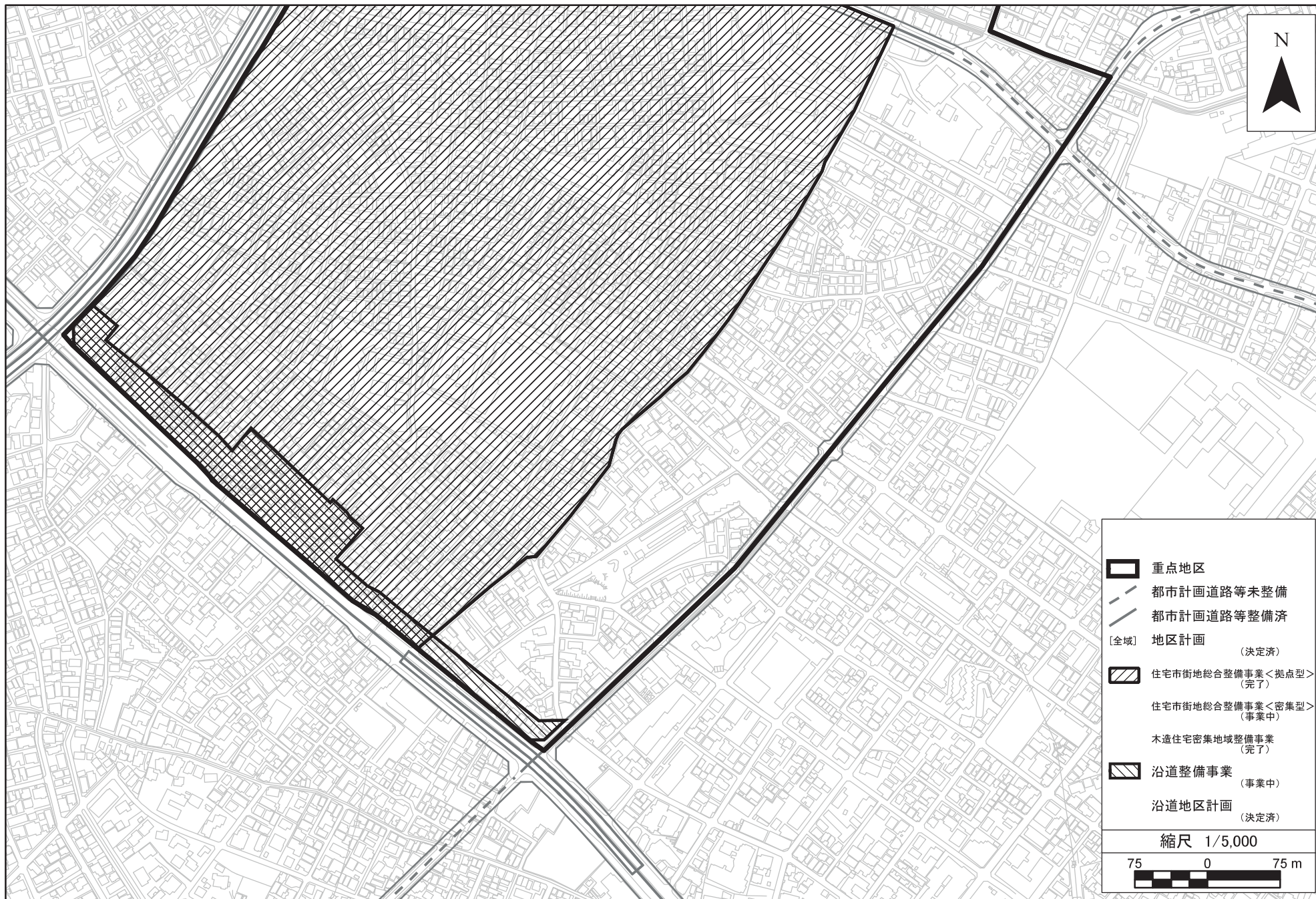
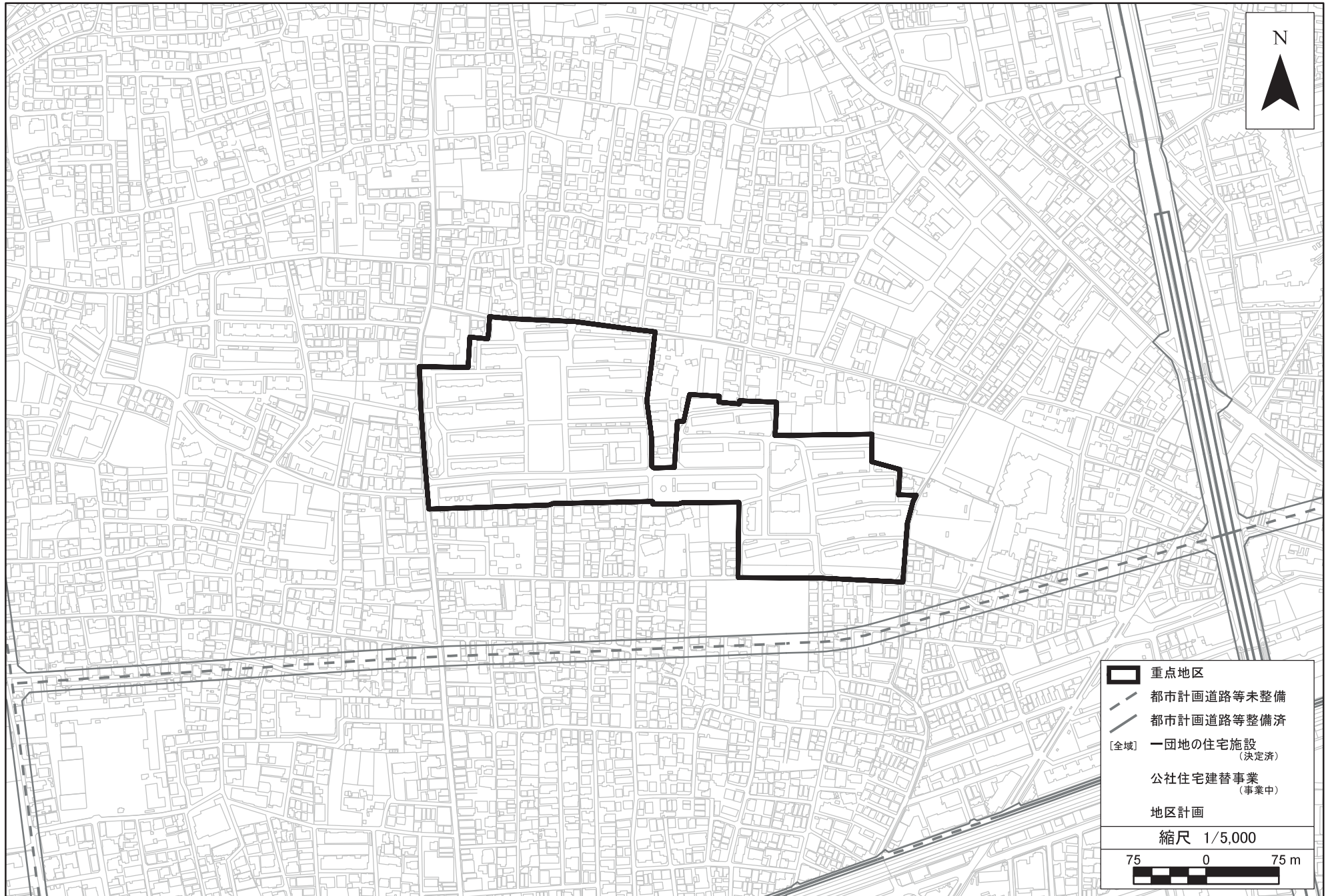


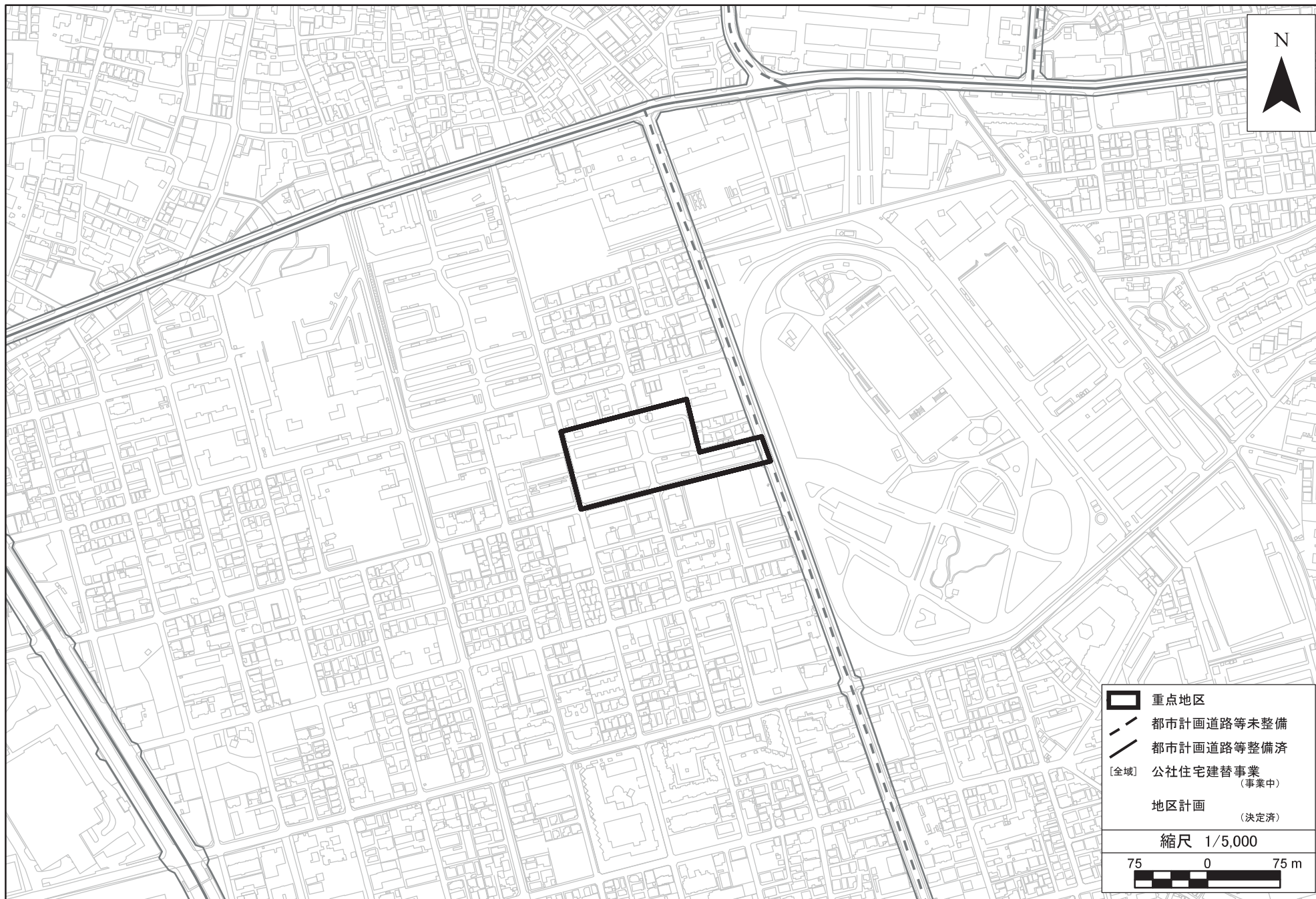
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



