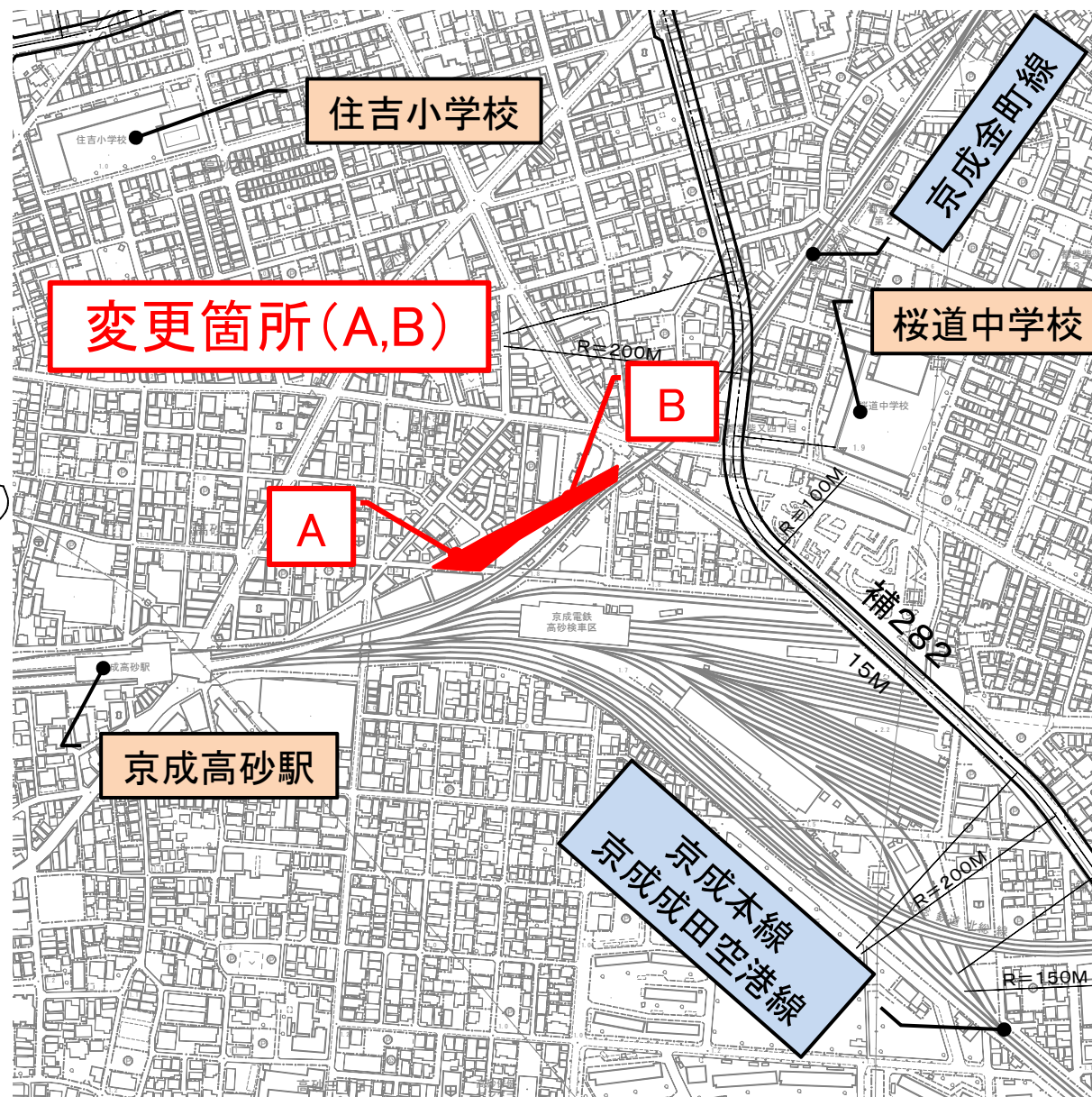
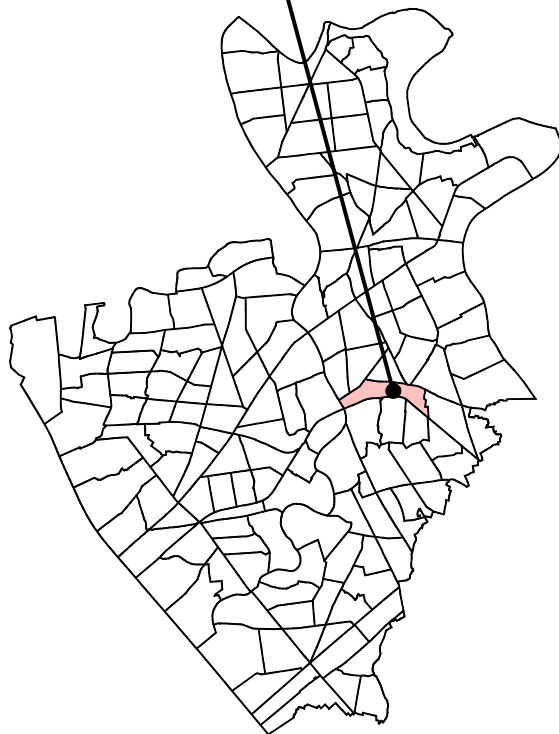


2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑨
高砂5-51

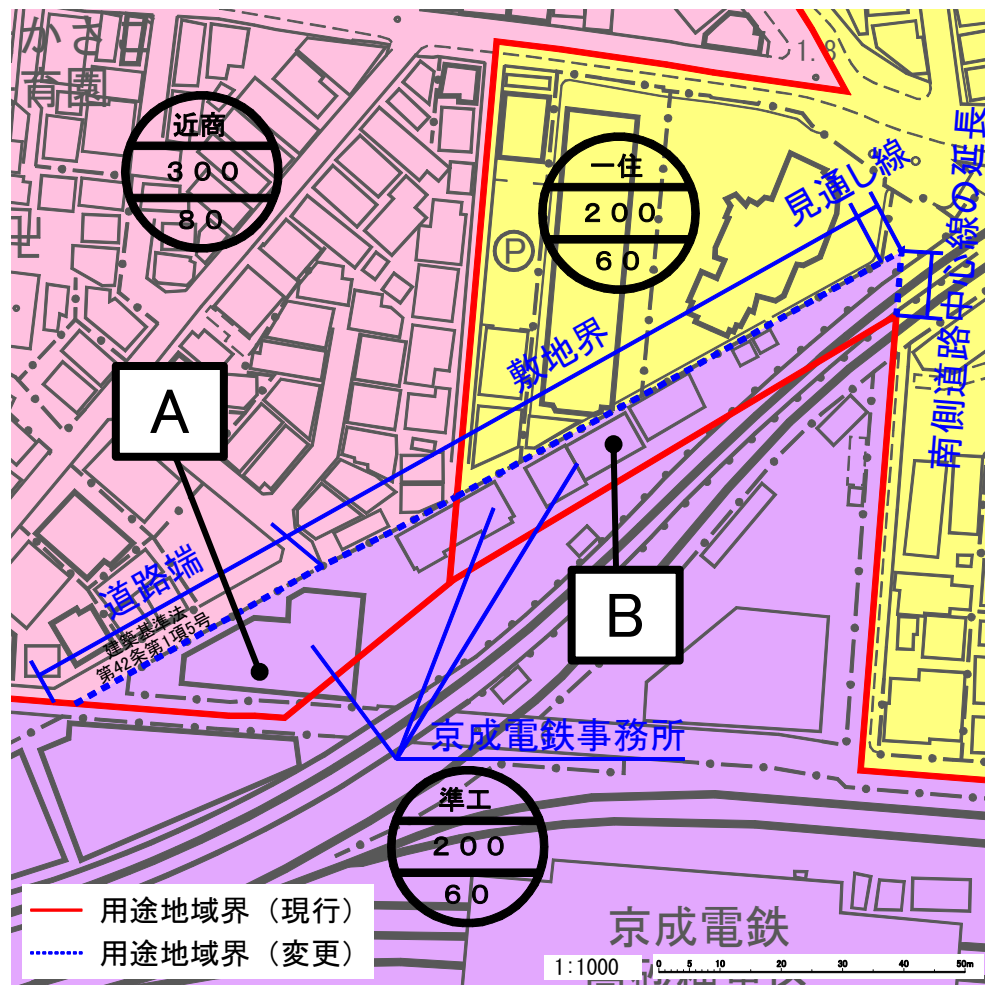


2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑨ 高砂5-51

変更後

A



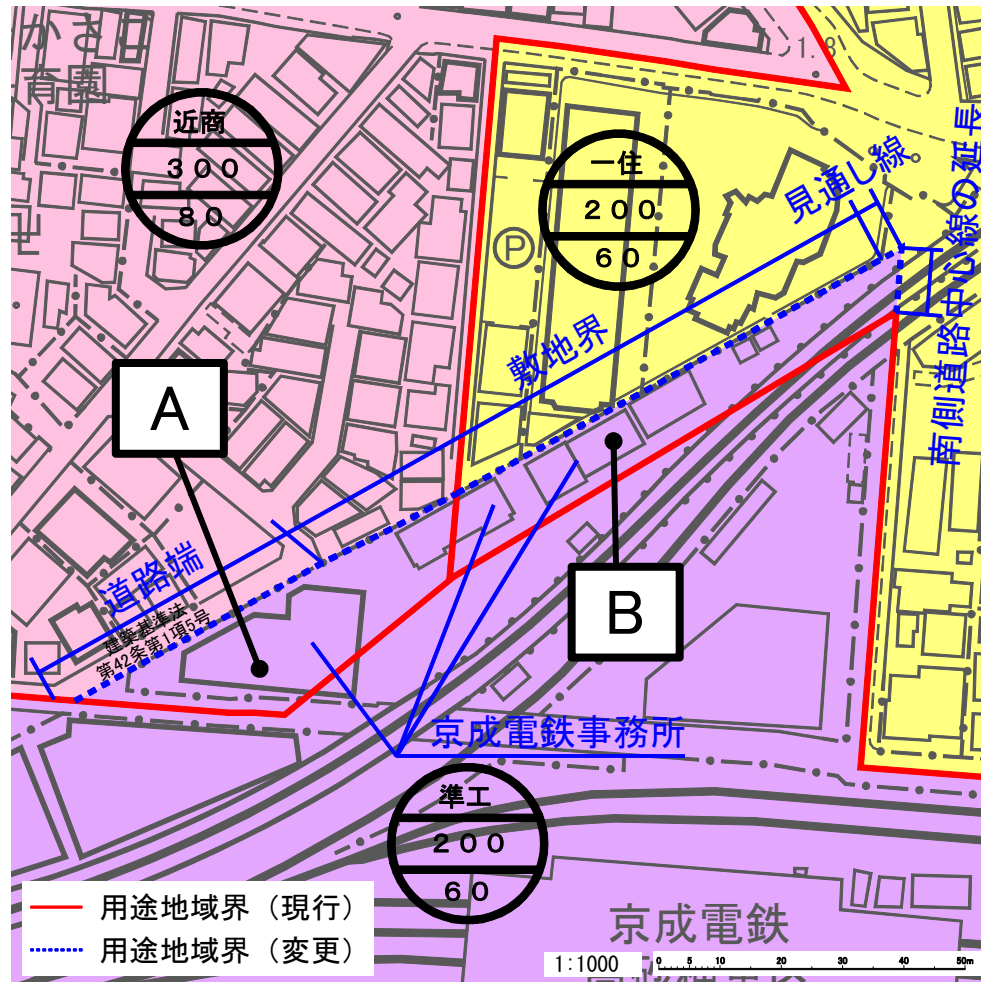
用途地域	近隣商業地域 → 準工業地域
建蔽率	80% → 60%
容積率	300% → 200%
高度地区	第三種高度地区 → 第二種高度地区
防火地域	準防火地域 → (変更なし)
その他の地域地区及び地区計画	指定なし → (変更なし)
日影規制値測定面高さ	(5)h/(3)h/(4)m → (4)h/(2.5)h/(4)m

2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑨ 高砂5-51

変更後

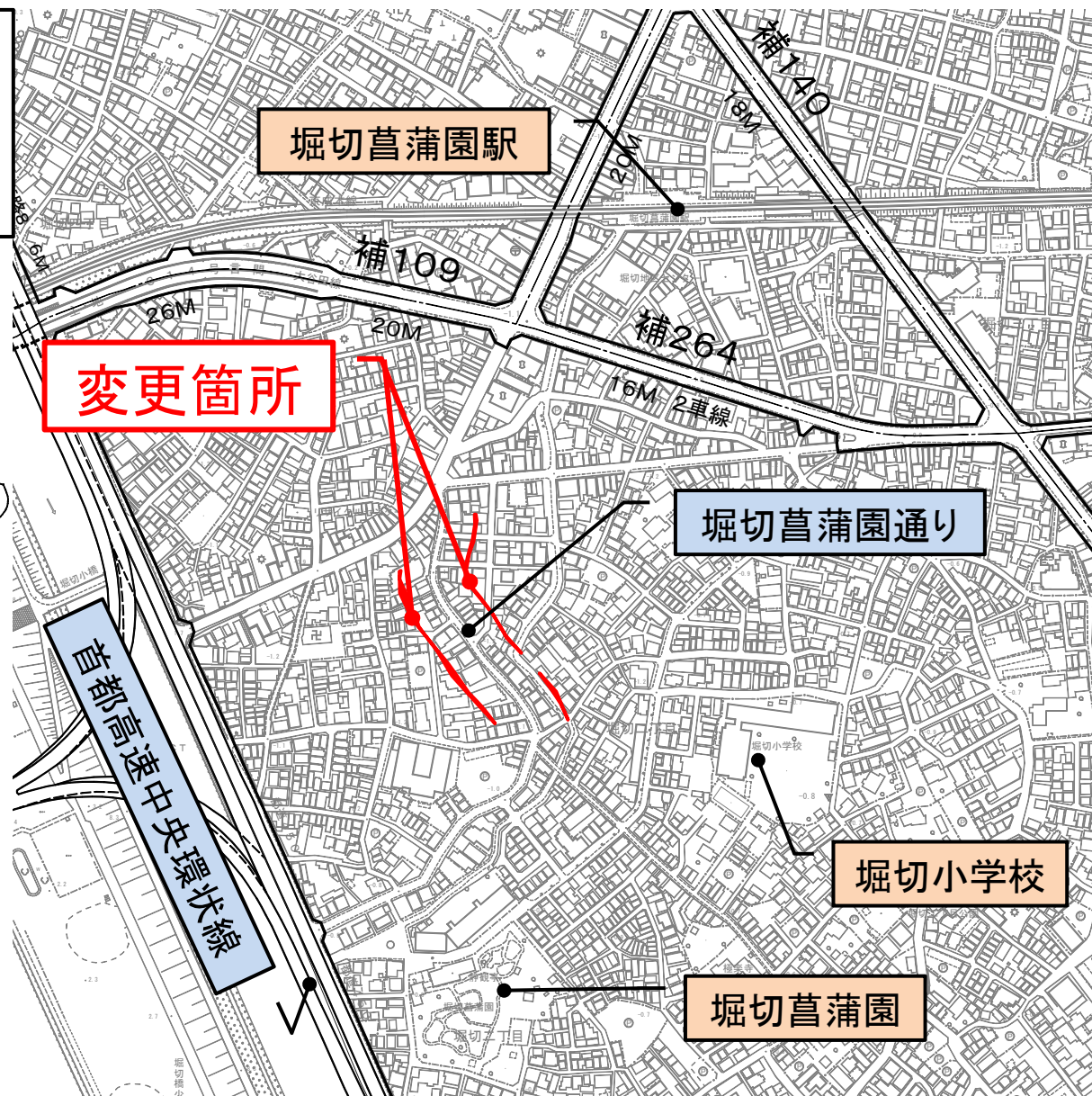
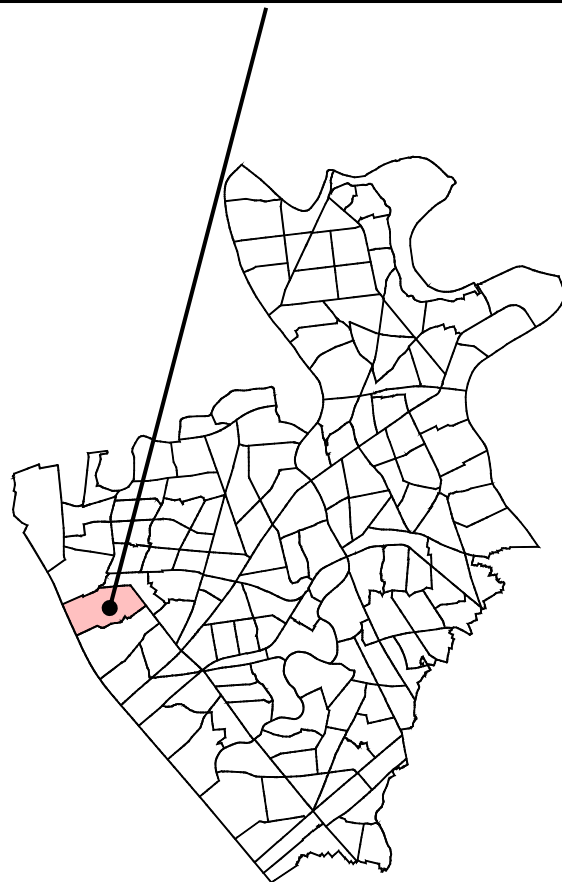
B



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	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

