

# 足立東部地域神明地区の地区計画 の変更（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 地区計画変更の目的	-----	1
2 変更のスケジュール	-----	4
3 地区計画の内容について	-----	5



足立区

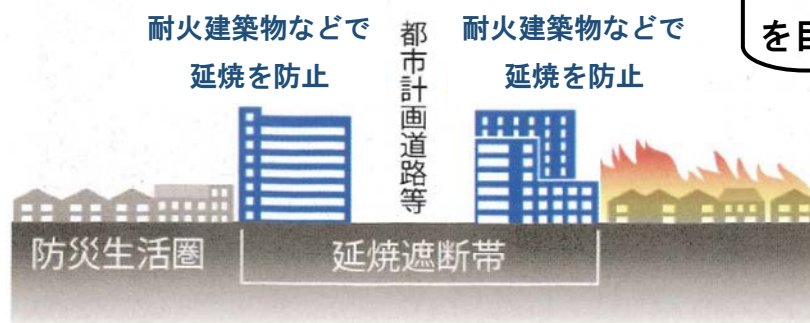


## 1 地区計画変更の目的

### (1) 地区計画の変更理由

都市計画道路補助第261号線の整備にあわせて、震災で大火災が発生した時に、延焼を食い止め、安全な避難路となる延焼遮断帯を形成するためです。これにより災害に強いまちを目指します。

#### <延焼遮断帯のイメージ>



災害に強い安全なまち  
を目指します。



### (2) 変更の範囲

今回変更するのは、都市計画道路補助第261号線沿道30m区域のまちづくりルールと、補助第274号線沿道の用途の制限です。

それ以外は一切変更ありません。→P2 図参照

**Q** ルールを決めても、今すぐ守るのは無理だよ？



**A** 今すぐではありませんのでご安心ください。

「地区計画」とは、あらかじめ建替えルールや身近な道路等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。

