

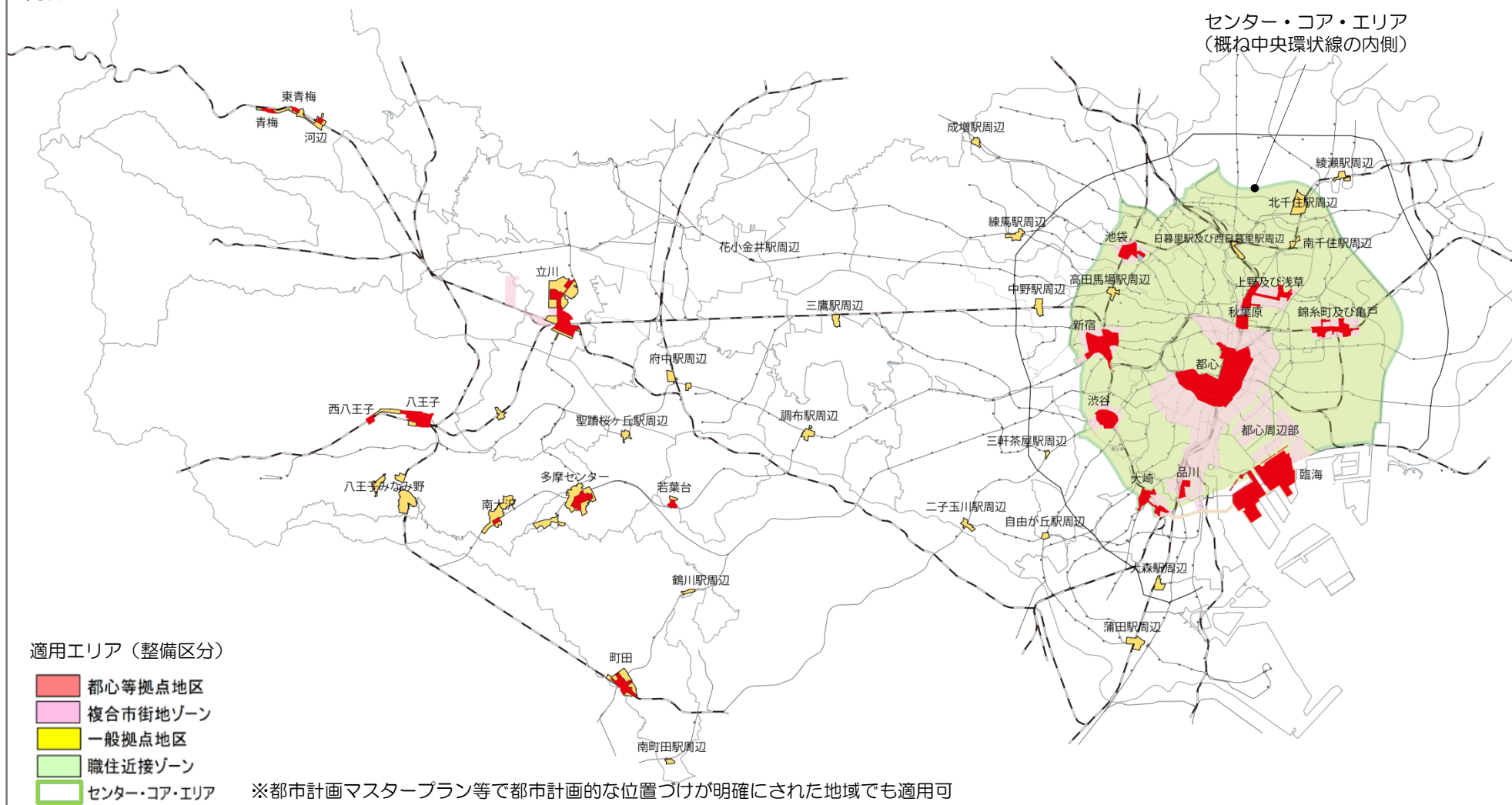
第2回土地利用調査特別委員会の論点1を踏まえた
新たな取組・取組の拡充(案)

平成30年6月29日

① 都市開発諸制度活用方針の改定

- 現行は、センター・コア・エリア（概ね中央環状線の内側）で都市開発諸制度の適用を可能としている。
- センター・コア・エリア以外では、適用できる拠点を位置付けている。

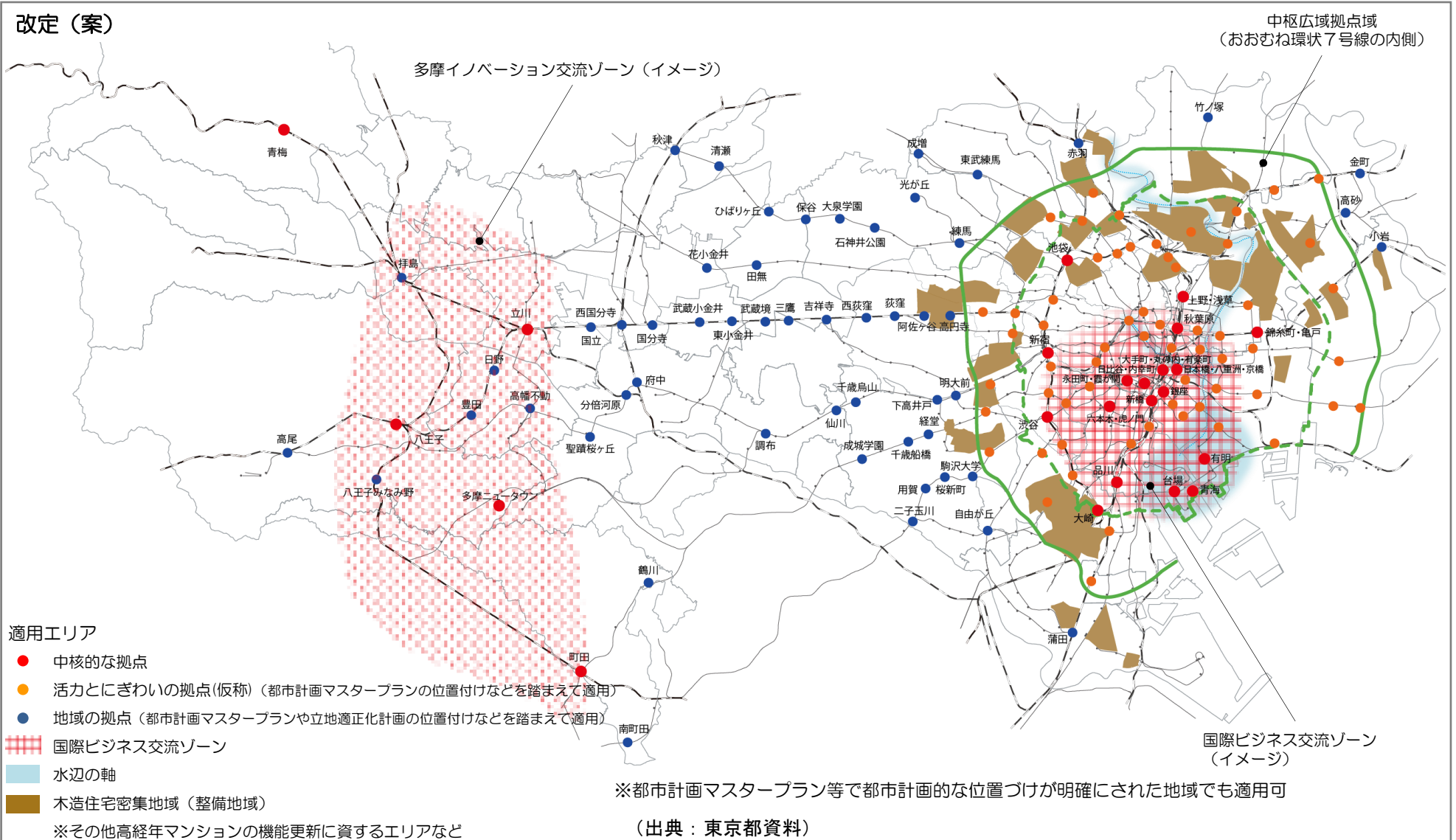
現行



(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）」)

- 中枢広域拠点域（おおむね環状7号線の内側）では、「中核的な拠点」や「活力とにぎわいの拠点(仮称)」、国際ビジネス交流ゾーン、木造住宅密集地域等においてメリハリをつけて適用していく。
- それ以外では、「中核的な拠点」や立地適正化計画の策定状況等を踏まえ「地域の拠点」において適用する。

改定（案）



- 都市開発諸制度では、割増した容積に対して導入すべき育成用途を設定し、多様な機能を誘導しているが、育成用途ごとに事業性が異なり、業務・住宅・商業施設は集積が顕著である一方で、文化交流施設・生活支援施設・産業支援施設は集積が比較的少ない。
- 都市再生特別地区は、地域特性等を踏まえた機能の導入を積極的に評価しているため、都市開発諸制度に比べ、多様な機能の集積が進んでいる。
- 地域の個性やポテンシャルを発揮する機能や国際競争力の強化に資する機能等を集積させるため、育成用途を見直す。

