

街区再編まちづくり制度（東京のしゃれた街並みづくり推進条例）（東京都）

～独自条例に基づき指定された地区ごとに貢献内容に応じた容積率緩和のルールを定めている例～

◆ 制度の概要

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細街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、魅力ある街並みの実現を図るための制度。

対象地域を「街並み再生地区」に指定し、地域におけるまちづくりの独自のガイドラインとなる「街並み再生方針」を定め、都市計画に基づく規制緩和を活用しながら、合意形成の整った地区から段階的に整備していく。

◆ 施行年月日

平成 15 年 10 月 1 日

◆ 期待される効果

各種の上位計画と整合を図りつつ、当該制度により、地域独自のまちづくりのルールを「街並み再生方針」として定め、地域貢献と規制緩和の関係等を事前に明示。合意形成の整った地区から都市計画（再開発等促進区を定める地区計画）として具体化。（このとき、「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」は適用されず、「街並み再生方針」が独自の基準となる）

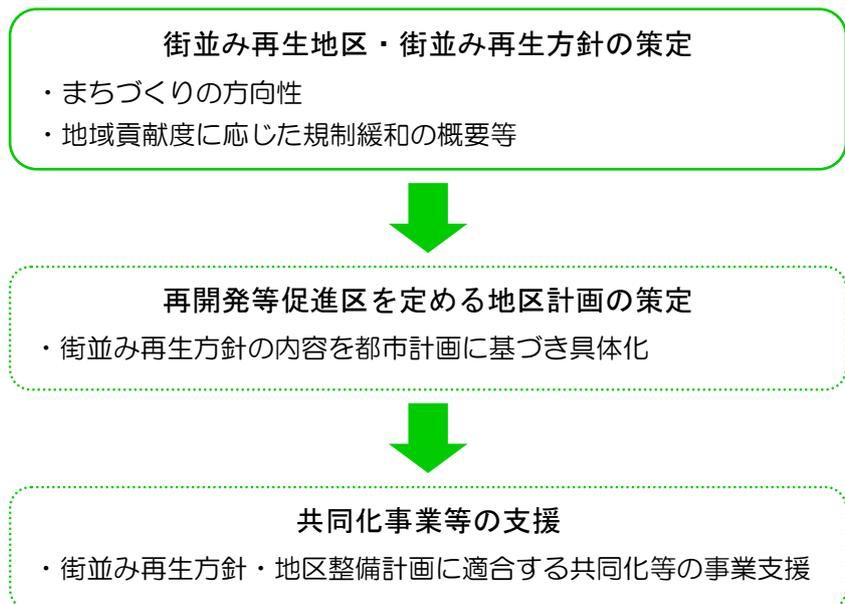
→ 都内一律の要件ではなく、地区のまちづくりの課題解決に寄与する取組を評価対象とし、貢献内容にふさわしい規制緩和を行うことで、地域の実態に即した柔軟なまちづくりを促進

→ 権利者等による早期の事業検討と合意形成を促進

提案制度の弾力的な運用（地区整備計画の規模要件を 0.1ha へ緩和、都市計画手続きが 6 ヶ月以内等）

→ 民間主導の小規模・段階的な整備の促進

◆ 制度の流れ



（「街区再編まちづくり制度 H15. 10(東京都)」パンフレットを基に作成）

◆ まちづくりの目標

- ・ 細分化された敷地の統合や共同建替え等による街区再編を進め、商業機能の活性化、都心居住の推進及び防災性の向上を図り、魅力ある地域生活拠点を実現



■中間段階での整備イメージ（東京都HPより）



■地区幹線2号沿いショッピング・モールの整備イメージ（東京都HPより）

◆ 地区全体に求められる公共貢献の内容と評価

- ・ 次の項目を地区計画に定める場合は、容積率の最高限度の上限を550%とする

① 整備すべき公共施設・公益的施設に関する事項

- ・ ショッピングモールの整備
- ・ 歩行者専用道路
- ・ 広場状空地
- ・ 駐輪場

② 土地の区画形質の変更に関する基本的事項

- ・ 地域の状況に応じて隣接との敷地統合の促進（一部地区では敷地面積の最低限度を650㎡～3,000㎡）

③ 建築物等に関する基本的事項

- ・ 壁面後退（2～4m）
- ・ 高さの最高限度（地域の状況に応じて規定）
- ・ 建築物の外観、屋外広告物及びショッピングモールにおける修景施設はデザインガイドラインを定めて整備
- ・ 隣接地の日照や他の建築物との複合的な影響に配慮
- ・ 高層部は原則、住宅施設、医療・福祉系施設、低層部は原則、商業・文化・交流施設

