

都市計画法第16条に基づく
柳原一・二丁目地区
防災街区整備地区計画原案 及び
都市計画変更 説明会

令和6年12月3日(火) 18:30～

千寿桜堤中学校 体育館

令和6年12月7日(土) 10:00～

千住あずま住区センター4階第5・6集会室

足立区 都市建設部 建築防災課

都市建設課

パークイノベーション推進課

それでは、都市計画法第16条に基づく、柳原一・二丁目地区の防災街区整備地区計画の原案及びそれに関連する都市計画変更についてご説明します。

資料の確認方法について

資料● ▲ページ

関連する別添資料とページ数を記載しています。

はじめに、資料の確認方法についてご説明します。

資料1では、ページの右上に、関連する別添資料のページ数を記載しています。
お手数ではございますが、資料1とあわせ、必要に応じて別添資料をご確認ください。

本日の説明内容

- 1 柳原一・二丁目地区の検討経緯
- 2 本説明会の趣旨
- 3 防災街区整備地区計画（原案）
- 4 都市計画公園の変更
- 5 用途地域の変更
- 6 今後のスケジュール
- 7 密集事業について

本日は、こちらの7つの内容についてご説明します。
説明がすべて終わりましたら、質疑応答のお時間を取らせていただきます。

1 柳原一・二丁目地区の検討経緯

令和元年度

柳原地区防災まちづくり勉強会発足
足立区千住仲町地区の事例見学

令和3年度

北区志茂地区の事例見学（道路拡幅、広場整備、地区計画、共同化）

令和4年度

防災まちづくりに関するアンケート調査（全域対象）
防災生活道路沿道の意見交換会

令和5年度

防災生活道路沿道の意見交換会
千寿桜堤中学校生徒と意見交換会
防災まちづくりに関する説明会
防災まちづくり計画策定
柳原地区まちづくり協議会発足

令和6年度

防災生活道路沿道の個別相談会

はじめに、柳原一・二丁目地区の防災まちづくりの検討経緯についてご説明します。

本地区では、地震と火災に強いまちにすることを目指し、町会や商店会の皆様を中心に勉強会や協議会を重ね、対策を検討してまいりました。

また、地区全域を対象としたアンケート調査や説明会のほか、防災生活道路沿道にお住まいの方などを対象とした意見交換会を実施し、住民の皆様のご意見をいただきながら防災まちづくりを進めてまいりました。

取り組み状況は、足立区のホームページのほか、まちづくりニュースを配布しお知らせしてまいりました。

1 柳原一・二丁目地区の検討経緯

柳原地区防災まちづくり計画（令和6年3月策定）について

柳原地区の将来像

- ① 地域資産を継承した柳原らしい（昭和な・レトロな）まち
- ② 安心して住み続けられる災害に強いまち
- ③ 多様な世代が暮らす文化的にぎわいのあるまち



柳原地区防災まちづくり方針

「柳原らしさを活かした、誰もが安心して生活できるまち」

令和6年3月には「柳原地区防災まちづくり計画」を策定し、地区の特性を踏まえた将来像と、防災まちづくり方針として「柳原らしさを活かした、誰もが安心して生活できるまち」を定めました。

この計画に基づき、これからご説明する「防災街区整備地区計画」を策定することとなりました。

2 本説明会の趣旨

都市計画法第16条に基づき、以下3点について説明します。

(1) 防災街区整備地区計画（原案）の概要

- ア 防災生活道路の位置付け
- イ 建築物の建替え時に係るルールの策定 など

(2) 用途地域の変更 ※ 東京都決定のため、都と協議中

- ア 防災生活道路の指定に伴う用途地域境界の変更

(3) 都市計画公園の変更

- ア 柳原千草園及び柳原二丁目児童遊園の一部を都市計画公園区域から除外
- イ 柳原一丁目児童遊園を都市計画公園に位置付け

本説明会は、都市計画法第16条に基づき、防災街区整備地区計画の原案及び関係する都市計画変更の内容をご説明し、住民の皆様から広くご意見をお聴きする機会として開催しております。

説明内容は、大きく3点に分けられます。

1点目は、防災街区整備地区計画の原案の概要です。

2点目は、用途地域の変更です。

3点目は、都市計画公園の変更です。

これらの詳細について、これからご説明します。

3 防災街区整備地区計画（原案）

(1) 計画対象区域について



防災街区整備地区計画とは、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」及び「都市計画法」に基づく計画です。

地震や火災が発生した場合において、延焼を防ぐとともに確実に避難できるようにするため、まちづくりの目標や方針、拡幅する道路、建築物の建替え時に係るルールなどを定めることができます。

計画対象区域は、荒川を除く、柳原一丁目と二丁目のほぼ全域となります。

3 防災街区整備地区計画（原案）

資料2 1、10ページ

(2) 目標について



(3) 土地利用の方針・地区区分について

次に、防災街区整備地区計画に定める目標についてご説明します。

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や、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と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ます。

