

東京都市計画(用途地域等)の変更に関する原案の作成について

文京区都市計画部都市計画課

令和 4 年 3 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原案作成の依頼があった。また、令和 2 年 7 月 13 日付 2 都市政土第 254 号で、変更原案の提出スケジュールの変更があった。
- (3) 文京区は都市計画素案を令和 3 年 4 月に作成し、区民説明会、東京都の協議を経て、このたび都市計画原案を作成した。

2 用途地域等の変更について

地形地物の変更及び土地利用の転換があった 2 箇所について、用途地域等の変更を行う。

3 区民説明会の開催状況について

- (1) 令和 3 年 9 月 10 日 (金) 午後 3 時 文京福祉センター江戸川橋 出席者 0 名
 - (2) 9 月 11 日 (土) 午後 3 時 文京シビックセンター 出席者 0 名
- ※用途地域等の変更を行う箇所の所有者などには、別途説明を行った。

4 今後のスケジュール (予定)

令和 4 年 3 月	東京都へ都市計画原案を提出
令和 4 年度	都市計画法第 19 条第 3 項による東京都知事との協議 (高度地区、防火及び準防火地域、特別用途地区) 〈文京区決定〉 都市計画法第 18 条第 1 項による都市計画案の意見照会、回答 (区域区分、用途地域) 〈東京都決定〉
令和 5 年度	都市計画変更決定告示予定



31 都市政士第 1065 号

令和 2 年 1 月 24 日

文京区長 殿

東京都 都市整備局長
佐藤 伸 朗



用途地域等の変更に関する原案の作成について（依頼）

日頃より、東京都の都市づくり行政にご理解とご協力をいただきありがとうございます。

東京都では、平成 16 年の用途地域等の見直し以降、地域のまちづくりに合わせて地区計画を定め、迅速かつ効果的に用途地域を変更してきました。

一方、前回の見直しから約 16 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとしました。

あわせて、都市づくりのグランドデザインで示した都市像の実現に向け、昨年 10 月に改定した「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき、田園住居地域の指定、3 路線以上の鉄道が結節するなど、交通利便性の高い駅周辺での交通広場的空間の整備にあわせた容積率の変更、木造住宅密集地域における新防火指定等にあわせた建蔽率の変更、高齢化やライフスタイルの変化等に対応した土地利用の複合化などの事項に係る用途地域等の変更についても、取り組んでまいりたいと考えております。

また、都においては、ICT の更なる活用やオープンデータ化等を推進しており、用途地域や区域区分の計画図、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第 4 条関係図書について、地理情報システムの活用が可能となるよう、GIS データとしての資料作成にご協力をお願いします。

以上を踏まえ、用途地域等の変更原案を作成し、令和 3 年 9 月 30 日までにご提出くださいますよう依頼いたします。



用途地域等の一括変更の概要

○ 変更の対象

● 平成 16 年以降の地形地物の変更等に基づく変更

- (1)用途地域の境界の基準としていた地形地物に変更した地区
- (2)事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区
- (3)都市計画を伴わずに土地利用転換した地区

など

● 「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」(R 元.10 改定)に基づく変更

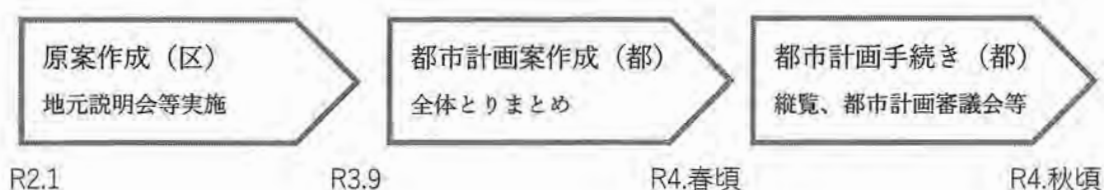
<改定に基づく新たな取り組み>

- (1)平成 30 年 4 月に新たに創設された田園住居地域を指定
- (2)活力とにぎわいの拠点のうち、特に交通利便性が高い駅周辺等で、にぎわい等の創出と交通結節機能等の強化を推進するため、地区計画による交通広場的空間の整備などに合わせ、容積率 800%を指定
- (3)住居専用地域における木造住宅密集地域の不燃化に向け、地区計画の策定や新たな防火規制区域の指定にあわせて、用途地域を変更し、建蔽率 80%を指定
- (4)低層住居専用地域などにおいて高齢化やライフスタイルの多様化に対応して、生活利便施設やサテライトオフィス等の立地を推進するため、地区計画の策定などに合わせて用途規制を緩和

