

4 都市開発諸制度の戦略的活用

今後の都市開発諸制度の活用においては、地域の特徴を考慮して、都市開発諸制度により育成する用途やインセンティブとしての割増容積率などについて、メリハリのある設定を行い、それぞれの地域特性をいかし、都市の活力があふれる魅力的な都市空間の形成を図っていく。

都市開発諸制度の個別適用に当たっては、必要に応じて地区計画や地域全体のデザイン・ガイドラインを策定し、それぞれの地域に合わせて育成用途の絞り込み、地域の景観形成や空地の有機的活用を図るなど、地域全体の都市空間の質的向上や地域個性の形成に結び付けていく。こうしたことにより、都市開発諸制度を地域の魅力を一層向上させるための手法としてより有効に活用していく。

(1) 都心等拠点地区

都心等拠点地区は、東京を代表する国際的ビジネスセンターなど、都市活動の場として、それにふさわしい質の高い都市活動空間の形成を目指し、都市開発諸制度の適用に当たっては、それぞれの建物、空地などのデザインの質を高めることはもとより、地域の魅力を向上させ、地域の活性化を図るための文化・交流施設や、商業施設などの育成用途の整備を条件とすることにより、地域の活性化や魅力を向上させる機能を充実させていく。

都心等拠点地区では、地域の活性化、魅力の向上等に貢献する育成用途を設置した場合には、割増容積率についても一定量の業務床の整備を認めることとして、育成用途の積極的整備を促進していく*。

都心等拠点地区の中でも、それぞれの地域で特徴が異なるため、地域の状況に応じて、都市開発諸制度を含めた手法から適切な手法を選択して活用する。例えば、インフラが整い、既に良好な街区形成がされている大手町・丸の内などの都心（更新都心）では、東京駅などの歴史的建築物の保全を対象とした特例容積率適用地区などの制度を活用し、また、密集・老朽化したビジネス・エリア等では街区再編まちづくり制度などの方策も活用するなどが考えられる。

秋葉原、品川の二つの新拠点は、東京の中心部を再編していく上で、重要な拠点であり、今後、新しい機能の集積が見込まれるポテンシャルの高い地域であるため、都市基盤施設の整備などとも連携し、東京の新しい拠点にふさわしい機能的で質の高い魅力的な空間を、計画的に整備していく。

* バブル期には、都心などで業務施設が無秩序に拡大し、生活環境を低下させ、定住人口の減少を招くなどの弊害があったため、これまで「区部中心部整備指針」のエリアでは、都市開発諸制度を適用した割増容積率を業務施設の整備について認めていなかった。しかし、最近のビジネス活動においては、様々な機能を取り込んだ高度な集積のある快適な就業環境が求められる反面、ICT化や就業者一人当たりのオフィス面積の増加など、就業環境や就業形態の変化により、業務床の増加がそのままインフラへの過大な負荷にならない場合があることから方針を一部変更する（参考資料-1：区部中心部整備指針における整備エリア）。

(2) 一般拠点地区

一般拠点地区では、地域の特性に合わせた機能集積を目指し、生活や就業の場として、地域における拠点性を高めていく。一般拠点地区では都市開発諸制度だけでなく、地域の状況に合わせて市街地再開発事業などの都市開発事業や街区再編まちづくり制度なども活用し、業務商業及び文化・交流など地域の個性が反映した機能の集積を図る。ただし、一般拠点地区は住宅地に隣接することが多く、過度の業務商業集積は周辺の住環境に影響を及ぼすこともあるため、業務商業の集積はできるだけコンパクトで機能的なものとし、周辺住宅地との調和を図れるようにする。

(3) 複合市街地ゾーン

このゾーンには都心周辺部、副都心の複合市街地ゾーンなどが含まれ、都心などの業務活動と連携した用途が広く展開し、大規模複合的開発やウォーターフロントでの住宅開発が進むなど、都心等とは異なった多様な地域整備が進んでいる。

このため、このゾーンでは、特に地域性を考慮し、計画的複合市街地の形成などにおいて都市開発諸制度等を活用し、適切な育成用途の促進を図ることにより、地域の特性を十分にいかした整備を進める。

また、このゾーンでは、都心等に近接した利点をいかし、都市の充実した機能を楽しむ職・住・遊の複合空間の形成を図るため、特に都心居住を重視し、居住施設を育成用途に加えることとする。

都心等拠点地区と同様、複合市街地ゾーンにおいても、育成用途を設置した場合には、割増容積について一定量の業務施設の整備を認めることとする。

また、副都心の複合市街地ゾーンについても、業務商業市街地ゾーンの魅力を向上させ、副都心としての地域特性をよりいかすために、今後は育成用途を設定することとする。

(4) 職住近接ゾーン

職住近接ゾーンでは、良好な居住環境を保全し、より良好な住宅地を形成していくため、都市計画的な位置付けのある地域を除き、業務用途を目的とする都市開発諸制度は適用しない。

第3章 居住

1 整備の方向性

都心居住の推進は、生活時間に余裕を与え、都会に集積した文化・娯楽をはじめとする様々な機能をいかして都市生活を楽しむ職住近接を可能にし、また、都心などにおいて減少した夜間人口を回復し、コミュニティを再生させるなど、東京を生き生きとした魅力的な都市にしていくための重要な課題である。このため、今後は、様々な生活スタイルに対

