

東京の土地利用の概要

①東京の土地利用の概況等について

②東京の土地利用計画の概要について

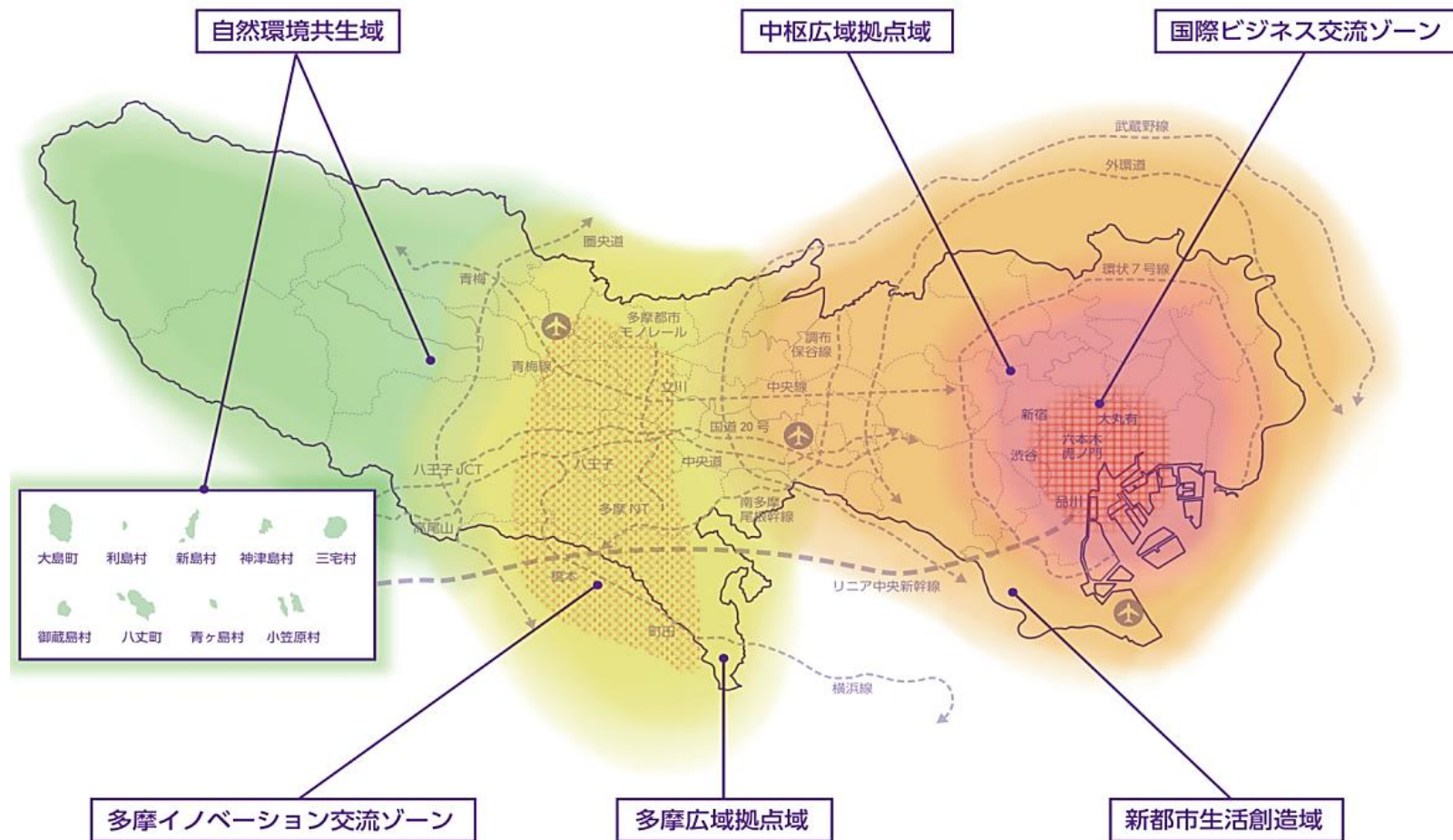
目次

① 東京の土地利用の概況等について	1
東京の土地利用の概況	1
地域区分別の人口密度	2
地域区分別の人口推移	3
地域区分別の土地利用	5
地域区分別の宅地利用	7
地域区分別の容積率	9
地域区分別の建蔽率	11
地域区分別の中高層化率	13
地域区分別の平均階数	15
地域区分別の建物棟数	17
地域区分別の棟数密度	18
地域区分別の平均敷地面積	20
地域区分別の不燃化率	21
小規模個人宅地所有者等の推移	23
② 東京の土地利用計画の概要	24
新都市計画法以降の用途地域等の見直しの変遷	24
道路施設の指定状況	26
公園緑地の指定状況	27
土地区画整理事業の実績	28
一団地の住宅施設の実績	29
土地区画整理すべき区域・整備地域	30
生産緑地の指定状況	31
用途地域の指定状況	32
容積率の指定状況	33
東京都区部の指定容積率別容積利用状況	34
東京都区部の用途地域別容積利用状況	35
地域区分別の指定容積率	36
都市開発諸制度の実績	37
市街地再開発事業の実績	39
地区計画の実績	41
都市開発諸制度などの概要	42
都市計画関連法年表（今後予定されている主な法改正）	43

用語の定義等

- 地域区別の数値は、「都市づくりのグランドデザイン（平成 29 年 9 月）」で示された新たな地域区分*を参考に、区市町村単位で暫定的に集計したものである。

※隣り合う地域区分の境界域は、相互の地域特性が緩やかに変化・融合しながら連続性を持つ。



◆**中枢広域拠点域**（概ね環状七号線の内側に過半が含まれる下記の区を暫定的に集計）

（39,381ha(H28)、1,188,808 棟(H28)、6,366,593 人(H27)）

千代田・中央・港・新宿・文京・台東・墨田・江東・品川・目黒・渋谷・中野・豊島・北・荒川・板橋・足立・葛飾・江戸川

◆**新都市生活創造域**（概ね環状七号線～武蔵野線間に過半が含まれる下記の区市を暫定的に集計）

（32,976ha(H23/24)、909,182 棟(H23/24)、4,510,306 人(H27)）

大田・世田谷・杉並・練馬・武蔵野・三鷹・府中・調布・小金井・小平・東村山・狛江・清瀬・東久留米・西東京

◆**多摩広域拠点域**（概ね武蔵野線～圏央道間に過半が含まれる下記の市町を暫定的に集計）

（45,054 ha(H24)、592,738 棟(H24)、2,368,657 人(H27)）

八王子・立川・昭島・町田・日野・国分寺・国立・福生・東大和・武蔵村山・多摩・稲城・羽村・瑞穂

◆**自然環境共生域**（概ね圏央道以西に過半が含まれる下記の市町村を暫定的に集計）

（53,194ha(H24)、100,724 棟(H24)、269,715 人(H27)）

青梅・あきる野・日の出・奥多摩・檜原村・諸島（大島・三宅・八丈・新島・小笠原・利島・神津島・青ヶ島・御蔵島

◆**国際ビジネス交流ゾーン**（4,108ha(H28)、57,972 棟(H28)、442,872 人(H27)）

千代田・中央・港の各区を暫定的に集計

◆**多摩イノベーション交流ゾーン**（16,369ha(H24)、262,344 棟(H24)、1,111,491 人(H27)）

立川・昭島・町田・日野・福生・多摩の各市を暫定的に集計

※注：（）内は（土地利用面積（年次）、建物数（年次）、人口（年次））を表す。

- ・ 一部の数値は四捨五入している。
- ・ 人口データは国勢調査をもとに作成した。
- ・ 土地利用の現況については、平成 28 年（区部のみ）、平成 23 年（区部）・平成 24 年（多摩・島しょ地域）、平成 18 年（区部）・平成 19 年（多摩・島しょ地域）、平成 13 年（区部）・平成 14 年（多摩・島しょ地域）の東京都土地利用現況調査をもとに作成した。
- ※P1 の東京の土地利用の概況については、冊子「東京の土地利用（平成 23 年区部、平成 24 年多摩・島しょ地域）」の数値を使用。
- ・ 区部：特別区である 23 区の区域
- ・ 多摩部：奥多摩町、檜原村を除く 26 市 2 町の区域
- ・ グロス：土地利用面積に対する比
- ・ ネット：宅地面積に対する比
- ・ 容積率：推定の利用容積率（投影面積、階数、建物形状による補正係数を用いて算定）
- ・ 建築面積比率：建築面積を用途別に 15 分類した構成比
- ・ 延べ面積比率：延べ面積を用途別に 15 分類した構成比
- ・ 中高層化率：4 階以上の建物の割合（建築面積ベースで算定）
- ・ 不燃化率：耐火構造及び準耐火構造の建築物の割合

① 東京の土地利用の概況等について

東京の土地利用の概況

都では、土地利用、建物用途・構造・階数について、外観目視による調査を概ね5年ごとに行っており、地形図をベースに図形データ化による集計を行っている。(従って申請等とは異なる。)

(1) 土地利用・宅地利用

土地利用

	宅地	道路等	公園・運動場等	未利用地等	農用地	水面・河川・水路	森林	原野	その他
区部	58.4%	22.0%	6.5%	2.4%	0.9%	4.8%	0.1%	0.8%	4.2%
多摩部	34.7%	11.4%	5.4%	2.5%	6.9%	1.5%	30.0%	2.9%	4.8%

宅地利用

	住宅用地	商業用地	工業用地	公共用地	農業用地
区部	60.2%	15.6%	8.6%	15.5%	0.0%
多摩部	65.2%	10.1%	7.5%	16.3%	0.9%

(2) 建蔽率・容積率

	建蔽率ネット	建蔽率グロス	容積率ネット	容積率グロス
区部	51.4%	30.3%	189.9%	112.0%
多摩部	38.8%	13.5%	87.1%	30.3%

(3) 用途別の建築面積比率／延べ面積比率

	事務所	集合住宅	独立住宅
区部	6.9%／14.8%	28.0%／37.6%	34.3%／19.3%
多摩部	2.2%／2.7%	19.1%／29.8%	50.0%／39.5%

(4) 建物棟数・密度・平均敷地面積

	棟数	棟数密度ネット	棟数密度グロス	平均敷地面積
区部	1,681,795	45.9 棟／ha	27.0 棟／ha	218.0 m ²
多摩部	997,552	34.6 棟／ha	12.0 棟／ha	288.7 m ²

(5) 中高層化率・平均階数

	全建物		事務所		集合住宅		独立住宅	
区部	30.1%	2.6 階	77.3%	5.0 階	50.9%	3.4 階	0.5%	2.2 階
多摩部	13.9%	2.0 階	34.1%	2.3 階	40.8%	2.8 階	0.0%	1.9 階

