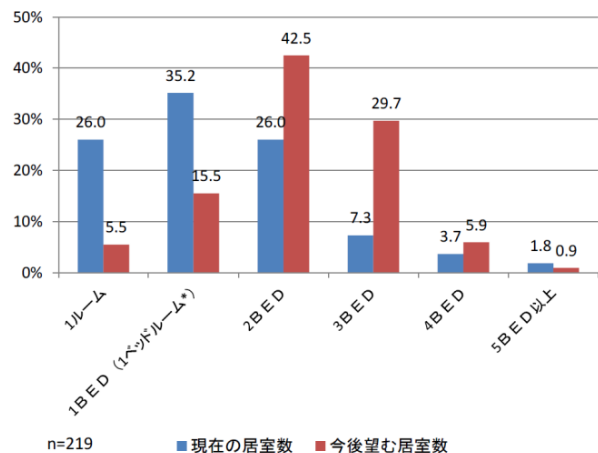
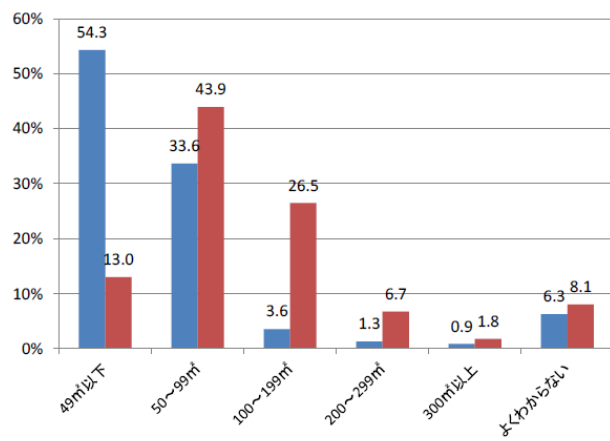


外国人ビジネスパーソンからは、住宅の居室数・規模や、医療サービスの多言語対応などについて改善が求められている。

外国人ビジネスパーソン住宅に関するニーズ

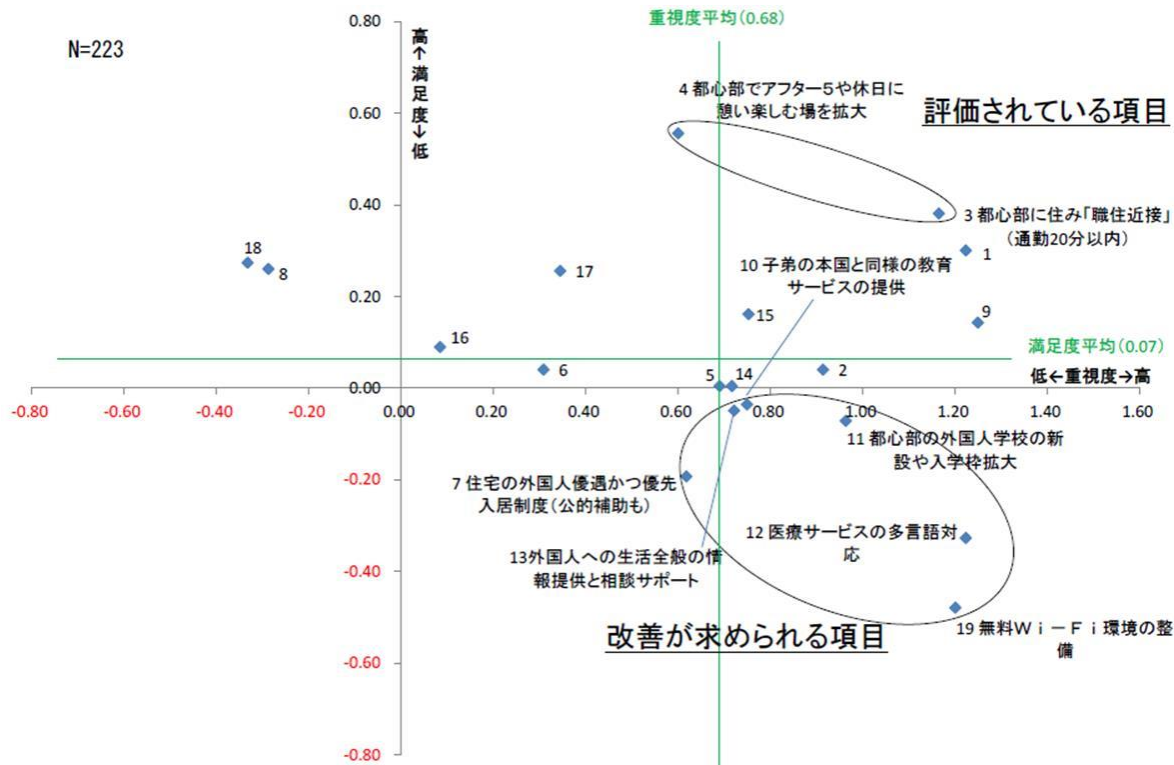


図：住まいの居室数（現在／将来）



図：住まいの広さ（現在／将来）

日本での生活における外国人ビジネスパーソンニーズ



図：日本での生活をより豊かに快適にするための諸方策

(出典：不動産協会「外国人ビジネスパーソン都市・オフィス・居住環境に関するニーズ調査報告書(平成27年10月)」)

