

地震に強い家に建替えませんか？

足立区中南部一帯地区における「建替えルール（形態制限の緩和）」について



足立区
平成28年3月作成
令和6年4月更新

■足立区中南部一帯地区は震災時の甚大な被害が想定される木造住宅密集地域

当地区は、環七以南に広がる木造住宅密集市街地で、都の防災都市づくり推進計画の整備地域として、これまでも防災まちづくりに取り組んできました。

しかし、都の地震に関する地域危険度測定調査結果を踏まえると、依然、危険度の高い町丁目が分布しています。

■「新たな防火規制」（都建築安全条例に基づくルール）を導入

足立区中南部一帯地区では、全域を「新たな防火規制」区域に拡大指定しました。

準防火地域の規制を強化し、建替えなどを行う場合、新たな建築物は「準耐火建築物」、「耐火建築物」等以上で建てていただくことになります。

階数	現状の準防火地域	新たな防火規制区域
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	木造又は木造防火構造の建築物	準耐火建築物等
1階	準耐火建築物	準耐火建築物等
	500㎡	500㎡
	1500㎡	1500㎡
	延べ面積	延べ面積

新たな建替えルールでは、原則として全ての建築物は準耐火建築物等以上とする規制を適用します。

■建替えをしやすくするため形態規制を緩和

「新たな防火規制」の導入を受けて、住宅密集地で建替えがしやすくなるように、形態規制を緩和しました。

1) 形態規制の緩和（裏面参照）

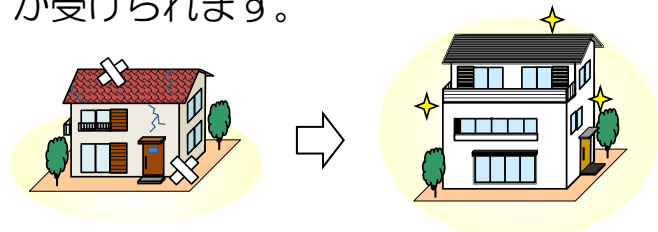
- ◆ 建ぺい率の緩和
- ◆ 容積率の低減係数の緩和
- ◆ 道路斜線制限の緩和

これらの形態規制緩和により、従来と比べ、狭い敷地でも建替えがしやすくなります。

2) 不燃化特区内の都税の減免

平成27年4月1日より足立区中南部一帯地区の全域が「不燃化特区」に指定されました。

これにより、「燃えにくい建物に建替えた住宅」、「老朽住宅を取り壊した後の空地」に対して、要件を満たすと固定資産税・都市計画税（都税）の減免が受けられます。



■区域図（足立区中南部一帯地区）



■これまでの経緯

平成26年12月	・新たな建替えルール案の説明会（12/5～12/22に9回開催）
平成27年4月1日	・不燃化特区の指定 [約645.4ha]（平成32年度までの期間限定）
平成27年5月	・新たな建替えルール案の説明会（5/11～5/29に13回開催）
平成27年10月1日	・新たな防火規制区域の告示
平成27年12月17日	・新たな防火規制の施行 [657.7ha] ・形態規制の緩和に係る都市計画変更の告示・施行
平成28年3月25日	・「千住旭町地区地区計画」及び「西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画」の一部（裏面中央の区域図参照）において建築条例が改正され、容積率の低減係数の緩和が適用
令和3年4月1日	・不燃化特区の区域拡充 [約646.2ha]（令和7年度まで延伸）
令和5年6月1日	・拡充した区域を新たな防火規制の区域に編入※建替えルール区域外