(6) 不燃化率

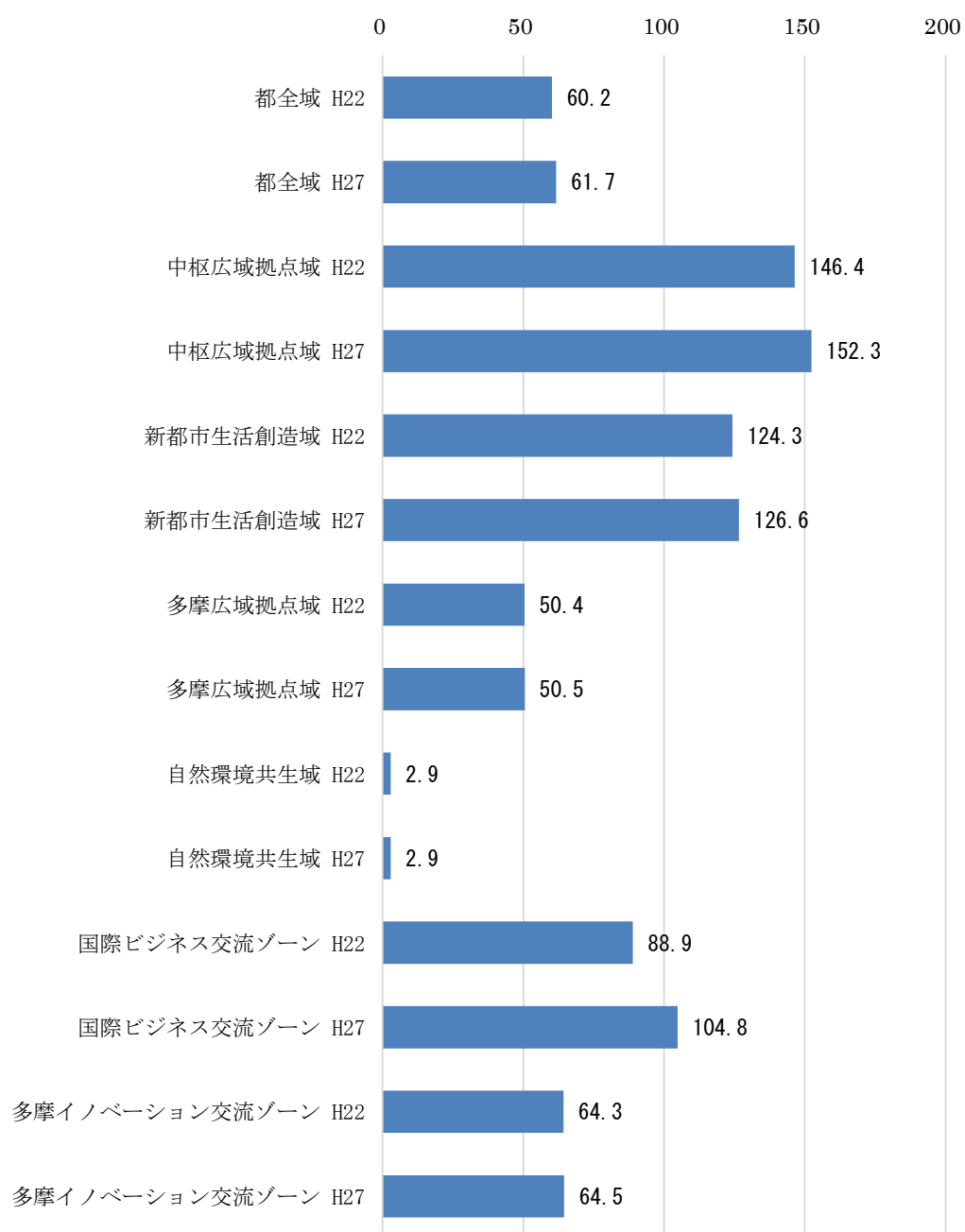
	建築面積ベース		延べ面積ベース	
	全建物	独立住宅	全建物	独立住宅
区部	65.6%	30.9%	82.0%	35.5%
多摩部	46.0%	12.4%	58.1%	13.4%

地域区別の人口密度

- 都全域では約 62 人/ha と 5 年間でわずかに増加しており、中枢広域拠点域と新都市生活創造域の増加が顕著
- 中枢広域拠点域で約 152 人/ha（うち国際ビジネス交流ゾーンは約 105 人/ha）、新都市生活創造域で約 127 人/ha、多摩広域拠点域で約 51 人/ha（うち多摩イノベーション交流ゾーンは約 65 人/ha）、自然環境共生域で約 3 人/ha

図 地域区別の人口密度

単位：人/ha

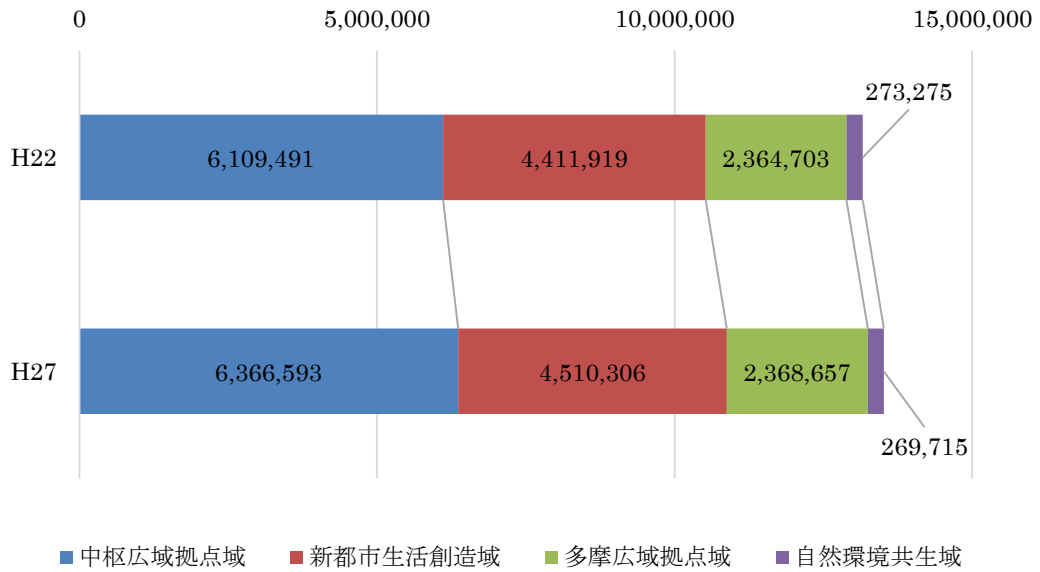


地域区別の人口推移

- 都全体としては約 36 万人増加し、うち中枢広域拠点域では約 26 万人の増加
- 自然環境共生域では減少、その他の 3 地域区分では増加

図 地域区別の人口推移

単位：人



	H22	H27
東京都全域の人口	13, 159, 388	13, 515, 271

単位：人

図 中枢広域拠点域の人口推移

単位：万人

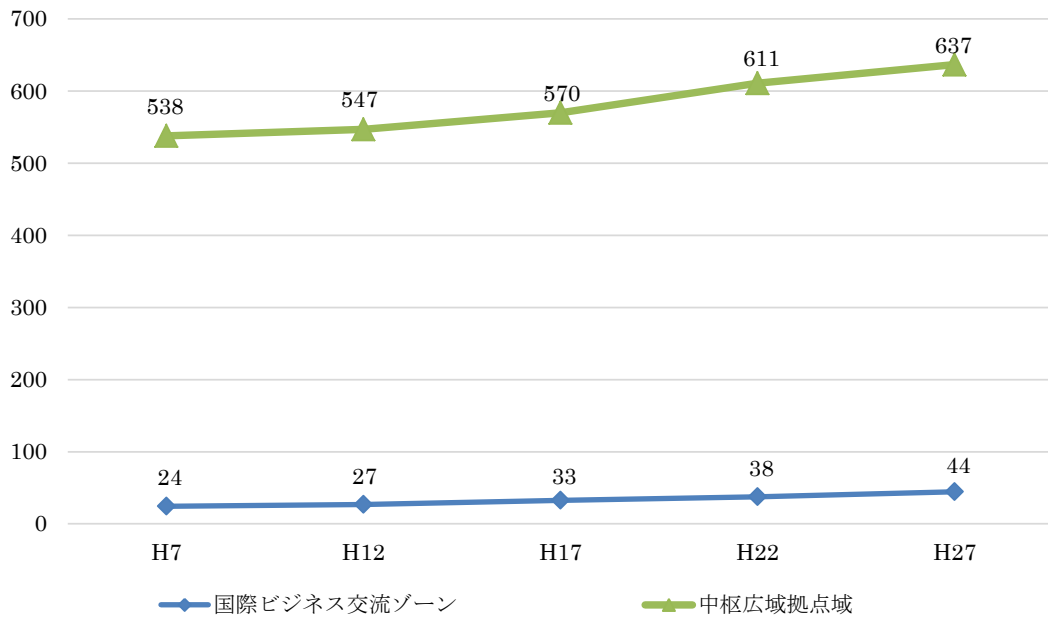
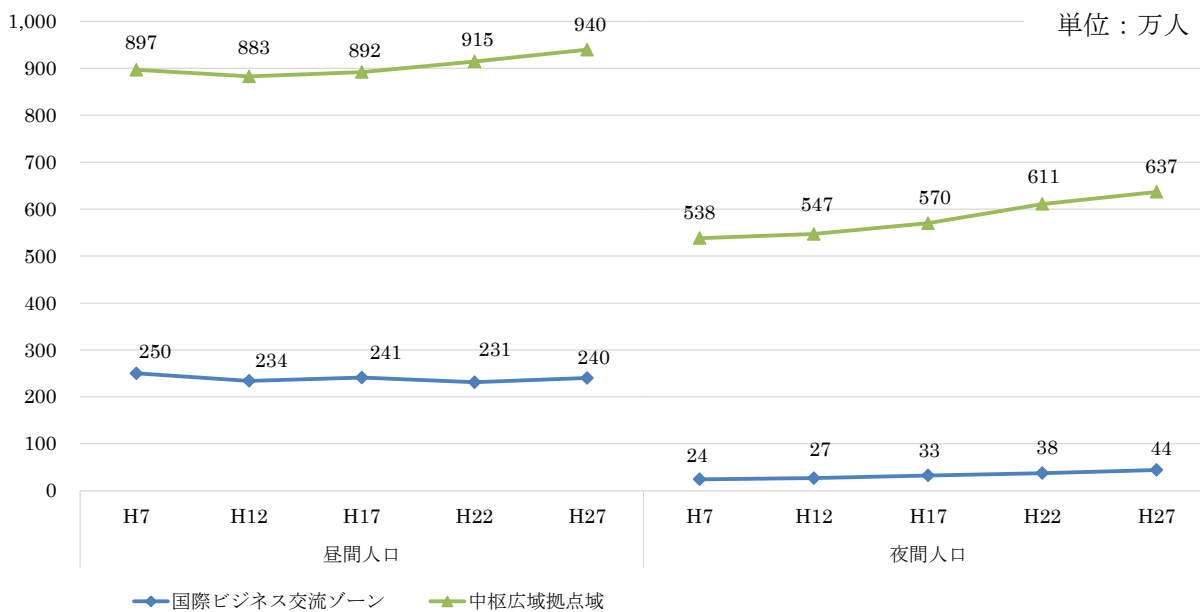