- 都市開発諸制度
⇒「東京の都市づくりビジョン（H13）」で示した将来像を実現するため、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（H15）」を策定し、特定街区、再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、総合設計の4制度の戦略的活用を図るため、容積率の緩和等の方針を定めて都市開発を誘導
- 都市再生特別措置法（都市再生特別地区）【H14】
⇒都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく用途、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都市計画として、都市再生特別地区を創設し、国際競争力強化を図る都市再生を誘導

用途地域、容積率等

- 望ましい土地利用の実現に向けた規制、誘導
- 区部では、一体的かつ広域的な都市づくりの観点から、都が都市計画を決定
- 地区計画の策定にあわせ随時見直しを行い、建替え等を誘導



用途地域図の例（港区の一部）

都市施設

- 道路
- 公園
- 下水道 等

市街地開発事業

- 区画整理事業
- 市街地再開発事業 等



豊島区役所新庁舎
(南池袋二丁目A地区市街地再開発事業)

都市開発諸制度

- 主に空地の確保や住宅の整備による容積率の緩和等に合わせ、道路、公園等の都市基盤の整備を行い、良好な都市開発を誘導

- ⇒容積緩和の基準の改定
- ・保育所整備促進のため、容積割増拡大など（平成27年4月）
- ・インバウンド増大を背景に宿泊施設を容積緩和対象に追加（平成28年6月）
- ・無電柱化促進のため、容積割増拡大など（平成30年3月）



