

スケジュール

一括変更の素案のお知らせ配付（今回）	令和3年12月
東京都へ一括変更の都市計画原案提出	令和4年3月
都市計画案作成（東京都）	令和4年度
都市計画法に基づく手続き（東京都）	令和4年度
都市計画変更の決定・告示	令和5年度(予定)

用途地域等の一括変更の 素案を作成しました

令和5年度
決定・告示
予定

建物を建てる際のルールである用途地域等の都市計画について、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、部分的に変更してまいりました。

一方、前回の一斉見直しから約17年が経過している中で、道路の整備による地形地物の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の不整合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検討しています。

このたび、区において調査・検討を進め、用途地域等の一括変更が必要な地区を選定し、都市計画変更の素案を取りまとめたのでお知らせします。

Q & A



Q. 用途地域等の変更地域に該当すると生活に影響は出ますか？

すぐに生活への影響はありません。建物の建て替えや増築の時に新しい基準に合わせていただくので、そのまま住み続けても問題ありません。



Q. 変更の基準は何をもとに決めていますか？

道路の形状の変更・廃止又は拡幅等によります。用途・容積等は東京都の指定基準及び足立区の都市計画マスタープランに基づいて設定しています。



Q. 変更に伴い土地や建物の評価はどうなりますか？

変更になる土地の価格評価や課税等は令和9年6月に変更後の評価額となります。評価方法等は、東京都主税局へお問い合わせください。（足立区主税事務所03-5888-6211）



注意：建築業者を装った費用請求、物品等の販売の詐欺行為、悪徳商法にご注意ください。
この変更により改修工事が必要になることはありません。

お問合せ・意見提出先

- ・ 個別説明をご希望の際は下記までお問合せください。
- ・ ご意見がある場合は必要事項(①住所、②氏名、③連絡先、④意見)を記載した意見書を令和4年1月6日から令和4年1月27日までに書面(書式指定はありません)又はホームページの入力フォームにてご提出ください。

足立区 都市建設部 都市計画課 都市計画係

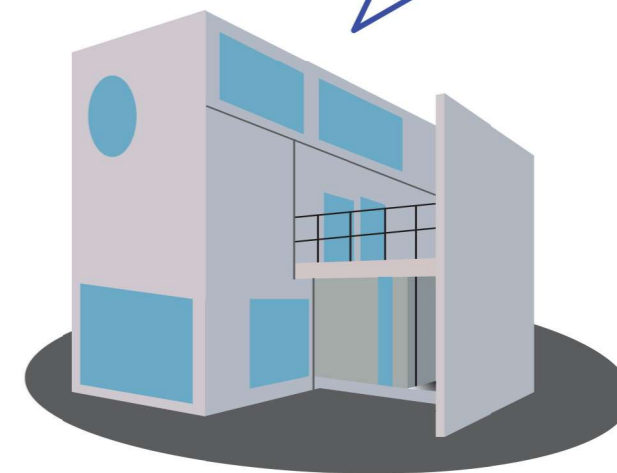
〒120-8510 足立区中央本町 1-17-1本庁舎北館4階
電話:03-3880-5280(直通) FAX:03-3880-5619

QR
コード

変更の素案の内容は
区のホームページでも
公開していますので、
あわせてご確認ください。

例えば...

