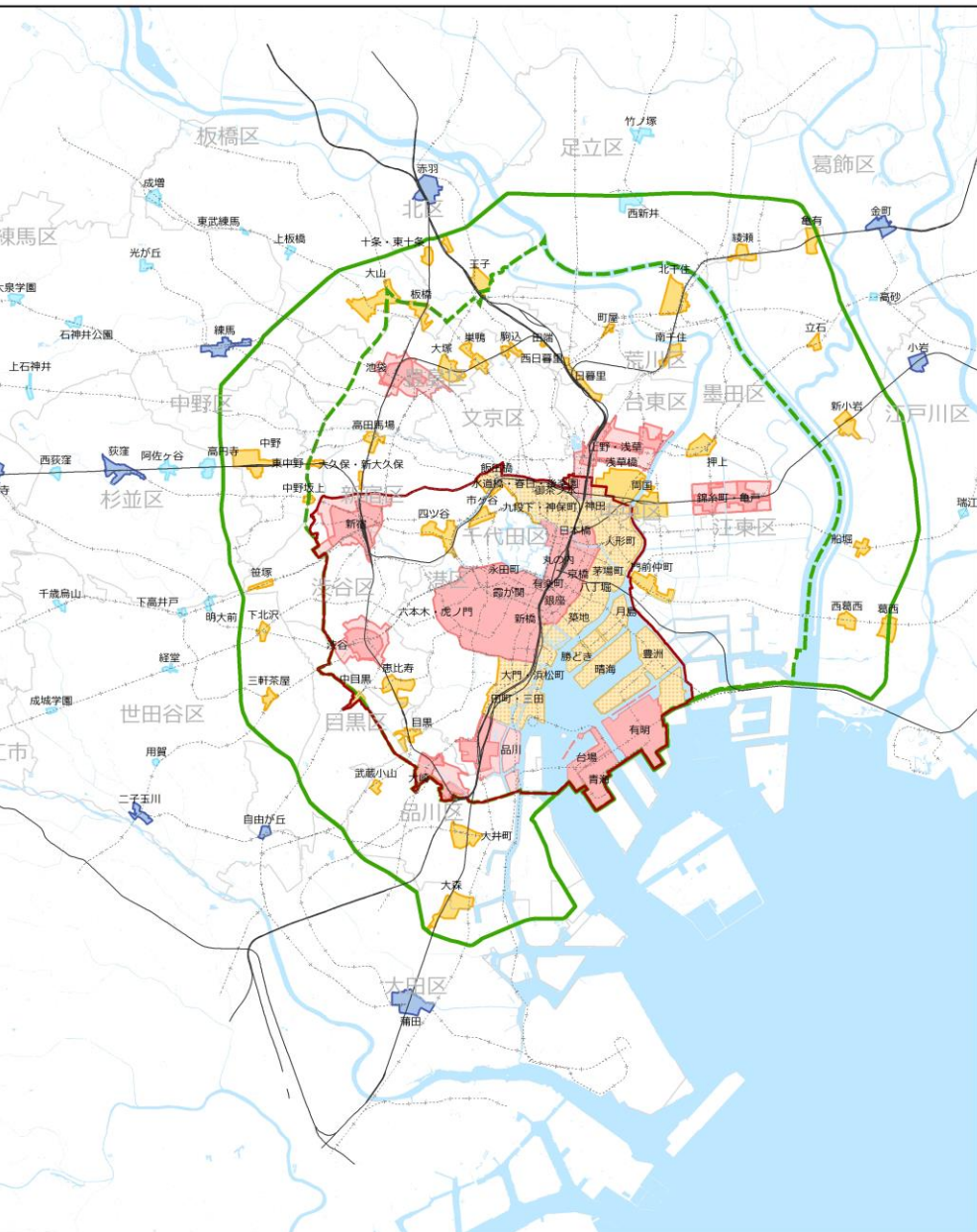




制度では拠点地区などを設定し、割増容積率の限度、育成用途の割合等を定め、くこととしています。



- ・ その他、区市町の都市マスタープラン等において、高度利用を図るべき地域として位置付けを行った地区でも諸制度が適用できる。
- ・ 拠点地区の範囲について、都市づくりの進捗状況に応じて見直すこととする。

# ■ 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 業務以外	育成 用途	
	200%							
	↓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%	
-							
○							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	—

中枢広域拠点域内				
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)

中枢広域拠点域外		
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・枢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・枢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