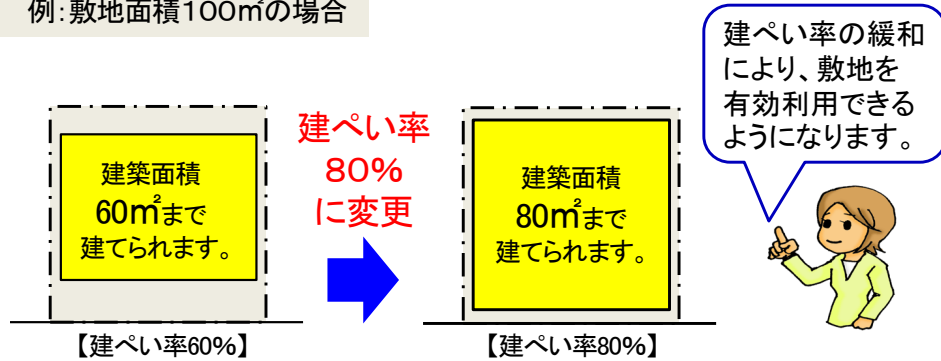
【建替えルール（形態規制の緩和）について】

■ 建ぺい率について

建ぺい率とは、「敷地面積のうち、建物がおおっている面積（建築面積）の割合」を表すルールのことです。

建ぺい率を80%に変更しました。

例：敷地面積100㎡の場合

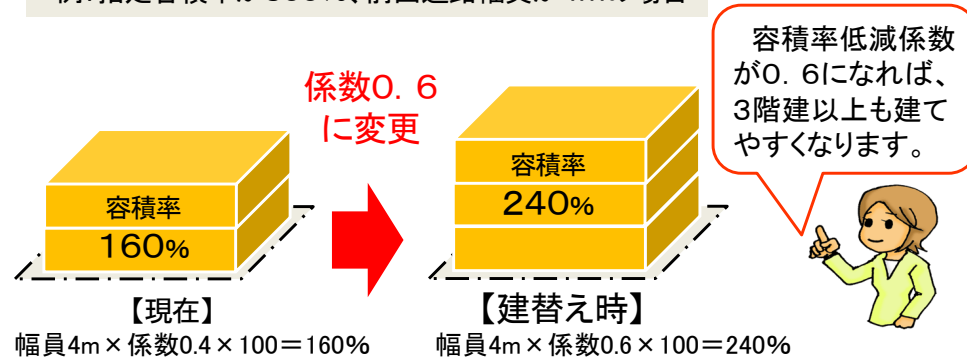


■ 容積率の低減係数について

容積率とは、「敷地面積の何倍の床面積を建てられるか」を表すルールのことです。
