

平成 26(2014)年 4 月 28 日
都市計画審議会資料
都市基盤部都市計画担当

東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（東京都決定）
東京都市計画 都市再開発の方針の変更（東京都決定）
東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更（東京都決定）
東京都市計画 防災街区整備方針の変更（東京都決定） について

◆見直しの背景

東京都は、平成26年度内に、区の上位計画となる東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「都市計画区域マスタープラン」という。）及び、東京都市計画都市再開発の方針、東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針、東京都市計画防災街区整備方針（以下、「3方針」という。）の見直しを行う予定である。

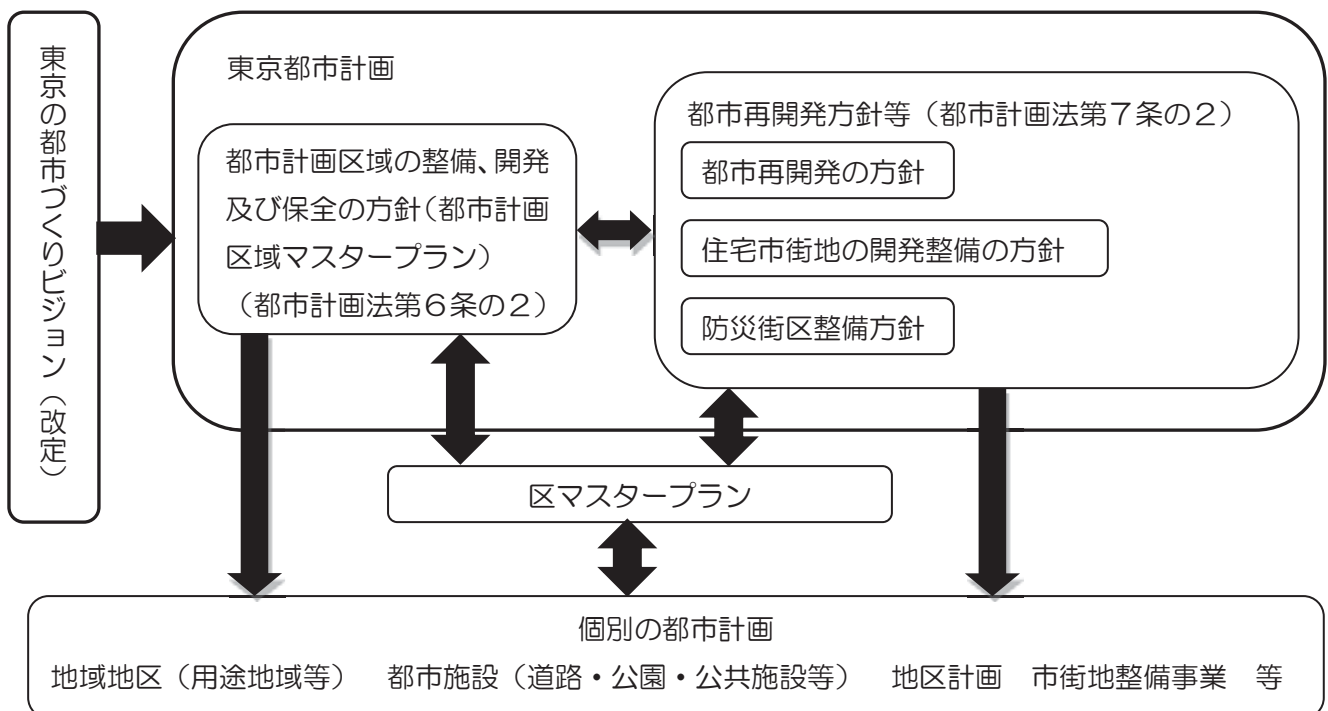
都市計画区域マスタープラン及び3方針の見直しは、都市計画法第6条に基づく概ね5年ごとに実施する都市計画基礎調査や社会経済情勢の変化、国の動きなどを踏まえ、適時適切に行う都市計画の変更である。今回は特に人口減少・少子高齢社会の到来、世界の都市間競争の激化、アジアヘッドクォーター特区の指定、東日本大震災の発生、2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催決定、地方分権に係る法律の施行や「木密地域不燃化10年プロジェクト実施方針」策定、「東京都住宅マスタープラン」改定、「新たな多摩のビジョン」策定などの背景を踏まえ、改定していくとしている。