■これまでの実績

都市開発諸制度による機能の集積状況（平成15～28年度）

用途	業務	住宅	商業	文化交流	生活支援	産業支援	合計
案件数	201	211	169	74	69	8	379
割合	53%	56%	45%	20%	18%	2%	—
面積(万㎡)	578	775	160	144	25	18	1,824

都市再生特別地区による機能の集積状況（平成15～28年度）

用途	業務	住宅	商業	文化交流	生活支援	産業支援	合計
案件数	42	9	43	30	21	23	43
割合	97%	21%	100%	70%	49%	53%	—
面積(万㎡)	1,065	30	55	10	3	9	1,194

（出典：東京都資料）

■拠点やゾーンごとの将来イメージ（都市づくりのランドデザイン）

- 中核的な拠点では、国際ビジネス、業務・商業、芸術・文化、観光、居住など、多様な機能が地域特性に応じて集積
- 地域の拠点では、商業施設、医療施設など生活に必要な都市機能や柔軟な働き方・暮らし方にも対応する都市機能が集積
- 国際ビジネス交流ゾーンでは、国際的な中枢業務機能の高度な集積やグローバルなビジネス展開を支える住宅やサービスアパートメント、医療・教育機関などが整備
- 多摩イノベーション交流ゾーンでは、大学や企業、研究機関などが集積し、イノベーションの創出

これまでの実績や都市づくりのランドデザインを踏まえ、育成用途を見直す

■個性ある多様な拠点の形成

- すべての拠点について、育成用途の導入を義務づけ

■地区ごとに促進すべき育成用途を設定

- 国際ビジネス交流ゾーンにおける国際競争力強化に資する機能
- 多摩イノベーション交流ゾーンにおけるイノベーション創出に資する機能
- 地域の拠点における区市町が都市計画マスタープランや立地適正化計画等で設定する、地域の個性やポテンシャルを発揮する機能 など

■係数の導入

- 今後更に求められ小規模でも機能を発揮する施設や公共性が高いものの事業性が低い施設の係数を高くし、より強力で誘導する
 - 国際ビジネス交流ゾーンにおいて国際競争力の強化に資する用途
 - 多摩イノベーション交流ゾーンにおいてイノベーション創出に資する用途
 - 地域の拠点において区市町が設定する公共性の高い施設 など

- 都心居住施策を推進してきた結果、夜間人口が回復するなど一定の効果を得た。
- 一方で、高齢化や国際化への対応、高経年マンションの更新など都心居住をめぐる新たな課題が生じている。
- 今後は、都心居住のあり方を見直し、住宅の量的拡大から質の向上への転換を図る。

- 高齢化への対応や国際競争力の強化のため、高齢者向け住宅や外国語対応の生活支援施設等とあわせた外国人のニーズを踏まえた住宅の整備を誘導
- センター・コア・エリアから中枢広域拠点域に適用エリアを拡大し、高経年マンションの機能更新、木造住宅密集地域の解消に向けた取組を促進

【これまで】

【見直しの方向（案）】

○ 住宅の量を確保

例えば、特段に容積率を割り増す住宅優遇型では500%の割増が可能
(再開発等促進区を定める地区計画の場合)

○ 量的拡大から質の向上への転換

- 高齢者向け住宅
- 外国人のニーズを踏まえた住宅、サービスアパートメント
- 高経年マンション更新や木密地域の受け皿住宅 など

+

○ 住環境の向上に資する取組を拡充

- 環境（エネルギー利用の更なる効率化）
- 防災（災害時自立性の確保）
- 福祉（子育て支援施設・高齢者福祉施設等の整備）
- インフラの整備（駅まち一体整備や無電柱化等） など

+

○ 地域の価値向上の視点を追加

- エリアマネジメントによる公開空地の賑い創出や維持管理

○ 適用エリア

センター・コア・エリア全域

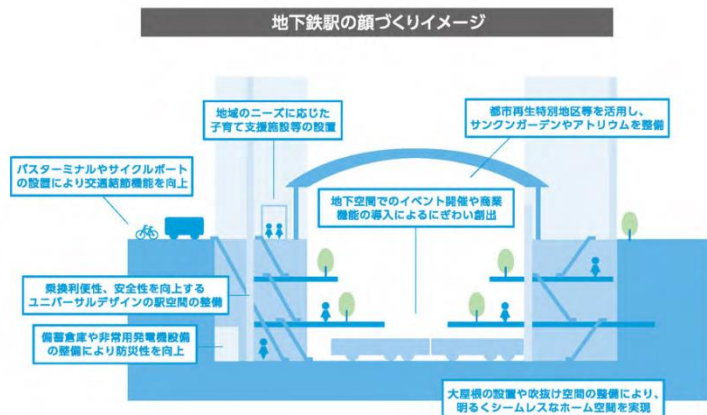
○ 適用エリア

- 中枢広域拠点域内の国際ビジネス交流ゾーン、中核的な拠点、活力とにぎわいの拠点(仮称)で実施
※その他のエリアにおいても、高経年マンション再生や木密地域の改善に資する取組等は、一定の条件のもと実施

- これまで、良好な市街地環境を形成するため、都市開発諸制度を活用し、公開空地や住宅等の整備を促進してきた。
- 今後は、質の高い公開空地や住宅の整備、地区外を含めた基盤整備等による駅や水辺と一体となったちづくりを促進する。
- あわせて、エリアマネジメントによる賑い創出や将来の持続的な維持管理が図られる仕組みを構築する。

■駅と一体となったちづくりや歩行者ネットワークの整備

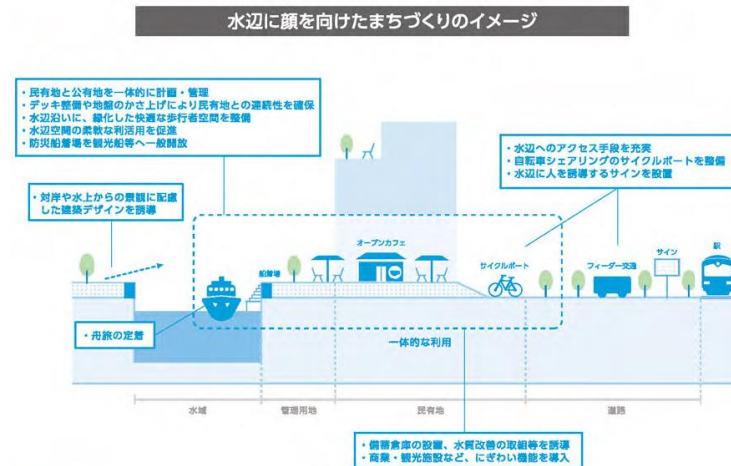
- 駅からのバリアフリー経路や出入口の整備、駅と連続した敷地内におけるサンクンガーデンやアトリウム等の整備により駅と一体となったちづくりを促進
- 地区外も含み無電柱化や歩道の表層整備等による安全で賑いのある歩行者ネットワークの整備を促進



(出典：東京都「都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）」)

■水やみどりのネットワークの形成

- 水辺へのアクセス路や賑い施設と連動した公開空地の整備、公開空地と河川・港湾区域との一体的な整備や船着場の整備等により、水辺の軸を形成
- 道路や河川等と連続した質の高い緑化の促進、崖線の保全・再生により、みどりの軸を形成



(出典：東京都「都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）」)

■エリアマネジメントによる賑い創出や持続的な維持管理

- 賑い創出のため、エリアマネジメント活動がしやすい公開空地やコミュニティの活性化に資する施設の整備を誘導
- エリアマネジメントにより持続的な維持管理を促進するため、将来を見据えた開発を誘導する仕組みを構築

