東京都高度利用地区

指定方針及び指定基準

都市整備局

令和８年６月

目　　次

指 定 方 針 ――――――――――――――――――――――― 1

指 定 基 準 ――――――――――――――――――――――― 4

第１　用 語 の 定 義 ――――――――――――――――――――― 4
第２　高 度 利 用 地 区 の 指 定 対 象 区 域 ―――――――――― 8
第３　高 度 利 用 地 区 の 指 定 要 件 ―――――――――――― 9
　１　地区の最低規模
　２　地区の境界
　３　幹線道路等の公共施設
　４　壁面の位置の制限
第４　緩和する容積率の最高限度等 ―――――――――――― 10
　１　緩和する容積率の最高限度及び容積率の最高限度
　２　空地等の確保に対して緩和する容積率の最高限度及び
　　育成用途の設定
　３　容積率の緩和の用途について
　４　容積率の緩和の適用について
第５　容積率の緩和の基準 ――――――――――――――――― 18
　１　空地の確保に対する容積率の緩和
　２　公共的屋内空間の確保に対する容積率の緩和
　３　緑化施設の確保に対する容積率の緩和
　４　一時滞在施設等の確保に対する容積率の緩和
　５　子育て支援施設の確保に対する容積率の緩和
　６　住宅の確保に対する容積率の緩和
　７　誘導すべき多様な住宅等の確保により基準容積率等による緩和する容
　　積率の最高限度を超える場合の措置
　８　住み替え用住宅等の確保に対する容積率の緩和
　９　マンションの建替えに対する容積率の緩和
　10　宿泊施設の確保に対する容積率の緩和
　11　高齢者福祉施設等の確保に対する容積率の緩和
　12　福祉施設等の確保に対する容積率の緩和
　13　アフォーダブル住宅の確保に対する容積率の緩和
　14　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対する容
　　積率の緩和
　15　域外貢献に対する容積率の緩和
　16　道路のうち最大の幅員が１２ｍ未満の場合の容積率の緩和等
　17　空地の確保に対する容積率の緩和における緑化の程度による増減
　18　公共的屋内空間、緑化施設、一時滞在施設等、子育て支援施設、
　　宿泊施設及び福祉施設等の確保に対して緩和する容積率の合計の限度
第６　防災都市づくり等のための特例 ―――――――――――― 30
　１　対象区域

２　指定要件の緩和
３　指定条件
４　容積率の緩和の基準
第７　機能更新型高度利用地区の特例 ――――――――――――― 33
１　対象区域
２　容積率の緩和の基準
第８　眺望の保全に関する景観誘導に適合する場合の特例 ――― 36
第９　その他の限度 ――――――――――――――――――――― 36
１　容積率の最低限度
２　建築面積の最低限度
第10　関連する都市計画の変更等 ――――――――――――――― 35
１　高度地区
２　防火地域及び準防火地域
３　用途地域等
第11　高度利用地区の運用等 ――――――――――――――――― 37
第12　指定方針等の施行 ――――――――――――――――――― 37

運 用 上 の 留 意 事 項 ――――――――――――――― 38

指　定　方　針

1　高度利用地区は、東京都及び各区市町における土地利用計画の位置付けに基づき、当該地区の土地利用の状況及び将来の動向、周辺市街地の土地利用の動向等の地区の特性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として指定する。

　この場合において、居住環境及び防災性の向上、水と緑のネットワークの形成、国際競争力の強化並びに観光立国の推進に十分配慮するものとする。

2　高度利用地区は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発方針等及び区市町の都市計画に関する基本的な方針等の都市計画並びに都市づくりのグランドデザイン、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「活用方針」という。）、用途地域等に関する指定方針及び指定基準、東京都景観計画その他地域ごとの方針等（以下これらを「基本計画等」という。）に適合していなければならない。

3　高度利用地区には、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するため、地区特性に応じて、建築面積の最低限度を定める。

4　高度利用地区には、市街地環境の改善に必要な空地を確保するため、建蔽率の最高限度及び壁面の位置の制限を定める。

　また、地区計画及び市街地再開発事業等の関連都市計画を活用して、広場等の空地の確保に努めるものとする。

5　高度利用地区には、都市整備の目標、公共施設の整備状況、地区内に確保される空地等を総合的に判断して、容積率の最高限度及び最低限度を定める。

　容積率の最高限度を定めるに当たり、当該地区の誘導すべき多様な住宅等及び宿泊施設の確保の必要性、活用方針に定める育成用途、駅とまちとの一体性の創出、市街地環境の改善に資する公共性の高い屋内空間等の確保、水辺のにぎわい創出並びに緑化及びカーボンマイナスの推進についても十分配慮するものとする。

6　既に都市基盤施設が高い水準で整備されており、かつ、商業等の機能の卓越した集積が見られるものの、建築物の老朽化又は陳腐化が進行しつつある地区において、都市内の枢要な商業、文化、交流等の拠点として建築物の建替え等を通じた都市機能の更新を的確に誘導することが特に必要な場合にあっては、容積率の最高限度を定めるに当たって、当該地区の都市機能の更新のために必要な用途の誘導に配慮した機能更新型高度利用地区制度を活用することができる。

　この場合において、４の規定にかかわらず、空地の確保を高度利用地区指定の要件としないものとする。

7　高度利用地区の指定に当たって地域地区及び都市施設に関する都市計画の変更が必要になるときは、当該変更を行うものとする。

　また、土地利用の方針を定めるなど、必要に応じて地区計画等を決定す

るものとする。

8　高度利用地区の指定に当たっては、市街地環境、都市基盤等に関する次の事項について十分な調整を行い、計画内容に反映させるものとする。

(1)　土地利用等

周辺市街地の土地利用の現況及び将来の動向に配慮するとともに、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに区市町の都市計画に関する基本的な方針に適合するように計画すること。

特に、工業系用途地域内において、住宅の確保を図る場合には、工業の利便の増進及び住環境の保護の調和に配慮すること。

(2)　道路等

高度利用地区内に予定される建築物が、道路等の公共施設に与える影響を検討し、地区内の公共施設等の整備を図るなど、必要な対策を講じること。

(3)　福祉

東京都福祉のまちづくり条例（平成７年東京都条例第３３号）の整備基準及び高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成１８年法律第９１号）の建築物移動等円滑化誘導基準に適合するように努め、高齢者、障害者など、全ての人が施設等を安全かつ快適に利用できるよう、福祉のまちづくりに十分配慮すること。

また、子育て世帯に適した住まいの安全性の確保や家事のしやすさなどに配慮された優良な住宅を整備するため、子育てに配慮した住宅のガイドライン（令和７年３月・東京都住宅政策本部）に適合するように努める。

(4)　少子高齢・人口減少社会を踏まえた福祉施設の整備促進

少子高齢・人口減少社会に対応するため、大規模な都市開発を行うに当たっては、子育て支援施設や高齢者福祉施設の整備促進を積極的に図ること。

(5)　都市環境への配慮

環境と共生する都市の実現のために、法令に規定する環境基準の達成に努めること。

また、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成１２年東京都条例第２１５号）に基づく建築物環境計画書の作成に当たっては、環境配慮指針に基づき評価し、より評価の高い優良な建築物となるよう計画するとともに、東京における自然の保護と回復に関する条例（平成１２年東京都条例第２１６号。以下「自然保護条例」という。）及び東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成１３年東京都規則第３９号。以下「施行規則」という。）に規定する緑化基準に基づき、より一層の緑化を図るよう積極的に努めること。更に、生物多様性の保全や骨格的なみどりの保全・創出に努めること。

(6)　都市景観への配慮

魅力ある景観が形成されるよう、建築物の壁面の位置や規模、色彩、屋外広告物等について適切に配慮を行うこと。

東京都景観条例（平成１８年東京都条例第１３６号）に基づく大規模建築物等景観形成指針、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）等に適合すること。

(7)　防災都市づくりへの配慮

高度利用地区内外の道路の無電柱化により、災害時の道路閉塞の発生防止に寄与するなど、都市の安全性の向上に資するとともに、地震や水害など大規模災害時における建築物の自立性を確保するほか、一時滞在施設の整備等による帰宅困難者対策や緊急避難対策に積極的に取り組むことで、大規模災害時における都市の自立性の確保に配慮すること。また、木造住宅密集地域の解消や水害に対応した高台まちづくりに積極的に取り組むこと。

(8)　その他

建築物の整備及び建築敷地の整備に関する計画を定めるに当たり、周辺市街地の環境との調和、歴史的又は文化的環境の保全、省エネルギー及び再生可能エネルギー利用等に十分配慮すること。

指　定　基　準

第１　用語の定義

１　この基準において使用する用語は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「基準法」という。）その他の法令で使用する用語の例による。

２　この基準において次の(1)から(37)までに掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。

(1)　基準容積率

当該地区の容積率の最高限度で、基準法第５２条に規定するものをいう。

(2)　指定建蔽率

用途地域に係る都市計画において定められた当該地区の建蔽率の最高限度で、基準法第５３条第１項に規定するものをいう。

(3)　住居系用途地域

都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）第８条第１項第１号に規定する用途地域のうち、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域をいう。

(4)　商業系用途地域

法第８条第１項第１号に規定する用途地域のうち、近隣商業地域及び商業地域をいう。

(5)　工業系用途地域

法第８条第１項第１号に規定する用途地域のうち、準工業地域、工業地域及び工業専用地域をいう。

(6)　壁面の位置の制限

法第８条第３項第２号（チ）に規定する壁面の位置の制限をいう。

道路に面する全ての建築敷地部分に、道路（計画道路を含む。）の境界線から１ｍ以上の位置に壁面の位置の制限を定める場合は、「道路境界線から１ｍ以上の壁面の位置の制限を定める。」という。

(7)　壁面の位置の制限により確保する空地

高度利用地区内に設ける壁面の位置の制限により確保する空地は、日常一般に公開される部分で、原則として歩道状に築造するものをいう。

(8)　広場等

高度利用地区内の建築物の敷地内に設ける空地のうち、日常一般に公開される部分で壁面の位置の制限により確保する空地に隣接し、かつ、１００㎡以上の面積を有するものをいう。

また、他の広場等の有効な空地と有効に連絡するピロティ及び建築物の内部に設ける、日常一般に公開されるアトリウムなどの屋内空間については、必要となる広場面積全体の１／２を超えない範囲で広場の面積に加えることができる。ただし、この場合において、公共的屋内空間としての評価の対象とはしない。

