

## 用途地域等の一括変更について

## 1. 経緯

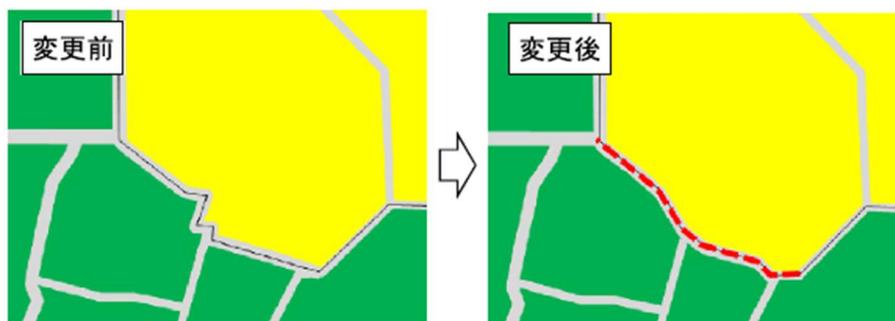
東京都では、平成16年の用途地域等の見直し以降、地域のまちづくりに合わせて地区計画を定め、迅速かつ効果的に用途地域を変更してきた。一方、前回の見直しから約17年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変化などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況の不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとなり、令和2年1月24日付で都市計画原案の作成依頼があった。今後、区民の意見を募集のうえ参考とし、原案を作成する。

## 2. 変更の対象

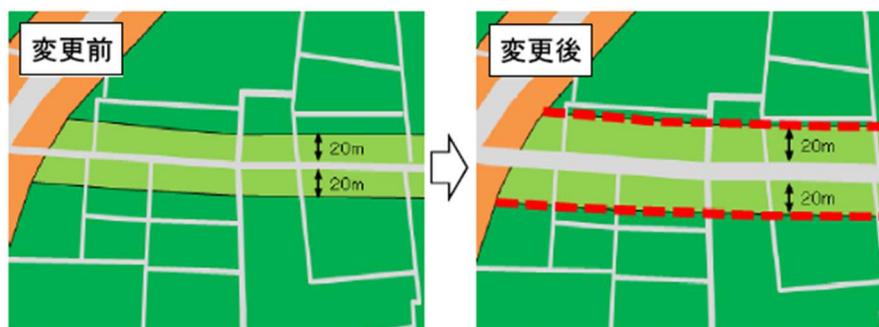
以下の見直し対象の考え方にに基づき、精査を行った。

## ●地形地物の変化などに基づく用途地域の変更

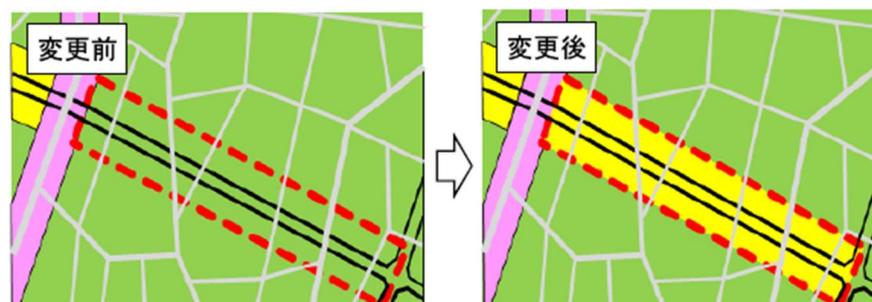
(1) 用途地域の境界の基準としていた道路等の位置や形状が変化した地区



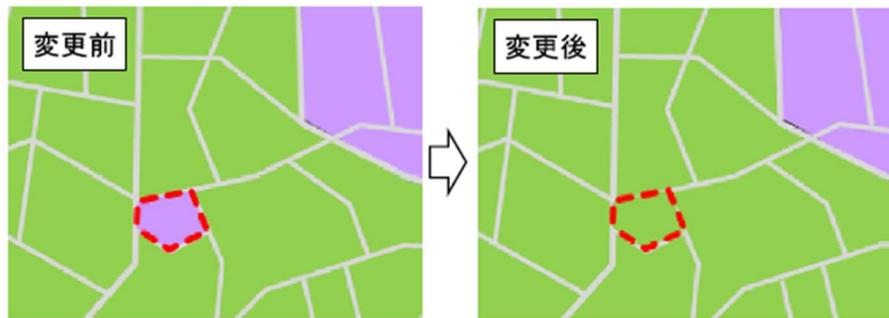
(2) 用途地域（沿道指定）の境界の基準としていた道路が拡幅された地区



(3) 整備が完了している又は概ねの整備の見込みがある都市計画道路等の沿道地区



- (4) 工業系の土地利用が縮小し、住宅系の土地利用へ転換した地区  
(土地利用制限が強化される場合に限る)



