

# 防災まちづくり計画(案)説明会 防災街区整備地区計画(素案)説明会の報告

## 1 防災まちづくり計画(案)説明会について

### (1) 開催概要

実施日	(1回目) 令和5年12月19日(火) .....参加者数: 22人 (2回目) 令和6年1月14日(日) .....参加者数: 36人 ※ 両日とも同じ説明です。
説明内容	1 まちの位置と現状 2 まちの課題 (1) 燃えやすい建物が多く残っている (2) 道路が狭い(幅4m未満の道路が多い) (3) 消防活動困難区域がある (4) 東京都地域危険度測定調査で危険度が高い地域となっている 3 課題解決に向けた方針と対策 (1) 柳原地区の将来像と防災まちづくり方針 (2) 今後の対策(柳原らしさを残しつつ災害に強いまちにするために) 4 将来像実現のためのハード整備 (1) 道路の整備 (2) 公園・広場の整備 5 防災街区整備地区計画について 6 今後のスケジュール

(2) 主な意見

No.	質問内容	事務局回答
1	プチテラスの整備について、場所はすでに決まっているのか。	用地の取得ができてから整備するため、現時点で場所は想定できない。 柳原二丁目は特に公園が少ないので、積極的に用地取得交渉し整備したい。
2	一時集合場所が柳原には少ないのではないか。	柳原には空地が少ないので、一時集合場所を増やすのは現時点で難しい。 密集事業を進めながら、区で土地を購入し、一時集合場所として活用できるプチテラス等を増やしていきたい。
3	区として密集事業を何年続ける予定なのか。	足立区内の他地区事例を踏まえると、10～15年くらいが想定される。 建替えや道路拡幅が進み、不燃領域率が高まり燃えにくいまちが概ね形成されたと判断できれば事業終了となる。
4	柳原地区は不燃化特区の助成メニューが区内の他地区よりも少ないと思う。 また、本制度は令和7年度までとなっているが、期間延長などは考えられていないのか。	防災街区整備地区計画が導入されている地区は不燃化特区の助成メニューが増える。この助成制度は東京都の補助金を活用して実施しているが、令和7年度までの制度となっており、柳原地区の事業スタートが令和7年度からを予定しているため、1年しか適用できない。 事業期間の延長などについては現状ではわからない。新たな情報が入り次第、案内する。  ※ 区として、事業期間の延長を都へ要望していきます。

## 2 防災街区整備地区計画(素案)説明会について

### (1) 開催概要

実施日	(1回目) 令和6年1月28日(日) .....参加者数:45人 (2回目) 令和6年1月30日(火) .....参加者数:22人 ※ 両日とも同じ説明です。
説明内容	<ul style="list-style-type: none"><li>1 防災街区整備地区計画の概要について<ul style="list-style-type: none"><li>(1) 防災街区整備地区計画の法的位置づけ</li><li>(2) 定めるルール</li><li>(3) 現在の防災街区整備地区計画の適用地区</li><li>(4) 拡幅対象路線</li><li>(5) 共通ルールと追加ルール</li></ul></li><li>2 防災街区整備地区計画区域全域にかかるルール<ul style="list-style-type: none"><li>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)</li><li>ルール2 建築物等の用途の制限</li><li>ルール3 建築物の敷地面積の最低限度</li><li>ルール4 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限</li><li>ルール5 垣又は柵の構造の制限</li><li>ルール6 土地の利用に関する事項</li></ul></li><li>3 特定建築物地区整備計画区域のみ加わるルール<ul style="list-style-type: none"><li>ルール7 建築物の構造に関する防火上必要な制限(その2)</li><li>ルール8 建築物の間口率の最低限度</li><li>ルール9 建築物等の高さの最低限度</li><li>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</li></ul></li><li>4 今後のスケジュール</li></ul>

