

東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について

1 主旨

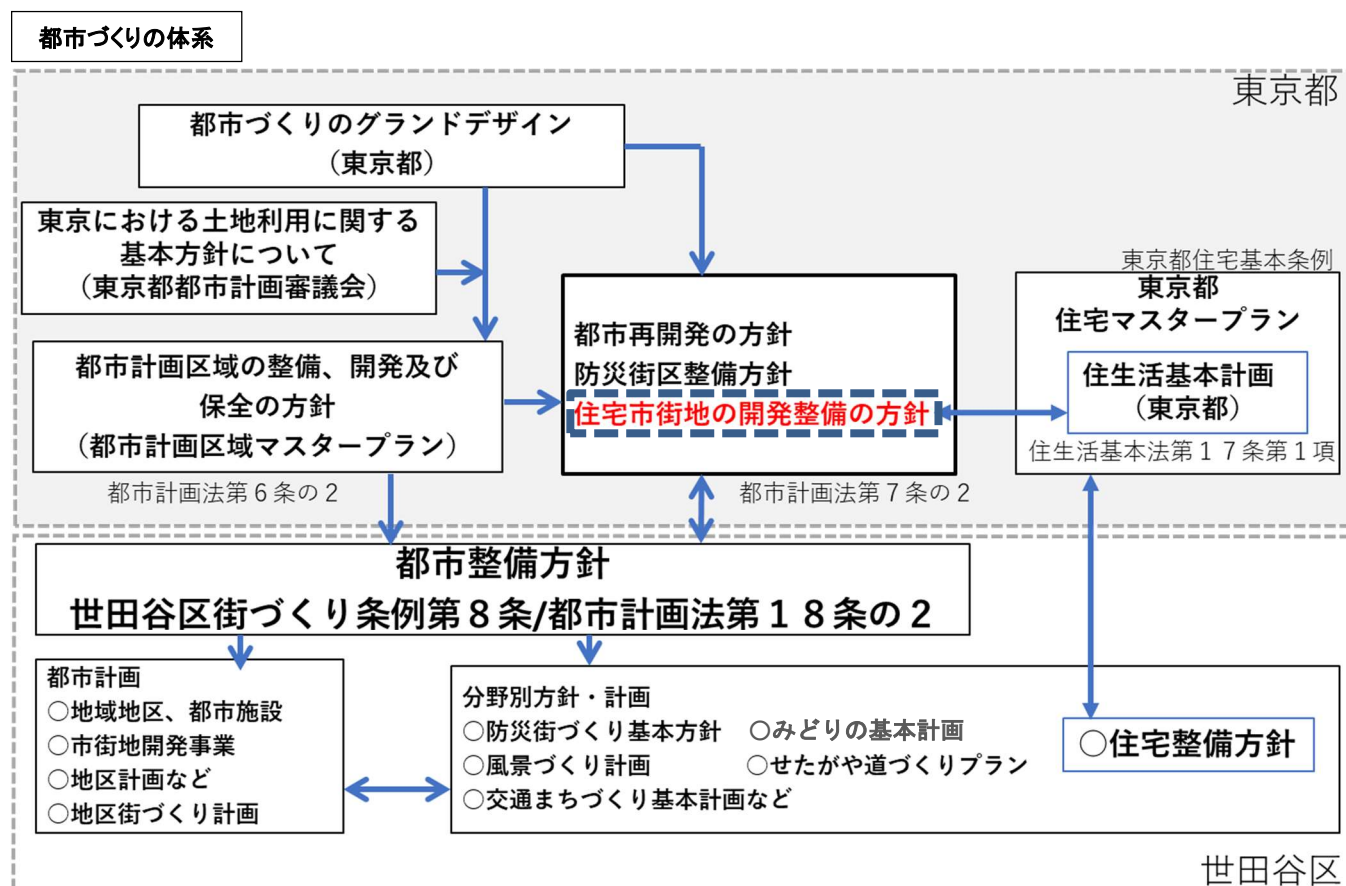
「住宅市街地の開発整備の方針」（以下「本方針」という。）は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）第4条第1項に基づくもので、東京都が都市計画として定めるものである。

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。）と同様に、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業等の個別の都市計画の上位に位置付けられている。また、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の効果的な実施や民間の建築活動等の適切な誘導等を目的としている。本方針の見直しについては、概ね5年ごとに行っており、今回は、平成27年に改定されている。

このたび、東京都が作成した本方針の都市計画案について、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により、東京都より受けた意見照会に対し、回答したことについて報告する。

2 住宅市街地の開発整備の方針の位置付け

本方針は、法第7条の2に基づく方針の一つで、都市計画区域マスタープランを補完する都市計画として、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位置付けるものである。



3 住宅市街地の開発整備の方針の概要

(1) 地区指定の方針

①方針に位置付ける地区

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。

②地区指定の考え方

住生活基本法に基づく「東京都住宅マスタープラン」の重点供給地域（区部においては特定促進地区）のうち、計画的に住宅市街地の開発整備を行う地区を対象として、概ね5年以内に都市計画決定・事業実施が見込まれる地区を、重点地区として定める。

対象事業 ・ 都市計画	住宅市街地総合整備事業（拠点型・密集型）、公営・公社・機構住宅等の建替事業、一団地の住宅施設を廃止又は変更し、建て替えを行う地区、市街地再開事業、土地区画整理事業、住宅市街地基盤整備事業、優良建築物等整備事業 等
削除地区	対象事業や計画が完了した地区、地区計画 等

(2) 案の概要

	現在	削除	新規	合計
重点地区	48地区	29地区	5地区	24地区
削除地区の内訳：【事業完了】	土地区画整理事業			12地区
	公社・公営住宅建替事業			5地区
	住宅市街地総合整備事業（拠点型）			1地区
【その他】	一団地の住宅施設の廃止			2地区
	地区計画のみ			6地区
	他地区と統合			3地区

4 これまでの経緯及び今後のスケジュール（予定）

令和3年	6月	東京都より法第15条の2に基づく依頼
	7月	都市整備常任委員会（原案資料の報告）
	8月	都市計画審議会（報告）
		東京都へ法第15条の2に基づく回答
	12月	東京都による原案の縦覧
令和4年	1月	東京都による法第16条に基づく公聴会（中止）
	4月	法第18条第1項に基づく東京都から世田谷区への意見照会
	6月	東京都による法第17条に基づく案の公告・縦覧
	7月	都市計画審議会（諮問）
		法第18条第1項に基づく東京都からの意見照会への回答
	9月以降	東京都都市計画審議会付議
		東京都が都市計画決定・告示

4世都計第151号
令和4年7月28日

東京都知事
小池 百合子 様

世田谷区長
保坂 展人

東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（回答）

令和4年4月8日付け、3住住企第614号で照会のありました標記の件について、異議はありません。

東京都市計画
住宅市街地の開発整備の方針

令和4年6月

東京都

東京都市計画
住宅市街地の開発整備の方針

東京都

目次

1	策定の目的等	.....	1
	(1) 効果		
	(2) 位置付け		
	(3) 対象区域		
2	住宅市街地の開発整備の目標	.....	1
	(1) 実現すべき住宅市街地の在り方		
	(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		
3	良好な住宅市街地の整備又は開発の方針	.....	4
	(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		
4	重点地区の整備又は開発の方針	.....	6
	(1) 重点地域		
	ア 地域の設定		
	イ 整備又は開発の方針		
	(2) 重点地区		
	ア 地区の設定		
	イ 選定基準		
	ウ 具体的な地区の計画		
	別表	.....	8

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

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す、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。

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・O・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。