勝どき東地区（中央区）

都市再生特別地区

- 国際競争力の強化や、都市基盤整備、地区外への公共貢献など、創意ある民間提案について、容積率等に関して柔軟に規制緩和
- ・決定権限は都

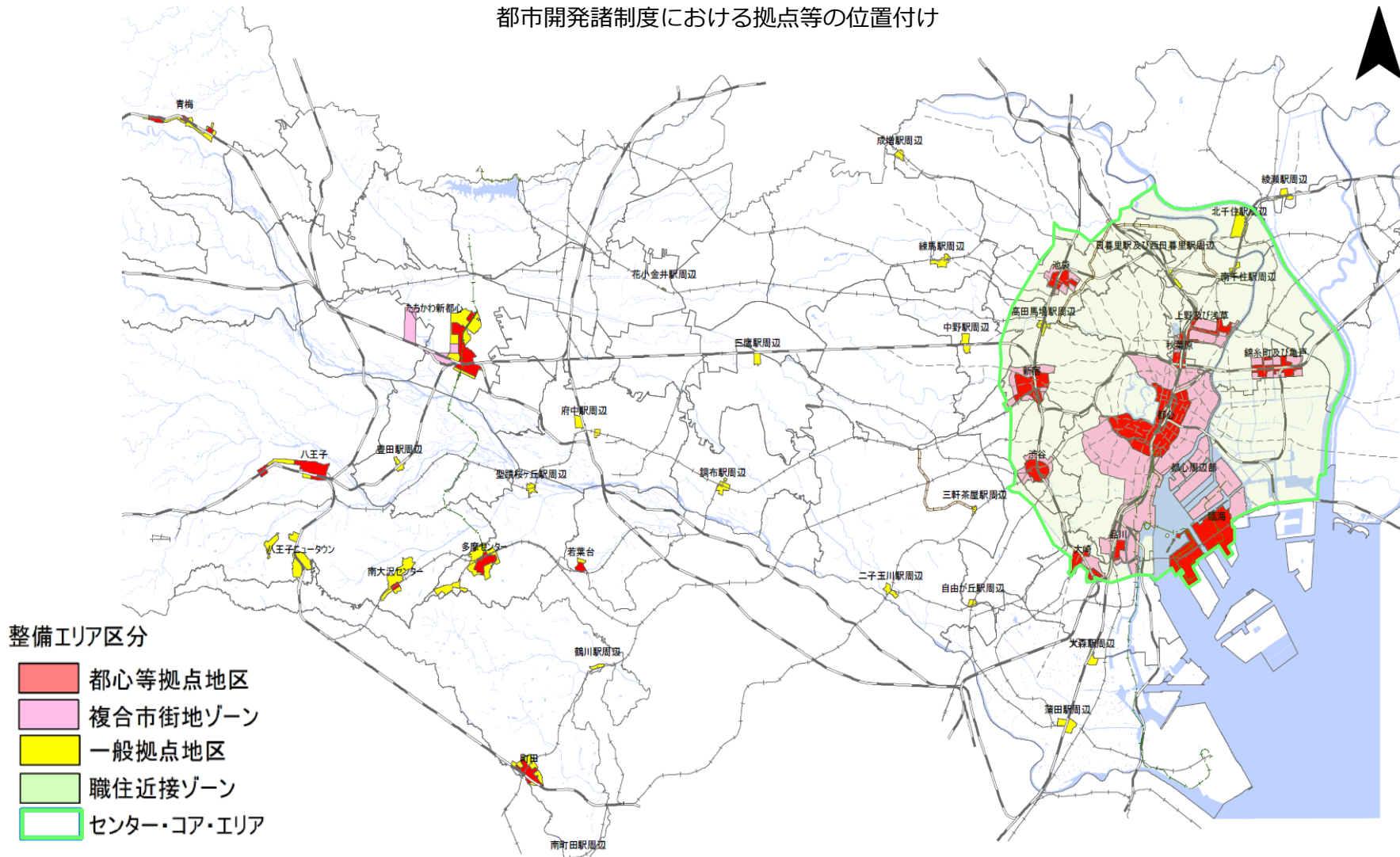


大手町地区（千代田区・中央区）



- 都市開発諸制度活用方針では諸制度が活用できる区域を位置付け、各拠点ごとの割増容積率の上限や、地域特性に応じた多様な機能の誘導を図る育成用途を設定している。

都市開発諸制度における拠点等の位置付け



(出典：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（平成30年3月）」)

- 都市開発諸制度では、空地の確保や住宅、宿泊施設、子育て支援施設、高齢者福祉施設などの整備に着目して容積率を割増している。
- 拠点及びその周辺における開発において、業務だけではなく多様な機能を誘導するため、地域ごとに「育成用途」を設定している。
- センター・コア・エリア（都心等拠点地区を除く）では、住宅優遇型により特段に容積率を緩和し、都心居住を推進してきた。
- 更に、複合市街地ゾーンにおいては「育成用途」に住宅を設定することにより、居住機能の誘導を行っている。

容積緩和の評価対象

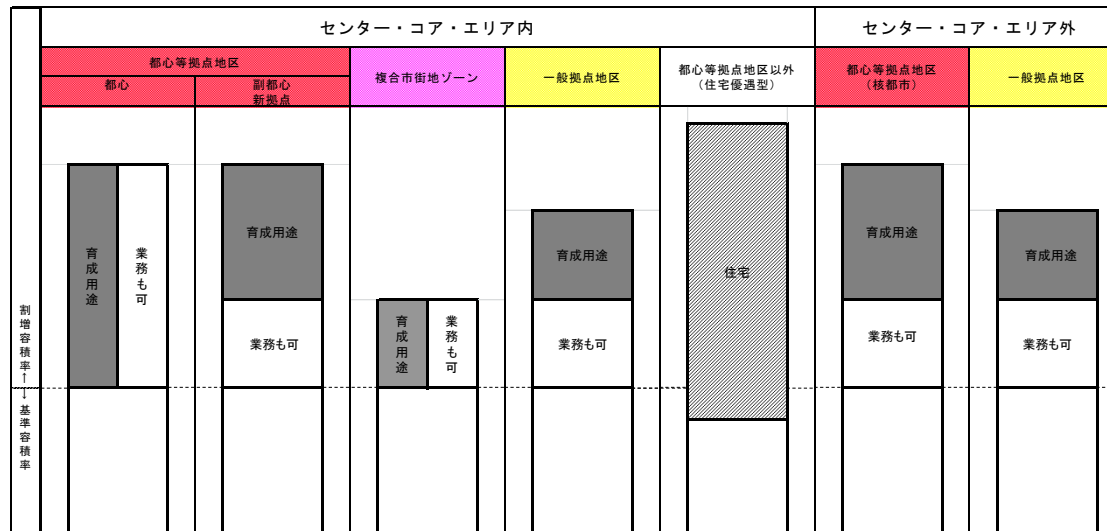
- 公開空地 …市街地環境の向上
- 住宅 …都心居住の推進等
- 宿泊施設 …インバウンド増大への対応
- 公益施設 …地域社会への貢献 等
(保育所、高齢者福祉施設、災害時の一時滞在場所、等)

