

都市政策の基本的な課題と方向

- 1 東京など大都市は都市計画制度をリセット
- 2 省エネルギーを基本とした都市機能更新
- 3 公共の福祉原則による土地利用への転換

青山 侑

1 東京など大都市は都市計画制度をリセット

(1) 容積率規制から高さ・景観ゾーニングへ
(街並み誘導のためスカイライン、周辺との調和、デザイン、色彩、壁面材質など重視)

※高層地域(都心・副都心・駅前・幹線道路・
・広大敷地)と低層地域に区別

(2) 都と区の都市計画権限の再編成
(メガロポリスとコミュニティの手続きを区別
・高層ビルは都に統一)

(3) 昼間区民の政治参加

容積率制度の目的

以下の把握と施設整備、建築のControl

- 1 自動車交通量
- 2 人の移動と公共交通需要
- 3 電気等エネルギー需要
- 4 上下水道需要
- 5 ごみ発生量
- 6 学校・保育所等需要

敷地対象⇒日影規制・北側斜線・隣地斜線
・前面道路制限
⇒醜悪な街並みの一因

都市計画法8条(地域地区)

※ゾーニング・用途地域

(第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種・準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域) ※二種店舗OK

1992改正



23区

オフィス マンション供給量(暫定値)

オフィス(床1万m²以上) マンション(20階以上)

2000年	70万m ²	4100戸
2003年	216万m ²	7100戸
2006年	154万m ²	10900戸
2009年	87万m ²	14900戸

100m以上ビル数 2007未確定値	
マンハッタン・ミッドタウン	308
シカゴ・ダウンタウン	264
香港・セントラルと周辺	201
ドバイ	124
ロワーマンハッタン	103
香港・コースズウェイベイと東部	86
浦東	$48 + \alpha$
シンガポール・ダウンタウンコア	54
ヒューストン・ダウンタウン	45
サンフランシスコ・FD	41
フィラデルフィア・センターシティ	36
ロサンゼルス・セントラルシティ	38
ラ・デファンス	34

高さ99m超ビル・東京等 (未確定値)

新宿副都心 41

大丸有 41

(100m超だと26)

