

第2号議案 柳原一・二丁目地区関連

2－1 東京都市計画用途地域の変更（東京都からの意見照会）

上記の議案を提出する。

令和7年3月21日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

東京都市計画用途地域の内容を、別添計画図書のとおり変更するにあたり意見聴取する。

（提案理由）

東京都市計画用途地域の内容を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づき、東京都から足立区の意見を聞くための照会があった。

この照会に対して回答するため、足立区都市計画審議会に提案する。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域（足立区分、柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画関連）

2 理 由

本地区は、ＪＲ常磐線北千住駅の東に位置し、東武伊勢崎線牛田駅と京成電鉄本線京成関屋駅に近接する利便性の高い地域である。一方で、地域内には古い木造住宅が密集しており、第９回地震に関する地域危険度測定調査（令和４年）では、柳原一丁目及び柳原二丁目は総合危険度ランク５とされている。

東京都防災都市づくり推進計画（令和２年３月改定）では「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。また、足立区都市計画マスタープラン（平成２９年１０月改定）では、「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。

これらを踏まえ、地域住民と共に「防災まちづくり計画」を検討・策定し、「柳原らしさを活かした、誰もが安心して生活できるまち」という防災まちづくり方針を定め、まちの防災力向上に努めている。

こうしたことから、地区内における道路拡幅・沿道建物の不燃化による防火帯の形成や避難路の確保、敷地面積の最低限度の指定など、まちの防災力を確実に向上させるために、約２８．４ヘクタールの区域について、防災街区整備地区計画を定めることとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、約０．０１ヘクタールの区域について用途地域を変更するものである。

6 都市政士第954号
令和 7 年 1 月 31 日

足立区長
近藤 弥生 殿

東京都
上記代表者 東京都知事
小池 百合子
(公印省略)

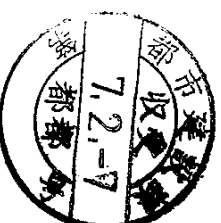
東京都市計画用途地域の変更について (照会)

標記について、別添計画案のとおり変更したいので、貴区の御意見を伺います。

なお、令和 7 年 4 月 15 日までに御回答願います。

添付書類

- 1 総括図
- 2 計画図
- 3 計画書



東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（足立区分）

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 71.2 4.4 5.8 306.4 13.2 4.9 405.9	以下 6/10 10/10 15/10 15/10 15/10 15/10	以下 3/10 5/10 5/10 5/10 6/10 6/10	— m — — — — 1.0	— m ² — — — — —	m 10 10 10 10 10 10	約 % 1.5 0.1 0.1 6.4 0.3 0.1 8.4
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域 小 計	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 %
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 小 計	約 96.9 929.7 113.9 1,140.5	以下 15/10 20/10 30/10	以下 5/10 6/10 6/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 2.0 19.3 2.4 23.6
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 小 計	約 87.1 87.1	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 1.8 1.8
第 一 種 住 居 地 域 小 計	約 551.4 32.2 521.2 68.9 5.1 1,178.8	以下 20/10 20/10 30/10 30/10 40/10	以下 6/10 8/10 6/10 8/10 6/10	m — — — — —	m ² — — — — —	m — — — — —	約 % 11.4 0.7 10.8 1.4 0.1 24.4
第 二 種 住 居 地 域 小 計	約 9.3 3.0 3.2 15.5	以下 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 8/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 0.2 0.1 0.1 0.3

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
準住居地域 小 計	約 1.2 60.4 29.3 90.9	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 0.0 1.3 0.6 1.9
近 隣 商 業 地 域 小 計	約 1.4 395.4 104.5 501.3	以下 20/10 30/10 40/10	以下 8/10 8/10 8/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 0.0 8.2 2.2 10.4
商 業 地 域 小 計	約 36.7 39.3 26.1 102.1	以下 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 0.8 0.8 0.5 2.1
準工業地域 小 計	約 489.5 167.2 187.6 139.8 133.0 3.3 1,120.4	以下 20/10 20/10 30/10 30/10 40/10 40/10	以下 6/10 8/10 6/10 8/10 6/10 8/10	m — — — — — —	m ² — — — — — —	m — — — — — —	約 % 10.1 3.5 3.9 2.9 2.8 0.1 23.2
工 業 地 域 小 計	約 120.9 36.4 10.0 167.3	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 2.5 0.8 0.2 3.5
工 業 専 用 地 域 小 計	約 13.5 13.5	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.3 0.3
合 計	約 4,823.3						% 100

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表

()内は変更箇所を示す。
(足立区分)

種類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築 物の 敷地 面積 の最 低限 度	建築 物の 高さ の限 度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
第一種 低層住居 専用地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	—	—	10	71.2	1.5	71.2	1.5	
	10/10	5/10	—	—	10	4.4	0.1	4.4	0.1	
	15/10	5/10	—	—	10	5.8	0.1	5.8	0.1	
	15/10	5/10	—	—	12	306.4	6.4	306.4	6.4	
	15/10	6/10	—	—	10	13.2	0.3	13.2	0.3	
	15/10	6/10	1.0	—	10	4.9	0.1	4.9	0.1	
小計						405.9	8.4	405.9	8.4	
第二種 低層住居 専用地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
第一種 中高層住居 専用地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	5/10	—	—	—	96.9	2.0	96.9	2.0	
	20/10	6/10	—	—	—	929.7	19.3	929.7	19.3	
	30/10	6/10	—	—	—	113.9	2.4	113.9	2.4	
						1,140.5	23.6	1,140.5	23.6	
第二種 中高層住居 専用地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	87.1	1.8	87.1	1.8	
						87.1	1.8	87.1	1.8	
第一種 住居地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	551.4	11.4	551.4	11.4	
	20/10	8/10	—	—	—	32.2	0.7	32.2	0.7	
	30/10	6/10	—	—	—	521.2	10.8	521.2	10.8	
	30/10	8/10	—	—	—	68.9	1.4	68.9	1.4	
小計	40/10	6/10	—	—	—	5.1	0.1	5.1	0.1	
						1,178.8	24.4	1,178.8	24.4	
第二種 住居地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	9.3	0.2	9.3	0.2	
	30/10	6/10	—	—	—	3.0	0.1	3.0	0.1	
	30/10	8/10	—	—	—	3.2	0.1	3.2	0.1	
小計						15.5	0.3	15.5	0.3	

