

地域地区見直しの進捗状況について

1 経緯

東京都は、平成16年の用途地域等の一斉見直し以降、地域のまちづくりの進捗に合わせて、部分的に用途地域を変更してきた。

前回の一斉見直しから約16年が経過している中で、東京都内では道路等の整備による地形地物の変化が多く発生し、用途地域等の指定状況と現況に不整合が生じた。この不整合を正すために東京都では、令和5年度までに用途地域等の変更を都内で一括して実施することとした。

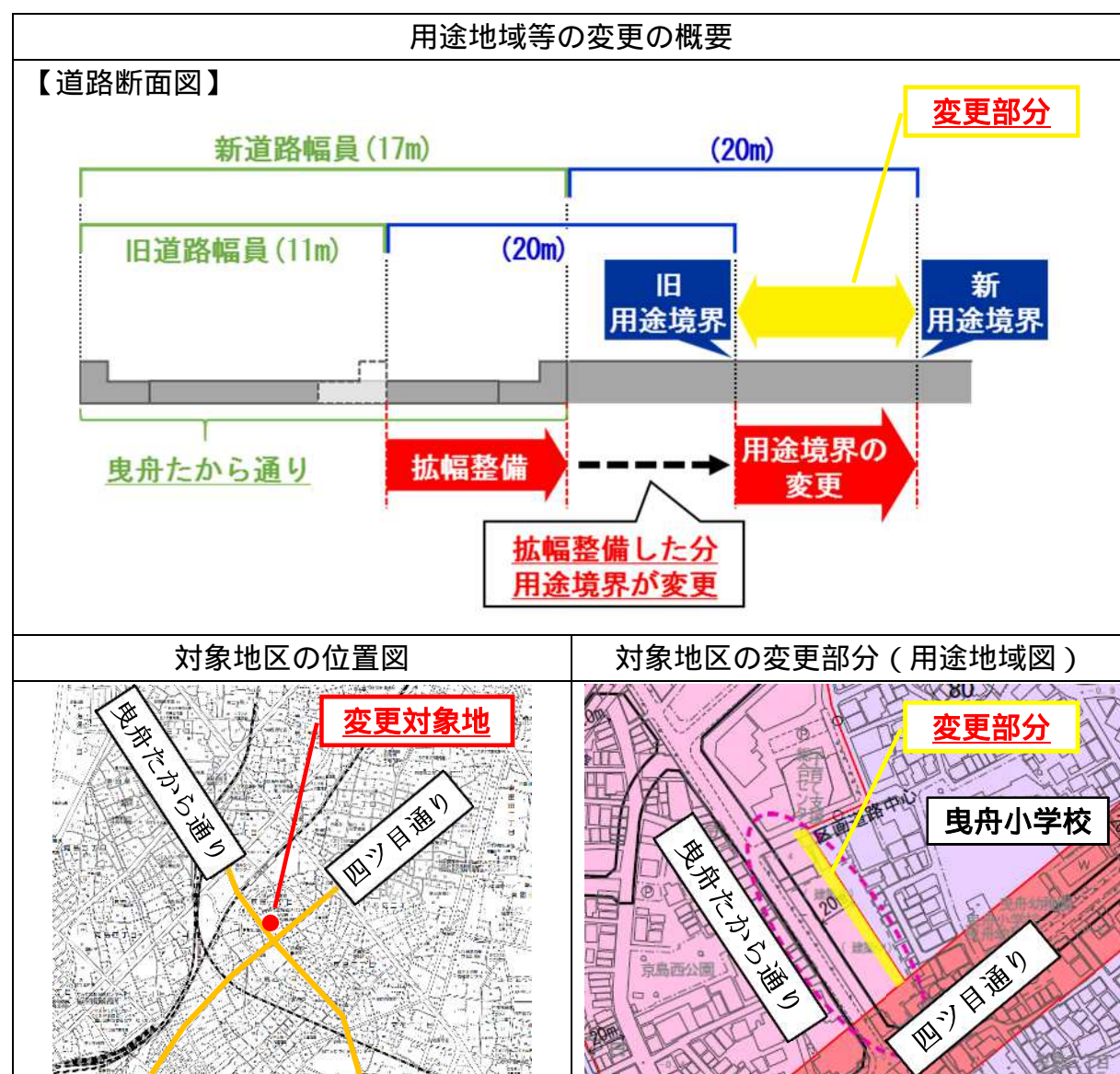
墨田区では、平成16年と平成27年の地形図等を重ね合わせて地形地物の変更状況を調査し、用途地域等の変更（素案）を取りまとめた。

2 用途地域等の変更（素案）について

変更の対象 : 東京都が定める方針に該当し、**宅地の用途地域に影響が生じるもの**

変更の手續 : 都市計画手續を**要する**。

変更の概要 : 区内で1か所（京島一丁目27番付近）



用途地域等の変更（素案）の新旧対照表：

現状（旧）	変更素案（新）
準工・建ぺい率/容積率(80/200)・ 準防・高度地区(17m3高)・ 日影(5-3/4m)・新防火	近商・建ぺい率/容積率(80/300)・ 防火・高度地区(22m3高)・ 日影(5-3/6.5m)・新防火

表の太字・下線表記は変更部分を示している。

表の略称は「準工：準工業地域」、「近商：近隣商業地域」、「準防：準防火地域」、「防火：防火地域」、「3高：第3種高度地区」、「日影：日影規制（規制時間/規制面高さ）」、「新防火：新たな防火規制区域」を示している。

防火・準防火地域及び高度地区は、墨田区決定区分

3 今後の予定（案）

令和3年10月	変更素案の住民説明会
令和3年中	墨田区都市計画審議会へ諮問（予定）
令和3年度中	変更原案を東京都へ提出
令和4年度	都市計画案作成（都/区） 墨田区都市計画審議会へ諮問（予定）
令和5年度	都市計画決定・告示（都/区）

4 その他

【用途地域等の計画図のGISデータ化】

東京都はICTの更なる活用やオープンデータ化を推進するために、用途地域等の計画図を地理情報システムの活用が可能となるように、GISデータとして作成することとした。

墨田区では、計画図をGIS化していなかったため、変更原案の提出にあたっては新たに作成し、東京都へ提出する。

【その他の調査】

地形地物の変更状況の調査とあわせて、用途地域の変更には該当しないが、用途地域等の整理が必要な部分を調査した。これらは、用途地域等の計画図のGIS化に伴い、用途地域等の変更とあわせて整理する。

用途地域等の整理の概要	件数(120)
○作図過程でズレが生じたもの	51
○用途地域の境界の説明表示が分かりづらいもの	61
○道路や河川等の区域内のみでズレが生じているもの	8