

東京都市計画
住宅市街地の開発整備の方針
新旧対照表

東京都

(変更案)

1 策定の目的等

住宅市街地の開発整備の方針(以下「本方針」という。)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。

なお、本方針の見直しについては、社会経済情勢の変化や、「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。)、「東京都住宅マスタープラン」(以下「住宅マスタープラン」という。)、「都市再開発の方針」、 「防災街区整備方針」等の見直しの状況等を踏まえながら必要に応じて行う。

(1) 効果

本方針を策定することによる主な効果として、次のことが挙げられる。

- ア 住宅まちづくりの推進に向けた、都民、民間事業者、行政等の適切な誘導
- イ 都市計画制度の円滑な適用
- ウ 住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開

これらにより、東京都区部の住環境・住宅市街地の効果的・効率的な整備の推進を図る。

(2) 位置付け

本方針は、住宅マスタープランの内容(住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき定める住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項を含む。)に適合するよう策定する。

また、「未来の東京」戦略や「都市づくりのグランドデザイン」、都市計画区域マスタープラン、「都市再開発の方針」、 「防災街区整備方針」、区の基本構想等と整合を図りながら策定する。

(3) 対象区域

(既決定)

1 策定の目的等

住宅市街地の開発整備の方針(以下「本方針」という。)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の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、市街地開発事業及び都市施設等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。

なお、本方針の見直しについては、社会経済情勢の変化や、「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。)、「東京都住宅マスタープラン」(以下「住宅マスタープラン」という。)、都市再開発の方針、防災街区整備方針等の見直しの状況等を踏まえながら必要に応じて行う。

(1) 効果

本方針を策定することによる主な効果として、次のことが挙げられる。

- ① 住宅まちづくりの推進に向けた、都民、民間事業者、行政等の適切な誘導
- ② 都市計画制度の円滑な適用
- ③ 住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開

これにより、東京都区部の住環境・住宅市街地の効果的・効率的な整備の推進を図る。

(2) 位置付け

本方針は、住宅マスタープランの内容(住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき定める住宅等の供給計画及び重点供給地域を含む。)に適合するよう策定する。

また、「東京の都市づくりビジョン(改定)」、都市計画区域マスタープラン、都市再開発の方針、防災街区整備方針、区の基本構想等と整合を図り策定する。

(3) 対象区域

(変更案)

本方針における対象区域は、次のとおりである。

区 分	区市町村	対 象 区 域
東京都市計画区域	東京都区部	行政区域全域及び多摩川、江戸川河口を結ぶ圏内の水面

2 住宅市街地の開発整備の目標

(1) 実現すべき住宅市街地の在り方

住宅は、人々が、生命、身体及び財産の安全を確保し、子供を育み、社会経済の諸活動に参加していく上での基盤となるものである。

また、住宅は都市や街並みを構成する基本的な要素であり、都市の活力や安全、環境、景観、地域社会の維持形成等に影響を与え、単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有している。したがって、経済的活力や文化的魅力とあいまって、居住の場としての魅力を高めていくことが、都民生活の質の向上はもとより、都市社会に活力と安定をもたらし、首都東京の持続的な発展に寄与するものである。

東京における住宅市街地の整備の方向は、住宅・住宅地の大量供給を目的として、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきた時代から、市場の活用やストックを重視する時代へと移行している。

さらに、近年では、少子高齢化の進行、世帯構成の変化、住宅ストックの老朽化や、住宅総数及び空き家数の増加など住生活をめぐる状況が変化しており、地震、水害などの自然災害に対する備え、脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化、DX(デジタルトランスフォーメーション)の進展への対応、都市の国際化、みどりや水辺空間、農地の保全・創出などの課題に加え、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として「新たな日常」に対応した住宅政策が求められている。

また、都市計画区域マスタープランでは、概成する環状メガロポリス構造を最大限に活用し、人・モノ・情報の交流を更に促進するとともに、都市経営コストの

(既決定)

