

## 用途地域の一括変更の概要

### 1 用途地域等の一括変更に係る検討方針

- ・変更箇所は、用途境界の根拠としていた地形地物の変化によるもののみである。
- ・変更が出る場合、既存の用途境界の近傍で位置を定めることを基本とした。
- ・既存不適格建物が発生しないよう考慮した。

### 2 変更の概要

- ①多摩川駅付近（番号①、⑦）……………別紙P 2～3
- 【変更前】：用途境界の基準は、東急東横線の線路（複線）中心から50mとしていた。
- 【変更理由】：東急東横線が複々線化したことにより、線路（複線）中心が再現できなくなった。
- 【変更後】：用途境界の基準は、鉄道敷境界から47mを新たな基準とする。
- ②田園調布本町地内（番号④、⑪）……………別紙P 4～5
- 【変更前】：用途境界の基準が不明瞭であった。
- 【変更理由】：用途境界の基準が明確となるよう、新たに道路からの基準を指定する。
- 【変更後】：用途境界の基準は、道路境界から20mを新たな基準とする。
- ③山王三丁目地内（番号②）……………別紙P 6～7
- 【変更前】：用途境界の中心を通路中心としていた
- 【変更理由】：用途境界の基準となっていた通路が廃道となった。
- 【変更後】：用途境界の基準は、敷地境界を新たな基準とする。
- ④東海六丁目地内（番号⑩、⑭）……………別紙P 8～9
- 【変更前】：用途境界を水崖線としていた。
- 【変更理由】：埋立事業により用途境界の基準となっていた水崖線が再現できなくなった。
- 【変更後】：用途境界の基準は、道路境界から120m及び30mを新たな基準とする。
- ⑤鵜の木一丁目地内（番号③、⑤）……………別紙P 10～11
- 【変更前】：用途境界の基準が不明瞭であった。
- 【変更理由】：用途境界の基準が明確となるよう、新たに道路からの基準を指定する。
- 【変更後】：用途境界の基準は、都市計画道路から83m及び62mを新たな基準とする。

⑥ふるさとの浜辺公園地内（番号㉒、㉓、a）……………別紙P12～13

【変更前】：用途境界を水崖線としていた。

【変更理由】：埋立事業により用途境界の基準となっていた水崖線が再現できなくなった。

【変更後】：用途境界の基準は、敷地境界を新たな基準とする。

⑦東京工科大学付近（番号⑧、⑫、⑬、⑭、⑱、⑳、㉑、㉕）……………別紙P14～15

【変更前】：用途境界を道路中心及び道路境界から20mとしていた。

【変更理由】：用途境界の基準となっていた道路が廃道となった。

【変更後】：用途境界の基準は、都市計画道路から40m及び道路境界から20mを新たな基準とする。

⑧京急高架沿線（番号⑥、⑧、⑨、⑩、⑫、⑮、⑰、⑱、㉑、㉒、㉓、㉔、㉕、㉖、㉗、  
㉘、㉙、㉚、b）……………別紙P16～19

【変更前】：用途境界を線路敷中心としていた。

【変更理由】：用途境界の基準となっていた線路が高架化し、線路敷き中心が再現できなくなった。

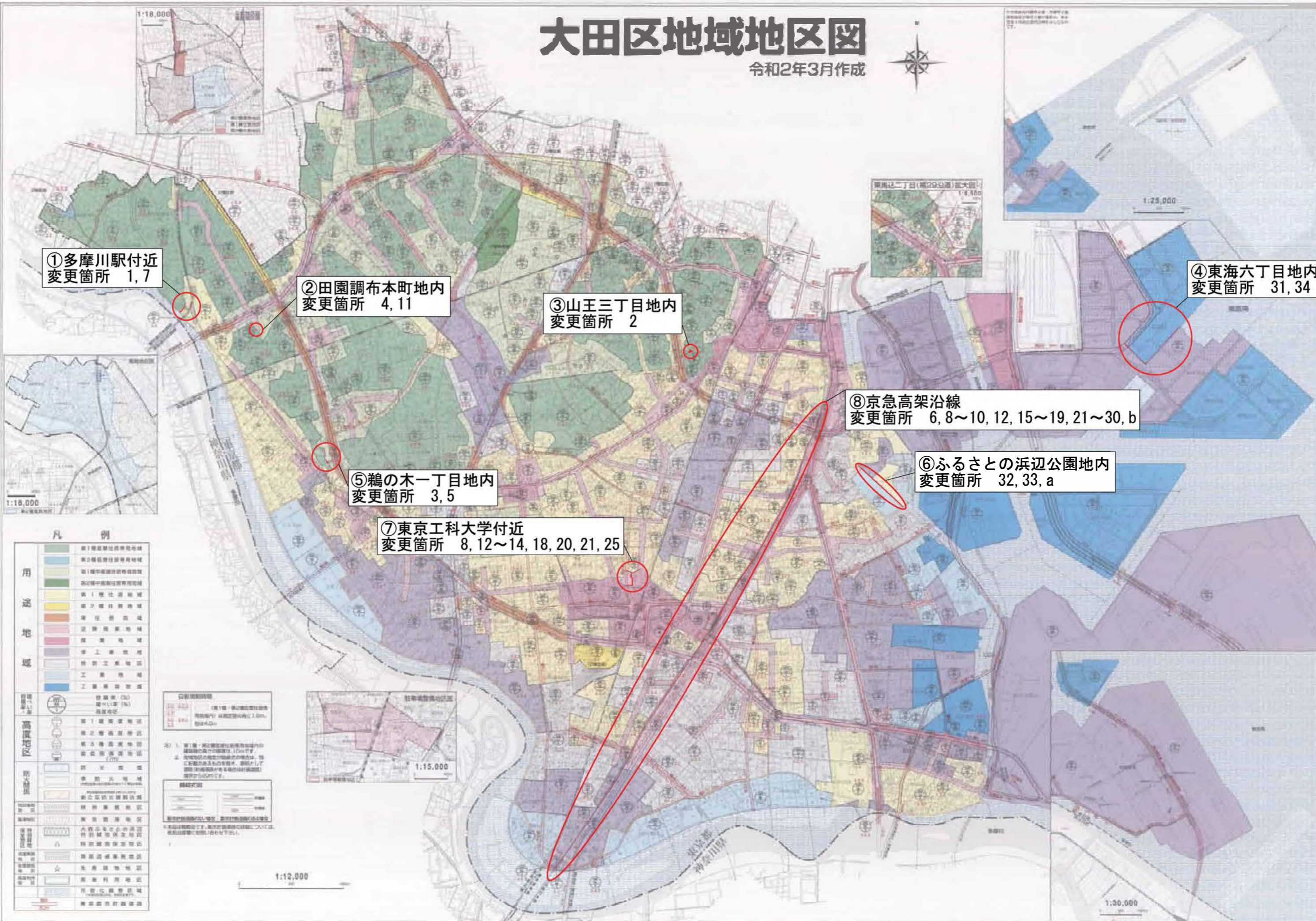
【変更後】：用途境界の基準は、鉄道高架中心を新たな基準とする。

<p>第一号議案 東京都市計画区域区分の変更（東京都決定）について                  第二号議案 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）について                  第三号議案 東京都市計画高度地区の変更（大田区決定）について                  第四号議案 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）について                  第五号議案 東京都市計画特別工業地区の変更（大田区決定）について                  第六号議案 東京都市計画文教地区の変更（大田区決定）について                  第七号議案 東京都市計画特別業務地区の変更（大田区決定）について</p>	<p>【説明資料】</p>	
<p>1 趣旨及び経緯</p>	<p>前回実施した平成 16 年の用途地域等一斉見直しから約 18 年が経過し、道路の整備や鉄道の高架化による地形地物の変更などが多く発生していることから、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられる状況にある。</p> <p>そのため、用途地域等の変更を一括して実施することとなり、令和 2 年に東京都から 23 区あてに用途地域等の変更に関する原案作成依頼があった。</p> <p>区では、令和 3 年度に用途地域等の境界の基準をあらたな地形地物に変更した原案を作成し、大田区都市計画審議会に報告し東京都へ提出した。</p> <p>このたび、説明会及び東京都協議が終了し、都市計画変更を決定するため諮問するものである。</p> <p>第一号議案及び第二号議案は、都市計画法第 18 条第 1 項の規定により、東京都知事より東京都市計画区域区分及び用途地域の変更について大田区長あてに意見照会されたものである。</p> <p>第三号議案から第七号議案は、用途地域の変更に伴い大田区が決定しようとするものである。</p> <p>なお、第一号議案東京都市計画区域区分の変更（東京都決定）について、区内の変更箇所はない。</p> <p>また、第六号議案及び第七号議案は面積を再計測した結果、面積を変更するものであり、位置及び区域の変更はない。</p>	<p>○都市計画の変更に係る都知事協議について</p> <p>本件は、都市計画法第 21 条第 2 項により東京都知事協議済</p>
<p>2 計画の位置及び内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①多摩川駅付近</li> <li>②田園調布本町地内</li> <li>③山王三丁目地内</li> <li>④東海六丁目地内</li> <li>⑤鶉の木一丁目地内</li> <li>⑥ふるさとの浜辺公園地内</li> <li>⑦東京工科大学付近</li> <li>⑧京急高架沿線</li> </ul>	

