

用途地域等の軽微な変更に向けた取組について

1 経緯等

現在の用途地域は、都市計画法の改正（平成14年7月）に対応するため、平成16年6月24日に都市計画決定権者である東京都が都内全域を対象に変更したものである。都は、平成23年12月「地区計画を伴わない用途地域変更の方針について（以下「方針」という。）」を定め、地区特性に応じたまちづくりのルールである地区計画の策定等にあわせて用途地域を部分的に変更してきた。

しかし、平成16年の変更後、用途地域の境界の基準としていた地形地物（道路や通路等）が無くなったものなど、当時の指定状況と現状との不整合が見られることから、都はこれらを一括して用途地域を見直すこととし、令和2年1月24日に「方針」を改定するとともに、用途地域等の変更に関する原案の作成について区へ依頼を行った。

そこで区は、絶対高さ制限も含めた高度地区への影響も鑑み、高度地区の都市計画決定権者として、令和2年度から都と協議し変更箇所を精査を慎重に進めた結果、2か所において軽微な変更が必要となった。

一方、都は用途地域の変更にあわせて平成16年に「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」（以下「条例」という。）を改正しており、区は、条例第4条に基づく図書として対象区域、規制値及び測定面を図面表示して、区民等へ縦覧している。

この度、一部の都市計画道路の整備に伴い1か所の区域に不整合が生じていたため、今回の用途地域の見直しにあわせて、条例についても区の考え方を基に都が改正することとした。

なお、都が都市計画決定する用途地域と区が都市計画決定する高度地区及び都の条例改正は、同日付で施行する予定である。

※用途地域とは

都市計画が定める地域地区のうち最も基礎的なもので、土地利用の基本的枠組みを設定するもの。例えば、第一種低層住居専用地域、商業地域等を指す。

2 都が定めた用途地域の主な変更の対象箇所

用途地域の境界の基準としていた地形地物（道路や通路等）が変更した箇所

- (1) 地形地物の位置や形状が変更した箇所
- (2) 地形地物が無くなった箇所
- (3) 地形地物に変更はないが、現指定の用途地域の境界の位置や根拠が不明確となっている箇所
- (4) 隣接する行政区域間での調整が必要な箇所
- (5) 事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区等

3 変更対象箇所（（１）は東京都決定、（２）は目黒区決定）

（１）用途地域及び日影規制

- ア 大橋二丁目２番付近（用途地域 別紙１）
- イ 東山三丁目１０番付近（用途地域 別紙２）
- ウ 都市計画道路補助１９号沿道（日影規制 別紙３）
（中目黒二丁目２番付近及び三田二丁目３番、６番、１２番、１３番付近）

（２）高度地区

- ア 大橋二丁目２番付近（高度地区 別紙１）
- イ 東山三丁目１０番付近（高度地区 別紙２）

4 今後の予定

年 月	
令和３年１１月	都市計画原案 公告・縦覧
１２月	都市計画原案 地元説明
令和４年１１月	都市計画案（用途地域・高度地区） 公告・縦覧
令和５年 ７月	都市計画（用途地域・高度地区）告示及び改正日影条例施行

以 上