

新しい用途地域が 決定しました!!

江戸川区では、良好で住み続けられる住環境の保全に向け、用途地域等の見直し作業を進めてまいりましたが、この度、6月24日付で新しい用途地域が決定・施行しました。
この特集号では、新しい用途地域の変更内容や対象とする地域についてお知らせします。
なお、新しい用途地域等の地域地区図は裏面をご覧ください。

主な変更内容

建物の絶対高さ制限 (16m) を指定

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、第二種高度地区の一部に建物の絶対高さ制限 (16m) を指定しました。

指定箇所は、第一種及び第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域のうち、裏面の地域地区図の記号に⑯の付いている箇所です。

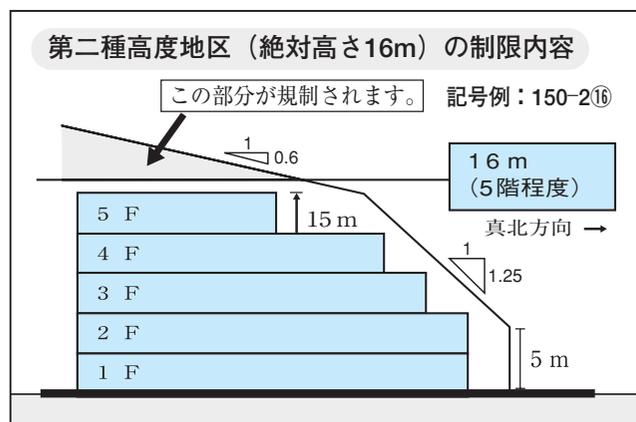
敷地面積の最低限度規制 (70㎡) を指定

土地の細分化は、市街

火災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ました。

防火地域の指定

また、地区計画決定地区では、条例により別途規制値を定めています。指定箇所は、裏面の「敷地面積の最低限度規制地区図」をご覧ください。



敷地面積の最低限度規制 (70㎡の場合)

- 新たに分割して建築する場合には、以下のようになります。

| | | | | |
|----|------|-----|-----|--------|
| 例1 | 140㎡ | 70㎡ | 70㎡ | 建築できます |
| 例2 | 140㎡ | 80㎡ | 60㎡ | |