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



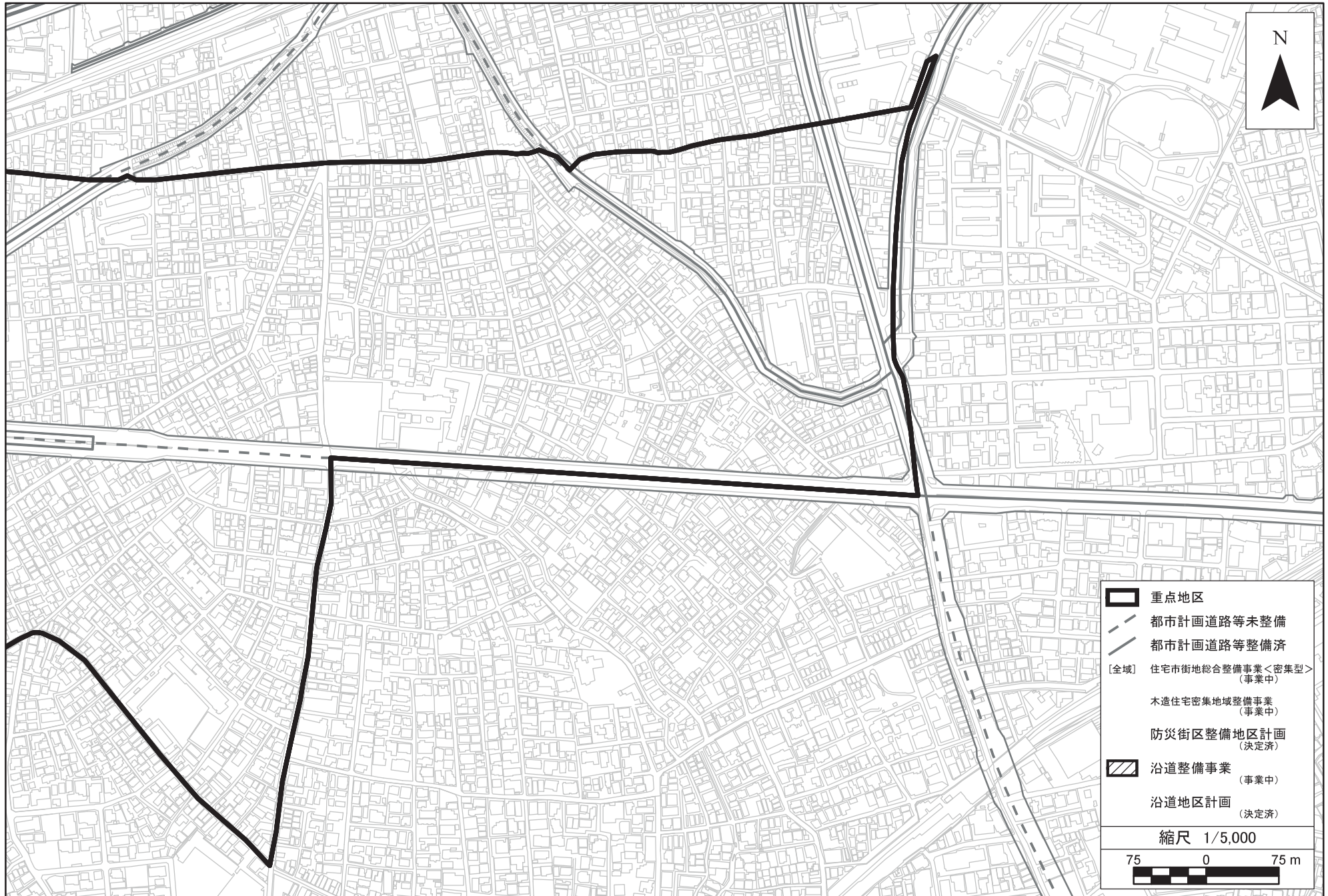
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



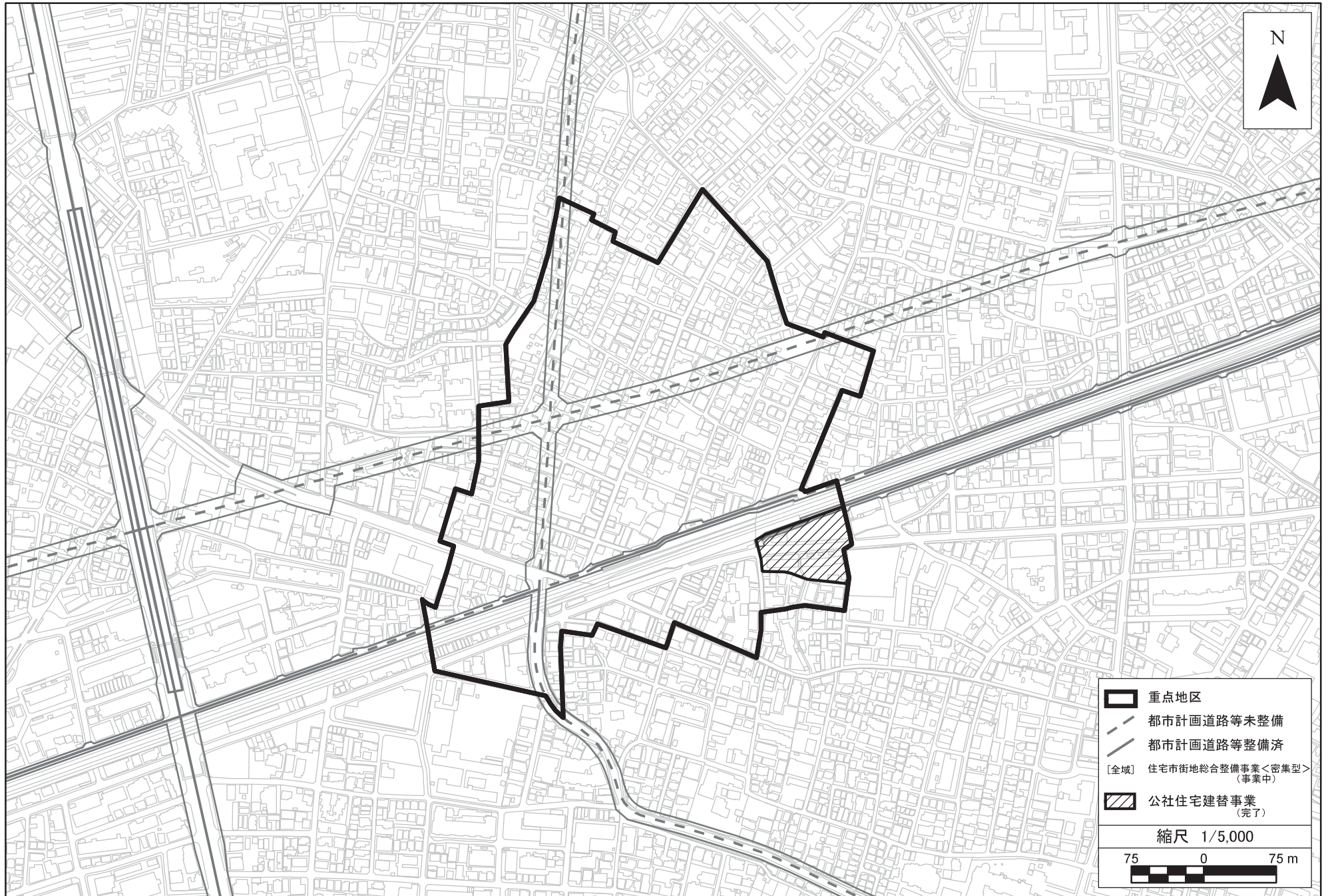
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



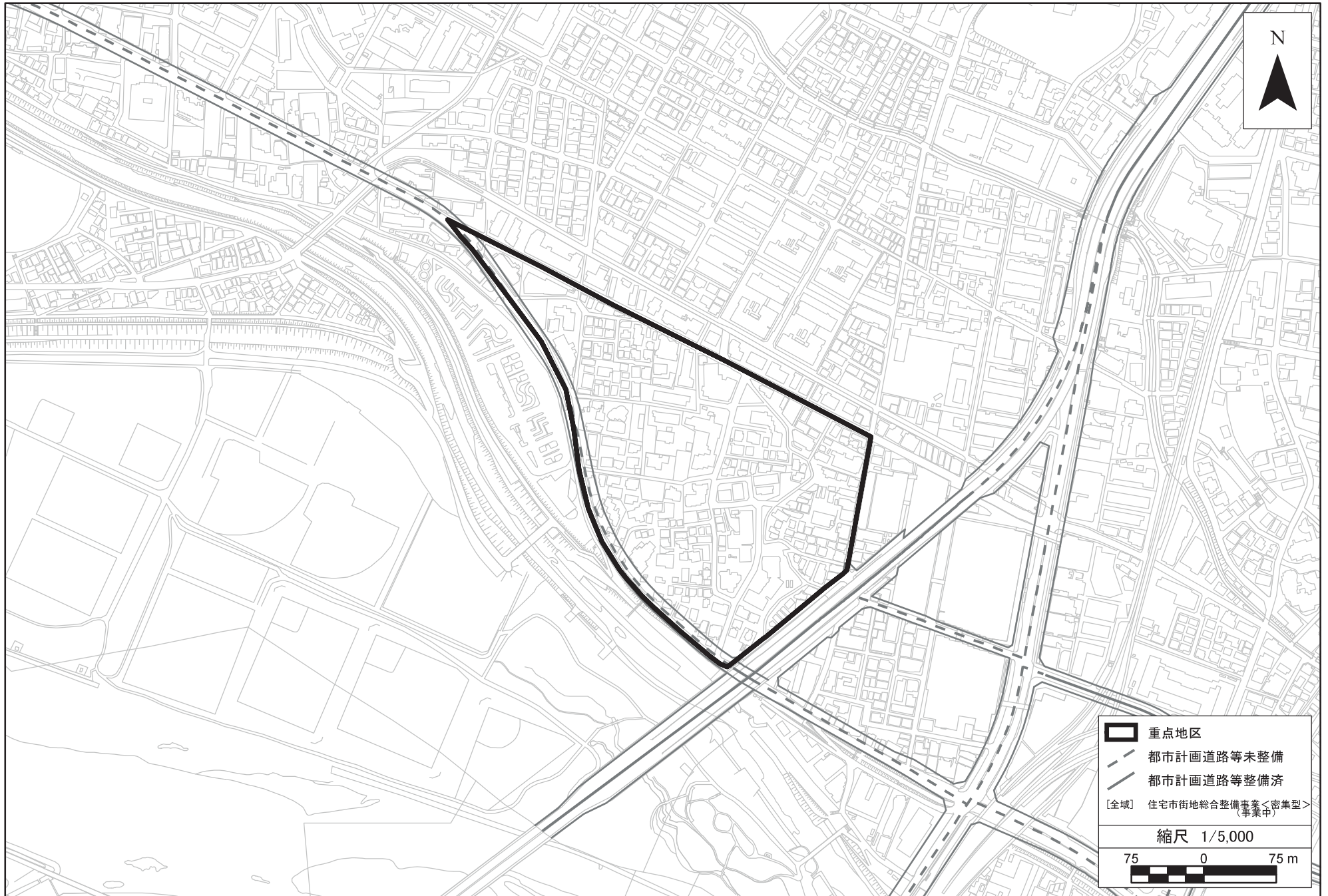
この地図は、国土地理院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日



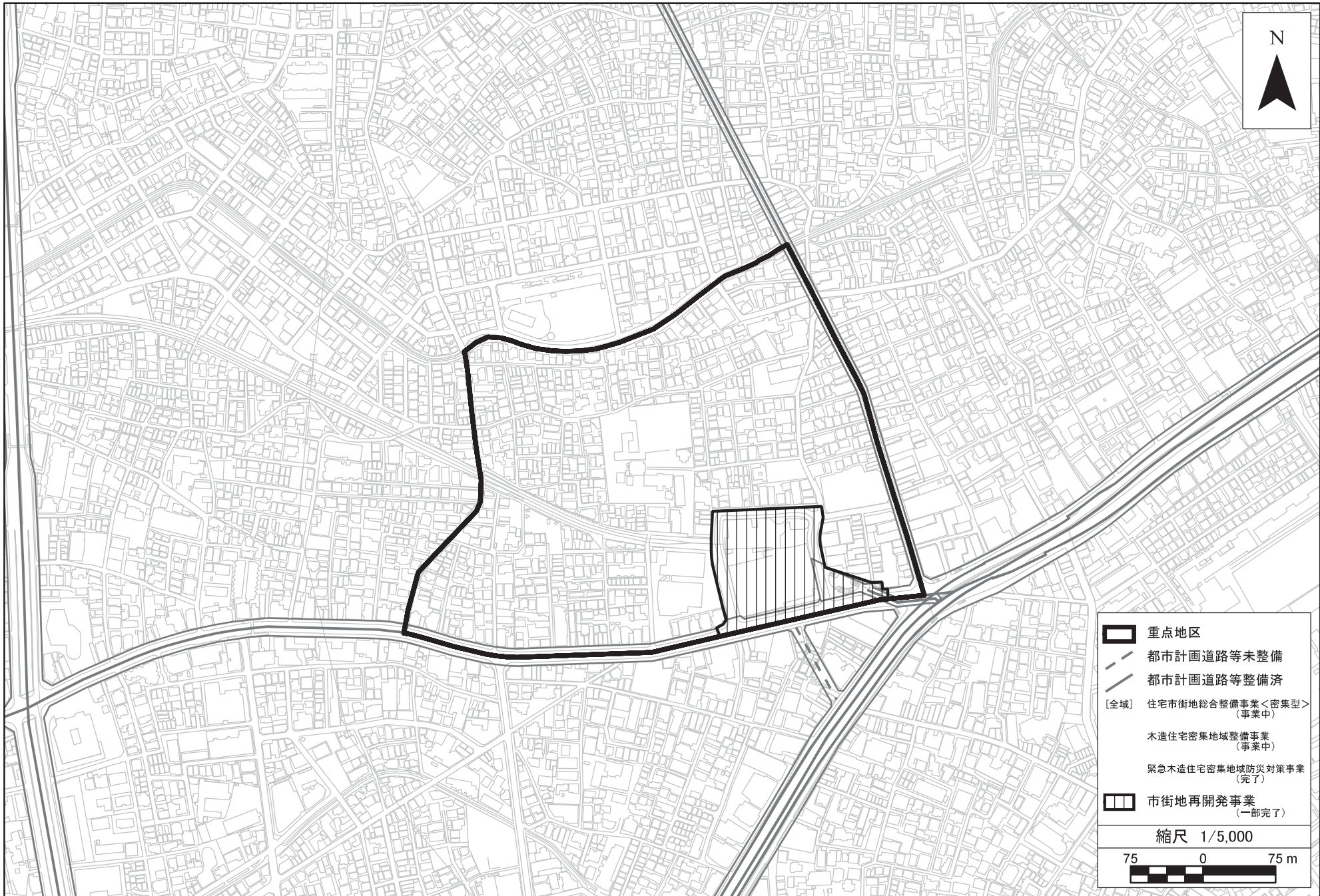
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



