３－３ 芝 地 区 の ま ち づ く り (5) 三 田 小 山 町 地 区	所管課	再 開 発 担 当

１　事業の概要

三田小山町地区は、古川沿いに位置し、古くから小さな建物が密集した、震災・戦災を免れた約4.8ヘクタールの区域です。

平成12年９月に東京メトロ南北線の麻布十番駅、同年12月に都営大江戸線の麻布十番駅及び赤羽橋駅が開業したことにより、公共交通を利用しやすくなりました。しかし、地区内の住宅地は、幅の狭い道路が多く、防災上の課題があります。

当地区では、地元のまちづくりに対する機運等の違いにより、Ａ、Ｂ、Ｃ（地元での名称は１、２、３・５）の三つの区域に分けた地区計画を定め、段階的な整備により、安全・安心で快適に住み続けられるまちを目指しています。

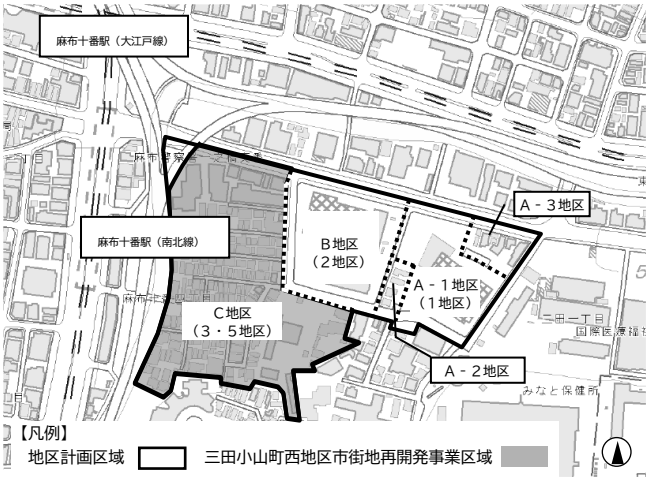
２　経　緯

・平成４年９月
　三田小山町第２地区市街地再開発準備組合の設立
・平成６年７月
　三田小山町第３・５地区市街地再開発準備組合の設立
・平成13年７月
　三田小山町地区地区計画、三田小山町地区第一種市街地再開発事業等の都市計画決定（Ｂ地区）
・平成15年６月
　三田小山町１地区市街地再開発準備組合の設立
・平成15年12月
　三田小山町地区第一種市街地再開発事業の都市計画変更（Ｂ地区）
・平成17年１月
　三田小山町地区地区計画の都市計画変更
　三田小山町東地区第一種市街地再開発事業等の都市計画決定（Ａ－１地区）
・平成17年11月
　三田小山町地区市街地再開発組合の設立認可（Ｂ地区）
　三田小山町東地区市街地再開発組合の設立認可（Ａ－１地区）
・平成18年８月
　三田小山町東地区権利変換計画の認可（Ａ－１地区）
・平成18年12月
　三田小山町東地区工事着手（Ａ－１地区）
・平成19年３月
　三田小山町地区権利変換計画の認可（Ｂ地区）
・平成19年10月
　三田小山町地区工事着手（Ｂ地区）
・平成22年３月
　三田小山町東地区市街地再開発組合の解散認可（Ａ－１地区）
・平成23年11月
　三田小山町地区市街地再開発組合の解散認可（Ｂ地区）
・平成28年６月
　三田小山町地区地区計画の都市計画変更
　三田小山町西地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定（Ｃ地区）
・令和２年９月
　三田小山町西地区市街地再開発組合の設立認可（Ｃ地区）
・令和４年12月
　三田小山町西地区権利変換計画の認可（Ｃ地区）
・令和７年１月
　三田小山町西地区工事着手（Ｃ地区）

３　今後の取組

三田小山町西地区（Ｃ地区）については、令和10年度のしゅん工に向けて、市街地再開発事業が円滑に進むよう適切に組合を支援及び指導します。

○ 三田小山町地区　位置図



出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

３－３ 芝 地 区 の ま ち づ く り （6） 三 田 三 ・ 四 丁 目 地 区	所管課	再 開 発 担 当

１　事業の概要

三田三・四丁目地区は、田町駅から西側約 300 メートルに位置し、放射第 19 号線（通称：第一京浜）、放射第 21 号線、補助線街路第 14 号線に面した約 4.0 ヘクタールの区域です。

田町駅、地下鉄三田駅が近いことから、共同住宅などを中心とした土地利用がなされる一方で、低未利用地が多く、公園等の都市基盤が整備されていません。

また、多くの建物は老朽化が進んでおり、災害活動に利用できる広い空間もないため、防災上の課題を抱えています。さらに、地区内には古くからの崖があり、聖坂上と第一京浜側には約15メートルの高低差があるため、周辺市街地とつながるバリアフリーな歩行者動線が十分に確保されていません。

そのため、細分化された敷地の集約化、国道の歩道橋の架け替えも含めたバリアフリーな歩行者デッキの整備、大規模な緑地及び公園・広場の整備等により、利便性や防災性の高いまちづくりを進め、業務、住宅、商業等の機能が融合した魅力ある複合市街地をつくります。

２　経　緯

・平成20年度
　開発勉強会の発足
・平成21年度
　三田三丁目地区開発協議会の発足
　三田三・四丁目地区開発協議会に改組
・平成22年度
　三田三・四丁目地区再開発準備組合の設立
・平成29年９月
　三田三・四丁目地区地区計画及び三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定
・平成30年６月
　三田三・四丁目地区市街地再開発組合の設立認可
・令和２年１月
　権利変換計画の認可
・令和２年３月
　建築工事の着手

３　今後の取組

令和９年度のしゅん工に向けて、市街地再開発事業が円滑に進むよう適切に組合を支援及び指導していきます。

○ 三田三・四丁目地区　位置図

出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

３－３ 芝 地 区 の ま ち づ く り (7) 虎 ノ 門 一 ・ 二 丁 目 地 区	所管課	再 開 発 担 当 街づくり推進担当

１　事業の概要

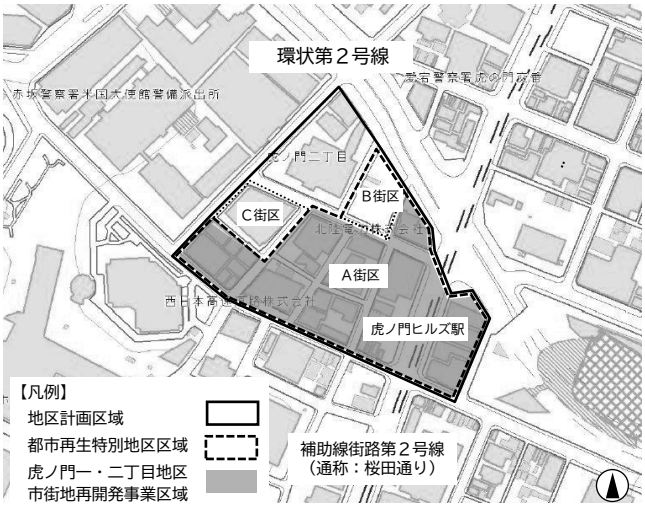
虎ノ門一・二丁目地区は、地下鉄虎ノ門駅から約500メートルの距離に位置する約3.3ヘクタールの区域です。地区内に補助線街路第２号線（通称：桜田通り）が南北に通り、環状第２号線に面しています。

地区内では地下鉄虎ノ門ヒルズ駅が整備されるなど、交通利便性及び開発機運の高い地区となっています。

一方、旧耐震基準の建物が多く、歩道のない道路や幅が狭い道路があるなど、防災面の不安を抱えています。また、憩いの空間や緑が不足しています。

このような状況を踏まえ、敷地の集約化や道路の再編、新駅の整備と都市開発が一体となった広場づくりなどにより、交通結節機能を高め、業務、商業、文化・交流など多様な機能の導入や、防災対応力を高めることにより、国際的なビジネス交流拠点や魅力的な複合市街地をつくります。

○ 虎ノ門一・二丁目地区　位置図



出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

２　経　緯

・平成27年７月
　日比谷線新駅都市計画決定
　虎ノ門一・二丁目地区まちづくり協議会設立
　虎ノ門二丁目９番街区まちづくり勉強会開始
・平成28年２月
　虎ノ門一・二丁目地区市街地再開発準備組合設立
　地下鉄日比谷線虎ノ門ヒルズ駅工事着手
・平成30年３月
　都市再生特別地区（虎ノ門一・二丁目地区）の都市計画変更
　虎ノ門一・二丁目地区地区計画及び虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業（Ａ街区）の都市計画決定
・平成30年11月
　虎ノ門一・二丁目地区市街地再開発組合の設立認可
・平成31年３月
　権利変換計画の認可
・令和元年５月
　Ｂ街区建築工事の着手
・令和元年11月
　Ａ街区建築工事の着手
・令和２年３月
　虎ノ門一・二丁目地区地区計画の都市計画変更（Ｃ街区）
・令和２年６月
　地下鉄日比谷線虎ノ門ヒルズ駅開業
・令和３年９月
　Ｃ街区建築工事の着手
・令和５年１月
　Ｂ街区しゅん工
・令和６年８月
　Ａ街区しゅん工
　Ｃ街区しゅん工

３　今後の取組

Ａ街区については、組合解散認可に向けて、適切に組合を支援及び指導します。

３－３　芝　地　区　の　ま　ち　づ　く　り （8）虎　ノ　門　・　麻　布　台　地　区	所管課	再　開　発　担　当

１　事業の概要

虎ノ門・麻布台地区は、六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン（令和４年８月改定）の区域内の南側に位置し、補助線街路第２号線（通称：桜田通り）、放射第１号線や補助線街路第４号線（通称：外苑東通り）に接するとともに、地下鉄神谷町駅や六本木一丁目駅に近い交通利便性が高い約 8.1 ヘクタールの区域です。

本地区北側では、環状第２号線の整備等を契機に、国際的なビジネスエリアとして開発されています。また、地下鉄虎ノ門ヒルズ駅の整備に加え、複数の都市開発が連携した、歩行者ネットワークや緑のネットワークづくりなどが進められています。

一方、本地区内は、幅の狭い道路で土地が細かく分かれ、老朽化した低層の木造建物が多く、骨格となる道路が整備されていないため、市街地環境や防災性に課題があります。

また、計画地を含む周辺の市街地は、起伏が大きく、歩行空間が不足しバリアフリー化も進んでいないことから、歩行者の安全性、快適性の確保が求められています。

これらのことから、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、公共施設と建物を一体的に整備します。

２　経　緯

・平成５年２月
　虎ノ門・麻布台地区市街地再開発準備組合の設立
・平成13年11月
　地区を分割し、虎ノ門・六本木地区を先行推進
・平成29年９月
　都市再生特別地区（虎ノ門・麻布台地区）の都市計画変更
　虎ノ門・麻布台地区地区計画及び虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定
・平成30年３月
　虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合の設立認可
・平成31年２月
　権利変換計画の認可
・令和元年８月
　工事着手
・令和７年 10 月
　建築工事完了公告

３　今後の取組

組合解散認可に向けて、適切に組合を支援及び指導します。

○ 虎ノ門・麻布台地区　位置図

出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

３－３　芝　地　区　の　ま　ち　づ　く　り （9）ふ　頭　再　開　発	所管課	都市計画課

１　事業の概要

東京都は老朽化が著しい竹芝・日の出・芝浦ふ頭の沖合いを埋め立てながら、再開発を進めています。

竹芝・日の出ふ頭は、港湾施設や業務・商業等の都市機能施設の整備を進めていますが、日の出ふ頭の沖合いの埋め立てはまだ行われていません。

芝浦ふ頭は、日の出ふ頭から移転する機能を受け入れながら、内貿雑貨ふ頭として整備が進められています。

２　経　緯

竹芝ふ頭は、昭和60年に決定された再開発事業の基本計画に基づき、昭和62年に設立された竹芝地域開発株式会社や東京都港湾局により整備がされました。

日の出ふ頭は、埋立免許取得が行われていないため、具体的な整備内容や時期が未定です。

芝浦ふ頭は、平成６年度に岸壁埋立整備が完成し、平成19年度には緑地（海上公園）が整備されました。

○　計画の内容

	竹　芝　ふ　頭	日　の　出　ふ　頭	芝　浦　ふ　頭
計画面積	5.7ha	11.9ha	19.3ha
土地利用計画	ふ頭用地　3.0ha 交流厚生用地　1.9ha 緑地　0.8ha 計　5.7ha	ふ頭用地　3.6ha 交流厚生用地　6.1ha 緑地　2.2ha 計　11.9ha	ふ頭用地　13.6ha 港湾関連用地　3.2ha 緑地　2.5ha 計　19.3ha
主な施設	・客船ターミナル、上屋等 ・海上公園等 ・業務・商業施設等	・客船ターミナル、上屋等 ・海上公園等 ・業務・商業施設等	・上屋、野積場等 ・海上公園等

○　竹芝ふ頭再開発の概要

	第一期工事 （北ゾーン）	第二期工事 （中央ゾーン）	第三期工事 （南ゾーン）
整備時期	昭和63年12月　着工 平成３年10月　しゅん工	平成２年１月　着工 平成４年３月　しゅん工	平成４年８月　着工 平成７年７月　しゅん工
施設内容	・港湾業務ビル ・商業施設 ・多機能ホール 竹芝地域開発㈱所有 ・ＡＺＵＲ竹芝 総合保健施設	・客船ターミナル ・上屋 ・都有施設で竹芝地域開発㈱に施行委託 ・海上公園 ・都有施設で東京都が施行	・客船ターミナル ・都有施設で竹芝地域開発㈱に施行委託 ・港湾業務ビル ・商業施設 ・ホテル 竹芝地域開発㈱所有

３－３ 芝 地 区 の ま ち づ く り （10） 虎 ノ 門 二 丁 目 地 区	所管課	再 開 発 担 当

１　事業の概要

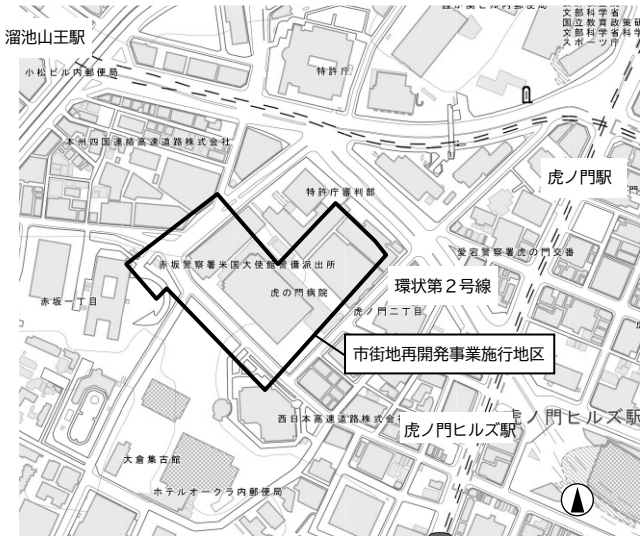
虎ノ門二丁目地区は、環状第２号線に接するとともに、地下鉄虎ノ門ヒルズ駅に近い約 2.9 ヘクタールの区域です。

計画地の周辺では、環状第２号線の整備等を契機に、国際的なビジネスエリアとして開発が行われ、虎ノ門ヒルズ駅の開業や、複数の都市開発が連携して歩行者ネットワークづくりなどが進められています。

一方、計画地内では、虎の門病院をはじめ建物の老朽化が進んでいたこと、また、周辺の地形の高低差や歩行者空間の不足により、歩行者の安全性、快適性が十分に確保されていないなどの課題がありました。

これらのことから、特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針に基づき、国際化に対応した新病院や業務支援機能を整備するとともに、周辺の開発と連携した歩行者ネットワークの改善や地区周辺の自動車交通の円滑化を図り、災害対応機能を高め、緑道や広場を備えた複合市街地をつくります。

○ 虎ノ門二丁目地区　位置図



出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

２　経　緯

・平成26年６月
　都市再生特別地区（虎ノ門二丁目地区）の都市計画変更
　虎ノ門二丁目地区地区計画の都市計画決定
・平成26年７月
　虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業の施行認可
・平成27年２月
　権利変換計画の認可
・平成28年６月
　病院棟建築工事の着手
・平成31年４月
　病院棟しゅん工
・令和２年９月
　業務棟建築工事の着手
・令和７年２月
　業務棟しゅん工

３　今後の取組

令和 12 年度の事業終了に向けて、市街地再開発事業が円滑に進むよう適切に施行者を指導します。

３－３ 芝 地 区 の ま ち づ く り （11） 有 楽 町 ・ 銀 座 ・ 新 橋 周 辺 地 区	所 管 課	街づくり推進担当

１　事業の概要

東京高速道路（以下「ＫＫ線」といいます。）は、これまで、自動車専用の道路としての役割を担い、その高架道路の形態は、都心の活発な都市活動を俯瞰できるなど希少性のある空間です。その連続する約２キロメートルの道路は港区、千代田区、中央区の都心３区にわたって位置しています。

令和２年３月、日本橋周辺の首都高速道路の地下化に伴い新たな都心環状ルートとなる新京橋連結路（地下）の整備案が示されました。これによりＫＫ線は、自動車専用の道路としての役割が大きく低下することから、東京都は令和３年３月東京高速道路（ＫＫ線）再生方針を策定し、ＫＫ線上部空間を歩行者中心の公共的空間として再生・活用することを目指す将来像を示しました。その後、令和５年３月には東京高速道路（ＫＫ線）再生の事業化に向けた方針が策定され、歩行者系ネットワークや上部空間の整備内容等が示されています。

