

若葉・須賀町地区 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、歴史的文化的遺産を活かしなが
ら、居住環境や防災性の向上を図るため、
平成6年に地区計画を策定しました。
- ・これまで、建替えや道路拡幅により、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、災害時に消防活動を行える幅
員6m以上の道路ネットワークが形成されて
いないなどの防災上の課題を抱えています。

 : 地区計画区域	地区整備計画 地区の区分
 : 地区整備計画区域	 : 住宅地区
 : 町丁目線	 : 商業・業務地区



◆地区計画変更等の考え方

令和5年5月に策定した「若葉・須賀町地区まちの将来像」の実現とともに、さらなる防災性の向上を目指し、地区計画等※の見直しを行います。あわせて、区画道路2号沿道の道路用地取得をより促進していきます。

『若葉・須賀町地区まちの将来像』

～豊かな暮らしと文化を育む、若葉・須賀町～

寺町 	寺町らしさを活かしつつ、新しい時代に対応したまちなみ形成
道路 (区画道路) 	誰もが安全・安心・快適に通行でき、災害時の避難や消防活動に寄与する道路空間の形成
防災 居住環境 	災害時に燃え広がらない安全なまちなみ形成 良好な居住環境の維持・保全
みどり 	みどりの維持・保全、周囲の景観と調和した緑化

防災性の向上、良好な住環境の形成など、まちの将来像を実現する手法として

地区計画の変更

新たな防火規制の導入

を行います。

※ 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
変更原案等
の説明会

縦覧・
意見書
提出

令和6年11月

地区計画
変更案等
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

地区計画変更原案の区域図

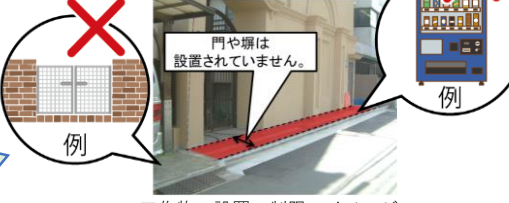


◇ 区域の見直しについて

- ・地区計画区域内の面積の再測定
- ・地区整備計画区域の一部除外（の区域）

◇ 建築条例による地区計画の実現

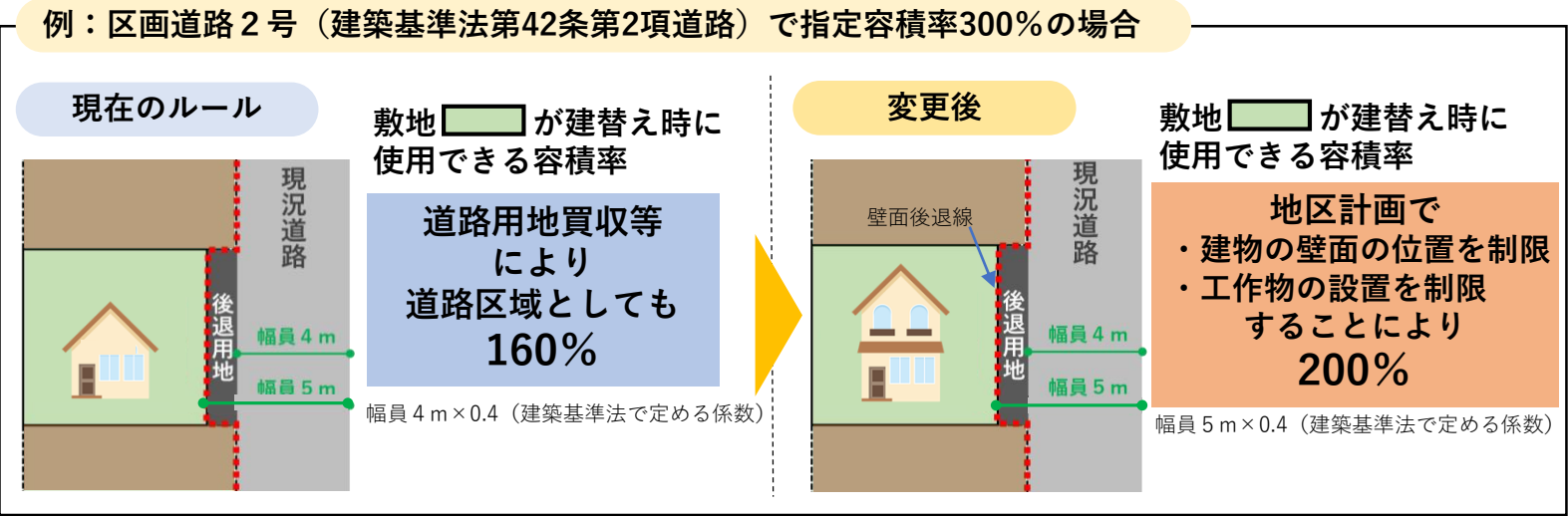
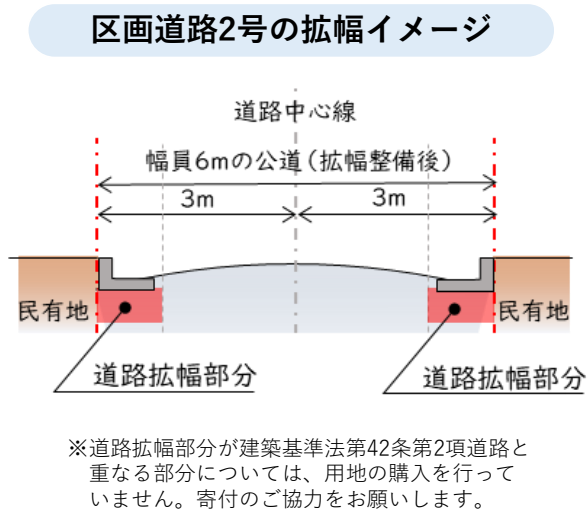
地区整備計画で定めるルールのうち、右表の1，6については建築基準法に基づく区の条例が定められています。見直し後は右表の1，6について条例を改正します。条例で定められた項目は建築確認の審査対象となり、内容に適合していない場合は建築できません。