現在、東京都からは都市計画区域マスタープラン（素案）についての意見照会がされており、また、3方針に関しては都市計画法第15条の2第2項に基づく東京都の原案作成のための資料提出の依頼があり、中野区の原案資料を作成し、提出している状況である。

〈参考：都市計画区域マスタープラン及び3方針の前回の改定年次〉

- ・都市計画区域マスタープラン（平成16年4月）
- ・都市再開発の方針（平成21年3月）
- ・住宅市街地の開発整備の方針（平成21年3月）
- ・防災街区整備方針（平成20年6月）

1. 都市計画区域マスタープランと3方針の位置づけ



2. 都市計画区域マスタープランについて

(1) 都市計画区域マスタープランについて

①基本的な考え方

都市計画区域マスタープランは、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするもので、東京圏全域を視野に入れ、50年先を展望して策定した「東京の都市づくりビジョン（改定）」を踏まえ、行政需要対応型から政策誘導型の都市づくりを推進するとともに、都市の一体性を確保するため、広域的な観点からの都市計画の指針としての役割を果たすため策定する。

そのため、都市計画区域マスタープランには、都市計画区域の範囲を越えて社会的、経済的に一体となっている東京圏全体を視野に入れ、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主として定めている。なお、地域特性を踏まえた将来像を実現するため、地域に密着した都市計画に関する事項については、主として区市町村マスタープランで定めることとしている。

②策定における主な実現目標

- ・「都市計画の目標」の中で、目指している「都市の将来像」を都民に分かりやすく示すことで、「個別の都市計画」に対する迅速な合意形成と円滑な実現を目指す。
- ・「区域区分」（線引き）の大筋の考え方を示すことで、無秩序な市街化の拡大を防止し、計画的な市街化を図る。
- ・「主要な都市計画の決定の方針」により、「個別の都市計画」をコントロールし、目指している「都市の将来像」の実現を図る。

(2) 都市計画区域マスタープラン（素案）の概要

①東京が目指すべき将来像

【東京の都市構造】

- 広域的には、東京圏全体の視点に立った都市構造として「環状メガロポリス構造」を実現
⇒圏域全体の一体的な都市機能を発揮し、国際競争力を備えた魅力ある首都を実現
- 身近な圏域では、交通結節点などを中心に、市街地を集約型の地域構造へ再編
⇒快適な都市生活と機能的な都市活動を確保し、誰もが暮らしやすいまちを実現
⇒地域特性に応じた拠点（中核拠点、生活拠点、生活中心地）を育成

【ゾーンごとの将来像】

- 「東京の都市づくりビジョン（改定）」で示したゾーン区分に従い、各ゾーンの特性・将来像を示す
- 各ゾーンにおける特色ある地域について、それぞれ将来像を詳細に示す

②区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針

- 区部、多摩部とも原則として現在の区域区分は変更せず

③主要な都市計画決定の方針

「東京がめざすべき将来像」を実現するための主要な都市計画の決定の方針を示す。

I 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

主要な用途の配置や拠点の形成、市街地の密度構成などの方針を示す。

- 都市再生特別地区などを活用し、ハード・ソフトが一体となった国際競争力の強化に繋がる都市再生を推進（先進的なビジネス支援機能の導入、外国人も暮らしやすい居住環境の充実、自立・分散型エネルギーシステムの導入など）
- 多摩の中核拠点（核都市）などでは、交通基盤や市街地整備を推進（八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田など）
- 都市計画制度などを活用し、高経年マンションの建て替えなどを促進

