

用途地域等の一括変更について

1. 用途地域等の一括変更の背景・目的

○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ました。

○一方で、前回の見直しから約16年余り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と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変更することとしました。

○東京都は、都内全域で用途地域等の一括変更を行うにあたり、令和2年1月に特別区へ変更原案の作成を依頼しました。【参考資料第1号】

○これを受け、区では用途地域等の変更原案を作成し、その内容について関係権利者へ個別に説明を行った上で、今年度末に東京都へ原案を提出する予定です。

2. 用途地域等の一括変更の対象

○区域区分（市街化区域）：変更なし

○用途地域等（用途地域、高度地区、防火準防火地域、特別用途地区）：変更あり

○日影規制（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第4条図書）：変更あり

3. 用途地域変更の主な考え方

① 用途地域等の境界の基準としていた地形地物が変更となった場合

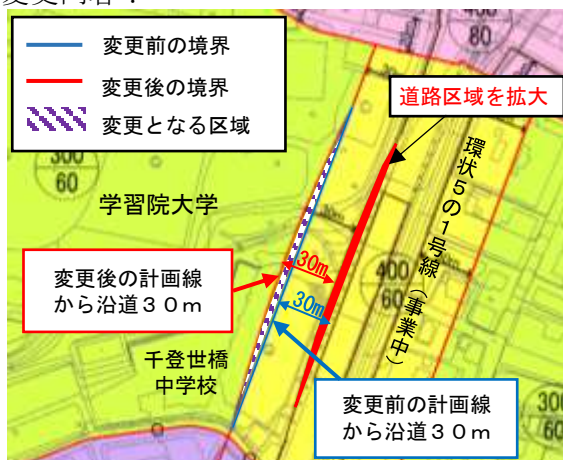
② 地形地物に変更はないが、用途地域等の境界の位置や根拠が不明確となっている場合

4. 用途地域の変更箇所：2箇所 【参考資料第2、3号】

《変更箇所①》豊島区目白一丁目1番付近

・変更理由：境界の基準である都市計画道路環状5の1号線が平成23年4月に道路の線形を変更したため、線形にあわせて境界を変更する。（考え方①）

・変更内容：



	変更前	変更後
区域区分	市街化区域	
用途地域	第一種中高層 住居専用地域	第一種住居地域
建ぺい率	60	
容積率	300	400
高度地区	第3種高度地区	
防火準防火地域	防火地域	
日影規制	4-2.5h	日影規制なし
特別用途地区	第一種文教地区	

・周辺建物への影響：規制緩和方向のため、現在の建物に影響はない。

《変更箇所②》豊島区目白三丁目17番付近

- ・変更理由：建築基準法上の位置付けがない道路の中心が境界であり、境界の根拠が不明確であるため、明確な境界である近傍の敷地界に境界を変更する。（考え方②）

- ・変更内容：



	変更前	変更後
区域区分	市街化区域	
用途地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	60	
容積率	300	
高度地区	第3種高度地区	
防火準防火地域	準防火地域	
日影規制	4-2.5h	
特別用途地区	なし	

- ・周辺建物への影響：道路内での境界変更のため、現在の建物に影響はない。

5. 日影規制（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第4条図書）の修正箇所：6箇所

※第4条に規定する図書とは、条例では丁目で区域を表記しているため、同一地域地区の範囲を特定するために作成する図面のこと。【参考資料第4号】

番号	変更箇所	規制時間/測定面		変更理由
		変更前	変更後	
1	池袋二丁目及び三丁目	4h-2.5h/4.0m	日影規制なし	都市計画との整合を図るため (補助173号線沿道地区地区計画)
2	南池袋二丁目	4h-2.5h/4.0m	日影規制なし	都市計画との整合を図るため (南池袋二丁目A地区地区計画)
3	南池袋二丁目及び四丁目	4h-2.5h/4.0m	日影規制なし	都市計画との整合を図るため (補助81号線沿道地区地区計画)
4	池袋本町一丁目	4h-2.5h/4.0m	日影規制なし	都市計画との整合を図るため (池袋本町地区地区計画)
5	南池袋二丁目	4h-2.5h/4.0m	日影規制なし	都市計画との整合を図るため (南池袋二丁目C地区地区計画)
6	目白三丁目	4h-2.5h/4.0m (第一種住居地域)	4h-2.5h/4.0m (第一種中高層住居専用地域)	用途地域等の一括変更との整合を図るため※

※規制内容に変更はないが、用途地域が変更となったため、第4条図書の修正が必要

6. 今後のスケジュール

令和4年1月：豊島区都市計画審議会（報告）

2月：関係権利者へ周知・説明（個別対応）、区議会（報告）

3月：東京都へ原案の提出

11月～：都市計画手続き、日影条例改正手続き

令和5年：都市計画決定・日影条例改正