地区整備計画の項目	対象区域	現在のルールの概要	変更の概要
1 壁面の位置の制限	区画道路1号沿道  区画道路2号沿道 	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、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。 ①区画道路1号沿い：道路中心線から4m ②区画道路2号沿い：道路中心線から3m	変更 現在のルールに加えて、下記の各項目については、 <u>壁面の位置の制限を超えて建築してはいけませんルール</u> とします。 ・ひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、からぼり、建築設備 その他これらに類する建築物の各部分 ・門若しくは塀
2 壁面後退区域における工作物の設置制限	区画道路1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」がされた区域は、交通の妨げとなる <u>工作物を設置してはいけませんルール</u> 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。  歩行者にとって安全な通行空間へ 工作物の設置の制限のイメージ
3 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	区域図の  範囲	規定はありません。	新規 建築物、工作物及び屋外広告物の形態、色彩その他の意匠は、 <u>原色を避け、周辺の景観と調和した落ち着いた街並み形成に配慮</u> するなど周辺環境に配慮したものとします。  寺町と調和した景観を形成
4 垣又は柵の構造の制限	区域図の  範囲	道路に面する門又は塀の構造は、コンクリートブロック又はこれに類するものとしてはいけません。ただし、高さ60cm以下の部分についてはこの限りではありません。	変更 現在のルールに加えて、本地区の <u>歴史的文化的な景観を構成する建物と調和する塀であって、構造上及び防災上支障がなく、かつ、景観に配慮したものと区長が認めるもの</u> については、 <u>高さを2.2m以下とすることができるものとします</u> 。
5 土地の利用に関する事項	区域図の  範囲	規定はありません。	新規 みどり豊かな街並みの形成を目指し、既存の樹木の保全とあわせて <u>積極的に緑化を推進</u> します。 
6 建築物等の用途の制限	区域図の  範囲のうち、住居系用途地域 （現在、住居系用途地域は、第一種中高層住居専用地域又は第一種住居地域）	風俗営業等の用に供するものは、建築してはいけません。 住宅地区において、地区計画策定当時建築可能であったマージャン屋、パチンコ屋、射的場等を規制することを目的としルールが定められました。	変更 地区計画によらず既に規制されているため、 <u>地区整備計画の項目を削除</u> します。 平成8年の用途地域の一斉見直しにより、住宅地区において風俗営業等の用に供するものは建築できないルールとなりました。このため、地区整備計画を定める必要がないことから、項目を削除します。 

◇ 区画道路の拡幅整備の促進について

若葉・須賀町地区では、「木造住宅密集地区整備促進事業」に基づき、道路等の公共施設を整備し、地区の防災性の向上と住環境の改善を図っています。

現在のルールでは、道路拡幅による敷地面積の減少により、建てられる建物の規模が小さくなってしまいますが、地区計画の変更を行うことで、建築基準法に基づき、当該敷地の壁面後退線を前面道路の境界とみなすことができるため、建替え時には現在のルールに比べ、大きな容積率が適用できます。



