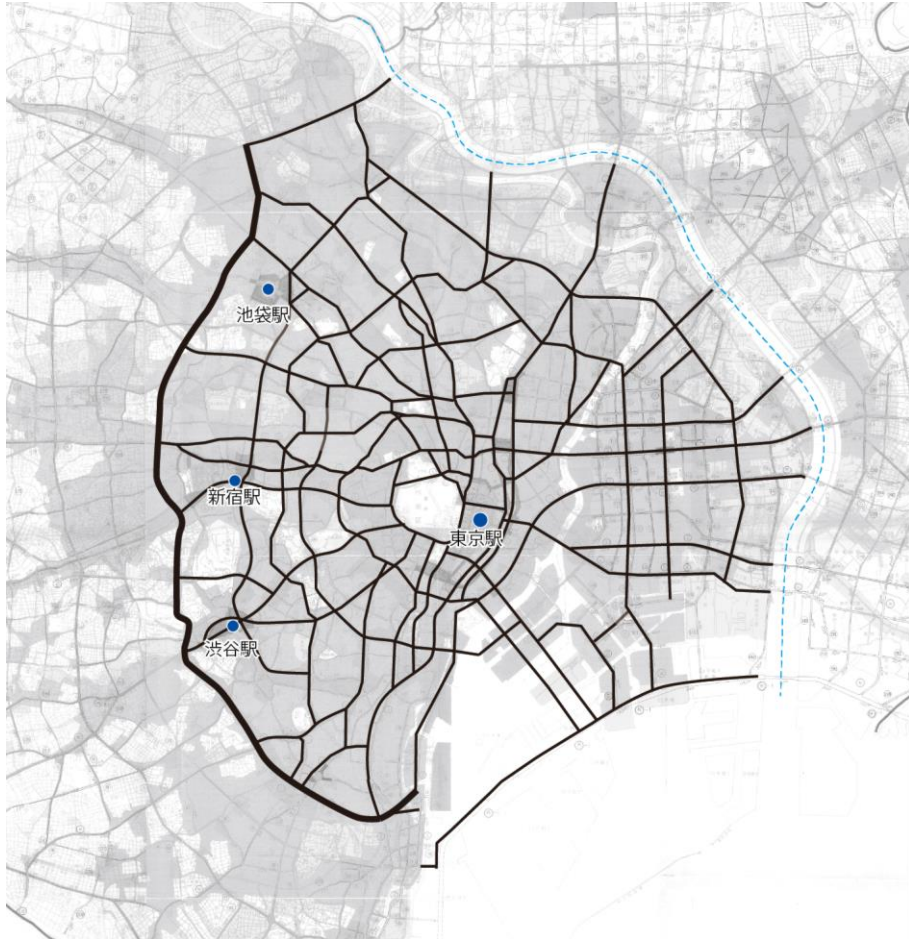


東京の土地利用計画の変遷

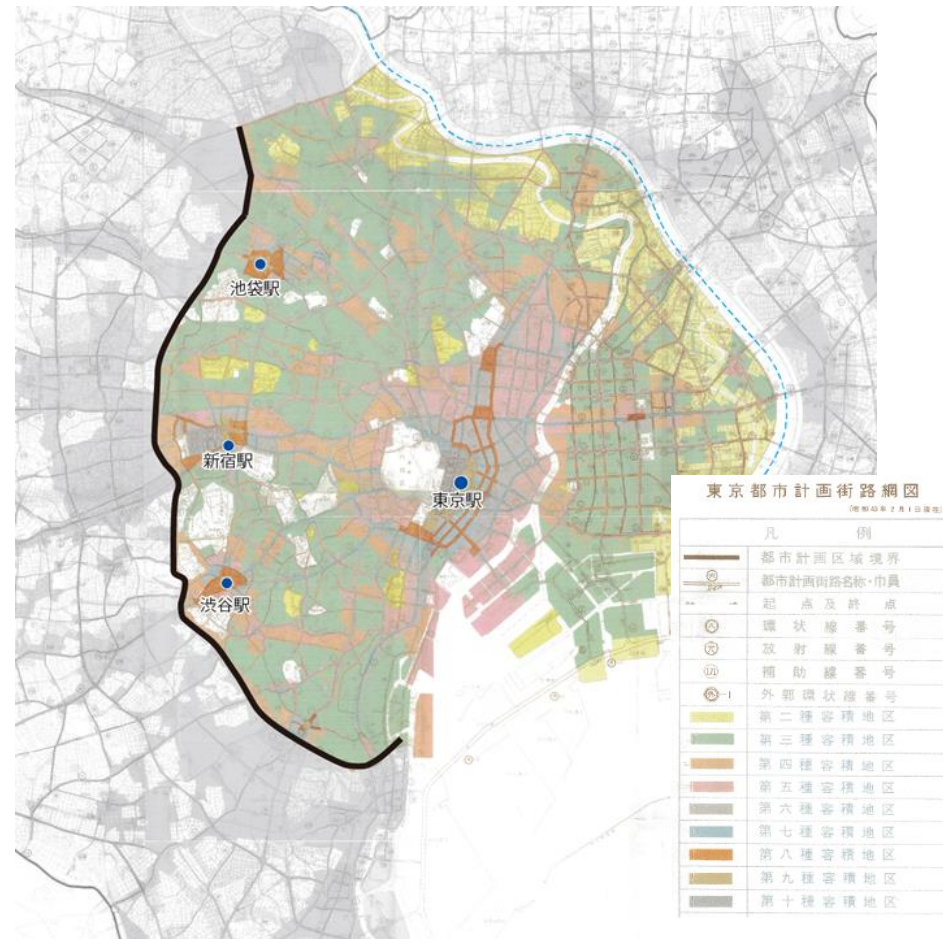
平成30年3月30日

- 昭和25年に建築基準法が公布され、住居地域には20m、それ以外には31mの高さ規制があり、容積率の制限は無かった。
- 昭和39年に環状6号線・荒川に囲まれた区域における都市計画道路が改定され、これに伴い容積地区を指定した。
