

地形地物等の変更に伴う用途地域の変更及び関連都市計画の変更について

1 主旨

東京都が決定する東京都市計画用途地域等について、令和2年1月に変更に関する原案の作成についての依頼があった。

今年度末に原案を東京都へ提出するため、資料作成に向けて取り組んできたところであり、このたびこれを作成したので報告する。

2 一括変更の理由

用途地域の区域境は、原則として、道路、鉄道、河川、その他の地形地物等、土地の範囲を明示するのに適当なもの（以下、「地形地物等」という。）を基準として定められており、用途地域の区域境の基準となる地形地物等が変わった場合は、適切に見直す必要がある。

東京都は、概ね8年ごとに用途地域の一次見直しを実施してきたが、平成16年以降、地域の街づくりに合わせて地区計画を定め、用途地域を変更するものとした。それから約16年が経過し、地形地物等の改変（拡幅・付け替え等）が生じ、用途地域等の指定状況と現況との不整合がみられることから、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。

3 これまでの経緯

- 令和2年1月 東京都より原案作成依頼
- 2月 都市整備常任委員会（原案の作成についての報告）
- 6月 都市計画審議会（原案の作成についての報告）

4 対象となる都市計画等（【別紙1】参照）

- (1) 東京都市計画区域区分 [東京都決定]
- (2) 東京都市計画用途地域 [東京都決定]
- (3) 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 [東京都決定]
- (4) 東京都市計画特別用途地区 [世田谷区決定]
- (5) 東京都市計画高度地区 [世田谷区決定]
- (6) 東京都市計画防火地域及び準防火地域 [世田谷区決定]
- (7) 東京都市計画地区計画 [世田谷区決定]
- (8) 世田谷区街づくり条例による地区街づくり計画 [世田谷区決定]

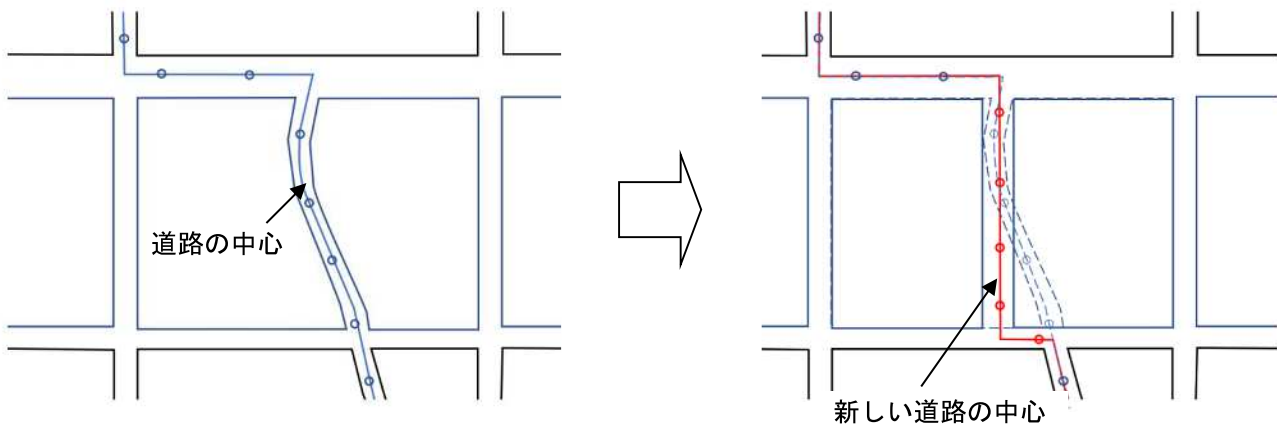
5 変更の対象

- (1) 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）が変更した地区
 - ①地形地物の位置や形状が変更した場合
 - ②地形地物が無くなった場合
 - 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場合
 - ④既に沿道指定がされている都市計画道路の事業完了路線において、整備形状が都市計画道路と異なる場合
 - ⑤既に沿道指定がされている都市計画道路以外の事業中路線において、道路拡幅による道路区域の変更がある場合
 - ⑥連続立体交差事業等により用途地域の境界の基準としていた線路中心等が変更した場合

