




街区再編まちづくり制度を活用した

既存ビルのリノベーションによる 再生まちづくり

令和7(2025)年4月

 東京都

目次

| | | |
|---|---|-----------|
| 1. | はじめに | 1 |
| 2. | 既存ビルのリノベーションによる 再生まちづくり | 2 |
| 3. | 街区再編まちづくり制度の改正 | 3 |
| 3-1 | 改正の概要 | 3 |
| 3-2 | 既存ビルのリノベーションによる再生まちづくりの流れ | 4 |
| | ■街並み再生地区の指定・街並み再生方針の策定 | 5 |
| | ■再生まちづくり計画の策定 | 6 |
| | ■街並み再生方針や再生まちづくり計画の承認 | 6 |
| | ■既存ビルのリノベーションによる再生まちづくりへの補助 | 7 |
| 4. | 再生まちづくりに関連する施策 | 8 |
| 4-1 | 関連施策 | 8 |
| 4-2 | 建築物のリノベーションにあたって留意が必要な事項 | 10 |
| | ■関連する法規制 | 10 |
| | ■必要となる主な行政手続き | 12 |
|  | 街区再編まちづくり制度を活用した 共同化等の誘導 | 14 |
| 1 | 制度活用の流れ | 15 |
| 2 | 街並み再生地区の指定実績 | 18 |
| 3 | 地区計画の活用事例 | 19 |

1. はじめに



東京には、江戸から続く歴史的な街並みや昔ながらの商店街等、風情や魅力が感じられる街並みに加えて、最先端の技術を生かした産業が集積しスタートアップ企業が活動している地域など、個々に特色を持つ個性あるエリアが点在しており、そうしたエリアで老朽化した建築物の建替え等が無秩序に進めば、魅力的な街並みや特徴ある産業集積が消失する可能性があります。

東京が成熟都市として一段と質の高い成長を遂げるためには、そのような地域の特色や個性を活かして、東京の魅力を高めるまちづくりが必要であり、都は、こうした守り・育てるべき個性を持つエリアにおいて、地元区と連携して、地域の歴史や魅力を活かした既存ビルのリノベーションによる再生まちづくりに取り組んでまいります。

具体的には、令和7年4月に「東京のしゃれた街並みづくり推進条例施行規則」を改正し、これまでの街区再編まちづくり制度に、既存ビルのリノベーションによる再生まちづくりを新たに位置付けました。

また、これにあわせ、神田神保町、渋谷、池袋(以下、「先行3地区」という。)において、既存ビルのリノベーションによる再生まちづくりに取り組む地元区を支援するため、まちづくりの計画段階から工事まで、包括的な補助を実施する「リノベーションによる再生まちづくり先行事業」(以下、「先行事業」という。)を創設しました。

さらに、令和7・8年度には、先行事業に加え、都内の既存ビルをリノベーションする民間事業者の取組を支援するモデル事業を実施します。

今後は、先行事業や民間におけるリノベーションを活用したまちづくりの取組から、課題や効果に関する知見などを収集して、制度のブラッシュアップを図ります。

先行3地区及びモデル事業による知見を踏まえ、制度を深度化し、都内の特色や個性ある多くのエリアにおいて事業を展開し、区のまちづくりを支援してまいります。

2. 既存ビルのリノベーションによる再生まちづくり



個性豊かで魅力的な街並みや建築物を保全するとともに、産業の集積を更に高め、あわせて緑豊かで歩きやすい空間の創出、新しい働き方や住まい方に対応した業務・居住機能の確保などにより、にぎわいと活力のある魅力的な市街地の形成を図るため、補助制度と規制緩和の仕組みを活用し、既存ビルのリノベーションによる再生まちづくりを積極的に展開していきます。

個性を持つエリアのイメージ

歴史的な街並みを有するエリア



文化・芸術を発信するエリア



先進的な産業の集積地



ものづくり産業の集積地



既存ビルのリノベーションによる再生まちづくりを推進

(既存ビルのリノベーションによる再生まちづくりのイメージ)

- 歴史的・文化的な建築物や地域のアイコンの保存活用
- 老朽化したオフィスビルを現在のニーズに対応した多様なオフィス等へリノベーション
- 老朽化したオフィスビル等を職住近接のアフォーダブルな住宅へコンバージョン
- 個性が溢れる街並みを歩いても楽しいウォークアブルなエリアにするため地域インフラを整備

「街区再編まちづくり制度」を改正し、再生まちづくりに活用

既存ビルのリノベーションによる再生まちづくりを行う際の補助制度と規制緩和の仕組みを構築

新たな補助制度

- まちづくりの計画段階からリノベーションの設計・工事まで幅広く補助
- 法令適合に関する調査や耐震改修への補助
- ウォークアブルな空間創出など地域の価値向上に資するインフラ整備等も支援

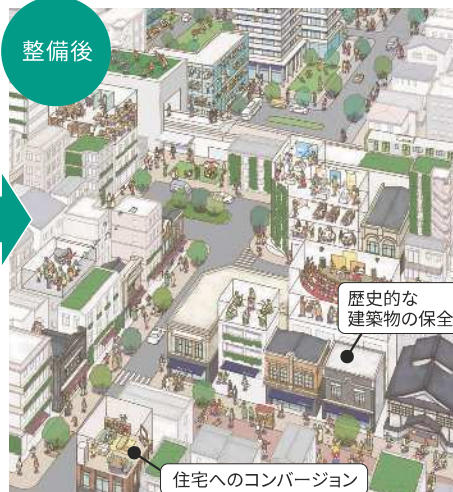
規制緩和

- 駐車場からにぎわい施設へのリノベーションを行う場合、容積率や高さ制限を緩和

整備前



整備後



多様なオフィス(シェアオフィス等)



