

用途地域等の一括変更について

1 経緯

東京都は、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、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、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、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、住民説明会等を経て令和 4 年 1 月 14 日の板橋区都市計画審議会に報告した。その後、令和 3 年度末に用途地域等の一括変更に対する板橋区原案（以下「板橋区原案」という）を作成し、東京都に提出した。（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。）

今年度は東京都及び区において用途地域等の一括変更に対する都市計画案（以下「都市計画案」という）をとりまとめており、令和 4 年 12 月に都市計画法第 17 条に基づく都市計画案の公告・縦覧、意見書の募集を実施した。

なお、令和 4 年 1 月の板橋区都市計画審議会に報告した板橋区素案から都市計画案に手続きを進めるにあたり、都市計画の内容の変更・追加等は生じていない。

2 これまでの経緯及び今後のスケジュール

【これまでの経緯】

- ・令和 2 年 1 月 24 日 東京都から用途地域等の原案作成依頼
- ・令和 3 年 12 月 1 日～15 日 板橋区素案の公告・縦覧
- ・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 28 日 東京都に板橋区原案を提出
- ・令和 4 年 9 月 8 日 東京都知事協議の申出（区→都）
- ・令和 4 年 11 月 16 日 板橋区都市計画審議会（報告）
- ・令和 4 年 12 月 1 日～15 日 都市計画案の公告・縦覧・意見書の募集
- ・令和 5 年 1 月 板橋区都市計画審議会（付議・諮問）

【今後のスケジュール（予定）】

- ・令和 5 年 2 月 東京都都市計画審議会（付議）
- ・令和 5 年 4 月 都市計画決定

3 都市計画決定の区分

(1)東京都が決定する都市計画

- ・ 区域区分（市街化区域・市街化調整区域）
- ・ 用途地域（建蔽率・容積率・敷地面積の最低限度）

(2)板橋区が決定する都市計画

- ・ 特別工業地区
- ・ 高度地区
- ・ 防火地域・準防火地域

(3)東京都が条例で定める規制

- ・ 日影規制（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）

4 都市計画案の概要

資料 2 - 7 のとおり

5 用途地域等の一括変更の対象

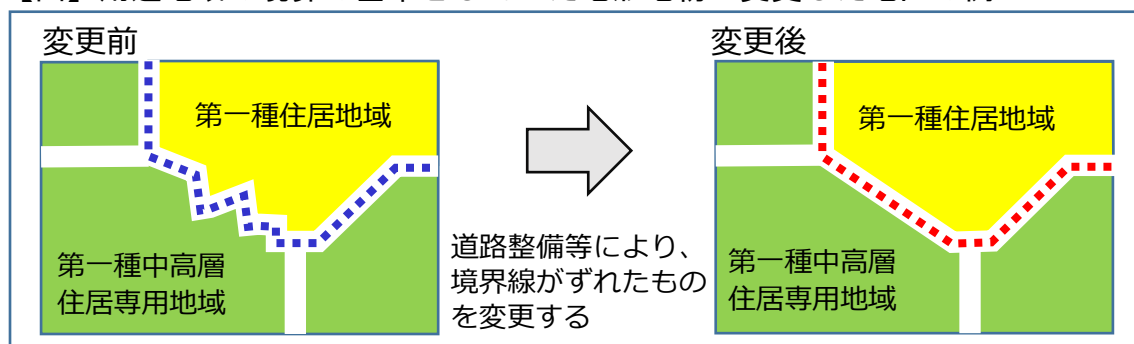
用途地域等の一括変更の対象（以下「変更対象」という）は、東京都から以下のとおり示されている。

(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



6 変更対象に対する区の考え方について

都市計画案における、項番5に対する区の考え方及び対象地区数は以下のとおりである。

(1)－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)－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)－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)－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。