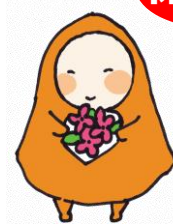


足立東部地域神明地区

まちづくりニュース



地区計画変更特別号

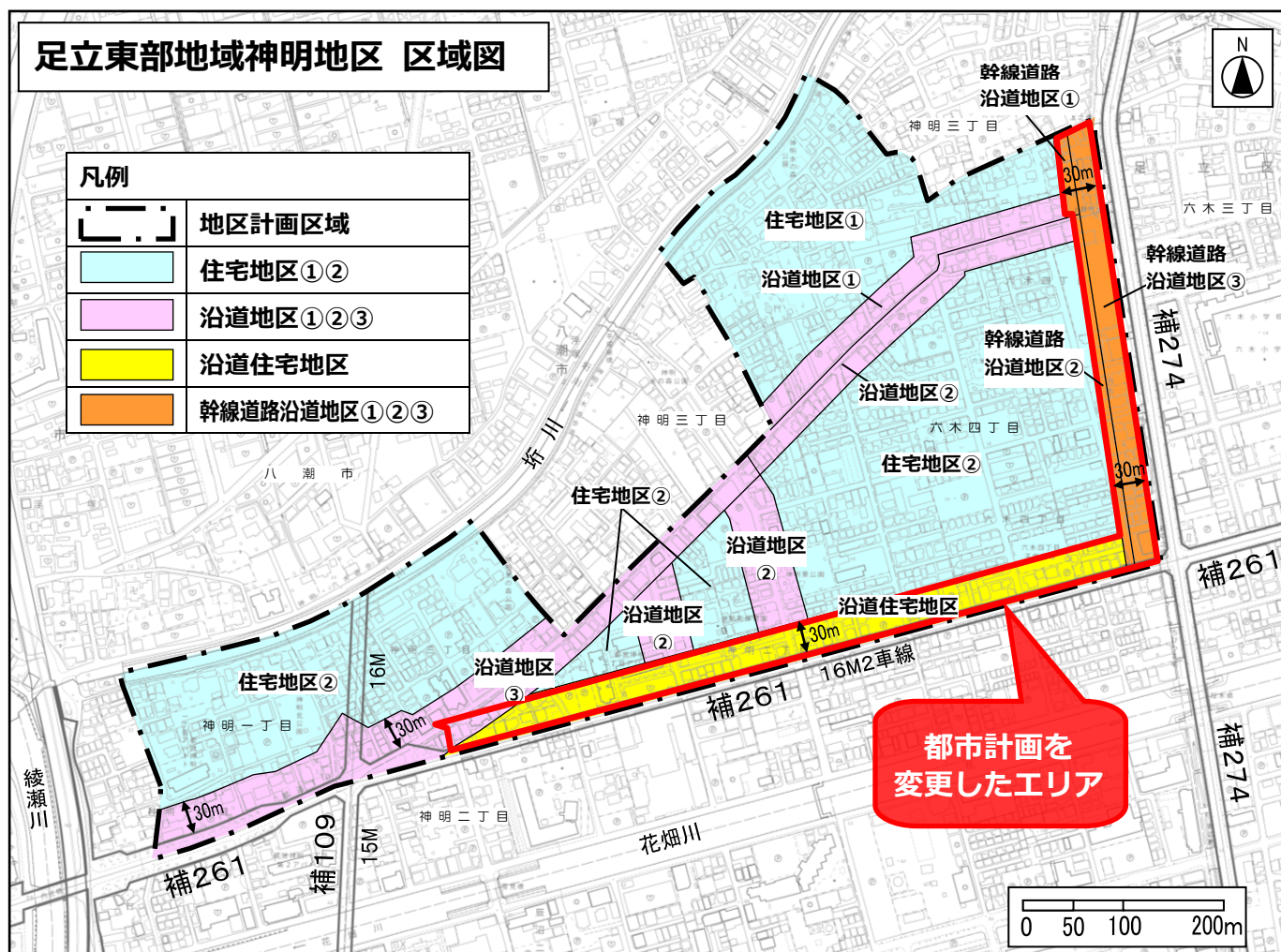
令和3年3月

足立区まちづくり課

都市計画の一部を変更しました

足立東部地域神明地区では、まちの安全性の向上を目指して、
令和3年3月4日に、都市計画道路補助第261号線と補助第274号線沿道30m区域の都市計画の一部を変更しました。