イベント交流空間



歩いて快適な歩行者空間



歴史的な建築物の保全

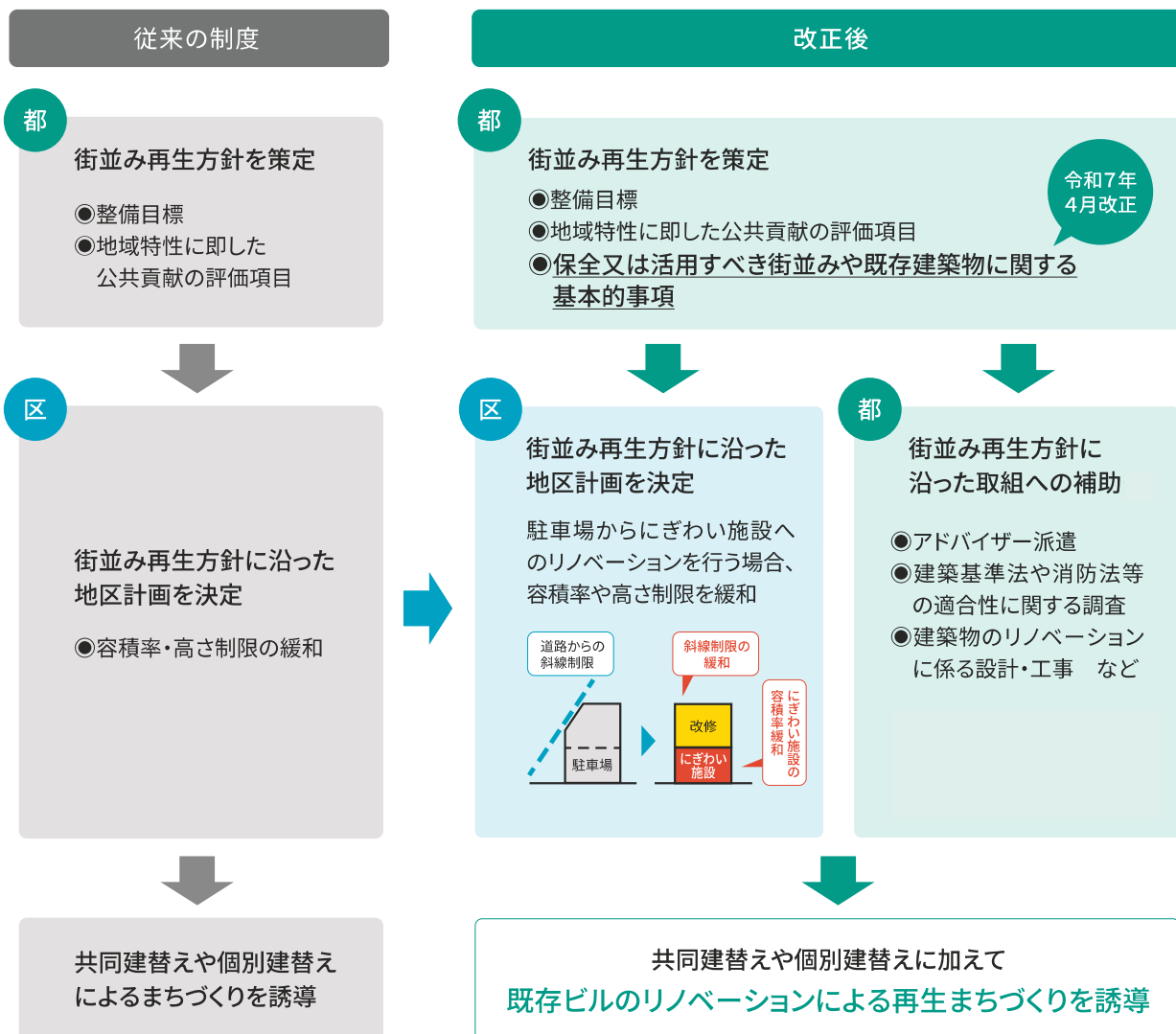
住宅へのコンバージョン

3. 街区再編 まちづくり制度の改正



3-1 改正の概要

- これまでの街区再編まちづくり制度は、密集市街地や低未利用地、主要な駅周辺の業務・商業地等において、都が街並み再生地区及び街並み再生方針を指定し、地域の実情に即した規制緩和等を行い、共同建替えや個別建替えの誘導等により、個性豊かで魅力ある街並みの形成を促進してきました。
- 都は、これまでの街区再編まちづくりの取組に加え、令和7年4月に「東京のしゃれた街並みづくり推進条例施行規則」を改正し、街並み再生方針に「保全又は活用すべき街並みや既存建築物に関する基本的事項」を定め、街並み再生方針に沿った、既存ビルのリノベーションによるまちづくりの取組を可能としました。
- また、1階部分が駐車場に利用され、にぎわいの連続性を阻害している建築物については、にぎわいを創出し地域の活性化を図るなど、街並み再生方針に沿った既存ビルのリノベーションを行う建築物の容積率や高さ制限などの規制緩和等を行い、従来の共同化等の取組と両輪で、地域の歴史や魅力を活かしたまちづくりに取り組むこととしました。
- 令和7年度からは、先行3地区において、アドバイザー派遣や調査、工事費など、まちづくりの計画段階から工事まで、包括的な補助を実施することとしました。今後は、都内の特色や個性ある多くのエリアにおいて事業を展開してまいります。



3-2

リノベーションによる再生まちづくりの流れ

街並み再生方針の作成

都と区が連携して、地域の特性を踏まえ、保全又は活用すべき街並みや既存建築物、特徴ある産業などを抽出、地元の意見も聴きながら街並み再生方針(案)を作成します。

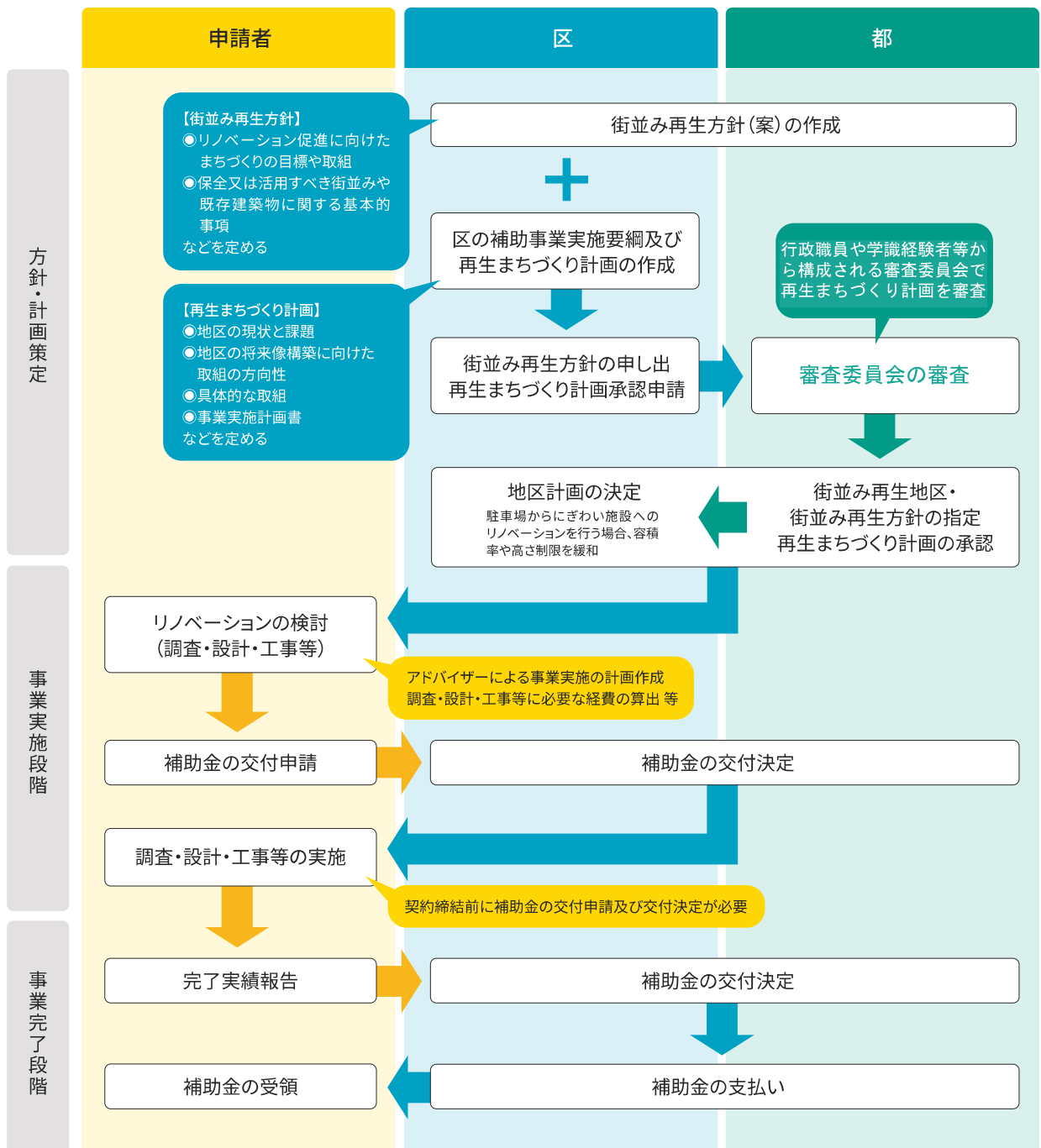
再生まちづくり計画の作成

地域特性を踏まえ、必要となる支援のメニューを区が設定します。

※街並み再生地区、街並み再生方針、再生まちづくり計画は、選定委員会において審査し承認します。

地区計画の作成

にぎわいの連続性を阻害している駐車場などから、にぎわい施設へのリノベーションに際し、容積率や斜線制限などの規制緩和についても検討します。



■街並み再生地区の指定・街並み再生方針の策定

都内の個々に特色を持つ個性あるエリアにおいて、街並み再生地区を指定するとともに、街並み再生方針に、個性的な街並みや文化・芸術、先進的な産業やものづくり産業の集積など、個々の地域の特色や魅力を踏まえ、地区の将来像や将来像の実現に向けたリノベーションによる保全又は活用すべき街並みや既存建築物、活性化を図る産業や導入する機能などを位置付けます。

① 整備の目標

- ・地区の現状や課題、上位計画での位置付け
- ・上記を踏まえたまちづくりの目標

② 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項

- ・交通ネットワークの整備(ウォークラブルな歩行者空間等) など

③ 保全又は活用すべき街並みや既存建築物に関する基本的事項

- ・整備の目標の実現に向けたリノベーションの必要性
- ・リノベーションにより保全又は活用すべき街並みや既存建築物
- ・活性化を図る産業や職住近接のアフォーダブルな住宅等 など

