

# 都市計画道路区域内の建築制限への対応

都市計画道路の区域内では、将来における事業の円滑な施行を確保するため、建築物の建築に一定の制限が設けられています。長期間にわたり事業が実施されない場合、地権者が土地を有効に利用できないといった課題があることから、負担軽減策として、都内の都市計画道路の区域内では、都市計画法で認められている2階建てまでの建築の許可基準を緩和し、3階建ての建築を可能とするなど、建築制限を緩和しています。

平成28年以降、都内の3階建て以上の着工棟数（木造、鉄骨造及びコンクリートブロック造）は横ばいで推移し高層化のニーズが高まっていないことや、4階建て以上の建築物は、準防火地域においても、より堅固な構造となる耐火建築物等にしなければならない、円滑な事業の施行に支障をきたすおそれがあることを踏まえ、現行の3階建てまでの緩和基準を継続することとしました。

## 都市計画道路の区域内における建築制限の基準

(都市計画法第54条第1項第3項)

当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。

- ・階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。
- ・主要構造物が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

### 建築制限を緩和

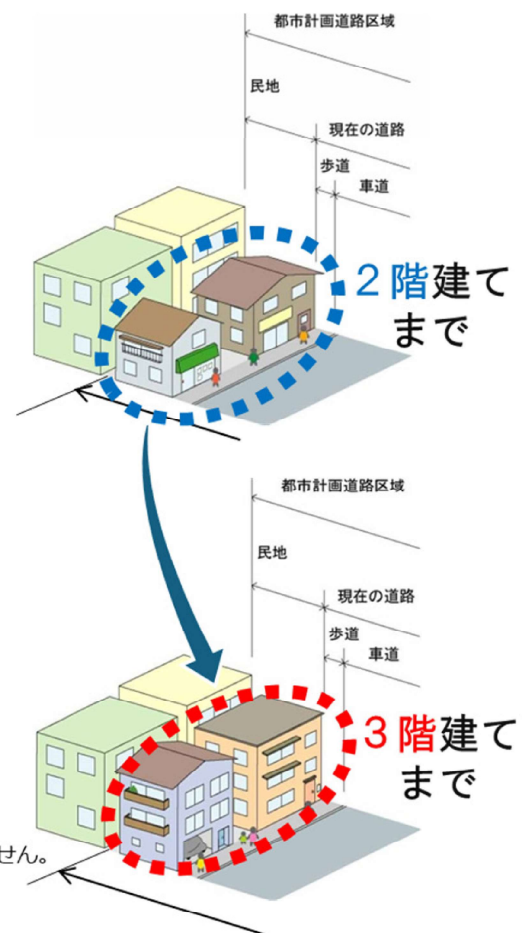
## 都内の都市計画道路の区域内における建築制限の基準※

(平成28年4月以降)

当該建築物が、次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであること。

- 市街地開発事業（区画整理・再開発など）等の支障にならないこと。
- 階数が3、高さが10m以下であり、かつ、地階を有しないこと。
- 主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
- 建築物が都市計画道路区域の内外にわたり存することになる場合は、将来において、都市計画道路区域内に存する部分を分離することができるよう、設計上の配慮をすること。

※江戸川区と青梅市では、優先整備路線を対象とした建築制限の緩和措置を適用していません。



## 概成道路の検証

都市計画道路は、計画幅員で整備することが原則です。一方で、令和元年に策定した「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」では、建築制限の長期化を背景に、第四次事業化計画において優先整備路線等として選定されなかった未着手の都市計画道路のうち、計画幅員までは完成していないものの、現況幅員が一定の幅員を満たす概成道路について、拡幅整備の有効性の検証を行いました。

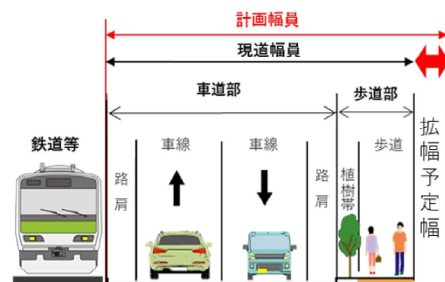
本整備方針においても、建築制限の長期化に対応するため、基本方針で検証を行った概成道路のうち、第五次事業化計画において優先整備路線等として選定されなかった路線を対象に、基本方針の検証方法を踏まえつつ更なる検証を実施しました。

