

用途地域等の一括変更について

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を区に依頼をしました。

これを受け、区は変更の対象を抽出し、令和4年3月31日付けで変更原案を都に提出しました。

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

2 変更の対象

(1) 平成16年以降の地形地物の変更等に基づく変更

・用途地域の境界の基準としていた地形地物を変更した地区

(2) 「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」(令和元年10月改定)に基づく変更

・再開発等促進区を定める地区計画に基づき土地利用転換が完了した地区

3 対象となる都市計画

(1) 東京都決定

区域区分(港区対象なし)、用途地域

(2) 港区決定

中高層階住居専用地区、特別工業地区、文教地区、高度地区、防火地域及び準防火地域

※なお、東京都は、今回の用途地域等の一括変更に併せ、「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」に基づく日影規制の区域等の見直しを行います。

4 今後のスケジュール(予定)


令和4年12月1日から15日 都市計画案の縦覧

令和5年1月 港区都市計画審議会

令和5年2月 東京都都市計画審議会

令和5年度 都市計画決定

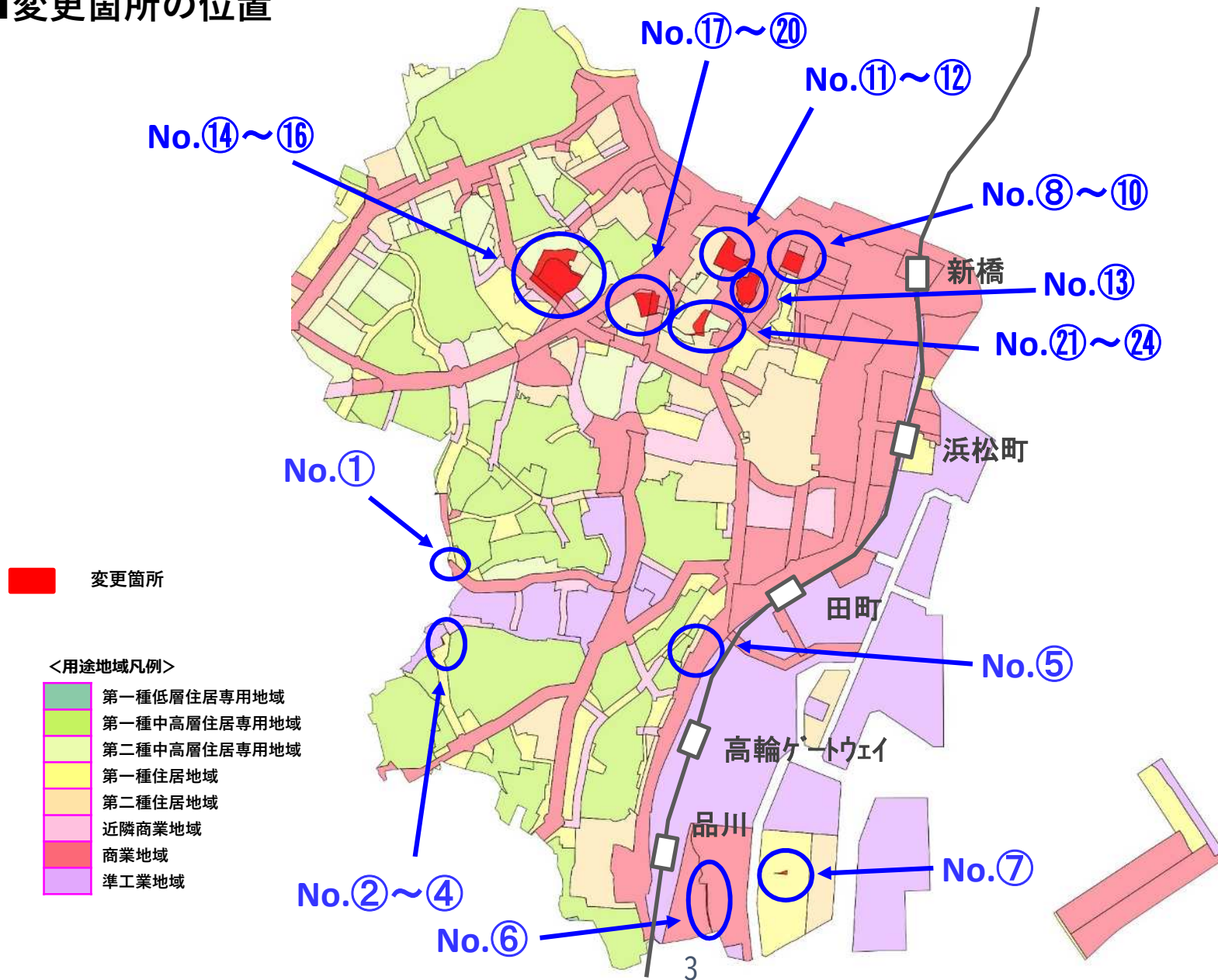
用途地域等の変更箇所一覧

 : 変更のある区分

番号	変更箇所	変更前						変更後					
		用途地域			高度	防火	特別用途	用途地域			高度	防火	特別用途
		用途	建蔽	容積				用途	建蔽	容積			
①	南麻布四丁目地内	一住	60	400	35m	防火	—	商業	80	500	40m	防火	—
②	白金六丁目地内	一住	60	400	31m	防火	第二種中高層階 住居専用地区	近商	80	400	31m	防火	第三種中高層階 住居専用地区
③	白金六丁目地内	一住	60	400	31m	防火	第二種中高層階 住居専用地区	準工	60	400	35m	防火	特別工業地区 第三種中高層階 住居専用地区
④	白金六丁目地内	一中	60	300	22m2高	準防火	—	一住	60	400	31m	防火	第二種中高層階 住居専用地区
⑤	三田四丁目地内	一中	60	200	17m2高	準防火	—	二住	60	300	24m3高	準防火	—
⑥	港南二丁目地内	商業	80	600	—	防火	—	商業	80	700	—	防火	—
⑦	港南四丁目地内	一住	60	400	—	防火	—	一住	60	400	—	防火	第三種中高層階 住居専用地区
⑧	虎ノ門一丁目地内	商業	80	600	—	防火	—	商業	80	700	—	防火	—
⑨	虎ノ門一丁目地内	商業	80	600	—	防火	—	商業	80	700	—	防火	—
⑩	愛宕一丁目地内	商業	80	600	—	防火	—	商業	80	700	—	防火	—
⑪	虎ノ門二丁目、六本木一丁目各地内	二住	60	400	—	防火	—	商業	80	500	—	防火	—
⑫	虎ノ門二丁目地内	商業	80	600	—	防火	—	商業	80	500	—	防火	—
⑬	虎ノ門三丁目、四丁目各地内	商業	80	500	—	防火	—	商業	80	600	—	防火	—
⑭	赤坂九丁目地内	二住	60	300	—	防火	—	二住	60	400	—	防火	—
⑮	赤坂九丁目地内	二住	60	300	—	防火	—	商業	80	400	—	防火	—
⑯	赤坂九丁目、六本木七丁目各地内	商業	80	500	—	防火	—	商業	80	700	—	防火	—
⑰	六本木三丁目地内	二住	60	300	—	防火	—	商業	80	600	—	防火	—
⑱	六本木三丁目地内	商業	80	600	—	防火	—	商業	80	700	—	防火	—
⑲	六本木三丁目地内	商業	80	500	—	防火	—	商業	80	700	—	防火	—
⑳	六本木一丁目、六本木三丁目各地内	商業	80	500	—	防火	—	商業	80	600	—	防火	—
㉑	六本木一丁目、虎ノ門五丁目各地内	二中	60	300	—	防火	—	二住	60	400	—	防火	—
㉒	虎ノ門五丁目、麻布台一丁目各地内	二住	60	300	—	防火	—	二住	60	400	—	防火	—
㉓	六本木一丁目、虎ノ門五丁目各地内	二中	60	300	—	防火	—	二住	60	400	—	防火	—
㉔	六本木一丁目地内	二住	60	400	—	防火	—	二中	60	300	—	防火	—

