

東京都市計画都市再開発の方針の変更

令和 3 年 1 月 8 日
第 1 6 9 回品川区都市計画審議会資料

【都市計画の種類】

□東京都市計画都市再開発の方針・・・変更＜東京都決定＞

【範囲】

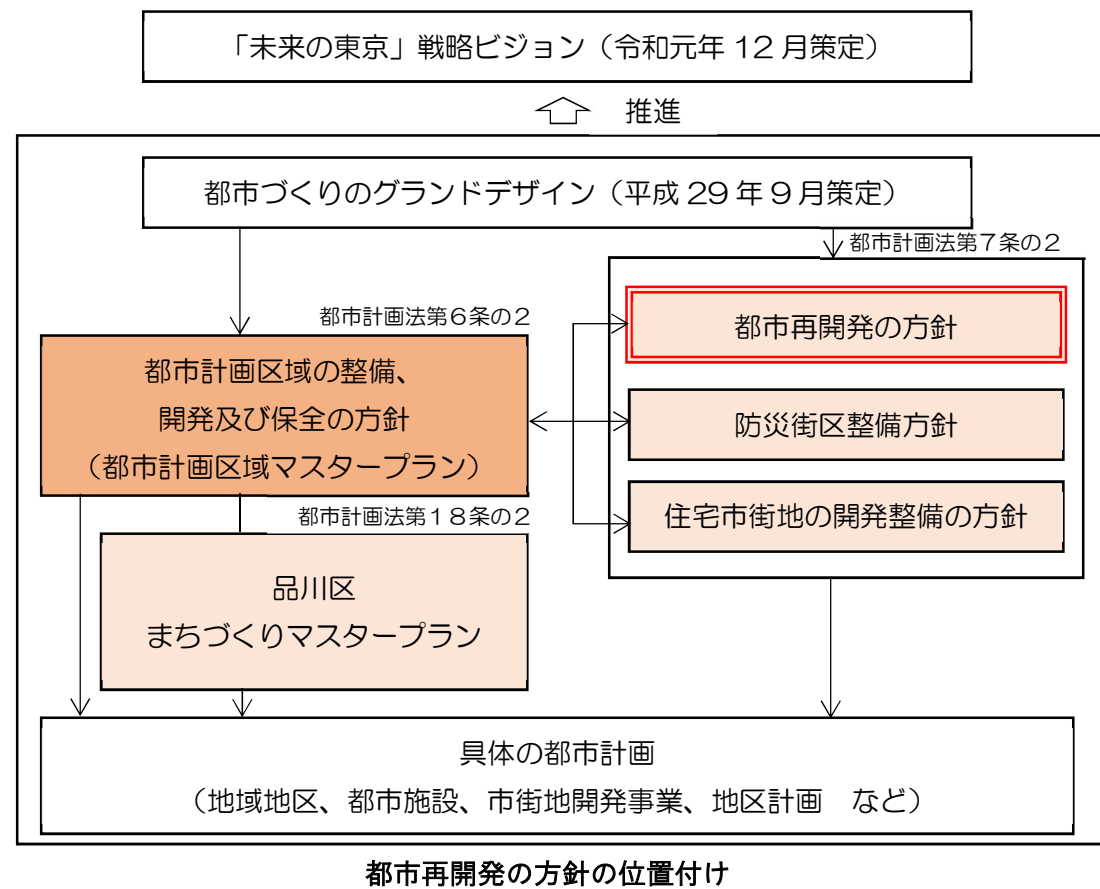
□東京都市計画区域（東京都区部）

【目的】

□都市再開発の方針は、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、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。

【位置づけ】

□都市再開発法第 2 条の 3 第 1 項又は第 2 項に基づく方針であり、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。



【改定の背景】

□前回改定（平成 2 7 年 3 月）以降に策定された「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などの計画や事業の進捗、社会経済状況の変化などと整合を図るため。

※参考

・防災街区整備方針（前回改定：平成 2 6 年 1 2 月改定）

防災上危険性の高い木造住宅密集地域について、計画的な再開発又は開発整備の概要を示すことにより安全で安心して住めるまちの再生を図る。

・住宅市街地の開発整備の方針（前回改定：平成 2 7 年 3 月改定）

住宅市街地にかかる種々の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する事業の効果的な実施と民間の建築活動等の適切な誘導を図る。