本方針における対象区域は、次のとおりである。

区 分	区市町村	対 象 区 域
東京都市計画区域	東京都区部	行政区域全域並びに多摩川、江戸川河口を結ぶ圏内の水面

2 住宅市街地の開発整備の目標

(1) 実現すべき住宅市街地の在り方

住宅は、人々が、生命、身体及び財産の安全を確保し、子供を育み、社会経済の諸活動に参加していく上での基盤となるものである。

また、住宅は都市や街並みを構成する基本的な要素であり、都市の活力や安全、環境、景観、地域社会の維持形成等に影響を与え、単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有している。したがって、経済的活力や文化的魅力とあいまって、居住の場としての魅力を高めていくことが、都民生活の質の向上はもとより、都市社会に活力と安定をもたらし、首都東京の持続的な発展に寄与するものである。

東京における住宅市街地の整備の方向は、住宅・住宅地の大量供給を目的として、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきた時代から、市場の活用やストックを重視する時代へと移行している。

さらに、近年では、少子高齢化の進行、世帯構成の変化、住宅総数及び空き家数の増加など、住宅政策を取り巻く社会経済情勢は変化しているとともに、東日本大震災の被災経験を踏まえ、改めて高度な安全性の確保が求められている。

また、都市計画区域マスタープランでは、広域連携により東京圏全域で一体的に機能を発揮する環状メガロポリス構造の実現に加え、今後東京の人口もゆ

(変更案)

効率化を図りながら、快適な都市生活や活発な都市活動を支える機能的かつ効率的な地域構造を構築していくこととしている。さらに、高齢者、子育て世代、障害者などあらゆる人々が暮らしやすい場を提供するとともに、利便性、快適性の高い働く場と居住の場との融合を図るなど、ライフスタイルや価値観の多様化に応じて、住み、働き、憩う場を選択することができる都市を目指すこととしている。

このようなことから、本方針においては、居住の場としても魅力的な東京の実現のために、概成する環状メガロポリス構造を活用した機能的かつ効率的な地域構造の実現に加え、集約型の地域構造への再編を前提とした、成長と成熟が両立した未来の東京の実現を基本的な目標に掲げる。

また、東京には、都市構造上の位置、歴史や伝統、居住者の状況等の相違により、様々な特性を有する地域が存在しており、こうした東京の各地域があいまって、東京の魅力を形成している。住宅市街地の整備に当たっては、各地域の特性を生かすことが必要であることから、「都市づくりのグランドデザイン」において地域の特性、果たす役割などを踏まえて設定した4つの地域区分と2つのゾーンごとに、状況に応じた対応を図るものとする。

(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

成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けて、次の目標を定め、それぞれに示す 2040 年代の姿を目指す。

(既決定)

つくり確実に減少していく中で、地域特性を踏まえて選択した拠点的な市街地を再構築するとともに、それを支える都市基盤等の整備に優先的に取り組み、東京の市街地を集約型の地域構造へと再編していくこととしている。

このようなことから、本方針においては、居住の場としても魅力的な東京の実現のために、環状メガロポリス構造の実現に加え、集約型の地域構造を前提とした、首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住を実現することを基本的な目標に掲げる。

また、東京には、都市構造上の位置、歴史や伝統、居住者の状況等の相違により、様々な特性を有する地域が存在しており、こうした東京の各地域があいまって、東京の魅力を形成している。住宅市街地の整備に当たっては、各地域の特性を生かすことが必要であることから、「東京の都市づくりビジョン(改定)」において地域の特性、果たす役割などを踏まえて設定した5つのゾーンごとに、状況に応じて対応を図るものとする。

(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

首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現に向けて、①から④までの視点に立ち、次の目標を定める。

- ① 高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で生活を支える居住の実現
- ② 既存ストックが抱える問題解決のための適切な対策と既存ストックの有効活用による質の高い住生活の実現
- ③ 都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による市場機能の充実・強化
- ④ 多様な主体・分野との連携による様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築

(変更案)

