

南千住一・荒川一丁目地区 地区計画 ルール変更に関する原案説明会

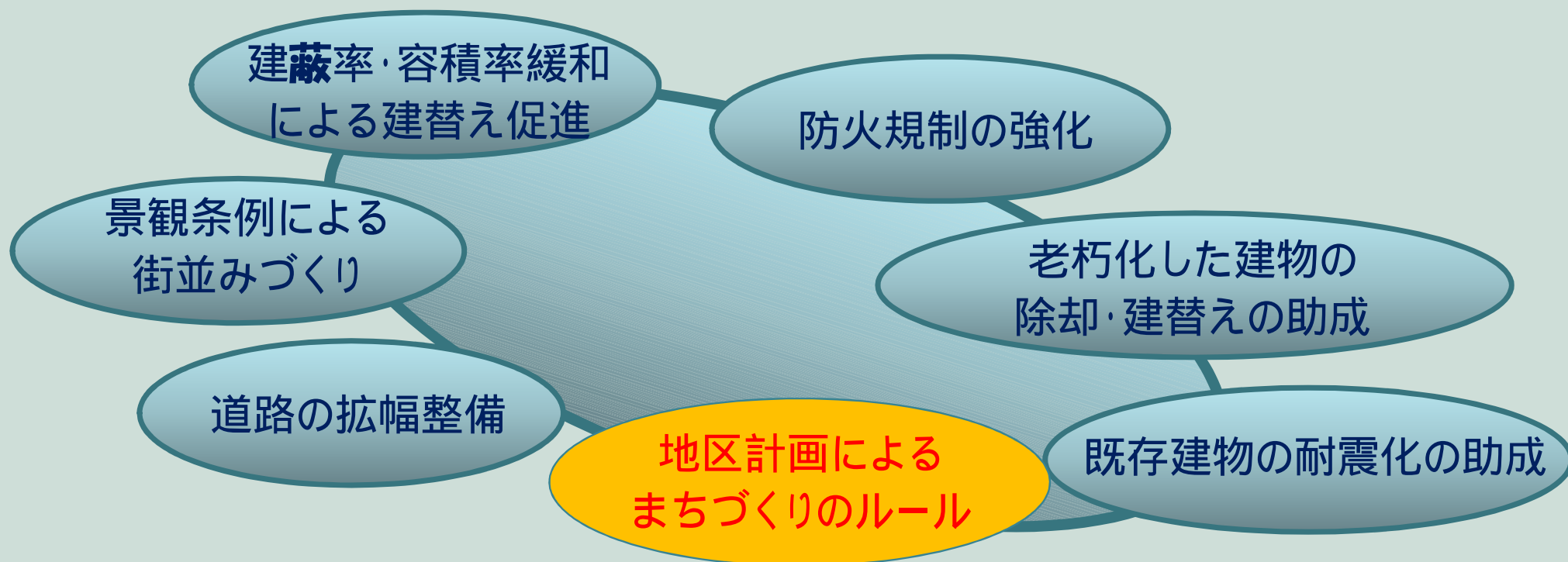
日時	第1回	令和3年9月17日(金)	19時~20時
	第2回	9月18日(土)	10時~11時
会場	荒川区役所北庁舎1階会議室		

本日の内容

- 1、都市計画課長挨拶
- 2、地区計画の変更原案の説明
- 3、質疑応答

良好な住環境の保全にむけて

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、このルール変更の原案に関する内容です。

地区計画とは

都市計画法や建築基準法による全国一律の「建替えルール」だけでは、必ずしも地区にふさわしいまちづくりを実現できないという声の高まりから、昭和55年に創設された都市計画法に基づく制度です。

『地区計画』によって定めた建替えルールは、建築基準法に基づく条例に定めることで、必ず守るべき地区独自の建替えルールとなります。なお、このルールは、建替えや新築する際に適用されます。

