足立区用途地域等改正決定特集号

2004年(平成16年)7/1 第1408号

あだち広報

●発行/足立区 ●編集/都市計画課
〒120-8510 足立区中央本町1-17-1
☎ 3880-5111(代)
FAX 3880-5605(都市計画課)
http://www.city.adachi.tokyo.jp/

6月24日から施行 新しい用途地域・地区が決定しました

—「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」の改正も同日に施行—

快適で調和のとれたまちを実現するために

用途地域の指定は、将来に向けて市街地の環境整備を進めていくための、最も基本的なルールです。

本号では、新しい用途地域・地区および日影規制区域などをお知らせします。

◆これまでの経緯

区では、皆さんの意見を伺いながら、用途地域・地区の原案を作成し、都へ提出しました。(あだち広報特集号15年7月30日号参照)

◆都市計画法による手続き

都は、各区から提出された「区原案」をもとに15年9月に「素案」を発表し、縦覧や公聴会を経て、3月に「都市計画案」をまとめました。そして、この「都市計画案」の縦覧を行い、区が「都市計画案」を確認後、5月13日に開催された東京都都市計画審議会の審議を経て、区の原案どおり新しい用途地域・地区が決定されました。

◆用途地域・地区の概要

今回、用途地域・地区で次の都市計画が告示されました。

用途地域/防火地域および準防火地域/高度地区/特別工業地区

区は今回の改正で、①土地区画整理事業を施行すべき区域の土地利用の見直し ②防災輪中計画に基づく見直し ③新線にあわせた土地利用の見直し ④都市計画道路による土地利用の適正化 ⑤大規模工場跡地の土地利用転換による見直し ⑥土地利用の変更について要望のあった地区の6つの視点に基づく見直しを行いました。

改正された用途地域・地区は、2・3面に掲載しています。

※見直し箇所について、くわしくは区・都市計画課でご覧になれます

◆日影規制

住宅地における日照を確保することを目的として、敷地境界線から一定の距離(5mと10m)を超える範囲に、一定時間以上日影を生じさせないよう規制するものです。

規制の対象となる建築物は、第一種低層住居専用地域内は軒高が7mを超えるものまたは3階建て以上のものです。そのほかの用途地域(商業地域・工業地域・工業専用地域を除く)については、高さが10mを超えるものです。

改正された日影規制区域は、4面に掲載しています。

※見直し箇所について、くわしくは区・都市計画課でご覧になれます

◆土地区画整理事業を施行すべき区域の地区計画

今回の用途地域・地区と同時に、土地区画整理事業を施行すべき区域に、次の地区計画が告示されました(図1)。

※地区計画について、くわしくは区・都市計画課でご覧になれます

【土地区画整理事業を施行すべき区域の地区計画の制限概要】

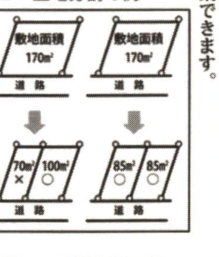
1. 形態・意匠、用途の制限

建築物の屋根・外壁の色彩は良好な住環境にふさわしい落ち着いた色あいのものにしてください。また、屋外広告物は地区の良好な美観を損ねないものにしてください。舎人・古千谷本町地区は、ゲームセンターなどの建築を禁止します。

2. 敷地の最低規模(図2)

今後の土地分割の敷地面積は83㎡以上とします。なお、現在83㎡未満の敷地ではそのまま建築できます。

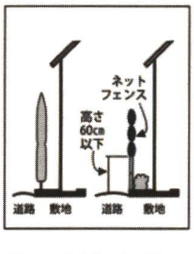
図2 土地分割の例



3. 垣・さくの作りかた(図3)

生け垣を基本とし、コンクリートブロック造・レンガ造・鉄筋コンクリート造とするときは高さ60cm以下とします。

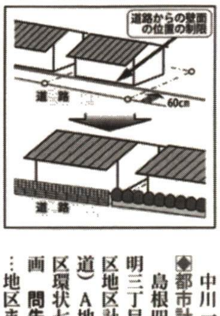
図3 垣・さくの例



4. 外壁の位置(図4)

道路境界線から建築物の外壁面まで、60cm以上の空間を確保してください。

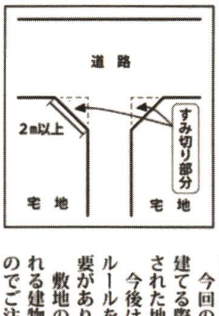
図4 外壁後退の例



5. すみ切り作り(図5)

