

■ 開発ボリュームに関するモデルスタディについて（概略スタディ）

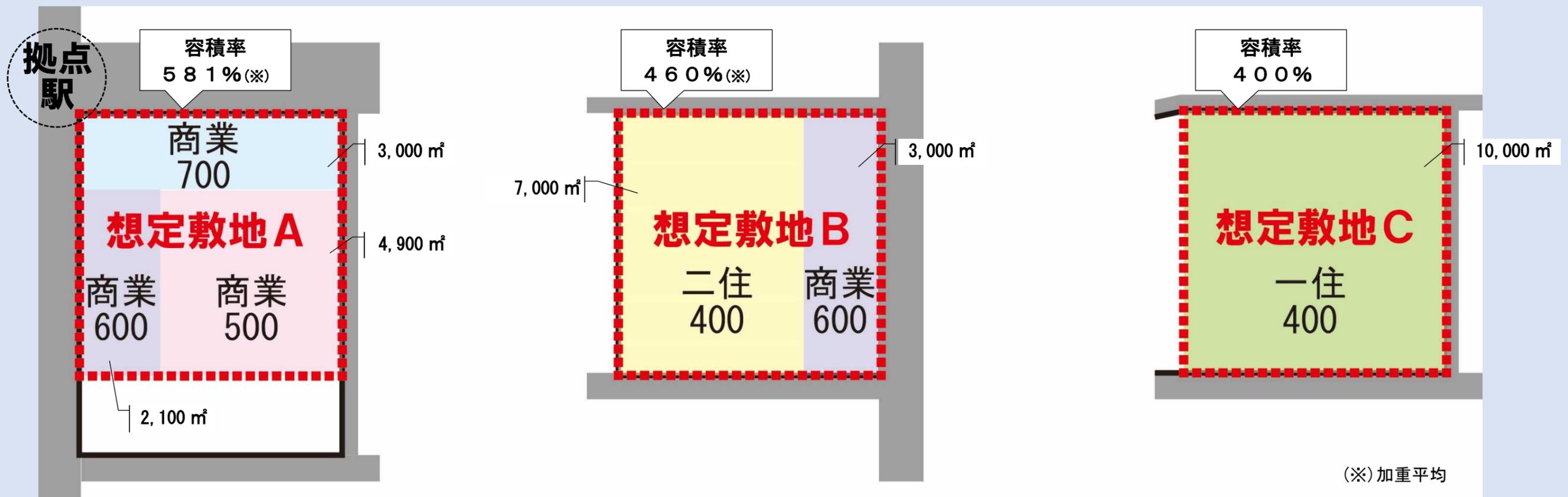
スタディの目的

- まとまった規模の敷地において、都市開発諸制度を活用した場合のボリューム及び敷地周辺への影響を概略的に把握する
- 地域において、望ましい開発のあり方を検討するための基礎資料とする

モデル敷地の設定

- 番町・麹町地域の位置付け
センター・コア・エリア「職住近接ゾーン」（新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針／平成 30 年 3 月改定東京都）
 - 開発ボリュームごとの比較を容易にするため、条件を単純化したモデル敷地を設定して概略スタディを実施
敷地面積：1ha（100m×100m）
- | 想定敷地 | 用途 | 前面道路幅員 | 拠点駅に近接 | ※最寄り駅改札口からの距離 |
|--------|-----------------------------|--------|--------|---------------|
| 想定敷地 A | 商業 500% / 商業 600% / 商業 700% | 27m | ● | 50m と想定 |
| 想定敷地 B | 商業 600% / 二住 400% | 15m | ○ | 50m と想定 |
| 想定敷地 C | 一住 400% | 10m | ○ | 150m と想定 |

■ モデル敷地 ■



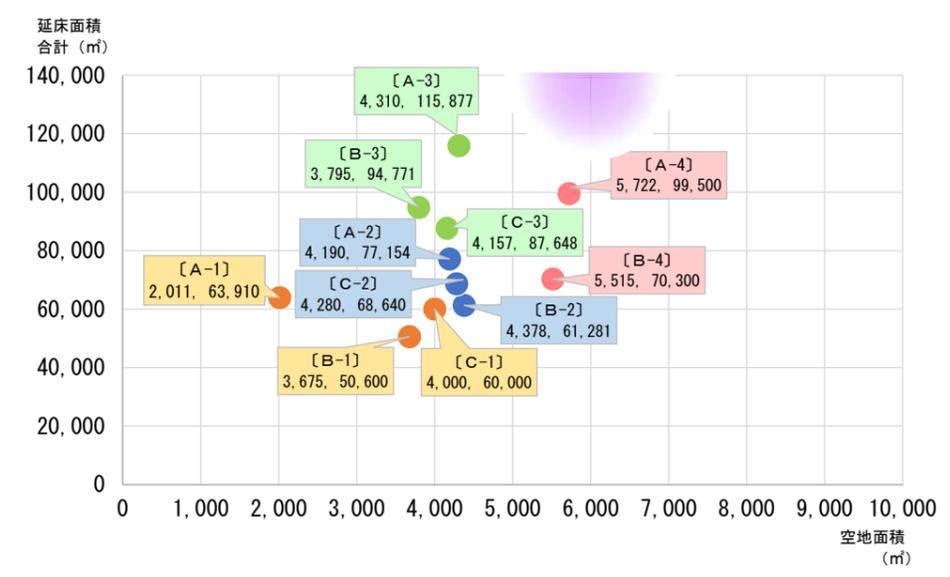
■開発ボリュームに関するモデルスタディ結果（高さ・階数/空地/人口動向/交通量 等）

