

神明二丁目周辺地区

まちづくりニュース



地区計画決定特別号

令和3年3月 足立区まちづくり課

新たな
まちづくりルール

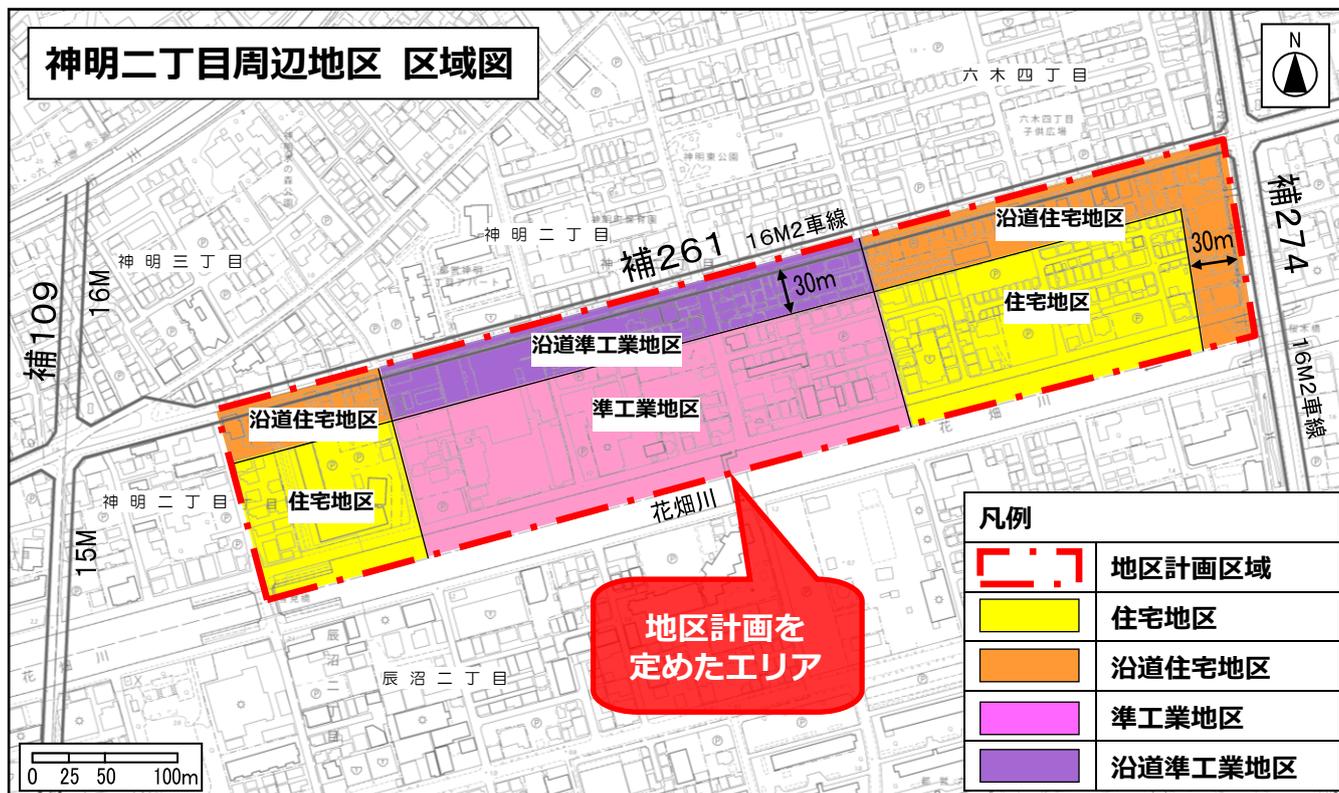
地区計画を 決定しました!!



