

## F2-24

## 公開空地整備による容積率緩和要件の傾向

- 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例・まちづくり団体登録制度」の登録事例を対象として-

Trends of the Requirements for Floor Area Ratio Relaxation through the Development of Open Space

- A Case Study of the Registration System of Tokyo's Stylish Streetscape Development Promotion Ordinance and Community Development Organization Registration System-

○ 太田拓翔<sup>1</sup>, 土田綾美<sup>1</sup>, 江坂巧<sup>2</sup>, 倉田晃輔<sup>2</sup>, 泉山墨威<sup>3</sup>\*Takuto Ota<sup>1</sup>, Ayami Tsuchida<sup>1</sup>, Takumi Esaka<sup>2</sup>, Kosuke Kurata<sup>2</sup>, Rui Izumiyama<sup>3</sup>

In recent years, the use of public open space has been promoted through the town development organization registration system. The purpose of this study is to clarify the trends and characteristics of urban development systems selected by registered community development organizations. The results revealed that special urban regeneration districts are promoting utilization.

## 1-1. 研究の背景及び目的

都心部には公開空地等が多く存在し、東京都は公開空地の活用促進を目的に、2003年に「東京のしゃれた街並みづくり推進条例・まちづくり団体登録制度（以下、まちづくり団体登録制度）」を制定した。これにより、公開空地での有料の公益的イベント実施が可能になる<sup>[1]</sup>等、公開空地活用の幅が広がり、質の高い活用を行うことが期待されている<sup>[2]</sup>。

一方で、公開空地の形態等に影響する「容積率緩和諸制度<sup>(1)</sup>」には容積率の緩和要件に公開空地整備を定めているが、都市再生特別地区を除く制度は公開空地活用を想定した基準を定めていない。そのため、容積率緩和を優先した歩道状空地が多く整備されやすくなり<sup>[3]</sup>、公開空地の活用を促進する空間整備を妨げると想定される。

そこで、本研究では、まちづくり団体登録制度の登録事例を対象に、「容積率緩和諸制度」を用いた公開空地整備において、容積率緩和要件の傾向を明らかにする。その上で活用の促進に寄与する容積率緩和要件について考察する。

## 1-2. 研究の方法及び研究対象

文献調査より、「容積率緩和諸制度」毎に容積率緩和要件に係る公開空地の規定と、まちづくり団体登録制度の登録事例が活用した「容積率緩和諸制度」の指定年を各制度の登録一覧<sup>[4][5][6][7][8]</sup>を用いて整理する。研究対象の「容積率緩和諸制度」はまちづくり団体登録要件の特定街区、再開発等促進区を定

める地区計画（以下、再開発等促進区）、総合設計制度、高度利用地区、都市再生特別地区とする。

まちづくり団体への登録事例は、2023年3月末時点で本制度に登録済みの150件とする<sup>[1]</sup>。

## 2. 「容積率緩和諸制度」の特徴とまちづくり団体登録制度の登録事例の整理

## 2-1. 「容積率緩和諸制度」の公開空地整備における容積率緩和要件

東京都都市整備局が定める運用基準<sup>[4][5][6][7][9]</sup>から、「容積率緩和諸制度」の概要及び公開空地整備に係る容積率緩和要件を整理した（Table1）。

都市再生特別地区では都市再生の貢献メニュー<sup>(2)</sup>を容積率緩和の要件としており、空間整備基準は設けられていないが、その他制度では公開空地の形状による有効係数や公開空地の規模等の空間整備基準が容積率緩和の要件という違いが明らかとなった。

これより、都市再生特別地区は民間の提案を柔軟に受け入れることを目的とするため、公開空地においても事業者による貢献メニューの提案を基本とした空間整備基準に捉われない自由な空間整備を可能とすると考えられる。一方で、その他制度は市街地の環境整備を目的とするため、空間整備基準が定められるという違いがあると考えられる。

また、その他制度では容積率緩和を優先して公開空地の整備が行われやすいため、有効係数が最も大きい歩道状空地が多く整備されやすい傾向にある。

1：日大理工・学部・建築 2：日大理工・院（前）・建築 3：日大理工・教員・建築

Table 1 「容積率緩和諸制度」による公開空地に関する容積率緩和要件

容積率緩和諸制度		特定街区	再開発等促進区等を定める地区	総合設計制度	高度利用地区	都市再生特別地区
法律		都市計画法	都市計画法	建築基準法	都市計画法	都市計画法
目的		都市機能の更新と魅力的な都市空間の保全・形成による市街地の整備改善	土地の有効活用、都市機能の増進、住宅・業務床の供給の促進、地域活性化の拠点づくり等の誘導	土地の有効かつ合理的な利用の促進並びに公共的な空地空間の確保による市街地環境の整備改善	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進	都市の魅力の向上につながる民間プロジェクトの誘導
公開空地における貢献メニュー						○
容積率割増要件	空間整備 有効係数	歩道状空地	0.2~1.0※	0.8~2.0		
		貫通通路	0.2~0.4※	0.3~1.0		
		アトリウム	0.2~0.4	0.3~0.8		
		水辺沿い空地	0.4~1.0※	1.2~1.5		
		駅前広場	1.0	1.0		
		広場状空地	0.4~1.0※	0.4~1.2		
		ピロティ	0.2~0.8	0.3~0.8		
		人工地盤	0.4~1.0	0.7~0.9		
		屋上		0.2		
		歴史的建造物の存知部分	1.2	1.2		
壁面位置の制限					○	
建蔽率の低減					○	
空地確保の規模		○	○	○	○	

