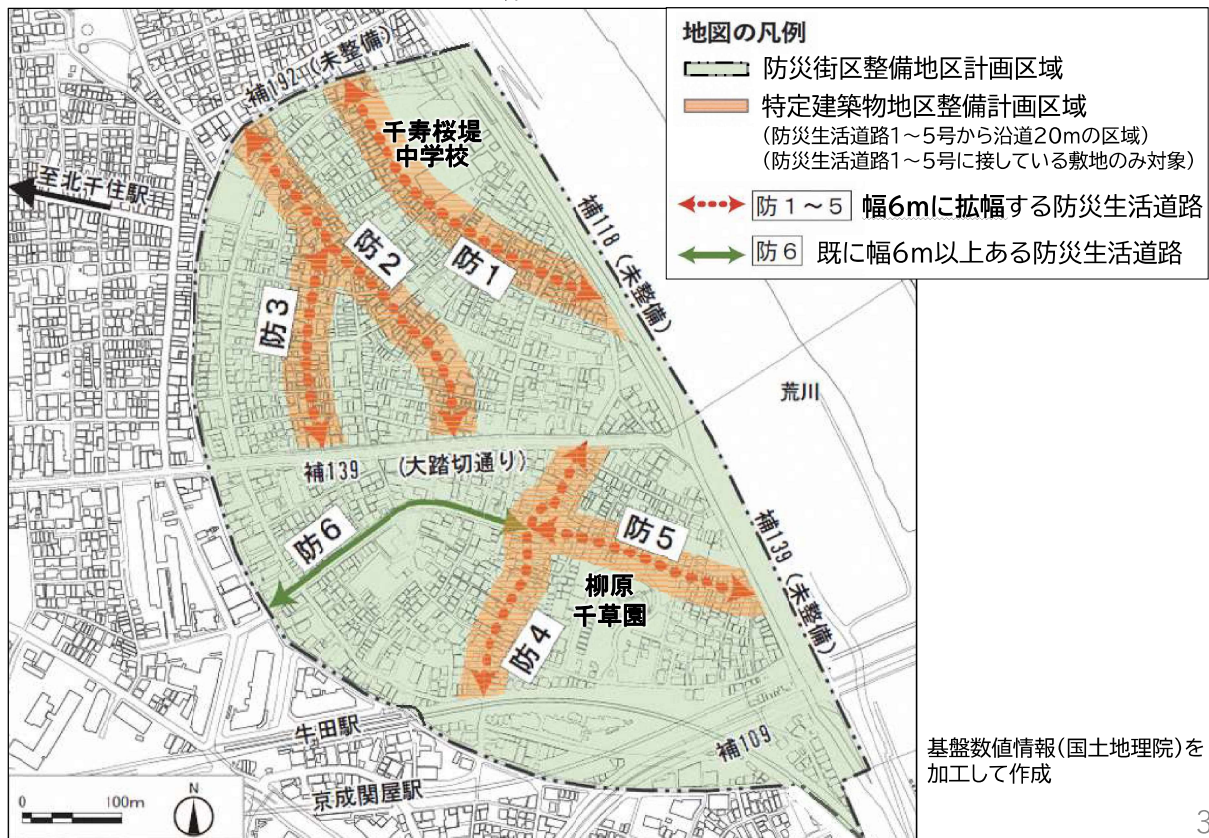


# (1)防災街区整備地区計画の決定について

資料2

## ア 防災街区整備地区計画の区域等



# (1)防災街区整備地区計画の決定について

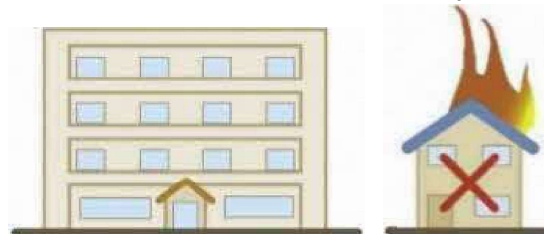
資料2

## イ 防災街区整備地区計画区域全体にかかるルール

### 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。

- ① 延床面積500㎡を超えるものは**耐火建築物等**とします。
- ② その他の建築物は、**耐火建築物等又は準耐火建築物等**とします。



### ルール2 建築物等の用途制限

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。

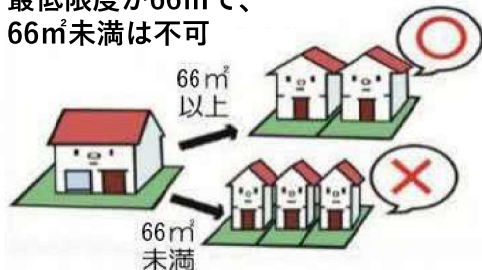
## (1)防災街区整備地区計画の決定について

資料2

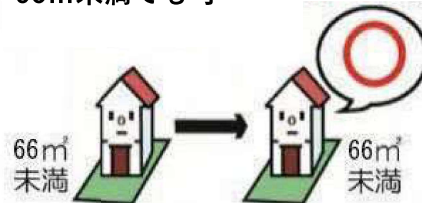
### イ 防災街区整備地区計画区域全体にかかるルール

#### ルール3 建築物の敷地面積の最低限度

(新たに分割する場合は)  
最低限度が66㎡で、  
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。

5

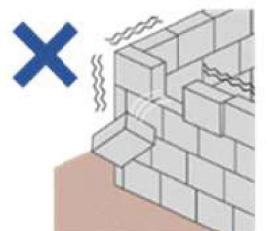
## (1)防災街区整備地区計画の決定について

資料2

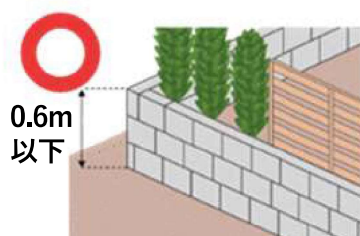
### イ 防災街区整備地区計画区域全体にかかるルール

#### 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）**等を設けることはできません。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てください。