目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現

- ・都民の住生活にDXが浸透し、住まいの安全性・快適性がI・Tの活用等により向上するとともに、職住一体・近接や在宅学習の環境が整備され都民のニーズに対応して住宅での時間を楽しめる住まい方が実現している。
- ・住宅に関わる様々な手続きがオンラインで、ワンストップで完了できるようになっている。

目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化

- ・ゼロエネルギー住宅（ZEH）など、省エネルギー性能が高く、再生可能エネルギーを利用した住宅が広く普及している。
- ・太陽光発電設備等が広く設置され、再生可能エネルギーの地産地消が進むことで、都市のレジリエンス向上にも寄与している。
- ・ゼロエミッション化に向けて、電気自動車の充電設備などのインフラ整備が進み、緑豊かな住宅市街地が形成されている。

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

- ・年齢、障害、性的指向等を理由とした入居制限を受けず、誰もが自ら住まいを選択し、いきいきと自分らしく生活している。
- ・住宅確保に配慮を要する都民の公共住宅等や民間賃貸住宅への入居が進み、社会から孤立することなく世帯の人数や構成にふさわしい住宅で暮らしている。

目標4 住まいにおける子育て環境の向上

- ・子育て世帯が世帯の人数や構成、ライフスタイルなどに応じた規模や性能を持った住宅で暮らしている。
- ・多様な子育て支援施設が整備されるとともに、各々のニーズに応じて近居や多世代同居が進むなど、子育て世帯が地域のコミュニティの中で、子育てを楽しみながらいきいきと暮らしている。

(既決定)

目標1 安全で安心な住宅・住宅市街地の形成

震災等に対する高度な防災機能や、低CO₂など優れた環境性能、潤いのある景観や緑など、安全で魅力ある住宅市街地を形成する。

目標2 地域における生活サービスとの連携

高齢者世帯や子育て世帯などが地域・社会の中で必要なサポートを受けながら安心して暮らせる住生活の実現を図る。

目標3 マンションの管理適正化・再生

東京の住宅ストックの約4割を占めるマンションを良好な状態に保つための管理の適正化や耐震化、大規模改修・建替えの促進を図る。

目標4 公共住宅ストックの有効活用

公共住宅ストックの再編と活用に関する方針を作成し、公共住宅ストックを、東京のまちづくり等に活用する。

(変更案)

目標5 高齢者の居住の安定

- ・住宅のバリアフリー化や断熱性能の向上が図られ、高齢者の多様なニーズに応じ、安全で健康に生活できる住宅が普及している。
- ・地域包括ケアシステムの構築に加え、各々のニーズに応じた近居や多世代同居の実現などにより、在宅高齢者が的確な支援や介護を受け、社会から孤立することなく住み慣れた地域で安心して住み続けることができる。

目標6 災害時における安全な居住の持続

- ・都民が住宅の耐震化やハザードマップの情報などについて理解して、自ら防災に関心を持って暮らしている。
- ・大規模な地震や風水害に対し、ハード・ソフトの両面において災害に強い住宅・住宅市街地が形成されている。

目標7 空き家対策の推進による地域の活性化

- ・住宅所有者の意識が高まり、行政、企業、NPOなどから適切な支援を受け、住宅が長期間、空き家として放置されず、空き家となった際も早期の段階で円滑に流通・活用等が図られるようになっている。
- ・空き家が、都市問題として顕在化することなく、地域のニーズや所有者の意向を踏まえた様々な用途に有効活用されるとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き家の適切な除却等がなされることにより、地域の活力が維持されている。

目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

- ・都民のニーズに応じた多様で良質な住宅が供給され、住宅を「つくっては壊す」社会から「長く大切に使う」社会に転換している。
- ・住宅の性能や改修履歴等に関わる情報が分かりやすく提供され、都民が必要な情報をワンストップで入手することができている。
- ・住宅生産においてDX等が進展し、設計や施工の効率化や建設技能の円

(既決定)

