

都市計画法第16条に基づく

小台一丁目地区地区計画 変更(原案)等 説明会

令和6年2月2日(金)・3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、小台一丁目地区の地区計画(原案)等の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 地区計画の変更(原案)について
- 3 防火地域及び準防火地域の変更(案)について
- 4 今後のスケジュールについて

本日は、記載の4つの内容についてご説明します。

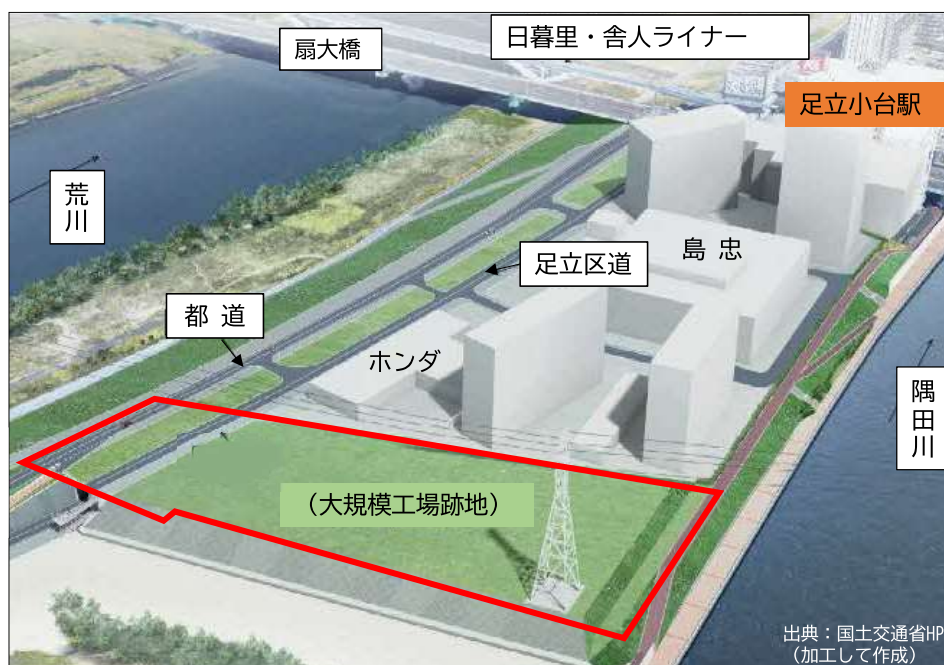
本日の説明会は、現在盛土工事中の敷地で今後計画される建物の内容についての説明会ではありませんので、あらかじめご了承ください。

1 都市計画変更の目的について

【きっかけ】

荒川高規格堤防整備事業

大規模工場跡地の土地利用転換



【完成イメージ】

まず、都市計画変更の目的についてご説明します。

小台一丁目地区では、平成30年度より国土交通省による荒川高規格堤防整備事業(いわゆるスーパー堤防整備事業)が進められています。

イメージ図をご覧ください。

日暮里・舎人ライナーの足立小台駅を中心に、住宅や商業施設など土地利用が進んでいます。

赤枠で囲われている大規模な工場跡地については、今後堤防整備事業にあわせて土地利用の転換が行われようとしています。

1 都市計画変更の目的について

【変更の目的】

- ① 周辺環境との調和に配慮した適切な土地利用の誘導
- ② 高台等を活用した水害時における地域の安全性の向上
- ③ 補助第118号線沿道の不燃化促進

そのため

【本日の説明概要】

都市計画の変更

- ① 地区計画
- ② 防火地域及び準防火地域

今回の私有地の土地利用転換に伴い、都市計画変更を行う目的は3つあります。

1つ目は、地区計画を活用して、周辺環境との調和に配慮した適切な土地利用を誘導していくこと。

2つ目は、近年、気象の変化により全国で甚大な水害が発生していることを踏まえ、堤防整備後の高台等を活用して、水害時の地域の安全性の向上を目標に加え、地区計画の内容を見直すこと。