今すぐに建替えをしなくてはならないということはありません。

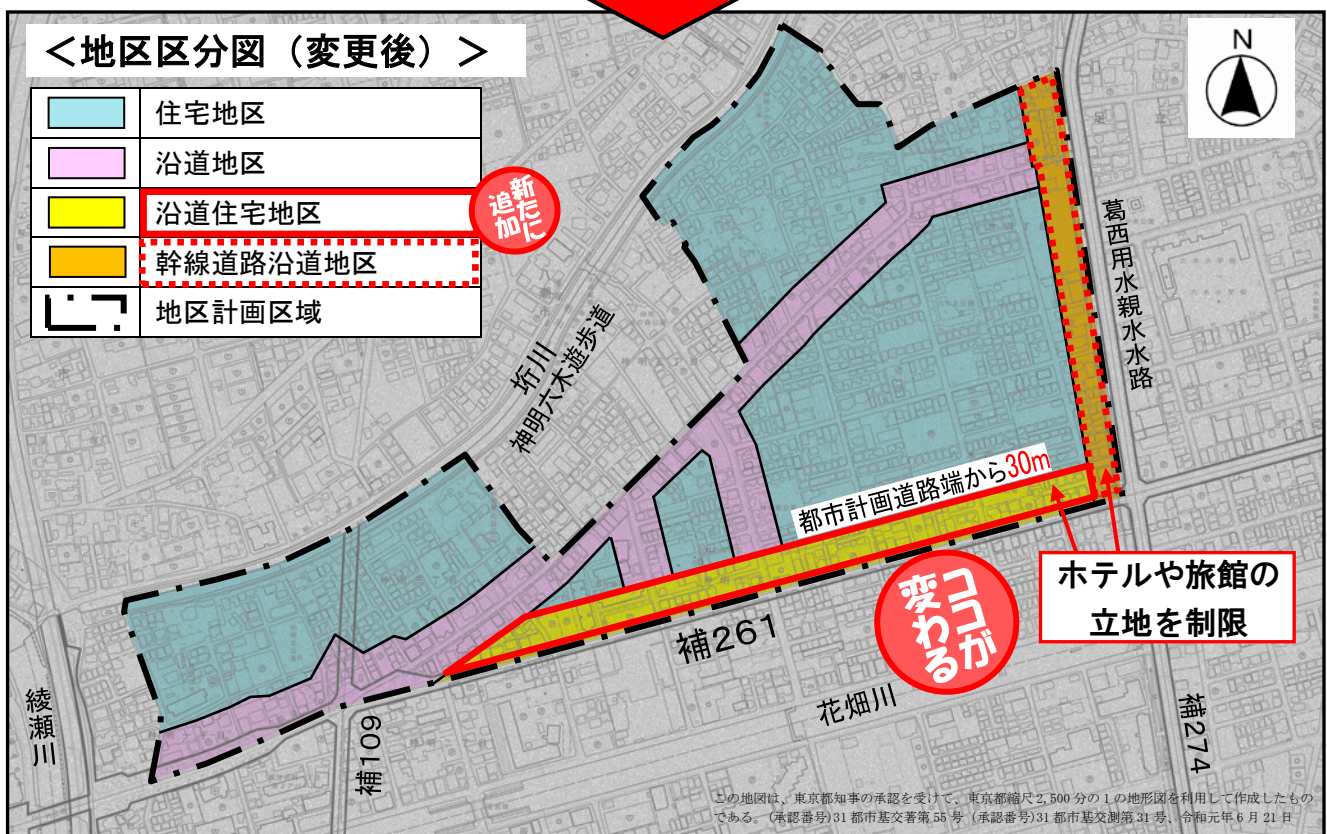
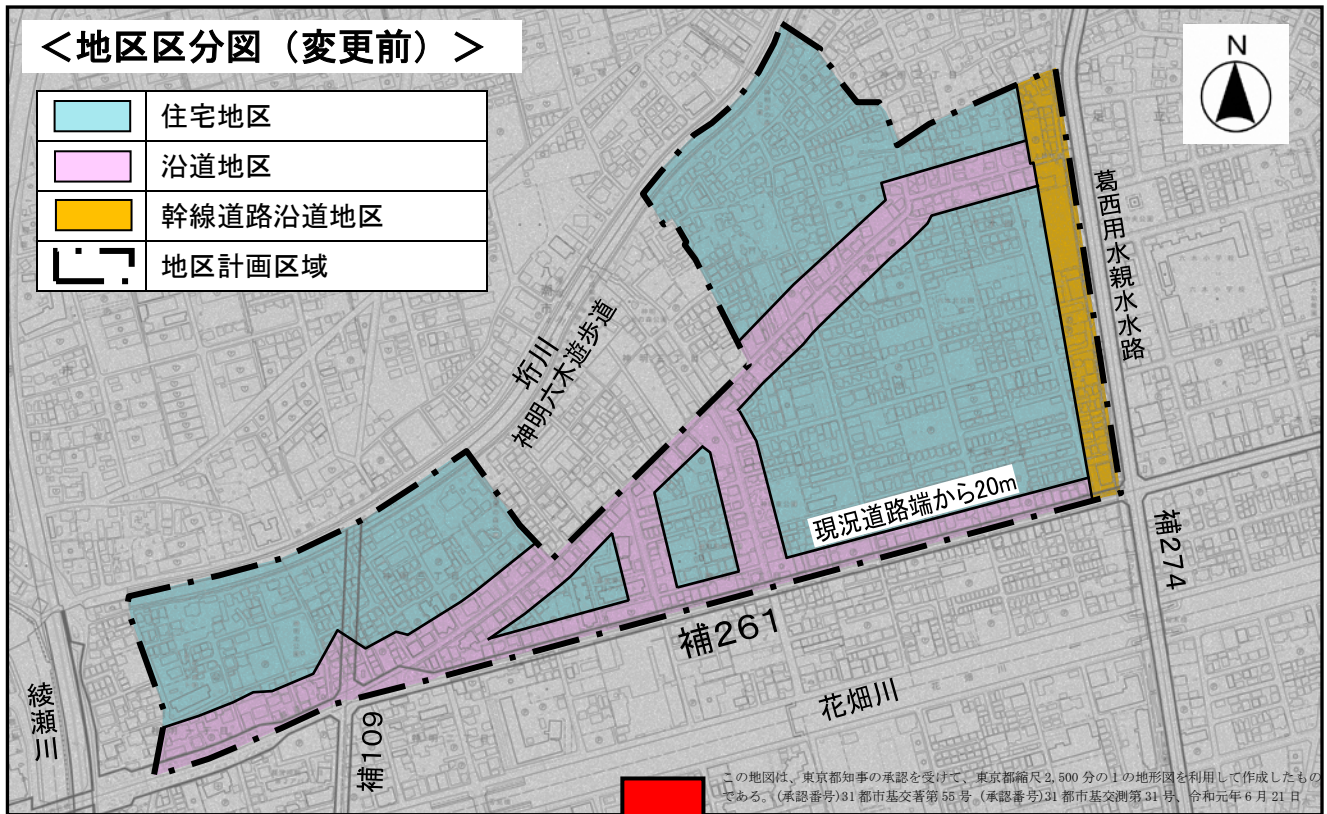
ご理解のほどよろしく願いいたします。



