



あだち 広報

発行/東京都足立区 〒120 足立区千住一丁目4-18 ☎(882) 1111 編集/企画部広報課

用途地域・地区
改正決定
特集号

用途地域・地区が改正されました / 10月11日から施行 「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」も同時に改正

東京都と足立区では、これまで指定されていた用途地域・地区について、社会経済情勢の変化などにより、様子を変えてきている「私たちのまち」をより住み良いものにするため、用途地域・地区の見直し作業を進めてきました。このほど新しい用途地域・地区が決定し、10月11日から告示・施行されましたのでお知らせします。

また、今回の改正に伴い、「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」(日影規制条例)も改正され、同日、公布・施行されました。

(1) これまでの経過

東京都は、「東京における土地利用に関する基本方針」に基づき、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」を策定し、昭和62年6月にこの方針及び基準に基づき、用途地域・地区の変更案の作成を区市町に依頼しました。

足立区では、東京都の「指定方針及び指定基準」などをもとに作成した「区素案」を「あだち広報」(昭和62年10月30日号)でお知らせし、併せて、区内13カ所で地元説明会を開催。数多くのご意見・要望をいただきました。その後、足立区の試案をまとめ、足立区都市計画審議会の審議を経て「区案」を決定し、東京都へ提出しました。この区案は、「あだち広報」(昭和63年3月25日号)にも掲載し、区民の皆さんにお知らせしたところです。

東京都は、各区市町から提出された「区市町案」を調整し、平成元年3月「東京都素案」を発表。同年5月「都市計画案」を公告・縦覧した後、同年8月28日に開催された東京都都市計画地方審議会の審議を経て、新しい用途地域・地区が決定しました。

(2) 用途地域・地区について

足立区に住み、働く私たちだれもが、「安全・快適・便利で心豊かなまち」を望んでいます。

この将来目標に向けて、まちづくりを進めていくための最も基本的なルールの一つが用途地域・地区の指定です。

用途地域別の主な建築物の用途制限

分類	建築物の用途	用途地域										
		第一種住居専用地域	第二種住居専用地域	住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	工業専用地域	工業専用地域	
住居用	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
文教	小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等、各種学校	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	自動車教習所	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
宗教	神社、寺院、教会	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
医療福祉等	診療所、養育院、託児所、一般公衆浴場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
商業用	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	ホテル、旅館	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	店	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	舗	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	風俗営業	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	個室付浴場業	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	車庫	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	倉庫	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	レジャー施設等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	工場	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の食品製造加工で作業場が50㎡以下のもの	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		作業場が50㎡以下で、危険性や環境悪化のおそれ極めて少ないもの	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
作業場が150㎡以下で、危険性や環境悪化のおそれが少ないもの		×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
危険性や環境悪化のおそれがあるもの		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
卸売市場等	卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場	原則的には都市計画で位置の指定をうけなければならない										

(○は建ててもよいもの、×は建てられないもの、△は3階以上に設けるもの又は1,500㎡をこえるものは建てられないもの)

(3) 日影規制について

今回の用途地域・地区の改正に伴い、「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」の改正も同時に行われました。

改正の主な内容は、次のとおりです。

- ▷ 規制対象区域のうち、「容積率400%・第3種高度地区」の区域は、規制対象区域外とされました。
- ▷ 高度利用地区および再開発地区計画の区域については、規制対象区域外とされました。

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。

規制の対象となる地域

第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域、準工業地域のうち、条例で指定する区域です。

なお商業地域、工業地域、工業専用地域及び無指定区域は、規制対象区域外です。

規制の対象となる建築物

高さ10mを超える建築物です。

ただし、第一種住居専用地域内は、軒高が7mを超える建築物、または階数が3階以上(地階を除く)の建築物が規制の対象となります。

規制される日影

規制対象区域内において、冬至日の真太陽時(太陽が真南に来たときを正午とした時間)の午前8時から午後4時までに、敷地境界線から5m及び10mを超える範囲に生じる日影(図-1参照)が規制の対象となります。

