

用途地域等の変更に係る 都市計画素案の説明会

令和3年2月13日(土) 四つ木地区センター
2月16日(火) 葛飾区役所
2月21日(日) 金町地区センター





本日の説明内容

1. 変更の経緯と用途地域等の建築制限の仕組みについて

～休憩～

2. 今回の変更箇所について

3. 今後のスケジュール

4. 質疑応答



1. 変更の経緯と用途地域等の建築制限の仕組みについて

1 変更の経緯と用途地域等の建築制限の仕組みについて

都内では、平成16年の用途地域等の一斉見直し以降、地域のまちづくりの進捗に合わせ、部分的に用途地域を変更してきました。

一方、前回の一斉見直しから約16年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更(変化)が多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などが見られることから今回、これに伴う用途地域等の変更を都内において一括して実施することとなりました。

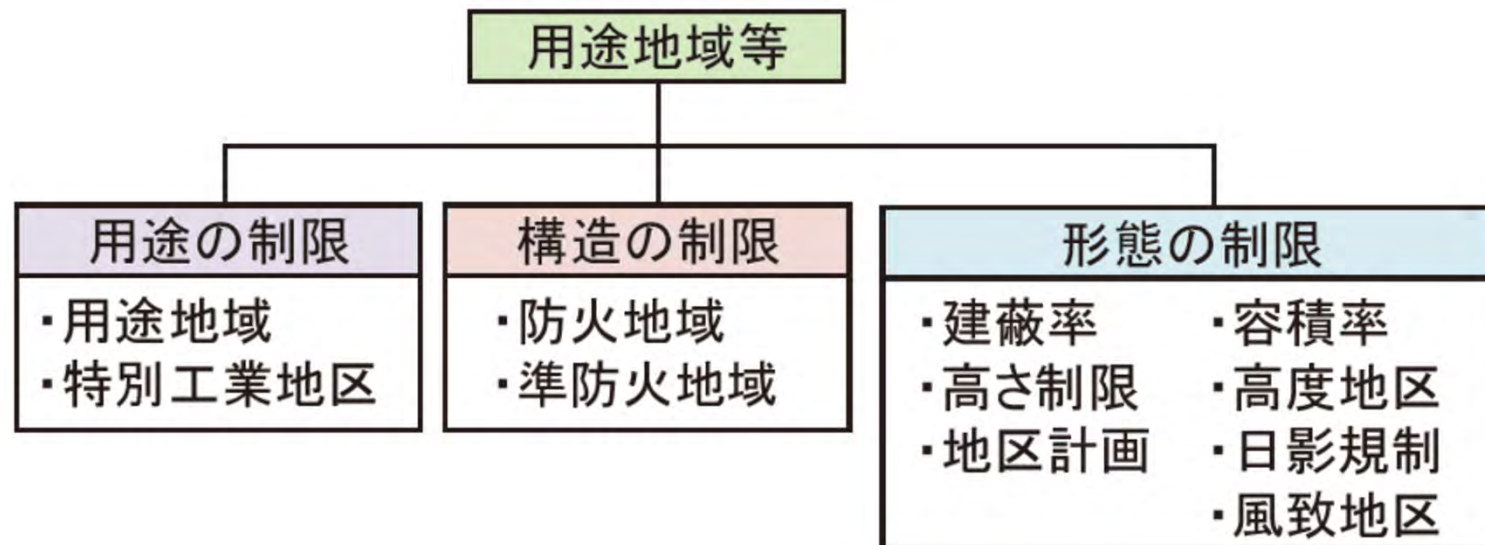
本日の説明会は、東京都からの依頼に基づいて葛飾区が作成した、用途地域等の変更(素案)についてご説明させていただくものです。

1 変更の経緯と用途地域等の建築制限の仕組みについて

用途地域

用途地域は地域の特性を生かし、調和のとれた街づくりのために、**住宅・店舗・工場等の建物の用途や大きさなどのルール**を定めるものです。


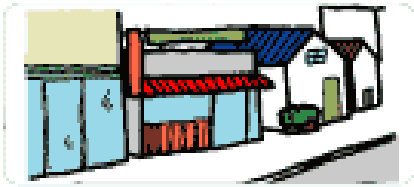
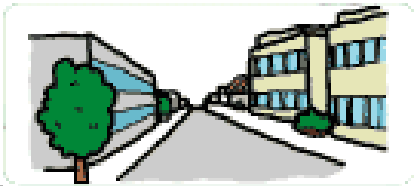
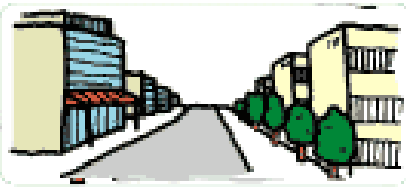
都市には、住宅・工場・店舗・事務所などのさまざまな用途の建物があります。これらの建物が無秩序に建てられると、騒音や日照障害等により、生活環境が悪化したり、災害に弱い街になったりします。そうしないために、都市全体の土地利用の計画に基づいて地域を区分し、建物利用目的・構造・形態を定めています。

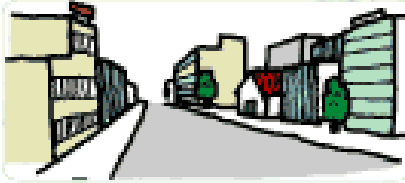
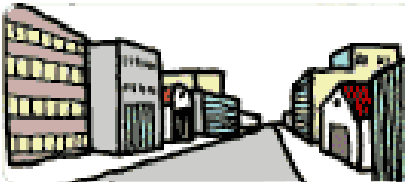
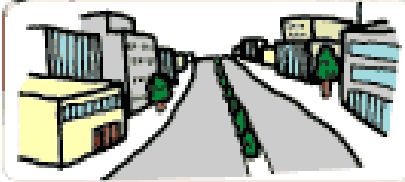



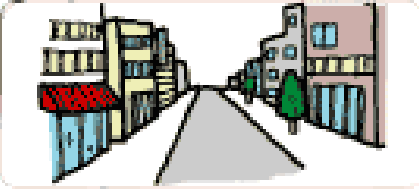
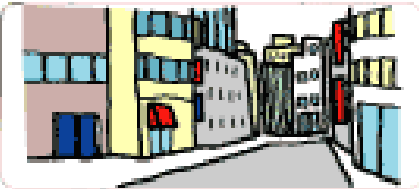
用途地域の種類


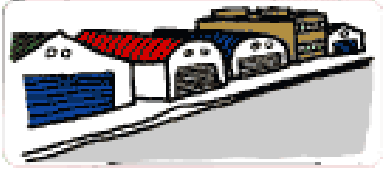
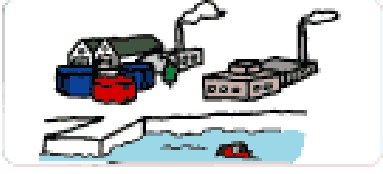
住居系、商業系、工業系に大別され13種類に区分されます。用途地域は、その目的に応じて用途の制限があります。

葛飾区では、第二種中高層住居専用地域、準住居地域、田園住居地域、工業専用地域を除く9種類の用途地域が存在します。

	用途地域の種類	地域の目的と制限内容
住居系	第一種低層住居専用地域 	低層住宅のための地域。小規模な店舗や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。
	第二種低層住居専用地域 	主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店舗などが建てられる。
	第一種中高層住居専用地域 	中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店舗などが建てられる。
	第二種中高層住居専用地域 * 区内該当なし 	主に中高層住宅のための地域。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などの必要な利便施設が建てられる。

	用途地域の種類	地域の目的と制限内容
住居系	第一種住居地域 	住居の環境を守るための地域。 3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられる。
	第二種住居地域 	主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどが建てられる。
	準住居地域 * 区内該当なし 	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これに調和した住居の環境を保護するための地域。
	田園住居地域 * 区内該当なし 	農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられる。

	用途地域の種類	地域の目的と制限内容
商業系	近隣商業地域 	周囲の住民が日用品の買物などをするための地域。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられる。
	商業地域 	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。

	用途地域の種類	地域の目的と制限内容
工業系	準工業地域 	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性、環境悪化が大きい工場以外は、ほとんど建てられる。
	工業地域 	どんな工場でも建てられる地域。住宅や店舗は建てられるが、学校、病院、ホテルなどは建てられない。
	工業専用地域 * 区内該当なし 	工場のための地域。どんな工場でも建てられるが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられない。

特別工業地区

用途地域を補完する特別用途地区の1つ。特定の工業の利便増進を図り、又はその利便の増進を図りつつ、これと調和した住居等の環境の保護を図るため、特定業種の工場等に係る用途制限の強化及び緩和、並びに建物の構造等の制限を行う地区となります。

	種類	内容
特別工業地区	第1種特別工業地区 (工業地域内の一部に指定)	工業地域内に指定 一部建物の建築及び用途変更の制限、緩和
	第2種特別工業地区 (準工業地域内の一部に指定)	準工業地域内に指定 一部建物の建築及び用途変更の制限、緩和

防火地域

火災を防止するため特に厳しい建築制限が行なわれる地域で、主に駅周辺の商業系の用途地域等、高密度に建物が立地する市街地、広域避難場所や災害時の避難路となる幹線道路沿いなどに指定されます。この地域に建てる建物には火災に強い構造(耐火構造)が必要となります。

準防火地域

防火地域に指定された市街地の周辺部や比較的建物の密集度が高い地域で指定され、防火地域よりも緩やかな規制になっています。

防火地域と準防火地域の違い

種別	防火地域		準防火地域		
延べ面積	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
階数	4階以上		4階以上		
	耐火建築物等		耐火建築物等		
	3階		耐火建築物、準耐火建築物等		
	2階以下		木造建築物 (防火構造) でも可		
	耐火建築物、準耐火建築物等				

建蔽率(けんぺいりつ)

- 建蔽率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のこと。
- 角地や防火地域内で耐火建築物を建てる場合などは緩和される。

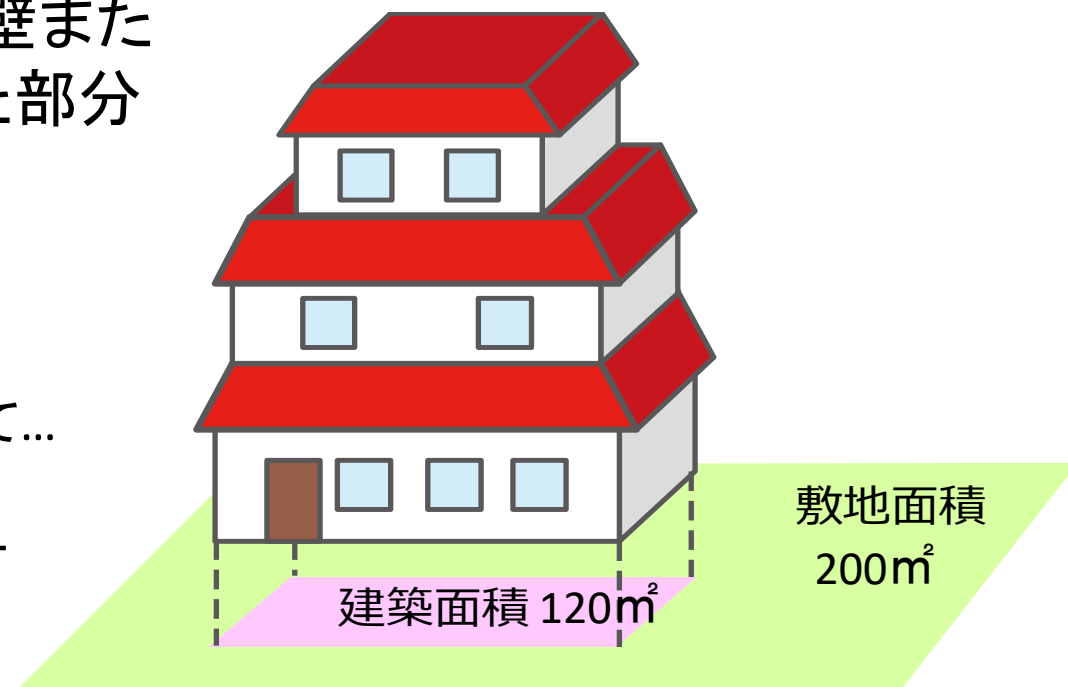
● 建蔽率の考え方

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

建築面積とは、建物の壁または柱の中心線で囲まれた部分の面積のこと。

敷地面積200㎡の敷地において...

建蔽率60%の場合：
建築面積120㎡まで建築可



容積率

●容積率とは、敷地面積に対する延べ面積の割合のこと

●容積率の考え方

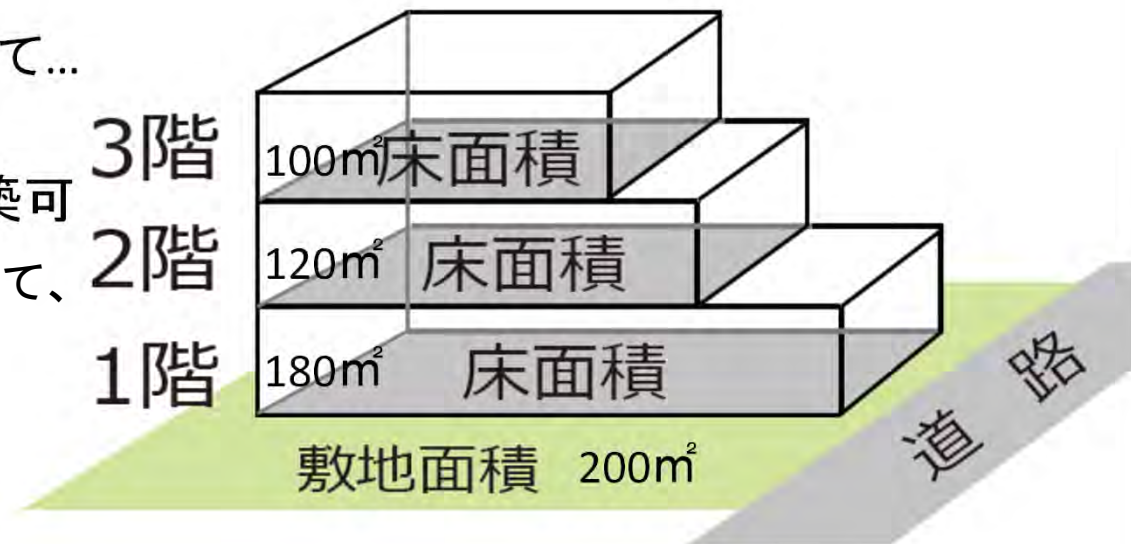
延べ面積＝各階の床面積の合計（1階面積＋2階面積＋3階面積）

$$\text{容積率}(\%) = (\text{延べ面積} / \text{敷地面積}) \times 100$$

敷地面積200m²の敷地において...

