

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（改定）

東 京 都

目 次

	ページ
第1章 総則	1
1 目的	1
2 用語の定義	1
第2章 地域の個性や魅力を発揮する多様な都市活動拠点の整備	4
1 整備の方向性	4
(1) 魅力と活力のある都市の形成	4
(2) メリハリのある都市空間の形成	4
(3) 質の高い都市空間の形成	4
2 整備区分	5
(1) 整備区分	5
(2) 整備区分ごとの戦略的な都市開発諸制度の活用	5
3 エリアの設定	6
(1) 中枢広域拠点域	6
(2) 中核的な拠点地区	6
(3) 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	6
(4) 地域の拠点地区、枢要な地域の拠点地区	7
(5) 中核的な拠点周辺地区	7
(6) センター・コア・エリア	7
(7) 国際ビジネス交流ゾーン	7
(8) 多摩イノベーション交流ゾーン	8
4 都市開発諸制度の戦略的活用	8
(1) 中枢広域拠点域	8
(2) 中核的な拠点地区	8
(3) 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	8
(4) 地域の拠点地区、枢要な地域の拠点地区	9
(5) 中核的な拠点周辺地区	9
(6) センター・コア・エリア	9
(7) 国際ビジネス交流ゾーン	9
(8) 多摩イノベーション交流ゾーン	10
(9) その他の地域	10

第3章 居住	11
1 整備の方向性	11
2 都市開発諸制度の活用による住宅整備	11
(1) 都市開発諸制度の活用の方向性	11
3 都市開発諸制度を適用するエリア	12
(1) 住宅供給促進型	12
(2) 高経年マンション建替型	12
(3) 一般型	12
第4章 環境都市づくり	14
1 環境都市づくりの推進	14
2 水辺のにぎわい創出	14
3 環境負荷の低減に寄与する取組	15
(1) カーボンマイナスの推進	15
4 みどりの充実に向けた取組	15
(1) 緑化の推進	15
(2) 開発区域外におけるみどりの保全・創出	16
5 生物多様性の保全に向けた取組	17
第5章 防災都市づくり	18
1 大規模災害時における都市の自立性の確保の推進	18
2 防災都市づくりに寄与する取組	18
(1) 大規模災害時における建築物の自立性確保の推進	18
(2) 無電柱化の促進	18
(3) 帰宅困難者のための一時滞在施設の確保の推進	18
(4) 水害に対応した高台まちづくりの促進	19
(5) 開発区域外における防災都市づくりの促進	20
第6章 福祉の都市づくり	21
1 少子高齢・人口減少社会を踏まえた都市づくりの推進	21
2 福祉の都市づくりに寄与する取組	21
(1) 子育て支援施設、高齢者福祉施設等の整備促進	21
(2) 子育て支援施設整備に係る協議の実施	21

第7章	駅とまちが一体となる都市づくりに寄与する取組	22
1	駅とまちが一体となる都市づくりの推進	22
2	地下鉄駅とまちが一体となる取組	22
	（1）駅前広場等の整備促進	22
	（2）駅利用者の動線の改善等の促進	22
	（3）交通結節機能の向上の促進	22
3	地上駅とまちが一体となる取組	23
第8章	都市開発諸制度の運用の基本方針について	24
1	割増容積率の最高限度、育成用途の設定及びその運用	24
	（1）整備区分ごとの割増容積率の最高限度	24
	（2）公共貢献に応じた割増容積率の限度	24
	（3）育成用途を促進すべき地区やゾーンの設定	25
	（4）育成用途の設定	25
	（5）育成用途として導入すべき住宅	25
	（6）育成用途の用途変更	26
	（7）地域の防災性向上に係る計画の特例	26
2	宿泊施設の整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針	26
	（1）宿泊施設の整備を促進すべきエリア	26
	（2）宿泊施設の評価及び容積率の割増し	26
	（3）宿泊施設の整備における割増容積率の最高限度の緩和	26
3	住宅の整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針	27
	（1）住宅供給促進型	27
	（2）住み替え用住宅等の評価及び容積率の割増し	28
4	歩行者ネットワークの整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針	28
5	環境都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針	28
	（1）水辺のにぎわい創出	28
	（2）カーボンマイナスの推進	29
	（3）緑化の推進	31
	（4）開発区域外におけるみどりの保全・創出	33
6	防災都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針	33
	（1）大規模災害時における建築物の自立性確保の推進	33
	（2）無電柱化の促進	35
	（3）帰宅困難者のための一時滞在施設の確保の推進	36
	（4）水害時の一時避難施設の確保の促進	38
	（5）木造住宅密集地域の解消に資する取組の促進	39

(6) 水害に対応する高台まちづくりに資する取組の促進	40
7 福祉の都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針	40
(1) 子育て支援施設の整備促進	40
(2) 高齢者福祉施設等の整備促進	41
8 公開空地の活用	41
(1) 地上機器等	41
(2) 自転車シェアリングのサイクルポート	42
(3) 広告物	42
(4) 地域のにぎわいに寄与するもの	42
9 地区単位での用途コントロールを可能とする特例（用途入替え）	42
10 割増容積率の特例	43
(1) 公共施設を都市計画法第59条第4項の規定に基づき 整備する場合の特例について	43
(2) 歴史的建築物等を保存、復元する場合の特例について	43
11 都市開発諸制度の運用上の留意事項等	44
(1) 都市開発諸制度の運用上の留意事項	44
(2) 既決定の地区への取扱い	44

新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針

第1章 総則

1 目的

東京都は、平成29年9月に「都市づくりのグランドデザイン」（以下「グランドデザイン」という。）を策定し、2040年代に目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示した。

この「グランドデザイン」の都市像を実現していくため、再開発等促進区を定める地区計画（旧再開発地区計画。以下「再開発等促進区」という。）、高度利用地区、特定街区、総合設計の4制度（以下「都市開発諸制度」という。）の戦略的活用を図るものとし、本活用方針でその基本的な考え方や運用方針を示す。

なお、本活用方針は「東京における土地利用に関する基本方針について（都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用のあり方）—個性とみどりで魅力・活力向上—（平成31年2月）」の内容を踏まえたものである。

2 用語の定義

本活用方針において、次に掲げる用語の定義は、それぞれ次に定めるところによる。

(1) 割増容積率

基準容積率に割り増しされる容積率をいう。

(2) 育成用途

地域の個性や魅力を発揮する機能の誘導を図るため、容積率を割り増す場合において、容積率の割増し相当部分に充当させるべき用途をいう。

(3) 都市計画のマスタープラン

都市計画法（昭和43年法律第100号）第6条の2第1項の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2第1項の区市町の都市計画に関する基本的な方針をいう。

(4) 質の高い住宅

サービス付き高齢者向け住宅等、サービスアパートメント、子育て支援住宅、長期優良住宅及び賃貸住宅をいう。

(5) 一般型

都市開発諸制度のうち、再開発等促進区的一般型、高度利用地区（住宅供給促進型、高経年マンション建替型又は宿泊施設優遇型に該当するものを除く。）、特定街区の一般型及び総合設計の一般型をいう。

(6) 住宅供給促進型

都市開発諸制度のうち、再開発等促進区の住宅供給促進型、高度利用地区（一定割合以上の住宅を確保し、質の高い住宅、受皿住宅又は育成用途を整備するものに限る。）、特定街区の住宅供給促進型及び総合設計の住宅供給促進型をいう。

(7) 高経年マンション建替型

再開発等促進区の高経年マンション建替型、高度利用地区（マンションの建替えを行うものに限る。）及び総合設計の共同住宅建替誘導型をいう。

(8) 宿泊施設優遇型

再開発等促進区の宿泊施設優遇型、高度利用地区（一定割合以上の宿泊施設を確保するものに限る。）及び特定街区の宿泊施設優遇型をいう。

(9) マンション

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 718 号）第 2 条第 1 項第 1 号に定めるマンションをいう。

(10) サービス付き高齢者向け住宅等

高齢者の居住安定確保プラン（平成 27 年 3 月策定、平成 30 年 3 月改定。都市整備局・福祉保健局）（以下「安定確保プラン」という。）に記載されたサービス付き高齢者向け住宅等をいう。

(11) サービスアパートメント

フロントサービスをはじめ、ハウスクリーニングやリネン交換などのサービスを受けることができる共同住宅をいう。

(12) 子育て支援住宅

東京都子育て支援住宅認定制度要綱（平成 28 年 2 月 22 日付 27 都市住民第 1444 号）に定める子育て支援住宅をいう。

(13) 長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）に基づき認定を受けた長期優良住宅建築等計画（変更後の計画について認定を受けたものを含む。）に係る住宅をいう。

(14) 賃貸住宅

同一の所有者が一括して所有権を有する賃貸住宅で、住戸の最低面積が 25 m² であって、かつ、賃貸住宅の総住戸の 1/3 以上が 55 m² 以上で、管理人室の設置、管理人の配置がされているものをいう。

(15) 受皿住宅

防災都市づくり推進計画における重点整備地域、整備地域又は木造住宅密集地域や高台まちづくりの整備に伴い住民が移転する際の受皿となる住宅で、区との協議を踏まえて事業者が整備するものをいう。

(16) 住み替え用住宅

区市町が策定する立地適正化計画における居住誘導区域へ当該区域外から住民が移転する際の住み替え用の住宅をいう。

(17) 水辺沿い空地

本活用方針第 4 章の 2 において定める水辺のにぎわい創出エリア内の開発において、水辺に面して設ける空地（道路、歩行者が日常自由に通行し、若しくは利用できる護

岸部分又はこれらを結ぶ当該敷地内に設ける貫通通路に接するものに限る。)ものをいう。

(18) 一時滞在施設

大規模災害時に、帰宅が可能になるまで待機する場所がない帰宅困難者を一時的に受け入れる施設をいう。

(19) 水害時の一時避難施設

当該区域において想定される最大浸水深（以下「想定浸水深」という。）より上階に設けることなどにより、水害時に一時的に避難者を受け入れる施設をいう。

(20) 高台まちづくり

高規格堤防やスーパー堤防の整備、公園の高台化及び水害時における避難スペースを確保した建築物の整備等並びにこれらを線的、面的につなげた高台や建築物群を創出するまちづくりをいう。

(21) 子育て支援施設

保育所、認定こども園、放課後児童健全育成事業の用に供する施設、一時預かり事業の用に供する施設その他これらに類する施設をいう。

(22) 高齢者福祉施設

特別養護老人ホーム、グループホーム、有料老人ホーム、通所介護施設、小規模多機能型居宅介護施設その他これらに類する施設をいう。

(23) 元気高齢者の交流施設

ふれあいサロン、老人クラブ等、元気高齢者の活動拠点となる、区市町との協議を踏まえて設ける施設をいう。

(24) 宿泊施設

国際競争力の向上等に資する施設を誘導するため、客室規模がシングルルームで15㎡以上、ツインルームで22㎡以上であるものをいう。また、周辺地域に対する市街地環境上の影響を勘案し、交通負荷が住宅程度の施設とする。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第4号に規定する専ら異性を同伴する客の宿泊等に利用させる営業のための施設並びに旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第4項に規定する簡易宿所営業及び同条第5項に規定する下宿営業の施設を除く。

(25) 自転車シェアリング

区市町が実施する自転車シェアリング（コミュニティサイクル）事業をいう。

(26) サイクルポート

自転車シェアリングのために設置される自転車の貸出・返却を行う駐輪設備をいう。

第2章 地域の個性や魅力を発揮する多様な都市活動拠点の整備

1 整備の方向性

今後、2025年には人口が減少し始め、2040年代には高齢化率が3割を超えるなど、東京はこれまでどの都市も経験したことのない少子高齢・人口減少社会を迎えるものと予想されている。一方で、外国人材の受入れや活躍の進展、人々のライフスタイルや価値観の多様化などの社会状況の変化、幅広い分野の技術革新も見込まれている。こうした将来の社会経済情勢などの大きな変化にも的確に対応できる都市として、東京が持続的に発展していくためには、将来の人口減少を見据えた安全で魅力や活力の高い都市の創出を図る必要がある。

