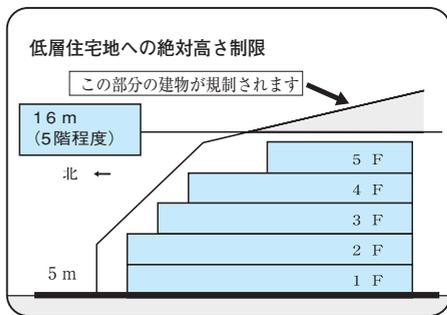


# 用途地域等見直しの 素案がまとまりました



低層住宅地でも広い敷地では、中高層の建物を建てるのが可能です。そこで現在、低層のまちなみを形成している地区に、絶対高さ制限を導入することで街並みを整え、良好な住環境を保全します。

**主な見直しの内容**  
 低層住宅地としての街並みを整え、良好な住環境を保全するため、絶対高さ制限(16m)を導入します

私たちのまちには、地域ごとに建物の構造や大きさなど、建築のルールを定めた用途地域等の制度があります。用途地域は、東京都の依頼を受け、おおむね8年ごとに見直しを行っており、今回、平成16年度の見直しに向け、江戸川区原案を作成します。

区は原案作成に向け、江戸川区長期計画(えどがわ新世紀デザイン)および、街づくり基本プランに基づき「用途地域等見直し方針」を、昨年10月に決定し、お知らせしてきました。

この度、都市計画審議会で慎重に審議を重ね、素案がまとまりましたのでお知らせします。

今後、この素案をもとに説明会を開催し、区民のみなさんからご意見をいただき、江戸川区原案としてまとめます。

また、新しい用途地域等の決定は、平成16年夏頃を予定しています。

**主要な幹線道路沿道に防火地域の指定を行います**

災害時の避難路となる幹線道路沿道について、建物の構造を規制する防火地域を指定し、安全な市街地を形成します。



住み続けられる住環境を確保するため、商業系用途地域を除き、敷地面積の最低限度規制(70㎡)を導入します

土地の細分化は、市街地を密集させ、住環境の悪化をもたらします。そのため新たに土地を分割し、建築物の敷地として利用する場合は、70㎡を最低基準とします。

ただし、この制限が定められた時点で70㎡未満の敷地については、そのまま建て替えが可能です。

●新たな土地の細分化を防止します。  
 ●現在、70㎡未満の土地は、そのまま建替え可能です。また、土地売買にも支障はありません。

●新たに分割して建築する場合には、次のようになります。

**法改正への対応**

建築基準法の一部を改正する法律により、建築のルールが見直されました。区は、これまでの用途地域等の指定経緯や継続性をとらえ、良好な住環境の維持保全に寄与するものは今回の見直しで導入し、一律に緩和となる事項については、今後のまちの変化及び地区特性に応じ、地区計画の策定と併せ導入を検討していきます。

今回の見直しで導入する事項  
 高度地区の絶対高さ制限  
 敷地面積の最低限度規制  
 今後導入を検討する事項  
 建ぺい率、容積率の選択肢の拡充、斜線制限の緩和、日影規制の測定面の緩和、住居系建築物の容積率緩和制度による適用区域の指定、新たな防火規制(防火地域と準防火地域の中間の規制)

都市と産業の共存共生関係を目指した指定を行います

現在の用途地域を原則として継続します。また、流通業務地域は、時代の変化に応じた高次物流拠点の機能更新に向けた指定を行います。

地区計画などによるまちづくりの誘導を図り、都市基盤整備状況に応じた指定を行います

土地区画整理事業を施行すべき区域等は、今後、地区計画によるまちづくり誘導を図り、基盤整備の見直しに応じた指定を行います。また、一部の地区は、良好な基盤整備状況を勘案した見直しを行います。

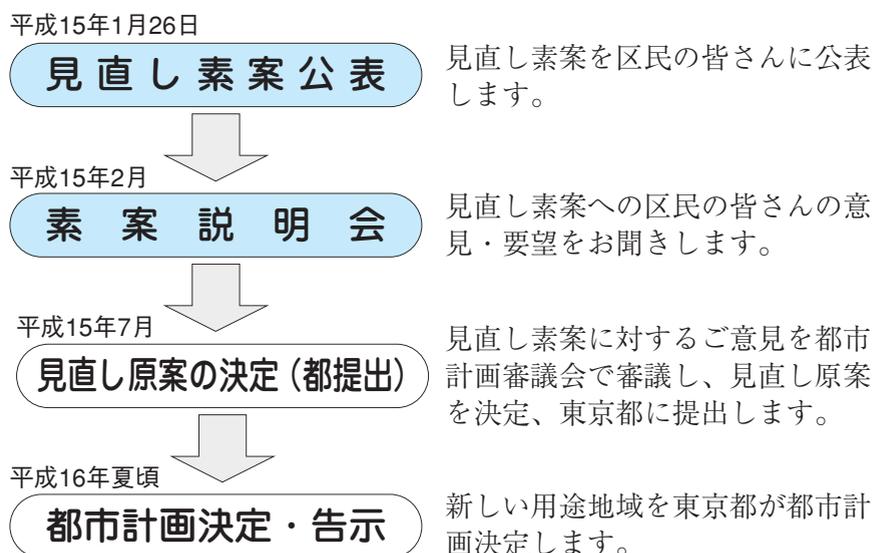
## 素案説明会を開催します (下記の最寄りの会場へお出かけください。)