環2・新橋・赤坂・虎ノ門47

臨海副都心 56

品川駅前 12

幕張新都心 14

みなとみらい 18

2 省エネルギーと快適性を基本とした都市機能更新

(1) 都心居住型都市構造転換

(2) 建築省エネ促進

(3) 水とみどりと楽しみ

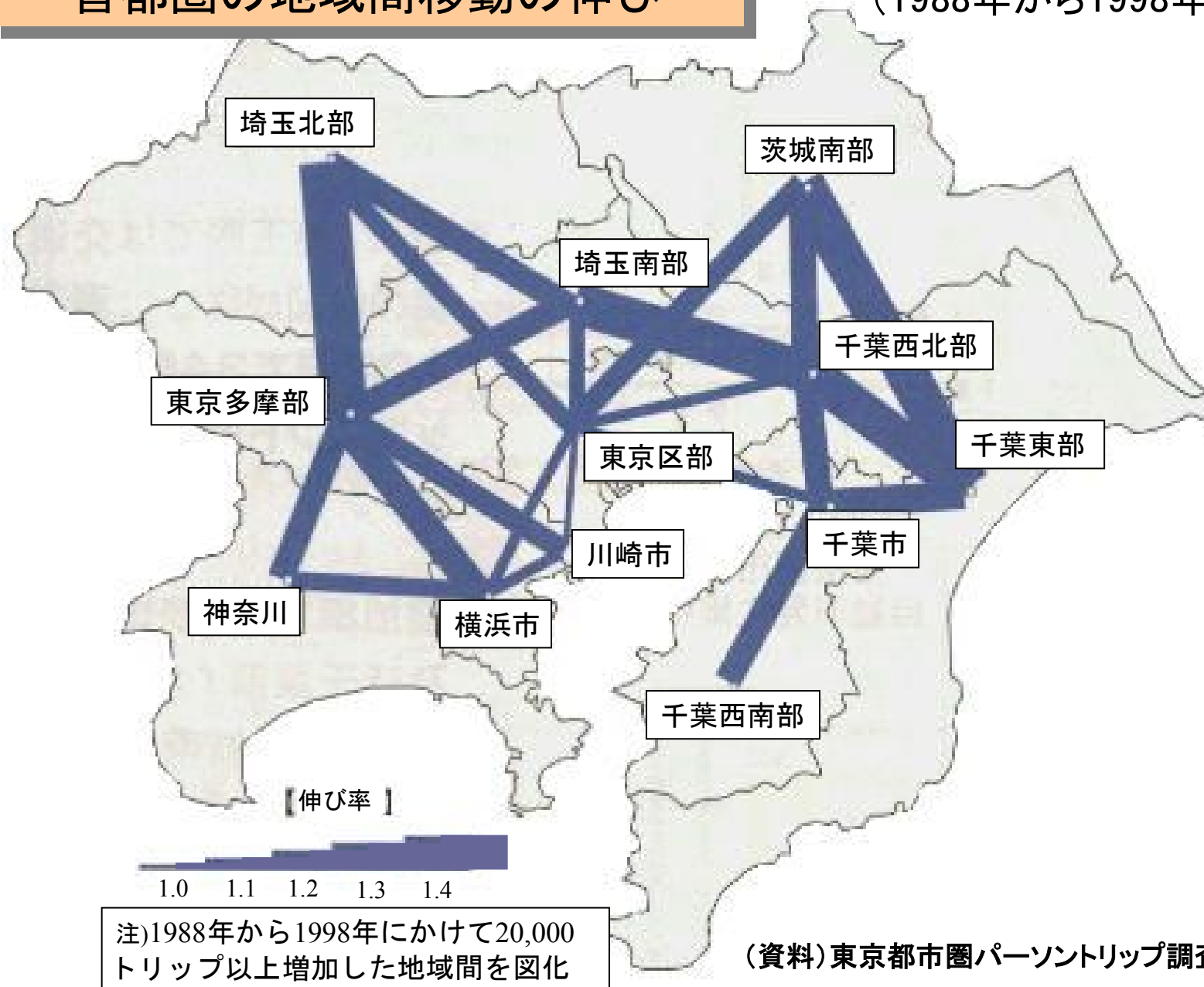
コンパクトシティ

昼夜間人口比率

東京都心4区	5・1倍
ロンドン都心4区	2・6倍
マンハッタン	1・9倍

首都圏の地域間移動の伸び

(1988年から1998年まで)



ビルの機能更新効果

(壁断熱、複層ガラス、熱交換、機器効率、
空調効率、人感センサー等)

CO2排出原単位 都市再生地区平均

(省エネ法によるオフィス10時間稼働計画値)

既存建物 約115kg/年m²⇒新築高性能 約65kg/年m²

(具体例)