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ている。

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住生活を営んでいる。
- ・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。

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

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。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名	世. 4 祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区	世. 5 千歳烏山駅周辺地区	世. 6 北沢三・四丁目地区	世. 7 世田谷区役所周辺地区
面積(ha)	約 28ha	約 14ha	約 34ha	約 148ha
おおむねの位置	世田谷区西部	世田谷区北西部	世田谷区北東部	世田谷区中央部
地域区分	新都市生活創造域	新都市生活創造域	中枢広域拠点域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	小田急電鉄小田原線の連続立体交差事業に伴い、地域生活拠点として、商業環境及び住環境の整備を図るとともに、災害時の危険度が高い密集市街地の防災性の向上と、住環境の整備を図るため、災害に強い街づくりを進める。	道路と鉄道の立体交差化に併せ、交通広場や道路による交通結節点の機能強化とともに、商業・業務機能が集積し、回遊性と利便性の高い、魅力的かつにぎわいのある主要な地域生活拠点の形成を図る。	災害時の危険度が高い密集市街地の防災性の向上と住環境の整備を図るため、災害に強い街づくりを進める。	災害時の危険度が高い密集市街地の防災性の向上と住環境の整備を図り、災害に強い街づくりを進める。
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	駅周辺商業地の高度利用を図るとともに、低層老朽住宅密集地区においては、建築物の不燃化及び共同化による土地の有効利用を図る。	駅南北にまたがる商業・サービスや交流機能の充実とあわせて、補助216号と駅前広場周辺の防災・交通結節機能の強化と土地の合理的活用を図る。	低層老朽住宅密集地区においては、建築物の不燃化及び共同化による土地の有効利用を図る。 また、建築物の更新時におけるセットバックによる狭あい道路の解消並びに積極的な用地取得による道路、広場及びびポケットパークの整備を図る。	低層老朽住宅密集地区においては、建築物の不燃化による災害に強い住宅地の形成及び共同化による土地の有効利用を図る。 また、建築物の更新時におけるセットバックによる狭あい道路の解消並びに積極的な用地取得による道路、広場及びびポケットパークの整備を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	区画道路、広場等の整備を図る。	駅前広場、補助216号線の整備を図る。	放射23号線、補助26号線、区画道路、広場及び公園等の整備を図る。	補助52号線、補助154号線、広域避難施設、区画道路、広場及び公園等の整備を図る。
d	市街地総合再生計画に基づき、民間建築活動を計画的に誘導するとともに、区は公共施設を整備する。 市街地再開発事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 優良建築物等整備事業(完了) 地区計画(決定済) 街路整備事業 ・東鉄9付3号線(一部完了) ・補助216号線(一部完了) 都市高速鉄道 小田急電鉄小田原線(連続立体交差事業)(完了) 防災再開促進地区 再開促進地区(決定済)	地区計画を策定し、民間建築活動を計画的に誘導するとともに、公共は公共施設を整備する。 優良建築物等整備事業(完了) 地区計画(決定済) 街路整備事業 ・東鉄10付4号線(事業中) ・東鉄10付5号線(事業中) ・東鉄10付6号線(事業中) ・東鉄10付14号線(事業中) ・補助216号線(事業中) ・世田谷区画街路14号線(事業中) 都市高速鉄道 京王電鉄京王線(連続立体交差事業)(事業中) 再開促進地区(決定済)	公共は、住民主体の街づくり協議会の活動支援やまちづくり通信の発行等による広報活動を行うとともに、道路及び公園等施設の整備を図る。民間は、安全で災害に強い街の実現に結び付くような建築活動に努める。 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) 地区計画(決定済) 街路整備事業 ・放射23号線(事業中) ・補助26号線(事業中) 都市高速鉄道 小田急電鉄小田原線(連続立体交差事業)(完了) 防災再開促進地区(決定済) 再開促進地区(決定済) 不燃化推進特定整備地区(決定済) 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(決定済)	民間による建築物の整備等と併せて、公共は公共施設等の整備を図る。 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 優良建築物等整備事業(完了) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 都市防災総合推進事業(完了) 防災生活圏促進事業(完了) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 沿道整備事業(事業中) 防災街区整備地区計画(決定済) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済) 街路整備事業 ・補助154号線(一部完了) ・世区街5号線(一部完了) ・補助52号線(事業中) ・東鉄9付9号線(一部完了) ・東鉄9付12号線(完了) 都市高速鉄道 小田急電鉄小田原線(連続立体交差事業)(完了) 防災再開促進地区(決定済) 再開促進地区(決定済) 特定防災街区整備地区(決定済) 不燃化推進特定整備地区(決定済) 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(決定済)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名	世. 8 太子堂・三宿地区	世. 10 上馬・野沢地区	世. 12 祖師谷二丁目地区	世. 14 上用賀四丁目地区
面積(ha)	約 81ha	約 61ha	約 8ha	約 1ha
おおむねの位置	世田谷区東部	世田谷区東部	世田谷区西部	世田谷区中央部
地域区分	中枢広域拠点域	中枢広域拠点域	新都市生活創造域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	災害時の危険度が高い密集市街地の防災性の向上及び住環境の整備を図り、災害に強い街づくりを進める。	災害時の危険度が高い密集市街地の防災性の向上及び住環境の整備を図り、災害に強い街づくりを進める。	住宅団地の建替え事業を推進し、居住水準の向上及び道路や公園などの都市基盤を整備し、良好な市街地の形成を図る。	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。
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・業務地機能の充実を図る地区、住宅と共存した近隣商業地として整備する地区、戸建住宅及び共同住宅の調和を図る地区に区分し、各地区単位で整備を進める。 なお、低層老朽住宅等密集地区においては、建築物の不燃化及び共同化による土地の有効利用を図る。 また、建築物の更新時におけるセットバックによる狭あい道路の解消並びに積極的な用地取得による道路、広場及びポケットパークの整備を図る。	幹線道路沿道の土地利用と地区内部の住宅系土地利用との調和を図る。 なお、低層老朽住宅等密集地区においては、建築物の不燃化及び共同化による土地の有効利用を図る。 また、建築物の更新時におけるセットバックによる狭あい道路の解消並びに積極的な用地取得による道路、広場及びポケットパークの整備を図る。	道路・公園などの都市基盤を適切に配置し、地域コミュニティの交流空間や防災性の向上に資するものとするともに、周辺市街地と調和した適切な土地利用を誘導する。	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	補助26号線、区画道路、広場及び公園等の整備を図る。	区画道路、広場及び公園等の整備を図る。	道路、公園等の整備及び十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。
d	<ul style="list-style-type: none"> 民間－街づくり協議会の設置 地元からの街づくりの提案 公共－協議会への助成、計画案の作成 公共施設の整備 <ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業(完了) 公社住宅建替事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<拠点型>(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 地区計画(決定済) <ul style="list-style-type: none"> 街路整備事業 ・補助26号線(事業中) 防災再開発促進地区(決定済) 再開発促進地区(決定済) 不燃化推進特定整備地区(決定済) 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(決定済) 	<ul style="list-style-type: none"> 民間－街づくり協議会の設置 地元からの街づくりの提案 公共－協議会への助成、計画案の作成 公共施設の整備 <ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業<拠点型>(完了) 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(完了) 沿道整備事業(事業中) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済) <ul style="list-style-type: none"> 街路整備事業 ・補助209号線(完了) 防災再開発促進地区(決定済) 再開発促進地区(決定済) 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(決定済) 	<ul style="list-style-type: none"> 一団地の住宅施設(決定済) 公社住宅建替事業(事業中) 地区計画 <ul style="list-style-type: none"> 再開発促進地区(決定済) 	<ul style="list-style-type: none"> 公社住宅建替事業(事業中) 地区計画(決定済)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名	世. 27 北沢五丁目・大原一丁目地区	世. 31 千歳船橋駅周辺地区	世. 33 玉川三丁目地区	世. 37 太子堂四丁目地区
面積(ha)	約 44ha	約 14ha	約 8ha	約 15ha
おおむねの位置	世田谷区北東部	世田谷区中央部	世田谷区南部	世田谷区東部
地域区分	中枢広域拠点域	新都市生活創造域	新都市生活創造域	中枢広域拠点域
a 地区の整備又は開発の目標	災害時の危険度が高い密集市街地の防災性の向上と住環境の整備を図るため、災害に強い街づくりを進める。	小田急電鉄小田原線の連続立体交差事業に伴い、駅前広場・道路等の公共施設を整備し、地域生活拠点として商業環境及び住環境の整備・改善を図る。	地域の生活拠点として、利便性の高い、都市居住を実現させる住宅・商業混在型の良好な居住環境の整備を図る。	災害時の危険度が高い、密集市街地の防災性の向上及び住環境の整備を図り、災害に強い街づくりを進める。
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	低層老朽住宅密集地区においては、建築物の不燃化及び共同化による土地の有効利用を図る。 また、建築物の更新時におけるセットバックによる狭あい道路の解消並びに積極的な用地取得による道路、広場及びポケットパークの整備を図る。	駅周辺商業地の高度利用を図るとともに、低層老朽住宅密集地区の建築物不燃化及び共同化による土地の有効利用を図る。 また、建築物の更新時におけるセットバックによる狭あい道路の解消並びに積極的な用地取得による道路、広場及びポケットパークの整備を図る。	基盤整備により、低中層住宅地区と商店街地区の調和のとれた土地利用を図る。	補助210号線及び補助51号線沿いに商業・業務施設を配置し、低層老朽住宅密集地区においては、建築物の不燃化・共同化により土地の有効利用を図る。 また、建築物の更新時におけるセットバックによる狭あい道路の解消並びに積極的な用地取得による道路、広場及びポケットパークの整備を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	放射23号線、区画道路、広場及び公園等の整備を図る。	区画道路、広場及び公園等の整備を図る。	区画道路、ポケットパーク等の整備を図る。	区画道路、広場及び公園等の整備を図る。
d	<p>公共は、住民主体の街づくり協議会の活動支援やまちづくり通信の発行等による広報活動を行うとともに、道路及び公園等施設の整備を図る。民間は、安全で災害に強い街の実現に結び付くような建築活動に努める。</p> <p>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) 防災街区整備地区計画(決定済) 沿道地区計画(決定済)</p> <p>街路整備事業 ・放射23号線(事業中) ・補助26号線(完了) 防災再開促進地区(決定済) 再開促進地区(決定済) 不燃化推進特定整備地区(決定済) 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(決定済)</p>	<p>公共は、区条例の地区街づくり計画等に基づき、民間建築活動を計画的に誘導するとともに、公共施設を整備する。</p> <p>公社住宅建替事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中)</p> <p>街路整備事業 ・東鉄9付4号線(事業中) ・東鉄9付5号線(事業中) ・東鉄9付11号線(完了) ・補助52号線 ・補助215号線(一部完了) 都市高速鉄道 小田急電鉄小田原線(連続立体交差事業)(完了) 防災再開促進地区 再開促進地区(決定済) 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制</p>	<p>公共は、区画道路等の都市基盤の整備を行う。民間は、建築物の共同化・不燃化、市街地の開発促進及び狭あい道路の解消に努める。</p> <p>住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中)</p> <p>防災再開促進地区 再開促進地区(決定済)</p>	<p>公共:公共施設の整備 老朽住宅の建替促進支援 民間:街づくり提案の提出</p> <p>市街地再開発事業(一部完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 木造住宅密集地域整備事業(事業中)</p> <p>防災再開促進地区(決定済) 再開促進地区(決定済) 不燃化推進特定整備地区(決定済) 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(決定済)</p>