本地区は、周辺のまちづくりとの連携を図った土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進し、多様な都市機能が融合する複合市街地の形成を図ります。また、ＫＫ線上部空間を主要な公共施設に位置付けることで、車中心から人中心の公共的空間としてにぎわいがあふれ、ＫＫ線上部空間がだれもが憩い・やすらげる広場となり、さらには緑豊かで快適な歩行者系ネットワークの形成を目指します。

２　経　緯

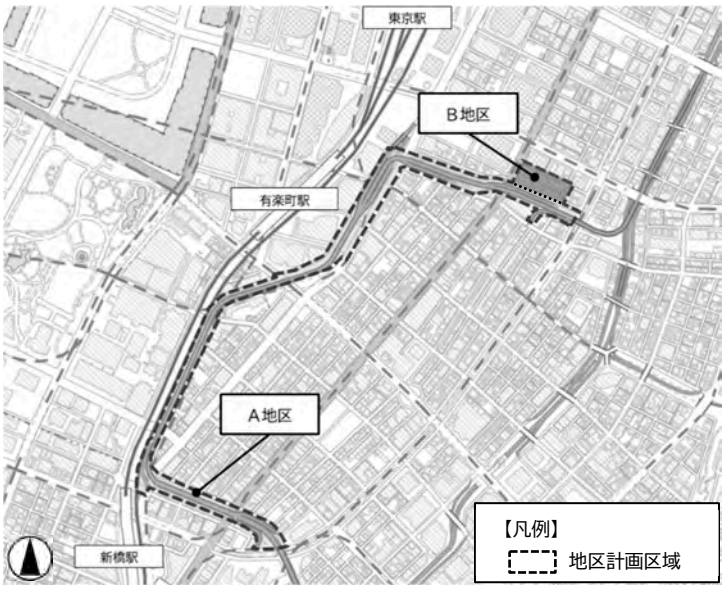
・令和５年１月
　有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画の都市計画決定

・令和５年12月
　有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画の都市計画変更
　都市高速道路第８号線の廃止

３　今後の取組

2030 年代から 2040 年代のＫＫ線上部空間（Tokyo Sky Corridor）全区間の整備完了に向けて、関係者及び関係機関と十分な協議及び調整を進めるとともに、適切に事業者を指導します。

○ 有楽町・銀座・新橋周辺地区　位置図



出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

3－3 芝 地 区 の ま ち づ く り （12） 田 町 駅 西 口 駅 前 地 区	所 管 課	街づくり推進担当

1　事業の概要

田町駅西口駅前地区は、放射第 19 号線に面し田町駅及び羽田空港・成田空港に直結する都営地下鉄三田駅の駅前に位置することから、国内外や都心部拠点への交通利便性が高い地区です。また、本地区の周辺には、教育機関、学術機関、文化施設及び公共公益施設が立地し、業務機能が集積していることから、産学官連携に適した立地特性を有しています。

一方、歩行空間及び滞留空間の不足、バリアフリー動線を含む歩行者動線のわかりづらさ、食い違い交差点による交通混雑、駅周辺の自転車等駐車場の不足により、歩行者・自転車利用者・自動車利用者の安全性･快適性が課題となっています。また、災害発生時の混雑や混乱を緩和させるため、駅周辺の滞留スペースの確保や帰宅困難者の受入れ場所の確保が課題となっています。

このような状況を踏まえ、にぎわいある駅前のオープンスペースの整備、防災対応力の向上、安全で快適かつバリアフリーに対応した歩行者ネットワークの形成を図るとともに、交差点及び交通広場の再編、公共的な自転車等駐車場の整備等により、駅を中心とした交通結節拠点の形成を図ります。

また、国際化に対応した業務、商業等の多様な機能に加えて、産官学連携を目指した産業支援機能の誘導により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、国際性豊かなにぎわいある複合市街地を形成します。

2　経　緯

・昭和45年12月
　芝五丁目特定街区の都市計画決定
・平成25年２月
　田町駅西口・札の辻交差点周辺地区まちづくりガイドラインの策定
・令和２年３月
　品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2020 の策定（東京都）
・令和６年４月
　田町駅西口駅前地区地区計画の都市計画決定
　都市再生特別地区の都市計画変更（田町駅西口駅前地区）
　芝五丁目特定街区の都市計画変更（廃止）
・令和７年10月　新築工事着手

3　今後の取組

令和 15 年度のしゅん工に向けて、田町駅周辺の他の開発計画とも連携しながら、適切に事業者を指導します。

○ 田町駅西口駅前地区　位置図

出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※令和5年5月の地理院地図を加工して作成

３－４ 麻布地区のまちづくり (1) 西麻布三丁目北東地区	所管課	再開発担当

１　事業の概要

西麻布三丁目北東地区は、放射第 22 号線(通称：六本木通り)及び補助線街路第 10 号線に面し、地下鉄六本木駅に近い約 1.6 ヘクタールの区域です。

地区内には、旧耐震基準の建物が多く残り、オープンスペースが不足していることから、防災性の向上が求められています。

また、補助線街路第 10 号線が拡幅整備されていないことや、放射第 22 号線と補助線街路第 10 号線の交差点には信号がないことから、歩行者空間の快適性、安全性に課題があります。

そのため、補助線街路第 10 号線の拡幅整備や広場等のオープンスペースの整備、歩行者デッキ等の整備により、回遊性の高い歩行者ネットワークを形成するとともに、地域の防災性や安全性を確保します。また、住宅、業務、店舗、ホテル等の複合施設を整備することで、六本木地域に求められる多様な複合市街地をつくります。

○ 西麻布三丁目北東地区　位置図

出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

２　経　緯

・平成16年５月
　地権者によるまちづくり協議会の発足

・平成19年10月
　港区まちづくり条例に基づくまちづくり組織の登録

・平成21年11月
　港区まちづくり条例に基づくまちづくりビジョンの登録

・平成25年３月
　西麻布三丁目北東地区市街地再開発準備組合の設立

・平成31年４月
　西麻布三丁目北東地区地区計画及び西麻布三丁目北東地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定

・令和２年９月
　西麻布三丁目北東地区市街地再開発組合の設立認可

・令和５年２月
　権利変換計画の認可

・令和７年３月
　建築工事の着手

３　今後の取組

令和 11 年度のしゅん工に向けて、市街地再開発事業が円滑に進むよう適切に組合を支援及び指導します。

３－４　麻布地区のまちづくり (2) 六本木五丁目西地区	所管課	再開発担当

１　事業の概要

六本木五丁目西地区は、補助線街路第４号線（通称：外苑東通り）や環状第３号線などの幹線道路に面し、地下鉄六本木駅に近い交通利便性の高い約 9.2 ヘクタールの区域です。

計画地内には、細街路や行止り道路が存在し、緊急輸送道路沿いに多くの旧耐震建物が残るとともに、土砂災害特別警戒区域が広く指定されるなど、防災性に課題があります。また、六本木交差点の混雑に伴う外苑東通りの左折車線の渋滞や、学校などに面する特別区道第 849 号線への通過交通の流入など、自動車交通の課題を抱えています。さらに、地下鉄駅構内の混雑やバリアフリー動線の不足に加え、駅周辺のバス・タクシー乗り場の分散など、駅前拠点としての交通利便性が求められています。

これらのことを踏まえ、駅まち広場や交通結節広場、道路ネットワークや地区内のバリアフリー動線など、六本木駅前の拠点を支える都市基盤を整備するとともに、合理的かつ健全な土地利用と多様な都市機能の集積により、魅力的な複合市街地を形成します。

２　経　緯

・平成18年10月
　鳥居坂西地区安全安心まちづくり協議会の設立

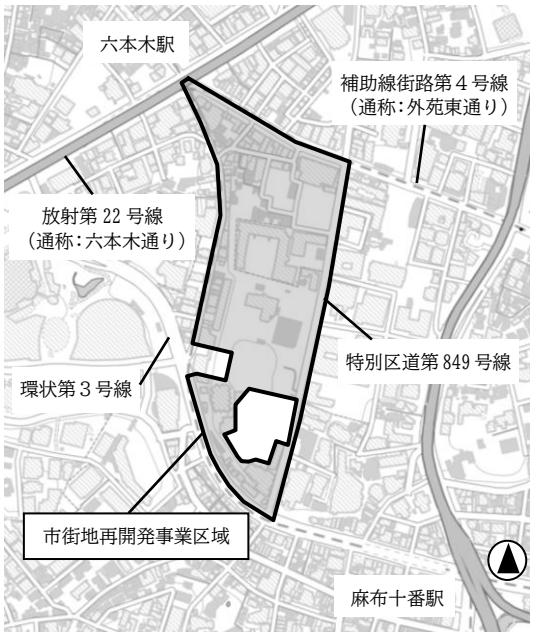
・平成20年３月
　六本木五丁目西地区市街地再開発準備組合の設立

・令和６年４月
　都市再生特別地区（六本木五丁目西地区）
　六本木五丁目西地区地区計画及び六本木五丁目西地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定

３　今後の取組

市街地再開発組合の設立認可に向けて、適切に準備組合を支援及び指導します。

○ 六本木五丁目西地区　位置図



出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

３－４ 麻布地区のまちづくり (3) 六本木・虎ノ門地区	所管課	再開発担当 街づくり推進担当

１　事業の概要

六本木･虎ノ門地区は､外苑東通り､外堀通り、桜田通り、六本木通り及び麻布通りに囲まれた地区（以下「大街区」といいます。）の中央に位置する、約 11.7 ヘクタールの地区です。本地区周辺は、大街区中央を南北に貫く特別区道第 1,032 号線（通称：尾根道）沿道を中心として、主に居住機能のほか、業務機能や大使館、文化施設など、様々な都市機能が共存する複合市街地であるとともに、緑豊かな環境が形成されています。

また、本地区は平成元年に都市計画決定、平成 19 年に都市計画変更がされ、安全で住みよい、うるおいとやすらぎに満ちた都市空間を創出するという地区の目標のもと、まちづくりが進められてきました。

緑あふれる大街区全体の魅力を生かしながら、多様な都市機能を誘導し､国際交流拠点にふさわしい､誰もが快適に暮らせる複合市街地の形成を進めます。

２　経　緯

・平成元年７月
　六本木･虎ノ門地区地区計画の都市計画決定

・平成19年８月
　六本木・虎ノ門地区地区計画（Ｃ街区）の都市計画変更
　虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定

・平成24年８月
　Ｃ街区しゅん工

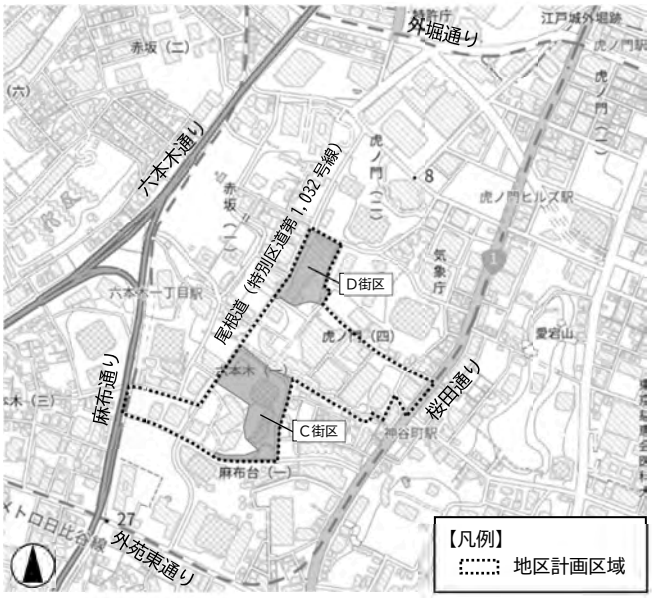
・平成25年６月
　虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発組合の解散認可

・令和６年12月
　六本木・虎ノ門地区地区計画（Ｄ街区）の都市計画変更

３　今後の取組

Ｄ街区については､令和 12 年度以降のしゅん工に向けて、関係者及び関係機関と十分な協議及び調整を進めます。

○ 六本木・虎ノ門地区　位置図



出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

3－5 赤坂地区のまちづくり (1) 北青山三丁目地区	所管課	再開発担当 街づくり推進担当

1　事業の概要

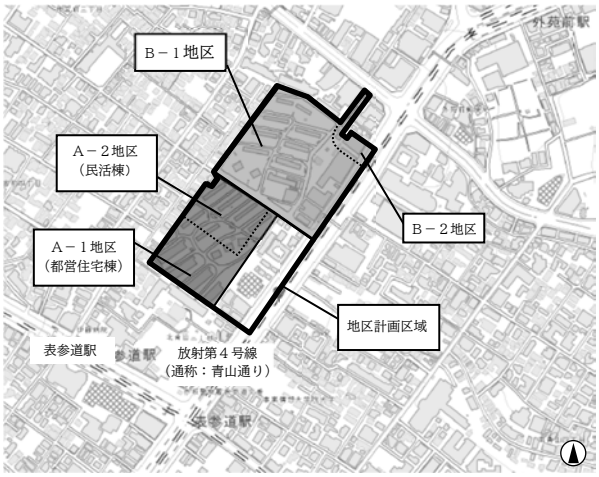
北青山三丁目地区は、青山通り周辺地区まちづくりガイドラインの区域の西部に位置し、青山通りに面するとともに、日本を代表する商業集積地である表参道に近接する地区です。

一方、にぎわいの創出やコミュニティ活動の場としての身近なオープンスペースや緑地が不足しています。

これらを踏まえ本地区では、都営住宅の建替えを契機とし、業務、商業、文化、交流、居住等の都市機能が融合し、青山通り沿道の洗練されたにぎわいと西側市街地の落ち着きのある環境とが共存した、魅力ある複合市街地の形成を地区計画の目標として定めています。

民間事業者、行政等が連携しながら、都営住宅の高層・集約化により創出された用地を活用し、地域住民や来街者が訪れ、憩える開放的なオープンスペースや快適な居住環境を整備し、文化・流行の発信拠点の形成に資する機能を導入します。

○ 北青山三丁目地区　位置図



出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

2　経　緯

・平成27年10月
　青山通り周辺地区まちづくりガイドラインの策定
・平成28年10月
　北青山三丁目地区地区計画の都市計画決定
・平成29年１月　　民活棟事業予定者の決定
・平成29年６月
　北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業基本協定の締結
・平成29年８月　　Ａ－１地区新築工事着手
・平成30年３月　　Ａ－２地区新築工事着手
・令和元年12月　　Ａ－１地区しゅん工
・令和２年５月　　Ａ－２地区しゅん工
・令和４年10月
　北青山三丁目地区地区計画の都市計画変更
・令和４年12月
　北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定（Ｂ－１・Ｂ－２地区）
・令和５年８月
　北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業の施行認可（Ｂ－１・Ｂ－２地区）
・令和６年６月
　権利変換計画の認可

3　今後の取組

Ｂ地区については、着工に向けて、市街地再開発事業が円滑に進むよう適切に施行者を指導します。

3－5 赤坂地区のまちづくり (2) 赤坂二丁目地区	所管課	街づくり推進担当

1　事業の概要

赤坂二丁目地区は、複数の幹線街路や地下鉄溜池山王駅に近接する交通の利便性が高い地区であり、地区周辺には永田町・霞ヶ関の官庁街や、六本木・虎ノ門などの高次な複合市街地が位置している日本の政治・経済を支える拠点性の高い地区です。また、周辺には赤坂氷川神社などの歴史を感じられる資源が多く位置しています。

一方、地下鉄溜池山王駅から周辺市街地への歩行者ネットワークの形成やバリアフリー化が十分に図られていないことに加え、地区周辺の歩行空間が狭小であることやまとまりのある緑地の不足などが課題となっています。

このような状況を踏まえ、地下鉄溜池山王駅から周辺市街地への安全で快適かつバリアフリーに対応した歩行者ネットワークの形成や起伏ある地形等を生かした緑豊かなオープンスペースの確保を図ります。また、国際化に対応した業務、商業、宿泊等の多様な機能の集積や歴史・文化の情報発信及び観光支援機能の強化に資する文化・交流拠点の形成など、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、国際性・文化性豊かな魅力ある複合市街地の形成を図ります。

