

外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する調査業務 報告書

大澤 昭彦
東洋大学理工学部建築学科

2023(令和5)年2月8日

外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する調査業務 報告書

目次

1. 質問①に対する見解

- 1. 1. 区有財産の取り扱いに関する方向性の共有 1
- 1. 2. 公共施設再編を含む大街区化に対する国土交通省の考え方 2
- 1. 3. 国土交通省の考え方を踏まえた検証 3
- 1. 4. まとめ 4

2. 質問②に対する見解

- 2. 1. 国土交通省通知の解釈について 6
- 2. 2. 「3分の2の同意」で十分か? 7
- 2. 3. 容積率緩和の根拠である「街並み再生方針」の正当性 8
- 2. 4. まとめ 9

- 参考文献 10

1. 質問①に対する見解

質問①

「資金の概要を法17条手続きに入る前に出すこと。」に対して、執行機関から市街地再開発事業に係る事業計画案（別紙1）及び区有財産概略権利変換イメージ（別紙2）が資料提出されている。

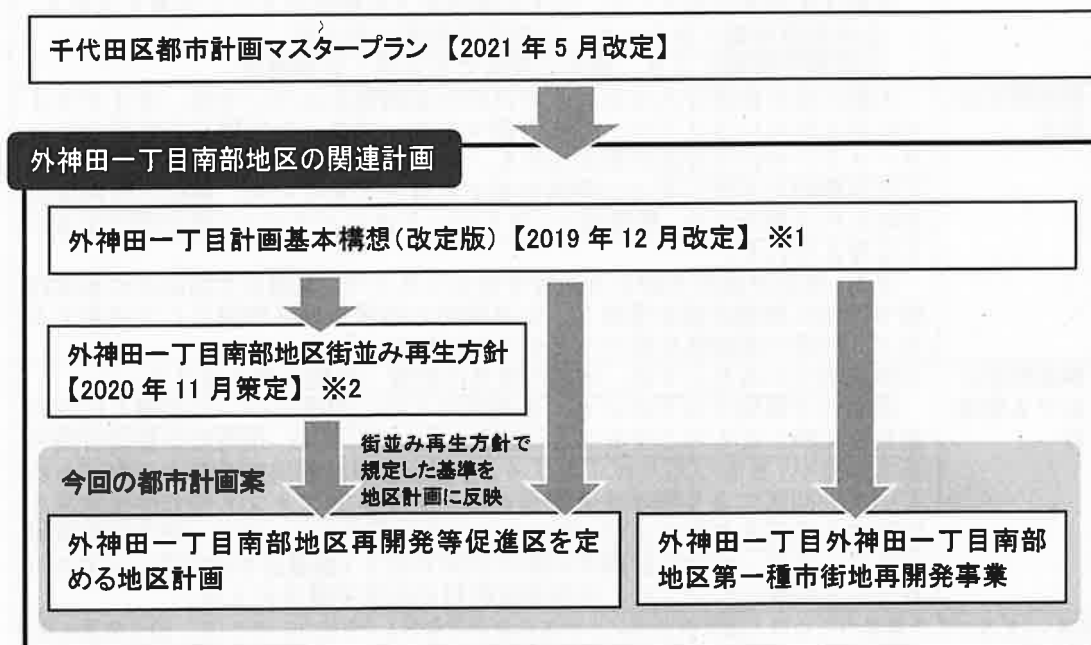
内容及び区有財産を含む場合の都市計画手続き中の情報公開のあり方についてどう考えるか。

1. 1. 区有財産の取り扱いに関する方向性の共有

区有財産に関する決定は、今回の地区に関係する人だけでなく、区民が納得する形で行う必要がある。それゆえ、具体的な事業計画や権利変換に関する情報提供の前に、区有財産の取り扱いの方向性の共有を図るべきであろう。そこが不十分であるように見える。

方向性の共有を図る段階とは、今回のケースで言えば上位計画の策定段階が該当する。具体的には、「外神田一丁目計画基本構想（改定版）」と「外神田一丁目南部地区街並み再生方針」があげられる（図1）。これらの中で区有財産の取り扱いに関する考え方を位置付けることが最低限必要だったのではないか。