例3 140㎡未満の土地 70㎡未満に分割して建築できません

- 6月23日以前より70㎡未満の土地は、そのまま建替えられます。また、土地売買にも支障はありません。

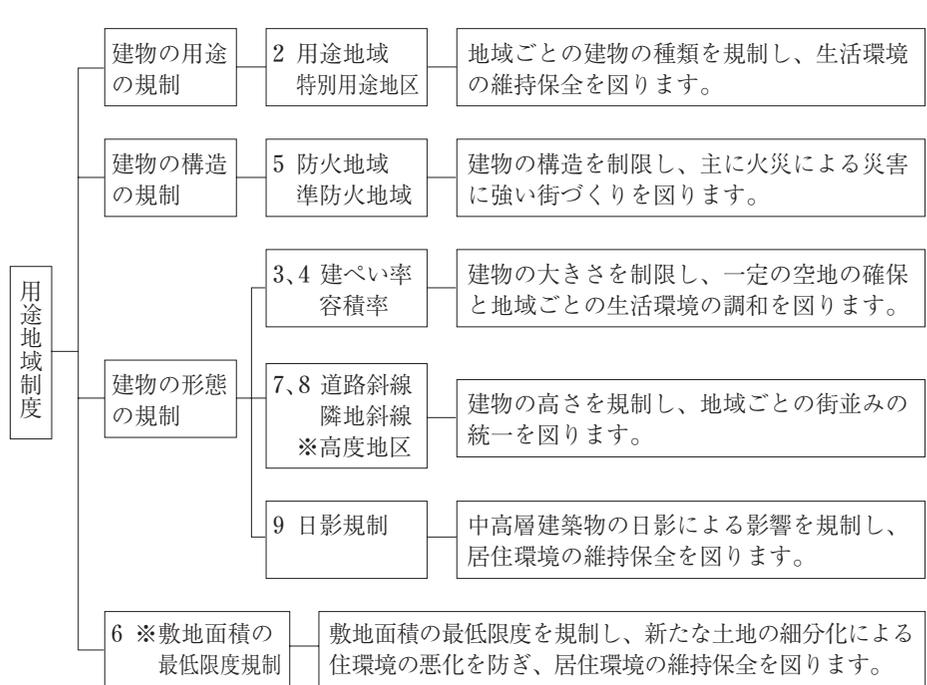
その他の変更箇所

隣接区との用途地域との整合や土地改良により整備された道路基盤状況により、一部の箇所用途地域(建ぺい率・容積率等)を変更しました。

今後の用途地域等の変更

今後の用途地域等見直しは、建築のルールを地区のみなさんといっしょに話し合いながら決めていく地区計画などの決定にあわせ、随時に行っていく予定です。

1 用途地域制度の役割



今回は、※印の付いている箇所を主に変更しました。

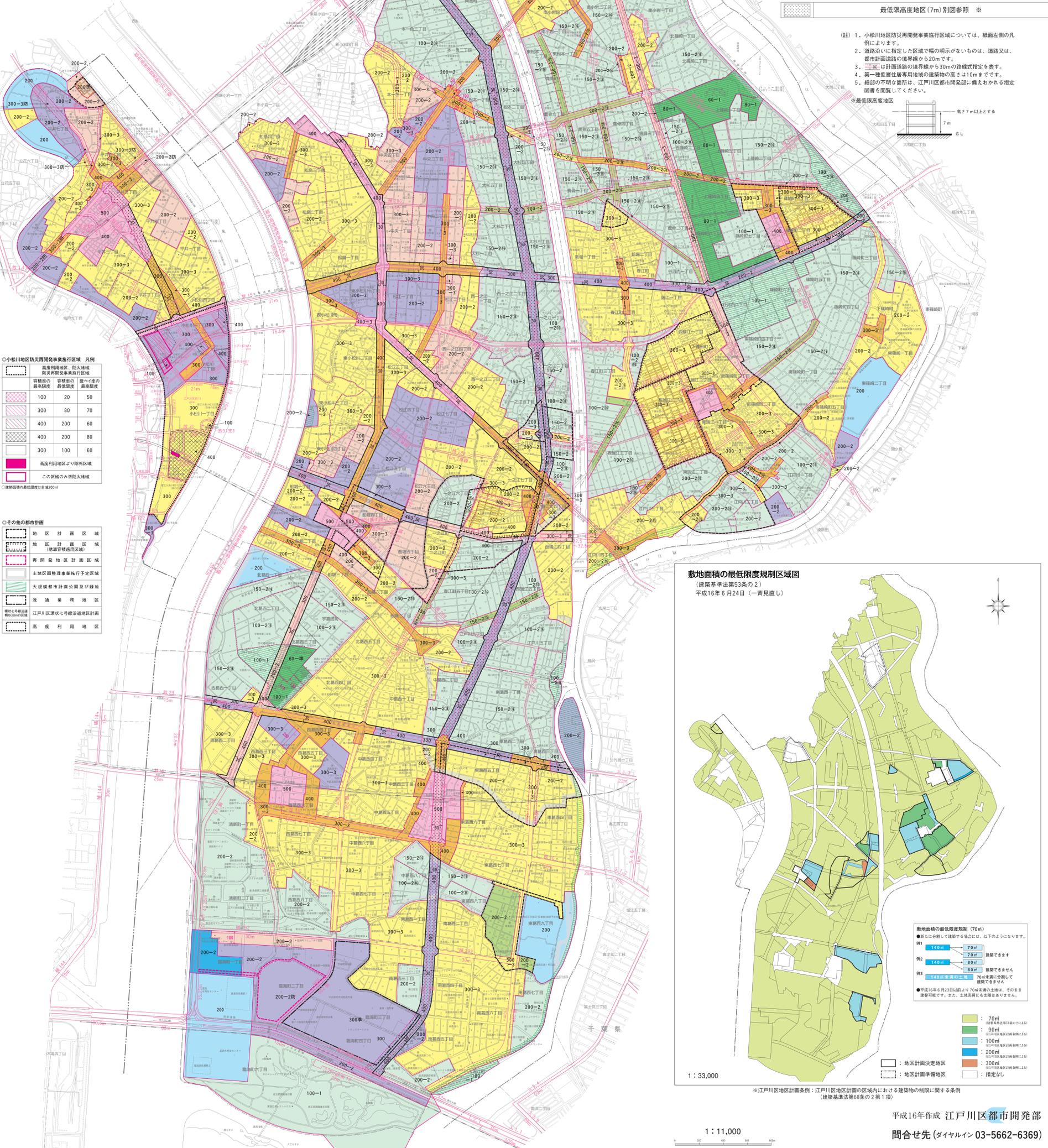
2 用途地域 ▶ 建てられる種類は表1を参照 [建築基準法第48条]