3つ目は、さらに補助第118号線を緊急輸送道路として沿線の不燃化を促進すること。

これら3つの目的を達成するため、地区計画と防火地域・準防火地域についての都市計画変更を行います。

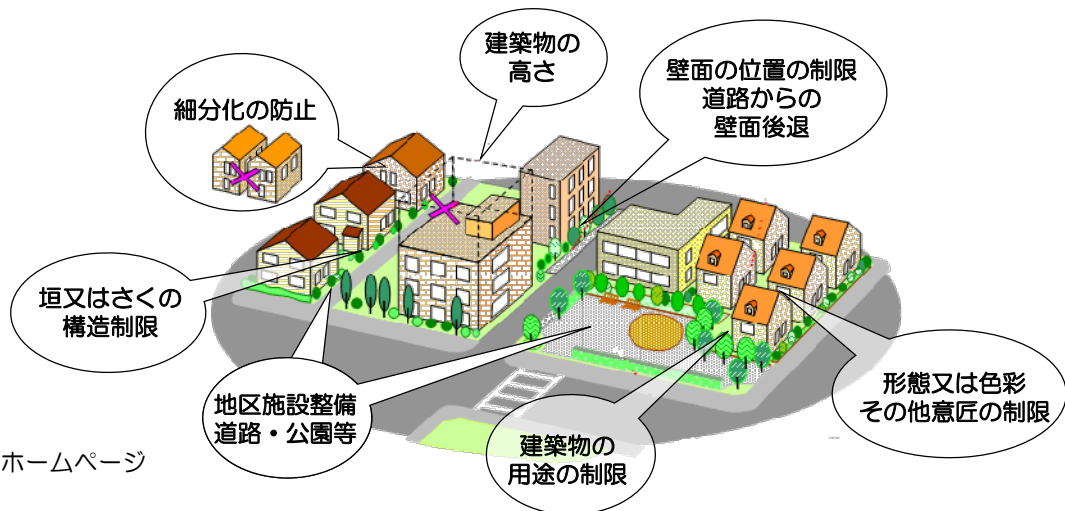
本日は、その内容についてご説明します。

2 地区計画の変更(原案)について ①

地区計画とは

地区の特色を活かし、きめ細かいまちづくりを進めていくためのルールです。

- まちづくりの目標や方針、建替え時のルールを定めます。
 - 必要な公共空間を地区施設(道路や公園等)として定めます。
- この地区計画は、皆さまの建替えを通して実現されていきます。



図：東京都ホームページ

まず、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区の特性に合わせたまちを形成するために、まちづくりの目標や方針、建替え時のルール、さらに、地区に必要な道路や公園などの公共空間を定め、地区の特色を活かし、きめ細かいまちづくりを進めるための計画です。

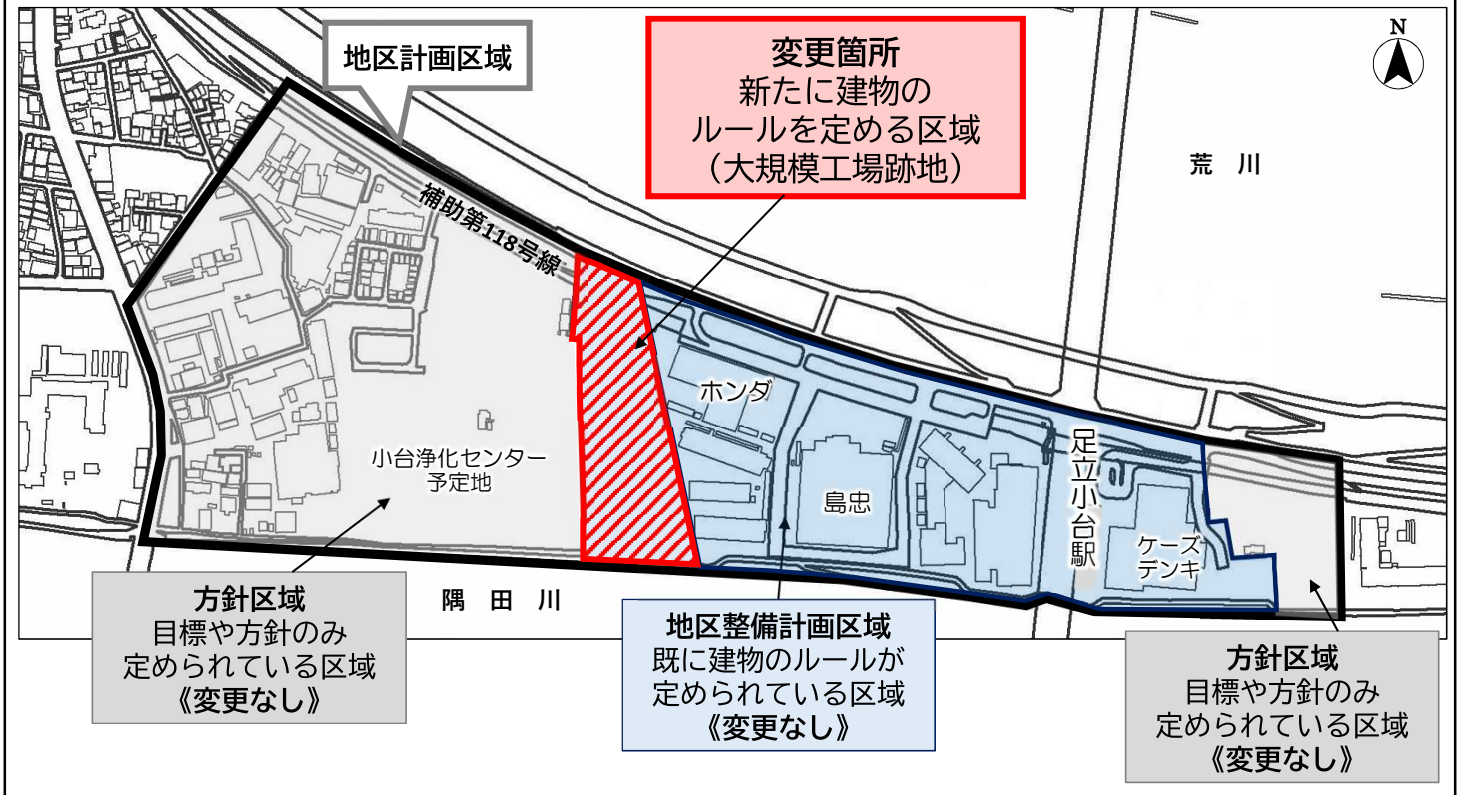
「小台一丁目地区地区計画」は平成8年に策定されていますが、商業施設やマンションなど開発がされた際に地区計画を変更してルールを定めています。