想定敷地（敷地条件）	[1] 通常の制限	[2] 総合設計制度（一般型）	[3] 総合設計制度（都心居住型）	[4] 再開発等促進区を定める地区計画
想定敷地A 拠点駅 商業 700 商業 600 商業 500	敷地面積 10,000㎡ 商業700/80 3,000㎡ 商業600/80 2,100㎡ 商業500/80 4,900㎡ 一住400/60 0㎡ 二住400/60 0㎡ 容積率(A) 581% 建ぺい率 100% 前面道路幅員 27m 拠点駅近接 ○ 駅改札距離 50m	高さ 57.8m 階数 14階 容積率(B) 669% 容積率増分 88% 延床面積合計 77,154㎡ 業務系割合 83% 住宅系割合 17% 空地面積 4,190㎡ 就業人口 3,260人 居住人口 353人 住宅戸数 118戸 発生集中交通量 25,100人/日	高さ 76.7m 階数 21階 容積率(B) 828% 容積率増分 247% 延床面積合計 115,877㎡ 業務系割合 20% 住宅系割合 80% 空地面積 4,310㎡ 就業人口 1,161人 居住人口 2,483人 住宅戸数 828戸 発生集中交通量 15,100人/日	高さ 98.4m 階数 24階 容積率(B) 850% 容積率増分 269% 延床面積合計 99,500㎡ 業務系割合 77% 住宅系割合 23% 空地面積 5,722㎡ 就業人口 3,927人 居住人口 600人 住宅戸数 200戸 発生集中交通量 30,700人/日
想定敷地B 二住 商業 400 600	敷地面積 10,000㎡ 商業700/80 0㎡ 商業600/80 3,000㎡ 商業500/80 0㎡ 一住400/60 0㎡ 二住400/60 7,000㎡ 容積率(A) 460% 建ぺい率 86% 前面道路幅員 15m 拠点駅近接 - 駅改札距離 50m	高さ 45.7m 階数 11階 容積率(B) 531% 容積率増分 71% 延床面積合計 61,281㎡ 業務系割合 83% 住宅系割合 17% 空地面積 4,378㎡ 就業人口 2,581人 居住人口 285人 住宅戸数 95戸 発生集中交通量 19,900人/日	高さ 58.4m 階数 16階 容積率(B) 677% 容積率増分 217% 延床面積合計 94,771㎡ 業務系割合 20% 住宅系割合 80% 空地面積 3,795㎡ 就業人口 950人 居住人口 2,031人 住宅戸数 677戸 発生集中交通量 12,300人/日	高さ 66.4m 階数 16階 容積率(B) 610% 容積率増分 150% 延床面積合計 70,300㎡ 業務系割合 83% 住宅系割合 17% 空地面積 5,515㎡ 就業人口 2,974人 居住人口 320人 住宅戸数 107戸 発生集中交通量 22,900人/日
想定敷地C 一住 400	敷地面積 10,000㎡ 商業700/80 0㎡ 商業600/80 0㎡ 商業500/80 0㎡ 一住400/60 10,000㎡ 二住400/60 0㎡ 容積率(A) 400% 建ぺい率 80% 前面道路幅員 10m 拠点駅近接 - 駅改札距離 150m	高さ 42.0m 階数 12階 容積率(B) 458% 容積率増分 58% 延床面積合計 68,640㎡ 業務系割合 0% 住宅系割合 100% 空地面積 4,280㎡ 就業人口 0人 居住人口 1,830人 住宅戸数 610戸 発生集中交通量 4,800人/日	高さ 52.5m 階数 15階 容積率(B) 584% 容積率増分 184% 延床面積合計 87,648㎡ 業務系割合 0% 住宅系割合 100% 空地面積 4,157㎡ 就業人口 0人 居住人口 2,337人 住宅戸数 779戸 発生集中交通量 6,100人/日	高さ 66.4m 階数 16階 容積率(B) 610% 容積率増分 150% 延床面積合計 70,300㎡ 業務系割合 83% 住宅系割合 17% 空地面積 5,515㎡ 就業人口 2,974人 居住人口 320人 住宅戸数 107戸 発生集中交通量 22,900人/日
◇建ぺい率は、耐火建築物及び角地による緩和を適用 ◇発生集中交通量は、国土交通省『大規模開発地区関連交通計画マニュアル 改定版/平成26年』における「地区発生集中交通量の予測フロー」に基づき、平日（人/日）を算定した値	◇有効公開空地率を35%確保するものと想定 ◇空地率を40%程度確保するものと想定	◇有効公開空地率を35%確保するものと想定 ◇空地率を40%程度確保するものと想定	◇有効公開空地率を35%確保するものと想定 ◇空地率を40%程度確保するものと想定	◇有効公開空地率を50%確保するものと想定 ◇空地率を55%程度確保するものと想定