# 概成道路の計画の変更(現道合わせ)候補路線

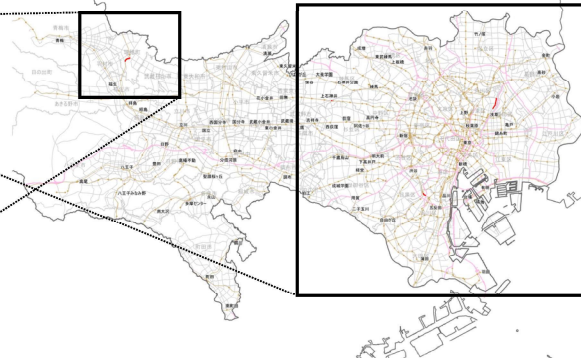
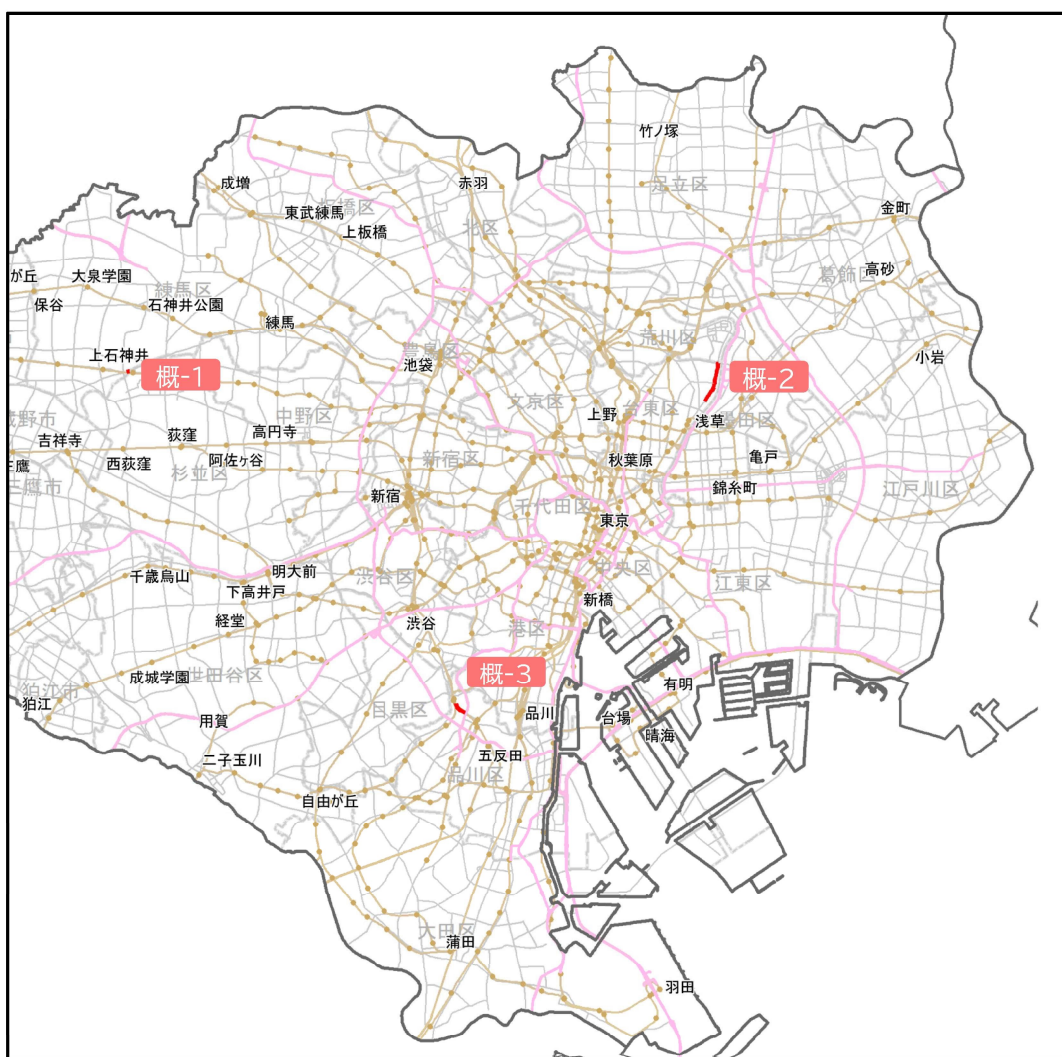
鉄道等が並行し、将来も沿道利用が見込まれない場合、歩道を片側のみに設置した幅員で現道を評価するなど、沿道利用の実態に応じて概成道路の検証を行った結果、以下の路線を概成道路の計画の変更(現道合わせ)候補路線とします。