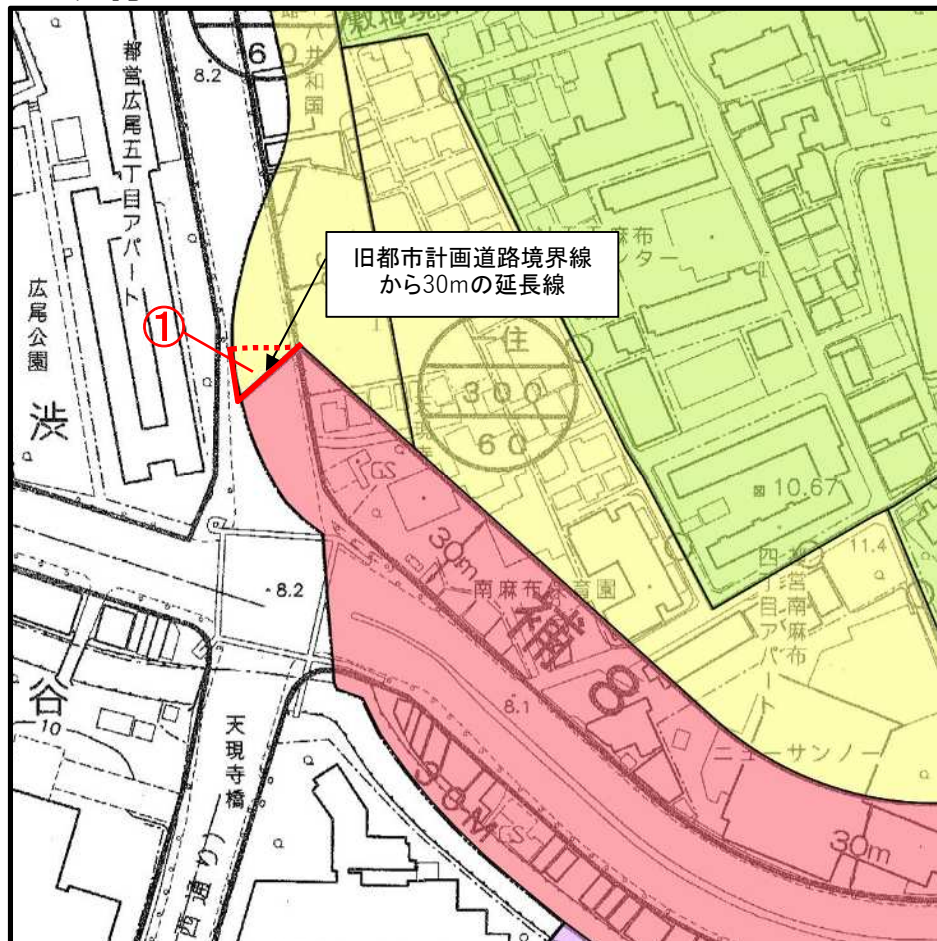
用途地域等の変更箇所的位置

■変更箇所の位置

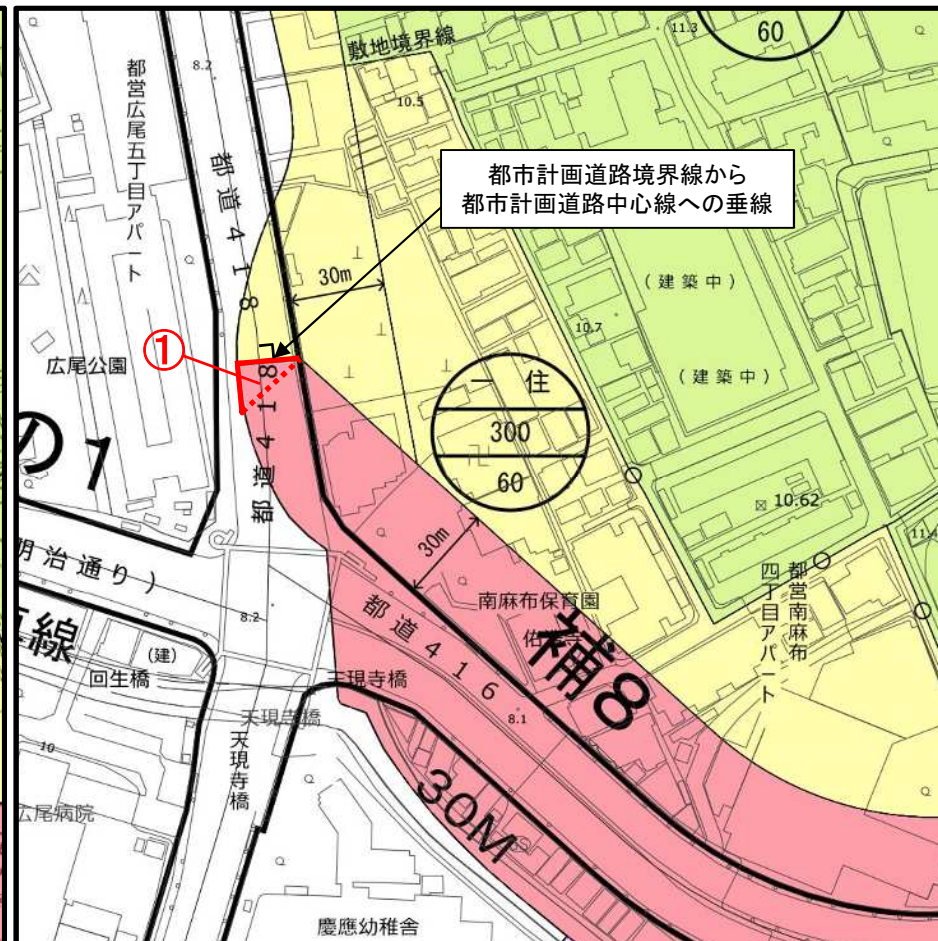


■No.①：南麻布四丁目地内

● 現行



● 変更



番号	変更前						変更後					
	用途地域			高度	防火	特別用途	用途地域			高度	防火	特別用途
用途	建蔽	容積	用途				建蔽	容積				
①	一住	60	400	35m	防火	—	商業	80	500	40m	防火	—

① : 変更のある区分

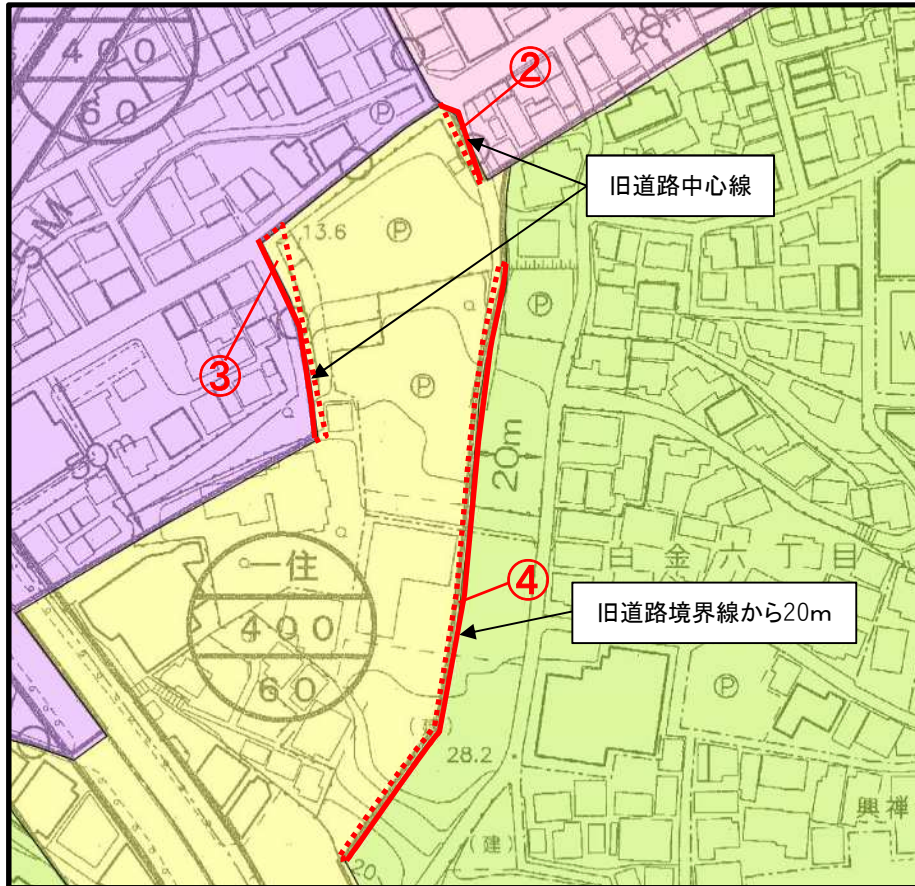
<用途地域凡例>

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

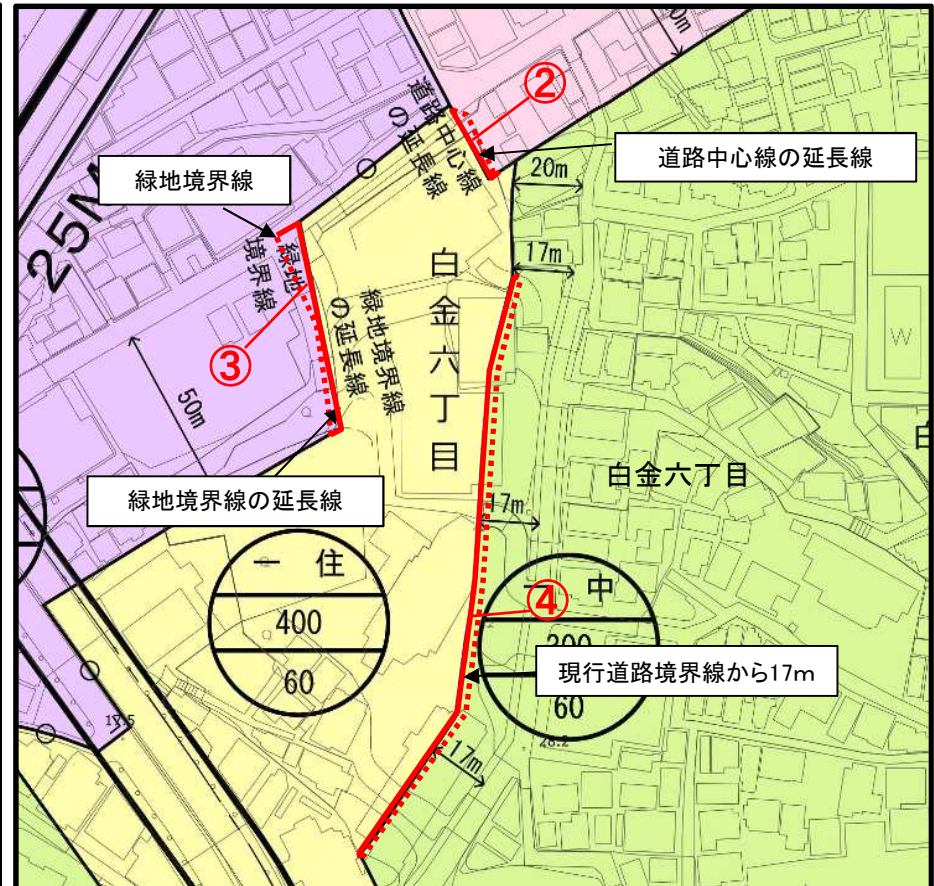
変更理由：地形地物が変更したため。天現寺橋交差点左上部分の都市計画道路の隅切りの形状が変更されたため、境界線を都市計画道路境界線から道路中心線への垂線へと変更。

