

用途地域等の一括変更の素案に関する市民説明会の開催について

1. 概要

東京都では、平成16年に区域区分及び用途地域等の一斉見直しを行いました。前回の見直しから約18年が経過し、区域区分及び用途地域等の境界根拠としている地形地物に変化などが生じていることから、東京都は今回、区域区分等の変更を一括して実施することになりました。

令和2年1月24日に、東京都から都市計画法第15条の2に基づく区域区分の変更原案作成依頼があり、また用途地域等については平成24年4月1日から市町決定ではありますが、都市計画の整合を図る観点から、原則、用途地域等の変更も区域区分の変更と同時にを行う必要があるとの通知がありました。

狛江市では東京都からの依頼及び通知に基づき、令和2年度から区域区分及び用途地域等について変更箇所の抽出及び変更案の検討を進め、区域区分は都市計画変更には該当しない軽微な修正を12箇所で行い、用途地域等は用途地域境界線の根拠が消失する等の不整合が発生している箇所について、新しい根拠に置き換える内容の都市計画変更を8箇所で行うことを検討しています。

用途地域等は今後の都市計画変更にあたり、この度、用途地域等の一括変更の素案がまとまったことから、市民説明会を開催します。

2. 日時

令和4年10月16日（日）

①午前10時00分から ②午後2時00分から

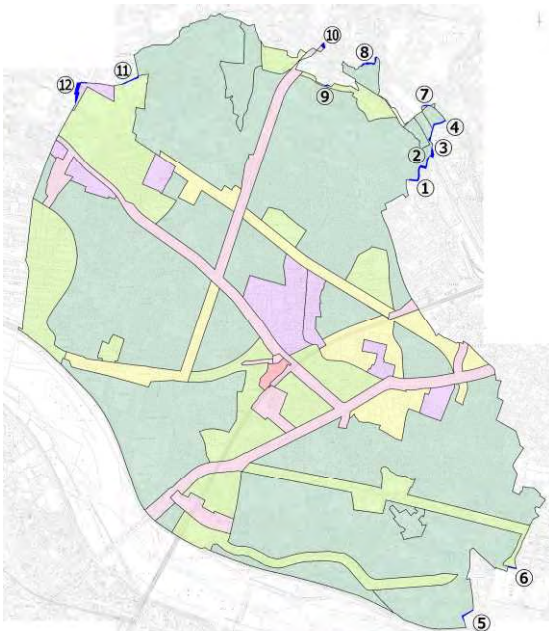
※説明会当日の説明動画は、10月17日（月）から公式YouTubeチャンネルで公開します。

3. 場所

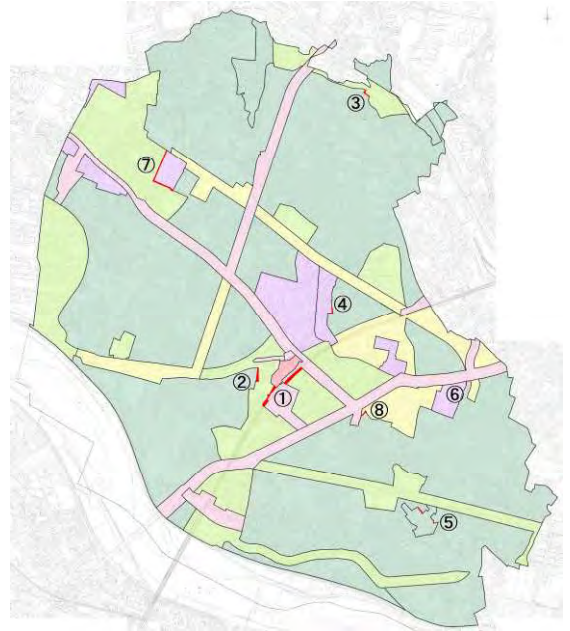
狛江市役所4階 特別会議室

4. 公表方法

広報こまえへの掲載（令和4年9月15日号）及び市ホームページへの掲載



区域区分変更の12箇所（軽微な修正予定）
【東京都決定】



用途地域等変更の8箇所（都市計画変更予定）
【狛江市決定】

用途地域の概要

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて建てられる建物の種類が決まります。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

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です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

出典：国土交通省ホームページ「都市計画制度の概要（土地利用計画制度）」

区域区分の概要

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができます。

(1)市街化区域

- 1) 既に市街地を形成している区域（既成市街地及びこれに接続して現に市街化しつつある区域）
- 2) 概ね10年以内に優先的にかつ計画的に市街化を図るべき区域

(2)市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域



出典：国土交通省ホームページ「都市計画制度の概要（土地利用計画制度）」

用途地域等の変更対象

用途地域等は用途地域境界線の根拠が消失する等の不整合が発生している箇所について、新しい根拠に置き換える内容の都市計画変更を下記8箇所で行うことを検討しています。都市計画変更により、用途地域境界線の位置が変更（移動）となります。

用途地域境界線の位置が変更（移動）となります。



対図番号	該当箇所	用途地域	建蔽率	容積率	高さ・ 敷地面積	高度地区	防火・準 防火地域	用途地域	建蔽率	容積率	高さ・ 敷地面積	高度地区	防火・準 防火地域
①	元和泉一丁目 東和泉一丁目地内	一中	60	200	—	25m 第二種	準防火	近商	80	300	—	30m 第二種	準防火
		近商	80	300	—	第三種	準防火	一中	60	200	—	25m 第二種	準防火
		一中	60	200	—	25m 第二種	準防火	近商	80	300	—	第三種	準防火
②	元和泉一丁目地内	一低	40	80	10m 100㎡	第一種	—	一中	60	200	—	25m 第二種	準防火
③	東野川三丁目地内	一低	40	80	10m 100㎡	第一種	—	一中	60	200	—	25m 第二種	準防火
		一中	60	200	—	25m 第二種	準防火	一低	40	80	10m 100㎡	第一種	—
④	岩戸北一丁目地内	一低	40	80	10m 100㎡	第一種	—	準工	60	200	—	25m 第二種	準防火
⑤	駒井町一丁目地内	一低	40	80	10m 100㎡	第一種	—	一低	50	100	10m 100㎡	第一種	準防火
⑥	岩戸南二丁目地内	一低	40	80	10m 100㎡	第一種	—	準工	60	200	—	25m 第二種	準防火
⑦	和泉本町四丁目地内	準工	60	200	—	25m 第二種	準防火	一中	60	200	—	25m 第二種	準防火
⑧	岩戸南一丁目地内	一低	40	80	10m 100㎡	第一種	—	一住	60	200	—	25m 第二種	準防火

【用途地域】一低：第一種住居専用地域、一住：第一種住居地域、一中：第一種中高層住居専用地域、近商：近隣商業地域

【高さ・敷地面積】10m：高さ制限10m、100㎡：敷地面積の最低限度100㎡

【防火・準防火地域】準防火：準防火地域