防災街区整備地区計画では、計画区域内を複数の区域に分けた「地区区分」ごとに土地利用の方針や建替えのルールなどを定めることができます。

お手元の資料2の10ページの計画図1をご覧ください。

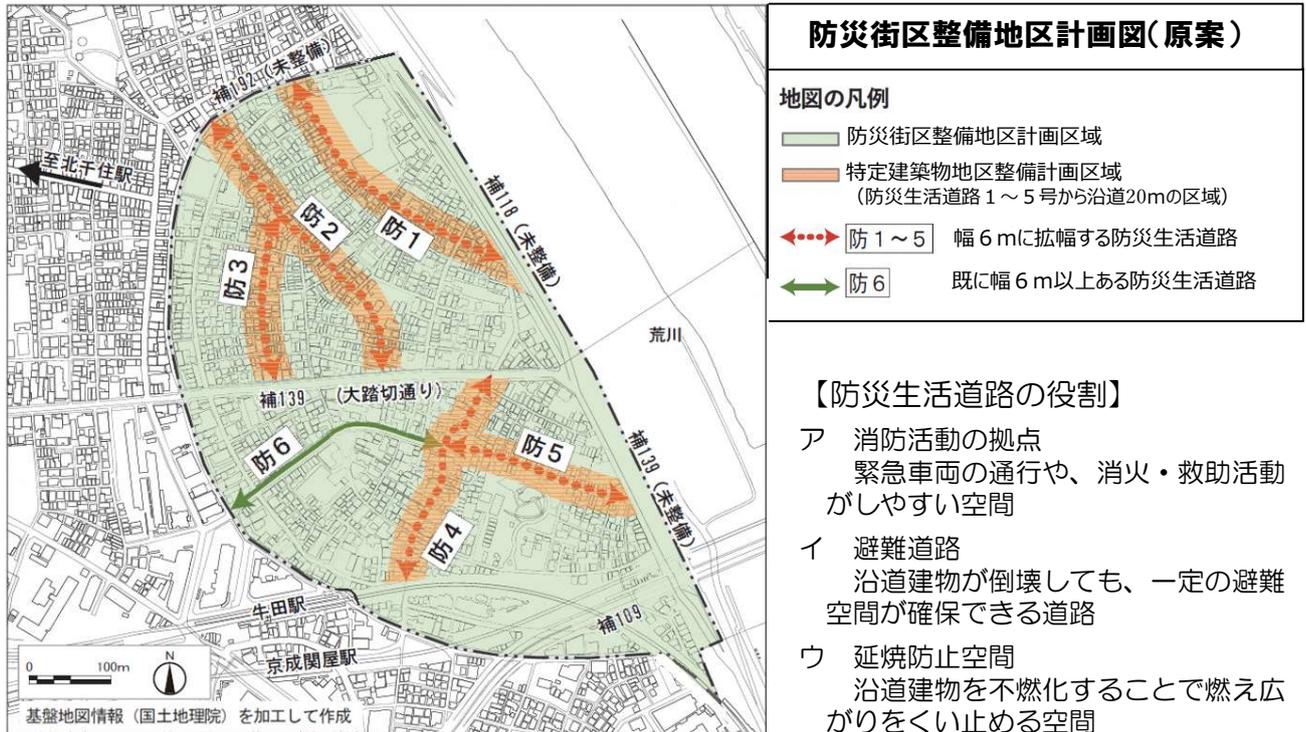
本地区では「住商共存地区」と「住工共存地区」の2つの地区区分を設定しますが、ルールは共通とします。ルールの詳細はこの後ご説明します。

なお、これらの地区区分は、現在定められている用途地域に合わせて設定されており、「住工共存地区」は「準工業地域」、「住商共存地区」は「近隣商業地域」の区域と一致しています。

3 防災街区整備地区計画（原案）

資料2 2、6、7、11ページ

(4) 道路の配置について



本地区では、消防活動の拠点となり、避難路や延焼防止空間としての機能を持つ「防災生活道路」を6路線設定します。

このうち、防災生活道路1号から5号は6mへの拡幅に位置付けます。防災生活道路6号はすでに幅が約11mあるため拡幅しません。

このほか、足立区の細街路計画路線に位置付けられており、また、建築基準法第42条第2項により4mへの拡幅などが必要な道路については、防災上重要な道路として、防災街区整備地区計画における地区施設として、区画道路1号から56号まで位置付けます。区画道路の配置につきましては、資料2の11ページの計画図2をご覧ください。

3 防災街区整備地区計画（原案）

資料2 3～5、8～9ページ
補足資料1

（5）建築物のルールについて

ア 地区全体のルール

- ① 建築物の構造に関する防火上必要な制限（その1）
- ② 建築物等の用途の制限
- ③ 建築物の敷地面積の最低限度
- ④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑤ 垣又は柵の構造の制限
- ⑥ 土地の利用に関する事項（緑化）

