

建築敷地の細分化に対する規制を定める 都市計画(素案)について

第1回 令和2年7月27日(月)

【南千住駅前ふれあい館】

第2回 令和2年7月29日(水)

【荒川区役所】

第3回 令和2年7月31日(金)

【尾久ふれあい館】

第4回 令和2年8月3日(月)

【日暮里区民事務所】

建築敷地の細分化に対する規制を定める 都市計画(素案)について

本日の内容

- 1、都市計画課長挨拶
- 2、都市計画の素案の説明
- 3、質疑応答

良好な住環境の実現にむけて

荒川区では、これまで様々な取組みにより、住環境の向上や燃えにくく壊れにくい建物への建替えを誘導してきました。

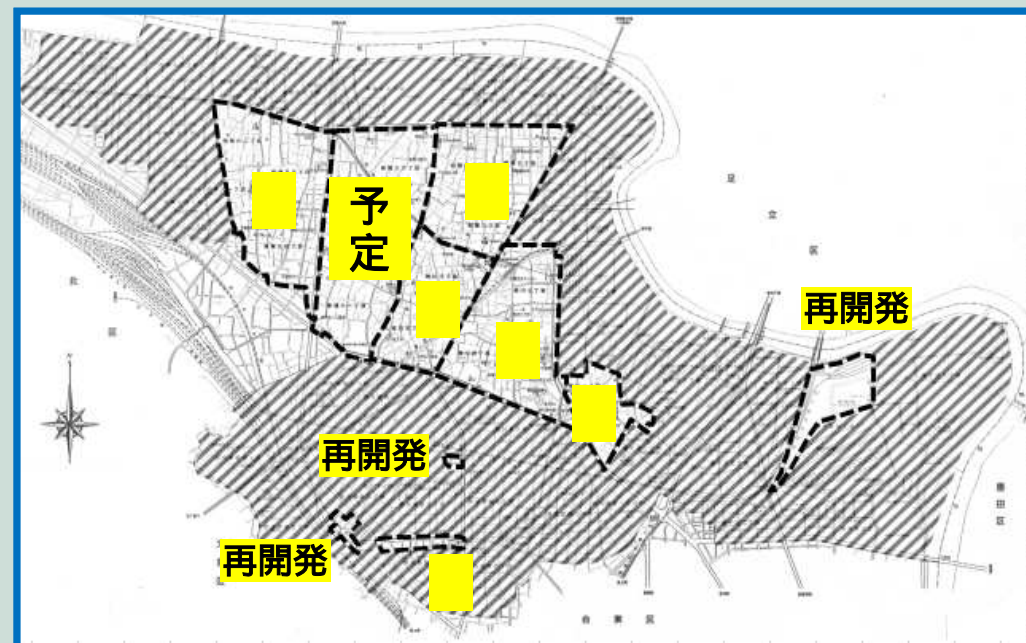


本日の議題は、この規制に関する内容です。

建築敷地の細分化に対する規制

これまでの取組み

- 平成11年度 「荒川区市街地整備指導要綱」を制定
(6区画以上または宅地開発350㎡以上
で道路を築造する場合)
- 平成20年度 南千住1・荒川1丁目地区地区計画
- 平成21年度 荒川5・6丁目地区地区計画
- 平成24年度 荒川2・4・7丁目地区地区計画
- 平成24年度 町屋2・3・4丁目地区地区計画
- 平成25年度 「荒川区市街地整備指導要綱」から
「荒川区住宅等の建築に係る住環境
の整備に関する条例」に移行
- 平成26年度 尾久中央地区地区計画(令和2年度に地区を拡張)
- 平成31年度 日暮里中央通り沿道地区地区計画



