

东京城市更新容积率弹性控制技术方法研究与启示

Research and Implications of Flexible Regulation of Floor-area Ratio in the Context of Urban Regeneration: A Case Study of Tokyo

卓健 周广坤

Zhuo Jian, Zhou Guangkun

摘要：在存量更新背景下，探索适应城市发展需求的容积率弹性控制技术方法具有较强的现实意义。城市持续更新发展过程中对一定范围内的用地空间开发权进行适度动态调整，可促进城市开发和空间功能更好地适应城市发展的需要，但容积率弹性控制要避免过度市场化的导向。作为城市有机更新的代表，日本东京在优先保障公共利益的前提下，探索出优化更新开发成本收益分配的城市更新制度和容积率弹性控制技术。本文从制度逻辑、技术流程、核算方法、规划实践四个方面展开全面综合的分析，归纳总结东京容积率弹性控制的四个创新点：(1) 充分认识开发权动态调控对城市更新的重要作用，在坚持公共利益导向的前提下，通过完善的制度设计为城市更新导入持续的内生动力，避免了过度市场化的弊端；(2) 全面考虑城市更新政策应用场景的多元化和差异化，主要针对空间增长型、空间限制型和空间保护型三类场景进行容积率弹性控制，并具体设置了差异化的技术标准和核算方法；(3) 建立以建筑空间功能使用管控为基础的精细化治理机制，引导适宜功能及其空间容量在建筑尺度上的流转分配；(4) 制定严密的公共利益贡献量化评估测算方法，为精准界定政府与市场的关系和边界提供了科学支撑。以上创新点可为我国构建可持续城市更新实施模式提供有益的经验借鉴。

Abstract: In the context of urban regeneration, it is of strong practical significance to explore the technical method of flexible regulation of floor-area ratio (FAR). The development rights of land space within a certain range can be moderately and dynamically adjusted to promote urban development and spatial functions in the process of continuous urban regeneration. However, FAR flexible regulation should avoid excessive market orientation. Tokyo, Japan, as a model city of urban organic regeneration, has explored an urban system and FAR flexible regulation technique to optimize the distribution of costs and benefits under the condition of prioritizing the protection of public interests. This paper presents a comprehensive analysis of Tokyo's FAR flexible regulation from four aspects: institutional logic, technical process, accounting method, and planning practice. It summarizes four innovative points: (1) fully understanding the vital role of dynamic regulation of development rights for urban regeneration, and, on the premise of adhering to public interest orientation, introducing sustainable endogenous impetus for urban regeneration through perfect institutional design, and avoiding the drawbacks of excessive marketization; (2) comprehensively considering the diversification and differentiation of urban regeneration scenarios, mainly focusing on three types of scenarios: spatial growth, spatial restriction and spatial protection, and setting up differentiated technical standards and evaluating methods; (3) establishing a refined governance mechanism based on the functional use of building space, and guiding the application of FAR flexible regulation for appropriate functions; (4) developing a rigorous evaluating method for quantitative assessment of public interest contribution, which provides a precise definition of the relationship and boundary between the government and the market. The above innovations can provide scientific support for the construction of sustainable urban regulation implementation model in China.

关键词：城市更新；容积率弹性控制；开发权转移；公共贡献；核算方法；制度建构

Keywords: Urban Regeneration; FAR Flexible Regulation; Development Rights Transfer; Public Contribution; Evaluating Method; Mechanism Construction

国家自然科学基金面上项目 (52178051)，住房和城乡建设部科学技术计划项目 (2021-H-002)，上海同济城市规划设计研究院暨长三角城市群智能规划协同创新中心科研项目 (KY-2020-YB-A05)，国家社科基金艺术学重大项目 (21ZD25)，国家社科基金艺术学青年项目 (23CH203)

作者：卓健 (通信作者)，博士，同济大学建筑与城市规划学院，高密度人居环境生态与节能教育部重点实验室，教授，博士生导师，规划系系主任。

jian.zhuo@tongji.edu.cn

周广坤，同济大学建筑与城市规划学院，博士研究生，注册城乡规划师

引言

随着我国城镇化进程步入快速发展的中后期,城市空间发展模式将逐步由以往的大规模增量建设,转变为存量提质改造与增量结构调整并重,城市更新的重要度不断提升^[1]。然而,全国各地在实施城市更新行动的过程中暴露出一些普遍性问题:在认识上,将城市更新简单理解为旧城旧区改造;在路径上,过度依赖房地产化的市场机制;在方式上,推倒重来或大拆大建破坏了城市原有的风貌和肌理……为此,住房和城乡建设部多次发文,明确城市更新的内涵是推动城市结构优化、功能完善和品质提升,城市更新的核心在于转变城市开发建设方式,尤其需要统筹城市规划建设管理,探索建立政府引导、市场运作、公众参与的可持续实施模式。

厘清政府、市场与公众三者的相互关系和作用边界是实现城市更新精细化治理的关键。这一问题处理不当可能导致两种不利情况:一是市场对参与城市更新项目缺乏信心和热情,由政府单方面推动易受到公共投资能力与合理性的制约,导致城市更新的整体动力不足;二是政府向市场过度让渡权益,导致“过度房地产化”现象,损害公共利益。作为有效平衡、调控各方权益的规划技术,城市更新中的容积率弹性控制不仅有利于促进城市更新项目实施,也有助于厘清政府与市场的关系和边界^[2]。

近年来,容积率转移与奖励的相关研究得到广泛关注。既有研究对其概念范畴、交易方式、法律特征和实践应用等均有论述,但对城市更新背景下的容积率弹性控制所涉及的制度机制和技术方法尚缺少深入认识^[3-7]。东京于1970年代较早转入存量更新阶段,在精细化空间治理方面积累了丰富的经验,并在过去几十年的实践过程中逐步建立了一整套面向存量提质的规划制度和政策体系,容积率弹性调控即为其核心内容之一^[8]。本文对东京容积率弹性控制的制度逻辑、技术流程、核算方法和实践应用进行详细阐述,以期为我国构建可持续城市更新实施模式提供经验借鉴。

1 东京容积率弹性控制的制度框架

本文探讨的容积率弹性控制是东京在城市更新制度框架内的规划调控技术,有非常明确的适用范围。值得注意的是,东京的容积率弹性控制与美国的开发权转移制度有明显区别——它不允许土地权利人通过市场交易进行普遍、自由的运用,而是在法规基础和制度框架内,综合考虑公共利益保障、城市发展诉求、最佳开发规模、空间外部效应等因素,是为实现最优空间利益再分配所采取的开发权调控手段,是东京城市更新制度的关键内容。

东京城市更新制度指“用以指导形成良好的城市更新项

目,通过对作出公共利益贡献(如提供公共空间等)的更新项目放宽用途规制、容积规制、斜线规制、高度规制、日影规制等规划管控要求,促进城市整体环境的改善”的一系列规划政策和技术标准^[9]。该制度为推动东京的城市更新发展发挥了重要且积极的作用,尤其是激励引导私营企业等市场主体参与城市更新,为东京的更新发展注入了丰沛的吸引力和推动力。如果没有上述制度创设,近30年东京的城市更新“几乎是不可能实现的”^[10]。

1.1 城市更新制度的创设

东京的城市更新制度是以国家相关政策制度为基础创设的,主要包括“特定街区制度”“高强度利用地区制度”“综合设计制度”和“再开发等促进区地区规划制度”。1961年,结合《建筑基准法》(建築基準法)修订,日本首先出台了“特定街区制度”;1975年,《城市规划法》(都市計画法)修订,允许在高强度利用地区放宽容积率限制,特别设立了“高强度利用地区制度”;“综合设计制度”则是按照“综合设计许可纲要”(総合設計許可要綱)(1976年)制定实施的;而“再开发等促进区地区规划制度”是将《城市规划法》中设定的“再开发等促进区”作为特定区域,纳入地区规划,以促进城市低效未利用土地的一体化集约开发。