育成用途（立地に応じて市場で供給されにくい用途を誘導）

- 文化・交流（宿泊施設、美術館など）
- 商業（店舗など）
- 生活支援
- 業務
- 産業支援
- 住宅

表：地域ごとに促進すべき育成用途一覧

地区	育成用途	文化・交流	商業	生活支援	業務	産業支援	住宅	
		都心等拠点地区	都心	○	○	○		○
	新宿	○	○	○				
	渋谷	○	○	○		○		
	池袋	○		○	○			
	上野・浅草	○	○	○				
	錦糸町・亀戸	○	○	○	○			
	大崎	○	○	○	○	○		
	秋葉原	○	○	○		○		
	品川	○	○	○	○	○		
	核都市	○	○	○	○	○		
複合市街地ゾーン		都心等拠点地区と同様						○
一般拠点地区		※区市指定						



図：育成用途を促進すべき地域と都市開発諸制度の運用イメージ

- 都市再生特別地区等は、建築物等の用途を限定して容積率の最高限度を定めている。
- 都市計画決定時に定めた内容を社会経済情勢の変化に適切に対応させるため、昨年、国土交通省より都市再生特別地区の運用の柔軟化等について技術的助言が発出された。

都市計画において建築物等の用途を限定した例

都市再生特別地区

建築物の容積率の最高限度	123/10 ただし、12/10以上を地域交流施設とし、4/10を子育て支援施設とする。
--------------	---

建築物の容積率の最高限度	176/10 ただし、20/10以上を商業、ビジネス交流、都市観光施設等及びこれに付随する施設の用途とする。
--------------	---

再開発等促進区（おおむね平成10年頃まで）

建築物等の用途の制限	当該地区に建築できるものは、次に掲げるものとする。 1 店舗、飲食店、事務所 2 ホテル又は旅館 3 テレビスタジオ 4 美術館、博物館 5 病院、診療所 6 自動車車庫 7 供給施設、歩行者通路 8 巡査派出所、公衆電話所 9 建築基準法第48条に基づき特定行政庁が許可した建築物
------------	--

再開発等促進区（平成10年頃～）

建築物等の用途の制限	次の各号に掲げるものは建築してはならない。 1 建築基準法別表第二（へ）項に掲げるもの
------------	--

都市開発の都市計画決定から竣工までの期間の事例

プロジェクト	都市計画決定	竣工	期間
六本木ヒルズ	平成7年4月	平成15年4月	約8年
常盤橋街区再開発プロジェクト	平成28年4月	平成39年度	約11年
（仮称）芝浦一丁目計画	平成30年3月	平成41年度	約11年

都市再生特別地区の運用の柔軟化等について（技術的助言）の主なポイント（平成29年11月29日）

1. 都市再生特別地区の運用の柔軟化

（1）都市再生特別地区に関する都市計画決定の運用の柔軟化

⇒都市再生の効果等を有する取組に係る用途等を位置付ける場合、大括り化（包括的な用途として記載）することを推奨

（2）評価の対象となる取組の具体的な対象やその考え方を明示する際の留意点

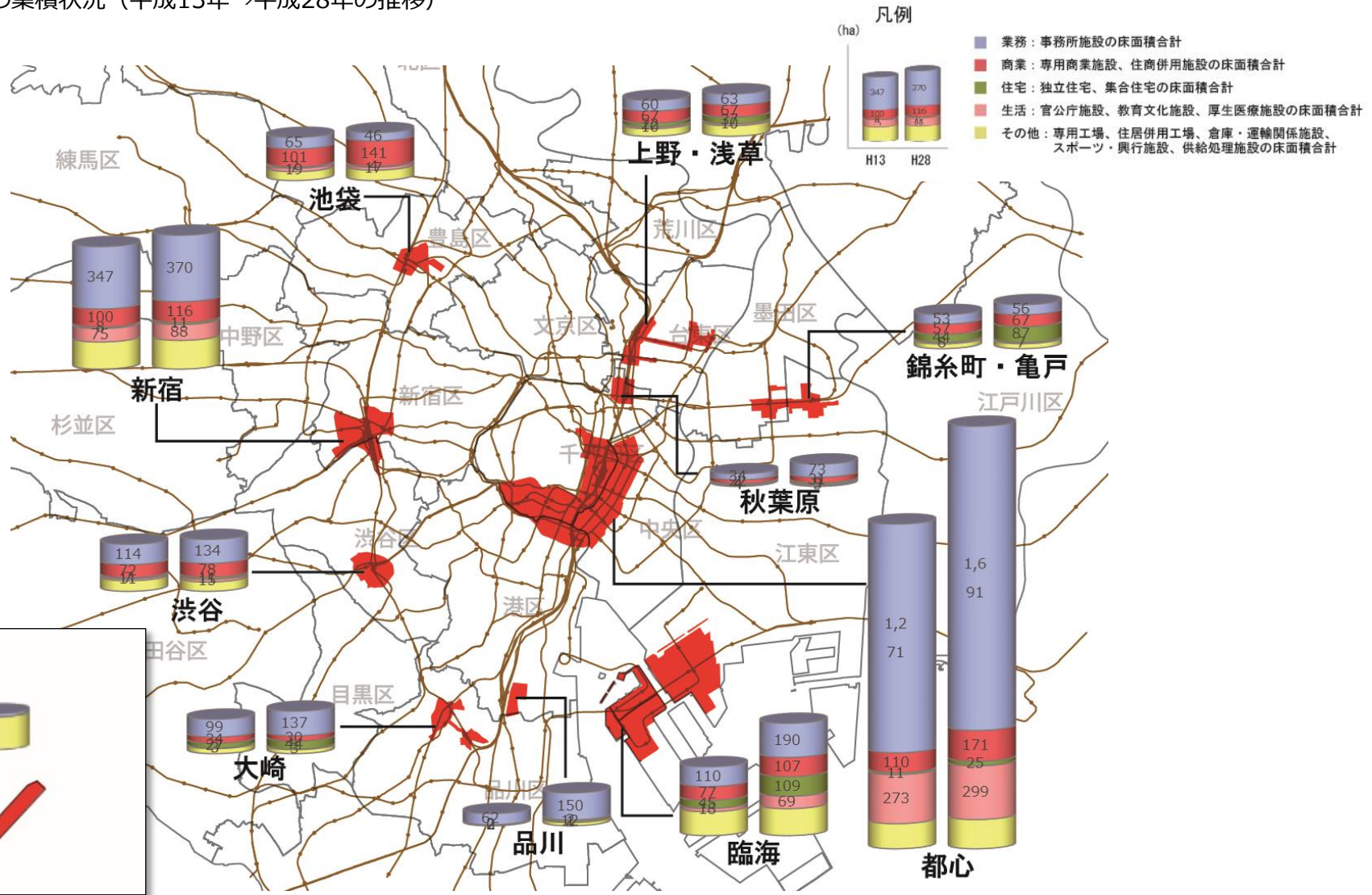
⇒都市計画決定権者は、あらかじめ、許容されうる取組の内容に幅を持たせることや貢献用途としての記載方針等を示しておくことを明示

