

3-3 芝地区のまちづくり

(1) 環状第二号線新橋・虎ノ門地区

所管課

都市計画課
品川駅周辺街づくり担当
芝地区総合支所まちづくり課

1 事業の概要

環状第2号線は、東京都の道路事業及び再開発事業として、平成26年3月に新橋・虎ノ門間の地上部道路（新虎通り）、地下トンネルが暫定開通しました。令和4年12月に新橋・築地間が整備され、環状第2号線は全線開通しました。

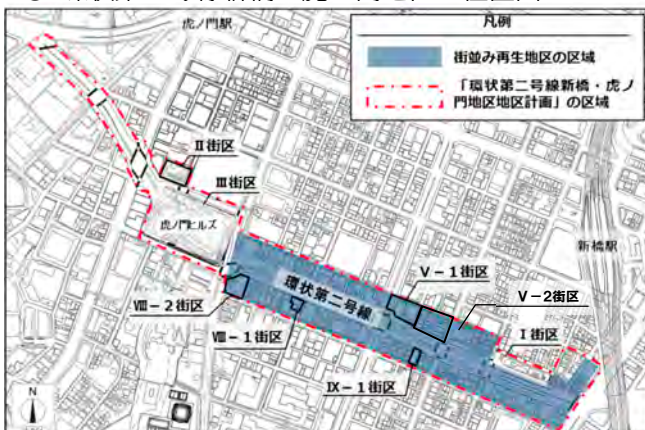
環状第二号線沿道新橋地区（面積約8.4ha）では、次世代の東京を象徴するシンボルストリートの形成に向けて、東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき、平成25年3月に「街並み再生方針」を策定し、令和4年10月には歩行者利便増進道路（ほこみち）の指定を受けています。

2 経緯

- ・昭和21年3月
環状第2号線の都市計画決定
- ・平成10年12月
環状第2号線の都市計画変更
第二種市街地再開発事業及び再開発地区計画の都市計画決定（現在は「再開発等促進区を定める地区計画」。以下同じ。）
- ・平成12年6月
第二種市街地再開発事業及び再開発地区計画の都市計画変更
- ・平成14年10月
第二種市街地再開発事業の事業計画決定

- ・平成15年10月
環状第2号線（地下トンネル部）の都市計画道路事業認可取得
- ・平成18年1月
第二種市街地再開発事業及び再開発等促進区を定める地区計画の都市計画変更（I街区）
- ・平成20年6月
第二種市街地再開発事業及び再開発等促進区を定める地区計画の都市計画変更（III街区）
- ・平成25年3月
環状第二号線沿道新橋地区街並み再生地区の指定、街並み再生方針の策定
- ・平成26年3月
環状第2号線新橋・虎ノ門間暫定開通
- ・平成27年2月
再開発等促進区を定める地区計画の都市計画変更（IV～IX街区の区域拡大）
- ・平成27年6月
再開発等促進区を定める地区計画の都市計画変更（V-1街区）
- ・平成27年12月
再開発等促進区を定める地区計画の都市計画変更（VIII-2街区）
- ・平成30年3月
再開発等促進区を定める地区計画の都市計画変更（IX-1街区）
- ・令和元年6月
再開発等促進区を定める地区計画の都市計画変更（V-2街区）
- ・令和4年10月
歩行者利便増進道路（ほこみち）の指定
- ・令和4年12月
環状第2号線全線開通

○ 環状第二号線新橋・虎ノ門地区 位置図



出典：環状第二号線沿道新橋地区街並み再生方針活用の手引き

3 今後の取組

「街並み再生方針」に掲げる目標の実現に向けて、事業者等と連携しながら、環状第2号線沿道の街区再編まちづくりを推進します。

3-3 芝地区のまちづくり
(2) 虎ノ門駅南地区

所管課

再開発担当

1 事業の概要

虎ノ門駅南地区は、北側は東京メトロ銀座線虎ノ門駅と、南側は虎ノ門ヒルズと隣り合う約6.6haの区域です。

地区内には、細分化された小さな街区により形成された市街地が広がっており、幅の狭い道路が多く、建物が老朽化していることから、都心にふさわしい土地の有効活用と防災性の向上が求められています。また、銀座線虎ノ門駅周辺の交通混雑の緩和も求められています。

これらの課題を解決するため、本地区では街区再編を進め、東京の成長を支える国際的ビジネス拠点に相応しい街並みづくりや都市機能の導入を目指します。地区内では、虎ノ門一丁目地区市街地再開発事業（A街区）及び虎ノ門駅前地区市街地再開発事業（B街区）によって、建物がしゅん工しています。

2 経緯

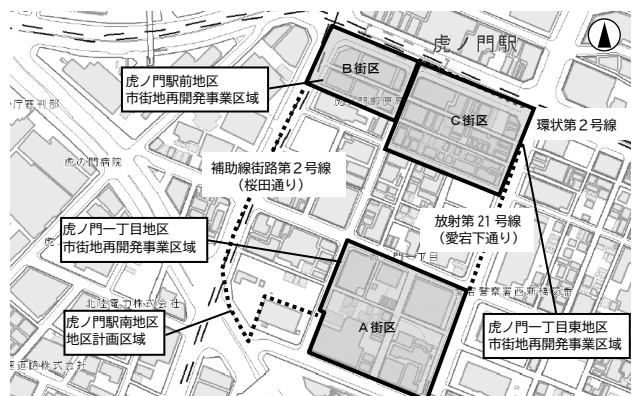
- ・平成26年 8月
虎ノ門駅南地区の街並み再生地区の指定、街並み再生方針の策定
- ・平成27年 7月
都市再生特別地区（虎ノ門一丁目3・17地区）の都市計画変更
地区計画及び第一種市街地再開発事業（A街区及びB街区）の都市計画決定
- ・平成28年 1月
虎ノ門一丁目地区市街地再開発組合の設立認可
- ・平成28年 4月
虎ノ門駅前地区市街地再開発組合の設立認可
- ・平成28年 6月
虎ノ門一丁目地区権利変換計画の認可

- ・平成29年 1月
虎ノ門駅前地区権利変換計画の認可
- ・平成29年 2月
虎ノ門一丁目地区の工事着手
- ・平成30年 1月
虎ノ門駅前地区の工事着手
- ・令和3年 6月
都市再生特別地区（虎ノ門一丁目東地区）及び虎ノ門駅南地区地区計画の変更
虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業（C街区）の決定
- ・令和3年 6月
虎ノ門一丁目地区市街地再開発組合の解散認可
- ・令和3年 12月
虎ノ門駅前地区市街地再開発組合の解散認可
- ・令和4年 6月
虎ノ門一丁目東地区市街地再開発組合の設立認可

3 今後の取組

虎ノ門一丁目東地区については、権利変換計画の認可に向け、市街地再開発事業が円滑に進むように、適切に組合を支援、指導していきます。

○ 虎ノ門駅南地区 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 (3) 愛宕地区

所管課

再開発担当
品川駅周辺街づくり担当

1 事業の概要

愛宕地区は、愛宕山を中心とした約 7.7ha の地区で、虎ノ門ヒルズ駅、神谷町駅に近い交通利便性の高い場所に位置しています。

愛宕山に残された緑と歴史的・文化的な環境を保ち、公園の機能を整備しつつ、中核的な拠点地区にふさわしい土地の高度利用を進めることにより、住宅、商業、業務機能を備えた安全・快適で魅力ある市街地をつくります。

また、都市の国際競争力を強めるため、周辺の開発と連携して都市基盤や質の高い住宅を整備することにより、環状第二号線新橋・虎ノ門周辺地区が国際的なビジネス・交流拠点となることを目指します。

2 経緯

- ・平成 10 年 2 月
愛宕地区再開発地区計画の都市計画決定
(現在は「再開発等促進区を定める地区計画」。
以下同じ。)
- ・平成 11 年 12 月
愛宕地区再開発地区計画の都市計画変更
- ・平成 27 年 9 月
愛宕地区再開発等促進区を定める地区計画の都市計画変更(地区計画区域と地区整備計画区域の拡大(I地区))
- ・平成 28 年 7 月
愛宕山周辺地区(I地区)土地区画整理事業の施行認可
- ・令和 4 年 1 月 I地区しゅん工
- ・令和 4 年 3 月
愛宕地区再開発等促進区を定める地区計画の都市計画変更(地区整備計画区域の拡大(E、F、G及びH地区))
- ・令和 4 年 6 月
愛宕山周辺地区(I地区)土地区画整理事業の終了認可