II 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

主要な道路、鉄軌道、下水道、河川などの整備の方針を示す。

- 都市計画道路網の早期完成に向け、都市計画道路の整備方針に基づき、更に今後の方針改定の考え方も踏まえつつ、計画的・効率的に整備を推進
- 外環道の東名以南などの整備、連続立体交差事業の推進などにより道路ネットワークを形成し、人・モノ・情報の交流を活発化

III 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

主要な土地区画整理事業や市街地再開発事業などに関する方針を示す。

- 木造住宅密集地域では、「木密地域不燃化10年プロジェクト」と連携し、防災街区整備事業などにより敷地や建築物の共同化を促進
- 都市再開発にあたっては、地域住民や企業などが主体となったエリアマネジメントの普及を促進し、まちの魅力や防災性を向上

IV 都市防災に関する主要な都市計画の決定の方針

災害に強い都市の形成などに関する方針を示す。

- 「不燃化特区」の取組とあわせて、東京都建築安全条例に基づく防火規制などを導入し、耐火性の高い建築物への建替えを促進
- 「特定整備路線」の整備にあわせて、沿道の用途地域などを機動的に見直し、延焼遮断帯の形成を加速

V 都市の低炭素化に関する主要な都市計画の決定の方針

エネルギーの有効活用や環境負荷の少ない都市の形成などに関する方針を示す。

- 中核拠点や生活拠点などでは、民間都市開発を通じて、最先端の省エネ技術の導入や、地域冷暖房施設などの導入・接続を促進
- 渋滞対策の推進により、都市全体でのCO₂排出量を削減

VI 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

自然環境の保全、公園・緑地の整備などに関する方針を示す。

- 特別緑地保全地区や都市計画緑地などの制度を活用し緑を保全
- センター・コア再生ゾーン内の都市計画公園・緑地の未供用区域において、民間都市開発と連携して緑地を創出

VII 都市景観に係る都市計画の決定の方針

風格ある景観の形成、水辺や緑と調和した景観の形成などに関する方針を示す。

- 都市再生の推進を通じて、風格、潤い、にぎわいのある街並み景観を誘導
- 玉川上水、国分寺崖線など、東京の景観構造の骨格となる自然や地形と調和した景観を誘導

3. 都市再開発方針等（3方針）について

（1）都市再開発の方針について

①方針の目的

「東京の都市づくりビジョン（改定）」や「都市計画区域マスタープラン」を実効性のあるものとするため、再開発が必要な地区とその整備・開発の方針を示すことにより、再開発の適切な誘導と計画的な推進を図ることを目的としている。

②方針の概要

本方針は、地域地区、都市施設、地区計画、市街地整備事業など、個別の都市計画の上位に位置づけられるもので、都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の3第1項又は第2項に基づく方針であり、これを都市計画法第7条の2の規定により都市計画として決定するものである。

また、本方針では、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定めるとともに、1号市街地、再開発促進地区（2号地区）、誘導地区を定めている。

【1号市街地（概ね23区全域）】

主として既成市街地の中で、計画的な再開発が必要な市街地で、都市全体の機能の回復向上に貢献することとなる範囲を定めている。

【再開発促進地区（2号地区）】

1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区で、また、当該地区の整備により周辺地域への波及効果を及ぼす等の観点から選定されている地区。具体的には以下に示すような地区となる。

- ・法律又は制度要綱に基づく事業が事業中又は都市計画決定が行われている地区
- ・区市町村マスタープラン等において、再開発の必要性がうたわれ、事業化に向けて検討が進められている地区
- ・事業実施を前提として、準備組合、研究会等の組織が発足している等、地元の体制が整っている又は整うことが見込まれている地区
- ・工場跡地等種地の存在、公共事業の予定等からみて、面的な土地利用転換の進行が予想され、民間の建築活動の動向等がみられる地区