そのような中においても東京が持続的に発展していくためには、日本はもとより世界をリードする都市として更なる成長を遂げ、世界中の誰もが憧れ、希望と活力があふれる成熟した都市としていくことが必要である。

こうした状況を踏まえ、世界や日本をリードする高度なビジネス機能を集積させることと併せ、芸術・文化など多様な機能を取り込むとともに、産業の活性化を図りながら、機能的かつ魅力ある場として更新していくためには、次の三つの方向性が重要である。

(1) 魅力と活力のある都市の形成

今後の成熟期において、東京が一段と質の高い成長を遂げられるよう、地域の個性やポテンシャルを最大限に発揮し、各地域が競い合いながら新たな価値を創造していく必要がある。そのため、拠点間を結ぶ交通ネットワークを充実させるとともに、個性やポテンシャルを生かしながら、都市機能の更なる集積を図っていく。また、丘陵地や河川・崖線^{がい}などの自然地形や公園・緑地など一体となった厚みとつながりのあるみどりの充実、みどりの量的な底上げと質の向上を一体的に進めるとともに、にぎわい施設と連動した水辺沿い空地の整備や道路修景事業と連携した道路空間との一体的なオープンスペースの整備を図るなど、東京の魅力や活力を更に高めていく。

(2) メリハリのある都市空間の形成

個性やポテンシャルを最大限に発揮する都市機能を適正に配置し、利便性に優れた機能的な都市活動拠点の形成を促進する。

これにより、拠点等とそれ以外の地域でメリハリのある都市空間の整備が進められるようにし、広域的な観点から中核的な拠点地区の育成を図るとともに、集約型の地域構造を形成していく観点からも、地域レベルでの拠点等の育成を図っていく。

(3) 質の高い都市空間の形成

国際的なビジネス・交流機能、商業などの複合機能や質の高いみどりとオープンスペースを備えた快適な都市空間の創出を促し、個性ある多様な都市活動が活発に行われる拠点としての質の高い都市環境を整備する。

さらに、文化・交流などの多様な機能を適切に導入し、幅広いサービスを提供できるようにすることで、人々が集い都市を楽しむ場を創出し、就業形態の変化等多様な

ニーズにも対応できるようにするなど、様々な活動が誘発される質の高い都市空間を育成整備する。

2 整備区分

「グランドデザイン」で示した地域の将来像の実現に向けて、都市整備を着実に進めていくため、それぞれの地域の位置付け、これまでの機能集積、開発動向等を踏まえて、拠点等の地域を設定し、それに基づいて都市開発諸制度を有効に活用していく。

(1) 整備区分（「図1」を参照）

鉄道ネットワークの高い結節性を持ち、広域的な観点から、高度な都市機能の集積を図る拠点地区として、国際ビジネスや成熟社会にふさわしい都市文化などを支えていく高次の中核管理機能のほか、国際ビジネス、業務、商業、芸術・文化、観光、居住など地域特性に応じた多様な機能の集積を図る「中核的な拠点地区」を設定する。

また、中核広域拠点域内において、鉄道乗車人員の特に多い駅周辺等を、商業、文化、交流など地域の活力やにぎわいを生み出す多様な都市機能の集積を図る「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」に設定する。

さらに、中核広域拠点域外において、鉄道乗車人員の多い駅周辺等を、商業、医療・福祉などの生活に必要な都市機能や柔軟な働き方、暮らし方にも対応する都市機能の集積を図る「地域の拠点地区」に、鉄道乗車人員が特に多い駅周辺で区市町の都市計画のマスタープランにおいて重要な位置付けがある区域を、地域特性に応じた都市機能の集積を図る「枢要な地域の拠点地区」に設定する。

加えて、近年の都市では、業務、商業、文化、交流、居住などの多様な機能が適切に集積し、利便性と快適性とを備えた複合的都市空間が重要な役割を担うようになってきていることから、従来の無秩序な混在とは異なる多様な機能の計画的集積を積極的に評価し、特に「中核的な拠点地区」の周辺で、こうした複合的整備を促進する地域を「中核的な拠点周辺地区」とする。

また、中核広域拠点域の中でも極めて鉄道網が充実し、多様な都市機能が比較的厚く面的に広がっているゾーンとして、グローバルビジネスの業務統括拠点などが高度に集積した中核的な拠点の充実やこれらのグローバルなビジネス展開を支える機能の一層の導入を促進する「国際ビジネス交流ゾーン」を設定する。

そして、大学、研究機関などが集積する地域であり、リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの交通ネットワークを生かし、イノベーション創出のための機能の集積を強化するゾーンを「多摩イノベーション交流ゾーン」とする。

(2) 整備区分ごとの戦略的な都市開発諸制度の活用

上記の整備区分を基に、都市開発諸制度を活用し、地域の個性を際立たせ、にぎわいを生み出す芸術・文化・スポーツ・観光施設や、イノベーションを創出する産業・交流施設、生活支援施設などの育成用途の指定や、適切な容積緩和等により、政策誘導型の都市づくりを進める。

3 エリアの設定（表1、図2）

（1）中枢広域拠点域

おおむね環状7号線内側の区域を中枢広域拠点域とする。この地域では、高密な鉄道ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務、商業などの複合機能、地域の個性や魅力を発揮する機能等を有する拠点を形成すべきである。

（2）中核的な拠点地区

中核的な拠点地区は、大手町、丸の内、有楽町、六本木・虎ノ門、新宿、渋谷、池袋、秋葉原、品川、八王子、立川、町田などのように、交通結節点である大規模ターミナルを中心に、都市基盤施設が整備され、業務商業施設等の集積も大きく、利便性も高いため、都市開発諸制度を活用して大規模な都市整備を進めるには、最も適した地域である。

【中核的な拠点地区】

①中枢広域拠点域内：大手町、丸の内、有楽町、日比谷・内幸町、霞が関、永田町、日本橋、八重洲、京橋、銀座、新橋、六本木・虎ノ門、新宿、渋谷、池袋、大崎、上野・浅草、錦糸町・亀戸、品川、秋葉原

※台場、有明、青海は中核的な拠点地区であるが、本活用方針によらず、臨海副都心まちづくり推進計画など地域の上位計画に従って、都市開発諸制度を活用する。

②中枢広域拠点域外：八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田

（3）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

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は、中枢広域拠点域内において、業務商業施設等の集積が中核的な拠点地区より小さく、業務、商業を始めとする様々な都市活動が展開される鉄道乗車人員の多い駅周辺等とする。飯田橋、市ヶ谷、四ツ谷、中野、三軒茶屋、立石、下北沢などが、これに当たる。

【活力とにぎわいの拠点地区群】

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

【活力とにぎわいの拠点地区】

市ヶ谷、四ツ谷、大久保・新大久保、高田馬場、巣鴨、駒込、浅草橋、押上、両国、門前仲町、目黒、大井町、大森、武蔵小山、恵比寿、中目黒、下北沢、三軒茶屋、笹塚、中野、中野坂上、東中野、大塚、田端、王子、十条・東十条、西日暮里、日暮里、南千住、町屋、板橋、大山、北千住、綾瀬、亀有、新小岩、立石、船堀、葛西、西葛西

(4) 地域の拠点地区、枢要な地域の拠点地区

地域の拠点地区及び枢要な地域の拠点地区は、中枢広域拠点域外において、鉄道乗車人員の多い駅周辺等で、生活に必要な都市機能が集積している地域である。地域の拠点地区には高円寺、聖蹟桜ヶ丘などが、枢要な地域の拠点地区には蒲田、府中などが該当する。

【地域の拠点地区】

千歳烏山、経堂、明大前、成城学園、用賀、高円寺、阿佐ヶ谷、西荻窪、下高井戸、成増、上板橋、大泉学園、石神井公園、光が丘、東武練馬、上石神井、竹ノ塚、西新井、高砂、瑞江、高尾、八王子みなみ野、分倍河原、昭島、鶴川、南町田、東小金井、花小金井、高幡不動、日野、豊田、西国分寺、福生、狛江、清瀬、東久留米、聖蹟桜ヶ丘、ひばりヶ丘、田無、保谷

【枢要な地域の拠点地区】

蒲田、二子玉川、自由が丘、荻窪、赤羽、練馬、金町、小岩、吉祥寺、武蔵境、三鷹、府中、調布、武蔵小金井、国分寺、国立

(5) 中核的な拠点周辺地区

中核的な拠点周辺地区は、業務商業施設等が高度に集積した中核的な拠点地区の周辺で、中核的な拠点地区の業務商業と連携を図りつつ、より多様な機能が、複合的に展開する市街地が形成されている地域である。

【中核的な拠点周辺地区】

中枢広域拠点域内：新宿、渋谷、池袋、上野・浅草、錦糸町・亀戸、大崎、品川
中枢広域拠点域外：八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田

(6) センター・コア・エリア

これまで、おおむね首都高速中央環状線の内側の地域を「センター・コア・エリア」として、都市開発諸制度の活用を行ってきた。この地域は、今後の都市再生においても、開発プロジェクトが集中することが見込まれるため、戦略的な都市整備を進め、東京の機能と魅力を高めていく。

(7) 国際ビジネス交流ゾーン

中枢広域拠点域の中でも極めて鉄道網が充実し、多様な都市機能が比較的厚く面的に広がっているゾーンであり、大手町、丸の内、有楽町、新宿、渋谷、六本木・虎ノ門などの中核的な拠点地区や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が含まれる。

(8) 多摩イノベーション交流ゾーン

大学、研究機関などが集積する地域であり、八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田などの中核的な拠点地区等が含まれる。

なお、これらの地域設定は、都市開発諸制度の戦略的活用のために設定した整備区分で、今後の政策の必要に応じて、設定を見直す場合もある。

また、地区ごとの適用範囲についても、都市づくりの進捗状況に応じて見直すこととする。

4 都市開発諸制度の戦略的活用（表 1）

今後の都市開発諸制度の活用においては、地域の特徴を考慮して、都市開発諸制度により育成する用途やインセンティブとしての割増容積率などについて、メリハリのある設定を行い、それぞれの地域特性を生かし、都市の活力があふれる魅力的な都市空間の形成を図っていく。

都市開発諸制度の適用に当たっては、都市計画のマスタープランや立地適正化計画等との整合を図るとともに、必要に応じて地区計画や地域全体のデザイン・ガイドラインを策定し、それぞれの地域に合わせて育成用途の絞り込み、地域の景観形成や空地の有機的活用を図るなど、地域全体の都市空間の質的向上や地域個性の形成に結び付けていく。こうしたことにより、都市開発諸制度を地域の魅力・活力を一層向上させるための手法としてより有効に活用していく。

また、開発区域外における骨格的なみどり等の保全・創出、木造住宅密集地域の解消、水害に対応した高台まちづくりを公共貢献として評価することとし、民間の活力を生かした東京の課題解決に資する取組を促進する。

(1) 中枢広域拠点域

中枢広域拠点域では、個性ある多様な拠点を形成するとともに、高経年マンションの更新や木造住宅密集地域の解消、みどりや水辺空間の保全・創出により、東京の魅力を向上させていく。そのため、下記のとおり、地区やゾーンごとに都市開発諸制度を適切に活用していく。

(2) 中核的な拠点地区

中核的な拠点地区では、国際ビジネスや成熟社会にふさわしい都市文化などを支える都市活動の場として、質の高い都市活動空間の形成を目指し、都市開発諸制度の適用に当たっては、それぞれの建物、空地などのデザインの質を高めることはもとより、文化・交流施設や、商業施設、イノベーションを創出する産業支援施設などの地域の魅力や活力の向上等に貢献する育成用途の導入を条件とすることにより、地域の個性を発揮し、魅力や活力を向上させる機能を充実させていく。

