

都市計画審議会 議案

議案-1.東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更

議案-2.東京都市計画特別用途地区の変更（文教地区）

議案-3.東京都市計画特別用途地区の変更（中高層階住居専用地区）

防火・準防火地域、及び文教地区、中高層階住居専用地区について

- 1 経緯
- 2 千代田区内における都市計画線の変更
- 3 用途地域の変更（東京都決定）／ 特別用途地区の変更（文教地区）
（千代田区決定）
- 4 防火地域・準防火地域（千代田区決定）
- 5 特別用途地区（文教地区）の変更（千代田区決定）
- 6 特別用途地区（中高層階住居専用地区）の変更（千代田区決定）
- 7 都市計画法17条に基づく都市計画図書の縦覧・意見募集
- 8 今後のスケジュール

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、用途地域の変更ではなく、原則地区計画を定めることとし、必要に応じて用途地域の変更を行ってきました。

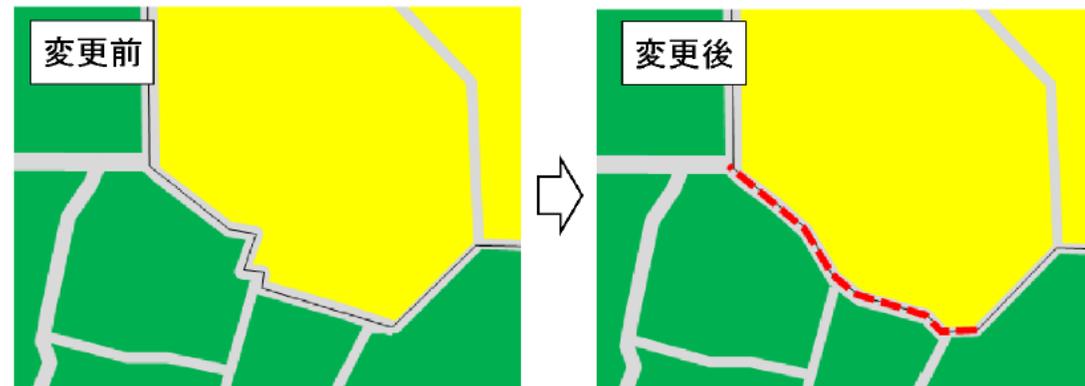
前回の一斉見直しから約16年が経過し、都内では地形地物※の変更等が生じており、用途地域等の指定状況と現況との不整合がみられました。東京都はこれに伴う用途地域等の変更を一括して実施する事とし、令和2年1月24日付けで都市計画原案の作成依頼を各区市町村へ行いました。これを受け、区では変更の対象を抽出し、原案を東京都へ提出しました。

