

# 用途地域等の変更素案について

## ～目次～

- ① これまでの経緯 . . . . . P.1
- ② 用途地域等とは . . . . . P.2～10
- ③ 今回の変更箇所 . . . . . P.11～26
- ④ 今後のスケジュール . . . . . P.27
- ⑤ 意見書の提出 . . . . . P.28

# 1 これまでの経緯

用途地域等は、地域の特性を生かした調和のとれたまちづくりのため、住宅、店舗、工場など建築物の用途や規模などのルールを定めるものです。

平成16年の用途地域等の一斉見直しから約17年が経過する中で、**地形地物の変更などにより、用途地域等の指定状況と現況との間で、不整合が生じてきました。**そのため、東京都は、**用途地域等の変更を都内全域で行うこととしました。**

これを受け、区で調査・検討を進めた結果、用途地域等の変更素案をとりまとめました。

## ② 用途地域等とは


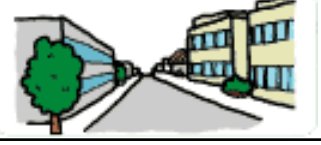



- **用途地域等**とは、地域の特性を生かした、調和のとれたまちづくりのために、住宅・店舗・工場等の**建築物の用途や規模などのルール**を定めるものです。
  
- 住宅・工場・店舗・事務所などの**さまざまな用途の建築物が無秩序に建てられる**と、騒音や日照障害等により**生活環境が悪化**します。それを防ぐために、都市全体の**土地利用の計画に基づいて地域を区分し、建築物の用途・構造・形態**を定めています。

## ① 用途地域 (1)

用途地域は、**住居系・商業系・工業系**に大別され、**13種類**に区分されています。それぞれの目的に応じて、**建築できる建築物の用途**が定められています。

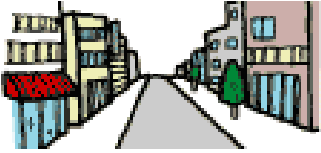

新宿区内には、**8種類の用途地域が指定**されています。

## ◆新宿区内に指定されている用途地域（住居系）

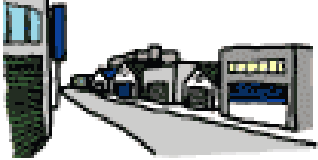
| 種 類   | 地域の目的と制限内容   |
|---|--|
| <b>第一種低層<br/>住居専用地域</b>    | 低層住宅のための地域。小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅、小中学校などが建てられる。                    |
| <b>第一種中高層<br/>住居専用地域</b>   | 中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店舗などが建てられる。                      |
| <b>第二種中高層<br/>住居専用地域</b>  | 主に中高層住宅のための地域。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所などの必要な利便施設が建てられる。 |
| <b>第一種住居地域</b>           | 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。                   |
| <b>第二種住居地域</b>           | 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。                 |

## ① 用途地域 (2)

## ◆ 新宿区内に指定されている用途地域 (商業系)

| 種 類   | 地域の目的と制限内容                                    |
|---|---|
| <b>近隣商業地域</b>  | 周囲の住民が日用品の買い物などをするための地域。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられる。 |
| <b>商業地域</b>    | 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。       |

## ◆ 新宿区内に指定されている用途地域 (工業系)

| 種 類  | 地域の目的と制限内容   |
|--|--|
| <b>準工業地域</b>  | 主に軽工業の工場やサービス施設などが立地する地域。危険性、環境悪化のおそれがある工場以外は、ほとんど建てられる。 |