道路と道路の交差する角敷地は底辺2m以上のすみ切りなどで見通しできる空間を確保してください。

図5 すみ切りの例



その他の都市計画

用途地域・地区と同時に、次の都市計画が告示されました。

◆都市計画の決定

中川一丁目南地区地区計画

◆都市計画の変更

島根四丁目地区地区計画/神明三丁目地区地区計画/高野地区地区計画/国道4号(日光街道)A地区沿道地区計画/足立区環状七号線C地区沿道地区計画

問先=▽地区計画について…地区まちづくり係

☎(3880)5186

▽沿道地区計画について…建築防災担当係

☎(3880)5952

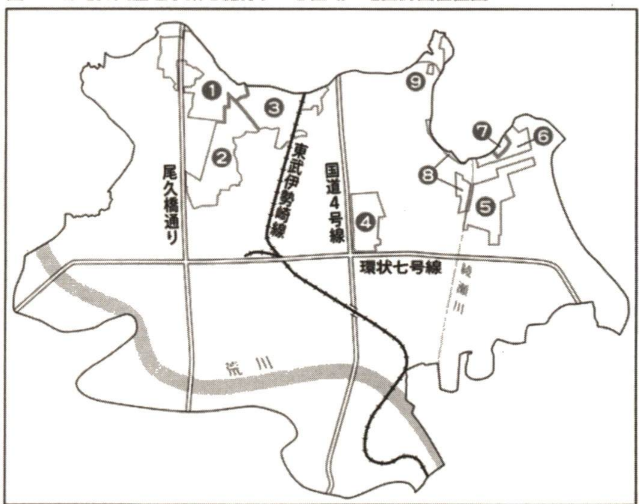
建築の際には

今回の改正によって、建物を建てる際のルールが大きく変更された地区があります。

今後は、新しくなった様々なルールを守って建物を建てる必要があります。

敷地の場所や形により建てられる建物の大きさが異なりますのでご注意ください。

図1 土地区画整理事業を施行すべき区域の地区計画位置図



番号	地区計画名称	番号	地区計画名称
❶	舎人・古千谷本町地区地区計画	❻	神明地区地区計画
❷	西伊興地区地区計画	❼	神明西地区地区計画
❸	東伊興地区地区計画	❽	南花畑一・三・四丁目地区地区計画
❹	平野・東六月町地区地区計画	❾	花畑七・八丁目地区地区計画
❺	神明南地区地区計画		

