

都市計画道路補助第 138 号線（東京女子医大通り～尾久橋通り）  
沿道 30 m の範囲にお住まいの方、土地・建物を所有する皆様へ

より  
安全な  
まちへ

## 建築物の建替え等のルールの変更を予定しています

令和 5 年 9 月、東京女子医大通り～尾久橋通り区間の都市計画道路補助第 138 号線（以下「補 138 号線」と言う。）の事業が認可されました。事業が完了すると幅員 16m の道路が完成します。

この道路の整備を進めるにあたって、道路から 30 m の範囲の沿道区域で建築物の建替え等を行う際のルールの変更を予定しています。

⇒詳しい内容は中面へ

【補 138 号線完成区間（関原三丁目付近）の街並み】





(2) 災害に強く、活気のあるまち へ

～ 補 138 号線の整備による、これからのまちづくり ～

補 138 号線  
整備により  
期待される効果

震災などによる大火災が発生した時に、隣の街区へ火災が及ばないように火を遮断する

環七以南の東西方向を繋ぐ道路として、人や車の往来が活発になる

これを踏まえ、これまでのまちづくりの目標に加えて、次の2つを新たな目標とします。

### 災害に強いまち

土地の高度利用と建築物の不燃化による『延焼遮断帯※<sup>1</sup>』の形成を図ります



※1『延焼遮断帯』とは、震災時に大火災が発生した時に、道路空間と沿道の一定以上の高さの不燃化建物が火を遮断し、隣の街区へ火災を広げず、大規模な市街地火災を防止する空間のことです。

### 活気のあるまち

交通利便性を活かした『複合系地域※<sup>2</sup>』の土地利用を誘導します

多様な機能による複合系地域の形成



※2『複合系地域』とは、土地の高度利用を図り、居住機能をはじめ、商業・業務、交流等の機能が複合的に形成される地域のことです。(足立区都市計画マスタープラン)

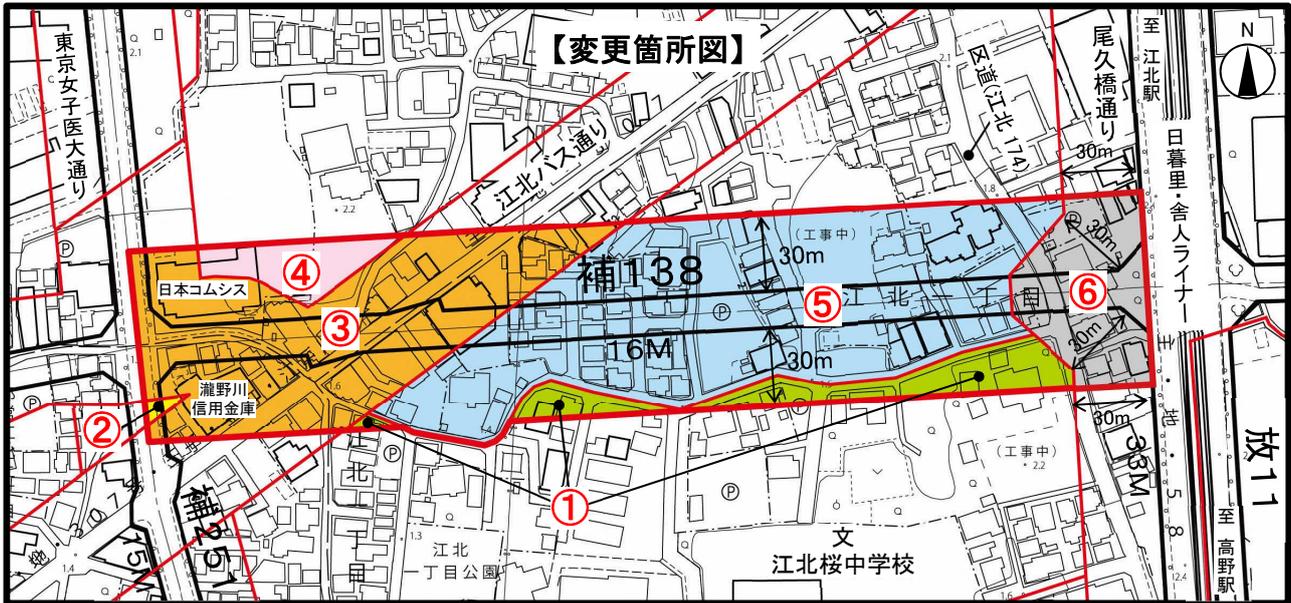
上記の目標実現のため、補 138 号線沿道区域では次の都市計画※<sup>3</sup>の変更を行います。