<p>3 説明会の概要</p>	<p>①令和3年11月19日（金）18：30～20：30                  ②令和3年11月21日（日）10：00～11：30                  ③令和3年11月24日（水）18：30～20：30                  ④令和3年11月26日（金）18：30～20：30                  ⑤令和3年11月27日（土）10：00～11：30                  ⑥令和3年11月30日（火）18：30～20：30                  意見回答：都市計画変更に係る意見は0件</p>	<p>①消費者生活センター                  ②消費者生活センター                  ③L u z 大森                  ④萩中集会所                  ⑤L u z 大森                  ⑥田園調布せせらぎ館</p>
<p>4 公 告 ・ 縦 覧</p>	<p>日 時：12月1日（木）から12月15日（木）                  場 所：大田区まちづくり推進部都市計画課                  意見回答：0件</p>	
<p>5 今 後 の 予 定</p>	<p>○東京都都市計画審議会：令和5年2月                  ○決定告示：令和5年4月</p>	

# 大田区地域地区図

令和2年3月作成



①多摩川駅付近  
変更箇所 1, 7

②田園調布本町地内  
変更箇所 4, 11

③山王三丁目地内  
変更箇所 2

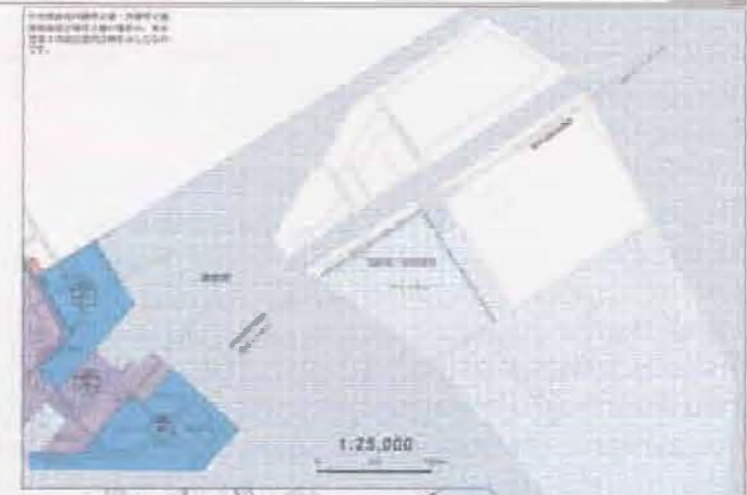
④東海六丁目地内  
変更箇所 31, 34

⑧京急高架沿線  
変更箇所 6, 8~10, 12, 15~19, 21~30, b

⑤鵜の木一丁目地内  
変更箇所 3, 5

⑥ふるさとの浜辺公園地内  
変更箇所 32, 33, a

⑦東京工科大学付近  
変更箇所 8, 12~14, 18, 20, 21, 25



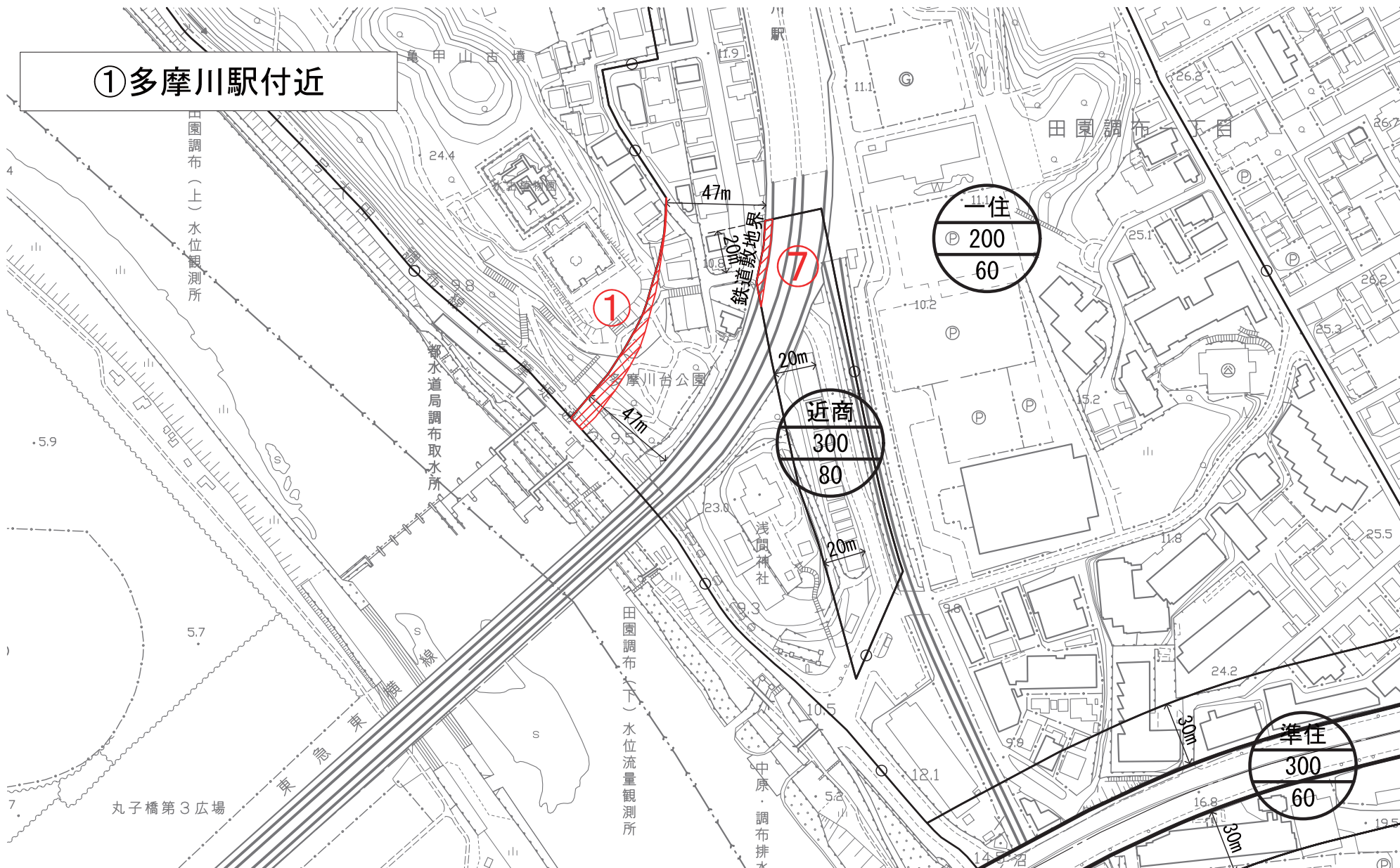
凡 例

用地	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	第三種住居地域	工業地域	工業専用地域
用途	第一種商業地域	第二種商業地域	第三種商業地域	第一種工業地域	第二種工業地域	第三種工業地域	第一種遊園地域
交通	道路	河川	公園	緑地	埋立地	埋立予定地	埋立禁止地
その他	指定区域	指定区域外	指定区域	指定区域外	指定区域	指定区域外	指定区域

資料提供機関  
国土院(国) 国土院(都) 国土院(区) 国土院(市) 国土院(町) 国土院(村) 国土院(支庁) 国土院(道) 国土院(府) 国土院(県) 国土院(国)

注1. 第一種・第二種住居専用地域内の建築物の高さの制限は、1.0mです。  
注2. 指定区域の指定が附条件の場合は、指定区域にあるものを優先し、指定区域外にあるものを優先して指定区域外に指定します。

# ①多摩川駅付近



番号	変更前									変更後								
	東京都決定 用途地域						大田区決定			東京都決定 用途地域						大田区決定		
	用途	建蔽	敷地	容積	高さ	外壁	高度	防火	特別 用途	用途	建蔽	容積	敷地	高さ	外壁	高度	防火	特別 用途
1	一低	40	80	-	10	-	1高	準防火	-	一住	60	200	-	-	-	2高	準防火	-
7	一住	60	200	-	-	-	2高	準防火	-	近商	80	300	-	-	-	3高	準防火	-

