

東京都『新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針』の要点

2019年10月2日

1. 『新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針』の概要

『新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針』（以下「活用方針」という）は、東京都が、2003年6月に、再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、特定街区、総合設計を戦略的に活用するために、横断的・統一的な運用指針として定めたものである。

2003年6月の策定以降も、東京都は、東京都環境基本計画の策定に踏まえた、環境都市づくりの基準、東日本大震災を踏まえた防災都市づくりの基準、東京都無電柱化推進条例に基づく無電柱化の義務付けなどの基準拡充について、その都度、社会情勢の変化に応じて拡充をしてきた。

さらに、東京都は、本年2月に東京都都市計画審議会から答申された「東京における土地利用に関する基本方針について（都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用のあり方）」（以下「基本方針」という）を踏まえて、本年3月に、広範な範囲について拡充を行っている。

2. 活用方針改定のポイント

以下の項目については、筆者が新旧の活用方針を読み込んで、ポイントを思われる点を列記するものである。

(1) 対象エリアの拡大

都市開発諸制度を活用して都市開発を積極的に誘導する範囲を、東京都心部から都心部周辺及び23区以外に対しても拡充している。（図表1及び図表2）

(2) 育成用途の導入に義務付け

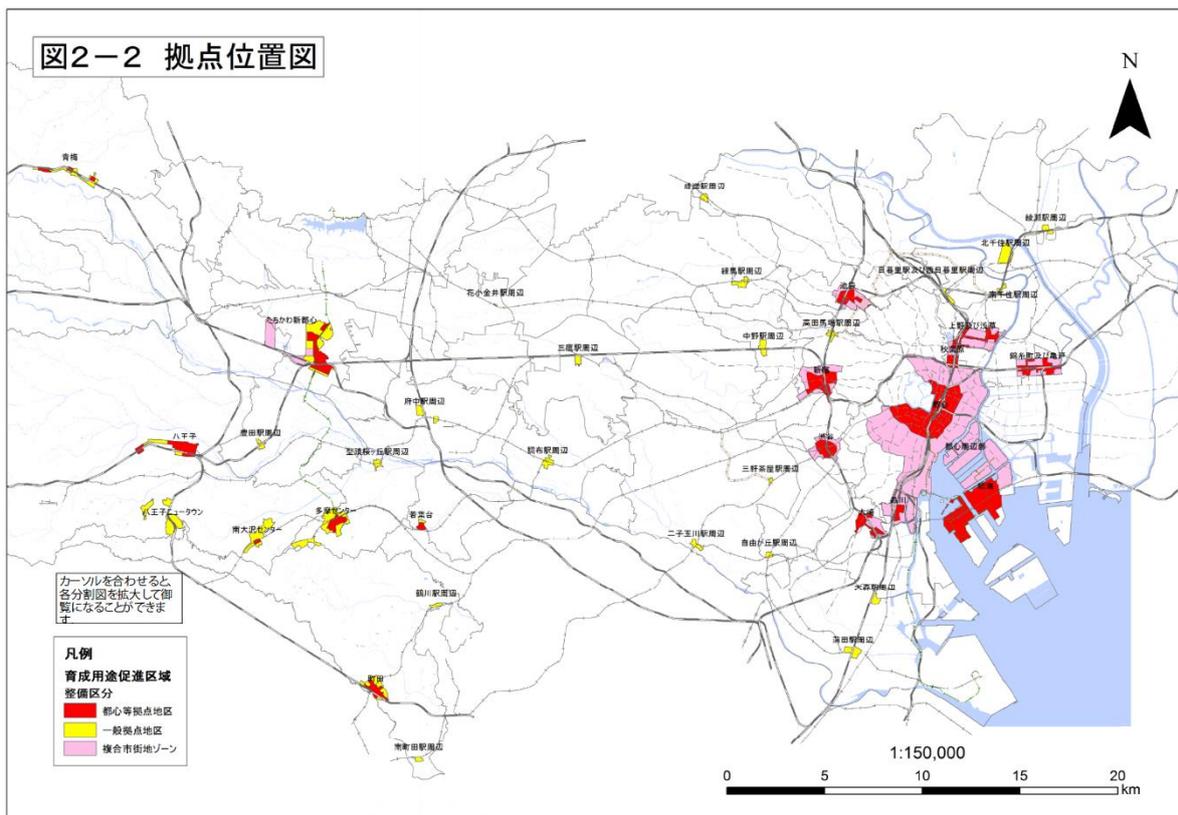
今回の改定によって、都市開発諸制度を活用するにあたっては、総ての拠点において、育成用途の導入（図表3）を義務づけている。逆にいえば、従来存在した、用途に関係なく容積率等の割り増す特例は廃止されている。

