

表1 都市開発諸制度の運用イメージ (1/2) 中枢広域拠点域内

整備区分	中枢広域拠点域内										
	国際ビジネス交流ゾーン					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	左記以外 ^{※7}		
	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	左記以外						
一般型 ^{※1} の割増容積率の限度及び育成用途の割合	300%	1/2				1/2					
	250%		1/2	1/2	1/5 (200%超は2/5)			1/5			
	200%	育成用途	育成用途	育成用途	育成用途	業務以外	育成用途	1/2 育成用途	育成用途	業務以外	
	↑割増容積率 ↓基準容積率										
割増容積率の限度 ^{※6}	300%	250%	250%	250%	250%	300%	200%	250%	200%		
適用地区	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、大崎、品川、秋葉原	新宿、渋谷、大崎、品川	御茶ノ水、水道橋・春日・後楽園、九段下・神保町、神田、日本橋、人形町、茅場町・八丁堀、月島、勝どき、築地、晴海、大門・浜松町、田町・三田、飯田橋、豊洲	市ヶ谷、四ツ谷、目黒、恵比寿、中目黒	—	池袋、上野・浅草、錦糸町・亀戸	池袋、上野・浅草、錦糸町・亀戸	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、大井町、大森、武蔵小山、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	—		

中枢広域拠点域内			
国際ビジネス交流ゾーン・中核的な拠点周辺・活力とにぎわいの拠点(一・二低層・田園住居地域を除く)	マンション再生まちづくり推進地区 ^{※8}	国際ビジネス交流ゾーン・中核的な拠点・中核的な拠点周辺・活力とにぎわいの拠点	(一般型と同様)
住宅供給促進型 ^{※2}	高経年マンション建替型 ^{※3}	宿泊施設優遇型 ^{※4}	既存ストック活用型 ^{※5}
住宅 (割合は各制度による。)	育成用途 (割合は整備区分による。)	宿泊施設 (割合は各制度による。)	育成用途 (割合は整備区分による。)
300~500% (制度による)	300~400% (制度による)	400~500% (制度による)	200~500% (制度による)

※1 「一般型」とは、再開発等促進区(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、宿泊施設優遇型又は既存ストック活用型に該当するものを除く)、特定街区(一般型)、総合設計(一般型)をいう。
 ※2 「住宅供給促進型」とは、再開発等促進区(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、誘導すべき多様な住宅、受け皿住宅又は育成用途を整備するもの)、特定街区(住宅供給促進型)、総合設計(住宅供給促進型)をいう。
 ※3 「高経年マンション建替型」とは、再開発等促進区(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)、総合設計(共同住宅建替誘導型)をいう。
 ※4 「宿泊施設優遇型」とは、再開発等促進区(宿泊施設推進型)、高度利用地区(一定割合以上の宿泊施設を確保)、特定街区(宿泊施設推進型)をいう。
 ※5 「既存ストック活用型」とは、高度利用地区(既存ストック活用型に該当するもの)、特定街区(重要文化財指定建築物等保存型)をいう。
 ※6 割増容積率の上限は各制度の型ごとに異なる場合がある。
 ※7 以下のエリアについては適用可とする。
 (1)センターコアエリア内
 (2)都市計画マスタープラン等において拠点を形成するため、高度利用を図るべき地域として位置付けを行った地域
 (3)地区計画等が定められている区域(同時に定める場合を含む。)で、土地の高度利用を図るべき地区として位置付けられている区域
 (4)都市再開発の方針で、再開発促進地区として位置づけられている区域
 (5)住宅市街地開発整備の方針で、重点地区として位置づけられている区域
 (6)防災都市づくり推進計画の整備地域及び重点整備地域(高度利用地区のみ)
 ※8 東京都マンション再生まちづくり制度に基づき、マンション再生まちづくり推進地区に指定された地区

表1 都市開発諸制度の運用イメージ (2/2) 中枢広域拠点域外

整備区分	中枢広域拠点域外						
	中核的な拠点地区	中核的な拠点周辺地区	枢要な地域の拠点地区	地域の拠点地区	地域の拠点地区	地域の拠点地区	左記以外※7
一般型※1 の割増容積率の限度 及び育成用途の割合	300%	1/2					
	250%	育成用途	1/2	1/5	1/5	1/5	業務も可
	200% (175%)		育成用途	育成用途	育成用途	育成用途	
	↑割増容積率						
	↓基準容積率						
割増容積率の限度※6	300%	250%	200%	250%	250%	200%	200%
適用地区	八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田	八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田	立川、多摩ニュータウン	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	成増、八王子みなみ野、鶴川、南町田、花小金井、豊田、聖蹟桜ヶ丘	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、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、分倍河原、昭島、東小金井、高幡不動、日野、西国分寺、福生、狛江、清瀬、東久留米、ひばりヶ丘、田無、保谷	—

中枢広域拠点域外		
マンション再生まちづくり推進地区※8	中核的な拠点・中核的な拠点周辺・枢要な地域の拠点	(一般型と同様)
高経年マンション建替型※3	宿泊施設優遇型※4	既存ストック活用型※5
育成用途 (割合は整備区分による。)	宿泊施設 (割合は各制度による。)	育成用途 (割合は整備区分による。)
200~300% (制度による)	400~500% (制度による)	200~500% (制度による)

※1 「一般型」とは、再開発等促進区（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、宿泊施設優遇型又は既存ストック活用型に該当するものを除く）、特定街区（一般型）、総合設計（一般型）をいう。

※3 「高経年マンション建替型」とは、再開発等促進区（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）、総合設計（共同住宅建替誘導型）をいう。

※4 「宿泊施設優遇型」とは、再開発等促進区（宿泊施設推進型）、高度利用地区（一定割合以上の宿泊施設を確保）、特定街区（宿泊施設推進型）をいう。

※5 「既存ストック活用型」とは、高度利用地区（既存ストック活用型に該当するもの）、特定街区（重要文化財指定建築物等保存型）をいう。

※6 割増容積率の上限は各制度の型ごとに異なる場合がある。

※7 以下のエリアについては適用可とする。

- (1) センターコアエリア内
- (2) 都市計画マスタープラン等において拠点を形成するため、高度利用を図るべき地域として位置付けを行った地域
- (3) 地区計画等が定められている区域（同時に定める場合を含む。）で、土地の高度利用を図るべき地区として位置付けられている区域
- (4) 都市再開発の方針で、再開発促進地区として位置づけられている区域
- (5) 住宅市街地開発整備の方針で、重点地区として位置づけられている区域
- (6) 防災都市づくり推進計画の整備地域及び重点整備地域（高度利用地区のみ）

※8 東京都マンション再生まちづくり制度に基づき、マンション再生まちづくり推進地区に指定された地区