地区計画の内容は、住民のみなさんとの話し合いと合意を基本として、区市町村が定めることとなっています。



地区計画ができるまで

南千住一・荒川一丁目地区では、平成12年に地元町会や地元住民による「防災まちづくり連絡会」が発足しました。

この連絡会が中心となり、災害に強いまちの実現に向け、様々な検討を行い、まちづくりのルールをまとめました。

平成20年に、このルールを「地区計画」として区が都市計画決定しました。

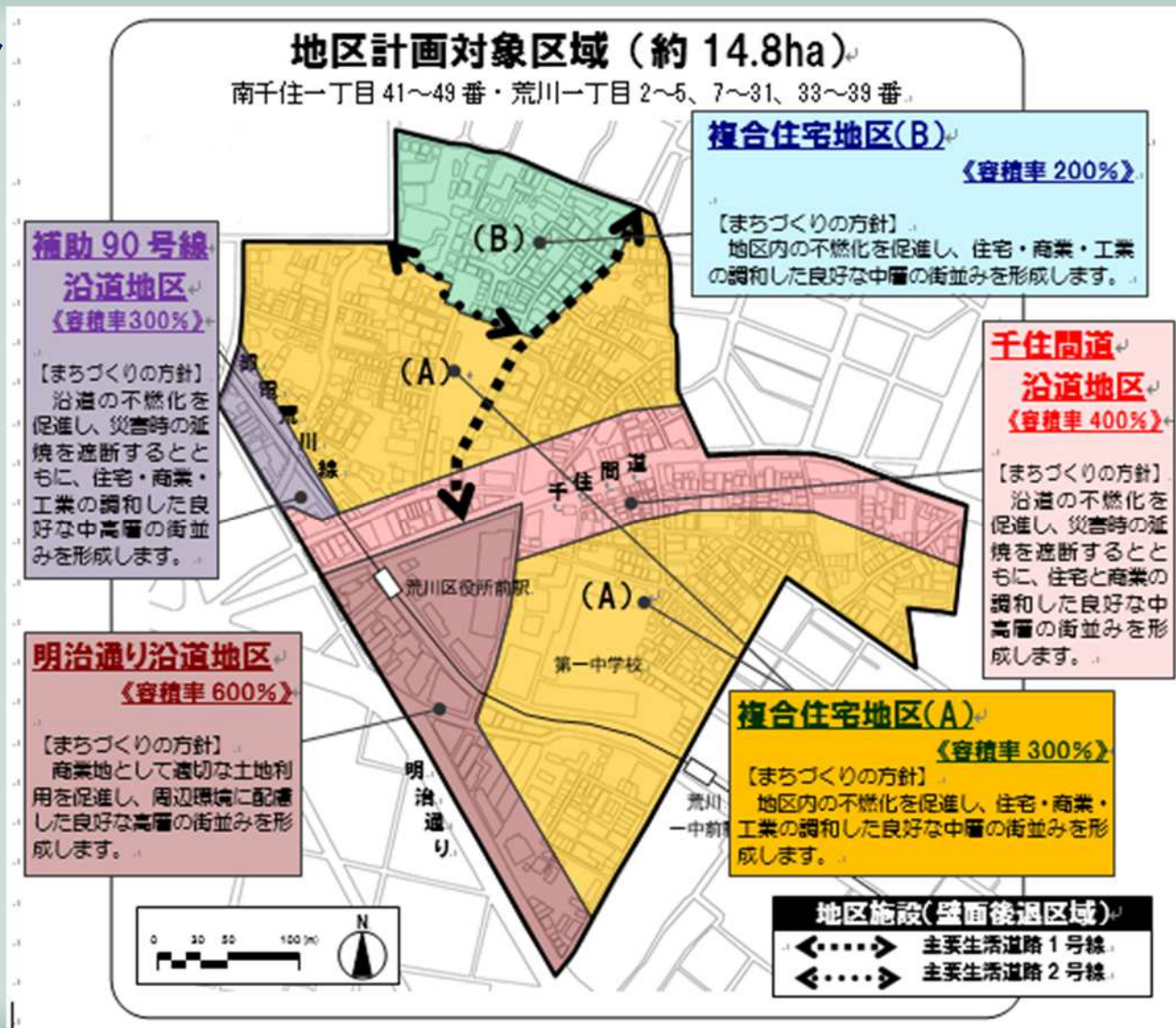
区内初の住民参加による「地区計画」です。

南千住一・荒川一丁目地区

地区計画によるまちづくりのルール

5つの地区区分

地区ごとに建物の高さや色彩による制限が異なります



6つの建て替えルール

建築物等の用途制限

本日は
のルール変更について
ご説明します

建築物の敷地面積の最低限度

(土地を新たに分割して建築物を建てる場合は1区画50m²(約15坪)以上
ただし、平成20年11月12日時点で、50m²(約15坪)未満の敷地での建替えには適用されません

壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限

建築物等の高さの最高限度

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

垣またはさくの構造の制限

建築物の敷地面積の最低限度

敷地面積 50m^2 (約15坪) 未満の場合

平成20年11月12日時点

【例】

45m^2



現在の
ルール

45m^2



建築可

建築物の敷地面積の最低限度

敷地面積 50m^2 (約15坪) 以上の場合

【例】

50m^2

100m^2

現在の
ルール

50m^2



建築可

50m^2 50m^2





建築可

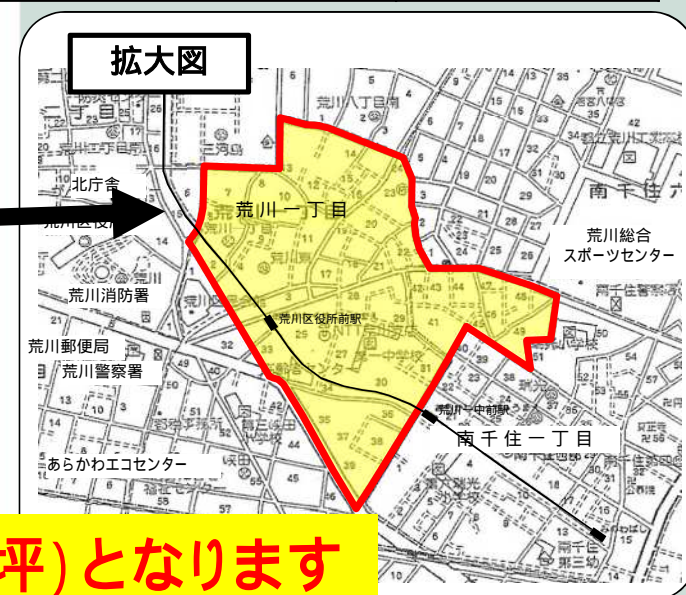
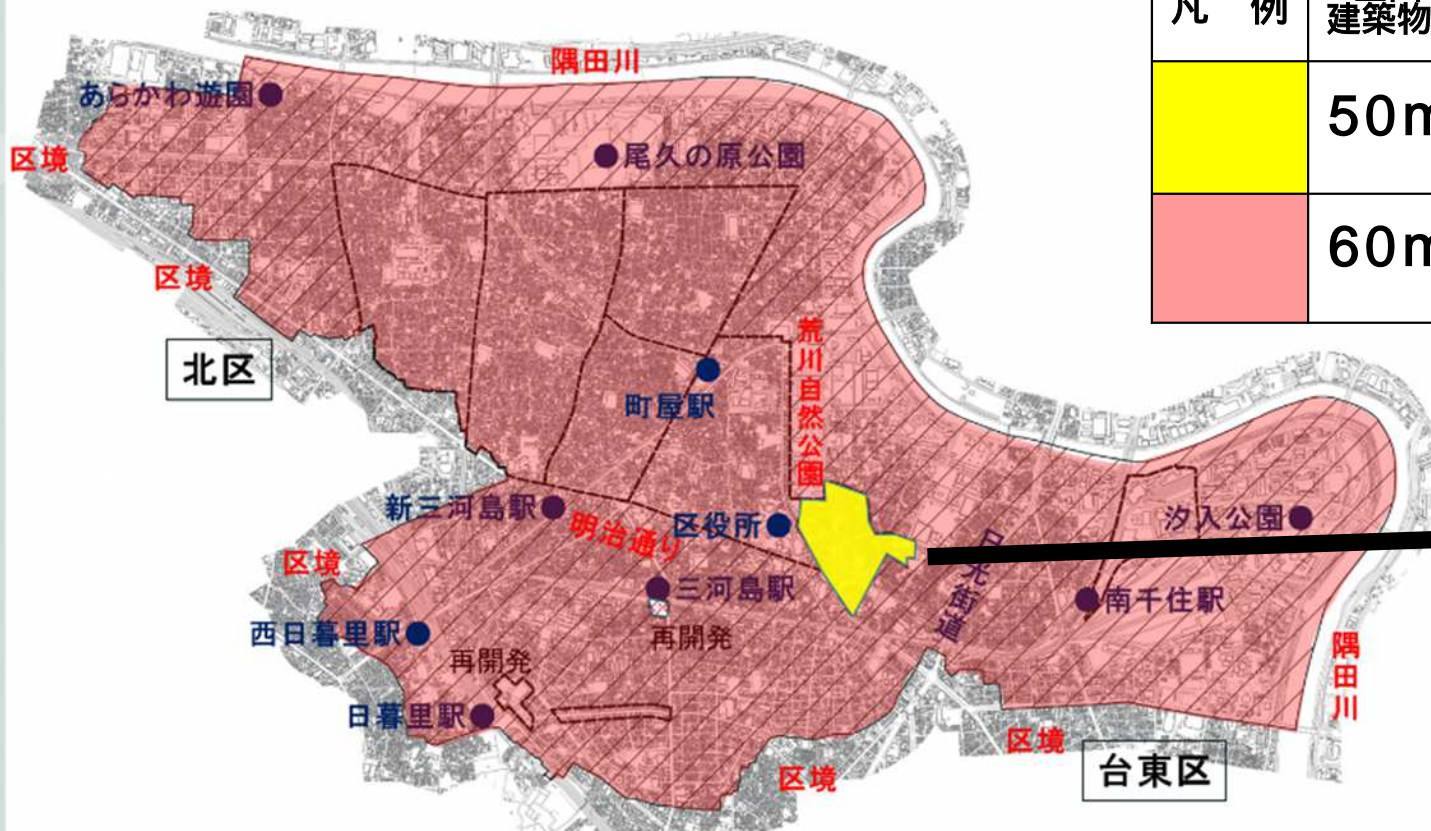
60m^2 40m^2



建築可 建築不可

区内における同様の規制の指定状況

凡 例	1区画あたりの 建築物の敷地面積	指定状況
	50m ² (約15坪)以上	指定済
	60m ² (約18坪)以上	指定済・ 指定予定



現在のルールだと、この地区だけが50m²(約15坪)となります

建築物の敷地面積の最低限度

そこで、他の地区と同様に、現在の『 50 m^2 (約15坪)以上』を『 60 m^2 (約18坪)以上』にすることについて、地区内の住民及び土地等の権利をお持ちの方を対象に、アンケートを実施しました

