

まちづくりルール検討案について

当冊子は、平成29年2月に開催した「環4沿道まちづくり検討分科会」で区が提案したまちづくりルール案の内容をまとめたものです。ニュースの参考資料としてご活用ください。

まちの将来像

安全で安心な住環境と、店舗や事務所等も立地する、住宅を中心としたゆとりある街並みの形成を目指す

まちづくりの方針

- 1 良好な住環境を確保しながら土地の有効利用を促進
- 2 火災に強いまちづくりの実施
- 3 地区の特性を踏まえたまちづくりの実施

地区のエリアごとの都市計画事項について (①~⑤の範囲は下図を参照)

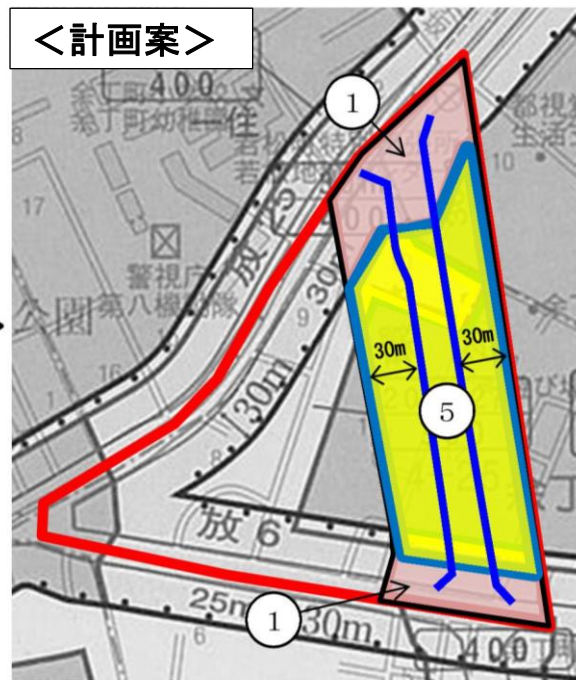
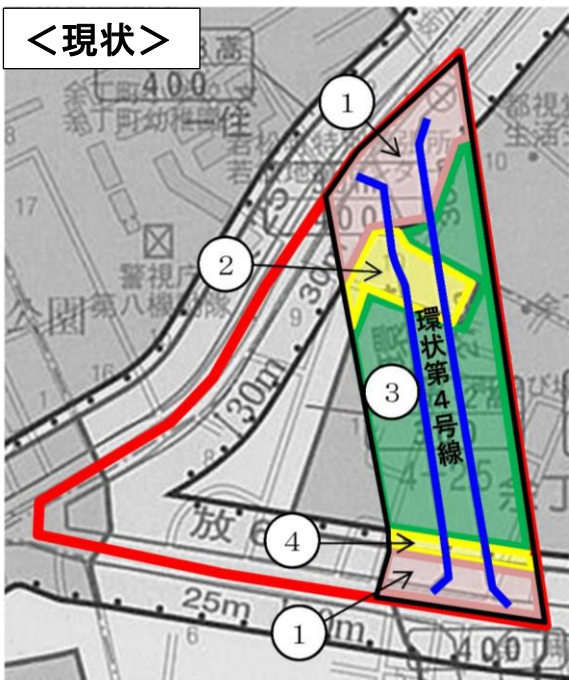
環4沿道30mの範囲について、下図のような都市計画の変更を検討しています。

凡例

- 近隣商業地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域

区 都市計画事項	①	②	③	④	⑤
用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第一種住居地域
容積率	400%	300%	300%	400%	400%
建ぺい率	80%	60%	60%	60%	60%
高度地区	30m	20m 第2種高度地区	20m 第2種高度地区	30m 第3種高度地区	30m 第3種高度地区
防火・準防火地域	防火	準防火	準防火	防火	防火
日影規制	無し	あり	あり	無し	無し