素案説明会場 各会場とも、午後7時~8時30分です。

2月 3日 (月)	総合区民ホール：小ホール
2月 4日 (火)	東部区民館：ホール
2月 5日 (水)	葛西区民館：ホール
2月11日 (火)	小松川区民館：ホール
2月12日 (水)	総合文化センター：研修室
2月13日 (木)	小岩コミュニティホール (図書館)
2月14日 (金)	鹿骨区民館：ホール
2月17日 (月)	篠崎第二小学校：会議室
2月21日 (金)	北葛西コミュニティ会館：集会室
2月24日 (月)	二之江コミュニティ会館：集会室
	南葛西会館：集会室
2月25日 (火)	南篠崎小学校：会議室
	平井小学校：多目的室
2月26日 (水)	コミュニティプラザ一之江(駅前)：集会室
2月27日 (木)	小岩第二中学校：多目的室
2月28日 (金)	小岩第三中学校：会議室

※会場の都合上、入りきれない場合がありますので、なるべく上記の会場にお出かけください。

## 今後の見直しの進め方



ご意見・ご要望は3月17日までお願いします。

問合せ先：都市計画課 〒132-8501江戸川区中央1-4-1  
 TEL：03(5662)6369直通 FAX：03(5607)2267  
<http://www.machidukuri.city.edogawa.tokyo.jp/>

説明会には、この広報をお持ちください。

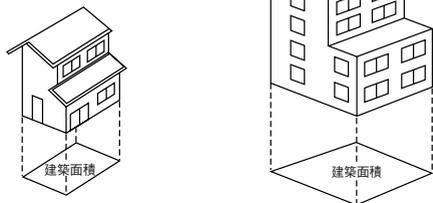
## 1 用途地域 ▶ 建てられる種類は下表を参照

**第一種低層住居専用地域** 低層の住宅の良好な環境を保護する地域です。  
**第一種中高層住居専用地域** 中高層（絶対高さを定めた地区を除く）住宅も建つ都市的な住宅地の良好な環境を保護する地域です。  
**第二種中高層住居専用地域** 中高層（絶対高さを定めた地区を除く）住宅も建つ都市的な住宅地の良好な環境を保護する地域で、ある程度の利便施設の立地を認める地域です。  
**第一種住居地域** 住居の環境を保護する地域です。  
**近隣商業地域** 近隣の住宅地の住民に対して、日用品の供給を行うことを主とする商業や、その他の業務の利便を増す地域です。  
**商業地域** 主として商業、その他の業務の利便を増すための地域です。  
**第二種特別工業地区** 準工業地域の中で、中小工業と住宅が混在している所で、騒音、振動などの近隣公害を特に防止する地域です。  
**準工業地域** 著しい公害などの発生するおそれのない工業の利便を増すための地域です。  
**工業地域** 工業の発展を促進し、産業の繁栄をはかる地域です。

## 2 建ぺい率制限

建ぺい率とは、建物の建築面積の敷地面積に対する割合のことをいい、一定の空地を確保して地域ごとの生活環境を保つためのものです。

$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$

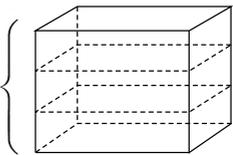


## 3 容積率制限

容積率とは、建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、建物全体の大きさを規制して地域ごとの生活環境を保つためのものです。

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

各階の床面積の合計  
(延べ面積)



### ■用途地域別建築物の用途制限一覧表

		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	近隣商業地域	商業地域	第二種特別工業地区	準工業地域	工業地域
○：建築できる ×：建築できない △：面積、階数等の制限あり ①：3階以上又は、床面積1,500㎡を超えて建築できない。 ②：床面積は3,000㎡を超えて建築できない										
住宅、共同住宅、兼用住宅で一定規模以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○
公共施設・病院	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	高等専門学校、大学、専修学校、病院	×	○	○	○	○	○	○	○	×
	図書館、神社、寺院、教会	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	公衆浴場、診療所、保育園、老人ホーム等 老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗・事務所等	自動車教習所	×	×	×	△	○	○	○	○	○
	物品販売業を営む店舗	床面積150㎡以下	×	△	△	○	○	○	○	○
		床面積150㎡をこえ500㎡以下	×	△	△	○	○	○	○	○
上記以外の店舗・事務所等	×	×	①	②	○	○	○	○	○	
ホテル・旅館		×	×	×	②	○	○	○	×	
遊技場・風俗施設	ボーリング場、ゴルフ練習場、バッチング練習場	×	×	×	②	○	○	○	○	○
	カラオケボックス等	×	×	×	×	○	○	○	○	○
	麻雀店、パチンコ、馬券、車券発券所など	×	×	×	×	○	○	○	○	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	△	○	○	○	×
	キャバレー、ダンスホール等	×	×	×	×	×	○	×	○	×
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	△	△	△	○	○	○	○	○
	建築物附属自動車車庫	△	△	△	△	○	○	○	○	○
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	○	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの	×	×	×	△	△	△	△	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの	×	×	×	×	△	△	△	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれがややあるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	危険性が大きい環境を悪化させるおそれのあるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○
自動車修理工場	×	×	×	△	△	△	△	○	○	

