

あだち 広報

用途地域・地区
改正素案
特集号

第1044号
3/31
1994年平成6年



●発行/東京都足立区 〒120 足立区千住1-4-18 ☎03(3882)1111代 編集/企画部広報課

用途地域・地区改正素案が出来ました

みなさんのご意見を!

現在、区では、平成4年に行われた都市計画法の改正による用途地域・地区の見直し作業を行っています。

足立区都市計画審議会では、都の指定方針・指定基準をもとに区の「基本構想」「基本計画」や「都市計画に関する基本的な方針(都市計画マスタープラン)」、まちづくり方針に照らして必要な考え方を加えた区「指定方針・指定基準」を策定しました。これをもとに、この度「用途地域・地区改正素案」を作成しました。

区では、この改正素案の説明会を13ブロック毎(日時、場所はあだち広報でお知らせします)に行い皆さんのご意見、ご要望をお聞きした上で、区都市計画審議に諮り、区原案として決定し、都に提出します。

今後この素案は、表-1のような経過をたどり、平成8年3月～6月に決定・告示・施行される予定です。

見直しに関する 足立区の基本方針及び指定方針

基本方針の概要

- ▷市街地の安全性の向上
- ▷人と環境が調和する都市の形成
- ▷うらおいある都市の形成
- ▷「基本構想」「基本計画」の土地利用構想、土地利用計画の目標実現

以上4つの基本的な柱のもとに、その実現に向けて、適切な用途地域・地区の指定を行います。

指定に当たっては、「整備、開発又は保全の方針」や「都市計画マスタープラン」等を踏まえ、かつ地域の土地利用の現況や動向、周辺の土地利用を見ながら、道路、鉄道などの整備の状況や区画整理事業などの進み具合に配慮して、用途地域地区を見直します。

また、容積率については、市街地の無秩序な過密化を防ぐため、地区計画などの計画的な市街地の形成を同時に図る場合を除いて、原則的に変更しません。

指定方針の概要

基本的な考え方

- 今後市街化が進展する地域
土地区画整理事業すべき区域など(都市計画法53条区域)や生産緑地・現況で農地を多く含む区域については、事業の計画や土地利用の方針が定まるまで、用途地域等を抑える方向で考えます。
- 複合系土地利用地域(大規模土地利用転換可能地等)
工場の用途変更や移転に伴う土地利用の転換の可能性のある大規模敷地やその周辺については、原則的に開発計画と整合を図りながら用途地域等を変更します。
- 用途地域指定の継続性
現在の用途地域指定を原則的に継承しながら、まちづくりの動向と土地利用の変化を配慮して、用途地域の指定を行います。

現在の用途地域指定を原則的に継承しながら、まちづくりの動向と土地利用の変化を配慮して、用途地域の指定を行います。

住居系の用途地域について

今回の都市計画法の改正の特徴である、住居系用途地域の詳細な区分については足立区の場合、土地区画整理事業地が多いことから、その住環境の保全の観点から以下のような活用を考えます。

- 主要な住宅街区の用途地域については、国や都の原則的移行方針(図-1)によります。結果的に、現行の住居系の用途規制の内容より幾分かびしくなります。
- 住環境保護の目標を地域全体で達成するため、住居系以外の建物を主に主要な道路の沿道に集めるような用途地域を指定します。

その他の用途地域について

- 商業系の用途地域について
鉄道駅周辺等の商業系の用途地域については、土地区画整理事業や再開発事業の計画及び市街地整備プログラムやまちづくり計画などに合わせて適切に用途指定の変更を行います。
- 住宅と工場が混在する地域について
工場が共存することを前提に、住居系の土地利用を優先する区域と工業系の土地利用を優先する区域とを分けて考えていきます。そのため準工業地域、準住居地域を基本に、現在東京都で検討している特別工業地区の指定を検討します。
- 工業系の用途地域について
原則的に、現行の用途地域を継続しますが、土地利用の変化が見られる

区域は適切な用途に変更します。なお、大きく見直す部分は地区のまちづくり計画等の中で方針を定め、適切な用途地域に変更していきます。

特別用途地区(特別工業地区)の指定方針

工業系の用途地域が指定されている区域のうち、公害を防止する必要がある区域や地場産業等を保護・育成する区域については特別工業地区を指定します。また、住居系の用途地域(主に準住居地域)の指定された区域で住環境を保護しながら、地場産業等を保護・育成する区域については特別工業地区の指定を検討します。

