

10/9 (金)

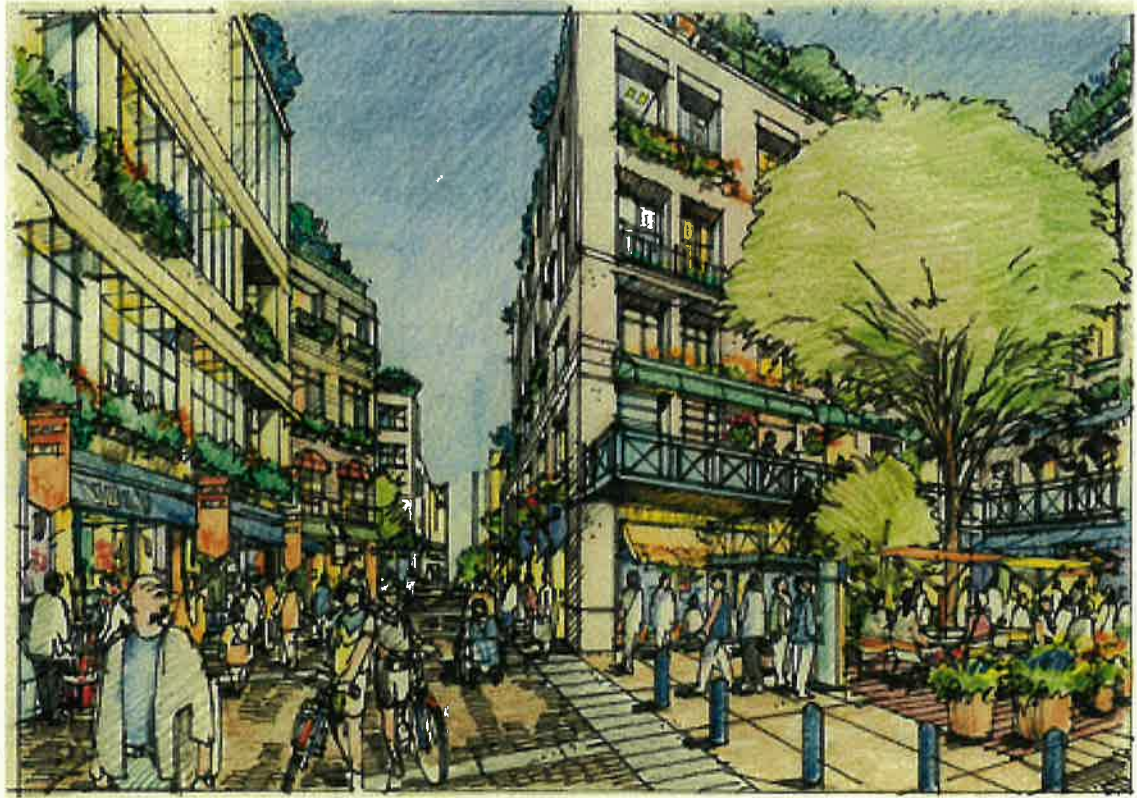
10月2日 決断 → 10月中旬 神原議長


東京都へ提案を行く

12/9 (金)

あなたの力で

東京にしゃれた街並みを!

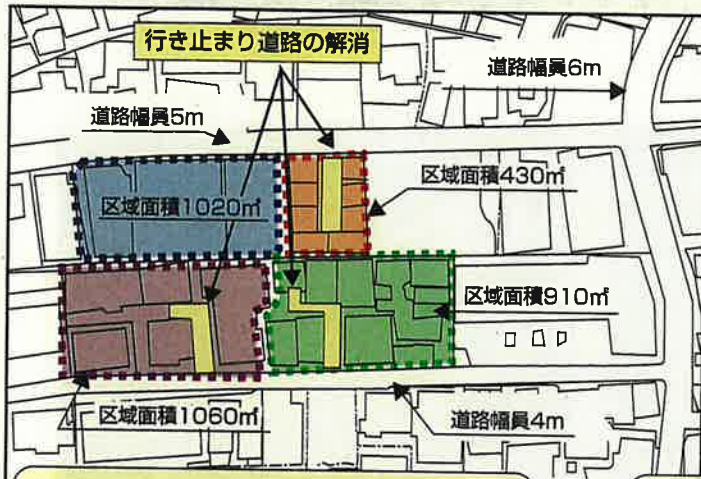


<p style="text-align: center;">  東京の しゃれた街並みづくり 推進条例 </p>	<p>平成15年3月の東京都議会において、『東京のしゃれた街並みづくり推進条例』が可決され、本年10月から施行されます。この条例により、都民一人ひとりが力をあわせ、その意欲と創意工夫をいかして、個性豊かで魅力のある街並みをつくっていくための新しい制度が創設されました。</p> <p>都民の皆さん、この条例を活用して、あなたの力で魅力的なまちをつくりませんか。</p>
--	--