種類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築 物の 敷地 面積 の最 低限 度	建築 物の 高さ の限 度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
準住居 地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	1.2	0.0	1.2	0.0	
	30/10	6/10	—	—	—	60.4	1.3	60.4	1.3	
	40/10	6/10	—	—	—	29.3	0.6	29.3	0.6	
小計						90.9	1.9	90.9	1.9	
近隣商業 地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	—	—	1.4	0.0	1.4	0.0	
	30/10	8/10	—	—	—	(395.4)	(8.2)	(395.4)	(8.2)	0.0
	40/10	8/10	—	—	—	104.5	2.2	104.5	2.2	0.0
						(501.3)	(10.4)	(501.3)	(10.4)	[100 m ²]
商業地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	—	—	—	36.7	0.8	36.7	0.8	
	50/10	8/10	—	—	—	39.3	0.8	39.3	0.8	
	60/10	8/10	—	—	—	26.1	0.5	26.1	0.5	
小計						102.1	2.1	102.1	2.1	
準工業 地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	489.5	10.1	489.5	10.1	
	20/10	8/10	—	—	—	167.2	3.5	167.2	3.5	
	30/10	6/10	—	—	—	187.6	3.9	187.6	3.9	
	30/10	8/10	—	—	—	(139.8)	(2.9)	(139.8)	(2.9)	△0.0
	40/10	6/10	—	—	—	133.0	2.8	133.0	2.8	[△100 m ²]
	40/10	8/10	—	—	—	3.3	0.1	3.3	0.1	
小計						(1,120.4)	(23.2)	(1,120.4)	(23.2)	△0.0
工業地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	120.9	2.5	120.9	2.5	
	30/10	6/10	—	—	—	36.4	0.8	36.4	0.8	
	40/10	6/10	—	—	—	10.0	0.2	10.0	0.2	
小計						167.3	3.5	167.3	3.5	
工業専用 地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	13.5	0.3	13.5	0.3	
						13.5	0.3	13.5	0.3	
合計						約 ha	%	約 ha	%	約 ha
						4,823.3	100	4,823.3	100	

変更概要

(足立区分)

変 更 箇 所	変 更 前		変 更 後		面 積	備 考
足立区柳原二丁目地内	準工業地域		近隣商業地域		約 0.0 h a (100 m ²)	用途地域の変更
	建蔽率	80%	建蔽率	80%		
	容積率	300%	容積率	300%		

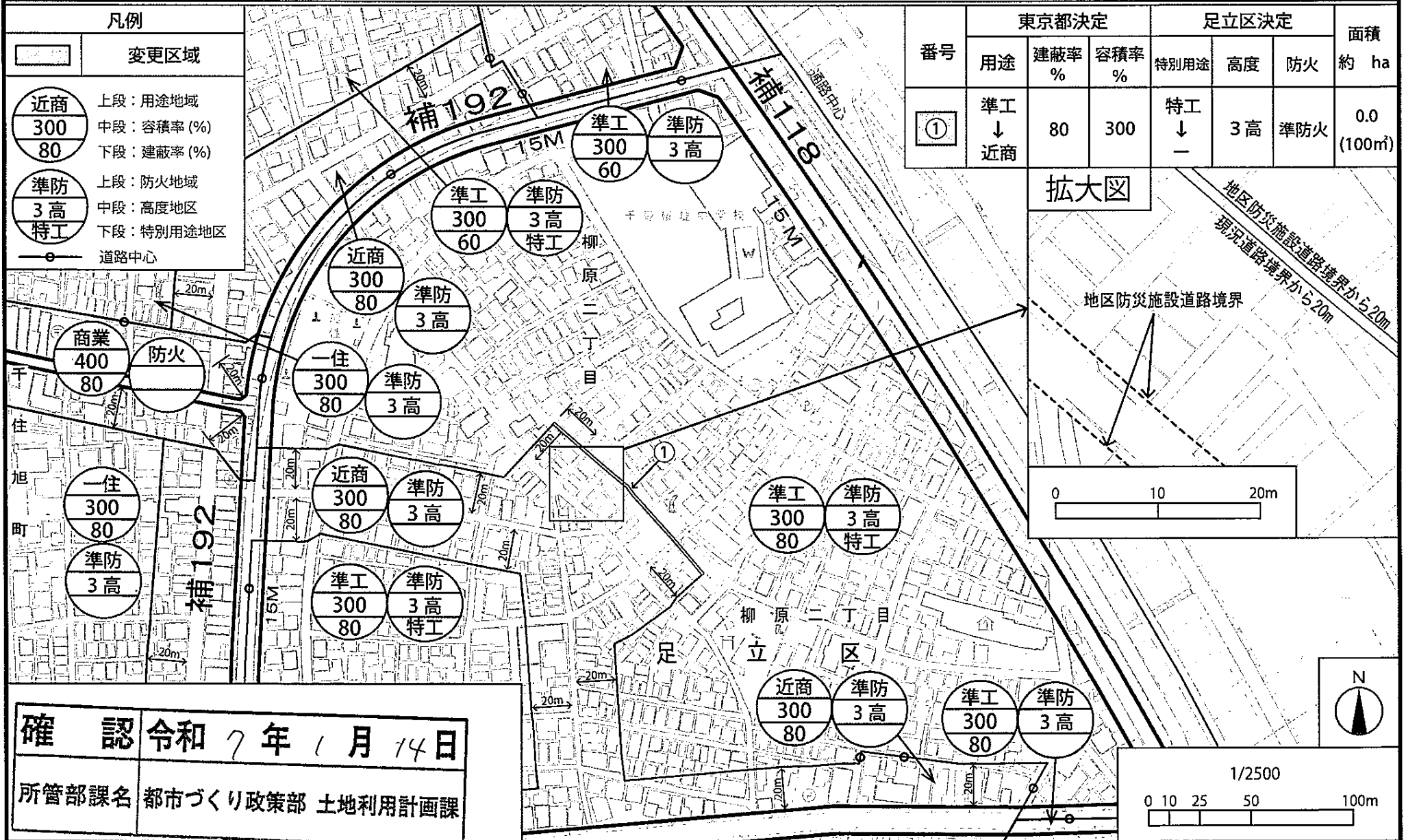
縮小版



東京都市計画用途地域 計画図

〔参考〕 東京都市計画特別工業地区 計画図

〔足立区決定〕



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。無断複製を禁ずる。(承認番号)6都市基交著第57号 都市計画道路網(承認番号)5都市基計画第228号、令和5年11月2日

第2号議案 柳原一・二丁目地区関連

2-2 東京都市計画特別工業地区の変更（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和7年3月21日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

東京都市計画特別工業地区の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画特別工業地区の内容を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるため、提案する。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画特別工業地区（柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画関連）

2 理 由

本地区は、ＪＲ常磐線北千住駅の東に位置し、東武伊勢崎線牛田駅と京成電鉄本線京成関屋駅に近接する利便性の高い地域である。一方で、地域内には古い木造住宅が密集しており、第９回地震に関する地域危険度測定調査（令和４年）では、柳原一丁目及び柳原二丁目は総合危険度ランク５とされている。

東京都防災都市づくり推進計画（令和２年３月改定）では「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。また、足立区都市計画マスタープラン（平成２９年１０月改定）では、「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。