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名	世. 39 下馬二丁目地区	世. 44 八幡山アパート地区	世. 47 尾山台駅周辺地区	世. 54 北烏山二・三丁目地区
面積(ha)	約 7ha	約 7ha	約 11ha	約 12ha
おおむねの位置	世田谷区東部	世田谷区北西部	世田谷区南東部	世田谷区北西部
地域区分	中枢広域拠点域	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。	駅前生活拠点とする住商混在の土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、安全で快適、魅力ある街並み空間を創出するなど、良好な都市環境の形成を図る。	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。
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	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。	駅前商業地として、土地の合理的かつ健全な高度利用と商業、業務及び住宅の調和のとれた土地利用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、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	十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。	駅前広場、ポケットパーク、区画街路等の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。
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	公共と民間との適切な役割分担の下に事業を推進する。 公営住宅建替事業(事業中) 地区計画(決定済) 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(決定済)	公営住宅建替事業(事業中) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済) 再開発促進地区(決定済)	区は、公共施設を整備し、民間による建築物の更新を誘導する。 市街地総合再生計画 優良建築物等整備事業(完了) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済)	公社住宅建替事業 地区計画(決定済)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名	世. 55 大蔵地区	世. 60 宮坂三丁目地区	世. 61 弦巻五丁目地区	※世.64 下高井戸駅周辺地区
面積(ha)	約 21ha	約 1ha	約 1ha	約 43ha
おおむねの位置	世田谷区西部	世田谷区中央部	世田谷区中央部	世田谷区北東部
地域区分	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	住宅団地の建替え事業を推進し、居住水準の向上及び道路や公園などの都市基盤を整備し、良好な市街地の形成を図る。 国分寺崖線の自然環境の保全及び良好な居住環境を維持し、地区内の基盤整備を図り、安全・安心な街づくりを進める。	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。	京王電鉄京王線の連続立体交差事業に併せ、駅前広場及び都市計画道路の整備など道路ネットワークの整備とともに、交通結節機能の整備を進める。 また、商業の活性化、地区の行政サービス機能の充実及び後背の住環境との調和を図り、回遊性が高く、便利で快適な地域生活拠点の形成を図る。
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	国分寺崖線の稜線や周辺市街地に配慮しながら、地区にふさわしい良好な街並みを形成する。 また、緑豊かで良好な低中層住宅地の住環境を保全・育成し、都市計画道路の沿道は、後背地の住環境に配慮しつつ、住宅と商業施設が調和した街並みを誘導する。 区画道路により地区内の道路ネットワークを図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。	駅周辺地区においては、商業・業務機能が集積した、回遊性と利便性の高いにぎわいのある市街地の形成を図る。 住宅地区においては、周辺環境に配慮し、公園等のオープンスペースを確保しながら、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	十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。 補助216号線、都市計画緑地及び区画道路の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。	京王電鉄京王線の連続立体交差事業の整備を契機として、駅前広場、補助128号線及び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	公社住宅建替事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 密集市街地総合防災事業(事業中) 地区計画(決定済) 街路整備事業 ・補助216号線(事業中) 防災再開発促進地区 再開発促進地区(決定済)	公社住宅建替事業 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(決定済)	公社住宅建替事業(事業中)	公共は、計画的に都市基盤等を整備するとともに、民間は、それに併せて建築物の共同化・協調化等を図るなど、総合的な市街地環境の整備・改善を促進する。 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 街路整備事業 ・補助128号線 都市高速鉄道 京王電鉄京王線(連続立体交差事業)(事業中) 防災再開発促進地区 再開発促進地区(決定済)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名	※世.65 明大前駅周辺地区	※世.66 野毛一丁目西部地区	※世.67 北烏山二丁目中部地区	※世.68 東名ジャンクション周辺地区
面積(ha)	約 70ha	約 1ha	約 2ha	約 53ha
おおむねの位置	世田谷区北東部	世田谷区南東部	世田谷区北西部	世田谷区南西部
地域区分	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	京王電鉄京王線の連続立体交差事業に併せ、駅前広場及び都市計画道路の整備など道路ネットワークの整備とともに、交通結節機能の整備を進める。 また、商業の活性化、地区のサービス機能の充実及び後背の住環境との調和を図り、回遊性が高く、便利で快適な地域生活拠点の形成を図る。	都営住宅団地の建替えに併せて、居住水準の向上、都市基盤整備や防災施設の設置など地域に貢献する機能を確保し、周辺と調和した適切な土地利用を誘導する。	住宅団地の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。	密集市街地の防災性の向上と住環境の整備を図るため、区画道路等の都市基盤の整備と安全・安心で利便性の高い土地利用を誘導する。
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	駅周辺地区においては、駅前商業地として土地の合理的かつ健全な高度利用と、商業・業務機能が集積した、回遊性と利便性の高いにぎわいのある市街地の形成を図る。 住宅地区においては、周辺環境に配慮し、公園等のオープンスペースを確保しながら、土地の有効利用を図る。	高齢者等に配慮した設備の提供及び地域貢献施設の整備など、質の高い集合住宅地の形成を図る。また、風致地区にふさわしい緑豊かな集合住宅地の形成を図るとともに、広域避難場所としての機能の強化を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。	緑豊かな自然環境と調和した低層でゆとりある良好な住環境の形成を図るとともに、主要な通り沿いには住宅・商業・業務機能が調和した街並みの形成を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	京王電鉄京王線の連続立体交差事業の整備を契機として、補助154号線及び世田谷区画街路13号線(駅前広場)、放射23号線、小広場及び公園等の整備を図る。	緑地、広場、歩道状空地の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。	区画道路および公園の整備を図る。
d	公共は、計画的に都市基盤等を整備するとともに、民間は、それに併せて建築物の共同化・協調化等を図るなど、総合的な市街地環境の整備・改善を促進する。 ・ 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	住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 優良建築物等整備事業(完了) 地区計画(決定済) 公営住宅建替事業(事業中) 地区計画(決定済)	公営住宅建替事業(事業中) 地区計画(決定済) 再開発促進地区(決定済)	地区計画を策定し、民間建築活動を計画的に誘導するとともに、公共は公共施設を整備する。 土地区画整理事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型> 地区計画 東京外かく環状道路(事業中)