（図表3）

【地区別育成用途一覧表】

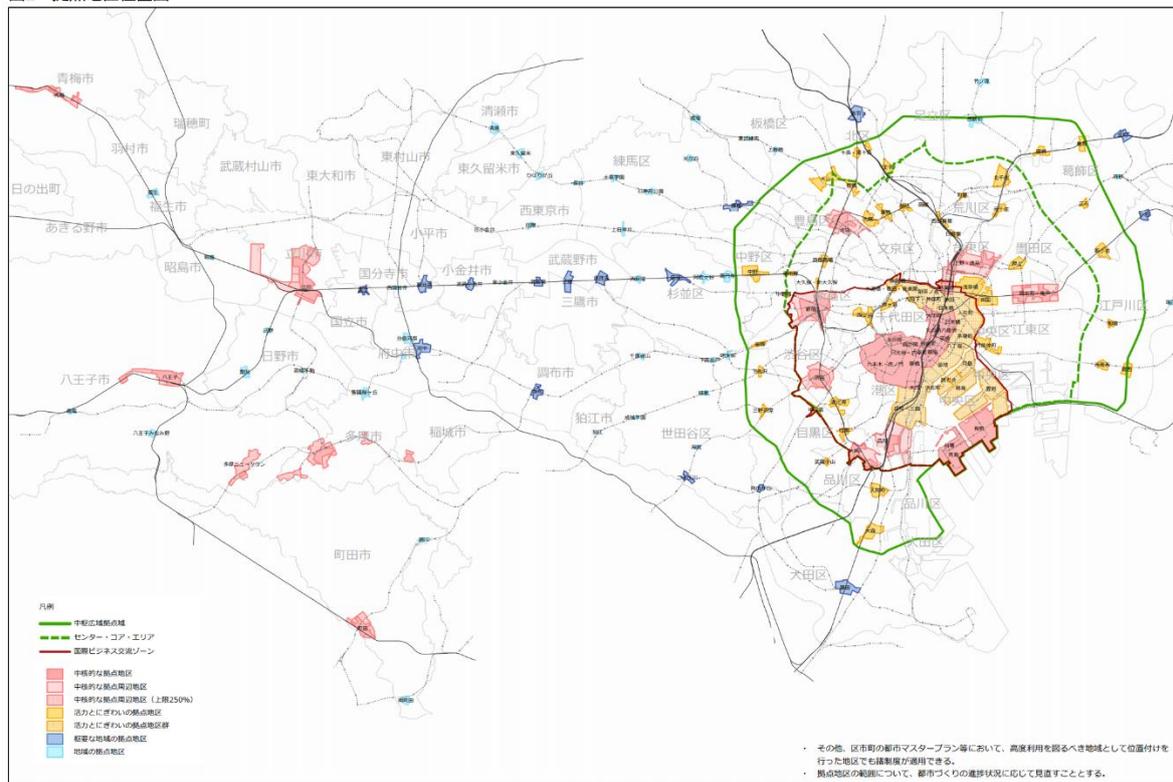
| 地区 | | 育成用途 | 文化・交流 | 商業 | 生活支援 | 業務 | 産業支援 | 住宅 |
|--------------|------------------|------------------------------|------------------------------|----|------|----|------|----|
| 中核広域 拠点域内 | 国際ビジネス 交流ゾーン内 | 中核的な拠点地区 | ○ | ○ | ○ | — | ○ | ○ |
| | | 中核的な拠点周辺地区 | ○ | ○ | ○ | — | ○ | ○ |
| | | 活力とにぎわいの拠点地区群 | ○ | ○ | ○ | — | ○ | ○ |
| | | 活力とにぎわいの拠点地区 | 区市町の都市計画マスタープランや立地適正化計画等による。 | | | | | |
| | 国際ビジネス 交流ゾーン外 | 上記以外 | ○ | ○ | ○ | — | ○ | ○ |
| | | 中核的な拠点地区 | ○ | ○ | ○ | — | ○ | ○ |
| | | 中核的な拠点周辺地区 | ○ | ○ | ○ | — | ○ | ○ |
| | | 活力とにぎわいの拠点地区 | 区市町の都市計画マスタープランや立地適正化計画等による。 | | | | | |
| 中核広域 拠点域外 | 中核的な拠点地区 | ○ | ○ | ○ | — | ○ | ○ | |
| | 中核的な拠点周辺地区 | ○ | ○ | ○ | — | ○ | ○ | |
| | 極大な地域の拠点地区 | 区市町の都市計画マスタープランや立地適正化計画等による。 | | | | | | |
| | 地域の拠点地区 | 区市町の都市計画マスタープランや立地適正化計画等による。 | | | | | | |

