

# 大都市における市街地の整備・更新の方向性 ～最近のURの取り組みから～

令和元年10月15日



UR都市機構

独立行政法人都市再生機構

都市再生部事業企画室長

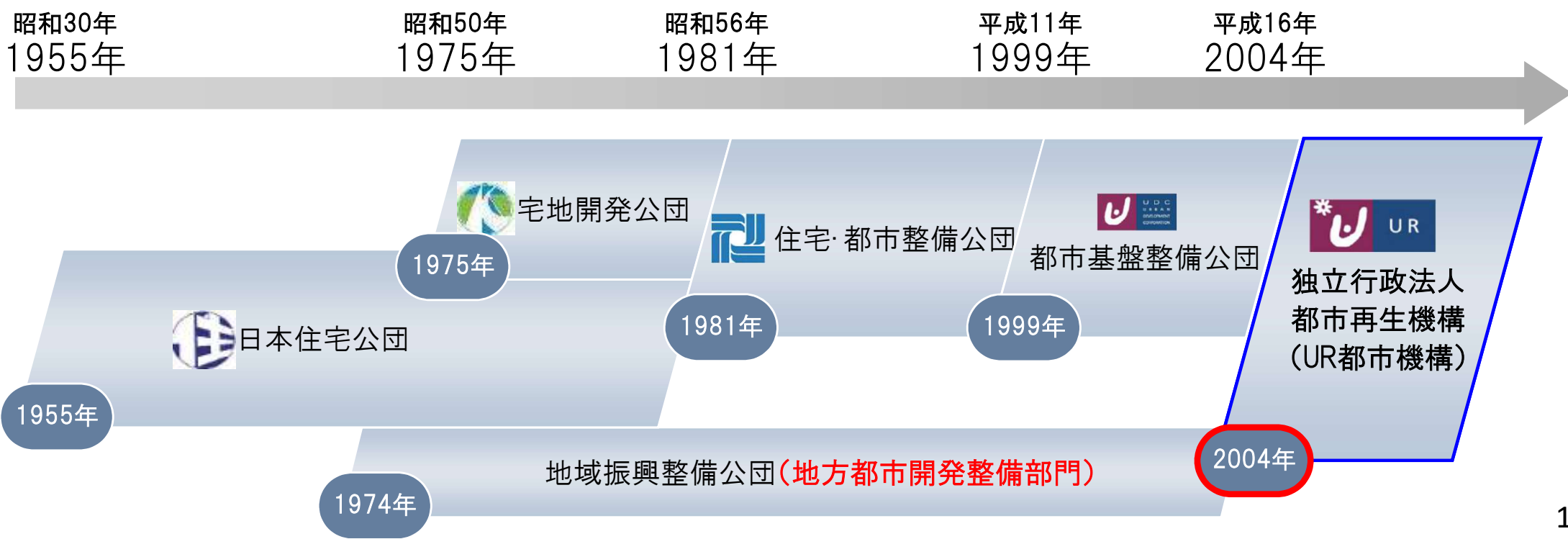
中山 靖史

# 0. イントロダクション<UR都市機構の概要>

## ◆法人概要

名称（愛称）	独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）
設立年月日	平成16年7月1日
根拠法	独立行政法人都市再生機構法・独立行政法人通則法
主務大臣	国土交通大臣
職員数	3,202人（平成31年4月1日現在）

## ◆沿革



# 0. イントロダクション<UR都市機構の概要>

## 都市再生

- ・都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生
- ・地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生
- ・防災性向上による安全・安心なまちづくり
- ・都市開発の海外展開支援



大手町(東京都)

## 住環境

- ・多様な世代が安心して住み続けられる環境整備
- ・持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進
- ・UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現



大島六丁目団地(東京都)

## 災害復興

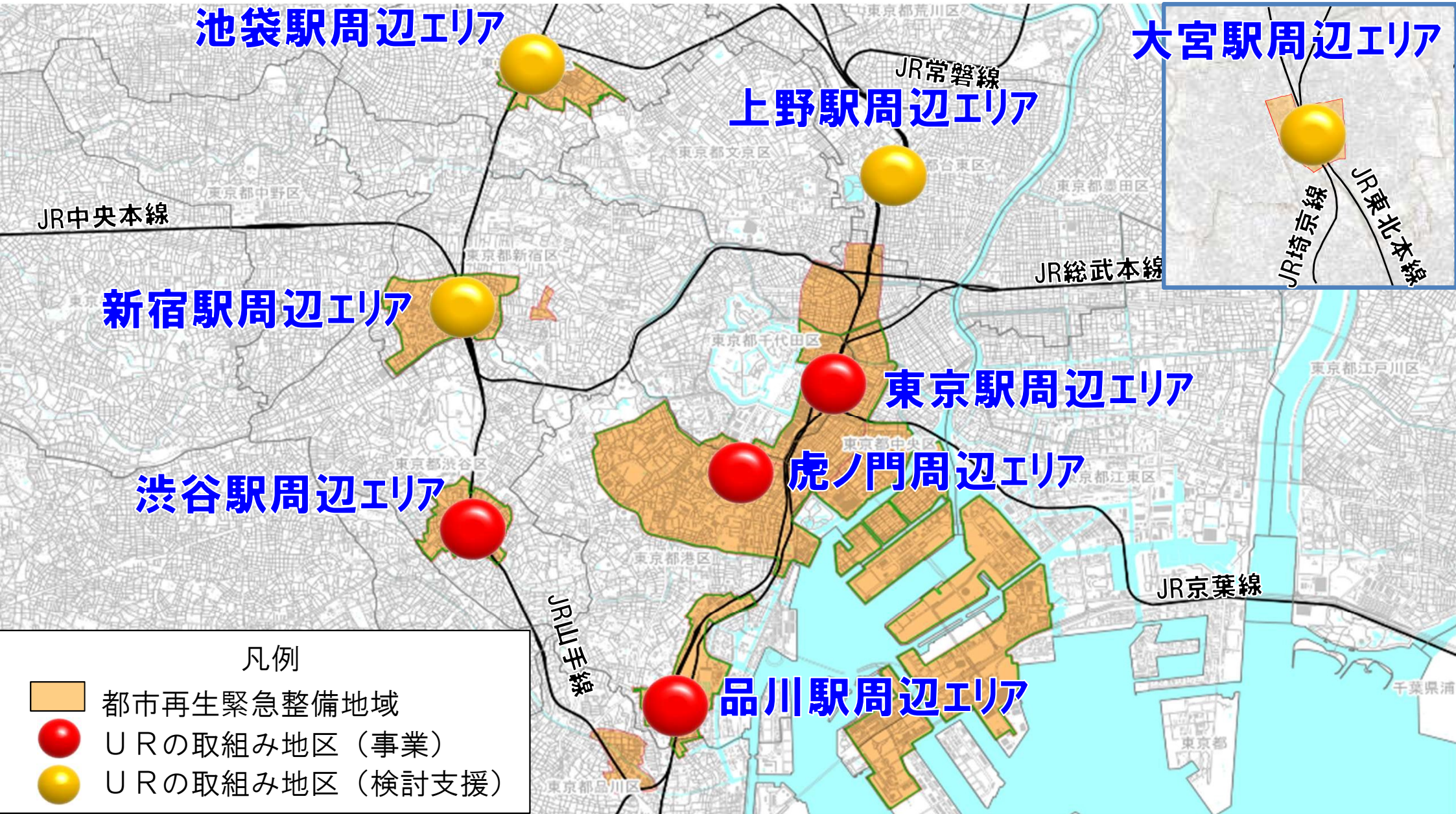
- ・東日本大震災の原子力災害被災地域及び津波被災地域の復興支援
- ・熊本地震などの災害からの復興支援
- ・災害発生時の初動対応、復旧支援