○ GISでの活用

用途地域等の計画図について、地理情報システムの活用を可能とするため、GISデータとして作成

○ スケジュール(予定)





2 都市政土第254号

令和 2 年 7 月 13 日

文京区長殿

東京都 都市整備局長

上野 雄一



用途地域等の一括変更のスケジュール変更について

日頃より、東京都の都市づくり行政に、ご理解とご協力をいただきありがとうございます。

令和2年1月24日に、用途地域等の変更に関する原案の作成について、依頼したところですが、新型コロナウイルス感染症に伴う緊急事態宣言の発令等により、状況が大きく変わったことから、この間数度にわたり原案作成に係る委託契約状況や作業状況について、アンケート調査やヒアリングを行わせていただきました。その結果、複数の区において、委託契約の手続き等が当初予定より遅れ、原案提出期限に間に合わない可能性があることが分かりました。

このため、アンケート調査結果等を踏まえ、一括変更の原案提出、及び都市計画審議会付議予定時期を以下のとおり変更することといたしました。

今後の社会状況の変化などを十分踏まえつつ、各区と連携を図り、23区一体となって一括変更を進めて参りますので、引き続きご協力をお願いします。

記

1 スケジュールの変更

	変更前	変更後
変更原案の提出期限	令和3年9月30日	令和4年3月31日
都市計画審議会付議(予定)	令和4年秋	令和4年度末

※ 変更原案は、当初予定どおり令和3年9月30日までに提出いただくことも可能です。

2 その他

- ・ 区との調整は、随時実施いたします。作業等に遅れや支障が発生した場合は、速やかに調整をお願いします。
- ・ 随時変更の扱いについては、別紙を参照ください。



