

若葉地区 地区計画の変更案の概要

◆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

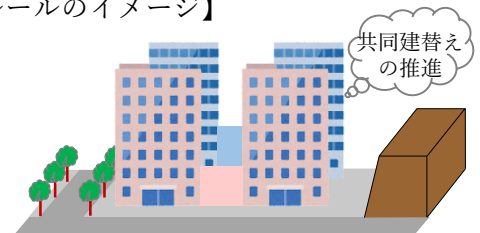
令和5年6月に策定した「若葉地区まちの将来像」の実現とともに、さらなる防災性の向上を目指し、街並み誘導型地区計画への地区計画の変更や新たな防火規制の導入※を行い、共同建替えの更なる推進に加え個別建替えを行う場合でも防災性向上に資する方策を定めます。

【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

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

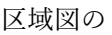
令和7年6月頃

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

地区計画の変更案の概要



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
2 壁面の位置の制限	①区画道路1号・区画道路3号沿道 () ②区画道路2号沿道 () ③崖下線沿い ()	建築物は、以下の壁面の位置の制限を越えて建築してはいけません。 ・高さ3.5m以下：道路拡幅(幅員8m)位置から2m ・高さ3.5m超：道路拡幅(幅員8m)位置から1m 建築物は、以下の壁面の位置の制限を越えて建築してはいけません。 ・道路中心から3m 建築物は、以下の壁面の位置の制限を越えて建築してはいけません。 ・崖下線から6m	変更 現在のルールに以下を追加します。 道路拡幅後の敷地面積が30㎡未満または奥行き5m未満の場合、 壁面の位置の制限を0.5m以上とします。 変更はありません。 変更 現在のルールに以下を追加します。 敷地内に幅員0.6m以上の避難上有効な通路(防護壁の設置等により、 崖の崩落時にも避難可能な通路)を設けた場合、制限を適用除外とします。 また、地区の実態等を踏まえ、 区域図の④、⑤、⑥について制限の区域から除外します。
3 壁面後退区域における工作物の設置制限	区画道路1号・区画道路3号沿道 () 区画道路2号沿道 ()	規定はありません。	新規 「壁面の位置の制限」がされた区域においては、 工作物を設置してはいけないルールとします。 工作物とは、門、塀、垣、花壇、自動販売機、柵、 広告物、看板、駐車施設及び駐輪施設などを指します。
4 建築物等の高さの最高限度	区域図の ■ 範囲	建築物の高さの最高限度は、以下によらなければなりません。 ①軒の高さは25m以下とします。(図1) ②敷地面積が300㎡未満の敷地にあつては、図2のとおりとします。 図1 図2	変更 現在のルールの①について以下を変更します。 ①建築物の高さの最高限度は30mとします。
5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		①敷地の区画道路1号境界線から崖地境界線方向への長さに対する、建築物(3階以上の部分に限る。)の同方向の長さの割合(奥行き率)は、10分の7を超えてはなりません。 奥行き率の算定方法(例) ②屋外広告物は周辺環境に十分配慮したものとします。	変更 現在のルールに以下を追加します。 ①敷地面積300㎡未満の場合は奥行き率の規定を適用除外とします。 ③専用面積が40㎡以上の住戸が40戸以上の共同住宅は、敷地内に地域のコミュニティの活性化や生活利便性の向上に資するものとして、以下に定める空間を整備します。 ・用途 (a)近隣住民を対象とした集会所 (b)日用品の販売を主たる目的とする店舗 (c)一般利用が可能な広場状空地 など ・面積 30㎡ + (専用面積40㎡以上の住戸数 - 40) × 0.5 ㎡以上
6 建築物の容積率の最高限度	区画道路1号・区画道路3号沿道 ()	10分の30	一部文言の修正等を行います。が、制限の内容に変更はありません。
7 建築物の敷地面積の最低限度	区域図の ■ 範囲	300㎡ (ただし、現行地区計画策定時から敷地を分割しない場合はこの限りではありません。)	
8 垣又は柵の構造の制限		道路に面する塀等は、コンクリートブロック等としてはならない。ただし、高さ60cm 以下の部分は、この限りではありません。	