- 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、中規模の生活利便施設 (店舗等) の立地を可能とする地域です。
- 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。
- 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。
- 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地区で、騒音、振動などの近隣公害を特に防止する地区です。
- 特別業務地区** 学校・研究機関等の立地を促す地区です。
- 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。

問合せ先: 都市開発部都市計画課
〒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/>

江戸川区地域地区図

- 指定 昭和48年11月20日（一斉見直し）
 改正 昭和50年7月18日
 改正 昭和50年8月15日
 改正 昭和54年3月29日
 改正 昭和56年6月20日（一斉見直し）
 改正 昭和58年3月31日
 改正 昭和60年7月3日
 改正 昭和61年8月12日
 改正 昭和61年9月30日
 改正 昭和63年1月14日
 改正 平成1年10月11日（一斉見直し）
 改正 平成2年3月30日
 改正 平成3年2月28日
 改正 平成3年8月21日
 改正 平成4年6月1日
 改正 平成4年7月13日
 改正 平成4年12月15日
 改正 平成5年2月2日
 改正 平成6年4月19日
 改正 平成6年10月25日
 改正 平成8年5月31日（一斉見直し）
 改正 平成9年2月12日
 改正 平成9年4月4日
 改正 平成10年3月20日
 改正 平成11年8月26日
 改正 平成12年3月17日
 改正 平成12年9月11日
 改正 平成13年11月26日
 改正 平成15年3月31日
 改正 平成15年8月15日
 改正 平成16年6月24日（一斉見直し）



○小松川地区防災再開発事業施行区域 凡例

| 容積率の最高限度 | 容積率の最低限度 | 建ぺい率の最高限度 |
|----------|----------|-----------|
| 100 | 20 | 50 |
| 300 | 80 | 70 |
| 400 | 200 | 60 |
| 400 | 200 | 80 |
| 300 | 100 | 60 |

高度利用地区より除外区域
この区域のみ準防火地域

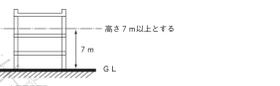
○建築物の最低限度全高20m

○その他の都市計画

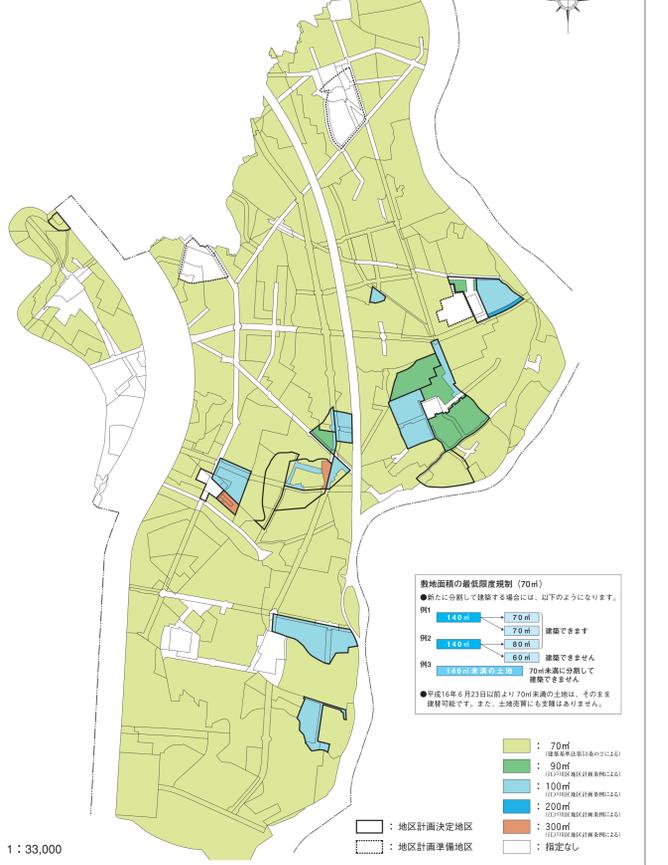
| | |
|----------------|------------------|
| 地区計画区域 | 地区計画区域 (鉄道駅周辺区域) |
| 再開発地区計画区域 | 土地整理事業施行予定区域 |
| 大規模都市計画公園及び緑地 | 交通業務地区 |
| 江戸川区東七号線沿道地区計画 | 高度利用地区 |