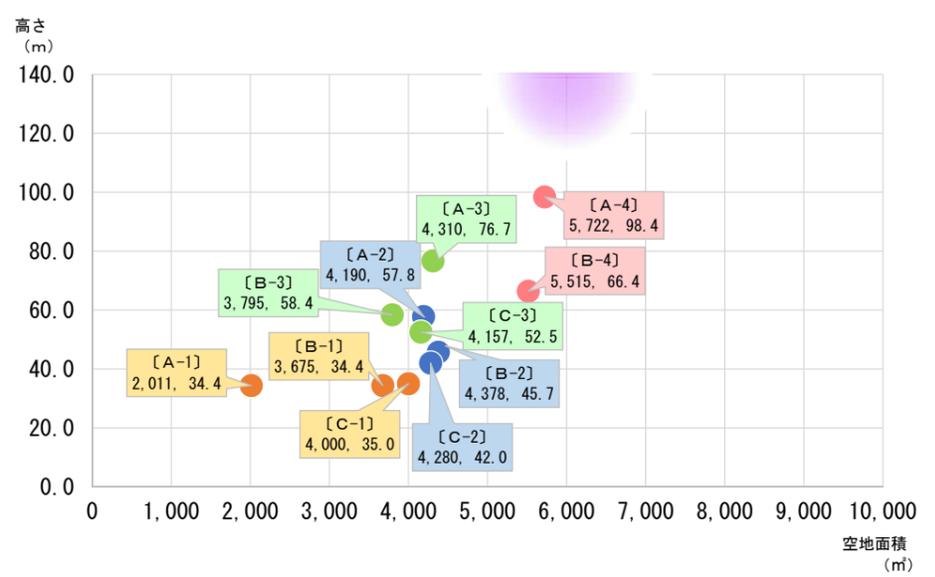
用途地域の指定基準や都市計画マスタープラン上の位置付けが抜本的に変更等された場合

想定パターン	空地面積 (㎡)	延床面積合計 (㎡)	高さ (m)
A-1	2,011	63,910	34.4
A-2	4,190	77,154	57.8
A-3	4,310	115,877	76.7
A-4	5,722	99,500	98.4
B-1	3,675	50,600	34.4
B-2	4,378	61,281	45.7
B-3	3,795	94,771	58.4
B-4	5,515	70,300	66.4
C-1	4,000	60,000	35.0
C-2	4,280	68,640	42.0
C-3	4,157	87,648	52.5