今回も工場跡地の土地利用転換にあわせ、地区計画の一部を変更します。

2 地区計画の変更(原案)について ②

小台一丁目地区地区計画 区域図

出典：基盤地図情報（国土地理院）を加工して作成



こちらが、小台一丁目地区を拡大した図です。

黒い太線で囲われた区域が「地区計画区域」です。

その中で水色の部分は、過去の開発時期に合わせ、すでに建物のルールが定められている「地区整備計画区域」です。

今回は、赤く塗られた区域のルールを定め、「地区整備計画区域」を拡大します。

※ 地区の中で水色とグレーの区域については、建物のルールに変更はありません。

地区計画の目標

小台地域

荒川氾濫時最大浸水深 5m以上

高台を活用した避難場所等の検討

【変更前】

- 駅の開設に伴う環境整備
- 水と緑豊かなまちづくりを目指す



【変更後】

スーパー堤防の整備

+

避難協定の締結

「安全で水と緑豊かな、住商工の調和する良好な複合市街地」
の形成を図る

まず、地区全域に関係する地区計画の目標の変更についてです。

小台地域は荒川と隅田川という大きな川に挟まれており、荒川が氾濫した場合は最大浸水深が5m以上となることが想定されています。

区としても、高台を活用した避難場所等の検討を進めており、小台一丁目地区地区計画に定める「まちづくりの目標と方針」についても、水害時における防災の観点から見直すこととなりました。

地区計画策定時の「駅の開設に伴う環境整備や水と緑豊かなまちづくりを目指すこと」からスーパー堤防の整備や避難協定の締結を進めることにより、「安全で水と緑豊かな、住商工の調和する良好な複合市街地の形成を図る」へ変更します。

土地利用の方針

【変更前】

- 生産環境と居住環境の調和
- 親水拠点の形成 など



【変更後】

変更前の方針に加え

- 大規模敷地の建て替えや土地利用転換等にあわせて、都市計画道路やスーパー堤防等の整備とともに、親水・緑地機能に加え防災機能を備えた複合的な土地利用を誘導する
- 高台化された区域は2つの地区に分けて土地利用を促進する

