

## 資料 2－1 報告事項 1

### 用途地域等の一括変更について

#### 1 経緯

東京都では、平成 16 年に実施した用途地域等（用途地域、高度地区、防火・準防火地域、日影規制などをいう。）の一斉見直しから約 17 年が経過する中で、道路の整備による地形地物の変更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があることから、用途地域等の変更を一括して実施（以下「用途地域等の一括変更」という。）することとした。

これを踏まえ、令和 2 年 1 月 24 日付け 31 都市政土第 1065 号により、東京都都市整備局長から 23 区の各区長宛て、用途地域等の変更に関する原案の作成について依頼があった。（用途地域は東京都が都市計画決定権を持つため、原案の作成を各区に依頼したものである。）

この依頼を受け、区では用途地域等の一括変更の対象となる地区の精査を行い、このたび、用途地域等の一括変更に対する板橋区素案（以下「板橋区素案」という。）を作成したので、報告する。

#### 2 用途地域等の一括変更の対象

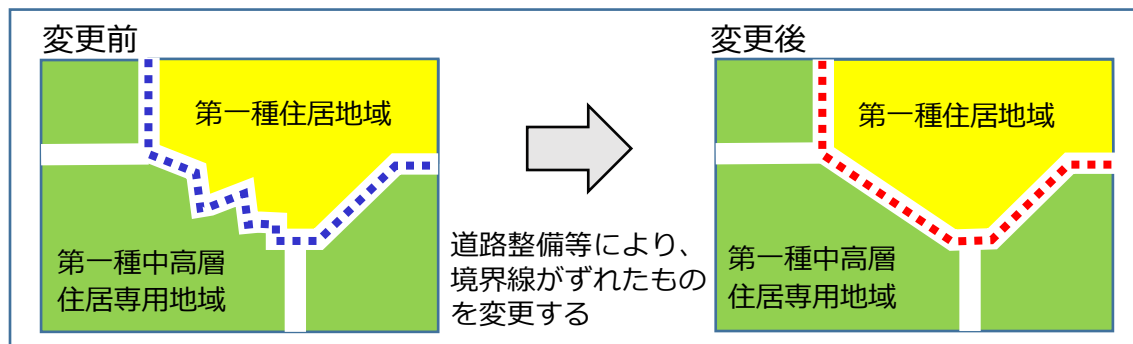
用途地域等の一括変更の対象（以下「変更対象」という）は、東京都から以下のとおり示されている。

##### (1) 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
- ④公園等の都市施設の土地利用の誘導等を図るべき地区 など

##### (2) 「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

#### 【図】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の例



### 3 変更対象に対する区の方え方について

板橋区素案における、項番2に対する区の方え方及び対象地区数は以下のとおりである。

#### (1)ー①用途地域の境界の基準としていた地形地物が変更した地区（8地区）

- ・用途地域の境界の基準としていた地形地物の位置や形状が変更した地区について、変更後の地形地物に合わせて変更する。
- ・用途地域の境界の基準としていた地形地物がなくなった地区について、変更後の地形地物又は変更前の境界線の類似の位置を再現するよう変更する。
- ・用途地域の境界の位置や根拠が不明確となっている地区について、境界の位置を明確にするよう変更する。
- ・路線型の指定において、都市計画道路の事業完了路線で、計画線と整備形状が異なっている地区について、整備形状を起点とするよう変更する。

#### (1)ー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（0地区）

- ・事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区で、かつ、まちづくりの方針等が明確な地区が変更対象となるが、現時点で区内に該当地区はない。

#### (1)ー③都市計画を伴わずに土地利用転換した地区（1地区）

- ・敷地の拡大等によって、都市計画を伴わずに土地利用転換が完了した地区について、一体の土地利用の区域に合わせて変更する。

#### (1)ー④公園等の都市施設の土地利用の誘導等を図るべき地区（2地区）

- ・都市計画公園の区域変更（予定を含む）により、都市計画公園として一体的に整備される公園内の用途地域に合わせて変更する。

#### (2)「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（0地区）

- ・令和元年10月に改定された「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づく新たな取り組みが対象となるが、現時点で区内に該当地区はない。

### 4 板橋区素案

資料2-2のとおり

### 5 これまでの経緯と今後のスケジュール（予定）

- |                |                   |
|----------------|-------------------|
| ・令和2年 1月24日    | 東京都から原案作成依頼を受領    |
| ・令和3年12月 3日～9日 | 板橋区素案住民説明会（区内8か所） |
| ・令和4年 1月14日    | 板橋区都市計画審議会（報告）    |
| ・令和4年 3月31日    | 東京都に板橋区原案提出       |
| ・令和4年11月       | 板橋区都市計画審議会（報告）    |
| ・令和5年 1月       | 板橋区都市計画審議会（付議・諮問） |
| ・令和5年 2月       | 東京都都市計画審議会（付議）    |
| ・令和5年 7月       | 都市計画決定            |