

「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（令和8年6月）」 新旧対照表

新（改定）	旧（現行）
<p>第1章 総則</p> <p>1 目的 （略）</p> <p>2 用語の定義 （略）</p> <p>（1）割増容積率 （略）</p> <p>（2）育成用途 （略）</p> <p>（3）都市計画のマスタープラン （略）</p> <p>（4）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（東京ささエール住宅の専用住宅など）をいう。</p> <p>（5）一般型 都市開発諸制度のうち、再開発等促進区の一般型、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。）、特定街区の一般型及び総合設計の一般型をいう。</p> <p>（6）住宅供給促進型 都市開発諸制度のうち、再開発等促進区の住宅供給促進型、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</p>	<p>第1章 総則</p> <p>1 目的 （略）</p> <p>2 用語の定義 （略）</p> <p>（1）割増容積率 （略）</p> <p>（2）育成用途 （略）</p> <p>（3）都市計画のマスタープラン （略）</p> <p>（4）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。</p> <p>（5）一般型 都市開発諸制度のうち、再開発等促進区の一般型、高度利用地区（住宅供給促進型、高経年マンション建替型又は宿泊施設優遇型に該当するものを除く。）、特定街区の一般型及び総合設計の一般型をいう。</p> <p>（6）住宅供給促進型 都市開発諸制度のうち、再開発等促進区の住宅供給促進型、高度利用地区（一定割合以上の住宅を確保し、質の高い住宅、受皿住宅又は育成用途を整</p>

<p>用途を整備するものに限る。)、特定街区の住宅供給促進型及び総合設計の住宅供給促進型をいう。</p> <p>(7) 高経年マンション建替型 (略)</p> <p>(8) 宿泊施設優遇型 (略)</p> <p><u>(9) 既存ストック活用型</u> <u>高度利用地区の既存ストック活用型に該当するもの及び特定街区の重要文化財指定建築物等保存型をいう。</u></p> <p>(10) マンション マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）第 2 条第 1 項第 1 号に定めるマンションをいう。</p> <p>(11) サービス付き高齢者向け住宅等 高齢者の居住安定確保プラン（平成 27 年 3 月策定、<u>令和 6 年 3 月改定。</u><u>東京都</u>）（以下「安定確保プラン」という。）に記載されたサービス付き高齢者向け住宅等をいう。</p> <p>(12) サービスアパートメント (略)</p> <p>(13) こどもすくすく住宅 (略)</p> <p>(14) 長期優良住宅 (略)</p> <p><u>(15) アフォーダブル住宅</u> <u>子育て世帯等が手頃な価格で安心して住むことができる住宅をいう。</u></p> <p>(16) 受皿住宅</p>	<p>備するものに限る。)、特定街区の住宅供給促進型及び総合設計の住宅供給促進型をいう。</p> <p>(7) 高経年マンション建替型 (略)</p> <p>(8) 宿泊施設優遇型 (略)</p> <p>(9) マンション マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 718 号）第 2 条第 1 項第 1 号に定めるマンションをいう。</p> <p>(10) サービス付き高齢者向け住宅等 高齢者の居住安定確保プラン（平成 27 年 3 月策定、<u>平成 30 年 3 月改定。</u><u>都市整備局・福祉保健局</u>）（以下「安定確保プラン」という。）に記載されたサービス付き高齢者向け住宅等をいう。</p> <p>(11) サービスアパートメント (略)</p> <p>(12) こどもすくすく住宅 (略)</p> <p>(13) 長期優良住宅 (略)</p> <p>(14) 受皿住宅</p>
---	---

(略)

(17) 住み替え用住宅

(略)

(18) 水辺沿い空地

本活用方針第4章の2において定める水辺のにぎわい創出エリア内の開発において、水辺に面して設ける空地（道路、歩行者が日常自由に通行し、若しくは利用できる護岸部分又はこれらを結ぶ当該敷地内に設ける貫通通路に接するものに限る。）をいう。

(19) 一時滞在施設

(略)

(20) 水害時の一時避難施設

(略)

(21) 高台まちづくり

(略)

(22) 子育て支援施設

(略)

(23) 高齢者福祉施設

(略)

(24) 元気高齢者の交流施設

(略)

(25) 宿泊施設

国際競争力の向上等に資する施設を誘導するため、客室規模がシングルルームで15㎡以上、ツインルームで22㎡以上であるものをいう。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。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（昭和23

(略)

(15) 住み替え用住宅

(略)

(16) 水辺沿い空地

本活用方針第4章の2において定める水辺のにぎわい創出エリア内の開発において、水辺に面して設ける空地（道路、歩行者が日常自由に通行し、若しくは利用できる護岸部分又はこれらを結ぶ当該敷地内に設ける貫通通路に接するものに限る。）ものをいう。

(17) 一時滞在施設

(略)

(18) 水害時の一時避難施設

(略)

(19) 高台まちづくり

(略)

(20) 子育て支援施設

(略)

(21) 高齢者福祉施設

(略)

(22) 元気高齢者の交流施設

(略)