容積率200%の場合：
床面積の合計400m²まで建築可

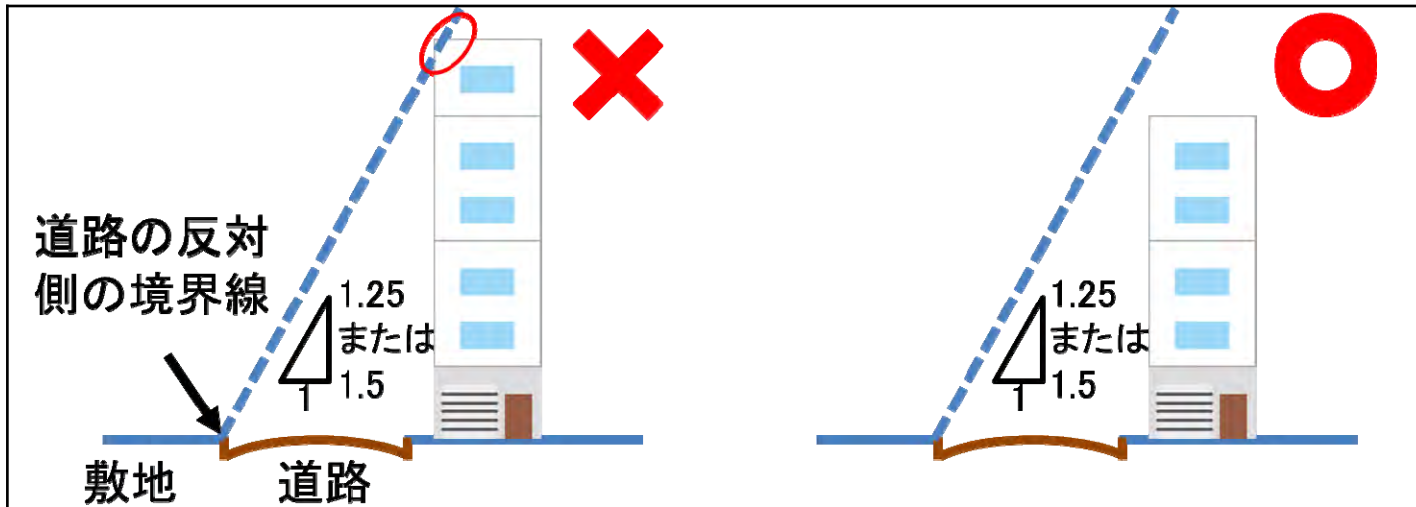
※なお、前面道路の幅員によって、
制限される場合がある。



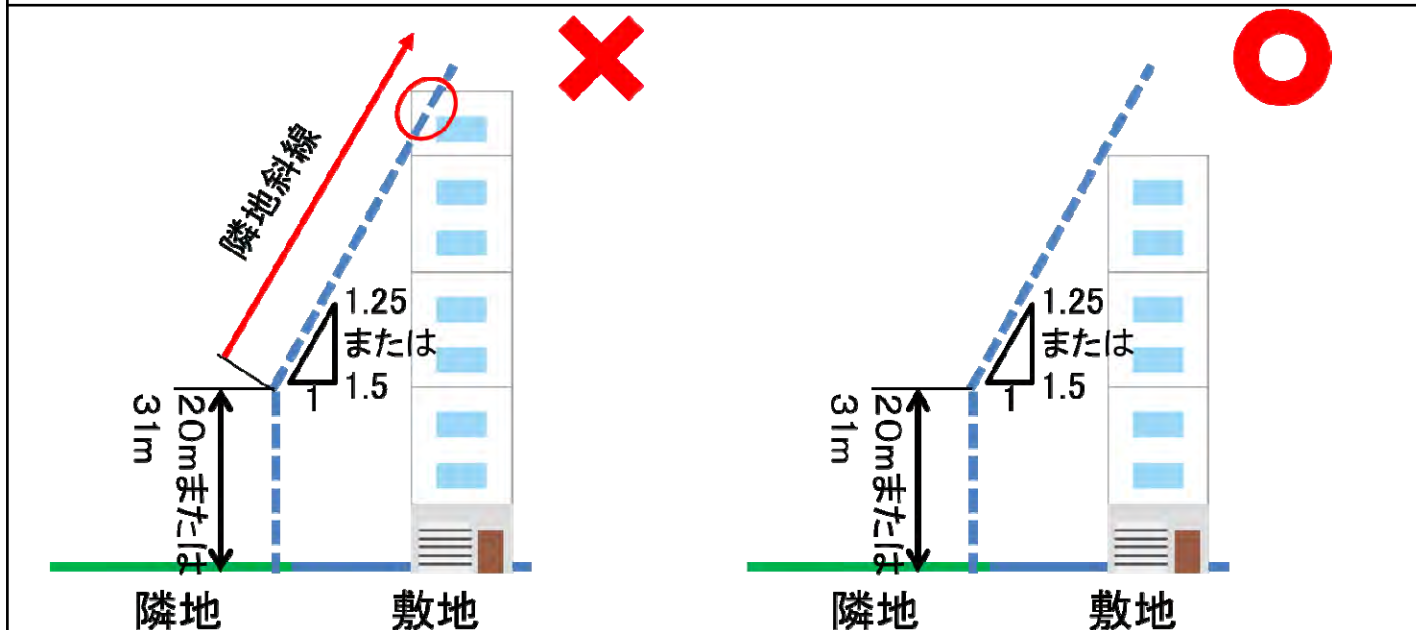
高さ制限

建物の高さは、道路斜線、隣地斜線等によって制限されています。

道路斜線



隣地斜線



高さ制限

また、葛飾区では、第一種低層住居専用地域内における建物の高さは10m、第二種低層住居専用地域内における建物の高さは12mを超えて建築することができません。

高度地区

市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため**建築物の高さの最高・最低限度を定める地域**のことです。

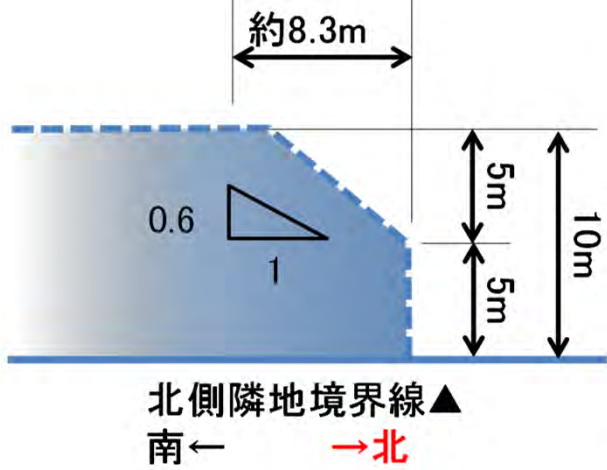
制限される建物の高さによって、第1種～第3種高度地区、最高限高度地区、最低限高度地区があります。

建物の高さの制限

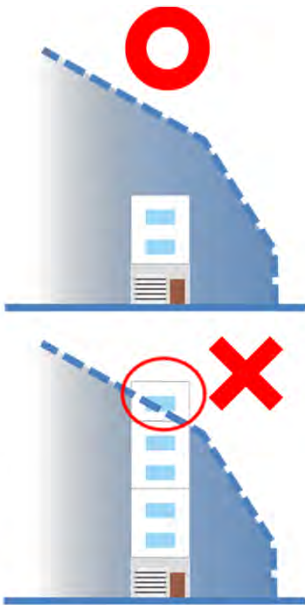
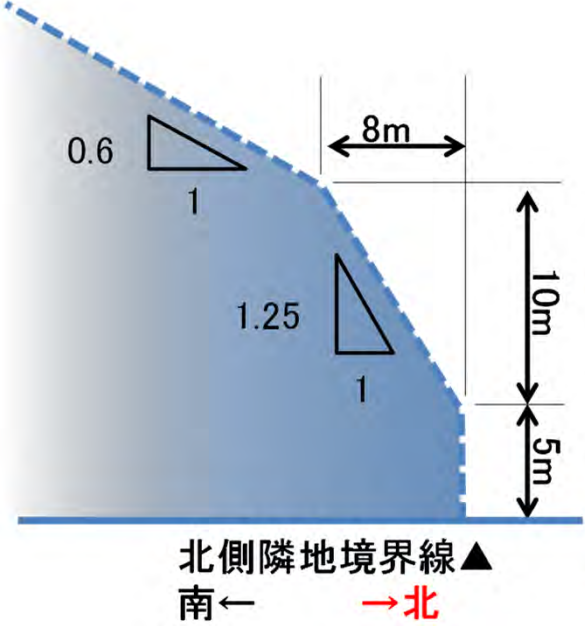
- 日照等の居住環境の保全
- まちなみの形成
- 延焼遮断帯の形成

形態の制限

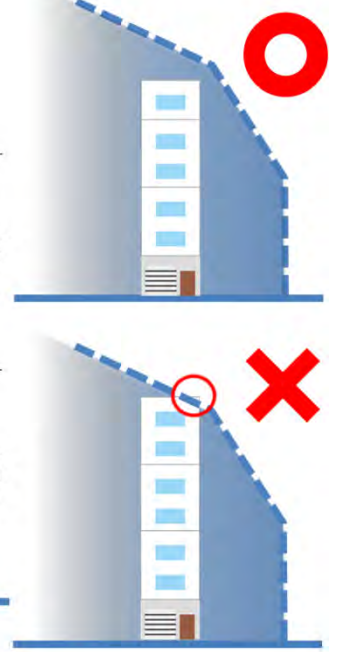
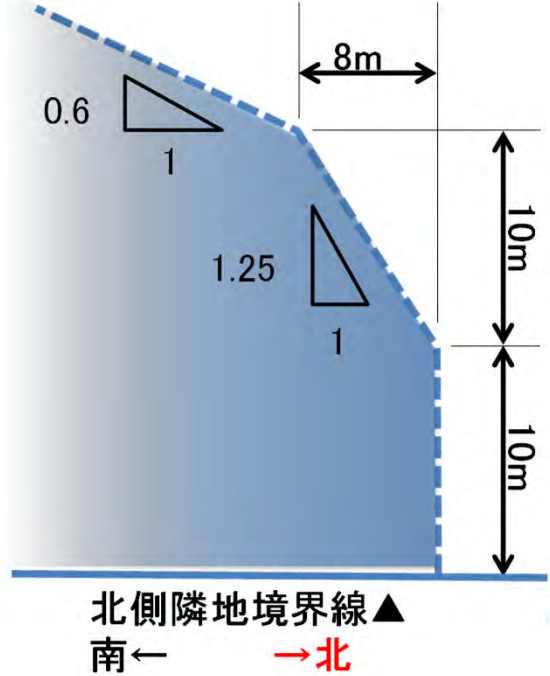
第1種高度地区