令和7年
4月改正

④ 建築物等に関する基本的事項

- ・建築物等の配置、形態及び意匠
- ・建築物の用途 など

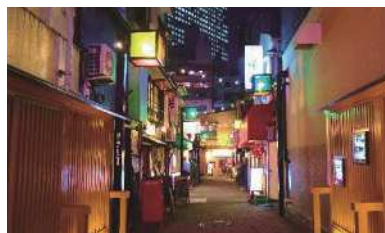
⑤ 実現に向けて講ずべき措置

- ・リノベーションを促進する取組の実施支援 など

個性あるエリアのイメージ



古書店街



路地空間



歴史的な建造物



アニメ産業の集積地



専門店の集積地



ベンチャー企業等の集積地

■再生まちづくり計画の策定

再生まちづくり計画には、以下の事項を定めるものとします。

「④具体的な取組」の保全又は活用すべき街並みや機能を誘導するための支援策（補助のメニュー等）は、地域特性を踏まえ、区が都と調整の上、設定することとします。

①地区の現状と課題

- ・街並み、産業集積など地区の現状、課題

②地区の将来像

- ・①の課題を踏まえた将来像
- ・上位計画や街並み再生方針の「整備の目標」と整合

③地区の将来像構築に向けた取組の方向性

- ・保全又は活用すべき街並みや機能、公共施設整備の方向性

④具体的な取組

- ・保全又は活用すべき街並みや機能を誘導するための支援策

⑤事業実施計画書

- ・5年度間における事業実施内容、補助事業に要する経費、補助対象経費、都費、区費等
- ・補助事業に要する経費及び補助対象経費の算定根拠を添付

⑥事業の効果

- ・事業を実施することにより地域にもたらす効果

■街並み再生方針や再生まちづくり計画の承認

街並み再生地区、街並み再生方針、再生まちづくり計画については、行政職員や学識経験者等から構成する審査委員会において審査された上、都の承認が必要となり、再生まちづくり計画の審査における着眼点は以下になります。

【再生まちづくり計画の審査における着眼点】

| 項目 | 内容 |
|-------|--|
| 課題認識 | 本事業の趣旨・目的及び地域の課題を踏まえた、まちづくりに資する計画となっているか |
| 地域貢献性 | 地区の将来像構築に対応した取組内容となっているか |
| 実現性 | 事業計画や事業スケジュールは適切か |
| 推進体制 | 計画の実施体制は整っているか |
| 事業の効果 | リノベーションの波及、まちへの展開が見込まれるか |

街並み再生地区、街並み再生方針についても、再生まちづくり計画と整合した適切な内容となっているかなど、審査委員会において審査された上、都が承認します。

■ 既存ビルのリノベーションによる再生まちづくりへの補助(先行3地区)

令和7年度から、先行3地区(神田神保町、渋谷、池袋)において実施する補助の概要

補助目的

地域の個性に着目して、既存ビルのリノベーションによる再生まちづくりに取り組む地区に対し、街並み再生方針を指定したエリアにおいて、区が提案し実施する取組のための経費の一部を補助することにより、リノベーションを促進し、まちの魅力を向上します。

補助対象

街並み再生方針に基づき区が提案した再生まちづくり計画により実施する取組(補助対象建築物は、原則として建築物単位を対象)

補助率

区による提案事業費の2分の1

補助期間

同一の街並み再生地区について、再生まちづくり計画承認年度から5年度間(5年後に計画の成果等を踏まえて、原則1回延長することが可能)

補助対象物件への制限

補助対象建築物の目的外の貸付、解体など財産処分等を10年間制限

【補助対象の例】

補助対象として想定する経費の例

| | |
|--|-----------------------------|
| ① リノベーションによる機能更新等に要する経費 | アドバイザー派遣に要する費用 |
| | 旧耐震建築物の耐震診断費(緊急輸送道路沿道建築物以外) |
| | 建築基準法や消防法等の適合性に関する調査費 |
| | 旧耐震建築物の耐震設計・耐震補強費 |
| | 建築物のリノベーションに係る設計・工事費 |
| ② 賑わい創出や防災性の向上など地域の価値向上に資するインフラ整備等に要する経費 | |
| ③ 区が実施する地元勉強会など気運醸成等に要する経費 | |
| ④ その他リノベーション促進に向け、原則として区が取り組む事業 | |

※補助対象については、地元区において、地域特性を踏まえ設定します。

4. 再生まちづくりに関連する施策



4-1 関連施策

街並み再生方針に沿った取組への支援のほか、緊急輸送道路沿道の「耐震化」、既存非住宅の省エネ化を促進する「脱炭素」、観光資源を活用した「観光振興」、創業・地域産業・商店街の振興に向けた「産業振興」の観点からも、ハード・ソフトの施策により、地域の実情に応じた取組を支援していきます。

令和7年4月時点

| 施策分野 | 耐震化 | 脱炭素 | 観光振興 |
|-----------|---|---|--|
| 事業名 | 東京都緊急輸送道路沿道建築物耐震化等促進事業 | 東京都既存非住宅省エネ改修促進事業 | 東京の多様性を活かした観光まちづくり推進支援事業 |
| 事業目的 | 緊急輸送道路に係る沿道建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、広域的な避難路及び輸送路を確保するため、耐震診断・耐震改修等への助成事業を行う区市町村に対して補助 | 2030年までに温室効果ガス排出量を50%削減(2000年比)する「カーボンハーフ」を実現するため、既存非住宅の省エネ化の促進に関する事業に要する経費を補助 | 国内外旅行者の多様なニーズを踏まえ、その地域ならではの特性を活かした観光まちづくりを推進し、東京の魅力向上を図る。 |
| 助成・補助対象者 | 区市町村 | 中小企業者等 | 区市(青梅市、福生市、羽村市、あきる野市を除く) |
| 助成・補助対象事業 | <ul style="list-style-type: none"> ●国の社会資本整備総合交付金を活用していること ●昭和56年5月以前に新築された建築物で緊急輸送道路沿道にあること ●建築物の高さが前面道路の幅員の2分の1以上であること等 | 延べ面積が10,000㎡以下の既存の非住宅建築物 | 地域ならではの資源を活用した観光まちづくり事業であって、次のテーマによる新規性・継続性のある取組「伝統・文化」「産業」「食」「景観」「自然」「水辺」「スポーツ」「インフラツーリズム」「国内会議等の誘致」「国内外他都市との連携」「SGDsに配慮した観光」 |
| 助成・補助対象経費 | <ol style="list-style-type: none"> 1 一般緊急輸送道路沿道建築物 耐震アドバイザー派遣、耐震診断、補強設計、耐震改修、建替え、除却 2 特定緊急輸送道路沿道建築物 耐震アドバイザー派遣、補強設計、耐震改修、建替え、除却 | <ol style="list-style-type: none"> 1 省エネ診断 2 省エネ設計 3 省エネ改修 | 以下の事業の区市が支出した経費 <ol style="list-style-type: none"> 1 施設等整備事業(ハード事業) 2 広報・PR事業(ソフト事業) |
| 助成・補助対象期間 | 補助事業が完了した時又は補助金の交付の決定に係る会計年度が終了した時 | 交付決定日から当該補助事業が全て終了した日又は当該会計年度の3月15日のいずれか早い日まで | 交付決定の日から当該年度末日まで |
| 助成・補助率 | 耐震アドバイザー派遣及び補強設計、耐震診断:4分の1以内 耐震改修、建替え、除却: <ol style="list-style-type: none"> 1 3分の1以内 2 4分の1以内 | <ol style="list-style-type: none"> 1 3分の2 2 3分の2 3 対象経費の23% | 2分の1以内 |
| 助成・補助限度額 | アドバイザー派遣:50,000円 耐震診断、補強設計及び耐震改修、建替え、除却:延べ面積×単価 ※詳しくは下記担当にお問い合わせいただくか、耐震ポータルサイトをご確認ください。 | <ol style="list-style-type: none"> 1 上限なし 2 上限なし 3 ●省エネ基準レベル: 建物全体又はその部分の床面積×5,600円/㎡ ●ZEBレベル: 建物全体又はその部分の床面積×9,600円/㎡ | <ol style="list-style-type: none"> 1 2,000万円/件 2 500万円/件 |
| 問合せ先 | 都市整備局 市街地建築部 建築企画課 耐震化推進担当 | 都市整備局 市街地建築部 建築企画課 建築物省エネ担当 | 産業労働局 観光部 振興課 地域振興担当 |