この点について国土交通省の見解があるため、続いてそれを確認してみたい。



※1: 区が策定する任意の計画

※2: 東京都しゃれた街並みづくり推進条例に基づく方針

図1 外神田一丁目周辺地区に関連する計画の位置付け

1. 2. 公共施設再編を含む大街区化に対する国土交通省の考え方

国土交通省が2014（平成26）年に策定した『まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料』を見ると、公共施設再編を伴う大街区化に関する情報の事前明示のあり方が示されている（表1）。

表1 国土交通省『まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料』（2014年3月）で示された事前明示に関する事項（抜粋。傍線は引用者）

項目	内容
事前明示の必要性	<p>②大街区化に対する公平性・透明性の確保 大街区化は、これまで事例が少なかったこともあり、事業化にあたって特定の事業者のみ優遇しているという批判を受けることを危惧する地方公共団体からの意見がある。</p> <p>大街区化の必要性や民間事業者の参加手続きを事前明示することにより、次の2つの観点からの公平性・透明性を確保することが望まれる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>まちづくりの目的の実現のための大街区化の位置づけを周知し、大街区化により実現する公益性について市民・議会への説明責任を果たす。</u> ・ <u>あらかじめ、大街区化の方針を公表・明示することで、全ての事業者に対して公平な検討、提案機会を提供し、事業者間の不公平感の払底に努める。</u>
事前明示の内容	<p>①大街区化が推奨される区域及び大街区化により実現を目指す公益性の明示 (略)</p> <p>②当該地区の大街区化の考え方の明示 各公共団体において大街区化にあたって、必要な条件がある場合には、これらもあわせて事前明示することにより、民間事業者の具体的な検討に資するとともに、協議期間の短縮につなげることが可能となる。</p> <p>大街区化の考え方として、以下の事項などを明示することが考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>公共施設再編にあたって、公共施設配置の考え方</u> ・ <u>公共施設再編により、新たに設置する公共・公益施設</u>
事前明示の方法	<p>大街区化が推奨される区域及び目的の事前明示については、ガイドラインに示されているように、都市計画マスタープランや再開発方針等のマスタープランで行う方法が考えられる。一方、こうしたマスタープランについては定期的な見直しまでに時間を要する場合もあるため、機動的な対応が求められる場合には、地域別の「まちづくりガイドライン」等で明示することも考えられる。</p> <p>また、地区計画の方針に方向性を明示した上で、実際の大街区化の事業段階では地区整備計画を策定し、公共機能の担保を地区施設として決定するなど、計画の連続性を保つことも考えられる。</p>
事前明示における留意点	<p>③事前明示にあたっては、市民の意見の把握・反映に努めること。</p> <p><u>透明性を確保するためにも、事前明示を行う図書については極力住民の意見を反映したものとすることが望ましい。</u>このため、市町村の都市計画の基本方針や「まちづくりガイドライン」等の都市計画決定手続きが定められていない図書により明示する場合にはパブリックコメント等の住民意見を反映する手続きを経た上で、明示することが望ましい。また、都市計画区域マスタープランや地区計画等の都市計画手続き（審議会や縦覧等）が定められている図書については、当該市区町村の決定手続きによる。</p>

出典：『まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料』（平成26年3月、国土交通省都市局市街地整備課住宅局市街地建築課）p15-16を元に作成

まず事前明示が必要とされる理由として、「大街区化の位置づけを周知し、大街区化により実現する公益性について市民・議会への説明責任を果たす」ことで、公平性・透明性を確保するためと説明されている。

また、事前明示の方法としては、都市計画マスタープランや再開発方針等が例示されているが、機動的な対応が求められる場合には「地域別の「まちづくりガイドライン」等で明示することも考えられる」としている。つまり、今回のケースで言えば「外神田一丁目計画基本構想（改定版）」もしくは「外神田一丁目南部地区街並み再生方針」が事前明示の手段としては適切であると思われる。

