

# 中央区再開発等促進区を定める地区計画運用基準

令和6年 8月1日

# 目次

<b>第1 総則</b> .....	1
1 目的.....	1
2 基本目標.....	1
3 本運用基準の位置づけ.....	1
4 用語の定義.....	1
<b>第2 策定基準</b> .....	5
1 区域の要件.....	5
(1) 基本計画等との適合.....	5
(2) 基本的要件.....	5
(3) 規模.....	5
(4) 区域の設定.....	5
(5) 主要な公共施設及び地区施設.....	6
(6) 道路.....	6
(7) 公園、緑地、広場その他の公共空地（以下、「公園等」という）.....	7
(8) 施設の将来管理者及び所有者.....	8
(9) 計画容積率の設定.....	8
(10) 有効空地.....	8
(11) 計画建築物の壁面の位置の制限.....	9
(12) 計画建築物の高さの最高限度.....	10
(13) 公共公益施設等の整備の推進.....	11
2 都市環境への配慮と周辺市街地との調和.....	12
(1) 土地利用.....	12
(2) 都市施設.....	12
(3) 防災への対応.....	13
(4) 都市環境への配慮.....	14
(5) 福祉の都市づくり.....	16
(6) 駅とまちが一体となる都市づくり.....	16
<b>第3 技術基準</b> .....	18
1 計画容積率の設定.....	18
2 見直し相当容積率の設定.....	18
(1) 都市構造上の位置付けの評価.....	18
(2) 骨格的な都市基盤施設（都市計画施設）の評価.....	18
(3) 主要な公共施設及び地区施設の評価.....	18
3 評価容積率の設定の方法.....	19
(1) 有効空地の計画の評価.....	19
(2) 区域環境の整備、改善及び向上に資する施設計画の評価.....	19
(3) 地域の育成、整備に貢献する施設計画の評価.....	19
(4) 歴史的、文化的環境の保全、整備に資する施設計画の評価.....	21
(5) 地区基盤施設の評価.....	21

(6) 開発区域外における基盤整備等の評価.....	22
4 有効空地算定基準.....	23
(1) 有効空地による評価容積率の設定.....	23
(2) 有効空地面積.....	23
(3) 有効係数.....	27
5 評価容積率の最高限度等.....	33
(1) 評価容積率の対象となる部分.....	33
(2) 評価容積率の最高限度及び育成用途の設定.....	33
(3) 評価容積率の最高限度及び住宅用途の設定.....	34
(4) 高経年マンション建替えに係る評価容積率の最高限度.....	35
(5) 評価容積率の最高限度及び宿泊施設用途の設定.....	36
(6) 高齢者福祉施設に係る評価容積率の最高限度.....	36
(7) 開発区域外における基盤整備等に係る評価容積率の最高限度.....	36
6 容積の適正配分.....	36
(1) 適正配分後の計画容積率の限度.....	36
(2) 容積の適正配分の特例.....	37
(3) 容積の適正配分の算定.....	37
7 用途の適正配置.....	37
(1) 用途の適正配置の条件.....	37
<b>第4 計画内容の実現とその担保.....</b>	<b>38</b>
1 主要な公共施設、地区施設等の公共施設及び有効空地等の整備、管理の確実性....	38
(1) 開発者負担の協議.....	38
(2) 開発者負担の内容.....	38
2 建築物等の制限内容の担保.....	38
(1) 都市計画による担保.....	38
(2) 建築制限条例による担保.....	38
3 有効空地等の維持管理.....	39
(1) 有効空地等の維持管理.....	39
(2) 公衆への周知.....	39
<b>第5 計画手続と運用システム.....</b>	<b>40</b>
1 関係地権者、住民等による地区計画の提案、企画提案書の作成と提出.....	40
2 協議会等連絡体制の整備.....	40
3 計画手続の流れ.....	40
<b>第6 特例地区.....</b>	<b>43</b>
1 街並み景観重点地区.....	43
(1) 街並み景観の形成に資する計画の評価（評価容積率の設定）.....	43
(2) 街並み景観の形成に当たり配慮する事項.....	44
(3) 評価容積率の最高限度と用途制限.....	44
2 街並み再生地区.....	44
3 老朽化した住宅団地の建替えを行う地域など.....	44
(1) 区域の設定.....	44
(2) 周辺市街地との調和.....	45

(3) 建蔽率の緩和.....	45
(4) 絶対高さ制限の緩和.....	45
(5) 評価容積率の最高限度の緩和.....	45
(6) 住環境等の継承、保全.....	45
4 都市再生特別地区.....	45
<b>第7 その他.....</b>	<b>46</b>

# 第 1 総 則

## 1 目 的

本運用基準は、中央区（以下「区」という。）において都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第3項に規定する再開発等促進区の適正かつ円滑な運用を図るため、その運用基準を定め、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ことを目的とする。

## 2 基本目標

本運用基準は、東京都が定めた東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準（平成15年6月23日付15都市制度第118号）を踏まえ、本区における個性豊かな都市構造の整備に向けて必要となる拠点の整備と業務・商業等の国際競争力の強化に資する機能や都心生活環境の向上に資する機能等の拡充・更新を行い、地域特性に応じたまちづくりを推進することを目標として運用する。

## 3 本運用基準の位置づけ

本運用基準は、区が決定する3.0ha以下の「再開発等促進区を定める地区計画」について、原則的な考え方を示したものである。

## 4 用語の定義

地区計画	都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する「地区計画」
再開発等促進区	都市計画法第12条の5第3項に規定する「再開発等促進区」
方針	都市計画法第12条の5第2項第3号に規定する「区域の整備、開発及び保全に関する方針」及び都市計画法第12条の5第5項第2号に規定する「土地利用に関する基本方針」
活用方針	新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針
地区整備計画	都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する「地区整備計画」
区域	地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画を定める土地
街区	原則として、四方を都市計画施設、主要な公共施設、地区施設等の道路、公園などに囲まれた土地
地区の区分	区域を、地区計画及び地区整備計画で定める内容、事項などが同一の地区を単位として区分すること

指定容積率 (%)	用途地域に関する都市計画に定められている容積率区域内等の指定容積率が、2以上の異なる容積率にわたる場合は、加重平均容積率とする。(以下、「本運用基準」における容積率、建蔽率等に関して、同じ。)
見直し容積率 (%)	再開発、開発整備などによる土地利用転換や公共施設整備後、将来見直すことを想定した場合の指定容積率
計画容積率 (%)	地区整備計画で定める「建築物の容積率の最高限度」
評価容積率 (%)	地区計画の区域内及び周辺市街地環境の整備、改善等に資する貢献内容や建築計画などの優良品性を評価して設定する容積率
見直し相当用途地域	再開発、開発整備などによる土地利用転換や公共施設整備後、将来見直すことを想定した場合の用途地域
指定建蔽率 (%)	用途地域に関する都市計画に定められている建蔽率
地区施設	都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する「地区施設」主として区域内の居住者等の利用に供される道路、公園、緑地、広場その他の公共空地などのこと
主要な公共施設	都市計画法第12条の5第5項第1号に規定する施設(土地利用転換により新たに形成される区域に必要なもので、「都市計画施設」及び「地区施設」を除くもの)
有効空地	当該区域の環境整備に有効で公衆の使用に供する空地で、本運用基準第2策定基準1(10)イに適合するもの
有効空地面積 (㎡)	有効空地として実際に整備する部分の面積(以下「実面積」という。)に、本運用基準第3技術基準に定める有効係数を乗じて得た面積
有効空地率 (%)	有効空地面積の合計の敷地面積に対する割合
集約駐車場等	東京都駐車場条例に基づいて設ける附置義務駐車施設の隔置先または広く公衆の使用に供する時間貸し駐車場として確保した駐車場で、附置義務駐車台数を超えて整備する部分をいう
駅まち一体開発	「活用方針」に定める駅とまちが一体となる都市づくりに寄与する取組
駅前広場等	「活用方針」で定められた駅まち一体開発に係る駅前広場等
広場状空地	一団の形態を成す(地上の広場状空地及び駅前広場等が昇降機等で連続した空間である場合を含む。)1,000㎡以上の空地
歩道状空地	道路に沿って設ける歩行者用の空地

貫通通路	区域内を貫通し、道路などの公共施設相互間を有効に連絡する主要な公共施設又は地区施設として位置付けられた歩行者専用通路
水辺沿い空地	「活用方針」で定められた水辺に面して設ける空地
環境緑地	樹木による植栽により、みどり豊かな市街地環境の形成を図るため、道路に沿って連続的に設けられた空地で、地区施設に位置付けられたもの
屋上緑化	建築物の屋上部分に樹木、多年草などを有効に植栽すること
センター・コア・エリア	「活用方針」で位置づけられた地域で、おおむね首都高速中央環状線の内側の、東京圏の中核となるエリア
育成用途	望ましい都市の実現のため、「活用方針」で定められた用途
企画提案書	「再開発等促進区を定める地区計画」について、区域内の関係地権者、住民等による再開発、開発整備などの計画に関する提案内容を記載した資料
重要文化財指定建築物	文化財保護法（昭和25年法律第214号）第27条第1項の規定による指定を受けた建築物
歴史的建造物等	重要文化財指定建築物以外で、保存の位置付けがある歴史的建築物、ランドマーク、土木構造物、遺構等
保存緑地	従前からある良好な自然状態を保存すべき一団の緑地
緑化率	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）第14条第1項及び東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）第6条第1項に規定する緑化基準に基づき算出した、敷地面積から建築面積を除いた数値と屋上の面積（屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分の面積を除いた面積）の和に対する地上部及び建築物上の緑化面積の合計の割合（％）
カーボンマイナス	省エネルギー対策等によるCO <sub>2</sub> の排出削減
一時滞在施設	大規模災害の発生時に、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
待機スペース	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
一時待機場所	一時滞在施設が開設されるまでの間、帰宅困難者を受け入れる屋外の空間
質の高い住宅	「活用方針」で定められた質の高い住宅
サービス付き高齢者向け住宅	「活用方針」で定められた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	「活用方針」で定められたサービスアパートメント
こどもすくすく住宅	「活用方針」で定められたこどもすくすく住宅
長期優良住宅	「活用方針」で定められた長期優良住宅
マンションの建替え計画	防災性の向上などまちづくりの課題を抱える地域において、周辺との共同化をまちづくりと連携して促進する地区における旧耐震マンションの建替え計画でその計画的な必要性が明らかにされたもの
子育て支援施設	「活用方針」で定められた子育て支援施設
高齢者福祉施設	「活用方針」で定められた高齢者福祉施設
元気高齢者の交流施設	「活用方針」で定められた元気高齢者の交流施設
高齢者福祉施設等	「活用方針」で定められた高齢者福祉施設等
宿泊施設	「活用方針」で定められた宿泊施設
無電柱化	「活用方針」で定められた無電柱化
歩行者ネットワークの整備	「活用方針」で定められた歩行者ネットワークの整備
水辺と開発区域の一体的な整備	「活用方針」で定められた水辺と開発区域の一体的な整備
域外貢献	「活用方針」で定められた域外貢献
自転車等シェアリング	「活用方針」で定められた自転車等シェアリング



## 第2 策定基準

### 1 区域の要件

都市計画法第12条の5第3項に規定する土地の区域で、次の(1)から(14)までの内容に適合すること。

#### (1) 基本計画等との適合

「再開発等促進区を定める地区計画」を策定するに当たっては、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発方針等（特に、再開発促進地区への位置付け）及び区の都市計画に関する基本的な方針（「中央区基本計画2023」、「中央区緑の基本計画」など）や中央区まちづくり基本条例並びに、「都市づくりのグランドデザイン」、「都市開発諸制度活用方針」、「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：東京都）」、「東京都景観計画」その他地域ごとの方針など（以下、これらを併せて「基本計画等」という。）に適合していなければならない。

#### (2) 基本的要件

「再開発等促進区を定める地区計画」を策定することができる地域は、再開発等に関する基本計画等があり、その計画に沿った将来目指すべき市街地像の実現を図るべき地域で、原則として、新たに道路、鉄道、鉄道駅等の都市基盤が整備されるなど、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき用途地域などの見直しができ、かつ、計画容積率が、指定容積率を超える地域であること。

#### (3) 規模

地区計画の区域などの面積の最低限度は、原則として表-1に示す面積以上とすること。

表-1

種 別	面 積 の 最 低 限 度		
地区計画の区域	定めない。		
再開発等促進区	1.0ha		
地区整備計画の区域 及び区分された地区	0.1ha		
街 区			
敷 地	見直し相当 用途地域	商業系	500㎡
		その他	1,000㎡
	計画容積率	1,000%以上	5,000㎡

