

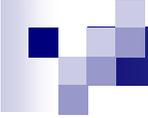


東京の都市づくり

(参考資料)

■ 民間都市開発の誘導

- 都市再生緊急整備地域の指定、都市再生特別地区の都市計画決定
- 都市開発諸制度の活用



都市再生緊急整備地域とは

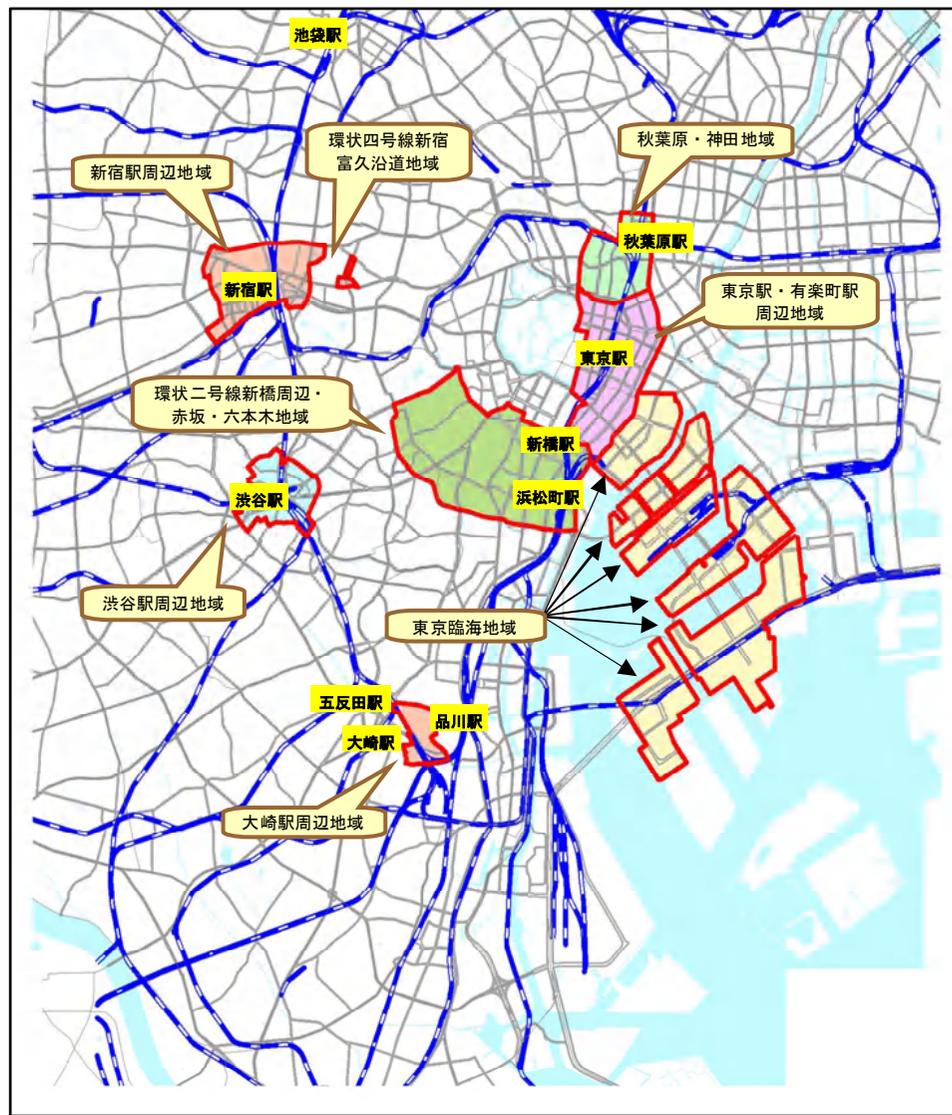
- 都市再生特別措置法第2条第3項に基づき、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じ、緊急かつ重点的に推進すべき地域
- 民間開発の時間感覚に併せ、その創意工夫を最大限に生かすことを主眼として、都市計画特例、金融支援措置等のほか、都市再生上必要な施策を実施

都市再生特別地区

- 都市再生緊急整備地域内において定められ、既存の用途地域等に基づく容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる地区
- 都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある地区を対象

都市再生緊急整備地域の指定

1. 東京駅・有楽町駅周辺地域
(約 320ヘクタール)
2. 環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域
(約 590ヘクタール)
3. 秋葉原・神田地域
(約 160ヘクタール)
4. 東京臨海地域
(約1,010ヘクタール)
5. 新宿駅周辺地域
(約 220ヘクタール)
6. 環状4号線新宿富久沿道地域
(約 10ヘクタール)
7. 大崎駅周辺地域
(約 60ヘクタール)
8. 渋谷駅周辺地域
(約 139ヘクタール)



都市再生特別地区の都市計画決定

【具体事例】

総計：19地区 40.7ha (平成23年3月31日現在)

