

第 2 策 定 基 準

1 区域の要件

都市計画法第 12 条の 5 第 3 項又は沿道法第 9 条第 3 項に規定する土地の区域で、次の (1) から (14) までの内容に適合すること。

(1) 基本計画等との適合

「再開発等促進区を定める地区計画」を策定するに当たっては、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（特に、再開発促進地区）及び区市町の都市計画に関する基本的な方針などの都市計画並びに「東京構想 2000」、「東京の新しい都市づくりビジョン」、「都市開発諸制度活用方針」、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（平成 14 年 7 月：東京都）」、「東京都景観計画」その他地域ごとの方針など（これらを、以下「基本計画等」という。）に適合していなければならない。

(2) 基本的要件

「再開発等促進区を定める地区計画」を策定することができる地域は、再開発等に関する基本計画等があり、その計画に沿った将来めざすべき市街地像の実現を図るべき地域で、原則として、新たに道路、鉄道、鉄道駅等の都市基盤が整備されるなど、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき用途地域などの見直しができ、かつ、原則として、計画容積率が、指定容積率を超える地域であること
なお、現在、工業専用地域に指定されている地域において、「再開発等促進区を定める地区計画」を策定する場合は、計画区域内外の工業の立地動向や将来の市街地像などを勘案して行うこと。

(3) 規模

地区計画の区域などの面積の最低限度は、原則として表 1 に示す面積以上とすること。

表 1

種 別	面 積 の 最 低 限 度		
地区計画の区域	定めない。		
再開発等促進区	1.0ha		
地区整備計画の区域 及び区分された地区	0.1ha		
街 区			
敷 地	見直し相当 用途地域	商業系	500m ²
		その他	1,000m ²
	計画容積率	1,000%以上	5,000m ²

(4) 区域の設定

区域は、次のア、イの内容に適合させて設定する。

ア 地区計画の区域及び再開発等促進区

(ア) 区域の形状

土地利用転換を図る土地及び密接に係る区域を含め、土地所有の状況、土地利用の現況及び将来の見通し、現在の用途地域の指定状況、見直し相当用途地域及び見直し相当容積率などを勘案し、可能な限り整った形状とすること。

(イ) 区域の境界

原則として、道路その他の公共施設、河川その他の地形、地物など、土地の範囲を明示するのに適当なものとする。

また、見直し相当用途地域及び見直し相当容積率を勘案し、将来の用途地域及び容積率の境界としてふさわしいものとするとともに、公共施設などの配置も考慮して設定すること。

(ウ) 区域の範囲

2号施設、地区施設の整備及び建築物等の整備を行うために、ふさわしい広がりをもった範囲に設定すること。

イ 地区整備計画の区域

(ア) 区域の設定

原則として、街区単位で設定し、街区間相互は、計画の一体性が確保されていること。

(イ) 地区の区分

見直し相当用途地域、見直し相当容積率、方針の内容、地区整備計画で定める内容又は事項などが異なる場合は、地区整備計画の区域を地区区分し、地区計画の計画書及び計画図に明示すること。

(ウ) 段階的策定

地区整備計画の策定及び地区の区分を段階的に行う場合にあって、その各々が一以上の建築物を含む街区又はこれに準ずる区域で、一団の市街地環境の形成を行う単位として適切なものとなるように定めること。

(エ) 区域の境界

原則として、地区計画の区域及び再開発等促進区の境界に準ずるが、見直し相当用途地域、見直し相当容積率又は方針の内容が同一の区域間の境界は、敷地境界とすることができる。

(5) 2号施設及び地区施設

合理的かつ健全な高度利用を目的とした土地利用転換と都市機能の増進を図るために、区域内には、新たな土地利用を支える2号施設を定めなければならない。
なお、2号施設及び地区施設には、都市計画施設を含まないこと。

(6) 道路

次のアからエの内容に適合した計画とする。

ア 2号施設又は地区施設は、周辺の道路の整備状況、基本計画等における位置付けなどを勘案しつつ、土地利用転換後にふさわしい適切な形態、配置を定め、その幅員は、原則として表 - 2 に示す数値以上とし、区域外の同水準以上の位置付け、あるいは、幅員の道路に連続的に接続し、適切な道路ネットワークを構成するように計画すること。