上述制度均有明确的政策指向,在国家的垂直管理中是相对独立纵向运作的,但在地方层面(如东京都)的具体应用实施过程中,暴露出一些协调性方面的问题。例如:在1995年之前,“综合设计制度”可以允许增配的最大容积率为3.0,而在“高强度利用地区制度”中仅为1.5。对于开发商,前一制度明显更有吸引力,因此很多开发商要求在城市更新项目中采用前者而非后者。但是,大部分城市更新项目只有被划入城市规划确定的高强度利用地区,才能实现容积率放宽,而规划许可程序与建筑许可程序又是相对独立的,因此统筹协调上位政策就成为构建东京城市更新制度的重要任务之一^[11]。

此外,东京城市更新制度的创设是为了更好地适应不同阶段城市更新的发展趋势和变化。自1980年代以来,东京出现了商业功能单中心集聚,住宅无序转变为商业用途,商业设施老化、建筑面积不足、更新难度大等问题。为此,东京都政府制定了《重点商务商业地区的指定和各项城市开发制度应用指南》(業務商業重点地区の指定と都市開発諸制度の運用について),以促进就业岗位与居住功能的平衡。通过制定类似实施办法的地方规范性文件,在特定的更新类型中统筹应用相关政策。随后,东京的城市更新伴随着规划权的逐步下放,面临着多主体联动的发展趋势,私营企业和社会组织成为新的参与主体^[12]。1988年,大手町一丸之内—有乐町地区的国际金融商业中心更新项目引发各方争议,促使大丸

有理事会、东京都政府、千代田区和东日本铁路公司通过公私合作模式建立协商机制,研究各种城市更新政策的统筹应用,为更新制度优化调整提供了项目案例和实践经验。2000年后,东京都政府将城市发展策略从“问题”导向转变为“愿景”导向,即首先明确提出城市整体的发展愿景,各个区域再从战略上共同推动这一目标的实现。2001—2002年,东京先后颁布了《东京新城市发展愿景》(東京の新しい都市づくりビジョン)和《东京土地利用基本政策》(東京における土地利用に関する基本方針について),要求“为了促进愿景引导下的城市发展,有必要在功能上综合各种土地利用制度,并充分发挥每个制度的优势来改善土地利用”,以确保这些制度的运作与城市发展愿景中各地区的未来愿景相匹配。

1996年后,东京都政府在国家政策制度的基础上逐步构建起针对东京具体情况的城市更新制度。首先,通过出台地方性的技术标准、纲要导则等指导性政策文件,结合城市自身特点和更新需求,深化了前述的四项国家政策制度并推进其在东京的应用实施(表1)。随后,又在2003年发布了首版《促进新城市发展的各项城市开发制度应用指南》(新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針),对各项政策制度的统筹协调和灵活使用作出详细规定和说明。该地方性的技术指南是动态修订的,最新版本已于2021年发布。

表1 东京城市更新制度一览表

国家的 相关 制度	主要内容	规模 面积	技术标准	实施情 况(项 目数 量)/个
特定街区制度	通过对特定街区内的建筑放宽管控要求,从而达到引导提升城市功能、营造高品质城市空间的目的	0.5 h m ² 以上	《东京都特定街区实施标准》	65
高强度利用地区制度	将细分化的土地(多指产权复杂的一般街区)进行整合利用,提高地区防灾能力,实现合理健全的高强度土地利用	0.5 h m ² 以上	《东京都高强度利用地区指定原则与标准》	198
综合设计制度	针对一定规模以上建筑单体的更新项目设定的制度。在不影响交通、安全、防火、卫生的情况下,放宽建筑管控要求,通过共享建筑底层空间改善城市环境,确保公共空间比例,促进土地的有效合理利用	居住类: 1 000 m ² 以上;非 居住类: 500 m ² 以上	《东京都综合设计许可纲要》	771
再开发等促进区的地区规划制度	将再开发等促进区内低效未利用土地(工厂、铁路编组场、港口设施旧址等)进行土地利用转换,并进行建筑物、公共设施一体化建设,从而有效促进土地利用,提升城市功能,提高住宅和商业设施供给,促进地区发展	3.0 h m ² 以上	《东京再开发等促进区的地区规划技术标准》	96

注:实施情况统计截止时间为2023年。

资料来源:作者根据 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/cCpproject/intro/description_1.html 绘制

1.2 容积率弹性控制的政策逻辑

容积率是衡量土地开发权的重要指标。日本《民法》规定土地所有者原则上可以自由处置、开发和利用他们所拥有土地的地上和地下部分,并自由决定建设的高度、形式和容积率,但为了保障公共利益,私人财产权也要受到一定制约。《城市规划法》和《建筑基本法》均对开发容量(容积率)作出限制,体现了土地开发权应受到公共利益的制约,以保障城市整体功能的健康发展和秩序稳定,实现城市公共设施供给与需求的平衡,防止因过度追求个人利益导致城市环境恶化。

由于城市处于不断变化发展的过程中,静态的容积率管控显然无法持续保证公共利益最优。因而在一些特定的更新场景中,为了实现城市发展诉求,保障公共利益和促进土地资源的高效利用,有必要采取提高或降低容积率的方式,调整容积率的空间分布,这就是容积率弹性控制。

东京的容积率弹性控制综合了容积率转移与奖励。其中,容积率转移并非机械地把“未利用开发权”从转出地块调整至另一个承接地块,而是从综合发展的视角对“未利用开发权”进行统筹安排。例如:在特定街区制度中,出于对整体街区空间形态和功能布局的考虑,通过重新分配各个地块容积率使得各个地块的实际容积率利用量相应增加或减少,从而产生转移的效果^[13]。容积率奖励则必须在更新项目对特定公共利益作出贡献时才能获得,如只有在对公共空间、城市防灾、公益性设施、停车场/库、景观风貌等方面作出贡献时才能采用综合设计制度^[14]。

从政策效用的角度看,东京城市更新制度中的容积率弹性控制有助于解决三方面问题。首先,通过开发权增量的有序调节可以产生城市更新的驱动力。东京较早转入存量空间发展阶段,空间扩张受到约束,城市发展缺乏外部增量收益支持,通过容积率调节提升土地利用效率成为获取空间价值增益的主要途径^[15]。

其次,通过空间开发权的分配调整,有助于解决城市更新过程中某类空间利益失衡的问题。例如:特定街区制度有助于解决历史风貌街区保护问题;高强度利用地区制度适用于产权细碎化的普通街区更新;综合设计制度主要适用于大规模的单体建筑更新;再开发等促进区的地区规划制度可用于解决工业产业等低效用地的更新问题。

此外,容积率奖励政策可以促进特殊的或高品质的公共设施建设,这是强制性和基础性公共设施配套所不能涵盖的。2008—2015年,东京城市更新制度扩展了环境保护、综合防灾、福利健康、旅游发展等特定目标下的容积率弹性控制。例如:环境保护方面,要求使用更新制度的项目应在一定程度上执行低碳减碳措施,并根据绿化率水平确定增配容积率,更加均衡地促进中心城区的绿化提质建设;综合防灾方面,当更新项目

提供防灾储备库和发电设施,或为受灾人群建造临时住宿设施,或在更新区域内外拆除电线杆并实现架空线入地等,均可给予容积率奖励;福利健康方面,更新建设育儿服务设施和老年人福利设施可以放宽容积率限制;旅游发展方面,对旅游重点区域内老旧酒店设施进行更新建设也可以放宽容积率限制。

1.3 容积率弹性控制的基本概念

在各地方技术标准中,《东京再开发等促进区的地区规划技术标准》自1996年发布后经过多次修编和修订,其中的容积率弹性调控技术最为全面。下文将以该技术标准为例,深入分析东京容积率弹性控制的技术流程和核算方法。根据该技术标准,容积率弹性控制涉及四个重要的容积率概念,它们的相互关系如图1所示^[16]。

(1) 指定容积率(指定容積率)指根据土地用途和适用区域两个维度制定的容积率上限要求,具体指将不同土地用途及其所在适用区域进行对照,详细设定合理的容积率上限要求。