お住まいの地域が
準防火地域 から **防火地域** に変更になった場合



建替の時は
燃えにくい構造に

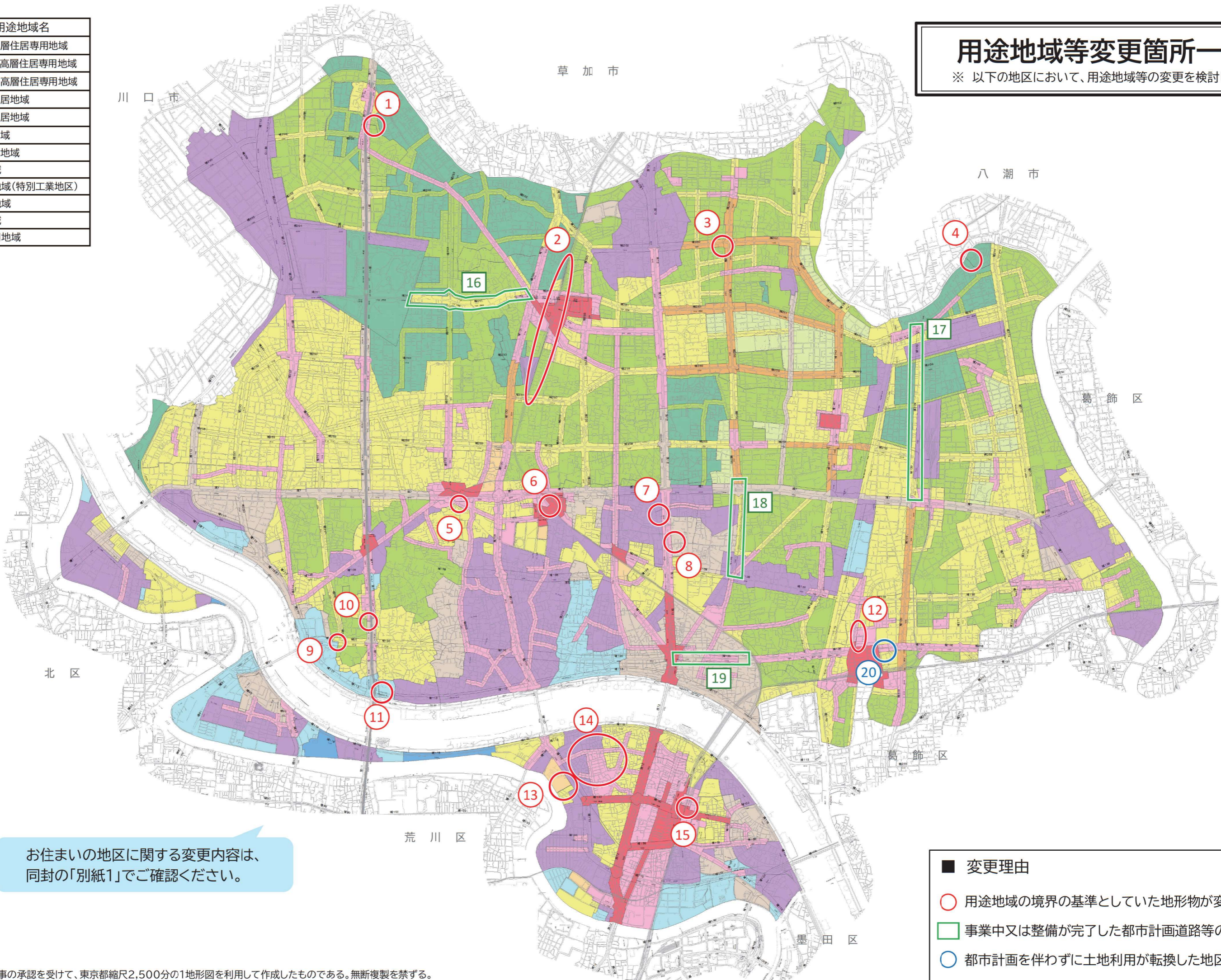
変更により...

- ・ すぐに建て替える必要はありません。
- ・ 現在の建物は対象ではありません。
- ・ 建替や増築の際に新しい規制がかかります。

凡例	用途地域名
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域(特別工業地区)
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