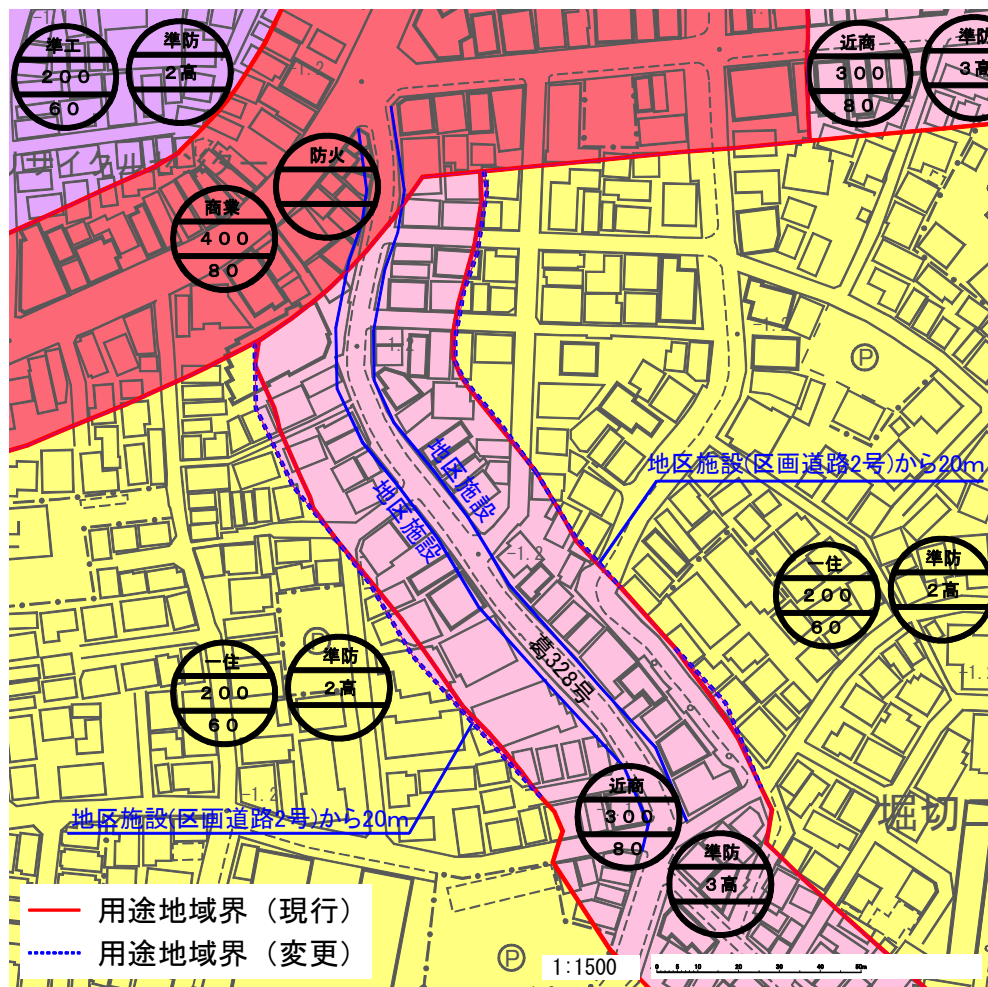
変更箇所⑩
堀切2-11～13、-32
～35



2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑩ 堀切2-11～13、-32～35

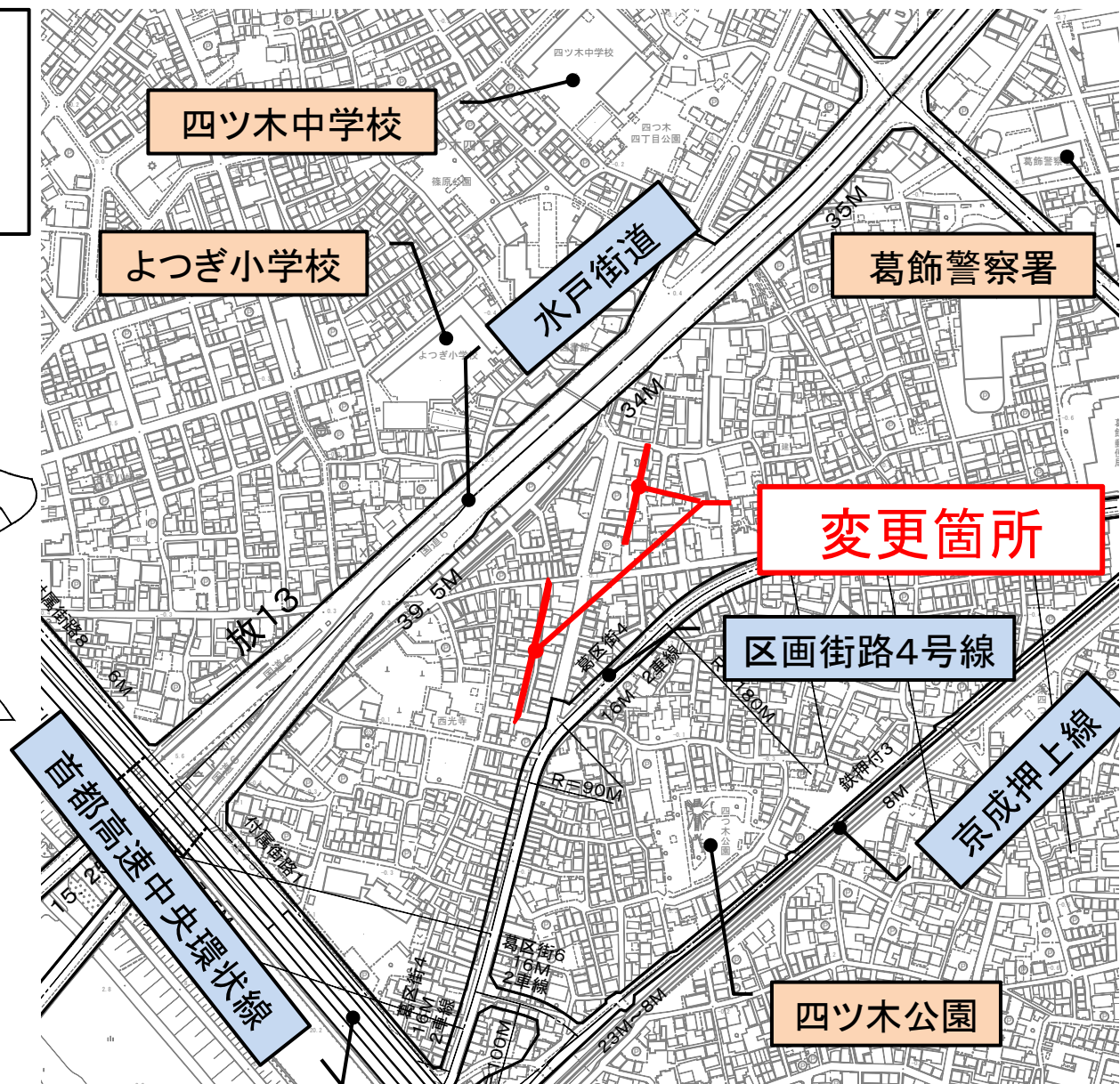
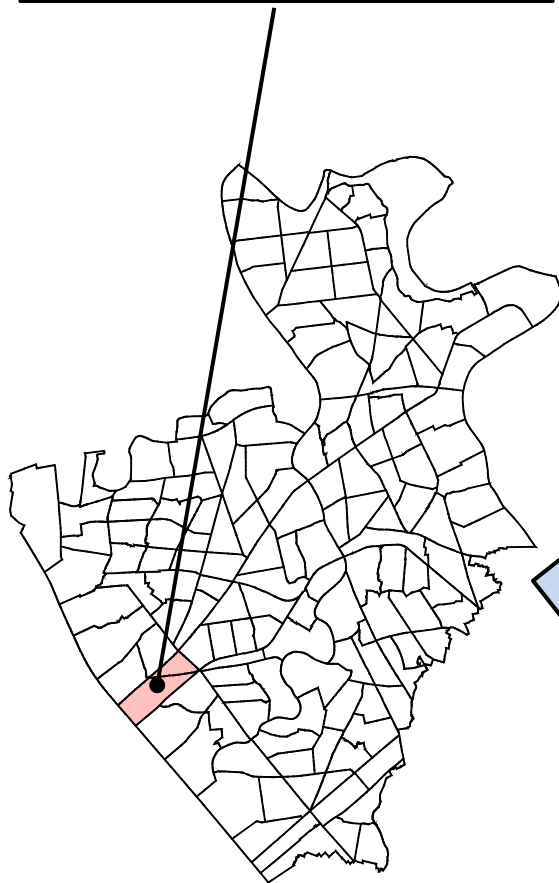
変更後



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	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	堀切二丁目周辺及び四丁目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

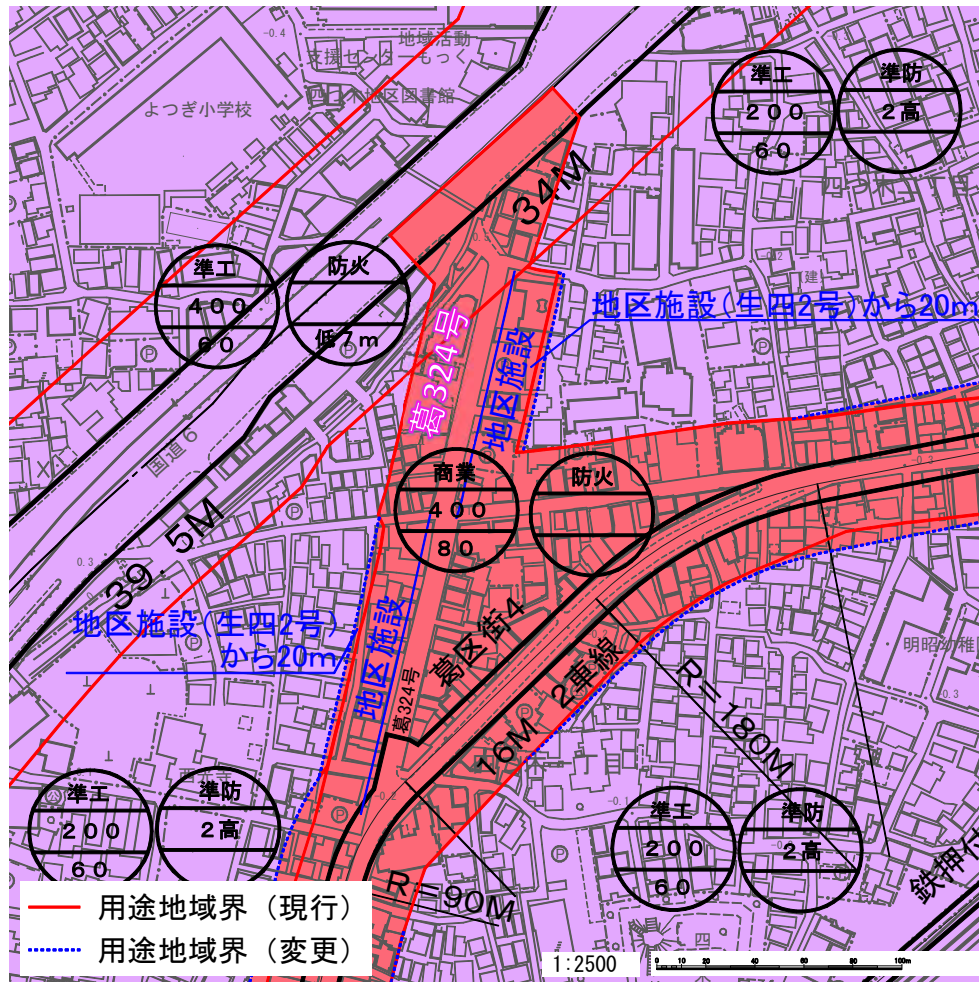
変更箇所⑪
四つ木1-22、-27
~29、四つ木2-6



2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑪ 四つ木1-22、-27～29、四つ木2-6

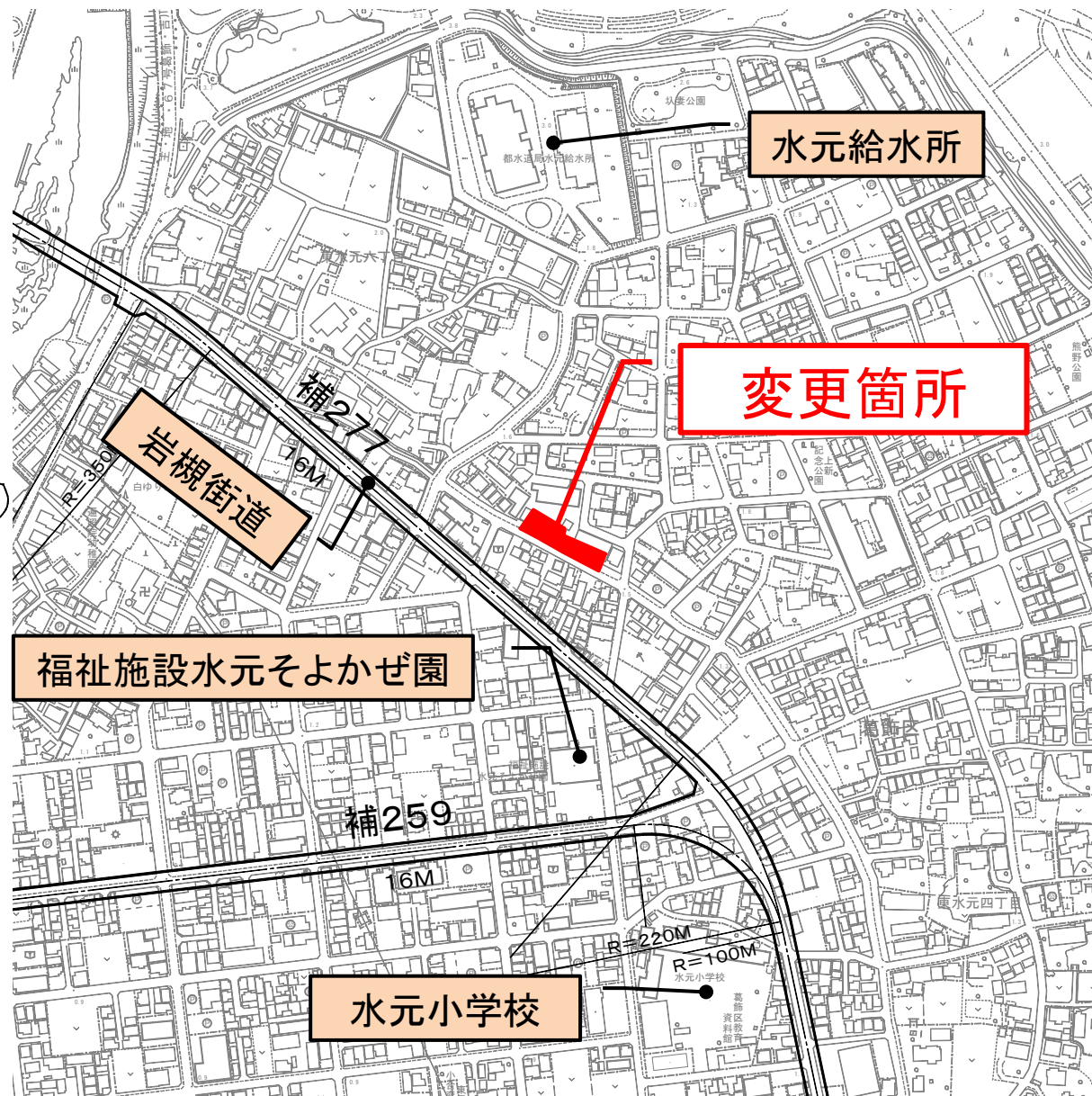
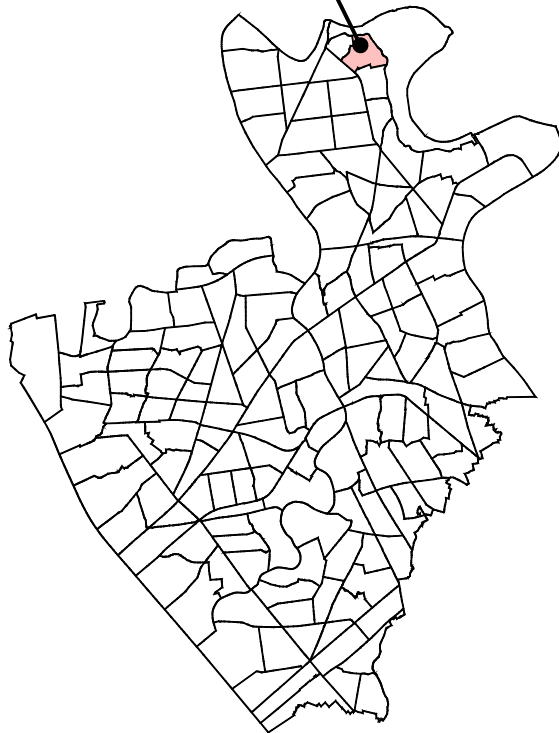
変更後



用途地域	準工業地域 → 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	四ツ木駅周辺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 → 指定なし

2. 今回の変更箇所について

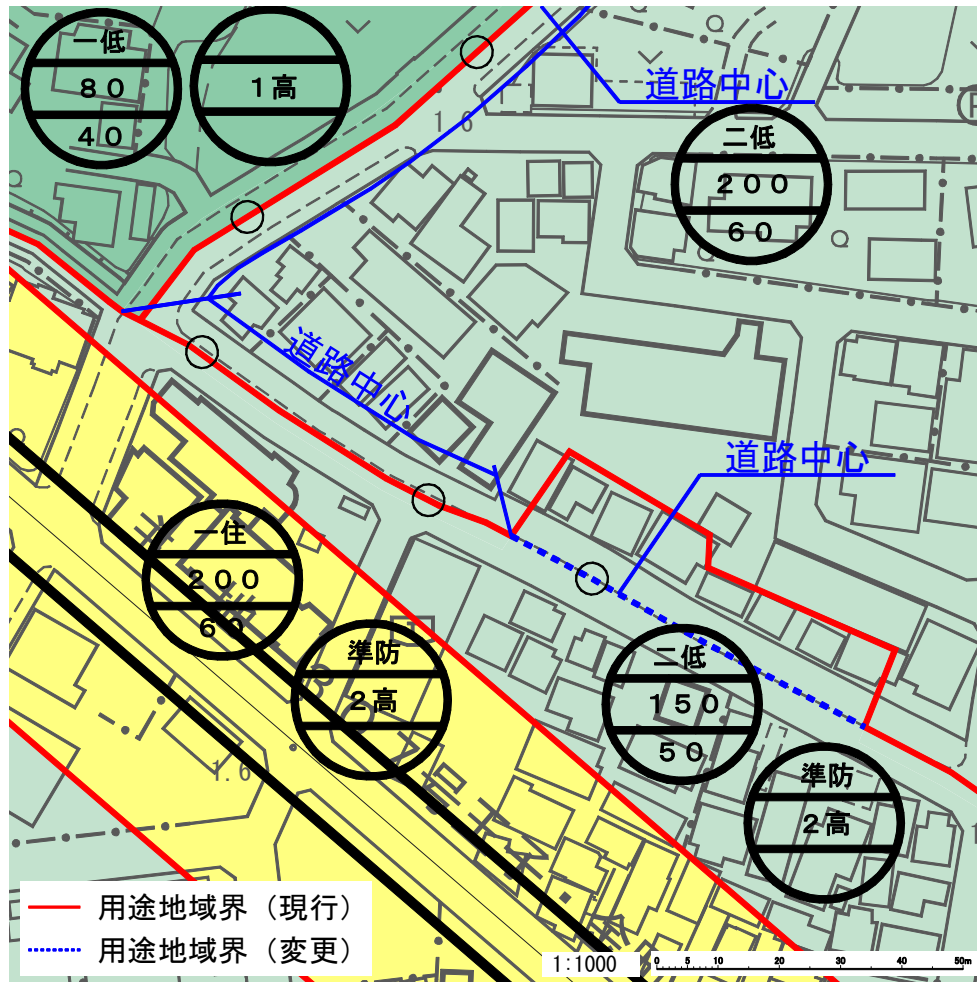
変更箇所⑫
東水元5-4



2. 今回の変更箇所について

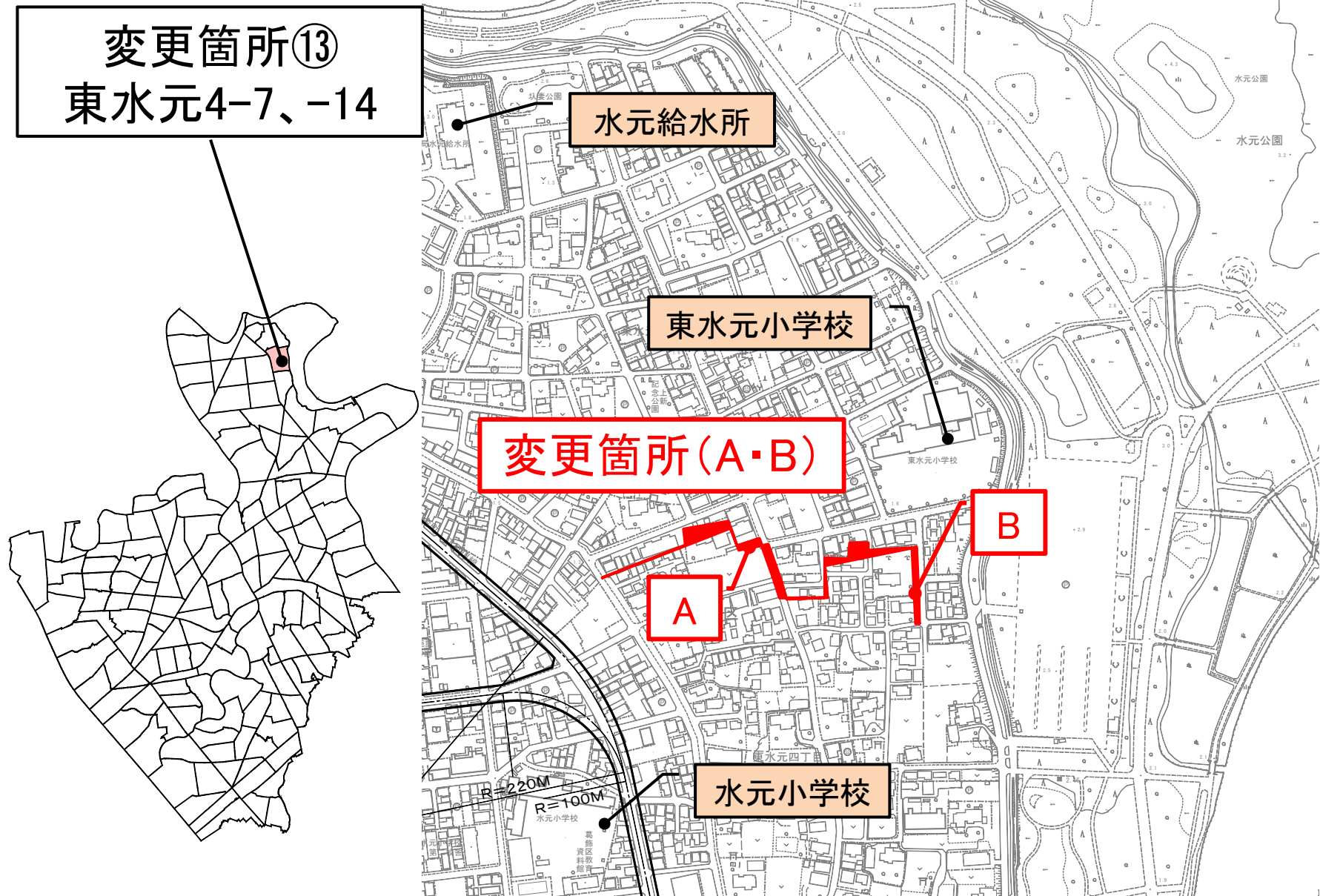
変更箇所⑫ 東水元5-4

変更後



用途地域	第二種低層住居専用 地域 → (変更なし)
建蔽率	50% → 60%
容積率	150% → 200%
高度地区	第一種高度地区 → 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	指定なし → (変更なし)
日影規制値 測定面高さ	(4)h/(2.5)h/(1.5)m → (5)h/(3)h/(1.5)m

