

都市開発諸制度の概要

本冊子は、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」の内容について、わかりやすく概要を示したものです。詳しい内容は、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」や各制度の運用基準・許可要綱をご覧ください。

都市開発諸制度の概要

都市開発諸制度とは、公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度のことで、「再開発等促進区を定める地区計画」「高度利用地区」「特定街区」「総合設計」の4制度のことを呼んでいます。

東京都では、「都市づくりのグランドデザイン」に基づき、政策誘導型の都市づくりを戦略的に進めていくため、4つの制度を活用するにあたっての共通のルールを『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、「都市開発諸制度活用方針」）』として定めています。また、4つの制度ごとに詳細な運用基準・許可要綱を定め、運用を行っています。

都市開発諸制度活用方針では、地域特性に応じた開発やまちづくりを進めることを目的として、これらの制度を戦略的に活用するエリアを設定しています。さらに、各エリアについて、割増容積率の限度のほか、地域のにぎわいや魅力を発揮する施設を誘導するために、緩和した容積の部分に充当すべき用途（育成用途）の内容などについても定めています。

新しい都市づくりのための 都市開発諸制度活用方針

都市開発諸制度

再開発等促進区を
定める地区計画

高度利用地区

特定街区

総合設計

都市開発諸制度の適用条件等

● 適用条件

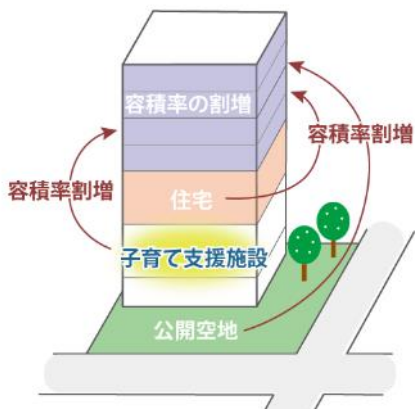
都市開発諸制度の適用に際しては、以下の公共的な貢献を条件としています。

- ・ 公開空地の整備と維持管理
- ・ 建物の環境性能の確保
- ・ 災害時の自立性確保（防災備蓄倉庫の設置等）
- ・ 開発区域内の無電柱化 など

● 割増容積率の評価対象

都市開発諸制度の適用に際しては、以下の公共的な貢献を評価し、容積率を割り増すことができます。

- ・ 公開空地…市街地環境の向上
- ・ 住宅…質の高い住環境の形成
- ・ 宿泊施設…インバウンド増大への対応
- ・ 公益施設…地域社会への貢献（子育て支援施設、高齢者福祉施設、災害時の一時滞在施設等）
- ・ 域外貢献（無電柱化、駅まち一体開発、水辺との一体整備、みどりの保全・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等） など



容積緩和のイメージ

● 育成用途・重点育成用途

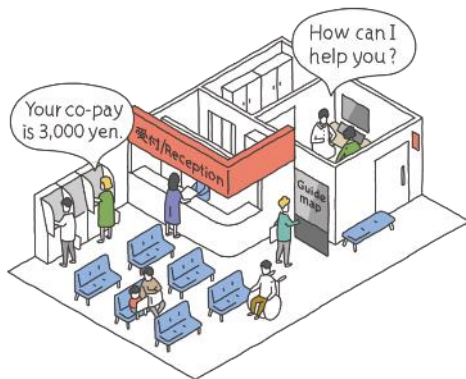
- ・ 育成用途とは、地域のにぎわいや魅力を発揮する施設を誘導するために、緩和した容積の部分に充当すべき用途のことです。用途の複合化を促進するため、すべての拠点に育成用途の導入を義務付けています。
- ・ また、ゾーンの形成や地域の個性・ポテンシャルを発揮する機能を「重点育成用途」として高く評価することで導入の促進を図っています。

▶ 育成用途

- ・ 文化・交流施設(宿泊施設、美術館等)
- ・ 商業施設(店舗等)
- ・ 生活支援施設 など

▶ 重点育成用途

- ・ 外国語対応の教育施設・医療施設・子育て支援施設
- ・ 文化施設・運動施設・観光施設
- ・ イノベーション創出に資する会議施設・集会施設・産業支援施設 など



外国語対応の医療施設のイメージ

都市開発諸制度の比較

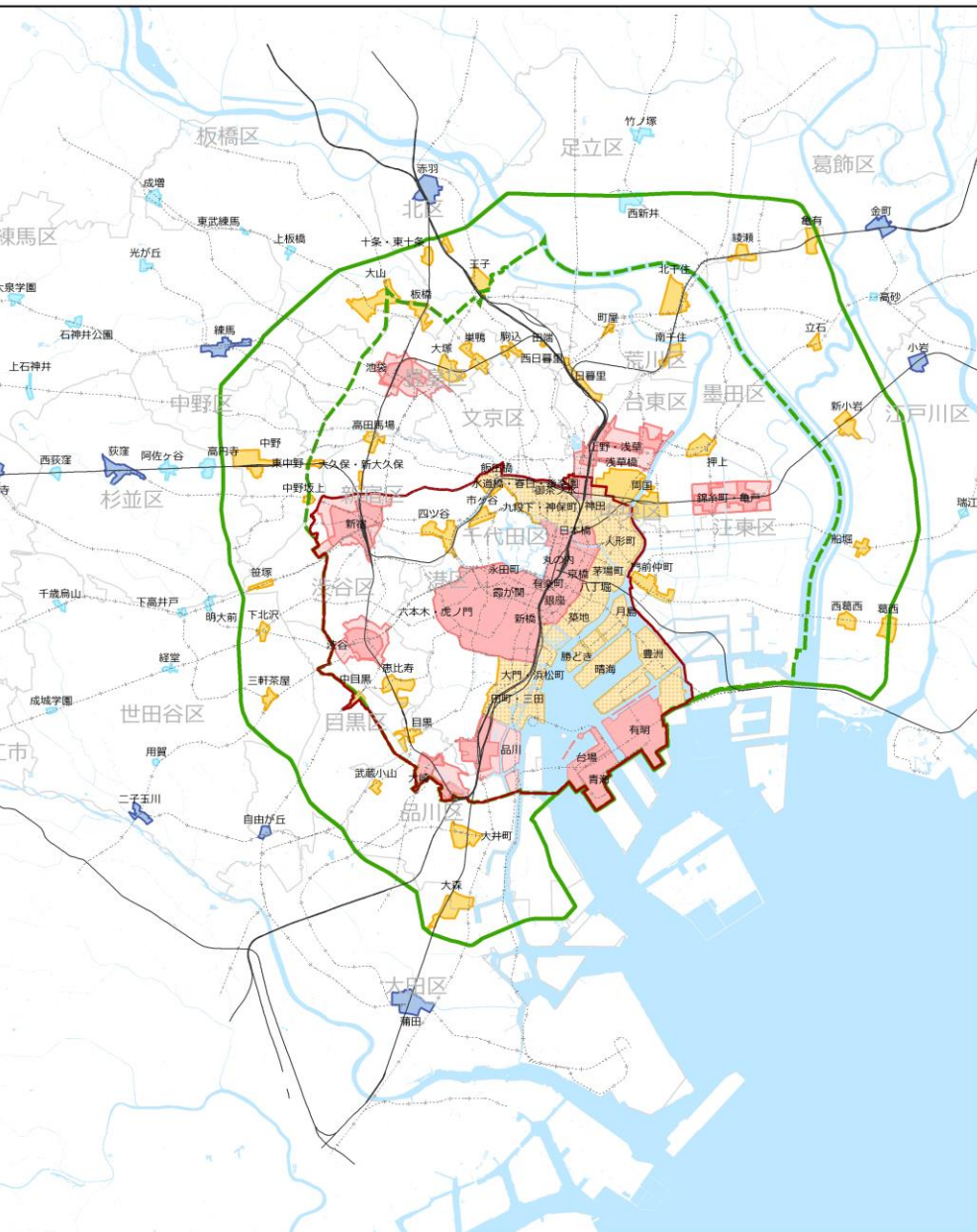
都市開発諸制度における4制度については、以下のように根拠法令や規制緩和等の内容運用に際しての共通事項を都市開発諸制度活用方針としてまとめています。