## 概成道路の計画の変更(現道合わせ)候補路線(区間)の一覧表

	路線名	区間	区市町	延長 (m)	検討主体
概-1	補助229号線	西武新宿線交差部付近	練馬	60	都
概-2	補助109号線	環状3~環状4	台東	1,310	都
概-3	補助159号線	放射3~放射2	品川	660	区
概-4	福生3・4・10号線	福生3・3・27~福生3・4・4	瑞穂	700	都
合計				2,730	



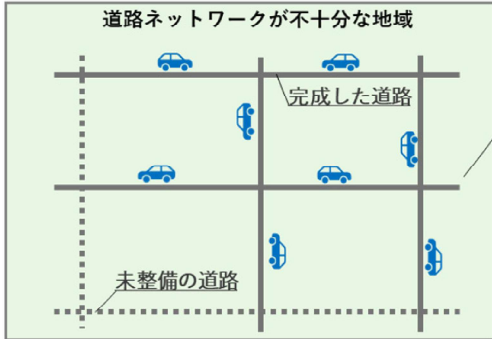
ここで示す延長は目安であり、都市計画変更の延長とは異なる場合があります。



# 道路空間の再編

道路空間の再編とは、回遊性や滞在の快適性の向上などの多様化するニーズ、次世代モビリティの社会実装といった技術革新などに応じて、道路空間の再配分や幅員構成の見直しを行うことで、地域にゆとりやにぎわい等の新たな付加価値を生み出す取組です。

## 道路空間の再編のイメージ



道路空間の再編前のイメージ



出典：国土交通省、ウォーカブルポータルサイト

道路空間の再編後のイメージ



道路ネットワークの形成により自動車交通流の分散が進むことで、既存の道路において、地域のニーズなどに応じた都市空間の創出が容易になります。

## 次世代モビリティの例

電動車いす

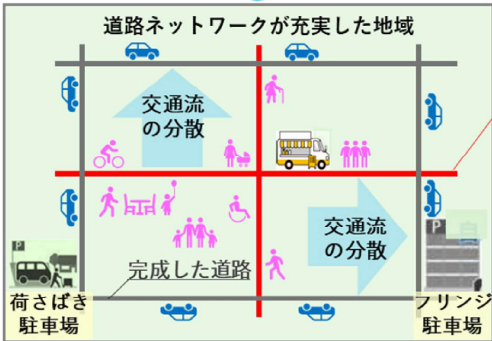


出典：WHILL株式会社HP

多目的モビリティ



出典：トヨタ自動車HP

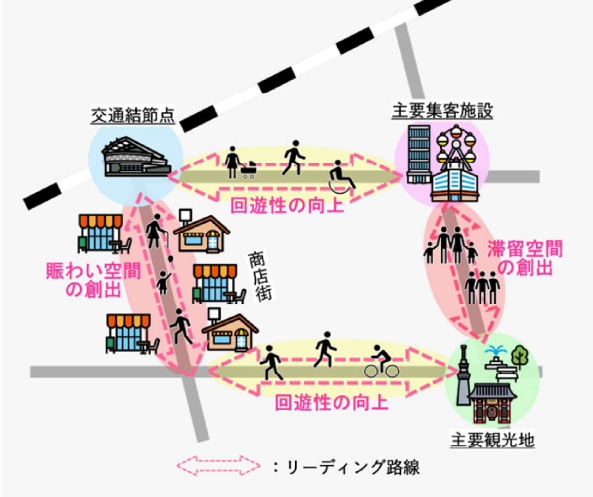


出典：国土交通省、ウォーカブルポータルサイト

## リーディング路線の選定

リーディング路線は、回遊性の向上やにぎわい・滞留空間の創出など、ウォーカブルな道路空間が求められており、かつ、道路ネットワークの整備が進んでいる地域の中から選定します。また、道路空間の再編の実施に当たっては、道路管理者と地元自治体、地域団体等との密接な連携が必要となることから、地元自治体の意向を確認しました。

### リーディング路線の選定イメージ



### 完成済の都市計画道路等

#### ①目指すべきまちづくりなどによる評価

#### 検討対象地域の設定

##### 視点1

国際都市東京の魅力向上  
ビジネス拠点/観光地/ターミナル駅

##### 視点2

地域のまちづくりへの貢献  
主要な駅周辺/身近な中心地

#### ウォーカブルな道路空間が求められる区間の抽出

回遊性の向上

にぎわい・滞留空間の創出

#### ②実現性による評価

道路ネットワークの  
形成状況等の確認

地元自治体の  
意向確認

### リーディング路線

整備方針  
策定後

周辺への交通影響等を確認した上、  
令和22年度までに工事着手

## ①目指すべきまちづくりなどによる評価

国際都市としての東京の魅力向上及び地域のニーズに応じたまちづくりを促進するため、完成済の都市計画道路等を対象に、回遊性の向上やにぎわい・滞留空間の創出など、ウォーカブルな道路空間が求められる路線※を抽出しました。