【構成と改定概要】

I 基本的事項（P.3）

1. 策定の目的

「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」の記述を追加

2. 策定の効果 →大きな変更なし

3. 位置づけ →大きな変更なし

II 策定の考え方（P.3～P.5）

1. 1 号市街地※¹の区域・計画的事項 →大きな変更なし

※ 1：都市計画区域のうち、計画的な再開発が必要な市街地（区部はおおむね 23 区全域）

2. 再開発促進地区（2 号地区）※²の選定・整備又は開発の計画の概要 →大きな変更なし

※ 2：1 号市街地のうち、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（316 地区。内、品川区 11 地区）

3. 2 項地区※³の選定・整備又は開発の計画の概要 →大きな変更なし

※ 3：2 号地区に準ずる

4. 誘導地区※⁴ →大きな変更なし

※ 4：1 号市街地のうち、再開発促進地区（2 号地区）に至らないが、再開発を行うことが望ましく効果が期待できる地区（158 地区。内、品川区 5 地区）

5. 今後の運用 →大きな変更なし

III 都市計画に定める事項（P.5～P.7）

1. 基本方針

「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（持続可能な回復）の考え方に立脚した強靱で持続可能な都市づくりを進める。」という記述を追加

2. 都市再開発の施策の方向

新型コロナ危機を契機とした都市づくりの観点について記述を追加

3. 1 号市街地

・計画的に再開発が必要な市街地の計画事項 →（別表－1）（P. 8）に記載

