

都市再生緊急整備地域

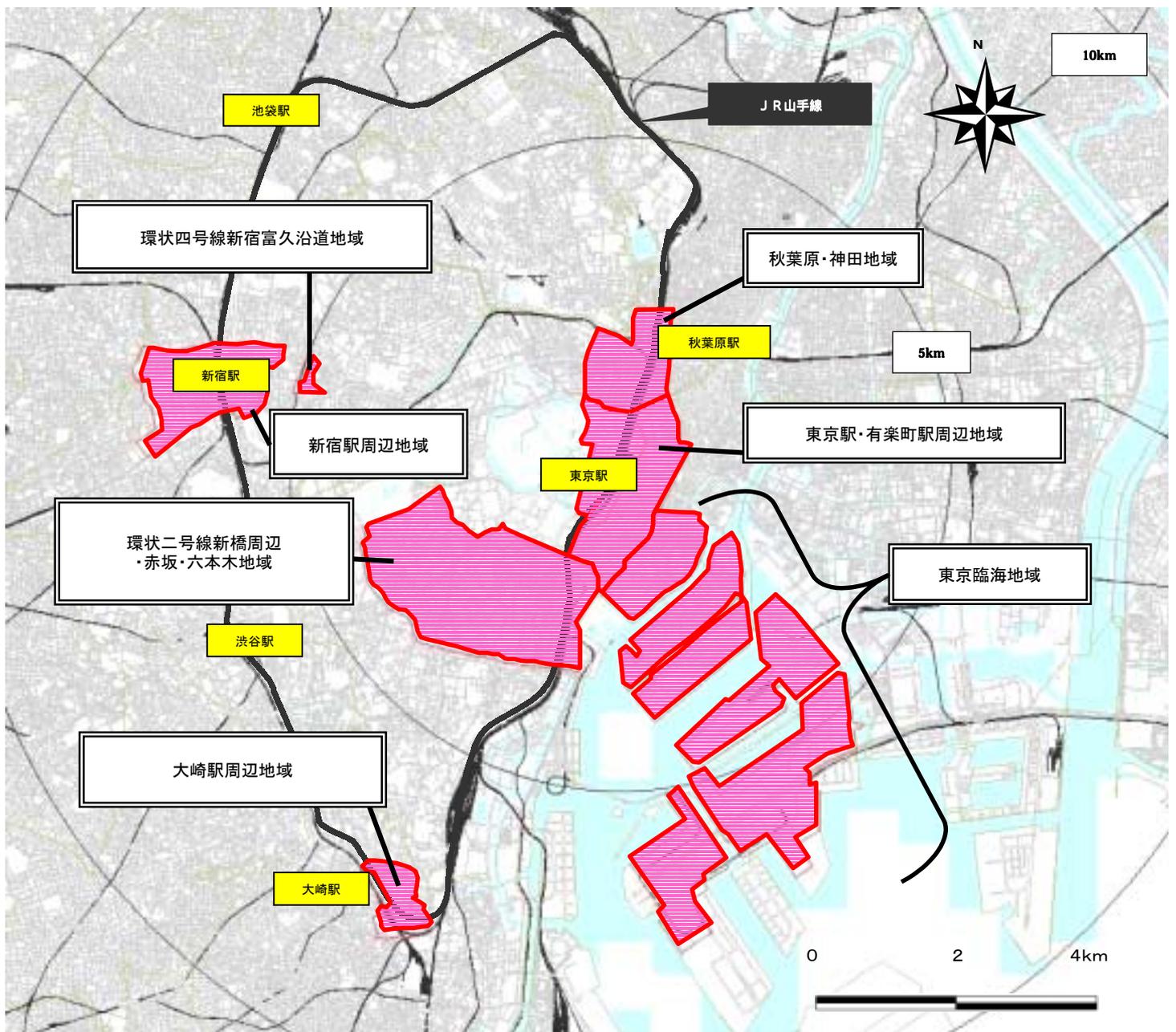
全国 16地方公共団体

44地域 約5,722ha

うち東京都

7地域 約2,370ha

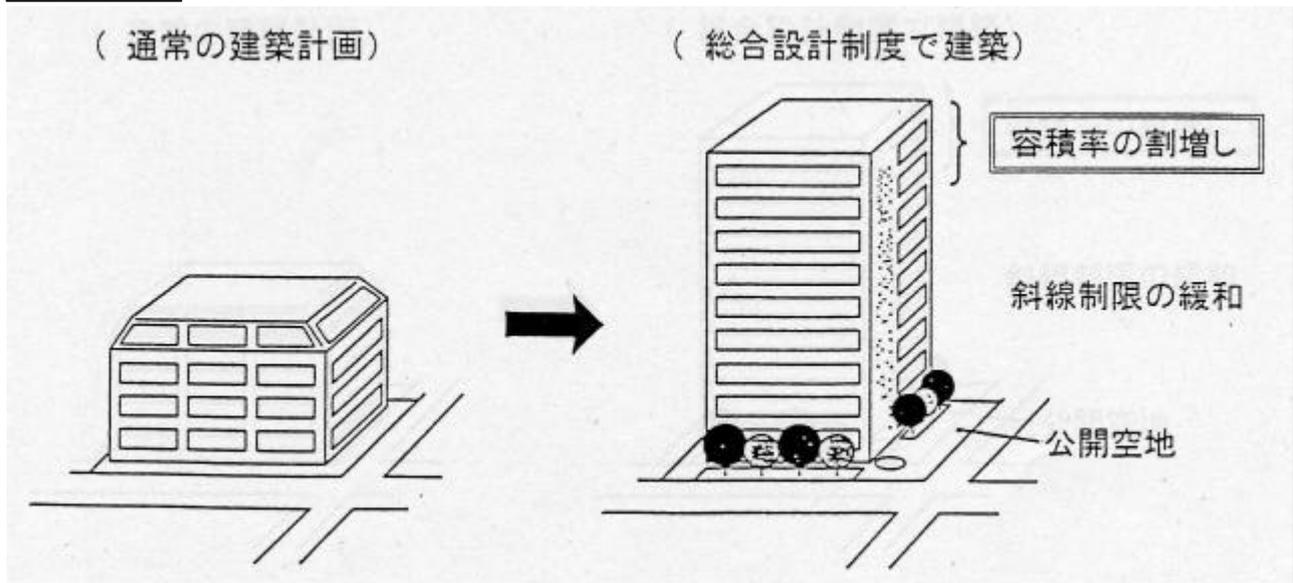
都市再生緊急整備地域(東京都)



総合設計制度（昭和45年創設）

500㎡以上の敷地で敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、計画を総合的に判断して、敷地内に歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地（公開空地）を設けるなどにより、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により、容積率制限や斜線制限、絶対高さ制限を緩和。

イメージ図



建築物の容積率の割増しの限度（運用上の区分）

名称	容積率の限度	備考
<u>総合設計制度（昭和45年創設）</u>	基準容積率の1.5倍 かつ200%増以内	
市街地住宅総合設計制度（昭和58年創設）	基準容積率の1.75倍 かつ300%増以内	住宅の割合が1/4以上の場合
都心居住型総合設計制度（平成7年創設）	基準容積率の2.0倍 かつ400%増以内	住宅の割合が3/4以上の場合
敷地規模型総合設計制度（平成9年創設）	上記の区分に応じ、 各々の限度内	敷地規模に応じ 容積率を割増し