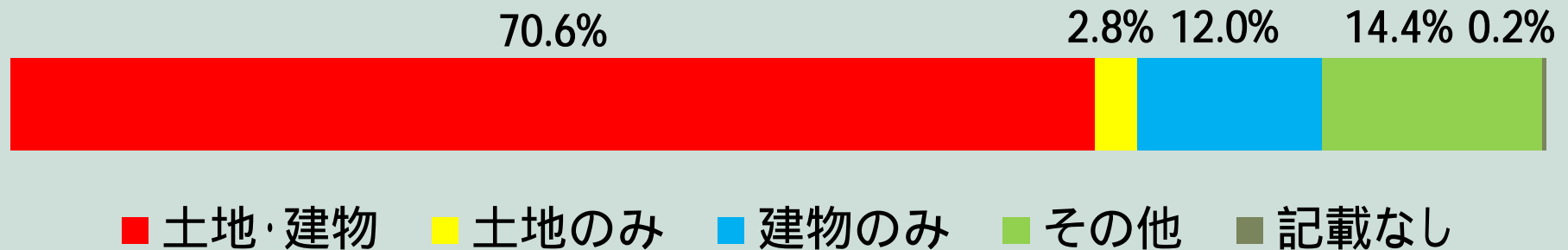
アンケート

実施期間 令和3年2月16日～3月19日、6月28日～7月8日
実施方法 各戸への投函、郵送(地区外の土地・建物所有者)
配布数 計2135通
回答数 計432通(20.2%)

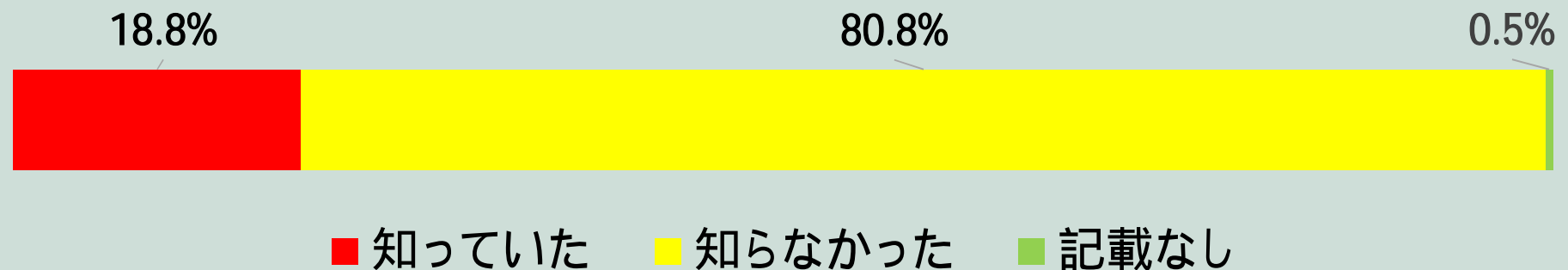
- 設問1 土地と建物の所有状況
- 設問2 地区計画による敷地面積の最低限度の指定について
- 設問3 敷地面積の最低限度60m²への変更について
- 設問4 設問3を選んだ理由(主なもの)

アンケート結果

設問1 土地と建物の所有状況(計432通)



設問2 地区計画による敷地面積の最低限度の指定について(計432通)



アンケート結果

設問3 敷地面積の最低限度60m²(約18坪)への変更について(計432通)



■ 賛成 ■ 反対 ■ どちらでもよい ■ 分からない ■ 記載なし

アンケート結果

設問4 設問3を選んだ理由

	主な意見
賛成	防災上(141)、通風や採光、騒音等の住環境(40)、景観(13)
反対	将来不都合が生じる(5)、現行のままが良い(3)
どちらでもよい	マンション、借地、賃貸のため(14)、建替え予定がない(4)
わからない	アンケートの説明だけでは理解できない(4)

建築物の敷地面積の最低限度

アンケートでは、6割以上の方々から、変更に対して「賛成」との回答をいただきましたので、他地区と同様に、『60㎡(約18坪)以上』とするため手続きを進めていきます。

