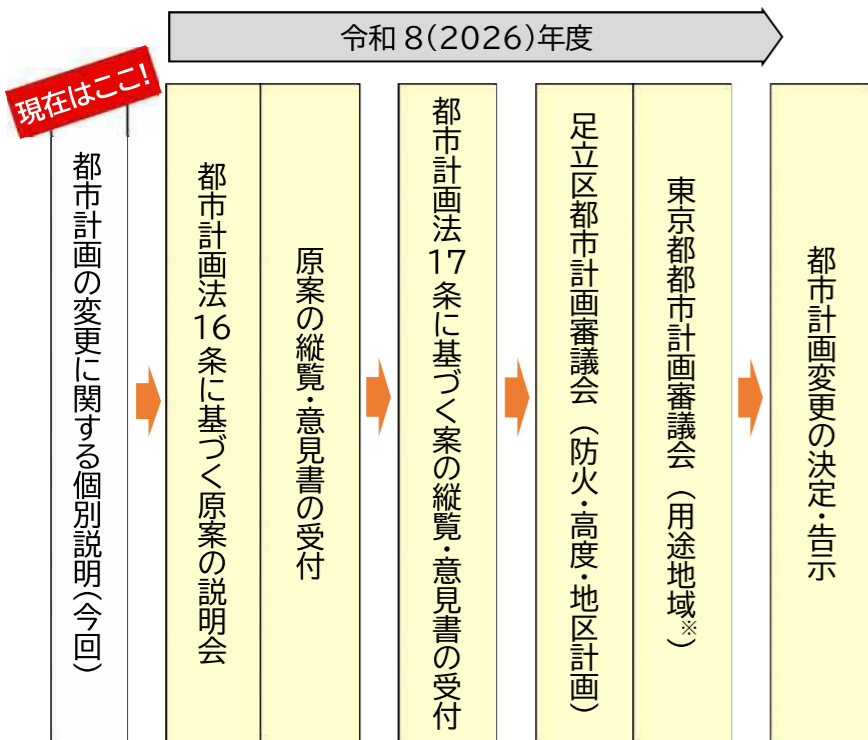


今後のスケジュール



左記のスケジュールのもと、令和8年度に都市計画(防火地域・高度地区・地区計画・用途地域※)の変更に向けて、都市計画法に基づく説明会や各種手続きを進めてまいります。

※ 用途地域(容積率・建ぺい率を含む)は東京都決定のため、東京都と協議中です。

【新しい道路のイメージ】



お問い合わせ先



足立区 都市建設部 まちづくり課 西部地区係
 電話 03-3880-5437(直通) FAX 03-3880-5605
 E-mail machi@city.adachi.tokyo.jp

本冊子で使用している地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号:7 都市基交測第 47 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号)7 都市基街都第 59 号、令和 7 年 5 月 19 日 (承認番号)7 都市基交都第 19 号、令和 7 年 5 月 23 日

