

H-4

東京都の都市再生特別地区における提案貢献の実態

An actual situation of proposal contributions in the special urban regeneration district of Tokyo

石川 陸¹, 中村英夫²Riku Ishikawa¹, *Hideo nakamura²

In this study, we grasped the actual situation of the proposed contributions in the Special District for Urban Regeneration district of Tokyo from the viewpoints of each region and each contribution.

I grasped the characteristics of the contribution of proposals to the three areas of "Otemachi / Marunouchi / Yurakucho", "Nihonbashi / Yaesu / Ginza", and "Around Shinbashi area / Akasaka / Roppongi" in the "Tokyo central / Rinkai area" We also compared each of the proposed contributions in the Special Urban Renewal District by age. As a result, "contribution that contributes to the living environment of foreigners" and "contribution that contributes to business and economy" increased, indicating that the introduction of functions related to strengthening international competitiveness is progressing.

In the future, it will be necessary to investigate whether appropriate management is being carried out for the proposed contributions, and to clarify the issues for each contribution.

1. 研究の背景・目的

日本では平成14年の都市再生特別措置法の施行を機に「安全なまちづくり」「魅力的なまちづくり」を軸としたまちづくりが行われてきた。

その中で、都市の再生を目的とし、全国で都市再生緊急整備地域が定められ、令和2年3月時点で104地区が都市再生特別地区として整備されている。

都市再生特別地区制度（以下：特区）は事業者から提案された都市再生への貢献の度合いに応じて建築物の容積率等の規制緩和を受けられる制度である。本制度は、事業者提案を基本とし、事業者の創意工夫を最大限に発揮するため、公共貢献の評価に一律の基準を設けず、個別評価を行う点で従来の開発制度と異なっている。

自由度の高い制度により都市に幅広い貢献をもたらした一方で、現行制度では提案の履行を担保する仕組みがないため、時間の経過とともに貢献の運営廃止や縮小、転換また運営内容が行政とイメージの乖離を起こしてしまう等の問題が生じている。

本研究では、都市への適切な貢献の継続を目的とし、施設の利用転換、運営転換の実態把握につなげるため、東京都の特区全50地区において提案された貢献の詳細について整理、把握を行う。

2. 研究方法

東京都の特区において提案された貢献内容（以下：提案貢献）の整理を行う。平成14年度から令和2年度3月までに都市計画審議会に提出された「都市計画素

案」を参考資料とし、資料内の「都市再生への貢献」「都市再生特別地区の提案内容」の項目を用いる。全50地区を対象として、提案貢献の有無や容量、運営詳細について実態把握を行う。

3-1では、東京都の都市再生緊急整備地域である「東京都心・臨海地域」において一定以上の地区数がある「大手町・丸の内・有楽町」「日本橋、八重洲、銀座」「環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木」の3つのエリアを対象にエリアごとに提案貢献の特徴について考察する。

3-2では特区において提案された各貢献に着目し、年代別の変化について考察する。

3. 研究結果

3-1) 東京都の都市再生緊急整備地域「東京都心・臨海地域」において、整備方針の異なる各エリアについて提案貢献の整理を行う。

貢献内容ごとにエリア内で提案のある地区の割合を算出し、対象エリアと地域全体との比較によって、特徴を考察する。今回は代表して環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木エリアの比較表^[1]を記載する。

・環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木エリア
当地域の提案貢献より「多言語スーパーマーケット」「インターナショナルスクール」「国際集合住宅」「国際生活支援施設」「多言語医療施設」「多言語子育て支援施設」等の国際性に関する貢献が非常に多いことがわかった。外国人居住者、就業者の多い地域であり、外国人の生活、滞在に寄与する機能の導入が行われている。またビジネスに関する貢献も非常に多い一方で、「文化

1：日大理工・院（前期） 2：日大理工・教員・土木

table1. Contribution content proposed by the "Around Shinbashi area / Akasaka / Roppongi"