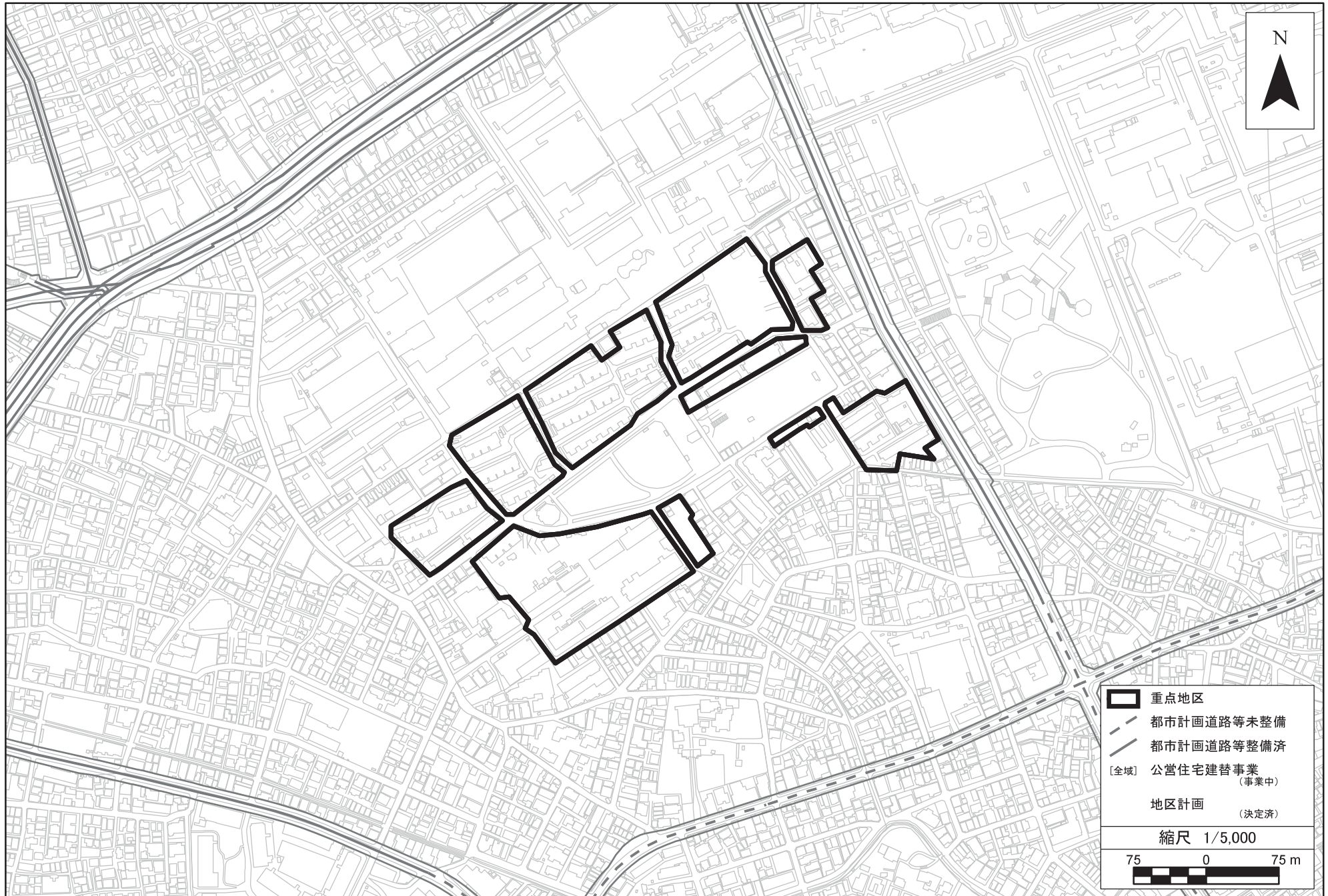
この地図は、国土地理院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日



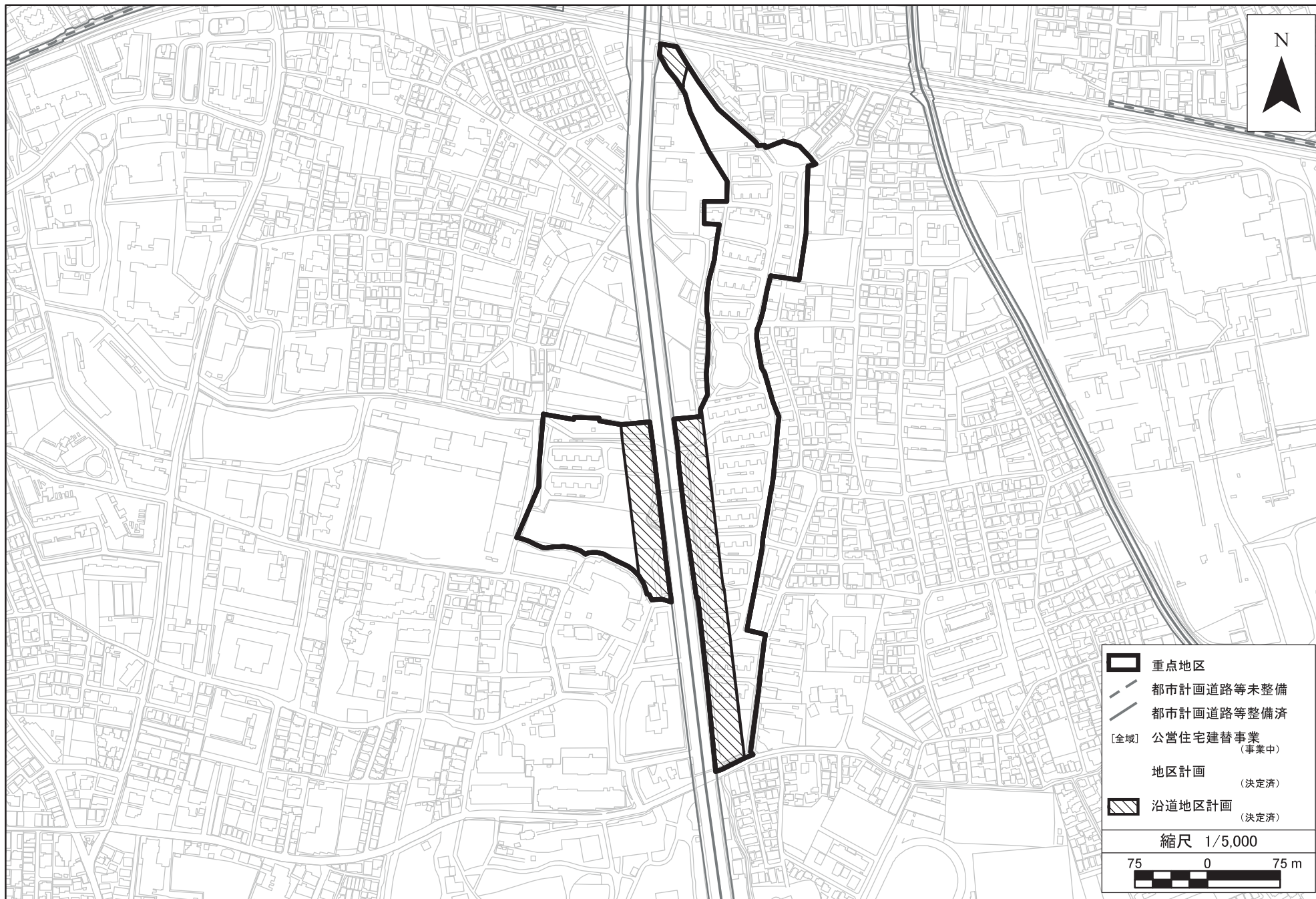
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



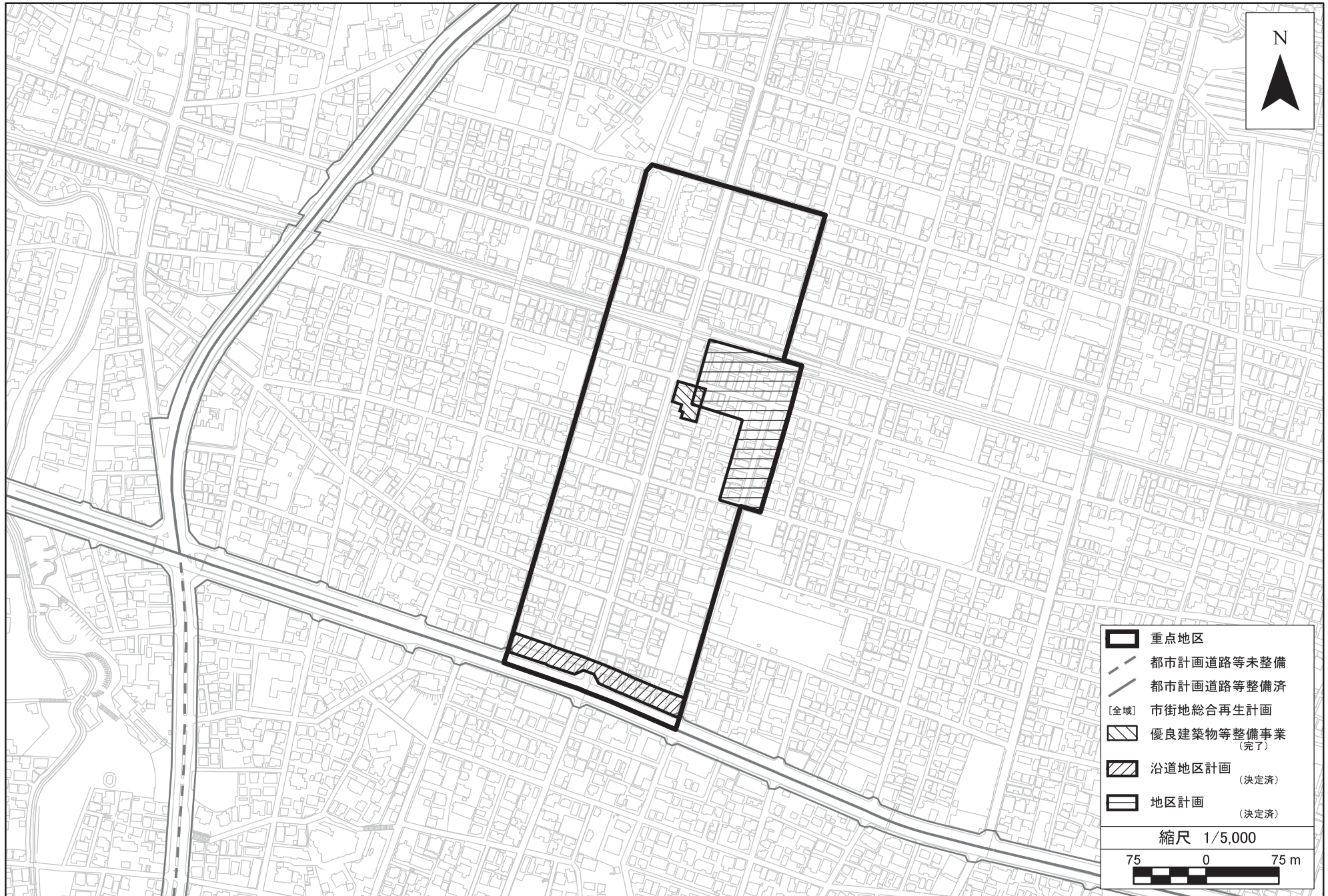
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