図 中枢広域拠点域の昼夜間人口比及び昼夜間人口の推移

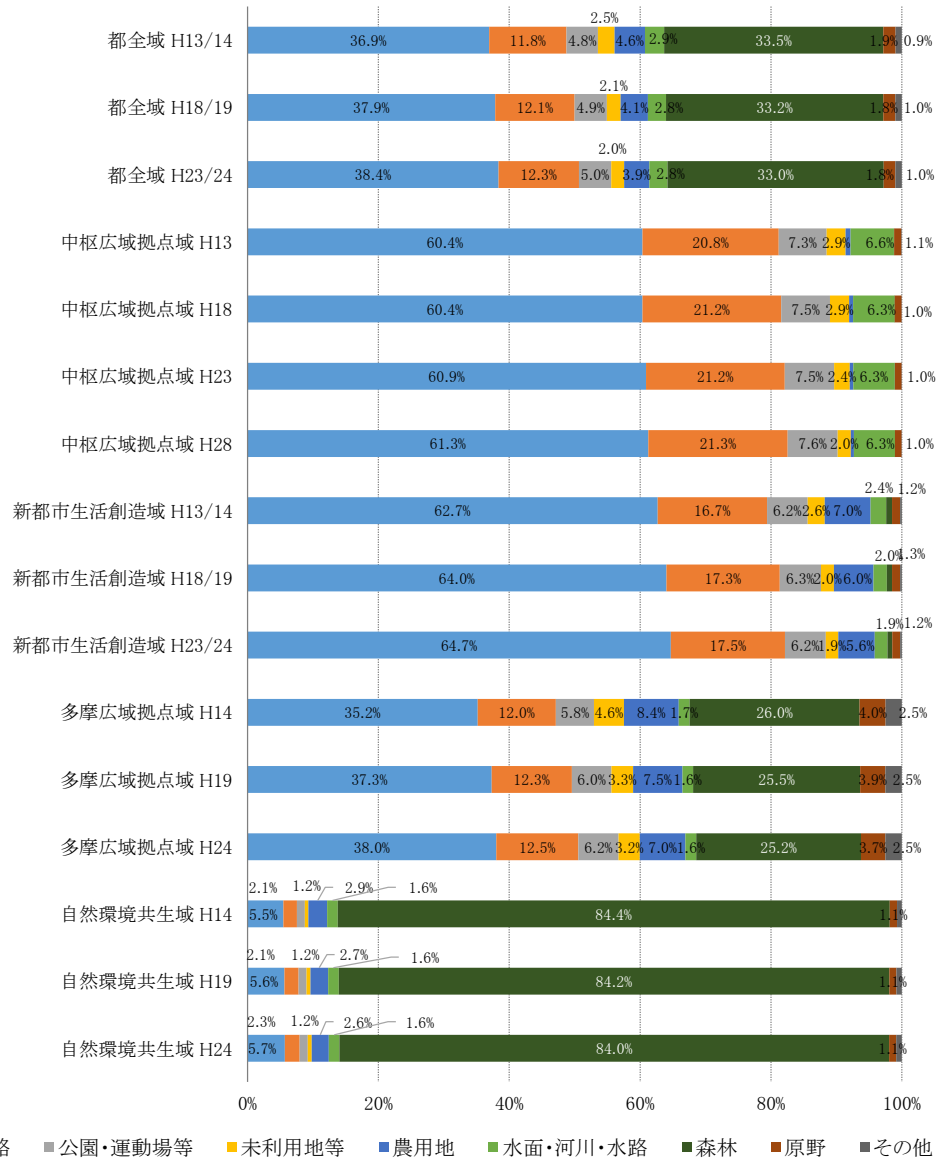
昼夜間人口比

	H7	H12	H17	H22	H27
国際ビジネス交流ゾーン	10.30	8.75	7.40	6.16	5.42
中枢広域拠点域	1.67	1.61	1.56	1.50	1.48

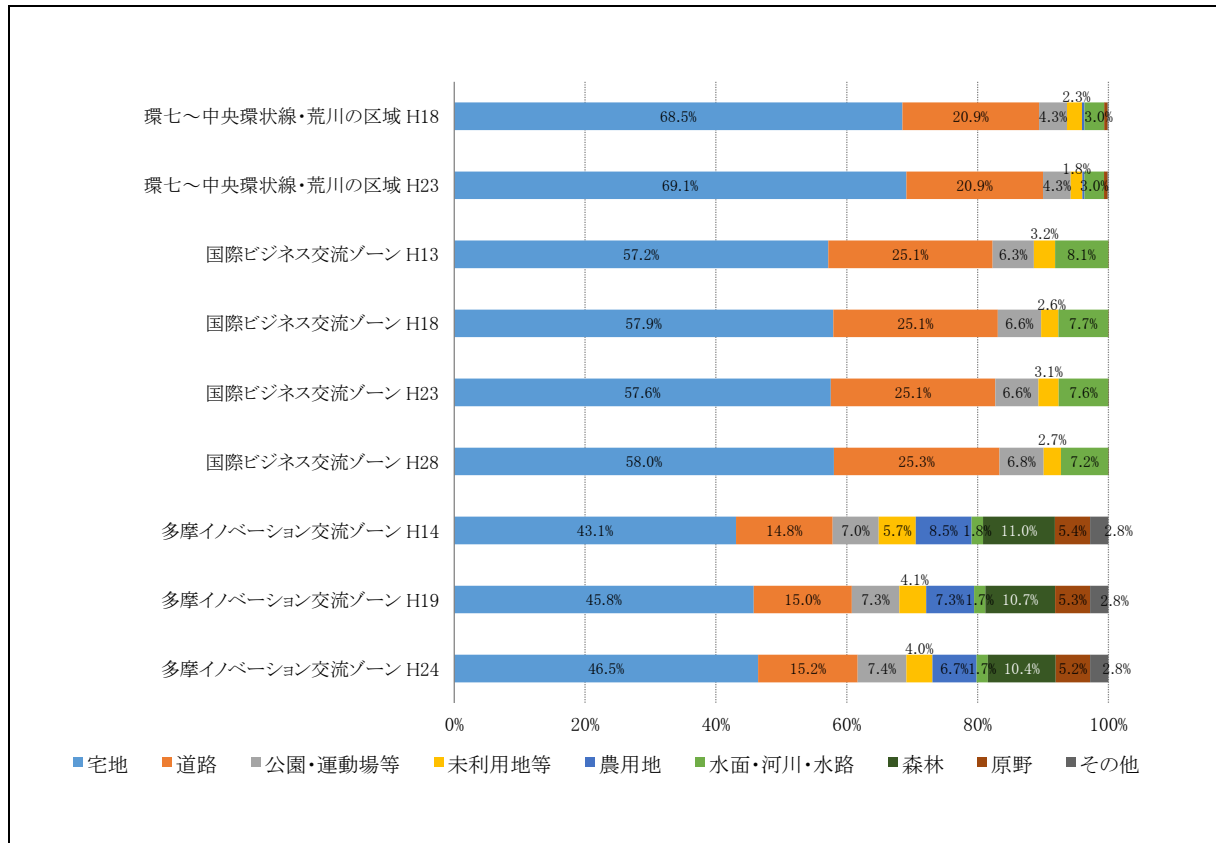


地域区別の土地利用

- 都全域では、多い順に宅地が約 38%、森林が約 33%、道路が約 12%
- 中枢広域拠点域、新都市生活創造域では宅地がそれぞれ約 61%、約 65%であるが、多摩広域拠点域、自然環境共生域ではそれぞれ約 38%、約 6%に止まっており、道路率もそれぞれ約 21%、約 18%、約 13%、約 1%と差が顕著
- 公園・運動場等はほぼ横ばい