なお、国土交通省は、地区計画で明示する方法にも言及しているが、これは地区整備方針（目標・方針）の策定と地区整備計画（基準等）の策定にタイムラグがある場合を想定したものであり、今回のように地区整備方針と地区整備計画を同時に策定する場合はなじまないことは指摘しておきたい。

1. 3. 国土交通省の考え方を踏まえた検証

それでは、「外神田一丁目計画基本構想（改定版）」と「外神田一丁目南部地区街並み再生方針」において、事前明示が適切に行われてきたのかについて検証してみたい。

国土交通省資料では、大街区化の考え方を明示すべき内容として、「公共施設再編にあたって、公共施設配置の考え方」「公共施設再編により、新たに設置する公共・公益施設」の2つがあげられている。

しかし、「基本構想」を見ると、表2のように清掃事務所と万世会館の課題が書かれているだけで、具体的な整備に向けた考え方は明示されていない。区道廃止の可能性については文言からは読み取れない（図の中のネットワーク動線を見ると読み取れなくはない）。

一方、「街並み再生方針」を見ると、「地域の生活を支える既存の「公共施設（斎場、清掃事務所等）」の再整備を図る。」と書かれているが、具体的にどのような形で再整備を図るのかについては言及されていない（表2）。

表2 上位計画における万世会館・清掃事務所の再整備や区道廃止に関する記述

構想・方針	万世会館・清掃事務所の再整備に関する記述	区道廃止に関する記述
外神田一丁目 計画基本構想 (改定版)	⑥公共施設の機能更新 地域に必要不可欠で、一時も機能停止できない公共施設の機能更新が必要である。 万世会館は敷地面積が狭く、縦動線による移動が必要な施設となっており、利用者の利便性向上が課題となっている。	なし
外神田一丁目 南部地区街並 み再生方針	4 建築物等に関する基本的事項 ③ 地域の生活を支える既存の「公共施設（斎場、清掃事務所等）」の再整備を図る。	なし

基本構想改定素案のオープンハウス型説明会（2019年7月）の結果、素案の内容に対して98.6%と高い満足度が示されたのは、具体的な内容に触れられておらず、特に区有財産の取り扱いの具体的な方向性が示されていないからとも言える。

すなわち、取り扱いの是非を判断する上で必要な情報が区民や議会に事前明示されず、上位計画での位置付けも曖昧なまま、都市計画決定の手続きに入ったといえるのではないか。実際、これまでの議会での議論や1月の説明会で参加者から出された意見を見ると、区有財産の取り扱いに対する反発・疑問・不安が示されており、一定の合意が図れたとは言えないだろう。

なお、公共施設再編を伴う大街区化の事例の一つである中央区京橋二丁目西地区の市街地再開発事業（京橋エドグラン）では、区道の一部を廃止し、その分、権利変換によって再開発ビル内に公共施設が設けられている¹。区道の廃止にあたっては、この地区の上位計画である「東京駅前地域のまちづくりガイドライン」（中央区）を踏まえて行われている。ガイドラインには、区道の改廃にあたっての判断基準を示す詳細な考え方が事前明示されている（表3）。

1. 4. まとめ

以上を踏まえると、区道廃止、清掃事務所・万世会館の再整備にあたっては、基本構想等の上位計画の中で具体的な考え方や判断基準を明記すべきであったと思われる。1月の説明会資料で区道廃止や清掃事務所・万世会館の再整備についての情報が示されたことは評価できるが、本来はもっと早い段階で示されるべきものであっただろう。

今後行うべきこととしては、再整備の複数案を提示し、それぞれのメリットとデメリットを踏まえながら、区案の妥当性、合理性を説明すべきではないか。その際に、区民から意見を集約するとともに、区議会での議論が必要であることは言うまでもない。

現時点で示された情報を見る限り、不十分な点が少なくない。例えば、再整備案についてはメリットのみが記載され、デメリットについての検討がなされていない点は公平とは言えない。