続いて、土地利用の方針の変更についてです。

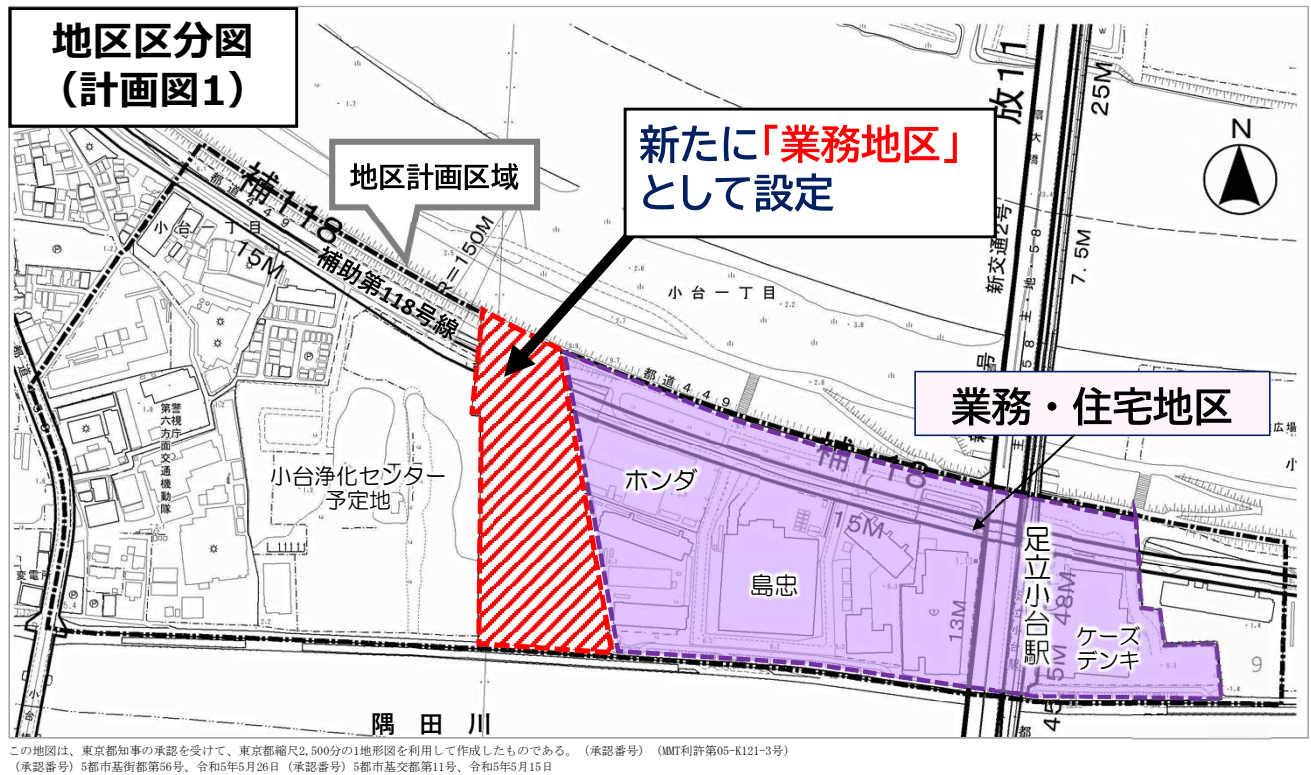
地区計画策定時は「生産環境と居住環境の調和」や「親水拠点の形成」などを方針としていましたが、

- 大規模敷地の建て替えや土地利用転換等にあわせて、都市計画道路やスーパー堤防等の整備とともに、親水・緑地機能や防災機能を備えた複合的な土地利用を誘導する
- スーパー堤防事業により概ね高台化されている区域は、「業務・住宅地区」と「業務地区」の2地区に分けて土地利用を促進する

という内容に変更しました。

地区整備計画

地区区分を新たに設定します



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。

すでに開発されマンションや商業施設ができている紫色の区域は「業務・住宅地区」です。

今回変更する図の赤線で囲まれた敷地の範囲は、地区区分を「業務地区」として設定します。

※ 図の赤線で囲まれた敷地の範囲は、都市計画上の用途地域では「工業専用地域」です。住宅や店舗等は建てることのできない区域であるため、地区区分を「業務地区」としています。

