



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 ☎(882)1111 編集/企画部広報課

用途地域・地区
改正素案
特集号

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、足立区では用途地域・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、東京都の指定方針・指定基準を基に、区の将来構想や地区特性に配慮した足立区指定方針・指定基準を策定しました。
 これによって引き続き審議を重ね、このたび「足立区用途地域・地区改正素案」を作成しました。
 区では今後、この改正素案の地元説明会を下表1のとおり行い、皆様のご意見、ご要望をお聞きした上で、区都市計画審議会にはかり、足立区案として決定し、東京都に提出します。
 今後この案は、下表2のような経過をたどり、昭和64年4月に決定・告示・施行される予定です。
 なお、区決定案、都案決定については、その都度、お知らせします。

見直しに関する 足立区の基本方針および指定方針

基本方針の概要

- ▷市街地の安全性の向上
- ▷生活環境の整備と自然環境の保全回復
- ▷機能的な都市形成

以上3つの基本的な柱を掲げて、その実現に向け、適切な用途地域・地区の指定を行います。

今回、容積率については、市街地の無秩序な過密化を防ぐため、地区計画などにより計画的に市街地の整備を図る区域を除き、原則として現在の指定を変更しません。

なお、道路や下水道などの都市施設が整備された区域や都市防災不燃化促進事業を実施している区域などで、地区の状況が変化した区域については、その変化に応じた適切な用途地域を指定します。

指定方針の概要

地区特性による指定方針

1. 土地区画整理事業を施行すべき区域(都市計画法53条区域)は、土地区画整理事業などを積極的に進め、都市の基盤整備を行っていくとともに、適切な用途地域の指定を行います。
2. 都市防災不燃化促進事業を進めるため、区の防災輪中計画に位置づけられている計画道路で、すでに事業化が見込まれている路線については、今回見直しを行い、それぞれ地区の特性に応じた高度地区などの指定を検討します。
3. 副都心を目指す北千住の活性化を促進するとともに、河川沿いの良好な住宅などを保持していくため、土地利用の面から規制・誘導を図ります。
4. 舎人新線などの新交通システム導入に対応して、都市基盤整備の済んでいる地区では適切な建ぺい率、容積率を指定します。
5. ▷道路、鉄道、下水道などの都市施設を整備していく区域▷土地区画整理事業を行っていく区域については、事業の進み具合に合わせて、整備後の利用条件に合った指定をします。
6. 荒川沿いなどの高速道路周辺については、災害時の避難場所である河川敷までの安全性の確保や、騒音等に対する環境対策に配慮しつつ、沿道の高度利用が図れるよう指定します。
7. ▷市街地再開発事業、都市防災不燃化促進事業などが実施される区域▷高度利用地区、地区計画制度などが適用される区域▷都市再開発方針に位置づけられた再開発促進地区や再開発誘導地区で、事業を行う区域については、これら事業の目的に合った指定をします。

表1 地元説明会(日程および会場等) 午後7:00~9:00

日程	説明会場	日程	説明会場
11/9 (月)	産業振興館	11/17 (火)	花保小学校 花畑西小学校
11/11 (水)	第9中学校 弘道第1小学校	11/19 (木)	蒲原中学校 西新井第2小学校
11/12 (木)	江北小学校 本木小学校	11/20 (金)	鹿浜第1小学校 舎人小学校
11/13 (金)	中川北小学校 洲江小学校		

なお、当日は、地区まちづくり計画についても説明を行います。

8. ▷都市型工業、家内工業などを保持し、育成を図っていく必要のある区域▷流通業務施設、沿道サービス施設などの立地する区域については、準工業地域等の用途地域を指定します。

なお、公害などを防止する必要がある区域及び都市型工業などを保持・育成し、周辺の住居との調和を図るべき区域については特別工業地区を指定します。

住宅地の指定方針

1. 都市基盤の整備されていない区域については、土地区画整理事業により公共施設の整備を促進します。
また、地区計画制度などを活用して、環境の維持とともに公共の施設整備を促進し、その整備水準に合わせて適切な見直しを行います。
2. 既に市街地となっている区域や駅周辺地区は、都市型住宅の立地・誘導を図るため、つとめて住居系用途地域を指定し、その整備水準に合った建ぺい率・容積率を指定します。
3. ▷土地区画整理事業により都市基盤整備の完了している区域▷住環境の保全を図るべき区域は、原則として第二種住居専用地域を指定します。
その際、容積率については、その地域の整備状況に合った指定をします。