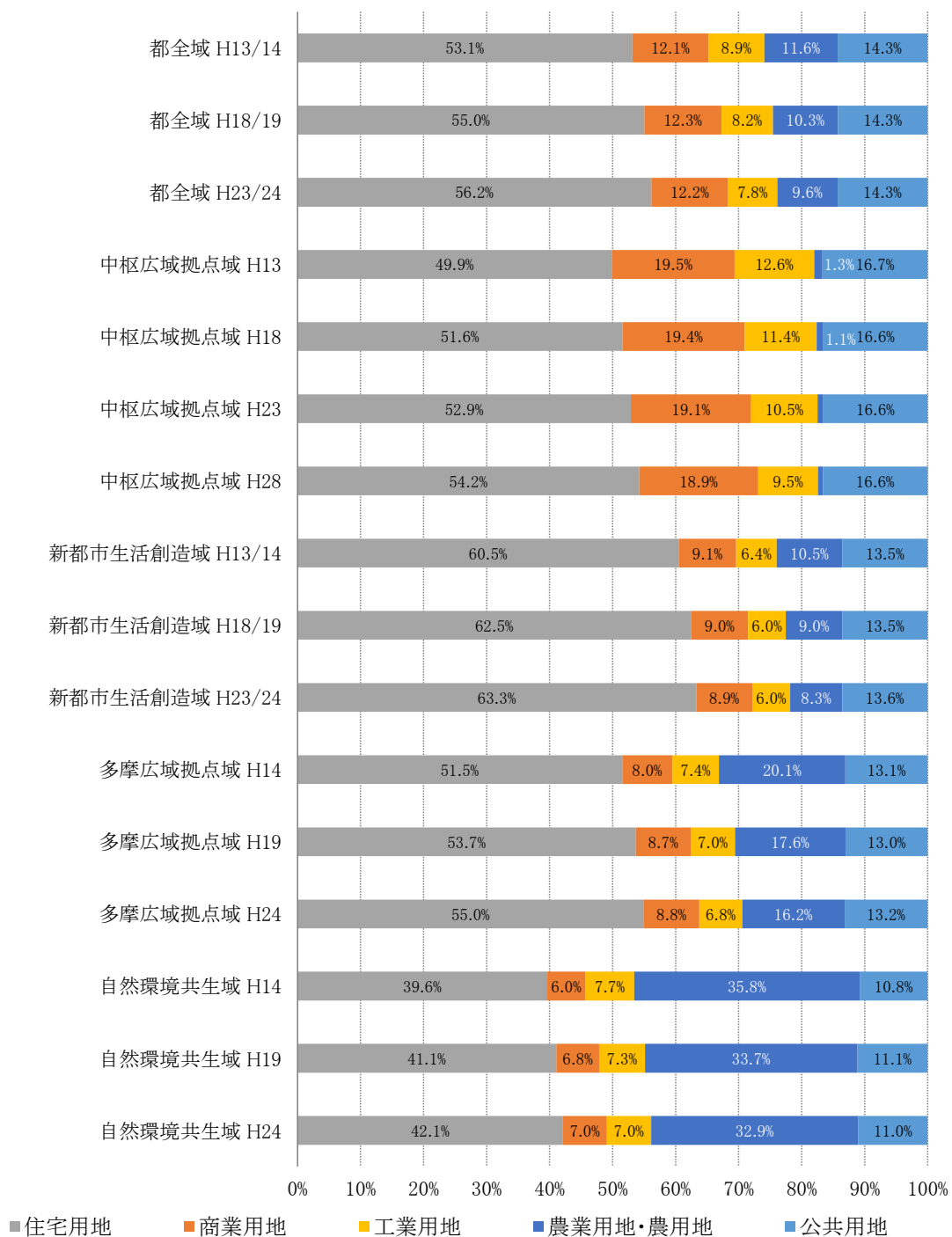


※1.0%未満の数値表示は割愛

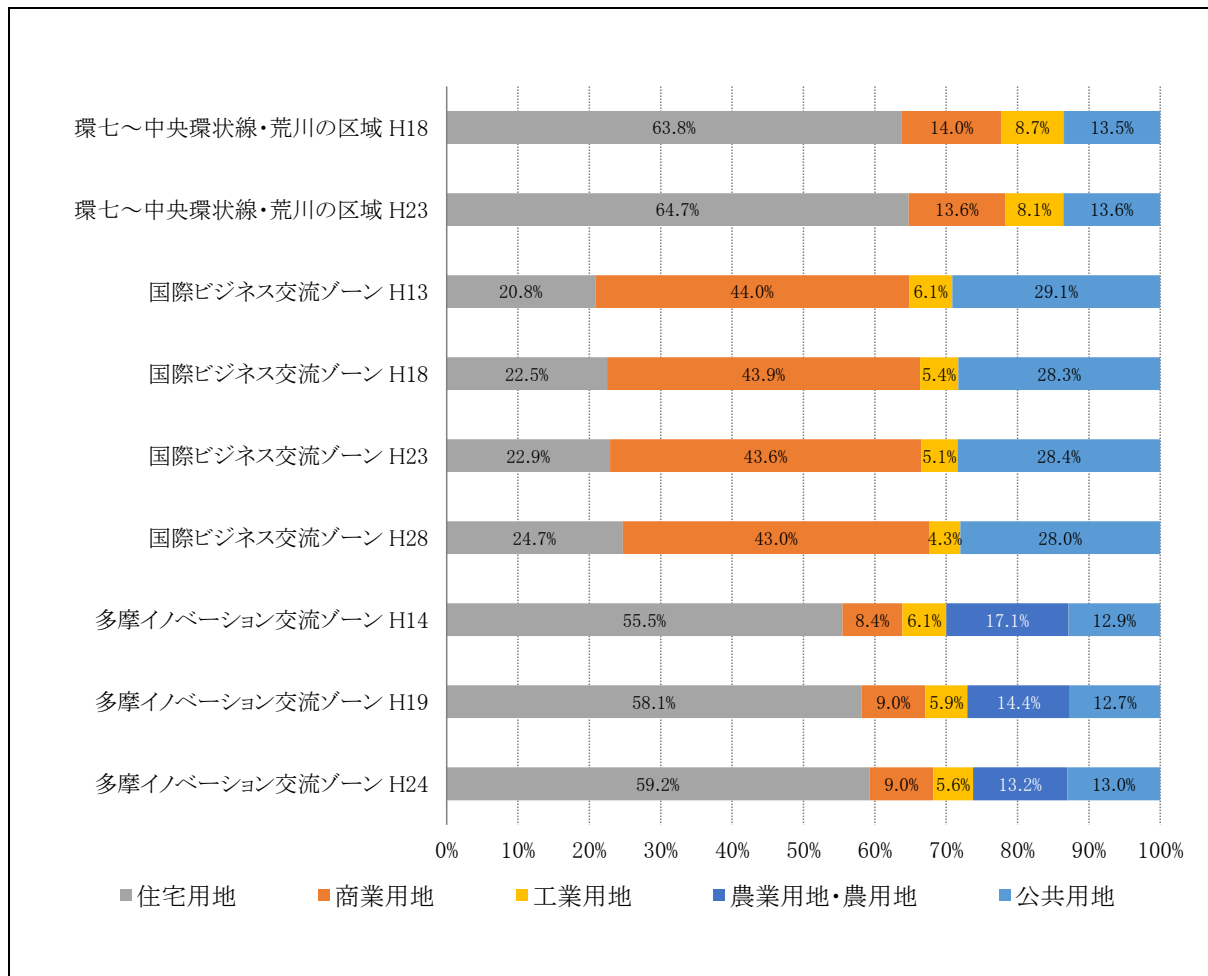


地域区別の宅地利用

○ 都全域では、住宅用地が約 56%、公共用地が約 14%、商業用地が約 12%の順で、住宅用地は増加しているが、工業用地と農業用地が減少

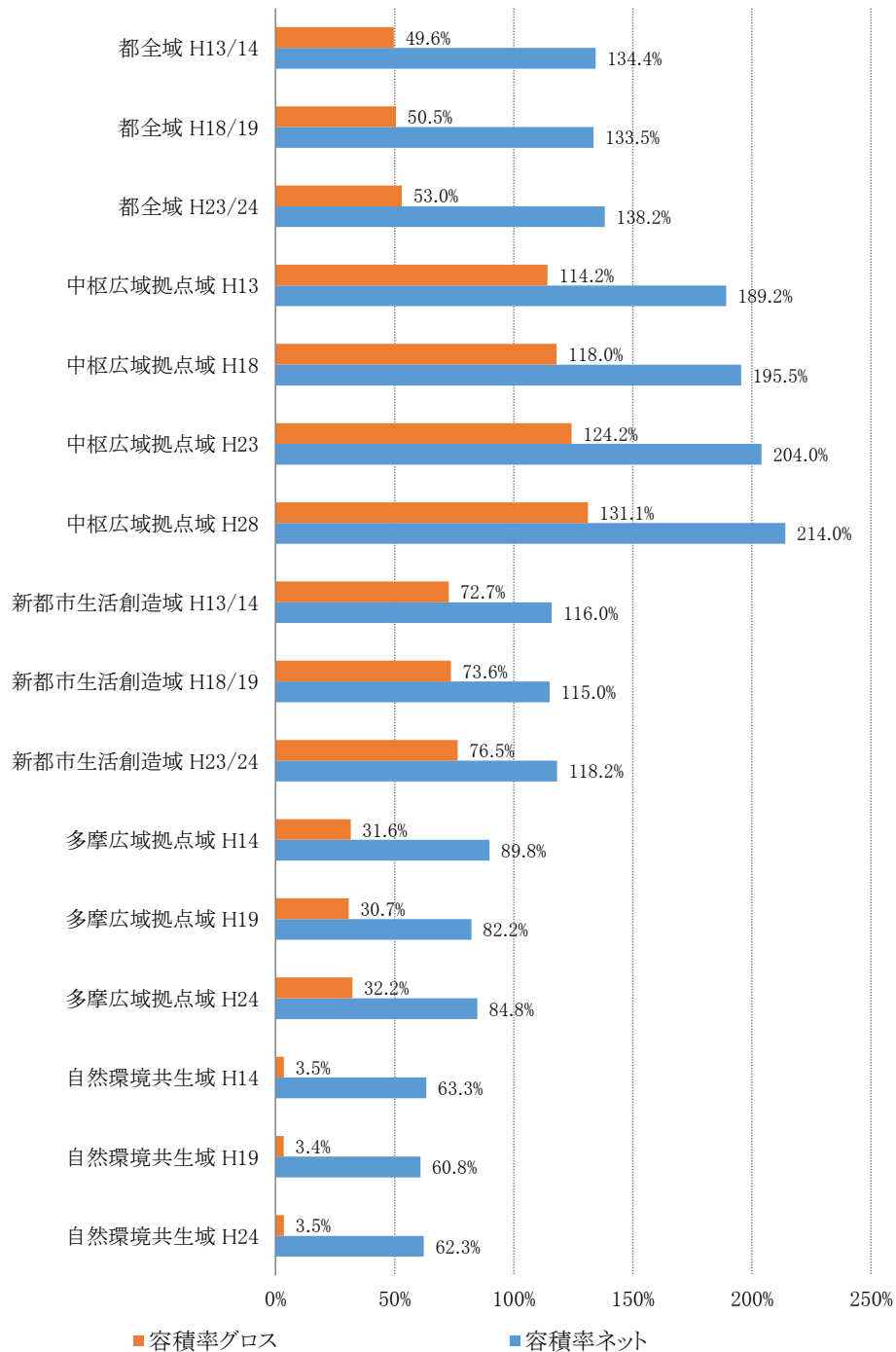


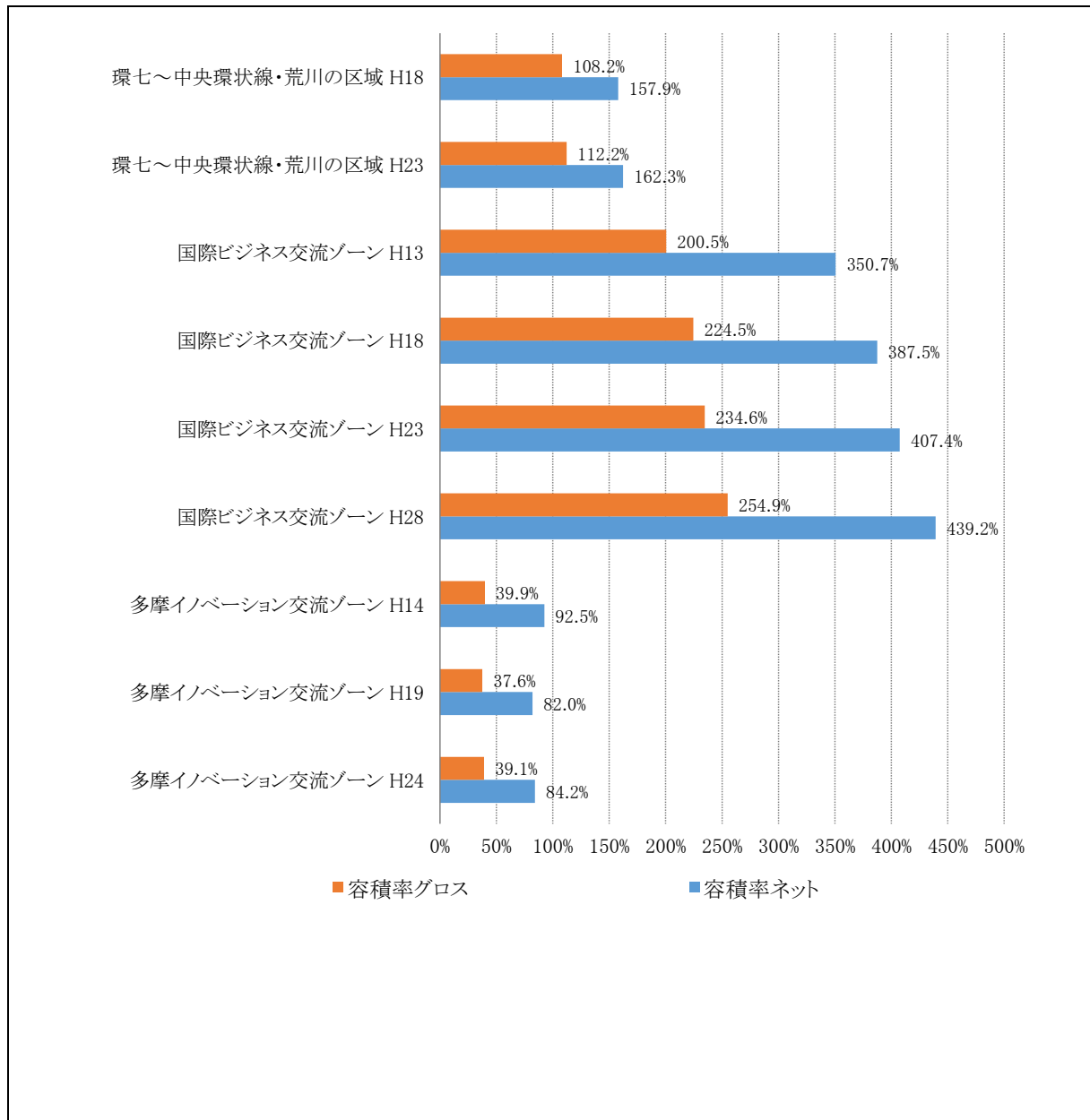