⇒都市構造の都心集中形態を排除するため、衛生都市の建設と併行して、区部については多心型の市街地を形成する街路網を編成
⇒多心型都市の整備に主眼を置き、都心及び副都心の周辺には高容積の住宅地を配置し、山手線内側の夜間人口の増加を誘導
- 昭和41年には上記区域の外側の都市計画道路の改定により、同様に容積地区の指定が行われた。

都心と副都心を結ぶ道路ネットワーク（環状線・放射線）



昭和39年当時の容積地区の指定状況



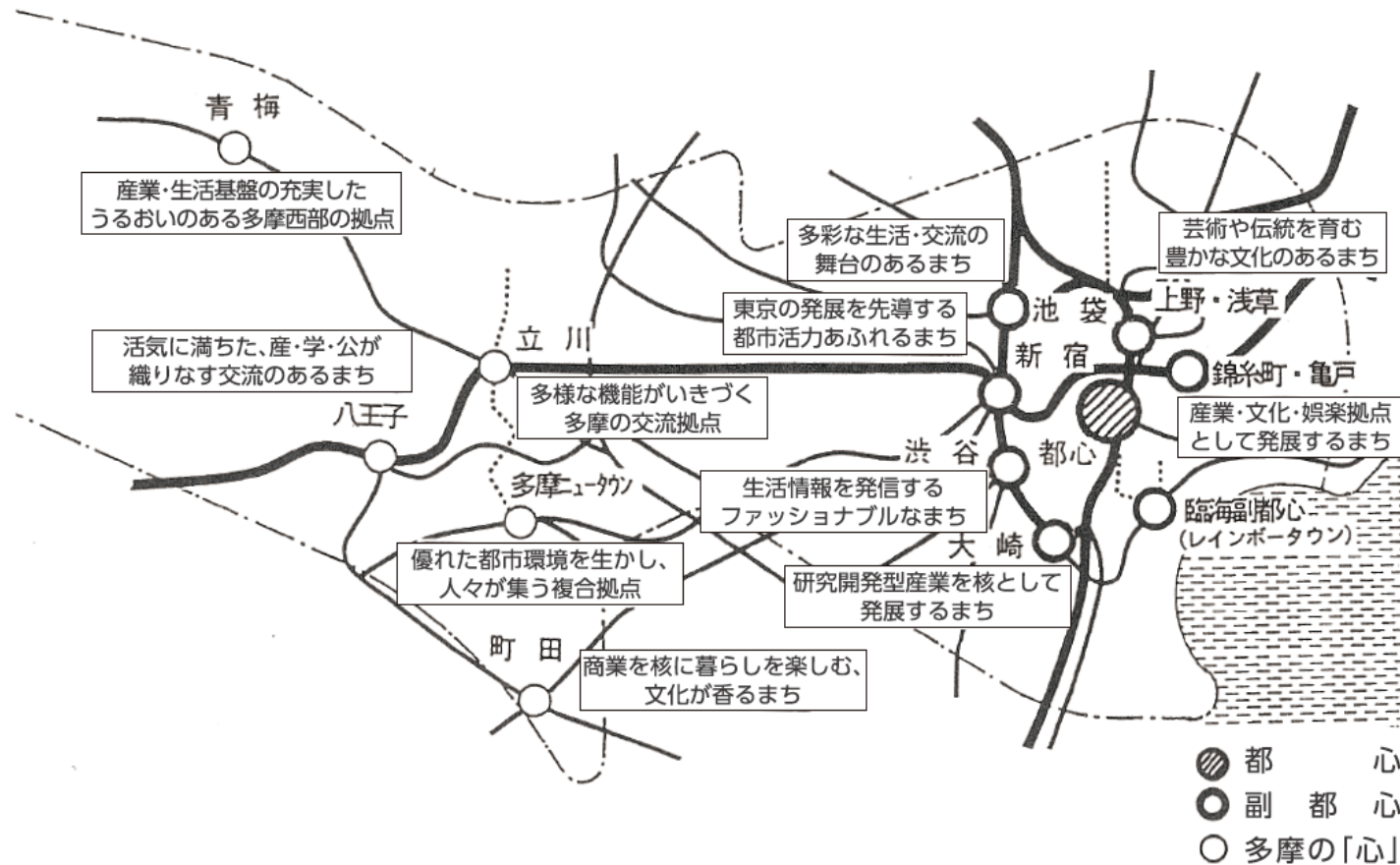
(出典：東京都資料)