## ② 特別用途地区等

**特別用途地区等**は、用途地域の指定を補完する特別の目的から、地区の特性や課題に応じ、建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定める地区です。

### ◆ 新宿区内に指定されている特別用途地区等

| 種 類  | 地域の目的と制限内容   |
|--|--|
| <b>中高層階住居専用地区</b><br><b>(第一種・第二種・</b><br><b>第四種・第五種)</b><br>※第三種は、新宿区では指定されていません | 都心部の職住のバランスを回復することを目的に、商業業務利用のみとする建築物の立地を制限し、建築物の中層以上の階の用途を、主として住宅等に限定する地区。          |
| <b>特別工業地区</b>  | 準工業地域内の一部に指定。地場産業の保護育成と公害の防止を図ることを目的として指定され、環境の悪化のおそれのある工場やバー、キャバレー、低照度飲食店等が制限される地区。 |
| <b>文教地区</b><br><b>(第一種・第二種)</b>  | 学校等が集中している地域に指定され、教育文化施設の環境保護のため、第一種・第二種の種別により、ホテル、旅館、バー、キャバレー及びナイトクラブなどが制限される地区。    |
| <b>駐車場整備地区</b>   | 一定規模以上の建築物を建築する場合に、駐車施設の設置が義務付けられる地区。  |

## ③ 防火地域・準防火地域

- **防火地域・準防火地域**は、**市街地における火災による建築物の倒壊や延焼を防ぐ**ことを目的として定められます。
- 防火地域・準防火地域では、それぞれの**建築物の階数及び延べ面積**ごとに、**耐火建築物等**としなければならないもの、**準耐火建築物等**としなければならないもの等が定められています。

# ④ 建蔽率・容積率

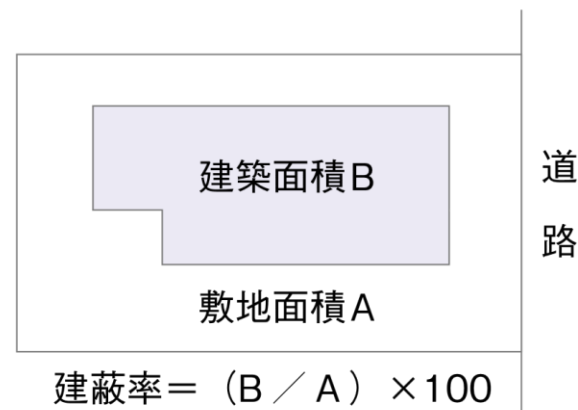
## 建蔽率による制限

建蔽率とは、建築面積（主に建築物の外壁で囲われた水平投影面積）の敷地面積に対する割合です。

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

この制限によって、敷地内にとるべき空地が決まります。

なお、突き出し幅が1m以内のひさし、出窓などは、建築面積には入りません。



## 容積率による制限

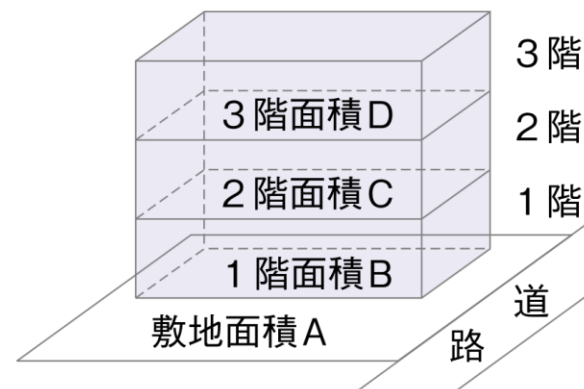
容積率とは、延べ面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合です。

