

F2-23

都市再生特別地区における都市再生への貢献と規制緩和の実態および関係に関する研究
—東京都の事例分析を通じて—

The Reality of the Contribution and the Deregulation and Study about a Relation of City Revival
in the Special District for Urban Regeneration
-Through a Case Analysis in the Tokyo Metropolitan Area-

○小國敬太¹, 小木曾裕², 山崎晋²

*Keita Oguni¹, Yutaka Kogiso², Shin Yamazaki²

Abstract: This research aims to clarify the trend of the special district for urban regeneration and to clarify what kind of project is required in future urban development project. As a result, the special district for urban regeneration caught that increasing the charm of the whole town as well as the target site leads to urban revitalization. Furthermore, the urban development projects addressing local issues and utilizing regional resources caught the high evaluation of contribution to urban revitalization.

1. 背景と目的—平成 14 年に施行された都市再生特別措置法では、都市再生特別地区（以下、特区）等により民間都市開発投資を促進した。特区とは都市再生緊急整備地域内の都市開発事業において事業者から提案された都市再生への貢献に応じて、既存の用途地域等に基づく用途や容積率等の規制緩和を認める都市開発手法である。現在東京都では 43 件の特区が決定され告示されている（平成 30 年 4 月 1 日現在）。また東京都の特区の案件数は全国で最も多い（図 1）。

これまで特区の周辺地域における公共貢献に関する研究¹⁾や特区の公共貢献と規制緩和の実態と課題を東京都の地区を対象として、どのような手続きを経て、評価と決定がなされているかを明らかにした研究²⁾はあるが、東京都の事例を対象とした都市再生への貢献と規制緩和の実態や関係に関する研究はない。

本研究では東京都の特区の事例分析を通じて、都市再生への貢献と規制緩和の実態を明らかにする。さらに実際にそれらがどのような評価がなされているかや実際の事例の分析を通じて、現在の特区の傾向を明らかにし、今後の都市開発事業にてどのような事業が求められているかを明らかにすることを目的とする。

2. 調査方法—本研究では、まず東京都の特区の一覧を作成し、考察する。そして全地区の都市再生への貢献内容一覧を作成し、その中から規制緩和の大きい事例や低い事例および貢献内容一覧の考察において特徴のある地区を選定し、そ

の対象地区を分析し東京都の特区の実態や今後の事業において求められているものを明らかにする。

3. 結果と考察

1) データの整理と対象地区の選定—東京都の特区の告示されている事業をリスト化し、容積率の最高限度と指定容積率からの割増容積を算出した。さらに都市再生への貢献内容一覧を作成し、割増容積率の高い・低い地区および貢献内容の多い地区を既存案件の中から 7 地区を選定した（表 1）。

東京都の特区の平均の割増容積率は 403%（告示済の平均は 467%）であり、最大割増容積率は竹芝地区、最低が神田駿河台三丁目 9 地区 B 街区であった。

対象地区の都市再生への貢献内容一覧（表 2）より割増容積率は都市再生への貢献の評価数に比例していないことから、貢献数とは特に関係がないといえる。貢献内容として、防災機能についても多くの貢献が見受けられる（表 2）。これは平成 23 年に発生した東日本大震災において多くの帰宅困難者が東京の中心部に存在したため、このような貢献が評価されていると考えられる。また今後も大きな災害の可能性が考えられるため、今後の特区においても帰宅困難者への対応・防災は都市再生への貢献評価は高いと考えられる。

2) 各地区の都市再生への貢献内容—対象 7 地区の中でも特徴的な地区 4 地区を紙面に記載する。

①大崎駅西口 E 東地区—大崎駅西口 E 東地区は東京都の特区第一号案件であり、準工業地域に指定されて

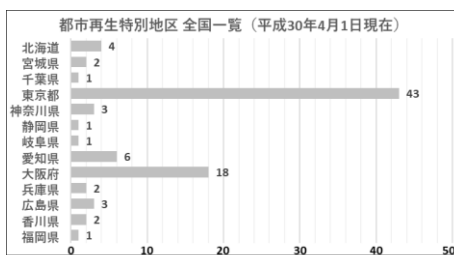


図 1 都市再生特別地区全国一覧

例や低い事例および貢献内容一覧の考察において特徴のある地区を選定し、そ

表 1 対象地区一覧

| 地区名 | 告示日 | 指定容積率 | 割増容積率 |
|-----------------|-------------|-------|-------|
| 1 大崎駅西口 E 東地区 | 平成16年1月20日 | 300% | 450% |
| 2 淡路町二丁目西部地区北街区 | 平成19年4月6日 | 515% | 475% |
| 3 北品川五丁目第一地区 | 平成19年8月22日 | 300% | 323% |
| 4 日本橋二丁目地区 | 平成23年12月19日 | 755% | 645% |
| 5 大手町一丁目1地区 | 平成24年6月11日 | 1300% | 100% |
| 6 渋谷二丁目21地区 | 平成25年6月17日 | 716% | 634% |
| 7 日比谷地区 | 平成25年12月6日 | 900% | 550% |

1 : 日大理工・学部・まち 2 : 日大理工・教員・まち

おり、指定容積率が 300%と低い数値となっている。当地区は交通面においての都市再生への貢献が多く見受けられ、当地区は大崎駅東西通路の受け口となり、周辺地域の開発促進に影響が強く、早期実現の必要性が高い。早期実現性が高い都市再生への貢献は東京都の割増容積率の平均よりも高いことから、都市再生への貢献評価が高く、割増容積が高くなると考えられる。

