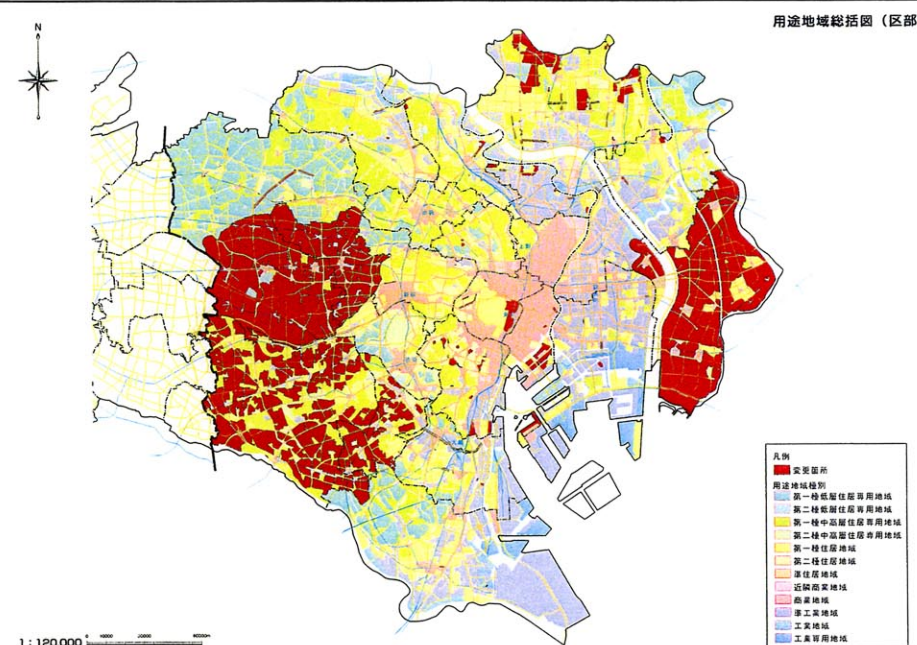
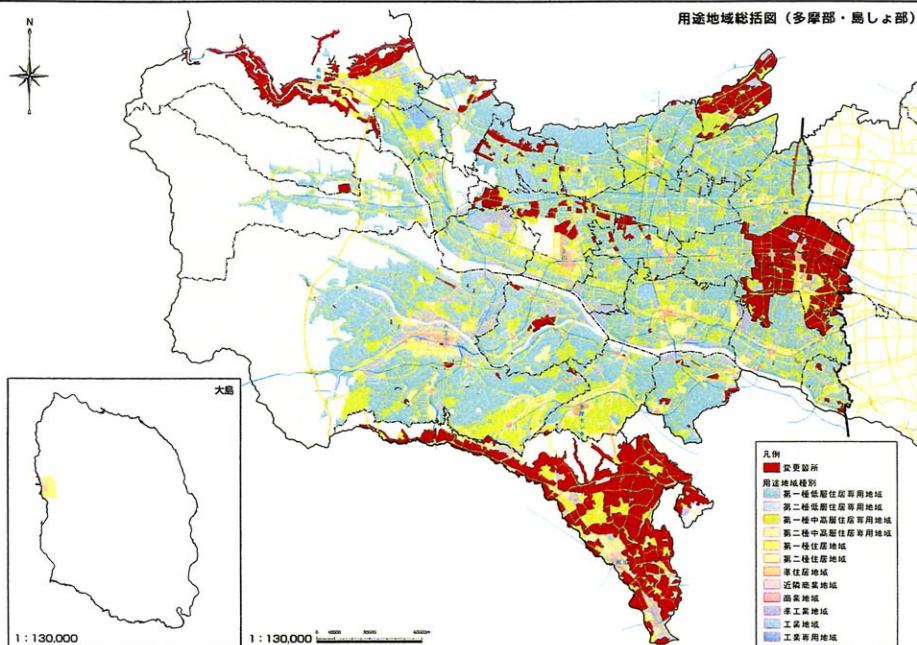


用途地域等見直しの概要

都全体 用途地域変更面積 約20,000ha (約19%)

多摩部 用途地域変更面積 約8,000ha (約17%)

区部 用途地域変更面積 約12,000ha (約21%)