第2種高度地区



第3種高度地区

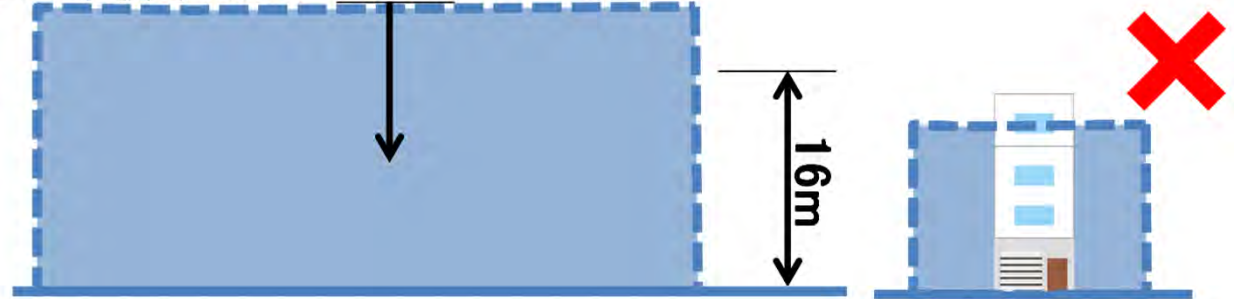


最高限高度地区

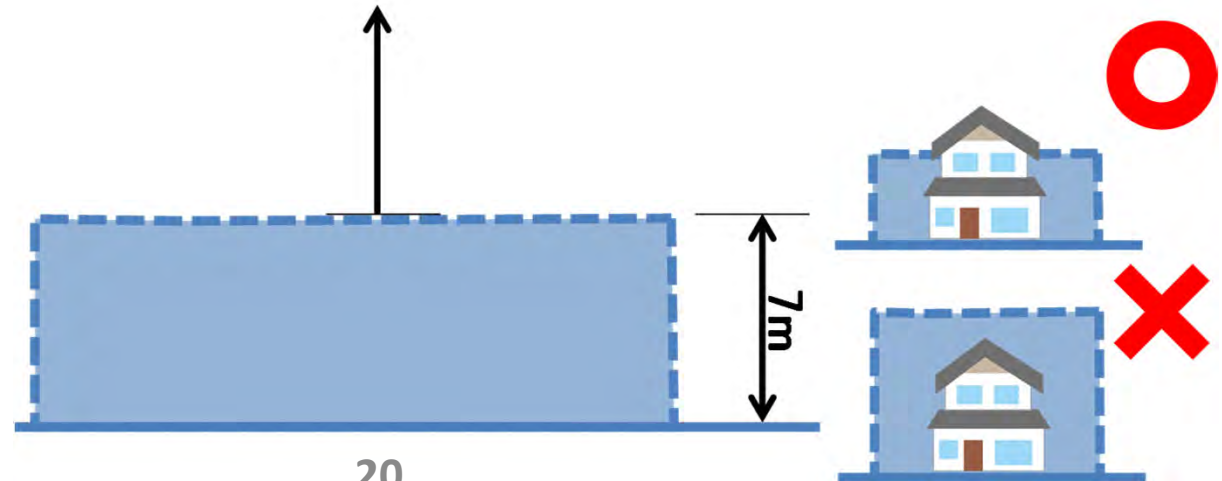
10m高度地区



16m高度地区



最低限高度地区

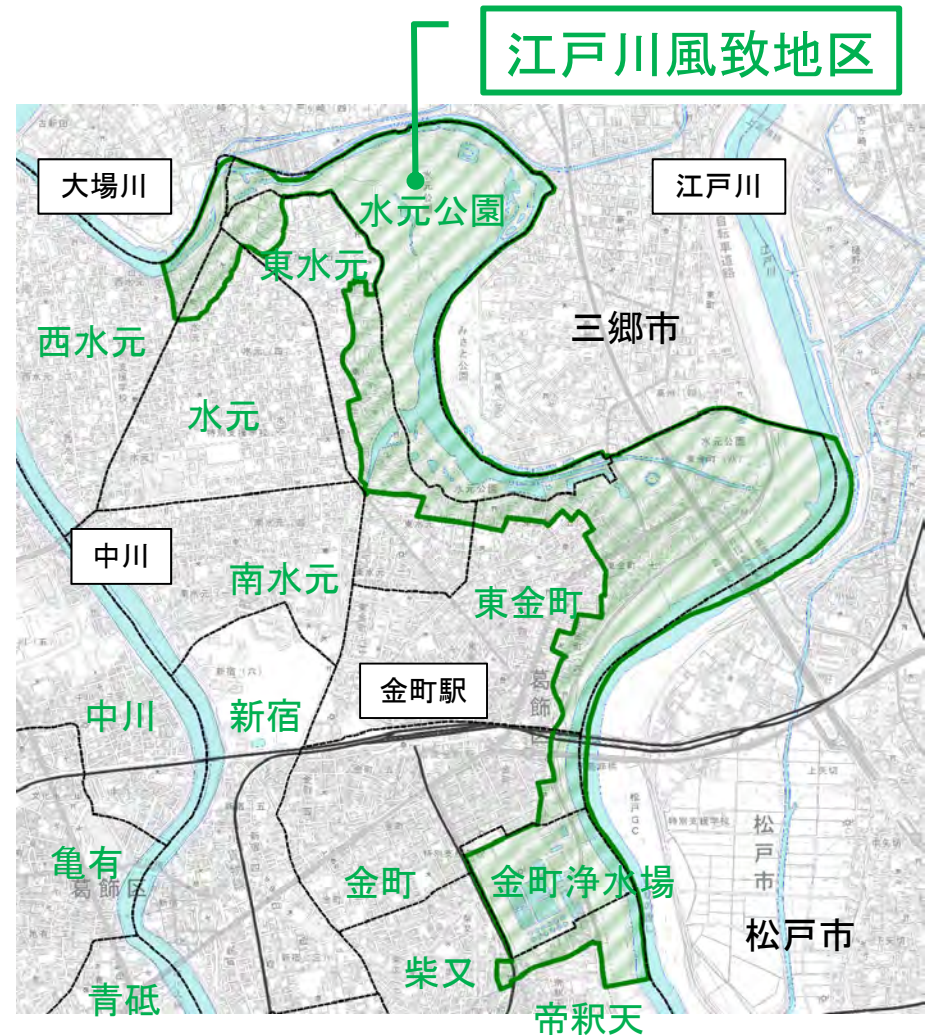


風致地区

都市に残る貴重な緑などの自然環境を守り、潤いのある街にするために指定します。

葛飾区風致地区条例により、江戸川風致地区が定められています。

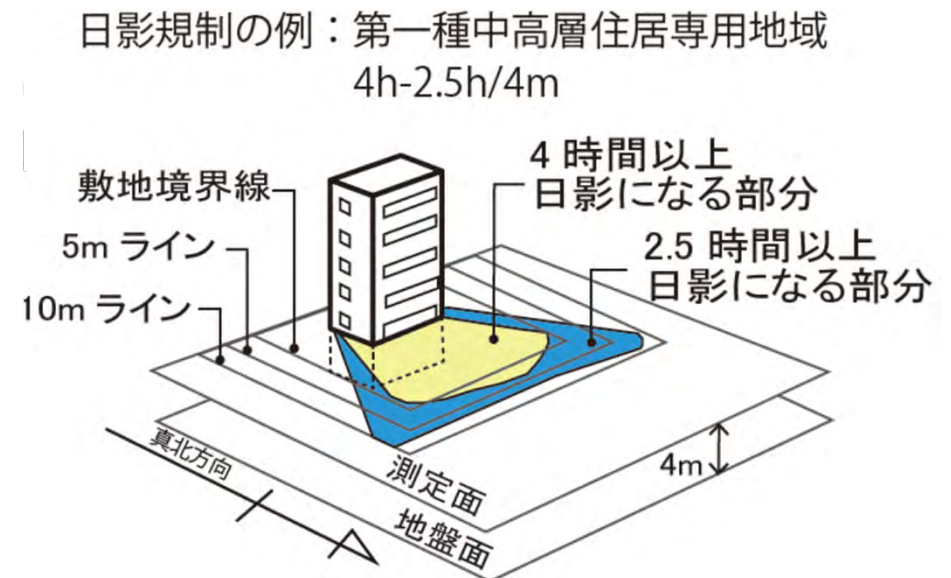
建物は、原則として、建蔽率40%以下、高さ15m以下で、道路境界線から2m、隣地境界線から1.5m、壁面を後退させるように制限されます。



日影規制

日照を確保するため中高層建築物を対象に定められている制度です。

商業地域・工業地域以外の用途地域の中で条例で指定された地域が対象になります。敷地境界線から一定の距離(5mと10m)を超える範囲に、規制される時間以上の日影を生じさせないようにするものです。

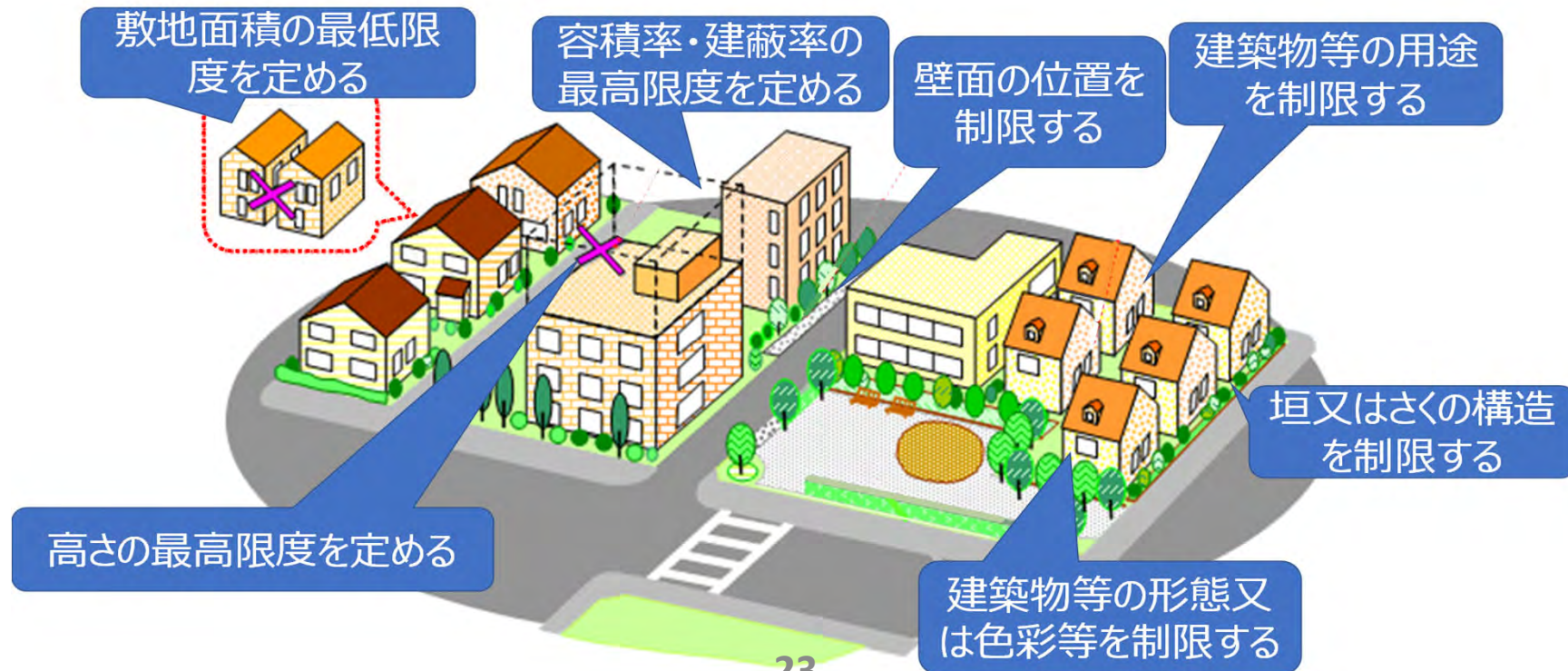



地区計画

街区単位で、建物の建て方のルールや道路・公園等の配置等を定めることで、きめ細かいまちづくりを行うための制度です。

地区の特性に応じ、建物の用途や高さ、壁面位置の制限等を行うことで、良好な居住空間や街並みの形成を図るものです。

<定めることができるルール 例>





～～休憩時間～～
再開は5分後となります。












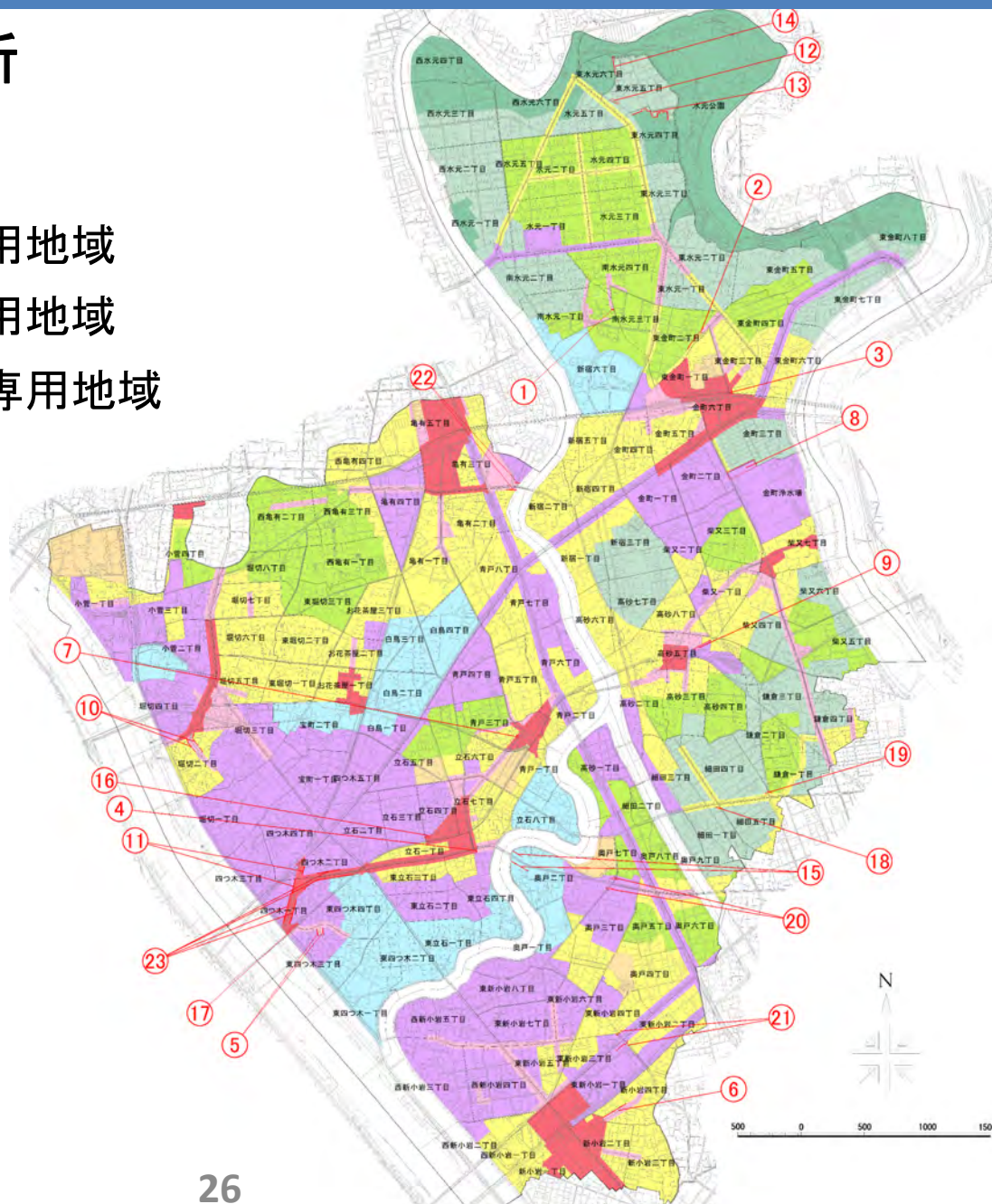
2. 今回の変更箇所について

2. 今回の変更箇所について

今回の変更箇所 23箇所

凡例(用途地域)

-  第一種低層住居専用地域
-  第二種低層住居専用地域
-  第一種中高層住居専用地域
-  第一種住居地域
-  第二種住居地域
-  近隣商業地域
-  商業地域
-  準工業地域
-  工業地域