※1.0%未満の数値表示は割愛



地域区別の容積率

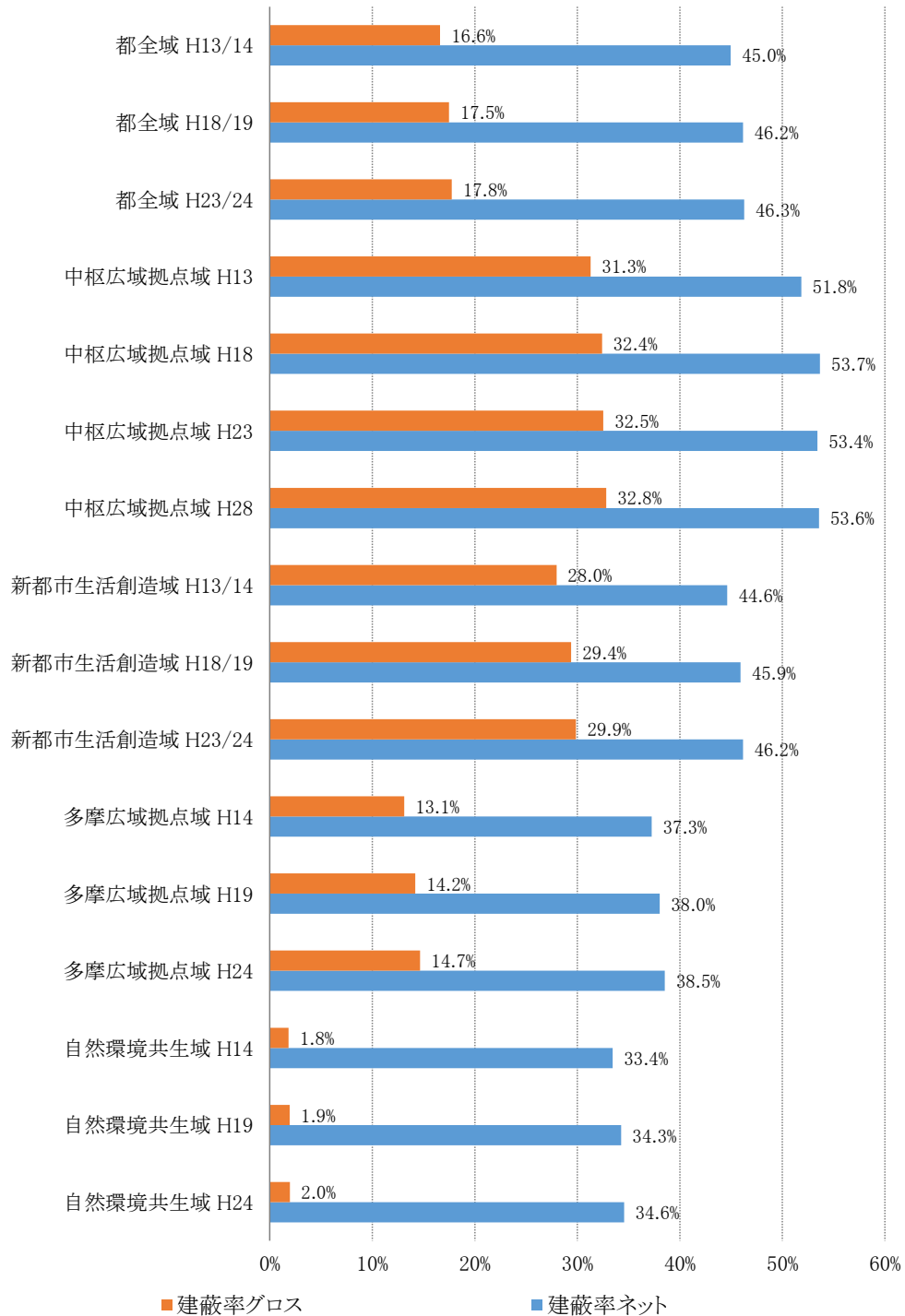
- 都全域のネット容積率は約 4 ポイント増加して約 138%
- 中枢広域拠点域では約 214%、新都市生活創造域では約 118%、多摩広域拠点域では約 85%、自然環境共生域では約 62%
- 平成 23 年から平成 28 年の 5 年間で、中枢広域拠点域のネット容積率は 10.0 ポイント増加し、国際ビジネス交流ゾーンのネット容積率は 31.8 ポイント増加

