

区のお知らせ

足立区
足立区千住一丁目4-18
☎(82)1111
第二庁舎 ☎(89)6161

用途地域・地区
決定特集号

用途地域・地区改正決まる (4月上旬に施行の予定)

問い合わせ先 ○東京都都市計画局地域計画部土地利用計画課
212-5111(代)内線25-227
○足立区建築部都市整備課 内線494

●用途地域・地区決定について

東京都では昭和54年10月から用途地域・地区の改正作業を行なってまいりましたが、昭和55年12月26日に東京都市計画地方審議会において用途地域・地区改正都案(足立区の要望案と同じ内容です)が、議決され都知事に答申をし、決定いたしました。

●決定までの経過

東京都は、昭和55年2月に土地利用に関する基本方針を定め①安全性の向上を図る②自然の保全回復と生活環境の整備③機能的な都市形成の3つの基本方針を定めて区に原案作成を委託しました。本区では区案作成にあたり足立区都市計画審議会(以下審議会と略す)にて13回にわたって慎重に審議されました。この間に現場視察や地元説明会を開いて区民の皆さまのご意見・ご要望をお聞きしそれらを審議しました。そして8月に区案を決定し東京都へ送付いたしました。東京都では各区の案を調整し、11月に都案を決定し、同月14日から都案を公告し同月28日まで縦覧を行ないました。

12月26日に東京都市計画地方審議会にて議決され都知事に答申をしました。これを受けて都知事は、用途地域・地区を決定しました。

●用途地域とは

都市には、さまざまな用途の建築物があり集団的な社会生活が営まれています。それらの建築物が無計画に建築されますと都市機能は混乱し、生活環境は破壊されます。用途地域制は各種用途の混在による市街地の雑然たる発展を防止し、その市街地にふさわしい地域にわけて一定の規制のもとに土地を合理的に利用し都市の総合的な発展を図ろうとするものです。

●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生活の保護と小工場の育成をはかることを目的とする地区で作業場の規模(150m²をこえるもの)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は禁止する地区です。

●用途地域内の建物の用途制限

(○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1,500m²をこえるものは建てられないもの)

分類	用途地域	建物の用途									
		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	第二種特別工業地区	準工業地域	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
文教	大学、高专、各種学校	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	自動車教習所	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
	図書館、博物館	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
宗教	神社、寺院、教会	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
医療	診療所、養育院、託児所、一般公衆浴場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
福祉等	病院	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○
商業用	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	ホテル、旅館	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
	店	住宅附属の小規模なもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	舗	一般の店舗、飲食店	×	△	○	○	○	○	○	○	○
	事務所	住宅附属の小規模なもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		一般の事務所、倉庫	×	△	○	○	○	○	○	○	○
	風俗営業	待合、料理店、キャバレー、バー等	×	×	×	×	○	○	○	○	○
		マージャン屋、パチンコ屋、射的場等	×	×	○	○	○	○	○	○	○
		個室付浴場(トルコ風呂)等	×	×	×	×	○	○	○	○	○
	車庫	50m ² 以下のもの	×	○	○	○	○	○	○	○	○
庫	50m ² をこえるもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	営業倉庫	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
レジャー施設等	ホーリング場、スケート場、水泳場等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
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50m ² 以下のもの	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	作業場が50m ² 以下で、危険性や環境悪化のおそれが極めて少ないもの	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	作業場が150m ² 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ややあるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	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									

(注)用途地域には、建ぺい率、容積率が組合われます。

埼玉県 川口市 草加市



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
[Symbol]	第1種住居 専用地域	(R)	30	60			指定なし
		(R)	40	80			第1種
		(R)	60	150			準防火
[Symbol]	第2種住居 専用地域	(R)IM	60	150			IM 外壁後退
		(R)-I	30	100			第1種
		(R)-I	50	150			第1種
[Symbol]	住居地域	200-1	200	200			第2種
		200-2	60	200			第2種
		200-3		300			第3種
		200-2		200			第2種
		200-3		200			第3種
		300-3		300			第3種
[Symbol]	[Symbol]	400		400			指定なし 防火

※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。
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)