また、この度の用途地域一括変更に伴う対象の都市計画等の計画図について、地理情報システムの活用が可能となるよう、GISデータとして作成します。

※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

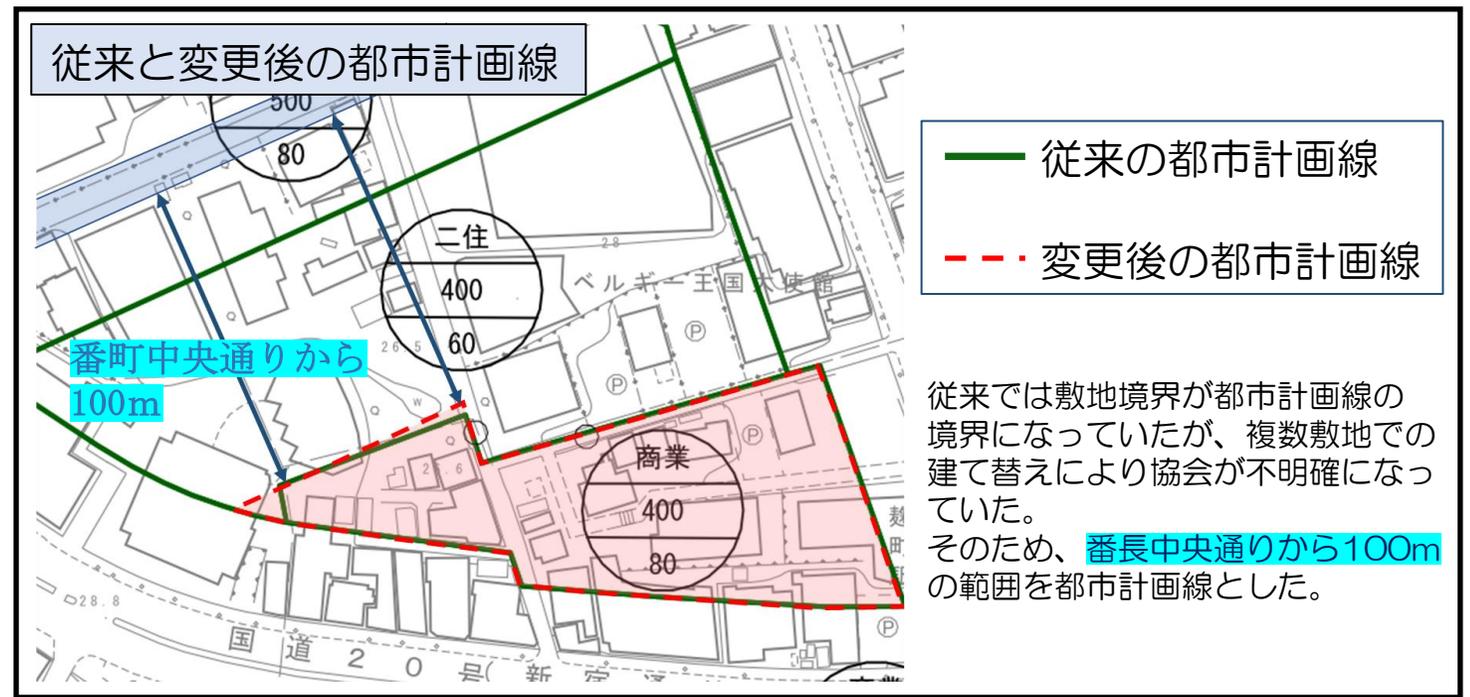
用途地域の境界の基準としていた地形地物に変更した地区など



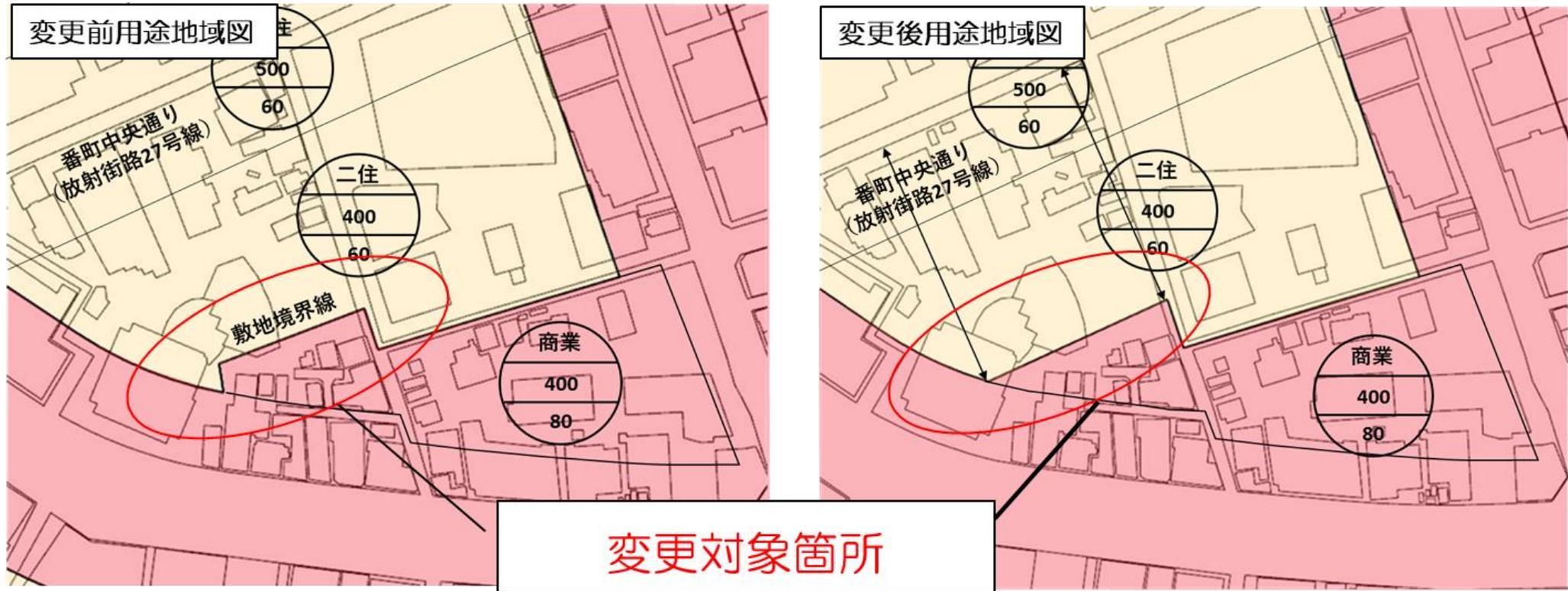
2 千代田区内における都市計画線の変更

二番町及び麹町四丁目、麹町五丁目に敷地を境（都市計画線）とした“用途地域”と“文教地区”の分岐点がありました。しかしながら、複数の敷地を使った大きな建替えが行われたことで敷地形状が変わったため、都市計画上の不一致が生じていました。東京都と千代田区は協議し、従来の都市計画線を敷地境界とすることから、番町中央通りから100mの範囲を都市計画線とする事としました。

