

東京都における
都市再開発の方針



令和3年3月
東京都

もくじ

都市再開発の方針とは	1
方針に定める事項	2
計画の変遷	3
策定の考え方	4
策定状況	5

東京都市計画

千代田区、中央区、港区、 江東区、渋谷区、江戸川区	6,7
品川区、目黒区、大田区、世田谷区	8,9
新宿区、文京区、中野区、 杉並区、豊島区、板橋区、練馬区	10,11
台東区、墨田区、北区、 荒川区、足立区、葛飾区	12,13

多摩部都市計画

八王子市、日野市	14,15
立川市、武蔵村山市、東大和市、小平市、 国分寺市、東村山市、東久留米市、国立市	16,17
武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、 狛江市、小金井市、西東京市	18,19
町田市、多摩市	20,21
青梅市、福生市	22,23

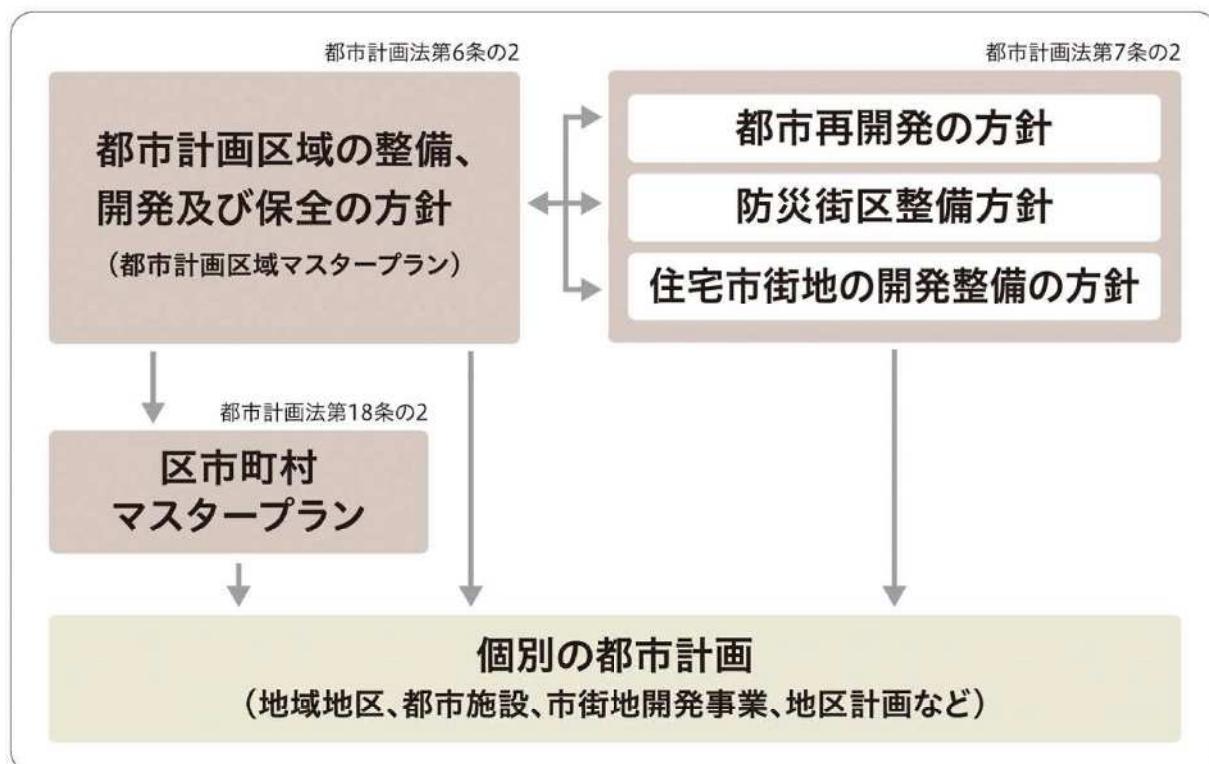
よくある質問	24
もっと詳しく調べるには	25

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付けたマスターplanであり、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的に定めます。

※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緒に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（「都市計画区域マスターplan」）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付けられています。



策定の効果

策定の効果として、主に次のことが挙げられます。

- 1 市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、計画的に位置付けを行うことにより、民間の建築活動の誘導や早期の住民の合意形成を図ることができるなど、再開発の積極的な推進のための動因となります。
- 2 市街地の再開発に関する個々の事業について、地区全体から見た十分な効果を発揮させることができます。
- 3 再開発促進地区では、再開発を促進するため、国や地方公共団体から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が講じられます。

