

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

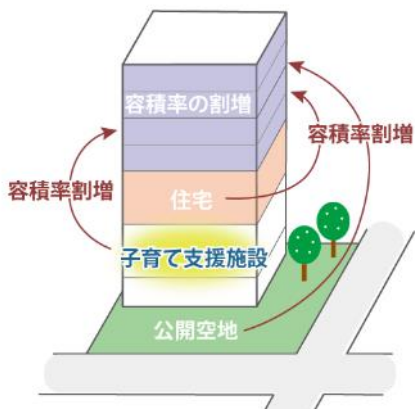
都市開発諸制度の適用に際しては、以下の公共的な貢献を条件としています。

- ・ 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

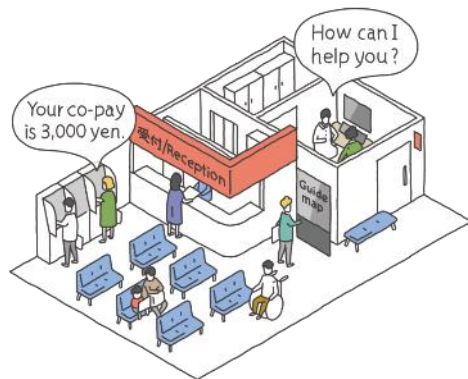
- ・ 育成用途とは、地域のにぎわいや魅力を発揮する施設を誘導するために、緩和した容積の部分に充当すべき用途のことです。用途の複合化を促進するため、すべての拠点に育成用途の導入を義務付けています。
- ・ また、ゾーンの形成や地域の個性・ポテンシャルを発揮する機能を「重点育成用途」として高く評価することで導入の促進を図っています。

▶ 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 |