建築敷地の細分化に対する規制

現状の規制

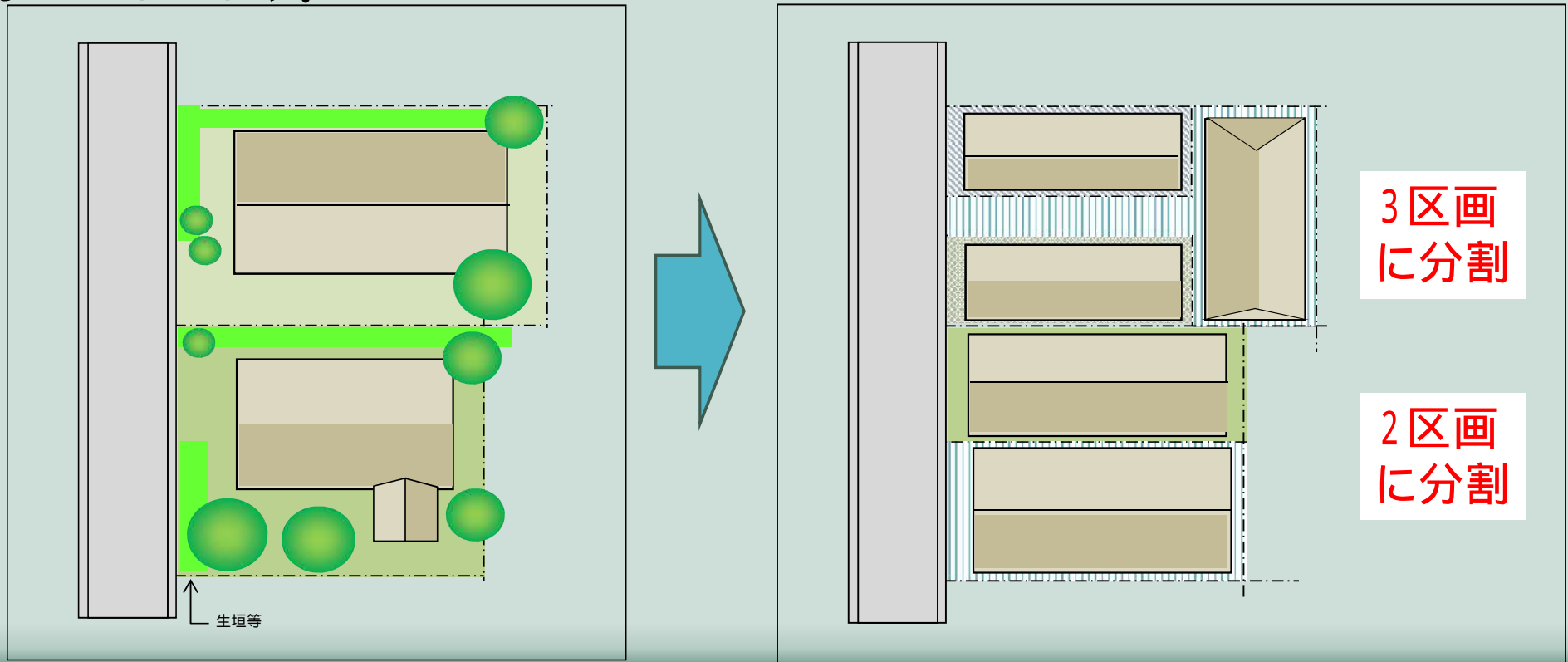
『1区画の面積を60㎡以上』にする規制

- ・地元町会や住民で話し合って決めたルールである「**地区計画**」が定められた地域において、新たに敷地分割する場合
- ・区の条例により、敷地を**6区画以上に分割**するなどの宅地開発の場合

しかし、上記のケース以外の場所では、敷地面積60㎡を大幅に下回る戸建住宅の販売が区内各所で散見される状況にあります。

建築敷地が狭小になると...

・敷地面積が広く、樹木や生け垣などで、良好な住環境を有する住宅地において、敷地の細分化が進むと緑が減少し、建て詰まった環境の悪化した住宅地に変貌してしまいます。



建築敷地が狭小になると…

- ・隣地境界から建物までの離隔距離の確保が難しくなります。
- ・周囲への圧迫感があり、景観的に望ましくありません。
- ・通風、採光等の確保が難しくなります。
- ・垣や柵の設置、みどりの確保が難しくなります。
- ・密集度が高くなり、将来の密集市街地の拡大が懸念されます。



建築敷地の細分化に対する規制

改善策として

良好な住環境を保全するとともに、敷地の細分化による密集市街地の再生産を防止するため、**地区計画を定めていない地域において、新たに土地を分割して建築物を建てる場合の規制を導入します。**

建築敷地の細分化に対する規制

基本方針

- (1) 東京都や区の都市計画や住宅施策が目指す目標や理念等を踏まえて定めます。
- (2) 現在、区が運用している敷地面積に関する各種施策の考え方を踏まえて定めます。
- (3) 国の住生活基本計画で定める居住面積水準を踏まえ、区民の居住環境に配慮して定めます。
- (4) 地区計画等との整合を図ります。