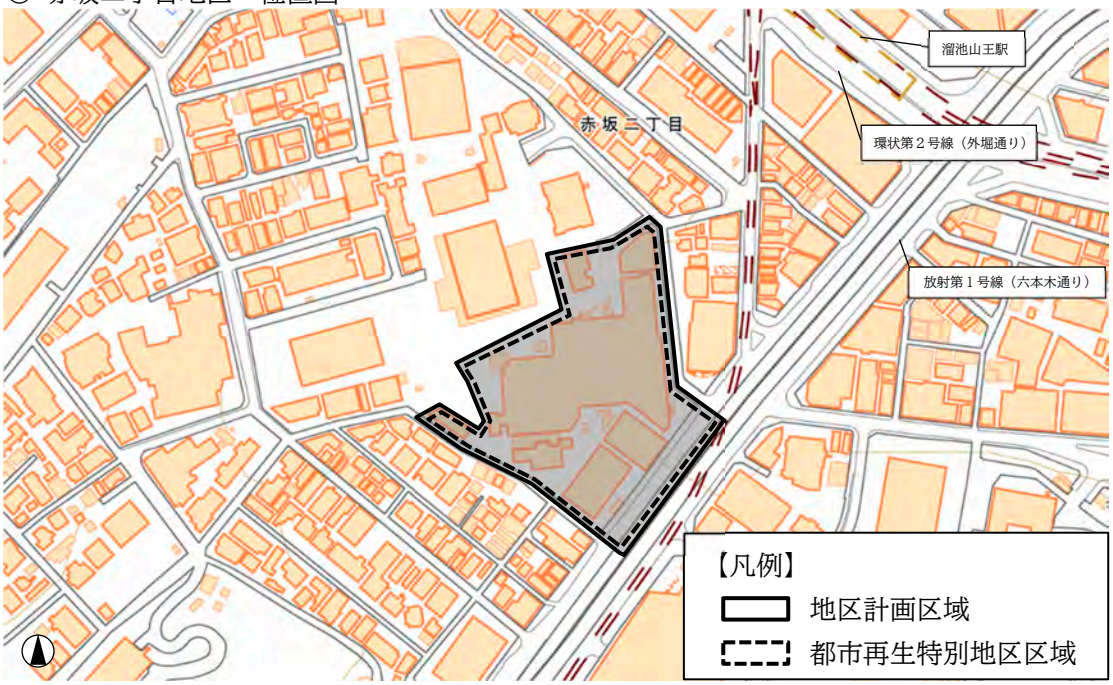
2　経　緯

・平成30年６月
　赤坂二丁目地区地区計画の都市計画決定
　都市再生特別地区の都市計画変更（赤坂二丁目地区）
・令和３年１月　新築工事着手
・令和６年８月　第Ⅰ期しゅん工
・令和７年10月　第Ⅱ期しゅん工

3　今後の取組

周辺道路の電線類地中化及び歴史・文化発信施設の整備に向けて、適切に事業者を指導します。

○ 赤坂二丁目地区　位置図



出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

３－５ 赤 坂 地 区 の ま ち づ く り (3) 赤 坂 七 丁 目 ２ 番 地 区	所管課	再 開 発 担 当

１　事業の概要

赤坂七丁目２番地区は、放射第４号線（通称：青山通り）の南側で、薬研坂に面する約 1.2 ヘクタールの区域です。周辺には地下鉄青山一丁目駅、赤坂見附駅、赤坂駅があり、交通利便性の高い地域です。

しかし、地区内では建物の老朽化が進み、道路が狭く、歩行者と車の空間が分かれておらず、起伏の大きな地形であることからバリアフリー動線の確保も課題となっています。

そのため、老朽マンション等の建替えに併せた都市基盤の整備により、防災機能を強化し、安全で快適な歩行者ネットワークや、区立高橋是清翁記念公園などの周辺の緑とつながる緑のネットワークづくりを進めます。

また、住宅を中心として、多様な機能を集め、薬研坂沿いの景観形成やにぎわいを生み出す広場空間の整備により、緑豊かな魅力ある複合市街地をつくります。

２　経　緯

・平成19年
　区域内のワーキンググループでマンション再生の検討を開始
・平成22年９月
　赤坂七丁目２番地区街づくり協議会の設立
・平成24年３月
　赤坂七丁目２番地区再開発準備組合の設立
・令和２年12月
　赤坂七丁目北地区地区計画及び赤坂七丁目２番地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定
・令和４年６月
　赤坂七丁目２番地区市街地再開発組合の設立認可
・令和６年２月
　権利変換計画の認可
・令和７年６月
　工事着工

３　今後の取組

令和 10 年度のしゅん工に向けて、市街地再開発事業が円滑に進むよう適切に組合を支援及び指導します。

○ 赤坂七丁目２番地区　位置図

出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

3－5 赤坂地区のまちづくり (4) 赤坂二・六丁目地区	所管課	街づくり推進担当

1　事業の概要

本地区は、赤坂通りに面し、地下鉄赤坂駅の駅前に位置する交通利便性の高い地区です。また、本地区周辺は劇場等の都市型観光資源が立地した港区の主要な観光エリアであり、港区内外の主要な観光エリアと連携した広域的観光軸を形成しています。

一方、地下鉄赤坂駅は駅構内が狭く、歩行空間が不足しているとともに、本地区が位置する駅南側へのバリアフリー動線が確保されていません。また、地区内道路における交通混雑、歩行空間及び滞留空間の不足、駅周辺の放置自転車等が課題となっているため、自動車、自転車、歩行者それぞれの安全性・快適性の向上が求められています。

このような状況を踏まえ、駅とまちを一体的につなぐ開放性とにぎわいを備えた駅前空間の創出、ゆとりあるオープンスペースの整備、防災対応力の向上を図るとともに、多様な交通機能の導入による駅を中心とした交通結節拠点の形成を図ります。また、沿道と一体となった魅力的な歩行空間を創出し、歩行者の安全性・快適性の向上を図るとともに、国際化にも対応した、高機能で高質な交流が行われる業務、商業、文化、交流、宿泊等の多様な都市機能を集積し、国際性・文化性豊かな魅力ある複合市街地の形成を図ります。

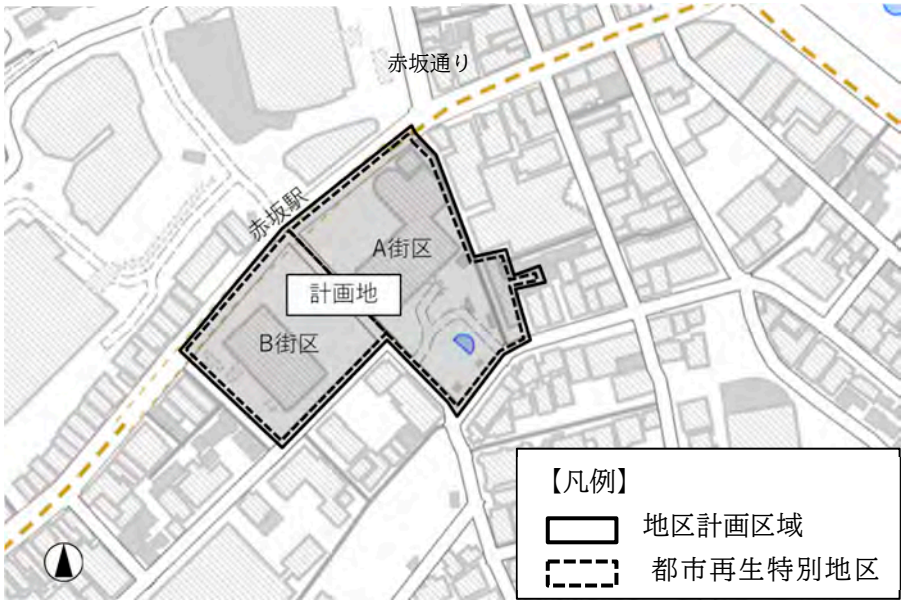
2　経　緯

・令和３年11月
　赤坂二･六丁目地区地区計画の都市計画決定
　都市再生特別地区の都市計画変更（赤坂二･六丁目地区）
　自動車駐車場（氷川）の都市計画変更
・令和５年９月
　赤坂地区地域冷暖房施設の都市計画変更
・令和６年３月
　Ａ・Ｂ街区着工

3　今後の取組

令和 13 年度の事業完了に向けて、関係者及び関係機関と十分な協議及び調整を進めるとともに、適切に事業者を指導します。

○ 赤坂二・六丁目地区　位置図



出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

３－５ 赤 坂 地 区 の ま ち づ く り (5) 神 宮 外 苑 地 区	所 管 課	再 開 発 担 当

１　事業の概要

神宮外苑地区は、港区、新宿区、渋谷区に位置し、地下鉄外苑前駅、青山一丁目駅、国立競技場駅、ＪＲ千駄ヶ谷駅、信濃町駅に近い交通利便性の高い約66.0ヘクタールの区域です。

本地区は、大正期に整備された神宮外苑の都市構造をもとに、風格のある都市景観と苑内の樹林による豊かな自然環境を有しています。また、国民に開かれたスポーツ拠点として多数のスポーツ施設が集まり、各種イベントの開催や運動空間として多くの人々に利用されています。

一方、施設の老朽化による競技場としての魅力や気軽にレクリエーション的スポーツ等を楽しめる空間の不足が課題となっています。

また、地区内の回遊性が乏しく、イベント時の道路の混雑等が課題となっており、歩行者ネットワークの整備と快適な歩行空間づくりが求められています。

このような背景を踏まえ、本地区では国立競技場の建替えを契機とした既存施設の更新や基盤整備が進められてきました。

市街地再開発事業区域では、都市開発と連携した街づくりの中で、公園まちづくり制度を適用し、老朽化したスポーツ施設等の更新に合わせて、基盤再編を通じた都市計画公園の整備により、多目的に使えるオープンスペースを拡げ、安全性・防災性を高めます。

また、幹線道路沿いに業務、商業、文化、交流等の都市機能を導入するとともに、神宮外苑の歴史ある緑豊かな景観を保全し、活力と風格が共存する魅力あるまちづくりを実現します。

２　経　緯

・平成25年６月
　神宮外苑地区地区計画　都市計画決定（Ａ－１～Ａ－４地区）
・平成28年10月
　都市計画変更（Ａ－５地区）
・平成29年３月
　都市計画変更（Ａ－６地区）
・平成30年11月
　東京 2020 大会後の神宮外苑地区のまちづくり指針策定
・令和４年３月
　都市計画変更（Ａ－７～Ａ－10 地区、Ｂ－１・Ｂ－２地区、Ｃ地区）
・令和５年２月
　神宮外苑地区第一種市街地再開発事業の施行認可
・令和７年 12 月
　権利変換計画の認可
・令和８年２月
　建築工事の着工（Ａ－７地区）

３　今後の取組

市街地再開発事業の街区については、令和 20 年のしゅん工に向けて、市街地再開発事業が円滑に進むよう適切に施行者を指導します。

○ 神宮外苑地区　位置図

出典：国土地理院ウェブサイト（ https://www.gsi.go.jp/ ）※基盤地図情報を加工して作成

３－６ 高 輪 地 区 の ま ち づ く り (1) 白 金 一 丁 目 西 部 中 地 区	所管課	再 開 発 担 当

１　事業の概要

白金一丁目西部中地区は、地下鉄白金高輪駅に近い約 1.6 ヘクタールの区域です。西側は、白金商店街に面し、住宅を中心に工場、事務所、店舗等の多様な土地利用がされています。

周辺では、白金一丁目東地区や白金一丁目東部北地区など、大規模なまちづくりが進められてきました。当地区は、狭い敷地が多く、自動車の交通ネットワーク、歩行者の安全性、防災機能の向上などが求められています。

そのため、街区再編により土地を集約し、道路や広場等を整備することで、地区周辺の交通を円滑にし、地域の防災性を高めるとともに、まとまった規模のオープンスペースや緑を確保することで、快適な市街地をつくります。

２　経　緯

・平成18年４月
　白金一丁目中地区まちづくり研究会発足

・平成19年７月
　白金一丁目中地区再開発研究会へ改組

・平成25年４月
　白金一丁目西部中地区市街地再開発準備組合の設立

・平成30年７月
　白金一丁目西部中地区地区計画及び白金一丁目西部中地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定

・令和４年６月
　白金一丁目西部中地区市街地再開発組合の設立認可

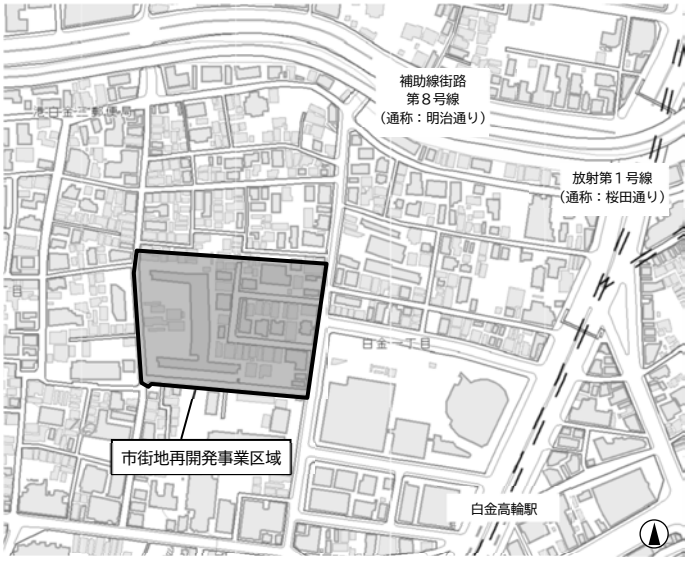
・令和６年２月
　権利変換計画の認可

・令和７年９月
　工事着工

３　今後の取組

令和 11 年度のしゅん工に向けて、市街地再開発事業が円滑に進むよう適切に組合を支援及び指導します。

○ 白金一丁目西部中地区　位置図



出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

３－６ 高 輪 地 区 の ま ち づ く り (2) 三 田 五 丁 目 西 地 区	所 管 課	再 開 発 担 当

１　事業の概要

三田五丁目西地区は、地下鉄白金高輪駅に近い放射第１号線、補助線街路第 13 号線の東側に面する約 1.3 ヘクタールの区域で、住宅・業務・商業・工場等の多様な土地利用がされている地区です。

地区内は細街路に面した木造建築物が密集しているとともに、工場機能や居住機能が混在しており、市街地環境や防災性の向上が期待されています。

そのため、敷地の整序・集約化による木造建築物の密集の解消に併せて、都市基盤を整備し、防災性の向上や安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図ります。

また、工場機能や商業機能、居住機能を適切に配置するとともに、緑豊かなオープンスペースを整備し、市街地環境の向上を図ります。

○ 三田五丁目西地区　位置図

出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

２　経　緯

・平成29年２月
　三田五丁目地区再開発協議会の設立

・平成29年８月
　三田五丁目地区市街地再開発準備組合の設立
　※平成30年に三田五丁目西地区市街地再開発準備組合に名称を変更

・令和５年10月
　三田五丁目西地区地区計画及び三田五丁目西地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定

・令和７年７月
　三田五丁目西地区市街地再開発組合の設立認可

３　今後の取組

着工に向けて、市街地再開発事業が円滑に進むよう適切に施行者を指導します。

３－７ 芝浦港南地区のまちづくり （1）田町駅東口北地区	所管課	再開発担当 街づくり推進担当

１　事業の概要

芝浦・海岸地域は、芝浦アイランドをはじめとする大規模なマンション建設が相次ぎ、人口が大幅に増加しています。

区は、まちづくりの方向性とみなとパーク芝浦の整備を含む田町駅東口北地区の開発整備の在り方を示すとともに、みなとパーク芝浦と整合性のあるまちづくりへ民間開発を誘導するため、上位計画である田町駅東口北地区街づくりビジョンを策定し、新たな都市の実現に向けて様々な施策に取り組んできました。

平成 26 年 10 月には、田町駅東口北地区地区計画及び田町駅前東口地区第一種市街地再開発事業が都市計画決定され、官民連携による一体的なまちづくりを推進してきました。

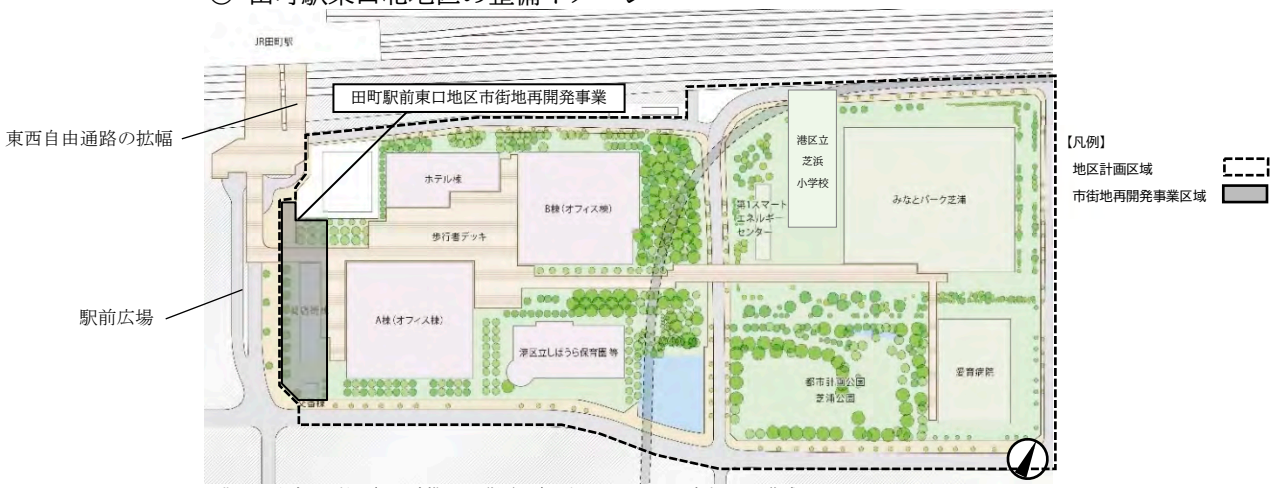
２　経　緯

・平成19年10月
　田町駅東口北地区街づくりビジョンの策定
・平成23年２月
　本芝公園の都市計画変更
　芝浦公園の都市計画決定
・平成23年７月
　田町駅東口北地区土地区画整理事業の施行認可
・平成24年４月
　田町駅東口北地区土地区画整理事業の仮換地指定
・平成26年10月
　田町駅東口北地区再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定
　田町駅前東口地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定
・平成26年12月
　みなとパーク芝浦開設
・平成27年９月
　田町駅前東口地区市街地再開発組合の設立認可
・平成27年10月
　Ａ棟・ホテル棟・Ｂ棟Ⅰ期着工
・平成29年３月
　田町駅東口北地区土地区画整理事業の終了認可
・平成29年８月
　Ｂ棟Ⅱ期着工
・平成30年４月
　田町駅前東口地区市街地再開発事業の建築工事完了
・平成30年５月
　Ａ棟・ホテル棟・Ｂ棟Ⅰ期しゅん工
・令和元年５月
　田町駅前東口地区市街地再開発組合の解散認可
・令和２年７月
　Ｂ棟Ⅱ期しゅん工