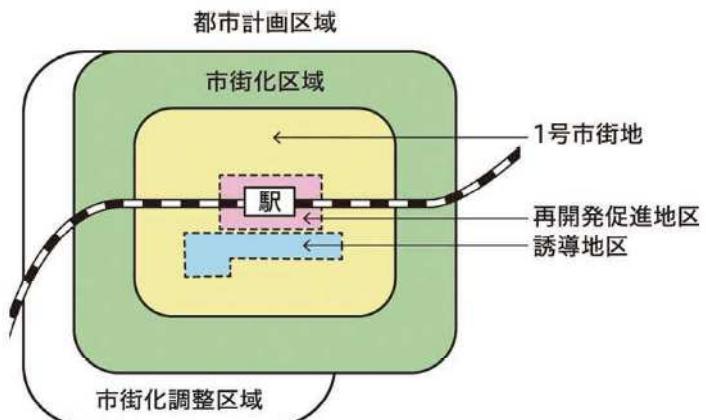
方針に定める事項

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、以下の事項を定めています。

- (1) 1号市街地の区域
- (2) 再開発の目標並びに土地の高度利用及び都市機能の更新に係る方針

地区指定のイメージ



再開発促進地区 (2号又は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、以下の事項を定めています。

- (1) 地区の区域
- (2) 整備又は開発の計画の概要

※ 東京及び立川都市計画では2号地区、その他の都市計画では2項地区を指定

誘導地区

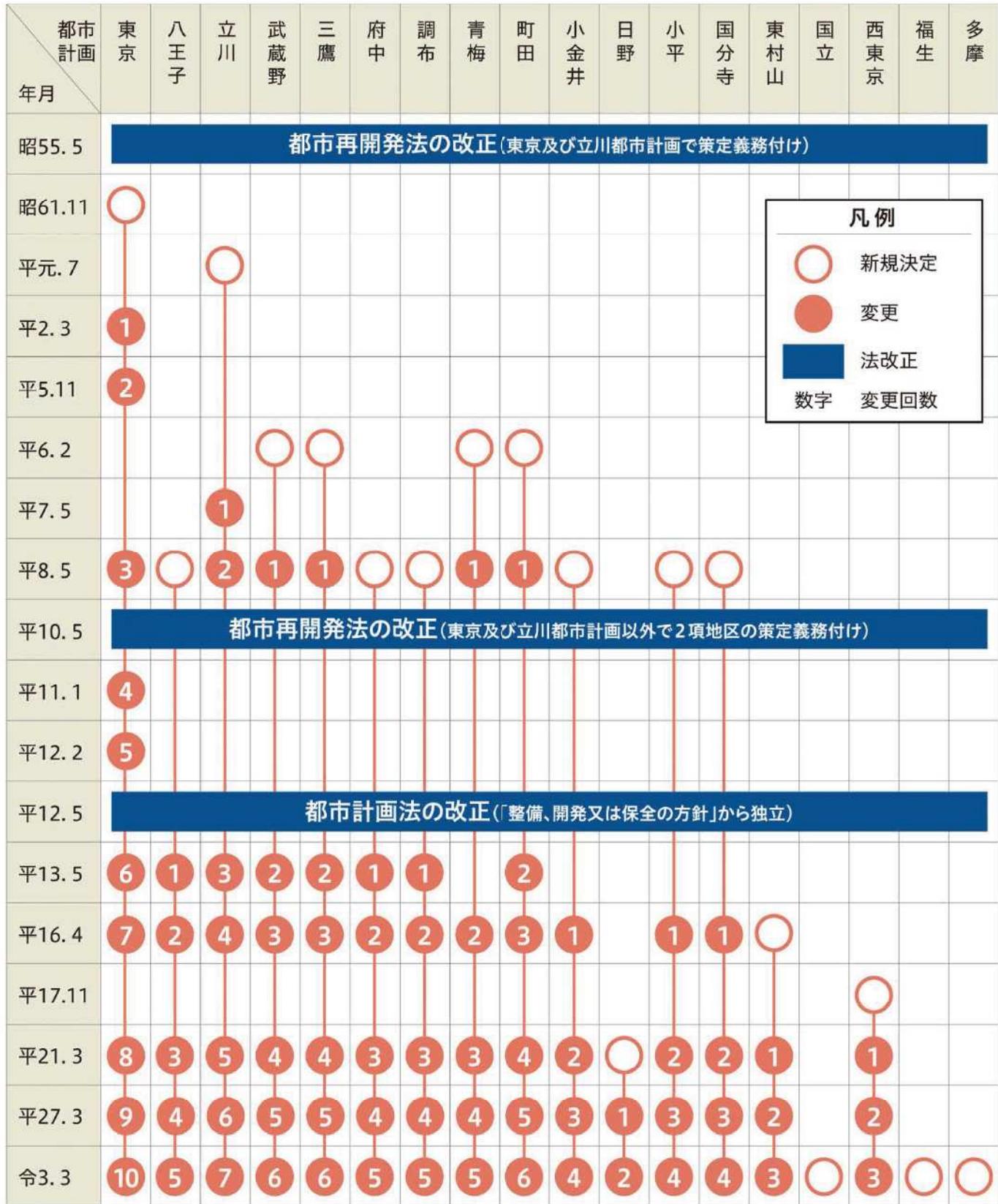
1号市街地のうち、再開発促進地区(2号又は2項地区)に至らないものの、再開発を行うことが望ましく効果が期待できる地区をいい、以下の事項を定めています。

