都市計画の変更のお知らせ





平成30年3月7日(予定)に都市計画(建築規制)が変更になります

■ 変更区間:補助 29 号線沿道 戸越公園区間北側(補助 26 号線〜四間通り)

■ 変更される都市計画: ※計画道路(補助29号線)の変更ではありません

- 用途地域
- 高度地区
- ・ 防火地域及び準防火地域

これまで、都市計画の変更案に関する住民説明会(第1回:平成29年8月7日(月)、 第2回:平成29年11月28日(火)、於:宮前小学校体育館)を開催してまいりましたが、 このたび、延焼遮断帯の早期形成を目的とし、補助29号線沿道(補助26号線~四間 通り)の都市計画を変更することとなりましたので、お知らせいたします。

今回の都市計画変更により、補助29号線から沿道30mの範囲の一部において新し く建てられる建築物の規模等が変わります。

なお、戸越・豊町地区地区計画につきましては、別途周知させていただきます。

≪よくあるご質問≫

Q:都市計画が変更された場合、いつまでに建て替える必要がありますか。

A:都市計画変更による建て替えの期限はありません。将来建て替えを行う際に、 新たな基準に適合するよう計画していただくことになります。

Q:都市計画が変更された場合、新しい基準はいつから適用されますか。

A:新しい基準は都市計画変更の告示日(平成30年3月7日予定)から適用となります。

≪用語説明≫

【用途地域】

○第一種住居地域

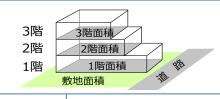
住居の環境を守るための地域。住宅のほか、3,000 ㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられる。

周辺住民が日用品の買物などをするための地域。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられる。

【建ペい率と容積率】

建ペい率(%)=(建築面積/敷地面積)×100 容 積 率(%) = (延べ面積/敷地面積)×100

延べ而積二1 階面積十2 階面積十3 階面積

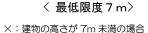


【高度地区】

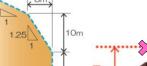
北側隣地境界▲

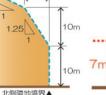
建物の最高高さや最低高さ等の制限を定め、日照等の住環境を保全 し、良好な街並み形成を図ると共に延焼遮断帯の形成を誘導します。

〈第二種高度地区〉〈第三種高度地区〉



△:建物の一部が7mを超えている場合







【防火地域】

防火地域では延床面積と階数に応 じて建物構造を次のとおり建築する 必要があります

種別	防火地域								
延床 階数	100㎡以下	100㎡超							
4階 以上	耐火建築物								
3階									
2階 以下	耐火建築物 又は 進耐火建築物								

≪都市計画変更の概要≫



下表の赤字が実際に変更となる部分です。

※本お知らせは、戸越五丁目内の計画道路(補助29号線)から40mの範囲の方にお知らせしています。

IBIO		用途			高度地区		0七 11	日影規制※		
	変更	現況 地域変更 ※	建ペ い率 %	容積 率 %	最高 限度 ※	最低 限度	防火 指定	規制1	規制2	測定面
1	現況	一住	60	200	高	ı	準防火	4h	2.5h	4m
	変更	近商	80	400	1	7m	防火	1	-	_
(N)	現況	一住	60	200	三高	7m	防火	4h	2.5h	4m
	変更	近商	80	400	- 1	7m	防火	ı	-	-
(3)	現況	近商	80	400	ı	ı	防火	ı	-	-
	変更	近商	80	400	ı	7m	防火	ı	-	_
4	現況	近商	80	300	侗川	-	準防火	5h	3h	6.5m
	変更	近商	80	400	- 1	7m	防火	-	-	_

※用途地域 一住…第一種住居地域

近商…近隣商業地域

※最高限度 二高…第二種高度地区 三高…第三種高度地区 ※日影規制 規制 1…敷地境界線からの水平距離が 5mを超え 10m 以内の範囲における日影時間(例4h…4時間)

規制2…敷地境界線からの水平距離が10mを超える

範囲における日影時間(例2.5h…2時間半) 測定面…日影時間の測定面高さ(平均地盤面からの高さ

≪問合せ先≫

●都市計画変更全般に関する問合せ:

都市計画課計画調整担当 Tel 03-5742-6760

●建築に関するご相談:

建築課審查担当 Tel03-5742-6769

●建て替え等の助成金に関するご相談、

戸越・豊町地区地区計画に関するご相談:

木密整備推進課

Tel03-5742-6947 不燃化促進担当

●計画道路(補助29号線)に関するご相談:

(戸越五丁目・六丁目内)

東京都第一市街地整備事務所 1603-3534-3430