

# 神明二丁目周辺地区の地区計画 (原案) 説明資料

この資料は、同封した地区計画の計画書に定める内容を解説するものです。

## 目次

1 地区計画導入の目的	-----	1
2 地区計画の内容について	-----	2
3 今後のスケジュール	-----	8
4 よくあるご質問	-----	9



足立区



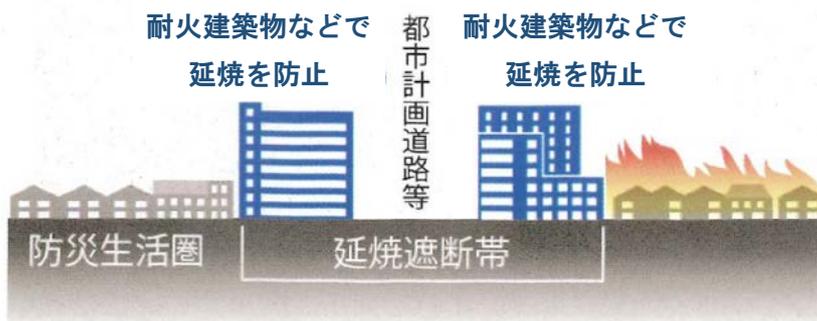
# 1 地区計画導入の目的

次の2つのまちの課題を解決するため、地区計画を導入します。

## ① 延焼遮断帯が未整備

都市計画道路補助第261号線は、足立区都市計画マスタープランで「延焼遮断帯」と位置付けており、現在行われている道路整備にあわせて、延焼遮断帯を形成していく必要があります。

### <延焼遮断帯のイメージ>



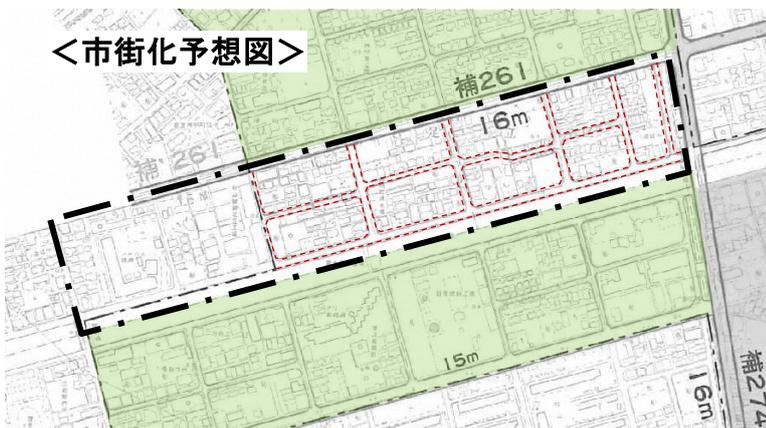
延焼遮断帯とは？  
P9をご覧ください



## ② 2階建てまでしか建てられない場所がある

地区内の土地区画整理事業を施行すべき区域※1の市街化予想道路※2上には、「2階建てまで」という古いまちづくりルールが残っています。3階建て以上の建築を可能にするためには、現在のまちに相応しい「新しいまちづくりルール」として地区計画を定める必要があります。

### <市街化予想図>



※1 昭和44年に計画決定されたまま事業化されていない土地区画整理事業区域のこと。

※2 将来、土地区画整理事業を実施する際の区画道路計画のこと。

	新規地区（地区計画未策定）
	市街化予想道路（幅員は原則として6mとする。現道が6mを超える場合はその幅員とする。）
	土地区画整理事業をすべき区域で、地区計画が策定済みの区域

