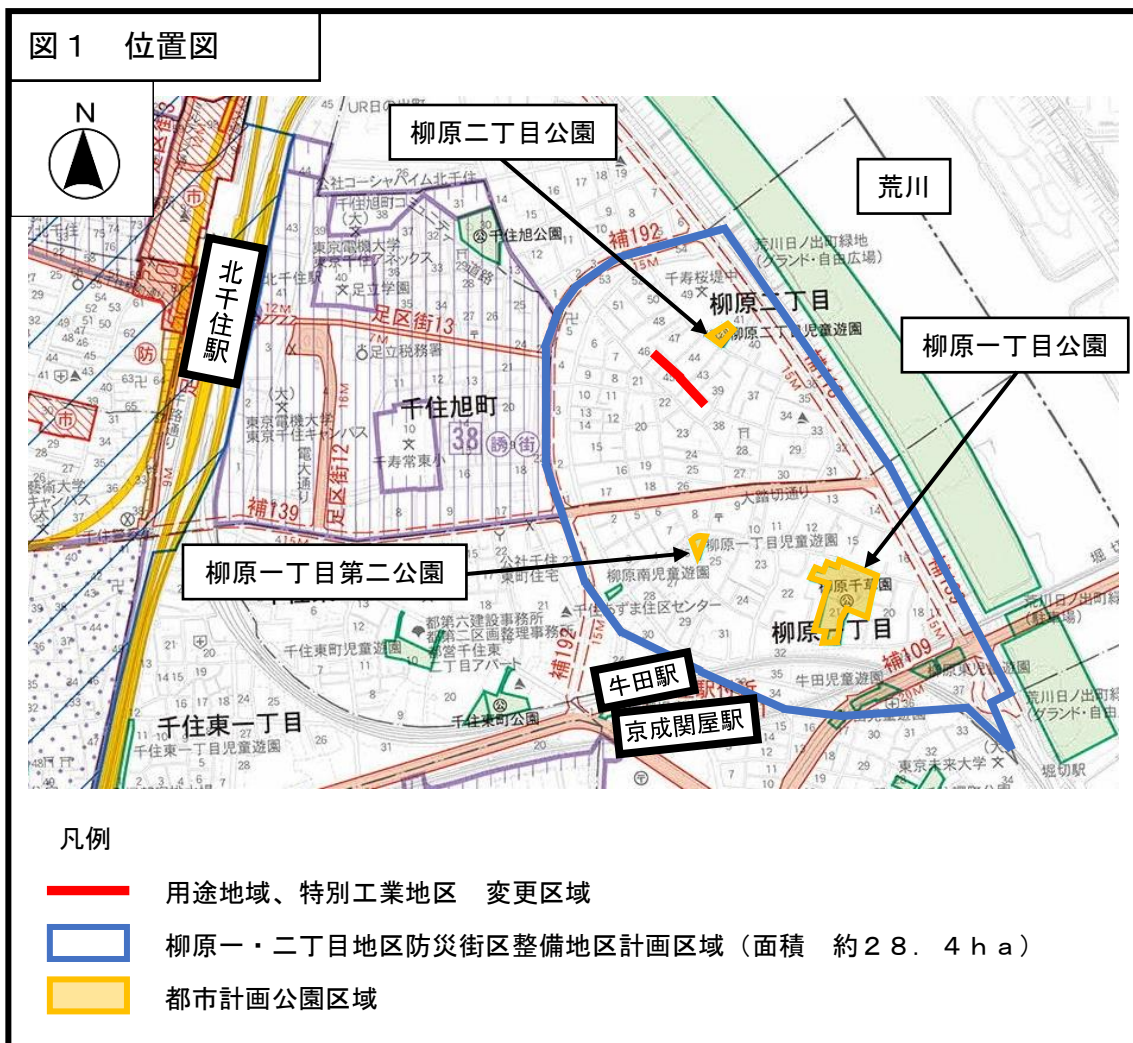


1 議案の趣旨

- 2-1 用途地域の変更（東京都決定）
- 2-2 特別工業地区の変更
- 2-3 防災街区整備地区計画の決定
- 2-4 都市計画公園の変更

本地区は北千住駅の東に位置し、複数の駅が徒歩圏内と利便性が高く、古くから良好なコミュニティが形成されたまちである。

图 1 位置图



3 地区の課題

地区の外周の道路幅員は6m近く確保されているが、それ以外は幅員4m未満の道路が多いことから消防活動困難区域※¹が存在する。