【多摩部】	用途地域 変更面積[ha]	市街化区域 面積[ha]	市街化区域 面積に対する 割合[%]
八王子市	63.9	7,975.7	0.8
立川市	352.3	2,073.6	17.0
武蔵村山市	172.6	1,171.0	14.7
東大和市	9.6	989.0	1.0
武蔵野市	904.6	1,073.0	84.3
三鷹市	1,055.6	1,650.0	64.0
府中市	6.3	2,725.2	0.2
調布市	4.1	2,048.0	0.2
狛江市	35.8	582.0	6.2
青梅市	1,031.4	2,183.2	47.2
昭島市	2.3	1,379.0	0.2
町田市	3,649.0	5,478.0	66.6
小金井市	2.3	1,133.0	0.2
日野市	76.6	2,244.0	3.4
小平市	6.8	2,046.0	0.3
国分寺市	105.9	1,148.0	9.2
東村山市	12.0	1,696.0	0.7
清瀬市	582.1	1,018.0	57.1
東久留米市	9.3	1,279.8	0.7
国立市	9.6	792.0	1.2
西東京市	38.5	1,585.0	2.4
福生市	—	663.3	—
瑞穂町	81.6	747.0	10.9
羽村市	—	814.0	—
多摩市	8.3	2,019.0	0.4
稲城市	60.6	1,580.5	3.8
あきる野市	0.7	1,149.9	0.1
日の出町	29.8	330.3	9.0
小計	8,311.2	49,574.5	16.8

【区部】	用途地域 変更面積[ha]	市街化区域 面積[ha]	市街化区域 面積に対する 割合[%]
千代田区	80.4	1,164.0	6.9
中央区	67.1	851.6	7.9
港区	86.9	1,993.0	4.4
新宿区	3.2	1,823.0	0.2
文京区	3.1	1,131.0	0.3
台東区	—	975.3	—
墨田区	—	1,241.3	—
江東区	10.0	3,625.5	0.3
品川区	21.4	2,243.2	1.0
目黒区	598.0	1,470.0	40.7
大田区	5.4	5,524.5	0.1
世田谷区	2,974.7	5,686.0	52.4
渋谷区	0.1	1,511.2	0.0
渋谷区	1,230.9	1,559.0	79.0
杉並区	2,883.0	3,402.0	84.7
豊島区	0.1	1,301.0	0.0
北区	18.2	1,822.1	1.0
荒川区	32.9	970.1	3.4
板橋区	12.6	3,038.8	0.4
練馬区	45.2	4,816.0	0.9
足立区	452.6	4,810.0	9.4
葛飾区	12.1	3,025.0	0.4
江戸川区	3,373.5	4,174.6	80.8
小計	11,911.4	58,193.7	20.5

【多摩部】区域区分見直し	地区数	変更面積[ha]
市街化調整区域→市街化区域	23	約106.8
市街化区域→市街化調整区域	7	約5.7

【区部】区域区分見直し	地区数	変更面積[ha]
市街化調整区域→市街化区域	5	約4.5

注 指定面積などの割合を示したパーセントは、市街化区域面積に対する値である。(以下、同じ。)

都市活力の維持・発展

○都心等で国際ビジネスセンター機能の強化

多様な機能が集積した国際ビジネスセンターとして機能更新を進めるため、地区計画と合わせて容積率を1000%から1300%に見直した

- ・大手町・丸の内・有楽町地区のうち
約 71.2ha



○都市計画道路沿道の建替え促進

放射六号線(新宿区北新宿一丁目)

第一種住居地域60%/300% ⇒ 商業地域 80%/500% ほか

環状八号線(練馬区富士見台ほか)

第一種低層住居専用地域50%/100%

⇒ 第一種住居地域60%/300% ほか など

- ・区部 34路線約109ha、多摩部 40路線約117ha
都全域 74路線約226haの区域で見直し

○市街地の特性に応じた土地利用の誘導 (特別用途地区の活用)

第1種特別商業活性化地区(仮称) 三鷹市三鷹駅前商業地域

低層階商業業務誘導地区 杉並区荻窪駅周辺 など

- ・新たなメニューの特別用途地区を約160haの区域に指定

(特定行政庁が定める事項)