**Q** 地区計画ってなに？



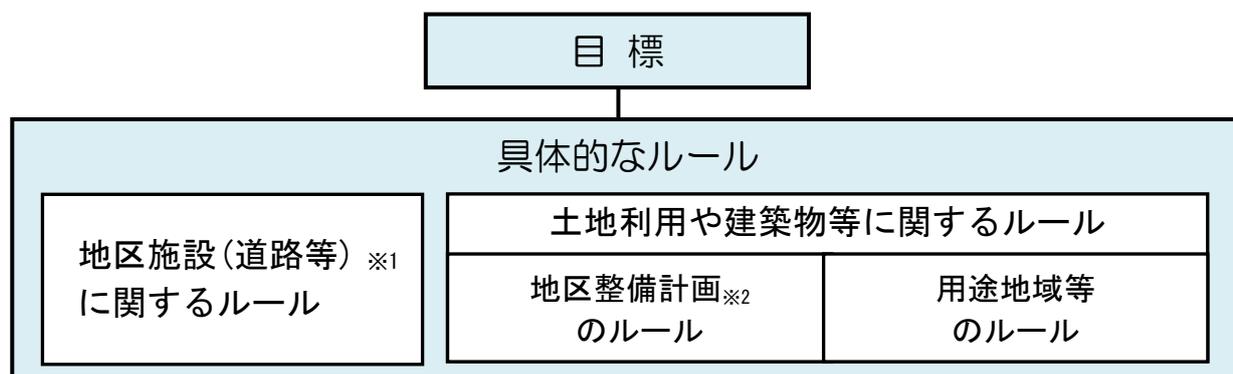
**A** 地区計画は、あらかじめ身近な道路・公園の配置や建物の建替ルールを定めておき、皆さまの建替えなどにあわせて、まちづくりの目標を実現していく手法です。

また、市街化予想道路に係る古いまちづくりルールに替わる新たなまちづくりルールとしての役割も担います。

## 2 地区計画の内容について

### (1) 地区計画の構成

地区計画には、このまちの目指す目標と、具体的なルールとして「地区施設（道路・公園等）に関するルール」「土地利用や建築物等に関するルール」を定めます。



※1 地区施設とは

用途地域変更（＝土地の高度利用や用途の緩和）に必要な一定以上の都市基盤（道路、公園）水準の確保や防災性の向上に資する道路や公園・広場などの整備を図るために計画に位置付ける施設です。

