

都市計画法第16条に基づく
神明南地区
都市計画変更 別冊資料

目次

1	用途地域について	----	1
2	建蔽率・容積率について	----	2
3	高度地区（最高限度）について	----	3
4	高度地区（最低限度）について	----	4
5	防火地域・準防火地域について	----	5
6	用途地域等の変更内容について	----	6
7	地区計画の名称等について	----	1 1
8	地区計画の目標について	----	1 2
9	建築物等の用途の制限 容積率・建蔽率の最高限度	----	1 3
10	高さの最高限度 敷地面積の最低限度	----	1 4
11	壁面の位置の制限	----	1 5
12	形態・色彩・意匠の制限 垣又は柵の構造の制限	----	1 6
13	道路・公園等（地区施設）に関するルール	----	1 7

1 用途地域について

【今まで】

第一種低層 住居専用地域



住宅や小規模なお店を兼ねた住宅、小中学校、診療所、公共施設などが建てられます。

第一種中高層 住居専用地域



第一種低層 住居専用地域



大学や病院、床面積が500m²以下のお店などが建てられます。

【これから】

第一種 住居地域



第一種中高層 住居専用地域



床面積が3,000m²以下のお店や事務所などが建てられます。

用途地域とは、どこに、どんな建物が、どれくらいの大きさを建てられるかを定めた地域ごとのルールです。

イメージ図に示すように、用途地域が指定されると、地域内に建てられる建物の種類が制限されます。

今回、都市計画道路沿道の利便性向上のため、

「第一種低層住居専用地域」「第一種中高層住居専用地域」を「第一種住居地域」に変更します。

そのため、住宅以外の建物用途と住宅が混在するため住環境が変化する可能性があります。

2 建蔽率・容積率について

【今まで】

建蔽率

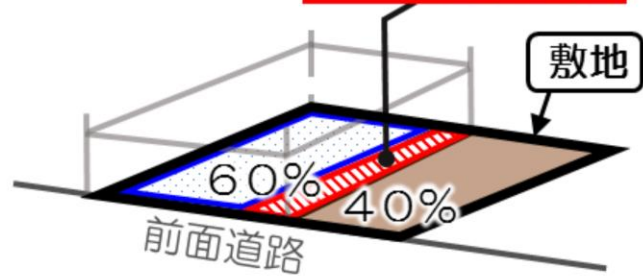
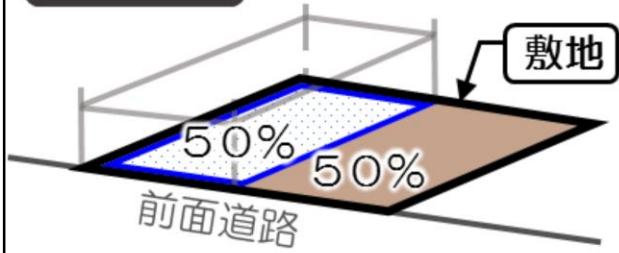
50%



【これから】

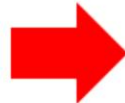
60%

10%増加分



容積率

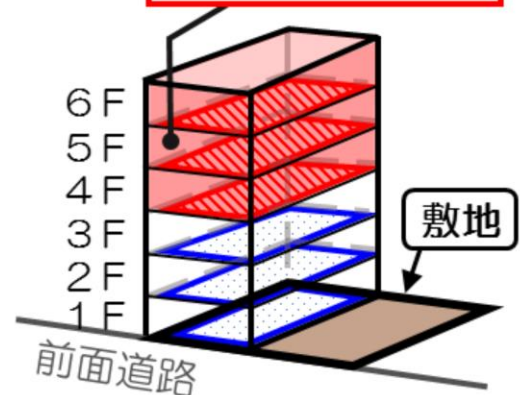
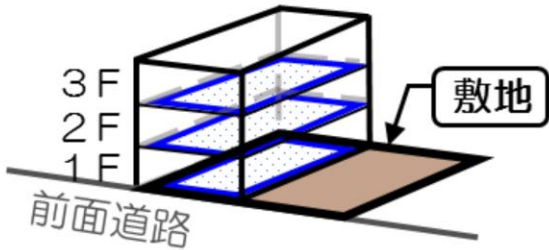
150%



