中央区特定街区運用基準

令和８年９月

中　　央　　区

目　次

第１　指定方針 ..... **－ 1 －**
１　目　的 ..... － 1 －
２　指定方針 ..... － 1 －
３　運　用 ..... － 1 －
４　用語の定義 ..... － 2 －
第２　指定基準 ..... **－ 4 －**
１　街区指定の基準 ..... － 4 －
（１）指定対象区域 ..... － 4 －
（２）規　模 ..... － 4 －
（３）形　態 ..... － 5 －
（４）道　路 ..... － 5 －
（５）公共公益施設 ..... － 5 －
（６）有効空地 ..... － 6 －
（７）建築物 ..... － 7 －
２　都市環境への配慮と周辺市街地との調和 ..... － 11 －
（１）土地利用 ..... － 11 －
（２）都市施設 ..... － 11 －
（３）防災への対応 ..... － 12 －
（４）都市環境への配慮 ..... － 13 －
（５）福祉の都市づくり ..... － 15 －
（６）駅とまちが一体となる都市づくり ..... － 16 －
第３　技術指針 ..... **－ 17 －**
１　割増容積率の算出方法 ..... － 17 －
（１）有効空地による割増容積率（ΔV_0） ..... － 17 －
（２）地域改善寄与度による割増容積率（ΔV_1） ..... － 24 －
（３）街並み景観の形成への寄与による割増容積率（ΔV_2） ..... － 26 －
（４）歴史的建造物等の保存・修復・復元による割増容積率（ΔV_3） ..... － 27 －
（５）重要文化財指定建築物の保存・復元による割増容積率（ΔV_4） ..... － 27 －
（６）センター・コア・エリアにおける住宅の確保による割増容積率（ΔV_5） ..... － 27 －
（７）宿泊施設の整備による割増容積率（ΔV_6） ..... － 27 －
２　重要文化財指定建築物、歴史的建造物等及び既存建築物を含む街区の取扱い..... － 28 －
３　特例容積率適用地区内にある特例敷地において特定街区を適用する場合の取扱い... － 28 －
４　街並み景観の形成への寄与による特例 ..... － 28 －
５　開発事業者等による届出等 ..... － 29 －
第４ その他 ..... **－ 29 －**

第１　指定方針

１　目　的

本運用基準は、中央区において都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第８条第１項第４号に規定する特定街区の適正かつ円滑な運用を図るため、その基準を定めることにより、良好な環境と健全な形態を有する建築物の建築、及び有効な空地の確保等を通じて都市機能の更新と魅力的な都市空間の保全・形成をし、もって市街地の整備改善を図ることを目的とする。

２　指定方針

特定街区は、「中央区基本構想及び基本計画」、「中央区まちづくり基本条例」、「都市づくりのグランドデザイン」、「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」「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（以下「活用方針」という。）、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」その他地域ごとの方針等（これらを以下「基本計画等」という。）に適合する街区について指定する。

３　運　用

特定街区は、有効空地の確保、都市機能の更新、都市施設の整備、重要文化財指定建築物及び歴史的建造物・ランドマークの保存、街並み景観の形成等に積極的に寄与するよう運用する。

４　用語の定義

本運用基準における用語の定義は、次に掲げるところによる。

基準容積率	建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第５２条に規定する容積率を％で表したもの
基準建蔽率	建築基準法第５３条に規定する建蔽率を％で表したもの
割増容積率	本運用基準によって基準容積率に割増しされる容積率（％）
有効空地	当該地区の環境整備に有効で公衆の使用に供する空地で、第２指定基準１（６）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、第３技術指針１（１）ウに定める有効係数を乗じて得た数値
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（％）
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
歩道状空地	道路に沿って設ける歩行者用の空地
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。）５００㎡以上の空地
水辺沿い空地	「活用方針」で定められた水辺と一体となった空地
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のある歴史的建造物・ランドマーク
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
屋上緑化	建築物の屋上部分に樹木、多年草等を有効に植栽するもの
センター・コア・エリア	「活用方針」で位置付けられた区域で、おおむね首都高速中央環状線の内側で、東京圏の中核となるエリア
育成用途	「活用方針」において定められた育成用途
特許事業	都市計画法第５９条第４項の規定に基づき知事の認可を受けて行われる都市計画施設の整備に関する事業
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）」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）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（％）のこと
カーボンマイナス	省エネルギー対策等によるCO_2の排出削減

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
一時滞在施設	大規模災害の発生時に、帰宅が可能と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屋内の施設
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
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待機場所
防災備蓄倉庫	災害時における必要な物資を備蓄する倉庫
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、こどもすくすく住宅、 長期優良住宅その他誘導すべき住宅（東京ささエール住宅の専用住宅など）をいう
サービス付き高齢者向け住宅等	「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
子育て支援施設	「活用方針」において定められた子育て支援施設
高齢者福祉施設	「活用方針」において定められた高齢者福祉施設
高齢者福祉施設等	「活用方針」において定められた高齢者福祉施設等
宿泊施設	「活用方針」において定められた宿泊施設
無電柱化	「活用方針」において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　指定基準

１　街区指定の基準

特定街区の指定は、次の（１）から（７）までの基準に適合し、かつ、都市計画上整備が必要であると判断される街区について行う。

（１）指定対象区域

市街化区域内において、次のいずれかに該当する区域等に指定する。

ア　都市再開発の方針において、再開発促進地区又は再開発誘導地区として位置付けられている区域

イ　住宅市街地の開発整備の方針において、重点地域又は重点地区として位置付けられている区域

ウ　「活用方針」において、国際ビジネス交流ゾーン、中核的な拠点地区として位置付けられている区域

エ　都市計画法１２条の５第７項の地区整備計画が定められている区域

オ　重要文化財指定建築物及び歴史的建造物等の保存を図る街区

カ　都市の枢要な商業、文化、交流等の拠点又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

キ　上記に掲げるもの以外で、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るべき区域

（２）規　模

ア　街区の面積は、原則として０．５ｈａ以上であること。ただし、地域の整備改善等に大幅に寄与する場合は、基準容積率に応じ、おおむね次表に掲げる規模以上によることができるほか、都市計画上、特に必要があると認められるときは、０．２ｈａ（基準容積率７００％以上の場合又は重要文化財指定(歴史的建造物等を含む。）の場合に限る。）以上とすることができる。