※①の範囲は変更なし



これまでのまちづくりルール検討案について

1 用途地域の変更

用途地域は、都市の環境保全や利便の増進のために、地域における建物の用途に一定の制限を行い、土地利用の方向性を定めるものです。

当地区内の、**第一種中高層住居専用地域**の部分を**第一種住居地域**へ変更することを検討しています。

●第一種中高層住居専用地域と第一種住居地域の違いについて

各用途地域における制限については以下ようになります。

第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域
<ul style="list-style-type: none"> ・住宅、共同住宅 ・幼稚園、学校 ・図書館 ・宗教施設 ・診療所、病院等 ・老人ホーム ・事務所（住宅付属の一定規模以下のもの） ・店舗・飲食店等（3階以上に設けるもの又は500㎡を超えるものは建てられません） など 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅、共同住宅 ・幼稚園、学校 ・図書館 ・宗教施設 ・診療所、病院等 ・老人ホーム
	<ul style="list-style-type: none"> ・事務所 ・店舗、飲食店等 ・自動車教習所 ・ホテル、旅館 ・運動施設 ・工場（50㎡以下で、危険性や環境悪化させるおそれ極めて少ないもの） など
	<p>※ただし、3,000㎡を超えるものは建てられません</p>

：第一種住居地域への変更により、新たに建てられるようになる建物の用途

2 防火地域の指定

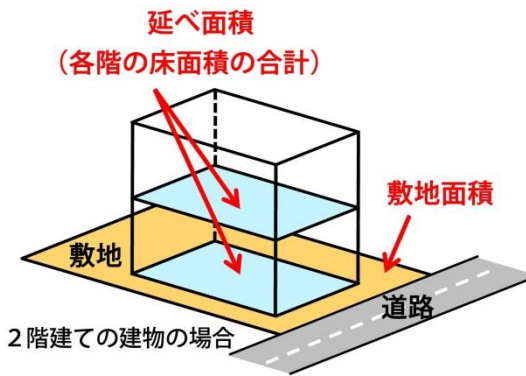
火災に強いまちを目指し、当地区内の準防火地域を防火地域に指定することを検討しています。防火地域に指定されると、「準耐火建築物」または「耐火建築物」の建築が義務づけられます。

●準防火地域と防火地域の違いについて

準防火地域				防火地域				
階数	床面積	延べ面積 ≤ 500㎡	500㎡ < 延べ面積 ≤ 1,500㎡	1500㎡ < 延べ面積	階数	床面積	延べ面積 ≤ 100㎡	100㎡ < 延べ面積
4階建て以上		耐火建築物（主に鉄筋コンクリート造・鉄骨造）			3階建て以上		耐火建築物（主に鉄筋コンクリート造・鉄骨造）	
3階建て		耐火建築物、準耐火建築物、又は防火上必要な技術基準に適合する建築物	耐火建築物 又は 準耐火建築物		2階建て以下		耐火建築物 又は 準耐火建築物	
2階建て以下		制限なし <small>（ただし、木造建築物等で外壁、軒裏の延焼のおそれのある部分は防火構造）</small>						

3 容積率の変更

延べ面積の敷地面積に対する割合を「容積率」といい、土地の利用率を表します。



$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100\%$$

当地区では、容積率 **300%** の部分を **400%** に変更することを検討しています。

4 高度地区の変更

「高度地区」とは、市街地の環境維持や土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度を定めるものです。

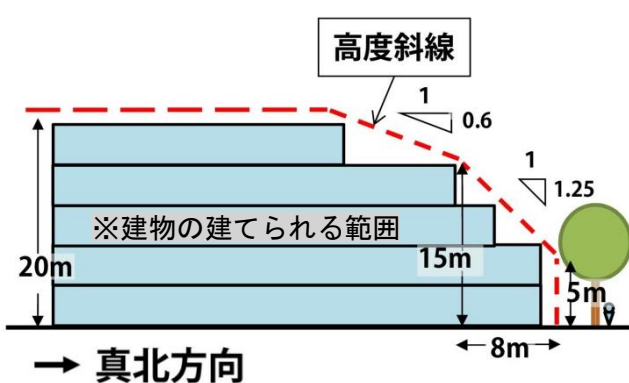
当地区では、**20m第2種高度地区**の部分を **30m第3種高度地区**へ変更することを検討しています。

