

用途地域の一括変更等について

1 経緯

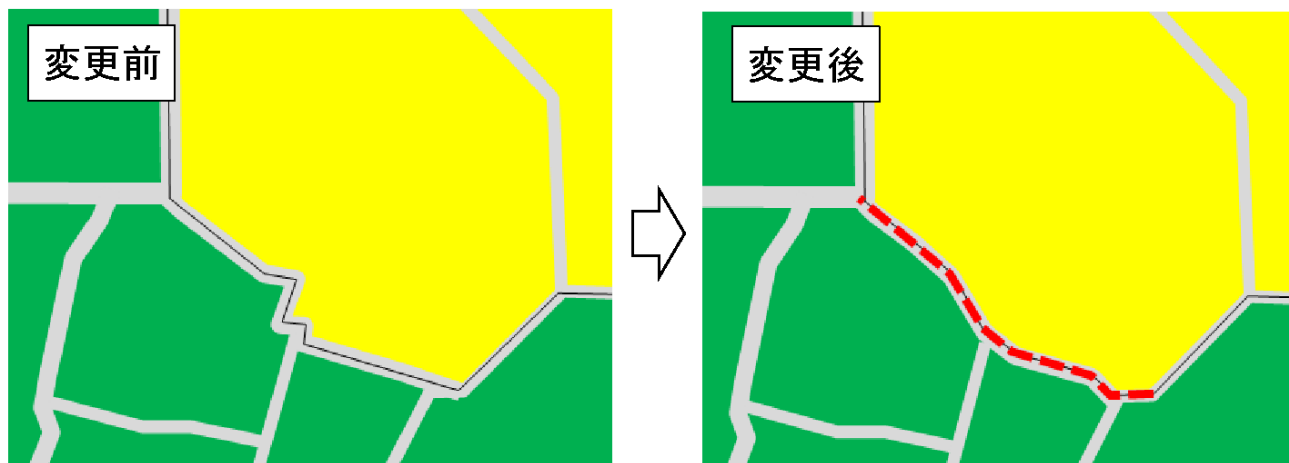
東京都は、概ね8年ごとに用途地域の一斉見直しを実施してきましたが、平成16年以降は、地域の特性に応じた目指すべき市街地像を実現するため、これに代えて原則地区計画を定めることとし、適時用途地域の変更を行っています。

一方、前回の一斉見直しから約16年が経過し、道路の整備による地形地物※の変更等が生じ、用途地域等の指定状況と現況との不整合がみられることから、東京都は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し、令和2年1月24日付けで都市計画原案の作成依頼をしました。これを受け、区では変更の対象を抽出し、原案を東京都へ提出しました。