2. 市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施

市街地再開発事業の都市計画においても、円滑かつ迅速な実施に向け、主要用途について、大括り化した記載を推奨

- 中核拠点の集積状況には大きな差があり、特に都心や新宿における業務機能の集積が顕著である。

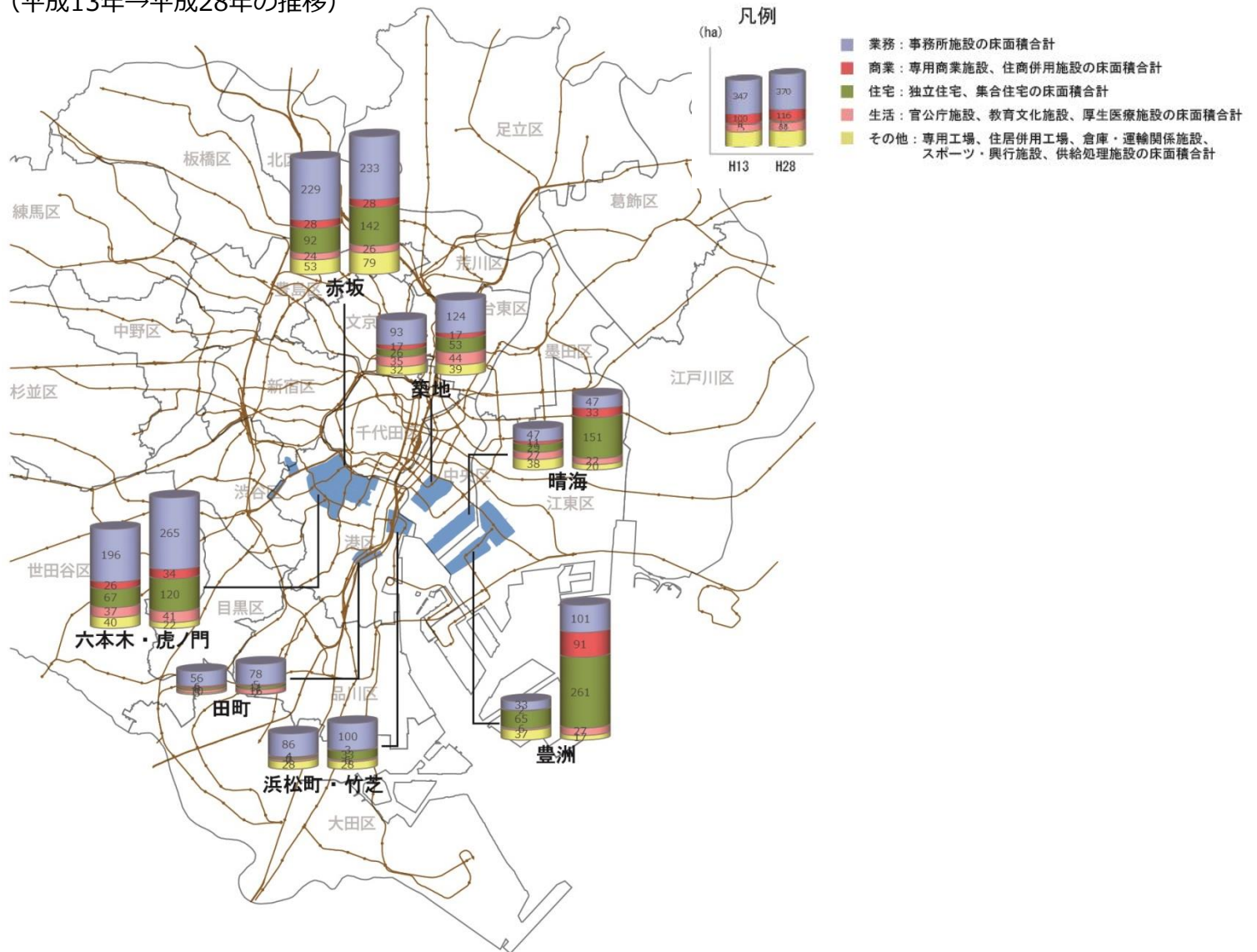
中核拠点（区部）の集積状況（平成13年→平成28年の推移）



(出典：東京都「土地利用現況調査（平成13年度、平成28年度）」より作成)