		都市計画に位置づけられるもの	
制度名		再開発等促進区を定める地区計画	高度利用地区
根拠等		都市計画法、建築基準法	都市計画法、建築基準法
		東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準	東京都高度利用地区指定方針及び指定基準
事例		六本木ヒルズ 東京ミッドタウン	晴海トリトンスクエア 代官山アドレス
特徴		工場跡地等の大規模な低未利用地で土地利用の変化が見込まれる地区を対象に、公共施設整備と高度利用の一体的な再開発を促進	一般的に市街地再開発事業と併せて適用し、敷地の統合による土地の合理的な高度利用を促進
規制緩和等の概要	用途	緩和あり（特定行政庁の許可）	緩和なし
	容積	緩和あり（地区整備計画で定める容積率を上限として特定行政庁が認定）	緩和あり（都市計画で定める容積率上限）
	斜線	緩和あり（特定行政庁の許可） 道路・隣地・北側斜線	緩和あり（特定行政庁の許可） 道路斜線
	高さ	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域の絶対高さの適用除外（条件あり）	緩和なし
	日影	整備計画区域内のみ日影規制条例の適用区域の対象外	高度利用地区内のみ日影規制条例の適用区域の対象外
規模要件		促進区：1.0ha以上 地区整備計画及び街区：0.1ha以上	高度利用地区：おおむね0.5ha以上 (市街地再開発事業の場合は、0.2ha以上)
決定権限	都	区域3ha超	
	区	区域3ha以下	すべて区決定

がそれぞれ異なりますが、対象エリアや割増容積率の限度など、

(都市計画審議会付議)	建築基準法等に基づく許可によるもの (建築審査会付議)
特定街区	総合設計
都市計画法、建築基準法	建築基準法 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 (長期優良住宅型)
東京都特定街区運用基準	東京都総合設計許可要綱
東京都庁 丸ビル	恵比寿ガーデンプレイス 天王洲アイル
既に街区が形成されている地区を対象に、市街地環境を整備	敷地内に一定の空地を確保し、容積率、高さ等が、総合的に配慮され、市街地環境の整備改善に貢献する建築計画
緩和なし	緩和なし
緩和あり(都市計画で定める容積率上限)	緩和あり(特定行政庁の許可)
緩和あり(適用除外) 道路・隣地・北側斜線 高度地区	緩和あり(特定行政庁の許可) 道路・隣地・北側斜線 ※長期優良住宅型は緩和なし
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域の絶対高さの適用除外	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域の絶対高さの緩和あり(特定行政庁の許可) ※長期優良住宅型は緩和なし
適用除外 (建築基準法第60条)	緩和なし
街区：原則0.5ha以上	敷地：住居系用途地域 1,000㎡以上 非住居系用途地域 500㎡以上 ※長期優良住宅型は近隣商業地域、商業地域では、300㎡以上
区域1ha超	建物延べ面積1万㎡超
区域1ha以下	建物延べ面積1万㎡以下

制度では拠点地区などを設定し、割増容積率の限度、育成用途の割合等を定め、くこととしています。



■ 割増容積率の上限

都市開発諸制度の運用に際して、下表を「一般型」として各拠点地区などでの育成用途や割増容積率旧耐震マンションの建替えを促進する「高経年マンション建替型」、長期優良住宅の普及を促進する促進する「既存ストック活用型」があります。

整備区分		中枢広域拠点域内						中核的な 拠点地区
		国際ビジネス交流ゾーン					左記以外	
		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%	育成 用途	1/2	1/2	1/5 (200%超は2/5)	育成 用途	育成 用途	
	200%							業務以外
	↓基準容積率							
	割増容積率の限度 ※7	300%	250%	250%	250%	250%	300%	
住宅供給促進型 ※2	※10	○					※10	
高経年マンション建替型 ※3 (総合設計の場合)	○							
宿泊施設優遇型 ※5 (総合設計は除く)	○							
適用地区	大手町、丸の内、有楽町、日比谷・内幸町等	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、神田等	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	

中枢広域拠点域外							高経年マンション建替型 ※3	
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		左記以外 ※8		
1/2							育成用途 (割合は整備区分による)	
育成 用途	1/2	1/2	1/5	1/5	1/5	※9		
300%	250%	200%	250%	250%	200%	200%		
-								200~300% (制度による)
○								マンション再生 まちづくり推進 地区 ※12
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、赤羽等	成増、八王子みなみ野、鶴川、南町田、花小金井等	千歳烏山、経堂、明大前、成城学園、用賀等	-		

の限度等を定めています。その他、誘導すべき多様な住宅等の整備を促進する「住宅供給促進型」、
「長期優良住宅型」、宿泊施設の整備を促進する「宿泊施設優遇型」、地域の個性を生かした取組を

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 ※8
1/2 育成用途	1/5 育成用途	業務以外
200%	250%	200%
○	○	※11
○	○	—
池袋、上野・浅草、錦糸町・亀戸	大久保・新大久保、高田馬場、巢鴨、駒込等	—

中核広域拠点域内				
住宅供給促進型 ※2	高経年マンション 建替型 ※3	長期優良住宅型 ※4	宿泊施設優遇型 ※5	既存ストック 活用型 ※6
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)	長期優良住宅	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)	175~300%	400~500% (制度による)	200~500% (制度による)
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 (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 ※12	以下の区域のうち、住宅供給促進型総合設計の適用区域を除く区域 センター・コア・エリア/センター・コア・エリア以外の区域であって、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	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	(一般型と同様)

中核広域拠点域外		
長期優良住宅型 ※4	宿泊施設優遇型 ※5	既存ストック活用型 ※6
長期優良住宅	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)
175~300%	400~500% (制度による)	200~500% (制度による)
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・重要な地域の拠点地区	中核的な拠点地区・中核的な拠点周辺地区・重要な地域の拠点地区	(一般型と同様)

- ※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 「長期優良住宅型」とは、総合設計(長期優良住宅型)をいう。
- ※5 「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。
- ※6 「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。
- ※7 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。
- ※8 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)
- ※9 住居系用途地域内においては、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。
- ※10 都市計画マスタープランなどにおいて都市計画的な位置づけがあり、かつ周辺との土地利用上の一体性の確保が可能で特に支障がない場合に限り、適用可とする。
- ※11 センターコアエリア内において、都市計画マスタープランなどにおいて都市計画的な位置づけが明確にされた地域は適用可とする。
- ※12 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