#### (4) 区域の設定

区域は、次のア、イの内容に適合させて設定する。

##### ア 地区計画の区域及び再開発等促進区

###### (ア) 区域の形状

土地利用転換を図る土地及び密接に係る区域を含め、土地所有の状況、土地利用の現況及び将来の見通し、現在の用途地域の指定状況、見直し相当用途地域及び見直し相当容積率などを勘案し、可能な限り整った形状とすること。

###### (イ) 区域の境界

原則として道路その他の公共施設、河川その他の地形、地物など、土地の範囲を明示するのに適当なものとする。

また見直し相当用途地域及び見直し相当容積率を勘案し、将来の用途地域及び容積率の境界としてふさわしいものとするとともに、公共施設などの配置も考慮して設定すること。

(ウ) 区域の範囲

主要な公共施設、地区施設、建築物等の整備を行うために、ふさわしい広がりをもった範囲に設定すること。

イ 地区整備計画の区域

(ア) 区域の設定

原則として、街区単位で設定し、街区間相互は、計画の一体性が確保されていること。

(イ) 地区の区分

見直し相当用途地域、見直し相当容積率、方針の内容、地区整備計画で定める内容、事項などが一の地区内で異なる場合は、地区整備計画の区域を地区区分し、地区計画の計画書及び計画図に明示すること。

(ウ) 段階的策定

地区整備計画の策定及び地区の区分を段階的に行う場合にあっても、その各々が一以上の建築物を含む街区又はこれに準ずる区域で、一団の市街地環境の形成を行う単位として適切なものとなるように定めること。

(エ) 区域の境界

原則として、地区計画の区域及び再開発等促進区の境界に準ずるが、見直し相当用途地域、見直し相当容積率又は方針の内容が同一の区域間の境界は、敷地境界とすることができる。

(5) 主要な公共施設及び地区施設

合理的かつ健全な高度利用を目的とした土地利用転換と都市機能の増進を図るために、区域内には、新たな土地利用を支える主要な公共施設及び地区施設を定めなければならない。

なお、主要な公共施設及び地区施設には、都市計画施設を含まないこと。

(6) 道路

次のアからエまでの内容に適合した計画とする。

ア 主要な公共施設又は地区施設は、周辺の道路の整備状況、基本計画等における位置付けなどを勘案しつつ、土地利用転換後にふさわしい適切な形態及び配置を定め、その幅員は、原則として表-2に示す数値以上とし、区域外の同水準以上の位置付けの道路又は区域外の同水準以上の幅員の道路に連続的に接続し、適切な道路ネットワークを構成するように計画すること。

また、計画建築物などから生じる発生集中交通量等が、当該区域内及び周辺道路に与える負荷についての検証を行うなど、その影響を考慮するとともに、将来の道路の位置付けに配慮し、適切な水準の道路計画とすること。

表－２

見直し相当容積率 ( $V_0$ )	主要な公共施設の道路幅員	地区施設の道路幅員
$V_0 < 300\%$	8 m	6 m
$300\% \leq V_0 < 500\%$	12 m	
$500\% \leq V_0 < 700\%$	16 m	8 m
$700\% \leq V_0$	22 m	

イ 区域内の一部の主要な公共施設の道路幅員については、当該道路に沿って歩道状空地（主要な公共施設又は地区施設に位置付けられるものに限る。）を設けるとともに、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を行うことにより、交通環境の上で、より有効な計画となる場合は、その幅員を表－２に示す数値に含めることができる。

ウ 見直し相当容積率が300%未満の区域における地区施設の道路幅員については、道路のネットワーク構成上及び交通計画上、有効となる場合は、4mとすることができる。

エ 指定容積率を上回る計画容積率を定める場合には、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第2項の規定に基づく、前面道路の幅員による容積率の低減を考慮して、十分な幅員の道路計画とすること。

(7) 公園、緑地、広場その他の公共空地（以下、「公園等」という）

計画、整備する主要な公共施設又は地区施設の公園等は、次のアからウまでに適合するものとする。

なお、施設計画は、原則として、都市計画法第33条に規定する開発許可基準を超える整備水準とすること。

ア 公園

公園の計画は、区域内及び周辺地域の公園の整備状況並びに整備計画、基本計画等における位置付けなどを勘案し、適切な形態、配置及び規模を定めること。

イ 緑地、広場

緑地及び広場の計画は、休息、鑑賞、散策、運動などの利用目的にふさわしい空間として、適切な形態、配置及び規模を定めること。

ウ その他の公共空地

その他の公共空地は、区域内で道路、公園等の公共施設を補完する機能を有する空間として、適切な形態、配置及び規模を定めること。

歩道状空地は、連続的で、起伏などのない計画とし、駐車場の出入口、植栽、環境施設などを設置する場合は、それらの配置に十分注意し、歩道状空地の機能及び連続性を妨げないものとする。

また、道路に沿って環境緑地の積極的な設置に努め、道路や歩道状空地と一体となったオープンスペースとみどりのネットワークを形成し、潤いのある沿道空間の創出及び都市環境の形成に配慮した計画の実現を図ること。

(8) 施設の将来管理者及び所有者

主要な公共施設又は地区施設の将来管理者及び所有者については、表－3による。

表－3

施設の種類	所有者及び管理者	建築敷地の取扱い
道 路	公共所有：公共管理	建築敷地から除外する。
公 園		
緑 地	①公共所有：公共管理 ②民間所有：公共との維持 管理に関する 協定の締結	原則として、建築敷地から除外するが、民間所有で敷地内の空地として一体的に管理できる場合は、建築敷地に含めることができる。
広 場		
その他の公共空地		

(9) 計画容積率の設定

計画容積率は、将来の目指すべき市街地像、計画内容の優良性、当該区域及び周辺市街地に対する貢献度、計画規模と都市基盤施設等とのバランス、景観や環境に対する配慮、周辺市街地との調和などを総合的に判断して設定する。

(10) 有効空地

ア 有効空地の設置

地区整備計画の区域内には、市街地環境の整備、改善、歩行者空間の確保及び利便性の向上を図るため、有効空地を設けること。

イ 有効空地の対象

有効空地は、下記の(ア)から(オ)までに定めるものを対象とし、(ア)及び(イ)については、その実面積は100㎡を超えるものとする。

(ア) 区域内の広場、緑地等の青空空地又は建築物の開放空間のうち、日常一般に開放される部分(第2策定基準1(13)表－7に掲げる施設(以下、公共公益施設という。)のうち、ア及びウに掲げる用途に供するもので小規模なものを含む。)

なお、主要な公共施設及び地区施設で公共所有・公共管理となるものは除く。

また、当該部分に設ける植栽、花壇、池泉その他の修景施設などを含み、自動車の出入り又は駐車する部分を除くものとする。

(イ) アトリウムなどの建築物の内部空間で、日常一般に開放されている部分

なお、区域の活性化を図るため、特に必要な場合に限るものとし、当該部分の有効空地面積の合計は、区域内の全有効空地面積の2分の1未満であること。

ただし、駅前広場等については、内部空間に含めないものとする。

(ウ) 屋上緑化の部分

(エ) 重要文化財指定建築物、歴史的建造物などの保存等に係る敷地の部分

(オ) 保存緑地の部分

ウ 有効空地率の最低限度

有効空地率は、表－4に示す数値以上設けること。

なお、有効空地率の最低限度には、屋上緑化の部分の面積は含まないものとする。

表－４

見直し相当用途地域	見直し相当容積率（ $V_o$ ）	有効空地率の最低限度
住居系用途地域	$V_o \leq 500\%$	50%
工業系用途地域		40%
商業系用途地域	$V_o \leq 400\%$	
	$400\% < V_o \leq 700\%$	
	$700\% < V_o$	30%

エ 有効空地率の最低限度の特例

(ア) 有効空地率の最低限度に含めることができる部分

- a 住居系用途地域における集合住宅の居住者用の共用庭などで、まとまった緑化空間が確保されることなどにより、その形態や機能が、景観上又は修景上、当該地域の環境形成に寄与する場合、その部分を有効空地率の最低限度の2分の1まで含めることができる。
- b 学校の校庭など地域コミュニティ育成の場として公開することができる場合は、その部分を有効空地率の最低限度に含めることができる。  
 なお、当該部分は、評価容積率の評価対象とはしない。

(イ) 有効空地率の最低限度の緩和

当該建築物の形態や機能について、区域の活性化に著しく寄与するなど、都市計画上の利点があつて、より良好な計画となるとともに、周辺の市街地と一体的に良好な環境が確保される場合又は公益上必要でその用途上やむを得ない場合は、上記ウに示す基準によらないことができる。

オ 複数の計画建築物の敷地の取扱い

複数街区又は街区内の複数の敷地を、一体的かつ総合的に整備する計画においては、それらに含まれる複数の敷地を一つの敷地と見なして前記ウを適用する。

この場合は、有効空地などの規模、配置や連続性などの点から、その形態や機能が向上するとともに、計画建築物の配置などを含め、当該計画が周辺市街地に与える影響の低減などの効果が確実に確保されるように地区の区分を行い、地区整備計画を定めるものとする。

(11) 計画建築物の壁面の位置の制限

地区整備計画においては、街並み形成や都市景観などに配慮し、計画建築物の敷地（隣地及び道路）境界線から、壁面の位置の制限を下記により定める。

- ア 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）第20条第1項により指定された街並み景観重点地区（以下「街並み景観重点地区」という。）など、条例や基本計画等に位置付けのある区域で、当該区域内の壁面の位置の制限について、都市計画上の考え方や数値がガイドラインや方針などで具体的に示されている場合は、これに適合すること。

イ 上記ア以外の区域においては、表－５に示す数値以上とする。

なお、建築敷地に接して歩道又はその他の公共空地等(以下「歩道等」という。)がある場合において、これらの歩道等と一体的に整備を図ることが一層有効空地の活用ができるものにあつては、歩道等の幅員を加えた数値を壁面の後退距離とみなすことができる。

ただし、この場合において、計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外側から敷地境界線までの水平距離は、当該部分の計画建築物の高さ(敷地境界線又は歩道状空地の地表面からの高さをいう。)の平方根の2分の1、かつ、敷地境界線より最低2m以上の壁面後退距離を確保すること。

また、近隣の土地の利用状況を勘案して支障がない場合や、水辺や崖線沿いにおける良好な環境の創出や公共空間の整備による都市機能の向上により周辺市街地環境や都市機能が向上するなどの都市計画上の合理的な理由がある場合は、この限りでない。

ウ 道路に沿って歩行者交通の処理を適切に補完する必要がある場合には、壁面後退区域における工作物の設置の制限を行うこと。

表－５

計画建築物の部分の高さ (H)	壁面の後退距離
$H < 10 \text{ m}$	2 m
$10 \text{ m} \leq H < 50 \text{ m}$	6 m
$50 \text{ m} \leq H < 100 \text{ m}$	8 m
$100 \text{ m} \leq H$	10 m

(12) 計画建築物の高さの最高限度

ア 高さの最高限度

区域内の計画建築物の設計地盤面からの高さの最高限度は、下記により定める。

(ア) 街並み景観重点地区など、条例や基本計画等で位置付けのある区域で、当該区域内の建築物の高さについて、都市計画上の考え方や数値がガイドラインや方針などで具体的に示されている場合は、これに適合すること。

(イ) 上記(ア)以外の区域においては、表－６に示す式により算定した数値とすること。

なお、計画建築物の施設計画が地域の活性化及び地域環境等の形成に寄与するものであり、将来の土地利用の動向、周辺市街地に及ぼす影響などから見て、支障がない場合は、この限りでない。

表－6

見直し相当用途地域	高さの最高限度 (H <sub>x</sub> )
住居系用途地域	$\frac{V_f \times A}{100 \times (A - B)} \times 9$
その他の用途地域	$\frac{V_f \times A}{100 \times (A - B)} \times 12$

H<sub>x</sub> (m) : 建築基準法施行令第2条第1項第6号による高さ

V<sub>f</sub> (%) : 計画容積率 + α

α (%) : 共同住宅の共用廊下などの用に供する部分に相当する床面積の割合を算入した数値（開放性があることなどから、床面積に算入されない廊下等の部分を除く。）

A (m<sup>2</sup>) : 計画建築物の敷地面積

B (m<sup>2</sup>) : 有効空地面積

#### イ 各部分の高さ

前記アにかかわらず、計画建築物の各部分の高さは、下記によるものとする。

(ア) 街並み景観重点地区など、条例や基本計画等で位置付けのある区域で、当該区域内の建築物の各部分の高さについて、都市計画上の考え方や数値がガイドラインや方針などで具体的に示されている場合は、これに適合すること。

