

変更2 「用途地域等」の内容

補助第109号線の沿道30mの区域では、地区計画区域外も一体的に、変更2「用途地域等」について、下記の通り変更しました。

1 利便性向上のため

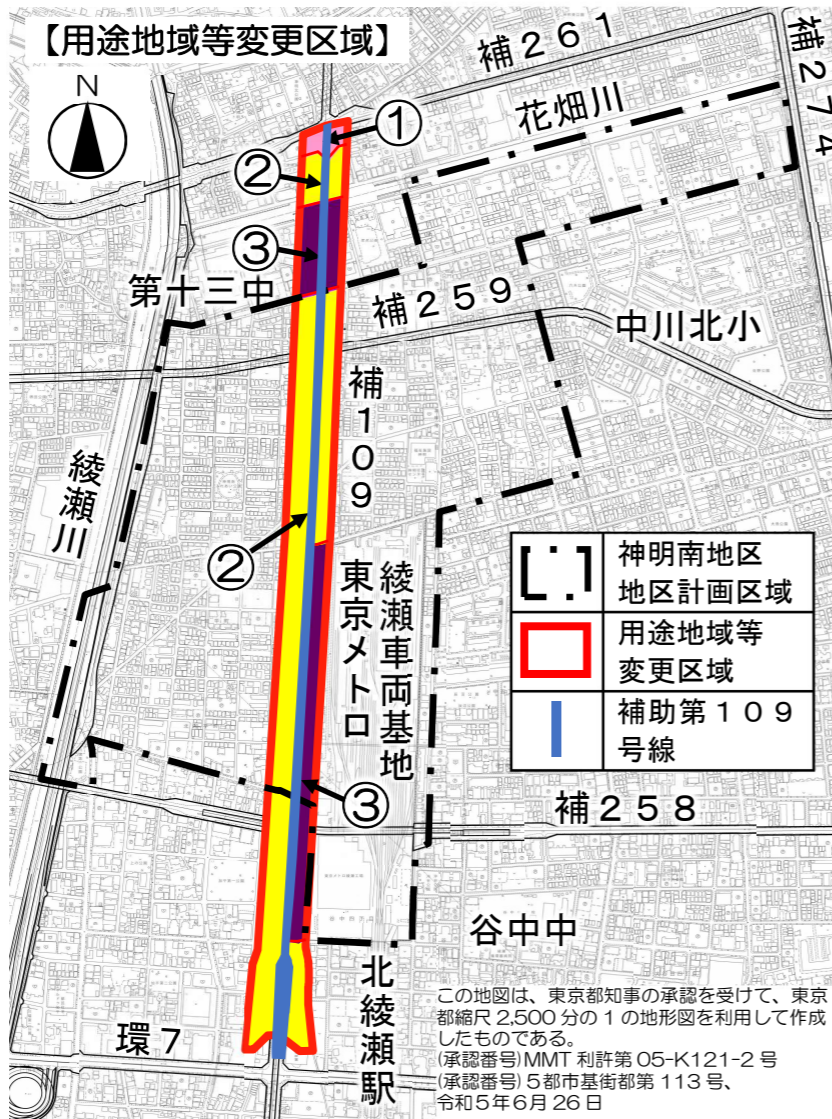
用途地域を第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域から**第一種住居地域**に変更しました。そのため、建てられる建物の種類が増えます。

2 より高い建物を建てるため

- (1) 建蔽率50%を**60%**に変更しました。
- (2) 容積率150%、200%を**300%**に変更しました。
- (3) 高度地区の最高限度を第2種から**第3種**に変更するとともに、新たに**最低限度高度地区**を指定しました。そのため、7m以上の建物を建てていただく必要があります。

3 燃えにくい建物を建てるため

準防火地域を**防火地域**に変更しました。そのため、建築コストが上がります。



【変更後の用途地域等】

区域	①	②	③
用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域	準工業地域
建蔽率	80%	60%	60%
容積率	300%		
高度地区	最高	第3種高度地区	
	最低	最低限度高度地区	
防火・準防火	防火地域		

