

地形地物の変更等に基づく用途地域等の変更について

用途地域等は、平成16年の一斉見直しから約17年が経過し、道路の整備による地形地物の変更などにより、指定状況と現況との不整合がみられることから、それらの解消のため変更を一括して行うこととなり、都より各区に対し、令和2年1月に用途地域等の変更に関する原案の作成依頼がありました。

区はこれを踏まえ、調査を実施し、東京都と協議・精査を行いながら、用途地域及び高度地区の変更箇所を抽出しましたので、以下のとおり報告いたします。

1 基本的な考え方

- ・今回の用途地域等の変更の主な検討対象は、用途地域の境界の基準としていた道路等の地形地物の位置や形状が変化し、用途地域の指定状況と現況とに不整合が生じている箇所などであり、地区計画を定める必要性がない軽微な変更とする。
- ・広報及びホームページへの掲載、関係権利者への変更内容の配布により周知を図る。
- ・関係権利者等の意見を踏まえ、区の変更原案を作成し、都に提出する。

2 変更対象箇所(全体図(別紙1)参照)

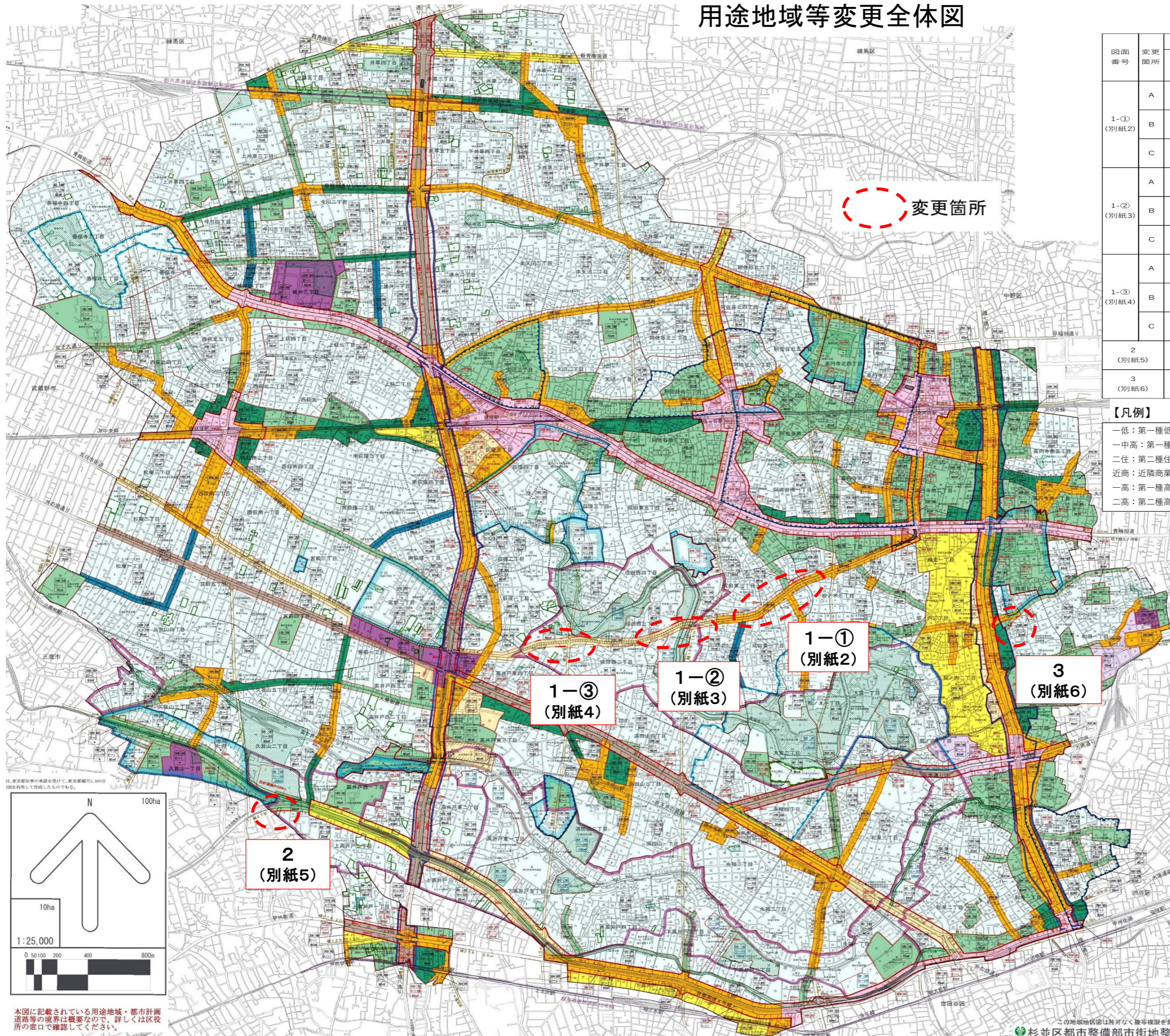
No.	変更箇所	変更理由
1	都市計画道路補助第130号線(五日市街道)沿道の一部(別紙2～4)	既に沿道指定されている都市計画道路の事業完了路線において、道路整備後の状況に合わせる。

2	上高井戸二丁目19番 (別紙5)	既に沿道指定されている都市計画道路の 事業完了路線において、道路整備後の状況 に合わせる。
3	和田二丁目44番 (別紙6)	地形地物の変更はないが、現指定の用途地 域の境界の根拠が不明確となっている。

3 今後のスケジュール (予定)

令和3年10月～	関係権利者等への周知 (区広報・ホームページ掲載、 関係権利者に変更内容を配布) 区都市計画審議会に報告
令和4年3月	東京都へ変更原案 (用途地域) の提出
令和4年度	都市計画決定手続き
令和5年度	都市計画決定 (7月頃)

用途地域等変更全体図



図面番号	変更箇所	用途地域			高度地区	防火・準防火地域	日影規制
		用途	建蔽率(%)	容積率(%)			
1-① (別紙2)	A	一低	50	100	70	一高	準防火 3h/2h(1.5m) ↓ 4h/2.5h(1.5m)
	B	一低 近商	60 80	150 300	60		二高
	C	一低 近商	50 80	100 300	70	一高	準防火 4h/2.5h(4m) ↓ 3h/2h(1.5m)
1-② (別紙3)	A	一低	30,40	60,80	80,100	一高	準防火 3h/2h(1.5m) ↓ 4h/2.5h(4m)
	B	一低 二住	40,50 60	80,100 200	70,80		二高
	C	一低 二住	40 60	80 200	80	一高	準防火 3h/2h(1.5m) ↓ 4h/2.5h(4m)
1-③ (別紙4)	A	一低	30,40	60,80	80,100	一高	準防火 3h/2h(1.5m) ↓ 4h/2.5h(4m)
	B	一低 二住	40 60	80 200	80		二高
	C	一低 二住	40 60	80 200	80	一高	準防火 3h/2h(1.5m) ↓ 4h/2.5h(4m)
2 (別紙5)		一低	40	80	80	一高	準防火 3h/2h(1.5m) ↓ 4h/2.5h(4m)
3 (別紙6)		一中高	60	200	60	二高	準防火 3h/2h(1.5m) ↓ 4h/2.5h(4m)
		一低	60	150	60		一高

【凡例】
 一低：第一種低層住居専用地域
 一中高：第一種中高層住居専用地域
 二住：第二種住居地域
 近商：近隣商業地域
 一高：第一種高度地区
 二高：第二種高度地区