商業地の指定方針

1. 現在、既に商業地域に指定されている区域の容積率は、原則として変更しません。ただし、計画的な市街地の整備を図る区域については、都市施設の整備水準に合わせた容積率に変更します。
2. 駅前などの商業・業務施設を誘導する地区については、商業地域、近隣商業地域を指定します。
3. 日常生活に必要な品物を扱う店舗が集まった区域は、近隣商業地域を指定します。

工業地の指定方針

1. 工業の生産環境の優れた区域または工業の立地を誘導する区域は、工業地域、工業専用地域を指定します。
2. 都市型工業等の保護・育成を図っていく必要のある区域、または流通業務施設などの立地する区域については、準工業地域を指定します。

特別用途地区、高度地区、およびその他の地域・地区の指定方針

特別用途地区、建築物の最高限度を定める高度地区などその他の地域・地区については、指定の目的および基本となる用途地域との関連を考慮して指定もしくは変更します。

区域の設定

道路に沿って用途地域を路線敷指定する場合、その指定区域の幅は原則として20mとしますが、おおむね15m以上の幅員をもつ道路は、土地利用の目標や地域の特性および周辺の土地利用などを考えて、原則として指定区域の幅を30mとします。

指定または変更の時期

市街地開発事業や道路などの公共施設の整備が予定されている区域については、その事業の認可もしくは都市計画が決定した時点で変更します。
既に、事業が進められている区域についても、その進み具合や整備の見通しを踏まえて変更します。

表2

今後のスケジュール						
62年	11月		63年		64年	
10月	11月	12月	1月	2月	4月~3月	4月
区改正素案決定(今回)	地元説明会(13回予定)	区都市計画審議会 専門部会にて審議	区都市計画審議会にて審議	区案決定 東京都へ送付	都案決定 都・調整案提示	決定告示・施行