災害公営住宅(岩手県大槌町)

# 0. イントロダクション<拠点駅大整備時代>

拠点駅大整備時代～長年の軋みが限界にきている



## 渋谷駅街区土地区画整理事業



渋谷駅前エリアマネジメント提供

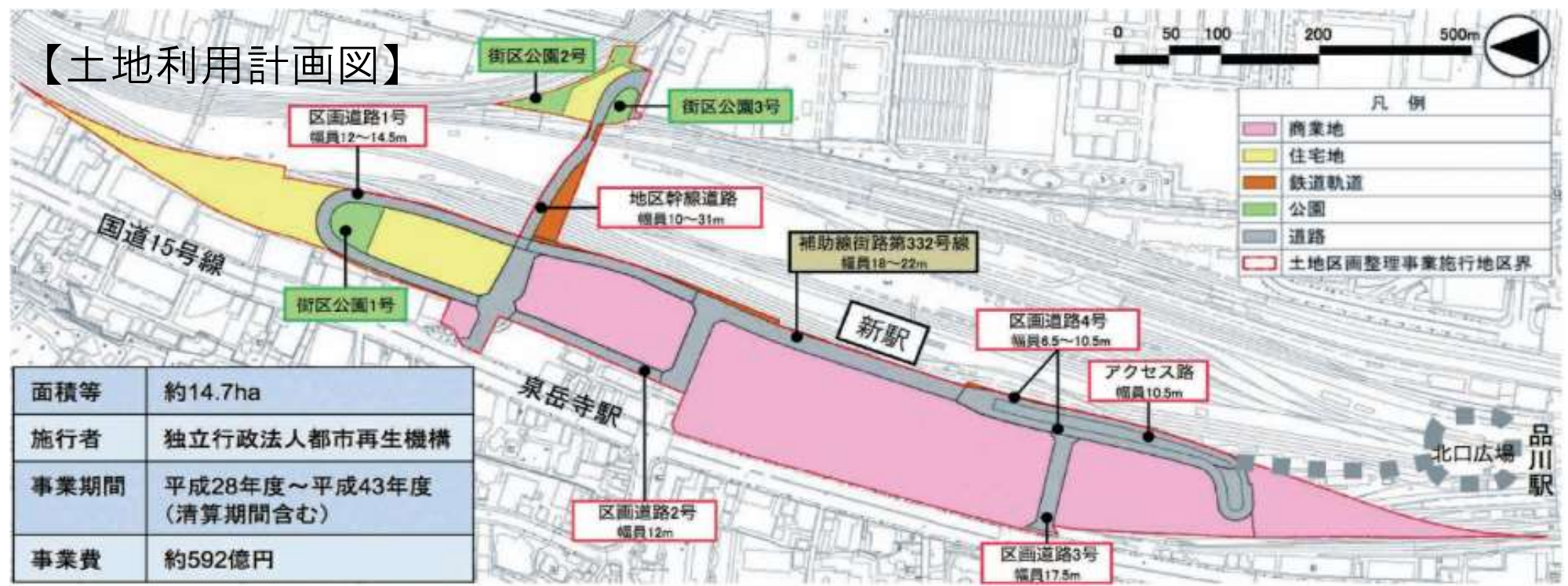
# 品川駅北周辺地区土地区画整理事業

## 「国際交流拠点・品川」を支える基盤整備

■羽田空港国際化の進展、リニア中央新幹線の始発駅決定等を踏まえ、民間活力を引き出し、段階的に開発整備を推進

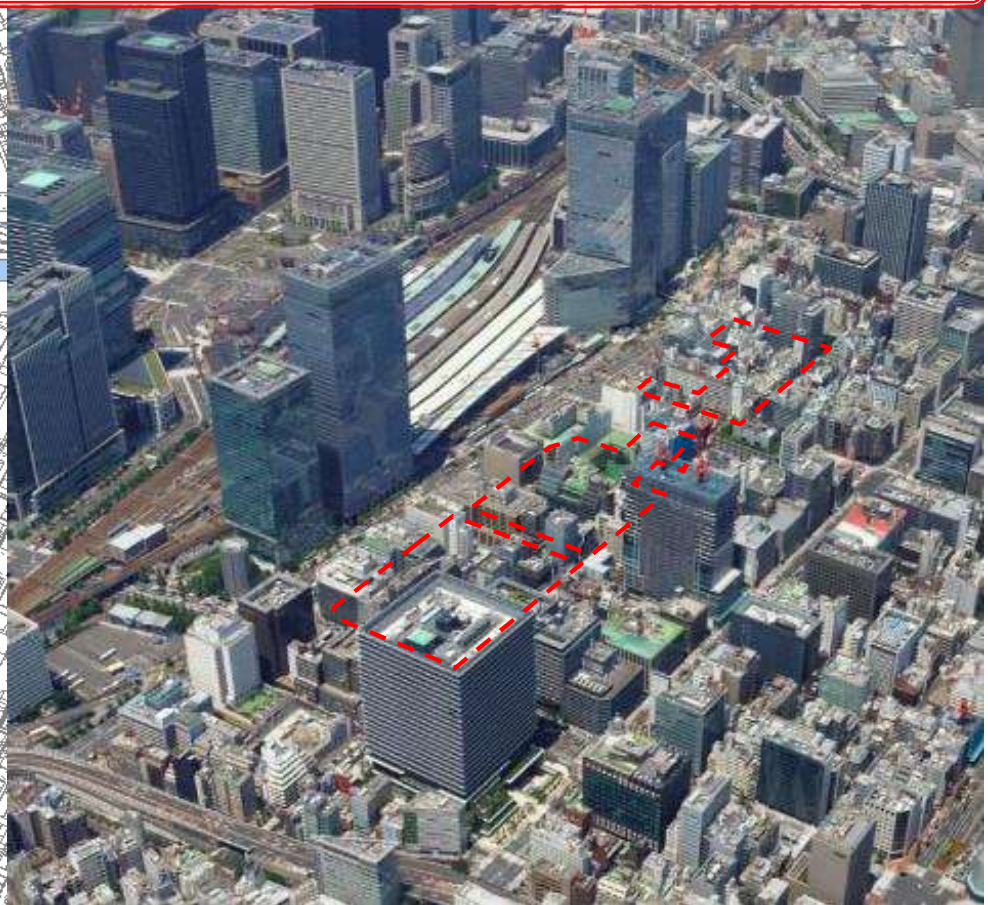
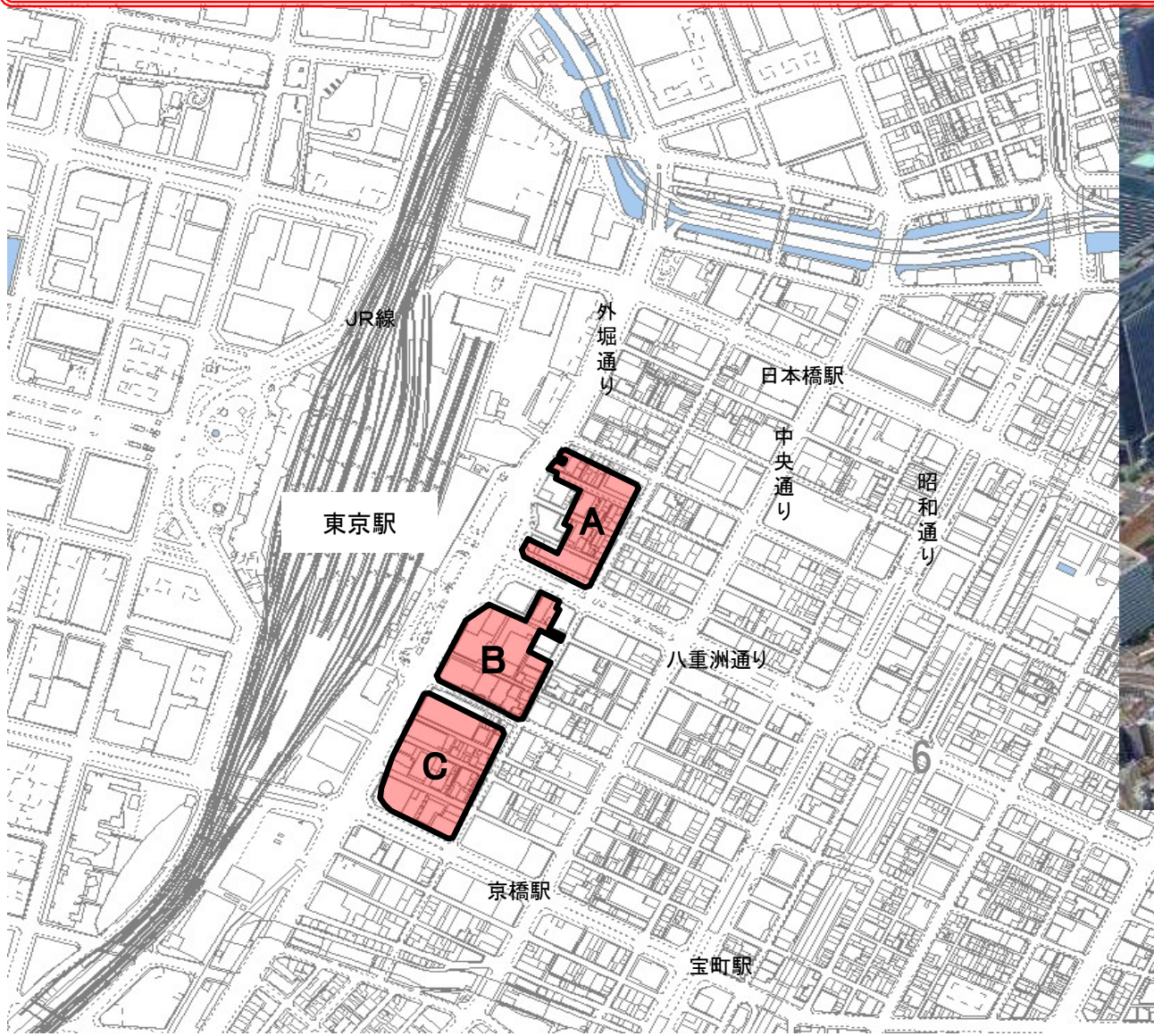