一住

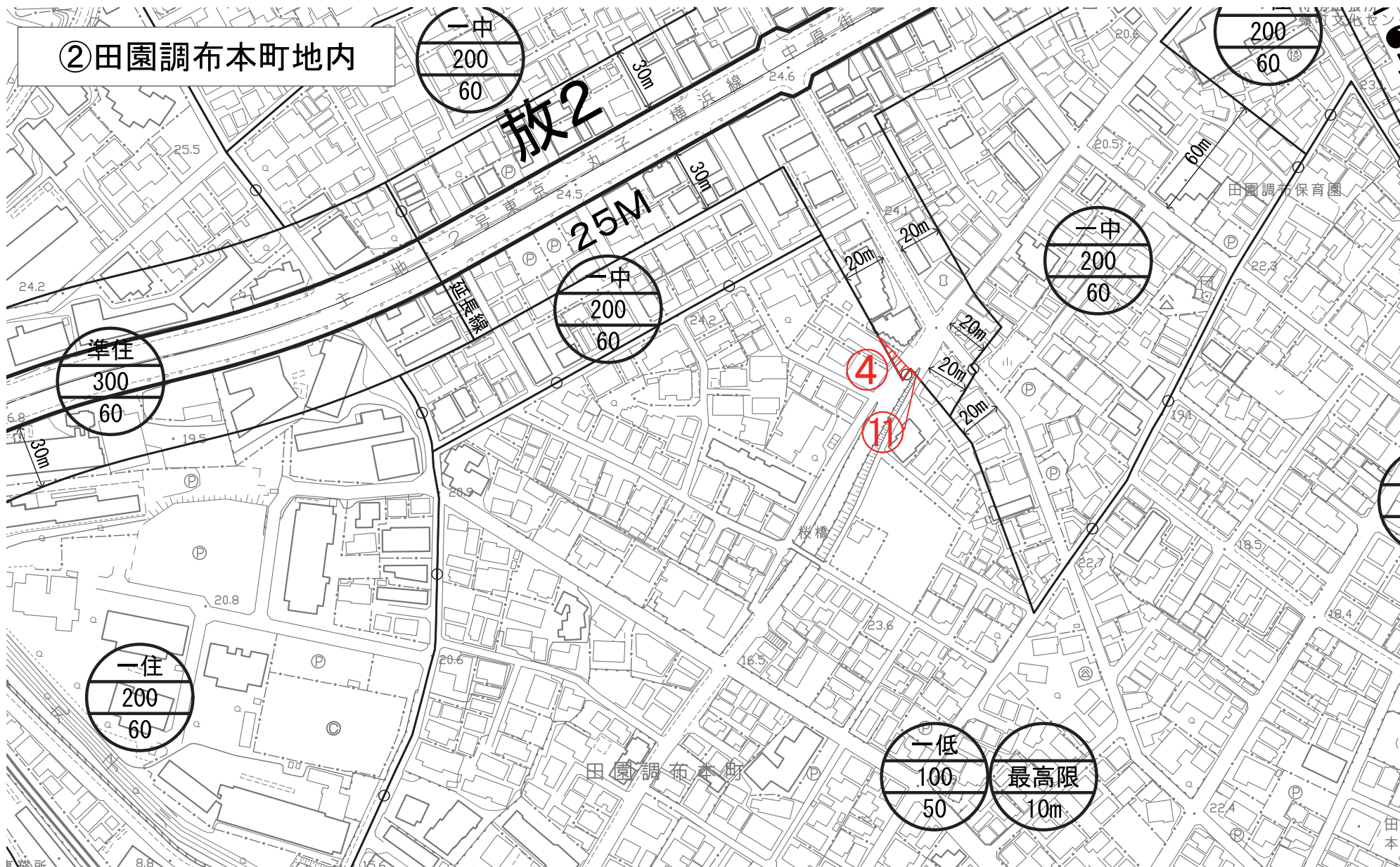
①多摩川駅付近

変更前

変更後



②田園調布本町地内

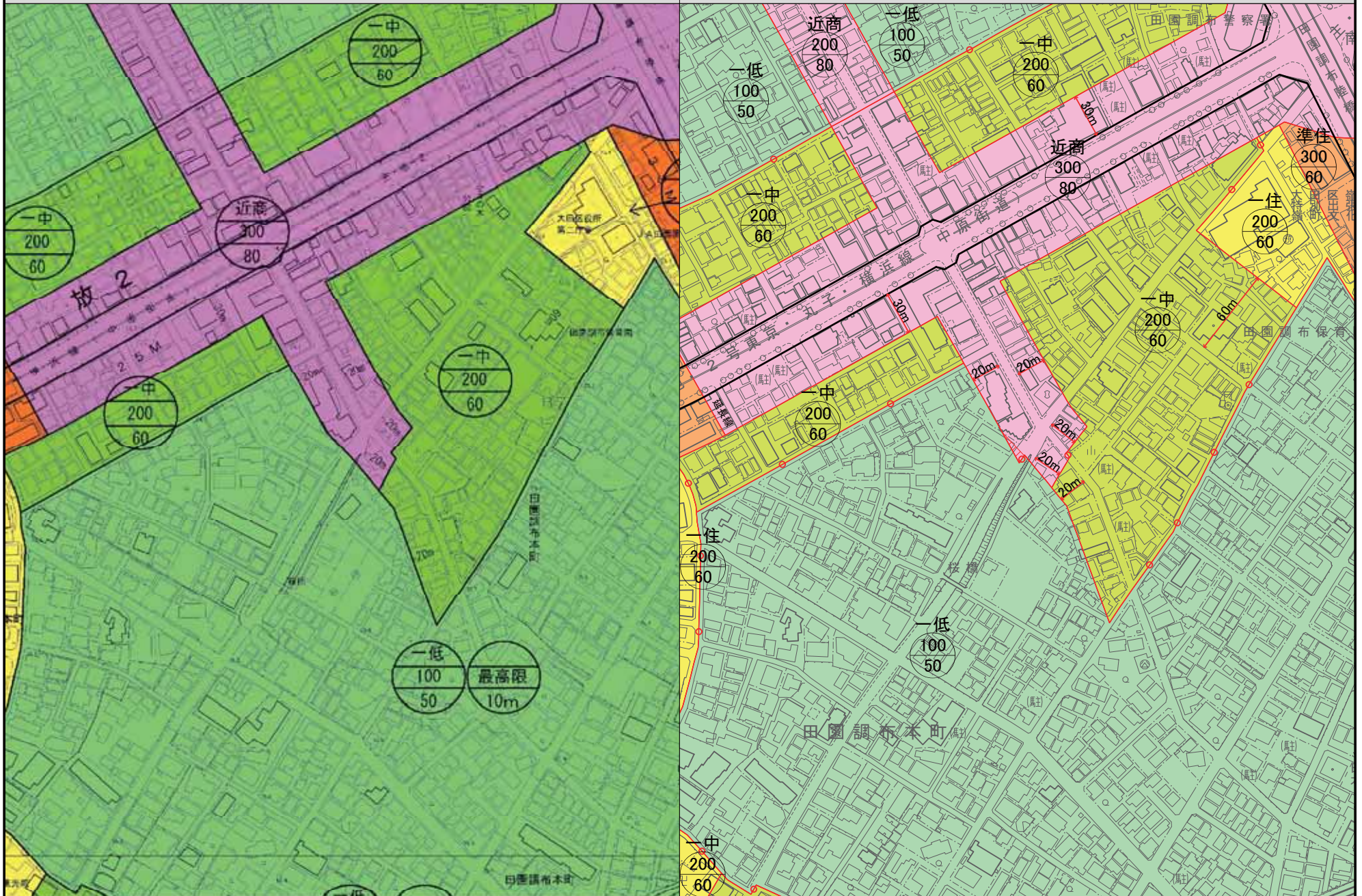




②田園調布本町地内

変更前

変更後



### ③山王三丁目地内

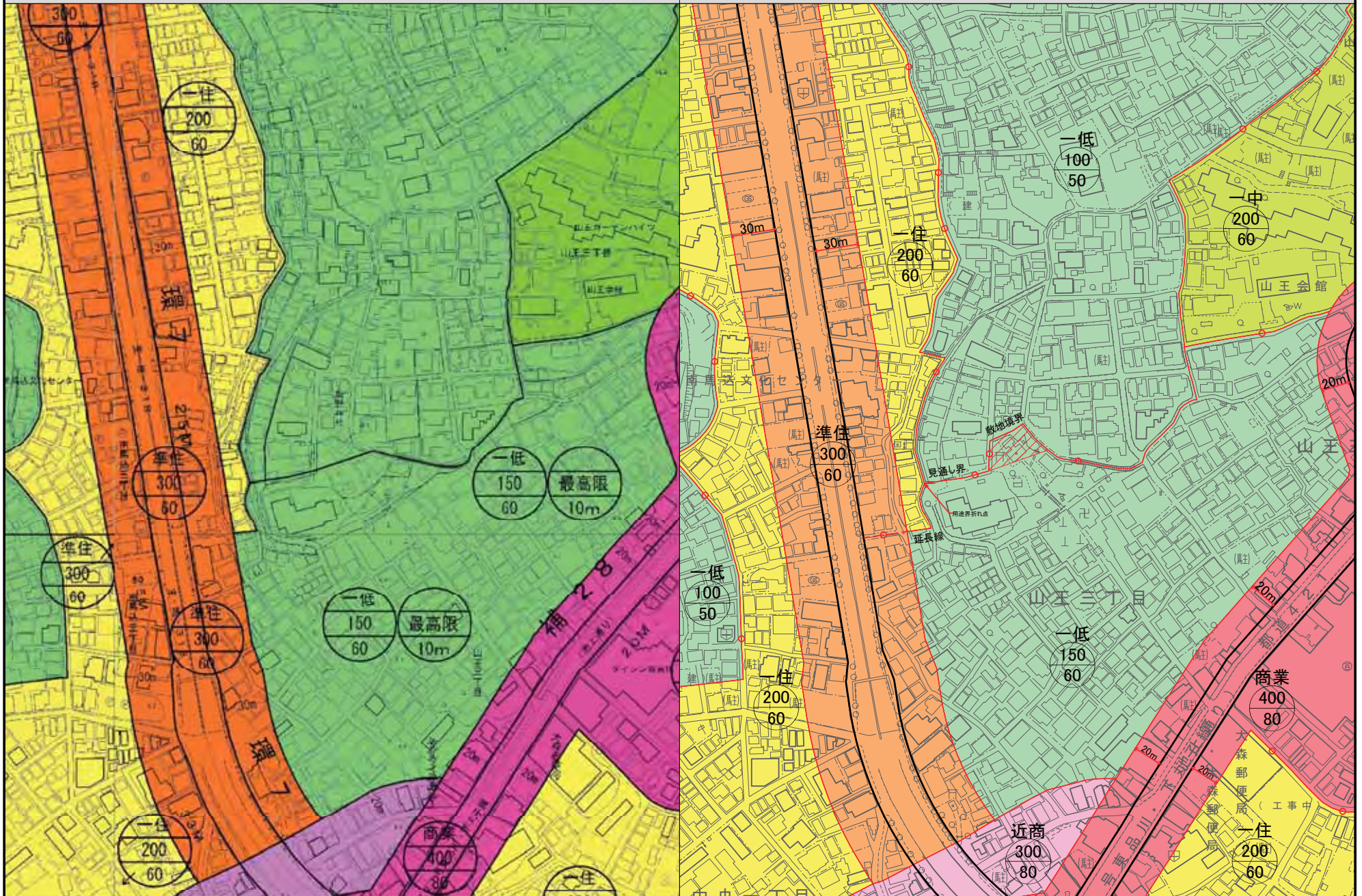


番号	変更前									変更後								
	東京都決定						大田区決定			東京都決定						大田区決定		
	用途	建蔽	容積	敷地	高さ	外壁	高度	防火	特別用途	用途	建蔽	容積	敷地	高さ	外壁	高度	防火	特別用途
2	一低	50	100	-	10	-	1高	準防火	-	一低	60	150	-	10	-	1高	準防火	-