街区再編まちづくり制度

地域の皆さんの協力により、都市計画に基づく規制緩和などを活用しながら、話し合いがまとまったところから段階的に整備を行うことにより、個性豊かで魅力のある街並みを実現していく制度です。

街区再編まちづくりのイメージ



街区再編まちづくりの方針が定められた区域では

- 小規模な単位で
- 合意形成のできた地区ごとに
- 地権者自らがまちづくりを進めるための都市計画を提案し
- 容積率や斜線制限などの緩和や課税特例（再開発事業の場合）を受け
- 共同建て替えなどのまちづくりを進めることができます。

- 道路が狭いため容積率が使い切れない。（幅員4mの場合、300%指定→160%）
- 斜線制限により、斜めの壁など景観を損ねる街並みができてしまう。

地域ルールに適合する場合

- 地域の実情に即して容積率や斜線制限等を緩和
- 一定規模の建築物の接道条件（幅員等）を緩和

街並み景観づくり制度

地域の皆さんが中心になって専門家の街並みデザイナーとともに、街並み景観ガイドラインを作成し、地域の特性を活かした魅力的な街並み景観づくりを自主的に進めていくことができる制度です。



まちづくり団体の登録制度

- 地域まちづくり活動を行う団体の登録を行い、地域の魅力を高める活動を主体的に行うことができますようにします。
- 登録対象の活動は、街並み景観づくりのほか、地域の魅力を高めるまちづくり活動について対象を広げていく予定です。



制度の目的

街区再編まちづくり制度は、密集市街地などまちづくりの様々な課題を抱える地域において、細分化された敷地の統合や行き止まり道路の付替えなどを行いながら、共同建替え等のまちづくりを進めることにより、魅力ある街並みを実現しようとする制度です。

本制度では、合意形成の整った地区から、段階的整備を可能とするため、土地所有者等による小さな単位の都市計画提案を可能としているほか、都市計画の迅速な決定など、多岐にわたる方策を講じています。

様々な課題を抱える東京の市街地の現状

都心近くに立地しながら、土地の有効利用が行われていない市街地

木造住宅が密集し、災害の危険度が高い市街地

街並みへの配慮が不足しており、街区としての一体性が不十分な市街地

- ・敷地の細分化、道路基盤の不足といった建築行為の制約要件が多く、市街地の更新が進まない。
- ・権利関係が複雑で、まちづくりのための合意形成がなかなか進まない。

こうした現状を打開するための取組

- ・全体の街並みをコントロールするガイドライン(街並み再生方針)を早期に提示
- ・都市計画の提案制度を弾力的に運用
- ・都市計画に基づく規制緩和により再編整備を促進

柔軟かつ段階的なまちづくりによって、課題を解決しながら市街地の再編整備を進め、個性豊かで魅力ある街並みを実現します。

段階的に市街地の更新が進み、最終的に街区全体が再編されるイメージ



：中間段階での整備

：最終段階までの整備

制度の流れ

Step1 街並み再生地区・街並み再生方針

街区全体の街並みをコントロールするガイドラインの事前明示

- ・ まちづくりの方向性
- ・ 地域貢献度に応じた規制緩和の概要 など

Step2 再開発等促進区を定める地区計画※1

街並み再生方針の内容を都市計画に基づき具体化

- ・ 容積率※2、斜線制限※3等の規制緩和
- ・ 土地所有者等による都市計画提案

Step3 共同化事業等の支援

街並み再生方針・地区整備計画に適合する共同化などの事業支援

- ・ 東京都建築安全条例に基づく接道条件の緩和
- ・ 市街地再開発事業の適用による課税特例の要件充足

地区計画と住民主体のまちづくり

地区計画は、地域のまちづくりの方向とルールを都市計画として定めるもので、地域の皆さんとともに決めていくものです。

地区計画では、区域やまちづくりの方針を基本的事項として定めます。また、その方針に従って建築物などの具体的な整備に関する内容を地区整備計画に定めます。この地区整備計画は、地区の状況により、区域内の全部または一部に定めることができ、定める内容も建築物等の高さの最低・最高限度や容積率の限度、壁面の位置の制限など、必要に応じて選択することができます。