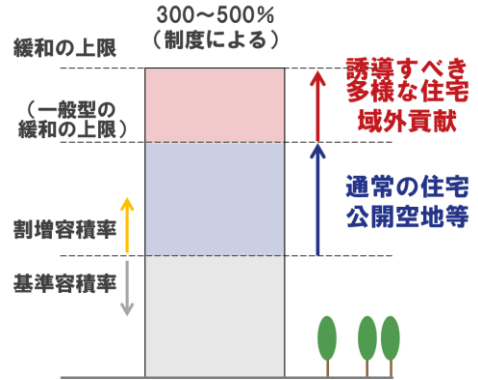
● 住宅供給促進型

◆ 質の高い住環境を形成するため、誘導すべき多様な住宅等の整備や開発区域外の都市基盤の整備等を行う場合、割増容積率の最高限度を緩和できます。

【対象エリア】（p.23,24参照）

- ・ 国際ビジネス交流ゾーン内（中核的な拠点地区を除く）
- ・ 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

※センターコアエリア内で、都市計画的な位置付けが明確にされた地域でも適用可



住宅供給促進型における容積緩和のイメージ

● 高経年マンション建替型

◆ 旧耐震マンション等の建替えを促進するため、マンション再生まちづくり制度等を活用し、旧耐震マンション等の建替えを行う場合、割増容積率の最高限度を緩和できます。

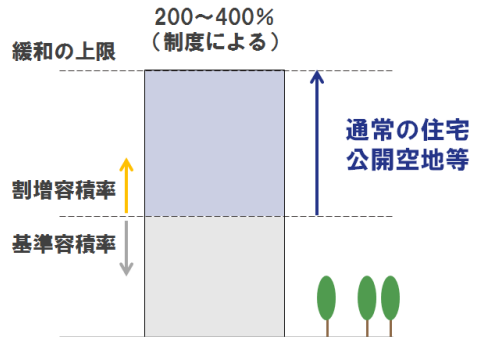
【対象エリア】

<総合設計の場合>（p.25,26参照）

- ・ 中枢広域拠点域内
- ・ 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、枢要な地域の拠点地区
- ・ マンション再生まちづくり推進地区
など

<再開発等促進区を定める地区計画・高度利用地区の場合>

- ・ マンション再生まちづくり推進地区
など



高経年マンション建替型における容積緩和のイメージ

住宅供給促進型の評価対象は次のとおりです。

メニュー	評価対象
誘導すべき多様な住宅	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 アフォーダブル住宅 その他誘導すべき住宅（東京さきエール住宅の専用住宅など）
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住宅



誘導すべき多様な住宅のイメージ



サービスアパートメントのイメージ

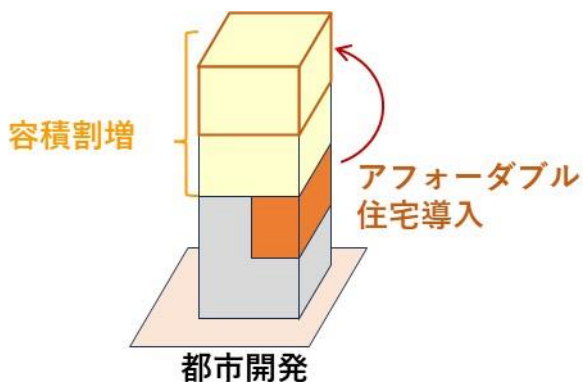
● アフォーダブル住宅の誘導

- ◆アフォーダブル住宅※については、全ての適用型・開発区域内外（総合設計は開発区域内のみ）において、供給の取組を評価し、容積率を割り増すことができます。

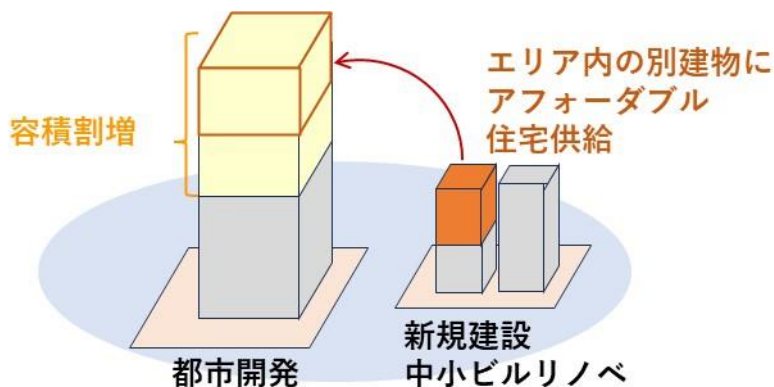
※「都におけるアフォーダブル住宅の取組について」や地域の方針等を踏まえ、以下を条件として、開発事業者が入居対象及び家賃設定を提案して区市町と協議するものとします。

入居対象：子育て世帯、地域に貢献する人々

家賃設定：市場家賃の8割以下かつ地域や入居対象者に応じた家賃



開発区域内での供給のイメージ



開発区域外での供給のイメージ

● 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、下記の項目について、一定レベル以上の性能（評価基準）を満たすことを義務付けているほか、大規模な都市開発等を行う場合は、誘導水準への到達に努めるものとします。

項目	内容
◆ 建築物の環境性能	建築物外皮の熱負荷抑制、設備システムの高効率化を図る
◆ 再生可能エネルギーの変換利用	敷地内又は敷地外に、再エネ利用設備を設置する（敷地内設置が困難な場合は、再エネ電気又は再エネ証書の調達）
◆ 電気の再エネ化率	建築物で使用する電気の再エネ化率を高める（評価基準は非住宅のみに適用）
◆ エネルギーマネジメント	エネルギー利用の効率的な運用及びエネルギーの需給調整の最適化を図る
◆ EV及びPHEV用充電設備の設置	駐車場の種別に応じて、普通充電設備等又は急速充電設備を整備する

● エネルギーの面的利用

◆ エネルギーの面的利用を推進するエリアにおいて、地域冷暖房、コージェネレーションシステム（CGS）の導入検討を義務付けています。

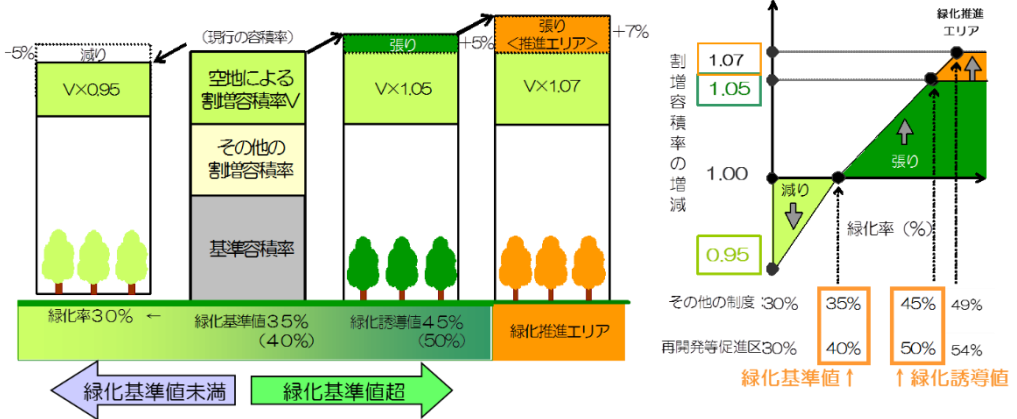
【エネルギーの面的利用を推進するエリア】

- ・ エネルギーの面的利用推進エリア（拠点地区）
- ・ 受入検討エリア

検討項目 対象エリア	地域冷暖房		CGS
	導入	受入	導入
面的利用推進エリア	○	○	○
受入検討エリア		○	

● 緑化

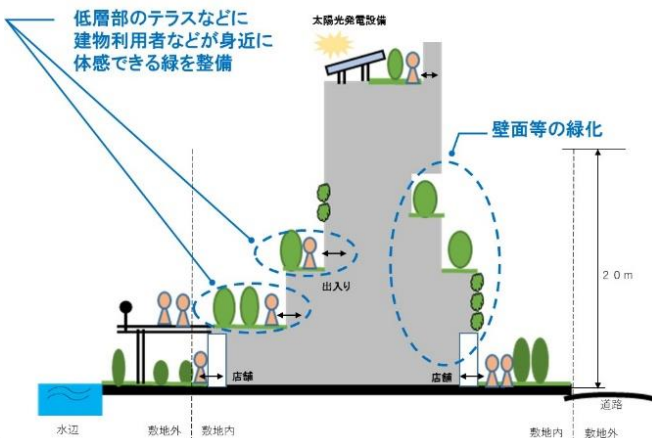
- ◆ 緑化率に応じて、空地による割増容積率が増減します。
- ◆ 特に緑化を促進するエリア（緑化推進エリア）では、割増容積率の上限を引き上げています。
- ◆ 樹種の多様性や視認性の高い緑、生物多様性の保全など、質の高い緑を評価し、緑の量的な底上げと質の向上を図っています。
- ◆ 東京都のツリーバンクの樹木活用を検討することを義務付けています。