なお、用途地域の変更は東京都が行い、それ以外の防火地域・準防火地域、特別用途地区（文教地区、中高層階住居専用地区等）の変更は千代田区が行います。



3 用途地域の変更（東京都決定） ／特別用途地区の変更（文教地区）（千代田区決定）



	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-160㎡	約160㎡

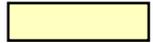
※都市計画線の変更に加え、GIS化による面積の変更（東京都による手続き）

3 用途地域の変更（東京都決定）／特別用途地区の変更（文教地区）（千代田区決定） 資料1

議案-2.東京都市計画特別用途地区の変更（文教地区）

- 用途地域の変更と合わせて都市計画線を変更し、GISデータを基にした面積へ変更します。



凡例	
	第一種文教地区
	第二種文教地区

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

4 防火地域・準防火地域（千代田区決定）

議案-1.東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更

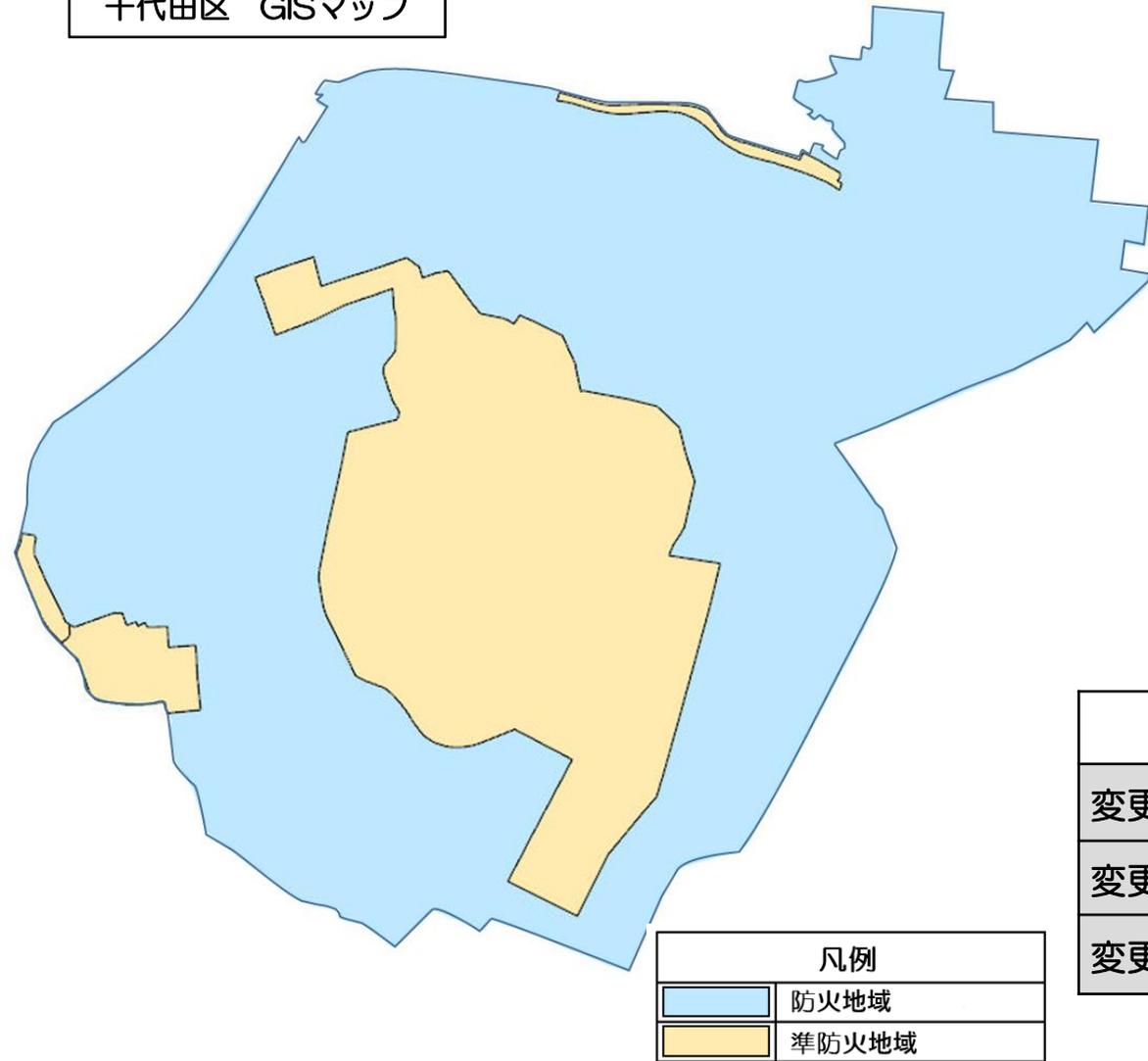
- 防火・準防火地域（建築基準法第61条）
- 火災などの災害に対して安全な街を作るために、建築物の構造を制限するものです。建築物の階数や延べ面積等に応じて、屋根や外壁などに求められる防火性能が異なります。
- 防火地域・準防火地域の変更は千代田区が行います。