■品川駅北周辺は、JR車両基地の再編・合理化により大規模用地が創出  
また、新駅整備により拠点性が向上



→URは、土地区画整理事業により、新駅へのアクセス道路や東西の連絡道路など、国際競争拠点形成を支える都市基盤の整備等を実施



## 八重洲バスターミナルコンプレックス

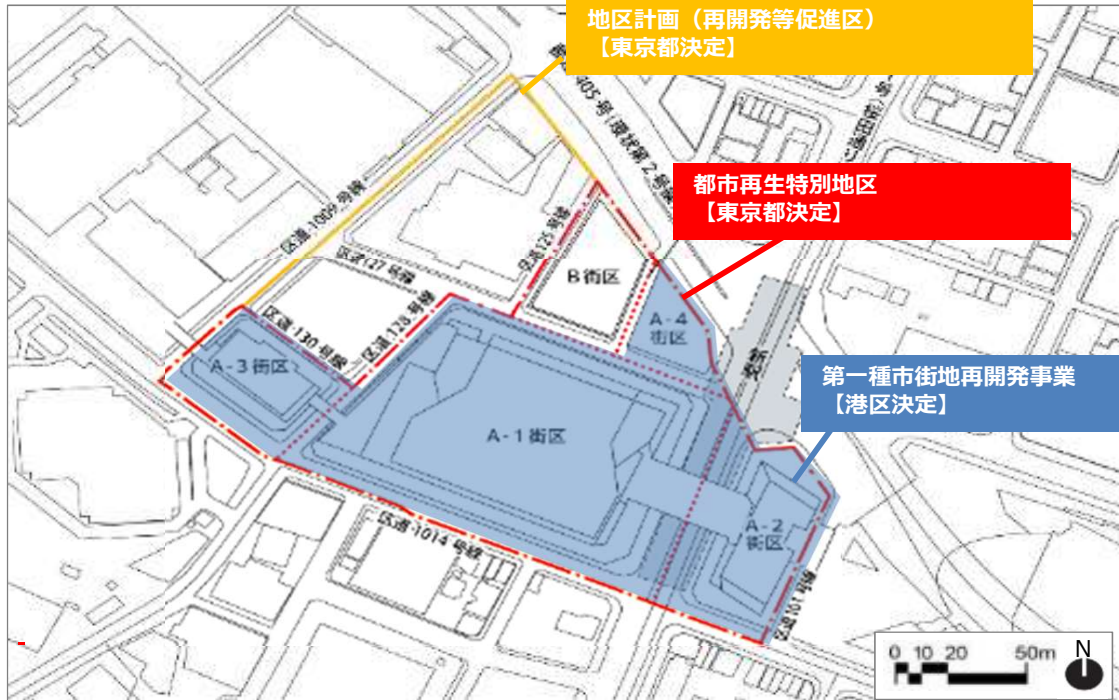
国際都市東京の玄関口に必須の「交通結節機能」の1つとして、  
バスターミナルを3つの再開発事業地区に跨って整備



-  日本橋・東京駅前地区(地区計画)
-  再開発予定区域
  - A街区(東京駅前八重洲一丁目東地区)
  - B街区(八重洲二丁目北地区)
  - C街区(八重洲二丁目中地区)