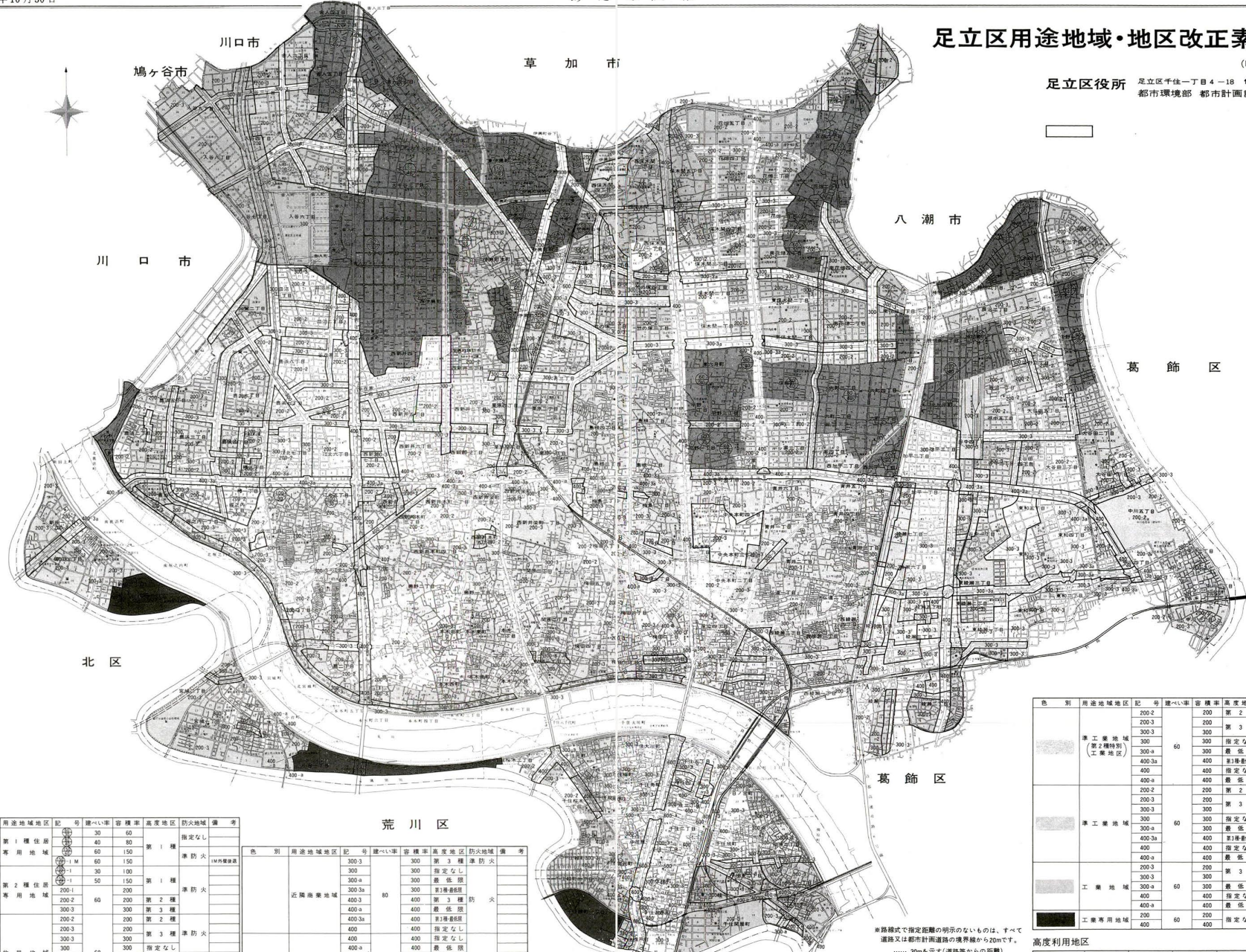
ご意見・ご要望は、昭和62年11月30日までに下記にご連絡ください。

本庁舎・都市計画課
☎ 882-1111 内線426・494

足立区用途地域・地区改正素案図

(昭和62年10月)

足立区役所 足立区千住一丁目4-18 電話882-1111(代)
都市環境部 都市計画課 内線494



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	100	30	80	指定なし		
■	第2種住居	200	40	80	第1種	準防火	
■	準工業地域	300	60	150	第1種	準防火	1M以内警備道
■	第2種住居	200-1	30	100	第1種	準防火	
■	準工業地域	300-1	50	150	第1種	準防火	
■	第2種住居	200-2	60	200	第2種		
■	準工業地域	300-2	60	200	第2種		
■	第2種住居	200-3	200	200	第3種	準防火	
■	準工業地域	300-3	300	300	指定なし		
■	住居地域	300-a	300	300	最低限		
■	住居地域	300-3a	300	300	第3種準最低限	防火	
■	住居地域	400	400	400	指定なし		
■	住居地域	400-a	400	400	最低限		

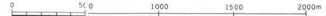
色別	用途地域地区	記号	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域	備考
■	近隣商業地域	300-3	300	300	第3種	準防火	
■	近隣商業地域	300-a	300	300	指定なし		
■	近隣商業地域	300-3a	300	300	第3種準最低限	防火	
■	近隣商業地域	400-3	400	400	第3種	準防火	
■	近隣商業地域	400-a	400	400	最低限		
■	近隣商業地域	400-3a	400	400	第3種準最低限	防火	
■	商業地域	500	400	400	指定なし		
■	商業地域	400-a	400	400	最低限		
■	商業地域	500-a	500	500	指定なし		
■	商業地域	600	600	600	最低限		
■	商業地域	600-a	600	600	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
■	準工業地域(工業地区)	200-2	200	200	第2種		
■	準工業地域(工業地区)	200-3	200	200	第3種	準防火	
■	準工業地域(工業地区)	300-3	300	300	指定なし		
■	準工業地域(工業地区)	300-a	300	300	最低限		
■	準工業地域(工業地区)	400-3a	400	400	第3種準最低限	防火	
■	準工業地域(工業地区)	400-a	400	400	指定なし		
■	準工業地域(工業地区)	400-a	400	400	最低限		
■	準工業地域(工業地区)	200-2	200	200	第2種		
■	準工業地域(工業地区)	200-3	200	200	第3種	準防火	
■	準工業地域(工業地区)	300-3	300	300	指定なし		
■	準工業地域(工業地区)	300-a	300	300	最低限		
■	準工業地域(工業地区)	400-3a	400	400	第3種準最低限	防火	
■	準工業地域(工業地区)	400-a	400	400	指定なし		
■	工業地域	300-3	300	300	第3種	準防火	
■	工業地域	300-a	300	300	最低限		
■	工業地域	400	400	400	指定なし		
■	工業地域	400-a	400	400	最低限	準防火	
■	工業専用地域	200	200	200	指定なし	準防火	
■	工業専用地域	400	400	400	指定なし	防火	

