

都市環境委員会資料
令和3年4月14日
都市整備部都市計画課

東京都の都市計画区域マスタープラン及び
都市計画「都市再開発の方針」について

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等について

I 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

—サステナブル・リカバリー 東京の新しい都市づくり— (令和3年3月改定)

東京都では、平成16年4月（三宅都市計画区域は噴火被災の影響により平成20年3月）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、平成26年12月に改正をおこないました。

その後、人口減少・少子高齢社会の到来などの社会経済情勢の変化などを踏まえ、この度、都市計画区域マスタープランを改定しました。令和3年2月の第232回東京都都市計画審議会に付議し、同年3月31日に都市計画決定、告示を行いました。

1. 改定の基本的な考え方

目標年次：おおむね20年後（2040年代）

- ・多摩部19都市計画及び島しょ部6都市計画の都市計画区域マスタープランを、区部と同様に一体で策定し、都市の一体性を確保
- ・都が定める都市計画区域マスタープランに即して、区市町村は地域に密着した都市計画の方針を策定
- ・新型コロナ危機を契機とした都市づくりの方向性などを記載

2. 策定対象

都内の26都市計画区域全域を対象に都市計画区域マスタープランを定めています。

3. 都市計画マスタープランに定める内容

○改定の基本的な考え方

- ✓ 基本的事項
- ✓ コロナ危機を踏まえた未来の東京（都市づくりの目標と戦略等）

○東京が目指すべき将来像

- ✓ 世界から選択される都市の実現に向けて（東京の都市構造）
- ✓ 人が輝く都市、東京に向けて（地域区分ごとの将来像）

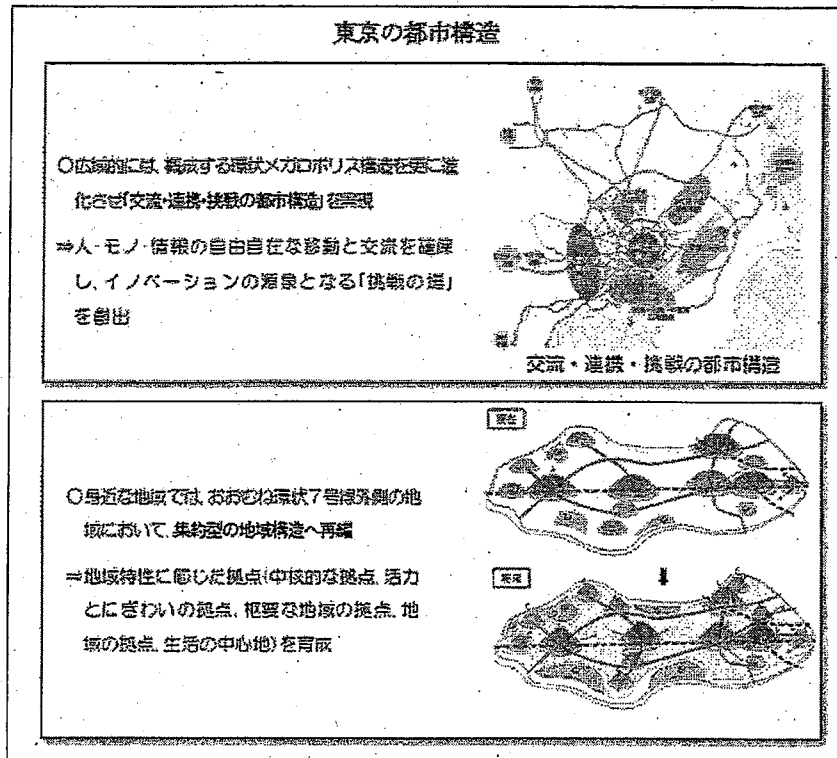
○東京の都市づくりの枠組み（区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針）

○主要な都市計画の決定の方針

- ✓ 多様な住まい方・働き方を支える都市づくり（土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針）
- ✓ ゆとりある回遊性を支える都市施設（都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針）
- ✓ 人が集まり、交流する、魅力と活力溢れる拠点形成（市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針）
- ✓ 激甚災害にも負けない東京（災害に係る主要な都市計画の決定の方針）
- ✓ 緑と水の潤いある都市の構築（環境に係る主要な都市計画の決定の方針）
- ✓ 四季折々の美しい景観形成（都市景観に係る主要な都市計画に関する方針）

