

都区部における高度地区運用の状況

区名		4 新宿区						7 墨田区					10 目黒区							12 世田谷区				13 渋谷区							20 練馬区				23 江戸川区		
導入の経緯	主な要因	都市マスでの規定																																	○		
		天空率の導入						○					○																								
		建築基準法改正						○					○							○				○							○						
	その他の要因	国の管轄である建築基準法に対し、区が主体となって導入できる規制が必要区議会の質疑						天空率を活用し狭隘道路に接道した敷地等に、法改正前には建築不可能だった高さの建築物の建設が増加					天空率方式・総合設計制度の導入などで、高層建築物がより立ちやすくなった							東京都で用途地域の見直しによる大規模マンション開発等				活発な建築が行われ、建築物も高層化し、建築紛争の増加、地価上昇による住み続けることの困難さが増してきた							区民参加型で、まちづくり条例策定検討。その中に開発基準の設定の問題があり、絶対高さ規制導入を検討				平成8年の一斉見直しで3階建てを建てやすくと主旨から、第1種高度地区を第2種高度地区に変更したところ、形態混在が発生し課題となった。		
施行年月日		平成18年3月31日						平成16年6月24日(当初) 平成22年3月31日変更					平成16年6月24日(当初) 平成20年11月28日変更							平成16年6月24日(当初)				平成20年12月1日							平成16年6月24日(当初) 平成20年3月8日変更				平成16年6月24日(当初)		
指定対象地区		以下の地区を除く全区域 ・都市再生緊急整備地域(新宿駅周辺)とそれに連なる商業系用途地域 ・第一種低層住居専用地域						以下の地区を除く全区域 ・都市計画マスタープランで高度利用を位置づけている地区(スカイツリー周辺、両国、錦糸町)					以下の地区を除く全区域 ・市街地再開発事業区域 ・恵比寿ガーデンプレイスの区域							以下の地区を除く全区域 ・第一種、第二種低層住居専用地域・商業系用途地域				以下の地区を除く全区域 ・都市再生緊急整備地域及び当該地域と一体で用途地域が指定されている渋谷駅周辺の地域 ・新宿駅南口周辺の一団の商業地域 ・高度利用地区 ・恵比寿ガーデンプレイス周辺の地域							以下の地区を除く全区域 ・第一種低層住居専用地域 ・高度利用を図る駅周辺				以下の条件に適合する地区 ・第二種高度地区 ・都市マスで低層住宅地の形成が位置づけられた地区 ・土地区画整理事業を施行すべき区域で事業が当面予定されておらず、原則として容積率150%以下の地区 ・既存不適格を多数発生させない地区		
用途地域	指定高さ	20, 30, 40, 50, 60						17, 22, 28, 35					17, 20, 30, 40, 50, 60							30, 45				16, 20, 30, 40, 50, 60							17, 20, 25, 30, 35				16		
	容積率	200	300	400	500	600	700	200	300	400	500	600	150	200	300	400	500	600	700	100	150	200	300	200	300	400	500	600	700	150	200	300	400	100	150	200	
第一種中高層住居専用地域	斜線あり	20	20/30					*	*	*	*	*	17	17					30	30	30		20						17	17/20			16	16	16		
	斜線なし							*	*	*	*	*																									
第二種中高層住居専用地域	斜線あり	20	20					*	*	*	*	*	17	20							45			20/30					*	*	*	*	16	16	16		
	斜線なし		30					*	*	*	*	*																	*	*	*	*					
第一種住居地域	斜線あり	20	20	20/30/40				17	22				17	20/30						45	45	20	20/30						17/20	17/20/25/30		16	16	16			
	斜線なし		30	20/30/40				22	28																												
第二種住居地域	斜線あり		20/30	20/30/40				*	*	*	*	*	17	20/30	30					45	45	20	20/30						20	25		*	*	*			
	斜線なし			30/40				*	*	*	*	*												32/40/60								*	*	*			
準住居地域	斜線あり	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		30/45	45		20						25/30			*	*	*			
	斜線なし	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		40								*	*	*			
近隣商業地域	斜線あり		20/30	20/30/40				17	22				17	20								20	16/20/30					17/20	20/25/30	35	16	16	16				
	斜線なし		30	30/40				22	28															40/50													
商業地域	斜線あり			40					28					30/40																35							
	斜線なし			30/40	40/50	40/50	50/60		22/28	35				30/40	50	40/50	60						30/40/50	30/40/50,60	60	60											
準工業地域	斜線あり	20	20/30	30/40				17	22				17	20/30						45	45								20	30							
	斜線なし			30/40				17	22	28																											
工業地域	斜線あり	*	*	*	*	*	*						*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*									
	斜線なし	*	*	*	*	*	*						*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		20	30						