土地利用の方針

【変更後】

(1) 業務・住宅地区

- 駅周辺は交通の利便性を活かし、商業・業務、子育て、都市型住宅などの機能の充実を図る

(2) 業務地区

- 周辺の居住環境との調和に配慮した、業務を中心とした土地利用を誘導する
- 水害時の避難活動に資するスペースの確保などにより、地域の安全性の向上を図る

次に2つの地区の土地利用の方針についてご説明します。

「業務・住宅地区」では

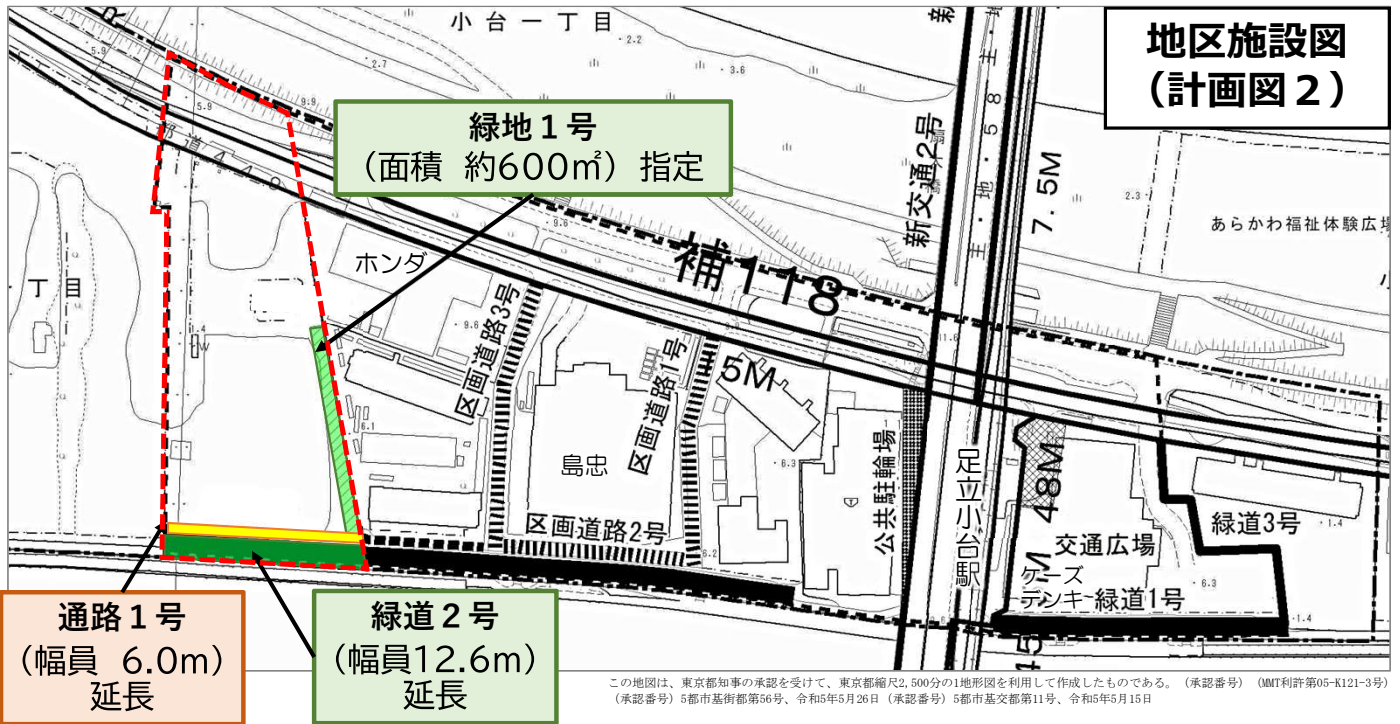
- 駅周辺は交通の利便性を活かし、商業・業務、子育て、都市型住宅などの機能の充実を図る

新たに追加した「業務地区」については、

- 周辺の居住環境との調和に配慮した、業務を中心とした土地利用を誘導する
- 水害時の避難活動に資するスペースの確保などにより、地域の安全性の向上を図る

を新たに方針に位置づけました。

地区施設の配置及び規模 ([] 部分を新たに追加)



次に地区施設についてです。

小台一丁目地区ではマンションや商業施設などができた際にも、地区施設を定め、地区内のネットワークや良好な空間確保を行っています。

図中の南側をご覧ください。

既に地区計画によって完成している緑道2号と通路1号については、今回追加する赤枠で囲われた区域内にも延長します。

また、良好な居住環境の形成を図るため、隣接するマンションとの境界沿いに緑地1号を新たに指定します。

それ以外の地区施設の変更はありません。

建築物等に関するルール (「業務地区」に新たに追加)

	業務地区
ア 建築物等の用途の制限	地区の環境を悪化させるような工場の立地は制限(準工業地域同等)
イ 建蔽率の最高限度	50%
ウ 壁面の位置の制限	計画図3のとおり (次ページ参照)
エ 形態又は色彩その他の意匠の制限	① 屋根や外壁等の色合いは刺激的な原色は避け、周辺的环境と調和したもの ② 屋外広告物は美観、風致、災害時の安全性を考慮
オ 垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣柵の構造は高さ1m以下のもの、もしくは生垣又はフェンスとする

