

港区 汐留西地区(誘導容積型地区計画 + 街並み誘導型地区計画)

～基盤整備に併せた土地の有効利用 + 街並み形成～

◆ 地区の課題

JR 山手線を挟んで東側の大規模開発地と一体的なまちづくりを進めるに際し、土地区画整理事業による基盤整備とあわせて高度利用を図り、従前の 30㎡にも満たない小規模地権者を含む権利者の生活再建を図り、住み続けられるようにすることが課題となっていた。

◆ 課題への対応方策

● 基盤整備の進捗に合わせた容積率の設定による土地の有効利用促進

土地区画整理事業による都市基盤整備の進捗に併せた土地の有効利用を促進するために、誘導容積型地区計画を活用し、暫定容積率と目標容積率を設定。

● 連続的な街並みの形成

連続的な街並みを誘導しつつ安全で快適な歩行者空間を確保するために、街並み誘導型地区計画を活用し、建築物の壁面の位置や高さの最高限度を定めた上で、前面道路幅員による容積率制限と斜線制限を緩和。

◆ 組み合わせ手法

誘導容積型地区計画 + 街並み誘導型地区計画

◆ 都市計画決定年月日

平成 10 年 12 月 24 日

◆ 地区面積

5.5ha

◆ 用途地域・指定容積率

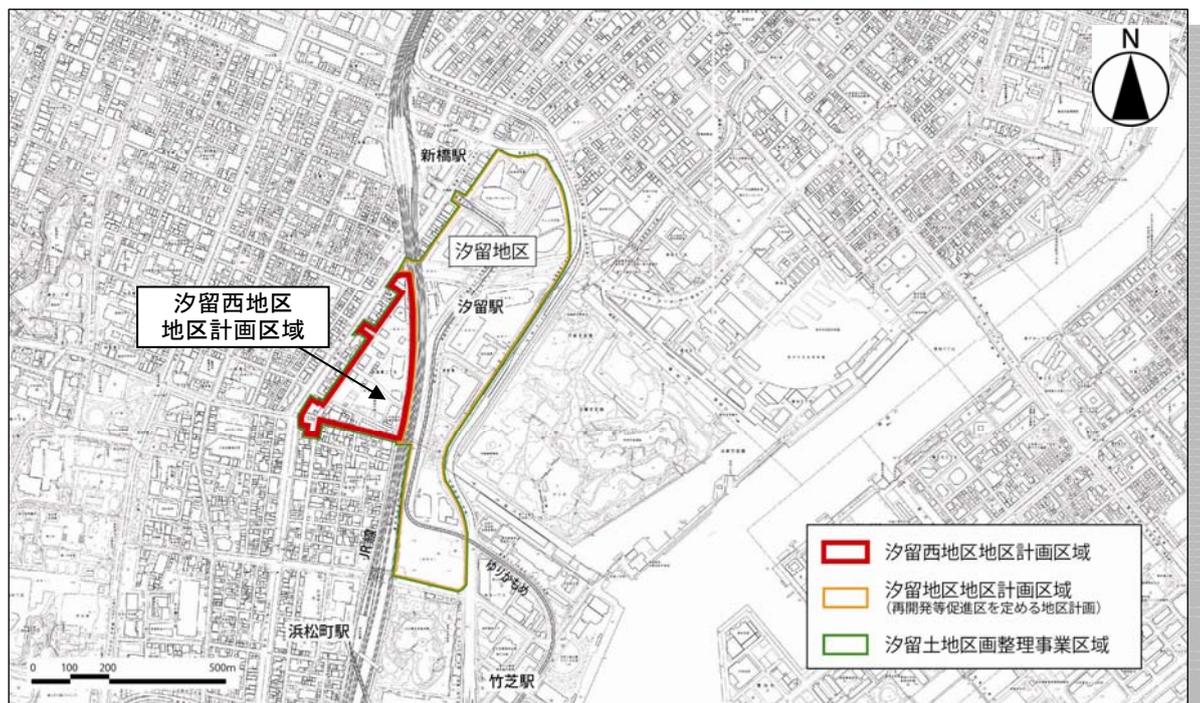
商業地域（容積率 700%）

◆ 地区の概況

汐留貨物駅跡地から浜松町駅に至る広大な土地を土地区画整理事業で都市基盤を整備した上に官民協働で商業、業務、文化、居住等を複合した新しいまちが整備されている。

当地区はそのうちの JR 山手線を挟んで西側にあたり、東側の汐留地区（再開発等促進区を定める地区計画）と一体的なまちづくりが進められている。

◆ 位置

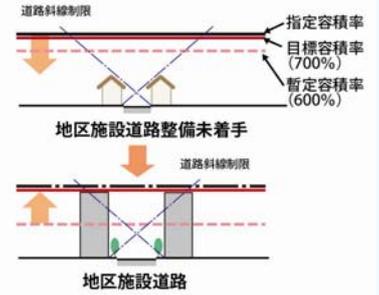


◆ 計画図等

(誘導容積型)
 区画整理事業により道路整備が行われるまでの間は 600% (暫定容積率)
 ⇒ 道路整備が行われると 700% (目標容積率)

+

(街並み誘導型)
 斜線制限の緩和
 前面道路幅員による容積率制限を適用除外とした上で幅員 12m 未満の道路のみに接する敷地については、以下で運用
 前面道路の幅員に壁面位置の制限の後退距離の2倍を加えたメートルの数値に 10 分の 6 を乗じて得た数値と 700% のいずれか小さい方の数値 (下線部が実質的な緩和部分)



「誘導容積型地区計画」及び「街並み誘導型地区計画」を区域全域に指定

| 凡例 | |
|----|-------------|
| | 地区計画区域 |
| | 区画道路 (12m) |
| | 区画道路 (11m) |
| | 区画道路 (8m) |
| | 街区公園 (地区施設) |

■ 地区計画図

■ 土地区画整理事業前の街並み



■ 街並み誘導型地区計画により壁面位置や高さが整った建物が連続する街並み



(特定非営利活動法人 コムーネ汐留 資料提供)

◆ 緩和可能項目と都市計画の内容

