

論文 / 著書情報  
Article / Book Information

論題(和文)	東京都における総合設計制度の導入と運用 - 自治体における総合設計制度の運用に関する研究(その1) -
Title(English)	INTRODUCTION AND OPERATION OF PLANNED DEVELOPMENT DESIGN SYSTEM IN TOKYO - Study on Operation of Planned Development Design System in a Local Municipality Part 1-
著者(和文)	桑田仁, 中西正彦, 大澤昭彦, 加藤仁美, 杉田早苗
Authors(English)	Hitoshi Kuwata, Masahiko Nakanishi, Akihiko Osawa, Hitomi Kato, Sanae Sugita
出典(和文)	日本建築学会大会学術講演梗概集, Vol. 2016, , pp. 577-578
Citation(English)	, Vol. 2016, , pp. 577-578
発行日 / Pub. date	2016, 8
権利情報	一般社団法人 日本建築学会

## 東京都における総合設計制度の導入と運用 —自治体における総合設計制度の運用に関する研究（その1）—

正会員 ○桑田 仁\*1  
同 中西 正彦\*2  
同 大澤 昭彦\*3  
同 加藤 仁美\*4  
同 杉田 早苗\*5

総合設計制度 都市開発諸制度 東京都  
都市づくりビジョン 大規模建築計画連絡協議会

### 1. はじめに

筆者らは、既報にて総合設計制度の成立過程について報告した<sup>1)</sup>。本報では、東京都における総合設計制度の導入およびその後の運用についてその特徴をまとめる(表)。

### 2. 総合設計制度の導入および多様化(1976~1996)

国による総合設計制度許可準則通達の5年後、1976年になって東京都でも総合設計の運用が始まった<sup>2)</sup>。導入に時間がかかった理由としては、そもそも東京都建築審査会が(別報で述べる大阪と異なり、)特例許可に対して慎重であったこと、高層建築物による日照紛争などが多発していた時期であったこと等が考えられる。

東京都総合設計制度の特徴としては、①国準則と比較して全般的により厳しい基準であった、②公開空地については国準則と同程度だが、空地の種々の態様が詳細に規定された、③国が示した立面面積規制とは異なる、斜線投影面積規制が導入された、の3点が挙げられる。

その後、市街地住宅総合設計制度(1983)、再開発方針等適合型総合設計制度(1988)、大規模公開空地型総合設計制度(1988)、市街地複合住宅総合設計制度(1991)、都心居住型総合設計制度(1996)、共同住宅建替誘導型総合設計制度(202)が導入され、多様化が進んだ<sup>3)</sup>。これはオープンスペースの供給に加え、総合設計制度を用い、人口減対策として住宅供給の促進を図ったことによる。

### 3. 都市開発諸制度としての総合的な運用の開始(1997~2002)

容積や斜線制限等の緩和を可能とする、種々のインセンティブ制度が総合設計以外でも運用されるようになり、制度間でのバランス確保が必要となった。このような状況を踏まえ、都内部においても早い段階から適用すべき手法を整理するべく「大規模建築計画連絡協議会」を発足(1994)させるなど対応してきたが、「業務商業重点地区の設定及び都市開発諸制度の運用について」(1997)によって、都市開発諸制度(特定街区、再開発地区計画、高度利用地区、総合設計)の統合的な運用が図られるようになった。

区部中心部における非住居系用途地域では、原則として容積の割増部分の用途は事務所を除くこととされ、都

心部における事務所利用の制限が継続された。一方、業務商業施設MP(1994)<sup>4)</sup>を踏まえた育成用途(交流施設、文化施設および活性化施設)の考え方が示され、都心重点地区等において積極的な育成が図られることとなった。

また都心居住の推進住宅の観点から最大の容積緩和を図るエリアは、環6及び荒川放水路内側とすることで統一が図られた。これは、最大で500%ないし400%という大幅な規制緩和を行う観点からは、環6と環7には含まれた地域は、木賃住宅が多く基盤未整備地区が広範囲に広がっており、緩和になじまないと判断されたことによる。

### 4. 都市づくりビジョンへ対応した都市開発諸制度の運用(2003~)

その後、石原都政下で「都市づくりビジョン」(2001)が策定された。その中では大幅な人口減少を前提とし、それまでの多心型都市構造から新たに環状メガロポリス構造が提唱され、需要対応型から政策誘導型の都市づくりが志向された。具体的にはセンターコアなど5つのコアおよび環状都市軸が設定され、都市開発諸制度で共通して、①地域や地区の位置づけに応じた育成用途の指定、②都心部で、エリアを限定しつつ割増容積の業務利用での認容、③割増容積率の上限設定、等がなされた。以降現在まで、防災、低炭素化や少子高齢化対応といった観点を包含しつつ、基本的にこの考え方が踏襲されている。

### 5. まとめ

東京都においては、総合設計制度導入期において慎重な対応がなされた。そして住宅供給といった都市課題へ対応する手法として用いられながら、近年では上位計画と連動し、適用すべき地域や容積率の緩和について、他のインセンティブ手法とともに「都市開発諸制度」として一体的な運用が図られるようになった点が特徴である。

#### 【注】

1)大澤他：総合設計制度の成立に関する研究(1)-(4)，学術講演梗概集(都市計画)，日本建築学会，pp.919-826，2015

2)林崇之：東京都における総合設計制度の運用状況について，建築行政 105，pp.52-55，1977

3)東京都総合設計許可要綱とその解説(改訂4版)，東京建築士会発行，2002

4)東京都：業務商業重点地区の設定に伴う都市開発諸制度の運用について，1997

表：東京都における総合設計および都市開発諸制度の導入と運用(灰色は本文中で取り上げた施策等を示す)