300%

150%増加分

(例) 建蔽率50%



建蔽率とは、上図のように敷地に対して建物が何パーセントまで建てられるかを示したものです。

容積率とは、下図のように敷地に対して全ての床面積の合計が何パーセントまで建てられるかを示したものです。

今回、「第一種住居地域」と「準工業地域」では、
建蔽率を「50%」から「60%」に、
容積率を「150%」「200%」から「300%」に変更します。

なお例外として、指定された容積率が下記のように最大限使えない場合があります。

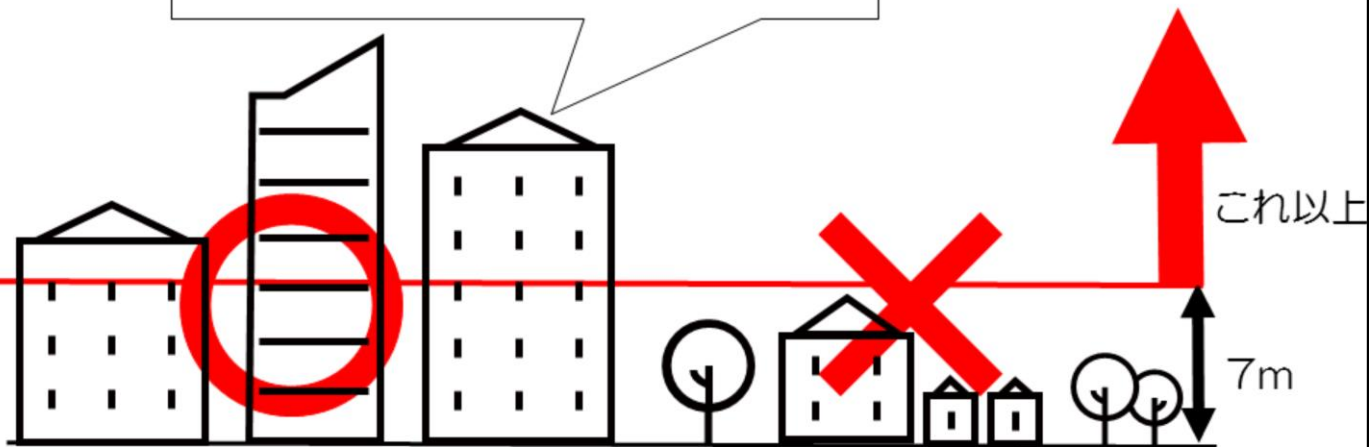
(例) 住居系用途地域、前面道路幅員4mの場合

(道路幅員4m) × (低減率0.4) = 容積率160%

4 高度地区（最低限度）について

【これから】

延焼遮断帯形成のため、
高さが7mより低い建物は
建てることはできません。



最低限度高度地区とは、土地の高度利用を図り延焼遮断帯を形成するために定めます。

この制限によって高さ7mより低い建物は建てることができなくなります。

今回、補助第109号線沿道では、
新たに「最低限度高度地区」を指定します。

補助第109号線沿道では、高度地区を変更することで、より高い建物を建てやすくすることで、延焼遮断帯を形成し、隣の街区へ火災が燃え広がらないまちに誘導していきます。

なお、建物高さが高くなることで、北側の日照環境が変化する可能性があります。

5 防火地域・準防火地域について

【今まで】
準防火地域



【これから】
防火地域

準防火地域
よりも厳しい

階 数	4階 以上	耐火建築物		
	3階	耐火建築物又は 準耐火建築物		
	2階	防火構造 建築物		
	1階			
延床面積		500 ㎡以下	500 ㎡を超え 1500 ㎡以下	1500 ㎡を超える

階 数	4階 以上	耐火建築物		
	3階	耐火建築物		
	2階	耐火建築物 又は 準耐火建築物		
	1階	耐火建築物 又は 準耐火建築物		
延床面積		100㎡以下	100㎡ を超える	

※ 3階以上又は、100㎡を超える場合は、耐火建築物にすることが必要です。

防火地域・準防火地域とは、建物の構造を制限することによって不燃化を図り、市街地における火災の危険を抑制するためのものです。図に示すように、大規模火災を起こさないために、建物の階数や延べ床面積に応じて、一番燃えづらい「耐火建築物」、その次に燃えづらい「準耐火建築物」を誘導していきます。