④ 緑化に関する基本的事項

- ・ 調和に配慮した計画的な緑化（広場状空地では概ね30%以上）



◆ さらに評価として加算可能な公共貢献の内容

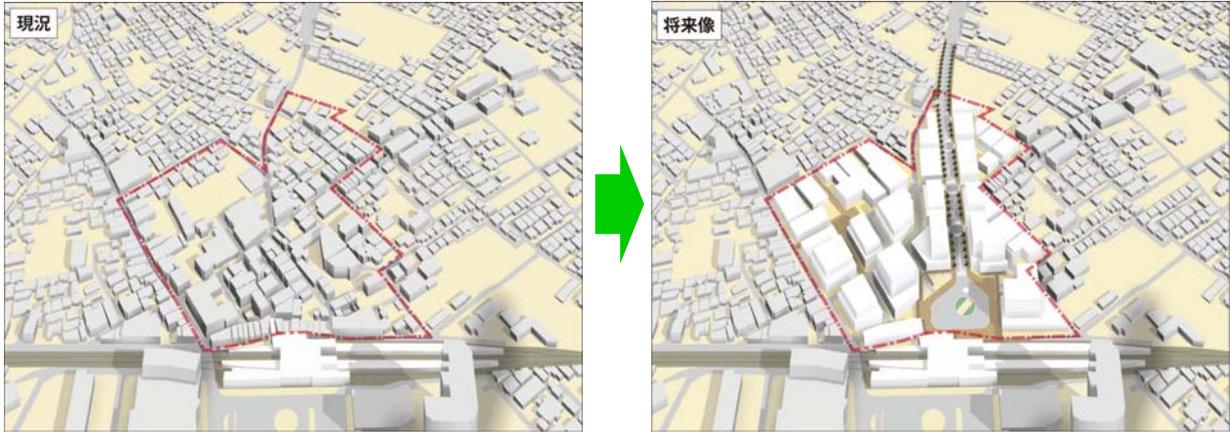
- ・ 次の項目を地区計画に定める場合は、下記の数字を容積率の最高限度に加算することができる（上限は600%）

- ・ 新たな広場状空地の整備 +30%
 - ・ 歩道状空地の整備 +20%
 - ・ 地域集会場の整備 +50%
 - ・ 歩行者デッキの整備 +50%
- （いずれも規模要件等あり）

◆ まちづくりの目標

- ・ 密集市街地を対象として、細分化された敷地を統合し、共同建替え等を促進することで、駅前広場等の都市計画道路の整備と一体となった良好な街並みの形成を図り、にぎわいの維持・創出、歩行者環境の改善、利便性の向上を図る。

<将来像のイメージ>



◆ 街並み再生を誘導するための緩和措置

- ・ 街並み再生に必須の項目を位置づけるとともに、共同建替えを促進するため、隣接地との敷地統合に対して容積率を緩和するなど、様々な取組に対して容積率を緩和

① 街並み再生における必須項目(容積率の割増①)

次の全ての項目を地区整備計画に定めることで、容積率の最高限度を500%などとする。

- ・ 交通動線、歩行者動線等の整備
- ・ 建築物の壁面の位置の制限
- ・ 建築物の高さの制限
- ・ 沿道部の1階部分に賑わい施設を導入

注：ゾーンによって項目・数値はそれぞれ異なる。文中の容積率の最高限度500%は西3・4・21号線沿道部の例。



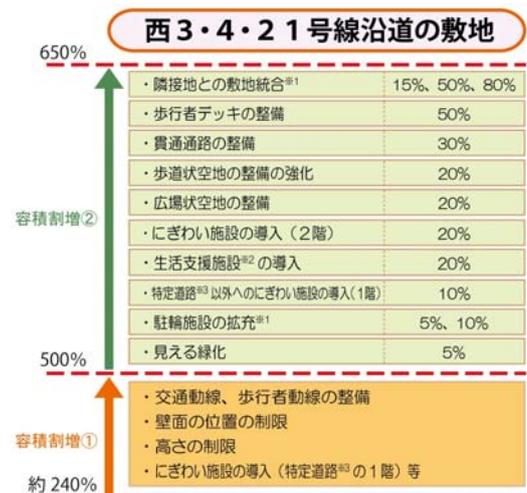
② 街並み再生における選択項目(容積率の割増②)

■ 駅周辺の都市計画道路(西3・4・21号線)
沿道部における容積率割増の例

次の貢献項目の内容について整備を行う場合、以下の数値を加算して容積率の最高限度を定めることができる。(ただし上限は650%)

- ・ 隣接地との敷地統合 +80%など
- ・ 貫通通路の整備 +30%
- ・ 広場状空地の整備 +20%
- ・ 生活支援施設の導入 +20% など

注：ゾーンや規模によって項目・数値はそれぞれ異なる



注：西3・4・21号線は、この地区を南北に通る、市で整備中の都市計画道路。なお、下段の容積率(約240%)は基準容積率。指定容積率は400%だが、前面道路幅員により低減されている。

※1：規模等により評価を段階的に設定

※2：1階部分ににぎわい施設(商業施設等)を導入した場合に限る

※3：西3・4・21号線、ひばり通り、ひばりが丘北通り、一番通りの沿道

◆ 制度の実績

これまで、4地区（区部3地区、市町村部1地区）を「街並み再生地区」に指定し、このうち、3地区で都市計画（再開発等促進区を定める地区計画）を決定。

武蔵小山駅東地区では、既に、一部の街区でこの制度を活用して共同建替えが行われ、平成20年8月に竣工。南池袋二丁目地区、新宿六丁目西北地区でも事業中。（平成22年10月末時点）

- | | | |
|--------------------|----------|----------------|
| ・ 武蔵小山駅東地区（品川区） | 平成16年9月 | 「街並み再生地区」に指定 |
| | 17年6月 | 地区計画を決定 |
| | 20年8月 | 最初の共同建替えが竣工 |
| ・ 南池袋二丁目地区（豊島区） | 平成16年12月 | 「街並み再生地区」に指定 |
| | 21年7月 | 地区計画を決定（現在事業中） |
| ・ 新宿六丁目西北地区（新宿区） | 平成19年3月 | 「街並み再生地区」に指定 |
| | 19年8月 | 地区計画を決定（現在事業中） |
| ・ ひばりヶ丘駅北口地区（西東京市） | 平成22年8月 | 「街並み再生地区」に指定 |

◆ 参考 URL

東京のしゃれた街並み推進条例ほか関連資料：

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/fop_town/index.html

◆ 問合せ先

東京都 都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課
電話：03（5388）3261
〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