これらを踏まえ、地域住民と共に「防災まちづくり計画」を検討・策定し、「柳原らしさを活かした、誰もが安心して生活できるまち」という防災まちづくり方針を定め、まちの防災力向上に努めている。

こうしたことから、地区内における道路拡幅・沿道建物の不燃化による防火帯の形成や避難路の確保、敷地面積の最低限度の指定など、まちの防災力を確実に向上させるために、約２８．４ヘクタールの区域について、防災街区整備地区計画を定めることとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、約０．０１ヘクタールの区域について特別工業地区を変更するものである。

東京都市計画特別工業地区の変更（足立区決定）

都市計画特別工業地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

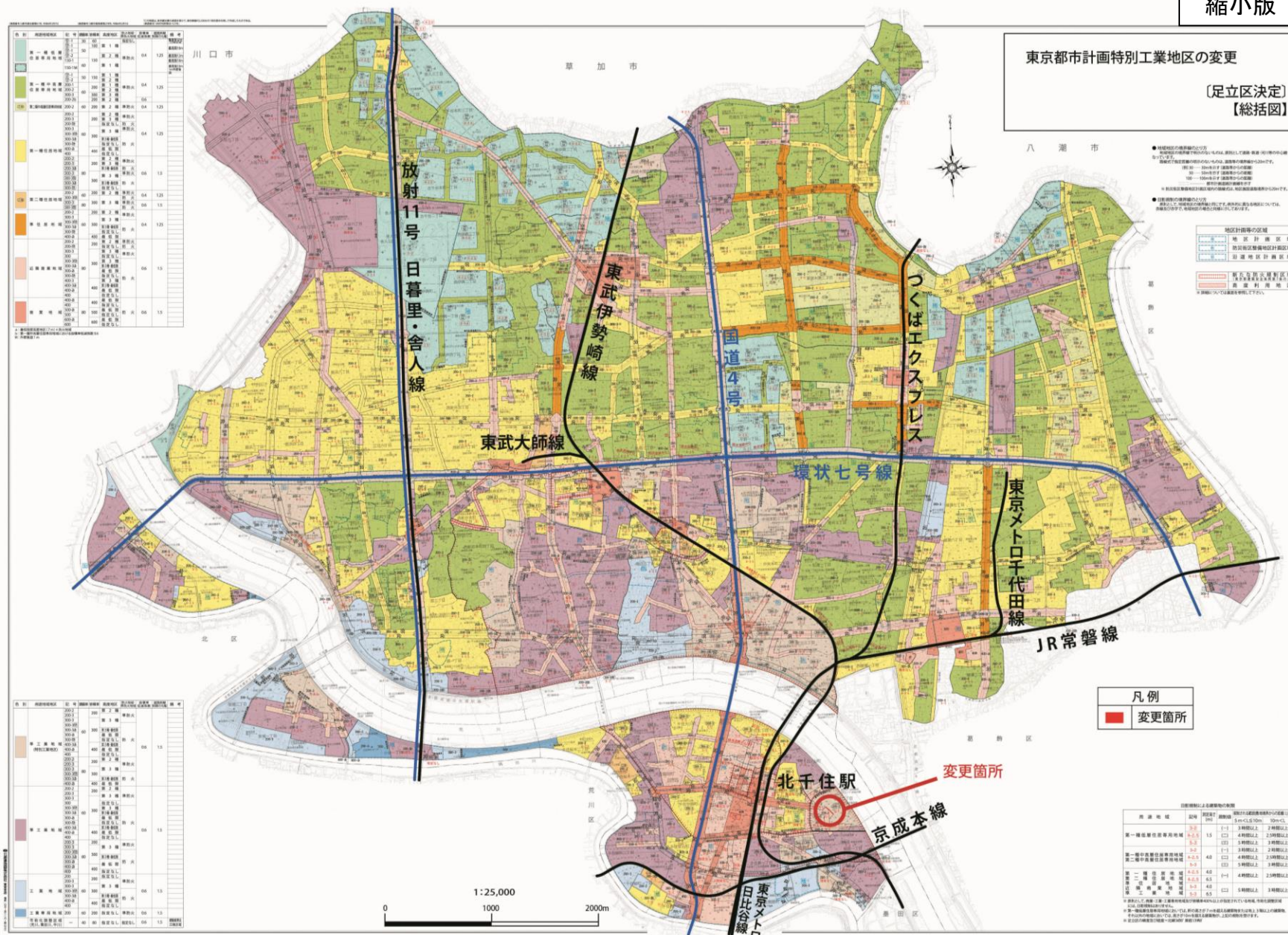
種 類	面 積	備 考
特 別 工 業 地 区	約 ha 337.8 (337.8)	0.0 【100 m ² 】 足立区特別工業地区建築条例（平成 15 年条例第 37 号） 〔規制の概要〕 ・住宅の混在率の高い準工業地域において、居住環境の保全及び中小工場の保護を図るため、工場の用途及び規模による規制並びに風俗営業関連施設の規制を行う。
合 計	約 ha 337.8 (337.8)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由：柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、特別工業地区を変更する。

