

地区計画原案 及び 新たな防火規制区域指定の検討案の概要

◆現在の当地区の目標・課題等

- 当地区では、災害に強く快適で魅力的な住宅地として整備を図ることを目的に、平成6年に「若葉地区再開発地区計画」を策定しました。
- これまで、地区内主要道路1号(若葉通り)等の拡幅や共同建替え事業の推進など、一定の成果を挙げてきました。
- しかし、未だ燃えにくい建物への更新が進んでいない、地域のコミュニティが希薄になっている等、さらなる防災性や住環境の向上が求められています。



◆地区計画変更等の考え方

令和5年6月に策定した「若葉地区まちの将来像」の実現とともに、さらなる防災性の向上を目指し、街並み誘導型地区計画への地区計画の変更や新たな防火規制の導入※を行い、共同建替えの更なる推進に加え個別建替えを行う場合でも防災性向上に資する方策を定めます。

【地区の課題のイメージ】



建替え

【現在のルールイメージ】



【ルールの見直しイメージ】



※地区計画等は建物を建てる時や建替える時に適用されます。

◆地区計画変更等に向けた今後の流れ

令和6年度

令和6年7月

地区計画
原案等の
説明会

縦覧・
意見書
提出

令和6年11月頃

地区計画
案等の
説明会

縦覧・
意見書
提出

都市計画
審議会
審議

令和7年3月頃

都市計画
決定
告示

令和7年度

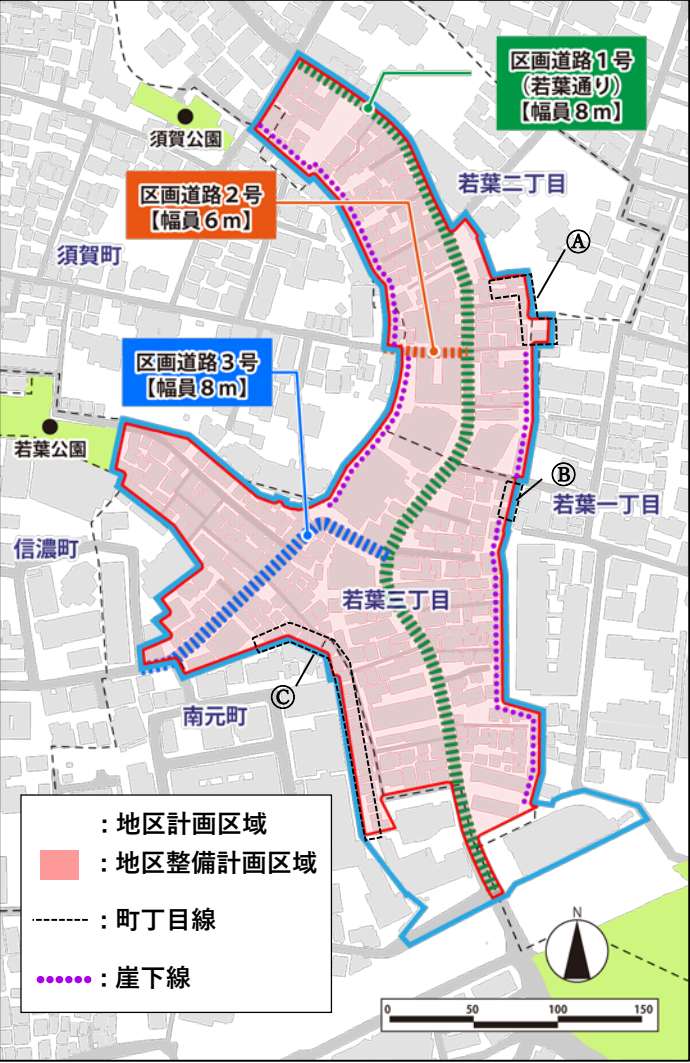
令和7年6月頃

建築条例の一部改正・
新たな防火地域
指定の告示

地区の
防災性
向上

地区計画原案の概要

区域図



地区整備計画の項目	対象地域	現在のルールの概要	変更の概要
1 建築物等の用途の制限	区域図の 範囲	次に掲げる建築物は、建築してはいけません。 ①3階以上の階を住宅系以外の用途に供する建築物 ②風俗営業等を行う建築物	変更 現在のルールに以下を追加します。 ③総住戸数が25戸以上の長屋又は共同住宅であって、 専用面積が40㎡未満である住戸の数が総住戸数の半数以上であるもの ファミリー世帯が定住できる 良好な共同住宅の誘導