### (3) 地区整備計画の変更点

地区区分として新たに「沿道住宅地区」(  ) を追加します。

住環境に配慮して「沿道住宅地区」「幹線道路沿道地区」に、「ホテル又は旅館」の立地制限を加えます。



### (4) 用途地域等の変更点

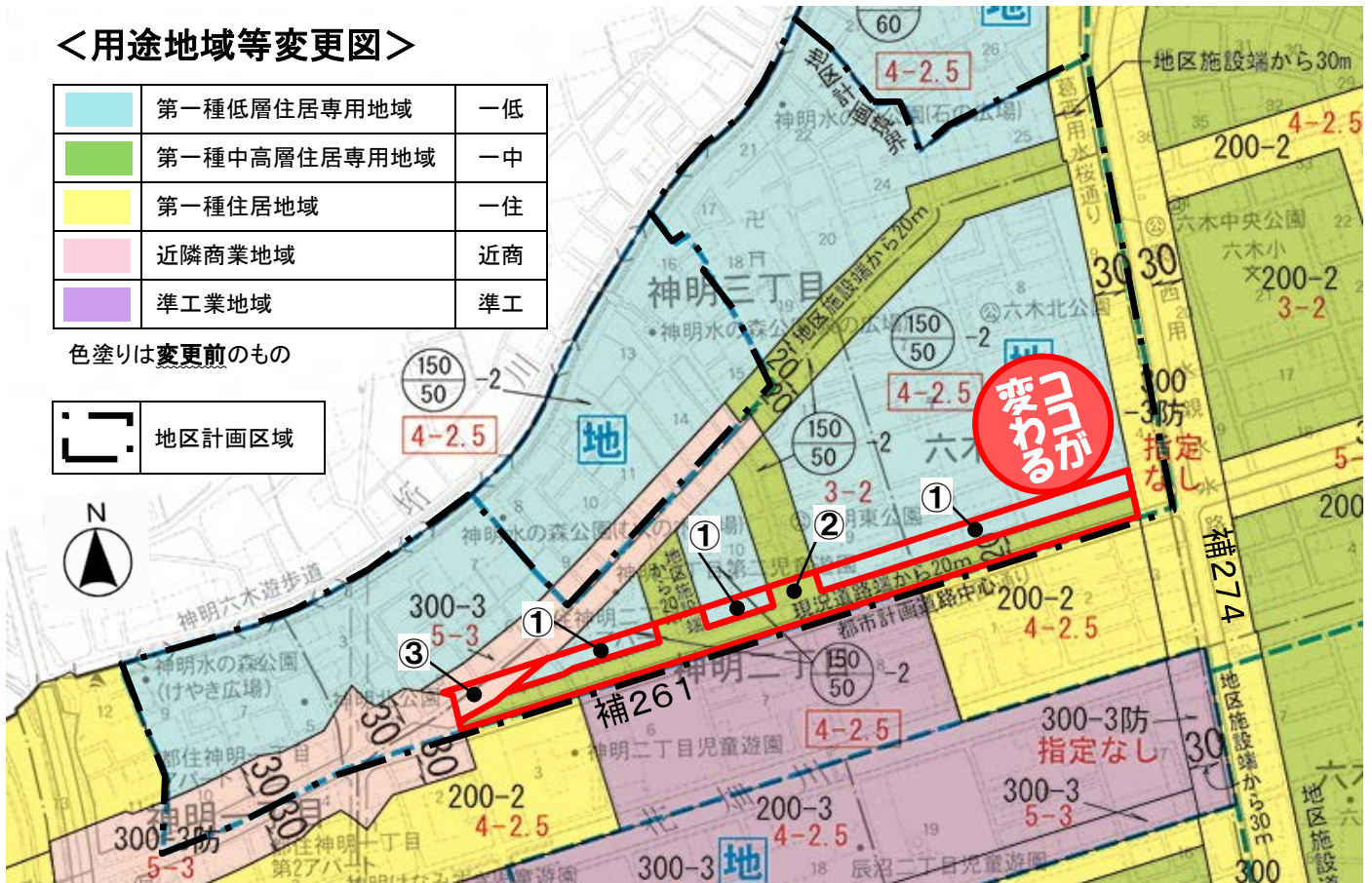
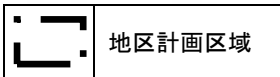
まちの安全性を高めるために、補助第 261 号線沿道（30m区域）の用途地域等を変更して燃えにくい建物を誘導します。