お問い合わせは

都市計画課 都市計画係

〒120-8510 中央本町1-17-1

☎3880−5280

足立区用途地域・地区改正決定図

（平成16年6月24日告示）

足立区役所　足立区中央本町一丁目17番1号　☎3880-5280
都市計画課　都市計画係

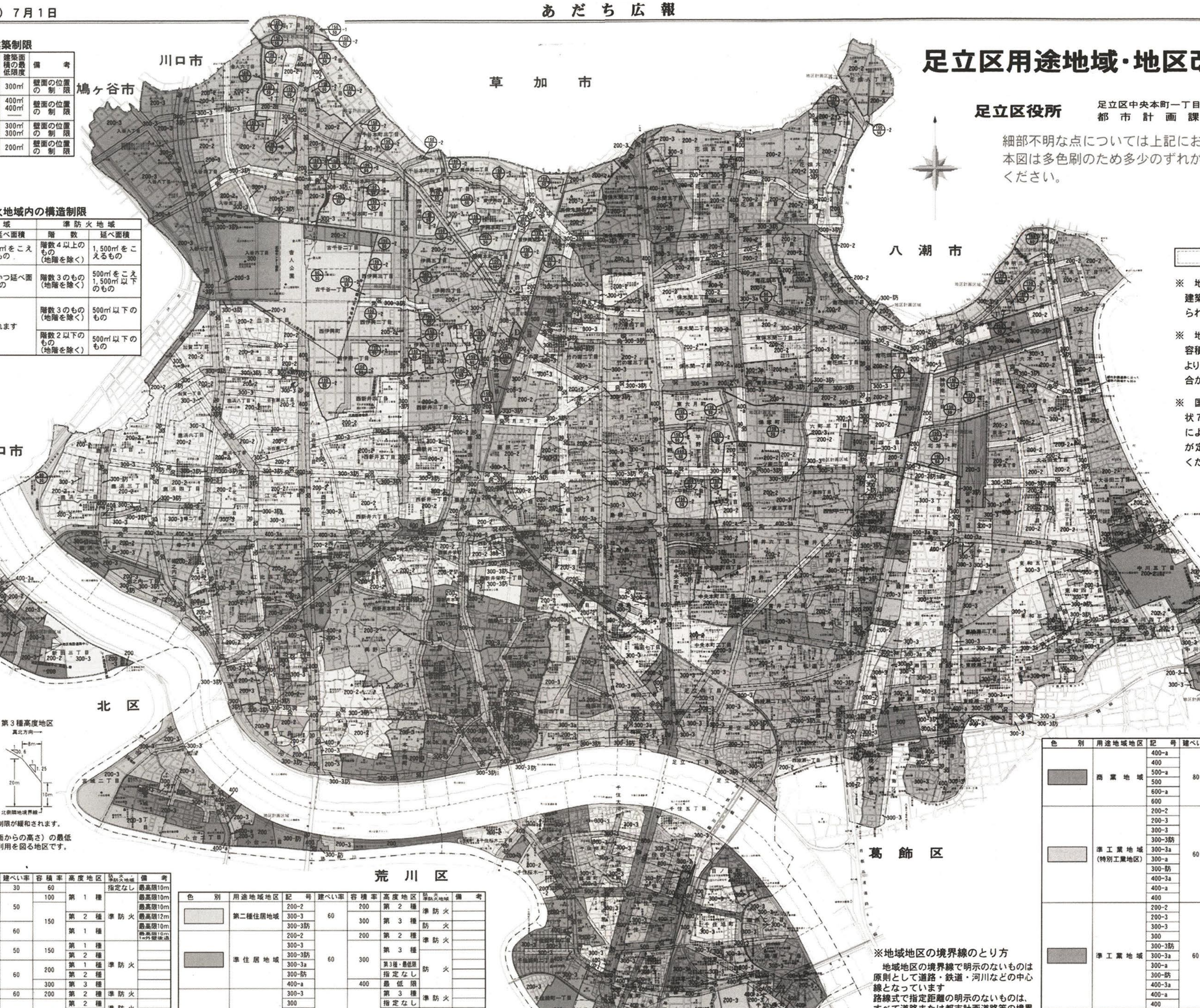
細部不明な点については上記にお問い合わせください。
本図は多色刷のため多少のずれがありますのでご注意ください。

高度利用地区内の建築制限

	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度	備考
A	400	200	60	300㎡	壁面の位置の制限
B	500 350 200	200 200 —	70 80 60	400㎡ 400㎡ —	壁面の位置の制限
C	700 500	300 300	70 70	300㎡ 300㎡	壁面の位置の制限
D	400	200	70	200㎡	壁面の位置の制限

防火地域・準防火地域内の構造制限

構造 ＼ 地域・規模	防火地域		準防火地域	
	階数	延べ面積	階数	延べ面積
耐火建築物としなければならないもの	階数3以上のもの	100㎡をこえるもの	階数4以上のもの（地階を除く）	1,500㎡をこえるもの
準耐火建築物（または耐火建築物）としなければならないもの	階数が2以下で、かつ延べ面積が100㎡以下のもの		階数3のもの（地階を除く）	500㎡をこえ1,500㎡以下のもの
木造建築物等（防火構造）で一定の技術基準に適合したもの	原則として禁止されます		階数3のもの（地階を除く）	500㎡以下のもの
木造建築物等（防火構造）でよいもの			階数2以下のもの（地階を除く）	500㎡以下のもの



地区計画区域

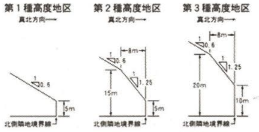
※　地区計画区域では、地区毎に、建築物等についての規制等が定められていますのでご注意ください