これに基づき、今後も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。



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地形図を利用して作成したものである。(承認番号)2都市基交著第18号 (承認番号)2都市基街都第161号、令和2年9月3日

足立東部地域神明地区まちづくりニュース 地区計画変更特別号

保存版

目 次

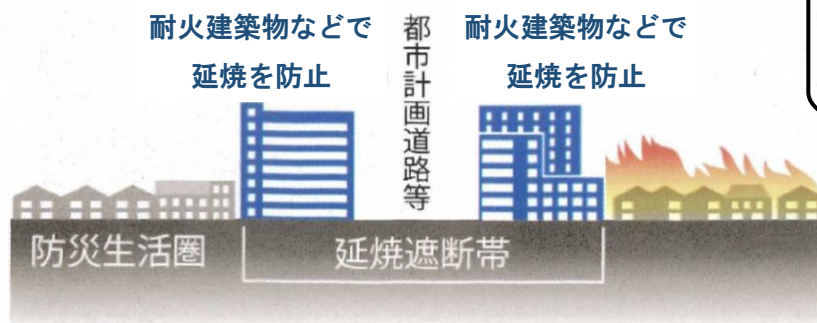
1 今回の変更で変わったこと	-----1
2 地区計画の内容について	
(1) 地区計画の構成	-----3
(2) 地区計画の目標	-----3
(3) 具体的なルール	-----4
【地区施設（道路等）に関するルール】	
【土地利用や建築物等に関するルール】	
3 地区計画の届出について	-----8
4 助成制度のご紹介	-----8