統一しました

■神明南地区まちづくりに関するお問い合わせ先

都市建設部 まちづくり課 東部地区係 (足立区役所 南館4階)
 担当 國井、辻村
 電話 3880-5441 (直通) FAX 3880-5605
 Eメール machi@city.adachi.tokyo.jp



神明南地区 まちづくりニュース

保存版
 令和5年8月
 足立区まちづくり課

補助第109号線の沿道30m区域

建物を建てる際のルールが変わりました！！

都市計画道路補助第109号線沿道では、拡幅事業にあわせて、燃えない・燃え広がらないまちの実現に向け、延焼遮断帯の形成を目指しています。このたび、新築・建て替え時に建物を建てる際のルールが変わりました。

変更1 「地区計画」 → 2～3 ページ

変更2 「用途地域等」 → 4 ページ

【燃え広がらないまちのイメージ (延焼遮断帯の形成)】

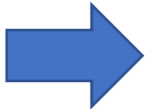


詳しくは「地区計画の区域内における建築等について」内の「26 足立東部地域神明南地区地区計画」からご確認いただけます。

神明南地区地区計画 検索



詳細は中面へ



変更1 「地区計画」の内容

1 幹線道路沿道地区Bの変更概要

神明南地区地区計画範囲内の補助第109号線沿道30m区域に、新たな地区区分「**幹線道路沿道地区B**」を設定し、(1)、(2)のルールを追加、変更しました。

- (1) 住環境保全のため
 - ア 用途の制限の追加 (P3・3・①)
- (2) 延焼遮断帯形成のため
 - ア 容積率の最高限度の変更 (P3・3・②)
 - イ 建蔽率の最高限度の変更 (P3・3・③)
 - ウ 高さの最高限度の廃止 (P3・3・④)

