

街区再編まちづくり制度活用方針

第1 総則

1 目的

街区再編まちづくり制度活用方針（以下「活用方針」という。）は、東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成15年東京都条例第30号。以下「条例」という。）による街区再編まちづくり制度（以下「制度」という。）を幅広く活用するための考え方を示すことによって、都及び区市町村における制度の活用促進及び円滑な活用を図ることを目的とする。

2 用語の定義

活用方針において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

また、条例施行規則第3条第3号イに規定する知事が別に定める拠点地区は、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」に定める拠点地区とする。

第2 街並み再生地区の指定及び街並み再生方針の策定

1 区市町村の取組に対する支援

街並み再生地区の指定及び街並み再生方針の策定に当たっては、地域の意欲的なまちづくりを推進する観点から、条例第7条の趣旨を踏まえ、区市町村が地域の住民等と共に街並み再生方針の素案を作成するなど、まちづくりの検討を行っていくことが重要である。そのため、都はこれらのまちづくりの取組に対して必要な技術的支援及び協力を行う。

2 街並み再生方針の内容

街並み再生方針に定める地域貢献に応じた規制緩和については、地域の特色を踏まえたものとするのが重要である。

例えば、以下に示す取組など、地域のまちづくりの課題解決に特に寄与する取組については、規制緩和に一層配慮するなど、権利者等の合意形成を促す内容を検討することが望ましい。

【取組例】

- ・密集地域において、不燃化の促進を図るため、細分化された権利の調整を経て共同化等を行うとともに、歩行者ネットワークの形成や緑地・防災広場等の整備を行う。

- ・高経年マンションが多く立地する地域において、街区再編を進めながら連鎖的なマンション再生を図るため、移転先としての受け皿となる住宅の整備や高経年マンションの取得、当該地における緑地・防災広場の整備を行う。
- ・「新しい都市づくりのため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・商業地等において、老朽化した市街地の機能更新を図るため、個別建替えや敷地統合を行うとともに、歩行者ネットワークの拡充、共同荷捌きや隔地の駐車場等の整備を行う。

第3 都市再生特別地区など各種制度と連携した活用

街並み再生方針は、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を事前に明示するものであり、様々な地域の良好なまちづくりを広げるためには、都市再生特別地区などの各種制度と連携していくことが重要である。

例えば、都市再生特別地区又はその指定が見込まれる地区周辺のまちづくりの方向性を定めるものの一つとして、街並み再生方針を活用し、開発プロジェクトの推進に合わせて周辺においても一定の考え方に沿ったまちづくりを誘導するなど、各種制度と連携した活用を図ることが挙げられる。

第4 街並み再生方針に基づく区市町村での都市計画決定

1 区市町村での都市計画決定における都の支援

区市町村が、制度を活用した段階的なまちづくりを進める上で必要な都市計画を定めようとするとき、都は、活用方針で示した考え方に基づき、条例第16条による区市町村に対する必要な技術的支援及び協力を行う。

活用方針に定めていない事項についても、都は区市町村と協力して必要な措置を行うよう努める。

2 都市計画を定めようとする地区の調整

都市計画の種類、対象面積等により都市計画を定める者が異なることから、街並み再生方針策定後、都は区市町村と協力して、都市計画を定めようとする地区を適切な時期に調整するよう努める。

3 区市町村が街並み再生方針を活用するための規定の公表

都が定めた街並み再生方針に基づき、区市町村が都市計画を定めるには、区市町村において街並み再生方針を活用する根拠となる規定を整備することが望ましい。

また、区市町村における再開発等促進区を定める地区計画の運用基準など、関係する都市計画の運用基準等に、街並み再生方針の活用を位置付けることが望ましい。

区市町村が定めるこれらの規定等は、区市町村による独自の規制緩和の根拠を明確にするなどの観点から公表することが望ましい。

4 地区計画を定めない区域のまちづくりに対する区市町村の積極的な取組

街並み再生地区の一部の区域について、区市町村が地区計画を決定する場合、その時点では地区計画を定めない区域においても、街並み再生方針の実現に向けたまちづくりが望まれる。

このとき、区市町村は、地区計画を定めない区域に対しても、まちづくりに積極的に取り組み、その取組についての基本的な方針などを公表することが望ましい。

5 都市計画の素案の作成

区市町村が、街並み再生方針に基づき都市計画の素案を作成するときには、街並み再生方針で示した地域貢献、規制緩和等の考え方に十分に留意し、街並み再生方針に沿った都市計画の素案となるよう、事前に都と調整を図ることが望ましい。

6 都市計画の協議及び同意等

街並み再生方針に基づき区市が定める都市計画に係る知事の協議については「区市が定める都市計画に係る知事の協議に関する要綱」（平成23年8月決定）に、町村が定める都市計画に係る知事の同意等については「町村が定める都市計画に係る知事の同意等に関する要綱」（平成23年8月決定）に基づき、街並み再生方針及び活用方針との調整等を含めて行う。

附則

本活用方針は平成21年2月2日より施行する。

附則

本活用方針は平成23年8月2日より施行する。

附則

本活用方針は平成31年4月12日より施行する。