



区のお知らせ

足立区
足立区千住一丁目4-18
☎(882)1111
第二庁舎 ☎(889)6161

用途地域・地区等
改正特集号

用途地域・地区改正の「区案」のお知らせ (この案は都に要望しているもので決定されたものではありません。)

問い合わせ先
建築部都市整備課 内線494
建築部建築指導課 内線469

●用途地域地区改正について

現在東京都では、土地利用に関する基本方針を定め地域地区の再検討を行なっています。

これは昭和48年11月20日に用途地域等の地域地区の改正を行った後
○建築基準法の改正に伴う第2種住居専用地域内の制限強化と東京都日影規制条例の付帯決議による早期の用途地域見直しの要望

○都市計画事業の進捗状況

○地区特性の変化

○住民要望の変化等があるため地域地区(日影規制を含む)の再検討を行なうことになりました。

足立区においても足立区都市計画審議会(以下審議会と略す)で審議を重ねてまいりました。まず審議会は都の基本方針・指定基準を基にするとともに当区の地域特性を考慮し、将来の発展推移を基本構想に沿って「足立区地域地区改正案」を作成しました。これを「区のお知らせ」で区民の皆様にお知らせすると共に地元説明会を6ヶ所で行ない区民の皆様のご意見・ご要望をお聞きしてまいりました。審議会は、ご意見・ご要望について慎重に検討した結果このたび足立区用途地域・地区改正に関する基本方針及び指定方針に基づいて足立区用途地域地区改正「区案」を決定いたしました。足立区ではこの「区案」を東京都に送付しております。東京都では各区の案を調整し今年中に「都案」を決定し昭和56年から施行する予定になっております。

●足立区用途地域地区改正に関する基本方針及び指定方針

1. 安全性の向上を図る

- 土地利用の純化のため専用地域化を進める
- 建築物の不燃化促進のため積極的に防火地域を指定する。
- 原則として容積率の緩和は行なわない。
- 重化学工業地は、工場移転傾向を勘案しつつ、工業地域の縮小を図る。

2. 自然の保全回復と生活環境の整備

- 住宅地は、その環境を保護するため第1種・第2種住居専用地域を積極的に指定し、かつ、地区の特性に応じた適正な容積率、建ぺい率及び高度地区を指定する。また、第1種住居専用地域については、その宅地規模を考慮し外壁の後退距離を指定する。
- 住環境保護のため第1種住居専用地域のみならず第2種住居専用地域についても必要な地区について容積率及び建ぺい率規制の強化を図る。
- 店舗・小工場が混在しているが、住宅地化の傾向があり、住環境を保護する必要がある区域については、住居地域を指定する。
- 専用住宅地と商業地又は工業地との間には、緩衝地区として住居地域、近隣商業地域、第2種特別工業地区又は高度地区を指定する。
- 日照確保のため、日影規制の特性を考慮しつつ、容積率・高度地区を指定する。

3. 機能的な都市形成

- 職住近接を図るため業務施設の集中した地区周辺の住宅地には、積極的に第2種住居専用地域を指定する。
- 都市型工業地については、工場・住宅の共存を考慮し第2種特別工業地区の指定とともに高度地区を指定する。
- 主要幹線道路沿道における、業務施設の立地を図るため、第2種特別工業地区の指定を進める。
- 都市施設の整備状況又は市街地開発事業の進捗状況に応じて行う。
- 鉄道駅の乗車人員増加、土地区画整理事業施行地域等の人口増加にともなう商業サービス施設等の増加地区に商業又は近隣商業地域を指定する。

●地域地区とは

都市に人口や産業が集中しますと、いろいろな用途や形態の建築物が建築されます。これらの建築物が無計画に建築されると生活環境が悪化し都市機能が混乱し住みにくい街になります。この街をふさわしい地域や地区にわけて一定のルールのもとに建築物を規制し土地を合理的に利用しようとするものです。