３　今後の取組

田町駅からの快適な歩行者ネットワークを形成するため、東西自由通路の拡幅及び駅前広場の再整備を進めます。

○ 田町駅東口北地区の整備イメージ



出典：田町駅東口北地区（公民連携による街づくり）パンフレット　※一部加工して作成

３－７ 芝浦港南地区のまちづくり (2) 芝浦一丁目地区	所管課	街づくり推進担当

１　事業の概要

芝浦一丁目地区は、浜松町駅をはじめとした公共交通機関に近接するほか、水上交通機能を持つ日の出ふ頭に隣接し、陸・海・空の交通利便性が高い地区です。また、周辺には開放的な水辺景観や舟運空間、芝浦運河、歴史的文化遺産である旧芝離宮恩賜庭園があり、豊かな環境資源を有しています。

しかし、本地区と浜松町駅周辺を結ぶ歩行者ネットワークの不足、運河沿い歩行者ネットワークの一部未整備、親水空間の未活用など、地域の魅力を十分発揮できていない課題を抱えています。

このような状況を踏まえ、浜松町駅を中心とした周辺地域との回遊性を強化する歩行者ネットワークを形成するとともに、防災対応力の強化、舟運の活性化、水辺のにぎわい空間の創出、周辺環境資源との連続性を意識した質の高い都市空間の創出など、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、国際性豊かなにぎわいのある複合市街地の形成を図ります。

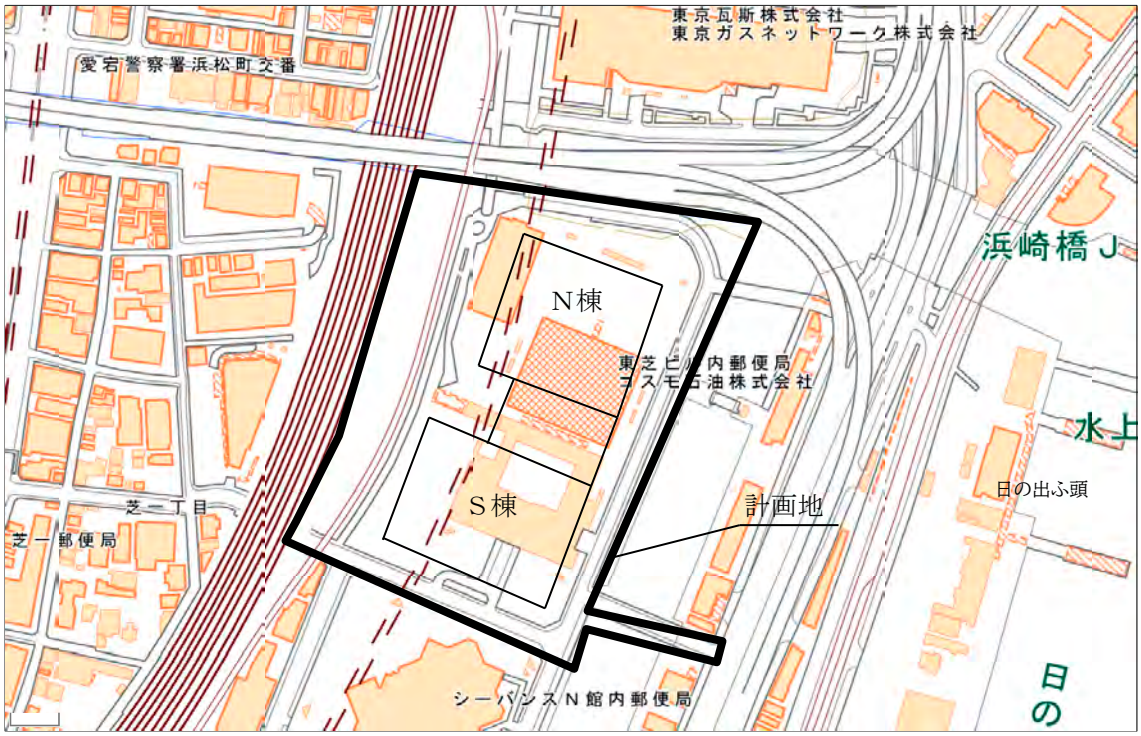
２　経　緯

・昭和52年３月
　芝浦一丁目特定街区の都市計画決定
・平成30年３月
　芝浦一丁目地区地区計画の都市計画決定
　都市再生特別地区の都市計画変更（芝浦一丁目地区）
　港歩行者専用道第１号線・第８号線の都市計画変更
　芝浦一丁目特定街区の都市計画変更（廃止）
・令和４年４月
　芝浦地区地域冷暖房施設の都市計画変更
・令和７年２月
　第Ⅰ期（Ｓ棟）しゅん工

３　今後の取組

令和 12 年度の第Ⅱ期（Ｎ棟）しゅん工に向けて、浜松町駅周辺のほかの開発計画とも連携しながら、関係者及び関係機関と十分な協議及び調整を進めます。

○ 芝浦一丁目地区　位置図



出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

３－７ 芝浦港南地区のまちづくり (3) 田町駅東口地区	所管課	街づくり推進担当

1　事業の概要

本地区は、芝浦・港南地域の「玄関口」として田町駅・都営地下鉄三田駅に近接し、国内外や都心拠点への交通利便性が高い地区であるとともに、運河に面した立地特性を有しています。

一方、後背地の土地利用転換の進行に伴う田町駅の交通結節機能の強化やＪＲ線東西方向のアクセス性の更なる強化、災害発生時の混雑や混乱の緩和に寄与する、駅周辺の滞留スペースの確保や帰宅困難者の受入場所の不足などが課題となっています。

このような状況を踏まえ、駅東西と周辺市街地へのアクセス性を向上させる歩行者ネットワークの形成、交通結節機能の強化や新芝運河とまちに開かれた水辺のにぎわいを形成します。また、駅前地区にふさわしいみどり豊かな広場空間の創出や建物の総合的な環境性能の向上等による環境負荷低減及び防災機能の強化とともに、公共公益施設や周辺イノベーション施設との連携による産官学連携拠点の形成により、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図り、国際性豊かなにぎわいある複合市街地を形成します。

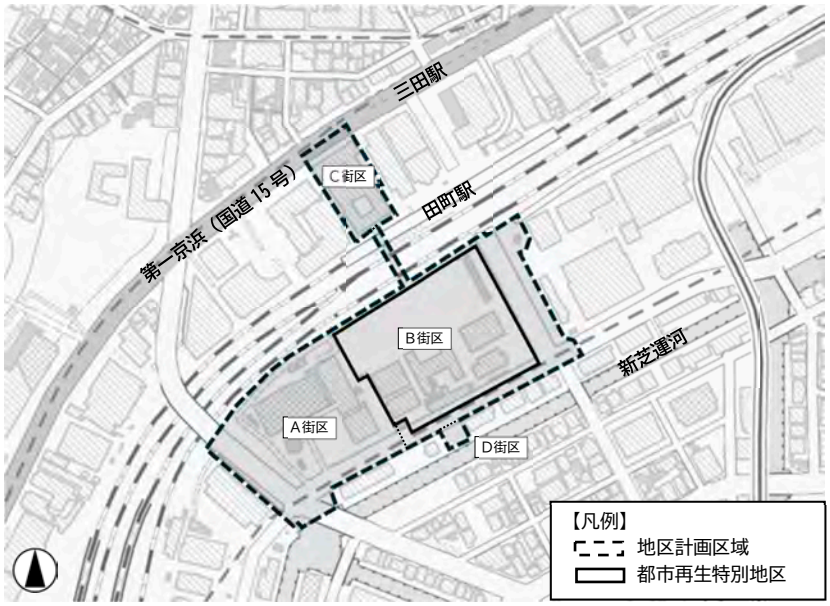
2　経　緯

・平成４年６月
　田町駅東口地区地区計画の都市計画決定
・平成８年10月
　Ａ街区しゅん工
・令和７年12月
　田町駅東口地区地区計画の都市計画変更
　都市再生特別地区の都市計画変更（田町駅東口地区）

3　今後の取組

令和 15 年度のしゅん工に向けて、関係者及び関係機関と十分な協議及び調整を進めるとともに、適切に事業者を指導します。

○ 田町駅東口地区　位置図



出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

３－８ 品川駅周辺のまちづくり (1) 品川駅周辺の都市基盤整備	所管課	街づくり推進担当

1　事業の概要

品川駅周辺は、羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備等、首都圏と世界、国内の各都市をつなぐ広域交通の結節点として、機能強化が求められている地域です。

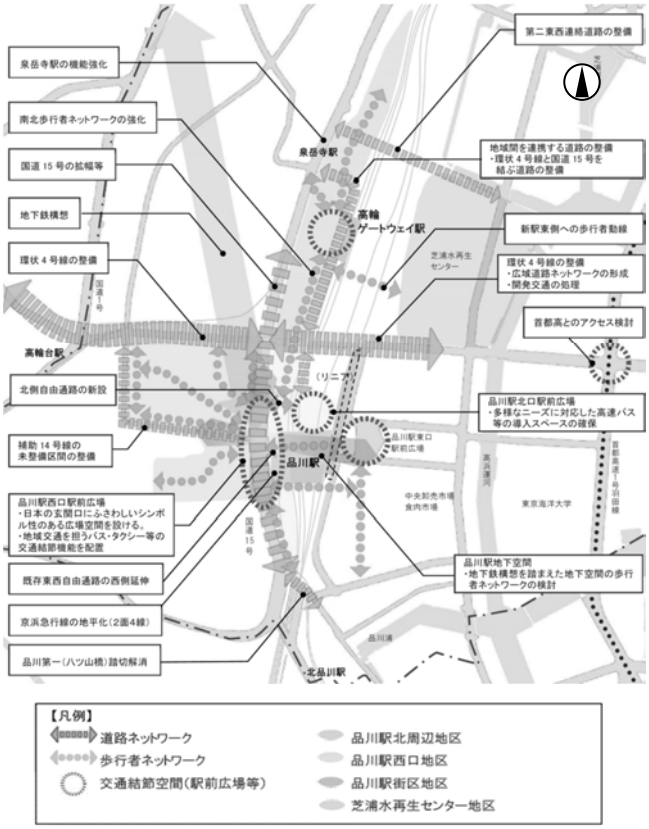
令和２年３月に高輪ゲートウェイ駅が開業し、都営地下鉄泉岳寺駅では駅利用者の将来需要を踏まえた駅の改良が進められ、京急品川駅では、連続立体交差事業による鉄道の地平化及び鉄道駅総合改善事業による駅舎の改良が進められています。さらに、東京メトロ南北線の延伸（白金高輪駅～品川駅）も予定されています。

また、芝浦港南地区から高輪地区にかけての東西の連絡性を強化するため、環状第４号線や既存東西自由通路の延伸が計画されているほか、新たな自由通路や駅前広場の整備等も計画されています。

2　経　緯

・平成26年９月
　品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014の策定（東京都）
・平成28年４月
　都市計画道路の変更（補助線街路第332号線）
・平成29年11月
　都市計画都市高速鉄道の変更（第１号線本線及び分岐線）
・平成30年３月
　都市計画道路の変更（放射第19号線）
・平成30年12月
　都市計画都市高速鉄道の変更（京浜急行電鉄湘南線及び第１号線分岐線）
　都市計画道路の変更（環状第４号線）
・平成31年３月
　国道15号・品川駅西口駅前広場事業計画の策定（国土交通省）
・平成31年４月
　都市計画道路の変更（補助線街路第332号線）
・令和２年２月
　都市計画道路の変更（補助線街路第332、334号線）
・令和２年３月
　品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020の策定（東京都）
・令和２年４月
　京浜急行電鉄湘南線及び第１号線分岐線（京浜急行本線連続立体交差事業）の事業認可
・令和４年６月
　都市計画都市高速鉄道の変更（京浜急行電鉄湘南線及び第１号線分岐線）
・令和６年６月
　都市計画都市高速鉄道の変更（第７号線分岐線及び駅の追加）

○ 品川駅・田町駅周辺地域の都市基盤の在り方



出典：品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020

３－８ 品川駅周辺のまちづくり (2) 品川駅北周辺地区	所管課	再開発担当 街づくり推進担当

１　事業の概要

品川駅北周辺地区は、国道 15 号の東側に位置し、ＪＲ車両基地跡を中心とする地区です。

この地区では、高輪ゲートウェイ駅の整備やＪＲ車両基地跡の大規模な土地利用転換が実施され、広域交通のアクセスに優れた品川駅との相乗効果を発揮しながら、拠点性の向上を図ることが期待されています。

このため、国際交流拠点・品川の実現に向けて、国際競争力強化に資する高質な機能が集積する複合市街地の形成を進めています。

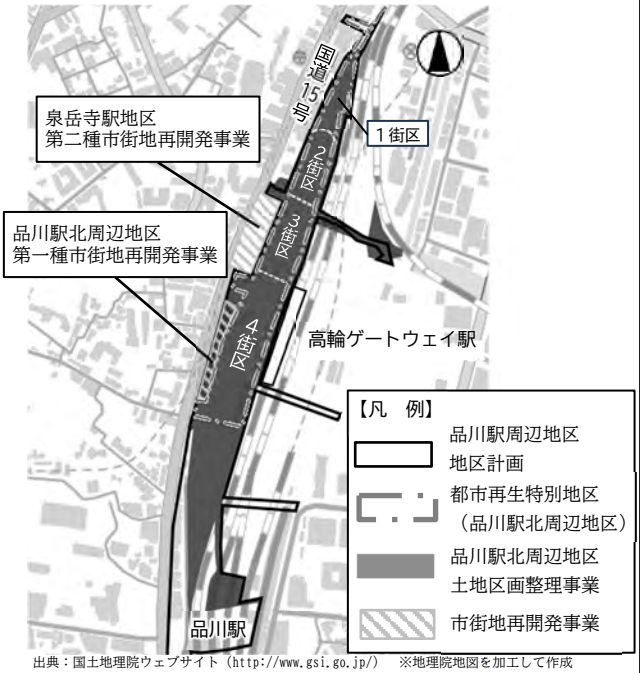
２　経　緯

・平成26年９月
　品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2014 の策定（東京都）
・平成28年４月
　品川駅周辺地区地区計画の都市計画決定
　品川駅周辺土地区画整理事業の都市計画決定
・平成28年７月
　品川駅北周辺地区土地区画整理事業の事業計画の認可
・平成29年11月
　泉岳寺駅地区地区計画の都市計画決定
　泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業の都市計画決定
・平成31年２月
　泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業の事業計画の決定
・平成31年４月
　品川駅周辺地区地区計画の都市計画変更
　都市再生特別地区の都市計画変更(品川駅北周辺地区)
・令和２年２月
　品川駅周辺土地区画整理事業の都市計画変更
・令和２年３月
　品川駅･田町駅周辺まちづくりガイドライン 2020 の策定（東京都）
・令和３年11月
　品川駅周辺地区地区計画の都市計画変更
　都市再生特別地区の都市計画変更（品川駅北周辺地区）
・令和４年６月
　品川駅周辺地区地区計画の都市計画変更
・令和４年10月
　品川駅北周辺地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定
・令和６年４月
　品川駅周辺地区地区計画の都市計画変更
・令和７年３月
　まちびらき（４街区開業）
・令和８年３月
　１～３街区開業

３　今後の取組

令和８年度以降も事業の推進に向けて、関係者及び関係機関と十分な協議及び調整を進めます。

○ 品川駅北周辺地区　位置図



出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

３－８　品川駅周辺のまちづくり (3)　品川駅街区地区	所管課	街づくり推進担当

１　事業の概要

品川駅街区地区は、ＪＲ在来線、東海道新幹線、京浜急行本線が乗り入れるターミナル駅である品川駅や国道 15 号沿道を含む地区です。

近年の羽田空港国際化やリニア中央新幹線の整備計画等を踏まえ、広域交通の結節点として、品川駅の機能強化が求められています。

このため、京急品川駅における連続立体交差事業及び鉄道駅総合改善事業、ＪＲ品川駅北口の改良により、駅の利便性向上を図ります。

また、東西の連絡性を高める自由通路の延伸や国道 15 号の上空を活用した品川駅西口駅前広場等の都市基盤強化についても予定されています。

今後は、国際交流拠点・品川の実現に向けて、鉄道上空を有効活用し、自由通路等の都市基盤と建築物の一体的整備を行うことで、世界中から先進的な企業と人材が集い、多様な交流から新たなビジネス・文化が生まれるまちづくりを推進し、国際競争力強化に資する高質な機能が集積する複合市街地の形成を進めます。

