

③ 街区再編まちづくり制度の改定

昭和36年～
都市開発諸制度

都の活用方針に基づき、適用地域や容積率の緩和の上限など、共通ルールによる運用

■ 目的

- 空地確保などの公共的空間整備に合わせて容積率や斜線制限を緩和し、良好な市街地環境整備を図る制度



赤坂ミッドタウン

制度	制度趣旨	適用要件 (敷地の規模)
総合設計	空地確保と合理的土地利用による市街地環境整備	500㎡以上 (敷地面積)
特定街区	都市基盤の整った街区での有効空地の確保、都市機能の更新	概ね0.5ha以上 (区域面積)
高度利用地区	細分化した敷地の統合、防災性向上を目的とした高度利用	概ね0.5ha以上 (区域面積)
再開発等促進区	まとまった規模の低未利用地における土地利用転換、建築物と公共施設の一体整備	概ね1ha以上 (区域面積)

※ 都の活用方針：都市開発諸制度活用方針

平成14年～
都市再生特別地区

民間の総意工夫を最大限発揮するため、民間提案を基本に一律の基準によらない個別審査

■ 目的

- 都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進する制度
- 都市再生緊急整備地域において、既存の用途・容積率等を適用除外にした上で、自由度の高い計画を定めることができる制度
- 国際競争力強化を図るビジネス支援・外国人の生活支援機能、文化・交流機能の整備、地区外における公共施設整備、環境改善の貢献などを評価
- 区域面積要件 約0.5ha以上



渋谷駅周辺

平成15年～
街区再編まちづくり制度（都独自制度）

都内一律の要件ではなく、地区のまちづくりの課題解決に寄与する取組を評価

■ 目的

- 密集市街地など、まちづくりの様々な課題を抱える地域において、都市計画に基づく規制緩和を活用して、細分化された敷地の統合や細街路の付け替えなどを行いながら、共同建替等のまちづくりを進め、個性豊かで魅力的な街並みを形成する制度
- 地域独自のまちづくりのルールを「街並み再生方針」として定め、地域貢献と規制緩和の関係等を事前明示し、合意形成を促進

□ 小規模再開発型

要件 区域面積 約1.0ha以上
平均敷地面積300㎡以下、容積充足率等

事例

【武蔵小山駅東地区】（写真）
敷地統合、防災施設の整備 等

【南池袋二丁目地区】
敷地統合、ファミリー向け住宅。生活支援施設、地下鉄連絡通路の整備 等



・ 個性ある多様な拠点の形成や防災性の向上などを図るため、街区再編まちづくり制度の適用範囲を拡大し、商業集積の高い駅前等や高経年マンションの機能更新にも活用していく。

【現状】

- ・ 都内有数の商業集積地であるが、築31年以上（昭和57年以前建築）の建物が多く防災性の確保が課題
- ・ 容積率の既存不適格となっている建物が多く、機能更新が進まない。
- ・ 個性的な路面店舗がまちの魅力を形成しており、都市開発諸制度による空地の確保や共同化のみによる更新では、街の魅力が喪失
- ・ 自動車の通行規制など、歩行者中心のまちへの転換等に向けた取組が実施されている。



【今後の取組】

- ・ 街区再編まちづくり制度の要件「平均敷地面積300㎡以下」の基準によらず、一定規模以上の個別建替えを可能とすることで、駅周辺の機能更新を促進し、にぎわいの強化と防災性の向上を図る。
- ・ 機能更新にあわせて、地上、地下の歩行者ネットワークの形成、歩行者空間の拡充、共同荷捌き・隔地駐車場の整備・運用、商業・交流機能の強化など、地域の課題を解決し、個性ある拠点を持続的に発展

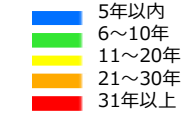
新宿駅東口

建物用途



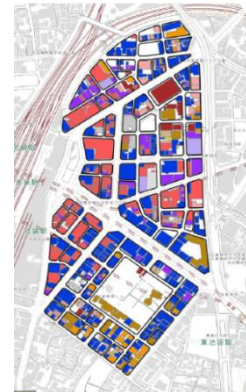
築年数

(基準年：平成25年)



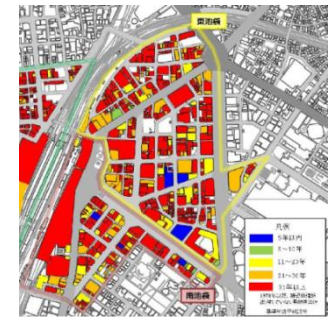
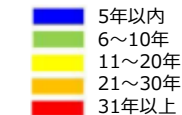
池袋駅東口

建物用途



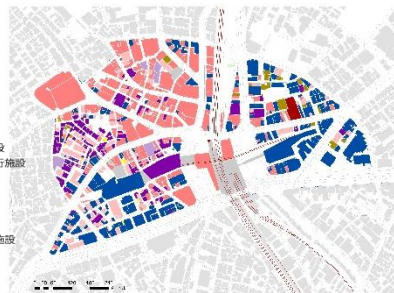
築年数

(基準年：平成25年)



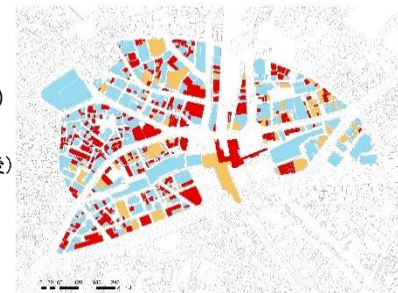
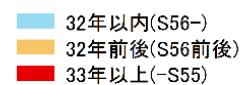
渋谷駅