防火地域・準防火地域

防災輸中計画の上で防災上重要な地域を中心に、防火地域等の指定を図るほか、避難場所や避難路の安全性の確保ため、広い幅員の道路について、防火地域の指定を検討します。

高度地区

建物の最高限度や最低限度を規制する高度地区は、住環境の保護や都市景観の形成、都市防災の向上など地区特性に配慮しながら、基本となる用途地域との整合に注意して指定します。

区域の設定

道路に沿って用途地域等を路線式指定する場合、その指定区域の幅は原則として道路境界線より20mとします。しかし、おおむね15m以上の幅員の道路については、土地利用の目標や地域特性及び都市防災不燃化促進事業や沿道整備計画などを考え合わせて30mとします。

図-1 原則的な移行方針

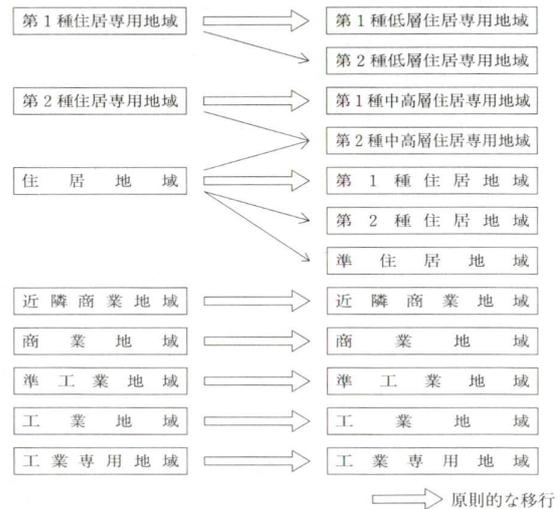


表-1

今後のスケジュール						
平成6年	5月		9月	平成7年	平成8年	
4月	5月			4月頃	3月～6月頃	
区改正素案の発表 (今回)	地元説明会	足立区都市計画審議会にて審議	足立区都市計画審議会にて審議	区原案の決定	東京都へ送付	都案の決定
						都案の決定
						決定・告示・施行

ご意見・ご要望は、平成6年5月20日までに下記までご連絡下さい。

本庁舎・都市計画課

〒120 足立区千住1-4-18
☎ 3882-1111 内線 3621・3622

足立区用途地域・地区改正素案図

(平成6年3月)

足立区役所 足立区千住一丁目4-18 電話3882-1111(4)
都市環境部 都市計画課 3621,3622

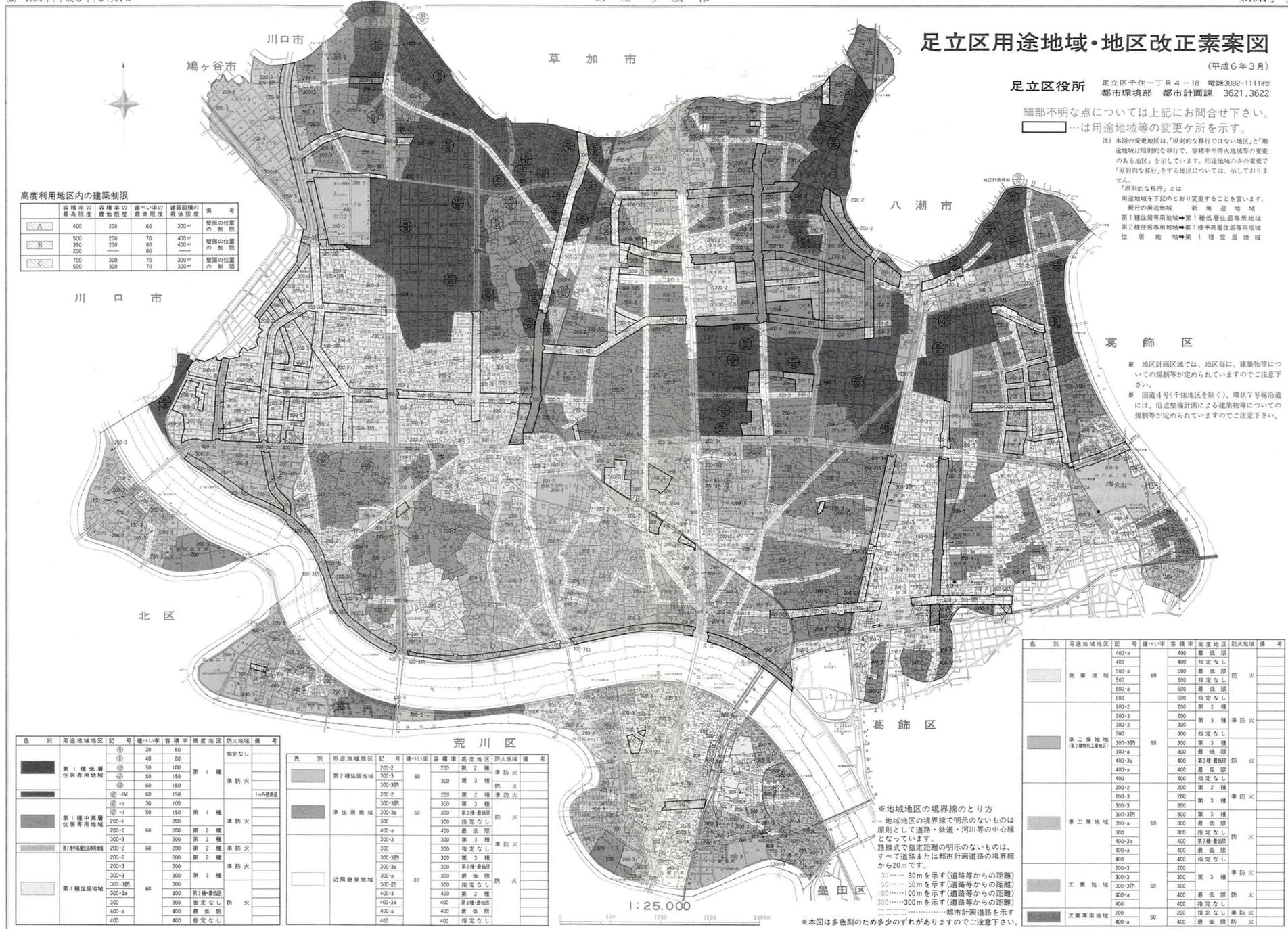
細部不明な点については上記にお問合せ下さい。
---は用途地域等の変更ヶ所を示す。

