

都市計画道路補助第109号線
沿道30mの範囲にお住まいの皆さまへ

補助第109号線の
事業開始に合わせて

足立東部地域 神明南地区地区計画 の変更を行います!!

令和5年度
決定・告示
予定

この資料は、お住まいの地域の今後の建替えに関わるルールの変更
について、事前にその概要をご案内するものです。

目次

1 地区計画変更の目的について	-----	1
2 地区計画の内容について	-----	3
3 変更スケジュールについて	-----	8



足立区

1 地区計画変更の目的について

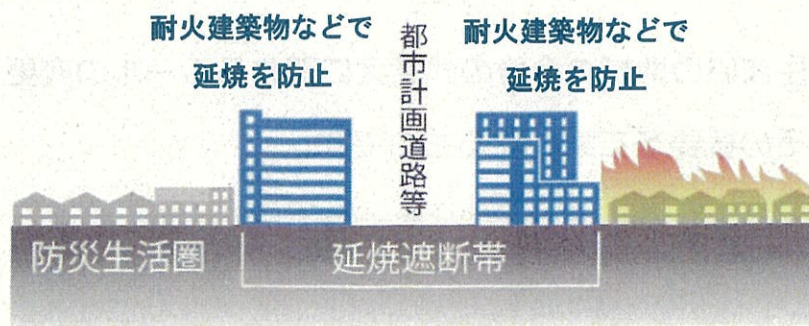
都市計画道路補助109号線の道路整備にあわせて、沿道の延焼遮断帯を形成するため、用途地域等を変更するとともに、地区計画の変更を行う予定です。

(1) 延焼遮断帯の形成

本地区では、補助第109号線の道路整備（幅員15mに拡幅）に向け、事業が開始されました。

道路の整備にあわせて、震災で大火災が発生した時に、隣の街区へ火災を広げず、大規模な市街地火災を防止する空間である延焼遮断帯を形成することにより、災害に強いまちを目指します。

<延焼遮断帯のイメージ>



災害に強い安全な
まちを目指します。



(2) 用途地域等の変更（次ページの図もあわせてご覧ください）

今回、沿道の土地の高度利用と建築物の不燃化を誘導するため、補助第109号線沿道30mの全区域において、用途地域等（主に、容積率※1、高度地区※2、防火地域※3など）の変更を行う予定です（表1参照）。