●用途地域とは

第一種住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
第二種住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行なうことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域
工業地域	主として工業の利便を増進するため定める地域
工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域(足立区は指定なし)

●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(150㎡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1,500㎡をこえるものは建てられないもの)

分類	建物の用途	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	第二種特別工業地区	準工業地域	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、高専、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 住宅附属の小規模なもの	○	○	○	○	○	○	○	×
	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 50㎡以下のもの	×	×	○	○	○	○	○	○
50㎡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かややあるもの	×	×	×	×	×	○	○	
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、容積率が組合わされます。

足立区用途地域・地区等改正区案図

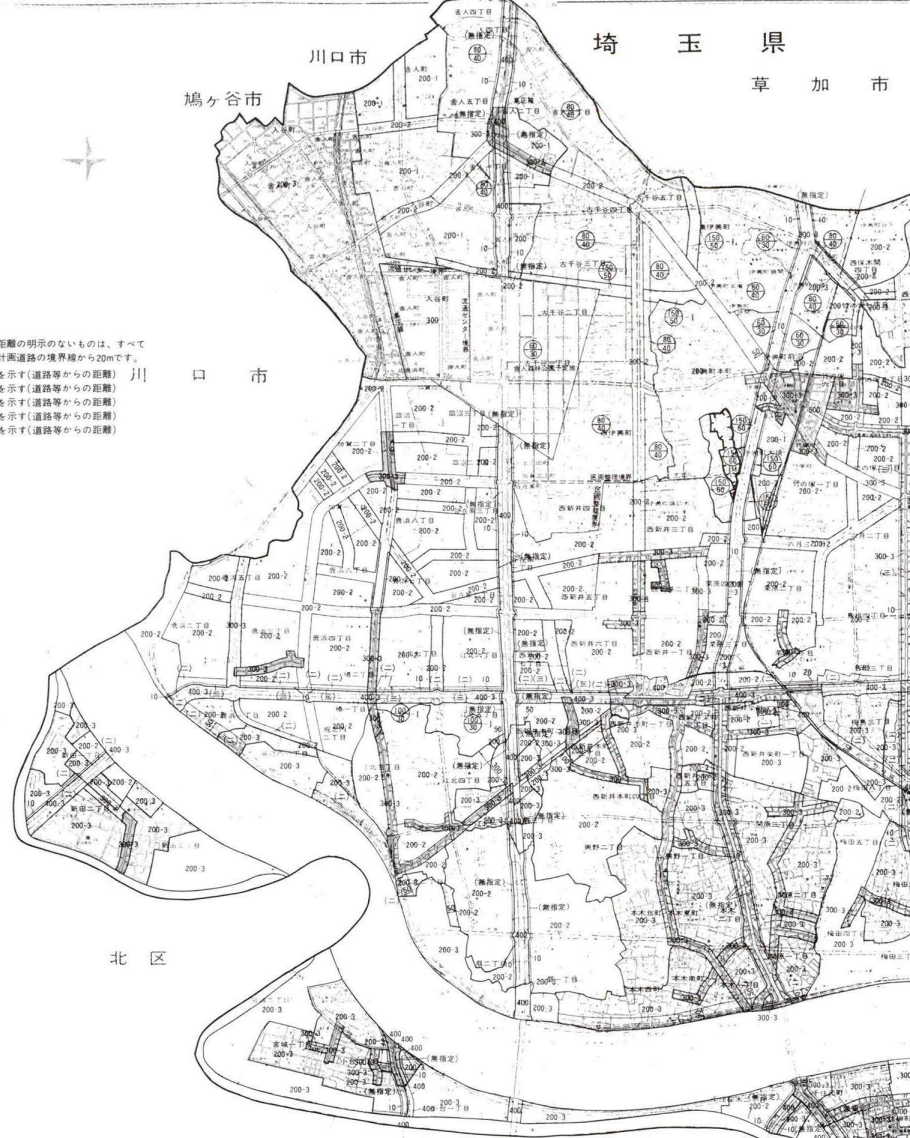
昭和55年10月

足立区役所 足立区千住一丁目4-18 電話882-1111(代)
 建設部 都市整備課 内線494
 建設部 建築指導課 内線469

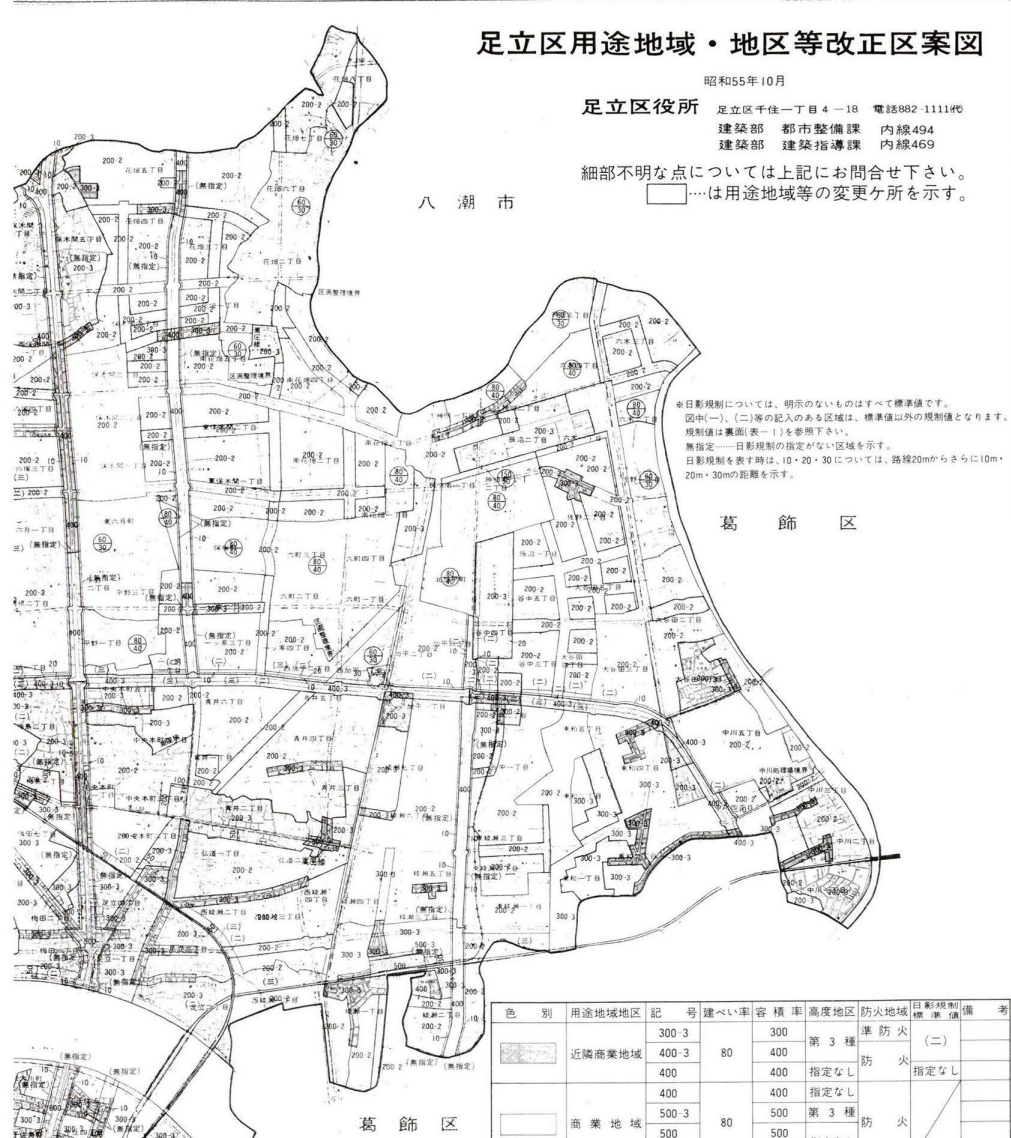
細部不明な点については上記にお問合せ下さい。
 □…は用途地域等の変更ヶ所を示す。