用途地域等凡例

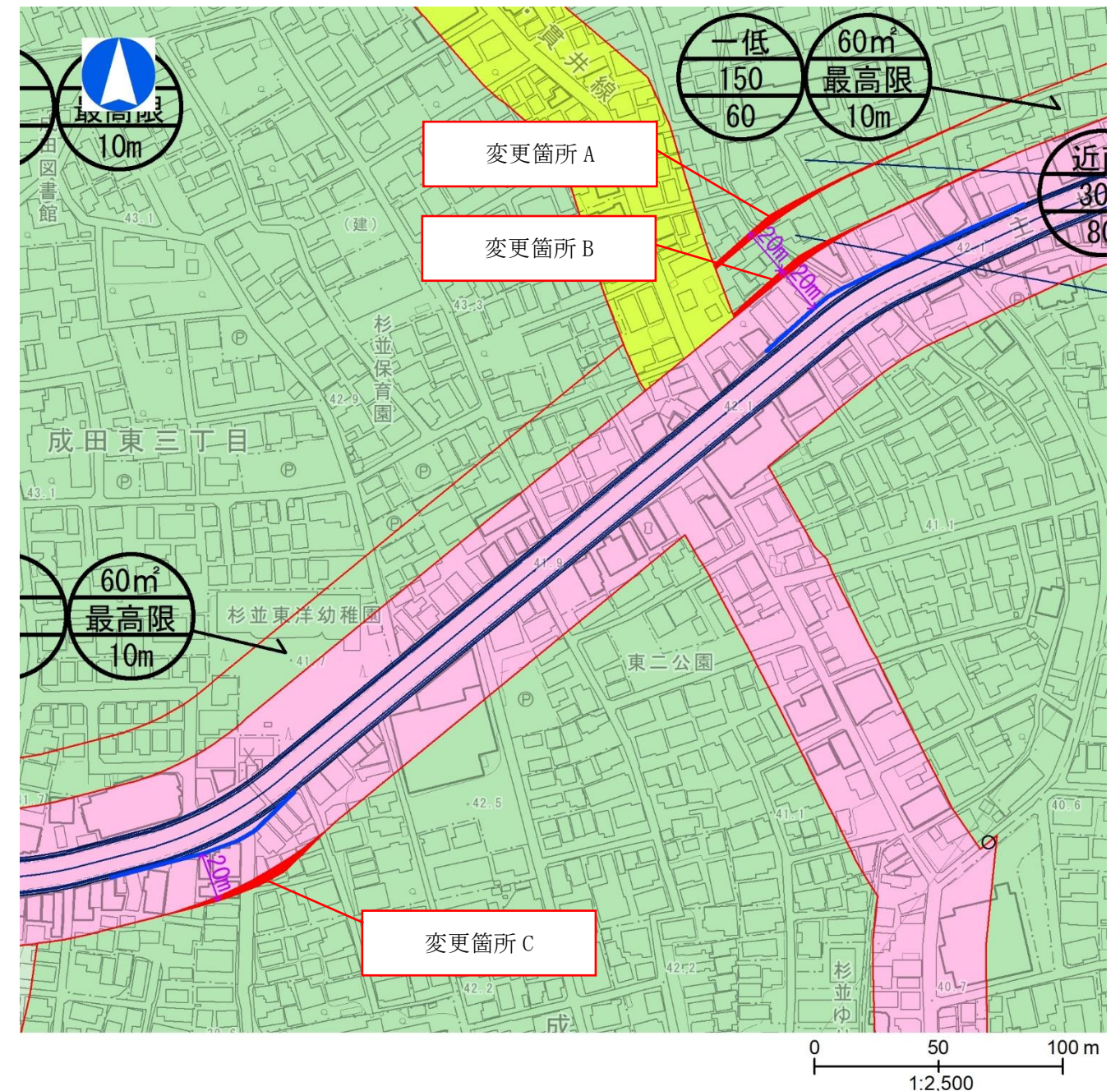
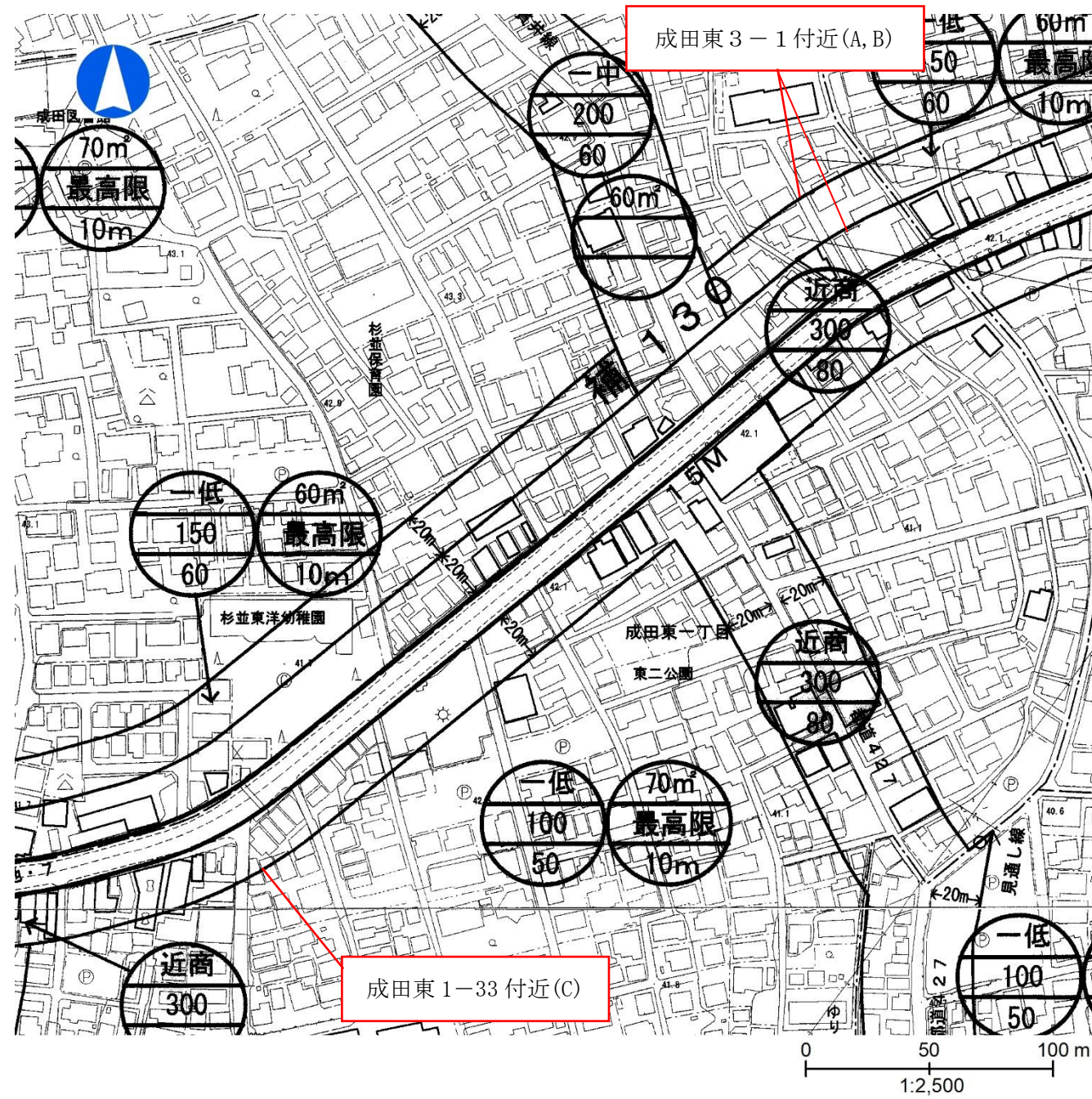
<p>第一種低層住居専用地域</p> <p>日影規制値</p> <table border="1"> <tr> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> </tr> <tr> <td>(-) 3 時間以上</td> <td>2 時間以上</td> </tr> <tr> <td>(二) 4 時間以上</td> <td>2.5 時間以上</td> </tr> </table> <p>測定水平面(平均地盤面からの高さ)は1.5mです。 日影規制の対象は、軒高が7mを超える建築物又は地上3階以上の建築物です。</p>	5mを超える範囲	10mを超える範囲	(-) 3 時間以上	2 時間以上	(二) 4 時間以上	2.5 時間以上	<p>第二種低層住居専用地域</p> <p>日影規制値</p> <table border="1"> <tr> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> </tr> <tr> <td>(-) 3 時間以上</td> <td>2 時間以上</td> </tr> <tr> <td>(二) 4 時間以上</td> <td>2.5 時間以上</td> </tr> </table> <p>測定水平面(平均地盤面からの高さ)は1.5mです。 日影規制の対象は、軒高が7mを超える建築物又は地上3階以上の建築物です。</p>	5mを超える範囲	10mを超える範囲	(-) 3 時間以上	2 時間以上	(二) 4 時間以上	2.5 時間以上
5mを超える範囲	10mを超える範囲												
(-) 3 時間以上	2 時間以上												
(二) 4 時間以上	2.5 時間以上												
5mを超える範囲	10mを超える範囲												
(-) 3 時間以上	2 時間以上												
(二) 4 時間以上	2.5 時間以上												
<p>第一種中高層住居専用地域</p> <p>日影規制値</p> <table border="1"> <tr> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> </tr> <tr> <td>(-) 3 時間以上</td> <td>2 時間以上</td> </tr> <tr> <td>(二) 4 時間以上</td> <td>2.5 時間以上</td> </tr> </table> <p>測定水平面(平均地盤面からの高さ)は4mです。 日影規制の対象は、高さ10mを超える建築物です。</p>	5mを超える範囲	10mを超える範囲	(-) 3 時間以上	2 時間以上	(二) 4 時間以上	2.5 時間以上	<p>第二種中高層住居専用地域</p> <p>日影規制値</p> <table border="1"> <tr> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> </tr> <tr> <td>(-) 3 時間以上</td> <td>2 時間以上</td> </tr> <tr> <td>(二) 4 時間以上</td> <td>2.5 時間以上</td> </tr> </table> <p>測定水平面(平均地盤面からの高さ)は4mです。 日影規制の対象は、高さ10mを超える建築物です。</p>	5mを超える範囲	10mを超える範囲	(-) 3 時間以上	2 時間以上	(二) 4 時間以上	2.5 時間以上
5mを超える範囲	10mを超える範囲												
(-) 3 時間以上	2 時間以上												
(二) 4 時間以上	2.5 時間以上												
5mを超える範囲	10mを超える範囲												
(-) 3 時間以上	2 時間以上												
(二) 4 時間以上	2.5 時間以上												
<p>第一種住居地域</p> <p>日影規制値</p> <table border="1"> <tr> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> </tr> <tr> <td>(-) 4 時間以上</td> <td>2 時間以上</td> </tr> <tr> <td>(二) 5 時間以上</td> <td>3 時間以上</td> </tr> </table> <p>測定水平面(平均地盤面からの高さ)は4mです。 準工業地域で第3種高度地区内は5.5mです。 日影規制の対象は、高さ10mを超える建築物です。</p>	5mを超える範囲	10mを超える範囲	(-) 4 時間以上	2 時間以上	(二) 5 時間以上	3 時間以上	<p>第二種住居地域</p> <p>日影規制値</p> <table border="1"> <tr> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> </tr> <tr> <td>(-) 4 時間以上</td> <td>2 時間以上</td> </tr> <tr> <td>(二) 5 時間以上</td> <td>3 時間以上</td> </tr> </table> <p>測定水平面(平均地盤面からの高さ)は4mです。 準工業地域で第3種高度地区内は5.5mです。 日影規制の対象は、高さ10mを超える建築物です。</p>	5mを超える範囲	10mを超える範囲	(-) 4 時間以上	2 時間以上	(二) 5 時間以上	3 時間以上