■No.②～④：白金六丁目地内

● 現行



● 変更



番号	変更前						変更後					
	用途	建蔽	容積	高度	防火	特別用途	用途	建蔽	容積	高度	防火	特別用途
②	一住	60	400	31m	防火	二種中高	近商	80	400	31m	防火	三種中高
③	一住	60	400	31m	防火	二種中高	準工	60	400	35m	防火	三種中高
④	一中	60	300	22m2高	準防火	—	一住	60	400	31m	防火	二種中高

：変更のある区分

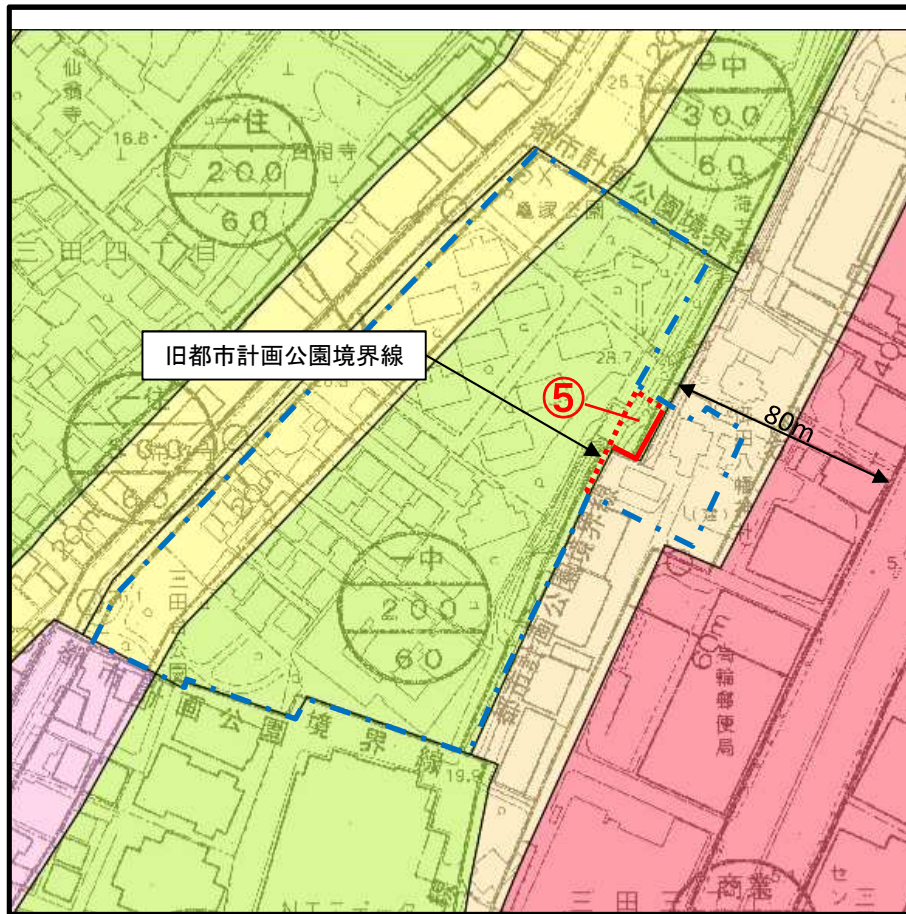
変更理由：地形地物が変更したため。開発により道路が廃止されたため、緑地境界線とその延長線及び北側の道路中心線の延長線へ変更。道路が拡幅されたため、表記を現行道路境界線から17mに変更。

<用途地域凡例>

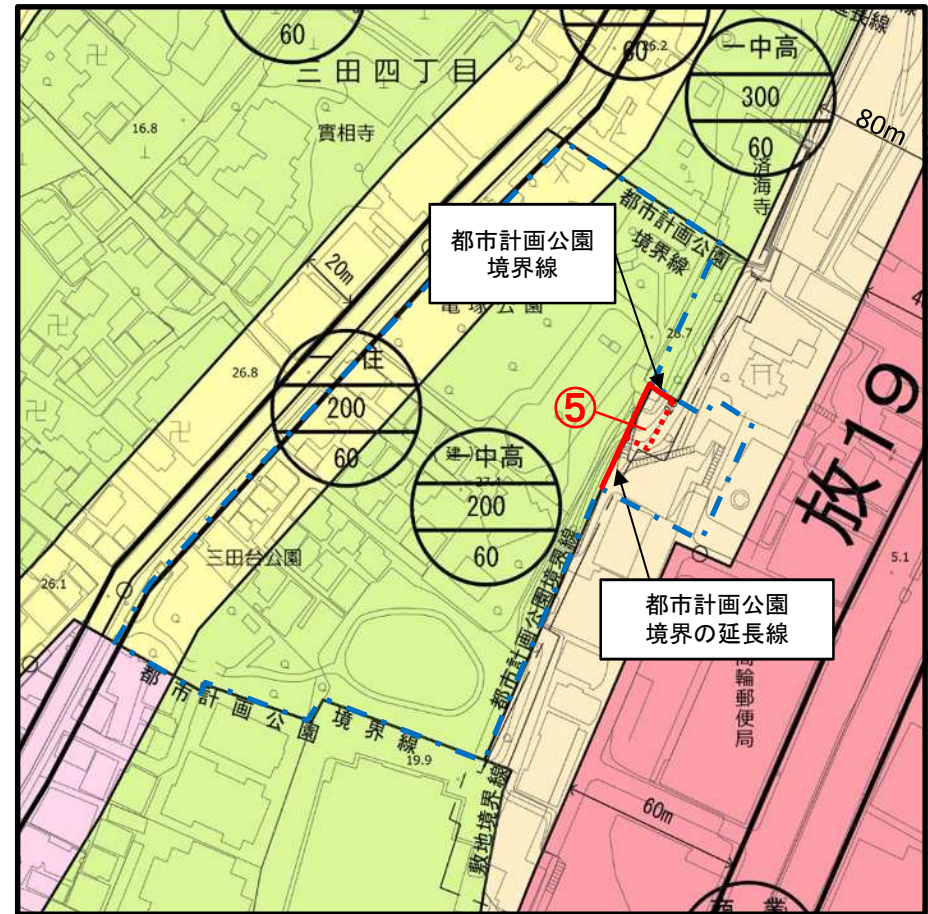
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

■No.⑤：三田四丁目地内

● 現行



● 変更



番号	変更前						変更後					
	用途地域			高度	防火	特別用途	用途地域			高度	防火	特別用途
用途	建蔽	容積	用途				建蔽	容積				
⑤	一中	60	200	17m2高	準防火	—	二住	60	300	24m3高	準防火	—

⑤ : 変更のある区分

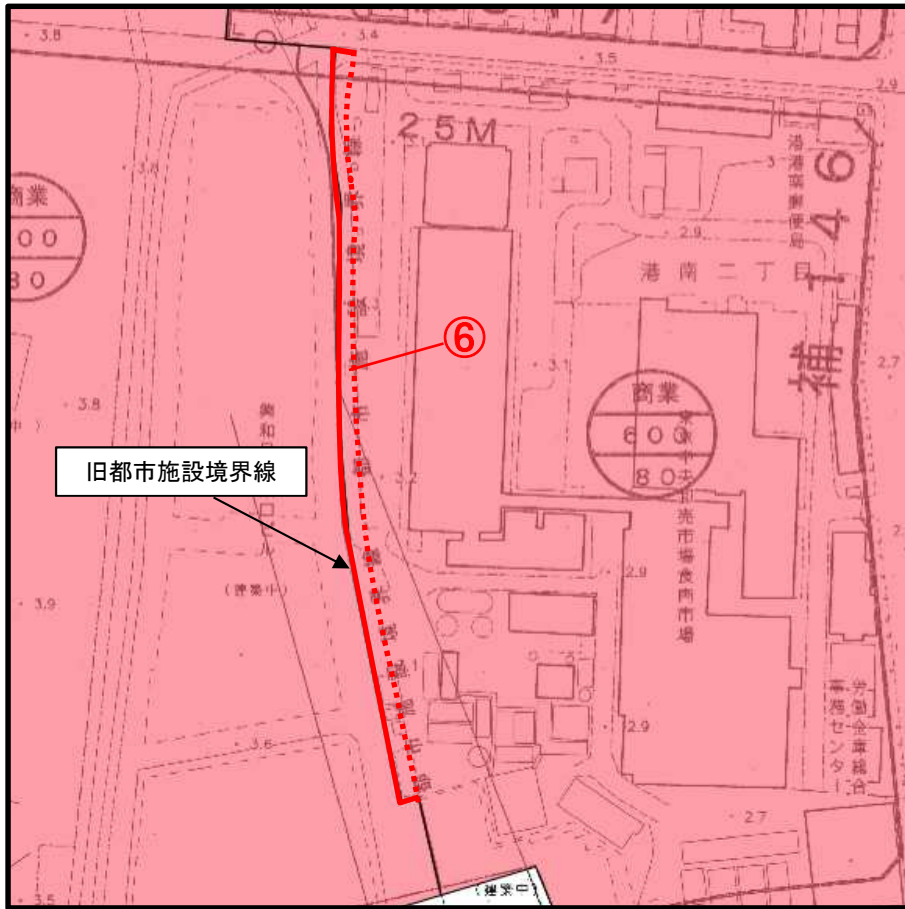
変更理由：地形地物が変更したため。三田台公園の区域が広がったため、都市計画公園境界線と都市計画公園境界の延長線へ変更。

