

議第373号
東京都市計画都市再開発の方針の変更

(東京都決定)

東京都市計画
都市再開発の方針（案）

令和2年11月
東京都

東京都市計画都市再開発の方針（案）

目 次

I 基本的事項	1
II 策定の考え方	1
III 都市計画区域に定める事項	3
1 基本方針	3
2 都市再開発の施策の方向	3
別表－1（1号市街地）	6
別表－2（2号地区）	8
別表－3（誘導地区）	167

I 基本的事項

1 策定の目的

都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスター プランであり、今後東京が直面する巨大地震や気候変動による異常気象などに起因する未曾有の自然災害、新たな感染症の脅威など、様々な課題に対応し、「未来の東京」戦略ビジョンで示す方向性や都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスター プラン」という。）を実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。

今後、この都市再開発の方針は、社会経済情勢等の変化に対応するため、都市計画区域マスター プラン等の他の方針の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて適切に変更するものとする。

※ 本方針における再開発とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業及び工場等の跡地利用や都市施設の整備と一緒にとなった土地利用の面的転換等を含むものである。

2 策定の効果

策定の効果として、主に次のことが挙げられる。

- (1) 市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、計画的に位置付けを行うことにより、再開発の積極的な推進のための動因となる。
- (2) 市街地の再開発に関する個々の事業について、地区全体から見た十分な効果を發揮させることができる。
- (3) 民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することができる。
- (4) 再開発の構想、計画の作成過程を通じて、早期の住民の合意形成を図ることができる。
- (5) 再開発促進地区（後述する2号又は2項地区を合わせたものをいう。）においては、主に以下の措置が講じられている。
 - ① 認定再開発事業制度により、都知事の認定を受けた優良事業に

対し、税制の特別措置を受けることができる。

- ② 特定民間再開発事業制度（買換特例）及び特定の民間再開発事業制度（軽減税率）が適用される（2号地区のみ）。
- ③ 総合設計制度等において、容積率割増しの適用対象となる場合がある。
- ④ 都市再開発資金貸付制度において、地方公共団体による都市機能更新用地の買い付けに係る貸付けが認められる。
- ⑤ 市街地再開発事業の社会資本整備総合交付金交付要件の一つに位置付けられている。
- ⑥ 市街地再開発事業の施行者が取得した保留床について、同地区内の他の防災街区整備事業等の実施に伴う転出者の居住等のため特に必要がある場合には、公募によらずに賃貸・譲渡することができる。

3 位置付け

都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3第1項又は第2項に基づくものであり、都市計画法第7条の2により、独立した都市計画として定めるものである。本方針は、都市計画区域マスター プランなどの他の方針と同様に、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置付けられているものである。

II 策定の考え方

1 都市再開発法第2条の3第1項第1号関連

(1) 区域

「計画的な再開発が必要な市街地」（以下「1号市街地」という。）は、「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域マスター プランを実効性のあるものとするため、計画的な再開発を行うことにより、都市づくりのグランドデザインで示した地域区分内の既成市街地のうち、都市全体の機能の回復及び向上に貢献することとなる範囲とする。

なお、東京及び立川都市計画区域以外の都市計画区域についても、

計画的な再開発が必要な市街地を定めるものとする。

(2) 計画事項

ア 再開発の目標

都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標について定める。

イ 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針

次に掲げる事項について定める。

(ア) 適切な用途及び密度の確保その他の適切な土地利用の実現に関する事項

(イ) 主要な都市施設の整備に関する事項

(ウ) 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項

(エ) その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項

2 都市再開発法第2条の3第1項第2号関連（東京及び立川都市計画区域の場合）

(1) 地区の選定

1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」（以下「2号地区」という。）の選定は、次のとおりとする。

1) 事業の進捗の状況に合わせて選定する地区

地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要で当該地区を整備することが周辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果があり、当該地区の整備又は開発の計画の概要を定める事業の進捗に至っている地区（以下「促進地区」という。）を選定する。

具体的には、次の地区が考えられる。

- ① 法律又は制度要綱に基づく事業が事業中又は都市計画決定が行われている地区
- ② 区市町村マスタートップラン等において、再開発の必要性がうたわれ、事業化に向けて検討が進められている地区
- ③ 事業実施を前提として、準備組合、研究会等の組織が発足してい

る等、地元の体制が整っていること又は整うことが見込まれる地区

④ 工場跡地等種地の存在又は公共事業の予定などから見て、面的な土地利用転換の進行が予想され、民間の建築活動の動向等が見られる地区

2) 再開発の必要性に応じて選定する地区

具体的な事業計画又は事業手法は定まっていないが、地域の整備方針は定まっており、当該地域内のうち再開発の必要性が高い地区について公共施設の整備の促進と民間の優良なプロジェクトなどを誘導することにより、当該地域の都市機能の更新に寄与する地区（以下「都市再生地区」という。）を選定する。

(2) 整備又は開発の計画の概要

次に掲げる事項について定める。

ア 地区の再開発、整備等の主たる目標

イ 用途、密度に関する基本の方針その他の土地利用計画の概要

ウ 建築物の更新の方針

エ 都市施設及び地区施設の整備の方針

オ その他

再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置、市街地開発事業の手法、都市開発諸制度の手法、関連事業（都市計画事業）、関連事業（その他）及び他計画の位置付け

3 都市再開発法第2条の3第2項関連（東京及び立川都市計画区域以外の場合）

(1) 地区の選定

1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」（以下「2号地区」という。）の選定は、2号地区に準じて行う。

(2) 整備又は開発の計画の概要

2号地区に準ずる事項を定める。

4 誘導地区

1号市街地のうち、再開発促進地区に至らないが、「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域マスタープランを実効性あるものとする上で、効果が大きく、また、再開発が望ましいことなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区について、当該地区のおおむねの位置及び整備の方向について定める。

5 今後の運用

再開発促進地区のうち、再開発に係る事業が全て完了した地区については、原則として1号市街地に変更するものとする。

また、再開発促進地区として位置付けた後、おおむね5年程度事業化の進展が見られない地区については、事業化に向けた検討を行い、必要な見直しを行うものとする。

さらに、新たな事業などを再開発促進地区に定める必要がある場合には、必要に応じて再開発促進地区の追加に伴う本方針の変更を行うものとする。

III 都市計画に定める事項

1 基本方針

東京都市計画区域は、中枢広域拠点域、新都市生活創造域に属する。活力とゆとりのある高度成熟都市を目指し、再開発により、都市基盤の整備、防災性の向上、業務、商業、居住、文化などの多様な機能の適正な配置等を図り、ICTの活用や、新たな感染症への対応も踏まえながら、都市機能の更新や都市の再生を行う。その際、都市の持つ集積のメリットは生かしつつも、「密閉、密集、密接」の三密を回避し、感染症の拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しい日常にも対応する、サステナブル・リカバリーの考え方方に立脚した強靭で持続可能な都市づくりを進める。例えば、ゆとりある公共空間の創出などを推進するとともに、3D都市モデルの活用などにより、都市空間の可視化や、開発行為が周辺環境へ及ぼす影響についてシミュレーションを行う等、AIやICTなど先端技術も活用しながら快適で利便性の高い拠点などの整備を図る。

2 都市再開発の施策の方向

(1) 拠点の整備

- ・中枢広域拠点域の中核的な拠点については、首都機能など、東京圏及び日本の中心的な役割を担うとともに、国際ビジネスや成熟社会にふさわしい都市文化などを支えていくため、高次の中枢管理機能のほか、国際ビジネス、業務・商業、芸術・文化、観光、居住など、地域特性に応じた多様な機能の集積を図る。そのため、市街地開発事業などによる複合開発を推進し、魅力とにぎわいのある拠点として整備するとともに、地域特性を踏まえ、適切に駐車施設などを整備し、円滑な交通処理を図る。
- ・中枢広域拠点域の活力とにぎわいの拠点、中枢広域拠点域外の地域の拠点、生活の中心地においては、交通結節点などの利便性を生かして、市街地再開発事業、土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業などにより、居住、商業、交流、文化、医療など多様な複合機

能を備えるとともに、子育て支援施設、集会施設などコミュニティインフラをも備えた生活利便性の高い拠点として整備する。

- ・新型コロナ危機を契機とした都市づくりの観点から、国際ビジネス交流ゾーンでは、新たなビジネスやイノベーションの創出にも資する、感染症にも配慮したゆとりある共用スペース等を備えた高機能で高質な交流が行われる優良なオフィスへの機能更新を進めしていく。また、中小オフィスビルのストックも活用したリノベーションやニーズに応じた柔軟な用途転用、中央環状線内側等の交通結節性の高い駅周辺における多機能を融合した駅まち一体のまちづくりなど進めることにより、高質な職住等が融合した空間へとつくり変えていく。さらに、新型コロナ危機後を見据え、国際金融都市を目指す観点から、付加価値を生み出す国際競争力の高い産業に従事するクリエイティブ人材の受入環境の充実やインバウンドへの対応等、引き続き取り組んでいく。新都市生活創造域では、共用スペースを備えたシェアオフィスやサテライトオフィス等、オフィスワークとテレワークが補完的に機能するような場の整備や、ニーズに応じた柔軟な用途転用などを進め、職住融合の拠点の育成を図る。
- ・工場跡地などで土地利用転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め、市街地再開発事業、土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業などにより、計画的に整備された複合機能を備えた拠点等として整備する。
- ・老朽化した住宅団地は、周辺地域も含め、必要な道路及び公園の整備や緑の保全などを勘案しながら、地区計画、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業などにより、居住、商業など生活利便性を備えた生活中心地等として整備する。
- ・都市再生緊急整備地域においては、民間の創意工夫を生かした再開発を促進するとともに、関連する公共施設整備を進め、魅力的な都市空間を創出する。

(2) 安全な市街地の整備

- ・首都直下地震や台風・豪雨災害など様々な災害に対して、AI や ICTなどを活用し刻々と変化する状況にも対応できるよう、ハード・ソフト両面からの備えの充実を図る。

- ・大震災時の延焼火災を防ぎ、避難せずに済む災害に強い都市づくりを目指すため、木造住宅密集地域整備事業などにより広場や生活道路などを整備し、防災性の向上及び居住環境の改善に努める。特に、防災上重要な避難地周辺や避難路沿道は都市防災不燃化促進事業により、建築物の不燃化を促進する。
- ・広域的に見て防災上重要度が高く火災の延焼を防止する骨格防災軸等となる都市計画道路とその周辺地域については、土地区画整理事業等と街路事業とを組み合わせて一体的に整備することや防災街区整備地区計画等の活用により、安全な都市の実現を推進する。「防災都市づくり推進計画」に位置付けられた整備地域内の主要な都施行の都市計画道路を「特定整備路線」として選定し、都市計画道路の整備に併せ、地区計画、高度地区、防火地域などの活用により、中高層建築物を誘導し、延焼遮断帯の形成を加速する。
- ・都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用した開発や土地区画整理事業などのまちづくりの機会を捉え、無電柱化を推進する。
- ・河川沿いの地域においては、スーパー堤防や高規格堤防の整備と市街地整備とを併せて行うことにより、水辺の豊かな空間を生かした良好な住環境をつくる。特に東京東部の「広域ゼロメートル市街地」では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水に対応したまちづくりを進めていく。
- ・雨水の貯留・浸透施設整備等の総合治水対策を進め、地域の防災性を高める。
- ・木造住宅密集地域については、市街地再開発事業、土地区画整理事業、街区再編まちづくり制度、東京都建築安全条例第7条の3に基づく新たな防火規制、地区計画、住宅市街地総合整備事業等を活用し、建築物の防火性能の向上、街区の再編及び都市基盤の整備を図り、安全な市街地を形成する。特に重点的・集中的に改善を図るべき地区は、「不燃化推進特定整備地区」に指定し、市街地の不燃化を強力に推進する。
- ・街区再編まちづくり制度や都市開発諸制度、都市再生特別地区等により、木造住宅密集地域（整備地域）の基盤整備や環境改善、受皿住宅の整備等の取組を新たに評価し、容積率を緩和するなど、民間活力を生かして整備を促進する。

- ・都市開発諸制度や市街地開発事業などを活用する開発等において、備蓄倉庫や非常用発電機設備、一時滞在施設の整備を促進し、帰宅困難者の安全確保を図る。中核的な拠点などにおいて、地元区や民間事業者などと連携して大街区化を進めるなど、市街地の更新による耐震性の向上と併せて、オープンスペースや機能的な道路空間を創出し、市街地の防災性を向上させる。

(3) 快適な居住環境の整備

- ・中枢広域拠点域における土地利用の誘導の方向とも整合を図りながら、国際ビジネス交流ゾーンや中核的な拠点等で、高齢者向け住宅や外国人のニーズ、ICT化の進展等を踏まえた住宅など多様なライフスタイルに対応した住宅供給を誘導するとともに、木造住宅密集地域の改善や高経年マンションの機能更新を図る。
- ・都市開発諸制度を活用し、高齢者向け住宅や外国語対応の生活支援施設等と合わせた外国人向け住宅の整備、地区外も含めた住環境の向上に資する取組、ゆとりあるオープンスペースの拡充、有効活用等によるにぎわい創出や、持続的な維持管理に資するエリアマネジメントを促進する。
- ・木造住宅密集地域については、市街地開発事業、街区再編まちづくり制度、地区計画等を活用し、耐火性の高い建築物への建替えを促進し、安全で快適な居住環境を創出する。
- ・道路などの公共施設が未整備な地域は、地域の実情に合わせて土地区画整理事業のほか、住宅市街地総合整備事業や地区計画などを活用し、公共施設の整備・改善を図りながら、良好な居住環境の市街地となるよう誘導する。
- ・主要な駅周辺や身近な中心地に生活に必要な機能を集積させ、その徒步圏に包摂的・社会の形成にも資する住宅市街地を誘導し、歩いて暮らせるまちへの再構築を図るとともに、駅や中心地から離れた地域では、緑豊かな良質な環境を形成する。
- ・都市型産業、伝統工芸又は地場産業が集積している地域については、

産業の育成と住環境の改善を図るため、活力ある均衡のとれた地域の整備を推進する。

(4) 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備

- ・自然地形、河川、海などの多様な自然的要素や歴史的建造物などの歴史・文化資源を生かした都市づくりを積極的に行い、東京を代表する景観を形成し、美しく風格のある首都東京にふさわしい美しい空間を創造する。
- ・隅田川沿いなどにおいては、水辺の豊かな環境を生かすとともに、河川側からの景観にも配慮し、水辺環境を生かした整備を図る。
- ・再開発に当たっては、歴史的な建造物や街並みの保存に配慮するとともに、新たに整備される建造物と周辺の環境と調和を図り、歴史と文化を生かした景観を保全・創出する。また、大規模建築物などが複数計画される区域では、一体的な景観形成を図り、地域の個性を生かした景観を誘導する。

3 1号市街地

おおむね区部全域を計画的な再開発が必要な市街地とし、計画事項を【別表－1】に示す。

4 再開発促進地区（2号地区）

316 地区を選定し、その整備又は開発の計画の概要を【別表－2】に、おおむねの位置を附図に示す。

5 誘導地区

158 地区を選定し、おおむねの位置及び整備の方向を【別表－3】に示す。

別表－1 計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）の計画事項

番号 地域名 (ha)	1 中枢広域拠点域
a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等	<ul style="list-style-type: none"> 高密な鉄道、道路ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務、商業など複合機能を有する中核的な拠点を形成する。また、芸術・文化・スポーツや、イノベーションを創出する産業、交流機能などの多様な特色を有する拠点や地域の形成を図るとともに、歴史的資源や風情ある街並みの保全・活用や地域コミュニティの活性化などによりそれが際立った個性を發揮しながら、人々の交流の場を形成し、東京の魅力を向上させる。 主要な駅周辺では、業務、商業施設に加え、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に資する都市機能の集積を図る。 国際ビジネス交流ゾーンは、グローバルビジネスの業務統括拠点などが高度に集積した中核的な拠点の充実など、国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入を促進し、交通結節機能の更なる強化などと合わせ、複合的で高度な土地利用を推進する。 木造住宅密集地域では、道路・公園整備や不燃化による建替えを促進するとともに、緑豊かな魅力ある都市環境を創出していく。また、市街地再開発事業等による共同化を促進する。
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現
	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性を生かした土地利用の誘導を図る。特に、住宅地は、低層及び低中層の住宅地としての環境を保全すべき地域を除き、原則として中高層住宅地として誘導する。 中核的な拠点は、高次の中枢管理機能のほか、国際ビジネス、業務、商業、芸術・文化、観光、居住など地域特性に応じた多様な機能の集積を図る。 活力とにぎわいの拠点は、商業、文化、交流など地域の活力やにぎわいを生み出す多様な都市機能の集積を図る。
	イ 主要な都市施設の整備
	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路、域内道路及び交通広場の整備を図る。 鉄軌道の整備を促進する。 駐車需要に応じた駐車施設の計画的な配置と整備を促進する。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善
	<ul style="list-style-type: none"> 大規模な民間の開発や機能更新の機会を捉え、都市開発諸制度や容積適正配分型地区計画などを活用し、南北崖線の緑の保全・再生や、都市公園と連携した厚みのある質の高い緑化空間の形成を図る。 東京を代表する多様な自然的要素及び歴史・文化資源を生かした、首都東京にふさわしい美しい空間を創造する景観の形成を図る。 中核的な拠点や活力とにぎわいの拠点などでは、都市再生特別地区や都市開発諸制度などを活用した複合開発により、最先端の省エネ技術、再生可能エネルギー、未利用エネルギーなどの積極的な導入を促す。
	エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新
	<ul style="list-style-type: none"> 地域組織などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図ることにより、地域の特性を生かした美しい街並み及び良好な住環境を誘導する。 都市開発諸制度などの活用により、開放的で緑豊かな身近なオープンスペースを更に創出し、にぎわいある魅力的な空間形成を一層促進する。 都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用した開発や土地区画整理事業などのまちづくりの機会を捉え、無電柱化を推進する。 まちづくりの機会を捉え、地域の特性に応じ、車中心から人を中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する。

番号 地域名 (ha)	2 新都市生活創造域
a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等	<ul style="list-style-type: none"> 主要な駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る。 地域の拠点以外の駅周辺や、商店街、大規模団地、公共施設周辺など、公共交通の利便性が高い場所に、人口の規模や構成を踏まえた、食料品店や飲食店等の商業施設、診療所、福祉施設など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図る。 地域の拠点や生活の中心地からの徒歩圏に、多様な世代やライフスタイルに対応し、活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導する。 市街地再開発事業等による共同化により、木造住宅密集地域の改善を促進する。
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現
	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性を生かした土地利用の誘導を図る。特に、住宅地では、計画的に開発された中高層住宅地を除き、低層及び低中層を主体とした住宅地として誘導する。 都市開発諸制度や特定用途誘導地区、地区計画等の活用により、商業・医療・福祉などの多様な都市機能を誘導する。 地域の拠点では、商業、医療・福祉などの生活に必要な都市機能や柔軟な働き方・暮らし方にも対応する都市機能の集積を図る。 生活の中心地では、飲食店や診療所などの生活に必要な都市機能の立地を促進する。 工場跡地などで土地利用の転換が見込まれる低未利用地は、その周辺地区も含めて計画的に複合機能を備えた拠点などとして整備する。
	イ 主要な都市施設の整備
	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路、域内道路及び交通広場の整備を図る。 鉄軌道の整備を促進する。 連続立体交差事業を促進する。
	<ul style="list-style-type: none"> 大規模団地の建替えにおける緑化や、都市開発諸制度等を活用した国分寺崖戦沿いの樹林や湧水の保全に取り組み、厚みとつながりのある緑の骨格の形成を促進する。 東京を代表する多様な自然的要素及び歴史・文化資源を生かした、首都東京にふさわしい美しい空間を創造する景観の形成を図る。
エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新	<ul style="list-style-type: none"> 地域組織などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図ることにより、地域の特性を生かした美しい街並み及び良好な住環境を誘導する。 都市開発諸制度などの活用により、開放的で緑豊かな身近なオープンスペースを更に創出し、にぎわいある魅力的な空間形成を一層促進する。 都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用した開発や土地区画整理事業などのまちづくりの機会を捉え、無電柱化を推進する。 まちづくりの機会を捉え、地域の特性に応じ、車中心から人中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する。