5mを超える範囲	10mを超える範囲												
(-) 4 時間以上	2 時間以上												
(二) 5 時間以上	3 時間以上												
5mを超える範囲	10mを超える範囲												
(-) 4 時間以上	2 時間以上												
(二) 5 時間以上	3 時間以上												
<p>準工業地域</p> <p>日影規制値</p> <table border="1"> <tr> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> </tr> <tr> <td>(-) 4 時間以上</td> <td>2 時間以上</td> </tr> <tr> <td>(二) 5 時間以上</td> <td>3 時間以上</td> </tr> </table> <p>測定水平面(平均地盤面からの高さ)は4mです。 準工業地域で第3種高度地区内は5.5mです。 日影規制の対象は、高さ10mを超える建築物です。</p>	5mを超える範囲	10mを超える範囲	(-) 4 時間以上	2 時間以上	(二) 5 時間以上	3 時間以上	<p>準工業地域(特別工業地区)</p> <p>日影規制値</p> <table border="1"> <tr> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> </tr> <tr> <td>(-) 4 時間以上</td> <td>2 時間以上</td> </tr> <tr> <td>(二) 5 時間以上</td> <td>3 時間以上</td> </tr> </table> <p>測定水平面(平均地盤面からの高さ)は4mです。 準工業地域で第3種高度地区内は5.5mです。 日影規制の対象は、高さ10mを超える建築物です。</p>	5mを超える範囲	10mを超える範囲	(-) 4 時間以上	2 時間以上	(二) 5 時間以上	3 時間以上
5mを超える範囲	10mを超える範囲												
(-) 4 時間以上	2 時間以上												
(二) 5 時間以上	3 時間以上												
5mを超える範囲	10mを超える範囲												
(-) 4 時間以上	2 時間以上												
(二) 5 時間以上	3 時間以上												
<p>近隣商業地域</p> <p>日影規制値</p> <table border="1"> <tr> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> </tr> <tr> <td>(-) 4 時間以上</td> <td>2 時間以上</td> </tr> <tr> <td>(二) 5 時間以上</td> <td>3 時間以上</td> </tr> </table> <p>測定水平面(平均地盤面からの高さ)は4mです。 日影規制の対象は、高さ10mを超える建築物です。</p>	5mを超える範囲	10mを超える範囲	(-) 4 時間以上	2 時間以上	(二) 5 時間以上	3 時間以上	<p>商業地域</p> <p>日影規制値</p> <table border="1"> <tr> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> </tr> <tr> <td>(-) 4 時間以上</td> <td>2 時間以上</td> </tr> <tr> <td>(二) 5 時間以上</td> <td>3 時間以上</td> </tr> </table> <p>測定水平面(平均地盤面からの高さ)は4mです。 日影規制の対象は、高さ10mを超える建築物です。</p>	5mを超える範囲	10mを超える範囲	(-) 4 時間以上	2 時間以上	(二) 5 時間以上	3 時間以上
5mを超える範囲	10mを超える範囲												
(-) 4 時間以上	2 時間以上												
(二) 5 時間以上	3 時間以上												
5mを超える範囲	10mを超える範囲												
(-) 4 時間以上	2 時間以上												
(二) 5 時間以上	3 時間以上												

