

東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

令和4年7月4日
第174回品川区都市計画審議会資料

【都市計画の種類】

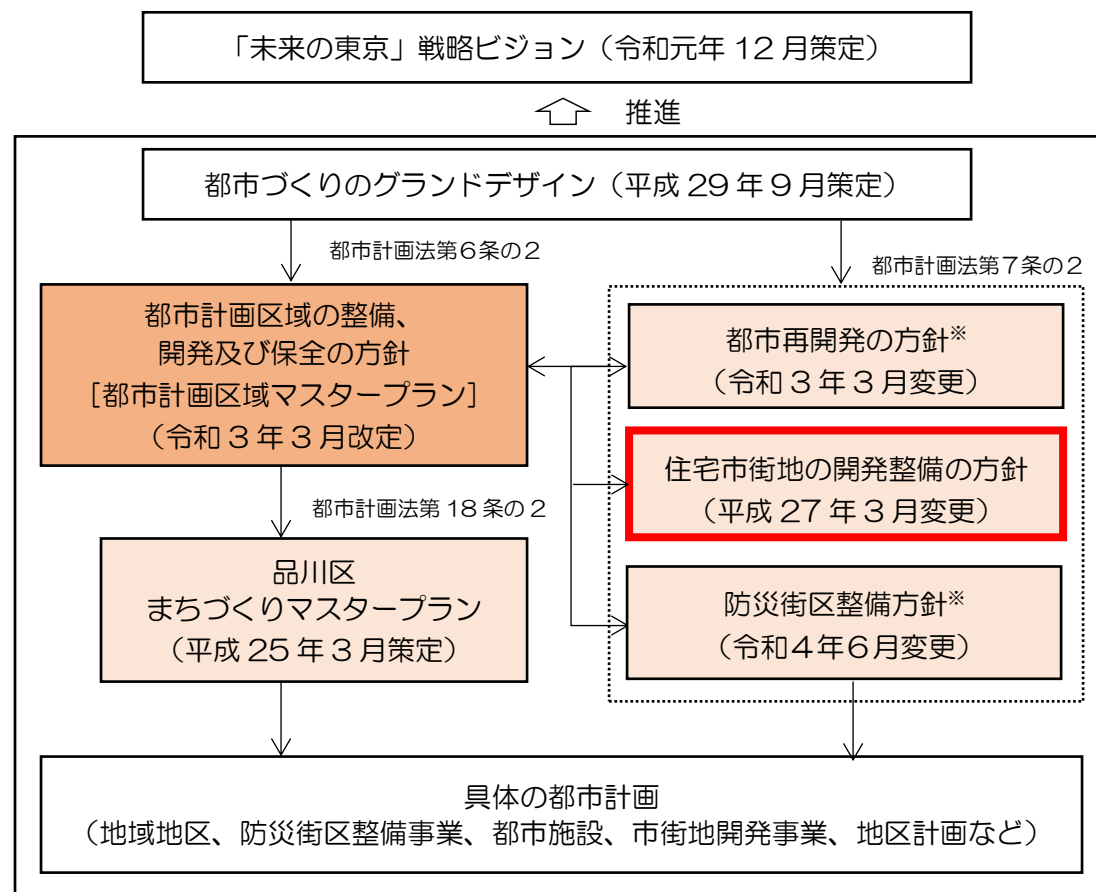
□東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針・・・変更<東京都決定>

【目的】

□住宅市街地の開発整備の方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想について明確な位置付けを行うものである。
あわせて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業、都市施設等の計画を一体的に進めることにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的として定める。

【位置づけ】

□大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条に基づく方針であり、これを都市計画法第7条の2第1項の規定により都市計画に定めるものである。



【改定の背景】

□「『未来の東京』戦略」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」、「都市再開発の方針」、「防災街区整備方針」、区の基本構想等、前回の改定(平成27年3月)以後に策定や改定された関連計画との整合を図りつつ、令和4年3月策定の「東京都住宅マスタープラン」の内容に適合するよう見直しを行うものである。

参考

※都市再開発の方針

都市再開発法に基づく、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るマスタープラン。再開発の適正な誘導と計画的な推進を図る。