項目	地区名	大崎駅西口 E東地区	大崎駅西口 A地区	丸の内 1-1 地区	大手町地区			西新宿一丁目7地区	丸の内2 -1 地区
					Aゾーン	Bゾーン	Cゾーン		
告示決定日		平成16年1月20日	平成17年3月11日	平成17年6月15日	平成18年1月23日			平成18年3月10日	平成18年8月22日
事業者(提案者)		株式会社明電舎	大崎二丁目8・9番地区 再開発準備組合理事	森トラスト株式会社	有限会社 大手町開発	——	——	学校法人モード学園	三菱地所株式会社
所在地		品川区大崎二丁目 及び三丁目各地内	品川区大崎二丁目 地内	千代田区丸の内 一丁目及び中央区 八重洲一丁目各地内	千代田区大手町一丁目及び 大手町二丁目各地内			新宿区西新宿一丁目 地内	千代田区丸の内 二丁目地内
面積		約 2.4ha	約 1.8ha	約 1.2ha	約 1.5ha	約 7.8ha	約 3.1ha	約 0.9ha	約 1.7ha
容積率 (%)	最高限度	750	650	1,300	1,590 ^{※1}	1,470	1,470	1,370 ^{※2}	1,530 ^{※3}
	最低限度	500	400	400	400			400	400
建ぺい率 (%)	最高限度	60	60	60	70			80	80
	建築面積の最低限度	5,000㎡	200㎡	3,000㎡	8,000㎡	700㎡	700㎡	3,000㎡	8,000㎡
建築物の高さの 最高限度 (m)		高層部 GL+141 低層部 GL+15	高層部 TP+143 低層部 TP+40	高層部A GL+178 高層部B GL+100 低層部A GL+40 低層部B GL+10	高層部A GL+155 高層部B GL+180 高層部C GL+125 低層部 GL+30	GL+150 市街地環境 及び景観上 支障がない と知事が認 めた場合は GL+200	GL+150 市街地環境 及び景観上 支障がない と知事が認 めた場合は GL+200	高層部 GL+210 低層部 GL+35	高層部 GL+158 中層部A GL+45 中層部B GL+35 中層部C GL+30 低層部 GL+3
建築計画 概要	用途	事務所、店舗、 駐車場	共同住宅、事務所、 店舗、保育所、 駐車場	事務所、ホテル、店舗、 観光インフォメシ ョンセンター、駐車場	事務所、会議 場、店舗、 駐車場	——	——	専修学校、店舗、 ホール、駐車場	事務所、店舗、 美術館、駐車場
	建築面積	約 10,900㎡	約 4,400㎡ 約 4,000㎡	約 6,500㎡	約9,200㎡	——	——	約 3,400㎡	約 8,700㎡
	延べ面積	約 155,200㎡	約 66,500㎡ 約 60,400㎡	約 180,000㎡	約240,000㎡	——	——	約 83,000㎡	約 205,000㎡



都市再生特別地区（丸の内2-1計画）

（都市計画制度）

都市再生特別地区・特例容積率適用地区

（適用容積率）

1,530%（基準容積：1,300%）

（高さ）

157.1m（地上35階、地下4階、塔屋1階）

（都市再生への貢献）

- ・文化交流拠点の構築
- ・美術館や美術館と一体となった屋外展示空間の整備
- ・都市基盤の整備
- ・まちづくりガイドラインに基づく地上・地下歩行者ネットワークの整備
- ・東京駅復原への貢献