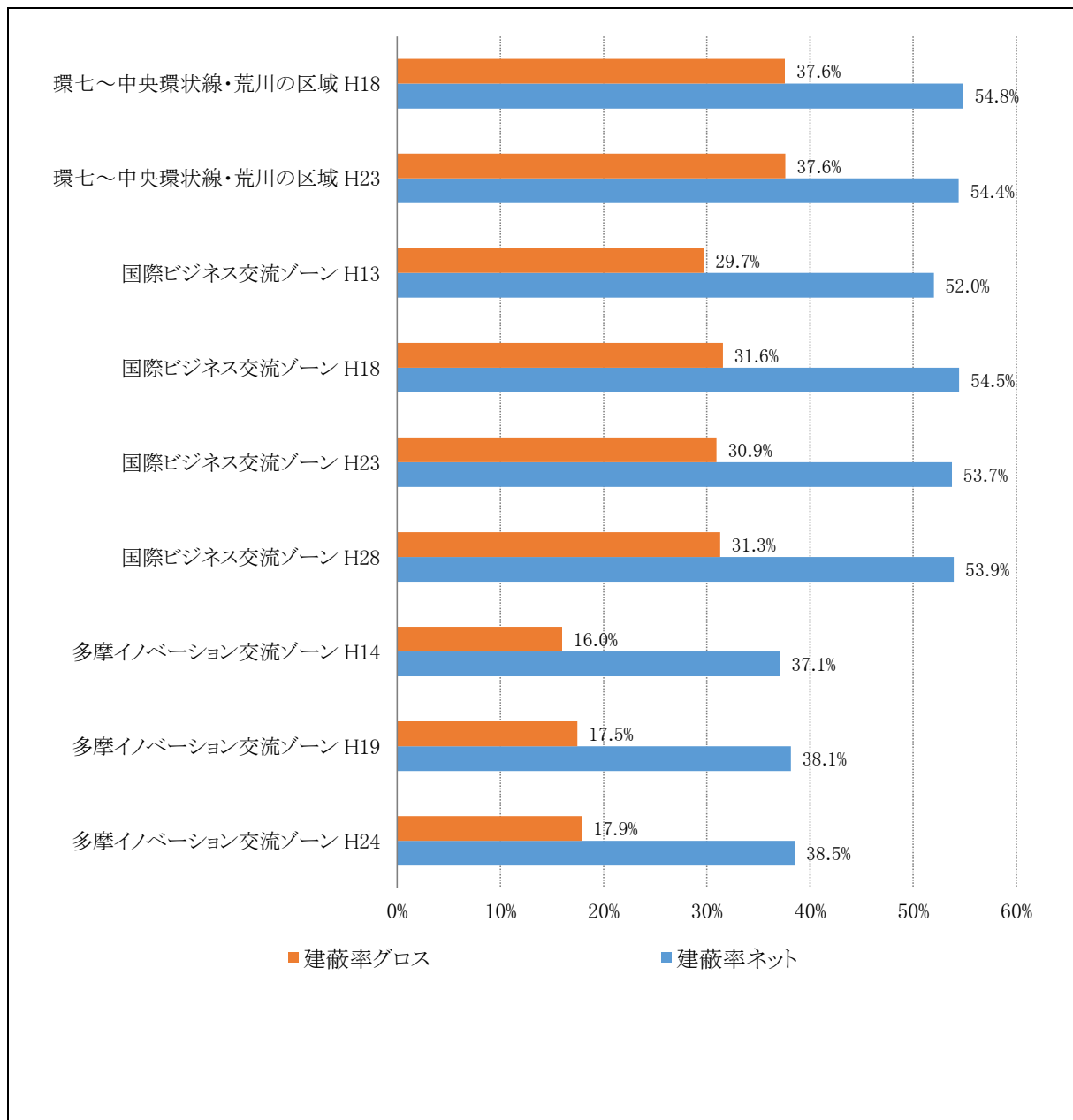




地域区別の建蔽率

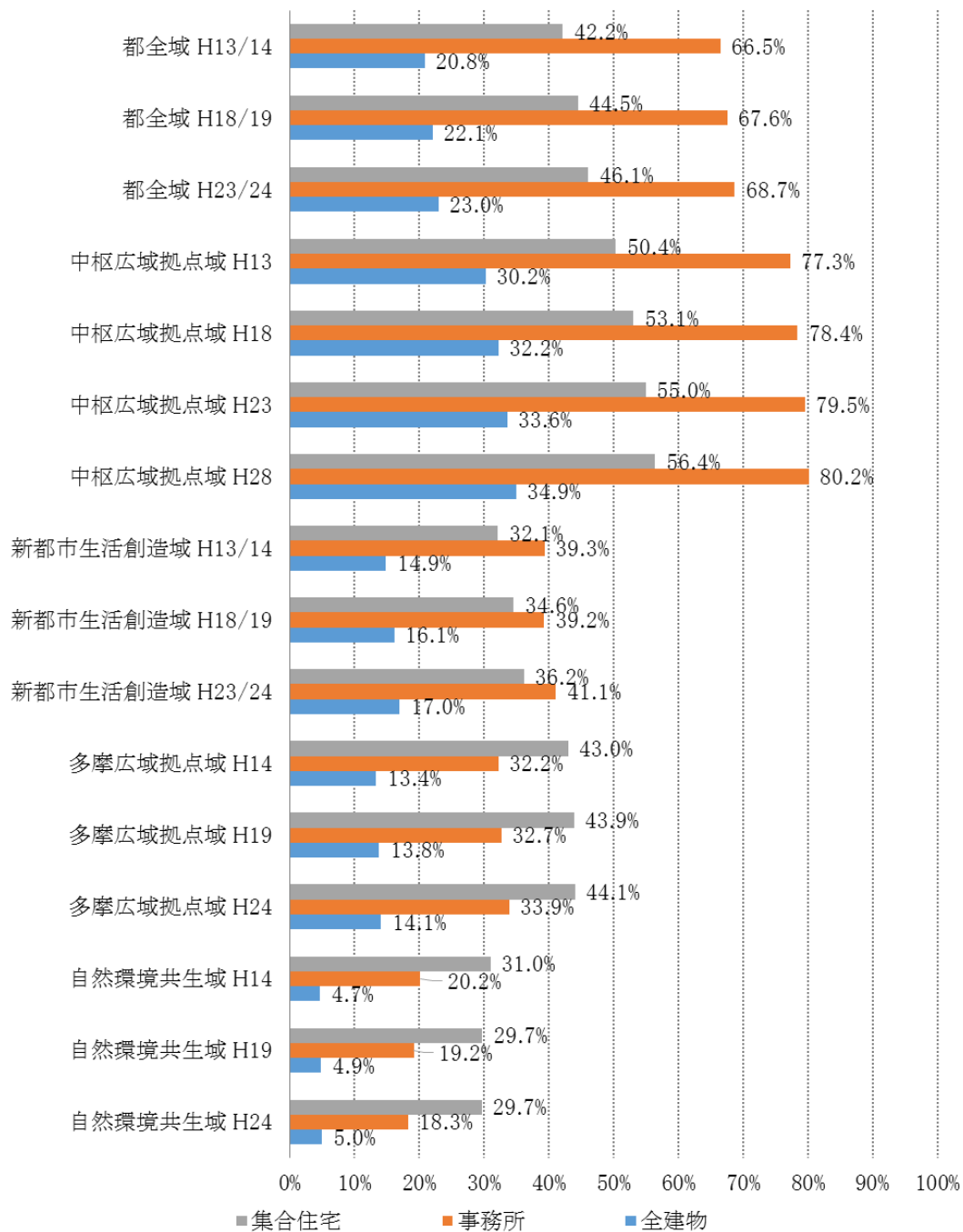
- 都全域のネット建蔽率は微増で 46%
- 中枢広域拠点域では約 54%、新都市生活創造域では約 46%、多摩広域拠点域では約 39%、自然環境共生域では約 35%

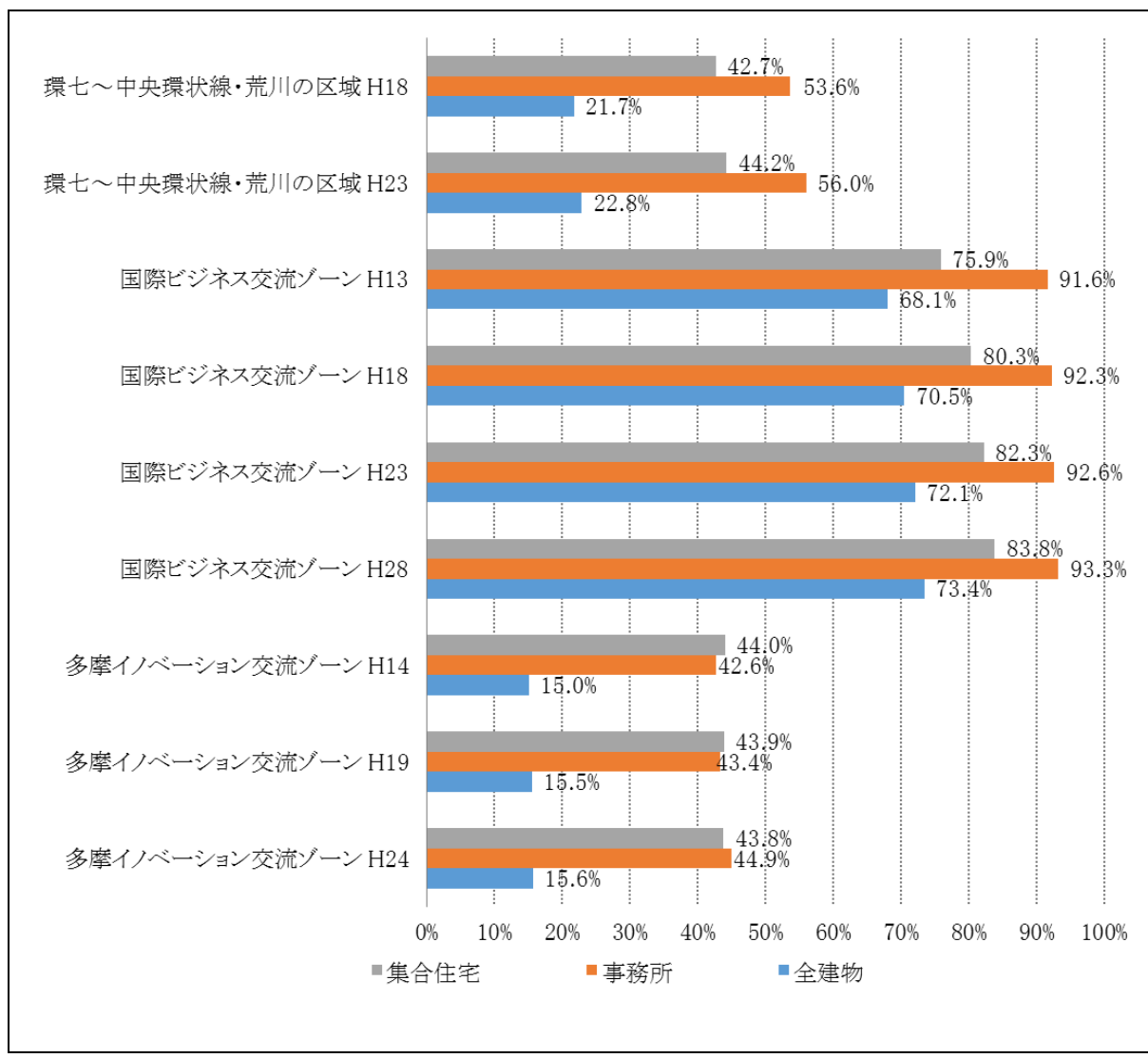




地域区分別の中高層化率

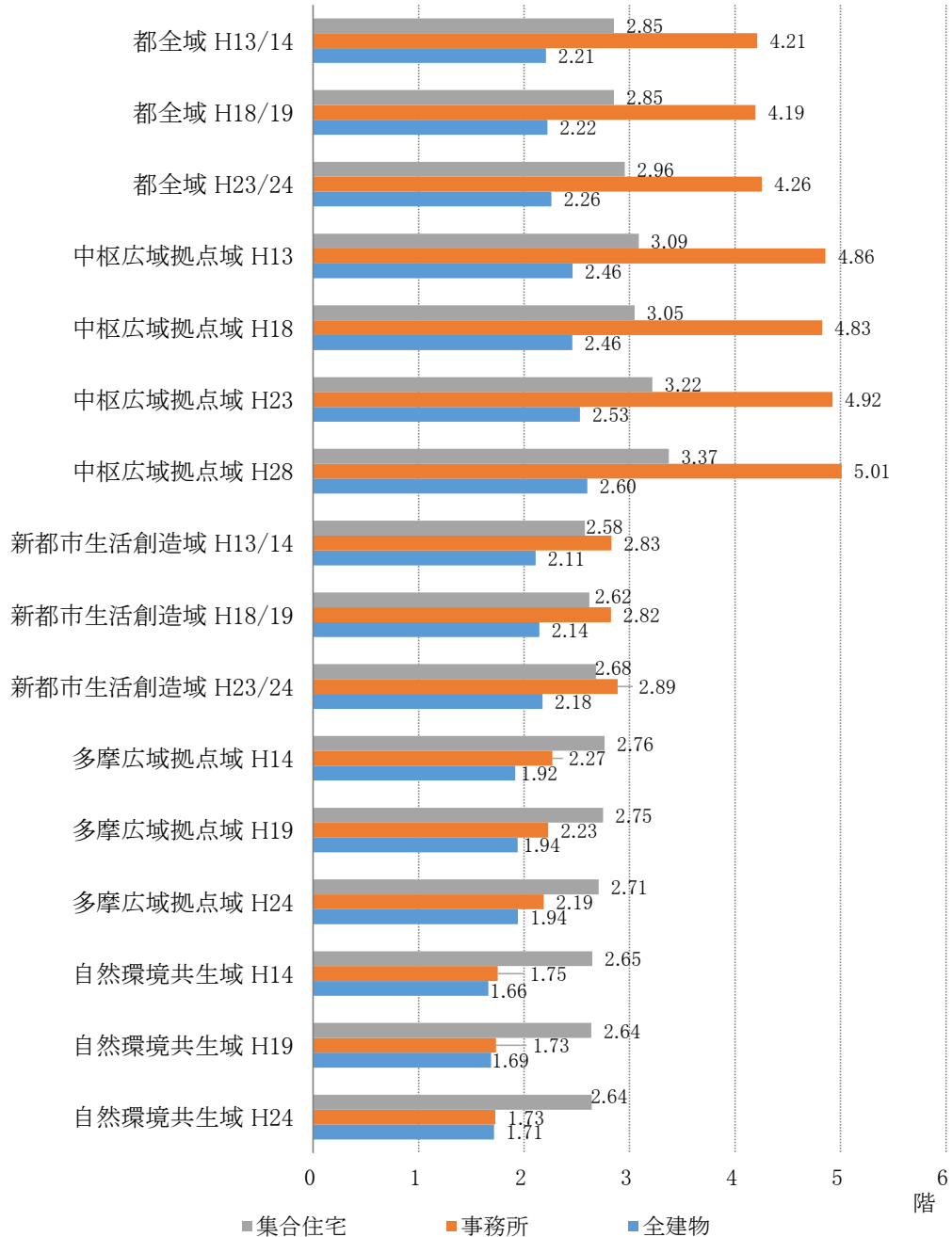
- 全建物の中高層化率は、概ね増加
- 事務所の中高層化率は、自然環境共生域を除き、概ね増加
- 集合住宅の中高層化率は、自然環境共生域・多摩イノベーション交流ゾーンを除き、概ね増加

