

都市計画法第16条に基づく

# 神明南地区

## 都市計画変更 説明資料

令和4年5月27日（金）・28日（土）

足立区 都市建設部 まちづくり課  
都市建設課

本日は、ご多用のところ説明会にご参加いただきありがとうございます。  
これより、都市計画法第16条に基づき、神明南地区の都市計画変更内容についてご説明します。

# 目次

- 1 都市計画変更の目的について
- 2 用途地域等の変更（案）について
- 3 用途地域等変更による環境の変化について
- 4 地区計画の変更（原案）について
- 5 今後のスケジュールについて

本日は、記載の5つの内容についてご説明します。

本日の説明会は、都市計画道路の用地取得等についての説明会ではありませんので、あらかじめご了承ください。

# 1 都市計画変更の目的について

【きっかけ】 道路ネットワークの構築

都市計画道路補助第109号線の整備

【今回の目的】 延焼遮断帯の形成

補助第109号線沿道を不燃化

延焼遮断帯イメージ

そのため



【本日の説明】 2つの規制緩和が必要

都市計画の変更

- ① 用途地域等
- ② 地区計画

まず、都市計画変更の目的についてご説明します。

東京都は令和3年6月21日から、都市計画道路補助第109号線の拡幅整備に向けた準備を進めています。

この事業をきっかけに、足立区ではまちの防災性の向上を図るため、補助第109号線沿道の延焼遮断帯の形成をめざしますが、そのためには「用途地域等」及び「地区計画」の2つの都市計画変更を行う必要があります。