(23) 宿泊施設

国際競争力の向上等に資する施設を誘導するため、客室規模がシングルルームで15㎡以上、ツインルームで22㎡以上であるものをいう。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。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（昭和23

年法律第 122 号) 第 2 条第 6 項第 4 号に規定する専ら異性を同伴する客の宿泊等に利用させる営業のための施設並びに旅館業法(昭和 23 年法律第 138 号) 第 2 条第 3 項に規定する簡易宿所営業及び同条第 4 項に規定する下宿営業の施設を除く。

(26) 自転車等シェアリング

(略)

(27) ポート

(略)

(28) 歴史的建造物等

文化財保護法(昭和 25 年法律第 214 号) 第 27 条第 1 項の規定による指定を受けた建築物(以下「重要文化財指定建築物」という。)及び重要文化財指定建築物以外で、保存の位置付けがある歴史的建築物、ランドマーク、土木構造物、遺構等をいう。

(29) 近現代建造物等

歴史的建造物等以外で、明治期からの近代の発展を継承する建築、ランドマーク、土木構造物、遺構等をいう。

第 2 章 地域の個性や魅力を発揮する多様な都市活動拠点の整備

(略)

第 3 章 居住

1 整備の方向性

人口の推移や住宅ストックの形成状況、利便性を生かした様々な居住ニーズを踏まえながら、これまでの量的拡大から質の向上へ転換し、高齢化、国際化や多様なライフスタイル等に的確に対応するため、誘導すべき多様な住宅を整備するとともに、高経年マンションの建替えや受皿住宅の整備を促進する。

さらに、駅とまちが一体となる取組や無電柱化、水と緑のネットワークの形

年法律第 122 号) 第 2 条第 6 項第 4 号に規定する専ら異性を同伴する客の宿泊等に利用させる営業のための施設並びに旅館業法(昭和 23 年法律第 138 号) 第 2 条第 4 項に規定する簡易宿所営業及び同条第 5 項に規定する下宿営業の施設を除く。

(24) 自転車等シェアリング

(略)

(25) ポート

(略)

第 2 章 地域の個性や魅力を発揮する多様な都市活動拠点の整備

(略)

第 3 章 居住

1 整備の方向性

人口の推移や住宅ストックの形成状況、利便性を生かした様々な居住ニーズを踏まえながら、これまでの量的拡大から質の向上へ転換し、高齢化、国際化や多様なライフスタイル等に的確に対応するため、質の高い住宅を整備するとともに、高経年マンションの建替えや受皿住宅の整備を促進する。

さらに、駅とまちが一体となる取組や無電柱化、水と緑のネットワークの形

成、骨格的なみどり等の保全・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、既存ストックを活用した地域の個性を生かしたまちづくり、アフォーダブル住宅の供給など、開発区域外も含めた整備を行うことにより、質の高い住環境の形成を図る。

また、良質な住宅ストック形成に向けた建物の長寿命化等に関する取組や持続的な維持管理、生活利便施設、学校などの生活インフラとの調和を図るなど、生活空間全体としての機能や質の向上を図る。

住宅の整備に当たっては、業務商業や産業などの機能とのバランスを図るため、業務・商業の育成が優先されるべき地域や、工業立地との調和を図るべき地域では、地域特性に応じた整備を進めていく。

2 都市開発諸制度の活用による住宅整備

(1) 都市開発諸制度の活用の方向性

「グランドデザイン」で示すとおり、中枢広域拠点域では、国際的なビジネス・交流機能や多様な特色を有する拠点が形成されるとともに、様々な個性ある地域が存在している一方、高経年マンションや木造住宅密集地域が多く分布している。このため、高経年マンションの建替えや受皿住宅の整備を促進するとともに、質の高い、将来にわたって価値ある都市のストックになるよう居住環境の整備を進め、それぞれの地域にふさわしい、多様なライフスタイルに対応した居住環境を形成することが重要である。

また、中枢広域拠点域の外側では、駅を中心として機能を集約した拠点が形成されるとともに、木造住宅密集地域の解消により快適な住環境を再生・創出する必要がある。

このため、都市開発諸制度を活用する場合は、単に住宅供給の量的拡大を目指すのではなく、誘導すべき多様な住宅の供給や通常の計画では実現できない質の高い空間形成や地域への貢献を果たすことにより、地域の居住環境

成、骨格的なみどり等の保全・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など、開発区域外も含めた整備を行うことにより、質の高い住環境の形成を図る。

また、良質な住宅ストック形成に向けた建物の長寿命化等に関する取組や持続的な維持管理、生活利便施設、学校などの生活インフラとの調和を図るなど、生活空間全体としての機能や質の向上を図る。

住宅の整備に当たっては、業務商業や産業などの機能とのバランスを図るため、業務・商業の育成が優先されるべき地域や、工業立地との調和を図るべき地域では、地域特性に応じた整備を進めていく。

2 都市開発諸制度の活用による住宅整備

(1) 都市開発諸制度の活用の方向性

「グランドデザイン」で示すとおり、中枢広域拠点域では、国際的なビジネス・交流機能や多様な特色を有する拠点が形成されるとともに、様々な個性ある地域が存在している一方、高経年マンションや木造住宅密集地域が多く分布している。このため、高経年マンションの建替えや受皿住宅の整備を促進するとともに、質の高い、将来にわたって価値ある都市のストックになるよう居住環境の整備を進め、それぞれの地域にふさわしい、多様なライフスタイルに対応した居住環境を形成することが重要である。