目標5 郊外住宅市街地等の活性化

高齢化が進み、空き家の増加が見られる郊外住宅市街地やニュータウンなどについて、活性化や再生を図る。

目標6 既存住宅活用の推進

既存住宅について、リフォームやメンテナンスの促進、住宅市場での流通促進を図るとともに、空き家の活用を促進する。

目標7 市場におけるルールづくり

都民が安心して取引できる住宅市場の実現に向け、売買及び賃貸におけるルールづくりを進めるとともに、消費者の意識や関心の向上を図る。

目標8 良質な住宅を供給する市場の整備

良質な住宅の供給促進とともに、活用されていない空き家の市場への流通を誘導する。

(変更案)

滑な継承が進んでいる。

目標9 安全で良質なマンションストックの形成

- ・地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な都民が都市の利便性や快適性を享受しながら豊かな生活を営んでいる。
- ・マンション内のコミュニティはもとより、マンションと地域との良好な関係が築かれており、災害時にも相互に助け合う体制が整い、管理組合が中心となって防災対策に取り組むなど、マンション居住者が安心していきいきと暮らしている。

目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

- ・団地に多様な世代が生活するとともに、様々な人が集い、交わる居場所が創出されることで、団地や団地を核とした地域のコミュニティが活性化している。
- ・団地の建替え等に併せたまちの再生や、建替え等による創出用地のまちづくりへの効果的な活用により、東京の魅力・活力の向上に資する都市機能が集積した拠点や、生活支援機能が整った誰もが暮らしやすい生活の中心地が形成されている。

3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

(1) 住宅市街地における土地利用

居住機能の充実、住環境の維持や改善、ゆとりある住宅地の形成など、東京の都市構造、地域ごとの整備の方向等を踏まえ、都市計画区域マスタープランにおいて、住宅市街地における土地利用を次のとおり定めている。

ア 中枢広域拠点域では、外周部などにおいて良好な低層及び低中層の住宅地の環境を保全しつつ、質の高い中高層住宅地を計画的に誘導する。

イ 国際ビジネス交流ゾーンでは、国際競争力の強化に資する居住環境の創

(既決定)

目標9 支援を必要とする世帯の居住の安定確保

公共住宅でのセーフティネット機能の強化とともに、多様な主体・分野との連携によるセーフティネットを再構築する。

目標10 地震災害からの復興

「東京都地域防災計画」の見直しと、応急仮設住宅の迅速な提供に向けた準備を図るとともに、地震災害からの速やかな復興のための準備に取り組む。

3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

(1) 住宅市街地における土地利用

居住機能の充実、住環境の維持や改善、ゆとりある住宅地の形成など、東京の都市構造、地域ごとの整備の方向等を踏まえ、都市計画区域マスタープランにおいて、住宅市街地における土地利用を次のとおり定めている。

① 環状7号線の外側の地域では、計画的に整備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を形成する。

② 環状7号線の内側の地域では、低層及び低中層の住宅地としての環境を

(変更案)

出のため、都市基盤とのバランスにも配慮しながら、土地の有効・高度利用を図るとともに、国際水準の住宅やサービスアパートメント、外国語対応の医療、教育、子育て施設などの整備を誘導する。

ウ 新都市生活創造域では、立地適正化計画などとの整合を図りながら、計画的な中高層住宅地とともに、低層及び低中層を主体とした住宅地の形成を図る。

(2) 住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の整備に当たっては、「都市づくりのグランドデザイン」における4つの地域区分及び2つのゾーンのうち、本都市計画区域が属する2つの地域区分及び1つのゾーンについて、それぞれの特性と将来像を踏まえた都市づくりの視点から、次のとおり、地域ごとに住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

なお、都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)に基づき指定された「特定都市再生緊急整備地域」及び「都市再生緊急整備地域」において整備又は開発を行う場合には、その地域整備方針も踏まえて整備等を進める。

ア 中枢広域拠点域及び国際ビジネス交流ゾーン

国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点の形成、高齢者向け住宅や外国人のニーズ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の供給、高経年マンションなどの建築物の更新、木造住宅密集地域の改善、緑や水辺空間の保全・創出などを進める。中心部では高密度の、縁辺部では中密度のみどり豊かで潤いのある複合市街地の整備を進め、充実した鉄道ネットワークに支えられた魅力的な居住生活を実現していく。