※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)

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	日照規制	備考
□	第1種住居専用地域	①	30	60	第1種	指定なし	(一)	
		②	40	80		指定なし	(一)	
		③	60	150		指定なし	(二)	
□	第2種住居専用地域	④-1M	60	150	第1種	準防火	(二)	1M外壁後退
		④-1	30	100		準防火	(一)	
		④-2	50	150		第1種	準防火	(一)
□	住居地域	200-1	200	200	第2種	準防火	(一)	
		200-2	60	200				
		300-3	300	300	第3種	(二)		
		200-2	200	200	第2種	(一)		
		300-3	300	300	第3種	(二)		
	400	400	400	指定なし	防火	指定なし		



1:25 000

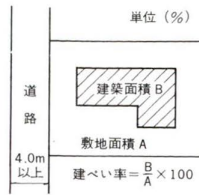


色別	用途地域地区	記号	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域	日照規制	備考					
□	近隣商業地域	300-3	80	400	第3種	準防火	(二)						
		400-3							指定なし	指定なし			
		400							指定なし	指定なし			
		400							指定なし	指定なし			
□	商業地域	500-3	80	500	第3種	防火							
		500							指定なし	指定なし			
		600							指定なし	指定なし			
		600							指定なし	指定なし			
□	準工業地域(第2種特別工業地区)	200-2	60	200	第2種	準防火	(一)						
		200-3							300	第3種	(二)		
		400-3							400	指定なし	指定なし		
	□	準工業地域	400	60	400	第2種	準防火	(一)					
			200-2							200	第3種	(二)	
			300-3							300	指定なし	指定なし	
□	工業地域	400-3	60	400	第3種	防火	(二)						
		400							指定なし	指定なし			
		200-3							200	第3種	準防火		
		400							400	指定なし	防火		

印刷 緑川地図印刷株式会社 電話625-3922

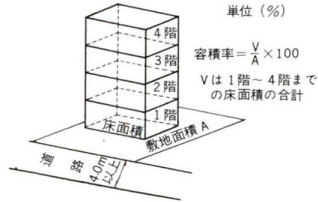
●建ぺい率とは

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。



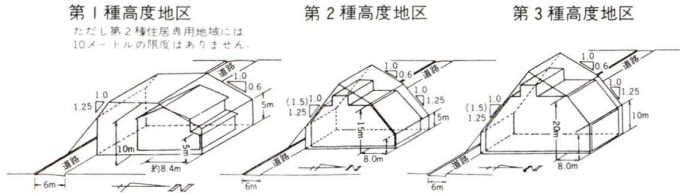
●容積率とは

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

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。



●防火地域とは

市街地における集団的な都市防火をはかる地域です。

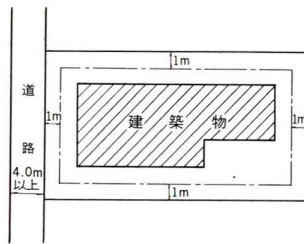
防火・準防火地域内の構造制限

	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ないもの	階数3以上のもの	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(又は簡易耐火建築物)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 1500㎡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。



●日影規制の改正について

日影規制（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。昭和53年10月12日施行）は、今回の用途地域地区の改正では原則として、標準値による変更となります。

標準値による日影規制は裏面の表のとおりです。一方この条例では地域の特性を考慮して、標準値と異なる指定をすることができます。

足立区では、足立区日影規制の区域指定に係る基本方針及び指定基準により、南北に貫通する主要幹線道路の両側、高架鉄道、高速道路及び、東西に貫通する主要幹線道路の北側等について標準値と異なる指定をしている区域があります。