神明二丁目周辺地区では、利便性の高い安全でゆとりあるまちを目指し、令和3年3月4日に地区計画を決定しました。

今後はこれに基づき、まちづくりに取り組んでいきます。

詳しくは、本冊子をご一読ください。



神明二丁目周辺地区まちづくりニュース 地区計画決定特別号

保存版

目次

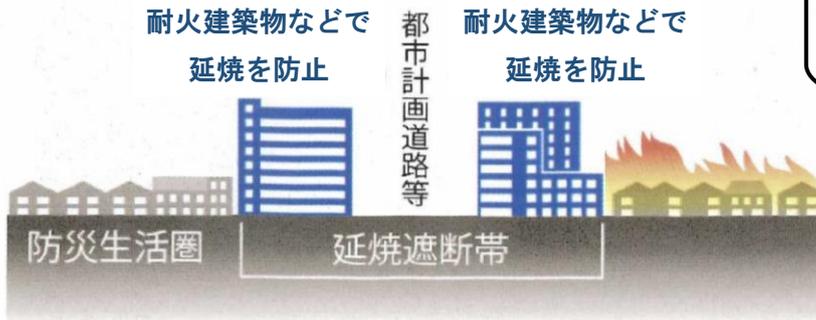
1 地区計画の決定により変わること	-----	1
2 地区計画の内容について		
(1) 地区計画の構成	-----	2
(2) 地区計画の目標	-----	2
(3) 具体的なルール	-----	3
【地区施設（道路・公園等）に関するルール】		
【土地利用や建築物等に関するルール】		
3 地区計画の届出について	-----	8
4 助成制度のご紹介	-----	8

1 地区計画の決定により変わること

① 都市計画道路補助第261号線沿道に、燃えにくく高い建物が建てられるようになりました。

これにより、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（＝延焼遮断帯）を形成します。

<延焼遮断帯のイメージ>



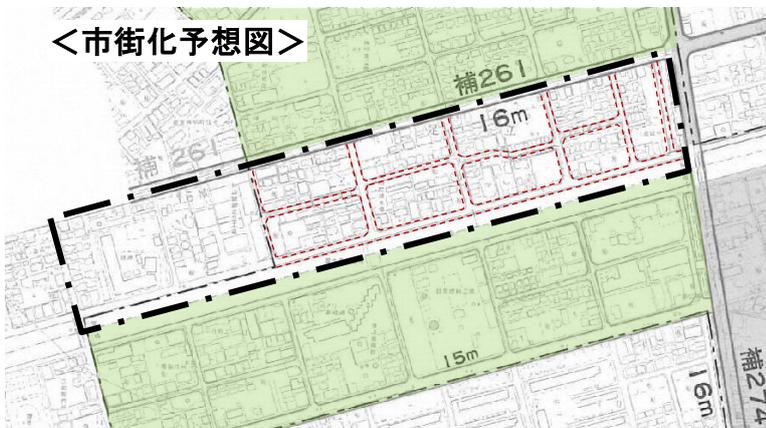
建替えが進むことで、災害に強い安全なまちになっていくんだね！



② 3階建以上の建物が建てられるようになりました。

新たなまちづくりのルール（＝地区計画）を守っていただくことにより、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上に残っていた制限が外れました。

<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。

	地区計画の決定区域
	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、これまで地区計画が策定済みの区域

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。

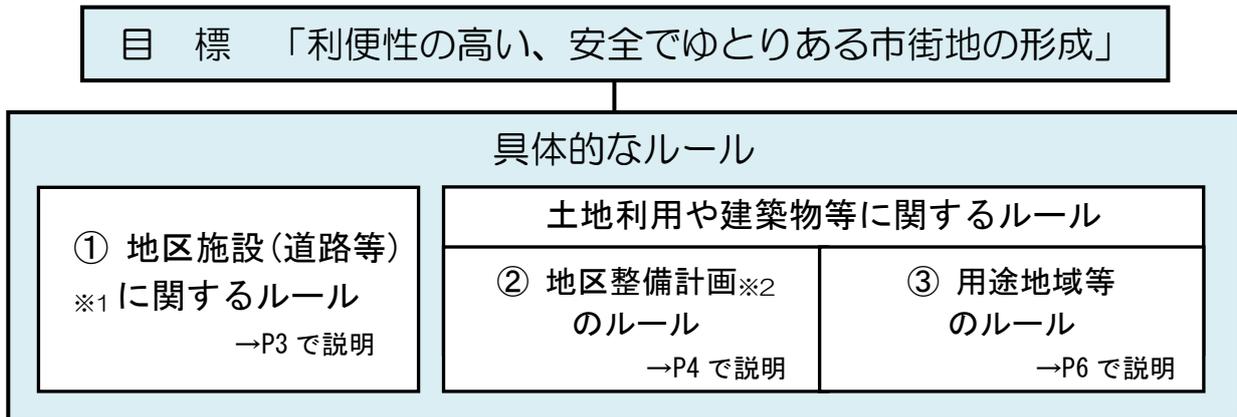
「地区計画」とは、あらかじめ建替えルールや身近な道路等の配置を定めておき、皆さまの建替えなどにあわせて、まちづくりの目標を実現していく手法です。