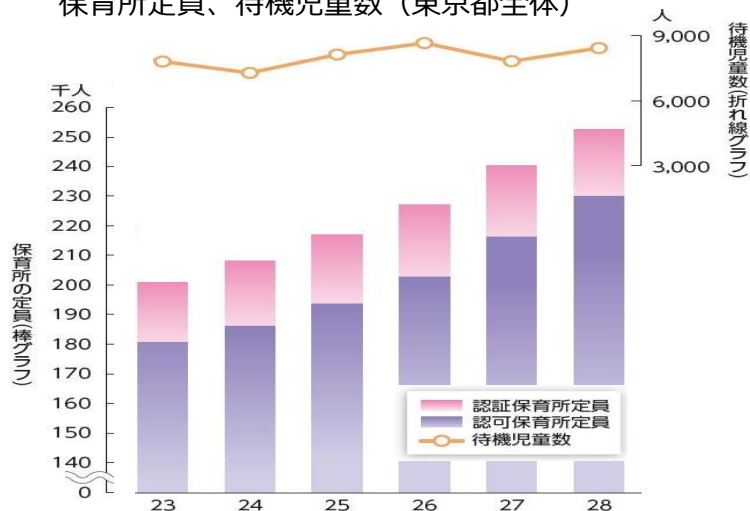
エリアマネジメント活動のイメージ



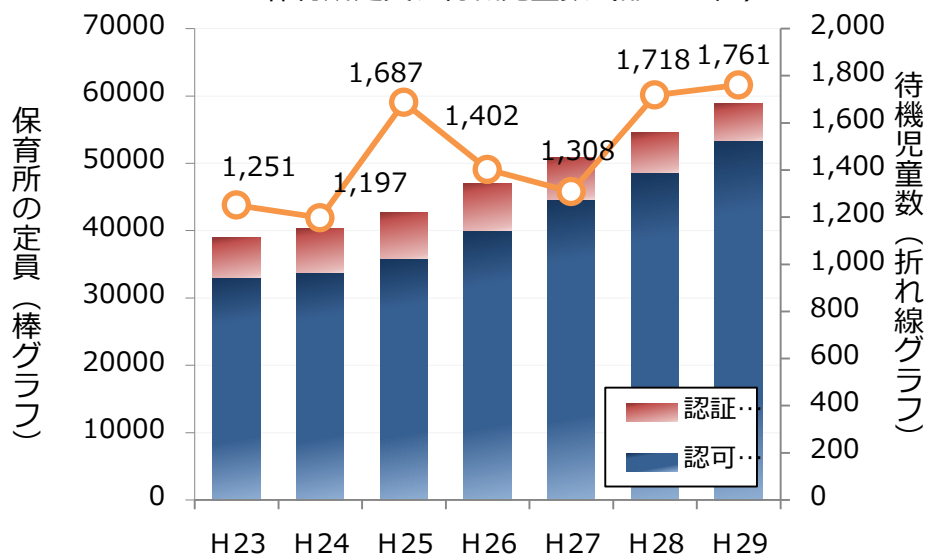
(出典：淡路エリアマネジメントハンドブック)

- 近年、東京都全体で保育所定員数は増加しており、センター・コア・エリア（11区）、都心3区においても同様の傾向である。
- 待機児童数については東京都全体ではほぼ横ばいであるが、都心11区、3区においては長期的にみて増加している。
- 一方、平成30年は23区で待機児童数が4割減少との報道がある。

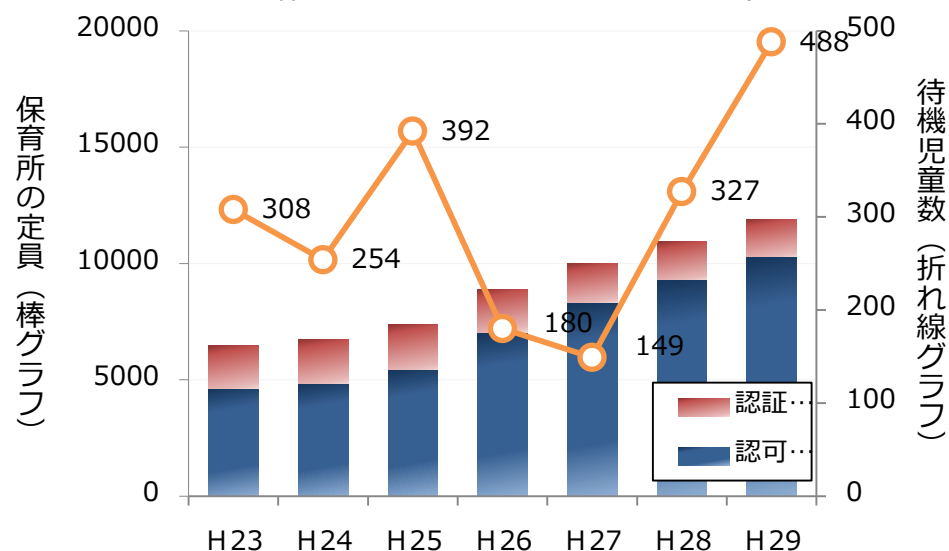
保育所定員、待機児童数（東京都全体）



保育所定員、待機児童数（都心11区）



保育所定員、待機児童数（都心3区）



(出典：東京都「保育サービス利用状況等について」より作成)

<参考> 年齢構成別世帯数の推計

- 都内全域の傾向とセンター・コア・エリア（11区）、都心3区それぞれの年齢別世帯数の推計結果は概ね似た傾向にある。
- 2014年3月の都の予測では、住宅取得層と想定される世帯主が30～44歳の世帯数は2015年がピークとなっている。
⇒2015年から2035年までの20年間で世帯数は約7割に減少。
- 高齢世帯数は2035年で最大となり、2010年より約1.4倍になると予測されている。

東京都全体、都心11区、3区それぞれの一般世帯の世帯主の年齢構成別世帯数の推計

単位：千世帯

東京都全体

	20歳未満	20～29歳	30～44歳	45～54歳	55～64歳	65～74歳	75歳以上	総数
2010年	56	839	1,802	982	1,026	901	775	6,382
2015年	52	716	1,813	1,186	917	1,019	934	6,637
2020年	51	630	1,652	1,354	1,003	987	1,083	6,762
2025年	52	622	1,455	1,370	1,202	881	1,247	6,828
2030年	47	633	1,279	1,273	1,376	971	1,277	6,856
2035年	43	626	1,178	1,150	1,394	1,168	1,261	6,820

■：ピーク

単位：千世帯

センター・
コア・エリア
(11区)

	20歳未満	20～29歳	30～44歳	45～54歳	55～64歳	65～74歳	75歳以上	総数
2010年	9	194	403	197	200	168	151	1,321
2015年	9	164	436	247	180	194	177	1,407
2020年	9	139	415	296	198	188	201	1,445
2025年	10	140	364	318	241	166	229	1,469
2030年	9	153	309	313	287	183	232	1,487
2035年	9	163	282	284	307	222	227	1,493

単位：千世帯

都心3区

	20歳未満	20～29歳	30～44歳	45～54歳	55～64歳	65～74歳	75歳以上	総数
2010年	1	25	74	34	27	21	21	203
2015年	1	21	79	46	27	25	24	222
2020年	1	20	70	57	33	25	26	231
2025年	1	23	57	61	42	23	30	237
2030年	1	28	48	56	51	28	30	242
2035年	1	34	49	44	53	35	30	245

出典：東京都「東京都世帯数の予測—統計データ—（平成26年3月）」より作成

② 都市再生緊急整備地域における日影規制の合理化

- 都市再生特措法（平成14年施行）に基づき「都市再生緊急整備地域」を下図のように指定し、都市再生の拠点として都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進している。
- 当該地域では、自由度の高い良質な計画を可能とするために、用途地域や日影規制が適用除外となる都市再生特別地区が指定できるが、日影規制がある区域も存在するため、迅速な都市再生事業の進展に影響を及ぼしていることが想定される。