2. 今回の変更箇所について

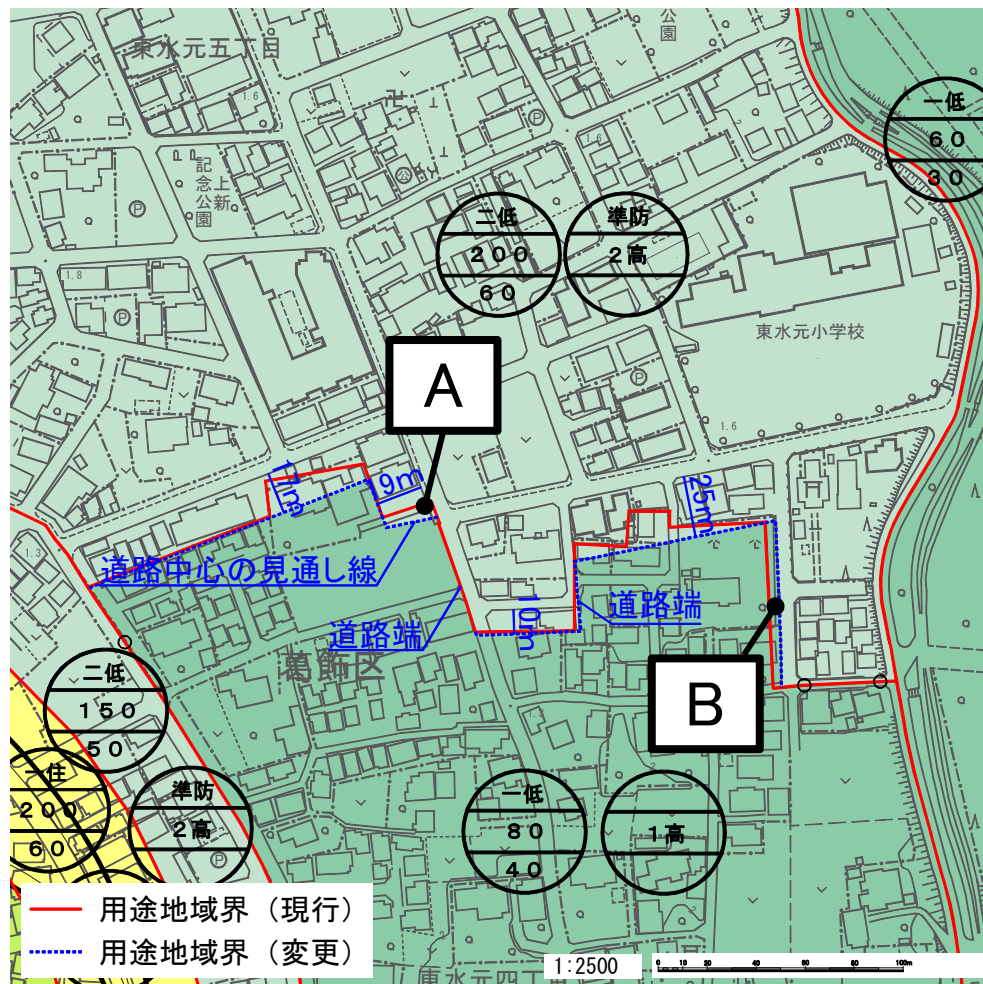


2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑬ 東水元4-7、-14

変更後

A



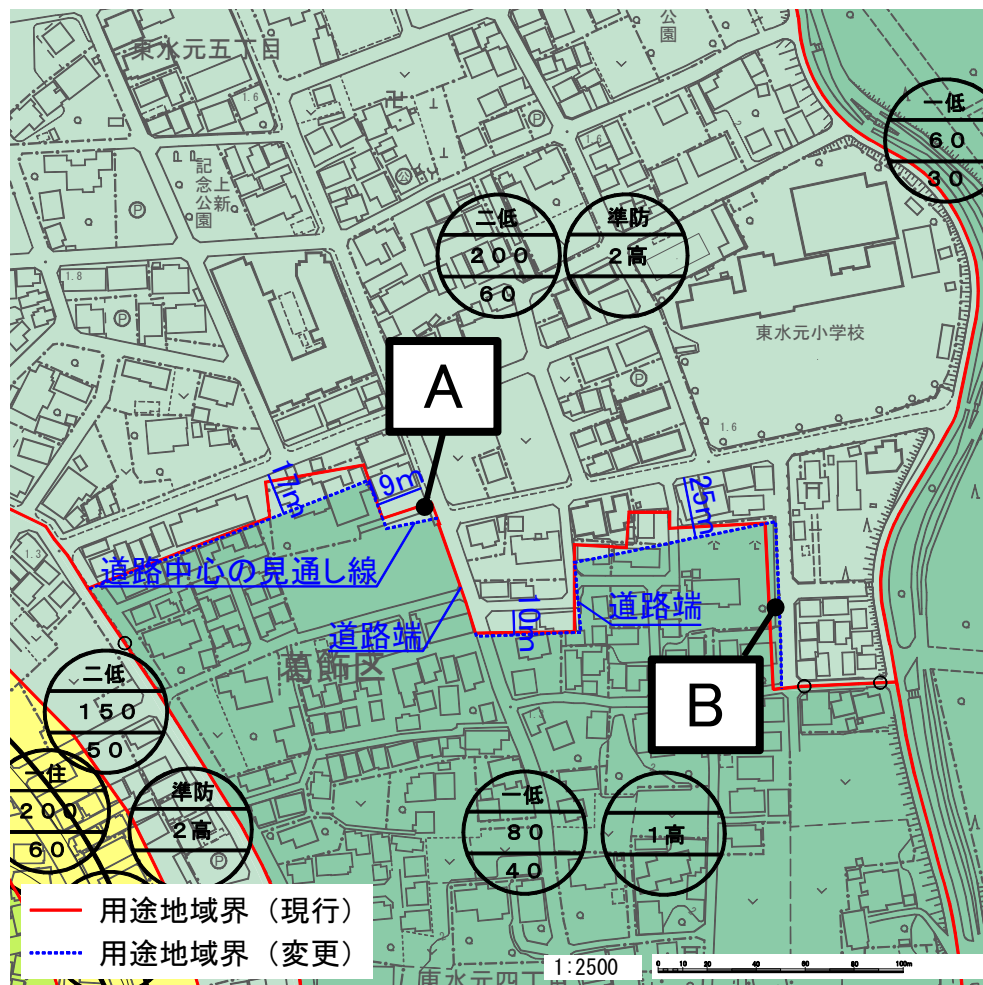
用途地域	第一種低層住居専用 地域 → 第二種低 層住居専用地域
建蔽率	40% → 60%
容積率	80% → 200%
高度地区	第一種高度地区 → 第二種高度地区
防火地域	指定なし → 準防火地域
その他の地域 地区及び地区 計画	江戸川風致地区(一 部) → (変更なし)
日影規制値 測定面高さ	(3)h/(2)h/(1.5)m → (5)h/(3)h/(1.5)m

2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑬ 東水元4-7、-14

変更後

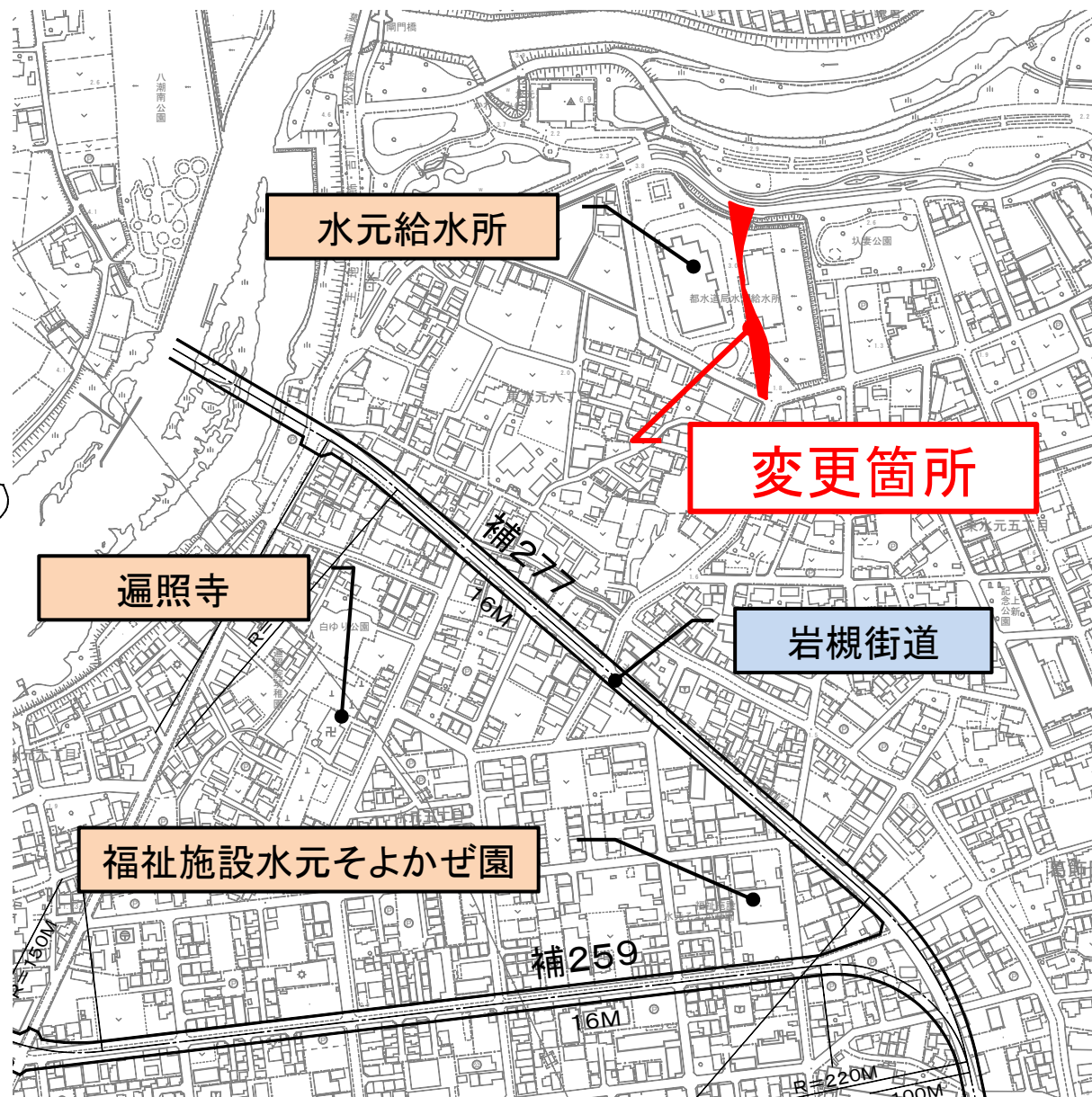
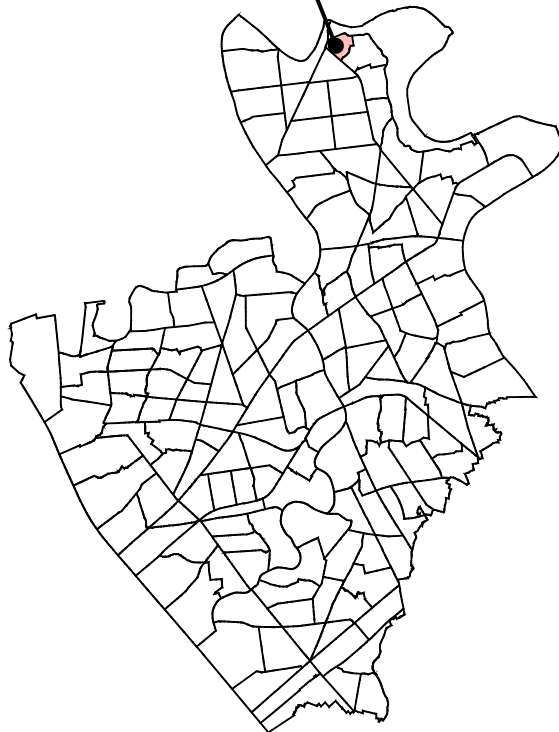
B



用途地域	第二種低層住居専用地域 → 第一種低層住居専用地域
建蔽率	60% → 40%
容積率	200% → 80%
高度地区	第二種高度地区 → 第一種高度地区
防火地域	準防火地域 → 指定なし
その他の地域地区及び地区計画	江戸川風致地区 → (変更なし)
日影規制値測定面高さ	(5)h/(3)h/(1.5)m → (3)h/(2)h/(1.5)m

2. 今回の変更箇所について

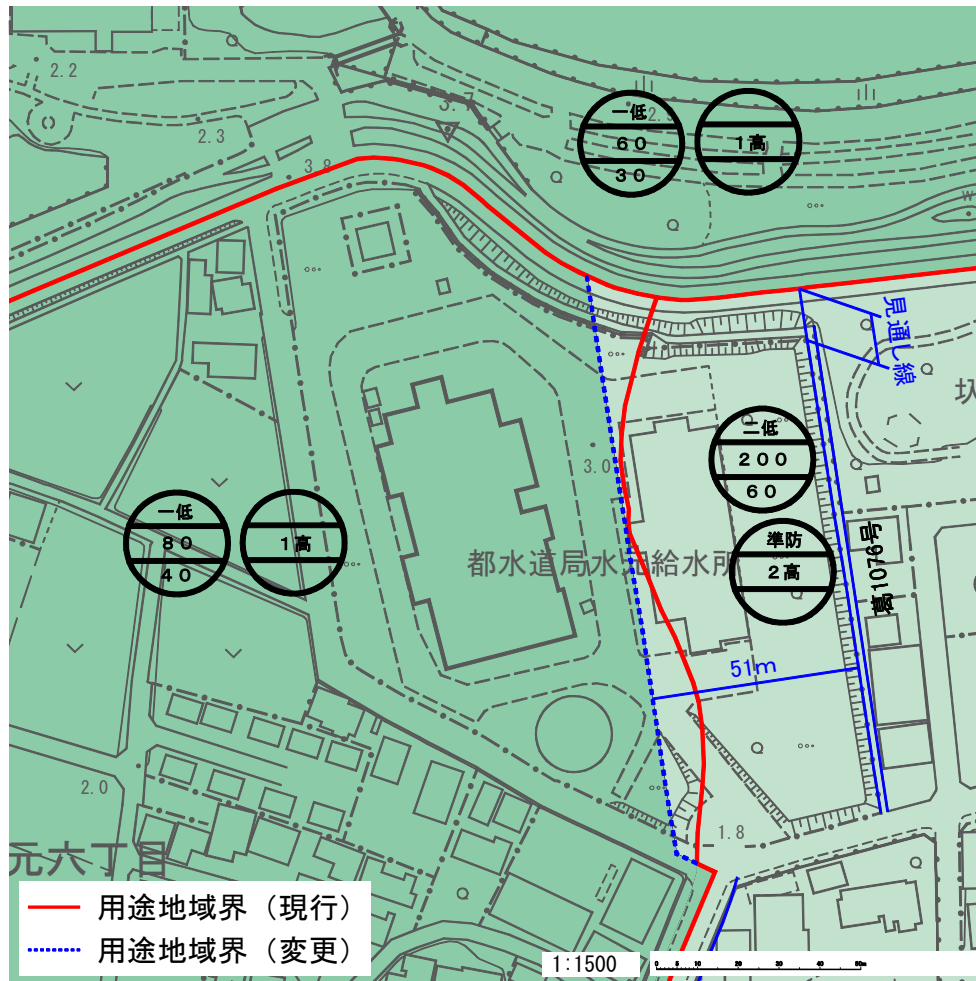
変更箇所⑭
東水元6-7



2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑭ 東水元6-7

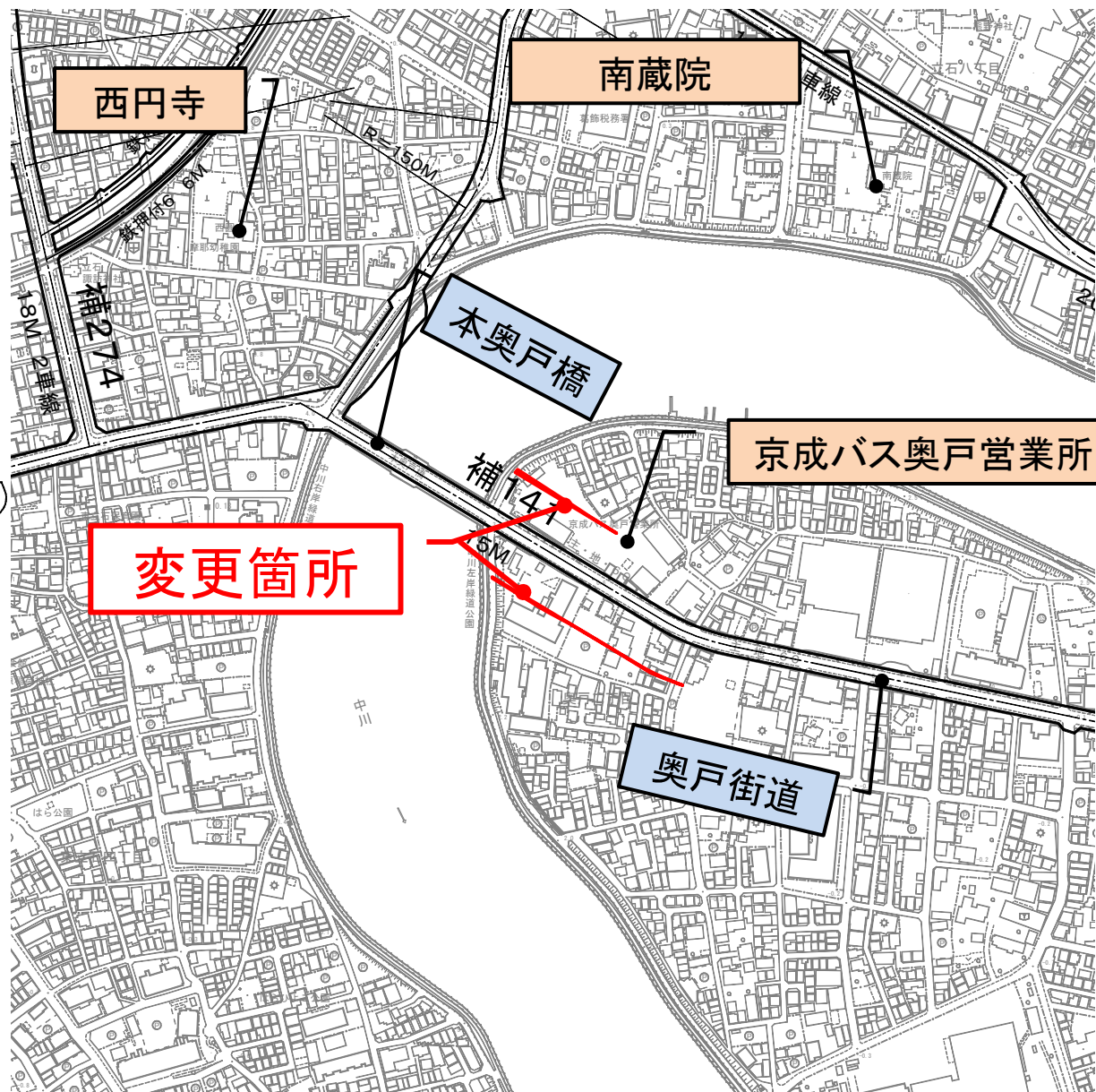
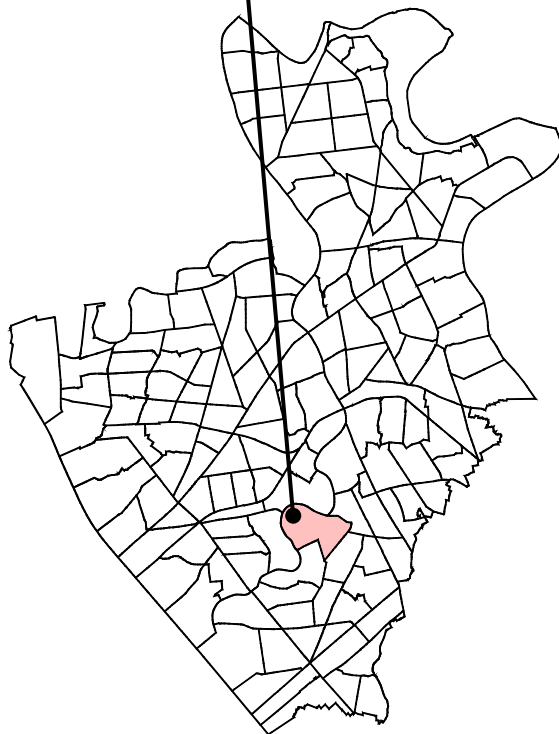
変更後



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
建蔽率	40% → 60%
容積率	80% → 200%
高度地区	第一種高度地区 → 第二種高度地区
防火地域	指定なし → 準防火地域
その他の地 域地区及び 地区計画	江戸川風致地区 → (変更なし)
日影規制値 測定面高さ	(3)h/(2)h/(1.5)m → (5)h/(3)h/(1.5)m

