

令和4年12月12日
都市整備部都市計画課

用途地域等の一括変更案について

1 経緯

東京都が現在進めている「用途地域等の一括変更」について、令和4年3月に、本委員会において素案の報告後、江東区都市計画審議会における審議を経て、東京都に対して「用途地域等の一括変更原案」として提出した。

東京都による本件都市計画の決定手続きにおいて、令和4年11月に、本区に対して、都市計画法第18条第1項の規定に基づき「用途地域等の一括変更案」に係る意見照会がなされたため、本区都市計画審議会に諮問する予定である。

また、日影規制については、用途地域等一括変更に併せ、日影規制値等を変更するため、都条例である「日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」が改正されるものである。

2 変更箇所一覧

(1) 都市計画の変更

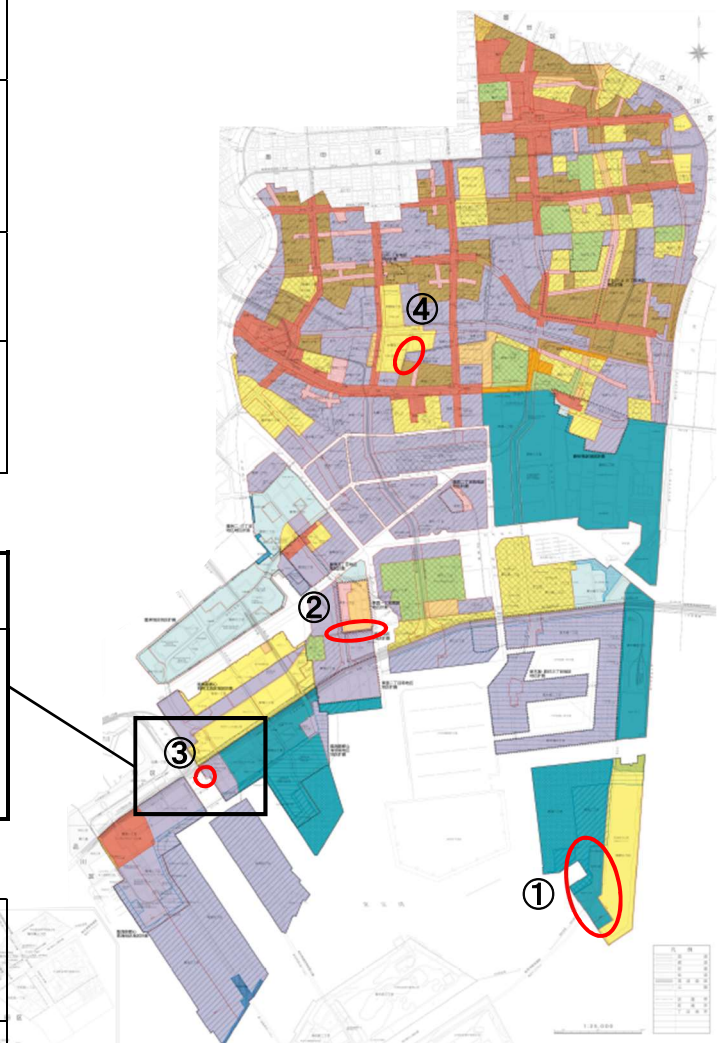
	若洲三丁目2番ほか
①	区立若洲公園及び都立若洲海浜公園の一部を現在の土地利用に合わせて用途地域を変更
	東雲一丁目9番及び東雲二丁目7番地先
②	防潮堤内の区域を周囲に合わせて用途地域等を変更

(2) 原案提出後追加された箇所

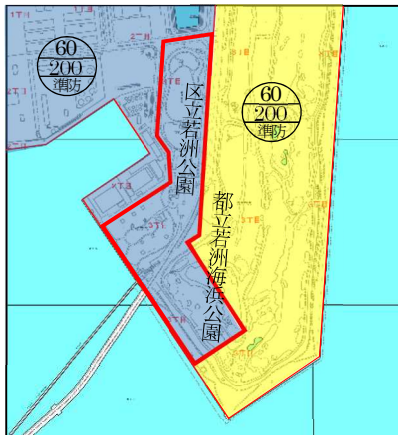
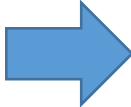
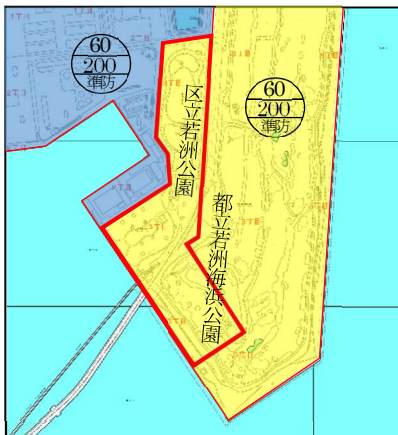
	有明三丁目1番地先
③	都立水の広場公園の一部を、現況の護岸形状に合わせ市街化区域への編入及び周囲に合わせた用途地域等を指定