- 中核拠点以外においても、赤坂、六本木・虎ノ門においては業務機能、豊洲では住宅機能が大きく増加している。

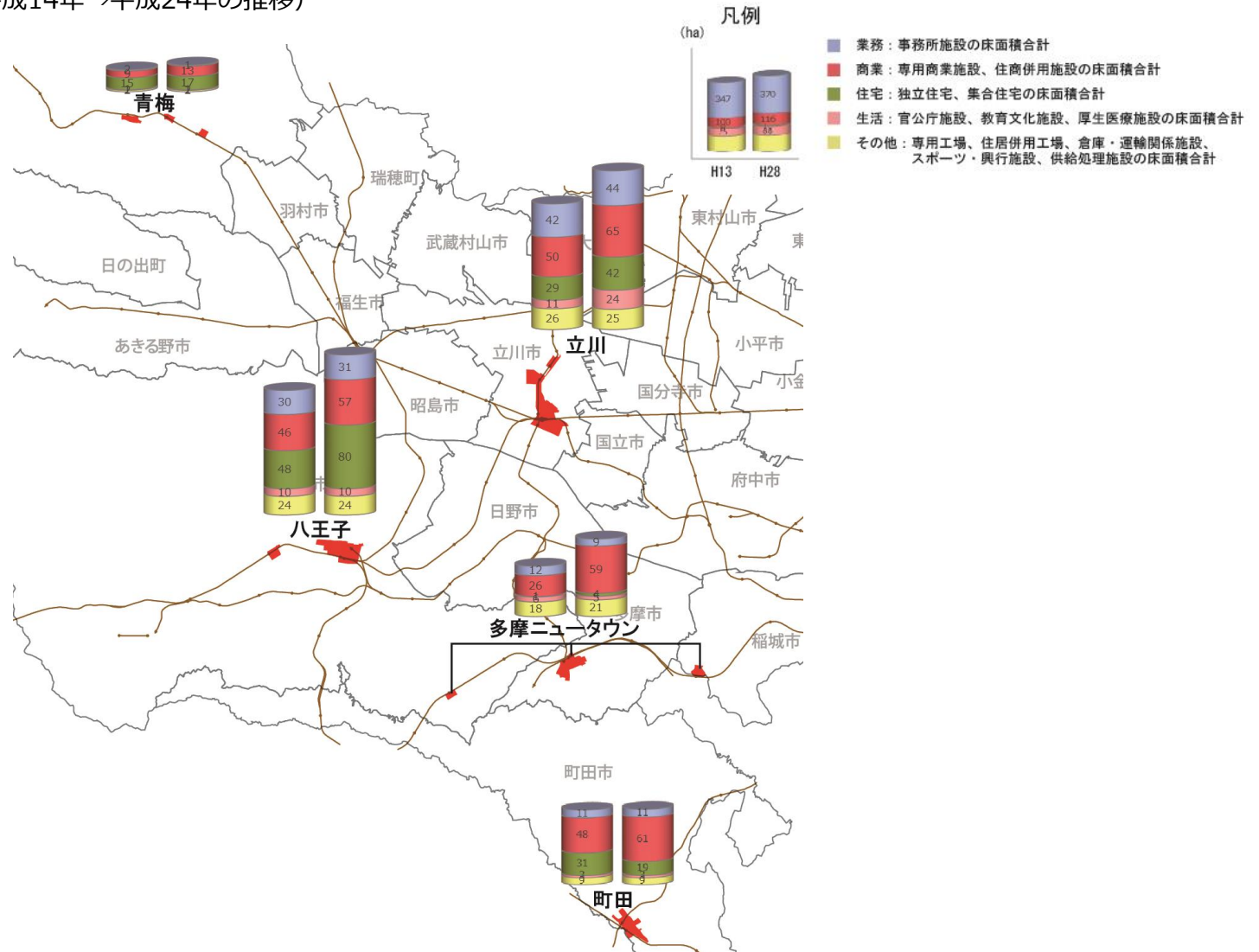
中核拠点以外（区部）の集積状況（平成13年→平成28年の推移）



（出典：東京都「土地利用現況調査（平成13年度、平成28年度）」より作成）

- 中核拠点が位置づけられている5市ともに都市機能の集積が進展しており、特に八王子と立川の集積が顕著である。