イ 防災生活道路1号から5号沿道のルール

- ⑦ 建築物の構造に関する防火上必要な制限（その2）
- ⑧ 建築物の間口率の最低限度
- ⑨ 建築物等の高さの最低限度
- 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

次に、建築物の建替え時に係るルールについてご説明します。

ルールには、地区全体に適用されるルールと、6mへの拡幅に位置付ける防災生活道路1号から5号の沿道に適用される2つのルールがあります。

3 防災街区整備地区計画（原案）

① 建築物の構造に関する防火上必要な制限（その1）



※ 耐火建築物とは、耐火材で覆われた鉄骨造や鉄筋コンクリート造などの燃えにくい建築物。

現在：東京都建築安全条例による「新たな防火規制区域」に指定
制限：4階建以上又は延べ床面積500㎡超の建物は耐火建築物等、
それ以外は準耐火建築物等（又は耐火建築物等）



防災街区整備地区計画決定後も制限内容は変わりません。

はじめに、地区全体に適用されるルールについてご説明します。

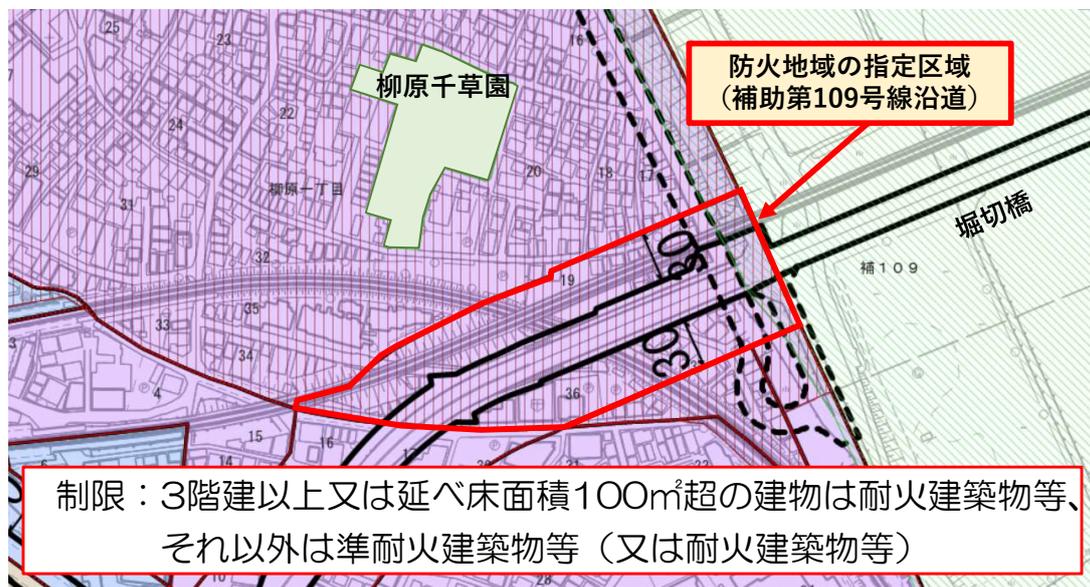
ルール1は、建築物の構造に関する防火上必要な制限（その1）です。

現在、本地区は、東京都建築安全条例による「新たな防火規制区域」に指定されており、4階建以上又は延べ床面積500㎡超の建物は耐火建築物等、それ以外は準耐火建築物等（又は耐火建築物等）としなければなりません。

「新たな防火規制区域」に指定されていることで、すでに防災街区整備地区計画と同等の制限がかかっているため、地区計画決定後も防火規制が厳しくなるわけではありません。

3 防災街区整備地区計画（原案）

① 建築物の構造に関する防火上必要な制限（その1）

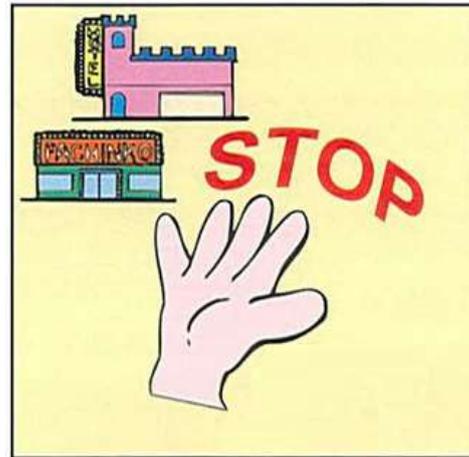


現在、防火地域となっている補助第109号線沿道については、
防火地域の規制に従います。

なお、柳原一丁目の補助第109号線沿道については、現在、防火地域に指定されています。これは、防災街区整備地区計画で定めるルールより厳しい制限となっており、地区計画決定後も引き続き防火地域の制限を守する必要があります。