※地形地物…道路、鉄道その他の施設、河川、がけ等土地の範囲を明示するのに適当なもの

■変更対象

用途地域の境界の基準としていた地形地物に変更した地区など



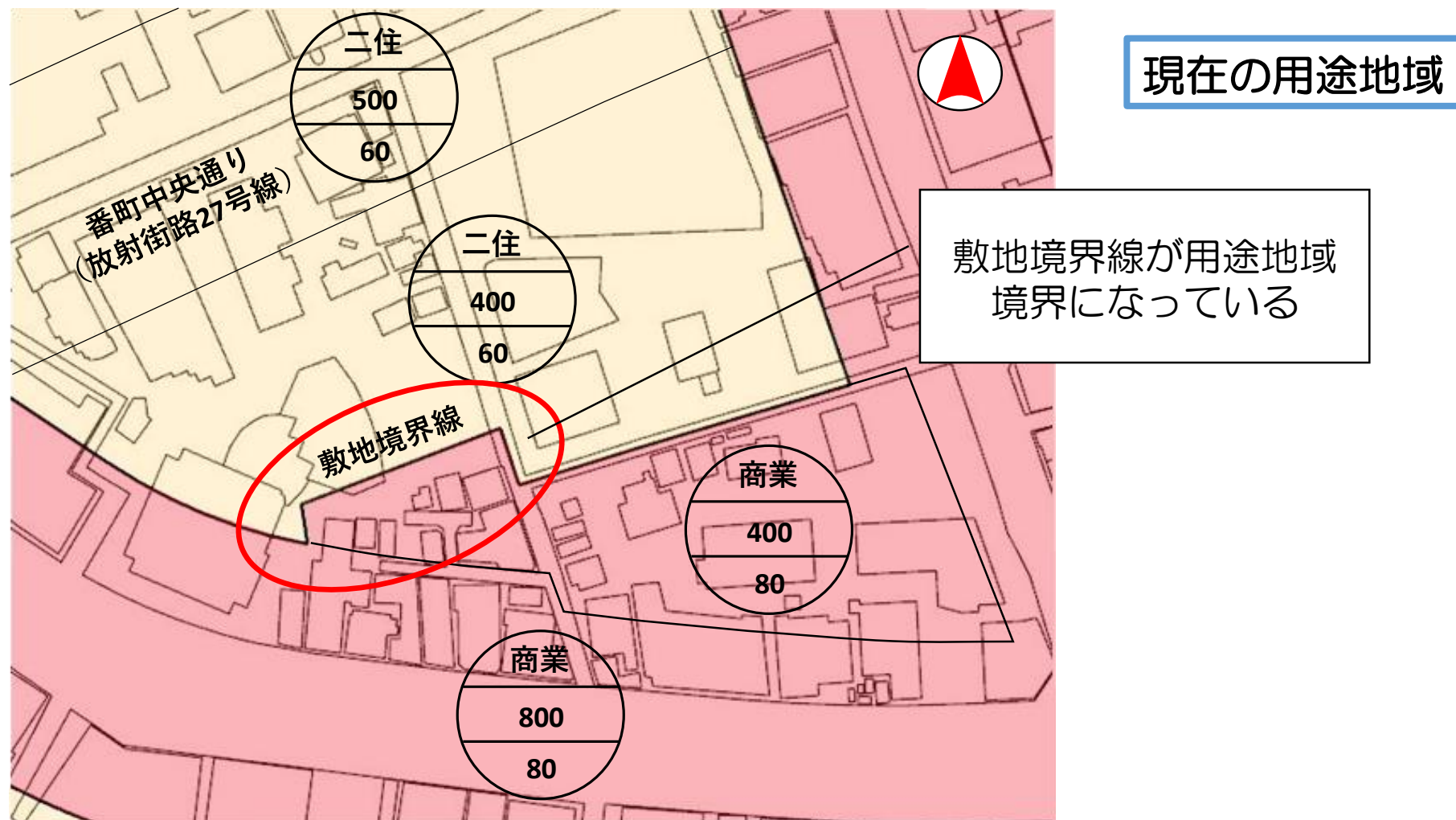
2 今回の変更箇所



二番町、麹町四丁目及び麹町五丁目各地内

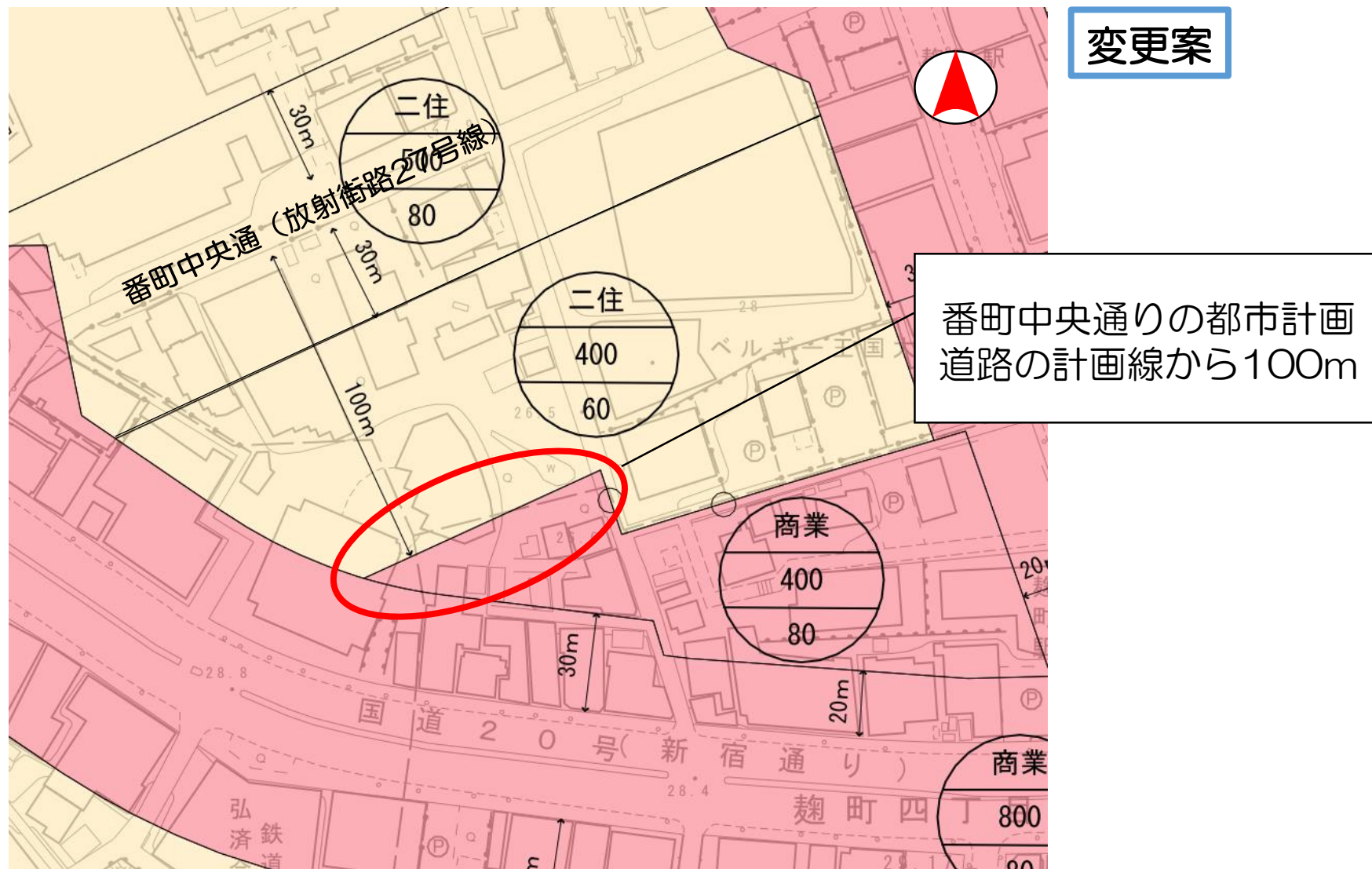
3 現在の用途地域

従前の敷地境界線で用途地域境界が指定されており、現在の敷地境界と一致していない。（用途地域境界が不明確）



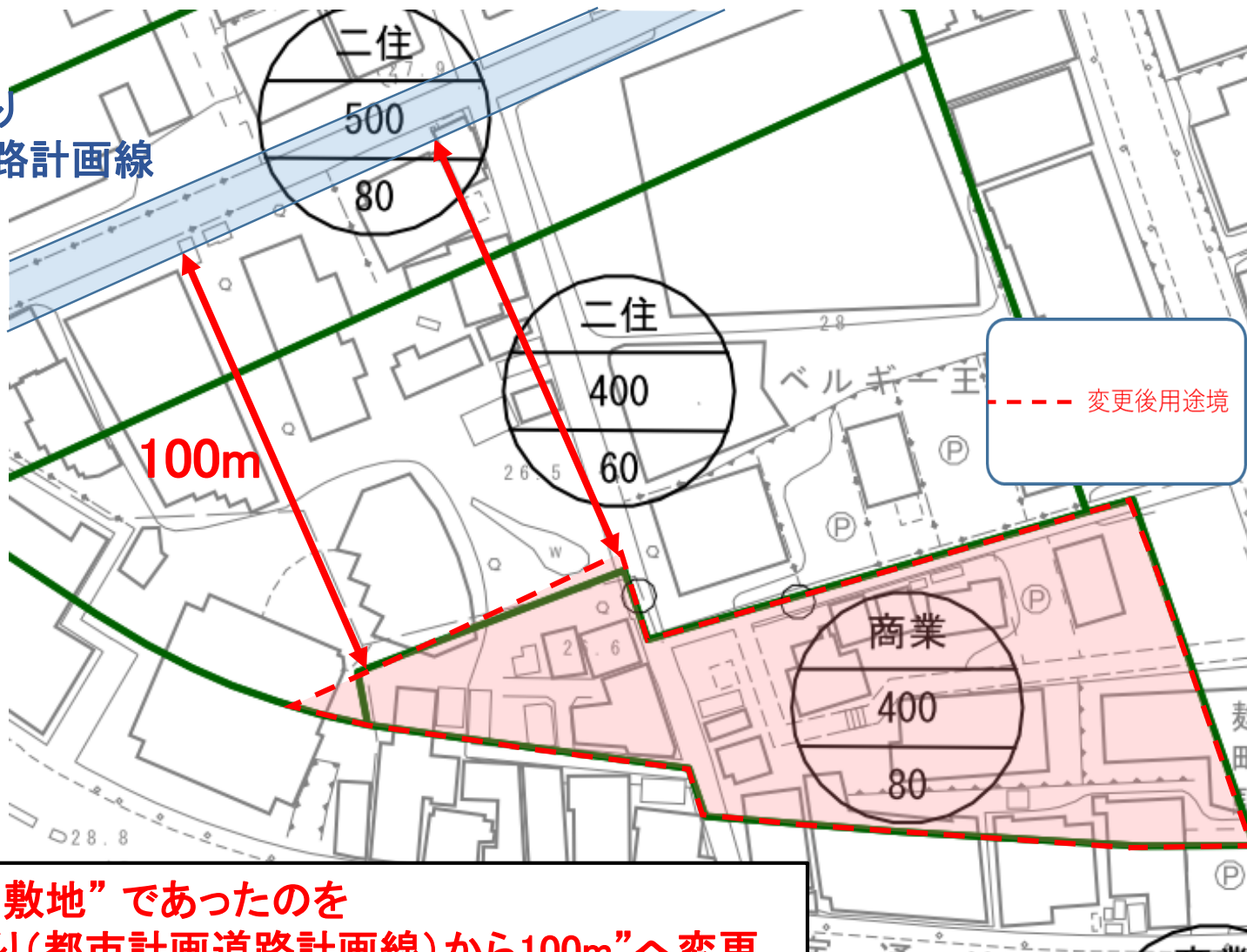