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

この制限によって、土地の利用率（延べ面積の限度）が決まります。

この限度は、都市計画の割合だけでなく、道路の幅による制限を受ける場合もあり、必ずしも容積率の限度まで建築できるとは限りません。

$$V (\text{延べ面積}) = B + C + D$$



$$\text{容積率} = (V / A) \times 100$$



## ② 用途地域等とは

### ⑤ 高さの限度（第一種低層住居専用地域）

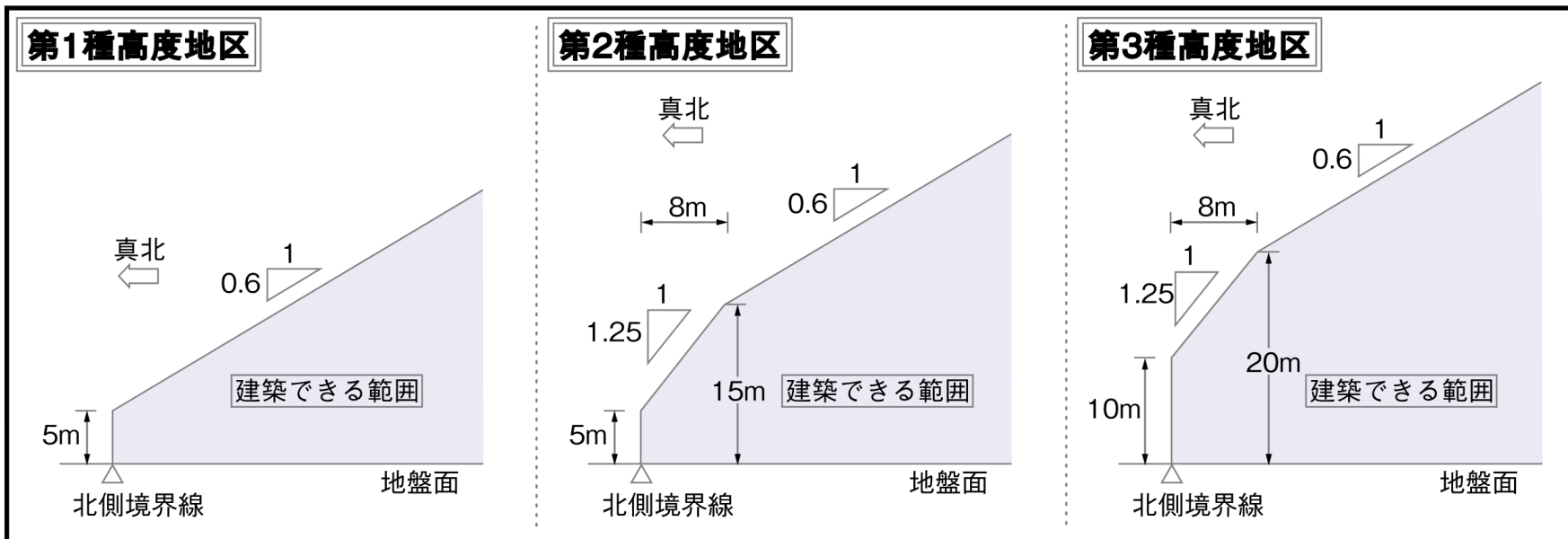
### ⑥ 高度地区（斜線型高さ制限）

#### ⑤ 高さの限度（第一種低層住居専用地域）

- 第一種低層住居専用地域は、低層住宅の良好な住環境を保護する地域です。建築物の高さは、原則として10m以下としなければなりません。

#### ⑥ 高度地区（斜線型高さ制限）

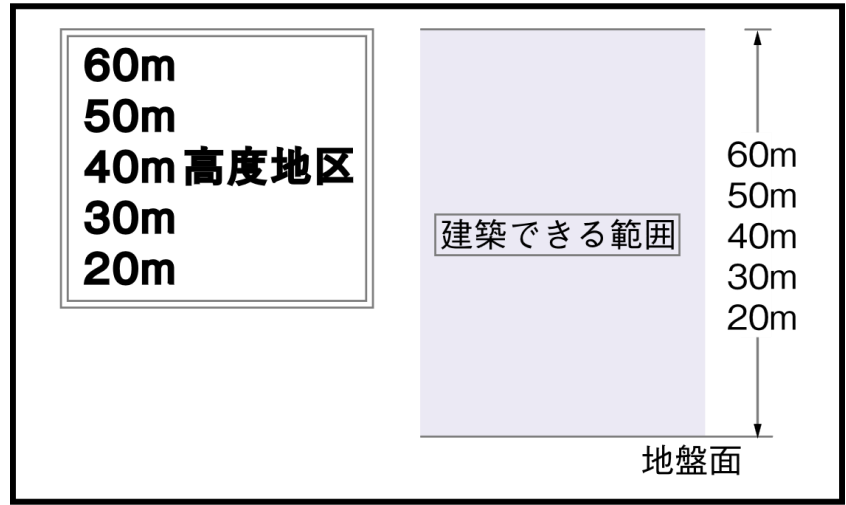
- 高度地区の制限には、北側境界線からの距離に応じた斜線型高さ制限があります。