建物用途



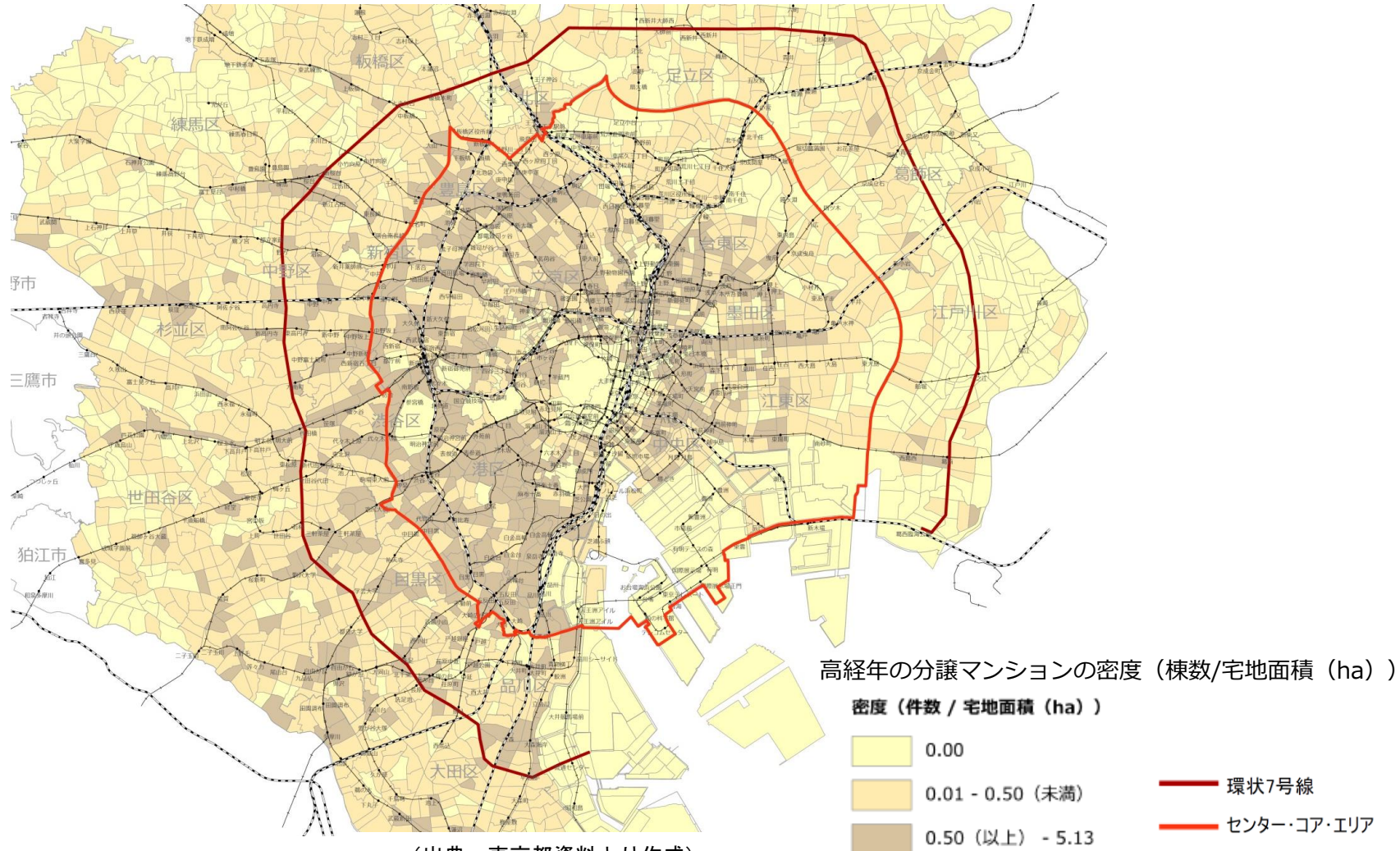
築年数

(基準年：平成25年)



- センター・コア・エリアや鉄道沿線において、高経年の分譲マンションが広範に分布している。
- 着工から40年以上経過した分譲マンション：12.6万戸（うち50年以上経過：2.6万戸）平成25年（2013年）時点
- 駅から近距離に立地するものの、敷地規模が小さく容積率に余裕のないものも多く、概ね築40年以上のマンションでは、法改正や都市計画変更等により、約4割が現行の容積率制限に適合せず、特に住居系の用途地域において不適格の割合が高い。

区部における町丁目別の高経年（昭和56年以前）の分譲マンションの密度分布の状況



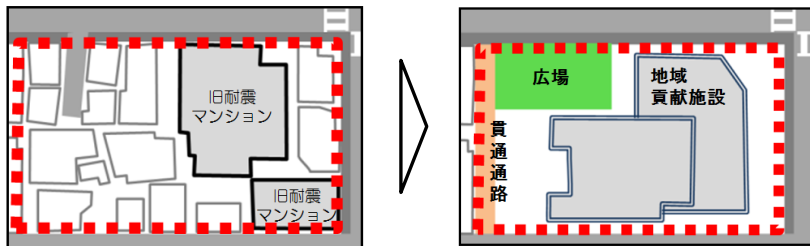
（出典：東京都資料より作成）

これまでの取組

「マンション再生まちづくり制度」の創設（平成29年4月）

- 容積率や絶対高さ制限等により、既存不適格となっているなど、単独では建替えが困難なマンションも多い。
- 敷地の共同化など、まちづくりと連携したマンションの建替えの誘導が必要。
- 区市が策定する「マンション再生まちづくり計画」を受けて、都が推進地区を指定、まちの安全性や魅力の向上に寄与するマンション建て替えを促進。

（マンション再生のイメージ）



○ 3つの支援

- ① まちづくり計画の検討・策定支援（一部補助）
- ② 建替え等の検討・合意形成への支援（一部補助）
- ③ 建替え事業への支援（H29.4）
 - ・都市開発諸制度の容積緩和の見直し
 - ・総合設計制度の容積緩和の見直し
 - ・街区再編まちづくり制度の見直し
 平均敷地面積「300㎡以下」の要件から、旧耐震マンションの敷地を除外

今後の取組

「連鎖的なマンション再生」の推進

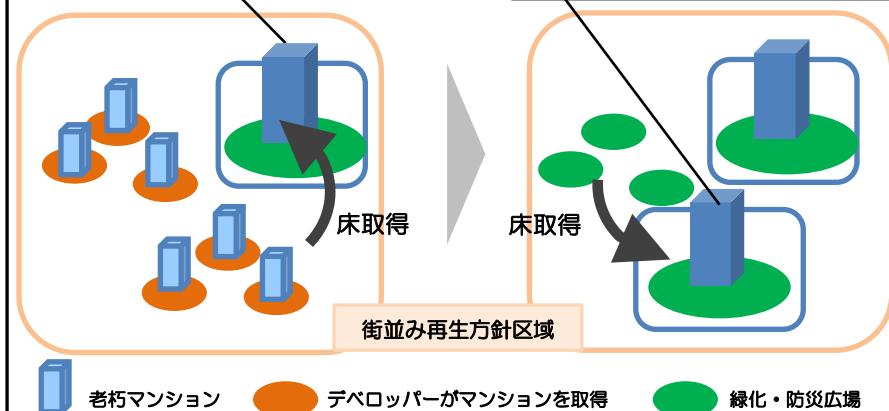
- センター・コア・エリア内には、高経年マンションが密集しているエリアがある。
- マンション建替えには、工事中の仮住まいの確保、高齢者の費用負担、容積率などの建築制限、教育環境・コミュニティの継続、地権者の合意形成など課題が多い。
- こうした課題を解決するためには、受け皿住宅を先行的に確保し、連鎖的に建替えを進めるなど、新たなスキームの構築が必要