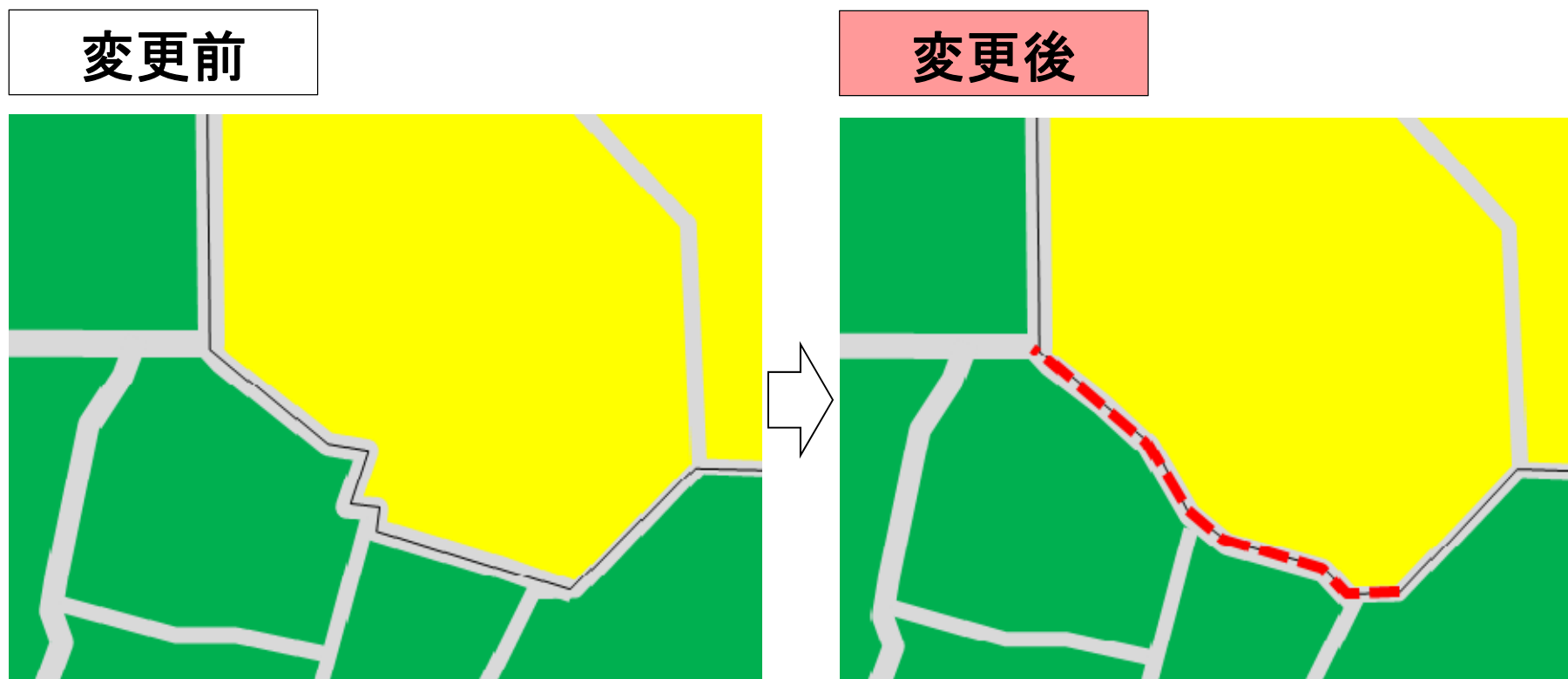
2. 今回の変更箇所について

変更内容の分類

分類	箇所数
(1)用途地域の境界の基準としていた地形地物に変更した地区	22
(2)事業中または整備が完了した都市計画道路等の沿道地区	1
合計	23

2. 今回の変更箇所について

(1) 用途地域の境界の基準としていた地形地物が変更した地区

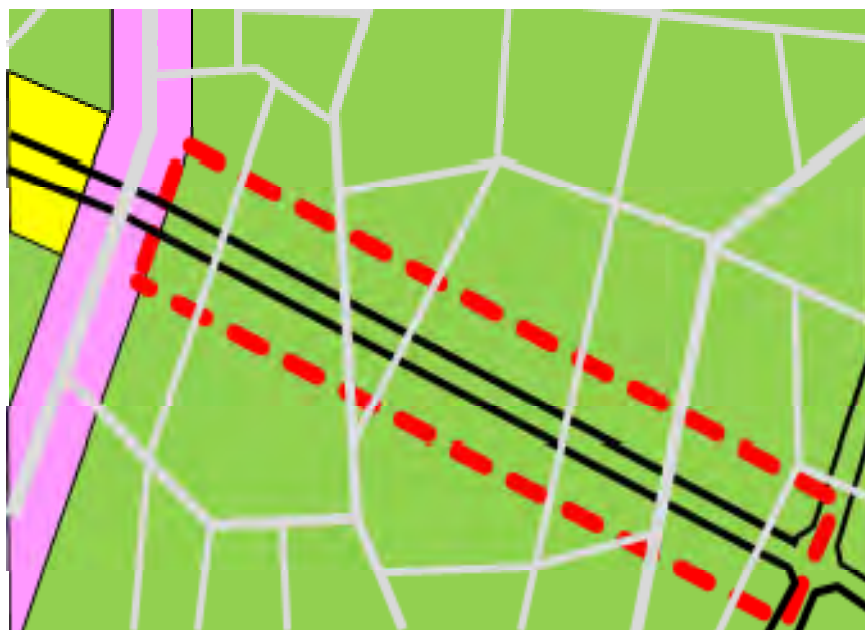


凡例 ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第一種住居地域

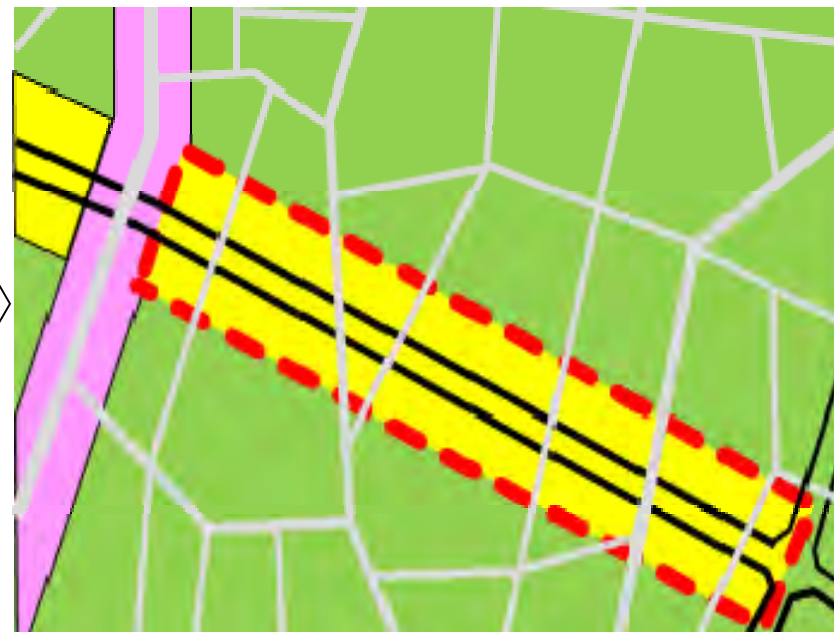
2. 今回の変更箇所について

(2) 事業中または整備が完了した都市計画道路等の沿道地区

変更前

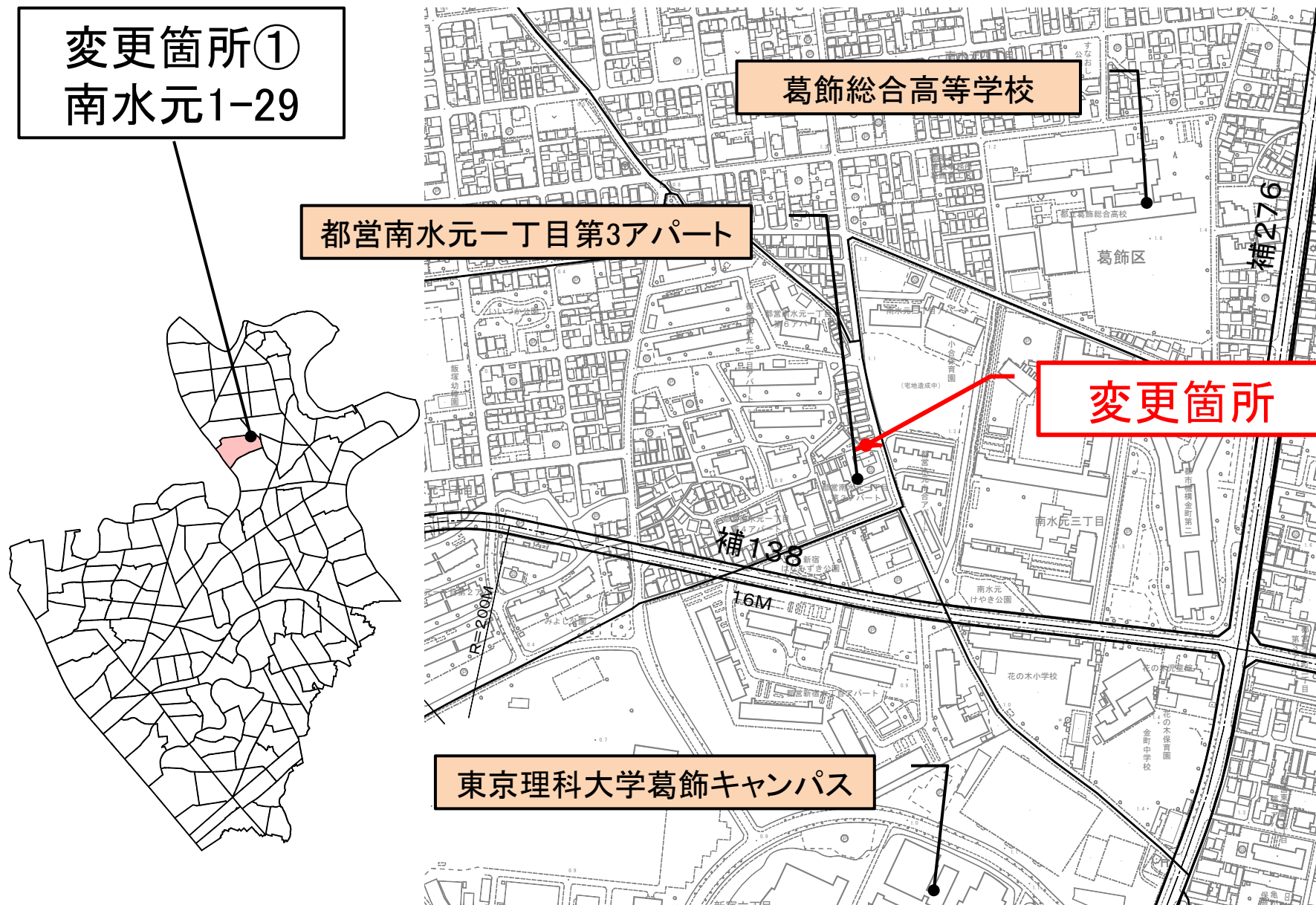


変更後



凡例 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域
■ 近隣商業地域

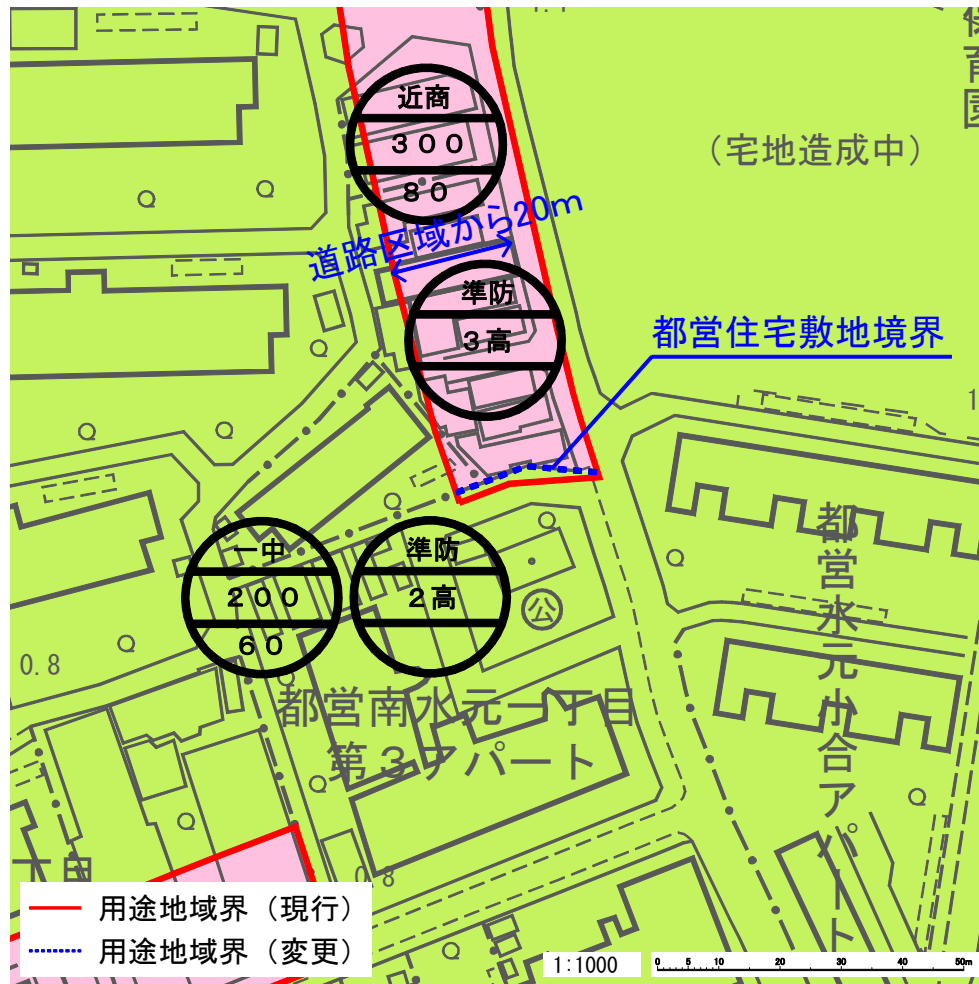
2. 今回の変更箇所について



2. 今回の変更箇所について

変更箇所① 南水元1-29

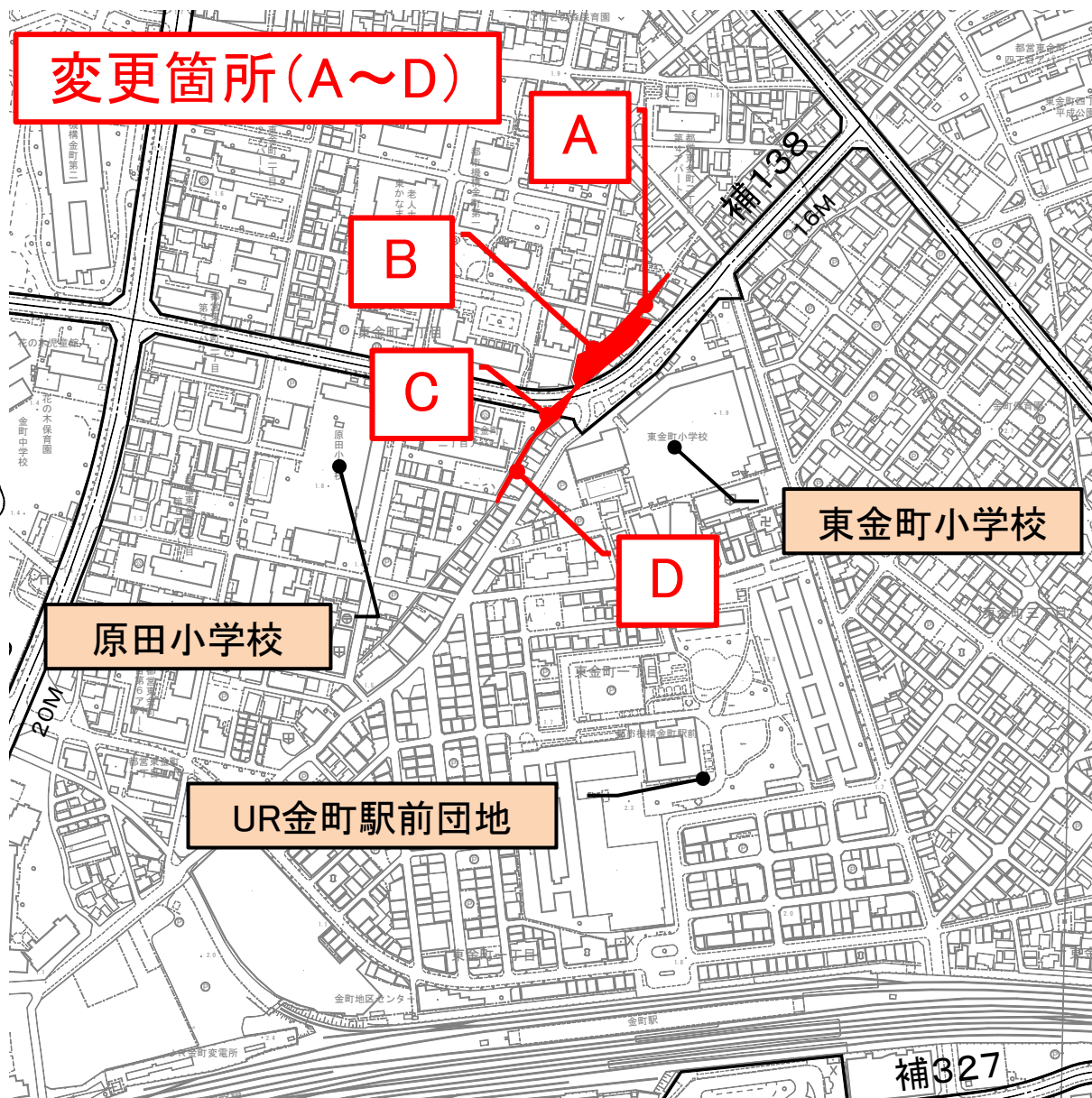
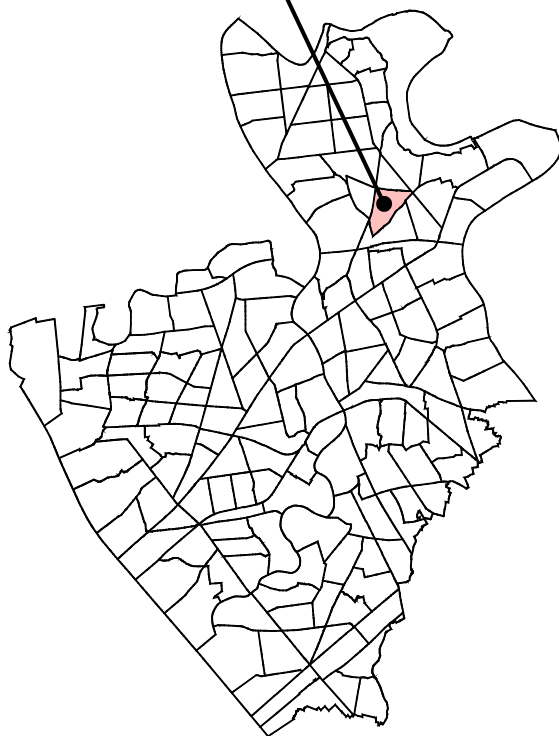
変更後