地域に応じた割増容積率の増減率の上限

● ベイエリア※における立体的な緑の整備

- ◆ 求める緑化率は50%としています。なお、緑化率算定にあたり、低層部のテラスなどに建物利用者などが身近に体感できる緑を設ける場合は、緑化面積を割り増します。
- ◆ 道路、公園、水域など、公共的な空間に面する壁面等（高さ20mまで）の10%以上の緑化を義務付けています。



※対象敷地
臨海副都心（台場地区、青海地区、有明地区）、豊洲地区、晴海地区のうち、再開発等促進区内で敷地面積1,000㎡以上

● みどりの保全・創出（開発区域外）

- ◆ 開発区域外において、みどりの保全・創出に資する取組を行う場合、域外貢献として評価し、割増容積率の最高限度を緩和できます。（総合設計を除く。）

【対象地域】

- ・ 緑確保の総合的な方針に基づく緑の系統のエリア（p.31参照）
- ・ 緑の基本計画に位置付けられた緑のネットワーク（p.31参照） など

【評価対象の例】

- ・ 公園や緑地の整備
- ・ 崖線の保全 など

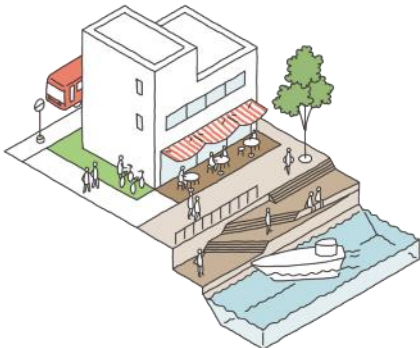
※評価は地元区市町との協議に基づく



みどりの保全・創出のイメージ

● 水辺のにぎわい創出

- ◆ 水辺のにぎわい創出エリア内で開発を行う場合、水辺の管理者等との協議を義務付けています。
- ◆ 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、域外貢献として評価し、割増容積率の最高限度を緩和できます。（総合設計を除く。）



水辺のにぎわい創出のイメージ



水辺のにぎわい創出エリア図

● 水害に対応した高台まちづくり

- ◆ 開発区域外において、水害に対応した高台まちづくりに資する取組を行う場合、域外貢献として評価し、割増容積率の最高限度を緩和できます。（総合設計を除く。）

【対象地域】

- ・ 江戸川、荒川、隅田川及び新河岸川に挟まれた地域（p.32参照）

【評価対象の例】

- ・ 水害時の一時避難施設の整備
 - ・ 避難に資するデッキの整備
 - ・ 高台公園の整備
- など

※評価は地元区との協議に基づく



水害に対応した高台まちづくりのイメージ

- ◆ 開発区域内において、水害時の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、容積率を割り増すことができます。

【対象地域】

- ・ 江戸川、荒川、隅田川及び新河岸川に挟まれた地域で、地元自治体から要請があった場合

■ 福祉

● 子育て支援施設の整備促進

- ◆ 一定規模以上の開発の場合、子育て支援施設整備の必要性について、区市町と協議を行うことを義務付けています。
- ◆ 子育て支援施設の整備を評価し、容積率を割り増すことができます。

● 高齢者福祉施設の整備促進

- ◆ 高齢者福祉施設の整備を評価し、割増容積率の最高限度を緩和できます。

■ 駅まち一体

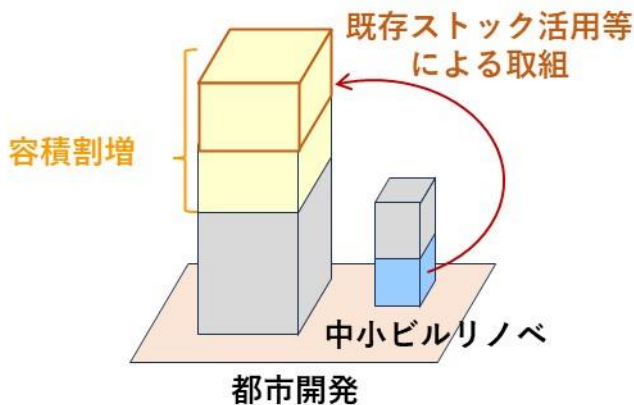
- ◆ 駅利用者の動線上の課題や駅の改修に関する課題、周辺状況を踏まえ、歩行者流動やバリアフリー化などの改善に関して、区市町や鉄道事業者等と協議を行うことを義務付けています。
- ◆ バスベイやタクシー乗降場、公共駐輪場、ポートの設置について、区市町等と協議を行うことを義務付けています。
- ◆ 区市町や鉄道事業者と協議を行い、開発区域外で歩行者動線やバリアフリー化などの改善を行う場合、域外貢献として評価し、割増容積率の最高限度を緩和できます。（総合設計を除く。）



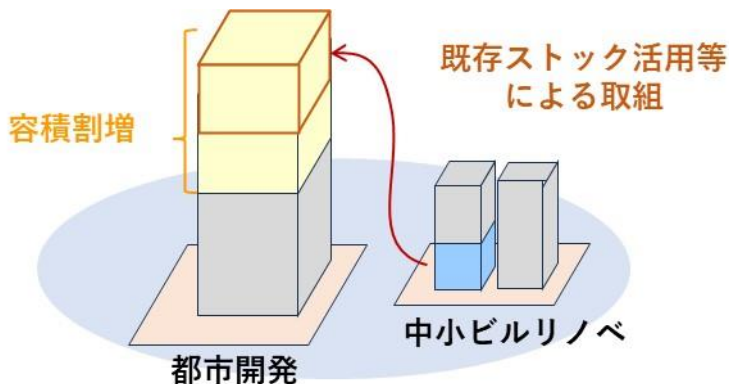
駅と一体となったまちづくりのイメージ

- ◆重要文化財指定建築物等の歴史的建造物、地域のアイコンとなる近現代建造物等、個々に特色を持つ個性ある地域資源※について、開発区域内外（総合設計は開発区域内のみ）における保存、復元又は活用の取組を評価し、容積率を割り増すことができます。

※区市町と協議したものを対象とします。また、地域のアイコンである近現代建造物等、個々に特色を持つ個性ある地域資源については、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等において位置付けが明確にされているものを対象とします。