| 施策分野 | 観光振興 | 産業振興 | 産業振興 | 産業振興 |
|-----------|---|---|--|---|
| 事業名 | 歴史ある建物や技術等観光資源の維持保全支援事業 | 創業助成事業 | 地域産業成長支援事業 | 商店街戦略的リノベーション支援事業 |
| 事業目的 | 都内の魅力ある観光資源の保全を図るため、観光資源として活用できる施設や技術等の維持保全に係る取組を支援 | 創業希望者への着実な支援により都内開業率の向上を図る。 | 地域産業の成長及び発展を実現するため、多様な主体との連携や中小企業等の自己変革に向けた挑戦の促進など、地域産業の振興に主体的に取り組む区市町村を支援 | 統一された街並みの構築に取り組む商店街に対し、方針・計画策定から整備までを支援 |
| 助成・補助対象者 | 都内観光関連事業者(宿泊事業者、飲食事業者等) | 都内で創業を予定されている方または創業後5年未満の中小企業者等のうち、一定の要件を満たす方 | 区市町村 | 区市町村 |
| 助成・補助対象事業 | ①概ね築50年以上の観光施設の維持保全を図る取組 例)建設当時の特色を残す老舗料理店の維持補修工事 ②概ね50年以上の実績を有する技術等の維持保全を図る取組 例)郷土料理の技を継承するための人材募集、研修 | 都内に本店又は主たる事業所等を有し、活動を行う事業等 | ①計画に対する補助事業 ②一般事業に対する補助事業 ③地域産業実態調査事業に対する補助事業 ④広域連携事業に対する補助事業 | 方針・計画策定の経費を補助 |
| 助成・補助対象経費 | ①観光施設の維持・保全のために行う工事費等 ②技術等の維持・保全に必要な人材確保・育成、広報PR費等 | 創業初期に必要な以下の経費 ●事業費(賃借料、広告費、器具備品購入費、産業財産権出願・導入費、専門家指導費) ●従業員人件費 ●委託費(市場調査・分析費) ※従業員人件費のみ、委託費のみ、従業員人件費及び委託費のみの申請は不可 | 謝金、賃金、旅費、需用費、役務費、委託料、使用料及賃借料、工事請負費(※)、備品購入費(※)、補助金(※)等 ※③においては不可 | ファサードなどの計画策定に必要な経費(専門家報償費、調査委託費、会場使用料等) |
| 助成・補助対象期間 | 交付決定日から1年以内 | 交付決定日から6か月以上2年以内 | 交付決定日から当該年度末日まで ※①における支援期間は最長3年 | 交付決定日から当該年度末日まで |
| 助成・補助率 | 3分の2以内 ※地域の協議会等が作成する計画を基に指定する重点エリア内は4分の3以内 | 3分の2以内 | ①2分の1以内 ※小規模企業支援に特化した事業は3分の2以内 ②2分の1以内 ③2分の1以内 ④2分の1以内 | 4分の3以内 |
| 助成・補助限度額 | 1,000万円 ※地域の協議会等が作成する計画を基に指定する重点エリア内は1,500万円 | 上限額400万円 下限額100万円 ●事業費及び人件費を助成対象とする助成金の助成限度額:300万円 ●委託費を助成対象とする助成金の助成限度額:100万円 | ①1億円/年 ※小規模企業支援に特化した事業は3,000万円/年 ②1,000万円 ③1,000万円 ④500万円 | 2,000万円/年 |
| 問合せ先 | 産業労働局 観光部 受入環境課 情報広報担当 | 産業労働局 商工部 創業支援課 創業活性化担当 | 産業労働局 商工部 地域産業振興課 地域支援担当 | 産業労働局 商工部 地域産業振興課 商店街振興担当 |

4-2

建築物のリノベーションにあたって留意が必要な事項

■ 関連する法規制

建築物の用途の変更や大規模な修繕・模様替え、増改築などに該当する場合は、建築基準法や消防法、都の駐車場条例など、現行の関係法令等に留意する必要があります。

※以下の法規制は概略であり、計画に当たっては、関係法令を確認するようご注意ください。

① 建築基準法(令和7年4月改正時点)

特殊建築物の構造制限 法27条

不特定又は多数が利用する「特殊建築物」について、当該用途に供する部分の階数・床面積に応じ、主要構造部、開口部に一定の性能を要求

●主要構造部等の制限

既存建築物の変更後の用途、階数、規模に応じて、一定の耐火性能を有する構造基準に適合させなければならない。

防火区画 法36条

急激な火災の拡大を抑制することで在館者の避難安全の確保を図るとともに、火災の規模をできる限り限定することにより周囲への危険防止を図るため、床・壁・防火設備によって防火上有効に区画することを要求

●面積区画

主要構造部が準耐火構造以上である建築物等で、延べ面積が1,500㎡を超えるものは1,500㎡以内ごとに区画しなければならない。

●異種用途区画

耐火性能に関する構造制限を受ける特殊建築物の用途の部分について、それ以外の部分及び異なる用途間で区画しなければならない。

避難関連 法35条

火災時に在館者が居室から廊下、階段等を通じて屋外など安全な空間に円滑に避難できるよう、建築物の用途・規模に応じて、避難施設の設置を義務付け

●直通階段までの歩行距離

居室の用途、主要構造部、内装の仕上げの仕様等に応じ、避難階に通ずる階段までの距離を一定以下としなければならない。

●2以上の直通階段(2方向避難)

避難階以外で、一定の用途に供する階は2つ以上の直通階段を設けなければならない。

●直通階段への重複距離

居室から各直通階段に通ずる歩行経路に重複区間がある場合、その重複区間は直通階段までの歩行距離の1/2を超えてはならない。

●避難階段、特別避難階段の設置

一定以上の階数を有する建築物、3階以上の階で物販店舗を有する建築物は、各階に通ずる直通階段を避難階段又は特別避難階段にしなければならない。

●避難階段、特別避難階段に通ずる物販店舗の出入口の幅

物販店舗から避難階段、特別避難階段に通ずる出入口及び階段幅は、各階の床面積等に応じた幅以上としなければならない。

●避難階における屋外までの歩行距離

階段から屋外までの歩行距離、各居室から屋外までの歩行距離は、それぞれ規定の数値以下にしなければならない。

排煙規定 法35条

火災時に煙・ガスが避難を妨げることで、一酸化炭素中毒等の死傷事故を防ぐため、建築物の用途・規模に応じて、煙・ガスを排出する設備の設置を義務付け

●排煙設備の設置

延べ面積が500㎡を超え、物販店舗等の用途に供する建築物等について、一定の基準に従い防煙壁、排煙口等の排煙設備を設けなければならない。

内装制限 法35条の2

火災の拡大を遅らせ、火災による有害な煙・ガスの発生を少なくすることで在館者の避難安全の確保を図るため、壁や天井に用いる内装材料を制限

●内装材料の制限

一定の規模・構造に該当する劇場、飲食店や物販店舗は、居室等は難燃材料、廊下や階段等は準不燃材料による仕上げとしなければならない。

2 消防法 (令和5年6月改正時点)

| | |
|------------|--|
| 防火区画 | 令8区画 1棟の建築物内において、開口部を有せず、耐火構造で区画された部分ごとで別々の防火対象物として扱うことができる規定であり、一定の性能が必要 |
| 消火設備 | 消火器、スプリンクラー、屋内消火栓設備等 水による消火活動を行う設備や、油火災や電気火災に対応した消火設備など |
| 警報設備 | 自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備等 火災発生時に建築物内の人々への迅速な周知や消防機関への通報を行う設備 |
| 避難設備 | 避難器具、誘導灯・誘導標識 避難する人々が直接使用する設備や、避難時に避難通路等へ誘導するための設備 |
| 消火活動上必要な設備 | 排煙設備、連結散水設備等 円滑な消火・救助活動のための煙を排出する設備、地下・高層階に必要な設備など |

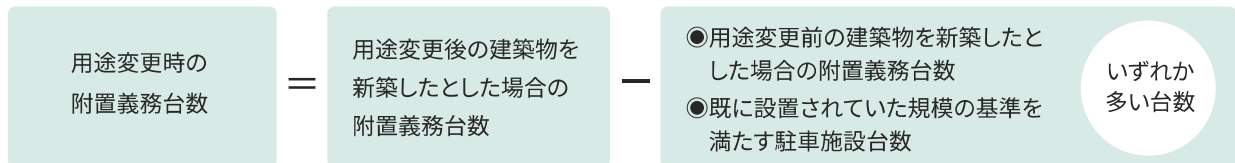
3 東京都火災予防条例 (令和6年11月改正時点)