- ① 都市計画の制度・事業面の支援
 - ・街区再編まちづくり制度を活用して、連鎖的なマンション再生を支援
 - ・マンション再生の貢献（受け皿住宅整備、高経年マンションの取得・緑化空間等の整備など）を評価し容積率を緩和
- ② 税制面の支援
 - ・受け皿住宅取得の税制優遇を国に要望中

第1期 市街地再開発事業
受け皿住宅整備

第2期 市街地再開発事業
受け皿住宅整備

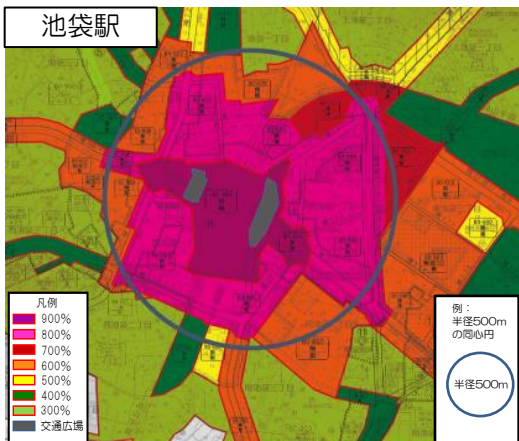


+

④ 鉄道の交通結節性を踏まえた用途・容積の見直し

地上駅

- JRなどの地上駅周辺は、交通広場を中心に、にぎわいある土地利用がなされ、面的に用途地域が指定されている。
- 駅前広場を中心に、地上・地下の歩行者ネットワークが形成され、バリアフリー化への対応が進められている。



地上駅(交通広場整備済)

(出典：東京都「GISデータ」より作成)



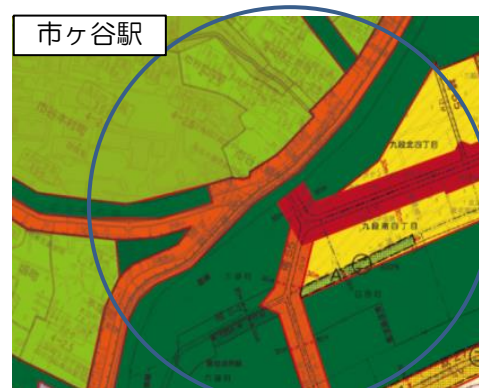
地上駅(サンシャイン60から見た池袋駅周辺)

(出典：豊島区

「池袋駅周辺地域基盤整備方針2018(平成28年5月)」)

地下鉄駅

- 地下鉄駅は幹線道路下に整備されていることが多く、出入口は歩道上に設置されているため、滞留空間の不足や狭小な通路により混雑し、バリアフリー化も遅れている。また、駅の視認性が低く、歩行者の回遊性やにぎわいの創出などに課題がある。
- 幹線道路沿道20m・30mに、路線式で用途地域が指定されており、沿道を中心に土地利用がなされている。3路線以上が結節するなど、高い交通結節性を有し乗車人員も地上駅と同等の駅もあるが、駅前広場がないことなどから、地上駅とは異なる容積率が指定されている。



地上及び地下鉄駅(交通広場未整備)

(出典：東京都「GISデータ」より作成)

	飯田橋	市ヶ谷
地上駅	中央線・総武線(各駅停車)	中央線・総武線(各駅停車)
地下鉄駅	東西線・南北線・都営大江戸線	有楽町線・南北線・都営新宿線
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前に歩道橋があるなど、バリアフリー対応不十分で通勤時間帯の交差点は、鉄道利用客が集中し、信号待ちの歩行者が車道に溢れ、混雑している ・ 千代田、新宿、文京に跨り、3区が連携し一体的まちづくりを進める必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 通勤時間帯の交差点は、鉄道利用客が集中し、信号待ちの歩行者が車道に溢れ、混雑している(駅前の広場空間不足)



地下鉄(市ヶ谷駅)

■ 駅周辺の容積率の指定状況

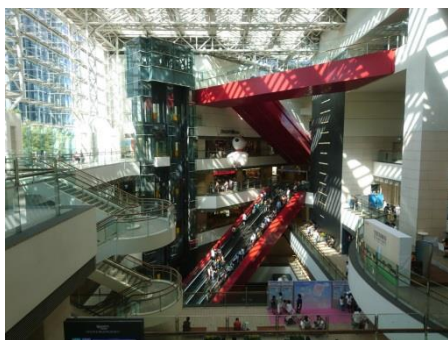
【現状】

- 現状の指定基準では、都心の区域とその周辺の区域とで、容積率の指定の上限が900%と700%と異なる。
- 副都心の核の区域にある新宿三丁目では、900%の容積率の指定が可能であるが、同じ3路線以上が結節し、乗車人員も同様（年間4千万人）である飯田橋や市ヶ谷では700%となっている。



【今後の取組】

- 3路線が結節し乗車人員も多い、ポテンシャルを有する駅については、地区計画の策定による周辺市街地を含む歩行者ネットワークの形成などを踏まえ、容積率800%の指定を可能とする指定基準の改定を行う。
- これにより、地上駅と同様に商業集積や回遊性のある土地利用を実現し、ランドデザインを目指す、誰もが使いやすい交通結節点の形成を推進する。



<地下鉄駅とまちの一体整備例>
(横浜市 みなとみらい駅)



<地下駅前広場の整備例>
(中央区 京橋東京スクエアガーデン)