4. 再開発促進地区（2 号地区）

・整備又は開発の計画の概要 →（別表－2）（P. 9～P. 15）に記載

5. 誘導地区

・おおむねの位置と整備の方向 →（別表－3）（P. 16）に記載

裏面参照

【都市計画手続きの経過と予定】

令和 2 年

7 月 1 日～15 日

都市計画原案縦覧

8 月 20 日、21 日

公聴会（東京都主催）

12 月 2 日～16 日

都市計画案縦覧

令和 3 年

1 月 8 日

品川区都市計画審議会

2 月 3 日

東京都都市計画審議会

3 月（予定）

都市計画変更の告示

再開発促進地区（2号地区）

品. 1 荏原地区（約 767. 9ha（100. 2ha 増））

・区域の縮小及び拡大・・・平成 28 年 3 月改定の防災都市づくり推進計画との整合を図るため。

品. 3 大井町駅前地区（約 44. 5ha（30. 5ha 増））

・区域の拡大・・・地区計画を策定予定のため。また、都市開発諸制度活用方針の拠点の範囲と整合を図るため。

品. 8 臨海副都心地区（約 425. 0ha）※港区、江東区含む

・区域の変更なし

品. 9 東品川二丁目地区（約 20. 0ha）

・区域の変更なし

品. 14 東品川四丁目地区（約 13. 9ha）

・区域の変更なし

品. 15 荏原市場跡地及び周辺地区（約 7. 3ha）

・区域の変更なし

品. 16 目黒駅周辺地区（約 9. 6ha（6. 1ha 増））※目黒区部含む

・区域の拡大・・・まちづくり協議会が設立されたため。また、都市開発諸制度活用方針の拠点の範囲と整合を図るため。

品. 17 大崎駅周辺地区（約 62. 4ha）