※防災街区整備方針

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法に基づく、木造住宅密集地域における防災都市づくりの施策を推進するためのマスタープラン
計画的な再開発又は開発整備により、延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図る。

【構成と変更概要】

1 策定の目的等 (P. 3)

- 大きな変更なし
- (1) 効果 → 大きな変更なし
- (2) 位置付け → 上位計画の策定および改定に合わせた名称の変更
- (3) 対象区域 → 大きな変更なし

2 住宅市街地の開発整備の目標 (P. 3～P. 6)

- (1) 実現すべき住宅市街地の在り方
→ 「脱炭素社会の実現」や「DXの進展」等、社会情勢の変化に対応した事項の追記
ライフスタイル、価値観の多様化に対応した目標に変更
- (2) 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標
→ 社会情勢の変化やライフスタイル・価値観の多様化に対応した目標に変更
各目標に関する詳細な説明を追記

3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針 (P. 6～P. 8)

- (1) 住宅市街地における土地利用
- (2) 住宅市街地の整備又は開発の方針
→ 「都市づくりのグランドデザイン (H29)」策定に伴い、地域区分等が新たに設定されたため、本方針においても新たな地域区分とゾーンを反映

4 重点地区の整備又は開発の方針 (P. 8～P. 9)

- (1) 重点地域
 - ア 地域の設定
→ 「都市づくりのグランドデザイン (H29)」における「中核広域拠点域 (おおむね環状7号線の内側)」を重点地域として設定
 - イ 整備又は開発の方針
→ 老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の改善、高経年マンションの機能の更新、みどりや水辺空間の保全・創出など具体的な土地利用の方針を追記
高齢者向け住宅、外国人向けの住宅、子育てに配慮した住宅、長期優良賃貸住宅等、多様なライフスタイルに対応した住宅の整備を誘導し、質の向上を図ることを追記
- (2) 重点地区
 - ア 地区の選定 → 変更なし
 - イ 選定基準 → 変更なし
 - ウ 具体的な地区の計画 → 変更なし

【品川区内の主な変更点】

別表・附図 (詳細は次ページ参照)

- 地域区分の変更・・・「都市づくりのグランドデザイン (H29)」における地域区分を反映
- 目黒駅前地区の削除・・・本地区に記載されていた全ての事業が完了したため
- 事業状況の反映・・・各地区における事業の状況を反映
- 地区の範囲を変更 (荏原地区、大崎駅周辺地区、大井町駅前地区)
・・・「防災再開発促進地区 (防災街区整備方針)」及び「再開発促進地区 (都市再開発の方針)」の範囲と整合を取るため

【都市計画手続きの経過と予定】

令和3年		令和4年	
12月1日～15日	都市計画原案縦覧	6月9日～6月23日	都市計画案縦覧
令和4年		7月4日	品川区都市計画審議会
1月20日	公聴会 (未実施※)	9月2日	東京都都市計画審議会
1月24日	公聴会 (東京都主催)	10月上旬	都市計画変更の告示
	※公述の申出0件		