## 虎ノ門一・二丁目地区市街地再開発事業

### ■ 配置図



### ■ イメージパース (北東方向から望む)



### ■ 計画概要

	A街区				B街区
	A-1街区	A-2街区	A-3街区	A-4街区	
敷地面積	約9,900㎡	約2,500㎡	約1,600㎡	約750㎡	約1,700㎡
計画容積率	約1,990%	約300%	約400%	—	約1,300%
延べ床面積	約237,000㎡	約8,800㎡	約7,900㎡	—	約26,200㎡
主要用途	事務所、集会場、店舗、ホテル、駐車場等	店舗等	事務所、住宅、店舗、駐車場等	公園	事務所、店舗、駐車場等
階数 / 高さ	地上49階 地下4階 / 約265m	地上4階 地下3階 / 約30m	地上12階 地下1階 / 約70m	—	地上17階 地下2階 / 約100m

出典：都市再生特別地区 (虎ノ門一・二丁目地区) 都市計画 (素案) の概要より

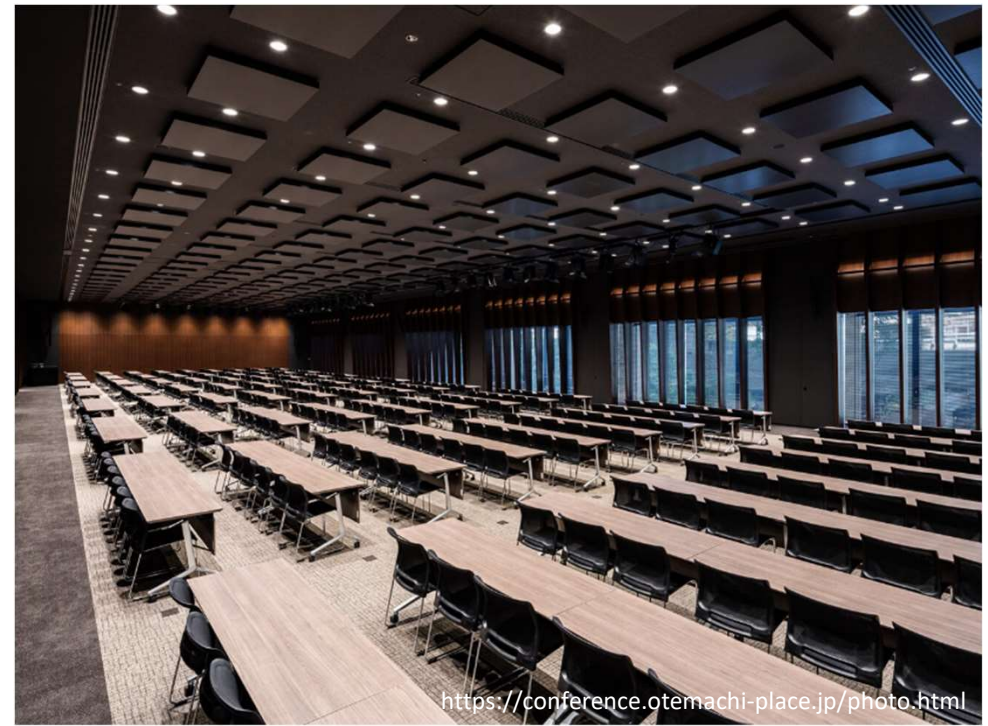
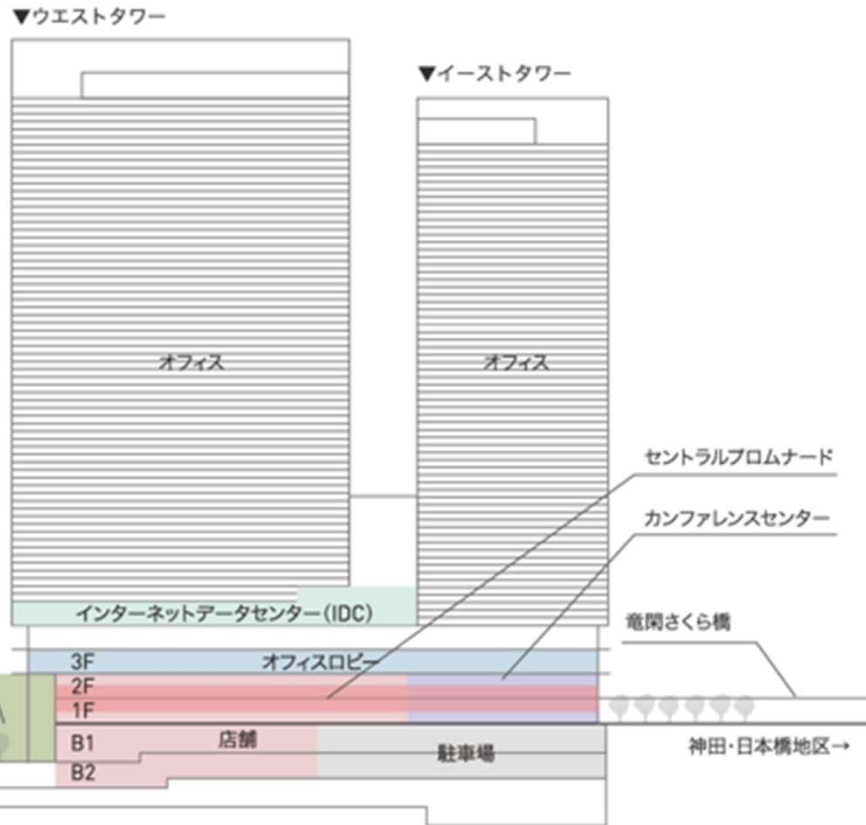