また、中枢広域拠点域の外側では、駅を中心として機能を集約した拠点が形成されるとともに、木造住宅密集地域の解消により快適な住環境を再生・創出する必要がある。

このため、都市開発諸制度を活用する場合は、単に住宅供給の量的拡大を目指すのではなく、質の高い住宅の供給や通常の計画では実現できない質の高い空間形成や地域への貢献を果たすことにより、地域の居住環境をより一

をより一層向上させていく。

中核的な拠点地区では、原則として業務・商業等の育成を優先し、居住との調和を図る観点からも、住宅開発を行う場合には、都市計画のマスタープラン等による都市計画的な位置付けを前提として、計画的に都市開発諸制度を活用する。中枢広域拠点域内のうち、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群及び活力とにぎわいの拠点地区を除いた区域では、地域の状況、用途地域の指定などを考慮し、主として道路や駅などの都市基盤施設の整った地域において都市開発諸制度を活用する。

また、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域は、良好な居住環境の形成を図る地域であることから、こうした地域の市街地環境の整備改善に資するよう活用される総合設計を除き、原則として都市開発諸制度は適用しない。

また、工業系用途地域では、原則として東京の活力として重要な「産業」の育成を優先し、居住との調和を図る意味からも、住宅開発を行う場合には、都市計画のマスタープラン等による都市計画的な位置付けを前提として、計画的に都市開発諸制度を活用する。

3 都市開発諸制度を適用するエリア（表 1）

（略）

第4章 環境都市づくり

（略）

第5章 防災都市づくり

（略）

第6章 福祉の都市づくり

（略）

層向上させていく。

中核的な拠点地区では、原則として業務・商業等の育成を優先し、居住との調和を図る観点からも、住宅開発を行う場合には、都市計画のマスタープラン等による都市計画的な位置付けを前提として、計画的に都市開発諸制度を活用する。中枢広域拠点域内のうち、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群及び活力とにぎわいの拠点地区を除いた区域では、地域の状況、用途地域の指定などを考慮し、主として道路や駅などの都市基盤施設の整った地域において都市開発諸制度を活用する。

また、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域は、良好な居住環境の形成を図る地域であることから、こうした地域の市街地環境の整備改善に資するよう活用される総合設計を除き、原則として都市開発諸制度は適用しない。

また、工業系用途地域では、原則として東京の活力として重要な「産業」の育成を優先し、居住との調和を図る意味からも、住宅開発を行う場合には、都市計画のマスタープラン等による都市計画的な位置付けを前提として、計画的に都市開発諸制度を活用する。

3 都市開発諸制度を適用するエリア（表 1）

（略）

第4章 環境都市づくり

（略）

第5章 防災都市づくり

（略）

第6章 福祉の都市づくり

（略）

第7章 駅とまちが一体となる都市づくりに寄与する取組

(略)

第8章 既存ストックを活用した地域の個性を生かしたまちづくり

1 既存ストックを活用した地域の個性を生かしたまちづくりの推進

東京には、歴史的な街並みや建築物に加えて、文化・芸術、先進的な産業やものづくり産業の集積など、個々に特色を持つ個性ある地域が点在している。東京が成熟都市として一段と質の高い成長を遂げるためには、そのような既存ストックを活用し、地域の個性を生かしたまちづくりを進めていくことが必要である。

このため、重要文化財指定建築物等の歴史的建造物等、地域のアイコンとなる近現代建造物等及び文化・芸術、先進的な産業やものづくり産業の集積など個々に特色を持つ個性ある地域資源について、保存、復元及び活用を誘導し、地域のにぎわいの創出や魅力的な街並みの形成の実現を目指すものとする。

2 既存ストックを活用した地域の個性を生かしたまちづくりに寄与する取組

(以下「既存ストック活用等による取組」という。)

開発区域内外において、既存ストックを活用した地域のにぎわいの創出や魅力的な街並みの形成に向けて、以下について、保存、復元又は活用の取組を行う場合は、その取組を評価することができる。

① 歴史的建造物等

② 地域のアイコンである近代建造物等又は文化・芸術、先進的な産業やものづくり産業の集積など個々に特色を持つ個性ある地域資源のうち、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都市計画的位置付けが明確にされているもの

第9章 都市開発諸制度の運用の基本方針について

1 割増容積率の最高限度、育成用途の設定及びその運用

第7章 駅とまちが一体となる都市づくりに寄与する取組

(略)

第8章 都市開発諸制度の運用の基本方針について

1 割増容積率の最高限度、育成用途の設定及びその運用

(略)

(1) 整備区分ごとの割増容積率の最高限度(表1)