■計画建築物（モデル想定）のボリュームと空地の関係



■計画建築物（モデル想定）の高さと空地の関係



■モデルのパターン別の発生集中交通量（平日：人／日）

想定敷地（敷地条件）		〔1〕通常の制限		〔2〕総合設計制度（一般型）		〔3〕総合設計制度（都心居住型）		〔4〕再開発等促進区を定める地区計画		
A 拠点駅 想定敷地A 商業700 商業600 商業500	敷地面積	10,000㎡	延床面積合計	63,910㎡	延床面積合計	77,154㎡	延床面積合計	115,877㎡	延床面積合計	99,500㎡
	商業700/80	3,000㎡	業務系割合	100%	業務系割合	83%	業務系割合	20%	業務系割合	77%
	商業600/80	2,100㎡	住宅系割合	0%	住宅系割合	17%	住宅系割合	80%	住宅系割合	23%
	商業500/80	4,900㎡	就業人口	3,260人	就業人口	3,260人	就業人口	1,161人	就業人口	3,927人
	一住400/60	0㎡	居住人口	0人	居住人口	353人	居住人口	2,483人	居住人口	600人
	二住400/60	0㎡	発生集中交通量	24,200人/日	発生集中交通量	25,100人/日	発生集中交通量	15,100人/日	発生集中交通量	30,700人/日
	容積率(A)	581%	鉄道	19,700人/日	鉄道	20,400人/日	鉄道	12,300人/日	鉄道	25,000人/日
	建ぺい率	100%	バス	100人/日	バス	100人/日	バス	200人/日	バス	200人/日
	前面道路幅員	27m	自動車	2,200人/日	自動車	2,200人/日	自動車	1,100人/日	自動車	2,700人/日
	拠点駅近接	○	自動二輪	200人/日	自動二輪	200人/日	自動二輪	200人/日	自動二輪	300人/日
	駅改札距離	50m	自転車	300人/日	自転車	300人/日	自転車	300人/日	自転車	400人/日
			徒歩	1,600人/日	徒歩	1,700人/日	徒歩	1,300人/日	徒歩	2,200人/日
B 想定敷地B 二住400 商業600	敷地面積	10,000㎡	延床面積合計	50,600㎡	延床面積合計	61,281㎡	延床面積合計	94,771㎡	延床面積合計	70,300㎡
	商業700/80	0㎡	業務系割合	100%	業務系割合	83%	業務系割合	20%	業務系割合	83%
	商業600/80	3,000㎡	住宅系割合	0%	住宅系割合	17%	住宅系割合	80%	住宅系割合	17%
	商業500/80	0㎡	就業人口	2,581人	就業人口	2,581人	就業人口	950人	就業人口	2,974人
	一住400/60	0㎡	居住人口	0人	居住人口	285人	居住人口	2,031人	居住人口	320人
	二住400/60	7,000㎡	発生集中交通量	19,200人/日	発生集中交通量	19,900人/日	発生集中交通量	12,300人/日	発生集中交通量	22,900人/日
	容積率(A)	460%	鉄道	15,700人/日	鉄道	16,300人/日	鉄道	10,000人/日	鉄道	18,600人/日
	建ぺい率	86%	バス	100人/日	バス	100人/日	バス	0人/日	バス	100人/日
	前面道路幅員	15m	自動車	1,700人/日	自動車	1,700人/日	自動車	800人/日	自動車	2,000人/日
	拠点駅近接	—	自動二輪	200人/日	自動二輪	200人/日	自動二輪	200人/日	自動二輪	200人/日
	駅改札距離	50m	自転車	200人/日	自転車	200人/日	自転車	200人/日	自転車	300人/日
			徒歩	1,300人/日	徒歩	1,400人/日	徒歩	1,000人/日	徒歩	1,600人/日
C 想定敷地C 一住400	敷地面積	10,000㎡	延床面積合計	60,000㎡	延床面積合計	68,640㎡	延床面積合計	87,648㎡	延床面積合計	—
	商業700/80	0㎡	業務系割合	0%	業務系割合	0%	業務系割合	0%	業務系割合	—
	商業600/80	0㎡	住宅系割合	100%	住宅系割合	100%	住宅系割合	100%	住宅系割合	—
	商業500/80	0㎡	就業人口	0人	就業人口	0人	就業人口	0人	就業人口	—
	一住400/60	10,000㎡	居住人口	1,600人	居住人口	1,830人	居住人口	2,337人	居住人口	—
	二住400/60	0㎡	発生集中交通量	4,200人/日	発生集中交通量	4,800人/日	発生集中交通量	6,100人/日	発生集中交通量	—
	容積率(A)	400%	鉄道	3,400人/日	鉄道	3,900人/日	鉄道	4,900人/日	鉄道	—
	建ぺい率	80%	バス	0人/日	バス	0人/日	バス	100人/日	バス	—
	前面道路幅員	10m	自動車	200人/日	自動車	200人/日	自動車	300人/日	自動車	—
	拠点駅近接	—	自動二輪	100人/日	自動二輪	100人/日	自動二輪	100人/日	自動二輪	—
	駅改札距離	150m	自転車	100人/日	自転車	100人/日	自転車	100人/日	自転車	—
			徒歩	400人/日	徒歩	500人/日	徒歩	600人/日	徒歩	—

基準整備とあわせて見直し相当容積率
二住 400%
⇒二住 500%
基準容積率
460% ⇒ 530%
容積率割増
(空地評価分) 80%

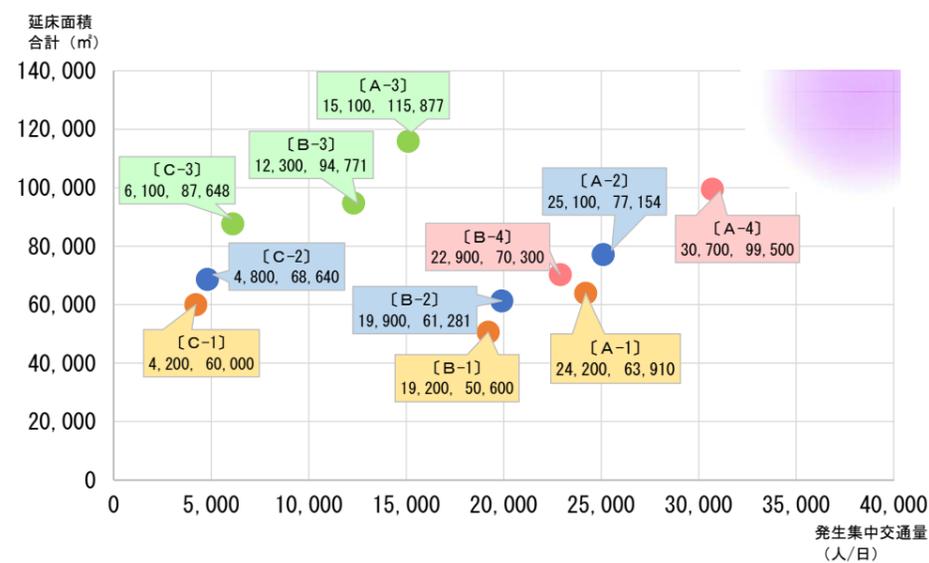
基準整備とあわせて見直し相当容積率
商業 500%、600%
⇒商業 700%
基準容積率
581% ⇒ 700%
容積率割増
(空地評価分) 150%

