

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定めていくものです。

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。