1:25,000

足立区用途地域・地区改正決定図

昭和56年3月

足立区役所 足立区千住一丁目4-18 電話882-1111(代)
建築部 都市整備課 内線494

細部不明な点については上記にお問合せ下さい。

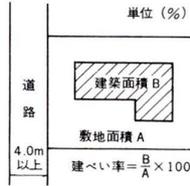


色別	用途地域地区	記号	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域	備考
[Symbol]	近隣商業地域	300-3		300			第3種
		400-3	80	400			第3種
		400		400			指定なし
[Symbol]	商業地域	500-3		500			第3種
		500		500			指定なし
		600		600			指定なし
		200-2		200			第2種
		200-3		200			第2種
		300-3		300			第3種
[Symbol]	準工業地域 (工業地区)	300-3	60	300			第3種
		400-3		400			第3種
		400		400			指定なし
		200-2		200			第2種
		200-3		200			第2種
		300-3		300			第3種
[Symbol]	準工業地域	300		300			指定なし
		400-3		400			第3種
		400		400			指定なし
		200-3		200			第2種
		300-3		300			第3種
		400		400			指定なし
[Symbol]	工業地域	200-3		200			第3種
		300-3	60	300			第3種
		400		400			指定なし

1:25,000

●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。

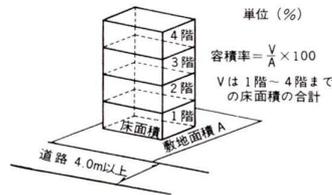


〔建ぺい率制限〕

	単位 (%)			
	一般の場合	(A) 防火地域内で耐火建築物の場合	(B) 特定行政庁の指定する角敷地等の場合	(A)及び(B)の条件を同時に満たす場合
第1種住居専用地域	30・40	40・50	40・50	50・60
第2種住居専用地域	50・60	60・70	60・70	70・80
住居地域 準工業地域 工業地域	60	70	70	80
近隣商業地域 商業地域	80	100	90	100

●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。

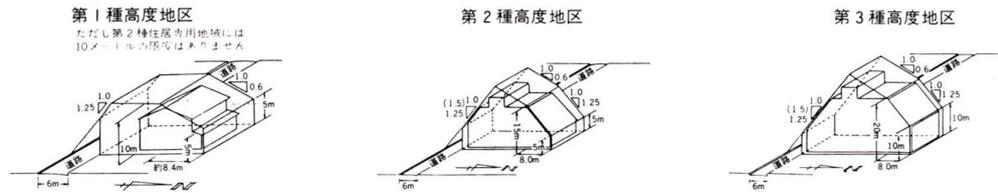


	容積率 (%)
第1種住居専用地域	50・60・80・100・150・200
第2種住居専用地域	100・150・200・300
住居・近隣商業 準工業・工業・工業専用地域	200・300・400
商業地域	400・500・600・700-1000

(注) 太字は足立区の採用値を示す

●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。



地域・地区改正新旧対称面積表

用途地域

	種別	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	商業地域	準工業地域	準工業地域のうち第2種特別工業地区	工業地域	無指定	計
改正前	面積km ² (割合%)	6.95 (13.1)	15.10 (28.3)	10.09 (18.9)	2.50 (4.7)	0.72 (1.4)	9.68 (18.2)	2.21 (4.1)	3.06 (5.7)	5.15 (9.7)	53.25 (100)
改正後	面積km ² (割合%)	6.73 (12.6)	14.88 (28.0)	9.49 (17.8)	3.21 (6.0)	0.72 (1.4)	10.66 (20.0)	3.13 (5.9)	2.41 (4.5)	5.15 (9.7)	53.25 (100)

高度地区

	種別	第1種高度地区	第2種高度地区	第3種高度地区	無指定	計
改正前	面積km ² (割合%)	9.18 (17.2)	19.95 (37.5)	7.20 (13.5)	16.92 (31.8)	53.25 (100)
改正後	面積km ² (割合%)	9.00 (16.9)	19.65 (36.9)	17.16 (32.2)	7.44 (14.0)	53.25 (100)

●防火地域とは

市街地における集团的な都市防火をはかる地域です。

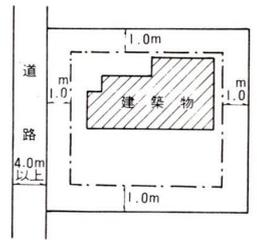
防火・準防火地域内の構造制限

	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ぬもの	階数3以上のもの	100m ² をこえるもの	階数4以上のもの(地階を除く)	1500m ² をこえるもの
耐火建築物(又は簡易耐火建築物)としなければならぬもの	階数が2以下で、かつ延べ面積が100m ² 以下のもの		階数が3のもの(地階を除く)	500m ² をこえ1500m ² 以下のもの

●外壁後退とは

外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線(道路境界線も含まれる)までの距離を後退させることです。

外壁の後退距離の限度は都市計画で第1種住居専用地域内に限って定められ、その限度は1.5mまたは1mに規定されています。(足立区では1mを採用)ただし物置等は一部制限の緩和があります。



●日影規制改正について

日影規制の変更については、足立区案(昭和55年10月8日区のお知らせ特集号で配布済)を作成し東京都に要望しており都議会にて審議され近日中に決定の予定です。