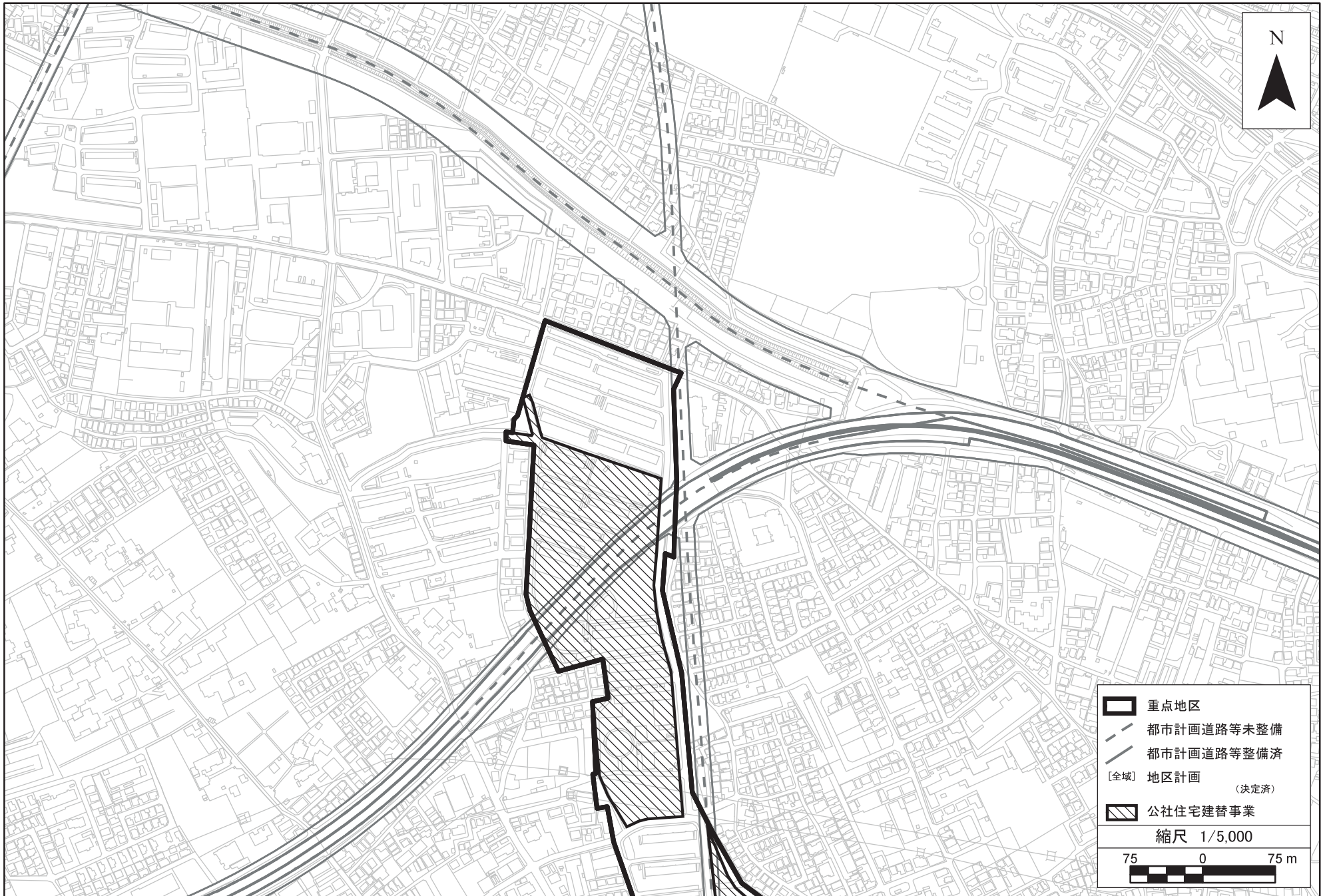
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日



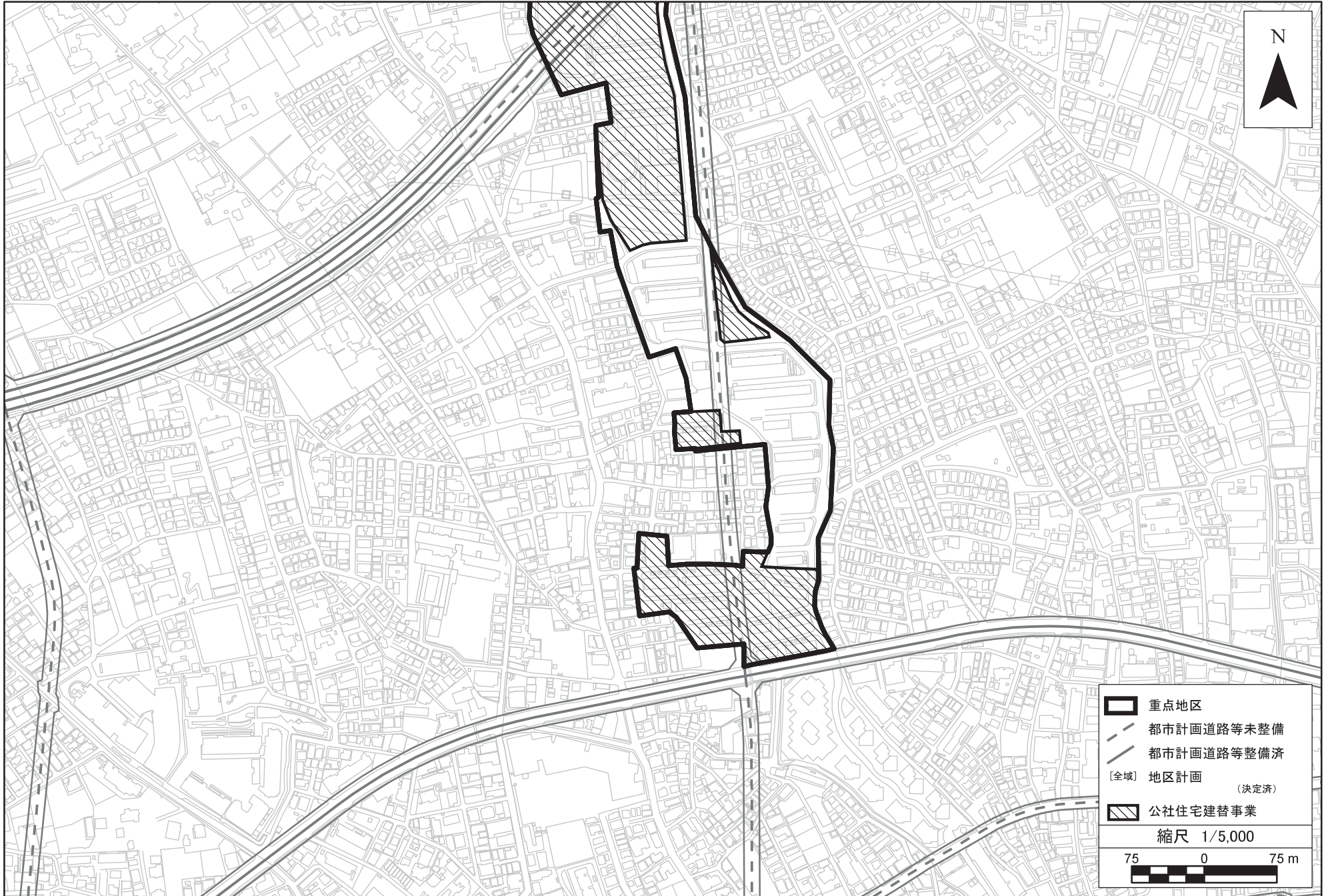
この地図は、国土地理院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日



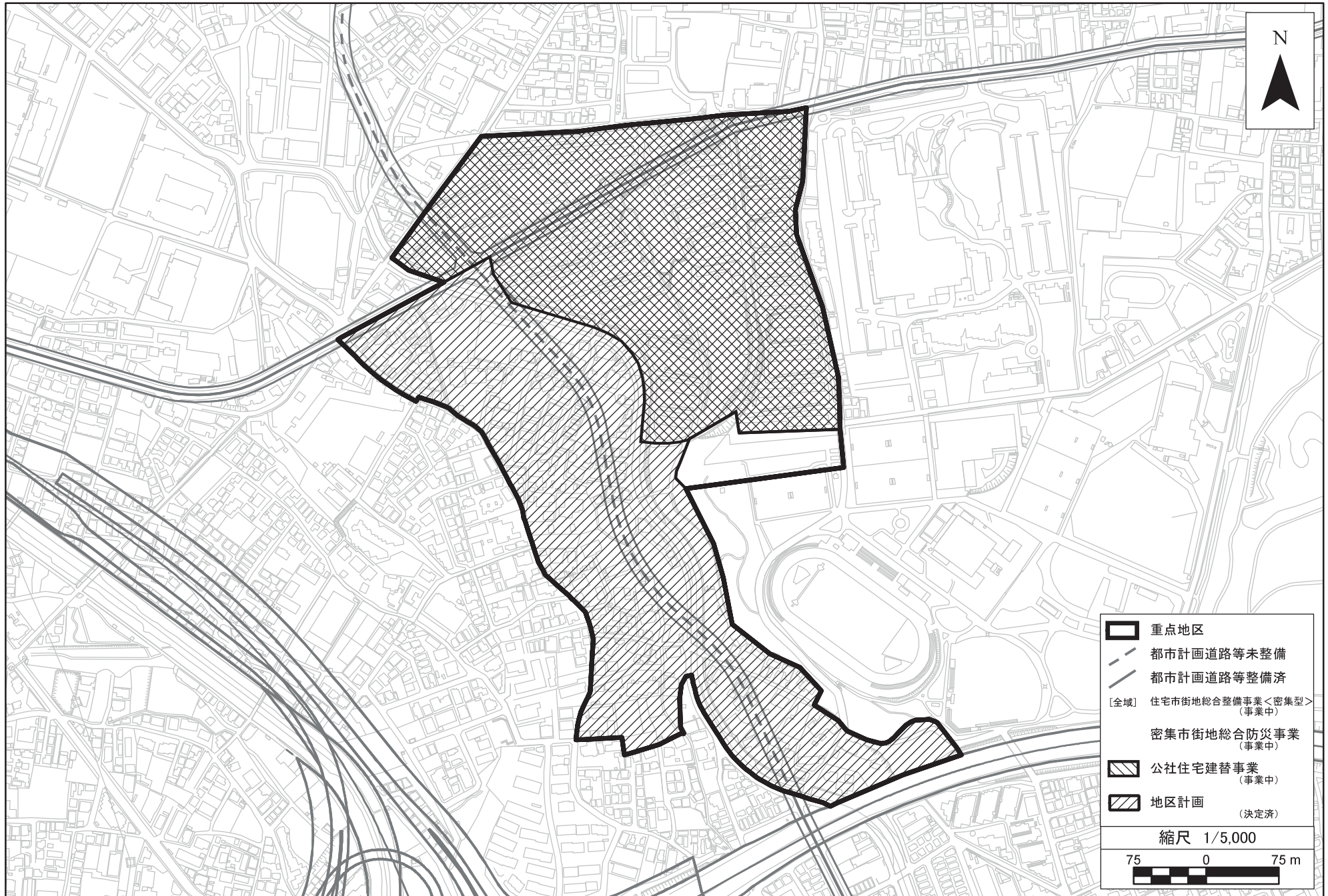
この地図は、国土地理院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日



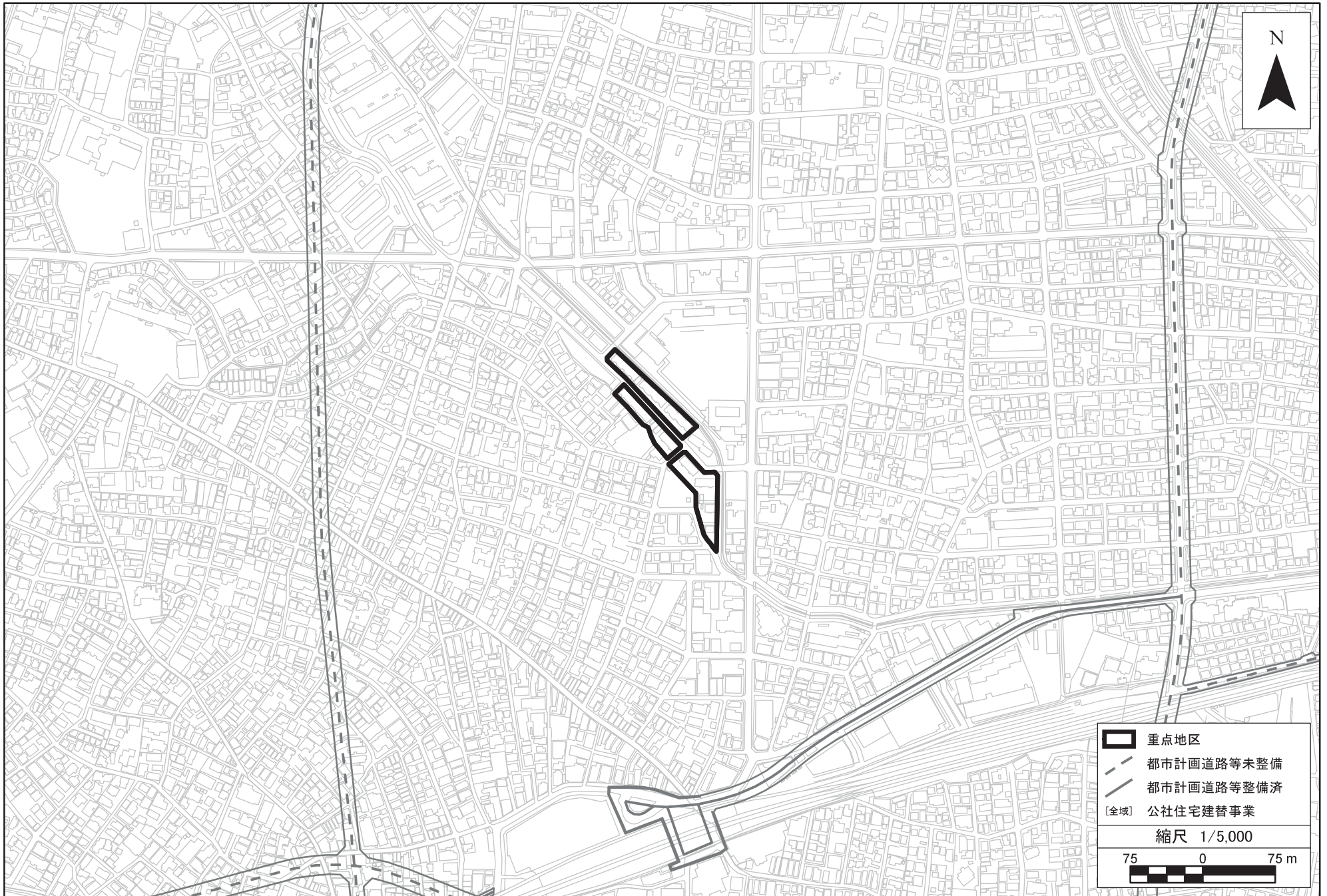
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