3. 実績等

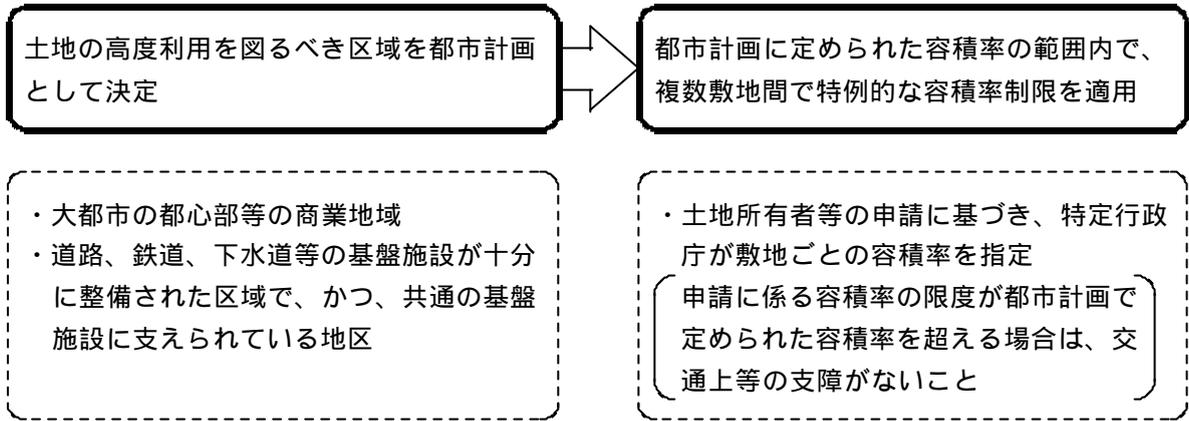
許可累積件数 2,469件（平成14年3月末現在）

代表例

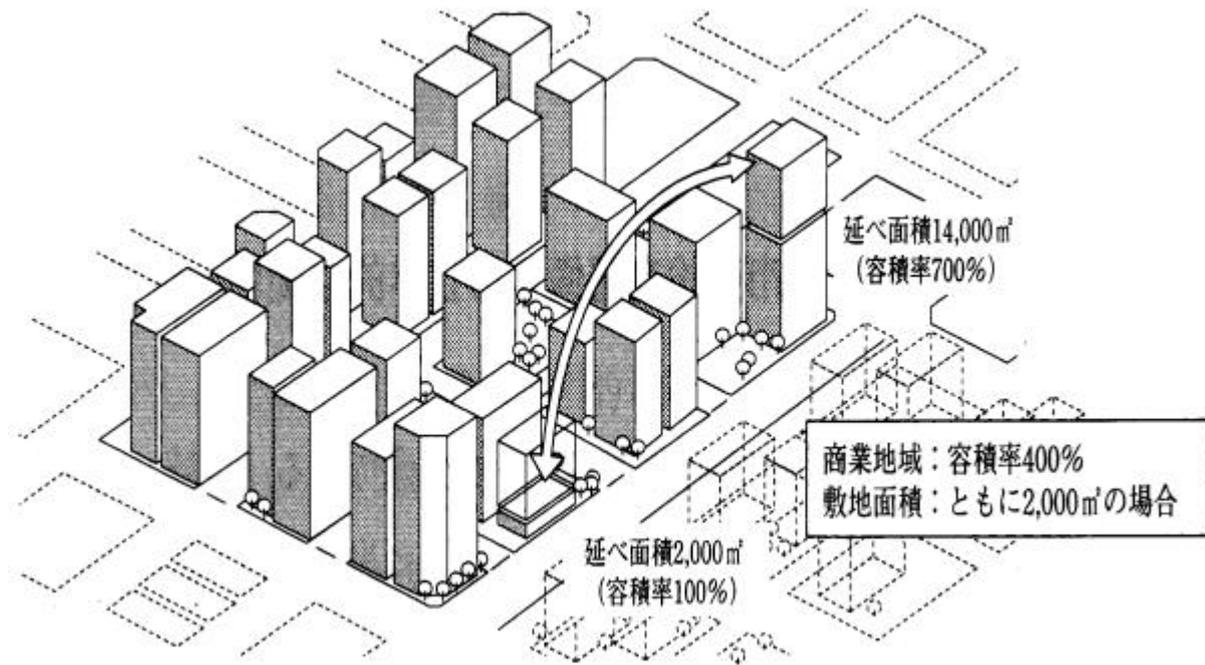
名称	位置	面積	指定容積率	利用容積率	許可年月日
恵比寿ガーデンプレイス	東京都渋谷区	8.2ha	364%	478%	H03.04.05
タワーグランディア	東京都豊島区	0.4ha	600%	968%	H13.11.29

特例容積率適用区域制度（平成12年創設）

商業地域内の一定の地区において、関係権利者の合意に基づき、他の敷地の未利用容積を活用するもの。



イメージ図



事例

位置	面積	指定容積率	備考
東京駅・丸の内周辺	112.9ha	900%、1000%	H14.6決定(特例敷地は未指定)