# 容積追求型再開発の展望

～都市の活力を牽引する  
大事なエンジンの有効活用～

# 1-1. 大手町2丁目地区(大手町プレイス)における地域貢献要素

Otemachi PLACE



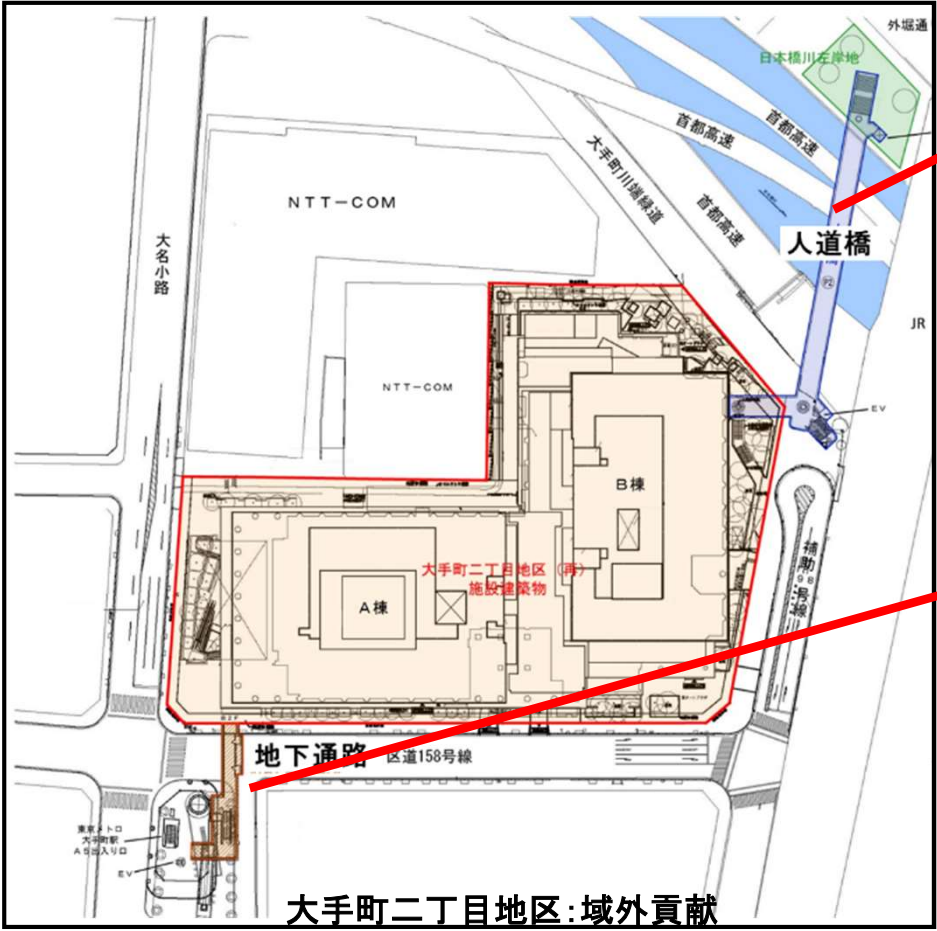
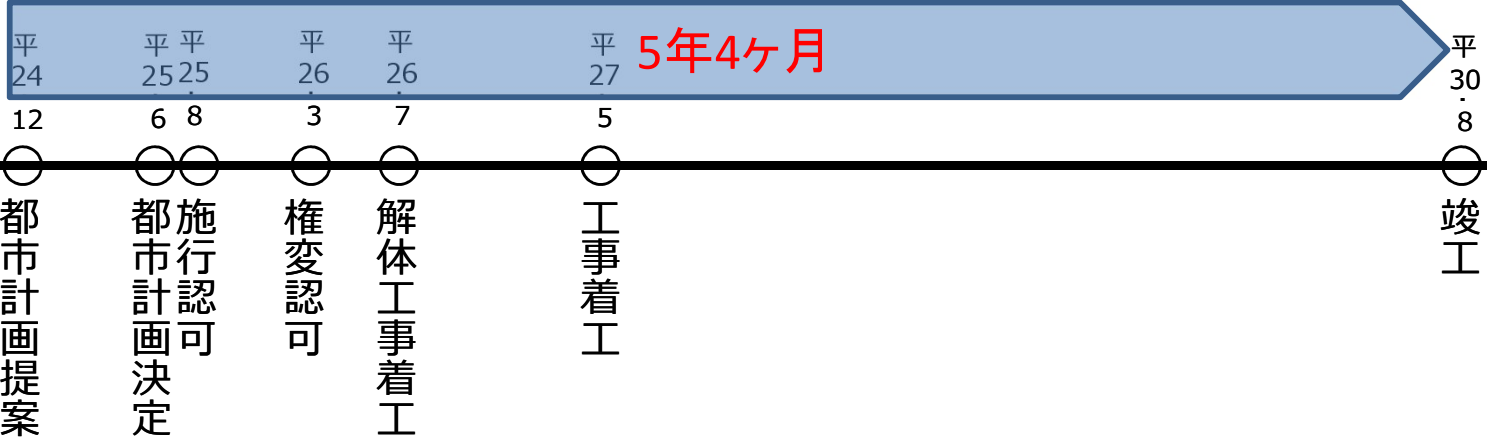
<https://conference.otemachi-place.jp/photo.html>

# 1-1. 大手町エリアにおけるカンファレンス整備状況



※ 写真出典:各施設のHPより

# 1-1. 大手町2丁目地区(大手町プレイス) スケジュールと域外貢献内容



○容積増と地域貢献要素の見取り

時代の変化に  
寄り添えているか？

①貢献施設

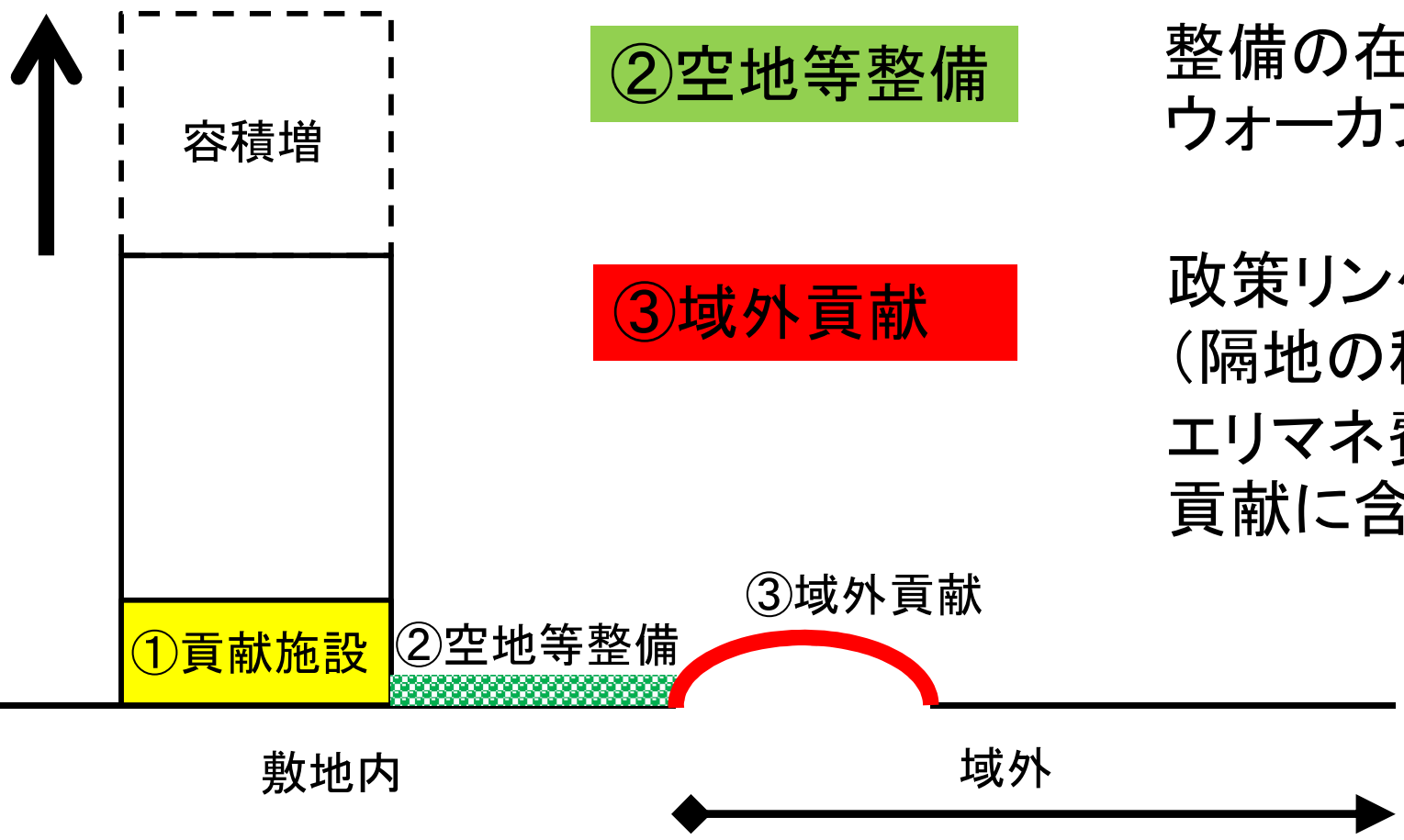
エリア最適化、時間軸(協議期間、内容変更)