3 防災街区整備地区計画（原案）

② 建築物等の用途の制限



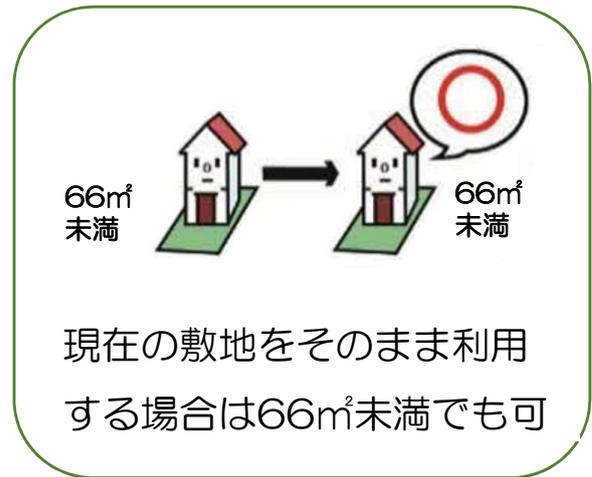
ルール2は、建築物の用途の制限です。

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に定める建築物や、ナイトクラブ、ダンスホールのほか、ホテルや旅館など、地区の目標である「柳原らしさを活かした、誰もが安心して生活できるまち」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制限します。