２　経　緯

・平成26年９月
　品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014の策定（東京都）

・平成28年４月
　品川駅周辺地区地区計画の都市計画決定
　品川駅周辺土地区画整理事業の都市計画決定

・平成31年４月
　品川駅街区地区土地区画整理事業の事業計画の認可

・令和２年２月
　品川駅周辺土地区画整理事業の都市計画変更

・令和２年３月
　品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020の策定（東京都）

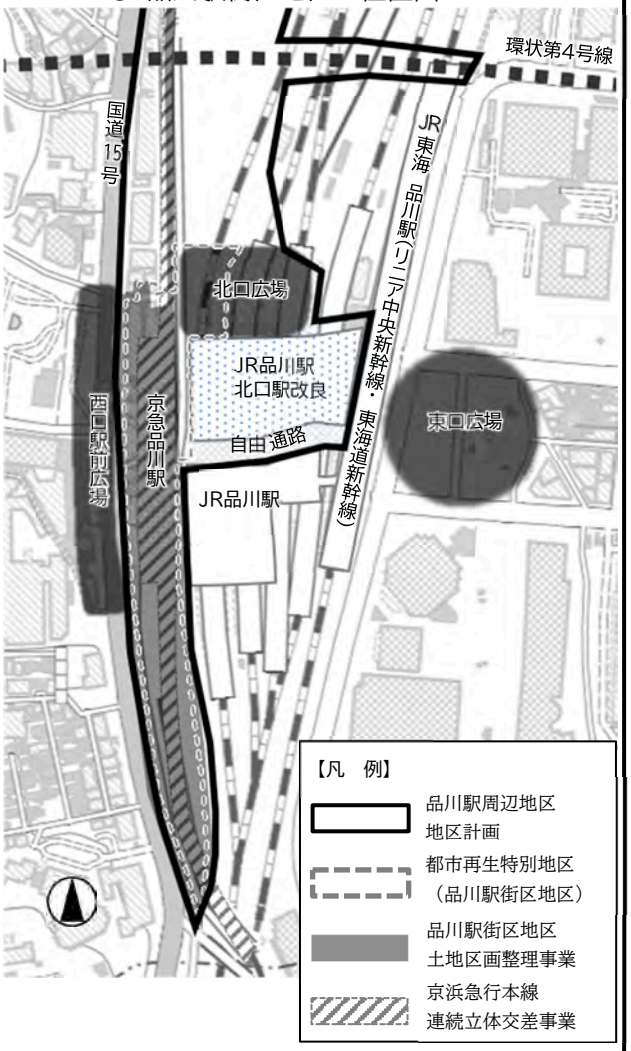
・令和４年６月
　品川駅周辺地区地区計画の都市計画変更

・令和６年４月
　品川駅周辺地区地区計画の都市計画変更
　都市再生特別地区の都市計画変更（品川駅街区地区）

３　今後の取組

令和８年度以降も事業の推進に向けて、関係者及び関係機関と十分な協議及び調整を進めます。

○ 品川駅街区地区　位置図



出典：国土地理院ウェブサイト（http://www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

３－８ 品川駅周辺のまちづくり (4) 品川駅西口地区	所管課	再開発担当 街づくり推進担当

1　事業の概要

品川駅西口地区は、品川駅の西側に位置し、幹線道路である国道15号や環状第４号線等に囲まれた地区です。

この地区内では、大規模なホテルが集積し、変化に富んだ地形や緑が保全されている一方で、駅や周辺地域との歩行者ネットワークや地区内の回遊性の不足が課題となっています。

今後は、国際交流拠点・品川の実現に向けて、多様な都市機能の導入と緑豊かな空間の調和がとれた複合市街地を形成するとともに、周辺へのアクセス性に配慮した歩行者ネットワークの形成により、地域に開かれたまちづくりを進めます。

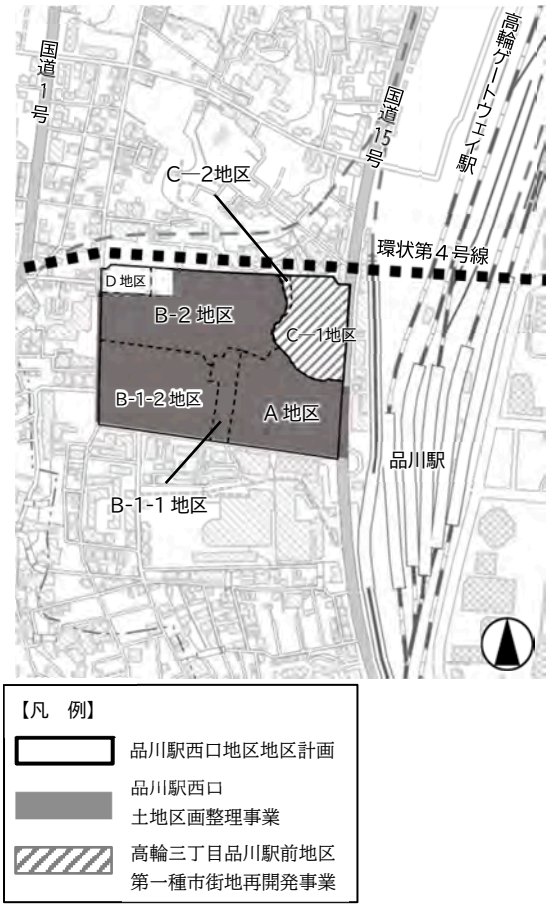
2　経　緯

・平成26年９月
　品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014の策定（東京都）
・平成30年６月
　品川駅西口地区地区計画の都市計画決定
・令和２年３月
　品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020の策定（東京都）
・令和４年11月
　品川駅西口地区地区計画の都市計画変更
　品川駅西口土地区画整理事業の都市計画決定
・令和４年12月
　高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定
・令和５年６月
　品川駅西口土地区画整理事業の事業計画の認可
・令和６年２月
　高輪三丁目品川駅前地区市街地再開発組合の設立認可
・令和７年 12 月
　品川駅西口地区地区計画の都市計画変更

3　今後の取組

令和８年度以降も事業の推進に向けて、関係者及び関係機関と十分な協議及び調整を進めます。

○ 品川駅西口地区　位置図



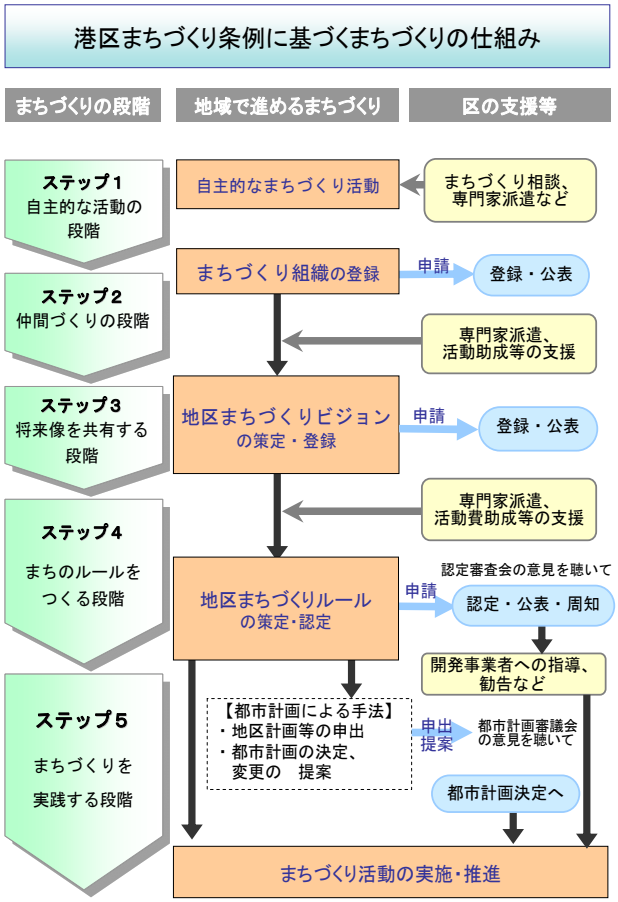
出典：国土地理院ウェブサイト（http:// www.gsi.go.jp/）　※地理院地図を加工して作成

3－9　地区まちづくりに係る支援制度	所管課	都市計画課 開発指導課 各総合支所まちづくり課

1　まちづくり相談

住民の発意によるまちづくりを支援するため、まちづくりに関する情報提供や相談・調整を行っています。

各総合支所と支援部が連携し、まちづくりの相談に対する制度の充実を図りながら、住民の発意によるまちづくりを積極的に支援しています。



2　まちづくりコンサルタント派遣

あらかじめ区に登録しているコンサルタント（都市計画・建築設計・不動産・税等の専門家）を講演会や研究会等の講師、計画立案のアドバイザー等として派遣する制度です。

区民を含むグループが自主的なまちづくりを目指し、まちづくり活動を行う場合に派遣します。

○ 派遣回数

年度	5	6	7
回数	19	14	14

3　まちづくり活動助成

区民参画によるまちづくりの推進を図るため、平成 20 年度から港区まちづくり条例に基づき、区民が主体となって行う地域のまちづくり活動に対して、まちづくりの段階に応じ助成しています。

(1) 対象者

まちづくり組織（港区まちづくり条例に基づく登録団体）

(2) 対象事業

・地区まちづくりビジョンの登録のための活動

・地区まちづくりルールの認定のための活動

・地区まちづくりルールの実現のための活動

(3) 対象経費

説明会資料の印刷費、基礎調査、素案作成業務の委託料など

第４章　住　宅　事　業

４－１　区民向け住宅事業	所管課	住　宅　課

１　区民向け住宅の建設、建替え

港区基本計画に基づき、シティハイツ車町は建替え中です。

２　中堅所得者向け住宅の転用

中堅所得者向け住宅の在り方を検討し、平成 29 年度から特定公共賃貸住宅シティハイツ港南において、高齢型住戸への転用を開始しました。現在、35 戸を転用しています。

３　都営住宅の移管

平成元年に、東京都と 23 区との間で概ね１団地 100 戸程度までの都営住宅を区に移管することが合意されました。

区は、平成６年のシティハイツ白金をはじめ、これまで６団地を受入れ、区営住宅として管理しています。

４　区民向け住宅の管理

特定公共賃貸住宅、区営住宅及び区立住宅については令和６年４月から、地域優良賃貸住宅については令和８年１月から、いずれも令和 11 年３月までの期間、東急コミュニティー・東急セキュリティ共同事業体が指定管理者として管理運営業務を行っています。

○ 区民向け住宅の一覧

種別	住宅名	所在地	戸数（世帯）	戸数（単身）	駐車場区画数	しゅん工年月	併設施設 *4	備考
特定公共賃貸住宅 420 戸	シティハイツ港南	港南 3-3-17	130(35) *1	－	94 *2	H8.3	港南図書館、港南の郷等	
	シティハイツ竹芝	芝 1-8-23	87	－	30	H10.2	障害保健福祉センター等	
	シティハイツ桂坂	高輪 2-13-8	33	20	39 *3	H13.5	桂坂職員住宅、都民住宅	
	シティハイツ神明	浜松町 1-13-1	130	20	40	H20.3	エコプラザ	
区営住宅 264 戸	シティハイツ白金	白金 3-7-9	18	－	－	S50.1	－	H6.4 移管
	シティハイツ港南	港南 3-3-17	49	－	94（再掲）	H8.3	港南図書館、港南の郷等	
	シティハイツ六本木	六本木 6-5-25	26	24	－	H29.6	－	H8.2 移管
	シティハイツ一ツ木	赤坂 5-2-50	24	－	－	S55.3	－	H11.4 移管
	シティハイツ芝浦	芝浦 3-5-34	50	26	－	H26.9	障害者グループホーム芝浦	H12.4 移管
	シティハイツ第2芝浦	芝浦 3-5-35	27	－	－	H6.9	－	H12.4 移管
	シティハイツ桂坂	高輪 2-13-8	12	8	39（再掲）	H13.5	桂坂職員住宅、都民住宅	
	シティハイツ車町	－	－	－	－	－	－	建替え中 H15.5 移管
区立住宅 147 戸	シティハイツ高輪	高輪 1-16-25	65	－	－	H7.2	高輪地区総合支所等	
	シティハイツ赤坂	赤坂 4-18-13	56	－	25	H7.12	赤坂地区総合支所等	
	シティハイツ港南	港南 3-3-17	26	－	94（再掲）	H8.3	港南図書館、港南の郷等	

種別	住　宅　名	所　在　地	戸数（世帯）	戸数（単身）	駐車場区画数	しゅん工年月	併設施設 *4	備考
地域優良賃貸住宅 20戸	シティハイツ高浜	芝浦4-3-28	20	－	－	R7.10	障害者グループホーム高浜	

*1　特定公共賃貸住宅シティハイツ港南の戸数は、高齢型住戸35戸を含みます。
*2　シティハイツ港南の駐車場は特定公共賃貸住宅、区営住宅及び区立住宅の合計94区画です。
*3　シティハイツ桂坂の駐車場は特定公共賃貸住宅及び区営住宅の合計39区画です。
*4　民設民営施設は含みません。

5　区民向け住宅等の入居者募集

指定管理者が、公募計画等に基づき、区民向け住宅等の入居者募集を実施しています。

○ 区民向け住宅募集実施状況（令和７年度）

内　　容	区　　分	募集期間	募集戸数（戸）	申込者数（人）	倍率（平均）
６月区民向け住宅入居者募集	区営（家族）	6/2～6/13	1	79	79.0
	区営（単身）		1	176	176.0
	区立（家族）		1	24	24.0
	特定公共賃貸（家族）		3	15	5.0
12月区民向け住宅入居者募集	区営（家族）	12/1～12/12	1	83	83.0
	区立（家族）		4	35	8.7
	特定公共賃貸（家族）		4	63	15.7
３月区民向け住宅入居者募集	区立（家族）	3/2～3/13	2	35	17.5
	特定公共賃貸（家族）		2	18	9.0
	特定公共賃貸（単身）		1	39	39.0
	特定公共賃貸(高齢型)		2	18	9.0
	地域優良賃貸（家族）		13	118	9.0

○ 都営住宅地元割当募集実施状況（令和７年度）

内　　容	区　　分	募集期間	募集戸数（戸）	申込者数（人）	倍率（平均）
６月都営住宅地元割当入居登録者募集	都営	6/2～6/13	5	118	23.6
12月都営住宅地元割当入居登録者募集	都営	12/1～12/12	1	74	74.0

４－２　建築物耐震診断等の助成	所管課	建　築　課

建築物の安全性に対する意識を啓発し、災害に強いまちづくりを目指すことを目的として、建築物の所有者が建築物の耐震診断や耐震改修工事に要した費用の一部を助成しています。

１　港区戸建て住宅等耐震化支援事業実施要綱

(1) 支援の内容

① 耐震診断

② 戸建て住宅等耐震アドバイザー派遣

(2) 対象建築物

【共通要件】

平成 12 年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した区内の木造の２階建て以下の住宅又は長屋で、個人が所有するもの

【個別要件】

① 耐震診断

在来軸組工法の建築物

② 戸建て住宅等耐震アドバイザー派遣

昭和 56 年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築したものについては共通要件のほか非木造の住宅も対象

(3) 助成対象者

建築物の所有者又は居住者(個人に限る。)

(4) 診断料及び派遣料

無料

(5) 診断の実施

令和７年度の耐震診断は、一般社団法人港区建築設計事務所協会に委託しました。

２　港区建築物耐震診断助成要綱（令和８年４月改正）

(1)　対象建築物

昭和 56 年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した区内の建築物で、住宅、長屋、下宿、共同住宅、幼稚園、診療所、病院、公衆浴場、児童福祉施設等、集会所（町会・自治会会館）、災害時協定建築物、一般緊急輸送道路沿道建築物

(2)　助成対象者

建築物の所有者（区分所有建築物、共有建築物又は集会所（町会・自治会会館）にあっては、その代表者）

(3)　助成金額

①　木造の住宅、下宿の建築物については、耐震診断に要した費用の３分の２（助成限度額 20 万円）

②　木造の長屋、共同住宅、幼稚園、診療所、病院、公衆浴場、児童福祉施設等、集会所（町会･自治会会館）の建築物については、耐震診断に要した費用の３分の２（助成限度額 24 万円）

③　非木造の住宅、長屋、下宿の建築物については、耐震診断に要した費用の３分の２（助成限度額 100 万円）

④　非木造の幼稚園、診療所、病院、公衆浴場、児童福祉施設等、集会所（町会・自治会会館）、災害時協定建築物の建築物については、耐震診断に要した費用の３分の２（助成限度額 150 万円）

⑤　非木造の分譲マンションについては、耐震診断に要した費用の全額（助成限度額 450 万円）

⑥　非木造の賃貸マンションについては、耐震診断に要した費用の３分の２（助成限度額 300 万円）

⑦　一般緊急輸送道路沿道建築物については、耐震診断に要した費用の３分の２（助成限度額 300 万円）

３　港区民間建築物耐震化促進事業実施要綱（令和８年４月改正）

(1)　対象建築物

次の要件に該当する区内の建築物

【共通要件】

昭和 56 年５月 31 日以前（木造の住宅、長屋で耐震改修工事の場合は昭和 56 年６月１日から平成 12 年５月 31 日以前までの期間を含む。）に建築確認を受けて建築した建築物で、原則として建築基準法に適合しているもの