○輝かしい東京の実現に向けた主な計画（主要な都市施設などの整備目標）

○人が輝く東京の個性ある地域づくり（特色ある地域の将来像）



4. 経緯

- 平成12年5月 都市計画法改正（平成13年5月施行）
 - 月 （従来の「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針が、都市計画区域マスタープラン等に改変された。）
- 平成13年10月 東京の新しい都市づくりビジョン策定
 - 月
- 平成16年4月 都市計画区域マスタープラン決定告示（三宅都市計画区域を除く）
 - 月
- 平成20年3月 三宅都市計画都市計画区域マスタープラン決定告示
 - 月
- 平成21年7月 東京の都市づくりビジョン改定
 - 月
- 平成26年5月 改定都市計画区域マスタープラン原案の縦覧
 - 月 ホームページでの意見募集
 - 6月～7月 公聴会開催
 - 8月 都市計画案作成、区市町村へ意見照会
 - 9月 都市計画案の公告、縦覧
 - 11月 東京都都市計画審議会付議
 - 12月 決定告示（12月18日）
- 平成29年9月 都市づくりのランドデザイン策定
 - 月
- 令和2年7月 改定都市計画区域マスタープラン原案の縦覧
 - 月 ホームページでの意見募集
 - 8月 公聴会開催
 - 8月～9月 有識者へのヒアリング
 - 11月 都市計画案作成、区市町村へ意見照会
 - 12月 都市計画案の公告、縦覧
- 令和3年2月 東京都都市計画審議会付議
 - 3月 決定告示（3月31日）

II 都市再開発方針等

1. 都市再開発の方針（令和3年3月改定）

- ・本方針は、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です。
- ・今回、東京及び多摩部14都市計画について変更を行い、国立都市計画・福生都市計画・多摩都市計画について新たに決定しました。
- ・東京都市計画、多摩部17都市計画で再開発促進地区（2号又は2項地区）約15,493ha、364地区（うち56地区が新規追加）を指定しました。

2. 住宅市街地の開発整備の方針（平成27年3月変更）

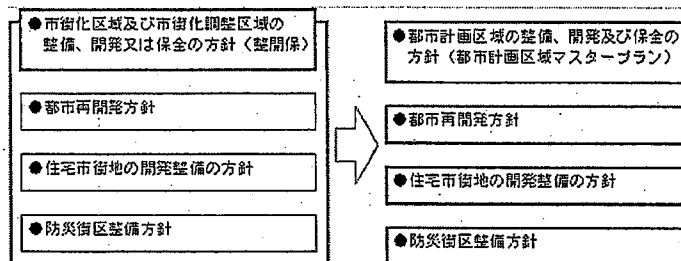
- ・良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランです。
- ・住宅市街地の開発整備に関する事業の効果的な実施、民間の建築活動等の適切な誘導を目的としています。
- ・東京及び多摩部19都市計画について、東京の都市づくりビジョン（改定）、東京都住宅マスタープラン、都市計画区域マスタープラン等に基づき見直しました。
- ・住宅市街地の開発整備の目標、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定め、重点地区490地区約19,150ha（うち83地区約1,957haが新規追加）を指定しました。

3. 防災街区整備方針（平成26年12月変更）

- ・本方針は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づく、防災上危険性の高い木造住宅密集地域において、延焼防止機能及び避難機能が確保された街区の整備を促進するためのマスタープランです。
- ・今回の変更では、「木密地域不燃化10年プロジェクト」に基づく不燃化特区をはじめ、防災街区の整備に資する事業・制度等が既に導入されている又は確実に導入が見込まれる地区などを防災再開発促進地区として、82地区約5,135ha（新規追加18地区、区域変更17地区。新規追加及び区域変更により、約1,366haを追加）指定しました。
- ・また、「木密地域不燃化10年プロジェクト」に基づく特定整備路線をはじめとする都市計画道路や主要生活道路など、周辺の建築物等と一体となって防災機能を確保するために整備すべき道路や公園等を防災公共施設として、233か所（道路87か所、公園1か所を新規指定）指定しました。

※なお、都市計画区域マスタープラン及び都市再開発方針等については、都市整備局都市計画課、または各区市町都市計画担当課でご覧になれます。

〔参考〕平成12年の法改正により、従来、整備、開発及び保全の方針の一部として記述していた、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」、「防災再開発促進地区」を、独立した都市計画として別途定めています。