3 防災街区整備地区計画（原案）

③ 建築物の敷地面積の最低限度

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㎡以上とします。



※ 防災生活道路や細街路の拡幅などにより66㎡未満となる場合は該当しません。

ルール3は、建築物の敷地面積の最低限度です。

土地が細分化されて密集化することによる延焼を抑制するため、新たに敷地を分割する場合は、敷地面積を66㎡以上にしなければなりません。

ただし、元々66㎡未満である場合や、防災生活道路や細街路の拡幅などにより66㎡未満となる場合は、66㎡以上にする必要はありません。

3 防災街区整備地区計画（原案）

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。

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・破損しやすい材料は使用禁止**とします。



参考：阪神・淡路大震災の看板落下の被害

ルール4は、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限です。

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。

具体的に禁止する色を定めるわけではありませんが、建築をする際に区が1軒1軒色合いを確認し判断します。

また、屋外広告物や広告板は、景観を損なわないものとするともに、腐朽・腐食・破損しやすい材料は使用禁止とします。

3 防災街区整備地区計画（原案）

⑤ 垣又は柵の構造の制限

道路に面して、0.6mを超える高さのブロック塀等は禁止とします。

垣や柵は、生垣又は透視可能なフェンスとします。



ルール5は、垣又は柵の構造の制限です。

道路に面して、震災時に倒壊のおそれのある、0.6mを超える高さのブロック塀等の設置を禁止します。

また、垣、柵を設ける場合には、生垣又は透視可能なフェンスとします。

3 防災街区整備地区計画（原案）

⑥ 土地の利用に関する事項（緑化）

積極的に緑化を推進するとともに、接道部の緑化や屋上緑化等に努めます。



参考：接道部の緑化の事例

ルール6は、土地の利用に関する事項です。

区では公園やプチテラスの整備を積極的に進めてまいりますが、各住宅においても接道部の緑化や屋上緑化等に努めていただくこととしています。

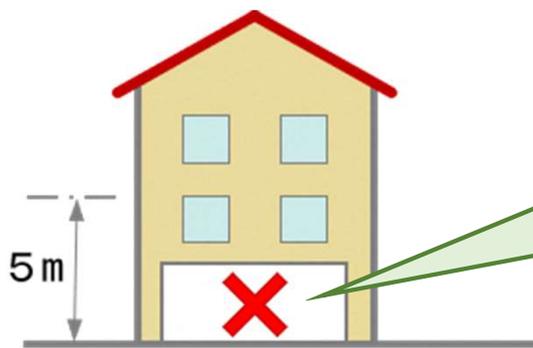
ただし、具体的な緑化基準を定めるものではありません。

以上の6つのルールが、地区全体に適用されるルールです。

3 防災街区整備地区計画（原案）

⑦ 建築物の構造に関する防火上必要な制限（その2）

高さ5m未満の部分は、隙間が無い壁を設けるなど、防火上有効な構造とします。



建築物の後方で火災が発生した際に、火や熱が避難路（防災生活道路）へ及ばないように、高さ5m未満の部分を壁などで塞ぐイメージです。

次に、避難路や延焼防止空間として必要となる、6mへの拡幅に位置付ける防災生活道路1号から5号の沿道に適用されるルールについてご説明します。

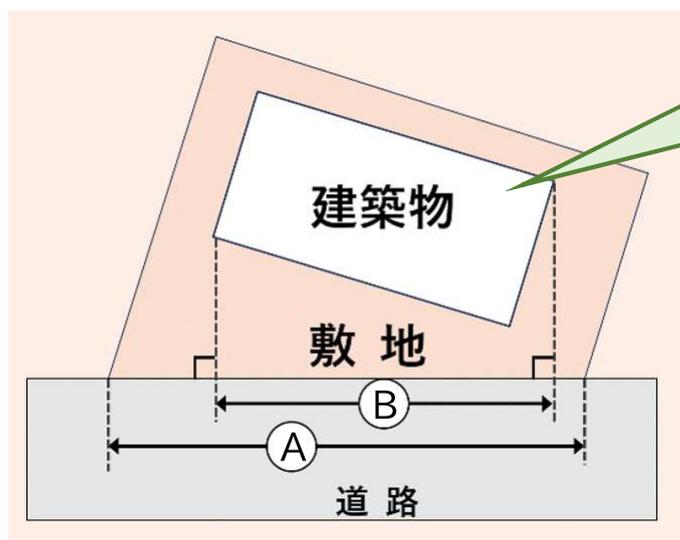
ルール7は、建築物の構造に関する防火上必要な制限（その2）です。

火や熱が、避難路となる防災生活道路に及ぶのを抑えるため、高さ5m未満の部分は、隙間が無い壁を設けるなど、防火上有効な構造とします。

3 防災街区整備地区計画（原案）

⑧ 建築物の間口率の最低限度

間口率（ B/A ）を7割以上とします。



建築物の後方で火災が発生した際に、火や熱が避難路（防災生活道路）へ及ばないように、耐火性能が高い建築物群で壁を作るイメージです。

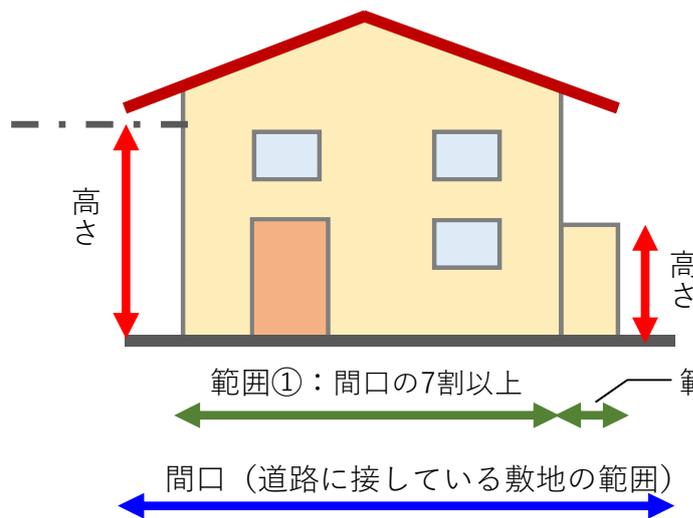
ルール8は、建築物の間口率の最低限度です。

火や熱が、避難路となる防災生活道路に及ぶのを抑えるため、隣接する建物同士の間隙を少なくするために、間口率を7割以上確保することとします。

3 防災街区整備地区計画（原案）

⑨ 建築物等の高さの最低限度

間口の7割以上の部分は、高さを5m以上（概ね2階建て）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。

ルール9は、建築物の高さの最低限度です。

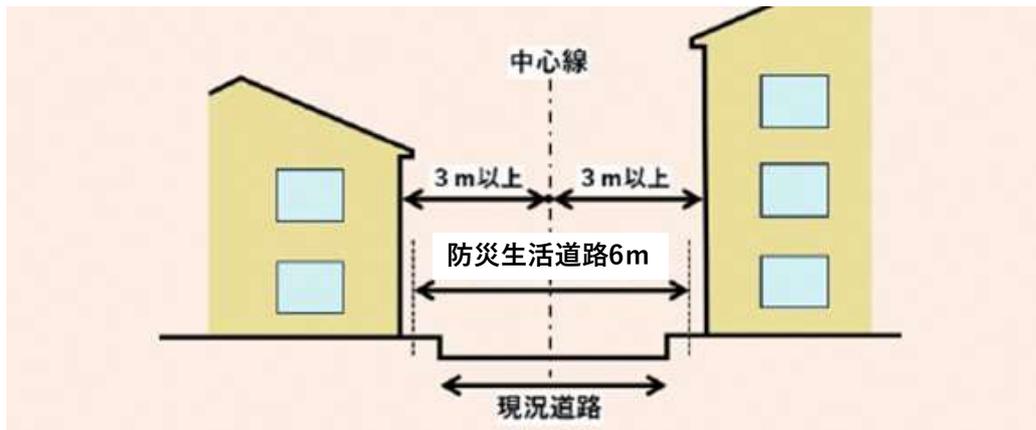
火や熱が、避難路となる防災生活道路に及ぶのを抑えるため、間口の7割以上の部分について、建築物の高さの最低限度を5mとします。