今回、補助第109号線沿道では、
防火地域・準防火地域を「準防火地域」から「防火地域」に変更します。

建替えの時にご協力いただくこととなりますが、柱や壁などを燃えにくい素材にしたり、厚さを厚くするなどの対策が必要になるため、少なからず建設コストがあがる可能性があります。

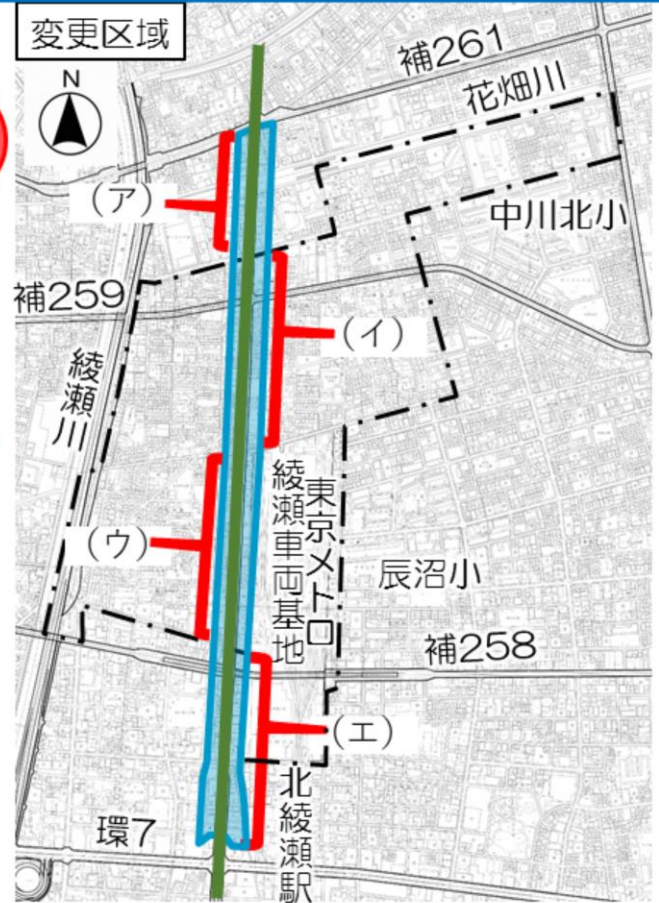
用途地域等の変更点

ここが
変わる

- a 用途地域
- b 建蔽率・容積率
- c 高度地区
- d 防火地域・準防火地域

	用途地域等 変更区域
	地区計画区域
	補助第109号線

用途地域等については、現在、
東京都と協議中です



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の地形図を利用して作成したものである。(承認番号)3都市基交審第57号(承認番号)3都市基街部第188号、令和3年9月14日

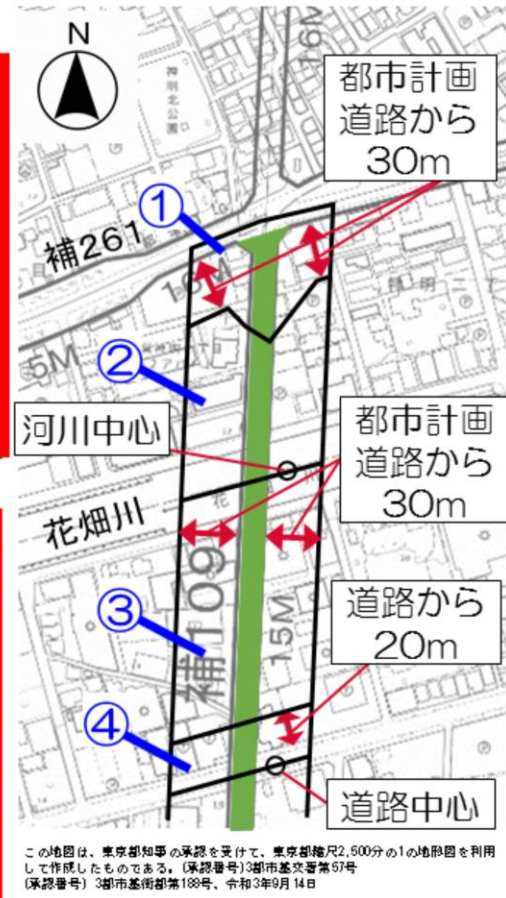
今回の「用途地域」「建蔽率・容積率」「高度地区」「防火地域・準防火地域」の具体的な変更内容について、右図のように（ア）から（エ）の4つの区域に分けて、次ページ以降で説明します。