	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	

4 防火地域・準防火地域（千代田区決定）

議案-1.東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更

千代田区 GISマップ



- 国土地理院による図面を基にした面積算定（求積）からGISデータを基にした面積へ変更します。

※都市計画線の範囲は変更ありません。

- 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。

	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

5 特別用途地区（文教地区）の変更（千代田区決定）

議案-2.東京都市計画特別用途地区の変更（文教地区）

- 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。
- 特別用途地区の変更は千代田区が行います。

文教地区 第一種文教地区と第二種文教地区の概要

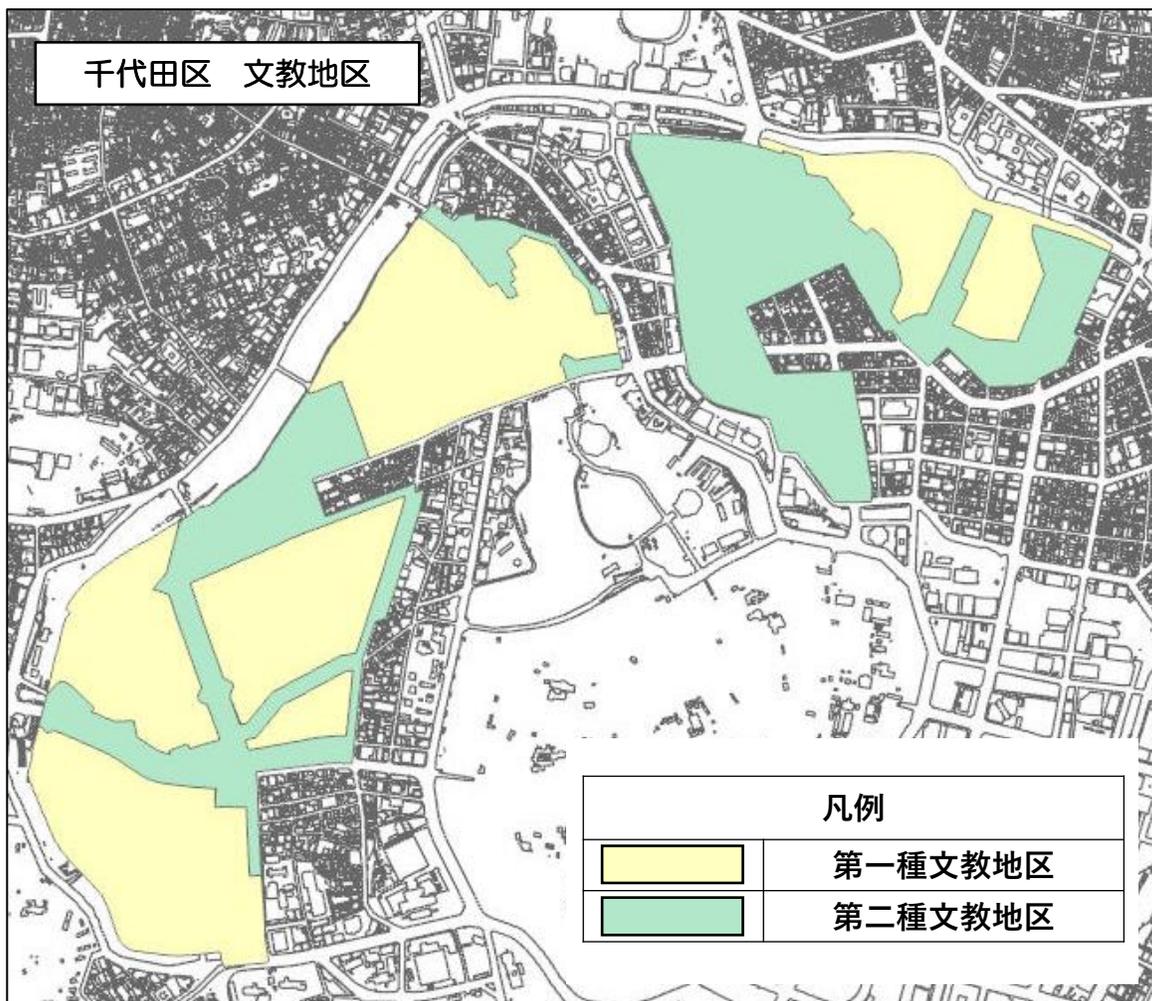
学校や教育文化施設が立地する地域又は住宅地において、文教的環境の維持環境の維持を図る目的で指定しています。