貢献分類	貢献内容	浜松町二丁目4地区	虎ノ門二丁目地区	竹芝地区地区全体	虎ノ門四丁目地区	虎ノ門一丁目3・17地区	虎ノ門・麻布台地区	芝罎一丁目地区	虎ノ門一・二丁目地区	赤坂二丁目地区	全地区において貢献を提案した地区の割合(地区数)	当エリアにおいて貢献を提案した地区の割合(地区数)
		平成25年	平成26年	平成27年	平成27年	平成27年	平成29年	平成30年	平成30年	平成30年		
賑わいの創出 地域活性化	エリアマネジメント団体			■	■		■	■	■		39% (20)	56% (5)
	フリンジ駐車場、公共的駐車場								■		33% (17)	11% (1)
生活環境の向上	国際性に 関する 貢献	多言語スーパーマーケット					■				2% (1)	11% (1)
		インターナショナルスクール						■			6% (3)	11% (1)
	国際集合住宅			■						■	12% (6)	33% (3)
	国際生活支援施設			■	■				■		6% (3)	33% (3)
	多言語子育て支援施設	■		■				■	■		14% (7)	44% (4)
	多言語医療施設	■	■		■			■			16% (8)	44% (4)
	文化交流	文化交流・発信施設								■	■	55% (28)
ビジネス・経済	カンファレンス施設	■	■					■	■		24% (12)	44% (4)
	産業支援・ビジネス交流施設		■	■	■	■		■	■		49% (25)	67% (6)
	国際宿泊施設 (MICE拠点)				■			■	■	■	24% (12)	44% (4)

交流・発信施設」の貢献は少ない地域である。

- ・大手町・丸の内・有楽町エリア

当地域の提案貢献より国際性に関する提案貢献が一つもないことがわかった。当地域の整備方針では「国際化に対応した、教育・医療・情報提供・カンファレンス・滞在宿泊機能等の誘導」との記述があり、外国人の生活、滞在において非常に問題がある。

- ・日本橋、八重洲、銀座エリア

当地域は15地区と最も多くの特存在するエリアである。提案貢献より「エリアマネジメントの設置・活動」「観光発信・支援拠点」を提案する地区の割合が非常に高いことがわかった。

3-2) 東京都の特存において提案された貢献について、初めて地区が決定告示された平成16年から令和2年までの18年間を「平成16年~平成24年」と「平成25年~令和2年」の2つの年代に分け、提案状況を見る。その結果^[2]「平成16年~平成24年」に比べ、「平成25年~令和2年」で大きく増加した提案貢献は「エリアマネジメントの設置・活動」「バス拠点整備」「多言語子育て支援施設」「多言語医療施設」「観光発信・支援拠点」「カンファレンス」「産業支援・ビジネス交流施設」「国際級宿泊施設 (MICE 拠点)」である。

table2. Proposed contributions by age

貢献内容	平成16年~平成24年に提案を行った地区数	平成25年~令和2年に提案を行った地区数	増加率
エリアマネジメント団体の設置、活動	1	18	1800%
バス拠点整備	3	8	267%
多言語子育て支援施設	1	6	600%
多言語医療施設	1	7	700%
観光発信・支援拠点	7	10	143%
カンファレンス施設	3	9	300%
産業支援施設、ビジネス交流施設	5	19	380%
国際宿泊施設 (MICE拠点)	3	9	300%

最も高い増加率を示したのは「エリアマネジメントの設置・活動」であり、提案数は18倍となった。ソフト面でのエリア価値向上を図るため必要とされており、貢献内容は地域交流イベントの開催、防災・環境美化の取り組み、町会やエリアマネジメント組織の活動場所の提供などと多岐にわたっている。

また「多言語子育て支援施設」「多言語医療施設」の増加は外国人の生活環境に寄与するものであり、「カンファレンス」「産業支援・ビジネス交流施設」「国際級宿泊施設 (MICE 拠点)」の増加はビジネス・経済に寄与する機能導入である。これより国際競争力の強化に関する貢献が順調に増加していることがわかる。

4. まとめ

本研究では、東京都の特存における提案貢献について、地域別、貢献別の視点から実態の把握を行なった。

地域ごとに提案される貢献には大きく違いが見られた。今後はエリアごとの整備方針に則した貢献が提案されているかを確認し、地域の不足している機能について明らかにする必要がある。また、貢献別の整理からは、エリアマネジメント組織や外国人の生活環境、ビジネス・経済に寄与する貢献の増加が見られた。今後は、これらの活動、運営の詳細を把握し、実際の運営状況の調査を進め、都市における適切な貢献の継続について研究を進めていく。

5. 参考文献

[1] 山崎正樹ら：「都市再生特別地区におけるソフト貢献の実態に関する研究」, 都市計画論文集 Vol.48, No.3, pp.297-302, 2013
 [2] 東京都都市整備局「東京都の都市再生特別地区の運用について」