- (1) おおむねの位置
- (2) 整備の方向

再開発促進地区で講じられる措置

- 1 認定再開発事業制度による税制の特別措置を受けられます。
- 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)が適用されます(2号地区のみ)。
- 3 総合設計制度等において、容積率の割増しの適用対象となる場合があります。
- 4 都市再開発資金貸付制度における、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けが認められます。
- 5 市街地再開発事業の社会資本整備総合交付金交付要件の一つに位置付けられています。
- 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ます。

計画の変遷



策定の考え方

1号市街地

(都市再開発法第2条の3第1項第1号)

区域の選定

計画的な再開発を行うことにより、都市全体の機能の回復及び向上に貢献することとなる範囲を選定しています。

なお、東京及び立川都市計画区域以外の都市計画区域についても、計画的な再開発が必要な市街地を定めています。

区部はおおむね市街化区域全域、多摩部は市街化区域の全域又は一部を指定しています。

再開発促進地区(2号又は2項地区)

(都市再開発法第2条の3第1項第2号又は同条第2項)

地区の選定

(1) 事業の進捗の状況に併せて選定する地区(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捗に至っている地区を選定しています。

(2) 再開発の必要性に応じて選定する地区(都市再生地区)

具体的な事業計画又は事業手法は定まっていないが、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ています。

(3) 2項地区の選定は、2号地区に準じて行っています。

(4) 区部は316地区、多摩部は48地区の合計364地区を定めています。

誘導地区

地区の選定

1号市街地のうち、再開発促進地区に至らないが、「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域マスターplanを実効性あるものとする上で、効果が大きく、また再開発が望ましいなどにより、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を選定しています。

策定状況



指定地区数一覧

都市計画の 名称	1号市街地		再開発促進地区 (2号又は2項地区)		誘導地区 地区数
	地域数	面積	地区数	面積	
東京	2 地域	58,193 ha	316 地区	14,360 ha	158 地区
八王子	1 地域	1,300 ha	6 地区	239 ha	6 地区
立川	5 地域	2,913 ha	2 地区	56 ha	5 地区
武藏野	3 地域	1,073 ha	0 地区	—	6 地区
三鷹	3 地域	1,650 ha	2 地区	86 ha	6 地区
府中	5 地域	2,726 ha	8 地区	214 ha	8 地区
調布	4 地域	2,630 ha	12 地区	346 ha	11 地区
青梅	1 地域	300 ha	2 地区	3 ha	2 地区
町田	4 地域	2,303 ha	3 地区	97 ha	11 地区
小金井	1 地域	1,133 ha	3 地区	24 ha	5 地区
日野	1 地域	2,240 ha	2 地区	31 ha	3 地区
小平	1 地域	2,046 ha	3 地区	17 ha	3 地区
国分寺	3 地域	1,150 ha	1 地区	4 ha	2 地区
東村山	2 地域	2,907 ha	2 地区	10 ha	4 地区
国 立	2 地域	365 ha	0 地区	—	3 地区
西東京	4 地域	1,585 ha	1 地区	4 ha	3 地区
福生	1 地域	55 ha	1 地区	2 ha	1 地区
多摩	1 地域	1,608 ha	0 地区	—	4 地区
計	44 地域	86,177 ha	364 地区	15,493 ha	241 地区

立川都市計画は、全市域(立川市、武藏村山市及び東大和市)で策定。調布都市計画は、全市域(調布市及び狛江市)で策定。東村山都市計画は、東村山市及び東久留米市の2市域のみ策定。福生都市計画は、福生市域のみ策定。多摩都市計画は、多摩市域のみ策定。