飲食店等のテナントが新規入居する場合、東京都火災予防条例に基づき、火を使用する設備や電気設備、その他条例の各基準に適合させる必要があります。

4 東京都駐車場条例 (令和4年3月改正時点)

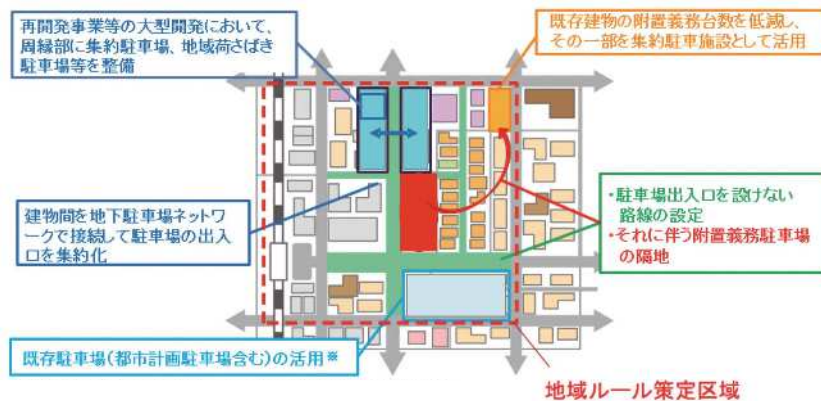
■ 附置義務台数の確保

建築物の用途変更(大規模の修繕・模様替えを伴うものに限る)時には、以下の算出式による台数以上の駐車施設を新たに確保する必要があります。



■ 駐車場附置に係る地域ルール作成

東京都駐車場条例において建築物の敷地ごとに整備することが原則となっている附置義務駐車施設について、区市が地域ルールを作成することで、敷地ごとに設けず地域ルールのエリア内で集約することができ、このことにより、駐車場出入口の数を減らせるとともに、安全で快適な歩行空間等の確保やにぎわいが連続する街並み形成につながります。地域ルールの策定にあたっては、区市が協議会を設置し、駐車場利用実態調査に関する分析や附置義務基準の検討、駐車課題に関して建築主が取り組む地域貢献策等の検討等を行います。



※エリア内の既存駐車施設を踏まえた都市計画駐車場を個別建築物の附置義務の受け皿として活用する場合は、都市計画的な位置付けなど様々な課題の整理が必要

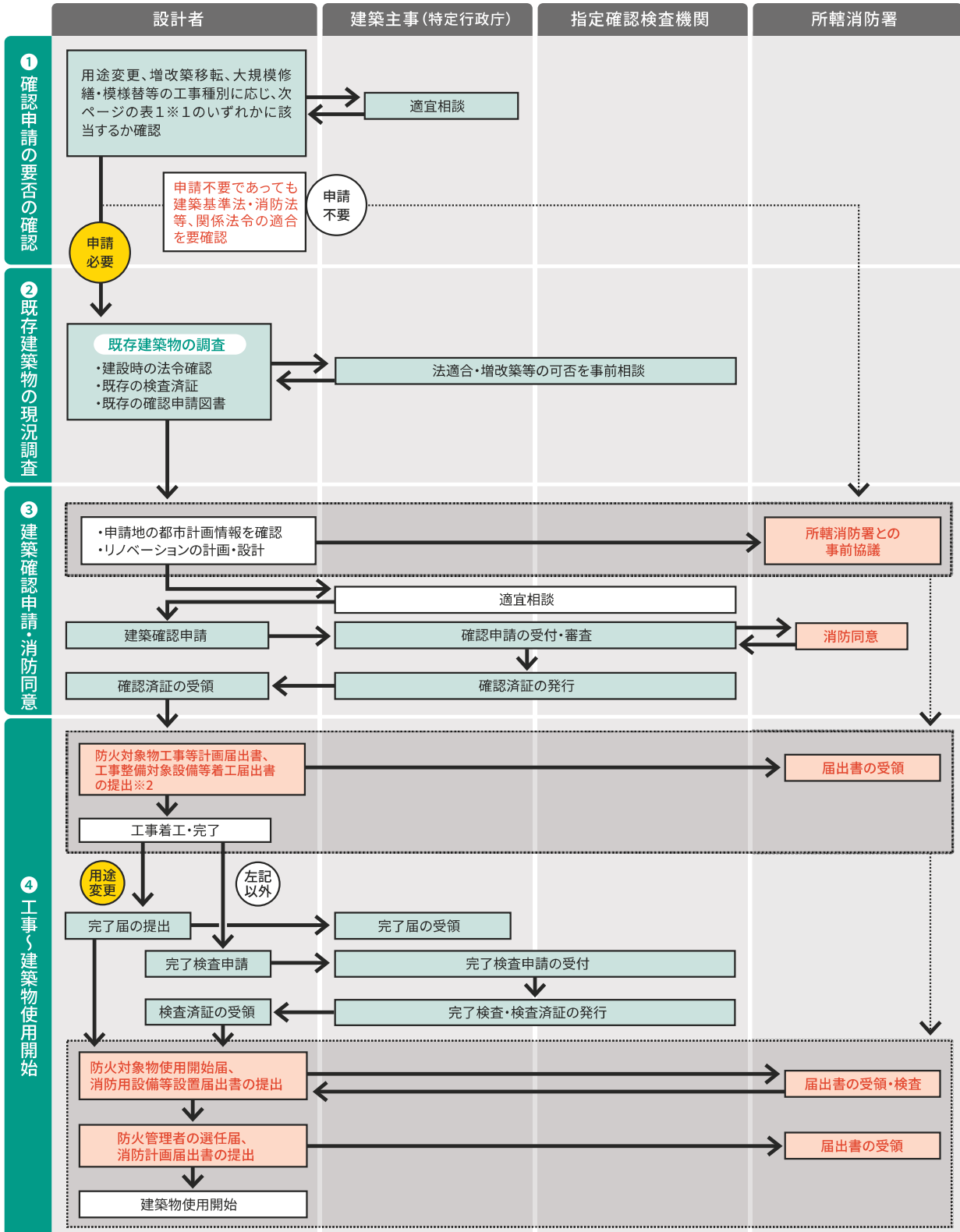
図 地域ルールによる駐車施設の隔地・集約のイメージ

必要となる主な行政手続き

建築物の用途の変更や大規模な修繕・模様替え、増改築等を行う場合に、必要となる主な行政手続きの流れを以下に示します。
 ※詳細は、建築士、所管の行政庁、申請を予定している機関等にご確認ください。

建築基準法・消防法に係る手続きの流れ

【凡例】 建築基準法の手続 消防法の手続
 建築確認が不要の場合の主な手続の流れ



※1 (表1)建築確認が必要なケース

| 対象区域 | 建築物の種類 | 適用される規模 | 増改築移転 | 大規模修繕・模様替 | 用途変更 |
|----------|---|-------------------------|---------------------------------|-----------|------|
| 都内全域 | ① 特殊建築物 ・劇場、映画館、演芸場、集会場等 ・病院、ホテル、旅館、共同住宅、児童福祉施設等 ・学校、博物館、美術館、スポーツ練習場等 ・百貨店、展示場、飲食店、物販店舗等 ・倉庫、自動車車庫、映画スタジオ等 | 左記用途の部分の床面積が200㎡を超えるもの | ◎ 防火・準防火地域以外で10㎡以内の場合は不要 | ◎ | ◎ |
| | ② 大規模建築物 | 階数が2以上又は延べ面積が200㎡を超えるもの | | ◎ | × |
| 都市計画区域内等 | ①、②以外の建築物 | | | × | × |

※2 「工事整備対象設備等着工届出書」は、自動火災報知設備やスプリンクラー設備等の消防用設備の設置・追加・改変等が必要となる場合に届出を行う。また、建築確認申請手続きを要する工事の場合は「防火対象物工事等計画届出書」の届出が不要となる。

コラム：用途変更の円滑化に向けた東京都建築安全条例の改正(令和7年4月改正)

