

都市計画のあらまし

令和7年版



目 次

第1章 東京の都市計画の変遷

1 都市計画法令の変遷	1
2 新「都市計画法」の制定	2
3 都市計画法及び建築基準法の改正	3
4 改正「都市計画法」の制定	4

第2章 都市計画の仕組み

第1節 基本法

1 国土形成計画法	6
(1) 国土形成計画（全国計画）	6
(2) 首都圏広域地方計画	6
2 国土利用計画法	9
(1) 国土利用計画	9
(2) 土地利用基本計画	9
3 首都圏整備法	10
(1) 政策区域	11
(2) 首都圏整備計画	11

第2節 都市計画法

1 都市計画区域	14
2 準都市計画区域	14
3 都市計画の内容	15
(1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）	15
(2) 区域区分	15
(3) 都市再開発方針等	15
(4) 地域地区	15
(5) 促進区域	15
(6) 遊休土地転換利用促進地区	16
(7) 被災市街地復興推進地域	16
(8) 都市施設	16
(9) 市街地開発事業	16
(10) 市街地開発事業等予定区域	16
(11) 地区計画等	17
4 都市計画制限	17

5	開発許可制度	18
6	都市計画事業	18
7	都市計画の決定手続	18
8	社会資本整備審議会、都市計画審議会及び開発審査会	24
9	税制上の措置等	24
10	環境影響評価	24
	(1) 都市計画手続との関係	25
	(2) 対象事業	25
	(3) 環境影響評価に関する手続	26
	<トピック>「都市づくりのグランドデザイン」について	36

第3章 都市計画

第1節	土地利用計画	37
1	都市計画区域	37
2	都市計画区域マスタープラン及び地域地区	37
	(1) 都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）	38
	(2) 区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）	39
	(3) 都市再開発方針等	39
	(4) 地域地区	39
	(5) 地域地区の種類	42
3	用途地域内の建築制限	46
	(1) 用途上の制限	46
	(2) 建築物の形態上の制限	46
第2節	施設計画	50
1	交通施設	50
	(1) 道 路	50
	(2) 都市高速鉄道	53
	(3) 駐車場整備地区・駐車場（自動車・自転車）	57
	(4) 空 港（飛行場）	57
	<トピック>東京BRTについて	58
2	公園緑地	59
	(1) 公園緑地計画	59
	(2) 都市景観	61
3	供給処理施設	65
	(1) 上水道	65
	(2) 下水道	65

(3) ごみ焼却場等	67
(4) 地域冷暖房	67
4 河川等	67
(1) 河川	68
(2) 運河	68
(3) 防潮施設	68
5 その他の都市施設	68
(1) 市場	68
(2) と畜場	68
(3) 火葬場	68
(4) 一団地の住宅施設	69
(5) 一団地の官公庁施設	69
(6) 流通業務団地（流通業務市街地整備事業）	69

第3節 市街地の開発と再開発	71
1 都市再開発の方針	71
2 市街地再開発事業	71
(1) 都市計画と事業の関係	72
(2) 市街地再開発事業を都市計画で定める区域の要件	72
(3) 市街地再開発事業の種類	73
(4) 市街地再開発事業の施行者	74
(5) 市街地再開発事業の実施状況	75
3 土地区画整理事業	75
(1) 土地区画整理事業の概要	75
(2) 土地区画整理事業の実施状況	76
4 特定街区	77
5 都市再生特別地区	78
6 住宅市街地総合整備事業	81
7 総合設計制度	82
8 地籍調査事業	83
(1) 地籍調査事業の概要	83
(2) 地籍調査事業の実施状況	83
9 新住宅市街地開発事業（多摩ニュータウン）	84
(1) 事業の経緯	84
(2) 計画の基本的考え方	85
(3) 事業の実施計画	85
(4) 多摩ニュータウンの再生	85

10	防災街区整備事業	89
(1)	施行地区要件	89
(2)	施行者	89
11	主な都市開発計画プロジェクトの概要	90
	<トピック>「多摩のまちづくり戦略」について	99
12	基地跡地利用計画	100
第4節 地区計画等		101
1	地区計画	101
	再開発等促進区を定める地区計画	101
2	沿道地区計画	102
	沿道再開発等促進区を定める沿道地区計画	102
3	防災街区整備地区計画	103
4	歴史的風致維持向上地区計画	103
第5節 都市防災対策		104
1	防災都市づくりの基本的考え方	104
(1)	地域危険度測定調査	104
(2)	防災都市づくり推進計画	108
(3)	都市の事前復興の取組	111
2	防災都市づくりの施策	114
(1)	防災街区整備方針	114
(2)	木造住宅密集地域整備事業	114
(3)	都市防災不燃化促進事業	115
(4)	整備地域不燃化加速事業	117
(5)	避難場所・地区内残留地区・避難道路の指定	117
(6)	まちづくりの機会を捉えた無電柱化	121
(7)	東京都建築安全条例による防火規制（新たな防火規制）	122
(8)	建築物の耐震化・防災ボランティア	123
	<トピック>液状化による建物被害に備える	125
	<トピック>不燃化特区制度・特定整備路線の取組	126
3	総合治水対策	128
(1)	東京都豪雨対策基本方針	128
(2)	流域別豪雨対策計画	130
(3)	豪雨対策の更なる推進に向けて	130

資料

1	都市計画年表	132
2	データ集	139