規制時間

東京都が建築基準法に定める基準のうちから、条例で指定しています。日影規制時間は、(4)面のとおりです。

日影の測定位置

日影規制では、現実の地面上にできる日影を対象としていません。第一種住居専用地域では、平均地盤面から1.5mの高さ、その他の4つの地域では、4mの高さの各水平面上の日影が規制の対象となります。

この1.5mというのは、おおむね通常の木造住宅の1階の窓の高さ、4mは、同じく2階の窓の高さにあたり、ここで規制対象建築物の日影時間を測定することとしたものです。(図-1参照)

なお、平均地盤面とは、規制対象建築物が周囲の地面と接する位置の高さを平均したものです。

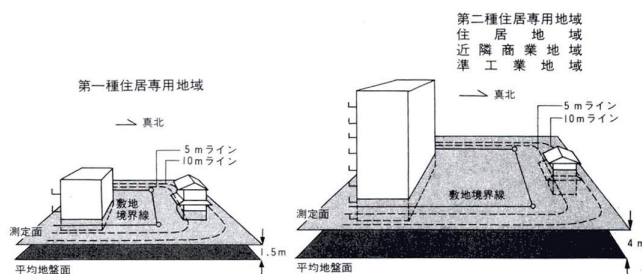


図-1

問い合わせ先
本庁舎・都市計画課
 ☎ 882-1111(代)

高度地区

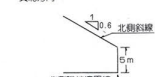
建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区です。

最高限高度地区

●第1種高度地区

ただし、第一種住居専用地域には、10mの高さの制限があります。

真北方向



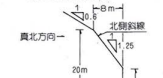
●第2種高度地区

真北方向



●第3種高度地区

真北方向



※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7mに定めて、土地の高度利用を図る地区です。

建ぺい率

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。

建ぺい率(%) = 建築面積 / 敷地面積 × 100

容積率

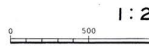
容積率とは、建築物の各階の床面積の合計(延べ面積)の敷地面積に対する割合のことをいいます。

容積率(%) = 延べ面積 / 敷地面積 × 100

※前面道路の幅が12m未満の場合制限があります。

Table with 7 columns: 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. Lists various zoning codes and their corresponding regulations.

Table with 7 columns: 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. Lists various zoning codes and their corresponding regulations.