基準容積率　V_0（％）	規模（ｈａ）
V_0 ＜ ３００	０．５
３００ ≦ V_0 ＜ ７００	０．４
７００ ≦ V_0	０．３

イ　複数の街区を一つの特定街区として指定する場合

複数の街区から成る地区において、これらの街区を全体的に計画した方が個別に計画するよりも一体性をもった適正な地区の形成が図られると判断されるときは、当該複数の街区を一つの特定街区として指定することができる。この場合において、次に掲げる要件に該当すること。

（ア）複数の街区を一つの特定街区として同時に都市計画決定できること。

（イ）街区の面積の合計は、原則として０．５ｈａ以上であり、個々の街区の最小規模は、原則として ０．１ｈａ以上であること。

（ウ）街区相互について、計画の一体性が確保されるものであること。

（３）形　態

街区は、建築物等の規模、形態等を考慮し、整った形態とすること。

（４）道　路

ア　街区は、基準容積率に応じ、周囲をおおむね次表に掲げる幅員以上の道路に接し、かつ、主要道路への接道長さは、おおむね街区全周の８分の１以上であること。ただし、次に掲げる要件に該当する場合の主要道路以外の道路への接道については、この限りでない。

（ア）交通処理上及び消防活動上支障がないこと。

（イ）地形上やむを得ない場合及び街区外と接続する施設を除き、道路に面する部分については主要道路以外の道路に相当する幅員以上の通路等を確保するとともに、隣地に面する部分については、幅員３m以上、高さ３．５m以上の通路等を確保し、いずれも壁面の位置の制限が定められること。

（ウ）主要道路及び主要道路以外の道路の接道長さの合計は、街区全周のおおむね２分の１以上であること。

基準容積率　V_0（%）	街区に接する道路幅員（m）	
	主要道路	主要道路以外の道路
V_0 ＜ ３００	８	６
３００ ≦ V_0 ＜ ５００	１２	６
５００ ≦ V_0 ＜ ７００	１６	８
７００ ≦ V_0	２２	８

イ　主要道路の幅員が１２m以上ある場合、基準容積率が５００%以上８００%以下の街区については、主要道路の幅員について、歩道状空地の幅員を加えて、上記の表の適用を受けることができる。

ウ　複数の街区を一つの特定街区として指定する場合は、全体を一つの街区とみなして前記アを適用することができる。

エ　都市計画に定められた計画道路を含む街区の場合は、計画道路に係る部分の面積を特定街区の建築物の敷地面積に算入しないこと。

（５）公共公益施設

街区の整備に当たっては、当該地区又は街区の機能の維持・増進及び環境の保持を図るため、必要に応じ、区・都及び関係機関(以下、「関係機関等」という。)と協議しながら、次に掲げる公共公益施設等の整備が行われること。

ア　道路、公園、広場その他の公共空地

イ　公共駐車場、公共駐輪場、地下鉄出入口、バスターミナルその他の交通施設

ウ　地域冷暖房施設、中水道施設、雨水貯留槽、地域変電施設、自家発電設備、廃棄物の減量・減容化施設その他の供給処理施設

エ　防災備蓄倉庫、防火貯水槽、一時滞在施設その他の防災施設

オ　福祉施設・地域コミュニティ施設等子育て支援施設及び高齢者福祉施設等を除く。）

カ　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の健康・医療施設

キ　子育て支援施設

ク　高齢者福祉施設等

ケ　市街地の環境の向上に寄与する屋内公開広場、重要文化財指定建築物、歴史的建造物等

（６）有効空地

街区内には、その土地利用状況に応じて、有効空地が確保されていること。

ア　有効空地の対象

有効空地は、街区内の空地（公園、緑地、広場、駅前広場等など）又は建築物の開放空間のうち、日常一般に開放された部分（当該部分に設ける植栽、花壇、池泉その他の修景施設を含み、自動車が出入り又は駐車する部分を除く。）で、次の（ア）から（エ）までを含むことができることとし、（ア）については、その面積が１００㎡を超えていること。

（ア）建築物の内部空間（街区の活性化を図る等のため特に必要な場合に限る）ただし、内部空間の有効空地面積の合計は、原則として全有効空地面積の２分の１以内であること。

なお、この場合、駅前広場等については、有効空地面積から除いて算定するものとする。

（イ）屋上緑化の部分

（ウ）重要文化財指定建築物・歴史的建造物等の保存、復元に係る敷地部分

（エ）保存緑地の部分

イ　有効空地率の最低限度

街区内の有効空地率の最低限度は、基準容積率に応じ、次表のとおりであること。ただし、容積率の割増しを行わない計画で、都市計画上の合理的な理由があり、周辺市街地への影響等を勘案して支障のない場合は、この限りでない。

なお、有効空地率の最低限度を算定する場合は屋上緑化による有効空地面積は含めない。

基準容積率　V_0（%）	有効空地率の最低限度（%）
１５０ ≦ V_0 ≦ ５００（そ）	５０
２００ ＜ V_0 ≦ ４００（商）	４０
４００ ＜ V_0 ≦ ７００（商）	３５
７００ ＜ V_0　（商）	３０

（注）

（商）：商業系用途地域

（そ）：その他の用途地域

ウ　複数の街区を一つの特定街区として指定する場合は、全体を一つの街区とみなして前記イを適用することができる。

（７）建築物

街区内に整備される建築物は、次に掲げる要件に従って設計されていること。

ア　壁面の位置の制限

壁面の位置の制限は、有効空地とみなすことのできる低層部の類を除き、建築物の高さに応じ、原則として次表に定める数値以上敷地境界線から後退し、かつ、本運用基準の各項目が確保されるよう定められていること。

建築物の高さ　ｈ（ｍ）	壁面の後退距離（ｍ）
ｈ ＜ ５０	６
５０ ≦ ｈ ＜ １００	８
１００ ≦ ｈ	１０

ただし、壁面の位置の制限の定めのある地区計画区域については、壁面の位置の制限は次表のとおりとすることができる。

壁面の位置の制限の範囲	制　限
地区計画で定められた建築物の高さの最高限度以下の部分の壁面の位置制限	地区計画の制限内であること。
地区計画で定められた建築物の高さの最高限度を超える部分の壁面の位置制限	歩道幅員にセットバック距離を加えた数値が、特定街区の後退距離の基準内であること