用途地域等変更箇所一覧

※ 以下の地区において、用途地域等の変更を検討しています。



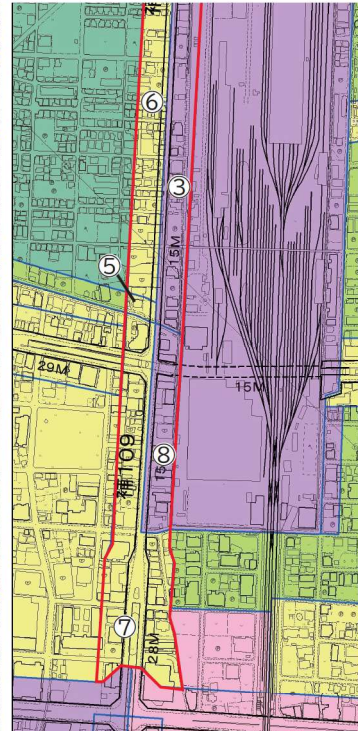
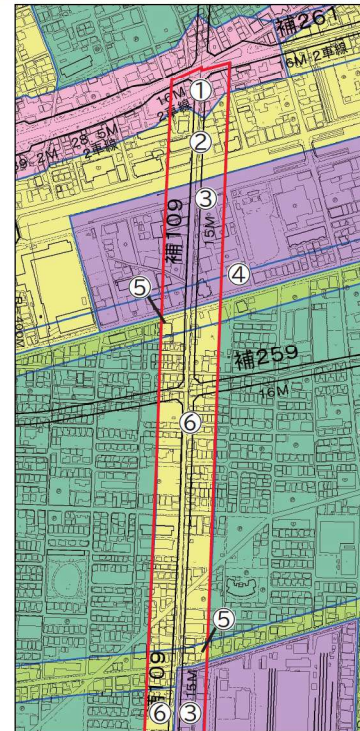
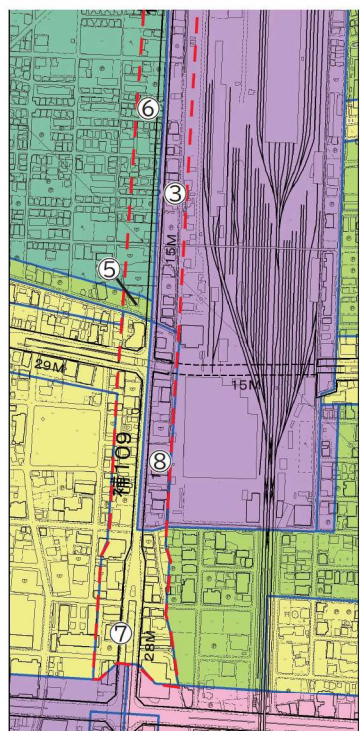
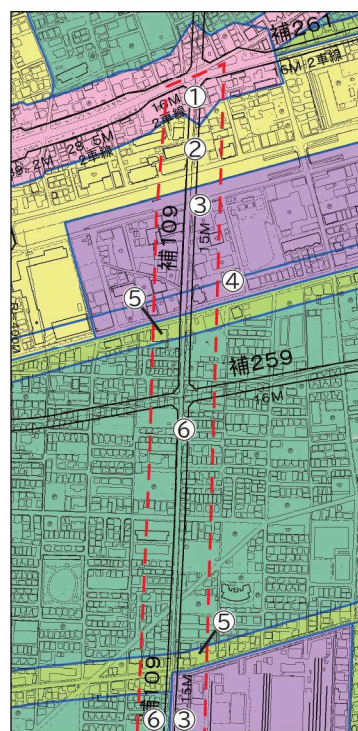
お住まいの地区に関する変更内容は、同封の「別紙1」でご確認ください。

- 変更理由
- 用途地域の境界の基準としていた地形物に変更した地区
- 事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区
- 都市計画を伴わずに土地利用が転換した地区

変更内容 17 : 北加平町、神明一丁目・二丁目、神明南一丁目・二丁目、加平三丁目および谷中四丁目 地内

変更前

変更後



変更箇所

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号)2都市基文著第18号 令和2年5月27日 (承認番号)2都市基街都第58号 令和2年6月18日

※ 黄色マーカーが変更を検討している内容です。

	変更前	変更後	概要
A 用途地域	①:近隣商業地域 ②⑦:第一種住居地域 ③④⑧:準工業地域 ⑤:第一種中高層住居専用地域 ⑥:第一種低層住居専用地域	①:近隣商業地域 ②⑦:第一種住居地域 ③④⑧:準工業地域 ⑤:第一種住居地域 ⑥:第一種住居地域	建てられる建築物の種類が変わります。
B 高度地区	①③④⑦⑧:第3種 ②⑤⑥:第2種	①③④⑦⑧:第3種・最低限度 ②⑤⑥:第3種・最低限度	建てられる建築物の高さが変わります。
C 防火地域	①⑦⑧:防火地域 ②③④⑤⑥:準防火地域	①⑦⑧:防火地域 ②③④⑤⑥:防火地域	建築物に求められる防火性能が変わります。
D 建蔽率 ^{べい}	①:80% ②③④⑦⑧:60% ⑤⑥:50%	①:80% ②③④⑦⑧:60% ⑤⑥:60%	建てられる建築物の建築面積が変わります。
E 容積率	①④⑦⑧:300% ②③:200% ⑤⑥:150%	①④⑦⑧:300% ②③:300% ⑤⑥:300%	建てられる建築物の床面積が変わります。
F 日影規制 (5m/10m/測定面)	①④⑦⑧:5h/3h/4m ②:4h/2.5h/4m ③:4h/2.5h/4m ⑤:3h/2h/4m ⑥:4h/2.5h/1.5m	①④⑦⑧:5h/3h/4m ②:5h/3h/4m ③:5h/3h/4m ⑤:5h/3h/4m ⑥:5h/3h/4m	建築物の日影の規制が緩和され、より高く建てられるようになります。