中核的な拠点地区については、割増容積率の最高限度を300%と他の地域より高く設定し、地域特性に応じた育成用途の導入を積極的に促進する。同様に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及び重要な地域の拠点地区についても、割増容積率の最高限度を250%と他の地域よりやや高く設定し、地域特性に応じた育成用途の導入を促進する。また、中核的な拠点周辺地区及び地域の拠点地区については、割増容積率の最高限度を200%とし、誘導すべき多様な住宅をはじめ多様な用途の促進を図る。

また、国際ビジネス交流ゾーン内の中核的な拠点周辺地区及び拠点地区以外の区域において、国際競争力の強化に資する育成用途を導入した場合、割増容積率の最高限度をゾーン外より高い250%とし、ゾーン形成に資する機能の集積を図る。

(2) 公共貢献に応じた割増容積率の限度

- ① 住宅の整備による割増し

(略)

- ② 開発区域外における基盤整備等による割増し

開発区域外において、公共施設を特許事業により整備する場合や無電柱化、水辺との一体整備、歩行者ネットワークの整備、骨格的なみどり等の保全・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に資する取組、既存ストック活用等による取組又はアフターダブル住宅の供給(以下「域外貢献」という。)を行う場合は、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である場合を除き、整備区分ごとの割増容積率の最高限度に、200%を限度として加算することができる。ただし、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

(略)

(1) 整備区分ごとの割増容積率の最高限度(表1)

中核的な拠点地区については、割増容積率の最高限度を300%と他の地域より高く設定し、地域特性に応じた育成用途の導入を積極的に促進する。同様に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及び重要な地域の拠点地区についても、割増容積率の最高限度を250%と他の地域よりやや高く設定し、地域特性に応じた育成用途の導入を促進する。また、中核的な拠点周辺地区及び地域の拠点地区については、割増容積率の最高限度を200%とし、質の高い住宅をはじめ多様な用途の促進を図る。

また、国際ビジネス交流ゾーン内の中核的な拠点周辺地区及び拠点地区以外の区域において、国際競争力の強化に資する育成用途を導入した場合、割増容積率の最高限度をゾーン外より高い250%とし、ゾーン形成に資する機能の集積を図る。

(2) 公共貢献に応じた割増容積率の限度

- ① 住宅の整備による割増し

(略)

- ② 開発区域外における基盤整備等による割増し

開発区域外において、公共施設を特許事業により整備する場合や無電柱化、水辺との一体整備、歩行者ネットワークの整備、骨格的なみどり等の保全・創出、木造住宅密集地域の解消及び水害に対応した高台まちづくり^{に資する取組}(以下「域外貢献」という)を行う場合は、住宅供給促進型、宿泊施設優遇型である場合を除き、整備区分ごとの割増容積率の最高限度に、200%を限度として加算することができる。ただし、開発区域内における歩行者ネットワークの整備を行う場合であっても、当該開発区域だけでなく、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、同様の取

トック活用型である場合であっても、取組を行う域外貢献が、都市計画のマスタープランや区市町が策定するまちづくり計画、地区計画等における整備の位置付けや、その整備による市街地環境の向上の観点などに照らし、その地域において特に必要だと認められるときには、同様の取扱いとすることができる。また、開発区域内における歩行者ネットワークの整備を行う場合であっても、当該開発区域だけでなく、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、同様の取扱いとすることができる。なお、割増容積率の最高限度を超える部分に対し、育成用途の規定は適用しない。

③ 開発区域外における公共貢献の原則

(略)

(3) 育成用途を促進すべき地区やゾーンの設定

(略)

(4) 育成用途の設定

(略)

(5) 育成用途として導入すべき住宅（「表5」による。）

都市開発諸制度による住宅整備について、量的拡大から質の向上へ転換するため、原則として通常に分譲住宅ではなく、多様なニーズに対応するための誘導すべき多様な住宅、受皿住宅及び住み替え用住宅を育成用途とする。

ただし、高経年マンション建替型においては、従前居住者や周辺地域の住民のための住宅を整備し良好な居住環境を形成するため、通常に分譲住宅も導入することができるものとする。この場合、地域のにぎわい創出等の観点から商業施設や生活支援施設など地域の特性に応じた育成用途（「表3」による。）を2分類以上、必要量設けることとする。

中枢広域拠点域内において、中核的な拠点地区は、業務・商業をはじめとする都市活動の高度な集積を目指す地区であるため、交流や文化など、にぎ

扱いとすることができる。なお、割増容積率の最高限度を超える部分に対し、育成用途の規定は適用しない。

③ 開発区域外における公共貢献の原則

(略)

(3) 育成用途を促進すべき地区やゾーンの設定

(略)

(4) 育成用途の設定

(略)

(5) 育成用途として導入すべき住宅（「表5」による。）

都市開発諸制度による住宅整備について、量的拡大から質の向上へ転換するため、原則として通常に分譲住宅ではなく、多様なニーズに対応する質の高い住宅、受皿住宅及び住み替え用住宅を育成用途とする。

ただし、高経年マンション建替型においては、従前居住者や周辺地域の住民のための住宅を整備し良好な居住環境を形成するため、通常に分譲住宅も導入することができるものとする。この場合、地域のにぎわい創出等の観点から商業施設や生活支援施設など地域の特性に応じた育成用途（「表3」による。）を2分類以上、必要量設けることとする。