裏面の図中（一）（二）等の部分が、標準値と異なる指定区域です。

●日影規制のあらまし

日影規制の基準は、表-1のとおりですが、これを簡単に説明します。

1. 規制の対象となる地域

第1種住居専用地域、第2種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域準工業地域で条例の指定する区域。

なお商業地域と工業地域及無指定の区域(日影規制をしない対象地域)は除かれています。

2. 対象となる建築物の規模

いわゆる中高層建築物で第1種住居専用地域では、軒高が7メートルを超える建築物又は地上3階以上のもの。(通常の2階建は対象となりません)その他の規制対象区域のうち高さが10メートルを超える建築物が対象となります(3階建て程度のものは規制を受けません)

3. 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、おおむね通常の本造住宅の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。

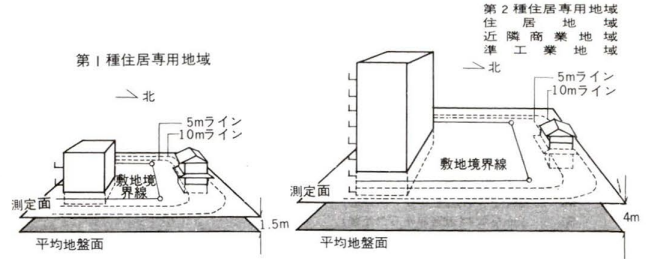


図-1

4. 規制される範囲

規制される範囲は、建築物の敷地の境界線から外側に水平距離で5mをこえ10m以内の部分と、敷地境界から10mをこえる部分と2段階で制限を受けます。(表-1)

表-1の3時間と2時間を例にとって説明しますと、3時間以上の等時間日影は、敷地境界から5mをこえ10m以内に落してはいけないこととなります。云い換えれば、3時間の等時間日影は、敷地境界から5m以内に納めなければならないということです。また、2時間以上の等時間日影は、敷地境界から10mをこえる部分に落してはいけないことになりやはり敷地境界から10m以内に納めなければならないこととなります。これを図にしますと図-2になります。

表-1 日影規制の概要

用途地域	規制される建築物	種別	規制される日影時間		測定水平面 (平均地盤面からの高さ)
			規制される範囲 (敷地境界線からの水平距離:L)	測定時間	
第一種住居専用地域	軒高が7mを超える建築物 又は 地上3階以上の建築物	(一)	5m < L ≤ 10m	3時間以上	1.5m
		(二)	10m < L	2時間以上	
		(三)		2.5時間以上	
第二種住居専用地域	高さが10mを超える建築物	(一)	5m < L ≤ 10m	3時間以上	4m
		(二)	10m < L	2時間以上	
		(三)		2.5時間以上	
住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが10mを超える建築物	(一)	5m < L ≤ 10m	4時間以上	4m
		(二)	10m < L	3時間以上	

*規制される日影は、冬至日における夏太陽時の午前8時から午後4時までの間に生ずる日影。

●基準の適用例

第1種住居専用地域(一)

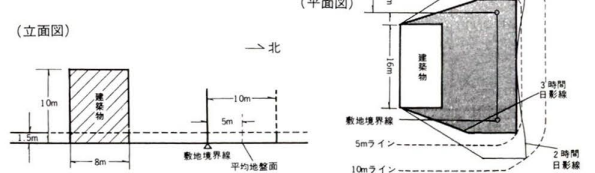


図-2

用途地域地区改正スケジュール表

年度	内容
54・9	東京における土地利用に関する基本方針(中間答申)
10	東京都指定基準(案)発表
11	区(原案)都市計画審議会(審問)作成委託
55・2	東京における土地利用に関する基本方針(本答申)
3	東京都指定基準発表
4	足立区用途地域地区改正案決定
5	地元説明会(ハケ所)区のお知らせ待集号(発行)
5-8	ご意見・ご要望等の審議
8	都(案)送付
10	都(調整案)提示
12	都案決定
56・1	決定公示