見直しの背景

- 既存建築物のリノベーションに当たって、現行規定への対応が負担となるケースがあった。
- 一部の規定は、近年の建築技術の進展や技術的知見の蓄積への対応が必要であった。

用途変更に係る見直し内容

① 避難経路の防火区画(第8条)

【現状と問題点】

- 政令で求めている直通階段の堅穴区画に、避難階における直通階段から建築物の出口までの屋内避難経路の防火区画の制限を附加している。
- 用途変更時に現行基準が建築物全体に遡及されるため、改修における建物所有者等の負担が大きかった。

【見直しの目的】

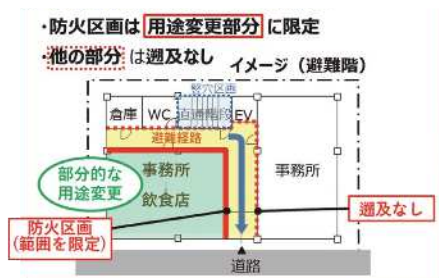
- 安全性の確保に配慮しつつ建物所有者等の負担を軽減することで、既存建築物のリノベーションを促進。

【見直しの内容】

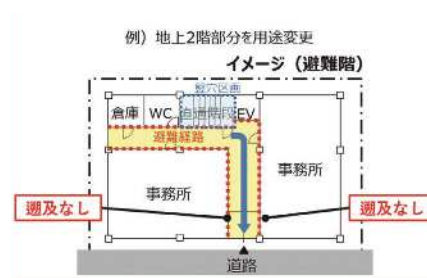
- 既存不適格建築物について、用途変更する部分の階(以下①②)に応じて遡及範囲を見直し。

※不特定多数の人が利用する建築物の安全性の確保のため、第10条の4は原則緩和なし。

① 避難階を用途変更→部分遡及



② 避難階以外の階を用途変更→遡及なし



② 大規模店舗の出入口(第23条)

【現状と問題点】

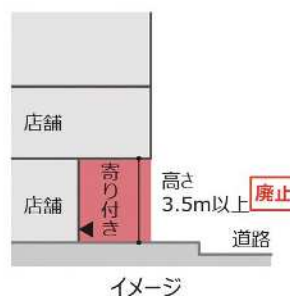
- 大規模店舗の出入口には高さ3.5m以上、奥行5m以上の寄り付きの設置を義務化していたが、古いビル等は階高が低く、寄り付きの高さの確保が支障となり、大規模店舗への用途変更が困難。

【見直しの目的】

- 既存建築物の用途変更の円滑化。

【見直しの内容】

- 「高さ3.5m以上」の規制を廃止。



街区再編まちづくり制度を活用した共同化等の誘導



- 密集市街地や低未利用地、機能更新が進まない駅周辺の業務・商業地などにおいて、都と区が連携し、まちづくりのルールである街並み再生方針を策定の上、街並み再生地区を指定し、地域の実情に即した規制緩和等を行い、共同建替えや個別建替えを誘導するなど、地域主体のまちづくりを進めることにより、防災性の向上やにぎわいの創出、魅力ある街並みの形成などを誘導しています。
- 街並み再生方針等の指定については、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。

市街地における主な課題

都心近くに立地しながら、
土地が有効活用されていない

木造住宅が密集し、
災害の危険度が高い

街並みへの配慮が不足し、
街区としての一体性が不十分

- 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



こうした課題を解決するための取組

地域の課題や特性を踏まえた取組を評価して、容積率や高さ制限などの規制緩和を含めたまちづくりのルールを街並み再生方針として、事前明示することにより、土地所有者等の開発意欲を高め、合意形成や機能更新を促進



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の形成を実現

整備前

幅員の狭い道路などが多く、老朽化した中小ビルや木造住宅が立ち並び、安全性やにぎわいが不足する市街地



整備後

大規模な市街地再開発事業などあわせ、街並み再生方針に即して、合意形成が整ったエリアにおいて共同建替えや個別建替え等を段階的に進めることで、地域の安全性やにぎわいが向上



1

制度活用の流れ

step
1

まちづくりの方針策定段階

～街並み再生地区・街並み再生方針の決定～

まちづくりのルールを「街並み再生方針」として事前明示

- まちづくりの方向性、将来像
- 地域の特性や課題を踏まえた地域貢献度に応じた規制緩和の概要 など

step
2

都市計画決定段階

～段階的な市街地の更新を促す地区計画の策定～

街並み再生方針の内容を **都市計画** により具体化

- 容積率、斜線制限等の規制緩和
- 土地所有者等による都市計画提案

手法の例 ●再開発等促進区を定める地区計画 ●高度利用型地区計画 ●街並み誘導型地区計画 ...等

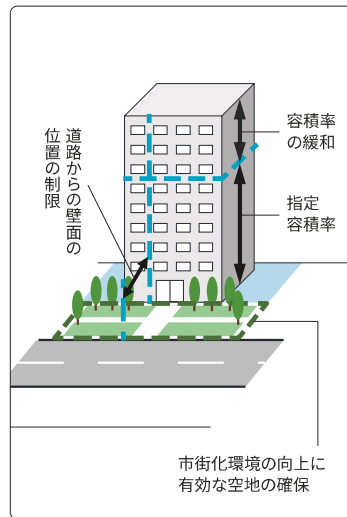
「再開発等促進区を定める」 地区計画

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るため、地区計画において一体的かつ総合的な市街地の再開発・整備を実施すべき区域を定め、地区内の公共施設の整備と併せて、建築物の用途、容積率等の制限を緩和することにより、良好なプロジェクトを誘導する。



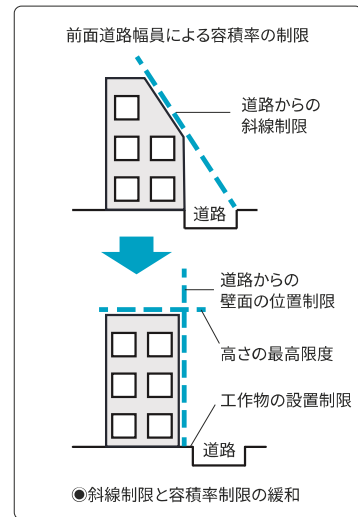
「高度利用型」 地区計画

適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域について、建物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度等を定め、道路に接して有効な空地を確保し、容積率制限及び斜線制限を適用除外とすることにより、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。



「街並み誘導型」 地区計画

地区の特性に応じた高さ・配列・形態、壁面の位置や工作物の設置の制限等の規制を定めて、建築物の形態の緩和を行い、統一的な街並みの誘導や適切な幅員の道路等を確保することにより、良好な市街地環境の形成を図る。



step
3

事業実施段階

～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等の事業支援

- 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

敷地が細分化しているなど以下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」に指定し、あわせて、整備の目標や公共施設の整備の方針等を定める「街並み再生方針」を策定し、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等により、次の3つのタイプを定めています。

① 小規模再開発型

細分化された敷地や不整形な敷地の統合・整序、行き止まり道路の付替え、細街路の拡幅等により、共同化等の再編整備を進めるもの

- 地区面積が1.0ha以上であること。(平成21年4月1日施行)
- 平均敷地面積(S)が300㎡以下であること。

⇒旧耐震マンションとその周辺の敷地の統合等を誘導することが、市街地の計画的な再編整備を進める上で特に効果的と知事が認める場合、旧耐震マンションの敷地を算定対象から除外できる。

⇒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*(V)が下式を満たすこと。 $V \leq 80 - S/10$

*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。

- 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域でないこと(原則)。

② 低未利用地活用型

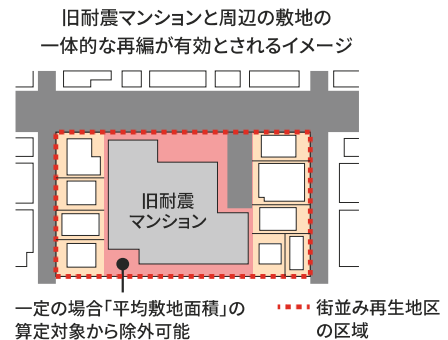
単独では有効利用が困難な一定規模の低未利用地と周辺市街地の一体的な開発を行うことにより、街区全体の効用を高めるもの