例：第二種容積地区=容積率200%

昭和57年「東京都長期計画」において、都心部への人口等の一極集中に対応するため、業務機能を新宿や渋谷などの副都心や、立川や八王子など多摩の「心」へ分散し、職・住のバランスがとれた都市へと再編する「多心型都市構造」を示した。

多心型都市構造【昭和57年（1982年）～】

- 都心一点集中型の都市構造の是正
- 業務機能を副都心や多摩の「心」へ分散
- 職と住のバランスがとれた多心型都市構造へ再編



(出典：東京都「東京都長期計画（昭和57年）」)

- 平成12年「東京構想2000」において、東京圏全体を視野に入れた多機能集約型の都市構造である環状メガロポリス構造を示した。
→東京圏全体で首都機能を担うという広域的な視点に立ち、国際競争力を発揮し魅力ある首都への再生

環状メガロポリス構造【平成12年（2000年）～】

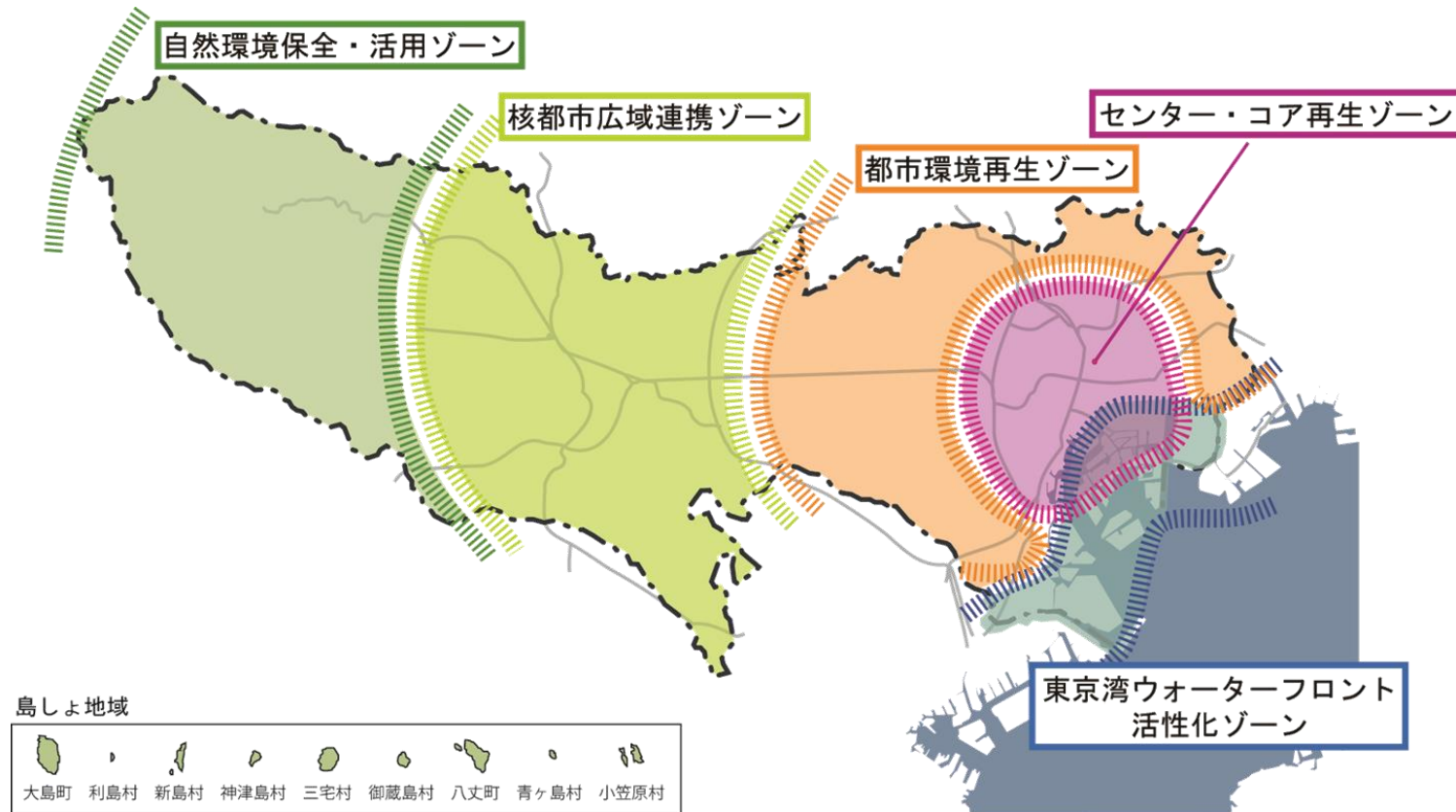
- 東京圏域全体で首都機能を担う**多機能集約型の都市構造**の構築
- 環状方向の広域交通基盤**を強化



(出典：東京都「東京の都市づくりビジョン（改定）－魅力とにぎわいを備えた環境先進都市の創造－（平成21年7月）」)