※2 地区整備計画とは

地区の特性を活かした良好な住環境や街並みを誘導するために、建築物の用途や高さなどをきめ細かく定めるものであり、建て替えの際に守っていただくルールです。

### (2) 地区計画の目標

**「利便性の高い、安全でゆとりある市街地の形成」**

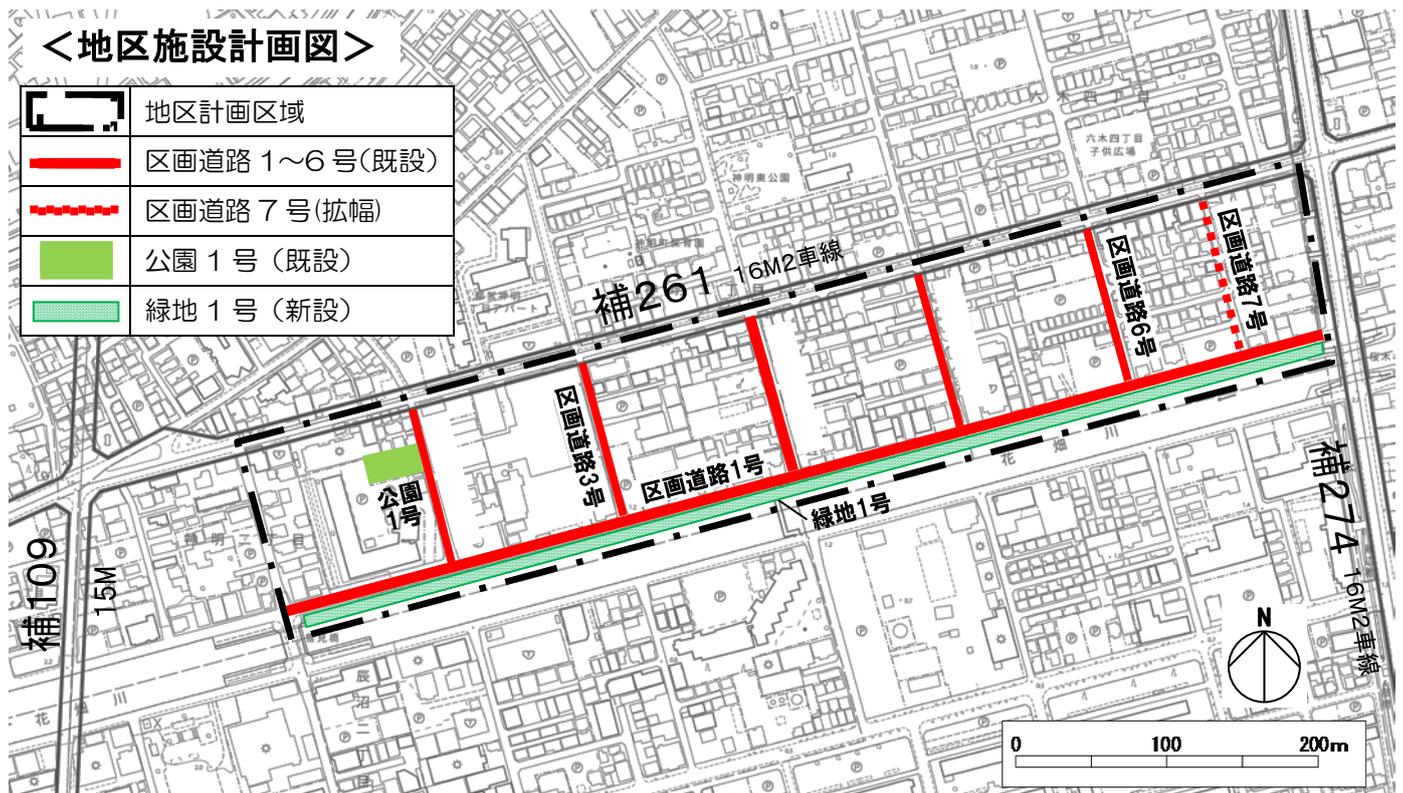
水と緑の豊かな環境に囲まれた本地区では、都市計画道路補助第261号線の整備にあわせて、沿道の土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成を図るとともに、区域全体の土地利用を適正に誘導します。

### (3) 具体的なルール

#### 【地区施設（道路・公園等）に関するルール】

地区施設とは身近な道路・公園等のうち重要なものを指し、主な区画道路、既設の児童遊園、花畑川沿いに整備予定の緑地がこれに該当します。

地区計画（地区整備計画）に定める地区施設の配置及び規模のルールは以下の通りです。



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 の地形図を利用して作成したものである。(承認番号)31 都市基交著第 55 号 (承認番号)31 都市基交測第 31 号、令和元年 6 月 21 日