(2) 核定容积率(見直し相当容積率, V_0)指考虑更新区域的城市结构性定位,以及对促进土地高强度利用和城市功能,对发展、维持和提升高质量住房和商业功能等方面的贡献,重新确定的指定容积率。由于未来土地用途转换和公共设施更新的需要,审核后的容积率(即核定容积率)一般会大于原来的指定容积率,将作为新的指定容积率。

(3) 评估容积率(評価容積率, V_p)是评估城市开发建设者在城市更新过程中对城市公共利益作出的贡献,根据贡献大小确定容积率奖励的额度和指标^①,包括在有效空地、环境配套设施、引导功能设施、历史文化保护、生态绿地保护、主要公共设施和地区设施、城乡风貌、区域外城市规划设施等方面的贡献。

(4) 规划容积率(計画容積率, V_f)指根据更新规划方案,综合考察城市更新对城市发展目标和公共利益的贡献程度确定的容积率总和^②。规划容积率(V_f)应小于或等于核定容积率(V_0)和评估容积率(V_p)之和。

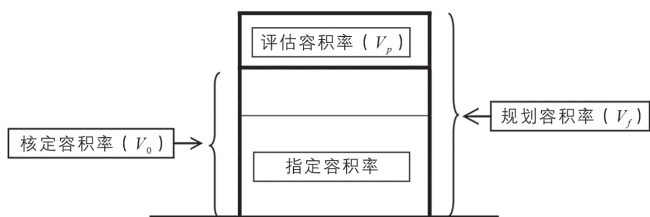


图1 四个容积率概念的关系简图

资料来源：作者根据参考文献[16]绘制

2 东京容积率弹性控制的技术流程

2.1 城市更新制度适用区域范围划定

东京容积率弹性控制是城市更新政策语境下的管理调控技术,因此明确适用区域范围是实施弹性控制的第一步——只有位于更新制度适用区域内的项目才可以应用弹性管控的相关政策措施。

更新制度适用的I类区域范围是由2017年编制的《东京2040总体发展战略宏观计划》(2040:都市づくりのグランドデザイン~東京の未来を創ろう)和2018年7月修订的《〈东京土地利用基本政策〉的报告(草案)》确定的。该范围主要包括中央核心地区及其周边区域、活力中心地区及其聚集区、枢纽中心地区、地区中心等特定区域^[9](图2)。

除图2所示特定区域外,更新制度适用范围还包括II类区域:(1)中央核心地区内的其他区域;(2)在城市规划总体规划或地区规划中被划定为“高强度利用地区”的区域;(3)在城市再开发政策中被划定为“再开发促进区”的区域;(4)在住宅区发展和改善政策中被划定为“城市住宅区再开发重点区域”的区域;(5)在防灾城市发展规划中被划定为重点区域的地区(仅限高强度利用地区)。需要注意的是,上述II类区域的评估容积率上限为2.0~2.5,且评估容积率须全部用于城市更新所需的引导功能(详见图3中其他区域的规定)。

I类区域中各类地区的更新发展目标有所差异,因此对更新政策制度的需求也不尽相同。

(1) 中央核心地区的更新发展目标是创造高质量的城市活动空间,形成适合国际商务商业交流和展现成熟社会城市文化的核心功能区。更新政策制度不仅要着眼于单体建筑和公共空间设计质量的提高,还要促进高品质文化交流设施、商业设施、创新产业设施等的导入,以提高地区吸引力和活力,强化该地区的独特功能。

(2) 中央核心地区周边区域则需要集中组织商业、商务、文化、交流和居住等功能,促进便利舒适、功能复合的城市空间发展。更新制度需利用靠近市中心的区位优势,利于融合工作—生活—娱乐的复合空间开发,并特别关注城市居住空间布局,保证一定比重的高品质住宅作为更新引导功能。

(3) 活力中心地区和活力中心地区聚集区一般是区域的生活、就业和活动中心。更新政策制度应以促进商业、商务、文化、交流等功能的空间集聚为目标,增强其生活和就业中心的地位。由于过度的商业聚集可能对周围的居住环境造成负面影响,所以商业商务等功能应根据当地特点,尽可能紧

① 在中文语境,这里的评估容积率通常被称为增配容积率,本文为了准确传递信息,沿用日文直译的表述。

② 规划容积率一般是 $V_0 + V_p$,但在原文中允许小于 $V_0 + V_p$ 。



图2 东京更新政策适用的I类区域范围

资料来源：作者根据参考文献[9]绘制

凑集约，与周围的居住区相协调。

(4) 枢纽中心地区和地区中心主要指分布在城市外围地区、依托交通枢纽建设发展起来的生活中心。更新制度需围绕交通枢纽将商业、医疗和福利等日常生活所需的城市功能进行集中布置，注重对灵活工作生活方式的响应，同时避免过度聚集影响周围的居住环境。

2.2 城市更新功能引导及比例设定

城市更新功能引导是根据各适用地区的发展目标，确定该地区更新过程需要补充加强或鼓励发展的相关功能，并制定与之相匹配的土地利用政策，其中包括容积率弹性控制幅度，体现了以未来发展愿景为目标导向，通过规划政策匹配未来发展需求，实现主导功能集中与强化的技术路径。不同类别的更新区域建议的主导功能及其土地利用政策如表2和表3所示，与功能引导相关的开发建设容量占评估容积率的1/5~1/2（图3）。

城市更新中鼓励性的引导功能主要包括文化交流、商业、生活服务、产业配套设施和住宅设施等，这些设施有利于公共利益和城市功能的提升，因此是城市更新政策需要鼓励发展的。其中，文化交流设施是培育和传播新城市文化的场所，

通过国内外人与信息的交流可以创造新的价值；商业设施是为在城市居住、工作或访问的人群提供不同生活方式和活动，增强城市活力和吸引力的设施；生活服务设施是服务于城市日常生活和活动的设施；产业配套设施指创造和培育新产业或新企业的设施，可以促进先进技术产业的研究和发展。

此外，东京在城市更新过程中十分注重保留一定比例的住宅设施，以确保各更新地区保留一定规模的本地人口。引导性的住宅设施^①包括商品住宅、高品质住宅、灾害临时住宅、拆迁临时安置住宅等多种类型。

2.3 容积率弹性控制的上限设定和分配

容积率弹性控制并非无节制地放宽和奖励。过高的开发强度会对城市基础设施和生态承载力造成不利影响。东京在深入研究容积率实现程度、容积率与基础设施承载力关系的基础上，基于大量实践经验设定了容积率弹性控制的上限^[18-19]。上限设定主要与评估容积率相关，一般情况下评估容积率上限为2.0~3.0之间，且不能超过0.75V₀，不同适用区域内评估容积率如图3所示。容积率弹性分配主要通过设定各个地块的规划容积率实现，根据商业用地为主和非商业用地为主两

① 此处的住宅设施是引导功能的一部分。

更新制度 适用区域		中央广域中心区以内									
		国际商务交流区以内									
		中央核心 地区		中央核心地区 周边区域		活力中心 地区		活力中心地区 聚集区		其他区域	
一般 情况 下评 估容 积率 的上 限及 功能 比例	3.0	1/2									
	2.5	引导 功能		1/2		1/5 (超过 2.0 时 2/5)		1/2			
	2.0										
	评估 容积率 的上限及 功能比例	评估 容积率 基准 容积率			引导 功能		引导 功能		引导 功能		行政 办公 以外
评估容积率 的上限		3.0, 0.75V ₀		2.5, 0.5V ₀		2.5, 0.5V ₀		2.5, 0.5V ₀		2.5, 0.5V ₀	
更新制度 适用区域		中央广域中心区以内									
		中央核心 地区		中央核心地区 周边区域		活力中心 地区		其他区域		—	
一般 情况 下评 估容 积率 的上 限及 功能 比例	3.0	1/2									
	2.5	引导 功能				1/5					
	2.0										
	评估 容积率 的上限及 功能比例	评估 容积率 基准 容积率			引导 功能		引导 功能		行政 办公 以外		—
评估容积率 的上限		3.0, 0.75V ₀		2.5, 0.5V ₀		2.5, 0.5V ₀		2.5, 0.5V ₀		—	
更新制度 适用区域		中央广域中心区以内									
		国际商务交 流区、中央 核心地区周 边区域、活 力中心地区		公寓再生 促进地区		国际商务交 流区、中央 核心地区、 中央核心地 区周边区域、 活力中心 地区		—		—	
		住区供给 促进型		老旧住区 改造型		酒店 / 旅馆 改造型		—		—	
一般 情况 下评 估容 积率 的上 限及 功能 比例	评估 容积率 基准 容积率	住宅 (按 规定确定 比例)		引导功能 (按规定 确定比例)		酒店 / 旅 馆设施 (按规定 确定比例)		—		—	
评估容积率 的上限		3.0~5.0		3.0~4.0		4.0~5.0		——		——	

