

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

● 適用条件

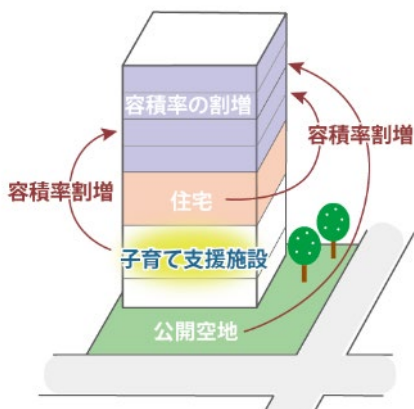
都市開発諸制度の適用に際しては、以下の公共的な貢献を条件としています。

- ・ 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） など



容積緩和のイメージ

● 育成用途・重点育成用途

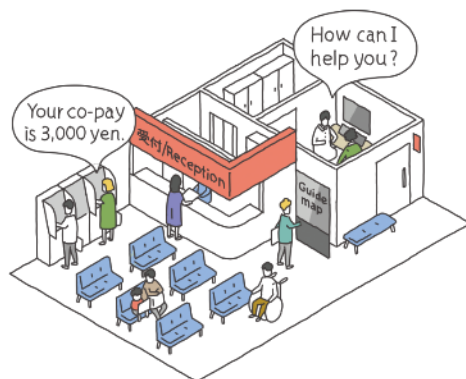
- ・ 育成用途とは、地域のにぎわいや魅力を発揮する施設を誘導するために、緩和した容積の部分に充当すべき用途のことです。用途の複合化を促進するため、すべての拠点に育成用途の導入を義務付けています。
- ・ また、ゾーンの形成や地域の個性・ポテンシャルを発揮する機能を「重点育成用途」として高く評価することで導入の促進を図っています。

▶ 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

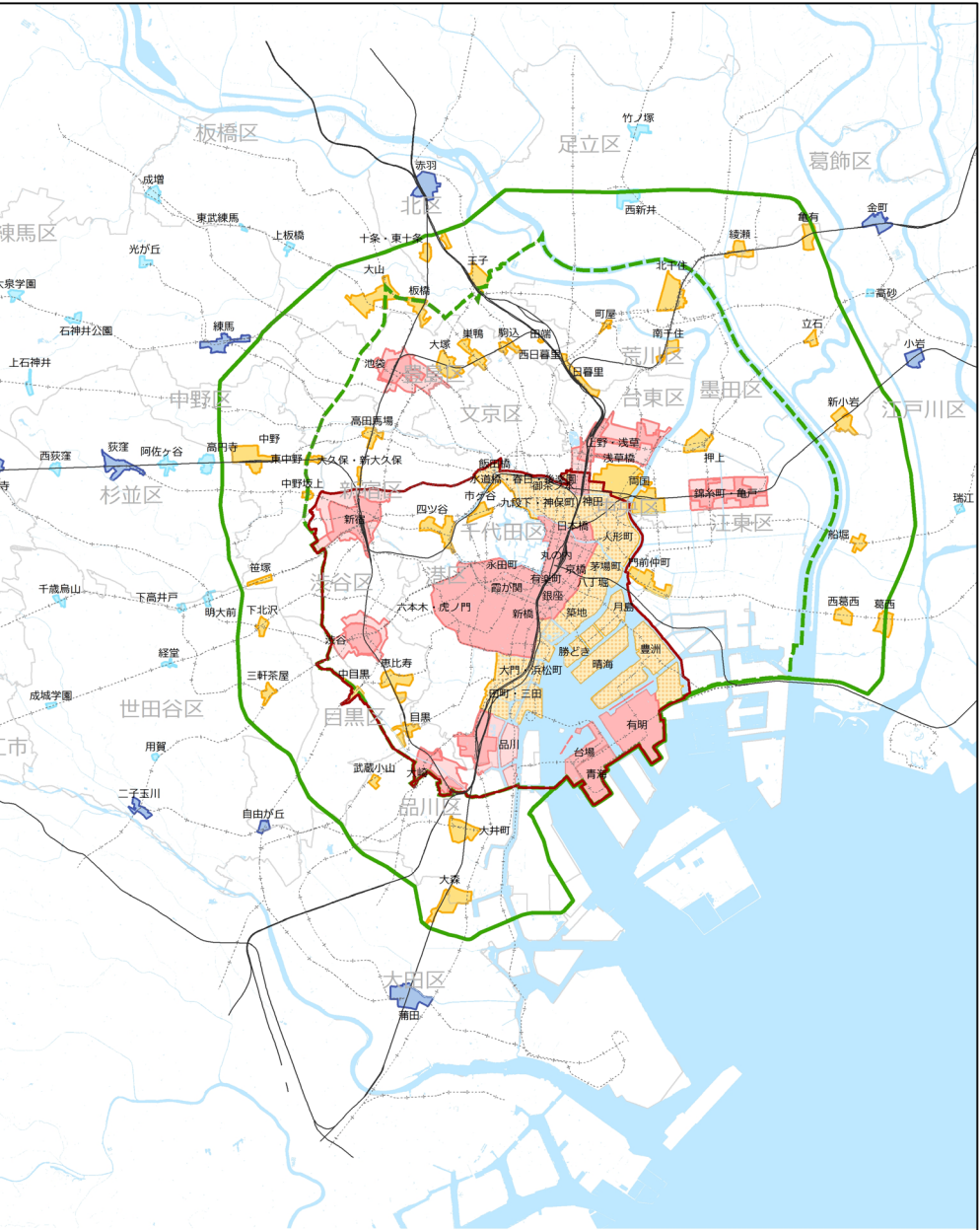
都市開発諸制度における4制度については、以下のように根拠法令や規制緩和等の内容運用に際しての共通事項を都市開発諸制度活用方針としてまとめています。