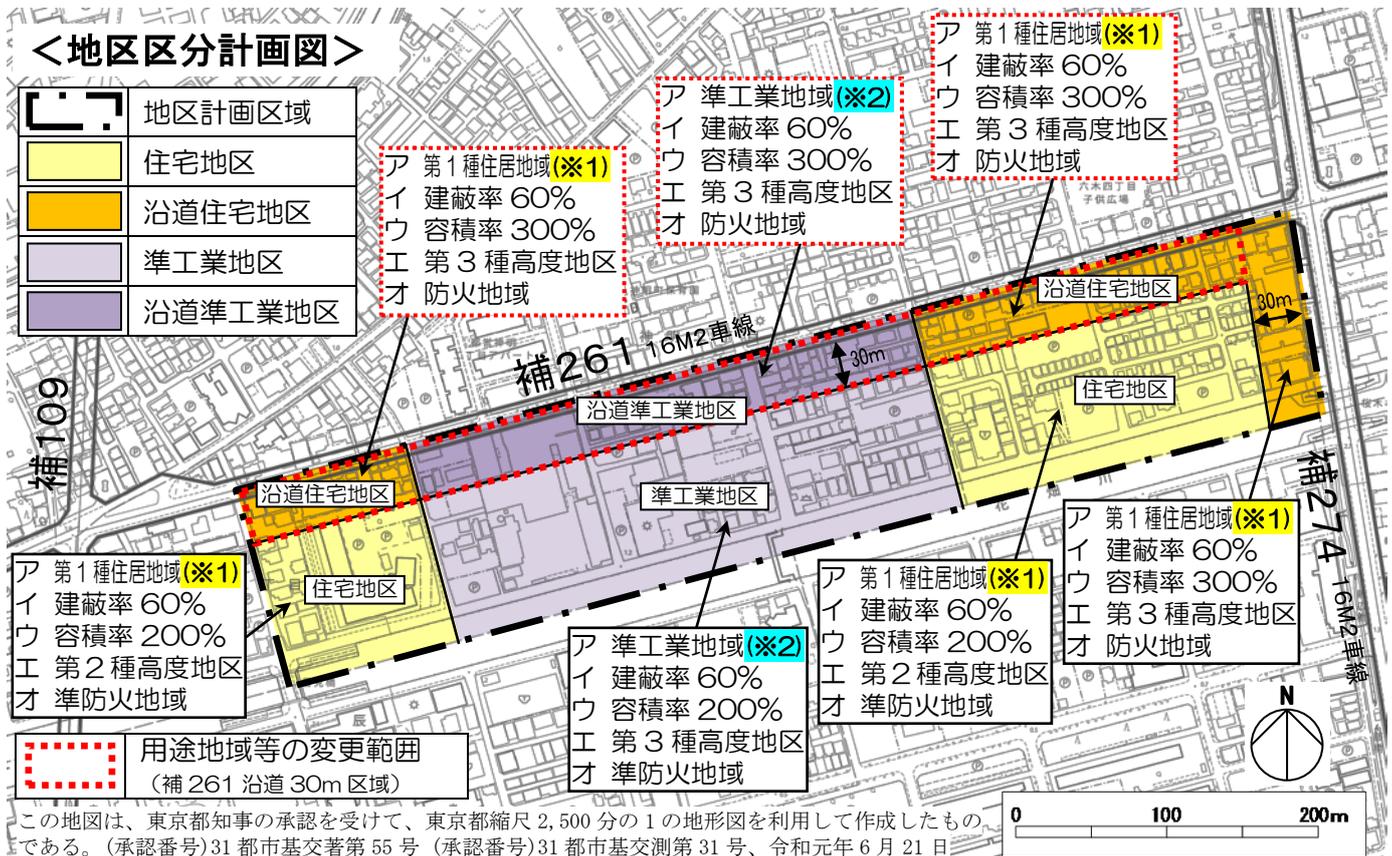
種別	名称	幅員	延長	備考	
地区整備計画	道路	区画道路 1号	7.0m～7.3m	約 705m	既設（現状の道路）
	区画道路 2号	4.8m～6.0m	約 105m	既設（ // ）	
	区画道路 3号	4.8m～6.2m	約 105m	既設（ // ）	
	区画道路 4号	8.7m～9.5m	約 105m	既設（ // ）	
	区画道路 5号	4.8m～6.2m	約 105m	既設（ // ）	
	区画道路 6号	4.7m～6.3m	約 105m	既設（ // ）	
	区画道路 7号	4.0m	約 105m	拡幅（建築基準法で義務付けられている）	
公園	公園 1号	面積 約 670 m <sup>2</sup>		既設（神明二丁目児童遊園）	
その他の公共空地	緑地 1号	面積 約 3,800 m <sup>2</sup>		新設（花畑川の環境整備事業で整備予定の散策路や植栽帯を位置付ける）	