种更新情形的容积率配比，承接地块容积率上限为 13.0，且不能超过 1.5V₀，转出地块容积率下限分别为 2.0 和 0.5 (表 4)。容积率的上限设定和弹性分配既保证了公共利益的实现，也避免了更新中开发强度过高，有助于实现多方利益的平衡。

在住区供给促进型、老旧住区改造型和酒店住宿改造型等特殊更新区域，东京对引导功能以及占比作了进一步的细化。以住区供给促进型为例：当评估容积率达到 5.0 时，应确保更新后符合引导功能的住宅建筑总面积占更新项目总建筑面积的 2/3 以上；当评估容积率达到 4.0 时，应确保非住宅引导功能（必须有 2 种类型以上）所形成的评估容积率在 2.0 以内，而

更新制度 适用区域		中央广域中心区以外									
		中央核心 地区		中央核心地区周边区域				枢纽中心 地区		地区中心	
一般 情况 下评 估容 积率 的上 限及 功能 比例	3.0	1/2									
	2.5	引导 功能		1/2				1/5		1/5	
	2.0					引导 功能				引导 功能	
	评估 容积率 的上 限及 功能 比例	基准 容积率									
评估容积率 的上限		3.0, 0.75V ₀		2.5, 0.5V ₀		2.0, 0.5V ₀		2.5, 0.5V ₀		2.5, 0.5V ₀	
更新制度 适用区域		中央广域中心区以内									
		地区中心	其他区域	公寓再生 促进地区		中央核心地 区、中央核 心地区周边 区域、枢纽 中心地区		—			
				老旧住区 改造型		酒店 / 旅馆 改造型					
一般 情况 下评 估容 积率 的上 限及 功能 比例	3.0										
	2.5										
	2.0	1/5				引导功 能 (按 规定 确定 比例)		酒店 / 旅 馆设施 (按规 定确 定比 例)			
	评估 容积率 的上 限及 功能 比例	引导 功能			含行政 办公						—
评估容积率 的上限		2.0, 0.5V ₀		2.0, 0.5V ₀		2.0~3.0		4.0~5.0		—	

图 3 东京评估容积率的上限要求与引导功能占比
资料来源：作者根据参考文献 [9] 绘制

住宅类引导功能和区域外贡献所形成的评估容积率总值可以超过评估容积率上限的一般要求，但应确保住宅类引导功能所对应的建筑面积占更新后住宅建筑总面积的 1/2 以下 (图 4)。

3 容积率弹性控制中基于公共利益贡献的评估容积率核算方法

东京容积率弹性控制充分考虑广泛的公共利益，通过奖励容积率激励高公共价值、高质量空间的更新建设。其中，对评估容积率的核算是更新中各利益方博弈的焦点，具体核算方法如下。

表 2 东京更新制度适用区域内城市更新的功能引导

引导功能			文化交流	商业	生活服务	行政办公	产业配套	住宅设施
中央广域中心区 以内	国际交流区以内	中央核心地区	○	○	○	—	○	○
		中央核心地区周边区域	○	○	○	—	○	○
		活力中心地区	根据区、市町的城市总体规划和优化选址规划的内容确定					
		活力中心地区聚集区	○	○	○	—	○	○
		上述以外区域	○	○	○	—	○	○
	国际交流区以外	中央核心地区	○	○	○	—	○	○
		中央核心地区周边区域	○	○	○	—	○	○
		活力中心地区	根据区、市町的城市总体规划和优化选址规划的内容确定					
中央广域中心区以外			中央核心地区	○	○	○	—	○
			中央核心地区周边区域	○	○	○	—	○
			枢纽中心地区	根据区、市町的城市总体规划和优化选址规划的内容确定				
			地区中心					

注：表中“○”表示应设置，“—”表示不需要设置。

资料来源：根据参考文献 [17] 绘制

表 3 东京更新制度适用区域内城市更新的功能引导（住宅类型）

住宅类型			商品住宅	商品住宅（老 旧住区改造）	高品质住宅 （服务式公寓）	高品质住宅（老年、 育儿、租赁住宅等）	木构房屋密集区的 灾害临时住宅	居住引导区外的拆迁 临时安置住宅
中央广域中心区 以内	国际交流 区以内	中央核心地区	—	○	○	—	—	—
		中央核心地区周边区域	—	○	○	○	○	○
		活力中心地区	—	○	○	○	○	○
		活力中心地区聚集区	—	○	○	○	○	○
		上述以外区域	—	○	○	○	○	○
	国际交流 区以外	中央核心地区	—	○	○	—	—	—
		中央核心地区周边区域	—	○	○	○	○	○
		活力中心地区	—	○	○	○	○	○
中央广域中心区以 外			中央核心地区	—	○	○	○	○
			中央核心地区周边区域	○	○	○	○	○
			枢纽中心地区	○	○	○	○	○
			地区中心	○	○	○	○	○

注：“○”表示应设置，“—”表示不需要设置。

资料来源：根据参考文献 [17] 整理绘制

表 4 规划容积率分配表

更新情形	核定容积率	规划容积率	
		承接地块容积率上限	转出地块容积率下限
以商业用地为 主的更新	$V_0 \geq 6$	13, $1.5V_0$	2
	$V_0 < 6$	$1.5V_0$	
以非商业用地 为主的更新	—	$1.5V_0$	0.5

资料来源：作者根据参考文献 [16] 绘制

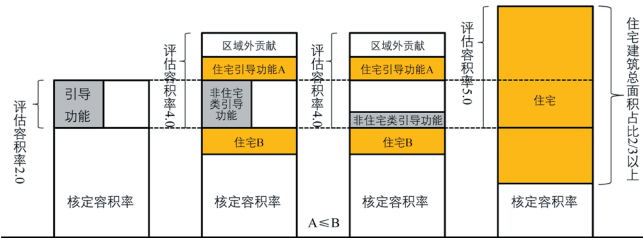


图 4 住区供给促进型的评估容积率分配

资料来源：作者根据参考文献 [16] 绘制

3.1 基于有效空地贡献

有效空地指能有效改善区域环境且可供公众使用的公共空间，主要包括：(1) 100 m² 以上的广场、绿地等开放空间；(2) 100 m² 以上的向公众开放的建筑物内部空间，如中庭（不含车站广场）；(3) 屋顶绿化；(4) 与重要指定文化保护建筑物和历史建筑保护相关的场地；(5) 保留绿地。

有效空地的评估容积率根据有效空地比率确定，有效空地比率等于有效空地面积与场地总面积的比值（%），具体计算如表 5 所示，其评估容积率可以为负值，即给予容积率惩罚。

(1) 有效空地面积的计算

有效空地面积的计算分两种情况：一种是有绿化的有效空地，其有效面积按公式 (1) 进行计算；另一种是没有绿化的有效空地，其有效面积按公式 (2) 进行计算。

$$ST = (SA \times GA \times \beta A) + (SB \times GB \times \beta B) \quad (1)$$

$$ST = S \times \beta \quad (2)$$

公式 (1) 中，SA 指场地中符合绿化特别规定和保留绿地特别规定的有效空地面积，SB 指除此之外的其他一般性有效空地面积；GA 和 GB 指各有效空地的绿化系数；βA 和 βB 指各有效空地的有效系数（两个系数的设定方法见下文）；ST 指总体的有效空地面积。

