

葛飾区 広報
特集

用途地域等の変更(素案)を作成しました

都市整備部都市計画課

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。

このたび、区において、調査・検討を進め、用途地域等の変更(素案)を取りまとめました。

用途地域等の変更説明会の開催

日時	会場
2021年2月13日(土) ①(10:00~12:00) ②(14:00~16:00)	四つ木地区センター(3階ホール) (各回定員27名) 宝町1-1-22
2021年2月16日(火) (18:00~20:00)	区役所新館7階 705・706会議室(定員38名) 立石5-13-1
2021年2月21日(日) (10:00~12:00)	金町地区センター(5階ホール) (定員50名) 東金町1-22-1

- ・説明内容は各回同一です。ご都合のつく日をお選びください。
- ・ご来場の際は、マスクの着用をお願いいたします。
- ・新型コロナウイルス感染症予防対策として、各回事前予約制とさせていただきます。ご予約はお電話または来庁にて承ります。下記までご連絡ください。
- ・予約は各説明会の前日まで受け付けておりますが、定員数に達した段階で予約を締め切らせていただきます。予約の際に住所・氏名・電話番号をお伺いいたします。
- ・説明会に出席できない場合における説明会資料の郵送または配布のご依頼、また、今回の用途地域等の変更に伴う個々のご相談についても、下記までご連絡ください。

＜連絡先＞ 葛飾区役所新館3階302 都市計画課都市計画係
電話番号 03-5654-8328(直通)

今後のスケジュール(予定)

用途地域等は、今回の変更説明会以降、一定手続きを経て決定されます。

用途地域等の変更説明会 令和3年2月

東京都へ用途地域等の変更(原案)提出 令和3年9月

都市計画案作成(都) 令和4年度春～

都市計画手続き(都)

都市計画決定・告示(都) 令和5年度前半

変更の対象

■地形地物の変化などに基づく用途地域の変更

地区内外の市街地環境への影響が軽微で、地区計画を定める必要がないものが対象となります。

また、変更に伴う既存不適格建築物※1となる可能性のある建物の発生状況を把握しております。

※1 既存不適格建築物

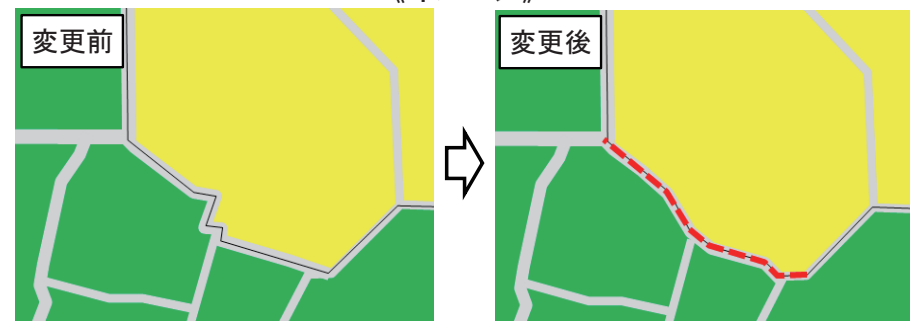
建物を建てた時点では法令の規定に適合していたが、法令の改正等により、改正後の規定に適合しなくなった建物のことをいいます。建物を建てた時点で法令の規定に違反している「違反建築物」とは取り扱いが異なります。