※斜線あり：北側斜線規制+絶対高さ規制、※斜線なし：絶対高さ規制

* 用途地域指定なし、大田区で指定されている容積の用途地域

高さの最高限度を定める高度地区
有識者委員会（第1回）H25. 6. 25
資料3-2

東京都23区の用途地域指定状況

単位: ha(平成24年4月1日現在)

	合計	第一種 低層住居 専用地域	第二種 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	準住居地 域	近隣商業 地域	商業地域	準工業地 域	工業地域	工業専用 地域
1千代田区	1,164.0	-	-	-	-	367.4	85.6	-	-	711.0	-	-	-
2中央区	851.6	-	-	-	-	60.1	69.0	-	-	655.5	67.0	-	-
3港区	1,993.9	0.1	-	450.0	101.1	164.2	209.6	-	83.7	624.9	360.3	-	-
4新宿区	1,823.0	121.2	-	417.1	81.6	391.3	101.9	-	93.6	499.6	116.7	-	-
5文京区	1,131.0	121.8	-	334.8	7.8	180.2	48.8	-	124.3	237.3	76.0	-	-
6台東区	975.3	-	-	114.1	3.8	79.8	3.1	-	95.5	670.7	8.3	-	-
7墨田区	1,241.3	-	-	-	-	78.8	-	-	193.7	321.4	595.0	52.4	-
8江東区	3,660.7	-	-	134.1	-	505.1	52.4	11.8	79.7	285.9	1,855.1	181.0	555.6
9品川区	2,243.2	126.7	-	208.6	3.4	559.7	15.0	-	140.5	259.8	869.6	59.9	-
10目黒区	1,470.0	592.0	-	309.4	62.7	181.7	47.4	-	99.6	96.6	80.6	-	-
11大田区	5,529.0	714.1	3.5	374.5	18.6	773.4	18.4	85.3	375.5	201.2	2,425.3	178.2	361.0
12世田谷区	5,680.6	2,876.8	87.0	1,356.1	138.7	546.9	108.1	67.5	349.4	91.4	58.7	-	-
13渋谷区	1,511.2	174.3	62.2	65.0	369.1	238.8	118.4	16.7	108.8	324.0	33.9	-	-
14中野区	1,559.0	635.6	-	513.6	3.9	66.7	-	-	244.1	67.9	27.2	-	-
15杉並区	3,402.0	2,182.2	14.9	414.9	95.9	78.1	61.6	70.9	297.3	133.3	52.9	-	-
16豊島区	1,301.0	116.4	-	492.7	0.2	194.4	6.0	-	143.9	293.8	53.6	-	-
17北区	1,822.1	-	21.6	504.9	2.2	428.6	36.4	-	240.6	167.9	320.5	99.4	-
18荒川区	970.1	-	-	-	30.0	81.3	1.0	-	76.7	137.4	594.6	49.1	-
19板橋区	3,038.8	192.4	-	1,016.0	3.1	541.8	60.8	46.2	247.0	178.0	587.8	77.8	87.9
20練馬区	4,816.0	2,818.6	-	822.5	-	496.0	60.4	83.6	296.8	92.4	142.3	3.4	-
21足立区	4,810.0	401.9	-	1,151.9	87.6	1,170.3	15.7	89.8	506.1	99.9	1,104.9	167.9	14.0
22葛飾区	3,025.0	210.6	386.0	423.3	-	713.2	49.2	-	116.8	135.5	750.4	240.0	-
23江戸川区	4,174.6	70.8	-	1,288.4	56.5	1,512.2	-	-	293.4	152.1	683.9	117.3	-
計	58,193.4	11,355.5	575.2	10,391.9	1,066.2	9,410.0	1,168.8	471.8	4,207.0	6,437.5	10,864.6	1,226.4	1,018.5

: 絶対高さ制限を定める高度地区の広域指定区

出典: 特別区の統計(平成24年版)