住宅に係る容積率緩和制度の仕組み

	適用地域要件	手続き		容積率の法定緩和上限	容積率緩和の条件(制限)	その他の制限
		都計法	基準法			
用途別容積型 地区計画	一住・二住・準住・近商・商業・ 準工地域	地区計画	- (確認)	指定容積率の1.5倍以内 で都市計画で定めた上限	地区整備計画(容積率の最高・最低、敷 地面積の最低、壁面位置)	地区計画と同様 (注)
建築確認による住 宅容積率緩和制度	一住・二住・準住・近商・商業・ 準工地域	-	- (確認)	指定容積率の1.5倍以内 で住宅比率に応じた数値	敷地面積、空地面積、道路に沿って有 効な空地面積	
特定街区	-	地域地区	- (確認)	-	容積率の最高、高さの最高、壁面位置	
都市再生特別地区	都市再生緊急整備地域	地域地区	- (確認)	-	容積率の最高(400%以上)・最低、建べ い率、建築面積の最低、高さ、壁面位置	誘導用途
総合設計	-	-	許可	(運用上1.5～2倍を上限)	敷地面積、空地面積	
特例容積率適用 区域制度	商業地域	地域地区	指定	2以上の特例敷地(容積 率の移転元・移転先)の 基準容積率による床面積 の合計の範囲内	特例容積率適用区域	容積率 建ぺい率
高層住居誘導地区	一住・二住・準住・近商・準工 地域で容積率400・500%の地 域	地域地区	- (確認)	指定容積率の1.5倍以内 で都市計画で定めた上限 (住宅比率ごと)	容積率	建ぺい率、敷地 面積の最低
高度利用地区	-	地域地区	- (確認)	-	容積率の最高・最低、建ぺい率の最高、 建築面積の最低	道路沿いの壁面 位置
地区計画 (再開発等促進区)	-	地区計画	認定	-	地区整備計画(容積率)	地区計画と同様 (注)

(注) 地区計画で定めることができる建築物の制限

用途、容積の最高・最低、建ぺい率、敷地面積又は建築面積、壁面、高さの最高・最低、形態・意匠、垣・さくの構造 等

・高層系の住宅団地のイメージ

容積率400%の住宅市街地イメージ
(浦安マリーナイースト21海風の街を例として)

現在の市街地(容積率152%、最高14階建て)



400%の市街地イメージ



容積率2000%の住宅市街地イメージ (大川端リバーシティを例として)

現在の市街地(容積率538%、最高54階建て)



2000%の市街地イメージ



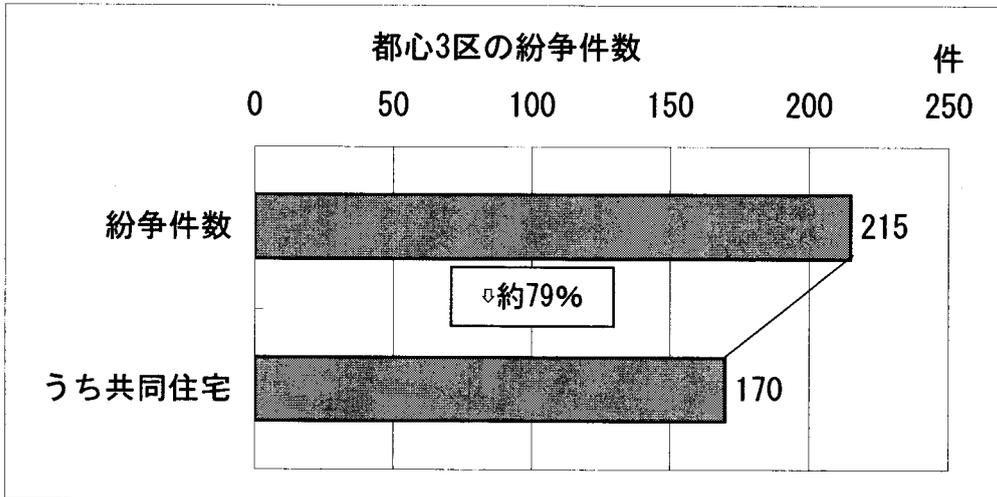
モデルとした現在の市街地が一体的・総合的に計画されたものであることから、比較的整然とした市街地イメージのようにも見えるが、仮に1棟ごとに個別に開発が行われたとすれば、異なった市街地イメージとなるものと考えられる。