※1 建物の延べ面積の敷地面積に対する割合を制限しています。

※2 採光や風通しを確保したり、街の景観を保つために建物の高さを定める制度です。

※3 火災などの災害に対して安全な街をつくるために、建物の構造を制限します。

<用途地域等の変更図>

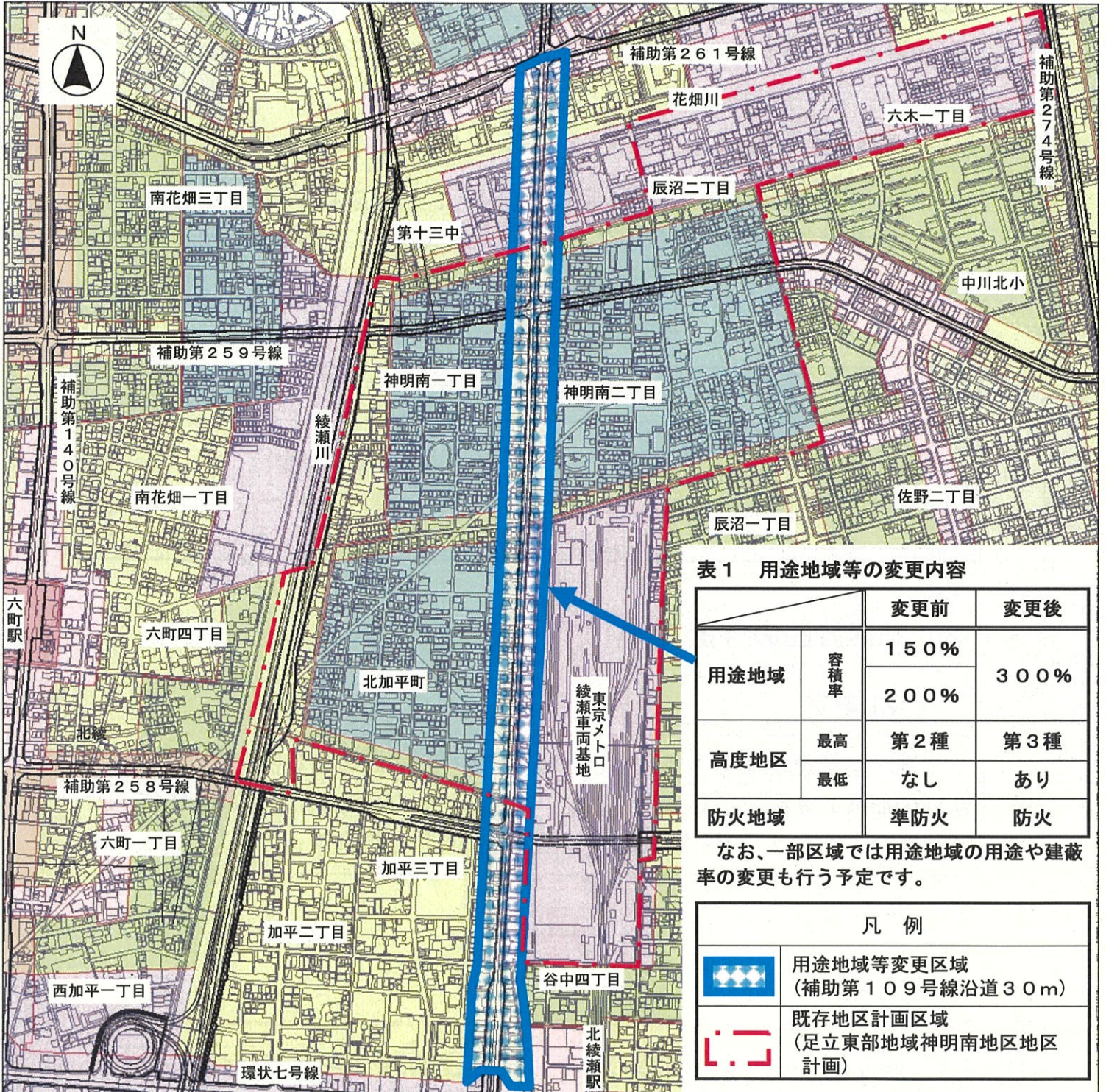


表 1 用途地域等の変更内容

		変更前	変更後
用途地域	容積率	150%	300%
		200%	
高度地区	最高	第2種	第3種
	最低	なし	あり
防火地域		準防火	防火

なお、一部区域では用途地域の用途や建蔽率の変更も行う予定です。

凡 例	
	用途地域等変更区域 (補助第109号線沿道30m)
	既存地区計画区域 (足立東部地域神明南地区地区計画)

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)2都市基交第18号(承認番号)2都市基街都第58号、令和2年6月18日