(イ) 上記(ア)以外の区域においては、下記のいずれかによること。

なお、計画建築物の低層部等の施設計画が建築物の高さによる隣接地区への影響に配慮した計画である場合など、周辺環境及び周辺市街地に及ぼす影響などから見て、支障がない場合は、この限りでない。

a 当該部分から道路の反対側の境界線（道路の反対側に公園、広場、水面等がある場合においては、道路の反対側の境界線は、これらの反対側の境界線にあるものと見なす。）又は隣地境界線（敷地に接して公園（当該公園が都市公園法施行令（昭和37年政令第290号）第2条第1項第1号に規定する都市公園にあっては、当該公園に対する計画建築物による日陰等の影響が小さく、当該公園の環境条件が保護または改善されると認められるものに限る。）、広場、水面等がある場合においては、これらに接する隣地境界線はこれらの幅だけ外側にあるものとみなす。）までの水平距離に5（塔状建築物については、周囲の状況により、10）を乗じて得た数値を超えないこと。

b 上記aに適合する建築物と同等の天空光を確保すること。

#### (13) 公共公益施設等の整備の推進

周辺市街地の公共公益施設の整備状況や区域特性を踏まえ、表－7に掲げる公共公益施設のうち、計画区域に必要な施設の整備が行われる内容とすること。

なお、計画に当たり整備する公共公益施設の種類、規模、配置、費用の負担などについては、区・都及び関係機関（以下、関係機関等という）と協議し、計画に反映させたものとする。

表-7

	種類	公共公益施設の名称
ア	交通補完施設	公共駐車場、公共駐輪場、交通広場、歩行者専用デッキ、地下鉄出入口、公共歩廊、バスターミナル、タクシーベイ、地下コンコースなど
イ	供給処理施設	地域冷暖房施設、中水道施設、ゴミ中間処理施設、地域変電施設、自家充電設備、雨水貯水槽など
ウ	防災、保安施設	防災貯蓄倉庫、防災貯水槽、防災機器収納庫、一時滞在施設、巡査派出所など
エ	地域コミュニティ施設（子育て支援施設及び高齢者福祉施設等を除く。以下同じ）	図書館、地域集会場など
オ	福祉施設（子育て支援施設及び高齢者施設を除く。以下同じ）	障害者支援施設など
カ	健康・医療施設	障害者、高齢者を主たる対象とした健康増進施設、回復期・維持期リハビリテーション施設など
キ	子育て支援施設	「活用方針」で定められた子育て支援施設
ク	高齢者福祉施設等	「活用方針」で定められた高齢者福祉施設、元気高齢者の交流施設
ケ	歴史的、文化的環境の保全、整備に資する施設	文化財保護法に基づく条例などの定めにより、現状変更の規制及び保全のための措置が講じられている建築物、土木構造物、遺構など
コ	生活関連施設	店舗、飲食店、公衆浴場、診療所等

## 2 都市環境への配慮と周辺市街地との調和

計画に当たっては、当該計画の実現が、都市環境及び周辺市街地に与える影響などに配慮するとともに、みどりや水など、自然との共生を図るため、次の（１）から（６）までに定める事項を踏まえた計画内容とする。

### （１）土地利用

計画区域について、基本計画等で示された将来の市街地像の実現をめざすとともに、周辺市街地の形成過程、今後の動向などに配慮しつつ、それらとの調和を図ること。

### （２）都市施設

都市施設との整合を図り、都市機能の維持及び増進並びに都市環境の保持、質の向上を図ること。

なお、次のア及びイに定める事項については、計画区域の開発容量などが周辺地域の都市施設に与える負荷を適切に処理できる内容とすること。



#### ア 都市交通基盤施設への影響

当該区域の再開発などにより発生する交通量が、区域内及び周辺道路などに与える影響について、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル（平成26年6月国土交通省都市局都市計画課）」などによる予測を行い、必要な対策を講じること。

なお、相当規模の土地の区域において再開発又は開発整備を行う場合は、それらの事業が順次、段階的に行われることが想定される。こうした段階的な再開発又は開発整備を行う場合には、事業の途中段階において交通などに著しい支障が生じることが考えられるので、あらかじめ代替又は臨時施設での対応や、当該地区計画において定める主要な公共施設や地区施設の暫定整備、暫定供用を含め、それぞれの段階での発生集中交通量に関する予測調査を行った上で、関係部局と協議、調整し、計画を策定すること。

また、歩行者交通による歩道、地下鉄出入口、地下通路、地下広場などへの負荷など、計画区域外や周辺地域においても、一定の影響範囲での整備、改善の必要性の有無などに関する調査及び検証を行うこと。

#### イ 下水道等の供給処理施設に対する影響

下水、雨水、ゴミなどの発生量の予測を行い、関係行政機関と調整を図り、必要な対策を講じること。

### (3) 防災への対応

計画建築物等の各施設及び有効空地は、東京都地域防災計画、中央区地域防災計画などに沿った内容とするとともに、次のアからカまでに定める事項に従い計画すること。

#### ア 予防措置

地盤、建築物の配置、構造、設備、材料などに留意して、災害の発生防止に有効な措置を講じること。

#### イ 避難

避難時間、避難人口密度などに留意して、適切な避難経路及び避難空間を確保すること。

#### ウ 消防

消防関係機関、地元消防組織などによる消防活動が円滑に実施できるよう配慮すること。

#### エ 落下物

落下物による危険を防止するよう区域内の有効空地、歩道状空地及び隣接区域に配慮した計画とすること。

#### オ 帰宅困難者対策等

東京都帰宅困難者対策条例（平成24年東京都条例第17号）の趣旨を踏まえ、大規模災害時における建築物の自立性確保について、次に掲げる取組を行うとともに、近年の災害状況を鑑み、より一層の帰宅困難者対策に努めること。

##### (ア) 大規模災害時における建築物の自立性の確保

大規模災害時に、従業員や居住者などが計画建築物内に一定期間滞在することで、帰宅困難者による混乱及び事故の発生等を防止するため、「活用方針」に定める防災備蓄倉庫及び自家発電設備を設けること。

##### (イ) 一時滞在施設等の整備

帰宅困難者のための一時滞在施設及び一時待機場所を整備するよう努めること。

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こととする。

#### カ 無電柱化の促進

関係機関等と協議を実施すること。

また、当該協議の上、開発区域に接する道路においては、原則、無電柱化を実施すること。実施にあたり、周辺道路に影響が生じる場合は、その対応も実施すること。

なお、無電柱化に取り組む場合において、無電柱化を実施する道路の歩道幅員が狭い場合など、道路上に無電柱化の実施に必要な地上機器等を設置することが困難な場合には、有効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区又は事業者に貸与すること。

#### (4) 都市環境への配慮

環境に関する法令などの趣旨と内容を踏まえ、環境と共生する都市環境の形成のために有効な計画となるよう努めるとともに、次のアからエまでに定める事項に従い計画すること。

また、東京における自然の保護と回復に関する条例第14条第1項及び施行規則第6条第1項に規定する緑化基準以上の緑化に努めるとともに、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）に従い、より一層評価の高い優良な建築物となるよう積極的に努めること。

#### ア 自然的環境

##### (ア) 緑化の増進

- a 緑あふれる東京の実現のため、地上の空地内及び屋上緑化のみならず、壁面や工作物などの緑化の推進、駐車場等の芝生化などを推進することとし、「活用方針」に定める「緑化基準値」を満たすこと。また、同方針に定める「緑化誘導値」への到達に努めること。

「東京ベイ e S Gまちづくり戦略2022」の対象エリアにおいては、「ベイエリアにおける立体的な緑の整備に係る規定の取扱い指針」によることとする。

- b 「公開空地等のみどりづくり指針」等に基づき、緑地の配置や周辺の緑とのネットワークなどを考慮した質の高い効果的な緑化空間を形成するよう努めること。
- c 「活用方針」に定める「環境軸周辺」緑化推進エリアにおける開発は、厚みと広がりを持った豊かなみどりを確保するとともに、「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に適合すること。
- d 「活用方針」に定める「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を積極的に行うこと。
- e 「活用方針」に定める水辺の緑化推進エリアにおける開発は、水辺と開発区域の一体的な整備による連続した緑化などにより、都市に潤いを与える水と緑のネットワークの形成を積極的に図ること。
- f 周辺地域を含め、自然環境の創出、保全及び向上に有効な既存の緑地の保存と新たな植栽などによるみどりの創出及び回復を図ること。また、開発区域外においても、「活用方針」で対象とするみどりにおいて、みどりの保全・創出に資する取組に努めること。
- g 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

保全に資する取組に努めること。

h 緑化に当たっては、東京都のツリーバンクの樹木の活用に努めるとする。

#### (イ) カーボンマイナスの推進

環境性能に優れた計画を実現するため、計画段階から先進的な環境技術や高レベルのエネルギー仕様の導入を図ることとし、次の a から e までに定める事項について、「活用方針」に定める「評価基準」を満たすこと。また、各地区整備計画区域の建築物の床面積の合計が 10,000㎡を超える場合は、「活用方針」に定める「誘導水準」への到達に努めること。

エネルギーの面的利用を推進するエリアにおいては、上記に加え、次の f に定める事項に従い計画すること。

a 建築物の熱負荷の低減及び設備システムの高効率化

b 再生可能エネルギーの変換利用

c 電気の再エネ化率

d 最適運用のための予測、計測、表示等及びエネルギーの需給調整を最適化する機能の導入（エネルギーマネジメント）

e EV及びPHEV用充電設備の設置

f 「活用方針」に定めるエネルギー面的利用の導入及び既存の地域冷暖房との接続の検討を行うこと。

#### (ウ) 水と緑のネットワークの形成

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などにより、都市に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計画となるよう努めること。また、「活用方針」に定める水辺のにぎわい創出エリアにおいては、関係機関等と協議の上、原則としてにぎわい施設と連動した水辺沿い空地の整備や河川・港湾区域と開発区域の一体的な整備等開発外も含めた取組などにより、水辺のにぎわい創出等を積極的に図ること。

#### (エ) 日照など

周辺の土地利用の現況及び将来の市街地像並びに土地の自然的条件に配慮し、計画区域及び周辺地域の良好な環境を確保する計画とすること。

#### (オ) 風環境

高層建築物を計画する場合は、当該区域の通風の確保や風害の防止など、風環境に十分配慮し、地域特性に応じた配置とするとともに、風洞実験その他のシミュレーションなどにより、風環境の影響を予測し、その予防及び改善のための適切な措置を講じること。

#### イ 歴史的又は文化的環境

当該区域又は周辺地域において、良好な歴史的、文化的環境が形成されている場合は、それらの街並み、コミュニティ空間などの維持、保全や継承、調和に十分配慮すること。

#### ウ 都市景観

(ア) 計画区域内における建築物などの各施設の高さ、形態、意匠などの景観形成要素は、東京都及び区市町村の景観計画などに適合するとともに、骨格的な都市景観や周辺市街地との均衡に配慮し、個性ある美しい空間の形成に寄与する計画とすること。

また、東京都の景観条例に基づき、景観関係部局と十分に調整を行うこと。

(イ) 街並み景観重点地区に指定される場合は、街並み景観ガイドラインを策定することを原則とし、質の高い都市景観の形成を図ること。

(ウ) 建築物などの形態、色彩などが周辺地域に与える影響については、個々の建築物のデザインだけではなく、建築物相互の調和に配慮するとともに、計画区域全体が、質の高い都市景観を創出する計画とすること。

(エ) 建築物と道路、空地との関係にも配慮し、質の高い、快適な空間の創出を図る計画とすること。

(オ) 有効空地内には、原則として、広告物、その他の工作物の設置を行わないこと。  
ただし、別に定める細目の要件に適合するものについては、この限りでない。

#### エ その他

資源の適正利用、省エネルギーに十分配慮した計画とすること。

計画建築物による電波障害の影響を軽減するとともに、影響に対しては適切な対策をとること。

雨水の流出抑制に配慮した計画とすること。

#### (5) 福祉の都市づくり

##### ア 福祉、健康・医療施設の整備促進

少子高齢社会等に対応するため、子育て支援施設や高齢者福祉施設など、福祉、健康・医療施設等の整備促進を積極的に図ること。

なお、整備にあたっては、関係機関と協議を実施すること（第2策定基準1（13）公共公益施設の整備の推進参照）。

##### イ 福祉のまちづくりの推進

東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）第14条第1項に定める整備基準及び高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第14条第1項に定める建築物移動等円滑化基準に適合するように努め、高齢者、障害者などをはじめ、全ての人が、施設などを安全かつ快適に利用できるよう、福祉のまちづくりに十分配慮すること。