東京都市計画
住宅市街地の開発整備の方針

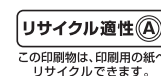
印刷物規格表 第2類

印刷番号 (3) 81

令和4年6月発行

編集・発行 東京都都住宅政策本部住宅企画部企画経理課
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話番号 03-5321-1111 内線 35-186

印刷所 東京カートグラフィック株式会社



東京都市計画
住宅市街地の開発整備の方針
附 図

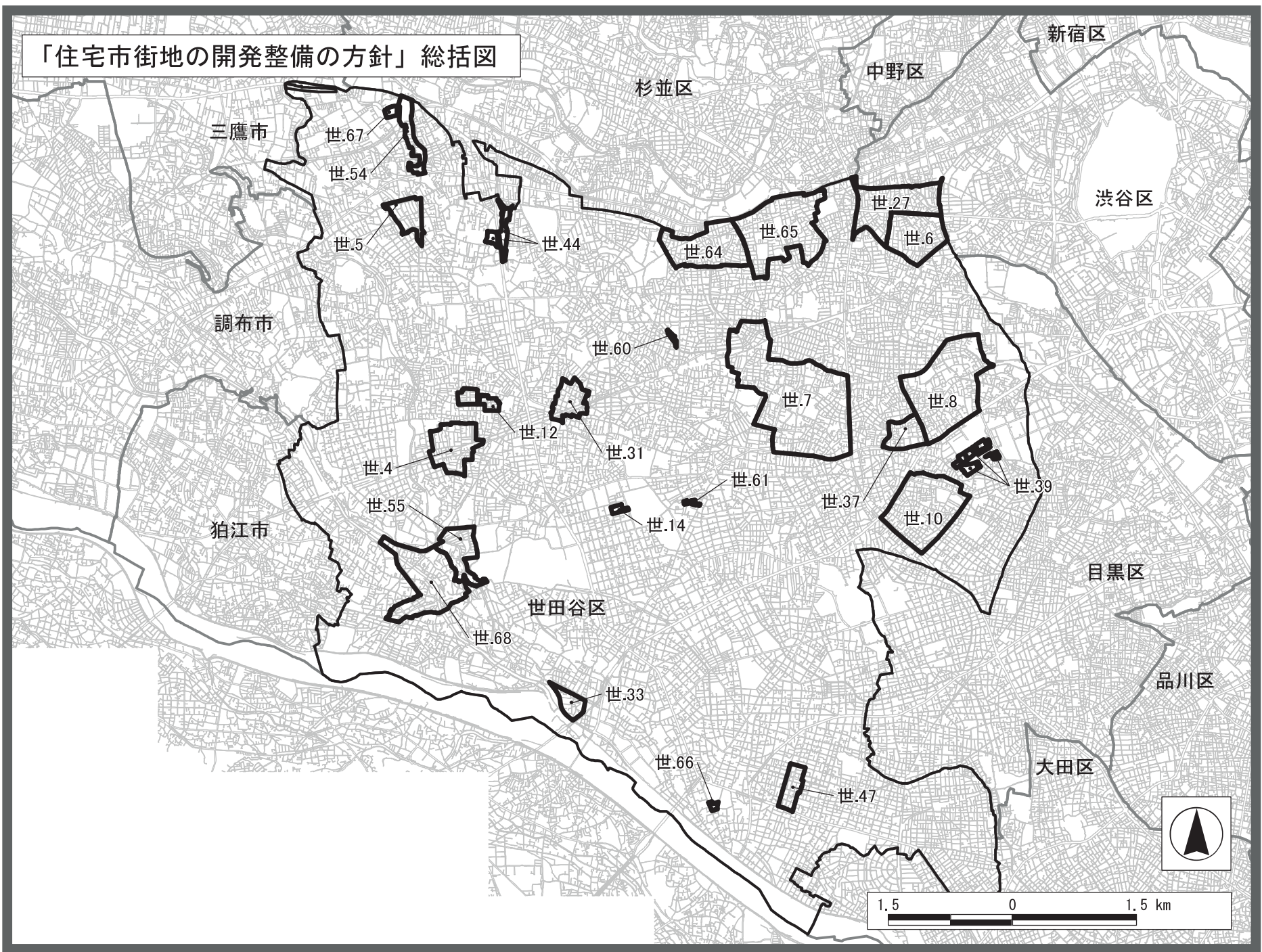
令和4年6月

東京都

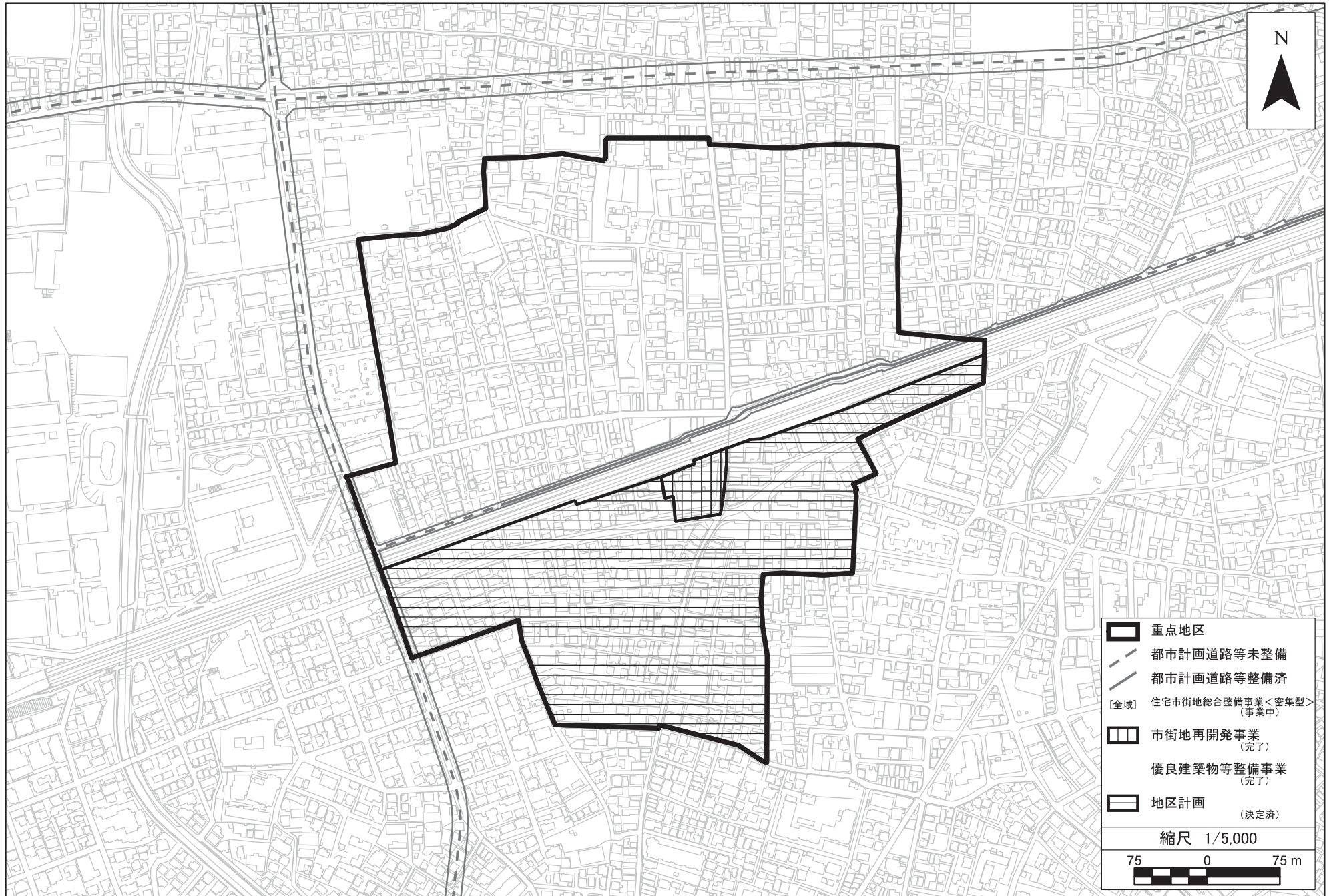
東京都市計画
住宅市街地の開発整備の方針
附図

東京都

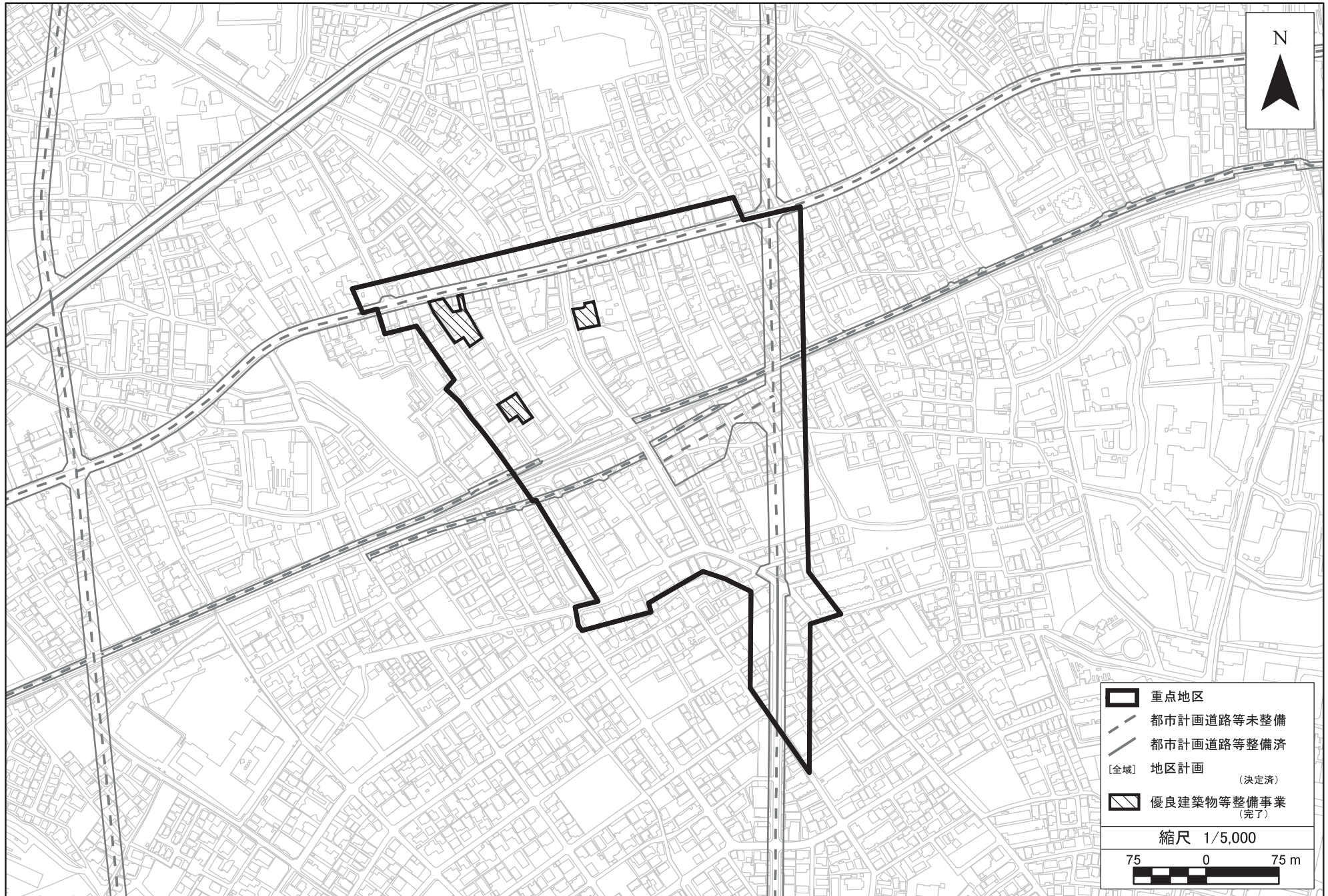