【個別要件】

①　木造の住宅、長屋、共同住宅

ア　耐震化基準未満のもので、上部構造評点Ｉｗ値を 1.0 以上とするために行う耐震改修工事（補強設計を含む。）

イ　区の戸建て住宅等耐震化支援事業の耐震診断受託者の判定又は港区建築物耐震診断助成要綱に定める機関の評定等を受けているもの

②　非木造の住宅、長屋、マンション、災害時協定建築物、一般緊急輸送道路沿道建築物

ア　耐震化基準未満のもので、構造耐震指標Ｉｓ値を 0.6 以上とするために行う補強設計・耐震改修工事

イ　港区建築物耐震診断助成要綱に定める機関の評定等を受けているもの

(2)　助成対象者

前記の対象建築物を所有し、耐震改修工事等を行う者（区分所有建築物、共有建築物にあっては、その代表者）

(3)　助成金額

【補強設計】

①　非木造の住宅、長屋は、要した費用の３分の２（助成限度額 50 万円）

②　マンション、災害時協定建築物、一般緊急輸送道路沿道建築物は、要した費用の３分の２（助成限度額 200 万円～500 万円）

【耐震改修工事】

①　木造の住宅、長屋、共同住宅は、補強設計を含み要した費用の３分の２（助成限度額 400 万円）

②　昭和 56 年６月１日から平成 12 年５月 31 日までに建築確認を受けて建築した木造の住宅、長屋は、補強設計を含み要した費用の２分の１（助成限度額 100 万円）

③　非木造の住宅、長屋は、要した費用の３分の２（助成限度額 600 万円）

④　分譲マンションは、要した費用の２分の１（助成限度額 7,000 万円）

⑤　賃貸マンション、災害時協定建築物は、要した費用の２分の１（助成限度額 3,000 万円）

⑥　一般緊急輸送道路沿道建築物は、要した費用の３分の２（助成限度額 7,000 万円）

【建替え】

木造・非木造の個人が所有し自己居住用の一戸建ての住宅は、要した費用の３分の１（助成限度額 100 万円）

【建替え・除却】

① 分譲マンションは、要した費用の３分の１（助成限度額 7,000 万円）

②　一般緊急輸送道路沿道建築物は、要した費用の３分の１（助成限度額 1,500 万円～3,000 万円）

４　港区特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業実施要綱（令和８年４月改正）

(1)　対象建築物

次の要件に該当する区内の建築物

①　特定緊急輸送道路の沿道建築物（※１）

②　原則として、建築基準法に適合している建築物

③　耐震化指針（※２）に適合する事業であること

※１　東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（以下「耐震化

推進条例」という。）に定める特定緊急輸送道路に接する沿道建築物で、高さに関する要件に該当するもの

※２　耐震化推進条例に定める沿道建築物の耐震化の実施についての技術的な指針

(2)　助成対象者

建築物の所有者（区分所有建築物、共有建築物又は集会所（町会・自治会会館）にあっては、その代表者）

(3)　助成金額

①　耐震診断（平成 28 年度で終了。）

②　耐震補強設計、耐震改修工事及び建替え・除却

規模に応じて算出した額以内で、耐震補強設計は最大 10 分の 10、耐震改修工事は最大 10 分の９、建替え・除却は最大 30 分の 11

５　港区ブロック塀除却・設置工事等支援事業実施要綱

【ブロック塀等除却・設置工事費用助成】

(1)　対象工事

次の要件に該当するブロック塀等

①　区内の道路（一般の交通の用に供する道を含む。）沿いに設けられた安全性を確認できないブロック塀等

②　除却をしようとするブロック塀等の高さが前面道路の路面の中心から 1.2mを超えるブロック塀等

③　建築基準法第６条に基づく確認申請による建築確認を受けたものについては、検査済証が発行されるブロック塀等（設置工事の場合）

④　建築物の解体及び建築に伴う除却・設置工事でないブロック塀等

⑤　不動産の譲渡又は売買を目的とするために係る除却・設置工事でないブロック塀等

(2)　助成対象者

除却・設置工事に係るブロック塀等が存する土地の全部又は一部の所有者で、次のいずれかに該当する者

①　個人

②　マンション等の管理組合

③　中小企業者（宅地建物取引業者その他不動産賃貸業等を営む者を除く。ただし、ブロック塀等耐震アドバイザー派遣事業（以下「アドバイザー派遣」という。）を利用し、耐震化が必要と判断された場合は、助成の対象）

(3)　助成金額

①　除却工事

6,000 円/m以内（アドバイザー派遣を利用した場合は費用の全額かつ 150 万円以下）

②　除却に伴う新規塀の設置工事

１万円/m以内又は設置に要した費用の２分の１の少ない方の額（助成限度額 20 万円）（アドバイザー派遣を利用した場合は費用の２/３かつ 100 万円以下）

【ブロック塀等耐震アドバイザー派遣】

(1)　対象物

区内の道路（一般の交通の用に供する道を含む。）に面するブロック塀等

(2)　派遣対象者

ブロック塀等の所有者で、次のいずれかに該当する者

①　個人

②　マンション等の管理組合

③　中小企業者（宅地建物取引業者その他不動産賃貸業等を営む者を除く。）

④　宗教法人、社会福祉法人等

(3)　派遣料

無料

(4)　派遣内容

上限回数　同一所有者に対し３回

6　港区がけ・擁壁改修工事支援事業実施要綱（令和８年３月改正）

【がけ・擁壁改修工事費用助成】

(1)　対象工事

次のいずれにも該当する区内のがけ・擁壁の工事

①　高さ２ｍを超える擁壁の新設工事（既存擁壁の築造替えも含む。）

②　建築確認又は開発許可とその工事完了検査を受けたもの

(2)　助成対象者

がけ・擁壁の所有者で、次のいずれかに該当する者

①　個人

②　マンション等の管理組合

③　中小企業者（宅地建物取引業者その他不動産賃貸業等を営む者を除く。）

④　宗教法人、社会福祉法人等

(3)　助成金額

改修工事に要した費用の３分の２とし、助成限度額は 1,200 万円（土砂災害（特別）警戒区域内の場合は、5,000 万円）

【がけ・擁壁改修工事アドバイザー派遣】

(1)　対象物

高さ２ｍを超える区内のがけ・擁壁

(2)　派遣対象者

がけ・擁壁の所有者で、次のいずれかに該当する者

①　個人

②　マンション等の管理組合

③　中小企業者（宅地建物取引業者その他不動産賃貸業等を営む者を除く。）

④　宗教法人、社会福祉法人等

(3)　派遣料

無料

(4)　派遣内容

①　上限回数　１年度当たり３回

②　派遣時間　１回当たり２時間程度

③　派遣者　一級建築士を有する技術者

○ 実績

事業名＼年度			5	6	7
件数	木造無料診断		10	12	14
	戸建て住宅等耐震アドバイザー派遣		2	3	4
	建築物耐震診断助成	木造	1	0	0
		非木造	6	7	8
		一般緊急輸送道路沿道	3	12	4
		特定緊急輸送道路沿道	－※３	－※３	－※３
	民間建築物耐震化促進・特定（補強設計）	非木造	4	3	3
		一般緊急輸送道路沿道	0	2	2
		特定緊急輸送道路沿道	3	4	1
	民間建築物耐震化促進・特定（改修工事）	木造	0	1	0
		非木造	5	0	6
		一般緊急輸送道路沿道	0	0	2
		特定緊急輸送道路沿道	1	2	2
	民間建築物耐震化促進・特定（建替え・除却）	木造住宅	6	3	2
		分譲マンション	2	0	0
		一般緊急輸送道路沿道	1	0	3
		特定緊急輸送道路沿道	1	6	1
	ブロック塀等除却・設置工事		3	4	4
	ブロック塀等耐震アドバイザー派遣		12	11	9
	がけ・擁壁改修工事費用助成		2	3	2
	がけ・擁壁改修工事アドバイザー派遣		8	21	16

事業が年度をまたがる場合は、完了年度の件数

※３　平成 28 年度で終了

４－３　分譲マンション等支援	所管課	マンション総合調整担当 建築課 開発指導課

1　港区分譲マンション等耐震化支援要綱

(1)　事業の目的

昭和 56 年５月 31 日以前（（２）①から③まで）又は昭和 56 年６月１日から平成 12 年５月 31 日まで（（２）④）に建築確認を受けて建築された区内の分譲マンション又は賃貸マンションで、非木造のものを対象とし、建替え及び耐震改修に対して必要な支援を行うことにより、建築物の耐震化の促進を図り、安全で住み続けられる街づくりに資することを目的としています。

(2)　内　容

①　耐震アドバイザー派遣

分譲マンションの耐震化を検討する管理組合等に対し、無料で５回まで耐震アドバイザーを派遣する制度です。

○ 実績

年度	5	6	7
件数	8	9	7

②　建替え・改修支援コンサルタント派遣

管理組合等に対し、分譲マンション及び賃貸マンションの建替え及び耐震改修に関する専門的知識を有するコンサルタントを派遣し、勉強会、研究会等における講演、指導及び助言を行っています。

派遣回数は同一の建築物につき10回までとし、費用は区が負担します。

○ 実績

年度	5	6	7
件数	7	14	14

③　建替え・改修計画案等作成費用助成

分譲マンションの建替え及び耐震改修に関する調査及び計画案等の作成に要する費用を助成します。

○　実績

年度	5	6	7
件数	2	1	3

④　耐震確認調査費用助成

高経年新耐震基準の分譲マンションに対し、耐震性を再確認する調査に要する費用を助成します。

2　港区市街地再開発事業等補助金交付要綱

都心共同住宅供給事業又は優良建築物等整備事業に要する費用の一部を補助することにより、市街地環境の整備、良好な市街地住宅の供給及び防災性の向上を促進します。

3　港区マンション再生法容積率等許可要綱

生命・身体への危険性(耐震性不足、火災安全性不足及び外壁等剥落危険性)又は住宅の基本的条件となる生活インフラに問題(配管設備腐食等及びバリアフリー不適合)があるマンションの建替えを推進するため、マンションの再生等の円滑化に関する法律(平成 14 年法律第 78 号)第 163 条の 59 第１項の規定に基づき、一定規模以上の敷地面積で、市街地環境の整備改善につながる建築計画について、容積率等を緩和する制度です。

○　実績（区・東京都所管件数の合計）

年度	5	6	7
件数	1	1	1

４－４　単身者向け共同住宅等の建築及び管理に関する指導	所 管 課	マンション総合調整担当

１　事業の目的

単身者向け共同住宅等の建築及び管理に関する基本的事項を定めることにより、良質な単身者向け共同住宅等の整備を促し、もって地域における生活環境の維持及び向上を図るとともに、良好な近隣関係の形成に資することを目的としています。

２　内　容

(1) 対象建築物

住戸の専用面積37平方メートル未満の住戸が７戸以上ある共同住宅（寮、寄宿舎及び下宿を含む。）及び長屋

(2) 手続等

建築確認申請前に、計画書に設計図書等を添付した上で区長に届け出て、協議が必要です。また、工事が完了したときは、完了届の速やかな提出を求めています。

(3) 建築に関する基準

住戸の専用面積は 25 平方メートル以上（ただし、商業地域においては、総戸数の２分の１未満の戸数を 20 平方メートル以上とすることも可）とし、ほかに管理人室、駐車施設、駐輪施設、廃棄物保管施設、家族向け住戸の設置、緑化及び周辺の生活環境への配慮等を定めています。

(4) 管理に関する基準

管理人の配置、使用規則等の作成、近隣住民との協議及び維持管理等について定めています。

３　経　緯

・昭和 59 年 11 月

東京都港区ワンルーム形式集合建築物の建築指針の施行

・平成９年７月

港区ワンルーム形式共同住宅の建築計画に関する指導要綱の施行

・平成 17 年４月

港区単身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例の施行

・令和元年 10 月

対象建築物に単身者向け長屋を追加し、条例の名称を港区単身者向け共同住宅等の建築及び管理に関する条例に改正

４　実　績

○ 事前協議件数

年度	5	6	7
件数	8	14	6

４－５　港区開発事業に係る定住促進指導	所 管 課	マンション総合調整担当

１　事業の目的

開発事業に対して、適切な指導をすることで、住宅の確保と良好な市街地環境の整備を図り、多様な人々がいきいきと暮らせるまちの実現に寄与することを目的としています。

２　内　容

（1）適用範囲

敷地面積が500平方メートル以上又は延べ面積が3,000平方メートル以上の建築物に係る開発事業

（2）住宅の付置等

延べ面積が 3,000 平方メートル以上の場合には、延べ面積に対して、10 パーセントの割合に相当する面積を良質な住宅又は生活に便利な施設（以下「生活利便施設等」といいます。）として付置するよう指導しています。生活利便施設等を開発事業区域内に建設することが困難で、区長がやむを得ないと認めた場合には、区内のほかの場所に建設することができます。

（3）定住協力金

生活利便施設等を開発事業区域内に建設することが困難で、区長がやむを得ないと認めた場合には、生活利便施設等の建設に代えて、定住支援事業又は住環境整備事業のための協力金を拠出することができます。

（4）公共施設等の整備

敷地面積が 3,000 平方メートル以上の開発事業は、その区域の状況に合わせた公共施設等の整備を指導しています。

３　経　緯

・昭和 60 年６月
　大規模建築物等の建設計画の事前協議に関する指導要綱の施行（平成３年６月廃止）

・平成３年６月
　港区開発事業に係る定住促進指導要綱及び実施要領の施行

・平成 15 年６月
　要綱を改正
　付置の選択肢に生活利便施設等を追加

・平成 23 年 10 月
　要綱及び要領を改正
　延べ面積に対して生活利便施設等を付置する割合の見直し

・平成 28 年７月
　要綱及び要領を改正
　生活利便施設等の内容の追加

・令和６年 10 月
　要領を改正
　生活利便施設等の内容の追加及び付置の係数の見直し

４　実　績

○ 住宅等付置協議

年度	協議の成立（件）	住宅付置（件）	新規協議住戸数（戸）	生活利便施設等（件）
5	47	29	1,339	11
6	47	25	2,021	25
7	43	24	1,074	22

４－６　すまいの各種専門相談	所 管 課	マンション総合調整担当

１　事業の目的

住まいに関する諸問題の相談に対し、専門的な立場から必要な指導及び助言を行います。

２　内　容

・相談時間　：　午後１時～午後４時（予約制：１人当たり１時間）

※マンション建替え等相談については午後１時 30 分～午後４時 30 分（予約制：１人当たり１時間）

・相談場所　：　港区役所区民相談室

※マンション建替え等相談については港区役所６階会議室

○ 年度別相談件数

相談名	相談員	実施日	年度		
			5	6	7
すまいの税務相談	税理士	毎月第１・第２・第３・第４水曜日	87	119	112
すまいの不動産相談	宅地建物取引士	毎月第１・第３水曜日	47	52	39
すまいの建築相談	建築士	毎月第４火曜日	20	20	20
マンション管理の法律相談	弁護士	毎月第２・第４火曜日	32	55	49
マンション管理組合運営相談	マンション管理士	毎月第２・第４火曜日	30	24	28
マンション建替え等相談	建築士	毎月第３火曜日	－	－	－
計			216	270	248

※マンション建替え等相談は、令和８年度から事業を開始しました。

４－７　マンション管理・修繕等に関する支援事業	所 管 課	マンション総合調整担当

1　事業の目的

マンションの適正な管理及び計画的な修繕を促進するために、管理組合等に対して、専門家の派遣やマンションの維持管理に係る費用等の一部の助成等を行います。

(1) 管理アドバイザー派遣

分譲マンションの適正な維持管理及び老朽化対策について、専門的知識を有する管理アドバイザーを派遣しています。

○ 実績

年度	5	6	7
件数	13	11	20

(2) 劣化診断費用助成

建築後５年以上のマンションについて、建築物の屋上、壁面、鉄部、給排水管、電気設備等の劣化診断に要する費用の一部を助成しています。

○ 実績

年度	5	6	7
件数	34	26	33

(3) 分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成

分譲マンション管理組合の負担を軽減し、共用部分の適正な維持管理を支援するため、共用部分の修繕工事を行う資金を借り入れるための債務保証料を助成しています。

○ 申込資格及び助成額

申 込 資 格	・住宅金融支援機構によるマンション共用部分リフォーム融資（以下「機構リフォーム融資」といいます。）の承認を受けていること。 ・機構リフォーム融資を受けるに当たり、公益財団法人マンション管理センター又は一般財団法人住宅改良開発公社（以下「保証機関」といいます。）に債務保証を委託していること。
助　成　額	150 万円を限度として、保証機関に支払った債務保証料の額

○ 実績

年度	5	6	7
件数	4	6	6

(4) 共同住宅宅配ボックス設置費用助成

居住者の生活利便性向上と宅配の運転手の負担軽減を目的として、宅配ボックスの設置に係る費用の一部を助成します。

※令和７年度から令和 11 年度までの臨時事業

年度	7
件数	10

(5) マンションセミナー

分譲マンションの区分所有者等を対象に、「港区分譲マンションセミナー」を実施しています。

第１回

・開　催　日　令和７年７月５日（土）
・場　　所　港区役所９階会議室
・講演テーマ　「知っておきたい！マンション管理の裏側と管理会社とのコミュニケーション術」
・参　加　者　51 名