(3) 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

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では、地域の活力やにぎ

わいを生み出す機能集積を誘導し、生活や就業の場として、地域における拠点性を高めていく。ただし、過度の業務商業集積は周辺の住環境に影響を及ぼすこともあるため、業務商業の集積は地域特性に応じて、できるだけコンパクトで機能的なものとし、周辺住宅地との調和が図れるようにする。

(4) 地域の拠点地区、枢要な地域の拠点地区

地域の拠点地区、枢要な地域の拠点地区では、商業、医療・福祉などの生活に必要な都市機能や柔軟な働き方、暮らし方にも対応する都市機能の集積を図る。ただし、これらの地区は住宅地に隣接することが多く、過度の集積は周辺の住環境に影響を及ぼすこともあるため、集約型の地域構造へ再編していく観点からも、できるだけコンパクトで機能的なものとし、周辺住宅地との調和を図れるようにする。

(5) 中核的な拠点周辺地区

中核的な拠点周辺地区では、中核的な拠点地区などの業務活動と連携した用途が広く展開し、大規模複合的開発が進むなど、多様な地域整備が進んでいる。

このため、この地区では、特に地域性を考慮し、計画的複合市街地の形成などにおいて都市開発諸制度を活用し、適切な育成用途の促進を図ることにより、地域の特性を十分に生かした整備を進める。

中核的な拠点地区と同様、中核的な拠点周辺地区においても、育成用途の導入を条件とするとともに、割増容積について一定量の業務施設の整備を認めることとする。

(6) センター・コア・エリア

センター・コア・エリアのうち、中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区、活力とにぎわいの拠点地区群及び活力とにぎわいの拠点地区を除いた区域では、良好な居住環境を保全し、質の高い住宅地を形成していくため、都市計画的位置付けのある区域を除き、業務用途を目的とする都市開発諸制度は適用しない。

(7) 国際ビジネス交流ゾーン

国際ビジネス交流ゾーンにおいては、業務統括拠点などが高度に集積した拠点の充実や、グローバルなビジネス展開を支える外国人向けの住宅、サービスアパートメント、医療・教育機関など国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入が必要である。また、都市の貴重なみどり空間の保全・創出や水辺を楽しめる都市空間の創出により、豊かな都市環境の整備も必要である。そのため、交通結節機能の更なる強化などと合わせ、多様な機能の高度な集積を促進するとともに、公開空地における質の高い緑化、壁面緑化や屋上緑化、水辺沿い空地の整備等により、潤いとにぎわいのある水と緑の軸の充実を図る。

(8) 多摩イノベーション交流ゾーン

多摩イノベーション交流ゾーンは、大学、研究機関などが集積する地域であり、新たなアイデアや創意工夫を引き出しながら多様なイノベーションの創出を図る。そのため、ゾーン内の拠点地区において、イノベーション創出のための機能の集積を強化する。

(9) その他の地域

中枢広域拠点域のうち、中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区、活力とにぎわいの拠点地区群及び活力とにぎわいの拠点地区を除く区域においては、各区の都市計画のマスタープランでの位置付けが明確である場合などを除いては、原則として、割増部分を業務用途とはしない。

中枢広域拠点域外の住居系用途地域においては、中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区、地域の拠点地区及び枢要な地域の拠点地区を除き、原則として、割増部分は、第一種中高層住居専用地域に建築することができる用途に限るものとする。

第3章 居住

1 整備の方向性

人口の推移や住宅ストックの形成状況、利便性を生かした様々な居住ニーズを踏まえながら、これまでの量的拡大から質の向上へ転換し、高齢化、国際化や多様なライフスタイル等に的確に対応するため、質の高い住宅を整備するとともに、高経年マンションの建替えや受皿住宅の整備を促進する。

さらに、駅とまちが一体となる取組や無電柱化、水と緑のネットワークの形成、骨格的なみどり等の保全・創出、木造住宅密集地域の解消、水害に対応した高台まちづくりなど、開発区域外も含めた整備を行うことにより、質の高い住環境の形成を図る。

また、良質な住宅ストック形成に向けた建物の長寿命化等に関する取組や持続的な維持管理、生活利便施設、学校などの生活インフラとの調和を図るなど、生活空間全体としての機能や質の向上を図る。

住宅の整備に当たっては、業務商業や産業などの機能とのバランスを図るため、業務・商業の育成が優先されるべき地域や、工業立地との調和を図るべき地域では、地域特性に応じた整備を進めていく。

2 都市開発諸制度の活用による住宅整備

(1) 都市開発諸制度の活用の方向性

「グランドデザイン」で示すとおり、中枢広域拠点域では、国際的なビジネス・交流機能や多様な特色を有する拠点が形成されるとともに、様々な個性ある地域が存在している一方、高経年マンションや木造住宅密集地域が多く分布している。このため、高経年マンションの建替えや受皿住宅の整備を促進するとともに、質の高い、将来にわたって価値ある都市のストックになるよう居住環境の整備を進め、それぞれの地域にふさわしい、多様なライフスタイルに対応した居住環境を形成することが重要である。

また、中枢広域拠点域の外側では、駅を中心として機能を集約した拠点が形成されるとともに、木造住宅密集地域の解消により快適な住環境を再生・創出する必要がある。

このため、都市開発諸制度を活用する場合は、単に住宅供給の量的拡大を目指すのではなく、質の高い住宅の供給や通常の計画では実現できない質の高い空間形成や地域への貢献を果たすことにより、地域の居住環境をより一層向上させていく。

中核的な拠点地区では、原則として業務・商業等の育成を優先し、居住との調和を図る観点からも、住宅開発を行う場合には、都市計画のマスタープラン等による都市計画的な位置付けを前提として、計画的に都市開発諸制度を活用する。中枢広域拠点域内のうち、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及び活力とにぎわいの拠点地区を除いた区域では、地域の状況、用途地域の指定などを考慮し、主として道路や駅などの都市基盤施設の整った地域において都市開発諸制度を活用する。

また、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域は、良好な居住環境の形成を図る地域であることから、こうした地域の市街地環境の整備改善に資するよう活用される総合設計を除き、原則として都市開発諸制度は適用しない。

また、工業系用途地域では、原則として東京の活力として重要な「産業」の育成を優先し、居住との調和を図る意味からも、住宅開発を行う場合には、都市計画のマスタープラン等による都市計画的な位置付けを前提として、計画的に都市開発諸制度を活用する。

3 都市開発諸制度を適用するエリア（表 1）

（1）住宅供給促進型

住宅供給促進型の都市開発諸制度により特段の容積緩和を認めるエリアは、原則として、国際ビジネス交流ゾーン、中枢広域拠点域内の中核的な拠点周辺地区、活力とにぎわいの拠点地区群及び活力とにぎわいの拠点地区とする。ただし、センター・コア・エリア内で、都市計画のマスタープランなどにおいて都市計画的な位置付けが明確にされた区域（中核的な拠点地区を除く。）では、適用を認めるものとする。中核的な拠点地区では、都市計画のマスタープランなどにおいて都市計画的な位置付けが明確にされた地域で、かつ、周辺との一体性の確保が可能で特に支障がない場合に限って、適用を認めるものとする。

（2）高経年マンション建替型

高経年マンション建替型の都市開発諸制度により整備区分ごとの割増容積率を超過することが可能となるエリアは、東京都マンション再生まちづくり制度によるマンション再生まちづくり推進地区など、防災上まちづくりの課題を抱えている地域において、高経年マンションと周辺との共同化などまちづくりと連携して地域の防災性の向上を図る地区とする。

なお、中枢広域拠点域並びに中枢広域拠点域外の中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区、地域の拠点地区及び枢要な地域の拠点地区では、総合設計を活用し、良質な住宅ストックの形成に資する建替えを促進する。

（3）一般型

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、地域の拠点地区、枢要な地域の拠点地区及びセンター・コア・エリア内で一般型の都市開発諸制度を活用する。なお、センター・コア・エリア内の墨田区、江東区、荒川区、足立区、葛飾区及び江戸川区では、それぞれで住宅開発の状況や、広く分布している工業系用途地域の状況が異なるため、原則として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で適用する。また、計画的に都市計画的な位置付けを行った地域における計画において、適切に活用することによって、良好な環境に貢献する開発計画を進めていく。

上記以外の地域については、原則として一般型の活用はせず、以下の計画等に基づき、景観など、周辺の環境に配慮し、適切に都市開発諸制度を活用することによって、良好な環境に貢献する開発計画を進めていく。

- 都市計画のマスタープランなどにおいて都市計画的位置付けが明確にされた地域（住宅重点地区等を含む。）で、都市基盤の整った地域（開発計画により都市基盤が整備され、都市基盤の整った地域になる場合を含む。）における計画又は老朽化した団地の建替え計画

第4章 環境都市づくり

1 環境都市づくりの推進

都市開発諸制度を活用した大規模な都市開発を行うに当たっては、東京の都市全体としての環境負荷の低減と都市環境の保全・再生に寄与するという観点に立って、省エネルギー対策等によるカーボンマイナス（CO₂の排出削減）の推進と質の高い緑化の増進及び生物多様性の保全に積極的に取り組み、東京の都市づくりの先導的な役割を果たす必要がある。また、都市の貴重なオープンスペースである水辺の価値を發揮する水辺のにぎわいを創出する取組や、厚みとつながりのあるみどりの充実を図る骨格的なみどり等の保全・創出の取組を促進する必要がある。

このため、都市開発諸制度を活用して開発を行う場合は、カーボンマイナス及び緑化に関する関係法令等による基準を満たすだけでなく、より水準と質の高い取組を行うこととし、これにより最先端の環境都市の実現を目指すものとする。また、水辺と開発区域の一体的な整備によるにぎわいの創出や連続した緑化の整備、開発区域外における骨格的なみどり等の保全・創出の取組により、都市のにぎわいと潤いを与える水と緑のネットワークの形成を図るものとする。

2 水辺のにぎわい創出

水辺のにぎわいを創出するため、にぎわい施設と連動した水辺沿い空地进行を誘導する。また、河川や港湾区域と開発区域の一体的な整備等、開発区域外も含めた取組を誘導する。

【水辺のにぎわい創出エリア】

水辺のにぎわい創出を積極的に図っていくエリアは、中枢広域拠点域内の以下の軸及び地区のうち、河川区域及び水域に面する開発区域（道路、公園などを介して河川区域及び水域に面する場合を含む。）とする（図3に示す。）。

① 水辺の軸

「隅田川」

隅田川流域河川整備計画に定める隅田川

「神田川」

神田川流域河川整備計画に定める神田川及び日本橋川

「渋谷川・古川」

渋谷川・古川河川整備計画に定める渋谷川及び古川

② 水辺景観形成特別地区

東京都景観計画に定める水辺景観形成特別地区

3 環境負荷の低減に寄与する取組

(1) カーボンマイナスの推進

都市開発諸制度を適用するに当たっては、原則として一定レベル以上の建築物の環境性能を満たすとともに、エネルギーの面的利用を推進するエリアにおいては、エネルギーの面的利用の検討を行い、環境負荷の低減に寄与することを条件とする。これは、建築物の企画、構想段階から、省エネルギー等に関する検討を行うことで、環境性能に優れた計画を実現することを目的とするものである。個々の建築物において、先進的な環境技術や高レベルの省エネルギー仕様を導入するとともに、まちづくりの初期から未利用エネルギーの活用やエネルギーの面的な有効利用を促進するなど、地区・街区単位でのカーボンマイナスに向けた効果の高い取組を誘導していく。

【エネルギーの面的利用を推進するエリア】

① エネルギーの面的利用推進エリア

多様な用途が集積し、熱需要の高いエリアでは、他の地域より一層積極的なエネルギーの面的利用の取組が求められる。そのため、中核的な拠点地区、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、地域の拠点地区及び重要な地域の拠点地区をエネルギーの面的利用推進エリアと位置付ける。