2. 今回の変更箇所について

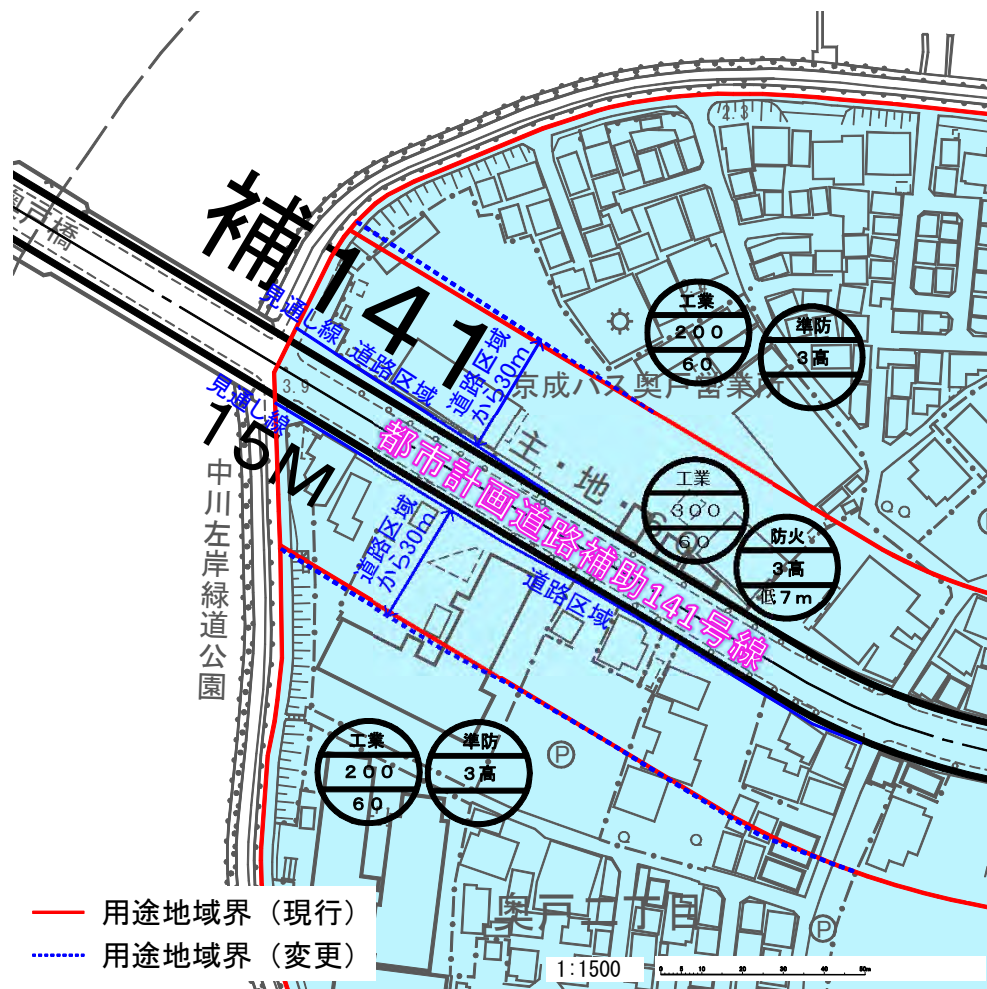
変更箇所⑮
奥戸2-9



2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑮ 奥戸2-9

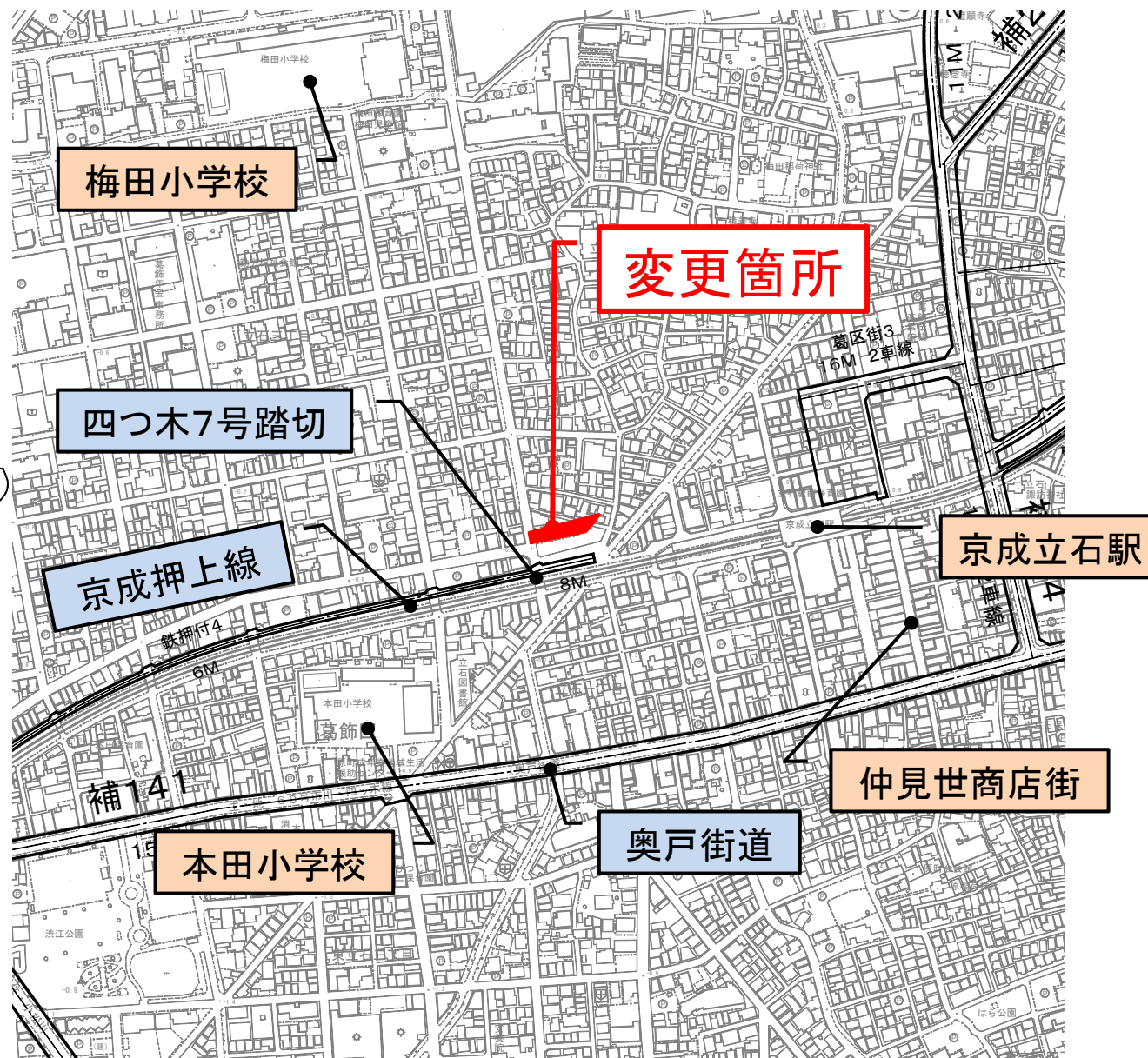
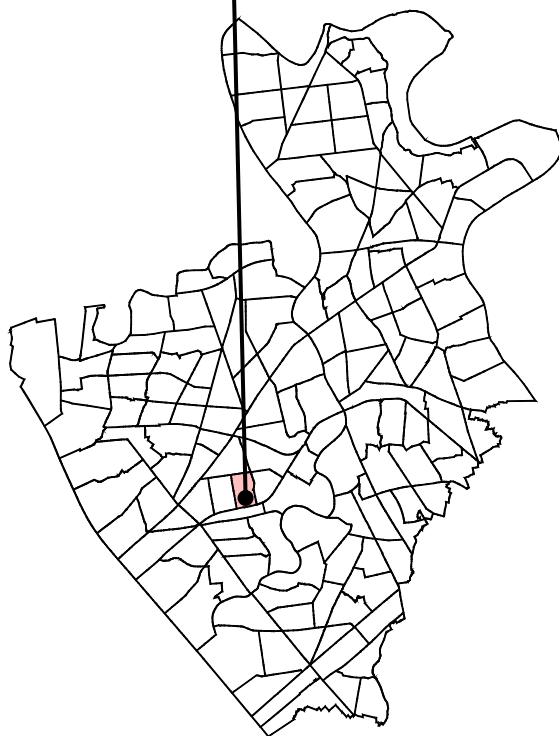
変更後



用途地域	工業地域 → (変更なし)
建蔽率	60% → (変更なし)
容積率	200% → 300%
高度地区	第三種高度地区 → 第三種高度地区・最低限高度地区(7m)
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	第一種特別工業地区 → (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

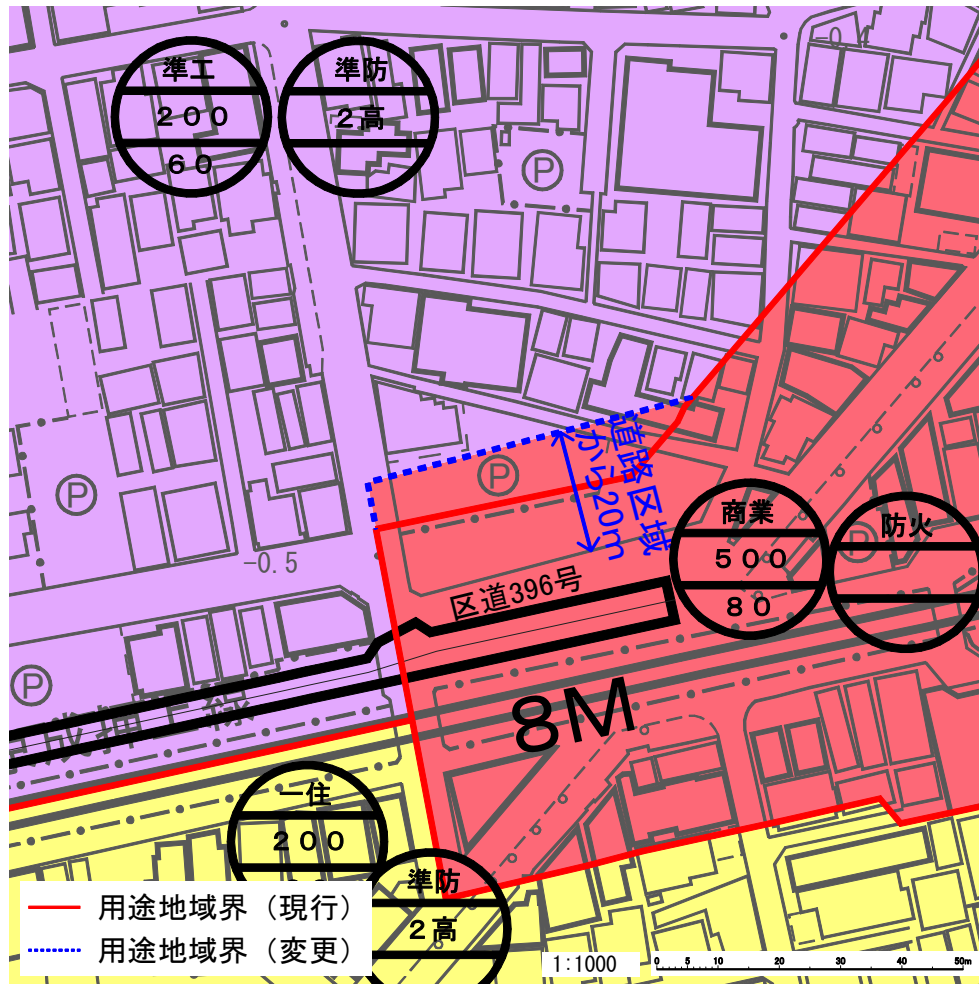
変更箇所⑬
立石4-1



2. 今回の変更箇所について

変更箇所①⑥ 立石4-1

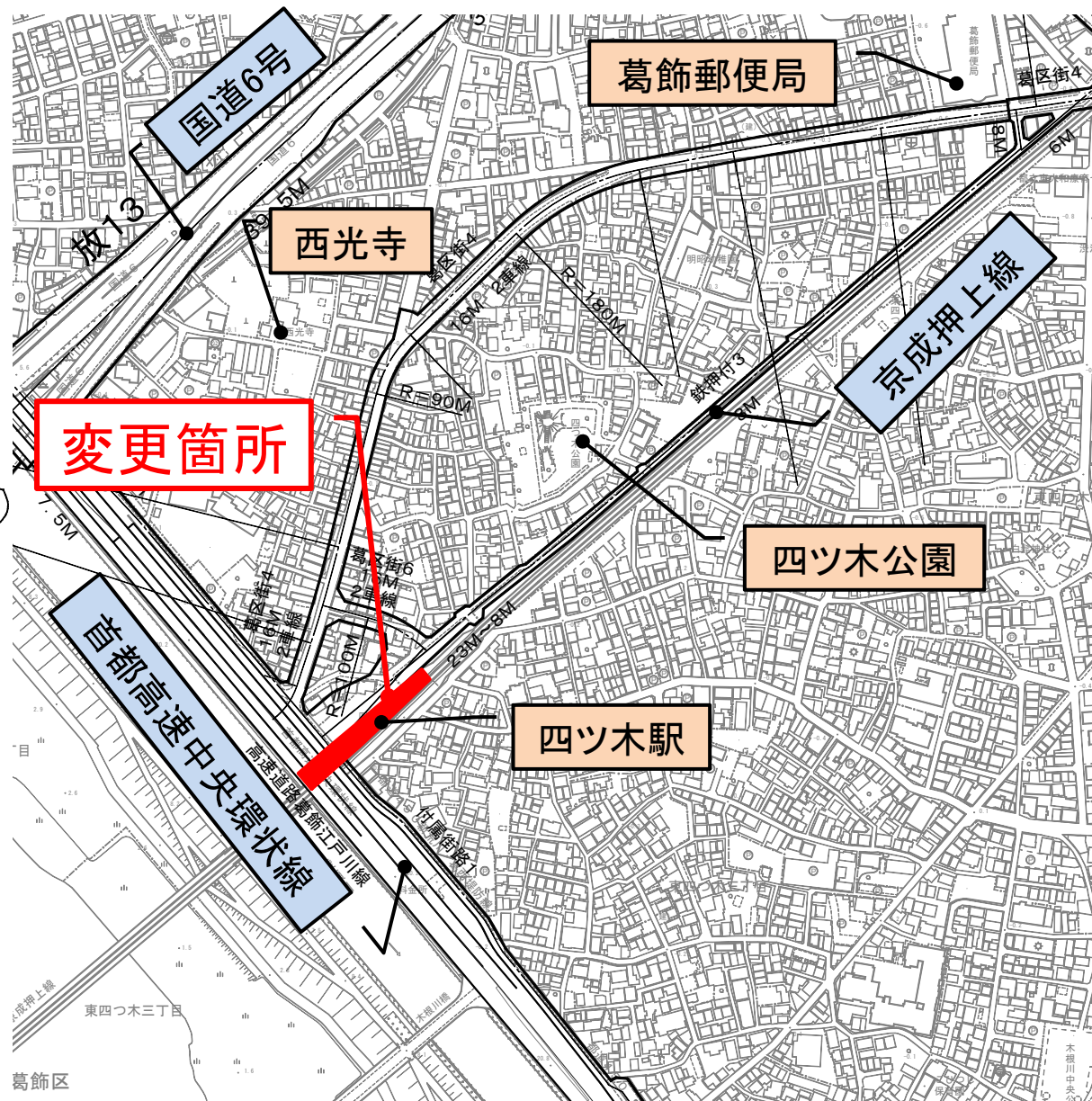
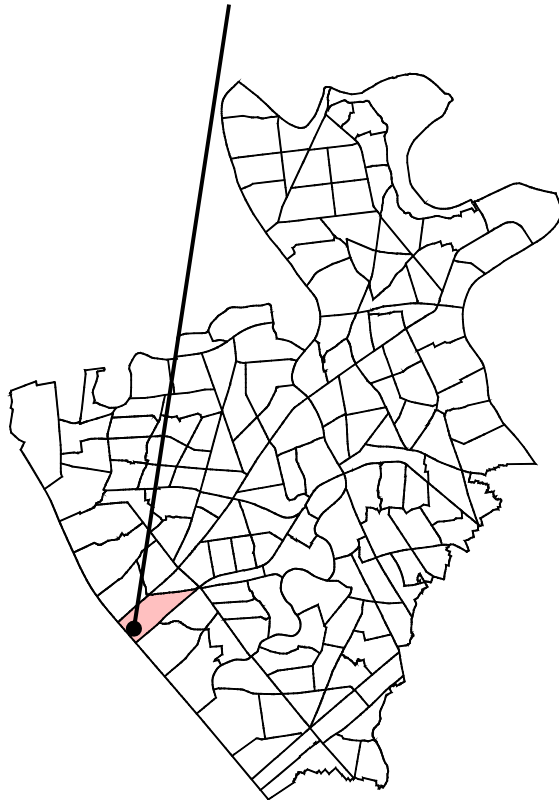
変更後



用途地域	準工業地域 → 商業地域
建蔽率	60% → 80%
容積率	200% → 500%
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	(5)h/(3)h/(4)m → 指定なし

2. 今回の変更箇所について

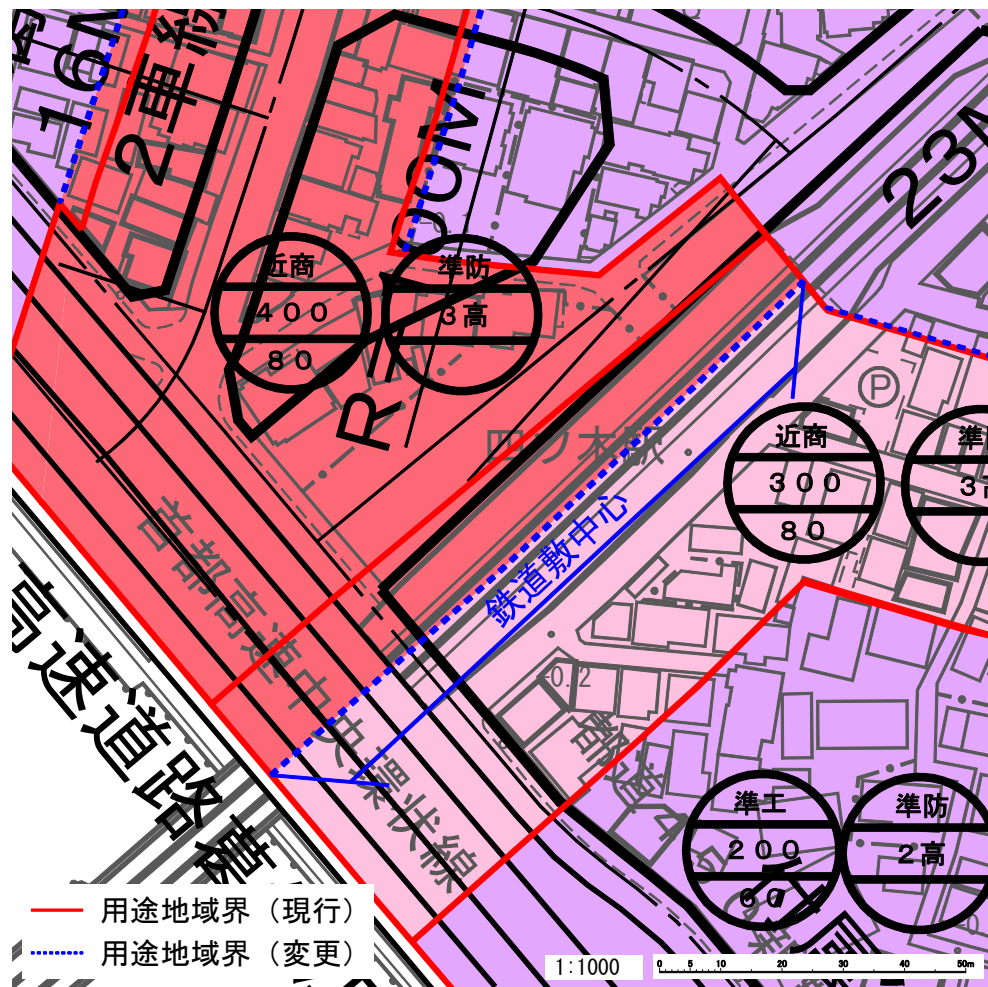
変更箇所⑰
四つ木1-1、東
四つ木3-23、
4-14



2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑰ 四つ木1-1、東四つ木3-23、4-14

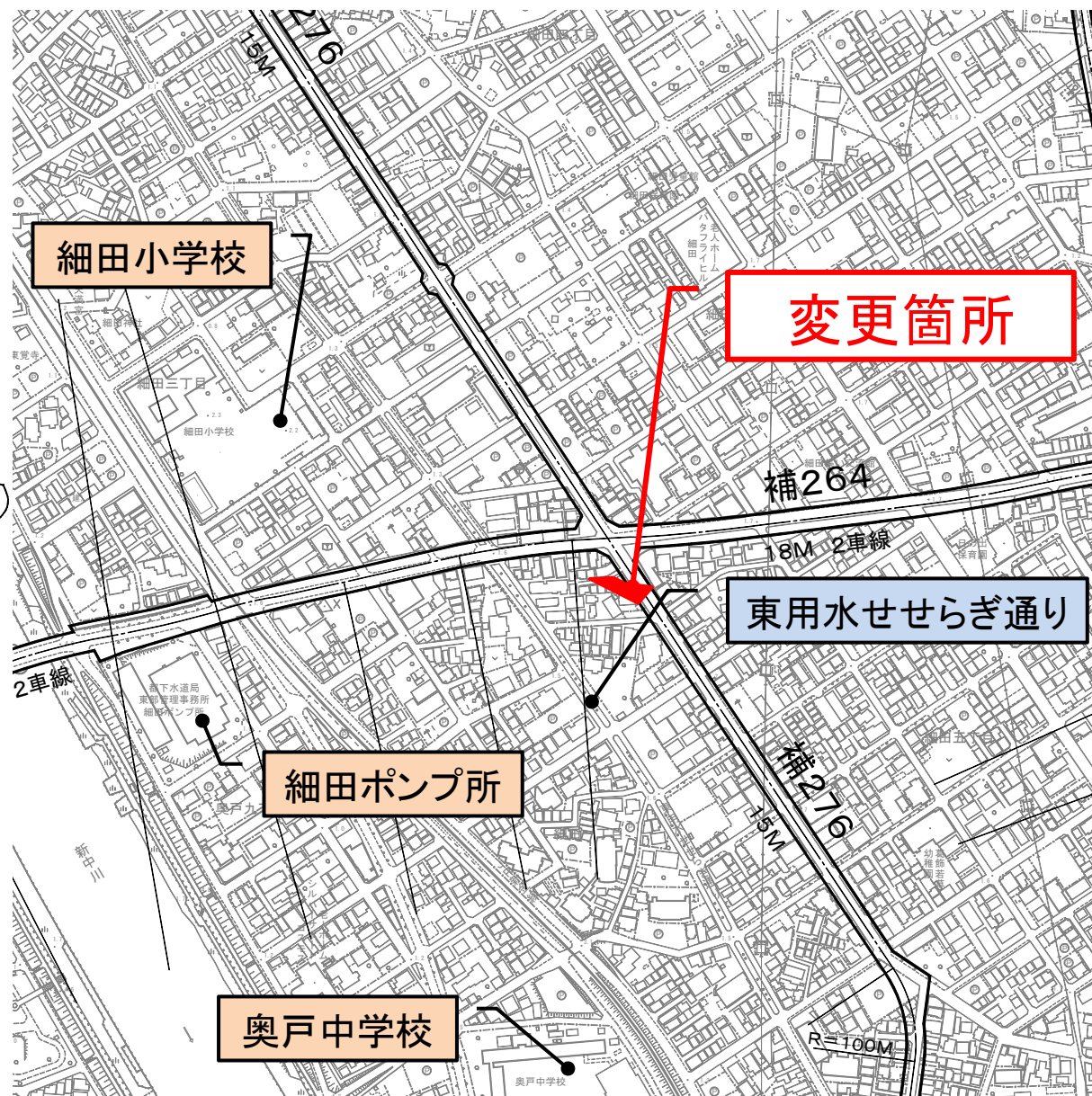
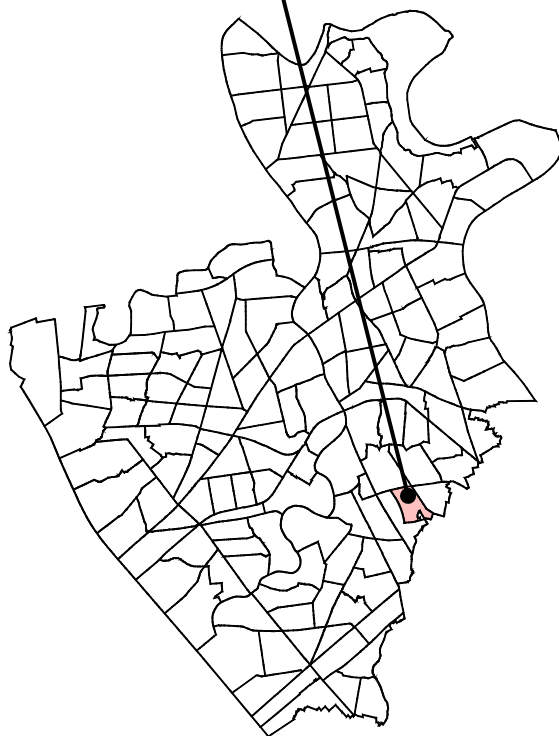
変更後