誘導容積型地区計画により、暫定容積率と目標容積率を定め、都市基盤整備の進捗に合わせた土地利用の有効利用を促進。

併せて街並み誘導型地区計画により、容積率の最高限度、高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、工作物の設置の制限等を定めることで、前面道路幅員による容積率制限及び斜線制限の緩和を実現している。

| 地区名 | 手法別 | 緩和可能項目 | | | 都市計画の内容 | | | | | | | | | | | | |
|-------|--------|-----------|-------------|-------------|---------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|---------|---------|---------|-----------|--|
| | | 容積率（用途地域） | 容積率（前面道路幅員） | 斜線制限（道路、隣地） | 用途の制限 | 容積率の最高限度 | 容積率の最低限度 | 建ぺい率の最高限度 | 敷地面積の最低限度 | 建築面積の最低限度 | 壁面位置の制限 | 工作物の設置の制限 | 高さの最高限度 | 高さの最低限度 | 形態意匠の制限 | 垣・柵の構造の制限 | |
| 汐留西地区 | 誘導容積型 | ○ 暫定 | | | | ○ | | | | | | | | | | | |
| | 街並み誘導型 | | ○ | ○ | | ○ | | | ○ | | ○ | ○ | ○ | | | | |
| | 一般型 | | | | ○ | | | | | | | | | | ○ | | |

◆ 地区計画導入による効果

当初は、東地区（再開発等促進区を定める地区計画）と一体で再開発等促進区を定める地区計画が導入されていたが、当地区は、東地区と比べると小規模地権者も含む比較的小さい街区が基本となっていたため、有効公開空地を確保すると建築が成り立たないことが明らかになった。そこで、当地区には街並み誘導型地区計画と誘導容積型地区計画を導入し、土地区画整理事業の円滑な進捗を図るとともに、街並みを整えながら土地の高度利用を図ることを可能とした。

また、従前の小規模敷地は、セットバックにより小さくなった敷地で建替えても、使いにくい空間が出来てしまうが、共同で建替えることにより、換地後に享受できる容積率を十分に生かして建替えられるというメリットも浸透し、共同建替えの推進にも寄与している。

一部に残っている土地区画整理事業の未完了部分の推進と、街並みに関しては、当地区は東京都の東京のしゃれた街並みづくり推進条例第20条第1項の規定に基づき、街並み景観重点地区に指定されており、今後とも、地域の主体性に基づき、一体的な街並み景観づくりを進めることを目指している。

◆ 問合せ先

港区都市計画課

電話：03-3578-2111(代表)

〒105-8511 東京都港区芝公園1丁目5番25号