また、先に見た国土交通省の「まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料」21頁によると、再編後の公共施設の機能の評価、検証にあたっては、「開発区域に限らず、大街区化による周辺影響範囲まで考慮して行うことが望ましい」とある。だが、1月の説明会資料の交通量の検証は、今回の開発区域のみが対象となっている。本来は、今後秋葉原地区で想定される大規模開発の床量も含めた上で、周辺地区の交通量に与える影響を検証すべきであろう。実際、中野駅前においては周辺の複数の再開発や今後想定される床量をもとに地区全体の交通量の検証を行っている。

減少する公共用地（道路）や権利変換する公共用地の評価も、財産価値の保全の上で重要

¹ 公共用地は計730㎡減少。中央区観光情報センター、ミュージアムカフェ、インバウンド対応飲食店、イノベーションオフィスを整備した。観光情報センターは業務委託、その他飲食店やオフィスは普通財産の貸付で運用し、貸付料を観光情報センターの運営資金に回しているという（伊藤等（2017））。

な論点となる。国土交通省の「大街区化ガイドライン」や「まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料」を踏まえながら評価を行うとともに、その妥当性について判断できる情報を提示することが欠かせない。この事業は公共用地を含むだけでなく、補助金も投入される。評価情報については、関係する地権者等に著しい不利益をもたらさない限り公開すべきではないか。

表3 「東京駅前地域のまちづくりガイドライン」(中央区)における
公共施設再編に関する事前明示部分

都市基盤整備の考え方

<街区再編を行う場合>

区道付替えの基本的な考え方

街区再編に伴い、例外的に区道を改廃する必要がある場合には、以下の考え方を基本方針とする。

- 道路機能及び地域環境の改善等の総合的見地から判断し、地域の良好なまちづくりを行う。
- ネットワークを形成する道路(幹線道路・にぎわい骨格軸・地区内回遊道路)をまたぐ街区統合は行わない。
- 街区再編等を伴い、土地の集約化と個別更新が共存する面的整備を行う場合には、立地特性や地域ごとの土地利用状況に応じた柔軟なまちづくりが図られるよう、市街地再開発事業や土地区画整理事業など適切なまちづくり手法を活用した計画誘導を行う。
- 区道を付替える場合には、道路機能の総合的な向上に資するとともに、周辺地域における交通の円滑化を阻害することのないよう適切な位置に付替えることとし、従前の道路面積と付け替え後の道路面積が等積以上であることを原則とする。ただし、地域の状況等によっては、別の公共施設への転用等を図ることにより、公共施設の有効活用についても検討する。

①道路の基本機能である通行機能の確保

- 通行機能が向上しないような道路の付替えは行わない。
- 発生集中交通量や交差点需要率(交差点飽和度)について検証を行い、周辺に過度な負荷をかけないよう配慮する。
- 将来交通予測等を踏まえ、道路ネットワークを構築するよう整備を図っていく。
- 柳通り、八重洲仲通りについては、将来的に円滑な交通処理が図れるよう14mの道路ネットワークの構築を目指し、安全に通行できる道路形状となるよう配慮しながら道路の付替えを行う。
- 従前区道の通行機能を確保する為、通路等を適切な位置に確保する。
- 上記の通路等は、都市計画法に基づく地区施設と位置づける。
- 貫通通路は、適切な通路幅及び空間高さを確保する。

②公園・緑地等の整備

- 地域環境の観点から、区道としての付替より、公園・緑地等の整備が適切である場合は、等積以上により置き換えることができる。

③公共建築物の整備

- 地域課題への対応を図るため公共建築物の整備が必要である場合は、廃止される道路敷地について鑑定などの評価方法により適切に評価した上で等価以上の建築物(公共床)と置き換えることができる。

- 地区計画等に基づく適切な計画誘導により、安全・安心・快適な歩行者ネットワークの維持・強化に努める。

- 車椅子を含めた全ての人が、安全・安心・快適に通行できるよう、3.5mの歩行者空間の整備を図る。

- ・地区内回遊道路のうち、骨董通りを除く柳通り、八重洲仲通り等については、3.5mの歩行者空間を整備する。
- ・骨董通り沿道の大規模開発については、壁面後退や建物低層部でのセットバック等、建築計画上の工夫により、3.5mの歩行可能な空間と緑化の整備を誘導する。