なお、広場等として地区計画等で地区施設として定めるもの又は市街地再開発事業で建築敷地の整備に関する計画として定めるものに限るものとする。

(9)　駅まち一体開発

活用方針に定める駅とまちが一体となる都市づくりに寄与する取組をいう。

(10)　駅前広場等

広場等（屋内空間に限る。）のうち、駅まち一体開発に係る駅前広場等で、地区計画等により、その計画的な必要性が明らかにされたものをいう。

なお、上記(8)に定める屋内空間の面積の算定においては、屋内空間として扱わず、広場の面積に加えることができる。

(11)　公共交通の用に供する空間

広場等のうち、駅まち一体開発に係る、バスターミナルなどの公共交通の用に供する空間で、地区計画等により、その計画的な必要性が明らかにされたものをいう。

(12)　歩行者ネットワークの整備

活用方針に定める歩行者ネットワークの整備で、地区計画等により、その計画的な必要性が明らかにされたものをいう。

(13)　水辺のにぎわい施設

活用方針に定める水辺のにぎわい施設をいう。

(14)　水辺沿い空地

広場等のうち、活用方針に定める水辺沿い空地で、地区計画等により、その計画的な必要性が明らかにされたものをいう。

(15)　水辺との一体整備

活用方針に定める水辺と開発区域の一体的な整備をいう。

(16)　公共的屋内空間

高度利用地区内の建築物に設けるアトリウム、ホール等の交流施設やギャラリー、美術館等の文化施設等で、地区計画等によりその計画的な必要性が明らかにされたものをいう。

(17)　緑化施設

建築物の屋上の緑化を継続的に図る施設で、高度利用地区の都市計画を決定する区市町の長が、次に該当すると認める部分をいう。

ア　土その他これに類するものを、樹木の植栽及び生育に必要な深さ以上入れることができる植栽基盤があること。

イ　恒常的な緑化の効果及び建物の維持管理等に考慮し、樹木、多年草等を有効に植栽すること。

(18)　容積率の緩和

容積率の最高限度を基準容積率を超えて定める場合における、容積率の最高限度と基準容積率の差をいう。

例えば、基準容積率に５０を加えた数値を容積率の最高限度とする場合、「容積率を５０％緩和する。」という。

(19)　都市再開発方針等

法第７条の２第１項に規定する都市再開発方針等をいう。東京都では、都市再開発法（昭和４４年法律第３８号）第２条の３第１項若しくは第２項の規定による都市再開発の方針、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和５０年法律第６７号）第４条第１項の規定による住宅市街地の開発整備の方針及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成９年法律第４９号）第３条第１項の規定による防災街区整備方針を策定することとなっている。

(20)　地区計画等

法第４条第９項に規定する地区計画等をいう。

(21)　育成用途

活用方針に定める育成用途をいう。

(22)　緑化率

自然保護条例及び施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した、敷地面積から建築面積を除いた数値と屋上の面積（屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分の面積を除いた面積）の和に対する、地上部及び建築物上の緑化面積の合計の割合を率（％）で表したものをいう。

(23)　緑化推進エリア

活用方針に定める「環境軸周辺」緑化推進エリア、「ヒートアイランド対策」緑化推進エリア、水辺の緑化推進エリア及びみどりのネットワーク緑化推進エリアをいう。

(24)　無電柱化

活用方針に定める無電柱化をいう。

(25)　一時滞在施設等

活用方針に定める一時滞在施設及び水害時の一時避難施設をいう。

(26)　待機スペース

活用方針に定める待機スペースをいう。

(27)　誘導すべき多様な住宅等

活用方針に定める誘導すべき多様な住宅及び受皿住宅で、地区計画等により、その計画的な必要性が明らかにされたものをいう。

(28)　アフォーダブル住宅

活用方針に定める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。

(29)　住み替え用住宅等

活用方針に定める受皿住宅及び住み替え用住宅で、地区計画等により、その計画的な必要性が明らかにされたものをいう。

(30)　マンション再生まちづくり推進地区

東京都マンション再生まちづくり制度要綱に定めるマンション再生まちづくり推進地区をいう。

(31)　マンションの建替え

次のア又はイのいずれかに該当するマンションの建替えをいう。

ア　東京都マンション再生まちづくり制度要綱により区市町の認定を受けたマンションの再生に係る計画のうちの建替え計画

イ　防災性の向上などまちづくりの課題を抱える地域において、周辺との共同化をまちづくりと連携して促進する地区における旧耐震マンションの建替えで、地区計画等により、その計画的な必要性が明らかにされたもの

(32)　子育て支援施設

活用方針に定める子育て支援施設で、地区計画等により、その計画的な必要性が明らかにされたものをいう。

(33)　高齢者福祉施設等

活用方針に定める高齢者福祉施設及び元気高齢者の交流施設で、地区計画等により、その計画的な必要性が明らかにされたものをいう。

(34)　宿泊施設

活用方針に定める宿泊施設で、地区計画等により、その計画的な必要性が明らかにされたものをいう。

(35)　域外貢献

活用方針に定める域外貢献をいう。

(36)　生物の生息空間

広場等のうち、活用方針に定める生物の生息空間をいう。

(37)　福祉施設等

障害者、高齢者を主たる対象とした健康増進施設及び回復期・維持期リハビリテーション施設並びに障害者支援施設などで地区計画等により、その計画的な必要性が明らかにされたものをいう。ただし、子育て支援施設及び高齢者福祉施設等を除く。

第２　高度利用地区の指定対象区域

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域以外の用途地域が指定されている地域のうち、次の１かつ２に該当する区域内に指定する。

１　次のいずれかに該当する高度利用を図るべき区域内であること。

(1)　枢要な商業地、業務地又は住宅地として高度に土地利用を図るべき区域にあって、土地の効率的な利用ができない地区で、土地の健全な高度利用を促進すべき区域

(2)　敷地が細分化されていること、公共施設の整備が不十分なこと等により土地利用の状況が著しく不健全な地区であって、都市環境の改善又は災害の防止等の観点から土地の健全な高度利用を図るべき区域

(3)　その全部又は一部が中高層の住宅街区として整備されるべき区域

(4)　上記(1)から(3)までに掲げるもののほか、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るべき区域

２　次のいずれかに該当する位置付けがなされている区域内であること。

(1)　都市再開発の方針で、再開発促進地区として位置付けられている区域

(2)　住宅市街地の開発整備の方針で重点地域又は重点地区として位置付けられている区域（以下「住宅重点地区等」という。）

(3)　活用方針における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、地域の拠点地区、枢要な地域の拠点地区又はセンター・コア・エリアに位置付けられている区域

(4)　防災都市づくり推進計画で整備地域若しくは重点整備地域に位置付けられている区域又は防災街区整備方針で防災再開発促進地区に位置付けられている区域

(5)　区市町の都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」という。）において、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

(6)　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

(7)　市街地再開発事業、市街地再開発促進区域又は住宅街区整備促進区域の都市計画が定められている区域（同時に定める場合を含む。）

(8)　マンション再生まちづくり推進地区に指定されている区域

第３　高度利用地区の指定要件

１　地区の最低規模

高度利用地区の規模は、おおむね０．５ha 以上とする。ただし、地区計画等その他地域ごとの方針を策定し、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、及び保全するため、地区の特性に応じた、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等必要な事項が定められた区域内において市街地再開発事業を施行する地区にあっては、おおむね０．２ha 以上とする。

２　地区の境界

高度利用地区の境界は、原則として道路、鉄道、河川その他の明確な地形、地物等によるものとし、これがない場合には幅員４ｍ以上の道路、緑道若しくは公共空地の整備計画を地区計画等又は市街地再開発事業等の都市計画で定めて、それを地区の境界とする。ただし、地区計画等又は市街地再開発事業等の都市計画で敷地内通路等の有効な空地を設けることを定める場合、その他街区の状況により道路等を新設する必要がないと認められる場合において区域境界が明確なときは、この限りでない。

３　幹線道路等の公共施設

高度利用地区の区域が接する道路は、高度利用を図るために必要な幹線道路等の公共施設として、次のいずれかに該当する道路が整備されており、他の道路に有効に接続していること（以下この道路を「主要道路」という。）。ただし、計画道路の整備により、他の道路に有効に通じることが確実なときは、当該計画道路を主要道路とみなすことができる。

(1)　幅員１２ｍ以上の道路

(2)　幅員８ｍ以上１２ｍ未満の道路で、地区内に次の内容を定めるものであること。

ア　建蔽率の最高限度を指定建蔽率から１０減じた数値以下に定めること。

イ　当該道路中心から６ｍ以上の位置に壁面の位置の制限を定めること。

４　壁面の位置の制限

高度利用地区には、道路境界線から１ｍ（第５の６の住宅の確保に対する容積率の緩和をする場合は２ｍ）以上の壁面の位置の制限を定めること。

ただし、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資する取組に該当する場合は、本基準によらないことができる。

第４　緩和する容積率の最高限度等

１　緩和する容積率の最高限度及び容積率の最高限度

高度利用地区で定める緩和する容積率の最高限度及び容積率の最高限度は、次の(1)から(3)までの基準に従うものとする。

(1)　基準容積率による緩和する容積率の最高限度

ア　緩和する容積率の最高限度は、基準容積率に１／２を乗じて得た数値又は３００のいずれか低い数値とする。

イ　第５の７の誘導すべき多様な住宅等の確保に対する容積率の緩和又は第５の 10 の宿泊施設の確保に対する容積率の緩和をする場合は、アの規定にかかわらず、基準容積率に１／２を乗じて得た数値に５０を加えた数値又は３００のいずれか低い数値とすることができる。

ウ　中核的な拠点地区を除く国際ビジネス交流ゾーン、中枢広域拠点域内の中核的な拠点周辺地区若しくは活力とにぎわいの拠点地区又はセンター・コア・エリアの区域で、第５の７の誘導すべき多様な住宅等の確保に対する容積率の緩和をする場合は、アの規定にかかわらず、基準容積率に１／２を乗じて得た数値に１００を加えた数値又は４００のいずれか低い数値とすることができる。

エ　第５の９のマンションの建替えに対する容積率の緩和をする場合は、アの規定にかかわらず、３００とすることができる。

オ　第５の 10 の宿泊施設の確保に対する容積率の緩和をする場合で、かつ、宿泊施設の用途に供する部分の床面積（容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分を除く。）の敷地面積に対する割合を４００％以上とする計画の場合は、アの規定にかかわらず、基準容積率に１／２を乗じて得た数値に１００を加えた数値又は４００のいずれか低い数値とすることができる。

カ　第５の 14 の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対する容積率の緩和をする場合は、アの規定にかかわらず、基準容積率に１／２を乗じて得た数値に１００を加えた数値又は４００のいずれか低い数値とすることができる。

キ　第５の 15 の域外貢献に対する容積率の緩和をする場合は、アの規定にかかわらず、基準容積率に１／２を乗じて得た数値に１００を加えた数値又は４００のいずれか低い数値とすることができる。