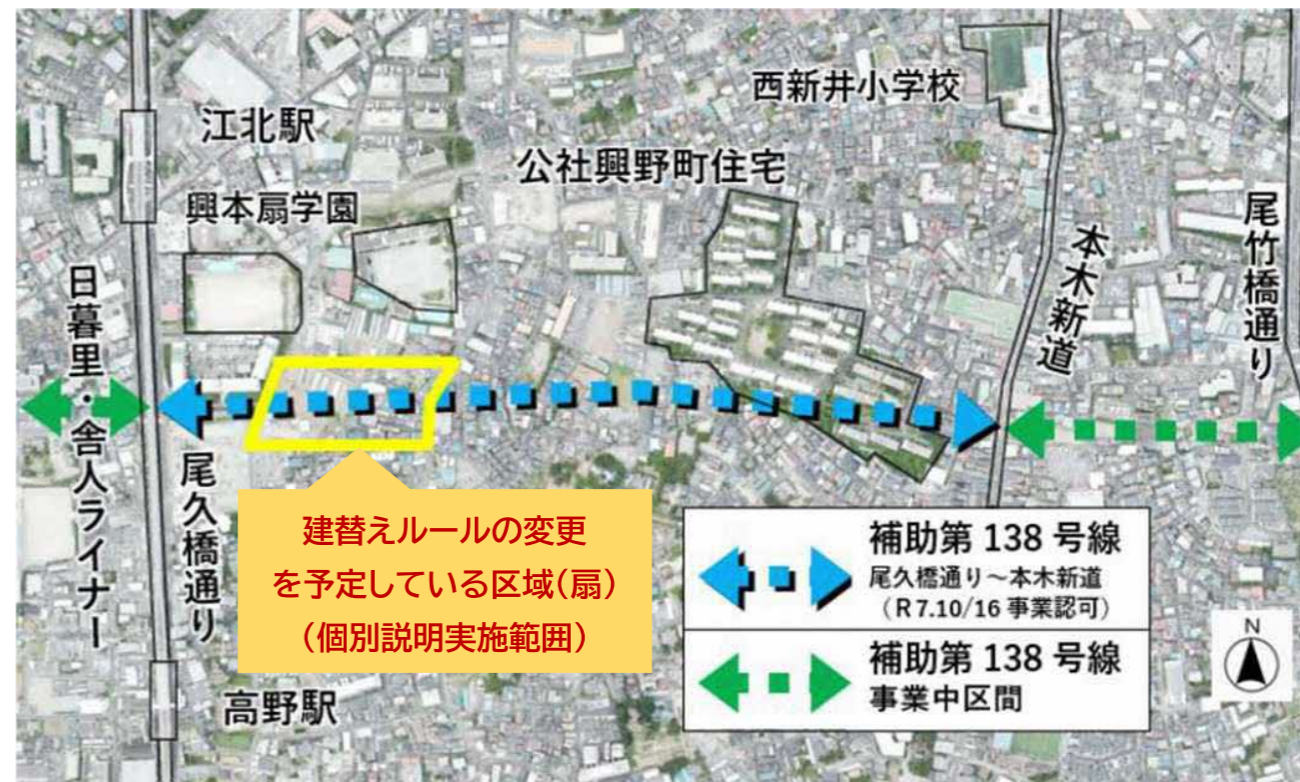
より
安全な
まちへ

補助第138号線沿道の建築物の 建替えルールを変更します (予定)

令和7年10月、尾久橋通り～本木新道区間の都市計画道路補助第138号線(以下「補助第138号線」という。)の事業が認可されました。今後は令和23年までに、幅員 16m の道路の開通を目指します。

区では、道路事業のタイミングにあわせて、沿道の建築物の建替えルールの変更を予定しています。

⇒詳しい内容は中面へ



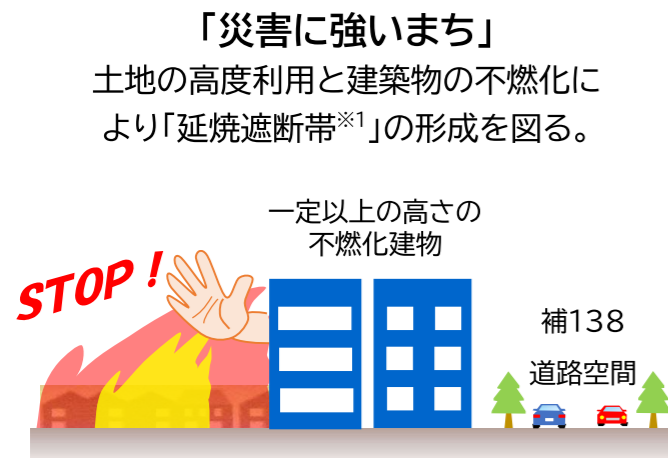
出典：国土地理院の空中写真(2019/08/08 撮影)