高さ0.6mを超える  
ブロック塀等は禁止



生け垣や透視可能なフェンス

#### 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。

6

## (1)防災街区整備地区計画の決定について

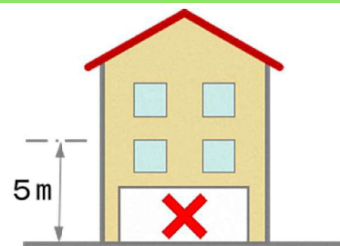
資料2

### ウ 特定建築物地区整備計画区域(防災生活道路1～5号に接する敷地)に追加でかかるルール

#### 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（拡幅）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。

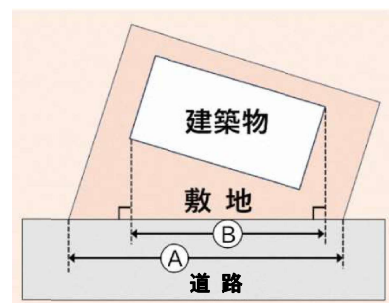
これにより火や熱が道路に及ぶのを抑えます。



#### ルール8 間口率の最低限度

防災生活道路（拡幅）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、火や熱が道路に及ぶのを抑えます。

$$\text{【間口率】 } B / A = 7 \text{ 割以上}$$



7

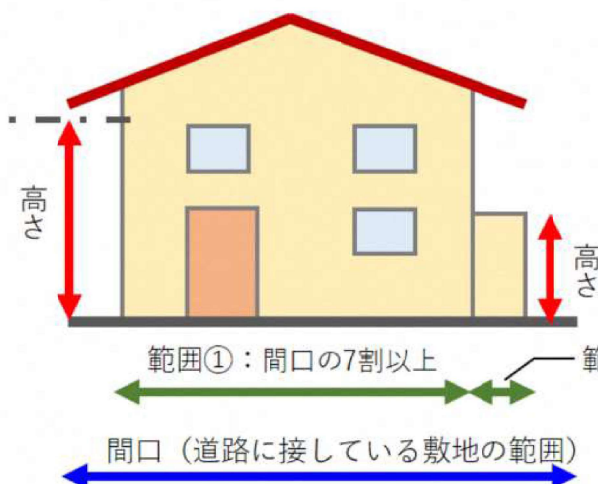
## (1)防災街区整備地区計画の決定について

資料2

### ウ 特定建築物地区整備計画区域(防災生活道路1～5号に接する敷地)に追加でかかるルール

#### ルール9 高さの最低限度

防災生活道路（拡幅）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。



左図において、範囲①の建築物の高さは5m以上必要です。

範囲②の建築物の高さは5m未満でも可です。

範囲①：間口の7割以上

範囲②：間口の3割以下

間口（道路に接している敷地の範囲）

8

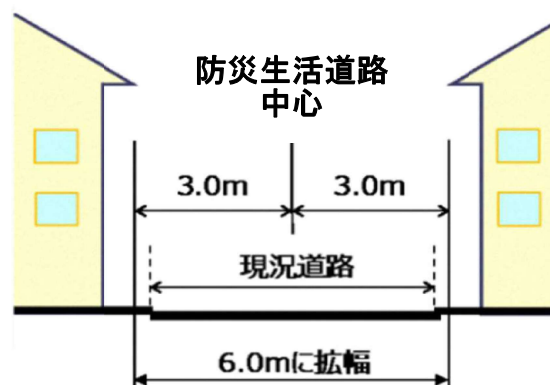
## (1)防災街区整備地区計画の決定について

資料2

ウ 特定建築物地区整備計画区域(防災生活道路1～5号に接する敷地)に追加でかかるルール

### 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

- ① 防災生活道路（拡幅）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3.0 m以上とします。
- ② 防災生活道路（拡幅）の部分（下図の「6.0m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置できません。



9

## (1)防災街区整備地区計画の決定について

資料2

### エ お知らせの方法について

地区計画の計画図書や案内用のパンフレットは、以下の区のホームページに掲載しているほか、窓口配布を行っています。

<https://www.city.adachi.tokyo.jp/misshu/machi/toshi/bosaigaiku.html>



10



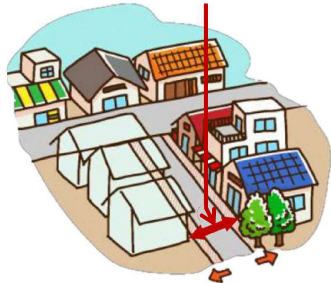
## (2) 密集事業の開始について

資料3

令和7年度から令和16年度までの10年間に、密集事業（防災生活道路1～5号の幅員6mへの道路拡幅整備やプチテラス等の整備）を推進していきます。

密集事業では、土地の買収や物件移転補償費のお支払いなどを行います。

道路の幅を6mに拡幅するための部分  
（二項後退部分は道路用地として取得しません。）



プチテラス等の整備を整備するための用地

- ① 現在、道路・プチテラス用地の買収交渉を10名超の権利者の方と進めています。お知り合いにご協力を検討いただける方がいらっしゃいましたら、区が積極的に買収交渉を行いますので、区へご案内をお願いします（本人の承諾があれば区から連絡します）。
- ② 密集事業をニュースや区のホームページ等で周知する他、適宜個別訪問などを行い、積極的に事業に取り組んでいきます。
- ③ 整備の進み具合は協議会及びニュース等でご報告していきます。

11

## (3) 柳原千草園の防災設備について

資料4

- ① 防災生活道路5号の道路拡幅整備に伴い、柳原千草園の北側の一部を改修します（改修内容は13ページ参照）。改修工事に向けた基本設計を今年度行います。
- ② 改修の際には、災害時に役立つ設備を設置する予定です。