② 受入検討エリア（図4）

既存の地域冷暖房と近接するエリアでは、更なるネットワーク化によるエネルギーの面的利用の取組が求められる。そのため、地域冷暖房区域のプラントから500m以内を受入検討エリアと位置付ける。開発区域が受入検討エリアの内外にわたる場合は、受入検討エリア内にあるものとみなす。

4 みどりの充実に向けた取組

(1) 緑化の推進

開発区域及び建築敷地内の緑化率の向上を図るため、都市開発諸制度による割増容積率の設定に当たって、緑の量や質に応じたメリハリのある評価を行う。

地上部の空地内、建築物の屋上部だけでなく、壁面や工作物などの緑化の推進や、広場、駐車場の芝生化の推進など、新しい手法を導入しながら、あらゆる空間の緑化に努めることにより、緑の量の増加を図る。

また、周辺の緑と連携した緑の適正配置を誘導し、良好な維持管理を行うことで、良好な都市景観の形成や緑豊かな都市空間のネットワークの形成を図るものとする。

【緑化推進エリア】（図5）

環境負荷の高いエリアや、都市空間の緑のネットワーク化の骨格となるエリアでは、他の地域より一層積極的な緑化の取組が求められる。そのため、下記の地域を緑化推進エリアと位置付け、都市開発諸制度による割増容積率の設定に当たり、緑化の評価

を他の地域より高く設定することができるものとする。

なお、開発区域の一部が緑化推進エリアにかかる場合は、区域全域で本規定を適用できるものとする。

① 「環境軸周辺」緑化推進エリア（図5-1）

「環境軸推進地区」（道路、公園、河川等の都市施設と周辺のまちづくりが一体となって、厚みと広がりを持った豊かな緑、オープンスペースを形成すべき地区として、環境軸推進地区指定要綱（平成20年6月19日20都市基街第84号）に基づき指定された地区であり、かつ、「環境軸推進計画書」が作成されている地区）の周辺又は沿道の地域。

なお、「環境軸周辺」緑化推進エリアにおける開発は、「環境軸推進計画書」で示された環境軸の形成に向けての配慮事項などに適合するものとする。

② 「ヒートアイランド対策」緑化推進エリア（図5-2）

「ヒートアイランド対策」推進エリア（業務ビル、アスファルト等の人工被覆面からの熱負荷や建物排熱が大きく、昼夜ともに気温が高いエリアなど、ヒートアイランド対策を組み込みながら都市開発を計画的に誘導すべき地域として、平成17年4月に東京都ヒートアイランド対策推進会議が指定した地域）の地域。

なお、「ヒートアイランド対策」緑化推進エリアにおける開発は、壁面の緑化、広場等の芝生化など、熱環境に配慮した被覆対策も積極的に行うものとする。

③ 水辺の緑化推進エリア（図3）

2に定めるエリア

④ みどりのネットワーク緑化推進エリア（表2）

緑確保の総合的な方針（令和2年7月）における緑の系統（緑の特性や立地に基づき把握した緑の分類）のうち、水と緑のネットワーク形成に資するものとして分類されている山地、丘陵地、崖線、河川若しくは水路のエリア又は区が定める緑の基本計画等における緑の軸と重なる若しくは接する拠点地区

(2) 開発区域外におけるみどりの保全・創出

東京の魅力と価値を更に高め、成熟した都市として持続的に発展させるためには、丘陵地、崖線や河川、大規模な都市公園などの骨格的なみどりに厚みとつながりを持たせて充実させるとともに、身近な都市公園、屋敷林、農地等の地のみどりの量的な底上げや質の向上を図ることが重要である。そのため、開発区域外における骨格的なみどり等の保全・創出に資する取組を行う場合は、その取組を評価することができる。

【対象とするみどり】

① 緑確保の総合的な方針（令和2年7月）における緑の系統（その他の緑・オープ

ンスペースは除く。)。このうち、山地、丘陵地、崖線、河川及び上水・用水・水路等については、厚みとつながりを強化するために設定した範囲とし、図6に示す区域（緑の系統のエリア）とする。

- ② 区市町の緑の基本計画や立地適正化計画等において、特に重点的に緑の保全・創出を図るとされている区域

5 生物多様性の保全に向けた取組

都市開発諸制度を適用するに当たっては、緑化の推進に加え、生物の生息空間の整備や生物多様性に配慮した資材調達など、生物多様性の保全に十分に配慮することとし、生物多様性の保全に資する取組を行う場合はその取組を評価することができる。

第5章 防災都市づくり

1 大規模災害時における都市の自立性の確保の推進

都市開発諸制度を活用する大規模な都市開発は、首都直下型地震等の大規模な地震や水害その他の災害（以下「大規模災害」という。）時における、建築物の自立性を確保するほか、都市の安全性の向上に取り組むなど、東京の防災都市づくりの先導的な役割を果たす必要がある。

このため、災害時の帰宅困難者対策や水害時の避難対策に積極的に取り組むとともに、道路の無電柱化や開発区域外における木造住宅密集地域の解消、水害に対応した高台まちづくりに資する取組を誘導し、都市の自立性を確保し、高度な防災都市の実現を目指すものとする。

2 防災都市づくりに寄与する取組

(1) 大規模災害時における建築物の自立性確保の推進

都市開発諸制度を適用するに当たっては、原則として災害時における必要な物資を備蓄する倉庫（以下「防災備蓄倉庫」という。）及び一定レベル以上の自家発電設備を計画することを条件とする。また、都市開発諸制度を適用する開発事業者は、上記条件にかかわらず、大規模災害時に従業員等が3日間以上開発建築物内に滞在できるよう開発建築物の自立性の確保に努め、従業員等を保護するとともに、従業員等の一斉帰宅による周辺地域の混乱や事故の発生を防止を図るものとする。

また、水防法（昭和24年法律第193号）に基づく洪水浸水想定区域図、浸水予想区域図等において浸水が想定される区域において都市開発諸制度を適用する場合は「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」（令和2年 国土交通省、経済産業省）を踏まえ、水害時における建築物の自立性の確保に努めるものとする。

(2) 無電柱化の促進

都市開発諸制度を適用するに当たり、無電柱化について区市町等と協議すること。協議の上、開発区域内の道路においては、無電柱化を実施することを条件とする。開発区域外の道路においては、無電柱化に取り組む場合は、その取組を評価することができる。

なお、無電柱化の協議の対象となる道路とは、建築基準法第42条に定める道路をいう。

(3) 帰宅困難者のための一時滞在施設の確保の推進

都市開発諸制度による割増容積率の算定に当たって、一定の基準を満たした一時滞在施設（帰宅が可能になるまで待機する場所がない帰宅困難者を一時的に受け入れる施設をいう。以下同じ。）を整備した場合は、その整備面積の一定割合を評価することとする。

(4) 水害に対応した高台まちづくりの促進

① 対象地域等

江戸川、荒川、隅田川及び新河岸川に挟まれた範囲とし、以下の区域ごとに必要な取組を促進する。

ア 浸水対応拠点形成区域

浸水対応拠点形成区域においては、開発に合わせ水害時の一時避難施設や高台公園などを整備するとともに、周辺の建築物等と浸水しない通路等で接続することで一定期間避難可能な非浸水空間を備えた拠点を形成する。また、高架化された鉄道駅周辺では、それらと駅を接続することで浸水区域外への避難も可能な拠点地区を形成することとする。

浸水対応拠点形成区域は、都市計画のマスタープラン、区等が策定する避難構想や避難計画などにおいて高台まちづくりを行うことが示された拠点地区とする。

イ 堤防整備等連携区域

堤防整備等連携区域においては、堤防整備への協力について河川管理者と協議を行うこととし、開発の機会を捉え堤防整備を促進する。また、堤防と建築物を浸水しない通路等で接続することで、浸水区域外にも避難可能な環境を整備することとする。

河川管理者との協議により堤防整備と連携した取組を行う場合は、第3章3(3)に定める事項にかかわらず、都市計画等との整合を図りつつ、都市開発諸制度を適用できることとする。

【堤防整備等連携区域】

対象地域に存する河川の以下の範囲とする。

荒川：河川区域から 350m（高規格堤防特別区域を除く。）

江戸川：河川区域から 300m（高規格堤防特別区域を除く。）

隅田川、中川、旧江戸川、新中川、綾瀬川：河川保全区域から 100m

ウ 浸水対応型市街地の形成

前ア、イ以外の地域では、開発に合わせた水害時の一時避難施設等の整備を促進するとともに、開発区域外において、区等が策定する避難構想や避難計画等に位置付けられた避難所となる学校・公共施設等での避難スペースの整備や高台公園の整備などの取組を誘導し、水害時の避難にも対応する市街地を形成する。

② 水害時の一時避難施設等

①の対象地域で地元自治体から要請がある場合は、都市開発諸制度の適用に当たり、水害時の一時避難施設の整備について検討を行うこととする。また、一定の基準を満たした水害時の一時避難施設を整備した場合は、その整備面積の一定割合を

評価するものとする。

なお、拠点地区において水害時の一時避難施設として割増容積の評価を行った場合は、帰宅困難者のための一時滞在施設としても利用できるようにすることとする。

また、①の対象地域で、開発区域内に想定浸水深より高い位置に日常一般に開放され、不特定多数の者が自由に通行又は利用することができる広場等を設けた場合は、区と協議の上、有効な公開空地として評価することができる。

(5) 開発区域外における防災都市づくりの促進

災害に強い首都東京の形成に向けて、木造住宅密集地域の解消や東部低地帯における高台まちづくりの取組を促進していく必要がある。そのため、開発区域外においてこれらの取組を行う場合は、その取組を評価することができる。

① 木造住宅密集地域の解消に資する取組

対象とする取組は、防災都市づくり推進計画における重点整備地域、整備地域又は木造住宅密集地域で実施される取組で、都市計画のマスタープランや防災都市づくり推進計画の整備プログラム、区市が策定するまちづくり計画等の上位計画と整合するものとする。

② 水害に対応する高台まちづくりに資する取組

対象とする取組は、(4)①に示した対象地域において実施される、高台まちづくりや水害の軽減に資する施設整備等の取組で、河川整備計画や都市計画のマスタープラン、区等が策定する避難構想や避難計画、まちづくり計画等の上位計画と整合するものとする。

第6章 福祉の都市づくり

1 少子高齢・人口減少社会を踏まえた都市づくりの推進

東京が少子高齢・人口減少社会に対応し、活力のある都市として持続的・安定的に発展していくためには、安心して育児を行うことができる社会、高齢者等誰もが安心していきいきと暮らすことができる社会を構築する必要がある。そのため、都市づくりの観点からは、育児をサポートする子育て支援施設の整備や、高齢者福祉施設の整備、高齢者等の社会参画の促進や介護を予防する取組などを一層進めることが求められるが、その際、より利便性が高く、今後の人口減少社会においても一定のサービス水準の維持が可能な拠点市街地に、施設の集約を図る視点が重要となる。

このため、拠点形成に資する優良な計画を誘導する仕組みである都市開発諸制度を活用して都市開発を行う場合は、子育て支援施設や高齢者福祉施設などの福祉施設や健康・医療施設の整備促進を積極的に図るものとする。

2 福祉の都市づくりに寄与する取組

(1) 子育て支援施設、高齢者福祉施設等の整備促進

都市開発諸制度による割増容積率の算定に当たり、区市町の意向等を踏まえ、当該開発区域及び地域に必要とされる子育て支援施設、高齢者福祉施設などの福祉、健康・医療施設を整備した場合には、整備面積に応じて評価することとする。

また、特に高齢者福祉施設については、今後中長期的に施設需要の増大が見込まれることから、整備促進を図る上で、より積極的な対応が必要であるため、割増容積率の最高限度の設定について、周辺市街地環境等に配慮しつつ、区市町の意向を踏まえ、当該高齢者福祉施設の用に供する部分の床面積分を緩和する。

