

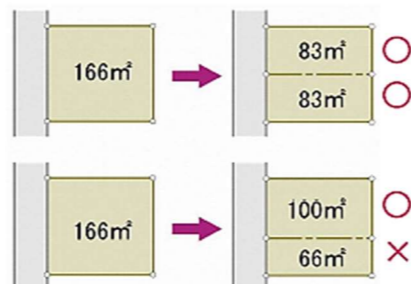
3 地区計画について

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて「まちづくり」を進めていく、都市計画法に位置付けられた手法です。木造住宅密集地域では「防災街区整備地区計画」を定め、災害に強く良好な住環境の実現を図ることを目標とします。建替え等の際には地区計画に定められたルールを守らなければなりません。以下にルールの一部を紹介します。

敷地面積の分割制限ルール

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定めることができます。木造住宅密集地域のさらなる密集化を防ぎます。

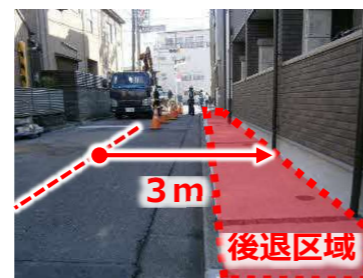
(右図は最低限度面積を 83 m²とした千住仲町地区の事例)



道路に面する建物の壁面位置の制限ルール

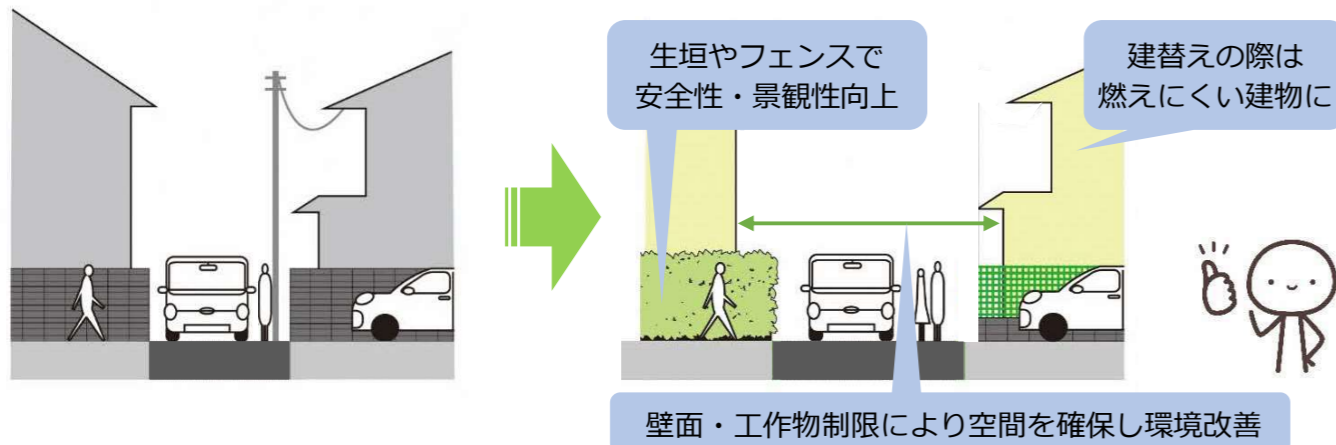
壁面位置の制限を定めることで、道路面に一定の空間を確保します。これは道路幅ではありません。

(右写真は太田区大森中・糀谷・蒲田地区の事例)



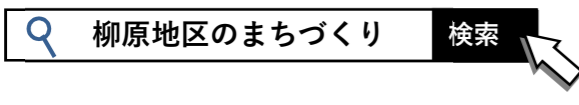
この他に、壁面後退区域の工作物設置の制限、垣・さくのルールなど、地区の課題に応じたルールを定めることができます。

地区計画による住環境向上のイメージ



アンケートに関するお問合せ先 【柳原防災まちづくり勉強会事務局】

足立区 都市建設部 建築室 建築防災課 柳川・平川
 住所：〒120-8510 足立区中央本町1-17-1 中央館 4階
 電話：03-3880-5187 (直通) FAX：03-3880-5615
 メール：kenchiku-bousai@city.adachi.tokyo.jp



防災まちづくり 参考資料

これは柳原地区の「防災まちづくりアンケート」にご回答いただくための、参考資料です。かわら版1号(令和2年3月発行)、かわら版2号(令和4年3月発行)も参考にアンケートにご回答いただきますよう、お願いいたします。