番号	地区名	港、5、江、5、品、8 臨海副都心地区
面積 (ha)		約425.0ha
(おむねの位置)		(港区東部、江東区南西部、品川区東部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標		拠点として、業務、商業、住宅、スポーツ、レクリエーション等総合的都市機能の整備を図る。
都市づくりのグランドデザインの位置付け		中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン
b 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要		住宅、業務、商業施設及び文化・レクリエーション施設の共存する複合的土地利用の市街地として整備するとともに、ウォーターフロントとして親水性のある空間を確保する。
c 建築物の更新の方針		建築物や都市施設の整備に当たっては、アクセス道路等の都市基盤の整備状況に合わせて整備する。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針		テレポート業務地区、コンベンション地区、住宅地区など都市基盤整備と併せ、計画的、段階的な整備を図る。 また、東京臨海新交通臨海線、下水処理場、清掃工場、地域冷暖房、海上公園等を整備する。
e その他		1 第三セクター等を通じて民間の活力の導入を図る。 2 土地区画整理事業（事業中） 3 再開発等促進区を定める地区計画（決定済み） 4 都市高速鉄道 東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ）・臨海副都心線（りんかい線）（完了） 都市高速道路事業 晴海線（完了） 5 住宅市街地総合整備事業（完了） 海上公園事業（完了） 港湾整備事業（事業中） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）
1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置		
2 市街地開発事業		
3 都市開発諸制度		
4 関連事業 (都市計画事業)		
5 関連事業（その他）		
6 他の計画の位置付け		

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	港. 26、品. 20 品川駅・田町駅周辺地域（港. 8、22m第二種高度地区（港区のみ）を除く。） (都市再生地区) (港区、品川区)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	<p>羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備を契機に、広域交通の拠点性を強化し、東京と国内外を結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成し、業務、商業、研究、交流、宿泊、居住、教育、文化などの多様な機能が集積する、魅力ある拠点を形成する。</p> <p>品川駅を中心とした鉄道施設の機能更新や駅前広場・歩行者空間などの都市基盤整備により、広域交通の拠点性を強化し、東京と国内外を結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成する。</p> <p>東京湾からの「風の道」の確保や、大規模公園、緑地、運河などを活用した水と緑のネットワークの形成、下水再生水や下水熱の有効利用などにより、環境負荷を軽減する先進的な環境モデル都市を形成する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○品川駅周辺では、新幹線や羽田空港などへのアクセスの利便性、臨海部、東京南部の産業とも連携可能な立地特性や、運河などの地域資源を生かし、業務、商業、研究、交流、宿泊、居住などの多様な機能が集積する、拠点を形成する。 ○田町駅周辺の大規模な低・未利用地における業務、商業、居住、教育、文化等、多様な都市機能の整備や、既存市街地の街区再編、機能更新など、計画的な土地利用転換により、安全かつ快適な駅施設を始めとした公共空間などの整備により、魅力的な複合市街地を形成する。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン
b 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	<p>(品川)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○広域交通における利便性の高さを生かし、国際的なビジネス機能の導入を推進し、業務機能を支える国際化に対応したカンファレンス・文化・交流・にぎわい・宿泊機能等の導入を図り、運河、自然、文化等の地域資源を生かした居住環境の形成を誘導するとともに、震災等に対応できる都市防災機能の強化を図る。 <p>(田町)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○業務、商業、住居、教育、産業支援、文化、交流などの多様な機能を有する魅力的な複合市街地を形成するとともに、震災等に対応できる都市防災機能の強化を図る。
c 建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物等の高さの制限や配置等の工夫などによる風の道の確保を誘導する。 ○敷地内緑化・屋上緑化・壁面緑化などヒートアイランド対策を誘導する。 ○建築物等の高断熱化・省エネルギー化等により地球温暖化対策を誘導する。 ○自立・分散型かつ効率的なエネルギーシステムの導入を誘導する。 ○備蓄倉庫の設置や一時滞留可能な空間を確保することにより、帰宅困難者対策を誘導する。 ○運河、自然、歴史等の特徴を生かした、地域の顔となる魅力的な景観形成に配慮する。 ○田町駅前及び駅周辺の防災機能の確保を誘導する。 ○札の辻交差点西側の既存斜面緑地の保全及び再生により、地域特性を生かした緑豊かな潤いある街並みに誘導する。

<p>d 都市施設及び地区施設の整備の方針</p>	<p>(品川)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○鉄道で分断された地域の一体化を目指し、緊急輸送道路等に繋がる東西連絡性の強化・改善を図る。 ○羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備を契機に、乗換えの利便性向上を図るとともに、ユニバーサルデザインに配慮し、安全で快適な駅空間を形成する。 ○既存の歩行者デッキや地形の高低差等に配慮したバリアフリーの歩行者ネットワークの形成を促進する。 ○都市開発事業と併せて国道15号等を整備するとともに安全で快適に回遊できる広場やデッキの整備を図る。 ○品川駅周辺における都市基盤や開発状況を踏まえ、都心部・品川地下鉄構想の具体化を図る。 <p>(田町)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○国内外からの来街者が安全で快適に利用できる交通結節点として、東西自由通路及び駅前広場の整備を図る。 ○東西自由通路から連続する歩行者デッキ、緑豊かな歩行者空間の整備等による、歩行者ネットワークの充実・強化を図る。 ○芝浦公園の拡張・再整備をする。
<p>e その他</p> <p>1 公共及び民間の役割 や条件整備等の措置</p> <p>2 市街地開発事業</p> <p>3 都市開発諸制度</p> <p>4 関連事業 (都市計画事業)</p> <p>5 関連事業（その他）</p> <p>6 他の計画の位置付け</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 地域の特性を生かしたエリアマネジメントにより、地域が主体となって、まちのにぎわいや魅力を創出する。 2 市街地再開発事業（事業中） <ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業（事業中） 3 再開発等促進区を定める地区計画（決定済み） <ul style="list-style-type: none"> 高度利用地区（決定済み） 都市再生特別地区（（決定済み） 4 街路整備事業 環状第4号線（事業中） <ul style="list-style-type: none"> 放射第19号線（事業中） 5 都市高速鉄道 京浜急行電鉄湘南線及び第1号線分岐線（連続立体交差事業）（予定） 6 都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	品. 1 荏原地区 約767.9ha (品川区西部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	道路、公園等の公共施設の整備改善及び建築物の不燃化促進により、不燃領域率の向上を図り広域的な防災性の向上に寄与するまちづくりを進める。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン
b 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	生活拠点である武蔵小山駅周辺については、品川区においても区西部の生活活動を支える広域性のある地区活性化拠点として位置付けられており、生活機能を共有できる暮らしがやすい拠点として土地の高度利用を促進し、商業機能の活性化、居住の推進及び防災性の向上を図る。 西品川地区においては、大規模低未利用地の土地利用転換に併せた街区の再編整備を促進する。 品川区の地域生活拠点として位置付けられている旗の台駅、戸越公園駅、戸越銀座駅等の各駅周辺については、にぎわいのある便利で快適に歩いて暮らせる市街地の形成を進め、生活中心地として育成を図る。 住工が混在する市街地では、町工場の操業環境を維持しつつ、町工場の育成・保護と住環境の調和を図る。 都市計画道路等の幹線道路沿道は、延焼遮断帯としての機能向上を図る。 また、密集市街地においては、道路の整備や公園等のオープンスペースを確保するとともに、建築物の共同化や不燃化を促進し、安全で快適な住環境の整備を図る。
c 建築物の更新の方針	面的な基盤整備や各種事業の活用により、老朽建物の除却や個別建替え、共同化による不燃化を促進する。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	放射2号線、補助26号線、補助28号線、補助29号線、補助46号線、補助163号線、補助205号線、滝王子通り、目黒公園、品川中央公園の整備及び防災公共施設の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業(その他) 6 他の計画の位置付け	1 公共は、道路や公園等の公共施設を整備するとともに、都市防災不燃化促進事業等様々なまちづくり事業により民間の不燃化建替えを支援、促進する。 また、区民が主体となるまちづくりを支援するため、まちづくり組織の運営を支援し、地域とともにまちづくりを促進していく。 2 市街地再開発事業（一部完了、一部事業中）、防災街区整備事業（事業中） 3 再開発等促進区を定める地区計画（一部決定済み） 4 地区計画（一部決定済み） 沿道地区計画（一部決定済み） 防災街区整備地区計画（一部決定済み） 公園事業 戸越公園(完了)、目黒公園（一部完了）、品川中央公園（完了） 都市高速鉄道 東京急行電鉄目黒線（完了） 街路整備事業 補助26号線（事業中）、補助46号線（一部完了）、補助320号線（完了） 都市計画道路 放射2号線（事業中）・補助28号線（事業中）、補助29号線（事業中）【特定整備路線】 5 都市防災不燃化促進事業（事業中）、防災生活圈促進事業（事業中）、住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中）、木造住宅密集地域整備事業（事業中）、沿道整備事業（事業中）、細街路拡幅事業（事業中）、緊急木造住宅密集地域整備促進事業（完了）、避難道路機能強化事業（事業中） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 不燃化推進特定整備地区

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	品. 3 大井町駅前地区 約 44.5ha (品川区中央部)	品. 9 東品川二丁目地区 約 20.0ha (品川区北東部)	品. 14 東品川四丁目地区 約 13.9ha (品川区東部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	交通結節点としての機能及び商業、業務機能の強化と行政、文化施設の整備により、区の中心核としての拠点の形成を図る。	地域の土地利用転換の動きに合わせ、水辺の親水空間、区画道路、公園等を整備し、良好な複合市街地の形成を図る。	品川シーサイド駅整備と地域の土地利用転換の動きに合わせ、駅機能等に必要な公共施設の整備を行うとともに、民間の開発を適正に誘導し、良好な複合市街地形成を図る。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン
b 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	商業、業務、住宅、宿泊及び文化施設を適切に配置し、土地の総合的有効利用を図る。	商業、業務、住宅、公益施設等各種用途の調和のとれた複合市街地の形成を図るとともに、水辺を生かした快適な歩行者空間を創出する。	業務、住宅、商業、都市型物流施設等各種用途の調和のとれた複合市街地の形成を、土地の高度利用を促進しながら行うとともに、駅機能に必要な快適なオープンスペースの確保を図る。
c 建築物の更新の方針	老朽木造建築物を不燃共同化し、建築物の高層化を図りながらオープンスペースを創出する。	倉庫から業務施設へ用途変換を図り、建築物は中高層化して整備を促進する。	生産、物流施設の用途転換を図り、建物の中層化を促進しつつ、オープンスペースの確保により、良好な都市環境を形成する。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	区画道路、広場等の整備を促進する。	区画道路及び公園等の整備を図る。 また、壁面線を指定し、公開空地部分に植栽を施す。	品川シーサイド駅、駅前広場、小公園等の整備を行うとともに、公開空地等の計画整備を誘導する。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業(その他) 6 他の計画の位置付け	1 官民が協力した地区計画等の決定や、組合施行の市街地再開発事業等により、土地利用の転換や道路等の基盤整備を図り、都市機能の更新を推進する。 2 市街地再開発事業（一部完了） 3 総合設計制度（一部完了） 4 地区計画（一部決定済み） 5 地区計画（一部決定済み） 街路整備事業 補助 163 号線・補助 26 号線 ・補助 28 号線（一部完了、一部事業中） 都市高速鉄道 臨海副都心線（りんかい線）（完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）	1 地区施設である道路及び公園は開発事業者が整備する。 また、民間建築物については計画的な誘導を図る。 3 総合設計制度（一部完了） 4 都市高速鉄道 臨海副都心線（りんかい線）（完了） 地区計画（決定済み） 5 住宅市街地整備総合事業（都市住宅整備事業）（完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）	1 品川シーサイド駅や地区レベルの公共施設整備に民間活力の導入を図る。 また、民間建築物については、計画的な誘導を行う。 2 市街地再開発事業（完了） 3 再開発等促進区を定める地区計画（決定済み） 4 都市高速鉄道 臨海副都心線（りんかい線）（完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	品. 15 荏原市場跡地及び周辺地区 約7.3ha (品川区北西部)	品. 16、目. 11 目黒駅周辺地区 約9.6ha (品川区北部)、(目黒区東部)	品. 17 大崎駅周辺地区 約62.4ha (品川区北部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	大規模未利用地を活用するとともに、公共施設等を整備し、魅力ある複合的な都市型居住ゾーンの整備を図る。	駅へのアクセス等を考慮したターミナル機能強化のための基盤整備を進めるとともに、土地の高度利用を図り、駅前にふさわしい魅力とにぎわいの創出及び利便性の高い複合市街地の形成を目指す。	臨海副都心線と埼京線等の接続によるターミナル機能の強化を生かし、大規模低未利用地の土地利用転換や既成市街地の再構築により、新産業・業務拠点の形成を図り、中核的な拠点として育成する。この際、魅力とにぎわいのある都市空間の形成を図る。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン
b 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	業務、商業及び都市型産業等と住宅が共存する複合市街地として整備するため、土地の高度利用を図るとともに、歩行者空間などの整備を進める。	商業・業務・住宅及び公共施設を適切に配置し、土地の有効利用を図る。	研究開発産業を核とする業務・商業・文化・交流・居住などの複合した土地利用の形成を図る。 また、目黒川を環境資源として活用し、風の道の確保や水辺環境を生かしたまちづくりを進める。
c 建築物の更新の方針	快適な都市型住宅の供給を主体として、業務、商業、工業等、他用途とも調和のとれた快適なまちの整備を図る。	老朽化建物の建替え更新に併せ共同化・高層化を図り、周辺地域に開かれたオープンスペースを整備する。 また、建物低層部には商業・業務機能を誘致し、駅前ににぎわい創出を目指す。	中核的な拠点にふさわしい適正な建物利用が行われた街区の形成と良好なオープンスペースの整備を図る。 また、密集市街地の整備において、周辺市街地との都市環境の調和に十分配慮した都市開発事業の促進を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	区画道路及び公園の整備を図る。	駅前広場、補助159号線の整備及び区画道路の整備を図る。バリアフリー環境の構築や回遊性の向上を目指した歩行者ネットワークを形成する。	都市開発事業に併せて、地域内道路網の強化を図るとともに、大崎駅周辺における交通結節機能や回遊性を高めるため、駅前交通広場機能や歩行者ネットワークの充実強化を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業(その他) 6 他の計画の位置付け	1 公共施設は、地区計画に基づき、公共と民間との応分の負担で整備する。建築物については、市場跡地部分は公共が整備し、他は地区計画に基づき、民間開発を誘導する。 3 総合設計(一部完了) 4 地区計画(決定済み) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 組合施行の市街地再開発事業により、公共施設及び施設建築物の整備を図る。 2 市街地再開発事業(事業中) 3 再開発等促進区を定める地区計画 高度利用地区(一部決定済み) 4 地区計画(一部決定済み) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 官民協力して地区計画等を決定し、これに基づき組合施行の市街地再開発事業を中心、公共施設及び施設建築物の整備を進める。なお、密集市街地の整備に当たっては、従前居住者の居住の継続に十分配慮していく。 2 市街地再開発事業(一部完了、一部事業中) 3 再開発等促進区を定める地区計画(一部決定済み) 都市再生特別地区 4 都市高速道路 中央環状品川線(完了) 都市高速鉄道 臨海副都心線(りんかい線)(完了) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針) 都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	品.18 品川駅南地区 約89.0 ha (品川区北東部)	品.19 五反田駅周辺地区 約40.9ha (品川区北東部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	リニア中央新幹線東京ターミナル駅の新設に伴い、東京のサウスゲートとしてふさわしい拠点性とぎわいを兼ね備え、旧東海道の伝統や文化と新しく創り出されるものが共存し、多彩な表現を持つ水辺と誰もが安心して快適に暮らし続けられ持続的に発展する街を目指としたまちづくりを進める。	幹線道路や鉄道が集中するターミナル性と商業・業務施設の集積を生かし、魅力とぎわいのある中核的な拠点として育成する。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	業務・商業・居住等の都市機能をバランスよく配置し、土地の有効利用を図る。	集客力が高い拠点施設を核とした商業・業務・文化機能の充実と強化、各拠点間を連携するにぎわいと魅力ある歩行者空間の創出により地域内の回遊性を高めるとともに居住や交流等の機能が調和した土地利用の形成を図る。
c 建築物の更新の方針	水辺空間と一体となった高質な業務機能を中心とした個性豊かで魅力ある複合市街地の形成を図る。	老朽建築物の更新等を契機に狭小敷地の共同化や道路の再編による大街区化を進め、土地の高度・有効利用と都市機能の更新を図る。特に老朽業務ビル等の更新に当たっては、高効率な設備の導入や、建築物間の熱融通等、低炭素化に配慮したまちづくりを促進する。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路（補助149号線、補助162号線及び品川区画街路7号線）、地区内主要道路、生活道路、公園、道路と鉄道の立体交差等の整備を図る。	都市開発事業を契機として、駅前広場の交通環境再編を進め、歩行者の安全性強化やバリアフリー化を図る。 共同化や大街区化に合わせて道路や沿道敷地における歩行者空間の拡充、地域に不足する広場・緑地等の環境整備を促進する。 また、目黒川を景観・環境資源として活用し、水と緑のネットワークを広げるアメニティ性の高い空間を創出する。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業(その他) 6 他の計画の位置付け	1 地元まちづくりの機運に併せて、まちづくり制度等の活用を図りながら、地域特性に配慮したきめ細かい規制及び誘導により、計画的かつ一体的なまちづくりを推進していく。 3 地区計画(一部決定済み) 4 都市計画道路 補助149号線・補助162号線・品川区画街路7号線 都市高速鉄道 京浜急行電鉄湘南線(連続立体交差事業) (予定)	1 公共は、地域内道路の性格づけや機能の明確化を図り、民間による建替え、開発行為等の相談・指導や共同化等に向けた地域関係者によるまちづくり活動等の支援を行う。 また、地域まちづくり組織との協働によるまちづくりを促進していく。 2 市街地再開発事業 3 高度利用地区(予定) 総合設計制度(予定) 4 都市高速道路 中央環状品川線(完了)

番 号	地 区 名	おおむねの位置	整 備 の 方 向
品一ア	大崎	品川区北部	業務及び商業機能の立地を促進し、城南地域の中核的な拠点として育成する。
品一イ	大井町駅周辺	品川区中央部	既存の商業及び業務機能の集積と公共地等を生かしながら、商業、業務及び文化機能の一層の充実を図り、地区中心として育成する。
品一エ	西小山駅周辺	品川区西部	目黒線の立体化に併せて、道路網の拡充を行い駅前広場を整備するとともに、地域特性を生かしながら商業、住宅等の調和のとれた市街地の形成を図る。
品一オ	目黒駅周辺	品川区北部	目黒駅を中心に、ターミナル機能、居住機能、文化、出会い、都市生活の三つのテーマに沿った広場を中心に各機能の充実一体化を図る。
品一ク	立会川駅周辺	品川区南東部	商店街の振興など地区環境の改善を図る。

東京都市計画
都市再開発の方針(案)
(新旧対照表)

令和2年11月
東京都

東京都市計画都市再開発の方針（案）
(新旧対照表)

目 次

I 基本的事項	1
II 策定の考え方	3
III 都市計画区域に定める事項	5
1 基本方針	5
2 都市再開発の施策の方向	5
別表－1（1号市街地）	8
別表－2（2号地区）	13
別表－3（誘導地区）	239

	変更案	既決定
I 基本的事項		
1 策定の目的	<p>都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランであり、今後東京が直面する巨大地震や気候変動による異常気象などに起因する未曾有の自然災害、新たな感染症の脅威など、様々な課題に対応し、「未来の東京」戦略ビジョンで示す方向性や都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）を実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。</p> <p>今後、この都市再開発の方針は、社会経済情勢等の変化に対応するため、都市計画区域マスタープラン等の他の方針の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて適切に変更するものとする。</p> <p>※ 本方針における再開発とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業及び工場等の跡地利用や都市施設の整備と一体となった土地利用の面的転換等を含むものである。</p>	<p>東京都は、平成13年10月、東京圏を視野に入れ50年先を展望した「東京の新しい都市づくりビジョン（以下「都市づくりビジョン」という。）」を策定した。この都市づくりビジョンでは、東京が目指す都市づくりの目標や都市像、その実現に向けて展開すべき戦略と構築すべき新たな仕組みなど、公民が一体となって都市づくりを推進していく政策誘導型都市づくりの基本的な枠組みを示している。平成13年に策定した都市づくりビジョンに基づく、取組の成果や課題を踏まえるとともに、都民の新たなニーズや時代の要請に的確かつ迅速に対応していくため、魅力とぎわいがあり、環境面でも先進都市となる東京の実現に向けて、平成21年に、都市づくりビジョンを改定した。</p> <p>今後、東京都は、改定した都市づくりビジョンで示した都市の将来像の実現に向けて、都民、企業、NPOなどの多様な主体の参加と連携によって戦略的に都市づくりを展開していく。</p> <p>さらに、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）」を策定し、都市づくりビジョンの主要な内容を都市計画に位置付けていく。</p> <p>都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。</p> <p>今後、この都市再開発の方針は、社会経済情勢等の変化に対応するため、都市計画区域マスタープラン等の他の方針の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて適切に変更するものとする</p> <p>※ 本方針における再開発とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業及び工場等の跡地利用や都市施設の整備と一体となった土地利用の面的転換等を含むものである。</p>