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% → 400%
高度地区	第三種高度地区 → 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	四つ木駅周辺地区 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 → 指定なし

2. 今回の変更箇所について

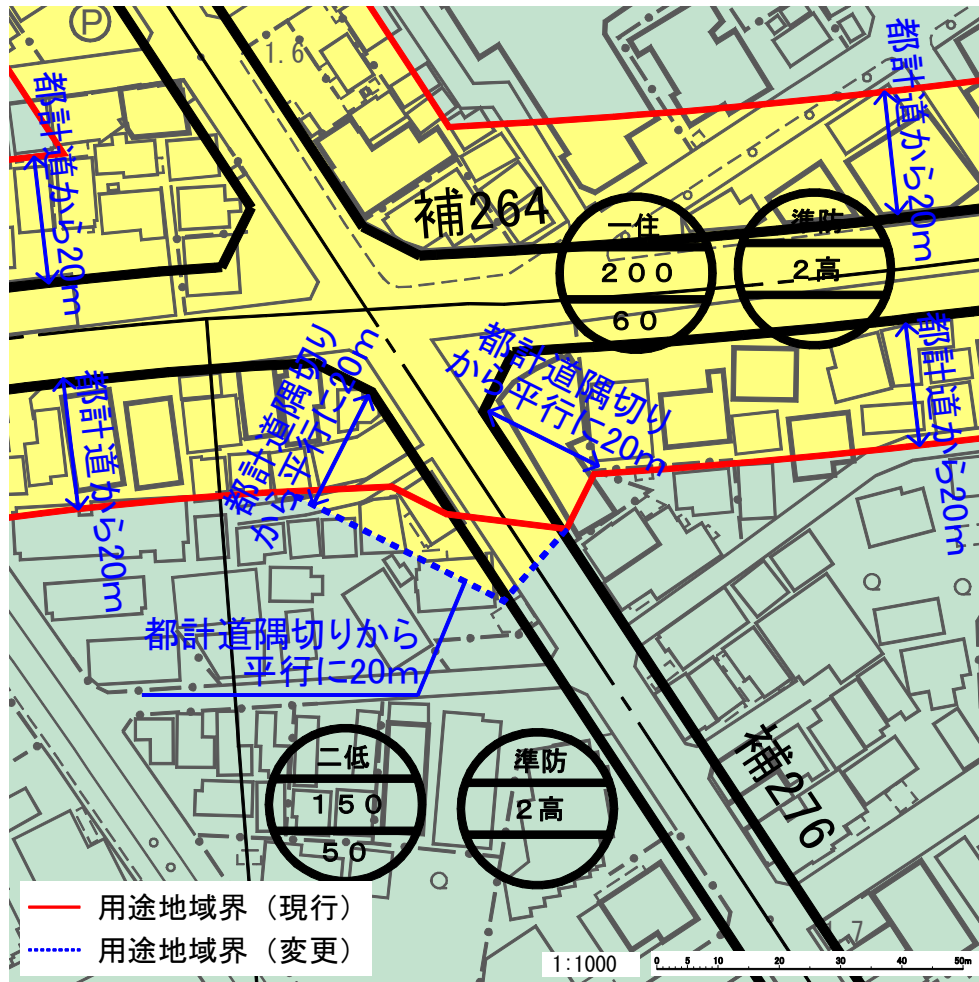
変更箇所⑱
細田1-17



2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑱ 細田1-17

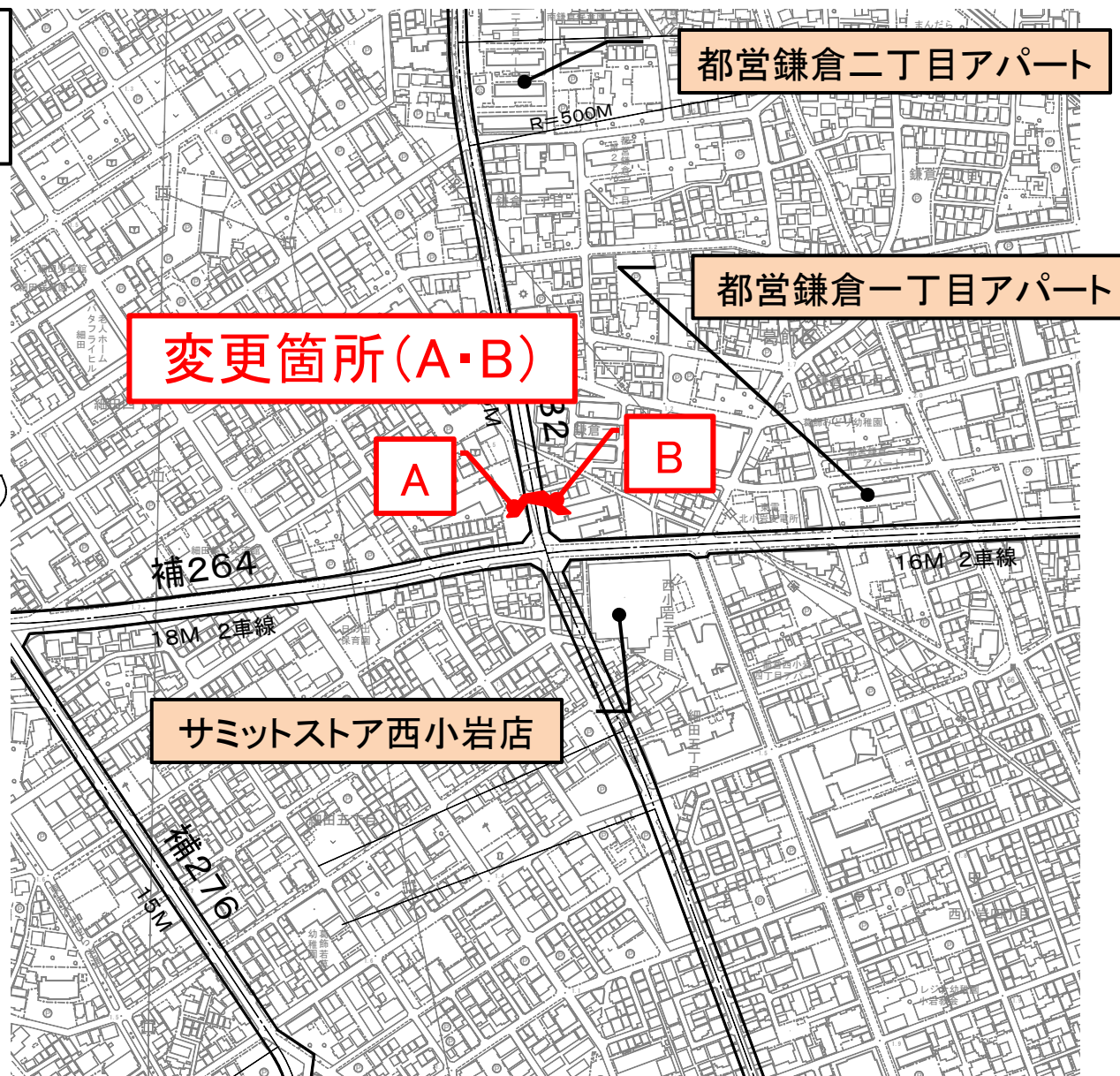
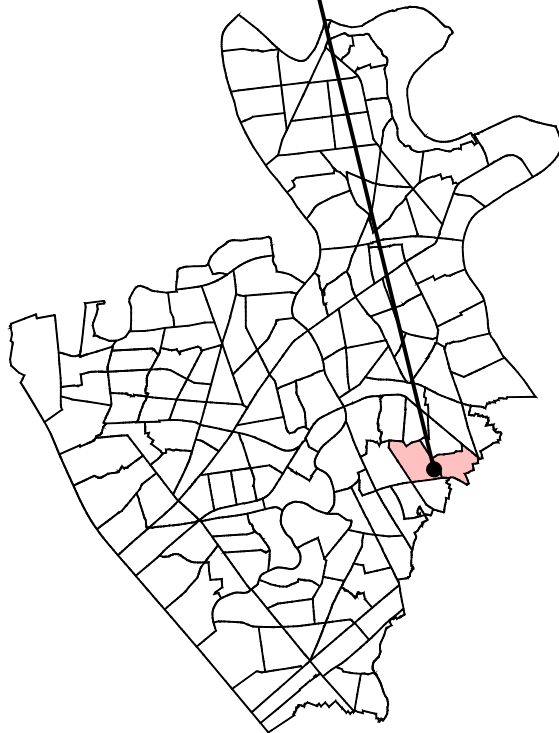
変更後



用途地域	第二種低層住居専用地域 → 第一種住居地域
建蔽率	50% → 60%
容積率	150% → 200%
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/(1.5)m → (4)h/(2.5)h/(4)m

2. 今回の変更箇所について

変更箇所①9
細田5-25、鎌倉1-1

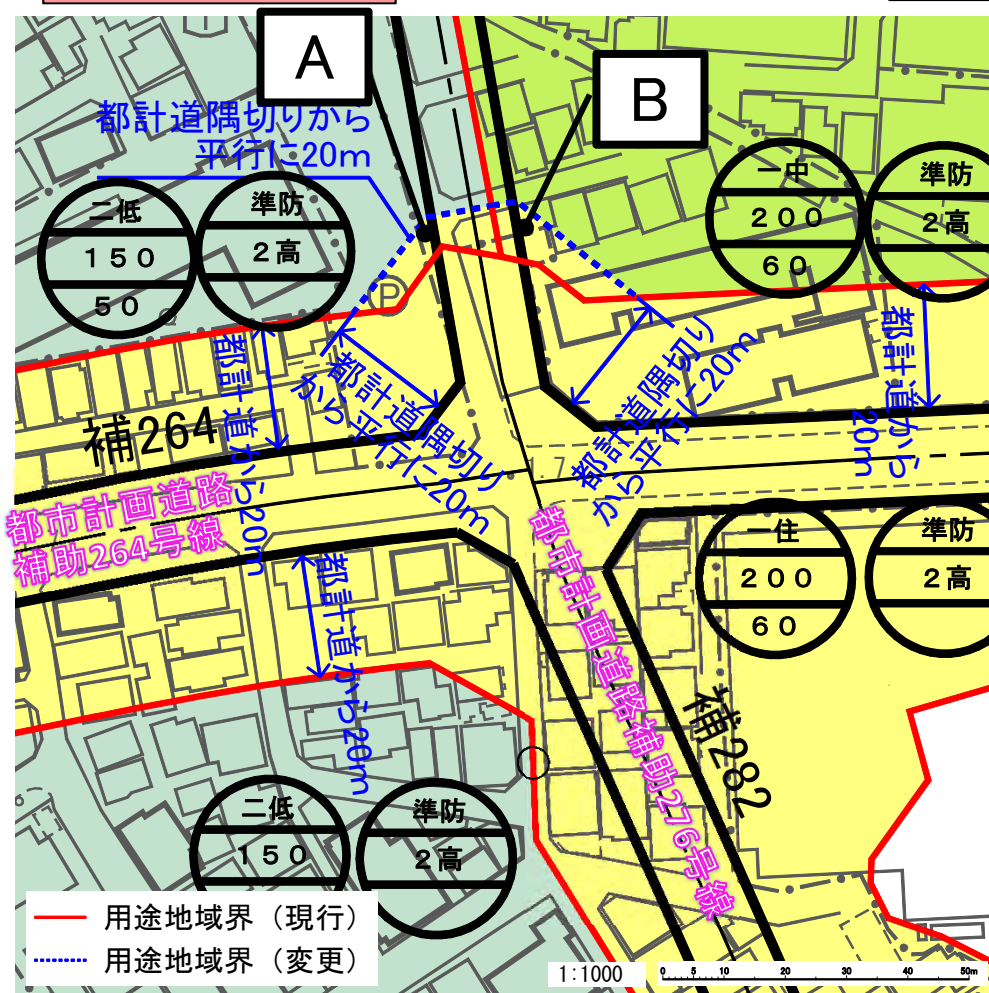


2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑱ 細田5-25、鎌倉1-1

変更後

A



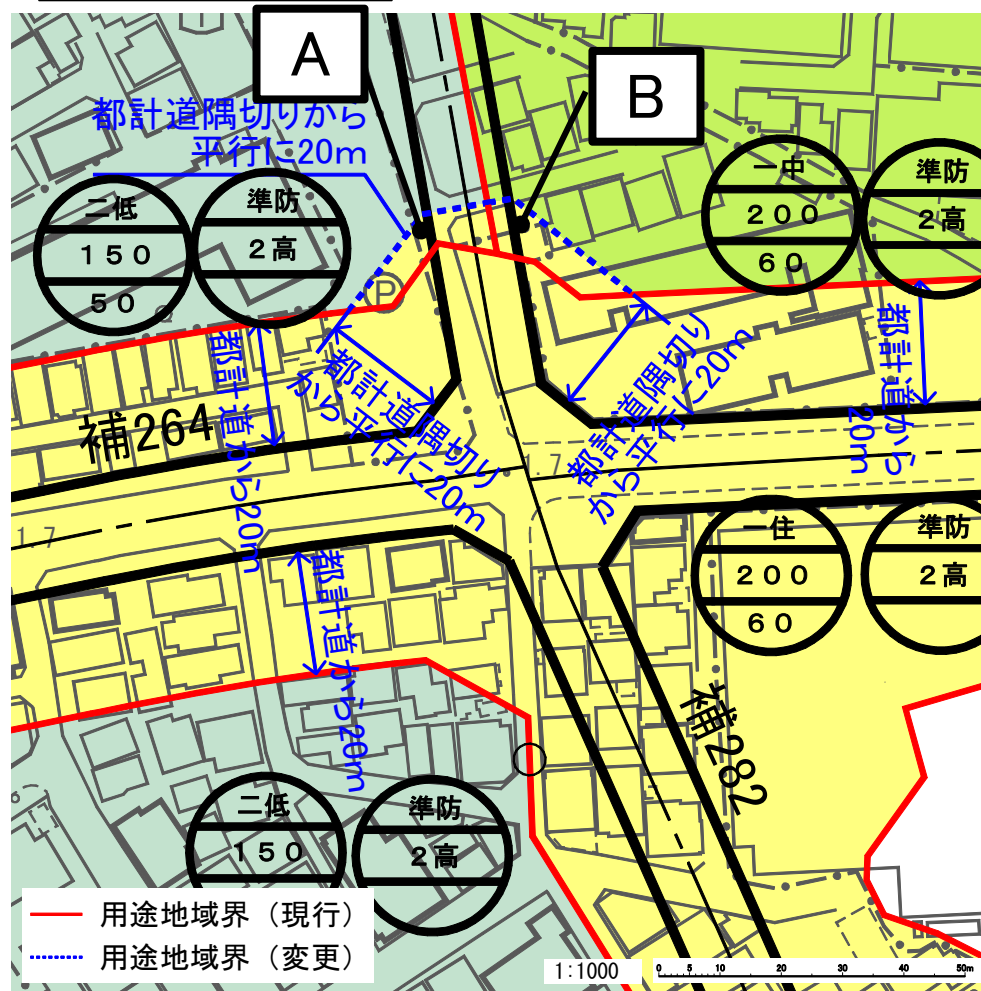
用途地域	第二種低層住居専用地域 → 第一種住居地域
建蔽率	50% → 60%
容積率	150% → 200%
高度地区	第二種高度地区 → (変更なし)
防火地域	準防火地域 → (変更なし)
その他の地域 地区及び地区 計画	指定なし → (変更なし)
日影規制値 測定面高さ	(4)h/(2.5)h/(1.5)m → (4)h/(2.5)h/(4)m

2. 今回の変更箇所について

変更箇所① 細田5-25、鎌倉1-1

変更後

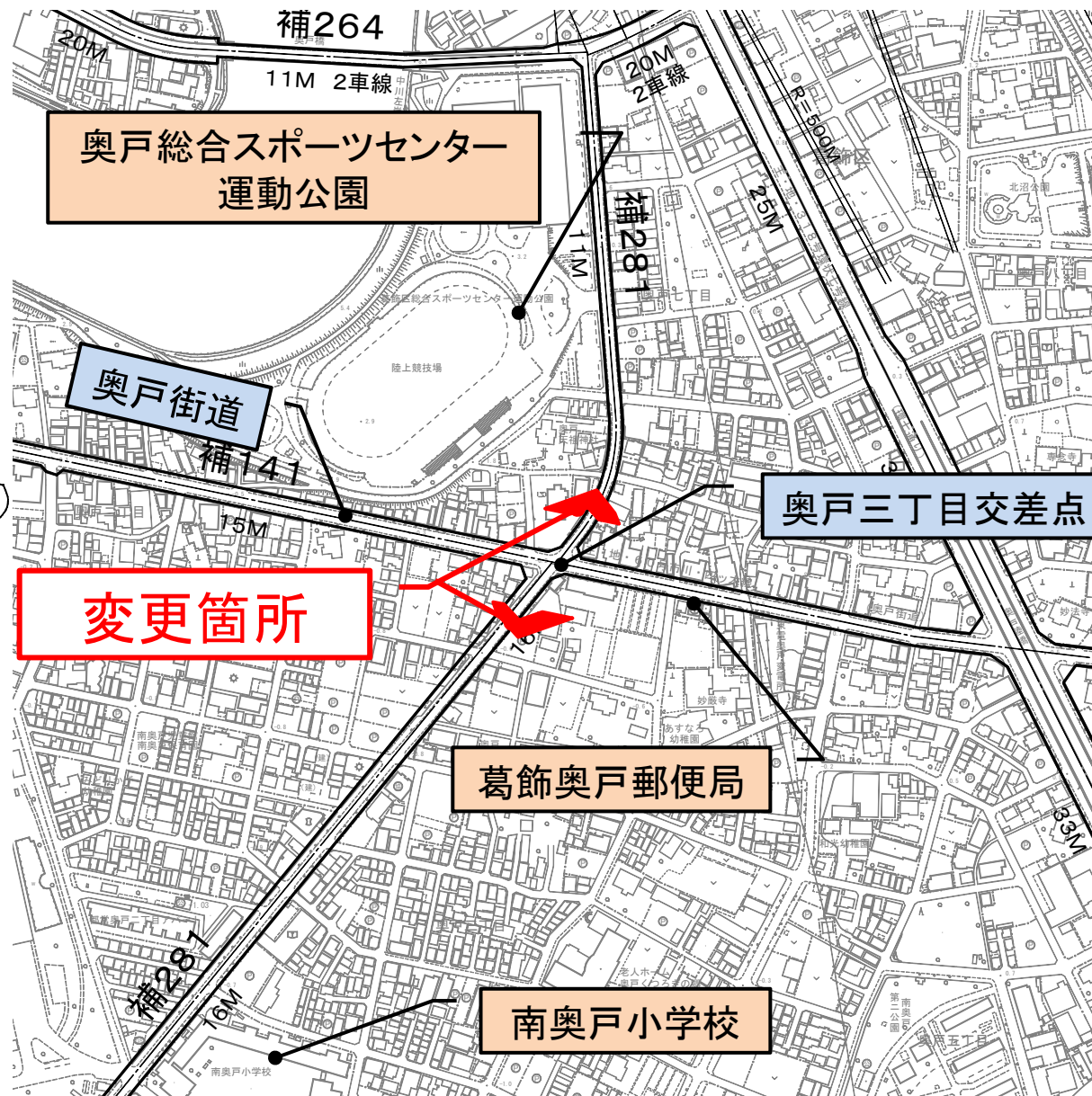
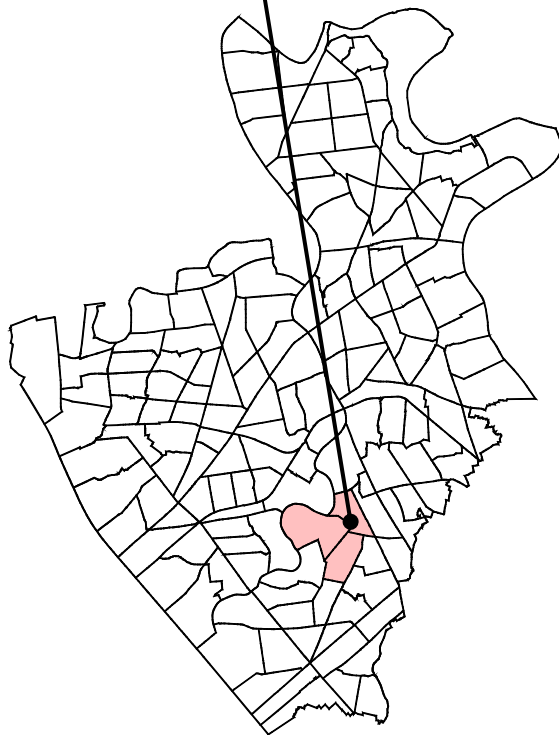
B