用途地域	近隣商業地域 → 第一種中高層住居専用地域
建蔽率	80% → 60%
容積率	300% → 200%
高度地区	第三種高度地区 → 第二種高度地区
防火地域	準防火地域 → (変更なし)
その他の地域地区及び地区計画	花の木通り沿道地区地区計画 → 指定なし
日影規制値測定面高さ	(5)h/(3)h/(4)m → (4)h/(2.5)h/(4)m

2. 今回の変更箇所について

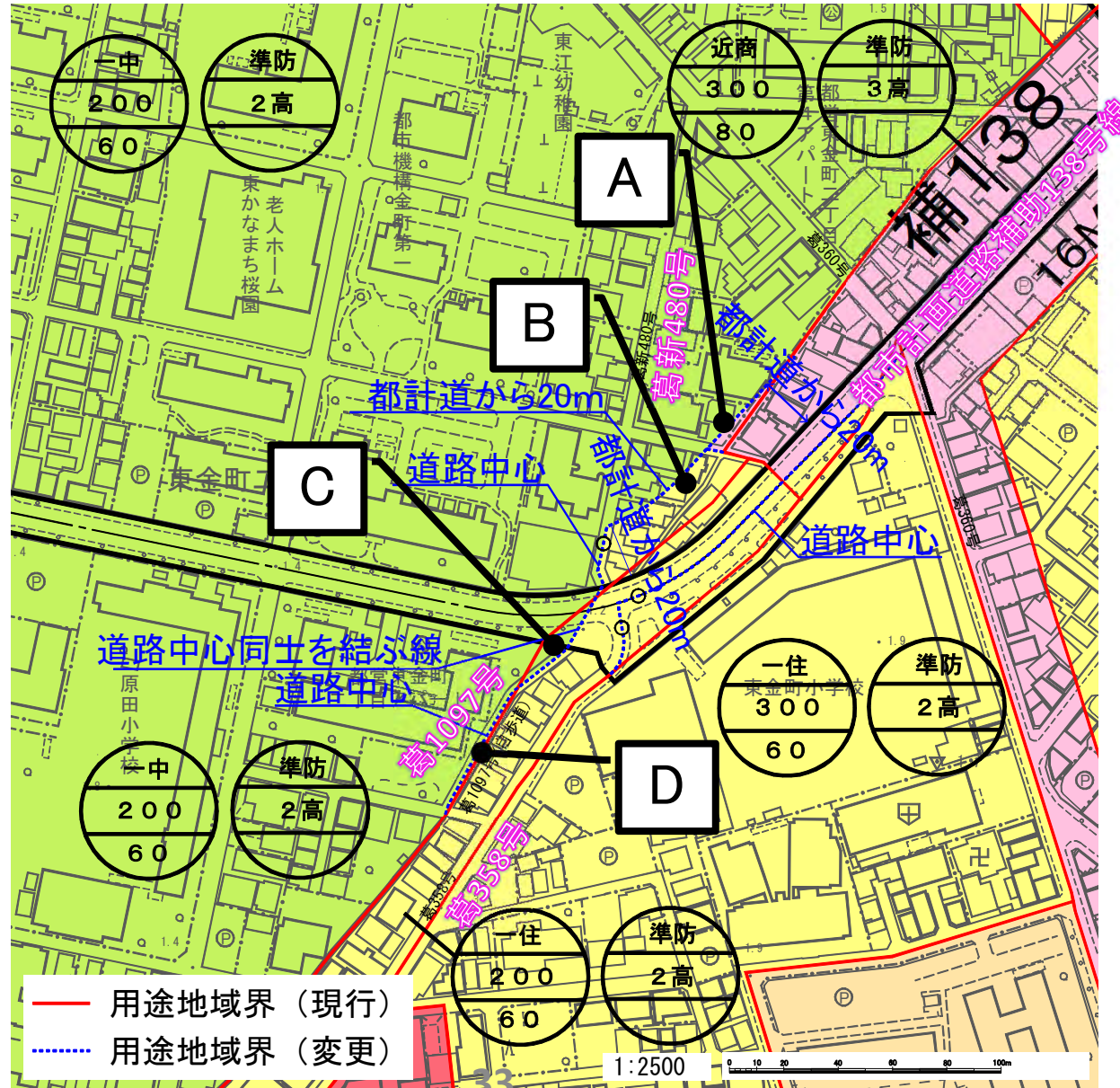
変更箇所②
東金町2-21、
-26、-27



2. 今回の変更箇所について

変更箇所② 東金町2-21、-26、-27

変更後



2. 今回の変更箇所について

変更箇所② 東金町2-21、-26、-27

変更後



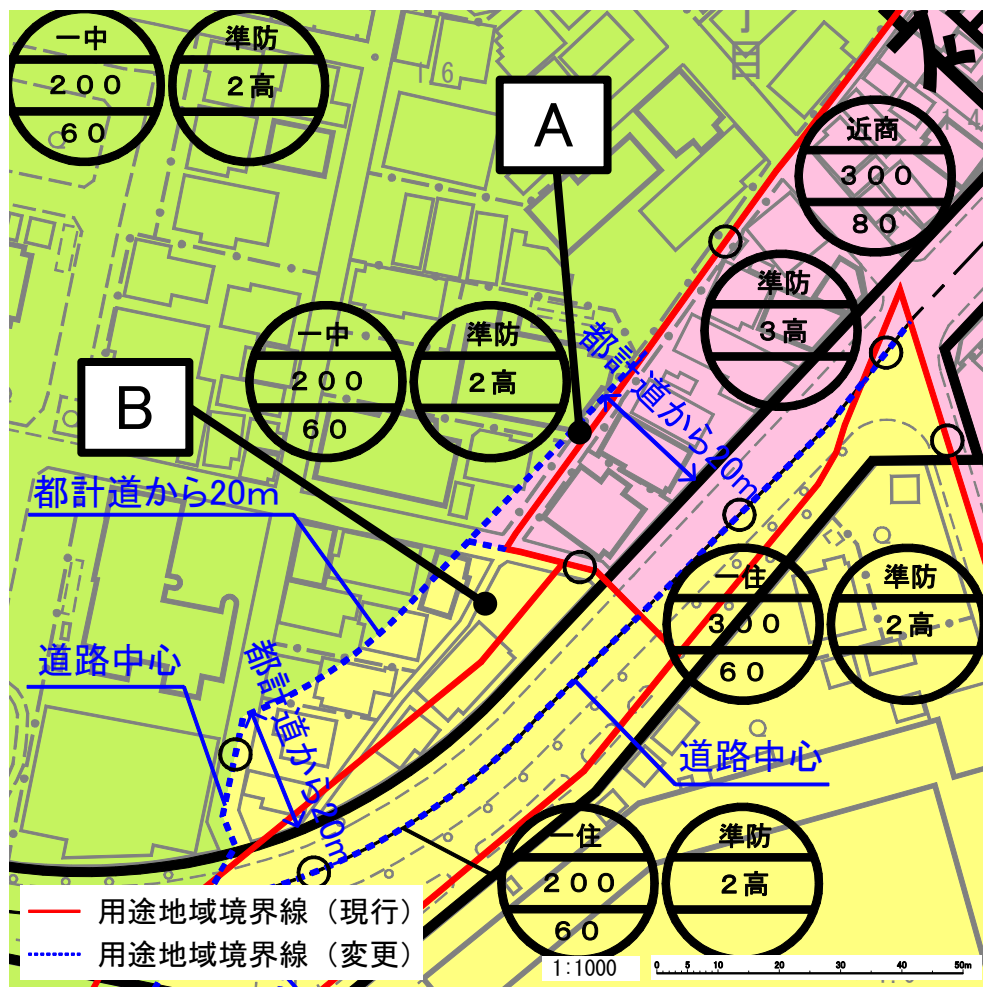
用途地域	第一種中高層住居専用地域 → 近隣商業地域
建蔽率	60% → 80%
容積率	200% → 300%
高度地区	第二種高度地区 → 第三種高度地区
防火地域	準防火地域 → (変更なし)
その他の地域地区及び地区計画	指定なし → (変更なし)
日影規制値測定面高さ	(4)h/(2.5)h/(4)m → (5)h/(3)h/(4)m

2. 今回の変更箇所について

変更箇所② 東金町2-21、-26、-27

変更後

B



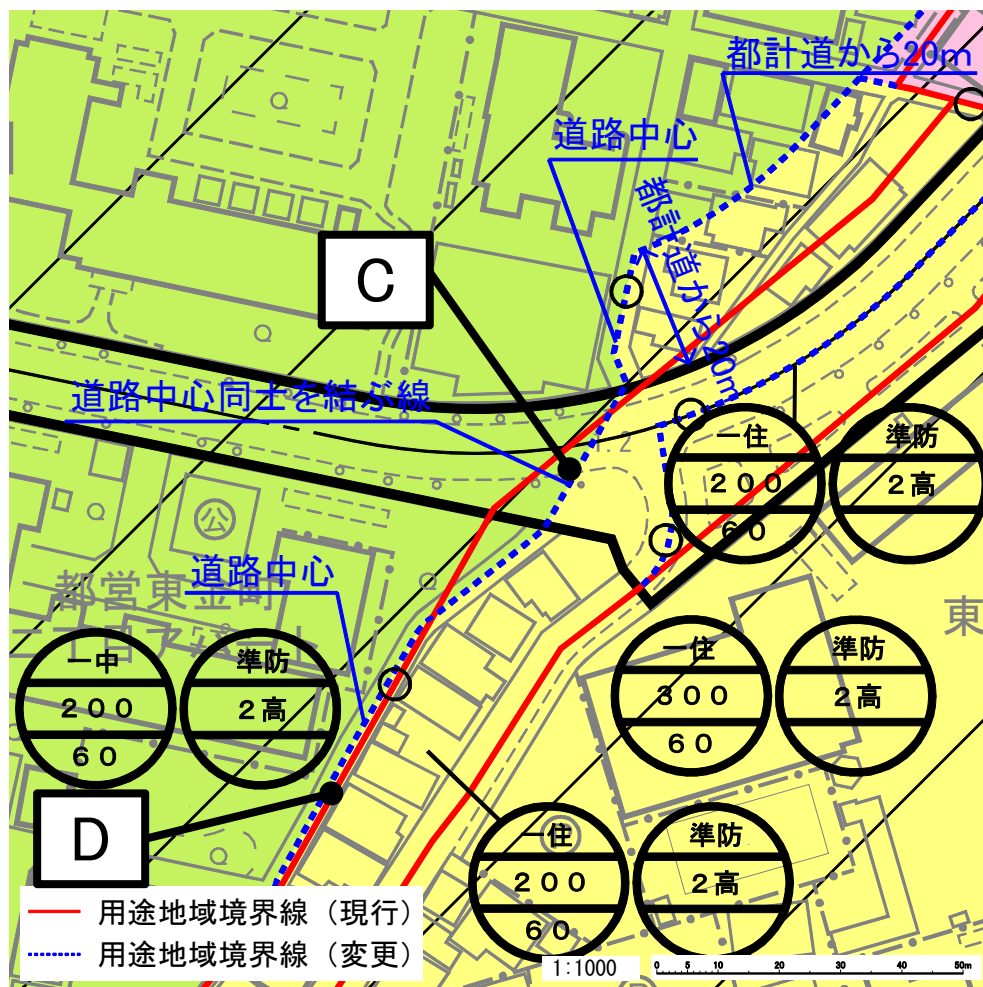
用途地域	第一種中高層住居専用地域 → 第一種住居地域
建蔽率	60% → (変更なし)
容積率	200% → (変更なし)
高度地区	第二種高度地区 → (変更なし)
防火地域	準防火地域 → (変更なし)
その他の地域地区及び地区計画	指定なし → (変更なし)
日影規制値 測定面高さ	(4)h/(2.5)h/(4)m → (変更なし)

