

東京都計画

都市再開発の方針（原案）

令和2年7月

東京都

I 基本的事項

1 策定の目的

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付けたマスタープランであり、「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、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）を実効性の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。

今後、この都市再開発の方針は、社会経済情勢等の変化に対応するため、都市計画区域マスタープラン等の他の方針の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて適切に変更するものとする。

※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ある。

2 策定の効果

策定の効果として、主に次のことが挙げられる。

- (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、再開発の積極的な推進のための動因となる。
- (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る。
- (3) 民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することができる。
- (4) 再開発の構想、計画の作成過程を通じて、早期の住民の合意形成を図ることができる。
- (5) 再開発促進地区（後述する2号又は2項地区を合わせたものという。）においては、主に以下の措置が講じられている。
 - ①認定再開発事業制度により、都知事の認定を受けた優良事業に対し、税制の特別措置が受けられることができる。
 - 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いて、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社会資本整備総合交付金交付要件の一つに位置付けられている。
- 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る。

3 位置付け

都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3第1項又は第2項に基づくものであり、都市計画法第7条の2により、独立した都市計画として定めるものである。本方針は、都市計画区域マスタープランなどの他の方針と同様に、土地利用、都市施設の整備、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るものである。

II 策定の考え方

1 都市再開発法第2条の3第1項第1号関連

(1) 区域

「計画的な再開発が必要な市街地（以下「1号市街地」という。）」は、「未来の東京」戦略ビジョン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のあるものとするため、計画的な再開発を行うことにより、都市づくりのグランドデザインで示した地域区分内の既成市街地のうち、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とする。

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るものとする。

(2) 計画事項

1) 再開発の目標

都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標について定める。

2) 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針

次に掲げる事項について定める。

- ア 適切な用途及び密度の確保その他の適切な土地利用の実現に関する事項
- イ 主要な都市施設の整備に関する事項
- ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項
- エ その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項

2 都市再開発法第2条の3第1項第2号関連 (東京及び立川都市計画区域の場合)

(1) 地区の選定

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(以下「2号地区」という。)」の選定は、次のとおりとする。

1) 事業の進捗の状況に合わせて選定する地区

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(以下、「促進地区」という。)を選定する。

具体的には、次の地区が考えられる。

- ①法律又は制度要綱に基づく事業が事業中又は都市計画決定が行われている地区
- ②区市町村マスタープラン等において、再開発の必要性がうたわれ、事業化に向けて検討が進められている地区
- ③事業実施を前提として、準備組合、研究会等の組織が発足している等、地元の体制が整っていること又は整うことが見込まれる地区

④工場跡地等種地の存在又は公共事業の予定などから見て、面的な土地利用転換の進行が予想され、民間の建築活動の動向等が見られる地区

2) 再開発の必要性に応じて選定する地区

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(以下、「都市再生地区」という。)を選定する。

(2) 整備又は開発の計画の概要

次に掲げる事項について定める。

- ア 地区の再開発、整備等の主たる目標
- イ 用途、密度に関する基本方針その他の土地利用計画の概要
- ウ 建築物の更新の方針
- エ 都市施設及び地区施設の整備の方針
- オ その他
再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置、市街地開発事業の手法、都市開発諸制度の手法、関連事業(都市計画事業)、関連事業(その他)、他計画の位置付け

3 都市再開発法第2条の3第2項関連 (東京及び立川都市計画区域以外の場合)

(1) 地区の選定

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(以下「2項地区」という。)」の選定は、2号地区に準じて行う。

(2) 整備又は開発の計画の概要

2号地区に準ずる事項を定める。

4 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、「未来の東京」戦略ビジョン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する上で、効果が大きく、また、再開発が望ましいことなどにより、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。

5 今後の運用

再開発促進地区のうち、再開発に係る事業が全て完了した地区については、原則として1号市街地に変更するものとする。

また、再開発促進地区として位置付けた後、おおむね5年程度事業化の進展が見られない地区については、事業化に向けた検討を行い、必要な見直しを行うものとする。

さらに、新たな事業などを再開発促進地区に定める必要がある場合には、必要に応じて再開発促進地区の追加に伴う本方針の変更を行うものとする。

Ⅲ 都市計画に定める事項

1 基本方針

東京都市計画区域は、中枢広域拠点域、新都市生活創造域に属する。

活力とゆとりのある高度成熟都市を目指し、再開発により、都市基盤の整備、防災性の向上、業務、商業、居住、文化などの多様な機能の適正な配置等を図り、都市機能の更新や都市の再生を行う。