出来事	都知事	年	国および都の施策
都心部人口減少	美濃部 (1967.4 ～ 1979.4)	1971.1	国：総合設計制度許可準則通達
		1973.1	国：新用途地域指定(容積地区廃止)
バブル	鈴木 (1979.4 ～ 1995.4)	1976.1	都：東京都総合設計許可要綱の制定 大規模建築物の影響を鑑み全般的に厳しい基準に/公開空地については国の準則と同程度だが、空地の種々の態様を詳細に規定/国の準則で示された立面面積規制とは異なる、斜線投影面積規制を導入
		1982	都：東京都長期計画
		1983	国：市街地住宅総合設計制度の創設
		1983.1	都：総合設計許可要綱改正：市街地住宅総合設計制度の創設
		1986.1	国：再開発方針等適合型総合設計制度の創設
		1988	都：総合設計許可要綱改正：再開発方針等適合型総合設計制度の創設、大規模公開空地型総合設計制度の創設
		1991.1	都：総合設計許可要綱改正：市街地複合住宅総合設計制度の創設
		1993.1	都：東京における土地利用に関する基本方針について
		1994	都：副都心育成・整備指針
		1994	都：大規模建築計画連絡協議会の発足
		1994.1	都：業務商業施設マスタープラン
		都心部人口増加	青島 (1995.4 ～ 1999.4)
1996	都：総合設計許可要綱改正：都心居住型総合設計制度の創設、評価基準等の総合的な見直し		
1997	都：生活都市東京構想		
1997	都：区部中心部整備指針		
1997	都：業務商業重点地区の設定及び都市開発諸制度の運用について→都市開発諸制度共通の運用指針策定 ・非住居系用途地域：1)原則として業務商業重点地区では業務商業施設を育成、2)原則として区部中心部では容積の割増部分の用途は事務所を除く(→都心部における事務所利用の制限)。都心重点地区については育成用途(交流施設、文化施設および活性化施設)について積極的に育成 ・非住居系用途地域：新用途地域(1996地域指定)とも連動し、業務商業施設床は建築基準法に許容された数値以下とし、かつ基準容積率を限度とする ・業務商業施設MPをふまえ、都心重点地区における育成用途として(1)交流施設(2)文化施設(3)活性化施設を定める →育成用途の考え方の導入		
1997.1	都：副都心整備計画		
小泉内閣都市再生	石原 (1999.4 ～ 2012.10)	1999.1	都：東京圏メガロポリス構想(首都機能移転反対の立場から国会で説明(石原))
		2000.1	都：東京構想2000
		2001.1	都：東京の新しい都市づくりビジョン：・50年先を見据えた25年後のビジョン 需要対応型から政策誘導型の都市づくりの提唱/多心型都市構造から環状メガロポリス構造へ/「センターコア」など5つのコアおよび環状都市軸の設定
		2002.1	都：用途地域等に関する指定方針及び指定基準
		2002.1	都：総合設計許可要綱改正：共同住宅建替誘導型総合設計制度の創設
		2003.1	都：新しい都市づくりのための都市開発諸制度の活用方針 都市づくりビジョンで示された「センターコア」等、地域や地区の位置づけに応じ、 1)育成用途の指定、2)都心部でも、エリアを限定しつつ、割増容積の業務利用を認める、3)割増容積率の限度は200%、250%もしくは300%。地区に応じて上限が設定された、4)都心居住を推進していく地域と、特段に容積率を割り増す住宅優遇型では、割増容積率は最大500%
		2008.1	都：都市開発諸制度の活用方針および各制度の運用基準・許可要綱等の改正について
		2009	都：総合設計許可要綱改正
		2009.1	都：東京の都市づくりビジョン改定
		2010	都：総合設計許可要綱改正
		2011	国：街区設計型総合設計制度の創設
		環状メガロポリス構想にもとづく都心部オフィス容認	猪瀬 (2012.1 2～ 2013.12)
2013	都：新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針及び各制度の運用基準・許可要綱等の改正について ・防災備蓄倉庫および自家発電設備の整備を「都市開発諸制度の適用条件とする ・条件を満たした一時滞在施設を整備した場合、容積率割り増し対象となる		
	舛添 (2014.2 ～)	2014	都：都市開発諸制度の運用の基本方針の改正 省エネ基準改正に伴い、建築物の熱負荷の低減、設備システムの省エネルギーの水準改定
		2015	都：新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針 1)子育て施設や高齢者福祉施設を整備した場合の割増容積率を拡大。さらに高齢者福祉施設の床面積分については割増容積率の最大限度を超過可能 2)都市の低炭素化の促進：環境性能基準の引き上げ等

\*1 芝浦工業大学デザイン工学部 教授・博士(工学)  
 \*2 横浜市立大学国際総合科学部 准教授・博士(工学)  
 \*3 高崎経済大学地域政策学部 准教授・博士(工学)  
 \*4 東海大学工学部 教授・博士(工学)  
 \*5 東京工業大学環境・社会理工学院 助教・博士(工学)

\*1 Prof., College of Engineering and Design, Shibaura Inst. of Tech. Dr. Eng.  
 \*2 Assoc. Prof., International College of Arts and Sciences, Yokohama City Univ. Dr. Eng.  
 \*3 Assoc. Prof., Fac. of Regional Policy, Takasaki City Univ. of Economics Dr. Eng.  
 \*4 Prof., Dept. of Architecture, Tokai University Dr. Eng.  
 \*5 Assist. Prof., School of Environment and Society, Tokyo Inst. of Tech. Dr. Eng.