②空地等整備

整備の在り方や諸制度設計が  
ウォークアブル概念に整合するか

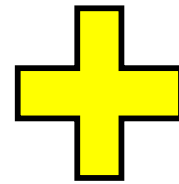
③域外貢献

政策リンケージの可能性は？  
(隔地の程度はどこまで可能か)  
エリマネ費用等のソフト施策も  
貢献に含まれるか



容積割増のロジックのバリエーション増が必要ではないか

民間提案審査型



市街地課題事前明示型

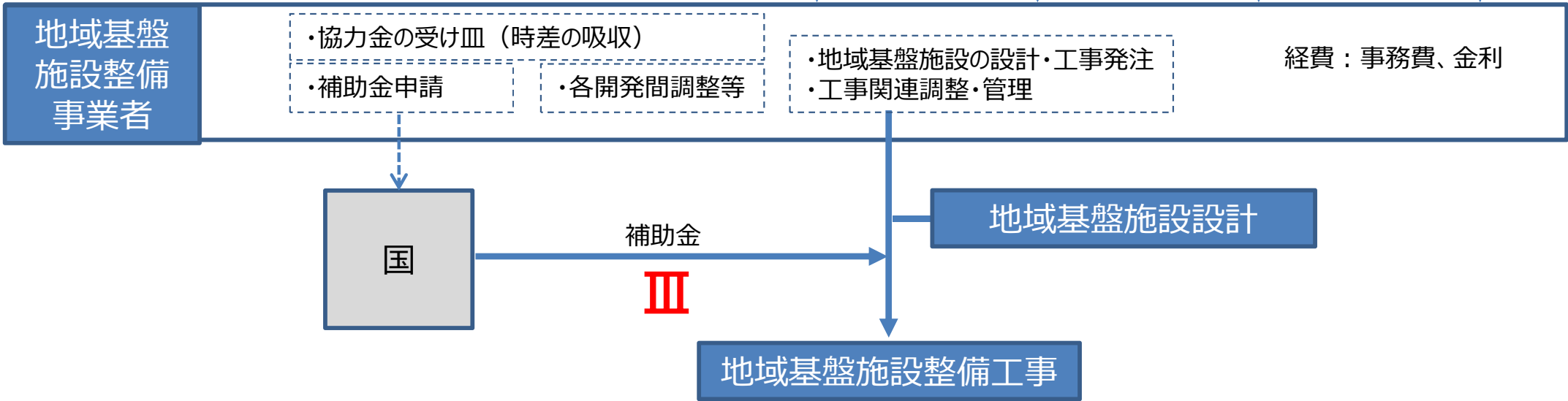
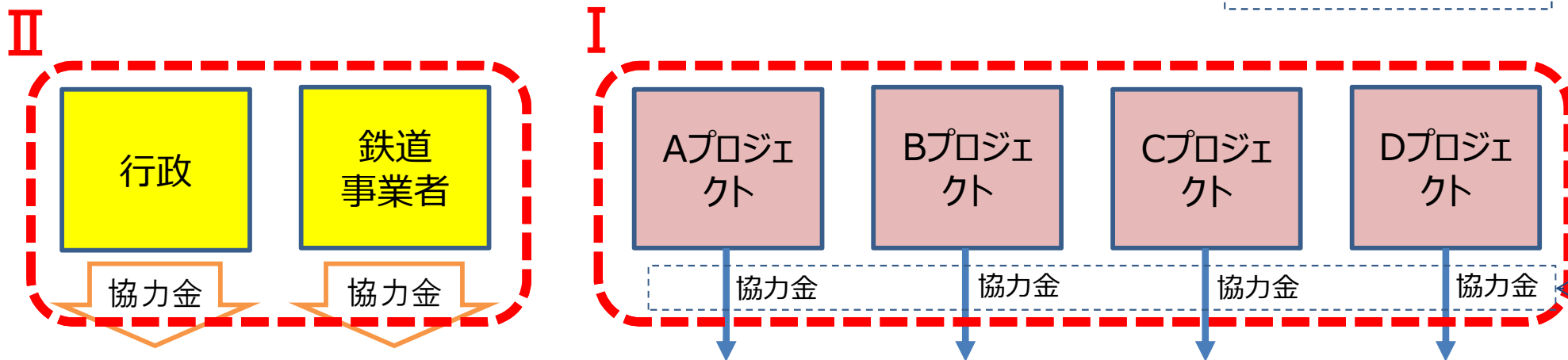
# スキーム仮説

## <課題>

- ・容積を金で買っているように見える
- ・時間差の受け皿の仕組み
- ・工事費増高リスクのヘッジ方法

都市計画  
行政

まちづくり協力金の支払い  
を公共貢献として評価し容  
積率を設定



# 1-3. 東京都は既に動き始めている〈地域ルールによる容積増の事前明示〉

## 街区再編まちづくり制度

～東京のしゃれた街並みづくり推進条例～



東京都は、個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みづくりを進め、東京の魅力の向上に資することを目的に「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」を制定し、次の3つの制度を創設しました。