2 都市再開発の施策の方向

(1) 拠点の整備

- ・ 中枢広域拠点域の中核的な拠点については、首都機能など、東京圏及び日本の中心的な役割を担うとともに、国際ビジネスや成熟社会にふさわしい都市文化などを支えていくため、高次の中枢管理機能のほか、国際ビジネス、業務・商業、芸術・文化、観光、居住など、地域特性に応じた多様な機能の集積を図る。そのため、市街地開発事業などによる複合開発を推進し、魅力とにぎわいのある拠点として整備するとともに、地域特性を踏まえ、適切に駐車施設などを整備し、円滑な交通処理を図る。
- ・ 中枢広域拠点域の活力とにぎわいの拠点、中枢広域拠点域外の地域の拠点、生活の中心地においては、交通結節点などの利便性を生かして、市街地再開発事業、土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業などにより、居住、商業、交流、文化、医療など多様な複合機能を備えるとともに、子育て支援施設、集会施設などコミュニティインフラをも備えた生活利便性の高い拠点として整備する。
- ・ 工場跡地などで土地利用転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め、市街地再開発事業、土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業などにより、計画的に整備された複合機能を備えた拠点等として整備する。
- ・ 老朽化した住宅団地は、周辺地域も含め、必要な道路及び公園の整備や緑の保全などを勘案しながら、地区計画、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業などにより、居住、

商業など生活利便性を備えた生活中心地等として整備する。

- ・ 都市再生緊急整備地域においては、民間の創意工夫を生かした再開発を促進するとともに、関連する公共施設整備を進め、魅力的な都市空間を創出する。

(2) 安全な市街地の整備

- ・ 大震災時の延焼火災を防ぎ、避難せずに済む災害に強い都市づくりを目指すため、木造住宅密集地域整備事業などにより広場や生活道路などを整備し、防災性の向上及び居住環境の改善に努める。特に、防災上重要な避難地周辺や避難路沿道は都市防災不燃化促進事業により、建築物の不燃化を促進する。
- ・ 広域的に見て防災上重要度が高く火災の延焼を防止する骨格防災軸等となる都市計画道路とその周辺地域については、土地区画整理事業等と街路事業とを組み合わせることで一体的に整備することや防災街区整備地区計画等の活用により、安全な都市の実現を推進する。「防災都市づくり推進計画」に位置付けられた整備地域内の主要な都施行の都市計画道路を「特定整備路線」として選定し、都市計画道路の整備に併せ、地区計画、高度地区、防火地域などの活用により、中高層建築物を誘導し、延焼遮断帯の形成を加速する。
- ・ 都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用した開発や土地区画整理事業などのまちづくりの機会を捉え、無電柱化を推進する。
- ・ 河川沿いの地域においては、スーパー堤防や高規格堤防の整備と市街地整備とを併せて行うことにより、水辺の豊かな空間を生かした良好な住環境をつくる。特に東京東部の「広域ゼロメートル市街地」では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水に対応したまちづくりを進めていく。
- ・ 雨水の貯留・浸透施設整備等の総合治水対策を進め、地域の防災性を高める。
- ・ 木造住宅密集地域については、市街地再開発事業、土地区画整理事業、街区再編まちづくり制度、東京都建築安全条例第7条の3に基づく新たな防火規制、地区計画、住宅市街地総合整備事業等を活用し、建築物の防火性能の向上、街区の再編及び都市基盤の整備を図り、安全な市街地を形成する。特に重点的・集中的に改善

を図るべき地区は、「不燃化推進特定整備地区」に指定し、市街地の不燃化を強力に推進する。

- ・街区再編まちづくり制度や都市開発諸制度、都市再生特別地区等により、木造住宅密集地域（整備地域）の基盤整備や環境改善、受皿住宅の整備等の取組を新たに評価し、容積率を緩和するなど、民間活力を生かして整備を促進する。
- ・都市開発諸制度や市街地開発事業などを活用する開発等において、備蓄倉庫や非常用発電機設備、一時滞在施設の整備を促進し、帰宅困難者の安全確保を図る。中核的な拠点などにおいて、地元区や民間事業者などと連携して大街区化を進めるなど、市街地の更新による耐震性の向上と併せて、オープンスペースや機能的な道路空間を創出し、市街地の防災性を向上させる。