用途地域等変更箇所



豊島区

台東区



①

②

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



平成29年4月

千代田区

この地図は文京区道路台帳平図を使用して調製したものである。
 建物構造等は参考となります。

変更箇所
①

音羽一丁目

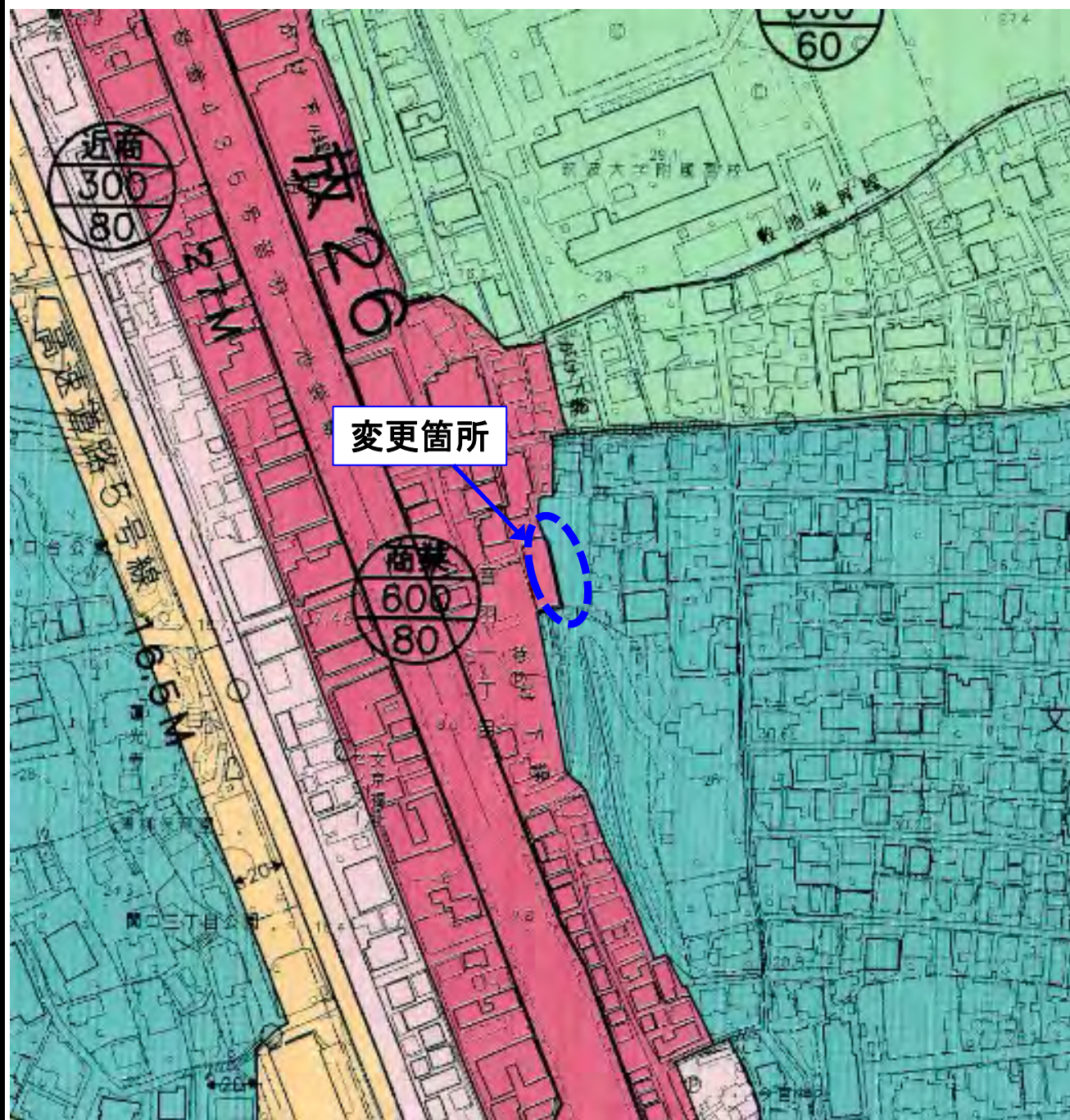
用途地域

高度/防火

日影規制

特別用途