開発区域内での取組のイメージ



開発区域外での取組のイメージ

● 宿泊施設

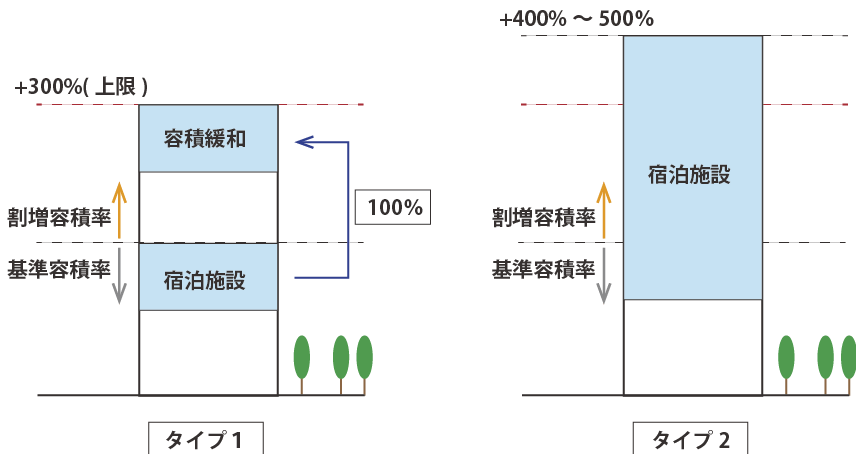
- ◆ 宿泊施設の整備を評価し、割増容積率の最高限度を緩和できます。(総合設計を除く。)

【対象エリア】 (p.29,30参照)

- ・ 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
- ・ 枢要な地域の拠点地区

【対象とする施設】

客室規模がシングルルームで15㎡以上ツインルームで22㎡以上である宿泊施設。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。



宿泊施設整備による容積緩和のイメージ

○タイプ1

容積率の緩和の限度を超えない範囲で、宿泊施設の床面積に相当する容積率を割り増します。

○タイプ2

更に、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、容積率の緩和の限度を超え、400~500%の範囲で緩和できます。

※この場合、宿泊施設による緩和は300%が限度

※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が見込まれること等が条件

● 公開空地の活用

公開空地に設置可能な施設等は、以下のとおりです。

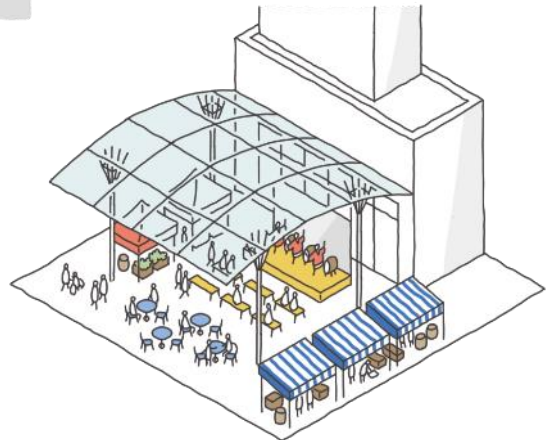
- ・ 無電柱化のための地上機器
- ・ ICT利活用促進に資するスマートポール等の通信機器
- ・ 区市町が実施し、若しくは区市町が同等の公共性を認める自転車又は電動キックボードのシェアリング事業のために設置されるポート
- ・ エリアマネジメント活動や国際規模の会議等の広告物
- ・ エリアマネジメント活動のための設備、段差、屋根等、地域のにぎわいに寄与するもの