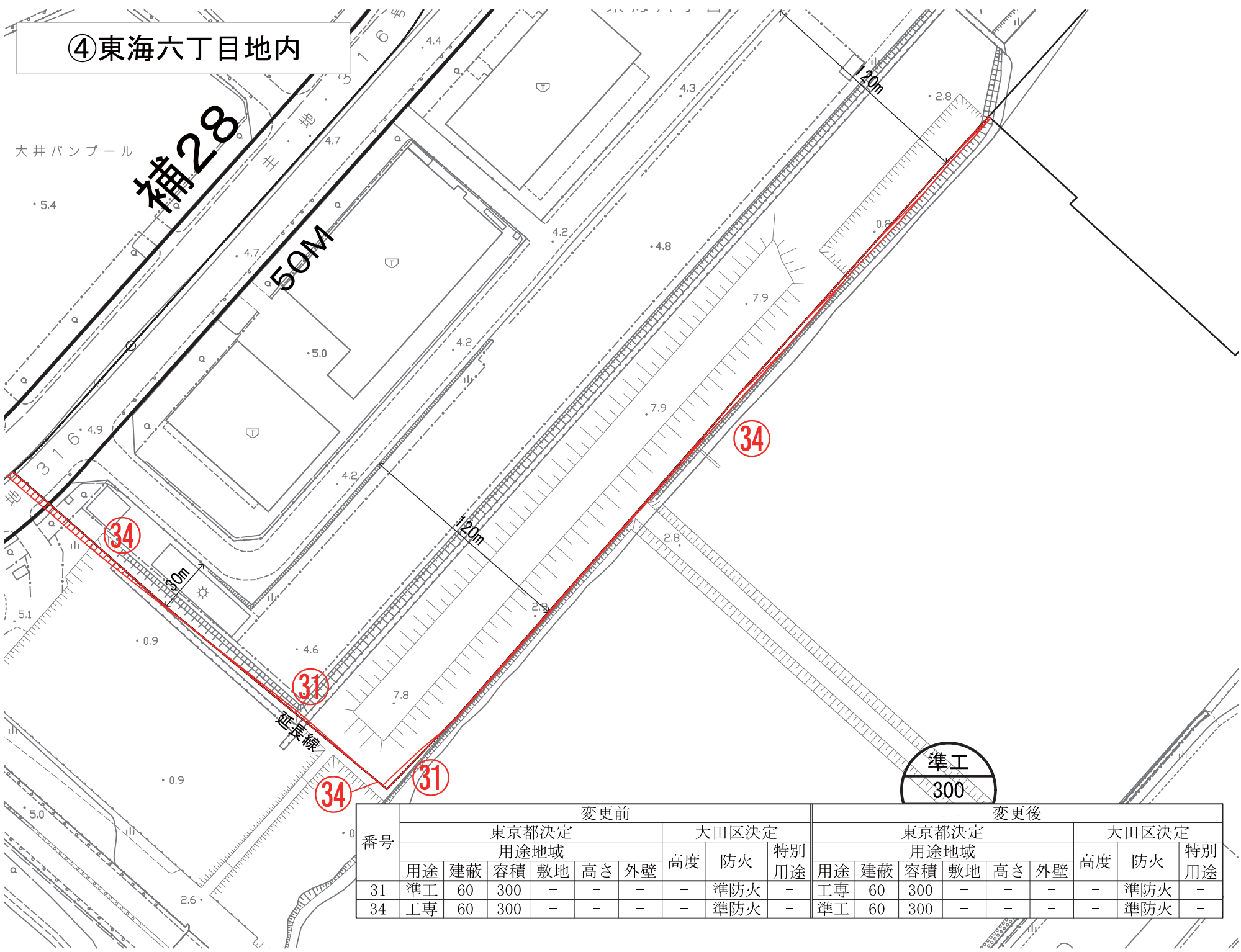
③山王三丁目地内

変更前

変更後



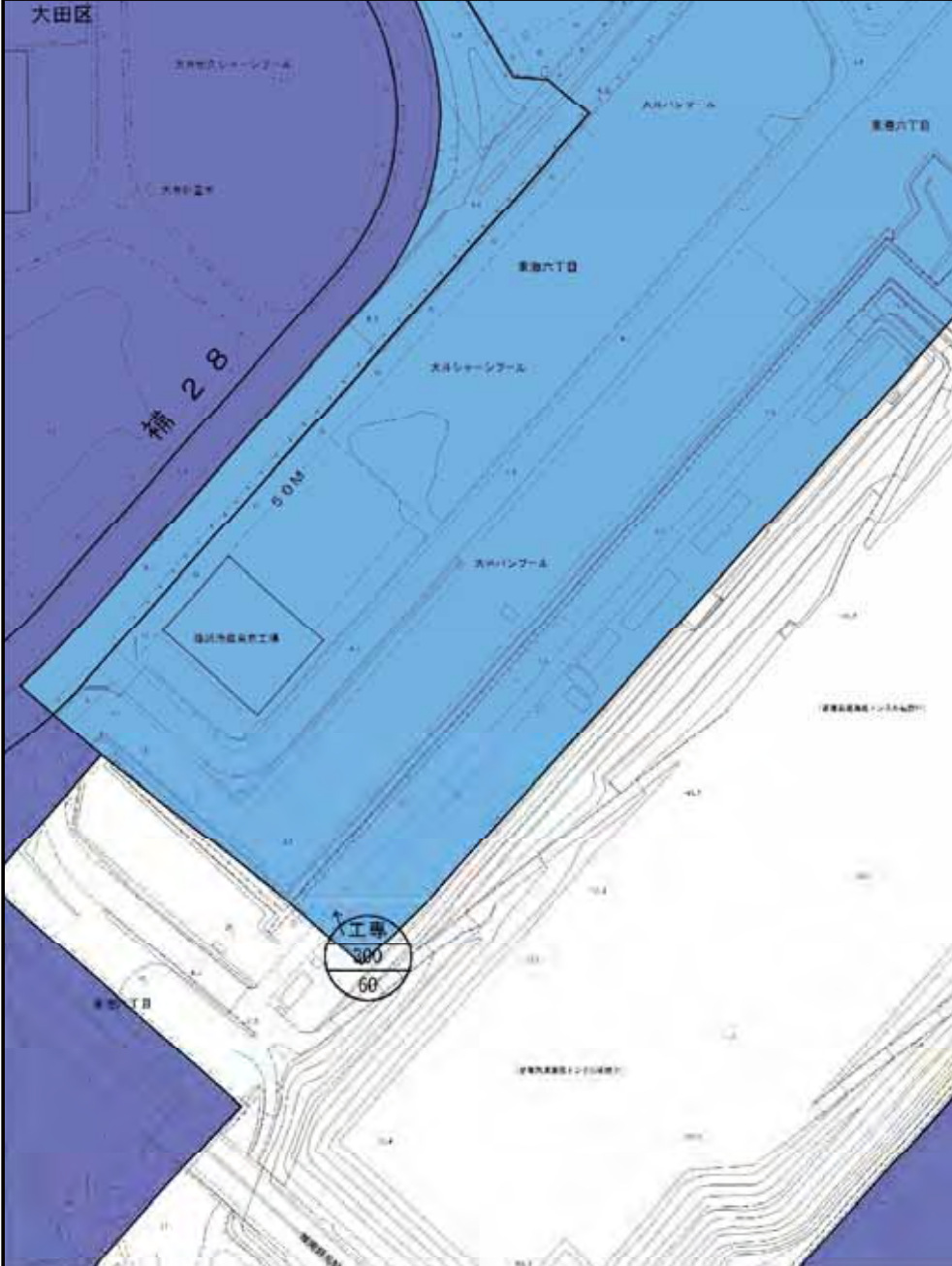
④東海六丁目地内



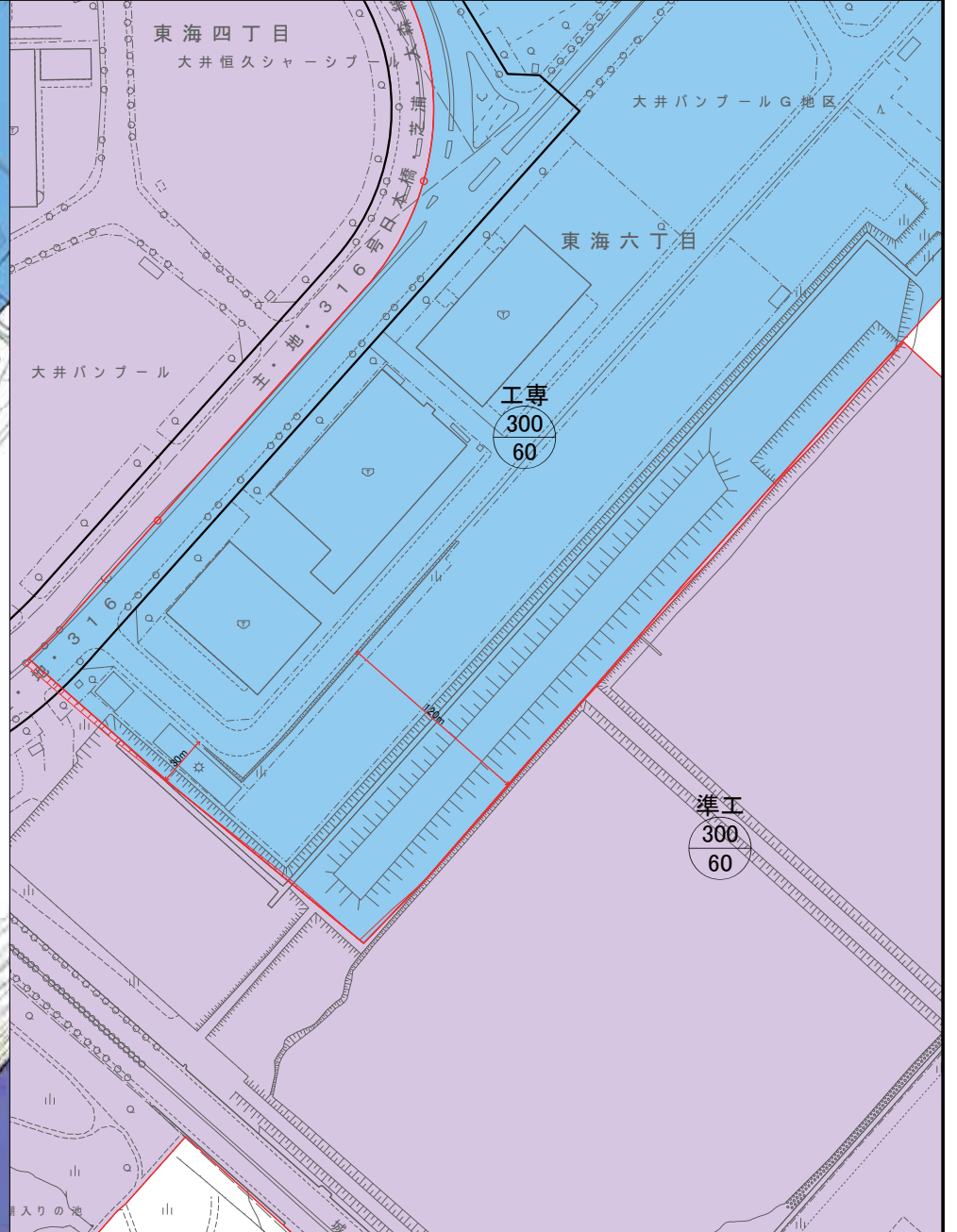
番号	変更前									変更後								
	東京都決定						大田区決定			東京都決定						大田区決定		
	用途	建蔽	容積	敷地	高さ	外壁	高度	防火	特別用途	用途	建蔽	容積	敷地	高さ	外壁	高度	防火	特別用途
31	準工	60	300	-	-	-	-	準防火	-	工専	60	300	-	-	-	-	準防火	-
34	工専	60	300	-	-	-	-	準防火	-	準工	60	300	-	-	-	-	準防火	-