（三菱一号館の復元）

□「三菱一号館」は美術館として活用

復元する「三菱一号館」は美術館として活用。

□丸の内に緑豊かな「広場」が誕生

緑豊かな広場を整備する。広場は内庭型を配置

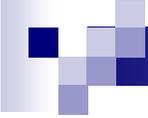
□環境共生への積極的な取り組み

広場の緑化・保水性舗装などにより、

ヒートアイランド現象の緩和を図る。

隣接ビルのDHC施設を本計画で設備更新

（着工） 2006年 （竣工） 2009年



都市開発諸制度の活用

特 定 街 区

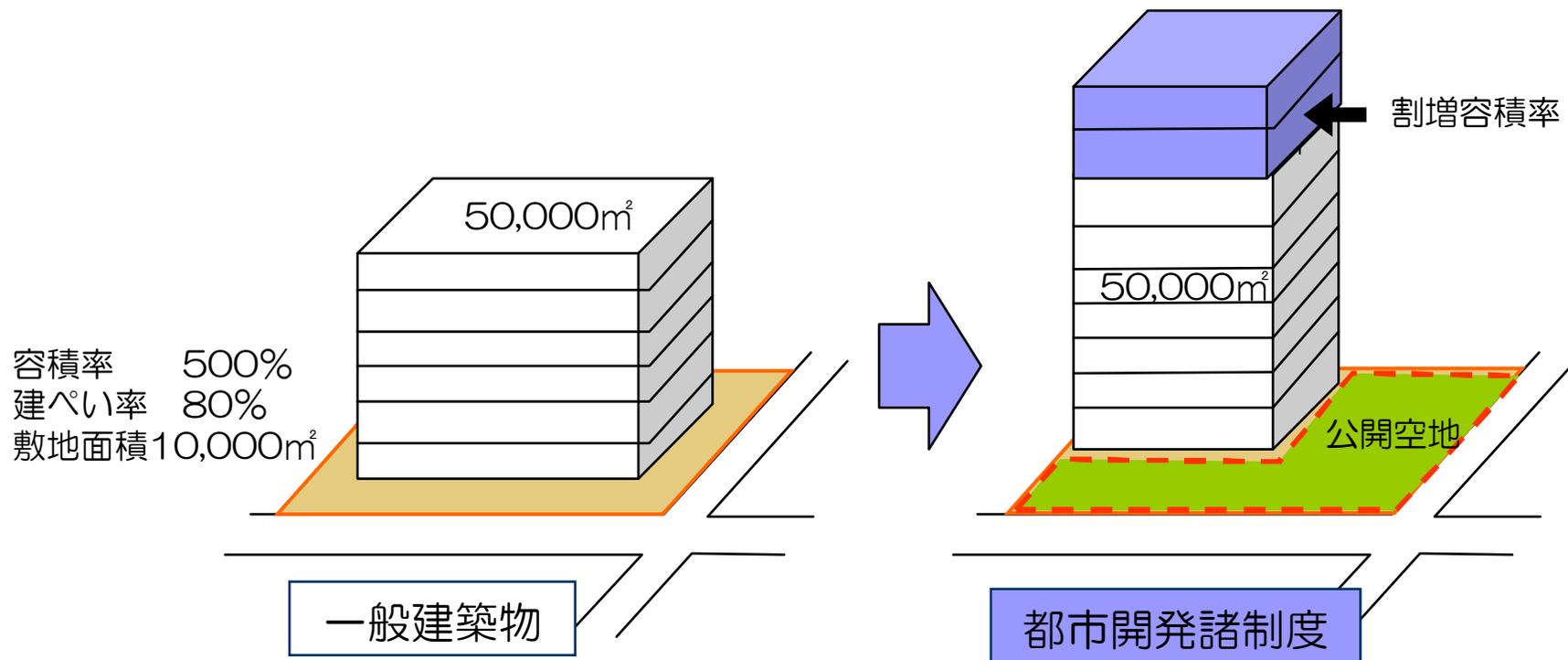
高 度 利 用 地 区

再開発等促進区を定める地区計画

総 合 設 計

都市開発諸制度とは

公開空地の整備など、良好な市街地環境の形成に貢献する建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築制限を緩和する制度



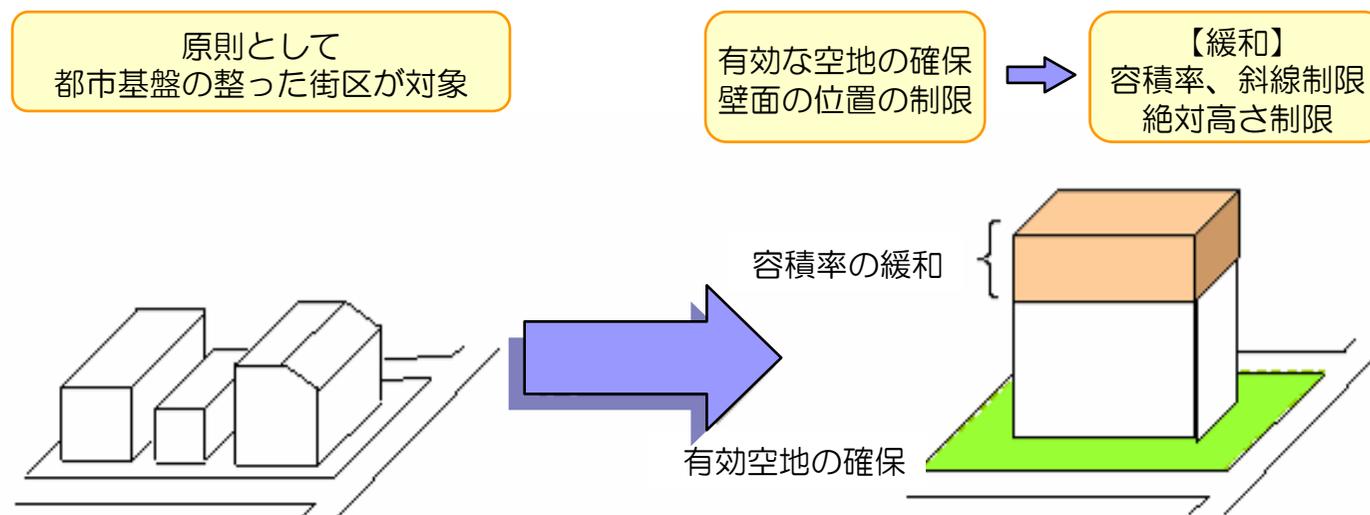
公開空地：建築物の敷地内の空地のうち、日常一般に開放され、歩行者等が自由に通行又は利用することができる部分