1 今回の変更で変わったこと

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>



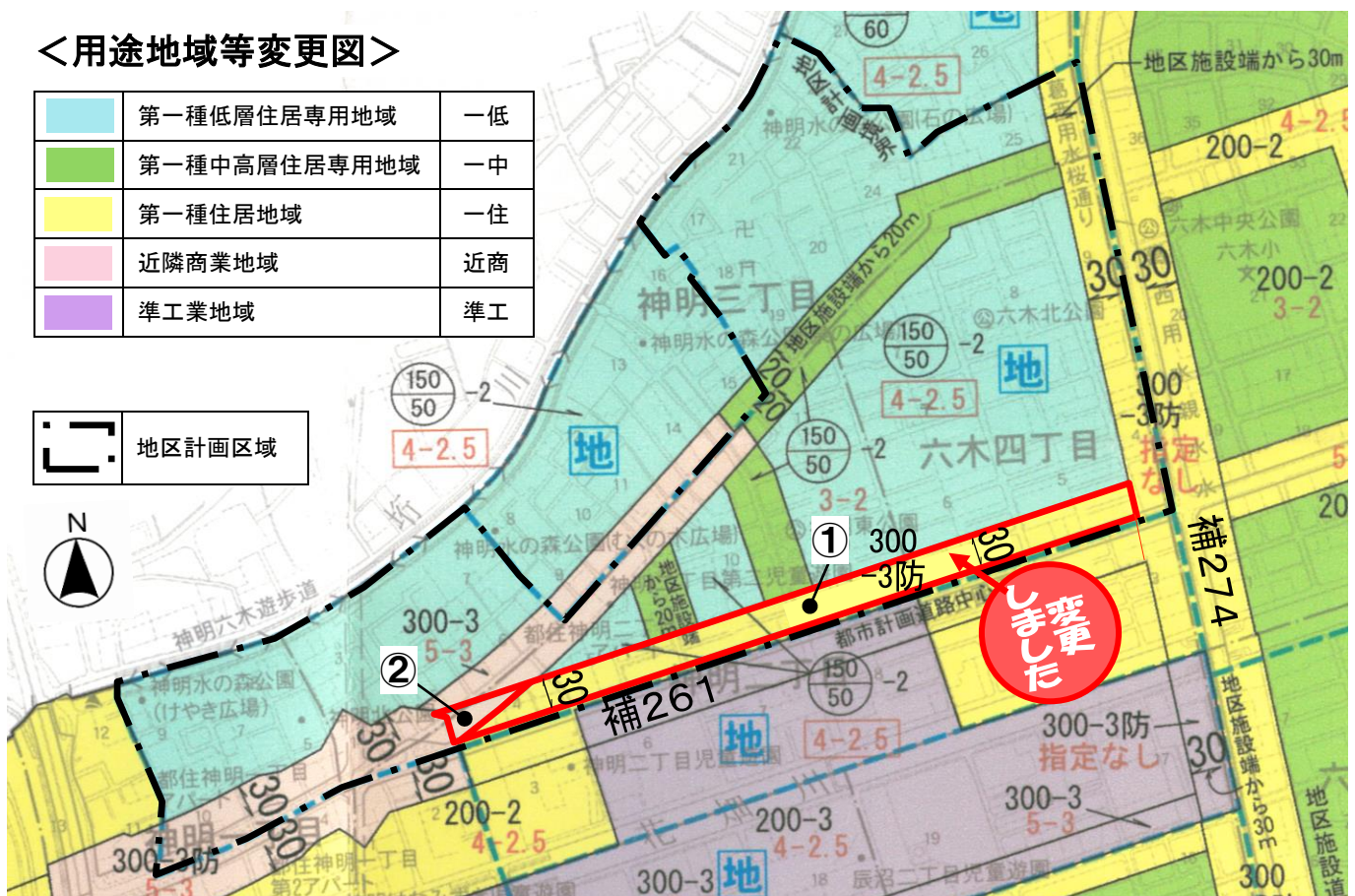
建替えが進むことで、
災害に強い安全なまち
になっていくんだね！



<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

	地区計画区域
--	--------



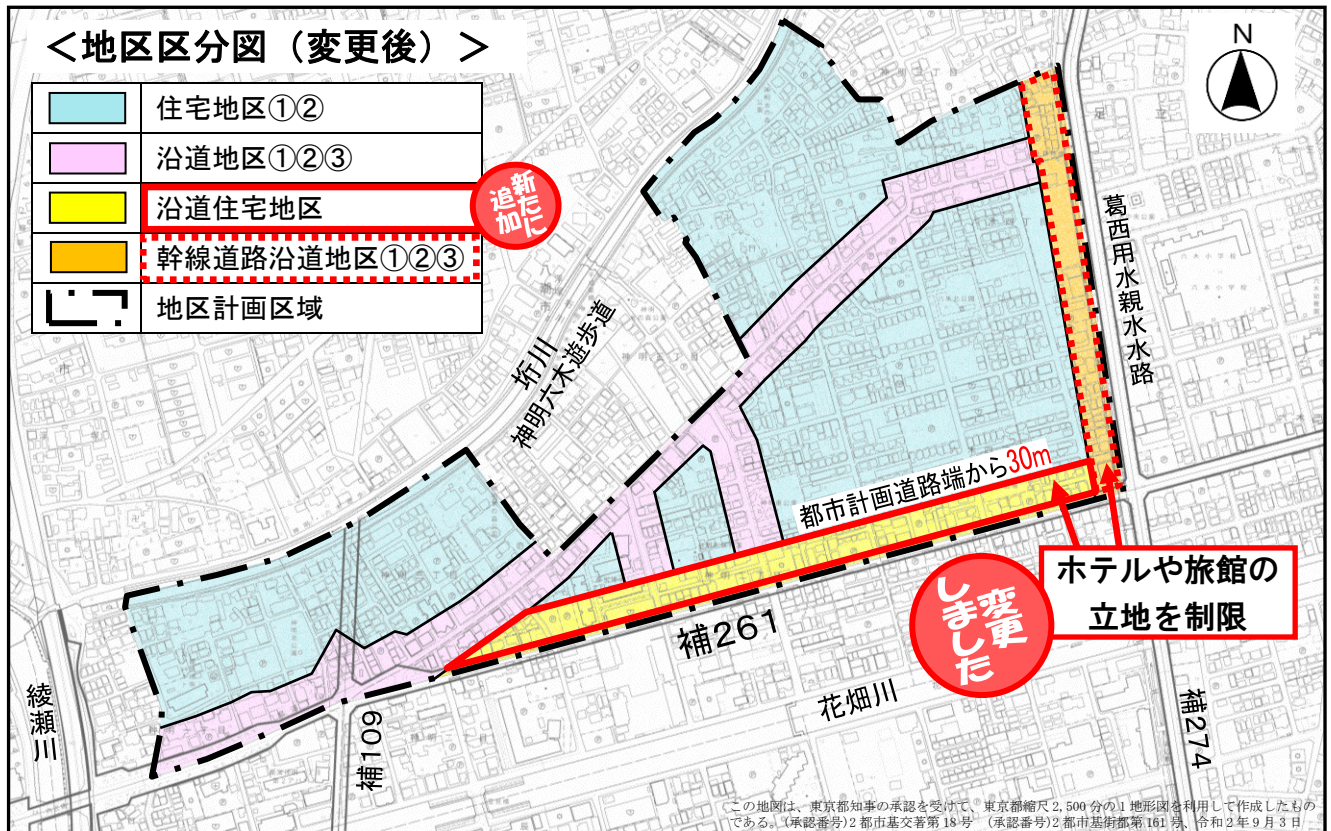
<変更箇所の一覧>

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	一住	60%	300%	第3種	防火
②	近商	80%	300%	第3種	防火