（3）快適な居住環境の整備

- ・中核広域拠点域における土地利用の誘導の方向とも整合を図りながら、国際ビジネス交流ゾーンや中核的な拠点等で、高齢者向け住宅や外国人のニーズ等を踏まえた住宅など多様なライフスタイルに対応した住宅供給を誘導するとともに、木造住宅密集地域の改善や高経年マンションの機能更新を図る。
- ・都市開発諸制度を活用し、高齢者向け住宅や外国語対応の生活支援施設等と合わせた外国人向け住宅の整備、地区外も含めた住環境の向上に資する取組、にぎわい創出や持続的な維持管理に資するエリアマネジメントを促進する。
- ・木造住宅密集地域については、市街地開発事業、街区再編まちづくり制度、地区計画等を活用し、耐火性の高い建築物への建替えを促進し、安全で快適な居住環境を創出する。
- ・道路などの公共施設が未整備な地域は、地域の実情に合わせて土地区画整理事業のほか住宅市街地総合整備事業や地区計画などを活用し、公共施設の整備・改善を図りながら、良好な居住環境の市街地となるよう誘導する。
- ・主要な駅周辺や身近な中心地に生活に必要な機能を集積させ、その徒歩圏に住宅市街地を誘導し、歩いて暮らせるまちへの再構築を図るとともに、駅や中心地から離れた地域では、緑豊かな良質

な環境を形成する。

- ・都市型産業、伝統工芸又は地場産業が集積している地域については、産業の育成と住環境の改善を図るため、活力ある均衡のとれた地域の整備を推進する。

（4）自然や歴史・文化などの環境を生かした整備

- ・自然地形、河川、海などの多様な自然的要素や歴史的建造物などの歴史・文化資源を生かした都市づくりを積極的に行い、東京を代表する景観を形成し、美しく風格のある首都東京にふさわしい美しい空間を創造する。
- ・隅田川沿いなどにおいては、水辺の豊かな環境を生かすとともに、河川側からの景観にも配慮し、水辺環境を生かした整備を図る。
- ・再開発に当たっては、歴史的な建造物や街並みの保存に配慮するとともに、新たに整備される建造物と周辺の環境と調和を図り、歴史と文化を生かした景観を保全・創出する。また、大規模建築物などが複数計画される区域では、一体的な景観形成を図り、地域の個性を生かした景観を誘導する。

3 1号市街地

おおむね区部全域を計画的な再開発が必要な市街地とし、計画事項を【別表－1】に示す。

4 再開発促進地区（2号地区）

316地区を選定し、その整備又は開発の計画の概要を【別表－2】に、おおむねの位置を附図に示す。

5 誘導地区

158地区を選定し、おおむねの位置及び整備の方向を【別表－3】に示す。

別表－1 計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）の計画事項

番号 地域名 (ha)	1 中枢広域拠点域
<p>a 再開発の目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等 	<ul style="list-style-type: none"> ・高密度な鉄道、道路ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務、商業など複合機能を有する中核的な拠点を形成する。また、芸術・文化・スポーツや、イノベーションを創出する産業、交流機能などの多様な特色を有する拠点や地域の形成を図るとともに、歴史的資源や風情ある街並みの保全・活用によりそれぞれが際立った個性を発揮し、東京の魅力を向上させる。 ・国際ビジネス交流ゾーンは、グローバルビジネスの業務統括拠点などが高度に集積した中核的な拠点の充実など、国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入を促進し、交通結節機能の更なる強化などと合わせ、複合的で高度な土地利用を推進する。 ・木造住宅密集地域では、道路・公園整備や不燃化による建替えを促進するとともに、緑豊かな魅力ある都市環境を創出していく。また、市街地再開発事業等による共同化を促進する。
<p>b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針</p>	<p>ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性を生かした土地利用の誘導を図る。特に、住宅地は、低層及び低中層の住宅地としての環境を保全すべき地域を除き、原則として中高層住宅地として誘導する。 ・中核的な拠点は、高次の中枢管理機能のほか、国際ビジネス、業務、商業、芸術・文化、観光、居住など地域特性に応じた多様な機能の集積を図る。 ・活力とにぎわいの拠点は、商業、文化、交流など地域の活力やにぎわいを生み出す多様な都市機能の集積を図る。
	<p>イ 主要な都市施設の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路、城内道路及び交通広場の整備を図る。 ・鉄軌道の整備を促進する。 ・駐車需要に応じた駐車施設の計画的な配置と整備を促進する。
	<p>ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模な民間の開発や機能更新の機会を捉え、都市開発諸制度や容積適正配分型地区計画などを活用し、南北崖線の緑の保全・再生や、都市公園と連担した厚みのある質の高い緑化空間の形成を図る。 ・東京を代表する多様な自然的要素及び歴史・文化資源を生かした、首都東京にふさわしい美しい空間を創造する景観の形成を図る。 ・中核的な拠点や活力とにぎわいの拠点などでは、都市再生特別地区や都市開発諸制度などを活用した複合開発により、最先端の省エネ技術、再生可能エネルギー、未利用エネルギーなどの積極的な導入を促す。
	<p>エ その他特に必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地の高度利用 ・都市機能の更新 <ul style="list-style-type: none"> ・地域組織などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図ることにより、地域の特性を生かした美しい街並み及び良好な住環境を誘導する。 ・都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用した開発や土地区画整理事業などのまちづくりの機会を捉え、無電柱化を推進する。