特定街区

都市機能の更新や優れた都市空間の形成・保全を目的とした相当規模のプロジェクトが対象

一般の建築規制にとらわれず都市計画の観点から望ましい誘導

容積率・建ぺい率、高さ制限などの一般の形態制限を適用せずその街区に適した建築物の形態等についての制限を個別に都市計画決定



高度利用地区

市街地において細分化した敷地の統合を促進し、
防災性の向上と合理的かつ健全な高度利用を図ることが目的

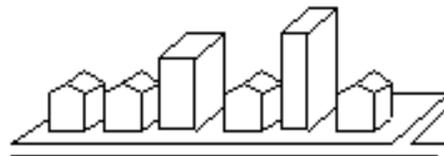
壁面の位置の制限、建ぺい率の低減、住宅の確保により、容積率が緩和される

市街地再開発事業は、高度利用地区内において行われることが多い

住宅密集市街地など

壁面の位置の制限
建蔽率の低減

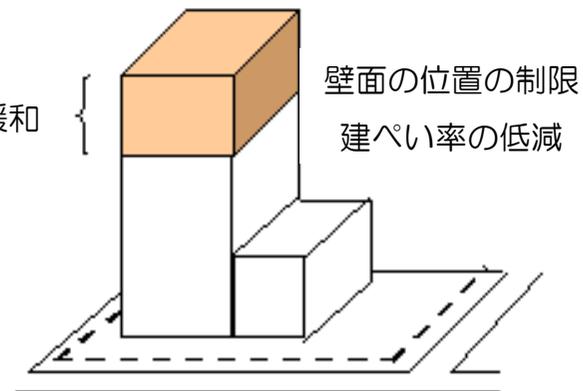
容積率を緩和し
土地の高度利用