4 用途地域 変更案

地形地物を起点として、用途地域の境界線を変更する。



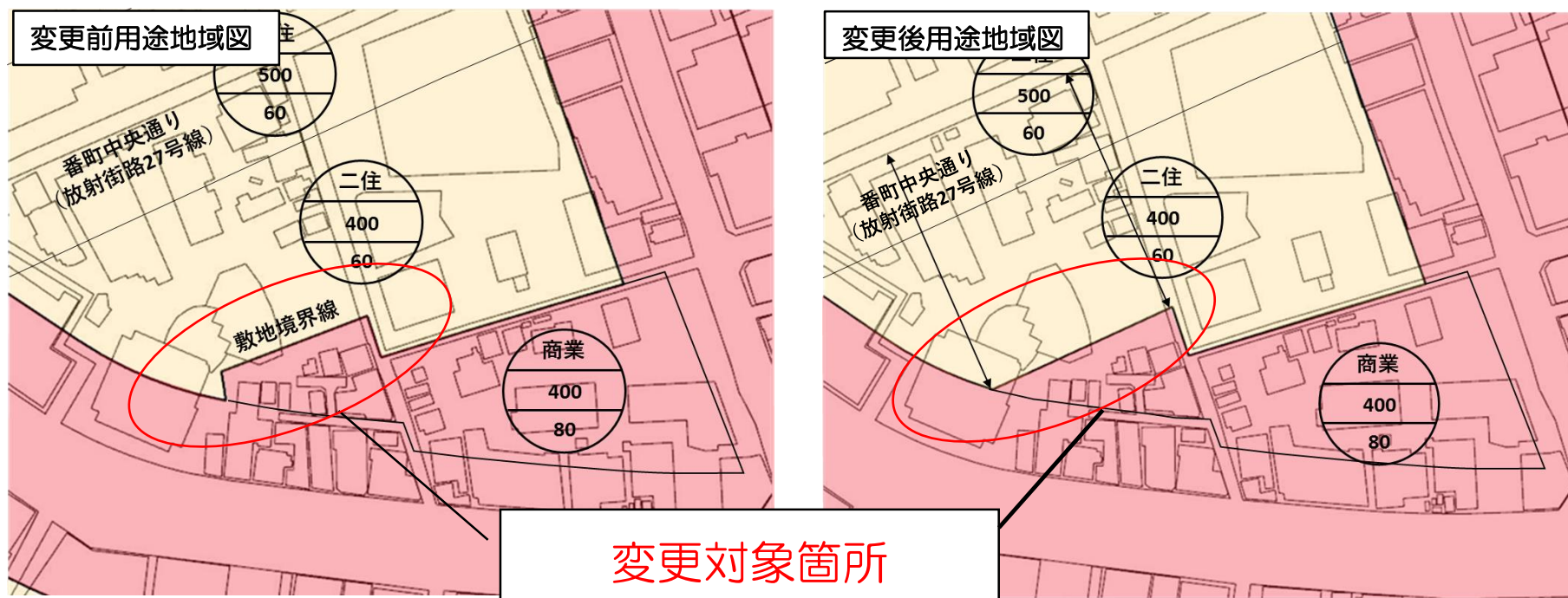
5 用途地域変更対象

番町中央通り
都市計画道路計画線



用途の境が“敷地”であったのを
“番町中央通り(都市計画道路計画線)から100m”へ変更

6 用途地域変更対象 新旧対照図



	第二種住居地域	商業地域
変更前面積	約81.6ha	約694.9ha
変更後面積	約81.6ha	約694.9ha
変更面積増減	約-160m ²	約160m ²

7 特別用途地区