(2)　主要道路の幅員による容積率の最高限度は、下表のとおりとする。

主要道路の幅員	容積率の最高限度
１２ｍ以上１６ｍ未満	１，０００％
１６ｍ以上２２ｍ未満	１，２００％
２２ｍ以上	上限なし

(3)　敷地面積の規模により緩和する容積率の最高限度

建築物の敷地面積の規模に応じて緩和する容積率の最高限度は、原則として、下表のとおりとする。

敷　地　面　積	緩和する容積率の最高限度
５００㎡未満	１００％
５００㎡以上１，０００㎡未満	１５０％
１，０００㎡以上２，０００㎡未満	３００％
２，０００㎡以上５，０００㎡未満	３５０％
５，０００㎡以上	４００％

２　空地等の確保に対して緩和する容積率の最高限度及び育成用途の設定

(1)　活用方針に基づき、各地区における空地、公共的屋内空間、緑化施設、一時滞在施設等、子育て支援施設、宿泊施設、福祉施設等及びアフォーダブル住宅（以下「空地等」という。）の確保に対して緩和する容積率の限度並びに地区ごとに促進すべき育成用途に供する部分の、空地等の確保に対して緩和する容積率に対する割合は、下表のとおりとする。

地区の位置			空地等の確保に対して緩和する容積率の限度	空地等の確保に対して緩和する容積率に対する育成用途の割合 （注１）
中枢広域拠点域	国際ビジネス交流ゾーン	ア　中核的な拠点地区	３００％	１／２以上
		イ　中核的な拠点周辺地区	２５０％	２００％までの部分は、１／２以上 ２００％を超える部分も育成用途とする。
		ウ　活力とにぎわいの拠点地区群	２５０％	２００％までの部分は、１／２以上 ２００％を超える部分も育成用途とする。
		エ　活力とにぎわいの拠点地区	２５０％	２００％までの部分は、１／５以上 ２００％を超える部分は、２／５以上を育成用途とする。
		オ　その他のゾーン内	２５０％	２００％を超える部分は、育成用途とする。
	カ　中核的な拠点地区		３００％	１／２以上
	キ　中核的な拠点周辺地区		２００％	１／２以上
	ク　活力とにぎわいの拠点地区		２５０％	１／５以上
	ケ　その他の域内		２００％	－
区部	コ　住宅重点地区等		２００％	－
	サ　「防災都市づくり推進計画」の整備地域及び重点整備地域又は防災街区整備方針に定める防災再開発促進地区		２００％	－

中枢広域拠点域外	シ　中核的な拠点地区	３００％	１／２以上
	ス　中核的な拠点周辺地区	２００％ ２５０％（注２）	１／２以上
	セ　地域の拠点地区	２００％ ２５０％（注２）	１／５以上
	ソ　枢要な地域の拠点地区	２５０％	１／５以上
	タ　その他の区域	２００％	－
（注１）第５の 11 の高齢者福祉施設等の確保、第５の 14 の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又は第５の 15 の域外貢献に対する容積率の緩和を行う場合は、空地等の確保に対して緩和する容積率に、高齢者福祉施設等の確保、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又は域外貢献により緩和する容積率を加えた値を、育成用途割合の設定に係る空地等の確保に対して緩和する容積率とみなす。 （注２）活用方針表１による。			

(2)　誘導すべき多様な住宅等を確保する場合の特例

第５の７の誘導すべき多様な住宅等の確保に対する容積率の緩和を受ける場合は、上記(1)の規定にかかわらず、地域特性に応じた育成用途２分類以上（住宅を除く。）を必要量設けるものとする。

(3)　地域の防災性向上のための特例

第５の６の住宅の確保に対する容積率の緩和を受ける場合で、かつ、整備地域等において老朽建築物の除却・共同化や基盤整備により地域の不燃化を促進するなど、地域の防災性向上に特に寄与する計画については、その地域貢献を育成用途とみなすことができる。ただし、この場合において、地域特性に応じた育成用途２分類以上（住宅を除く。）を必要量設けるものとする。

(4)　マンションの建替えのための特例

第５の９のマンションの建替えに対する容積率の緩和を受ける場合は、通常の分譲住宅を育成用途とすることができる。ただし、国際ビジネス交流ゾーン又は中枢広域拠点域内の中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区若しくは活力とにぎわいの拠点地区において、本特例を適用する場合は、地域特性に応じた育成用途２分類以上（住宅を除く。）を必要量設けるものとする。

(5)　一時滞在施設等を確保する場合の特例

第５の４の一時滞在施設等の確保に対する容積率の緩和を受ける場合は、上記(1)の規定にかかわらず、一時滞在施設等による容積率緩和部分には育成用途を設けないことができる。

(6)　宿泊施設を確保する場合の特例

第５の 10 の宿泊施設の確保に対する容積率の緩和を受ける場合で、かつ、宿泊施設の用途に供する部分の床面積（容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分を除く。）の敷地面積に対する割合を４００％以上とする計画の場合は、緩和する容積率の限度は上記(1)に定める基準は適用しない。

また、この場合において、上記(1)の規定にかかわらず、宿泊施設による容積率緩和部分には育成用途を設けないことができる。

(7)　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を行う場合の特例

空地等の確保に対して緩和する容積率の限度を超えて、第５の 14 の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対する容積率の緩和を受ける場合は、上記(1)の規定にかかわらず、緩和する容積率の限度を超える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よる容積率緩和部分には、育成用途を設けないことができる。

(8)　域外貢献を行う場合の特例

空地等の確保に対して緩和する容積率の限度を超えて、第５の 15 の域外貢献に対する容積率の緩和を受ける場合は、上記(1)の規定にかかわらず、緩和する容積率の限度を超える域外貢献による容積率緩和部分には、

育成用途を設けないことができる。

(9)　用途の入替えについて

中核的な拠点地区のうち、活用方針で定める地区単位での用途コントロールを可能とする特例を受ける地区において、交流施設、文化施設及び生活支援施設を積極的に育成するため、これら育成用途を集約する際に、上記(1)に定める育成用途の規定について、一の地区計画等の区域内で同時に都市計画決定する複数の高度利用地区を一の高度利用地区とみなして適用することができる。

3　容積率の緩和の用途について

容積率の緩和の用途については、活用方針に基づき、以下のとおり定める。

(1)　事務所の用途に供する部分

中枢広域拠点域内のうち、中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区及び活力とにぎわいの拠点地区・地区群を除く区域内では、原則として、事務所の用途に供する部分は基準容積率の範囲内とする。ただし、以下に掲げる場合は、基準容積率の範囲を超えて事務所の用途に供する部分を設けることができる。

ア　事務所を導入することについて、都市計画上の位置付けがある地区

イ　周辺との土地利用上の一体性の確保が可能で、特に支障のない地区

(2)　住居系用途地域における容積率の緩和

中枢広域拠点域外の区域であって、中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区、地域の拠点地区及び枢要な地域の拠点地区を除く区域においては、住居系用途地域内について、第一種中高層住居専用地域に建築することができる建築物の用途以外に対する容積率の緩和は行わないものとする。

4　容積率の緩和の適用について

容積率の緩和の適用について、１から３までの規定にかかわらず、以下のとおり定める。

指定方針の６による機能更新型高度利用地区内の建築物については、別途定める延べ面積が一定規模以上の建築物についてのみ適用する。

(1)　環境都市づくりに係る基準

原則として、以下の基準を満たさない場合は容積率の緩和を行わないものとするが、基準によることが困難な場合の評価の方法等については、活用方針によることとする。

ア　建築物に係る基準

建築物外皮の熱負荷抑制及び設備システムの高効率化については、活用方針に定める評価基準を満たすこと。なお、街区単位で建築物の床面積の合計が１０，０００㎡を超える場合は、活用方針に定める「誘導水準」への到達に努めること。

イ　再生可能エネルギーの変換利用に係る基準

高度利用地区の適用に当たり、建築物の規模や形状、使用するエネルギー種別、設置する建築設備、周辺の状況等を考慮しながら、再生可能エネルギー利用設備を設置することとし、その基準は活用方針のとおりとする。

ウ　電気の再エネ化率に係る基準

高度利用地区の適用に当たり、建物の省エネ性能向上とともに、建築物で使用する電気の再生可能エネルギー率を高めることにより、稼働時のCO2削減を目指すこととし、その基準は活用方針のとおりとする。

エ　最適運用のための予測、計測、表示等及びエネルギーの需給調整を最適化する機能の導入（エネルギーマネジメント）に係る基準

高度利用地区の適用に当たり、建築設備の運転管理時に、エネルギー利用の効率的な運用及びエネルギーの需給調整の最適化を可能にすることとし、その基準は活用方針のとおりとする。

オ　エネルギーの面的利用の導入検討に係る基準

活用方針に基づき、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・地区群、地域の拠点地区及び枢要な地域の拠点地区において、整備建築物の延べ面積の合計が１０，０００㎡（住宅用途は２０，０００㎡）を超えるものは、地域冷暖房やＣＧＳの導入について検討を行うこと。

カ　既存の地域冷暖房施設との接続検討に係る基準

活用方針に基づき、既存の地域冷暖房施設のプラントからおおむね５００ｍ内における開発で、整備建築物の延べ面積の合計が１０，０００㎡（住宅用途は２０，０００㎡）を超えるものは、既存地域冷暖房施設からの熱の受入れについて検討を行うこと。ただし、前記オの検討を行ったものについては、この検討を省くことができるものとする。

キ　EV及びPHEV用充電設備の設置

高度利用地区の適用に当たり、駐車場を整備する場合は、充電用コンセント、普通充電設備、V2H充放電設備若しくはV2B充放電設備又は急速充電設備を整備することとし、その基準は活用方針のとおりとする。

(2)　防災都市づくりに係る基準

原則として、以下の基準を満たさない場合は、容積率の緩和を行わないものとするが、基準によることが適切でない場合の取扱い等については、活用方針によることとする。

ア　高度利用地区内の無電柱化の実施に係る基準

活用方針に基づき、高度利用地区内の道路の無電柱化を実施すること。

イ　無電柱化に係る協議基準

活用方針に定める、無電柱化に係る協議を実施すること。

ウ　防災備蓄倉庫の整備基準

活用方針に基づき、必要な面積及び整備位置を満たす防災備蓄倉庫を建築物ごとに整備すること。

エ　自家発電設備の整備基準

活用方針に基づき、必要な出力数と燃料貯蔵施設を備えた自家発電設備を建築物ごとに整備すること。

オ　浸水が想定される区域では、活用方針に基づき、「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」を踏まえ、水害時における建築物の自立性の確保に努めること。