- ⑦隣接する行政区域間での調整が必要な場合
 (2) 公園等の都市施設の土地利用の誘導等を図るべき地区 等

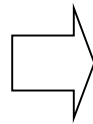
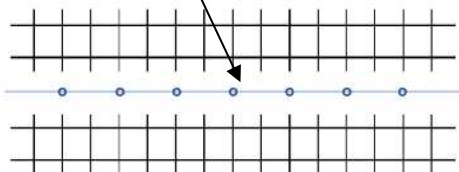
地形地物等の改変の例

1 道路の付替え等による改変

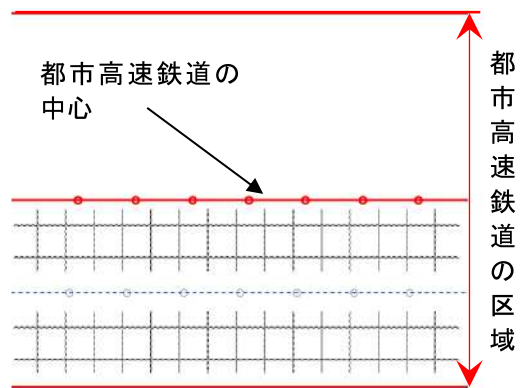


2 鉄道の整備による改変

既存の
鉄道線路構造物の中心



都市高速鉄道の
中心



6 区内全域の都市計画等変更箇所数

区域区分	変更なし
用途地域等	4 9箇所 (特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域を含む)
日影規制	3箇所
地区計画	1 2地区
地区街づくり計画	1 3地区

7 地形地物等の変更に伴う用途地域等の一括変更について説明会 (予定)

- (1) 開催日時 令和3年11月19日 (金) 19:00~20:00
 20日 (土) 10:00~11:00
 (2) 開催場所 第三庁舎3階 ブライトホール (世田谷四丁目22番33号)

8 今後のスケジュール (予定)

- 令和3年10月 都市計画審議会 (原案の報告・16条予告)
 11月 区説明会開催 (同時変更地区計画説明会 (16条))
 都市計画法第16条による地区計画等 (原案) の公告・縦覧
 令和4年 1月 都市計画審議会 (説明会等の報告・17条予告)
 3月 東京都に原案を提出
 令和4年 4月 東京都が都市計画手続きを開始
 令和5年 都市計画決定手続き・決定

