

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更(足立区決定)

都市計画関原一丁目地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名 称	関原一丁目地区防災街区整備地区計画													
位 置※	足立区関原一丁目、関原二丁目各地内													
面 積※	約13.6ha													
地区計画の目標	当地区は東京都防災都市づくり推進計画による整備地域、同住宅マスタープランによる重点供給地域に位置づけられている。こうした背景を踏まえ、安全かつ安心して生活できる災害に強いまちづくり及び用途別容積制度を活用した地区の人口回復の受け皿となる住宅づくりを進めることにより、地区のまちづくりの目標である「3世代が定着できるまち」「住・商・工の共存した活気のあるまち」「災害に強いまち」「ゆとりとるおいのあるまち」の実現を目指す。													
区域の整備に関する方針	土地利用の方針	<p>地区の特性及び上位計画等に基づき、土地利用に関する基本方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 幹線道路沿道地区 耐火建築物による中・高層の街並みを誘導し、多様な人たちが安心して暮らせる住宅づくりを進めると同時に、災害時における幹線道路の延焼遮断帯及び避難路としての機能の向上を図る。 商店街沿道地区 住宅と店舗等が調和した、良好な居住環境が確保された商店街としての街並みを維持していくとともに、建築物の不燃化などにより、防災機能の向上を図る。 複合住宅地区 多様な人たちが安心して暮らせる住宅づくりを進めると同時に、住宅と店舗や作業場等の用途の共存を図る。共同化等による木造老朽住宅の更新により、耐火性の高い市街地の形成を推進する。 												
	地区施設及び地区防災施設の整備の方針	<p>地区内の道路ネットワークを整え、居住環境の向上を図るため、細街路計画に位置付く通り抜け可能な道路については地区施設に位置づけ整備を図る。</p> <p>地区施設の道路のうち、災害時に延焼抑制や避難路確保について有効な、幅員5m以上に拡幅すべき道路を地区防災施設として位置づける。</p> <p>さらに、防災上特に重要な路線については特定地区防災施設として位置づけ、沿道建物と一体的な防災性能の向上を図る。</p>												
	建築物等の整備の方針	<p>地区の特性を踏まえ、良好なまちなみと災害に強い市街地を形成するため、以下の建築物等の整備の方針を定める。</p> <table border="0"> <tr> <td>1 建築物の構造に関する防火上必要な制限</td> <td>2 建築物の間口率の最低限度</td> </tr> <tr> <td>3 建築物等の高さの最低限度</td> <td>4 建築物等の用途の制限</td> </tr> <tr> <td>5 建築物の容積率の最高限度</td> <td>6 建築物の容積率の最低限度</td> </tr> <tr> <td>7 建築物の敷地面積の最低限度</td> <td>8 壁面の位置の制限</td> </tr> <tr> <td>9 壁面後退区域における工作物の設置の制限</td> <td>10 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td> </tr> <tr> <td>11 垣又は柵の構造の制限</td> <td></td> </tr> </table>	1 建築物の構造に関する防火上必要な制限	2 建築物の間口率の最低限度	3 建築物等の高さの最低限度	4 建築物等の用途の制限	5 建築物の容積率の最高限度	6 建築物の容積率の最低限度	7 建築物の敷地面積の最低限度	8 壁面の位置の制限	9 壁面後退区域における工作物の設置の制限	10 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	11 垣又は柵の構造の制限	
	1 建築物の構造に関する防火上必要な制限	2 建築物の間口率の最低限度												
3 建築物等の高さの最低限度	4 建築物等の用途の制限													
5 建築物の容積率の最高限度	6 建築物の容積率の最低限度													
7 建築物の敷地面積の最低限度	8 壁面の位置の制限													
9 壁面後退区域における工作物の設置の制限	10 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限													
11 垣又は柵の構造の制限														
その他当該区域の整備に関する方針	<p>緑豊かでうるおいのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的に緑化を推進する。</p>													