公式 (2) 中，S 指场地中有效空地的实际面积；β 指该空间的有效系数；ST 指总体的有效空地面积。

(2) 有效空间的绿地率与绿化系数的计算

绿地率按照公式 (3) 进行计算。

$$GR = \frac{\text{地上部分的绿化面积}}{(\text{场地面积} - \text{建筑基底面积}) + \text{屋顶面积}} \times 100\% \quad (3)$$

此外，当绿地率超过 40%，绿地率将可根据评分表的点数值乘以溢价系数进行调整。评分表中的评价事项包括与周边绿地的连通性、树种的多样性、古树名木的保护与利用、高大乔木的栽植、草坪/水面的覆盖率、建筑物绿化效果、生物多样性等。每项均设置具体可量化的指标，并进行点数综合评价。80 点以上溢价系数为 1.3，61~79 点溢价系数为 1.2，40~60 点溢价系数为 1.1，39 点以下溢价系数为 1.0。

表 5 有效空地评估容积率的计算

用地类型	核定容积率 (V_0)	评估容积率 (VP)
居住相关用地	$V_0 \leq 5.0$	$(P-40) \times 5 / 100$
工业相关用地		
商业相关用地	$V_0 \leq 4.0$	$(P-30) \times 5 / 100$
	$4.0 < V_0 \leq 7.0$	$(P-20) \times 5 / 100$
	$7.0 < V_0$	$(P-10) \times 5 / 100$

资料来源：作者根据参考文献 [16] 绘制

这意味着，当绿地率超过 40% 时，绿化品质（评分点数）越高的有效空地，其溢价系数就越高，获得的容积率奖励也就越高。

绿化系数按照绿地率大小和所在区域进行设定：(1) 当绿地率为 30% 时，绿化系数为 0.95；(2) 当绿地率为 40% 时，绿化系数为 1.00；(3) 一般地区绿地率为 50% 以上时，绿化系数为 1.05；(4) 绿化空间促进区绿地率为 54% 以上时，绿化系数为 1.07。另外，绿地率介于上述数值之间的，按照线形函数的线形插值计算（图 5）。

(3) 有效系数 β 的计算

有效空地分为自然开放型、侧面开放型、室内广场型和交通通道型四种，同时应考虑不同类型有效空地与周边道路之间的高差情况，设置有效系数（图 6）。可以看出，有效系数的本质是计算有效空地对外开放的程度。

3.2 基于环境配套设施贡献

对更新规划方案中有助于改善区域环境的配套设施进行评估，包括交通辅助设施、供给处理设施和防灾安保设施。其评估容积率等于该设施建筑面积与该设施场地面积的比值，一般按照 1:1 进行容积率奖励。其中，防灾临时停留设施的评估容积率按公式 (4) 进行计算，防洪临时避难设施的评估容积率按公式 (5) 进行计算。

$$V_p = \text{停留空间面积} \div \text{场地面积} \times 100\% \times 0.4 \quad (4)$$

$$V_p = [(\text{避难空间面积} \times 0.6) / \text{场地面积}] \times 100 \quad (5)$$

3.3 基于引导功能设施贡献

(1) 住宅设施

更新项目位于中央核心区内，提供符合更新引导功能的住宅设施（高品质住宅、灾害临时住宅、旧抗震社区改造住宅等）时，按照公式 (6) 计算评估容积率。

$$V_p = [(\text{住宅设施总面积中计算容积的部分}) / \text{场地面积}] \times 100 \times 1.0 \quad (6)$$

更新项目位于中央核心区外，同时位于中央广域中心区

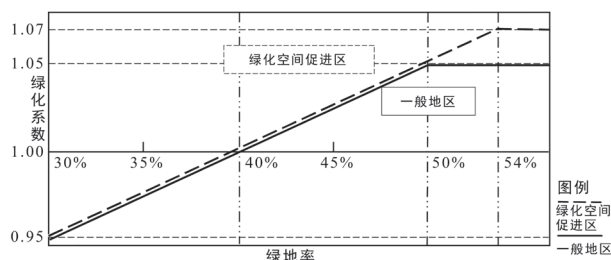


图 5 东京绿地率与绿化系数线性函数

资料来源：作者根据参考文献 [16] 绘制

开放型	地上(地下)	有效空地与周边道路高差(H)	有效系数	封闭型	地上(地下)	有效空地与周边道路的高差	有效系数
自然开放型 广场 公园 下沉花园 平台等		0 m < H ≤ 1.5 m	1.0	室内广场型		0 m < H ≤ 1.5 m	0.4
		1.5 m < H ≤ 3.0 m	0.8			1.5 m < H ≤ 3.0 m	0.3
		3.0 m < H ≤ 6.0 m	0.6			3.0 m < H ≤ 6.0 m	0.2
		6.0 m < H ≤ 12.0 m	0.4				
侧面开放型 连廊 下沉花园等	• 高宽比为1:1或更大时			交通通道型 地下公共通道、 连廊等			
		0 m < H ≤ 1.5 m	0.8			0 m < H ≤ 1.5 m	0.4
		1.5 m < H ≤ 3.0 m	0.6			1.5 m < H ≤ 3.0 m	0.3
		3.0 m < H ≤ 6.0 m	0.5			3.0 m < H ≤ 6.0 m	0.2
		6.0 m < H ≤ 12.0 m	0.3				
	• 高度应在5 m或更高						
	• 高宽比为1:2~1:1						
		0 m < H ≤ 1.5 m	0.6				
		1.5 m < H ≤ 3.0 m	0.5				
		3.0 m < H ≤ 6.0 m	0.4				
		6.0 m < H ≤ 12.0 m	0.2				
	• 高度应在5 m或更高						

注：侧面开放型、室内广场型和交通通道型中的高差要求参考自然开放型的图示说明执行。

图6 东京有效空地的有效系数

资料来源：作者根据参考文献[16]整理绘制

内，住宅建筑总面积占2/3以上的地区，提供符合引导功能的住宅设施时，按照公式(7)计算评估容积率。

$$V_p = [(\text{住宅设施总面积中计算容积的部分}) / \text{场地面积}] \times 100 \times 0.8 \quad (7)$$

(2) 社区文化设施、教育设施

提供符合引导功能的社区文化、教育设施(社区图书馆、社区活动设施等)时，按照公式(8)计算评估容积率。

$$V_p = [(\text{设施总面积}) / \text{场地面积}] \times 100 \times 0.5 \quad (8)$$

(3) 社区福利设施、健康医疗设施

提供符合引导功能的社区福利设施、健康医疗设施(残疾人服务设施、以残疾人和老年人为中心的健康促进设施、康复/维持设施等)，按照公式(9)计算评估容积率。

$$V_p = [(\text{设施总面积}) / \text{场地面积}] \times 100 \times 0.6 \quad (9)$$

(4) 育儿服务设施、老年福利设施

提供符合引导功能的育儿服务设施、老年福利设施(同上文所述)，按照公式(10)计算评估容积率。

$$V_p = [(\text{设施总面积}) / \text{场地面积}] \times 100 \times 1.0 \quad (10)$$

(5) 酒店住宿设施改造

提供符合引导功能的酒店住宿设施改造(不含商业设施)，按照公式(11)计算评估容积率，且容积率奖励上限为3.0。

$$V_p = [(\text{设施总面积}) / \text{场地面积}] \times 100 \times 1.0 \quad (11)$$

其他公益性引导功能设施评估容积率的核算方法，可参考以上标准执行。

3.4 基于历史文化保护贡献

在更新制度适用区域内，整个建筑物被列为指定文化保护单位时，评估容积率等于该历史建筑的总建筑面积与其场地面积的比值，即按照1:1进行容积率奖励。当仅保存整栋建筑的外观或具有历史价值的外墙时，可根据保存、修复等难易程度，设置一定的容积率奖励。该奖励的容积将被转移至该区域内其他地块。