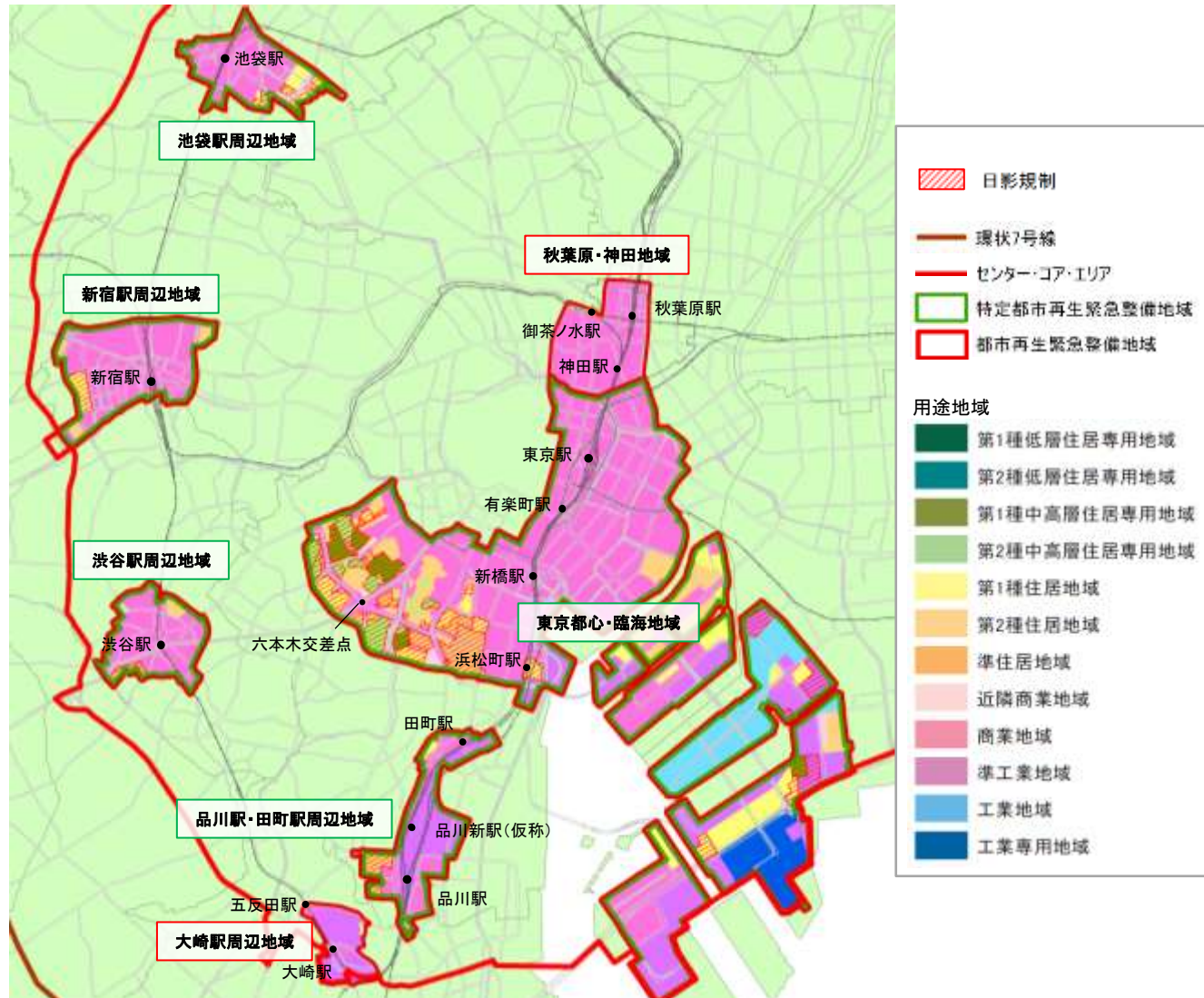
■日影規制は、以下のいずれかの区域では対象外

都市再生特別地区、高度利用地区
商業、工業、工業専用の各地域又は容積率400%以上の区域
高度利用型地区計画、街並み誘導型地区計画、再開発等促進区を定める地区計画の区域

※このほか、特定街区内の建築物、建築基準法の許可を受けた建築物は適用対象外

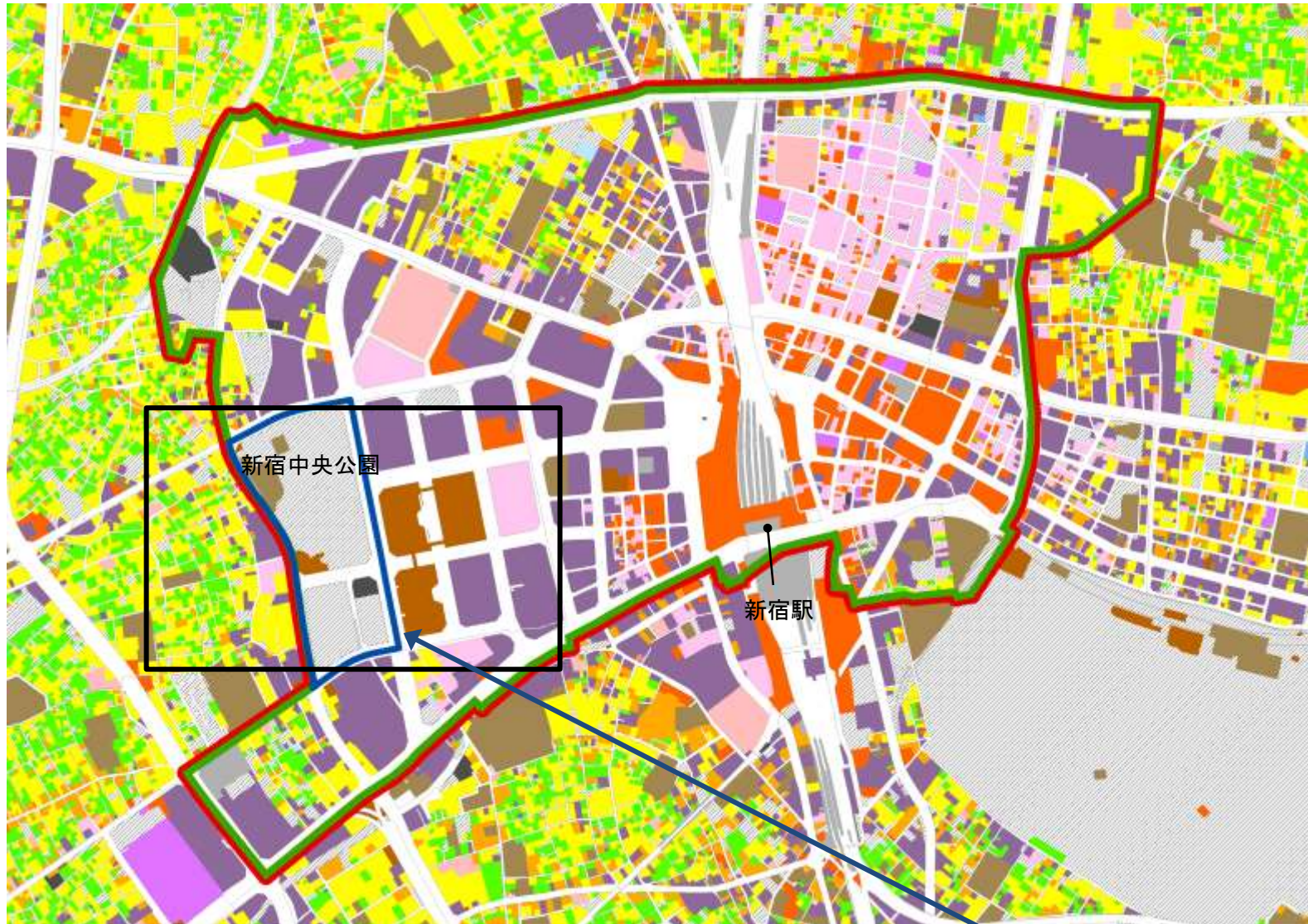
■日影規制の見直し

地区計画で、地域の特性を踏まえた土地の高度利用の方針や公共施設整備などを定め、それにふさわしい用途地域への変更と合わせて、地区内の日影制限を適用除外としている。



(出典：内閣府「都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の一覧」、東京都「東京都市計画用途地域図（平成29年）より作成）

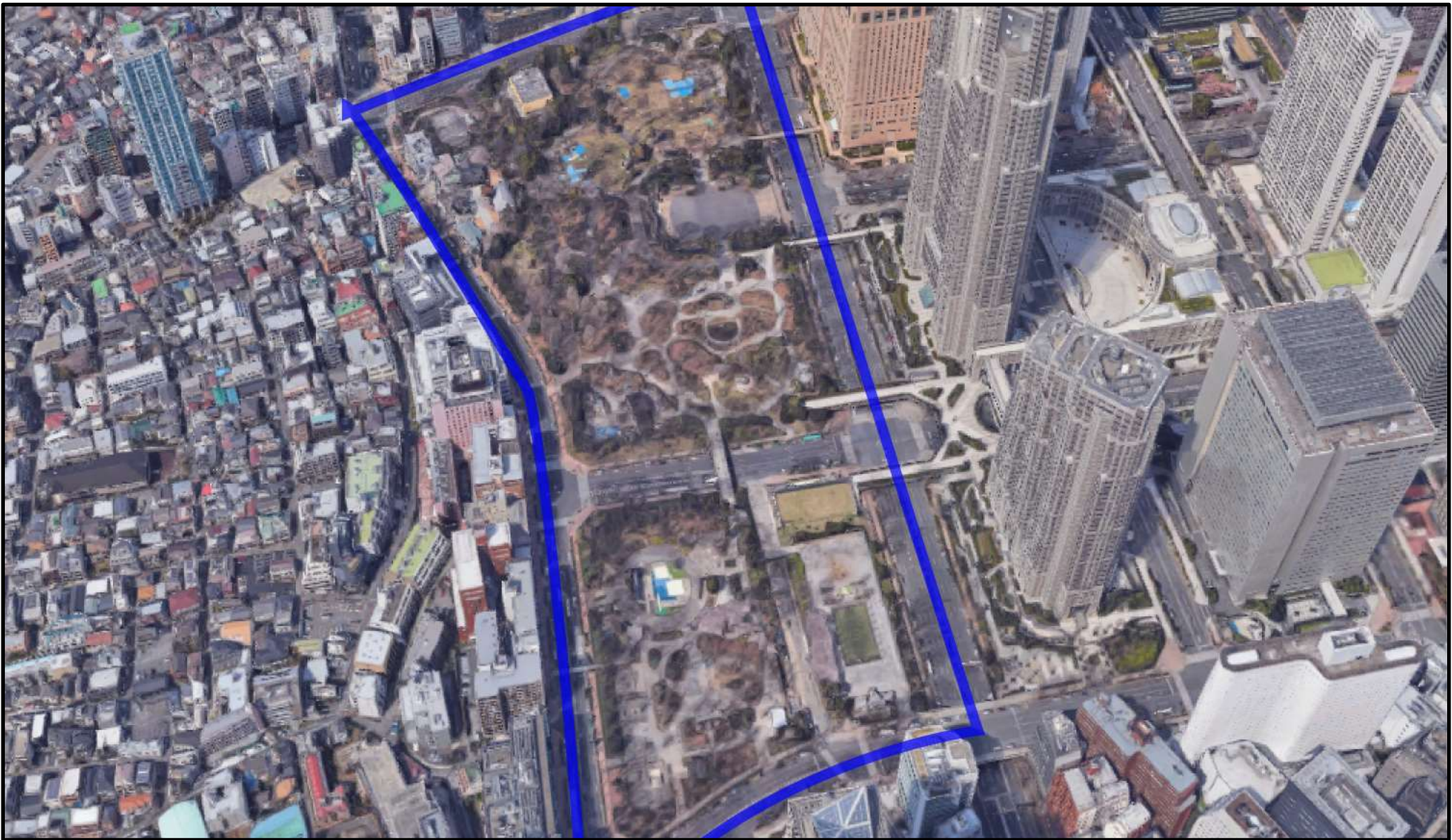
• 日影規制のある区域については、新宿中央公園の区域のみで、周辺は既に高度利用が進んでいる。