を図る



細分化された敷地

再開発を促進

容積率の緩和



敷地の集約化

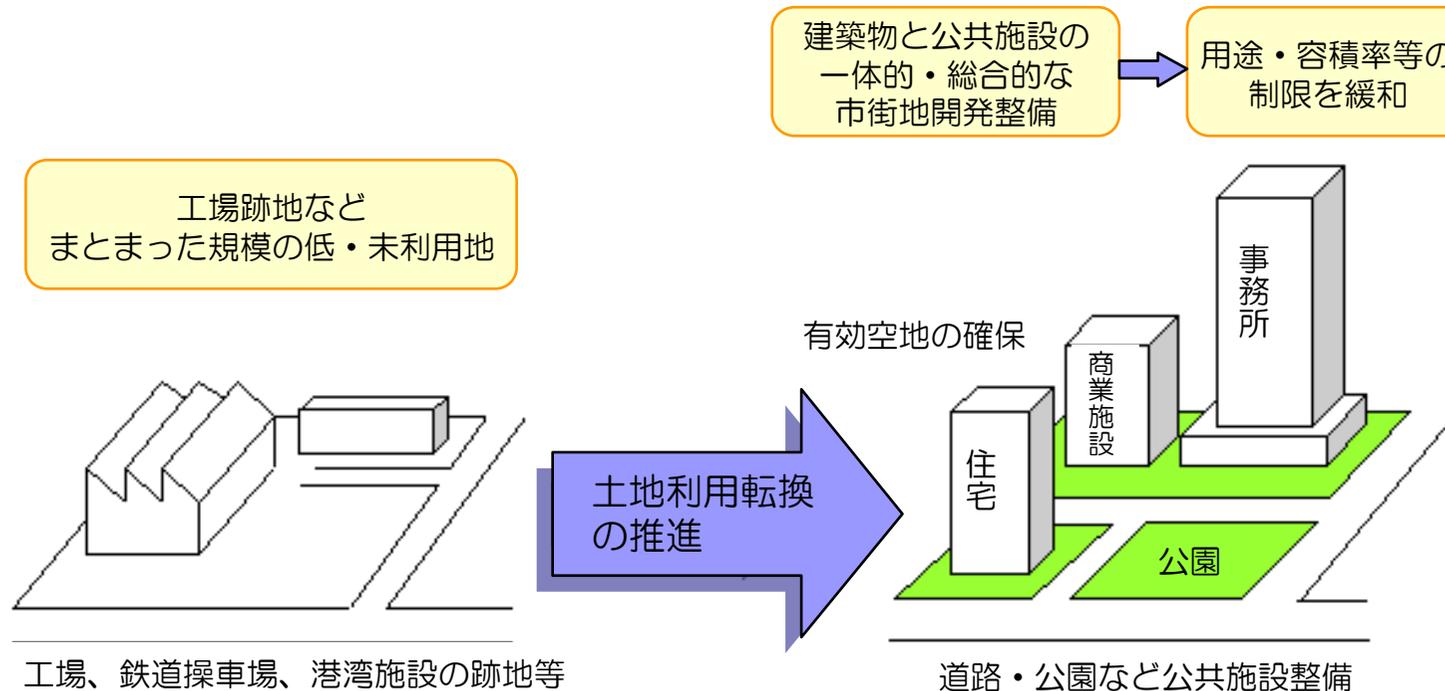
壁面の位置の制限
建ぺい率の低減

再開発等促進区を定める地区計画

まとまった規模を有する低・未利用地の土地利用転換を図り
建築物と公共施設の整備を一体的かつ総合的に計画

土地の有効利用、都市機能の増進、住宅・業務床の供給促進、
地域の活性化の拠点づくり等を誘導

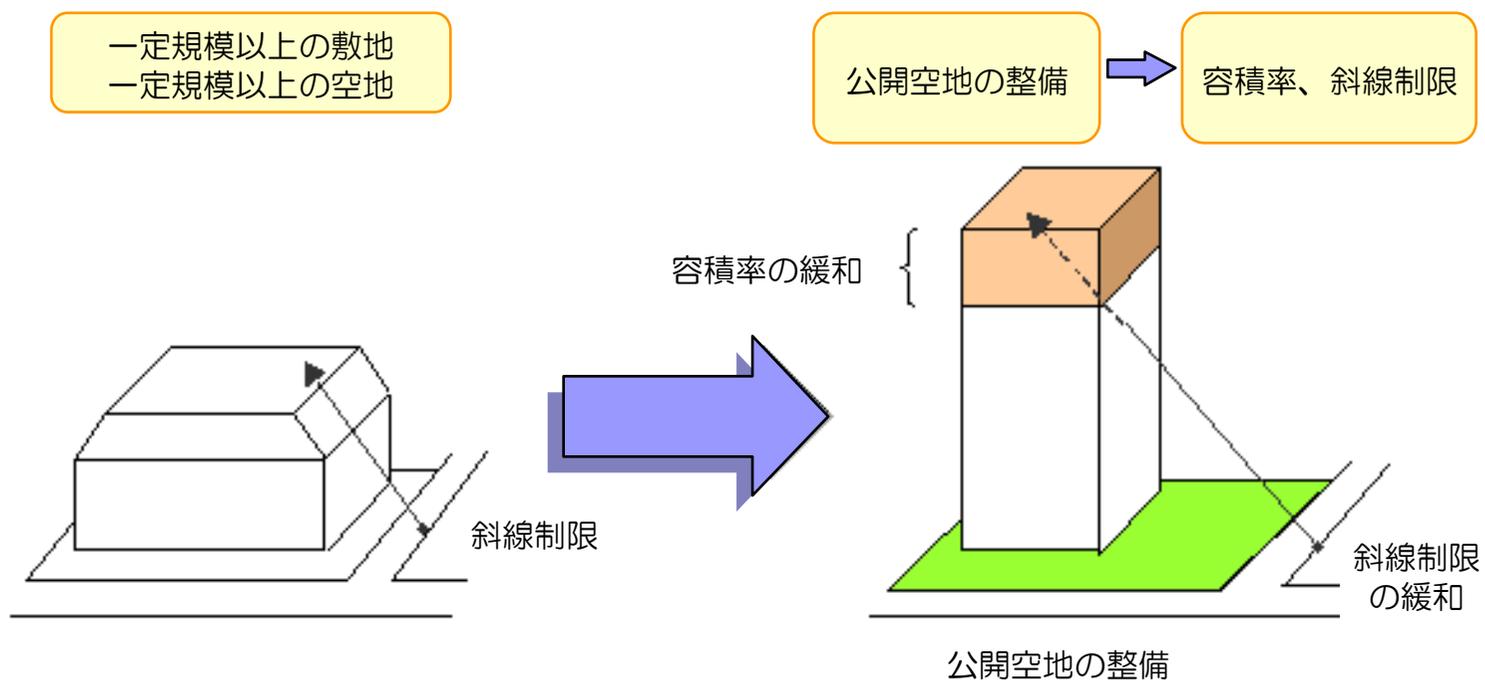
地区計画への適合を条件に、用途、容積率、建築物の高さ等を緩和



総合設計

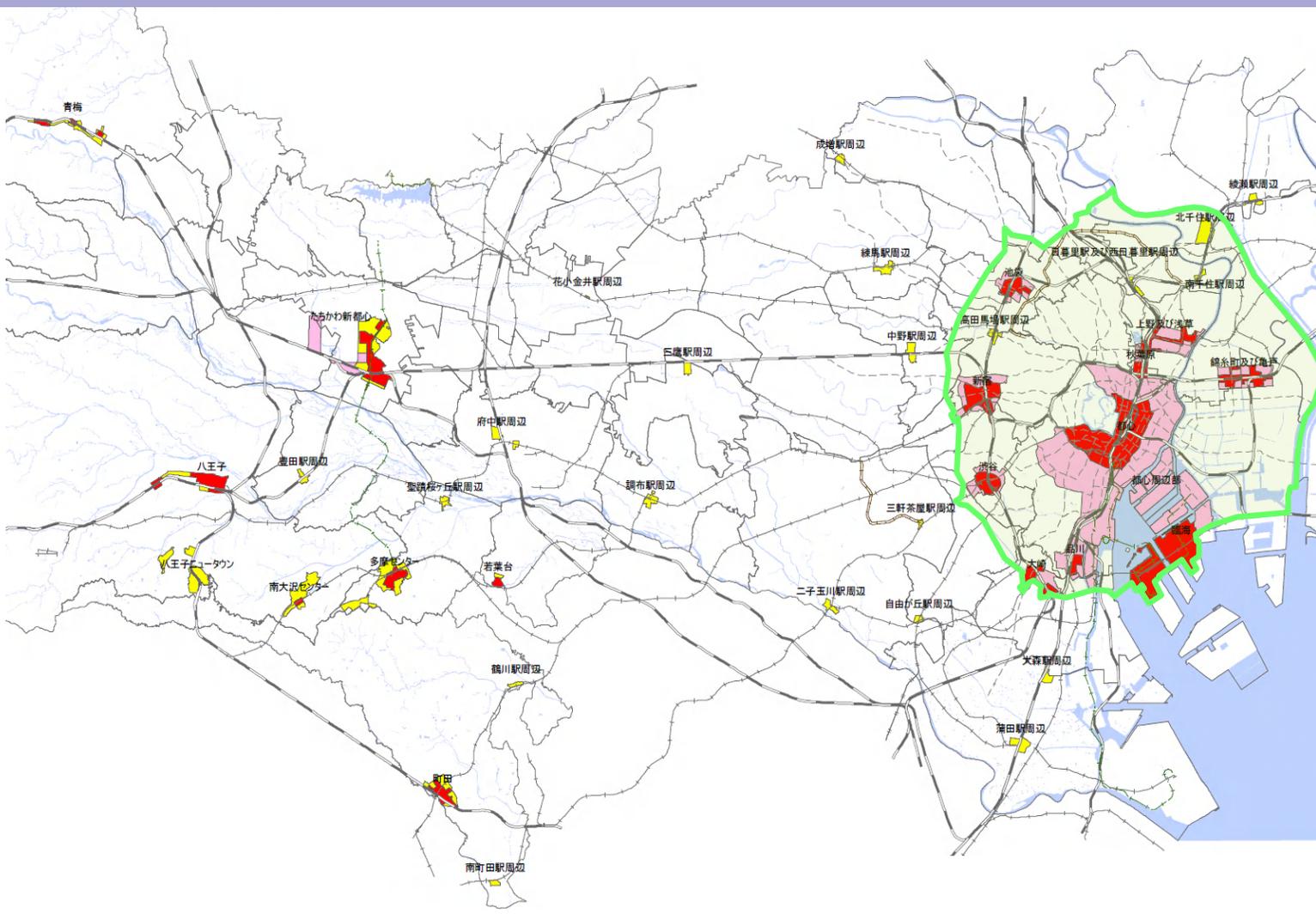
一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地进行を有する建築計画について特定行政庁の許可により、容積率、斜線、絶対高さなどの制限を緩和

建築敷地の共同化や大規模化による土地の有効かつ合理的な利用の促進と、公開空地等公共的な空地・空間の確保による市街地環境の改善を図ることが目的



メリハリのある都市空間の形成

拠点の形成等を誘導するためのエリア設定



都心等拠点地区

- **都心**
大手町、丸の内、有楽町
日本橋、八重洲、銀座など
- **副都心**
新宿、渋谷、池袋、大崎
上野・浅草、錦糸町・亀戸
- **新拠点**
秋葉原、品川
- **核都市**
八王子、立川、青梅、町田
多摩ニュータウン

複合市街地ゾーン

- **都心周辺部**
赤坂、六本木、神田、芝浦
勝どき、晴海、豊洲など
- **副都心複合ゾーン**
新宿、渋谷、池袋、大崎
上野・浅草、錦糸町・亀戸
- **新拠点複合ゾーン**
品川