3.5 基于生态绿地保护贡献

基于生态绿地保护贡献,评估容积率的核算主要有两种模式。一是在更新制度适用区域内开展生态绿地保护,可以将生态绿地中未利用的容积率转移至该区域内的其他地块^[20](图7)。二是在更新制度适用区域外开展生态绿地保护,可以根据贡献程度折算为容积率奖励指标,核算方法见3.8小节。

3.6 基于主要公共设施和地区设施贡献

原则上,主要公共设施和地区设施的贡献应纳入核定容积率的计算范畴,但也可以根据实际情况判断纳入评估容积率进行计算,并设置一定的评估容积率。

3.7 基于城乡风貌贡献

在城乡风貌重点区域内,遵从上位城乡风貌规划引导性要求,对建设物的布局、高度、形式、色彩等高品质内容给予明确的,可给予容积率奖励,上限为1.0。

3.8 基于区域外城市规划设施贡献

更新建设主体在更新项目区域外作出公共贡献的,可根据贡献程度,折算为容积率奖励指标,奖励的容积将被转移至更新项目所在区域。具体内容包括:(1)电线杆设施的拆

除;(2)步行环境一体化改善,无障碍通道的设置;(3)滨水空间基础设施建设和滨水公共空间更新;(4)生态绿地保护;(5)高台化防洪设施建设;(6)木构房屋密集区的拆除等。前三项按照公式(12)计算评估容积率,后三项按照公式(13)计算,且总体容积率奖励的上限为2.0。

$$V_p = \{ (\text{设施中更新提升部分的面积}) / \text{场地面积} \} \times 100 \times \alpha \quad (12)$$

$$V_p = \{ (\text{设施中更新提升部分的面积}) / \text{场地面积} \} \times 100 \times \alpha \times \beta \quad (13)$$

系数根据区域发展和改善的贡献程度确定,上限为10.0;系数根据《城市防灾规划条例》《城市环境规划条例》确定。

4 东京城市更新容积率弹性控制的代表性案例

内幸町一丁目北地区更新项目位于千代田区内,毗邻日本著名的城市公园——日比谷公园,周边的大手町、丸之内、有乐町、日比谷、新桥等区域内有多样的城市功能和设施。作为支撑首都中心重要功能的核心区域,该地区的建筑设施及附属设施进入更新阶段,场地内有效空地较少,使得街区与周边地区的联系比较封闭。该项目占地面积7.9 hm²,指定容积率为9.0,基准建筑密度为80%,该项目主要采用再开发等促进区的地区规划制度和特定街区制度开展城市更新(图8)。

2021年4月发布的《内幸町一丁目街区开发建设导则》(内幸町一丁目街区まちづくりガイドライン)确定了该地区的更新发展目标。随后,《内幸町一丁目北地区再开发等促进区的地区规划》(内幸町一丁目北地区再開発等促進区を定める地区計画)于2021年6月编制完成。规划将该项目分为北区、中区和南区三个部分,规划容积率分别为13.4、13.2和13.4。该项目对城市公共利益的贡献如下。

(1) 落实公交站点、城市街区、公园一体化建设目标,推进开放街区的形成。通过引导功能(主要指电力、通信、迎宾功能等)的设施更新以及大规模公共空间和广场的建设,形成开放街区;通过改善地上地下换乘节点空间,建设与日比谷公园相连的道路高架公园步道,形成立体慢行网络。

(2) 建设更先进的智慧城市街区,强化国际商务交流功能。开发建设更先进的城市信息基础设施,以支撑新型商务服务、国际迎宾文化交流、福利健康等多样功能的形成。

(3) 推进高效防灾体系和低碳城市建设。为受灾无家可归的人提供支援;实现零碳街区建设,减少环境负荷。

按照《东京再开发等促进区的地区规划技术标准》的核算方法对以上措施进行评价,换算为评估容积率给予奖励,并将具体内容落实在地区规划的法定图则中^[21](图9,图10)。