本日は、その都市計画変更の内容についてご説明します。

## 2 用途地域等の変更（案）について ①

### ① 用途地域等

用途地域

建蔽率  
容積率

高度地区

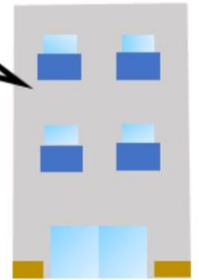
防火地域  
準防火地域

都市計画道路沿道  
の利便性向上

より高い  
燃えづらい建物に

第一種低層住居専用地域

第一種住居地域



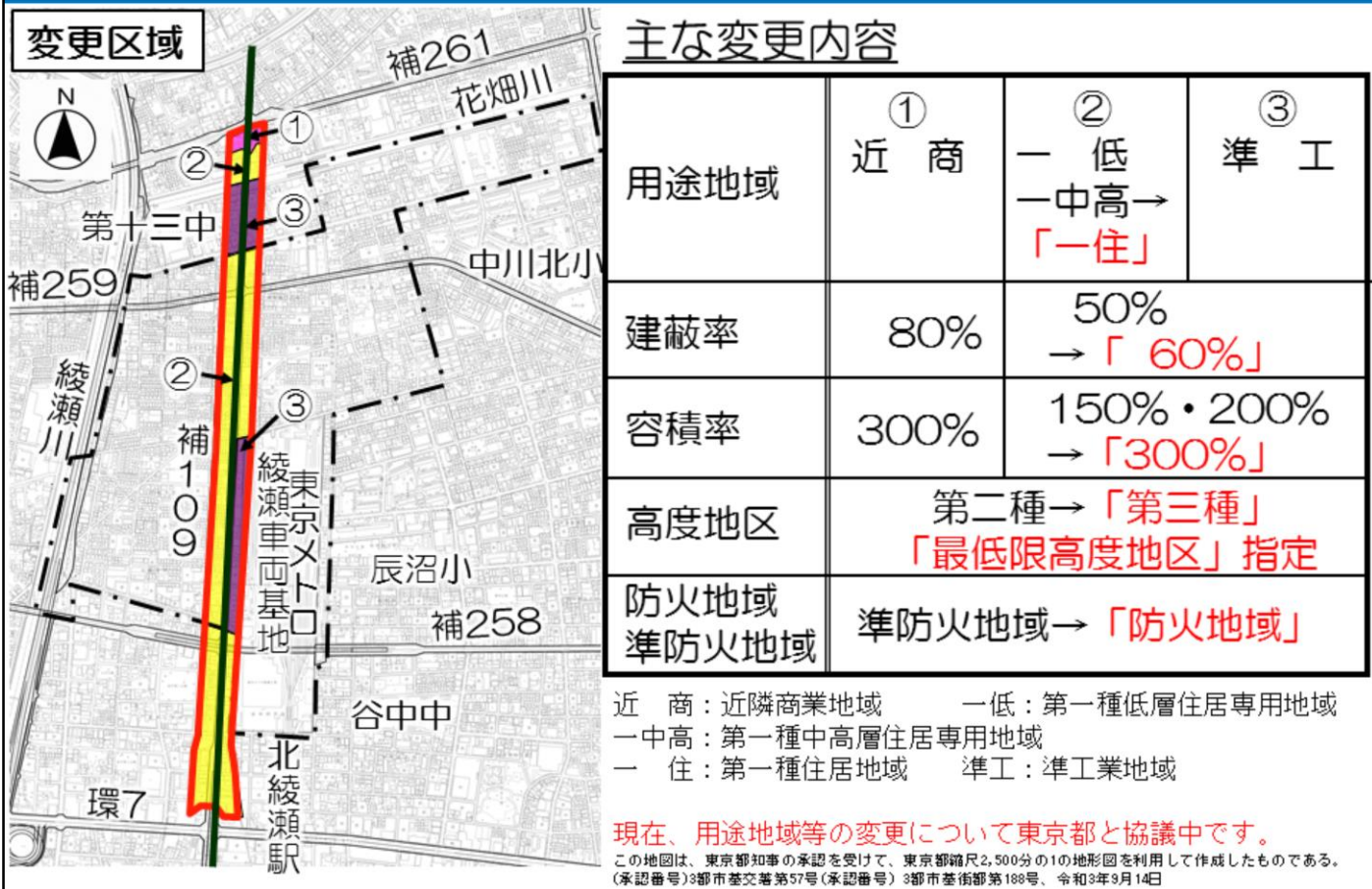
はじめに、用途地域等の変更（案）についてご説明します。

用途地域等とは、以下の4つの項目で構成されています。

- 用途地域 : 建築できる建物の種類を制限する
- 建蔽率・容積率 : 建築できる建物の規模を制限する
- 高度地区 : 建築できる建物の高さを制限する
- 防火地域・準防火地域 : 建物の燃えにくさを制限する

各項目の詳細な説明は、別冊資料1ページから5ページをご覧ください。

## 2 用途地域等の変更（案）について ②



次に、今回の用途地域等の変更の内容についてご説明します。

左図の赤線で囲まれた都市計画道路沿道30mの区域では、利便性向上のために、

「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。

都市計画道路沿道の延焼遮断帯形成のために、  
 建蔽率を「50%」から「60%」に、  
 容積率を「150%」「200%」から「300%」に、  
 高度地区を「第二種高度地区」から「第三種高度地区」に、  
 新たに「最低限度高度地区」を指定するとともに、  
 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。

各区域の詳細な変更内容は、別冊資料6ページから10ページをご覧ください。

### 3 用途地域等変更による環境の変化について

用途地域等の変更	環境の変化
① 用途地域の規制緩和	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築可能な建物用途が増えるため、都市計画道路沿道の利便性向上</li><li>● 住宅以外の建物用途と住宅の混在</li></ul>
② 建蔽率・容積率の規制緩和	<ul style="list-style-type: none"><li>● 火災の延焼遮断に有効な大規模な建物の建築が可能</li><li>● 容積率は前面道路幅員により低減あり</li></ul>
③ 高度地区の規制緩和	<ul style="list-style-type: none"><li>● 火災の延焼遮断に有効な高層建物の建築が可能</li><li>● 北側隣地の日照環境が変化</li></ul>
④ 防火地域・準防火地域の規制強化	<ul style="list-style-type: none"><li>● 燃えにくい建物が建ち並ぶことで、まちの防災性向上</li><li>● 建物の構造を燃えにくくするため、建築コストが増加</li></ul>

次に、用途地域等変更により想定される環境の変化についてご説明します。

- ① 用途地域の緩和により、建築可能な建物の種類が増え、都市計画道路沿道の利便性が向上する一方で、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・容積率の緩和により、火災の延焼を遮断するために建物をより大きく建てることができます。容積率は、前面道路の幅員によっては指定容積率を使いきれない可能性があります。
- ③ 高度地区の緩和により、火災の延焼遮断のためにより高い建物を建てることのできる一方で、北側の日照環境が変化する可能性があります。
- ④ 防火地域・準防火地域の強化により、より燃えにくい建物が建ち並ぶことで、まちの防災性が向上する一方で、個々の建物の建築コストがあがる可能性があります。