前面道路幅員12m未満の敷地は、幅員に係数を乗じた容積率に低減されます。

容積率の低減係数を0.6に変更しました。

例：指定容積率が300%、前面道路幅員が4mの場合

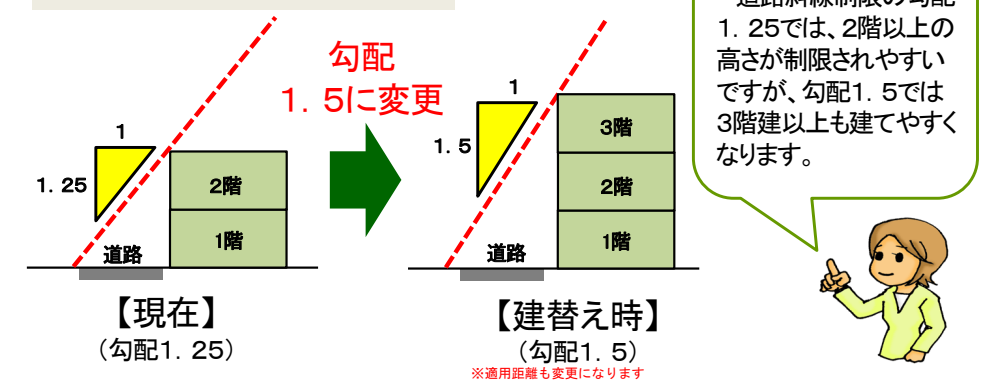


■ 道路斜線制限について

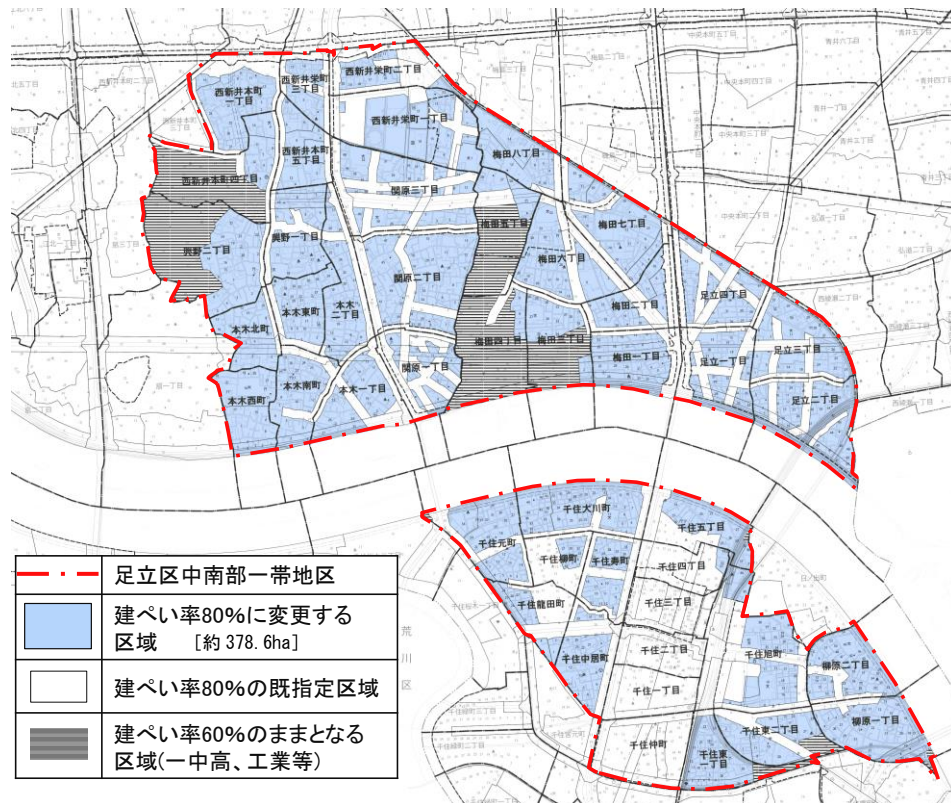
道路斜線制限とは、「前面道路側の建物の高さや形態を斜線勾配で規制する」ルールのことです。