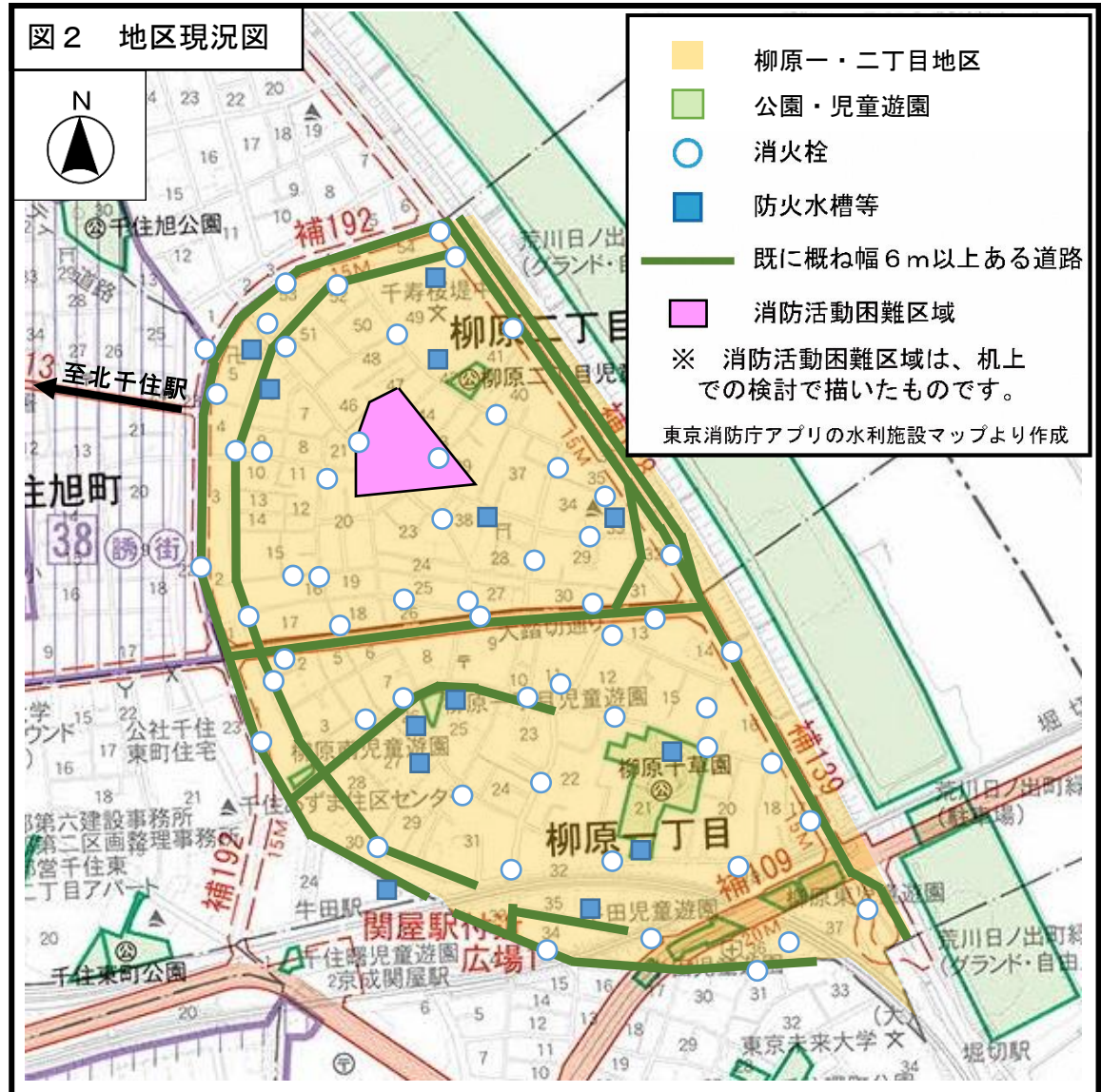
また、公園などのオープンスペースも不足していることから、火災時に燃え広がる危険性が高く、災害時の避難や救助活動が困難であるとともに、延焼防止機能は期待できない。

※1

【消防活動困難区域とは】

震災時に消防車両の通行不能や消防に使用可能な水の不足等によって、消防活動が困難と予想される区域。幅6m以上の道路から消防ホースが到達しない140m以遠の領域が該当し、本地区では右図のピンク色のエリアが該当している。