④東海六丁目地内

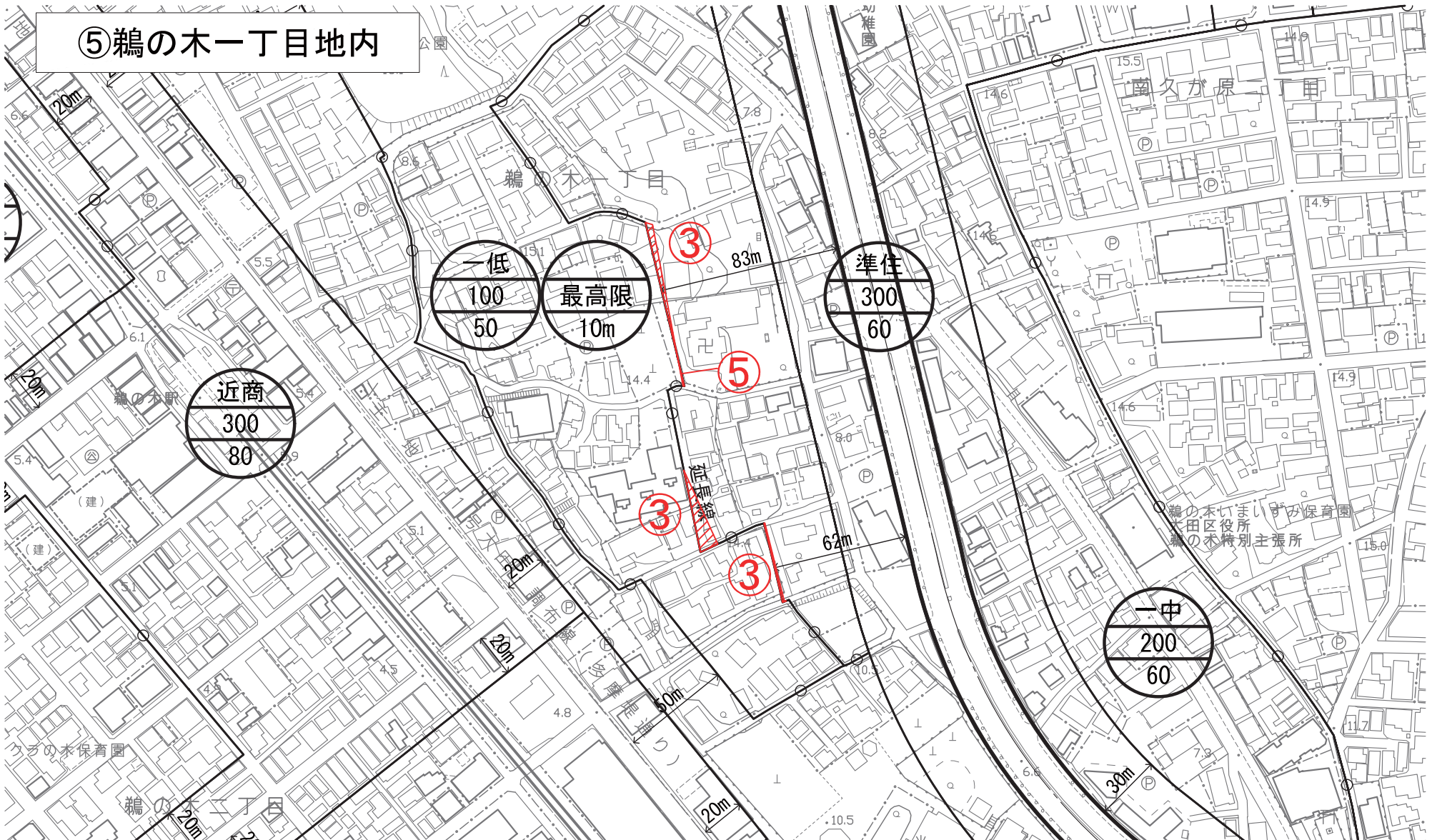
変更前



変更後



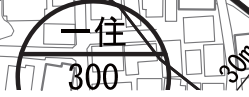
# ⑤鵜の木一丁目地内



変更前

変更後

住 10 0	番号	東京都決定							大田区決定			東京都決定							大田区決定		
		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	敷地	高さ	外壁	用途				建蔽	容積	敷地	高さ	外壁	用途	建蔽			
3	一低	50	100	-	10	-	1高	準防火	-	一中	60	200	-	-	-	2高	準防火	-			
5	一中	60	200	-	-	-	2高	準防火	-	一低	50	100	-	10	-	1高	準防火	-			