【土地利用や建築物等に関するルール】

① 地区整備計画のルール

変更後の用途地域等を踏まえ、地区を「住宅地区」「沿道住宅地区」「準工業地区」「沿道準工業地区」の4つに区分して、土地利用や建築物等の整備を誘導します。

地区整備計画に定めるルールは以下の通りです。

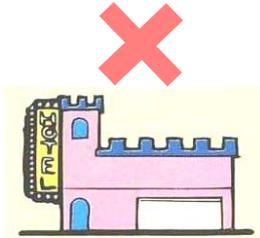


地区の区分		住宅地区	沿道住宅地区	準工業地区	沿道準工業地区
		住宅地区	沿道住宅地区	準工業地区	沿道準工業地区
地区整備計画	ア 建築物等の用途の制限	ホテル又は旅館は建築できないこととする。		パチンコ屋、ゲームセンター、キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール、ホテル又は旅館は建築できないこととする。	
	イ 敷地面積の最低限度	新たに分割する場合の敷地面積は、83㎡以上とする(現在83㎡未満の敷地などは可)。			
	ウ 壁面の位置の制限	地区施設道路同士、又は地区施設道路と都市計画道路が交差する角地では、底辺2mの二等辺三角形の部分には建築できないこととする(高さ4.5mまで)。			
	エ 形態・色彩・意匠の制限	屋根や外壁等は落ち着いた色合いとし、屋外広告物は美観、風致、災害時の安全性を考慮したものとする。			
	オ 垣・柵の構造の制限	道路に面して設ける垣・柵は、生け垣又はフェンスに限る(高さ0.6m以下のコンクリートブロック造などは可)。			

## 【地区整備計画についての各用語の解説】

## ア 建築物等の用途の制限

用途地域（法律）では許されているが、良好な住環境を害する恐れのある用途（パチンコ屋、ゲームセンター、ラブホテル等）は、地区の区分に応じて建築できないこととします。

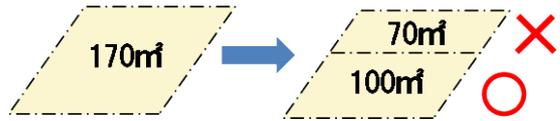


用途地域による  
ルールで許容されて  
いるものも地区計画  
で規制を強化します。

## イ 敷地面積の最低限度

小規模建物の密集や乱開発を防ぎ、ゆとりある環境を創出するため、新たに土地分割する場合の敷地面積を最低  $83 \text{ m}^2$ （約 25 坪）とします。

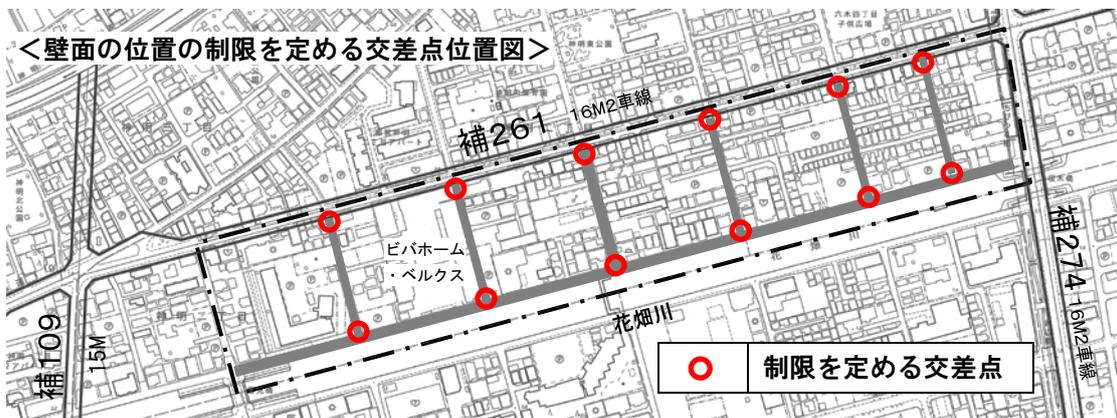
現在  $83 \text{ m}^2$  未満の敷地や道路等公共施設整備により分割される敷地は除きます。



