



あだち 広報

発行/東京都足立区 千120 足立区千住一丁目4-18 ☎(862) 1111 編集/企画部広報課

用途地域・地区
改正区案号
特集号

用途地域・地区改正区案がまとまりました

— この案は、下記(3)の手続きを経て進められるもので、最終決定されたものではありません。 —

現在、東京都と区では、用途地域・地区の見直し作業をすすめています。これは、現行の用途地域・地区が昭和56年に指定されたものであり、その後の社会状況の変化などにより、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、見直しを行うものです。

足立区都市計画審議会では、東京都の指定方針・指定基準を基にして、当区の基本構想や基本計画(第2次)及び地域特性を考慮した「足立区用途地域・地区改正区案」を作成しました。

これを昨年10月30日発行のあだち広報「用途地域・地区改正区案特集号」でお知らせすると共に、地元説明会を行い、区民の皆様のご意見・要望をお聞きしてまいりました。

これらのご意見・要望を、足立区都市計画審議会において、再度、慎重に検討した結果、答申を得られましたので、このたび、「足立区案」(2、3面)として決定し、東京都へ提出しました。

東京都では、各区の「区案」を調整し、都市計画決定の手続きを経て、「新用途地域・地区」を決定することになります。

決定された「新用途地域・地区」は昭和64年4月頃を目途に施行される予定です。

(1) 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・地区には、まちのどこを住宅地とするか、どこを商業地や工業地とするのがよいのかという用途指定や、建物の高さ、大きさを示す容積率など、建築物の形態に影響を及ぼすさまざまな内容が含まれています。

用途地域内の建物の用途制限

用途地域	第1種住居専用地域	第2種住居専用地域	住居地域	近隣商業地域	商業特別工業地区	準工業地域	工業専用地域
住宅、共同住宅、寄宿舎	○	○	○	○	○	○	×
一定規模以下の店舗、事務所等を持つ兼用住宅	○	○	○	○	○	○	×
上記以外の兼用住宅	×	△	○	○	○	○	×
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、各種学校	×	△	○	○	○	○	×
図書館、博物館	◎	○	○	○	○	○	×
神社、寺院、教会	○	○	○	○	○	○	○
養老院、託児所、公衆浴場、診療所	○	○	○	○	○	○	○
病院	×	○	○	○	○	○	×
巡査派出所、公衆電話所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○
百貨店、物品販売業を営む店舗、飲食店	×	△	○	○	○	○	×
上記以外の店舗、事務所	×	△	○	○	○	○	×
ホテル、旅館	×	×	○	○	○	○	×
ボーリング場、スケート場、水泳場	×	×	○	○	○	○	×
マージャン屋、パチンコ屋、射的場	×	×	○	○	○	○	×
劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	○	○	○	×
待合、料理店、バー、キャバレー、ダンスホール	×	×	×	×	○	○	×
営業用倉庫、50㎡をこえる車庫	×	×	○	○	○	○	○
自動車教習所、15㎡をこえる畜舎	×	×	○	○	○	○	○
一定規模以下の食品製造工場(パン屋、豆腐屋、米屋等)	×	△	○	○	○	○	○
作業場が50㎡以下の工場(危険性、環境悪化が極く少ないもの)	×	×	○	○	○	○	○
作業場が150㎡以下の工場(危険性、環境悪化が少しいもの)	×	×	×	○	○	○	○
作業場が150㎡をこえる工場(// がやや多いもの)	×	×	×	×	○	○	○
危険性が大きく、または環境悪化のおそれが著しい工場	×	×	×	×	×	○	○
火薬類、石炭類、ガス等の危険物の貯蔵・処理施設(非常に少量)	×	△	○	○	○	○	○
// (少量)	×	×	○	○	○	○	○
// (やや多量)	×	×	×	×	○	○	○
// (多量)	×	×	×	×	×	○	○
卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場等	×	×	×	×	×	×	×

○印は建築できるもの、×印は建築できないもの(ただし、特別許可の制度がある。)
△印は、供用部分が3階以上の階であるものまたは供用面積が1,500㎡以上のものに限り、建築できないことがある。
※印は、都市計画による位置の決定等の手続きを要するもの。
◎ - 図書館のみ

(2) 日影規制について

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、敷地境界線一定の距離(5mと10m)を越える範囲に一定以上の日影を生じさせないように規制するものです。