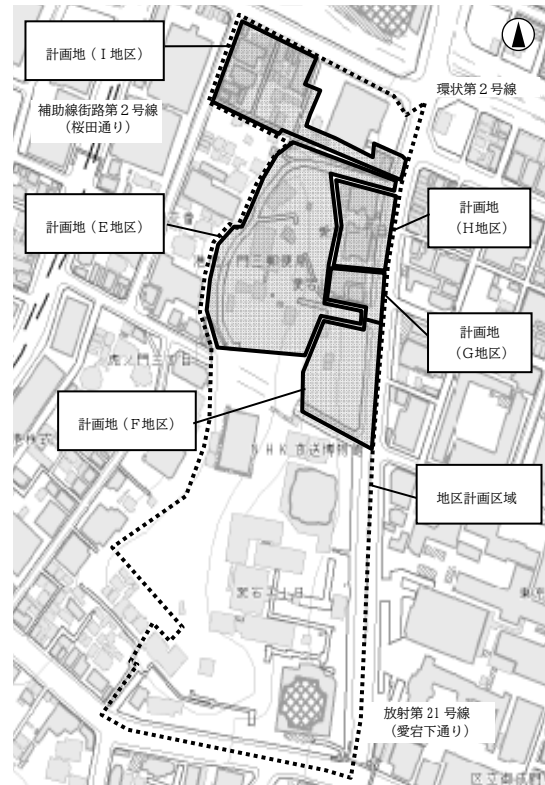
・令和 5 年 1 月

愛宕地区第一種市街地再開発事業の施行認可

3 今後の取組

F、G地区については、権利変換計画の認可に向け、市街地再開発事業が円滑に進むように、適切に施行者を支援、指導していきます。H地区については、令和 11 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、調整を進めていきます。

○ 愛宕地区 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
(4) 新橋田村町地区

所管課

再開発担当

1 事業の概要

新橋田村町地区（約1.2ha）は、西側を放射21号線（愛宕下通り）に面し、地下鉄内幸町駅、霞ヶ関駅、虎ノ門駅に近い、西新橋一丁目北地区（約4.2ha）内にあります。

地区内は、建物が老朽化しているとともに、小さな敷地や幅の狭い道路が存在し、土地の有効利用や防災面に課題があります。また、緑や憩いの空間の不足に加え、まちのにぎわいが不足しているなど、都心に相応しい魅力あるまち並みが出来上がっていない状況です。

このため、街区再編や建物の更新に合わせて、道路や緑化空間などの都市基盤を整備するとともに、周辺の市街地とのアクセス性に配慮した安全で快適な歩行者ネットワークを整備し、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る魅力と活力のある複合市街地をつくります。

2 経緯

- ・平成 17 年
地区内権利者の有志によるまちづくりの検討
- ・平成 26 年 2 月
新橋田村町地区市街地再開発準備組合の設立
- ・平成 29 年 5 月
地区計画及び第一種市街地再開発事業の都市計画決定
- ・平成 29 年 12 月
新橋田村町地区市街地再開発組合の設立認可
- ・平成 30 年 2 月
権利変換計画の認可
- ・平成 30 年 5 月
建築工事の着手
- ・令和 3 年 6 月
しゅん工
- ・令和 4 年 12 月
新橋田村町地区市街地再開発組合の解散認可

○ 新橋田村町地区 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 (5) 汐留地区

所管課

品川駅周辺街づくり担当
芝地区総合支所まちづくり課

1 事業の概要

汐留地区（約30.7ha）は、明治5年の新橋～横浜駅間の鉄道開通以来、鉄道の要衝として位置付けられ、昭和期には貨物輸送の拠点となっていました。昭和61年に汐留貨物駅は廃止されました。

現在、東京都は道路や公園などの都市基盤を「汐留土地区画整理事業」により整備し、各街区の土地所有者は「地区計画」制度に沿った形で建築工事を行うなど、官民一体によるまちづくりが進められています。

2 経緯

- ・平成 4年 8月
汐留土地区画整理事業の都市計画決定
再開発地区計画の都市計画決定
（現在は「再開発等促進区を定める地区計画」。
以下同じ。）
- ・平成 7年 2月
再開発地区計画の都市計画変更
- ・平成 7年 3月
汐留土地区画整理事業の事業計画決定
事業施行者：東京都
- ・平成 8年 8月
再開発地区計画の都市計画変更
（A・B・C街区の第1次整備計画決定）
- ・平成 9年 4月
再開発地区計画の都市計画変更
- ・平成 10年 12月
再開発地区計画の都市計画変更
（A・B・C街区の第2次整備計画決定、
D南・H・公園街区の整備計画決定）
地区計画（汐留西地区）の都市計画決定
- ・平成 11年 8月
再開発地区計画の都市計画変更
（D北3街区の整備計画決定、D北1・D北
2・E・I街区の第1次整備計画決定）
- ・平成 11年 12月
地区計画（汐留西地区）の都市計画変更

- ・平成 12年 3月
再開発地区計画の都市計画変更
（E街区の第2次整備計画決定）
- ・平成 13年 7月
再開発地区計画の都市計画変更
（D北2街区の第2次整備計画決定）
- ・平成 14年 2月
再開発地区計画の都市計画変更
（D北1・D北2街区の変更）
- ・平成 14年 9月
再開発等促進区を定める地区計画の都市
計画変更（I街区の分割に伴う変更）
- ・平成 16年 3月
再開発等促進区を定める地区計画の都市
計画変更（I街区の変更）
- ・平成 17年 1月
再開発等促進区を定める地区計画の都市
計画変更（I-2街区区域の変更）
- ・平成 20年 2月
交通広場及び自転車等駐車場供用開始
- ・平成 27年 10月
換地処分公告
- ・令和 5年 3月
事業完了

○ 汐留地区 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) 浜松町駅西口地区

所管課

再開発担当
品川駅周辺街づくり担当

1 事業の概要

JR浜松町駅は、地下鉄、東京モノレール、竹芝ふ頭などが近接する重要な交通結節拠点であり、港区の陸・海・空の玄関口です。

しかしながら、朝夕時のホームや改札等は非常に混雑している状況にあり、また、他の交通機関との乗換え動線が複雑で分かりにくく、利便性や安全性が課題となっています。

一方で、浜松町駅周辺では、竹芝地区や芝浦一丁目地区において、国際競争力の高いビジネス拠点を形成する都市再生事業等が進展しており、さらなる交通結節機能の強化が求められています。

こうした状況を踏まえ、駅施設の改良や歩行者ネットワークの構築など、利用者の安全性、利便性及び防災機能の向上を目指し、複数の周辺開発との調整を図りながら、個々の開発を指導・誘導し、安全・安心で快適なまちづくりを進めています。

・平成30年3月

浜松町駅西口地区地区計画の都市計画変更
防火地域準防火地域の都市計画変更
用途地域の変更

・平成30年8月 B街区しゅん工

・平成30年11月

浜松町二丁目地区市街地再開発組合の設立認可

・令和2年3月

浜松町二丁目地区権利変換計画の認可

・令和3年3月

浜松町二丁目地区市街地再開発事業の着工
A街区南館しゅん工

・令和3年11月

浜松町駅西口地区地区計画の都市計画変更
都市再生特別地区（浜松町二丁目4地区）
の都市計画変更（A街区、B街区）

2 経緯

・平成25年3月

浜松町駅西口地区地区計画の都市計画決定
都市再生特別地区（浜松町二丁目4地区）の
都市計画変更（A街区、B街区）
自動車駐車場（浜松町）の都市計画変更
自動車ターミナル（浜松町バスターミナル）
の都市計画変更