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

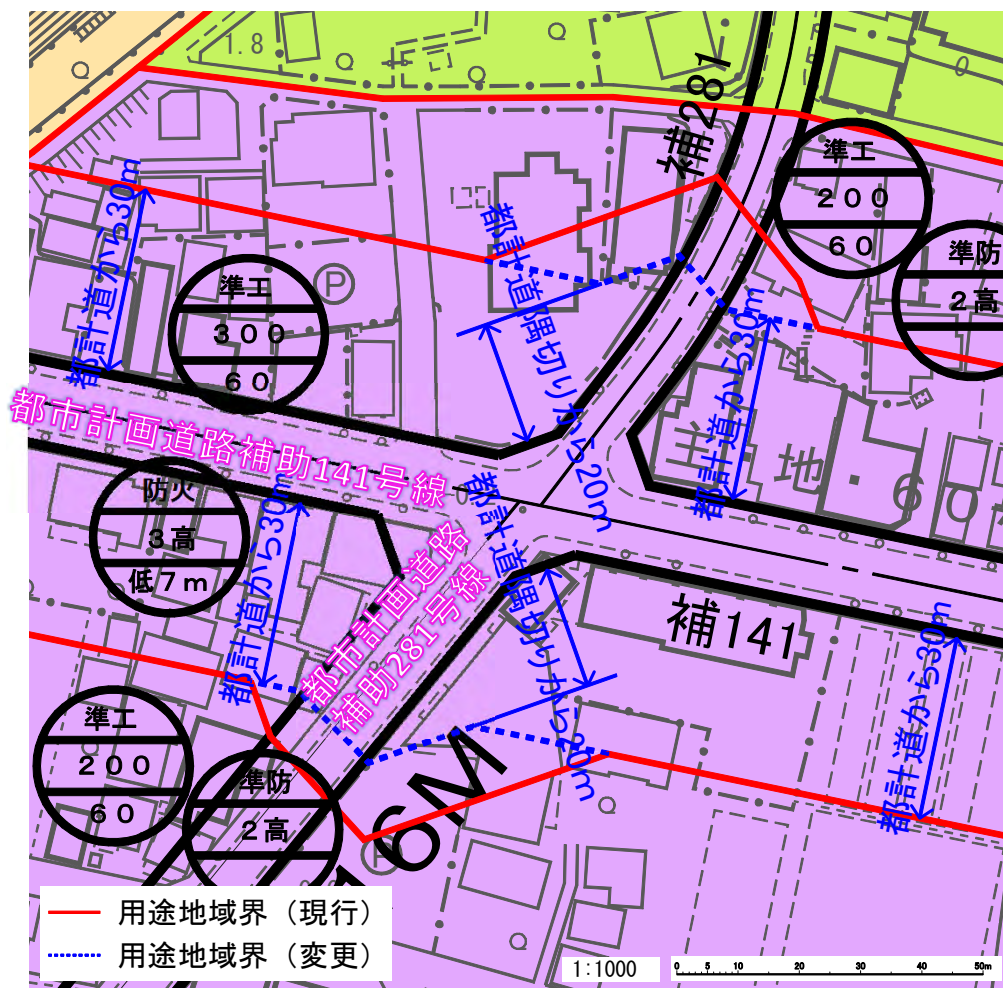
変更箇所⑳
奥戸2-37、7-1



2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑳ 奥戸2-37、7-1

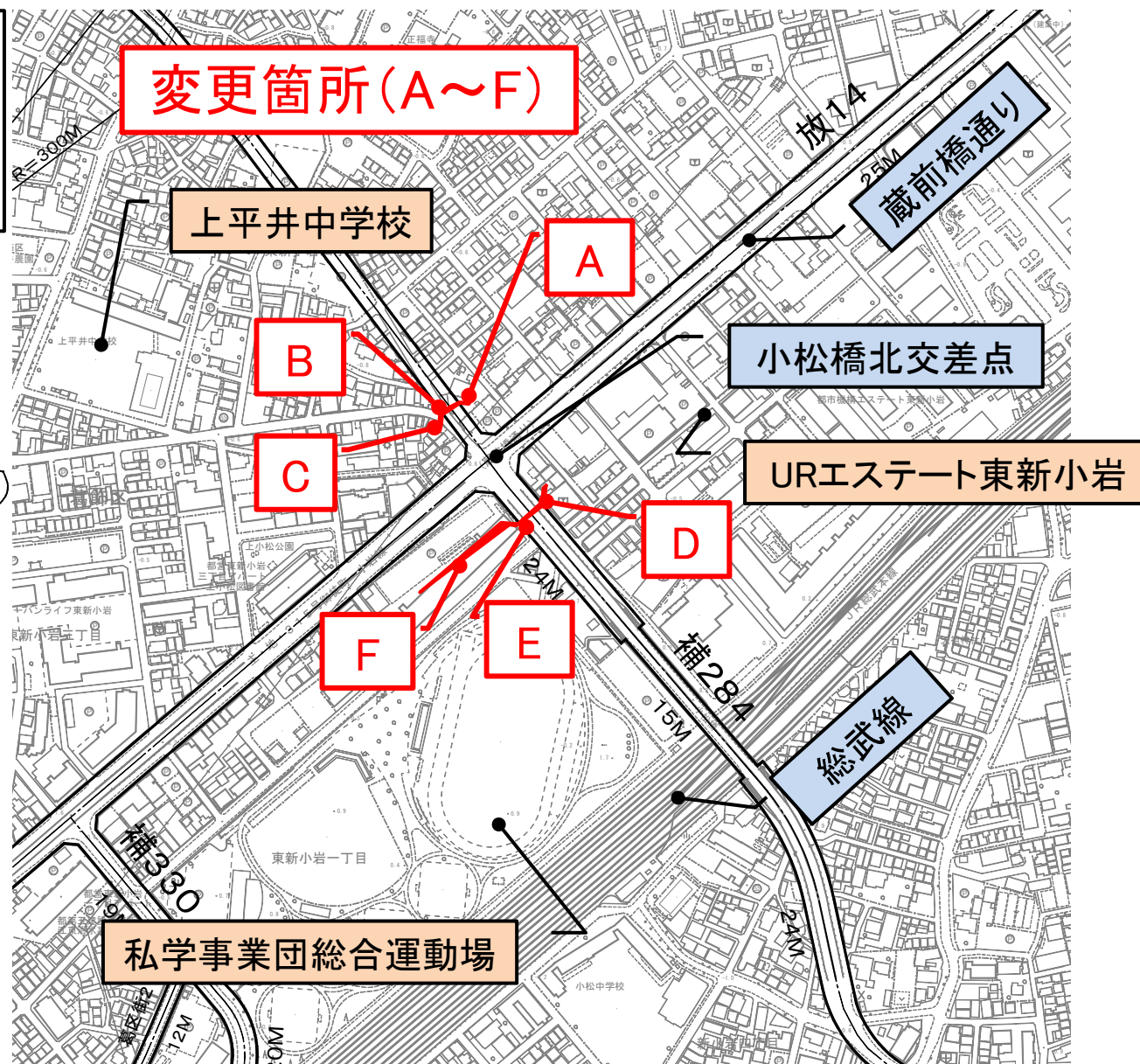
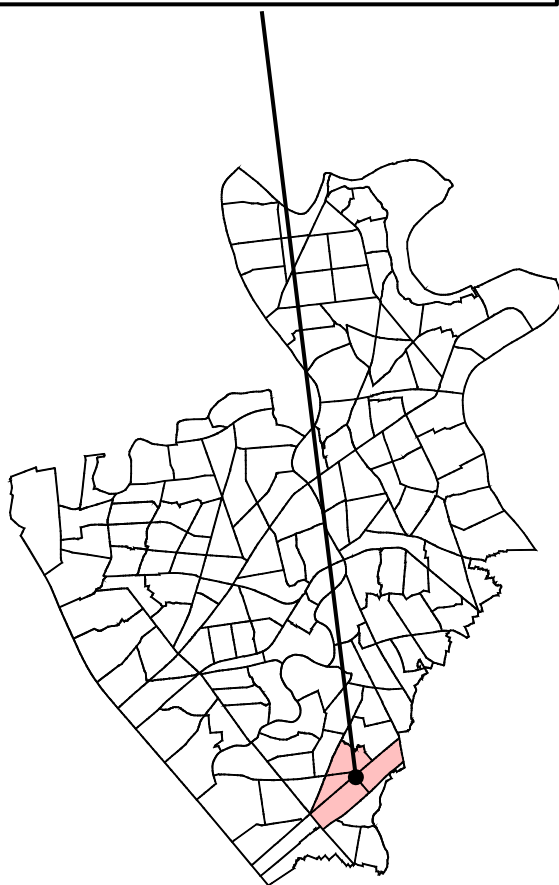
変更後



用途地域	準工業地域 → (変更なし)
建蔽率	60% → (変更なし)
容積率	300% → 200%
高度地区	第三種高度地区・最低限高度地区(7m) → 第二種高度地区
防火地域	防火地域 → 準防火地域
その他の地域 地区及び地区 計画	第二種特別工業地 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②
東新小岩1-18、2-2、
3-16、4-15

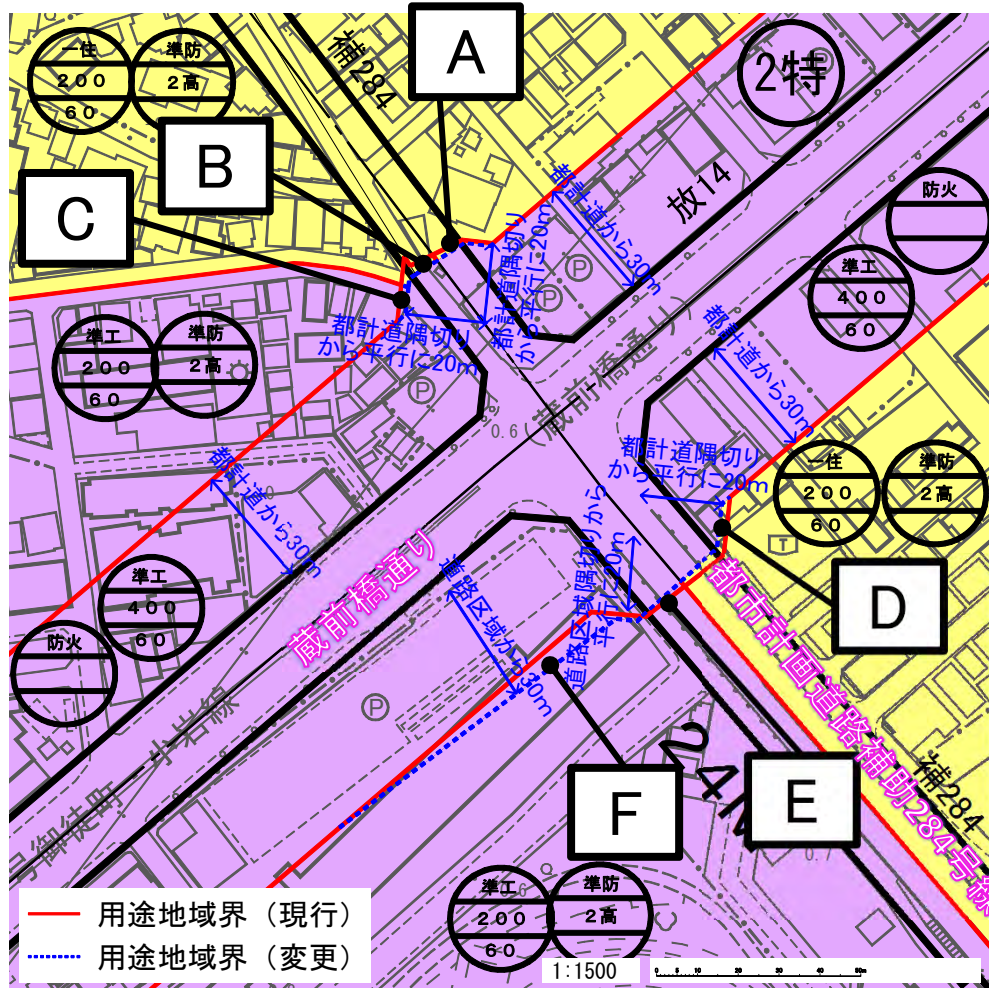


2. 今回の変更箇所について

変更箇所②① 東新小岩1-18、2-2、3-16、4-15

変更後

A



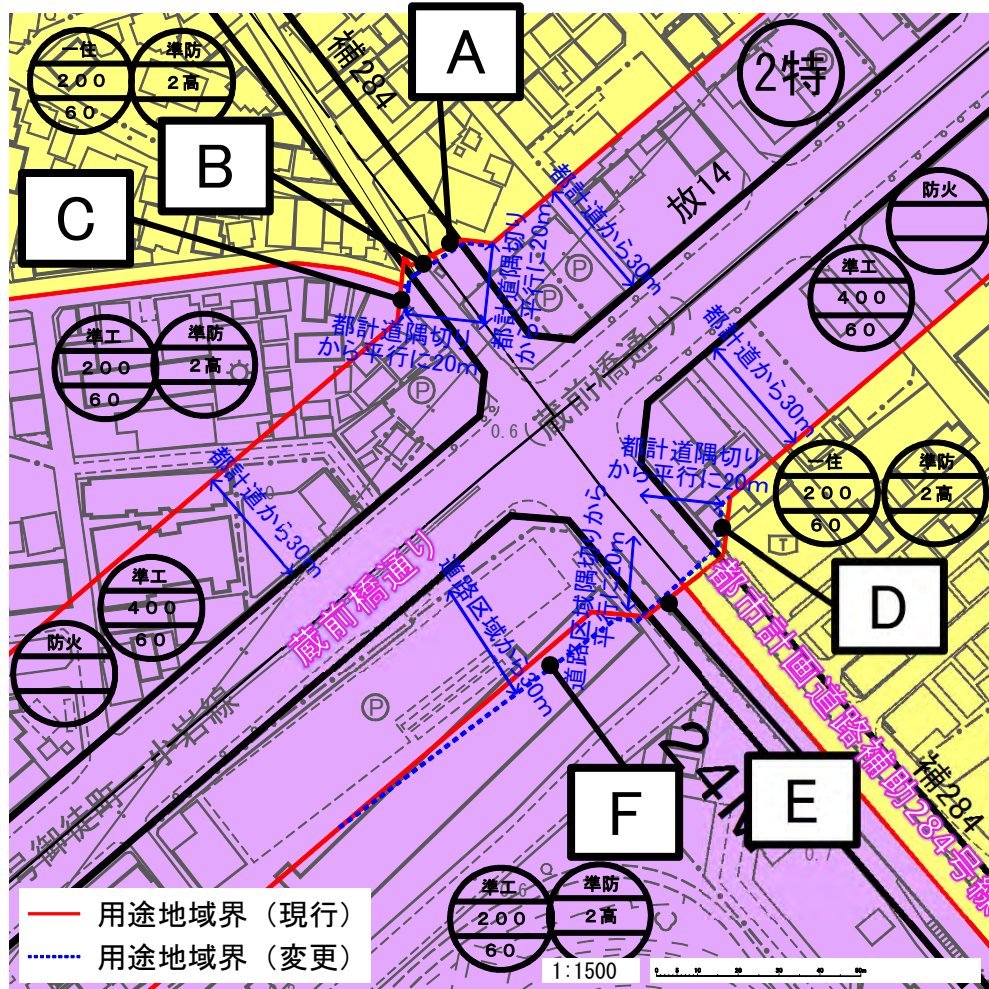
用途地域	準工業地域 → 第一種住居地域
建蔽率	60% → (変更なし)
容積率	400% → 200%
高度地区	指定なし → 第二種高度地区
防火地域	防火地域 → 準防火地域
その他の地域 地区及び地区 計画	第二種特別工業地 区 → (変更あり) 奥戸四丁目地区地 区計画 → (変更なし)
日影規制値 測定面高さ	指定なし → (4)h/(2.5)h/(4)m

2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑳ 東新小岩1-18、2-2、3-16、4-15

変更後

B



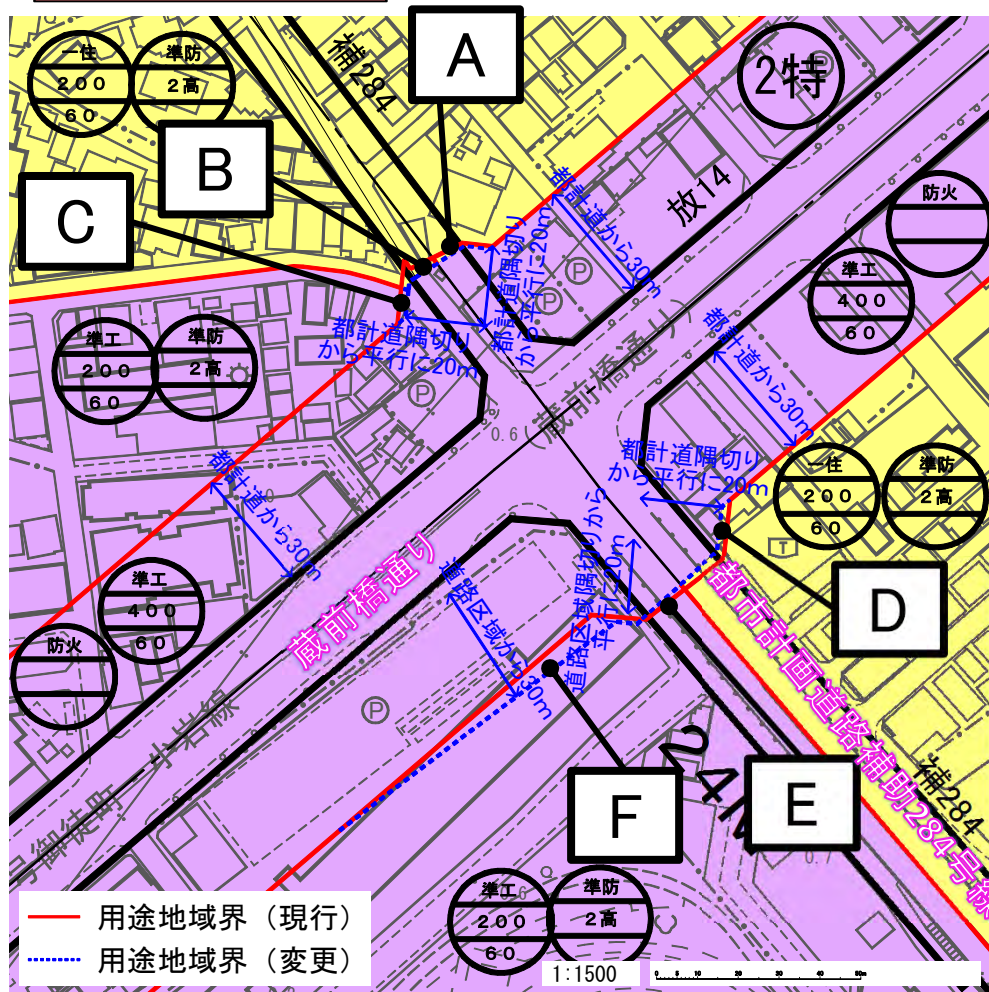
用途地域	準工業地域 → 第一種住居地域
建蔽率	60% → (変更なし)
容積率	400% → 200%
高度地区	指定なし → 第二種高度地区
防火地域	防火地域 → 準防火地域
その他の地域 地区及び地区 計画	指定なし → (変更なし)
日影規制値 測定面高さ	指定なし → (5)h/(3)h/(4)m

2. 今回の変更箇所について

変更箇所②① 東新小岩1-18、2-2、3-16、4-15

変更後

C



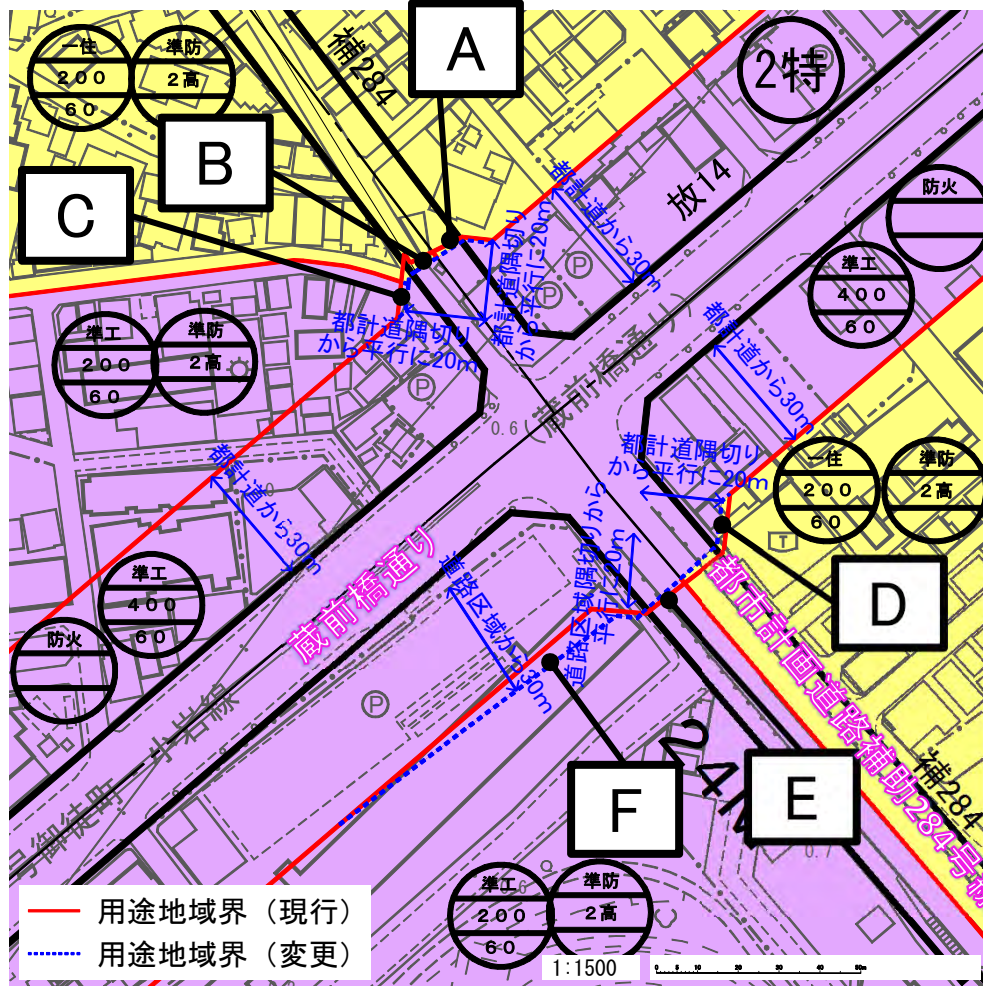
用途地域	準工業地域 → (変更なし)
建蔽率	60% → (変更なし)
容積率	400% → 200%
高度地区	指定なし → 第二種高度地区
防火地域	防火地域 → 準防火地域
その他の地域 地区及び地区 計画	指定なし → (変更なし)
日影規制値 測定面高さ	指定なし → (5)h/(3)h/(4)m