また、計画建築物などから生じる発生集中交通量等が、当該区域内及び周辺道路に与える負荷についての検証を行うなど、その影響を考慮するとともに、将来の道路の位置付けに配慮し、適切な水準の道路計画とすること。

表 - 2

見直し相当容積率 (V_0)	2号施設の道路幅員	地区施設の道路幅員
$V_0 < 300\%$	8 m	6 m
$300\% < V_0 < 500\%$	12 m	
$500\% < V_0 < 700\%$	16 m	8 m
$700\% < V_0$	22 m	

イ 区域内の一部の2号施設の道路幅員については、当該道路に沿って歩道状空地（2号施設あるいは、地区施設に位置付けられるものに限る。）を設けるとともに、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を行うことにより、交通環境の上で、より有効な計画となる場合は、その幅員を表 - 2 に示す数値に含めることができる。

ウ 見直し相当容積率が、300%未満の区域における、地区施設の道路幅員については、道路のネットワーク構成上及び交通計画上、有効となる場合は、4mとすることができる。

エ 指定容積率を上回る計画容積率を定める場合には、計画容積率が建築基準法第52条第2項の規定に基づく、前面道路の幅員による容積率の低減を考慮して、十分な幅員の道路計画とすること。

(7) 公園、緑地、広場その他の公共空地(以下「公園等」という。)

計画、整備する、2号施設又は地区施設の公園等は、次のアからウまでに適合するものとする。

なお、施設計画は、原則として、都市計画法第33条に規定する開発許可基準を超える整備水準とすること。

ア 公園

公園の計画は、区域内及び周辺地域の公園の整備状況、整備計画、基本計画等における位置付けなどを勘案し、適切な形態、配置及び規模を定めること。

イ 緑地、広場

緑地、広場の計画は、休息、鑑賞、散策、運動などの利用目的にふさわしい空間として、適切な形態、配置及び規模を定めること。

ウ その他の公共空地

その他の公共空地は、区域内で道路、公園等の公共施設を補完する機能を有する空間として、適切な形態、配置及び規模を定めること。

歩道状空地は、連続的で、起伏などのない計画とし、駐車場の出入口、植栽、環境施設などを設置する場合は、それらの配置に十分注意し、歩道状空地の機能と連続性を妨げないものとする。

また、道路に沿って環境緑地の積極的な設置に努め、道路や歩道状空地と一体となったオープンスペースとみどりのネットワークを形成し、潤いのある沿道空間の創出と都市環境の形成に配慮した計画の実現を図ること。

(8) 施設の将来管理者及び所有者

2号施設又は地区施設の将来管理者及び所有者については、表-3による。

表 - 3

施設の種類	所有者及び管理者	建築敷地の取扱い
道路	公共所有：公共管理	建築敷地から除外する。
公園		
緑地	公共所有：公共管理 民間所有：公共との維持管理に関する協定の締結	原則として、建築敷地から除外するが、民間所有で敷地内の空地として一体的に管理できる場合は、建築敷地に含めることができる。
広場		
その他の公共空地		

(9) 計画容積率の設定

計画容積率は、将来のめざすべき市街地像、計画内容の優良性、当該区域及び周辺市街地に対する貢献度、計画規模と都市基盤施設等とのバランス、景観や環境に対する配慮、周辺市街地との調和などを総合的に判断して設定する。

(10) 有効空地

ア 有効空地の設置

地区整備計画の区域内には、市街地環境の整備、改善、歩行者空間の確保及び利便性の向上を図るため、有効空地を設けること。

イ 有効空地の対象

有効空地は、下記の(ア)から(オ)に定めるものを対象とし、(ア)及び(イ)については、その面積は、100㎡を超えるものとする。

(ア) 区域内的の広場、緑地等の青空空地又は建築物の開放空間のうち、日常一般に開放される部分

なお、2号施設及び地区施設で公共所有・公共管理となるものは除く。

また、当該部分に設ける植栽、花壇、池泉その他の修景施設などを含み、自動車の出入り又は駐車する部分を除くものとする。

(イ) アトリウムなどの建築物の内部空間で、日常一般に開放されている部分
なお、区域の活性化を図るため、特に必要な場合に限るものとし、当該部分の有効空地面積の合計は、区域内的の全有効空地面積の1/2未満であること。