※特定の基準を満たす場合、1.2を乗じる

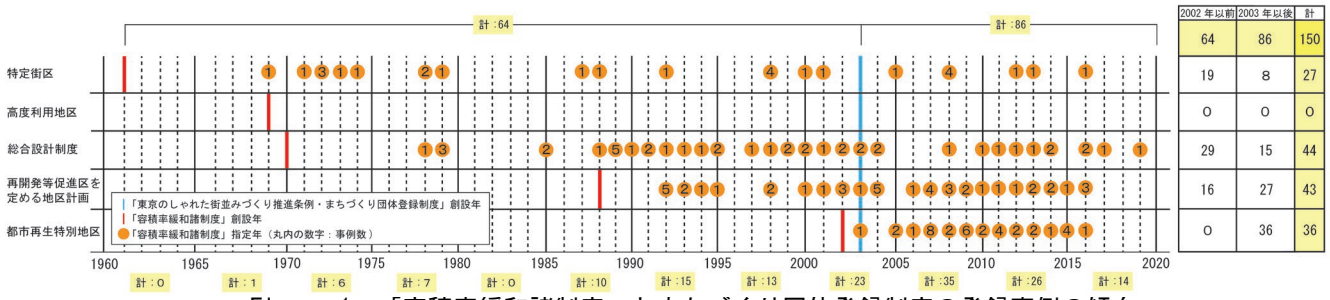


Figure. 1 「容積率緩和諸制度」とまちづくり団体登録制度の登録事例の傾向

そのため、まとまった空地の確保が困難になり、イベント規模等が制限されることで、公開空地の活用のしやすさに差が生じると考えられる。

### 2-2. まちづくり団体登録制度の登録事例の変遷

まちづくり団体登録制度の登録事例の変遷を整理した (Figure. 1)。

2003年のまちづくり団体登録制度創設後に「容積率緩和諸制度」を指定した事例のうち、再開発等促進区は16件から27件と増加傾向にあり、都市再生特別地区は20年ほどで36件の事例が登録されていることが明らかとなった。このことから、2003年のまちづくり団体登録制度創設により公開空地の活用の幅が広がったことで、特定街区等の容積率緩和を優先した公開空地の空間整備が行われやすい制度より、地域の活性化の拠点づくりを目的に含む再開発等促進区や自由度の高い空間整備を可能とする都市再生特別地区のような公開空地の活用に寄与する制度を指定する傾向にあると考えられる。

録制度の登録事例の傾向とし、以下2点が明らかとなった。①都市再生特別地区では公開空地の空間整備基準に捉われない空間整備が可能となる、②公開空地の活用に寄与する制度を指定する傾向がある。

以上より、「容積率緩和諸制度」の容積率緩和要件について、貢献メニューを定める等の公開空地の活用に寄与する容積率緩和要件を定めることで、自由度の高い整備が可能になると考えられる。

### 参考文献

- [1] 東京都都市整備局：まちづくり団体の登録制度, 2023, [https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/fop\\_town/syare03.htm](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/fop_town/syare03.htm) (最終閲覧日: 2023年9月28日)
- [2] 泉山聖威/秋山弘樹/小林正美(2015)「都心部における「民有地の公共空間」の活用マネジメントに関する研究-「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」・まちづくり団体登録制度の調査・分析を通して-」日本建築学会計画系論文集, 第80巻, 第710号, pp. 915-922
- [3] 森記念財団, 2011「東京の広場を楽しくする～民間公開空地 POST108ヶ所の魅力の格付け～」
- [4] 東京都都市整備局：東京都特定街区運用基準, 2022, [https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/new\\_ctiy/katsuyo\\_hoshin/koudo\\_unyo\\_kijun\\_1904.html](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/new_ctiy/katsuyo_hoshin/koudo_unyo_kijun_1904.html) (最終閲覧日: 2023年9月28日)
- [5] 東京都都市整備局：東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準, 2022, [https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/new\\_ctiy/katsuyo\\_hoshin/sai\\_tiku\\_1904.html](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/new_ctiy/katsuyo_hoshin/sai_tiku_1904.html) (最終閲覧日: 2023年9月28日)
- [6] 東京都都市整備局：総合設計制度, 2023, [https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/keinchiku/kijun/sogo\\_seido.html](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/keinchiku/kijun/sogo_seido.html) (最終閲覧日: 2023年9月28日)
- [7] 東京都都市整備局：東京都における都市再生特別地区決定一覧, 2023, [https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/cpproject/intro/list\\_saisei.html](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/cpproject/intro/list_saisei.html) (最終閲覧日: 2023年9月28日)
- [8] 東京都都市整備局：東京都高度利用地区指定方針及び指定基準, 2021, [https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/new\\_ctiy/katsuyo\\_hoshin/koudo\\_riyuu\\_1904.html](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/new_ctiy/katsuyo_hoshin/koudo_riyuu_1904.html) (最終閲覧日: 2023年9月28日)
- [9] 東京都都市整備局：東京都都市再生特別地区運用基準, 2019, [https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/tokku/pdf/tokku\\_honbun.pdf](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/tokku/pdf/tokku_honbun.pdf) (最終閲覧日: 2023年9月28日)

### 補注

- (1) 本研究では容積率緩和諸制度を、特定街区・再開発等促進区を定める地区計画・総合設計制度・高度利用地区・都市再生特別地区を指す。
- (2) 公開空地における貢献メニューは、広場・歩道状空地の整備、広場等におけるイベント企画・運営が挙げられる。

### 3. 総括

「容積率緩和諸制度」の特徴とまちづくり団体登