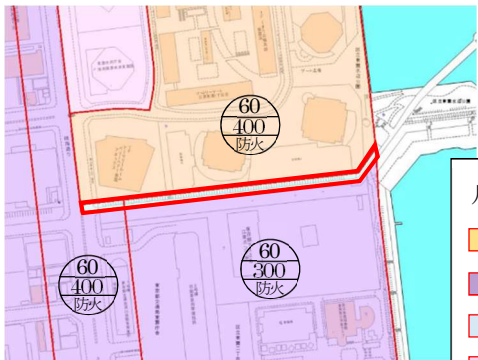
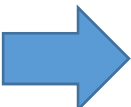
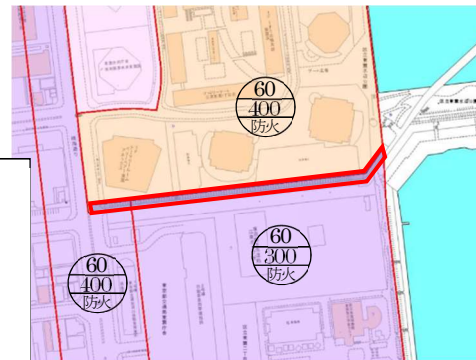
(3) 日影規制の変更

	東陽五丁目 (横十間川、大横川 河川内)
④	河川区域内の一部にかかっている日影規制を変更

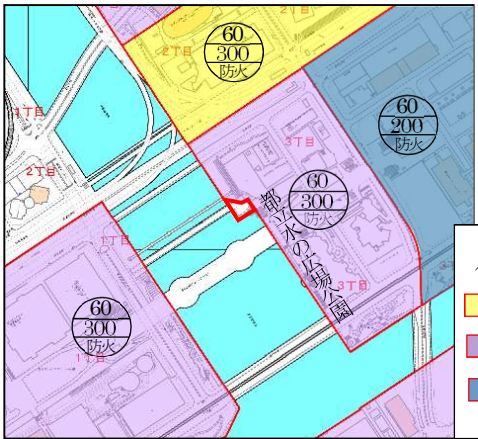
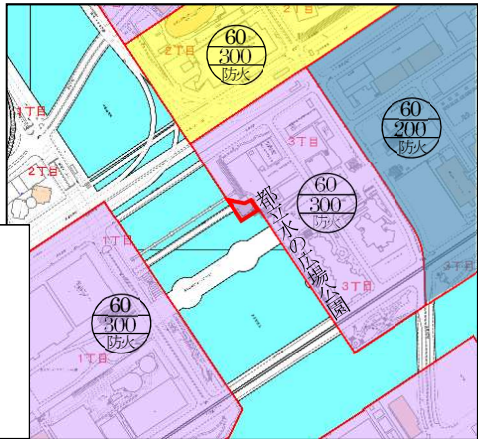


3 変更箇所内容

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16.8ha）		第一種住居地域、準防火地域 建蔽率60%、容積率200% 高度地区なし（約16.8ha）
		
凡例 第一種住居地域 工業専用地域		
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。		
工業専用地域で建てられないもの：住宅、物品販売店舗、飲食店舗、スポーツ練習場 他 第一種住居地域で建てられるもの：住宅、店舗等（3,000㎡以下）、スポーツ練習場（3,000㎡以下） 他		

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）		準工業地域、防火地域 建蔽率60%、容積率300%一部400% 高度地区なし（約0.3ha）
		
凡例 第二種住居地域 準工業地域 工業地域 近隣商業地域		
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。		
工業地域で建てられないもの：店舗等（10,000㎡以上）、ホテル、学校、病院 他 準工業地域で建てられるもの：店舗等、ホテル、学校、病院 他		

③ 有明三丁目1番地先（都立水の広場公園の一部）

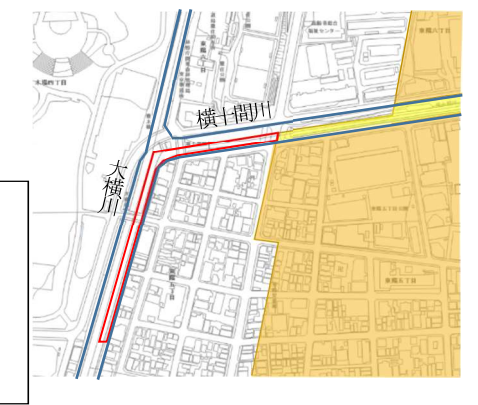
従前	変更案
市街化調整区域 (約0.1ha)	市街化区域 準工業地域、防火地域 建蔽率60%、容積率300% 高度地区なし (約0.1 ha)
	

都立水の広場公園の一部を、現況の護岸形状に合わせ市街化区域への編入及び用途地域等を指定する。

市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域

市街化区域：すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

④ 東陽五丁目（横十間川、大横川 河川内）

従前	変更案
日影規制値 4時間/2.5時間 測定面 4m (約0.4ha)	日影規制値 なし (約0.4ha)
	

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。

※日影規制値等の変更については、「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」の改正のなかで行うものである。

4 これまでの経緯

令和2年 1月24日 東京都から原案作成依頼

令和4年 1月21日～2月4日

素案について区民からの意見募集【意見なし】

令和4年 3月22日 素案について防災・まちづくり・交通対策特別委員会へ報告

令和4年 3月28日 素案について江東区都市計画審議会へ諮問

令和4年 3月31日 東京都へ原案提出

令和4年11月10日 東京都から意見照会

令和4年12月1日～12月15日

都市計画案の縦覧

5 今後の予定

令和4年12月 江東区都市計画審議会

令和5年 2月 東京都都市計画審議会

令和5年 4月 都市計画決定告示予定

令和5年 4月 東京都条例改正（日影規制）