また、壁面の後退距離６ｍ未満を採用する部分のうち、主な通り沿いの１階部分には、にぎわい空間となるよう文化・交流・活性化施設等を配置すること。

なお、上記の規定に関わらず、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（がい）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。

イ　高　さ

建築物の高さは、次のとおりであること。

（ア）建築物の高さの最高限度は、下記により定める。

ａ　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。）などの条例や基本計画等で位置付けのある地区で、当該地区の建築物の高さについて、都市計画上の考え方がガイドラインや方針等において具体的に示されている場合は、これに適合するものとする。

ｂ　上記ａ以外の地区においては、下表に定める式により算定した数値を限度として高さの最高限度を定める。ただし、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のない場合は、この限りでない。

用途地域	高さの最高限度（m）
住宅系用途地域	$\dfrac{V_0 \times A}{100（A－B）} \times 9$
その他の用途地域	$\dfrac{V_0 \times A}{100（A－B）} \times 12$

V_0：基準容積率（%）

A　：敷地面積（㎡）

B　：有効空地面積（㎡）

（イ）建築物の各部分の高さは、下記により定める。

a　街並み景観重点地区などの基本計画等で位置付けのある地区で、当該地区の建築物の各部分の高さについて、都市計画上の考え方が、ガイドラインや方針等において具体的に示されている場合は、これに適合するものとする。

b　上記a以外の地区においては、次のいずれかによる。

ただし、周辺市街地に及ぼす影響などから見て支障のない場合、又は、都市の枢要な商業、文化、交流等の拠点又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はこの限りでない。

（a）当該部分から道路中心線（複数の街区を一つの特定街区として指定する場合において、前面道路の反対側に、新たに公園、広場、水面その他これらに類するもの(一団の形態をなす５００㎡以上のものに限る)を整備する場合は、当該前面道路の反対側の境界線は、当該公園、広場、水面その他これらに類するものの反対側の境界線にあるものとみなす。ただし、この場合においては水平距離の５倍を限度とする。）又は隣地境界線（都市公園法施行令第２条第１項第一号に規定する都市公園を除き、広場、水面その他これらに類するものに接する場合においては、その公園、広場、水面その他これらに類するものに接する隣地境界線は、その公園、広場、水面その他これらに類するものの幅の２分の１だけ外側にあるものとみなす。ただし、この場合においては水平距離の５倍を限度とする。）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）（a）と同等の天空光を確保すること。

ウ　日　影

建築基準法第５６条の２の規定が適用される区域においては、当該建築物によって生ずる日影により周囲の居住環境が著しく害されることのないように配慮されていること。

エ　容積率

特定街区の都市計画により指定する容積率は、次のとおりであること。ただし、建築基準法第５２条第１４項第１号の規定に基づく東京都容積率許可基準に該当する公益施設等については、基準容積率の２５％を上限として加えることができる。

なお、主たる用途を住宅とする計画にあっては、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。

（ア）特定街区の都市計画により指定する容積率は、基準容積率に、街区整備に必要な下記の割増容積率ΔV_0からΔV_6までの合計を加えて得た数値の範囲内とする。割増容積率及び割増容積率部分の用途については、次のａからｆまで、第３技術指針及び別表１に定める方法に従い、算出する。

ΔV_0：有効空地による割増容積率
ΔV_1：地域の整備改善寄与度による割増容積率
ΔV_2：街並み景観の形成への寄与による割増容積率
ΔV_3：歴史的建造物等の保存・修復・復元による割増容積率
ΔV_4：重要文化財指定建築物の保存・復元による割増容積率
ΔV_5：センター･コア･エリア内における住宅の確保による割増容積率
ΔV_6：宿泊施設の整備による割増容積率

ａ　一般型　（$\Delta V_0 + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3$）

一般的な割増容積率は、有効空地、地域の整備改善に寄与する度合い等を考慮し、ΔV_0 からΔV_3までの合計以下とする。

ｂ　重要文化財保存型　（ａ＋ΔV_4）

重要文化財指定建築物及びそれに相当する建築物の保存、復元を行う場合は、上記ａの割増容積率に、ΔV_4を加えることができる。

ｃ　住宅供給促進型　（ａ＋ΔV_5）

中枢広域拠点域内で「活用方針」により位置付けられた地区においては、上記ａの割増容積率に、ΔV_5を加えることができる。

ｄ　宿泊施設推進型　（ａ＋ΔV_6）

「活用方針」により位置付けられた宿泊施設の整備を促進すべきエリアにおいては、上記ａの割増容積率に、ΔV_6を加えることができる。

ｅ　割増容積率の合計の最高限度に関する特例

（ａ）大規模な歴史的建造物等の保存を図る街区の場合、別表１に定める割増容積率の合計の最高限度については、イ）に示す都市構造上の位置付けにかかわらず、ア）の場合の規定を適用することができる。この場合において、割増容積部分の用途については、イ）の位置付けに応じた規定を適用しなければならない。

（ｂ）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特許事業により整備する場合は、別表１に定める割増容積率の合計の最高限度については２００％を限度として、一般型の上限を超えることができる。

（ｃ）高齢者福祉施設を整備する場合は、当該施設による割増容積率に限定して、別表１に定める割増容積率の合計の最高限度を超えることができる。

（ｄ）域外貢献（開発区域外における無電柱化、歩行者ネットワーク整備及び水辺との一体整備）に取り組む場合は、域外貢献による割増容積率に限定して、別表１に定める割増容積率の合計の最高限度については、２００％を限度として、一般型の上限を超えることができる。

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り扱うことができる（第２指定基準１（７）エ（ア）ｆ（ｅ）の特例も同様とする。）。

ｆ　割増容積部分における用途制限の特例

（ａ）事務所用途に関する特例

重要文化財指定建築物他歴史的建造物等については、既存の用途とすることができる。

（ｂ）用途の入替え

生活支援施設及び文化・交流施設等を積極的に育成するため、これら用途を集約する際に、別表１に定める育成用途の規定について、一定区域内で同時に都市計画決定される複数の特定街区間で用途を入れ替えることができる。

なお、適用に当たっては、下記の事項を条件とする。

①　複数の特定街区が、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区域内に存在し、用途配置が当該「土地利用の方針」に合致していること。