街区再編まちづくり制度では、地域の皆さんからの自主的な地区整備計画の提案を受けて、まちづくりを進めていくこととしています。

※1 再開発等促進区を定める地区計画

一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域を定める地区計画(都市計画法第12条の5)。地区計画は区市町村が定める都市計画であるが、区部において再開発等促進区の面積が3ヘクタール(ha)を超えるものは、特例的に都が定めるものとされている(同法第87条の4、同法施行令第46条第3号)。

※2 容積率

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合。例えば、容積率が200%の地域では、100㎡の敷地に延べ面積200㎡までの建築が可能。

※3 斜線制限

道路や隣地境界線などからの距離に比例して、建築物の各部分の高さを規制する制度。この制限によって建築物の上部が斜めに切られることが多い。

Step1

ガイドライン策定段階

街並み再生地区の指定・街並み再生方針の策定

敷地が細分化しているなど下記の指定基準に該当する土地の区域のうち、本制度によってまちづくりを進めることが効果的と認められる地区を「街並み再生地区」に指定、あわせて、まちづくりのガイドラインとなる「街並み再生方針」を定め、合意形成と事業化検討を促進します。

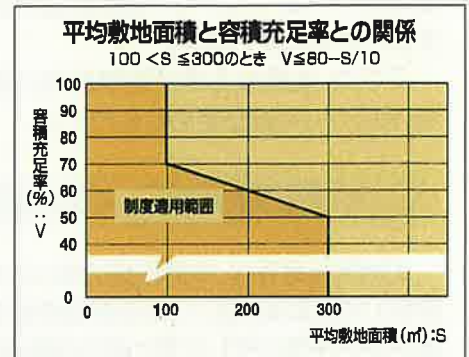
街並み再生地区の指定基準

対象とする地区の土地利用状況の違いなどにより、次の3つのタイプを定めています。

1. 小規模再開発型

(細分化された敷地の統合や細街路の付替え等を行うことにより、市街地の再編整備を行うもの)

- ①地区面積が1ha以上であること。(平成21年4月1日施行)
- ②平均敷地面積(S)が300㎡以下であること。ただし、平均敷地面積(S)が100㎡超300㎡以下のとき、平均敷地面積(S)及び容積充足率 $\times 4$ (V)が下式を満たすこと。
 $V \leq 80 - S/10 \times 5$
- ③低層住居専用地域 $\times 6$ でないこと(原則)



2. 低未利用地活用型

(一定規模の低未利用地と周辺市街地との一体的な開発を行うことにより、市街地の再編整備を行うもの)

- ①地区面積が0.5haを超えること(原則)。
- ②核となる低未利用地の面積が1,000㎡を超えていること。

3. 駅周辺機能更新型(平成31年4月12日施行)

(主要な駅周辺の業務・商業地等において老朽建築物の建替え又は敷地の統合等を行うことにより、市街地の再編整備を行うもの)

- ①「都市開発諸制度活用方針」に定める拠点地区などの業務・商業地であること。
- ②地区面積が1ha以上であること。

街並み再生方針

方針に定める事項

- 地区の整備の目標
- 主要な公共・公益的施設に関する事項(道路・公園等)
- 建築物の配置、形態、用途等に関する基本的事項
- 上記を実現するための、地域貢献度に応じた規制緩和の概要

*この方針段階では、具体的な建築活動が制限されることはありません。



※4 容積充足率

指定容積率に対する実容積の比率。本制度では、平均敷地面積の大小に対応した容積充足率の数値をもって、制度適用の境界域を定めている。

※5 数式の意味

平均敷地面積が100㎡のとき容積充足率70%、300㎡のとき50%となるような直線を意味し、その下方を制度適用の対象としている。

※6 低層住居専用地域

低層住宅の良好な住居の環境を保護するために定める地域(都市計画法第9条第1項に定める第一種低層住居専用地域、同法同条第2項に定める第二種低層住居専用地域、及び同法同条第8項に定める田園住居地域)で、住宅と小規模な店舗等が建てられる地域。