※　地区計画区域によっては、指定容積率が、公共施設の整備状況により、認定された後に適用される場合がありますのでご注意ください

※　国道4号（千住地区を除く）、環状7号線沿道には、沿道地区計画による建築物等についての規制等が定められていますのでご注意ください

高度地区とは

最高限度高度地区……建築物の高さを規制することにより、日照・採光・通風などを確保し、住環境を保護するもので3種類あります。



※北側に道路・水面・線路敷等がある場合、制限が緩和されます。

最低限高度地区……建築物の高さ（地盤面からの高さ）の最低限度を7メートルに定めて、土地の高度利用を図る地区です。

色別	用途地域地区	記号	建ぺい率	容積率	高度地区	防火・準防火地域	備考
	第一種低層住居専用地域	㊤	30	60	第1種	指定なし	最高限10m
		㊤	50	100		準防火	最高限10m
		㊤-1		150			最高限10m
		㊤-2			第2種		最高限12m
		㊤	60		第1種		最高限10m
		㊤-1M					最高限10m 1m外壁後退
	第一種中高層住居専用地域	㊥-1	50	150	第1種	準防火	
		㊥-2			第2種		
		200-1	60	200	第1種		
		200-2			第2種		
		300-3		300	第3種		
	第二種中高層住居専用地域	200-2	60	200	第2種	準防火	
	第一種住居地域	200-2	60	200	第2種	準防火	
		200-3			第3種		
		200-防			指定なし	防火	
		300-3		300	第3種	準防火	
		300-3防				防火	
		300-3a			第3種・最低限		
		300-防			指定なし		
		400-a		400	最低限		
		400			指定なし		

色別	用途地域地区	記号	建ぺい率	容積率	高度地区	防火・準防火地域	備考
	第二種住居地域	200-2	60	200	第2種	準防火	
		300-3		300	第3種		
		300-3防				防火	
	準住居地域	200-2	60	200	第2種	準防火	
		300-3		300	第3種		
		300-3防				防火	
		300-3a			第3種・最低限		
		300-防			指定なし		
		400-a		400	最低限		
	近隣商業地域	300-3	80	300	第3種	準防火	
		300			指定なし		
		300-3防			第3種	防火	
		300-3a			第3種・最低限		
		300-a			最低限		
		300-防			指定なし		
		400-3		400	第3種		
		400-3a			第3種・最低限		
		400-a			最低限		
		400			指定なし		

※地域地区の境界線のとり方

地域地区の境界線で明示のないものは原則として道路・鉄道・河川などの中心線となっています
路線式で指定距離の明示のないものは、すべて道路または都市計画道路等の境界線から20mです
30……30mを示す（道路等からの距離）
50……50mを示す（道路等からの距離）
100……100mを示す（道路等からの距離）
……………都市計画道路を示す

色別	用途地域地区	記号	建ぺい率	容積率	高度地区	防火・準防火地域	備考
	商業地域	400-a	80	400	最低限	防火	
		400			指定なし		
		500-a		500	最低限		
		500			指定なし		
		600-a		600	最低限		
		600			指定なし		
	準工業地域（特別工業地区）	200-2	60	200	第2種	準防火	
		200-3			第3種		
		300-3		300			
		300-3防				防火	
		300-3a			第3種・最低限		
		300-a			最低限		
		300-防			指定なし		
		400-3a		400	第3種・最低限		
		400-a			最低限		
		400			指定なし		
	準工業地域	200-2	60	200	第2種	準防火	
		200-3			第3種		
		300-3		300			
		300			指定なし		
		300-3防			第3種	防火	
		300-3a			第3種・最低限		
		300-a			最低限		
		300-防			指定なし		
		400-3a		400	第3種・最低限		
		400-a			最低限		
		400			指定なし		
	工業地域	200	60	200	指定なし	準防火	
		200-3			第3種		
		300-3		300			
		300-3防				防火	
		300-3a			第3種・最低限		
		400-a		400	最低限		
		400			指定なし		
	工業専用地域	200	60	200	指定なし	準防火	