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

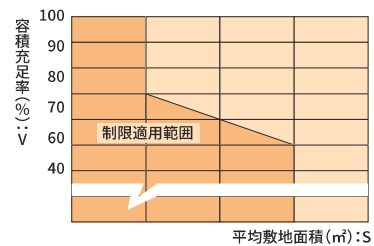
③ 駅周辺機能更新型 (平成31年4月12日施行)

主要な駅周辺の業務・商業地等において、歩行者ネットワークの拡充やにぎわい施設の導入等により、老朽建築物の建替えや敷地統合を促進し、商業や交流機能の増進や防災性の向上等を図るもの

- 「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。
- 地区面積が1.0ha以上であること。



平均敷地面積と容積充足率との関係
100 < S ≤ 300 のとき $V \leq 80 - S/10$



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。

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)
 - 土地の区画形質の変更に関する基本的事項
 - 建築物の配置、形態、用途等に関する基本的事項
 - 緑に関する基本的事項
 - 保全又は活用すべき街並みや既存建築物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。



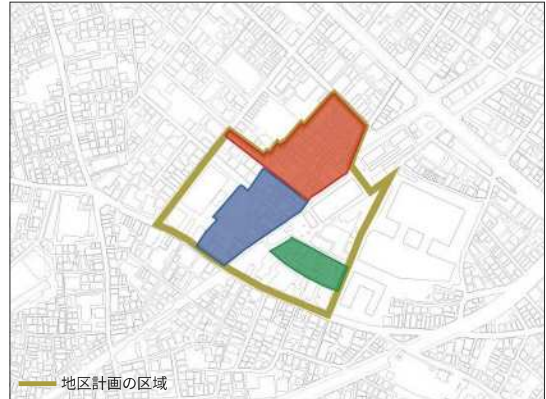
step
2

都市計画決定段階 ～段階的な市街地の更新を促す地区計画の策定～

「段階的な市街地の更新を促す地区計画」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。

基本的事項の決定

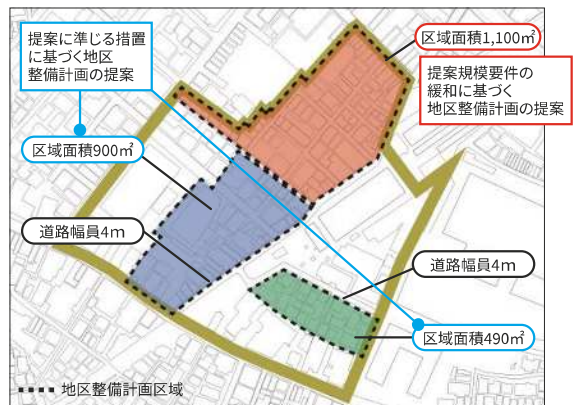
まちづくりの気運の高まりに応じ、都は街並み再生地区の全部又は一部について、地区計画の区域や方針などの大枠を都市計画に定めます。これは、後続する地区整備計画の提案等に結びつけるため、あらかじめ都が定めるものです。



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。

- 地域の实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

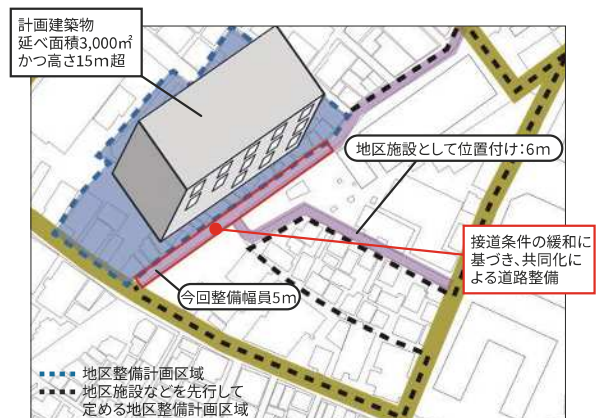


step
3

事業実施段階 ～共同化事業等の支援～

共同化等の事業に対しては、次のような促進方を講じています。

- 東京都建築安全条例に定める接道条件の緩和が可能
- 市街地再開発事業に位置付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に合致



2

街並み再生地区の指定実績

令和7年4月時点

| 区市 | 地区 | 面積 (ha) | 街並み再生方針の指定 最終変更時期 | 街並み再生地区 タイプ | 地区計画タイプ |
|------|------------------|------------|----------------------------|----------------|--------------------------|
| 品川区 | 武蔵小山駅 東地区 | 4.0 | 平成16年9月 指定 平成24年9月 変更 | 小規模再開発型 | 再開発等促進区を 定める地区計画 |
| 豊島区 | 南池袋 二丁目地区 | 5.3 | 平成16年12月 指定 平成29年10月 変更 | 低未利用地活用型 | 再開発等促進区を 定める地区計画 |
| 新宿区 | 新宿六丁目 西北地区 | 7.0 | 平成19年3月 指定 | 低未利用地活用型 | 再開発等促進区を 定める地区計画 |
| 西東京市 | ひばりヶ丘 北口地区 | 4.1 | 平成22年8月 指定 | 小規模再開発型 | 再開発等促進区を 定める地区計画 |
| 港区 | 環状第二号線 沿道新橋地区 | 8.4 | 平成25年3月 指定 令和6年10月 変更 | 小規模再開発型 | 再開発等促進区を 定める地区計画 |
| | 虎ノ門駅 南地区 | 6.6 | 平成26年8月 指定 令和6年10月 変更 | | |
| 新宿区 | 新宿駅 東口地区 | 18.9 | 令和元年5月 指定 令和6年9月 変更 | 駅周辺機能更新型 | 街並み誘導型を併用した 高度利用型地区計画 |
| 品川区 | 武蔵小山 賑わい軸地区 | 3.1 | 令和元年12月 指定 | 駅周辺機能更新型 | 再開発等促進区を 定める地区計画 |
| 目黒区 | 自由が丘駅前西 及び北地区 | 3.1 | 令和元年12月 指定 | 駅周辺機能更新型 | 街並み誘導型を併用した 高度利用型地区計画 |
| 千代田区 | 外神田一丁目 南部地区 | 1.9 | 令和2年11月 指定 | 小規模再開発型 | 再開発等促進区を 定める地区計画 |
| 渋谷区 | 神南一丁目 北地区 | 7.5 | 令和4年6月 指定 令和6年12月 変更 | 駅周辺機能更新型 | 街並み誘導型を併用した 高度利用型地区計画 |
| | 渋谷 三丁目地区 | 17.4 | | | |
| | 道玄坂 二丁目地区 | 8.5 | | | |

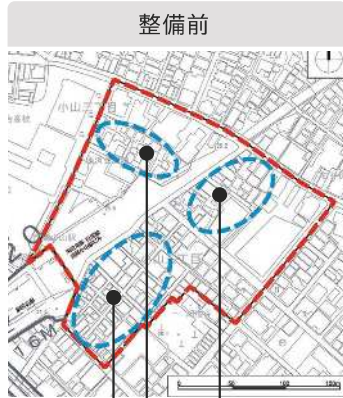
3

地区計画の活用事例

① 小規模再開発型 武蔵小山駅東地区(約4.0ha)

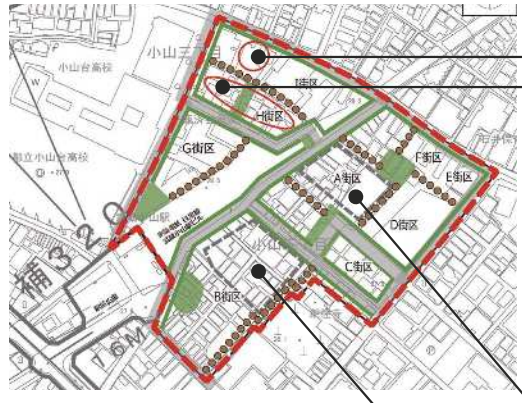
～再開発や共同建替えの促進により、防災性向上と道路・歩行者空間を創出～

【凡例】 - - - 街並み再生地区の区域 — 主要道路 — 歩道状空地 ●●●● 歩行者通路 ■ 広場・広場状空地



・住商混在の市街地
・狭あい道路
・細分化された敷地
・木造建築物が密集
⇒ **防災性に課題**

取組と整備後の効果



敷地規模に応じた共同建替えを促進

再開発等による広場や道路空間、歩道状空地の創出



ウェルカム広場



A街区・B街区の再開発

土地の高度利用と建築物の不燃化

⇒ **防災性の向上**

道路空間の整備や歩道状空地の創出

⇒ **快適な歩行者空間の形成**

② 低未利用地活用型 南池袋二丁目地区(約2.3ha)