Step 2

都市計画決定段階

再開発等促進区を定める地区計画の決定

「再開発等促進区(区部3ha超)を定める地区計画」を定め、まちづくりのルールと規制緩和(容積率・斜線制限等)を具体化します。

1. 基本的事項の決定

まちづくりの気運の高まりに応じ、都は街並み再生地区の全部又は一部について、地区計画の区域や方針などの大枠を都市計画に定めます。

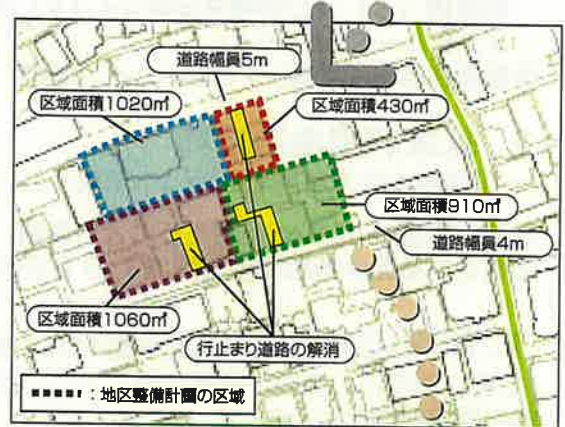
これは、後続する地区整備計画の提案等に結びつけるため、あらかじめ都が定めるものです。



2. 土地所有者等による地区整備計画の提案

土地所有者等は、合意形成の整った地区ごとに、建築物等の計画(地区整備計画)の都市計画提案を行うことができます。

- 地域の実情に即した弾力的な規制緩和(容積率、斜線制限等)
- 小規模・段階的な開発を可能とするため、提案規模要件を緩和
法定0.5ha→条例0.1ha(0.1ha未満も提案に準じる措置)
- スピーディな都市計画決定(6月以内)
- 後戻りの仕組み
5年経過後、1/2以上の同意で廃止の申出



Step 3

事業実施段階

事業支援

共同化などの事業に対しては、次のような促進方策を講じています。

- 東京都建築安全条例に定める接道条件※7の緩和が可能になります。
- 市街地再開発事業に位置づけられることで租税特別措置法などに定める課税特例の要件が満たされます。



接道条件緩和のイメージ

※7 接道条件

東京都建築安全条例では、建築物の用途や規模に応じて、建築敷地が接すべき道路の幅員や道路に接する長さの要件が定められている(第4条、第10条の3)。

※8 地区施設などを先行して定める地区整備計画

具体的な建築計画がまとまっていない段階において、地区に必要な道路などの地区施設等に関する項目を先行的に定める地区整備計画。

本制度における区市町村の役割

街区再編まちづくり制度は、都が都市計画の権限を有する地区計画（区部において3haを超える再開発等促進区を定めるもの）を中心に組み立てられています。地域に密着したまちづくりを進める観点からは、区市町村の参画が不可欠です。

そのため、Step1の街並み再生地区の指定にあたっては、区市町村の意見を尊重して定めるものとしており、また区市町村による地区指定の要請もできます。

さらに、都の都市計画権限が及ばない場合においても、Step2の都市計画を区市町村が定めることで、それらの地区での事業実施にあたっては、Step3の事業支援措置を同様に受けることができます。

共同化プロジェクトのイメージ

（このイメージは街区再編まちづくり制度成立以前の事例です。本制度は、このようなプロジェクトを支援するために創設されたものです。）

従前
状況



完成後



After → 老朽木造住宅が新しい共同住宅に生まれ変わり、地区内の居住者が住み続けられるようになりました。

After → 貫通道路が新設され、利便性・防災性が飛躍的に高まりました。

After → 戸建て希望者も地区内に残ることができました（敷地は移動）。

街区再編まちづくり制度があれば、斜線制限の緩和にチャンスがありました。

このほか、容積緩和による床面積の割増なども活用可能です。

発行
問い合わせ先

〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1
東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課
Tel.03-5388-3261

登録番号(15)50

R100

全館断熱率100%再生紙を使用しています

外神田一丁目地区のまちづくりについて

1) 位置図



2) 経緯・経過

- 平成15年12月～ 万世橋構想プロジェクト委員会
⇒ 地域周辺を含めた活力再生につなげる構想とその実現に向けた手法について検討
- 平成21年9月～ 外神田一丁目計画検討会
⇒ 万世橋構想プロジェクトを踏まえ、外神田一丁目計画基本構想について検討
- 平成22年3月 外神田一丁目計画基本構想策定
＜まちづくりの目指すべき方向性＞ 神田川両岸の一体的まちづくり
- 平成26年12月～ 外神田一丁目神田川沿岸地区意見交換会※
※国、東京都、東京都住宅供給公社、民間、千代田区
- 平成30年12月～ 外神田一丁目計画基本構想改定に向けた検討に着手
- 令和元年7月 外神田一丁目計画基本構想オープンハウス型説明会開催
- 令和元年12月 外神田一丁目計画基本構想改定
- 令和2年8月～ 外神田一丁目南部地区地区計画勉強会開催（第1回 8/28、第2回 10/2）
⇒ 基本構想の具現化に向けた地区計画の検討