現行の日影規制は、昭和53年10月に施行されたものですが、今回の用途地域・地区改正では、原則として標準値の変更となります。

標準値による日影規制は4面(表-1)のとおりです。

なお、地域の特性を考えて、標準値と異なる指定をしている区域もあります。

規制の対象となる区域

- ▷第1種住居専用地域
- ▷第2種住居専用地域
- ▷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

▷高さが10mを超える建物。

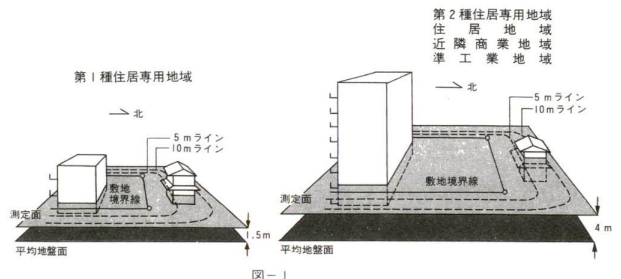
ただし、第1種住居専用地域内は、軒高が7mを超える建物、または階数が3階以上(地階を除く)の建物。

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。

日影の測定位置 - 1.5mまたは4mの高さの水平面上の日影が規制対象 - 日影規制では、現実の地表面上にできる日影を対象としてはいません。第1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を規制対象としています。

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されたものです。(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。



(3) 今後のスケジュール

	63年3月	63年4月	64年4月
区	足立区案決定(今回)	東京都へ提出	
東京都		都案作成	調整 都原案作成 告示・施行 都市計画決定 公告・縦覧

— 問い合わせ先 —

本庁舎・都市計画課
☎ 882-1111 内線426-494

足立区用途地域・地区改正区案図

(昭和63年3月)

足立区役所 足立区千住一丁目4-18 電話882-11114
都市環境部 都市計画課 内線494

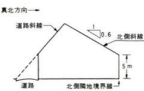
細部不明な点については上記にお問合せ下さい。
[]は用途地域等の変更箇所を示す。

高度地区

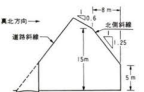
建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区です。

最高限高度地区

●第1種高度地区
ただし、第1種住居専用地域には、10mの高さの限度があります。



●第2種高度地区



●第3種高度地区



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に規制する地区です。

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

容積率

容積率とは、建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。

容積率(%) = $\frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$

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種住居専用地域	30	30	60	指定なし		
[]	第2種住居専用地域	200-1	40	80	第1種	準防火	
[]	第2種住居専用地域	200-2	50	150	第1種	準防火	
[]	第2種住居専用地域	200-3	30	100	第1種	準防火	
[]	第2種住居専用地域	200-1	50	150	第1種	準防火	
[]	第2種住居専用地域	200-2	200	200	第2種	準防火	
[]	第2種住居専用地域	200-3	300	300	第3種	準防火	
[]	第2種住居専用地域	200-3	300	300	第3種	準防火	
[]	住居地域	300	300	指定なし			
[]	住居地域	300a	300	第1種制限			
[]	住居地域	400	400	第2種制限			
[]	住居地域	400a	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
[]	近隣商業地域	300-3	300	300	第3種	準防火	
[]	近隣商業地域	300	300	指定なし			
[]	近隣商業地域	300a	300	最低限			
[]	近隣商業地域	400-3	400	第1種制限			
[]	近隣商業地域	400	400	第2種制限			
[]	近隣商業地域	400a	400	指定なし			
[]	商業地域	400a	400	指定なし			
[]	商業地域	500	500	指定なし			
[]	商業地域	500a	500	第1種制限			
[]	商業地域	600	600	指定なし			
[]	商業地域	600a	600	最低限			

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

防火・準防火地域	階数	延べ面積	防火・準防火地域	階数	延べ面積
防火地域	階数3以上	100㎡をこえるもの	防火地域	階数4以上のもの	150㎡をこえるもの
準防火地域	階数3以下のもの	100㎡以下のもの	準防火地域	階数3以下のもの	100㎡以下のもの

*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)
200……200mを示す(道路等からの距離)
300……300mを示す(道路等からの距離)

ひ かげ 日影規制区域改正区案図

北緯36° 東経139°48'