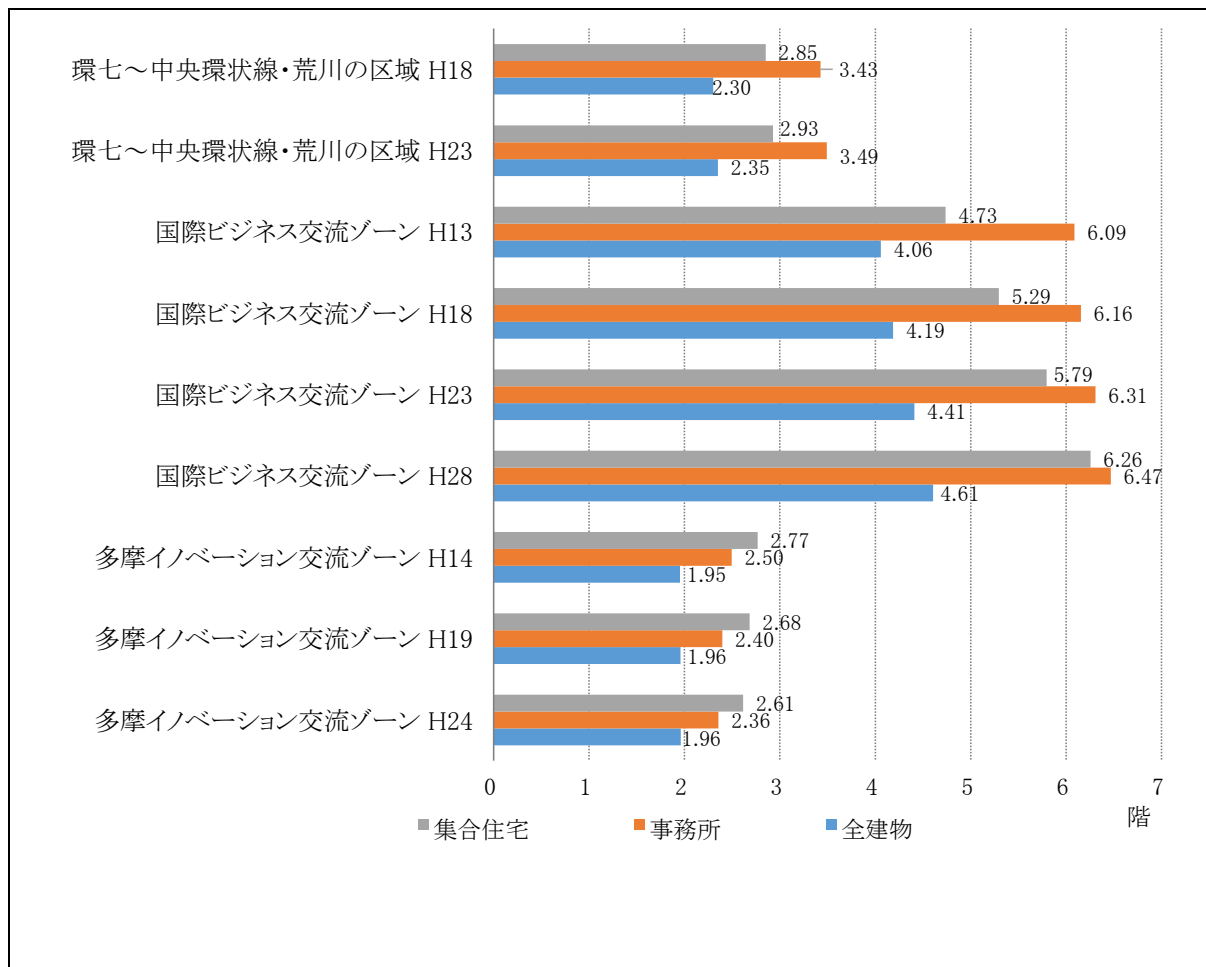




地域区別の平均階数

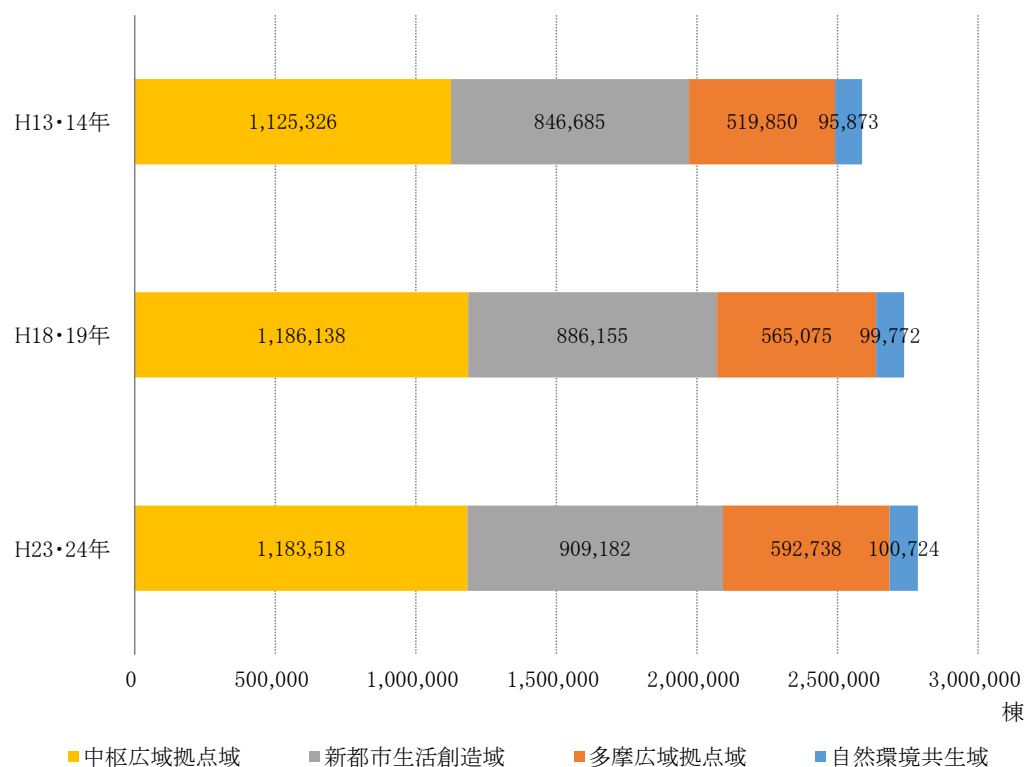
- 都全域では 2.3 階、中枢広域拠点域では 2.6 階、新都市生活創造域では 2.2 階、多摩広域拠点域では 1.9 階、自然環境共生域では 1.7 階。
- 各用途の平均階数は僅かに増減があるものの、おおむね横ばい。





