

Step 2

都市計画決定段階

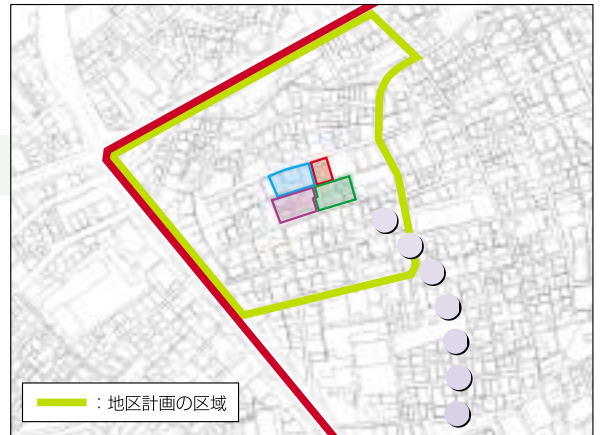
再開発等促進区を定める地区計画の決定

「再開発等促進区(区部3ha超)を定める地区計画」を定め、まちづくりのルールと規制緩和(容積率・斜線制限等)を具体化します。

1. 基本的事項の決定

まちづくりの気運の高まりに応じ、都は街並み再生地区の全部又は一部について、地区計画の区域や方針などの大枠を都市計画に定めます。

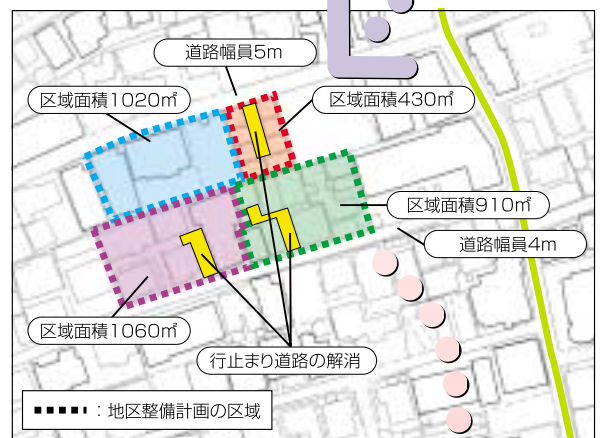
これは、後続する地区整備計画の提案等に結びつけるため、あらかじめ都が定めるものです。



2. 土地所有者等による地区整備計画の提案

土地所有者等は、合意形成の整った地区ごとに、建築物等の計画(地区整備計画)の都市計画提案を行うことができます。

- 地域の実情に即した弾力的な規制緩和(容積率、斜線制限等)
- 小規模・段階的な開発を可能とするため、提案規模要件を緩和
法定0.5ha→条例0.1ha(0.1ha未満も提案に準じる措置)
- スピーディな都市計画決定(6月以内)
- 後戻りの仕組み
5年経過後、1/2以上の同意で廃止の申出



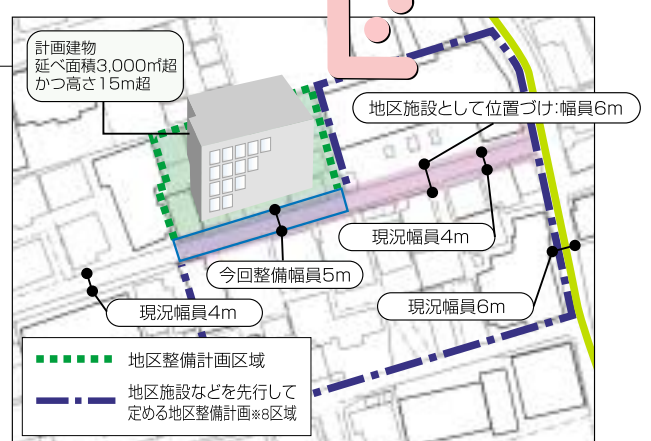
Step 3

事業実施段階

事業支援

共同化などの事業に対しては、次のような促進方を講じています。

- 東京都建築安全条例に定める接道条件※7の緩和が可能になります。
- 市街地再開発事業に位置づけられることで租税特別措置法などに定める課税特例の要件が満たされます。



接道条件緩和のイメージ

※7 接道条件

東京都建築安全条例では、建築物の用途や規模に応じて、建築敷地が接すべき道路の幅員や道路に接する長さの要件が定められている(第4条、第10条の3)。

※8 地区施設などを先行して定める地区整備計画

具体的な建築計画がまとまっていない段階において、地区に必要な道路などの地区施設等に関する項目を先行的に定める地区整備計画。