中枢広域拠点域内において、中核的な拠点地区は、業務・商業をはじめとする都市活動の高度な集積を目指す地区であるため、交流や文化など、にぎ

わいや活気を与える施設などを育成用途とし、住宅についてはビジネスを支えるサービスアパートメント又はアフォードブル住宅に限定する。

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及び中枢広域拠点域外の中核的な拠点地区では、サービスアパートメントや高齢者向け住宅など誘導すべき多様な住宅等を育成用途に加えることにより、業務・商業や交流など様々な機能と住宅とが融合した活力のある市街地の計画的整備を進めていく。

(6) 育成用途の用途変更

(略)

(7) 地域の防災性向上に係る計画の特例

(略)

2 宿泊施設の整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針

(略)

3 住宅の整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針

都市開発諸制度の適用に当たっては、地域の居住環境をより一層向上させていくため、原則として、住宅の整備による割増しに相当する部分について、誘導すべき多様な住宅、受皿住宅又は住み替え用住宅を整備する。ただし、整備した誘導すべき多様な住宅等については、下記(1)、(2)及び(3)において割増しの対象としない。

また、多様なライフスタイルやライフステージに応じた質の高い居住環境や市街地環境改善を実現するため、誘導すべき多様な住宅等の整備に加え、居住環境の質の向上に資する開発区域外の取組を評価することとする。

外国人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の整備を促進する。その際、地域特性も勘案しながら外国語対応の医療、教育、子育て支援施設などの生活支援施設も併設すること

わいや活気を与える施設などを育成用途とし、住宅についてはビジネスを支えるサービスアパートメントに限定する。

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及び中枢広域拠点域外の中核的な拠点地区では、サービスアパートメントや高齢者向け住宅など質の高い住宅等を育成用途に加えることにより、業務・商業や交流など様々な機能と住宅とが融合した活力のある市街地の計画的整備を進めていく。

(6) 育成用途の用途変更

(略)

(7) 地域の防災性向上に係る計画の特例

(略)

2 宿泊施設の整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針

(略)

3 住宅の整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針

都市開発諸制度の適用に当たっては、地域の居住環境をより一層向上させていくため、原則として、住宅の整備による割増しに相当する部分について、質の高い住宅、受皿住宅又は住み替え用住宅を整備する。ただし、整備した質の高い住宅等については、下記(1)及び(2)において割増しの対象としない。

また、多様なライフスタイルやライフステージに応じた質の高い居住環境や市街地環境改善を実現するため、質の高い住宅等の整備に加え、居住環境の質の向上に資する開発区域外の取組を評価することとする。

外国人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の整備を促進する。その際、地域特性も勘案しながら外国語対応の医療、教育、子育て支援施設などの生活支援施設も併設すること

が望ましい。また、多様なライフステージに対応するため、サービス付き高齢者向け住宅等、こどもすくすく住宅その他誘導すべき住宅の整備を促進する。

くわえて、持続可能な都市としての機能を果たしていくために、次代の東京を担う子供を育てる世帯等が、住宅市場の中で多様な住まいが安定的に供給されることで、様々な地域で住まえることが重要である。このため、子育て世帯などにとっても住みやすい環境の形成に向けて、住まいの選択肢をより一層充実させる施策の一環として、まちづくりの観点も持ちながら、アフォーダブル住宅の供給を促進する。

さらに、周辺の地域の課題を解決するため、受皿住宅や住み替え用住宅の整備を促進する。

(1) アフォーダブル住宅の誘導

① アフォーダブル住宅供給に関する協議

都市開発諸制度を適用するに当たり、アフォーダブル住宅の供給に取り組む場合は、開発区域及び取組を行う区域が存する区市町と協議すること。協議により整備を行う場合は、整備内容、実施時期その他必要な事項を定めた協定を都市計画決定権者又は許可権者と締結するとともに、計画内容に依りて地区計画等の都市計画に位置付けることを検討するものとする。

なお、協議に関する手続、その他必要な事項については、別途定める。

② アフォーダブル住宅供給の評価及び容積率の割増し

①の協議に基づき、開発区域内外において、アフォーダブル住宅の供給に取り組む場合、以下により容積率を割り増すことができるものとする。ただし、開発区域外のアフォーダブル住宅の供給に取り組む場合、他の域外貢献による割増容積率と合わせて200%を限度とする。

割増容積率＝〔施設整備床面積/敷地面積〕×係数×100%〕

係数は、原則として2とする。ただし、地域又は事業の特殊性、地域へ

が望ましい。また、多様なライフステージに対応するため、サービス付き高齢者向け住宅等、こどもすくすく住宅その他誘導すべき住宅の整備を促進する。

さらに、周辺の地域の課題を解決するため、受皿住宅や住み替え用住宅の整備を促進する。

の貢献の高さ等が特に認められる場合には、地域の環境改善寄与度に応じて定めることができるものとし、上限は10とする。

③ 容積率の割増しに関する基準

「都におけるアフォーダブル住宅の取組について（東京都住宅政策本部）」、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、地区計画等を踏まえ、以下を条件として、開発事業者が入居対象、家賃設定等を提案し、①により協議した内容を基準として、これを満たすものとする。