また、子育て世帯に適した住まいの安全性の確保や家事のしやすさなどに配慮された優良な住宅を整備するため、子育てに配慮した住宅のガイドライン（令和5年4月・東京都住宅施策本部）に適合するように努めること。

なお、既決定の有効公開空地内に設置する、高齢者、障害者等に対する利便性に貢献する一定規模以下の施設については、既決定の有効公開空地に係る都市計画の内容に関わらず設置できるものとする。

#### (6) 駅とまちが一体となる都市づくり

駅周辺において本制度を適用する場合は、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、バスや自転車等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積極的に行うこと。

そのため、必要に応じて、駅を含む地域全体のデザイン等、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行うこと。

また、当該整備の方向性に基づき取組を行う際に、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こと。

地下鉄駅周辺における本制度の適用に当たっては、原則として次のアからウに定める取組を行うこと。

ア 駅前広場等の整備

地下鉄駅と接続する都市開発を行うに当たっては、地下鉄駅の連絡通路等と接続する駅前広場としての人だまり空間を開発区域内に原則として整備すること。なお、人だまり空間の規模については、500㎡以上かつ敷地面積の10%以上を原則としつつ、関係機関等との協議等に基づいて適切に設定すること。

また、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。

イ 駅利用者の動線の改善

関係機関等と協議の上、バリアフリー化などの駅利用者の動線の改善を図ること。

ウ 交通結節機能の向上

関係機関等と協議の上、バスベイやタクシー乗降場、公共駐輪場、自転車等シェアリングのポートの整備などにより、交通結節機能の向上を図ること。

なお、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とみなすことができる。

### 第3 技術基準

#### 1 計画容積率の設定

計画容積率については、見直し相当容積率に評価容積率を加えた範囲内で、計画内容の優良性、当該区域及び周辺市街地に対する貢献度、計画規模と都市基盤施設等とのバランス、住宅など、地域環境の育成及び整備に対する貢献度、景観に対する配慮、周辺市街地との調和等を総合的に判断して設定する。

特に住宅、宿泊施設の整備にあたっては、本区における個性豊かな都市構造の整備に向けて、多様な居住・滞在機能に配慮した計画とすること。

なお、計画容積率は次に示す算定方式による。

$$\text{計画容積率} \leq \text{見直し相当容積率} + \text{評価容積率}$$

#### 2 見直し相当容積率の設定

見直し相当容積率は、当該区域の都市構造上の位置付け、土地の高度利用や都市機能の増進への貢献度、質の高い住宅の整備や業務商業機能の開発、整備及び育成への寄与度などを勘案して、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（令和元年10月東京都）」に基づき設定する。

その際、見直し相当用途地域及び見直し相当容積率は、計画区域又は周辺地域の骨格的な都市基盤施設等の整備状況などを勘案して、次の（1）から（3）までの内容を総合的に評価し設定する。

##### （1）都市構造上の位置付けの評価

基本計画等の位置付けなどを考慮し、用途地域及び容積率を総合的に評価する。

##### （2）骨格的な都市基盤施設（都市計画施設）の評価

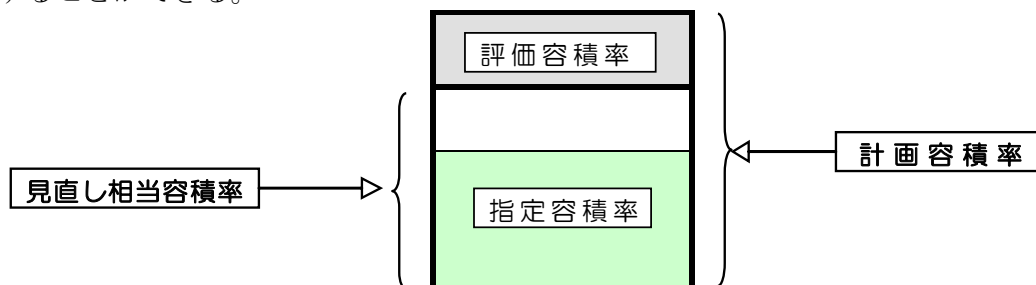
地区計画により骨格的な都市基盤施設を整備する場合又は既に完成された施設で開発規模などに応じた必要な対策が講じられている場合は、内容、貢献度などを総合的に評価する。

##### （3）主要な公共施設及び地区施設の評価

土地利用転換後に必要な施設であることから、見直し相当容積率で評価することを原則とする。

第2策定基準1（6）イの歩道状空地についても本項で評価する。

なお、当該区域の公共施設が、既に土地利用転換後の区域に応じた整備水準にあり、特に地区計画によって整備する必要がない場合においては、これら既存の公共施設などを総合的に勘案し、適宜、第3技術基準3（5）に規定する「地区基盤施設の評価」により評価することができる。



### 3 評価容積率の設定の方法

原則として、地区整備計画の区域の区分された地区ごとに、再開発等の計画内容が当該区域及び周辺市街地の開発、整備に貢献する度合いなどを勘案し、次の（１）から（６）までの内容を総合的に評価して評価容積率を設定する。評価の対象とする施設は、見直し相当容積率の範囲内で設けられたものに限ることとする。

また、容積不算入の扱いとなる施設の全部又は一部については、評価の対象にはしない。

なお、（２）から（４）までにおいて評価容積率設定の対象とする施設は、住宅、宿泊施設及び第２策定基準１（１３）表－７に掲げる施設とする。

#### （１）有効空地の計画の評価

計画建築物の敷地内に設ける有効空地は、その形態、規模、配置、機能などを勘案し、第３技術基準４「有効空地算定基準」に基づき、その実面積に有効係数を乗じて得た有効空地面積に相当する面積や緑化の取組を勘案して、評価容積率を設定する。

#### （２）区域環境の整備、改善及び向上に資する施設計画の評価

区域環境の整備、改善及び向上に資する施設計画で、次のアからウまでに掲げるものについては、計画内容及び整備水準に応じた評価を行うものとする。

なお、第２策定基準１（１０）イの有効空地に含まれる施設については、この規定は適用しないものとする。

##### ア 区域の交通環境の整備、改善等に資する施設の計画

交通補完施設等におけるその計画施設面積の敷地面積に対する割合を勘案した評価容積率を設定することができる。

ただし、集約駐車場等に対する容積率の割増は次のとおりとする。

集約駐車場等

$$\Delta V = S \times n / \text{敷地面積} \leq 50\%$$

（注）  $\Delta V$  : 緩和容積率

$n$  : 割増容積率の対象駐車台数（計画駐車台数－東京都駐車場条例に基づく付置義務駐車台数）

$S$  : １台当たりの駐車必要面積（駐車施設の計画内容に応じて定める。ただし、 $50\text{m}^2$ を限度とする。）

##### イ 区域の供給処理機能の整備、改善等に資する施設の計画

供給処理施設等におけるその計画施設面積の敷地面積に対する割合を勘案した評価容積率を設定することができる。

##### ウ 災害に強いまちづくりへ貢献する施設の計画

防災、保安施設等におけるその計画施設面積の敷地面積に対する割合を勘案した評価容積率を設定することができる。

なお、「活用方針」に定める基準に適合する一時滞在施設を設ける場合は、以下により評価容積率を設定することができる。

$$\text{待機スペースの床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 0.4$$

#### （３）地域の育成、整備に貢献する施設計画の評価

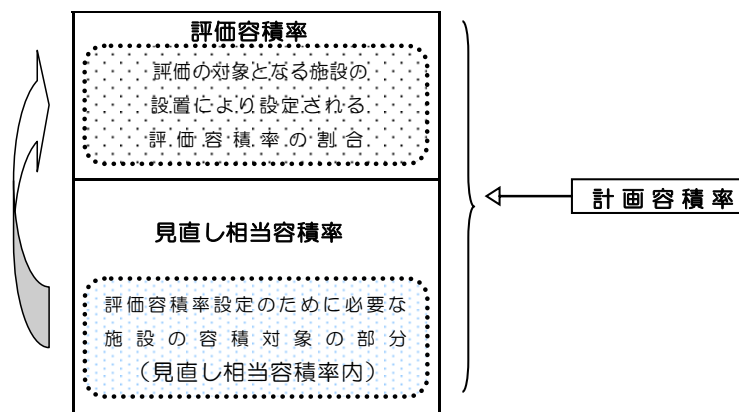
質の高い住宅の整備など、地域の育成及び整備に貢献する施設を導入する計画で、次の

アからキまでのものについては、計画内容及び施設の整備水準に応じて評価を行うものとする。

なお、主たる用途を住宅とする計画にあつては、国内外の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などの多様な住宅について検討し、区と協議すること。

また、原則、住宅による割増しに相当する部分について、質の高い住宅を整備するものとする。

さらに、第2策定基準1（10）イの有効空地に含まれる施設については、この規定は適用しないものとする。



#### ア 住宅の供給の促進に寄与する施設の計画

下記のエリア内で計画された住宅の用に供する床面積のうち、容積対象部分の面積を評価の対象とすることができる。

センター・コア・エリア内における以下の地域において住宅を設ける場合

- (ア) 国際ビジネス交流ゾーン（中核的な拠点地区を除く。）
- (イ) 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。）
- (ウ) 中核的な拠点地区の内、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で、かつ、周辺との一体性の確保が可能で特に支障がない区域

$$\text{住宅床面積のうち容積対象部分の面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 1.0$$

#### イ 旧耐震マンションの建替えに寄与する計画

マンションの建替え計画において、旧耐震マンションを建替える場合

$$\text{住宅床面積のうち容積対象部分の面積}^{\ast} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 1.0$$

※除却する旧耐震マンションの容積対象部分の面積を上限とする。

#### ウ 文化、教育等及び地域社会のコミュニティの向上に貢献する施設の計画

地域コミュニティ施設等を計画するものに、次式で得られた値を評価容積率として適



用することができる。

$$\text{地域コミュニティ施設等の床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 0.5$$

エ 福祉、健康・医療施設の計画

福祉、健康・医療施設等を計画するものに、次式で得られた値を評価容積率として適用することができる（健康・医療施設については、表-7に掲げる施設とする。）。

$$\text{福祉施設等の床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 0.6$$

オ 子育て支援のために必要な施設の計画

子育て支援施設を計画するものに、次式で得られた値を評価容積率として適用することができる。

$$\text{子育て支援施設の床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 1.0$$

カ 高齢者福祉施設等の整備促進に係る計画

高齢者福祉施設等を計画するものに、次式で得られた値を評価容積率として適用することができる。

$$\text{高齢者福祉施設等の床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 1.0$$

キ 宿泊施設の整備の促進に寄与する計画

宿泊施設を計画するものにおいて、宿泊施設の用に供する床面積（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を除く。）のうち、容積対象部分の面積を評価の対象とすることができる。評価容積率については、次式で得られた値による。ただし、評価容積率は300%を限度とする。

$$\text{宿泊施設の床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 1.0$$

(4) 歴史的、文化的環境の保全、整備に資する施設計画の評価

重要文化財指定建築物、歴史的建造物等の保存、修復など、歴史的、文化的環境の保全、整備に資する計画を行うものに、評価容積率を設定することができる。

当該建築物の重要性、規模、公開性など、地域への寄与度などを勘案した評価容率を、以下のように設定することができる。

ア 建造物全体を登録文化財等として保存する場合には、その床面積等に相当する部分の敷地面積に対する割合を評価容積率として設定できる。

イ 建造物全体の外観又は建築的に価値のある外壁などを保存する場合は、保存、修復等の困難性などに応じて、一定の評価容積率を設定できる。

(5) 地区基盤施設の評価

主要な公共施設及び地区施設については、整備水準等に応じて評価を行うものとする。

ア 主要な公共施設の評価

原則として、見直し相当容積率で評価するが、施設の内容、規模等を勘案し、区域特性を踏まえて評価することが妥当な場合は、本項により評価を行うことができる。

この場合において、当該施設の整備内容、規模及び当該施設の都市機能の増進に対する貢献度などを勘案して、評価を行う。

イ 地区施設の評価

原則として、見直し相当容積率で評価するが、施設の内容、規模等を勘案し、区域特性を踏まえて評価することが妥当な場合は、本項により評価を行うことができる。

この場合において、区域及び周辺市街地環境の整備、改善に資する貢献度などを考慮して評価を行う。

(6) 開発区域外における基盤整備等の評価

関係機関等との協議に基づき、域外貢献を行う場合は、次に定めるところにより、評価容積率を設定することができる。ただし、域外貢献による評価容積率の合計は、200%を限度とする。