【誘導地区】

1号市街地のうち、再開発促進地区には至らないものの、東京の都市づくりビジョン（改定）や都市計画区域マスタープランを実効性あるものとするうえで、効果が見込まれ、また再開発が望ましいなどの理由により、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき観点から選定されている地区。

③都市計画の原案に対する中野区の変更内容

中野区内の既決定地区は再開発促進地区が9地区、誘導地区が5地区である。今回の見直しでは、平成20年度の変更の際に指定に至らなかった誘導地区の再開発促進地区への指定や、まちづくりの動向による新たな再開発促進地区及び誘導地区の指定、他方針

との整合を図る。変更後は、再開発促進地区が10地区、誘導地区が6地区になる。

○誘導地区から再開発促進地区への変更が3箇所

- ・中野10 中野駅周辺地区
- ・中野12 大和町地区
- ・中野13 新井薬師前駅周辺地区

○新たに指定する再開発促進地区が1箇所

- ・中野11 沼袋駅周辺地区

○再開発促進地区の区域変更（一部廃止）が1箇所

- ・中野1、杉6 方南通り地区

○新たに指定する誘導地区が1地区

- ・中野カ 上高田・松が丘・沼袋周辺地区

○誘導地区の区域変更が2箇所

（区域内の一部誘導地区が再開発促進地区に変更されたことによる地区の区域変更及び他地区との区域の整合を図る）

- ・中野ア 中野駅周辺
- ・中野イ 中野白鷺・野方

（2）住宅市街地の開発整備の方針について

①方針の目的

良好な住宅市街地の開発整備を図るとともに、住宅市街地にかかわる土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、個々の関連事業の効果的な実施や民間の建築活動等を適切に誘導することを目的としている。

②方針の概要

本方針は地域地区、都市施設、地区計画、市街地整備事業など、個別の都市計画の上位に位置づけられるもので、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）第4条第1項に基づく方針であり、これを都市計画法第7条の2の規定により都市計画として決定するものである。

また、本方針では、住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅地の整備等の方針等を定めるとともに、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区等を重点地区として指定することを定めている。

【重点地区】

- ・重点地区は、原則として、住生活基本法に基づく重点供給地域（区部においては、特定促進地区）において定める。
- ・重点地区は、重点供給地域（区部においては、特定促進地区）のうち、計画的に住宅市街地の開発整備を行う地区を対象として、概ね5年以内に面的整備事業等実施に向けた都市計画決定・事業実施が見込まれる地区についてのみを選定する。
- ・重点地区の選定にあたっては、住民、NPO等の住宅・まちづくり活動の動向を踏まえる。

【重点供給地域】

- ・重点供給地域に関する事項については、住生活基本法に基づき、住生活基本計画の都道府県計画において定めることとなっている。東京都では、東京都住宅マスタープラン（以下、「住宅マスタープラン」という。）が都道府県計画に該当するものであり、重点供給地域については、住宅マスタープランの一部として位置付けている。
- ・重点供給地域の指定にあたっては、既存の住宅や住宅地について、住宅の改修や建替え等を推進する地域、安全で快適な住環境の創出、維持・向上等を図る地域に対して指定する。区部においては、一つの都市計画区域を形成する23区全域（住宅供給の促進にそぐわない地域を除く）を重点供給地域として指定し、このうち住宅の改修や建替えの促進、安全で快適な住環境の創出、維持・向上等を図る制度・事業を実施中または実施の見込みが高い地区について、特定促進地区として指定する。

③都市計画の原案に対する中野区の変更内容

中野区内の既決定地区は再開発地区や公共住宅団地など15地区が重点地区として指定されている。今回の見直しでは、4地区の新規指定、5地区の区域変更及び他方針との整合を図る。

○新たに指定する地区

- ・中野18 江古田三丁目地区（今後の動向等を踏まえる）
- ・中野19 沼袋駅周辺地区（都市再開発の方針との整合を図る）
- ・中野20 大和町地区（都市再開発の方針との整合を図る）
- ・中野21 新井薬師前駅周辺地区（都市再開発の方針との整合を図る）