2. 今回の変更箇所について

変更箇所② 東金町2-21、-26、-27

変更後

C



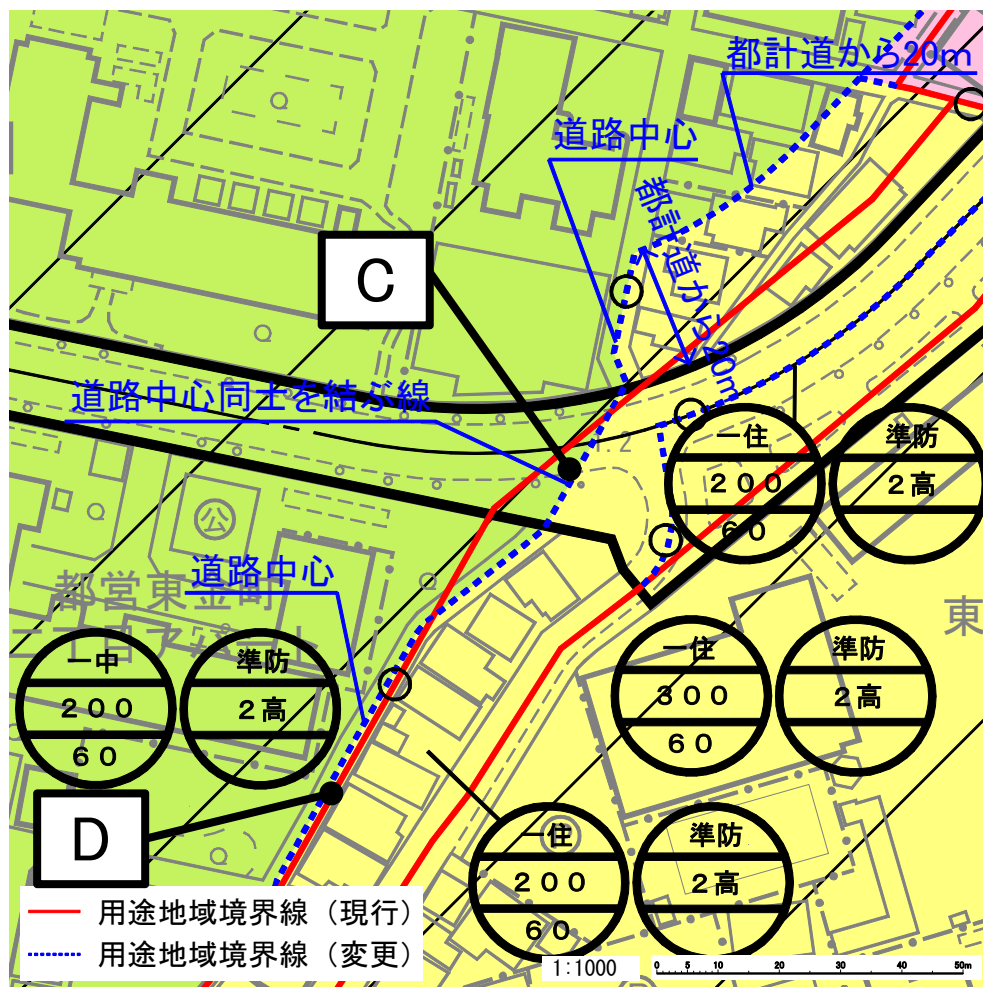
用途地域	第一種住居地域 → 第一種中高層 住居専用地域
建蔽率	60% → (変更なし)
容積率	200% → (変更なし)
高度地区	第二種高度地区 → (変更なし)
防火地域	準防火地域 → (変更なし)
その他の地域地区及び地区計画	指定なし → (変更なし)
日影規制値 測定面高さ	(4)h/(2.5)h/(4)m → (変更なし)

2. 今回の変更箇所について

変更箇所② 東金町2-21、-26、-27

変更後

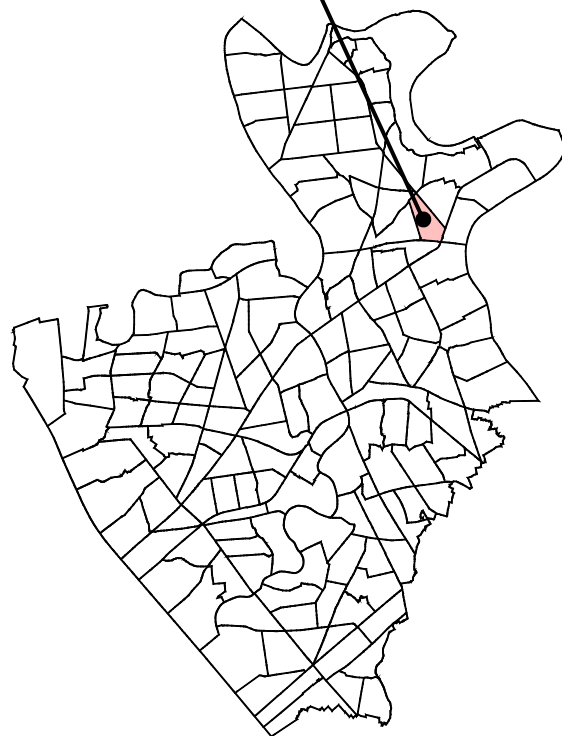
D



用途地域	第一種中高層住居 専用地域 → 第一種住居地域
建蔽率	60% → (変更なし)
容積率	200% → (変更なし)
高度地区	第二種高度地区 → (変更なし)
防火地域	準防火地域 → (変更なし)
その他の地域 地区及び地区 計画	指定なし → (変更なし)
日影規制値 測定面高さ	(4)h/(2.5)h/(4)m → (変更なし)

2. 今回の変更箇所について

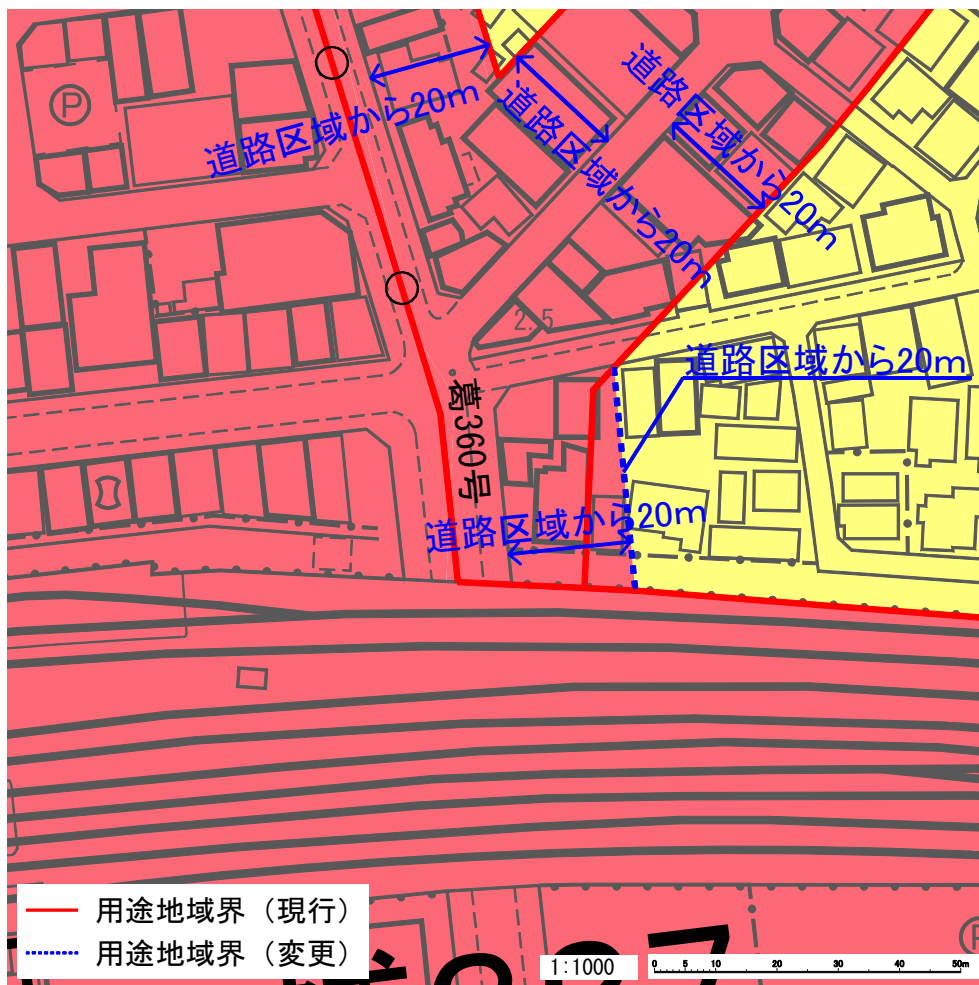
変更箇所③
東金町3-1



2. 今回の変更箇所について

変更箇所③ 東金町3-1

変更後

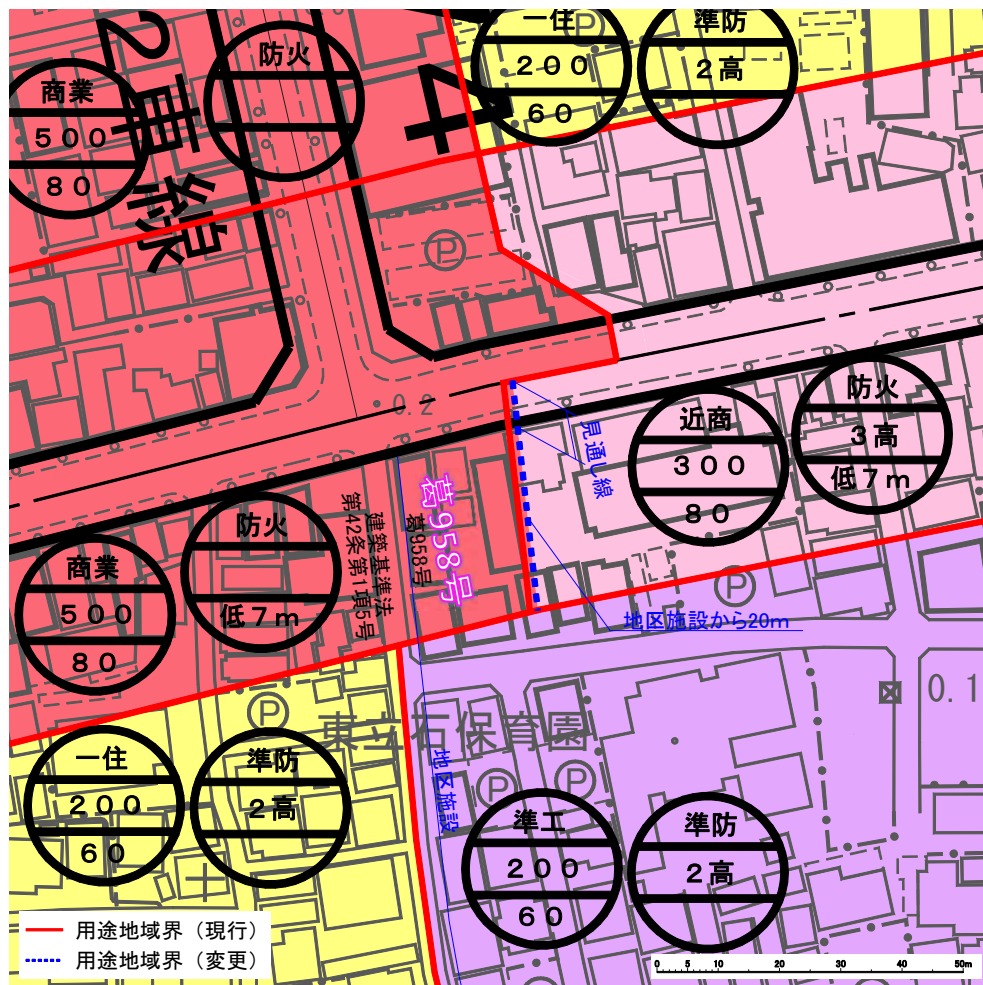


用途地域	第一種住居地域 → 商業地域
建蔽率	60% → 80%
容積率	200% → 400%
高度地区	第二種高度地区 → 指定なし
防火地域	準防火地域 → 防火地域
その他の地域地区及び地区計画	指定なし → (変更なし)
日影規制値 測定面高さ	(4)h/(2.5)h/(4)m → 指定なし

2. 今回の変更箇所について

変更箇所④ 東立石4-45

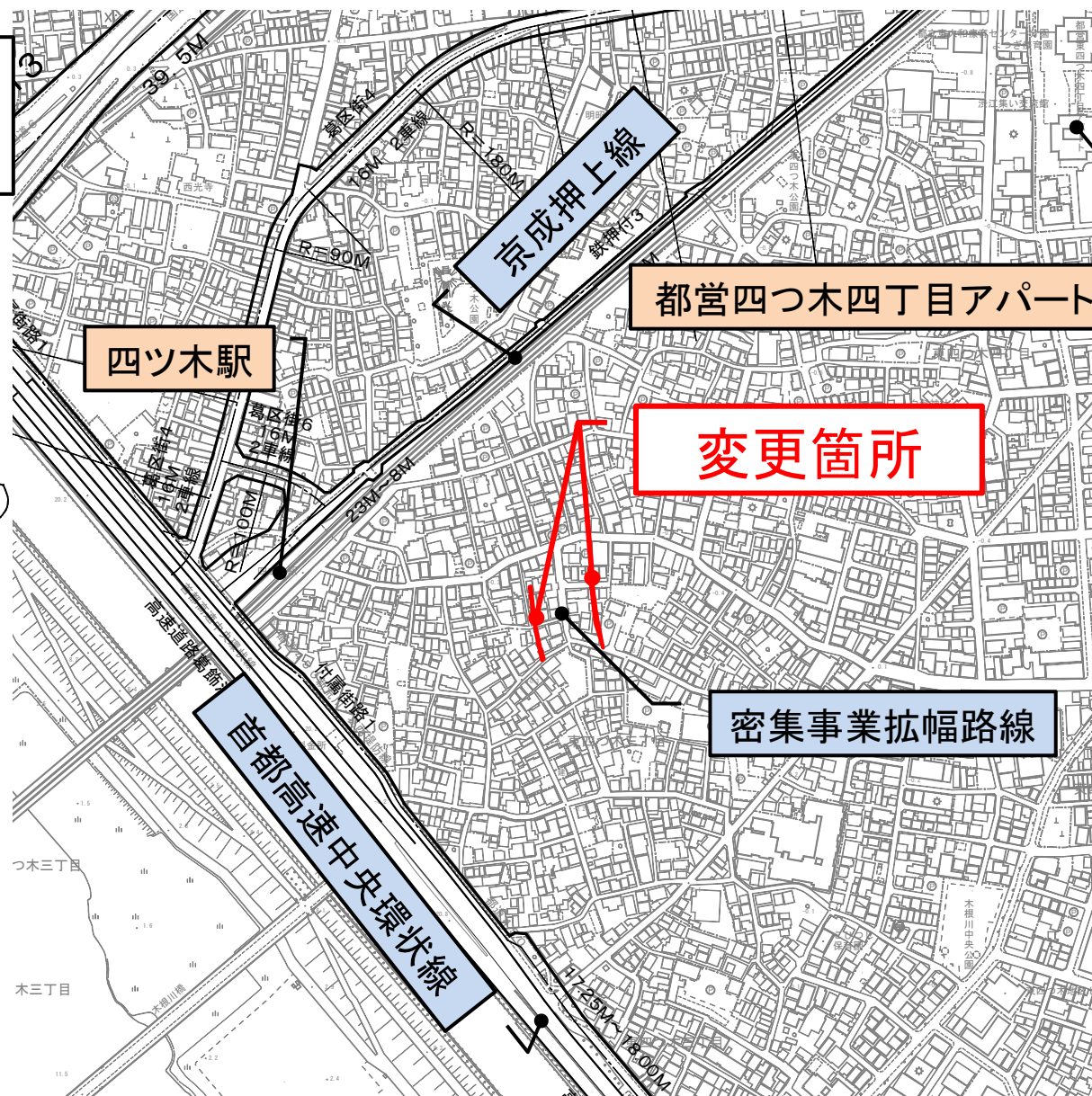
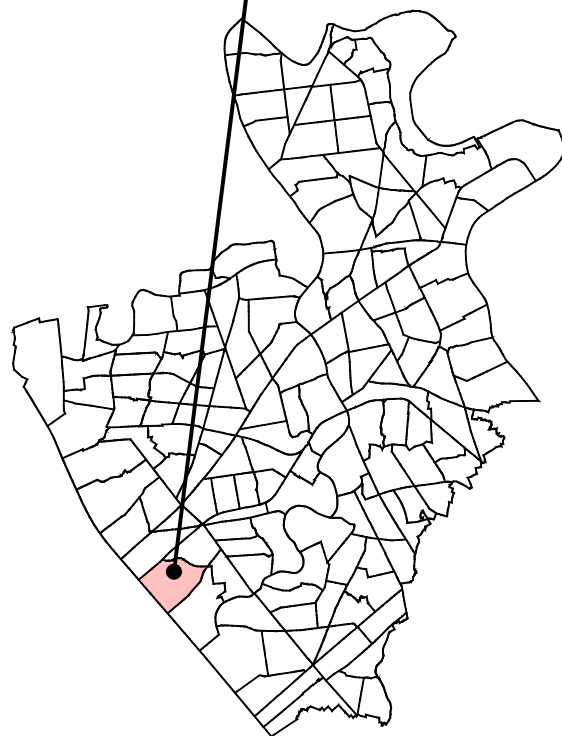
変更後