(ウ) 屋上緑化の部分

(エ) 重要文化財指定建築物、歴史的建造物などの保存等に係る敷地の部分

(オ) 保存緑地の部分

ウ 有効空地率の最低限度

有効空地率は、表 4 に示す数値以上とすること。

なお、有効空地率の最低限度には、屋上緑化の部分の面積は、含まないものとする。

表 4

見直し相当用途地域	見直し相当容積率 (V_0)	有効空地率の最低限度
住居系用途地域	$V_0 \leq 500\%$	50%
工業系用途地域		40%
商業系用途地域	$V_0 \leq 400\%$	40%
	$400\% < V_0 \leq 700\%$	35%
	$700\% < V_0$	30%

エ 有効空地率の最低限度の特例

(ア) 有効空地率の最低限度に含めることができる部分

a 住居系用途地域における集合住宅の居住者用の共用庭などで、まとまった緑化空間が確保されることなどにより、その形態や機能が、景観上又は修景上、当該地域の環境形成に寄与する場合、その部分を、有効空地率の最低限度の1/2まで含めることができる。

b 学校の校庭などで、地域コミュニティ育成の場として、公開することができる場合は、その部分を有効空地率の最低限度に含めることができる。

なお、当該部分は、評価容積率の評価対象とはしない。

(イ) 有効空地率の最低限度の緩和

当該建築物の形態や機能について、区域の活性化に著しく寄与するなど、都市計画上の利点があつて、より良好な計画となるとともに、周辺の市街地と一体的に良好な環境が確保される場合は、上記ウに示す数値によらないことができる。

オ 複数の計画建築物の敷地の取扱い

複数街区又は街区内の複数の敷地を、一体的かつ総合的に整備する計画においては、それらに含まれる複数の敷地を一つの敷地と見なして前記ウを適用する。

この場合は、有効空地などの規模、配置や連続性などの点から、その形態や機能が向上するとともに、計画建築物の配置などを含め、当該計画が周辺市街地に与える影響の低減などの効果が確実に確保されるように地区の区分を行い、地区整備計画を定めるものとする。

(11) 計画建築物の壁面の位置の制限

地区整備計画においては、街並み形成や都市景観などに配慮し、計画建築物の敷地（隣地及び道路）境界線から、壁面の位置の制限を下記により定める。

ア 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」により指定された、「街並み景観重点地区」、あるいは、基本計画等で位置付けのある区域で、当該区域内の壁面の位置の制限について、考え方や数値がガイドラインや方針などで、示されている場合は、これに適合すること。

イ 上記ア以外の区域においては、表 - 5 に示す数値以上とする。

なお、近隣の土地の利用状況を勘案して支障がない場合や都市計画上の合理的な理由がある場合は、この限りでない。

ウ 道路に沿って歩行者交通の処理を適切に補完する必要がある場合には、壁面後退区域における工作物の設置の制限を行うこと。

表 - 5

計画建築物の部分の高さ（H）	壁面の後退距離
H < 10 m	2 m
10 m < H < 50 m	6 m
50 m < H < 100 m	8 m
100 m < H	10 m

(12) 計画建築物の高さの最高限度

ア 高さの最高限度

区域内の計画建築物の設計地盤面からの高さの最高限度は、下記により定める。

(ア) 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」により指定された、「街並み景観重点地区」など、基本計画等で位置付けのある区域で、当該区域内の建築物の高さについて、都市計画上の考え方や数値が、ガイドラインや方針などで、具体的に示されている場合は、これに適合すること。

(イ) 上記（ア）以外の区域においては、表 - 6 に示す式により算定した数値とすること。

なお、将来の土地利用の動向、周辺市街地に及ぼす影響などから見て、支障がない場合は、この限りでない。

表 - 6

見直し相当用途地域	高さの最高限度 (H _x)
住居系用途地域	$\frac{V_f \times A}{100 \times (A + B)} \times 9$
その他の用途地域	$\frac{V_f \times A}{100 \times (A + B)} \times 12$