◇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。

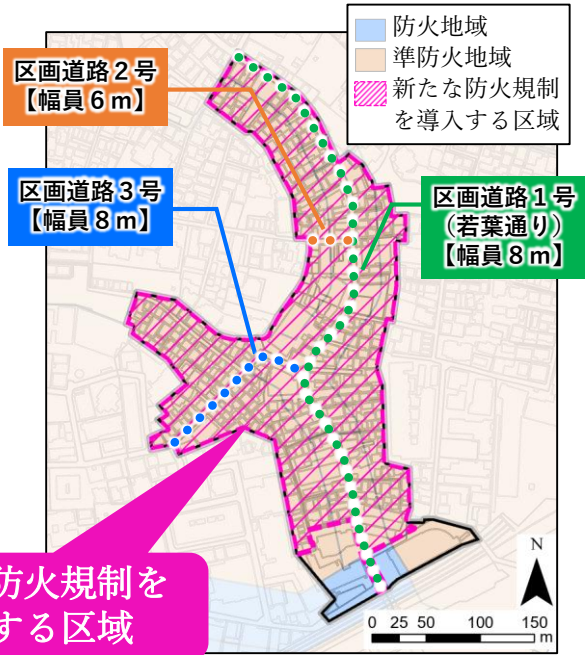
参考：新たな防火規制区域の指定について

「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。

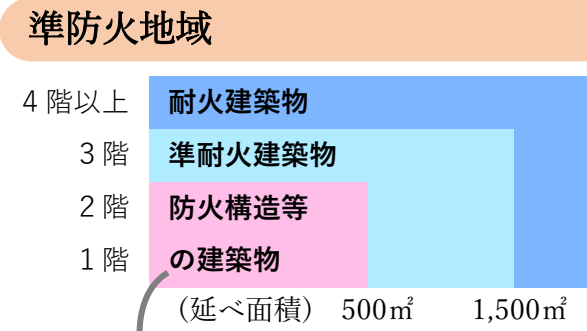
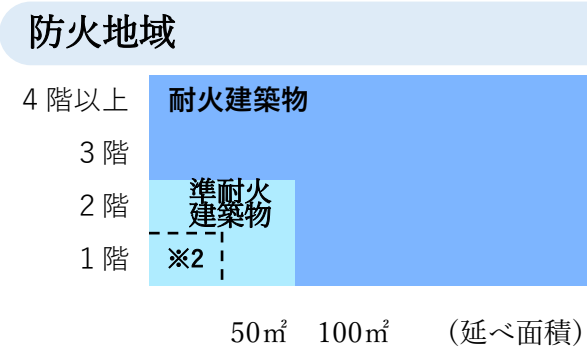
「新たな防火規制」とは、東京都建築安全条例に基づく、**建物の新築や建替え等の際に**、燃えにくい建物構造への更新を誘導していくルールです。

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。

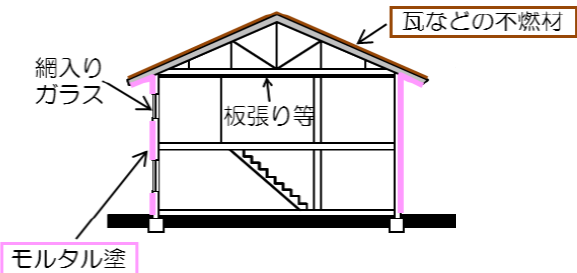
なお、準防火地域内の耐火建築物、準耐火建築物等は、建蔽率が10%緩和されます。



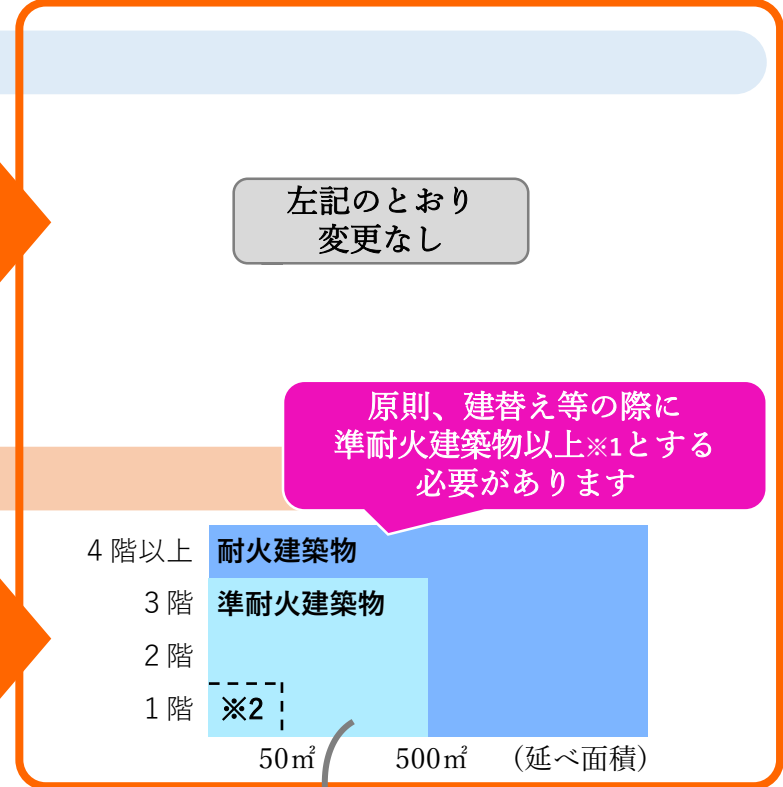
現在のルール



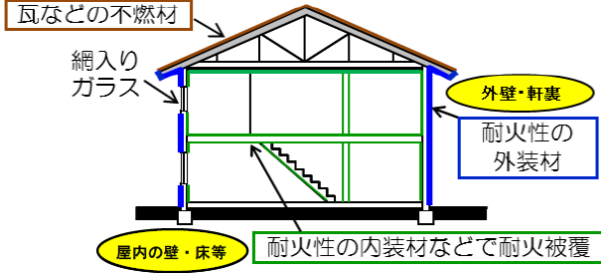
防火構造等の木造建築物のイメージ



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。