ア 無電柱化の評価

不動産鑑定評価基準に基づく収益還元法により算出した値による。

イ 歩行者ネットワークの整備の評価

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ついては、次式で得られた値による。

$$\text{施設整備床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times \text{係数}$$

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2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。

ウ 水辺との一体整備の評価

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の整備については、次式で得られた値による。

$$\text{施設整備床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times \text{係数}$$

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2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。

エ みどりの保全・創出に資する取組の評価

「活用方針」に定める「対象とするみどり」の区域において、みどりの保全・創出に資する取組については、次式で得られた値による。

$$\text{施設整備面積} \div \text{敷地面積} \times \text{係数} \times 100\%$$

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2とする。ただし、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。

#### 4 有効空地算定基準

##### (1) 有効空地による評価容積率の設定

有効空地による評価容積率は以下のとおりとする。

##### ア 評価容積率

有効空地により設定する評価容積率は、表-8に示す式により算定した数値とする。

なお、同表中のPは、有効空地率（有効空地面積／敷地面積）とする。

表-8

見直し相当用途地域	見直し相当容積率 (V <sub>0</sub> )	評価容積率 (%)
住居系用途地域	V <sub>0</sub> ≤ 500%	(P - 40) × 5
工業系用途地域		
商業系用途地域	V <sub>0</sub> ≤ 400%	(P - 30) × 5
	400% < V <sub>0</sub> ≤ 700%	(P - 20) × 5
	700% < V <sub>0</sub>	(P - 10) × 5

##### (2) 有効空地面積

有効空地面積は以下のとおりとする。

##### ア 評価容積率設定に係る有効空地面積

評価容積率を設定する際には、対象とする有効空地の実面積に第3技術基準4(3)に示す有効係数や緑化係数を勘案して、有効空地面積を以下のように算定する。

##### 評価容積率設定に係る有効空地面積

$$= \text{有効空地A (※1) の実面積} \times \text{有効係数} \times \text{緑化係数 (※2)} \\ + \text{有効空地B (※3) の実面積} \times \text{有効係数} \times \text{緑化係数}$$

##### ※1 有効空地A

(3)イ(ア)緑化の特例及び(オ)保存緑地の特例の適用が可能な有効空地のこと。

##### ※2 緑化係数

有効空地Aに係る部分は、緑化率が40%未満の場合に適用する。

##### ※3 有効空地B

有効空地A以外の有効空地のこと。

緑化係数は次のように定める。

(ア) 緑化率30%の場合、緑化係数0.95

(イ) 緑化率40%の場合、緑化係数1.00

(ウ) エリアごとに次のように定める。

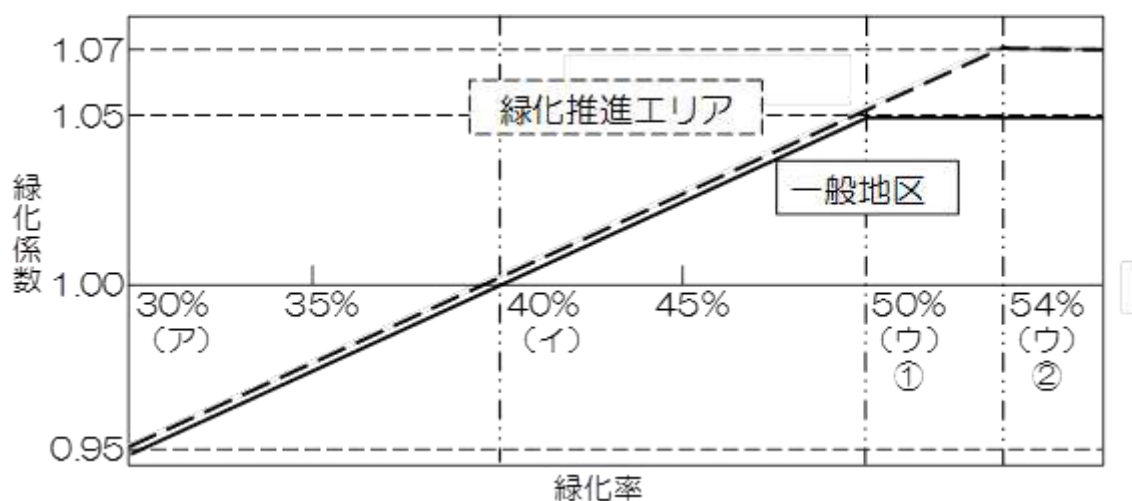
① 一般地区において緑化率50%以上の場合、緑化係数1.05

② 緑化推進エリアにおいて緑化率54%以上の場合、緑化係数1.07

なお、緑化率が(ア)から(ウ)までの間の値の場合、それぞれの緑化係数の値の線形補完により算出するものとする。

また、複数街区を一体的かつ総合的に整備する計画で、同時に地区整備計画を定める都市計画決定を行う場合には、複数街区を一体的とみなして緑化率を適用することができる。

※線形補完



緑化率は以下の式により算出し、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及び東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則の規定によるものとする。

$$\text{緑化率 (\%)} = \frac{\text{地上部の緑化面積} + \text{建築物上の緑化面積}}{(\text{敷地面積} - \text{建築面積}) + \text{屋上の面積※}} \times 100\%$$

※屋上の面積

屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分の面積を除いた面積

緑化率が40%を超える場合は、点数表※による点数に応じて、緑化率に割増係数※を乗じて緑化係数を設定することができる。

※点数表

評価項目		評価内容	評価区分	点数 <sup>※1</sup>
周辺みどりとの連続性	近隣の公園や隣接する有効空地 <sup>※2</sup> 等のみどりとの連続性	「公園その他の緑地、有効空地、道路及び河川に接する部分の長さ」に占める「周辺の緑沿いに設ける一定以上の幅を確保した緑の延長」の割合	70%以上	20
			60%以上 70%未満	15
			50%以上 60%未満	10
樹種の多様性	落葉樹・常緑樹のバランスのとれた植栽	高木本数（既存樹木を含む。）に対する落葉高木の割合	50%以上	15
			40%以上 50%未満	10
			30%以上 40%未満	5
既存樹木の保全・活用	既存樹木のうち、健全な樹木の保全・活用	「地上高さ1.2mにおける幹周り60cm以上の保全・活用すべき既存樹木」の保全・活用割合	50%以上	15
			25%以上 50%未満	10
			0%超 25%未満	5
樹高の高い木の植栽	植栽基盤を確保した上で、より樹高の高い木の植栽	生育に必要な土壌厚さを確保した樹高の高い木（既存樹木を含む。）の平均樹高	7m以上	20
			6m以上 7m未満	15
			5m以上 6m未満	10
芝生・水面による被覆	まとまりのある芝生地及び水系施設の整備	一定以上（10㎡以上のまとまり）の芝生地の面積及び水面面積の有効空地 <sup>※2</sup> に占める割合	10%以上	10
			5%以上 10%未満	8
			0%超 5%未満	5
建築物上の緑化	地上部から視認性の高い建築物上の緑化	道路に面する地盤面からの高さが20mまでの部分の壁面面積に対する緑化、屋上緑化及びベランダ緑化の面積の割合	15%以上	10
			10%以上 15%未満	8
			5%以上 10%未満	5
生物多様性の確保	生物の生息空間の整備	「生物の生息空間」の面積の有効空地 <sup>※2</sup> に占める割合	10%以上	10
			5%以上 10%未満	8
			0%超 5%未満	5
<p>※1 評価区分に合致しない場合の点数は0とする。</p> <p>※2 この点数表における有効空地は、第2策定基準1（10）イ（ア）における、建築物の内部空間を除く空間を対象とする。</p>				

※割増係数

点数表による合計得点	80点以上	61～79点	40～60点	39点以下
割増係数	1.3	1.2	1.1	1.0

イ その他の有効空地面積

有効空地率の最低限度や計画建築物の高さの算定に係る有効空地面積は、対象とする有効空地の実面積に第3技術基準4（3）に示す有効係数を乗じて得た数値とする。

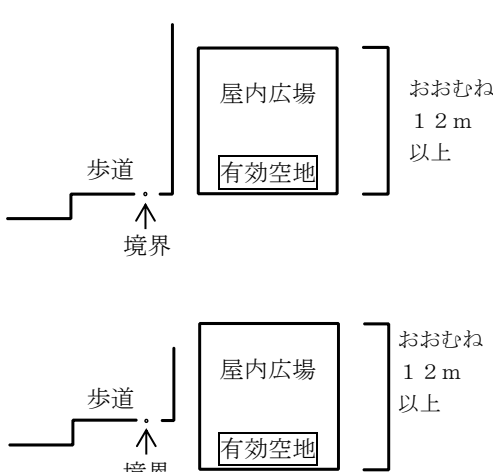
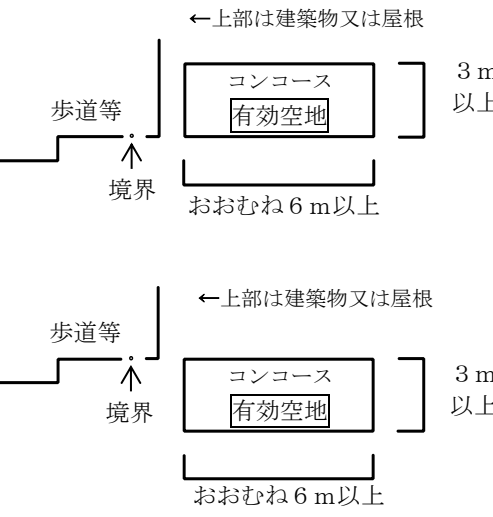
$$\text{有効空地面積} = \text{有効空地の実面積} \times \text{有効係数}$$

(3) 有効係数

ア 一般例

表-9

開放型空間	地上(地下)	有効空地と道路等との段差	有効係数
<p><b>青空空地型</b>                      プラザ                      パーク                      サンクンガーデン                      デッキ                      など</p>	<p>車道 歩道 境界 段差 有効空地</p>	<p>0 ~ 1.5 m以内 1.0</p> <p>1.5 m超 ~ 3.0 m以内 0.8</p> <p>3.0 m超 ~ 6.0 m以内 0.6</p> <p>6.0 m超 ~ 12.0 m以内 0.4</p>	
<p><b>側面開放型</b>                      ピロティ                      アーケード                      サンクンガーデン                      など</p>	<p>・高さの幅に対する割合が1/1以上の場合</p> <p>車道 歩道 境界 建築物 高さ 幅 有効空地</p> <p>車道 歩道 境界 建築物 (地下) 高さ 幅 有効空地</p> <p>・高さはおおむね5 m以上とする。</p>	<p>0 ~ 1.5 m以内 0.8</p> <p>1.5 m超 ~ 3.0 m以内 0.6</p> <p>3.0 m超 ~ 6.0 m以内 0.5</p> <p>6.0 m超 ~ 12.0 m以内 0.3</p>	
	<p>・高さの幅に対する割合が1/2以上 1/1未満の場合</p> <p>車道 歩道 境界 建築物 高さ 幅 有効空地</p> <p>車道 歩道 境界 建築物 (地下) 高さ 幅 有効空地</p> <p>・高さはおおむね5 m以上とする。</p>	<p>0 ~ 1.5 m以内 0.6</p> <p>1.5 m超 ~ 3.0 m以内 0.5</p> <p>3.0 m超 ~ 6.0 m以内 0.4</p> <p>6.0 m超 ~ 12.0 m以内 0.2</p>	

閉鎖型空間	地 上 (地 下)	有効空地と道路等との段差	有効係数
<b>屋内広場型</b>  	<p>空間の水平投影面積の外周のおおむね 1/4 以上が、屋外広場等に 2 方向以上で接続すること。</p>	0            ~    1.5 m 以内	0.4
		1.5 m 超 ~ 3.0 m 以内	0.3
<b>コンコース型</b> 地下通路 ガレリア パッセージ など	<p>←上部は建築物又は屋根</p> 	0            ~    1.5 m 以内	0.4
		1.5 m 超 ~ 3.0 m 以内	0.3
		3.0 m 超 ~ 6.0 m 以内	0.2