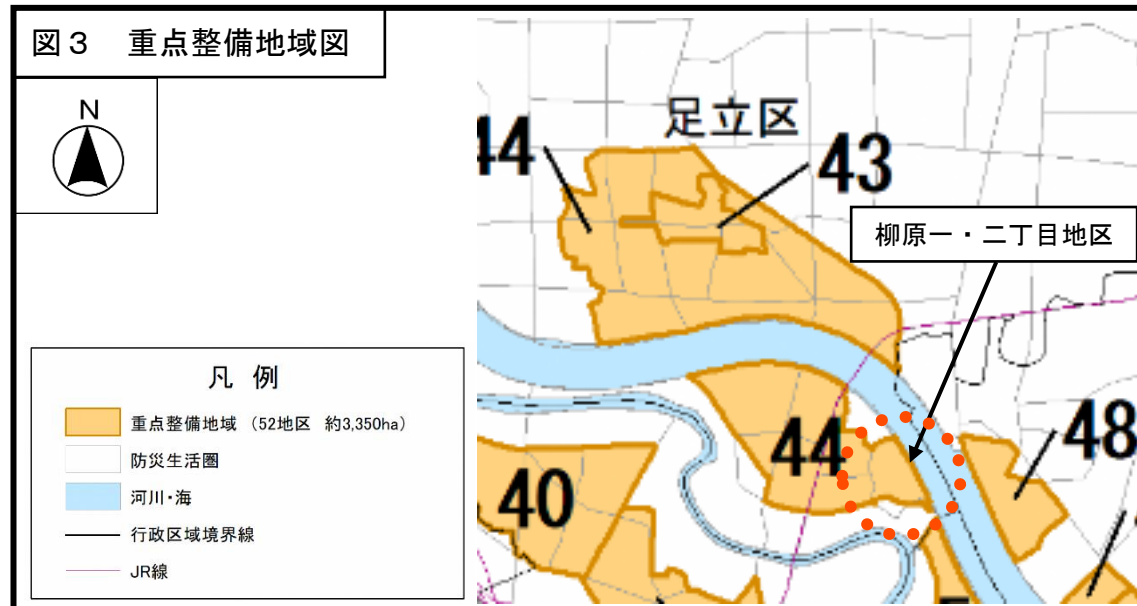
図2 地区現況図



4 上位計画との関連

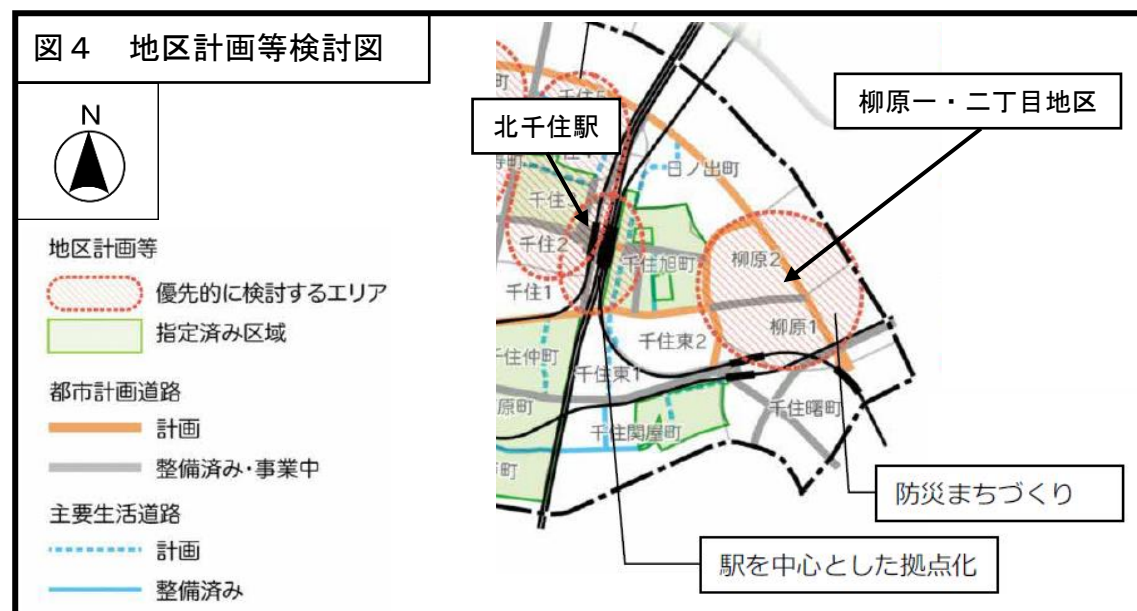
(1) 東京都防災都市づくり推進計画 (令和2年3月改定)

本地区は「重点整備地域」に位置付けられ、防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施するとされている。



(2) 足立区都市計画マスタープラン (平成29年10月改定)

