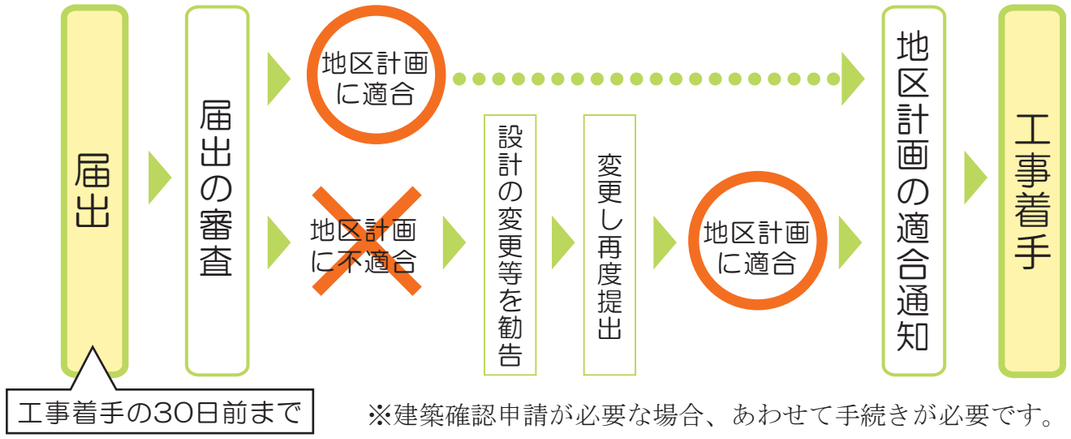
■防災街区整備地区計画とは

西新井駅西口周辺地区は、木造住宅等の密集市街地が形成されており、災害危険度の高い地区となっています。「防災街区整備地区計画」は、地区の防災性の向上を目的とするまちづくりのルールです。

■届出の流れ

防災街区整備地区計画区域内では、**建築等の工事に着手する３０日前まで**に区の担当課へ「届出」が必要です。



※建築確認申請が必要な場合、あわせて手続きが必要です。

■届出に必要な書類

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(届出の手続きを建築主以外の方が行う場合)に必要事項を記入		正副各１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１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	