出典：東京駅前地域のまちづくりガイドライン 2018 (中央区)

2. 質問②に対する見解

質問②

当委員会は、「権利者の大方の同意がなければ、法17条の手続きには進まないこと。」を合意している。国土交通省の通知が、「都市計画決定に当たり、大多数の地権者等の同意や、同意を証明する書面の提出を必要とするなど、過度に慎重な対応を行うことは不適當」との認識であることは承知している。

当委員会としては、公有地を含んだ再開発事業の手続きにあたり、区民に説明責任を果たす立場から、独自に地権者等の同意状況を条件のひとつにもうけた経緯がある。都市計画手続き中の現状での合意状況を妥当なものといえるか。

2. 1. 国土交通省通知の解釈について

質問にある国土交通省通知の内容は以下の通りである。

市街地再開発事業の都市計画の決定は、事業化の見通しをもって行うことが必要ではあるが、地権者等の同意は要件とされていないことから、都市計画決定に当たり、大多数の地権者等の同意や、同意を証明する書面の提出を必要とするなど、過度に慎重な対応を行うことは不適當であること。

(国土交通省都市・地域整備局都市計画課長、市街地整備課長及び住宅局市街地建築課長通知「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」平成14年1月23日。資料2に全文。傍線は引用者)

この通知に含まれる「大多数の地権者等の同意」の「大多数」とは何を表すのだろうか。辞書を確認すると、「ある範疇に含まれる数が、全体にほとんど近い数であること。きわめて多数のこと。全体の大部分。」(精選版 日本国語大辞典)、「あるまとまった数のうちの、ほとんど全部。」(デジタル大辞泉)とある。

辞書の定義を踏まえると、「大多数の地権者等の同意」は「100%に近い同意」を指すことがわかる。すなわち、市街地再開発事業の都市計画決定にあたって、「ほぼ全員に近い同意」を求めることは不適切であるとの認識を示しているわけである。逆に言えば、それより低い同意率を設定すること自体は否定されていないとも解釈できる。

もちろん、法律上、都市計画決定にあたって同意率の要件は規定されていない。だが、先に見た国土交通省通知を見ると、「都市計画の決定は、事業化の見通しをもって行う」とある。事業化の見通しが立つには、少なくとも市街地再開発事業の組合設立要件である3分の2の同意が得られていることが必要条件になるだろう。

2. 2. 「3分の2の同意」で十分か？

それでは3分の2の同意で都市計画決定を行ってよいのだろうか。

近年の港区、中央区における市街地再開発事業の都市計画決定時点の同意率を調査したところ、8割以上となっていることがわかる（表4）。

表4 港区・中央区における市街地再開発事業の都市計画決定時の同意率

区名	事業名	地権者数	同意権利者数	同意率	出典
港区	赤坂七丁目2番地区第一種市街地再開発事業	不明	不明	88.0%	第243回港区都市計画審議会議事録(2020年10月15日)
港区	虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業	51	41.5	81.4%	第245回港区都市計画審議会議事録(2021年2月4日)
港区	愛宕地区第一種市街地再開発事業	7	6.94	99.1%	第247回港区都市計画審議会議事録(2022年1月20日)
港区	北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業	15	13.9	92.7%	第249回港区都市計画審議会議事録(2022年8月1日)
中央区	日本橋一丁目東地区第一種市街地再開発事業	56	48.4	86.4%	令和3年度第2回中央区都市計画審議会議事録(2021年12月14日)
中央区	日本橋一丁目1・2番地区第一種市街地再開発事業	15	14	93.3%	令和4年度第2回中央区都市計画審議会議事録(2022年8月29日)