- 用途地域を補完する制度で、地域の特性に応じて建築物の用途制限を強化又は緩和するものです。千代田区では、文教地区・中高層階住居専用地区の2種類が定められています。

文教地区

学校その他の教育文化施設が立地する地域又は住宅地において、文教的環境の維持環境の維持を図る目的で指定しています。

第一種文教地区は、住居系の用途地域又は学校等の教育文化施設の周辺に指定しています。風俗営業関連の施設、宿泊施設、劇場・映画館などの娯楽施設、遊戯施設、マーケット、場外馬券売り場当、一部の工場の用途などが制限されます。

第二種文教地区は、商業系の用途地域や通学路等の区域に指定しています。第一種文教地区にかかる制限のうち、映画館、マーケット、遊戯施設、一部の工場の用途は、制限の対象外（＝建築可）となります。

8 文教地区 変更案

用途地域の変更と合わせて変更する。

変更前用途地域図

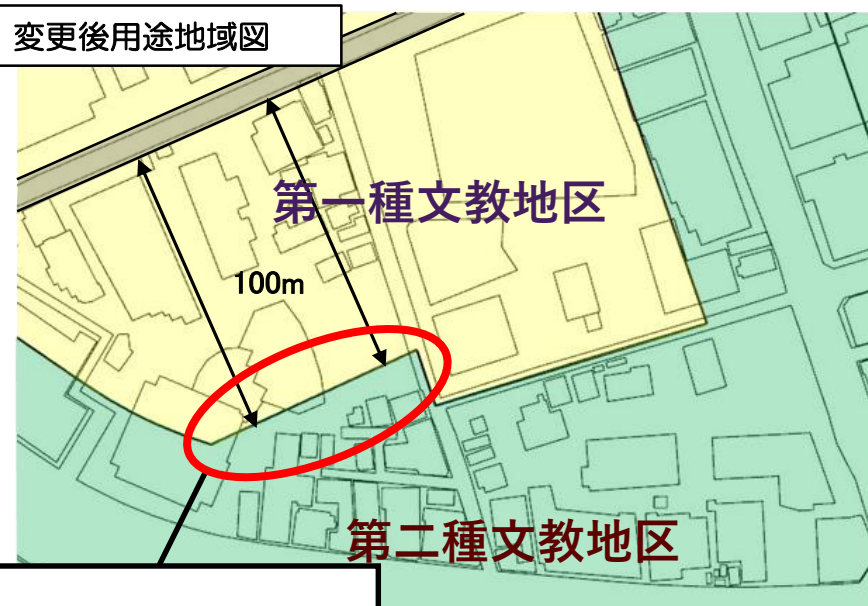


敷地境界線

凡例

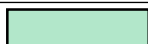
	第一種文教地区
	第二種文教地区

変更後用途地域図



番町中央通りの都市
計画道路計画線から
100m

凡例

	第一種文教地区
	第二種文教地区

	第一種文教地区	第二種文教地区
変更前面積	約144.6ha	約108.9ha
変更後面積	約144.6ha	約108.9ha
変更面積増減	約-160m ²	約160m ²