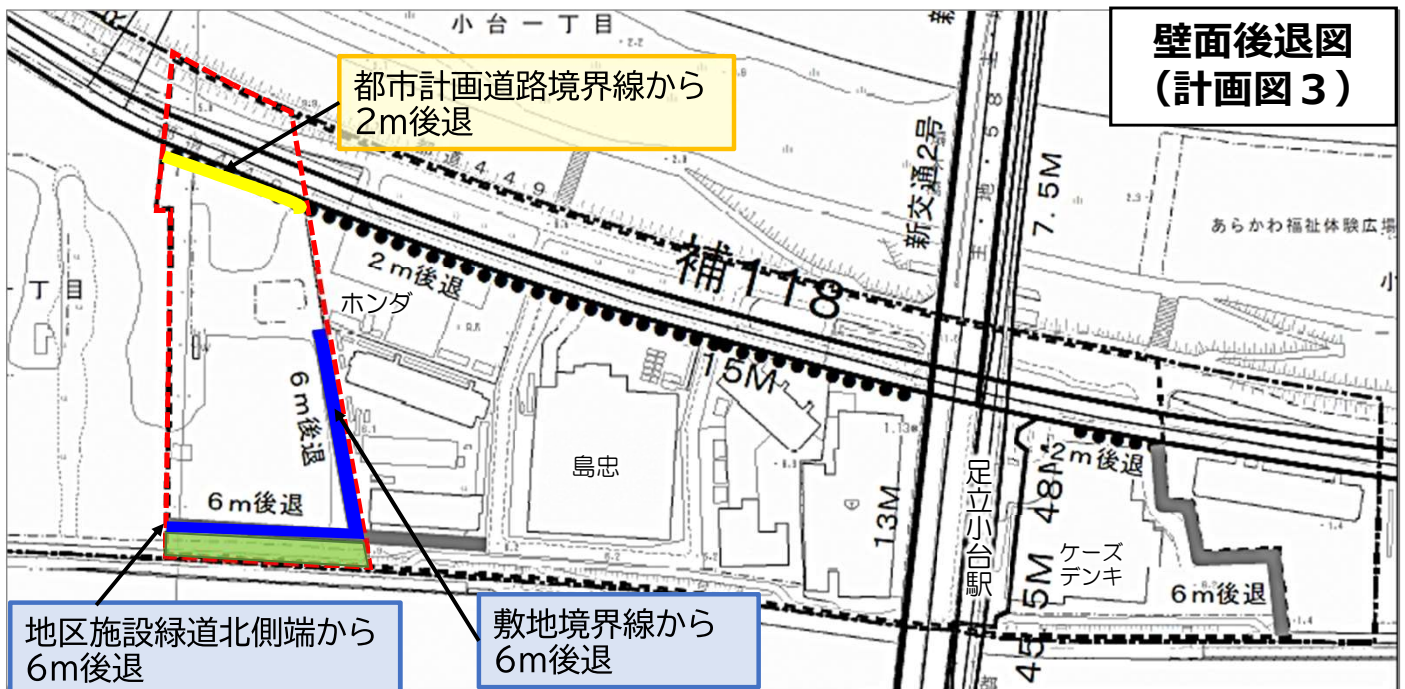
次に、業務地区に新た追加される建築物等に関するルールについてご説明します。

まず、「建築物等の用途の制限」です。

今回変更する業務地区の用途地域は「工業専用地域」となっておりますが、工業専用地域で建築が可能な用途のうち、地区の環境を悪化させるような工場の立地を制限し、隣接の準工業地域と同等の規制とするため制限を追加します。

次に、「建蔽率の最高限度」は用途地域で指定されている建ぺい率は60%ですが、本地区では良好な住環境を創出するため、50%とします。

建築物等に関するルール ([] 部分を新たに追加)



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地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MT利許第05-K121-3号)
(承認番号) 5都市基街都第56号、令和5年5月26日 (承認番号) 5都市基交都第11号、令和5年5月15日

次に「壁面の位置の制限」についてです。

建物の外壁面を後退させることで、周辺の居住環境に配慮された空間を確保します。

赤枠で囲われた区域で建築物を建てる際には、

- 北側は都市計画道路境界線から2m、
- 南東側は地区施設緑道北側端及び敷地境界線から6m以上の後退を指定します。

建築物等に関するルール (「業務地区」に新たに追加)

	業務地区
ア 建築物等の用途の制限	地区の環境を悪化させるような工場の立地は制限(準工業地域同等)
イ 建蔽率の最高限度	50%
ウ 壁面の位置の制限	計画図3のとおり (前ページ参照)
エ 形態又は色彩その他の意匠の制限	① 屋根や外壁等の色合いは刺激的な原色は避け、周辺的环境と調和したもの ② 屋外広告物は美観、風致、災害時の安全性を考慮
オ 垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣柵の構造は高さ1m以下のもの、もしくは生垣又はフェンスとする