2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑳ 東新小岩1-18、2-2、3-16、4-15

変更後

D



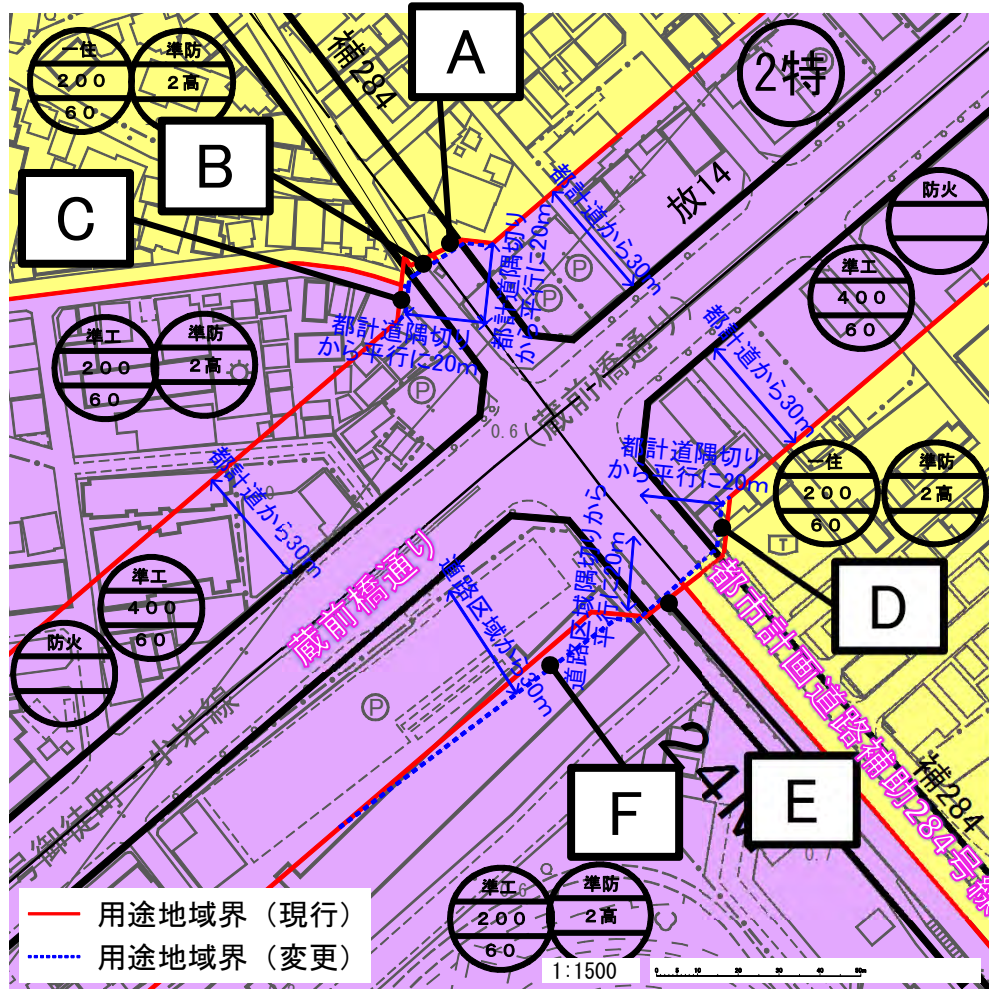
用途地域	準工業地域 → 第一種住居地域
建蔽率	60% → (変更なし)
容積率	400% → 200%
高度地区	指定なし → 第二種高度地区
防火地域	防火地域 → 準防火地域
その他の地域 地区及び地区 計画	第二種特別工業地 区 → (変更あり) 東新小岩二丁目地 区地区計画 → (変更あり)
日影規制値 測定面高さ	指定なし → (4)h/(2.5)h/(4)m

2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑳ 東新小岩1-18、2-2、3-16、4-15

変更後

E



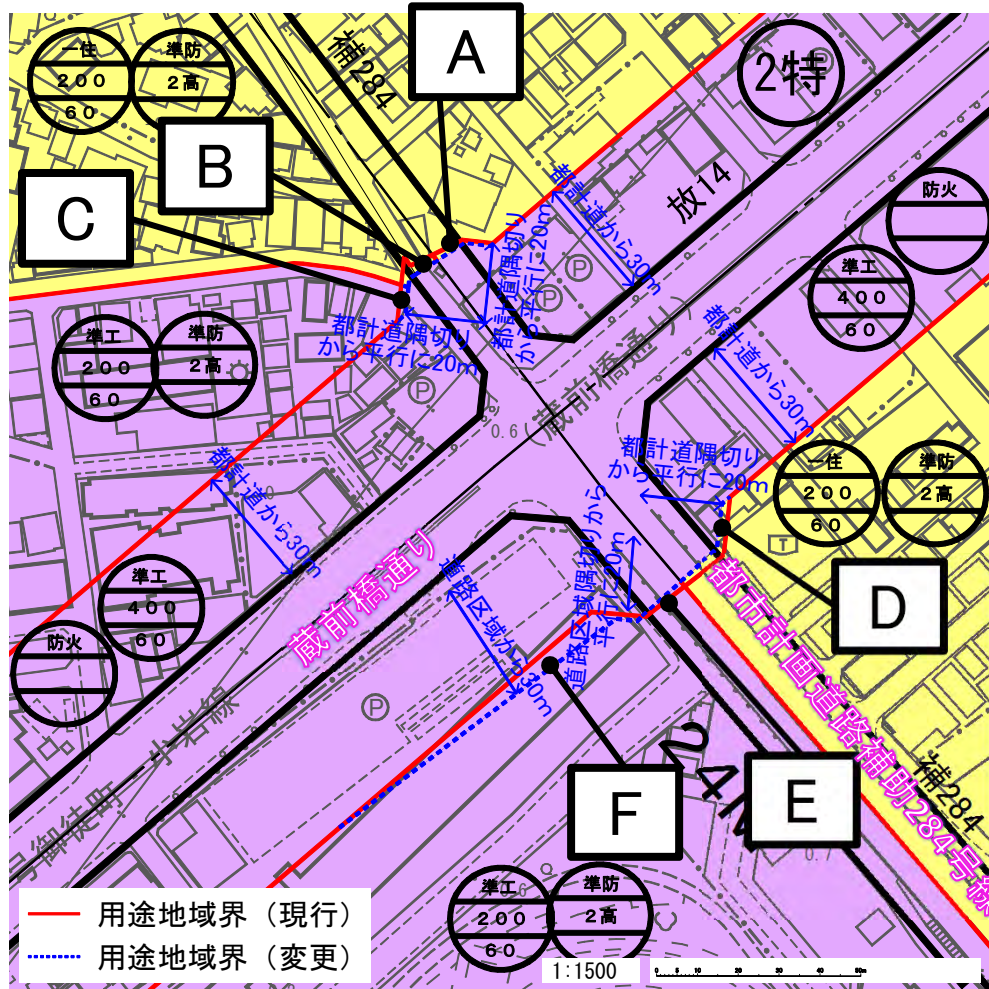
用途地域	準工業地域 → (変更なし)
建蔽率	60% → (変更なし)
容積率	400% → 200%
高度地区	指定なし → 第二種高度地区
防火地域	防火地域 → 準防火地域
その他の地域 地区及び地区 計画	指定なし → (変更なし)
日影規制値 測定面高さ	指定なし → (5)h/(3)h/(4)m

2. 今回の変更箇所について

変更箇所②① 東新小岩1-18、2-2、3-16、4-15

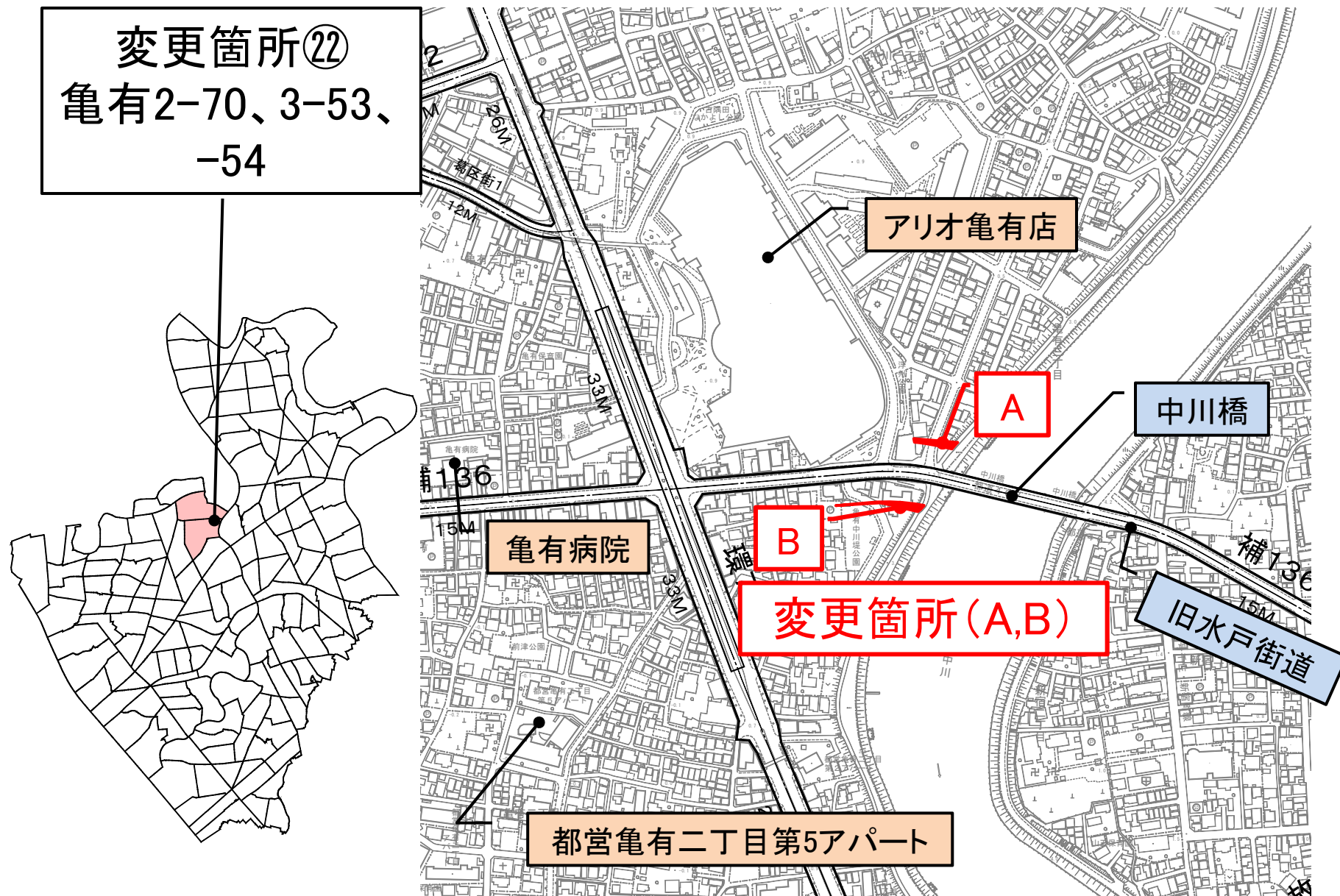
変更後

F



用途地域	準工業地域 → (変更なし)
建蔽率	60% → (変更なし)
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	(5)h/(3)h/(4)m → 指定なし

2. 今回の変更箇所について

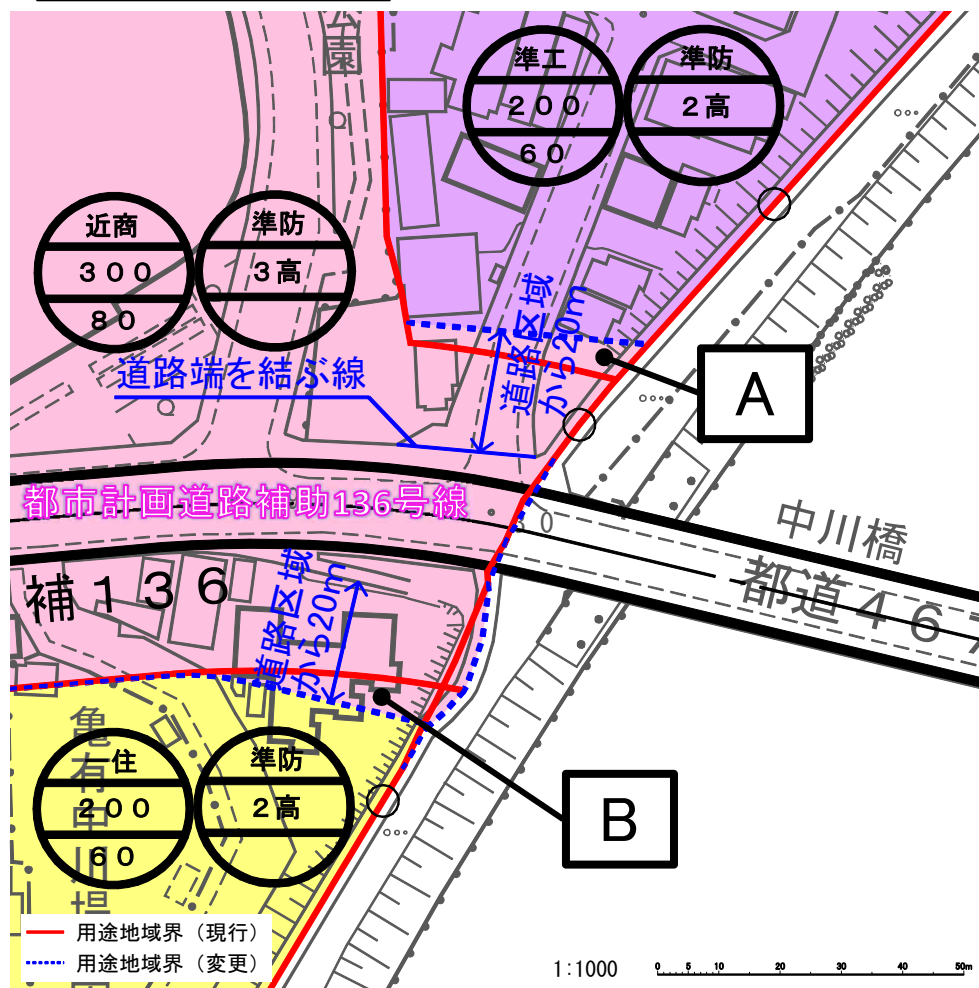


2. 今回の変更箇所について

変更箇所②② 亀有2-70、3-53、-54

変更後

A



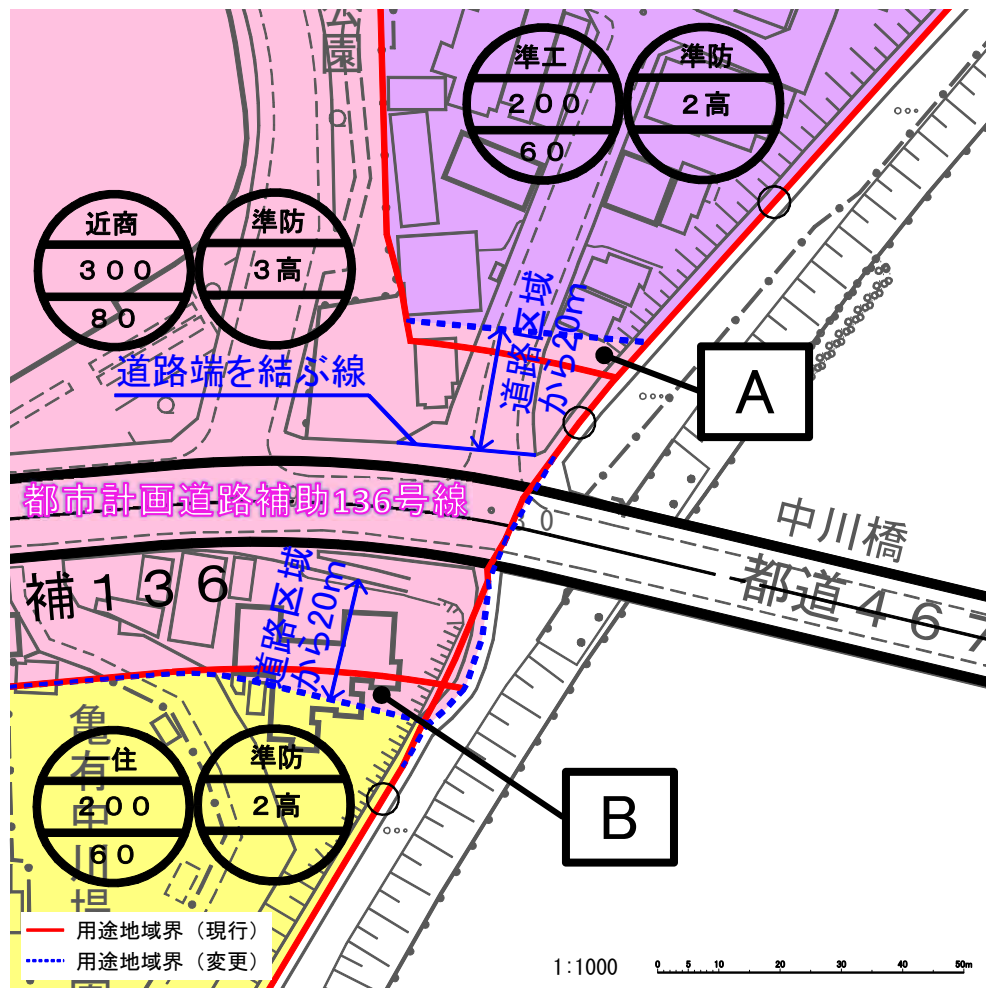
用途地域	準工業地域 → 近隣商業地域
建蔽率	60% → 80%
容積率	200% → 300%
高度地区	第二種高度地区 → 第三種高度地区
防火地域	準防火地域 → (変更なし)
その他の地域 地区及び地区 計画	指定なし → 亀有駅東地区地区 計画
日影規制値 測定面高さ	(5)h/(3)h/(4)m → (変更なし)

2. 今回の変更箇所について

変更箇所②② 亀有2-70、3-53、-54

変更後

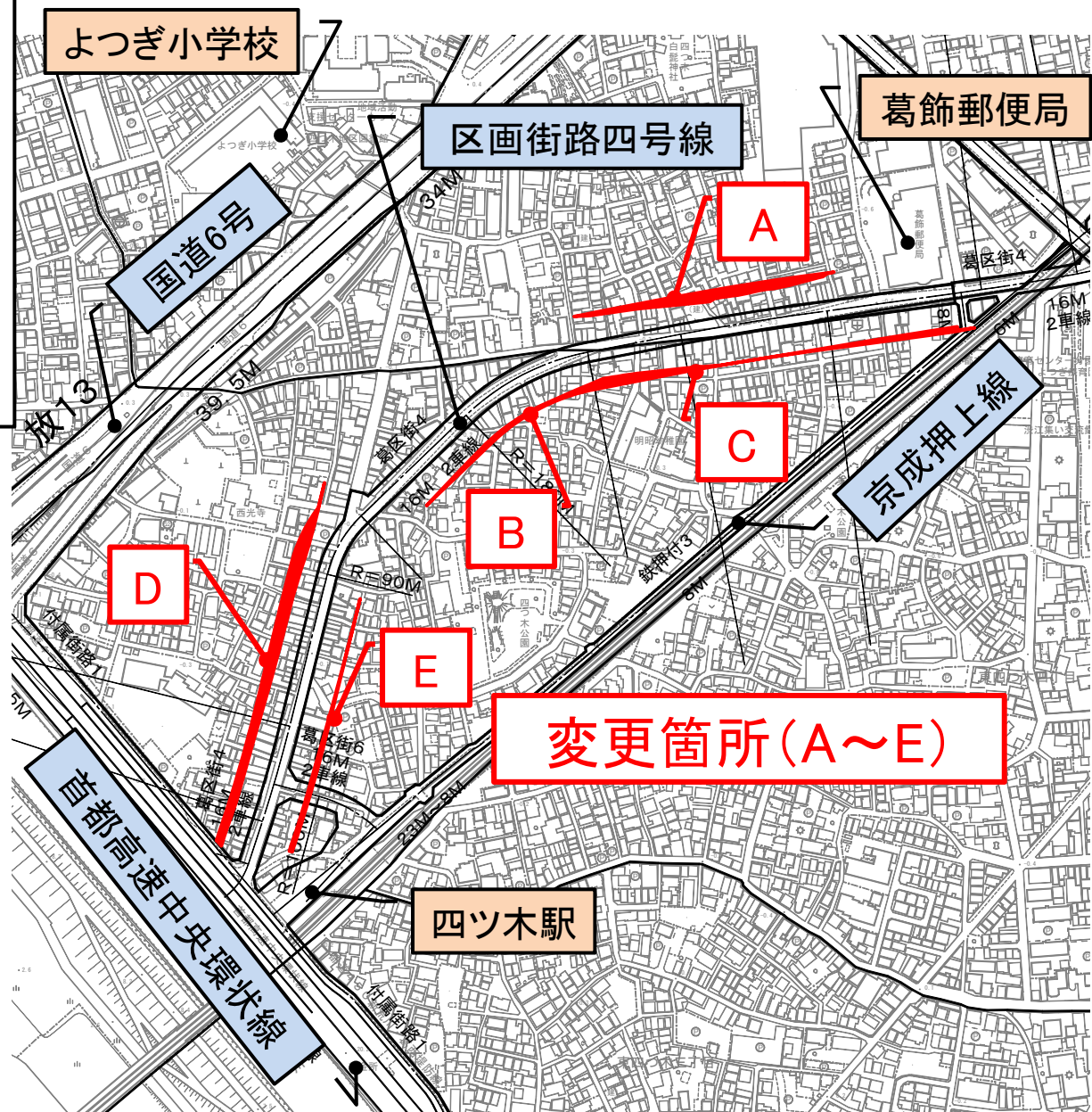
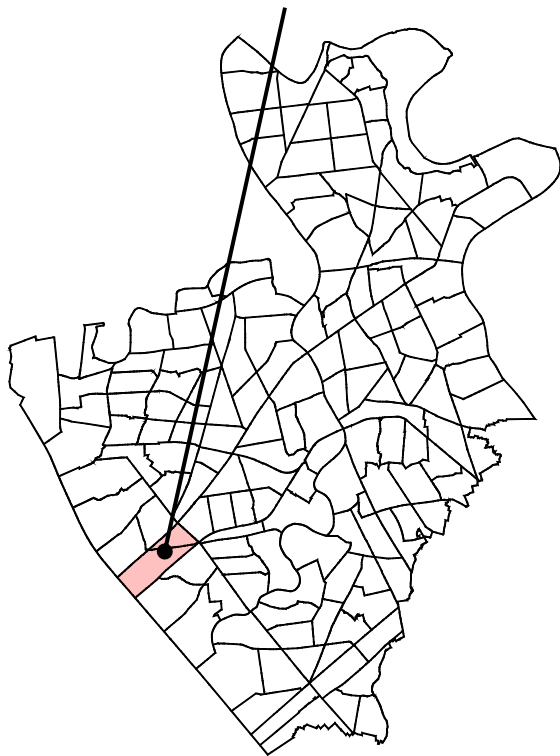
B