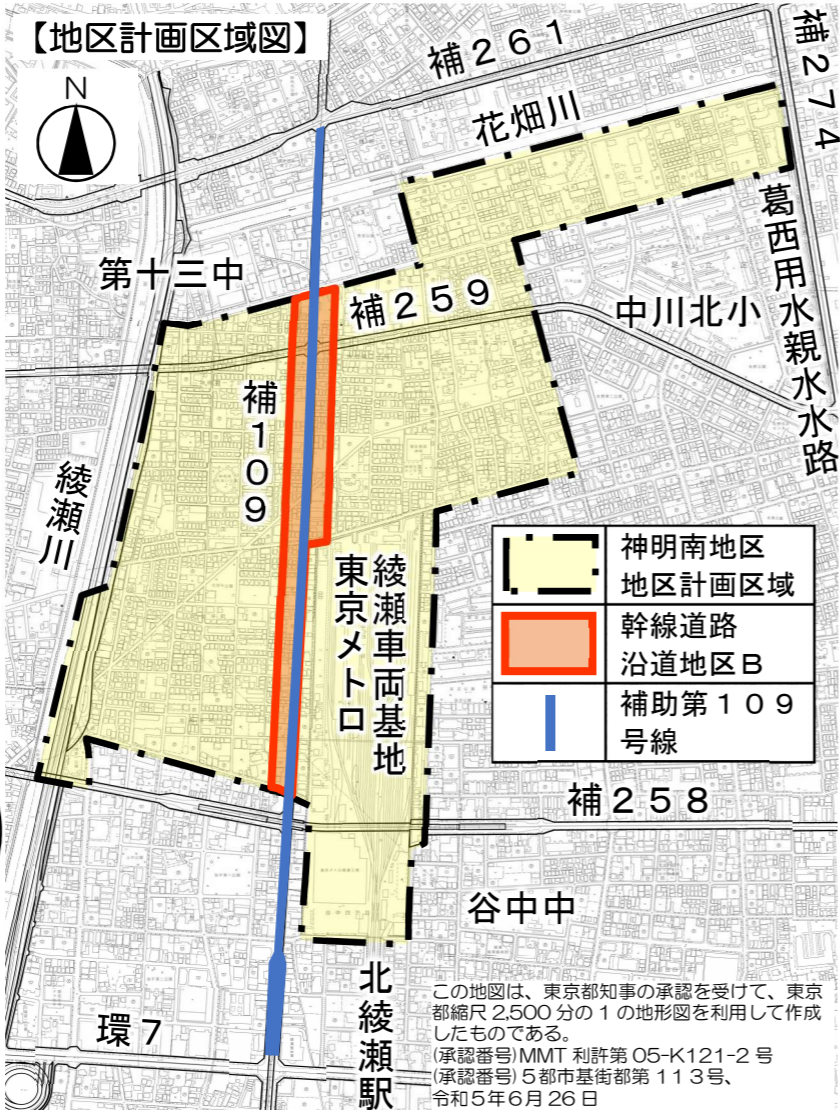
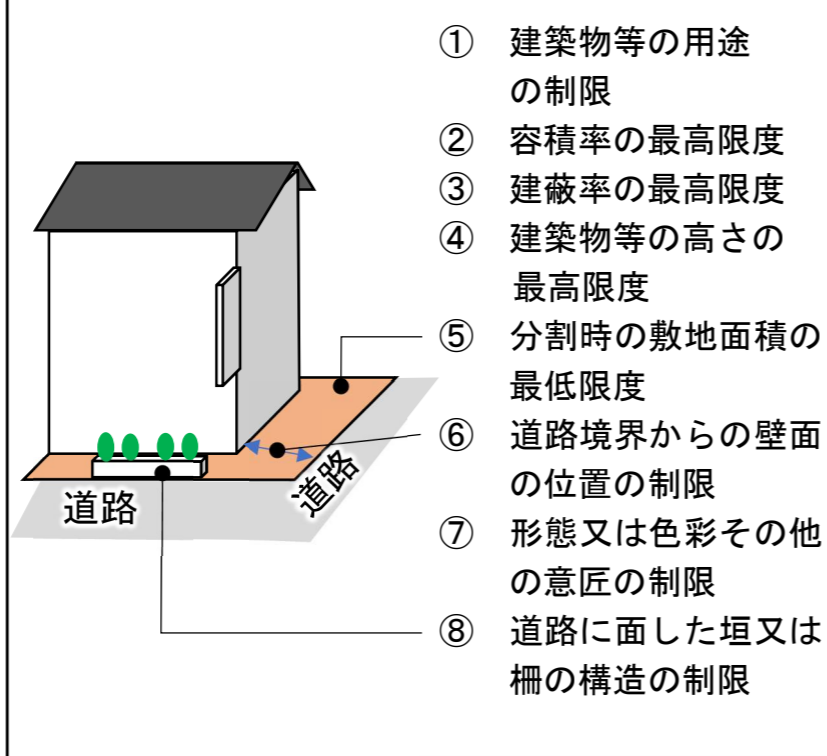
2 その他の変更概要

- (1) 地区計画全域で【容積率の最高限度】における特定行政庁の許可による適用除外規定は廃止しました。
- (2) 地区施設の配置、他の地区区分におけるルールの変更はありません。

建て替え時のルールを守っていただき、より良いまちづくりにご協力をお願いします！！



【建物を建てる際のルール箇所図】



3 建物を建てる際のルール

幹線道路沿道地区Bにおける建物を建てる際のルールは、以下のとおりになります。

② 容積率の最高限度
 地区計画のルールに適合すれば容積率300%まで利用できます。
 容積率 150% → 300% (150%増加分)

④ 建築物等の高さの最高限度
 これからは、12m以上の建物も建築できます。

① 建築物等の用途の制限
 ホテル又は旅館は建築できません。

③ 建蔽率の最高限度
 地区計画に適合すれば建蔽率60%まで利用できます。
 建蔽率 50% → 60%

⑤ 分割時の敷地面積の最低限度
 分割する場合、敷地面積は最低83㎡以上とします。

⑥ 道路境界からの壁面の位置の制限
 壁面の位置と道路境界線までの距離の最低限度は0.6mとします。

角地部分では見通しの空間として、底辺2mの二等辺三角形の部分を確認します。

⑦ 形態又は色彩その他の意匠の制限
 屋根・外壁等の色彩は落ち着いた色合い、屋外広告物は安全性を確保したものにしてください。

⑧ 道路に面した垣又は柵の構造の制限
 道路に面した垣又は柵は、生垣又はフェンスとします。

生け垣又はフェンスとする
 ブロック塀の場合
 0.6m