

## 事前資料 1

### 計 画 書

- 第一号議案 東京都市計画用途地域（東京都決定）・・・・・・・・・・ ページ 2～4
- 第二号議案 東京都市計画高度地区（大田区決定）・・・・・・・・・・ ページ 5～6
- 第三号議案 東京都市計画防火地域及び準防火地域（大田区決定）・・ ページ 7

# 第一号議案

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（大田区分）

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 79.2 ha	以下 8/10	以下 4/10	m -	m <sup>2</sup> -	m 10	約 % 1.5
小計	597.5	10/10	5/10	-	-	10	10.8
第一種低層住居専用地域	37.4	15/10	6/10	-	-	10	0.7
小計	714.1						13.0
第二種低層住居専用地域	約 1.4 ha	以下 10/10	以下 5/10	m -	m <sup>2</sup> -	m 10	約 % 0.0
小計	2.1	20/10	6/10	-	-	10	0.1
第一種中高層住居専用地域	約 43.8 ha	以下 15/10	以下 6/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 % 0.8
小計	330.7	20/10	6/10	-	-	-	6.0
第二種中高層住居専用地域	18.6	20/10	6/10	-	-	-	0.3
小計	18.6						0.3
第一種住居地域	約 645.2 ha	以下 20/10	以下 6/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 % 11.7
小計	128.2	30/10	6/10	-	-	-	2.3
第二種住居地域	5.9	20/10	6/10	-	-	-	0.1
小計	12.5	30/10	6/10				0.2
小計	18.4						0.3

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
準住居地域	約 85.3 ha	以下 30/10	以下 6/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 % 1.5
小計	85.3						1.5
近隣商業地域	約 30.0 ha	以下 20/10	以下 8/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 % 0.5
小計	298.9	30/10	8/10	-	-	-	5.4
商業地域	46.6	40/10	8/10	-	-	-	0.9
小計	375.5						6.8
商業地域	約 56.6 ha	以下 40/10	以下 8/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 % 1.0
小計	112.7	50/10	8/10	-	-	-	2.0
工業地域	11.5	60/10	8/10	-	-	-	0.2
小計	20.4	70/10	8/10	-	-	-	0.4
準工業地域	約 2,044.2 ha	以下 20/10	以下 6/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 % 37.0
小計	377.1	30/10	6/10	-	-	-	6.8
工業地域	4.0	40/10	6/10	-	-	-	0.1
小計	2,425.3						43.9
工業地域	約 176.2 ha	以下 20/10	以下 6/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 % 3.2
小計	2.0	30/10	6/10	-	-	-	0.0
工業専用地域	約 302.9 ha	以下 20/10	以下 6/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 % 5.5
小計	58.1	30/10	6/10	-	-	-	1.0
合計	約 5,529.0 ha						% 100.0

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由:都市計画道路補助第 29 号線の道路整備に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

# 第一号議案

## 新旧対照表

( ) 内は変更箇所を示す。  
(大田区分)

種 類	容積率	建 蔽 率	外壁の 後退距離 の限度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
第一種 低層住居 専用地域 小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	8/10	4/10	-	-	10	79.2	1.5	79.2	1.5	
	10/10	5/10	-	-	10	597.5	10.8	597.5	10.8	
	15/10	6/10	-	-	10	37.4	0.7	37.4	0.7	
					714.1	13.0	714.1	13.0		
第二種 低層住居 専用地域 小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	10/10	5/10	-	-	10	1.4	0.0	1.4	0.0	
	20/10	6/10	-	-	10	2.1	0.1	2.1	0.1	
						3.5	0.1	3.5	0.1	
第一種 中高層住居 専用地域 小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	6/10	-	-	-	(43.8)	(0.8)	(44.3)	(0.8)	△0.5
	20/10	6/10	-	-	-	(330.7)	(6.0)	(330.2)	(6.0)	0.5
						(374.5)	(6.8)	(374.5)	(6.8)	
第二種 中高層住居 専用地域 小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	-	-	18.6	0.3	18.6	0.3	
						18.6	0.3	18.6	0.3	
						18.6	0.3	18.6	0.3	
第一種 住居地域 小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	-	-	645.2	11.7	645.2	11.7	
	30/10	6/10	-	-	-	128.2	2.3	128.2	2.3	
						773.4	14.0	773.4	14.0	
第二種 住居地域 小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	-	-	5.9	0.1	5.9	0.1	
	30/10	6/10	-	-	-	12.5	0.2	12.5	0.2	
						18.4	0.3	18.4	0.3	
準住居 地 域 小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	6/10	-	-	-	85.3	1.5	85.3	1.5	
					85.3	1.5	85.3	1.5		

