

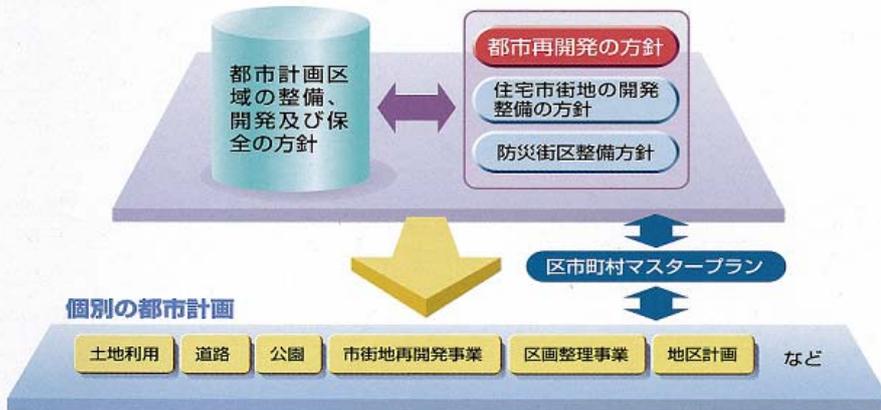
都市再開発の方針とは

※

● 都市再開発の方針は、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランです。

※ 本方針における再開発とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業及び工場等の跡地利用や都市施設の整備と一体となった土地利用の面的転換等を含むものです。

● 本方針は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針などと共に、土地利用、都市計画道路、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置づけられています。



都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市計画法

第六条の二（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

- 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。
- 2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 都市計画の目標
 - 二 次条第一項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
 - 三 前号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
 - 3 都市計画区域について定められる都市計画（第十一条第一項後段の規定により都市計画区域外において定められる都市施設（以下「区域外都市施設」という。）に関するものを含む。）は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

第七条の二（都市再開発方針等）

- 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる方針（以下「都市再開発方針等」という。）で必要なものを定めるものとする。
- 一 都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第二条の三第一項又は第二項の規定による都市再開発の方針
 - 二 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）第四条第一項の規定による住宅市街地の開発整備の方針
 - 三 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成四年法律第七十六号）第三十条の規定による拠点業務市街地の開発整備の方針
 - 四 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号。以下「密集市街地整備法」という。）第三条第一項の規定による防災街区整備の方針
- 2 都市計画区域について定められる都市計画（区域外都市施設に関するものを含む。）は、都市再開発方針等に即したものでなければならない。

都市再開発の方針

方針で定めるもの

1号市街地

都市計画区域のうち、計画的な再開発が必要な市街地をいいます。区部は概ね23区全域（多摩川、荒川などを除く）、多摩部は市全域又は一部区域を指定しています。

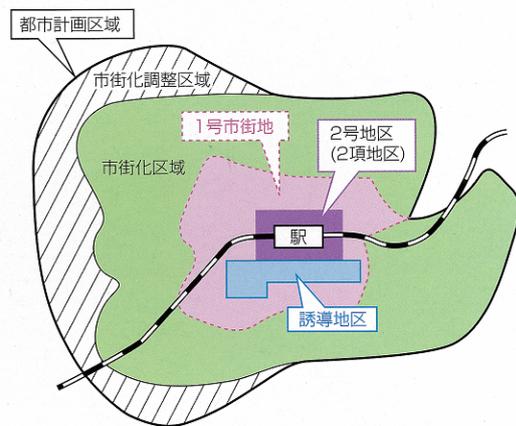
2号地区(2項地区)

1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区をいいます。東京都では455地区を定めています。（区部404地区、多摩51地区）

誘導地区

2号地区又は2項地区には至らないものの、再開発を行うことが望ましく、効果が期待できる地区をいいます。

地区指定のイメージ



都市再開発法

第二条の三(都市再開発方針)

人口の集中の特に著しい政令で定める大都市を含む都市計画区域内の市街化区域(都市計画法第七条第一項に規定する市街化区域をいう。以下同じ。)においては、都市計画に、次の各号に掲げる事項を明らかにした都市再開発の方針を定めなければならない。