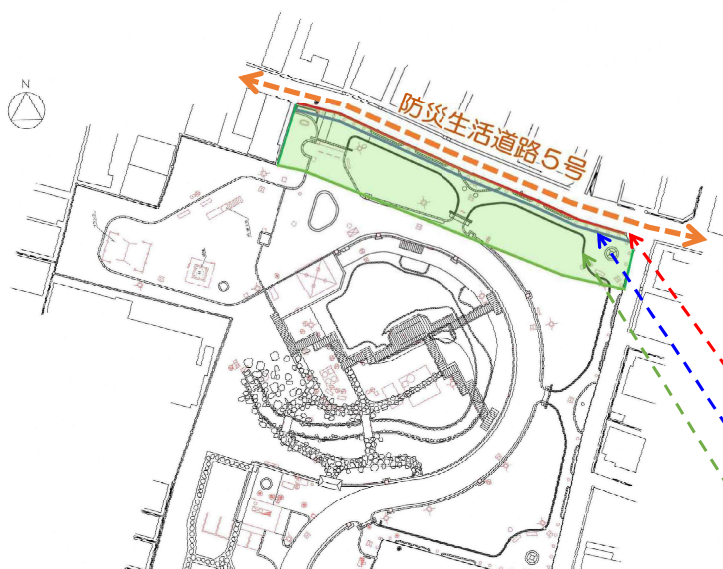
【今後の予定】



【災害時に役立つ設備（例）】



かまどベンチ



- 現況の道路境界ライン
- 拡幅後の道路境界ライン
- 支障物（木の根）を考慮した想定改修範囲

12

### (3)柳原千草園の防災設備について

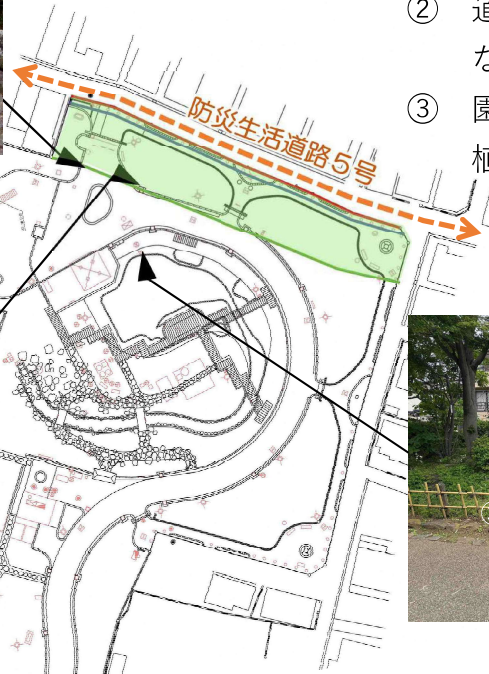
資料4



- 現況の道路境界ライン
- 拡幅後の道路境界ライン
- 支障物（木の根）を考慮した想定改修範囲

#### 【改修内容】

- ① 赤い線から青い線まで道路を拡幅します。
- ② 道路拡幅によって狭くなる園路を広げます。
- ③ 園路を広げるために、植栽帯を再整備します。



13

### (4)まちづくりニュース第4号(案)について

資料5

本日の報告や検討した内容について作成し、9月に配布を予定しています。

#### 密集事業の開始について

令和7年度から令和16年度までの10年間、密集事業（防災生活道路1～5号の道路拡幅整備や公園等の整備）を推進していきます。密集事業では、道路・公園用地の買収や物件移転補償費のお支払いなどを行います。  
防災生活道路1～5号の道路用地、又は公園用地として土地の提供をご検討いただける方は下記のお問い合わせ先までお知らせください。

##### 道路拡幅整備の事例

足立一・二・三・四丁目地区では、密集事業で幅4m未満の道路を幅6mの道路へ拡幅整備し、防災性の向上を図りました。

##### 公園（プチテラス）整備の事例

千住西地区では、密集事業で公園（プチテラス）を整備し、防災性の向上のための空地の確保を図りました。

#### 柳原千草園の一部改修に伴う基本設計について

防災生活道路5号の拡幅整備に伴い、柳原千草園の北側の一部を改修するための基本設計を今年実行します（令和8年度に実施設計、令和9年度に改修工事予定）。  
基本設計では、改修する範囲の決定や、どのような改修をするかを検討します。  
進捗状況については、このニュースでも随時お知らせします。

国土地理院 地理院地図 航空写真を加工して作成

#### 柳原 まちづくりニュース

令和7年9月 第4号

柳原のまちづくりの進捗や協議会の活動状況をお伝えする広報紙です

このニュースは、柳原地区（柳原一丁目、柳原二丁目全域）にお住まいの方、柳原地区内に土地や建物を所有している方にお送りしています。

【発行】柳原地区まちづくり協議会

今回のまちづくりニュース概要は以下のとおりです。  
足立区のホームページに詳細な資料があります。あわせてご覧ください。

1ページ	協議会開催報告・まちづくりメンバー募集
2・3ページ	防災街区整備地区計画の決定について
4ページ	密集事業の開始について 柳原千草園の一部改修に伴う基本設計について

資料はこちら

#### 第6回「協議会」のご報告

##### 第6回 協議会の概要

【日 時】令和7年8月4日（月）18時30分～  
【参 加 者】協議会会員〇〇名  
【主な内容】防災街区整備地区計画の決定について  
密集事業の開始について  
柳原千草園の防災設備について  
部会活動について

協議会の様子

#### 一緒にまちづくりをするメンバーを募集しています！

柳原地区では、足立区と共に協議会を運営しています。  
また、協議会内に、特定のテーマに関して活動する部会を設立する予定です。  
まちづくりにご興味のある方は、4ページのお問い合わせ先までご連絡ください。

