

東京都市計画(用途地域等)の変更に関する原案作成依頼について

文京区都市計画部都市計画課

令和 2 年 2 月

1 目的と経緯

現在の用途地域等の計画図は、平成 16 年度の一斉見直し以降 15 年余りが経過し、地形地物等の変更などにより用途地域境界等に齟齬が生じている。また、GIS 活用による業務の効率化や行政サービスの更なる高度化を進めるため、用途地域等の計画図を GIS で作成し面積計測する必要性が生じている。

このことについて、東京都が地形地物等の変更などを踏まえた用途地域等の変更に取り組むため、令和 2 年 1 月 24 日付 31 都市政土第 1065 号で、文京区に対して都市計画原案の作成の依頼があった。

2 変更の考え方について

(1) 変更の対象

地形地物の変更等に基づく変更など

(2) 検討の方法

令和 2 年度に委託を実施し地形地物等の変更に伴い変更を検討する箇所の抽出及び整理等を行う。

3 今後のスケジュール (予定)

令和 3 年 9 月 東京都へ都市計画原案を提出

令和 4 年度 東京都による都市計画決定告示予定

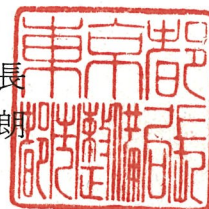


31 都市政士第 1065 号

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)