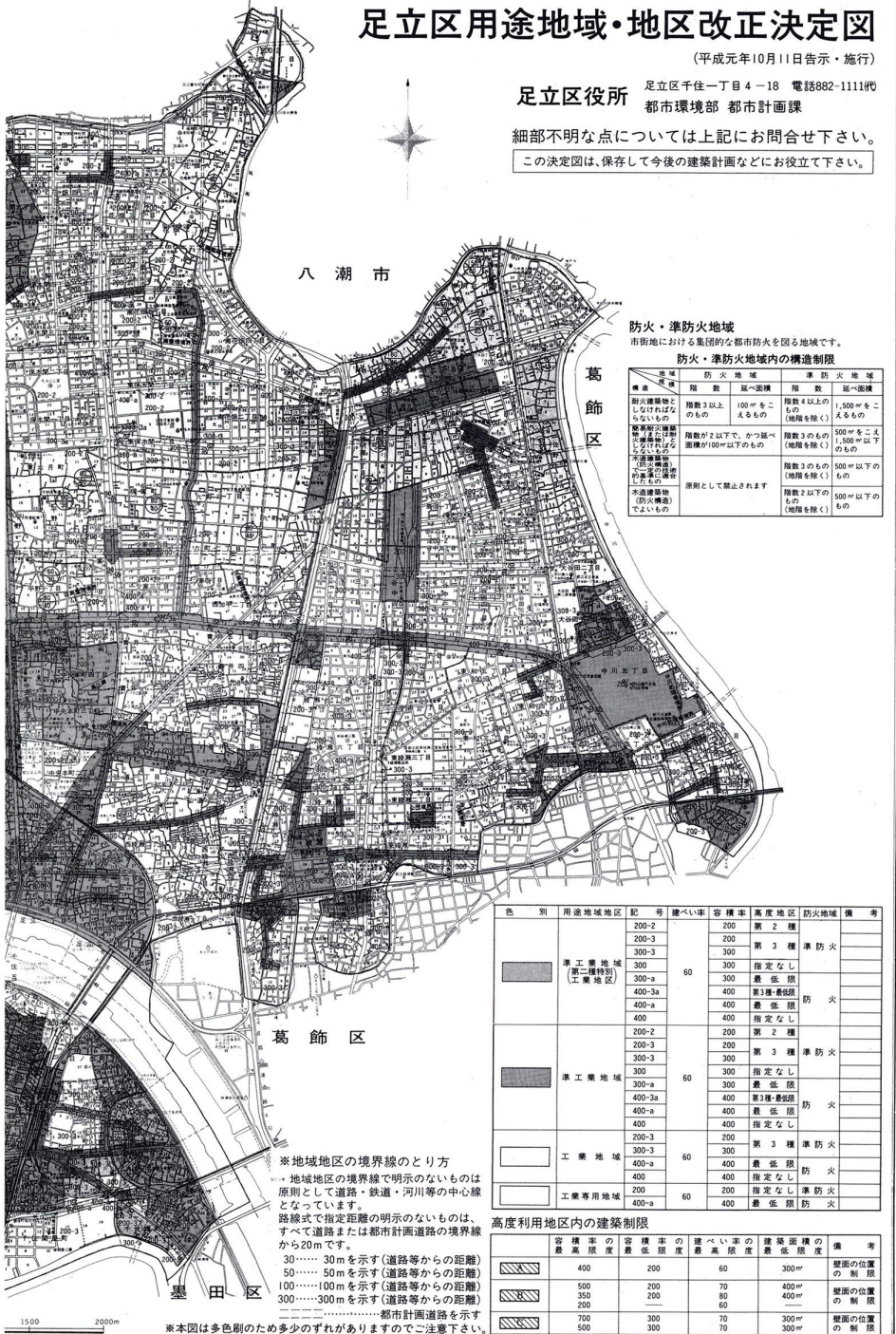
足立区用途地域・地区改正決定図

(平成元年10月11日告示・施行)

足立区千住一丁目4-18 電話882-1114 足立区役所 都市環境部 都市計画課

細部不明な点については上記にお問合せ下さい。

この決定図は、保存して今後の建築計画などにお役立て下さい。



防火・準防火地域

市街地における集団的な都市防火を図る地域です。

防火・準防火地域内の構造制限

Table with 4 columns: 構造種別, 防火地域, 防火地域, 備考. Lists structural restrictions for fire and quasi-fire zones.

Table with 7 columns: 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. Lists various zoning codes and their corresponding regulations.

※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)