| 用途地域 | 記号 | 建ぺい率 | 容積率 | 敷地面積最低限度 | 高度地区 (最高・絶対高さ) | 防火地域 |
|--------------|--------|------|------|----------|----------------|---------------|
| 第一種低層住居専用地域 | 60-1 | 30% | 60% | 70㎡ | 第一種 (最高高さ10m) | 指定なし |
| | 60-準 | 30% | 60% | 70㎡ | | 準防火 |
| | 80-1 | 40% | 80% | 100㎡ | | 第一種 |
| | 100-1 | 50% | 100% | 150㎡ | | 第二種 (絶対高さ16m) |
| | 100-2 | 50% | 100% | 150㎡ | | 第二種 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 150-1 | 50% | 150% | 150㎡ | 第二種 (絶対高さ16m) | 準防火 |
| | 150-2 | 50% | 150% | 150㎡ | | 第二種 |
| | 150-2準 | 50% | 150% | 150㎡ | | 第二種 (絶対高さ16m) |
| | 200-2 | 60% | 200% | 200㎡ | | 第三種 |
| | 200-3 | 60% | 200% | 200㎡ | | 第三種 |
| 第二種中高層住居専用地域 | 150-2準 | 60% | 150% | 150㎡ | 第二種 (絶対高さ16m) | 準防火 |
| | 200-2 | 60% | 200% | 200㎡ | | 第二種 (絶対高さ16m) |
| | 200-2準 | 60% | 200% | 200㎡ | | 第二種 |
| | 300-3 | 60% | 300% | 300㎡ | | 第三種 |
| | 300 | 60% | 300% | 300㎡ | | 指定なし |
| 第一種住居地域 | 400 | 40% | 400% | 400㎡ | 指定なし | 防火 |
| | 300-3 | 60% | 300% | 300㎡ | | 指定なし |
| | 300 | 60% | 300% | 300㎡ | | 指定なし |
| | 400-3 | 80% | 400% | 400㎡ | | 指定なし |
| | 400 | 80% | 400% | 400㎡ | | 指定なし |
| 近隣商業地域 | 200-2準 | 200% | 200% | 200㎡ | 第二種 (絶対高さ16m) | 準防火 |
| | 200-2 | 200% | 200% | 200㎡ | | 第二種 |
| | 300-3 | 300% | 300% | 300㎡ | | 第三種 |
| | 300 | 300% | 300% | 300㎡ | | 指定なし |
| | 400-3 | 400% | 400% | 400㎡ | | 指定なし |
| 商業地域 | 400-3 | 400% | 400% | 400㎡ | 指定なし | 防火 |
| | 400 | 400% | 400% | 400㎡ | | 指定なし |
| | 500 | 500% | 500% | 500㎡ | | 指定なし |
| | 600 | 600% | 600% | 600㎡ | | 指定なし |
| | 200-2 | 200% | 200% | 200㎡ | | 第二種 |
| 準工業地域 | 200-2準 | 60% | 200% | 200㎡ | 第二種 (絶対高さ16m) | 準防火 |
| | 200-2 | 60% | 200% | 200㎡ | | 第二種 |
| | 300-3 | 60% | 300% | 300㎡ | | 第三種 |
| | 300準 | 60% | 300% | 300㎡ | | 指定なし |
| | 400 | 400% | 400% | 400㎡ | | 指定なし |
| 特別工業地区 | 200-2 | 200% | 200% | 200㎡ | 第二種 (絶対高さ16m) | 準防火 |
| | 200準 | 200% | 200% | 200㎡ | | 第二種 |
| | 300-3 | 60% | 300% | 300㎡ | | 第三種 |
| | 300-3準 | 60% | 300% | 300㎡ | | 指定なし |
| | 400 | 400% | 400% | 400㎡ | | 指定なし |
| 特別業務地区 | 200-2 | 60% | 200% | 200㎡ | 第二種 (絶対高さ16m) | 準防火 |
| | 200 | 60% | 200% | 200㎡ | | 指定なし |
| 工業地域 | 200 | 60% | 200% | 200㎡ | 指定なし | 準防火 |

- (註) 1. 小松川地区防災再開発事業施行区域については、右面の凡例により。 2. 道路沿いに指定した区域で幅の明示がないものは、道路又は、都市計画道路の境界線から20mです。 3. 〓は計画道路の境界線から30mの路線指定を表す。 4. 第一種低層住居専用地域の建築物の高さは10mまでです。 5. 細部の不明な箇所は、江戸川区都市開発部に備えおかれる指定図書を閲覧してください。