変更番号	図郭番号	図郭地区名	変更内容	対象地区計画	その他	支所区分	住居表示
1	35-04	新川	用			鳥山	給田 5-20
2	35-04	新川	用・高・地・地区街	世田谷西部地域北鳥山・給田地区地区計画	世田谷西部地域北鳥山・給田地区地区街づくり計画	鳥山	給田 5-13、14、18~20
3	35-04	新川	用・高		北鳥山九丁目地区街づくり計画(変更なし)	鳥山	給田 5-4、6、北鳥山9-31、32
4	35-04	新川	用			鳥山	北鳥山 8-13
5	35-05	千歳鳥山	用・高・地・地区街	世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画	世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区街づくり計画、千歳鳥山駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	鳥山	給田 2-2、3
6	35-05	千歳鳥山	用・日		千歳鳥山駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	鳥山	南鳥山 5-5、6
7	35-05	千歳鳥山	用・日			鳥山	南鳥山 5-5
8	35-05	千歳鳥山	用・地・地区街	芦花公園駅南口地区地区計画	芦花公園駅南口地区地区街づくり計画、芦花公園駅周辺地区地区街づくり計画	鳥山	南鳥山 2-29、30
9	35-05	千歳鳥山	用・防・地・地区街	芦花公園駅南口地区地区計画	芦花公園駅南口地区地区街づくり計画、芦花公園駅周辺地区地区街づくり計画	鳥山	南鳥山 2-37
10	35-05	千歳鳥山	用・高・防・地・地区街	芦花公園駅南口地区地区計画	芦花公園駅南口地区地区街づくり計画、芦花公園駅周辺地区地区街づくり計画	鳥山	南鳥山 2-38
11	35-10	上祖師谷	用・高・地・地区街	世田谷西部地域千歳台地区地区計画	世田谷西部地域千歳台地区地区街づくり計画、土地区画整理事業を施行すべき区域	砧	千歳台 5-5
12	35-10	上祖師谷	用・高・地・地区街	世田谷西部地域成城地区地区計画	世田谷西部地域成城地区地区街づくり計画、成城地区地区街づくり計画、土地区画整理事業を施行すべき区域、成城憲章(変更なし)	砧	成城 9-6
13	35-10	上祖師谷	用	千歳台六丁目地区地区計画(変更なし)	千歳台六丁目地区地区街づくり計画(変更なし)、土地区画整理事業を施行すべき区域	砧	千歳台 6-16
14	35-14	和泉	用・高			砧	喜多見 9-25
15	35-15	成城	用・高・防・地・地区街	成城八丁目地区地区計画	成城八丁目地区地区街づくり計画、成城地区地区街づくり計画、成城憲章(変更なし)	砧	成城 8-27
16	35-20	喜多見	用・高・地・地区街	世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画	世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区街づくり計画、第二種風致地区(変更なし)、土地区画整理事業を施行すべき区域	砧	喜多見 5-9
17	36-01	八幡山	用・高	八幡山三丁目地区地区計画(変更なし)	八幡山三丁目地区地区計画地区街づくり計画(変更なし)	鳥山	八幡山 3-36
17	36-01	八幡山	用・高			鳥山	上北沢 4-35
18	36-01	八幡山	用		上北沢駅周辺地区地区街づくり計画(上北沢4-21、22のみ)(変更なし)	鳥山	上北沢 4-21、22、25~27、32、33、35
19	36-01	八幡山	用・高・地区街		上北沢駅周辺地区地区街づくり計画	鳥山	上北沢 3-33~36
20	36-01	八幡山	用・高・地区街		上北沢駅周辺地区地区街づくり計画	鳥山	上北沢 4-14
21	36-01	八幡山	用・高・地区街		上北沢駅周辺地区地区街づくり計画	鳥山	上北沢 3-16
22	36-01	八幡山	用・高		上北沢駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	北沢	上北沢 4-4
23	36-01	八幡山	用・高		上北沢駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	北沢	上北沢 4-1
24	36-01	八幡山	用		桜上水駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	北沢	桜上水 4-10、13
25	36-01	八幡山	用		桜上水駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	北沢	桜上水 4-10
26	36-02	永福町	用・防		下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	北沢	松原 3-30
27	36-02	永福町	用・高・地区街		明大前駅周辺地区地区街づくり計画	北沢	松原 2-40