※必要に応じて公図、土地や建物の登記簿謄本、測量図等の提出をお願いする場合があります。

■検索方法

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。

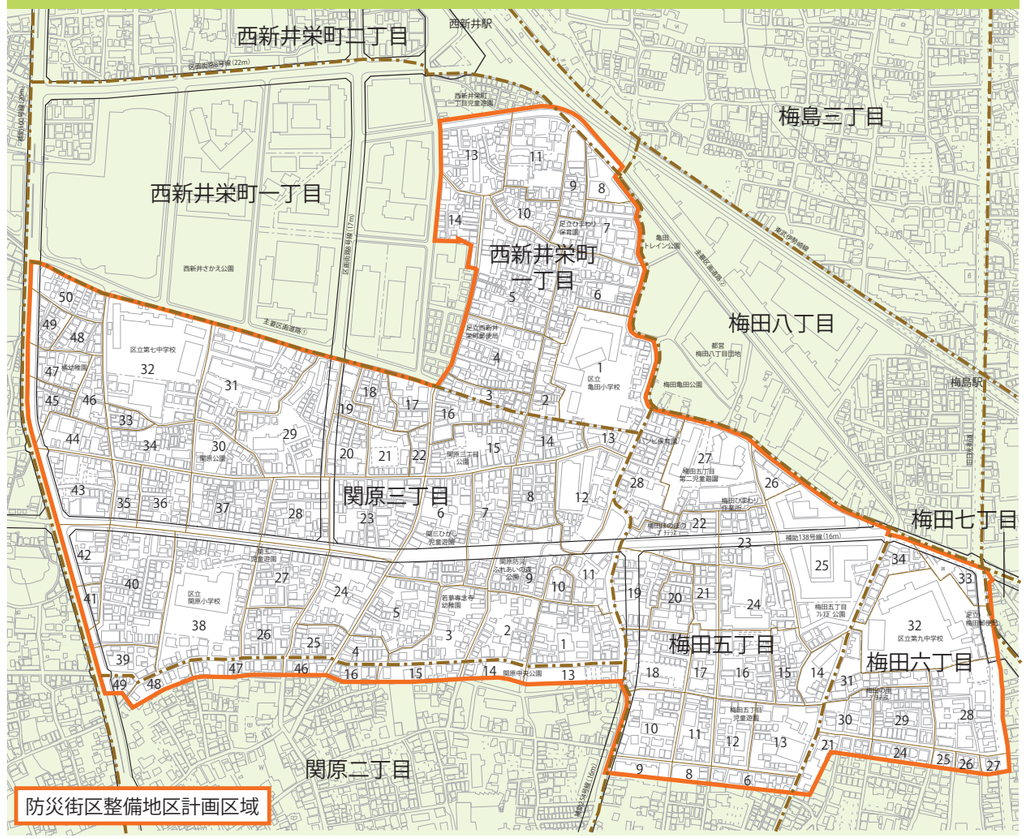
足立区　防災街区整備地区計画　検 索

令和6年4月1日

西新井駅西口周辺地区のまちづくり

安全で快適・新たなる活力・潤いのあるまちの実現に向けて

防災街区整備地区計画



【お問い合わせ先】

足立区 都市建設部 建築室 建築防災課

電話：3880-5181（直通）　FAX：3880-5615

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

西新井駅西口周辺地区　防災街区整備地区計画によるルールの概要

平成17年 6月15日決定　　足立区告示 第261号
（西新井栄町一丁目は平成20年6月20日変更により追加）
令和２年11月16日最終変更　足立区告示 第523号

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500㎡を超えるものは、耐火建築物等（注1）とします。

その他は耐火建築物等又は準耐火建築物等（注2）とします。

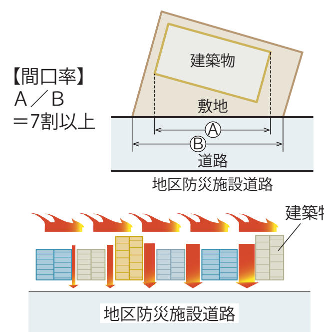
防火木造や裸木造の建築物は建てられません。

（注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
（注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