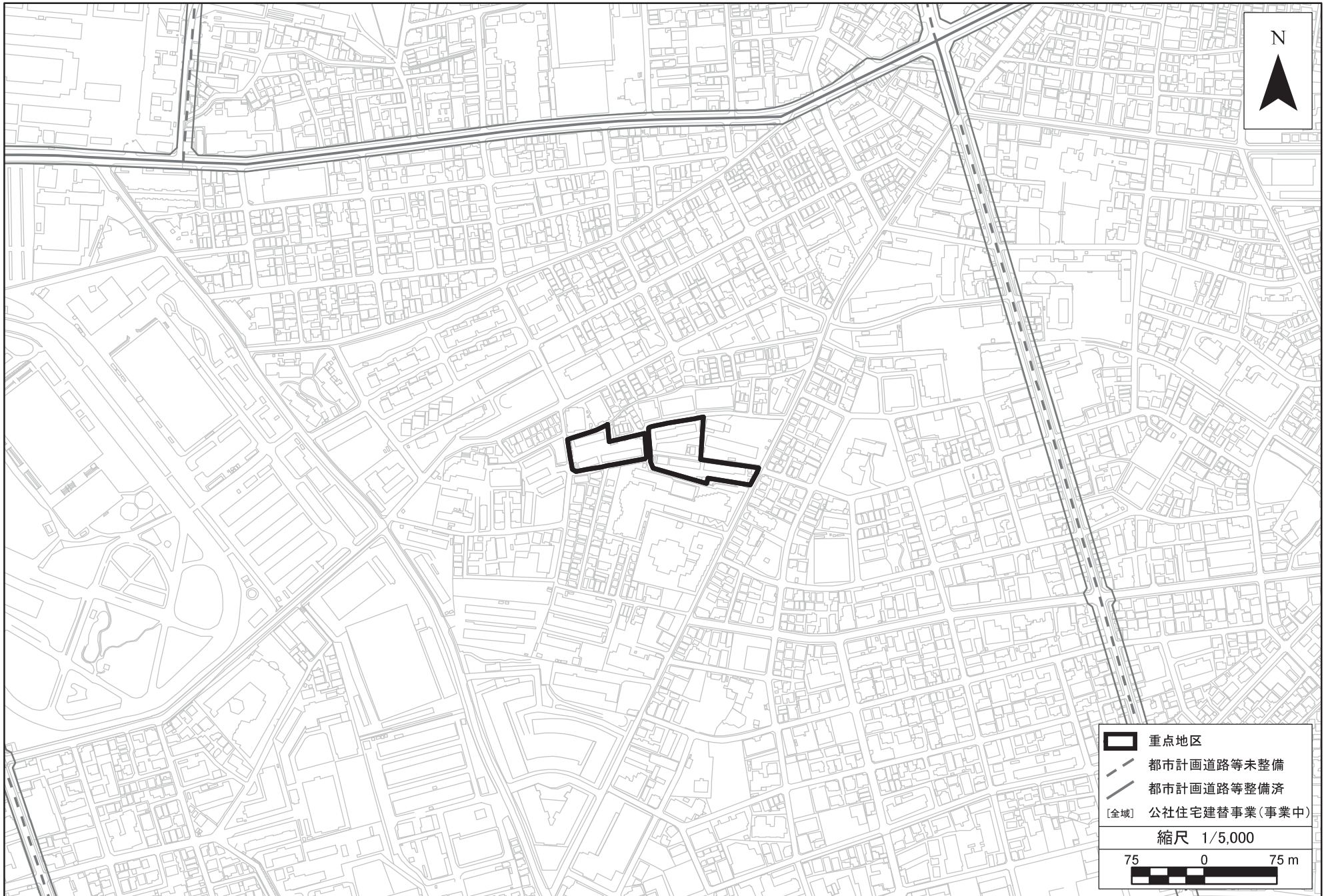
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



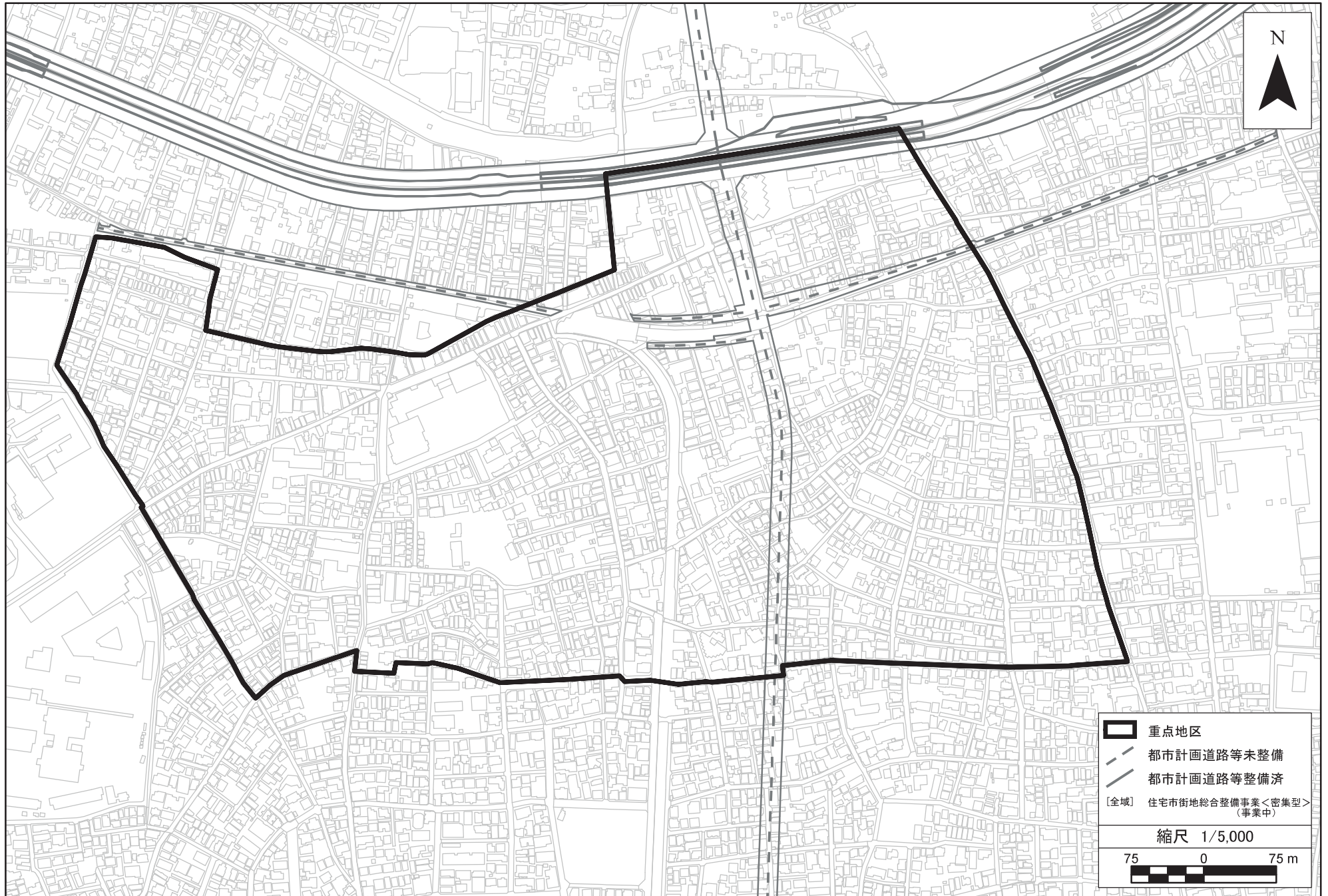
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



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



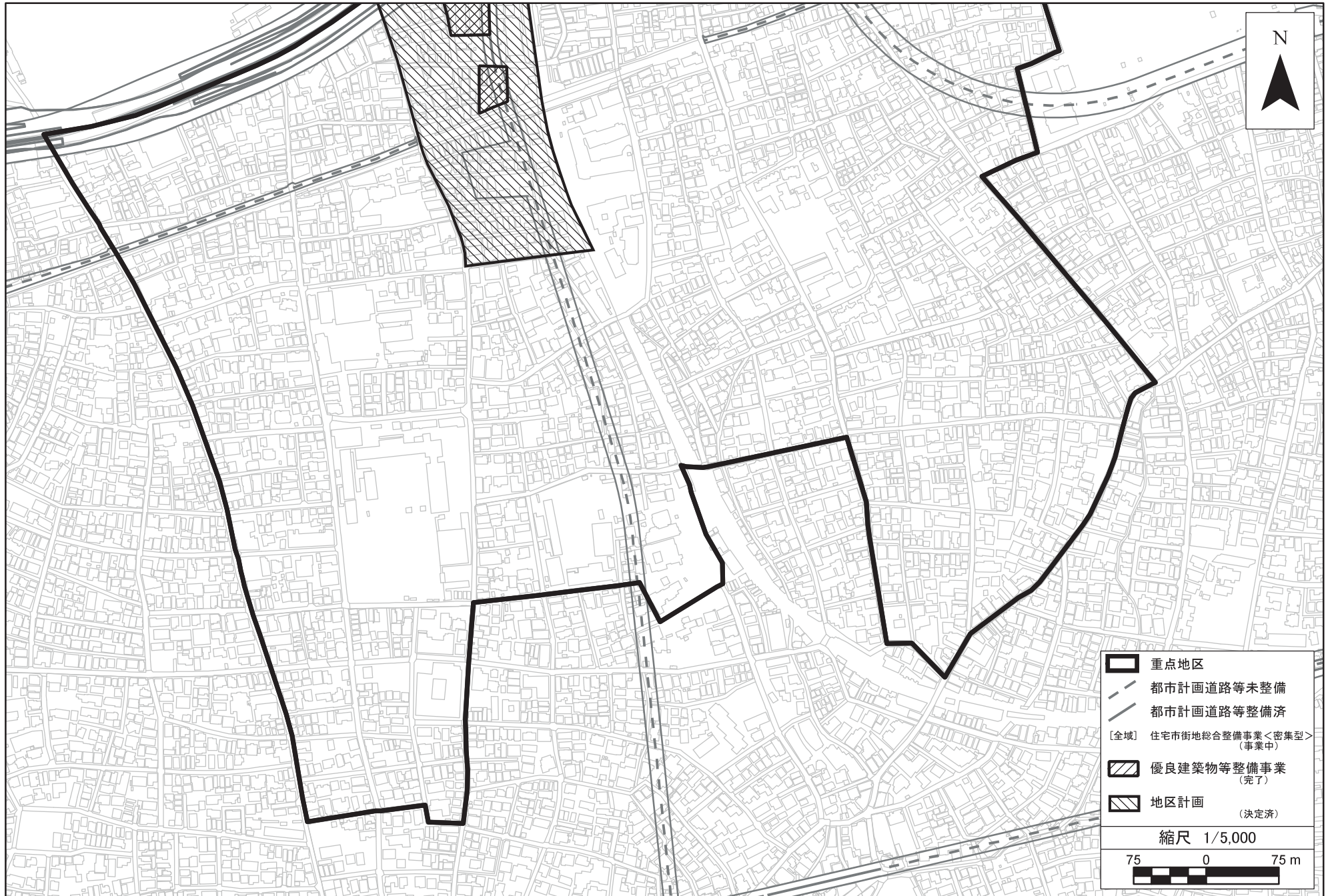
この地図は、国土地理院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日