<用途地域凡例>

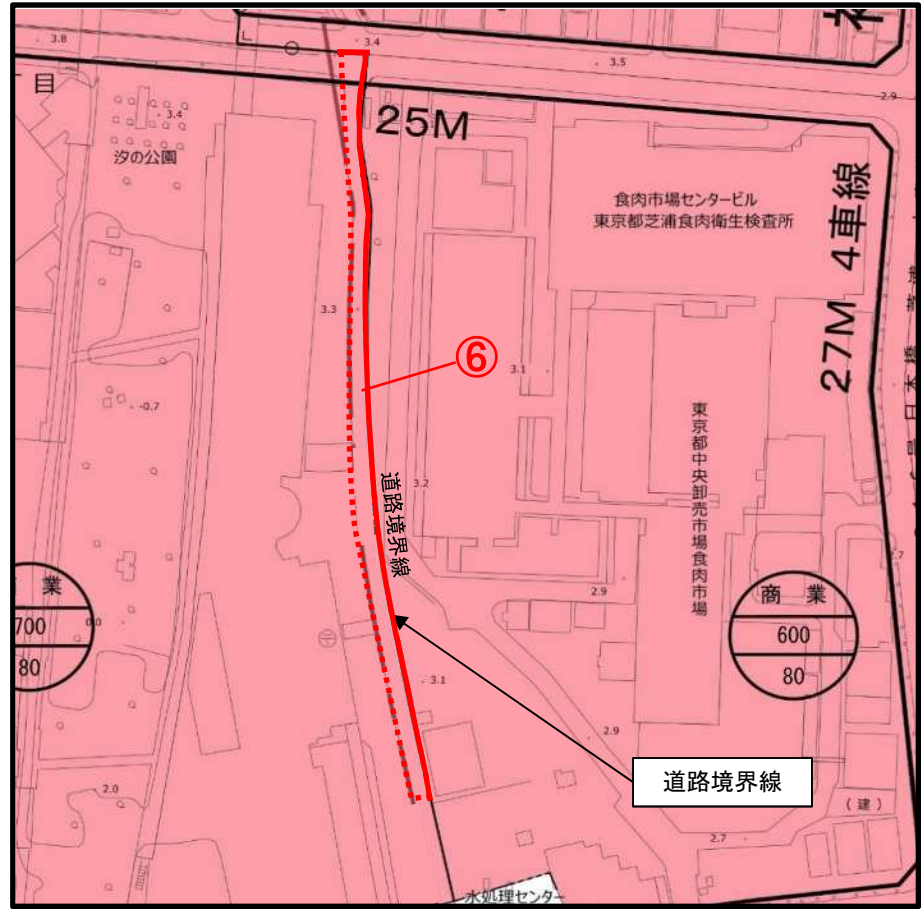
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

■No.⑥：港南二丁目地内

● 現行



● 変更



番号	変更前					変更後						
	用途地域			高度	防火	特別用途	用途地域			高度	防火	特別用途
用途	建蔽	容積	用途				建蔽	容積				
⑥	商業	80	600	—	防火	—	商業	80	700	—	防火	—

：変更のある区分

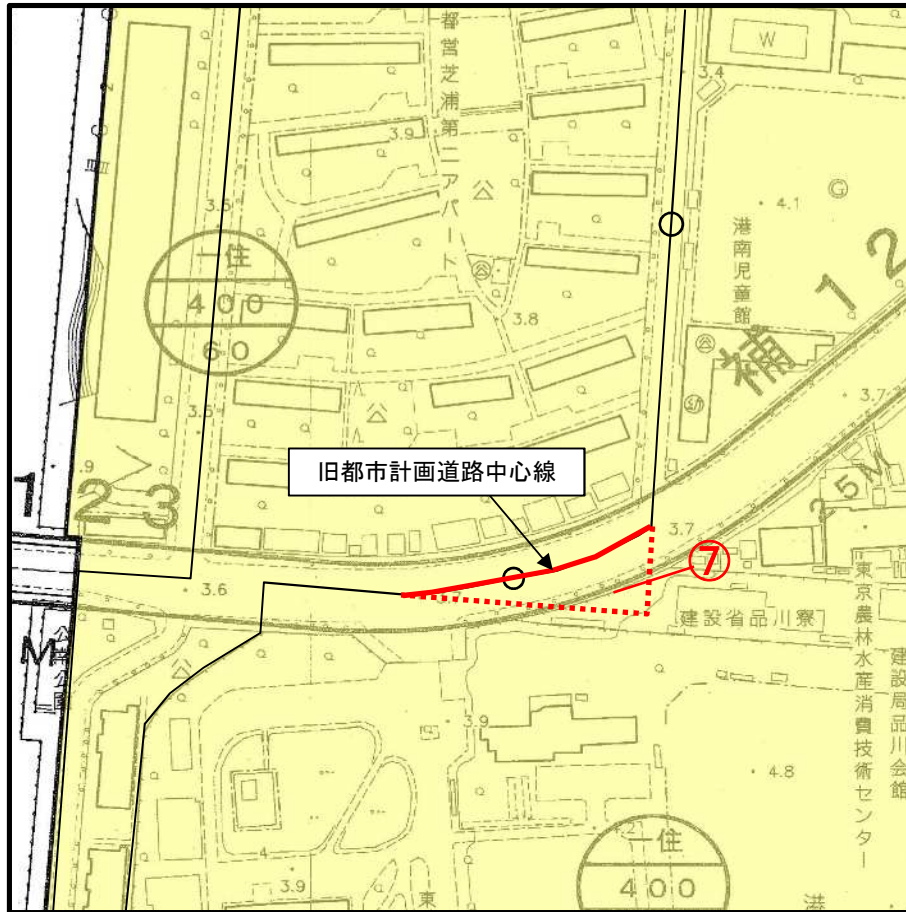
<用途地域凡例>

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

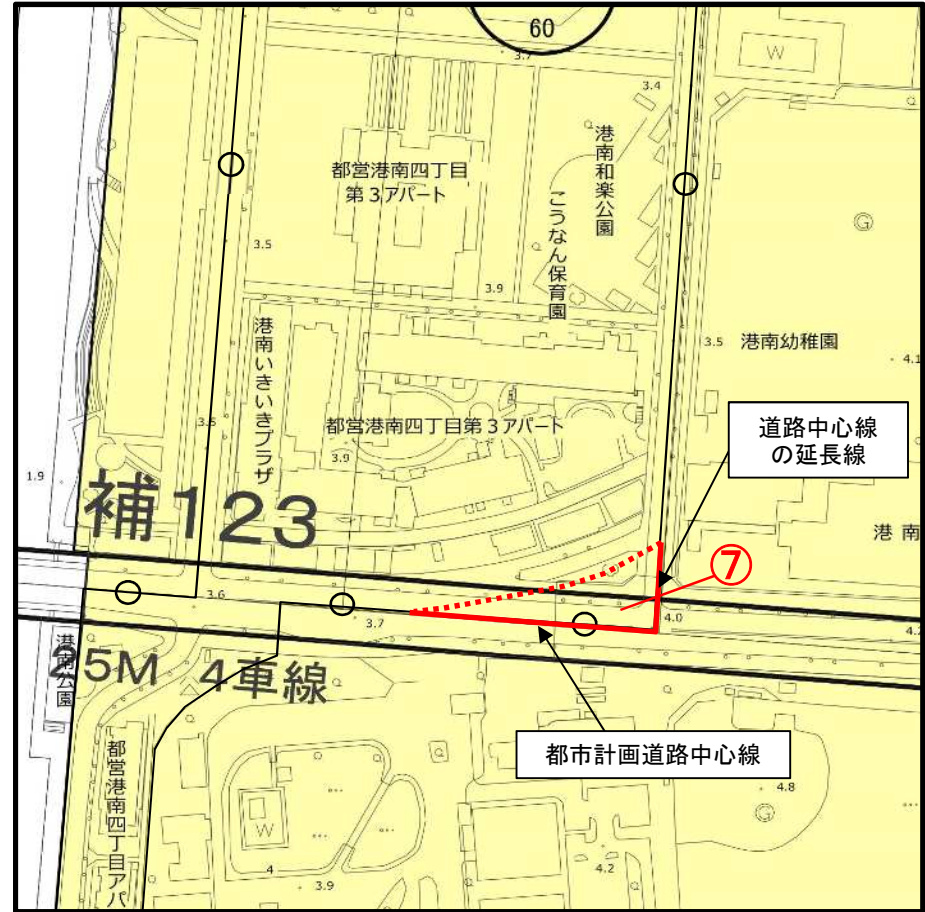
変更理由：地形地物が変更したため。都市施設の区域が変更となったため、道路境界線へ変更。