6 用途地域等の変更内容について ②

用途地域等の変更内容（ア）

現在		①	②	③	④
用途地域		近商	一住	準工	準工
建蔽率		80	60	60	60
容積率		300	200	200	300
防火地域		防火	準防火	準防火	準防火
高度地区	最高	第3種	第2種	第3種	第3種
	最低	指定なし	指定なし	指定なし	指定なし

変更		①	②	③	④
用途地域		近商	一住	準工	準工
建蔽率		80	60	60	60
容積率		300			
防火地域		防火			
高度地区	最高	第3種			
	最低	指定あり			



(ア) の区域の変更内容は左側上の表から下の表のようになります。

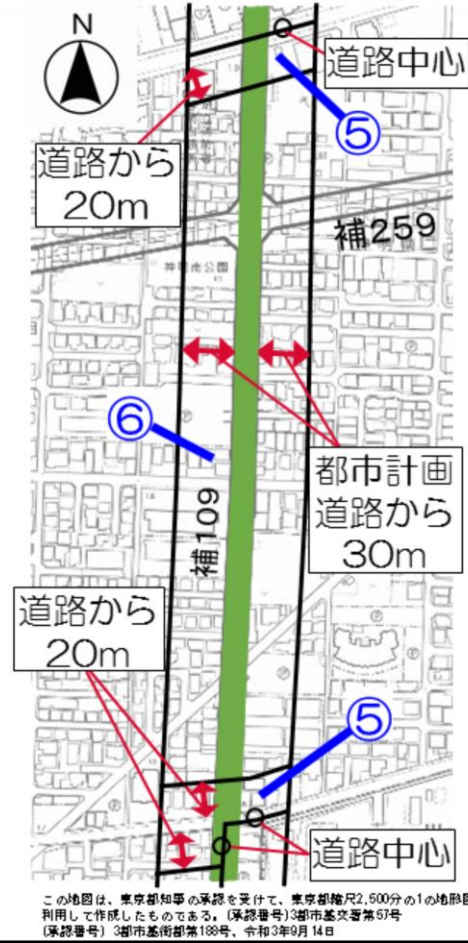
①から④の区域について、延焼遮断帯形成のため、容積率300%、防火地域、第三種高度地区、最低限度高度地区指定と統一しました。

6 用途地域等の変更内容について ③

用途地域等の変更内容（イ）

現在		⑤	⑥
用途地域		一中高	一低層
建蔽率		50	50
容積率		150	150
防火地域		準防火	準防火
高度地区	最高	第2種	第2種
	最低	指定なし	指定なし

変更		⑤	⑥
用途地域		一住	一住
建蔽率		60	60
容積率		300	
防火地域		防火	
高度地区	最高	第3種	
	最低	指定あり	



(イ) の区域の変更内容は左側上の表から下の表のようになります。

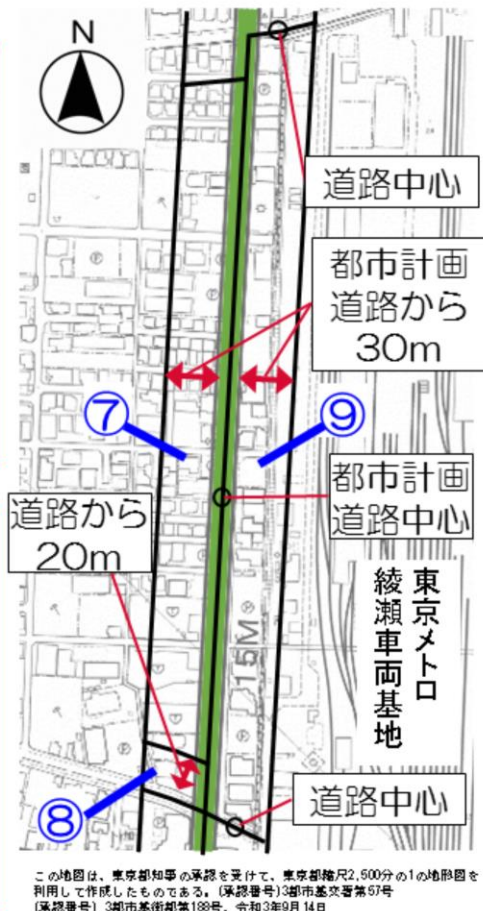
⑤、⑥の区域について、住居系の用途地域を第一種住居地域、建蔽率を60%とするとともに、容積率300%、防火地域、第三種高度地区、最低限度高度地区指定と統一しました。