「住宅市街地の開発整備の方針」総括図



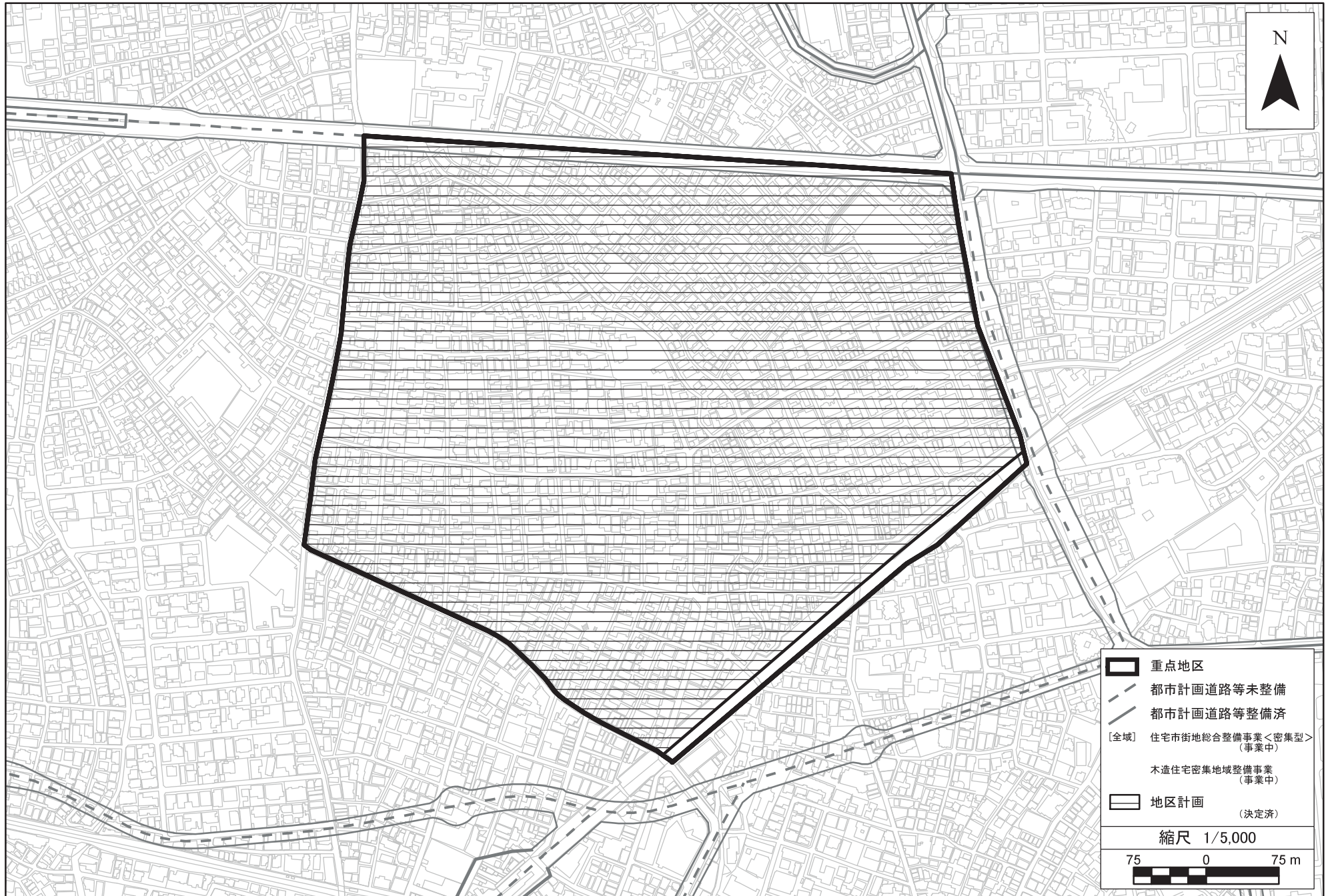
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



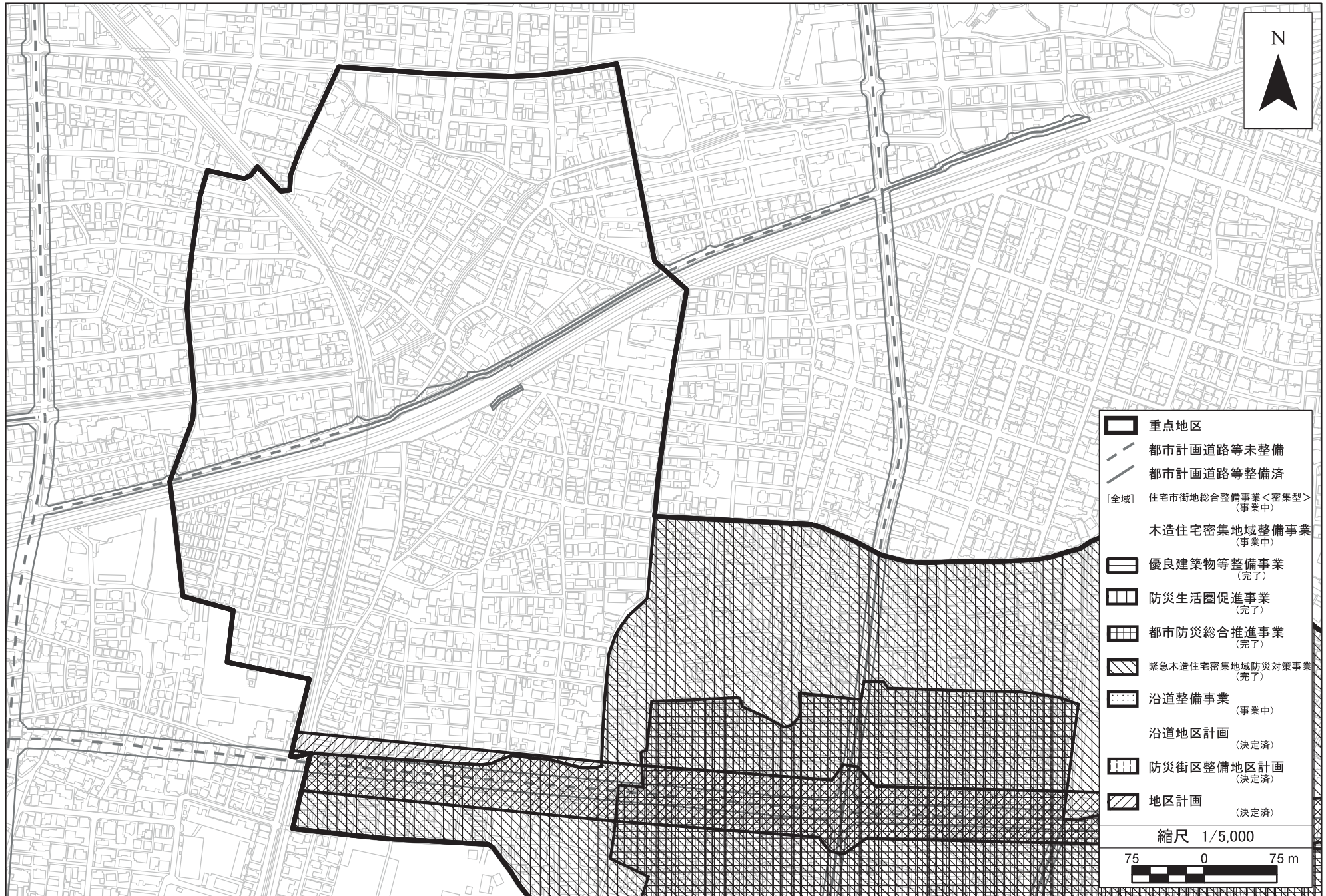
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