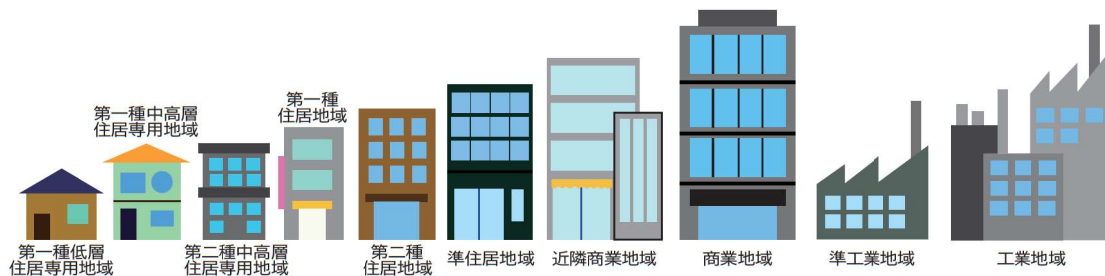
変更理由

都市計画道路補助第109号線が事業認可されたので、道路の整備に合わせて延焼遮断帯を形成するため変更する。
 (延焼遮断帯について詳しい内容は同封の別紙2をご確認ください。)

AからFそれぞれの用語の解説は裏面をご覧ください

A 用途地域

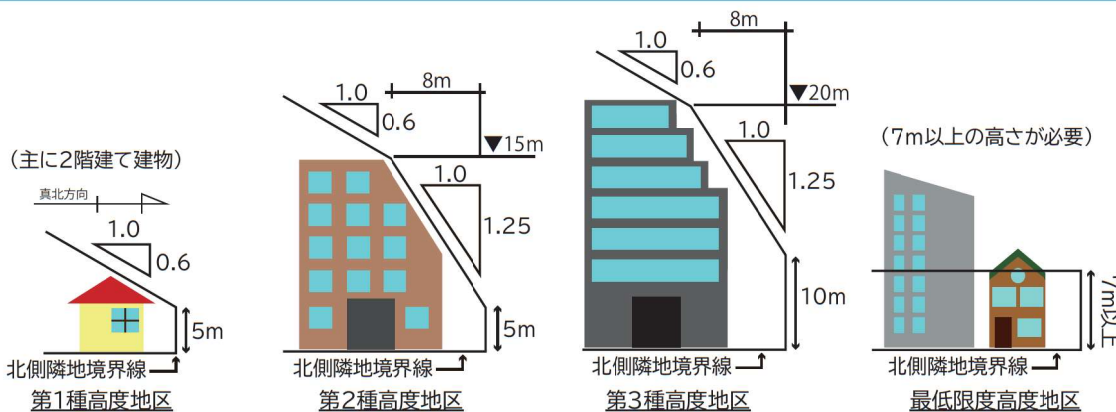
地域内で建てられる建物の用途が制限されており、住居系用途、商業系用途及び工業系用途から形成されています。住居系用途は商業系・工業系用途よりも建てられる用途の制限が強化されます。



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、小学校などが建てられる。
	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	主に中高層住宅のための地域。病院、大学、1,500㎡までの店舗や事務所などが建てられる。
	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。
	準住居地域	沿道において自動車関連施設などの立地と、これに調和した住環境を保護するための地域。
商業系	近隣商業地域	住民が日用品の買い物などをするための地域。住宅や店舗、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	軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性等が高い工場以外はほぼ建てられる。
	工業地域	どんな工場でも建てられる地域。学校、病院、ホテルなどは建てられない。