ア 防火・準防火地域の変更	⇒ 詳しい内容は 4～5 ページへ
イ 容積率の変更      ウ 建ぺい率の変更	
エ 最高限度高度地区の変更	
オ 最低限度高度地区の変更	
カ 地区計画（壁面の位置の制限）の変更	
キ 用途地域の変更	⇒ 詳しい内容は 6 ページへ
ク 地区計画（用途の制限）の変更	

※3 都市計画とは、都市の将来像の実現に向けて建築物や土地利用のルール等を定めるものです。

## 2 災害に強いまちづくりにむけて ～防火・準防火地域の変更（案）～

災害に強いまちづくりを目指し、補138号線沿道区域の建替え等のルールを次のように変更します。



【変更概要一覧表】

(変更部分を赤字で示しています)

変更箇所 の番号	ア 防火地域・ 準防火地域	イ 容積率	ウ 建ぺい率	エ 最高限度 高度地区	オ 最低限度 高度地区	カ 地区計画 (壁面の制限)
①	準防火 ↓ <b>防火</b>	200% ↓ <b>300%</b>	60% (変更なし)	第2種 ↓ <b>第3種</b>	— ↓ <b>7m</b>	既定ルール (変更なし)
②	準防火 ↓ <b>防火</b>	300% (変更なし)	60% ↓ <b>80%</b>	第3種 (変更なし)	— ↓ <b>7m</b>	—
③	準防火 ↓ <b>防火</b>	300% (変更なし)	80% (変更なし)	第3種 (変更なし)	— ↓ <b>7m</b>	既定ルール +補138号線 から50cm後退
④	準防火 ↓ <b>防火</b>	200% ↓ <b>300%</b>	60% ↓ <b>80%</b>	第3種 (変更なし)	— ↓ <b>7m</b>	—
⑤	準防火 ↓ <b>防火</b>	200% ↓ <b>300%</b>	60% (変更なし)	第3種 (変更なし)	— ↓ <b>7m</b>	既定ルール +補138号線 から50cm後退
⑥	防火 (変更なし)	400% (変更なし)	80% (変更なし)	指定なし (変更なし)	7m (変更なし)	既定ルール +補138号線 から50cm後退

### ア 防火・ 準防火地域

変更がある範囲

①②③④⑤

#### 燃えにくい建物を建ててください

防火地域では3階建以上又は延べ面積100㎡超の建物は、耐火建築物\*としてください。

補138号線沿道区域はすべて防火地域になります。

\* 耐火建築物とは、耐火材で覆われた鉄骨造や鉄筋コンクリート造などの燃えにくい建築物のことです。

#### 建築物の防火上の構造制限

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

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

～ 容積率、建ぺい率、高度地区、地区計画（壁面の位置の制限）の変更（案）～

イ  
容積率

変更がある範囲

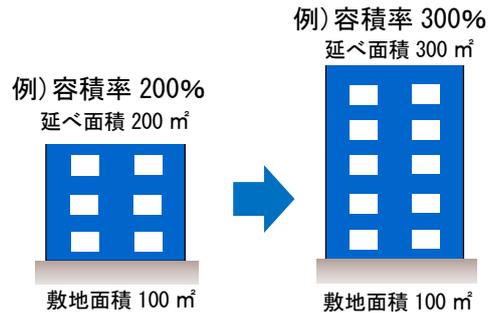
- ① ④ ⑤

より大きな建物が建てられます

容積率は敷地面積に対する各階床面積の合計（延べ面積）の割合を表します。  
補 138 号線沿道区域は、容積率が 200% の区域を 300% の区域に変更します。

