

総合設計制度と再開発等促進区を定める地区計画の比較について

	総合設計制度		再開発等促進区を定める地区計画
根拠等	建築基準法第59条の2 (東京都総合設計許可要綱)		都市計画法第12条の5第3項 (再開発等促進区を定める地区計画運用基準)
許可または決定権者	東京都知事許可(延床面積1万㎡超)		千代田区決定(区域面積3ha以下)
制度概要	一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地を有する建築計画について、その容積及び形態の制限を緩和する統一的な基準を設けることにより、建築敷地の共同化及び大規模化による土地の有効かつ合理的な利用の促進並びに公共的な空地空間の確保による市街地環境の整備改善等を図る		まとまった低・未利用地など、相当程度の土地の区域において、円滑な土地利用転換を推進するため、公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物等の一体的整備に関する計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な市街地の再開発又は開発整備を行う
公開空地等による容積率緩和の限度	約530%	約590%	約770%(千代田区の一般的な地区) 700%
建物高さ	60m	85m	120m 90m
割増容積率の算定方法	主として公開空地評価による		主として空地評価および都市基盤整備等の公共貢献評価による
公開空地・広場の担保	公開空地として建物がある間は確保が必要 (更新の際、公開空地確保は任意)		都市計画に地区施設等として広場等を(永続的に)位置付け (更新の際も広場等の確保が必要)
公開空地・広場等の維持管理・活用	・管理責任者を選任し、公開・公共空地等が有効かつ適切に保たれるよう維持管理し、その状況を毎年報告する義務がある		・有効空地等の維持管理の管理責任者を選任して適切に維持管理し、その状況を毎年報告する義務がある ・都市計画に位置付けられた空地を民間で管理する場合、民間事業者等と区の間で、整備・維持・管理に関する協定等の締結が必要
地域課題解決	許可基準に基づく評価に応じて、建築主が選択した項目(割増容積率の算定に必要な公開空地など)について、上位計画等に基づき誘導する		都市計画手続きの過程において、上位計画や地域意見を反映した計画を区が決定権者として主体的に誘導する
広場の確保	○ 900㎡	○ 2,500㎡	○ 2,500㎡
歩道状空地	○ 480㎡	○ 480㎡	○ 800㎡
都市計画道路暫定整備・双方向化	×		○
交通広場	×		○
駅前プラザ	×		○
バリアフリー	△ (エレベーター1基)		○ (+エスカレーター)
地下鉄通路拡幅	×		○
エリアマネジメント施設	×		○
エリアマネジメントによる運営	×		○
貢献担保	×		○