建築敷地の細分化に対する規制

敷地面積の指定値

- ・ これまでの区の各種施策等では、敷地面積が 60 m^2 以上
- ・ 国の住生活基本計画による、4人家族の誘導居住面積水準 95 m^2 を戸建住宅で確保するには、区内の土地利用現況調査を踏まえると、必要な敷地面積が約 60 m^2 以上

(参考) $95\text{ m}^2 \div$ 平均建蔽率 $59.1\% \div$ 平均階数 2.6 階 60 m^2

建築敷地の細分化に対する規制

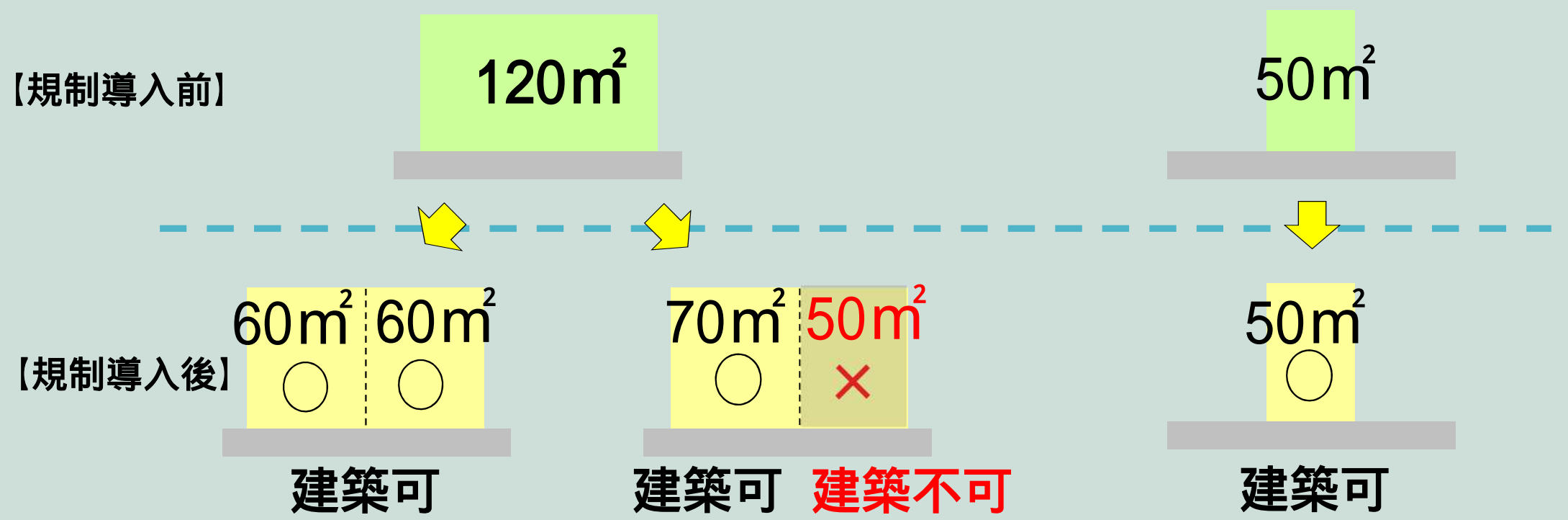
規制内容

- ・ 地区計画を定めていない地域において、新たに敷地分割する場合は、元の土地の面積に係わらず、1区画を60㎡以上とします。
- ・ 60㎡未満の敷地に分割して建物を建てることはできません。
- ・ **ただし、現在60㎡に満たない土地については、新たに分割しない限り、建物の新築、建替えや建築物の敷地としての売買も可能です。**
- ・ 東京都と協議し、令和3年度内に定める予定で、都市計画決定手続きを進めていきます。