V. 東京都における建築物に係る紛争事例の概要等

●都心3区（千代田、中央、港）における建築紛争

○紛争件数に占める共同住宅の割合（平成13年度）

・紛争件数の約8割が共同住宅に係るもの。

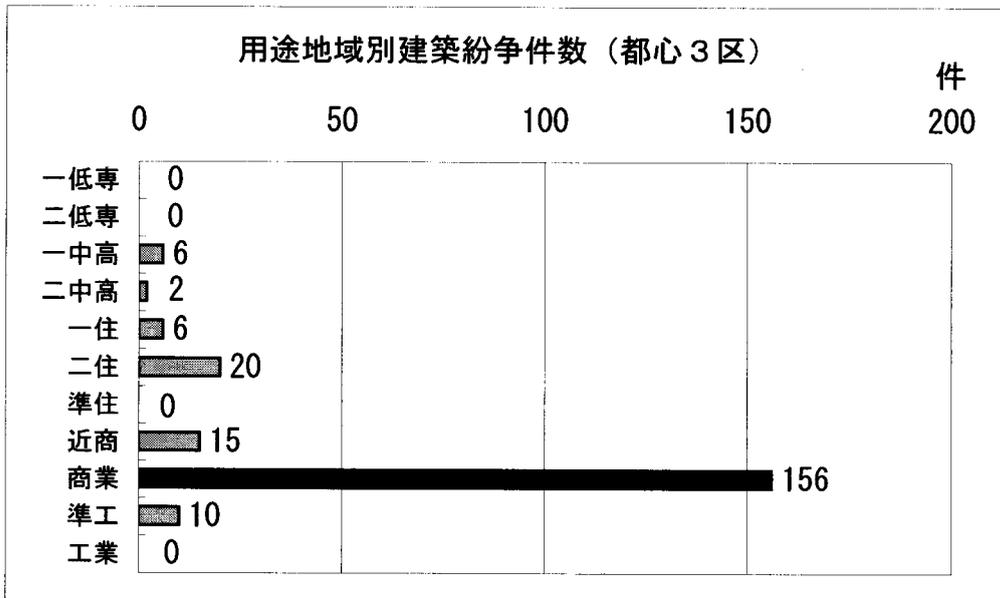


※1 紛争件数とは、各区の紛争予防条例による相談等で区が受け付けたものをいう。

※2 区所管分（延べ面積10,000㎡以下）の建築物を対象とした。

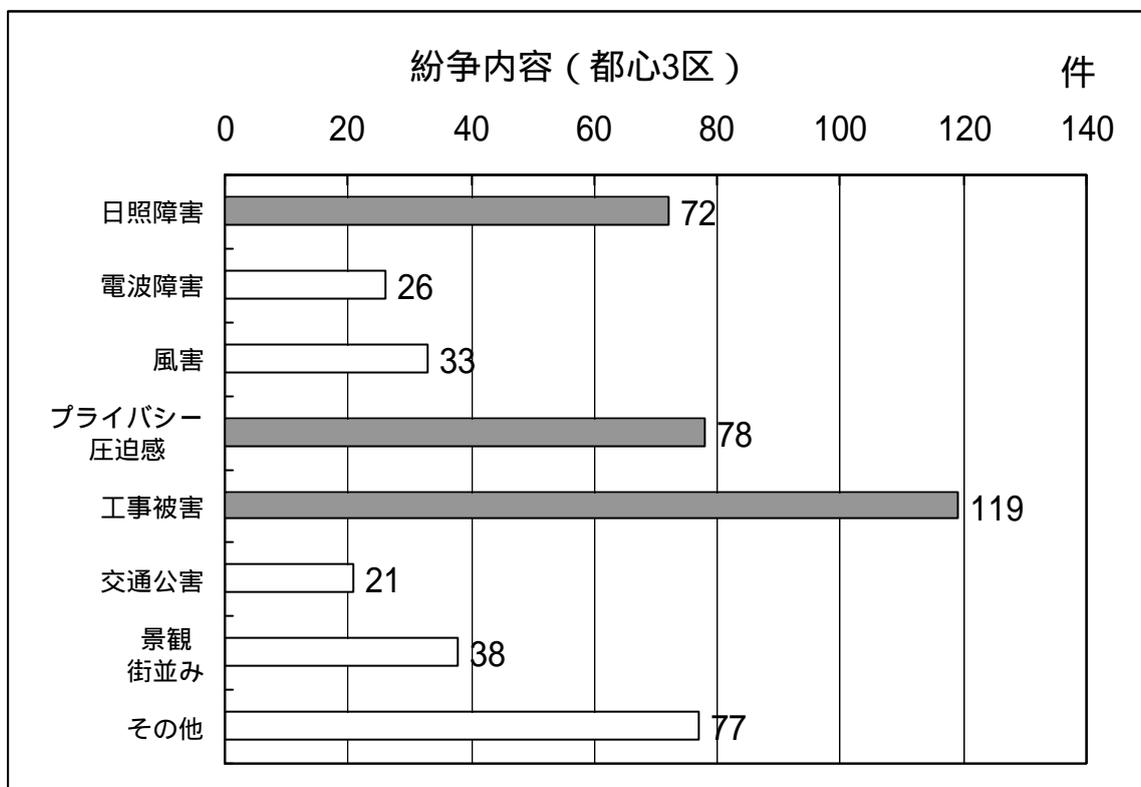
○用途地域別建築紛争件数（平成13年度）

・商業地域における紛争が7割。



紛争内容別件数（平成13年度）

・ 工事被害の55%に次いで、高層化に伴うプライバシー・圧迫感が36%、日照障害が33%と多い。



- 1 建築紛争件数1件につき、複数の紛争内容を含む。
- 2 「その他」は、工事協定、説明会の開催方法、ゴミ置場、土壌汚染等。

・ 諸外国の都市計画規制の概要

	アメリカ (ニューヨーク)	イギリス (主にロンドン)	フランス (主にパリ)	ドイツ
規制方法	ゾーニング条例において、 <u>建築用途、容積、高さ、壁面等の制限を具体的に設定。</u>	マスタープランとなるデベロップメントプランにおいて、 <u>建築物規制の方針を抽象的に設定。</u>	PLU (市町村都市計画プラン) において、 <u>建築用途、容積、外観等の制限を具体的に設定。</u>	Bプラン (地区詳細計画) において、 <u>建築用途、容積、壁面等の制限を具体的に設定。</u>