お問い合わせ先

○都市計画区域マスタープラン
都市づくり政策部 広域調整課 都市政策担当
(直通) 03-5388-3227

○都市再開発の方針
市街地整備部 企画課 企画調査担当 03-5320-5128

○住宅市街地の開発整備の方針
住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 企画担当
03-5320-4938

○防災街区整備方針
市街地整備部 防災都市づくり課 防災計画担当
(直通) 03-5320-5003

東京都市計画

品川区、目黒区、大田区、世田谷区



誘導地区

品川区		大田区	
品ア	大崎	大ア	西蒲田
品イ	大井町駅周辺	大イ	大森北二丁目
品エ	西小山駅周辺	大ウ	羽田空港移転跡地周辺
品オ	目黒駅周辺	大エ	大森本町二丁目地区
品ク	立会川駅周辺	大オ	西六郷一丁目
		大キ	西蒲田北部
		大ク	林試の森周辺・荏原(大田区)

誘導地区

世田谷区

世ア	世田谷区役所周辺
世イ	二子玉川駅周辺
世ウ	東深沢
世エ	世田谷通り沿道
世オ	桜丘二丁目
世キ	用賀四丁目
世ク	若林・太子堂周辺
世ケ	池尻三丁目
世コ	代田橋駅周辺
世ス	桜上水駅周辺
世セ	上北沢駅周辺
世ソ	八幡山駅周辺
世タ	芦花公園駅周辺
世チ	千歳烏山駅周辺
世テ	用賀団地(上用賀四丁目)
世ト	烏山松葉通り団地
世ニ	深沢団地(新町一丁目)
世ネ	上野毛団地(野毛一丁目)
世ハ	烏山北団地
世ヘ	尾山台
世ホ	奥沢五・六・七丁目
世マ	三軒茶屋駅周辺

再開発促進地区

品川区

品1	荏原地区
品3	大井町駅前地区
港5、江5、品8	臨海副都心地区
品9	東品川二丁目地区
品14	東品川四丁目地区
品15	荏原市場跡地及び周辺地区
品16、目11	目黒駅周辺地区
品17	大崎駅周辺地区
品18	品川駅南地区
品19	五反田駅周辺地区
港26、品20	品川駅・田町駅周辺地域

目黒区

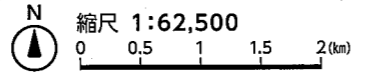
目1	目黒本町・原町・洗足地区
目3	環状7号線沿道地区
目5	上目黒・祐天寺地区
目6	駒場地区
目7	五本木地区
目8	自由が丘駅周辺地区
目9	大橋一丁目地区
目10	上目黒一丁目北地区
品16、目11	目黒駅周辺地区

大田区

大1	大森駅前地区
大2	蒲田駅周辺地区
大3	平和島地区
大4	環状7号線大田地区
大7	西蒲田・蒲田地区
大8	蒲田二・三丁目地区
大9	大森中地区
大11	環状8号線大田地区
大12	雑色駅周辺地区
大14	羽田地区
大15	補助29号線沿道地区
大16	羽田空港南地区

凡例

- 行政界
- 一号市街地
- 再開発促進地区
- 誘導地区



世田谷区

世1	北沢三・四丁目地区	世32	砧三・五丁目地区
世2	太子堂・三宿地区	世34	成城学園駅前周辺地区
世3	三軒茶屋駅周辺地区	世35	千歳船橋駅周辺地区
世4	祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区	世40	環状8号線沿道地区
世11	喜多見駅周辺地区	世42	成城八丁目地区
世12	上祖師ヶ谷四丁目地区	世43	下北沢駅周辺地区
世13	環状7号線沿道(世田谷区)地区	世61	北烏山三丁目地区
世15	二子玉川東地区	世62	大蔵地区
世16	奥沢二・五丁目北地区	世64	世田谷西部地域世田谷北部地区
世17	世田谷区役所周辺地区	世65	世田谷西部地域世田谷南部地区
世18	千歳烏山駅周辺地区	世66	下高井戸駅周辺地区
世24	上馬・野沢地区	世67	明大前駅周辺地区
世25	北沢五丁目・大原一丁目地区	世68	北烏山二丁目中部地区
世26	目黒通り沿道(世田谷区)地区	世69	八幡山三丁目地区
世27	砧一・三丁目地区	世70	粕谷二丁目・南烏山一丁目地区
世28	太子堂四丁目地区	世71	祖師ヶ谷二丁目地区
世29	経堂駅周辺地区	世72	大蔵三丁目地区
世31	玉川三丁目地区		