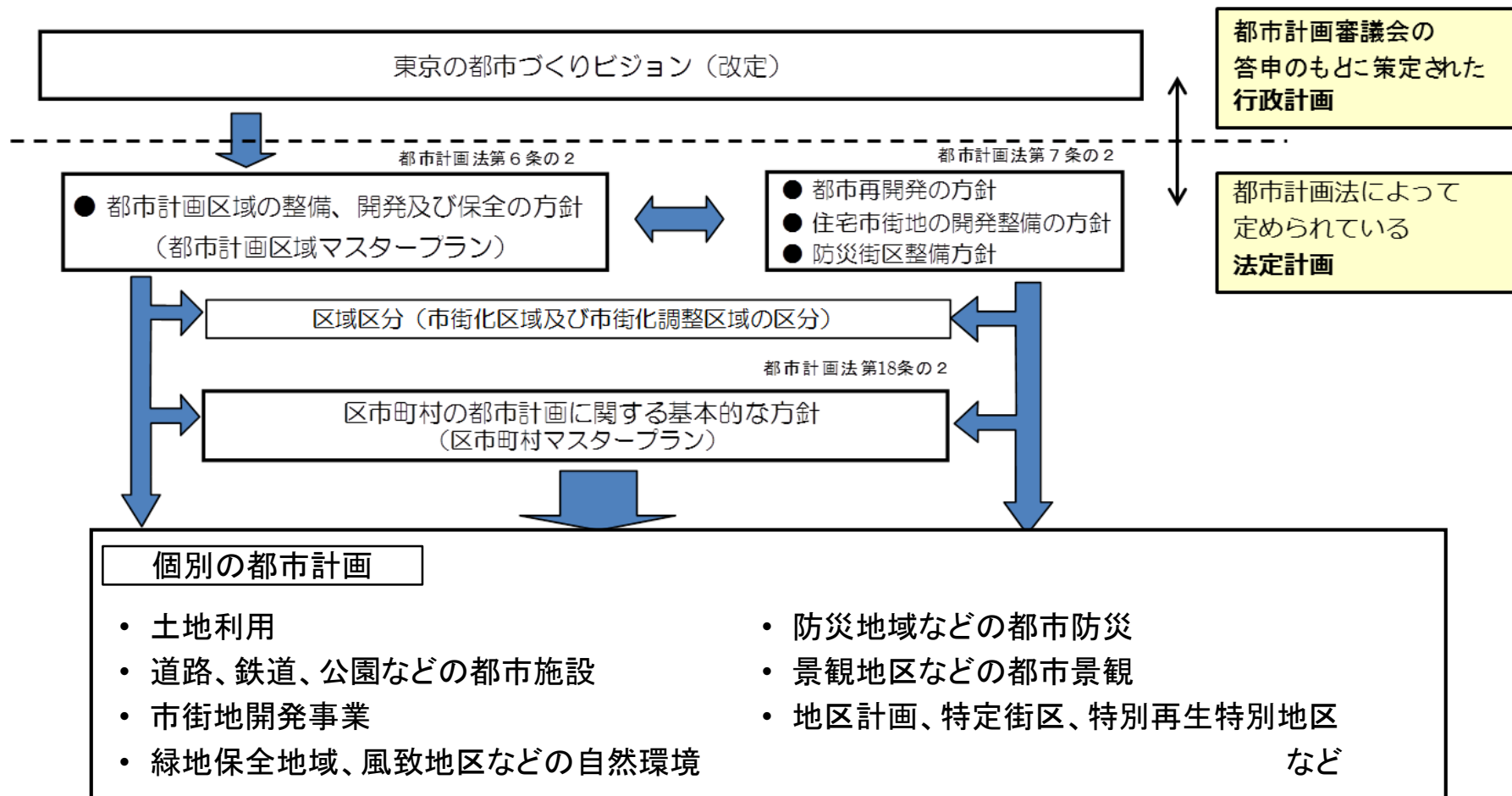
- 都市づくりの上位計画として「東京の都市づくりビジョン」をH13年（2001）に策定した（平成21年に改訂）。
⇒2025年を目標年次とし、需要対応型の都市づくりから政策誘導型の都市づくりへと転換
- 環状メガロポリス構造の骨格を基本に都全域を5つのゾーンに区分し、各地域が抱えている戦略課題を明確にした。
⇒センター・コア再生ゾーン：「国際ビジネスセンター機能の強化」「都市を楽しむ都心居住の推進」など
⇒都市環境再生ゾーン：「木造住宅密集地域の安全性の確保と環境の向上」など
⇒核都市広域連携ゾーン：「都市基盤整備等による活力ある多摩の拠点育成」など

東京の都市づくりビジョンで示した5つのゾーン区分



(出典：東京都「東京の都市づくりビジョン（改訂）－魅力とにぎわいを備えた環境先進都市の創造－（平成21年7月）」)

- 行政計画である都市づくりビジョンを踏まえ、都市計画区域マスタープランなどの都市計画を決定している。



- 都市づくりビジョンの策定を踏まえ、土地利用に関する方針等の見直しに向け、平成13年に土地利用調査特別委員会を設置した。
→委員会からの答申を踏まえ、平成14年に「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」を改定