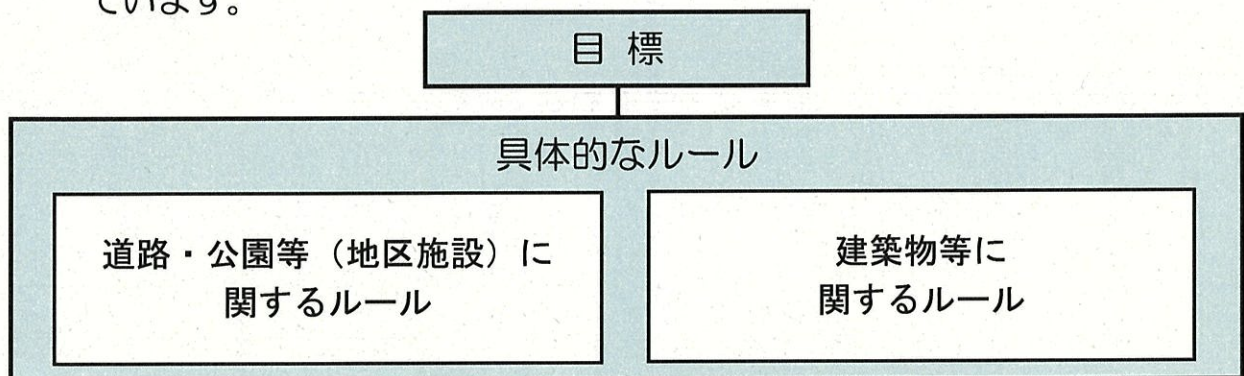
2 地区計画の内容について

1、2ページでお示しした用途地域等の変更内容との整合を図るためには、現在の地区計画を変更する必要があります。

そこで、地区の皆さまと定めた地区計画の内容について、補助第109号線の延焼遮断帯の形成に向けた変更点とともに、改めてご説明します。

(1) 地区計画の構成

地区計画には、このまちの目指す目標と、具体的なルールとして「道路・公園等（地区施設）に関するルール」「建築物等に関するルール」を定めています。



(2) 地区計画の目標

これまで

土地区画整理事業を施行すべき区域において、「緑豊かな快適で便利なまちの形成」を目指して、緑の保全、多様な世代が住み続けられる良好な居住環境、コミュニティ活動の根づくまちづくりを推進する。