大手町一丁目6地区(旧富士銀行本館) 106⇒86

日本橋室町東地区(三井本館向かい) 130⇒51~56

渋谷二丁目21地区(東急文化会館) 135⇒80

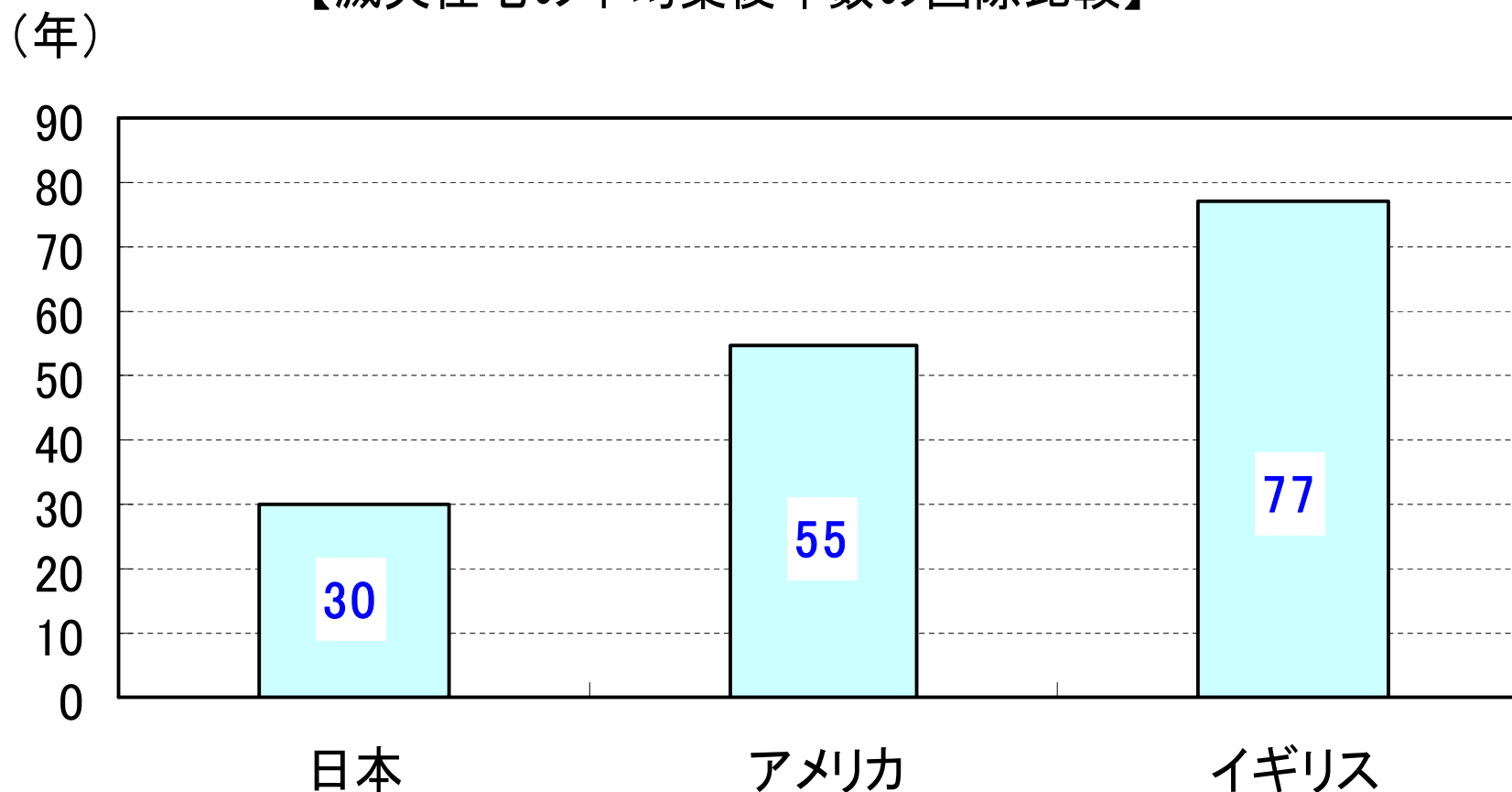
神田駿河台三丁目9地区(三井住友生命) 102⇒52~60

(内閣府、国土交通省、東京都等データから作成)





【滅失住宅の平均築後年数の国際比較】



※最近5年間(アメリカは4年間)滅失住宅の新築後経過年数平均値(各国統計調査による国土交通省推計値)。新築住宅の平均寿命(最近新築住宅が何年使われるかの推計値)とは異なる。

日本:住宅・土地統計調査(1998年、2003年)

アメリカ:American Housing Survey (2001年、2005年)

イギリス:Housing and Construction Statistics (1996年、2001年)





3 公共の福祉原則による土地利用 への転換

- (1) 公有地の長期定借・複合活用
 - (2) 代替地斡旋力充実
 - (3) 民都・URの活用
 - (4) 土地収用法再改正
 - (5) 災害危険区域制度の活用