● 第2種高度地区と第3種高度地区の違いについて

建物の高さの制限のイメージは以下のようになります。

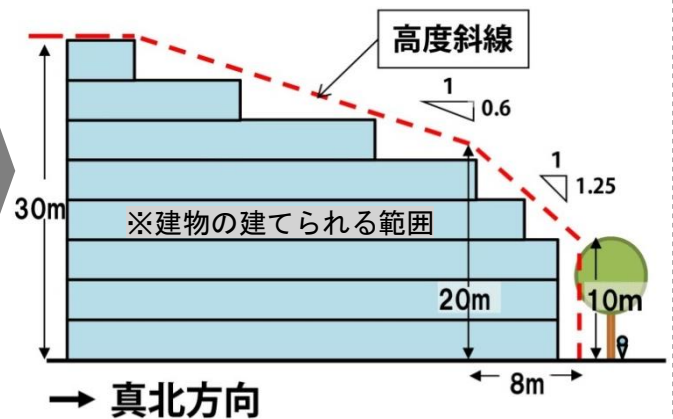
20m第2種高度地区

- ・最大で5～7階のビルが建ちます。
- ・3階建て以上の建物には影響が大きく出てきます。



30m第3種高度地区

- ・最大で7～10階のビルが建ちます。
- ・4階建て以上の建物には影響が大きく出てきます。



5 日影規制の廃止

「日影規制」とは、中高層建築物が周囲に落とす日影の時間を制限することにより、日照条件の悪化を防ごうとするもので対象区域と日影時間は、東京都の条例で定められています。

3に掲げる容積率の変更に伴い、**日影規制は廃止**となります。

新たな提案の追加について

これまでの検討の中で、右図のようなご意見がありました。

こうしたご意見に対応するため、前回の分科会で、以下のような提案を行いました。



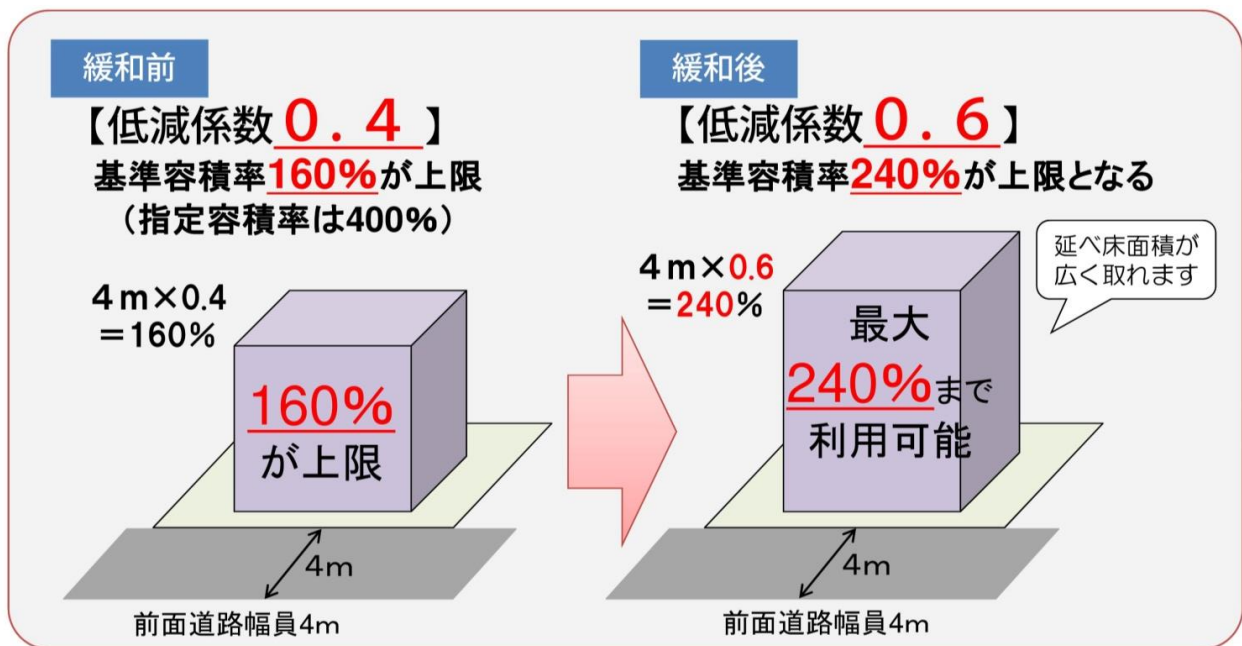
地区内は幅4m未満の道路に面する敷地がほとんどで、用途地域を変更しても、実際は高い建物が建てられません。メリットがないのなら今のままが良いです。(第3回分科会より)