・平成27年11月 B街区着工

・平成28年9月

浜松町駅周辺地区土地区画整理事業の施行認可

・平成29年1月

浜松町駅西口地区地区計画の都市計画変更
浜松町二丁目地区第一種市街地再開発事業
の都市計画決定

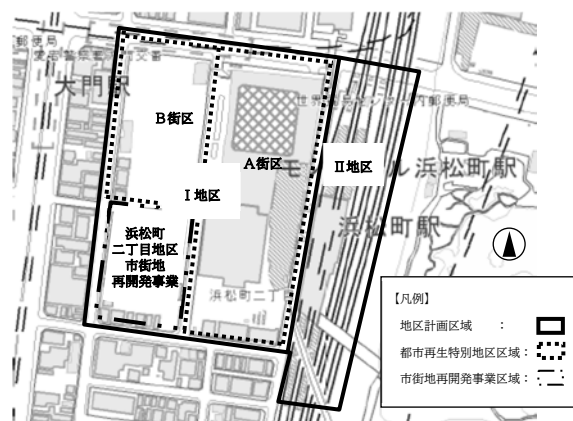
自動車駐車場（浜松町）の都市計画変更

・平成29年9月 A街区南館着工

3 今後の取組

A街区については、令和11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・調整を進めていきます。浜松町二丁目地区第一種市街地再開発事業については、令和8年度のしゅん工に向けて適切に組合を支援・指導していきます。

○ 浜松町駅西口地区 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

3-3 芝地区のまちづくり (7) 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4.8ha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気運等の違いにより、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

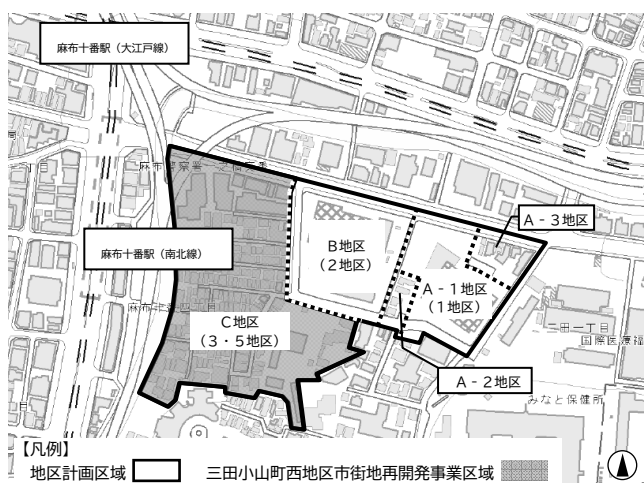
- ・平成4年9月
三田小山町第2地区市街地再開発準備組合の設立
- ・平成6年7月
三田小山町第3・5地区市街地再開発準備組合の設立
- ・平成13年7月
三田小山町地区地区計画、三田小山町地区（B地区）第一種市街地再開発事業等の都市計画決定
- ・平成15年6月
三田小山町1地区市街地再開発準備組合の設立
- ・平成15年12月
三田小山町地区（B地区）第一種市街地再開発事業の都市計画変更
- ・平成17年1月
三田小山町地区地区計画の都市計画変更
三田小山町東地区（A-1地区）第一種市街地再開発事業等の都市計画決定
- ・平成17年11月
三田小山町地区（B地区）及び三田小山町東地区（A-1地区）において市街地再開発組合の設立認可
- ・平成18年8月
三田小山町東地区（A-1地区）権利変換計画の認可
- ・平成18年12月
三田小山町東地区（A-1地区）工事着手

- ・平成19年3月
三田小山町地区（B地区）権利変換計画の認可
- ・平成19年10月
三田小山町地区（B地区）工事着手
- ・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
- ・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
- ・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（C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
三田小山町西地区市街地再開発組合の設立認可
- ・令和4年12月
三田小山町西地区（C地区）権利変換計画の認可

3 今後の取組

三田小山町西地区（C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に、適切に組合を支援、指導していきます。

○ 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

(8) 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、JR田町駅から西側約300mに位置し、放射第19号線（第一京浜）、放射第21号線、補助線街路第14号線に面した約4.0haの区域です。

JR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、聖坂上と第一京浜側には約15mの高低差があるため、地区内には昔から崖があり、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ることが、望まれています。

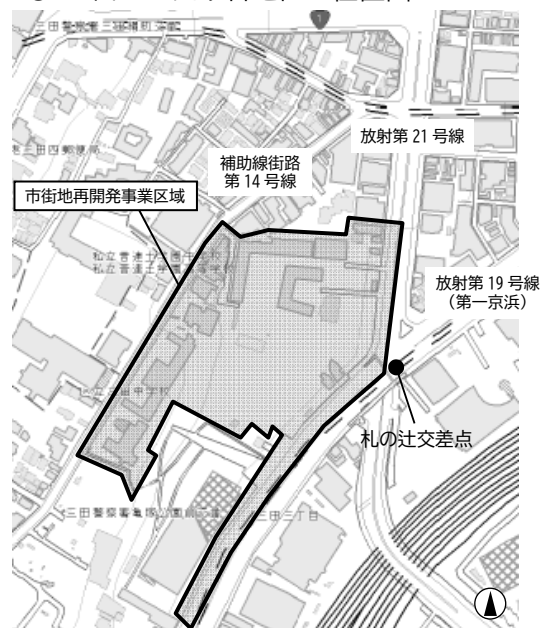
2 経緯

- ・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
地区計画及び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7年度のしゅん工に向け、市街地再開発事業が円滑に進むように、適切に組合を支援、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

(9) 虎ノ門一・二丁目地区

所管課

再開発担当
品川駅周辺街づくり担当

1 事業の概要

虎ノ門一・二丁目地区は、地下鉄銀座線虎ノ門駅から約500mの距離に位置する約3.3haの区域です。地区内に補助線街路第2号線(桜田通り)が南北に通り、環状第2号線に面しています。

地区内では地下鉄日比谷線虎ノ門ヒルズ駅の整備が進められるなど、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。

こうした状況を踏まえ、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します。

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(A街区、B街区)の都市計画変更
地区計画及び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

○ 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

3 今後の取組

市街地再開発事業を行うA街区については、令和6年度のしゅん工に向け、市街地再開発事業が円滑に進むように、適切に組合を支援、指導していきます。また、C街区については、令和6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・調整を進めていきます。

3-3 芝地区のまちづくり

(10) 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（桜田通り）や放射第1号線、補助線街路第4号線（外苑東通り）に接するとともに、地下鉄日比谷線神谷町駅や南北線六本木一丁目駅に近い交通利便性が高い約8.1haの区域です。

計画地北側では、環状第2号線の整備等をきっかけに、国際的なビジネスエリアとして開発が行われています。また、地下鉄日比谷線虎ノ門ヒルズ駅の整備や、複数の都市開発が連携して、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、計画地内は、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ていくことが望まれています。

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19年8月
六本木・虎ノ門地区地区計画の変更
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20年7月
虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合の設立認可
- 平成21年10月
虎ノ門・六本木地区の工事着手
- 平成24年8月
虎ノ門・六本木地区のしゅん工
- 平成25年6月
虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合の解散認可
- 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
地区計画及び第一種市街地再開発事業の都市計画決定（虎ノ門・麻布台地区）
- 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

3 今後の取組

令和6年度のしゅん工に向け、市街地再開発事業が円滑に進むように、適切に組合を支援、指導していきます。

○ 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
(11) 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、再開発を進めてきています。

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埋め立てが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行われています。

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行われました。

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）の整備が行われました。

○ 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 竣工	平成2年1月 着工 平成4年3月 竣工	平成4年8月 着工 平成7年7月 竣工
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(株)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(株)に施行委託 ・海上公園 ・都有施設で都が施行	・客船ターミナル ・都有施設で竹芝地域開 発(株)に施行委託 ・港湾業務ビル ・商業施設 ・ホテル 竹芝地域開発(株)所有

3-3 芝地区のまちづくり
(12) 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、地下鉄日比谷線虎ノ門ヒルズ駅に近い約2.9haの区域です。

計画地の周辺では、環状第2号線の整備等をきっかけに、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ること、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す。

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ること、望まれています。

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
地区計画（虎ノ門二丁目地区）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
病院棟工事しゅん工
- ・令和2年9月
業務棟建築工事の着手

3 今後の取組

令和11年度のしゅん工に向け、適切に施行者を支援、指導していきます。

○ 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

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(六本木通り)及び補助線街路第10号線に面しており、地下鉄六本木駅に近い約1.6haの区域です。

地区内には、旧耐震基準の建物が多く残っており、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無いことから、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づくるとともに、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。