### 視点1 国際都市東京の魅力向上

#### 評価方法

対象地域 (いずれかに該当)	ビジネス拠点:国際ビジネス交流ゾーンに位置する中核的な拠点地区 (新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針) 観光地周辺:外国人旅行者が訪問した都内20位以内の観光地の周辺 (令和6年 国・地域別外国人旅行者行動特性調査) ターミナル駅周辺:乗降トリップ数が都内20位以内の鉄道駅の周辺 (東京都市圏パーソントリップ調査)
区間抽出 (全て該当)	回遊性向上の視点:交通結節点、主要観光地又は主要集客施設への経路 滞留空間創出の視点:幅員22m以上(歩行者空間3.5m+滞留空間2.0mの確保を想定)

### 視点2 地域のまちづくりへの貢献

#### 評価方法

対象地域	主要な駅周辺又は身近な中心地の周辺の中から区市町が選定
区間抽出	交通結節点、主要観光地又は主要集客施設への経路の中から区市町が選定

※対象路線が多車線の緊急輸送道路の場合は、4車線以上を確保することを原則としました。

## ②実現性による評価

### 道路ネットワーク等の形成状況の確認

円滑な自動車交通の確保や安全で快適な歩行空間の形成に向けて、周辺道路のネットワークの形成状況や、「駐車場地域ルール」の策定が可能なエリアであるかどうかを確認しました。

#### 評価方法

(全て該当)	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則、隣接する都市計画道路が完成又は概成</li> <li>駐車場地域ルールが策定可能なエリア</li> </ul>
--------	---

### 地元自治体の意向確認

地元自治体が進めるウォーカブルなまちづくりに向けた取組状況や、地元自治体の意向を確認しました。

#### 評価方法

(全て該当)	<ul style="list-style-type: none"> <li>地元自治体において、ウォーカブルなまちづくりに取り組んでいる。 例:地域のまちづくり計画等において位置付けがある。/社会実験が行われている。</li> <li>地元自治体において、道路管理者と連携し、道路空間の再編に取り組む意向がある。</li> </ul>
--------	--