狭い道路に面した敷地であり、道路斜線制限により建築計画が制約を受けます。(第3回分科会より)

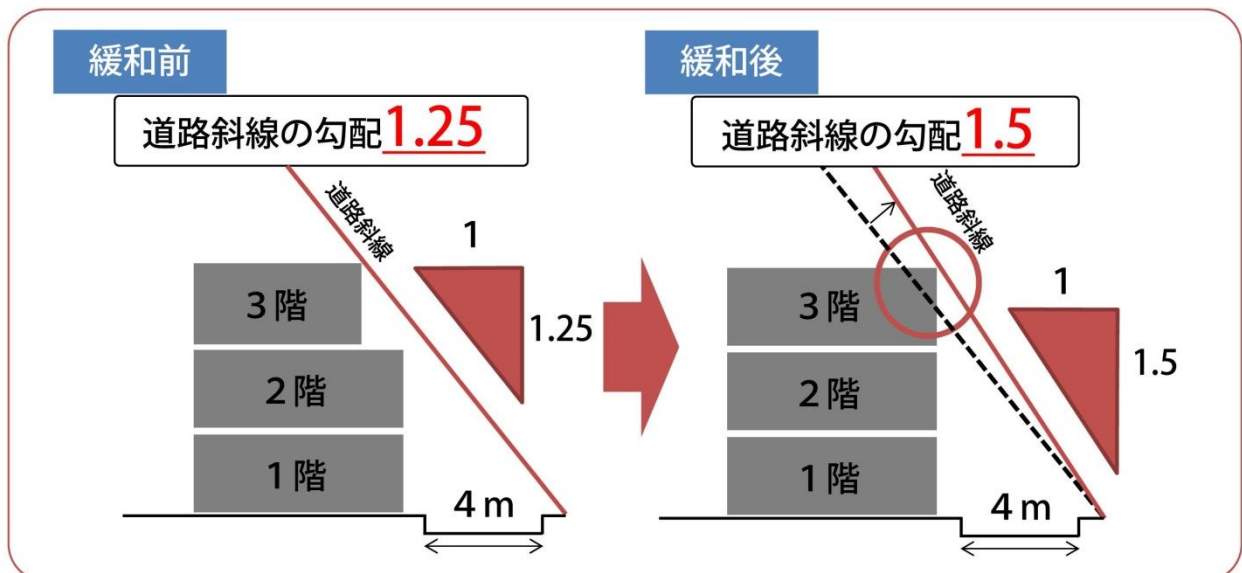
1. 容積率低減係数の緩和【0.4 から 0.6 へ変更】

現在は、前面道路幅員による容積率低減係数は 0.4 となっていますが、これを 0.6 に緩和します。これにより、幅員4m道路の沿道の基準容積率は 240% となります(従前は 160%)。