カ　江戸川、荒川、隅田川及び新河岸川に挟まれた範囲で地元区市町から要請がある場合は、水害時の一時避難施設の整備について検討を行うこと。

キ　活用方針に定める堤防整備等連携区域においては、堤防整備への協力について河川管理者と協議を実施すること。

ク　水害時の一時避難施設の整備により容積率を緩和する場合は、活用方針に定める公益的施設の導入に努めること。

(3)　福祉の都市づくりに係る基準

活用方針に定める子育て支援施設確保に係る協議を実施すること。当該協議が実施されない場合は、容積率の緩和を行わないものとする。

(4)　駅まち一体開発に係る基準

活用方針に定める駅まち一体開発に係る協議を実施すること。当該協議が実施されない場合は、容積率の緩和を行わないものとする。

(5)　水辺との一体整備に係る基準

活用方針に定める水辺との一体整備に係る協議を実施すること。当該協議が実施されない場合は、容積率の緩和を行わないものとする。

(6)　アフォーダブル住宅供給に係る基準

活用方針に定めるアフォーダブル住宅供給に係る協議を実施すること。当該協議が実施されない場合は、容積率の緩和を行わないものとする。

(7)　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係る基準

活用方針に定める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係る協議を実施すること。当該協議が実施されない場合は、容積率の緩和を行わないものとする。

第５　容積率の緩和の基準

空地、公共的屋内空間、緑化施設、一時滞在施設等、子育て支援施設、住宅、誘導すべき多様な住宅等、住み替え用住宅等、宿泊施設、高齢者福祉施設等、福祉施設等及びアフォーダブル住宅の確保並びにマンションの建替え、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並びに域外貢献に対する容積率の緩和等は、次の基準に従うものとする。ただし、２から 15 までについては、次の１による空地の確保に対する容積率の緩和の適用を受けるもののみ適用することができる。

１　空地の確保に対する容積率の緩和

建蔽率の最高限度の低減、壁面の位置の制限及び広場等の確保により緩和する容積率（以下「空地の確保に対して緩和する容積率」という。）は、次の(1)から(8)までのとおりとする。

(1)　次のア又はイのいずれかに該当する場合は、容積率を５０％緩和する。

ア　建蔽率の最高限度を指定建蔽率から１０減じた数値以下に定める場合

イ　道路境界線から２ｍ以上の壁面の位置の制限を定め、かつ、敷地面積の１０％以上の広場等を設置する場合

(2)　次のアからオまでのいずれかに該当する場合は、容積率を１００％緩和する。

ア　建蔽率の最高限度を指定建蔽率から３０減じた数値以下に定め、かつ、道路境界線から２ｍ以上の壁面の位置の制限を定める場合

イ　建蔽率の最高限度を指定建蔽率から２０減じた数値以下に定め、かつ、道路境界線から４ｍ以上の壁面の位置の制限を定めた場合

ウ　建蔽率の最高限度を指定建蔽率から２０減じた数値以下に定め、かつ、道路境界線から３ｍ以上の壁面の位置の制限を定め、さらに、敷地面積の１０％以上の広場等を設置する場合

エ　建蔽率の最高限度を指定建蔽率から２０減じた数値以下に定め、かつ、道路境界線から２ｍ以上の壁面の位置の制限を定め、さらに、敷地面積の１５％以上の広場等を設置する場合

オ　イ、ウ又はエと同等以上の空地を確保する場合

(3)　次のアからオまでのいずれかに該当する場合は、容積率を１５０％緩和する。

ア　建蔽率の最高限度を指定建蔽率から３０減じた数値以下に定め、かつ、道路境界線から５ｍ以上の壁面の位置の制限を定める場合

イ　建蔽率の最高限度を指定建蔽率から２０減じた数値以下に定め、かつ、道路境界線から４ｍ以上の壁面の位置の制限を定め、さらに、敷地面積の１０％以上の広場等を設置する場合

ウ　建蔽率の最高限度を指定建蔽率から２０減じた数値以下に定め、かつ、道路境界線から３ｍ以上の壁面の位置の制限を定め、さらに、敷地面積の１５％以上の広場等を設置する場合

エ　建蔽率の最高限度を指定建蔽率から２０減じた数値以下に定め、か

つ、道路境界線から２ｍ以上の壁面の位置の制限を定め、さらに、敷地面積の２０％以上の広場等を設置する場合

オ　イ、ウ又はエと同等以上の空地を確保する場合

(4)　建蔽率の最高限度を指定建蔽率から３０減じた数値以下に定め、かつ、次のアからエまでのいずれかに該当する場合は、容積率を２００％緩和する。

ア　道路境界線から４ｍ以上の壁面の位置の制限を定め、かつ、敷地面積の２０％以上の広場等を設置する場合

イ　道路境界線から３ｍ以上の壁面の位置の制限を定め、かつ、敷地面積の２５％以上の広場等を設置する場合

ウ　道路境界線から２ｍ以上の壁面の位置の制限を定め、かつ、敷地面積の３０％以上の広場等を設置する場合

エ　ア、イ又はウと同等以上の空地を確保する場合

(5)　次のアからウまでのいずれかに該当する場合は、容積率を２５０％緩和する。

ア　(4)のアからウまでについて、壁面の位置の制限の数値に１を加えた数値とする場合

イ　(4)のアからウまでについて、広場等の割合の数値に５を加えた数値とする場合

ウ　ア又はイと同等以上の空地を確保する場合

(6)　次のア又はイのいずれかに該当する場合は、容積率を３００％緩和する。

ア　(4)のアからウまでについて、壁面の位置の制限の数値に１を加えた数値とし、かつ、広場等の割合の数値に５を加えた数値とする場合

イ　アと同等以上の空地を確保する場合

(7)　前記(1)から(6)までの規定において、必要となる広場面積全体のおおむね１／２以上を水辺沿い空地とし、かつ、水辺沿い空地に面して水辺のにぎわい施設を設ける場合は、下表のとおり広場等の割合の数値を減じることができる。

必要となる広場等の割合	減じる値
１０％	１％
１５％	
２０％	２％
２５％	
３０％	３％
３５％	

(8)　前記(2)から(6)までの規定において、道路境界線から３ｍ以上の壁面の位置の制限を定めることとされている場合であっても、歩道のある道路については、道路境界線から２ｍ以上、かつ、歩道の幅員と併せて４ｍ以上の位置に、壁面の位置の制限を定めることができる。この場合において、壁面の位置の制限を緩和したことにより減じる空地に代えて、

広場等の有効な空地を確保し、全体的な空地の規模を確保するものとする。

２　公共的屋内空間の確保に対する容積率の緩和

(1)の地域内において公共的屋内空間を確保する場合には、空地の確保に対して緩和する容積率に、(2)に基づく公共的屋内空間に対して緩和する容積率を加えることができる。

(1)　対象地域

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又は活力とにぎわいの拠点地区

(2)　容積率の緩和

確保される公共的屋内空間の床面積が、当該敷地における容積率５０％以上１００％未満に相当する場合には容積率を５０％、当該敷地における容積率１００％以上に相当する場合には容積率を１００％緩和する。

３　緑化施設の確保に対する容積率の緩和

緑化施設を確保する場合は、緑化施設の確保に対して緩和する容積率を、空地の確保に対して緩和する容積率に加えることができる。ただし、緑化施設の確保に対して緩和する容積率は、緑化施設の合計面積の敷地面積に対する割合を率（％）で表したものを限度とする。

４　一時滞在施設等の確保に対する容積率の緩和

基準に適合する一時滞在施設等を確保する場合は、一時滞在施設等の確保に対して緩和する容積率の算定については、空地の確保に対して緩和する容積率に加えることができる。容積率の算定については、活用方針による。なお、水害時の一時避難施設を整備することにより容積率を緩和する場合、想定浸水深以下の部分に設ける住宅や高齢者福祉施設（通所施設、短期入所施設を除く。）については、第５の６住宅の確保、第５の７誘導すべき多様な住宅等の確保、第５の８住み替え用住宅等の確保及び第５の１１高齢者福祉施設等の確保それぞれに対する容積率の緩和の対象としない。

５　子育て支援施設の確保に対する容積率の緩和

子育て支援施設を確保する場合は、子育て支援施設の確保に対して緩和する容積率を、空地の確保に対して緩和する容積率に加えることができる。この場合において、第４の４(3)の協議結果により確保する子育て支援施設も含まれる。ただし、周辺市街地環境に配慮しつつ、地元区市町の意向を踏まえることとし、子育て支援施設の確保に対して緩和する容積率は、子育て支援施設の用途に供する部分の床面積（容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分を除く。）の敷地面積に対する割合を率（％）で表したものを限度とする。

６　住宅の確保に対する容積率の緩和

(1)の地域内においては、(2)に基づいて住宅の確保に対する容積率の緩和をすることができる。なお、住宅の確保に対して緩和した容積率に相当する部分については、誘導すべき多様な住宅等を整備するものとする。

(1)　対象地域

中核的な拠点地区を除く国際ビジネス交流ゾーン、中枢広域拠点域内の中核的な拠点周辺地区若しくは活力とにぎわいの拠点地区、区部の住宅重点地区、防災都市づくり推進計画における整備地域若しくは重点整備地域又は防災街区整備方針に定める防災再開発促進地区

また、以下に掲げる場合は、住宅の確保に対する容積率の緩和をすることができる。

ア　中核的な拠点地区を除くセンター・コア・エリアの区域で、住宅を導入することについて、都市計画上の位置付けがある地区

イ　中核的な拠点地区の区域で、次の(ｱ)及び(ｲ)に該当する地区

(ｱ)　住宅を導入することについて、都市計画上の位置付けがある地区

(ｲ)　周辺との土地利用上の一体性の確保が可能で、特に支障のない地区

(2)　容積率の緩和

住宅の確保に対して緩和する容積率は、原則として空地の確保に対して緩和する容積率を上回らないものとし、緩和の基準は表１によるものとする。ただし、表２イ欄の住宅の割合に該当する場合は、空地の確保に対して緩和する容積率に５０を加えた数値と表２ウ欄の住宅の確保に対して緩和する容積率の限度のいずれか小さい方の数値とすることができる。なお、空地等の確保に対する容積率の緩和と住宅の確保に対する容積率の緩和の合計は、第４の１(1)アの容積率の緩和の最高限度の数値を超えることができない。

表１　住宅の確保に対して緩和する容積率が空地の確保に対して緩和する容積率以下の場合

ア　地区の位置及び用途地域	イ　住宅の割合		ウ　住宅の確保に対して緩和する容積率の限度（注３）
Ａ　センター・コア・エリアの商業系用途地域の区域（注１）	住宅の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合（注２）	ａ　１００％以上	５０％
		ｂ　２００％以上	１００％
		ｃ　３００％以上	１５０％
		ｄ　４００％以上	２００％

B　センター・コア・エリアの住居系用途地域及び工業系用途地域の区域	住宅の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合（注２）	e　１/３以上	５０％
		f　１/２以上	１００％
		g　２/３以上	１５０％
C　センター・コア・エリアの外側の区域	同上	h　１/３以上	５０％
		i　１/２以上	１００％