②　複数の特定街区の計画が本特例を適用する旨について、各街区に権利を有する者全員の間で、協定の締結により合意されていること。

③　複数の特定街区に存する全建築物の容積割増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。

④　複数の特定街区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。

（ｃ）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の特例

区域外の公共施設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。

（ｄ）一時滞在施設等を整備する場合の特例

一時滞在施設の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。

（ｅ）域外貢献に取り組む場合の特例

域外貢献による割増容積率で、別表１に定める一般型の割増容積率の合計の最高限

度を超える部分については、育成用途の規定は適用しない。

（イ）複数街区の割増容積率の算定

複数の街区を一つの特定街区として指定する場合は、全体を一つの街区とみなして容積率を上記（ア）により算定して指定するとともに、その範囲内で容積率を各街区に配分指定することができる。この場合は、次式を満たすとともに、配分指定する容積率の上限は、次のａからｃまでのとおりとする。

ただし、歴史的建造物等の保存を行う計画又は水辺や崖線沿い等において良好な環境を創出する等、特別な事情がある場合は、周辺市街地に及ぼす影響等を勘案し、この数値によらないことができる。

$\Sigma D_i S_i \leqq \Sigma B_i S_i + \Delta V \Sigma S_i$

D_i：各街区の特定街区の都市計画により指定する容積率

S_i：各街区の敷地面積

B_i：各街区の基準容積率

ΔV：特定街区全体の割増容積率の限度

ａ　上記（ア）ｂ（重要文化財保存型）又はｃ（住宅供給促進型）による割増しを受けない場合は、基準容積率の１．５倍とする。

ｂ　上記（ア）ｂ（重要文化財保存型）の場合は、基準容積率の１．７５倍とする。

ｃ　上記（ア）ｃ（住宅供給促進型）の場合は、基準容積率の２．０倍とする。

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目指すとともに、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及び質の向上に努めること。

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

当該区域の開発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。

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、次に掲げる要件に従い、近隣の防災性能の保持・向上を図ること。

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ために、建築物の各部分から敷地境界線までの水平距離は、当該部分の高さの平方根の２分の１以上とすること。ただし、１２メートル以下の部分又はその他落下物の防止上、有効な措置を講じた場合は、この限りでない。

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）等の趣旨を踏まえ、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（令和６年７月２６日首都直下地震帰宅困難者等対策連絡調整会議）」等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、開発区域内の道路においては、無電柱化を実施すること。

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を設置することが困難な場合には、有効空地に地上機器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市町又は事業者に貸与すること。

（４）都市環境への配慮

環境に関する法令等の趣旨と内容を踏まえ、環境と共生する都市の実現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。この場合、都市の環境保全上必要があるときは、第２指定基準１（７）の定めの一部の適用を除外することができる。

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。

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ついて、みどりの保全・創出に資する取組とするよう努めること。

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　緑化にあたっては、東京都のツリーバンクの樹木の活用に努めるものとする。

（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　建築物の外皮の熱負荷抑制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、既存の地域冷暖房施設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）日照等

近隣の土地利用の現況及び将来の動向並びに土地の自然的条件を配慮し、街区及びその周辺の良好な環境を確保すること。

（オ）風環境

高層建築物による風環境への影響については、風洞実験その他のシミュレーション等により予測し、その結果著しく大きな変化が予測される場合は、その予防上有効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）東京都景観条例に基づき、関係機関等と協議を実施すること。

また、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、東京都の景観計画やまちづくりビジョン、ガイドライン、地区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。

（イ）街並み景観重点地区に指定される場合は、東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく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。

また、子育て支援施設や高齢者福祉施設等の整備について関係機関等と協議すること。

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）の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）の建築物移動等円滑化基準に適合するように努め、高齢者、障害者など全ての人が施設等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・東京都住宅政策本部）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。

なお、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。

人だまり空間の規模については、３００㎡以上を原則としつつ、関係機関等と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、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　技術指針

１　割増容積率の算出方法

割増容積率ΔＶ$_0$からΔＶ$_6$までは、下記により算定する。

（１）有効空地による割増容積率（ΔＶ$_0$）

ア　有効空地による割増容積率は、基準容積率に応じ、次表に定める式により算定した数値とする。

基準容積率　Ｖ$_0$（％）	割増容積率（％）
１５０ ≦ Ｖ$_0$ ≦ ５００（そ）	（Ｐ－４０）× ５
２００ ＜ Ｖ$_0$ ≦ ４００（商）	（Ｐ－３０）× ５
４００ ＜ Ｖ$_0$ ≦ ７００（商）	（Ｐ－２０）× ５
７００ ＜ Ｖ$_0$　　（商）	（Ｐ－１０）× ５

（注）（商）：商業系用途地域
（そ）：その他の用途地域
Ｐ　：有効空地率

イ　有効空地面積の算定方法

有効空地面積は、以下のとおりとする。

（ア）割増容積率設定に係る有効空地面積

割増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技術指針１（１）ウ**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。

割増容積率設定に係る有効空地面積
＝ 有効空地Ａ（※１）の実面積 × 有効係数 × 緑化係数（※２）
＋ 有効空地Ｂ（※３）の実面積 × 有効係数 × 緑化係数

※１ 有効空地Ａ
第３技術指針１（１）ウ（イ）ａ緑化の特例及び**ｅ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３５％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。

ａ　緑化率３０％の場合、緑化係数０．９５

ｂ　緑化率３５％の場合、緑化係数１．００

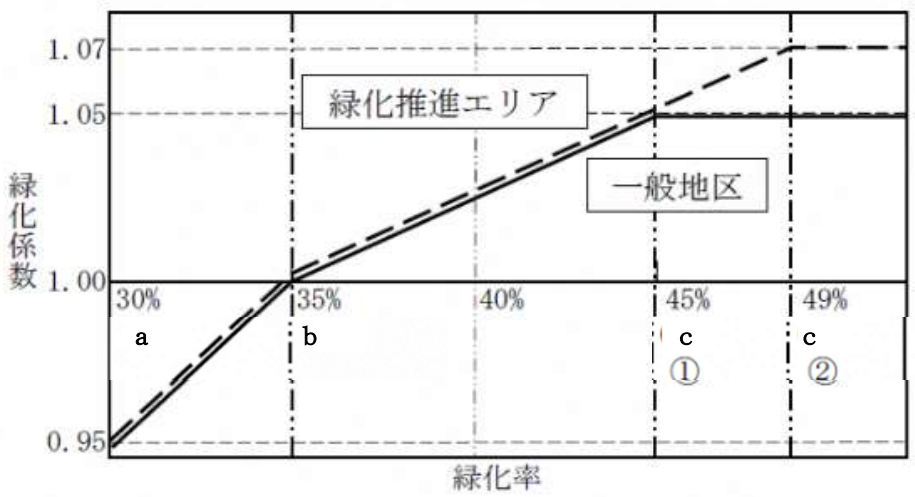
ｃ　エリアごとに次のように定める。

①　一般地区において緑化率４５％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４９％以上の場合、緑化係数１．０７