備考 ◇建ぺい率は、耐火建築物及び角地による緩和を適用
◇発生集中交通量は、国土交通省『大規模開発地区関連交通計画マニュアル 改定版/平成26年』における「地区発生集中交通量の予測フロー」に基づき、平日（人/日）を算定した値
◇交通量の内訳は100人/日単位で端数処理して計算しているため、合計値と合わない場合がある

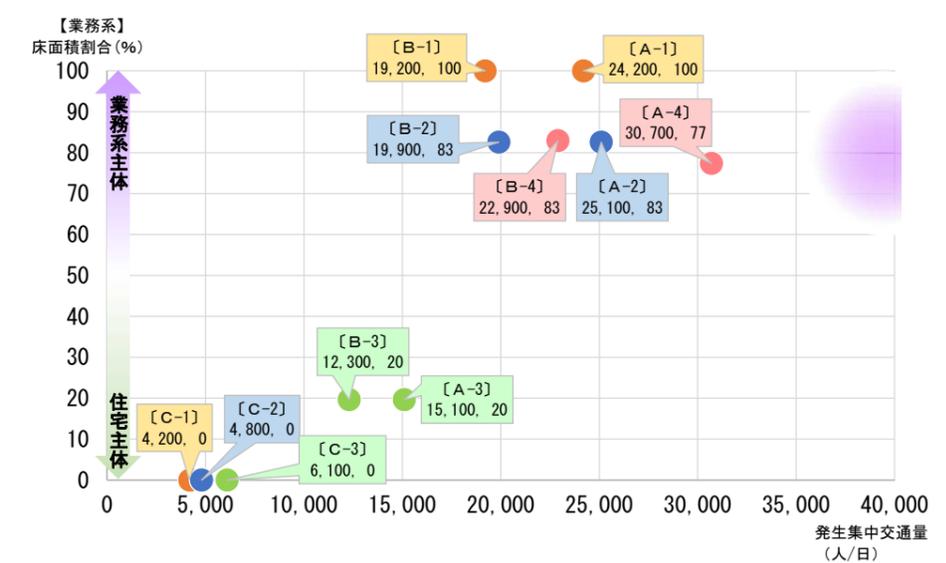
用途地域の指定基準や都市計画マスタープラン上の位置付けが抜本的に変更等された場合

想定パターン	発生集中交通量 (人/日)	延床面積合計 (㎡)	【業務系】床面積割合 (%)
A-1	24,200	63,910	100
A-2	25,100	77,154	83
A-3	15,100	115,877	20
A-4	30,700	99,500	77
B-1	19,200	50,600	100
B-2	19,900	61,281	83
B-3	12,300	94,771	20
B-4	22,900	70,300	83
C-1	4,200	60,000	0
C-2	4,800	68,640	0
C-3	6,100	87,648	0