■平成13年の土地利用調査特別委員会における主な論点

- 環状メガロポリス構造の骨格的な構成要素としての中核拠点（都心、副都心、新拠点及び核都市）や、生活拠点の育成・整備のあり方
- ゾーンごとに示されためざすべき地域像を実現するための、住宅、商業・業務、工業、複合市街地などの規制・誘導のあり方
- 魅力的な街並み形成と良好な都市環境の創出を図るための、規制・誘導のあり方
- めざすべき地域像の実現に向けた多様な主体の参加によるまちづくりを推進する、政策的に誘導を図るしくみとその活用のあり方

■答申の主な内容

○土地利用の基本的方向

- 用途の配置と密度構成（住宅地、業務・商業地、工業地、複合市街地、都市基盤との関係）
- 中核拠点等（中核拠点、生活拠点、生活中心地、拠点性の高い計画的複合市街地）
- ゾーンの特性に応じた土地利用の誘導（各ゾーンの誘導の方向と、それを実現するための主な施策）

○めざすべき都市像の実現に向けた取組

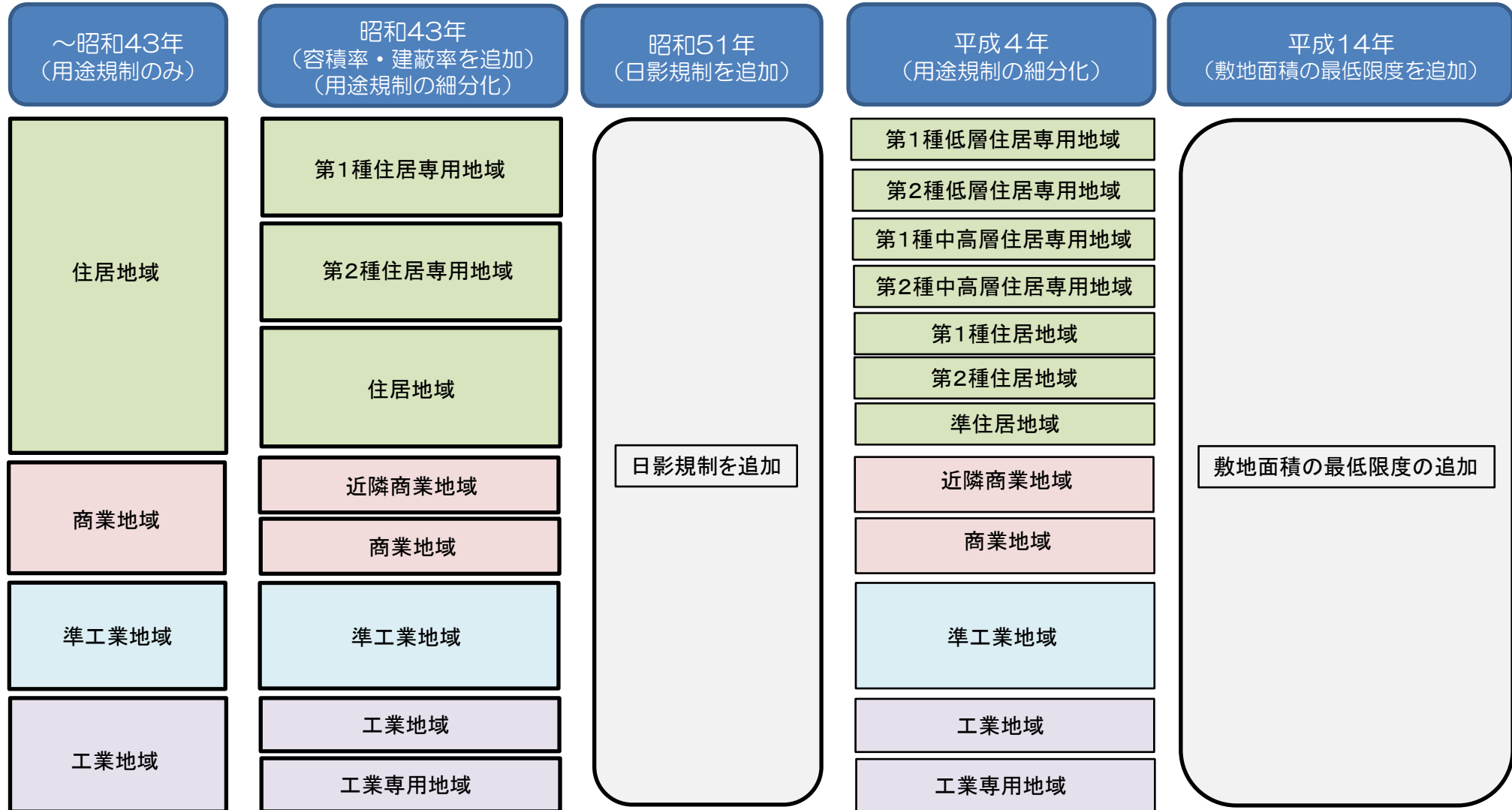
- 特例容積率適用地区制度の活用（平成12年法改正）
- 街区再編プログラム（現行の街区再編まちづくり制度：東京都独自条例）の創設
- 高度地区における絶対高さ制限の導入
- 新たな防火規制区域の指定（東京都独自条例）