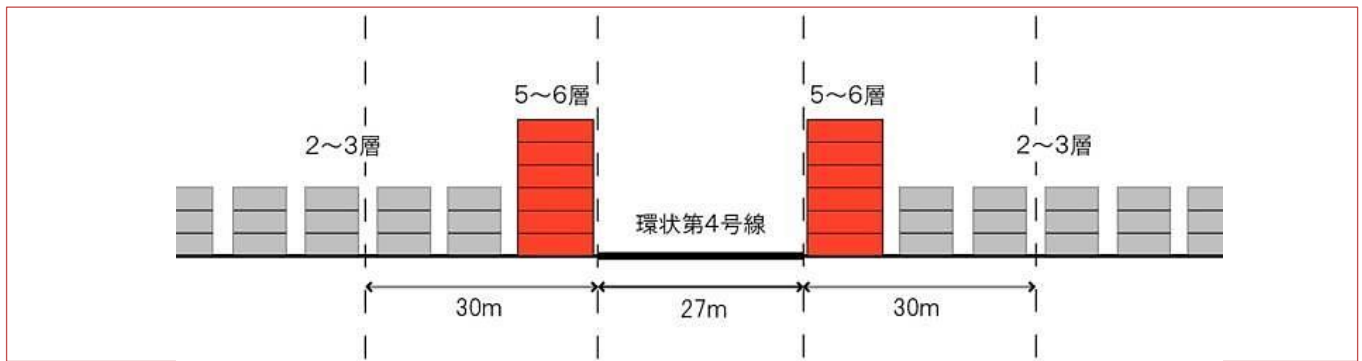
2. 道路斜線制限の勾配係数の緩和【1.25 から 1.5 へ変更】

現在は、道路斜線制限の勾配係数は 1.25 となっていますが、これを 1.5 に緩和します。これにより、3階建て以上の建物は建てやすくなります。

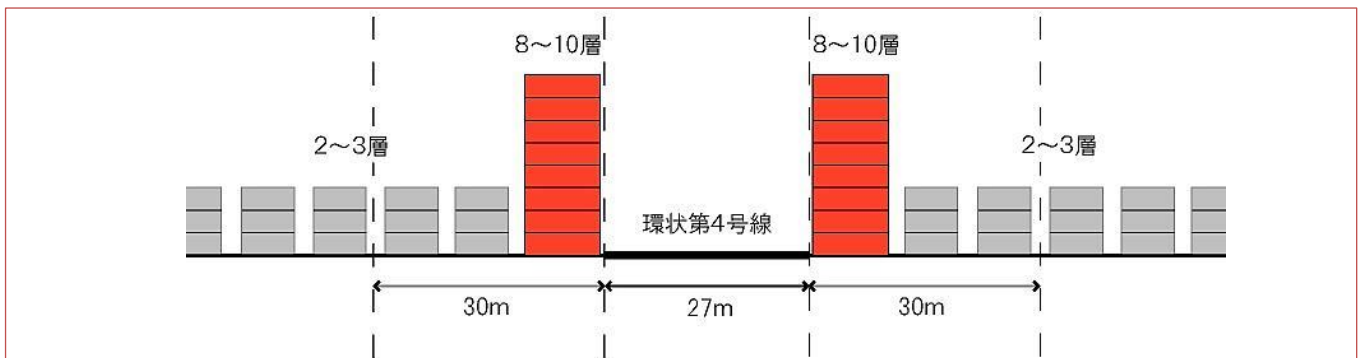


環状第4号線沿道 30m のまちなみのイメージ

●現状のまちなみのイメージ（用途地域等の変更をしない場合）



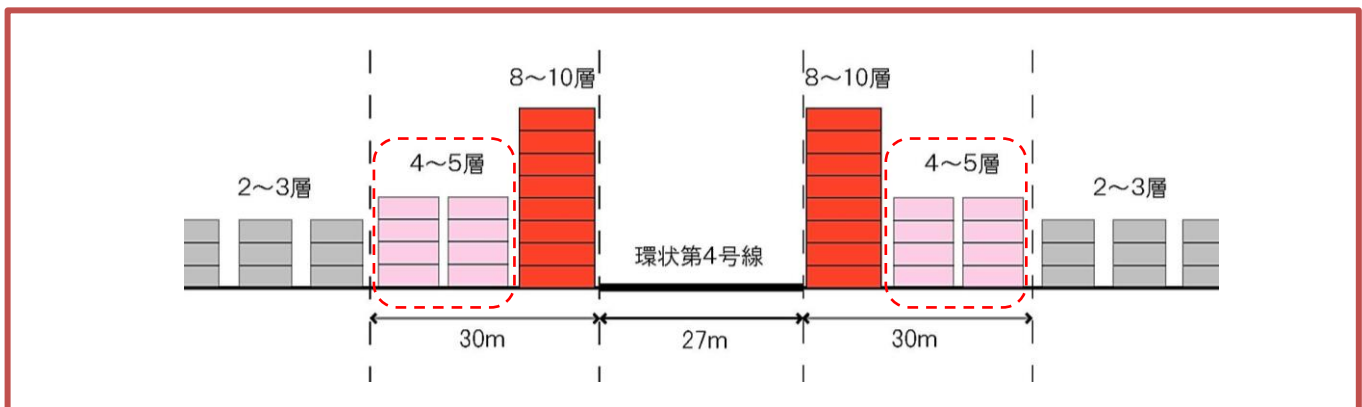
●用途地域等を変更した場合のまちなみのイメージ（これまでの提案）



- ・環4に面した敷地では、8～10階程度が建築可能（指定容積率400%を活用可能）です。
- ・環4に面さない敷地では、前面道路の幅員により基準容積率160%までしか活用できず、2～3階建ての建物が建ち並ぶまちなみとなります。



◎用途地域等を変更し、容積率低減係数等の緩和を行った場合のまちなみのイメージ（これまでの提案に新たな提案を加えた場合）




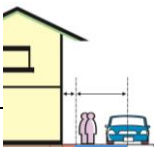
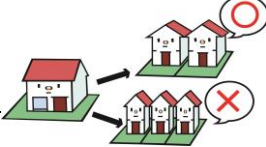


