

# 都市整備の上位計画における 番町地区の位置づけ

明石達生 東京都市大学教授

# 東京都：都市開発諸制度活用指針 (番町地区は「拠点等地区」ではない)



# 東京都：都市開発諸制度活用指針、割増容積率

整備区分		国際ビジネス交流ゾーン					中核広域拠点域内			
		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	左記以外	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	左記以外 <sup>※6</sup>
一般型 <sup>※1</sup> の 割増容積率 の限度及び 育成用途の 割合	300%	1/2	1/2	1/2	1/5(200%超は2/5)	育成用途	1/2	1/2	1/5	業務以外
	250%	育成用途	育成用途	育成用途	育成用途	業務以外	育成用途	育成用途	育成用途	業務以外
↑割増容積率										
↓基準容積率										
割増容積率の限度 <sup>※5</sup>	300%	250%	250%	250%	250%	300%	200%	250%	200%	
適用地区	大手町、丸の内、有 楽町、日比谷・内幸 町、霞が関、永田 町、日本橋、八重 洲、京橋、銀座、新 橋、六本木・虎ノ 門、新宿、渋谷、大 崎、品川、秋葉原	新宿、渋谷、大崎、 品川	御茶ノ水、水道橋・ 春日・後楽園、九段 下・神保町、神田、 日本橋、人形町、茅 場町・八丁堀、月 島、勝どき、築地、 晴海、大門・浜松 町、田町・三田、飯 田橋、豊洲	市ヶ谷、四ツ谷、目 黒、恵比寿、中目黒	—	池袋、上野・浅草、 錦糸町・亀戸	池袋、上野・浅草、 錦糸町・亀戸	大久保・新大久保、 高田馬場、巣鴨、麩 込、浅草橋、押上、 周園、門前仲町、大 井町、大森、武蔵小 山、下北沢、三軒茶 屋、世塚、中野、中 野坂上、東中野、大 塚、田端、王子、十 条・東十条、西日暮 里、日暮里、南千 住、町屋、板橋、大 山、北千住、綾瀬、 亀有、新小岩、立 石、船堀、葛西、西 葛西	—	

# 「再開発等促進区」

1. 地区計画の区域内において、一団の区域を「再開発等促進区」と位置づけることができる
2. 「再開発等促進区」では、主要な施設（公共空地）、容積率、高さの最高限度などを、公共貢献のある優良な都市開発プロジェクトが行われるように、その計画内容に即して定める
3. ここで定める容積率や高さの最高限度は、地区計画の一部を変更して定めるものであるもので、現行の地区計画の制限値を上回ることが可能である。

# 都市計画の(変更)提案制度

1. 都市計画法第21条の2～5に基づき、一体的な土地の区域(0.5ha以上)については、土地所有者等が、3分の2以上の同意で、都・区に対し、都市計画の決定・変更を公式に提案することができる(「計画提案」という)。
2. 計画提案の対象には、地区計画も含まれる。
3. 計画提案が行われると、都・区は、遅滞なく、都市計画を決定・変更する必要があるかどうかを判断し、都市計画審議会に付議しなければならない。
4. 都・区は、提案を踏まえた変更をしない場合には、理由を付して、提案者に通知する。