3 防災街区整備地区計画（原案）

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

建築物の外壁や柱は、防災生活道路中心から3m以上後退することとします。

防災生活道路6mの範囲には工作物の設置を禁止します。



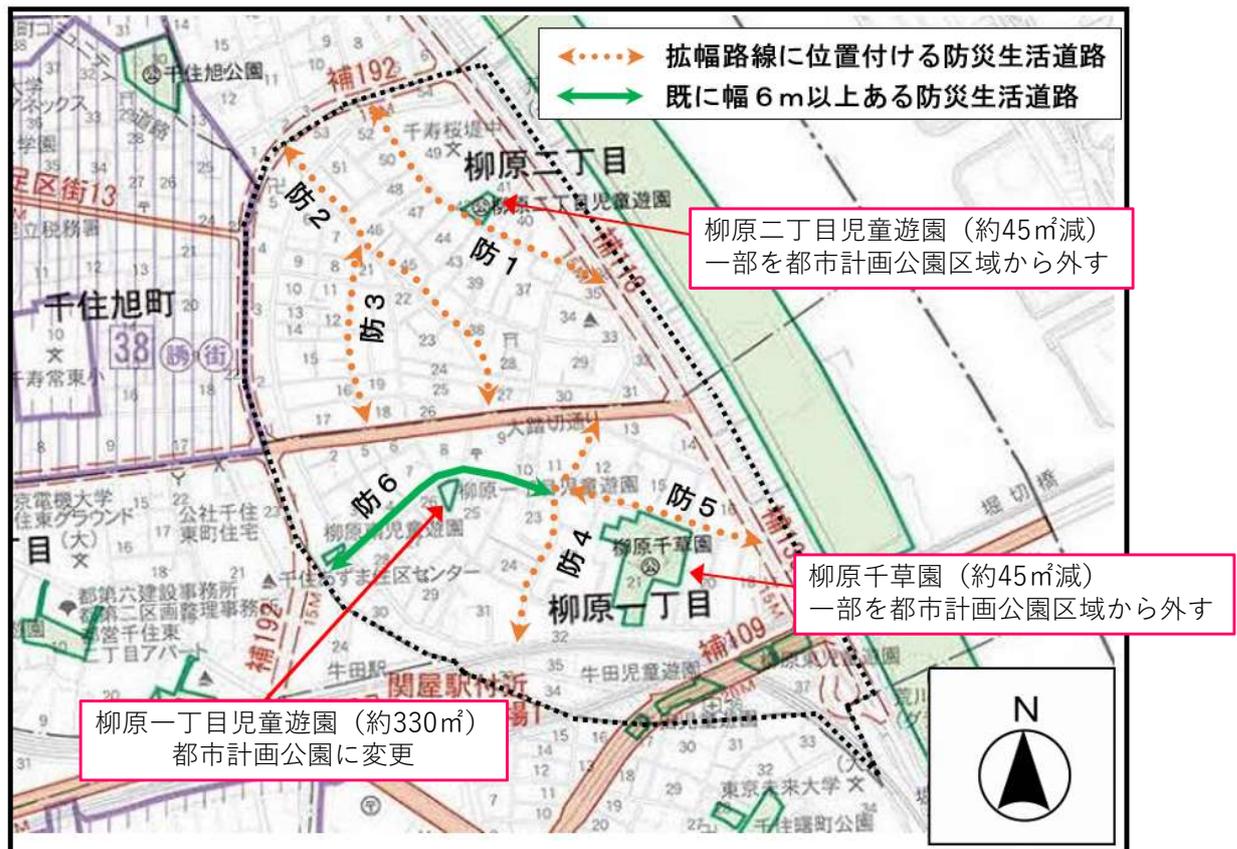
ルール10は、壁面の位置の制限と壁面後退区域における工作物の設置の制限です。

防災生活道路の機能を確保するため、建築物の外壁や柱は防災生活道路の中心からの距離を3m以上とします。

また、防災生活道路の範囲内には、塀・柵・広告物・看板などの工作物の設置を禁止します。

4 都市計画公園の変更

補足資料2



続きまして、都市計画公園の変更についてご説明します。

防災生活道路1号及び5号を拡幅路線に位置付けることに伴い、柳原二丁目児童遊園及び柳原千草園の一部（将来、道路として拡幅整備する区域）を都市計画公園区域から外します。これにより、道路を拡幅整備することが可能となります。

また、地区全体の公園機能及び防災性向上のため、防災生活道路6号に面している柳原一丁目児童遊園を新たに都市計画公園に位置付けます。

4 都市計画公園の変更

(1) 道路の拡幅により公園面積が減少する都市計画公園

ア 柳原二丁目児童遊園（防1に面する）約45㎡減



公園面積が減少する柳原二丁目児童遊園のイメージ写真です。

柳原二丁目児童遊園は、防災生活道路1号の沿道にあります。現在は幅約4mの道路を、新たに幅6mの道路に位置付けることで、現在の道路境界から両側約1mずつ下がった位置が新たな道路計画線になります。道路として拡幅整備する当該区域について、公園面積が約30㎡減少します。

また、児童遊園の東側の道路は、建築基準法第42条第2項により4mへの拡幅が必要な道路です。道路として拡幅整備する当該区域について、公園面積が約15㎡減少します。

これらにより、合計で約45㎡の公園面積が減少します。

4 都市計画公園の変更

(1) 道路の拡幅により公園面積が減少する都市計画公園

イ 柳原千草園（防5に面する）約45㎡減



公園面積が減少する柳原千草園のイメージ写真です。

柳原千草園は、防災生活道路5号の沿道にあります。現在は幅約4mの道路を、新たに幅6mの道路に位置付けることで、現在の道路境界から両側約0.8mずつ下がった位置が新たな道路計画線になります。道路として拡幅整備する当該区域について、公園面積が約45㎡減少します。