### 3. 変更箇所一覧

#### (1) 都市計画の変更

	若洲三丁目 2 番ほか
①	区立若洲公園及び都立若洲海浜公園の一部を現在の土地利用に合わせて用途地域を変更
	東雲一丁目 9 番及び東雲二丁目 7 番地先
②	防潮堤内の区域を周囲に合わせて用途地域等を変更

#### (2) 日影規制の変更

	東陽五丁目 (横十間川、大横川 河川内)
③	河川区域内の一部にかかっている日影規制を変更



## 4. 変更箇所内容

### (1) 都市計画の変更

① 若洲三丁目2番ほか（区立若洲公園及び都立若洲海浜公園の一部）		
従前		変更案
工業専用地域、準防火地域 建蔽率60%、容積率200% 高度地区なし（約1.8ha）		<b>第一種住居地域</b> 、準防火地域 建蔽率60%、容積率200% 高度地区なし（約1.8ha）
<p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 第一種住居地域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 工業専用地域</li> </ul>		
<p>区立若洲公園及び都立若洲海浜公園の一部を、現在の土地利用に合わせて用途地域を変更する。</p> <p>【2. 変更の対象－（4）】</p>		

② 東雲一丁目9番及び東雲二丁目7番地先（防潮堤内）		
従前		変更案
工業地域、準防火地域一部防火地域 建蔽率60%、容積率200%一部300% 高度地区なし（約0.3ha）		<b>準工業地域</b> 、 <b>防火地域</b> 建蔽率60%、容積率300%一部400% 高度地区なし（約0.3ha）
<p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 第二種住居地域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 準工業地域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 工業地域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: pink; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 近隣商業地域</li> </ul>		
<p>防潮堤内の区域を、周囲に合わせて用途地域等を変更する。</p> <p>【2. 変更の対象－（4）】</p>		

(2) 日影規制の変更

③ 東陽五丁目（横十間川、大横川 河川内）	
従前	変更案
規制値 4時間/2.5時間 測定面 4m (約0.4ha)	規制値 なし
凡例 4時間/2.5時間 5時間/3時間 制限なし	
横十間川及び大横川の河川区域内の一部に存在する日影規制について、周囲の規制と合わせて変更する。	

5. 意見募集

(1) 実施期間

令和4年1月21日（金）～2月4日（金）予定

(2) 実施方法

こうとう区報（令和4年1月11日号）、区ホームページ

(3) 素案の閲覧場所

都市計画課窓口、こうとう情報ステーション、区ホームページ

(4) 意見の提出方法

郵送、ファックス、メール、区ホームページ、都市計画課窓口

(5) 意見の取扱い

原案作成の参考とする。なお、意見に対する個別回答は行わないが、区報・ホームページにて、寄せられた意見とそれに対する区の方考え方を公表する。

6. 一括変更の今後の予定

- 令和4年3月 江東区都市計画審議会
- 令和4年3月末 東京都へ原案提出
- 令和4年度 都市計画手続き
- 令和4年度 東京都都市計画審議会
- 令和5年度 都市計画決定告示予定

## 7. その他の都市計画変更の予定

一括変更とは別に、検討を行っている箇所

### (1) 都市計画道路の変更に伴うもの

位置	内容
①平野一丁目～深川二丁目 清澄通り沿い	「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」に基づき、都市計画道路幅員減少にあわせて用途地域等の境界を変更
②亀戸三丁目 蔵前橋通り沿い	

### (2) 市街化区域編入に伴うもの

位置	内容
③海の森一丁目～三丁目 中央防波堤外側埋立地の一部	埋立事業完了に伴い、市街化調整区域であった区域を市街化区域に編入し、新規に用途地域等の都市計画を決定