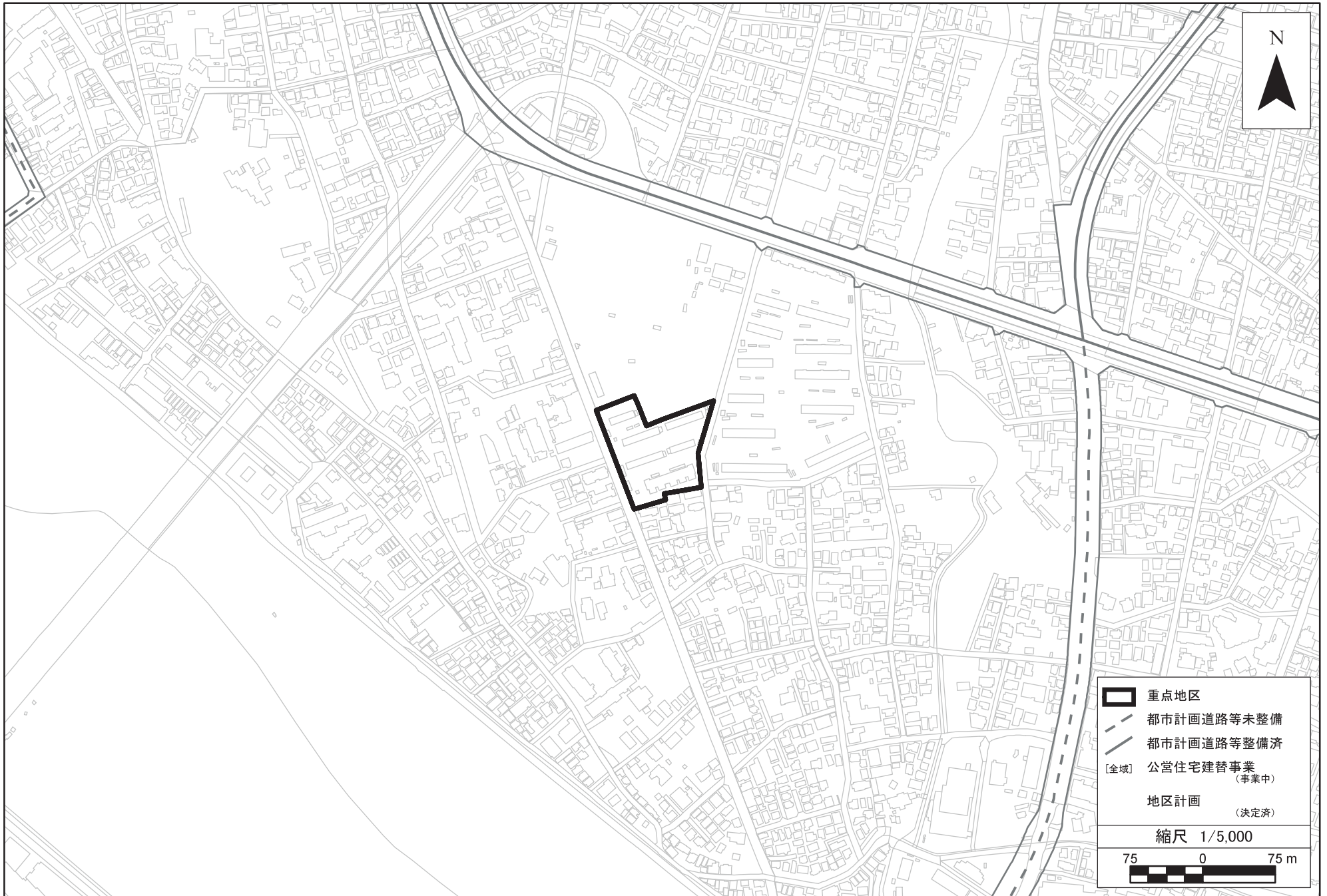
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日



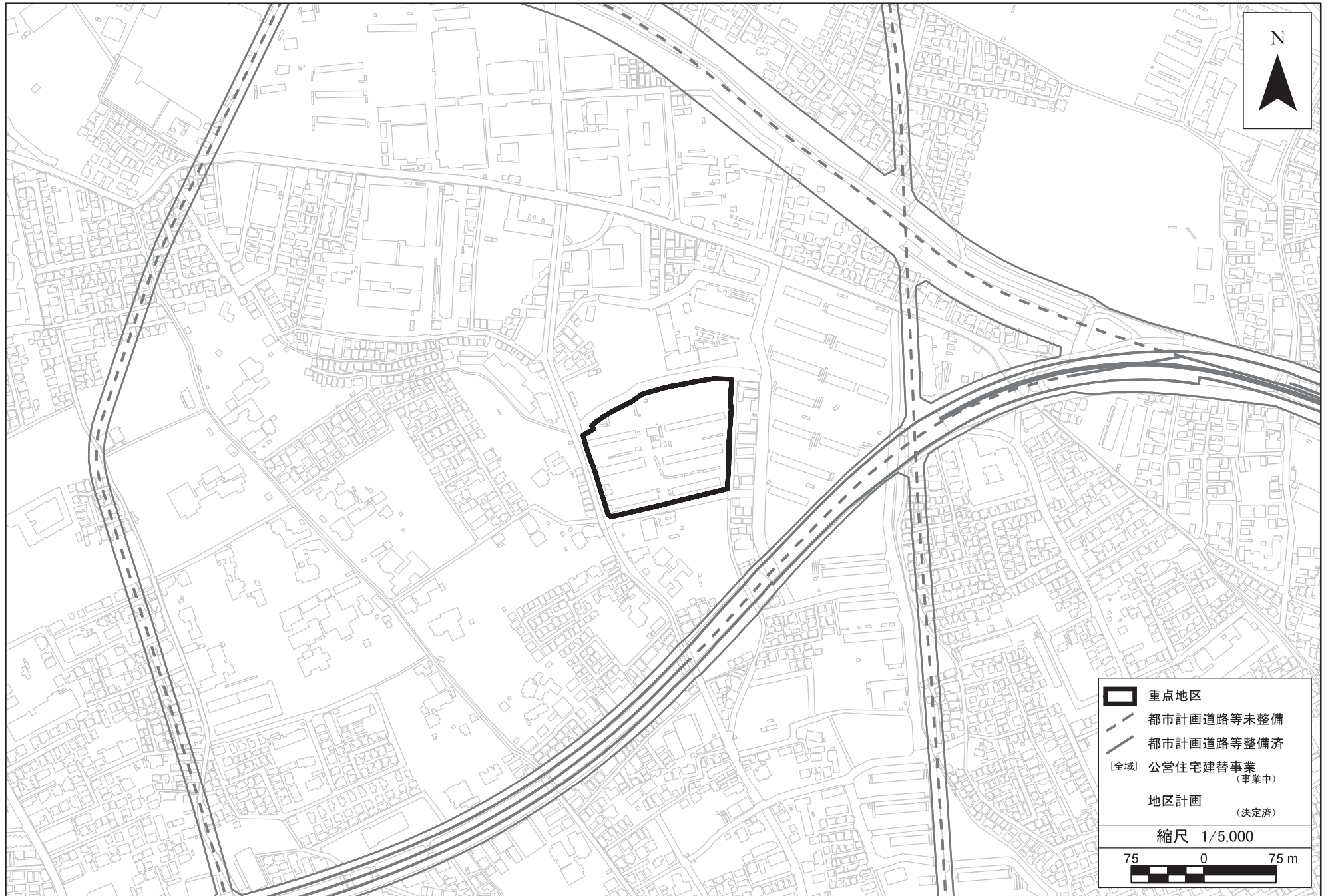
この地図は、国土地理院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日



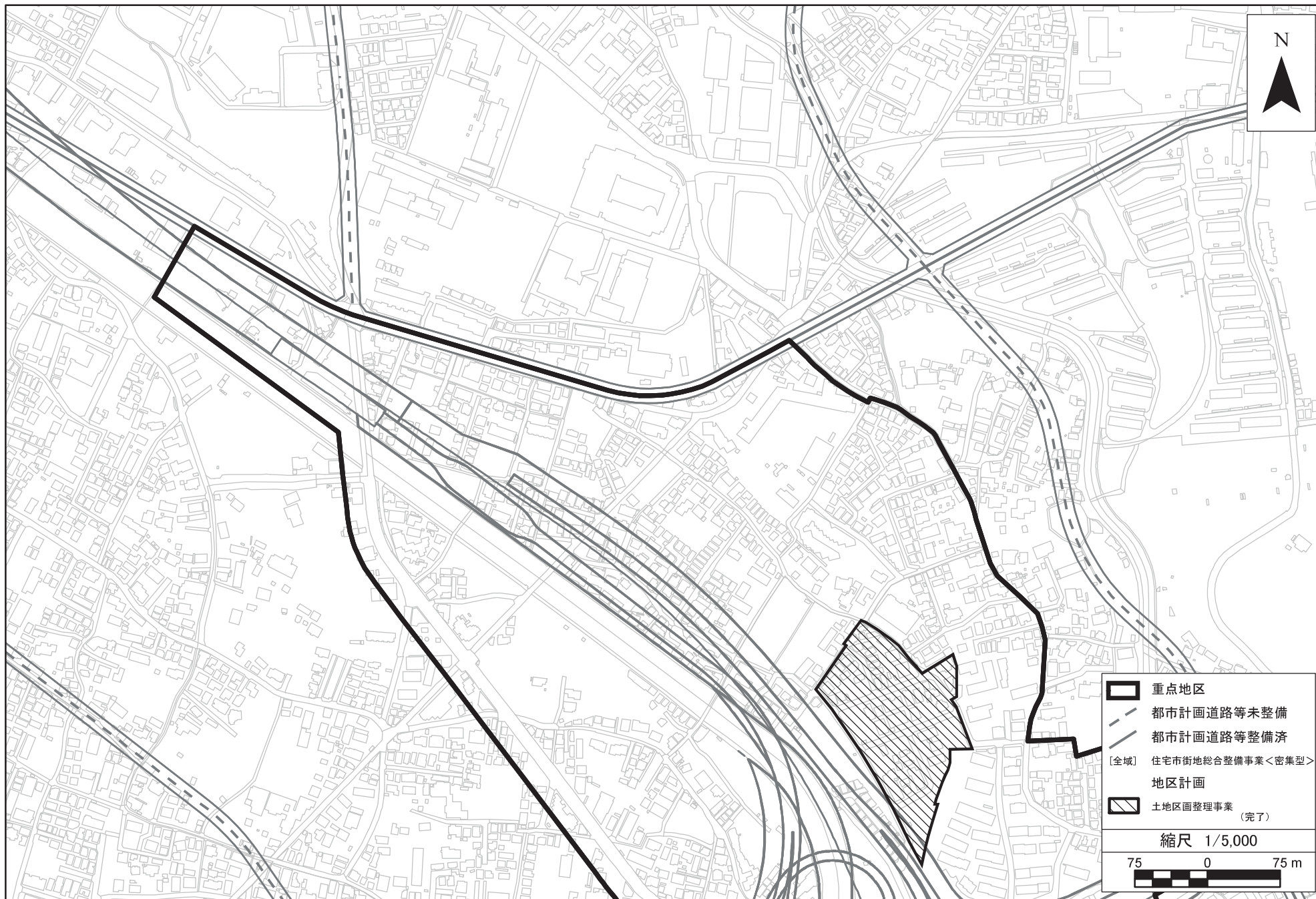
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



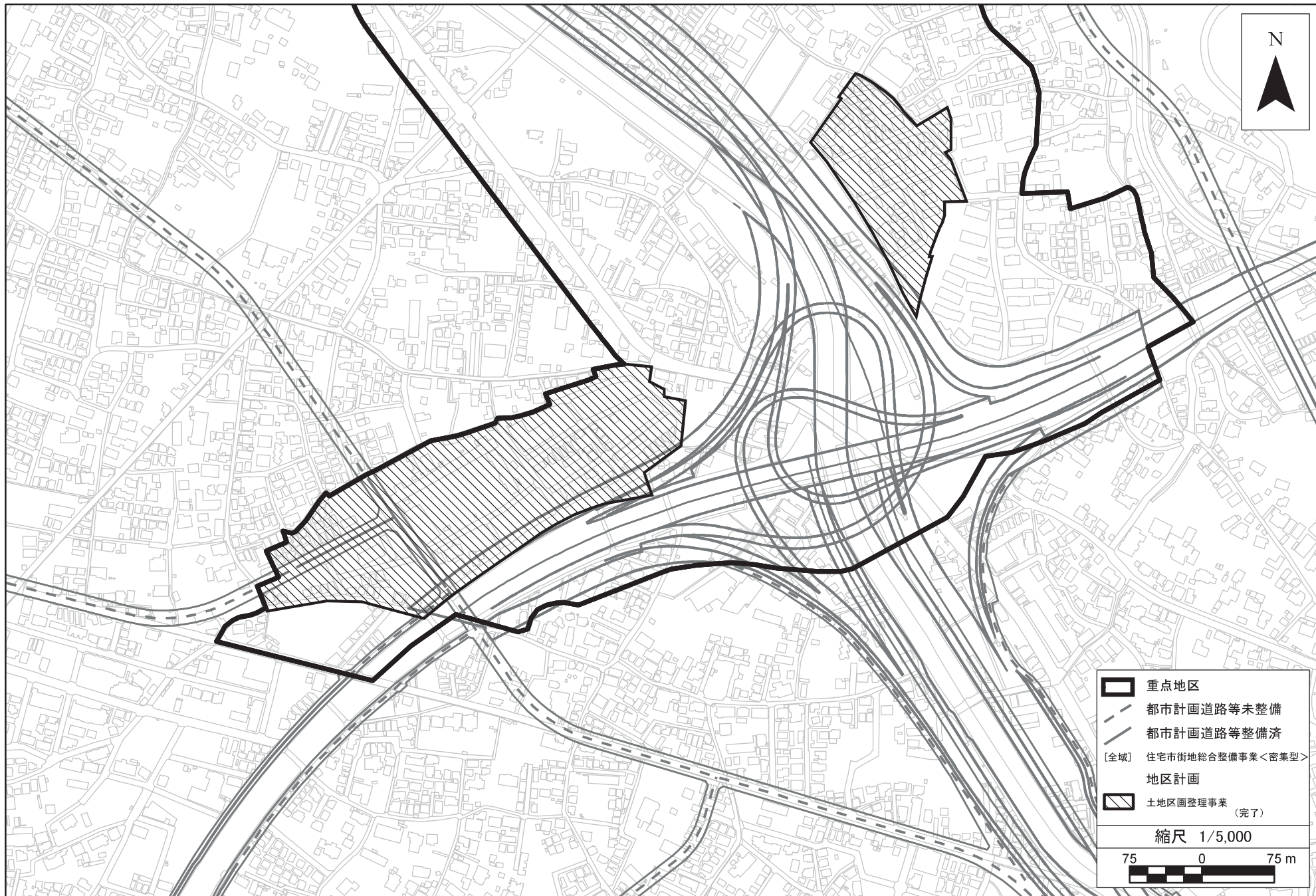
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