B 高度地区

採光や風通しを確保したり、街の景観を保つために建物の高さを定める制度です。高度地区が変わると、建築可能な建物の高さが変わります。



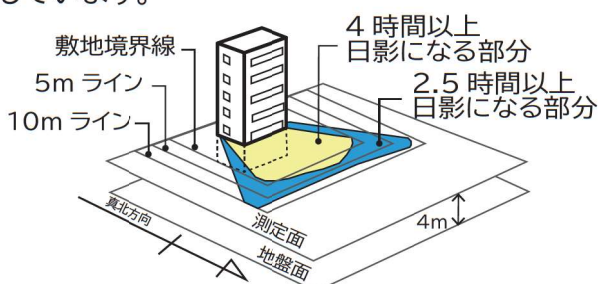
C 防火地域・準防火地域

火災などの災害に対して安全な街をつくるために、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。

F 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東京都の条例で指定された地域が対象です。

敷地境界線から一定の距離(5mと10m)を超える範囲に、一定の時間以上の日影を生じさせないように規制しています。



(例) 4h/2.5h/4mの場合、地盤面から4mの高さにおいて敷地から5mの範囲では4時間以上、10mの範囲では2.5時間以上日影にはしてはいけません。

D 建蔽率

建物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度を制限しています。

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

(例) 60%の場合、敷地面積の6割まで建てられます。

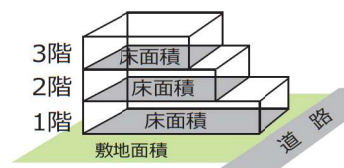


E 容積率

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の限度を制限しています。

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

(例) 200%の場合、敷地面積の2倍まで建てられます。



延焼遮断帯形成に伴う 都市計画変更の素案について

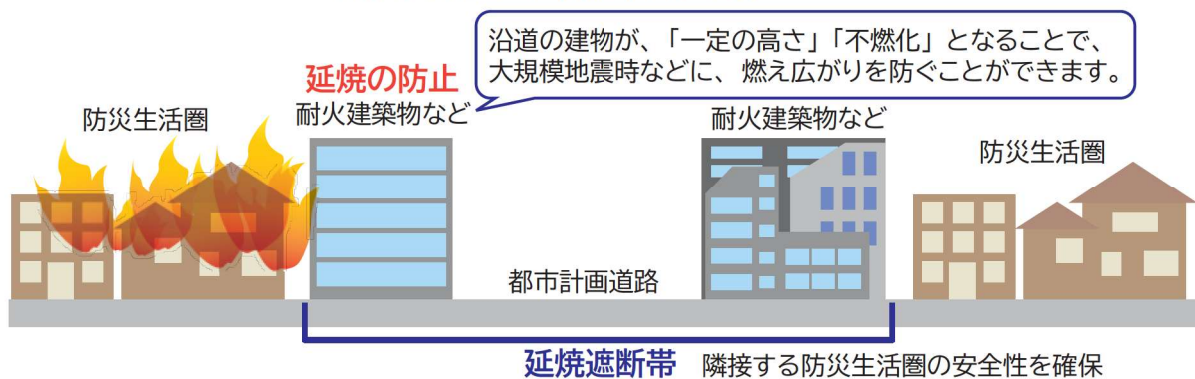
地震に強く、大地震が発生した場合にも被害を最小化するため、東京都では「防災都市づくり推進計画」に基づき、「延焼遮断帯の軸となる都市計画道路の整備の推進」、「道路整備に併せた防火地域等の指定による、沿道建築物の不燃化・耐震化の促進」等を進めています。

このたび、事業認可となった都市計画道路沿道の両側 30m の範囲内において、早期の延焼遮断帯形成や不燃化・耐震化の促進を目的として、沿道建物の建築の基準についての都市計画変更の素案を作成いたしましたので、沿道にお住まいの方へお知らせします。

▶ 延焼遮断帯とは

地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及び、これらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間であり、震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能を担います。