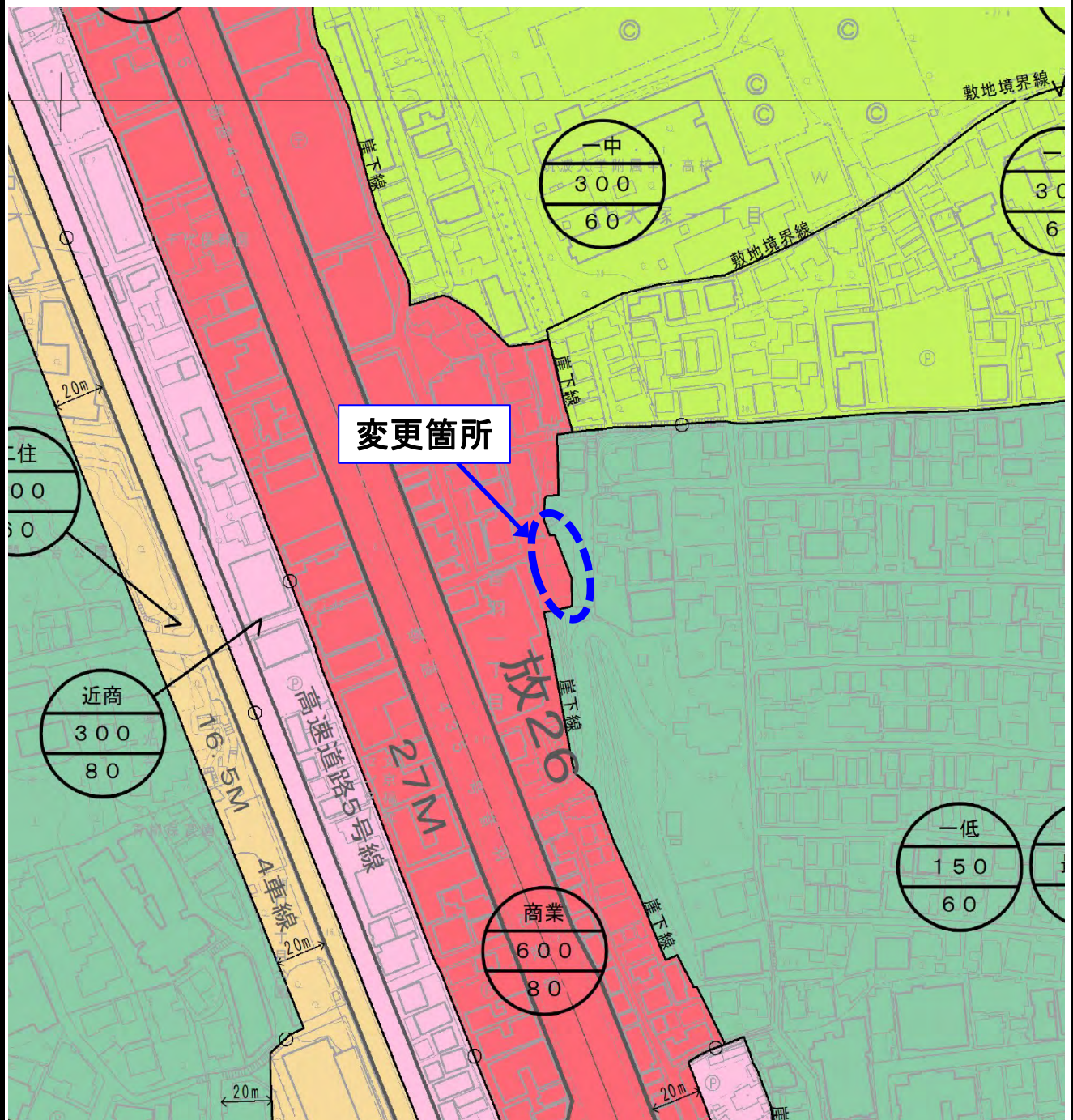
変更前



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

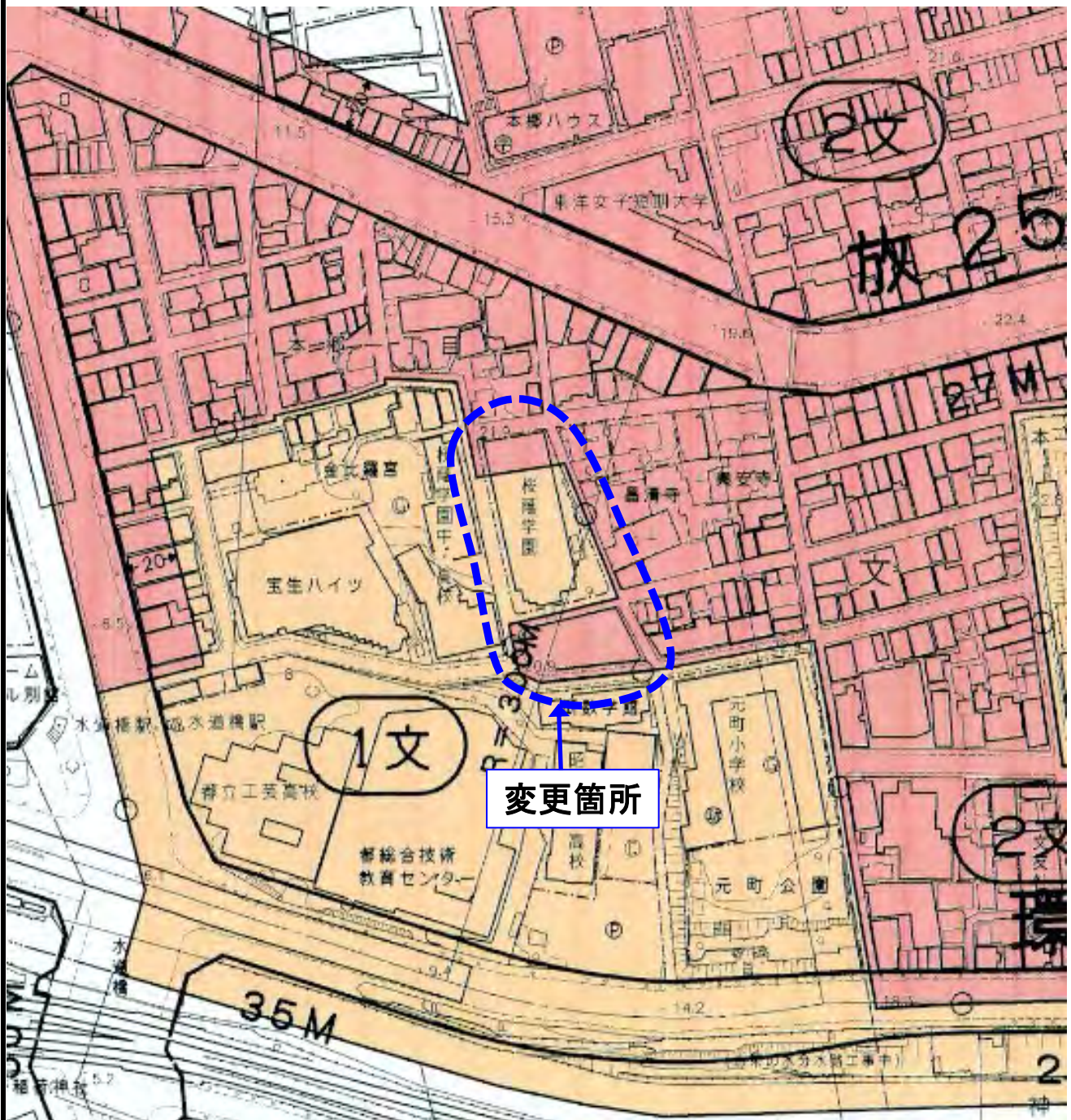


凡例 ○ : 道路センター

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㎡				

変更箇所 ②	本郷一丁目	用途地域	高度/防火
		日影規制	特別用途