用途地域等の変更内容（     枠内が変更箇所）は以下の通りです。

#### <用途地域等変更図>

	第一種低層住居専用地域	一低
	第一種中高層住居専用地域	一中
	第一種住居地域	一住
	近隣商業地域	近商
	準工業地域	準工

色塗りは変更前のもの



補 261 沿道に燃えにくい建物を誘導して災害に強いまちを目指します。



変更箇所

変更前	↓	変更後
-----	---	-----

#### <変更箇所の一覧>



番号	東京都決定			足立区決定	
	用途地域	建蔽率	容積率	高度地区	防火
①	一低	50%	150%	第2種	準防火
	↓	↓	↓	↓	↓
	一住	60%	300%	第3種	防火
	↓	↓	↓	↓	↓
②	一中	50%	150%	第2種	準防火
	↓	↓	↓	↓	↓
	一住	60%	300%	第3種	防火
	↓	↓	↓	↓	↓
③	近商	80%	300%	第3種	準防火
					↓
					防火

## 2 変更のスケジュール

都市計画の変更に向けて、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

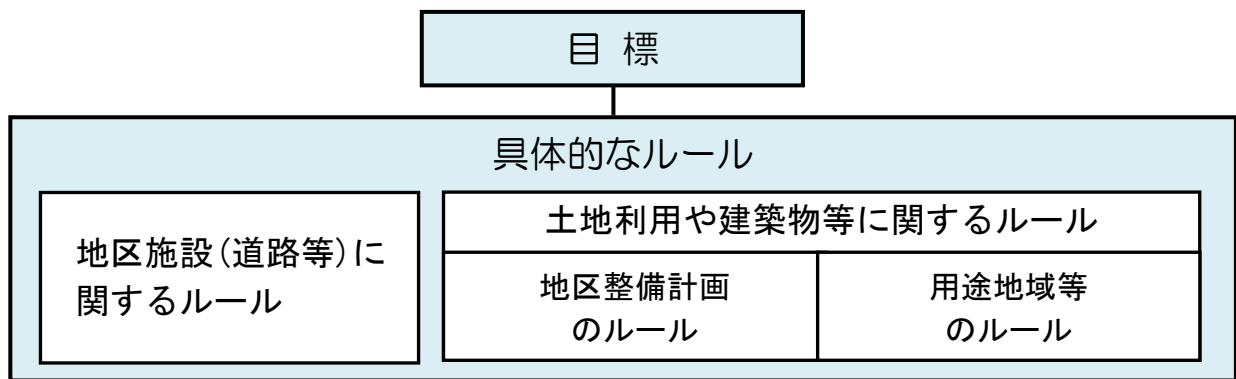
令和3年3月上旬(予定)