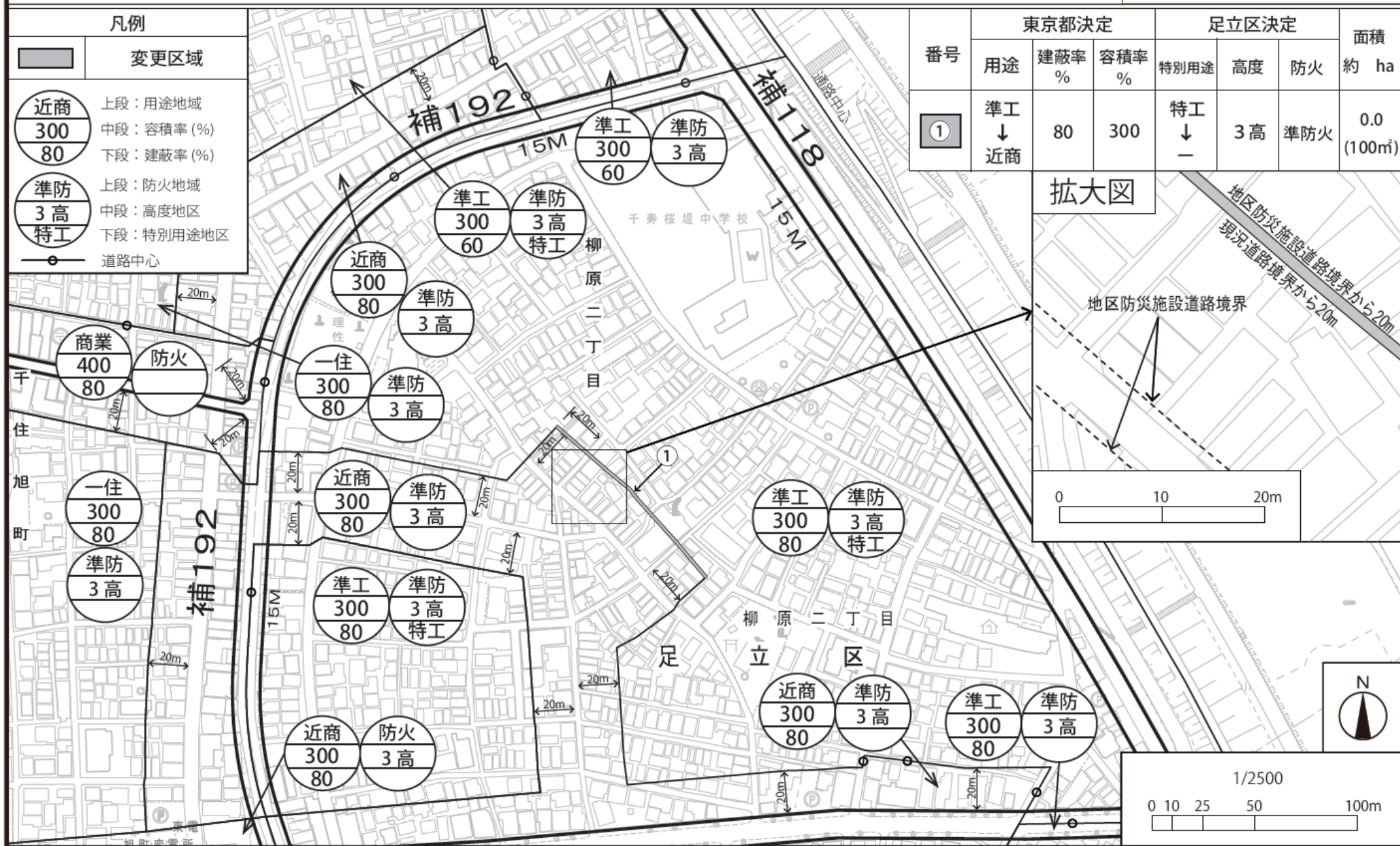
変更概要

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
足立区柳原二丁目 地内	特別工業地区	-	約 ha 0.0 【100 m ² 】	



東京都市計画特別工業地区 計画図

〔足立区決定〕



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。無断複製を禁ずる。(承認番号)6都市基交審第57号、都市計画道路網:(承認番号)5都市基街都第228号、令和5年11月2日

第2号議案 柳原一・二丁目地区関連

2－3 東京都市計画防災街区整備地区計画

柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画の決定（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和7年3月21日

提出者 足立区長 近藤 弥生

本防災街区整備地区計画の内容を、別添計画図書のとおり決定する。

（提案理由）

東京都市計画防災街区整備地区計画柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画の内容を決定するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるため、提案する。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画防災街区整備地区計画

柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画

2 理 由

本地区は、ＪＲ常磐線北千住駅の東に位置し、東武伊勢崎線牛田駅と京成電鉄本線京成関屋駅に近接する利便性の高い地域である。一方で、地域内には古い木造住宅が密集しており、第９回地震に関する地域危険度測定調査（令和４年）では、柳原一丁目及び柳原二丁目は総合危険度ランク５とされている。

東京都防災都市づくり推進計画（令和２年３月改定）では「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。また、足立区都市計画マスタープラン（平成２９年１０月改定）では、「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。

これらを踏まえ、地域住民と共に「防災まちづくり計画」を検討・策定し、「柳原らしさを活かした、誰もが安心して生活できるまち」という防災まちづくり方針を定め、まちの防災力向上に努めている。

こうしたことから、地区内における道路拡幅・沿道建物の不燃化による防火帯の形成や避難路の確保、敷地面積の最低限度の指定など、まちの防災力を確実に向上させるために、約２８．４ヘクタールの区域について、防災街区整備地区計画を定めるものである。

東京都市計画防災街区整備地区計画の決定（足立区決定）

都市計画柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画を次のように決定する。

名 称		柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画			
位 置※		足立区柳原一丁目及び柳原二丁目各地内			
面 積※		約 2 8 . 4 h a			
地区計画の目標		当地区は東京都防災都市づくり推進計画において重点整備地域に、同住宅マスタープランにおいて重点供給地域（特定促進地区）に位置づけられ、足立区都市計画マスタープランでは、木造住宅密集地域の整備として、延焼遮断帯の形成、防災生活道路の拡幅や公園・広場の整備、老朽住宅の建替えや除却など重層的な防災まちづくりによる市街地の不燃化を進め、「燃えない、燃え広がらないまち」を実現していくこととしている。また、地区の歴史・文化が感じられる路地の街並みに配慮しつつ、細街路の拡幅整備や無接道家屋の建築物の更新を図ることにより、災害時に二方向避難等が可能となるよう避難路の整備を進めることとしている。 このため、本地区では、道路や公園・広場等の都市基盤整備を推進するとともに、地区特性を活かした適正な土地利用、老朽住宅等の建替えによる住環境の向上及び建築物の不燃化を促進することにより、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する。			
区域の整備に関する方針	土地利用の方針	地区計画の目標を踏まえ、地区特性に応じた土地利用の方針を以下のように定める。 1 住商共存地区 建築物の不燃化と生活道路の整備を促進し、安全で定住性と生活利便性の高い住商が共存した市街地の形成を図る。特に、防災生活道路沿道では、避難、延焼抑制の機能を担う防火帯を形成する。 2 住工共存地区 防災生活道路の沿道建築物の建替えによる不燃化促進を図るとともに、生活道路の整備、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る不燃化促進を図り、都市型地場産業を活かした活力ある市街地の維持・形成を図る。			
	地区施設及び地区防災施設の整備の方針	地区の防災性向上と居住環境の改善を図るため、地区施設及び地区防災施設を以下のように定める。 1 災害時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動を支え、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。 2 地区内の道路ネットワークを整備し、居住環境の向上を図るため、足立区細街路計画に位置づけられ、かつ建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）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、拡幅整備を促進するとともに、隅切りの確保を図る。			
	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ため、地区の特性に応じて、以下の建築物等の整備の方針を定める。 <table><tr><td>1 建築物の構造に関する防火上必要な制限</td><td>2 建築物の間口率の最低限度</td></tr><tr><td>3 建築物等の高さの最低限度</td><td>4 建築物等の用途の制限</td></tr></table>	1 建築物の構造に関する防火上必要な制限	2 建築物の間口率の最低限度	3 建築物等の高さの最低限度
1 建築物の構造に関する防火上必要な制限	2 建築物の間口率の最低限度				
3 建築物等の高さの最低限度	4 建築物等の用途の制限				