柳原でこういう活動をしたい！

どうすればもっと住み良いまちになるだろう？

『柳原まちづくりニュース』に関するお問い合わせ先

▲ 足立区 都市建設部 建築室 建築防災課

住 所 〒120-8510 足立区中央本町1-17-1

電 話 03-3880-5187(直通) F A X 03-3880-5615

メール kenchiku-bousai@city.adachi.tokyo.jp

H P https://www.city.adachi.tokyo.jp/misshu/yanagihara.html

リサイクルマーク (A) 印刷物・紙類の回収場所 指定されています。

4

14



## (4)まちづくりニュース第4号(案)について

資料5

本日の報告や検討した内容について作成し、9月に配布を予定しています。

### 柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画の決定について

**防災街区整備地区計画の概要**

令和7年6月16日に「柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画」が決定、告示されました。  
誰もが安心して生活できるまちを実現していくため、今後は地区計画の内容に沿って、**新築等の際には以下の2点をお願いします。**

- 右の表(3ページに記載)のルール
- 着手する日の30日前までに**足立区へ地区計画を届出

地区計画の詳細はこちらから



地図の凡例

- 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号の沿道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)
- 幅6mに距離する防災生活道路
- 既に幅6m以上ある防災生活道路



2

### 地区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)**  
⇒耐火性能(UL)700を越えるものは**耐火建築物等**、その他の建築物は**耐火建築物等又は準耐火建築物等**とします。

**ルール2 建築物等の用途制限**  
⇒風俗営業やナイトクラブ、ホテル又は旅館など、**地区にふさわしくない建築物は新たに建築できません。**

**ルール3 建築物の敷地面積の最低限度**  
⇒木造住宅密集地域のさらなる密集化を防ぐため、連結の地に敷地面積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。ただし、既存の敷地をそのまま使用する場合などは適用されません。

**ルール4 建築物等の形態や色彩などの制限**  
⇒建築物の屋根、外壁等は良好な住環境にふさわしい、**落ち葉いれやすいもの**とします。

**ルール5 垣又は柵の構造の制限**  
⇒道路に面して、**高さ0.8mを超えるブロック塀等を設けることを禁止**します。新たに垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスをご使用ください。

**ルール6 土地の利用に関する事項(緑化の推進)**  
⇒生垣の設置など、積極的に緑化にご協力ください。

3

### 防災生活道路を火や煙から守り、避難路として確保するために特定建築物地区整備計画区域に追加でかかるルール

**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)**  
⇒建築物の**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。

**ルール8 開口率の最低限度**  
⇒敷地における建築物の**開口率を7割以上**とします。

**ルール9 高さの最低限度**  
⇒建築物の**高さの最低限度を5m**とします。

**ルール10 壁面の位置と工作物等の設置の制限**  
⇒建築物の外壁・柱及び梁などが設置可能な範囲は、**防災生活道路中心からの距離が3.0m以上**とします。

15

## (5)部会活動について

資料6

### ア 令和7年度の進め方(案)

	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
協議会	● 本日 第6回 ① 報告 地区計画決定、密集事業開始、柳原千草園の設計 ② ニュース4号の確認 ③ 部会活動について (活動テーマ、内容)			● 11/上 第7回 ① 報告 まちづくりの進捗 ② 部会活動について (仮：活動内容、部会員募集方法)			● 2/上 第8回 ① 報告 まちづくりの進捗 ② ニュース5号の確認 ③ 部会発足 (仮：来年度の活動予定)	
ニュース		● 第4号					● 第5号	
備考		● 柳原稲荷神社祭礼						

16

## (5)部会活動について

資料6

### イ 前回(第5回)の「柳原らしさ」・部会活動についての主な意見

防災の体制	公園の活用・整備	その他
<b>防災訓練等の企画検討</b> ① 町会の <b>防災訓練を</b> <b>発展</b> させて、部会活動とする。以前合同開催した避難所開設訓練や、人が集まりそうな炊き出し訓練など。	<b>子どもの遊び場(特に千草園)の検討</b> ① <b>子どもの遊び場</b> が少ない。 ② 千草園は荒川河川敷が近く、生物がやってくるなどの自然豊かな環境のため、防災拠点としての活用だけではなく、様々な生き物に触れ合う場所として整備するのが良いのではないかと思う。 ③ <b>子どもたちが自然と触れ合える場</b> として整備するなど、地域の人々の交流の場として活用する部会はどうか。 <b>既存公園の活用</b> ① 道路拡幅に合わせた千草園への <b>防災機能の付与</b> や、既存公園の活用方法を検討する「公園利用部会」などの部会を設置。	<b>町会の連携</b> ① <b>清掃活動</b> など各町会で別々に行っている行事を <b>柳原地区全体</b> で行うことにより、地区の課題もわかり連携が産まれるのではないか。