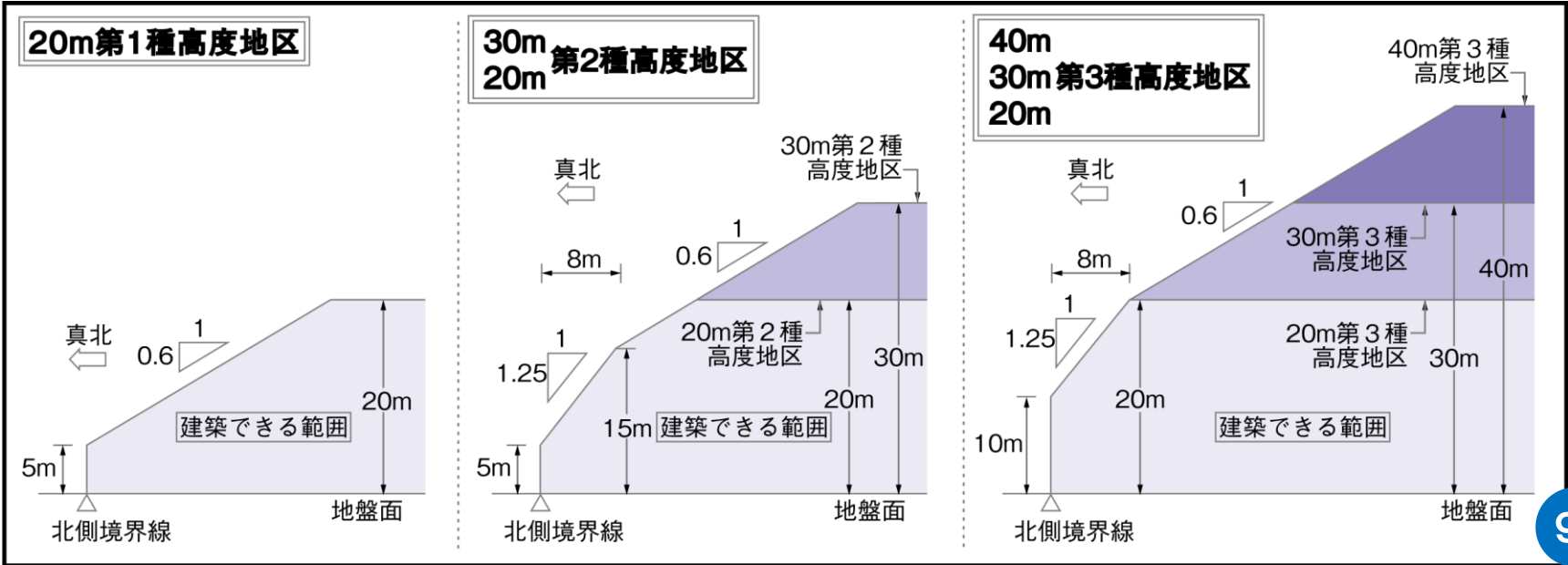
# ⑦ 高度地区（絶対高さ制限）

## ⑦ 高度地区（絶対高さ制限）

- 高度地区の制限には、**土地の有効高度利用**と**居住環境の維持の調和**を図るとともに、併せて**街並み景観**に資することを目的とした**絶対高さ制限**があります。



### ◆ 「斜線型高さ制限」と「絶対高さ制限」を組み合わせた例



## ⑧ 日影規制

**日影規制**とは、中高層建築物が周囲に落とす日影の時間を制限し、**日照条件の悪化を防ごうとするもの**で、東京都の条例で定められています。

### ● 日影の規制時間

最も影が大きくなる冬至日の午前8時から午後4時までの8時間のうちで、敷地からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲と、10mを超える範囲のそれぞれについて、地域別に日影を生じてはならない時間を定めています。

### ● 日影の測定位置

第一種低層住居専用地域では平均地盤面から1.5m、その他の地域では平均地盤面から4m又は6.5mの高さの水平面上の日影が規制されます。