種 類	容積率	建 蔽 率	外壁の 後退距離 の限度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
近 隣 商業地域 小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	-	-	-	30.0	0.5	30.0	0.5	
	30/10	8/10	-	-	-	298.9	5.4	298.9	5.4	
	40/10	8/10	-	-	-	46.6	0.9	46.6	0.9	
					375.5	6.8	375.5	6.8		
商業地域 小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	-	-	-	56.6	1.0	56.6	1.0	
	50/10	8/10	-	-	-	112.7	2.0	112.7	2.0	
	60/10	8/10	-	-	-	11.5	0.2	11.5	0.2	
	70/10	8/10	-	-	-	20.4	0.4	20.4	0.4	
					201.2	3.6	201.2	3.6		
準工業 地 域 小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	-	-	2,044.2	37.0	2,044.2	37.0	
	30/10	6/10	-	-	-	377.1	6.8	377.1	6.8	
	40/10	6/10	-	-	-	4.0	0.1	4.0	0.1	
					2,425.3	43.9	2,425.3	43.9		
工業地域 小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	-	-	176.2	3.2	176.2	3.2	
	30/10	6/10	-	-	-	2.0	0.0	2.0	0.0	
					178.2	3.2	178.2	3.2		
工業 専用地域 小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	-	-	302.9	5.5	302.9	5.5	
	30/10	6/10	-	-	-	58.1	1.0	58.1	1.0	
					361.0	6.5	361.0	6.5		
合 計						約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
						5,529.0	100.0	5,529.0	100.0	

# 第一号議案

## 変更概要

(大田区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
大田区東馬込二丁目地内	第一種中高層住居 専用地域 建蔽率 60% 容積率 150%	第一種中高層住居 専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 0.5ha	容積率の変更

# 第二号議案

## 東京都市計画高度地区の変更（大田区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第1種高度地区	約 772.0ha (772.5)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
第2種高度地区	約 1,764.6ha (1,764.1)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
第3種高度地区	約 654.1ha (654.1)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
小計	約 3,190.7ha (3,190.7)		
制限の緩和	<p>1 制限の緩和 この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>2 一定の複数建築物に対する制限の特例 一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団地の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項又は第2項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。</p> <p>3 既存不適格建築物等に対する適用の除外 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p>		

<p>4 許可による特例 次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの</p> <p>(2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの</p> <p>(3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>			
種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
既定地区	約 190.2ha	<p>建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分</p> <p>(3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の7第1号及び第2号に定める範囲のもの</p> <p>(4) 付属建築物で平屋建のもの（建築物に付属する門又はへいを含む。）</p> <p>(5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</p> <p>(6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>	
第二京浜国道地区 中原街道地区 環状第7号線地区 環状第8号線地区			
新規決定地区			
補助第29号線地区	約 0.9ha (-)		
小計	約 191.1ha (190.2)		
合計	約 3,381.8ha (3,380.9)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：都市計画道路補助第29号線の道路整備に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

## 第二号議案

### 変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
東馬込二丁目地内	第1種高度地区	第2種高度地区 最低限高度地区 7 m	約 0.5ha	
東馬込二丁目地内	第2種高度地区	第2種高度地区 最低限高度地区 7 m	約 0.2ha	
東馬込二丁目地内	第3種高度地区	第3種高度地区 最低限高度地区 7 m	約 0.2ha	

# 第三号議案

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（大田区決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 454.7ha (453.8)	
準防火地域	約 5,074.3ha (5,075.2)	
合 計	約 5,529.0ha (5,529.0)	

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
東馬込二丁目地内	準防火地域	防火地域	約 ha 0.9	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：都市計画道路補助第 29 号線の道路整備に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。