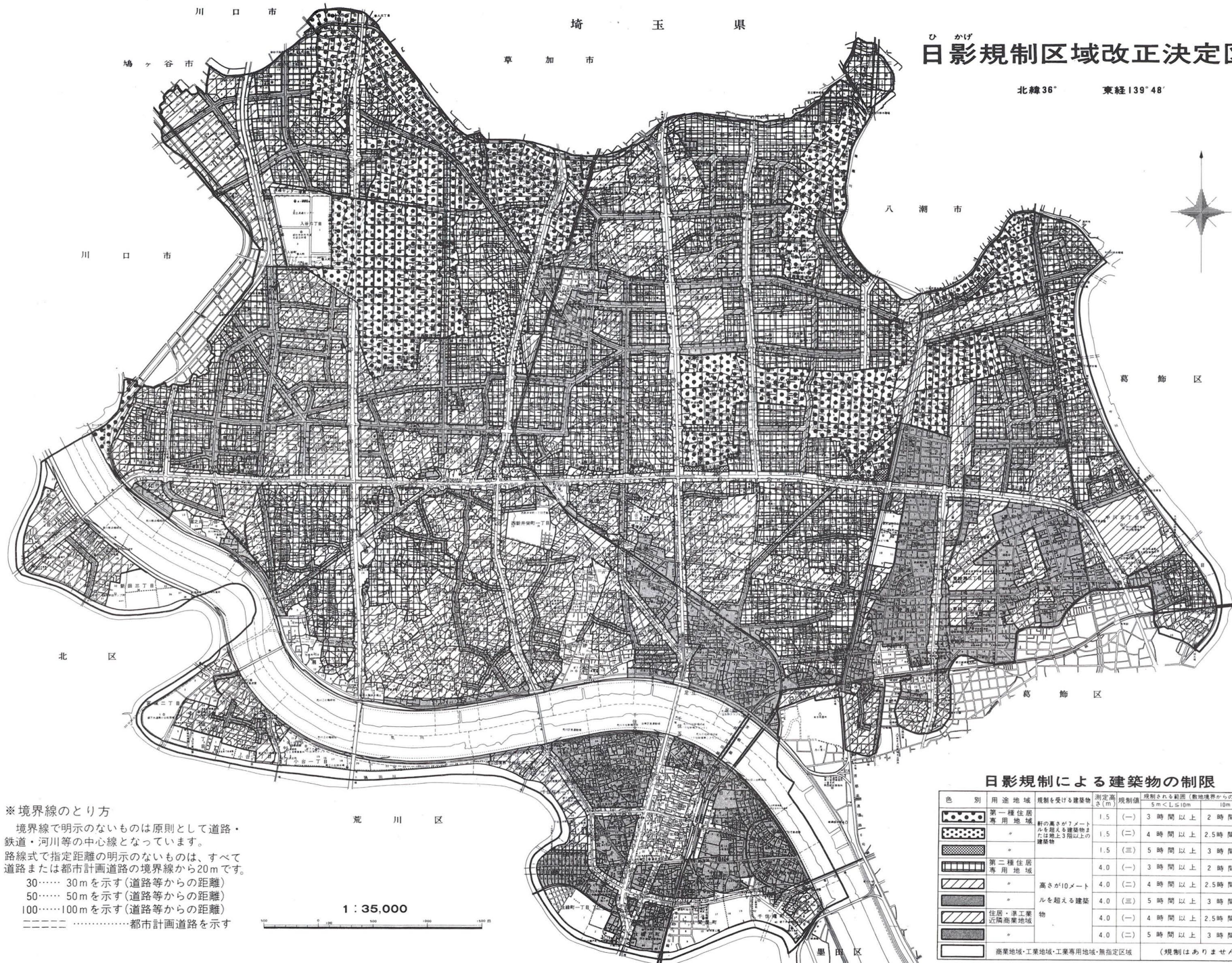
---.....都市計画道路を示す

高度利用地区内の建築制限

Table with 5 columns: 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. Lists building restrictions for high utilization areas.

ひ かげ 日影規制区域改正決定図

北緯36° 東経139°48'



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
[Pattern 1]	第一種住居専用地域	軒の高さが7メートルを超える建築物または高さ3階以上の建築物	1.5	(一)	3時間以上	2時間以上
			1.5	(二)	4時間以上	2.5時間以上
			1.5	(三)	5時間以上	3時間以上
[Pattern 2]	第二種住居専用地域	高さ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
			4.0	(二)	4時間以上	2.5時間以上
[Pattern 3]	住居・準工業近隣商業地域	物	4.0	(三)	5時間以上	3時間以上
			4.0	(一)	4時間以上	2.5時間以上
[Pattern 4]	商業地域・工業地域・工業専用地域・無指定区域		4.0	(二)	5時間以上	3時間以上
[Pattern 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)			

※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。
 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

1 : 35,000