## (2) 主な意見

No.	質問内容	事務局回答
1	防災生活道路 1～6 号の沿道住民は、地区計画が始まった時点で強制的にセットバックする必要があるのか。	地区計画の告示後すぐにセットバックする必要はない。 ただし、建替えの際は壁面後退（セットバック）など地区計画のルールに則って建替える必要がある。
2	防災生活道路 1～6 号の完成イメージは、7 号のように歩車分離された両側対面通行になるのか。	防災生活道路 7 号の道路幅は約 11m あるが 1～6 号は 6m になるため、基準に則った幅の歩道を設置するスペースが取れず、歩車分離されていない両側対面通行となる。
3	区として全路線が 6m に拡幅されるのは何年後を目標としているのか。	セットバックに強制力はないため、何年後に完成するかは断言できない。道路として 6m 確保できなくても、6m の空間を確保していきたいのでルール 10 を定めている。 ただし、ルール 10 は建替え時に適用されるため、空間確保も長期間を要する。
4	密集事業完了となっている関原や足立、千住仲町では、防災生活道路の路線すべてで 6m を確保されたのか。 また、6m に拡幅できれば事業完了という認識でよいのか。	密集事業完了となっても、一部では 6m 道路になっていない部分もある。事業完了後も地区計画は残るので、将来的に 6m の空間が確保された道路ができる。 事業完了のタイミングはまちの危険度が下がってきた場合や、事業に協力していただける方が減少してきた場合等となる。
5	密集事業や防災街区整備地区計画による長期的な目線で地域の安全性を確保していくのも必要だが、それだけでは災害対策として不足しているのではないのか。	密集事業や防災街区整備地区計画は、複数ある災害対策の一つ。区では、建物の解体費助成や耐震補強の助成など他にも様々な災害対策事業を進めている。 また、ハード面だけでなく、効果的な避難訓練の検討や、見通しの悪い危険箇所等を確認し解消に向けた検討をするまち歩きなどのソフト面の取組についても、地域の方々と意見交換しながら進めていく。
6	6m への道路拡幅に伴い、車両の通行量が増え、危険になるのではないのか。	道路拡幅は徐々に進むため、すぐに交通量が増えることはないと思われるが、住民の総意があれば、警察署と相談をして、一方通行にする等のルール改正は可能と考える。 将来検討すべき内容になる。

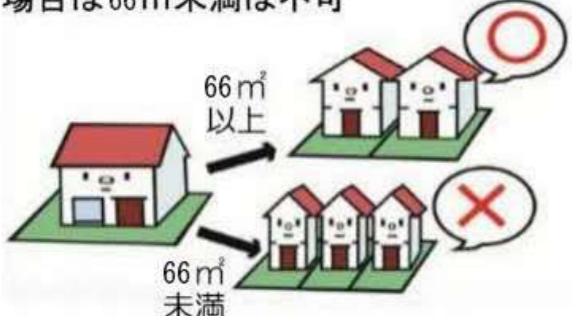
防災街区整備地区計画区域全域にかかるルール

【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。  
ア 延床面積 500㎡を超えるものは **耐火建築物等**とします。  
イ その他の建築物は、  
**耐火建築物又は準耐火建築物等**とします。


【ルール2】  
建築物等の用途の制限  
風俗営業やナイトクラブ、ホテルまたは旅館など、**地区にふさわしくない用途の建築物を新たに建築できない**ようにします。

【ルール3】  
建築物の敷地面積の最低限度

最低限度が66㎡で、**新たに分割する場合は66㎡未満は不可**



現敷地をそのまま利用する場合は66㎡未満でも可



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66㎡**と定めます。木造住宅密集地域のさらなる密集化を防ぎます。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ません。

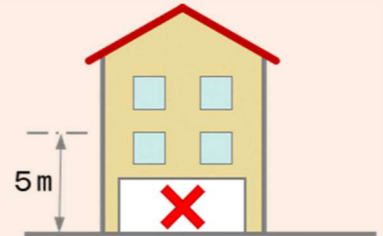
【ルール4】  
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限  
建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な住環境にふさわしい、**落ち着いた色合い**のものとします。

【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）等を設けてはいけません**。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、屋上緑化等に努めることとします。

特定建築物地区整備計画区域（オレンジ色の区域で防災生活道路1～6号に接する敷地）のみ加わるルール

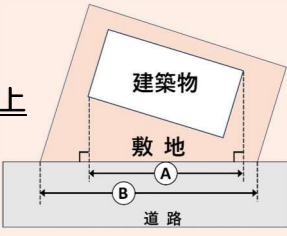
【ルール7】  
建築物の構造に関する防火上必要な制限(その2)



防災生活道路1～6号に接する敷地の建築物では、**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**とします。これにより火や輻射熱が道路に及ぶのを抑えます。

【ルール8】  
建築物の間口率の最低限度

**【間口率】 $A/B = 7$ 割以上**




防災生活道路1～6号に接する敷地における建築物の**間口率を7割以上**とし、建物同士の隙間を少なくすることで、火や輻射熱が道路に及ぶのを抑えます。

【ルール9】  
建築物等の高さの最低限度

間口の7割以上の部分が

**h=5m以上**  
(概ね2階建て)



防災生活道路1～6号に接する敷地の建築物の各部分の**高さの最低限度は5m**とします。

【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の設置の制限



ア 防災生活道路1～6号に面する**建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画道路中心からの距離を3.0m以上**とします。  
イ 防災生活道路1～6号の部分（上図の「計画道路6m」と示した範囲）には、塀、柵、広告物、看板等の**工作物を設置できません**。



防災街区整備地区計画(素案)図

出典：国土地理院の基盤地図情報を加工して作成