■No.⑦：港南四丁目地内

● 現行



● 変更



番号	変更前						変更後					
	用途地域			高度	防火	特別用途	用途地域			高度	防火	特別用途
	用途	建蔽	容積				用途	建蔽	容積			
⑦	一住	60	400	—	防火	—	一住	60	400	—	防火	三種中高

：変更のある区分

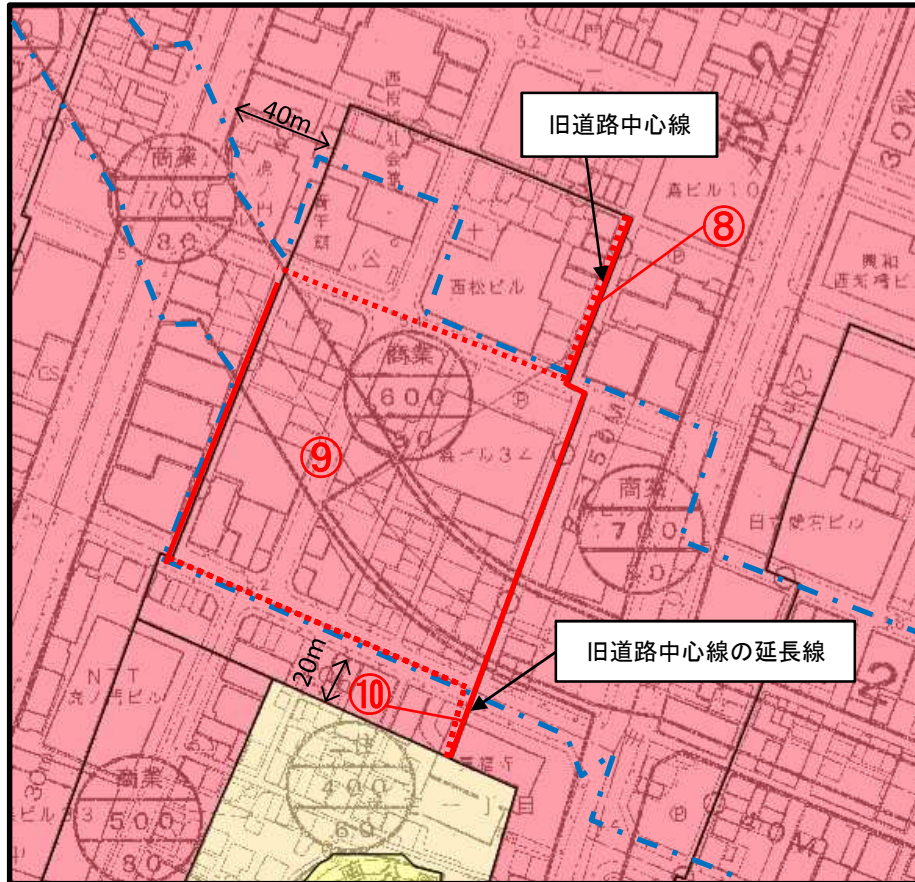
<用途地域凡例>

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

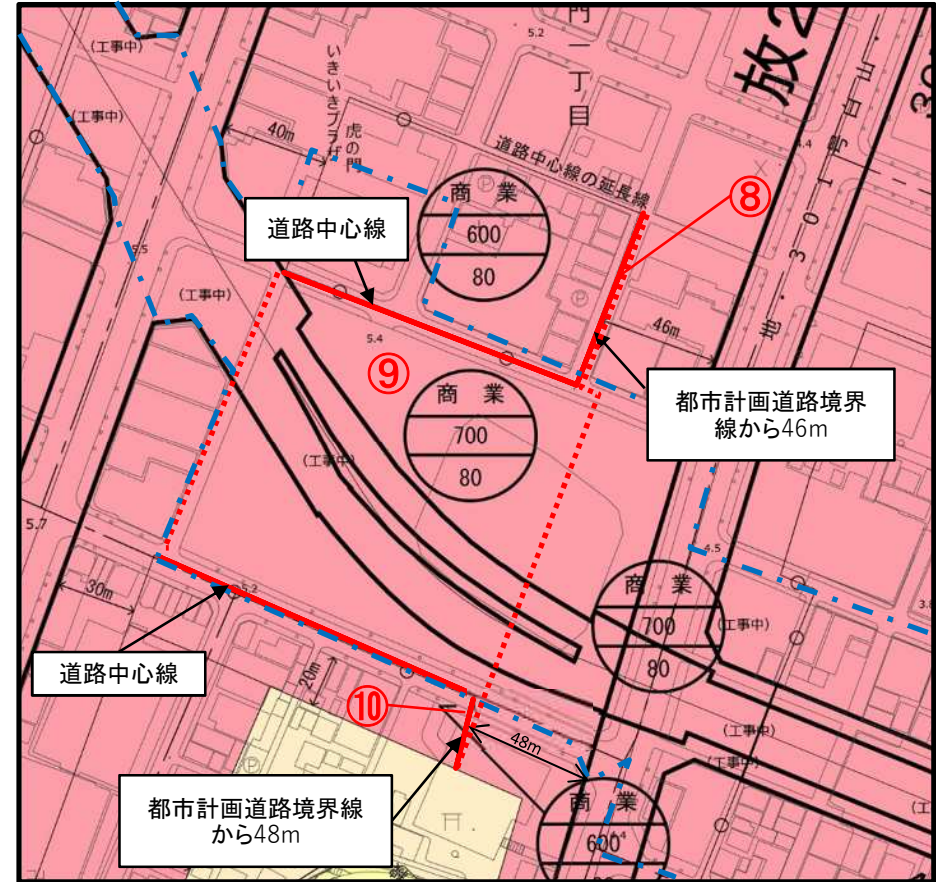
変更理由：地形地物が変更したため。都市計画道路の形状が変更となったため、新しい都市計画道路中心線へ変更。

■No.⑧～⑩：愛宕一丁目、虎ノ門一丁目各地内

● 現行



● 変更



番号	変更前						変更後					
	用途地域			高度	防火	特別用途	用途地域			高度	防火	特別用途
用途	建蔽	容積	用途				建蔽	容積				
⑧	商業	80	600	—	防火	—	商業	80	700	—	防火	—
⑨	商業	80	600	—	防火	—	商業	80	700	—	防火	—
⑩	商業	80	600	—	防火	—	商業	80	700	—	防火	—

：変更のある区分

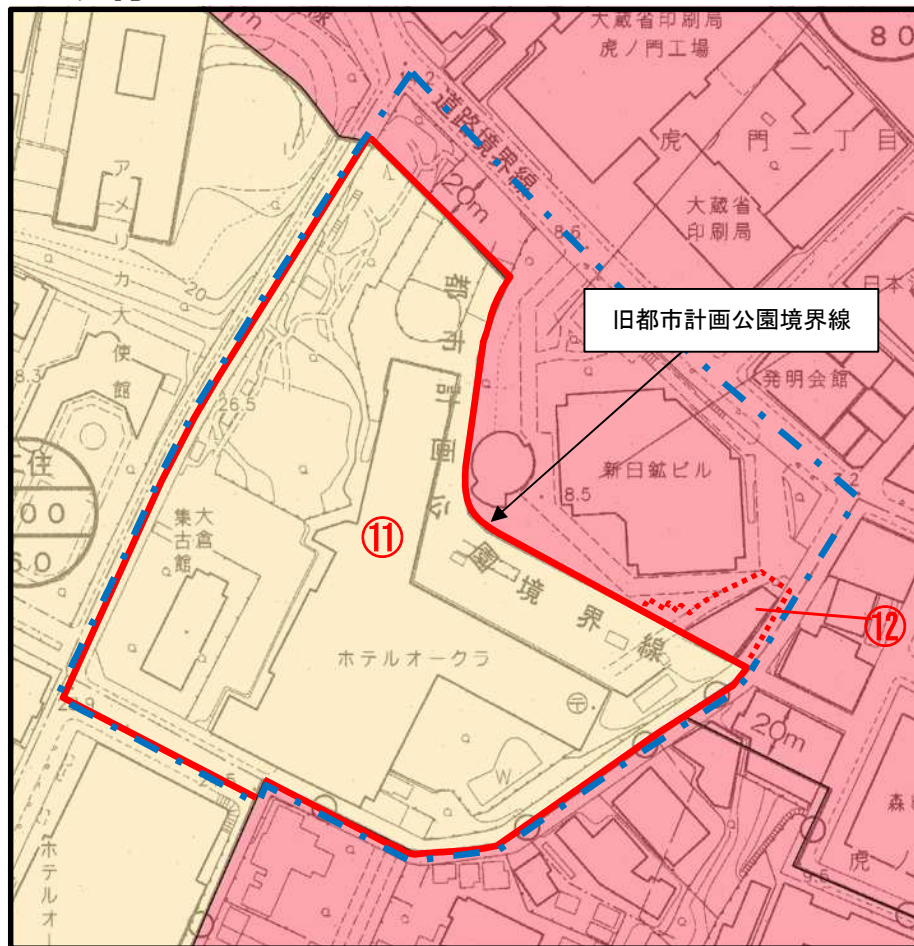
変更理由：再開発等促進区を定める地区計画に基づき土地利用転換が完了及び地形地物に変更したため。