	変更案	既決定
2 策定の効果	<p>策定の効果として、主に次のことが挙げられる。</p> <p>(1) 市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、計画的に位置付けを行うことにより、再開発の積極的な推進のための動因となる。</p> <p>(2) 市街地の再開発に関する個々の事業について、地区全体から<u>見た</u>十分な効果を發揮させることができる。</p> <p>(3) 民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することができる。</p> <p>(4) 再開発の構想、計画の作成過程を通じて、早期の住民の合意形成を図ることができる。</p> <p>(5) 再開発促進地区（後述する2号又は2項地区を合わせたものをいう。）においては、主に以下の措置が講じられている。</p> <p>① 認定再開発事業制度により、都知事の認定を受けた優良事業に対し、税制の特別措置<u>受け</u>ることができる。</p> <p>② 特定民間再開発事業制度（買換特例）及び特定の民間再開発事業制度（軽減税率）が適用される（2号地区のみ）。</p> <p>③ 総合設計制度等において、容積率割増しの適用対象となる場合がある。</p> <p>④ 都市再開発資金貸付制度において、地方公共団体による都市機能更新用地の買い付けに係る貸付けが認められる。</p> <p>⑤ 市街地再開発事業の<u>社会資本整備総合交付金</u>交付要件の一つに位置付けられている。</p> <p>⑥ 市街地再開発事業の施行者が取得した保留床について、同地区内の他の防災街区整備事業等の実施に伴う転出者の居住等のため特に必要がある場合には、公募によらずに賃貸・譲渡することができる。</p>	<p>策定の効果として、主に次のことが挙げられる。</p> <p>(1) 市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、計画的に位置付けを行うことにより、再開発の積極的な推進のための動因となる。</p> <p>(2) 市街地の再開発に関する個々の事業について、地区全体から<u>みた</u>十分な効果を發揮させることができる。</p> <p>(3) 民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することができる。</p> <p>(4) 再開発の構想、計画の作成過程を通じて、早期の住民の合意形成を図ることができる。</p> <p>(5) 再開発促進地区（後述する2号又は2項地区を合わせていう。）においては、主に以下の措置が講じられている。</p> <p>①認定再開発事業制度により、都知事の認定を受けた優良事業に対し、税制の特別措置<u>受け</u>される。</p> <p>②特定民間再開発事業制度（買換特例）及び特定の民間再開発事業制度（軽減税率）が適用される。（2号地区のみ）</p> <p>③総合設計制度等において、容積率割増の適用対象となる場合がある。</p> <p>④都市再開発資金貸付制度において、地方公共団体による都市機能更新用地の買い付けに係る貸付が認められる。</p> <p>⑤市街地再開発事業の<u>国庫交付金</u>交付要件の一つに位置付けられている。</p> <p>⑥市街地再開発事業の施行者が取得した保留床について、同地区内の他の防災街区整備事業等の実施に伴う転出者の居住等のため特に必要がある場合には、公募によらずに賃貸・譲渡することができる。</p>
3 位置付け	都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3第1項又は第2項に基づくものであり、都市計画法第7条の2により、独立した都市計画として定めるものである。本方針は、都市計画区域マスターplanなどの他の方針と同様に、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置付けられているものである。	都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3第1項又は第2項に基づくものであり、都市計画法第7条の2により、独立した都市計画として定めるものである。本方針は、都市計画区域マスターplanなどの他の方針と同様に、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置付けられているものである

		変更案	既決定
II 策定の考え方			
1 都市再開発法第2条の3第1項第1号関連	(1) 区域	<p>「計画的な再開発が必要な市街地」(以下「1号市街地」という。)は、「<u>未来の東京</u>」<u>戦略ビジョン</u>や<u>都市づくりのグランドデザイン</u>、<u>都市計画区域マスターplan</u>を実効性のあるものとするため、計画的な再開発を行うことにより、<u>都市づくりのグランドデザイン</u>で示した<u>地域区分内</u>の既成市街地のうち、都市全体の機能の回復及び向上に貢献することとなる範囲とする。</p> <p>なお、東京及び立川都市計画区域以外の都市計画区域についても、計画的な再開発が必要な市街地を定めるものとする。</p>	<p>「計画的な再開発が必要な市街地(以下「1号市街地」という。)は、<u>都市づくりビジョン</u>や<u>都市計画区域マスターplan</u>を実効性のあるものとするため、計画的な再開発を行うことにより、<u>都市づくりビジョン</u>で示したゾーン内の既成市街地のうち、都市全体の機能の回復及び向上に貢献することとなる範囲とする。</p> <p>なお、東京及び立川都市計画区域以外の都市計画区域についても、計画的な再開発が必要な市街地を定めるものとする。</p>
	(2) 計画事項	<p>ア 再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標について定める。</p> <p>イ 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針 次に掲げる事項について定める。</p> <p>(ア) 適切な用途及び密度の確保その他の適切な土地利用の実現に関する事項</p> <p>(イ) 主要な都市施設の整備に関する事項</p> <p>(ウ) 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項</p> <p>(エ) その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項</p>	<p>1) 再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標について定める。</p> <p>2) 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針 次に掲げる事項について定める。</p> <p>ア 適切な用途及び密度の確保その他の適切な土地利用の実現に関する事項</p> <p>イ 主要な都市施設の整備に関する事項</p> <p>ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項</p> <p>エ その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項</p>
2 都市再開発法第2条の3第1項第2号関連	(1) 地区の選定	<p>1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」(以下「2号地区」という。)の選定は、次のとおりとする。</p> <p>1) 事業の進捗の状況に合わせて選定する地区 地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要で当該地区を整備することが周辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果があり、当該地区的整備又は開発の計画の概要を定める事業の進捗に至っている地区(以下「促進地区」という。)を選定する。 具体的には、次の地区が考えられる。</p> <p>① 法律又は制度要綱に基づく事業が事業中又は都市計画決定が行われている地区</p> <p>② 区市町村マスターplan等において、再開発の必要性がうたわれ、事業化に向けて検討が進められている地区</p> <p>③ 事業実施を前提として、準備組合、研究会等の組織が発足している等、地元の体制が整っていること又は整うことが見込まれる地区</p> <p>④ 工場跡地等種地の存在又は公共事業の予定などから見て、面的な土地利用転換の進行が予想され、民間の建築活動の動向等が見られる地区</p> <p>2) 再開発の必要性に応じて選定する地区 具体的な事業計画又は事業手法は定まっていないが、地域の整備方針は定まっており、当該地域内のうち再開発の必要性が高い地区について公共施設の整備の促進と民間の優良なプロジェクトなどを誘導することにより、当該地域の都市機能の更新に寄与する地区(以下「都市再生地区」という。)を選定する。</p>	<p>1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(以下「2号地区」という。)の選定に当たっては、次のとおりとする。</p> <p>1) 事業の進捗の状況に合わせて選定する地区 地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要で当該地区を整備することが周辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果があり、当該地区的整備又は開発の計画の概要を定める事業の進捗に至っている地区(促進地区と称することとする。)を選定する。 具体的には、次の地区が考えられる。</p> <p>① 法律又は制度要綱に基づく事業が事業中又は都市計画決定が行われている地区</p> <p>② 区市町村マスターplan等において、再開発の必要性がうたわれ、事業化に向けて検討が進められている地区</p> <p>③ 事業実施を前提として、準備組合、研究会等の組織が発足している等、地元の体制が整っている又は整うことが見込まれる地区</p> <p>④ 工場跡地等種地の存在又は公共事業の予定などからみて、面的な土地利用転換の進行が予想され、民間の建築活動の動向等がみられる地区</p> <p>2) 再開発の必要性に応じて選定する地区 具体的な事業計画又は事業手法は定まっていないが、地域の整備方針は定まっており、当該地域内のうち再開発の必要性が高い地区について公共施設の整備の促進と民間の優良なプロジェクトなどを誘導することにより、当該地域の都市機能の更新に寄与する地区(都市再生地区と称することとする。)を選定する。</p>

		変更案	既決定
	(2) 整備又は開発の計画の概要	<p>次に掲げる事項について定める。</p> <p>ア 地区の再開発、整備等の主たる目標 イ 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要 ウ 建築物の更新の方針 エ 都市施設及び地区施設の整備の方針 オ その他</p> <p>再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置、市街地開発事業の手法、都市開発諸制度の手法、関連事業（都市計画事業）、関連事業（その他）及び他計画の位置付け</p>	<p>次に掲げる事項について定める。</p> <p>ア 地区の再開発、整備等の主たる目標 イ 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要 ウ 建築物の更新の方針 エ 都市施設及び地区施設の整備の方針 オ その他</p> <p>再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置、市街地開発事業の手法、都市開発諸制度の手法、関連事業（都市計画事業）、関連事業（その他）<u>、</u>他計画の位置付け</p>
3 都市再開発法第2条の3第2項関連	(1) 地区の選定	1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」（以下「2項地区」という。）の選定は、2号地区に準じて行う。	1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（以下「2項地区」という。）」の選定に当たっては、2号地区に準じて行う。
	(2) 整備又は開発の計画の概要	2号地区に準ずる事項を定める。	2号地区に準ずる事項を定める。
4 誘導地区		1号市街地のうち、再開発促進地区に至らないが、「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域マスタープランを実効性あるものとする上で、効果が大きく、また <u>、</u> 再開発が望ましいことなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区について、当該地区のおおむねの位置及び整備の方向について定める。	1号市街地のうち、再開発促進地区に至らないが、 <u>、</u> 都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性あるものとする上で、効果が大きく、また再開発が望ましいなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区について、当該地区のおおむねの位置及び整備の方向について定める。
5 今後の運用		<p>再開発促進地区のうち、再開発に係る事業が<u>全て</u>完了した地区については、原則として1号市街地に変更するものとする。</p> <p>また、再開発促進地区として位置付けた後、おおむね5年程度事業化の進展が見られない地区については、事業化に向けた検討を行い、必要な見直しを行うものとする。</p> <p>さらに、新たな事業などを再開発促進地区に定める必要がある場合には、必要に応じて再開発促進地区的追加に伴う本方針の変更を行うものとする。</p>	<p>再開発促進地区のうち、再開発に係る事業が<u>すべて</u>完了した地区については、原則として1号市街地へ変更するものとする。</p> <p>また、再開発促進地区として位置付けた後、おおむね5年程度事業化の進展がみられない地区については、事業化に向けた検討を行い、必要な見直しを行うものとする。</p> <p>さらに、新たな事業などを再開発促進地区に定める必要がある場合には、必要に応じて再開発促進地区的追加に伴う本方針の変更を行うものとする。</p>

	変更案	既決定
III 都市計画に定める事項		
1 基本方針	<p>東京都市計画区域は、<u>中枢広域拠点域</u>、<u>新都市生活創造域</u>に属する。</p> <p><u>活力とゆとりのある高度成熟都市を目指し</u>、再開発により、都市基盤の整備、防災性の向上、業務、商業、居住、文化などの多様な機能の適正な配置などを図り、<u>先ICTの活用や、新たな感染症への対応も踏まえながら</u>、都市機能の更新や都市の再生を行う。その際、都市の持つ集積のメリットは生かしつつも、「密閉、密集、密接」の三密を回避し、感染症の拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しい日常にも対応する、<u>サステナブル・リカバリー</u>の考え方方に立脚した強制で持続可能な都市づくりを進める。例えば、ゆとりある公共空間の創出などを推進するとともに、<u>3D都市モデルの活用などにより、都市空間の可視化や、開発行為が周辺環境へ及ぼす影響についてシミュレーションを行う等</u>、AIやICTなど先端技術も活用しながら快適で利便性の高い拠点などの整備を図る。</p>	<p>東京都市計画区域は、<u>センター・コア再生ゾーン</u>、<u>東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン</u>及び<u>都市環境再生ゾーン</u>に属する。</p> <p>再開発により、<u>魅力・にぎわい・高度防災を備えた環境先進都市の創造を推進するため</u>、都市基盤の整備、防災性の向上、業務、商業、居住、文化など多様な機能の適正な配置などを図り、都市機能の更新や都市の再生を行う。</p>
2 都市再開発の施策の方向	<p>(1) 拠点の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東京が高度に成熟した都市として、ゆとりある公共空間の創出などを推進するとともに、<u>先進の情報通信技術の活用なども踏まえながら</u>、市街地開発事業等による拠点的地域の整備等を図る。 ・ 中枢広域拠点域の中核的な拠点については、<u>首都機能など</u>、東京圏及び日本の中心的な役割を担うとともに、<u>国際ビジネスや成熟社会にふさわしい都市文化などを支えていくため</u>、高次の中枢管理機能のほか、<u>国際ビジネス、業務・商業、芸術・文化、観光、居住など</u>、地域特性に応じた多様な機能の集積を図る。そのため、<u>市街地開発事業などによる複合開発を推進し</u>、<u>魅力とにぎわいのある拠点として整備するとともに、地域特性を踏まえ、適切に駐車施設などを整備し、円滑な交通処理を図る</u>。 ・ 中枢広域拠点域の活力とにぎわいの拠点、中枢広域拠点域外の地域の拠点、生活の中心地においては、<u>交通結節点などの利便性を生かして</u>、市街地再開発事業、土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業などにより、<u>居住、商業、交流、文化、医療など多様な複合機能を備えるとともに、子育て支援施設、集会施設などコミュニティインフラをも備えた生活利便性の高い拠点として整備する</u>。 ・ 新型コロナ危機を契機とした都市づくりの観点から、<u>国際ビジネス交流ゾーンでは、新たなビジネスやイノベーションの創出にも資する、感染症にも配慮したゆとりある共用スペース等を備えた高機能で高質な交流が行われる優良なオフィスへの機能更新を進めていく</u>。また、<u>中小オフィスビルのストックも活用したリノベーションやニーズに応じた柔軟な用途転用、中央環状線内側等の交通結節性の高い駅周辺における多機能を融合した駅まち一体のまちづくりなど進めることにより、高質な職住等が融合した空間へとつくり変えていく</u>。さらに、<u>新型コロナ危機後を見据え、国際金融都市を目指す観点から、付加価値を生み出す国際競争力の高い産業に従事するクリエイティブ人材の受入環境の充実やインバウンドへの対応等、引き続き取り組んでいく</u>。新都市生活創造域では、<u>共用スペースを備えたシェアオフィスやサテライトオフィス等、オフィスワークとテレワークが補完的に機能するような場の整備や、ニーズに応じた柔軟な用途転用などを進め、職住融合の拠点の育成を図る</u>。 ・ 工場跡地などで土地利用転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め、市街地再開発事業、土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業などにより、計画的に整備された複合機能を備えた拠点等として整備する。 ・ 老朽化した住宅団地は、周辺地域も含め、必要な道路及び公園の整備や緑の保全などを勘案しながら、地区計画、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業などにより、<u>居住、商業など生活利便性を備えた生活中心地等として整備する</u>。 ・ 都市再生緊急整備地域においては、民間の創意工夫を生かした再開発を促進するとともに、関連する公共施設整備を進め、魅力的な都市空間を創出する。 	

	変更案	既決定
(2)安全な市街地の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・首都直下地震や台風・豪雨災害など様々な災害に対して、AI や ICT などを活用し刻々と変化する状況にも対応できるよう、ハード・ソフト両面からの備えの充実を図る。 ・大震災時の延焼火災を防ぎ、避難せずに済む災害に強い都市づくりを目指すため、木造住宅密集地域整備事業などにより広場や生活道路などを整備し、防災性の向上及び居住環境の改善に努める。特に、防災上重要な避難地周辺や避難路沿道は都市防災不燃化促進事業により、建築物の不燃化を促進する。 ・広域的に見て防災上重要度が高く火災の延焼を防止する骨格防災軸等となる都市計画道路とその周辺地域については、土地区画整理事業等と街路事業とを組み合わせて一体的に整備することや防災街区整備地区計画等の活用により、安全な都市の実現を推進する。<u>「防災都市づくり推進計画」に位置付けられた整備地域内の主要な都施行の都市計画道路を「特定整備路線」として選定し、</u>都市計画道路の整備に併せ、地区計画、高度地区、防火地域などの活用により、中高層建築物を誘導し、延焼遮断帯の形成を加速する。 ・<u>都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用した開発や土地区画整理事業などのまちづくりの機会を捉え、無電柱化を推進する。</u> ・河川沿いの地域においては、<u>スーパー堤防や高規格堤防</u>の整備と市街地整備とを併せて行うことにより、水辺の豊かな空間を生かした良好な住環境をつくる。特に東京東部の「<u>広域ゼロメートル市街地</u>」では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水に対応したまちづくりを進めていく。 ・雨水の貯留・浸透施設整備等の総合治水対策を進め、地域の防災性を高める。 ・木造住宅密集地域については、市街地再開発事業、土地区画整理事業、街区再編まちづくり制度、東京都建築安全条例第7条の3に基づく新たな防火規制、地区計画、住宅市街地総合整備事業等を活用し、建築物の防火性能の向上、街区の再編及び都市基盤の整備を図り、安全な市街地を形成する。特に重点的・集中的に改善を図るべき地区は、「不燃化推進特定整備地区」に指定し、市街地の不燃化を強力に推進する。 ・<u>街区再編まちづくり制度や都市開発諸制度、都市再生特別地区等により、木造住宅密集地域（整備地域）の基盤整備や環境改善、受皿住宅の整備等の取組を新たに評価し、容積率を緩和するなど、民間活力を生かして整備を促進する。</u> ・<u>都市開発諸制度や市街地開発事業などを活用する開発等において、備蓄倉庫や非常用発電機設備、一時滞在施設の整備を促進し、帰宅困難者の安全確保を図る。中核的な拠点などにおいて、地元区や民間事業者などと連携して大街区化を進めるなど、市街地の更新による耐震性の向上と併せて、オープンスペースや機能的な道路空間を創出し、市街地の防災性を向上させる。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・大震災時の延焼火災を防ぎ、逃げないで済む災害に強い都市づくりを目指すため、<u>防災生活圈促進事業</u>、木造住宅密集地域整備事業などにより広場や生活道路などを整備し、防災性の向上及び居住環境の改善に努める。特に、防災上重要な避難地周辺や避難路沿道は都市防災不燃化促進事業により、建築物の不燃化を促進する。 ・広域的に見て防災上重要度が高く火災の延焼を防止する骨格防災軸等となる都市計画道路とその周辺地域については、土地区画整理事業等と街路事業を組み合わせて一体的に整備することや防災街区整備地区計画等の活用により、安全な都市の実現を推進する。<u>延焼遮断帯形成効果の高い都市計画道路を「特定整備路線」に指定し、</u>都市計画道路の整備に併せ、地区計画、高度地区、防火地域などの活用により、中高層建築物を誘導し、延焼遮断帯の形成を加速する。 ・河川沿いの地域においては、<u>高規格堤防等</u>の整備と市街地整備とを併せて行うことにより、水辺の豊かな空間をいかした良好な住環境をつくるとともに、雨水の貯留・浸透施設整備等の総合治水対策を進め、地域の防災性を高める。 ・木造住宅密集地域については、市街地再開発事業、土地区画整理事業、街区再編まちづくり制度、東京都建築安全条例第7条の3に基づく新たな防火規制、地区計画、住宅市街地総合整備事業等を活用し、建築物の防火性能の向上、街区の再編及び都市基盤の整備を図り、安全な市街地を形成する。重点的・集中的に改善を図るべき地区は、「不燃化推進特定整備地区」に指定し、市街地の不燃化を強力に推進する。 ・<u>帰宅困難者対策を推進するため、再開発の機会を捉えて、備蓄倉庫、自家発電設備、一時滞在施設などの設置を促進し、防災上の拠点を整備するとともに、都心や副都心などにおいては、地元区や民間事業者などと連携して大街区化を進めるなど、市街地の更新による耐震性の向上と併せて、オープンスペースや機能的な道路空間を創出し、市街地の防災性を向上させる。</u>