変更箇所 1-①

都市計画道路補助第 130 号線(五日市街道)沿道 (成田東 1-33 付近(C)及び成田東 3-1 付近(A,B))

変更前

変更後



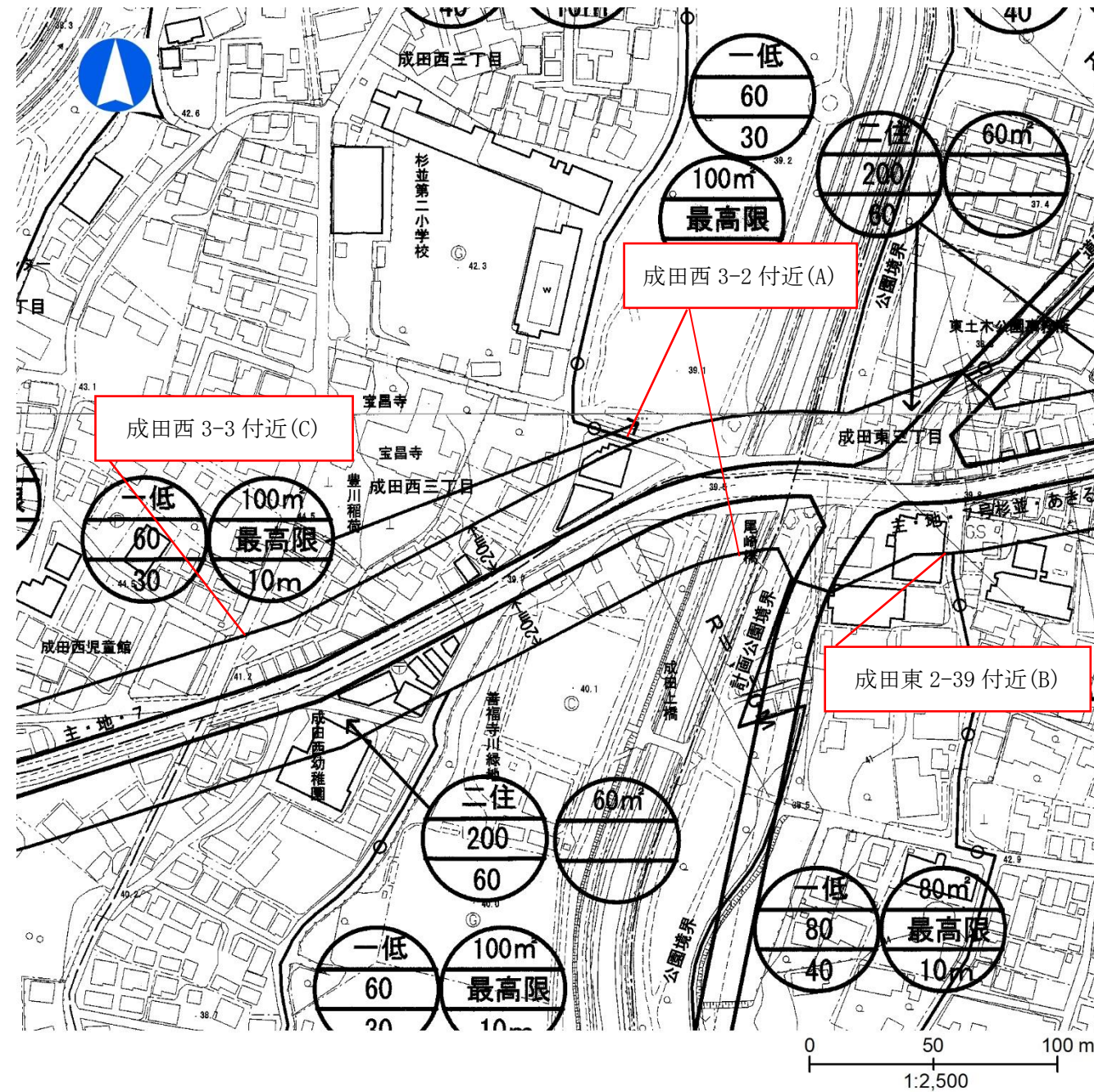
A	用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率(%)	50	容積率(%)	100	敷地面積の最低限度	70㎡	A	用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率(%)	60	容積率(%)	150	敷地面積の最低限度	60㎡
	高度地区	第一種高度地区	防火地域及び準防火地域	準防火地域	日影規制	3h/2h(1.5m)											
B	用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率(%)	60	容積率(%)	150	敷地面積の最低限度	60㎡	B	用途地域	近隣商業地域	建蔽率(%)	80	容積率(%)	300	敷地面積の最低限度	-
	高度地区	第一種高度地区	防火地域及び準防火地域	準防火地域	日影規制	4h/2.5h(1.5m)											
C	用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率(%)	50	容積率(%)	100	敷地面積の最低限度	70㎡	C	用途地域	近隣商業地域	建蔽率(%)	80	容積率(%)	300	敷地面積の最低限度	-
	高度地区	第一種高度地区	防火地域及び準防火地域	準防火地域	日影規制	3h/2h(1.5m)											