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お願いいたします。

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」

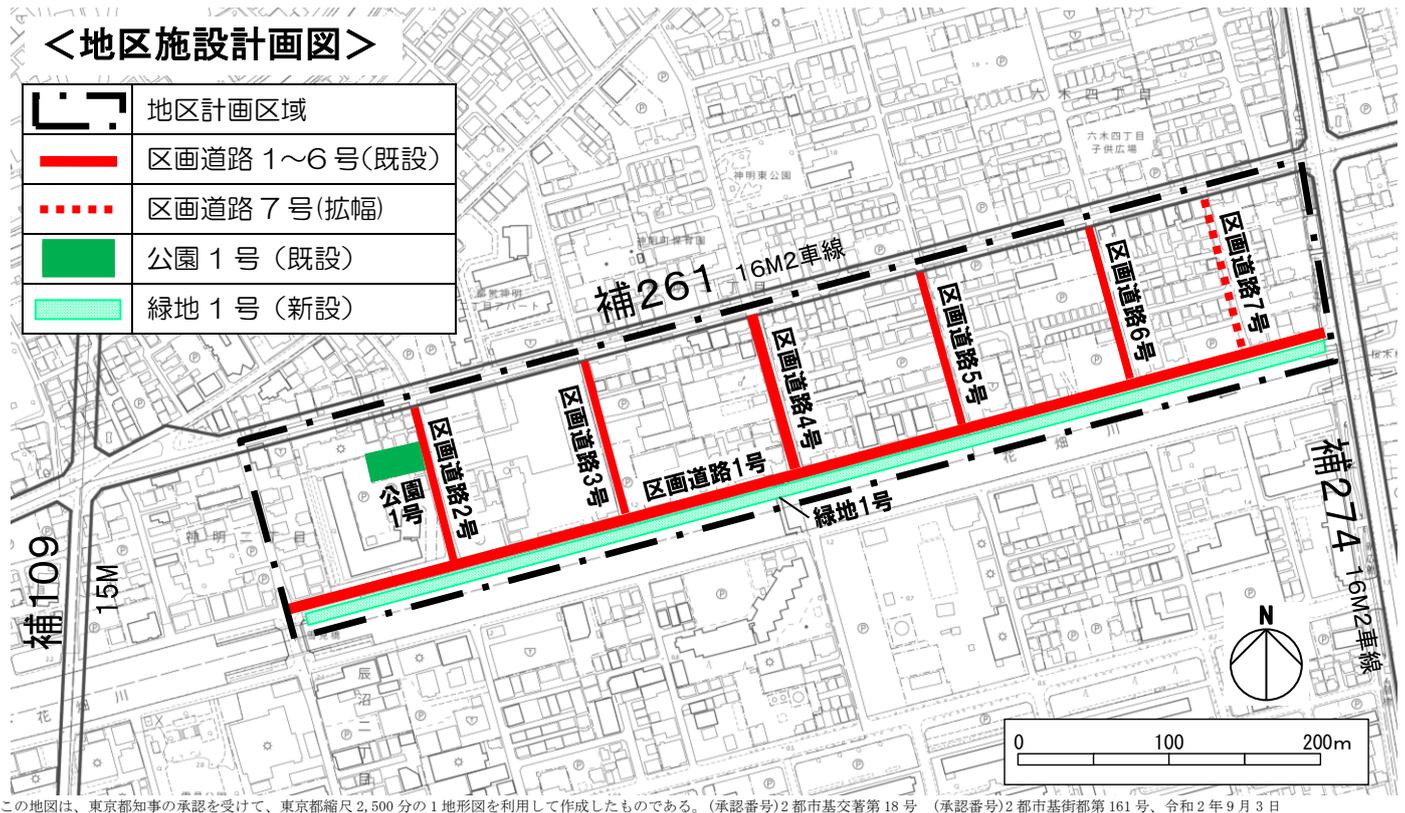
水と緑の豊かな環境に囲まれた本地区では、都市計画道路補助第261号線の整備にあわせて、沿道の土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成を図るとともに、区域全体の土地利用を適正に誘導します。