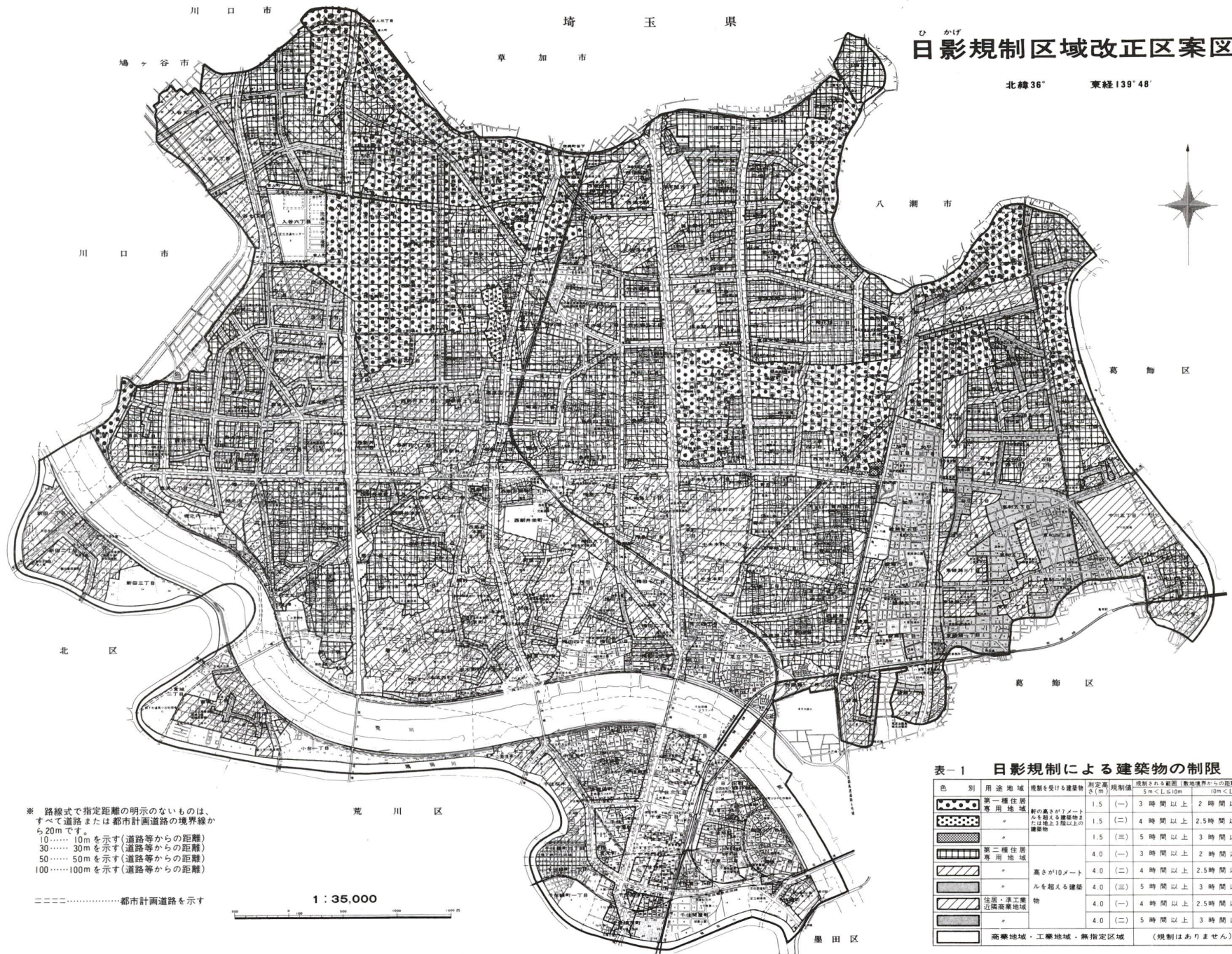


表-1 日影規制による建築物の制限

色 別	用途地域	規制を受ける建築物	高さ(メートル)	規制値	規制される範囲(敷地境界からの距離)	
					5m < L ≤ 10m	10m < L
第一種住居 専用地域	*	軒の高さが7メートル 以下を超える建築物 または地上3層以上の 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
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
住居・準工業 近隣商業地域	*	高さ10メートル を超える建築物	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
			4.0	(二)	5時間以上	3時間以上
商業地域・工業地域・無指定区域					(規制はありません)	

※ 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

1 : 35,000