#### ■社会実験の事例: 滞留空間の設置 (渋谷中央街)



#### ■社会実験の事例: フルモール化 (新宿4号街路)

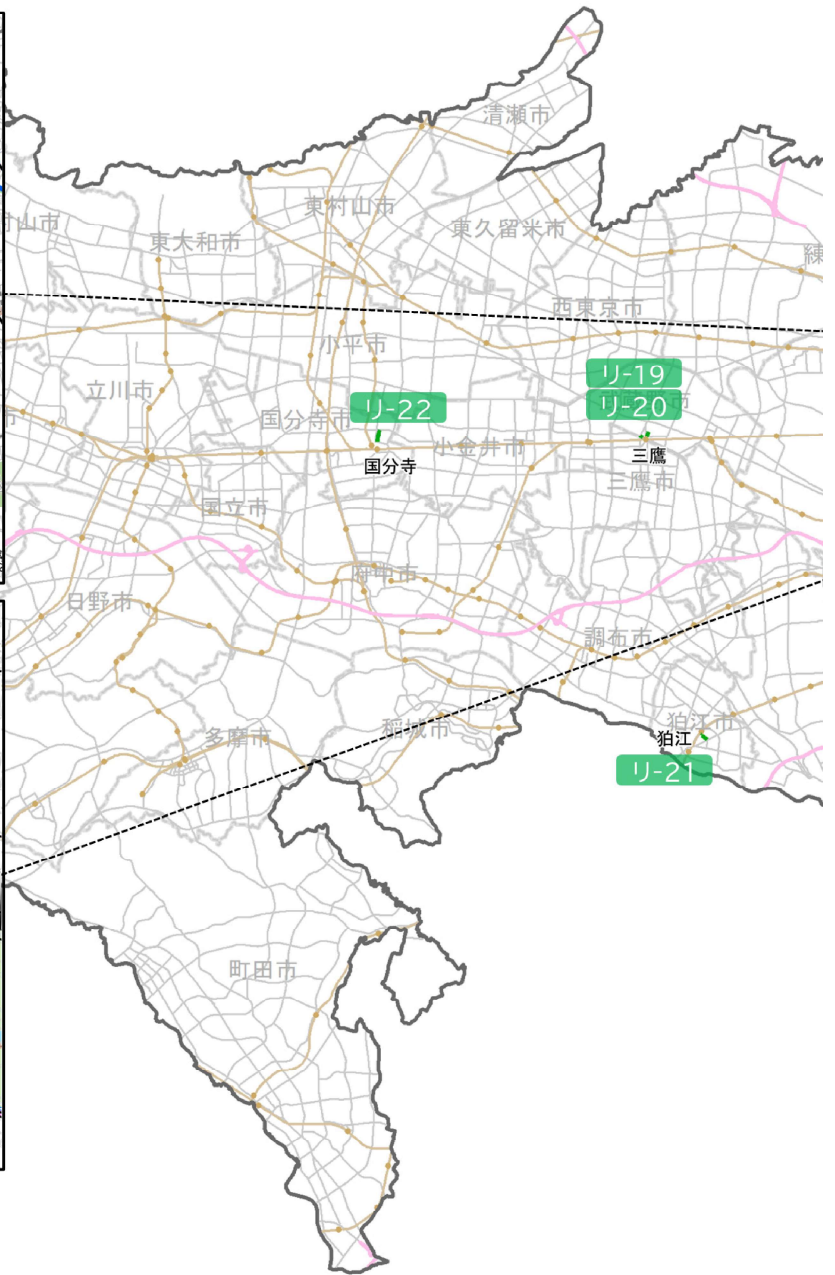
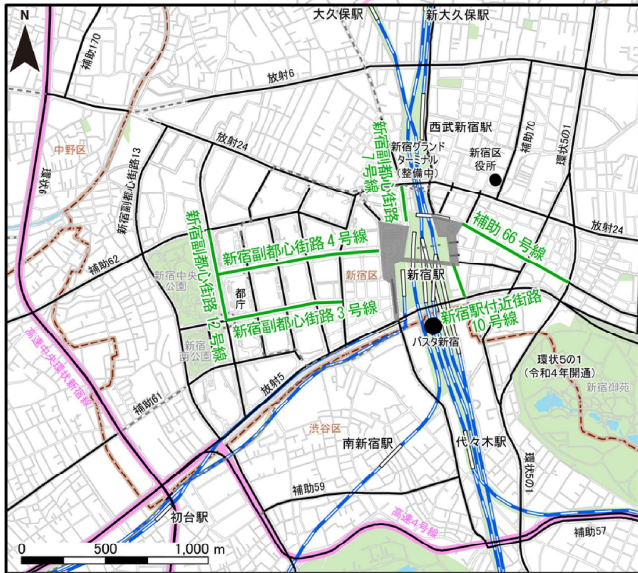
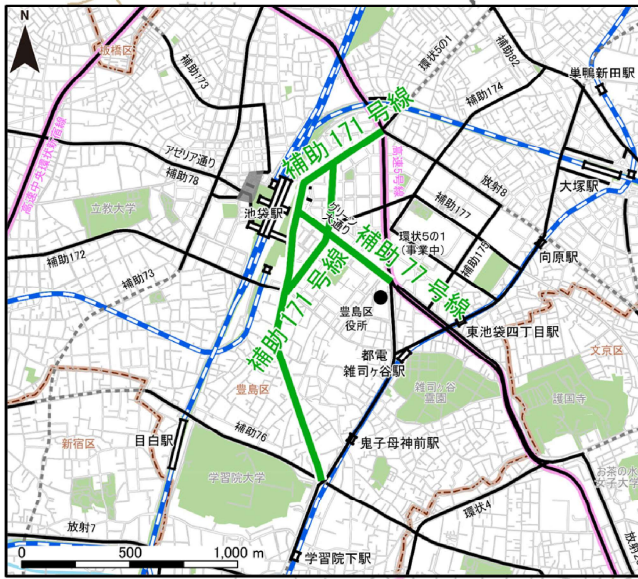