(3) 具体的なルール

① 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。

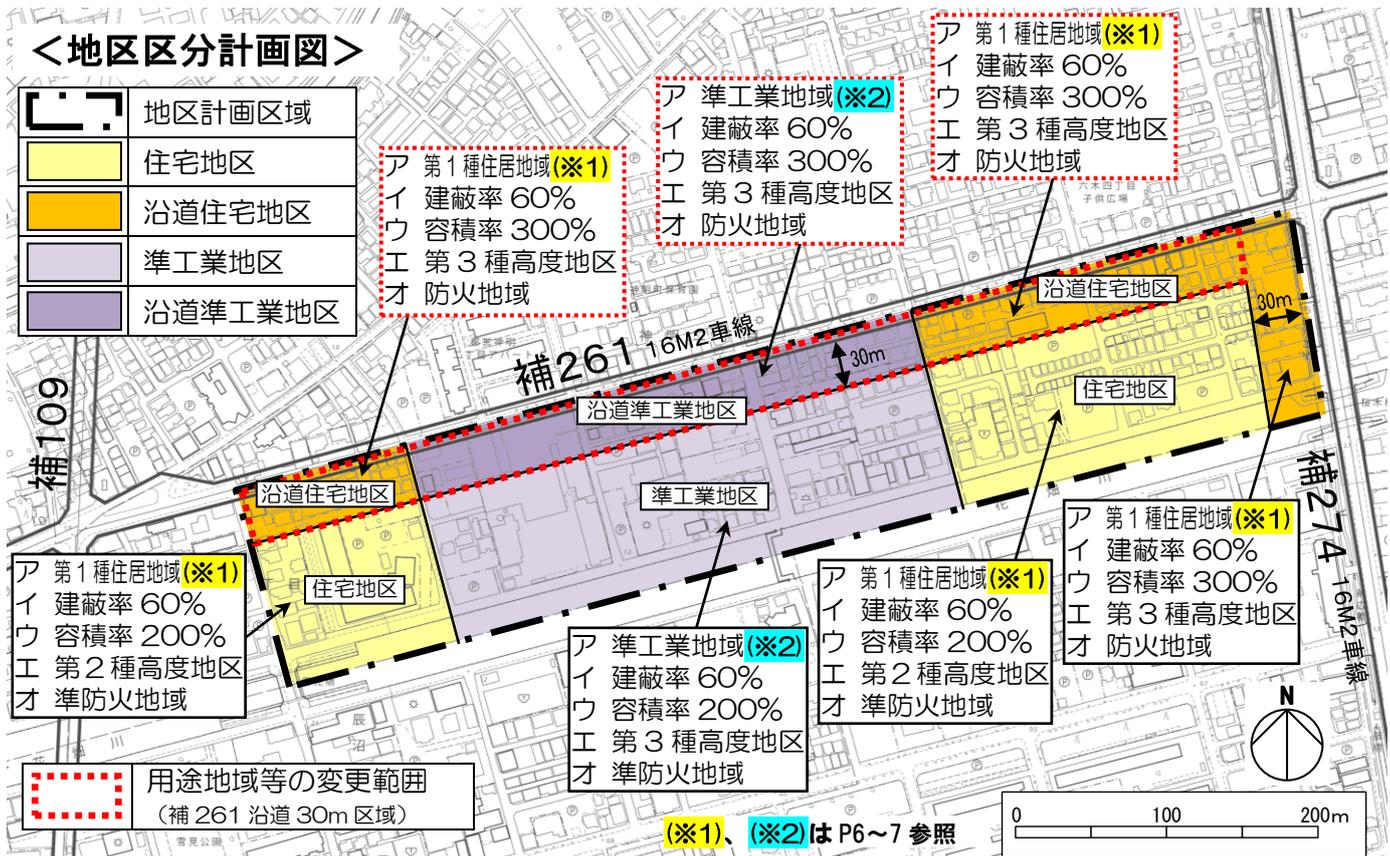


種別	名称	幅員 (道路の幅)	延長 (道路の長さ)	備考	
地区整備計画	道路	区画道路 1号	7.0m~7.3m	約 705m	幅員、延長ともに現状のまま、変更ありません。 (拡幅の必要はありません。)
		区画道路 2号	4.8m~6.0m	約 105m	
		区画道路 3号	4.8m~6.2m	約 105m	
		区画道路 4号	8.7m~9.5m	約 105m	
		区画道路 5号	4.8m~6.2m	約 105m	
		区画道路 6号	4.7m~6.3m	約 105m	
		区画道路 7号	4.0m	約 105m	建築基準法で義務付けられているため、拡幅が必要です。
公園	公園 1号	面積 約 670 m ²		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 ²		新設 (花畑川 の環境整備事業で散策路や植栽帯の整備を予定しています。)	

② 土地利用や建築物等に関するルール・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、用途の制限等により、それぞれの地区に合った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。

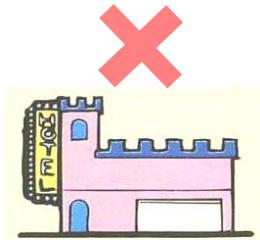


地区の区分		住宅地区	沿道住宅地区	準工業地区	沿道準工業地区