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地区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
地区計画及び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

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に、適切に組合を支援、指導していきます。

○ 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

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
品川駅周辺街づくり担当

1 事業の概要

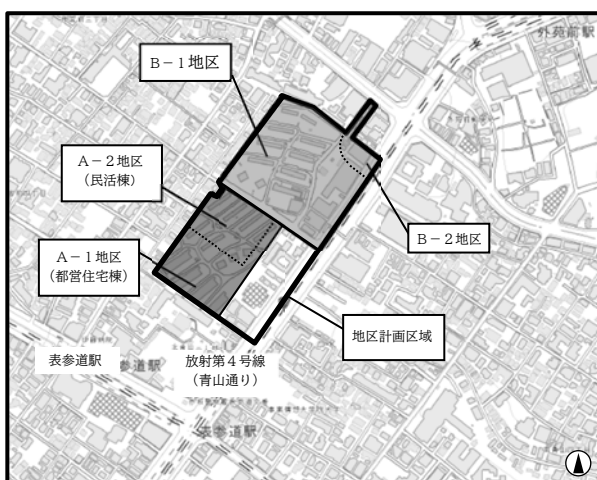
北青山三丁目地区は、「青山通り周辺地区まちづくりガイドライン」の区域の西部に位置し、青山通りに面するとともに、日本を代表する商業集積地である表参道に近接する地区です。

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いた環境とが共存した、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
B-1、B-2 地区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

3 今後の取組

市街地再開発事業を行う B 地区については、令和 5 年度の事業計画の認可に向けて、市街地再開発事業が円滑に進むように、適切に施行予定者を指導していきます。

3-5 赤坂地区のまちづくり (2) 赤坂二丁目地区

所管課

品川駅周辺街づくり担当

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、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。

こうした状況を踏まえ、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活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

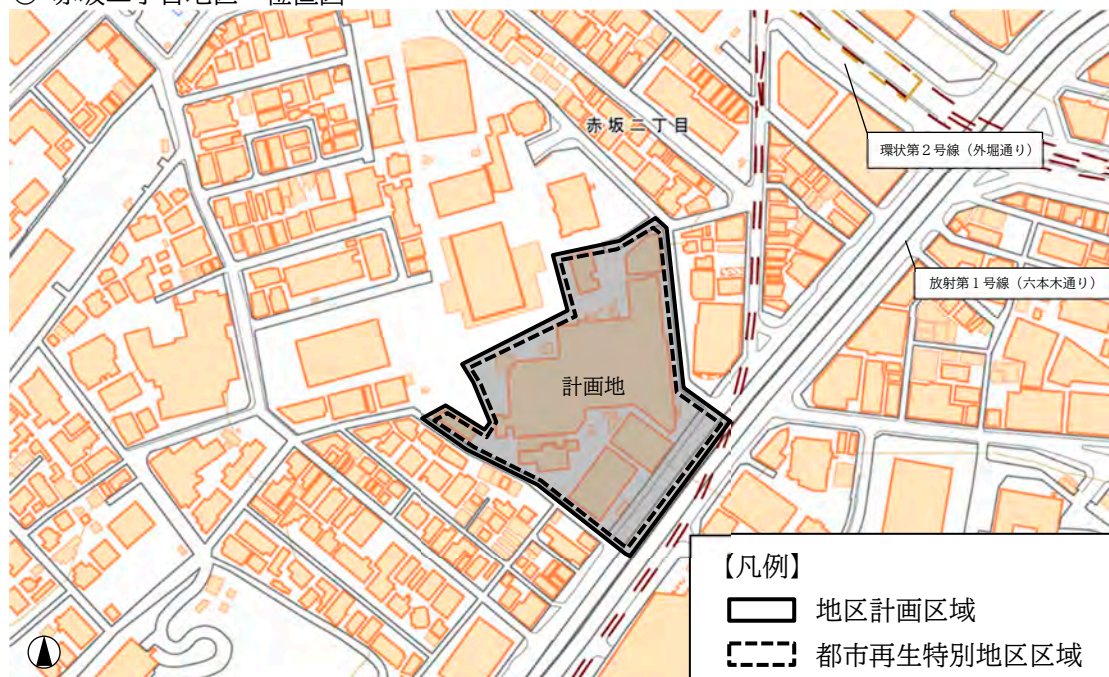
赤坂二丁目地区地区計画の都市計画決定
都市再生特別地区の都市計画変更（赤坂二丁目地区）

・令和3年1月 新築工事着手

3 今後の取組

令和7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・調整を進めていきます。

○ 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（青山通り）の南側で、薬研坂に面する約1.2haの区域です。周辺には青山一丁目駅、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更新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。

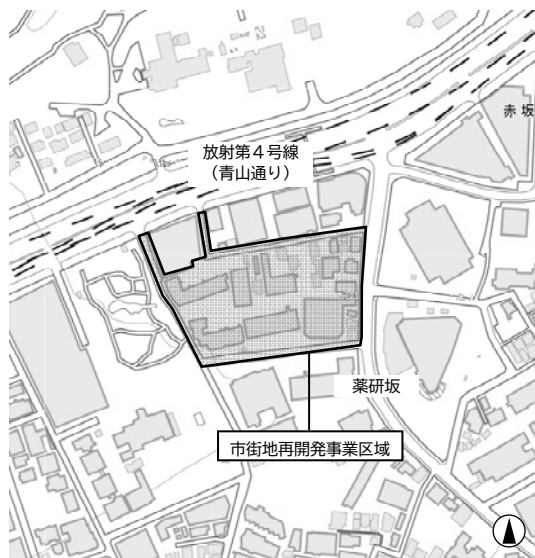
2 経緯

- ・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番地区市街地再開発準備組合の設立
- ・令和2年12月
地区計画及び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

3 今後の取組

権利変換計画の認可に向け、市街地再開発事業が円滑に進むように、適切に準備組合を支援、指導していきます。

○ 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

品川駅周辺街づくり担当

1 事業の概要

本地区は、赤坂通りに面し、東京メトロ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、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おり、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。

こうした状況を踏まえ、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

3 今後の取組

令和13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・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66.0haの地区です。

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。

こうした背景を踏まえ、本地区では国立競技場の建替えをきっかけ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街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)
- ・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

3 今後の取組

市街地再開発事業を行う街区については、権利変換計画の認可に向け、市街地再開発事業が円滑に進むように、適切に施行者を指導していきます。

○ 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) 白金一丁目東部北地区

所管課

再開発担当

1 事業の概要

白金一丁目東部北地区は、放射第1号線と古川に面し、地下鉄白金高輪駅に近い約1.7haの区域であり、住宅を中心に工場、事務所、店舗等の多様な土地利用がなされています。