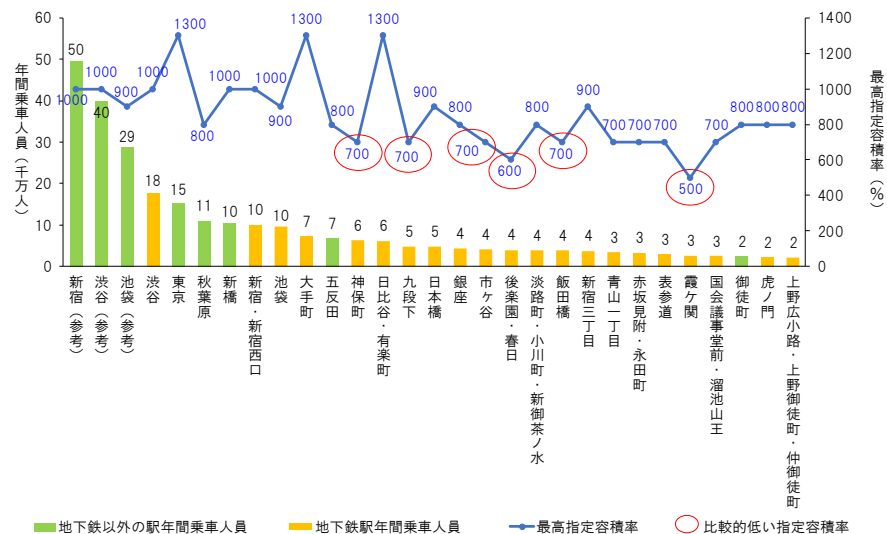
東京都用途地域指定方針及び指定基準（平成14年7月）

適用区域（商業地域<<抜粋>>）	容積率%	集団・路線式
年間乗車人員1600万人を超える駅周辺、生活拠点、核都市	500~700	集団
都心の区域。副都心の核又は新拠点の区域で、面的な基盤整備を図る区域又は幅員25m以上の幹線道路沿いの区域※	600~900	集団又は路線式
都心の周辺又は副都市の核となる区域の周辺で、広域な商圏を持つ商業地の区域又は幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	500~700	集団又は路線式

※中核拠点(現行都市計画マスタープランの拠点)

(都心)大手町、丸の内。有楽町など (副都心)新宿、渋谷、池袋など (新拠点)品川、秋葉原、羽田

主な駅の指定容積率等の比較



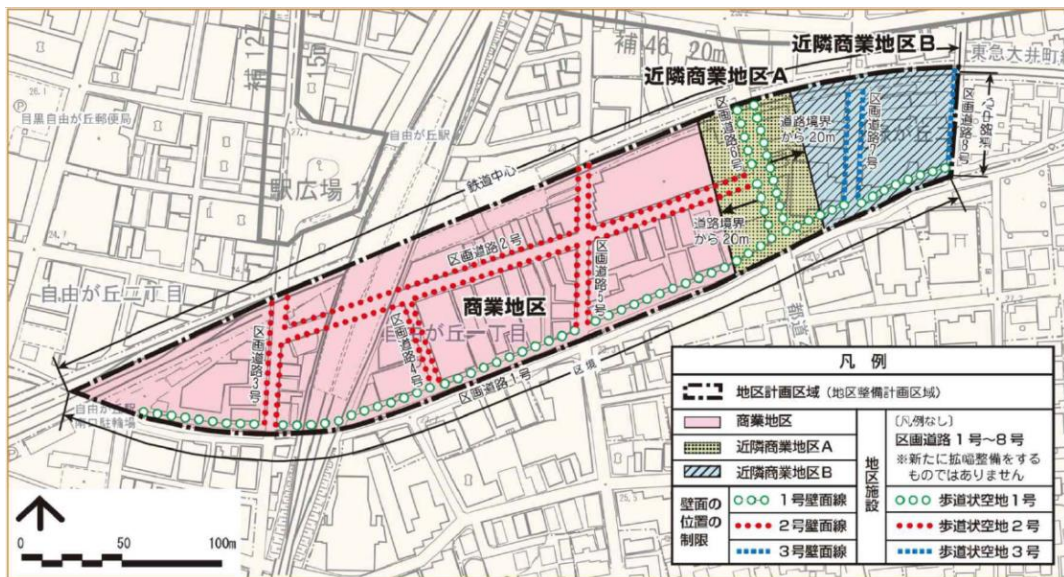
(出典：東京都「東京都統計年鑑（平成26年）」より作成)

地上駅のみで3路線以上	日暮里、大井町（700） 北千住（600）
地上駅と地下鉄駅を合わせて3路線以上	目黒、市ヶ谷、高田馬場（700） 王子（600） 原宿・明治神宮前、南千住（500）
地下鉄駅のみで3路線以上	飯田橋、青山一丁目、表参道、神保町、九段下（700） 後楽園・春日（600）

⑤ 地区計画等の活用

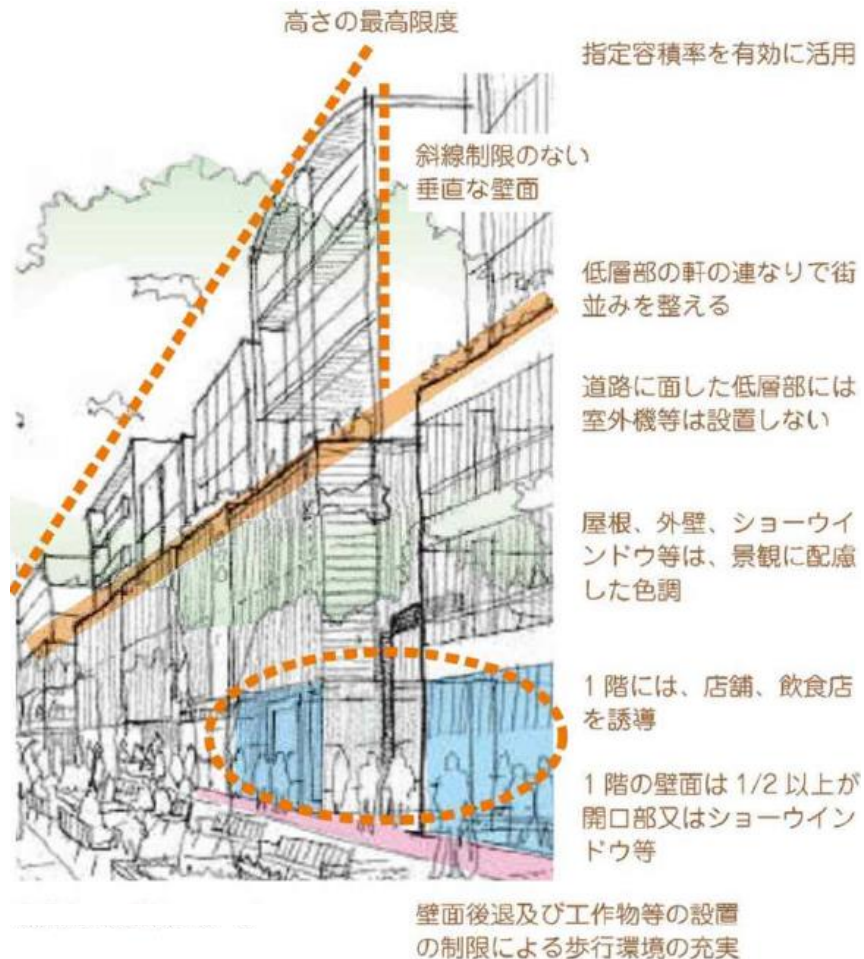
- 街並み誘導型地区計画は、壁面後退により歩行者空間を確保するとともに併せて高さを制限し、統一された街並みを形成する制度である。
- 自由が丘南口地区では、同地区計画を策定し、既存の魅力的な商業系の土地利用の維持向上を図るため、1階に賑わいを生み出す用途を誘導するなど、個性豊かな商店街の形成、魅力ある街路景観の創出、歩行者空間の確保を図っている。