1 柳原地区の現状と取組について

① 現状…災害に対するリスクが高い

柳原一丁目及び二丁目(以下、「柳原地区」という。)は、耐震性・耐火性の低い木造住宅や、幅の狭い道路が多くあります。そのため、災害時は建物が倒壊・延焼しやすく、消防活動や避難行動が困難になるなど、災害に対するリスクが高い状況にあります。東京都が令和4年9月に公表した「地震に関する地域危険度測定調査(第9回)」では、総合危険度ランクは最も危険な「5」、柳原二丁目では火災危険度が5,192町丁目で1位となっています。

② これまでの取組…柳原防災まちづくり勉強会で対策を検討

柳原地区では、平成10年度から関係町会等にご協力いただき、まちづくりの検討を行ってきました。令和元年度に「柳原防災まちづくり勉強会」を発足し、まちづくり方針や具体的な整備手法等について検討を進めています。

既に実施している対策

- ① 「不燃化特区制度」による老朽建物の解体費助成(平成29年度～令和7年度)
- ② 電柱の移設(東電柱3本を移設、NTT柱1本を撤去)
- ③ 避難場所等の標示(電柱に案内設置75箇所) 右写真参照
- ④ 道路幅減少の警告標識設置



③ 柳原地区の将来像と防災まちづくり方針

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」



④ 今後の取組…密集事業や地区計画の導入を検討

災害に対するリスクを軽減するため、今後は、密集事業と地区計画を活用した防災まちづくりを検討していきます(事業と計画の詳細は次項以降を参照してください)。

この取組では、主に次の効果が期待できます。

- ① 地区全体の防災性・住環境を向上
- ② 道路、公園、広場の整備を促進
- ③ 建替えの補助や税金の減免が活用可能



2 密集事業について

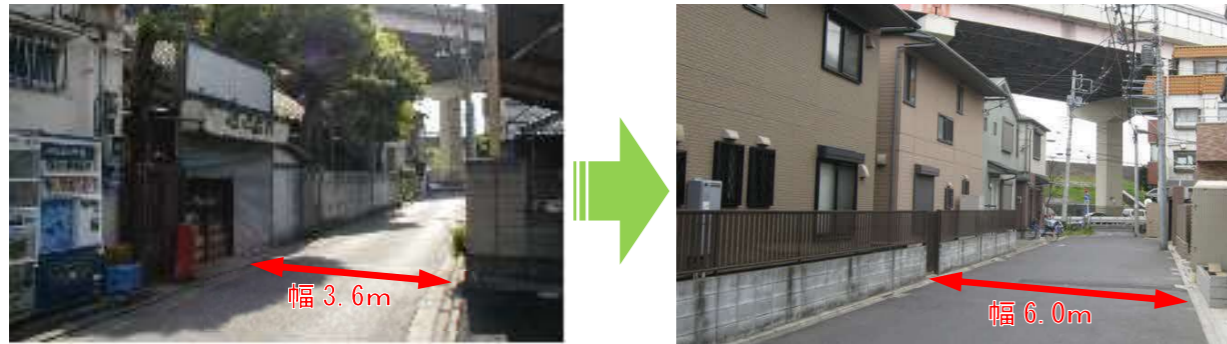
密集事業とは、木造住宅密集地域において、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、防災性や住環境の向上等を図ることを目的とした事業です。道路拡幅、公園整備及びこれらに伴う住宅建替えの促進など、建替えの時期や権利者の皆様のご意向に合わせて進めます。