○市街化調整区域及び非線引き都市計画区域の方針

- 市街化区域及び市街化調整区域の設定方針
- 市街化調整区域及び非線引き都市計画区域の容積率・建蔽率指定の方針

參考資料

- 昭和43年、戦後の高度経済成長に伴い、人口や産業が大都市に集中したことによる混乱に対応するため「新都市計画法」が制定される。
 ⇒都市計画の決定権限を地方に移譲、区域区分（市街化区域・市街化調整区域）の設定、開発許可制度の創設等
 ⇒用途規制を行う用途地域が4種類から8種類へ細分化し、併せて容積率・建蔽率などとの連動化（容積地区・空地地区などの廃止）
 ⇒昭和51年、用途地域に基づく日影規制が導入され、平成4年には用途地域が8種類から12種類に細分化



- 都はこれまで、土地利用調査特別委員会の答申を踏まえ、都、区市町、都民の用途地域の決め方に関する共通の尺度である「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」を改定してきた。

■ 用途地域等に関する指定方針及び指定基準（平成14年7月）

【概要】

- 都、区市町、都民の用途地域の決め方に関する共通の尺度
- 平成24年の分権以降は、市町決定への同意・協議の基準としても活用

【内容】

- 用途地域を指定すべき区域の考え方
- 容積率・建蔽率の設定の条件
- 区域の指定規模（面積）など

■ 平成14年の主な改定内容

・ 地区計画の原則化

用途地域等の変更にあたっては、都市機能の更新、都心居住の推進、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じためざすべき市街地像を実現するため、必要な事項を原則として地区計画に定めることとした。

・ 商業地域における1000%を超える容積率の活用方針

都心等の区域において、多様な機能の集積した国際競争力のあるビジネスセンター機能の強化を図るため、1000%を超える容積率の指定ができることとした。

・ 住居系用途地域における高容積率（500%）指定の方針

センター・コア再生ゾーンにおける都心等の区域において、都心居住の推進、複合市街地の形成を図る区域について高容積率の指定ができることとした。

（参考） 経緯

昭和48年 都市計画新法施行に伴う当初指定

「土地利用の指定方針」策定（昭和46年11月）

「用途地域の指定基準」策定（昭和47年8月）

昭和56年 第1回一斉見直し（用途地域等の変更）

「土地利用の基本方針」答申（昭和55年2月）

「用途地域の指定方針・基準」策定（昭和55年3月）

平成元年 第2回一斉見直し（用途地域等の変更）

「土地利用の基本方針」答申（昭和62年3月）

「用途地域の指定方針・基準」策定（昭和62年6月）

平成8年 第3回一斉見直し（用途地域等の変更）

「土地利用の基本方針」答申（平成5年6月）

「用途地域の指定方針・基準」策定（平成5年9月）

平成16年 第4回一斉見直し（用途地域等の変更）

「土地利用の基本方針」答申（平成14年3月）

「用途地域の指定方針・基準」策定（平成14年7月）

平成16年以降は、地区計画の策定等を条件として、随時、用途地域を変更

※用途地域の決定権者

- 平成24年まで、一括して都
- 平成24年以降、区部は都、多摩部は市町

- 用途地域の指定方針・指定基準を改定し、「都市活力の維持・発展」「都心居住の推進」「豊かな都市環境・都市景観の形成」「安全で健康に暮らせる生活環境の形成」を目的に、平成16年に用途地域等の一斉見直しを実施した。
 ⇒都心における容積率1300%の指定、住居系用途地域における高容積率（500%）の指定、敷地面積の最低限度の指定、公共施設整備とあわせた容積率の緩和など

都市活力の維持・発展

- 都心等で国際ビジネスセンター機能の強化
 多様な機能が集積した国際ビジネスセンターとして機能更新を進めるため、地区計画と合わせて容積率を1,000%から1,300%に見直し
 ・大手町・丸の内・有楽町地区のうち約71.2ha



大手町・丸の内・有楽町地区

- 都市計画道路沿道の建替え促進
 放射六号線（新宿区北新宿一丁目）
 第一種住居地域60%/300%
 ⇒商業地域80%/500%ほか
- 環状八号線（練馬区富士見台ほか）
 第一種低層住居専用地域50%/100%
 ⇒第一種住居地域60%/300% ほか など
 ・区部 34路線約109ha、多摩部 40路線約117ha

- 市街地の特性に応じた土地利用の誘導（特別用途地区の活用）
 第1種特別商業活性化地区 三鷹市三鷹駅前商業地域
 低層階商業業務誘導地区 杉並区荻窪駅周辺
 ・新たなメニューの特別用途地区を約160haの区域に指定

- （特定行政庁が定める事項）
 ・形態制限の合理化（建築基準法改正） 千代田区、港区、日野市など
 前面道路幅員による容積率制限の緩和
 ⇒商業系用途地域で係数0.8とする区域の指定
 道路斜線制限の係数の緩和
 隣地斜線制限の係数及び立ち上げ高さの緩和

都心居住の推進

- 住居系高容積率の指定
 商業地域（容積率500%）
 ⇒第一種及び第二種住居地域（容積率500%）
 ・千代田区番町地区 約8.8ha

- 市街地の安全性と良好な街並みの形成
 木密地域等に新たな防火規制区域（準耐火建築物以上に規制）の指定と合わせて、建蔽率を60%等から80%に変更し、建替えの促進を誘導
 ・墨田区、荒川区 約670ha