地区計画の計画図



建築物の用途の制限の例

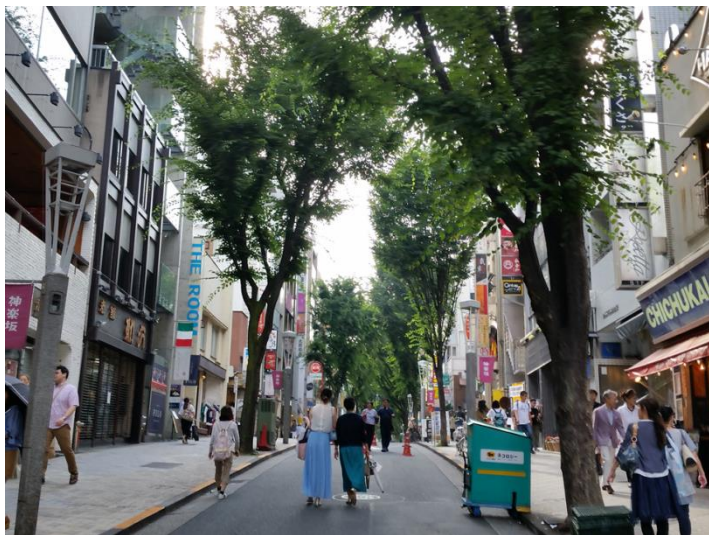
対象	制限される用途の例
地区全体	パチンコ、カラオケ専門店、病院など
1階の壁面線を定めた道路に面する部分	原則、店舗、飲食店など以外の用途



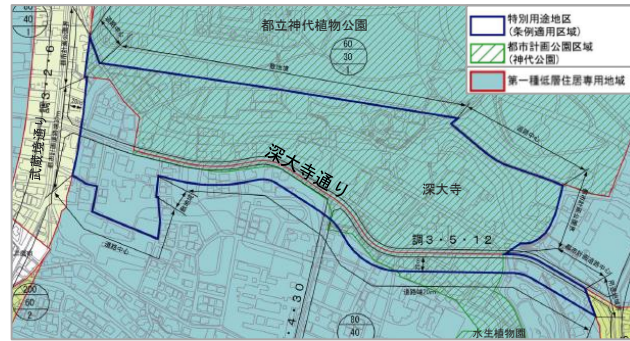
図：緑道沿いの建替えイメージ

(出典：目黒区「自由が丘南口地区地区計画パンフレット(平成25年12月)」より作成)

- 神楽坂地区の街並み誘導型地区計画では、神楽坂通り沿道や地区内に残る貴重な路地の景観を保全するため、それぞれの通りに沿った街並みの形成や突出した高層建築物の建築を制限し、にぎわいの創出と風情のある雰囲気醸成を図っている。



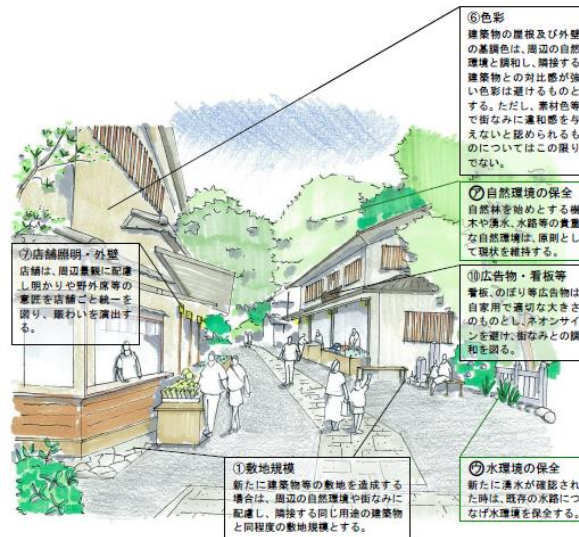
- ・ 特別用途地区とは、用途地域を補完するため、区市町村が地域の特性や課題に応じて建築物の用途の制限や緩和を行う制度である。
- ・ 深大寺通り周辺では、沿道の良好な住居の環境を保護するとともに観光関連産業の保護育成を図るため、第一種低層住居専用地域においてそば店等の用途の建築物が立地できるよう、深大寺通り沿道に緩和型の特別用途地区を導入している。
- ・ これに加えて、自主的なまちづくりのルールである深大寺通り周辺地区街づくり協定を定め、敷地規模、建築物の配置、高さ、外観、屋根形状、色彩などについて事前協議制度を設けている。これにより、貴重な自然環境と風情ある街並みの保全・形成、地域の魅力を高め、人が集えるにぎわいの創出を図っている。