建築敷地の細分化に対する規制

例 敷地面積120m²の場合

例 敷地面積が50m²の場合



規制の方法

これまでの規制は、地区計画や条例による規制でしたが、
今回の規制は、「用途地域」による規制です。

【用途地域で定められる規制事項】

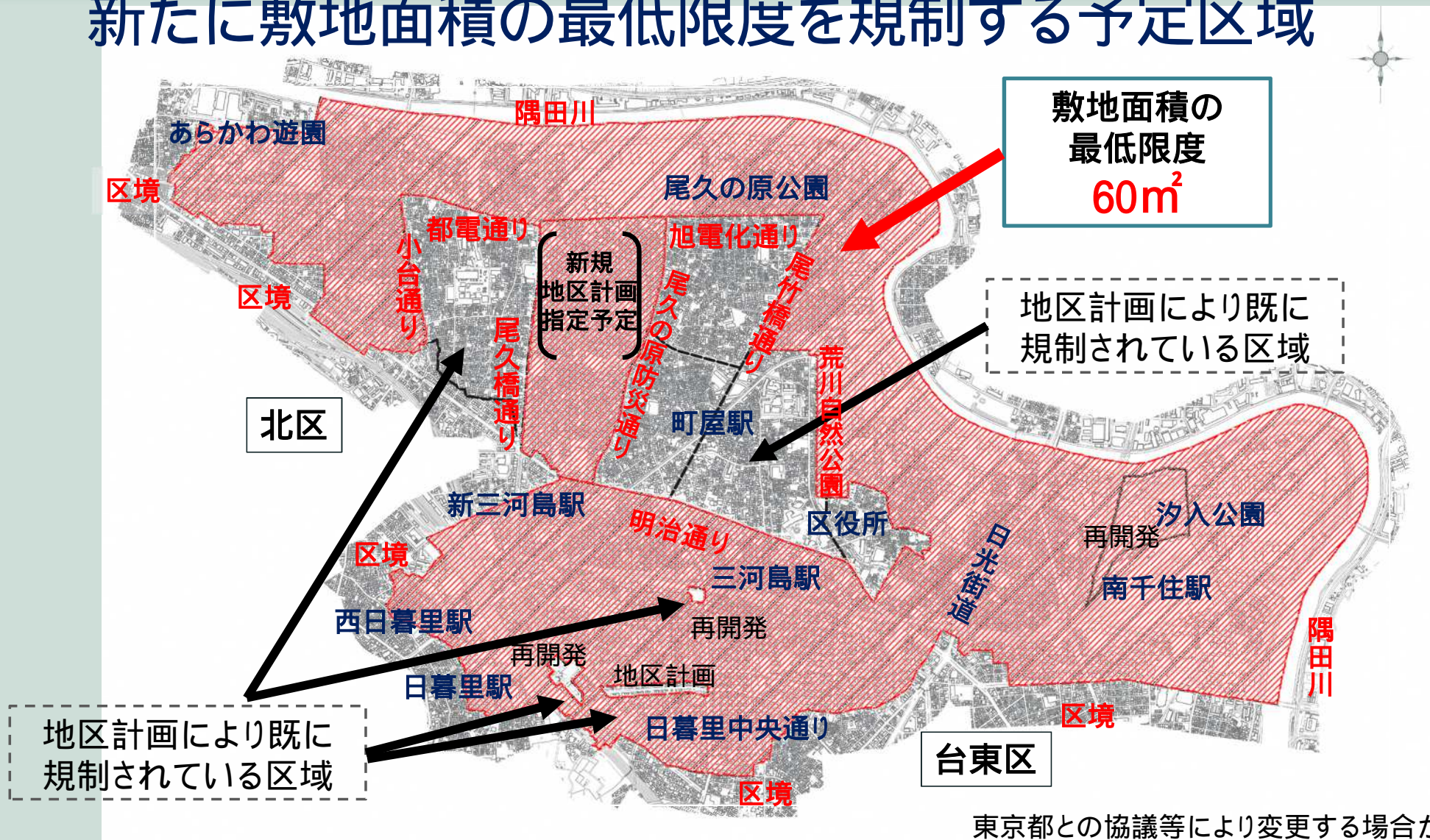
- 建築できる建築物の用途の制限
- 建蔽率及び容積率
- 高度地区
- 防火地域及び準防火地域
- 敷地面積の最低限度(新たに導入予定)
- 外壁の後退距離(未指定)
- 建築物の高さの最高限度(未指定)