建築許可等	<u>ゾーニング条例に適合していれば建築を許可。</u>	デベロップメントプランを参考としつつ <u>個別の一件審査により建築計画を許可。</u>	PLUに適合していれば <u>建築を許可。</u> (歴史的建造物周辺では、デザイン規制への適合も必要。)	Bプランに適合していれば <u>建築を許可。</u>
容積制の経緯	ニューヨークは1961年に導入。	1947年にデベロップメントプランで「推奨値」設定制度を導入。 ロンドンは1951年に設定、1994年に廃止。	1970年代に導入されたPOS (土地占有計画) で導入。 2000年にPOSからPLUに改正。	1960年に導入。
上限値等	マンハッタン：1500% (中心部の空地確保特例制度で1600%)	ロンドン：550% (旧「推奨値」)	参考：POSの例 (パリの歴史的都心) 住宅・商業等300% 事務所100% 等	都心部等：300% 新規開発：200% (例外的に1000%の例あり)
備考	建築の自由度を高めるために、詳細な形態規制の緩和に合わせて導入。	「推奨値」は計画許可の参考値であり拘束力は無い。(許可例は「推奨値」に比べ200%程度の増減あり。)	PLU未策定の市町村では「全国都市計画規則」への適合が求められる。	Bプランのない区域 (既成市街地の一部) では、周辺既存建築物と同レベルまで建築を許可。