号           | 既設           |          |
| 防災生活道路 ⑥⑦号             | 拡幅 計画幅員 6.0m | 地区施設     |
| 区画道路 1～51号、52号         | 拡幅 計画幅員 4.0m |          |

壁面の位置の制限

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| 壁面の位置の制限 a（④⑤号）    | 計画道路中心から 3.25m |
| 壁面の位置の制限 b（②⑧⑨⑩⑪号） | 計画道路中心から 3.5m  |
| 壁面の位置の制限 c（⑭号）     | 道路境界から 0.5m    |

すみ切りを要する箇所  
すみ切り