（注１）センター・コア・エリアの商業系用途地域の区域では、住宅の確保に対する容積率の緩和は、Ａ欄又はＢ欄のいずれか大きい方の値とすることができる。

（注２）「住宅の用途に供する部分の床面積」及び「延べ面積」の算定においては、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分を除くとともに、第５の７の誘導すべき多様な住宅等、第５の８の住み替え用住宅等及び第５の 13 のアフォーダブル住宅の確保に対する容積率の緩和を受ける床面積の部分を除く。

（注３）緩和する容積率に相当する部分について整備する誘導すべき多様な住宅等は、第５の７の誘導すべき多様な住宅等、第５の８の住み替え用住宅等及び第５の 13 のアフォーダブル住宅の確保に対する容積率の緩和を受ける床面積の部分を除く。

表２　住宅の確保に対して緩和する容積率が空地の確保に対して緩和する容積率を上回る場合

ア　地区の位置及び用途地域	イ　住宅の割合		ウ　住宅の確保に対して緩和する容積率の限度（注３）
A　センター・コア・エリアの商業系用途地域の区域（注１）	住宅の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合（注２）	a　２００％以上	５０％
		b　３００％以上	１００％
		c　４００％以上	１５０％
		d　５００％以上	２００％
B　センター・コア・エリアの住居系用途地域及び工業系用途地域の区域	住宅の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合（注２）	e　1/2 以上	５０％
		f　2/3 以上	１００％
		g　3/4 以上	１５０％

C　センター・コア・エリアの外側の区域	同上	h　1/2以上	５０％
		i　2/3以上	１００％
（注１）センター・コア・エリアの商業系用途地域の区域では、住宅の確保に対して緩和する容積率は、A欄又はB欄のいずれか大きい方の値とすることができる。 （注２）「住宅の用途に供する部分の床面積」及び「延べ面積」の算定においては、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分を除くとともに、第５の７の誘導すべき多様な住宅等、第５の８の住み替え用住宅等及び第５の13のアフォーダブル住宅の確保に対する容積率の緩和を受ける床面積の部分を除く。 （注３）緩和する容積率に相当する部分について整備する誘導すべき多様な住宅等は、第５の７の誘導すべき多様な住宅等及び第５の８の住み替え用住宅等及び第５の13のアフォーダブル住宅の確保に対する容積率の緩和を受ける床面積の部分を除く。			

７　誘導すべき多様な住宅等の確保により基準容積率等による緩和する容積率の最高限度を超える場合の措置

第４の１(1)イ又はウの緩和する容積率の最高限度を適用する場合で、かつ、第５の６の住宅の確保に対する容積率の緩和をする場合は、第４の１(1)アの緩和する容積率の最高限度を超える部分において、誘導すべき多様な住宅等の確保に対する容積率の緩和をすることができる。

なお、誘導すべき多様な住宅等の確保に対して緩和する容積率は、誘導すべき多様な住宅等の用途に供する部分の床面積（容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分を除く。）に係数を乗じて得た数値の敷地面積に対する割合を率（％）で表したものを限度とし、第５の１３のアフォーダブル住宅の確保に対する容積率の緩和を受ける床面積の部分を除く。

係数等については、活用方針第９章３（１）及び（２）に定めるとおりとする。

８　住み替え用住宅等の確保に対する容積率の緩和

住み替え用住宅等を確保する場合は、住み替え用住宅等の確保に対する容積率の緩和をすることができる。ただし、この場合において、受皿住宅は、誘導すべき多様な住宅等としての評価の対象としない。

なお、住み替え用住宅等の確保に対して緩和する容積率は、住み替え用住宅等の用途に供する部分の床面積（容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分を除く。）の敷地面積に対する割合を率（％）で表したものを限度とし、第５の１３のアフォーダブル住宅の確保に対する容積率の緩和を受ける床面積の部分を除く。

９　マンションの建替えに対する容積率の緩和

マンションの建替えを行う場合は、マンションの建替えに対する容積率の緩和をすることができる。ただし、この場合において、第５の６の住宅の確保に対する容積率の緩和は行わないものとする。

なお、マンションの建替えに対して緩和する容積率は、建替えを行う旧耐震マンションの住宅の用途に供する部分の床面積（容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分を除く。)の敷地面積に対する割合を率（％）で表したものを限度とする。

10　宿泊施設の確保に対する容積率の緩和

宿泊施設を確保する場合は、宿泊施設の確保に対して緩和する容積率を、空地の確保に対して緩和する容積率に加えることができる。

(1)　対象地域

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又は枢要な地域の拠点地区

原則として、上記以外は、宿泊施設の確保に対する容積率の緩和の対象としない。ただし、下記に掲げる場合は、宿泊施設の確保に対する容積率の緩和を設けることができる。

ア　宿泊施設を導入することについて、都市計画上の位置付けがある地区

イ　周辺との土地利用上の一体性の確保が可能で、特に支障のない地区

(2)　容積率の緩和

宿泊施設の確保に対して緩和する容積率は、宿泊施設の用途に供する部分の床面積（容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分を除く。）の敷地面積に対する割合を率（％）で表したものを限度とする。

11　高齢者福祉施設等の確保に対する容積率の緩和

高齢者福祉施設等を確保する場合は、高齢者福祉施設等の確保に対する容積率の緩和をすることができる。ただし、周辺市街地環境に配慮しつつ、地元区市町の意向を踏まえることとし、高齢者福祉施設等の確保に対して緩和する容積率は、高齢者福祉施設等の用途に供する部分の床面積（容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分を除く。）の敷地面積に対する割合を率（％）で表したものを限度とする。

このとき、高齢者福祉施設等の確保に対する容積率の緩和によって第４の１に定める基準を超える場合は、高齢者福祉施設等の確保に対する容積率の緩和に限り、第４の１に定める基準は適用しない。

12　福祉施設等の確保に対する容積率の緩和

福祉施設等を確保する場合は、福祉施設等の確保に対して緩和する容積率を、空地の確保に対して緩和する容積率に加えることができる。なお、福祉施設等の確保に対して緩和する容積率は、福祉施設等の合計面積の敷

地面積に対する割合を率（％）で表したものに０．６を乗じたものを限度とする。

13　アフォーダブル住宅の確保に対する容積率の緩和

アフォーダブル住宅を確保する場合は、アフォーダブル住宅の確保に対して緩和する容積率を、空地の確保に対して緩和する容積率に加えることができる。なお、アフォーダブル住宅の確保に対して緩和する容積率は、アフォーダブル住宅の用途に供する部分の床面積（容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分を除く。）に係数を乗じて得た数値の敷地面積に対する割合を率（％）で表したものを限度とする。

係数等については、活用方針第９章３（１）に定めるとおりとする。

14　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対する容積率の緩和

活用方針に基づき、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取り組む場合は、取組内容に応じて、容積率を緩和することができる。なお、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対して緩和する容積率は、その取組に係る施設に供する部分の床面積（容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分を除く。）に係数を乗じて得た数値の敷地面積に対する割合を率（％）で表したものを限度とする。

係数等については、活用方針第９章８に定めるとおりとする。

15　域外貢献に対する容積率の緩和

活用方針に基づき、高度利用地区外の無電柱化、歩行者ネットワークの整備、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、水害に対応する高台まちづくり、アフォーダブル住宅の供給又は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等に取り組む場合は、整備内容に応じて２００％を限度に、容積率を緩和することができる。なお、容積率の算定等については、活用方針による。

また、高度利用地区外の歩行者ネットワーク整備と一体的かつ総合的に行う高度利用地区内の歩行者ネットワーク等の整備を行う場合において、地域全体の回遊性の向上に資するなど、特に必要と認められるときには、同様に緩和することができる。ただし、この場合において、当該部分を広場等の対象とはしない。

16　道路のうち最大の幅員が１２ｍ未満の場合の容積率の緩和等

１、６、７、10、14 又は 15 の規定にかかわらず、主要道路の幅員が１２ｍ未満の場合の容積率の緩和は、次の(1)から(4)までによるものとする。

(1)　容積率の最高限度

基準法第５２条に定める前面道路の幅員による容積率の限度を踏まえ

て、容積率の最高限度を定めるものとする。

(2)　緩和する容積率の最高限度

第４の１の(1)のウからキまでは適用せず、緩和する容積率の最高限度は、基準容積率に１／２を乗じて得た数値（第５の７の誘導すべき多様な住宅等の確保に対する容積率の緩和又は第５の 10 の宿泊施設の確保に対する容積率の緩和をする場合は、更に５０を加えた数値）以下、かつ、３００％以下とする。

(3)　空地の確保に対する容積率の緩和

ア　第５の１の(1)のアは適用せず、建蔽率の最高限度を指定建蔽率から２０減じた数値以下に定める場合には、容積率を５０％緩和する。

イ　ア以外については、主要道路の壁面の位置の制限について、道路中心から６ｍの位置を道路境界線とみなし(以下「みなし境界線」という。)、第５の１を適用する。

(4)　住宅の確保に対する容積率の緩和

ア　第５の１の(1)のアにのみ該当し、かつ、(3)のアに該当しない場合における、住宅の確保に対する容積率の緩和については、第５の６の(2)ただし書にかかわらず、第５の６の(2)の表１を適用し、５０％を限度として緩和することができる。

イ　ア以外については、第５の６の(2)を適用する。

17　空地の確保に対する容積率の緩和における緑化の程度による増減

１及び 16 の(3)に定める空地の確保に対する容積率の緩和について、敷地の緑化率に応じて、表３のとおり増減させる。ただし、緑化率が４９％以上となる場合の増については、当該地区の全部又は一部が緑化推進エリアにかかる場合に、当該地区全体について適用する。

表３

空地の確保に対して緩和する容積率	緑化率	増減値
５０％	３５％未満	－２％
	３５％以上４０％未満	±０％
	４０％以上４５％未満	＋１％
	４５％以上	＋２％
	４９％以上	＋３％
１００％	３５％未満	－４％
	３５％以上４０％未満	±０％

	４０％以上４５％未満	＋２％
	４５％以上	＋４％
	４９％以上	＋６％
１５０％	３５％未満	－６％
	３５％以上４０％未満	±０％
	４０％以上４５％未満	＋３％
	４５％以上	＋６％
	４９％以上	＋９％
２００％	３５％未満	－１０％
	３５％以上４０％未満	±０％
	４０％以上４５％未満	＋５％
	４５％以上	＋１０％
	４９％以上	＋１５％
２５０％	３５％未満	－１２％
	３５％以上４０％未満	±０％
	４０％以上４５％未満	＋６％
	４５％以上	＋１２％
	４９％以上	＋１８％
３００％	３５％未満	－１４％
	３５％以上	±０％