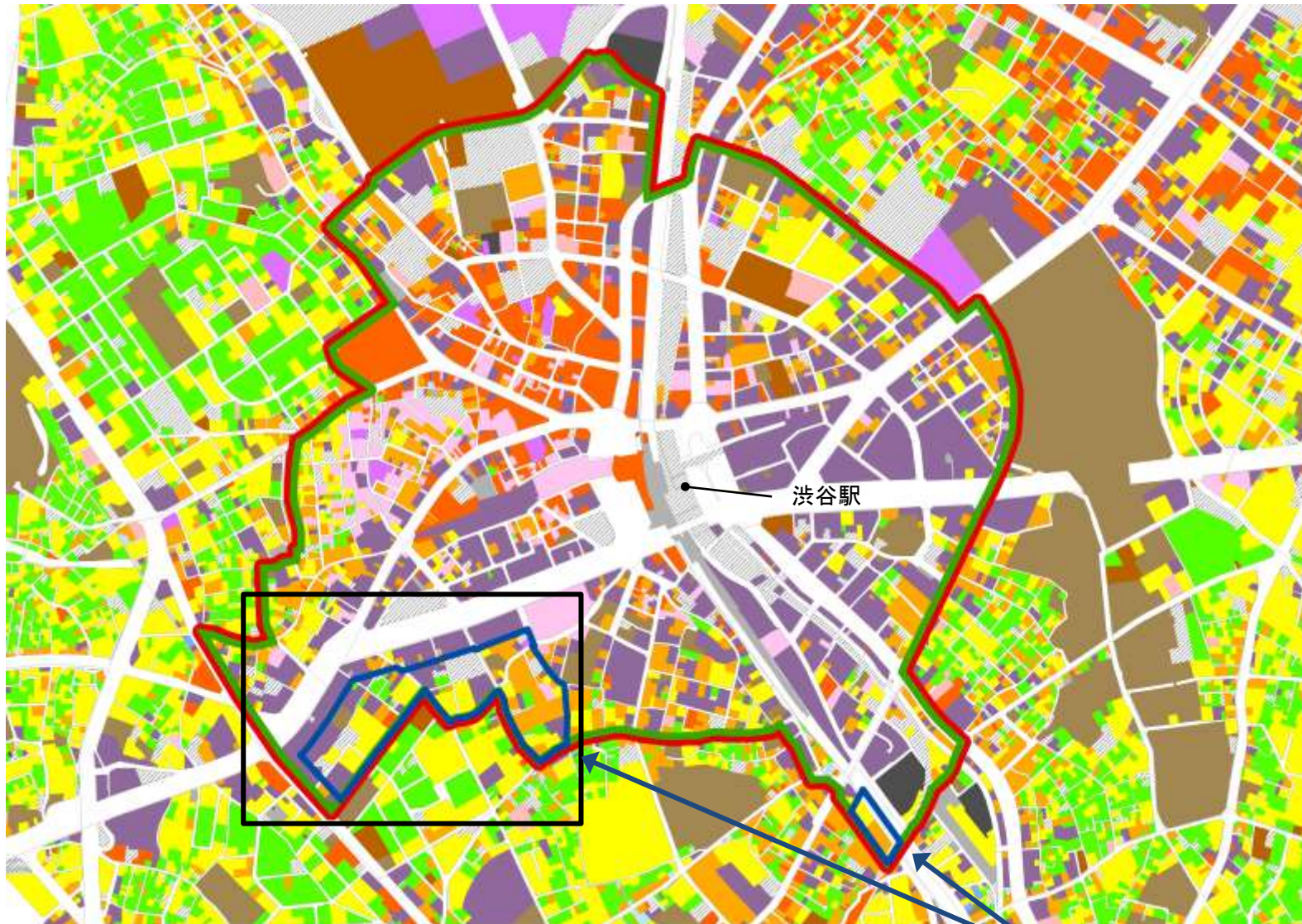
- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用建物
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設
- 農林漁業施設
- その他
(公園、未利用地等)
- 道路、鉄道、河川等

(出典：内閣府「都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の一覧」、
東京都「平成28年度土地利用現況調査」、
「東京都市計画用途地域図(平成29年)より作成)

日影規制



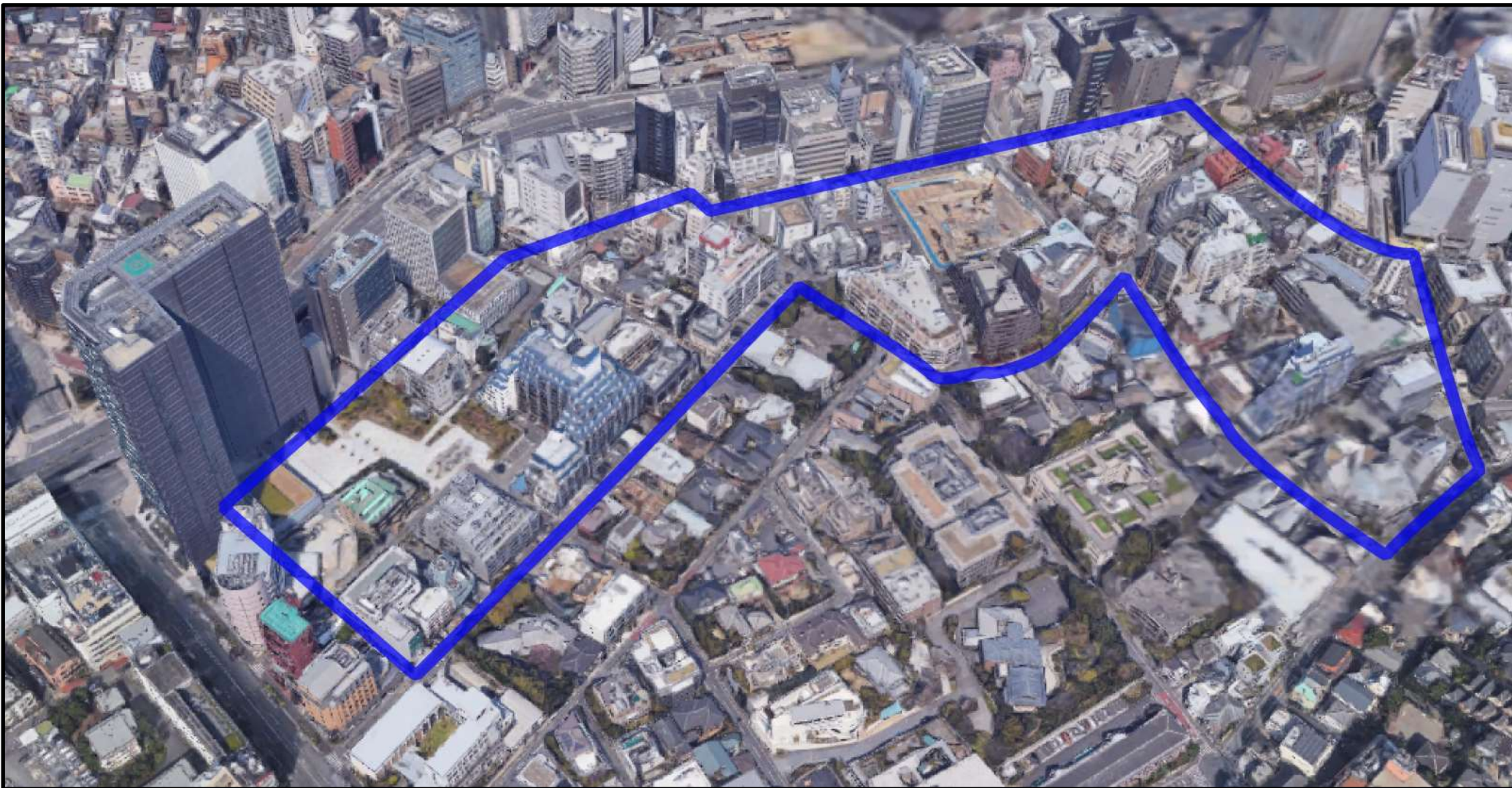
• 日影規制のある区域については、既に一定の高度利用がなされており、また、都市再生事業の動きはない。



