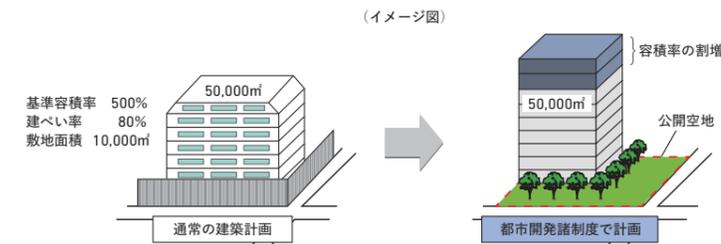


平成13(2001)年に策定した「東京の新しい都市づくりビジョン」に基づき、政策誘導型の都市づくりを推進するため都市開発制度の戦略的な活用を図るべく、「新たな都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」を平成15(2003)年に策定しました。都市開発諸制度とは、容積率や斜線制限など形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する都市開発の誘導を図る制度のことです。公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、従前、都心や都心周辺部については、都市開発諸制度の活用による容積率の割増部

分を業務用途に充てることは認めていませんでしたが、この活用方針において、育成用途の整備を条件にこれを認めたことにより、都心部の開発が加速しました。平成15(2003)年には、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」を制定し、公開空地等の活用を通じてにぎわい創出を行う団体を登録するまちづくり団体登録制度等を創設しました。同制度により、地域まちづくり活動を主体的に行う団体を後押しすることで、創意工夫を生かしたにぎわいづくりなどを促進し、東京の魅力の向上を図っています。



出典:東京都技術会議『Tokyo Tech Book』に基づき作成。

**「都市開発諸制度」**  
具体的には、①再開発等促進区を定める地区計画、②特定街区、③高度利用地区、④総合設計の4制度のことを呼んでいます。各制度を活用した代表的なプロジェクトとして、①六本木ヒルズ、東京ミッドタウン、②新丸ビル、日本橋三井タワー、③晴海トリトンスクエア、代官山アドレス、④新宿パークタワー、天王洲アイルなどがあります。



**公開空地等を利用したオープンカフェ**  
(左) 錦町トラッドスクエア 提供:安田不動産株式会社、(右) 御茶ノ水ソラシティ 提供:御茶ノ水ソラシティ



**広場やアトリウムなどの公開空地等におけるイベント等**  
(左)六本木ヒルズ 提供:森ビル株式会社、(右)二子玉川ライズ ©Futakotamagawa Rise

**地域まちづくり活動**  
まちづくり団体の登録制度の創設により、都市開発プロジェクト等により街区内に生み出された公開空地等において、無料の公益的イベントに加えて、オープンカフェなど、まちの活性化に資すると認められるイベント等、地域の特性を活かして魅力を高め、にぎわいの向上を図る活動「地域まちづくり活動」が可能となりました。



**東京ミッドタウン**  
「再開発等促進区を定める地区計画」の制度を活用して、防衛庁跡地とそれに隣接する広大な港区立榎町公園を含めた再開発事業が行われました。オフィス、住宅、商業、文化交流施設などを擁する複合施設として平成19(2007)年に開業しました。  
提供:三井不動産株式会社

|            |        | 文化・交流    | 商業                    | 生活支援 | 業務 | 産業支援 | 住宅 |   |
|------------|--------|----------|-----------------------|------|----|------|----|---|
| 業務商業市街地ゾーン | 都心     | ●        | ●                     | ●    |    |      | ●  |   |
|            | 副都心    | 新宿       | ●                     | ●    | ●  |      |    | ● |
|            |        | 渋谷       | ●                     |      |    |      |    | ● |
|            |        | 池袋       | ●                     |      | ●  | ●    |    |   |
|            |        | 上野・浅草    | ●                     | ●    | ●  |      |    |   |
|            |        | 錦糸町・亀戸   | ●                     | ●    | ●  | ●    |    |   |
|            | 大崎     | ●        | ●                     | ●    | ●  | ●    |    |   |
|            | 新拠点    | 秋葉原      | ●                     | ●    | ●  |      | ●  |   |
|            |        | 品川       | ●                     | ●    | ●  | ●    | ●  |   |
|            | 核都市    | ●        | ●                     | ●    | ●  | ●    |    |   |
| 複合市街地ゾーン   | 都心周辺部  | ●        | ●                     | ●    |    |      | ●  |   |
|            | 副都心    | 新宿       | ●                     | ●    | ●  |      |    | ● |
|            |        | 渋谷       | ●                     |      |    |      |    | ● |
|            |        | 池袋       | ●                     |      | ●  | ●    |    | ● |
|            |        | 上野・浅草    | ●                     | ●    | ●  |      |    | ● |
|            |        | 錦糸町・亀戸   | ●                     | ●    | ●  | ●    |    | ● |
|            | 大崎     | ●        | ●                     | ●    | ●  | ●    | ●  |   |
|            | 新拠点    | 品川       | ●                     | ●    | ●  | ●    | ●  |   |
|            | 一般拠点地区 | 業務施設集積地区 | ●                     | ●    | ●  |      | ●  |   |
|            |        | その他      | 地元区市が定める整備指針等に定める育成用途 |      |    |      |    |   |

**地区ごとに促進すべき育成用途**  
「都市開発諸制度活用方針」では、それぞれの地域で強化が期待される用途を「育成用途」として示し、地域特性に応じて誘導立地を図っています。 出典:東京都都市整備局『新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針』平成30(2018)年3月29日改定

## 国家戦略特別区域によるにぎわい創出

- 特定のエリアを対象に、地権者や企業、開発事業者などの民間が主体的に地域の価値を向上させるための取組みを「エリアマネジメント」と言います。
- 内閣府が主導する国家戦略特別区域の制度では、特区内の規制改革を総合的かつ集中的に推進し、産業の国際競争

力の強化、国際的な経済活動の拠点の形成を促進することを目的としています。国家戦略特別区域の特例により、道路空間を活用した様々なイベントが展開できるようになるなど、にぎわいづくりの促進が図られています。



丸の内仲通りにおける道路空間活用  
提供:NPO法人 大丸有エリアマネジメント協会



池袋駅東口グリーン大通りオープンカフェ・マーケット社会実験  
提供:株式会社nest