- 一 当該都市計画区域内にある計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針
- 二 前号の市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要
- 2 前項の都市計画区域以外の都市計画区域内の市街化区域においては、都市計画に、当該市街化区域内にある計画的な再開発が必要な市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を明らかにした都市再開発の方針を定めなければならない。
- 3 国及び地方公共団体は、前二項の都市再開発の方針に従い、第一項第二号又は前項の地区の再開発を促進するため、市街地の再開発に関する事業の実施その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

1号市街地

2号地区

2項地区

都市再開発法施行令

第一条の二(法第二条の三第一項の政令で定める大都市)

法第二条の三第一項の政令で定める大都市は、東京都(特別区の存する区域に限る。)、大阪市、名古屋市、京都市、横浜市、神戸市、北九州市、札幌市、川崎市、福岡市、広島市、仙台市、川口市、さいたま市、千葉市、船橋市、立川市、堺市、東大阪市、尼崎市及び西宮市とする。

● 策定の目的

都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、「東京の新しい都市づくりビジョン（以下都市づくりビジョン）」や、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、都市計画区域マスタープラン）」を実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものです。

今後、本方針は、社会経済情勢等の変化に対応するため、他の方針の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて適切に見直してまいります。

● 策定の考え方

1号市街地

(1) 区域の選定

都市づくりビジョンで示したゾーン内の既成市街地のうち、都市全体の機能の回復向上に貢献することとなる範囲としました。

(2) 計画事項

a 再開発の目標

都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標を定めました。

b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針

次に掲げる事項を定めました。

- ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項
- イ 主要な都市施設の整備に関する事項
- ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項
- エ その他の土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項

2号地区(2項地区)

(1) 地区の選定

1) 事業の進ちよくの状況に合わせて選定する地区(促進地区)

地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要で当該地区を整備することが周辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果があり、当該地区の整備又は開発の計画の概要を定める事業の進ちよくに至っている地区を選定しました。
具体的には次のような地区です。

- ① 法律又は制度要綱に基づく事業が事業中又は都市計画決定が行われている地区
- ② 区市町村マスタープラン等において、再開発の必要性がうたわれ、事業化に向けて検討が進められている地区
- ③ 事業実施を前提として、準備組合、研究会等の組織が発足している等、地元の体制が整っている又は整うことが見込まれる地区
- ④ 工場跡地等種地の存在、公共事業の予定などからみて、面的な土地利用転換の進行が予想され、民間の建築活動の動向等がみられる地区

2) 再開発の必要性に応じて選定する地区(都市再生地区)

具体的な事業計画や事業手法は未定でも、地域の整備方針は定まっており、当該地域内のうち再開発の必要性が高い地区について公共施設の整備の促進と民間の優良なプロジェクトなどを誘導することにより、当該地域の都市機能の更新に寄与する地区を選定しました。

(2) 計画事項

整備又は開発の計画の概要について、次に掲げる事項を定めました。

- a 地区の再開発、整備等の主たる目標
- b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要
- c 建築物の更新の方針
- d 都市施設及び地区施設の整備の方針
- e その他
再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置、市街地開発事業の手法、都市開発諸制度の手法、関連事業(都市計画事業ほか)、他計画の位置づけ

誘導地区

1号市街地のうち、2号又は2項地区には至らなくても、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実行性あるものとするうえで、効果が大きく、また再開発が望ましいなどの理由により、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区について、当該地区のおおむねの位置及び整備の方向について定めました。