高次の中枢機能のほか、商業、観光、芸術文化など多様な都市機能が面的に広がっている国際ビジネス交流ゾーンでは、グローバルビジネスやインバウンドなど国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入を目指す。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用途転用も柔軟に進めるとともに、中央環状線の内側等の交通結節性の高い駅周辺

(既決定)

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。

さらに、センター・コア再生ゾーンでは、都市基盤とのバランスや周辺環境にも配慮しながら、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能を充実させ、職住近接を図る。

(2) 住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の整備に当たっては、「東京の都市づくりビジョン(改定)」における5つのゾーンのうち、本都市計画区域が属する3つのゾーンについて、防災機能の向上、生活サービスとの連携、住宅地のマネジメントの促進及び景観・環境への配慮といった視点から、次のとおり、地域ごとに住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

なお、都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)に基づき指定された「特定都市再生緊急整備地域」及び「都市再生緊急整備地域」において整備又は開発を行う場合には、その地域整備方針も踏まえて整備等を進める。

① センター・コア再生ゾーン

都心・副都心の周辺地域や幹線道路の沿道地域など、業務・商業等の機能が中心の市街地では、緑化の推進などのヒートアイランド対策や、文化財庭園等の周辺の眺望の保全、幹線道路の沿道における統一感のある街並みの形成等に配慮しつつ、地区計画や都市開発諸制度等の適切な運用や所有地の有効活用等を図りながら、民間活力による都市機能の更新・再編を促し、それに併せて、住宅を含む優良な開発プロジェクトの誘導等を行い、職住のバランスのとれた複合市街地を形成していく。

災害に強い戦略的都市づくりと外国企業の誘致を進め、外国企業と東京が誇る高い技術力を有する中小企業とが刺激し合うことで、新技術・新サービスを創造する魅力的な市場を形成し、東京をアジアのヘッドクォーターへと進化させる国際戦略総合特区構想の視点と連動し、東京の高度な経済活動を支え

(変更案)

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により、高質な職住等が融合した市街地を整備する。

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・暮らし方に対応する都市機能の集積を図る。

東京東部の海水面よりも低い地域に形成された広大な市街地、いわゆる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、浸水発生時に住民の生命の安全を確保し、財産・経済への被害を最小限にとどめ、速やかな復旧・復興を可能とするために、地域の实情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていく。

木造住宅密集地域では、都市開発諸制度の適用、市街地再開発事業等による共同化や、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、空き家・空き地の活用や共同化などに合わせた緑化スペースの創出、不燃化建替えの際にブロック塀の生垣化などによる緑化を進め、みどり豊かな魅力ある都市環境を創出していく。

イ 新都市生活創造域

生活に必要な都市機能が集積した地域の拠点や生活の中心地の形成を進めるとともに、サテライトオフィスの設置やテレワークの環境整備による職住の融合、木造住宅密集地域の改善、公園、農地、緑地などみどり豊かな環境の保全・形成などを図り、都民の生活の場としての住宅市街地を整備する。

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など公共交通の利便性が高い場所では、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。これらからの徒歩圏では、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。また、厚みとつながりのあるみどりの骨格の形成に向け、大規模団地の建替えによる緑化や居住環境と営農環境と

(既決定)

る国内外の人材のニーズにマッチした高品質な居住を実現する住宅・住環境整備を進める。

木造住宅密集地域では、「整備地域」を対象に、10年間で集中的な取組を実施し、延焼遮断帯の形成や延焼遮断帯内側の市街地の不燃化を促進することにより、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにする。

ゾーン南西部など古くからマンションの建設が行われ、老朽化したマンションが集積している地域では、管理組合に対する情報提供や相談等の支援を行い、適正な管理や建替えを誘導していく。また、地区計画等を活用し、マンションの建替えが行われる場合に、周辺環境との調和や街並み景観等に十分配慮した計画となるよう誘導するとともに、既存不適格マンション等、現行の法制度では建替えが困難なマンションについても、その円滑な建替え等を可能とするため、法整備を国に要求していく。