ここに

補助第109号線沿道における「延焼遮断帯の形成」を目指し、土地の高度利用、建築物の不燃化を誘導する。

を追加します。

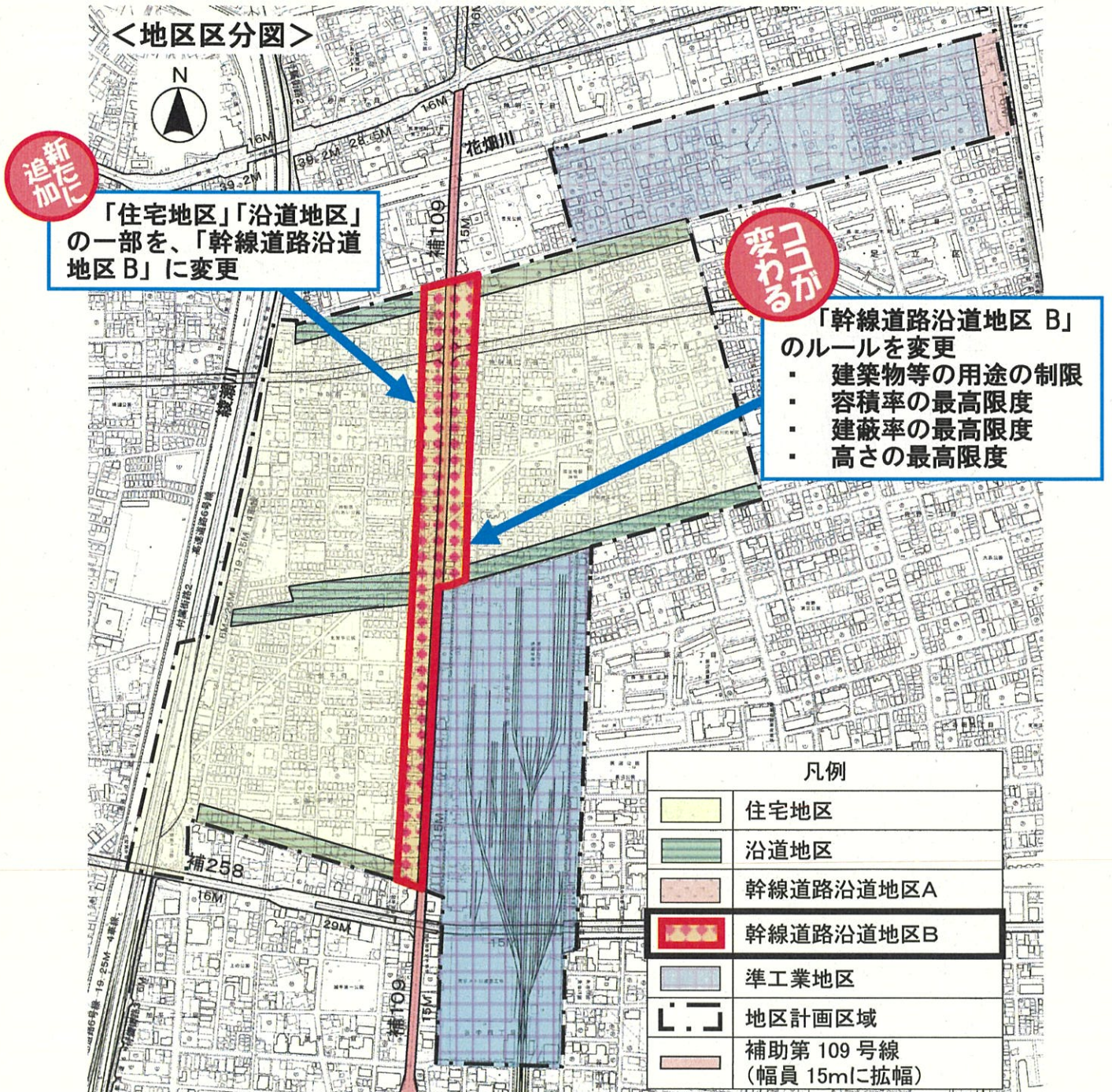
(3) 地区区分※の変更点

地区計画範囲内の地区を再分割して、新たに補助第109号線沿道30mに接している「住宅地区」と「沿道地区」の一部を、「幹線道路沿道地区B」に変更します。

現在、当該地区の用途地域を第一種住居地域（容積率300%）に変更すべく東京都と協議中ですが、住環境に配慮して「ホテル又は旅館」の立地を制限します。また、既定の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、高さの最高限度の制限を変更します。

※ 地区区分とは、地区の特徴にあわせたまちづくりを誘導していくために、地区計画区域を細かく分割したものです。

<地区区分図>



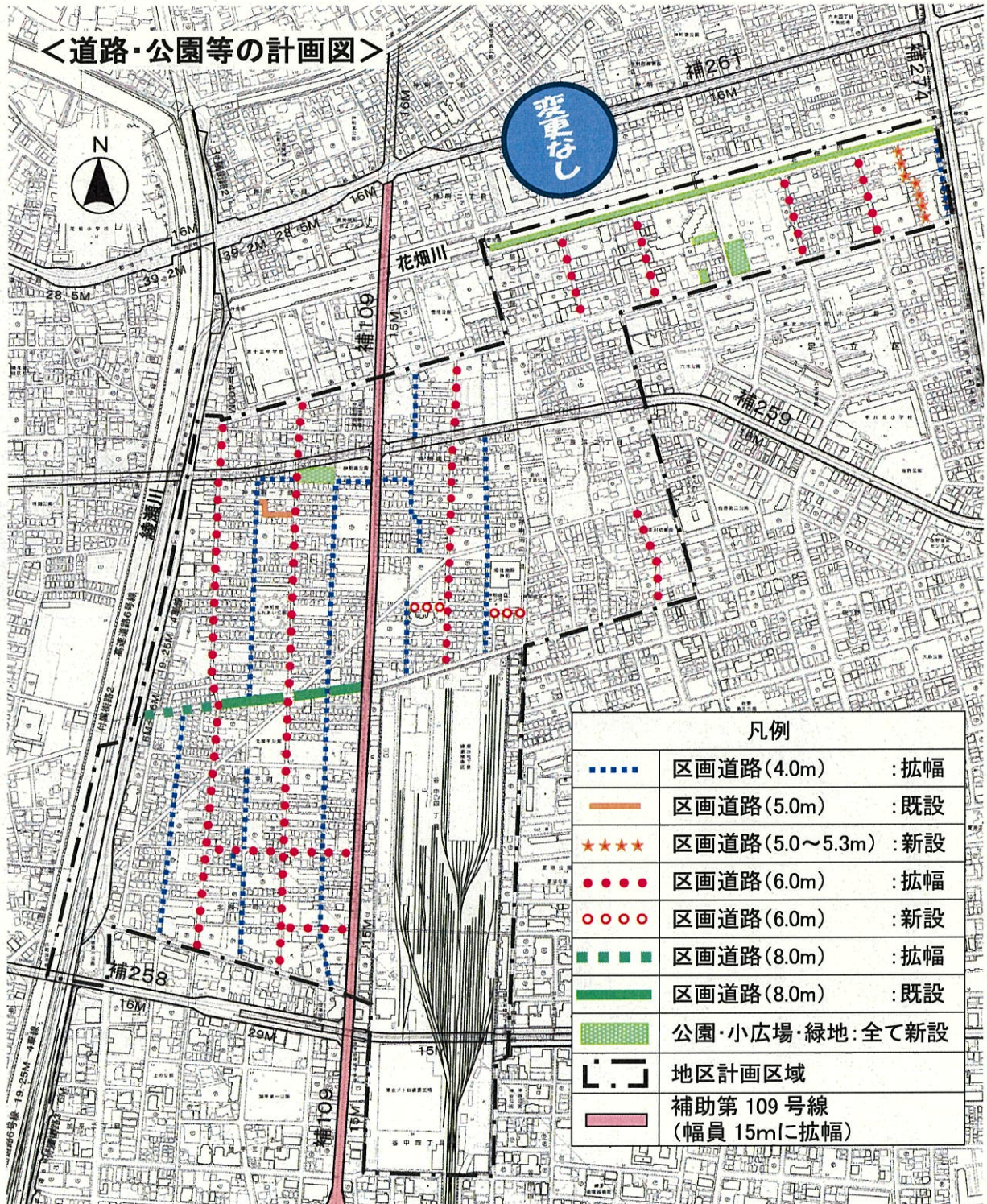
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を利用して作成したものである。(承認番号)3都市基交著第57号 (承認番号)3都市基街都第188号、令和3年9月14日