番号 地域名 (ha)	2 新都市生活創造域	
a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等	<ul style="list-style-type: none"> ・主要な駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る。 ・地域の拠点以外の駅周辺や、商店街、大規模団地、公共施設周辺など、公共交通の利便性が高い場所に、人口の規模や構成を踏まえた、食料品店や飲食店等の商業施設、診療所、福祉施設など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図る。 ・地域の拠点や生活の中心地からの徒歩圏に、多様な世代やライフスタイルに対応し、活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導する。 ・市街地再開発事業等による共同化により、木造住宅密集地域の改善を促進する。 	
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性を生かした土地利用の誘導を図る。特に、住宅地では、計画的に開発された中高層住宅地を除き、低層及び低中層を主体とした住宅地として誘導する。 ・都市開発諸制度や特定用途誘導地区、地区計画等の活用により、商業・医療・福祉などの多様な都市機能を誘導する。 ・地域の拠点では、商業、医療・福祉などの生活に必要な都市機能や柔軟な働き方、暮らし方にも対応する都市機能の集積を図る。 ・生活の中心地では、飲食店や診療所などの生活に必要な都市機能の立地を促進する。 ・工場跡地などで土地利用の転換が見込まれる低未利用地は、その周辺地区も含めて計画的に複合機能を備えた拠点などとして整備する。
	イ 主要な都市施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路、城内道路及び交通広場の整備を図る。 ・鉄軌道の整備を促進する。 ・連続立体交差事業を促進する。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模団地の建替えにおける緑化や、都市開発諸制度等を活用した国分寺崖戦沿いの樹林や湧水の保全に取り組み、厚みとつながりのある緑の骨格の形成を促進する。 ・東京を代表する多様な自然的要素及び歴史・文化資源を生かした、首都東京にふさわしい美しい空間を創造する景観の形成を図る。
	エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新	<ul style="list-style-type: none"> ・地域組織などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図ることにより、地域の特性を生かした美しい街並み及び良好な住環境を誘導する。 ・都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用した開発や土地区画整理事業などのまちづくりの機会を捉え、無電柱化を推進する。 ・駅前空間においては、多くの人々が利用する公共的機能を担うことに鑑み、地域特性を踏まえた公共の福祉の促進にも資する活用を図る。