	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考	
地区防災施設の区域	道 路	防災生活道路1号	5.5m	約135m	約755㎡	拡幅(Ⅱ-1路線)	
		防災生活道路2号	5.5m	約245m	約1,360㎡	既設(Ⅱ-2路線)	
		防災生活道路3号	6.0m	約140m	約830㎡	既設(Ⅰ-1路線)	
		防災生活道路4号	6.0m	約145m	約880㎡	既設(Ⅰ-1路線)	
		防災生活道路5号	5.5m	約255m	約1,410㎡	拡幅(Ⅱ-3路線)	
		防災生活道路6号	5.5m	約165m	約900㎡	拡幅(Ⅱ-4路線)	
		主要生活道路1号	5.0m	約220m	約1,095㎡	拡幅(Ⅲ-1路線)	
		主要生活道路2号	5.0m	約60m	約295㎡	拡幅(Ⅲ-2路線)	
		主要生活道路3号	5.0m	約80m	約405㎡	拡幅(Ⅲ-3路線)	
		主要生活道路4号	5.0m	約105m	約515㎡	拡幅(Ⅲ-4路線)	
		主要生活道路5号	5.0m	約150m	約740㎡	拡幅(Ⅲ-5路線)	
		主要生活道路6号	5.0m	約155m	約780㎡	一部拡幅(Ⅲ-6路線)	
		計		約1.0ha			
		地区防災施設の道路とその他の地区防災施設の道路又は地区施設の道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区防災施設の道路とする。					
特定地区防災施設の区域	道 路	防災生活道路1号	5.5m	約135m	約755㎡	拡幅(Ⅱ-1路線)	
		防災生活道路2号	5.5m	約245m	約1,360㎡	既設(Ⅱ-2路線)	
		防災生活道路3号	6.0m	約140m	約830㎡	既設(Ⅰ-1路線)	
		防災生活道路4号	6.0m	約145m	約880㎡	既設(Ⅰ-1路線)	
		防災生活道路5号	5.5m	約255m	約1,410㎡	拡幅(Ⅱ-3路線)	
		防災生活道路6号	5.5m	約165m	約900㎡	拡幅(Ⅱ-4路線)	
		主要生活道路1号	5.0m	約220m	約1,095㎡	拡幅(Ⅲ-1路線)	
		主要生活道路2号	5.0m	約60m	約295㎡	拡幅(Ⅲ-2路線)	
		主要生活道路3号	5.0m	約80m	約405㎡	拡幅(Ⅲ-3路線)	
		主要生活道路4号	5.0m	約105m	約515㎡	拡幅(Ⅲ-4路線)	
		主要生活道路5号	5.0m	約150m	約740㎡	拡幅(Ⅲ-5路線)	
		主要生活道路6号	5.0m	約155m	約780㎡	一部拡幅(Ⅲ-6路線)	
		計		約1.0ha			

特定建築物地区整備計画	位置	足立区関原一丁目、関原二丁目各地内			
	面積	約6.5ha			
	地区の区分	名称	幹線道路沿道地区	商店街沿道地区	複合住宅地区
		面積	約1.0ha	約1.9ha	約3.6ha
建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。</p> <p>また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く）の当該特定地区防災施設からの高さが5m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。</p> <p>なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 高さ2m以下の門又は塀 (2) 高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物 				
建築物の間口率の最低限度	<p>建築物の特定地区防災施設の道路に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設の道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度は、10分の7としなければならない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (2) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (3) 都市計画施設の区域内の建築物 (4) 一定規模以上の面積を有する敷地における建築物で区長が土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの (5) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの 				
建築物等の高さの最低限度	<p>特定地区防災施設の道路に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内における建築物の各部分の高さの最低限度は5mとする。なお、最低限度高度地区が指定されている区域については、最低限度高度地区内の建築物に関する規定をあわせて適用する。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分 (2) 附属建築物で平家建のもの（建築物に付属する門又は塀を含む） 				

特定建築物地区整備計画

建築物等に関する事項

	<p>(3) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分 (5) 都市計画施設の区域内の建築物 (6) その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>	
<p>建築物等の用途の制限 ※</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く） 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く）を営む建築物 4 ホテル又は旅館</p>	
<p>建築物の容積率の最高限度※</p>	<p>—</p>	<p>指定容積率の1/2以上を住宅用途に供する建築物の容積率の最高限度は24/10とする。 ただし、20/10を越える部分については、住宅の用途に供するものとする。</p>
<p>建築物の容積率の最低限度</p>	<p>—</p>	<p>建築物の容積率の最低限度は8/10とする。ただし、次の各号の一つに該当するものはこの限りでない。 (1) 自動車車庫その他これに類するもの (2) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの</p>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>1 建築物の敷地面積の最低限度は66㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を1の敷地として使用する場合はこの限りでない。 (1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地 (2) 公共施設の整備により分割された66㎡に満たない土地 (3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地 (4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地</p>	