<用途地域凡例>

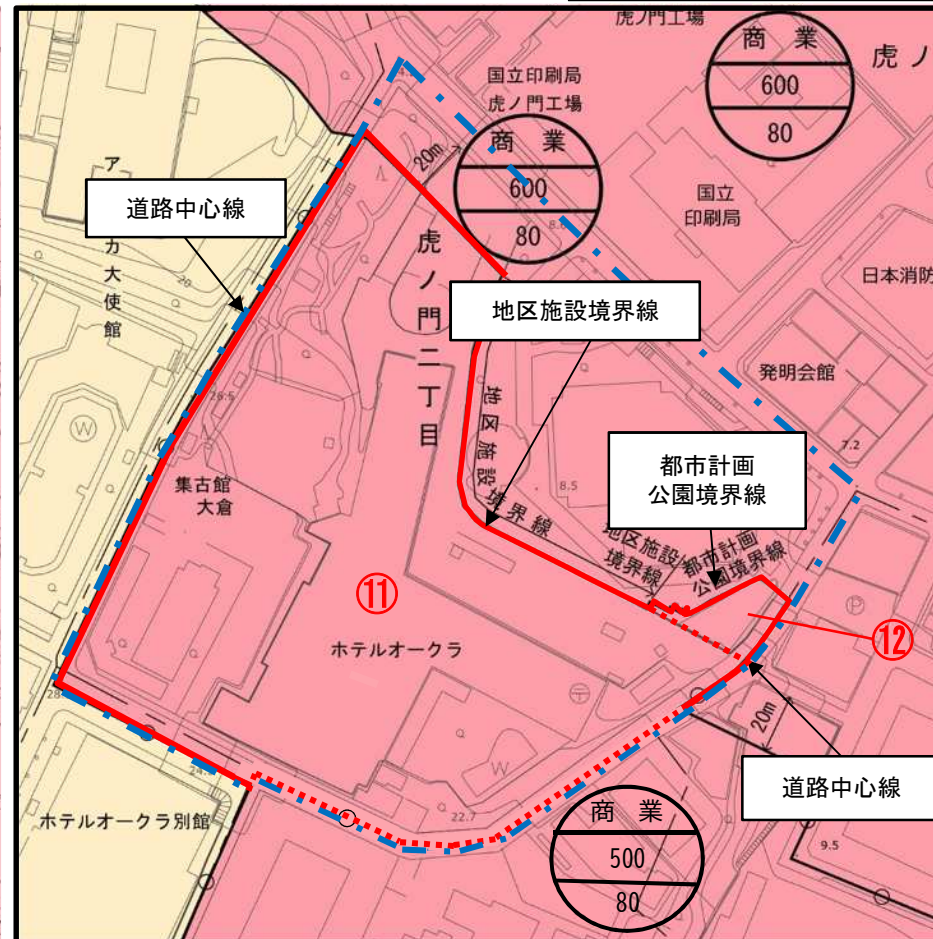
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

■No.⑪～⑫：虎ノ門二丁目、六本木一丁目各地内

● 現行



● 変更



番号	変更前						変更後					
	用途地域			高度	防火	特別用途	用途地域			高度	防火	特別用途
用途	建蔽	容積	用途				建蔽	容積				
⑪	二住	60	400	—	防火	—	商業	80	500	—	防火	—
⑫	商業	80	600	—	防火	—	商業	80	500	—	防火	—

：変更のある区分

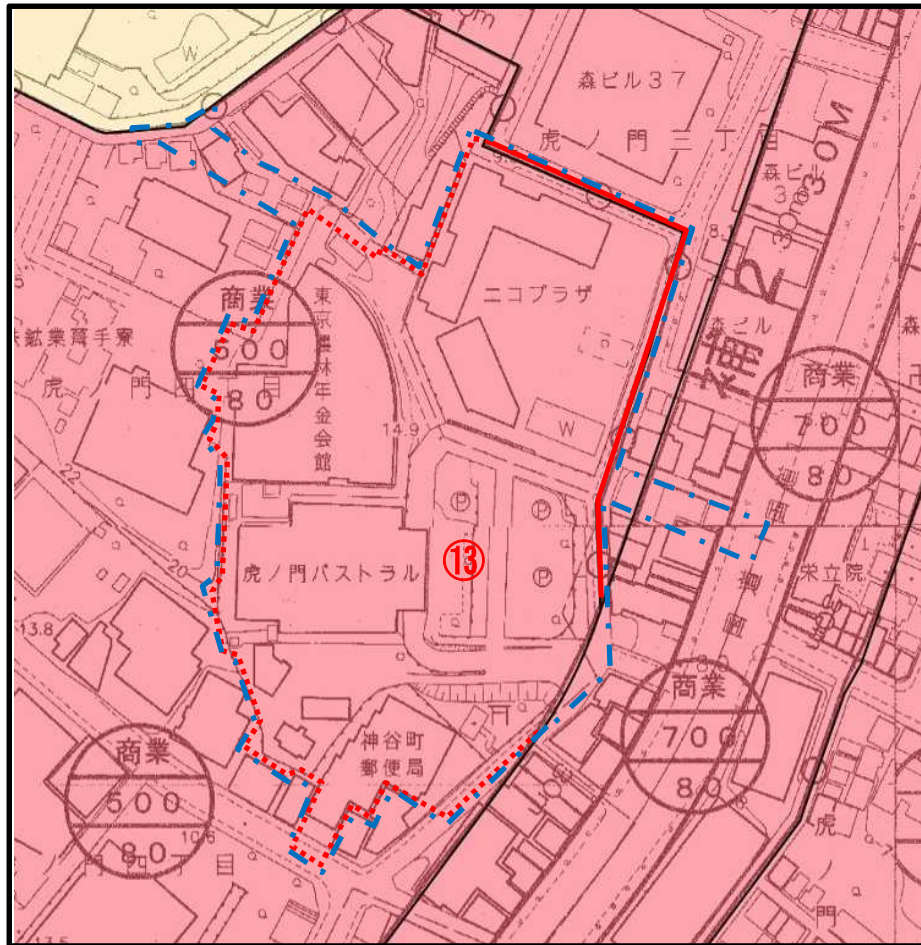
変更理由：再開発等促進区を定める地区計画に基づき土地利用転換が完了したため。

<用途地域凡例>

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

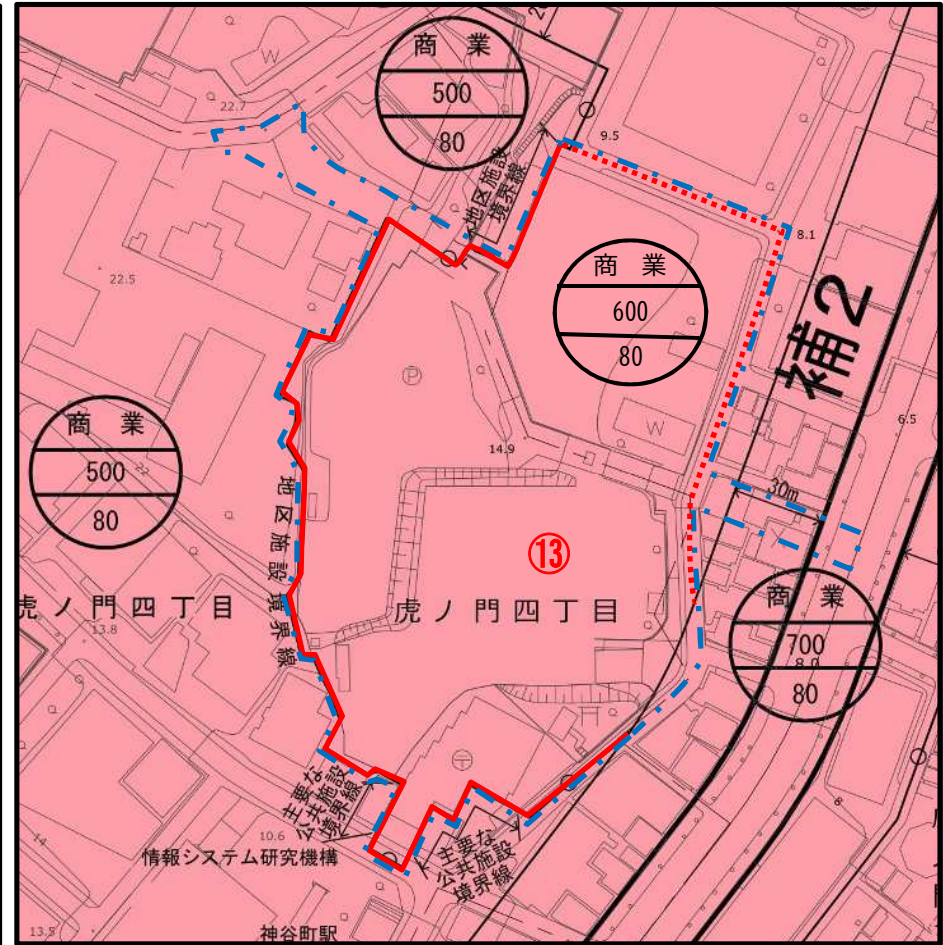
■No.⑬：虎ノ門三丁目、四丁目各地内

● 現行



● 変更

地区計画区域境界線



番号	変更前						変更後					
	用途地域			高度	防火	特別用途	用途地域			高度	防火	特別用途
用途	建蔽	容積	用途				建蔽	容積				
⑬	商業	80	500	—	防火	—	商業	80	600	—	防火	—