H_x (m): 建築基準法施行令第2条第1項第6号による高さ

V_f (%): 計画容積率 +

(%) : 共同住宅の共用廊下などの用に供する部分に相当する床面積の割合を算入した数値 (開放性があることなどから、床面積に算入されない廊下等の部分を除く。)

A (m²): 計画建築物の敷地面積

B (m²): 有効空地面積

イ 各部分の高さ

前記アにかかわらず、計画建築物の各部分の高さは、下記によるものとする。

(ア) 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」により指定された、「街並み景観重点地区」など、基本計画等で位置付けのある区域で、当該区域内の建築物の各部分の高さについて、都市計画上の考え方や数値が、ガイドラインや方針などで具体的に示されている場合は、これに適合すること。

(イ) 上記(ア)以外の区域においては、下記のいずれかによること。

なお、周辺市街地に及ぼす影響等から見て、支障がない場合は、この限りでない。

a 当該部分から道路中心線又は隣地境界線までの水平距離に5(塔状建築物については、周囲の状況により、10)を乗じて得た数値を超えないこと。

b 上記aに適合する建築物と同等の天空光を確保すること。

(13) 公共公益施設の整備の推進

周辺市街地の公共公益施設の整備状況や区域特性を踏まえ、表 7 に掲げる公共公益施設のうち、計画区域に必要な施設の整備が行われる内容とすること。

なお、計画にあたり整備する公共公益施設の種類、規模、配置及び費用の負担などについては、東京都及び区市町等の関係機関と協議し、計画に反映させたものとする。

表 7

	種 類	公 共 公 益 施 設 の 名 称
ア	交通補完施設	公共駐車場、公共駐輪場、交通広場、歩行者専用デッキ、地下鉄出入口、公共歩廊、バスターミナル、タクシースタンド、地下コンコースなど
イ	供給処理施設	地域冷暖房施設、中水道施設、ゴミ中間処理施設、地域変電施設、雨水貯水槽など
ウ	防災、保安施設	防災備蓄倉庫、防火貯水槽、防災機器収納庫、巡査派出所など
エ	地域コミュニティ施設	子育て支援施設、高齢者介護施設、デイケア施設、児童館、図書館、地域集会所など
オ	福祉施設	老人ホーム、特別養護老人ホームなど
カ	歴史的、文化的環境の保全、整備に資する施設	文化財保護法に基づく条例などの定めにより、現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物、土木構造物、遺構など

(14) 防火地域の指定及び高度地区の廃止

ア 防火地域の指定

見直し相当容積率が、400%以上の区域は、防火地域を指定すること
なお、その他の区域についても、原則として、防火地域を指定するものとする。

イ 最高限度高度地区の廃止

地区整備計画の区域で、最高限度高度地区が指定されている場合は、原則として廃止すること。

2 都市環境への配慮と周辺市街地との調和

計画に当たっては、当該計画の実現が、都市環境及び周辺市街地に与える影響などに配慮するとともに、みどりや水など、自然との共生を図るため、次の(1)から(5)までに定める事項を踏まえた計画内容とする。

(1) 土地利用

計画区域について、基本計画等で示された将来の市街地像の実現をめざすとともに、周辺市街地の形成過程、今後の動向などに配慮しつつ、それらとの調和を図ること。

(2) 都市施設

都市施設との整合を図り、都市機能の維持、増進、都市環境の保持、質の向上を図ること。

なお、次のア及びイに定める事項については、計画区域の開発容量などが周辺地域の都市施設に与える負荷を適切に処理できる内容とすること。

ア 都市交通基盤施設への影響

当該区域の再開発などにより発生する交通量が、区域内及び周辺道路などを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(建設省都市局都市交通調査室：平成11年8月)」などによる予測を行い、必要な対策を講じること。