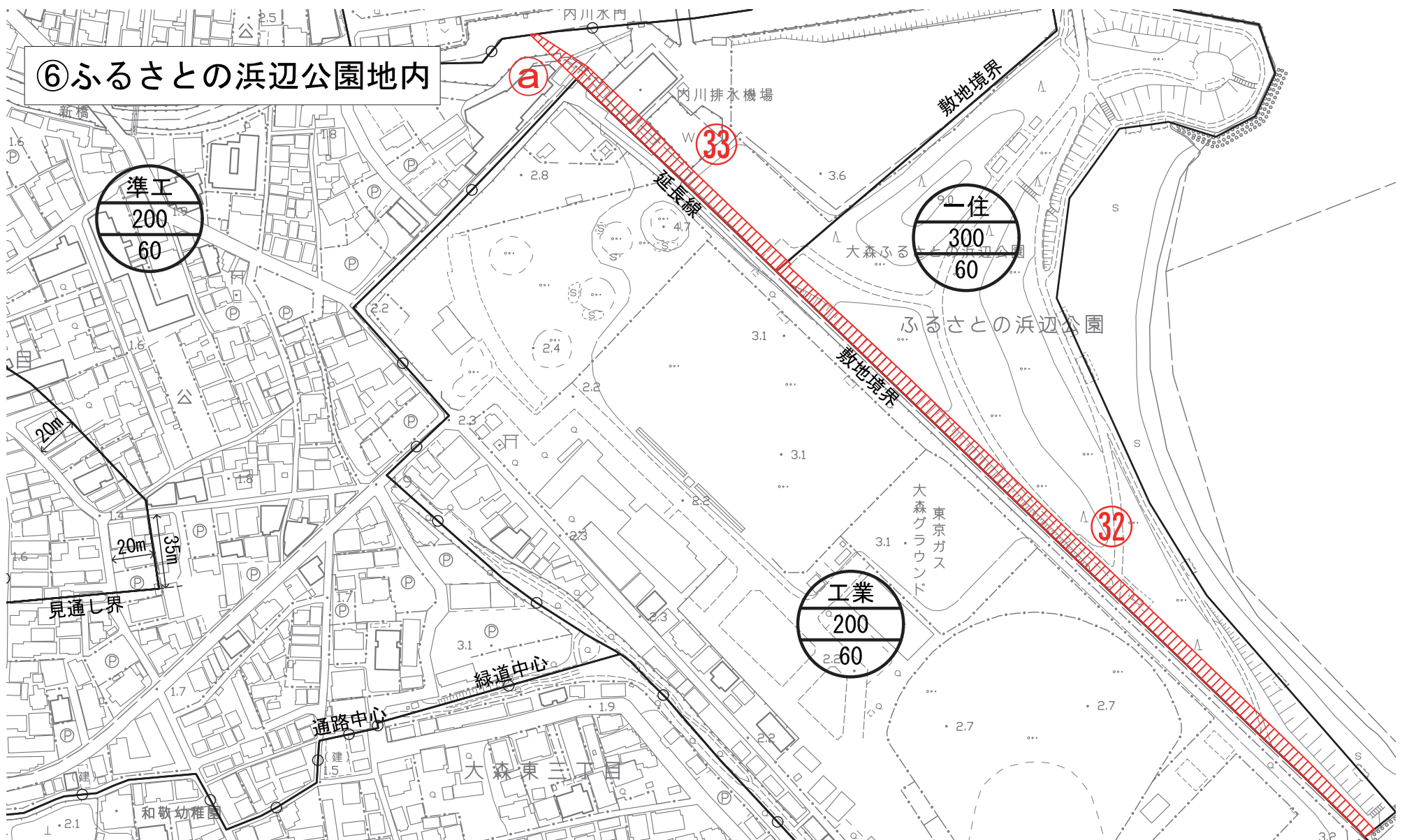
⑤ 鶺鴒の木一丁目地内

変更前

変更後



# ⑥ふるさとの浜辺公園地内



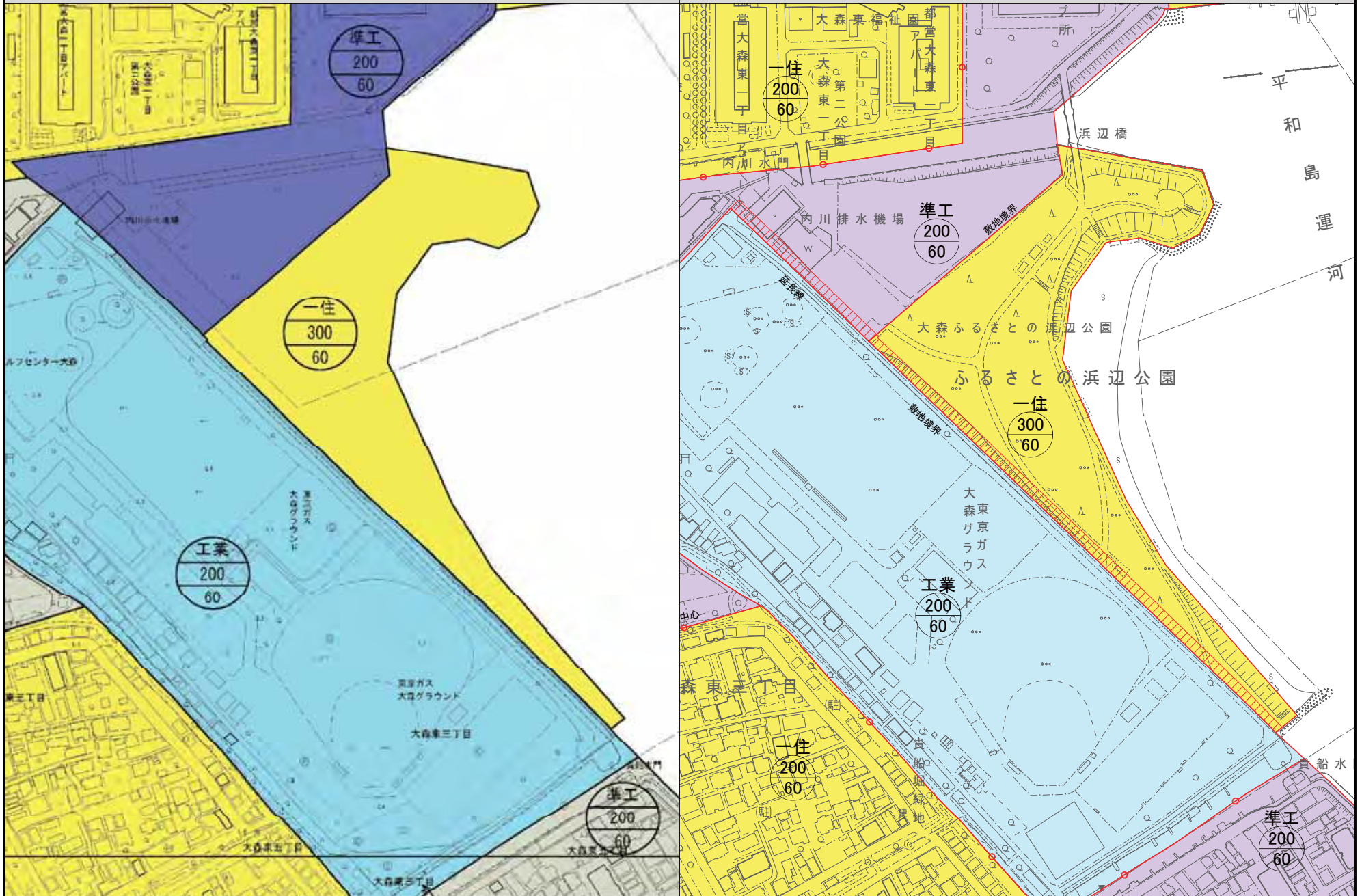
番号	変更前									変更後								
	東京都決定						大田区決定			東京都決定						大田区決定		
	用途	建蔽	容積	敷地	高さ	外壁	高度	防火	特別用途	用途	建蔽	容積	敷地	高さ	外壁	高度	防火	特別用途
32	工業	60	200	-	-	-	-	準防火	-	一住	60	300	-	-	-	3高	準防火	-
33	工業	60	200	-	-	-	-	準防火	-	準工	60	200	-	-	-	-	準防火	-
a	準工	60	200	-	-	-	2高	準防火	特工	準工	60	200	-	-	-	-	準防火	-