応し、地域の特性をいかした魅力ある住宅の整備を図るとともに、安全で緑豊かな住環境の保全・整備を進め、また、生活利便施設、学校などの生活インフラとの調和を図るなど、生活空間全体としての機能や質の向上を図る必要がある。

また、都心居住の推進に当たっては、業務商業や産業などの機能とのバランスを図るため、業務・商業の育成が優先されるべき地域や、工業立地との調和を図るべき地域では、地域特性に応じた都心居住を進めていく。

2 都市開発諸制度による戦略的住宅整備

(1) 都心居住の推進

都市開発諸制度を活用し、都心居住を促進していく地域は、原則として「センター・コア・エリア」とする。このエリアには、「ビジョン」で示すとおり、国際ビジネスセンターや、質の高い商業集積、東京の伝統ある街並み、都心の良好な住宅地、ウォーターフロントなど、様々な個性ある地域が存在している。このため、都心居住を推進する場合には、質の高い、将来にわたって価値ある都市のストックになるよう居住環境の整備を進め、それぞれの地域の特性をいかすことによって、東京ならではの魅力を十分にいかし、住む楽しさを味わうことのできる居住環境を形成することが重要である。

このため、都市開発諸制度を活用する場合は、単に住宅供給の量的拡大を目指すのではなく、通常の計画では実現できない質の高い空間形成や地域への貢献を果たすことにより、地域の居住環境をより一層向上させていく。

また、複合市街地ゾーンを含めた、それぞれの地域の歴史、文化、地域個性、景観など地域の状況に配慮し、都市開発諸制度を有効に活用することで、メリハリのある多様な都市空間の整備を進めていく。

都市開発諸制度の育成用途の設定において、「都心等拠点地区」は、業務・商業をはじめとする都市活動の高度な集積を目指す地域であるため、交流や文化など、にぎわいや活気を与える施設などを育成用途とし、原則として住居は育成用途としない。「複合市街地ゾーン」では、職住をはじめとする多様な機能が、全体として、地域の質や活力を高めていくように、計画的な都市空間の形成を図るため、通常の住居に加え、長期滞在型ホテルなども含む多様な居住を育成用途に加えることにより、業務・商業や交流など様々な機能と都心居住とが融合した活力のある市街地の計画的整備を進めていく。これにより、「都心等拠点地区」とその周囲に展開する「複合市街地ゾーン」の二つの地域が連携し、多様な機能が高度に集積し、職住の近接した魅力的なエリアとして、一体的に機能していくようにする。

「職住近接ゾーン」では、地域の状況、用途地域の指定などを考慮し、主として道路や駅などの都市基盤施設の整った地域において都市開発諸制度を活用し、積極的な居住の推進を図る。ただし、歴史的・文化的特徴のある地域で都市開発諸制度を利用する場合は、それぞれの制度の特徴を有効に活用し、こうした地域の魅力的な特徴を

いかしていく。

また、「職住近接ゾーン」に残る第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境の保護を図る地域で、「ビジョン」に示すとおり東京が多様な魅力を発揮する重要な要素であることから、こうした地域の市街地環境の整備改善に資するよう活用される総合設計を除き、原則として都市開発諸制度は適用しない。

また、工業系用途地域では、原則として東京の活力として重要な「産業」の育成を優先し、居住との調和を図る意味からも、住宅開発に都市開発諸制度を活用する場合には、都市計画のマスタープラン(*)等による都市計画的な位置付けを前提として、計画的に都市開発諸制度を活用する。

* 都市計画のマスタープランとは、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び区市町の都市計画に関する基本的な方針

3 都市開発諸制度を適用するエリア

(1) センター・コア・エリア内

センター・コア・エリア内の千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、品川区、目黒区、渋谷区、中野区、豊島区、板橋区及び北区は、全域で、住宅を対象とする都市開発諸制度を活用する。ただし、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、都心及び副都心・新拠点の業務商業ゾーンでは、原則として適用しない。工業地域、工業専用地域は、都市計画的な位置付けがある場合のみ適用する。

センター・コア・エリア内の墨田区、江東区、荒川区、足立区及び江戸川区では、それぞれで住宅開発の状況や、広く分布している工業系用途地域の状況が異なるため、原則として住宅に対する都市開発諸制度は適用しない。ただし、計画的に都市計画的な位置付けを行った地域における計画又は老朽化したマンションの建替え計画において、適切に都市開発諸制度を活用することによって、良好な環境に貢献する開発計画を進めていく。

(2) センター・コア・エリア外

センター・コア・エリア外は、都心等拠点地区、一般拠点地区などを除き、主として低中層の住宅を整備していくため、土地の高度利用を図る都市開発諸制度とは、一般的には調和しない。このため、この地域での都市開発諸制度の一般的適用はせず、以下の計画において、景観など、周辺の環境に配慮し、適切に制度を活用することによって、良好な環境に貢献する開発計画を進めていく。

- ・都市マスタープランなどにおいて都市計画的な位置付けが明確にされた地域（住宅重点地区等を含む。）で、都市基盤の整った地域（開発計画により都市基盤が整備され、都市基盤の整った地域になる場合を含む。）における計画又は老朽化した団地や老朽化したマンションの建替え計画