注：本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載していません。

## 4 敷地面積の最低限度規制 (70㎡以上)

▶ 素案図の凡例を参照

※新規項目

新たに土地を分割して建築する場合、敷地面積の最低限度を70㎡以上とする必要があります。ただし以下の地域は除きます。

- 商業系用途地域（商業地域・近隣商業地域）
- 地区計画等で既に最低限度規制を定めている地区

## 5 防火・準防火地域 ▶ 下表を参照

建物が密集している地域における火災などの災害防止のために定められている地域です。

### ■防火地域及び準防火地域内の構造制限

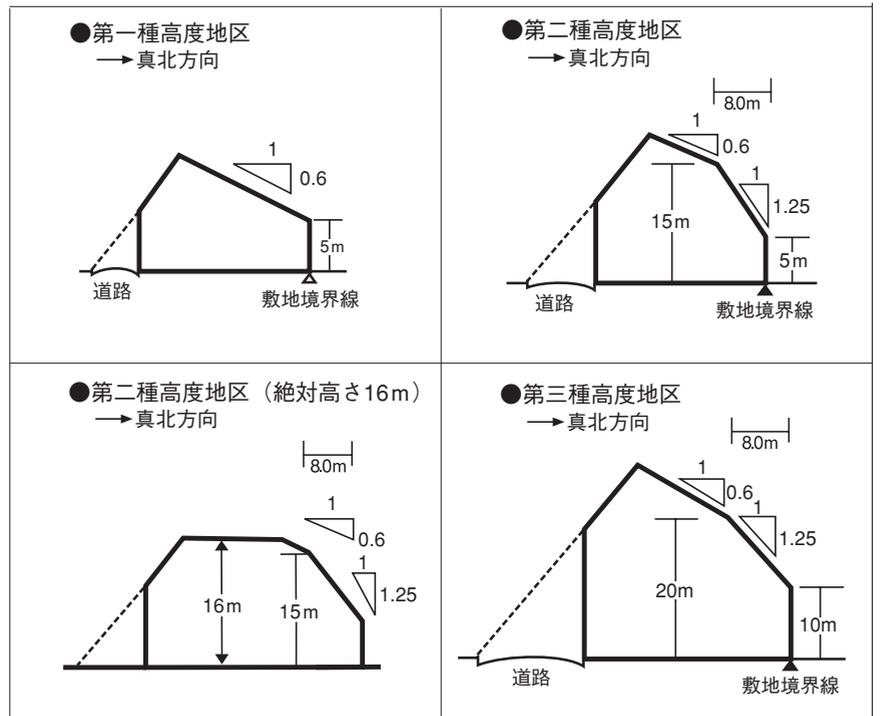
地域	構造		耐火建築物としなければならないもの	準耐火建築物（又は耐火建築物）としなければならないもの
	階数	延べ面積（階数にかかわらず）		
防火地域	階数		階数3以上のもの	階数2以下の左記以外のもの
	延べ面積（階数にかかわらず）		100㎡をこえるもの	
準防火地域	階数		階数4以上のもの（地階を除く。）	階数3のもの ※（地階を除く。）
	延べ面積（階数にかかわらず）		1,500㎡をこえるもの	500㎡をこえ、1,500㎡以下のもの

※防火上必要な技術的基準に適合した木造建築であれば3階建てが可能です。

## 6 高度地区による高さの制限 ▶ 下図を参照

これは、隣家の日照などを保護するために定められているもので、以下の4種類の地区があります。

※新規項目



※太枠からはみ出して建物を建てることはできません。

## 7 日影による中高層建築物の制限

中高層建築物から生じる日影を一定の基準によって規制し、周囲の住環境を保護するものです。対象となる建築物は高さが10m（第一種低層住居専用地域は、階数が3以上又は軒高が7m）を超えるものです。



### 皆さんお住まいの地区の用途地域を知るには？

「まちづくりホームページ」 「下欄参照」 から調べることができます。また、都市計画課にお問合せいただければご案内します。

「まちづくりホームページ」

<http://www.machidukuri.city.edogawa.tokyo.jp/>