建築物の敷地面積の最低限度

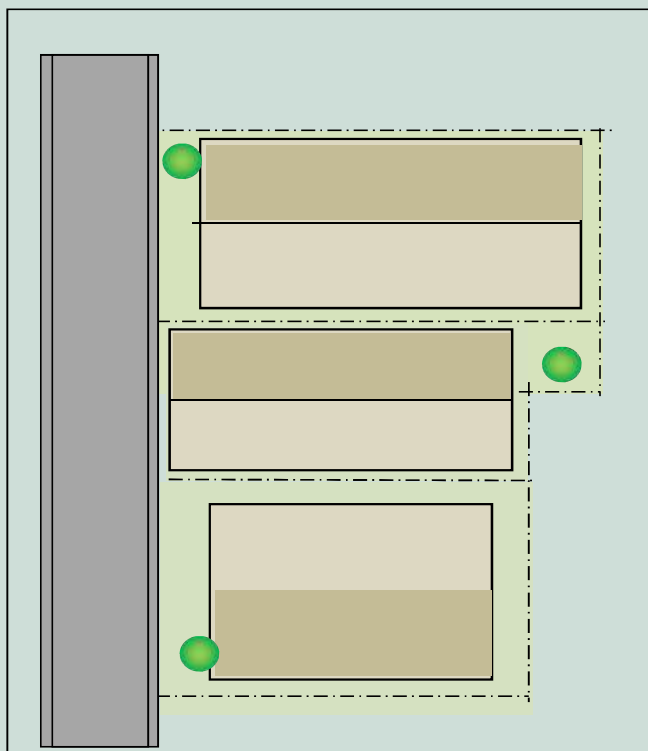
敷地面積が広がると…

- ・隣地境界線から建物までの離隔距離の確保できます
- ・採光や通風等を確保しやすくなります
- ・火災時に延焼しにくくなります
- ・周囲への圧迫感が少なくなります
- ・植栽を配置することで、街並みに潤いがうまれます

事例 敷地面積150m²を新たに分割する場合

建物の周囲に空間を確保できることで、採光や通風を確保しやすくなります。

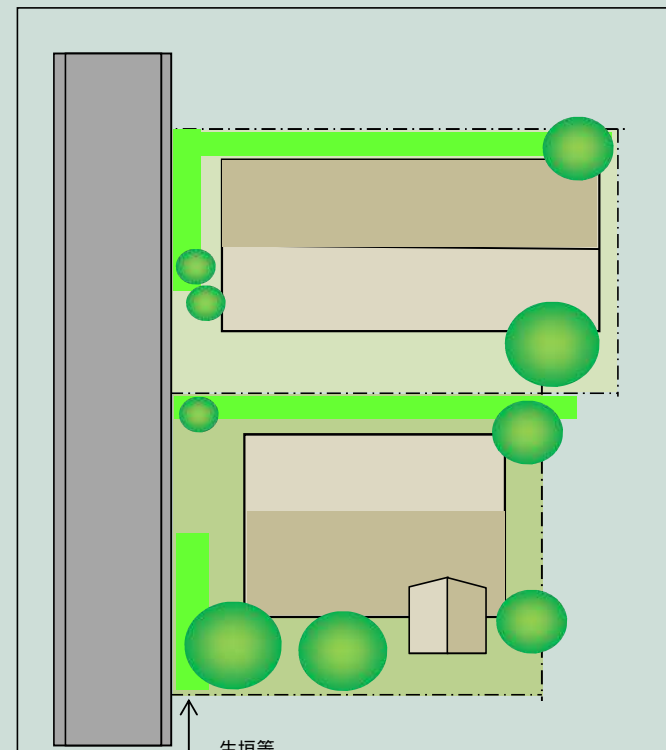
現在の
ルール



1区画50m²以上の配置図
(150m²の土地に3棟)



変更後の
ルール



1区画60m²以上の配置図
(150m²の土地に2棟)

事例 敷地面積150m²を新たに分割する場合

建物の周囲に空間が確保できることで、採光や通風を確保しやすくなります。

現在の
ルール



1区画50m²以上の街並み
(150m²の土地に3棟)

変更後の
ルール



60m²以上の街並み
(150m²の土地に2棟)