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

東京都市計画
住宅市街地の開発整備の方針 附図

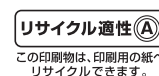
印刷物規格表 第2類

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



(変更案)

(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

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 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

(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り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

(既決定)

る国内外の人材のニーズにマッチした高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。

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名		世.1 八幡山三丁目地区	世.4 祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区	世.4 祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区
面積(ha)		約 2ha	約 28ha	約 28ha
おおむねの位置		世田谷区北西部	世田谷区西部	世田谷区西部
地域区分		都市環境再生ゾーン	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		環状8号線沿道に指定されている一団地の住宅施設区域内の未利用地の良好な開発を誘導し、定住性のある住宅の供給及び商業・業務施設等の立地を図り、沿道の良好な街並みを形成する。	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。	地域の生活拠点として、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		住宅、区民施設及び商業・業務施設との調和をとりながら、土地の高度利用を図るとともに、沿道景観の形成に配慮する。	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の不燃化及び共同化による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		沿道街区を形成する区画道路の整備を図る。	区画道路、広場等の整備を図る。	区画道路、広場、公園、駐輪場等の整備を図る。
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		地区計画により、地区施設、公共施設、区民施設及び商業・業務施設の整備を図る。 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済) 住宅市街地総合整備事業<拠点型> 再開発促進地区	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) 防災再開発促進地区 再開発促進地区(決定済)	市街地総合再生計画に基づき、区は公共施設を整備し、民間建築活動を計画的に誘導する。 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) 地区計画(一部決定済) 都市高速鉄道第9号線連続立体交差事業・複々線化事業(完了) 街路整備事業(事業中) ・東鉄9付3号線 再開発促進地区

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名	世.5 千歳烏山駅周辺地区	世.5 千歳烏山駅周辺地区	世.6 北沢三・四丁目地区	世.6 北沢三・四丁目地区
面積(ha)	約 14ha	約 5ha	約 34ha	約 34ha
おおむねの位置	世田谷区北西部	世田谷区北西部	世田谷区北東部	世田谷区北東部
地域区分	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン	中核広域拠点域	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	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。	公共施設等の整備改善と併せて、建築物の整備を促進することにより、区の地域生活拠点として、商業、業務機能の更新を図る。	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るため、災害に強い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	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。	商業、業務地区の特性を踏まえ、土地の合理的活用を促進する。	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、広場及びポケットパークの整備を図る。	低層老朽住宅密集地区の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。 建替え時におけるセットバックによる狭あい道路の解消、積極的な用地取得による広場及びポケットパークの確保並びに主要道路の拡幅を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	駅前広場、補助216号線の整備を図る。	広場の整備と補助129号線の拡幅整備を図る。	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。	放射23号線、区画道路、広場、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	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) 再開発促進地区(決定済)	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。 優良建築物等整備事業 都市高速鉄道第10号線連続立体交差事業・複々線化事業 街路整備事業(事業中) ・東鉄10付4号線 ・東鉄10付5号線 ・東鉄10付6号線 ・補助216号線 再開発促進地区	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)	民間一まちづくり協議会の設置 地元からのまちづくりの提案 公共一協議会への助成、計画案の作成 公共施設の整備 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) 防災再開発促進地区(決定済) 街路整備事業(事業中) ・放射23号線 ・補助26号線 都市高速鉄道小田急電鉄小田原線立体交差事業(事業中) 不燃化推進特定整備地区 再開発促進地区

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名	世. 7 世田谷区役所周辺地区	世. 7 世田谷・若林・区役所北部地区	世. 8 太子堂・三宿地区	世. 8 太子堂二・三丁目地区
面積(ha)	約 148ha	約 128ha	約 81ha	約 36ha
おおむねの位置	世田谷区中央部	世田谷区中央部	世田谷区東部	世田谷区東部
地域区分	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン	中枢広域拠点域	都市環境再生ゾーン
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り、災害に強い街づくりを進める。	住宅地の防災性能の向上及び居住環境の整備改善により、防災上の拠点としての市街地形成を図る。	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と、住環境の整備を図るため、災害に強い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	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、広場及びポケットパークの整備を図る。	低質住宅の建替えを促進し、建築物の不燃化及び土地の有効利用を図ることにより、調和のとれた災害に強い住宅地を形成する。 建替え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広場及びポケットパークの確保を図る。	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。	低層老朽住宅等密集地区の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。建替え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広場及びポケットパークの確保を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	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。	補助52号線、154号線、広域避難施設、区画道路、広場、公園等の整備を図る。	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、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	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) 防災再開発促進地区(決定済) 再開発促進地区(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)	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。 沿道環境整備事業(事業中) 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(事業中) 防災生活圏促進事業(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(事業中) 優良建築物等整備事業 沿道地区計画(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) 街路整備事業 ・補助154号線(事業中) ・世区街5号線(一部完了) 街路(決定済) ・補助52号線 特定防災街区整備地区(一部決定済) 不燃化推進特定整備地区 再開発促進地区	民間一街づくり協議会の設置 地元からの街づくりの提案 公共一協議会への助成、計画案の作成 公共施設の整備 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) 土地区画整理事業(完了) 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)	民間一まちづくり協議会の設置 地元からのまちづくりの提案 公共一協議会への助成、計画案の作成 公共施設の整備 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(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) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 地区計画(決定済) 土地区画整理事業(完了) 防災再開発促進地区(決定済) 不燃化推進特定整備地区 再開発促進地区

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名		世.9 三宿一・二丁目地区	世.10 上馬・野沢地区	世.10 上馬・野沢地区
面積(ha)		約 43ha	約 61ha	約 38ha
おおむねの位置		世田谷区東部	世田谷区東部	世田谷区東部
地域区分		都市環境再生ゾーン	中枢広域拠点域	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		木造賃貸住宅の建替え等を促進し、住み続けることができる、安全で快適な居住環境のあるまちづくりを目指す。	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と、住環境の整備を図るため、災害に強い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充実、整備する地区、戸建住宅と共同住宅の調和を図る地区ごとに整備を進める。	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。	低層老朽住宅等密集地区の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。 建替え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広場及びポケットパークの確保を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		区画道路の拡幅整備、緑道の整備等を図る。	区画道路、広場及び公園等の整備を図る。	区画道路の拡幅整備、公園及び緑地の整備等を図る。
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		民間一まちづくり協議会の設置 地元からのまちづくりの提案 公共一協議会への助成、計画案の作成 公共施設の整備 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(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) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 地区計画(一部決定済) 防災再開発促進地区(決定済) 街路整備事業(事業中) ・補助26号線 不燃化推進特定整備地区 再開発促進地区	民間一街づくり協議会の設置 地元からの街づくりの提案 公共一協議会への助成、計画案の作成 公共施設の整備 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) 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)	民間一まちづくり協議会の設置 地元からのまちづくりの提案 公共一協議会への助成、計画案の作成 公共施設の整備 沿道環境整備事業(事業中) 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) 沿道地区計画(一部決定済) 地区計画(決定済) 街路整備事業(完了) ・補助209号線 防災再開発促進地区(決定済) 再開発促進地区

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名	世. 12 祖師谷二丁目地区	世. 12 祖師谷二丁目地区	世. 13 南鳥山六丁目地区	世. 13 南鳥山六丁目地区
面積(ha)	約 8ha	約 8ha	約 3ha	約 3ha
おおむねの位置	世田谷区西部	世田谷区西部	世田谷区北西部	世田谷区北西部
地域区分	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	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。	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。
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	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。	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	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。	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 ・ 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	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 再開発促進地区(決定済)	公社住宅建替事業 住宅市街地総合整備事業<拠点型> 一団地の住宅施設(決定済) 地区計画	公社住宅建替事業(完了)	公社住宅建替事業(完了)

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名 面積(ha)	世. 14 上用賀四丁目地区 約 1ha	世. 14 上用賀四丁目地区 約 1ha		世. 15 北鳥山二丁目地区 約 2ha
おおむねの位置	世田谷区中央部	世田谷区中央部		世田谷区北西部
地域区分	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	公社住宅の建替を推進し、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、土地の有効活用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。		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	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。		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	公社住宅建替事業(事業中) 地区計画(決定済)	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済)		公社住宅建替事業(一部完了) 地区計画(決定済) 再開発促進地区

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名 面積(ha)		世. 19 上祖師谷四丁目地区 約 24ha		世. 20 鎌田前耕地地区 約 15ha
おおむねの位置		世田谷区西部		世田谷区南西部
地域区分		都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		旧教育大農場跡地の利用計画に合わせて、地区計画制度を活用し、良好な市街地の形成を図る。		土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地と環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。
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		環境のよい低中層住宅地として、地区に応じた土地の有効利用を図る。		環境のよい低中層住宅地として、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		補助54号線、217号線及び区画道路の整備と下水道、公園、地区会館等の整備を図る。		土地区画整理事業によって整備された道路、公園等の公共施設の維持保全を図るとともに、地域の幹線道路である周辺の補助216号線の整備を図る。
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		公共は公共事業を、民間は建築物等の整備を図る。 地区計画(決定済) 再開発促進地区		組合施行の土地区画整理事業により整備された公共施設の維持管理を行うとともに、地区計画に基づいた宅地の利用増進を図る。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名 面積(ha)		世. 21 宇奈根東部地区 約 5ha		世. 22 宇奈根西部地区 約 11ha
おおむねの位置		世田谷区南西部		世田谷区南西部
地域区分		都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地と環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。		土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地と環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。
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		環境のよい低中層住宅地として、土地の有効利用を図る。		環境のよい低中層住宅地として、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		土地区画整理事業によって整備された道路、公園等の公共施設の維持保全を図る。		土地区画整理事業によって整備された道路、公園等の公共施設の維持保全を図る。
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		組合施行の土地区画整理事業により整備された公共施設の維持管理を行うとともに、地区計画に基づいた宅地の利用増進を図る。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)		組合施行の土地区画整理事業により整備された公共施設の維持管理を行うとともに、地区計画に基づいた宅地の利用増進を図る。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名 面積(ha)		世. 23 喜多見南部地区 約 7ha		世. 24 大道北地区 約 6ha
おおむねの位置		世田谷区南西部		世田谷区西部
地域区分		都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地と環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。		土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地と環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。
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		環境のよい低中層住宅地として、土地の有効利用を図る。		環境のよい低中層住宅地として、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		土地区画整理事業によって整備された道路、公園等の公共施設の維持保全を図る。		土地区画整理事業によって整備された道路、公園等の公共施設の維持保全を図る。
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		組合施行の土地区画整理事業により整備された公共施設の維持管理を行うとともに、地区計画に基づいた宅地の利用増進を図る。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)		組合施行の土地区画整理事業により整備された公共施設の維持管理を行うとともに、地区計画に基づいた宅地の利用増進を図る。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名 面積(ha)		世. 25 打越地区 約 3ha		世. 26 田直地区 約 2ha
おおむねの位置		世田谷区南西部		世田谷区南西部
地域区分		都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地と環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。		土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地と環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。
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		環境のよい低中層住宅地として、土地の有効利用を図る。		環境のよい低層住宅地として、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		土地区画整理事業によって整備された道路、公園等の公共施設の維持保全を図るとともに、地域の幹線道路である周辺の補助 216号線の整備を図る。		土地区画整理事業によって整備された道路、公園等の公共施設の維持保全を図る。
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		組合施行の土地区画整理事業により整備された公共施設の維持管理を行うとともに、地区計画に基づいた宅地の利用増進を図る。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)		組合施行の土地区画整理事業により整備された公共施設の維持管理を行うとともに、地区計画に基づいた宅地の利用増進を図る。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済) 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	世. 27 北沢五丁目・大原一丁目地区	世. 27 北沢五丁目・大原一丁目地区		世. 29 明大前駅北側地区
面積(ha)	約 44ha	約 44ha		約 3ha
おおむねの位置	世田谷区北東部	世田谷区北東部		世田谷区北東部
地域区分	中核広域拠点域	都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	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るため、災害に強いまちづくりを進めるとともに世帯向け賃貸住宅の供給を進める。		補助154号線の整備に併せ、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、安全で、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。
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。	幹線道路沿道は併用中層住宅として、他は低層主体集合住宅地として、オープンスペースを確保しつつ整備する。人口密度及び建物棟数密度は、現状維持を原則とする。		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。
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。	放射23号線の整備を図るとともに、主要生活道路、区画道路、公園及び広場の段階的整備を図る。		補助154号線の整備及び区画道路1、2、3号線の整備を図る。
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) 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) 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)	基盤整備は公共が、住宅の不燃化及び世帯向け賃貸住宅建設は民間が行う。 沿道環境整備事業(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) 沿道地区計画(決定済) 防災街区整備地区計画(決定済) 防災再開促進地区(決定済) 街路整備事業 ・放射23号線(事業中) ・補助26号線(完了) 再開促進地区		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。 地区計画(決定済) 街路整備事業(完了) ・補助154号線 都市高速鉄道第10号線連続立体交差事業・複々線化事業 再開促進地区

