

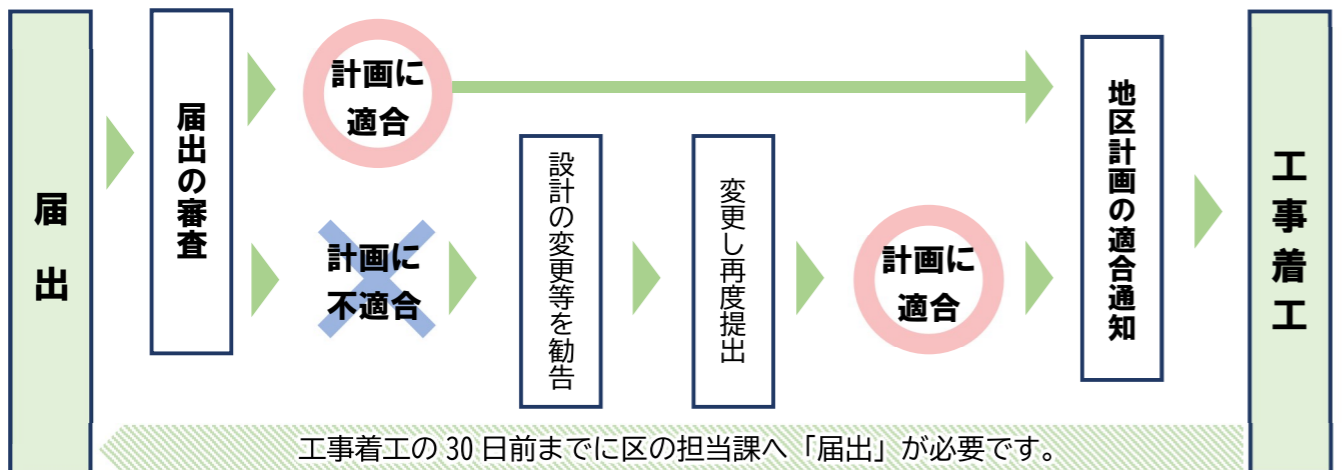
防災街区整備地区計画の目標

柳原一・二丁目地区は、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、柳原地区防災まちづくり計画に示す、「柳原らしさを活かした、誰もが安心して生活できるまち」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)に必要な事項を記入(押印が必要) | | 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り) | |
| | 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・お問い合わせ先

届出書類の様式及び届出書類記入例は、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。

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 密集第一係
TEL: 03-3880-5187 (直通) FAX: 03-3880-5615
メールアドレス: kenchiku-bousai@city.adachi.tokyo.jp



柳原一・二丁目地区のまちづくり

柳原一・二丁目地区 防災街区整備地区計画によるルール概要

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は1～6の6つのルール(以下の「地区計画区域全域にかかるルール」を参照)がかかります。それらに加えて、幅員6mに拡幅する防災生活道路沿道の区域には7～10の追加ルール(パンフレット中面の「防災生活道路1～5号沿道区域での追加ルール」を参照)がかかります。



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。

延床面積500㎡を超えるものは、耐火建築物等^{※1}とします。 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66㎡(約20坪)以上とします。

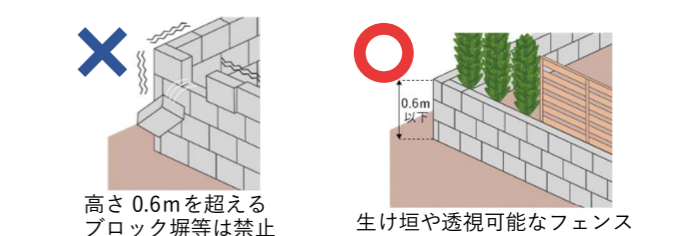
※ただし、現在の敷地をそのまま使用する場合は、公共施設の整備により分割された敷地、代替地として譲渡された敷地にはこの最低限度は適用されません。

敷地面積 = 66㎡以上

※分割後66㎡を下回った敷地には建築できません。

ルール4 垣又は柵の構造の制限

道路に面して、ブロック塀等を設けることを禁止します(高さ0.6m以下のものや、門柱等の部分で長さ1.2m以下かつ高さ2m以下のものは設置可)。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。



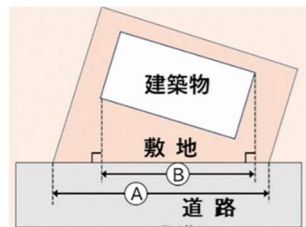
ルール6 土地の利用に関する事項

積極的に緑化を推進するとともに、敷地が道路に面する箇所や建築物の屋上等では緑化に努めることとします。

防災生活道路1～5号(右図)沿道区域での追加ルール

ルール7 間口率の最低限度

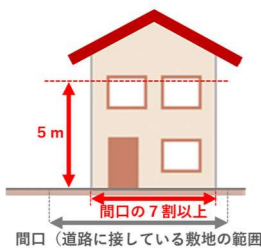
防災生活道路1～5号に接する敷地における、建築物の間口率(下図参照)を7割以上とし、建物同士の隙間を少なくすることで、火や熱が道路に及ぶのを抑えます。



$$\text{間口率 (B/A)} = \text{7割以上}$$

ルール8 高さの最低限度

防災生活道路1～5号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熱を遮断します。



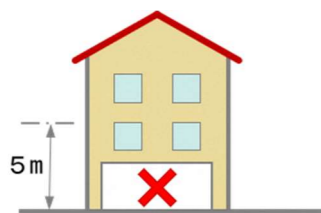
間口の7割以上の部分が

$$h = 5\text{m以上}$$

(概ね2階建て)