	変更案	既決定
(3) 快適な居住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> 中枢広域拠点域における土地利用の誘導の方向とも整合を図りながら、国際ビジネス交流ゾーンや中核的な拠点等で、高齢者向け住宅や外国人のニーズ、ICT化の進展等を踏まえた住宅など多様なライフスタイルに対応した住宅供給を誘導するとともに、木造住宅密集地域の改善や高経年マンションの機能更新を図る。 都市開発諸制度を活用し、高齢者向け住宅や外国語対応の生活支援施設等と合わせた外国人向け住宅の整備、地区外も含めた住環境の向上に資する取組、ゆとりあるオープンスペースの拡充、有効活用等によるにぎわい創出や、持続的な維持管理に資するエアマネジメントを促進する。 木造住宅密集地域については、市街地開発事業、街区再編まちづくり制度、地区計画等を活用し、耐火性の高い建築物への建替えを促進し、安全で快適な居住環境を創出する。 道路などの公共施設が未整備な地域は、地域の実情に合わせて土地区画整理事業のほか、住宅市街地総合整備事業や地区計画などを活用し、公共施設の整備・改善を図りながら、良好な居住環境の市街地となるよう誘導する。 主要な駅周辺や身近な中心地に生活に必要な機能を集積させ、その徒步圏に包摶的社會の形成にも資する住宅市街地を誘導し、歩いて暮らせるまちへの再構築を図るとともに、駅や中心地から離れた地域では、緑豊かな良質な環境を形成する。 都市型産業、伝統工芸又は地場産業が集積している地域については、産業の育成と住環境の改善を図るために、活力ある均衡のとれた地域の整備を推進する。 	<ul style="list-style-type: none"> センター・コア再生ゾーンにおいては、発達した公共交通の利便性もいかしながら、地域特性を踏まえた上で、都市開発諸制度及び市街地整備事業を必要に応じて活用して民間活力による質の高い再開発や老朽化した住宅ストックなどの更新の促進及び土地の有効・高度利用を図り、居住機能を充実させるとともに、業務、商業、文化などに加え、子育て支援、医療福祉、教育など都心居住を支える生活機能の充実を図り、職住近接を推進する。 センター・コア再生ゾーンと都市環境再生ゾーンにわたる木造住宅密集地域については、市街地開発事業、街区再編まちづくり制度、地区計画等を活用し、耐火性の高い建築物への建替えを促進し、安全で快適な居住環境を創出する。 都市環境再生ゾーンにおける道路などの公共施設が未整備な地域は、地域の実情に合わせて土地区画整理事業のほか住宅市街地総合整備事業や地区計画などを活用し、公共施設の整備・改善を図りながら、良好な居住環境の市街地となるよう誘導する。 駅周辺地域などは、地域特性に応じ、生活拠点又は生活中心地としての整備と併せて、交通結節機能の強化を進めるとともに、その周辺に居住機能を集積し、自動車に過度に依存しないで暮らすことのできるコンパクトなまちの形成を図る。また、駅前広場等の整備及び緑化の推進を進めることと併せて、施設建築物のバリアフリー化など地域全体のユニバーサルデザインの推進を図ることにより、快適で魅力ある都市型生活を享受できるようにする。 都市型産業、伝統工芸又は地場産業が集積している地域については、産業の育成と住環境の改善を図るために、活力ある均衡のとれた地域の整備を推進する。
(4) 自然や歴史・文化などの環境をいかした整備	<ul style="list-style-type: none"> 自然地形、河川、海などの多様な自然的要素や歴史的建造物などの歴史・文化資源を生かした都市づくりを積極的に行い、東京を代表する景観を形成し、美しく風格のある首都東京にふさわしい美しい空間を創造する。 隅田川沿いなどにおいては、水辺の豊かな環境を生かすとともに、河川側からの景観にも配慮し、水辺環境を生かした整備を図る。 再開発に当たっては、歴史的な建造物や街並みの保存に配慮するとともに、新たに整備される建造物と周辺の環境と調和を図り、歴史と文化を生かした景観を保全・創出する。また、大規模建築物などが複数計画される区域では、一体的な景観形成を図り、地域の個性を生かした景観を誘導する。 	<ul style="list-style-type: none"> 自然地形、河川、海などの多様な自然的要素や歴史的建造物などの歴史・文化資源をいかした都市づくりを積極的に行い、東京を代表する景観を形成し、美しく風格のある首都東京にふさわしい美しい空間を創造する。 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンや隅田川沿いなどにおいては、水辺の豊かな環境をいかすとともに、河川側からの景観にも配慮し、水辺環境をいかした整備を図る。 再開発に当たっては、歴史的な建造物や街並みの保存に配慮するとともに、新たに整備される建造物と周辺の環境と調和を図り、歴史と文化をいかした景観を保全・創出する。また、大規模建築物などが複数計画される区域では、一体的な景観形成を図り、地域の個性をいかした景観を誘導する。
3 1号市街地	おおむね区部全域を計画的な再開発が必要な市街地とし、計画事項を【別表-1】に示す。	おおむね区部全域を計画的な再開発が必要な市街地とし、計画事項を【別表-1】に示す。
4 再開発促進地区 (2号地区)	316 地区を選定し、その整備又は開発の計画の概要を【別表-2】に、おおむねの位置を附図に示す。	344 地区を選定し、その整備又は開発の計画の概要を【別表-2】に、おおむねの位置を附図に示す。
5 誘導地区	158 地区を選定し、おおむねの位置及び整備の方向を【別表-3】に示す。	176 地区を選定し、おおむねの位置及び整備の方向を【別表-3】に示す。

1号市街地	変更案	既決定
番号 地域名 (ha)	1 中枢広域拠点域	1 センター・コア再生ゾーン（おおむね首都高速中央環状線の内側の地域）
a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等	<ul style="list-style-type: none"> 高密な鉄道、道路ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務、商業など複合機能を有する中核的な拠点を形成する。また、芸術・文化・スポーツや、イノベーションを創出する産業、交流機能などの多様な特色を有する拠点や地域の形成を図るとともに、歴史的資源や風情ある街並みの保全・活用や地域コミュニティの活性化などによりそれが際立った個性を發揮しながら、人々の交流の場を形成し、東京の魅力を向上させる。 主要な駅周辺では、業務、商業施設に加え、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に資する都市機能の集積を図る。 国際ビジネス交流ゾーンは、グローバルビジネスの業務統括拠点などが高度に集積した中核的な拠点の充実など、国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入を促進し、交通結節機能の更なる強化などと合わせ、複合的で高度な土地利用を推進する。 木造住宅密集地域では、道路・公園整備や不燃化による建替えを促進するとともに、緑豊かな魅力ある都市環境を創出していく。また、市街地再開発事業等による共同化を促進する。 	<p>1 センター・コア再生ゾーン（おおむね首都高速中央環状線の内側の地域）</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間活力をいかした公民協働による都市づくりを進め、都心、副都心、新拠点等では、地域特性を踏まえた多様な機能が集積し、各拠点が連携する国際的なビジネスセンターとしての機能強化を図り、拠点周辺、公共交通機関の利便性の高い地区等では、居住機能の充実した職住が近接した多様な機能を持つ複合市街地を形成する。 木造住宅密集地域は、公共空地の拡大を図るとともに、地域の自立的な更新及び民間の積極的参加を促進する仕組みなどを活用し、建築物の不燃化及び耐震化を誘導し、地域の防災性を向上させる。 都市型産業、伝統工芸又は地場産業が集積している地域では、技術の維持と産業の育成及び転換を誘導し、また、住環境に配慮した、住工・住商が調和し活力ある複合市街地の形成を図る。 歴史的建造物の保存、歴史的景観の再生及び魅力的な都市景観の形成に寄与する民間開発の計画的誘導などを進める。
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現 イ 主要な都市施設の整備 ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性を生かした土地利用の誘導を図る。特に、住宅地は、低層及び低中層の住宅地としての環境を保全すべき地域を除き、原則として中高層住宅地として誘導する。 中核的な拠点は、高次の中枢管理機能のほか、国際ビジネス、業務、商業、芸術・文化、観光、居住など地域特性に応じた多様な機能の集積を図る。 活力とにぎわいの拠点は、商業、文化、交流など地域の活力やにぎわいを生み出す多様な都市機能の集積を図る。 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路、域内道路及び交通広場の整備を図る。 鉄軌道の整備を促進する。 駐車需要に応じた駐車施設の計画的な配置と整備を促進する。 <ul style="list-style-type: none"> 大規模な民間の開発や機能更新の機会を捉え、都市開発諸制度や容積適正配分型地区計画などを活用し、南北崖線の緑の保全・再生や、都市公園と連携した厚みのある質の高い緑化空間の形成を図る。 東京を代表する多様な自然的要素及び歴史・文化資源を生かした、首都東京にふさわしい美しい空間を創造する景観の形成を図る。 中核的な拠点や活力とにぎわいの拠点などでは、都市再生特別地区や都市開発諸制度などを活用した複合開発により、最先端の省エネ技術、再生可能エネルギー、未利用エネルギーなどの積極的な導入を促す。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性を生かした土地利用の誘導を図る。特に、住宅地は、低層及び低中層の住宅地としての環境を保全すべき地域を除き、原則として中高層住宅地として誘導する。 中核拠点は、魅力とにぎわいのある都市空間を備えた拠点として整備する。 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路、域内道路及び交通広場の整備を図る。 鉄軌道の整備を促進する。 駐車需要に応じた駐車施設の計画的な配置と整備を促進する。 <ul style="list-style-type: none"> 市街地の開発において緑地の確保及び屋上緑化の推進に努めると同時に、創出した緑と周辺の緑資源が連携した緑豊かな美しいまちづくりの促進を図る。 東京を代表する多様な自然的要素及び歴史・文化資源を生かした、首都東京にふさわしい美しい空間を創造する景観の形成を図る。 業務、商業機能が高度に集積する地域では、先進的な環境技術の導入を促進し、地区・街区単位におけるエネルギー利用の効率化やゾーン全体での環境負荷の低減を図る。

エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新	<ul style="list-style-type: none"> ・地域組織などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図ることにより、地域の特性を生かした美しい街並み及び良好な住環境を誘導する。 ・<u>都市開発諸制度などの活用により、開放的で緑豊かな身近なオープンスペースを更に創出し、にぎわいある魅力的な空間形成を一層促進する。</u> ・<u>都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用した開発や土地区画整理事業などのまちづくりの機会を捉え、無電柱化を推進する。</u> ・<u>まちづくりの機会を捉え、地域の特性に応じ、車中心から人を中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域組織などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図ることにより、地域の特性をいかした美しい街並み及び良好な住環境を誘導する。 ・<u>ユニバーサルデザインのまちづくりを推進し、東京の都市活動を担う多様な人材の集積と交流を図る。</u>
--------------------------------------	---	--

1号市街地	変更案	既決定
番号 地域名 (ha)	(削除)	<u>2 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン（センター・コア再生ゾーンと東京湾との間の地域）</u>
a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等		<ul style="list-style-type: none"> ・国際空港機能の充実、東京港とこれに接続する物流施設の整備、広域交通ネットワークの形成、内陸部へのアクセス強化などを図る。 ・土地利用転換の計画的な誘導などを進める。 ・臨海副都心においては、国際的な交通・物流機能に恵まれた立地特性をいかし、アジアにおける情報発信の拠点整備、新たな産業・ビジネス空間の創造及び快適で良質な都市型住宅の配置を図り、職・住・学・遊のバランスのとれた複合的市街地を形成する。
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性をいかした土地利用の誘導を図る。 ・工場跡地など土地利用の転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め、計画的に整備された複合機能を備えた拠点として整備する。
	イ 主要な都市施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路、域内道路及び交通広場の整備を図る。 ・鉄軌道の整備を促進する。 ・周辺環境に配慮し、地域のまちづくりに貢献する豊洲市場の建設を促進する。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地の開発において緑地の確保及び屋上緑化の推進に努めると同時に、創出した緑と周辺の緑資源が連携した緑豊かな美しいまちづくりの促進を図る。 ・広大な海と後背地に広がる都心景観及び豊かな水辺空間をいかした印象的で魅力的な景観形成を進める。
	エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新	<ul style="list-style-type: none"> ・地域組織などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図ることにより、地域の特性をいかした美しい街並み及び良好な住環境を誘導する。 ・ユニバーサルデザインのまちづくりを推進し、東京の都市活動を担う多様な人材の集積と交流を図る。

1号市街地	変更案	既決定
番号 地域名 (ha)	2 新都市生活創造域	3 都市環境再生ゾーン (センター・コア再生ゾーンの外周の地域)
a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等	<ul style="list-style-type: none"> 主要な駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る。 地域の拠点以外の駅周辺や、商店街、大規模団地、公共施設周辺など、公共交通の利便性が高い場所に、人口の規模や構成を踏まえた、食料品店や飲食店等の商業施設、診療所、福祉施設など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図る。 地域の拠点や生活の中心地からの徒歩圏に、多様な世代やライフスタイルに対応し、活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導する。 市街地再開発事業等による共同化により、木造住宅密集地域の改善を促進する。 	<ul style="list-style-type: none"> 生活拠点及び生活中心地では、居住機能とともに、地域の特性に応じた機能の集積を図る。 木造住宅密集地域は、公共空地の拡大を図るとともに、地域の自立的な更新及び民間の積極的参加を促進する仕組みなどを活用し、建築物の不燃化及び耐震化を誘導し、地域の防災性を向上させる。 都市型産業、伝統工芸又は地場産業が集積している地域では、技術の維持と産業の育成及び転換を誘導し、また、住環境に配慮した、住工・住商が調和し活力ある複合市街地の形成を図る。 脆弱な都市基盤の改善、地区計画等による無秩序な小規模開発の防止、住宅地の良好な景観形成、大規模な土地利用転換の適切な誘導、都市内農地の有効活用などを推進していく。
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現 イ 主要な都市施設の整備 ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性を生かした土地利用の誘導を図る。特に、住宅地では、計画的に開発された中高層住宅地を除き、低層及び低中層を主体とした住宅地として誘導する。 都市開発諸制度や特定用途誘導地区、地区計画等の活用により、商業・医療・福祉などの多様な都市機能を誘導する。 地域の拠点では、商業、医療・福祉などの生活に必要な都市機能や柔軟な働き方・暮らし方にも対応する都市機能の集積を図る。 生活の中心地では、飲食店や診療所などの生活に必要な都市機能の立地を促進する。 工場跡地などで土地利用の転換が見込まれる低未利用地は、その周辺地区も含めて計画的に複合機能を備えた拠点などとして整備する。 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路、域内道路及び交通広場の整備を図る。 鉄軌道の整備を促進する。 連続立体交差事業を促進する。 <ul style="list-style-type: none"> 大規模団地の建替えにおける緑化や、都市開発諸制度等を活用した国分寺崖戦沿いの樹林や湧水の保全に取り組み、厚みとつながりのある緑の骨格の形成を促進する。 東京を代表する多様な自然的要素及び歴史・文化資源を生かした、首都東京にふさわしい美しい空間を創造する景観の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性をいかした土地利用の誘導を図る。特に、環状7号線の外側の住宅地では、計画的に開発された中高層住宅地を除き、低層及び低中層を主体とした住宅地として、環状7号線の内側の住宅地では、低層及び低中層の住宅地としての環境を保全すべき地域を除き、原則として中高層住宅地として誘導する。 生活拠点及び生活中心地は、居住、商業、物流、文化など多様な複合機能を備えるとともに、コミュニティインフラを備えた生活利便性の高い拠点として整備する。 工場跡地など土地利用の転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め、計画的に整備された複合機能を備えた拠点として整備する。 老朽化した住宅団地は、居住、商業など生活利便性を備えた拠点として整備する。 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路、域内道路及び交通広場の整備を図る。 鉄軌道の整備を促進する。 連続立体交差事業を促進する。 <ul style="list-style-type: none"> 市街地の開発において緑地の確保及び屋上緑化の推進に努めると同時に、創出した緑と周辺の緑資源が連携した緑豊かな美しいまちづくりの促進を図る。 東京を代表する多様な自然的要素及び歴史・文化資源をいかした、首都東京にふさわしい美しい空間を創造する景観の形成を図る。

エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新	<ul style="list-style-type: none"> ・地域組織などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図ることにより、地域の特性を生かした美しい街並み及び良好な住環境を誘導する。 ・<u>都市開発諸制度などの活用により、開放的で緑豊かな身近なオープンスペースを更に創出し、にぎわいある魅力的な空間形成を一層促進する。</u> ・<u>都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用した開発や土地区画整理事業などのまちづくりの機会を捉え、無電柱化を推進する。</u> ・<u>まちづくりの機会を捉え、地域の特性に応じ、車中心から人を中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域組織などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図ることにより、地域の特性をいかした美しい街並み及び良好な住環境を誘導する。 ・<u>ユニバーサルデザインのまちづくりを推進し、東京の都市活動を担う多様な人材の集積と交流を図る。</u>
--------------------------------------	---	--

2号地区	変更案	既決定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	港、5、江、5、品、8 臨海副都心地区 約425.0ha (港区東部、江東区南西部、品川区東部)	港、5、江、5、品、8 臨海副都心地区 約425.0ha (港区東部、江東区南西部、品川区東部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	拠点として、業務、商業、住宅、スポーツ、レクリエーション等総合的都市機能の整備を図る。	副都心として、業務、商業、住宅、スポーツ、レクリエーション等総合的都市機能の整備を図る。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン	東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン
b 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	住宅、業務、商業施設及び文化・レクリエーション施設の共存する複合的土地利用の市街地として整備するとともに、ウォーターフロントとして親水性のある空間を確保する。	住宅、業務、商業施設及び文化・レクリエーション施設の共存する複合的土地利用の市街地として整備するとともに、ウォーターフロントとして親水性のある空間を確保する。
c 建築物の更新の方針	建築物や都市施設の整備に当たっては、アクセス道路等の都市基盤の整備状況に併せて整備する。	建築物や都市施設の整備に当たっては、アクセス道路等の都市基盤の整備状況に併せて整備する。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	テレポート業務地区、コンベンション地区、住宅地区など都市基盤整備と併せ、計画的、段階的な整備を図る。 また、東京臨海新交通臨海線、下水処理場、清掃工場、地域冷暖房及び海上公園等を整備する。	テレポート業務地区、コンベンション地区、住宅地区など都市基盤整備と併せ、計画的、段階的な整備を図る。 また、東京臨海新交通臨海線、下水処理場、清掃工場、地域冷暖房及び海上公園等を整備する。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業(その他) 6 他の計画の位置付け	1 第三セクター等を通じて民間の活力の導入を図る。 2 土地区画整理事業(事業中) 3 再開発等促進区を定める地区計画(決定済み) 4 都市高速鉄道 東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)・臨海副都心線(りんかい線)(完了) 5 都市高速道路事業 晴海線(完了) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 第三セクター等を通じて民間の活力の導入を図る。 2 土地区画整理事業(事業中) 3 再開発等促進区を定める地区計画(決定済み) 4 都市高速鉄道 東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)・臨海副都心線(りんかい線)(完了) 5 都市高速道路事業 臨海線(事業中) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)