区域の整備に関する方針	建築物等の整備の方針	5 建築物の敷地面積の最低限度 7 壁面後退区域における工作物の設置の制限 9 垣又は柵の構造の制限		6 壁面の位置の制限 8 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		
	その他当該区域の整備に関する方針	1 緑豊かでうるおいのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的に緑化を推進する。 2 街区プランによる無接道家屋の計画的な建替えや共同化等により、二方向避難等が可能となる避難路の整備に努める。 3 防災機能を持たせた公園・広場の確保・整備に努めるとともに、既存の公園・広場の防災機能の充実に努める。				
地区防災施設の区域	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
	道 路	防災生活道路 1 号	6. 0 m	約 3 2 0 m	約 1, 9 2 0 m ²	拡幅
		防災生活道路 2 号	6. 0 m	約 3 6 0 m	約 2, 1 6 0 m ²	拡幅
		防災生活道路 3 号	6. 0 m	約 1 9 5 m	約 1, 1 7 0 m ²	拡幅
		防災生活道路 4 号	6. 0 m	約 2 6 0 m	約 1, 5 6 0 m ²	拡幅
		防災生活道路 5 号	6. 0 m	約 2 2 0 m	約 1, 3 2 0 m ²	拡幅
		防災生活道路 6 号※	1 1. 0 m	約 2 8 0 m	約 3, 0 8 0 m ²	既設
		計	約 1. 1 h a			
	地区防災施設の道路とその他の地区防災施設の道路又は地区施設の道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ 2 m 以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区防災施設の道路とする。ただし、防災生活道路 6 号とその他の地区防災施設の道路又は地区施設の道路が交差する角地部分はこの限りではない。 また、本地区計画の決定の際、防災生活道路 4 号で建築基準法における道路幅員が 6. 0 m を超える部分については、その幅員を地区防災施設の道路幅員とする。					
種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考	
道 路	防災生活道路 1 号	6. 0 m	約 3 2 0 m	約 1, 9 2 0 m ²	拡幅	
	防災生活道路 2 号	6. 0 m	約 3 6 0 m	約 2, 1 6 0 m ²	拡幅	
	防災生活道路 3 号	6. 0 m	約 1 9 5 m	約 1, 1 7 0 m ²	拡幅	
	防災生活道路 4 号	6. 0 m	約 2 6 0 m	約 1, 5 6 0 m ²	拡幅	
	防災生活道路 5 号	6. 0 m	約 2 2 0 m	約 1, 3 2 0 m ²	拡幅	
	計	約 0. 8 h a				

特定建築物地区整備計画	位 置		足立区柳原一丁目及び柳原二丁目各地内	
	面 積		約 4. 8 h a	
	地区の区分	名 称	住商共存地区	住工共存地区
		面 積	約 0. 7 h a	約 4. 1 h a
	建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	準防火地域内において、延べ面積が 5 0 0 m²を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第 5 3 条第 3 項第 1 号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。 また、特定地区防災施設の道路に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く。）の当該特定地区防災施設の当該敷地との境界線からの高さが 5 m 未満の範囲は、空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 高さ 2 m 以下の門又は塀 (2) 高さ 2 m を超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号）第 1 3 7 条の 1 0 に定めるもの (4) 建築基準法第 3 条第 2 項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物	
			建築物の特定地区防災施設の道路に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設の道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度は、1 0 分の 7 としなければならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (2) 建築基準法第 3 条第 2 項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (3) 都市計画施設の区域内の建築物 (4) 一定規模以上の面積を有する敷地における建築物で区長が土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの (5) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
			特定地区防災施設の道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は 5 m とする。なお、最低限度高度地区が指定されている区域については、最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。	

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最低限度	ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分 (2) 附属建築物で平家建のもの（建築物に附属する門又は塀を含む） (3) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物 (6) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの
		建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く） 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く）を営む建築物 4 ホテル又は旅館
		建築物の敷地面積の最低限度	1 建築物の敷地面積の最低限度は66㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を1の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地 (2) 公共施設の整備により分割された66㎡に満たない土地 (3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地 (4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地 2 前項ただし書きの規定は、次に該当する場合は、この限りでない。 (1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地
		壁面の位置の制限	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、防災生活道路の中心からの距離を3.0m以上としなければならない。

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた区域には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。
		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、腐朽、腐食、又は破損しやすい材料を使用してはならない。
		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てはならない。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する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀、その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) 法令等の制限上やむを得ないもの
	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、接道部緑化、屋上緑化等に努める。

防災街区整備地区整備計画	位 置	足立区柳原一丁目及び柳原二丁目各地内				
	面 積	約 2 7 . 3 h a				
	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
道 路			区画道路 1 号	4 . 0 m	約 8 0 m	拡幅
			区画道路 2 号	4 . 0 m	約 3 0 m	拡幅
			区画道路 3 号	4 . 0 m	約 6 0 m	拡幅
			区画道路 4 号	4 . 0 m	約 4 5 m	拡幅
			区画道路 5 号	4 . 0 m	約 9 0 m	拡幅
			区画道路 6 号	4 . 0 m	約 5 0 m	拡幅
			区画道路 7 号	4 . 0 m	約 1 0 m	拡幅
			区画道路 8 号	4 . 0 m	約 3 0 m	拡幅
			区画道路 9 号	4 . 0 m	約 9 5 m	拡幅
			区画道路 1 0 号	4 . 0 m	約 4 5 m	拡幅
			区画道路 1 1 号	4 . 0 m	約 2 5 m	拡幅
			区画道路 1 2 号	4 . 0 m	約 2 5 m	拡幅
			区画道路 1 3 号	4 . 0 m	約 7 5 m	拡幅
			区画道路 1 4 号	4 . 0 m	約 2 5 m	拡幅
			区画道路 1 5 号	4 . 0 m	約 1 7 0 m	拡幅
			区画道路 1 6 号	4 . 0 m	約 7 0 m	拡幅
			区画道路 1 7 号	4 . 0 m	約 5 0 m	拡幅
			区画道路 1 8 号	4 . 0 m	約 7 5 m	拡幅
			区画道路 1 9 号	4 . 0 m	約 5 0 m	拡幅
			区画道路 2 0 号	4 . 0 m	約 8 0 m	拡幅
			区画道路 2 1 号	4 . 0 m	約 1 6 5 m	拡幅
			区画道路 2 2 号	4 . 0 m	約 3 5 m	拡幅
			区画道路 2 3 号	4 . 0 m	約 8 5 m	拡幅
			区画道路 2 4 号	4 . 0 m	約 8 5 m	拡幅
			区画道路 2 5 号	4 . 0 m	約 3 5 m	拡幅
			区画道路 2 6 号	4 . 0 m	約 4 5 m	拡幅
			区画道路 2 7 号	4 . 0 m	約 5 0 m	拡幅
			区画道路 2 8 号	4 . 0 m	約 4 5 m	拡幅
			区画道路 2 9 号	4 . 0 m	約 7 5 m	拡幅