用途地域	近隣商業地域 → 商業地域
建蔽率	80% → (変更なし)
容積率	300% → 500%
高度地区	第三種高度地区・最低限高度地区(7m) → 最低限高度地区(7m)
防火地域	防火地域 → (変更なし)
その他の地域地区及び地区計画	東立石四丁目地区防災街区整備地区計画 → (変更なし)
日影規制値測定面高さ	(5)h/(3)h/(4)m → 指定なし

2. 今回の変更箇所について

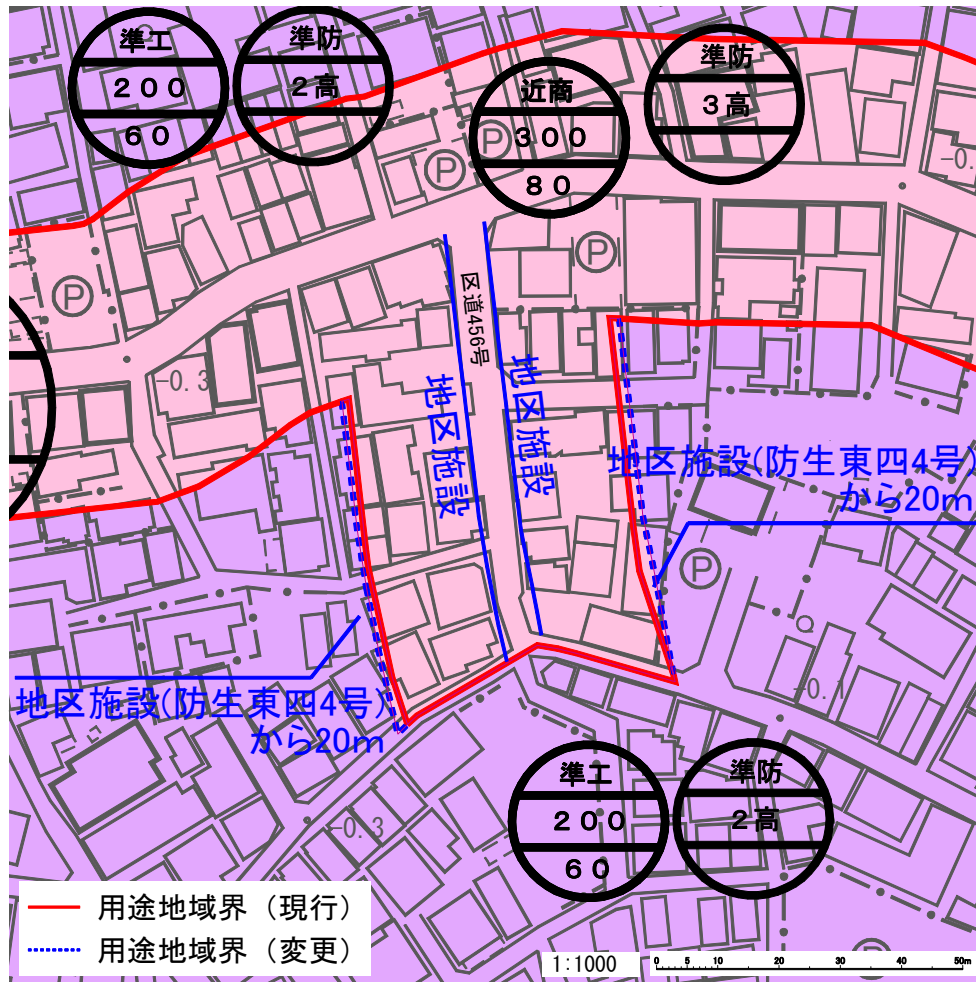
変更箇所⑤
東四つ木3-28、-34



2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑤ 東四つ木3-28、-34

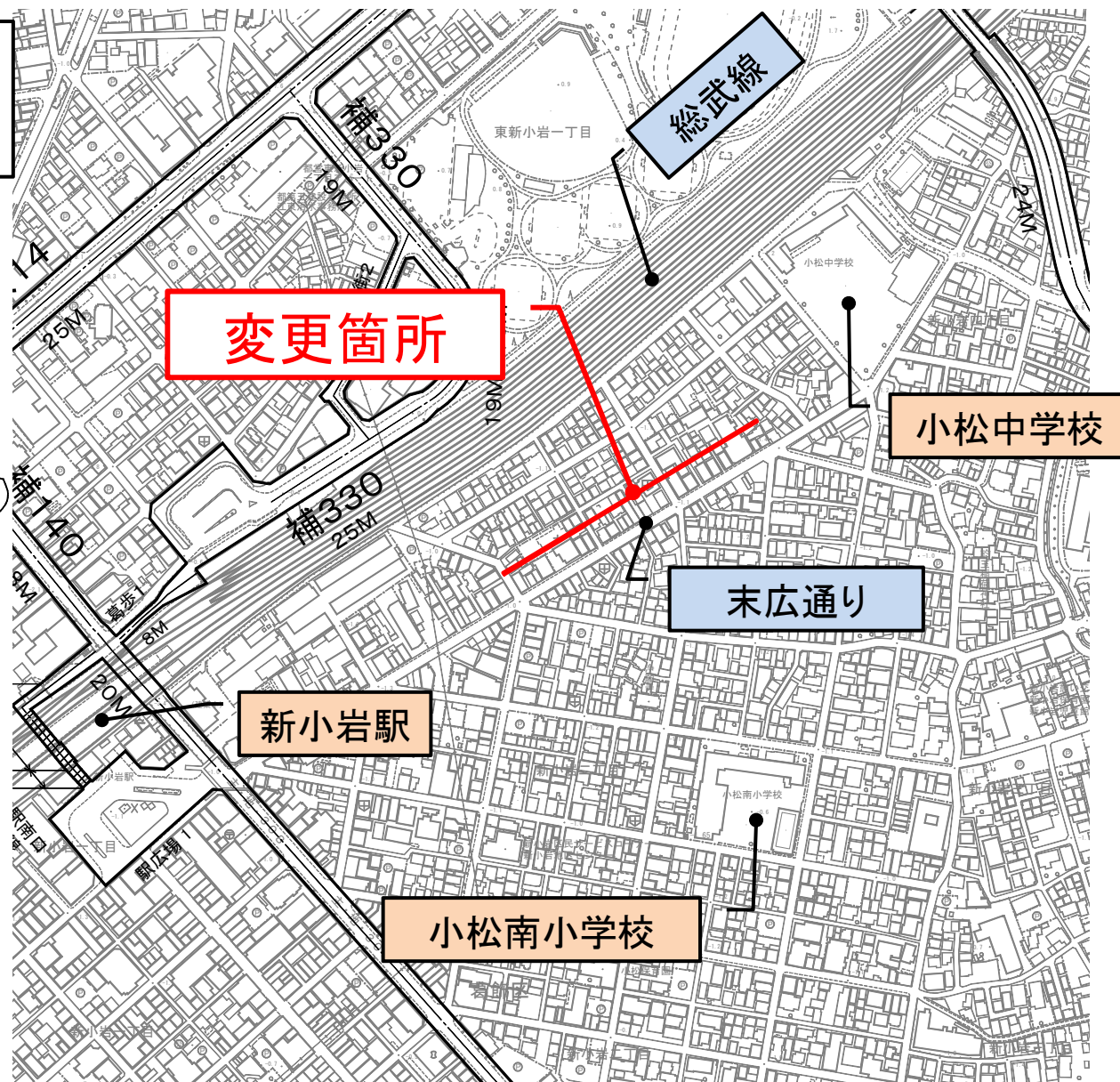
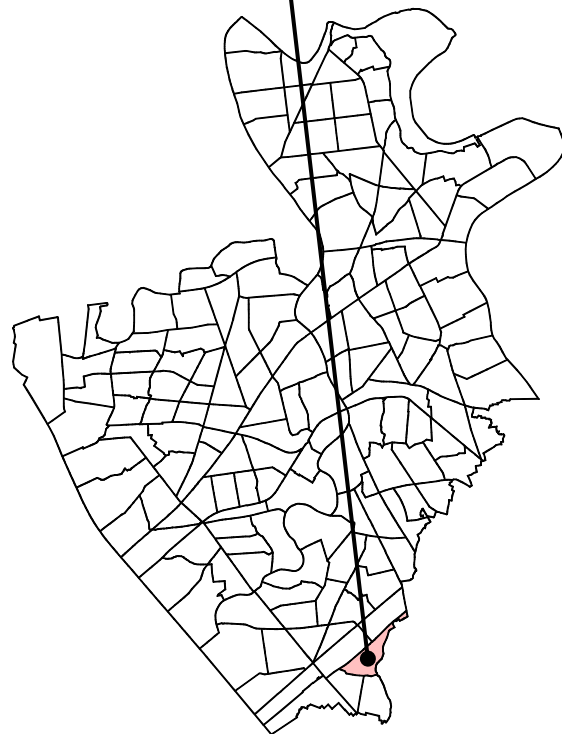
変更後



用途地域	準工業地域 → 近隣商業地域
建蔽率	60% → 80%
容積率	200% → 300%
高度地区	第二種高度地区 → 第三種高度地区
防火地域	準防火地域 → (変更なし)
その他の地域地区及び地区計画	四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画 → (変更あり)
日影規制値測定面高さ	(5)h/(3)h/(4)m → (変更なし)

2. 今回の変更箇所について

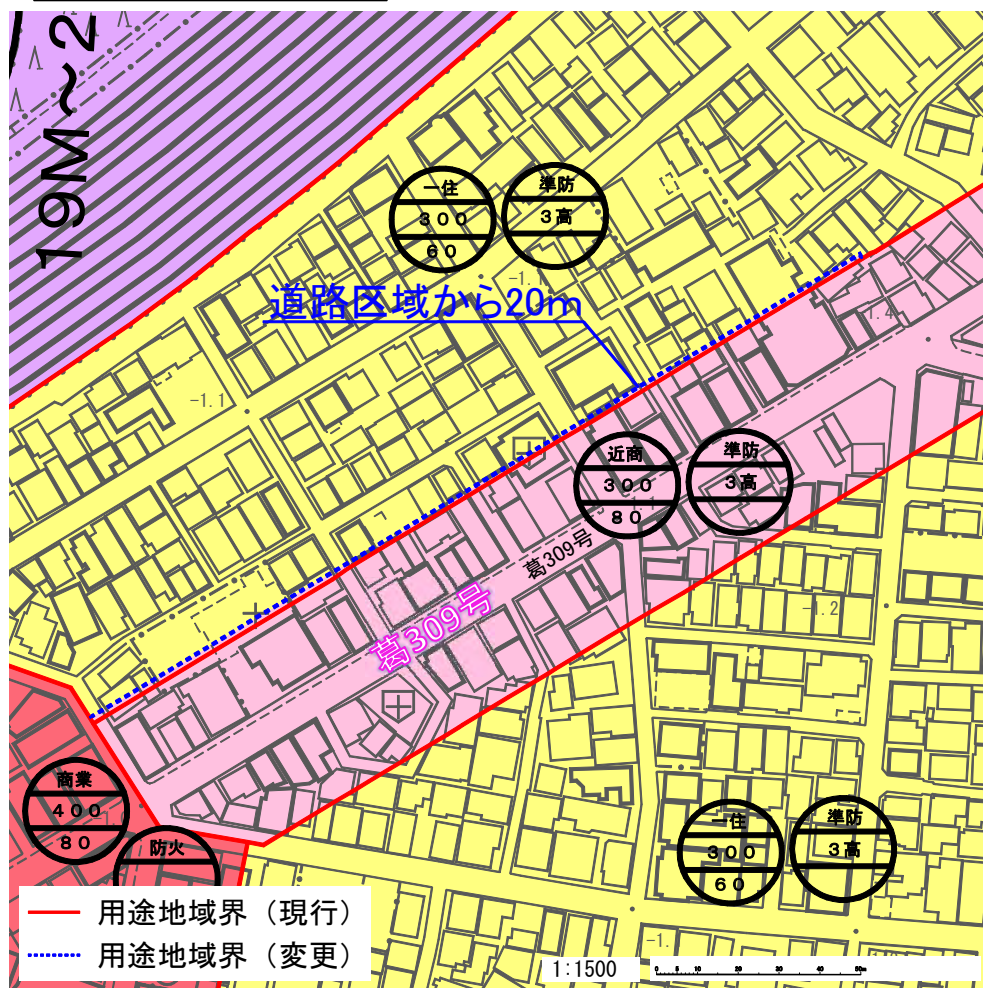
変更箇所⑥
新小岩4-6～8、-11



2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑥ 新小岩4-6～8、-11

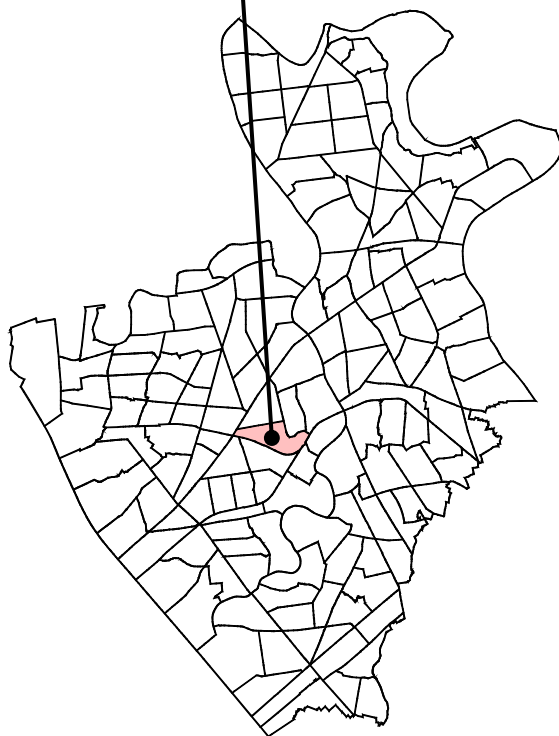
変更後



用途地域	第一種住居地域 → 近隣商業地域
建蔽率	60% → 80%
容積率	300% → (変更なし)
高度地区	第三種高度地区 → (変更なし)
防火地域	準防火地域 → (変更なし)
その他の地域地区及び地区計画	指定なし → (変更なし)
日影規制値 測定面高さ	(5)h/(3)h/(4)m → (変更なし)