② 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

大規模な住宅開発等が行われる際には、地域の景観やまちづくりの基準に基づき、海上、水際からの眺めや緑化の推進などヒートアイランド対策等に配慮し、水辺を生かした景観形成や魅力ある親水空間の整備を誘導していく。

新たに整備された大規模な複合市街地や超高層住宅については、事業者と居住者が協力して適切な管理を行うよう誘導し、将来にわたって良好な住環境の維持保全を図っていく。

アジアゲートウェイとしての機能と誘致企業をサポートする機能をあわせ持つ拠点を構築し、海外企業や研究開発拠点の誘致を促進して、東京をアジアのヘッドクォーターへと進化させる国際戦略総合特区構想の視点と連動し、東京の高度な経済活動を支える国内外の人材のニーズにマッチした高品質な居住を実現する住宅・住環境整備を進める。

③ 都市環境再生ゾーン

木造住宅密集地域では、「整備地域」を対象に、10年間で集中的な取組を実施し、延焼遮断帯の形成や延焼遮断帯内側の市街地の不燃化を促進する

(変更案)

が調和した市街地の整備を進め、ゆとりと潤いのある市街地を形成する。農地を適切に保全し、地域全体としての魅力向上を図る。

木造住宅密集地域では、都市開発諸制度の適用、市街地再開発事業等による共同化や東京都建築安全条例に基づく防火規制区域の指定により耐火性の高い建築物への建替えなどにより、木造住宅密集地域の改善を促進する。さらに、NPO等の民間が主体となって市民緑地認定制度等を活用し、空き家・空き地の緑化や地域のコミュニティ活動の場としての維持・管理を促進するとともに、不燃化建替えの際にブロック塀の生垣化などによる緑化を促進する。

東部低地帯等の大規模な浸水被害が想定される地域では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水発生時に住民の生命の安全を確保し、財産・経済への被害を最小限にとどめ、速やかな復旧・復興を可能とするために、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていく。

高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した日常の買い物、子育て支援、高齢者福祉などの機能導入、バリアフリー化などが進み、地域活力やコミュニティの維持・向上が図られ、安全・安心な質の高いまちを実現していく。

4 重点地区等の整備又は開発の方針

(1) 重点地域

ア 地域の設定

業務・商業などの複合機能や芸術・文化・スポーツ、イノベーションを創出する産業など多様な特色を有する地域の形成と併せて、多様なライフスタイルに対応した住宅を供給するなど、首都機能を担う東京圏の中心である国際ビジネス交流ゾーンを含めた中枢広域拠点域(おおむね環状7号線の内側)を「重点地域」として位置付ける。

イ 整備又は開発の方針

(既決定)

ことにより、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにする。

駅やその周辺の再整備の機会を捉えて、集合住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、駅周辺を地域の住生活を支える拠点として育成していく。

建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を、高度地区、地区計画、建築協定等で定めることにより、敷地の細分化等による住環境悪化の防止、沿道の緑化等を図りつつ、良好な街並みの形成を推進していく。

住宅市街地の更新の機会を捉え、スプロール化によって形成された、基盤が弱い弱な住宅市街地の再編に取り組み、良好な住環境を形成していく。

高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した生活支援機能の導入や、バリアフリー化などにより、地域活力やコミュニティの維持、向上を推進していく。

4 重点地区等の整備又は開発の方針

(1) 重点地域

ア 地域の設定

業務・商業機能等と併せて、都心居住の充実、良好な住環境の保全など、居住機能の維持・再生を図り、複合的な市街地の形成を進めるため、首都機能を担う東京圏の中心であるセンター・コア・エリア(おおむね首都高速中央環状線の内側)を「重点地域」として位置付ける。

イ 整備又は開発の方針

(変更案)

重点地域においては、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・創出などに向け、都市基盤とのバランスや周辺環境に配慮しながら、計画的かつ複合的で高度な土地利用を推進する。住宅ストックの形成状況、都心の利便性を生かした様々な居住ニーズを踏まえ、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。