		住宅地区	沿道住宅地区	準工業地区	沿道準工業地区
地区整備計画	ア 建築物等の用途の制限	ホテル又は旅館は建築できないこととする。		パチンコ屋、ゲームセンター、キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール、ホテル又は旅館は建築できないこととする。	
	イ 敷地面積の最低限度	新たに分割する場合の敷地面積は、83㎡以上とする(現在83㎡未満の敷地などは可)。			
	ウ 壁面の位置の制限	地区施設道路同士、又は地区施設道路と都市計画道路が交差する角地では、底辺2mの二等辺三角形の部分には建築できないこととする(高さ4.5mまで)。			
	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。

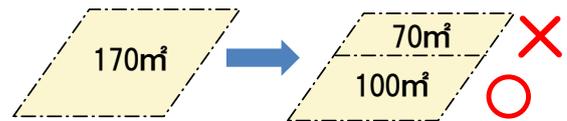


用途地域による
ルールで許容さ
れているものも
地区計画で規制
を強化します。

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㎡（約25坪）とします。

現在83㎡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㎡ずつの敷地に2分割するのは可能。

ウ 壁面の位置の制限

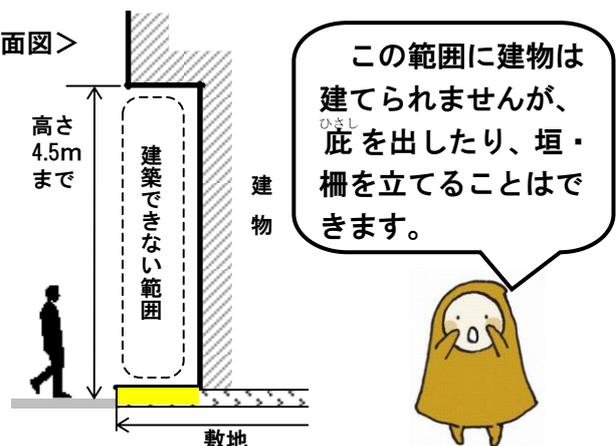
交差点の見通しを確保し、安全性を高めるため、地区施設道路同士、又は地区施設道路と都市計画道路が交差する角地では、底辺2mの二等辺三角形の部分には建築できないこととします。ただし、高さが4.5mを超える部分には建物を出してもかまいません。