本地区は「広域拠点」である北千住駅周辺に隣接する木造住宅密集地域であり、防災街区整備地区計画の導入などを視野に入れたまちづくりを進めるとしている。



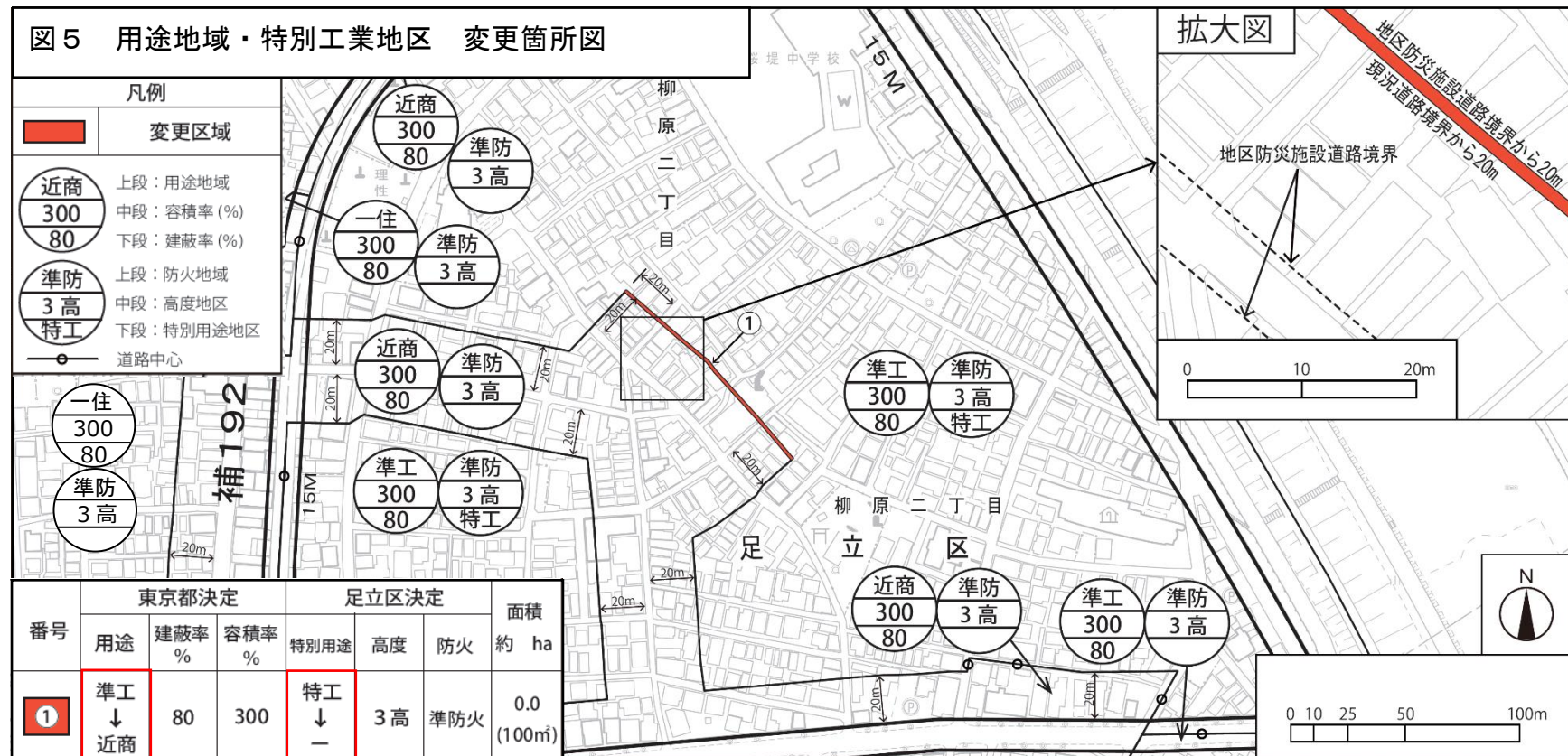
5 決定・変更概要

(1) 用途地域の変更（東京都決定）★議案書21～28ページ

柳原二丁目の一部の用途地域を準工業地域から近隣商業地域に変更する。

(2) 特別工業地区の変更 ★議案書29～34ページ

柳原二丁目の一部の特別工業地区を除外する。



(3) 柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画の決定 ★議案書 35～49 ページ

ア 目標

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。

イ 方針

(ア) 土地利用の方針

住商共存地区及び住工共存地区を定め、防災生活道路の沿道建築物の建替え、細街路の拡幅整備、無接道家屋や老朽住宅等の除却及び計画的な建替えにより不燃化促進を図る。

(イ) 地区施設及び地区防災施設の整備の方針

足立区細街路計画及び建築基準法の道路に位置づけられている道路を地区施設として位置づけ、拡幅整備を促進し、隅切りを確保する。

特定防災機能の確保に資する道路を地区防災施設として位置づけ、沿道建築物と一体的な防災性能の向上を図る。

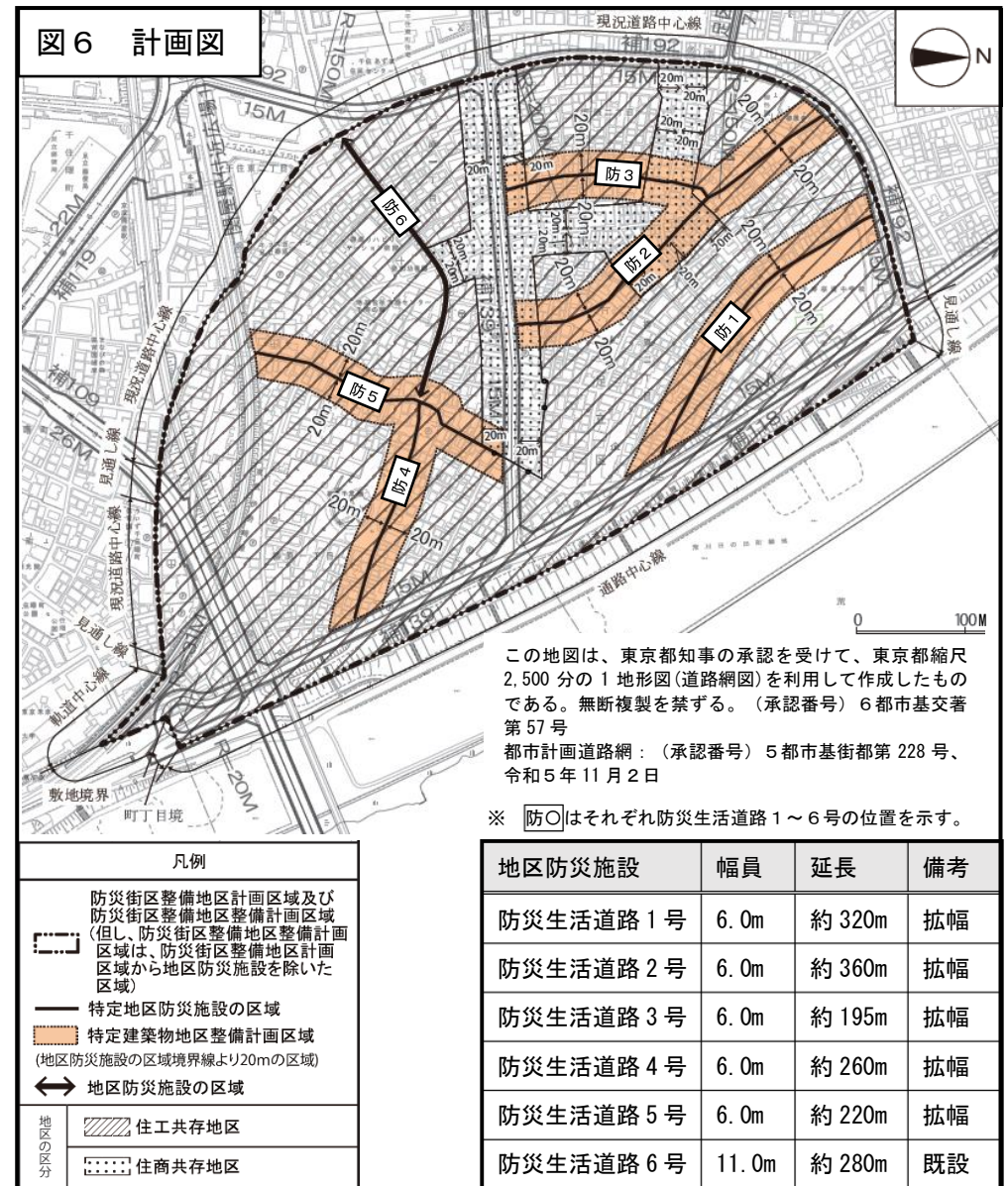
(ウ) 建築物等の整備の方針

防災機能の確保と、良好な住環境の形成を図る。

制限内容については14及び15ページに記載する。

(エ) その他当該区域の整備に関する方針

緑豊かな市街地環境を形成するため、積極的に緑化を推進し、公園・広場の防災機能の充実に努める。また、二方向避難等が可能となる避難路の整備に努める。制限内容については14ページに記載する。



ウ 建築物等の整備及び土地の利用に関する事項

(ア) 全域が対象の制限

【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以下とする。