(4) 具体的なルール

【道路・公園等に関するルール】

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に、区画道路や公園等の配置及び規模を、以下の計画図のとおり定めています。

今回は、道路・公園等に関するルールの変更はありません。



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都市基交著第57号(承認番号)3都市基街都第188号、令和3年9月14日

図はP4をご参照ください。

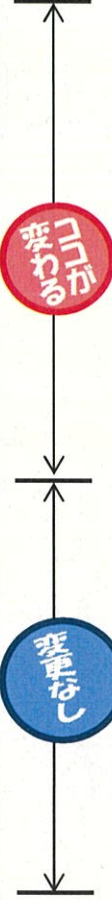
【建築物等に関するルール】

地区計画の地区区分に応じて建築物等に関するルールを定めます。



新たに分割する地区区分

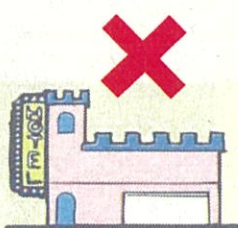
地区区分		住宅地区	沿道地区	準工業地区	幹線道路沿道地区 A	幹線道路沿道地区 B	
地区整備計画	ア 建築物等の用途の制限	—	—	—	—	ホテル又は旅館は建築できないこととする。	
	イ 容積率の最高限度	80%又は150% (一部地区)	80%又は150% (一部地区)	—	200%又は300% (一部地区)	80%又は300% (一部地区)	
	ウ 建蔽率の最高限度	40%又は50% (一部地区)	40%又は50% (一部地区)	—	—	40%又は60% (一部地区)	
	エ 高さの最高限度	—	12m (一部地区)	—	—	—	
	オ 敷地面積の最低限度	新たに分割する際の敷地面積は83㎡以上とする。					
	カ 壁面の位置の制限	壁面の位置は道路境界線から0.6m以上離す。道路が交差する角地では、底辺2mの二等辺三角形の部分には建築できないこととする(高さ4.5mまで)。					
	キ 形態・色彩・意匠の制限	屋根や外壁等は落ち着いた色あいのもとし、屋外広告物は美観、風致、災害時の安全性を考慮したものとする。					
	ク 垣又は柵の構造の制限	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(高さ0.6m以下のコンクリートブロック造などは可)。					