道路等：原則として、区域、地区及び街区の接する道路のレベルをいう。

道路等が複数ある場合は、それぞれの部分との段差とする。

また、空中歩廊、歩行者デッキ、地下歩行者ネットワークなどの施設に接続するものにあつては、その部分からの段差とする。

アトリウム（天窓開放型吹き抜け空間）など特別な場合は、この表によらず、別途その規模、形状などにより有効係数を定める。



イ 特例

有効空地のうち、土地の高度利用、自然的環境の保護、回復、創出及び文化的環境の向上に資するよう計画された部分などについては、次の特例によることできる。

なお、下記（ア）の適用を受ける有効空地は、原則として有効空地面積の合計の2分の1を超えてはならない。

（ア）緑化の特例

有効空地（専用庭及び青空駐車場の用に供するものを除く。）のうち、樹木、草木又は水面を配置する部分の特例は、次に掲げる内容とする。

a 地表部分の緑化の特例

有効係数は、（a）又は（b）を適用する場合には、表－9に定める有効係数に、1.2を乗じて得た数値とする

（a）一定範囲の土地を柵、縁石等で区画し、その土地に適正に植栽する場合

a) 面積算定

その区画した部分とする。

b) 樹木の本数などの要件

土地10㎡につき、表－10に掲げる樹種と本数の樹木を植栽することを標準とする。

表－10

土地10㎡につき、植栽する樹木の樹種及び本数の組み合わせの標準	
高木(通常の成木の樹高が3m以上で、植樹時に2.0m以上のもの)	1本
中木(通常の成木の樹高が2m以上で、植樹時に1.2m以上のもの)	2本
低木(植樹時に樹高が0.3m以上のもの)	3本

（b）独立して植栽する場合

a) 面積算定

上記（a）に該当しない場合で、支柱をするなど、樹木の生育及び保護のために適切な措置がとられているときに限り、表－11に掲げる数値とみなす。

表－11

樹種1本当たりのみなし算出面積の標準	
高木	3㎡
	植栽時に樹高が3mを超えるものは、その高さの7割を直径とする円の面積
中木	2㎡
低木	枝葉の拡がり、直径60cm以上あるものは1本当たり1㎡
	枝葉の拡がり、直径60cmに満たない場合は、低木(2～8本程度)を寄植えて、枝葉の拡がり、直径60cm以上に植栽することにより、1㎡とする。

b 屋上緑化の特例

(a) 有効空地面積

屋上緑化によって生じる緑化面積（植栽基盤の面積）に有効係数0.2を乗じて得た数値を有効空地面積として算定することができる。

なお、屋上緑化部分と道路等との段差が20m以内の場合は、有効係数を1.0とすることができる。

これらの場合において、当該屋上緑化による有効空地面積は、第2策定基準1（10）ウ及びエに定める有効空地率の最低限度を算定する場合の面積には加えることはできない。

(b) 屋上緑化に関する留意事項

屋上緑化に当たっては、次に掲げる事項に適合すること。

- a) 継続的な緑化の効果や建物の維持管理を考慮し、樹木、多年草などを有効に植栽すること。
- b) 土その他これに類するものを植栽、樹木などの生育に必要な深さ以上入れることが出来る植栽基盤があること。
- c) 原則として、1㎡当たり低木1本以上の割合で植栽すること。  
なお、植栽を中木で行う場合においては、中木1本を低木2本、高木で行う場合においては、高木1本を低木3本と見なす。
- d) 緑地を維持し得る散水施設を設けること。
- e) 樹木や土壌が風などにより飛散することを防止すること。
- f) 建築物の躯体を、樹木などの根によって傷めることがないように樹種の選定及び防根を行うこと。

(イ) 歩道状空地の特例

歩道状空地のうち、歩道との段差がなく、歩道と歩道状空地を併せた幅員が4m以上10m以下（ただし、歩道がない道路に接する歩道状空地の幅員は3m以上10m以下とする。）、かつ、延長が連続して20m以上ある部分の有効係数は、表-9に定める有効係数に1.2を乗じて得た数値とすることができる。

ただし、都市の枢要な商業、文化、交流等の拠点または高次の業務管理機能等の再生拠点として建築物の建替え等を通じた都市機能の更新を図るべき区域、かつ、都市計画法第12条の5第7項の地区計画が指定されている区域においての有効係数は、表-9に定める有効係数に表-12に示す数値を乗じて得た数値とすることができる。

なお、この部分に緑化があっても緑化の特例と重複して適用することはできない。

表-12

設置位置	20m以上 50m未満	50m以上 100m未満	100m以上
5.5m以上の歩道に接する歩道状空地	1.0	1.1	1.3
2m以上5.5m未満の歩道に接する歩道状空地	1.1	1.2	1.4
2m未満の歩道若しくは歩道のない道路に接する歩道状空地	1.2	1.3	1.5

(ウ) 広場状空地の特例

広場状空地（一団の形態を成す（地上の広場状空地及び駅前広場等が昇降機等で連続した空間である場合を含む。）1,000㎡以上の空地に限る。）の有効係数は、表－9に定める有効係数に1.2を乗じて得た数値とする。

また、緑化の特例と広場状空地の特例を重複して適用する場合は、広場の空間形成や快適性、安全性などを考慮し広場としての質に配慮すること。

ただし、都市の枢要な商業、文化、交流等の拠点または高次の業務管理機能等の再生拠点として建築物の建替え等を通じた都市機能の更新を図るべき区域、かつ、都市計画法第12条の5第7項の地区計画が指定されている区域では、表－9に定める有効係数に以下に表－13示す数値を乗じて得た数値とすることができる。

表－13

設置位置※	1,000㎡以上 1,500㎡未満	1,500㎡以上
1ゾーン	1.3	1.5
2・3ゾーン	1.2	

※1ゾーンは都市高速鉄道第1号線から西側を指し、2ゾーンは都市高速鉄道第1号線から東側かつ隅田川から西側を指し、3ゾーンは隅田川から東側を指す。

なお、広場状空地に庇、屋根を設置することで、よりにぎわいや交流の形成が図られる空間となるように計画された場合の有効係数は、その空地を青空空地とみなした上で、広場状空地の特例を適用できるものとする。

(エ) 重要文化財指定建築物及び歴史的建造物等の保存に係る敷地の特例

重要文化財指定建築物及び歴史的建造物等の保存に係る敷地の部分の有効係数は、1.2とする。

(オ) 保存緑地の特例

保存緑地の有効係数は、1.2とする。

なお、緑化の特例と重複して適用することはできない。

(カ) 環境施設の特例

歩道に面した有効空地などに、その区域の環境の向上に必要な施設（彫刻、モニュメント、水飲み施設、ベンチなど）を設置する部分の有効係数は、表－9に定める有効係数に、1.1を乗じて得た数値とする。

(キ) 閉鎖型空間の特例

建築物の内部の歩行者専用通路などの空地が、区域内のネットワークを形成するよう計画され、地区計画の地区施設等の整備の方針に記載され、かつ、地区施設等として位置付けられる場合は、その有効空地の係数は、表－9に定める有効係数に0.2を加えて得た数値とする。

(ク) 貫通通路（区域内の歩行者専用通路）の特例

区域内の屋外空間を動線上、自然に通り貫けることができ、かつ、道路、公園等の公共施設相互間を有効に連絡する歩行者専用通路で、地区施設等として位置付けられたものの有効係数は、表－9に定める有効係数に1.2を乗じて得た数値とする。

なお、この部分に緑化があっても、緑化の特例と重複して適用することはできない。

#### (ケ) 防災施設の特例

歩道状空地や広場状空地などの有効空地に、地域の特性や計画地周辺の状況に応じて、次の a から e までの内容を評価し、総合的な観点から防災機能の向上が認められる場合には、当該部分の有効係数は、表－9 に定める有効係数に 1. 2 を乗じて得た数値とする。この場合、側面開放型の有効空地の係数は、表－9 に定める有効係数に 0. 1 を加えて得た数値とする。

なお、防災施設の特例は、緑化の特例と重複して適用することはできない。

##### a 安全・快適性に寄与すること

例) 全天候型の広場の整備、電気ストーブ、熱・電力供給施設の設置など

##### b 防災備蓄品の備蓄及び備蓄品の提供

例) 水や食料等を備蓄した防災備蓄倉庫、かまどベンチの設置、備蓄品を提供するスペースの整備など

##### c トイレ対策

例) マンホールトイレ、雨水貯留槽の設置など

##### d 情報提供

例) デジタルサイネージ、防災無線、災害電話の設置など

##### e その他

例) 防災機能の向上に資する施設運用など

#### (コ) 側面開放型の特例

歩行者専用通路に庇、屋根等を設置することで、より快適な空間となるように計画され、地域のまちづくり方針と整合し、かつ、地区施設等として位置付けられる場合は、その有効空地の係数は、表－9 に定める有効係数に 0. 2 を加えて得た数値とする。

また、庇、屋根等の高さは開放性等に配慮されたものとする。

なお、この部分に緑化があっても、緑化の特例と重複して適用することはできない。

#### (サ) 駅前広場等の特例

地区施設等として位置づけられた駅前広場等は、表－9 によらず有効係数 1. 0 とすることができる。

また、駅前広場等の特例以外の特例と重複して適用する場合は、表－9 に定める有効係数を 1. 0 と読み替える。

ただし、閉鎖型空間の特例と重複して適用することはできない。

#### (シ) 水辺沿い空地の特例

水辺沿い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）を設置した場合、水辺沿い空地の有効係数は、表－9 に定める有効係数に 1. 2 を乗じて得た数値とする。

また、緑化の特例と水辺沿い空地の特例を重複して適用する場合は、水辺沿い空地の空間形成や快適性、安全性などを考慮し水辺沿い空地としての質に配慮すること。

なお、水辺沿い空地に庇、屋根を設置することで、よりにぎわいや交流の形成が図られる空間となるように計画された場合の有効係数は、その空地を青空空地とみなした上で、水辺沿い空地の特例を適用できるものとする。

## 5 評価容積率の最高限度等

「活用方針」に定める区分に応じて、評価容積率の最高限度及びその用途の内訳などを定めるものとする。

### (1) 評価容積率の対象となる部分

見直し相当容積率の範囲内において設けられた用途についてのみ、評価容積率設定の対象とする。

### (2) 評価容積率の最高限度及び育成用途の設定

評価容積率の最高限度と、育成用途に供する部分の割合は、表－14に示すとおりとする。

なお、育成用途には、表－7に掲げる公共公益施設（生活関連施設を除く）を含めることができる。

表－14

#### ◎評価容積率の最高限度【一般型】

区域の位置		評価容積率の最高限度	育成用途の設定割合 <sup>※2</sup>
国際ビジネス交流ゾーン	中核的な拠点地区	300%かつ0.75V。 <sup>※1</sup>	評価容積率 <sup>※3</sup> の1/2以上を育成用途とする
	活力とにぎわいの拠点地区群	250%かつ0.5V。	評価容積率 <sup>※3</sup> のうち200%以下の部分の1/2以上と200%を超える部分とを育成用途とする

※1 V。：見直し相当容積率（以下、同様）

※2 第3技術基準3（3）ア、イに定める住宅の確保に対する評価容積率の設定を行う場合で、かつ、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すことができる。ただし、この場合において、地域特性に応じた育成用途2分類以上（住宅を除く。）を必要量設けるものとする。

※3 第3技術基準3（2）ウにおける一時滞在施設による割増し部分は含まない。

(3) 評価容積率の最高限度及び住宅用途の設定

住宅の供給の促進に寄与する計画に対する評価容積率の最高限度と住宅用途の設定割合、育成用途の設定割合は、表-14にかかわらず、表-15に示すとおりとする。

適用する区域は、中枢広域拠点域内における以下の地域とする。

- ア 国際ビジネス交流ゾーン（中核的な拠点地区を除く。）
- イ 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。）
- ウ 中核的な拠点地区の内、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で、かつ、周辺との一体性の確保が可能で特に支障がない区域