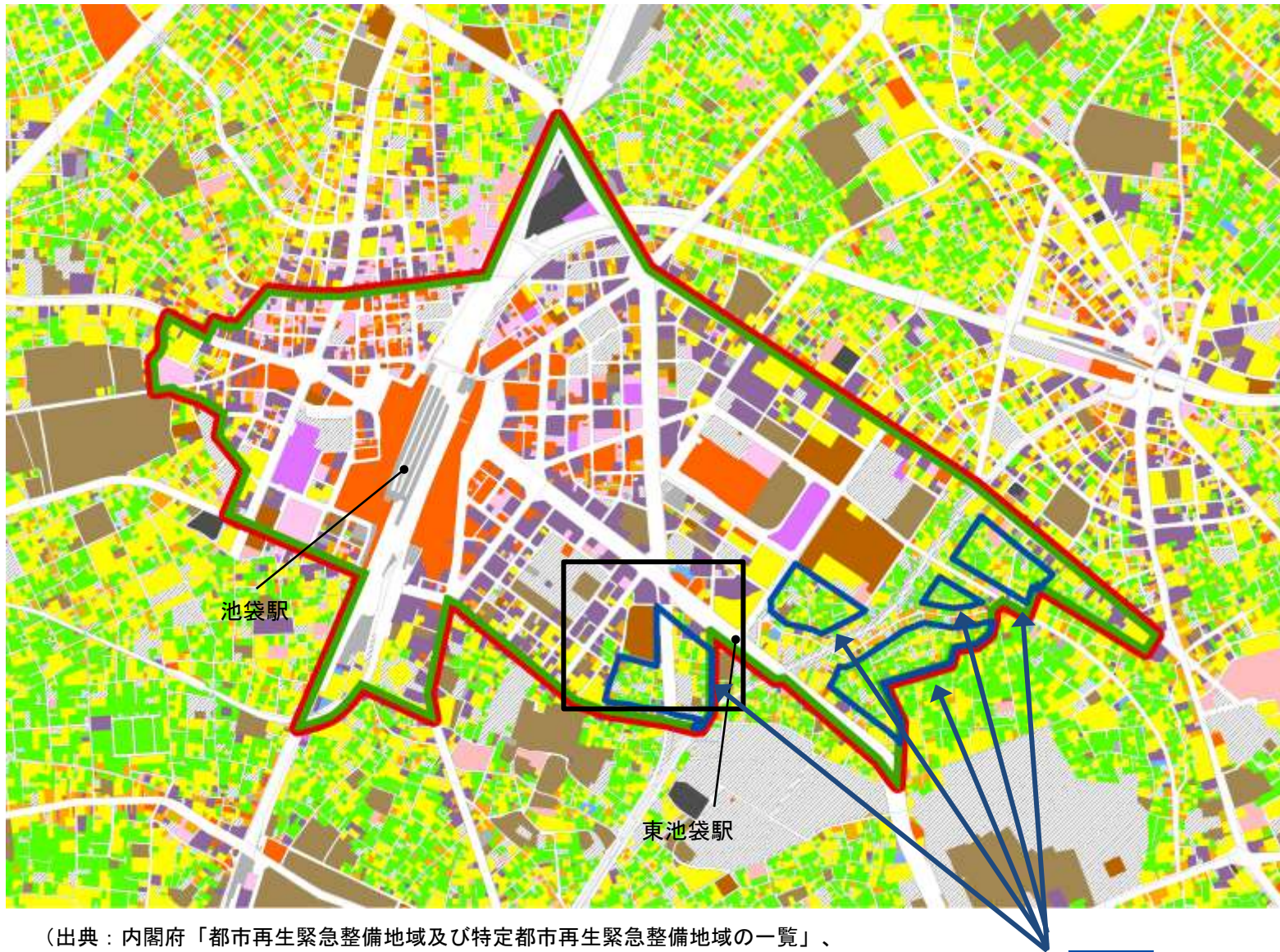
- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用建物
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設
- 農林漁業施設
- その他
(公園、未利用地等)
- 道路、鉄道、河川等

(出典：内閣府「都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の一覧」、
東京都「平成28年度土地利用現況調査」、
「東京都市計画用途地域図（平成29年）より作成）

日影規制



- 木密の整備地域に指定されている住宅市街地において、日影規制が存在するが、一部では開発が進んでいる。



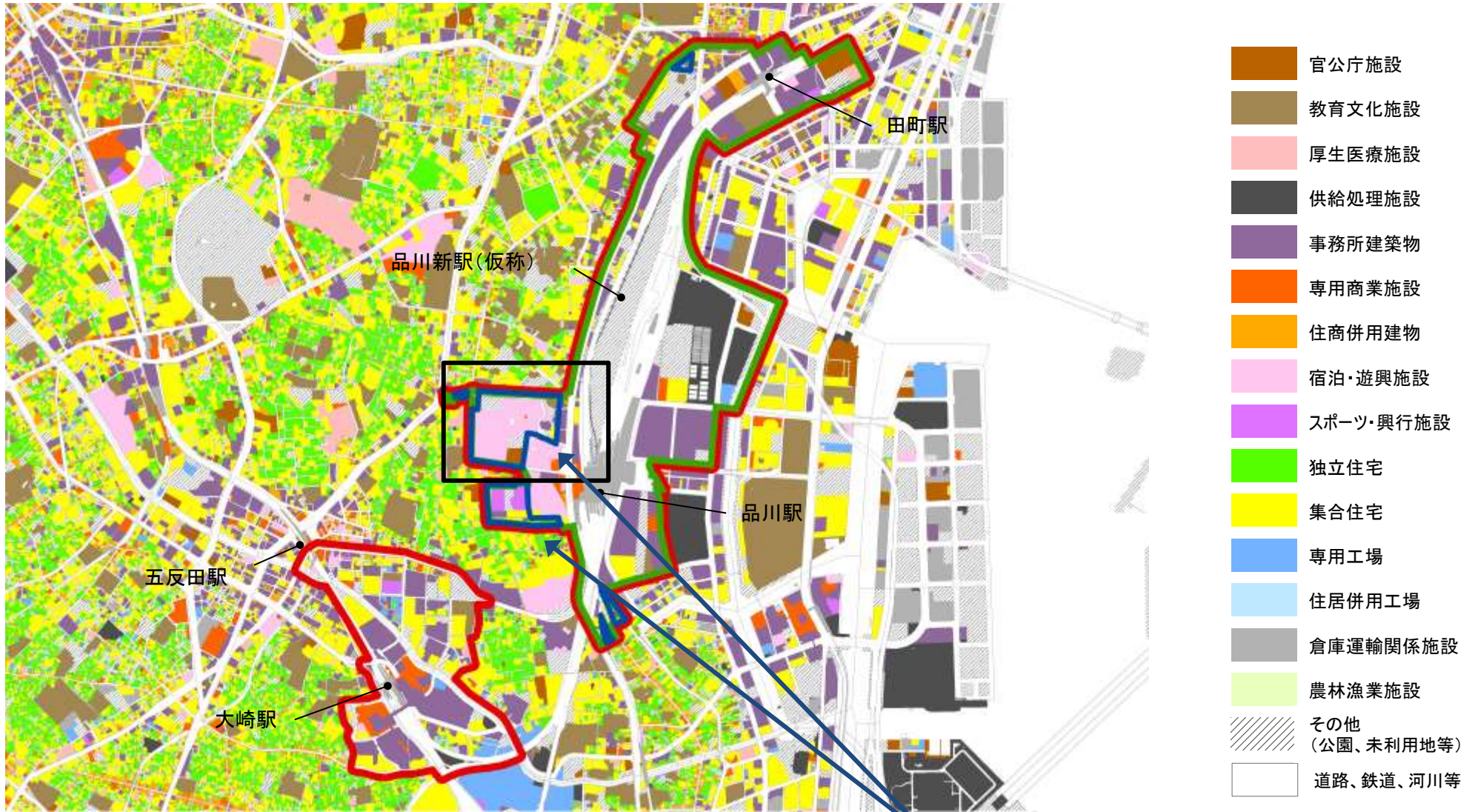
- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用建物
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設
- 農林漁業施設
- その他
(公園、未利用地等)
- 道路、鉄道、河川等

日影規制

(出典：内閣府「都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の一覧」、
東京都「平成28年度土地利用現況調査」、
「東京都市計画用途地域図（平成29年）より作成」)