■計画建築物（モデル想定）のボリュームと発生集中交通量の関係

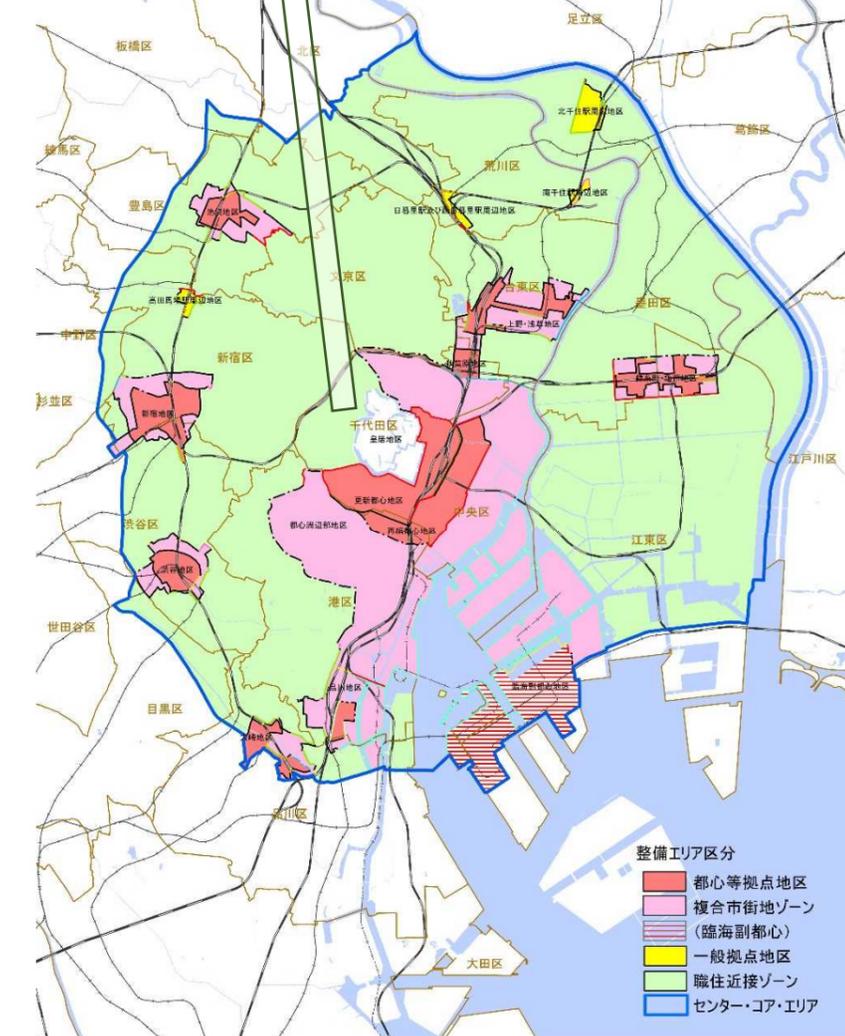
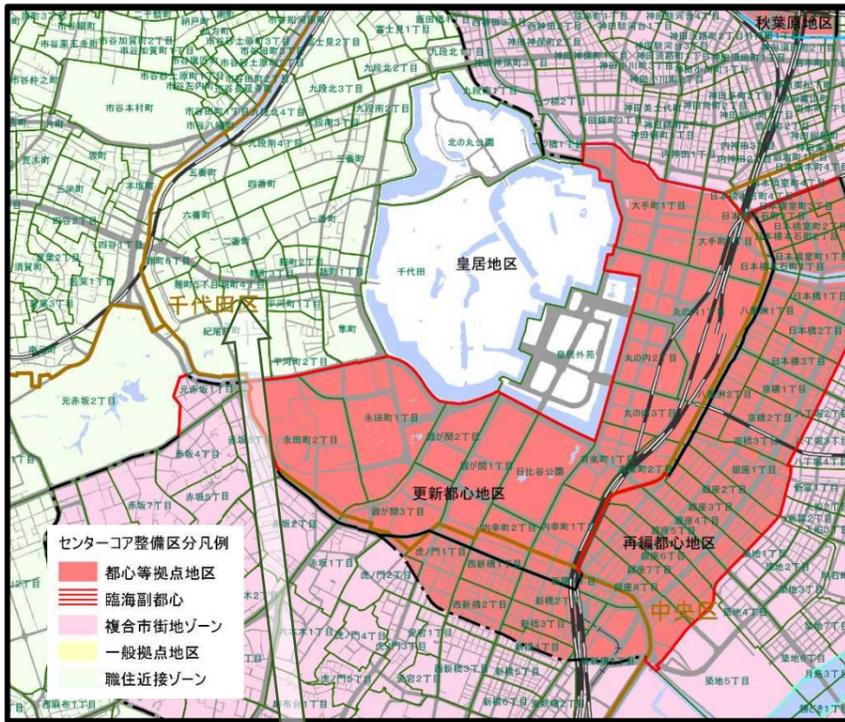


■計画建築物（モデル想定）の用途割合（業務系）と発生集中交通量の関係



【参考①】新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（平成30年3月改定／東京都）における「職住近接ゾーン」

[センター・コア・エリア内整備区分図]



職住近接ゾーン：センター・コア・エリアのうち、都心等拠点地区、一般拠点地区、複合市街地ゾーンを除いた地域

方針5

⇒業務商業の高度な集積地に近接し、良好な居住環境を育成整備する

都市開発諸制度の戦略的活用『職住近接ゾーン』

良好な居住環境を保全し、より良好な住宅地を形成していくため、都市計画的な位置づけのある地域を除き、業務用途を目的とする都市開発諸制度は適用しない。

方針14

地域特性に応じた運用の基本方針『職住近接ゾーン』

無秩序な業務地化を抑制し、居住機能を保全・育成するため、原則として、容積の割増部分の用途は事務所を除くものとする。ただし、「都市計画上の位置付けが明確な地区」※1)における計画又は「周辺との土地利用上の一体性が確保が可能で特に支障のない」※2)計画については、この限りでない。

方針25

※1) 区市の都市計画マスタープラン、都の都市計画区域マスタープラン、都市再開発方針等において業務機能の立地に関して整合が図られる地区

※2) 周辺の土地利用を勘案して業務を割り増すことに特に支障がなく、なおかつ、有効空地とは別に、道路、公園、緑地等を設ける場合

育成用途を促進すべき地域と都市開発諸制度の運用イメージ (資料-3)