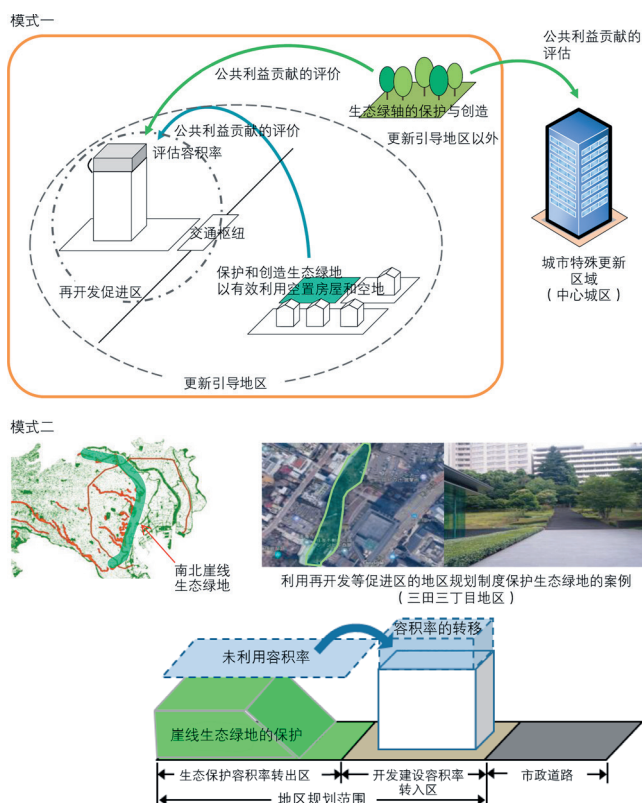


图7 基于生态绿地保护贡献的评估容积率核算方法

资料来源:作者根据参考文献[20]绘制

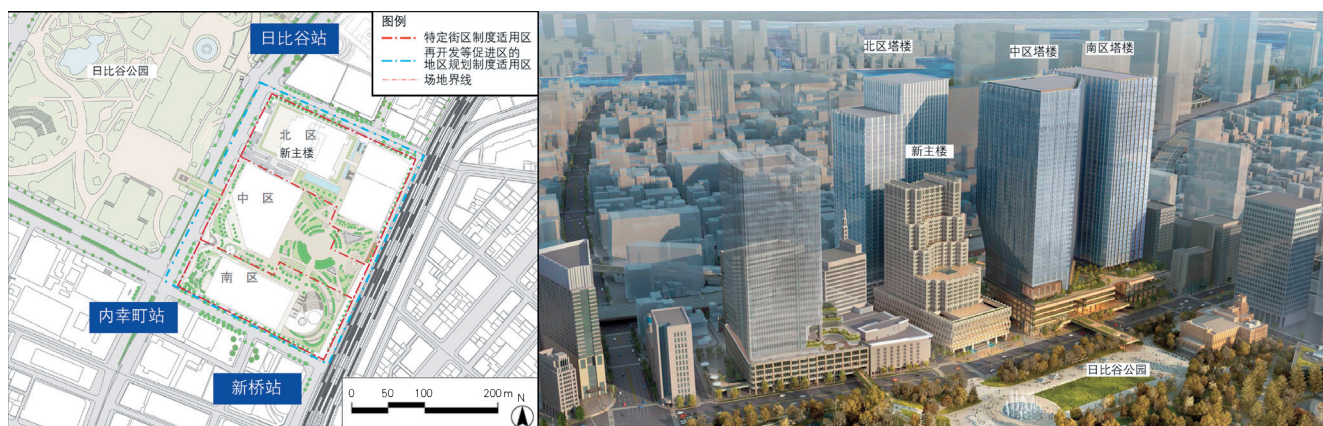


图8 内幸町一丁目北地区区位图和更新效果图

资料来源：作者根据参考文献[21]绘制

Ⅰ. 落实公交站点、城市街区、公园一体化建设目标，推进开放街区的形成

(1) 通过引导用途设施更新（电力、通信、迎宾功能等）和大规模公共空间和广场的建设，形成开放街区；

(2) 通过改善地上地下节点空间、建设与日比谷公园相连的道路高架公园步道，形成立体慢行网络

Ⅱ. 建设更先进的智慧城市街区，强化国际商务交流功能

(1) 开发建设更先进的城市信息基础设施；

(2) 依托城市信息基础设施，支撑新型商务服务、国际迎宾文化交流、福利健康等多样功能的形成

Ⅲ. 推进高效防灾体系和低碳城市建设

(1) 实现零碳街区建设，减少环境负荷；

(2) 为受灾无家可归的人提供支援

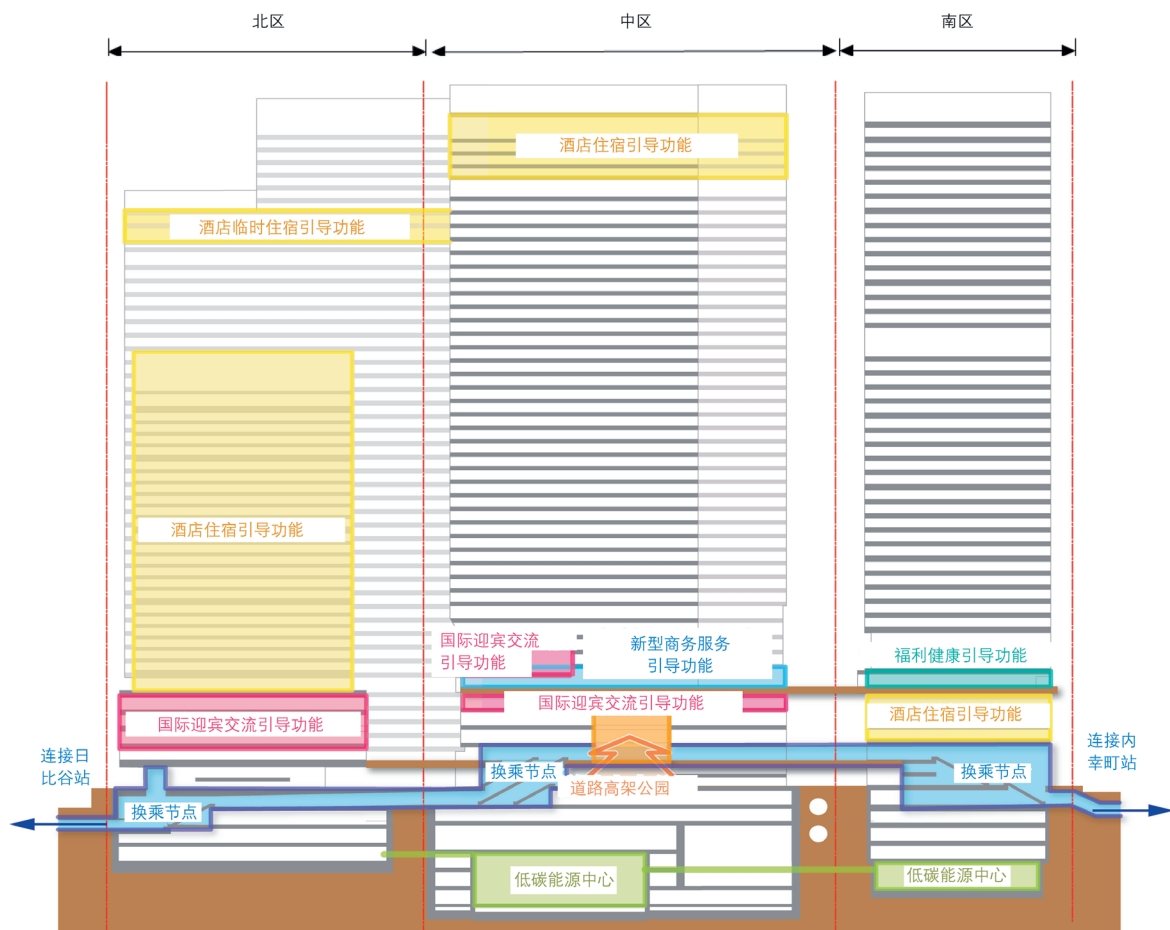


图9 内幸町一丁目北地区更新评估容积率的核算内容

资料来源：作者根据参考文献[21]整理绘制

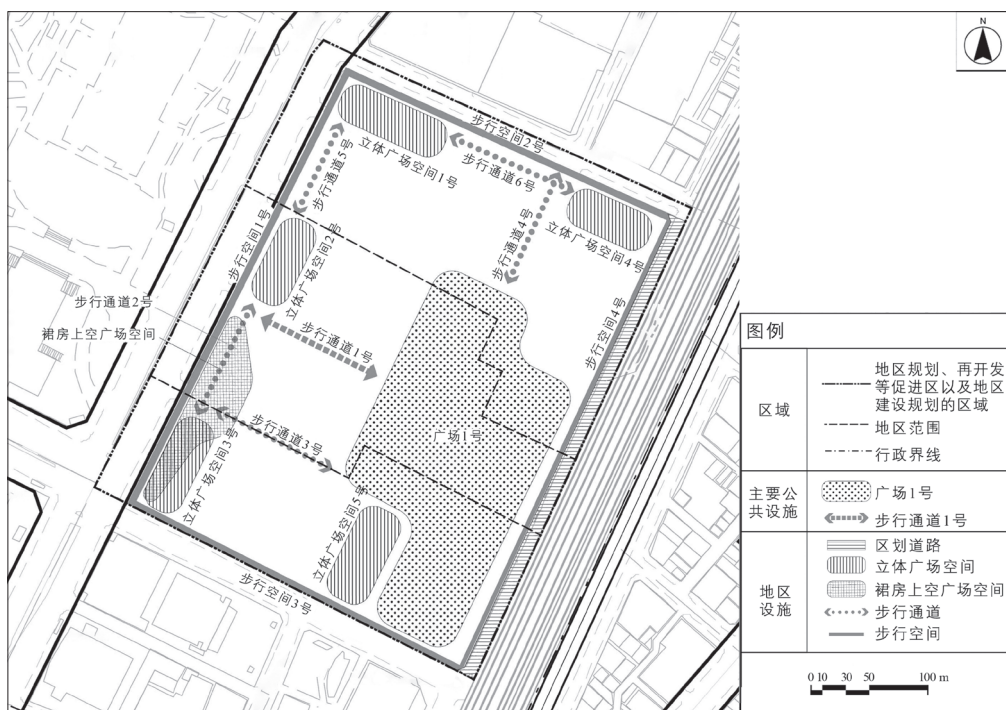


图 10 内幸町一丁目北地区更新中的有效空地法定图则

资料来源：作者根据参考文献[21]绘制

5 启示

东京的容积率弹性控制响应了城市更新发展过程中土地开发权优化调整的客观要求，推动了市场主体、权益主体、地方政府、公益组织等多方参与，保障了特定地区人们对公共利益的诉求，有效促进了城市发展远景的实现。其积极作用和实施效果可从东京的城市更新现状得到验证。

我国城市逐步转向存量更新的阶段，广州、上海、深圳等先行城市均出台了地方城市更新条例以及相应的实施办法，其中也考虑了容积率弹性管控的相关政策措施，但总体上对容积率弹性调控的制度机制、技术规范、测算方法等仍缺乏深入的系统研究。东京容积率弹性控制可为我国城市提供以下经验借鉴。

5.1 容积率弹性控制的制度框架建构

东京的容积率弹性控制是特定背景和政策语境下的规划调控手段，内嵌于相对完备、不断完善的城市更新制度框架内，并有明确的适用范围。

一方面，东京的容积率弹性控制充分认识到开发权动态调控对于城市更新的重要作用，通过容积率的提高或降低对更新地块的开发权进行优化分配，以响应不同城市阶段发展的需求变化。这既是对城市发展客观要求的主动作为，也可作为城市更新带来持续的内生动力机制。反观我国的土地和规