公有地の長期定借・複合活用を 例・青山1丁目方式

東京都

○土地を70年
定期賃貸借

○都営住宅
買取



民間

○賃料支払い

○都営住宅と
マンション建設
⇒売り払い・収益

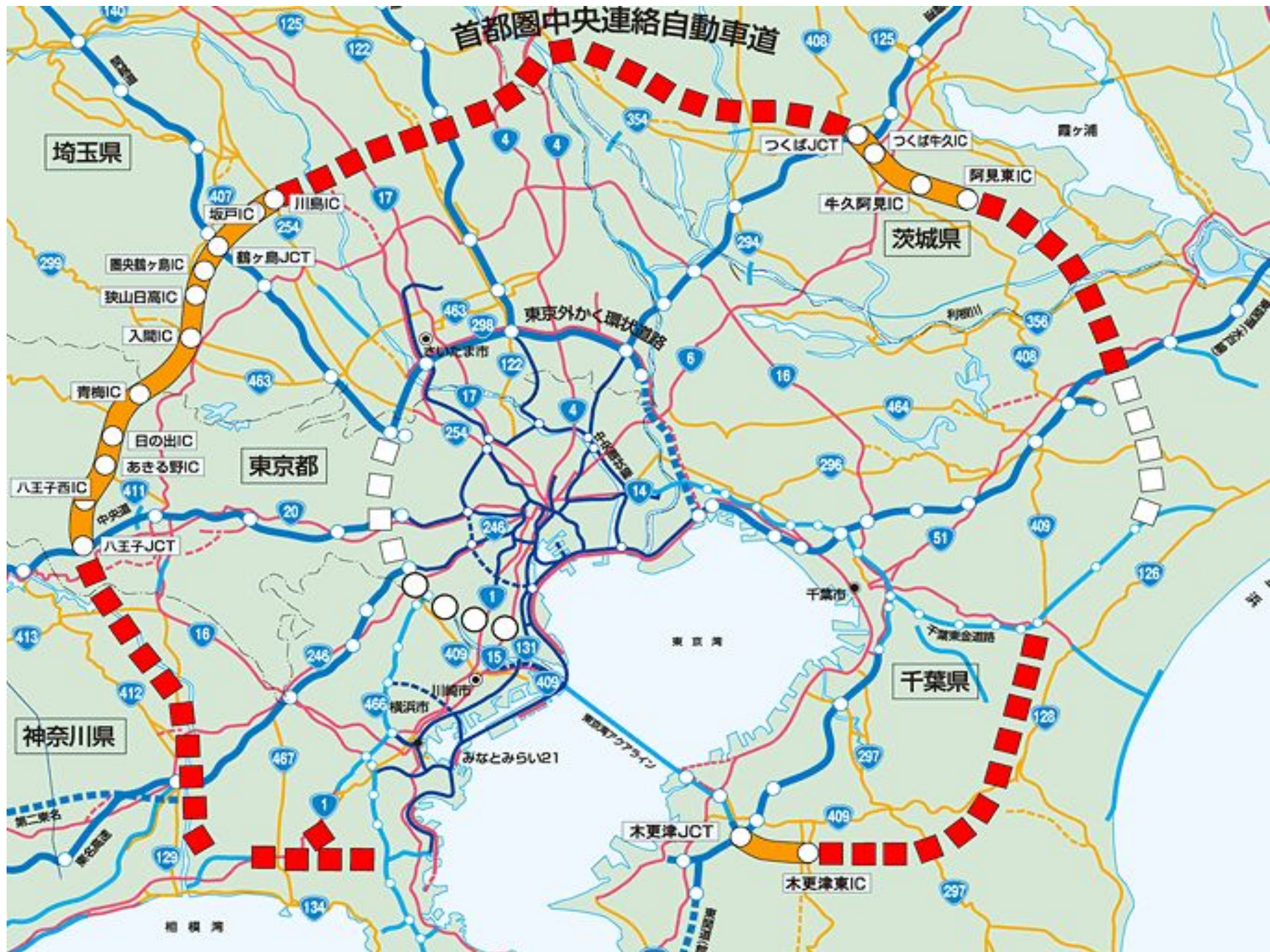
70年で壊すのか？

定期借地権か？

SPCは必ず必要か？

一括支払いもありうる？

固定資産税も徴収できるのでは？



莲花池西路 (西三环)
LIANHUACHI West Rd (莲花桥)
西四环 W.4th Ring Rd
(金沟河桥) 南沙窝桥 (岳各庄北桥)

西四环
W.4th Ring Rd
金沟河桥 (岳各庄北桥)