：変更のある区分

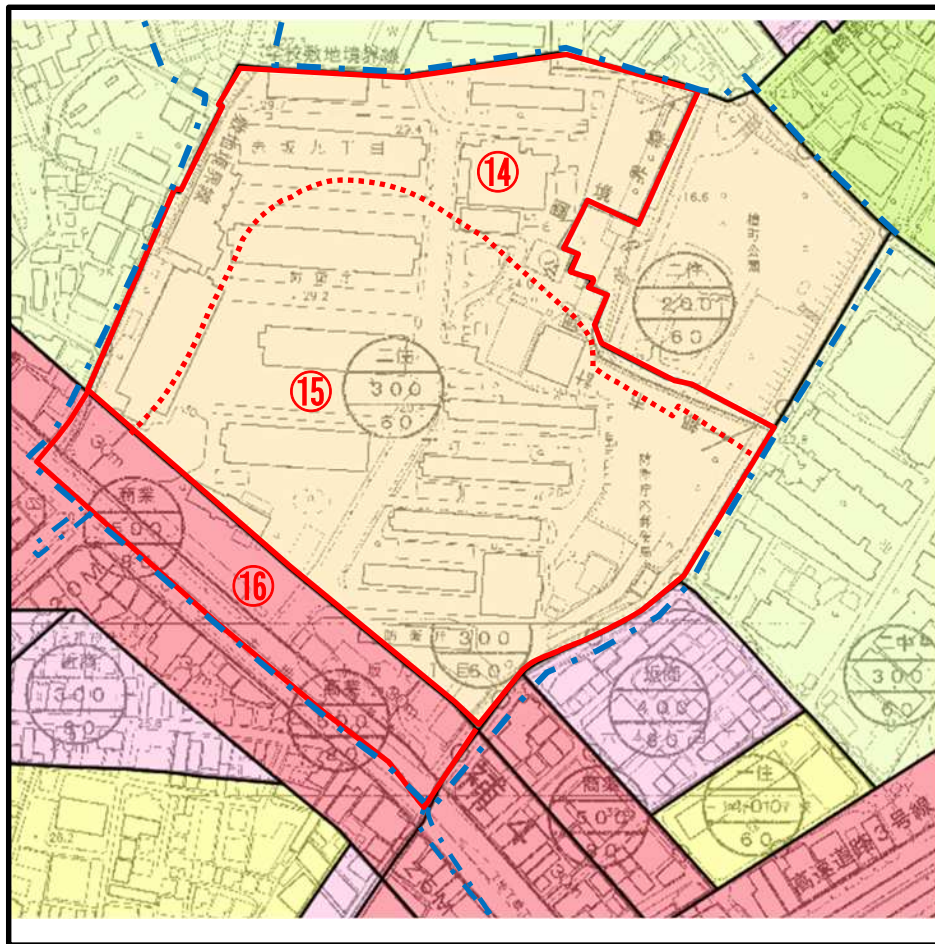
変更理由：再開発等促進区を定める地区計画に基づき土地利用転換が完了したため。

<用途地域凡例>

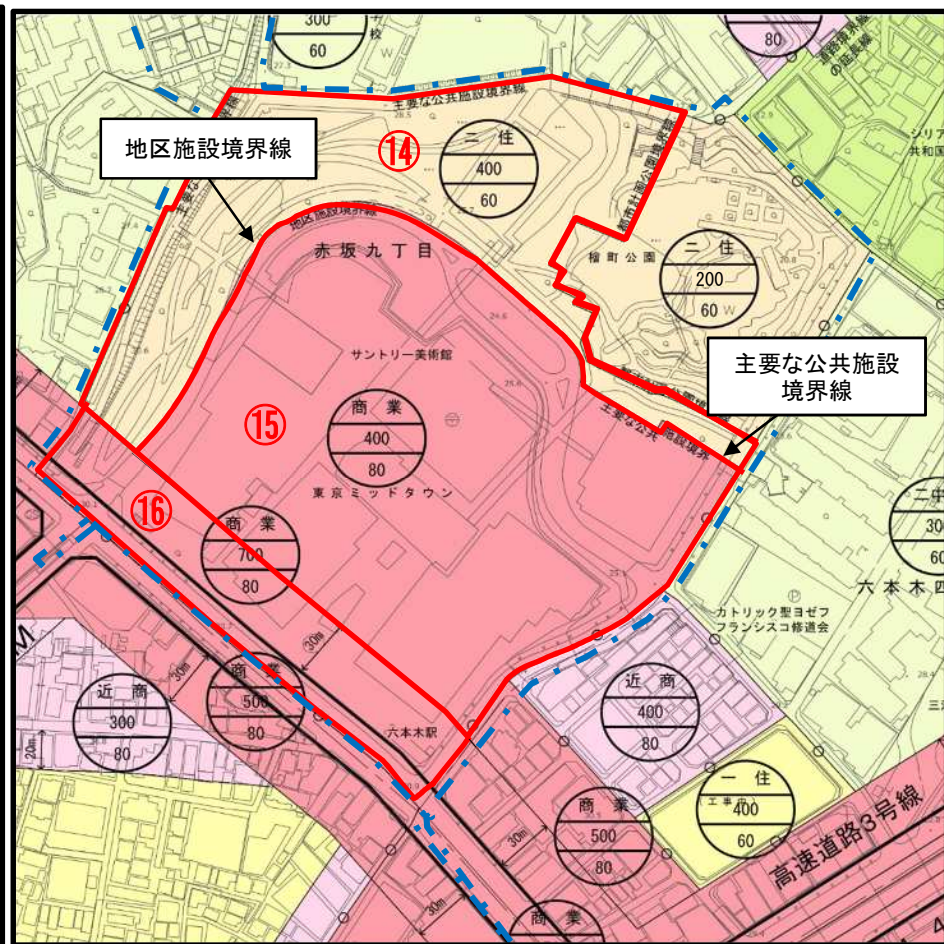
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

■No.⑭～⑯：赤坂九丁目、六本木七丁目各地内

● 現行



● 変更



地区計画区域境界線

番号	変更前						変更後					
	用途地域			高度	防火	特別用途	用途地域			高度	防火	特別用途
用途	建蔽	容積	用途				建蔽	容積				
⑭	二住	60	300	—	防火	—	二住	60	400	—	防火	—
⑮	二住	60	300	—	防火	—	商業	80	400	—	防火	—
⑯	商業	80	500	—	防火	—	商業	80	700	—	防火	—