第２回

・開　催　日　令和８年１月 17 日（土）
・場　　所　港区役所９階会議室
・講演テーマ　「マンション関係法および標準管理規約の改正について」
・参　加　者　42 名

(6) プッシュ型支援（働きかけ支援）

管理不全のマンションや管理状況に課題のあるマンションに対して、区から能動的に働きかけ、管理アドバイザーを派遣するなど、管理組合が自ら適正な維持管理に取り組める体制づくりを支援します。

○ 支援件数

区分＼年度	5	6	7
管理不全マンション	3	3	3
課題のあるマンション	3	4	3

2　マンション管理計画認定制度

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、マンションの管理組合が作成した管理計画が、一定の基準を満たす場合に、区の認定を受けることができる制度です。

○ 認定件数

種別＼年度	5	6	7
みなと認定マンション	10	33	22
みなと認定マンションプラス	6	9	8

４－８　エレベーター改修の助成	所管課	建　築　課

１　事業の概要

平成 18 年に発生したエレベーター事故を受けて法制化された安全装置等（戸開走行保護装置、地震時等管制運転装置及び耐震対策）の普及を促進するため、平成 28 年に港区マンションエレベーター安全装置等設置助成事業実施要綱を定め、マンションのエレベーターに安全装置等を設置する改修工事の費用の一部を助成してきました。

令和２年度から、要綱を港区エレベーター安全装置等設置助成事業実施要綱と改定し、助成対象建築物をマンション以外にも拡充しています。

令和５年度から、助成対象・助成率を拡充しています。

２　対象工事

区内にある次のいずれかに該当する建築物に設置されているエレベーターに、新たに戸開走行保護装置を設置する場合、あるいは、戸開走行保護装置を設置済みで、他の安全装置を新たに設置する場合の改修工事

（１）マンション

共同住宅部分の床面積が建物全体の床面積の３分の２を超えるもの

（２）一般建築物

長期修繕計画又は維持保全計画を作成している建築物

３　助成対象者

建築物の所有者又は管理組合等。ただし、２（２）の建築物の助成対象者が法人の場合は、中小企業の事業活動の機会の確保のための大企業者の事業活動の調整に関する法律第２条第２項各号の規定に該当しない者

４　助成金額

（１）マンション

助成金額は、改修工事に要した費用の３分の２を限度とし、各安全装置等の最大助成率及び助成上限額まで

○ 各安全装置等の助成限度

安全装置等の名称	最大助成率 （助成上限額）
戸開走行保護装置	100%（最大 300 万円）
地震時等管制運転装置	３分の２（上限額なし）
耐震対策	３分の２（上限額なし）

（２）一般建築物

助成金額の算定対象となる各助成対象工事費の合計は1,187万５千円を限度とし、助成金額は各安全装置等の最大助成率及び助成上限額まで。なお、病院並びに高齢者及び障害者の施設に限り、マンションの助成率を適用した申請も可能

○ 各安全装置等の助成限度

安全装置等の名称	最大助成率 （助成上限額）
戸開走行保護装置	100%（最大 100 万円）
地震時等管制運転装置	50%（上限額なし）
耐震対策	50%（上限額なし）

５　助成実績

○ 助成対象建築物ごとの件数

年度	5	6	7
マンション	17	29	32
一般建築物	50	31	27

４－９　子育て世帯等に向けた住宅取得支援	所 管 課	マンション総合調整担当

１　事業の目的

新たに良質な住宅を取得する子育て世帯及び若年夫婦世帯に対し、住宅を取得するための手続に要する費用の一部を補助することにより、子育て世帯及び若年夫婦世帯の区内における定住化を促進し、区内において良質な住宅ストックの形成を図ります。

２　内　容

(1) 港区子育て世帯等住宅取得支援事業

【対象世帯】

子育て世帯（18 歳に達する日以後の最初の３月 31 日までの間にある者を含む世帯）及び若年夫婦世帯（申請者又はその配偶者等のいずれかが 40 歳未満の世帯）

【対象住宅】

住戸面積が50平方メートル以上の耐震性を有する住宅

※　従前は、次の認定メニューのいずれかの認定を要件としていましたが、令和８年４月１日付けで当該要件は廃止しました。

○ 認定メニュー

ＺＥＨ水準適合住宅、長期優良住宅、管理計画認定マンション、予備認定マンション、住宅性能評価取得住宅、こどもすくすく住宅

【補助金額】

一律10万円

○ 実績

年度	6	7
件数	0	20

(2) 住宅ローンの金利優遇措置に関する連携

子育て世帯及び若年夫婦世帯の住宅ローンに係る負担軽減のため、次の金融機関等と住宅ローンの金利優遇措置に関する連携を行っています。このことにより、港区子育て世帯等住宅取得支援事業の対象者は、住宅ローンの金利優遇が適用されます。

・令和６年 12 月：独立行政法人住宅金融支援機構

・令和７年　４月：芝信用金庫
株式会社ＵＩ銀行

４－10 居住促進支援事業	所管課	住宅課

1　港区民間賃貸住宅入居支援事業

様々な理由で現在の住まいから住み替えが必要であるにもかかわらず、新たな住まいが見つからず困っている高齢者世帯等の良好な居住環境の確保を図ります。

(1) 民間賃貸住宅の紹介

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第六ブロック及び公益社団法人全日本不動産協会東京都本部港支部の協力を得て、民間賃貸住宅を紹介します。

【対象要件】

① 区内に住所を有すること。
② 高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯、又は生活保護受給者世帯であること。
③ 独立して日常生活を営むことができること。
④ 現在住み替えが必要で、新たな住まいに困窮していること。
⑤ 転居先への救急通報システムの設置に了承すること（高齢者世帯に限る。）。
⑥ 賃貸借契約の締結に当たり、連帯保証人がいない場合、債務保証会社を利用すること。

○ 実績

年度	7
申請件数	175
成約件数	2

(2) 入居費用の一部助成

転居の理由が自己の責めによらない立ち退きによるもので、本事業(1)の紹介を受けた港区内の民間賃貸住宅と賃貸借契約を締結した場合は、入居費用の一部を助成します。

【対象要件】

① 住み替えの理由が、自己の責めによらない立ち退きであること。
② 本事業で区内の民間賃貸住宅の紹介を受け、当該住宅に入居することが決定し、当該住宅の所有者と賃貸借契約を締結していること。
③ 世帯の所得の合計が、3,228,000 円を超えていないこと。
④ 生活保護法の規定に基づく公的給付を受給していないこと。

【助成額】

下表に定める額を限度とし、次の①･②に掲げる額を合算して得た額

① 礼金相当分として、当該家賃月額の２倍以内で実際に要した額
② 仲介手数料相当分として、当該家賃月額相当額で実際に要した額

○ 助成限度額

世帯区分	助成限度額
単身世帯	360,000 円
２人以上世帯	480,000 円

○ 実績

年度	7
申請件数	0

(3) 債務保証会社の紹介

保証人がいないため港区内の民間賃貸住宅で賃貸借契約を締結できない場合は、区と協定を締結している債務保証会社を紹介します。

【対象要件】

① 区内に住所を有すること。
② 高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯、又は生活保護受給者世帯であること。
③ 独立して日常生活を営むことができること。
④ 賃貸借契約に当たり、連帯保証人となり得る親族若しくは知人がいないこと又は債務保証会社の利用が必須であること。
⑤ 世帯の所得が3,228,000円を超えていないこと。

⑥ 転居先への救急通報システムの設置に了承すること（高齢者世帯に限る。）。

(4) 債務保証契約の初回保証委託料の助成

債務保証会社に支払う委託料のうち、初回に支払う委託料を助成します。

【対象要件】

① 本事業の (3) の債務保証会社の紹介を受け当該債務保証会社を利用すること又は (1) の民間賃貸住宅の紹介を受け、区内の民間賃貸住宅と賃貸借契約を締結する際、家主が指定する債務保証会社を利用する必要があること。

② 世帯の所得が 3,228,000 円を超えていないこと。

【助成額】

下表に定める額を限度とし、実際に要した額

○ 助成限度額

世帯区分	助成限度額
単身世帯	60,000 円
２人以上世帯	80,000 円

○ 実績

年度	7
債務保証会社の紹介件数	0
初回保証委託料の助成件数	0

(5) 家主あんしんサポート保険による補償

単身高齢者世帯等が入居する住宅を対象に、賃貸戸室内における死亡事故による家主の損害を補償します。

【対象要件】

① 所在地が区内であること。

② 65 歳以上のひとり暮らし又は 65 歳以上の者を含む 60 歳以上の者で構成する世帯と賃貸借契約を締結している賃貸人等であること。

③ 保険を申請した時点の家賃が月額 20 万円以下であること。

○ 実績

年度	7
登録戸室数	75

※登録戸室数は年度末時点の累計戸数です。

※港区民間賃貸住宅入居支援事業は高齢者支援課が実施していた港区高齢者民間賃貸住宅入居支援事業を令和７年度から事業移管し、対象者を拡充して実施しています。

２　港区住宅確保要配慮者居住支援協議会

(1) 目的

高齢者、障害者、子どもを養育している者、その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議し、良好な居住環境の確保を図ることを目的として、令和６年 11 月に行政、学識経験者、地域福祉団体及び不動産関係団体で構成する港区住宅確保要配慮者居住支援協議会を設置しました。

(2) 開催実績

○ 開催回数

年度	6	7
回数	2	1

第５章　都　市　計　画

５－１　都市計画と都市計画決定	所管課	都市計画課

１　都市計画

都市計画は、現在及び将来の都市機能を確保し、発展の方向を決定していくものであり、地域住民に極めて密着したものといえます。

近年、住宅地への業務立地化が進み、土地利用の状況が大きく変化しつつある中で、地域特性を生かした土地利用の誘導を図るため、より一層計画的な街づくりを進めることが重要となっています。

区では、平成29年３月に策定したまちづくりマスタープランに掲げる全体構想と地区別まちづくりの方針に基づき、将来都市像「うるおいある国際生活都市」を目指します。

２　都市計画の決定権者

都市計画の決定は、地方分権一括法により平成12年４月から次の２つに大きく分けられます。

(1)　東京都が決定する都市計画

広域的観点から定めるべきもの（市街化区域や国道・都道など）や根幹的な施設等について定めます（国の利害に重大な関係がある都市計画は、国土交通大臣と協議し、同意を必要とします。）。

(2)　区が決定する都市計画

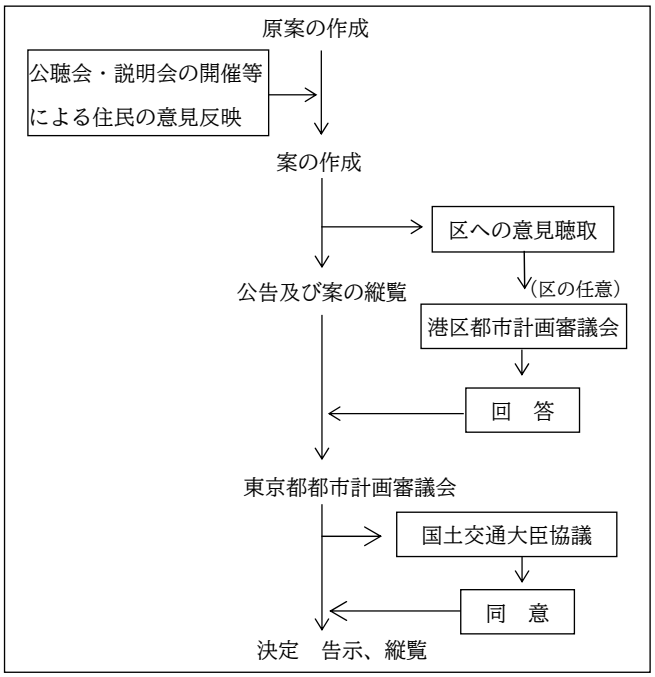
区が決定する都市計画については、東京都知事と協議して定めます。

ただし、特別区の場合、都市計画法第87条の３により市町村が定めることのできる都市計画のうち、一定のものについて東京都にその権限が留保されています。

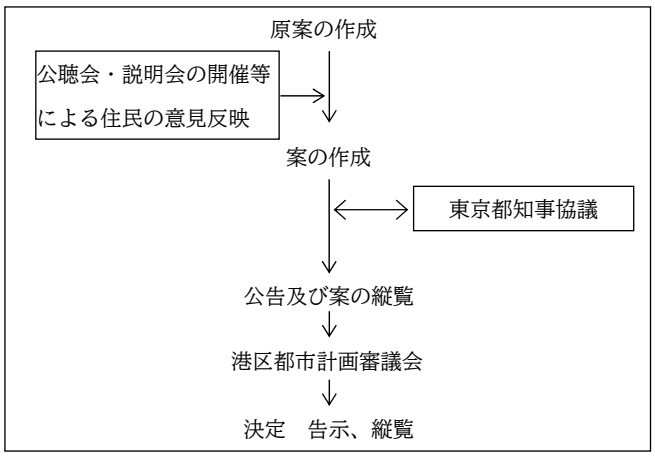
（都市計画決定一覧表参照）

３　決定の手続き

(1)　東京都が決定する都市計画



(2)　区が決定する都市計画



都市計画を立案する場合は、必要に応じて公聴会、地元説明会等を開催します。

さらに、計画案が固まると、都市計画案を公告し、２週間一般の縦覧に供します。この期間中に関係住民及び利害関係者は意見書を提出することができます。

○　都市計画決定一覧表

都市計画の種類		区決定	東京都決定
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			●
区域区分(市街化区域・市街化調整区域)			●
都市再開発方針等	都市再開発の方針		○
	住宅市街地の開発整備の方針		○
	拠点業務市街地の開発整備の方針		○
	防災街区整備の方針		○
地域地区	用途地域		◎
	特別用途地区	○	
	特定用途制限地域	○	
	特例容積率適用地区		◎
	高層住居誘導地区		◎
	高度地区・高度利用地区	○	
	特定街区	○1ha以下	◎1ha超
	都市再生特別地区		●
	特定防災街区整備地区	○	
	防火地域・準防火地域	○	
	景観地区	○	
	風致地区	○	○10ha以上 ※3
	駐車場整備地区	○	
	臨港地区	○重要港湾以外	●国際戦略港湾 又は国際拠点港湾 ○重要港湾
	歴史的風土特別保存地区		●
	第一種・第二種歴史的風土特別保存地区		●
	緑地保全地域	○	○ ※3
	特別緑地保全地区	○	○10ha以上 ※3
	緑化地域	○	
	(近郊緑地特別保全地区)		(●)
	流通業務地区		○
	生産緑地地区	○	
	伝統的建造物群保存地区	○	
	航空機騒音障害防止地区		○
	航空機騒音障害防止特別地区		○
促進区域	市街地再開発促進区域	○	
	土地区画整理促進区域	○	
	住宅街区整備促進区域	○	
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	○	

都市計画の種類				区決定	東京都決定
遊休土地転換利用促進地区				○	
被災市街地復興推進地域				○	
都市施設	道路	高速自動車国道・一般国道			●
		都道			○
		区道		○	
		自動車専用道路	首都高速道路		●
			上記以外		○
	都市高速鉄道				●
	軌道(都市高速鉄道に該当するものを除く)			○	
	駐車場			○	
	自動車ターミナル	一般自動車ターミナル		○	
		その他の自動車ターミナル		○	
	空港	空港法第４条第１項第２号空港			●
		空港法第５条第１項地方管理空港			○
		上記以外の空港		○	
	公園緑地	10ha 以上で国が設置			●
		10ha 以上で都道府県が設置			○
		その他		○	
	広場墓園	10ha 以上で国又は都道府県が設置			○
		その他		○	
	その他の公共空地・運動場			○	
	水道	水道用水供給事業用			○
		上記以外			◎
	電気・ガス供給施設				◎
	下水道	流域下水道			○
		公共下水道			◎ ※3
	汚物処理場・ごみ焼却場・ごみ処理場			○	
	産業廃棄物処理施設				○
	上記以外の供給施設・処理施設			○	
	河川	１級河川			●
		２級河川・運河			○
		準用河川・水路		○	
	大学・高等専門学校			○	
	上記以外の学校			○	
	図書館・研究施設・教育文化施設			○	
	病院・保育所・医療施設・社会福祉施設			○	

都市計画の種類		区決定	東京都決定
都市施設	市場・と畜場		◎
	火葬場	○	
	一団地の住宅施設	○	
	一団地の官公庁施設		●
	流通業務団地		○
	一団地の津波防災拠点市街地形成施設	○	
	一団地の復興拠点市街地形成施設	○	
	電気通信施設	○	
	防風・防火・防水・防雪・防砂施設	○	
	防潮施設	○	
市街地開発事業	土地区画整理事業	○	○50ha 超 ※4
	新住宅市街地開発事業		○
	工業団地造成事業		○
	市街地再開発事業	○	○3ha 超 ※4
	新都市基盤整備事業		○
	住宅街区整備事業	○	○20ha 超 ※4
	防災街区整備事業	○	○3ha 超 ※4
市街地開発事業等予定区域	新住宅市街地開発事業の予定区域		○
	工業団地造成事業の予定区域		○
	新都市基盤整備事業の予定区域		○
	区域面積 20ha 以上の一団地の住宅施設の予定区域	○	
	一団地の官公庁施設の予定区域		●
	流通業務団地の予定区域		○
地区計画等（※5）	地区計画	○	
	（再開発等促進区を定めるもの）	○	◎3ha 超
	（開発整備促進区を定めるもの）	○	
	防災街区整備地区計画	○	
	沿道地区計画	○	
	（沿道再開発等促進区を定めるもの）	○	◎3ha 超
	歴史的風致維持向上地区計画	○	
	集落地区計画	○	