<配置図>



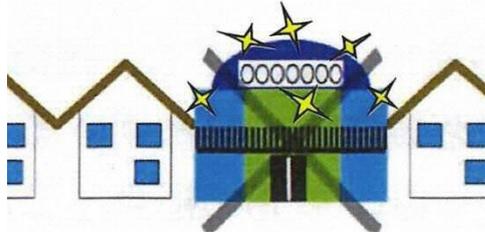
<断面図>



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）。



③ 土地利用や建築物等に関するルール・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
		住宅地区	沿道 住宅地区	準工業地区	沿道 準工業地区
用途地域等	カ 用途地域	第1種住居地域 (※1)		準工業地域 (※2)	
	キ 建蔽率	60%	60%	60%	60%
	ク 容積率	200%	300%	200%	300%
	ケ 高度地区	第2種	第3種	第3種	第3種
	コ 防火地域・ 準防火地域	準防火地域	防火地域	準防火地域	防火地域

赤枠が変更箇所



図はP4をご参照ください

一用途地域等についての各用語の解説一

カ 用途地域

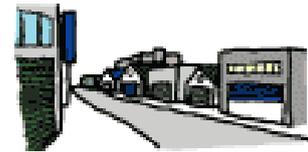
第1種住居地域
 (※1)

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。



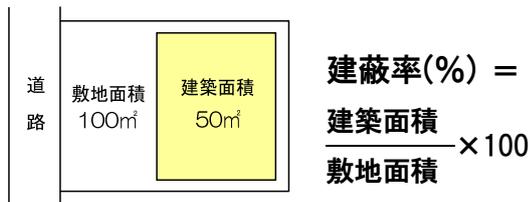
準工業地域
 (※2)

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

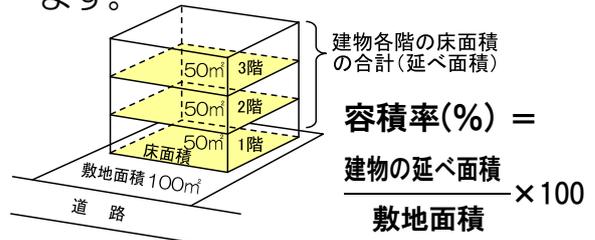
建蔽率は敷地面積に対する建物の建っている面積の割合を表しています。



上図の場合、敷地面積 100㎡、建築面積 50㎡で、建蔽率は 50%となります。

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。



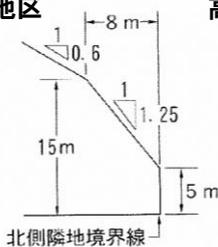
上図の場合、敷地面積 100㎡、建物の延べ面積 150㎡で、容積率は 150%となります。