	センター・コア・エリア内					センター・コア・エリア外			
	都心等拠点地区 都心	副都心 副都心 副都心 副都心	複合市街地ゾーン	一般拠点地区	職住近接ゾーン	都心等拠点地区及び第一種・第二種低層住居専用地域以外の地域※2	一般拠点地区 一般拠点地区	左記以外	
新増容積率	300%	300%	200% (175%)	250%	200% (175%)	400%、450% 又は500% (制度による)	300%	250%	200% (175%)
育成用途	<input type="checkbox"/> 文化・交流施設 <input type="checkbox"/> 商業施設 <input type="checkbox"/> 生活支援施設 <input type="checkbox"/> 産業支援施設 ※1	副都心 <input type="checkbox"/> 副都心ごとに定める用途 ※1 副都心 <input type="checkbox"/> 文化・交流施設 <input type="checkbox"/> 商業施設 <input type="checkbox"/> 生活支援施設 <input type="checkbox"/> 産業支援施設 <input type="checkbox"/> 住宅施設	都心周辺部 <input type="checkbox"/> 文化・交流施設 <input type="checkbox"/> 商業施設 <input type="checkbox"/> 生活支援施設 <input type="checkbox"/> 産業支援施設 <input type="checkbox"/> 住宅施設	<input type="checkbox"/> 地元区が定める用途	住宅床の割合 (制度により異なる) ※3	<input type="checkbox"/> 文化・交流施設 <input type="checkbox"/> 商業施設 <input type="checkbox"/> 生活支援施設 <input type="checkbox"/> 業務施設 <input type="checkbox"/> 産業支援施設	【業務施設集積地区】 <input type="checkbox"/> 文化・交流施設 <input type="checkbox"/> 商業施設 <input type="checkbox"/> 生活支援施設 <input type="checkbox"/> 業務施設 <input type="checkbox"/> 産業支援施設 <input type="checkbox"/> その地区 <input type="checkbox"/> 区市指定の用途	住居系用途地域内においては、第一種中高層住居専用地域に建築することができる建築物の用途に限り容積率の緩和を行うものとする。	
備考	※1 区の都市計画マスタープランや地区計画等に位置付けがある場合は、住宅も可能とする。 ※2 センター・コア・エリア内の都心等拠点地区については、都市計画上の位置付けがあり、かつ周辺との土地利用上の一体性が確保が可能で特に支障がない場合に限り、特段に容積率を割り増す住宅促進型の諸制度の適用を可能とする。 職住近接ゾーンのうち、①墨田区②荒川区③江東区④足立区⑤江戸川区については、原則として、特段に容積率を割り増す住宅促進型の諸制度は適用せず、区の都市計画マスタープランなど都市計画的な位置付けがある場合のみ適用できるものとする。 ※3 「特段に容積率を割り増す住宅促進型の諸制度」とは、総合設計（都心居住型）、高度利用地区（一定割合以上の住宅を確保）、特定街区（都心居住特別型）、再開発等促進区（都心居住推進型）をいう。 ※4 割増容積率は別途基準容積率に応じた限度が定められている（0.50～1.00）。 * 活用方針は、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内都市再生特別地区に指定された区域及び東京のしゅれた街並みづくり推進条例に基づく街区再編まちづくり制度によって地区整備計画が定められた区域については適用しない。 * 原則として、指定容積率が100%を超える区域については、諸制度における容積率の緩和は適用しない。 * センター・コア・エリア内の都心等拠点地区（都心）及び複合市街地ゾーンについては、割増容積率の2分の1以上を育成用途とし、都心等拠点地区（副都心・副都心・核都市）、一般拠点地区については、割増容積率が200%（175%）を超えた部分をすべて育成用途とする。 * 区域外において公共施設を特許事業により整備する場合の特例を適用する場合は、200%を上限として、上表に割増容積率を加えることができるものとし、当該特例に係る割増容積率の部分に限り、育成用途の規定を適用しない。 * 区域外において無電柱化を実施する場合は、特段に容積率を割り増す住宅促進型の諸制度を除き、200%を上限として、上表に割増容積率を加えることができるものとする。 * なお、当該無電柱化による割増容積率で上限を超える部分に限り、育成用途の規定を適用しない。 * 総合設計制度における、市街地住宅型総合設計と共同住宅建築誘導型などは独自の区域が設定されており、それぞれ割増容積率の最高限度が定められている。 * この資料はあくまでも運用イメージを示したものであり、実際の運用や取扱いについては各制度要綱による。								

