

都市開発諸制度※とは

※ 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制度の総称

- 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

適用条件

都市開発諸制度の適用に当たっては以下を義務付け

- ・ 公開空地の整備と緑化
- ・ 建物の環境性能の確保
- ・ 防災備蓄倉庫及び自家発電設備の設置
- ・ 開発区域内の無電柱化 等

容積緩和の対象

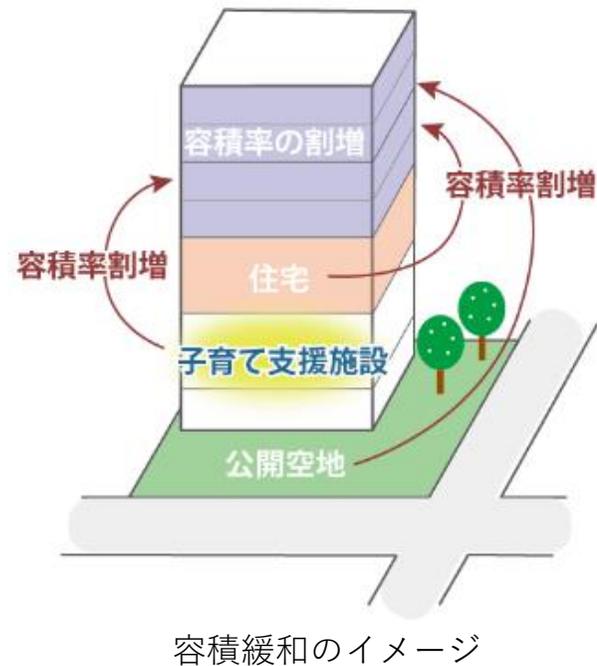
以下の施設等の整備を行った場合は、その度合いに応じて容積率を緩和

- ・ 公開空地 ・ 質の高い住宅（サービス付き高齢者向け住宅等）
- ・ 公益施設（子育て支援施設、災害時の一時滞在施設等）
- ・ 開発区域外における無電柱化、親水空間や歩行者デッキの整備、みどりの保全・創出、木密地域の解消、水害に対応した高台まちづくり 等

育成用途

地域の個性や魅力を発揮する機能の誘導を図るため、容積率の割増に応じて、一定程度以下の施設等の整備を義務付け

- ・ 文化・交流施設（宿泊施設、美術館等）
- ・ 商業施設
- ・ 生活支援施設
- ・ 質の高い住宅 等



(主な事例)

- ・ 再開発等促進区を定める地区計画…六本木ヒルズ、東京ミッドタウン
- ・ 高度利用地区…晴海トリトンスクエア、代官山アドレス
- ・ 特定街区…東京都庁、丸ビル
- ・ 総合設計…恵比寿ガーデンプレイス、天王洲アイル

EV及びPHV用充電設備の設置に係る都市開発諸制度の改定（令和2年12月）

■改定目的

- ・「ZEV普及プログラム」を踏まえ、都市開発諸制度を適用する建築物においてEV及びPHV用充電設備の設置を義務付け

■改定内容

充電設備の設置要件		
駐車場の種類	構造（平面式、立体式）や走路（自走式、機械式）の種類にかかわらず、全ての駐車場が対象	
駐車場の利用者	不特定多数（パブリック）	特定（プライベート）
建物用途の例	商業施設、宿泊施設、文化施設、運動施設、病院、集会施設 等	共同住宅、事務所、工場、教育施設 等
充電設備の設置台数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場を整備する場合は、原則として1台以上設置 ・ 複数の用途が混在する場合は、その用途ごとに1台以上の充電設備を設置 （例）商業＋住宅＋事務所 ⇒用途ごとに1台以上設置 （ただし、共用利用が可能な場合は、共用利用の駐車場ごとに1台以上設置 （例）商業＋住宅＋事務所の場合で、商業施設に設置する充電設備が住宅・事務所の利用者も常時利用可能の場合、商業施設の駐車場に1台以上設置で可）	
充電設備の種類	急速充電設備 （ただし、やむを得ない事情により設置できない場合は普通充電設備でも可）	普通充電設備
その他	充電設備に関する案内サインを表示 	—