## 4 地区計画の変更（原案）について ①

### 地区計画とは

各地域の特性に合わせたまちを形成するために定める「建物を建てる際のルール」

#### 【地区計画イメージ】



次に、地区計画の変更（原案）についてご説明します。

地区計画とは、イメージ図に示すように各地域の特性に合わせたまちを形成するために定める「建物を建てる際のルール」です。

今回は、用途地域等の変更内容にあわせ、平成16年に策定された「神明南地区地区計画」の一部を変更します。

## 4 地区計画の変更（原案）について ②



### 地区区分を新たに設定

	幹線道路沿道地区B
	地区計画区域
	補助第109号線

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都市基交第57号(承認番号)3都市基街都第188号、令和3年9月14日

地区計画では、それぞれの地区の特性に応じたまちづくりを誘導していくため、地区計画区域を細かく分割し、それを地区区分と呼んでいます。

今回は、新たに左図の赤点線で囲まれた補助第109号線沿道30mの範囲の地区区分を、

「住宅地区」「沿道地区」から「幹線道路沿道地区B」に設定し直します。



## 4 地区計画の変更（原案）について ③

### 建築物等に関するルール①（新たに追加）

	幹線道路沿道地区B
ア 建築物等の用途の制限	ホテル又は旅館は建築不可

### 建築物等に関するルール②（変更あり）

	幹線道路沿道地区B
イ 容積率の最高限度	300% （一部地区では特定行政庁の認定がない場合、80%）
ウ 建蔽率の最高限度	60% （一部地区では接道条件を満たさない場合、40%）
エ 高さの最高限度	— （12mの高さ制限を廃止）

次に、新しく区分された幹線道路沿道地区Bにおける「建築物等に関するルール」についてご説明します。

まず、新たに追加、変更される項目についてご説明します。

新たにルール①の表に記載のとおり、「建築物等の用途の制限」を追加します。

次に、ルール②の表に記載のとおり、「容積率の最高限度」「建蔽率の最高限度」「高さの最高限度」の制限内容を変更します。

各項目の詳細な説明は、別冊資料13ページから14ページをご覧ください。

## 4 地区計画の変更（原案）について ④

### 建築物等に関するルール③（変更なし）

	幹線道路沿道地区B
才 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
力 壁面の位置の制限	壁面の位置は道路境界から0.6m以上 角地では底辺2mの二等辺三角形部分は建築不可
キ 形態・色彩・意匠の制限	屋根や外壁等の色合いは落ち着いたもの 屋外広告物は美観、風致、災害時の安全性を考慮
ク 垣又は柵の構造の制限	垣又は柵は、生垣又はフェンス