- ① 延床面積500㎡を超えるものは耐火建築物等とする。
- ② その他の建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とする。

【ルール2】建築物等の用途の制限

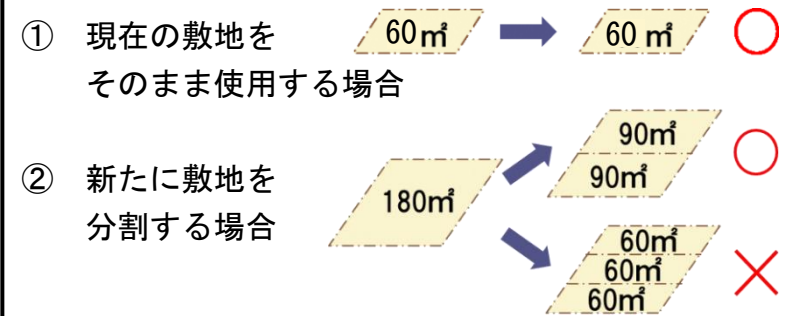
以下に掲げる建築物を建築してはならない。

- ① 風営法第2条第1項第1～3号及び同条第6項第1～5号に規定する建築物
- ② ナイトクラブ
- ③ ダンスホール
- ④ ホテル又は旅館

【ルール3】建築物の敷地面積の最低限度（66㎡）

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現在の敷地利用状況から66㎡と定める。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ない。

図7 【ルール3】の例



【ルール4】建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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する。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、不朽、腐食、又は破損しやすい材料を使用してはならない。

【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）等を設けてはならない。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する。

【ルール6】緑化の推進

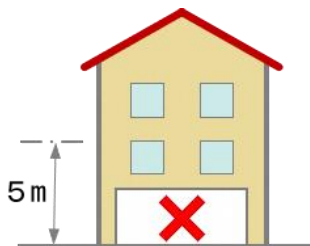
接道部緑化、屋上緑化等に努める。

(イ) 防災生活道路 1～5号沿道を対象とした追加の制限

災害時の避難及び防災活動を支える防災生活道路 1～5号沿道は以下のルールが追加となる。ルール 7～9により、建築物の後方で発生した火災による火や熱が防災生活道路に及ぶことを抑える。また、ルール 10により、防災生活道路に必要な空間を確保する。