なお、緑化率がａからｃ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。

※線形補完



緑化率は下記のとおりとし、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（平成１２年東京都条例第２１６号）及び同条例施行規則（平成１３年東京都規則第３９号）の規定によるものとする。

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

※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３５％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※1
周辺みどりとの連続性	近隣の公園や隣接する有効空地※2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の、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※2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※2に占める割合	１０％以上	１０
			５％以上 １０％未満	8
			０％　超 ５％未満	5

※１　評価区分に合致しない場合の点数は０とする。

※２　この点数表における有効空地は、**第２指定基準１（６）ア**における、建築物の内部空間を除く空間を対象とする。

※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技術指針１（１）ウ**に示す有効係数を乗じて得た数値とする。

ウ　有効係数

有効係数は以下のとおりとする。

（ア）有効係数の一般例は、**別表２**に定める。

（イ）特 例

有効空地のうち、土地の高度利用、自然的環境の保護と回復及び文化的環境の向上に資するよう設計された部分等については、次の特例によることができる。ただし、ａ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。

ａ　緑化の特例

有効空地のうち、樹林、草木又は水面を配置する部分の面積算定は、次による。

（ａ）地上部の緑化の特例

次の①又は②の場合は、**別表２**に定める有効係数に１．２を乗じて得た数値を有効係数とすることができる。

①　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

土地１０㎡当たり、次表に示す高木、中木及び低木の割合を標準として植栽する。有効空地対象面積は区画した部分とする。

高木（通常の成木の樹高が３ｍ以上で、植栽時に２．０ｍ以上のもの）	１本
中木（通常の成木の樹高が２ｍ以上で、植栽時に１．２ｍ以上のもの）	２本
低木（植栽時に樹高が０．３ｍ以上のもの）	３本

②　独立して植栽する場合(上記①に該当しない場合で、支柱をする等、樹木の保護のために適切な措置がとられているときに限る)

有効空地対象面積は、次表に示す樹冠投影面積とする。

高木	３㎡　高さが３ｍを超える高木はその高さの７割を直径とする円の面積
中木	２㎡
低木	枝葉の広がりが直径６０㎝以上あるもの　１本当たり１㎡ ただし、枝葉の広がりが直径６０㎝に満たない場合は、低木(２本～８本程度)を寄せ植えして枝葉の広がり６０㎝以上に植栽することにより、１㎡とする。

（ｂ）屋上緑化の特例

屋上緑化の有効係数は０．２とすることができる。

有効空地対象面積は、植栽基盤の面積とし、継続的な緑化の効果や建物の維持管理を考慮し、樹木、多年草等を有効に植栽するとともに、下記に従う。

・　土その他これに類するものを植栽及び生育に必要な深さ以上入れることができる植栽基盤があること。
・　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低木２本、また、高木で行う場合においては低木３本とみなす。

・　緑地を維持し得る散水施設を設けること。
・　樹木や土壌が風等により飛散することを防止すること。
・　建築物の躯体を根によって痛めることがないような樹種の選定、防根を行うこと。

ｂ　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、歩道と合わせた幅員が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、**別表２**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、交流等の拠点又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、有効係数は、以下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。

設置位置	歩道状空地の延長長さ		
	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上空地	１．１	１．２	１．４
２ｍ未満の歩道も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

c　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。）５００㎡以上の空地に限る。）の有効係数は、**別表２**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。

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。

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。ただし、都市の枢要な商業、文化、交流等の拠点又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、有効係数は、以下に示す数値を乗じて得た数値とすることができる。

設置位置	広場状空地面積		
	５００㎡以上 １０００㎡未満	１０００㎡以上 １５００㎡未満	１５００㎡以上
第Ⅰゾーン	１．２	１．３	１．５
第Ⅱ・Ⅲゾーン	１．２	１．２	１．２

ただし、第Ⅰゾーンは都市高速道路第１号線から西側を指し、第Ⅱゾーンは都市高速道路第１号線から東側かつ隅田川から西側を指し、第Ⅲゾーンは隅田川から東側を指す。

d　重要文化財指定建築物及び歴史的建造物等の保存、復元に係る敷地の特例

重要文化財指定建築物及び歴史的建造物等の保存、復元に係る敷地の部分の有効係数は、１．２とすることができる。

e　保存緑地の特例

保存緑地の有効係数は、１．２とすることができる。

なお、緑化の特例と重複して適用することはできない。

f　環境施設の特例

歩道に面した有効空地にその地区の環境の向上に必要な施設（彫刻、水飲み施設、ベンチ等）を設置する部分の有効係数は、**別表２**に定める有効係数に１．１を乗じて得た数値とすることができる。

g　閉鎖型空間の特例

歩行者ネットワークとして地区計画に位置付けられた建築物の内部空地の有効係数は、**別表２**に定める有効係数に０．２を加えて得た数値とすることができる。

h　貫通通路の特例

敷地内の屋外空間を動線上自然に通り抜け、かつ、道路、公園その他これらに類する公共施設の相互間を有効に連絡する歩行者用通路として整備された有効空地（ピロティ等の部分を含む。）の有効係数は、**別表２**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、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。

i　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、**別表２**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、**別表２**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

j　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、地区施設として位置付けられる場合は、その有効空地の係数は、**別表２**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。

k　駅前広場等の特例

駅前広場等は、**別表２**によらず有効係数１．０とすることができる。

なお、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、**別表２**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。

l　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、**別表２**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。

（２）地域改善寄与度による割増容積率（ΔＶ$_1$）

次のいずれかに該当する場合は、建設の難易度、地域への寄与度を勘案し、それぞれに定める割増容積率を加えることができる。

ア　道路、公園、広場その他の公共空地（以下「道路等の公共空地」という。）を整備する場合

道路等の公共空地の用地を無償譲渡又は無償貸付けするもので、かつ、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されるものについての割増容積率は、当該空地部分に相当する容積を建築敷地部分に配分するものとする。ただし、道路条件を満たすために必要な部分の容積は、除くものとする。

