



# 東京都における 都市再開発の方針



平成27年3月

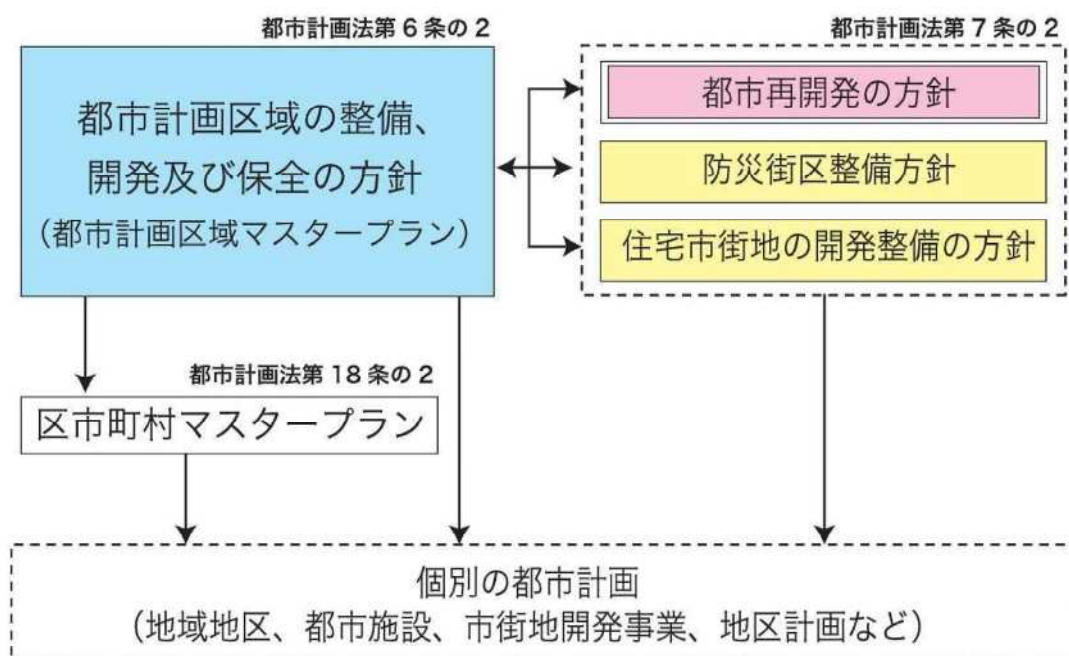
 東京都都市整備局

## 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プランであり、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（都市計画区域マスタープラン）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

### 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

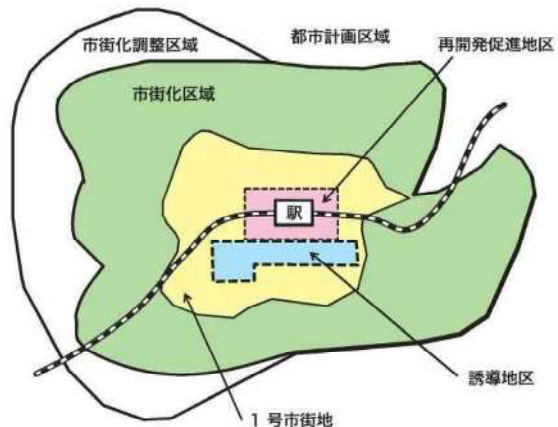
※東京及び立川都市計画では2号地区、その他の都市計画では2項地区を指定

### 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

### 地区指定のイメージ



## 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国庫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。

## 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344地区、多摩部は48地区の合計392地区を定めています。

### 誘導地区（都市再開発方針策定基準（案）建設省都市局都市計画課 昭和57年建設省都計発第43号）

#### ● 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、東京の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。

## 都市再開発の方針の策定状況



## 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
	地域数	面積	地区数	面積	地区数
東京	3 地域	58,193ha	344 地区	14,385ha	176 地区
八王子	1 地域	1,300 ha	7 地区	248ha	6 地区
立川	5 地域	2,803 ha	7 地区	182ha	9 地区
武蔵野	3 地域	1,073 ha	1 地区	1 ha	6 地区
三鷹	3 地域	1,650 ha	2 地区	87ha	6 地区
府中	5 地域	2,726 ha	9 地区	130ha	11 地区
調布	4 地域	2,048 ha	7 地区	264ha	6 地区
青梅	1 地域	300 ha	2 地区	3ha	2 地区
町田	2 地域	535 ha	1 地区	48ha	3 地区
小金井	1 地域	1,133 ha	3 地区	24ha	5 地区
日野	1 地域	2,240 ha	2 地区	31ha	2 地区
小平	1 地域	2,046 ha	4 地区	47ha	5 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	1 地区	6 ha	3 地区
西東京	4 地域	1,585 ha	1 地区	4 ha	2 地区
計	39 地域	81,689ha	392 地区	15,464ha	244 地区

・立川都市計画は、立川市、武蔵村山市及び東大和市の全市域で策定。調布都市計画は、調布市域のみ策定。東村山都市計画は、東村山及び東久留米市の2市域のみ策定。

## よくある質問

**Q. 1号市街地、再開発促進地区（2号地区又は2項地区）や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、個々の土地・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. いずれも「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」のことで、併せて「再開発促進地区」と言います。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「再開発等促進区」、「市街地再開発促進区域」は何が違うのですか。**

**A. 「再開発等促進区」は地区計画により定めるもので、地区内の公共施設の整備と併せて、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ものです。「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収出制度などがあります。**