※再編を進める路線や箇所を示した写真ではありません。

### ■リーディング路線周辺の道路ネットワークの形成状況のイメージ

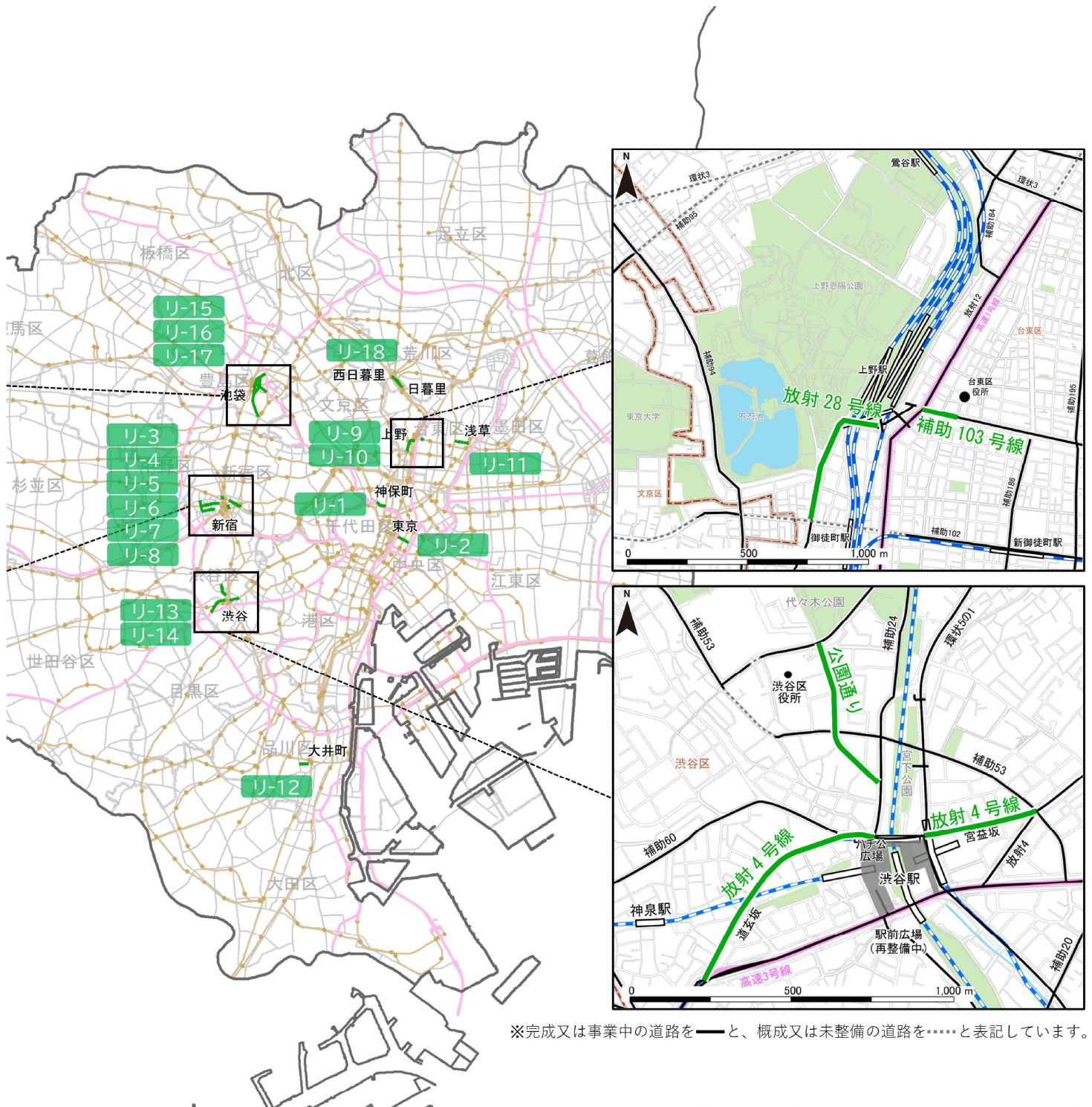


# 道路空間の再編



リーディング路線の一覧表

No	路線名	区間	所在区市町	延長(m)	選定の視点	視点1の地域※1	道路管理者	検討主体※2
リ-1	補助96号線	放射10～補助167	千代田	330	視点1	夕	都	都
リ-2	放射33号線	放射12～補助96	中央	440	視点1	ビ 観 夕	都	都
リ-3	補助66号線	環5の1～新宿区画街路1	新宿	430	視点1	ビ 観 夕	区	区
リ-4	新宿駅付近街路10号線	放射5～新宿区画街路1	新宿	130	視点2	—	区	区
リ-5	新宿副都心街路3号線	新宿副都心8～新宿副都心12	新宿	480	視点1	ビ 観 夕	都	都
リ-6	新宿副都心街路4号線	新宿副都心12～新宿駅西口広場	新宿	660	視点1	ビ 観 夕	都	都
リ-7	新宿副都心街路7号線	放射24～新宿駅西口広場	新宿	150	視点1	ビ 観 夕	都	都
リ-8	新宿副都心街路12号線	新宿副都心3～新宿副都心5	新宿	370	視点1	ビ 観	都	都
リ-9	放射28号線	放射8～放射12付近	台東	470	視点1	観 夕	都	都
リ-10	補助103号線	放射12付近	台東	210	視点1	観 夕	都	都
リ-11	特別区道台第78号線	放射30～補助108	台東	500	視点2	—	区	区
リ-12	補助163号線	補助163支線1～品川区画街路6	品川	360	視点2	—	区	区
リ-13	放射4号線	放射22～補助24、環状5の1～補助53	渋谷	950	視点1	ビ 観 夕	区	区



※完成又は事業中の道路を——と、概成又は未整備の道路を-----と表記しています。