【参考②】概略スタディにおける設定値等

(1) 容積対象面積に対する延床面積の割合 **設定値：1.5倍（住宅系）／1.1倍（業務系）**

(2) 業務系の延床面積に対するレンタル比 **設定値：65%（業務系）**

(3) 就業者一人当たりの事務所床面積 **設定値：12.744 m²/人** ※3.85坪/人×3.31 m²

民間企業による一般的な事務所に入居している企業における利用者一人当たりの賃借面積の調査結果（中央値は3.85坪）から算定。

(4) 一人当たりの住宅床面積 **設定値：25.0 m²/人**、1戸当たりの住宅床面積 **設定値：75.0 m²/人**

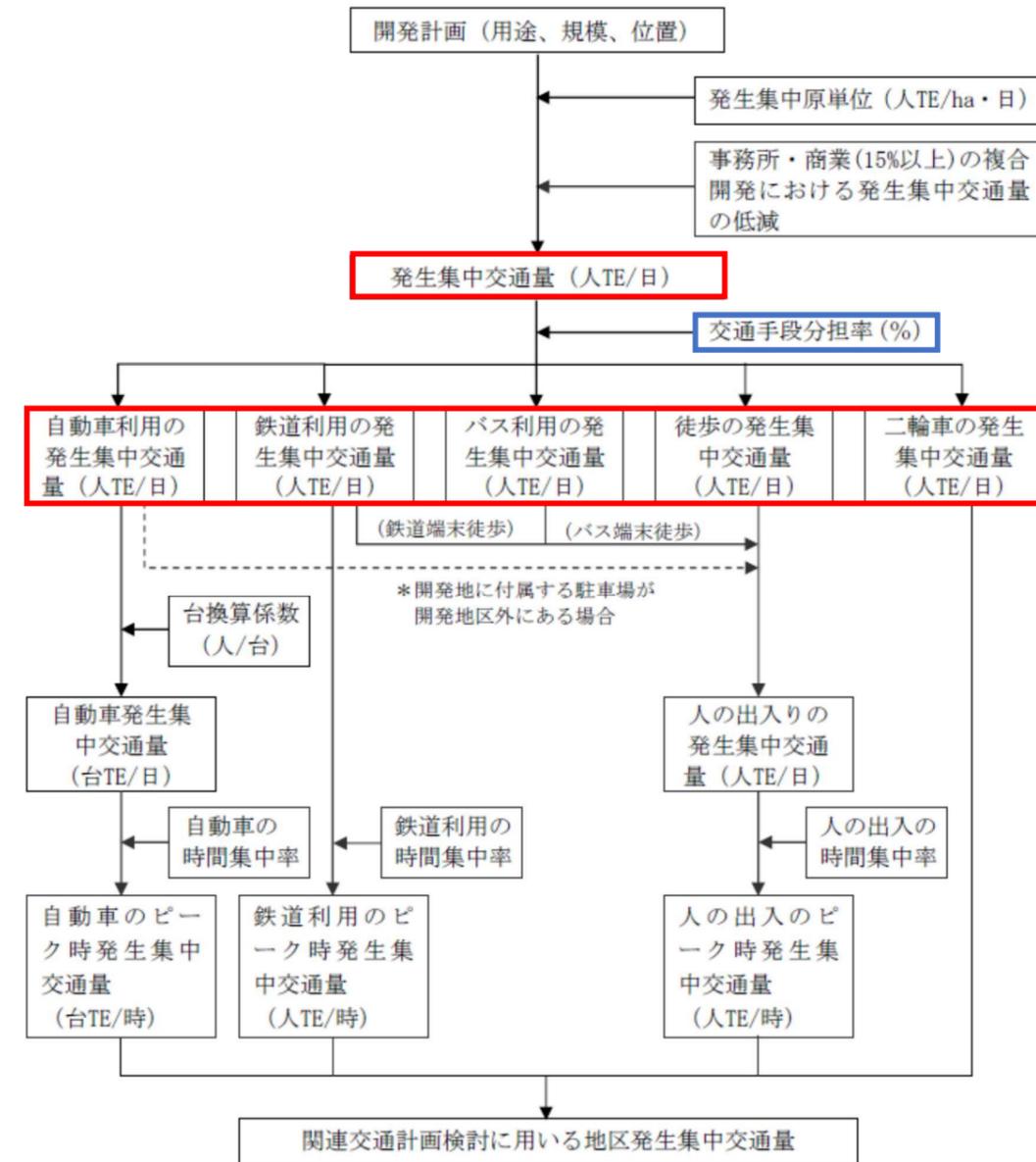
国土交通省『住生活基本計画（全国計画）／平成28年』における「都市居住型誘導居住面積水準」のうち、3人世帯＝75 m²から設定。

※「誘導居住面積水準」は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

※「都市居住型誘導居住面積水準」は都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定。

(5) 開発による交通への影響 **算定：発生集中交通量の算定**

国土交通省『大規模開発地区関連交通計画マニュアル 改訂版／平成26年』における「地区発生集中交通量の予測フロー」に基づき算定



交通手段分担率は、平成20年PT調査における小ゾーン（00111 靖国通り南側）の「表c-1：ゾーン別目的種別・代表交通手段別・発生集中量」から算出