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

- ※ 前面道路の幅員により低減される場合があります。
- ※ 200%と300%にまたがる敷地では、それぞれの面積で按分した値となります。



ウ  
建ぺい率

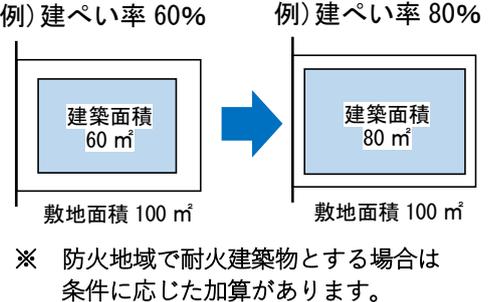
変更がある範囲

- ② ④

より広く建物が建てられます

建ぺい率は敷地面積に対する建築面積の割合を表します。  
補 138 号線沿道区域の一部では、建ぺい率を 80% に変更します。

$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



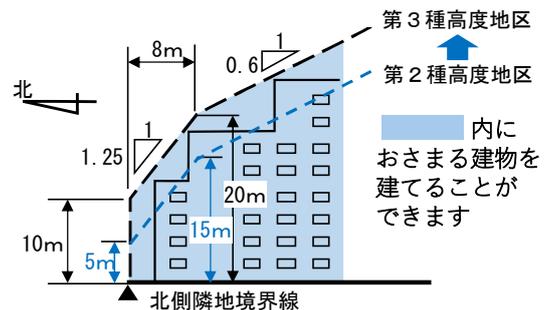
エ  
最高限度  
高度地区

変更がある範囲

- ①

より高い建物が建てられます

最高限度高度地区は、真北方向の高さを制限するルールです。  
補 138 号線沿道区域は、第 2 種高度地区を第 3 種高度地区に変更します。



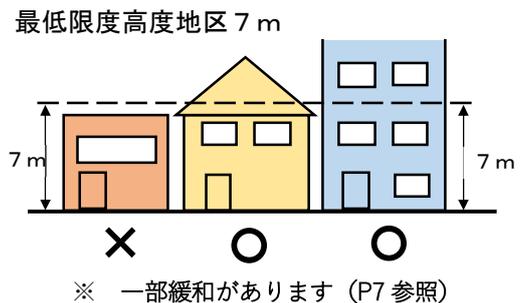
オ  
最低限度  
高度地区

変更がある範囲

- ① ② ③ ④ ⑤

高さ 7m 以上の建物を建ててください

最低限度高度地区は、建物の高さを一定の高さ以上とするルールのことです。階数についての決まりはありません。  
補 138 号線沿道区域は、最低限度高度地区 7m になります。



カ  
地区計画  
(壁面の位置の制限)