### 3 地区計画の内容について

当地区では、平成 16 年に地区の皆さまとともに地区計画を定め、道路の配置や建替えなどに関するルールを守って新築や建替えをしていただくまちづくりを進めてきました。ここで改めて地区計画の内容をご説明します。

#### (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」を定めています。



#### (2) 地区計画の目標

これまで

土地区画整理事業を施行すべき区域においては「緑豊かな快適で便利なまちの形成」を目指して、緑の保全、多様な世代が住み続けられる良好な居住環境、コミュニティ活動の根づくまちづくりを推進。



ここに

ココが  
変わる

補助第 261 号線沿道における「延焼遮断帯の形成」を目指し、土地の高度利用、建築物の不燃化を誘導。

を追加します。

## (4) 具体的なルール

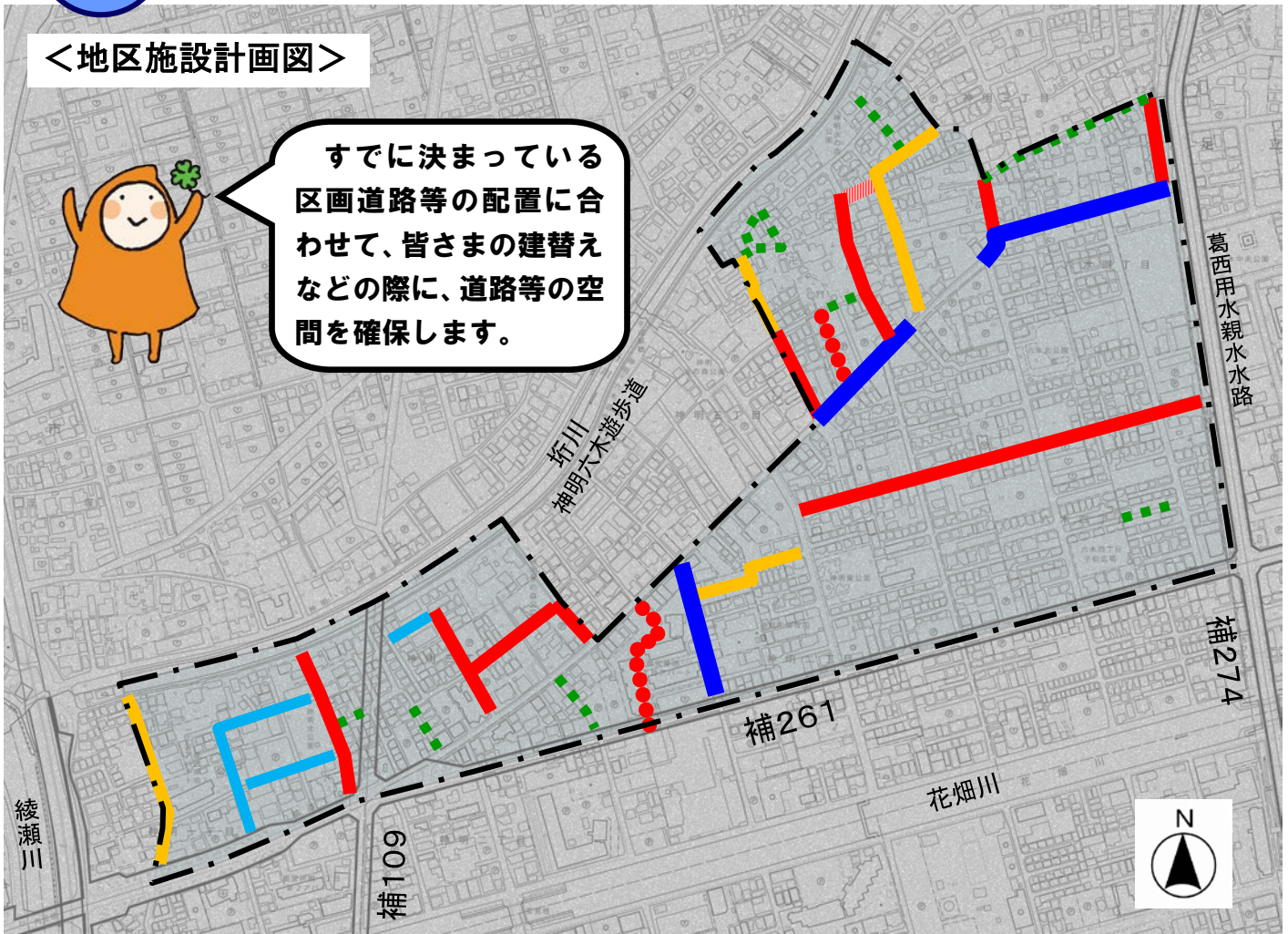
### 【地区施設(道路等)に関するルール】

圀川や親水水路、遊歩道など、緑豊かな地域の環境資源を活かし、かつ、それに調和する良好な住環境、都市基盤の整備を図るために、区画道路等の配置及び規模を、以下の計画図のとおり定めています。

今回は、地区施設に関するルールの変更はありません。



### <地区施設計画図>



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

	地区計画区域		区画道路(8.0m)		区画道路(6.0m)
	区画道路(5.0m)		区画道路(4.9m)		区画道路(4.5m)
	区画道路(4.0m)		歩行者専用通路(6.0m)	( )	計画幅員



【土地利用や建築物等のルール】

地区整備計画の地区区分に応じて土地利用や建築物等に関するルールを定めます。

図はP2をご参照ください。

新たに追加する地区区分



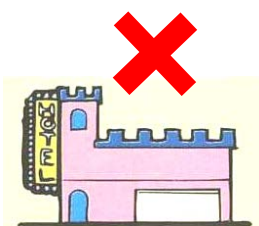
地区の区分		地区区分				
		住宅地区	沿道地区	沿道住宅地区	幹線道路沿道地区	