別表－2 2号地区（促進地区または都市再生地区）の整備又は開発の計画の概要

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	千 34 紀尾井町南地区 約 4.4ha (千代田区西部)	千. 35、台. 13 秋葉原・神田地域 (都市再生地区) (千代田区北東部、台東区南西部)
a 地区の再開発、 整備等の主たる 目標	当地区の自然環境と調和した都市機能の更新と、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、外濠から清水谷公園への緑の連続性を高めながら、起伏に富んだ地形を生かした、安全で快適な歩行者ネットワークの形成、歴史的環境を生かした景観形成を進め、21世紀にふさわしい国際色豊かな複合市街地の形成を図る。	秋葉原駅周辺において、電気街と連携した世界的なIT関連産業拠点を形成する。 神田地域において、建築物の更新に併せた市街地の再編整備により、東京駅周辺等の都市機能とも連携する多様な魅力を持ったにぎわいのある安全で快適な複合市街地を形成する。
都市づくりのグランド デザインの位置付け	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン	中枢広域拠点域 国際ビジネス交流ゾーン
b 用途、密度に関する 基本的方針、その他の 土地利用計画の概要	清水谷公園、外濠等の自然環境の維持保全を図りつつ更なる緑の増進、それらと調和した建物の更新と高度利用により、宿泊、業務、商業、居住等機能集積を進め、国際交流機能を備えた複合市街地を形成する。	○秋葉原地域においては、IT関連産業など新しい産業機能の導入及びこれと連携する商業・業務・交流機能を強化する。 ○震災等に対応できる都市防災機能の強化を進める。
c 建築物の更新の方針	建物の壁面の位置の制限を定め街並み整備を図る。後退した部分は歩行者の通路、緑地、広場等地域に十分開放されるものとして整備し、外濠の緑と連携した潤い・ゆとりの歩行者空間を創出する。 低層部に文化・交流、商業施設等を配し沿道の緑化と調和した風格ある街並みの誘導とともに、高度利用を進める。国際交流機能を備えた複合市街地を形成するため、宿泊、業務、商業、居住等の機能集積を進め土地の高度利用を図る。	○神田地域においては、歴史・文化を伝える街並み形成や、学生街等のにぎわい・回遊性の向上に資する都市開発事業を促進する。また、住宅と商業・業務施設が共存する中高層の複合市街地の形成を目指し、壁面の位置の制限等を定め、区部中心部にふさわしい街並みの形成と、市街地の更新を促進する。 ○都市開発事業における建築物等の高断熱化・省エネルギー化等の地球温暖化対策を誘導する。 ○都市開発事業において、自立・分散型かつ効率的なエネルギーシステムの導入を誘導する。 ○都市開発事業において、備蓄倉庫の設置や一時滞留可能な空間の確保など、帰宅困難者対策を誘導する。
d 都市施設及び地区施設 の整備の方針	歩行者の回遊性、利便性を確保するため、歩行者通路の整備、拡充を進めるとともに、都市景観や自然を楽しめるような広場整備を行い歩行者ネットワークの形成を図る。	○駅周辺の回遊性を高めるため歩行者ネットワークを充実・強化する。 ○保水性舗装などの実施によりヒートアイランド現象の緩和に寄与する。 ○神田川・日本橋川沿川においては、都市開発諸制度等の活用などにより、河川整備と連携させたにぎわいの創出など、水辺の環境を生かすよう配慮した都市開発事業を促進し、水と緑の軸の充実に取り組む。
e その他 1 公共及び民間の役割や 条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業 (その他) 6 他の計画の位置付け	3 再開発等促進区を定める地区計画 (決定済み)	1 地域主体のエリアマネジメント組織等による公的空間の管理・運営により地域の活性化を推進する。 4 地区計画 (一部決定済み) 6 都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	台. 1 上野・御徒町駅周辺地区 約 44.2ha (台東区中部)	台. 2 浅草駅周辺地区 約 5.0ha (台東区東部)	台. 3 浅草六区・国際通り地区 約 11.0ha (台東区中部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	拠点機能を充実させるため、公共施設の整備と土地の高度利用を促進し、商業、業務、サービス、文化機能の集積を図りながら、住環境と調和した、安全で快適な魅力ある市街地を形成する。	拠点機能の充実、繁華街の活性化を図るため土地の高度利用を促進し、商業、業務、サービス施設及び都市型住宅の整備を図る。	拠点機能の充実、繁華街の活性化を図るため、土地の高度利用を進め、商業、娯楽、サービス機能の導入整備を図る。
都市づくりのランドデザインの位置付け	中枢広域拠点域	中枢広域拠点域	中枢広域拠点域
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	両駅の周辺は、商業、業務の高度集積地として、土地の高度利用を促進する。 官公庁集積地では、機能充実・再整備を進める。	駅周辺の街区は、商業系の利用を図り、他は低層部を商業、高層部を住宅とする。	商業、娯楽、サービス等の用途配置と土地の高度利用を促進する。
c 建築物の更新の方針	敷地規模の拡大を図り、高層建築物とオープンスペースを整備する。	共同建替えにより、大規模建築物とオープンスペースを整備する。	共同化等により、大規模建築物とオープンスペースを整備する。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	上野駅周辺では、歩行者専用道、交通広場とその接続道路、駐車場等の整備を図る。 御徒町駅周辺では、交通広場、歩行者空間の整備を図る。	浅草3駅の連絡施設、区画道路、駐車場等の整備を図る。	駐車場、区画道路等の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業(その他) 6 他の計画の位置付け	1 公共側は、歩行者専用道、交通広場、道路の統廃合等公共施設を整備し、民間は共同建替え等により、建築物を整備する。 2 市街地再開発事業 土地区画整理事業(完了) 3 特定街区(決定済み) 4 駐車場整備事業(完了) 地区計画(決定済み) 歩行者専用道(完了) 都心交通改善事業(完了) 交通広場整備事業(完了) 都市計画道路 放射8号線(予定) 5 歩行者専用広場整備(完了)	1 公共側は、駅施設整備の促進、区画道路等を整備し、民間は共同建替え等により建築物を整備する。 2 市街地再開発事業 4 駐車場整備事業(完了)	1 民間中心の再開発を進め、公共は再開発の誘導策の充実を図る。 2 市街地再開発事業 3 特定街区(決定済み) 高度利用地区(決定済み) 4 都市高速鉄道 常磐新線(つくばエクスプレス)(完了) 自転車駐車場整備事業(完了) 地区計画(決定済み)