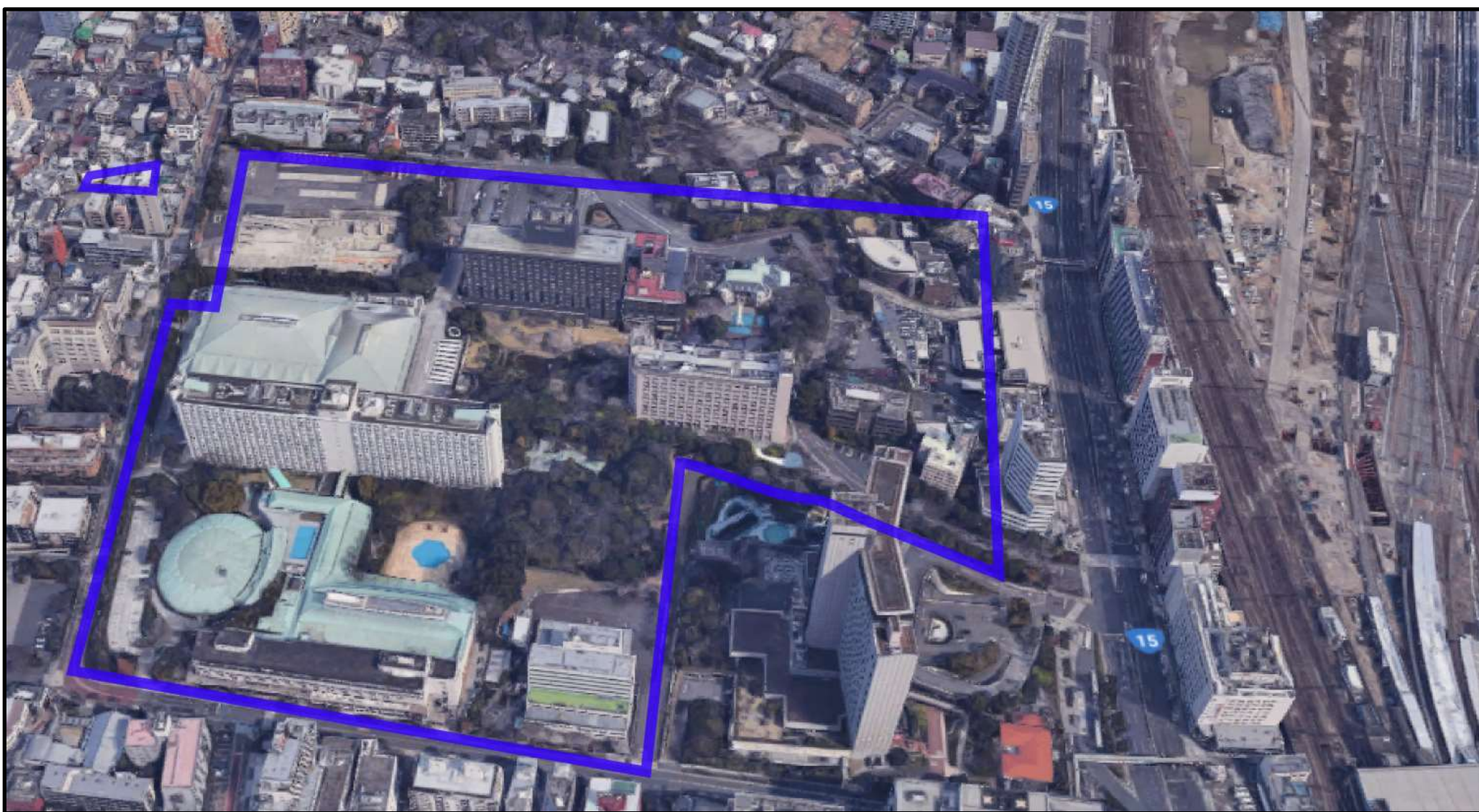


・ 日影規制がある区域については、日影規制の適用除外も視野に入れた具体的な開発計画が進行している。

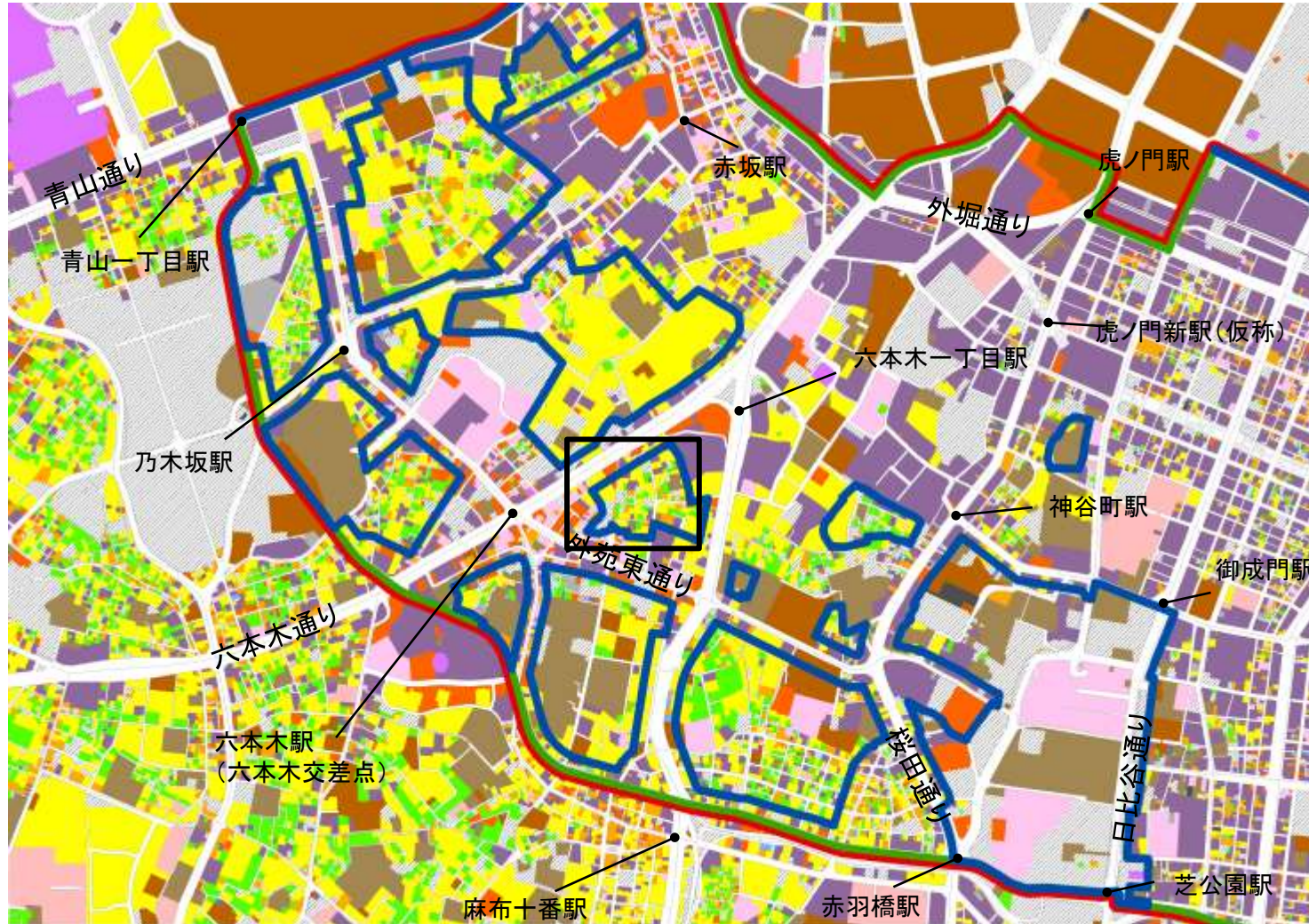


(出典：内閣府「都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の一覧」、
東京都「平成28年度土地利用現況調査」、
「東京都市計画用途地域図（平成29年）より作成

日影規制



- ・ 都市再生緊急整備地域内の公園や良好な住宅市街地、まちづくりの進んでいない市街地等に日影規制が存在している。
- ・ 土地利用現況上は集合住宅、独立住宅等となっているが、複合的な土地利用がなされている場所もある。