(2) 子育て支援施設整備に係る協議の実施

一定規模以上の都市開発については、都市開発諸制度を適用するに当たり、事前に、関係する区市町と当該地域における子育て支援施設整備の必要性等について、別に定める協議方式により確認することを条件とする。これは、計画の企画・構想段階から、当該地域の施設需要、子育て支援に関する諸課題を把握している区市町の意見を把握し、計画に反映させることで、施設整備を適切に図ることを目的とするものである。

第7章 駅とまちが一体となる都市づくりに寄与する取組

1 駅とまちが一体となる都市づくりの推進

東京の強みである発達した鉄道ネットワークを既存ストックとして生かし、駅を中心とした広場空間の整備や機能の集積によるにぎわいの創出、地上・地下の歩行者ネットワークの整備、バスや自転車シェアリングなどの交通手段と鉄道ネットワークとの連携強化による地域の回遊性の向上を図るなど、駅とまちが一体となった都市づくりを誘導する必要がある。そのため、必要に応じて、駅を含む地域全体のデザイン・ガイドライン等を策定し、地域特性に応じた駅周辺の整備の方向性を示し、その実現に向けた取組を誘導することが望ましい。また、当該デザイン・ガイドライン等に基づき整備を行う際に、当該地域で複数の都市開発を想定している場合は、適切な役割分担を図るものとする。

2 地下鉄駅とまちが一体となる取組

地下鉄駅周辺における都市開発諸制度の適用に当たっては、下記の取組を行うこととする。

(1) 駅前広場等の整備促進

地下鉄駅と接続する都市開発を行うに当たっては、駅の視認性の向上に資する駅と一体となった都市開発を誘導するため、区市町や鉄道事業者等との協議に基づき、500㎡以上かつ敷地面積の10%以上の規模を原則として、開発区域内に地下鉄駅の連絡通路等と接続する人だまり空間を駅前広場として整備する場合は、その取組を評価することができる。

なお、駅前広場の規模については、地域特性や敷地面積等を踏まえた区市町等との協議又は地域全体のデザイン・ガイドライン等に基づき、適切に設定できるものとする。

また、区市町等との協議及び当該都市開発の周辺状況を踏まえ、必要に応じて、駅前広場から他の街区等につながる主要な通路を整備すること。

(2) 駅利用者の動線の改善等の促進

駅利用者の動線上の課題や駅の改修に関する課題、周辺状況を踏まえ、歩行者流動やバリアフリー化などの改善に関して、区市町や鉄道事業者等と協議を行うこと。

協議の上、敷地外で歩行者動線やバリアフリー化などの改善に資する取組を行う場合は、その取組を評価することができる。

(3) 交通結節機能の向上の促進

敷地内にバスターミナルなどの公共交通の用に供する空間を整備する場合は、その整備面積を有効空地又は公益施設とみなすことができる。

また、バスバイやタクシー乗降場、公共駐輪場、自転車シェアリングのサイクルポートの設置について、区市町等と協議すること。

3 地上駅とまちが一体となる取組

地上駅周辺における都市開発諸制度の適用に当たっては、2（1）を除く取組を行うこととする。

第8章 都市開発諸制度の運用の基本方針について

1 割増容積率の最高限度、育成用途の設定及びその運用

割増容積率の限度、育成用途の設定及びその運用については、以下に示すとおりとする。ただし、本方針は、運用の考え方を示したものであり、実際の運用や取扱いは各制度の運用基準等による。

(1) 整備区分ごとの割増容積率の最高限度（表1）

中核的な拠点地区については、割増容積率の最高限度を300%と他の地域より高く設定し、地域特性に応じた育成用途の導入を積極的に促進する。同様に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及び枢要な地域の拠点地区についても、割増容積率の最高限度を250%と他の地域よりやや高く設定し、地域特性に応じた育成用途の導入を促進する。また、中核的な拠点周辺地区及び地域の拠点地区については、割増容積率の最高限度を200%とし、質の高い住宅をはじめ多様な用途の促進を図る。

また、国際ビジネス交流ゾーン内の中核的な拠点周辺地区及び拠点地区以外の区域において、国際競争力の強化に資する育成用途を導入した場合、割増容積率の最高限度をゾーン外より高い250%とし、ゾーン形成に資する機能の集積を図る。

(2) 公共貢献に応じた割増容積率の限度

① 住宅の整備による割増し

中枢広域拠点域で住宅供給促進型の都市開発諸制度を適用する際は、割増容積率の最高限度を300%から500%までとする。

また、高経年マンション建替型の都市開発諸制度を適用する際は、割増容積率の最高限度を、中枢広域拠点域の場合は300%から400%まで、中枢広域拠点域外の場合は200%から300%までとする。なお、整備区分ごとの割増容積率の最高限度を超える部分に対し、育成用途の規定は適用しない。

② 開発区域外における基盤整備等による割増し

開発区域外において、公共施設を特許事業により整備する場合や無電柱化、水辺との一体整備、歩行者ネットワークの整備、骨格的なみどり等の保全・創出、木造住宅密集地域の解消及び水害に対応した高台まちづくりに資する取組（以下「域外貢献」という）を行う場合は、住宅供給促進型、宿泊施設優遇型である場合を除き、整備区分ごとの割増容積率の最高限度に、200%を限度として加算することができる。ただし、開発区域内における歩行者ネットワークの整備を行う場合であっても、当該開発区域だけでなく、地域全体の回遊性の向上に資するなど、特に必要だと認められるときには、同様の取扱いとすることができる。なお、割増容積率の最高限度を超える部分に対し、育成用途の規定は適用しない。

③ 開発区域外における公共貢献の原則

開発区域外における公共貢献対象地の範囲（開発区域との一体的な整備を行う場合を除く。）については、都市計画のマスタープランや区市町が策定するまちづくり計画、地区計画等における整備の位置付けや、その整備による市街地環境の向上の観点などを踏まえ、適切に設定すること。

（3）育成用途を促進すべき地区やゾーンの設定

中核的な拠点地区、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、中核的な拠点周辺地区、国際ビジネス交流ゾーン及び多摩イノベーション交流ゾーンにおいては、業務のみでなく商業、文化・交流施設など、多様な地域特性を最大限活用し、地域の魅力を一層向上させる機能の誘導を図るため、表3に示すとおり育成用途を促進すべき地区やゾーンを設定する。

（4）育成用途の設定

育成用途を促進すべき地区やゾーンにおける育成用途は、原則として、表1及び表3に示すとおりとし、地域特性に応じた誘導立地を図っていく。なお、都市計画のマスタープラン、立地適正化計画、地区計画などを考慮した上で、誘導すべき育成用途を追加又は強化できるものとする。

また、ゾーンの形成や地域の個性・ポテンシャルを発揮する機能を重点育成用途とし、導入をより促進する。重点育成用途については、整備面積に表4に掲げるいずれかの係数を乗じた数値を育成用途の面積とみなすことができるものとする。

（5）育成用途として導入すべき住宅（「表5」による。）

都市開発諸制度による住宅整備について、量的拡大から質の向上へ転換するため、原則として通常の分譲住宅ではなく、多様なニーズに対応する質の高い住宅、受皿住宅及び住み替え用住宅を育成用途とする。

ただし、高経年マンション建替型においては、従前居住者や周辺地域の住民のための住宅を整備し良好な居住環境を形成するため、通常の分譲住宅も導入することができるものとする。この場合、地域のにぎわい創出等の観点から商業施設や生活支援施設など地域の特性に応じた育成用途（「表3」による。）を2分類以上、必要量設けることとする。

中枢広域拠点域内において、中核的な拠点地区は、業務・商業をはじめとする都市活動の高度な集積を目指す地区であるため、交流や文化など、にぎわいや活気を与える施設などを育成用途とし、住宅についてはビジネスを支えるサービスアパートメントに限定する。

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及び中枢広域拠点域外の中核的な拠点地区では、サービスアパートメントや高齢者向け住宅など質の高い住宅等を育成用途に加えることにより、業務・商業や交流など様々

な機能と住宅とが融合した活力のある市街地の計画的整備を進めていく。

(6) 育成用途の用途変更

社会状況やニーズの変化に柔軟に対応するため、政策目標にかなう範囲での用途変更を可能とする。

(7) 地域の防災性向上に係る計画の特例

防災都市づくり推進計画における整備地域等において老朽建築物の除却・共同化や基盤整備により地域の不燃化を促進するなど、地域の防災性の向上に特に寄与する計画については、その地域貢献を育成用途とみなして評価することができる。

ただし、その場合、地域のにぎわい創出等の観点から商業施設や生活支援施設など地域の特性に応じた育成用途（「表3」による。）を2分類以上、必要量設けることとする。

2 宿泊施設の整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針

国際競争力の向上や観光都市の実現に向け、都市の交流活動を支える都市機能である宿泊施設の整備を促進するため、宿泊施設の整備に着目した都市開発諸制度の運用を行う。

まちづくりと連動した宿泊施設の整備を促進する観点から、都市計画法に基づく再開発等促進区、特定街区及び高度利用地区において、この方針を適用する。

(1) 宿泊施設の整備を促進すべきエリア（表1）

宿泊施設の整備を促進するエリアは、交通結節性が高く、業務商業機能をはじめとする都市活動の積極的な集積を図る拠点及びゾーンである中核的な拠点地区、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、枢要な地域の拠点地区及び国際ビジネス交流ゾーンを原則とし、その他、区市町の都市計画のマスタープランなどにおいて都市計画的位置付けが明確にされ、かつ、都市基盤の整った区域でも例外的に適用できるものとする。

(2) 宿泊施設の評価及び容積率の割増し

宿泊施設を整備する場合、以下により容積率を割り増すことができるものとする。

なお、評価する対象は、一般の利用に供する集会場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分は除いた宿泊施設部分とする。

$$\text{割増容積率} = [\text{施設整備床面積} / \text{敷地面積}] \times 100\%$$

(3) 宿泊施設の整備における割増容積率の最高限度の緩和

前記(2)に示す評価及び容積率の割増しに限らず、宿泊施設部分の床面積の合計の当該建築物の延べ面積に対する割合に応じて、宿泊施設優遇型の都市開発諸制度に

より、まとまった宿泊施設の整備を促進するものとする。

3 住宅の整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針

多様なライフスタイルやライフステージに応じた質の高い居住環境や市街地環境改善を実現するため、質の高い住宅等の整備に加え、居住環境の質の向上に資する開発区域外の取組を評価することとする。

外国人ビジネスパーソン及び観光客のためのサービスアパートメントや中長期滞在が可能な賃貸住宅の整備を促進する。その際、地域特性も勘案しながら外国語対応の医療、教育、子育て支援施設などの生活支援施設も併設することが望ましい。また、多様なライフステージに対応するため、サービス付き高齢者向け住宅等、子育て支援住宅及び賃貸住宅の整備を促進する。

さらに、周辺の地域の課題を解決するため、受皿住宅や住み替え用住宅の整備を促進する。

(1) 住宅供給促進型

住宅供給促進型の都市開発諸制度により、質の高い住宅や受皿住宅を整備する場合であって、開発区域外において公共貢献を行うとき又は育成用途を導入するときは、整備区分ごとの割増容積率の最高限度に、300%を限度として加算することができる。

質の高い住宅や受皿住宅を整備する場合、以下により容積率を割り増すことができるものとする。なお、開発区域外における公共貢献の評価は、4、5及び6に示すとおりとする。