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名		世. 30 喜多見駅周辺地区	世. 31 千歳船橋駅周辺地区	世. 31 千歳船橋駅周辺地区
面積(ha)		約 9ha	約 14ha	約 14ha
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
地域区分		都市環境再生ゾーン	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		小田急線の連続立体複々線化に伴い、喜多見駅周辺の市街地を地区計画制度の活用を図り、良好な住環境の保全、活力ある地域生活の中心としてのまちづくりを推進する。	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。	小田急線連続立体交差事業附属街路の事業化と併せ、駅前広場の整備を図るとともに商店街の再整備を図る。 公社住宅については建替えを推進し、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		駅前近隣商業地域とし、地区計画と併せて、適正な土地利用を図る。	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。	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・共同化による土地の有効利用を図る。 公社住宅については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		商店街の近代化と併せ魅力ある道路として補助125号線(駅前通り)の整備を図る。 また、6～8mの区画道路を整備する。	区画道路、広場及び公園等の整備を図る。	駅前広場及び生活道路の整備を図る。 公社住宅については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		まちづくりの母体となる住宅協議会を組織し、計画的な規制及び誘導による建築物等の整備を進める。 公共は、地区施設等の整備を進める。 地区計画(決定済) 街路整備事業 ・補助125号線(事業中) ・東鉄9付1号線(完了) ・東鉄9付2号線(完了) 都市高速鉄道第9号線連続立体交差事業・複々線化事業(完了) 再開発促進地区	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。 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) 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) 防災再開発促進地区 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	優良再開発建築物を誘導する。 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 公社住宅建替事業(事業中) 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) 都市高速鉄道第9号線連続立体交差事業・複々線化事業(完了) 再開発促進地区

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名 面積(ha)		世. 32 豪徳寺駅周辺地区 約 30ha	世. 33 玉川三丁目地区 約 8ha	世. 33 玉川三丁目地区 約 8ha
おおむねの位置		世田谷区北部	世田谷区南部	世田谷区南部
地域区分		都市環境再生ゾーン	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		小田急線連続立体交差事業及び附属街路の事業化と併せ、駅前広場の整備を図るとともに商店街の再整備を図る。	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。	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・商業混在の良好な居住環境の整備を図る。
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		基盤整備により、中低層住宅地と商店街の調和のとれた土地利用を図る。	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。	基盤整備により、中低層住宅地と商店街の調和のとれた土地利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		駅前広場及び生活道路の整備を図る。	区画道路、ポケットパーク等の整備を図る。	区画道路、ポケットパークなどの整備を図る。
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		優良再開発建築物を誘導する。 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) 防災再開発促進地区(決定済) 街路整備事業 ・東鉄9付9号線(事業中) ・東鉄9付12号線(完了) 都市高速鉄道第9号線連続立体交差事業・複々線化事業(完了) 不燃化推進特定整備地区 再開発促進地区	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。 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 防災再開発促進地区 再開発促進地区(決定済)	区画道路、公園及び広場の整備並びに公営住宅の建替えを行う。 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 再開発促進地区

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名 面積(ha)		世. 34 喜多見東地区 約 5ha		世. 35 喜多見宮之原地区 約 2ha
おおむねの位置		世田谷区西部		世田谷区南西部
地域区分		都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地と環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。		土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地と環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。
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		周辺住宅地と調和した環境の良い低中層住宅地として土地の利用増進を図る。		周辺環境と調和のとれた中低層住宅地の土地利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		土地区画整理事業によって整備された道路、公園等の公共施設の維持保全を図る。		土地区画整理事業によって整備された道路、公園等の公共施設の維持保全を図る。
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		組合施行の土地区画整理事業により整備された公共施設の維持管理を行うとともに、地区計画に基づいた宅地の利用増進を図る。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済) 再開発促進地区		組合施行の土地区画整理事業により整備された公共施設の維持管理を行うとともに、地区計画に基づいた宅地の利用増進を図る。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名		世. 36 砧五丁目地区	世. 37 太子堂四丁目地区	世. 37 太子堂四丁目地区
面積(ha)		約 2ha	約 15ha	約 15ha
おおむねの位置		世田谷区西部	世田谷区東部	世田谷区東部
地域区分		都市環境再生ゾーン	中枢広域拠点域	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地と環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。	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と、住環境の整備を図るため、災害に強い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		周辺と調和のとれた中低層住宅地の土地利用形成を図る。	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。	建替え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広場及びポケットパークの確保を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		土地区画整理事業によって整備された道路、公園等の公共施設の維持保全を図るとともに、周辺道路と関連道路の整備を促進する。	区画道路、広場及び公園等の整備を図る。	区画道路の幅広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		組合施行の土地区画整理事業により整備された公共施設の維持管理を行うとともに、地区計画に基づいた宅地の利用増進を図る。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済) 再開発促進地区	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 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) 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)	公共:公共施設の整備 老朽住宅の建替促進支援 民間:まちづくり提案の提出 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 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) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 防災再開発促進地区(決定済) 不燃化推進特定整備地区 再開発促進地区

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名 面積(ha)		世. 38 池尻二丁目地区 約 2ha	世. 39 下馬二丁目地区 約 7ha	世. 39 下馬二丁目地区 約 7ha
おおむねの位置		世田谷区東部	世田谷区東部	世田谷区東部
地域区分		都市環境再生ゾーン	中枢広域拠点域	都市環境再生ゾーン
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。	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。
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。	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。
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。	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。
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(完了)	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)

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名		世. 41 桜上水四丁目地区	世. 44 八幡山アパート地区	世. 44 八幡山アパート地区
面積(ha)		約 5ha	約 7ha	約 7ha
おおむねの位置		世田谷区北部	世田谷区北西部	世田谷区北西部
地域区分		都市環境再生ゾーン	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		住宅団地の建替えに伴い、住宅用地敷地の適正かつ有効利用及び居住水準の向上を目指す。	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。
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		周辺の環境に配慮しつつ、土地の高度利用を図ることにより、都市型居住空間の整備を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		地区計画に基づき、良好な集合住宅にふさわしい地区施設の整備を図る。	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。	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。
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		居住者が主体となって建替えを実施する。 地区計画(決定済) 再開発促進地区	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)	公営住宅建替事業 一団地の住宅施設 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済) 再開発促進地区

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名		世. 45 千歳台二丁目地区	世. 47 尾山台駅周辺地区	世. 47 尾山台駅周辺地区
面積(ha)		約 2ha	約 11ha	約 11ha
おおむねの位置		世田谷区西部	世田谷区南東部	世田谷区南東部
地域区分		都市環境再生ゾーン	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		土地区画整理事業後の市街地形成について、 <u>周辺住宅地と環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。</u>	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。	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。
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		<u>周辺住宅地と調和した環境の良い低中層住宅地として土地の利用増進を図る。</u>	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。	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。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		<u>土地区画整理事業によって整備された道路、公園等の公共施設の維持保全を図る。</u>	駅前広場、ポケットパーク、区画街路等の整備を図る。	駅前広場、ポケットパーク、区画街路等の整備を図る。
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		<u>組合施行の土地区画整理事業により整備された公共施設の維持管理を行うとともに、地区計画に基づいた宅地の利用増進を図る。</u> <u>土地区画整理事業(完了)</u> <u>地区計画(決定済)</u>	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)	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。 市街地再開発事業 優良建築物等整備事業 沿道地区計画(決定済) 地区計画(一部決定済)

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名		世. 51 経堂駅周辺地区		世. 53 北鳥山三丁目地区
面積(ha)		約 25ha		約 2ha
おおむねの位置		世田谷区中央部		世田谷区北西部
地域区分		都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		小田急線の連続立体交差事業・複々線化事業に伴い、駅前広場等の公共施設の整備を図り、地域生活拠点として環境の整備・改善を促進する。		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		周辺住宅地と調和した商業業務地等の適正な土地利用を図る。		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		都市高速鉄道第9号線連続立体交差事業・複々線化事業を促進するとともに、都市計画道路(交通広場)、小広場、駐輪場等の整備を図る。		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		地区計画等に基づき、民間の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。 地区計画(一部決定済) 都市高速鉄道第9号線連続立体交差事業・複々線化事業(完了) 街路整備事業 ・東鉄9付6号線(完了) ・東鉄9付7号線(完了) ・世区街8号線(事業中) 再開発促進地区		公社住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済)

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名	世. 54 北鳥山二・三丁目地区	世. 54 北鳥山二・三丁目地区	世. 55 大蔵地区	世. 55 大蔵三丁目地区
面積(ha)	約 12ha	約 5ha	約 21ha	約 9ha
おおむねの位置	世田谷区北西部	世田谷区北西部	世田谷区西部	世田谷区西部
地域区分	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	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。	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。
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。	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。
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。	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。 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。
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 地区計画(決定済)	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済)	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 一団地の住宅施設(決定済) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 地区計画

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名		世. 56 桜上水五丁目地区		世. 57 希望丘地区
面積(ha)		約 2ha		約 85ha
おおむねの位置		世田谷区北部		世田谷区西部
地域区分		都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替を推進するとともに、地元区が推奨する「みどりの保全及び創出の推進」に配慮した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。		土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地の環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。
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		周辺環境との調和に配慮しながら、土地の有効利用を図った建物配置とする。緑地や公園等を適切に配置し、周辺地域の住環境の向上を図る。		周辺住宅地と調和した中高層住宅地として、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		十分なオープンスペース及び緑地を確保し、安全で快適な住環境の整備を図る。		土地区画整理事業によって整備された道路、公園等の公共施設の維持保全を図る。
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		都市計画法に基づく道路整備を行う(開発行為)。 公営住宅建替事業(事業中)		組合施行の土地区画整理事業により整備された公共施設の維持管理を行うとともに、宅地の利用増進を図る。 土地区画整理事業(完了) 沿道地区計画(一部決定済) 再開発促進地区

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名 面積(ha)		世. 58 北鳥山西部地区 約 111ha		世. 59 粕谷二丁目地区 約 22ha
おおむねの位置		世田谷区北西部		世田谷区北西部
地域区分		都市環境再生ゾーン		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、緑地等の基盤施設を整備し、良好な住宅地の形成を図る。		道路、公園、緑地等の基盤施設を整備し、良好な住宅地の形成を図る。
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		住宅都市として、農地と住居とが共存できる宅地系土地利用と農・緑地系土地利用との調和を図る。		住宅都市として、農地と住居とが共存できる宅地系土地利用と農・緑地系土地利用との調和を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		道路、公園、緑地等の整備を図る。		道路、公園、緑地等の整備を図る。
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		土地区画整理事業等の面的整備の導入を推進し、市街地の総合的な整備を図る。 地区計画(決定済) 再開発促進地区		土地区画整理事業等の面的整備の導入を推進し、市街地の総合的な整備を図る。 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済)

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名	世. 60 宮坂三丁目地区	※世. 60 宮坂三丁目地区	世. 61 弦巻五丁目地区	※世. 61 弦巻五丁目地区
面積(ha)	約 1ha	約 1ha	約 1ha	約 1ha
おおむねの位置	世田谷区中央部	世田谷区中央部	世田谷区中央部	世田谷区中央部
地域区分	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	公社住宅の建替を推進し、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。	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。
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。	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。	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	公社住宅建替事業 <u>東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(決定済)</u>	公社住宅建替事業	公社住宅建替事業(事業中)	公社住宅建替事業

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名		※世. 62 経堂四丁目地区		※世. 63 池尻三丁目地区
面積(ha)		約 1ha		約 7ha
おおむねの位置		世田谷区中央部		世田谷区東部
地域区分		都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		公社住宅の建替を推進し、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。		住宅団地の建替について、周辺環境に配慮した団地再生を図るとともに、団地周辺においては良好な住環境及び防災性に優れた快適な市街地の形成を図る。
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		周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。		住宅市街地と商業市街地や幹線道路沿道との調和を図り、それぞれの地区にふさわしい市街地形成を図る。
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。		区画道路、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		公社住宅建替事業		地区計画(決定済) 不燃化推進特定整備地区

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名	※世.64 下高井戸駅周辺地区		※世. 65 明大前駅周辺地区	
面積(ha)	約 43ha		約 70ha	
おおむねの位置	世田谷区北東部		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	
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。		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。	
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、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。		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。	
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、駅前広場、補助128号線及び公園等の整備を図る。		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、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。	
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	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。		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	住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中)		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)	
その他の特記すべき事項	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)		街路整備事業 ・放射23号線(事業中) ・世田谷区画街路13号線(事業中) ・補助154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) 防災再開発促進地区 再開発促進地区(決定済)	

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名	※世.66 野毛一丁目西部地区		※世.67 北烏山二丁目中部地区	
面積(ha)	約 1ha		約 2ha	
おおむねの位置	世田谷区南東部		世田谷区北西部	
地域区分	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	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。	
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	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。	
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	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。	
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)	

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
番号・地区名	※世.68 東名ジャンクション周辺地区	
面積(ha)	約 53ha	
おおむねの位置	世田谷区南西部	
地域区分	新都市生活創造域	
a 地区の整備又は開発の目標	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	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	区画道路およ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)	

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針

2 理由

住宅市街地の開発整備の方針は、大都市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条に基づき、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として平成2年に定められた。

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、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いる。

都では、島しょ部を除く全ての都市計画区域について本方針を策定しており、このたび、「『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」、区の基本構想等と整合を図りつつ、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。