ア 入居対象

子育て世帯（入居時において18歳未満の子を養育する世帯）、その他地域に貢献する人々を対象とする。

イ 家賃設定

近傍同種の賃貸住宅の家賃（以下「市場家賃」という。）の8割以下で、取組を行う区域、入居対象の提案内容等に応じて、入居対象が求めやすい水準の家賃（入居対象の収入水準に対して市場家賃が著しく高い場合において、市場家賃の8割から更に低減するなどの提案も可能）とする。

なお、市場家賃等の算定については、別途定める。

ウ 開発区域外の取組における範囲

開発区域外におけるアフォーダブル住宅供給の取組の範囲（開発区域との一体的な整備を行う場合を除く。）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、地区計画等における整備の位置付け、住宅に係る上位計画等と整合するものとする。

エ 運営期間及び他の貢献内容への変更

①の協議により、アフォーダブル住宅の運営期間を定めることができる。また、協議により定めた運営期間が経過した場合又は協議により定めた運営期間が経過する前に東京都及び区市町が妥当と判断した場合には、社会

ニーズに応じ、①の協議により定めた同等程度の他の貢献内容の取組に変更できる。

ただし、これらの場合においては、①の協議により、運営期間経過後に変更する貢献内容について、あらかじめ定めるものとする。なお、あらかじめ定めた運営期間経過後の貢献内容については、運営期間が経過するまでの社会ニーズの変化に応じて、改めて区市町と協議し、変更することができる。

(2) 住宅供給促進型

住宅供給促進型の都市開発諸制度により、誘導すべき多様な住宅や受皿住宅を整備する場合であって、開発区域外において公共貢献を行うとき又は育成用途を導入するときは、整備区分ごとの割増容積率の最高限度に、300%を限度として加算することができる。

誘導すべき多様な住宅や受皿住宅を整備する場合、以下により容積率を割り増すことができるものとする。なお、開発区域外における公共貢献の評価は、4、5及び6に示すとおりとする。

① 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、長期優良住宅の評価及び容積率の割増し

(略)

② こどもすくすく住宅の評価及び容積率の割増し

(略)

③ アフォーダブル住宅の評価及び容積率の割増し

(1)に示すとおりとする。

④ その他誘導すべき住宅の評価及び容積率の割増し

(略)

⑤ 受皿住宅の整備による容積率の割増し

(1) 住宅供給促進型

住宅供給促進型の都市開発諸制度により、質の高い住宅や受皿住宅を整備する場合であって、開発区域外において公共貢献を行うとき又は育成用途を導入するときは、整備区分ごとの割増容積率の最高限度に、300%を限度として加算することができる。

質の高い住宅や受皿住宅を整備する場合、以下により容積率を割り増すことができるものとする。なお、開発区域外における公共貢献の評価は、4、5及び6に示すとおりとする。

① 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、長期優良住宅の評価及び容積率の割増し

(略)

② こどもすくすく住宅の評価及び容積率の割増し

(略)

③ その他誘導すべき住宅の評価及び容積率の割増し

(略)

④ 受皿住宅の整備による容積率の割増し

<p>(略)</p> <p>(3) 住み替え用住宅等の評価及び容積率の割増し</p> <p>(略)</p> <p>4 歩行者ネットワークの整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針</p> <p>(略)</p> <p>5 環境都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針</p> <p>(略)</p> <p>6 防災都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針</p> <p>(1) 大規模災害時における建築物の自立性確保の推進</p> <p>(略)</p> <p>(2) 無電柱化の促進</p> <p>(略)</p> <p>(3) 帰宅困難者のための一時滞在施設の確保の推進</p> <p>(略)</p> <p>(4) 水害時の一時避難施設の確保の促進</p> <p>(略)</p> <p>① 一時避難施設の評価及び容積率の割増し</p> <p>(略)</p> <p>② 容積率の割増しに関する基準</p> <p>(略)</p> <p>③ その他の取扱い</p> <p>一時避難施設の整備により容積率を割り増す開発については、公益的施設の導入に努めることとし、想定浸水深以下の部分に住宅を設ける場合は、当該部分に設ける住宅については、住宅供給促進型における住宅割合の算定から除外することとする。また、<u>前3(1)のアフォーダブル住宅の評価、</u></p>	<p>(略)</p> <p>(2) 住み替え用住宅等の評価及び容積率の割増し</p> <p>(略)</p> <p>4 歩行者ネットワークの整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針</p> <p>(略)</p> <p>5 環境都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針</p> <p>(略)</p> <p>6 防災都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針</p> <p>(1) 大規模災害時における建築物の自立性確保の推進</p> <p>(略)</p> <p>(2) 無電柱化の促進</p> <p>(略)</p> <p>(3) 帰宅困難者のための一時滞在施設の確保の推進</p> <p>(略)</p> <p>(4) 水害時の一時避難施設の確保の促進</p> <p>(略)</p> <p>① 一時避難施設の評価及び容積率の割増し</p> <p>(略)</p> <p>② 容積率の割増しに関する基準</p> <p>(略)</p> <p>③ その他の取扱い</p> <p>一時避難施設の整備により容積率を割り増す開発については、公益的施設の導入に努めることとし、想定浸水深以下の部分に住宅を設ける場合は、当該部分に設ける住宅については、住宅供給促進型における住宅割合の算定から除外することとする。また、<u>前3(1)①から③までの質の高い住宅や受</u></p>
--	---