いずれにせよ高い同意率を前提している。つまり、自治体の認識としては、3分の2は最低基準にすぎず、事業を円滑に進めるためには、それ以上の一定の同意率が必要と判断しているわけである。一度都市計画決定されれば、建築行為は制限される。仮に3分の2が確保できず、組合設立ができなかった場合、事業を進めることができなくなる。そればかりか、所有地の建て替え等の行為も制限を受ける。自治体が一定の合意率を求めているのは、事業に賛同しない人だけでなく、事業を積極的に進めたいと考える地権者の不利益も回避するためでもあることを忘れてはならない。

繰り返すが、国土交通省の通知は、100%近い同意率を義務づけることを「過度に慎重な対応」と問題視しているのであって、同意率を考慮する必要がないと述べているわけではない。もし区がそのように考えているのであれば、国土交通省の通知を拡大解釈しているのではないか。

なお、同意率に公有地を含めるか否かについて法律上は明文化されていない。ただし、これまでの事例を見る限り、公有地（国、都道府県、市区町村）が所有する土地を除外して同意率を算定することが一般的である。公平性が求められる行政の所有地を除外することは当然の判断と思われる。今回のケースとは直接関係しないが、都市計画提案制度（法21条の2第3項第2号）では、土地所有者等の3分の2の同意で都市計画の提案ができることになっているが、「国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているもの」は同意率の算定に含めないことになっている。準備組合の動きを受けて都市計画決定を行う第一種市街地再開発事業は、ある種の都市計画提案とも言えることから、同意率から公有地は除外することが望ましいと考えられる。

2. 3. 容積率緩和の根拠である「街並み再生方針」の正当性

続いて、現在の同意率から見て、このまま都市計画法第17条の手続きに進めることが妥当であるのかについて見解を述べてみたい。

2022(令和4)年3月9日時点の同意率は60.9%(32人中19.5人)とのことである(同日の環境・まちづくり特別委員会議事録)。3分の2に満たない状況にあることがわかる。

ところが、約1年前の2021(令和3)年5月17日の企画総務委員会の議事録によると、同意率は83.9%(31人中26人)と説明されている。つまり、この説明の約半年前に東京都が策定した「外神田一丁目南部地区街並み再生方針」もこの数字を前提としていると思われる。

東京都都市整備局土地利用計画課に確認したところ、区から街並み再生方針の策定について申し出があった場合、方針の内容に関する根拠資料の提出は求めているが、同意状況については確認を取っていないとのことであった(2023年2月1日電話ヒアリング)。その理由は、申し出があった段階で、地域の合意が取れていることが大前提であるためと説明している(確認するまでもなく、あらかじめ地域の合意を取ることが当然との認識)。

つまり、実際の合意率が6割程度の同意率だったとするならば、地域の合意が十分に取れていない状況で都に対して街並み再生方針策定の申し出がなされたことになる。

ここで、街並み再生方針の役割について説明を加えておきたい。

当該地区を含む秋葉原地区は、東京都の「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」(2020年12月24日改定)において「中核的な拠点地区」に位置付けられており、容積率の割り増しの限度は+300%となっている(図2)。これを踏まえ、「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」(2021年3月改定)でも、秋葉原地区は+300%が限度と規定されている。だが、この運用基準にはこの上限を適用除外とする規定も設けられている。

「街並み再生方針」において、当該街並み再生地区の特性などに応じ、街区再編まちづくりの推進のために必要な事項に関して、その考え方や数値などの定めが示された場合には、本運用基準を適用しないことができる。

(東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準, p54)

すなわち、「東京都しゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「街並み再生方針」が策定された地区においては、方針で定めた容積率の数値が適用されることになる。本来、当該地区の容積割増の上限は300%であるが、街並み再生方針の中でこれを上回る450%と定められている。さらに、当該地区における用途地域の指定容積率は600%と800%のエリアが混在しているが、街並み再生方針で一律800%に緩和すると規定されている(地区内の緩和後の容積率=ベース800%+450%=1,250%)。今回の都市計画案はこれを根拠として、通常よりも大きな容積率緩和を位置付けているわけである。