なお、緑化率が３５％以上となる場合、表４における各項目の評価点数の合計に応じ、表５に定める割増係数を緑化率に乗じることができるものとする。

表４

評価項目	評価内容	評価区分	評価点数

周辺の緑との連続性	近隣の公園や隣接する周辺の緑との連続性	「公園その他の緑地、壁面の位置の制限により確保する空地及び広場等、道路及び河川（以下「周辺の緑」という。）に接する部分の長さ」に占める「周辺の緑沿いに設ける一定以上の幅を確保した緑の延長」の割合	70％以上 60％以上 70％未満 50％以上 60％未満 50％未満	20 15 10 0
樹種の多様性	落葉樹・常緑樹のバランスのとれた植栽	高木本数（既存樹木を含む。）に対する落葉高木の割合	50％以上 40％以上 50％未満 30％以上 40％未満 30％未満	15 10 5 0
既存樹木の保全・活用	既存樹木のうち、健全な樹木の保全・活用	「地上高さ 1.2ｍにおける幹周り 60cm 以上の保全・活用すべき既存樹木」の保全・活用割合	50％以上 25％以上 50％未満 ０％超え 25％未満 ０％	15 10 5 0
樹高の高い木の植栽	植栽基盤を確保した上での、より樹高の高い木の植栽	生育に必要な土壌厚さを確保した樹高の高い木（既存樹木を含む。）の平均樹高	７ｍ以上 ６ｍ以上７ｍ未満 ５ｍ以上６ｍ未満 ５ｍ未満	20 15 10 0
芝生・水面等による被覆	まとまりのある芝生地及び水系施設の整備	一定以上（10 ㎡以上のまとまり）の芝生地の面積及び水面面積の広場等面積に占める割合	10％以上 ５％以上 10％未満 ０％超え５％未満 ０％	10 8 5 0
建築物上の緑化	地上部から視認性の高い建築物上の緑化	道路に面する地盤面からの高さが 20ｍまでの部分の壁面面積に対する緑化、屋上緑化及びベランダ緑化の面積の割合	15％以上 10％以上 15％未満 ５％以上 10％未満 ５％未満	10 8 5 0
生物多	生物の生	広場等の面積に対する生	10％以上	10

様性の保全	息空間の整備	物の生息空間の面積の割合	５％以上 10％未満 ０％超え５％未満 ０％	8 5 0

表５

評価点数合計	80 以上	61 以上 80 未満	40 以上 61 未満	40 未満
割増係数	１．３	１．２	１．１	１．０

18　公共的屋内空間、緑化施設、一時滞在施設等、子育て支援施設、宿泊施設、福祉施設等及びアフォーダブル住宅の確保並びに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対して緩和する容積率の合計の限度

第５の２から５、第５の 10 及び第５の 12 から 14 の規定にかかわらず、公共的屋内空間、緑化施設、一時滞在施設等、子育て支援施設、宿泊施設、福祉施設等及びアフォーダブル住宅の確保並びに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対して緩和する容積率の合計は、空地の確保に対して緩和する容積率を上回らないものとする。

第６　防災都市づくり等のための特例

次の１に該当する区域で３の指定条件に該当する場合は、第３の高度利用地区の指定要件にかかわらず、２の指定要件により指定することができるものとする。

本特例を適用する場合の容積率の緩和については、４によるものとする。

１　対象区域

(1)　防災都市づくり推進計画の整備地域及び重点整備地域又は防災街区整備方針の防災再開発促進地区において市街地再開発事業を行う区域

(2)　再開発促進地区その他の相当規模の再開発を促進すべき地区において、市街地総合再生計画等に基づき市街地再開発事業を行う区域

(3)　幹線道路に接しない地区の防災性の向上を図るため、主要道路以外の道路の拡幅を伴う市街地再開発事業を行う区域

２　指定要件の緩和

(1)　地区の最低規模は、第３の１の規定にかかわらず、１，０００㎡以上とする。

(2)　１の(1)の区域においては、主要道路の幅員は、第３の３の規定にかかわらず、６ｍ以上とすることができる。

また、主要道路の壁面の位置の制限は、第３の３の(2)のイの規定にかかわらず、道路境界線から２ｍ以上の壁面の位置の制限をすることができる。

３　指定条件

(1)　建蔽率の最高限度は、指定建蔽率から１０減じた数値以下に定めるものとする。

(2)　１の(1)の区域においては、住宅の用途に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合は、２／３以上としなければならない。ただし、近隣住民のための公共施設等を併設する場合は、1／２以上とすることができる。

(3)　１の(3)の区域においては、主要道路以外の道路で、幹線道路に接しない地区の防災性の向上を図るために必要な８ｍ未満の道路については、道路の中心から４ｍ以上に拡幅し、かつ、地区の外周のおおむね１／２以上が幅員６ｍ以上の道路に接すること。

４　容積率の緩和の基準

容積率の緩和は、第５の規定にかかわらず、次の(1)から(12)までによるものとする。

(1)　次のいずれかに該当する場合は、容積率を５０％緩和する。

ア　建蔽率の最高限度を指定建蔽率から２０減じた数値以下に定める場合

イ　道路境界線から３ｍ以上の壁面の位置の制限を定め、かつ、敷地面積の１０％以上の広場等を設置する場合

ウ　道路境界線から２ｍ以上の壁面の位置の制限を定め、かつ、敷地面積の１５％以上の広場等を設置する場合

エ　イ又はウと同等以上の空地を確保する場合

オ　１の(1)の区域において、主要道路の壁面の位置の制限について、みなし境界線を道路境界線として、第５の１の(1)のイに該当する場合

(2)　次のいずれかに該当する場合は、容積率を１００％緩和する。

ア　第５の１の(3)のアからオまでのいずれかに該当する場合

イ　１の(1)の区域において、主要道路の壁面の位置の制限について、みなし境界線を道路境界線として、第５の１の(2)のアからオまでのいずれかに該当する場合

(3)　１の(3)の区域においては、道路の拡幅により敷地面積に算入しないこととなる部分の面積を勘案し、相当する容積率を５０％を限度として、(1)又は(2)に加えて容積率を緩和することができる。

(4)　基準に適合する一時滞在施設等を確保し、かつ、前記(1)から(3)までのいずれかに該当する場合は、前記(1)から(3)までの規定による容積率の緩和に、更に容積率の緩和を加えることができる。この場合において、当該容積率の緩和は、第５の４の規定を準用する。

(5)　緑化施設を確保し(1)から(3)までのいずれかに該当する場合は、緑化施設の合計面積の敷地面積に対する割合を率（％）で表したものを限度として、(1)から(3)までの規定による容積率の緩和に更に容積率の緩和を加えることができる。

(6)　子育て支援施設を確保し、かつ、(1)から(3)までのいずれかに該当する場合は、(1)から(3)までの規定による容積率の緩和に更に容積率の緩和を加えることができる。この場合において、当該容積率の緩和は、第５の５の規定を準用する。

(7)　域外貢献を実施し、かつ、(1)から(3)までのいずれかに該当する場合は、(1)から(3)までの規定による容積率の緩和に更に容積率の緩和を加えることができる。この場合において、当該容積率の緩和は、第５の 15 の規定を準用する。

(8)　高齢者福祉施設等を確保し、かつ、(1)から(3)までのいずれかに該当する場合は、(1)から(3)までの規定による容積率の緩和に更に容積率の緩和を加えることができる。この場合において、当該容積率の緩和は、第５の 11 の規定を準用する。

(9)　福祉施設等を確保し、かつ、(1)から(3)までのいずれかに該当する場合は、(1)から(3)までの規定による容積率の緩和に更に容積率の緩和を加えることができる。この場合において、当該容積率の緩和は、第５の 12 の規定を準用する。

(10)　アフォーダブル住宅を確保し、かつ、(1)から(3)までのいずれかに該当する場合は、(1)から(3)までの規定による容積率の緩和に更に容積率の緩和を加えることができる。この場合において、当該容積率の緩和は、第５の 13 の規定を準用する。

(11)　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を実施し、かつ、(1)から(3)までのいずれかに該当する場合は、(1)から(3)までの規定による容積率の緩和に更に容積率の緩和を加えることができる。この場合において、当該容積率の緩和は、第５の 14 の規定を準用する。

(12)　前記(4)から(11)までの規定により緩和する容積率を加える場合の一時滞在施設等の確保、緑化施設の確保、子育て支援施設の確保、高齢者福祉施設等の確保、福祉施設等の確保、アフォーダブル住宅の確保及び域外貢献並びに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対して緩和する容積率の合計は、(1)から(3)までの規定により緩和する容積率を上回らないものとする。

第７　機能更新型高度利用地区の特例

指定方針の６に該当する場合は、本指定基準の他の規定によるほか、本特例の定めるところによるものとする。この場合において、都市機能更新のために建物の用途を特定して誘導を行うなど、地区特性を十分に反映することが求められるので、地元区等において、別途高度利用地区運用基準を定め一層適切な運用を図ることとする。地元区等の運用基準については、原則として本指定基準を踏まえることとするが、都と調整の上、地区特性に応じた独自の運用を行うことができる。

また、本特例の運用に当たっては、指定しようとする地区の目指すべき市街地像について、地元区等が関係権利者の合意形成に努めつつ構想を明らかにするとともに、建築物の建替えにより形成される街並みを適切に誘導するため、例えば、低層部における用途の限定、高さや壁面の統一による景観形成などについて、必要に応じ地区計画等を併用して定めることを含め、街並みの個性や品格、歴史的な持続性等に十分配慮するものとする。

１　対象区域

本特例は、第２及び第３の規定（ただし、第３の４の壁面の位置の制限の規定は除く。）に該当するとともに、次の(1)から(6)までの全てに該当する区域に適用する。

(1)　都市構造形成上特に重要な拠点であって、区部の中核的な拠点地区又は活力とにぎわいの拠点地区・地区群として指定された区域であること。

(2)　既に商業等の高次の都市機能が集積し成熟した中心核を形成しており、都市構造上将来とも継続してその役割を果たすべき区域であるとともに、当該都市機能の特性や都市基盤の整備状況から、土地の更なる高度利用が都市基盤とのバランスを損なわないと見込まれる区域であること。

(3)　建築物の老朽化や陳腐化等のため機能面、防災面等からも早期更新の必要性がありながら、土地の高密度利用が既になされているため、新たな空地確保による建替えが困難なことなどの更新阻害要因を抱えている区域であること。

(4)　複数の鉄道路線等が結節しているなど、公共交通の広域的なネットワークが卓越して整備された区域であること。

(5)　地元区等において、対象区域の土地の高度利用が都市計画マスタープラン等で位置付けられるとともに、当該区域を含む地域の望ましい更新の姿を示した構想や計画が策定されており、この構想等において、活用方針や基本計画等を十分に踏まえながら、更新により誘導すべき建築物の用途や施設等の整備方針が明確に提示されていること。

(6)　区域の外周道路又は区域内の道路が、次のア及びイに定める要件を満たすこと。

ア　区域内の各街区が、車道の車線数が４以上であり、かつ、歩道又は壁面の位置の制限等により確保される歩道と同等の機能を果たす歩行者空間の幅員（以下「歩道等の幅員」という。）が４ｍ以上の主要道路（以下「特定主要道路」という。）に接すること。ただし、特定主要道路に