道路斜線制限の勾配※を1.5に変更しました。
※適用距離も変更になります

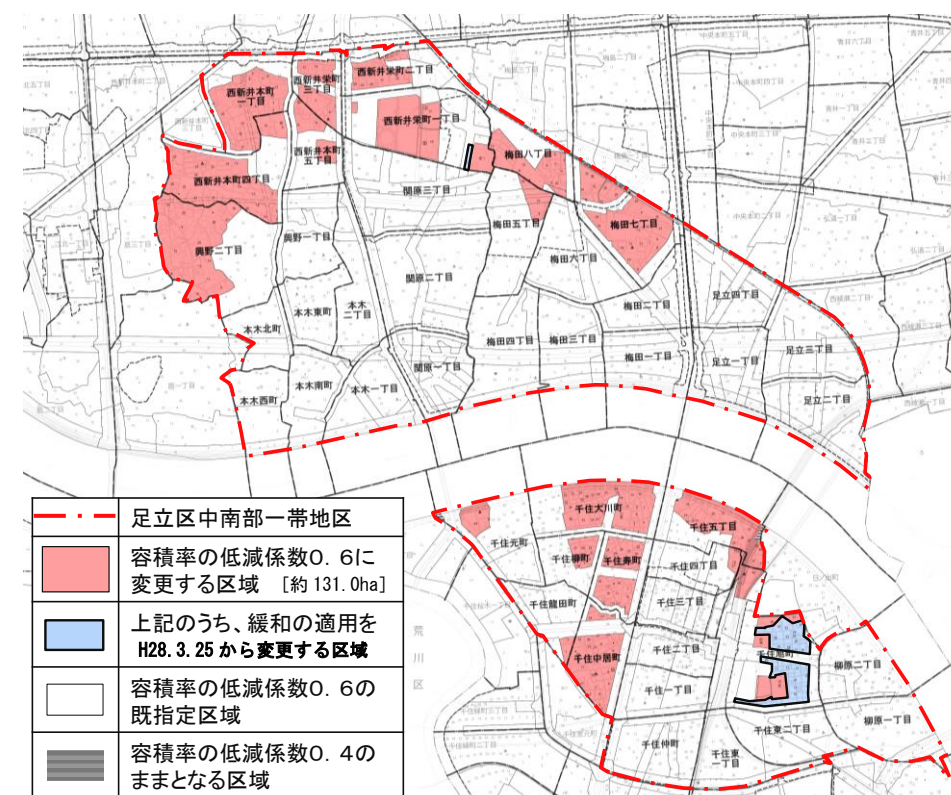
例：前面道路幅員が4mの場合



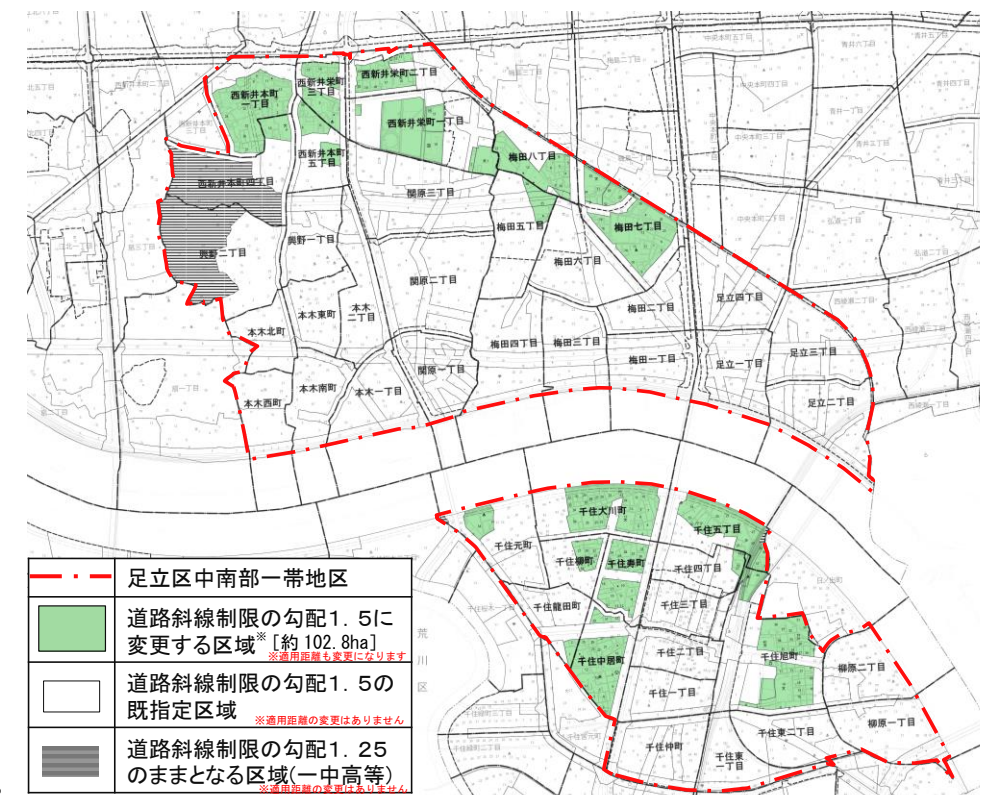
■ 建ぺい率の変更区域



■ 容積率の低減係数の変更区域



■ 道路斜線制限の変更区域



問い合わせ先

建替えルールが適用されるかは・・・区役所 都市建設部 開発指導課 用途照会係
制限に関しては・・・区役所 建築審査課 審査第一・第二係

都税の減免については・・・足立都税事務所 固定資産税課 固定資産税係

☎03-3880-5943

☎03-3880-5276

☎03-5888-6211