「街並み再生方針」は都市計画ではないため、法的な拘束力を有するわけではない。だが、

街並み再生方針で容積率等の具体的な内容が規定されるため、地区計画の内容を実質的に規定する重要な根拠図書となっていることがわかるだろう。

このように重要な図書が、6割程度の同意率で策定されたことを踏まえると、適正な手続きに則って策定されたとは言い難いのではないか。

整備区分		国際ビジネス交流ゾーン				
		中核的な拠点 周辺地区	活力とにぎわいの 拠点地区群	活力とにぎわいの 拠点地区	左記以外	
一般型 ^{※1} の 割増容積率 の限度及び 用途用途の 割合	300%	1/2	1/2	1/2	1/5(200%超は2/5)	
	250%	1/2	1/2	1/5	1/5	
	200%	1/2	1/2	1/5	1/5	
割増容積率 の限度及び 用途用途の 割合		1/2	1/2	1/5	1/5	
割増容積率の限度 ^{※2}		300%	250%	250%	250%	250%
適用地区		大手町、丸の内、有 明町、日比谷・内幸 町、霞が関、永田 町、日本橋、八雲 洲、京橋、銀座、新 橋、六本木・虎ノ 門、新宿、渋谷、大 塚、品川、秋葉原	新宿、渋谷、大塚、 品川	御茶ノ水、水道橋・ 春日・後樂園、九段 下・神保町、神田、 日本橋、人形町、茅 場町・八丁堀、月 島、勝どき、築地、 晴海、大門・浜松 町、田町・三田、飯 田橋、豊洲	市ヶ谷、四ツ谷、目 黒、恵比寿、中目黒	

図2 都市開発諸制度（規制緩和手法）の運用イメージ図・一部抜粋（地区別の容積割増の上限）
出典：東京都新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（2020年12月24日改定）

2. 4. まとめ

今回の案は、通常よりも大きな容積率緩和を認める都市計画であることを鑑みても、とりわけ公平性・透明性のある手続きが求められる。容積率緩和の根拠となる「外神田一丁目南部地区街並み再生方針」が約6割の同意率で策定されたことを重く見るべきではないか。現在の街並み再生方針に果たして正当性があるのか、議会でも議論していただきたい。

通常、地区計画及び市街地再開発事業の都市計画決定にあたっては、8割以上の同意調達が一般的であることに加え、国土交通省の通知の解釈を踏まえると、3分の2以上の同意はもちろんのこと、できるだけ同意率を高めるべきだろう。この同意状況で都市計画決定が行われたならば、今後同様の案件が出てきた時にも容認せざるを得なくなるのではないか。

再開発の公共性は、その必要性や意義だけでなく、手続きの適切性や内容の合理性が伴うことではじめて担保される。千代田区の都市計画行政に対する信頼が損なわれないように、慎重な手続きを望む。

参考文献

- ・伊藤謙, 中井検裕, 沼田麻美子 (2017) 「公共用地の減少に着目した大街区化の実態に関する研究」『都市計画論文集』52(3), 日本都市計画学会, p1143-1149
https://www.jstage.jst.go.jp/article/journalcpj/52/3/52_1143/_article/-char/ja/
- ・国土交通省都市・地域整備局, 同住宅局 (2011) 『大街区化ガイドライン (第1版)』国土交通省
<https://www.mlit.go.jp/common/001429901.pdf>
- ・国土交通省都市局市街地整備課, 同住宅局市街地建築課 (2014) 『まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料』国土交通省
https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi08_hh_000025.html
- ・中央区 (2018) 『東京駅前地域のまちづくりガイドライン 2018』中央区
<https://www.city.chuo.lg.jp/documents/5126/tokyoekimae2018.pdf>
- ・東京都都市整備局 (2020) 『新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針 (令和2年12月24日改定)』東京都
https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/new_ctiy/katsuyo_hoshin/hoshin_02.html
- ・東京都都市整備局 (2020) 『再開発等促進区を定める地区計画運用基準 (令和3年3月改定)』東京都
https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/new_ctiy/katsuyo_hoshin/sai_tiku_1904.html