9 防火地域・準防火地域

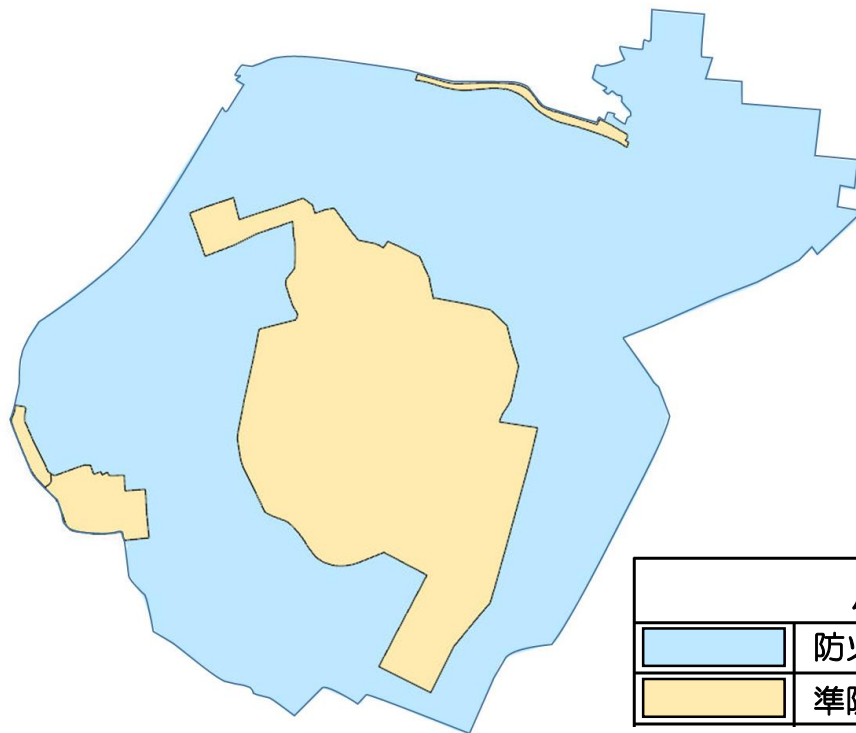
- 防火・準防火地域（建築基準法第61条）
- 火災などの災害に対して安全な街を作るために、建築物の構造を制限するものです。建築物の階数や延べ面積等に応じて、屋根や外壁などに求められる防火性能が異なります。

	防火地域		準防火地域	
	階数	延べ面積（地階にかかわらず）	階数	延べ面積（地階にかかわらず）
①耐火建築物等としなければならないもの 〔例：鉄筋コンクリート造〕	3階以上	100㎡以上	4階以上 （地階を除く）	1500㎡超
②準耐火建築物等（又は耐火建築物等）としなければならないもの〔鉄骨造〕	2階以下、かつ延べ面積100㎡以下		3階※	500㎡超～1,500㎡以下
③防火構造としなければならないもの〔例：モルタル塗〕	—		木造建築物等の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分	