接しない街区が、特定主要道路に有効に接続する幅員１２ｍ以上、かつ、歩道等の幅員が４ｍ以上の道路（以下「特定主要道路接続道路」という。）に接するとともに、地区計画等により一体的な街並みの形成が図られる場合は、特定主要道路に接する街区とともに、これらの各街区を一体の地区として指定することができる。

イ　特定主要道路及び特定主要道路接続道路（以下「特定主要道路等」という。）以外の道路の幅員が６ｍ以上あり、かつ、歩道等の幅員が原則として２ｍ以上確保されること。

２　容積率の緩和の基準

(1)　本特例により容積率を緩和する場合には、第４の２、第４の４（３）、第４の４（４）、第４の４（５）、第５及び第６の規定は適用しない。

(2)　容積率の緩和

本特例を適用する場合は、地元区等の運用基準において、１の(5)を踏まえ、当該地区の都市機能更新を進めるに当たって特に都市機能の維持発展のために積極的に誘導することが必要な用途（以下「誘導用途」という。）を具体的に特定した上で、次の定めにより容積率を緩和することとする。

ア　地区内の全街区が特定主要道路に接する場合は、街区（複数の街区がある場合は、街区群）が道路に接する総延長に対する特定主要道路等に接する延長の割合（以下「特定主要道路等割合」という。）に応じて、誘導用途の用に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合（以下「誘導用途割合」という。）が２／３以上の建築物（以下「誘導用途建築物」という。）に対して、次のとおり容積率を緩和する。

(ｱ)　特定主要道路等割合が１／４以上の場合、誘導用途建築物の容積率を２００％緩和する。

(ｲ)　特定主要道路等割合が１／６以上の場合、誘導用途建築物の容積率を１５０％緩和する。

(ｳ)　特定主要道路等割合が１／８以上の場合、誘導用途建築物の容積率を１００％緩和する。

イ　アの(ｱ)から(ｳ)までにおいて、特定主要道路に接する敷地については、当該特定主要道路に５．５ｍ以上の歩道等の幅員が確保され、かつ、地区計画等により統一的な街並み形成が図られる場合又は鉄道駅と連絡し歩行者交通の相当量を担うことができる地下道や立体遊歩道のネットワークに直結する場合には、誘導用途建築物の容積率をそれぞれ更に１００％緩和する。

ウ　地区内に特定主要道路に接しない街区を含む場合、特定主要道路に接する街区においては、当該接する街区（特定主要道路に接する複数の街区がある場合は、その街区群）のみでアの(ｱ)から(ｳ)まで及びイを適用し、特定主要道路に接しない街区においては、当該接しない街区（特定主要道路に接しない複数の街区がある場合は、その街区群）

のみで、アの(ｱ)から(ｳ)までを適用することとする。

エ　ア及びウの規定に基づき算定する特定主要道路等割合が１／８以上の街区又は街区群において、当該地区の都市機能更新を進めるに当たって特に都市機能の維持発展のために必要な公共的屋外空間又は公共的屋内空間を確保する敷地については、地区計画等により当該空間の計画的な必要性を明らかにした上で、次の(ｱ)又は(ｲ)により、それぞれ１００％を限度として容積率を緩和することができる。

また、緑化施設を確保する場合は、次の(ｳ)により容積率を緩和することができる。この場合、(ｱ)から(ｳ)までによる容積率の緩和はそれらを合算することができるとともに、誘導用途建築物に対する容積率の緩和に(ｱ)から(ｳ)までによる容積率の緩和を合算することができるが、イに該当する場合を除き２００％を超えないこととする。

(ｱ)　公共的屋外空間の確保

確保される公共的屋外空間が青空空地の場合、その面積に基準容積率を乗じた値が、当該敷地における容積率１００％以上１５０％未満に相当する場合には容積率を５０％、当該敷地における容積率１５０％以上に相当する場合には容積率を１００％、それぞれ緩和する。

当該屋外空間がピロティ等の形態の場合、その面積を床面積とみなして、次の公共的屋内空間に組み入れることができる。

なお、誘導用途建築物の容積率緩和の要件となる歩道等の幅員を確保するため定められた壁面の位置の制限により生じる公共的屋外空間については、対象としない。

(ｲ)　公共的屋内空間の確保

公共的屋内空間を確保する場合、第５の２の(2)を準用して容積率を緩和する。

(ｳ)　緑化施設の確保

緑化施設を確保する場合、緑化施設の合計面積の敷地面積に対する割合を率（％）で表したものを限度として容積率を緩和する。

オ　ア、ウ及びエにおいて、敷地が接する道路の歩道等の幅員が２ｍ以上４ｍ未満の場合には、当該敷地の容積率の緩和は１００％を限度とし、２ｍ未満の場合には、当該敷地の容積率の緩和を行うことはできない。

カ　壁面の位置の制限により歩道等の幅員を確保する場合は、壁面の位置の制限を立体的に定めることができる。

また、構造上の柱が道路に接近して必要となるなどの場合には、高度利用地区による壁面の位置の制限と地区計画等による壁面の位置の制限を併用することにより、歩道等の幅員を確保することができる。

キ　アの規定にかかわらず、誘導用途割合については、当該地区の都市機能の特性や土地利用の状況により必要な場合に、誘導用途以外の用途との均衡に十分配慮しながら、地元区等の運用基準により本指定基

準とは異なる割合とすることができる。

この場合において、誘導用途割合は１／４を下回らないこととする。

ク　敷地面積の規模による容積率の緩和の限度については、第４の１の(3)を原則として準用するが、地区計画等により計画的な街並み形成を図るなど、土地の合理的で健全な高度利用を損なわない場合には、地元区等の運用基準により地区特性に応じた運用を行うことができる。

第８　眺望の保全に関する景観誘導に適合する場合の特例

東京都景観条例に基づく大規模建築物等景観形成指針に適合する計画で、眺望の保全に関する景観誘導により建築計画が著しく妨げられる場合においては、周辺市街地と一体的に良好な環境を確保するなどの配慮を行うことで、第５から第７までの規定によらないことができる。

第９　その他の限度

１　容積率の最低限度

おおむね基準容積率の１／３以上とする。ただし、地区内のうち、公共空地又は基準法第５９条第１項第３号に該当する建築物の敷地となることが明らかな区域等については、この限りではない。

２　建築面積の最低限度

原則として、２００㎡以上とする。ただし、地区内のうち、市街地環境上支障がないと認められる区域については、この限りではない。

第 10　関連する都市計画の変更等

１　高度地区

高度利用地区内には､最高限度高度地区を指定しないものとする｡ただし、土地の高度利用を図る上で支障がないと認められる区域については、この限りではない。

２　防火地域及び準防火地域

高度利用地区内には、防火地域を指定するものとする。ただし、容積率の最高限度が３００％以下で､防火上支障がないと認められる区域については、この限りではない。

３　用途地域等

高度利用地区の決定と併せて、公共施設の整備を市街地再開発事業等の都市計画で定める場合は、公共施設の整備水準に合わせて必要な用途地域の変更を行うことができるものとする。

この場合において、地区計画等により公共施設の整備水準に合わせて容積率を定めるなどの必要な措置をとるものとする。

第 11　高度利用地区の運用等

本指定基準は、都として、高度利用地区の運用等についての原則的な考え方を示すものであり、区市町が決定しようとする都市計画に関して知事が行う協議の指針となるものである。

第 12　指定方針等の施行

この指定方針及び指定基準は、令和８年７月１日から施行する。

運 用 上 の 留 意 事 項

１　建蔽率の最高限度

(1)　全ての高度利用地区の建蔽率の最高限度について、基準法第５３条第３項各号の一に該当する場合は１０（１／１０）を、同各号に該当する場合又は同条第６項第１号に該当する場合は２０（２／１０）を加えた数値とするものとし、計画書にその旨を記載する。

(2)　建蔽率の最高限度について数値の異なる二以上の区域が生ずる場合は、当該二以上の区域にまたがる建築物の敷地については、基準法第５３条第２項の規定を準用するものとし、計画書にその旨記載する。

２　壁面の位置の制限

(1)　壁面の位置の制限の幅

壁面の位置の制限は、歩行者の交通量、通風・採光又はゆとりのある市街地空間の形成等の観点から必要な幅を定めるものとする。

街区の周囲に一律の幅を設けることが適当でない場合は、それぞれの道路の機能等に配慮して適切な数値を定めるものとする。

この場合において、壁面の位置の制限により確保される空地と広場等の設置により確保される空地とを合算した規模を総合的に判断して、容積率の緩和を行うこととする。

なお、第３の２のただし書により、敷地内通路等の有効な空地を設け、空地の境界に壁面の位置の制限を設ける場合は、空地の規模に加算することができるものとする。

(2)　空地の整備

道路境界線と壁面の位置の制限として定められた線との間の空地は、歩道と一体となって主として歩行者のためのゆとりのある空間を創出することにより市街地環境の改善に資することを目的として定めるものであり、原則として歩道状に築造すること。

ただし、以下の機器等は設置できるものとする。なお、ア及びイの場合において、土地所有者は、設置部分について無償で事業者に貸与をすること。

ア　無電柱化の実施に必要な地上機器（無電柱化を実施する道路の歩道幅員が狭い場合など、道路上に無電柱化の実施に必要な地上機器を設置することが困難な場合に限る）

イ　新たな移動通信システムのネットワーク網構築のために必要なスマートポール等の通信機器

(3)　立体的な壁面の位置の制限

市街地の状況によりやむを得ない場合又は交通上等支障のない場合は、立体的な壁面の位置の制限を定めることができるものとする。ただし、指定基準第３の３の(2)のイ、第５の 16 の(3)のイ及び第６の２の(2)の規定

に基づいて壁面の位置の制限を定める場合は、原則として立体的な壁面の位置の制限を定めないものとする。

立体的な壁面の位置の制限とする場合は、歩道状に築造する地盤面からの高さ３ｍ以上の歩行者用の空間を確保するものとする。

３　広場等

(1)　広場等の空地の規模

広場等の有効な空地は、壁面の位置の制限により確保される空地と併せて総合的に計画するものとし、立体的な壁面の位置の制限を定める場合又は指定基準第５の１の(8)の規定を適用して壁面の位置の制限を定める場合等においては、壁面の位置の制限を緩和したことにより減じる空地に替えて、広場等の有効な空地の確保により全体的な空地の規模を確保するよう努めるものとする。

なお、市街地再開発事業を施行する区域にあっては、５０㎡以上の面積を有する複数の空地の面積を合算した面積をもって１００㎡以上の空地とすることができる。ただし、駅前広場等、公共交通の用に供する空間及び水辺沿い空地については、この限りでない。