イ　公共駐車場、集約駐車場等、公共駐輪場、地下鉄出入口、バスターミナル、地域冷暖房施設、変電施設、通信施設、中水道施設、雨水貯留槽及びヒートアイランド防止のための緑化施設等の地域の環境改善等に寄与する施設を設ける場合

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合

ただし、集約駐車場等に対する容積率の割増については、次のとおりとする。

ΔＶ＝Ｓ×ｎ／敷地面積

ΔＶ：割増容積率（≦５０％）

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㎡を限度とする。）

ウ　防災備蓄倉庫、防火貯水槽、一時滞在施設その他の防災施設等の災害に強いまちづくりに寄与する施設を設ける場合

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合

また、「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、以下による。

割増容積率＝待機スペースの床面積の敷地面積に対する割合×０．４

エ　都市景観上、特に重要な地区において壁面の位置及び仕様を定めることにより連続的な 街並みを確保する場合

割増容積率＝計画内容により定める。

オ　福祉、健康・医療施設（健康・医療施設については、**第２指定基準１（５）**に掲げる施設とする。）を設ける場合

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×０．６

カ　地域コミュニティ施設及びその他の公共公益施設を設ける場合

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×０．５

キ　子育て支援施設を設ける場合

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合

ク　高齢者福祉施設等を設ける場合

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合

ケ　宿泊施設を設ける場合

割増容積率＝施設面積（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。）の敷地面積に対する割合

コ　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

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で、次に掲げる要件全てに適合するもの

（ア）公共施設が都市計画施設に位置付けられていること。

（イ）都市計画施設が街区の開発に関連するもので、原則として同時期に整備するもの

（ウ）街区の開発事業者が、都市計画法第59条第４項の規定に基づき知事の認可を受けて整備するもの（特許事業施行者）

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×（地域の整備改善寄与度により定める係数）

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、街区の開発と併せて都市環境の整備改善等に資するもので、特に必要があると認められる場合は、この限りでない。

なお、割増容積率は２００％を限度とする。

サ　開発区域外において基盤整備等を行う場合

関係機関等と協議の上、域外貢献を行う場合は、次に定めるところにより、割増容積率を設定することができる。

なお、域外貢献による割増容積率の合計は、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（開発区域に隣接する歴史的建造物の保存、修復又は復元を行う場合で、地域の整備改善に資する計画を含む。）等については、次式で得られた値による。

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×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（開発区域に隣接する 歴史的建造物の保存、修復又は復元を行う場合で、地域の整備改善に資する計画を 含む。）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。

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×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。

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×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、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。

（３）街並み景観の形成への寄与による割増容積率（ΔV_2）

街並み景観重点地区において、街並み景観の形成に寄与する計画とした場合は、割増容積率を加えることができる。この場合、上記（**２**）**エ**による割増しは適用しない。割増容積率は、次のア又はイの要件を満たす場合５０％、アかつイの要件を満たす場合は１００％とする。

ア　建築物等の計画を、街並み景観ガイドラインに沿ったものとした場合

イ　景観形成に配慮した壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度等が地区整備計画に定められており、周辺市街地との調和を図る必要性が特に高い場合

（４）歴史的建造物等の保存・修復・復元による割増容積率（ΔＶ$_3$）

歴史的建造物等の保存、修復又は復元を行う場合（開発区域に隣接する歴史的建造物の保存、修復又は復元を行う場合で、地域の整備改善に資する計画を含む。）は、その重要性、必要性、規模及び地域への寄与度を勘案し、次のア又はイにより、割増容積率を加えることができる。

ア　建築物全体を文化財等として保存、復元をする場合には、その床面積相当分を割り増すものとする。

イ　建築物の全体の外観又は建築的な価値のあるファサード等を保存、復元する場合には、保存の困難性に応じ一定の床面積相当分を割り増すものとする。

（５）重要文化財指定建築物の保存・復元による割増容積率（ΔＶ$_4$）

重要文化財指定建築物及びそれに相当する建築物の保存又は復元を行う場合（開発区域に隣接する重要文化財指定建築物の保存、修復又は復元を行う場合で、地域の整備改善に資する計画を含む。）は、割増容積率を加えることができる。

割増容積率は、重要文化財指定建築物の保存床面積又は復元床面積相当分とする。

（６）センター・コア・エリアにおける住宅の確保による割増容積率（ΔＶ$_5$）

センター・コア・エリア内で「活用方針」により位置付けられた地区において、一定量の住宅確保に併せて質の高い住宅を整備し、開発区域外において公共貢献を行う場合又は育成用途を導入する場合（**別表１※５**を参照）は、次表の割増容積率を加えることができる。

なお、主たる用途を住宅とする計画にあっては、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、次表の割増容積率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。

割増容積率（%） 基準容積率　V_0（%）	住宅確保の割合	
	２／３以上	１／３以上２／３未満
１５０ ≦ V_0 ＜ ４００	１００	５０
４００ ≦ V_0 ＜ ７００	１５０	１００
７００ ≦ V_0	２００	１５０

注）住宅確保の割合は、建築物の延べ面積に対する住宅の用に供する延べ面積の割合をいう。

（７）宿泊施設の整備による割増容積率（ΔＶ$_6$）

宿泊施設の整備の促進に寄与する計画とした場合は、次表の割増容積率を加えることがで

きる。ただし、割増容積率は、**第３技術指針１（２）ケ**で定める割増容積率と合わせて、３００％を限度とする。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。

割増容積率（%） 基準容積率　V_0（%）	宿泊施設の割合	
	２／３以上	１／３以上２／３未満
１５０ ≦ V_0 ＜ ４００	１００	５０
４００ ≦ V_0 ＜ ７００	１５０	１００
７００ ≦ V_0	２００	１５０

注）宿泊施設の割合は、建築物の延べ面積に対する宿泊施設の用に供する延べ面積（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又は**第３技術指針１（２）ケ**に定める割増容積率に相当する部分を除く。）の割合をいう。

２　重要文化財指定建築物、歴史的建造物等及び既存建築物を含む街区の取扱い

容積率、壁面の位置の制限等については、個別に定めるものとする。

３　特例容積率適用地区内にある特例敷地において特定街区を適用する場合の取扱い

（１）建築基準法第５７条の２第３項の規定により特定行政庁が特例容積率の限度の指定を行った特例敷地については、同法第５２条に規定する容積率の限度を超える指定を行った特例敷地に限り、特定街区を適用する。