周辺地区では、白金高輪駅に接する白金アエルシティが平成17年11月にしゅん工し、市街地再開発事業による市街地整備が完了しています。

一方で、計画地内は、歩行者が安全に通行できる道路基盤が十分に整っていないことや、建物の老朽化、古川の増水による浸水被害など、まちづくりの課題を抱えています。

そのため、街区再編により土地を集約化し、道路等の基盤施設を整備・拡充することで、防災性を向上します。

また、長く住み続けられる良質な住宅を導入するとともに、古川沿いの立地を生かした緑豊かな歩行者通路や公園等を整備することで、快適な複合市街地をつくります。

2 経緯

・平成17年 2月

白金一丁目北地区再開発研究会の発足

・平成21年10月

白金一丁目北地区北街区市街地再開発準備組合の設立

・平成23年 9月

白金一丁目東部北地区市街地再開発準備組合に名称変更

・平成25年 7月

地区計画及び第一種市街地再開発事業の都市計画決定

・平成27年 4月

白金一丁目東部北地区市街地再開発組合の設立認可

・平成30年 3月

権利変換計画の認可

・令和元年 8月

工事着手

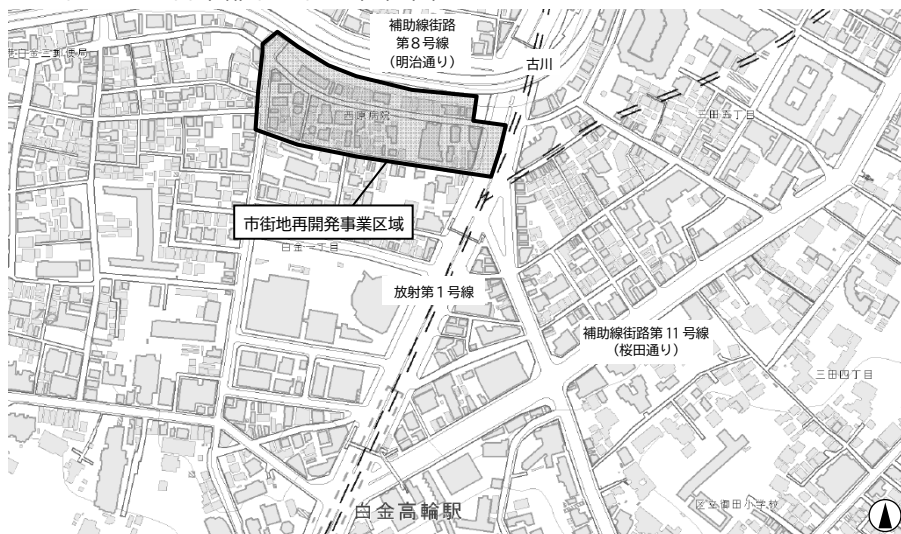
・令和5年 2月

しゅん工

3 今後の取組

令和5年度の組合解散認可に向けて、適切に組合を支援、指導していきます。

○ 白金一丁目東部北地区 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) 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1.6ha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なされています。

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んでいますが、当地区は、狭い敷地が多く、自動車の交通ネットワークや歩行者の安全性、防災機能の向上が求められています。また、地区周辺にまとまった規模の空間や緑の確保も求められています。

そのため、街区再編により土地を集約化し、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、まとまった空間や緑を確保することで、快適な市街地をつくります。

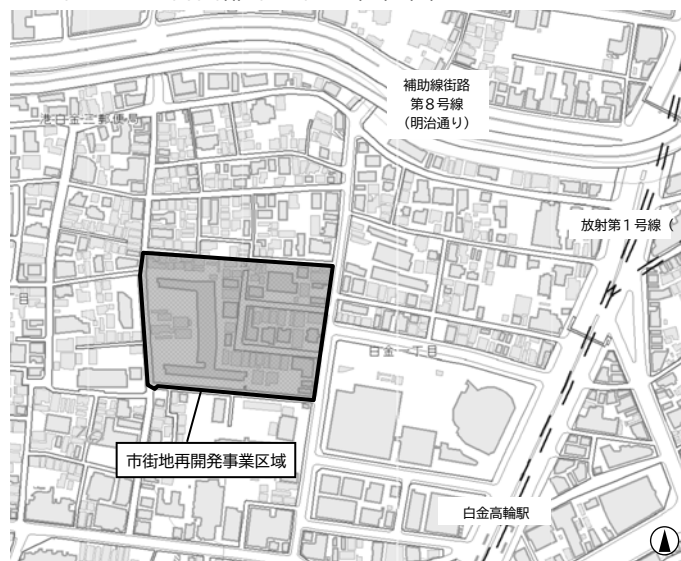
2 経緯

- ・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
地区計画及び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

3 今後の取組

権利変換計画の認可に向けて、市街地再開発事業が円滑に進むように、適切に組合を支援、指導していきます。

○ 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

3-7 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
品川駅周辺街づくり担当

1 事業の概要

芝浦・海岸地域は、近年、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あ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います。

2 経緯

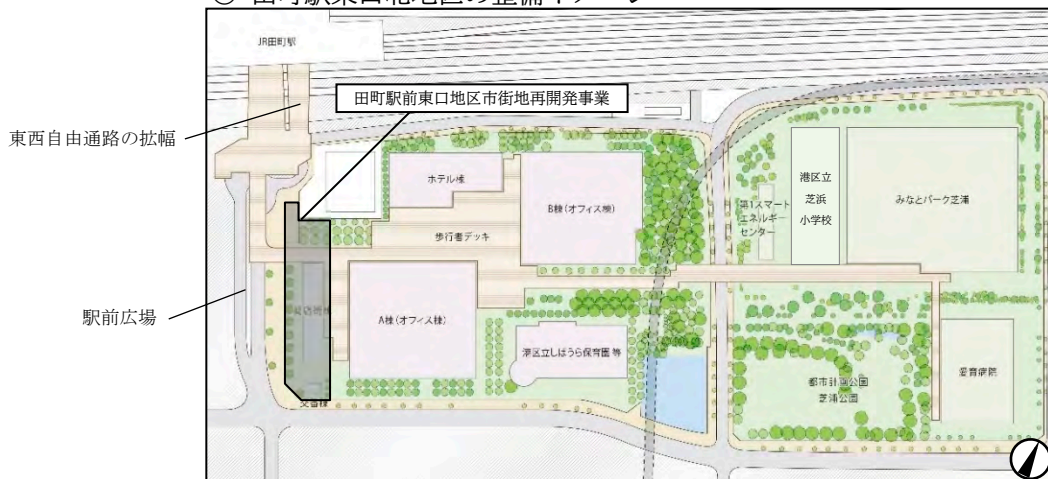
- ・平成19年10月
田町駅東口北地区街づくりビジョンの策定
- ・平成23年2月
本芝公園の都市計画変更
芝浦公園の都市計画決定
- ・平成23年7月
田町駅東口北地区土地区画整理事業の施行認可
- ・平成24年4月
田町駅東口北地区土地区画整理事業の仮換地指定

- ・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1月
田町駅前東口地区市街地再開発事業着工
- ・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しゅん工
- ・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整備を進めていきます。

○ 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

品川駅周辺街づくり担当

1 事業の概要

芝浦一丁目地区は、JR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。

こうした状況を踏まえ、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

3 今後の取組

令和6年度の第Ⅰ期（S棟）しゅん工、令和12年度の第Ⅱ期（N棟）しゅん工に向けて、浜松町駅周辺の他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・調整を進めていきます。

○ 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

3-8 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 品川駅周辺街づくり担当

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など、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ます。

品川駅周辺の都市基盤は、令和2年3月に高輪ゲートウェイ駅が開業し、令和9年にはリニア中央新幹線品川駅の開業が予定されています。また、泉岳寺駅においては、駅利用者の将来需要を踏まえた駅の改良も進められています。

品川駅周辺では、高輪地区と港南地区の東西の連絡性を強化するため、環状第4号線の延伸や新たな自由通路の計画、駅前広場の再整備などの都市基盤が整備されます。

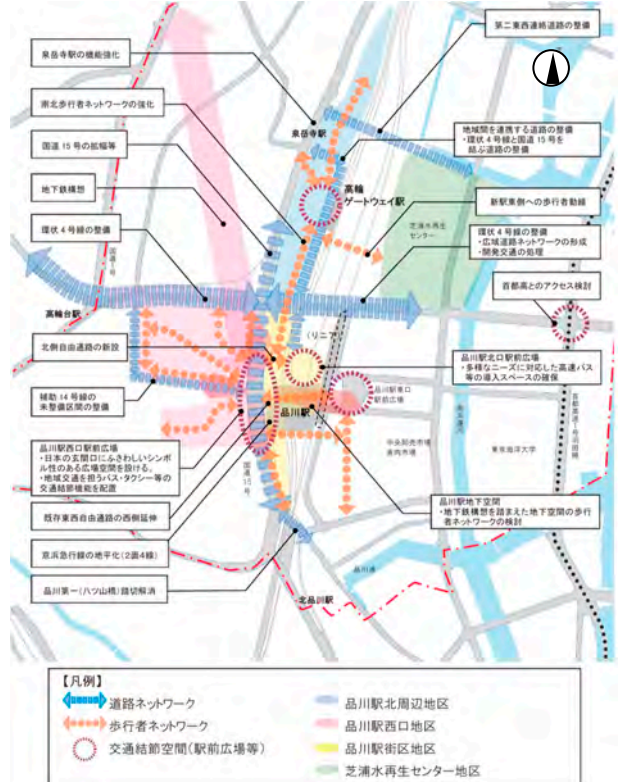
さらに、京急品川駅では、連続立体交差事業や鉄道駅総合改善事業による駅舎の改良が予定されており、駅利用者の利便性向上を図るとともに、既存自由通路の延伸による東西連絡性の強化が計画されています。