		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	

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。



- ・ 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旧耐震マンションの建替えを促進する「高齢年マンション建替型」、宿泊施設の整備を促進す

整備区分		中枢広域拠点域内				
		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			1/5	
	250%	育成用途	1/2	1/2	(200%超は2/5)	育成用途
	200%		育成用途	育成用途	育成用途	業務以外
	↓基準容積率					
割増容積率の限度 ※6		300%	250%	250%	250%	250%
住宅供給促進型 ※2		※9			○	
宿泊施設優遇型 ※3 (総合設計は除く)					○	
高齢年マンション建替型 ※4 (総合設計の場合)					○	
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	—
中枢広域拠点域外						
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		左記以外 ※7
1/2	1/2	1/2	1/5	1/5	1/5	※8
育成用途	育成用途	育成用途	育成用途	育成用途	育成用途	
300%	250%	200%	250%	250%	200%	200%
—						
○				—		—
○						—
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	—

容積率の限度等を定めています。その他、質の高い住宅等の整備を促進する「住宅供給促進型」、
 る「宿泊施設優遇型」、長期優良住宅の普及を促進する「長期優良住宅型」があります。

				中枢広域拠点域内			
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	左記以外 ※7	住宅供給促進型 ※2	宿泊施設優遇型 ※3	高経年マンション建 替型 ※4	長期優良住宅型 ※5
1/2 育成用途	1/2 育成用途	1/5 育成用途	業務以外	住宅 (割合は各 制度による)	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)	長期優良 住宅
300%	200%	250%	200%	300~500% (制度による)	400~500% (制度による)	300~400% (制度による)	175~300%
※9		○	※10	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)	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	マンション再生まち づくり推進地区 ※11	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群、 活力とにぎわいの拠点地 区
池袋、上野・浅 草、錦糸町・亀戸	池袋、上野・浅 草、錦糸町・亀戸	大久保・新大久保、 高田馬場、巣鴨、駒 込等	—				

中枢広域拠点域外		
宿泊施設優遇型 ※3	高経年マンション 建替型 ※4	長期優良住宅型 ※5
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)	長期優良 住宅
400~500% (制度による)	200~300% (制度による)	175~300%
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	マンション再生 まちづくり推進地 区 ※11	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

- ※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、質の高い住宅、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 「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。
- ※4 「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。
- ※5 「長期優良住宅型」とは、総合設計(長期優良住宅型)をいう。
- ※6 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。
- ※7 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)
- ※8 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。
- ※9 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。
- ※10 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。
- ※11 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

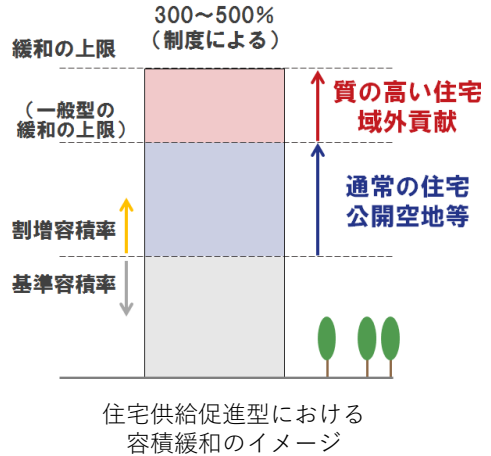
● 住宅供給促進型

◆ 質の高い住環境を形成するため、質の高い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.21,22参照）

- ・ 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



● 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。

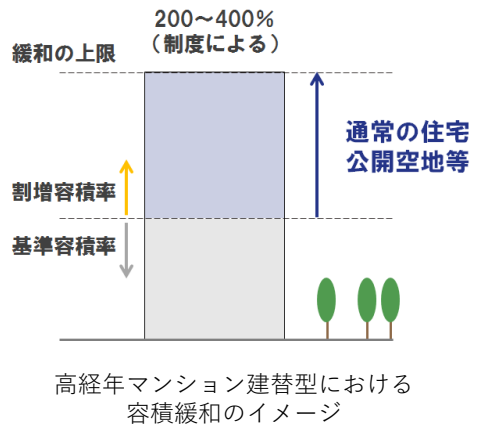
【対象エリア】

<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



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
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 子育て支援住宅 長期優良住宅 賃貸住宅
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



質の高い住宅のイメージ



サービスアパートメントのイメージ