◎【住宅供給促進型】

表-15

評価容積率	住宅用途の設定割合	育成用途の設定割合
500%かつ 1.0V。 <sup>※2</sup> 【住宅供給促進型Ⅰ】	建築物の延べ面積のうち、2/3以上を住宅用途にする。	表-14は適用しない。
400%かつ 0.75V。 <sup>※2</sup> 【住宅供給促進型Ⅱ】	住宅用途、及び域外貢献による評価容積率に関して、表-14の評価容積率の最高限度を超えることができる。 なお、住宅用途により超える部分は、住宅用途に供する延べ面積の1/2を限度とする。	表-14適用しない。ただし、地域特性に応じた育成用途2分類以上（住宅を除く。）を必要量設けること。 <sup>※1</sup>
400%かつ 0.75V。 <sup>※2</sup> 【住宅複合型】	住宅用途、及び域外貢献による評価容積率に関して、表-14の評価容積率の最高限度を超えることができる。 なお、住宅用途により超える部分は、住宅用途に供する延べ面積の1/2を限度とする。	表-14に定める評価容積率の最高限度以下の評価容積率に限定して、表-14を適用する。

※1 第3技術基準3(3)ア、イに定める住宅の確保に対する評価容積率の設定を行う場合で、かつ、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すことができる。ただし、この場合において、地域特性に応じた育成用途2分類以上（住宅を除く。）を必要量設けるものとする。

※2 住宅用途により、表-14に定める評価容積率の最高限度を超える部分の評価容積率については、第3技術基準3評価容積率の設定の方法によらず、次のアからウに定める質の高い住宅、開発区域外の公共貢献を行う場合の評価容積率によることとする。なお、第3技術基準3評価容積率の設定の対象とした施設の部分については、本項目の評価容積率の対象としない。

また、開発区域外における公共貢献の評価により、表-14に定める評価容積率の最高限度を超える部分の評価容積率については、第3技術基準3(6)開発区域外における基盤整備等に定める方法によるものとする。

ア 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又は長期優良住宅に係る評価容積率

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駐在するスペース、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。

$$\text{施設整備床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 2.0$$

※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、子育て支援住宅又は長期優良住宅の床面積

イ こどもすくすく住宅の評価容積率

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。

○アドバンストモデルの場合

$$\text{アドバンストモデルの床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 2.0$$

○セレクトモデルの場合

$$\text{セレクトモデルの床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 1.0$$

ウ その他誘導すべき住宅の整備に係る評価容積率

$$\text{その他誘導すべき住宅の床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 1.0$$

(4) 高経年マンション建替えに係る評価容積率の最高限度

マンションの建替え計画における、評価容積率の最高限度及び育成用途の設定割合は、表-14にかかわらず、表-16に示すとおりとする。

◎【高経年マンション建替え型】 表-16

対象となる計画	評価容積率の最高限度	育成用途の設定割合
マンションの建替え計画	300%かつ 0.75V。 <sup>※1</sup>	表-14に定める評価容積率の最高限度以下の評価容積率に限定して、表-14を適用する。  なお、通常の方譲住宅を育成用途とする場合、国際ビジネス交流ゾーン又は中枢広域拠点域内の中核的な拠点地区においては、地域特性に応じた育成用途2分類以上（住宅を除く。）を必要量設けること。

※1 第3技術基準3(3)イにおける評価容積率に限定して、評価容積率の最高限度0.75V<sub>0</sub>を超えることができる。

(5) 評価容積率の最高限度及び宿泊施設用途の設定

宿泊施設の整備の促進に寄与する計画に対する評価容積率の最高限度と宿泊施設用途（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を除く。）の設定割合、育成用途の設定割合は、表-14にかかわらず、表-17に示すとおりとする。この場合において、観光バスの発着等により道路交通への影響が想定される地域においては、これを軽減するための施設整備など必要な措置を講じること。適用する区域は、「活用方針」で定められた宿泊施設の整備を促進すべきエリアとする。

◎【宿泊施設促進型】

表-17

区域の位置	評価容積率の最高限度	宿泊施設の用途の設定割合	育成用途の設定割合
「活用方針」で定められた宿泊施設の整備を促進すべきエリア	500% かつ 1.0V。	建築物の延べ面積の内2/3以上を宿泊施設用途に供する。	表-14は適用しない。
	400% かつ 0.75V。	宿泊施設用途の割合が、2/3未満の場合には、宿泊施設用途に限定して、表-14の評価容積率の最高限度を超えることができる。  なお、超える部分は、宿泊施設用途に供する延べ面積の1/2を限度とする。	表-14に定め評価容積率の最高限度以下の容積率に限定して、表-14を適用する。

(6) 高齢者福祉施設に係る評価容積率の最高限度

高齢者福祉施設を評価することにより容積率を割り増した場合には、高齢者福祉施設による評価容積率に限定して、表-14、表-15、表-16又は表-17の評価容積率の最高限度を超えることができる。

(7) 開発区域外における基盤整備等に係る評価容積率の最高限度

域外貢献を評価することにより容積率を割り増した場合には、域外貢献による評価容積率に限定して、表-14又は表-16の評価容積率の最高限度を200%を上限として超えることができる。また、上限を超える部分については、育成用途の規定は適用しない。

なお、開発区域外の歩行者ネットワーク整備と一体的かつ総合的に行う開発区域内の歩行者ネットワーク等の整備を行う場合において、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、上記域外貢献と同様に取扱うことができる。

6 容積の適正配分

地区整備計画の区域内の区分された地区間で、容積の適正配分を行う場合は、それぞれの地区を同時に都市計画決定するものとし、適正配分後の計画容積率は、原則として表-18によるものとする。

(1) 適正配分後の計画容積率の限度

計画容積率が600%以上の区域については、地区整備計画に容積率の最低限度を定めるものとする。この場合の最低限度の数値は、計画容積率の3分の1以上、かつ、現行の指定容積率以上とする。



表－１８

見直し相当用途地域	見直し相当容積率（ $V_0$ ）	計画容積率	
		配分先の上限	配分元の下限
商業系の用途地域	$600\% \leq V_0$	1,300% かつ $1.5V_0$	200%
	$V_0 < 600\%$		
商業系以外の用途地域	—	$1.5V_0$	50%

(2) 容積の適正配分の特例

地区整備計画の区域内において、区分された隣接する相互の地区の間（道路等を挟んでいる場合を含む。）の容積の配分に限っては、当該計画が、水辺や崖線沿い等において良好な環境を創出するなど周辺の市街地環境への配慮や区域内環境の向上に、より貢献した建築計画の実現に資し、あるいは、主要な公共施設等に位置付けられた広場などの有効性の確保と向上が認められ、かつ、容積の配分による交通負荷などの交通上支障がなく、より優良な計画となる場合は、表－１８によらないことができる。ただし、計画容積率の配分元の下限は、50%とする。

(3) 容積の適正配分の算定

原則として、地区整備計画の区域内の区分された地区ごとに算定した計画容積率の数値に、当該数値の定められた区域内の敷地面積を乗じたものの合計の範囲内で、建築物の容積を適正配分するものとする。

7 用途の適正配置

(1) 用途の適正配置の条件

一体的かつ総合的に整備する複数の街区又は地区整備計画の区域内の区分された相互の地区間において、一部の用途を集約することなどが、より良好な環境の形成、育成用途による区域の活性化などに寄与する計画となる場合は、育成用途などの建築物の用途を相互に適正に配置することができる。

なお、適用に当たっては、次のアからエまでに適合することを条件とする。

ア 用途の適正配置について、地区計画の方針に位置付けられていること。

イ 地区整備計画において、当該用途の制限、容積率の最高限度などが定められており、複数の街区又は相互の地区において、地区整備計画を同時に都市計画決定すること。

なお、基本計画等で、用途別のフレームや容積率が定められ、地区整備計画の区域内全体で、整合が図られる場合はこの限りでない。

ウ 地区整備計画の区域内の評価容積率の合計が、適正配置を適用しない場合の合計を超えないこと。

エ 地区整備計画の区域内で、本来必要となる育成用途などの面積の合計が、適正配置を適用しない場合の合計を下回らないこと。

## 第4 計画内容の実現とその担保

「再開発等促進区を定める地区計画」において定める計画内容を確実に実現するため、関係地権者、住民等は、次の1から4までに掲げる事項を行うものとする。

### 1 主要な公共施設、地区施設等の公共施設及び有効空地等の整備、管理の確実性

主要な公共施設、地区施設等の公共施設、有効空地、住宅など、容積率の算定の対象となる施設などの整備は、本運用基準に基づく容積率の算定及び建築基準法の規定による認定等の条件となることから、対象となる区域や地区の建築物及び関連する施設が供用される時期に合わせ行われるべきものである。

これらの施設等の整備は、「再開発等促進区を定める地区計画」についての企画提案を行った関係地権者、住民、開発事業者等の責任と費用の負担によって行われることを原則とする。

なお、これらの施設等を民間の地権者等が管理する場合は、関係地権者等と区との間で、整備、維持及び管理に関する協定等を締結すること。

#### (1) 開発者負担の協議

地区計画の区域内の主要な公共施設及び地区施設の整備については、「再開発等促進区を定める地区計画」に関する企画提案段階で、都及び区、関係地権者、住民、開発事業者等の間で、それぞれの施設の整備の主体、規模、時期、将来の所有、維持、管理等について、事前に協議を行い、原則として都市計画決定前に、その協議内容について、協定等を締結し、その写しを企画提案書に添えて、区へ提出するものとする。

なお、地区計画及び再開発等促進区のみを定める場合には、開発動向等の状況を勘案して、協定内容は関係地権者、開発事業者等がそれぞれの施設を地区整備計画策定の段階までに確実に整備することを内容としたものとするができる。

#### (2) 開発者負担の内容

原則として、次のア及びイに掲げる施設は、計画区域内の関係地権者等の受益の限度に応じて、開発者負担で整備すること。

ア 主要な公共施設及び地区施設

イ その他の施設、有効空地など

当該区域の開発、整備に基づく計画の内容、開発容量、発生交通量などが、周辺市街地の環境に対して著しく影響を与えるおそれがある場合には、開発事業者等による区域外の公共施設等の整備を開発条件とし、開発事業者等は応分の負担をするものとする。

### 2 建築物等の制限内容の担保

#### (1) 都市計画による担保

地区整備計画では、地区計画の方針に沿って具体的に建築物等の用途、形態、規模等の制限を定めること。

公共施設等については、主要な公共施設、地区施設への位置付けを行うとともに、その他の有効空地についても、同様の位置付けを行うよう努めること。

住宅、公共公益施設など、評価容積率の設定の対象となる施設の用途の部分の容積率については、地区整備計画の容積率の最高限度にその内訳を記載すること。

#### (2) 建築制限条例による担保

建築物の敷地、構造、建築設備又は用途、形態に関する事項で、地区整備計画に定めら

れたものは、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例で、これらに関する制限として定めなければならない。

### 3 有効空地等の維持管理

#### (1) 有効空地等の維持管理

「再開発等促進区を定める地区計画」の企画提案者又は建築主若しくは所有者（以下「所有者等」という。）は、次に掲げる施設（以下「有効空地等」という。）の維持管理を適切に行うことについて、管理責任者を選任しなければならない。

また、管理責任者は、有効空地等を適切に維持管理し、その状況を1年ごとに区に報告しなければならない。

ア 有効空地

イ 育成用途

ウ 企画提案書の記載内容の実現に当たり、計画容積率の設定に必要な事項

エ 第2策定基準2（3）オ（ア）に掲げる防災備蓄倉庫の用に供する部分

オ 第2策定基準2（3）オ（イ）に掲げる一時滞在施設の用に供する部分（ただし、第3技術基準3（2）ウに掲げる評価容積率の設定をするものに限る。）

#### (2) 公衆への周知

所有者等又は管理責任者は、有効空地等（上記（1）イに掲げる施設を除く。）について、その設定の対象とした部分を示す位置、内容、管理責任者などを記載した標示板を、一般の公衆、居住者など、施設の利用者に認知できるように、計画区域内の日常一般に公開される場所に設置しなければならない。

## 第5 計画手続と運用システム

### 1 関係地権者、住民等による地区計画の提案、企画提案書の作成と提出

関係地権者、住民等が、区に対して地区計画に関する企画の提案及び都市計画手続きの依頼を行うときは、企画提案書等の資料を提出するものとする。

資料の提出に当たっては、提案者全員の氏名又は名称及び住所を記載した書面を添付するものとする。

また、公共施設等に関する維持、管理等についての協定書等を添付するものとする。

区は、提出された企画提案書等について、本運用基準への適合性など、都市計画上の妥当性、計画の優良性など、提案された計画内容についての評価を行い、適当と判断される場合は、地区計画に関する都市計画の原案作成などの手続を進めることとする。