図：特別用途地区の区域図



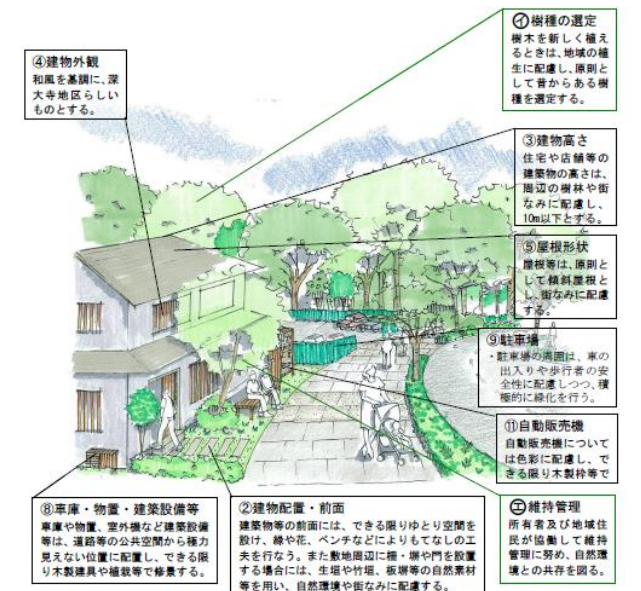
深大寺通りの街並み



図：深大寺通り周辺地区街づくり協定の協定内容の全体イメージ

特別用途地区により緩和される建築物の用途の制限

緩和される建築物の用途・規模
そば店等で床面積の合計が250㎡以内のもの
喫茶店等で床面積の合計が150㎡以内のもの
民芸品店等で床面積の合計が150㎡以内のもの
観光案内所、公衆便所その他これらに類するもので床面積の合計が30㎡以内のもの



(出典：調布市「深大寺通り沿道観光関連産業保護育成地区の概要」、深大寺通り街づくり協議会「深大寺通り周辺地区街づくり協定運用の手引書」より作成)

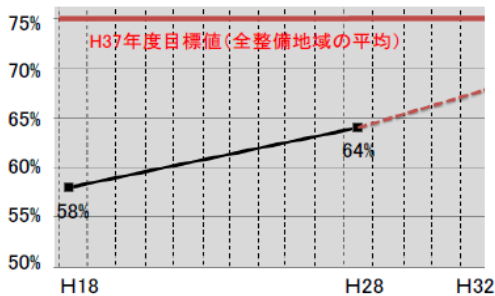
⑥ 木造住宅密集地域における改善の取組

- 都は区と連携して「防災都市づくり推進計画」を策定し、様々な整備事業等を実施するとともに、土地利用施策により延焼遮断帯の形成や建物の不燃化・耐震化を促進※している。
- 平成24年には、東日本大震災を踏まえ、木密地域の改善を一段と加速させるため「木密地域不燃化10年プロジェクト」を立ち上げ、不燃化を強力に推進している。
- 平成28年度時点において、整備地域内の延焼遮断帯の形成率は64%、不燃領域率は62%まで上昇しているが、目標値に到達するためには、更に取組を加速させる必要がある。

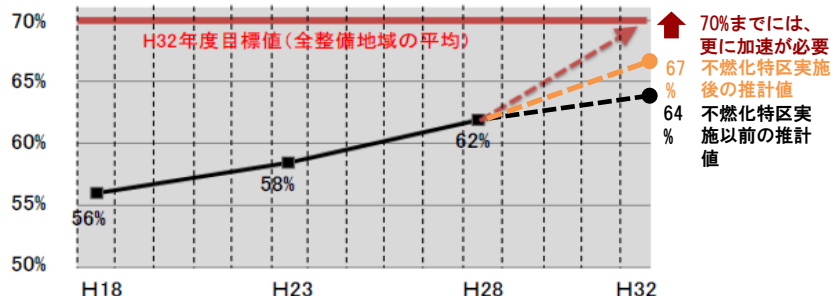
※木造住宅密集地域改善に向けた都と区の役割分担について

- 都：・主に広域的な幹線道路や補助幹線道路の整備の事業主体として計画的な整備の推進
 ・広域自治体として、制度運用に対する技術的支援等や、地域危険度測定調査等の各種データ等など、区が積極的に施策展開できる環境づくり
- 区：・幹線道路を補完する道路の整備や、木造住宅密集地域整備事業等の面的整備事業の事業主体として、計画的な整備の推進
 ・まちづくり協議会の設置や運営を支援し、地域住民との協働により、各種事業や地区計画等の規制・誘導策を展開

整備地域内の延焼遮断帯の形成状況



整備地域の不燃領域率の状況



【木密地域不燃化10年プロジェクト】

- 整備地域の中でも特に重点的に改善を図るべき地区について、区からの提案を受け「不燃化特区」に指定 ⇒ 都が期間を限定して、建替え助成や固定資産税等の減免措置など特別の支援を実施 (53地区、約3,200ha指定)
- 整備地域を対象に地域の防災性向上に大きな効果が見込まれる都市計画道路を「特定整備路線」に指定 (28区間、延長約25km)

【木造住宅密集地域の整備促進に係る主な土地利用施策の取組状況】

○延焼遮断帯形成に資する用途地域変更

特定整備路線について、沿道建築物の不燃化を促進し延焼遮断帯の早期形成を図るため、地区計画策定の原則によらず、高度地区及び防火地域等の指定にあわせ用途地域を変更

○延焼遮断帯内側の市街地整備(形態規制の緩和による建替え促進)

[街並み誘導型地区計画の活用]

道路・隣地斜線制限の緩和・前面道路幅員による容積率低減 等 (整備地域内では5地区(地区整備計画区域約99.6ha)で指定)

[新たな防火規制の指定にあわせた緩和]

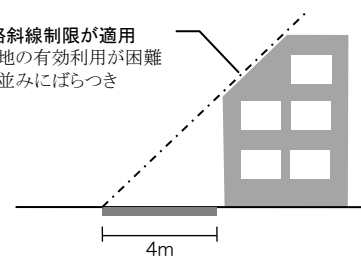
前面道路の容積率低減係数の変更(0.4⇒0.6)、道路斜線係数の変更(1.25⇒1.5) 等 (足立区 西新井西口一帯地域 ほか)

■街並み誘導型地区計画活用による効果 (※住居専用地域・指定容積率200%の場合)