注) 本図の変更地区は、「原則的な移行ではない地区」と「用途地域は原則的な移行で、容積率や防火地域等の変更のある地区」を示しています。用途地域のみの変更で「原則的な移行」をする地区については、示していません。

「原則的な移行」とは
用途地域を下記のとおり変更することを言います。
現行の用途地域 新用途地域
第1種中高層住居専用地区→第1種低層住居専用地区
第2種中高層住居専用地区→第2種中高層住居専用地区
住居地区→第1種住居地区

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	200	70	400㎡ 壁面の位置 の制限
C	700	200	80	400㎡ 壁面の位置 の制限
	700	300	90	300㎡ 壁面の位置 の制限
	500	300	70	300㎡ 壁面の位置 の制限



色別	用途地域地区	記号	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域	備考
■	第1種中高層住居専用地区	①	30	60			指定なし
		②	40	80			第1種
		③	50	100			準防火
		④	50	150			第1種
		⑤	60	150			準防火
■	第1種中高層住居専用地区	⑥	30	100			15m外壁高
		⑦	30	100			第1種
		⑧	50	150			準防火
		⑨	60	150			準防火
■	第1種中高層住居専用地区	⑩	30	100			第1種
		⑪	50	150			準防火
		⑫	60	150			準防火
		⑬	300	300	第3種		準防火
		⑭	300	300	第2種		準防火
■	第1種住居地区	⑮	30	60			第3種
		⑯	30	60			第3種
		⑰	30	60			第3種
		⑱	30	60			第3種
		⑲	30	60			第3種

色別	用途地域地区	記号	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域	備考
■	第2種住居地区	300-1	60	200			第2種 準防火
		300-2	60	300			第3種 防火
		300-3防	60	300			第3種 防火
■	準住居地区	200-1	60	200			第2種 準防火
		200-2	60	300			第3種 防火
		200-3防	60	300			第3種 防火
■	近隣商業地区	400-a	80	400			最低限
		400-b	80	300			指定なし
		400-c	80	400			最低限
		400-d	80	400			第3種制限
		400-e	80	400			最低限

色別	用途地域地区	記号	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域	備考
■	商業地区	400-a	80	400			最低限
		400-b	80	400			指定なし
		400-c	80	500			最低限
		400-d	80	600			最低限
		400-e	80	600			指定なし
■	準工業地区(第1種準工業地区)	200-1	60	200			第2種 準防火
		200-2	60	300			第3種 準防火
		200-3	60	300			指定なし
		200-3防	60	300			第3種 準防火
		300-a	60	300			最低限
		300-b	60	400			最低限
		300-c	60	400			指定なし
		300-d	60	200			第2種 準防火
		300-e	60	200			第3種 準防火
		300-f	60	300			第3種 準防火
■	準工業地区(第2種準工業地区)	300-a	60	300			最低限
		300-b	60	400			最低限
		300-c	60	400			指定なし
		300-d	60	200			第2種 準防火
		300-e	60	200			第3種 準防火
■	工業地区	300-a	60	300			最低限
		300-b	60	300			指定なし
		300-c	60	400			第3種制限
		300-d	60	400			最低限
		300-e	60	400			指定なし
■	工業専用地区	400-a	60	200			指定なし 準防火
		400-b	60	400			最低限 防火

