

1 概要

- ・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。
- ・令和2年1月24日付けで、東京都より台東区に対して都市計画原案作成の依頼があり、現在、変更原案の作成を進めている。
- ・令和3年度末に、変更原案を東京都に提出する予定としている。

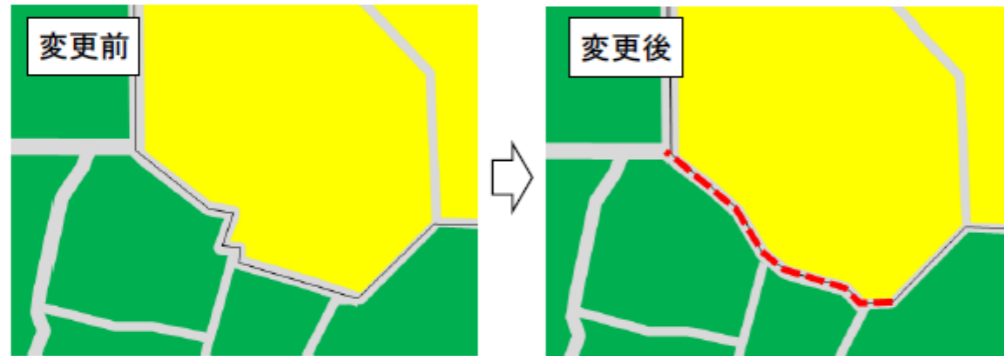
2 変更の対象

■地形地物の変化などに基づく用途地域等の変更

変更に伴う既存不適格建築物の発生状況等を踏まえつつ、地区内外の市街地環境への影響が軽微で、地区計画を定める必要がないもの

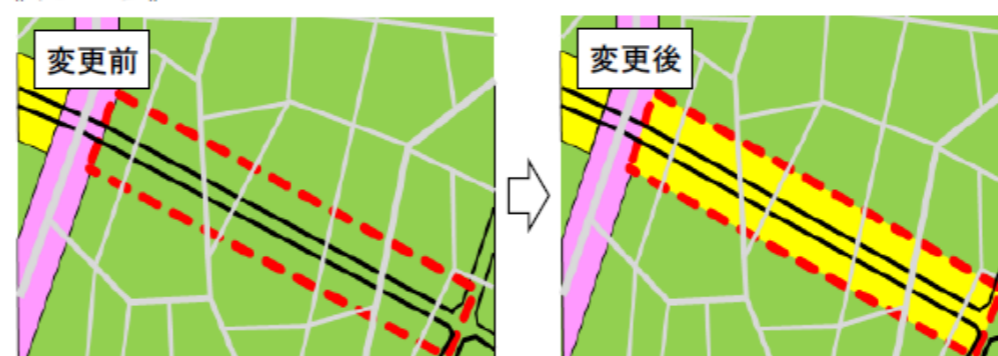
(1) 用途地域の境界の基準としていた道路等の位置や形状が変化した地区

《イメージ》



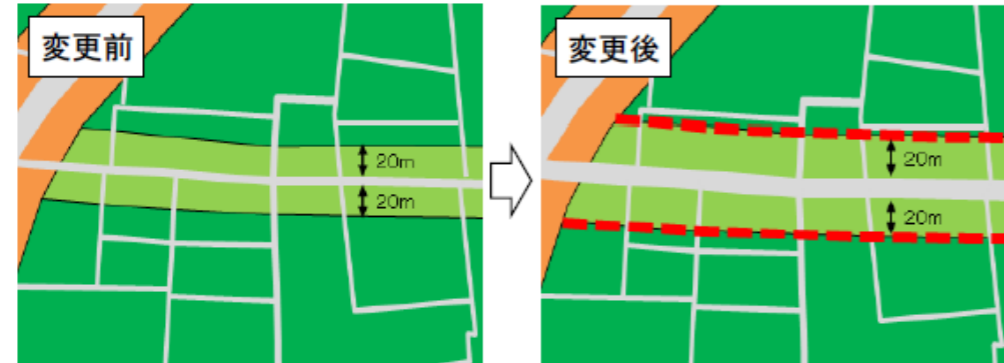
(3) 整備が完了または概ね整備の見込みがある都市計画道路等の沿道地区

《イメージ》



(2) 用途地域（沿道指定）の境界の基準としていた道路が拡幅された地区

《イメージ》



(4) 工業系の土地利用が縮小し、住宅系の土地利用へ転換した地区

《イメージ》



(図の凡例 ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 工業地域)