(2)　広場等の整備

広場等は、公共空地を補完するものとして、市街地環境の改善に資することを目的として設けるものであり、原則として、道路の歩道と段差を生じないように設計し、公園等に準じて築造するものとするが、段差については、有効に機能するよう歩行者動線に配慮されており、想定浸水深より高い位置に設ける広場等は、この限りではない。

以下の機器等は設置できるものとする。なお、アからウの場合において、土地所有者は、設置部分について無償で事業者に貸与をすること。

ア　無電柱化の実施に必要な地上機器（無電柱化を実施する道路の歩道幅員が狭い場合など、道路上に無電柱化の実施に必要な地上機器を設置することが困難な場合に限る）

イ　新たな移動通信システムのネットワーク網構築のために必要なスマートポール等の通信機器

ウ　活用方針に定める自転車等シェアリングのポート（全体的な配置バランスから、対象となる広場等への設置が必要であると認められる場合に限る。この場合、屋根をかけないものとし、柵等は必要最低限とし、占有面積は広場等の実面積の１／４を超えない範囲とする。）

エ　活用方針に定める広告物

オ　活用方針に定める、地域のにぎわいに寄与する設備、段差、屋根

(3)　敷地外に設置される公共空地

建築物の敷地の内外にわたり一体的、計画的に整備される敷地外に設置される公共空地で、地区計画等又は市街地再開発事業の都市計画として定めるものは、敷地内の空地とみなすことができるものとする。

(4)　地域管理団体による活動

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）等に基づき、地域管理団体がまちづくり活動を行う必要がある地区について、区市町が独自の基準等を策定した場合は、歩行者の通行等に支障のない範囲で広場を活用することができる。

４　緑化施設

緑化施設の面積の算定は、原則として、次の(1)から(5)までに該当する植栽基盤部分の水平投影面積で行うこととする。

また、緑化施設に関しては、区市町の長が認める緑化施設を対象に容積率を緩和することから、高度利用地区の容積率の最高限度に係る緑化施設の認定について、区市町の長から担当する建築主事へ通知するなどの措置を講じることとする。

この際、植栽基盤の位置、形状、面積及び散水施設の有無並びに植栽する樹木の位置、形状、本数など、緑化施設の計画が明記された書面を添付するとともに、自然保護条例等に基づく緑化計画書との連携を図るなど、事務手続に遺漏のないよう努めることとする。

(1)　直下に建築物の地上屋内空間があり、かつ、上空が庇（ひさし）等で覆われていない位置に設けること。

(2)　１㎡当たり低木（通常の成木の樹高が２ｍ未満で、植栽時の樹高が０．３ｍ以上のもの）１本以上の割合で植栽すること。

なお、植栽を中木（通常の成木の樹高が２ｍ以上で、植栽時の樹高が１．２ｍ以上のもの）で行う場合においては低木２本、高木（通常の成木の樹高が３ｍ以上で、植栽時の樹高が２ｍ以上のもの）で行う場合においては低木３本とみなすことができる。

(3)　緑地を維持できる散水施設を設けること。

(4)　樹木や土壌の風等による飛散を防止すること。

(5)　建築物の躯（く）体を根によって傷めることがないような樹種の選定及び防根を行うこと。

５　容積率の最高限度

容積率の最高限度は、原則として整数値とするものとし、基準法第５２条に定める道路幅員による容積率の限度を大幅に上回ることがないよう定めるものとする。

６　ゾーン区分

一の高度利用地区内において、用途地域の異なる区域又は土地利用の異なる街区等については、それぞれの区域に区分するものとする。

(1)　用途地域が異なる場合

用途地域（用途、容積率又は建蔽率）の異なる区域ごとにゾーンを分けて、容積率の最高限度、容積率の最低限度及び建蔽率の最高限度を定めることを原則とする。

(2)　土地利用が異なる場合

公共空地又は基準法第５９条第１項第３号に該当する建築物の敷地となることが明らかな区域などについては、ゾーンを分けて、容積率の最高限度、容積率の最低限度、建築面積の最低限度等を定めることができるものとする。

7　用途地域が住居系、商業系又は工業系にわたる場合の取扱い

(1)　指定基準第４の３　容積率の緩和の用途について

一の高度利用地区が住居系用途地域と他の用途地域にわたる場合、住居系用途地域が過半となる建築物の敷地については、その敷地の全部が住居系用途地域内にあるものとみなすものとし、計画書にその旨記載する。

(2)　指定基準第５の６　住宅の確保に対する容積率の緩和

一の高度利用地区が商業系用途地域と他の用途地域にわたる場合、前記６によりゾーン区分された区域ごとに指定基準第５の６の(2)を適用して容積率の最高限度を定める。

建築物の敷地が商業系用途地域と他の用途地域にわたる場合の、住宅の用途に供する部分の床面積の合計は、６によりゾーン区分された、それぞれのゾーンごとの容積率の緩和の条件により確保するものとされる住宅の用途に供する部分の床面積の合計以上としなければならないものとする。

なお、それぞれのゾーンごとの容積率の緩和の条件を満たしている場合は、この限りではない。

8　みどりの質の確保

広場等、日常一般に公開される部分を緑化する場合、「公開空地等のみどりづくり指針」等に従い、みどり空間の質等の向上に努めることとする。特に、壁面の位置の制限、広場等について、緑化及び高度利用地区の制限双方の趣旨に鑑み、効果的な緑化計画となるよう、より一層の検討に努めることとする。

9　他の制限との関係

(1)　再開発等促進区を定める地区計画

原則として、再開発等促進区を定める地区計画が定められた区域には高度利用地区を指定せず、再開発等促進区を定める地区計画の区域内において市街地再開発事業を行う場合には、再開発等促進区を定める地区計画の地区整備計画で高度利用地区で定める事項を定めるものとする。

(2)　総合設計制度等

原則として、高度利用地区により定める容積率の最高限度を基準として基準法第５２条、同法第５９条の２及び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１６３条の５９の規定に基

づく容積率の緩和は行わないものとする。ただし、基準法第５２条第１４項の規定に基づく許可による場合は、この限りでない（高度利用地区で定められた容積率の最高限度を超えて、基準法に基づく容積率の緩和を行うには、計画書にその旨が記載されていなければならないものとする。）。

(3)　一団地認定制度等

基準法第８６条及び第８６条の２の規定に基づく特定行政庁の認定を受けた一団地等内の二以上の構えを成す建築物については、指定基準第４の２の規定における空地等の確保に係る緩和する容積率の限度及び育成用途の設定並びに指定基準第５の６の(2)の規定における住宅の用に供する部分の床面積の敷地面積又は延べ面積に対する割合について、同一敷地内にある一つの建築物とみなして、本基準を適用することができるものとする。

(4)　地区計画等

地区計画等が定められた区域内に高度利用地区を定める場合は、土地利用の方針に土地の高度利用を図る地区であることを定めるとともに、容積率の最高限度を定める区域については、高度利用地区内は高度利用地区で定める容積率の最高限度による旨を定めるものとする（容積率の緩和を定める地区計画等については、次のア又はイによる。）。

また、地区計画等で建蔽率の最高限度、容積率の最低限度、建築面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める場合は、高度利用地区の限度等に合わせて定めるものとする。

ア　用途別容積型地区計画及び高度利用型地区計画

地区計画に定める容積率の最高限度を基準として、高度利用地区による容積率の緩和は行わないものとする。

イ　容積適正配分型地区計画

(ｱ)　地区計画に定める容積率の最高限度を用途地域で定める容積率の最高限度より低く定めた区域においては、容積率の緩和を行わないものとする。

また、この場合において、高度利用地区で定める容積率の最低限度は、水辺や崖線沿い等において良好な環境を創出するなど周辺の市街地環境への配慮や区域内環境の向上により貢献した建築計画の実現に資し、又は、広場等の有効性の確保と向上が認められ、かつ、容積の配分による交通負荷などの交通上の支障がなく、より優良な計画となる場合、５０％以上とすることができる。

(ｲ)　地区計画に定める容積率の最高限度を用途地域で定める容積率の最高限度より高く定めた区域においては、高度利用地区で定める容積率の最高限度等の算定に当たり、地区計画で定めた容積率の最高限度に高度利用地区の基準に基づき算定して緩和する容積率を加えることができる。

なお、指定基準第４に定める緩和する容積率の最高限度等は、地

区計画において定められた容積率の最高限度ではなく、用途地域の都市計画で定められた容積率を基準容積率として算出するものとする。ただし、水辺や崖線沿い等において良好な環境を創出するなど周辺の市街地環境への配慮や区域内環境の向上により貢献した建築計画の実現に資し、又は、広場等の有効性の確保と向上が認められ、かつ、容積の配分による交通負荷などの交通上の支障がなく、より優良な計画となる場合、地区計画において定められた容積率の最高限度を基準容積率として算出することができる。

10　道路等への影響の調査

高度利用地区内に予定される建築物が、道路等の公共施設に与える影響を検討するに当たり、都市交通基盤施設については、当該予定建築物の計画により発生する交通量が周辺道路に与える影響について、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」等により予測を行い、必要な措置を講じることとする。

11　宿泊施設の確保に伴うバス乗降場等の整備

指定基準第５の 10 に定める宿泊施設の確保に対する容積率の緩和を行う場合において、観光バスの発着等により道路交通への影響が想定される地域においては、これを軽減するための施設整備など、必要な措置を講じることとする。

12　計画内容の実現及び維持

高度利用地区の指定に当たり、都市計画として定められた内容及びその条件となる計画の内容については、建築物の建築時及び建築後においても適切に実現・保持されるよう、都市計画部門と建築行政部門とが連携を密にして対処していく必要がある。

広場等の有効な空地又は公共的屋外空間の確保等の建築敷地に関する計画内容、住宅や誘導用途の用に供する部分又は公共的屋内空間等の建築物に関する計画内容、緑化施設に関する計画内容、一時滞在施設に関する計画内容、子育て支援施設に関する計画内容、宿泊施設に関する計画内容、高齢者福祉施設に関する計画内容、アフォーダブル住宅に関する計画内容、既存ストックを活用した地域の個性を生かした街づくりに関する計画内容、域外貢献に関する計画内容並びに緑化及びカーボンマイナスの推進に対する計画内容の実現・維持保全のために、関係部課との連携、事業者からの届出など、必要な措置を各区市町において定めることとする。

13　都市景観等への対応

周辺市街地の景観と調和した建築物等を誘導するため、高度利用地区の指定に先行し、必要に応じて景観関係部局と調整を行うこととする。

14　指定方針及び指定基準の適用

(1)　地区特性に応じた適用

本基準の適用に当たっては、都市整備の目標、公共施設の整備状況及び周辺市街地の土地利用の動向等の地区特性を踏まえ、総合的な判断に基づいて運用するものとする。

(2)　既決定地区への適用

既に高度利用地区が決定されている区域には、本基準を適用しない。ただし、都市計画を変更しようとする場合には、原則として、本基準を適用するものとする。