6 用途地域等の変更内容について ④

用途地域等の変更内容（ウ）

現在		⑦	⑧	⑨
用途地域		一低層	一中高	準工
建蔽率		50	50	60
容積率		150	150	200
防火地域		準防火	準防火	準防火
高度地区	最高	第2種	第2種	第3種
	最低	指定なし	指定なし	指定なし

変更		⑦	⑧	⑨
用途地域		一住	一住	準工
建蔽率		60	60	60
容積率			300	
防火地域			防火	
高度地区	最高		第3種	
	最低		指定あり	



(ウ) の区域の変更内容は左側上の表から下の表のようになります。

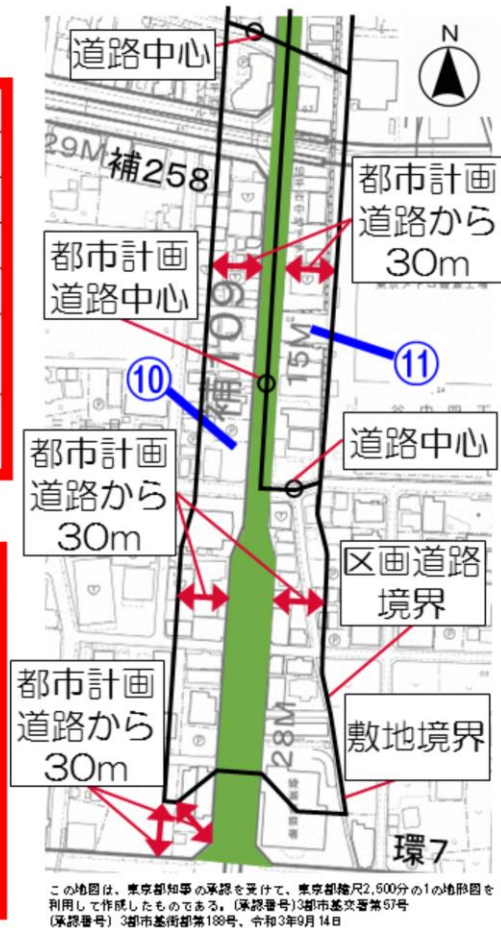
⑦、⑧、⑨の区域について、住居系の用途地域を第一種住居地域、建蔽率を60%とするとともに、容積率300%、防火地域、第三種高度地区、最低限度高度地区指定と統一しました。

6 用途地域等の変更内容について ⑤

用途地域等の変更内容（工）

現在		⑩	⑪
用途地域		一住	準工
建蔽率		60	60
容積率		300	300
防火地域		防火	防火
高度地区	最高	第3種	第3種
	最低	指定なし	指定なし

変更		⑩	⑪
用途地域		一住	準工
建蔽率		60	60
容積率		300	
防火地域		防火	
高度地区	最高	第3種	
	最低	指定あり	



(工) の区域の変更内容は左側上の表から下の表のようになります。

⑩、⑪の区域について、最低限度高度地区を指定し、容積率、防火地域、高度地区を統一しました。

7 地区計画の名称等について

名称	足立東部地域 神明南地区地区計画
位置	足立区加平二丁目、加平三丁目、北加平町、佐野二丁目、神明南一丁目、神明南二丁目、辰沼二丁目、六木一丁目、六木二丁目及び谷中四丁目各地内
面積	約76.4ha