一般拠点地区

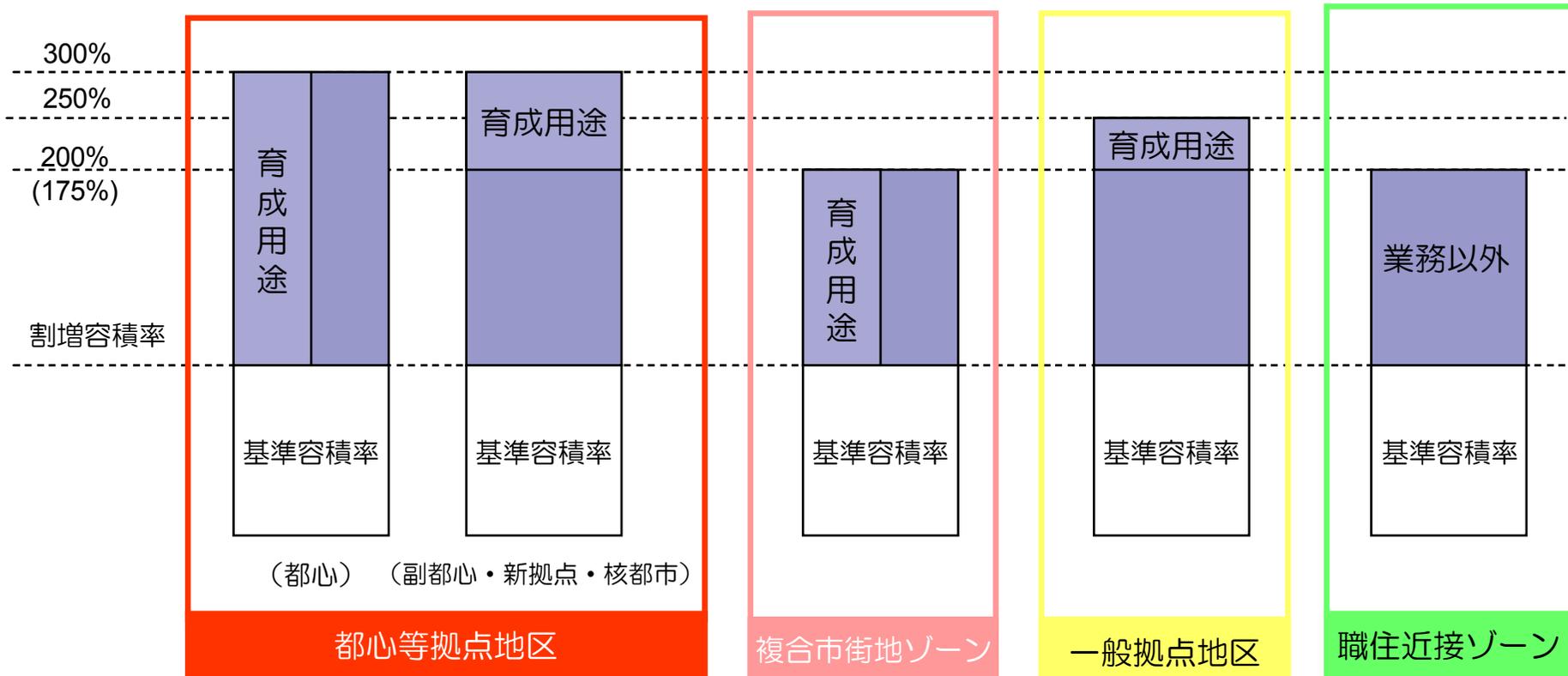
蒲田、三軒茶屋、中野
南千住、練馬、北千住、府中
高田馬場、自由が丘、大森
二子玉川、成増、綾瀬
日暮里、八王子NT、三鷹
調布、鶴川、南町田
花小金井、豊田、聖蹟桜ヶ丘

職住近接ゾーン

センターコアエリアのうち、
都心等拠点地区、
複合市街地ゾーン、
一般拠点地区 を除く地域

多様な機能の導入・集積

育成用途と割増容積率と連動させ、育成用途の導入を促進



※ (175%) は総合設計

都心居住の推進

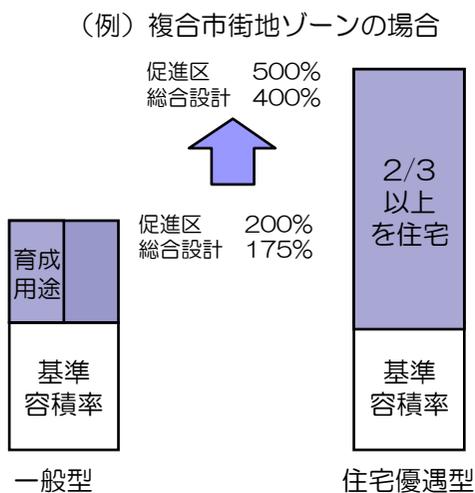
「住宅優遇型」 (住宅の整備に対し特段に割増容積率を高く設定)