令和8年3月

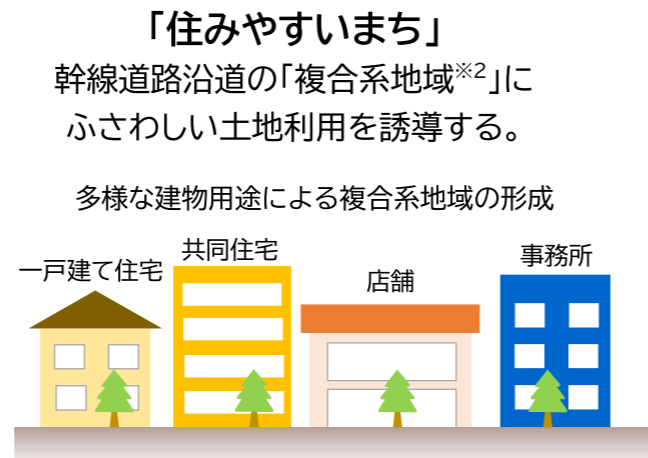


1 まちづくりの目標

「災害に強く住みやすいまち」を目指します。



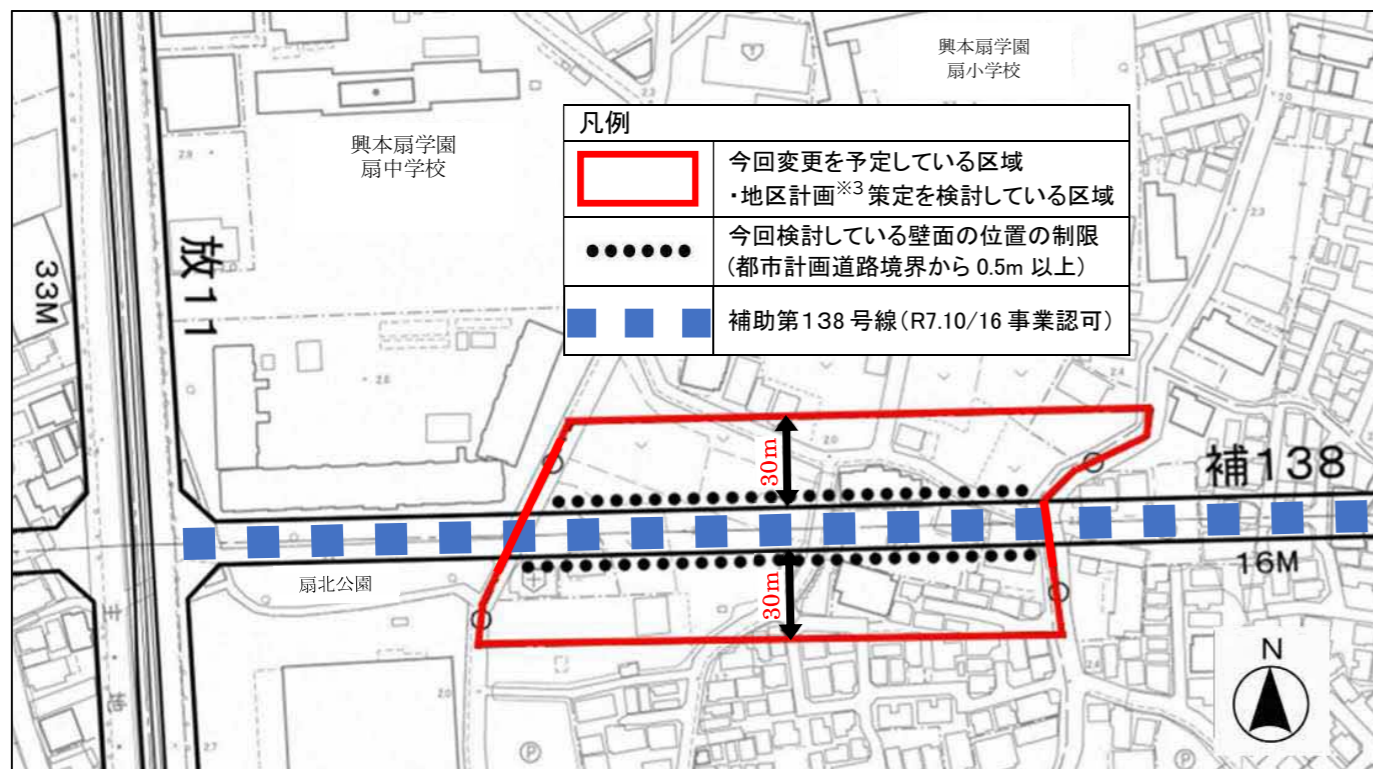
※1 「延焼遮断帯」とは、震災時に大火災が発生した際に、道路空間と沿道の一定以上の高さの不燃化建物が火を遮断し、隣の街区へ火災を広げず、大規模な市街地火災を防止する効果が期待できます。