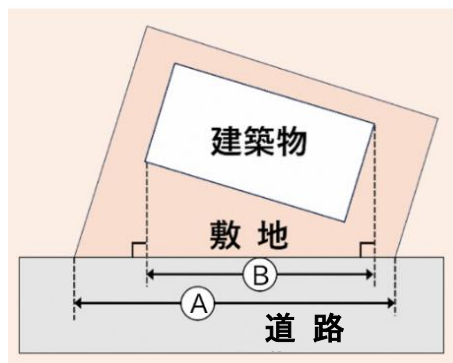
【ルール 7】 建築物の構造に関する防火上必要な制限

防災生活道路 1～5号に接する敷地の建築物では、高さ 5 m 未満の部分は、空隙のない壁を設ける。



【ルール 8】 建築物の間口率の最低限度

防災生活道路 1～5号に接する敷地の建築物では、間口率を 7 割以上※²とし、建物同士の間隙を少なくする。



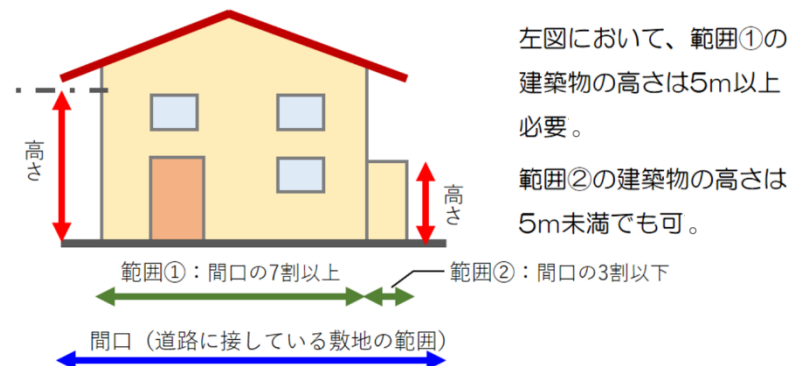
※ 2

間口率: $\frac{\text{建物が道路に面する長さ (B)}}{\text{敷地が道路に接する長さ (A)}} \geq \frac{7}{10}$

15

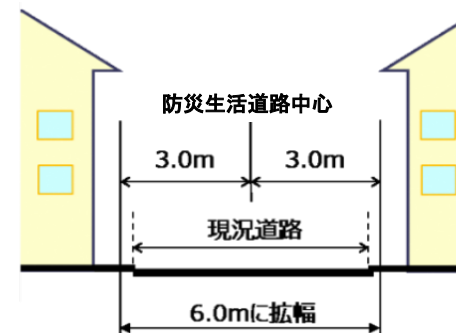
【ルール 9】 建築物等の高さの最低限度

防災生活道路 1～5号に接する敷地の建築物では、間口の 7 割以上の部分の高さの最低限度は 5 m とする。



【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

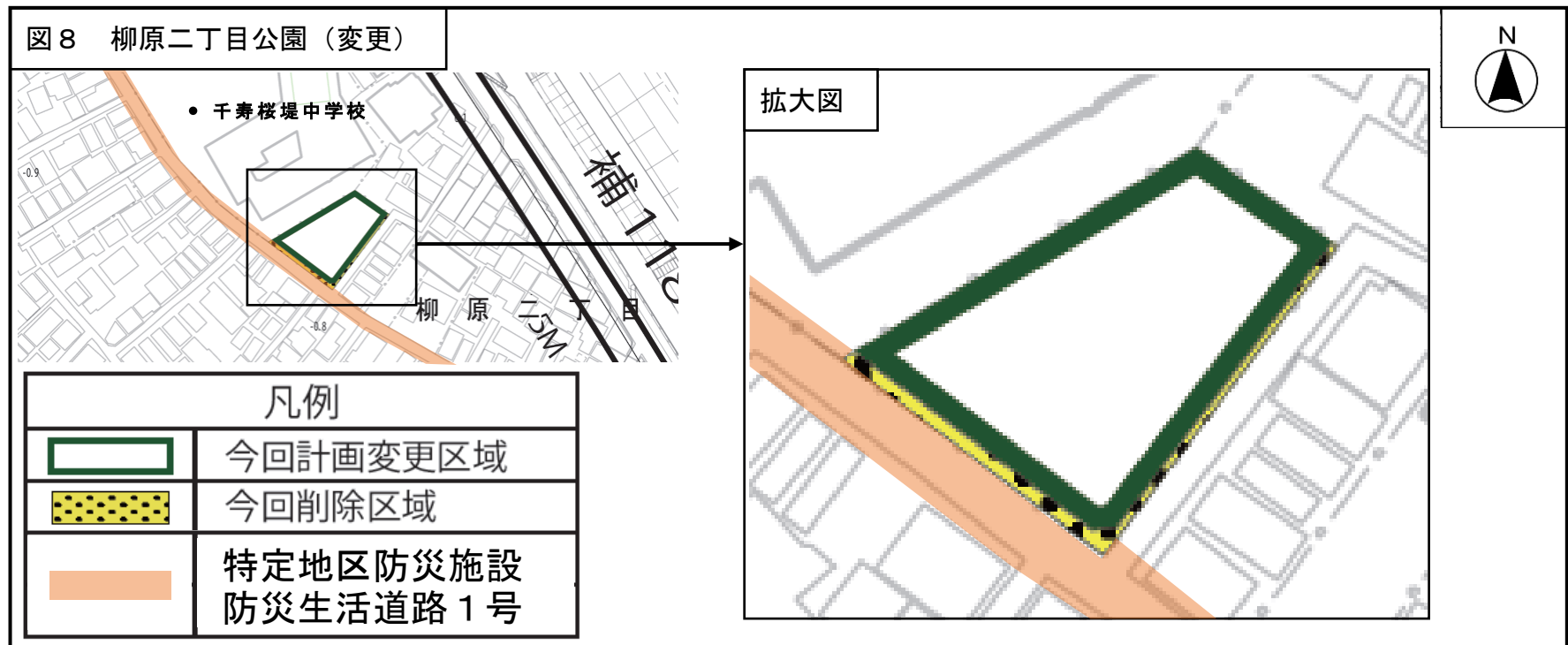
- ① 防災生活道路 1～5号に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、防災生活道路の中心からの距離を 3.0 m 以上とする。
- ② 防災生活道路 1～5号の部分（下図の「6.0 m に拡幅」と示した範囲）には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設けてはならない。