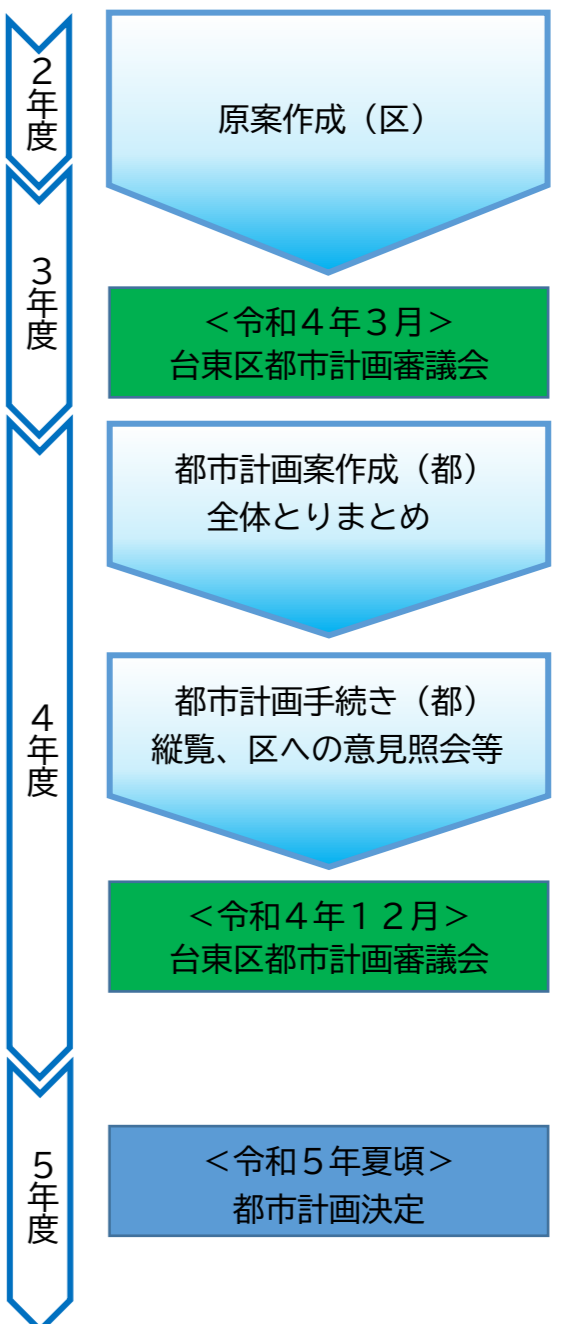
■「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（令和元年10月改訂）に基づく新たな取り組み

- (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地区計画による交通広場的空間の整備に合わせ、容積率800%を指定
- (3) 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合わせて、用途地域を変更し、建蔽率80%を指定
- (4) 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棟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

■台東区における変更箇所等

- (1) 用途地域等の境界の基準としていた敷地境界の形状が変更になった地区 【例】JR上野駅公園口：駅前のロータリー化に伴い、敷地境界に変更が生じた
- (2) 用途地域等の境界の基準としていた地形地物が無くなった地区 【例】池之端3丁目：旧都電軌道の中心を境界の基準としていたが、現在は不明となっている
- (3) 用途地域等の境界の基準が図面上でしか示されていなかった地区 【例】蔵前2丁目：地形地物もなく、境界の基準となるものが用途地域の決定時からなかった

3 スケジュール（予定）



※現時点での想定であり、今後変更する場合があります

(R2.1 東京都都市整備局作成資料から、一部、都市計画課で修正)