# 東京都 都市づくりのグランドデザイン

中枢広域拠点域

国際ビジネス交流ゾーン

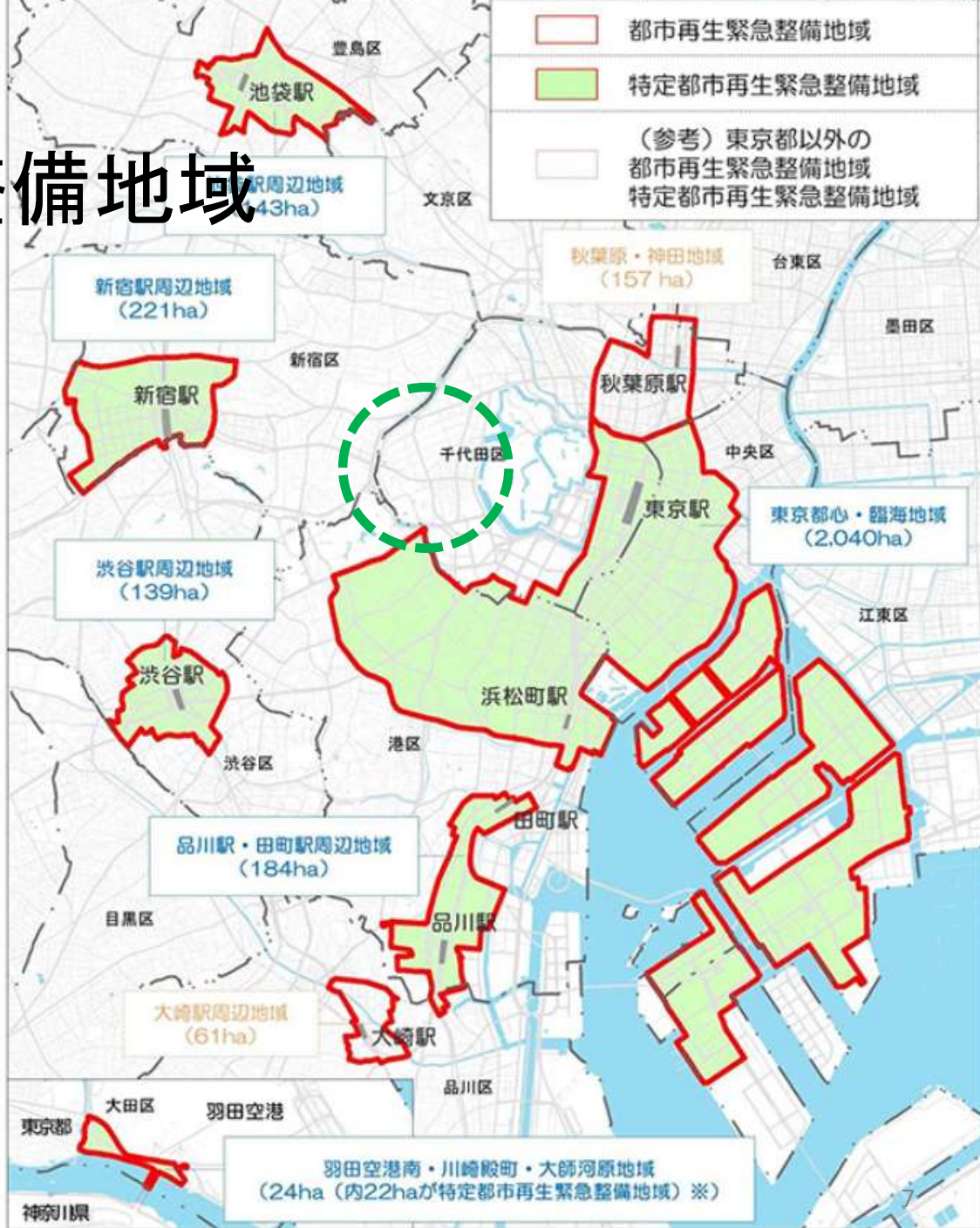


多摩広域拠点域

新都市生活創造域

# 政府の指定： 都市再生緊急整備地域

番町地区は、含まれていない。



# 国家戦略特区 「都市計画法等の特例」指定地区

これまでの実績では、  
政府指定の都市再生  
緊急整備地域内のみ  
で行われている。

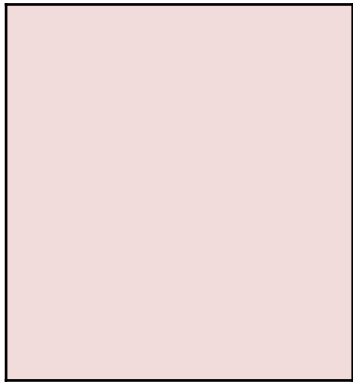




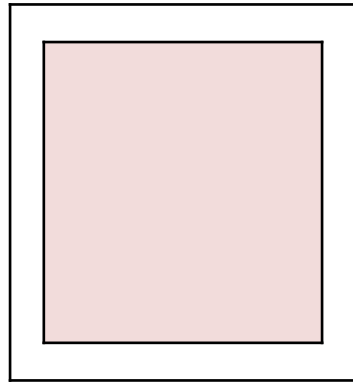
# 【参考】よくあるパターン

1. 今後、地区計画の変更提案によって、高さと容積率の最高限度を引き上げる提案が、土地所有者から行政に提出される可能性がある
2. 事業者は、当然、魅力的な絵を描いたプランを示す。それは、敷地内に広場や歩道のあるスリムな超高層で、「壁のようなビルよりずっと良い」と説明する
3. これによって、賛同する地域住民を増やす努力をする
4. また、規制緩和の見返りに、様々な「公共貢献」を約束する。ただし、その中には規制緩和がなくても実施するだろうと予想される事柄を含むことも多い

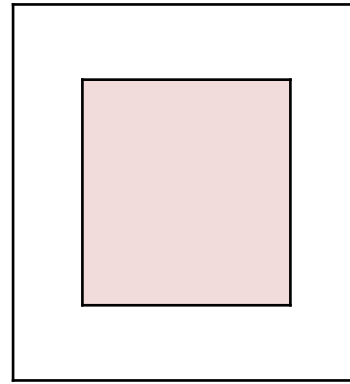
# 建ぺい率のイメージ



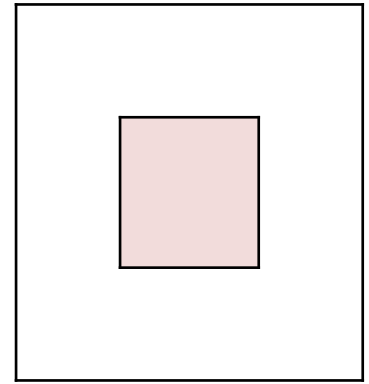
100%



64%



36%



16%

# 同じ建ぺい率で、空地の使い勝手