2. 今回の変更箇所について

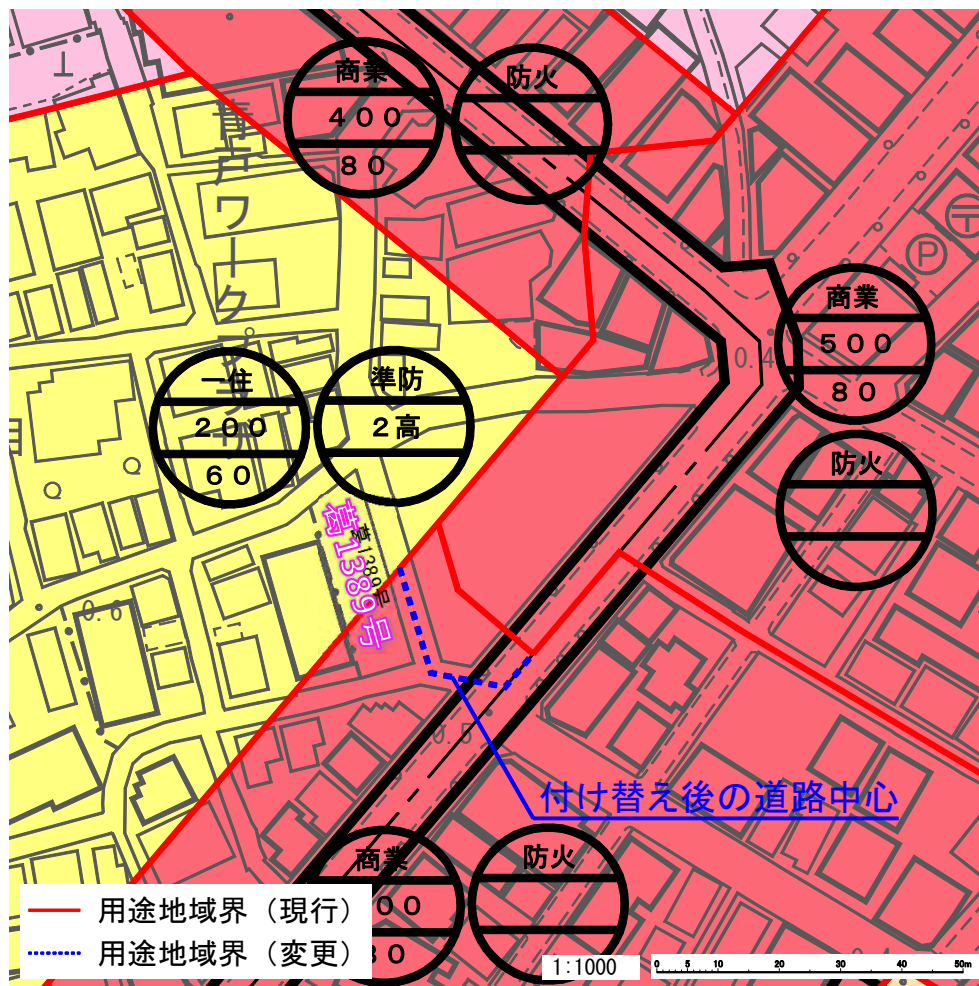
変更箇所⑦
青戸3-27



2. 今回の変更箇所について

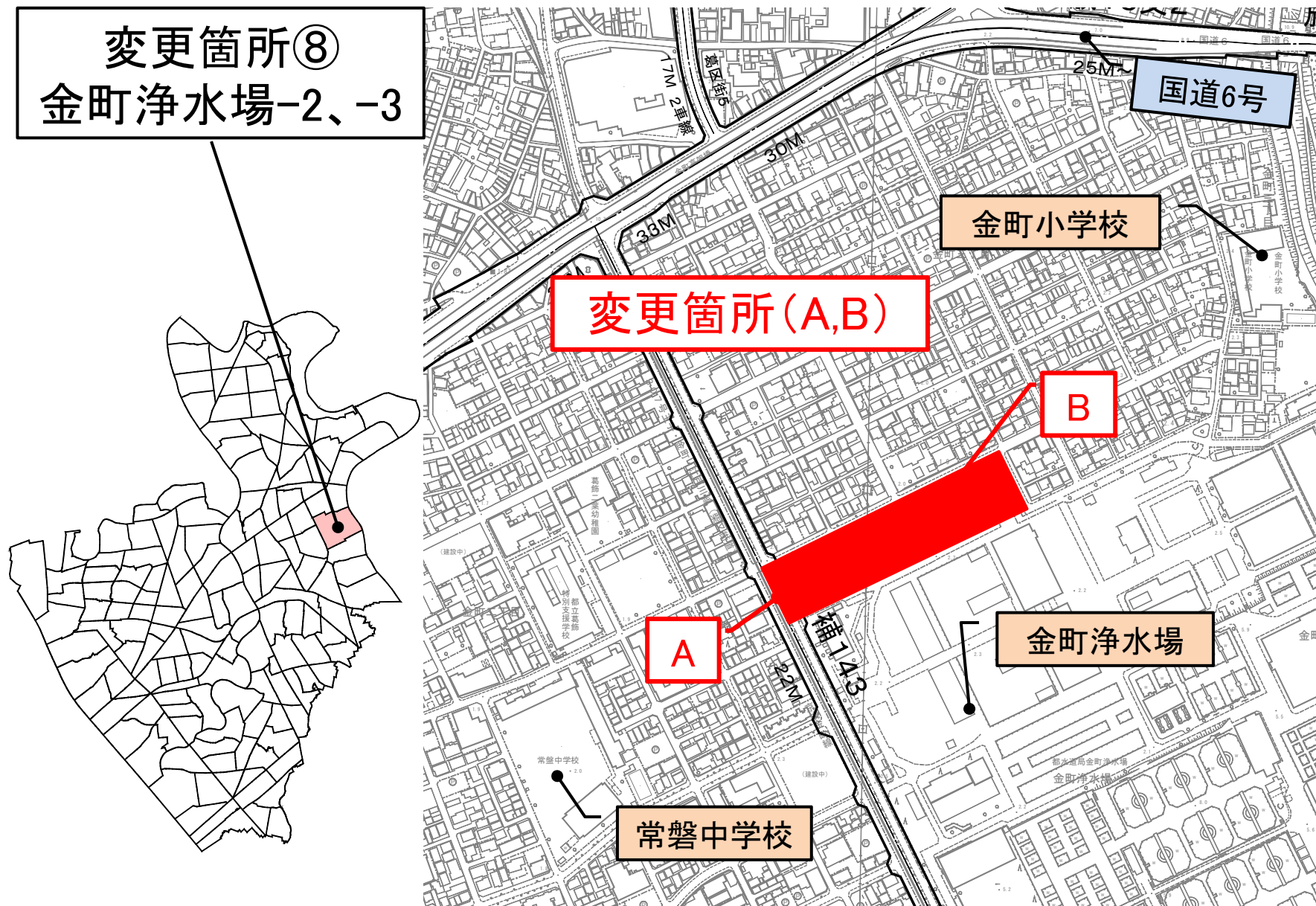
変更箇所⑦ 青戸3-27

変更後



用途地域	商業地域 → (変更なし)
建蔽率	80% → (変更なし)
容積率	400% → 500%
高度地区	指定なし → (変更なし)
防火地域	防火地域 → (変更なし)
その他の地域地区及び地区計画	指定なし → (変更なし)
日影規制値測定面高さ	指定なし → (変更なし)

2. 今回の変更箇所について

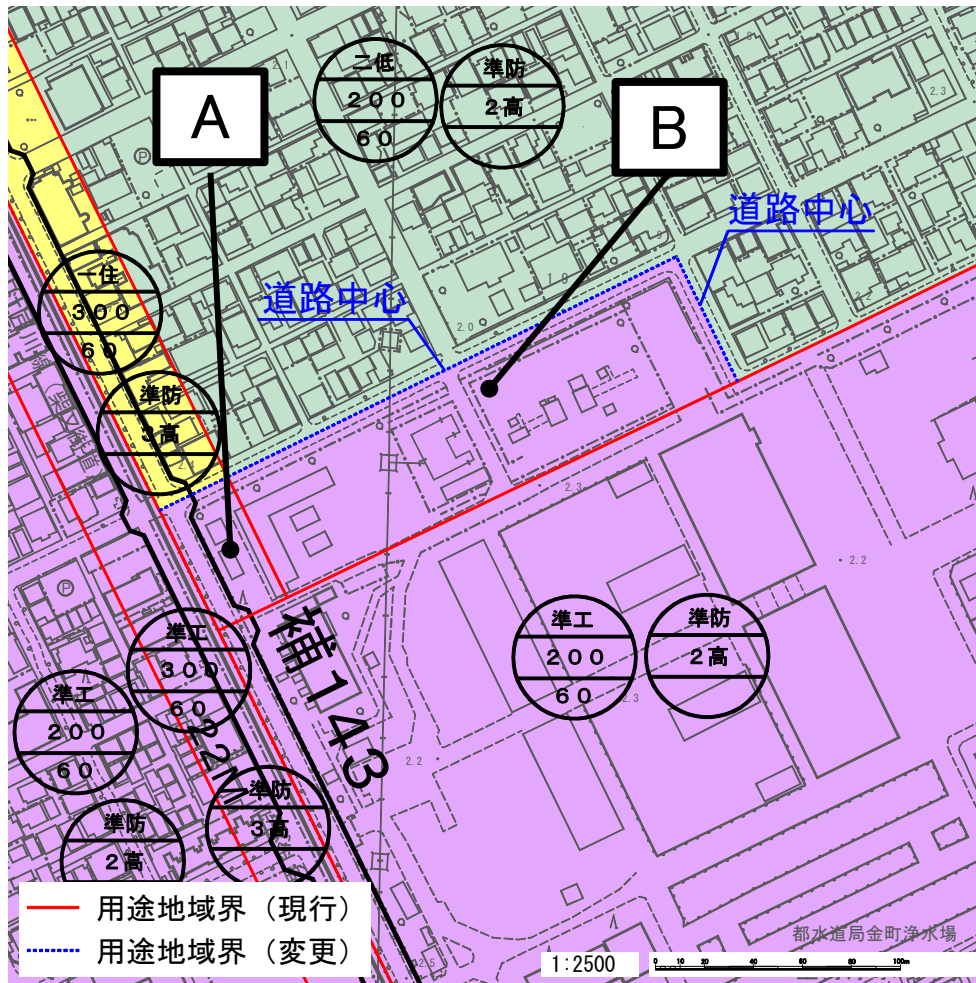


2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑧ 金町浄水場-2、-3

変更後

A



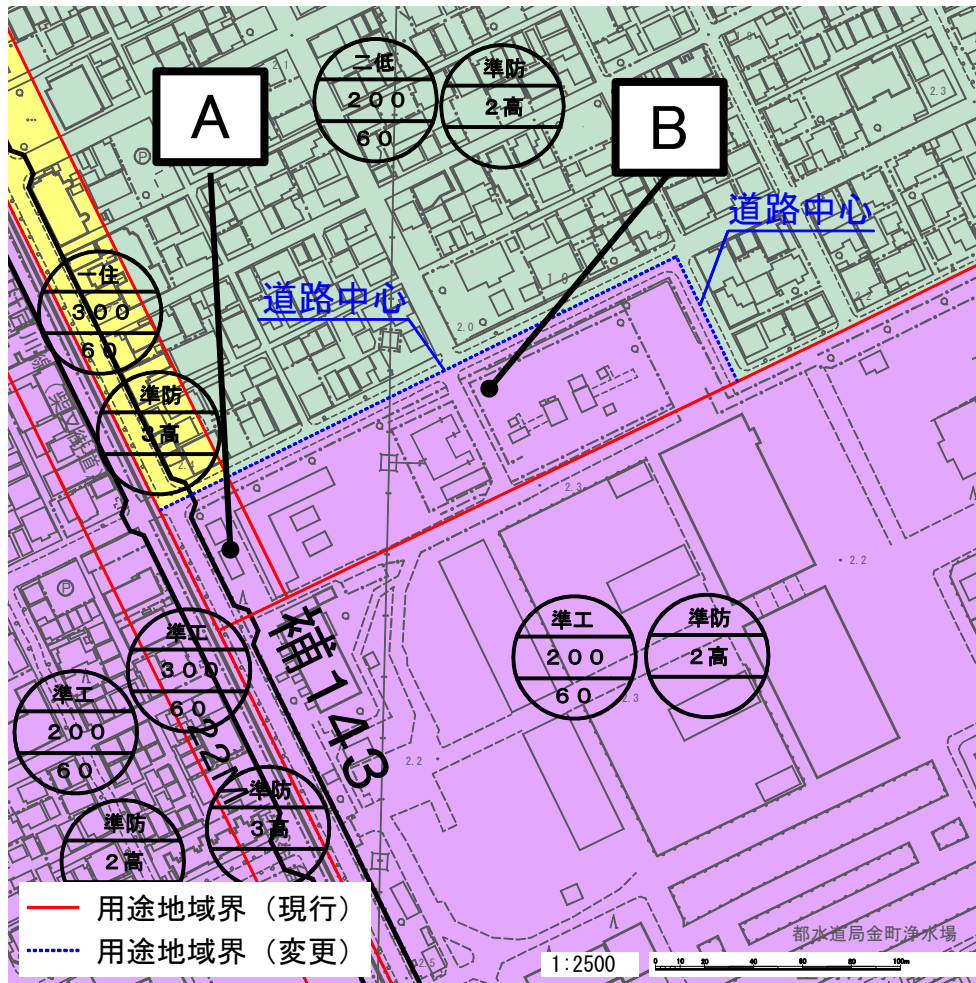
用途地域	第一種住居地域 → 準工業地域
建蔽率	60% → (変更なし)
容積率	300% → 200%
高度地区	第三種高度地区 → 第二種高度地区
防火地域	準防火地域 → (変更なし)
その他の地域地区及び地区計画	柴又地域景観地区 → (変更なし)
日影規制値 測定面高さ	(5)h/(3)h/(4)m → (4)h/(2.5)h/(4)m

2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑧ 金町浄水場-2、-3

変更後

B



用途地域	第二種低層住居専用 地域 → 準工業地域
建蔽率	60% → (変更なし)
容積率	200% → (変更なし)
高度地区	第二種高度地区 → (変更なし)
防火地域	準防火地域 → (変更なし)
その他の地 域地区及び 地区計画	柴又地域景観地区 → (変更なし)
日影規制値 測定面高さ	(5)h/(3)h/(1.5)m → (4)h/(2.5)h/(4)m