17

## (5)部会活動について

資料6

### ウ 以前の会での部会活動につながる意見

【第1回協議会】

防災の体制	公園の活用・整備
<b>まちの安全と路地文化</b> ① 勉強会を通じて、必要最低限の道路を広げることで最低限の安全を確保する一方で、路地文化を残せるものは残そうという方向性となった。 ② 人と人のつながりの濃さが作り出す雰囲気や街並みなどの文化を残すことは重要。ただし、最優先は安全なまち、安心して暮らせるまちをつくるということ。 ③ 木電気や路地を残せばいいのではなく、雰囲気を残しつつ、より安全な仕組みに切り替えていくような議論が重要。 ④ 柳原らしさを残すために、安全が犠牲になってもいいという話ではない。どこまで許容していくか、共通認識を持つことが必要。	<b>今後のプチテラス整備</b> ① プチテラスができれば、高齢者の休憩スペースとして利用したり、燃えない空間が確保できる。また、プチテラスの地下に防火水槽を設けて、消火に役立てられる。

18



## (5)部会活動について

資料6

### ウ 以前の会での部会活動につながる意見

【第4回協議会】

防災の体制	公園の活用・整備	その他
<b>まちの防災上の特徴</b> ① 2007年の柳原稲荷神社付近での火事は死者も出る大火事だった。道が狭くて消防車が入れなかったことが要因のひとつ。 ② 全ての道を消防車が入れるようにすることは不可能だが、計画通りに幅6mの道路ができればそこまで消防車が入れて消火活動もできる。 ③ 現在の細い道でも消防車が曲がって入れるように練習したりもしている。	<b>千草園の活用</b> ① 子どもたちが自然に触れることがとても大切。	<b>コミュニティ</b> ① 路地文化とは何か。残すべきものか。行き止まりのようなまちの安全性を妨げるものはだめだが、人と人が交流したり、人々のつながりやコミュニティがあるのはよい。 ② 町会という組織だけに頼らずに、ちょっとした集いなどは有志でやれるとよいし、やりやすいだろう。

19

## (5)部会活動について

資料6


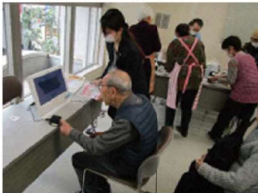

### ウ 以前の会での部会活動につながる意見

【第4回協議会】

防災の体制	公園の活用・整備	その他
		<b>まち・文化を引き継ぐ</b> ① 町会同士の連携も良く、柳原稲荷神社を中心に3年に1回本祭りを開催。一年に一回陰祭を開催できている。一緒になって盛り上げていく風土がある。 ② 若い人に引き継ぎたい。今まで町会には定年退職した人や個人経営の人が関わってきたが、最近若い人が入ってこないことが課題。 <b>普段から集まれる場所づくり</b> ① 子どもが集まることができる公園や、空家を改修して、かつて地区内にも多くあり最近人気と聞く駄菓子屋などができるとよい。 ② 高齢者が気軽に憩える場所としてコーヒーが200-300円で飲める安い喫茶店のような場所があるとよい。

20

何が必要か、何が課題になるか  
意見交換しましょう

やってみたいこと。	課題や疑問など。
<p>お茶会・おしゃべりサロンを開きたい。 (千住仲町のようなサロン) ※ 第4回協議会資料参照</p> 	<p>① 場所の確保。 ② 声掛けはどうするか？ ③ 案内チラシなどは誰が作るの？ ④ 経費はどこから出すの？</p>
<p>健康づくりや、 介護予防活動をしたい。 (まちの保健室のような 場所づくり)</p> 	<p>① 場所の確保。 ② 医療機関と連携はできるか？ ③ 医療や福祉の専門職はいる？ ④ 案内は誰がどうやって？</p>
<p>子どもたちの居場所や、 活動を支援したい。</p> 	<p>① 場所の確保。 ② 担い手やボランティアは募れる？ ③ 経費はどう確保する？ ④ 学校との連携が必要？ ⑤ 子ども食堂をやっているところはある？</p>

21

## (5)部会活動について

資料6

### エ 本日検討したいこと

当面、深める部会のテーマは、「防災」と「公園活用」でよいでしょうか？

他にも深めたいテーマはありますか？

⇒17～21ページを参考に

部会でやってみたいことが固まったら…  
部会を始めるにあたって、どんなことを考えておくとよいでしょうか？

⇒21ページの「課題や疑問など」を参考に

- ① 活動の体制  
活動場所、経費、必要人数
- ② 活動を続けるために  
負担感、楽しさ、やりがい  
他の機関や組織との連携 など

22