① サービス付き高齢者向け住宅等、サービスアパートメント、子育て支援住宅、長期優良住宅の評価及び容積率の割増し

サービス付き高齢者向け住宅等については、サービスを提供する者が常駐するスペース、相談室、集会室・交流スペース等を含むが、高齢者福祉施設として評価する部分は除くものとする。子育て支援住宅については、キッズルーム、相談室、集会室・交流スペース等を含むが、子育て支援施設として評価する部分を除くものとする。

$$\text{割増容積率} = [\text{施設整備床面積} / \text{敷地面積}] \times 200\%$$

② 賃貸住宅の評価及び容積率の割増し

$$\text{割増容積率} = [\text{施設整備床面積} / \text{敷地面積}] \times 100\%$$

③ 受皿住宅の整備による容積率の割増し

$$\text{割増容積率} = [\text{施設整備床面積} / \text{敷地面積}] \times 200\%$$

(2) 住み替え用住宅等の評価及び容積率の割増し

受皿住宅及び住み替え用住宅を整備する場合、以下により容積率を割り増すことができるものとする。

$$\text{割増容積率} = [\text{施設整備床面積} / \text{敷地面積}] \times 100\%$$

4 歩行者ネットワークの整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針

駅利用者の動線の改善、地域全体のデザイン・ガイドライン等に位置付けのある地下通路、デッキ、道路の表層整備等により、バリアフリー化された安全でにぎわいのある歩行者ネットワークの形成を図る。

なお、歩行者ネットワークを整備する場合、以下により容積率を割り増すことができるものとする。ただし、他の域外貢献による割増容積率と合わせて 200%を限度とする。

$$\text{割増容積率} = [\text{施設整備床面積} / \text{敷地面積}] \times \text{係数} \times 100\%$$

係数は、地域の整備改善寄与度に応じて定めるものとし、上限は 10 とする。ただし、施設整備が地域の回遊性の向上等に資するもので、特に必要があると認められる場合の上限は、この限りでない。

5 環境都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針

(1) 水辺のにぎわい創出

① 水辺沿い空地の誘導

水辺のにぎわい創出エリアの開発において、水辺沿い空地を誘導する。水辺沿い空地を評価する際には、空地に面してにぎわい施設（商業施設、公開を目的とした施設その他これらに類する施設）を設置することを条件とする。

② 水辺と開発区域の一体的な整備の誘導

河川や港湾区域と開発区域の一体的な基盤整備や表層整備などの親水空間を整備する場合、開発区域外の整備については、以下により容積率を割り増すことができるものとする。ただし、他の域外貢献による割増容積率と合わせて 200%を限度とする。

$$\text{割増容積率} = [\text{施設整備面積} / \text{敷地面積}] \times \text{係数} \times 100\%$$

係数は、地域の整備改善寄与度に応じて定めるものとし、上限は 10 とする。

ただし、施設整備が地域の回遊性の向上等に資するもので、特に必要があると認められるときの上限は、この限りでない。

③ 水辺の管理者等との協議

水辺のにぎわい創出エリアで都市開発諸制度を適用する場合、水辺の管理者等と協議を行い、都市計画決定権者又は許可権者に提出することとする。

なお、協議に関する手続その他必要な事項については、別途定める。

(2) カーボンマイナスの推進

(2) - 1 建築物の環境性能

① 評価基準

都市開発諸制度を適用する開発における環境性能評価は、「建築物外皮の熱負荷抑制」及び「設備システムの高効率化」により行うこととし、その基準は下記のとおりとする。ただし、下記基準によることが困難な場合の評価の方法等については、別途定める。

◇ 評価基準

区分	住宅	住宅以外
建築物外皮の熱負荷抑制	①から③のいずれかに適合すること。 ①全住戸の外皮平均熱貫流率 ^{※1} ≤0.87(W/(m ² ・K)) ②住棟単位外皮平均熱貫流率 ^{※1} ≤0.75(W/(m ² ・K)) ③全住戸が住宅仕様基準 ^{※2} の1(1(3)口を除く)の基準に適合すること	PAL*低減率≥10(%)
設備システムの高効率化	ERR≥0(%)	ERR≥20(%)

※1 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省・国土交通省令第1号)第1条第1項第2号イに基づく外皮平均熱貫流率及び住棟単位外皮平均熱貫流率。以下同じ。

※2 住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準(平成28年国土交通省告示第266号)

② PAL*低減率

- PAL*低減率：建築物の熱負荷の低減率
- PAL*低減率の算定方法は、別途定める。

③ ERR

- ERR：設備システムのエネルギー利用の低減率
- ERRの算定方法は、別途定める。

④ 誘導目標

大規模な都市開発等にあつては、区域内におけるエネルギーの有効利用や、異なる用途間におけるエネルギーの効率的利用など、スケールメリットを生かした取組が期待される。このため、計画区域内の建築物の床面積の合計が 10,000 m²を超える都市開発を行う場合は、住宅については、次の「誘導水準」における各区分に応じて対応する水準への到達、住宅以外については評価基準より高い水準を目指すことに努めるよう誘導する。

◇ 誘導水準

区分	住宅	住宅以外
建築物外皮の熱負荷抑制	全住戸の外皮平均熱貫流率 $\leq 0.75 (W/(m^2 \cdot K))$	評価基準より 高い水準を目指す。
設備システムの高効率化	ERR ≥ 5 (%)	

(2) - 2 電気自動車等の充電設備の設置

都市開発諸制度の適用に当たり、駐車場を整備する場合は、原則としてEV及びPHV用充電設備を1台以上設置することとし、複数の用途が混在する場合は、用途ごとに1台以上の充電設備を設置すること。なお、用途が異なる場合でも駐車場を共用利用できる場合は、共用利用可能な駐車場ごとに1台以上設置することとする。ただし、やむを得ない事情により充電設備を設置できない場合は、この限りではない。

充電設備の種類は、不特定多数の者が利用する駐車場については、急速充電設備とし、やむを得ない事情により急速充電設備を設置できない場合は、普通充電設備に代えることができる。

なお、協議に関する手続その他必要な事項については、別途定める。

(2) - 3 エネルギーの面的利用

① エネルギーの面的利用の導入検討

エネルギーの面的利用推進エリアでは、一定規模以上の都市開発について、都市開発諸制度を適用するに当たり、地域冷暖房やコージェネレーションシステム、再生可能エネルギーの導入について、検討を行うこととする。ただし、検討内容等については、別途定める。

② 既存の地域冷暖房の受入検討

受入検討エリアでは、一定規模以上の都市開発について、都市開発諸制度を適用するに当たり、既存の地域冷暖房の受入れ、再生可能エネルギーの導入について、検討を行うこととする。前記①の検討を行ったものについては、この検討を省くことができるものとする。ただし、検討内容等については、別途定める。

③ 再生可能エネルギーの導入検討

都市開発諸制度の適用に当たり、再生可能エネルギーの導入について、検討を行うこととする。①又は②の検討を行ったものについては、この検討を省くことができるものとする。ただし、検討内容等については、別途定める。

(3) 緑化の推進

① 「緑化基準値」及び「緑化誘導値」の設定

都市開発諸制度を適用する開発における緑化の増進に対する取組の基準となる緑化率として、「緑化基準値 (XG)」を設定する。

また、都市開発諸制度を適用する開発により誘導すべき緑化率として、「緑化誘導値 (XS)」を設定する。

なお、再開発等促進区を定める地区計画については、大規模な土地の区域を対象に、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を目的とした制度であり、市街地環境の向上に対して高い貢献が望まれるため、「緑化基準値」及び「緑化誘導値」は他の制度より高い水準とする。

◇ 緑化基準値・緑化誘導値

種別	緑化基準値 (XG)	緑化誘導値 (XS)	
		緑化推進エリア以外	緑化推進エリア
再開発等促進区を定める地区計画	40%	50%	54%
特定街区 高度利用地区 総合設計	35%	45%	49%

※ 本方針における「緑化率」は下記のとおりで、緑化面積の算出方法、算出対象などについては、東京における自然の保護と回復に関する条例（平成 12 年東京都条例第 216 号）に定める規定によるものとする。

$$\text{緑化率} = \frac{(\text{地上部の緑化面積} + \text{建築物上の緑化面積}) \times 100\%}{(\text{敷地面積} - \text{建築面積}) + (\text{屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分を除いた面積})} (\%)$$

② 「緑化率」に応じた評価及び「割増容積率」の増減に関する基準（図 7）

都市開発諸制度の適用に当たっては、「緑化基準値」及び「緑化誘導値」を基に、有効空地等によって設定される割増容積率（以下「空地等による割増容積率」という。）の増減を行う。

緑化率が、「緑化基準値」を超える計画は、緑化の増進への取組が高いと評価し、空地等による割増容積率を増加させることができることとする。ただし、地域や用途

に応じて別途設定されている割増容積率の上限を超えないこととする。

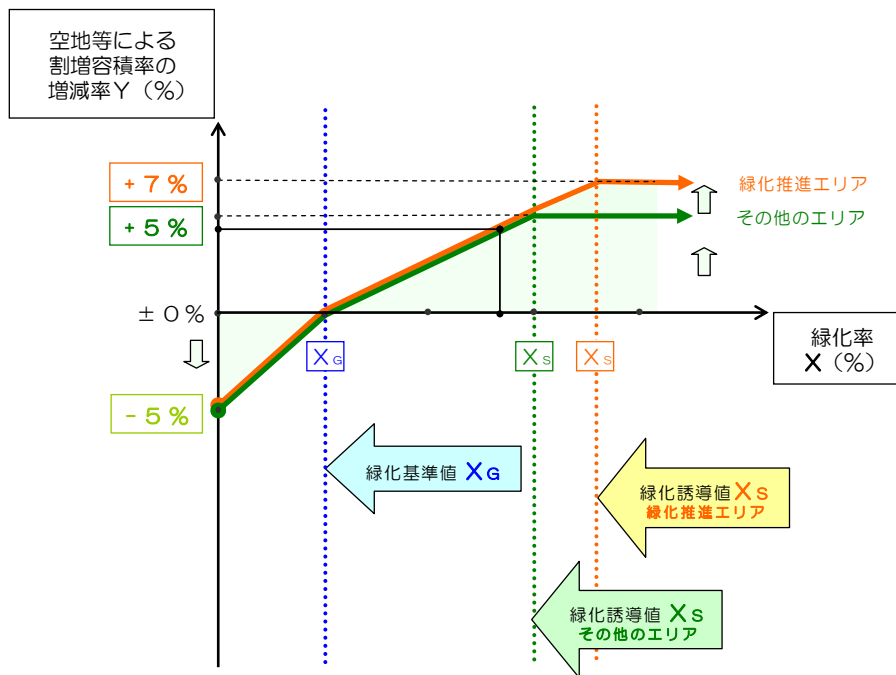
緑化率が、「緑化基準値」に満たない計画は、緑化の増進への取組が低いと評価し、空地等による割増容積率を減少させることとする。

緑化率に応じた割増容積率の増減は、空地等による割増容積率に「増減率」を乗じて算定する。

◇ 緑化率に応じた「増減率」

緑化率		緑化基準値未満の場合	緑化基準値を超える場合
空地等による割増容積率の「増減率」	緑化推進エリア以外	-5%を下限として減	+5%を上限として増
	緑化推進エリア	-5%を下限として減	+7%を上限として増

※ 緑化率が「緑化誘導値」以上である場合に限り、空地等による割増容積率の増減率を上限值まで増加させることができるものとする。



③ 質の高いみどり等の評価

緑化基準値以上の緑化を施し、かつ樹種の多様性や視認性の高い緑、生物多様性の保全など、質の高い緑等を整備する場合は、その内容に応じた評価を行うことができる。

なお、生物多様性の保全とは、「公開空地等における生物の生息空間について（令和2年12月22日付2都市政緑第476号）」に定める「生物の生息空間」の整備をいう。

④ その他の緑化

建築物の管理に必要な施設を設置することなどにより屋上部の緑化面積が建築面積に対して著しく小さくなる場合は、壁面・工作物などの緑化や広場、駐車場の芝生化などに努めるものとする。