No	路線名	区間	所在区市町	延長(m)	選定の視点	視点1の地域※1	道路管理者	検討主体※2
リ-14	特別区道第972号路線	補助24～補助155	渋谷	440	視点2	—	区	区
リ-15	補助171号線ほか3路線	環状5の1～補助76	豊島	1,790	視点1	観夕	都	区
リ-16	補助171号線	池袋駅付近街路1～池袋駅付近街路3	豊島	600	視点2	—	区	区
リ-17	補助77号線ほか1路線	環状5の1～池袋駅付近広場1	豊島	440	視点1	観夕	区	区
リ-18	荒川区道荒267号線	環状4～荒川区画街路11	荒川	500	視点2	—	区	区
リ-19	武蔵野3・4・7	武蔵野3・3・18～武蔵野3・5・19	武蔵野	80	視点2	—	市	市
リ-20	武蔵野市道第16号線	武蔵野3・3・18～武蔵野市道第129	武蔵野	130	視点2	—	市	市
リ-21	調布3・4・19	調布3・4・3～狛江駅	狛江	250	視点2	—	市	市
リ-22	国分寺市道幹5号線	国分寺3・4・5～国分寺3・4・6	国分寺	330	視点2	—	市	市
合計				10,040				

※1ピ：ビジネス拠点、観：観光地周辺、夕：ターミナル駅

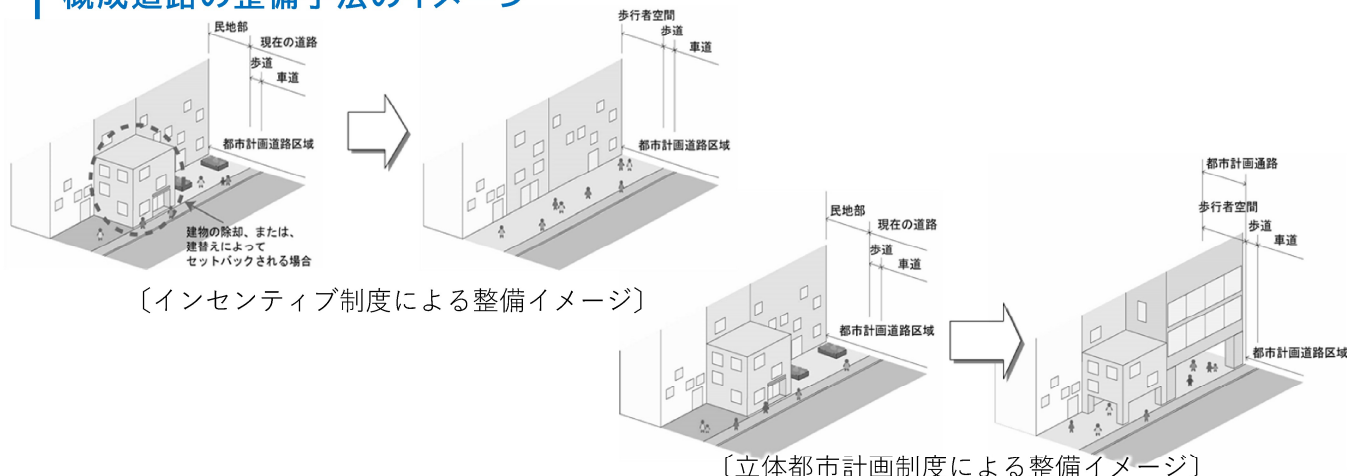
※2検討主体は原則として、視点1は道路管理者、視点2は地元自治体としました。

# 今後の都市計画道路の検討

現在事業中の路線に加え、本整備方針で選定した約158kmの優先整備路線が完成すると、都市計画道路の完成率は約8割に達し、骨格幹線道路網がおおむね形成されます。これに首都圏三環状道路を加えた東京の骨格的な道路ネットワークが概成すると、自動車交通の偏りが解消され、これまで重交通を担っていた幹線道路においても歩道を広げることが可能となります。また、多くの人が集うターミナル駅周辺などでは、人中心の視点に立った新たなニーズが更に高まることが見込まれます。