特定建築物地区整備計画区域で、地区防災施設道路に面した建物の高さが概ね5m未満（概ね1階部分）の範囲は、空隙のない壁などを設けることとします。

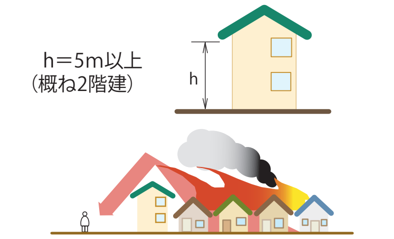
②間口率の最低限度

防災生活道路に接する敷地の辺長に対する建築物の間口率を7割以上とし、建物同士のすき間を少なくすることで道路に火がおよぶのを抑えます。



③高さの最低限度

防災生活道路に接する敷地の建築物等の高さを5m以上とします。

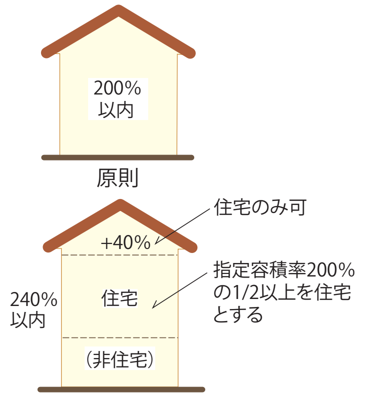


④建築物等の用途の制限

地区の環境にふさわしくない風俗関連施設、ホテル又は旅館は建築出来ません。

⑤-1 容積率の最高限度（用途別容積制度）

防災生活道路沿道で、指定容積率の1/2以上を住宅とする建築物は、容積率240%まで緩和可能となります。



⑤-2 容積率の最高限度（誘導容積制度）

補助138号線その2工区（右図⟷）の沿道30m区域の容積率は、ケースに応じ、以下の通りとなります。

ケース	容積率の最高限度
誘導容積認定※を受けた場合又は補助138号線の道路供用開始告示後	300%（目標容積率）
上記以外	200%（暫定容積率）

※申請手続きが必要です。

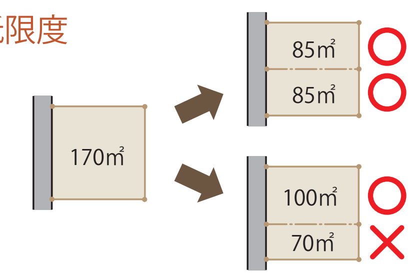
⑥建築物の容積率の最低限度

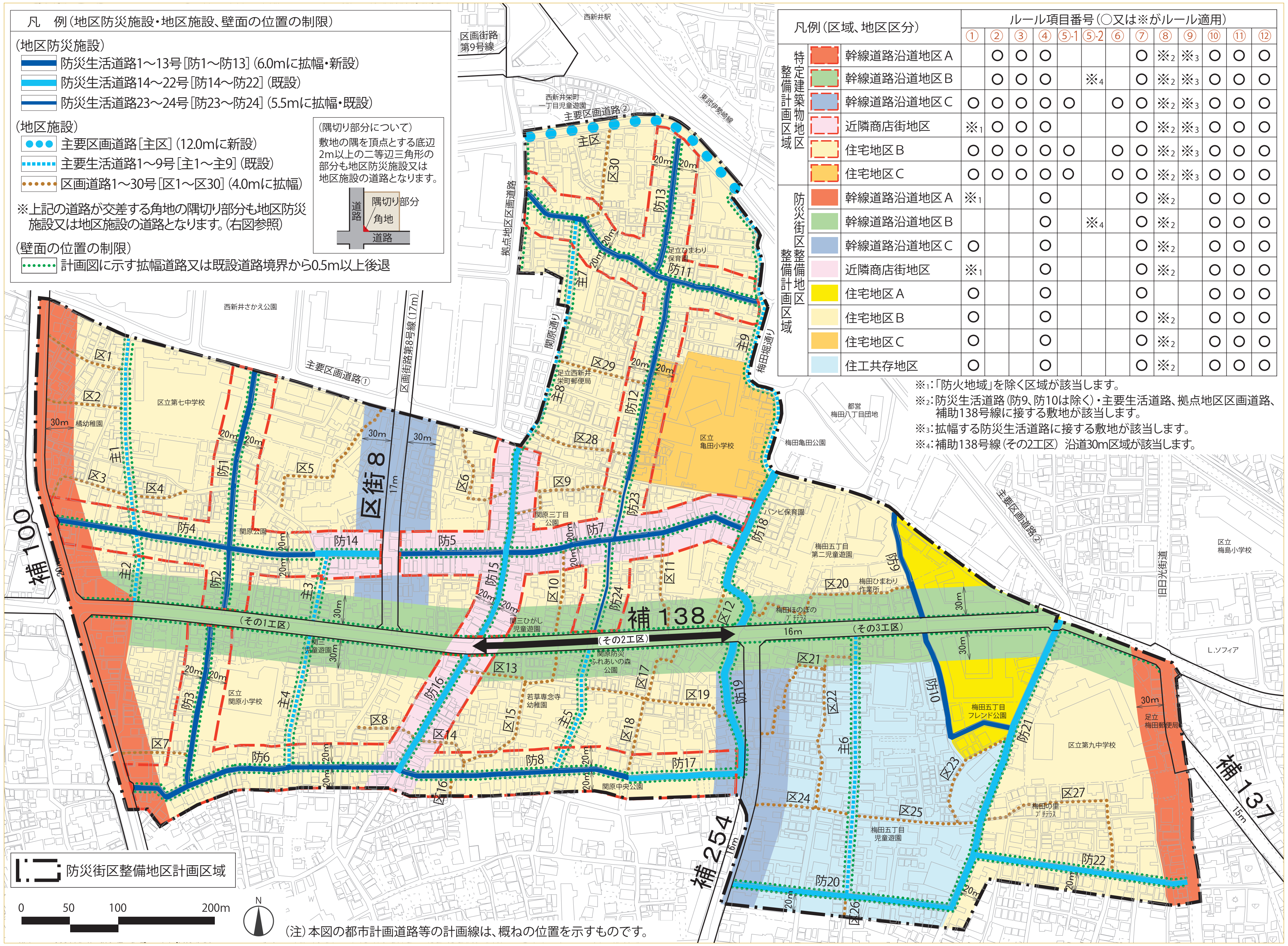
防災生活道路沿道の建築物の容積率は80%以上とします。

⑦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㎡（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り、代替地として譲渡された敷地は該当しません。





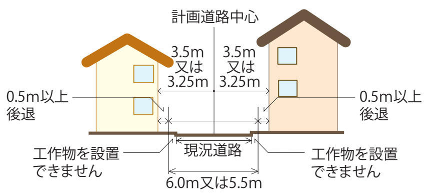
凡例（区域、地区区分）		①	②	③	④	⑤-1	⑤-2	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫
特定建築物地区整備計画区域	幹線道路沿道地区A		○	○	○				○	※2	※3	○	○	○
	幹線道路沿道地区B		○	○	○		※4		○	※2	※3	○	○	○
	幹線道路沿道地区C	○	○	○	○	○		○	○	※2	※3	○	○	○