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。

5 特別用途地区（文教地区）の変更（千代田区決定）

議案-2.東京都市計画特別用途地区の変更（文教地区）



- 国土地理院による図面を基にした面積算定（求積）からGISデータを基にした面積へ変更します。

※都市計画線の範囲は変更ありません。

- 千代田区では、麴町エリアや神田エリアに第一種文教地区、第二種文教地区を指定しております。

	第一種文教地区	第二種文教地区
変更前面積	約149.2ha	約110.0ha
変更後面積	約144.6ha	約108.9ha
変更面積増減	約-4.6ha	約-1.1ha

6 特別用途地区（中高層階住居専用地区）の変更（千代田区決定）

議案-3.東京都市計画特別用途地区の変更（中高層階住居専用地区）

- 中高層階住居専用地区（都市計画法第9条第14項に記された地域地区）
- 指定階に住宅等の用途に誘導するとともに、一部の用途制限などを定めた地域地です。千代田区には第二種、第四種、第五種が存在しています。

●中高層階住居専用地区

中高層階住居専用地区は、指定階以上を住宅等（※）の用途にするものです。ただし、指定階以上に一定の割合以上の住宅等を設ける場合にはそれ以外の床を事務所等の用途にできます。中高層階住居専用地区には第一種から第五種までありますが、現在千代田区では、第二種、第四種、第五種の指定がされています。規制の内容については下表のとおりです。

種 別	第 二 種	第 四 種	第 五 種
①指定階	4階以上	6階以上	7階以上
②住宅等の割合	敷地面積の12/10以上	敷地面積の8/10以上	
③指定階以上の階における制限用途	<ul style="list-style-type: none"> ・マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス等 ・ホテル、旅館等 		
④建物全体にかかる制限用途	<ul style="list-style-type: none"> ・ソープランド、ストリップ劇場、ラブホテル等の性風俗特殊営業 ・キャバレー、ナイトクラブ等の風俗営業 		
⑤イメージ図	<p>(指定容積率500%)</p> <p>住宅割合12/10 (60%×2層)</p> <p>指定階 4階以上</p>	<p>(指定容積率600%)</p> <p>住宅割合8/10 (80%×1層)</p> <p>指定階 6階以上</p>	<p>(指定容積率700%)</p> <p>住宅割合8/10 (80%×1層)</p> <p>指定階 7階以上</p>