### （参考）根拠法令

#### 都市計画法（抜粋）

##### 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。）を定めることができる。

- 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（以下省略）

#### 都市再開発法（抜粋）

##### 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るよう努めるものとする。

- 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 →1号市街地
- 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号地区
- 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ることができる。 →2項地区
- 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。

#### 都市再開発法施行令（抜粋）

##### 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。

# 計画の変遷

都市計画 年月	東京	八王子	立川	武蔵野	三鷹	府中	調布	青梅	町田	小金井	日野	小平	国分寺	東村山	西東京
昭 55.5	都市再開発法の改正（東京及び立川都市計画で策定義務付け）														
昭 61.11	○														
平元.7			○												
平 2.3	①														
平 5.11	②														
平 6.2				○	○			○	○						
平 7.5			①												
平 8.5	③	○	②	①	①	○	○	①	①	○		○	○		
平 10.5	都市再開発法の改正（東京及び立川都市計画以外で2項地区の策定義務付け）														
平 11.1	④														
平 12.2	⑤														
平 12.5	都市計画法の改正（「整備、開発又は保全の方針」から独立）														
平 13.5	⑥	①	③	②	②	①	①		②						
平 16.4	⑦	②	④	③	③	②	②	②	③	①		①	①	○	
平 17.11															○
平 21.3	⑧	③	⑤	④	④	③	③	③	④	②	○	②	②	①	①
平 27.3	⑨	④	⑥	⑤	⑤	④	④	④	⑤	③	①	③	③	②	②

【凡例】

- 新規決定
- 変更
- 法改正
- 数字 変更回数



## もっと詳しく調べるには

「都市再開発の方針」に関する都市計画の図書は、以下の場所で御覧いただけます。  
再開発促進地区（2号・2項地区）の具体的な位置や計画書の詳細は都市計画の  
図書で御確認ください。

### ■都市計画の図書の縦覧

東京都都市整備局都市づくり政策部  
都市計画課

東京都庁第二本庁舎21階  
TEL 03-5388-3213

※計画書は都民情報ルーム（東京都庁第一本庁舎3階  
TEL 03-5388-2275）でも閲覧できます。

### ■内容に関するお問い合わせ

東京都都市整備局市街地整備部  
企画課

TEL 03-5320-5128

（区市の窓口）（平成27年4月現在）（ ）内は内線番号

区部	所管	電話番号	市部	所管	電話番号
千代田区	環境まちづくり部景観・都市計画課 都市計画主査	03-5211-3610	八王子市	都市計画部土地利用計画課	042-620-7301
中央区	都市整備部地域整備課まちづくり推 進主査	03-3546-5472	立川市	まちづくり部都市計画課 都市計画係	042-523-2111 (2365)
港区	街づくり支援部都市計画課都市計画係	03-3578-2215	武蔵野市	都市整備部まちづくり推進課	0422-60-1872
新宿区	都市計画部都市計画課都市計画係	03-5273-3527	三鷹市	都市整備部まちづくり推進 課都市計画係	0422-45-1151 (2811)
文京区	都市計画部都市計画課都市計画担当	03-5803-1239	青梅市	まちづくり経済部都市計画課 計画係	0428-22-1111
台東区	都市づくり部都市計画課	03-5246-1363	府中市	都市整備部計画課	042-335-4335
墨田区	都市計画部都市計画課都市計画・ 開発調整担当	03-5608-6265	調布市	都市整備部都市計画課 都市計画係	042-481-7453
江東区	都市整備部都市計画課都市計画担当	03-3647-9454	町田市	都市づくり部都市政策課 都市計画係	042-724-4248
品川区	都市環境部都市計画課計画調整担当	03-5742-6760	小金井市	都市整備部まちづくり推進課	042-387-9862
目黒区	都市整備部都市計画課都市計画係	03-5722-9726	小平市	都市開発部都市計画課計画担当	042-346-9554
大田区	まちづくり推進部まちづくり管理課 都市計画担当	03-5744-1333	日野市	まちづくり部都市計画課計画係	042-585-1111 (3111)
世田谷区	都市整備部都市計画課都市計画担当	03-5432-2455	東村山市	まちづくり部都市計画課 計画調整係	042-393-5111
渋谷区	都市整備部都市計画課都市計画係	03-3463-2620	国分寺市	都市建設部都市企画課	042-325-0111 (454)
中野区	都市基盤部都市計画分野都市計画担当	03-3228-8964	東大和市	都市建設部都市計画課都市 計画係	042-563-2111 (1255)
杉並区	都市整備部都市計画課企画調査係	03-3312-2111 (3505)	東久留米市	都市建設部都市計画課 計画調整担当	042-470-7762
豊島区	都市整備部都市計画課都市計画G	03-4566-2632	武蔵村山市	都市整備部都市計画課 計画グループ	042-565-1111 (274)
北区	まちづくり部都市計画課	03-3908-9152	西東京市	都市整備部都市計画課 都市計画担当	042-438-4050
荒川区	防災都市づくり部都市計画課	03-3802-4293			
板橋区	都市整備部都市計画課土地利用計画 担当	03-3579-2552			
練馬区	都市整備部都市計画課都市計画担当係	03-5984-1534			
足立区	都市建設部都市計画課	03-3880-5280			
葛飾区	都市整備部街づくり調整課都市計画係	03-5654-8328			
江戸川区	都市開発部都市計画課都市計画係	03-5662-6369			

発行 平成27年7月 登録番号 27(23)

編集 東京都都市整備局市街地整備部企画課  
東京都西新宿2-8-1 TEL 03-5320-5128  
印刷 シンソー印刷株式会社