※1 ◎は区部のみ東京都決定

※2 ●は大臣同意を要するもの

※3 2以上の区市町村の区域にわたるもの

※4 国又は都道府県等施行のもの

※5 地区計画等のうち一定の事項については、知事協議を要しない(令 13)

５－２　地　域　地　区	所管課	都　市　計　画　課

１　概　要

都市は、いろいろな用途や形態の建物が建ち、人口や産業が集中するとともに、あらゆる活動や生活が営まれています。

これらの建物が無計画、無秩序に建つと生活環境が悪化したり、生産・交通・都市施設等に影響を与え、都市機能が混乱し、住みにくく不便な街となります。

そこで、計画的な生活環境の保全や利便の増進を図るため、それぞれの地域にふさわしい土地利用として、建築物の用途や規模（建蔽率・容積率)、形態等を制限するための基本となる用途地域や特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域又は高度利用地区、特定街区などの地域地区を都市計画で定めています。

２　区の基本的な考え方

地域の特性や土地利用の方針に基づき、適時適切に用途地域等を見直します。

変更を行う場合には、用途・壁面の位置など必要な事項を地区計画で定めることを原則とします。

３　改正経緯等

東京都では、昭和 48 年の都市計画法等の改正による全面改正後、おおむね８年ごとに用途地域の一斉見直しを行っていましたが、平成 14 年に用途地域等に関する指定方針及び指定基準を定め、原則、地区計画を定めることを条件に適時用途地域の変更を行うこととしました。

区においても、令和５年に現行の用途地域等を維持することを基本に、地域地区等の一斉見直しを行い、その後は、この方針に基づき地区計画の決定と合わせて地域地区等を改正しています。

なお、東京都は平成 23 年に、原則によらず変更を行う必要がある地区もみられることから、地区計画を伴わない用途地域変更の方針を定めました。対象地区は下記のとおりです。

- 用途地域境界の基準としていた地形地物が変更した地区
- 再開発等促進区を定める地区計画に基づき土地利用転換が完了した地区
- 事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区
- 都市計画を伴わずに土地利用が転換した地区
- 建築物の建替えによる不燃化を促進すべき地区

4　用途地域等指定面積

○ 市街化区域及び市街化調整区域　　（令和８年４月現在）

	面　積（ha）	割　合（%）
市　街　化　区　域	2,022.2	99.3
市街化調整区域	14.8	0.7
合　　計	2,037.0	100

○ 用途地域　　（令和８年４月現在）

用途地域	面積(ha)	割合(%)	用途地域	面積(ha)	割合(%)
第一種低層住居専用地域	0.2	0.0	田園住居地域	－	－
第二種低層住居専用地域	－	－	近隣商業地域	87.1	4.3
第一種中高層住居専用地域	452.9	22.4	商業地域	643.1	31.9
第二種中高層住居専用地域	101.2	5.0	準工業地域	366.7	18.1
第一種住居地域	164.1	8.1	工業地域	－	－
第二種住居地域	206.9	10.2	工業専用地域	－	－
準住居地域	－	－	合　　計	2,022.2	100

○ その他地域地区　　（令和８年４月現在）

地域地区	面積(ha)	割合(%)	地域地区	面積(ha)	割合(%)
文教地区	127.2	6.3	中高層階住居専用地区	60.9	3.0
（第一種文教地区）	(93.7)	(4.6)	（第二種中高層階住居専用地区）	(29.3)	(1.4)
（第二種文教地区）	(33.5)	(1.7)	（第三種中高層階住居専用地区）	(31.6)	(1.6)
高度地区	922.9	45.6	特別工業地区	23.7	1.2
（第一種高度地区）	(0.2)	(0.0)	高層住居誘導地区	9.3	0.5
（第二種高度地区）	(－)	(－)	高度利用地区	36.2	1.8
(17m 第二種高度地区)	(207.2)	(10.2)	特定街区	11.2	0.6
(22m 第二種高度地区)	(201.2)	(9.9)	都市再生特別地区	58.9	2.9
（第三種高度地区）	(114.7)	(5.7)	防火地域	1,251.5	61.9
(17m 第三種高度地区)	(10.4)	(0.5)	準防火地域	770.7	38.1
(24m 第三種高度地区)	(164.9)	(8.2)	風致地区	77.2	3.8
（17m 高度地区）	(0.1)	(0.0)	（第二種風致地区）	(77.2)	(3.8)
（24m 高度地区）	(3.7)	(0.2)	駐車場整備地区	205.0	10.1
（31m 高度地区）	(9.8)	(0.5)	臨港地区	59.5	2.9
（35m 高度地区）	(97.7)	(4.8)			
（40m 高度地区）	(61.7)	(3.1)			
（50m 高度地区）	(34.0)	(1.7)			
（60m 高度地区）	(17.3)	(0.9)			

※　その他地域地区の割合は、用途地域指定面積に対する割合です。
　　端数処理のため、各項の和と計は必ずしも一致しません。

5－3 開発許可制度	所管課	開発指導課

1　開発許可制度の趣旨

昭和30年代に始まった経済の発展に伴う産業構造の変化は、全国的に産業と人口の都市への集中を引き起こし、広範な都市化現象が進行しました。特に大都市周辺部は、この現象が著しく、無秩序な市街地の拡散により、道路も排水施設もない不良市街地が形成されました。この結果、地方公共団体は、後追い的な公共施設の整備を求められ、きわめて非効率な整備を余儀なくされました。

このような弊害を除去し、健康的で文化的な生活を確保するため、昭和43年に制定された都市計画法では、都市及びその周辺部を、おおむね10年以内に市街化を促進する地域としての市街化区域と、当面の間市街化を抑制する地域としての市街化調整区域に区分し、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととしました。開発許可制度は、このような市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画等を担保するものとして創設されました。

市街化区域及び市街化調整区域においては開発行為を許可制とし、開発行為に対して一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内は一定のものを除き、開発行為を行わせないこととしました。

2　開発許可と区における指導

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

区画の変更とは、道路、河川、法定外公共物等の廃止、変更又は新設により一団の土地利用形態を変更することであり、形質の変更とは、土地の造成又は宅地以外の土地を宅地にする行為をいいます。

開発許可とは、以上の行為を500平方メートル以上の土地で行う場合に、区長の許可が必要となることをいいます。

開発許可に際しては、その土地利用計画が道路、下水道、消防水利等の公共施設の整備基準に適合している必要があります。区は、街づくり推進の一助として、開発行為を適切に規制、誘導し、安全で快適な都市基盤整備を実現するため、関連各部署と連携して指導しています。

○ 開発許可等件数

種別＼年度		5	6	7
開発許可等（件）		18	13	10
	開発許可（件）（開発行為同意も含む）	3	3	2
	変更許可（件）（開発行為変更同意も含む）	15	10	7
	地位の承継の承認（件）	0	0	1
開発登録簿写し交付（件）		418	464	488

開 発 許 可 一 覧 表　　（令和５年度～令和７年度）

※各年度に許可した物件の件数及び概要です。
４以前は令和４年度末時点で未完了の案件を記載しています。

年 度	No.	開発区域の地名・地番	開発区域の面積（㎡）	備　　考
参考 ４以前	1	港区南青山五丁目 14 番２外	5,371.50	
	2	港区赤坂九丁目 142 番 10 外	13,775.59	Ｒ５　変更許可
	3	港区赤坂二丁目 1712 番１外	16,221.80	Ｒ６　変更許可
	4	港区新橋四丁目９番１外	2,242.71	Ｒ５　変更許可
	5	港区芝浦一丁目１番１外	47,521.01	Ｒ７　変更許可
	6	港区虎ノ門三丁目 208 番外	2,517.21	Ｒ６　変更許可
	7	港区南青山四丁目 372 番の一部外	722.97	Ｒ５　変更許可
	8	港区虎ノ門二丁目 18 番１外	2,271.65	Ｒ５　変更許可
	9	港区西麻布四丁目 168 番６の一部外	1,671.33	Ｒ５　変更許可
	10	港区南青山五丁目 426 番	2,084.67	Ｒ５　変更許可
	11	港区虎ノ門一丁目 40 番８外	1,411.89	Ｒ６　変更許可
	12	港区南麻布五丁目３番６外	656.77	Ｒ５　変更許可
	13	港区赤坂四丁目 505 番	640.69	
	14	港区三田一丁目１番８	701.79	Ｒ７　変更許可
	15	港区南青山三丁目 85 番２外	5,127.28	Ｒ７　変更許可
	16	港区白金台五丁目 253 番 20 外	1,130.67	Ｒ６　変更許可
	17	港区海岸三丁目８番 11 外	848.40	Ｒ５　変更許可
5	1	港区赤坂二丁目 1433 番１外	15,323.10	Ｒ７　変更許可
	2	港区赤坂一丁目 901 番２外	3,665.92	Ｒ７　変更許可
	3	港区白金二丁目 520 番１	19,718.89	Ｒ７　変更協議
6	1	港区北青山三丁目 40 番 10 の一部外	669.33	
	2	港区港南四丁目 29 番５	4,000.60	
	3	港区西麻布二丁目 103 番 12 外	2,869.35	
7	1	港区高輪二丁目 333 番の一部外	2,860.80	
	2	港区高輪一丁目 701 番 10 外	1,833.41	

５－４　宅地造成及び特定盛土等規制法の許可	所管課	開発指導課

１　宅地造成及び特定盛土等規制法の趣旨

昭和 36（1961）年、全国的に梅雨前線豪雨が襲い、崖崩れや土砂の流出が起こり人命や財産に多大な被害をもたらしました。このため、実効性のある宅地造成の基準が緊急に求められ、昭和 37（1962）年に宅地造成等規制法（以下「宅造法」といいます。）が施行されました。

宅造法では宅地造成に伴い災害が生ずるおそれの大きい市街地等を宅地造成工事規制区域として都道府県知事等が指定し、区域内の造成工事では許可が必要となりました。

令和３(2021)年７月に静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、大規模な土石流災害が発生したことや、危険な盛土等に関する法律による規制が必ずしも十分でないエリアが存在していること等を踏まえ、宅地造成等規制法を抜本的に改正して、土地の用途にかかわらず、危険な盛土等を包括的に規制することとされ、宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」といいます。）として令和４(2022)年５月 27 日に公布されました（令和５(2023)年５月 26 日施行）。

宅造法では港区に規制区域はありませんでしたが、改正した盛土規制法において令和６年７月 31 日付で港区に規制区域が指定されました。

２　盛土規制法許可と区における指導

港区の市街化区域は全域規制区域になっており、一定規模以上の造成行為を行う場合には許可が必要です。

盛土の締固めや排水施設の設置、擁壁等の設置を技術的基準として定め、中間検査等で、適切な施工を指導します。

許可制度のほか、地域住民等による地域の盛土等の認識・通報を通じた不法・危険盛土等の未然防止や早期発見・対応により、盛土等に伴う災害防止を推進します。

許可違反の盛土等に加え、過去の工事によるもので危険な盛土等に対しては、土地所有者等に是正命令を実施します。従わない場合等には告発や厳しい罰則の対象となります。

港区では定期的に管内のパトロールを実施し、危険盛土の未然防止や早期発見に努めています。

○ 盛土許可等件数

種別＼年度		6	7
盛土許可等（件）		1	3
	盛土許可（件）（同意も含む）	1	1
	変更許可（件）（変更同意も含む）	0	2
みなし許可（開発許可を受けたもの）		1	1
盛土調書写し交付（件）		0	0

５－５　都　市　計　画　施　設	所管課	都市計画課

1　道　路

道路は、輸送機能、日常生活圏の連絡機能などのほかに、供給処理施設の収容空間・防災・環境保持・環境衛生等の上から多目的な機能を持ち、その果たす役割は極めて重要です。

また、都市計画道路は次のように分類されます。

(1)　自動車専用道路
(2)　幹線街路
　　（放射街路、環状街路、補助線街路）
(3)　区画街路
(4)　特殊街路
　　（歩行者専用道・新交通専用道）

2　都市高速道路

自動車交通の混雑緩和、一般平面街路からの通過交通の排除等を図るために、一般平面街路とは分離された、平面交差のない自動車専用道路です。

3　交通広場（駅前広場）

主要駅前の交通混雑緩和及び人々のふれあいの場の確保を目的として計画されています。

4　都市高速鉄道・新交通システム

都市高速鉄道は、都市活動を支える重要な大量輸送の交通機関です。利用者の需要や拠点間の連絡、他の交通機関との接続などを考慮して計画されています。

新交通システムは、都市高速鉄道の中でも鉄道とバスの中間的な輸送力を持った交通機関で、都市交通の増大と多様化に対応する上で、必要性が高まっています。新交通システムには、デマンドバス（無軌道運行システム）、動く歩道などがあります。

東京臨海新交通「ゆりかもめ」は、都心部と臨海副都心を結ぶ新交通システム（ガイドウェイ・中量軌道輸送システム）で、高架の軌道上をゴムタイヤの車両で走り、コンピューター制御によって自動走行化されています。

5　自動車駐車場・自転車駐車場

自動車駐車場は円滑な道路交通を確保することを、自転車駐車場は放置自転車の解消を図ることを目的に、それぞれ計画されています。

6　自動車ターミナル

定期・不定期の長・中距離バス運行の発着を集約し、交通の円滑化と輸送効率を高める目的で計画されています。

7　公園・緑地

公園・緑地は、区民の快適でうるおいのある街づくりにはなくてはならない都市空間として計画されています。

特に近年では、防災機能や、環境保全機能、風格ある都市景観の形成など多様な面から再認識されています。

8　墓園

墓園は、周囲に及ぼす影響や緑地等を考慮して集合させた墓地です。

9　河川・運河

近年、都市化の進展により、台風や集中豪雨時には河川があふれ、道路が冠水するなど都市型水害が頻発するようになりました。

このような災害から区民を守ることなどを目的として計画されています。

10　下水道

下水道は、都市の汚れた水をまとめて衛生的に処理し、河川等の水質を保全するとともに、雨水を速やかに排除するための施設として計画されています。都市にとって欠かすことのできないものです。

11　地域冷暖房施設

地域冷暖房施設は、１か所あるいは数か所の熱供給プラントから、地域内にある多くの建物や施設に蒸気、冷水などの形で熱を供給するシステムとして計画されています。従来の個々の建物を単位とした冷暖房とは異なり、省エネルギーや環境への負荷の低減に役立っています。

12　市場・と畜場

市場は、卸売市場法に基づいて開設された衛生的・能率的な施設の下で、公正な取引により水産物、野菜、果実、食肉、生鮮食品の卸売をする目的で計画されています。

と畜場は、食肉を供給することを目的とした解体施設です。

現在は、東京都中央卸売市場食肉市場と東京都立芝浦と場が一体で運営されています。

５－６　風　致　地　区　の　許　可	所管課	開発指導課

１　目　的

風致地区は、都市における風致を維持するために、都市計画で定められる地域地区の一つです。風致とは、樹林地や水辺地など自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観のことで、風致地区内での一定の行為に対して、許可を必要とすることにより、風致の維持を図っています。

２　経　緯

大正８年に制定された旧都市計画法において、風致地区制度が創設されました。大正 15 年には、明治神宮内外苑付近が日本初の風致地区に指定され、全国各地に広がりをみせました。昭和 26 年には弁慶橋と芝が指定され、区内の風致地区は３地区となりました。

東京都は、昭和 45 年に東京都風致地区条例を制定し、指定された地区内における建築物等の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為について、条例で必要な規制を行い、これまで風致を維持保存してきました。平成 12 年以降は、一定規模以下の行為に対する許可権限が区に委譲され、規模に応じて東京都と区で許可してきました。

平成 25 年の条例制定権限の一部移譲に伴い、港区風致地区条例を制定し、平成 26 年から２以上の区にまたがらない芝の風致地区は、この条例が適用されることになりました。

また、平成 26 年から、東京都風致地区条例の改正により、区内全ての風致地区で、規模に関係なく区が許可しています。

３　許可が必要な行為

風致地区内において、次の行為を行う場合は、あらかじめ許可を受けることが必要です。

(1) 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転
(2) 宅地の造成、土地の開墾、その他の土地の形質の変更
(3) 木竹の伐採
(4) 土石の類の採取
(5) 水面の埋立て又は干拓
(6) 建築物等の色彩の変更
(7) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

○ 風致地区内における行為の許可件数

年　度	5	6	7
許可件数（件）	6	10	15

○ 区内の風致地区と適用条例

名　　称	指定年月日	面積(ha)	適用条例
明治神宮内外苑付近（港区、新宿区、渋谷区）	大正 15.９.14	約 274.0	東京都風致地区条例
弁慶橋（千代田区、港区、新宿区）	昭和 26.12.17	約 31.0	
芝（港区）	昭和 26.12.17	約 47.7	港区風致地区条例