

## 東京都市計画区域区分の変更について(東京都決定)

## 東京都市計画用途地域の変更について(東京都決定)

文京区都市計画部都市計画課

令和 4 年 1 2 月

### 1 目的と経緯

- (1) 平成 16 年の用途地域等の一斉見直しから 16 年余りが経過し、地形地物等の変更などにより指定状況との不整合などがみられるため、東京都は用途地域等の変更を一括して実施することとした。
- (2) 令和 2 年 1 月 24 日付 31 都市政土第 1065 号で、東京都より文京区に対して都市計画変更原案（以下「変更原案」という。）作成の依頼があり、令和 4 年 3 月 4 日の文京区都市計画審議会を経て、東京都へ変更原案の提出を行った。
- (3) 東京都は、変更原案を基に都市計画変更案を作成し、令和 4 年 12 月 1 日から 15 日まで都市計画法第 17 条第 1 項による縦覧を行っている。
- (4) 令和 4 年 11 月 10 日に東京都知事から文京区長宛に、都市計画法第 18 条第 1 項による東京都市計画区域区分及び東京都市計画用途地域の変更案に対する意見照会があった。

### 2 文京区における変更について

- (1) 区域区分
  - ・ 計画図を GIS データにて作成し面積を再計測したことによる市街化区域の面積の変更
- (2) 用途地域
  - ・ 地形地物の変更があった 1 箇所用途地域の変更
  - ・ 計画図を GIS データにて作成し面積を再計測したことによる各用途地域の面積の変更

### 3 今後のスケジュール（予定）

令和 5 年 2 月	東京都都市計画審議会の開催
4 月	東京都による都市計画変更決定告示予定

4 都 市 政 土 第 8 7 1 号  
令 和 4 年 1 1 月 1 0 日

文京区長 殿

東京都  
上記代表者 東京都知事  
小池 百合子  
(公印省略)

東京都市計画区域区分の変更について (照会)

標記について、別添計画案のとおり変更したいので、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により、貴区の御意見を伺います。

なお、令和5年1月12日までに御回答願います。

添付図書

- 1 総括図
- 2 計画図
- 3 計画書

東京都市計画区域区分の変更（東京都決定）

東京都市計画区域区分を次のように変更する。（文京区）

1 市街化区域及び市街化調整区域の区分  
計画図表示のとおり

理 由

地形地物の変更等に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、区域区分を変更する。

（参考）

人口フレーム

（千人）

区分	年次	2015年 (平成27年)	2030年 (令和12年)
都市計画区域内人口		9,273	9,956
市街化区域内人口		9,273	9,956
配分する人口		-	-
保留する人口		-	-
（特定保留）		-	-
（一般保留）		-	-

市街化区域及び市街化調整区域

（ha）

市街化区域	市街化調整区域
1,135.2	0

文京区

4 都市政土第 8 7 6 号

令和 4 年 1 1 月 1 0 日

文京区長 殿

東京都

上記代表者 東京都知事

小池 百合子

(公印省略)

東京都市計画用途地域の変更について (照会)

標記について、別添計画案のとおり変更したいので、貴区の御意見を伺います。

なお、令和 5 年 1 月 1 2 日までに御回答願います。

添付書類

- 1 総括図
- 2 計画図
- 3 計画書

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）  
 都市計画用途地域を次のように変更する。

(文京区分)

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
第一種 低層住居 専用地域 小計	約 119.7 h a 2.5	以下 15/10 20/10	以下 6/10 6/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m 10 12	約 10.5 0.2 10.8
第二種 低層住居 専用地域 小計	約 — h a	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 — %
第一種 中高層住居 専用地域 小計	約 107.3 h a 228.4	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m — —	約 9.5 20.1 29.6
第二種 中高層住居 専用地域 小計	約 7.8 h a 7.8	以下 30/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 0.7 0.7
第一種 住居地域 小計	約 169.0 h a 11.2	以下 30/10 40/10	以下 6/10 6/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m — —	約 14.9 1.0 15.9
第二種 住居地域 小計	約 36.3 h a 12.6	以下 30/10 40/10	以下 6/10 6/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m — —	約 3.2 1.1 4.3
準住居地域 小計	約 — h a	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 — %

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
近隣商業 地域 小計	約 44.5 h a 79.9	以下 30/10 40/10	以下 8/10 8/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m — —	約 3.9 7.0 11.0
商業 地域 小計	約 37.6 h a 38.9	以下 40/10 50/10	以下 8/10 8/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m — —	約 3.3 3.4 14.4
工業 地域 小計	約 59.2 h a 16.6	以下 30/10 40/10	以下 6/10 6/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m — —	約 5.2 1.5 6.7
工業 専用地域 小計	約 — h a	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 — %
合計	約 1,135.2 h a						約 100 %