	<p>2 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地</p> <p>(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地</p>		
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>地区防災施設の道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下に規定する位置を超えて建築してはならない。</p> <p>1 防災生活道路1号、2号、5号及び6号の計画道路中心から3.0m</p> <p>2 主要生活道路1号～6号の計画道路中心から3.0m</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>(1) 街区の角にある敷地の隅切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分</p> <p>(2) 外壁面から突出した開口部で床面積として算入されない出窓の部分</p> <p>(3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5㎡以内である物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く)に供するもの</p> <p>(4) 軒の高さが2.3m以下である自動車車庫</p> <p>(5) 建築物の地盤面下の部分</p> <p>(6) 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めて許可したもの</p>		
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区防災施設の道路の部分には、塀、柵、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。</p>		
<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。</p> <p>また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。</p>		
<p>垣又は柵の構造の制限</p>	<p>道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの</p> <p>(2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類する</p>	<p>道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの</p> <p>(2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類する</p>	<p>道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの</p> <p>(2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類する</p>

		もので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) 法令等の制限上やむを得ないもの	もので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) 法令等の制限上やむを得ないもの 防災生活道路3号及び4号に接する敷地では、商店街の街並みに配慮し、垣又は柵等を設けないように努める。	もので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの (3) 法令等の制限上やむを得ないもの			
土地の利用に関する事項		地区内では積極的に緑化を推進するとともに、接道部緑化、屋上緑化等に努める。					
防災街区整備地区整備計画	位置	足立区関原一丁目、関原二丁目各地内					
	面積	約12.6ha					
	地区施設の配置及び規模	道 路	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路1号	4m	約75m	拡幅	
			区画道路2号	4m	約60m	拡幅	
			区画道路3号	4m	約45m	拡幅	
			区画道路4号	4m	約60m	拡幅	
			区画道路5号	4m	約25m	拡幅	
			区画道路6号	4m	約75m	拡幅	
			区画道路7号	4m	約55m	拡幅	
			区画道路8号	4m	約50m	拡幅	
			区画道路9号	4m	約145m	拡幅	
			区画道路10号	4m	約95m	拡幅	
			区画道路11号	4m	約130m	拡幅	
			区画道路12号	4m	約55m	拡幅	
			区画道路13号	4m	約45m	拡幅	
			区画道路14号	4m	約90m	拡幅	
区画道路15号	4m	約60m	拡幅				
区画道路16号	4m	約55m	拡幅				
地区施設の道路と他の地区施設の道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分は地区施設の道路とする。							

地区の区分	名称	幹線道路沿道地区	商店街沿道地区	複合住宅地区
	面積	約4.2ha	約2.0ha	約6.4ha
建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>準防火地域内において、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。</p> <p>なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>(1) 高さ2m以下の門又は塀</p> <p>(2) 高さ2mを超える門又は塀で、延焼防止上支障のない構造としたもの</p> <p>(3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10に定めるもの</p> <p>(4) 建築基準法第3条第2項の適用を受ける現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物又は建築物の部分</p> <p>(5) 都市計画施設の区域内の建築物</p>			
建築物等の用途の制限※	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物</p> <p>2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く）</p> <p>3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く）を営む建築物</p> <p>4 ホテル又は旅館</p>			
建築物の敷地面積の最低限度	<p>1 建築物の敷地面積の最低限度は66㎡とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を1の敷地として使用する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 本地区計画の決定又は変更の際現に建築物の敷地として使用されている土地</p> <p>(2) 公共施設の整備により分割された66㎡に満たない土地</p> <p>(3) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</p> <p>(4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地</p> <p>2 前項ただし書きの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 前項の規定の変更後の同項の規定の施行又は適用の際、変更前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば変更前の同項の規定に違反することとなった土地</p>			

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項		(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。 また、屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。		
		垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの</p> <p>(2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの</p> <p>(3) 法令等の制限上やむを得ないもの</p>	<p>道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの</p> <p>(2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの</p> <p>(3) 法令等の制限上やむを得ないもの 防災生活道路3号及び4号に接する敷地では、商店街の街並みに配慮し、垣又は柵等を設けないように努める。</p>	<p>道路に面して震災時に倒壊の恐れのある組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、柵を設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンスとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 道路面からの高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの</p> <p>(2) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック塀その他これに類するもので、その長さが1.2m以下かつ高さが2.0m以下のもの</p> <p>(3) 法令等の制限上やむを得ないもの</p>
		土地の利用に関する事項	地区内では積極的に緑化を推進するとともに、接道部緑化、屋上緑化等に努める。		

※は知事協議事項

「防災街区整備地区計画区域、地区防災施設の区域、特定地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画の区域、防災街区整備地区整備計画の地区の区分及び地区防災施設・地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由：「建築基準法」の改正に伴い、「建築物の構造に関する防火上必要な制限」を変更する。また、表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。