次に、「形態又は色彩その他の意匠の制限」ですが、屋根や外壁等の色合いは刺激的な原色は避け、周辺的环境と調和したものとします。

「垣又は柵の構造の制限」は高さ1m以下のものとするか、生垣又はフェンスとすることとします。

これらは、すでにルールが定まっている区域である「業務・住宅地区」と同様の制限内容です。

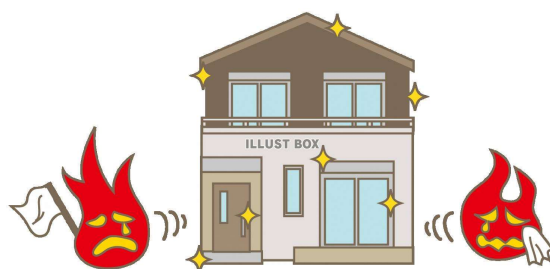
3 防火地域及び準防火地域の変更(案)について①

防火地域及び準防火地域とは

建物の耐火性に関する制限

市街地における火災の危険を防ぐため、建築物の規模に応じて耐火建築物等にする必要がある地域のことです。

一般的に、建築物が密集する市街地や駅周辺、幹線道路沿いなどに指定されます。

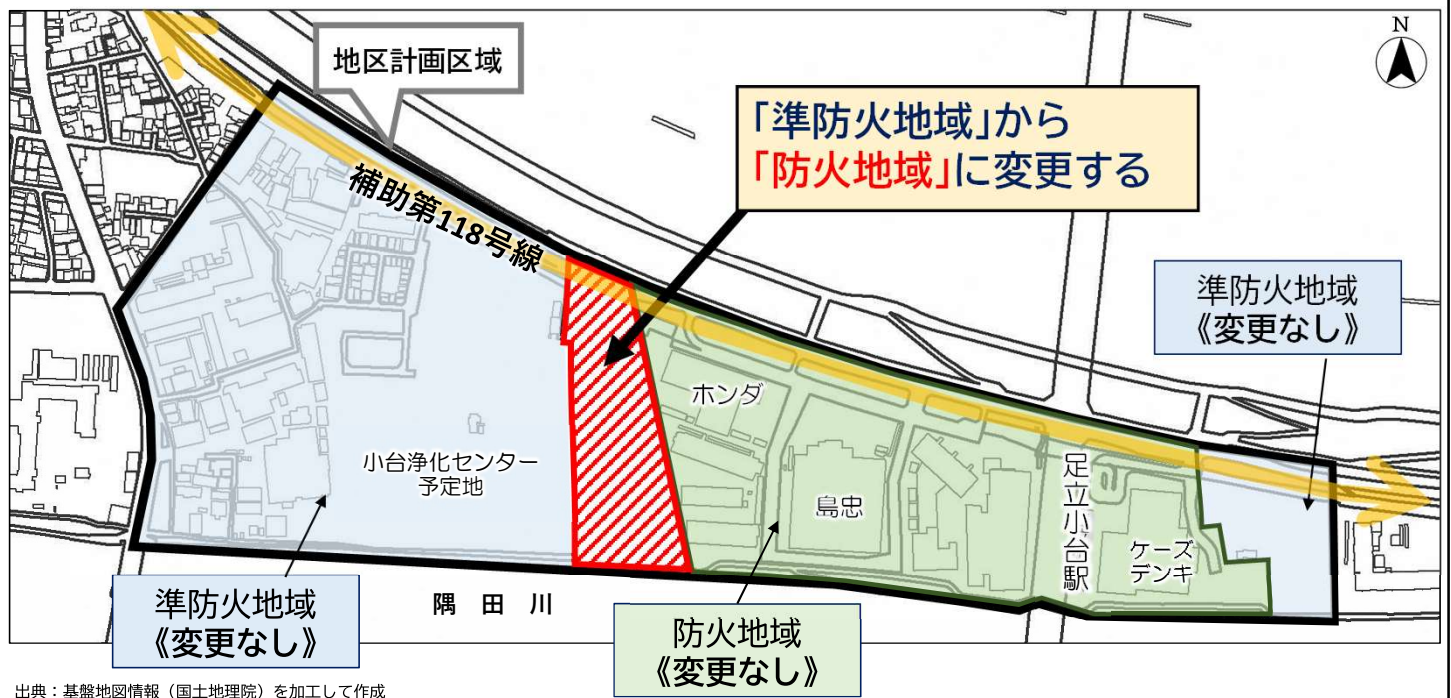


次に、防火地域の変更(案)の内容についてご説明します。

防火地域及び準防火地域とは、建物の燃えにくさを制限することで、市街地における火災の燃え広がりを防ぐ地域です。

建築物が密集する地域や駅周辺、幹線道路沿いなどで指定されます。

3 防火地域及び準防火地域の変更(案)について②



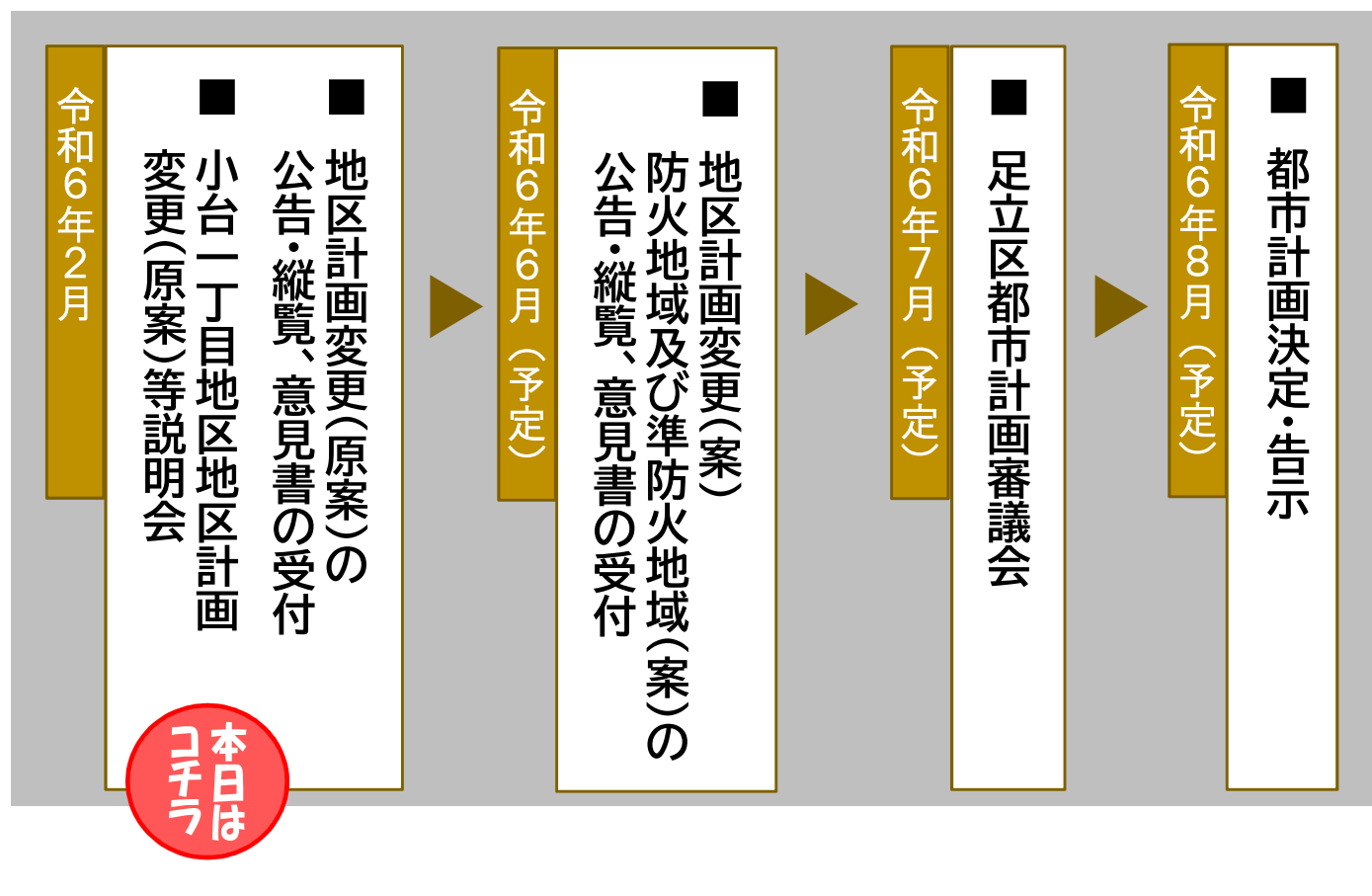
防火地域及び準防火地域の規制強化により、燃えにくい建物が建ち並ぶことで、まちの**防災性の向上**が期待されます。

小台一丁目地区では、足立小台駅を中心に開発が進んだ区域(図の中で緑色に塗られた部分)は防火地域となっています。

今回、図の赤線で囲まれた区域では、荒川沿いのオレンジ色の矢印で示した補助第118号線周辺の不燃化を促進するため、「準防火地域」から「防火地域」に変更します。

補助第118号線は緊急輸送道路として、災害時にも緊急車両が通行できなくてはなりません。「防火地域」への変更により、燃えにくい建物が建ち並び、まちの防災性の向上が期待されます。

4 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2月5日から2月19日まで、内容に関する意見書の受付を2月5日から2月26日まで行います。

その後、いただいたご意見をもとに地区計画等の変更(案)を作成し、令和6年6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6年8月頃に都市計画の決定の告示を行う予定です。

お問い合わせ先

都市計画変更の手続きについて (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

小台一丁目地区のまちづくりについて

まちづくり課 (南館4階)

電話:03-3880-5437

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ございましたら、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、小台一丁目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。

なお、ご意見につきましては、ホームページのお問い合わせフォーム、郵便、ファックス、メール等でご提出いただけます。

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。