建築物の敷地面積の最低限度

変更原案

規制内容

- ・ **新たに敷地分割する場合は、元の土地の面積にかかわらず、1区画を 60 m² (約18坪) 以上 とします。**
- ・ **60 m² (約18坪) 未満に分割した敷地には、建物を建てることはできません。**
- ・ **ただし、現在60 m² (約18坪) に満たない土地(または)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。**

当初の都市計画決定の告示日 (H20.11.12) に敷地面積が **50 m² (約15坪) 未満** であるもの

当初の都市計画決定の告示日 (H20.11.12) に敷地面積が **50 m² (約15坪) 以上** であり、かつ
今回の都市計画変更の告示日 (R3.12 予定) に敷地面積が **60 m² (約18坪) 未満** であるもの

建築物の敷地面積の最低限度

変更原案

敷地面積 50m^2 (約15坪) 未満
の場合 平成20年11月12日時点

敷地面積 50m^2 (約15坪) 以上
平成20年11月12日時点
 60m^2 (約18坪) 未満の場合
令和3年12月時点 (予定)

【例】

45m^2

【例】

55m^2

変更後の
ルール

45m^2

55m^2

建築可

建築可

建築物の敷地面積の最低限度

変更原案

敷地面積 60m^2 (約18坪) 以上の場合
令和3年12月時点 (予定)

【例】

80m^2

120m^2

変更後の
ルール

80m^2

60m^2 60m^2

70m^2 50m^2

建築可

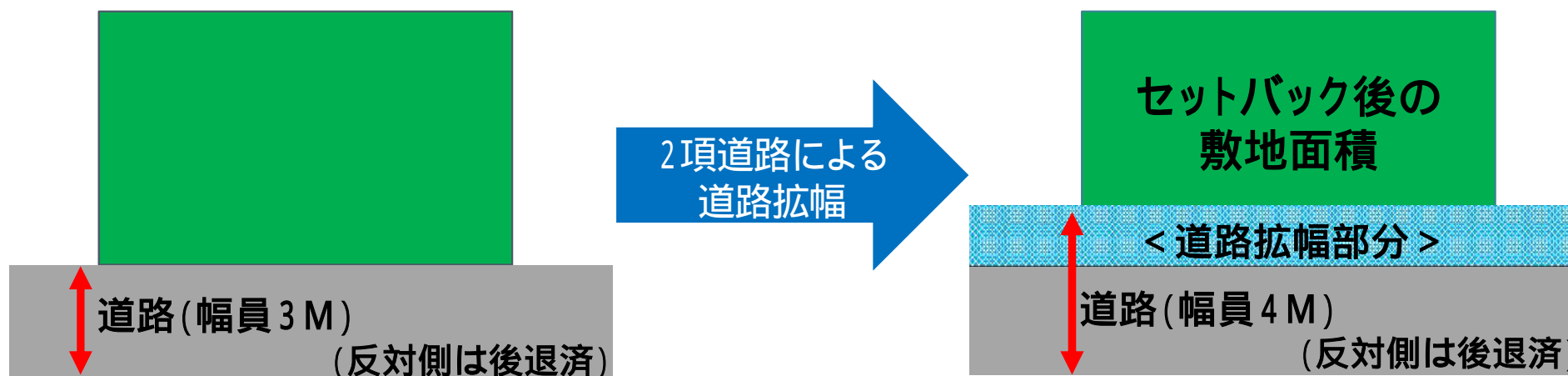
建築可

建築可 建築不可

建築物の敷地面積の最低限度

変更原案

建築基準法上の道路によるセットバックが必要な場合



セットバック後の敷地面積	
1) 60 m ² 以下	敷地を分割しない限り、再建築は可能
2) 60 m ² 以上120 m ² 未満	敷地を分割した場合、60 m ² 以上は建築可、60 m ² 未満は建築不可
3) 120 m ² 以上	敷地を分割して建築可能(1区画あたり60 m ² 以上)