① 防災生活道路の整備

緊急車両の通行や、円滑な消火・救援活動及び避難を可能とする防災上重要な道路を「防災生活道路」と位置づけ、拡幅整備を進めるものです。

イメージ

足立一・二・三・四丁目地区の例



効果

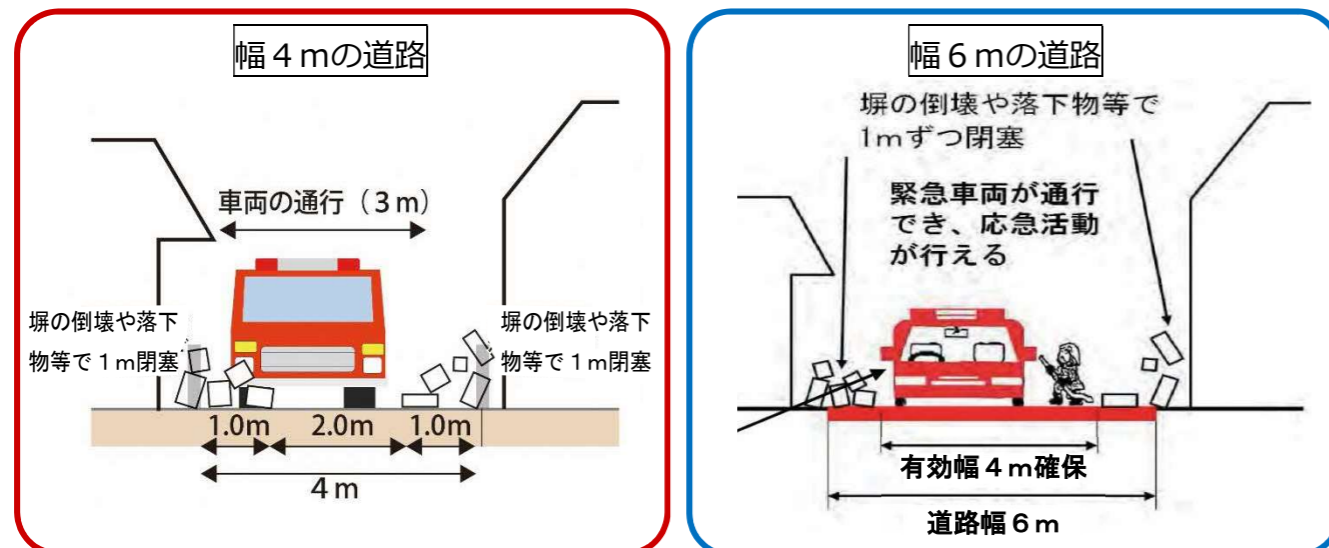
防災性の向上

緊急車両が通行しやすくなり、災害時等に避難もしやすくなります。
また、拡幅整備に伴い、耐震性・耐火性の高い建物への建替えが進みます。

道路の幅はどれくらい必要？



防災上重要な道路の幅は6m以上必要とされています。
幅4mの道路は、沿道の建物の耐震性・耐火性が確保されていれば避難路として利用できます。しかし下図のように、地震により沿道の建物やブロック塀が倒壊すると、人も車も通行できなくなる可能性があります。幅が6mあれば、両側が1mずつ塞がれても、緊急車両の通行や消火活動などを行うことができます。



参考資料②

② 公園・広場の整備

老朽建物の除却や空地の活用により、公園・広場を整備します。必要に応じて、地下に防火貯水槽を埋設することもできます。

イメージ

足立一・二・三・四丁目地区の例



効果

防災性・住環境の向上

建て詰まりを解消し、見通し等を確保するとともに平時は憩いの場として活用できます。規模によりますが、一時集合場所として活用できます。かまどベンチなど防災設備を設置することもできます。

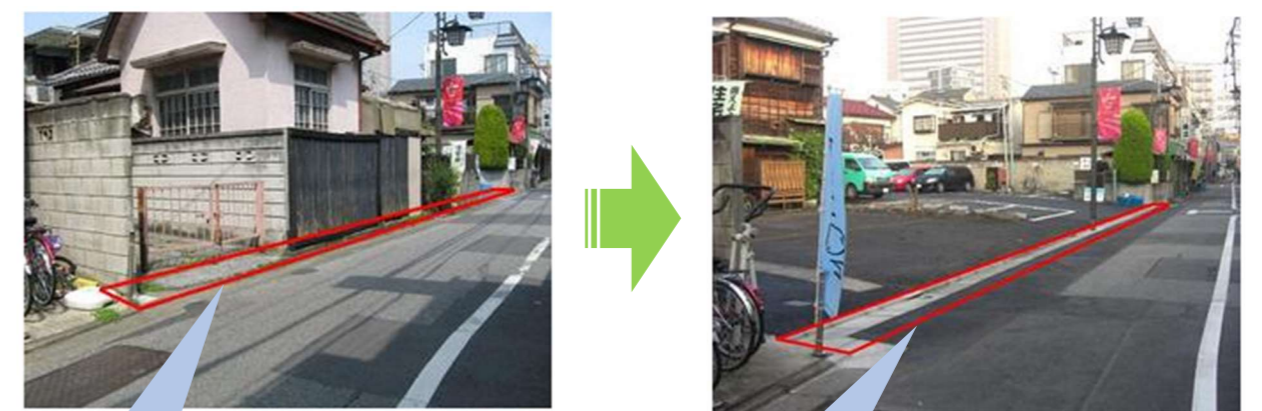
③ 補償について

道路の拡幅部分や公園用地を区に提供いただける場合、以下の補償が受けられます。

- ① 用地買収費
鑑定評価を参考に、近傍類似地域の取引価格を基準として算定します。
- ② 建物補償費
建物除却の場合、既存建物の築年数や構造その他条件により算定されます。引越し費用や就業不能補償も含まれます。また、門・塀等の工作物も補償対象となります。

イメージ

千住仲町地区の道路拡幅の例



建物の主要構造物が道路の拡幅範囲に含まれることで建替えや移転等が必要な場合には、建物全体を補償対象とします。

区が道路拡幅部分の用地を買収し、拡幅整備をします。

参考資料③