※2 「複合系地域」とは、土地の高度利用を図り、居住機能をはじめ、商業・業務、交流等の機能が複合的に形成される地域のこと（足立区都市計画マスタープラン）。

2 変更区域

下記赤線で囲われている(都市計画道路端から30m)範囲が対象区域です。



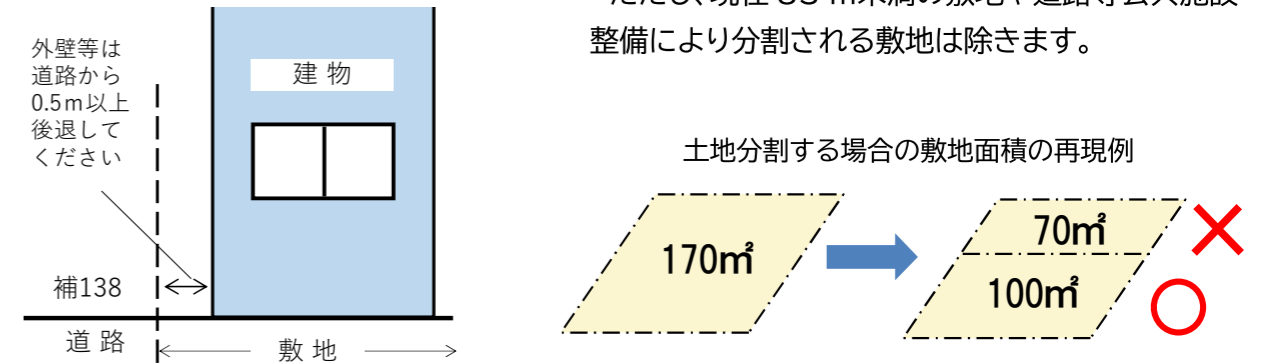
3 建替ルール変更の4つのポイント

(1) ゆとりある市街地環境を形成します(地区計画※3の策定)

ア 壁面は都市計画道路から0.5m以上後退します。

イ 新たに土地分割する場合の敷地面積を最低83㎡(約25坪)とします。

ただし、現在83㎡未満の敷地や道路等公共施設整備により分割される敷地は除きます。



※3 「地区計画」とは、各地区の特性に合わせたまちを形成するため、公園・道路等の地区施設の配置や、用途地域等を補完する建替ルールを定めた計画のことです。

(2) 火災に強い建物を建ててください

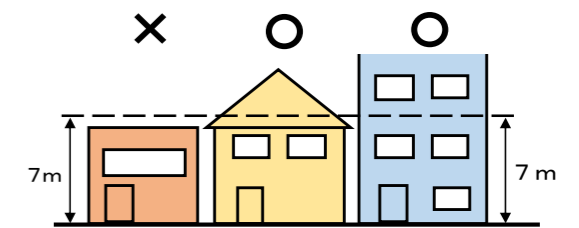
都市計画道路の沿道区域を準防火地域から防火地域に変更します。延べ面積が100㎡を超えるもので、3階建以上とする場合は、耐火建築物にしなくてはなりません。

建築物の階数・規模に応じた防火上の構造制限

準防火地域(現在)の構造制限				防火地域(変更後)の構造制限			
4階建以上				3階建以上	耐火建築物		
3階建以下				2階建以下	準耐火建築物	耐火建築物	
2階建以下	木造又は防火構造	準耐火建築物	耐火建築物				
	延べ面積 500㎡以下	500㎡超 1500㎡以下	1500㎡を超えるもの		延べ面積 100㎡以下	100㎡を超えるもの	

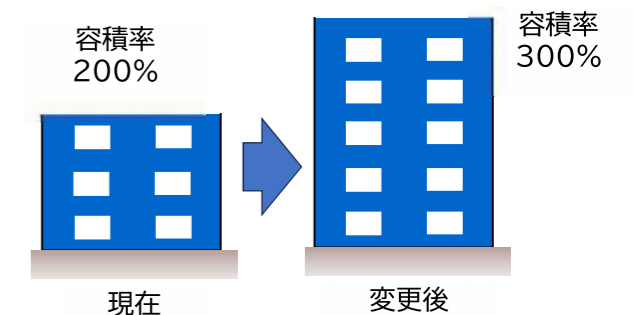
(3) 高さ7m以上の建物を建ててください

延焼遮断帯として一定以上の高さにしていただくため、高さ7mの最低限度高度地区に指定します。



(4) より大きな建物が建てられます

延焼遮断帯としてより大きな建物が建てられるよう、用途地域※4の容積率を200%から300%に変更します。



※4 東京都決定のため、都と協議中