※住宅等とは住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、老人ホーム等をいいます。

※建築物の敷地が内外にわたる場合は、その敷地の過半が属するとき、敷地全部について適用します。

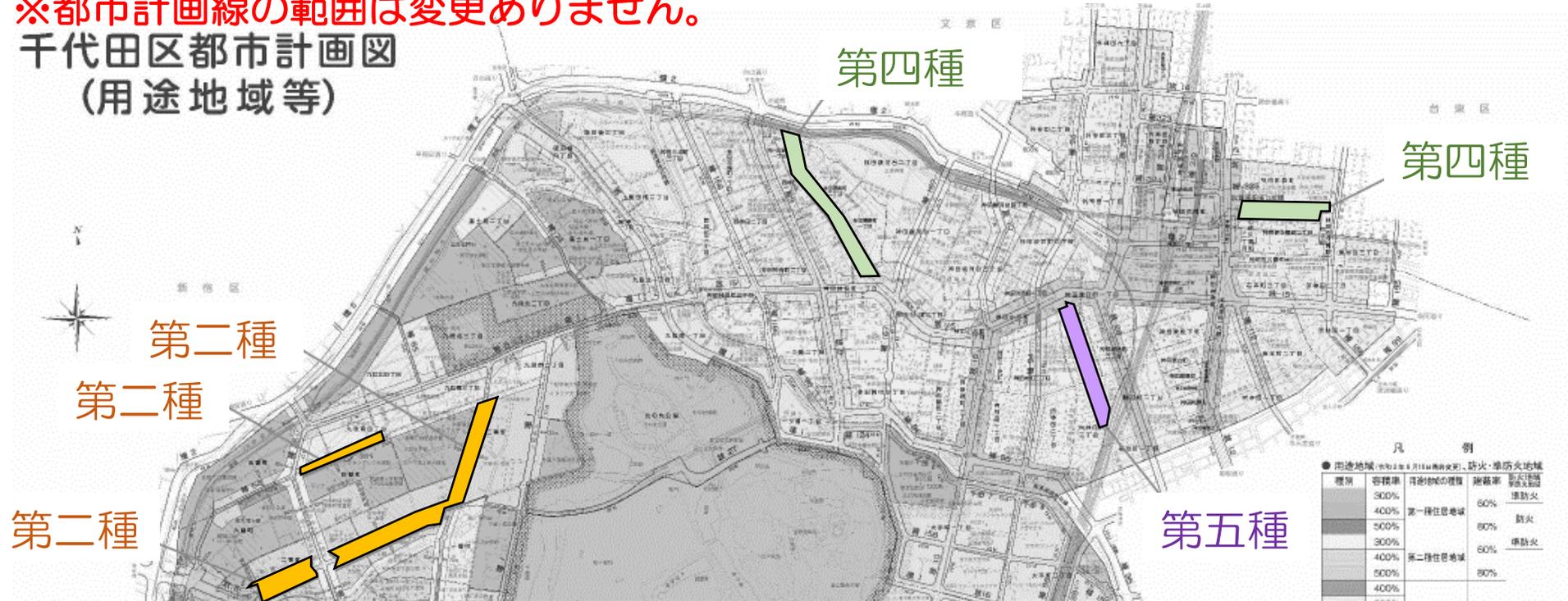
6 特別用途地区（中高層階住居専用地区）の変更（千代田区決定）

議案-3.東京都市計画特別用途地区の変更（中高層階住居専用地区）

- 国土地理院による図面を基にした面積算定（求積）からGISデータを基にした面積へ変更します。

※都市計画線の範囲は変更ありません。

千代田区都市計画図
(用途地域等)



	第二種中高層階	第四種中高層階	第五種中高層階
変更前面積	約8.8ha	約5.3ha	約2.8ha
変更後面積	約8.5ha	約5.4ha	約2.6ha
変更面積増減	約0.3ha減	約0.1ha増	約0.2ha減

7 都市計画法 17条に基づく都市計画図書の縦覧・意見募集

- 都市計画法 17条に基づき、防火地域・準防火地域、特別用途地区（文教地区）の変更、及び特別用途地区（中高層階住居専用地区）の変更に関する都市計画図書の縦覧と意見募集を行いました。概要は以下の通りです。

周 知 方 法：ホームページ、広報千代田、窓口での掲示

縦 覧 場 所：千代田区役所5階 景観・都市計画課窓口
なお、都市計画図書はホームページでも公表しました。

縦 覧 期 間：12月1日（木曜日）～15日（木曜日）
午前8時30分～午後5時（土曜日・日曜日を除く）

意見書提出期間：12月1日（木曜日）～15日（木曜日）
午前8時30分～午後5時（土曜日・日曜日を除く）

提 出 意 見：0件

※用途地域の一括変更は東京都 都市整備局によって縦覧と意見募集がされました。
千代田区内の変更に関する意見はなかったことを確認しました。

8 今後のスケジュール (東京都 用途地域の変更)

令和4年
3月

千代田区から東京都へ原案提出

令和4年
10月

都市計画案作成(東京都)

令和4年
10月

東京都から区へ案の意見紹介

令和4年
12月1~15日

都市計画案公告・縦覧

令和5年
2月8日

東京都都市計画審議会(第240回)

令和5年4月下旬
(予定)

都市計画決定・告示

8 今後のスケジュール (千代田区による変更)