敷地面積の最低限度規制区域図 (建築基準法第53条の2) 平成16年6月24日（一斉見直し）



- 敷地面積の最低限度規制 (70%)
- 新たに分割して建築する場合には、以下ようになります。
 - 例1 140㎡ → 70㎡ 建築できません
 - 例2 140㎡ → 80㎡ 建築できません
 - 例3 140㎡未満の土地 → 70㎡未満の土地に分割して建築できません。
- 平成16年6月23日以前より70㎡未満の土地は、そのまま建築可能です。また、土地売買にも支障はありません。

※江戸川区地区計画条例：江戸川区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 (建築基準法第68条の2第1項)

平成16年作成 江戸川区都市開発部
問合せ先 (ダイヤル 03-5662-6369)

■用途地域・地区別建築物の用途制限一覧表

表-1

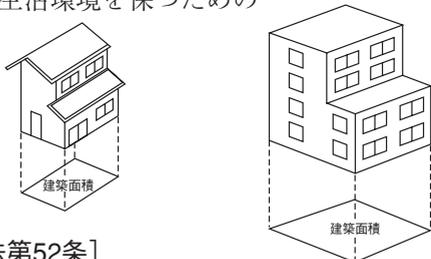
| | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------|------------------------|--------------|--------------|--------|------|-------|----------|----------|------|---|
| ○：建築できる ×：建築できない □：条例による制限あり △：面積、階数等の制限あり ①：3階以上又は、床面積1,500㎡を超えて建築できない。 ②：床面積は3,000㎡を超えて建築できない | | 第一種低層住居専用地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 | 近隣商業地域 | 商業地域 | 準工業地域 | (特別工業地区) | (特別業務地区) | 工業地域 | |
| 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、保育所、老人ホーム等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | |
| | 老人福祉センター、児童厚生施設等 | △ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 自動車教習所 | × | × | × | △ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 店舗・事務所等 | 物品販売業 床面積150㎡以下 | × | △ | △ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | を営む店舗 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 | ○ | ○ | ○ | ○ | × | | |
| 遊戯施設 | ボーリング場、ゴルフ練習場、パッティング練習場 | × | × | × | ② | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | カラオケボックス等 | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 麻雀店、パチンコ、馬券、車券発売所等 | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 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（附属車庫除く） | × | △ | △ | △ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 建築物附属自動車庫 | △ | △ | △ | △ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 倉庫業倉庫 | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ないもの | × | × | × | △ | △ | △ | ○ | ○ | × | |
| | 危険性や環境を悪化させる恐れが少ないもの | × | × | × | × | △ | △ | ○ | ○ | ○ | |
| | 危険性や環境を悪化させる恐れがややあるもの | × | × | × | × | × | × | ○ | ○ | × | |
| | 危険性が大きい環境を悪化させる恐れのあるもの | × | × | × | × | × | × | × | × | ○ | |
| 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。

3 建ぺい率制限 [建築基準法第53条]

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。

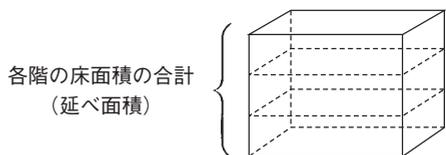
$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$



4 容積率制限 [建築基準法第52条]

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。

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



5 防火・準防火地域 [建築基準法第61、62条]

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 | 規模 | 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 |
| 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 敷地面積の最低限度規制 (70㎡以上)

[建築基準法第53条の2]

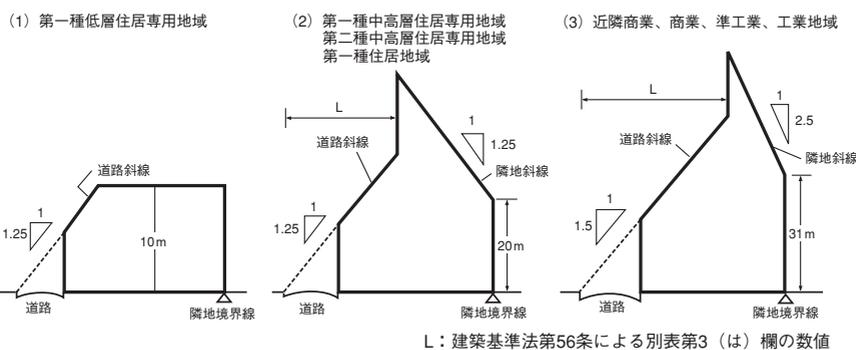
新たに土地を分割して建築する場合、敷地面積の最低限度を70㎡以上とする必要があります。ただし地区計画等で既に最低限度規制を定めている地区や地区計画準備地区及び商業系用途地域（商業地域・近隣商業地域）は除きます。