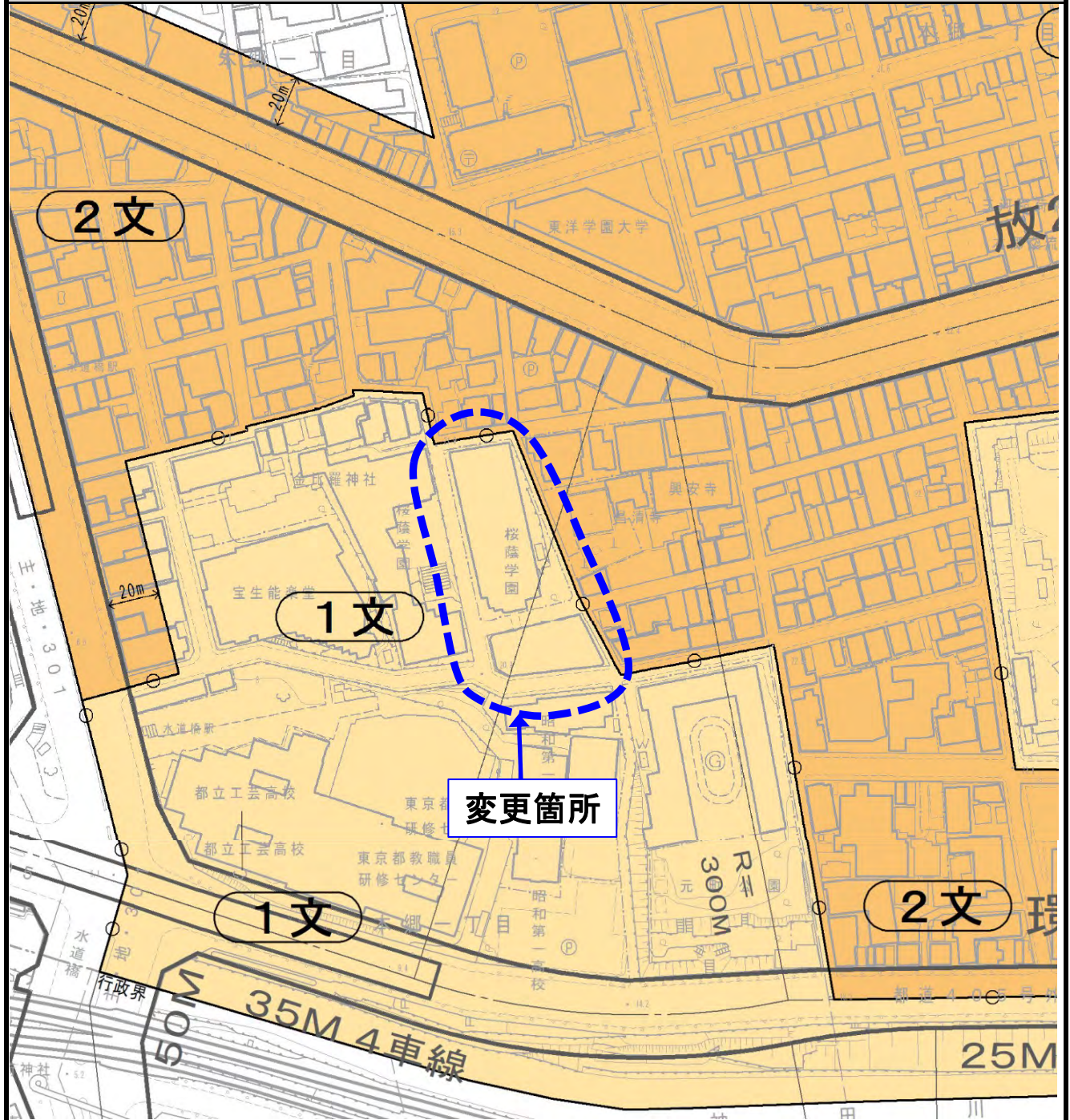
変更前



凡例 ○● : 道路センター

変更箇所 ②	本郷一丁目	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	近隣商業地域	建蔽率	80%	容積率	400%
高度地区	46m	防火地域	防火地域		
その他の地域地区 及び地区計画	第2種文教地区⇒第1種文教地区				
日影条例の別表の 種類及び項	なし	日影規制の内容	なし		
変更面積	1,792.2㎡				