划管理制度，存量土地的开发权通常处于“静止”状态，这不但加剧了更新过程中各方利益诉求的分歧，而且制约了开发权在资源优化配置上的积极作用。另一方面，制度框架约束下的东京容积率弹性控制为坚持公共利益导向提供了保障，避免了过度市场化的容积率转移和奖励所产生的弊端。过度利用“未利用的开发权”和“容积率奖励”并不可取，市场化的容积率转移和奖励是将满足未来发展需求的“潜在开发权”一次性提现，而换取短期的经济增长，对城市的长期健康发展可能造成负面影响。

因此，制度框架建构是平衡市场收益和公共利益的重要保障，既要充分认识到容积率弹性控制在空间利益再分配、最佳开发规模调控、更新综合目标实现等方面的重要作用，也要确保容积率弹性控制受特定的更新政策约束，并在保障公共利益的前提下实施。

5.2 容积率弹性控制应用场景的多元化

在坚持公共利益导向的统一前提下，东京的容积率弹性控制也考虑到城市不同地区发展目标差异下弹性控制应用场景的多元化。综合来看，东京容积率弹性控制在以下三类主要适用场景中发挥着不同的作用。

(1) 空间增长型场景：通过容积率弹性控制调整、优化城市空间布局，尤其是中心城区的空间布局，实现城市紧凑集约发展和更加有效的开发利用。

(2) 空间限制型场景：通过容积率弹性控制调节、缓解交通市政等基础设施压力，保护重要的景观风貌资源和廊道，降低高强度城市用地布局产生的负面影响。

(3) 空间保护型场景：通过容积率弹性控制保护、维护城市中的历史建筑、农田和绿地等公共资源，保护城市文化特色和自然环境特色。

我国城市更新在制度建构时应详细划定容积率弹性控制的适用范围和应用指向，将容积率弹性控制界定在具体的空间范围和项目类型中，并根据不同的应用场景目标设定差异化的技术标准和核算方法，以适应城市更新多类型、多目标的现实需求。

5.3 基于建筑空间使用管控的精细化治理

东京的经验说明，基于三维建筑空间的立体化功能管控可以对空间使用实现更加精细化的分配和管控，为开发权的转移与奖励提供了更有效的规划管控方法。我国可以尝试在城市更新项目中构建建筑空间管控制度，对增配容积率在建筑空间尺度上的使用和分配作出详细规定，使得满足更新功能引导要求的建筑空间占有一定的比例，从而更好地实现更新目标。此外，应根据适用区域未来更新目标的不同，对增配容积率的数量、比例和上限作出差异化的设定。这样既能在更新中优先、有效地保障公共利益的落地，又可以避免利用政策规则套取容积率增配指标，进而造成城市资源的浪费和无效建设的发生。

5.4 建立准确合理的公共利益贡献量化核算

东京的容积率弹性控制深入研究了公共利益贡献核算，为精准界定政府与市场的关系和边界提供了科学依据。其核心原则是更新项目中通过某种公共利益奖励获得的经济收益应该与该项公共利益建设所需成本费用相一致。借鉴东京经验，我国可引入“奖励系数”和“奖励规模”的概念，为每类“公共贡献”进行单独核算，并制定详细的技术标准。此外，还应排除对普适性、基础性、强制性公共设施的奖励，只把一定规模、符合未来城市发展需求的特殊公共利益贡献纳入奖励范畴，以避免容积率奖励的滥用。UPI

衷心感谢张松教授、唐敏博士对本文的指正和建议！

(本文编辑：高淑敏)

参考文献

- [1] 中华人民共和国住房和城乡建设部. 实施城市更新行动 [EB/OL]. (2020-11-17)[2021-07-29]. https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/jsyw/202011/20201117_248050.html.
- [2] 何芳, 谢意. 容积率奖励与转移的规划制度与交易机制探析——基于均等发展区域与空间地价等值交换 [J]. 城市规划学刊, 2018(3): 50-56.
- [3] 何鹤鸣, 张京祥. 产权交易的政策干预：城市存量用地再开发的新制度经济学解析 [J]. 经济地理, 2017, 37(2): 7-14.
- [4] 翁超, 庄宇. 空间权与“空间经济”视角下纽约中央车站地区的百年更新 [J/OL]. 国际城市规划: 1-23[2022-09-11]. DOI: 10.19830/j.upi.2022.233.
- [5] 田莉, 夏菁. 土地发展权与国土空间规划：治理逻辑、政策工具与实践应用 [J]. 城市规划学刊, 2021(6): 12-19.
- [6] 史懿亭, 钱征寒, 杨远超. 土地开发权的权利性质探究——基于英美的制度设计背景与我国的研究争议 [J]. 城市规划, 2017, 41(8): 83-90.
- [7] 王承旭. 以容积率管理推动城市空间存量优化——深圳城市更新容积率管理系列政策评述 [J]. 规划师, 2019, 35(16): 30-36.
- [8] 同济大学建筑与城市空间研究所, 株式会社日本设计. 东京城市更新经验：城市再开发重大案例研究 [M]. 上海：同济大学出版社, 2019: 3-23.
- [9] 東京都都市整備局. 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月版) [EB/OL]. (2021-03-21)[2021-07-29]. https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/new_ctiy/katsuyo_hoshin/hoshin_02.html.
- [10] 都市調査会, 河島均. 東京都都市開発諸制度活用方針の制度創設の経緯とその成立要因について [EB/OL]. (2018-10-01)[2022-09-20]. https://urban-institute.info/?page_id=984.
- [11] 都市調査会, 河島均. 容積緩和制度が東京の魅力と活力の向上に果たした役割：センター・コア・エリアの拠点等を対象として [EB/OL]. (2018-10-01)[2022-09-20]. https://urban-institute.info/?page_id=1159.
- [12] 中島伸, 唐敏. 东京社区共治——协作型社区发展的新兴模式 [J]. 国际城市规划, 2021, 36(6): 22-31. DOI: 10.19830/j.upi.2021.517.
- [13] 容積率研究会, 日端康雄. 建築空間の容積移転とその活用 [M]. 東京都：清文社, 2003: 128-130.
- [14] 東京都都市整備局. 東京都総合設計許可要綱 (2021年1月版) [EB/OL]. (2021-02-01)[2021-07-29]. https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/kijun/sogo_seido.html.
- [15] 鄧兵. 增量规划向存量规划转型：理论解析与实践应对 [J]. 城市规划学刊, 2015(5): 12-19.
- [16] 東京都都市整備局. 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月版) [EB/OL]. (2021-05-06)[2021-07-29]. https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/new_ctiy/katsuyo_hoshin/sai_tiku_1904.html.
- [17] 東京都都市整備局. 都市開発諸制度の概要 (2020年12月版) [EB/OL]. (2021-03-21)[2021-07-29]. https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/new_ctiy/katsuyo_hoshin/pdf/kaiatsu_gaiyou01.pdf?202204.
- [18] 高見沢邦郎, 藤原徹. 東京都区部における容積率の実現の程度に関する実態の研究 [J]. 都市計画論文集, 1990, 25: 529-534.
- [19] 佐藤宜秀. 東京都区部における容積率規制の状況と都市基盤整備が及ぼす効果についての研究 [J]. 都市計画論文集, 1987, 22: 451-456.
- [20] 東京都都市整備局. 東京における土地利用に関する基本方針について (2019年2月版) [EB/OL]. (2021-05-06)[2021-07-29]. https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/keikaku/shingikai/pdf/riyuu_report.pdf.
- [21] エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社, 中央日本土地建物株式会社, 三井不動産株式会社. 内幸町一丁目北地区再開発等促進区を定める地区計画 [EB/OL]. (2021-06-29)[2021-07-29]. <https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/tokyoken/tokyotoshaisei/dai19/siryou1.pdf>.



本文更多增强内容扫码进入