地区施設の配置及び規模

道 路

区画道路 3 0 号	4 . 0 m	約 3 5 m	拡張
区画道路 3 1 号	4 . 0 m	約 3 5 m	拡張
区画道路 3 2 号	4 . 0 m	約 7 5 m	拡張
区画道路 3 3 号	4 . 0 m	約 7 5 m	拡張
区画道路 3 4 号	4 . 0 m	約 7 5 m	拡張
区画道路 3 5 号	4 . 0 m	約 1 1 5 m	拡張
区画道路 3 6 号	4 . 0 m	約 1 0 m	拡張
区画道路 3 7 号	4 . 0 m	約 4 0 m	拡張
区画道路 3 8 号	4 . 0 m	約 6 0 m	拡張
区画道路 3 9 号	4 . 0 m	約 1 5 0 m	拡張
区画道路 4 0 号	4 . 0 m	約 9 0 m	拡張
区画道路 4 1 号	4 . 0 m	約 8 0 m	拡張
区画道路 4 2 号	4 . 0 m	約 1 3 5 m	拡張
区画道路 4 3 号	4 . 0 m	約 6 0 m	拡張
区画道路 4 4 号	4 . 0 m	約 6 0 m	拡張
区画道路 4 5 号	4 . 0 m	約 1 0 0 m	拡張
区画道路 4 6 号	4 . 0 m	約 4 5 m	拡張
区画道路 4 7 号	4 . 0 m	約 4 0 m	拡張
区画道路 4 8 号	4 . 0 m	約 2 8 5 m	拡張
区画道路 4 9 号	4 . 0 m	約 7 0 m	既設
区画道路 5 0 号	4 . 0 m	約 2 5 m	既設
区画道路 5 1 号	6 . 3 m	約 8 5 m	既設
区画道路 5 2 号	6 . 3 m	約 9 5 m	既設
区画道路 5 3 号	6 . 3 m	約 2 8 0 m	既設
区画道路 5 4 号	6 . 3 m	約 1 1 5 m	既設
区画道路 5 5 号	5 . 4 ~ 6 . 3 m	約 2 1 0 m	既設
区画道路 5 6 号	6 . 3 m	約 1 1 0 m	既設
地区施設の道路と他の地区施設の道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ 2 m 以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区施設の道路とする。 ただし、区画道路 5 1 号から 5 6 号とその他の地区防災施設の道路又は地区施設の道路が交差する角地部分はこの限りではない。			

地区の区分		名 称	住商共存地区	住工共存地区
		面 積	約 3. 5 h a	約 2 3. 8 h a
防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の 構造に関する 防火上必要な制限	準防火地域内において、延べ面積が 5 0 0 m²を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第 5 3 条第 3 項第 1 号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 高さ 2 m 以下の門又は塀 (2) 高さ 2 m を超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第 1 3 7 条の 1 0 に定めるもの (4) 建築基準法第 3 条第 2 項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物	
		建築物等の 用途の制限※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第 6 項第 1 号から第 5 号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く） 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く）を営む建築物 4 ホテル又は旅館	
		建築物の 敷地面積の 最低限度	1 建築物の敷地面積の最低限度は 6 6 m²とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を 1 の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地 (2) 公共施設の整備により分割された 6 6 m²に満たない土地 (3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地 (4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地	

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	2 前項ただし書きの規定は、次に該当する場合は、この限りでない。 (1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地
		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、腐朽、腐食、又は破損しやすい材料を使用してはならない。
		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てはならない。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する。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀、その他これに類するもの (2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) 法令等の制限上やむを得ないもの
	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、接道部緑化、屋上緑化等に努める。

※は知事協議事項

備考：「防災街区整備地区計画区域、地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画の区域、防災街区整備地区整備計画の地区の区分及び地区防災施設・地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：道路や公園・広場等の都市基盤整備を推進するとともに、地区特性を活かした適正な土地利用、老朽住宅等の建替えによる住環境の向上及び建築物の不燃化を促進することにより、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」を実現するため防災街区整備地区計画を決定する。

縮小版

東京都市計画防災街区整備地区計画
柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画

〔足立区決定〕
【総括図】



東京都市計画防災街区整備地区計画
柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画 計画図1 (地区の区分)

[足立区決定]

縮小版



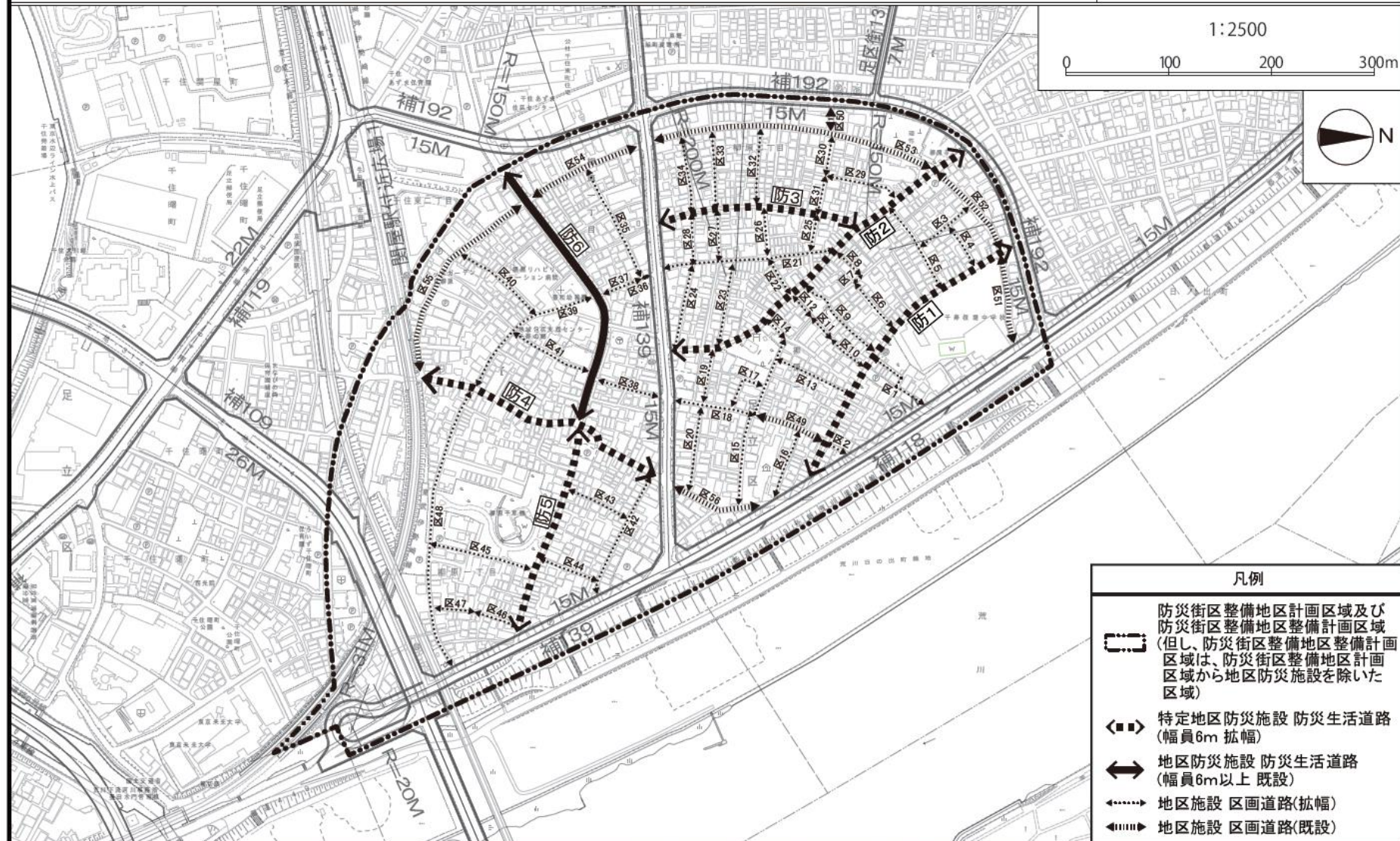
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)6都市基交第57号 都市計画道路網:(承認番号)5都市基街都第228号、令和5年11月2日