この地図は、国土地理院の空中写真をダウンロードして作成したものである。
都市計画道路は（承認番号）3都市基街都第188号、令和3年9月14日



今回、用途地域等の変更にあわせて変更する地区計画の名称・位置・面積は記載の通りになります。区域は右の赤点線内になります。

【地区計画の目標】

これまで

「緑豊かな快適で便利なまちの形成」



ここに

都市計画道路沿道

「延焼遮断帯の形成」

新たに追加

土地の高度利用、
建築物の不燃化を誘導

を追加します

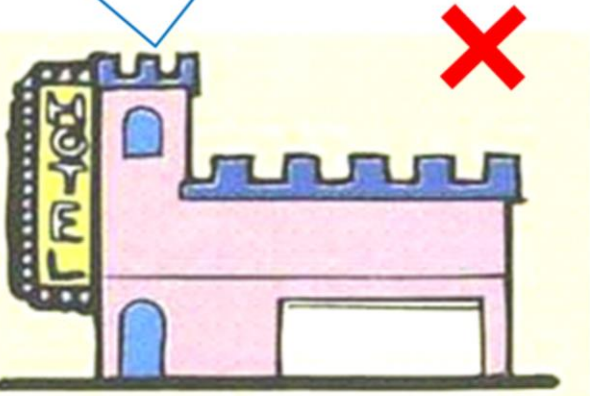
地区計画の目標について、これまでの「緑豊かな快適で便利なまちの形成」に加え、補助第109号線沿道における「延焼遮断帯の形成」を追加し、より安全なまちに向け、土地の高度利用、建築物の不燃化を誘導していきます。

9 建築物等の用途の制限

新たに追加

(幹線道路沿道地区Bについて)

ホテル又は旅館は建築
できないように規制します



容積率の 建蔽率の 最高限度

変更あり

(幹線道路沿道地区Bについて)

一部地区では

地区計画適合
(特定行政庁の認定)
(接道条件を遵守)

YES

指定容積率300%
(低減あり)
指定建蔽率 60%

NO

容積率 80%
建蔽率 40%

※ 住環境の保全のために、地区計画全地区に設けていた「特定行政庁の許可による容積率の緩和」を廃止する

建築物等の用途の制限とは、良好な住環境の保全などのために、地区にふさわしい建物の種類をさらに制限するものです。

今回、「幹線道路沿道地区B」では、「ホテル又は旅館」は建築できないように規制します。

一部地区で制限する容積率及び建蔽率の最高限度とは、地区計画に適合し特定行政庁の認定を受けたり、接道条件を遵守することで、指定されている容積率及び建蔽率を上限とできるようにするものです。

今回、「幹線道路沿道地区B」では、用途地域等の変更に合わせて、容積率（指定容積率）を300%、建蔽率（指定建蔽率）を60%にします。

10 高さの最高限度



(幹線道路沿道地区Bについて)

敷地面積の最低限度

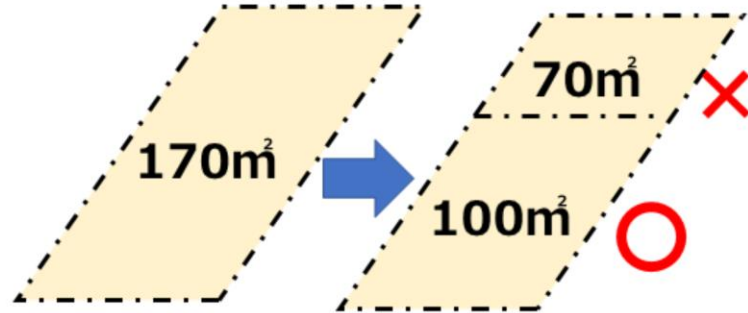
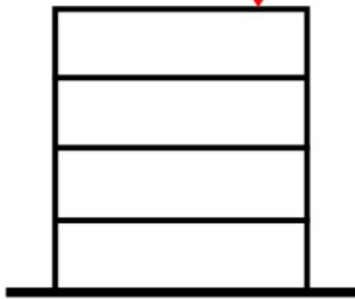


(幹線道路沿道地区Bについて)