2号地区	変更案	既決定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	港. 26、品. 20 品川駅・田町駅周辺地域（港. 8、22m第二種高度地区（港区のみ）を除く。）（都市再生地区） (港区、品川区)	港. 26、品. 20 品川駅・田町駅周辺地域（港. 1、8、第二種高度地区（港区のみ）、品. 19を除く。） (港区、品川区)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	<p>羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備を契機に、広域交通の拠点性を強化し、東京と国内外を結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成し、業務、商業、研究、交流、宿泊、居住、教育、文化などの多様な機能が集積する、魅力ある拠点を形成する。</p> <p>品川駅を中心とした鉄道施設の機能更新や駅前広場・歩行者空間などの都市基盤整備により、広域交通の拠点性を強化し、東京と国内外を結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成する。</p> <p>東京湾からの「風の道」の確保や、大規模公園、緑地、運河などを活用した水と緑のネットワークの形成、下水再生水や下水熱の有効利用などにより、環境負荷を軽減する先進的な環境モデル都市を形成する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○品川駅周辺では、新幹線や羽田空港などへのアクセスの利便性、臨海部、東京南部の産業とも連携可能な立地特性や、運河などの地域資源を生かし、業務、商業、研究、交流、宿泊、居住などの多様な機能が集積する、拠点を形成する。 ○田町駅周辺の大規模な低・未利用地における業務、商業、居住、教育、文化等、多様な都市機能の整備や、既存市街地の街区再編、機能更新など、計画的な土地利用転換により、安全かつ快適な駅施設を始めとした公共空間などの整備により、魅力的な複合市街地を形成する。 	<p>羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備を契機に、広域交通の拠点性を強化し、東京と国内外を結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成し、業務、商業、研究、交流、宿泊、居住、教育、文化などの多様な機能が集積する、魅力ある新拠点を形成する。</p> <p>品川駅を中心とした鉄道施設の機能更新や駅前広場・歩行者空間などの都市基盤整備により、広域交通の拠点性を強化し、東京と国内外を結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成する。</p> <p>東京湾からの「風の道」の確保や、大規模公園、緑地、運河などを活用した水と緑のネットワークの形成、下水再生水や下水熱の有効利用などにより、環境負荷を軽減する先進的な環境モデル都市を形成する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○品川駅周辺では、新幹線や羽田空港などへのアクセスの利便性、臨海部、東京南部の産業とも連携可能な立地特性や、運河などの地域資源をいかし、業務、商業、研究、交流、宿泊、居住などの多様な機能が集積する、新拠点を形成する。 ○田町駅周辺の大規模な低・未利用地における業務、商業、居住、教育、文化等、多様な都市機能の整備や、既存市街地の街区再編、機能更新など、計画的な土地利用転換により、安全かつ快適な駅施設を始めとした公共空間などの整備により、魅力的な複合市街地を形成する。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン	センター・コア再生ゾーン 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	<p>(品川)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○広域交通における利便性の高さを生かし、国際的なビジネス機能の導入を推進し、業務機能を支える国際化に対応したカンファレンス・文化・交流・にぎわい・宿泊機能等の導入を図り、運河、自然、文化等の地域資源を生かした居住環境の形成を誘導するとともに、震災等に対応できる都市防災機能の強化を図る。 <p>(田町)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○業務、商業、住居、教育、産業支援、文化、交流などの多様な機能を有する魅力的な複合市街地を形成するとともに、震災等に対応できる都市防災機能の強化を図る。 	<p>(品川)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○広域交通における利便性の高さをいかし、国際的なビジネス機能の導入を推進し、業務機能を支える国際化に対応したカンファレンス・文化・交流・にぎわい・宿泊機能等の導入を図り、運河、自然、文化等の地域資源をいかした居住環境の形成を誘導するとともに、震災等に対応できる都市防災機能の強化を図る。 <p>(田町)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○業務、商業、住居、教育、産業支援、文化、交流などの多様な機能を有する魅力的な複合市街地を形成するとともに、震災等に対応できる都市防災機能の強化を図る。
c 建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物等の高さの制限や配置等の工夫などによる風の道の確保を誘導する。 ○敷地内緑化・屋上緑化・壁面緑化などヒートアイランド対策を誘導する。 ○建築物等の高断熱化・省エネルギー化等により地球温暖化対策を誘導する。 ○自立・分散型かつ効率的なエネルギー・システムの導入を誘導する。 ○備蓄倉庫の設置や一時滞留可能な空間を確保することにより、帰宅困難者対策を誘導する。 ○運河、自然、歴史等の特徴を生かした、地域の顔となる魅力的な景観形成に配慮する。 ○田町駅前及び駅周辺の防災機能の確保を誘導する。 ○札の辻交差点西側の既存斜面緑地の保全及び再生により、地域特性を生かした緑豊かな潤いある街並みに誘導する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物等の高さの制限や配置等の工夫などによる風の道の確保を誘導する。 ○敷地内緑化・屋上緑化・壁面緑化などヒートアイランド対策を誘導する。 ○建築物等の高断熱化・省エネルギー化等により地球温暖化対策を誘導する。 ○自立・分散型かつ効率的なエネルギー・システムの導入を誘導する。 ○備蓄倉庫の設置や一時滞留可能な空間を確保することにより、帰宅困難者対策を誘導する。 ○運河、自然、歴史等の特徴をいかした、地域の顔となる魅力的な景観形成に配慮する。 ○田町駅前及び駅周辺の防災機能の確保を誘導する。 ○札の辻交差点西側の既存斜面緑地の保全及び再生により、地域特性をいかした緑豊かな潤いある街並みに誘導する。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	<p>(品川)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○鉄道で分断された地域の一体化を目指し、緊急輸送道路等に繋がる東西連絡性の強化・改善を図る。 ○羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備を契機に、乗換えの利便性向上を図るとともに、ユニバーサルデザインに配慮し、安全で快適な駅空間を形成する。 ○既存の歩行者デッキや地形の高低差等に配慮したバリアフリーの歩行者ネットワークの形成を促進する。 ○都市開発事業と併せて国道15号等を整備するとともに安全で快適に回遊できる広場やデッキの整備を図る。 ○品川駅周辺における都市基盤や開発状況を踏まえ、都心部・品川地下鉄構想の具体化を図る。 	<p>(品川)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○鉄道で分断された地域の一体化を目指し、緊急輸送道路等に繋がる東西連絡性の強化・改善を図る。 ○羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備を契機に、乗換えの利便性向上を図るとともに、ユニバーサルデザインに配慮し、安全で快適な駅空間を形成する。 ○既存の歩行者デッキや地形の高低差等に配慮したバリアフリーの歩行者ネットワークの形成を促進する。 ○都市開発事業と併せて国道15号等を整備するとともに安全で快適に回遊できる広場やデッキの整備を図る。

	<p>(田町)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○国内外からの来街者が安全で快適に利用できる交通結節点として、東西自由通路及び駅前広場の整備を図る。 ○東西自由通路から連続する歩行者デッキ、緑豊かな歩行者空間の整備等による、歩行者ネットワークの充実・強化を図る。 ○芝浦公園の拡張・再整備をする。 	<p>(田町)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○国内外からの来街者が安全で快適に利用できる交通結節点として、東西自由通路及び駅前広場の整備を図る。 ○東西自由通路から連続する歩行者デッキ、緑豊かな歩行者空間の整備等による、歩行者ネットワークの充実・強化を図る。 ○芝浦公園の拡張・再整備をする。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置付け	<p>1 地域の特性を生かしたエリアマネジメントにより、地域が主体となって、まちのにぎわいや魅力を創出する。</p> <p>2 市街地再開発事業（事業中） <u>土地区画整理事業（事業中）</u></p> <p>3 再開発等促進区を定める地区計画（決定済み） <u>高度利用地区（決定済み）</u> <u>都市再生特別地区（決定済み）</u></p> <p>4 街路整備事業 <u>環状第4号線（事業中）</u> <u>放射第19号線（事業中）</u></p> <p>都市高速鉄道 京浜急行電鉄湘南線及び第1号線分岐線（連続立体交差事業）（予定）</p> <p>6 都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域</p>	

2号地区	変更案	既決定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	品. 1 荏原地区 約767.9ha (品川区西部)	品. 1 荏原地区 約667.7ha (品川区西部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標 都市づくりのグランドデザインの位置付け	道路、公園等の公共施設の整備改善及び建築物の不燃化促進により、不燃領域率の向上を図り広域的な防災性の向上に寄与するまちづくりを進める。 中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン	道路、公園等の公共施設の整備改善及び建築物の不燃化促進により、不燃領域率の向上を図り広域的な防災性の向上に寄与するまちづくりを進める。 都市環境再生ゾーン
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	生活拠点である武蔵小山駅周辺については、品川区においても区西部の生活活動を支える広域性のある地区活性化拠点として位置付けられており、生活機能を共有できる暮らしやすい拠点として土地の高度利用を促進し、商業機能の活性化、居住の推進及び防災性の向上を図る。 西品川地区においては、大規模低未利用地の土地利用転換に併せた街区の再編整備を促進する。 品川区の地域生活拠点として位置付けられている旗の台駅、戸越公園駅、戸越銀座駅等の各駅周辺については、にぎわいのある便利で快適に歩いて暮らせる市街地の形成を進め、生活中心地として育成を図る。 住工が混在する市街地では、町工場の操業環境を維持しつつ、町工場の育成・保護と住環境の調和を図る。 都市計画道路等の幹線道路沿道は、延焼遮断帯としての機能向上を図る。 また、密集市街地においては、道路の整備や公園等のオープンスペースを確保するとともに、建築物の共同化や不燃化を促進し、安全で快適な住環境の整備を図る。	生活拠点である武蔵小山駅周辺については、品川区においても区西部の生活活動を支える広域性のある地区活性化拠点として位置付けられており、生活機能を共有できる暮らしやすい拠点として土地の高度利用を促進し、商業機能の活性化、都心居住の推進及び防災性の向上を図る。 西品川地区においては、大規模低未利用地の土地利用転換に併せた街区の再編整備を促進する。 品川区の地域生活拠点として位置付けられている旗の台駅、戸越公園駅、戸越銀座駅等の各駅周辺については、にぎわいのある便利で快適に歩いて暮らせる市街地の形成を進め、生活中心地として育成を図る。 住工が混在する市街地では、町工場の操業環境を維持しつつ、町工場の育成・保護と住環境の調和を図る。 都市計画道路等の幹線道路沿道は、延焼遮断帯としての機能向上を図る。 また、密集市街地においては、道路の整備や公園等のオープンスペースを確保するとともに、建築物の共同化や不燃化を促進し、安全で快適な住環境の整備を図る。
c 建築物の更新の方針	面的な基盤整備や各種事業の活用により、老朽建物の除却や個別建替え、共同化による不燃化を促進する。	面的な基盤整備や各種事業の活用により、老朽建物の除却や個別建替え、共同化による不燃化を促進する。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	放射2号線、補助26号線、補助28号線、補助29号線、補助46号線、補助163号線、補助205号線、滝王子通り、目黒公園、品川中央公園の整備及び防災公共施設の整備を図る。	放射2号線、補助26号線、補助28号線、補助29号線、補助46号線、補助163号線、補助205号線、滝王子通り、目黒公園、品川中央公園の整備及び防災公共施設の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 （都市計画事業） 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置付け	1 公共は、道路や公園等の公共施設を整備するとともに、都市防災不燃化促進事業等様々なまちづくり事業により民間の不燃化建替えを支援、促進する。 また、区民が主体となるまちづくりを支援するため、まちづくり組織の運営を支援し、地域とともにまちづくりを促進していく。 2 市街地再開発事業（一部完了・一部事業中）、防災街区整備事業（事業中） 3 再開発等促進区を定める地区計画（一部決定済み） 4 地区計画（一部決定済み） 沿道地区計画（一部決定済み） 防災街区整備地区計画（一部決定済み） 公園事業 戸越公園（完了）、目黒公園（一部完了）、品川中央公園（完了） 都市高速鉄道 東京急行電鉄目黒線（完了） 街路整備事業 補助26号線（事業中）、補助46号線（一部完了）、補助320号線（完了） 都市計画道路 放射2号線（事業中）・補助28号線（事業中）、補助29号線（事業中）【特定整備路線】 5 都市防災不燃化促進事業（事業中）、防災生活圈促進事業（事業中）、住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中）、木造住宅密集地域整備事業（事業中）、沿道整備事業（事業中）、細街路拡幅事業（事業中）、緊急木造住宅密集地域整備促進事業（完了）、避難道路機能強化事業（事業中） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 不燃化推進特定整備地区	1 公共は、道路や公園等の公共施設を整備するとともに、都市防災不燃化促進事業等様々なまちづくり事業により民間の不燃化建替えを支援、促進する。 また、区民が主体となるまちづくりを支援するため、まちづくり組織の運営を支援し、地域とともにまちづくりを促進していく。 2 市街地再開発事業（一部完了・一部事業中）、防災街区整備事業（事業中） 3 再開発等促進区を定める地区計画（一部決定済） 4 地区計画（一部決定済） 沿道地区計画（一部決定済） 防災街区整備地区計画（一部決定済） 公園事業 戸越公園（完了）、目黒公園・品川中央公園（事業中） 都市高速鉄道 東京急行電鉄目黒線（完了） 街路整備事業 補助26号線（事業中）、補助46号線（一部完了）、補助320号線（完了） 都市計画道路 放射2号線・補助28号線・補助29号線【特定整備路線】 5 都市防災不燃化促進事業（事業中）、防災生活圈促進事業（事業中）、住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中）、木造住宅密集地域整備事業（事業中）、沿道整備事業（事業中）、細街路拡幅事業（事業中）、緊急木造住宅密集地域整備促進事業（完了）、避難道路機能強化事業（事業中） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 不燃化推進特定整備地区

2号地区	変更案	既決定	変更案	既決定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	品. 3 大井町駅前地区 約 44.5ha (品川区中央部)	品. 3 大井町駅前地区 約 14.0ha (品川区中央部)	品. 9 東品川二丁目地区 約 20.0ha (品川区北東部)	品. 9 東品川二丁目地区 約 20.0ha (品川区北東部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	交通結節点としての機能及び商業、業務機能の強化と行政、文化施設の整備により、区の中心核としての拠点の形成を図る。	交通結節点としての機能及び既存の商業、業務機能の強化と行政、文化施設を整備し、地区中心の形成を図る。	地域の土地利用転換の動きに合わせ、水辺の親水空間、区画道路、公園等を整備し、良好な複合市街地の形成を図る。	地域の土地利用転換の動きに合わせ、水辺の親水空間、区画道路、公園等を整備し、良好な複合市街地の形成を図る。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン	都市環境再生ゾーン 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン	センター・コア再生ゾーン 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	商業、業務、住宅、宿泊及び文化施設を適切に配置し、土地の総合的有効利用を図る。	商業、業務、住宅及び文化施設を適切に配置し、土地の総合的有効利用を図る。	商業、業務、住宅、公益施設等各種用途の調和のとれた複合市街地の形成を図るとともに、水辺を生かした快適な歩行者空間を創出する。	商業、業務、住宅、公益施設等各種用途の調和のとれた複合市街地の形成を図るとともに、水辺をいかした快適な歩行者空間を創出する。
c 建築物の更新の方針	老朽木造建築物を不燃共同化し、建築物の高層化を図りながらオープンスペースを創出する。	老朽木造建築物を不燃共同化し、建築物の高層化を図る。	倉庫から業務施設へ用途変換を図り、建築物は中高層化して整備を促進する。	倉庫から業務施設へ用途変換を図り、建築物は中高層化して整備を促進する。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	区画道路、広場等の整備を促進する。	区画道路、広場等の整備を促進する。	区画道路及び公園等の整備を図る。また、壁面線を指定し、公開空地部分に植栽を施す。	区画道路及び公園等の整備を図る。また、壁面線を指定し、公開空地部分に植栽を施す。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業(その他) 6 他の計画の位置付け	1 官民が協力した地区計画等の決定や、組合施行の市街地再開発事業等により、土地利用の転換や道路等の基盤整備を図り、都市機能の更新を推進する。 2 市街地再開発事業(一部完了) 3 総合設計制度(一部完了) 4 地区計画(一部決定済み) 5 地区計画(一部決定済み) 街路整備事業 補助 163 号線・補助 26 号線・補助 28 号線(一部完了、一部事業中) 都市高速鉄道 臨海副都心線(りんかい線)(完了) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 組合施行の市街地再開発事業等により、公共施設及び施設建築物の整備を図る。 2 市街地再開発事業(一部完了、一部事業中) 3 総合設計制度(一部完了) 4 地区計画(一部決定済) 5 地区計画(一部決定済) 街路整備事業 補助 163 号線(完了) 都市高速鉄道 臨海副都心線(りんかい線)(完了) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 地区施設である道路及び公園は開発事業者が整備する。 また、民間建築物については計画的な誘導を図る。 3 総合設計制度(一部完了) 4 都市高速鉄道 臨海副都心線(りんかい線)(完了) 地区計画(決定済み) 5 住宅市街地整備総合事業(都市住宅整備事業)(完了) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 地区施設である道路及び公園は開発事業者が整備する。 また、民間建築物については計画的な誘導を図る。 3 総合設計制度(一部完了) 4 都市高速鉄道 臨海副都心線(りんかい線)(完了) 地区計画(決定済) 5 住宅市街地整備総合事業(都市住宅整備事業)(完了) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)

2号地区	変更案	既決定	変更案	既決定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	品. 14 東品川四丁目地区 約13.9ha (品川区東部)	品. 14 東品川四丁目地区 約13.9ha (品川区東部)	品. 15 住原市場跡地及び周辺地区 約7.3ha (品川区北西部)	品. 15 住原市場跡地及び周辺地区 約7.3ha (品川区北東部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	品川シーサイド駅整備と地域の土地利用転換の動きに合わせ、駅機能等に必要な公共施設の整備を行うとともに、民間の開発を適正に誘導し、良好な複合市街地形成を図る。	品川シーサイド駅整備と地域の土地利用転換の動きに合わせ、駅機能等に必要な公共施設の整備を行うとともに、民間の開発を適正に誘導し、良好な複合市街地形成を図る。	大規模未利用地を活用するとともに、公共施設等を整備し、魅力ある複合的な都市型居住ゾーンの整備を図る。	大規模未利用地を活用するとともに、公共施設等を整備し、魅力ある複合的な都市型居住ゾーンの整備を図る。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン	東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン	都市環境再生ゾーン
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	業務、住宅、商業、都市型物流施設等各種用途の調和のとれた複合市街地の形成を、土地の高度利用を促進しながら行うとともに、駅機能に必要な快適なオープンスペースの確保を図る。	業務、住宅、商業、都市型物流施設等各種用途の調和のとれた複合市街地の形成を、土地の高度利用を促進しながら行うとともに、駅機能に必要な快適なオープンスペースの確保を図る。	業務、商業及び都市型産業等と住宅が共存する複合市街地として整備するため、土地の高度利用を図るとともに、歩行者空間などの整備を進める。	業務、商業及び都市型産業等と住宅が共存する複合市街地として整備するため、土地の高度利用を図るとともに、歩行者空間などの整備を進める。
c 建築物の更新の方針	生産、物流施設の用途転換を図り、建物の中層化を促進しつつ、オープンスペースの確保により、良好な都市環境を形成する。	生産、物流施設の用途転換を図り、建物の中層化を促進しつつ、オープンスペースの確保により、良好な都市環境を形成する。	快適な都市型住宅の供給を主体として、業務、商業、工業等、他用途とも調和のとれた快適なまちの整備を図る。	快適な都市型住宅の供給を主体として、業務、商業、工業等、他用途とも調和のとれた快適なまちの整備を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	品川シーサイド駅、駅前広場、小公園等の整備を行うとともに、公開空地等の計画整備を誘導する。	品川シーサイド駅、駅前広場、小公園等の整備を行うとともに、公開空地等の計画整備を誘導する。	区画道路及び公園の整備を図る。	区画道路及び公園の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業(その他) 6 他の計画の位置付け	1 品川シーサイド駅や地区レベルの公共施設整備に民間活力の導入を図る。 また、民間建築物については、計画的な誘導を行う。 2 市街地再開発事業(完了) 3 再開発等促進区を定める地区計画(決定済み) 4 都市高速鉄道 臨海副都心線(りんかい線)(完了) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 品川シーサイド駅や地区レベルの公共施設整備に民間活力の導入を図る。 また、民間建築物については、計画的な誘導を行う。 2 市街地再開発事業(一部完了) 3 再開発等促進区を定める地区計画(決定済) 4 都市高速鉄道 臨海副都心線(りんかい線)(完了) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 公共施設は、地区計画に基づき、公共と民間との応分の負担で整備する。建築物については、市場跡地部分は公共が整備し、他は地区計画に基づき、民間開発を誘導する。 3 総合設計(一部完了) 4 地区計画(決定済み) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 公共施設は、地区計画に基づき、公共と民間との応分の負担で整備する。建築物については、市場跡地部分は公共が整備し、他は地区計画に基づき、民間開発を誘導する。 3 総合設計(一部完了) 4 地区計画(決定済) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)