上記の場合、 $85 \text{ m}^2$  ずつの敷地に 2 分割するのは可能。

## ウ 壁面の位置の制限

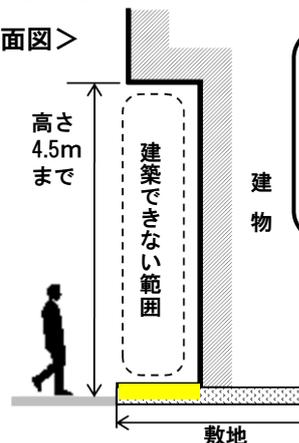
交差点の見通しを確保し、安全性を高めるため、地区施設道路同士、又は地区施設道路と都市計画道路が交差する角地では、底辺  $2 \text{ m}$  の二等辺三角形の部分には建築できないこととします。ただし、高さが  $4.5 \text{ m}$  超える部分には建物を出してもかまいません。



&lt;配置図&gt;



&lt;断面図&gt;



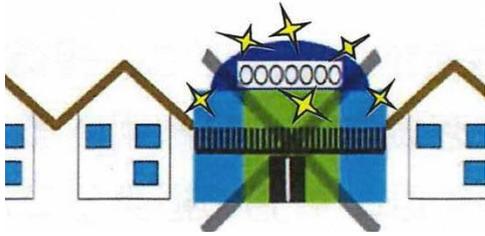
この範囲に建物は建てられませんが、<sup>ひまし</sup>底を出したり、垣・柵を立てることはできます。



### エ 形態・色彩・意匠の制限

周囲と調和のとれたまち並みとするため、建物の外観は落ち着いた色合いのものとしします。

また屋外広告物は、災害時の安全性を確保するため壊れにくい材料を使うこととしします。



### オ 垣・柵の構造の制限

安全でうるおいのあるまち並みとするため、道路に面して設ける垣や柵の構造は、生け垣又はフェンスに限ることとしします（コンクリートブロック造などは高さ0.6m以下まで）。



### ② 用途地域等によるルール

地区整備計画の策定にあわせて、都市計画道路補助第 261 号線沿道（30m区域）の用途地域等を変更します。

変更後の用途地域等のルールは以下の通りです。

地区の区分 ルール項目		住宅地区	沿道 住宅地区	準工業地区	沿道 準工業地区
		カ 用途地域	第1種住居地域 <b>(※1)</b>		準工業地域 <b>(※2)</b>
用途地域等	キ 建蔽率	60%	60%	60%	60%
	ク 容積率	200%	<b>300%</b>	200%	<b>300%</b>
	ケ 高度地区	第2種	<b>第3種</b>	第3種	<b>第3種</b>
	コ 防火地域・準防火地域	準防火地域	<b>防火地域</b>	準防火地域	<b>防火地域</b>

赤枠が変更箇所



図はP4をご参照ください



## 【用途地域等についての各用語の解説】

### カ 用途地域

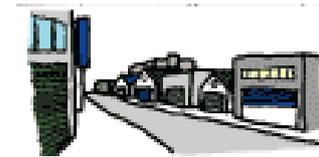
第1種住居地域  
**(※1)**

住居の環境を保護するための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。



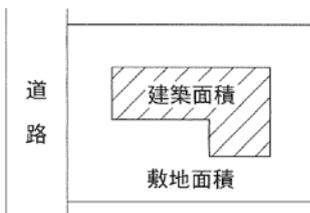
準工業地域  
**(※2)**

主に軽工業の工場等が立地し、住宅や商店も建てられる地域です。危険性や環境悪化の恐れが大きい工場等以外は、ほとんどの用途の建物が建てられます。



### キ 建蔽率

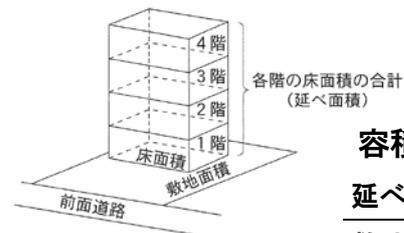
建蔽率は敷地面積に対する建物の建っている面積の割合を表しています。



$$\text{建蔽率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

### ク 容積率

容積率は敷地面積の何倍までの床面積を建てられるかを表しています。



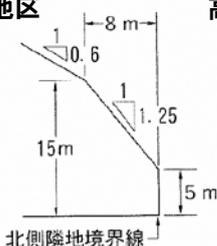
$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