地区整備計画	ア 建築物等の用途の制限	—	—	ホテル又は旅館は建築できないこととします。	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; margin-right: 5px;">ココが変わる</div> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; width: 20px; height: 100px; margin-right: 5px;"></div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; margin-right: 5px;">変更なし</div> </div>	
	イ 容積率の最高限度	地区計画の内容を守ることで、都市計画で指定された容積率で建物を建てるようにします。				
	ウ 建蔽率の最高限度	地区計画の内容を守ることで、都市計画で指定された建蔽率で建物を建てるようにします。				
	エ 高さの最高限度	—	12m (一部除く)	—		—
	オ 敷地面積の最低限度	新たに分割する際の敷地面積は 83 m <sup>2</sup> 以上とする。				
	カ 壁面の位置の制限	壁面の位置は道路境界線から 0.6m 以上離す。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 4.5 m まで）。				
	キ 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。				
	ク 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

ココが変わる

用途地域（法律）では、第一種住居地域で許されているホテル又は旅館について、周辺の環境に配慮して建築できないように改めます（沿道住宅地区と幹線道路沿道地区）。



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・ウ 容積率、建蔽率の最高限度

変更なし

まちづくりのルールを守ることで、都市計画で指定された容積率、建蔽率の最高限度まで、建物を建てられるようにして、土地の有効利用を図ります。

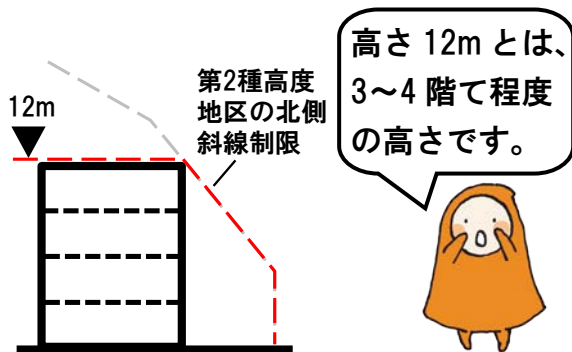


容積率、建蔽率についての解説は、P9をご参照ください



### エ 高さの最高限度

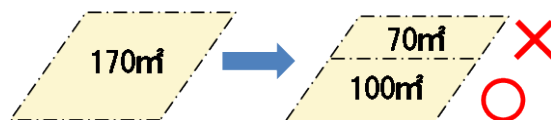
沿道地区（一部除く）では、住宅地にふさわしいまち並みとするため、第2種高度地区の制限に加え、高さは最高12mを限度とします。