<p><u>(2) ①から④までの誘導すべき多様な住宅及び</u>受皿住宅の評価、<u>(3)</u> の 住み替え用住宅の評価<u>並びに</u>7(2)の高齢者福祉施設(通所施設、短期入 所施設を除く。)の評価は行わない。</p> <p>(5) 木造住宅密集地域の解消に資する取組の促進 (略)</p> <p>(6) 水害に対応する高台まちづくりに資する取組の促進 (略)</p> <p>7 福祉の都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針 (略)</p> <p><u>8 既存ストックを活用した地域の個性を生かしたまちづくりの推進を目的とし た都市開発諸制度の運用の基本方針</u></p> <p><u>(1) 既存ストック活用等による取組の促進</u> <u>既存ストック活用等による取組は、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と整合するものとする。</u></p> <p><u>(2) 既存ストック活用等による取組に関する協議</u> <u>都市開発諸制度を適用するに当たり、既存ストック活用等による取組を行 う場合は、開発区域及び取組を行う区域が存する区市町と協議すること。</u> <u>協議により整備を行う場合は、整備内容、実施時期その他必要な事項を定 めた協定を都市計画決定権者又は許可権者と締結するとともに、計画内容に 応じて地区計画等の都市計画に位置付けることを検討するものとする。</u> <u>なお、協議に関する手続、その他必要な事項については、別途定める。</u></p> <p><u>(3) 既存ストック活用等による取組の評価及び容積率の割増し</u> <u>(2)の協議に基づき、開発区域内外において、既存ストック活用等によ る取組を行う場合、以下により容積率を割り増すことができるものとする。</u> <u>割増容積率＝〔施設整備面積/敷地面積〕×係数×100%〕</u></p>	<p>皿住宅の評価、<u>(2)</u>の住み替え用住宅の評価<u>及び</u>7(2)の高齢者福祉施設 (通所施設、短期入所施設を除く。)の評価は行わない。</p> <p>(5) 木造住宅密集地域の解消に資する取組の促進 (略)</p> <p>(6) 水害に対応する高台まちづくりに資する取組の促進 (略)</p> <p>7 福祉の都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針 (略)</p>
--	--

係数は、地域の整備改善寄与度に応じて定めることができるものとし、
上限は10とする。

なお、開発区域内外における既存建物の活用によるアフォーダブル住宅の
供給については、上記によらず第9章3(1)の規定を適用する。

(4) 既存ストック活用等による取組における割増容積率の最高限度の緩和

① 開発区域内において既存ストック活用等による取組を行う場合

既存ストック活用型の都市開発諸制度として、割増容積率の限度は「中核
的な拠点地区」、「活力とにぎわいの拠点地区群」及び「活力とにぎわいの拠
点地区」については基準容積率の0.75倍かつ500%（200%*）以内、
その他の区域については基準容積率の0.75倍かつ400%以内とする。

*中核的な拠点地区のうち、用途地域制度により指定された容積率が
1,000%を超える区域の場合

② 開発区域外において既存ストック活用等による取組を行う場合

他の域外貢献による割増容積率と合わせて200%を限度とする。

(5) 容積率の割増しに関する基準

以下を条件として、(2)により協議した内容を基準として、これを満たすも
のとする。

① 開発区域外の取組における範囲

開発区域外における既存ストック活用等による取組の範囲（開発区域との
一体的な整備を行う場合を除く。）については、都市計画のマスタープランや
区市町が策定するまちづくり計画、地区計画等における整備の位置付け、そ
他の上位計画等と整合するものとする。

② 設置期間及び他の貢献内容への変更

(2)の協議により、設置期間を定めることができる。また、協議により
定めた設置期間が経過した場合又は協議により定めた設置期間が経過する

前に東京都及び区市町が妥当と判断した場合には、社会ニーズに応じ、(2)の協議により定めた同等程度の他の貢献内容の取組に変更できる。

ただし、これらの場合においては、(2)の協議により、設置期間経過後に変更する貢献内容について、あらかじめ定めるものとする。なお、あらかじめ定めた設置期間経過後の貢献内容については、設置期間が経過するまでの社会ニーズの変化に応じて、改めて区市町と協議し、変更することができる。

9 公開空地の活用

(略)

10 地区単位での用途コントロールを可能とする特例（用途入替え）

(略)

11 割増容積率の特例

(1) 公共施設を都市計画法第 59 条第 4 項の規定に基づき整備する場合の特例について

(略)

(削除)

8 公開空地の活用

(略)

9 地区単位での用途コントロールを可能とする特例（用途入替え）

(略)

10 割増容積率の特例

(1) 公共施設を都市計画法第 59 条第 4 項の規定に基づき整備する場合の特例について

(略)