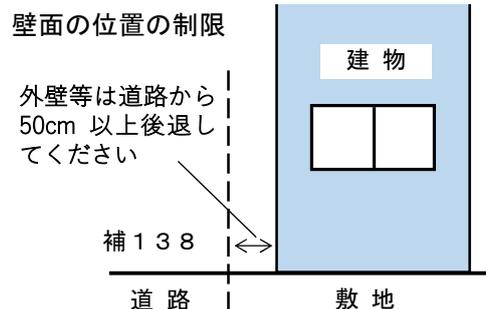
変更がある範囲

- ③ ⑤ ⑥

補 138 号線沿いの外壁を後退してください

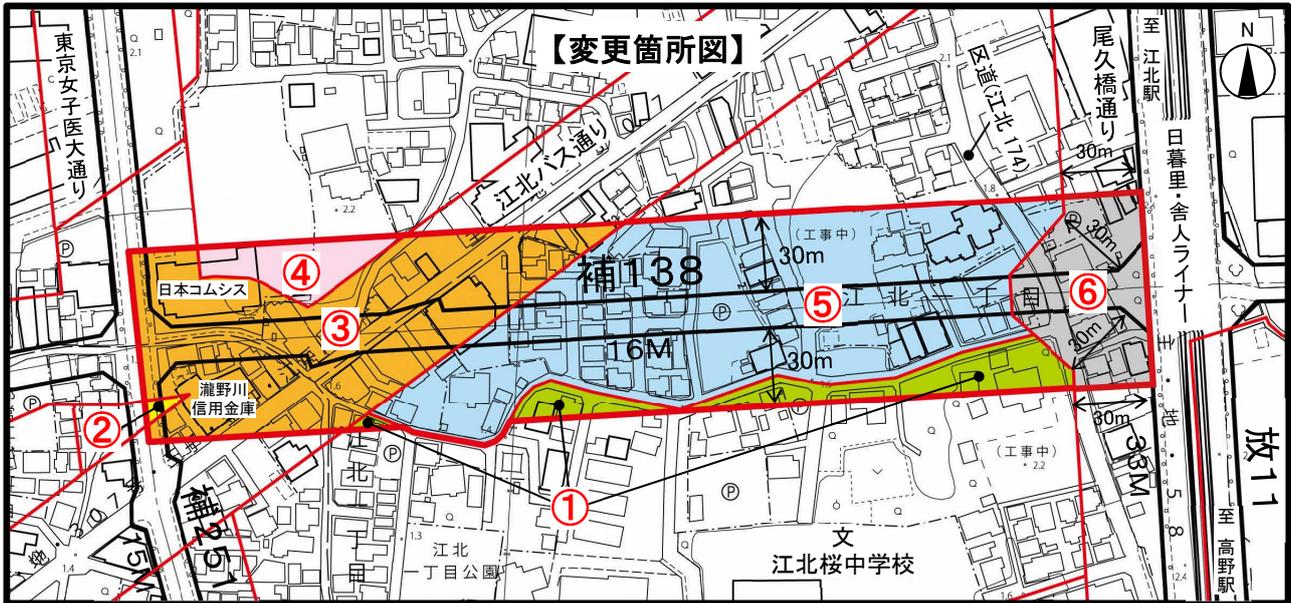
ゆとりある良好な市街地環境の形成を図るため、補 138 号線に面する建物の外壁を道路から 50cm 以上後退する制限を定めます。

- ※ 江北バス通りや区道(江北 174)沿いも、既に壁面の位置の制限が定められています。



### 3 活気のあるまちづくりにむけて ~用途地域、地区計画(用途の制限)の変更(案)~

活気のあるまちづくりを目指し、補 138 号線沿道区域の建替え等のルールを次のように変更します。



**キ**  
用途地域

変更がある範囲  
① ② ④

**多様な用途の建物が建てられます**

複合系地域の形成を目指して、補 138 号線沿道区域は、準工業地域や近隣商業地域の用途地域を拡大します。

〔用途地域とは地域ごとに建てられる建物の用途を定めた制度で、13 種類あります。〕

**近隣商業地域**

住宅や店舗、事務所のほか、小規模な工場なども建てられます。

**準工業地域**

危険性や環境悪化の恐れが大きい工場等以外、大部分の用途が建てられます。

※ 非住居系の用途地域では、建物の高さや容積率の算定において住居系の用途地域より緩和される場合があります。

**【変更概要一覧表】**  
(変更部分を赤字で示しています)

変更箇所の番号	キ 用途地域
①	第一種中高層住居専用地域 ↓ <b>準工業地域</b>
②	第一種住居地域 ↓ <b>近隣商業地域</b>
③	近隣商業地域 (変更なし)
④	準工業地域 ↓ <b>近隣商業地域</b>
⑤	準工業地域 (変更なし)
⑥	近隣商業地域 (変更なし)

**ク**  
地区計画  
(用途の制限)

変更がある範囲  
①

**大きな工場等を制限します**

変更箇所①では、用途地域を準工業地域に変更しますが、隣接地の良好な住環境に配慮し、騒音・臭い、危険性の恐れのある施設等の立地を地区計画により制限します。(右表)

<b>①の用途制限</b>	作業場の床面積 50 ㎡を超える原動機を使用する工場 (自動車修理工場は床面積 150 ㎡まで可)	×
	危険性や環境を悪化させる恐れがある工場	×
	危険物の貯蔵・処理施設 (量が非常に少ないものを除く)	×
	倉庫業を営む倉庫	×
	ぱちんこ屋その他これに類するもの	×