廃止します

高さ12m以下とすること

12m



83㎡未満に分割することはできません。



※ もともと83㎡未満の場合は分割しなければそのまま建築することができます。

高さの最高限度とは、良好な住環境の保全のため、地区にふさわしい建物の高さを誘導するものです。

「幹線道路沿道地区B」では、地区区分を設定し直す前に定められていた、建築物の高さ12m以下の制限を、火災の延焼を遮断するために廃止します。

敷地面積の最低限度とは、良好な居住環境を保全するため、敷地の細分化による建て詰まりや、ミニ開発等を防止するものです。

新たに土地を分割する際の敷地面積を、最低83㎡としています。もともと83㎡未満の場合は、分割しなければそのまま建築することができます。

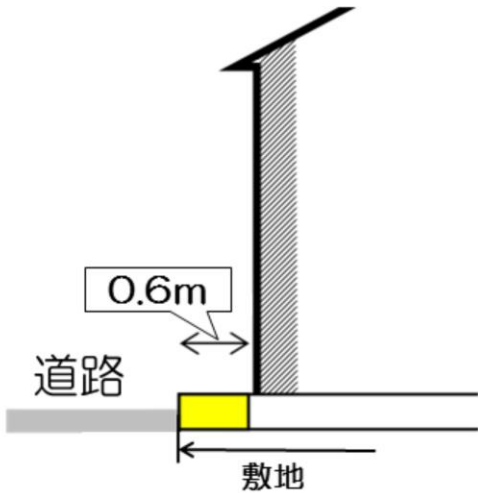
このルールは変更ありません。

1 1 壁面の位置の制限

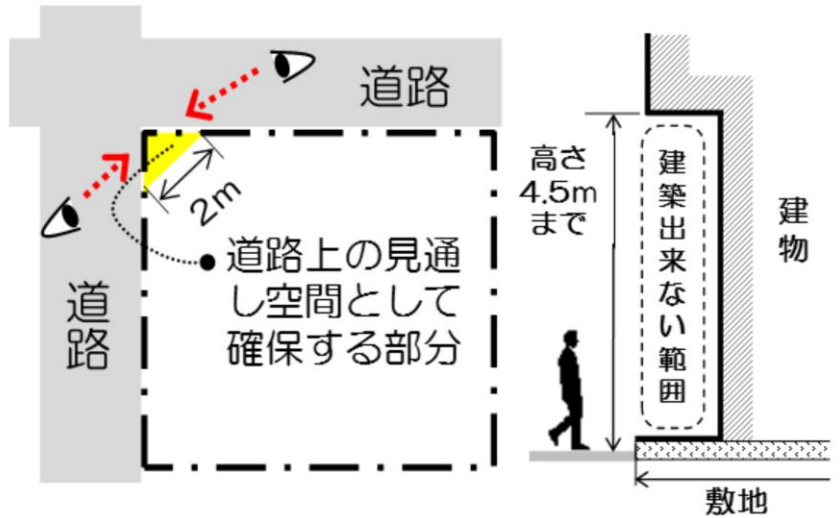


(幹線道路沿道地区Bについて)

道路に面した部分



道路が交差する角地に面した部分



壁面の位置の制限とは、歩行空間の確保や歩行者への圧迫感を軽減するため建物の外壁や柱の位置を制限するものです。

建物の外壁や柱を道路境界線から最低0.6m以上離すとしています。

また、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確保し、その部分には建築できないこととしています。

このルールは変更ありません。

1 2 形態・色彩・ 意匠の制限



(幹線道路沿道地区Bについて)

- 屋根や外壁等は落ち着いた色あいのもとする
- 屋外広告物は美観、風致、災害時の安全性を考慮する

垣又は柵の構造の制限



(幹線道路沿道地区Bについて)



生垣 又はフェンス

- ※ 高さ0.6m以下のコンクリートブロック造などは可

形態・色彩・意匠の制限とは、統一感のあるまちなみを形成するため、建物の色などを制限するものです。

「屋根や外壁等は落ち着いた色あいのもとする」「屋外広告物は美観、風致、災害時の安全性を考慮する」としています。

このルールは変更ありません。

垣又は柵の構造の制限とは、道路の安全性の向上、緑化を促進するため、門や塀の高さや形状などを制限するものです。

道路に面して設ける垣又は柵は、生け垣又はフェンスに限るとしています。

ただし、高さ0.6m以下のコンクリートブロック造などは設置が可能です。

このルールは変更ありません。

	区画道路
	公園・小広場・緑地
	地区計画区域
	補助第109号線



道路・公園等に関するルールとは、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のものです。

区画道路や公園等の配置などを、右図の通り定めています。
このルールは変更ありません。