：変更のある区分

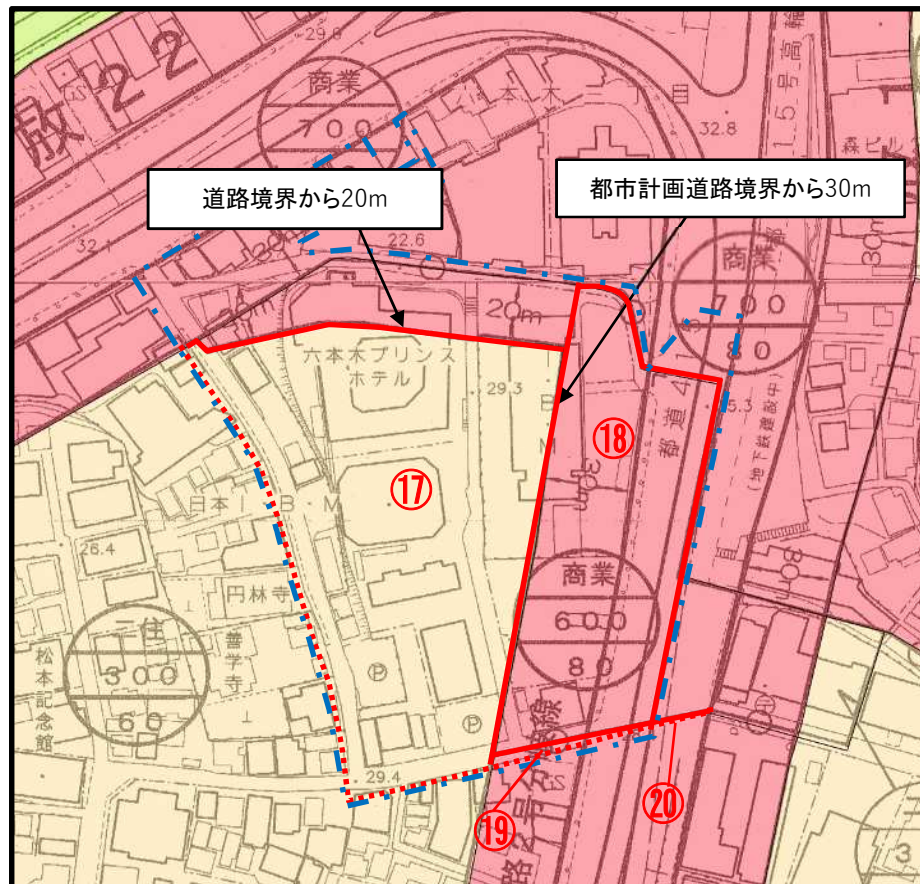
変更理由：再開発等促進区を定める地区計画に基づき土地利用転換が完了したため。

<用途地域凡例>

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

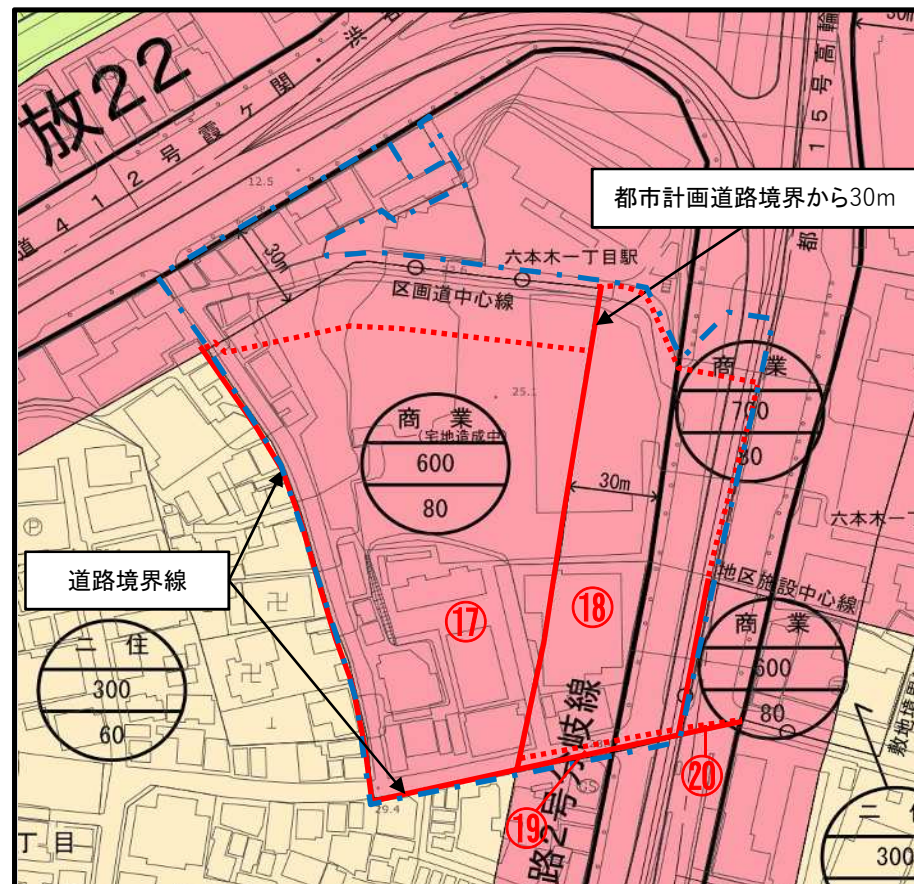
■No.⑰～⑳：六本木一丁目、六本木三丁目各地内

● 現行



● 変更

地区計画区域境界線



番号	変更前						変更後					
	用途地域			高度	防火	特別用途	用途地域			高度	防火	特別用途
用途	建蔽	容積	用途				建蔽	容積				
⑰	二住	60	300	—	防火	—	商業	80	600	—	防火	—
⑱	商業	80	600	—	防火	—	商業	80	700	—	防火	—
⑲	商業	80	500	—	防火	—	商業	80	700	—	防火	—
⑳	商業	80	500	—	防火	—	商業	80	600	—	防火	—

：変更のある区分

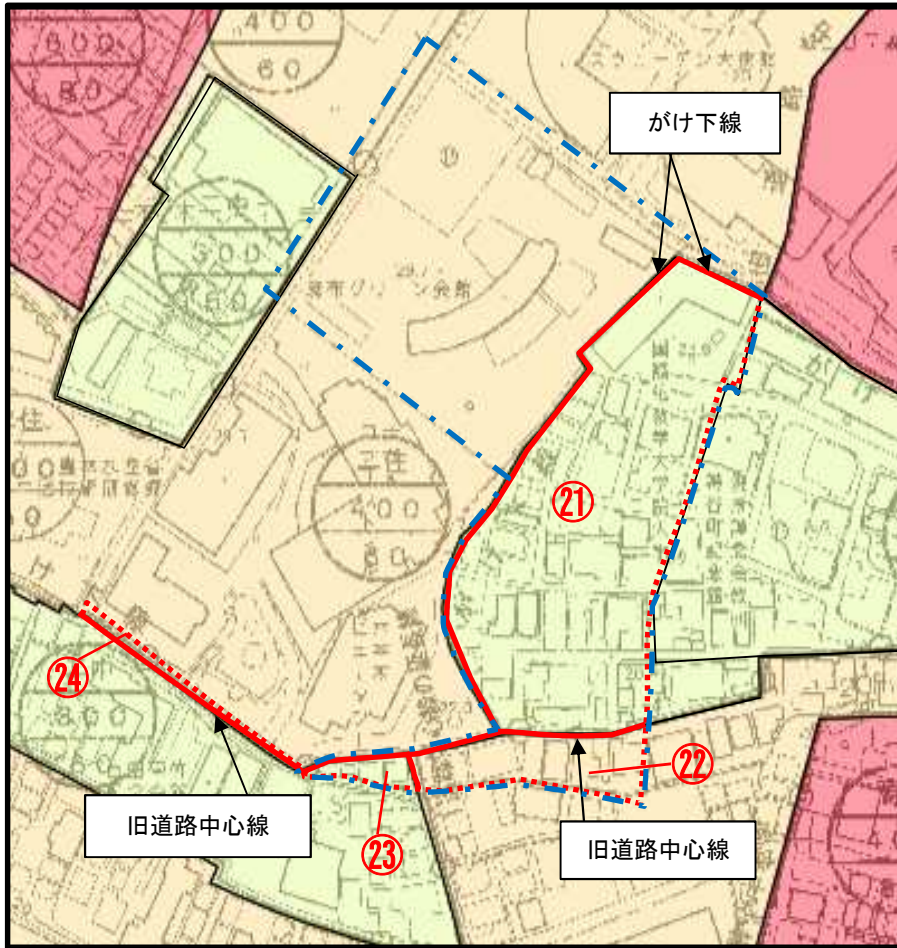
<用途地域凡例>

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

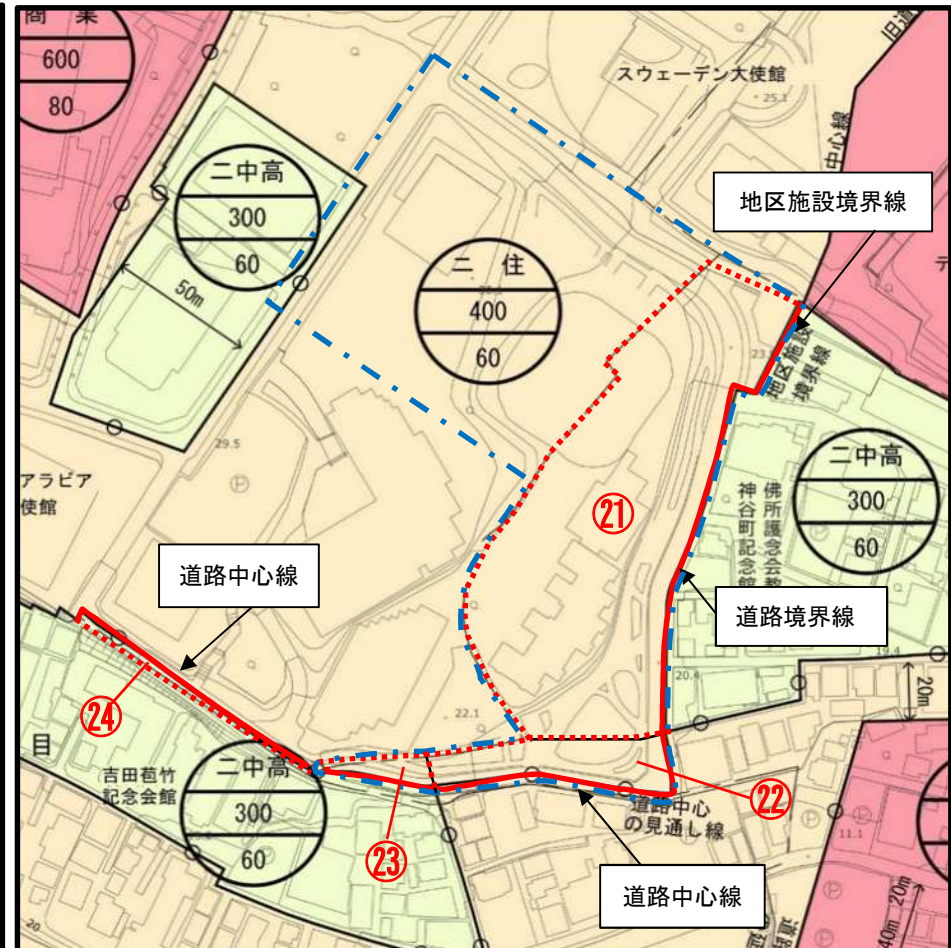
変更理由：再開発等促進区を定める地区計画に基づき土地利用転換が完了したため。

■No.②1～②4：六本木一丁目、虎ノ門五丁目、麻布台一丁目各地内

● 現行



● 変更



地区計画区域境界線

番号	変更前						変更後					
	用途地域			高度	防火	特別用途	用途地域			高度	防火	特別用途
用途	建蔽	容積	用途				建蔽	容積				
②1	二中	60	300	—	防火	—	二住	60	400	—	防火	—
②2	二住	60	300	—	防火	—	二住	60	400	—	防火	—
②3	二中	60	300	—	防火	—	二住	60	400	—	防火	—
②4	二住	60	400	—	防火	—	二中	60	300	—	防火	—

- <用途地域凡例>
- 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域

：変更のある区分 変更理由：再開発等促進区を定める地区計画に基づき土地利用転換が完了したため。