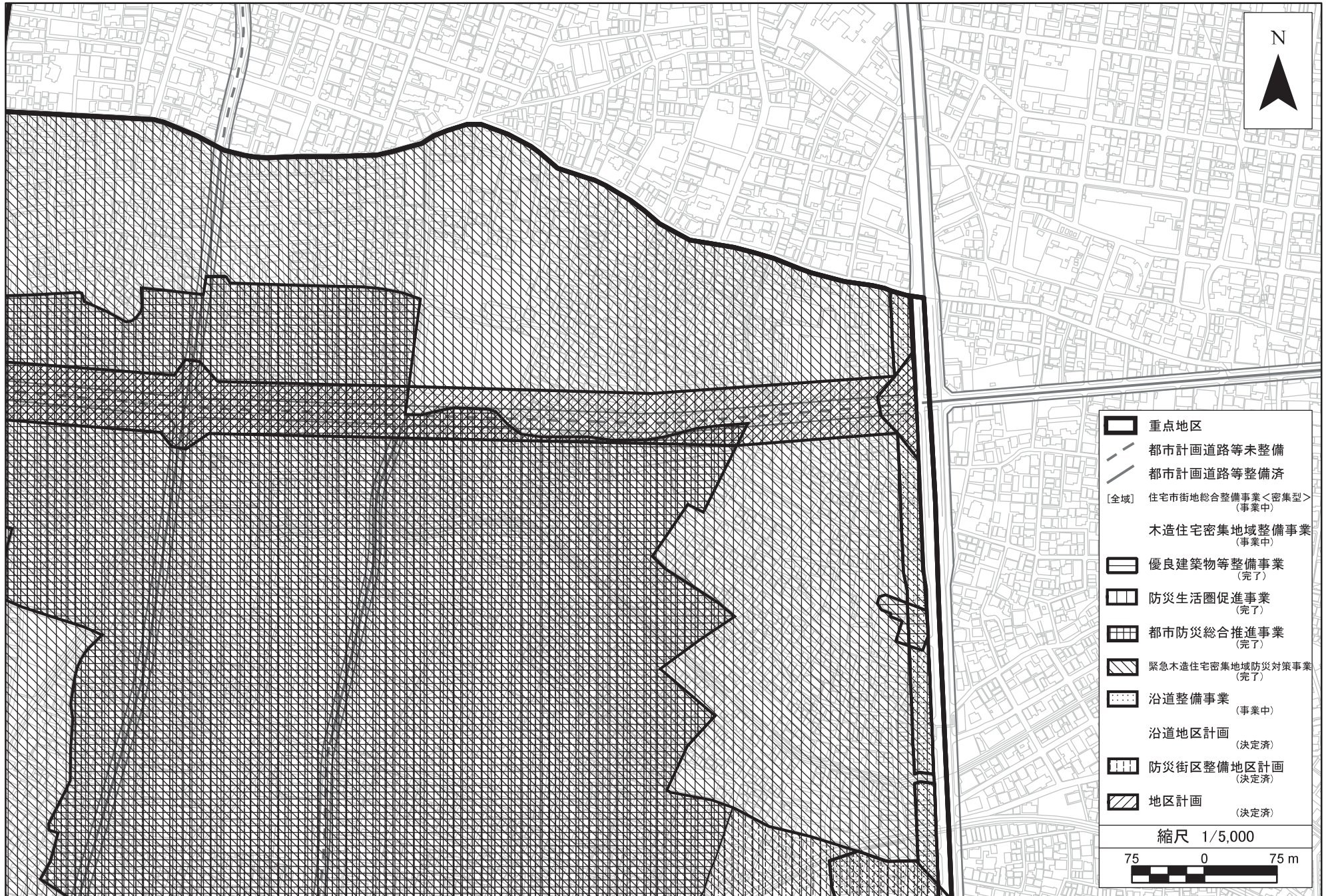
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



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(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日



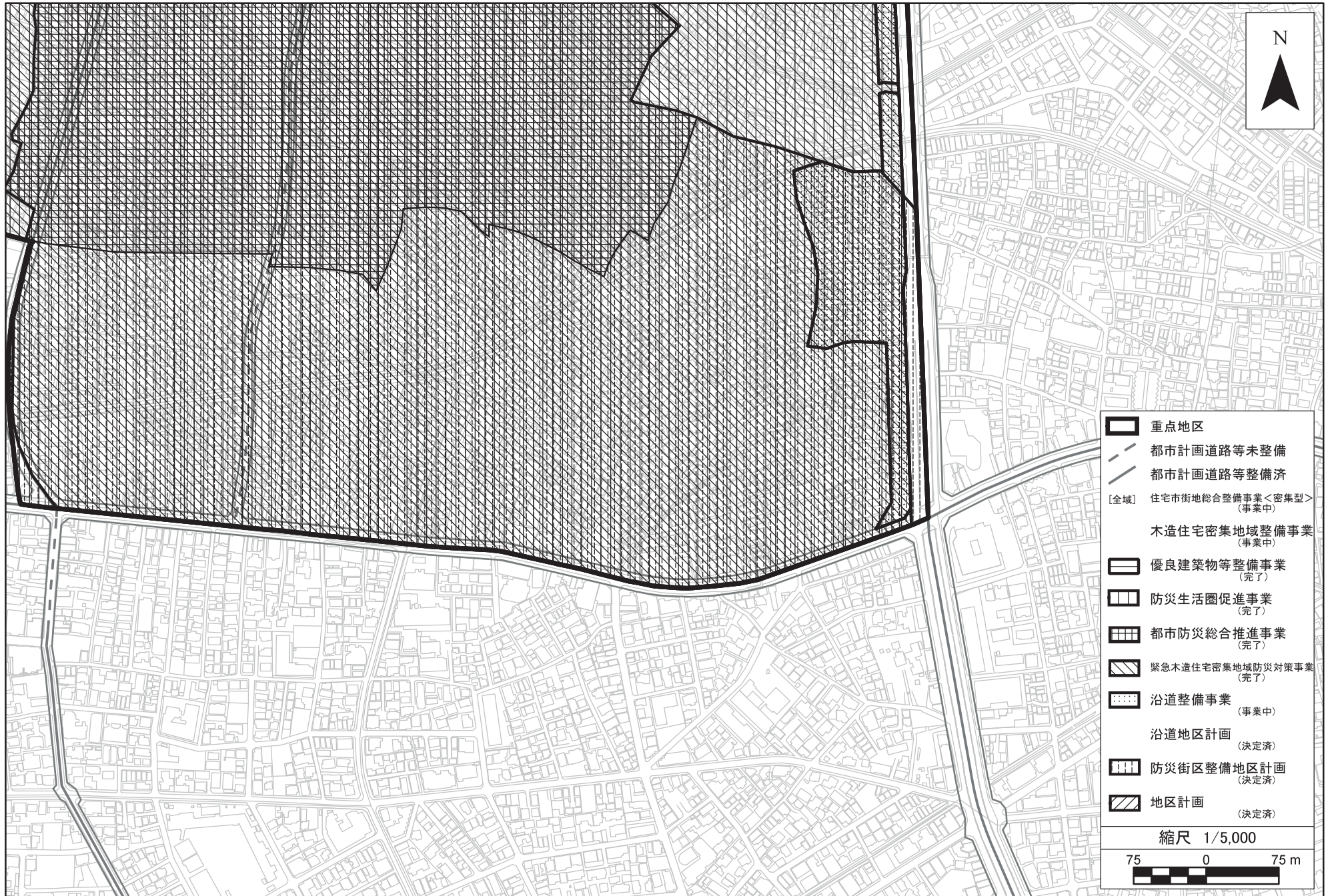
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