使用可能容積率: 160%

前面道路幅員による容積率制限により、指定容積率を使いきれない。

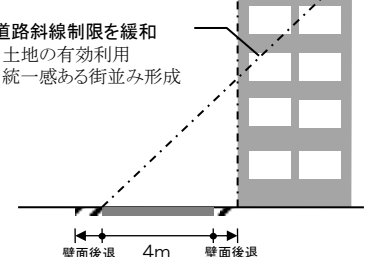
道路斜線制限が適用
 ・土地の有効利用が困難
 ・街並みにばらつき



使用可能容積率: 200%

壁面の位置、高さの最高限度、敷地面積の最低限度を定め、容積率及び斜線制限を緩和

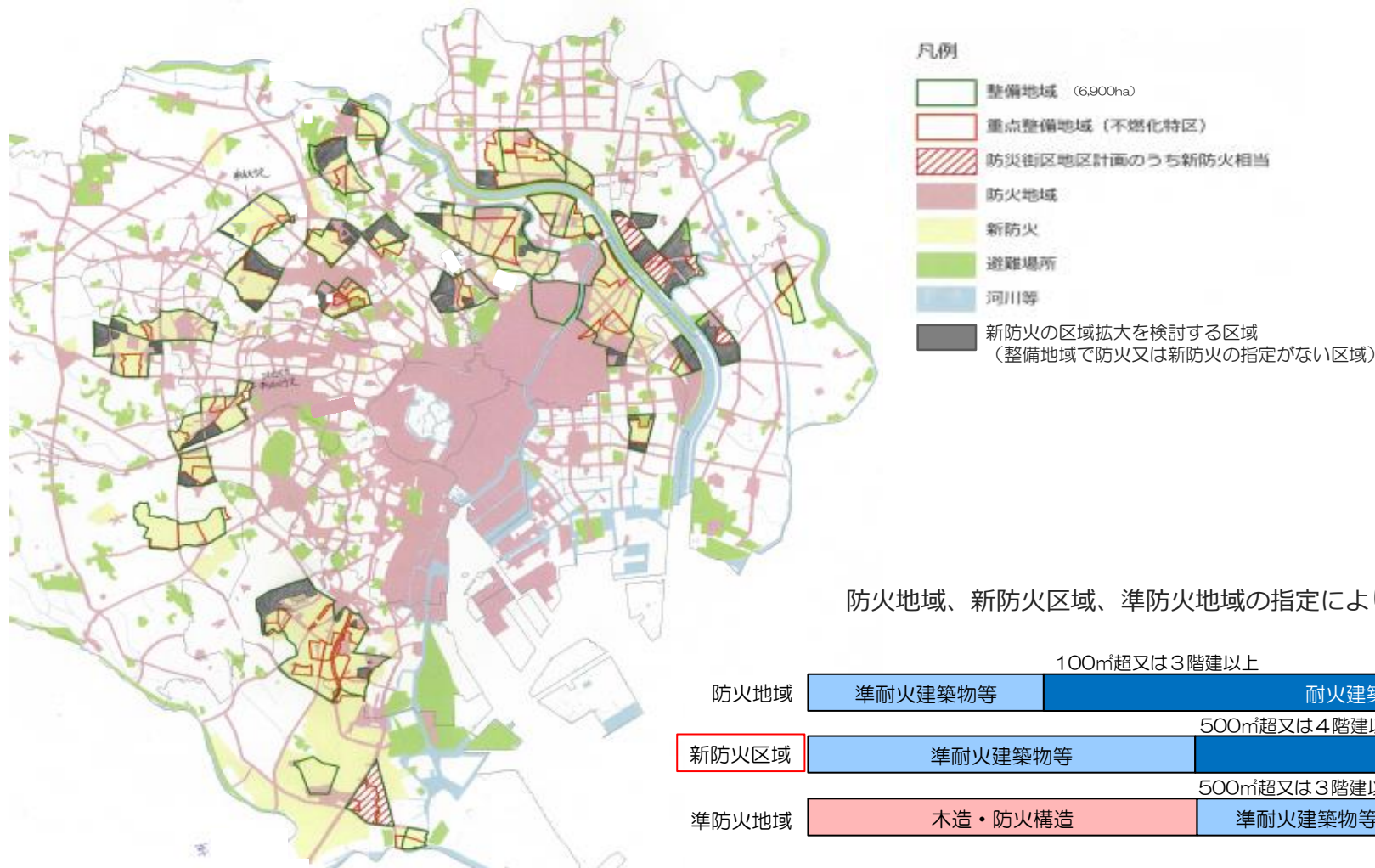
道路斜線制限を緩和
 ・土地の有効利用
 ・統一感ある街並み形成



街並み誘導型地区計画の区域は、東京都日影規制条例対象外

- 平成16年から都独自条例により新たな防火規制（新防火区域）により、準耐火建築物等以上の性能を求める区域を指定している。
- 重点整備地域（不燃化特区）の全域、整備地域6,900haのうち約8割において新防火区域を指定されている。

重点整備地域、整備地域における新防火区域の指定状況及び新防火の区域拡大を検討する区域



■木造住宅密集地域における不燃化建替えの促進

【木造住宅密集地域における敷地の状況】

【現状】

- ・木造住宅密集地域では、建蔽率オーバーや容積率オーバーの建築物が多く存在
- ・幅員4m未満の道路に面する敷地では、建替えの際に敷地後退が必要となるため、従前と同程度の居住水準を確保することが困難
- ・また、木造住宅密集地域の防災性向上や安全な避難に有効な防災生活道路(幅員6～8m程度)を整備するためには更に敷地後退が必要となり、整備を促進するためには建替えに配慮した取組が必要

	全敷地数※1	前面道路幅員が4m未満の敷地数	利用建蔽率別敷地数			
			60%以下	61～70%	71～80%	81%以上
世田谷区全域	84,746	30,743 (36.2)	21,717 (25.6)	6,716 (7.9)	2,102 (2.5)	208 (0.2)
太子堂二・三丁目	1,170	800 (68.3)	583 (49.8)	164 (14.0)	50 (4.3)	3 (0.3)
三宿一・二丁目	1,362	739 (54.2)	525 (38.5)	174 (12.8)	40 (2.9)	0 (0.0)
北沢一・二・三丁目※2	874	478 (54.7)	357 (40.8)	97 (11.1)	23 (2.6)	1 (0.1)

※1 住居系用途地域で指定建蔽率60%の敷地を調査 ()内は、全敷地数に対する割合(%)を示す。
 ※2 北沢一丁目は、整備地域に係る街区を調査

(出典：世田谷区「平成28年度土地利用現況調査」より作成)