区域指定 平成15年8月20日告示
 用途地域（建蔽率）の変更 平成15年11月6日告示

- 高度地区の変更による住環境の保全
 まとまった良好な住宅市街地について、第3種高度地区から第2種高度地区へ変更し、形態制限を強化することにより住環境の保全を図る
 ・港区 約200ha

- （特定行政庁が定める事項）
 ・住宅系建築物の容積率を緩和 5区に指定
 ・形態制限の合理化（建築基準法改正） 千代田区、港区など
 前面道路幅員による容積率制限の緩和
 ⇒住居系用途地域で係数0.6とする区域の指定
 ・日影規制の測定面を緩和 8区9市1町に指定

豊かな都市環境・都市景観の形成

○敷地面積の最低限度の指定

土地の細分化やミニ開発防止、良好な住宅市街地の維持・保全

区部 5区 約11,000haに指定
（最低限度のメニュー）60㎡～100㎡

目黒区 杉並区
世田谷区 中野区
江戸川区

多摩部 9市 約7,000haに指定
（最低限度のメニュー）100㎡、120㎡

東大和市 町田市
武蔵野市 三鷹市
小金井市 狛江市
東村山市 清瀬市
青海市

○多摩部の低層住宅地における容積率の見直し

二世帯住宅などを可能とする居住水準に対応
容積率60% ⇒ 80% 約2,000ha
容積率60%、80% ⇒ 100% 約560ha

文京区 町田市
墨田区 清瀬市
葛飾区 三鷹市

○景観に配慮したスカイラインの形成

絶対高さを定める高度地区

六義園周辺（35m）柴又帝釈天（10m、16m）など

3区3市 約420haに指定
（絶対高さのメニュー）10m～45m

斜線併用型の高度地区

6区3市 約6,600haに指定
（斜線併用型のメニュー）

16m第二種高度地区、31m第二種高度地区
45m第二種高度地区、45m第三種高度地区 など

墨田区 青海市
目黒区 町田市
世田谷区 三鷹市
練馬区 葛飾区
江戸川区

斜線制限型
高度地区



絶対高さを定める
高度地区



安全で健康に暮らせる生活環境の形成

○公共施設整備と合わせた良好な市街地の形成

土地区画整理事業を施行すべき区域において、地区計画を活用し道路等の公共施設の整備と合わせ良好な市街地形成の誘導
足立区 約400ha 容積率80%など ⇒ 150%など

○建築物の不燃化の促進

防火地域及び準防火地域の指定拡大
〔区部〕約99%に指定（約390ha増加）
〔多摩部〕約53%に指定（約820ha増加）

○地区計画と合わせた用途地域の見直し

都市機能の更新、都心居住の推進、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じためざすべき市街地像を実現するため必要な事項を地区計画に定め、これと合わせて用途地域を変更