・区域の変更なし

品. 18 品川駅南地区（約 89. 0 ha）

・区域の変更なし

品. 19 五反田駅周辺地区（約 40. 9ha（11. 7ha 増））

・区域の拡大・・・都市開発諸制度活用方針の拠点の範囲と整合を図るため。

品. 20 品川駅・田町駅周辺地域（約 184ha）

・区域の変更なし

誘導地区

品 - ア 大崎地区

・区域の縮小・・・一部区域について、再開発促進地区(品. 19)に変更したため。

・区域の拡大・・・一部区域について、都市開発諸制度活用方針の拠点の範囲と整合を図るため。

品 - イ 大井町駅周辺地区

・区域の縮小・・・一部区域を再開発促進地区(品. 3)に変更したため。

品 - ウ 大森駅周辺地区

・削除・・・地元構想等がない地区のため。

品 - エ 西小山駅周辺地区

・区域の縮小・・・一部区域について、再開発促進地区(品. 1)に変更したため。

・区域の拡大・・・一部区域について、防火地域の範囲と整合を図るため。

品 - オ 目黒駅周辺地区

・区域縮小・・・一部区域を再開発促進地区(品. 16)に変更したため。

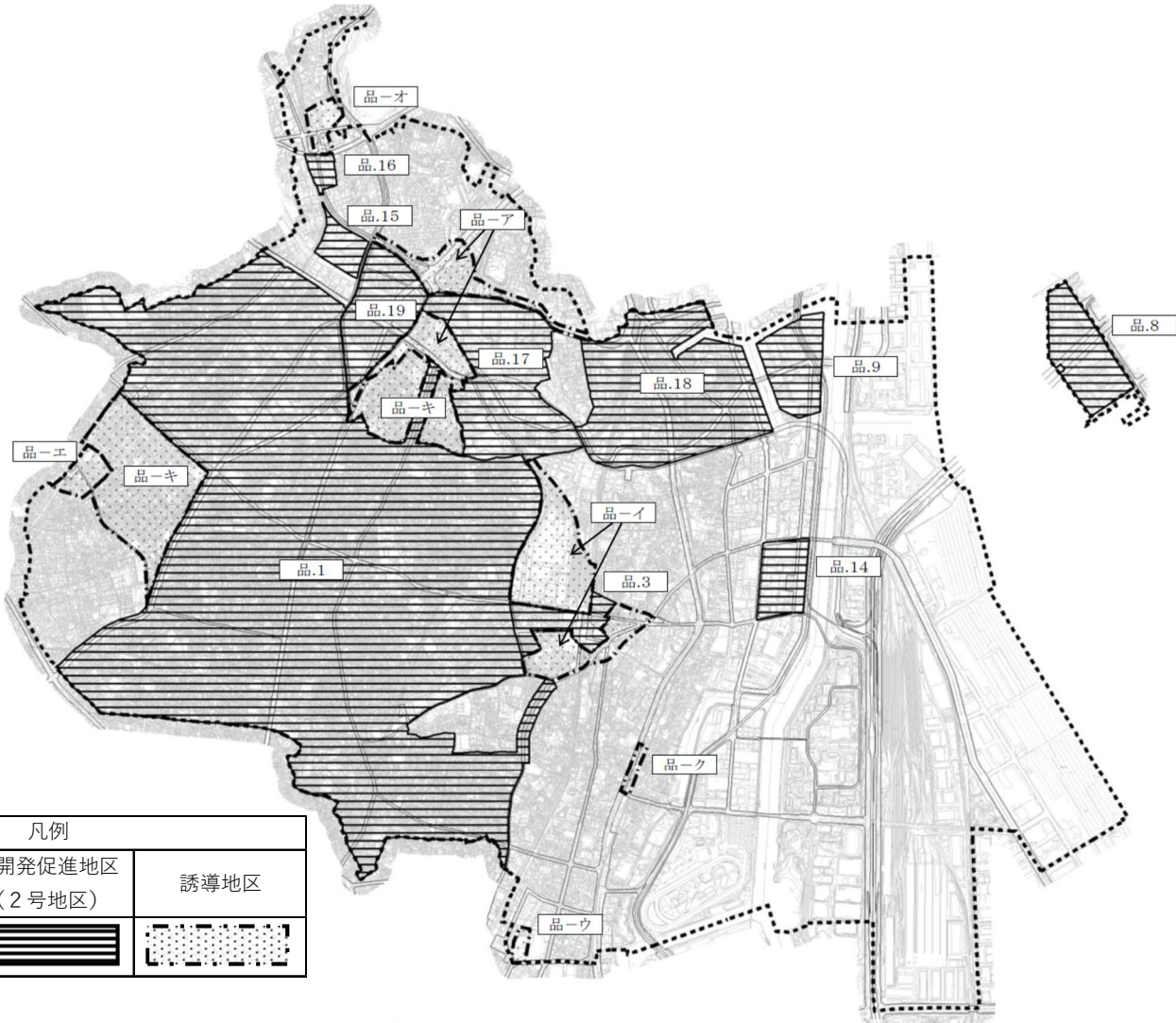
品 - キ 林試の森周辺・荏原地区

・削除・・・全域を再開発促進地区(品. 1)に変更したため。

品 - ク 立会川駅周辺地区

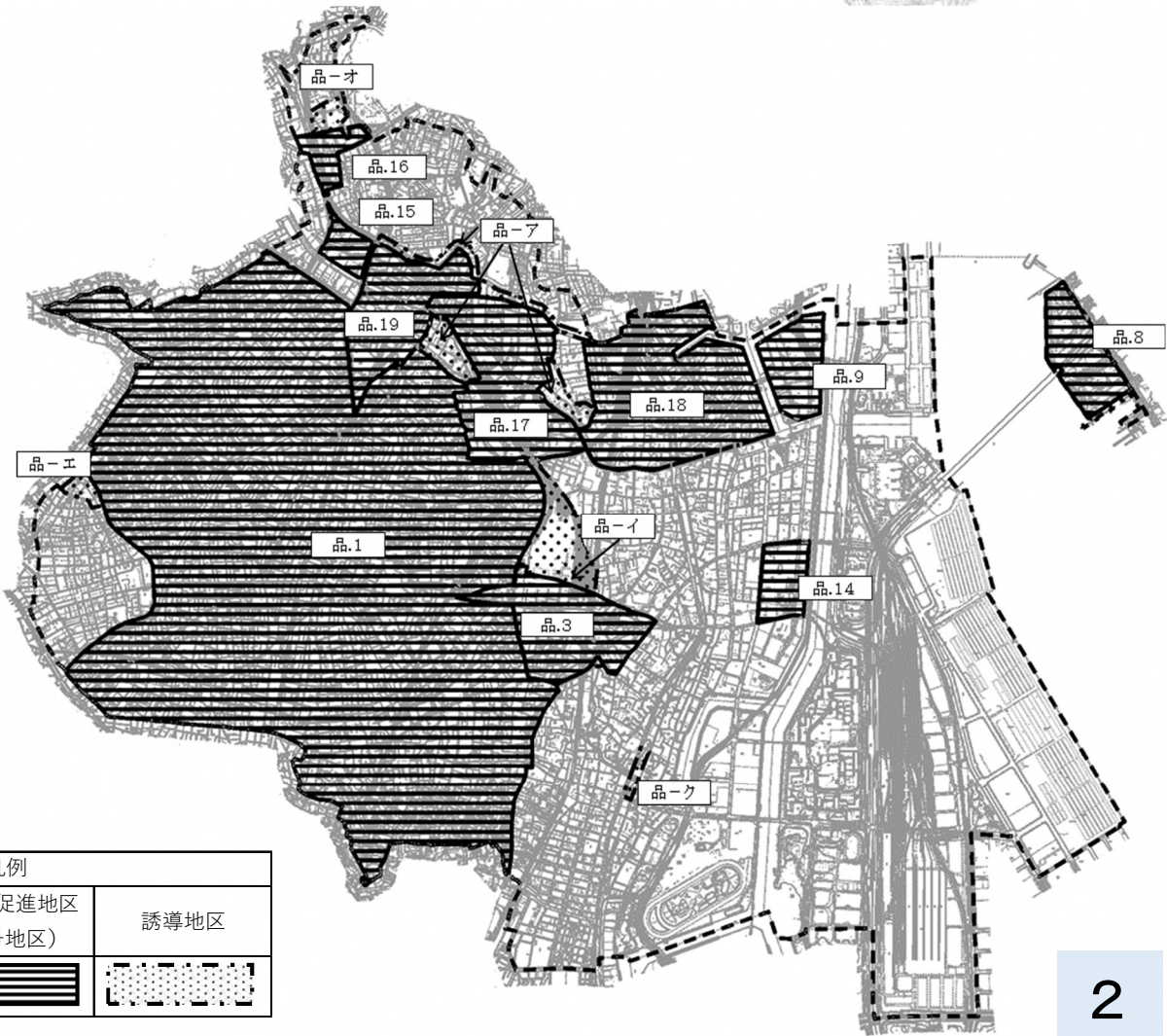
・区域の変更なし

総括図（旧）



凡例		
1号市街地	再開発促進地区 （2号地区）	誘導地区

総括図（新）



凡例		
1号市街地	再開発促進地区 （2号地区）	誘導地区