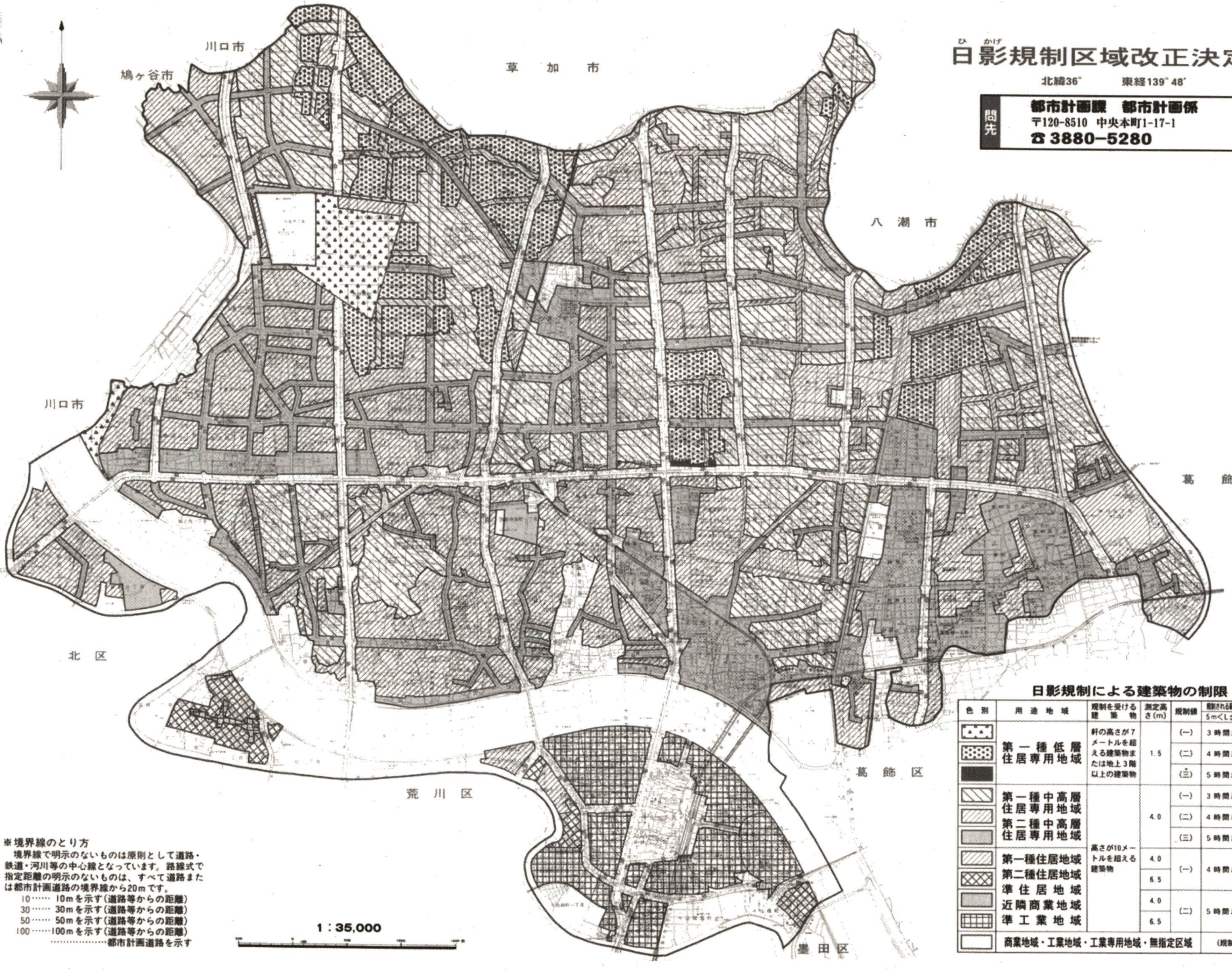
登録番号 16-466

印刷　緑川地図印刷株式会社　電話3625-3922

日(ひ)影(かげ)規制区域改正決定図

北緯36°　東経139°48′

問先　都市計画課　都市計画係
〒120-8510　中央本町1-17-1
☎3880−5280



※境界線のとり方
境界線で明示のないものは原則として道路・鉄道・河川等の中心線となっています。路線式で指定距離の明示のないものは、すべて道路または都市計画道路の境界線から20mです。

10……　10mを示す（道路等からの距離）
30……　30mを示す（道路等からの距離）
50……　50mを示す（道路等からの距離）
100……100mを示す（道路等からの距離）
……………都市計画道路を示す

日影規制による建築物の制限

色別	用途地域	規制を受ける建築物	測定高さ(m)	規制値	規制される範囲（敷地境界からの距離：L）5m＜L≦10m	10m＜L
	第一種低層住居専用地域	軒の高さが7メートルを超える建築物または地上3階以上の建築物	1.5	(一)	3時間以上	2時間以上
				(二)	4時間以上	2.5時間以上
				(三)	5時間以上	3時間以上
	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	高さが10メートルを超える建築物	4.0	(一)	3時間以上	2時間以上
				(二)	4時間以上	2.5時間以上
				(三)	5時間以上	3時間以上
	第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域		4.0	(一)	4時間以上	2.5時間以上
			6.5			
			4.0	(二)	5時間以上	3時間以上
			6.5			
	商業地域・工業地域・工業専用地域・無指定区域				（規制はありません）	

R100 古紙配合率100%再生紙を使用しています

300,000