建築物の敷地面積の最低限度

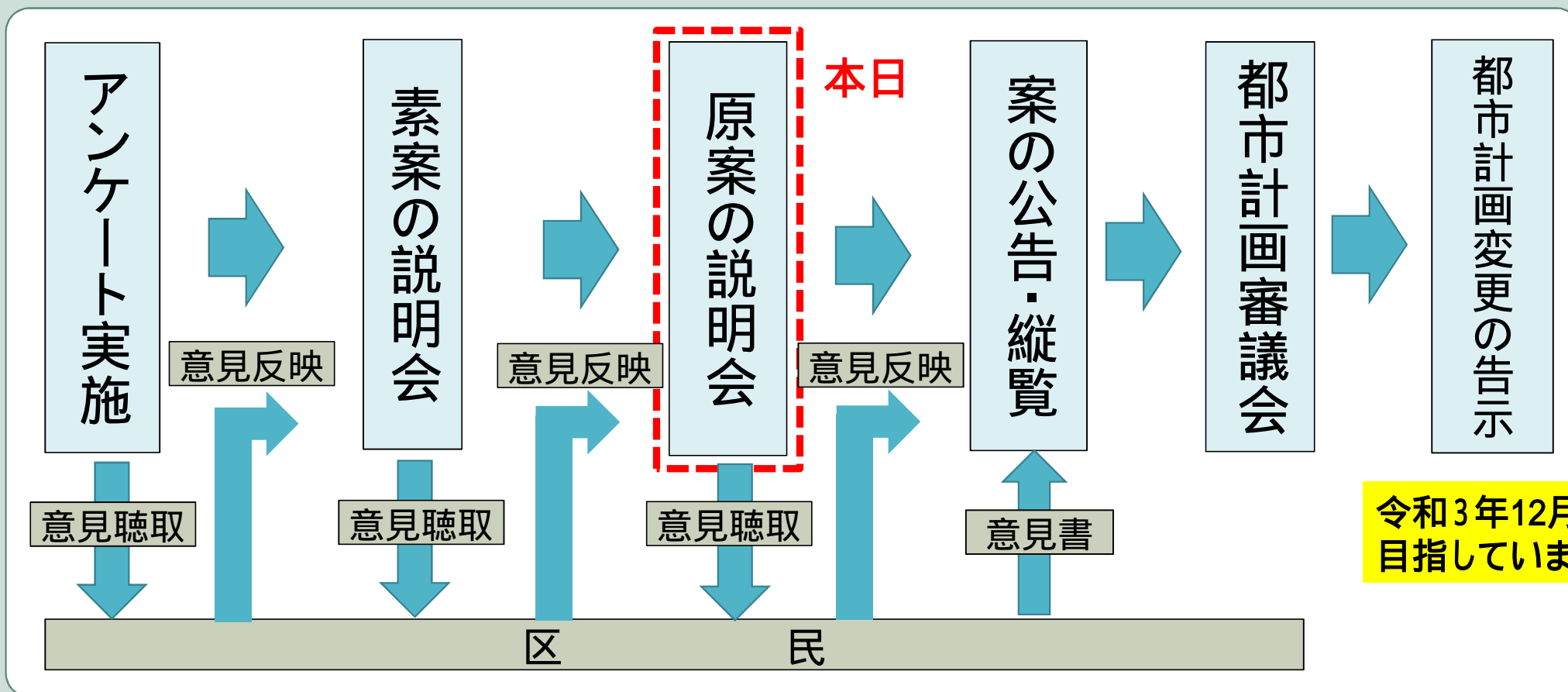
変更原案

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) 当初の都市計画決定の告示日(H20.11.12)に敷地面積が50㎡未満であること
- (2) 当初の都市計画決定の告示日(H20.11.12)に敷地面積が50㎡以上であり、かつ、今回の都市計画変更の告示日(R3.12予定)に敷地面積が60㎡未満であること
- (3) 公衆便所、巡査派出所等その他これらに類するもの

今後のスケジュール



東京都との協議等により規制内容等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。