変更点

② 住環境に配慮してホテルや旅館は建てられなくなりました。

より住みやすい環境を目指して、都市計画道路補助第261号線と補助第274号線沿道30m区域に地区計画による用途の制限を加えました。



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。

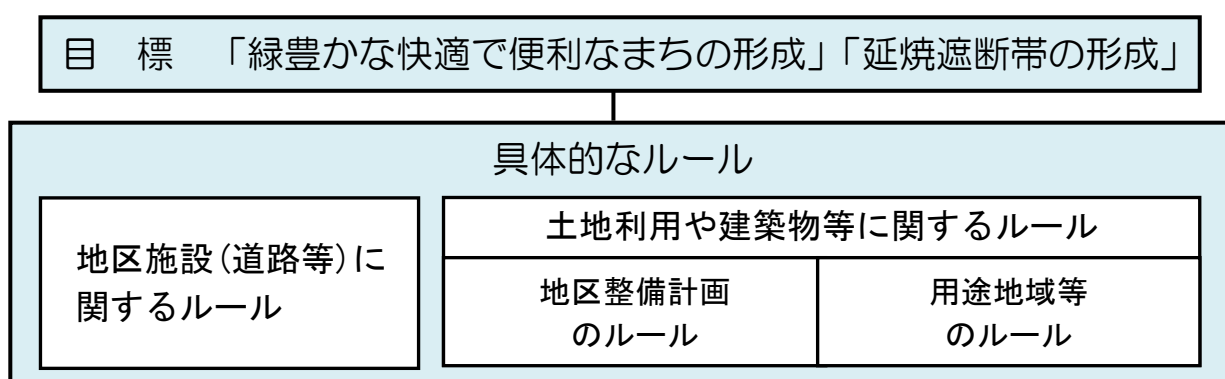


2 地区計画の内容について

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。



令和 3 年 3 月 4 日の変更により

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。

を追加しました。

(3) 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。現行の計画どおり進めていきます。

<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地形図を利用して作成したものである。(承認番号)2都市基交第18号 (承認番号)2都市基街第161号、令和2年9月3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

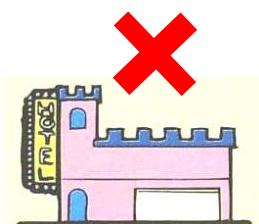


地区の区分		住宅地区	沿道地区	沿道住宅地区	幹線道路沿道地区
ルール項目					
地区整備計画	ア 建築物等の用途の制限	—	—	ホテル又は旅館は建築できないこととします。	変更なし
	イ 容積率の最高限度	地区計画の内容を守ること、都市計画で指定された容積率で建物を建てることのできるようになります。			
	ウ 建蔽率の最高限度	地区計画の内容を守ること、都市計画で指定された建蔽率で建物を建てることのできるようになります。			
	エ 高さの最高限度	—	12m (一部除く)	—	—
	オ 敷地面積の最低限度	新たに分割する際の敷地面積は83㎡以上とする。			
	カ 壁面の位置の制限	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4.5m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

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

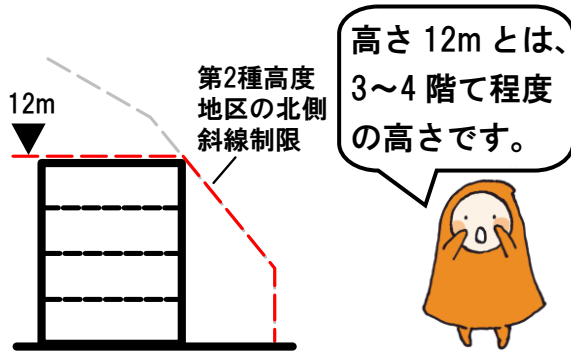
まちづくりのルールを守ること、都市計画で指定された容積率、建蔽率の最高限度まで、建物を建てられるようにして、土地の有効利用を図ります。