	近隣商店街地区	※1	○	○	○				○	※2	※3	○	○	○
	住宅地区B	○	○	○	○	○		○	○	※2	※3	○	○	○
	住宅地区C	○	○	○	○	○		○	○	※2	※3	○	○	○
防災街区整備地区整備計画区域	幹線道路沿道地区A	※1			○				○	※2		○	○	○
	幹線道路沿道地区B				○		※4		○	※2		○	○	○
	幹線道路沿道地区C	○			○				○	※2		○	○	○
	近隣商店街地区	※1			○				○	※2		○	○	○
	住宅地区A	○			○				○			○	○	○
	住宅地区B	○			○				○	※2		○	○	○
	住宅地区C	○			○				○	※2		○	○	○
	住工共存地区	○			○				○	※2		○	○	○

ルール項目番号（○又は※がルール適用）

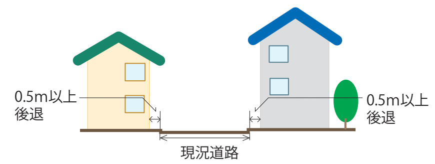
※1：「防火地域」を除く区域が該当します。
※2：防災生活道路（防9、防10は除く）・主要生活道路、拠点地区区画道路、補助138号線に接する敷地が該当します。
※3：拡幅する防災生活道路に接する敷地が該当します。
※4：補助138号線（その2工区）沿道30m区域が該当します。

⑧壁面の位置の制限
⑨壁面後退区域における工作物の設置の制限

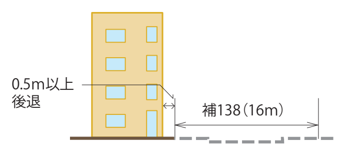
■ 拡幅する防災生活道路沿い（1～8号、11～13号、23～24号）



■ 既設の防災生活道路・主要生活道路・拠点地区区画道路沿い

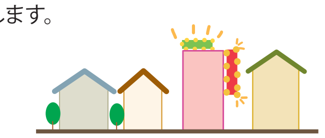


■ 補助138号線沿い



⑩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、外壁等の色彩は落ち着いた色合いとし、屋外広告物等は景観を損なわず、丈夫な材料を使用することとします。



⑪垣又はさくの構造の制限

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以下や門柱等の部分を除く）等を設けることを禁止し、生け垣又は防犯のための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

⑫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。