地域の状況に応じて、特定街区、高度利用地区及び再開発等促進区を定める地区計画等を活用する。

(2) 重点地区

ア 地区の選定

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を「重点地区」として選定し、都市計画制度の適用、事業の実施状況等を踏まえ、地区ごとに整備又は開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図る。

イ 選定基準

重点地区には、原則として、住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定する。

選定に当たっては、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえる。

ウ 具体的な地区の計画

本都市計画区域における具体的な重点地区の整備又は開発の計画は、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえるとともに、特定都市再生緊急整備地域及び都市再生緊急整備地域に係る重点地区については、その地域整備方針と整合を図る。

重点地区の整備又は開発の概要について別表に示す。

(既決定)

重点地域においては、都市基盤とのバランスや周辺環境に配慮しながら、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能の充実を図る。

地域の特性に応じて、特定街区、高度利用地区及び再開発等促進区を定める地区計画等を活用する。

(2) 重点地区

ア 地区の選定

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を「重点地区」として選定し、都市計画制度の適用、事業の実施状況等を踏まえ、地区ごとに整備又は開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図る。

イ 選定基準

重点地区には、原則として、住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定する。

選定に当たっては、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえる。

ウ 具体的な地区の計画

本都市計画区域における具体的な重点地区の整備又は開発の計画は、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえるとともに、特定都市再生緊急整備地域及び都市再生緊急整備地域に係る重点地区については、その地域整備方針と整合を図る。

重点地区の整備又は開発の概要について別表に示す。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

※ 新規追加地区

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名	品. 1 東品川二丁目地区	品. 1 東品川二丁目地区	品. 2 荏原市場跡地及び周辺地区	品. 2 荏原市場跡地及び周辺地区
面積(ha)	約 20ha	約 20ha	約 7ha	約 7ha
おおむねの位置	品川区北東部	品川区北東部	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	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	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	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。	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。
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、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。	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。	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 都市施設及び地区施設の整備の方針	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、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。	区画道路及び公園の整備を図る。	区画道路及び公園の整備を図る。
d 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 ・ 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 ・ その他の特記すべき事項	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。 住宅市街地総合整備事業(完了) 地区計画(決定済) 総合設計制度 都市高速鉄道臨海副都心線(りんかい線)(完了) 再開発促進地区(都市再開発の方針)	地区施設である道路、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。 住宅市街地総合整備事業(完了) 地区計画(決定済) 総合設計制度 臨海高速鉄道建設事業(完了) 再開発促進地区	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。 公営住宅建設事業(完了) 地区計画(決定済) 総合設計制度 再開発促進地区(都市再開発の方針)	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。 公営住宅建設事業(完了) 地区計画(決定済) 総合設計制度 再開発促進地区

