

本日の説明会に関する用語のご説明

補足資料

1 都市計画
都市計画法に定める、都市の将来像を実現するための制度。道路や公園の配置、建物を建てる際のルールなどを定めています。足立区のほぼ全域が「都市計画区域」です。
2 地区計画
地区独自の目標や公園・道路の配置、建物のルールなどを定めることができる制度です。足立区では68の地区において地区計画が定められています。
3 都市計画道路
都市を形成する最も基本的な道路です。都市計画決定されてから事業認可を得て、用地買収、工事が進められるため完成までには長い年月がかかります。
4 地区施設
地区計画の中で定められる道路や公園、空地などの施設を指します。
5 用途地域
建てられる建物の用途を区域ごとに制限する制度です。第一種低層住居専用地域、商業地域、工業地域など全部で13種類あります。
6 近隣商業地域
近隣の住民が日用品の買い物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに事務所や小規模な工場も建てられます。
7 商業地域
商業等の業務の利便の増進を図る地域です。建物の用途に関する制限が少く、ほかの用途地域に比べて幅広い土地活用が可能です。
8 建ぺい率
建ぺい率は敷地面積に対する建築面積（建物の水平投影面積）の割合を表します。
9 容積率
容積率は敷地面積に対する各階床面積の合計（延べ面積）の割合を表します。一般に、都市計画に定められている容積率が大きいほど、大きな建物を建てることができます。前面道路の幅員により低く抑えられる場合があります。

10 防火地域・準防火地域
建てられる建物の耐火（燃えにくさ）性能を区域ごとに定める制度です。足立区はほぼ全域が防火地域または準防火地域に指定されています。防火地域では、一定規模以上の建築物は、耐火建築物とする必要があります。
11 耐火建築物・準耐火建築物
一定時間、火災による倒壊を防ぐことができる建物を耐火建築物・準耐火建築物と呼びます。耐火建築物の方が準耐火建築物より長い時間、倒壊を防ぐことができます。
12 高度利用地区
都市計画法に基づいて指定される地域で、土地の集約利用を促進し、高層建物や大規模な施設の建設を可能にすることを目的としています。容積率の引き上げや建物の高さの制限の緩和が行われ、都市機能を集約し、交通やインフラの整備が効率化されます。また、建ぺい率や壁面の位置を制限することで、敷地にオープンスペースを確保し環境を整えます。
13 第一種市街地再開発事業
都市計画法に基づいて、土地利用の細分化や老朽化した木造住宅等の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、高層のビルを建築し、併せて道路やオープンスペース等の整備を行うことを目的として指定されます。
都市再開発法に基づく、第一種市街地再開発事業とは、再開発ビルによって生み出される新たな床（保留床）を売却することで、事業費をまかねます。従前の建物・土地所有者等は、従前資産の評価に見合う再開発ビルの床（権利床）を受け取ります（権利変換方式）。
14 原案
「案」より前の段階の内容を「原案」と呼びます。地区計画を定める（変更する）場合は、行政が「原案」を作成し、住民の意見聴取を経て「案」を作成し、再度住民の意見聴取を行うという手続きが都市計画法や条例で定められています。
15 都市計画審議会
足立区や東京都が都市計画を定めるときに、審議・検討する機関です。学識経験者、議員、関係行政機関、住民などから構成されます。