（２）建築基準法第５７条の２第３項の規定により特定行政庁が特例容積率の限度の指定を行った特例敷地に特定街区を適用する場合は、特定街区の都市計画により指定する容積率は、特例容積率に特定街区の基準に基づいて算定された割増容積率を加えた数値の範囲内とする。

なお、当基準の各項目の算定に当たっては、特例容積率の限度の指定を行う前の同法第５２条（第７項は除く。）に規定する容積率を基準容積率とみなして適用するものとする。

４　街並み景観の形成への寄与による特例

街並み景観重点地区において、街並み景観ガイドラインに沿った街並み景観の形成に寄与する計画とするために、周辺市街地との調和を図る必要性が特に高い場合は、以下の特例を受けることができる。

（１）建築物の内部空間の有効空地面積に対する割合

第２指定基準１（６）ア（ア）の数値によらず、全有効空地面積の３分の２以内とすることができる。

（２）有効空地率の最低限度

第２指定基準１（６）イの表によらず、２０％以上の数値とすることができる。

（３）壁面の位置の制限

第２指定基準１（７）アの表によらず、ガイドラインによることができる。

５　開発事業者等による届出等

特定街区の内容として都市計画決定される事項以外で、特定街区指定の判断要素となった事項のうち必要なものについては、開発事業者等は中央区（必要に応じて関係機関も含む。）に対して、その事項について確約し、届け出るものとする。

第４ その他

本運用基準の施行に当たって必要な事項は、別に細目で定める。

附　則(平成 12 年 8 月 30 日付け 12 中都都第 222 号)

本運用基準は、平成 12 年 8 月 30 日から施行する。

附　則(平成 14 年 7 月 30 日付け 14 中都都第 132 号)

本運用基準は、平成 14 年 7 月 30 日から施行する。

附　則(平成 23 年 11 月 30 日付け 23 中都都第 301 号)

本運用基準は、平成 23 年 11 月 30 日から施行する。

附　則(平成 25 年 8 月 23 日付け 25 中都都第 293 号)

本運用基準は、平成 25 年 8 月 23 日から施行する。

附　則(令和 4 年 4 月 28 日付け 4 中都都第 23 号)

本運用基準は、令和4年4月28日から施行する。

附 則(令和 8 年 9 月 30 日付け 8 中都都第 254 号)

本運用基準は、令和 8 年 9 月 30 日から施行する。

別表１　割増容積率の最高限度と用途制限

都市構造上の位置づけ		割増容積率の合計の最高限度				割増容積率部分の用途		
		a)一般型	b)重要文化財保存型	c)住宅供給促進型	d)宿泊施設推進型	育成用途 ※3		
		$\Delta V_0+\Delta V_1+\Delta V_2+\Delta V_3$	$a+\Delta V_4$ ※1	$a+\Delta V_5$ ※1	$a+\Delta V_6$ ※1	a)一般型 b)重要文化財保存型	c)住宅供給促進型	d)宿泊施設推進型
国際ビジネス交流ゾーン	ア)中核的な拠点地区	300%以下 かつ 基準容積率×0.5 以下	500%以下 かつ 基準容積率×0.75 以下	※2	500%以下 かつ 基準容積率×1.0 以下	割増容積率の1／2以上を育成用途とする。 ※4	一般型の上限以内の割増容積率の部分については、一般型の規定を適用する。一般型の上限を超える部分については、原則として育成用途の規定を適用しない。 また、一般型の上限を超える割増容積率の部分相当分の質の高い住宅等の整備又は域外貢献を行った場合は、全ての容積割増部分について、育成用途の規定を適用しない。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。 ※5	宿泊施設の確保に対する容積率の緩和を行なった部分（ΔV_6）については、原則として育成用途の規定を適用しない。ただし、全体の2／3以上の宿泊施設を設けた場合は、全ての容積割増部分について、育成用途の規定を適用しない。 ※6
	イ)活力とにぎわいの拠点地区群	250%以下 かつ 基準容積率×0.5 以下	500%以下 かつ 基準容積率×0.75 以下	450%以下 かつ 基準容積率×1.0 以下	450%以下 かつ 基準容積率×1.0 以下	割増容積率の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。 ※4		

※１　ａ）一般型の割増容積率の上限は、ｂ）重要文化財保存型、ｃ）住宅供給促進型、ｄ）宿泊施設推進型においても適用する。

※２　ア)の区域においては、原則として住宅供給促進型を適用しない。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。
（ア）住宅を導入することについて、都市計画上の位置付けがある地区
（イ）周辺との土地利用上の一体性の確保が可能で、特に支障のない地区

※３　住宅の確保に対する容積率の割増しを受ける場合で、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。

※４　育成用途に公共公益施設等を含めることができる。ただし、公共公益施設等に係る割増容積率に相当する部分は除く。

※５　質の高い住宅等の整備、開発区域外の公共貢献を行う場合の割増容積率は、次のアからウの定めによることとする。

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。

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×２．０

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。

〇アドバンストモデルの場合

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×2.0

〇セレクトモデルの場合

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×1.0

ウ その他誘導すべき住宅の整備に係る割増容積率

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×1.0×係数

係数は、良質な居住環境形成への寄与度に応じて定めるものとし、上限は２とする。

エ 開発区域外における公共貢献の評価

関係機関との協議に基づき、域外貢献を行う場合は、次に定めるところにより、割増容積率を設定することができる。

（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。

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×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（開発区域に隣接する歴史的建造物の保存、修復又は復元を行う場合で、地域の整備改善に資する計画を含む）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。

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×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。