1. 「街区再編まちづくり制度」
2. 「街並み景観づくり制度」
3. 「まちづくり団体の登録制度」

ここでは、「街区再編まちづくり制度」を取り上げ、その概要をご紹介します。

東京都都市整備局





民間提案審査型



「市街地課題」事前明示型

※「市街地課題」のバリエーションを増やせないか

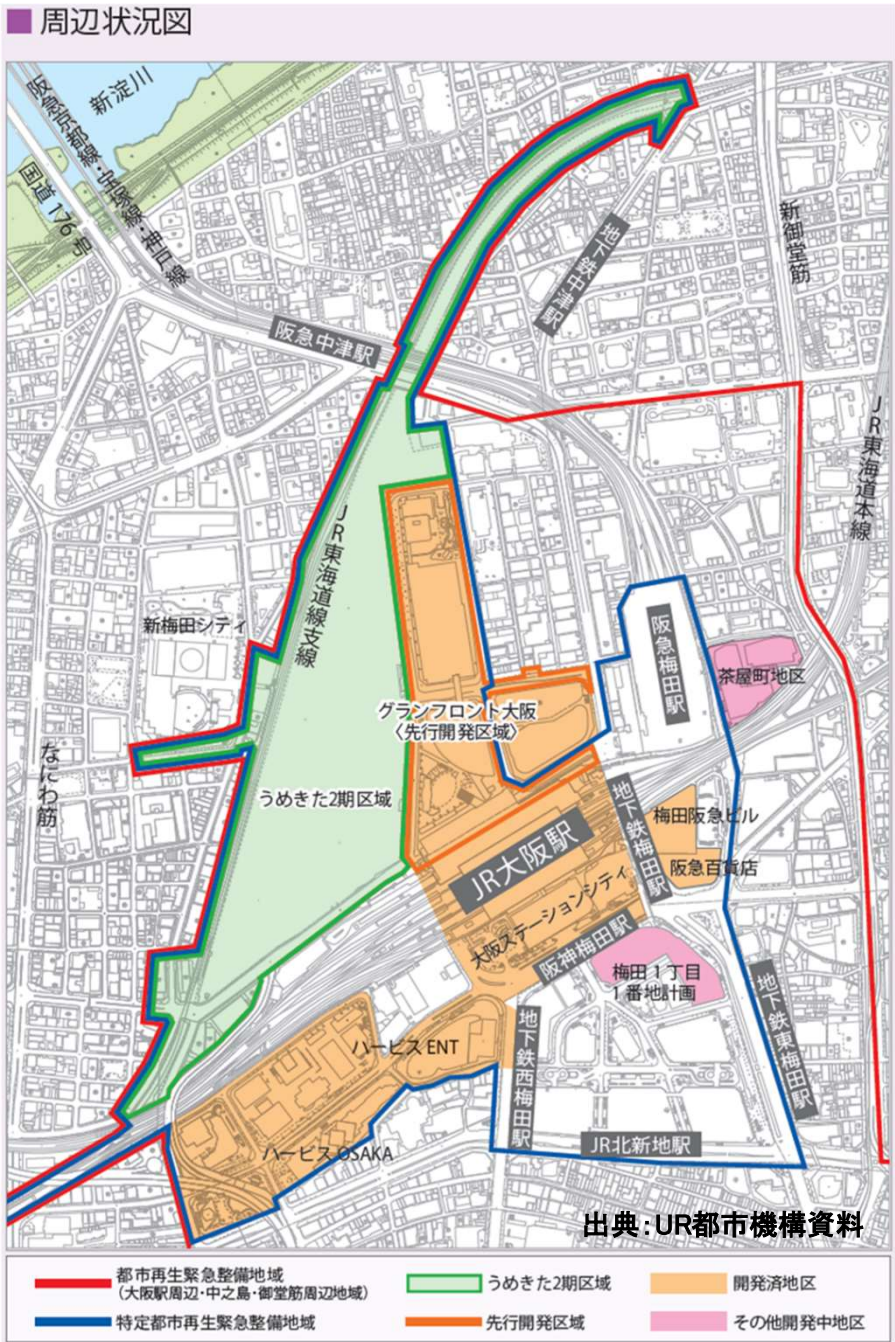
○他プロジェクトで既に整備した施設内容の変更

○エリマネ等のソフト施策

○プロジェクトと離れた場所での市街地整備

# 1-4. 市街地整備課題のバリエーション<エリマネから事業を考える>

## エリマネを当初から事業計画にビルトインできないか



# 1-4. 東京都は既に動き始めている〈拠点開発と政策課題のリンケージ〉

東京における土地利用に関する基本方針について  
 (都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用のあり方)

— 個性とみどりで魅力・活力向上 —

答 申

平成 31(2019)年 2 月

東京都都市計画審議会

主な取組① 木造住宅密集地域における更なる不燃化の促進 拡充

**概要**  
 木造住宅密集地域では、指定建蔽率や指定容積率を超過している建築物が多く存在し、細街路に面する敷地では、建替えの際に敷地後退が必要となるため、従前と同程度の住宅規模を確保することが困難となっており、不燃化が進まない一因となっている。  
 また、道路整備や共同化等を実施する際には、現地での残留希望等があるため、合意形成に時間を要する。加えて、都市基盤が脆弱で土地の高度利用が困難なため、デベロッパー等の参入が少ない。  
 こうした状況に対処するため、住居専用地域においては、建蔽率の指定上限が 60%であるところ、新たな防火規制区域の指定や住環境を維持する地区計画を策定し、合わせて用途地域の変更により建蔽率を緩和することで、不燃化を促進する。また、地区計画等により、建替え時にブロック塀の生垣などへの改善を誘導する。  
 また、街区再編まちづくり制度や都市開発諸制度、都市再生特別地区等により、木造住宅密集地域の基盤整備や環境改善、受け皿住宅の整備等の取組を新たに評価し、容積率を緩和するなど、民間活力を生かして整備を促進する。  
 加えて、延焼遮断帯となる都市計画道路沿道の目指すべき街並みの早期形成を図るため、都市計画道路の整備に合わせた用途地域の変更等について、事業認可前から道路事業者や特定行政庁、都市計画決定権者等で連携を図り、早期の変更等を目指す。

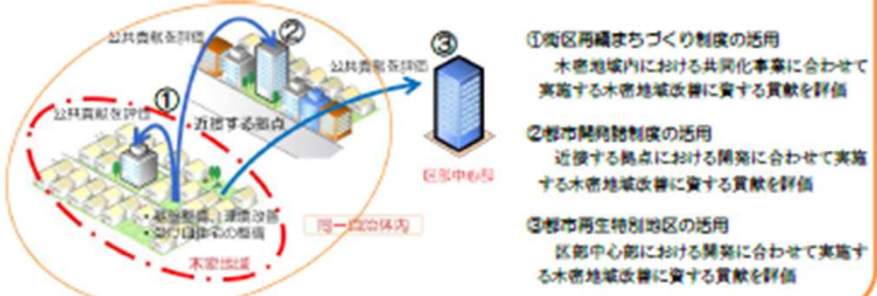
○新たな防火規制区域の指定と合わせた建蔽率の緩和

用途地域別 建蔽率の指定(ニュー)	
第一・二種低層住居専用地域	30, 40, 50, 60 %
第一・二種中高層住居専用地域	30, 40, 50, 60 %
第一・二種住居地域	50, 60, 80 %