道路拡幅及び公園改修工事は、柳原千草園が令和9年度、柳原二丁目児童遊園が令和12年度を予定しておりますが、詳細は改めてまちづくりニュースなどでご案内します。

4 都市計画公園の変更

(2) 新たに位置付ける都市計画公園

ア 柳原一丁目児童遊園（防6に面する）約330㎡



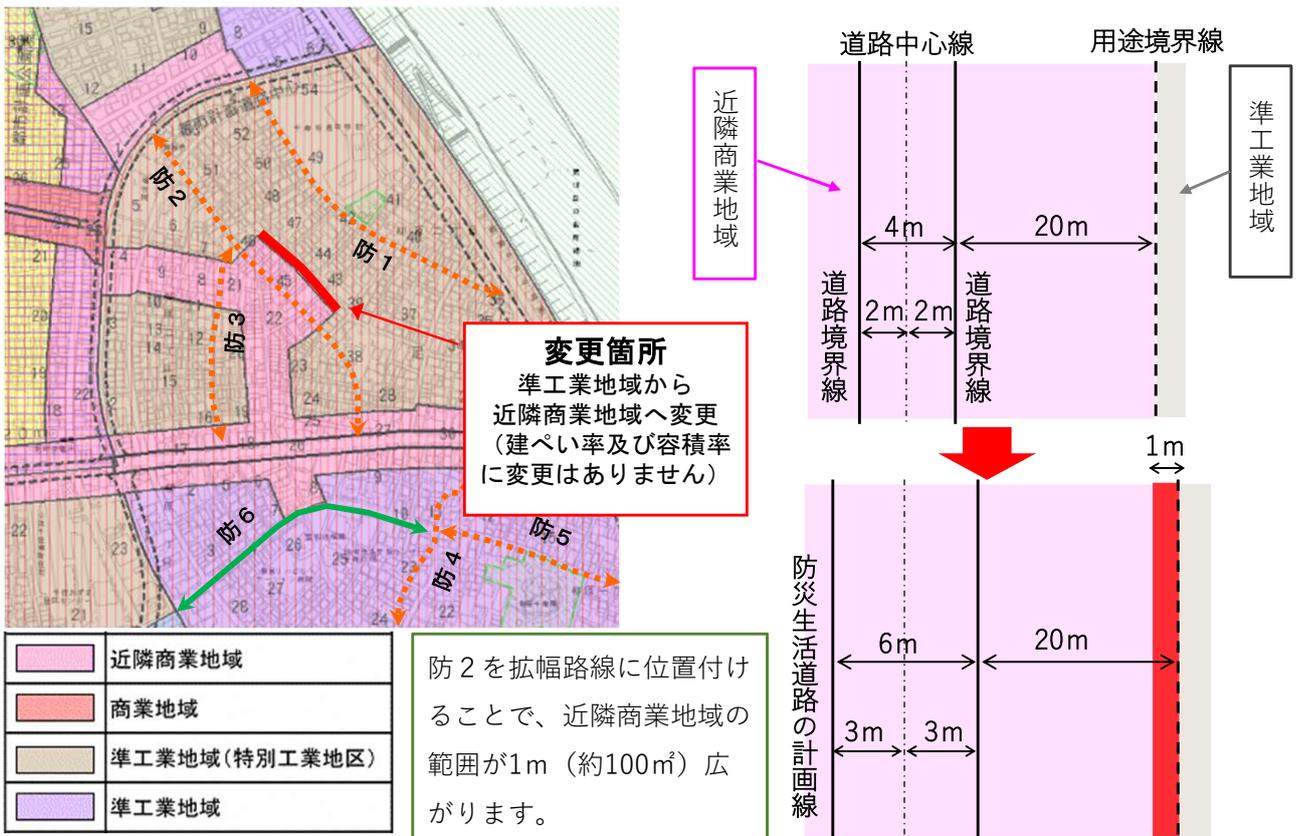
新たに都市計画公園に位置付ける柳原一丁目児童遊園の写真です。

先ほどご説明したとおり、柳原二丁目児童遊園及び柳原千草園の面積が減少しますが、防災生活道路6号に面している柳原一丁目児童遊園約330㎡を新たに都市計画公園に位置付けることで、地区全体の公園機能及び防災性の維持・向上を図ります。

なお、柳原一丁目児童遊園は、防災街区整備地区計画に伴う改修工事はありません。

5 用途地域の変更 ※ 東京都決定のため、都と協議中

補足資料2



続きまして、用途地域の変更についてご説明します。

防災生活道路2号を拡幅路線に位置付けることに伴い、既存の準工業地域(特別工業地区)の一部約100㎡の範囲を、近隣商業地域に変更します。

現状は、道路中心線から2mの道路境界線から20mの範囲が近隣商業地域となっていますが、拡幅路線に位置付けることで、現状から1m移動した位置が防災生活道路の計画線(新たな道路境界予定線)となります。この計画線から20mの範囲を近隣商業地域とします。