容積率、建蔽率についての解説は、P7をご参照ください

エ 高さの最高限度

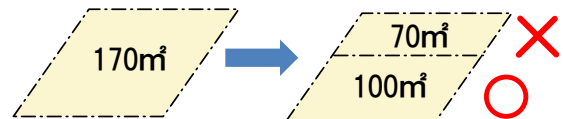
沿道地区（一部除く）では、住宅地にふさわしいまち並みとするため、第2種高度地区の制限に加え、高さは最高12mを限度とします。



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。

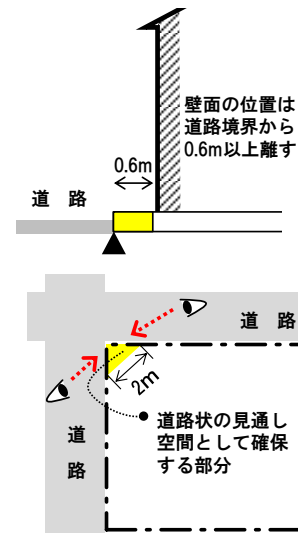
現在83㎡未満の敷地などは除きます。



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

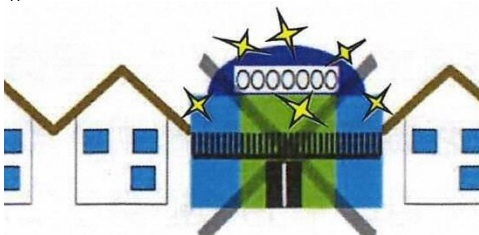
- ① 壁面の位置は、道路境界線から最低0.6m以上離すこととします。ただし、床面積に算入されない出窓や軒高2.3m以下の小規模な物置や車庫は除きます。
- ② 道路が交差する角地では、道路状の見通しの空間として、底辺2mの二等辺三角形の部分を確認し、その部分には建築できないこととします。ただし、高さ4.5mを超える部分は除きます。



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。



助成制度②が
8あります！
ページへ

一用途地域等についての各用語の解説一

図はP1をご参照ください



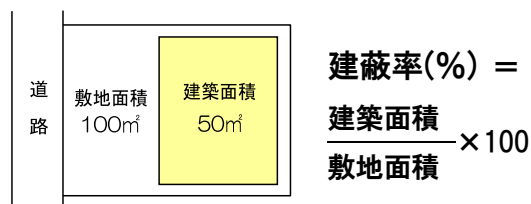
ケ 用途地域

- 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

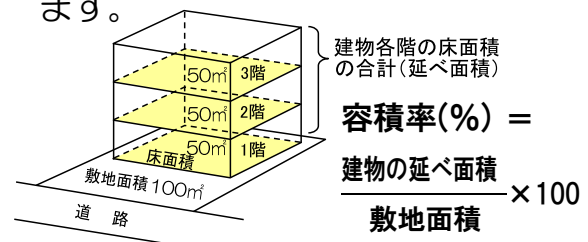
建蔽率は敷地面積に対する建物の建っている面積の割合を表しています。



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。

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。



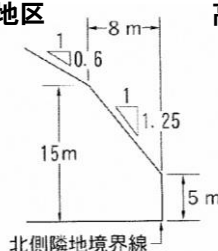
上図の場合、敷地面積 100㎡、建物の延べ面積 150㎡で、容積率は 150%となります。

シ 高度地区

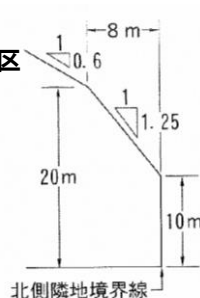
高度地区は、建築物の高さについてのルールを定めた地区です。

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



ス 防火地域・準防火地域

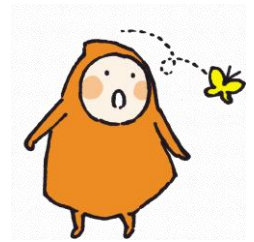
防火地域とは、燃えにくい建物しか建てられない地域です。

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

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

制助
度成
①

細街路整備事業 ～拡幅すべき道路に接している方へ～

区画道路の拡幅工事を行う際、一定の条件を満たす場合には、細街路整備事業による拡幅工事や測量・登記費用等の助成制度を利用できます。

詳しくは、下記の担当窓口までご相談ください。

道路の拡幅整備後



建築室 開発指導課 細街路係（足立区役所 中央館4階）
電話 3880-5286（直通） FAX 3880-5615

制助
度成
②

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、活用できる制度です。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。

緑化助成後



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



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](#)