敷地面積の最低限度
60 m²

の規制を新たに追加します。

新たに敷地面積の最低限度を規制する予定区域



東京都との協議等により変更する場合があります。

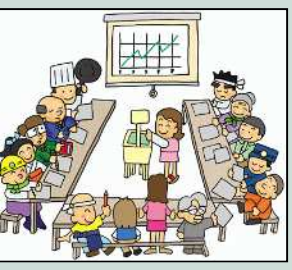
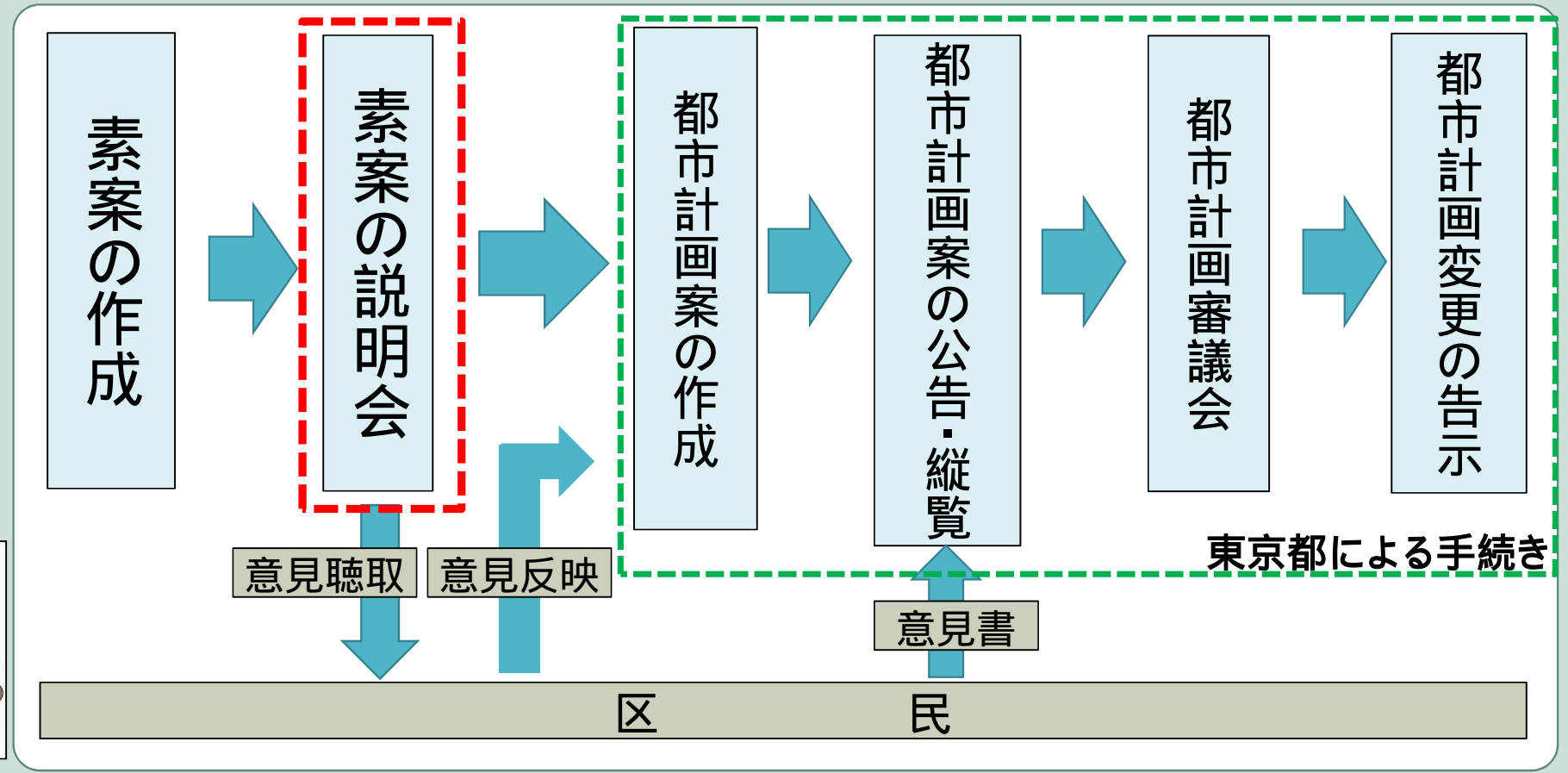
建築敷地の細分化に対する規制の特例について

適用の除外

次のいずれかに該当する建築物の敷地についてはこの限りではありません。

- (1) 敷地面積の最低限度が定められた、又は変更された際にすでにその**規定に適合しない土地又は敷地を、分割せずそのまま使用する場合**
- (2) 都市計画による建ぺい率80%で防火地域内にある、耐火建築物の場合
- (3) 公衆便所、巡査派出所等の公益上必要な建築物
- (4) **公共公益施設等(都市計画道路、公園等)の整備と併せて、その部分を除く全部を、分割せずにそのまま使用する**場合

今後のスケジュール



東京都との協議等により規制内容が変更する場合があります。



ご清聴ありがとうございました。