近隣商業地域になることで、建ぺい率及び容積率に変更はありません。

なお、工場や倉庫の建築について一部規制が強化されますが、現状は、用途地域を変更する区域には戸建住宅や共同住宅が多いため、変更による既存建築物への影響は特にありません。

6 今後のスケジュール

日程	内容
令和6年12月3日、7日	都市計画法第16条に基づく説明会
令和6年12月3日～17日	都市計画法第16条に基づく地区計画（原案）の公告・縦覧※
令和6年12月3日～24日	地区計画（原案）への意見書の受付
令和7年2月中旬～3月上旬	都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧※ 意見書の受付
令和7年3月中旬	足立区都市計画審議会に付議（地区計画、都市計画公園）
令和7年5月頃	東京都都市計画審議会に付議（用途地域）
令和7年6月頃	都市計画決定・告示

※ 縦覧できる時間は、土・日・祝日を除く平日の開庁時間中（午前8時30分から午後5時15分）です。

続きまして、今後のスケジュールをご説明します。

今回ご説明しました防災街区整備地区計画（原案）の内容について、より大きな図面でご覧になりたい場合などは区役所北館3階の都市建設課にて、12月3日から12月17日までご覧いただけます。

また、内容に関する意見書の受付を12月3日から12月24日まで行います。

ご意見につきましては、足立区のホームページ、郵便、ファックス等でご提出いただけます。

その後、いただいたご意見をもとに防災街区整備地区計画（案）を作成し、都市計画公園の変更（案）及び用途地域の変更（案）とともに、令和7年2月中旬から3月上旬頃に改めて都市計画図書の縦覧・意見書の受付を行います。

そして、都市計画審議会の議を経て、令和7年6月頃に都市計画の決定の告示を行う予定です。

なお、都市計画図書を縦覧できる時間は、土・日・祝日を除く平日の開庁時間中（午前8時30分から午後5時15分）です。

7 密集事業について

- (1) 令和7年度から、密集事業（防災生活道路や公園・プチテラス等の整備）を推進していきます。
- (2) 整備に際しては、皆様の土地をご提供いただく必要がございます。
- (3) 土地の買収や物件移転補償などにより、生活再建支援を行いますので、道路又は公園用地として以下①②の土地の提供をご検討いただける方はお知らせください。

- ① 道路用地：防災生活道路1～5号沿道の、道路拡幅に必要な土地が対象
※ 具体的な範囲は、足立区建築防災課へお問い合わせください。
- ② 公園用地：柳原一・二丁目地区全域が対象

続きまして、密集事業の推進に関するお知らせです。

令和7年度から、防災まちづくり計画及び防災街区整備地区計画に基づき、防災生活道路の拡幅整備や公園・プチテラス等の整備を行う「密集事業」を推進してまいります。

道路や公園の整備をするためには、皆様の土地をご提供いただく必要がございます。

ご提供いただくにあたり、土地の買収や物件移転補償などにより、生活再建支援を行いますので、以下①②の土地の提供をご検討いただける方は是非お知らせください。

- ① 道路用地：防災生活道路1号から5号沿道の、道路拡幅に必要な土地が対象
※ 具体的な範囲は、足立区建築防災課へお問い合わせください。
- ② 公園用地：柳原一・二丁目地区全域が対象

お問い合わせ先

1 都市計画の手続きについて（縦覧場所・意見書提出先）

都市建設課 都市計画係（北館3階）

電話：03-3880-5280、FAX：03-3880-5619

E-mail：tosikeikaku@city.adachi.tokyo.jp

2 柳原一・二丁目地区のまちづくり及び密集事業について

建築防災課 密集第一係（中央館4階）

電話：03-3880-5187、FAX：03-3880-5615

E-mail：kenchiku-bousai@city.adachi.tokyo.jp

3 都市計画公園について

パークイノベーション推進課 計画推進係（北館3階）

電話：03-3880-5423、FAX：03-3880-5619

E-mail：midori@city.adachi.tokyo.jp

最後に、今回の説明会に関するお問い合わせ先をお伝えいたします。

防災街区整備地区計画の都市計画図書の閲覧や意見書の書き方など、都市計画の
手続きに関するご質問については

「都市建設課 都市計画係」に、

柳原一・二丁目地区のまちづくり全般及び密集事業に関するご質問については

「建築防災課 密集第一係」に、

柳原二丁目児童遊園及び柳原千草園の都市計画公園区域の除外並びに柳原一丁
目児童遊園の都市計画公園への位置付けに関するご質問については

「パークイノベーション推進課 計画推進係」

にご連絡をお願いいたします。

ご清聴ありがとうございました

説明は以上となります。
ご清聴ありがとうございました。