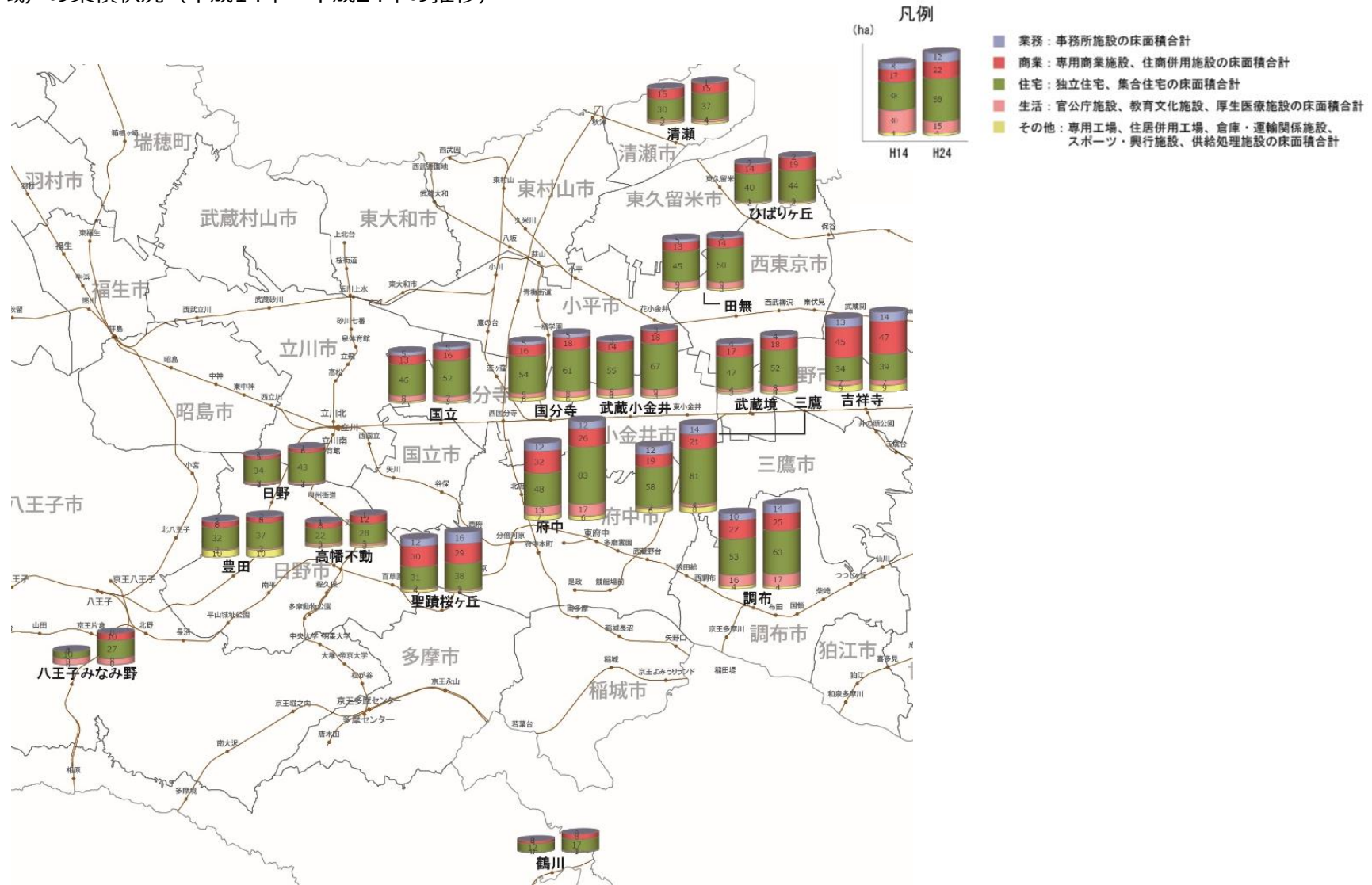
中核拠点（多摩地域）の集積状況（平成14年→平成24年の推移）



（出典：東京都「土地利用現況調査（平成14年度、平成24年度）」より作成）

- 多摩地域の生活拠点では、三鷹や府中などにおいて都市機能の集積が進んでいる。