○区域変更をする地区

- ・中野3 中野四丁目地区（都市再開発の方針との整合を図る）
- ・中野8 弥生町六丁目地区（住宅マスタープランとの整合を図る）
- ・中野12 環状7号線沿道中野地区（重複区域の整合を図る）
- ・中野13 上高田四丁目地区（今後の動向等を踏まえる）
- ・中野14 白鷺二・三丁目地区（住宅マスタープランとの整合を図る）

（3）防災街区整備方針について

①方針の目的

老朽木造建築物が密集するなど、防火上危険性の高い密集市街地について、計画的な再開発又は開発整備により、延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進し、安全で安心して住めるまちとして再生を図ることを目的としている。

②方針の概要

本方針は地域地区、都市施設、地区計画、市街地整備事業など、個別の都市計画の上位に位置づけられるもので、密集市街地における防災街区の整備に関する法律（平成9年法律第49号）第3条第1項に基づく方針であり、これを都市計画法第7条の2の規定により都市計画として決定するものである。

また、本方針では、木造密集市街地における各街区について、延焼防止機能及び避難機能等が確保された防災街区として整備を図るために、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区を防災再開発促進地区として定めるとともに防災公共施設を定め、当該地区及び防災公共施設の整備又は開発の計画の概要を定めている。

【防災再開発促進地区（面整備）】

特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区で、次のいずれかに該当する地区。

- ・ 東京都の防災都市づくり推進計画の整備地域に指定されている地区
- ・ 防災街区の整備に資する事業・制度等がすでに導入されている地区又は防災街区の整備に資する都市計画が既に決定されている地区
- ・ 事業・制度等は導入や都市計画の決定はなされていないが、防災街区の整備を進めることが方針として明らかな地区（都又は区の長期計画、区の都市計画に関する基本的な方針等に位置づけられており、かつ、防災街区の整備に資する事業・制度等の導入又は都市計画の決定が確実に見込めること。）

【防災公共施設（防災環境軸）】

防災再開発促進地区内に存在し、次のいずれかに該当する施設

- ・ 沿道及び周辺の建築物等と一体的となって延焼防止機能及び避難機能を確保するために整備すべき公共施設
- ・ 沿道及び周辺で防災街区整備事業又は都市防災不燃化促進事業が既に導入されている、若しくは将来導入が見込まれる延焼防止や避難上有効な公共施設
- ・ 防災街区整備地区計画で特定地区防災施設、地区防災施設等に既に指定されている、若しくは将来指定が見込まれる公共施設
- ・ 特定防災街区整備地区で防災都市計画施設又は防災公共施設に既に指定されている、若しくは将来指定が見込まれる公共施設

【都市再開発の方針の再開発促進地区との整合】

防災再開発促進地区は、防災性の向上を目的とする市街地整備の計画があきらかな地区であることから、都市再開発の方針の再開発促進地区にも指定を図る。

③都市計画の原案に対する中野区の変更内容

中野区内の既決定地区は防災再開発促進地区が2地区あり、今回の見直しでは東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトに合わせた2地区の新規指定、及び他方針との整合を図る1地区の新規指定を行う。

- ・ 中野3 大和町地区（木密地域不燃化10年プロジェクト）
- ・ 中野4 弥生町地区（木密地域不燃化10年プロジェクト）
- ・ 中野5 新井薬師前駅周辺地区（都市再開発の方針との整合を図る）

4. 今後の予定

(1) 都市計画区域マスタープラン、防災街区整備方針

- | | | |
|-------|--------|--|
| 平成26年 | 5月頃 | 素案の公告・縦覧、公聴会の開催（都市計画法第16条） （東京都） |
| | 8～10月頃 | 都市計画案に関する区市町村への意見照会（都市計画法第18条） （東京都） 回答のために、中野区都市計画審議会へ諮問（中野区） |
| | 9～10月頃 | 都市計画案の公告・縦覧（都市計画法第17条）（東京都） |
| | 11月頃 | 東京都都市計画審議会付議（東京都） |
| | 12月頃 | 都市計画決定（東京都） |