## 4 よくお問い合わせいただく ご質問

### Q1 ルールが変更されたら、すぐに建替えなければならないのですか？

A すぐに建替えなければならないということはありません。用途地域等や地区計画のルールは、皆さまの建替え等にあわせて、まちづくりの目標を徐々に実現していく方法です。

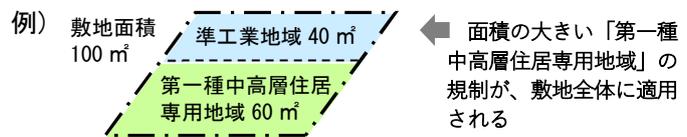
### Q2 なぜ道路から 30m の範囲でルールの変更が必要なのですか？

A 「東京都防災都市づくり推進計画」では、道路幅員が 16m の場合、沿道 30m の不燃化率が 60%以上で延焼遮断帯の機能を発揮するとしています。そのため沿道 30m の範囲で、建物の不燃化を誘導します。



### Q3 敷地が 2 種類の用途地域にまたがる場合、どうなるのですか？

A 部分ごとではなく、面積の大きい方の用途地域の規制が敷地全体に適用されます。



### Q4 建物の全てを高さ 7m 以上にしなければいけないのですか？

A 最低限度高度地区 7m の区域では、原則として建物の高さを 7m 以上にする必要がありますが、建物の一部分（建築面積の 1/2 未満かつ 100 m<sup>2</sup>未満の部分）が 7m より低くても許容されます。なお、何階建以上など、階数による高さの制限はありません。

### Q5 耐火建築物以外の建物は建てられないのですか？

A 防火地域では、3 階建以上または延べ面積 100 m<sup>2</sup>超の建物は、耐火材で覆われた鉄骨造や鉄筋コンクリート造などの耐火建築物にする必要がありますが、2 階建以下かつ延べ面積 100 m<sup>2</sup>以下の場合、準耐火建築物（一定の耐火性能を有する木造等）でも建てるができます。