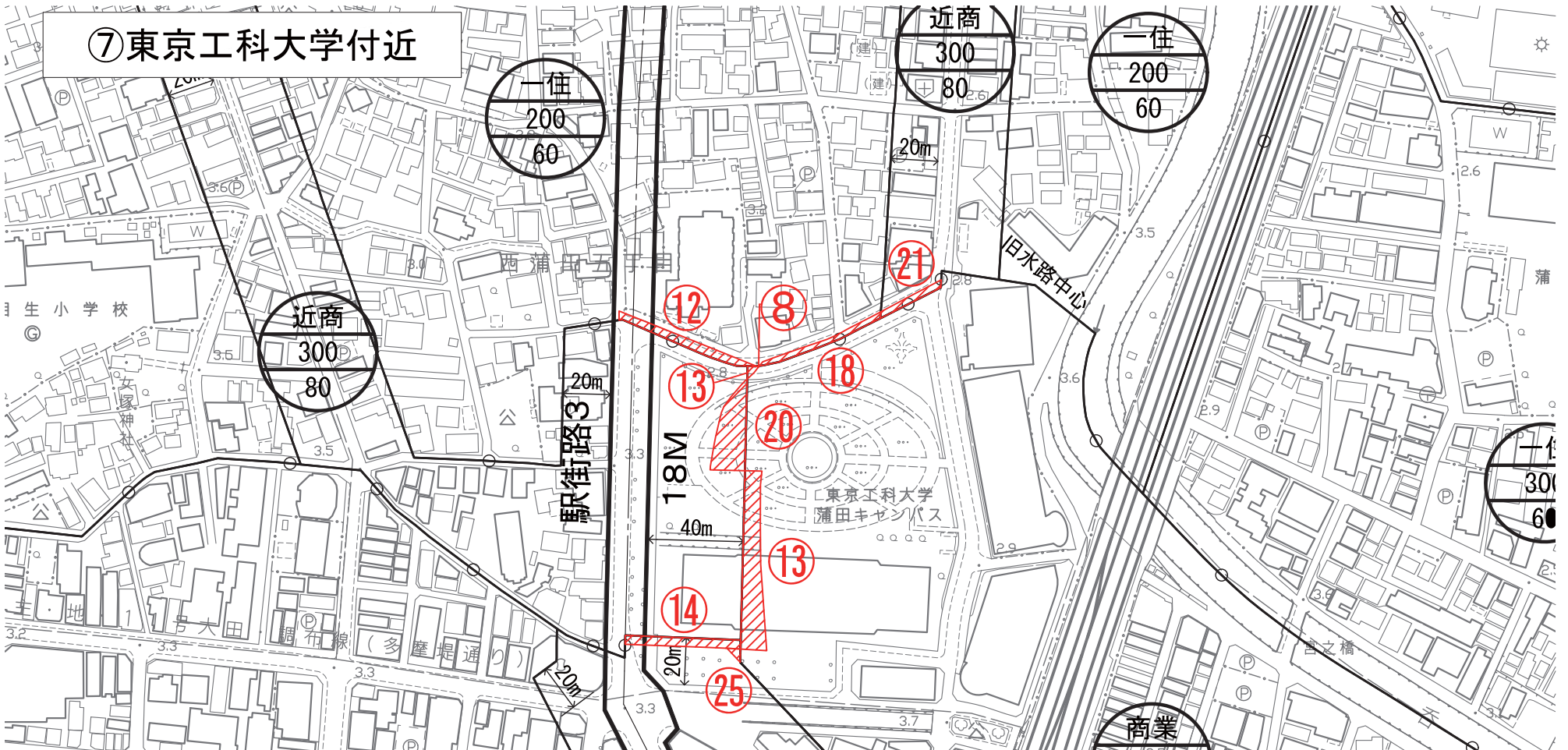
⑥ふるさとの浜辺公園地内

変更前

変更後



# ⑦東京工科大学付近

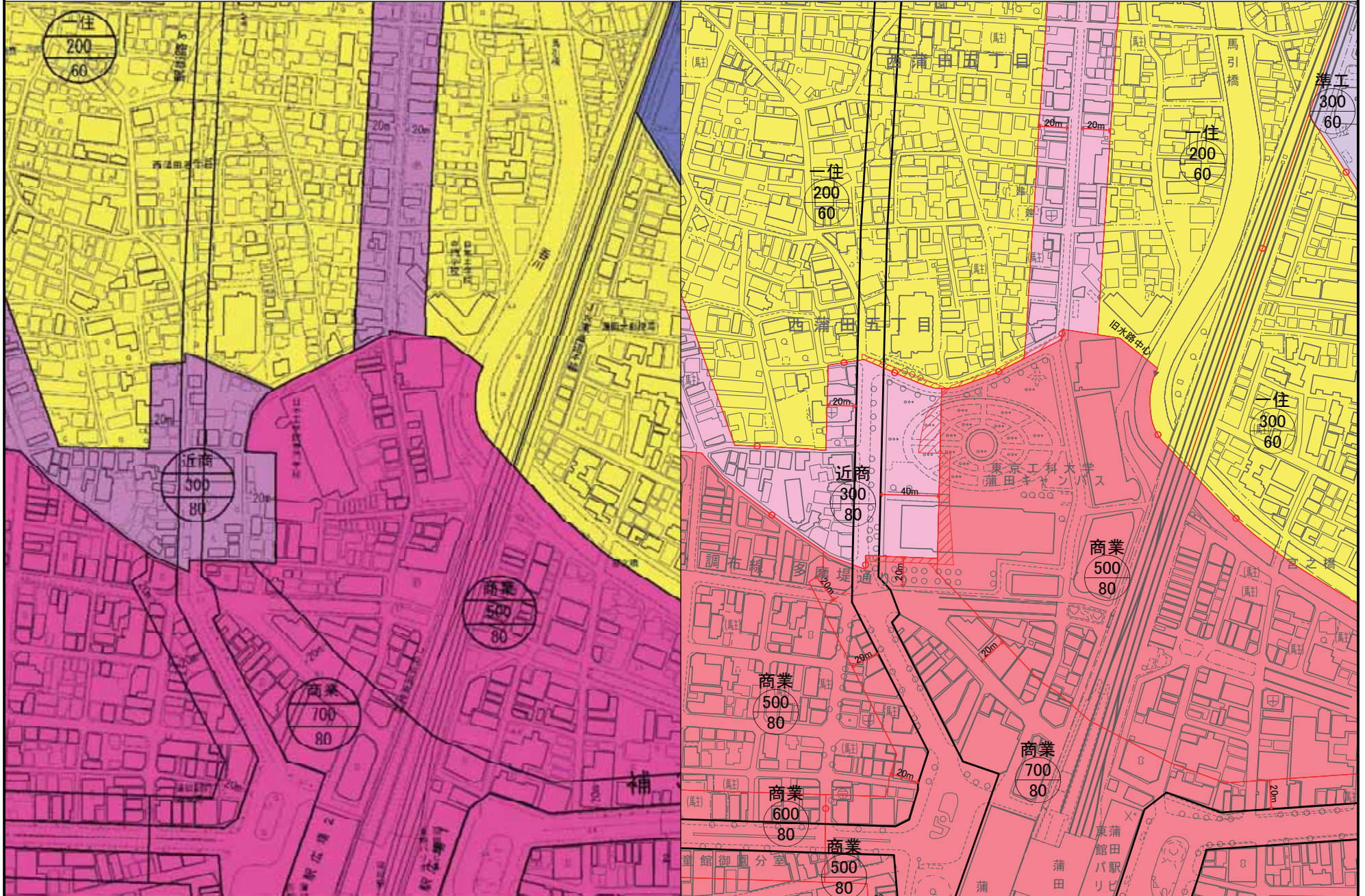


番号	変更前									変更後								
	東京都決定						大田区決定			東京都決定						大田区決定		
	用途	建蔽	容積	敷地	高さ	外壁	高度	防火	特別用途	用途	建蔽	容積	敷地	高さ	外壁	高度	防火	特別用途
8	一住	60	200	-	-	-	2高	準防火	-	商業	80	500	-	-	-	-	防火	-
12	近商	80	300	-	-	-	3高	防火	-	一住	60	200	-	-	-	2高	準防火	-
13	近商	80	300	-	-	-	3高	防火	-	商業	80	500	-	-	-	-	防火	-
14	近商	80	300	-	-	-	3高	防火	-	商業	80	700	-	-	-	-	防火	-
18	商業	80	500	-	-	-	-	防火	-	一住	60	200	-	-	-	2高	準防火	-
20	商業	80	500	-	-	-	-	防火	-	近商	80	300	-	-	-	3高	防火	-
21	商業	80	500	-	-	-	-	防火	-	近商	80	300	-	-	-	3高	準防火	-
25	商業	80	500	-	-	-	-	防火	-	商業	80	700	-	-	-	-	防火	-