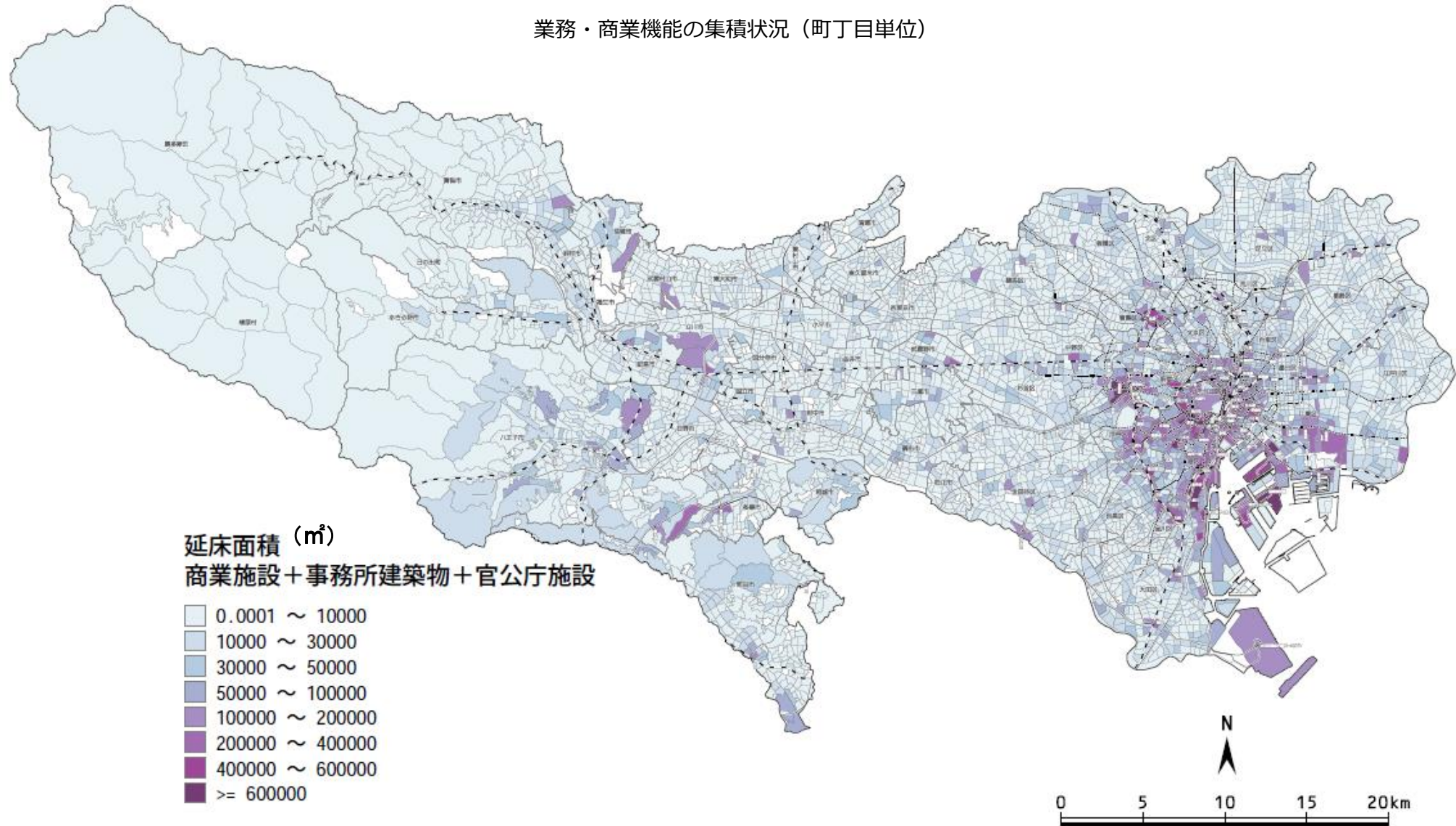
生活拠点（多摩地域）の集積状況（平成14年→平成24年の推移）



(出典：東京都「土地利用現況調査」(平成14年度、平成24年度)より作成)

- 中核拠点を中心に、業務・商業機能の集積が進んでいる。

業務・商業機能の集積状況（町丁目単位）



（出典：東京都「土地利用現況調査（区部：平成28年度、多摩地域：平成24年度）」より作成）