⑤ 公開空地等の緑化

公開空地等、日常一般に開放される部分を緑化する場合は、「公開空地等のみどりづくり指針」（平成 30 年 4 月 1 日 29 都市政緑第 631 号）に従い、公開空地、緑空間の質等の向上を図るものとする。

(4) 開発区域外におけるみどりの保全・創出

開発区域外におけるみどりの保全・創出に資する取組は、保全すべき緑地の確保や厚みとつながりを持たせる新たな緑地の創出、農地の保全、公園用地の提供やその整備、空き家・空き地を活用した緑地の創出等で、都市計画のマスタープラン、区市町が策定するまちづくり計画、みどりに係る上位計画等と整合するものとする。

① 開発区域外におけるみどりの保全・創出に関する協議

都市開発諸制度を適用するに当たり、開発区域外におけるみどりの保全・創出に取り組む場合は、開発区域及び取組を行う区域が存する区市町等と協議すること。協議により整備を行う場合は、整備内容、実施時期その他必要な事項を定めた協定を締結するとともに、原則として都市施設、地区施設等として都市計画に位置付けることとする。

なお、協議に関する手続その他必要な事項については、別途定める。

② 開発区域外におけるみどりの保全・創出の評価

開発区域外のみどりの保全・創出に取り組む場合は、以下により容積率を割り増すことができる。ただし、他の域外貢献による割増容積率と合わせて 200%を限度とする。

$$\text{割増容積率} = \left[\frac{\text{施設整備床面積}}{\text{敷地面積}} \right] \times \text{係数} \times 100\% \times \text{誘導係数}$$

係数は、地域の整備改善寄与度に応じて定めるものとし、上限は 10 とする。

なお、誘導係数は開発区域外における取組を評価する場合に適用し、取扱いについては別途定める。

6 防災都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針

(1) 大規模災害時における建築物の自立性確保の推進

都市開発諸制度を適用する開発は、大規模災害時における建築物の自立性の確保に向けて、原則として建築物ごとに以下の基準を満たすものとする。

ただし、以下の基準によることが適切でない場合の取扱いその他必要な事項については、定める。

① 防災備蓄倉庫の整備基準

原則として用途ごとに下記の基準を満たす防災備蓄倉庫を整備すること。この場合において、防災備蓄倉庫の1か所当たりの面積は1㎡以上とする。

◇ 必要面積及び整備位置

用途	業務	住宅	その他の用途
防災備蓄倉庫の必要面積	業務の用に供する部分の延べ面積*の0.001倍以上	住宅の用に供する部分の延べ面積*の0.001倍以上	1㎡以上
防災備蓄倉庫の整備位置	いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上	いずれの階からも最長歩行距離2層以内に1か所以上	いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分は除く。

② 自家発電設備の整備基準

原則として、以下の基準を満たす自家発電設備を整備すること。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第34条第2項による非常用の昇降機を設けなければならない建築物に限る。

ア 自家発電設備の出力数

用途ごとに下表により必要出力数を算出し、それらを合計した値以上の出力数を有する自家発電設備を整備すること。

◇ 用途ごとに必要な発電機出力数

用途	業務	住宅	その他
用途ごとの延べ面積*当たりの発電機出力数	0.018kw/㎡	0.006kw/㎡	0.014kw/㎡

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分は除く。

イ 燃料貯蔵施設の確保

次式で算出される数量（以下「貯蔵量」という。）以上の燃料を貯蔵するための施設を整備すること。ただし、やむを得ない事情により当該貯蔵施設が建築基準法別表第2に適合しない場合は、この限りではない。

また、住宅の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の過半を占める建築物において、貯蔵量が1,950リットルを超える場合は、次式にかかわらず貯蔵量を1,950リットルとすることができる。

なお、これらと同等以上の性能を有する動力源を整備する場合は、この基準によらないことができるものとする。

□貯蔵量（重油又は軽油）の算出方法

$$Q=b \times E \times H / w$$

Q：貯蔵量（ℓ）

b：自家発電設備の燃料消費率（g/kWh）

E：自家発電設備の原動機出力（kW）

H：時間（h）

$$H = \frac{48 \times (0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}}) + 12 \times 0.006 \times A_{\text{住}}}{0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}} + 0.006 \times A_{\text{住}}}$$

A_業：業務用途の延べ面積※

A_住：住宅用途の延べ面積※

A_他：その他の用途の延べ面積※

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分は除く。

w：燃料密度（重油 850g/ℓ、軽油 830g/ℓ）

(2) 無電柱化の促進

この方針における無電柱化とは、電線共同溝方式、単独地中化方式等の手法により、無電柱化のためのインフラ（※）の整備及び無電柱化に伴う道路復旧をいう。

※無電柱化のためのインフラとは、電線共同溝等における道路区域内の管路部、特殊部又は引込管に該当する施設とする。

① 無電柱化に関する協議

都市開発諸制度を適用するに当たり、無電柱化について区市町等と協議すること。

なお、協議に関する手続その他必要な事項については、別途定める。

② 開発区域内の無電柱化の実施

都市開発諸制度を適用するに当たり、原則として、開発区域内の道路の無電柱化を実施することを条件とする。

なお、上記によらない場合の取扱いその他必要な事項については、別途定める。

③ 開発区域外の無電柱化の評価

区市町等との協議に基づき、開発区域外の無電柱化に取り組む場合は、その取組を評価し、整備延長に応じて容積率を200%まで割り増すことができる。

割増容積率の算定に当たっては、不動産鑑定評価基準（平成14年国土交通省）における収益還元法により算出すること。ただし、他の域外貢献による割増容積率と合わせて200%を限度とする。

(3) 帰宅困難者のための一時滞在施設の確保の推進

都市開発諸制度を適用する開発にあっては、一時滞在施設を整備するよう努めるものとする。

なお、一時滞在施設を整備する場合は、「一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン」(平成27年2月20日 首都直下地震帰宅困難者等対策連絡調整会議)に沿って整備及び運営が行われるよう努めるものとする。

① 一時滞在施設の評価及び容積率の割増し

一時滞在施設を整備する場合は、帰宅困難者の保護など、都市の防災性向上に資する取組として評価し、以下により容積率を割り増しすることができるものとする。

$$\text{割増容積率} = [(\text{待機スペース} * \text{面積} * 0.4) / \text{敷地面積}] \times 100$$

※ 待機スペース：帰宅が可能になるまで待機する場所がない帰宅困難者が一時滞在施設内において待機するための空間

② 容積率の割増しに関する基準

一時滞在施設の整備により容積率を割り増しする開発は、一時滞在施設を整備する建築物ごとに次の基準を満たすものとする。ただし、この基準によることが適切でない場合の取扱いその他必要な事項は、別途定める。

ア 適用エリア

一時滞在施設の整備による容積率の割増しを適用するエリアは、原則として、中核的な拠点地区、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、地域の拠点地区及び枢要な地域の拠点地区とする。ただし、地元自治体からの要請がある場合は、上記以外のエリアにおいても適用できるものとする。

イ 適用除外

住宅、病院及び社会福祉施設(社会福祉法(昭和26年法律第45号)第2条第2項及び第3項の事業を行う施設をいう。)の用に供する部分に設ける一時滞在施設については、地元自治体からの要請がある場合を除き、容積率の割増しを適用しない。

ウ 防災備蓄倉庫の整備

(1) ①の防災備蓄倉庫に加えて、待機スペース面積の0.015倍以上の面積を有する防災備蓄倉庫を整備すること。

なお、防災備蓄倉庫は、待機スペースのある階から最長歩行距離4層以内に1か所以上設けること。

工 自家発電設備の整備

次の基準を満たす自家発電設備を整備すること。

(ア) 自家発電設備の出力数

(1) ②アの必要出力数に、待機スペース面積当たり 0.02 kW/m²を加えた出力数以上の自家発電設備を整備すること。ただし、この基準により一時滞在施設の容積率割増しを受ける場合は、(1) ②のただし書は適用しないものとする。

(イ) 燃料貯蔵施設の確保

(1) ②イの貯蔵量（重油又は軽油）の算出方法において、H を次式に置き換えて算出した数量以上の燃料を貯蔵するための施設を整備すること。ただし、この基準により一時滞在施設の容積率割増しを受ける場合は、(1) ②イのただし書は適用しないものとする。

なお、その他これらと同等以上の性能を有する動力源を整備する場合は、この基準によらないことができるものとする。

$$H = \frac{48 \times (0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}}) + 12 \times 0.006 \times A_{\text{住}} + 72 \times 0.02 \times A_{\text{待}}}{0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}} + 0.006 \times A_{\text{住}} + 0.02 \times A_{\text{待}}}$$

A_業：業務用途の延べ面積※

A_住：住宅用途の延べ面積※

A_他：その他の用途の延べ面積※

A_待：待機スペースの延べ面積

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分は除く。

オ 待機スペースの最低面積

一の建築物の待機スペースの面積の合計は、原則として200 m²以上であること。ただし、地元自治体からの要請がある場合は、この限りではない。

カ 待機スペースの整備空間

待機スペースは、原則として屋内空間であること。

【待機スペースの具体的例示】

エントランスホール、ロビー、多目的ホール、集会場、貸会議室その他これらに類する建築物の部分

キ トイレ対策

帰宅困難者のトイレ対策について配慮すること。

ク 地元自治体との協定

一時滞在施設の整備に当たっては、一時滞在施設としての指定、大規模災害時の運用等について、地元自治体と協定又は協定に代わるもの（以下「協定等」という。）を締結すること。協定等の締結に当たっては、地元自治体と十分に協議すること。

ケ 一時滞在施設の周知・公表

一時滞在施設の整備に当たっては、供用開始とともに敷地内の見やすい場所に、当該建築物が一時滞在施設として指定されている旨を記載した標示板を設置すること。

また、一時滞在施設は、原則として、その位置等を東京都や地元自治体等により公表されるものとする。

(4) 水害時の一時避難施設の確保の促進

① 一時避難施設の評価及び容積率の割増し

一時避難施設を整備する場合は、都市の防災性向上に資する取組として評価し、以下により容積率を割り増しすることができる。

$$\text{割増容積率} = [(\text{避難スペース}^{*1} \text{面積} \times 0.6) / \text{敷地面積}] \times 100$$

※1 避難スペース：水害時に一時的に避難者を受け入れるスペース

② 容積率の割増しに関する基準

一時避難施設を整備により容積率を割り増す開発は、次の基準を満たすものとする。ただし、この基準によることが適切でない場合の取扱いその他必要な事項は別途定める。

ア 適用エリア

一時避難施設を整備により容積率の割増しを適用するエリアは、原則として、第5章2（4）に示す地域で地元自治体からの要請がある場合とする。

イ 適用除外

病院及び社会福祉施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第2項及び第3項の事業を行う施設をいう。）の用に供する部分に設ける一時滞在施設については、地元自治体が必要と認める場合を除き、容積率の割増しを適用しない。

ウ 建築物の自立性の確保

一時避難施設の確保に当たっては、「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」（令和2年 国土交通省、経済産業省）を踏まえ電気設備の浸水対策を行うこととする。

エ 避難スペースの整備

避難スペースは、想定浸水深より上階に設けるものとする。ただし、想定浸水深以下の部分であっても、施設の耐水化を図った場合はこの限りではない。

オ その他の基準

前(3)②ウからケまでの基準を準用する。この場合において、「一時滞在施設」とあるのは、「水害時の一時避難施設」と読み替えるものとする。

また、標示板について、区の避難計画の観点から設置することが適当でない場合は、区との協議により設置しないことができる。

③ その他の取扱い

一時避難施設の整備により容積率を割り増す開発については、公益的施設の導入に努めることとし、想定浸水深以下の部分に住宅を設ける場合は、当該部分に設ける住宅については、住宅供給促進型における住宅割合の算定から除外することとする。また、前3(1)①から③までの質の高い住宅や受皿住宅の評価、(2)の住み替え用住宅の評価及び7(2)の高齢者福祉施設(通所施設、短期入所施設を除く。)の評価は行わない。