2号地区	変更案	既決定	変更案	既決定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	品. 16、目. 11 目黒駅周辺地区 約9.6ha (品川区北部)、(目黒区東部)	品. 16 目黒駅前地区 約3.5ha (品川区北部)	品. 17 大崎駅周辺地区 約62.4ha (品川区北部)	品. 17 大崎駅周辺地区 約62.4ha (品川区北部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	駅へのアクセス等を考慮したターミナル機能強化のための基盤整備を進めるとともに、土地の高度利用を図り、駅前にふさわしい魅力とぎわいの創出及び利便性の高い複合市街地の形成を目指す。	駅前の低未利用地の高度利用を図るとともに、駅へのアクセス等を考慮したターミナル機能を整備する。	臨海副都心線と埼京線等の接続によるターミナル機能の強化を生かし、大規模低未利用地の土地利用転換や既成市街地の再構築により、新産業・業務拠点の形成を図り、中核的な拠点として育成する。この際、魅力とぎわいのある都市空間の形成を図る。	臨海副都心線と埼京線等の接続によるターミナル機能の強化をいかし、大規模低未利用地の土地利用転換や既成市街地の再構築により、新産業・業務拠点の形成を図り、副都心として育成する。この際、魅力とぎわいのある都市空間の形成を図る。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン	センター・コア再生ゾーン	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン	センター・コア再生ゾーン 都市環境再生ゾーン
b 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	商業・業務・住宅及び公共施設を適切に配置し、土地の有効利用を図る。	商業・業務・住宅及び公共施設を適切に配置し、土地の有効利用を図る。	研究開発産業を核とする業務・商業・文化・交流・居住などの複合した土地利用の形成を図る。 また、目黒川を環境資源として活用し、風の道の確保や水辺環境を生かしたまちづくりを進める。	研究開発産業を核とする業務・商業・文化・交流・居住などの複合した土地利用の形成を図る。 また、目黒川を環境資源として活用し、風の道の確保や水辺環境をいかしたまちづくりを進める。
c 建築物の更新の方針	老朽化建物の建替え更新に併せ共同化・高層化を図り、周辺地域に開かれたオープンスペースを整備する。 また、建物低層部には商業・業務機能を誘致し、駅前にぎわい創出を目指す。	中高層の老朽化した集合住宅を高層に建替え更新し、周辺地域に開かれた広場を整備する。	中核的な拠点にふさわしい適正な建物利用が行われた街区の形成と良好なオープンスペースの整備を図る。 また、密集市街地の整備において、周辺市街地との都市環境の調和に十分配慮した都市開発事業の促進を図る。	副都心にふさわしい適正な建物利用が行われた街区の形成と良好なオープンスペースの整備を図る。 また、密集市街地の整備において、周辺市街地との都市環境の調和に十分配慮した都市開発事業の促進を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	駅前広場、補助159号線の整備及び区画道路の整備を図る。バリアフリー環境の構築や回遊性の向上を目指した歩行者ネットワークを形成する。	駅前広場、補助159号線の整備及び区画道路の整備を図る。	都市開発事業に併せて、地域内道路網の強化を図るとともに、大崎駅周辺における交通結節機能や回遊性を高めるため、駅前交通広場機能や歩行者ネットワークの充実強化を図る。	都市開発事業に併せて、地域内道路網の強化を図るとともに、大崎駅周辺における交通結節機能や回遊性を高めるため、駅前交通広場機能や歩行者ネットワークの充実強化を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業 (その他) 6 他の計画の位置付け	1 組合施行の市街地再開発事業により、公共施設及び施設建築物の整備を図る。 2 市街地再開発事業 (事業中) 3 再開発等促進区を定める地区計画 高度利用地区 (一部決定済み) 4 地区計画 (一部決定済み) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)	1 組合施行の市街地再開発事業により、公共施設及び施設建築物の整備を図る。 2 市街地再開発事業 (事業中)	1 官民協力して地区計画等を決定し、これに基づき組合施行の市街地再開発事業を中心に、公共施設及び施設建築物の整備を進める。なお、密集市街地の整備に当たっては、従前居住者の居住の継続に十分配慮していく。 2 市街地再開発事業 (一部完了・一部事業中) 3 再開発等促進区を定める地区計画 (一部決定済み) 都市再生特別地区 4 都市高速道路 中央環状品川線(完了) 都市高速鉄道 臨海副都心線 (りんかい線) (完了) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針) 都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域	1 官民協力して地区計画等を決定し、これに基づき組合施行の市街地再開発事業を中心に、公共施設及び施設建築物の整備を進める。なお、密集市街地の整備に当たっては、従前居住者の居住の継続に十分配慮していく。 2 市街地再開発事業 (一部完了・一部事業中) 3 再開発等促進区を定める地区計画 (一部決定済み) 都市再生特別地区 4 都市高速道路 中央環状品川線(事業中) 都市高速鉄道 臨海副都心線 (りんかい線) (完了) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針) 都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域

2号地区	変更案	既決定	変更案	既決定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	品.18 品川駅南地区 約89.0 ha (品川区北東部)	品.18 品川駅南地区 約89 ha (品川区北東部)	品.19 五反田駅周辺地区 約40.9ha (品川区北東部)	品.19 五反田駅周辺地区 約29.2ha (品川区北東部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	リニア中央新幹線東京ターミナル駅の新設に伴い、東京のサウスゲートとしてふさわしい拠点性とにぎわいを兼ね備え、旧東海道の伝統や文化と新しく創り出されるものが共存し、多彩な表現を持つ水辺と誰もが安心して快適に暮らし続けられ持続的に発展する街を目指としたまちづくりを進める。	リニア中央新幹線東京ターミナル駅の新設に伴い、東京のサウスゲートとしてふさわしい拠点性とにぎわいを兼ね備え、旧東海道の伝統や文化と新しく創り出されるものが共存し、多彩な表現を持つ水辺と誰もが安心して快適に暮らし続けられ持続的に発展する街を目指としたまちづくりを進める。	幹線道路や鉄道が集中するターミナル性と商業・業務施設の集積を生かし、魅力とにぎわいのある中核的な拠点として育成する。	幹線道路や鉄道が集中するターミナル性と商業・業務施設の集積をいかし、魅力とにぎわいのある副都心として育成する。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン	センター・コア再生ゾーン 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン	センター・コア再生ゾーン 都市環境再生ゾーン
b 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	業務・商業・居住等の都市機能をバランスよく配置し、土地の有効利用を図る。	業務・商業・居住等の都市機能をバランスよく配置し、土地の有効利用を図る。	集客力が高い拠点施設を核とした商業・業務・文化機能の充実と強化、各拠点間を連携するにぎわいと魅力ある歩行者空間の創出により地域内の回遊性を高めるとともに居住や交流等の機能が調和した土地利用の形成を図る。	集客力が高い拠点施設を核とした商業・業務・文化機能の充実と強化、各拠点間を連携するにぎわいと魅力ある歩行者空間の創出により地域内の回遊性を高めるとともに居住や交流等の機能が調和した土地利用の形成を図る。
c 建築物の更新の方針	水辺空間と一体となった高質な業務機能を中心とした個性豊かで魅力ある複合市街地の形成を図る。	水辺空間と一体となった高質な業務機能を中心とした個性豊かで魅力ある複合市街地の形成を図る。	老朽建築物の更新等を契機に狭小敷地の共同化や道路の再編による大街区化を進め、土地の高度・有効利用と都市機能の更新を図る。特に老朽業務ビル等の更新に当たっては、高効率な設備の導入や、建築物間の熱融通等、低炭素化に配慮したまちづくりを促進する。	老朽建築物の更新等を契機に狭小敷地の共同化や道路の再編による大街区化を進め、土地の高度・有効利用と都市機能の更新を図る。特に老朽業務ビル等の更新に当たっては、高効率な設備の導入や、建築物間の熱融通等、低炭素化に配慮したまちづくりを促進する。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路（補助149号線、補助162号線及び品川区画街路7号線）、地区内主要道路、生活道路、公園、道路と鉄道の立体交差等の整備を図る。	都市計画道路（補助149号線及び補助162号線）、地区内主要道路、生活道路、公園等の整備を図る。	都市開発事業を契機として、駅前広場の交通環境再編を進め、歩行者の安全性強化やバリアフリー化を図る。 共同化や大街区化に合わせて道路や沿道敷地における歩行者空間の拡充、地域に不足する広場・緑地等の環境整備を促進する。 また、目黒川を景観・環境資源として活用し、水と緑のネットワークを広げるアメニティ性の高い空間を創出する。	共同化や大街区化に合わせて道路や沿道敷地における歩行者空間の拡充、地域に不足する広場・緑地等の環境整備を促進する。 また、目黒川を景観・環境資源として活用し、水と緑のネットワークを広げるアメニティ性の高い空間を創出する。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置付け	1 地元まちづくりの機運に併せて、まちづくり制度等の活用を図りながら、地域特性に配慮したきめ細かい規制及び誘導により、計画的かつ一貫的なまちづくりを推進していく。 3 地区計画（一部決定済み） 4 都市計画道路 補助149号線・ 補助162号線・ 品川区画街路7号線 都市高速鉄道 京浜急行電鉄湘南線（連続立体交差事業）（予定）	1 地元まちづくりの機運に併せて、まちづくり制度等の活用を図りながら、地域特性に配慮したきめ細かい規制及び誘導により、計画的かつ一貫的なまちづくりを推進していく。 3 地区計画 都市計画道路 補助149号線・ 補助162号線	1 公共は、地域内道路の性格づけや機能の明確化を図り、民間による建替え、開発行為等の相談・指導や共同化等に向けた地域関係者によるまちづくり活動等の支援を行う。 また、地域まちづくり組織との協働によるまちづくりを促進していく。 2 市街地再開発事業 3 高度利用地区（予定） 総合設計制度（予定） 4 都市高速道路 中央環状品川線（完了）	1 公共は、地域内道路の性格づけや機能の明確化を図り、民間による建替え、開発行為等の相談・指導や共同化等に向けた地域関係者によるまちづくり活動等の支援を行う。 また、地域まちづくり組織との協働によるまちづくりを促進していく。 3 高度利用地区 総合設計制度 4 都市高速道路 中央環状品川線（事業中）

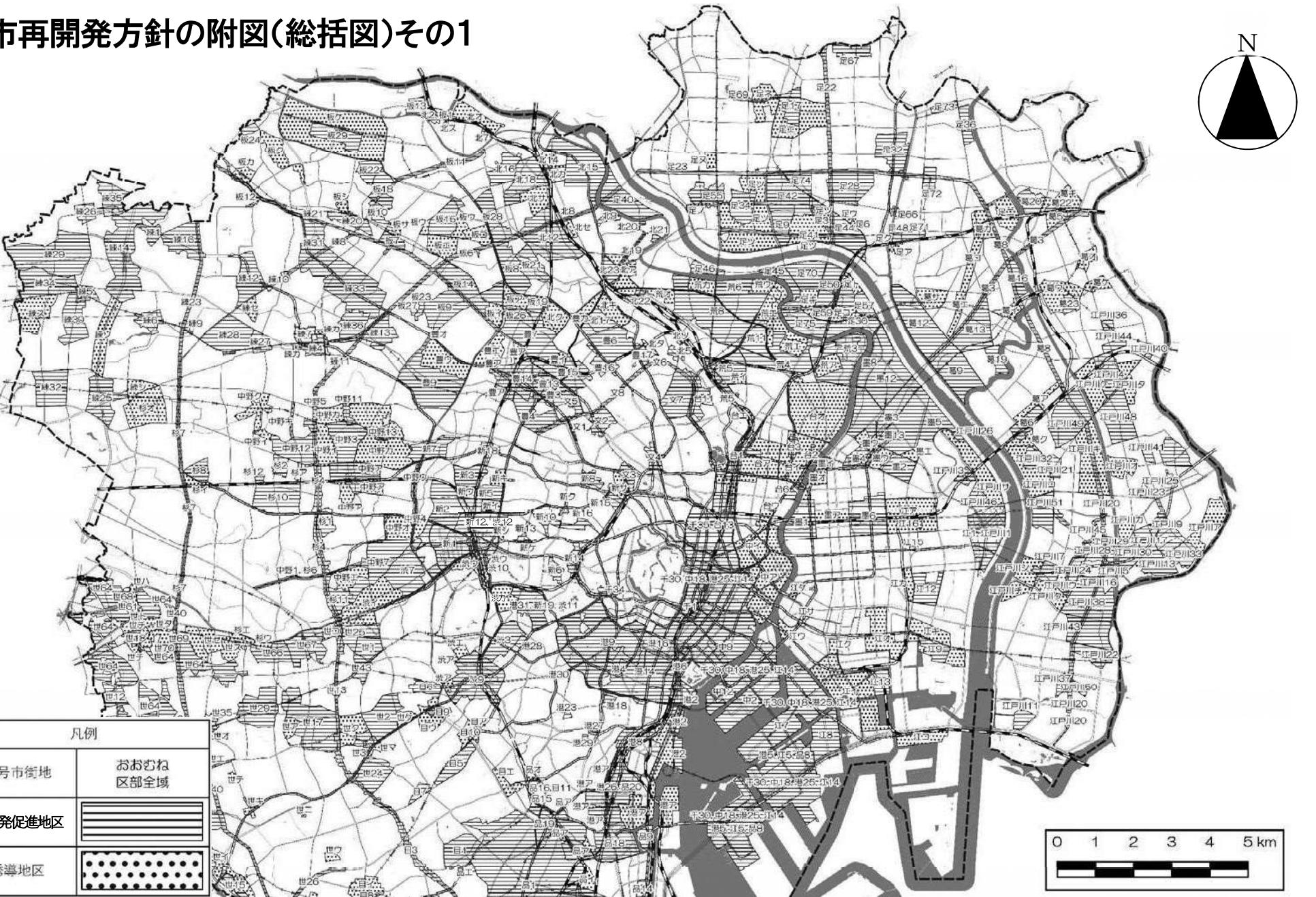
品一ア	変更案	既決定
地区名	大崎	大崎
おおむねの位置	品川区北部	品川区北部
整備の方向	業務及び商業機能の立地を促進し、城南地域の <u>中核的な拠点</u> として育成する。	業務及び商業機能の立地を促進し、城南地域の <u>副都心</u> として育成する。
品一ウ	変更案	既決定
地区名	(削除)	大森駅周辺
おおむねの位置	(削除)	品川区南部
整備の方向	(削除)	駅前の整備に併せ周辺地区の住環境の改善を図る。
品一キ	変更案	既決定
地区名	(削除)	林試の森周辺・荏原(品川区)
おおむねの位置	(削除)	品川区西部、品川区北部
整備の方向	(削除)	園域内の木造建築物の不燃化誘導、建づまりや狭小敷地の解消、道路・公園・広場などの基盤整備を促進することによって、延焼拡大しない市街地の形成を図る。

東京都市計画
都市再開発の方針 (案)
(附図)