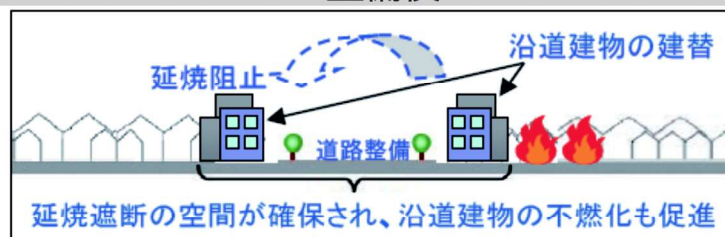
防火生活圏と延焼遮断帯のイメージ



延焼遮断帯の整備例



広範囲に渡り、建物が焼失



市街地の延焼を遮断

▶ 延焼遮断帯形成のポイント

1

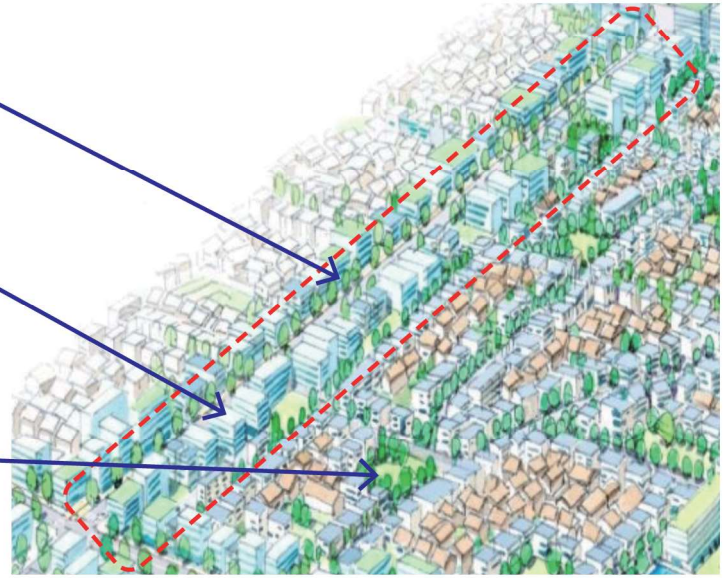
都市計画道路の整備により、街路樹の整備や無電柱化により、安全で快適な歩行空間を確保

2

都市計画道路の整備に併せ、沿道建築物の不燃化・耐震化を促進し、統一感のある街並みを形成

3

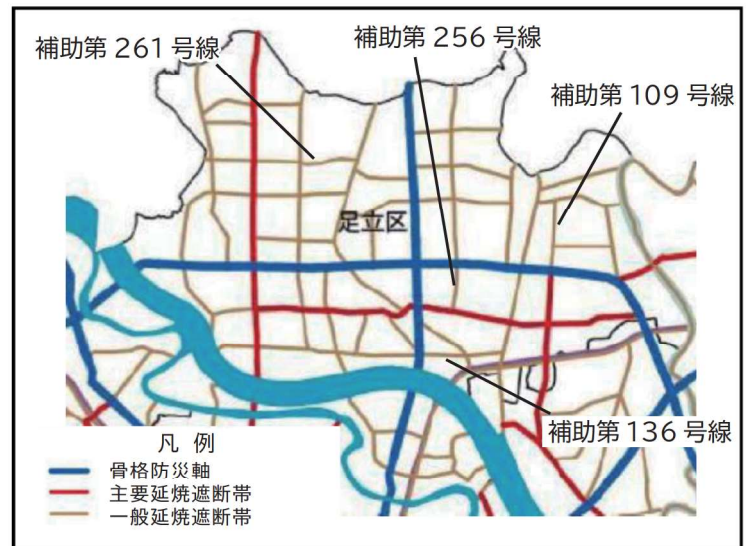
様々な手法を活用し沿道まちづくりや安全で良質な市街地形成を推進



▶ 足立区の延焼遮断帯形成の形成について

足立区においては右図に表示された道路等が延焼遮断帯の計画に位置づいており、道路の整備などに合わせて延焼遮断帯の形成を誘導するように都市計画変更をしております。今回、事業認可となった道路の沿道についても同様に、用途地域等の都市計画変更を行い、燃えない・燃え広がらない安全なまちとなるよう、取り組んでまいります。

変更対象路線： 都市計画道路 補助第 109 号線、補助第 136 号線、補助第 256 号線、補助第 261 号線



足立区における延焼遮断帯の計画

▶ 用途地域等の都市計画変更（素案）について

今回、都市計画道路の事業認可を受け、延焼遮断帯を新たに形成するため、沿道から 30m の対象地区において、下記の内容を取り入れた都市計画変更の素案を作成しました。変更内容は対象地区によって異なりますので、詳しい変更内容については同封資料の「変更内容」をご確認ください。

なお、この変更が決定した場合は、都市計画の告示後（令和 5 年度予定）に建物の建替や増築をする際から適用となります。

変更の種類	説明
用途地域	防火性能の高い建物が建てられるよう、規制の緩和があります。
高度地区	高い建物が建つようにして沿道の防火性能を高めるため、高度地区の緩和があります。また、建替に必要な建物の最低高さ（7m）が定められます。
防火地域	沿道の建物の防火性能を高めるため、耐火性の高い建物への建替が求められます。
容積率	高い建物が建つようにして沿道の防火性能を高めるため、容積率の緩和があります。