ケ 高度地区

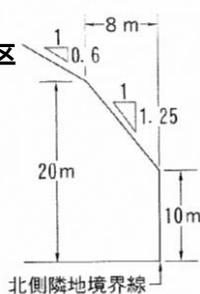
高度地区は、建築物の高さについてのルールを定めた地区です。

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

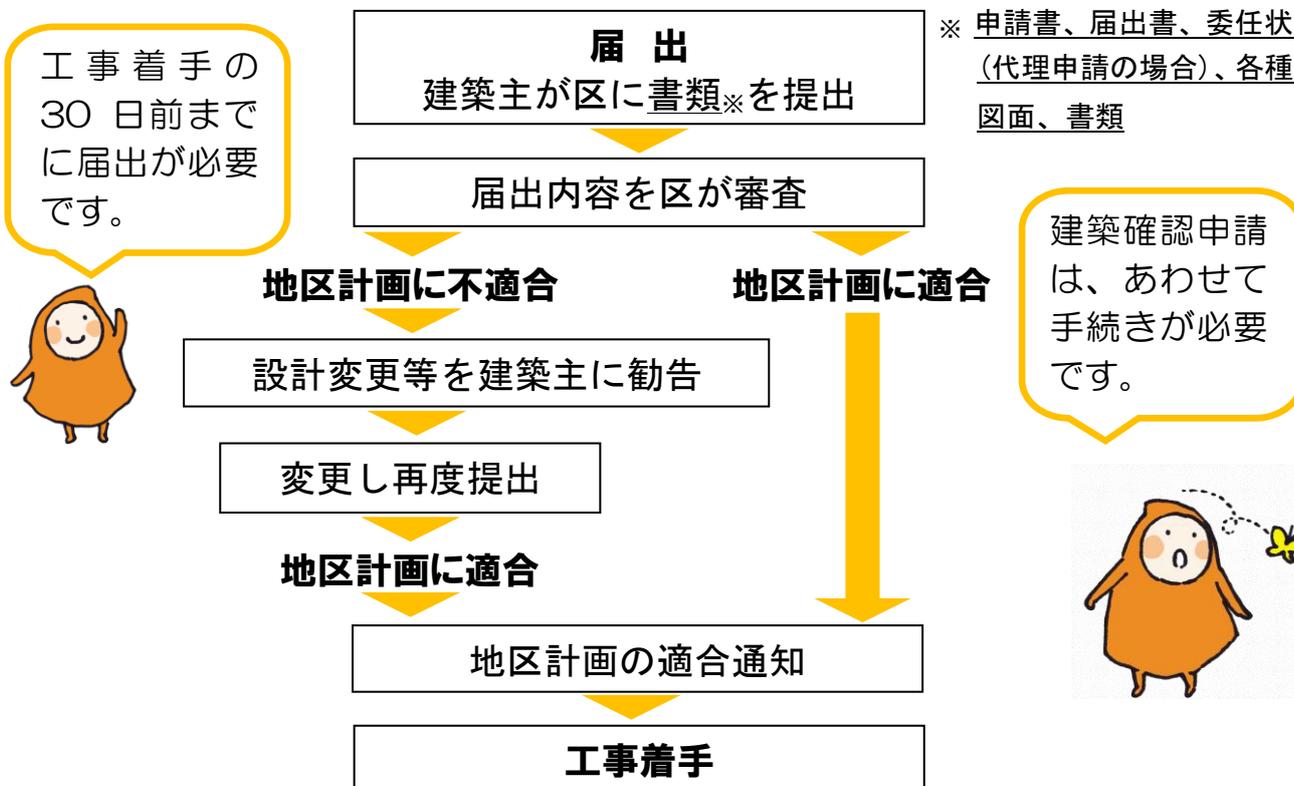
防火地域とは、燃えにくい建物しか建てられない地域です。

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			準耐火建築物	
	1階			100㎡	
準防火地域	4階以上	耐火建築物	延べ面積		
	3階				
	2階			木造又は防火構造	1500㎡
	1階			500㎡	

3 地区計画の届出について

地区計画の区域内で建築物の建替えなどを行う際には、都市計画法に基づき工事着手の30日前までに、区に地区計画の届出が必要です。詳しくは、下記の担当窓口までご相談ください。



建築室 建築審査課 審査第二係（足立区役所 中央館4階）
電話 3880-5276（直通） FAX 3880-5615

4 助成制度のご紹介



緑化工事助成制度 ～生け垣などでみどりを増やす場合～

敷地が道路に接する部分、または建築物の屋上や壁面に緑化工事を行う場合、活用できます。生け垣や植込地をつくる場合はぜひご利用ください。

なお、助成の申請は工事着手の2週間前までにお願いします。

詳しくは、下記の担当窓口までご相談ください。



みどりと公園推進室 みどり推進課 緑化推進係（足立区役所 北館4階）
電話 3880-5188（直通） FAX 3880-5479



足立区

このニュース
に関する
お問い合わせ

足立区 都市建設部 市街地整備室 (南館4階)

まちづくり課 中部地区係

電話番号 03-3880-5346 (直通)

FAX 03-3880-5605

メールアドレス machi@city.adachi.tokyo.jp

ホームページ

[足立区 地区計画](#)