対象エリア

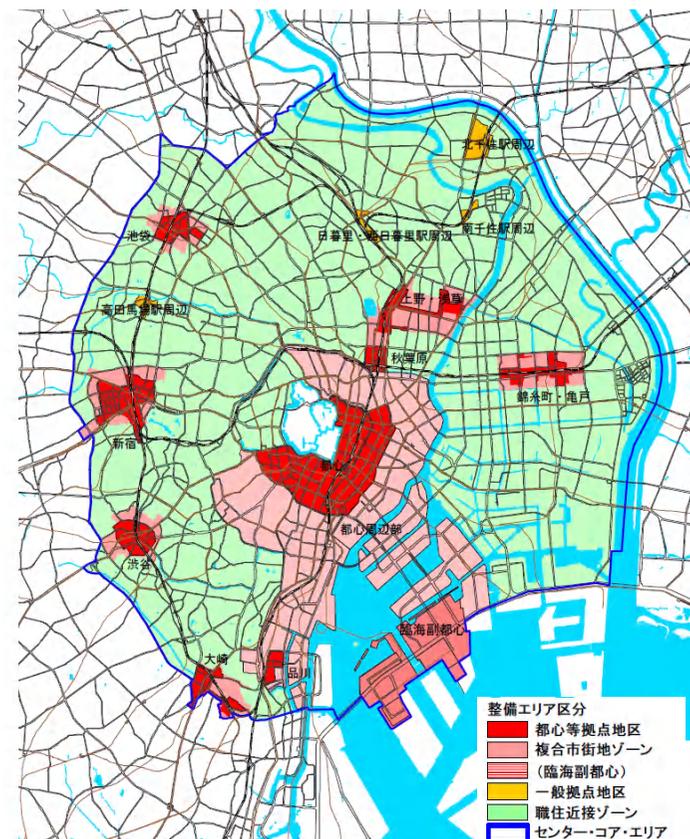
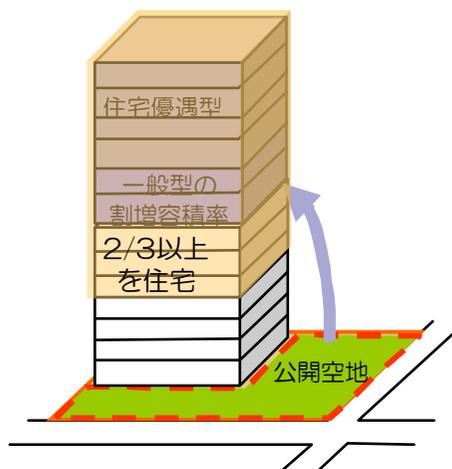
- センターコアエリア内
(千代田・中央・港・新宿・文京・台東・品川・目黒・渋谷・豊島・板橋・北) かつ
- 都心等拠点地区 (都心、副都心、新拠点) 以外 かつ
- 第一種・第二種低層住居専用地域以外

割増容積率の設定

割増容積率の限度の引上げ



住宅の設置を評価



カーボンマイナスを誘導する新たな仕組み

- 一定レベル以上の環境性能の確保を、制度適用の条件とする

建築物の熱負荷の低減

- <住宅以外> PAL削減率 $\geq 15\%$
- <住宅> 住宅品質確保法省エネ対策等級 **3程度以上**

設備システムの省エネルギー

- <住宅以外> ERR $\geq 25\%$

- さらに高いレベルへの誘導

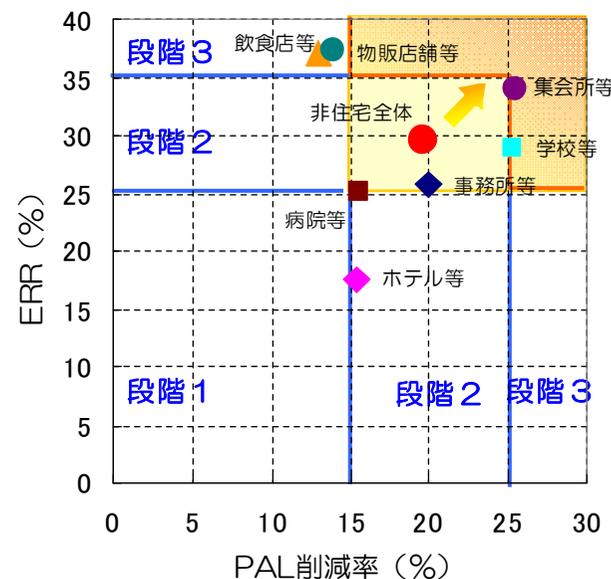
建築物の熱負荷の低減

- <住宅以外> PAL削減率 $\geq 25\%$
- <住宅> 住宅品質確保法省エネ対策等級 **4程度以上**

設備システムの省エネルギー

- <住宅以外> ERR $\geq 35\%$

PAL削減率、ERRの用途別平均値分布



緑化を誘導する新たな仕組み

■ 緑化率に応じ、空地による割増容積率Vを増減させる

緑化率 < 緑化基準値 35% (促進区は40%) : 容積率減少

緑化基準値 ≤ 緑化率 ≤ 緑化誘導値45% (促進区は50%) : 容積率増加

■ 特に緑化を促進するエリアを指定し、割増容積率の上限を上げる