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」  
 理由： 地形地物の変更等に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、  
 用途地域を変更する。



変更概要

(文京区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
文京区音羽一丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 150% 高さの限度 10m	商業地域 建蔽率 80% 容積率 600% 高さの限度 -	約 0.0ha (約60㎡)	用途、建蔽率及び容積率の変更並び に高さの限度の廃止

# 用途地域等変更箇所



豊島区

台東区



①

凡 例	
==	国 道
---	都 道
---	特別区証(文京区)
---	区 道
⊙	公 園(文京区立)
⊙	児童遊園(文京区立)
⊙	遊 び 場
■	公 衆 便 所
●	公園・児童遊園便所

0 10 20 30 40 50m

平成29年4月

千代田区



変更箇所  
①

音羽一丁目

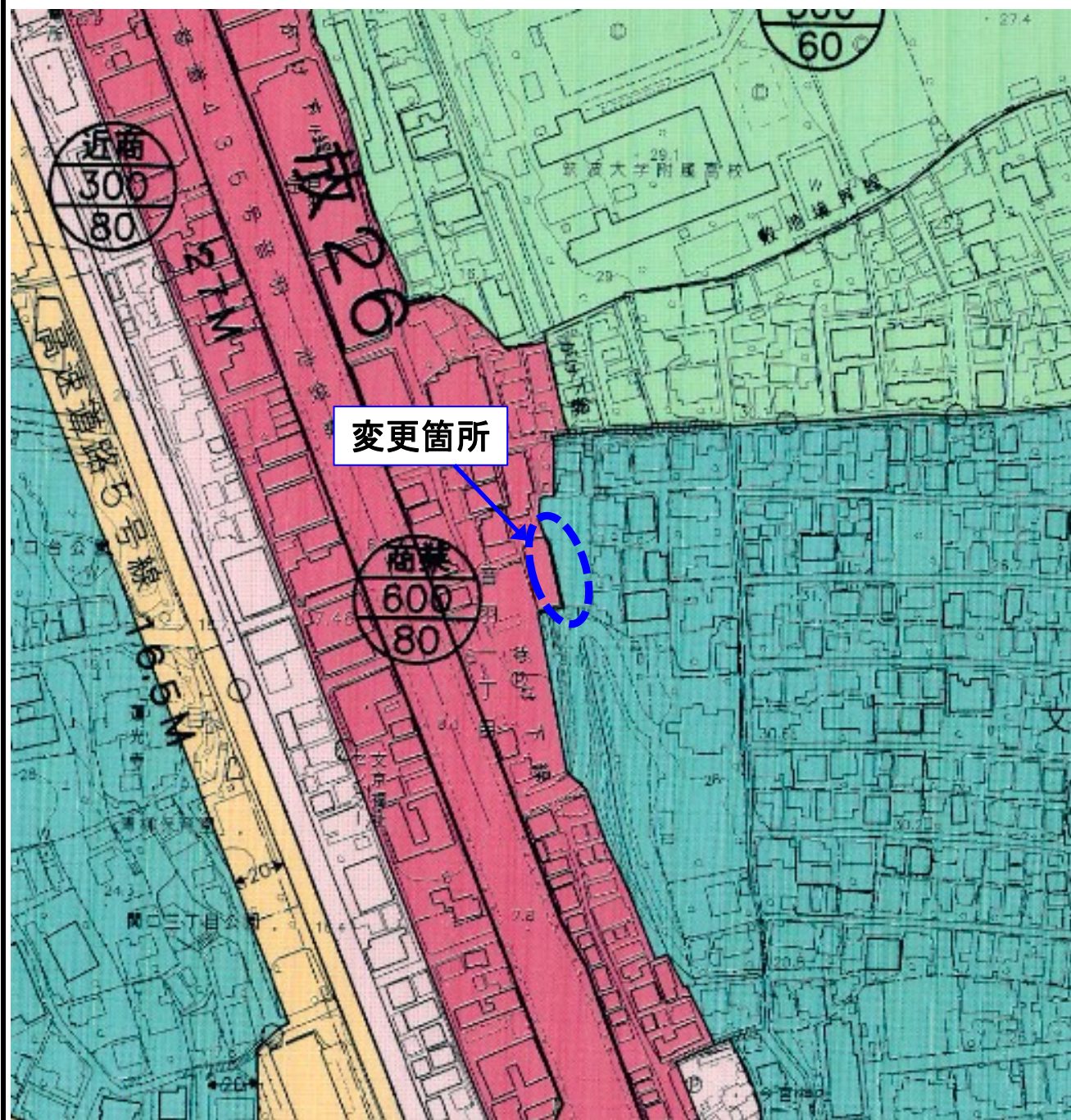
用途地域

高度/防火

日影規制

特別用途

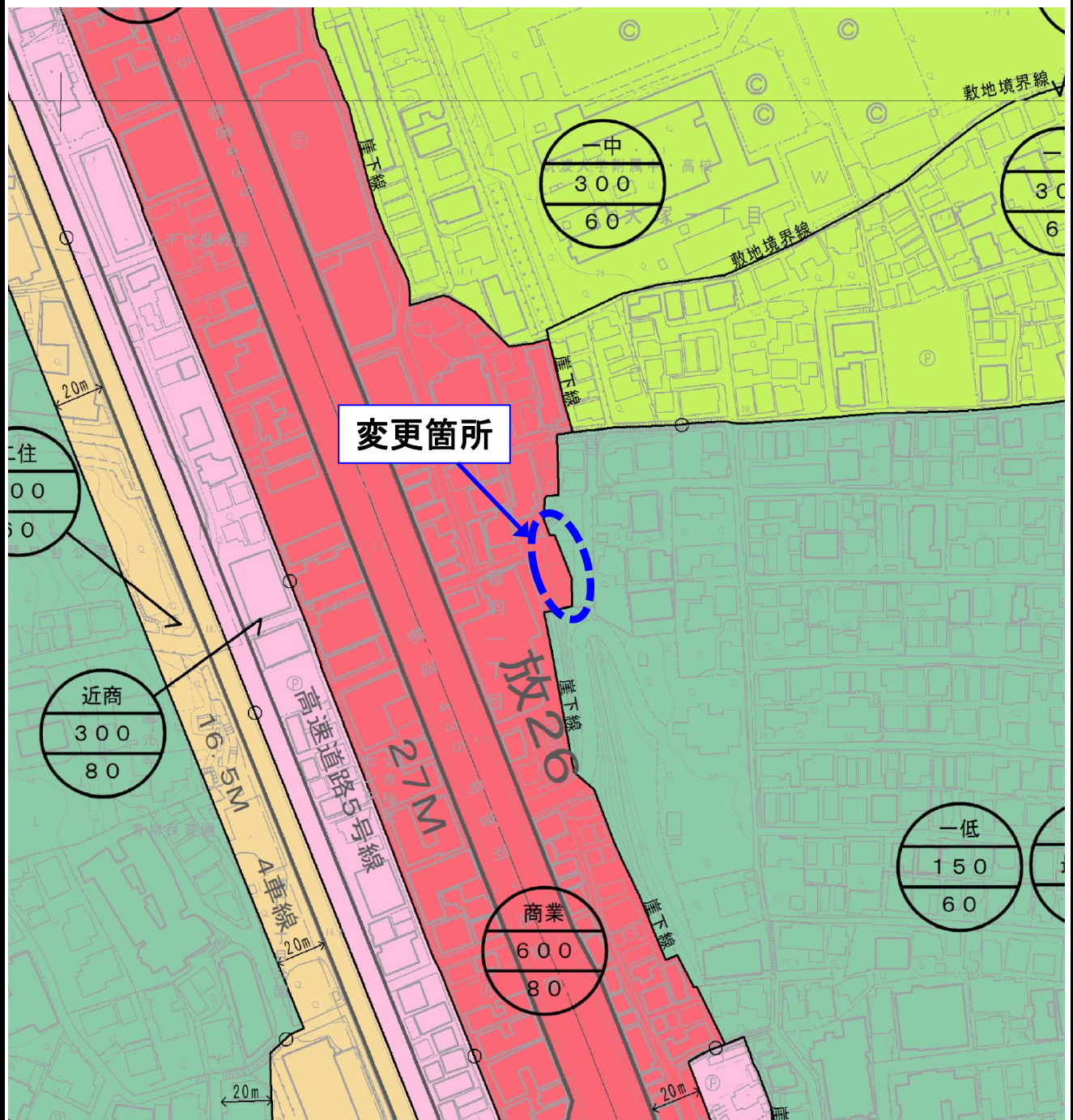
変更前



凡例 ○ : 道路センター

変更箇所 ①	音羽一丁目	用途地域	高度/防火
		日影規制	特別用途

変更後



凡例 ○ : 道路センター

用途地域	第一種低層住居専用地域⇒商業地域	建蔽率	60%⇒80%	容積率	150%⇒600%
高度地区	第一種⇒45m	防火地域	準防火地域⇒防火地域		
その他の地域地区 及び地区計画	-				
日影条例の別表の 種類及び項	別表第一⇒なし	日影規制の内容	4-2.5/1.5m⇒なし		
変更面積	64.0㎡				