■ = 変更部分

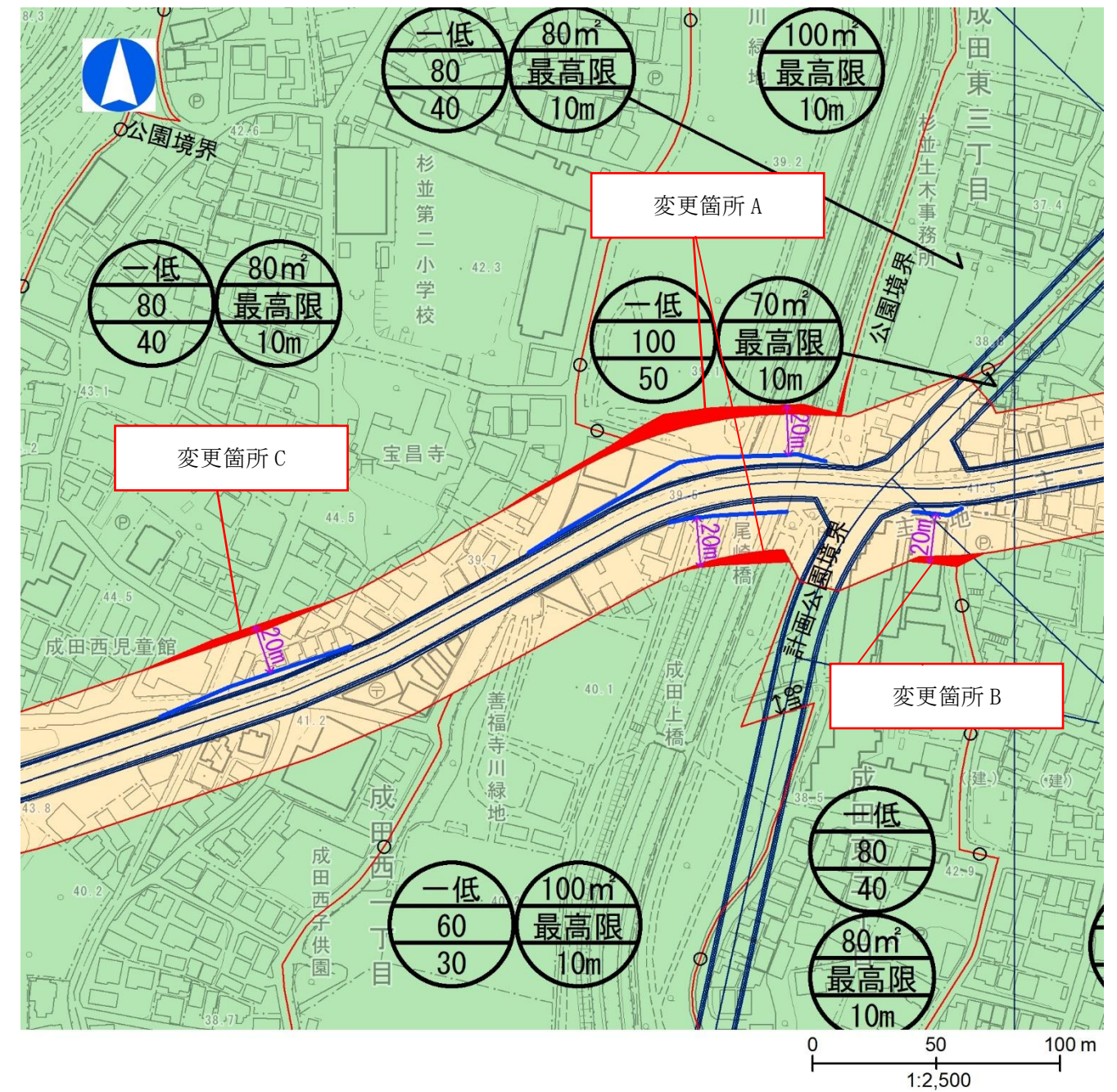
変更箇所 1-②

都市計画道路補助第 130 号線(五日市街道)沿道(成田西 3-2 付近(A)、成田西 3-3 付近(C)及び成田東 2-39 付近(B))

変更前



変更後



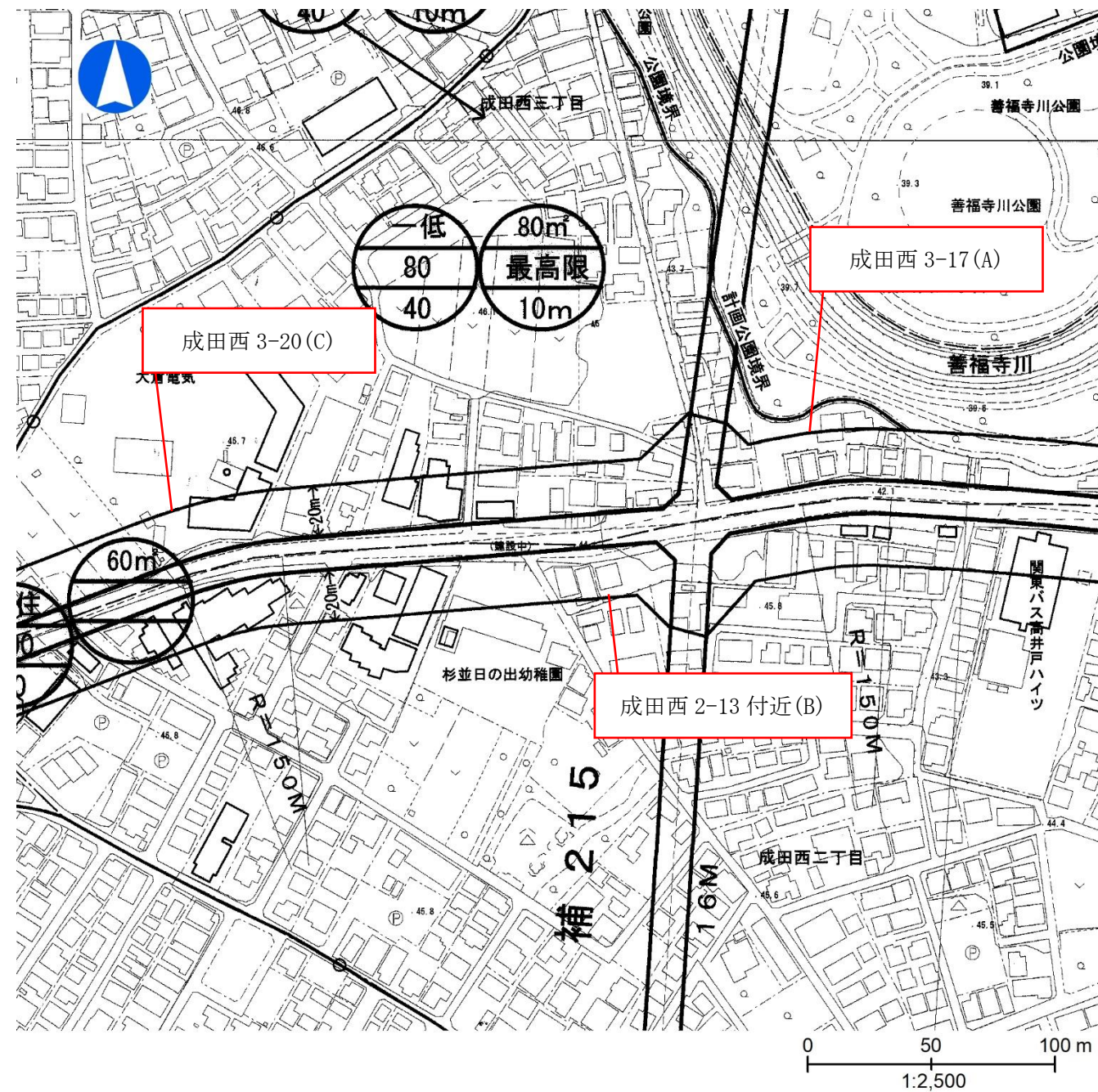
A	用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率(%)	30 40	容積率(%)	60 80	敷地面積の 最低限度	100㎡ 80㎡	A	用途地域	第二種住居地域	建蔽率(%)	60	容積率(%)	200	敷地面積の 最低限度	60㎡
	高度地区	第一種高度地区	防火地域及び 準防火地域	準防火地域	日影規制	3h/2h(1.5m)				高度地区	第二種高度地区	防火地域及び 準防火地域	準防火地域	日影規制	4h/2.5h(4m)		
B	用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率(%)	40 50	容積率(%)	80 100	敷地面積の 最低限度	80㎡ 70㎡	B	用途地域	第二種住居地域	建蔽率(%)	60	容積率(%)	200	敷地面積の 最低限度	60㎡
	高度地区	第一種高度地区	防火地域及び 準防火地域	準防火地域	日影規制	3h/2h(1.5m)				高度地区	第二種高度地区	防火地域及び 準防火地域	準防火地域	日影規制	4h/2.5h(4m)		
C	用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率(%)	40	容積率(%)	80	敷地面積の 最低限度	80㎡	C	用途地域	第二種住居地域	建蔽率(%)	60	容積率(%)	200	敷地面積の 最低限度	60㎡
	高度地区	第一種高度地区	防火地域及び 準防火地域	準防火地域	日影規制	3h/2h(1.5m)				高度地区	第二種高度地区	防火地域及び 準防火地域	準防火地域	日影規制	4h/2.5h(4m)		