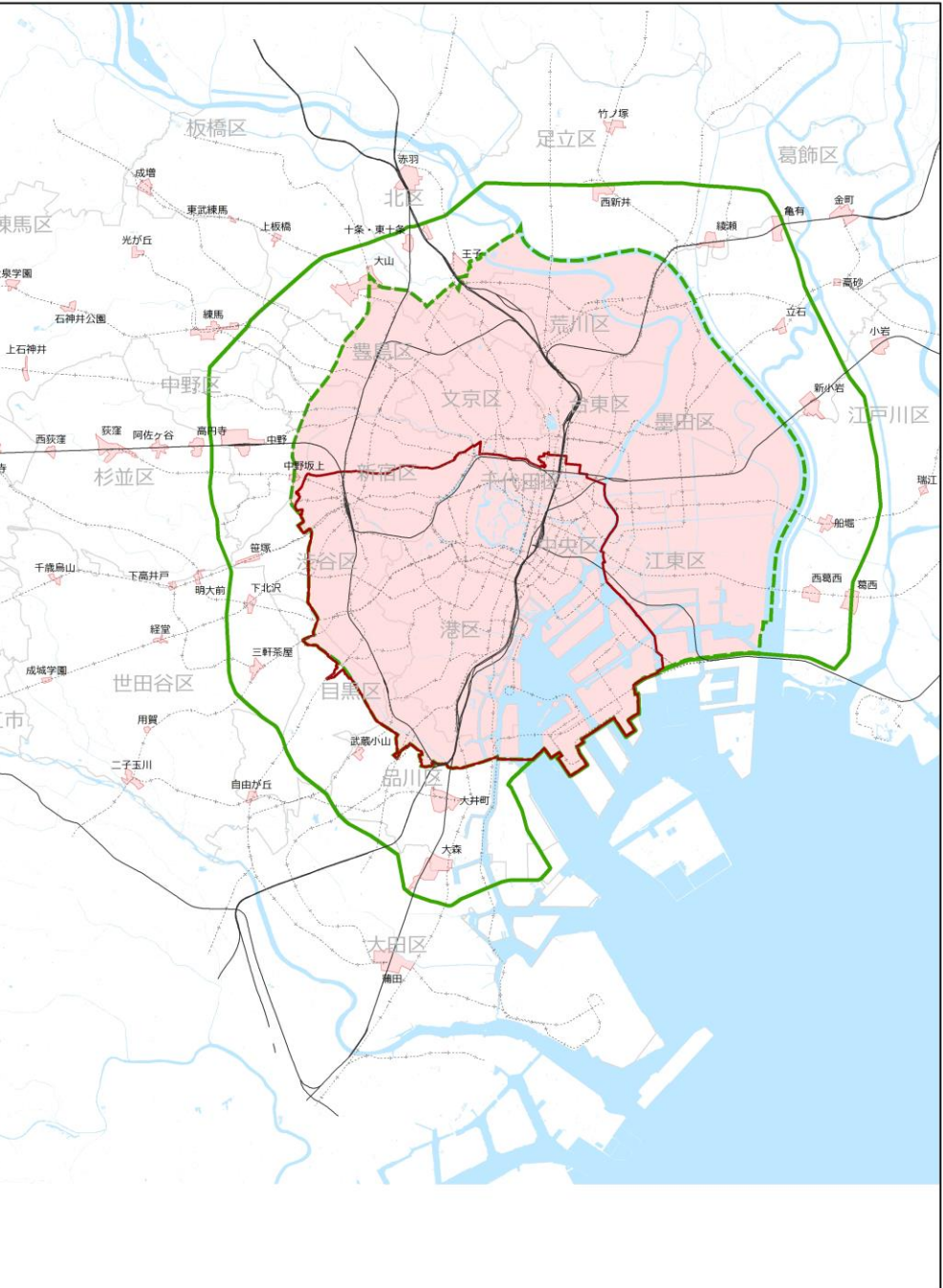
公開空地活用のイメージ

自転車等シェアリング事業のポートや
エリアマネジメント活動などに資する
広告物、地上機器等の設置が可能。

にぎわい形成に資する庇・屋根
は、空地係数が低減されない。



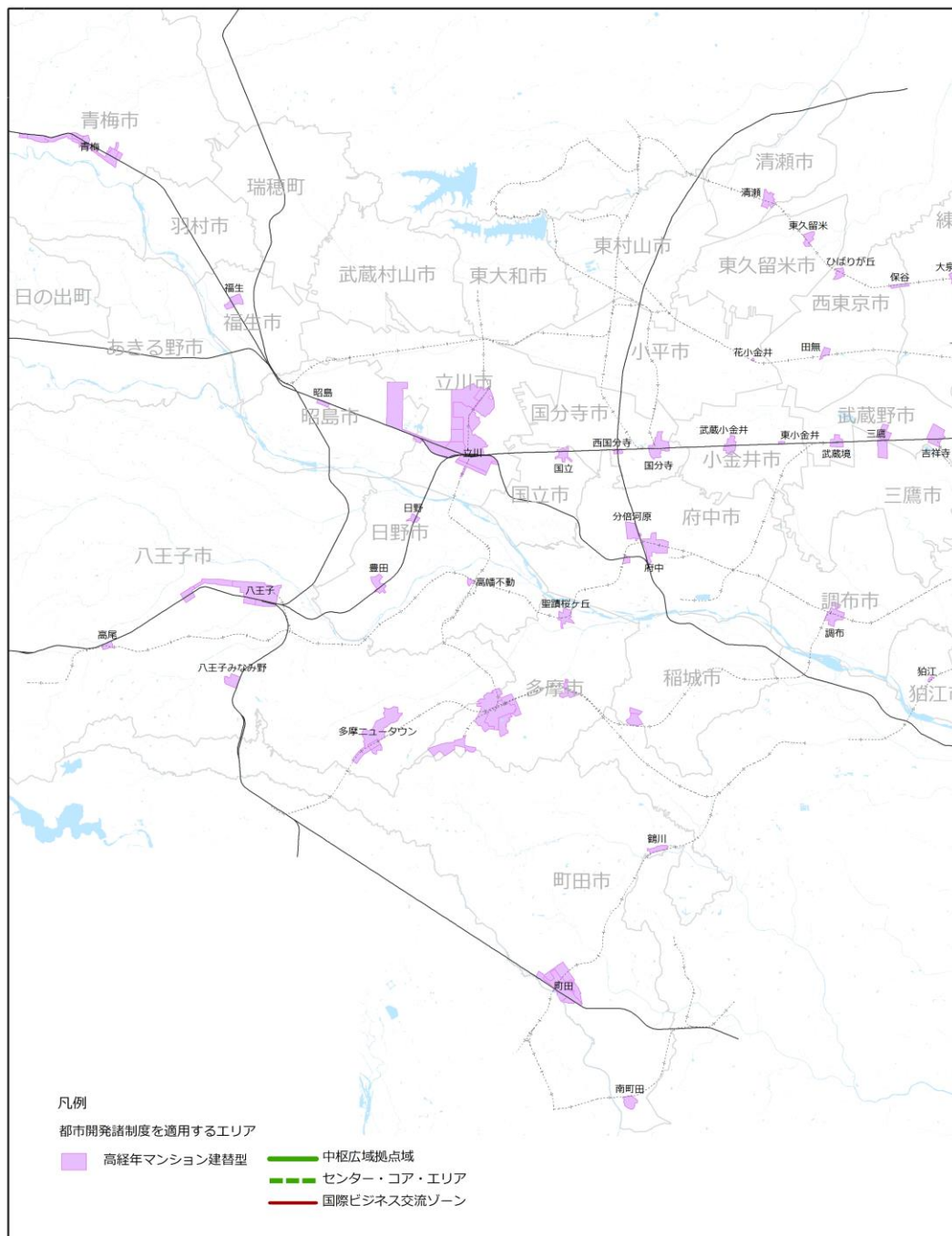
屋根のある公開空地のイメージ

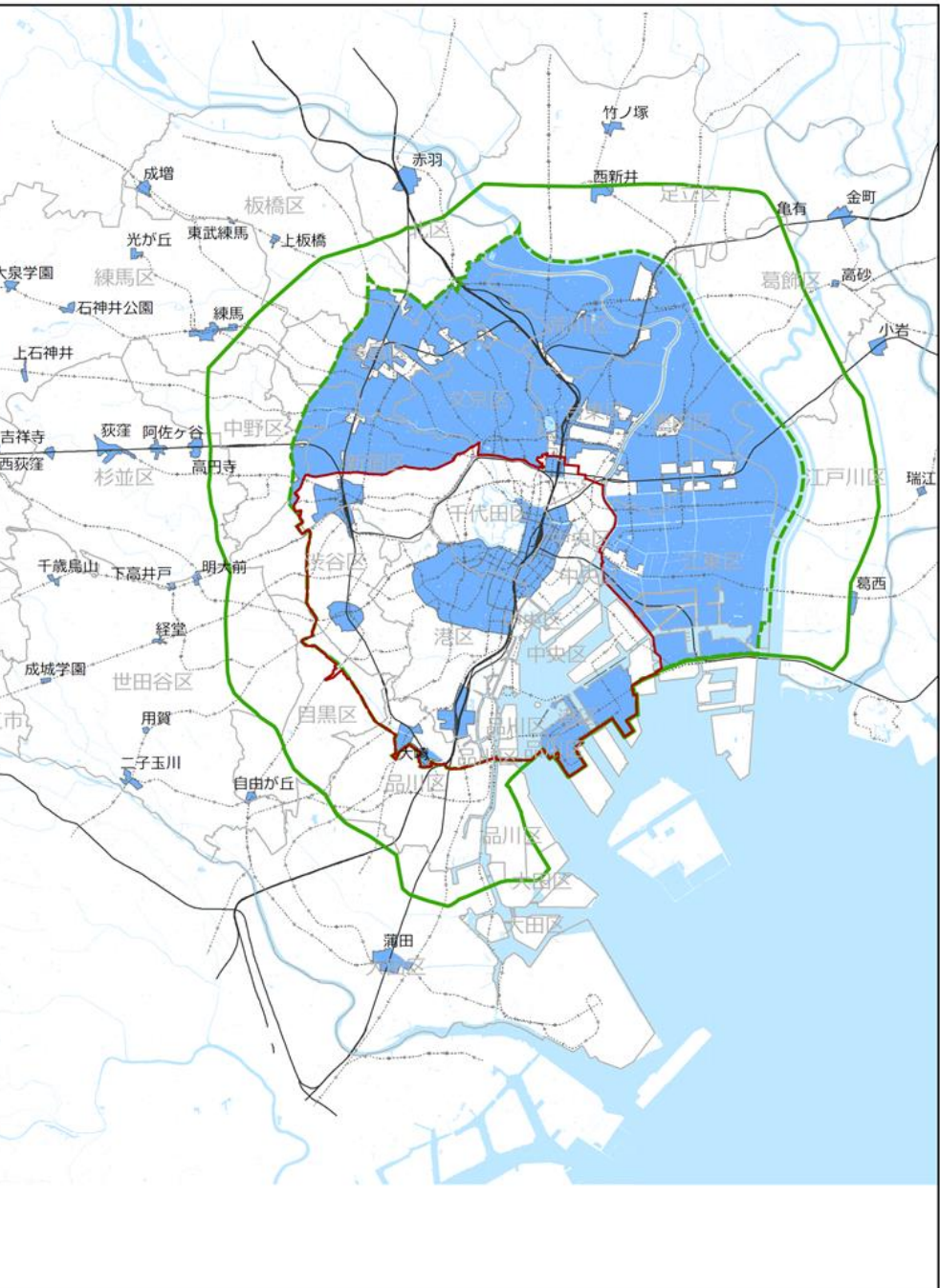


住宅供給促進型の適用エリア

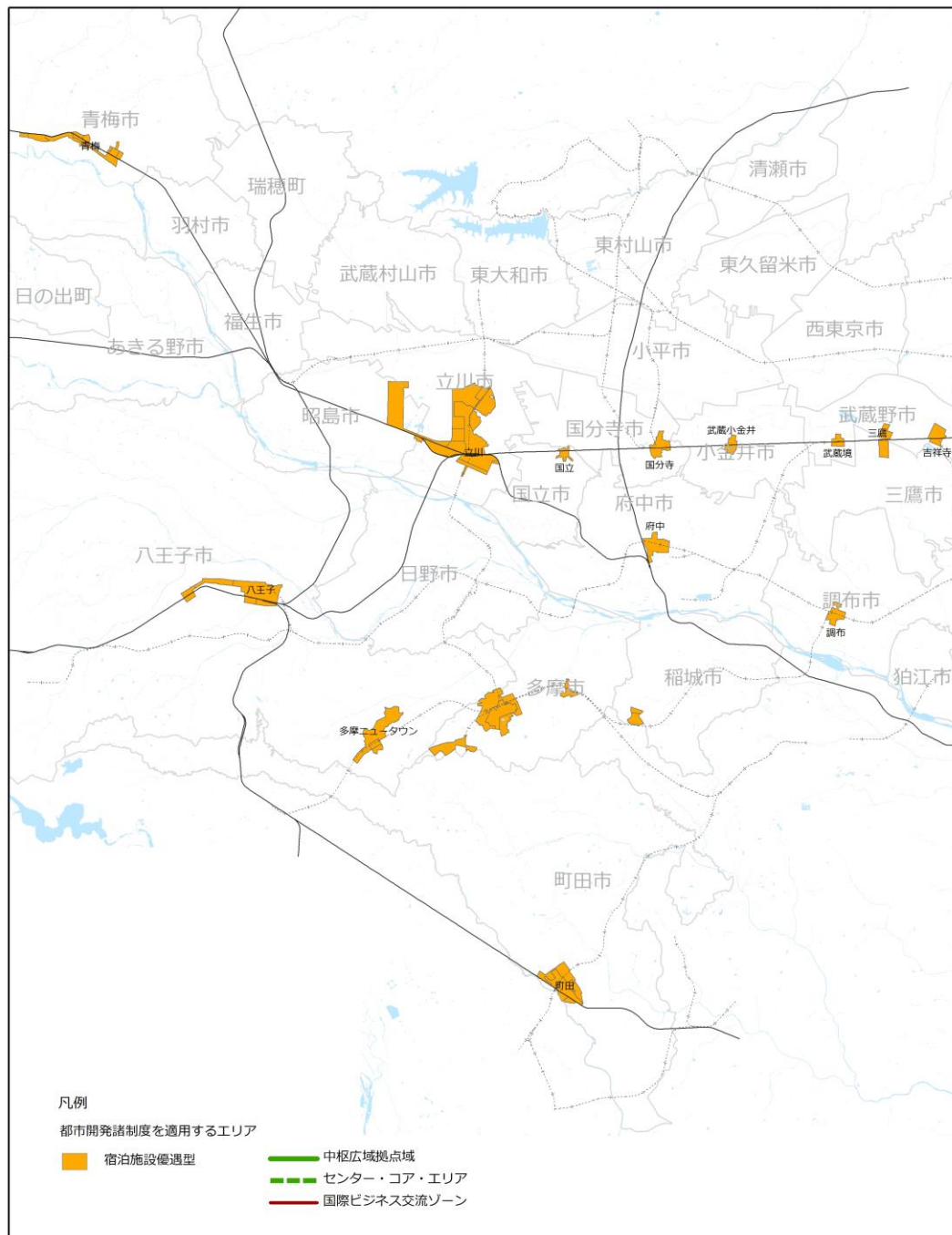


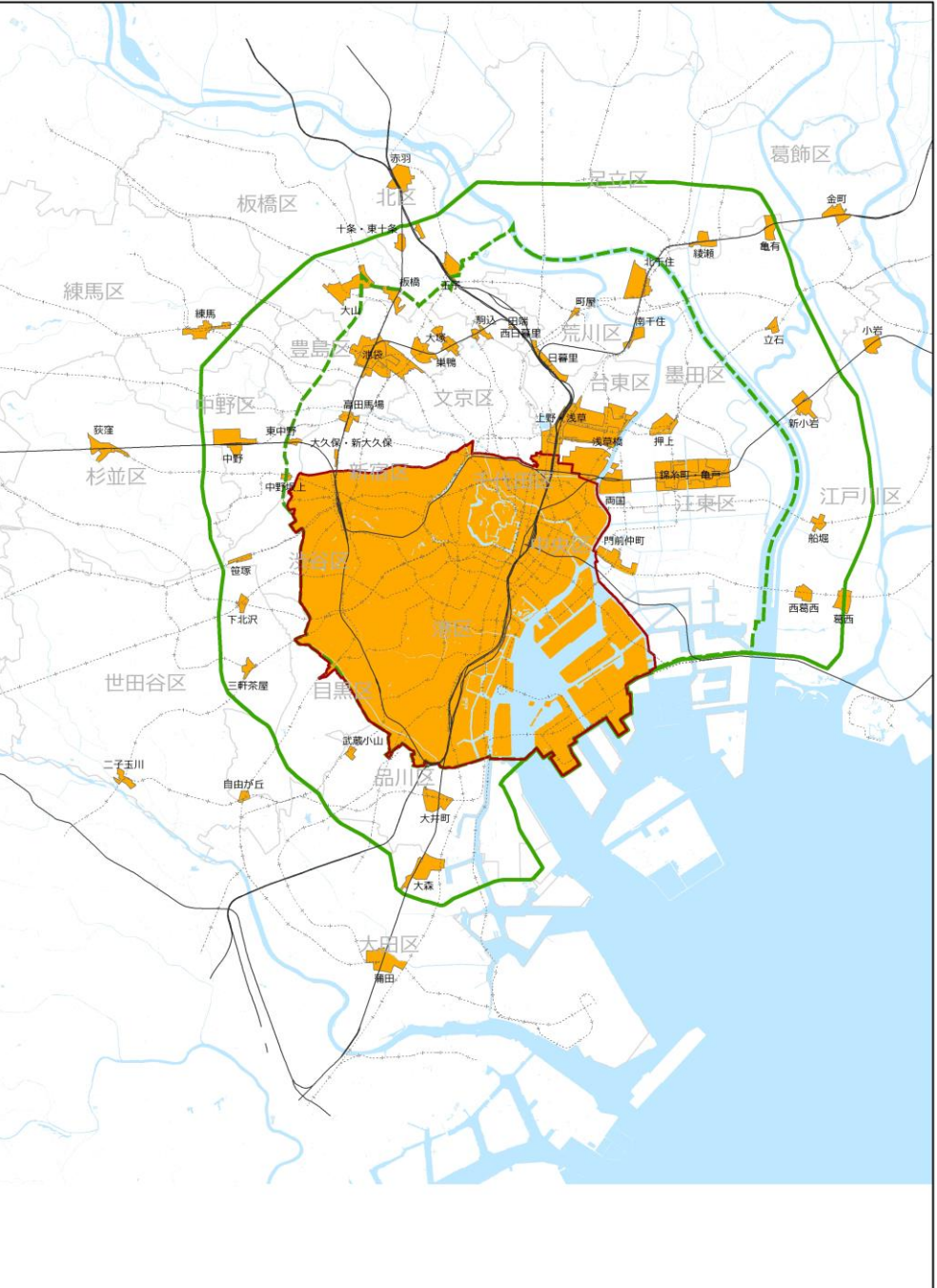
高経年マンション建替型の適用エリア（総合設計の場）



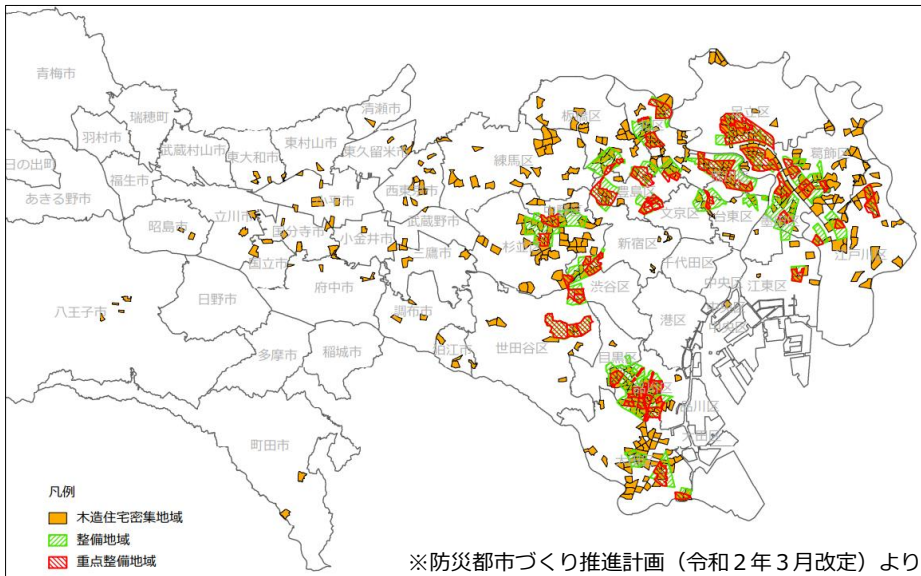


■ 宿泊施設優遇型の適用エリア





● 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



地区ごとに促進すべき育成用途一覧

【地区別育成用途一覧表】

地区		育成用途	文化・交流	商業	生活支援	業務	産業支援	住宅
中核広域 拠点域内	国際ビジネス 交流ゾーン内	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	区市町の都市計画マスタープランや立地適正化計画等による。					
	上記以外	○	○	○	—	○	○	
	国際ビジネス 交流ゾーン外	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		区市町の都市計画マスタープランや立地適正化計画等による。						
中核広域 拠点域外	中核的な拠点地区	○	○	○	—	○	○	
	中核的な拠点周辺地区	○	○	○	—	○	○	
	重要な地域の拠点地区	区市町の都市計画マスタープランや立地適正化計画等による。						
	地域の拠点地区	区市町の都市計画マスタープランや立地適正化計画等による。						

【育成用途の具体的例示】

■文化・交流施設

- 会議施設：（国際）会議場、貸会議室、その他これらに類するもの
- 集会施設：地域コミュニティ施設、多目的ホール、その他これらに類するもの
- 文化施設：劇場、映画館、美術館、博物館、図書館、歴史的建造物等保全・活用施設、その他これらに類するもの