◇建築条例による地区計画の実現

地区整備計画で定めるルールのうち、1、2①、2②、4、7については建築基準法に基づく区の条例を定めます。条例で定められた項目は建築確認の審査対象となり、内容に適合していない場合は建築できません。

◇街並み誘導型地区計画による斜線制限・容積率制限の緩和について

街並み誘導型地区計画は、建物の壁面の位置や高さ等について一定の条件を定め、斜線制限等を緩和することで、木造住宅密集地域等における建替えをしやすくする制度です。

区画道路1号及び区画道路3号の沿道の敷地で、「斜線制限の適用除外」と「容積率の緩和」を受ける際には、建築基準法第68条の5の5に基づく認定が必要となり、別途定める基準を満たす必要があります。

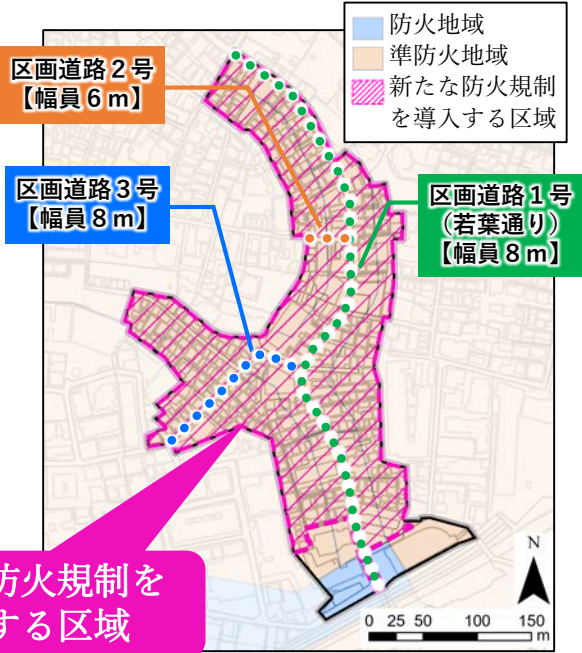
新たな防火規制区域指定の検討案の概要

「燃え広がらない市街地」を形成するために、「燃えにくい建物」を増やしていく必要があるため、当地区に「新たな防火規制」を導入します。

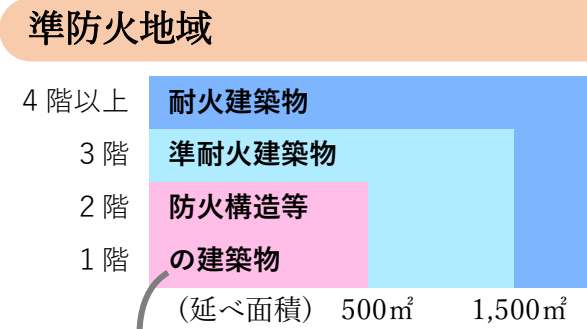
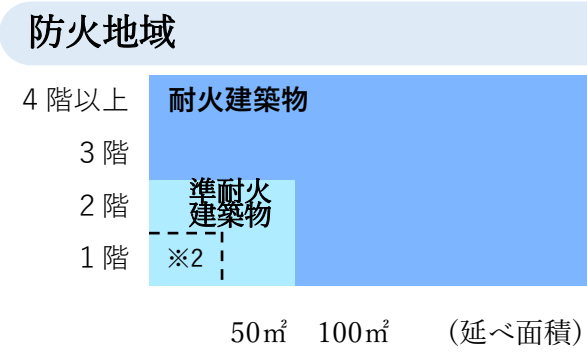
「新たな防火規制」とは、東京都建築安全条例に基づく、**建物の新築や建替え等の際**に、燃えにくい建物構造への更新を誘導していくルールです。