＝変更部分

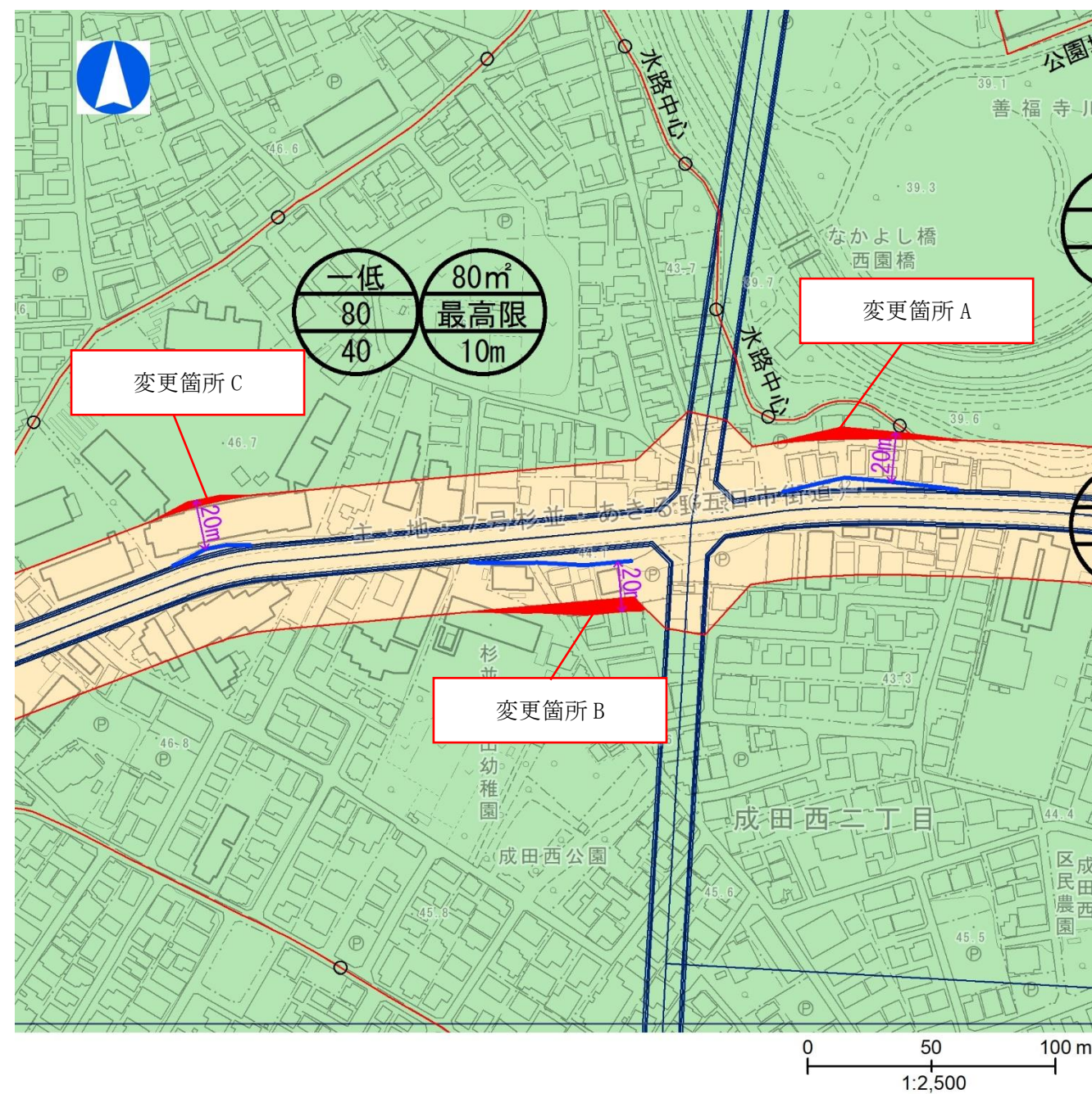
変更箇所 1-③

都市計画道路補助第 130 号線(五日市街道)沿道 (成田西 2-13 付近(B)、成田西 3-17(A)及び成田西 3-20(C))

変更前



変更後



A	用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率(%)	30 40	容積率(%)	60 80	敷地面積の 最低限度	80㎡ 100㎡	A	用途地域	第二種住居地域	建蔽率(%)	60	容積率(%)	200	敷地面積の 最低限度	60㎡
	高度地区	第一種高度地区	防火地域及び 準防火地域	準防火地域	日影規制	3h/2h(1.5m)				高度地区	第二種高度地区	防火地域及び 準防火地域	準防火地域	日影規制	4h/2.5h(4m)		
B	用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率(%)	40	容積率(%)	80	敷地面積の 最低限度	80㎡	B	用途地域	第二種住居地域	建蔽率(%)	60	容積率(%)	200	敷地面積の 最低限度	60㎡
	高度地区	第一種高度地区	防火地域及び 準防火地域	準防火地域	日影規制	3h/2h(1.5m)				高度地区	第二種高度地区	防火地域及び 準防火地域	準防火地域	日影規制	4h/2.5h(4m)		
C	用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率(%)	40	容積率(%)	80	敷地面積の 最低限度	80㎡	C	用途地域	第二種住居地域	建蔽率(%)	60	容積率(%)	200	敷地面積の 最低限度	60㎡
	高度地区	第一種高度地区	防火地域及び 準防火地域	準防火地域	日影規制	3h/2h(1.5m)				高度地区	第二種高度地区	防火地域及び 準防火地域	準防火地域	日影規制	4h/2.5h(4m)		