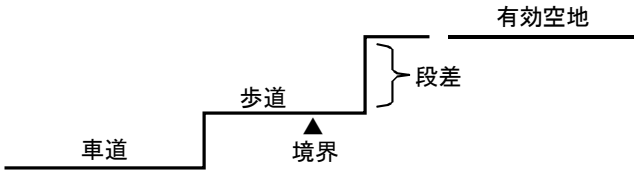
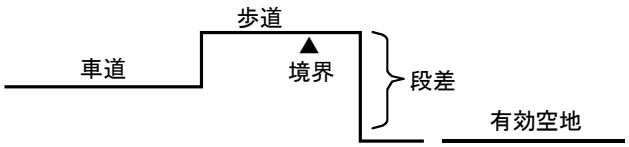
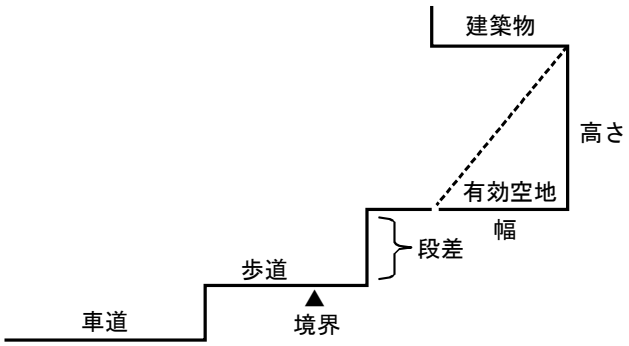
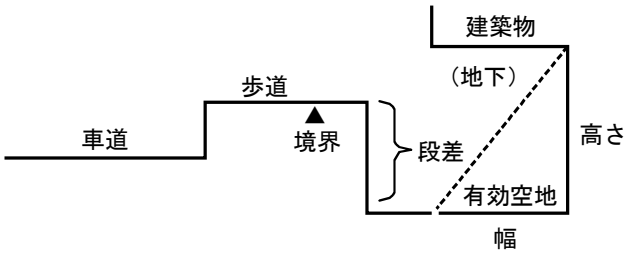
割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×係数

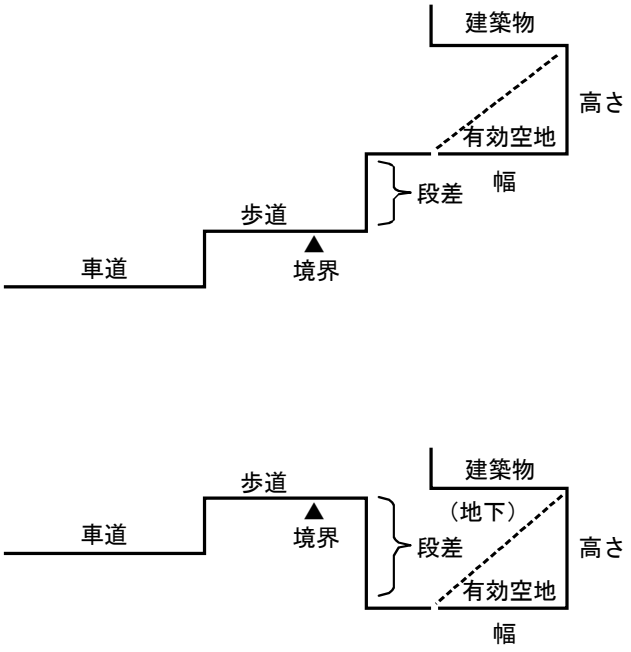
係数は、地域の整備改善寄与度に応じて定めるものとし、上限は２とする。ただし、特に必要があると認められる場合の上限は、この限りでない。

※６ 宿泊施設の用に供する延べ面積には、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又は**第３技術指針１（２）ケ**に定める割増容積率に相当する部分を除く。

別表２　有効空地の有効係数

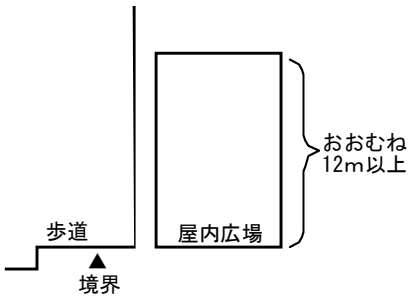
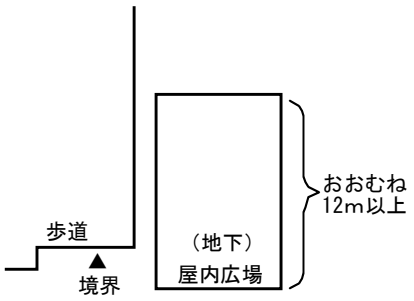
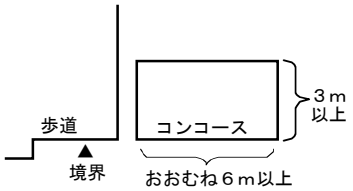
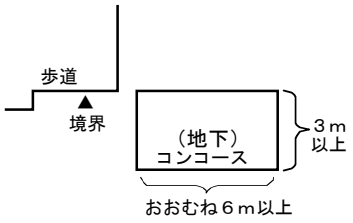
ａ　一般例

開放型空間	地 上 （ 地 下 ）	有効空地と道路との段差	有効係数
青空空地型 プラザ パーク サンクンガーデン デッキ　等	 	０　～１．５ｍ以内 １．５ｍ超　～３．０ｍ以内 ３．０ｍ超　～６．０ｍ以内 ６．０ｍ超～１２．０ｍ以内	１．０ ０．８ ０．６ ０．４
側面開放型 ピロティ アーケード等 （その１）	・高さの幅に対する割合が１／１以上の場合   ・高さは、おおむね５ｍ以上	０　～１．５ｍ以内 １．５ｍ超　～３．０ｍ以内 ３．０ｍ超　～６．０ｍ以内 ６．０ｍ超～１２．０ｍ以内	０．８ ０．６ ０．５ ０．３

開放型空間	地 上 （ 地 下 ）	有効空地と道路との段差	有効係数
側面開放型 ピロティ アーケード等 （その２）	・高さの幅に対する割合が１／２以上の場合 １／１未満の場合  ・高さは、おおむね５ｍ以上	０　～１．５ｍ以内 １．５ｍ超　～３．０ｍ以内 ３．０ｍ超　～６．０ｍ以内 ６．０ｍ超～１２．０ｍ以内	０．６ ０．５ ０．４ ０．２

道路等：原則は、街区の接する道路のレベルをいう。複数ある場合はそれぞれによる。

また、空中歩廊、地下鉄コンコース等に接続するものにあっては、その部分からとする。

閉鎖型空間	地 上 （ 地 下 ）	有効空地と道路との段差	有効係数
屋内広場型	  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。	０　～１．５m以内 １．５m超　～３．０m以内 ３．０m超　～６．０m以内	０．４ ０．３ ０．２
コンコース型	  幅員がおおむね６m以上で屋外広場等に２方向以上で接続すること。	０　～１．５m以内 １．５m超　～３．０m以内 ３．０m超　～６．０m以内	０．４ ０．３ ０．２

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