低層又は中高層住居専用地域は、地区計画等を活用し、住環境に配慮しつつ、用途地域を員出し、建蔽率80%を指定

既に第一・二種住居地域に指定されているものの、建蔽率が低い地域は80%を選択

○民間の活力を生かした木造住宅密集地域の整備促進



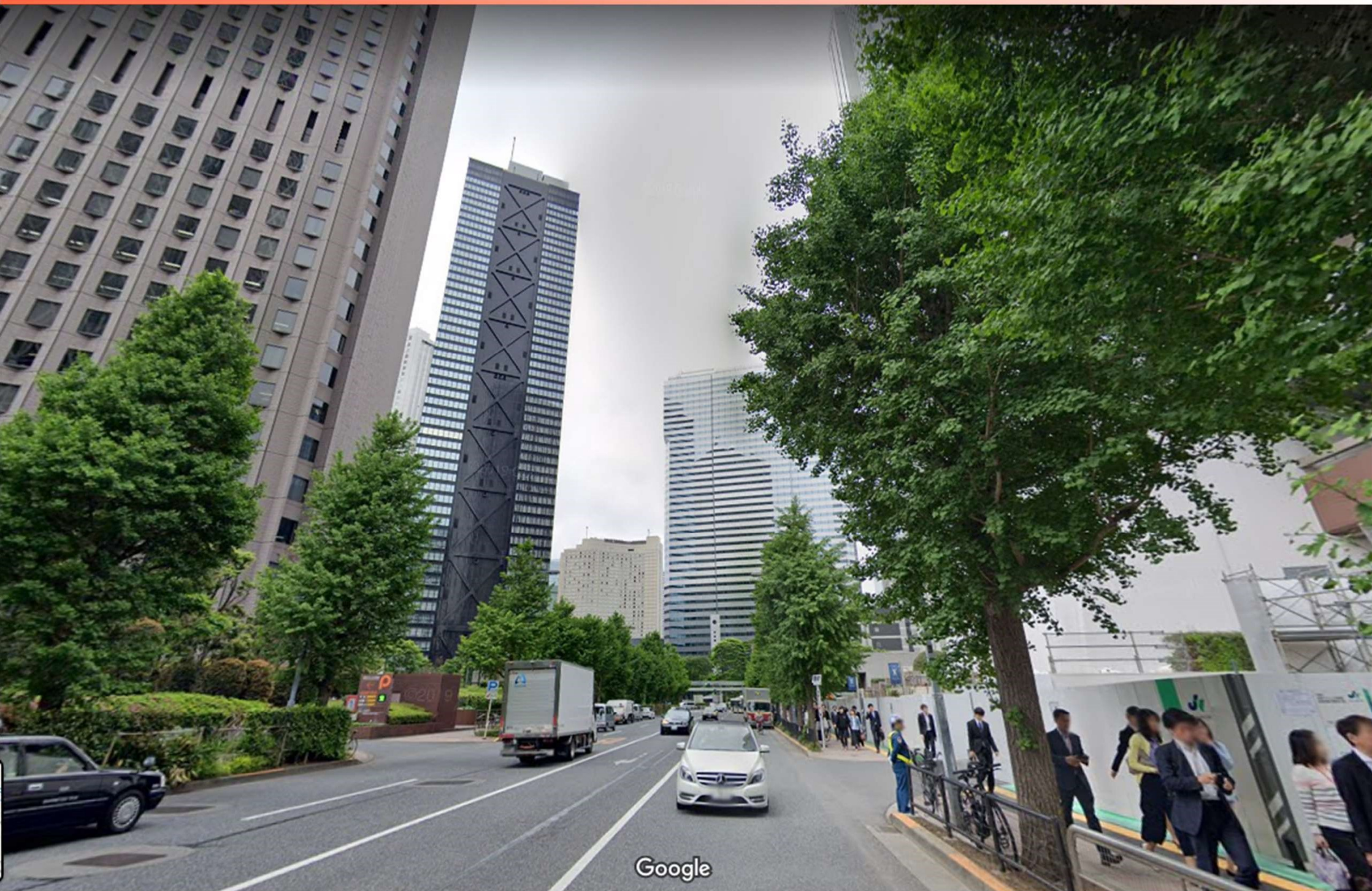


# 大規模開発をウォークアブル適合に ～空地整備や建物1階回りの工夫～

出典: 日経クロステックHP  
<https://tech.nikkeibp.co.jp/kn/atcl/bldnews/15/041300565/>

出典: ニアリマグHP  
<https://nearly.do/articles/40uGQ>

## 2-1. スーパーブロックは歩いていて心地よいか



### 生き活きとした都市を生み出す条件

- ・生き活きた都市の源泉は多様性
- ・結局、ジェイン・ジェイコブスに始まり、ジェイン・ジェイコブスに帰る

#### ○ 用途の混在

異なる時間帯に、異なる目的の人々

#### ○ 短い街区

飽きない街路、角を曲がる頻繁な機会

#### ○ 古い建物

様々な経済条件の建物が存在

#### ○ 十分な密度

多くの訪れる人/住んでいる人

### 実践としてのヤン・ゲール

- ・アクティビティ→空間→建築の順で
- ・大規模開発との共存(目の高さのまち)
- ・人間の生物的特性をベースにした方法論

#### ○ 人間的スケールを尊重した建物

私たちは多くの大規模な複合施設や巨大な高層建築を建設しなければならないだろう<中略>

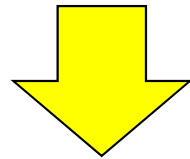
求められているのは、美しい低層部を持った高層建築を建て、目の高さに素晴らしい街を実現することである

#### ○ 迷ったときは数メートル削りなさい

「迷ったときは数メートル削りなさい」という格言に従って広さを抑えたほうがよい

〈現状〉

- ・公開空地进行容積や補助金で評価
- ・大規模建築物の1階まわりデザイン指針の不在？（設計者の良心まかせ）



- ・公開空地に**加え**、まちなみを評価する仕組み
- ・足元まわりデザイン**指針の確立**及び評価との**ひもづけ**

# 2-4. 東京都(大丸有)は既に動き始めているくまちなみを意識したガイドライン>

## 大手町・丸の内・有楽町地区 まちづくりガイドライン2014 (抜粋)

**街並み形成型まちづくりルール**  
City planning rules for creating city landscape

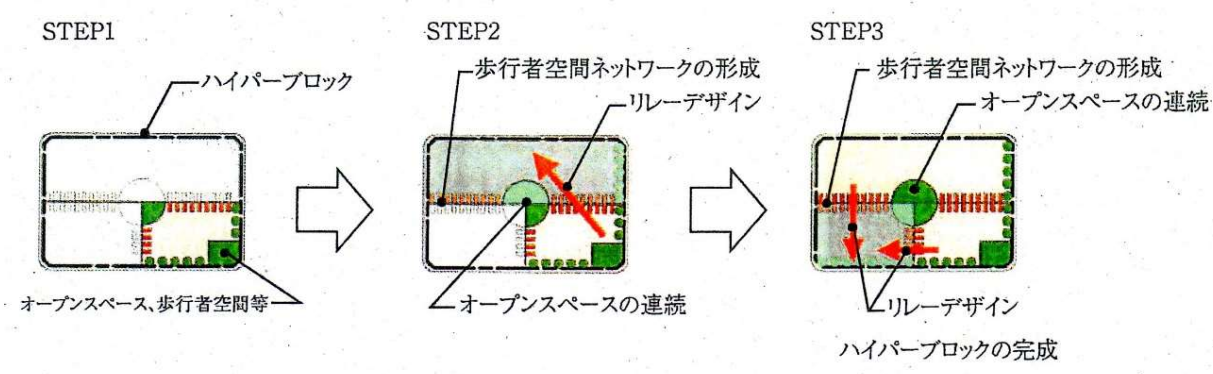
Area

- 低層部+高層部の建物構成
- 連続したヒューマンスケールの街並み
- 多様な空地による賑わいと歩行者ネットワークの形成

**公園空地ネットワーク型まちづくりルール**  
City planning rules for networking public open spaces

Area

- 空地の連続的、集約的配置
- 貫通通路の設置
- 地上、地下の一体的整備
- ハイパーブロックのデザインルール



図：ハイパーブロックの形成ステップ