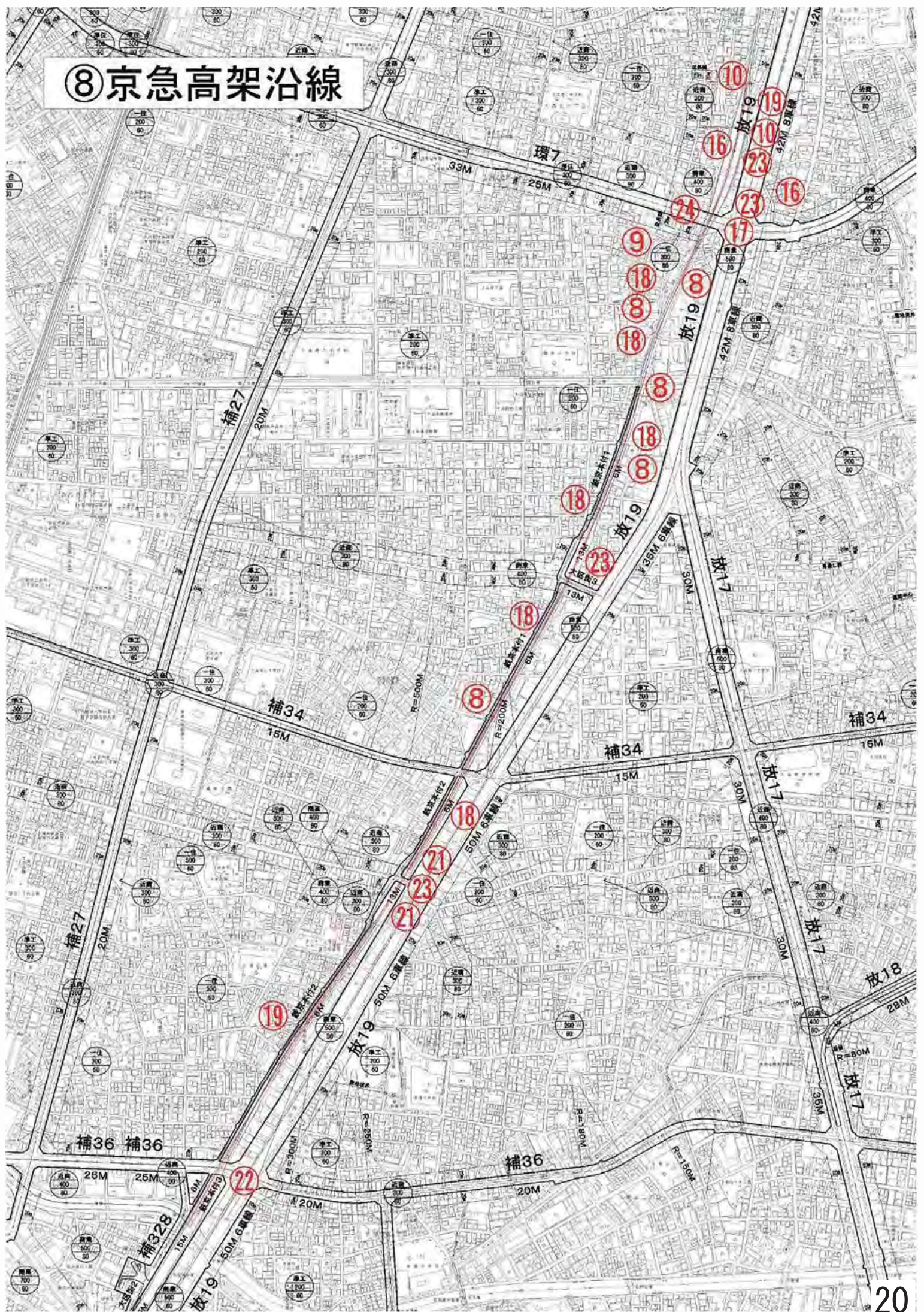
⑦東京工科大学付近

変更前

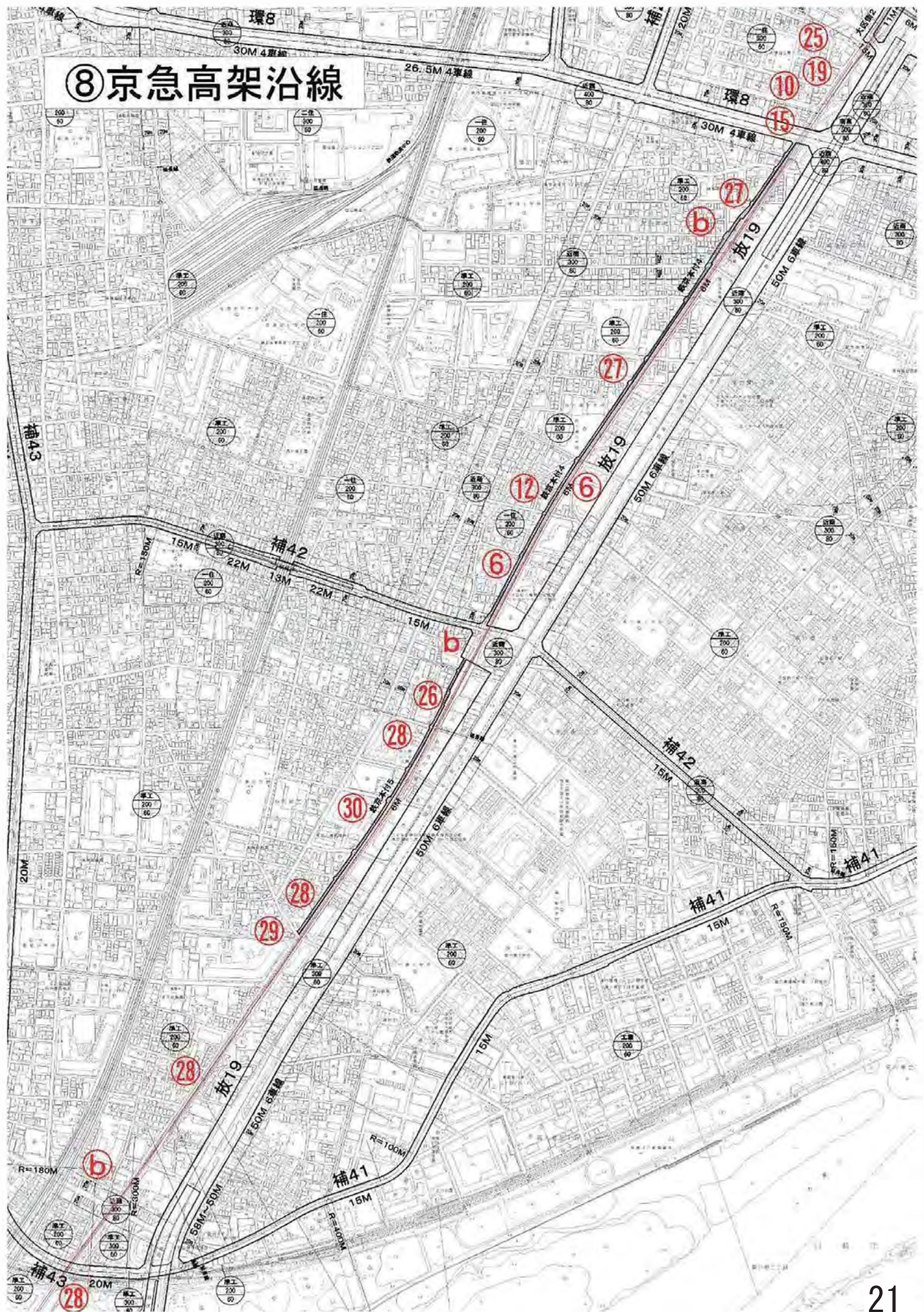
変更後



# ⑧京急高架沿線



# ⑧京急高架沿線



# ⑧京急高架沿線

番号	変更前									変更後								
	用途	建蔽	容積	敷地	高さ	外壁	高度	防火	特別用途	用途	建蔽	容積	敷地	高さ	外壁	高度	防火	特別用途
6	一住	60	200	-	-	-	2高	準防火	-	近商	80	300	-	-	-	3高	防火	-
8	一住	60	200	-	-	-	2高	準防火	-	商業	80	500	-	-	-	-	防火	-
9	一住	60	300	-	-	-	3高 低7m	防火	-	商業	80	500	-	-	-	低7m	防火	-
10	一住	60	300	-	-	-	3高	準防火	-	商業	80	500	-	-	-	-	防火	-
12	近商	80	300	-	-	-	3高	防火	-	一住	60	200	-	-	-	2高	準防火	-
15	近商	80	400	-	-	-	低7m	防火	-	商業	80	500	-	-	-	低7m	防火	-
16	商業	80	400	-	-	-	3高	防火	-	商業	80	500	-	-	-	-	防火	-
17	商業	80	400	-	-	-	3高 低7m	防火	-	商業	80	500	-	-	-	低7m	防火	-
18	商業	80	500	-	-	-	-	防火	-	一住	60	200	-	-	-	2高	準防火	-
19	商業	80	500	-	-	-	-	防火	-	一住	60	300	-	-	-	3高	準防火	-
21	商業	80	500	-	-	-	-	防火	-	近商	80	300	-	-	-	3高	準防火	-
22	商業	80	500	-	-	-	-	防火	-	近商	80	400	-	-	-	-	防火	-
23	商業	80	500	-	-	-	-	防火	-	商業	80	400	-	-	-	3高	防火	-
24	商業	80	500	-	-	-	低7m	防火	-	商業	80	400	-	-	-	3高 低7m	防火	-
25	商業	80	500	-	-	-	-	防火	-	商業	80	700	-	-	-	-	防火	-
26	準工	60	200	-	-	-	2高	準防火	-	近商	80	300	-	-	-	3高	防火	-
27	準工	60	200	-	-	-	2高	準防火	特工	近商	80	300	-	-	-	3高	防火	-
28	準工	60	200	-	-	-	2高	準防火	-	準工	60	300	-	-	-	3高	防火	-
29	準工	60	200	-	-	-	2高	準防火	特工	準工	60	300	-	-	-	3高	防火	-
30	準工	60	300	-	-	-	3高	防火	-	準工	60	200	-	-	-	2高	準防火	-
b	近商	80	300	-	-	-	3高	準防火	-	近商	80	300	-	-	-	3高	防火	-

※

※なお、19番の変更については、用途地域の変更に合わせて、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規制内容も変更する。

⑧京急高架沿線

変更前

変更後