新たな防火規制に指定された区域では、原則、耐火性の高い「**準耐火建築物以上※1**」にする必要があります。

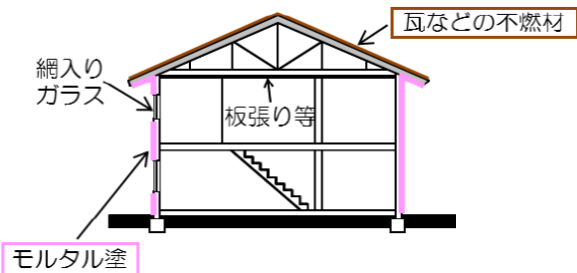
なお、準防火地域内の耐火建築物、準耐火建築物等は、建蔽率が10%緩和されます。



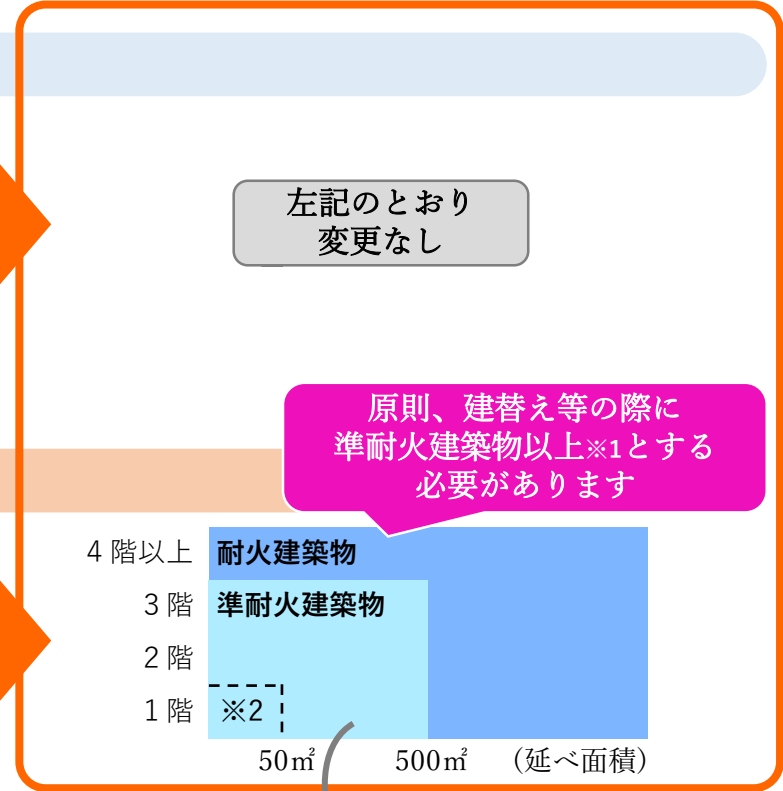
現在のルール



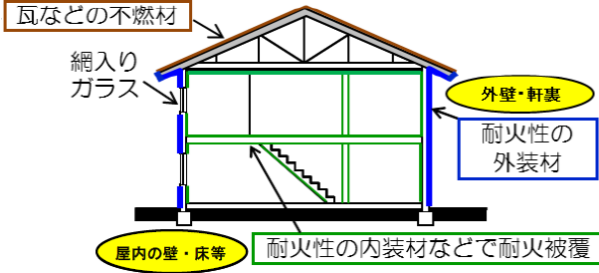
防火構造等の木造建築物のイメージ



新たな防火規制の導入後



木造の準耐火建築物のイメージ



※1 準耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物等で、建築基準法施行令で定めるものについては建築可能です。
※2 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造であれば建築可能です。