令和2年11月
東京都

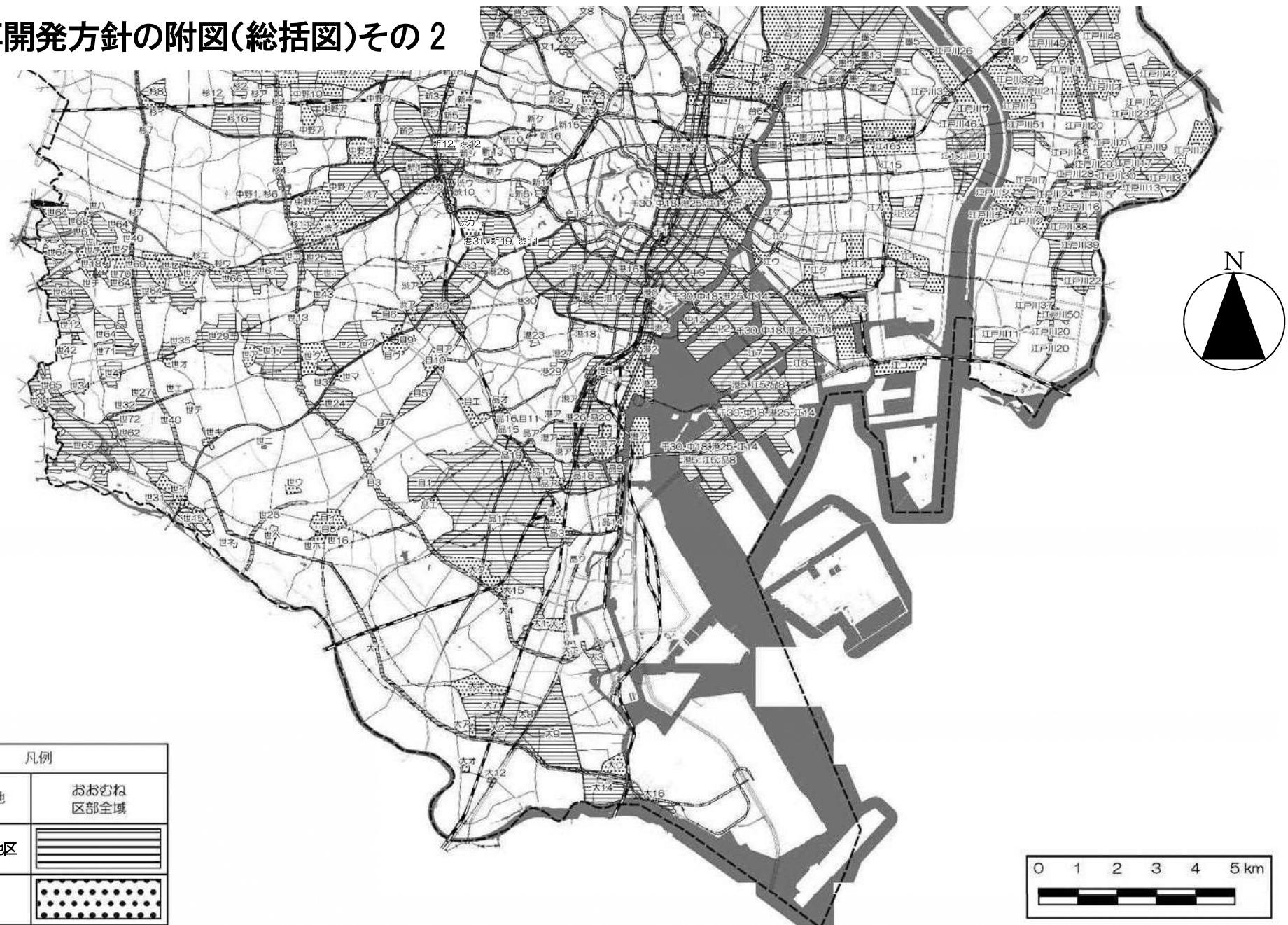
総括図

都市再開発方針の附図(総括図)その1



(承認番号) 31都市基街都第11号、平成31年4月18日

都市再開発方針の附図(総括図)その 2

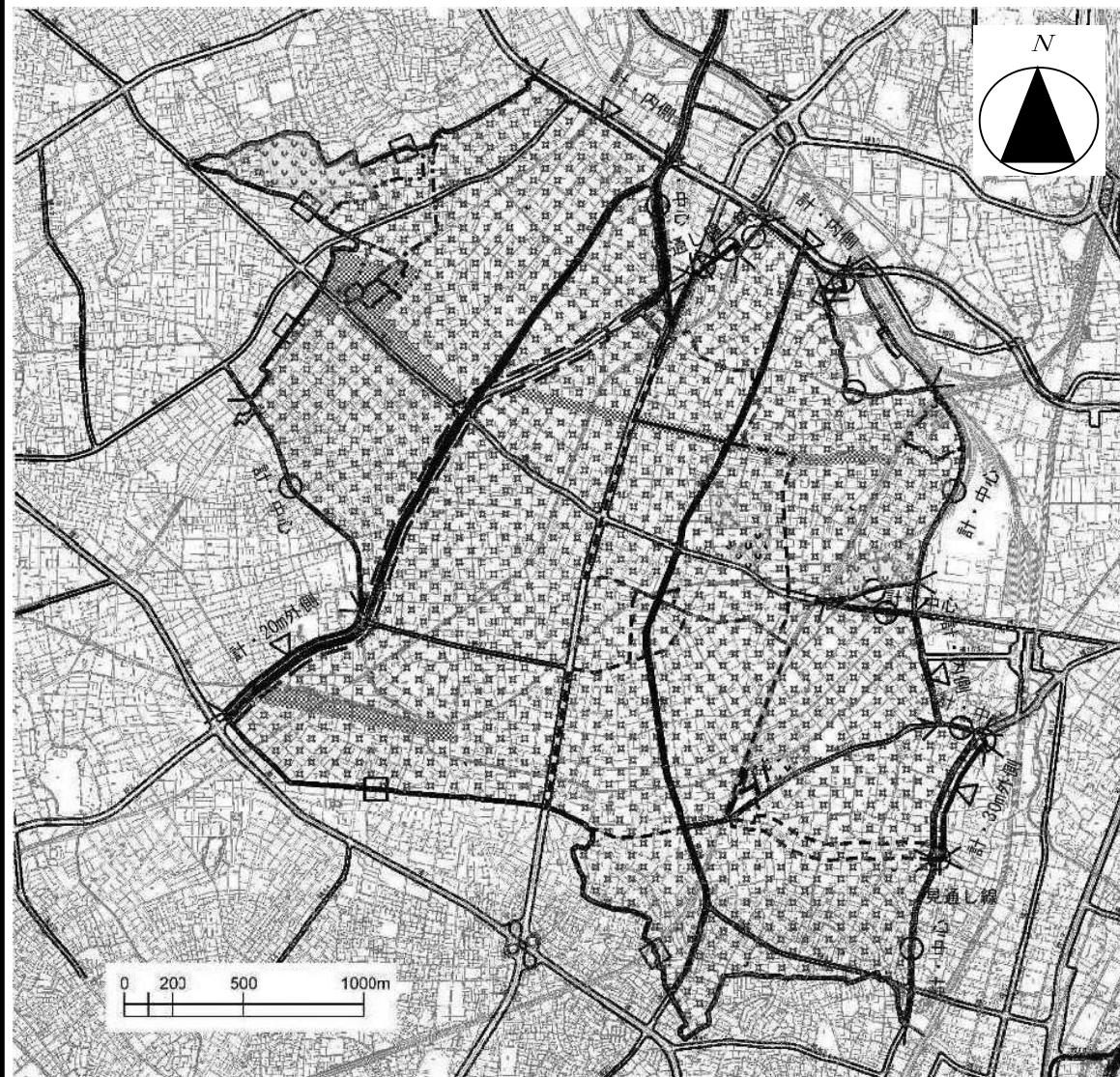


(承認番号) 31都市基街都第11号、平成31年4月18日

品川区

再開発促進地区 品. 1 菊原地区

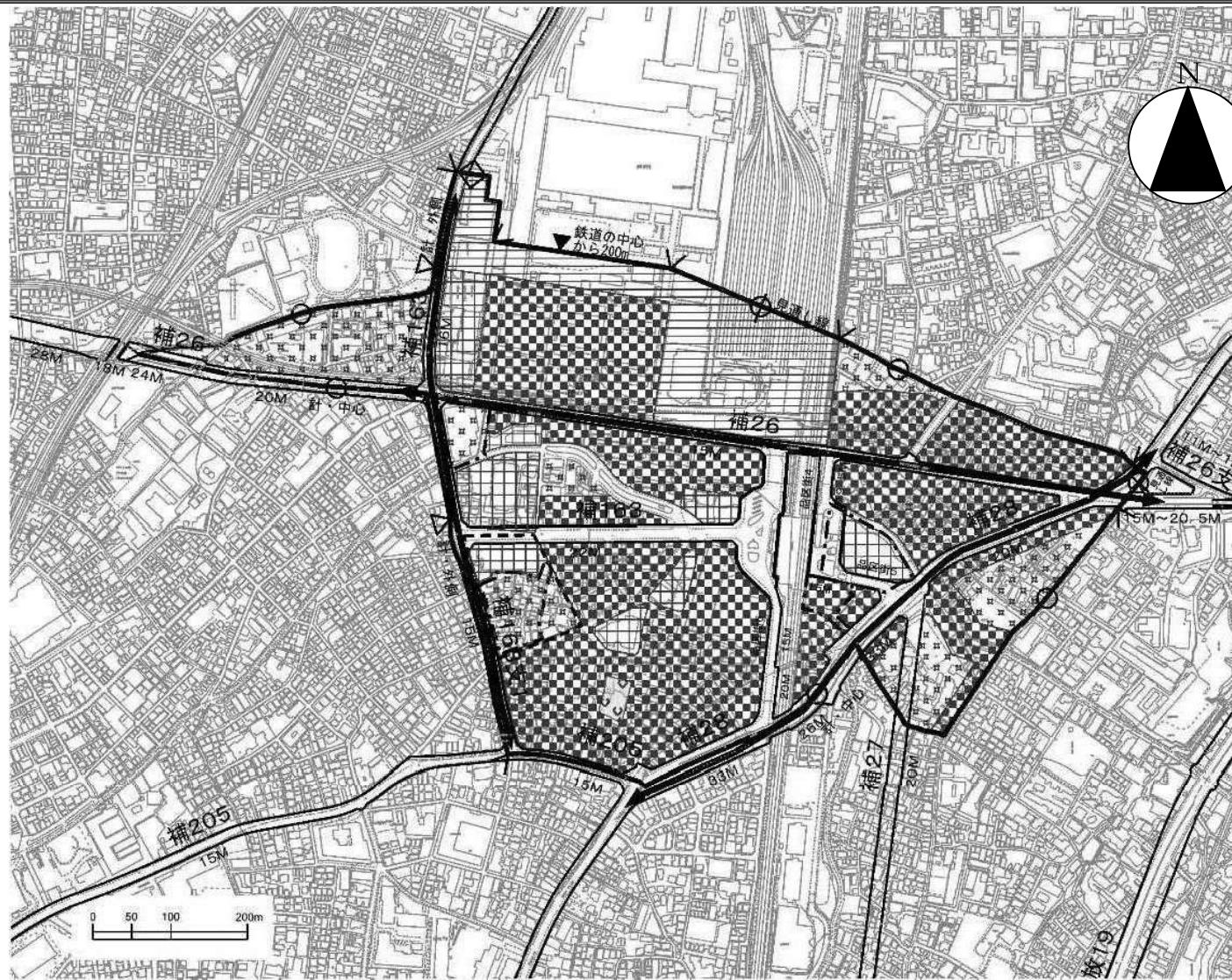
約 767.9 ha



凡 例		
再開発促進地区	[] 計・中心	
都市計画道路のセンター	○ 鉄道	
道 路 セ ナ タ 一	○ ○	
鉄 道 の セ ナ タ 一	○ ○	
都市計画道路の計画線内側	△ 計・内側	
都市計画道路の計画線外側より 20m外側	▽ 計・20m外側	
都市計画道路の計画線外側より 30m外側	▽ 計・30m外側	
道路の外側より 30m外側	▽ ▽ 30m外側	
地 境	△ △	
区 境	□ □	
見通し線	○ ○ 見通し線	
線 種 境 界 マ ー ク	▽ ▽	
土 地 利 用	商 業 地 業 務 地 工 業 地 住 宅 地	
施 設 都 市	道 路 ・ 駅 前 広 場 公 园	
等 の 概 ね の 位 置	地区計画 (決定済) 再開発等促進区を定める地区計画 (決定済) 沿道地区計画 (決定済) 防災街区整備地区計画 (決定済) 市街地再開発事業 (一部区域完了) 公園事業 目黒公園 (事業中) 都市高架鉄道東京急行電鉄目黒線連立体交差事業 (完了) 街路整備事業 補助 26 号線 (事業中)、補助 46 号線 (一部完了) 都町防災不燃化促進事業 (事業中)	戸越公園一帯周辺地区、補助 26 号線その 2 地区、澁谷王子通り地区、補助 29 号線地区、補助 29 号線その 2 地区、補助 29 号線その 3 地区、補助 28 号線地区
	都市計画道路 放射 2 号線、補助 28 号線、補助 29 号線 防災生活圈促進事業 (事業中) 住宅市街地総合整備事業 (密集型) (事業中)、木造住宅密集地域整備事業 (事業中)	荏原北二、西五反田地区、戸越、豊町地区 旗の台、中延地区、二葉 3・4 丁目、西大井 6 丁目地区、東中延 1・2 丁目、中延 2・3 丁目地区、豊町 4・5・6 丁目地区、西品川 2・3 丁目地区 放射 2 号線沿道、補助 152 号線 地区分城 澁谷王子通り地区
	沿道整備事業 (事業中) 細街路拡幅事業 (事業中) 避難道路機能強化事業 (事業中)	

この地図は、国土地理院長の承認（平24閏公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2,500）を使用（31都市基交第196号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）31都市基街都第11号、平成31年4月18日

再開発促進地区 品. 3 大井町駅前地区 約44.5ha



凡 例	
再開発促進地区	■
道 路 セン タ ー	○
都市計画道路のセンター	○ 計・中心
都市計画道路の計画線外側	▽ 計・外側
道 路 の 内 端	△ 内側
道 路 の 外 端	▽ 外側
鉄道の中心から200m	▽ 鉄道の中心 から200m
見 通 し 線	○ 見通し線
地 境	◇
線種境界マーク	▽
土 地 利 用	商業地 業務地 工業地 住宅地
施 設 都 市	道路・駅前広場 公 園
等の概ねの位置	地区計画(決定済) 市街地再開発事業 (一部区域完了) 総合設計制度 (一部区域完了) 街路整備事業・補助 163号線・補助26号線 ・補助28号線 (一部完了、一部事業中)

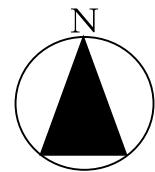
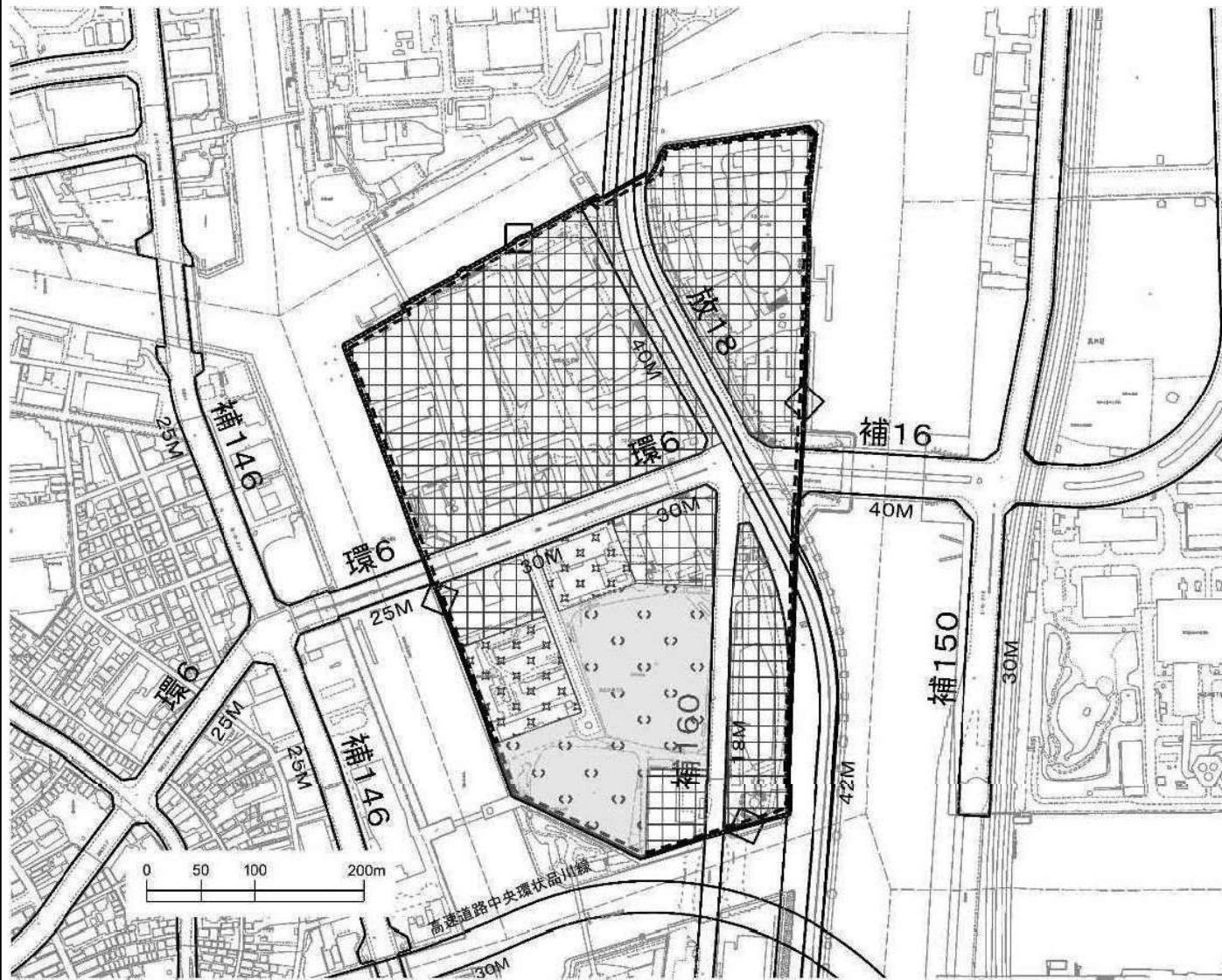
この地図は、国土地理院長の承認（平24閲公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（31都市基交第196号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 31都市基交第11号、平成31年4月18日

再開発促進地区 港. 5 江. 5 品. 8 臨海副都心地区 約425.0ha



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（31都市基交第196号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 31都市基街都第11号、平成31年4月18日

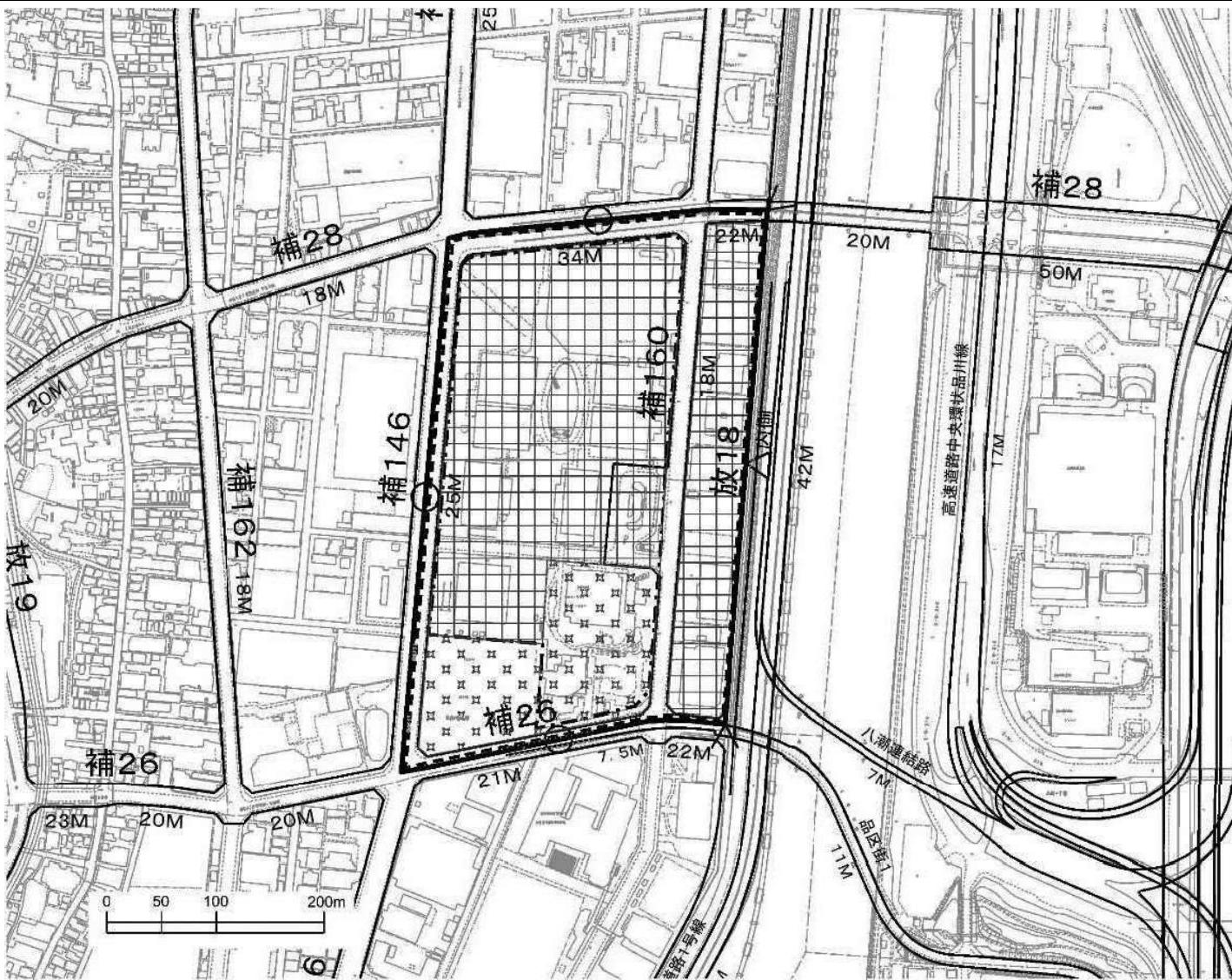
再開発促進地区 品. 9 東品川二丁目地区 約 20.0ha



凡 例	
再開発促進地区	■
地 境	◆
土地利用	商業地 業務地 工業地 住宅地
施都設市	道路・駅前広場 公 園
等の概ねの位置	地区計画(決定済) 総合設計制度 (一部区域完了)

この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（31都市基交第196号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）31都市基街都第11号、平成31年4月18日

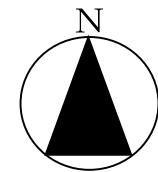
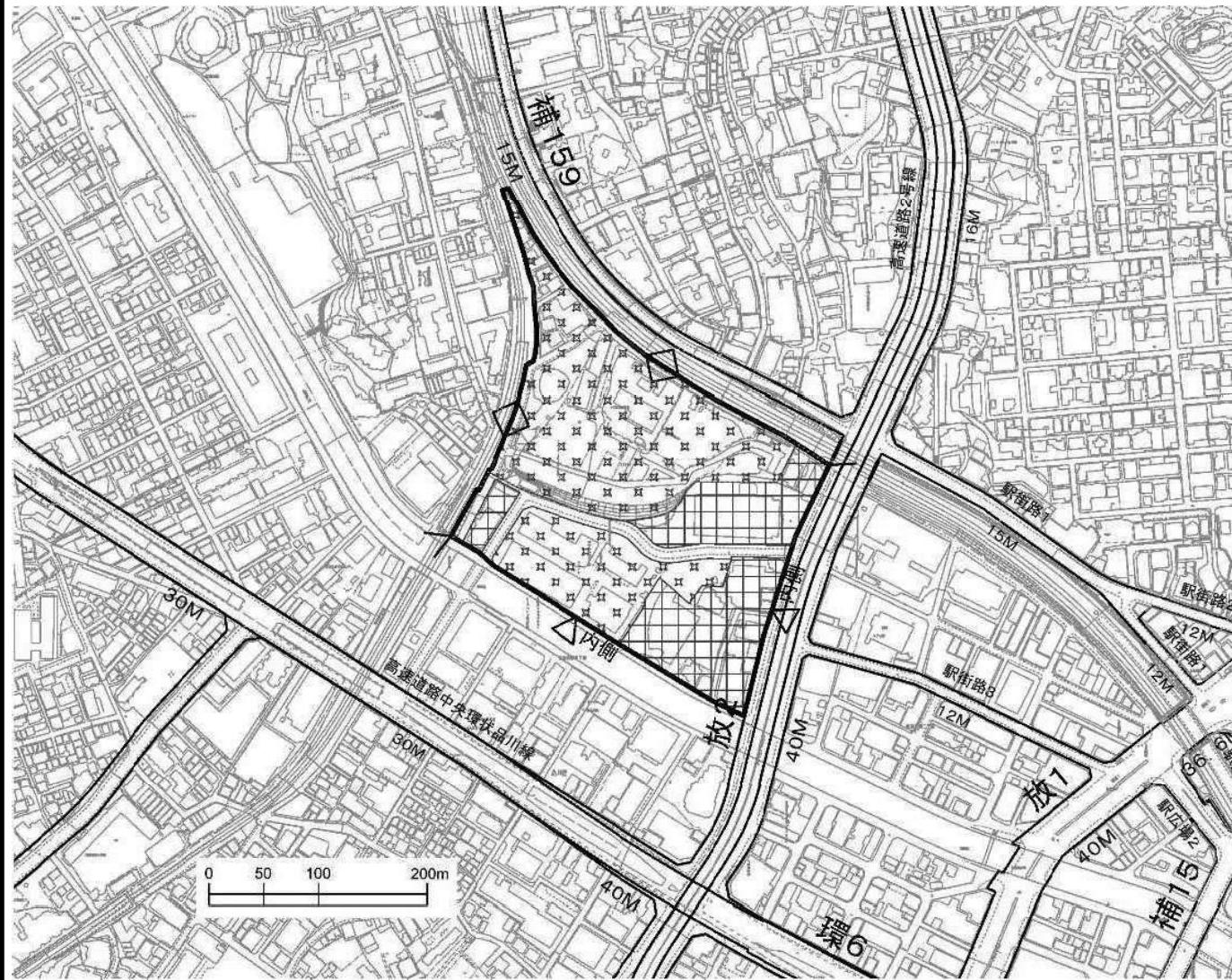
再開発促進地区 品川区東品川四丁目地区 約 13.9ha



凡 例	
再開発促進地区	[]
道路センター	-○-
道路の内端	△ 内側
線種境界マーク	▽
土地利用	商業地 [●] 業務地 [■] 工業地 [■] 住宅地 [△]
施都設市	道路・駅前広場 [←→] 公園 [○]
等の概ねの位置 市街地開発事業	再開発等促進区を定める地区計画 (決定済)  地区全域

この地図は、国土地理院長の承認（平24閏公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（31都市基交第196号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 31都市基街都第11号、平成31年4月18日