- ・環4に面さない敷地では、緩和措置により基準容積率が240%となるため、4～5階建ての建物が建ち並ぶまちなみとなります。

地区計画について

用途地域の変更にあたっては、原則として「地区計画」の策定が必須になります。

「地区計画」とは、地域の皆様で話し合い、合意形成を図りながら作っていく「まちづくりのルール」です。

地区計画で定められるルールの例としては、以下のようなものがあります。

	項目	イメージ	内容
地区計画で定めることができる事項	これから検討していきたいと、考えています。		
	①用途の制限		地区にふさわしくない用途の建物を制限します。
	②壁面の位置の制限		敷地内空地の確保、良好な街区景観の形成を行います。
	③敷地面積の最低限度		狭小敷地による居住環境の悪化を防止します。
	④形態又は色彩その他の意匠の制限		良好な街区景観を形成します。
	⑤垣又はさくの構造の制限		地震時の倒壊の危険を減らすため、高さのあるブロック塀などをやめ、フェンスや生垣などにします。
	その他にも、以下のような事項がめりまが、つ回は用途地域等の変更を提案しているため、必要に応じて検討していきます。		
	⑥容積率の最高限度／最低限度		
	⑦高さの最高限度／最低限度		
	⑧建ぺい率の最高限度		
⑨建築面積の最低限度			
⑩緑化率の最低限度			