- 公開を目的とした施設：ショールーム、メディアセンター、その他これらに類するもの
- 宿泊施設
- 教育施設：大学、ビジネススクール、カルチャースクール、インターナショナルスクール、その他これらに類するもの
- 運動施設：スポーツクラブ、ランニングステーション、サイクルステーション、その他これらに類するもの
- 観光施設：観光案内所、情報発信施設、ムスリムなど多様な文化や習慣に配慮した施設、その他これらに類するもの
- 交通関連施設：バス待合所、船待合所、その他これらに類するもの
- 常時一般に開放される建築物の部分：屋内貫通通路その他これらに類するもの
- エリアマネジメント活動に資する施設：エリアマネジメント活動団体の事務所、その他これらに類するもの
- 生物多様性に関する普及啓発、展示、環境教育を行う施設、その他これらに類するもの

■商業施設

- 物品販売業を営む店舗：百貨店、スーパーその他これらに類するもの
 - 飲食店、アンテナショップ
 - 商業機能を補完する専門店、ショッピングモール、商業アミューズメント施設
- （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」の許可を要するものを除く）

■生活支援施設

- 医療施設：病院、診療所、調剤薬局
- サービス施設：区役所窓口、郵便局、銀行の支店、旅行代理店、損保代理店、その他これらに類するもの
- 日用品の販売を主たる目的とする店舗：コンビニエンスストア、その他これらに類するもの
- 子育て支援施設、高齢者福祉施設、元気高齢者の交流施設、社会福祉施設、その他これらに類するもの

■業務施設

- 事務所、官公庁施設、その他これらに類するもの
- 交番、消防団詰所、その他これらに類するもの

■産業支援施設

- 起業支援施設：インキュベーター施設、起業・創業支援施設、相談センター、ナレッジセンター、その他これらに類するもの
- 研究開発施設：研究所、技術開発センター、情報センター、その他これらに類するもの

■住宅施設

- 分譲住宅、誘導すべき多様な住宅、受皿住宅、住み替え用住宅

【地区別導入可能な住宅一覧表】

地区		育成用途	分譲住宅 【一般型】 【高齢年マンション建替型】	誘導すべき多様な住宅 (サービスアパートメント、 アフォーダブル住宅)	誘導すべき多様な住宅 (サービス付き高齢者向け住 宅、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)	木造住宅 密集地域 の受皿住宅	居住誘導区 域外からの 住み替え住 宅
