

第一号議案から第五号議案

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	東京都市計画臨港地区の変更（東京都決定）について
第四号議案	東京都市計画下水道の変更（東京都決定）について
第五号議案	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【説明資料】
1 趣旨及び経緯	本地区では、昭和49年7月に公有水面埋立免許を受けたことにより埋立事業が実施され、平成17年4月にしゅん功認可の告示がされた。令和元年10月には大田区への帰属が決定し、令和2年6月に令和島という町名が確定した。 東京港第9次改訂港湾計画（令和5年12月）においては、埠頭用地及び港湾関連用地として土地利用計画に位置付けられている。 また「大田区都市計画マスタープラン（令和4年3月）」においては、先端テクノロジーを取り入れながら、港湾・物流施設の機能強化や就労者の環境改善を図るとともに、東京都や周辺地域と連携し都市づくりを目指すこととしている。 東京都の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、「埋立地については、埋立事業の竣工に関する認可と事業等の進捗状況を踏まえて、適切な時期に市街化区域に編入する。」とされている。 今回、港湾施設の計画に対応するとともに、多様な機能が調和し、連携する質の高い港湾空間の形成を図るため、大田区令和島一丁目及び令和島二丁目の約103.5ヘクタールについて都市計画の変更を行うものである。 第一号議案から第四号議案は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18号の規定による通知によって、東京都知事から東京都市計画区域区分、用途地域、臨港地区及び下水道の都市計画の変更について大田区長宛に意見照会されたものである。 また、第五号議案は、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。
2 位置	位 置：大田区令和島一丁目および令和島二丁目 面 積：約103.5ha
3 都市計画の内容	①区域区分：市街化調整区域から市街化区域 ②用途地域：指定なしから準工業地域（容積率200%、建蔽率60%） ③臨港地区：指定なしから商港区 ④下水道：指定なしから下水道計画区域 ⑤防火地域及び準防火地域：指定なしから準防火地域

4 説明会の概要	日時：令和5年11月6日18時00分から18時30分 会場：入新井集会室大集会室 参加者数：12人 意見回答3件（都市計画変更に関するものは1件） 内容：説明会資料含め、今後ホームページに公開する予定はあるのか。
5 公 告 ・ 縦 覧	日 時：令和6年12月2日から12月16日まで 場 所：大田区まちづくり推進部都市計画課 意見書提出：0件
6 今後の予定	○東京都都市計画審議会 令和7年2月6日 ○告示 令和6年度中（予定）

令和島一丁目、令和島二丁目都市計画変更（案）について

大田区

1 位置



《位置》
大田区令和島一丁目
及び令和島二丁目各地内
《面積》
約 103.5ha

2 背景

本地区では、昭和 49 年 7 月に公有水面埋立免許を受けたことにより埋立事業が実施され平成 17 年 4 月にしゅん功認可の告示がされました。令和元年 10 月には大田区への帰属が決定し、令和 2 年 6 月に「令和島」という町名が確定しました。

また「大田区都市計画マスタープラン（令和 4 年 3 月）」においては、先端テクノロジーを取り入れながら、港湾・物流施設の機能強化や就労者の環境改善を図るとともに、東京都や周辺地域と連携し都市づくりを目指すこととしています。

東京都の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、「埋立地については、埋立事業の竣工に関する認可と事業等の進捗状況を踏まえて、適切な時期に市街化区域に編入する。」とされています。

3 目的

今回、港湾施設の計画に対応するとともに、多様な機能が調和し、連携する質の高い港湾空間の形成を図るため、都市計画の変更を行うものです。

4 変更概要

現状

区域区分	用途地域（容積率/建ぺい率）	防火・準防火地域	臨港地区	公共下水道	日影規制
市街化調整区域	指定なし	指定なし	指定なし	指定なし	指定なし

変更後（案）

区域区分	用途地域（容積率/建ぺい率）	防火・準防火地域	臨港地区	公共下水道	日影規制
市街化区域	準工業地域（200%/60%）	準防火地域	商港区	下水道計画区域	指定なし

区域区分等について

区域区分とは（東京都決定）

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街地として計画的に整備する区域（市街化区域）と当分の間市街地化を抑制する区域（市街化調整区域）とに区分するものです。

用途地域とは（東京都決定）

建築物の用途や建ぺい率、容積率などを規制するものです。なお、準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するために定める地域です。