東京都市計画防災街区整備地区計画

柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画 計画図2 (地区施設等の配置)

〔足立区決定〕

縮小版



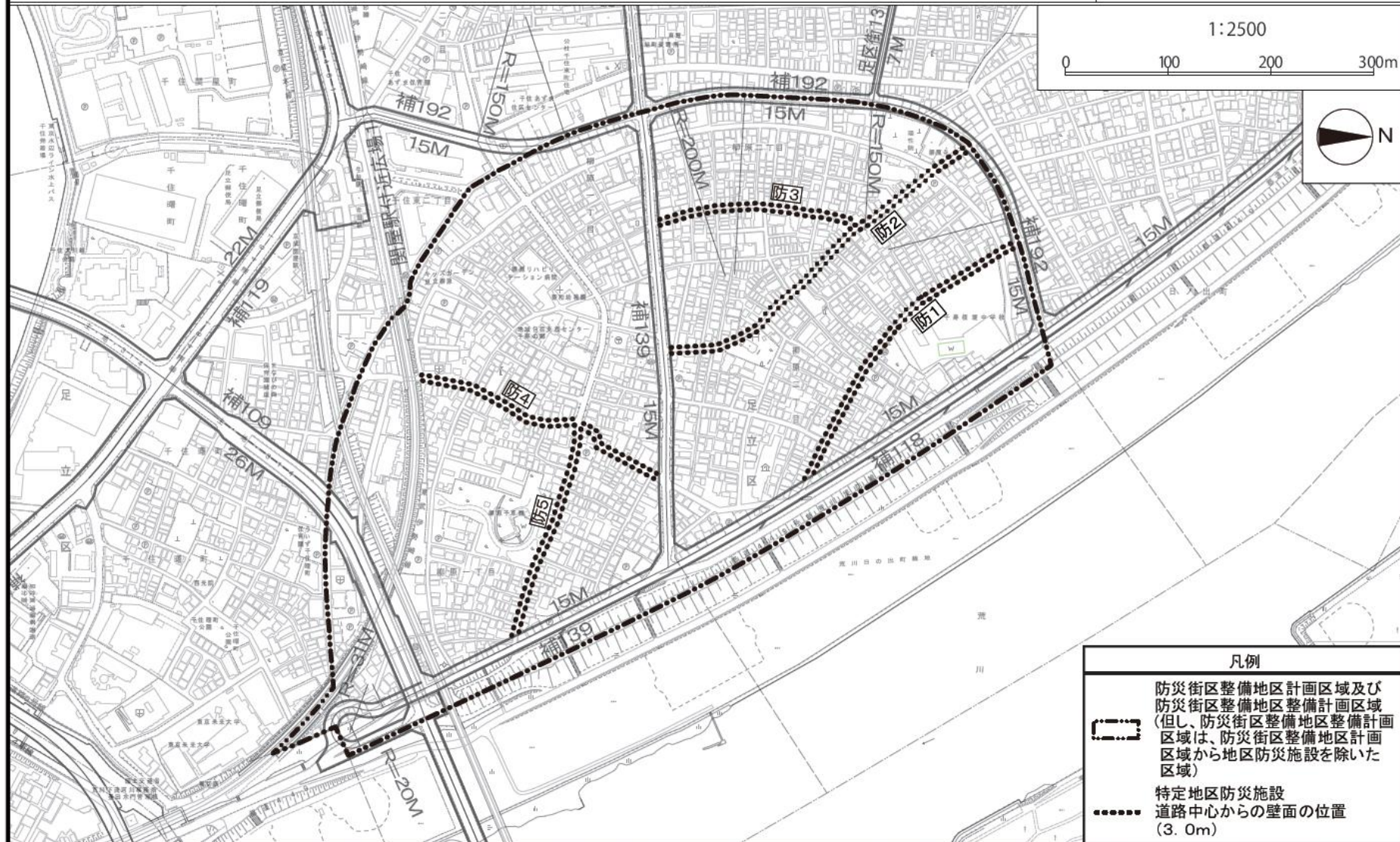
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)6都市基交第57号 都市計画道路網(承認番号)5都市基街都第228号、令和5年11月2日

東京都市計画防災街区整備地区計画

柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画 計画図3 (壁面の位置の制限)

[足立区決定]

縮小版



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。無断複製を禁ずる。(承認番号)6都市基交第57号 都市計画道路網:(承認番号)5都市基街都第228号、令和5年11月2日

第2号議案 柳原一・二丁目地区関連

2－4 東京都市計画公園の変更（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和7年3月21日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

東京都市計画公園の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画公園の内容を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるため、提案する。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画公園足立第2・2・111号 柳原二丁目公園

東京都市計画公園足立第2・2・129号 柳原一丁目公園

東京都市計画公園足立第2・2・158号 柳原一丁目第二公園

2 理 由

足立区都市計画マスタープラン（平成29年10月改定）では、本公園の位置する柳原一・二丁目周辺は、「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。

また、足立区緑の基本計画（令和2年12月改定）では、密集市街地など特に公園が少ない地域においては、防災上の観点からも、できる限り公園用地の確保を検討するとしている。

そのなかで、柳原一・二丁目周辺の防災性を向上させるため、一時集合場所となる公園等の空地の確保や、災害用深井戸などを備えた消防・避難活動拠点を結ぶ道路ネットワークの構築が必要である。

一方、柳原二丁目公園及び柳原一丁目公園は、防災街区整備地区計画の特定地区防災施設の拡幅部分と重複する区域があり、都市計画上の整合を図る必要がある。

こうしたことから、当該地域の防災機能の向上や持続的な利用等について検討した結果、防災街区整備地区計画の特定地区防災施設の拡幅整備に伴い、柳原二丁目公園の約0.004ヘクタールの区域及び柳原一丁目公園の約0.005ヘクタールの区域を都市計画公園から削除し、一時集合場所に指定されている柳原一丁目第二公園の約0.03ヘクタールの区域を都市計画公園に追加する都市計画変更を行うものである。