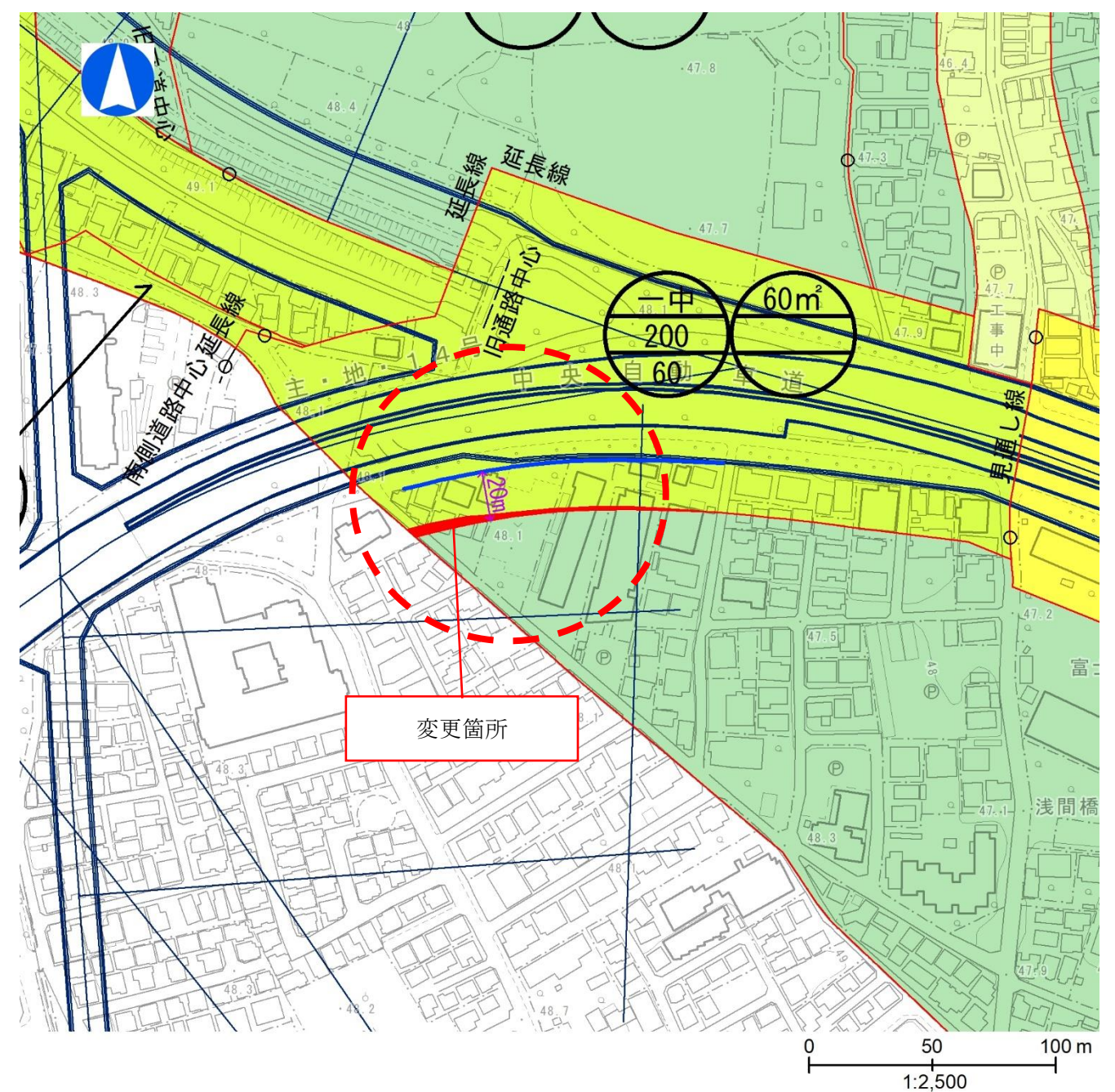
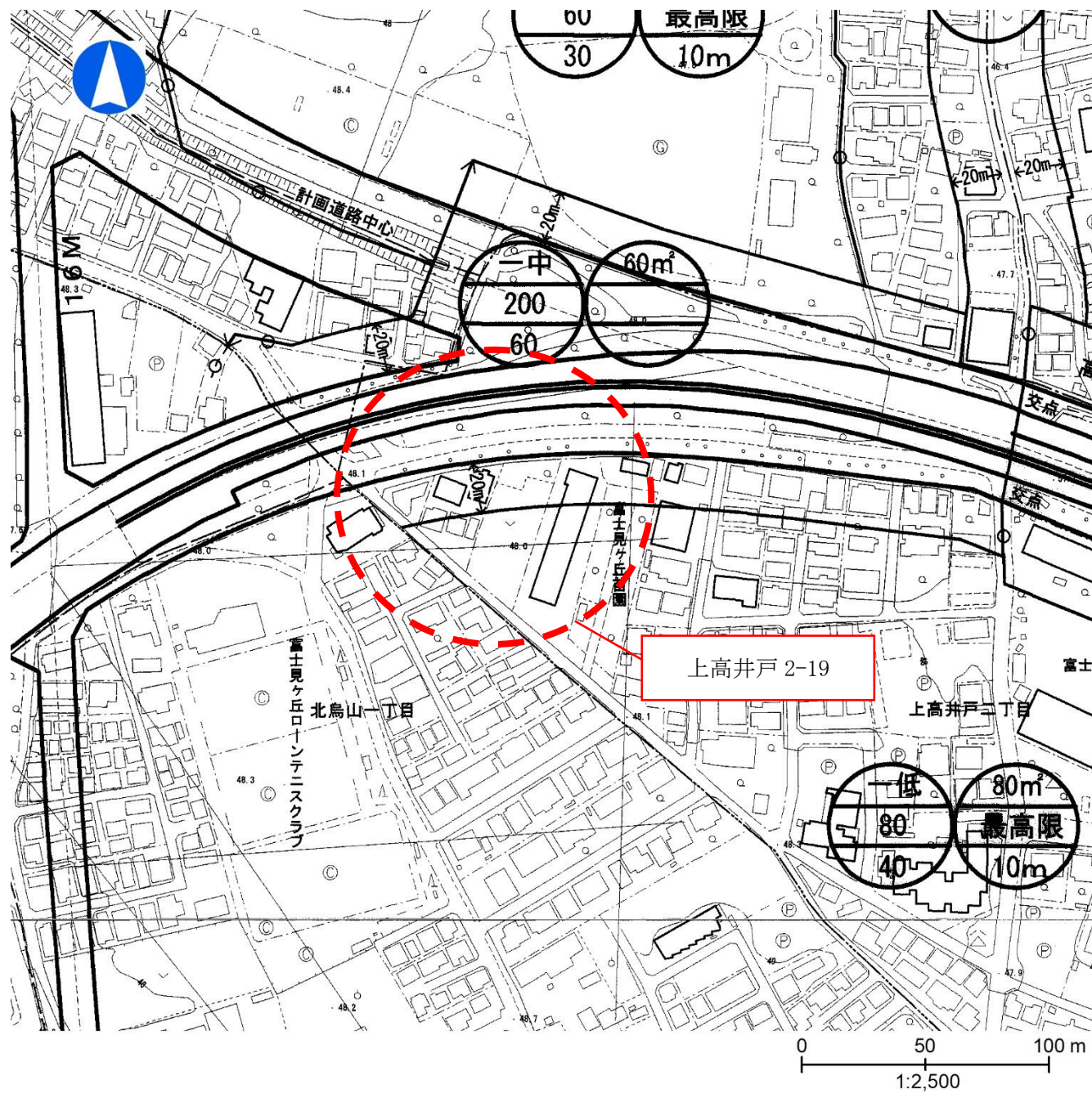
■ = 変更部分

変更箇所 2

上高井戸 2-19

変更前

変更後



用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率(%)	40	容積率(%)	80	敷地面積の最低限度	80㎡	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建蔽率(%)	60	容積率(%)	200	敷地面積の最低限度	60㎡
高度地区	第一種高度地区	防火地域及び準防火地域	準防火地域	日影規制	3h/2h(1.5m)			高度地区	第二種高度地区	防火地域及び準防火地域	準防火地域	日影規制	3h/2h(4m)		