## 江北駅周辺地区地区計画（平成 17 年策定）について

（区域の範囲は P2 をご覧ください）

【目標】 日暮里・舎人ライナー江北駅開設の影響力を活かし、賑わいの創出と良好な住環境の形成をめざしてまちづくりを進める。

#### 細分化の防止

敷地面積の最低限度を 83 m<sup>2</sup>とする

#### 用途の制限

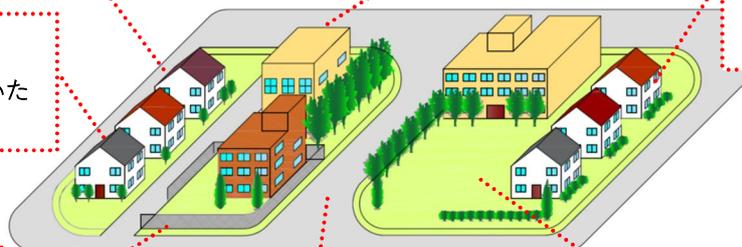
地区区分に応じて風俗営業施設を制限する

#### 壁面の位置の制限

江北バス通り沿いは 1.5m、他の規定道路沿いは 0.5m 以上後退する

#### 形態・意匠の制限

屋根や外壁等は落ち着いた色合いとする



#### 垣・柵の制限

道路沿いは、生垣やフェンス等とする

#### 地区施設（道路）

細街路路線など 18 路線指定

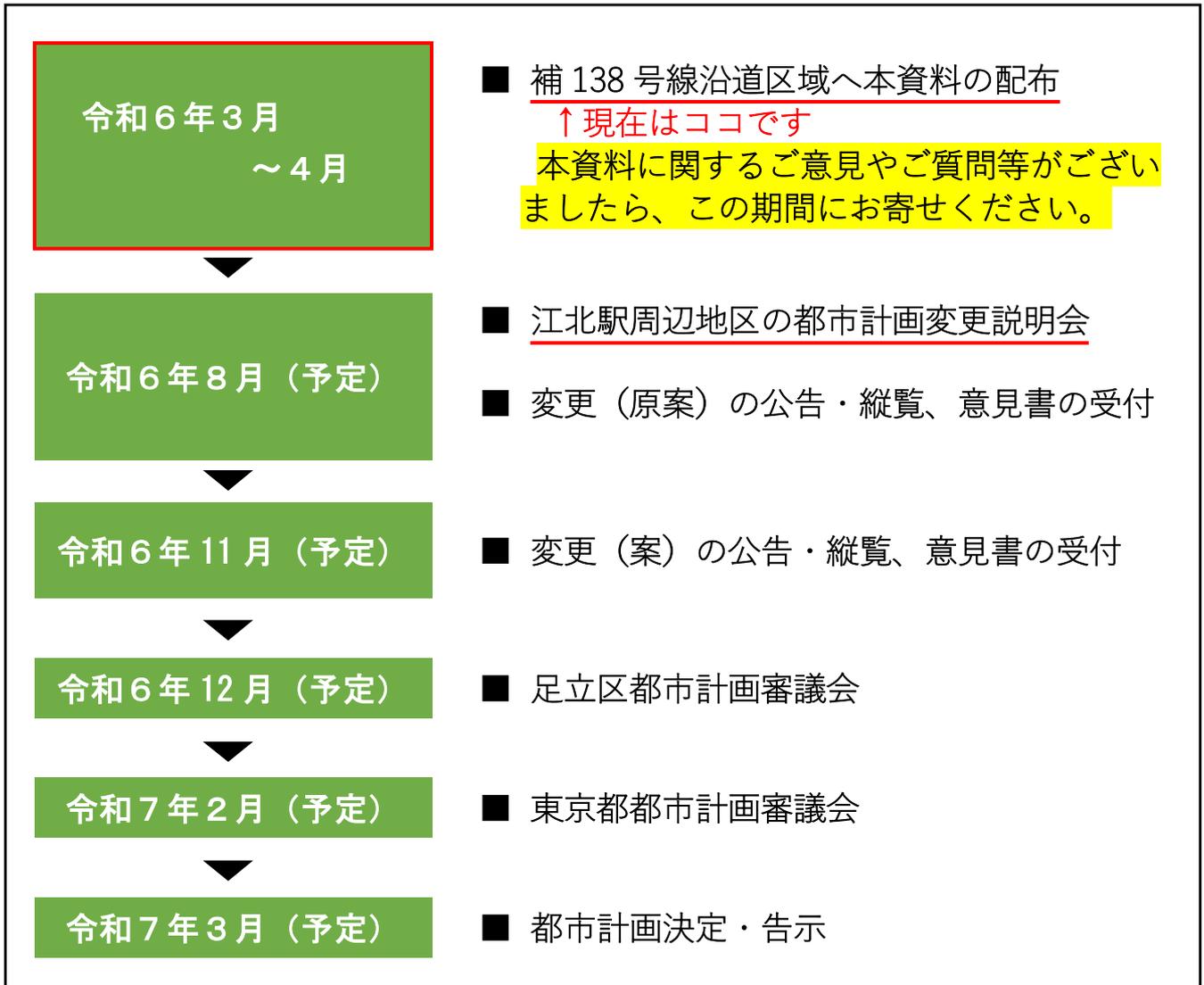
#### 地区施設（公園）

5 か所指定

詳しい内容についてはこちらをご覧ください



## 5 今後のスケジュール（予定）



**本資料の内容に関するご意見、ご質問等は、  
下記のお問い合わせ先までご連絡ください。**



### お問い合わせ先

知ると分かる。すると変わる。



SDGs MODEL ADACHI

11 住み続けられる  
まちづくりを



足立区 都市建設部 まちづくり課 西部地区係

電話 03-3880-5437（直通） FAX 03-3880-5605

E-mail [machi@city.adachi.tokyo.jp](mailto:machi@city.adachi.tokyo.jp)

本冊子で使用している地図は、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）（MMT 利許第 05-121 号）  
（承認番号）5 都市基街都第 142 号、令和 5 年 7 月 11 日 （承認番号）5 都市基交都第 36 号、令和 5 年 7 月 20 日

令和 6 年 3 月発行