- ・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
都市高速鉄道の都市計画変更（京浜急行電鉄湘南線及び第1号線分岐線）

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
都市高速鉄道の都市計画変更（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
都市高速鉄道の都市計画変更（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）

○ 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
品川駅周辺街づくり担当

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ており、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。

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
高度利用地区の都市計画変更（泉岳寺駅地区）
用途地域の都市計画変更
- ・平成30年12月
品川駅周辺土地区画整理事業の都市計画変更
- ・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）
- ・令和元年 8月
品川駅北周辺地区土地区画整理事業の事業計画の変更認可

- ・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2年 8月
品川駅北周辺地区土地区画整理事業の事業計画の変更認可
- ・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 1月
品川駅北周辺地区土地区画整理事業の事業計画の変更認可
- ・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

3 今後の取組

今後のまちびらきに向けて、関係者及び関係機関と十分な協議・調整を進めていきます。

○ 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 品川駅周辺街づくり担当

1 事業の概要

品川駅街区地区は、JRの在来線や東海道新幹線、京急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。

羽田空港の国際化が進められ、リニア中央新幹線の整備などが計画されていることから、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。

今後は、連続立体交差事業や鉄道駅総合改善事業により、京急品川駅の利便性が向上するよう事業を推進していきます。

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の基盤強化についても検討が進められています。

地区内が機能的でわかりやすく、高い利便性を備えた交通結節点となるよう、まちづくりの誘導を図ります。

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30年 12月
品川駅周辺土地区画整理事業の都市計画変更
- ・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）

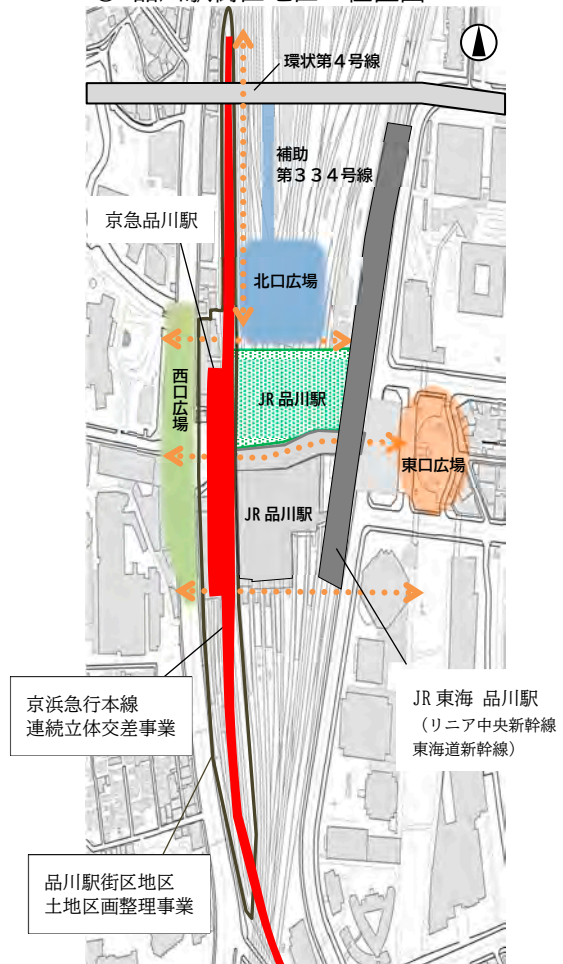
・令和4年 6月

品川駅周辺地区地区計画の都市計画変更

3 今後の取組

令和9年のリニア中央新幹線の開業や、京急品川駅の地平化に向け、関係者及び関係機関と十分な協議・調整を進めていきます。

○ 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
品川駅周辺街づくり担当

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号線等に囲まれた約14.7haの地区です。

この地区内では、大規模なホテルが集積する中において、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、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が進められます。

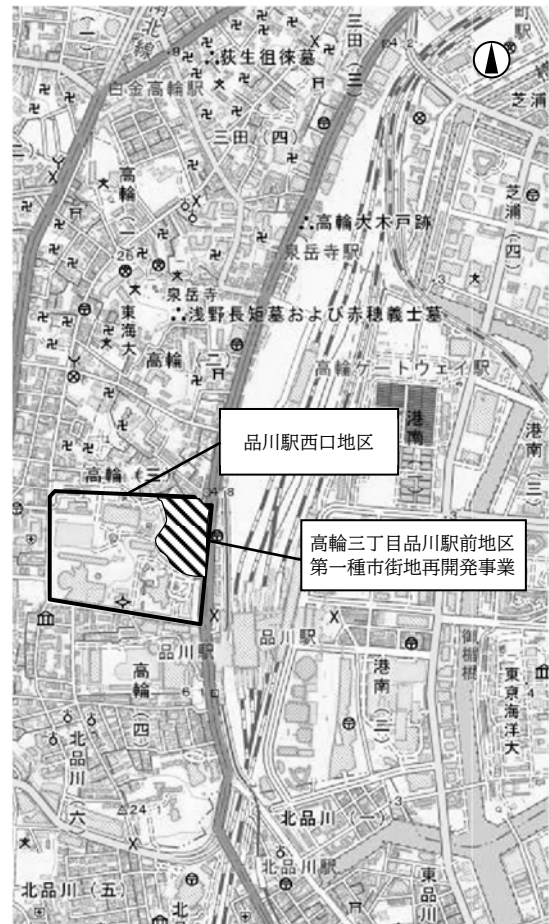
2 経緯

- ・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
高度地区の都市計画変更
防火地域及び準防火地域の都市計画変更
- ・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

3 今後の取組

令和5年度以降は、事業の推進に向け、関係者及び関係機関と十分な協議・調整を進めていきます。

○ 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していくため、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。

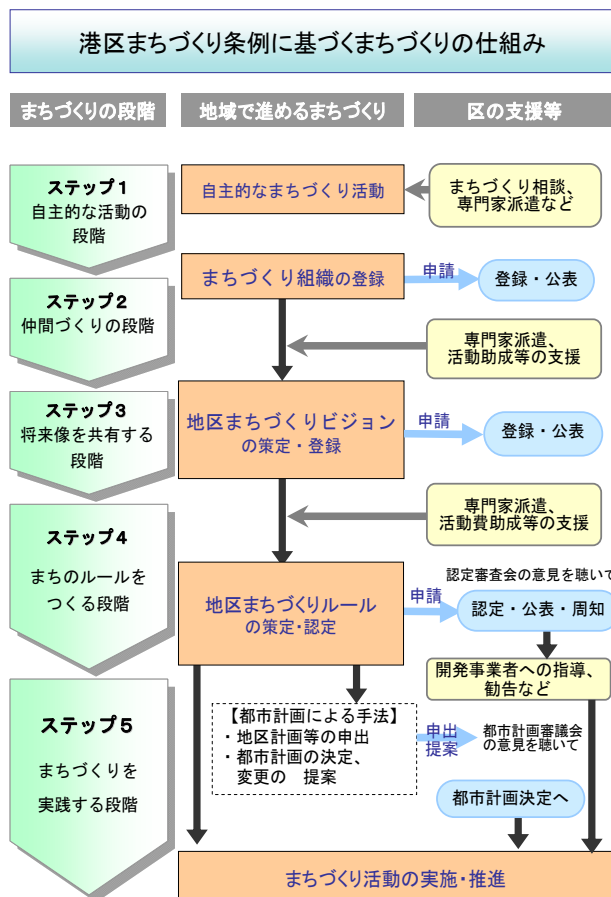
2 まちづくりコンサルタント派遣

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。

区内に住所を有する者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、コンサルタントを派遣します。

○ 派遣回数

年度	2	3	4
回数	5	8	12



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いく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た助成を実施しています。

(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又は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、シティハイツ高浜及びシティハイツ車町は建替えを実施中です。

2 中堅所得者向け住宅の転用

中堅所得者向け住宅のあり方を検討し、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、33 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始め、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、平成 31 年 4 月から令和 6 年 3 月まで(株)東急コミュニティー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