高度利用地区		容積率の最低限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	備考
A	400	200	60	建築面積の最低限度は全域300㎡	
B	500	200	70	建築面積の最低限度400㎡以上	
	350	200	80		
	200	—	60		

※路線式で指定距離の明示のないものは、すべて
道路又は都市計画道路の境界線から20mです。
.....30mを示す(道路等からの距離)
.....50mを示す(道路等からの距離)
.....100mを示す(道路等からの距離)
.....200mを示す(道路等からの距離)
.....300mを示す(道路等からの距離)

1:25,000



用途地域・地区とは

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。

第2種特別工業地区とは

住居の混在率の高い準工業地域内に、住環境の保護と小規模工場の育成を図ることを目的として指定する地区で、作業場の規模を制限するとともに、震動・騒音・悪臭・粉塵などの著しい工場を禁止する地区です。

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	商業地域	第2種特別工業地区	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住宅、共同住宅、寄宿舍	○	○	○	○	○	○	○	○	×
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著しい工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×
火薬類、石油類、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

防火地域・準防火地域とは

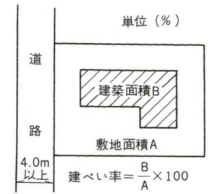
市街地における集団的な都市防火を図る地域です。

防火・準防火地域内の構造制限

	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㎡をこえるもの	階数4以上のもの（地階を除く）	1500㎡をこえるもの
耐火建築物または難燃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		階数が3のもの（地階を除く）	500㎡をこえるもの

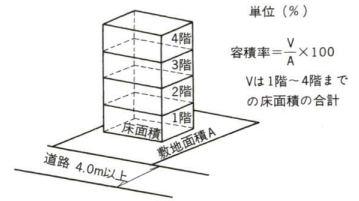
建ぺい率とは

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。



容積率とは

建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合のことをいいます。



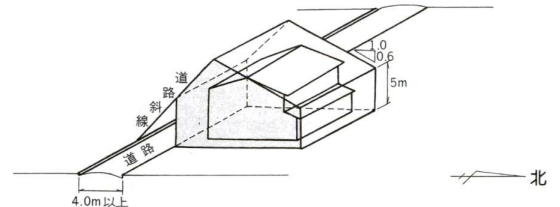
高度地区とは

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。

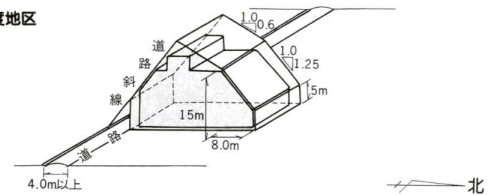
最高限高度地区

●第1種高度地区

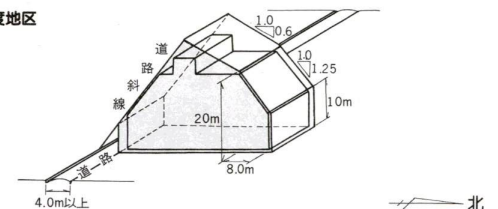
ただし、第1種住居専用地域には、10mの高さの限度があります。



●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。

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。