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

※ 新規追加地区

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名	品. 3 荏原地区	品. 3 荏原地区	品. 7 大崎駅周辺地区	品. 7 大崎駅周辺地区
面積 (ha)	約 771ha	約 668ha	約 62ha	約 51ha
おおむねの位置	品川区西部	品川区西部	品川区北部	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	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
a 地区の整備又は開発の目標	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。	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。	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、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。	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、魅力とにぎわいのある都市空間の形成を図る。
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、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、町工場の換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、町工場の換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。	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。	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 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、滝王子通り及び目黒公園の整備並びに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、滝王子通り及び目黒公園の整備並びに防災公共施設の整備を図る。	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。
d 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 ・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 ・その他の特記すべき事項	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。 市街地再開発事業(一部完了) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(一部完了) 防災生活圏促進事業(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) 遊園道路機能強化事業(事業中) 防災街区整備事業(事業中) 特定防災街区整備地区(一部決定済) 再開発等促進区を定める地区計画(一部決定済) 地区計画(一部決定済) 防災街区整備地区計画(一部決定済) 弘道地区計画(一部決定済) 公営住宅建設事業(完了) 公園整備事業(一部完了) 不燃化推進特定整備地区(事業中) 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 街路整備事業(一部完了) ・補助26号線・補助163号線・放射2号線・補助28号線・補助29号線・補助205号線・補助152号線・補助46号線・補助320号線・放射2号線 都市高速鉄道 東京急行電鉄目黒線(完了) 再開発促進地区(都市再開発の方針) 防災再開発促進地区(防災街区整備方針)	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。 市街地再開発事業(一部完了) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(一部完了) 防災生活圏促進事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業(密集型)(一部完了) 木造住宅密集地域整備事業(一部完了) 遊園道路機能強化事業(事業中) 防災街区整備事業(一部完了) 特定防災街区整備地区(一部決定済) 再開発等促進区を定める地区計画(一部決定済) 地区計画(一部決定済) 防災街区整備地区計画(一部決定済) 防災再開発促進地区(決定済) 公園整備事業(事業中) 不燃化推進特定整備地区 再開発促進地区	「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。 市街地再開発事業(一部完了) 再開発等促進区を定める地区計画(一部決定済) 地区計画(一部決定済) 都市再生特別地区(一部決定済) 都市高速鉄道臨海副都心線(りんかい線)(完了) 都市高速道路 中央環状品川線(完了) 都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域 再開発促進地区(都市再開発の方針)	「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。 市街地再開発事業(一部完了) 再開発等促進区を定める地区計画(一部決定済) 臨海副都心線建設事業(完了) 再開発促進地区

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

※ 新規追加地区

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名	品. 9 大井町駅前地区	品. 9 大井町駅前地区	品. 11 東品川四丁目地区	品. 11 東品川四丁目地区
面積(ha)	約 42ha	約 14ha	約 14ha	約 14ha
おおむねの位置	品川区中央部	品川区中央部	品川区東部	品川区東部
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	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
a 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、 <u>区</u> 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、 <u>地区</u> 中心の形成を図る。	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。	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。
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、 <u>宿泊</u> 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。	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。
c 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。	品川シーサイド駅、交通広場、小公園等の整備を行うとともに、公開空地等の計画的整備を誘導する。	品川シーサイド駅、交通広場、小公園等の整備を行うとともに、公開空地等の計画的整備を誘導する。
d 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、 <u>土地利用の転換</u> 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、 <u>公共施設及び施設建築物</u> の整備を図る。	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。	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。
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	市街地再開発事業(一部完了) 地区計画(決定済)	市街地再開発事業(一部完了) 地区計画(一部決定済)	市街地再開発事業(完了) 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(完了) 再開発等促進区を定める地区計画(決定済)
その他の特記すべき事項	総合設計制度 街路整備事業(一部完了) ・補助163号線・補助26号線・補助28号線 都市高速鉄道臨海副都心線(りんかい線)(完了) 再開発促進地区(都市再開発の方針) 防災再開発促進地区(防災街区整備方針)	総合設計制度 街路整備事業(完了) ・区画街路4号線 ・区画街路5号線 臨海高速鉄道建設事業(完了) 再開発促進地区	都市高速鉄道臨海副都心線(りんかい線)(完了) 再開発促進地区(都市再開発の方針)	臨海高速鉄道建設事業(完了) 再開発促進地区

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

※ 新規追加地区

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名		品. 17 目黒駅前地区	品. 20 品川駅南地区	※品. 20 品川駅南地区
面積(ha)		約 3ha	約 89ha	約 89ha
おおむねの位置		品川区北部	品川区北東部	品川区北東部
地域区分		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 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		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。	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、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標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、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標としたまちづくりを進める。
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・住宅及び公共施設を適切に配置し、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。	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。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		駅前広場及び補助159号線の整備及び区画道路の整備を図る。	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)、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)、区内主要道路、生活道路、公園等の整備を図る。
d 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 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 その他の特記すべき事項		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。 市街地再開発事業(事業中) 地区計画(決定済) 再開発促進地区	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・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。 地区計画等 街路整備事業(一部完了) ・品川区画街路7号線・補助149号線・補助162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)(事業中) 再開発促進地区(都市再開発の方針)	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・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。 地区計画等 再開発促進地区