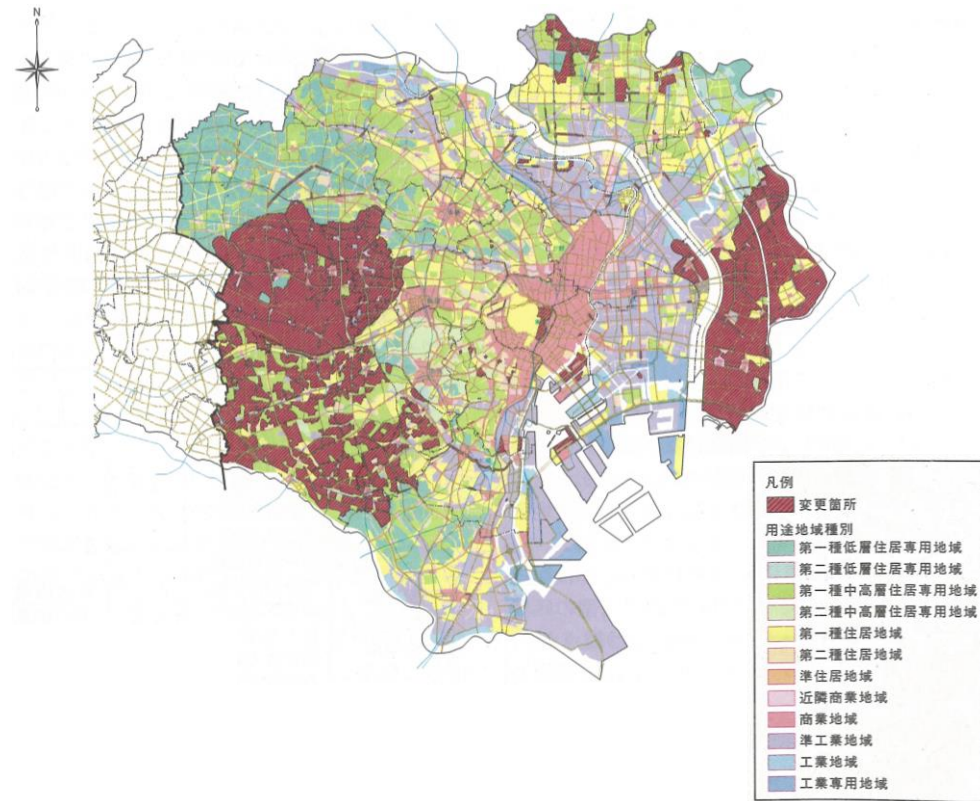
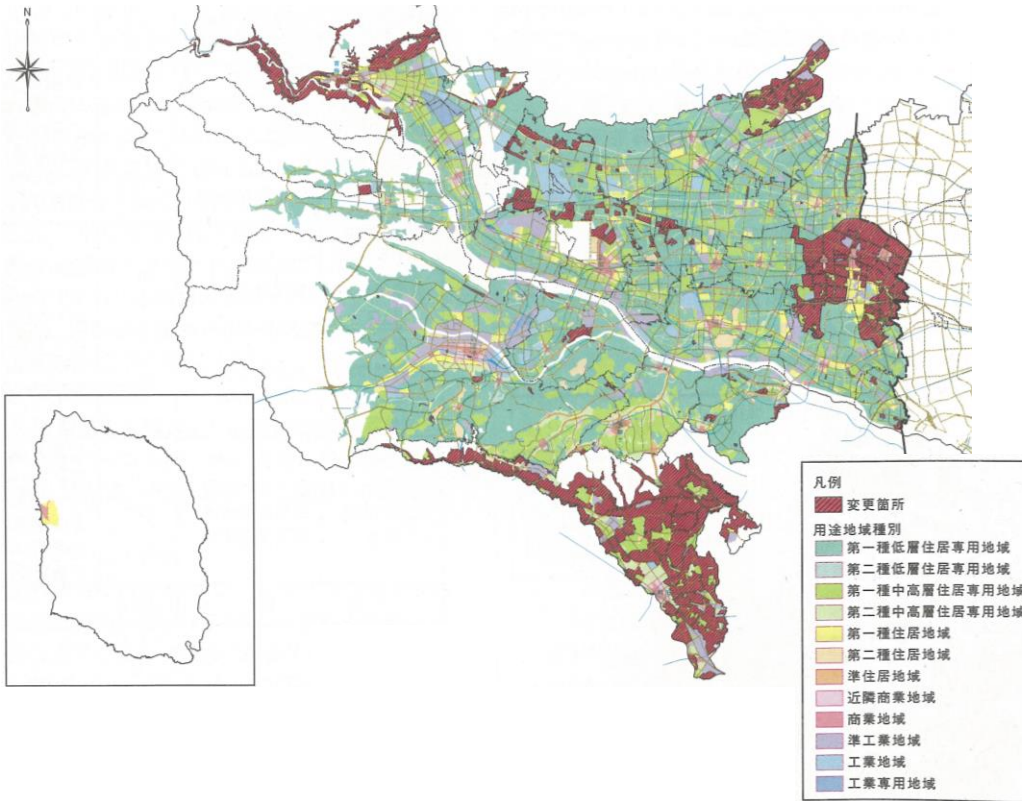
〔区部〕23地区 約490ha
〔多摩部〕35地区 約100ha

注：指定面積などの割合を示したパーセントは、市街化区域面積に対する値である。

都全体 用途地域変更面積 約20,000ha（約19%）

多摩部 用途地域変更面積 約8,000ha（約17%）

区部 用途地域変更面積 約12,000ha（約21%）



【多摩部】区域区分見直し	地区数	変更面積(ha)
市街化調整区域→市街化区域	23	約106.8
市街化区域→市街化調整区域	7	約5.7

【多摩部】区域区分見直し	地区数	変更面積(ha)
市街化調整区域→市街化区域	5	約4.5

注：指定面積などの割合を示したパーセントは、市街化区域面積に対する値である。

（出典：東京都資料）



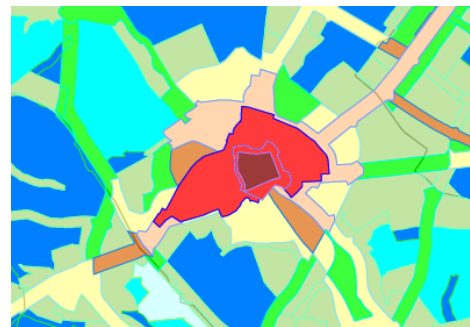
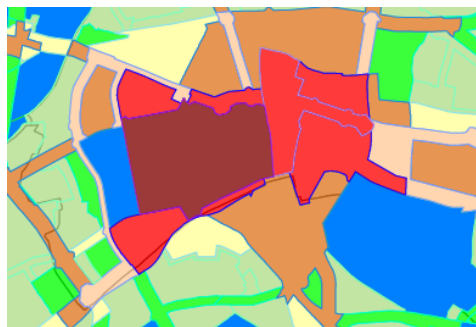
	第一種容積地区
	第二種容積地区
	第三種容積地区
	第四種容積地区
	第五種容積地区
	第六種容積地区
	第七種容積地区
	第八種容積地区
	第九種容積地区
	第十種容積地区

上：容積地区（昭和39年）【左の凡例】

下：用途地域（平成26年）【右の凡例】

	0		500
	30		600
	50		700
	60		800
	80		900
	100		1000
	150		1200
	200		1300
	300		
	400		

例：第二種容積地区＝容積率200%



（出典：東京都資料）