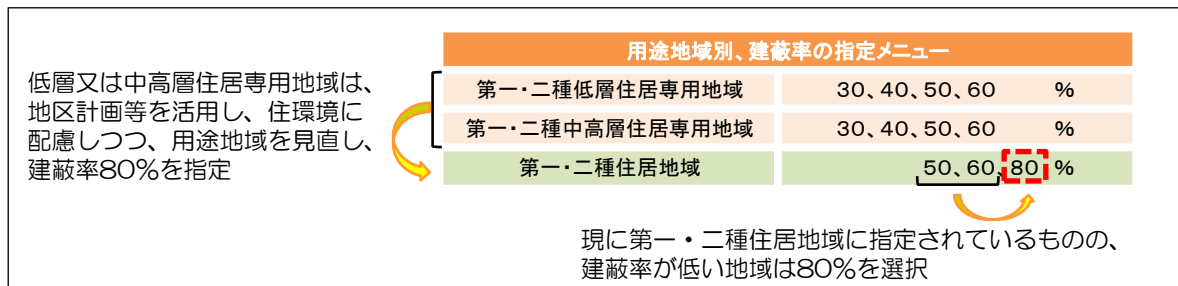
【今後の取組】

- ・木造住宅密集地域における不燃化建替えや基盤整備を促進するため、新たな防火規制の指定とあわせて用途地域の見直しにより建蔽率を緩和
- ・防災生活道路の整備にあわせ、当該道路沿道の建蔽率を緩和する場合は、区域幅をこれまでの原則の20mによらず10m幅での指定など、地域の状況に応じ柔軟に対応

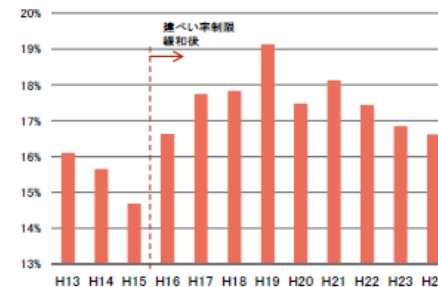
※大阪市では、建蔽率制限を60%から80%に緩和し、建蔽率60%以上の建築物については準耐火建築物以上とするよう防火規制を強化

⇒建蔽率制限の緩和対象区域内における建築確認申請件数の確認件数全体に占める割合が上昇

【建蔽率見直しのイメージ】



全建築確認申請件数に占める緩和区域内の申請件数の割合(大阪市)



(出典：「大阪市密集住宅市街地重点整備プログラム(平成26年4月)」)

■延焼遮断帯形成に向けた、沿道用途地域等の早期変更

【現状】

道路整備の進捗にあわせ用途地域の変更を行っているが、早期事業協力が用途地域等の変更前に再建を行うことで、目指すべき沿道の街並み形成が困難となる場合がある。

【今後の取組】

- ・地区計画等のまちづくり計画の検討や合意形成には長期間を要することから、あらかじめ関係者間で地元の合意形成の進め方をなどを検討
- ・事業認可前から、関係者で、道路区域変更、建築基準法42条1項4号指定等のスケジュール調整を実施 ⇒事業認可以降、早期に用途地域等の変更を目指す(再建開始時期を目途)。

民間活力の導入による、受け皿住宅の整備、木造住宅密集地域の不燃化の促進

【現状】

- ・街路事業や共同化等の際には、現地での残留希望や共同住宅に住むことへの抵抗感等の権利者意識により、合意形成に時間を要し、事業の進捗に影響
- ・加えて、都市基盤が脆弱で土地の高度利用が困難で開発利益が多く見込まれないため、ディベロッパー等の参入が少ない。

【今後の取組】

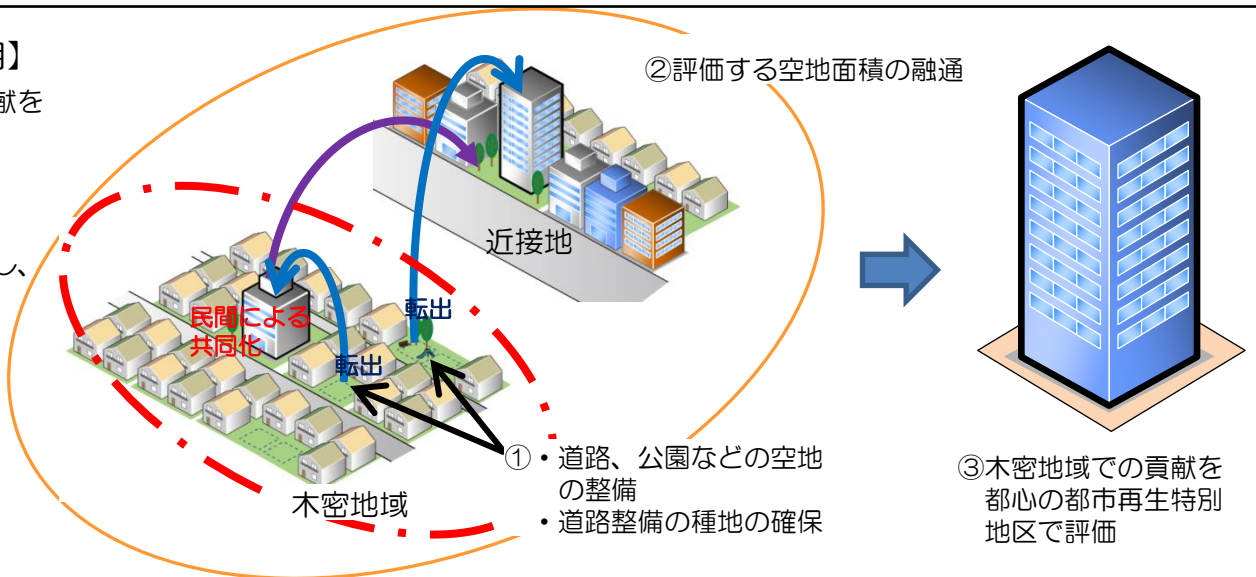
- ・地権者の円滑な移転や残留希望への対応など、地権者が事業に協力しやすい環境を整えるとともに、土地の高度利用を可能とする制度の活用により基盤整備や共同化等を推進する事業を加速

【都市開発諸制度や街区再編まちづくり制度の活用】

- ①共同化事業の実施にあわせて木密地域の改善に資する貢献を新たに評価し、容積率を緩和
 - ・敷地外の基盤整備、環境改善
 - ・受け皿住宅の整備 など
- ②事業性の悪い木密地域と事業性の高い土地と一緒に整備し、空地を総合評価することで、木密地域における共同化の事業採算性を向上

【都市再生特別地区の活用】

- ③木密地域内の貢献を評価し、容積率を緩和
 - ・木密地域内の基盤整備、環境改善
 - ・受け皿住宅の整備 など



【防災街区整備事業における容積適正配分型地区計画の活用】

- ・防災街区整備事業の適用により、地権者の居住形態（戸建・共同）のニーズに応えるとともに、容積適正配分型地区計画の活用による建替え資金の確保など、合意形成を円滑化
- ⇒個別利用区：容積率売却により、建替え資金を確保
 防災施設建築物：容積率割増しにより、事業採算性が向上

