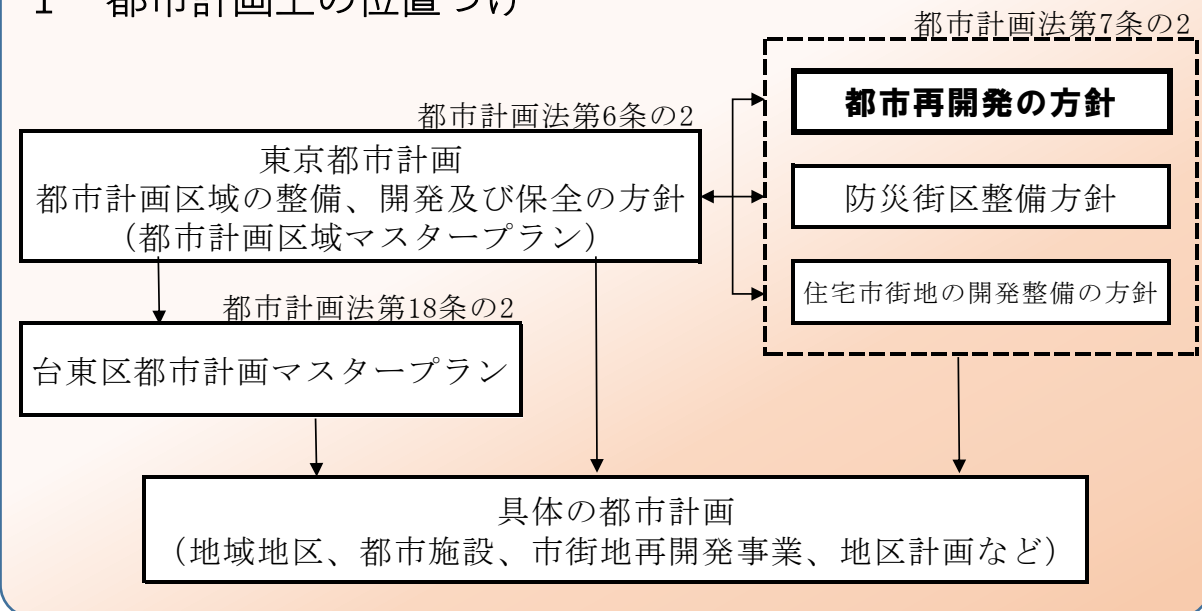


「都市再開発の方針」とは、計画的な再開発が必要な地区とその整備・開発の方針を示すことにより、再開発の適切な誘導と計画的な推進を図るものである

- ※本方針における“再開発”とは、市街地再開発事業等のみならず、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくりや特定の市街地の整備を目的とした助成事業等を含む
- ※本方針の策定は、東京都が行う

1 都市計画上の位置づけ



2 地区選定の考え方

(1) 1号市街地

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、向上に貢献することとなる範囲(特別区は全域)

(2) 再開発促進地区(2号地区、2項地区)

ア. 事業の進捗状況に併せて選定する地区(促進地区)

地域の課題に対し再開発による整備が必要で、当該整備が周辺地域への波及効果を及ぼすことなどが見込まれ、当該地区の整備または開発の計画の概要に定める事業が進捗に至っている地区

イ. 再開発の必要性に応じて選定する地区(都市再生地区)

具体的な事業等は決まっていないが、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を誘導することにより地域の都市機能の更新に寄与する地区

(3) 誘導地区

1号市街地のうち、再開発促進地区に至らないが今後、再開発の機運醸成等を図り、再開発に係る公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区

3 策定の主な効果

- (1) 市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、計画的に位置づ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る
- (2) 個々の市街地の再開発事業について、地区全体として十分な効果を発揮させることができる
- (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る
- (4) 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る。
 - 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)が適用される(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る。
 - 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る
 - 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づけられている
 - 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る

4 改定の目的 (概ね5年毎に改定しており、現行方針は、平成27年3月に策定)

平成29年9月に東京都が策定した「都市づくりのグランドデザイン」や令和2年度に改定が予定されている東京都都市計画区域マスタープラン、前回改定以後に策定された計画等との内容の整合を図ることにより、市街地の計画的な再開発や良好な住宅市街地の形成、木密地域の整備促進などを進めていく

5 台東区内における「都市再開発の方針」

再開発促進地区 : 6地区
誘導地区 : 5地区

※別紙1~4のとおり

6 今後のスケジュール(予定)

令和2年2月	東京都へ原案の提出
令和2年7月	都市計画法第16条による縦覧(都及び区)
令和2年8月	法第16条による公聴会(都)
令和2年10月	法第18条による意見照会(都から依頼)
令和2年12月	法第17条による縦覧、意見書の受付(都及び区)
令和3年1月	法第18条による意見照会(都へ回答)
令和3年3月	都市計画変更の告示(都)