※防火上必要な技術的基準に適合する建築物は除く

10 防火・準防火地域 変更案

面積をGISデータを基にした面積に変更する。



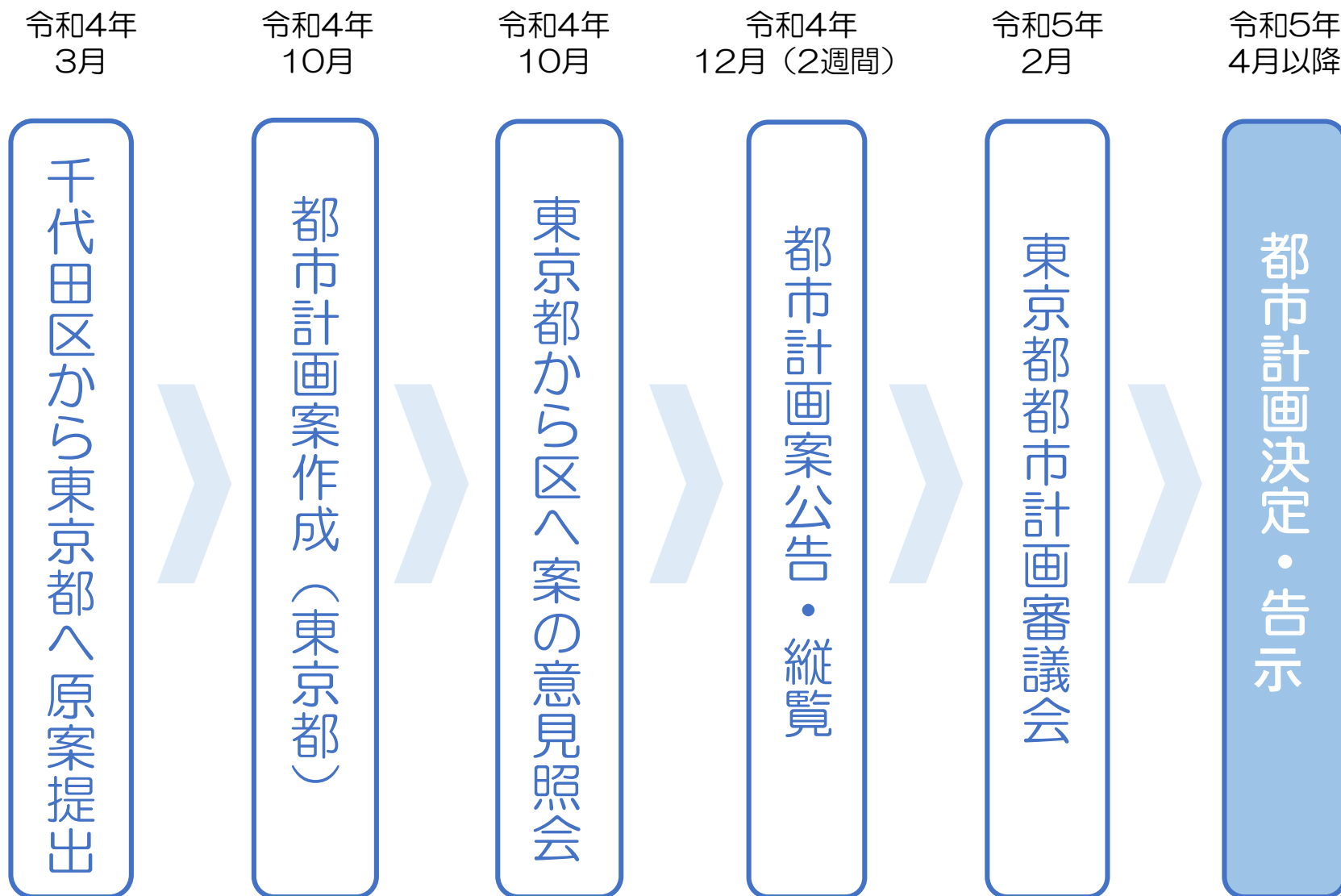
凡例	
	防火地域
	準防火地域

千代田区では、容積率300%
（第一種住居地域・第二種住居地域）の地域に準防火地域を指定しています。
その他は防火地域です。

※範囲は変更ありません。

	防火地域	準防火地域
変更前面積	約855.2ha	約308.8ha
変更後面積	約834.7ha	約301.3ha
変更面積増減	約－20.5ha	約－7.5ha

11 用途地域スケジュール（案）（都決定）



※上記スケジュールについては、
東京都において調整中

12 防火・準防火、文教地区スケジュール（案） （区決定）

令和4年
10月

都市計画案作成（千代田区）



令和4年
10月

区から東京都へ案の意見照会



令和4年
12月（2週間）

都市計画案公告・縦覧



令和5年
3月

千代田区都市計画審議会



令和5年
4月以降

都市計画決定・告示