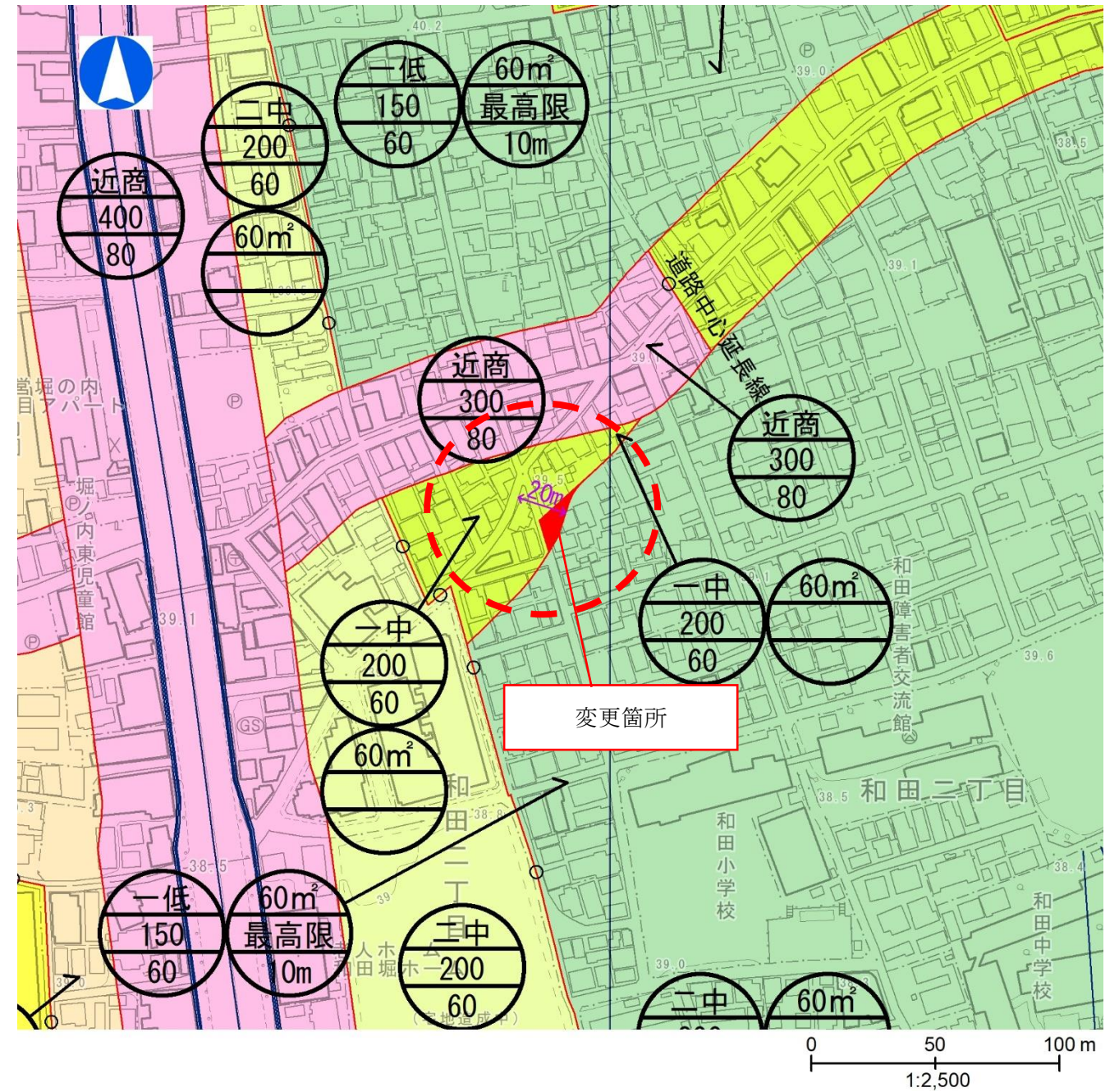
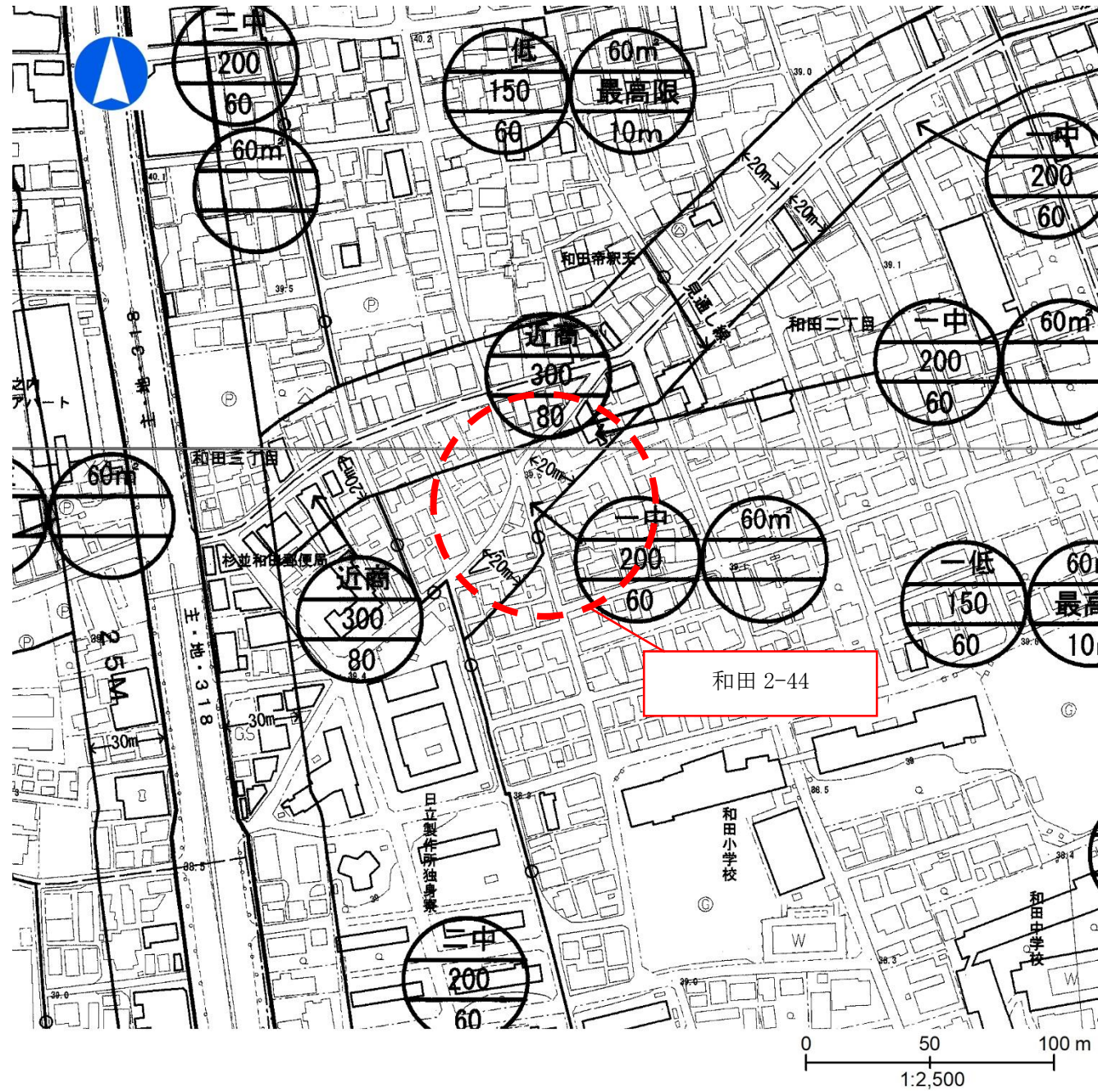
■ = 変更部分

変更箇所 3

和田 2-44

変更前

変更後



用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率(%)	60	容積率(%)	150	敷地面積の最低限度	60㎡	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建蔽率(%)	60	容積率(%)	200	敷地面積の最低限度	60㎡
高度地区	第一種高度地区	防火地域及び準防火地域	準防火地域	日影規制	4h/2.5h(1.5m)	用途地域	高緯度地	第二種高度地区	防火地域及び準防火地域	準防火地域	日影規制	3h/2h(4m)			

= 変更部分