防火地域又は準防火地域とは（大田区決定）

市街地における火災の危険を防除するため定めるもので、建築物を燃えにくい構造とするよう規制するものです。

臨港地区とは（東京都決定）

港湾の管理運営を円滑に行うために指定する地区であり、そのために取扱う貨物に応じて目的別に商港区等の分区を定め、各分区に応じて構造物を規制するものです。

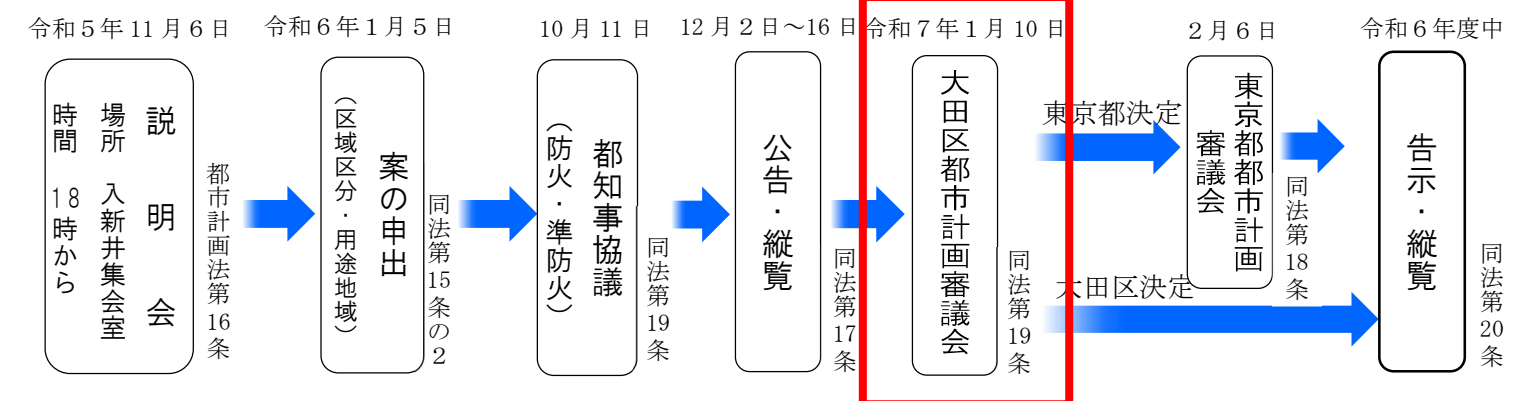
公共下水道とは（東京都決定）

機能的な都市活動の確保及び都市環境を形成及び保持するよう排水区域等を定めるものです。区部全域にわたり定められています。

【参考】日影規制とは（東京都決定（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））

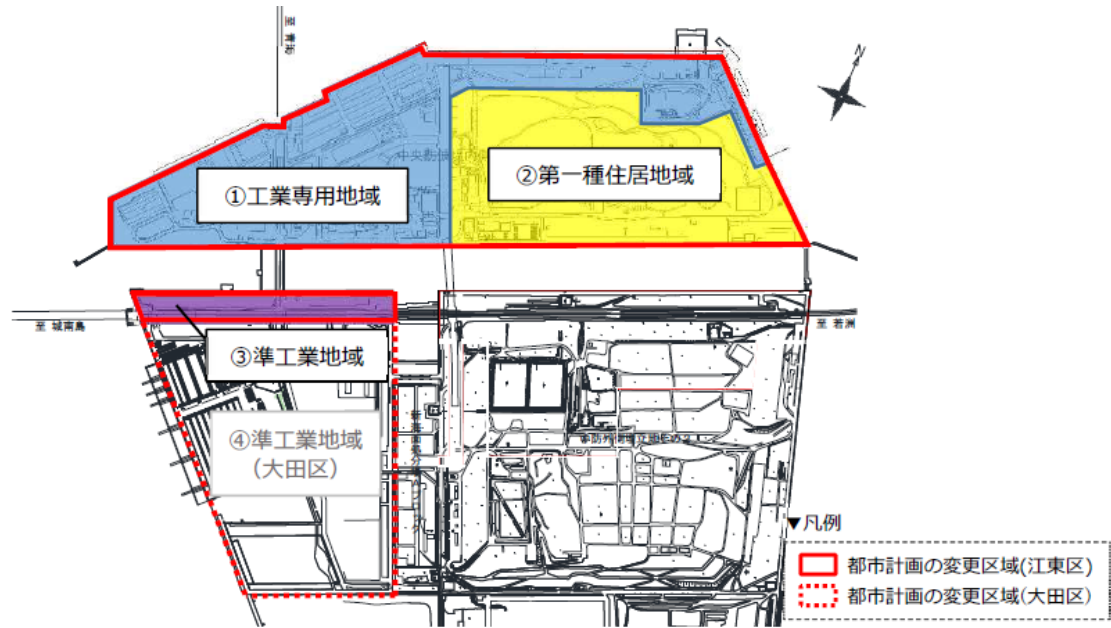
住宅地等における日照を確保するため、中高層建築物が周囲に落とす日影の時間を規制する基準を定めたものです。

5 今後のスケジュール（予定）



(参考) 江東区 海の森地区都市計画変更について

1 区域区分・用途地域・防火地域及び準防火地域



番号	東京都決定			区決定		面積 約 ha
	用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高度 地区	防火地域及び 準防火地域	
①	工業専用地域	60%	200%	—	準防火地域	102.5
②	第一種住居地域	60%	200%	—	準防火地域	87.0
③	準工業地域	60%	200%	—	準防火地域	11.2
④ (大田区)	準工業地域	60%	200%	—	準防火地域	103.5

※地理情報システム（GIS）の面積による

2 臨港地区