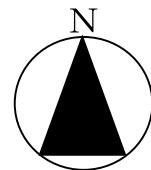
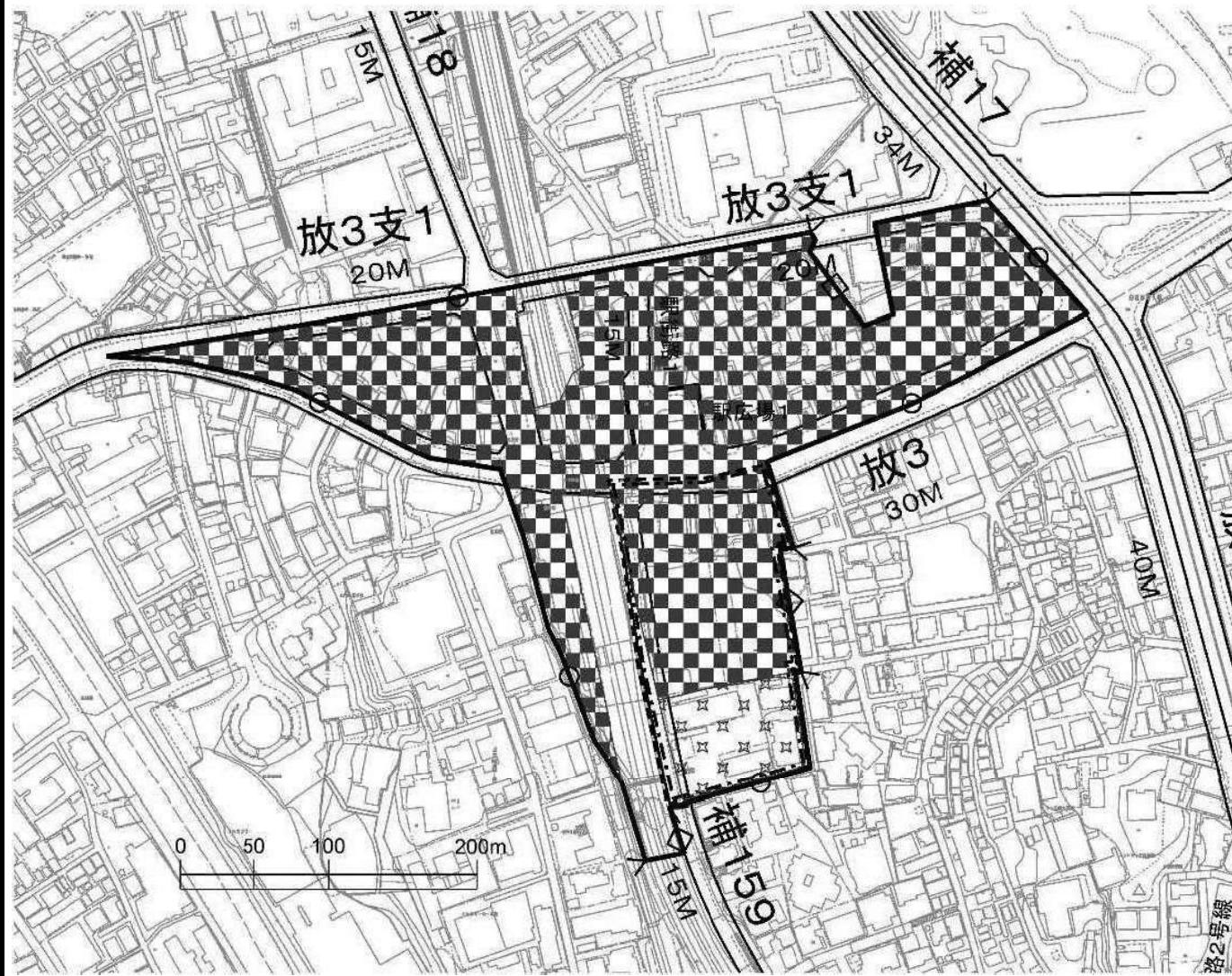
再開発促進地区 品. 15 荏原市場跡地及び周辺地区 約 7.3ha



凡 例	
再開発促進地区	■
道路の内端	△ 内側
地 境	◇
線種境界マーク	▽
土 地 利 用	商 業 地 業 務 地 工 業 地 住 宅 地
施 都 市 設	道路・駅前広場
公 園	□
等 の 概 ん な 位 置	地区計画(決定済) 総合設計制度 (一部区域完了)
市 街 地 開 発 事 業	地区全域

この地図は、国土地理院長の承認（平24閏公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（31都市基交第196号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 31都市基交都第11号、平成31年4月18日

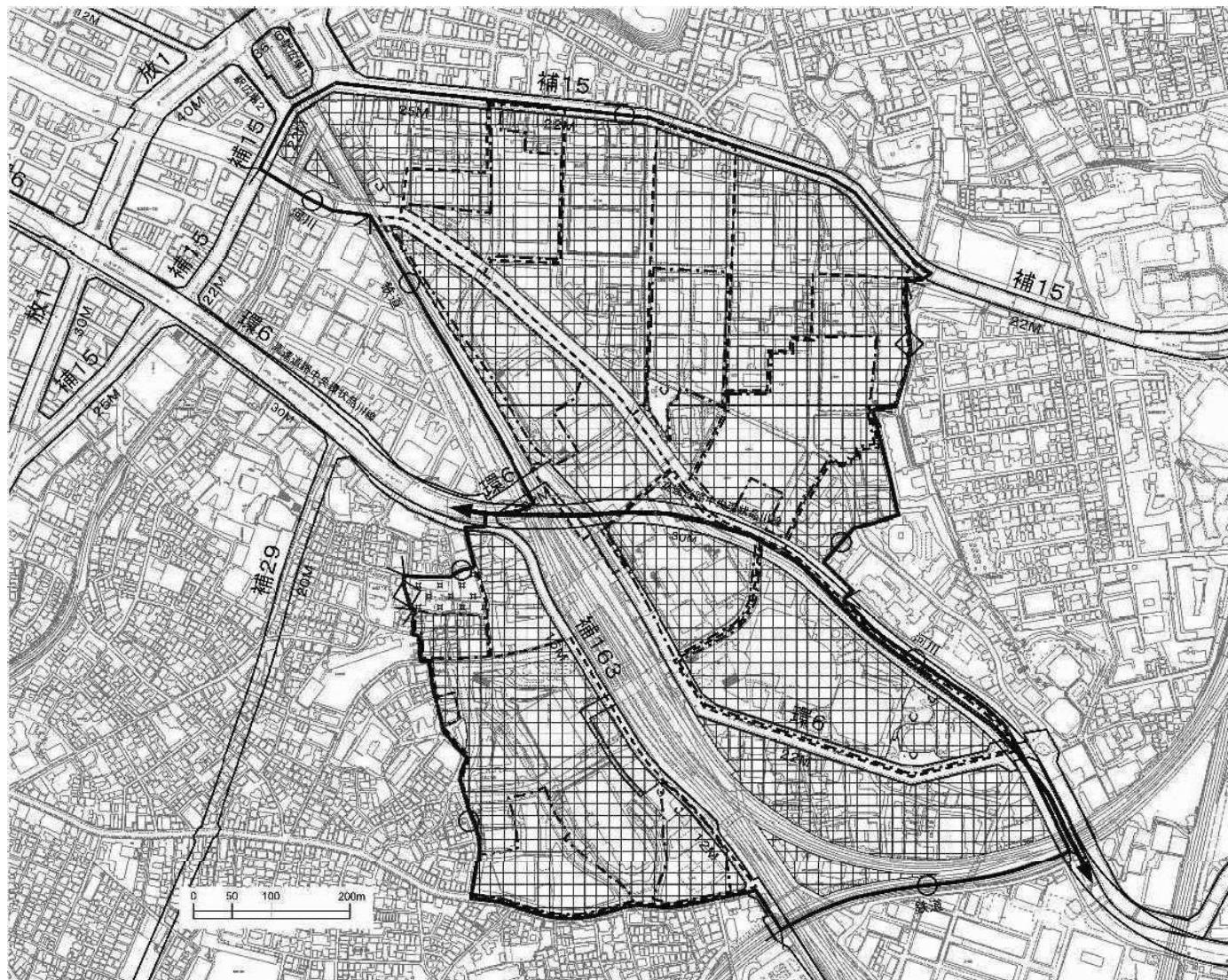
再開発促進地区 品. 16、目. 11 目黒駅周辺地区 約 9.6ha



凡 例	
再開発促進地区	■
道路センター	○
区 境	□
地 境	◇
線種境界マーク	▽
土地利用	商業地 業務地 工業地 住 宅 地
施都設市	道路・駅前広場 公 園
等の概ねの位置	地区計画(決定済) 市街地再開発事業(事業中)

この地図は、国土地理院長の承認（平24閏公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（31都市基交第196号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）31都市基交都第11号、平成31年4月18日

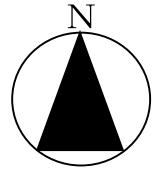
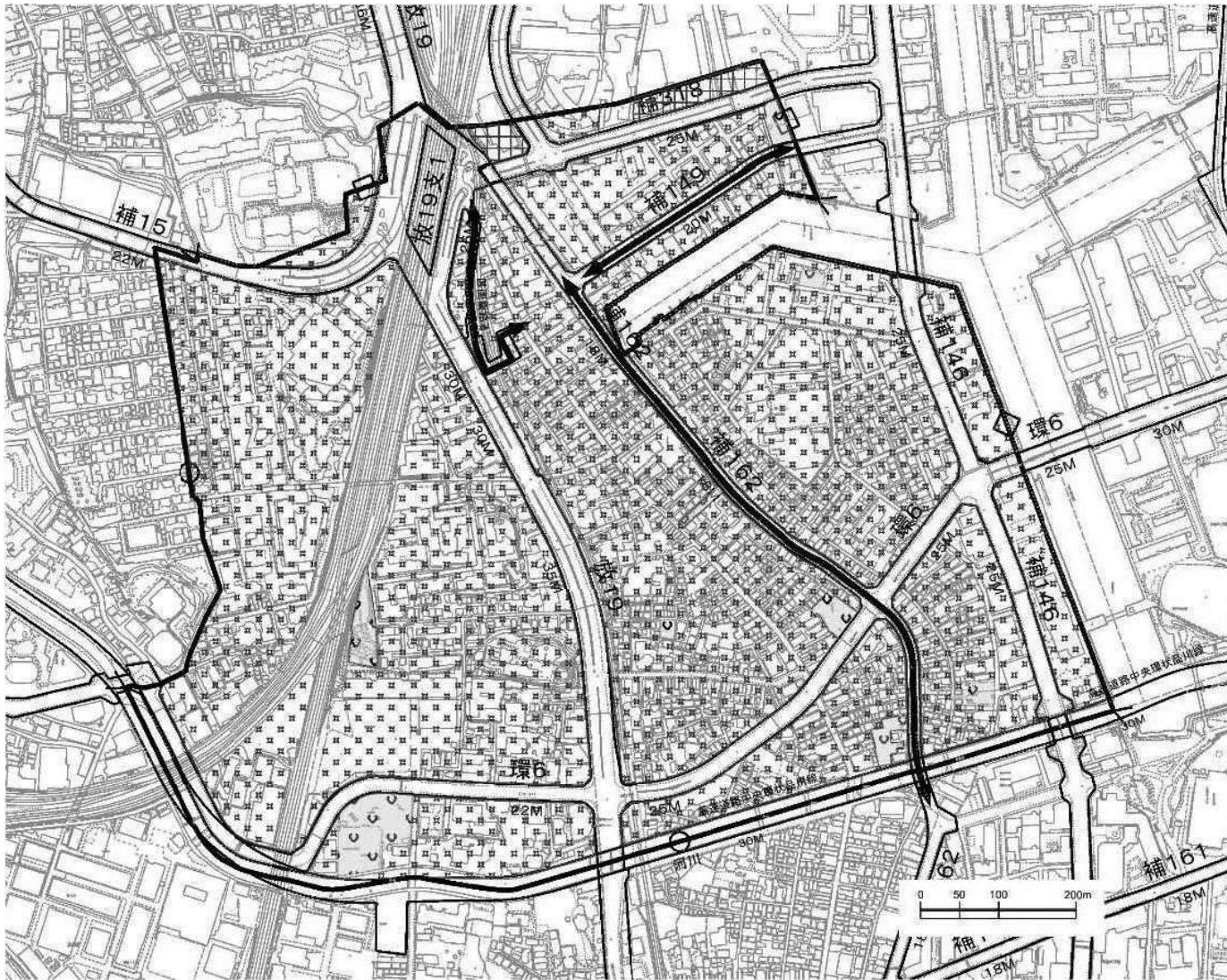
再開発促進地区 品. 17 大崎駅周辺地区 約 62.4 ha



凡 例	
再開発促進地区	[]
道路センター	—○—
河川のセンター	—○— 河川
鉄道のセンター	—○— 鉄道
地 境	—◇—
線種境界マーク	▽
土地利用	商 業 地 業 務 地 工 業 地 住 宅 地
施都設市	道路・駅前広場 公 園
等の概ねの位置	市街地開発事業 再開発等促進区を定める地区計画 (決定済) 市街地再開発事業 (一部区域完了) 都市再生特別地区

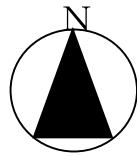
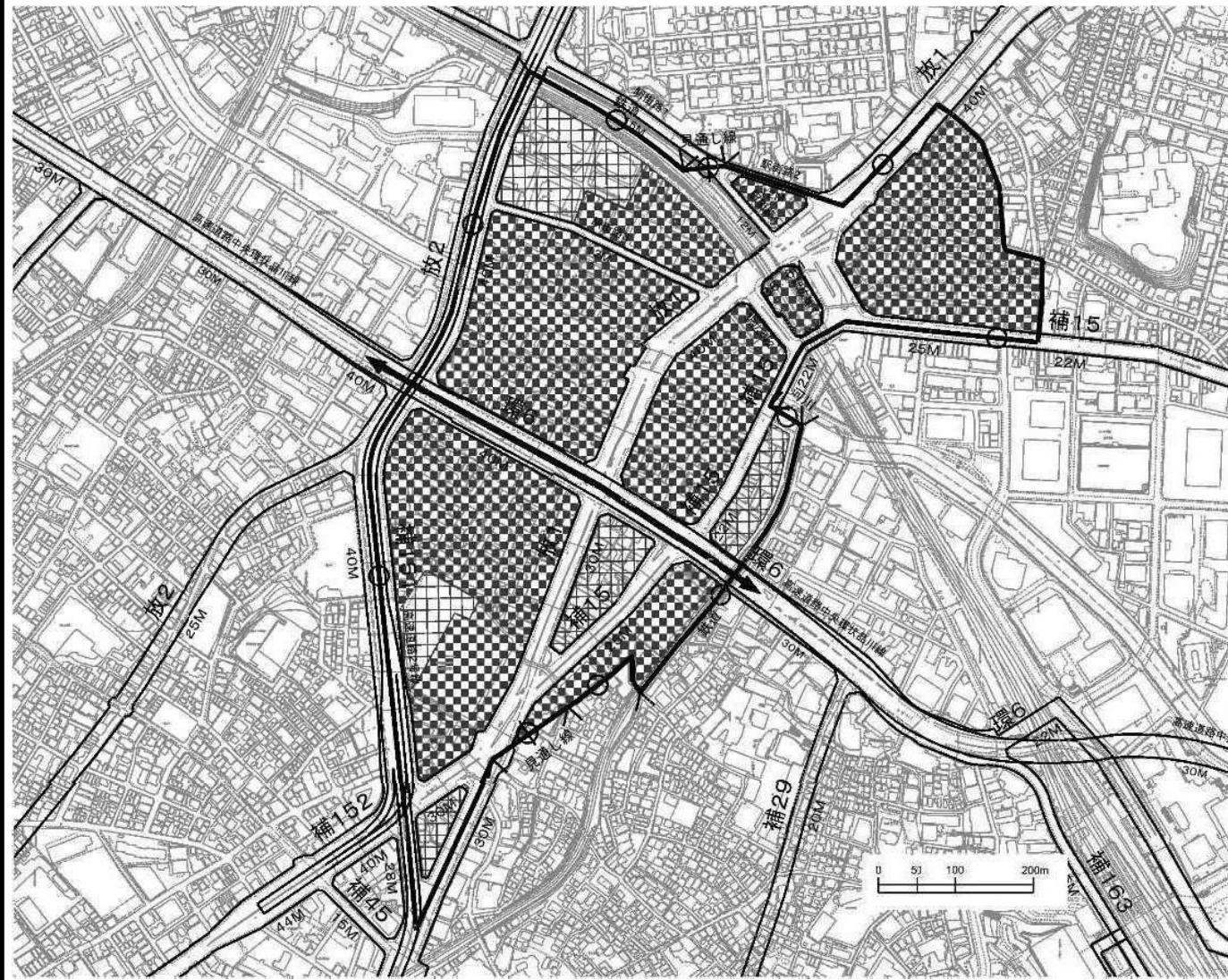
この地図は、国土地理院長の承認（平24閏公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（31都市基交第196号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 31都市基都第11号 平成31年4月18日

再開発促進地区 品. 18 品川駅南地区 約 89.0 ha



この地図は、国土地理院長の承認（平24閏公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（31都市基交第196号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 31都市基街都第11号、平成31年4月18日

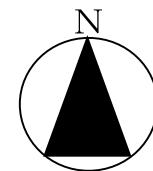
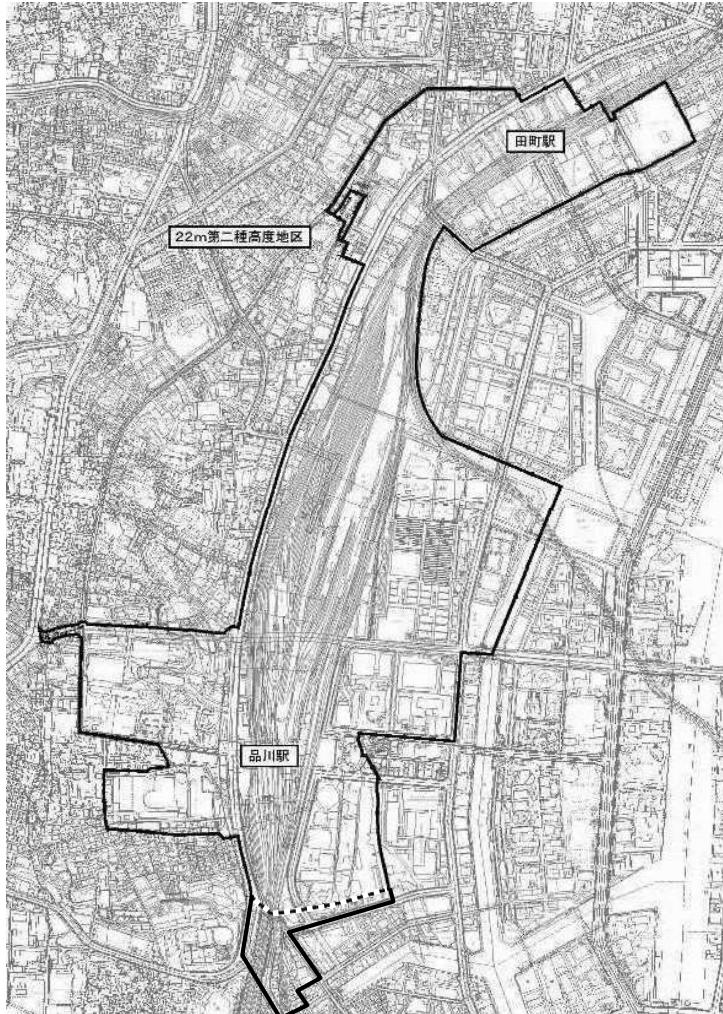
再開発促進地区 品. 19 五反田駅周辺地区 約 40.9ha



凡 例									
再開発促進地区	■								
道路センター	○								
河川のセンター	○ 河川								
鉄道のセンター	○ 鉄道								
見通し線	○ 見通し線								
線種境界マーク	▽								
土地利用	<table border="1"> <tr> <td>商業地</td><td>▨</td></tr> <tr> <td>業務地</td><td>▨▨</td></tr> <tr> <td>工業地</td><td>▨▨▨</td></tr> <tr> <td>住宅地</td><td>▨▨▨▨</td></tr> </table>	商業地	▨	業務地	▨▨	工業地	▨▨▨	住宅地	▨▨▨▨
商業地	▨								
業務地	▨▨								
工業地	▨▨▨								
住宅地	▨▨▨▨								
施都設市	<table border="1"> <tr> <td>道路・駅前広場</td><td>↔</td></tr> <tr> <td>公園</td><td>●●●</td></tr> </table>	道路・駅前広場	↔	公園	●●●				
道路・駅前広場	↔								
公園	●●●								
等の概ねの位置									
市街地開発事業									

この地図は、国土地理院長の承認（平24閏公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（31都市基交第196号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 31都市基交都第11号、平成31年4月18日

再開発促進地区 港. 26、品. 20 品川駅・田町駅周辺地域



品川駅・田町駅周辺地域 (港. 26、品. 20)	
再開発促進地区 (都市再生地区)	
区界
港. 8、22m 第二種高度地区 (港区) を除く	

S 1:22,000
0 100 200 500 1,200m

この地図は、国土地理院長の承認（平24閏公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（31都市基交第196号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 31都市基街都第11号、平成31年4月18日