	住宅名	所在地	戸数 (世帯)	戸数 (単身)	駐車場 区画数	竣工年月	併設施設 *4	備考
特定公共賃貸住宅 420 戸	シティハイツ高浜	—	—	—	—	—	—	建替え中
	シティハイツ港南	港南 3-3-17	130(33) *1	—	94 *2	H8.3	特別養護老人ホーム、図書館等	
	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	47 *3	H13.5	都民住宅等	
	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	特別養護老人ホーム、図書館等	
	シティハイツ六本木	六本木 6-5-25	26	24	—	H29.6	—	H8.2 移管
	シティハイツツツ木	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	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	47 (再掲)	H13.5	都民住宅等	
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	総合支所、区民センター、図書館	
	シティハイツ赤坂	赤坂 4-18-13	56	—	25	H7.12	総合支所、区民センター、健康増進センター等	
	シティハイツ港南	港南 3-3-17	26	—	94 (再掲)	H8.3	特別養護老人ホーム、図書館等	

*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33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47区画です。

*4 民設民営施設は含みません。

5 区民向け住宅の入居者募集

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4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）	6/1～6/14	5	251	50.2
	区営（単身）		2	153	76.5
	区立（家族）		2	21	10.5
	特定公共賃貸（家族）		7	73	10.4
	特定公共賃貸（単身）		1	39	39.0
12月区民向け住宅 入居者募集	区営（家族）	12/1～12/14	4	203	50.7
	区営（単身）		2	188	94.0
	区立（家族）		1	13	13.0
	特定公共賃貸（家族）		2	13	6.5
	特定公共賃貸（高齢型）		2	13	6.5
3月区民向け住宅 入居者募集	区立（家族）	3/1～3/14	6	36	6.0
	特定公共賃貸（家族）		4	11	2.7

○ 都営住宅地元割当募集実施状況（令和4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	6/1～6/14	3	189	63.0
12月都営住宅地元割当 入居登録者募集	都営	12/1～12/14	3	156	52.0

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を行う場合に、これ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（令和5年4月改正）

(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
（令和5年度新規事業）

(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上記要件のほか非木造住宅も対象

(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4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

(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とします。

(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）とします。

(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5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です。

【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平成12年5月31日以前）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とします。また、当事業の助成金の交付を受けていないものとします。

【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 I_w 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 I_s 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）とします。

(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）

昭和56年6月から平成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）
- ② 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）
- ③ 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）
- ④ 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）
- ⑤ 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

(1) 対象建築物

次の要件に該当する区内の建築物です。

- 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)とします。

(3) 助成金額

① 耐震診断(平成28年度で終了しました。)

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(令和4年11月改正)

【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です。

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であること。

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を超えること。

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もの(設置工事の場合)。

④ 建築物の解体及び建築に伴う除却・設置工事でないこと。

⑤ 不動産の譲渡又は売買を目的とするために所有するブロック塀等に係る除却・設置工事でないこと。

(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方。

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)を利用し、耐震化が必要と判断された場合は、助成の対象とします。

(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です。

(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方とします。

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 同一所有者に対し3回

② 派遣時間 1回あたり2時間程度

③ 派遣者 一級建築士を有する技術者2名

6 港区がけ・擁壁改修工事等支援事業実施要綱

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）です。

【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・擁壁の工事です。

- 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方とします。

- 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

【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・擁壁です。

(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方とします。

- 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年度あたり3回
- ② 派遣時間 1回あたり2時間程度

○ 実績

事業名 \ 年度		2	3	4	
件数	木造無料診断	7	15	20	
	建築物耐震診断助成	木造	—	—	—
		非木造	12	14	3
		一般緊急輸送道路沿道	4	3	1
		特定緊急輸送道路沿道	—※3	—	—
	民間建築物耐震化促進・特定（補強設計）	非木造	1	1	9
		一般緊急輸送道路沿道	2	—	1
		特定緊急輸送道路沿道	—	2	1
	民間建築物耐震化促進・特定（改修工事）	木造	—	—	2
		非木造	4	2	1
		一般緊急輸送道路沿道	1	3	0
	民間建築物耐震化促進・特定（建替え・除却）	特定緊急輸送道路沿道	1	—	1
		木造住宅	1	1	0
		分譲マンション	—	1	2
		一般緊急輸送道路沿道	—	1	0
		特定緊急輸送道路沿道	2	2	3
ブロック塀等除却・設置工事	—	—	2		
ブロック塀等耐震アドバイザー派遣			13		
がけ・擁壁改修工事費用助成	3	2	1		
がけ・擁壁改修工事アドバイザー派遣	11	21	17		

事業が年度をまたがる場合は、完了年度の件数とする。

※3 平成28年度で終了しました。

4-3 分譲マンション等支援

所管課

住 宅 課
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 日以前に建築確認を受けて建築された区内の分譲マンション及び賃貸マンションで、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	2	3	4
件数	5	8	5

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、分譲マンション又は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	2	3	4
件数	3	7	10

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の一部の助成を行います。

○ 実績

年度	2	3	4
件数	3	4	0

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 港区マンション建替法容積率許可要綱

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、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成 14 年法律第 78 号)第 105 条第 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、容積率を緩和する制度です。

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

住 宅 課

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㎡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、協議しなければなりません。また、工事が完了したときは、速やかに完了届の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㎡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㎡以上とすることも可）とし、他に管理人室、駐車施設、駐輪施設、廃棄物保管施設、家族向け住戸の設置、緑化及び周辺的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等の建築及び管理に関する条例の施行

・令和元年10月

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の対象建築物に単身者向け長屋を追加

4 実 績

○ 事前協議件数

年度	2	3	4
件数	16	15	10

4-5 港区開発事業に係る定住促進指導

所管課

住 宅 課

1 事業の目的

開発事業に対して、適切な指導をすることにより、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㎡以上又は延べ面積が3,000㎡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㎡以上の場合には、延べ面積に対して、10%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。やむを得ず生活利便施設等を当該開発事業区域内に建設することができない場合は、特例として区内の他の場所に建設することが可能です。

(3) 定住協力金

やむを得ず生活利便施設等を当該開発事業区域内に建設することができない場合は、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可能です。

(4) 公共施設等の整備

敷地面積が3,000㎡以上の開発事業については、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の施行
- ・平成 15 年 6 月
要綱を改正し、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し、付置の係数の見直し
- ・平成 28 年 7 月
要綱及び要領を改正し、生活利便施設等の内容を追加

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)
2	46	23	927	19
3	67	37	1,723	30
4	51	27	1,535	16

5 現状と今後の取組

区は、人口の増加が見込まれる中、区民が暮らしやすく安心して住み続けられる住環境の更なる充実を図るため、平成 28 年 7 月に要綱を改正しました。今後も開発事業者に対して生活利便施設等の付置を指導し、定住促進を図っていきます。

4-6 マンション管理・修繕等に関する普及・啓発事業

所管課

住 宅 課

マンション管理・修繕等に関するセミナーの実施

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。

- ・開催日 令和4年7月30日(土)
- ・場 所 オンライン配信
- ・講演テーマ 「マンションでの防災活動はこれだ！」
～災害に備えて今こそ、一歩踏み出そう～
- ・参加者 25名

4-7 マンション管理・修繕等に関する相談・支援事業

所管課

住 宅 課

1 すまいの各種専門相談

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。

- ・相談時間 : 午後1時～午後4時（予約制：1人当たり1時間）
- ・相談場所 : 港区役所区民相談室

○ 実績

相談名	相談員	実施日	相談件数		
			令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度
すまいの税務相談	税理士	毎月第1・第3水曜日	77	112	52
すまいの不動産相談	宅地建物 取引士		53	71	48
すまいの建築相談	建築士	毎月第4火曜日	7	18	13
マンション管理の法律相談	弁護士	毎月第2・第4火曜日	18	33	30
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火曜日	11	19	5
計			166	253	148

2 分譲マンション等管理支援事業

区内にある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、管理アドバイザーの無料派遣及び劣化診断に要する費用の一部の助成を行います。

(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の派遣を行います。

○ 実績

年度	2	3	4
件数	5	4	9

(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の助成を行います。

○ 実績

年度	2	3	4
件数	12	14	19

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

区内にある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の助成を行います。

○ 申込資格及び助成額

申 込 資 格	・住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォームローン（以下「機構リフォームローン」といいます。）による融資を受けていること。 ・機構リフォームローンの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、公益財団法人マンション管理センターに支払った債務保証料の額