### 2 協議会等連絡体制の整備

企画に対する評価及び地区計画の決定については、本運用基準の実効性ある運用を図るために必要に応じて、東京都又は区の地区計画担当部署が事務局となってまちづくり協議会などへの事務的な連絡及び執行体制の整備を行うものとする。

### 3 計画手続の流れ

「再開発等促進区を定める地区計画」は、当該区域における将来目指すべき市街地像の実現に向けて、関係地権者等の合意形成、関係機関との調整、企画提案、都市計画決定、建築基準法の申請などの諸手続、開発行為及び建築行為による開発、整備までの幾つかの段階を踏まえて進めて行く計画である。

具体的には、次の手続を踏んで進めることが望ましい。

#### 第1段階（準備段階）

区域内の関係地権者、住民等によるまちづくり案の検討

- ① 将来目指すべき市街地像に向けてのイメージづくり
- ② 再開発等を行う旨の区域内の関係地権者等の合意形成
- ③ 周辺市街地の住民等への説明、意見の聴取
- ④ 土地利用の転換など、将来の市街地像の基本計画づくり
- ⑤ 計画区域内及び周辺市街地の関係地権者のおおむねの合意形成

#### 第2段階（企画段階）

地区計画制度適用のための諸条件の整理

- ① 将来目指すべき市街地像の明確化
- ② 望ましいまちづくりの手法の検討と選択
- ③ 基本計画等への適合性の確認
- ④ 区域内の関係地権者等による協議と合意形成
- ⑤ 区の担当部署との協議、調整

#### 第3段階（案の作成段階）

地区計画制度適用による都市計画決定を想定した企画内容についての合意形成

- ① 関係地権者、住民等の開発、整備予定者と計画内容について、東京都及び区との協議、調整、計画内容などの確認

- ② 建築物や空地の形態や配置に関する計画について、特定行政庁による許可、認定を受けようとする者と特定行政庁との十分な調整
- ③ 計画に対する評価事項と計画施設などの整備内容の担保性確保の検討
- ④ 関係機関との協議、調整
- ⑤ 周辺市街地の住民等への説明、意見の聴取

#### 第4段階（都市計画決定段階）

都市計画決定手続の直近の段階の具体的開発事項についての合意形成と都市計画に関する手続

- ① 都市機能の増進に対する寄与度や周辺市街地環境の整備、改善、向上に対する貢献度の確認
- ② 周辺住民に対する説明会の開催など、開発、整備の内容についての周知、合意形成、協力
- ③ 計画、整備内容について、関係地権者間の最終的な合意形成
- ④ 関係機関との計画内容についての再確認
- ⑤ 企画提案書の提出、都市計画手続の依頼
- ⑥ 計画についての説明会の開催
- ⑦ 一連の都市計画手続
- ⑧ 再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定

#### 第5段階（運用段階）

都市計画決定内容に基づく建築物に関する事項の許可、認定など、開発、整備についての具体化に向けての手続段階

- ① 主要な公共施設や地区施設の整備の確実性及び建築物等の計画内容の実現に関する担保と関係者間の合意形成
- ② 計画建築物に関する許可、認定
- ③ 建築確認など

#### 第6段階（供用段階）

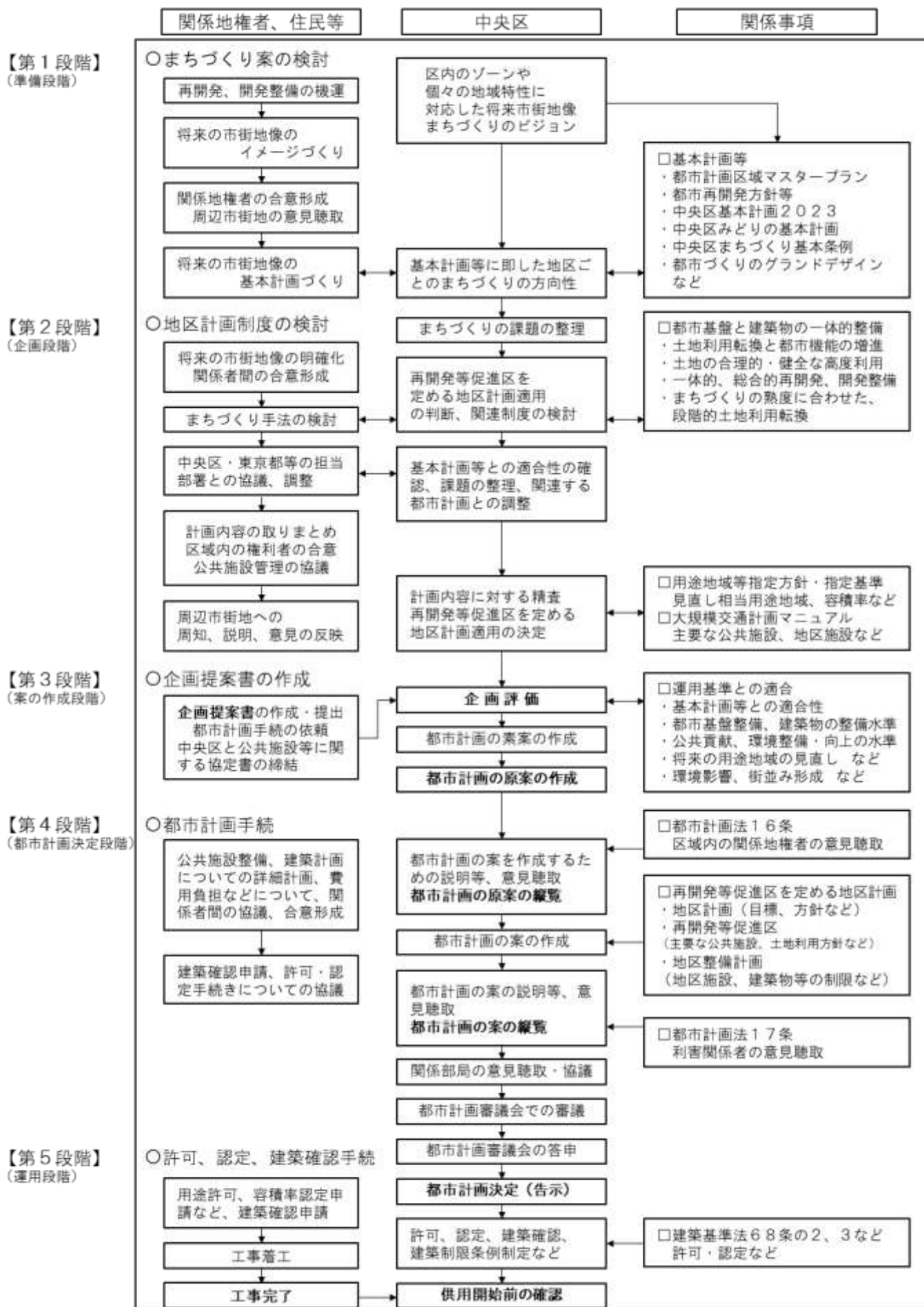
関係地権者、住民、管理者等が、完成した施設建築物、公共施設、空地などについて、計画当初のルールに従って、適切に維持、管理、運営、報告

#### 第7段階（新たな展開段階）

当該区域において、再開発等促進区を定める地区計画により実現された市街地像とその手続を基に、周辺市街地のまちづくりへと展開、波及

第5段階までの計画手続のおおむねの流れは、「再開発等促進区を定める地区計画の流れ」による。

# 再開発等促進区を定める地区計画の流れ



## 第6 特例地区

下記の地区、地域においては、本運用基準第1から第5までに示す内容に適合することを原則としつつ、本章において示す内容によるものとする。

- 1 東京のしゃれた街並みづくり推進条例第20条の規定による「街並み景観重点地区」
- 2 東京のしゃれた街並みづくり推進条例第6条の規定による「街並み再生地区」
- 3 老朽化した住宅団地の建替えを行う地域など
- 4 都市再生特別地区

### 1 街並み景観重点地区

街並み景観重点地区内においては、以下の規定によることができるものとする。

#### (1) 街並み景観の形成に資する計画の評価（評価容積率の設定）

街並み景観の形成に資する計画については、表-19に示す数値を、評価容積率として設定することができる。

表-19

		評価容積率の設定の要件	評価容積率
ア	街並み景観重点地区であること	○ 街並み景観協議会により、当該区域の「街並み景観ガイドライン」に適合していると認められた建築物等の計画であること	50%
		○ 当該区域の「街並み景観ガイドライン」の考え方が、企画提案書に明記されること	
イ		○ 街並み形成に関する考え方が、地区計画の目標などに明示され、地区整備計画において、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度及び形態又は意匠の制限などが、その趣旨を反映して、定められていること	50%
	○ 当該地区計画の区域が、他の「街並み景観ガイドライン」策定区域と重なる場合又は隣接する場合で、それらの考え方を踏まえて、地区整備計画が策定されること		
ウ		○ 上記ア、イの両方の要件を満たすこと	100%

(2) 街並み景観の形成に当たり配慮する事項

街並み景観づくりを推進するため、表－２０に掲げる事項に配慮すること。

表－２０

ア	スカイラインの形成に関する考え方 (建築物、建築物群の高さの最高限度及び各部分の高さに関する都市計画上の考え方を含む。)
イ	建築物の配置に関する考え方 (建築物の隣棟間隔についての考え方を含む。)
ウ	道路等の公共施設、空地の整備、修景に関する考え方 (歩行者空間についての計画を含む。)
エ	建築物の形態、意匠に関する考え方 (色彩、素材、意匠についての計画を含む。)
オ	緑化、植栽に関する考え方
カ	看板、サインの設置に関する考え方
キ	モニュメント、彫刻、アート等の環境施設の設置に関する考え方

(3) 評価容積率の最高限度と用途制限

評価容積率の最高限度及び育成用途などの割合は、表－１４、表－１５又は表－１６によるものとする。

2 街並み再生地区

「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。

3 老朽化した住宅団地の建替えを行う地域など

表－２１の地域において、本節の規定によることができるものとする。

表－２１

ア	老朽化した住宅団地の建替えを行う地域（一団地の住宅施設の都市計画を廃止する場合を含む。)
イ	住居専用地域内で、低未利用地を土地利用転換することなどにより、良好な住宅市街地形成を図る地域

(1) 区域の設定

地区計画の区域は、住環境の形成、保全及び公共施設の整備など周辺地域のまちづくり



も勘案して、当該団地、農地などを含む適切な区域とすること。

原則として、当該団地、低未利用地など全体を地区整備計画の区域とすること。

#### (2) 周辺市街地との調和

周辺市街地に及ぼす影響に十分配慮し、住宅の配置や高さなどについて、隣接する土地の利用状況等と調和した計画とすること。

住居専用地域等において、建蔽率や絶対高さ制限の緩和を行う場合は、地域に定められている高度地区、日影規制などを考慮しつつ、原則として、境界部分における建築物の高さ等を抑制する計画とすること。

#### (3) 建蔽率の緩和

見直し相当容積率を設定する場合は、見直し相当建蔽率についても、用途地域等に関する指定基準に基づき適切に設定すること。

#### (4) 絶対高さ制限の緩和

原則として、東京都及び中央区総合設計許可要綱に規定された絶対高さ制限に関する緩和基準（方位別斜線制限）の条件に合った、高さの最高限度制限を設定すること。

ただし、土地利用の状況や緑地の確保等、計画上の配慮などにより、支障がないと認められる場合は、この限りでない。

#### (5) 評価容積率の最高限度の緩和

上記アの地域で、見直し相当容積率が200%以下の区域においては、評価容積率の最高限度を100%かつ0.75V<sub>0</sub>とする。

#### (6) 住環境等の継承、保全

樹木、緑地などのみどり、広場、集合住宅共用庭などの空地、歩行者専用通路などのネットワークなど、住環境形成に関する重要な要素については、継承及び保全を図るよう努めること。

### 4 都市再生特別地区

都市再生特別地区については、本運用基準を適用しないことができる。

## 第7 その他

本運用基準の施行に当たって、必要な細目は、別に定めるものとする。

附 則（平成16年1月15日付15中都地第64号）

この運用基準は、平成16年1月15日から施行する。

附 則（平成25年4月15日付25中都地第70号）

この運用基準は、平成25年4月15日から施行する。

附 則（令和6年8月1日付6中都都第91号）

この運用基準は、令和6年8月1日から施行する。

ただし、第2-2-(4)-ア-(イ)のaからeまでに定める事項（aについては住宅以外を除く。）は令和7年4月1日から施行する。