28	36-02	永福町	用・高・防・地	明大前駅駅前広場周辺地区地区計画、明大前駅北側地区地区計画	明大前駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	北沢	松原 2-41
29	36-02	永福町	用・高・地区街		明大前駅周辺地区地区街づくり計画	北沢	松原 2-28
30	36-02	永福町	用・高・防・地区街		明大前駅周辺地区地区街づくり計画	北沢	松原 1-35
31	36-02	永福町	用・高・地区街		明大前駅周辺地区地区街づくり計画	北沢	松原 1-6、7
32	36-03	笹塚	用・高・地	北沢五丁目・大原一丁目地区防災街区整備地区計画	北沢五丁目・大原一丁目地区地区街づくり計画(変更なし)、新たな防火規制区域(変更なし)、不燃化特区(変更なし)	北沢	北沢 5-1
33	36-03	笹塚	用・高・地・地区街	世田谷区環七大原・羽根木地区沿道地区計画、北沢五丁目・大原一丁目地区防災街区整備地区計画(変更なし)	世田谷区環七大原・羽根木地区地区街づくり計画、北沢五丁目・大原一丁目地区地区街づくり計画(変更なし)、代田橋周辺地区地区街づくり計画(変更なし)、新たな防火規制区域(変更なし)、不燃化特区(変更なし)	北沢	大原 1-61、2-22
34	36-03	笹塚	用・高			北沢	北沢 1-17
35	36-06	船橋	用・高・特			砧	船橋 5-25
36	36-06	船橋	用・高・地・地区街	世田谷西部地域千歳台地区地区計画(千歳台二丁目沿道・住宅地区)	世田谷西部地域千歳台地区地区街づくり計画、土地区画整理事業を施行すべき区域	砧	千歳台 2-26
37	36-06	船橋	用・高・地・地区街	世田谷西部地域千歳台地区地区計画(千歳台二丁目沿道・住宅地区)	世田谷西部地域千歳台地区地区街づくり計画、土地区画整理事業を施行すべき区域	砧	千歳台 2-26
38	36-06	船橋	用・高			砧	千歳台 1-41
39	36-07	赤堤	用・高		経堂駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)、新たな防火規制区域(変更なし)	世田谷	経堂 3-1(駅西側)
40	36-07	赤堤	用・高・防		経堂駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)、新たな防火規制区域(変更なし)	世田谷	経堂 2-1(駅西側)
41	36-07	赤堤	用	経堂駅東地区地区計画(変更なし)	経堂駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)、新たな防火規制区域(変更なし)	世田谷	宮坂 2-19
42	36-11	桜丘	用・高		千歳船橋駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	世田谷	経堂 4-18(駅東側)
43	36-16	砧公園	用		都市計画公園(砧公園/広域公園)、土地区画整理事業を施行すべき区域	砧	大蔵 4-7
44	43-01	二子玉川	用・高・防	瀬田南地区地区計画(変更なし)	第二種風致地区(変更なし)、国分寺崖線保全整備地区(みどり政策課調整)、瀬田南地区地区街づくり計画(変更なし)	玉川	瀬田 2-32
45	43-01	二子玉川	用・高・防	瀬田南地区地区計画(変更なし)	第二種風致地区(変更なし)、国分寺崖線保全整備地区(みどり政策課調整)、宅地造成工事規制区域(変更なし)、瀬田南地区地	玉川	瀬田 1-30
46	43-07	等々力	用・高・防		第二種風致地区(変更なし)、都市計画公園(玉川野毛町公園)	玉川	野毛 1-18~25
a	35-20	喜多見	高・地・地区街	大蔵三丁目地区地区計画	大蔵三丁目地区地区街づくり計画、宅地造成工事規制区域(変更なし)、国分寺崖線保全整備地区(変更なし)	砧	大蔵 3-1
b	35-20	喜多見	高・地・地区街	大蔵三丁目地区地区計画	大蔵三丁目地区地区街づくり計画、宅地造成工事規制区域(変更なし)、国分寺崖線保全整備地区(変更なし)	砧	大蔵 3-1
	36-03	笹塚	日	下北沢駅周辺地区地区計画(変更なし)	下北沢駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	北沢	北沢 2-30

地形地物等の変更に伴い変更する都市計画等

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）	} 総括図 P.1~4、変更箇所図 P.5~20
東京都市計画高度地区の変更（世田谷区決定）		
東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（世田谷区決定）		
東京都市計画特別用途地区の変更（世田谷区決定）		
東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）.....		P.21~94
世田谷区街づくり条例による地区街づくり計画の変更（世田谷区決定）.....		P.95~174
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（東京都決定）.....		総括図 P.175~176、新旧対照図 P.177~178