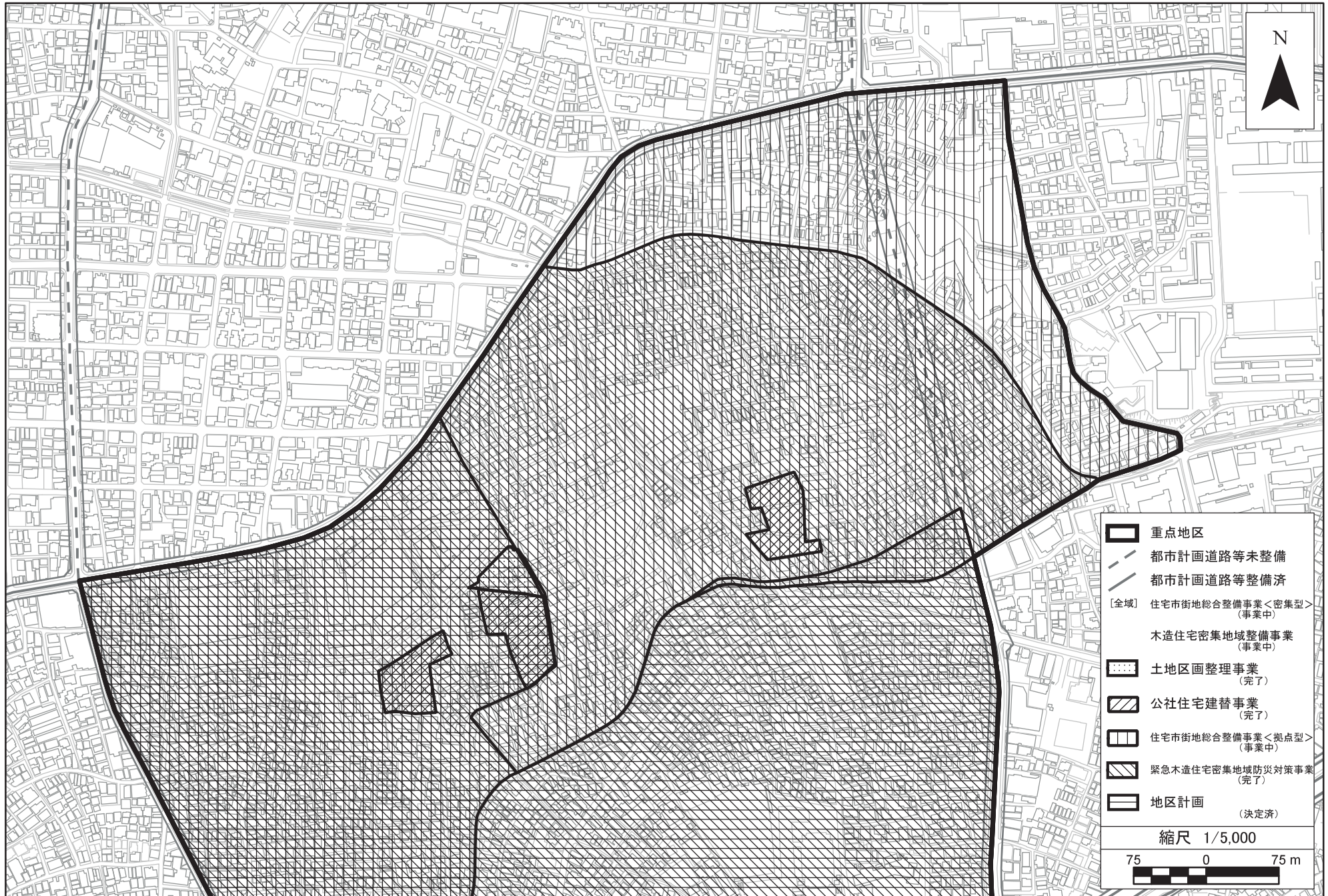
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日



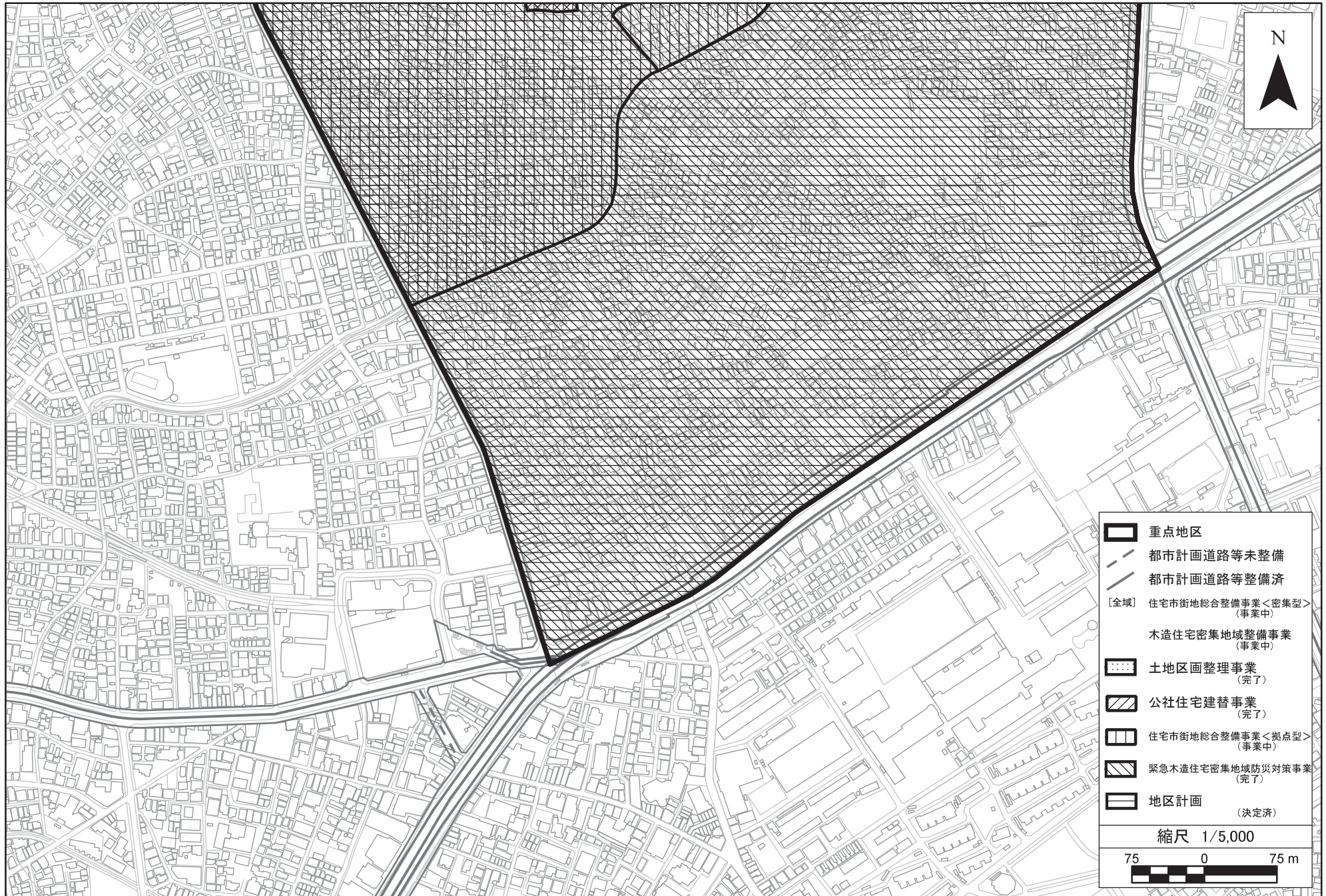
この地図は、国土地理院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日



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（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



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（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



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（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日