(2) 都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針

- | | | |
|-------|-------|--|
| 平成26年 | 7～8月頃 | 素案の公告・縦覧、公聴会の開催（都市計画法第16条） （東京都） |
| | 10月頃 | 都市計画案に関する区市町村への意見照会（都市計画法第18条） （東京都） 回答のために、中野区都市計画審議会へ諮問（中野区） |
| | 12月頃 | 都市計画案の公告・縦覧（都市計画法第17条）（東京都） |
| 平成27年 | 2月頃 | 東京都都市計画審議会付議（東京都） |
| | 3月頃 | 都市計画決定（東京都） |

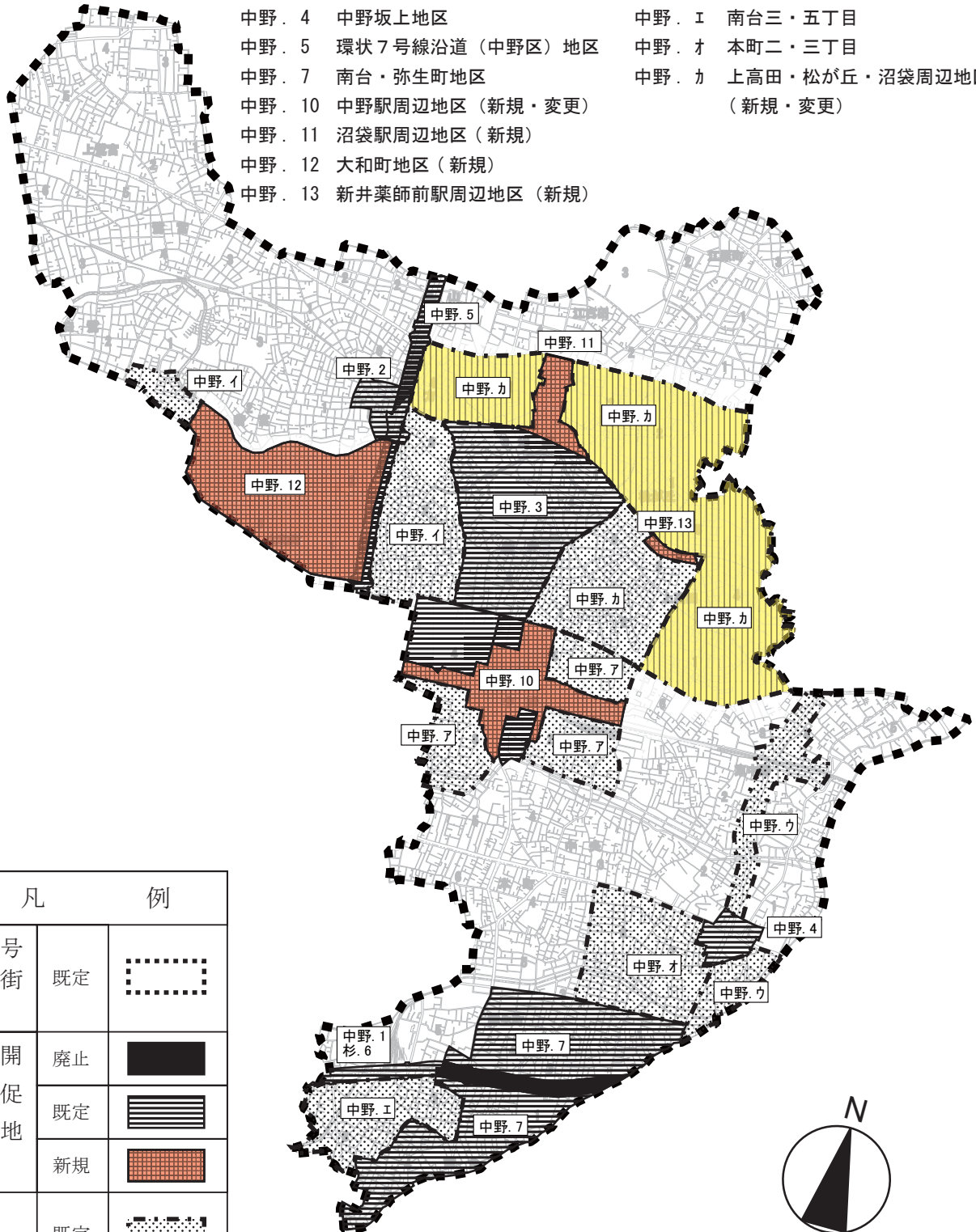
都市再開発の方針の附図（今回の変更予定地区）

【再開発促進地区】

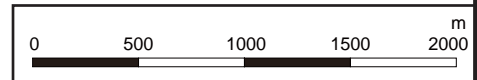
- 中野. 1、杉. 6 方南通り地区（変更）
- 中野. 2 野方駅周辺地区
- 中野. 3 平和の森公園（中野）周辺地区
- 中野. 4 中野坂上地区
- 中野. 5 環状7号線沿道（中野区）地区
- 中野. 7 南台・弥生町地区
- 中野. 10 中野駅周辺地区（新規・変更）
- 中野. 11 沼袋駅周辺地区（新規）
- 中野. 12 大和町地区（新規）
- 中野. 13 新井薬師前駅周辺地区（新規）

【誘導地区】

- 中野. 7 中野駅周辺（変更）
- 中野. イ 中野白鷺・野方（変更）
- 中野. ウ 山手通り沿道
- 中野. エ 南台三・五丁目
- 中野. オ 本町二・三丁目
- 中野. カ 上高田・松が丘・沼袋周辺地区（新規・変更）



