

容積率ボーナス型都市開発制度の新たな展開可能性
東京都とニューヨーク市の比較研究

代表：有田 智一（筑波大学システム情報系社会工学域）
委員：北崎 朋希（三井不動産アメリカ）

[研究報告要旨]

本研究は東京都及びニューヨーク市における容積率ボーナス型都市開発制度の歴史的展開及び現状の運用実態を調査し比較検討することにより、今後の東京における本制度の新たな展開可能性について議論することを目的としている。

東京都については、容積率ボーナス型都市開発諸制度の歴史的発展経緯と運用実態、及び都市再生特別地区の3地区での運用事例について調査を実施した。ニューヨーク市については、容積ボーナス制度の歴史的展開、インフラ整備を目的とした容積売却制度の運用実態、歴史的建築物の保全活用を目的とした容積負担金制度の運用実態などについて調査を実施した。

本研究の成果は以下の通りである。東京都は容積率ボーナス型都市開発諸制度の独自の運用として、特に育成したい用途を誘導する方法へと発展させ、都心区への業務床及び多様な用途の集積を促してきた。都市再生特別地区の運用では、公開空地等のハード面の整備に加えて新たな都市機能、エリアマネジメント機能の導入等が積極的に促され、公共貢献の内容が多様化している。

東京とニューヨーク市の容積率ボーナス制度には、インフラの再整備や地域資源の保全・活用といった公共貢献の考案主体、公共貢献に必要な資金提供主体、公共貢献の実施主体という役割分担等の面で大きな違いがある。東京都では、開発を行う事業者が公共貢献を提案し、資金を調達し自ら整備主体となり、開発事業本体と同時に公共貢献内容の実現も必要となる、という点で自己完結型の仕組みである。一方、ニューヨーク市のケースでは、開発事業者は公共貢献実現相当分の資金提供のみを求められ、市が公共貢献を実行する主体に資金を提供するという主体分離型の仕組みも有している。また Uniform Land Use Review Procedure によって一定の民主的審査手続きが担保されている。

今後の東京都における制度運用の展開として、個別・総合的審査の性質が高まる傾向に伴い、公民協議手続きのあり方や、公共貢献内容の評価方法、開発利益の公共還元の考え方などを更に検討することが課題であると考えられる。