【地区整備計画のルール解説】

ア 建築物等の用途の制限

補助第109号線沿道の幹線道路沿道地区 B では、住環境に配慮し、第一種住居地域に建てられるホテル又は旅館は、建築できないように規制します。



用途地域によるルールで許容されているものも地区計画で規制を強化します。



イ 容積率の最高限度
ウ 建蔽率の最高限度

地区計画の建築物等に関するルールを守ることで、都市計画で指定された容積率、建蔽率の最高限度まで、建物を建てることできるようになります。

幹線道路沿道地区 B では、容積率の最高限度を150%から300%に変更します。

また、建蔽率の最高限度を50%から60%に変更します。

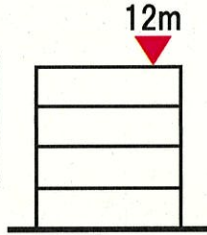


エ 高さの最高限度

変更なし

低層住宅地に囲まれた沿道地区では、高度地区による北側斜線制限に加えて、絶対高さの最高限度を12mとします。

高さ12mは、3～4階程度の高さです



ここがかわる

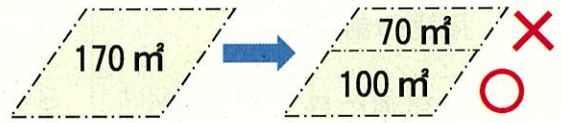
幹線道路沿道地区Bでは、高さの制限をなくします。

オ 敷地面積の最低限度

変更なし

良好な居住環境を保全するため、新たに土地分割する場合の敷地面積は、最低83㎡（約25坪）とします。

現在83㎡未満の敷地などは除きます。

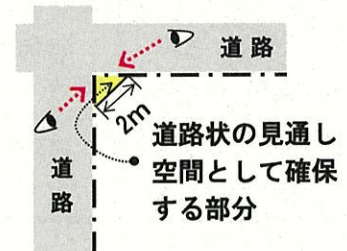
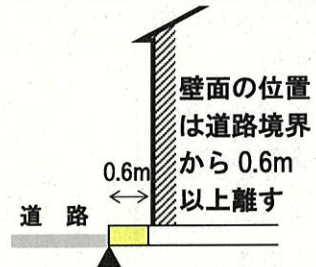


上記の場合、85㎡ずつの敷地に2分割するのは可能。

カ 壁面の位置の制限

変更なし

- ① 壁面の位置は、道路境界線から最低0.6m以上離すこととします。ただし、床面積に算入されない出窓や軒高2.3m以下の小規模な物置や車庫は除きます。
- ② 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を確認し、その部分には建築できないこととします。ただし、高さ4.5mを超える部分は除きます。