(5) 木造住宅密集地域の解消に資する取組の促進

開発区域外における木造住宅密集地域の解消に資する取組は、防災生活道路やポケットパーク等の基盤整備や受皿住宅の整備等で、都市計画のマスタープラン、区市が策定するまちづくり計画、防災都市づくり推進計画や木造住宅密集地域に係る上位計画等と整合するものとする。

① 開発区域外における木造住宅密集地域の解消に関する協議

開発区域外の重点整備地域、整備地域又は木造住宅密集地域において木造住宅密集地域の解消に取り組む場合は、開発区域及び取組を行う区域が存する区市等と協議すること。協議により整備を行う場合は、整備内容、実施時期その他必要な事項を定めた協定を締結するとともに、原則として都市施設、地区施設等として都市計画に位置付けることとする。

なお、協議に関する手続、その他必要な事項については、別途定める。

② 開発区域外における木造住宅密集地域の解消に資する取組の評価

区市等との協議に基づき、開発区域外の木造住宅密集地域の解消に取り組む場合は、以下により容積率を200%まで割り増すことができる。ただし、他の域外貢献による割増容積率と合わせて200%を限度とする。

$$\text{割増容積率} = \left[\frac{\text{施設整備床面積}}{\text{敷地面積}} \right] \times \text{係数} \times 100\% \times \text{誘導係数}$$

係数は、地域の整備改善寄与度に応じて定めるものとし、上限は 10 とする。

なお、誘導係数は開発区域外における取組を評価する場合に適用し、取扱いについては別途定める。

(6) 水害に対応する高台まちづくりに資する取組の促進

開発区域外における高台まちづくりに資する取組は、水害時の避難に資するデッキや高台公園、治水施設の整備等で、都市計画のマスタープラン、区が策定するまちづくり計画、河川整備計画や区の避難構想、避難計画等の水害対策に係る上位計画等と整合するものとする。

① 開発区域外における高台まちづくりに関する協議

開発区域外で高台まちづくりに取り組む場合は、開発区域及び取組を行う区域が存する区等と協議すること。協議により整備を行う場合は、整備内容、実施時期その他必要な事項を定めた協定を締結するとともに、原則として都市施設、地区施設等として都市計画に位置付けることとする。

なお、協議に関する手続、その他必要な事項については、別途定める。

② 開発区域外における高台まちづくりに資する取組の評価

区等との協議に基づき、開発区域外の高台まちづくりに取り組む場合は、以下により容積率を 200%まで割り増すことができる。ただし、他の域外貢献による割増容積率と合わせて 200%を限度とする。

$$\text{割増容積率} = \left[\frac{\text{施設整備床面積}}{\text{敷地面積}} \right] \times \text{係数} \times 100\% \times \text{誘導係数}$$

係数は、地域の整備改善寄与度に応じて定めるものとし、上限は 10 とする。

なお、誘導係数は第 5 章第 2 (4) ①に示されたそれぞれの区域等において実施される開発区域外における取組を評価する場合に適用し、取扱いについては別途定める。

7 福祉の都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針

(1) 子育て支援施設の整備促進

① 子育て支援施設の評価及び容積率の割増し

子育て支援施設を整備する場合、以下により容積率を割り増すことができるものとする。

$$\text{割増容積率} = \left[\frac{\text{施設整備床面積}}{\text{敷地面積}} \right] \times 100 (\%)$$

② 子育て支援施設整備に係る協議の実施

都市開発諸制度の活用にあたり、以下に示す規模の都市開発においては、当該計画区域を含む区市町と協議を行い、当該計画区域における子育て支援施設の必要性

等、実態の把握を行い、計画に反映させるものとする。

協議に関する手続その他必要な事項については、別途定める。

【協議の対象とする開発規模】

- 中枢広域拠点域内の開発：整備建築物の延べ面積の合計が、30,000 m²以上のもの
又は住宅戸数の合計が 300 戸以上のもの
- 中枢広域拠点域外の開発：整備建築物の延べ面積の合計が、20,000 m²以上のもの
又は住宅戸数の合計が 200 戸以上のもの

③ 子育て支援施設の他用途への変更

②の協議に基づき設置した子育て支援施設について、協議等により定めた設置期間が経過した場合又は協議等により定めた設置期間が経過する前に区市町が妥当と判断した場合には、他用途へ変更することができる。ただし、①に基づき、容積率の割増しを行っている場合については、社会ニーズに応じ、区市町との協議等により定めた用途への変更に限られる。

(2) 高齢者福祉施設等の整備促進

① 高齢者福祉施設等の評価及び容積率の割増し

高齢者福祉施設及び元気高齢者の交流施設を整備する場合、以下により容積率を割り増すことができるものとする。

$$\text{割増容積率} = [\text{施設整備床面積} / \text{敷地面積}] \times 100 (\%)$$

② 高齢者福祉施設整備における割増容積率の最高限度の緩和

高齢者福祉施設の整備を評価することによる容積率の割増しに限り、割増容積率の最高限度について、周辺市街地環境に配慮しつつ、区市町の意向を踏まえ、高齢者福祉施設の用に供する部分の床面積分を緩和できるものとする。具体的な緩和の程度については、都市開発諸制度の各制度の運用基準、許可要綱等において定める。

8 公開空地の活用

公開空地は、原則日常一般に開放され、不特定多数の者が自由に通行又は利用することができるものであるが、以下のものについては、公開空地への設置を認めるものとする。ただし、公開空地以外の空地への設置についても検討するとともに、公開空地への設置に当たっては、景観形成や緑化計画、バリアフリー等を含め、公開空地としての機能や質が低下しないように配慮されていなければならない。

なお、既決定の地区における公開空地においても同様の取扱いとする。

(1) 地上機器等

以下による場合は、公開空地に地上機器等を設置することができる。この場合、土

地所有者は、設置部分について無償で事業者に貸与するものとする。

① 無電柱化のための地上機器

無電柱化を実施する際、歩道幅員が狭いなど、道路上に地上機器を設置することが困難な場合には、公開空地に地上機器を設置することができる。

なお、設置の際の配慮事項その他必要な事項については、別途定める。

② ICT 利活用促進に資する通信機器

新たな移動通信システムのネットワーク網構築のためのスマートポール等の通信機器については、当該公開空地に設置することができる。

(2) 自転車シェアリングのサイクルポート

サイクルポートの全体的な配置バランスから、対象となる公開空地にサイクルポートを設置することが必要であると認められる場合には、当該公開空地に設置することができる。この場合、屋根をかけないものとし、柵等は必要最低限に留めるとともに、土地所有者は、設置部分について無償で区市町又は事業者に貸与すること。

(3) 広告物

エリアマネジメント活動に資する場合や、国際的規模の会議や競技会等に必要な場合には、公開空地に広告物を設置することができる。

(4) 地域のにぎわいに寄与するもの

エリアマネジメント活動のための設備、段差や屋根などで、公開空地の質や機能を損なわないものは、公開空地に設けることができる。

9 地区単位での用途コントロールを可能とする特例（用途入替え）

中核的な拠点地区のうち、大手町、丸の内、有楽町、日比谷・内幸町、霞ヶ関、永田町、日本橋、八重洲、京橋、銀座、新橋及び六本木・虎ノ門においては、文化・交流施設、生活支援施設等を積極的に育成するため、これら育成用途を集約する際に、一定区域内の複数敷地又は地区（以下「複数敷地等」という。）を合算して適用できる特例を設ける。

また、適用の条件として以下の5点を定める。

① 複数敷地等が、地区計画における「土地利用の方針」において育成用途の集約的配置の方針が定められた一の地区計画の範囲内に存在し、かつ、当該複数敷地等に存在する各建築物間の用途配置が、当該「土地利用の方針」に合致していること。

② 複数敷地等の各計画が本特例を適用している旨が、各複数敷地等に権利を有する者全員の間で、協定書の締結により合意されていること。

- ③ 複数敷地等の各計画が、いずれも建築確認申請前に行うべき都市計画法及び建築基準法に係る各種手続を同時に行うこと。
- ④ 複数敷地等に存する全建築物の容積率割増し部分の床面積の合計が、本特例を適用しない場合の合計を超えないこと。
- ⑤ 複数敷地等に存する全建築物の育成用途に供すべき部分の床面積の合計が、本特例を適用しない場合の合計を下回らないこと。

10 割増容積率の特例

- (1) 公共施設を都市計画法第 59 条第 4 項の規定に基づき整備する場合の特例について
区域外において、都市基盤の機能強化・向上に寄与する公共施設を整備する場合、当該公共施設の整備を評価する特例を設ける。

適用の条件として、以下の 3 点を定める。

- ① 公共施設が都市計画施設として定められていること。
- ② 都市計画施設は、街区等の開発に関連したものとし、原則として、同時期に整備するものであること。
- ③ 街区等の開発者が、都市計画法第 59 条第 4 項の規定に基づく認可を受けて都市計画施設の整備を行うものであること。
なお、当該公共施設整備を評価する特例の割増容積率の限度は、200%以内とする。

- (2) 歴史的建築物等を保存、復元する場合の特例について

歴史と文化を生かした都市空間の形成を図るために、重要文化財指定建築物の保存及び復元について評価する特例を設ける。

また、適用の条件として、以下を定める。

- ・ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 27 条による指定を受けた建築物及びそれに相当する建築物であること。

なお、割増容積率の限度は「中核的な拠点地区」「活力とにぎわいの拠点地区群」及び「活力とにぎわいの拠点地区」については基準容積率の 0.75 倍かつ 500%（200%*）以内、その他の区域については基準容積率の 0.75 倍かつ 400%以内とする。

- * 中核的な拠点地区のうち、用途地域制度により指定された容積率が 1,000%を超える区域

11 都市開発諸制度の運用上の留意事項等

(1) 都市開発諸制度の運用上の留意事項

- ① 用途地域制度により指定された容積率が 1,000%を超える区域については、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（令和元年 10 月改定）」により地区計画等を前提としているため、都市開発諸制度による「育成用途」の促進によらなくても地区計画で都市開発諸制度と同様の市街地整備が実現される場合は、容積率の割増しを前提とした都市開発諸制度は適用しない。ただし、「10 割増容積率の特例」を適用する場合を除く。
- ② 都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内で都市再生特別地区に指定された区域については、「東京都における都市再生特別地区の運用について（平成 14 年 12 月制定）」が適用されるため、本活用方針は適用しない。
- ③ 東京のしゃれた街並みづくり推進条例(平成 15 年東京都条例第 30 号)に基づき、街区再編まちづくり制度を活用して容積率を割り増す場合は、地区計画の方針等により当該地区の建築物等の基本的事項が定められるため、本活用方針は適用しない。
- ④ 住宅の確保等により容積率の割増しが可能となる制度については、割増しのために評価した住宅用途を空地等の確保により割り増しした部分での育成用途としてみなすことはできないものとする。
- ⑤ 宿泊施設の確保等により容積率の割増しが可能となる制度については、割増しのために評価した宿泊施設を空地等の確保により割り増しした部分での育成用途としてみなすことはできないものとする。ただし、国際ビジネス交流ゾーンにおいて適用する場合は、この限りでない。
- ⑥ 公共施設を都市計画法第 59 条第 4 項の規定に基づき整備する場合において、当該特例による割増容積率の部分については、育成用途の規定は適用しない。
- ⑦ 一時滞在施設又は水害時の一時避難施設を整備する場合においては、当該整備による割増容積率の部分については、育成用途の規定は適用しない。
- ⑧ 都市開発諸制度の運用に当たっては、「東京都景観計画」その他地域ごとの方針等に配慮した計画とすること。

(2) 既決定の地区への取扱い

既に都市開発諸制度が適用されている地区には、8 を除き、本活用方針は適用しない。ただし、都市計画を変更しようとする場合又は許可の取り直しを行う場合には、原則と

して、本活用方針を適用する。