中核広域 拠点域内	国際ビジネス 交流ゾーン内	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	—	○	○	○	○
	上記以外	—	○	○	○	○	
	国際ビジネス 交流ゾーン外	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		—	○	○	○	○	
中核広域 拠点域外	中核的な拠点地区	—	○	○	○	○	
	中核的な拠点周辺地区	○	○	○	○	○	
	重要な地域の拠点地区	○	○	○	○	○	
	地域の拠点地区	○	○	○	○	○	

■ 問い合わせ先

【新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針】

- ・都市整備局 都市づくり政策部 広域調整課 都市政策担当
(第二本庁舎12階) 電話03 (5388) 3227

【再開発等促進区を定める地区計画・特定街区】

- ・都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課 再開発等促進区担当
(第二本庁舎12階) 電話03 (5388) 3318

【高度利用地区】

- ・各区市町の都市計画担当窓口
- ・都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課 用途地域担当
(第二本庁舎12階) 電話03 (5388) 3276

【総合設計】

- ・都市整備局 市街地建築部 建築企画課 市街地担当
(第二本庁舎3階) 電話03 (5388) 3342

■ 構成・デザイン・イラスト提供

株式会社三菱地所設計

【図・イラスト提供】

- P.2 (左：容積緩和のイメージ / 右：外国語対応の医療施設のイメージ)
- P.9 (住宅供給促進型及び高経年マンション建替型における容積緩和のイメージ)
- P.10 (左：誘導すべき多様な住宅のイメージ / 右：サービスアパートメントのイメージ)
- P.14 (左下：水辺のにぎわい創出のイメージ)
- P.17 (駅と一体となったまちづくりのイメージ)
- P.19 (宿泊施設整備による容積緩和のイメージ)
- P.20 (中段：公開空地活用のイメージ / 下段：屋根のある公開空地のイメージ)

■ 発行日

令和8年6月