キ 形態・色彩・意匠の制限

変更なし

屋根、外壁等の色彩は、落ち着いた色あいのものでとします。

屋外広告物は、良好な美観、風致を考慮するとともに腐朽又は破損しやすい材料を使用しないこととします。



ク 垣又は柵の構造の制限

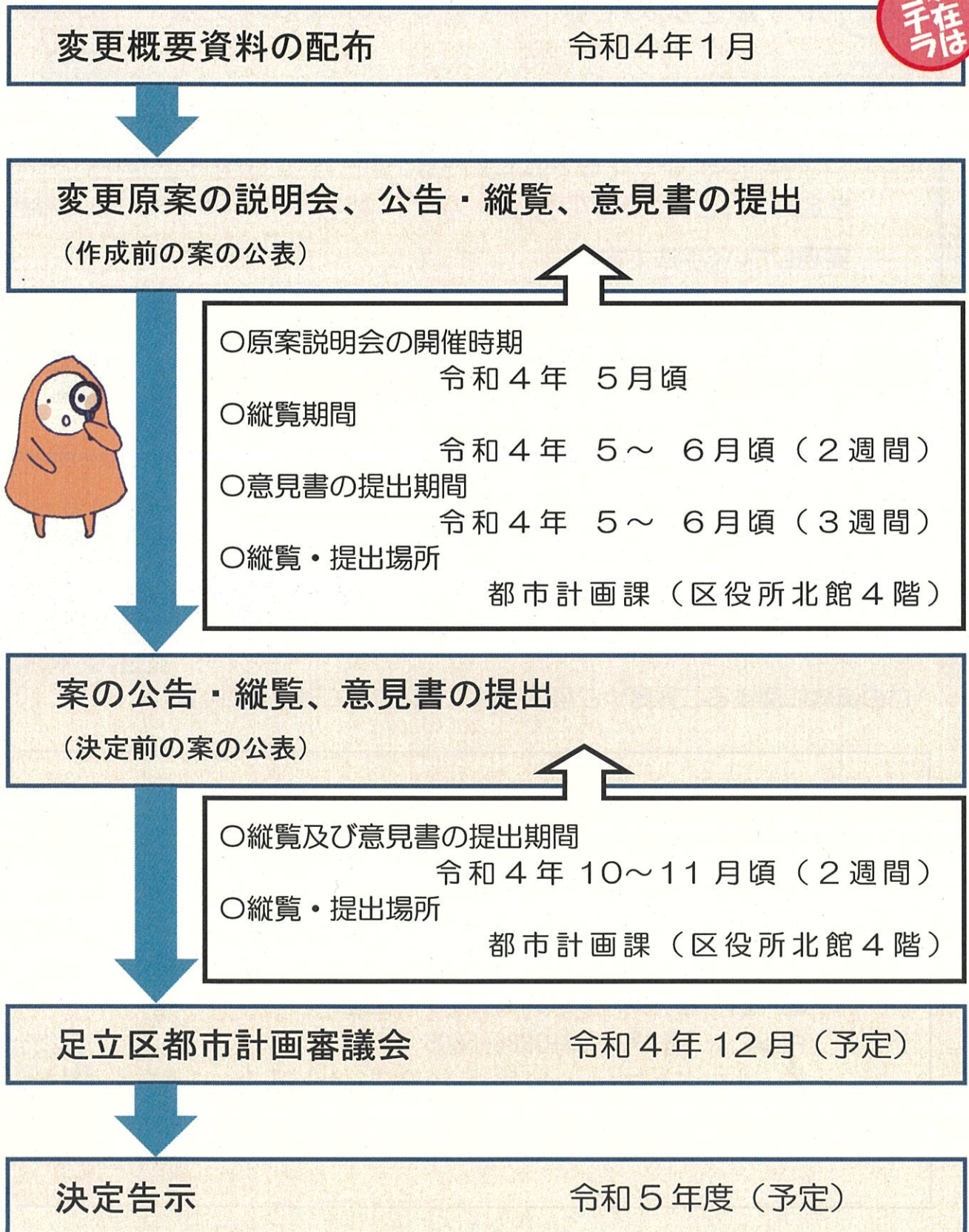
変更なし

環境の向上、緑化を促進するため、道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又はフェンスに限ることとします。高さ0.6m以下のコンクリートブロック造などは可とします。



3 変更スケジュールについて

都市計画の変更に向けて、以下のとおり手続きを進めていく予定です。なお、新型コロナウイルス等の影響により変更の可能性もあります。



Q ルールを決めても、今すぐ守るのは無理だよ



A **今すぐではありませんのでご安心ください。**

「地区計画」とは、あらかじめ建替えルールや身近な道路等の配置を定めておき、**皆さまの建替えなどにあわせて**、まちづくりの目標を実現していく手法です。

今すぐに建替えをしなくてはならないということはありません。

ご理解のほどよろしく願いいたします。



地区計画変更に向けた意見を募集します！



この資料に関するご質問やご意見等は、下記までご連絡下さい。

お問い合わせ先

足立区 都市建設部 市街地整備室 (南館4階)
まちづくり課 東部地区係 担当：國井・小島・辻村
電話 番号 03-3880-5441 (直通)
F A X 番号 03-3880-5605
メールアドレス machi@city.adachi.tokyo.jp

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

11 住み分けられる
まちづくりを