参考：新たな防火規制区域の指定について

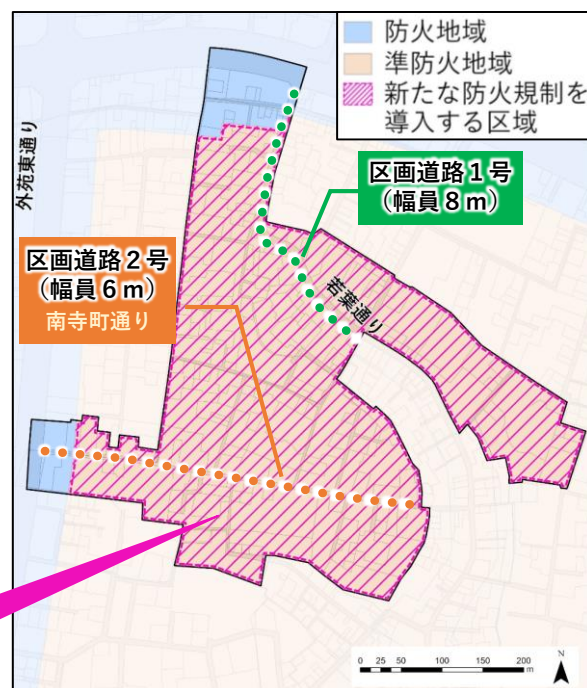
「燃え広がらない市街地」を形成するために、「燃えにくい建物」を増やしていく必要があるため、当地区に「**新たな防火規制**」を導入します。

「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。

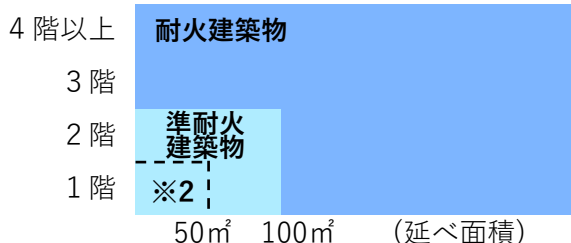
なお、準防火地域内の耐火建築物、準耐火建築物等は、建蔽率が10%緩和されます。

新たな防火規制を導入する区域

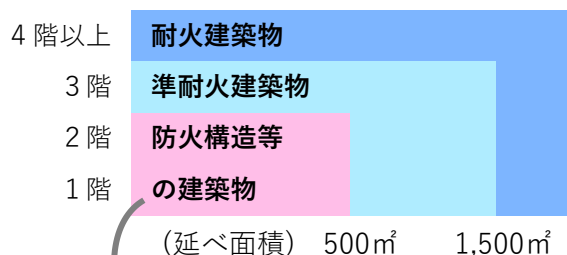


現在のルール

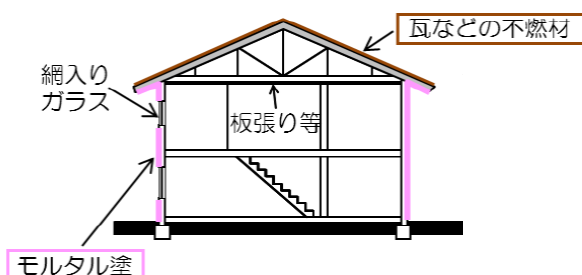
防火地域



準防火地域



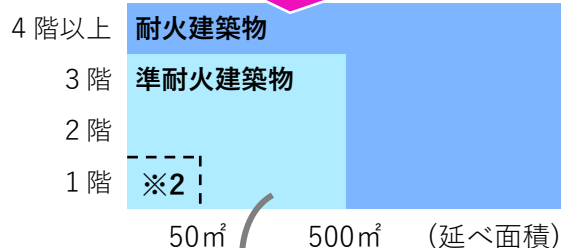
防火構造等の木造建築物のイメージ



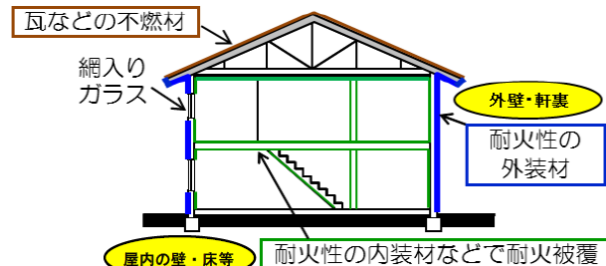
新たな防火規制の導入後

左記のとおり変更なし

原則、建替え等の際に準耐火建築物以上※1とする必要があります



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。