○ 実績

年度	2	3	4
件数	1	1	1

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、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ました。

令和 5 年度から、助成対象・助成率を拡充しました。

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を対象とします。

(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 を超えるものに限ります。

(2) 一般建築物

長期修繕計画を作成している建築物（申請者が法人の場合は、中小企業者に限る。）。

3 助成対象者

建築物の所有者又は管理組合等とします。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 項の規定に該当しない者に限りません。

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です。

○ 各安全装置等の助成限度

安全装置等名称	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 950 万円を限度とし、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です。

○ 各安全装置等の助成限度

安全装置等名称	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	2	3	4
マンション	50	23	32
特定建築物	19	40	23

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なかで、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きています。

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をし、同意を必要とします。）

(2) 区が決定する都市計画

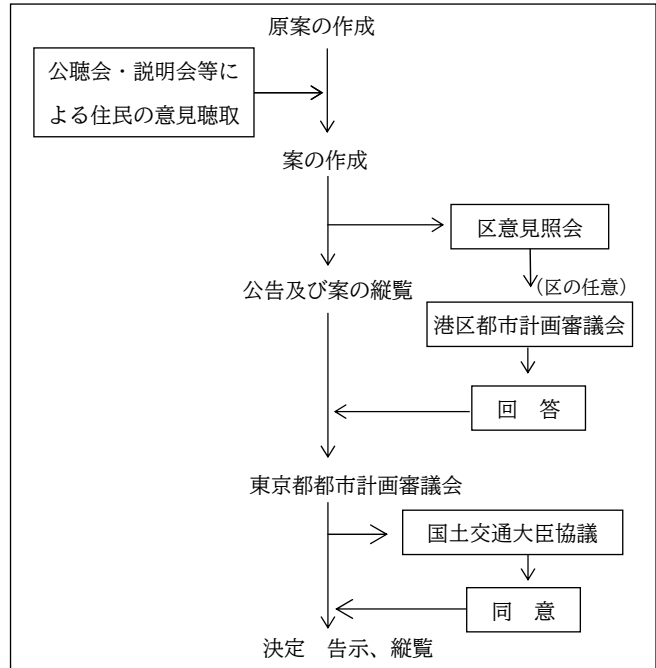
区が決定する都市計画については、都知事と協議をして定めます。

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。

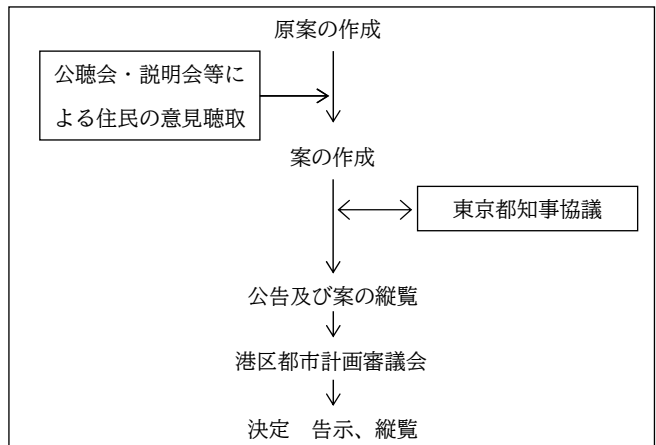
（都市計画決定一覧表参照）

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、計画案がかたまると、都市計画案の公告をし、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、用途地域等の見直しを行います。

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

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おりましたが、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の改正を行っています。

なお、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5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	100.0

○ 用途地域 (令和5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	85.9	4.2
第一種中高層住居専用地域	454.0	22.5	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	207.0	10.2	工業専用地域	—	—
準住居地域	—	—	合計面積 (ha)	2,022.2	

○ その他地域地区 (令和5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 (第一種文教地区) (第二種文教地区)	127.2 (93.7) (33.5)	6.3 (4.6) (1.7)	中高層階住居専用地区 (第二種中高層階住居専用地区) (第三種中高層階住居専用地区)	60.9 (29.3) (31.6)	3.0 (1.4) (1.6)
高度地区 (第一種高度地区) (第二種高度地区) (17m 第二種高度地区) (22m 第二種高度地区) (第三種高度地区) (17m 第三種高度地区) (24m 第三種高度地区) (17m 高度地区) (24m 高度地区) (31m 高度地区) (35m 高度地区) (40m 高度地区) (50m 高度地区) (60m 高度地区)	934.9 (0.2) (—) (207.2) (202.3) (125.4) (10.4) (165.9) (0.1) (3.7) (9.8) (96.5) (62.1) (34.0) (17.3)	46.2 (0.0) (—) (10.2) (10.0) (6.2) (0.5) (8.2) (0.0) (0.2) (0.5) (4.8) (3.1) (1.7) (0.9)	特別工業地区 高層住居誘導地区 高度利用地区 特定街区 都市再生特別地区 防火地域 防防火地域 風致地区 (第二種風致地区) 駐車場整備地区 臨港地区	23.7 9.3 34.9 11.8 42.0 1,238.7 783.5 77.2 (77.2) 205.0 69.8	1.2 0.5 1.7 0.6 2.1 61.3 38.7 3.8 (3.8) 10.1 3.5

※ 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、後追いの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。

こうした弊害を除去し、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。

ここでいう「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、この行為を500㎡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を行っています。

○ 開発許可等件数

種 別	年 度	2	3	4
開 発 許 可 等 (件)		12	12	11
開発許可 (件) (開発行為同意も含む)		6	3	7
変更許可 (件) (開発行為変更同意も含む)		6	9	4
地位の承継の承認 (件)		0	0	0
開発登録簿写し交付 (件)		362	387	435

開発許可一覧表

(令和2年度～令和4年度)

※各年度に許可した物件の件数及び概要です。
元以前は元年度時点で未完了の案件を記載

年度	No.	開発区域の地名・地番	開発区域の面積 (㎡)	備考
参考 元以前	1	港区南青山五丁目14番2外	5,371.50	
	2	港区北青山三丁目129番2外	18,900.24	R元 変更同意
	3	港区南青山七丁目9番外	2,529.30	R2 変更許可
	4	港区西麻布四丁目32番1の一部外	1,412.43	R2 変更許可
	5	港区虎ノ門三丁目112番1外	1,335.26	R2 変更許可
	6	港区赤坂九丁目142番10外	13,775.59	R4 変更同意
	7	港区虎ノ門四丁目20番5	1,941.37	R3 変更許可
	8	港区赤坂二丁目1712番1外	16,221.80	R3 変更許可
	9	港区新橋四丁目9番1外	2,242.71	R3 変更許可
	10	港区芝浦一丁目1番1外	47,521.01	R2 変更許可
2	1	港区高輪一丁目701番2外	2,382.17	R4 変更許可
	2	港区白金四丁目464番1	2,450.58	R4 変更許可
	3	港区虎ノ門三丁目208番外	2,517.21	R3 変更許可
	4	港区西新橋三丁目201番1の一部外	1,031.33	R4 変更許可
	5	港区三田一丁目37番4外	954.69	
	6	港区南青山四丁目372番の一部外	722.97	R3 変更許可
3	1	港区虎ノ門二丁目18番1外	2,271.65	
	2	港区西麻布四丁目168番6の一部外	1,671.33	
	3	港区南青山五丁目426番	2,084.67	
4	1	港区虎ノ門一丁目40番8外	1,411.89	
	2	港区南麻布五丁目3番6外	656.77	
	3	港区赤坂四丁目505番	640.69	
	4	港区三田一丁目1番8	701.79	
	5	港区南青山三丁目85番2外	5,127.28	
	6	港区白金台五丁目253番20外	1,130.67	
	7	港区海岸三丁目8番11外	848.40	

5-4 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・環境衛生等のうえから多目的な機能をもち、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ています。

- (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うえで、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、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たものです。

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です。

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。

こうした災害から区民を守るため、各種の河川及び運河を都市施設として位置付け、改修事業等が行われています。

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で、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です。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ます。

と畜場は、食肉を供給するための解体施設で、現在は、中央卸売市場の食肉市場と一体で運営されています。

5-5 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。

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を行うことになりました。

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見せました。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をしてきました。

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	令和 2	3	4
許可件数 (件)	4	14	7

○ 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