### ケ 高度地区

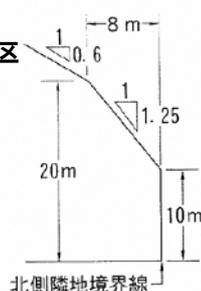
高度地区は、建築物の高さについて定めたルールです。

日照や通風、採光を確保したり、土地の有効利用を図ったりするために定められています。

第2種  
高度地区



第3種  
高度地区



### コ 防火地域・準防火地域

防火地域とは、燃えにくい建物しか建てられない地域です。

鉄筋コンクリート造や鉄骨造など、火に強い構造の建物しか建てることはできません。

防火 地域	4階以上	耐火建築物	延べ面積		
	3階				
	2階				
	1階			100㎡	
準防火 地域	4階以上	耐火建築物	延べ面積		
	3階			500㎡	
	2階				1500㎡
	1階				

### 3 今後のスケジュール

都市計画の決定、変更に向けて、以下のとおり手続きを進めていく予定です。

#### 原案の説明資料の配布

(作成前の案の公表)

令和2年9月10日(木)～



※新型コロナウイルスの感染拡大防止に伴う、都市計画法第16条に基づく地区計画の原案の住民説明会の代替措置として実施するものです。

#### 原案の公告・縦覧、意見書の提出

(作成前の案の公表)

- 縦覧期間：令和2年9月25日(金)～(2週間)
- 意見書の提出期間：令和2年9月25日(金)～(3週間)
- 縦覧・提出場所：都市計画課(区役所北館4階)

#### 案の公告・縦覧、意見書の提出

(決定前の案の公表)

- 縦覧及び意見書の提出期間：令和2年12月上旬～中旬
- 縦覧・提出場所：都市計画課(区役所北館4階)

#### 足立区都市計画審議会

令和2年12月下旬(予定)

#### 東京都都市計画審議会

令和3年2月上旬(予定)

#### 決定告示

令和3年3月上旬(予定)

## 4 よくあるご質問



## まちづくりルール

Q &amp; A

Q 延焼遮断帯とはなんですか？

**A** 延焼遮断帯とは、震災で発生する大火災の延焼を食い止め、安全な避難路となる、河川、鉄道、都市計画道路とその沿道区域などのことをいいます。

当地区では、補助第261号線の沿道30mの区域に燃えにくい建物を建築するよう誘導することで延焼遮断帯の形成を図ります。

災害に強い安全なまちを目指します。

Q いつから3階建てが建てられるようになりますか？

**A** 古いまちづくりルールが残っており、\*市街化予想道路では今でも「木造などの2階建て以下しか建てられない」という制限がかかっています。

来年3月(予定)に地区計画が決定された後は、ルールを守っていただくことにより市街化予想道路上でも3階建てが建てられるようになります。

\*市街化予想道路: 将来、土地区画整理事業を実施する際の区画道路計画線のこと。

Q 花畑川の堤防が整備されると聞いたけど？

**A** 現在花畑川はコンクリート堤防ですが、今後は堤防沿いに遊歩道の整備が予定されています。遊歩道のみどりをまちづくりルールの緑地にも位置付け、更なる環境・景観の向上を目指します。

Q ルールができてもすぐに守るのは無理だよ

**A** 新たなまちづくりルールとなる「地区計画」は、あらかじめ建物の建替ルールや身近な道路・公園の配置を定めておき、皆さまの建替えなどにあわせて、まちづくりの目標を実現していく手法です。



本資料に関するご質問やご意見等は、下記までご連絡下さい。

### お問い合わせ先

足立区 都市建設部 市街地整備室 (南館4階)  
中部地区まちづくり担当課長 内田  
まちづくり課 中部地区係 担当：浅利・北澤・泉  
電話番号 03-3880-5346 (直通) FAX 番号 03-3880-5605  
メールアドレス machi@city.adachi.tokyo.jp