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	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⑳ 四つ木
1-2、-4~5、-11~14、
-19~22、-33~34、-
42、-44~47、四つ木
2-7~8、-15、-26~
27

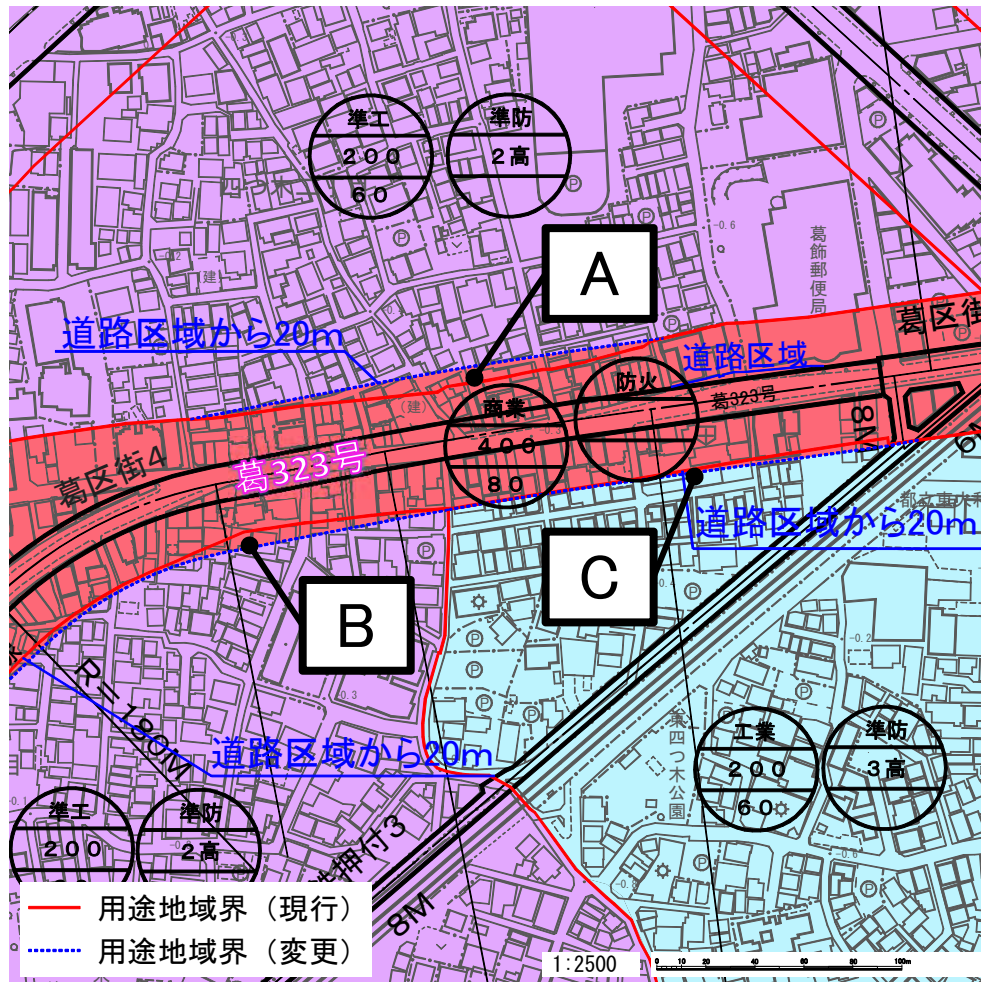


2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑳ 四つ木1-2、-4～5、-11～14、-19～22、-33～34、-42、
-44～47、四つ木2-7～8、-15、-26～27

変更後

A



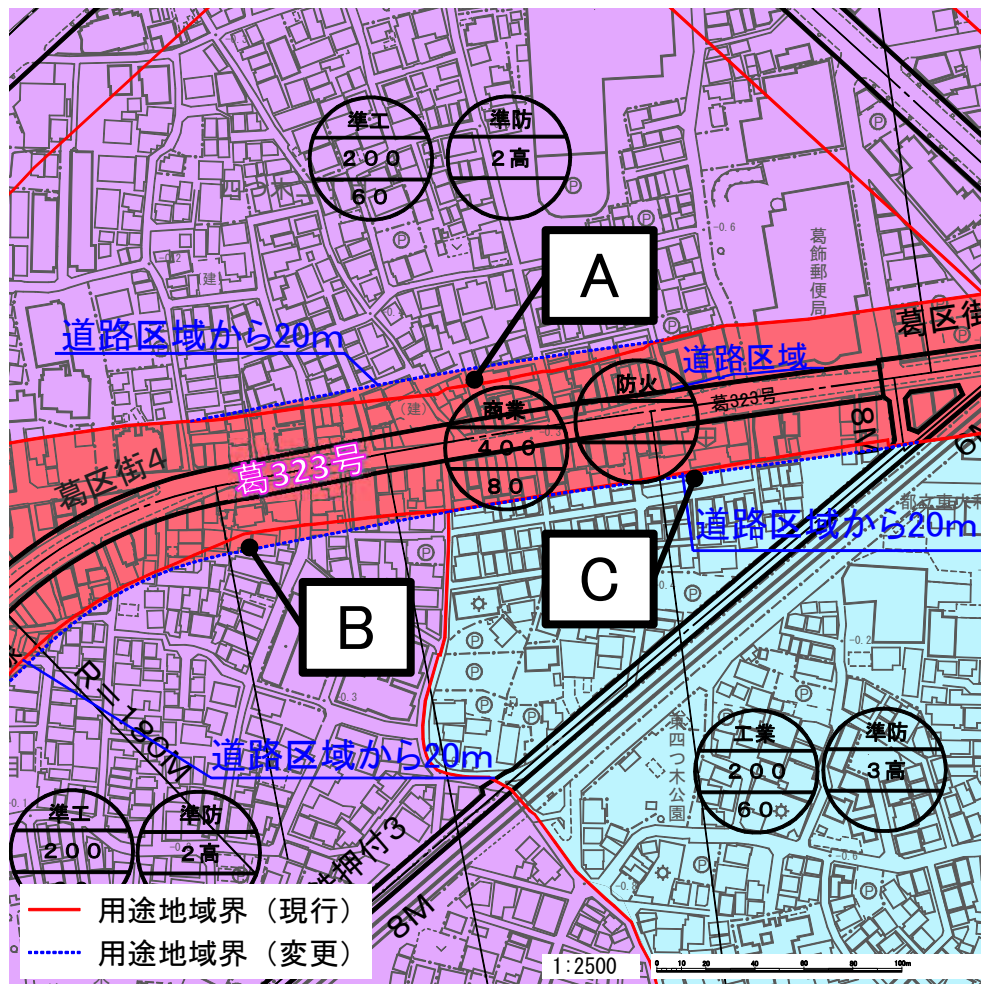
用途地域	準工業地域 → 商業地域
建蔽率	60% → 80%
容積率	200% → 400%
高度地区	第二種高度地区 → 指定なし
防火地域	準防火地域 → 防火地域
その他の地域 地区及び地区 計画	四ツ木駅周辺地区 防災街区整備地区 計画 → (変更あり)
日影規制値 測定面高さ	(5)h/(3)h/(4)m → 指定なし

2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑳ 四つ木1-2、-4～5、-11～14、-19～22、-33～34、-42、
-44～47、四つ木2-7～8、-15、-26～27

変更後

B



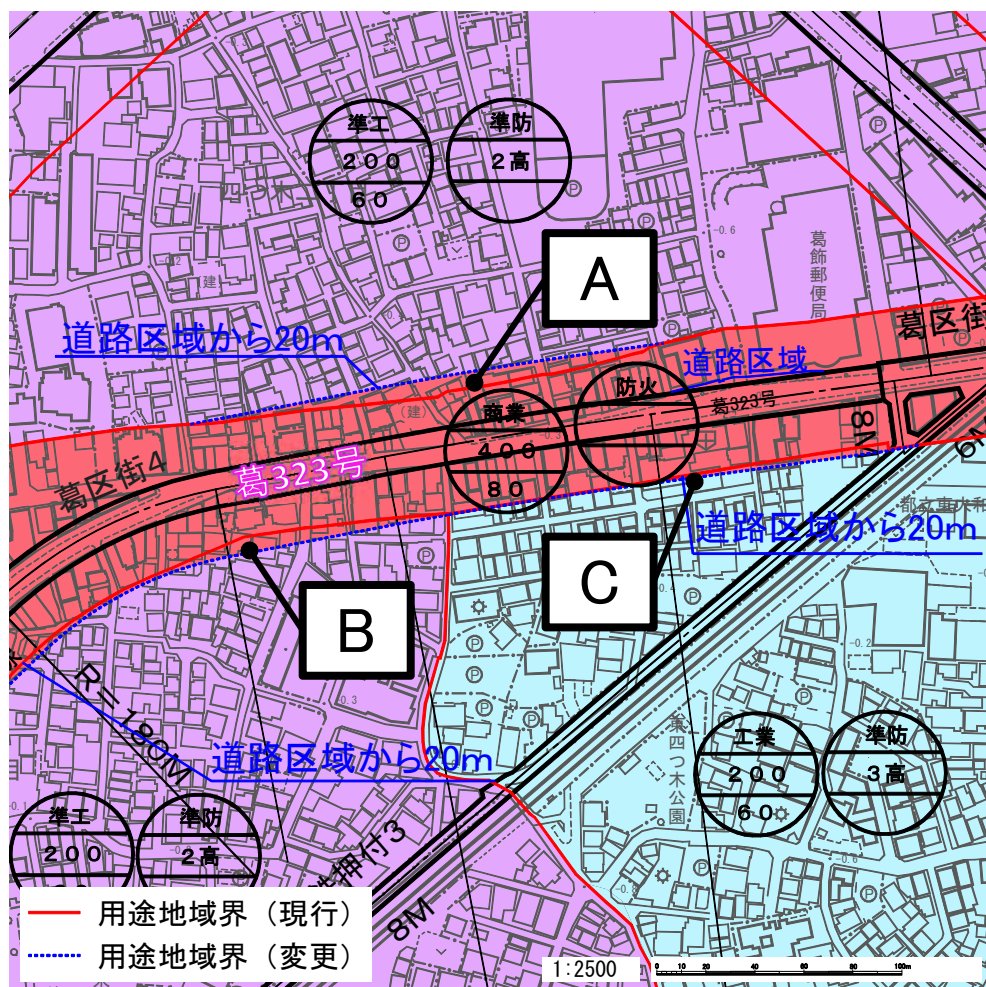
用途地域	準工業地域 → 商業地域
建蔽率	60% → 80%
容積率	200% → 400%
高度地区	第二種高度地区 → 指定なし
防火地域	準防火地域 → 防火地域
その他の地域 地区及び地区 計画	四ツ木駅周辺地区 防災街区整備地区 計画 → (変更あり)
日影規制値 測定面高さ	(5)h/(3)h/(4)m → 指定なし

2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑳ 四つ木1-2、-4～5、-11～14、-19～22、-33～34、-42、
-44～47、四つ木2-7～8、-15、-26～27

変更後

C



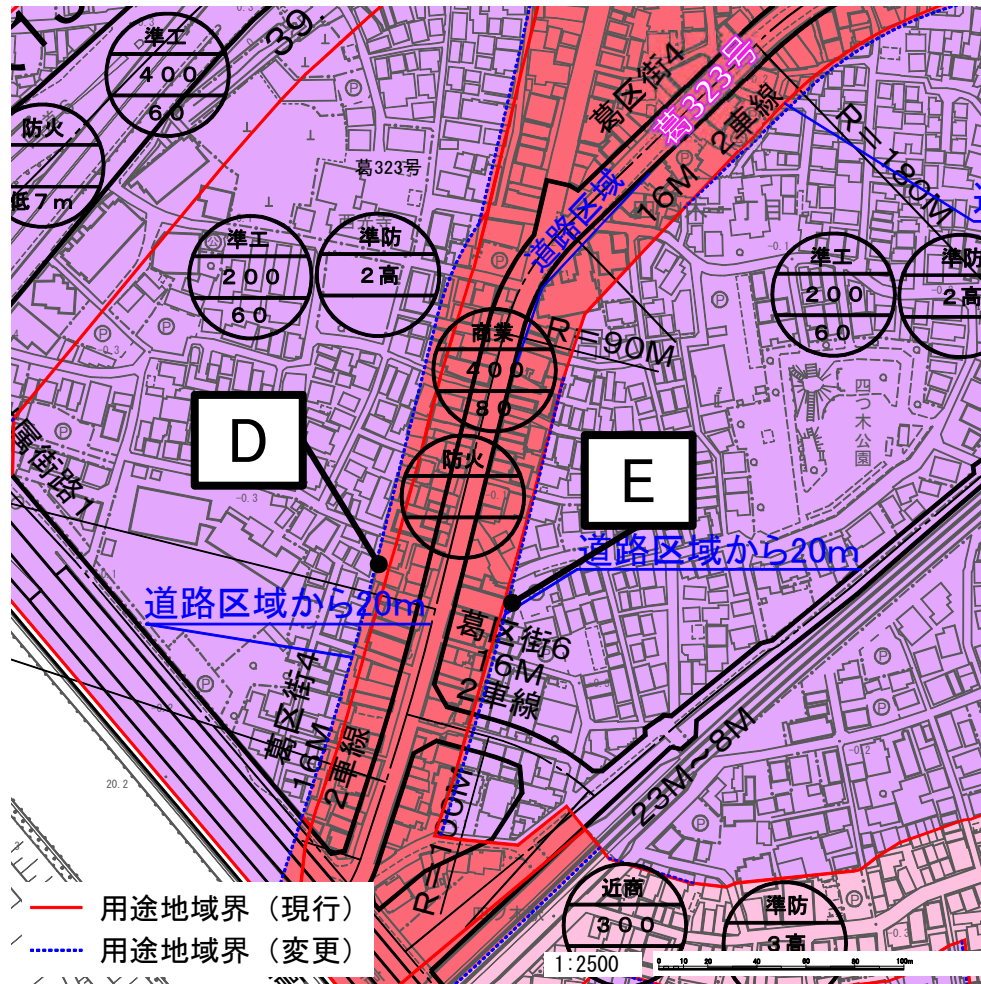
用途地域	工業地域 → 商業地域
建蔽率	60% → 80%
容積率	200% → 400%
高度地区	第三種高度地区 → 指定なし
防火地域	準防火地域 → 防火地域
その他の地域 地区及び地区 計画	四ツ木駅周辺地区 防災街区整備地区 計画 → (変更あり)
日影規制値 測定面高さ	指定なし → (変更なし)

2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑳ 四つ木1-2、-4～5、-11～14、-19～22、-33～34、-42、
-44～47、四つ木2-7～8、-15、-26～27

変更後

D



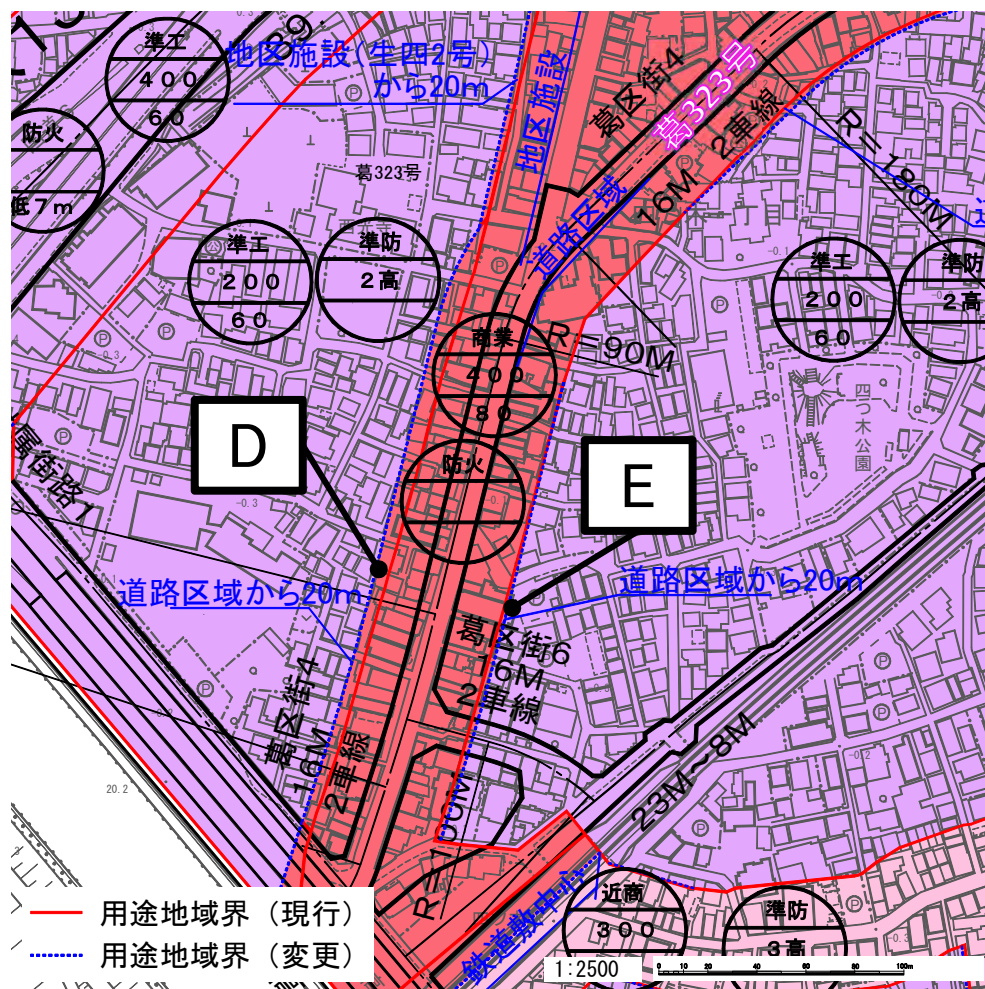
用途地域	準工業地域 → 商業地域
建蔽率	60% → 80%
容積率	200% → 400%
高度地区	第二種高度地区 → 指定なし
防火地域	準防火地域 → 防火地域
その他の地域 地区及び地区 計画	四ツ木駅周辺地区 防災街区整備地区 計画 → (変更あり)
日影規制値 測定面高さ	(5)h/(3)h/(4)m → 指定なし

2. 今回の変更箇所について

変更箇所⑳ 四つ木1-2、-4~5、-11~14、-19~22、-33~34、-42、
-44~47、四つ木2-7~8、-15、-26~27

変更後

E



用途地域	準工業地域 → 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	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 → 指定なし

2. 今回の変更箇所について

既存不適格建築物について

既存不適格建築物とは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。

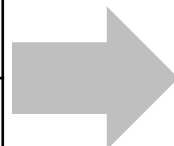
また、法令等の改正内容に直ちに適合させなければならないというものではありません。

2. 今回の変更箇所について

既存不適格建築物の例

用途地域の変更前

用途地域	準工業地域
建蔽率	60%
容積率	200%
防火地域	準防火地域



用途地域の変更後

用途地域	商業地域
建蔽率	80%
容積率	400%
防火地域	防火地域

規制緩和
規制強化

準防火地域から防火地域へ規制強化されるため、次回建て替えをする際、建物の階数と規模によっては耐火建築物等にならなければならない可能性があります。

なお、建て替え等を行わずにこれまで通りお住まいになることについて、規制等があるものではありません。



3. 今後のスケジュール



3. 今後のスケジュール

《都市計画手続きの予定》

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

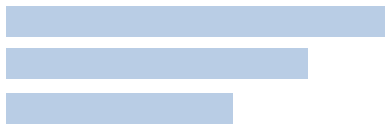
都市計画案作成(都)

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



ご清聴、ありがとうございました。





質疑応答

(1)ご質問がある方は挙手をお願いいたします。

(2)指名されましたらマイクをお渡しします。

- ・お住まいの地域

- ・お名前

をお聞かせいただいたうえでご質問をお願いいたします。





お問い合わせ先

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

電 話 03-3695-1111 内線(3406及び3409)
03-5654-8328(直通)