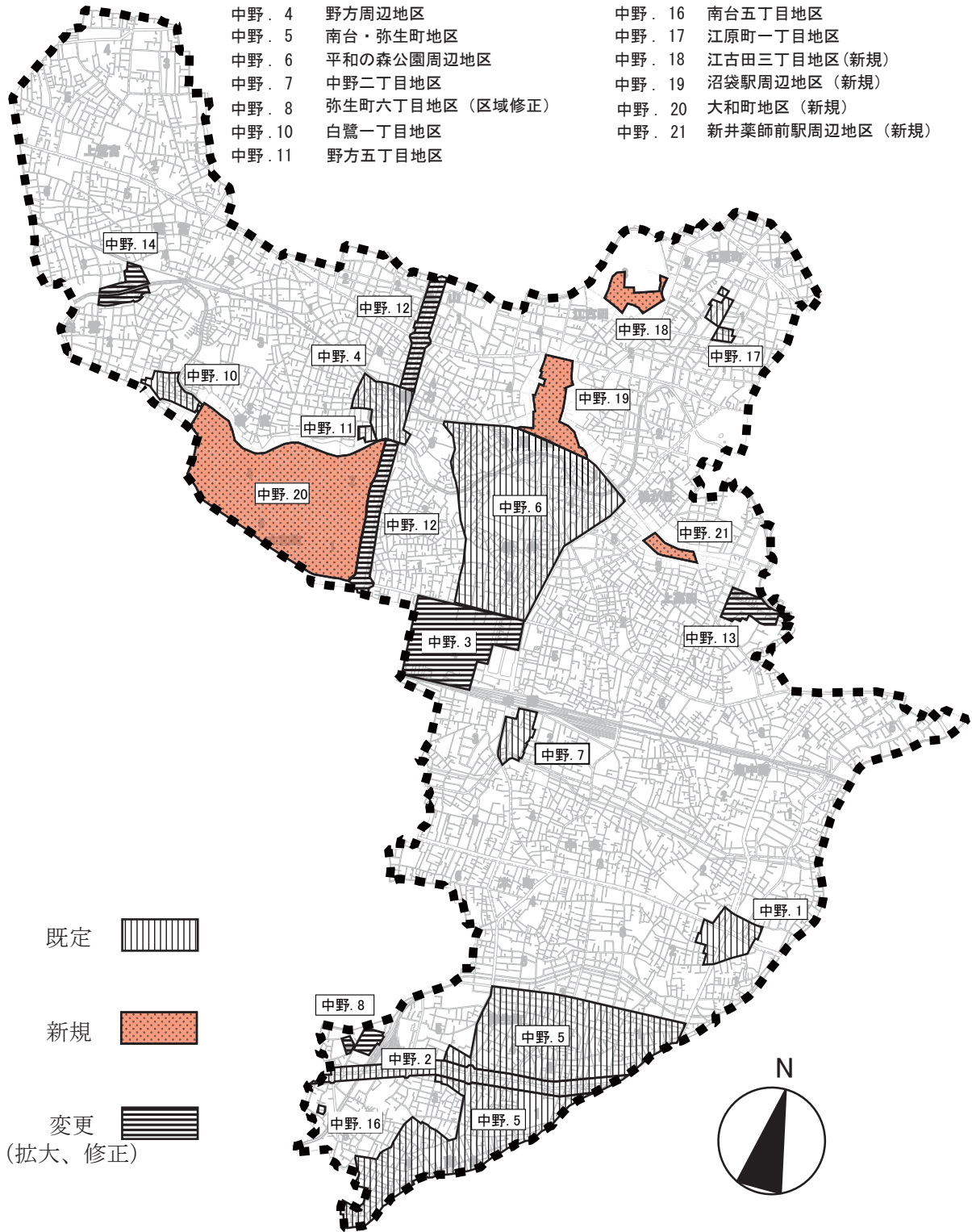
| 凡 | | 例 |
|---------|---------|----|
| 1号市街地 | 既定 | |
| | 再開発促進地区 | 廃止 |
| 再開発促進地区 | 既定 | |
| | 新規 | |
| | 誘導地区 | 既定 |
| 誘導地区 | 新規 | |






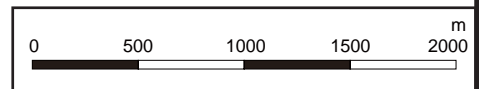
住宅市街地の開発整備の方針（今回の変更予定地区）

【重点地区】

- | | | | |
|--------|----------------|--------|-------------------|
| 中野. 1 | 中野坂上地区 | 中野. 12 | 環状7号線沿道中野地区（区域修正） |
| 中野. 2 | 方南通り地区 | 中野. 13 | 上高田四丁目地区（区域拡大） |
| 中野. 3 | 中野四丁目地区（区域拡大） | 中野. 14 | 白鷺二・三丁目地区（区域修正） |
| 中野. 4 | 野方周辺地区 | 中野. 16 | 南台五丁目地区 |
| 中野. 5 | 南台・弥生町地区 | 中野. 17 | 江原町一丁目地区 |
| 中野. 6 | 平和の森公園周辺地区 | 中野. 18 | 江古田三丁目地区（新規） |
| 中野. 7 | 中野二丁目地区 | 中野. 19 | 沼袋駅周辺地区（新規） |
| 中野. 8 | 弥生町六丁目地区（区域修正） | 中野. 20 | 大和町地区（新規） |
| 中野. 10 | 白鷺一丁目地区 | 中野. 21 | 新井薬師前駅周辺地区（新規） |
| 中野. 11 | 野方五丁目地区 | | |



- 既定 
- 新規 
- 変更 (拡大、修正) 



防災街区整備方針（今回の変更予定地区）

【防災再開発促進地区】

- 中野. 1 南台地区
- 中野. 2 平和の森公園周辺地区
- 中野. 3 大和町地区（新規）
- 中野. 4 弥生町地区（新規）
- 中野. 5 新井薬師前駅周辺地区（新規）