※地域地区の境界線のとおり方
 地域地区の境界線が明示されないものは原則として道路・鉄道・河川等の中心線となります。
 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。
 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)
 300.....300mを示す(道路等からの距離)
都市計画道路を示す

※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。

●用途地域別の主な建築物の用途制限

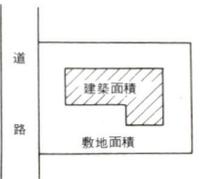
用途地域内の建築物の用途制限	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	準工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	
専用住宅で、非住宅部分の面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	①	②	③	○	○	○	○	④	①白用居間売店、喫茶店、理髪店及び理髪屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	②	③	○	○	○	○	○	④	②③に於いて、物産販売店舗、飲食店、興行店、旅行の支店、宅地建物取引業のサービス業用店舗のみ。
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	③	○	○	○	○	④	④2階以下
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	④	④2階以下
店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	○	○	○	○	○	○	④	④2階以下
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	▲	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	▲	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲2階以下
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッチング練習場等	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
カラオケボックス等	○	○	○	○	○	○	○	○	
麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	○	○	○	○	○	○	○	○	
劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	○	○	○	▲	▲	○	○	▲客席200㎡未満
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	○	○	○	○	○	○	▲	○	▲個人付浴場等を除く
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	
調査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	○	○	○	○	○	○	○	○	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
自動車教習所	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
単独車庫(附属車庫を除く)	○	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車庫	①	①	②	③	③	○	○	○	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限
倉庫業倉庫	○	○	○	○	○	○	○	○	※一団地の敷地内について別に制限あり
畜舎(15㎡を超えるもの)	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
パ/屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲2階以下
危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○	○	○	①	①	②	○	原動機の制限あり
危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○	○	○	○	②	②	○	作業場の床面積
危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	○	○	○	○	○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	○	○	○	○	○	○	○	○	③30㎡以下
自動車修理工場	○	○	○	①	①	②	③	○	作業場の床面積
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が少ない施設	①	②	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下2階以下
	量が少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	②3,000㎡以下
	量がやや多い施設	○	○	○	○	○	○	○	
	量が多い施設	○	○	○	○	○	○	○	

注) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。風俗営業や旅館の営業などは、別の法律や条例で制限を受ける場合があります。

●建ぺい率とは

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。

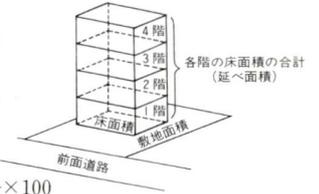
$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



●容積率とは

建築物の各階の床面積の合計(延べ面積)の敷地面積に対する割合のことをいいます。

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



●高度地区とは

用途地域内において市街地の環境を維持し、(又は土地利用の増進を図るため)建築物の高さの最高限度(又は最低限度)を定める地区です。

●最高限高度地区

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第1種高度から第3種高度まであります。

- 第1種高度地区
- 第2種高度地区
- 第3種高度地区

ただし、第一種、第二種低層住居専用地域には10mの高さの限度があります。



※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。

●防火地域・準防火地域とは

市街地における集団的な都市防火を図る地域です。

防火・準防火地域の構造制限

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	100㎡を超えるもの	階数4以上のもの(地階を除く)	1,500㎡を超えるもの
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(防火構造)で一定の技術的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(防火構造)でないもの			階数2以下のもの(地階を除く)	500㎡以下のもの

●日影規制とは

住宅地における住環境を保護するため、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以上の日影を生じさせないよう規制するものです。

規制の対象となる区域

- ▷第1種低層住居専用地域
 - ▷第2種低層住居専用地域
 - ▷第1種中高層住居専用地域
 - ▷第2種中高層住居専用地域
 - ▷第1種住居地域
 - ▷第2種住居地域
 - ▷準住居地域
 - ▷近隣商業地域
 - ▷準工業地域
- (商業地域、工業地域および工業専用地域は対象外です)

規制の対象となる建築物

▷高さ10mを超える建物。
ただし、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域内は、軒高が7mを超える建物、または階数が3階以上(地階除く)の建物。
今回の用途地域・地区の改正に伴い、地域によっては規制時間に変更が生じる場合もあります。