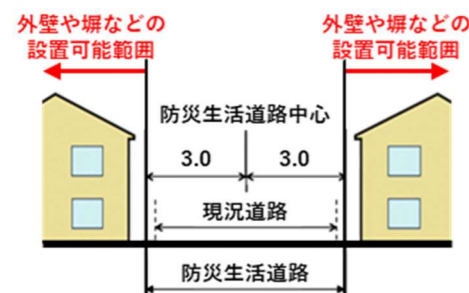
ルール9 建築物の構造に関する防火上必要な制限(その2)

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



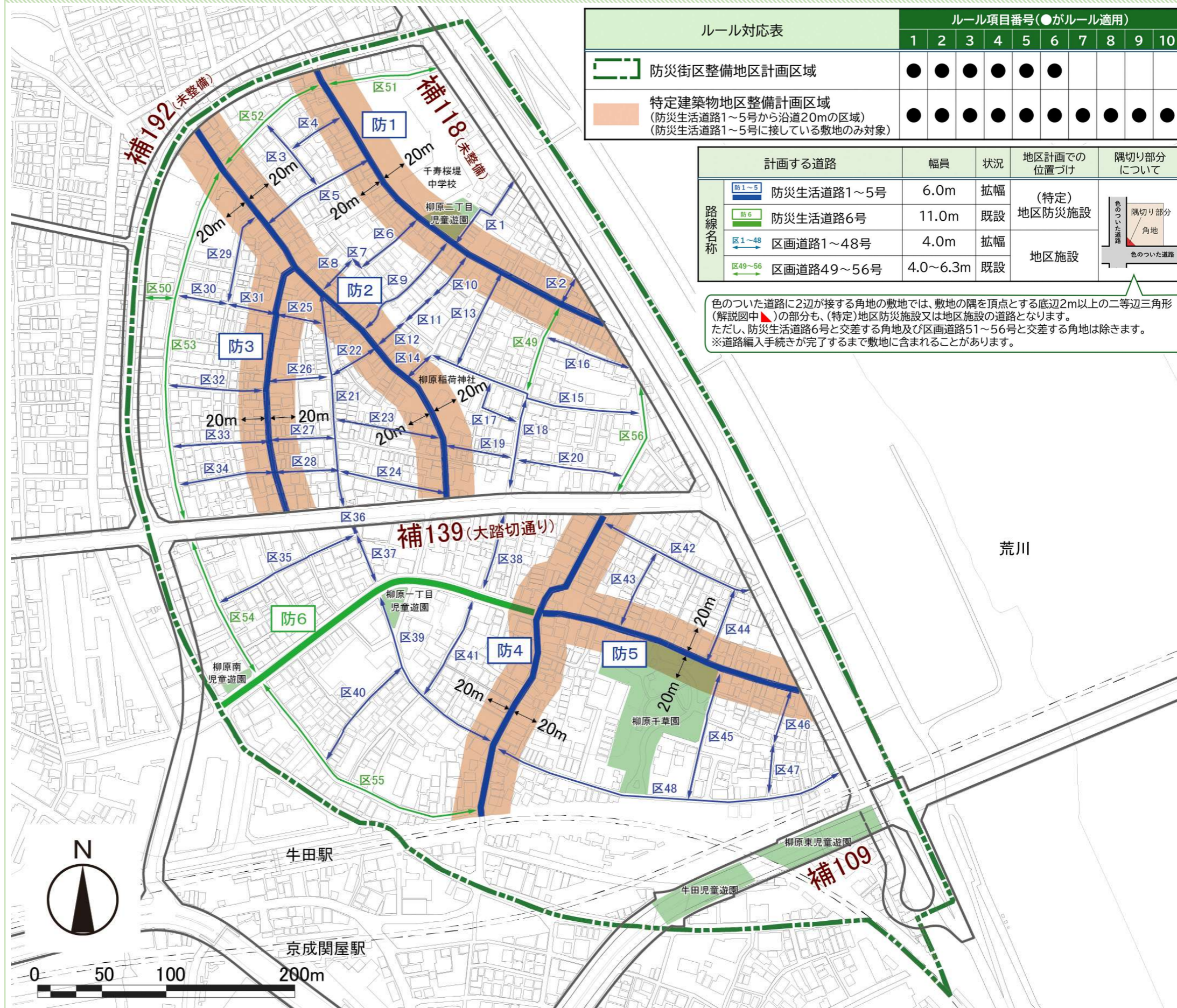
ルール10 壁面の位置の制限と壁面後退区域における工作物等の設置の制限

- 防災生活道路1～5号に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、防災生活道路の中心線からの距離を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。



柳原一・二丁目地区 防災街区整備地区計画図

令和7年 6月16日決定 足立区告示 第277号



| ルール対応表 | ルール項目番号(●がルール適用) | | | | | | | | | |
|---|------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 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1～5号から沿道20mの区域) (防災生活道路1～5号に接している敷地のみ対象) | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |

| 計画する道路 | 幅員 | 状況 | 地区計画での位置づけ | 隅切り部分について |
|-------------------|----------|----|------------|------------------------|
| 防1～5 防災生活道路1～5号 | 6.0m | 拡幅 | (特定)地区防災施設 | 隅切り部分 角地 色のついた道路 |
| 防6 防災生活道路6号 | 11.0m | 既設 | 地区施設 | |
| 区1～48 区画道路1～48号 | 4.0m | 拡幅 | 地区施設 | |
| 区49～56 区画道路49～56号 | 4.0～6.3m | 既設 | 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。ただし、防災生活道路6号と交差する角地及び区画道路51～56号と交差する角地は除きます。※道路編入手続きが完了するまで敷地に含まれることがあります。

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(道路網図)を利用して作成したものである。(承認番号)6都市基交著第57号
都市計画道路網図:(承認番号)5都市基街都第228号、令和5年11月2日