今後は、道路に求められるニーズの多様化に対応するため、完成した幹線道路を含め、備えるべき広域的な交通機能を適宜検証するとともに、概成道路についてはその整備手法の検討などを進めます。

## 概成道路の整備手法のイメージ



## お問合せ先(令和7年12月現在)

・東京都都市整備局都市基盤部  
街路計画課

03-5388-3379

### 【特別区】

・千代田区環境まちづくり部

景観・都市計画課 03-5211-3610

・中央区環境土木部管理調整課 03-3546-5420

・港区街づくり支援部土木課 03-3578-2217

・新宿区都市計画部都市計画課 03-5273-3547

・文京区都市計画部都市計画課 03-5803-1239

・台東区都市づくり部

都市計画課 03-5246-1363 (内線3911)

・墨田区都市計画部都市計画課 03-5608-2827 (内線3909)

・江東区都市整備部都市計画課 03-3647-9454

・品川区都市環境部都市計画課 03-5742-6760

・目黒区都市整備部都市計画課 03-5722-9725

・大田区まちづくり推進部

都市計画課 03-5744-1333

・世田谷区道路・交通計画部

道路計画課 03-6432-7935

・渋谷区土木部企画管理課 03-3463-3114

・中野区都市基盤部都市計画課 03-3228-8964

・杉並区都市整備部土木計画課 03-3312-2111 (内線3425)

・豊島区都市整備部都市計画課 03-4566-2632 (内線2632)

・北区まちづくり部都市計画課 03-3908-9152

・荒川区防災都市づくり部

都市計画課 03-3802-3111 (内線2815)

・板橋区都市整備部都市計画課 03-3579-2548

・練馬区都市整備部交通企画課 03-5984-1328

・足立区都市建設部都市建設課 03-3880-5160 (内線2223)

・葛飾区都市整備部道路建設課 03-5654-8389 (内線2572)

・江戸川区土木部計画調整課 03-5662-8389 (内線3253)

### 【市町】

・八王子市都市計画部交通企画課

042-620-7303

・立川市都市整備部都市計画課

042-523-2111 (内線2366)

・武蔵野市都市整備部

まちづくり推進課 0422-60-1872

・三鷹市都市再生部まちづくり推進課

0422-45-1151 (内線2454)

・青梅市都市整備部土木課

0428-22-1111 (内線2585)

・府中市都市整備部計画課

042-335-4335

・昭島市都市計画部都市計画課

042-544-5111 (内線2262)

・調布市都市整備部まちづくり推進課

042-481-7587

・町田市道路部道路政策課

042-724-1124

・小金井市都市整備部都市計画課

042-387-9859

・小平市都市開発部道路課

042-346-9828

・日野市まちづくり部都市計画課

042-514-8369

・東村山市まちづくり部

都市計画・住宅課 042-393-5111 (内線3712)

・国分寺市まちづくり部

まちづくり計画課 042-312-8664

・国立市都市整備部都市計画課

042-576-2111 (内線361)

・福生市都市建設部まちづくり計画課

042-551-1511 (内線2813)

・狛江市都市建設部まちづくり推進課

03-3430-1111 (内線2543)

・東大和市まちづくり部都市づくり課

042-563-2111 (内線1255)

・清瀬市都市整備部都市計画課

042-492-5111 (内線3214)

・東久留米市都市建設部道路計画課

042-470-7777 (内線2715)

・武蔵村山市都市整備部都市計画課

042-565-1111 (内線272)

・多摩市都市整備部都市計画課

042-338-6856

・稲城市都市建設部まちづくり計画課

042-378-2111 (内線322)

・羽村市まちづくり部都市計画課

042-555-1111 (内線287)

・あきる野市都市整備部交通政策課

042-558-1111 (内線2742)

・西東京市まちづくり部都市計画課

042-438-4050

・瑞穂町都市整備部都市計画課

042-557-0599

・日の出町まちづくり課

042-588-5114