

資料 2－3 議案第 214 号

令和 3 年 1 月 15 日
都市整備部都市計画課

東京都市計画 都市再開発の方針の変更について（東京都決定）

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づけたマスタープランである「都市再開発の方針」について、令和 2 年度末に東京都が変更を予定しているため、都市再開発の方針（案）を諮問する。

1 変更する都市計画

東京都市計画 都市再開発の方針（東京都決定）

2 東京都市計画 都市再開発の方針について

都市再開発の方針は、都市再開発法第 2 条の 3 に基づき、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づけたマスタープランであり、「都市づくりのグランドデザイン」や「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）」を実効性あるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。

現在の方針は、平成 27 年 3 月に変更されたものであるが、今回、「未来の東京」戦略ビジョンで示す方向性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プランを実効性あるものとし、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図るため、東京都が都市計画の変更を行うものである。

なお、東京都区部の都市再開発の方針における「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
- ・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
- ・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ある。

3 主な変更内容（板橋区分）

【再開発促進地区】 凡例：●削除、○新規、◎変更

◎板. 14 大山駅・中板橋駅周辺地区・・・変更

・大山駅東地区地区計画策定に伴い、地区を拡大した。

●板. 17 中山道地区・・・削除

・都市防災不燃化促進事業等の地区内の事業が完了しているため削除した。

◎板. 19 板橋駅西口地区・・・変更

・板橋駅西口周辺地区のまちづくりの進展や将来のまちづくりに備えるため、地区を拡大した。

●板. 25 新河岸二丁目地区・・・削除

・「魅力ある工業地域として適正かつ合理的な土地利用を誘導する」ための地区計画が指定され、地区施設等の整備が完了しているため削除した。

○板. 27 向原第二住宅地区・・・新規

・「周辺環境と調和をとりながら、良好な中高層住宅地の形成を図る」ための地区計画（令和元年12月3日）が指定されたため、新規に追加した。

○板. 28 清水町・蓮沼町地区・・・新規

・地域の防災性の向上や良好な住環境の市街地整備を進めるため、新規に追加した。

○板. 29 高島平二・三丁目地区・・・新規

・大規模団地の建替え更新と併せて、周辺の高経年化した公共施設の再編・再整備を行いながら、駅前のにぎわいと多様な世代の暮らしやすい良好な住環境を備えた活力ある市街地を形成するため、新規に追加した。

【再開発誘導地区】 凡例：●削除、○新規、◎変更

◎板ーア 板橋駅周辺

・板橋駅西口周辺地区のまちづくりの進展に伴い、変更した。

◎板ーエ 常盤台一・二丁目

・都市づくりのグランドデザインの地域の個別の拠点や将来像に常盤台が位置付けられたことに伴い、記載を変更した。

◎板ーカ 成増駅周辺

・都市づくりのグランドデザインの個別の拠点や地域の将来像に成増が位置付けられたことに伴い、記載を変更した。

●板ーキ 大谷口北町・向原周辺・・・削除

・地区内に新たな防火規制区域が指定されたため削除した。

○板一ケ 高島平・・・新規

- ・駅周辺の市街地整備と併せて、駅周辺に公共施設や商業施設、都市型住宅施設等を整備し、にぎわいの核となる拠点の形成や、誰もが住み続けられる良質な住環境の整備を促進するため、新規に追加した。

○板一コ 宮本町・・・新規

- ・産業環境の改善に併せて、住・工が調和した市街地の形成を図るため、新規に追加した。

○板一サ 上板橋北口地区・・・新規

- ・駅南口周辺のまちづくりの進展と合わせて、南口と一体となった、駅北口の交通便利性の向上や、商業と住宅の調和が取れたまちの形成を図るため、新規に追加した。

○板一シ 東武練馬駅周辺・・・新規

- ・大規模商業施設を中心として駅周辺ににぎわいが形成され、都市基盤の整備等による安全性の向上や回遊性の向上を図り、安全でにぎわいのある地域を形成するため、新規に追加した。

4 スケジュール（法定手続き）

【これまで】

- ・7月1日～15日 東京都による都市計画法第16条に基づく原案の縦覧
(板橋区においては縦覧者なし)
- ・8月13日～24日 東京都による公聴会の開催
(板橋区に関する申出なし)
- ・10月下旬 都市計画法第18条に基づく案の意見照会
- ・11月5日 板橋区都市計画審議会へ原案の報告
- ・12月2日～16日 東京都による都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧
- ・1月15日 板橋区都市計画審議会へ案の諮問・答申

【今後の予定】

- ・1月下旬 板橋区から東京都への意見提出
- ・2月 東京都による東京都都市計画審議会への付議

(参考)

■計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）とは

区部において、長期的視点からみて、「計画的な再開発が必要な市街地」（都市再開発法第2条の3第1項第1号）をいい、おおむね区部全域が含まれる。

■再開発促進地区（2号地区）とは

1号市街地のなかで、「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」（都市再開発法第2条の3第1項第2号）をいい、当該地区については、その整備又は開発の計画の目標、方針及び概要等を定めるものである。

また、当該地区の再開発を促進するため、国及び地方公共団体が、「市街地の再開発に関する事業の実施その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない」（同法同条第3項）地区である。

■再開発誘導地区とは

1号市街地のうち、2号地区には至らないが、都市づくりのグランドデザイ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、再開発の機運の情勢等を図り、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について、当該地区のおおむねの位置及び整備の方向について定める。