- ・形態制限の合理化(建築基準法改正) 千代田区、港区、日野市 など
- 前面道路幅員による容積率制限の緩和
商業系用途地域で係数0.8とする区域の指定
- 道路斜線制限の係数の緩和
- 隣地斜線制限の係数及び立ち上げ高さの緩和

都心居住の推進

○住居系高容積率の指定

商業地域 ⇒ 第一種及び第二種住居地域
容積率500% 容積率500%

- ・千代田区番町地区 約 8.8ha

○市街地の安全性と良好な街並みの形成

木造住宅密集地域等に、新たな防火規制区域(準耐火建築物以上に規制)の指定と合わせて、建ぺい率を60%等から80%に変更し、建替えの促進を誘導

- ・墨田区、荒川区 約670ha

区域指定 平成15年8月20日告示
用途地域(建ぺい率)の変更 平成15年11月6日告示

○高度地区の変更による住環境の保全

まとまった良好な住宅市街地について、第3種高度地区から第2種高度地区へ変更し、形態制限を強化することにより住環境の保全を図る

- ・港区 約200ha

(特定行政庁が定める事項)

- ・住宅系建築物の容積率を緩和 5区に指定
- ・形態制限の合理化(建築基準法改正) 千代田区、港区 など
- 前面道路幅員による容積率制限の緩和
住居系用途地域で係数0.6とする区域の指定
- ・日影規制の測定面を緩和 8区9市1町に指定

豊かな都市環境・都市景観の形成

○敷地面積の最低限度の指定

土地の細分化やミニ開発防止、良好な住宅市街地の維持・保全

区部	5区 約11,000haに指定 (最低限度のメニュー) 60㎡~100㎡	目黒区 杉並区 世田谷区 江戸川区 中野区
-----------	--	-----------------------------

多摩部	9市 約7,000haに指定 (最低限度のメニュー) 100㎡、120㎡	東大和市 町田市 武蔵野市 小金井市 三鷹市 東村山市 狛江市 清瀬市 青梅市
------------	--	---

○多摩部の低層住宅地における容積率の見直し

二世帯住宅などを可能とする居住水準の向上に対応

容積率60% ⇒ 80% 約2,000ha

容積率60%、80% ⇒ 100% 約560ha

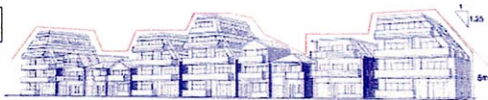
○景観に配慮したスカイラインの形成

絶対高さを定める高度地区

六義園周辺(35m)、
柴又帝釈天(10m、16m)など
3区3市 約420haに指定
(絶対高さのメニュー)
10m~45m

文京区	町田市
墨田区	清瀬市
葛飾区	三鷹市

斜線制限型
高度地区

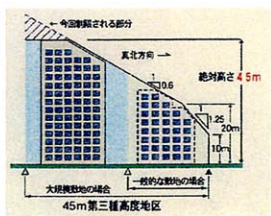


絶対高さを定める
高度地区



斜線併用型の高度地区

6区3市 約6,600haに指定
(斜線併用型のメニュー)
16m第二種高度地区
31m第二種高度地区
45m第二種高度地区
45m第三種高度地区 など



墨田区	青梅市
目黒区	町田市
世田谷区	三鷹市
練馬区	
葛飾区	
江戸川区	

安全で健康に暮らせる生活環境の形成

○公共施設整備と合わせた良好な市街地の形成

土地区画整理事業を施行すべき区域において、地区計画を活用し
道路等の公共施設の整備と合わせ良好な市街地形成の誘導

足立区 約400ha

容積率

80%など ⇒ 150%など

○建築物の不燃化の促進

防火地域及び準防火地域の指定拡大

[区部] 約99%に指定 (約390ha増加)

[多摩部] 約53%に指定 (約820ha増加)

○地区計画と合わせた用途地域の見直し

都市機能の更新、都心居住の推進、住環境の保全など地区の課題に
きめ細かく対応し、地域の特性に応じためざすべき市街地像を実現する
ため必要な事項を地区計画に定め、これと合わせて用途地域を変更する

[区部] 23地区 約490ha

[多摩部] 35地区 約100ha

[都全体] 58地区 約590ha

注 指定面積などの割合を示したパーセントは、市街化区域面積に対する値である。