(2) 歴史的建築物等を保存、復元する場合の特例について

歴史と文化を生かした都市空間の形成を図るために、重要文化財指定建築物の保存及び復元について評価する特例を設ける。

また、適用の条件として、以下を定める。

- ・ 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及びそれに相当する建築物であること。

なお、割増容積率の限度は「中核的な拠点地区」「活力とにぎわいの拠点地区群」及び「活力とにぎわいの拠点地区」については基準容積率の 0.75 倍かつ 500%（200%*）以内、その他の区域については基準容積率の 0.75 倍かつ 400%以内とする。

* 中核的な拠点地区のうち、用途地域制度により指定された容積率が

12 都市開発諸制度の運用上の留意事項等

(1) 都市開発諸制度の運用上の留意事項

- ① 用途地域制度により指定された容積率が 1,000%を超える区域については、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（令和元年 10 月改定）」により地区計画等を前提としているため、都市開発諸制度による「育成用途」の促進によらなくても地区計画で都市開発諸制度と同様の市街地整備が実現される場合は、容積率の割増しを前提とした都市開発諸制度は適用しない。ただし、「11 割増容積率の特例」を適用する場合を除く。
- ② 都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内で都市再生特別地区に指定された区域については、「東京都における都市再生特別地区の運用について（平成 14 年 12 月制定）」が適用されるため、本活用方針は適用しない。
- ③ 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）に基づき、街区再編まちづくり制度を活用して容積率を割り増す場合は、地区計画の方針等により当該地区の建築物等の基本的事項が定められるため、本活用方針は適用しない。
- ④ 住宅の確保等により容積率の割増しが可能となる制度については、割増しのために評価した住宅用途を空地等の確保により割り増しした部分での育成用途としてみなすことはできないものとする。
- ⑤ アフォードブル住宅の供給により容積率の割増しが可能となる制度については、割増しのために評価したアフォードブル住宅を空地等の確保により割り増しした部分での育成用途としてみなすことはできないものとする。
- ⑥ 宿泊施設の確保等により容積率の割増しが可能となる制度については、割増しのために評価した宿泊施設を空地等の確保により割り増しした部分での

1,000%を超える区域

11 都市開発諸制度の運用上の留意事項等

(1) 都市開発諸制度の運用上の留意事項

- ① 用途地域制度により指定された容積率が 1,000%を超える区域については、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（令和元年 10 月改定）」により地区計画等を前提としているため、都市開発諸制度による「育成用途」の促進によらなくても地区計画で都市開発諸制度と同様の市街地整備が実現される場合は、容積率の割増しを前提とした都市開発諸制度は適用しない。ただし、「10 割増容積率の特例」を適用する場合を除く。
- ② 都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内で都市再生特別地区に指定された区域については、「東京都における都市再生特別地区の運用について（平成 14 年 12 月制定）」が適用されるため、本活用方針は適用しない。
- ③ 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）に基づき、街区再編まちづくり制度を活用して容積率を割り増す場合は、地区計画の方針等により当該地区の建築物等の基本的事項が定められるため、本活用方針は適用しない。
- ④ 住宅の確保等により容積率の割増しが可能となる制度については、割増しのために評価した住宅用途を空地等の確保により割り増しした部分での育成用途としてみなすことはできないものとする。
- ⑤ 宿泊施設の確保等により容積率の割増しが可能となる制度については、割増しのために評価した宿泊施設を空地等の確保により割り増しした部分での

育成用途としてみなすことはできないものとする。ただし、国際ビジネス交流ゾーンにおいて適用する場合は、この限りでない。

⑦ 既存ストック活用等の取組により容積率の割増しが可能となる制度については、割増しのために評価した既存ストック活用等の取組による用途を空地等の確保により割り増しした部分での育成用途としてみなすことはできないものとする。

⑧ 公共施設を都市計画法第 59 条第 4 項の規定に基づき整備する場合において、当該特例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。

⑨ 一時滞在施設又は水害時の一時避難施設を整備する場合においては、当該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。

⑩ 都市開発諸制度の運用に当たっては、「東京都景観計画」その他地域ごとの方針等に配慮した計画とすること。

(2) 既決定の地区への取扱い

既に都市開発諸制度が適用されている地区には、「9 公開空地の活用」を除き、本活用方針は適用しない。ただし、都市計画を変更しようとする場合又は許可の取り直しを行う場合には、原則として、本活用方針を適用する。

育成用途としてみなすことはできないものとする。ただし、国際ビジネス交流ゾーンにおいて適用する場合は、この限りでない。

⑥ 公共施設を都市計画法第 59 条第 4 項の規定に基づき整備する場合において、当該特例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。

⑦ 一時滞在施設又は水害時の一時避難施設を整備する場合においては、当該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。

⑧ 都市開発諸制度の運用に当たっては、「東京都景観計画」その他地域ごとの方針等に配慮した計画とすること。

(2) 既決定の地区への取扱い

既に都市開発諸制度が適用されている地区には、8を除き、本活用方針は適用しない。ただし、都市計画を変更しようとする場合又は許可の取り直しを行う場合には、原則として、本活用方針を適用する。