東京都市計画公園の変更（足立区決定）

東京都市計画公園中足立第２・２・１１１号柳原二丁目公園を次のように変更する。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名			
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	園路、広場

「区域は計画図表示のとおり」

理由 柳原一・二丁目地区の防災まちづくりを検討した結果、地区の防災機能の向上や永続的な利用等を図るため、上記のとおり公園を変更する。

新 旧 対 照 表

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	

変 更 概 要

名 称	変 更 事 項
足立第２・２・１１１号 柳原二丁目公園	１ 種別の変更 児童公園 → 街区公園 ２ 位置の変更 柳原二丁目地内 → 柳原二丁目地内 ３ 区域の変更 計画図表示のとおり ４ 面積の変更 約 ０．０７ha → 約 ０．０６ha

東京都市計画公園の変更（足立区決定）

東京都市計画公園中足立第２・２・１２９号柳原一丁目公園を次のように変更する。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名			
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	園路、広場

「区域は計画図表示のとおり」

理由 柳原一・二丁目地区の防災まちづくりを検討した結果、地区の防災機能の向上や永続的な利用等を図るため、上記のとおり公園を変更する。

新 旧 対 照 表

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	

変 更 概 要

名 称	変 更 事 項
足立第２・２・１２９号 柳原一丁目公園	１ 位置の変更 柳原一丁目地内 → 柳原一丁目地内 ２ 区域の変更 計画図表示のとおり ３ 面積の変更 約 ０．６０ha → 約 ０．６０ha

東京都市計画公園の変更（足立区決定）

東京都市計画公園に足立第２・２・１５８号柳原一丁目第二公園を次のように追加する。

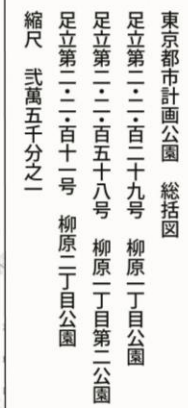
種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名			
街区公園	足立第２・２・１５８号	柳原一丁目第二公園	柳原一丁目地内	約０．０３ha	園路、広場

「区域は計画図表示のとおり」

理由 柳原一・二丁目地区の防災まちづくりを検討した結果、地区の防災機能の向上や永続的な利用等を図るため、上記のとおり公園を追加する。

新 旧 対 照 表

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



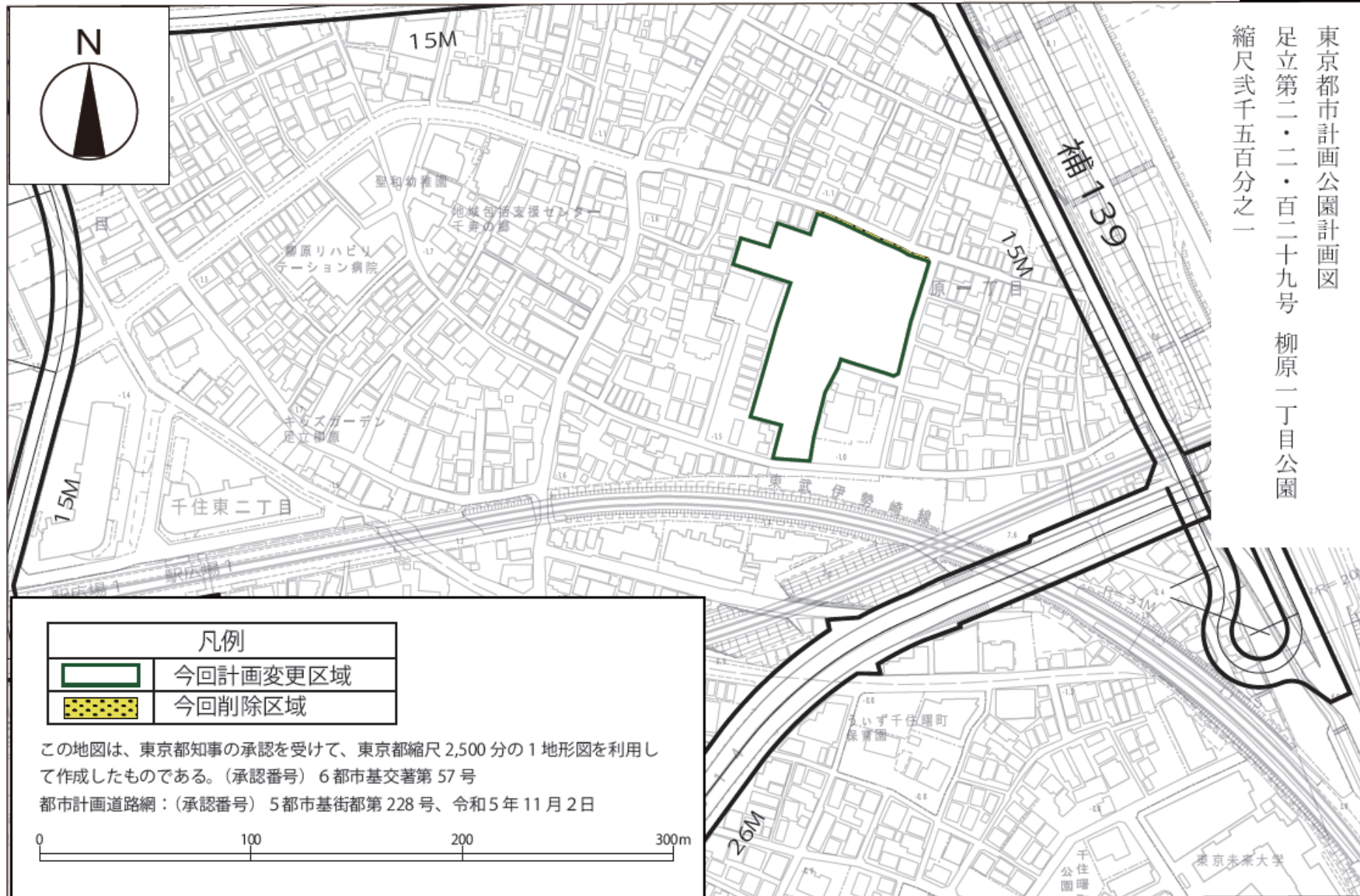
縮小版

東京都市計画公園計画図
足立第二・二・百十一号 柳原二丁目公園
縮尺式千五百分之一



縮小版

東京都市計画公園計画図
足立第二・二・百二十九号 柳原一丁目公園
縮尺式千五百分之一



縮小版

東京都市計画公園計画図
足立第二・二・百五十八号 柳原一丁目第二公園
縮尺式千五百分之一