なお、相当規模の土地の区域において再開発、開発整備を行う場合は、それらの事業が順次、段階的に行われることが想定される。

こうした段階的な再開発、開発整備を行う場合には、事業の途中段階において交通などに著しい支障が生じることが考えられるので、あらかじめ代替、臨時施設での対応や、当該地区計画において定める2号施設や地区施設の暫定整備、暫定供用を含め、それぞれの段階で、発生集中する交通量に関する予測調査を行った上、関係部局と協議、調整し、計画を策定すること。

また、歩行者交通による歩道、地下鉄出入口、地下通路、地下広場などへの負荷など、計画区域外や周辺地域においても、一定の影響範囲での整備、改善の必要性の有無などに関する調査、検証を行うこと。

イ 下水道等の供給処理施設に対する影響

下水、雨水、ゴミなどの発生量の予測を行い、関係行政機関と調整を図り、必要な対策を講じること。

(3) 防災への対応

計画建築物等の各施設及び有効空地は、東京都地域防災計画、区市町の防災計画などに沿った内容とするとともに、次のアからエまでに定める事項に配慮した計画とすること。

ア 予防措置

地盤、建築物の配置、構造、設備、材料などに留意して、災害の発生防止に有効な措置を講じること。

イ 避難

避難時間、避難人口密度などに留意して、適切な避難経路、避難空間を確保すること。

ウ 消防

消防関係機関、地元消防組織などによる消防活動が円滑に実施できるよう配慮すること。

エ 落下物

落下物による危険を防止するため、区域内の有効空地、歩道状空地及び隣接区域にも配慮した計画とすること。

(4) 都市環境への配慮

環境に関する法令などの趣旨と内容を踏まえ、環境と共生する都市環境の形成のために有効な計画となるよう努めること。

また、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に従い、評価の高い優良な建築物となるよう積極的に努めること。

ア 自然的環境

(ア) 植栽など

周辺地域を含め、自然環境の創出、保全、向上に有効な既存の緑地の保存と新たな植栽などによるみどりの創出、回復を図ること。

有効空地内の緑地の実面積は、敷地面積に有効空地率を乗じて得た面積の30%以上とすること。

また、建築物の屋上緑化及び環境緑地の設置を積極的に行うこと。

(イ) 日照など

周辺の土地利用の現況及び将来の市街地像並びに土地の自然的条件に配慮し、計画区域及び周辺地域の良い環境を確保する計画とすること。

(ウ) 風、気流の環境

高層建築物を計画する場合は、当該区域の通風の確保や風害の防止など、風環境に十分配慮し、地域特性に応じた配置とするとともに、風洞実験その他のシミュレーションなどにより風、気流などの影響を予測し、その予防、改善のための適切な措置を講じること。

イ 歴史的又は文化的環境

当該区域又は周辺地域において、良好な歴史的又は文化的な生活環境が形成されている場合は、それらの街並み、コミュニティ空間などの維持、保全や継承、調和に十分配慮すること。

ウ 都市景観

計画区域内における建築物などの各施設の高さ、形態、意匠などの景観形成要素は、東京都及び区市町の都市景観マスタープランや東京都景観計画などに適合するとともに、骨格的な都市景観や周辺市街地との均衡に配慮し、個性ある美しい空間の形成に寄与する計画とすること。

特に、建築物などの形態、色彩などが周辺地域に与える影響については、個々の建築物のデザインだけでなく、建築物相互の調和に配慮するとともに、計画区域全体が、質の高い都市景観を創出する計画とすること。

建築物と道路、空地との関係にも配慮し、質の高い、快適な空間の創出を図る計画とすること。

「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」により規定された「街並み景観重点地区」に指定される場合は、街並み景観ガイドラインを策定することを原則とし、質の高い都市景観の形成を図ること。

東京都景観条例に基づき、景観関係部局と十分に調整を行うこと。

なお、有効空地内には、原則として、広告物、その他の工作物の設置を行わないこと。

エ その他

資源の適正利用、省エネルギーに十分配慮した計画とすること。

計画建築物による電波障害などの影響を軽減するよう対処すること。

(5) 福祉

東京都福祉のまちづくり条例の整備基準及び「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の建築物移動等円滑化基準に適合するように努め、高齢者、障害者などをはじめ、すべての人が、施設など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。