### オ 敷地面積の最低限度

良好な居住環境を保全するため、新たに土地分割する場合の敷地面積は、最低83㎡（約25坪）とします。

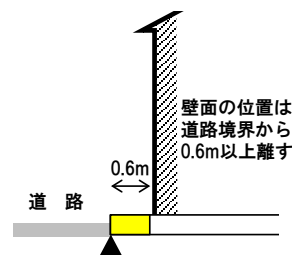
現在83㎡未満の敷地などは除きます。



上記の場合、85㎡ずつの敷地に2分割するのは可能。

### カ 壁面の位置の制限

① 壁面の位置は、道路境界線から最低0.6m以上離すこととします。ただし、床面積に算入されない出窓や軒高2.3m以下の小規模な物置や車庫は除きます。



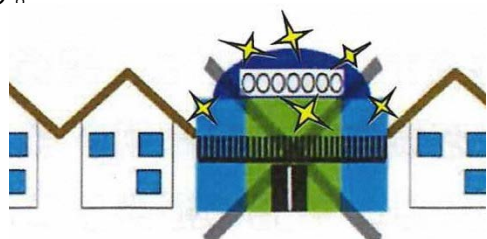
② 道路が交差する角地では、道路状の見通しの空間として、底辺2mの二等辺三角形の部分を確認し、その部分には建築できないこととします。ただし、高さ4.5mを超える部分は除きます。



### キ 形態・色彩・意匠の制限

屋根、外壁等の色彩は、落ち着いた色合いのものとしします。

屋外広告物は、良好な美観、風致を考慮するとともに腐朽又は破損しやすい材料を使用しないこととします。



### ク 垣・柵の構造の制限

環境の向上、緑化を促進するため、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ます。ただし高さ0.6m以下のコンクリートブロック造などは可とします。



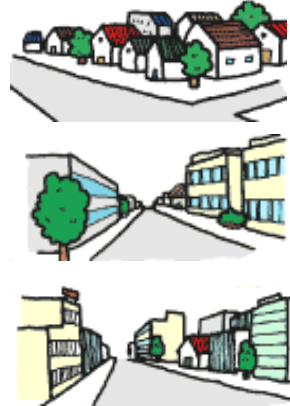
【用途地域等についての各用語の解説】

図はP3をご参照ください



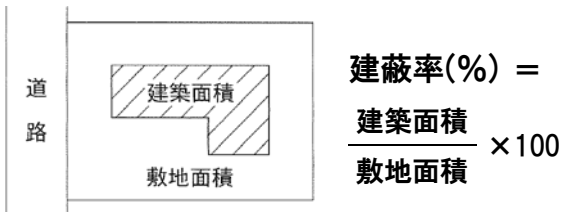
ケ 用途地域

- 第一種低層住居専用地域（一低） 低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。
- 第一種中高層住居専用地域（一中） 中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。
- 第一種住居地域（一住） 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、ホテルなどは建てられます。



コ 建蔽率

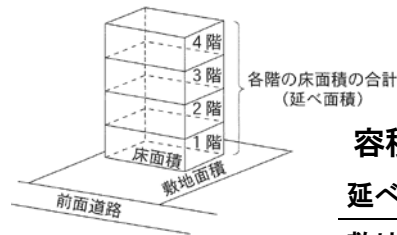
建蔽率は敷地面積に対する建物の建っている面積の割合を表しています。



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

サ 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。

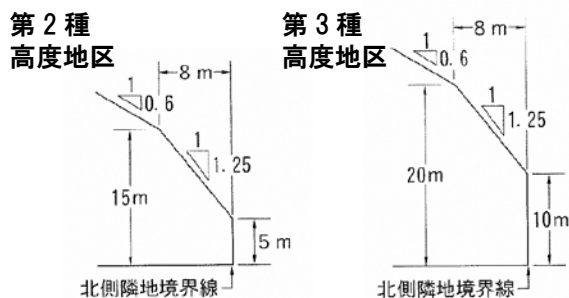


$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

シ 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。



ス 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			準耐火建築物	
	2階				木造又は防火構造
	1階				

この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