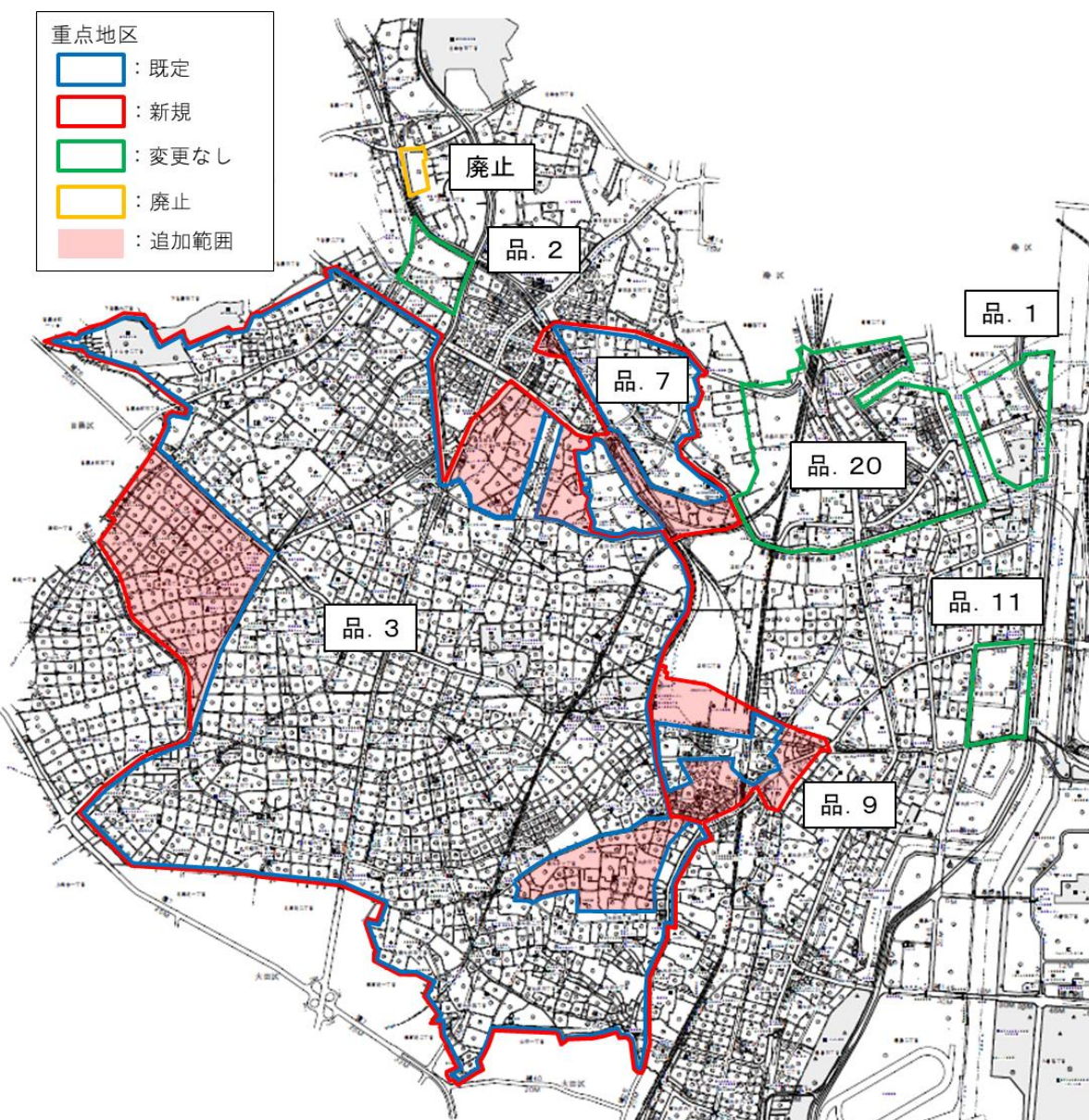
都市計画の概要

令和4年7月4日
第174回品川区都市計画審議会資料

□重点地区の整備又は開発の計画の概要（主な変更箇所）

地区名	内容	変更案	既決定
品. 1 東品川二丁目地区	地域区分	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
品. 2 荏原市場跡地及び周辺地区	おおむねの位置	品川区北西部	品川区北部
	地域区分	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
品. 3 荏原地区	面積	約 771 ha	約 668 ha
	地域区分	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
品. 7 大崎駅周辺地区	面積	約 62 ha	約 51 ha
	地域区分	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
	地区の整備又は開発の目標	（前略）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。	（前略）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、魅力とにぎわいのある都市空間の形成を図る。
品. 9 大井町駅前地区	面積	約 42 ha	約 14 ha
	地域区分	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 都市環境再生ゾーン
	地区の整備又は開発の目標	交通の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、文化施設を整備により、 区 の中心核として拠点の形成を図る。	交通の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。
	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。
	公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	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。	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。
品. 11 東品川四丁目地区	地域区分	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
品. 20 品川駅南地区	地域区分	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
	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。

□重点地区の範囲



※事業状況の反映

各地区の「実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定」及び「その他の特記すべき事項」については現在の事業状況を反映