(図表1) 「旧」の対象地区



(図表2) 「新」の対象地区

図2 拠点地区位置図



(3) 容積率の緩和対象の見直し

公共貢献の対象を拡大したものは以下のとおり。

- 駅とまちづくりが一体となった都市づくり（この点については後述参照）
- 水辺の賑わい創出
- 無電柱化などのための公開空地の活用

これに対して、住宅については、住宅の量的充足を踏まえ、

- サービス付き高齢者向け住宅や子育て支援等質の高い住宅の整備
- 歩行者ネットワークの整備や水辺と一体的な親水空間の整備など開発区域外の都市基盤」整備により質の高い住環境の形成を図る場合

に限定して、割増容積率の最高限度を超えることができることとしている。

(4) 駅とまちが一体となる都市づくり

今回の改定で追加された駅とまちが一体となる都市づくりの最初の事例としては、従来から、駅前広場など十分な都市基盤施設が整備されてこなかった、地下鉄駅に特化して、

- 駅前広場等の整備促進
- 駅利用者の動線等の促進
- 交通結節点の向上の促進

を具体的に切り口として掲げている。

さらに、この三つの切り口のうち後二者については、地下鉄駅だけでなく地上駅でも対象になるとしている。

このうち、二番目の「駅利用者の動線等の促進」という切り口では、改札口の内外にかかわらず評価することになっており、従来、一般的には容積率特例が改札口より外に対して評価していた点を変更するものであり注目に値する。

3. 活用方針の今後の課題

これまで述べた活用方針の改定点は、東京都都市計画審議会の答申である基本方針を踏まえたものである。しかし、この基本方針に触れているものの、活用方針では具体化していない点が存在する。

具体的には、基本方針では、「みどりの保全・創出」「連鎖型マンション再生」「民間の活力を活かした木造住宅密集地域の整備促進」「集約エリアと非集約エリアの一体的な開発及び保全」という目的で、開発地区とは離れた地区（以下「隔地」という）の社会貢献をもって容積率を割り増す制度の運用を提案している。

この点については、既に、国土交通省が定めている都市計画運用方針 94 頁において都市再生特別地区の運用に関して、「当該都市開発事業とあわせて当該都市再生特別地区の区域外の土地の区域において幅広い環境貢献の取組（緑地の保全・創出、歴史的建造物等の保存・活用、親水空間の整備、必要な都市機能の整備・管理等の都市全体からみた都市の魅力の向上、地域の浸水被害防止のための雨水貯留施設の整備等の都市の防災機能の確保等に資する取組）を民間事業者が行う場合にあっては、これを積極的に評価することも考えられる」と記載されている、これを踏まえて、名古屋市では、名駅四丁目 10 番地区の都市開発事業に対して、隔地での旧豊田佐吉邸の改修を容積率割増に公共貢献として評価して

いる。

この一方で、この活用方針においては、東京都は、開発地区と隣接していない、いわゆる「隔地」での社会貢献をどのように扱うか、については、明かにしていない。

東京都においても、都心部より外側の周辺部では密集市街地の整備や歴史的建造物の保存など、様々な都市問題を抱えている。しかし、その一方で、周辺部自体には容積率を割り増しが必要となる床需要が存在しないのが現実である。このため、容積率制度の枠組みを維持しつつ、隔地での公共貢献を適切に容積率割増にリンクするための制度の充実が期待される。

また、育成すべき用途を持続的に確保するためには、行政と民間との間の協定制度などを活用していくことも重要な視点と考える。

なお、土地総合研究所では、東京都の関係者を招いて、本年11月28日午後にこの活用方針をテーマにして定期講演会を予定している。

(参考文献)

●新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/new_ctiy/katsuyo_hoshin/hoshin_02.html

●都市計画運用指針 <http://www.mlit.go.jp/common/001261808.pdf>

(佐々木 晶二)