7 道路斜線および隣地斜線 [建築基準法第56条]

建物の高さを制限して周囲の宅地や道路の日照・通風・採光などを守るためのものです。それぞれ各用途地域別にその制限の内容が異なります。

なお、建物の配置や壁面線の指定などによって制限が緩和されます。

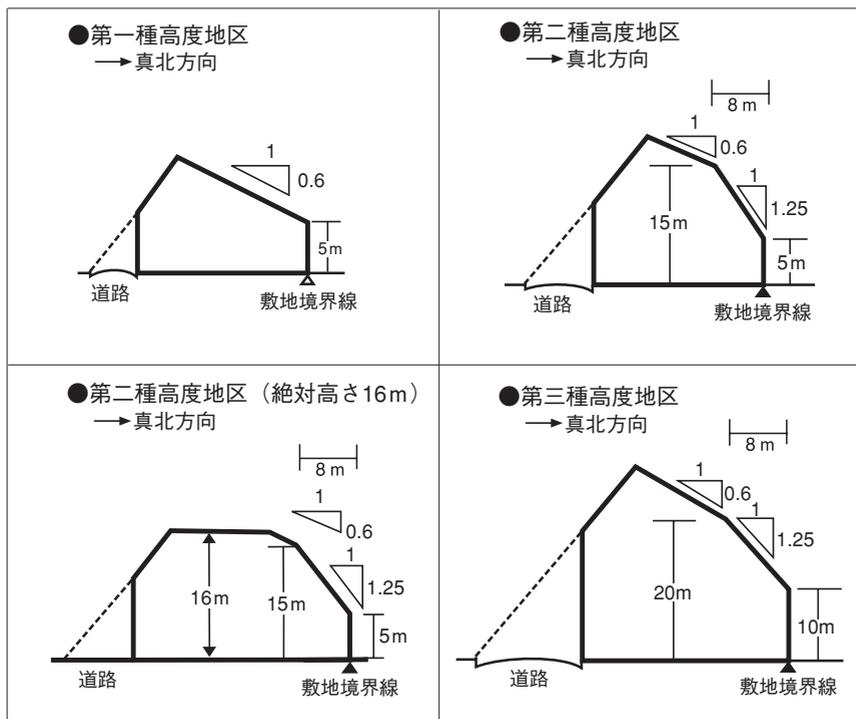
道路斜線および隣地斜線



L：建築基準法第56条による別表第3（は）欄の数値

8 高度地区による高さの制限 [建築基準法第58条]

隣家へ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。



※太枠からはみ出して建物を建てることはできません。第一種低層住居専用地域における建築物の高さの限度は、10mです。

9 日影による中高層の建築物の高さの制限 [建築基準法第56条の2]

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、周囲の日照などの住環境を保護しようとするものです。今回用途地域等が変更された箇所の規制内容が変わりました。

日影規制の基準

| 対象区域 | 規制される建築物 | 日影規制（規制される日影時間） | | | |
|------------------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|-----------|-------------------|
| | | 規制値の種類別 | 規制される範囲（敷地境界線からの水平距離） | | 測定水平面（平均地盤面）からの高さ |
| 第一種低層住居専用地域 | 軒高が7mをこえるか、または地上3階以上の建築物 | (一) | 5mをこえ、10m以内 | 10mをこえる範囲 | |
| | | (二) | 3時間以上 | 2時間以上 | |
| 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 | 高さが10mをこえる建築物 | (一) | 3時間以上 | 2時間以上 | 4m |
| | | (二) | 4時間以上 | 2.5時間以上 | |
| 第一種住居地域 近隣商業地域 準工業地域 | 高さが10mをこえる建築物 | (一) | 4時間以上 | 2.5時間以上 | 4m |
| | | (二) | 5時間以上 | 3時間以上 | |

注) 1 規制値は原則として区域の容積率、高度地区によって決まります。
2 規制される日影は、冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までの間に生じる日影です。