(4) 都市計画公園の変更 ★議案書51～59ページ

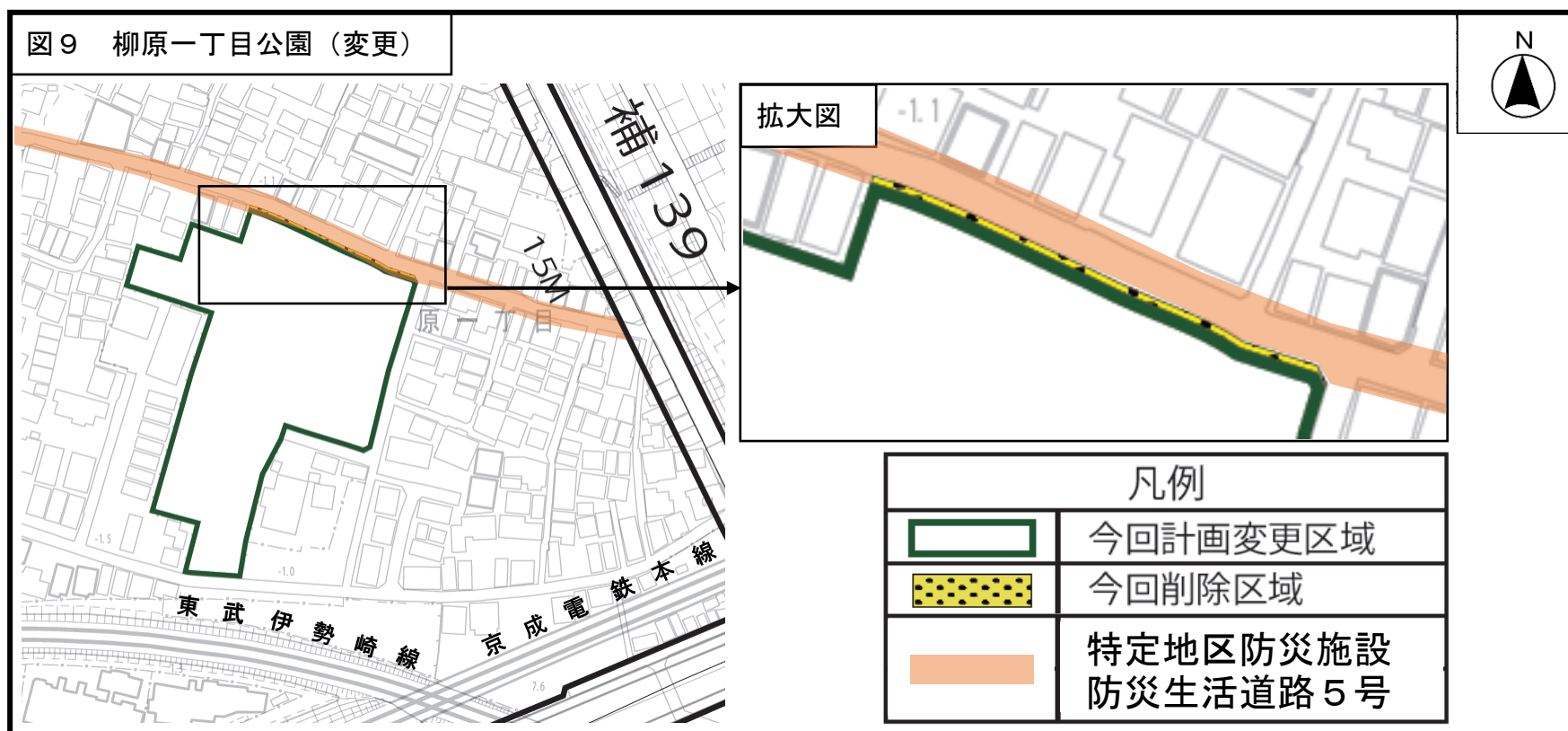
ア 柳原二丁目公園

新旧	種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
		番 号	公園名			
新	街区公園	足立第2・2・111号	柳原二丁目公園	柳原二丁目地内	約0.06ha	種別、位置、区域 及び面積の変更
旧	児童公園				約0.07ha	



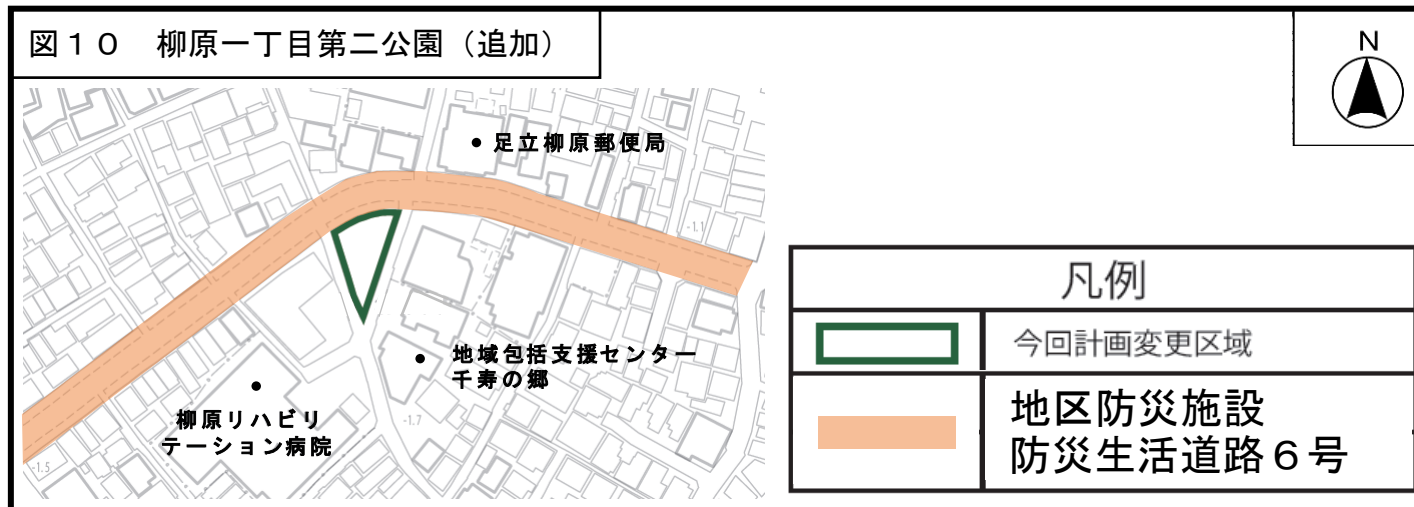
イ 柳原一丁目公園

新旧	種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
		番 号	公園名			
新	街区公園	足立第2・2・129号	柳原一丁目公園	柳原一丁目地内	約0.60ha	位置、区域及び面積の変更
旧					約0.60ha	



ウ 柳原一丁目第二公園

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名			
街区公園	足立第2・2・158号	柳原一丁目第二公園	柳原一丁目地内	約0.03ha	追加



6 都市計画手続きの経緯と今後の予定

令和 5 年	12月19日	防災まちづくり計画（案）説明会
令和 6 年	1月14日	〃
	1月28日、30日	防災街区整備地区計画（素案）説明会
	2月29日	柳原地区まちづくり協議会の設立
	3月15日	防災まちづくり計画策定、まちづくりニュース配布
	11月15日	まちづくりニュース配布
	12月 3日、 7日	都市計画法第16条に基づく都市計画原案の説明会
	12月 3日～17日	都市計画法第16条に基づく都市計画原案の公告・縦覧（意見書なし）
	12月20日	第81回足立区都市計画審議会（報告）
令和 7 年	1月23日	都市計画法第19条に基づく東京都知事協議の回答 （防災街区整備地区計画・意見なし）
	1月24日	都市計画法第19条に基づく東京都知事協議の回答 （特別工業地区・意見なし）
	2月 7日	都市計画法第19条に基づく東京都知事協議の回答 （都市計画公園・意見なし）
	2月19日～ 3月 5日	都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧
	3月21日	第82回足立区都市計画審議会（審議）
	5月中旬	第249回東京都都市計画審議会（審議）
	6月中旬	都市計画決定・告示