### 建築物等に関するルール④ 地区計画全地区

住環境の保全のために、特定行政庁の許可による容積率の緩和を廃止する

次に、内容に変更のない制限項目についてご説明します。

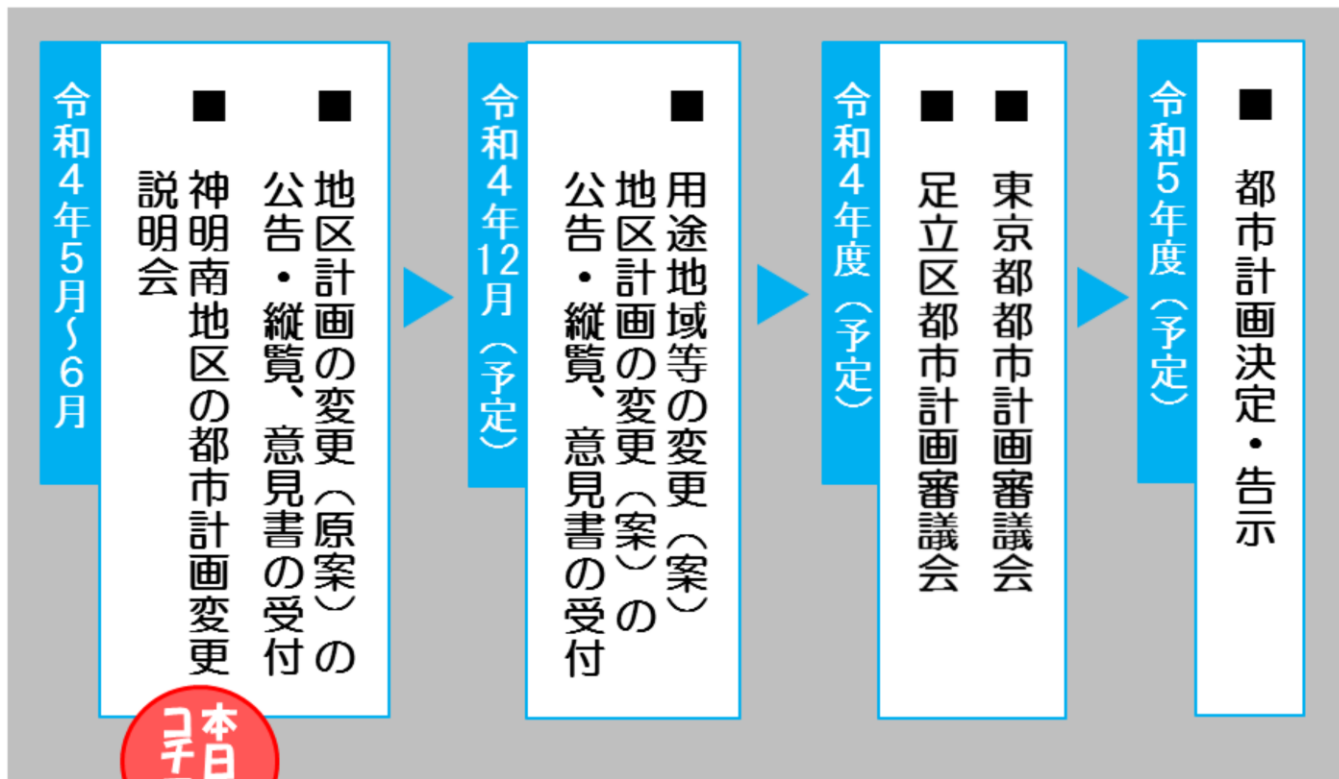
内容の変更はありませんが、ルール③の表に記載のとおり、「敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「形態・色彩・意匠の制限」「垣又は柵の構造の制限」がすでに制限されています。

また、地区計画全地区に設けていた「特定行政庁による容積率の緩和」については、住環境保全のために廃止します。

なお、既存の「住宅地区」「沿道地区」「準工業地区」「幹線道路沿道地区A」においては、建築物等に関するルール④の容積率の緩和の廃止以外のルール変更はありません。

各項目の詳細な説明は、別冊資料14ページから16ページをご覧ください。

## 5 今後のスケジュールについて



次に、今後のスケジュールについてご説明します。

今回ご説明しました地区計画の変更（原案）の内容について、都市計画図書の縦覧を6月6日から6月20日まで、内容に関する意見書の受付を6月27日まで行います。

ご意見につきましては、インターネットのホームページ、郵便、ファックス等でご提出いただけます。

その後、いただいたご意見をもとに地区計画の変更（案）を作成し、用途地域等の変更（案）とともに、令和4年12月頃に改めて都市計画図書の縦覧、意見書の受付を行います。

そして、都市計画審議会の議を経て、令和5年度に都市計画の決定の告示を行う予定です。

意見書につきましては下記URL及び二次元コードよりご覧ください。

URL：<https://www.city.adachi.tokyo.jp/toshi/machi/toshi/3103geanjuran.html> 二次元コード：



# お問い合わせ先

## • 都市計画変更について (縦覧場所・意見書提出先)

都市建設課 (北館4階)

電話：03-3880-5280

FAX：03-3880-5619

E-mail：tosikeikaku@city.adachi.tokyo.jp

## • 神明南地区のまちづくりについて

まちづくり課 (南館4階)

電話：03-3880-5441

FAX：03-3880-5605

E-mail：machi@city.adachi.tokyo.jp

最後に、本日の説明会に関するお問い合わせ先を一覧にまとめました。  
ご質問やご不明な点がありましたら、ご連絡をお願いします。

用途地域等や地区計画の都市計画図書の閲覧や意見書の書き方など、都市計画変更に関する質問については「都市建設課」に、  
建物を建てる際の具体的なルールの内容や、補助第109号線の整備状況など、神明南地区全般におけるまちづくりに関する質問については「まちづくり課」にご連絡をお願いします。

ご清聴ありがとうございました。

説明は以上です。

ご清聴ありがとうございました。