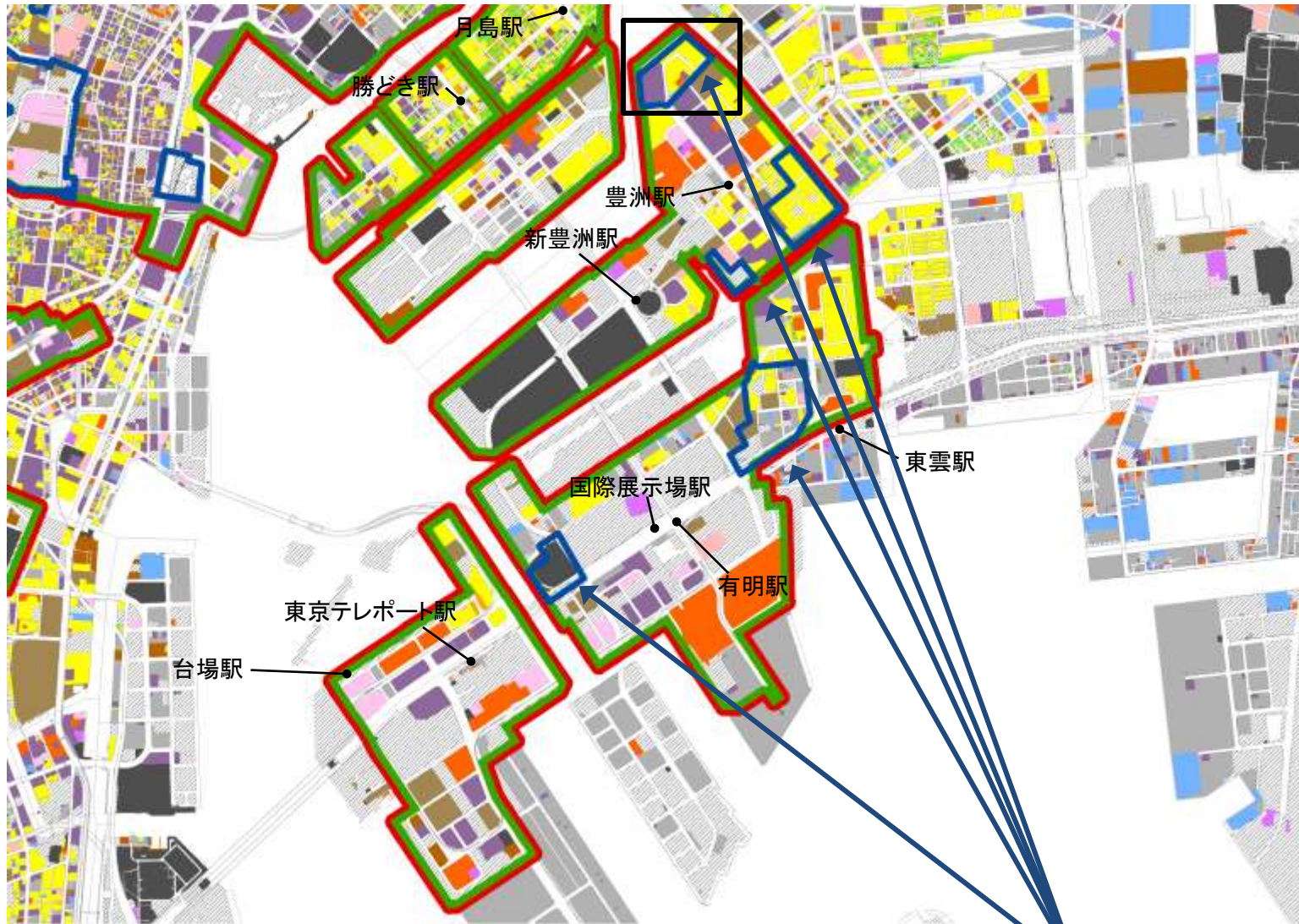


- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用建物
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設
- 農林漁業施設
- その他
(公園、未利用地等)
- 道路、鉄道、河川等

(出典：内閣府「都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の一覧」、東京都「平成28年度土地利用現況調査」より作成)

日影規制

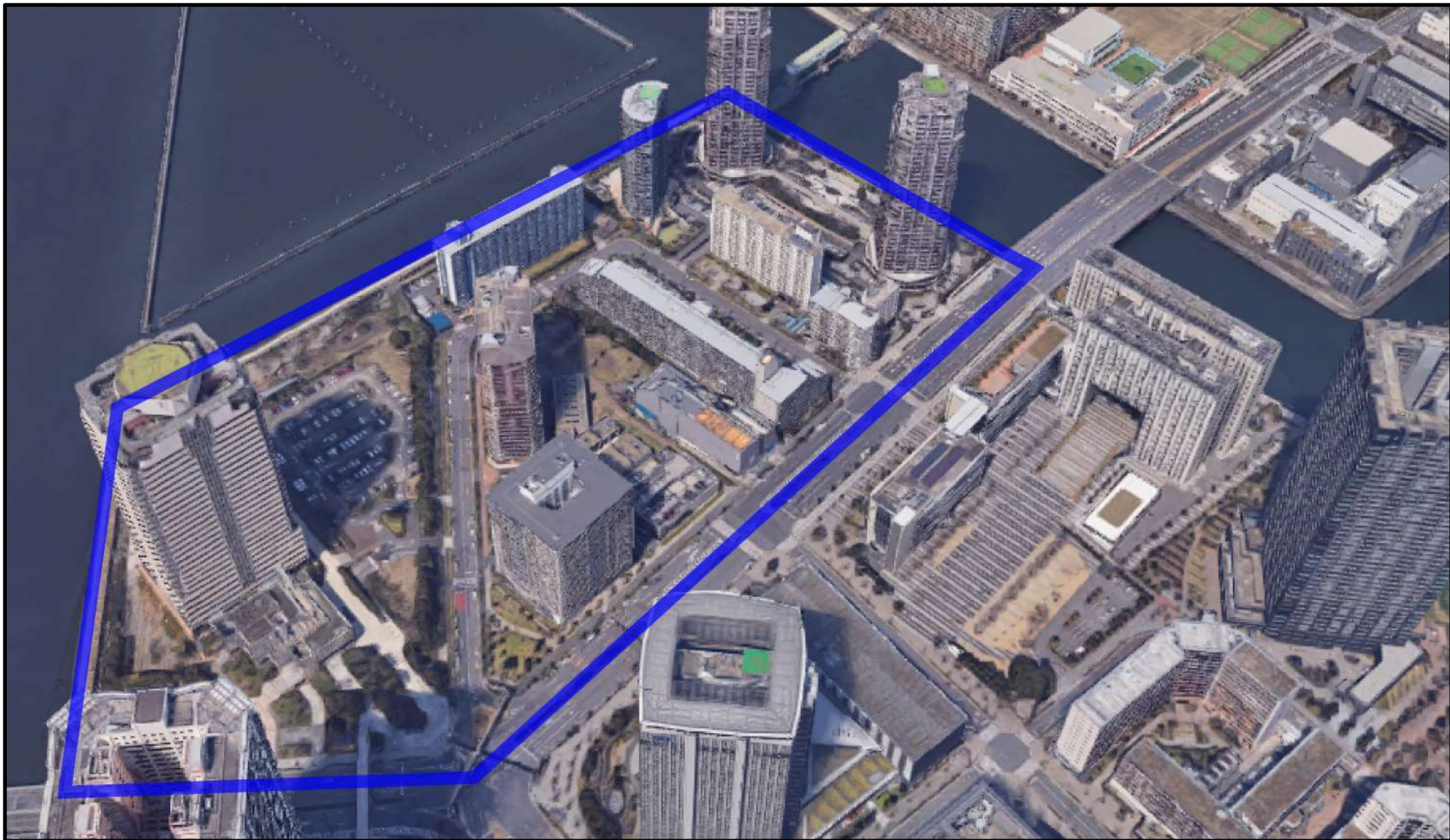
- 地区計画等により、計画的なまちづくりが進行しており、一定の高度利用がなされている。



- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用建物
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設
- 農林漁業施設
- その他
(公園、未利用地等)
- 道路、鉄道、河川等

(出典：内閣府「都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の一覧」、
東京都「平成28年度土地利用現況調査」、
「東京都市計画用途地域図(平成29年)より作成)

日影規制



現況**■日影規制の指定状況**

- 都市再生緊急整備地域では、公園や住宅市街地には主に住居系の用途地域が指定されており、あわせて日影規制が存在している。
- このうち、住宅市街地については、用途の複合化や中高層化が進んでいる地区もある。
- また、その周辺では、都市再生事業等により、都市基盤や都市機能の整備が進展している地区もある。

■課題

- 日影規制が指定されている地区やその周辺では、円滑な都市再生事業の進展に影響を及ぼしていることが想定される。

**■日影規制の合理化の必要性**

- 国際ビジネス交流ゾーンは、道路・交通ネットワークの高い結節性を持ち、高次の中核業務機能のほか、商業、観光、芸術・文化など多様な都市機能が集積し、日本の経済を牽引する極めて公益性の高い地域となっており、地域全体として、複合的な市街地へ転換を図るべき地域である。
- 特に、都市再生緊急整備地域は、都市開発事業等の円滑な施行を通じ、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域であることから、地域の公益性を踏まえ、都市再生の進捗に合わせて、複合的な土地利用にふさわしい用途地域に変更するとともに、日影規制を見直す必要性がある。

■今後の対応

- 原則は、これまで通り、道路等の都市基盤整備や土地利用の方向性を定める地区計画の決定とあわせて、用途地域の変更と日影規制の見直しを行う。
- ただし、都市再生緊急整備地域においては、都市再生事業の進展や今後の土地利用転換の見込みを踏まえ、都市再生特別地区等の都市計画提案において、質の高いみどり空間の形成など、都市環境の向上に資する優良な計画となっていることが認められる場合には、地区計画の策定等によらず、用途地域を変更し日影規制を見直すことを可能とする。
- また、都市再生事業の進展等により、街区の大半の用途地域が変更され日影規制が適用除外となり、日影規制が小規模な範囲で残っている場合には、地域全体で複合的な土地利用を進める観点から、地区計画の策定等によらず、用途地域を変更し日影規制を見直すことも可能とする。