● 策定の効果

策定の効果として、主に次のことがあげられます。

- (1) 市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、計画的に位置づけを行うことにより、再開発の積極的な推進のための動因となる。
- (2) 市街地の再開発に関する個々の事業について、地区全体からみた十分な効果を発揮させることができる。
- (3) 民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することができる。
- (4) 再開発の構想、計画の作成過程を通じて、早期の住民の合意形成を図ることができる。
- (5) 2号又は2項地区においては、主に以下の措置が講じられている。
 - ① 認定再開発事業制度により、都知事の認定を受けた優良事業に対し、税制の特別措置が受けられる。
 - ② 特定民間再開発事業制度（買換特例）及び特定の民間再開発事業制度（軽減税率）が適用される。（2号地区のみ）
 - ③ 総合設計制度等において、容積率の割増が認められる。（2号地区のみ）
 - ④ 都市再開発資金貸付制度において、地方公共団体による都市機能更新用地の買い付けに係る貸付が認められる。
 - ⑤ 市街地再開発事業の国庫補助採択基準の一つに位置づけられている。
 - ⑥ 市街地再開発事業の施行者が取得した保留床について、同地区内の他の防災街区整備事業等の実施に伴う転出者の居住等のため特に必要がある場合には、公募によらずに賃貸・譲渡することができる。

よくある質問

- Q 1号市街地、2号地区（2項地区）、誘導地区に指定されると、何か規制を受けるのですか。
- A 都市再開発方針が決定されただけでは、皆さんの土地・建物等の権利に直接影響を及ぼすものではありません。別途、具体的な計画が決定された時点で、その制度に基づき規制・誘導されることとなります。
- Q 「2号地区」と「2項地区」は何が違うのですか。
- A 同じもので、一般に「再開発促進地区」といわれます。当初、都市再開発法では23区と立川都市計画だけを対象（2号地区）としていましたが、その後の改正でこれら以外についても対象（2項地区）となりました。
- Q 「再開発促進地区」と「市街地再開発促進区域」は何が違うのですか。
- A 「市街地再開発促進区域」とは、市街地の計画的な再開発の実施を図ることが適切な区域を都市計画で定めて開発を誘導しようとするもので、「再開発促進地区」とは異なり、一定の権利制限や土地の買取申出制度などがあります。



計画の変遷

区部

- 昭和55年 5月 都市再開発法の改正
(東京、立川都市計画区域で都市再開発の方針を策定を義務づけた)
- 昭和61年11月 当初決定(東京都市計画)
- 平成 2年 3月 第1回変更(一斉見直し)
- 平成 5年11月 第2回変更(住宅市街地の開発整備の方針との整合を図った変更)
- 平成 8年 5月 第3回変更(一斉見直し)
- 平成11年 1月 第4回変更(防災再開発促進地区との整合を図った変更)
- 平成12年 2月 第5回変更(防災再開発促進地区との整合を図った変更)
- 平成12年 5月 都市計画法の改正
(従来は「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」の一部分として記述していたが、都市再開の方針ほか3方針は独立した都市計画として定めることとなった)
- 平成13年 5月 第6回変更(一斉見直し)
- 平成16年 4月 第7回変更(一斉見直し)
- 平成21年 3月 第8回変更(一斉見直し)

多摩部

- 平成 元年 7月 立川都市計画の当初決定
- 平成 6年 2月 武蔵野、三鷹、青梅、町田都市計画の当初決定
- 平成 7年 5月 立川都市計画の第1回変更(基地跡地関連)
- 平成 8年 5月 八王子、府中、調布、小金井、小平、国分寺都市計画の当初決定、武蔵野、三鷹、青梅、町田都市計画の第1回変更、立川都市計画の第2回変更(一斉見直し)
- 平成10年 5月 都市再開発法の改正
(東京、立川都市計画区域以外の都市計画区域でも都市再開発の方針の策定を義務づけた)
- 平成13年 5月 八王子、府中、調布都市計画の第1回変更、武蔵野、三鷹、町田都市計画の第2回変更、立川都市計画の第3回変更(一斉見直し)
- 平成16年 4月 東村山都市計画の当初決定
小金井、小平、国分寺都市計画の第1回変更、八王子、府中、調布、青梅都市計画の第2回変更、武蔵野、三鷹、町田都市計画の第3回変更、立川都市計画の第4回変更(一斉見直し)
- 平成17年11月 西東京都市計画の当初決定
- 平成21年 3月 日野都市計画の当初決定
東村山、西東京都市計画の第1回変更、小金井、小平、国分寺都市計画の第2回変更、八王子、府中、調布、青梅都市計画の第3回変更、武蔵野、三鷹、町田都市計画の第4回変更、立川都市計画の第5回変更(一斉見直し)