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	台. 6 蔵前二丁目地区 約 7.0ha (台東区南部)	台. 11 谷中二・三・五丁目地区 約 28.7ha (台東区西部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	公共施設整備と併せて周辺市街地の不燃化を促進し、地区の防災性の向上を図る。	老朽木造住宅等の建替えを促進するとともに道路、公園の整備、オープンスペースの確保等により、防災性の向上を図る。また、古くからの住宅地としてのたたずまいの良さを生かした住環境の保全・整備を進める。
都市づくりのランドデザインの位置付け	中枢広域拠点域	中枢広域拠点域
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	下水処理施設とその覆蓋部に公園を配置するとともに周辺市街地の不燃化を促進する。	内部市街地については、災害に強く、快適な住環境を備えた良好な低中層住宅地の形成を目指し、地区外周の幹線道路沿道では、住宅と商業の調和のとれた土地利用を図る。また、地区中央を縦断している崖線に沿って分布する斜面緑地の保全を図る。
c 建築物の更新の方針	建築物の不燃化更新を促進する。	住宅市街地総合整備事業（密集型）等により、個別の建替えが困難な箇所では、共同・協調建替えの誘導を進め、不燃化を図るとともに、オープンスペースの確保等により安全で良好な住環境の形成を図る。また、主要生活道路・防災区画道路沿道での建替えの促進を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	下水処理施設とその覆蓋部に公園を整備する。	地区内の主要生活道路・防災区画道路及び公園・防災広場の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業 (その他) 6 他の計画の位置付け	1 公共側が公共施設を整備し、不燃建築物の整備は民間により進める。 4 都市計画道路 放射 14 号線 都市計画公園 第 7・8・16 号隅田川公園 5 都市防災不燃化促進事業 (完了)	1 住宅市街地総合整備事業 (密集型) を活用し、公共は道路、公園等の整備を図る。民間は建替促進助成を活用し、建築物の整備を行う。 4 地区計画 (予定) 都市計画道路 補助 92 号線・補助 178 号線・補助 188 号線 5 住宅市街地総合整備事業 (密集型) (事業中) 木造住宅密集地域整備事業 (事業中) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針) 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 不燃化推進特定整備地区

別表－3 誘導地区のおおむねの位置と整備の方向

番 号	地 区 名	おおむねの位置	整 備 の 方 向
台一ア	上野	台東区西部	既存の商業、文化等の集積を生かしながら、業務機能の立地を進め、魅力的な拠点として整備を図る。
台一イ	浅草	台東区東部	既存の商業、文化、娯楽等の集積を生かしながら、潤いのある魅力的な拠点として整備を図る。
台一ウ	浅草橋駅周辺	台東区南部	建築物の共同化を進めるとともに駐車場、オープンスペース等を整備し、周辺の地場産業に関連する卸業や業務機能の集積を図り、特色ある拠点として育成する。
台一エ	鶯谷駅周辺	台東区北西部	区北西部における地域の中心として、交通施設等の整備を進め、商業、業務施設などの整備を図る。
台一オ	浅草北部	台東区北部	延焼遮断帯、避難路及び防災活動拠点の整備とその沿道や周辺の不燃化を推進するとともに、オープンスペースの確保や細街路の整備等により、防災性と住環境の向上を図る。