また、法令等の改正内容に直ちに適合させなければならないというものではありません。

【対象事例】

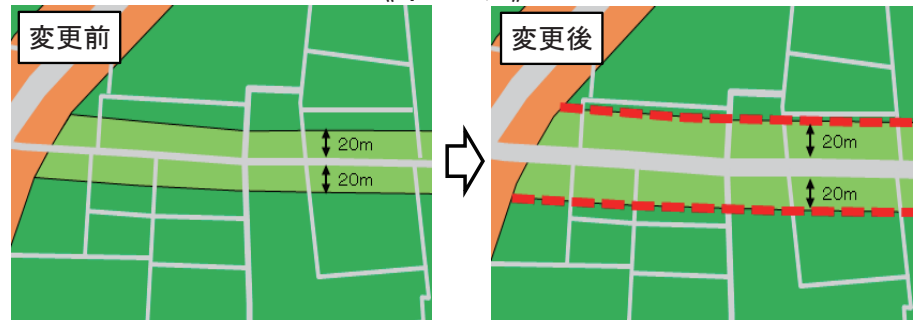
(1)用途地域の境界の基準としていた道路等の位置や形状が変化した地区

《イメージ》



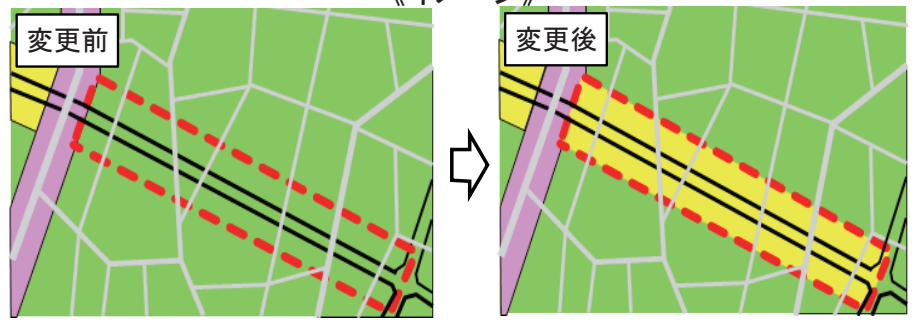
(2)用途地域(沿道指定)の境界の基準としていた道路が拡幅された地区 ※2

《イメージ》



(3)整備が完了している又は概ねの整備の見込みがある都市計画道路等の沿道地区 ※2・3

《イメージ》



※2 道路整備済み又は概ねの道路整備の見込み(建築基準法42条第1項4号の定等)がある場合

※3 都市計画マスタープランや周辺の土地利用状況等との整合が図られている場合

図の凡例

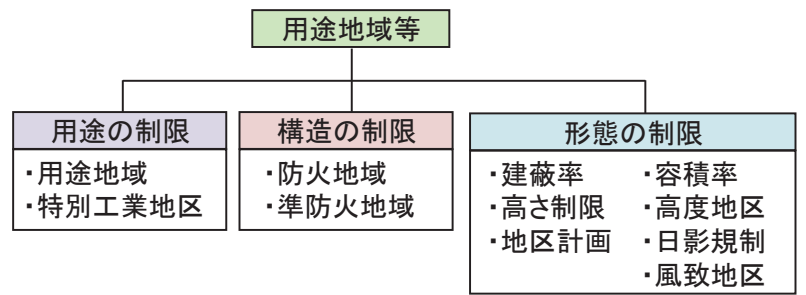
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域

用途地域等の変更(素案)に関するお問い合わせは 03-5654-8328
葛飾区都市整備部都市計画課都市計画係 担当：藤岡・市橋・村上

用途地域などの建築制限のしくみ

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。



建物の用途制限

	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。
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。
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。

用途地域の種類は葛飾区内にあるもののみを記載しています。

建物の構造制限

■ 防火地域・準防火地域 (建築基準法第61条)

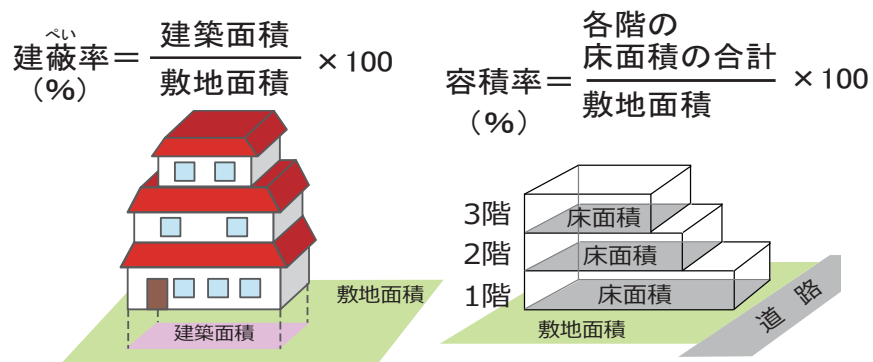
火災などの災害に対して安全な街を作るために、建物の構造を制限します。建物の階数や延べ面積等に応じて、屋根や外壁などに求められる防火性能が異なります。

建物の形態制限

■ 建蔽率・容積率 (建築基準法第52条・第53条)

建物の過密化を防ぐために、敷地に建てられる建物の大きさを制限します。

建物の建築面積の敷地面積に対する割合が建蔽率です。また、建物の延べ面積(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合が容積率です。



■ 高さ制限 (建築基準法第55条・第56条)

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。

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。

■ 地区計画 (建築基準法第68条の2)

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。

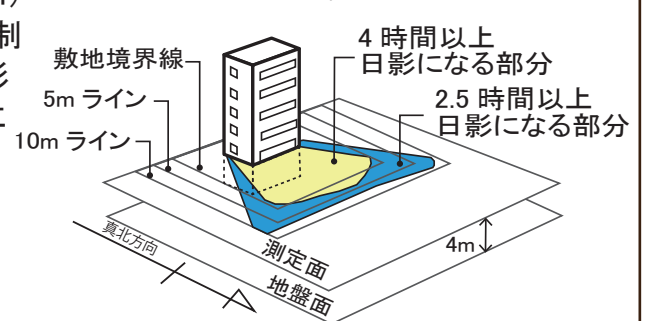
■ 日影規制 (建築基準法第56条の2、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例)

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、規制する時間以上の日影を生じさせないようにするものです。

日影規制の例：第一種中高層住居専用地域 4h-2.5h/4m



■ 高度地区 (建築基準法第58条)

北側の建物などへの日照・通風・採光などを確保するために、建物の高さが制限されます。

また、災害のときの避難路を確保するために、建物の最低の高さが制限される地区もあります。

■ 風致地区(江戸川風致地区) (葛飾区風致地区条例)

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。

建物は、原則として建蔽率40%以下、高さ15m以下とし、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。