～大規模な低未利用地と密集住宅の一体活用により土地の高度利用と快適な歩行者空間を創出～

【凡例】 - - - 街並み再生地区の区域 — 主要交通動線 ●●●● 主要交通動線(概略位置) ◀▶ 歩行者通路 — 高さ制限30mの範囲 ■ 広場状空地(概略位置) ○ 地下鉄連絡広場(概略位置) ●●●● セットバック

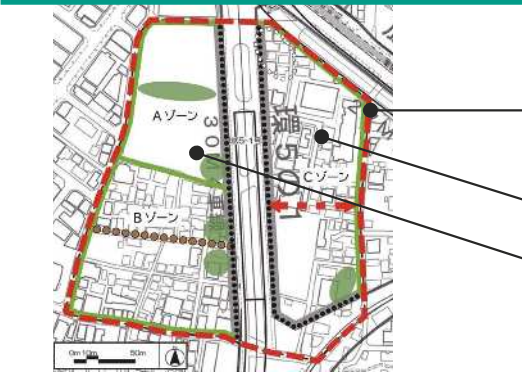
整備前

大規模な低未利用地が点在
⇒ **高度利用が図られていない**



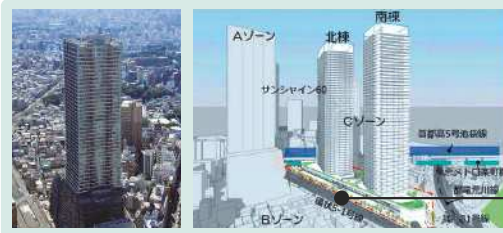
狭あい道路沿いに住宅が密集
⇒ **防災性・安全性に課題**

取組と整備後の効果

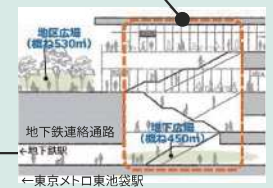


外周道路の集約整備、壁面後退
⇒ **快適な歩行者空間の創出**

大規模な低未利用地の活用、密集住宅の共同化
⇒ **商業・業務機能や居住機能の導入**



地下と地上のバリアフリー動線



③ 駅周辺機能更新型 新宿駅東口地区(約18.9ha)

～まちの機能更新に資する地区内貢献による規制緩和により、建物更新を促進～

【凡例】 街並み再生地区の区域 幹線ネットワーク 地区内回遊ネットワーク ※各地上ネットワーク沿道の敷地に壁面の位置の制限を定める。

整備前

国内有数の商業・業務地であるが、多くの建築物が老朽化
⇒ **機能更新や防災性に課題**

地下通路と地上とのバリアフリー動線不足、歩行者と車両の交錯
⇒ **歩行環境に課題**

取組と整備後の効果

建物更新の機会を捉え、低層階へのにぎわい施設の導入や滞留空間の整備、バリアフリー動線整備等に対して容積を緩和

⇒ **個別建替えや共同建替えの促進**

⇒ **新宿らしいにぎわいの維持・発展や安全・安心で快適なまちづくりを推進**

本制度の緩和措置を活用して建て替えたビル

●にぎわい創出に資する施設の導入
●地上と地下を結ぶバリアフリー動線整備 等

にぎわい創出のイメージ

壁面の過半を沿道の賑わい形成に配慮 対象範囲は地上1、2階

目指すまちづくりに貢献する容積率の割増しのルール

上記3地区では、それぞれが目指すまちづくりへの貢献に向けて必要な機能の導入や空間の創出等に対して容積率の割増しを受けることができる独自のルールを設けており、一例を以下で紹介します。

| 武蔵小山駅東地区(B地区) | 南池袋二丁目地区(Cゾーン) | 新宿駅東口地区 |
|--|--|--|
| <p>【地区の目指すまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●大規模敷地統合の促進 ●まちのシンボルとなる駅周辺のにぎわい拠点の形成 ●回遊性の高い歩行者動線の確保 <p>【まちづくりへの貢献による容積率の割増し】</p> <p style="text-align: center;">容積率最高限度: 700% 上限: +50%</p> <p style="text-align: center; background-color: #008080; color: white; padding: 5px;">選択項目</p> <p>【敷地統合】敷地面積の最低限度</p> <p>【空地】広場状空地の整備、歩道状空地の整備、屋上広場の整備</p> <p>【交通】歩行者デッキの整備、公共駐車場の整備、電線類の地中化</p> <p>【用途】地域コミュニティ施設</p> <p>【防災】防災備蓄倉庫 等</p> <div style="background-color: #ffff00; padding: 5px; text-align: center;"> <p style="color: red; font-weight: bold;">必須項目 650%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●公共・公益施設の整備 ●敷地面積の最低限度 ●建築物の高さ、壁面後退、用途 ●緑化 <p>(指定容積率:500%)</p> </div> | <p>【地区の目指すまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●地下鉄駅を中心とした快適な歩行者ネットワークの形成 ●都心居住機能や生活支援機能など、多様な機能の充実 <p>【まちづくりへの貢献による容積率の割増し】</p> <p style="text-align: center;">容積率最高限度: 800% 上限: +300%</p> <p style="text-align: center; background-color: #008080; color: white; padding: 5px;">選択項目</p> <p>【空地】有効空地率40%以上</p> <p>【交通】地下鉄駅と地下鉄連絡広場を連絡する地下通路の整備</p> <p>【用途】1階部分に商業施設、生活支援施設または文化・交流施設を敷地面積の1/4以上設置 ファミリー向け住宅(住戸専用面積75㎡以上)を延床面積の1/3以上設置</p> <div style="background-color: #ffff00; padding: 5px; text-align: center;"> <p style="color: red; font-weight: bold;">必須項目 500%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●都市計画道路境界から壁面後退6m <p>(指定容積率:300%・一部600%)</p> </div> | <p>【地区の目指すまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●国際集客都市の形成 ●歩行者優先で回遊性の高いまちの形成 ●安全・安心で快適な都市環境の形成 <p>【まちづくりへの貢献による容積率の割増し】</p> <p style="text-align: center;">容積率最高限度: 1000~1100% 上限: +150%</p> <p style="text-align: center; background-color: #008080; color: white; padding: 5px;">選択項目</p> <p>〈企画提案で敷地面積900㎡以上〉</p> <p>【空地】広場状空地の整備、滞留空間の整備</p> <p>【交通】地上と地下を結ぶバリアフリー動線、貫通路の整備、隔地先駐車施設、共同荷さばき駐車施設 等</p> <p>【用途】宿泊・滞在支援施設、文化・交流施設 等</p> <p>【緑化】みどりの条例を超える緑化</p> <p>【環境】環境負荷低減に資する建築物</p> <p>【防災】一時滞在施設</p> <div style="background-color: #ffff00; padding: 5px; text-align: center;"> <p style="color: red; font-weight: bold;">必須項目 +50%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●にぎわい施設の導入 <p>指定容積率:800~900%</p> </div> |

街区再編まちづくり制度を活用した

既存ビルの リノベーションによる 再生まちづくり

令和7(2025)年4月発行

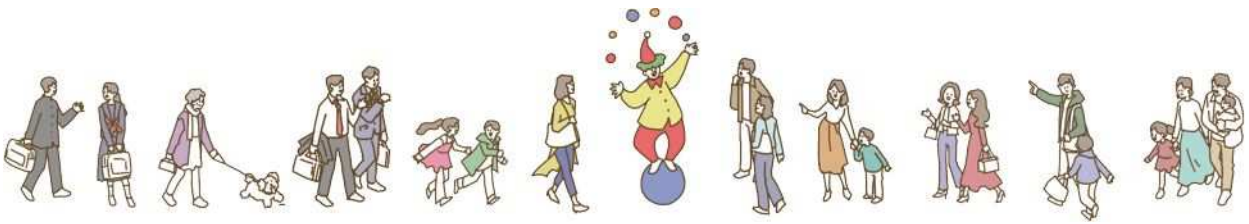
〈編集・発行〉

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

〈印刷〉

株式会社アライ印刷

登録番号 (6)78



リサイクル適性 **(A)**

この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。



古紙パルプ配合率80%再生紙を使用