②淡路町二丁目西部地区北街区—淡路町二丁目西部地区北街区は都市再生への貢献数が最も多い。当地区の周辺地域は人口減少（平成元年から平成 18 年にかけて 22%減少）および少子高齢化が進行し地域コミュニティの確保が必要、生活利便施設の不足、緑・オープンスペースの不足等の課題がみられていた。そこで地域コミュニティを確保するために周辺地域が学生街ということから学生ボランティアを導入し、他世代の交流や災害時の対策を講じた。当地区は東京都の割増容積率の平均より高いことから、このような地域の現状・課題を捉え、それらを解決及び機能の向上を図り、地域資源を活用した都市再生への貢献評価が高いことを捉えた。

③日本橋二丁目地区—日本橋二丁目地区は東京都の特区内において割増容積率が最も高い地区である。当地区は業務・商業の日本の中心となっていたが、業務・商業ビルの老朽化により転出する企業が多くみられた。また多くの地下鉄があり交通便利性に恵まれている地区であるが、地下鉄乗り換え時の混雑・階段の狭さ・バリアフリーの未整備等の課題や歴史ある日本橋のポテンシャルを活かした業務・商業・文化・観光機能が集積した魅力ある都市を実現するために特区を適用した。そこで当地区は建物の不燃化・耐震化による安全な市街地の形成、地上・地下の日本橋駅前広場の整備や空間の拡張、地上への 4 か所のバリアフリー動線の整備等を行った。また江戸時代から続く老舗や明治か

ら続く百貨店等が立地しているため、これらを生かした整備を行い、日本橋地域の活性化に貢献した。このような地域のポテンシャルを活用し、さらに地上だけでなく地下空間の整備、さらに防災機能を備えた多くの都市再生への貢献に取り組んでいるため、割増容積率が高いと考えられる。今後の特区においても商業・業務だけではなく文化・観光の整備に取り組むことにより、多くの人が訪れる魅力のあるまちとなり大きな規制緩和を得られると考えられる。

④大手町一丁目地区—大手町一丁目地区は東京都心部の都市開発事業の中では割増容積率が 100%と低い地区である。しかし当地区は商業地域に指定されており、指定容積率が 1300%と高い数値となっており、容積率の最高限度も 1400%となり、容積率の最高限度の平均の 1139%を上回る。そのため都市再生への貢献の提案内容も省エネルギー化や帰宅困難者への対応等に取り組んでいるが、指定容積率の高い地区は割増容積率が低くなると考えられる。

4. まとめ・今後の展開—東京都の特区の事例を分析した結果、対象敷地だけでなくまち全体の魅力を高めることが都市再生への貢献評価につながることを捉えた。さらに地域の課題の解決や地域資源の活用に取り組む都市開発事業は都市再生への貢献評価が高いことを捉えた。特区は地域に合わせた都市再生が必要であるといえる。今後の展開としては対象地区の現地での調査を行い、より深い実態を明らかにし、評価されるべき都市再生への貢献であるかを検証する必要があると考える。さらに対象地区を増やし、東京都の全特区の実態を明らかにすることにより、より正確な実態や今後求められている事業を明らかにできると考える。

5. 参考文献

[1] 都市再生特別地区の統覧用提案書；東京都庁都市整備局都市づくり政策部都市計画課 出典
 [2] http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/cproject/intro/list_sasei.html
 (1)山口大樹、遠藤新「特区の周辺地域における公共貢献に関する考察—東京都の事例を対象に」日本建築学会計画系論文集、第 80 巻、第 713 号、1615-1623、2015 年
 (2)北崎朋希「特区における公共貢献と規制緩和の実態と課題—東京都における特区を対象として—」日本都市計画学会都市計画論文集、Vol.46.No.3,2011 年

表 2 対象地区の都市再生への貢献内容一覧表

| 地区名称 | 貢献数 | 都市再生への貢献内容 | | | | |
|-----------------|-----|--|-----------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------|
| 1 大崎駅西口 E 東地区 | 6 | 基盤施設整備への貢献 | 交通広場機能の充実・強化 | 公共駐輪場の早期整備実現 | 歩行者ネットワーク形成 | 憩いと賑わいの空間づくり |
| | | 環境負荷低減 | | | | |
| 2 淡路町二丁目西部地区北街区 | 8 | オープンスペースの創出 | 他世代交流する定住人口回復 | 良好な街並み景観の形成 | 公園機能拡充に対する | 地域の利便性に寄与 |
| | | 地域コミュニティの活性化 | 環境向上 | 地域防災の向上 | | |
| 3 北品川五丁目第 1 地区 | 3 | 合流改善施設整備 | 都市基盤施設の整備 | 地域にふさわしい施設整備・空間整備 | | |
| 4 日本橋二丁目地区 | 5 | 駅前広場等の整備による交通結節点機能の強化 | 地上・地下の歩行者空間の充実 | 日本橋拠点にふさわしい防災機能の向上 | 日本橋地域を活性化させる文化・交流・観光施設の整備 | 環境負荷の低減 |
| 5 大手町一丁目 1 地区 | 3 | 国際的なビジネスセンターの機能強化に向けた業務支援施設の整備 | 皇居外苑の水質改善等良好な都市環境の再構築 | 高度防災都市づくりに向けた取り組みと歩行者ネットワークの形成 | | |
| 6 渋谷三丁目 2 1 地区 | 3 | 鉄道改良事業等と合わせた市街地再編による大規模ターミナル駅の交通結節点機能の強化と利便性安全性の向上 | 国際競争力を高める都市機能の導入 | 防災機能の強化と環境の取組み・渋谷川の再生 | | |
| 7 日比谷地区 | 3 | 周辺地区や地下鉄駅を繋ぐ歩行者中心の基盤整備 | 国際競争力を高める都市機能の導入 | 防災機能の強化と環境負荷低減 | | |