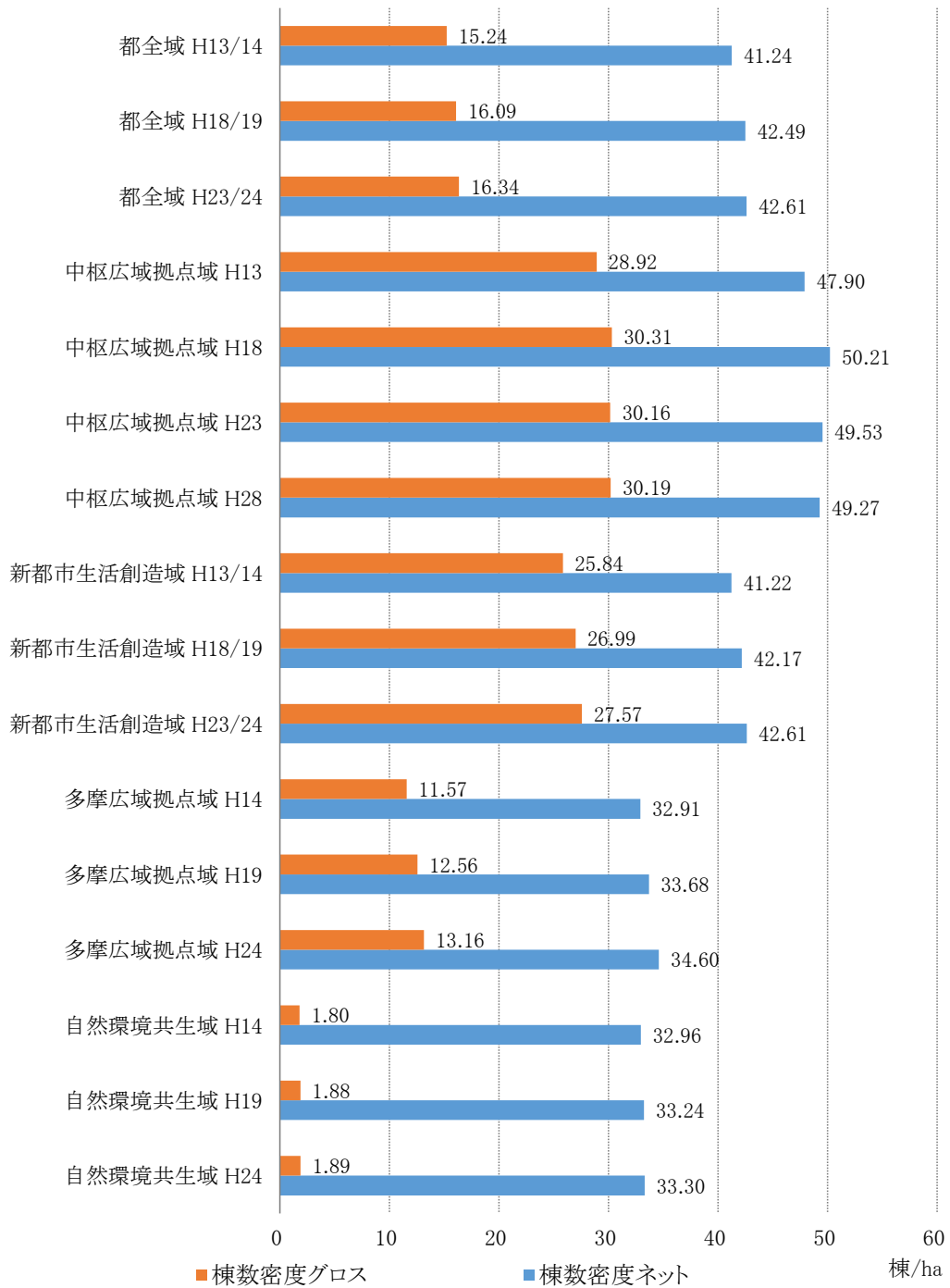
地域区別の建物棟数

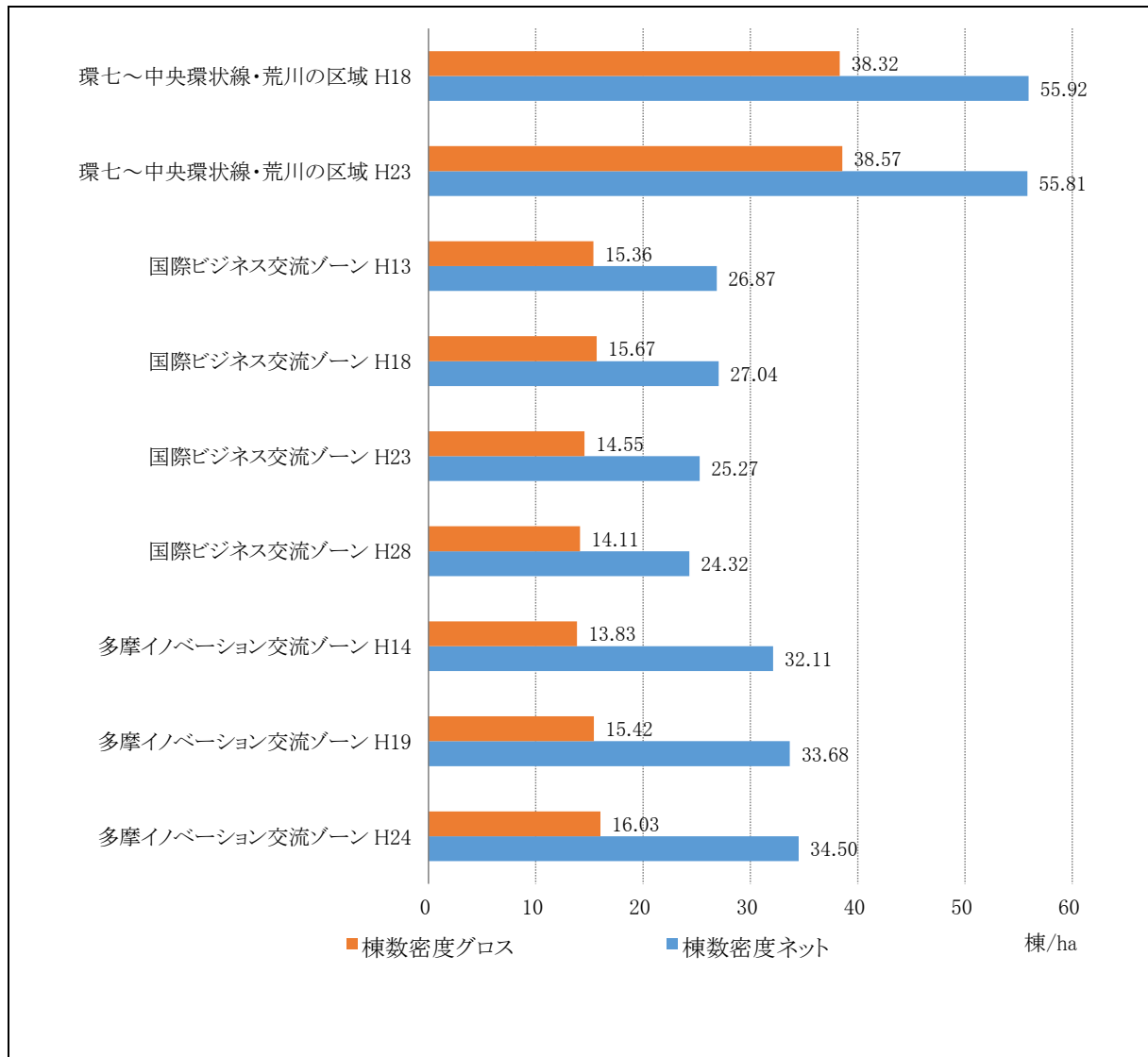
- 都全体としての建物棟数は 280 万棟で、うち中枢広域拠点域は 120 万棟と 4 割強の割合
- 都全体では 5 年間で微増しているが、中枢広域拠点域では H18・19 年 に対して H23・24 年比較では減少、新都市生活創造域、多摩広域拠点域、自然環境共生域では H13・14 年から H23・24 年にかけて増加



地域区別の棟数密度

- 都全域では、ネットで43棟/ha。
- ほとんどの木造住宅密集地域を含む中枢広域拠点域が約50棟/haと最高値で、特に環七～中央環状線間では約56棟/haと高密度

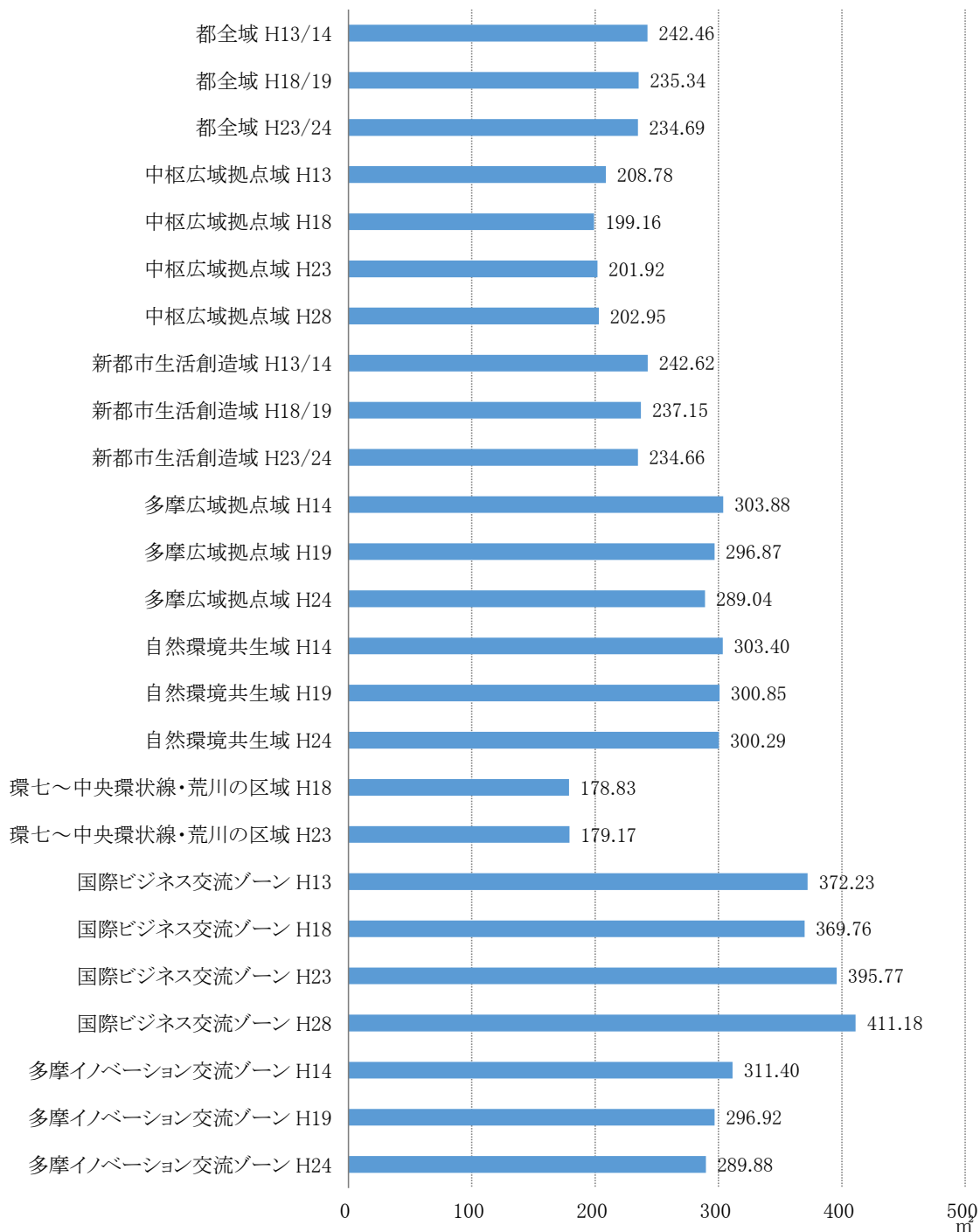




地域区分別の平均敷地面積

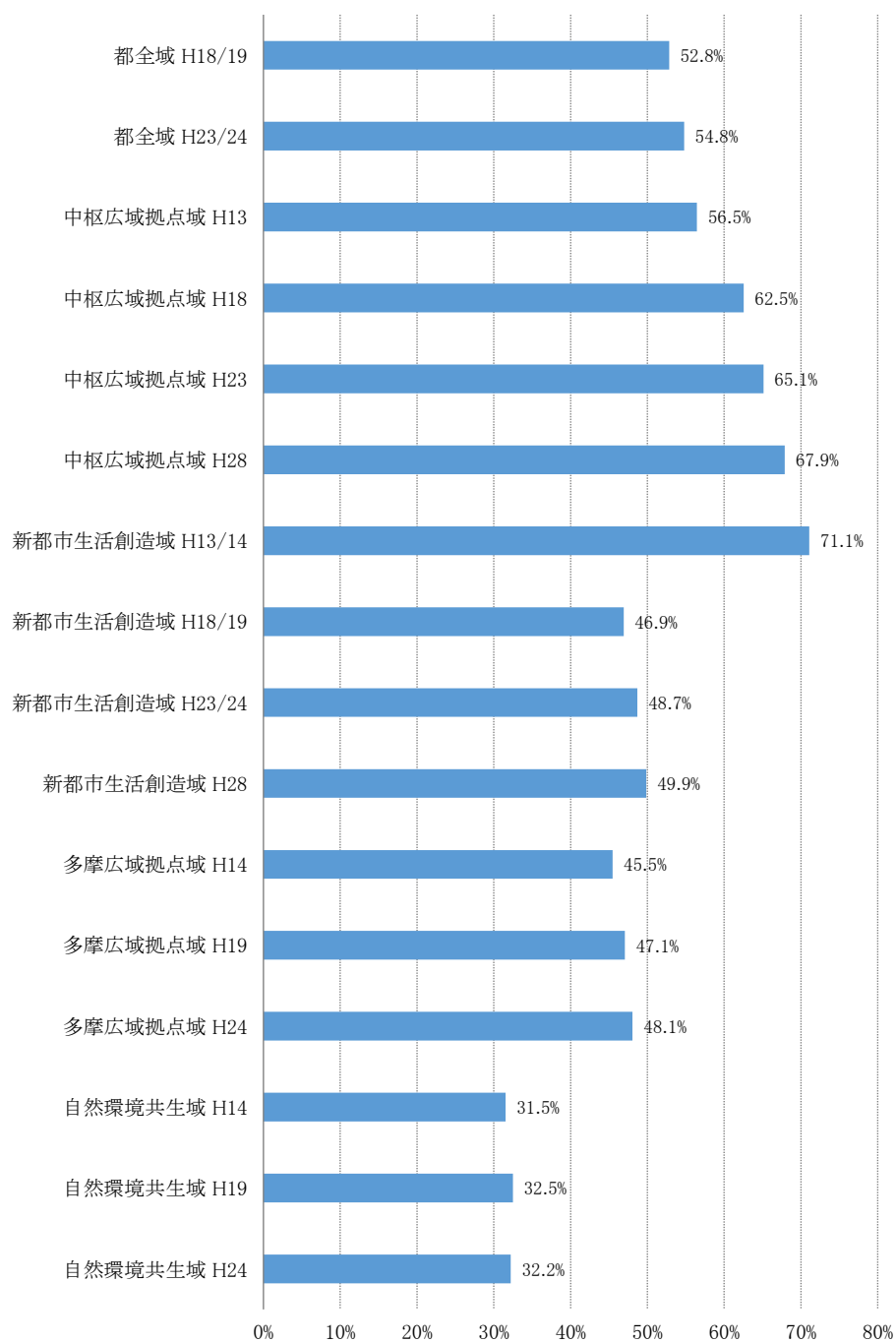
- 都全域では約 235 m²。
- 中枢広域拠点域、国際ビジネス交流ゾーンでは増加、新都市生活創造域、多摩広域拠点域、自然環境共生域、多摩イノベーション交流ゾーンでは減少。

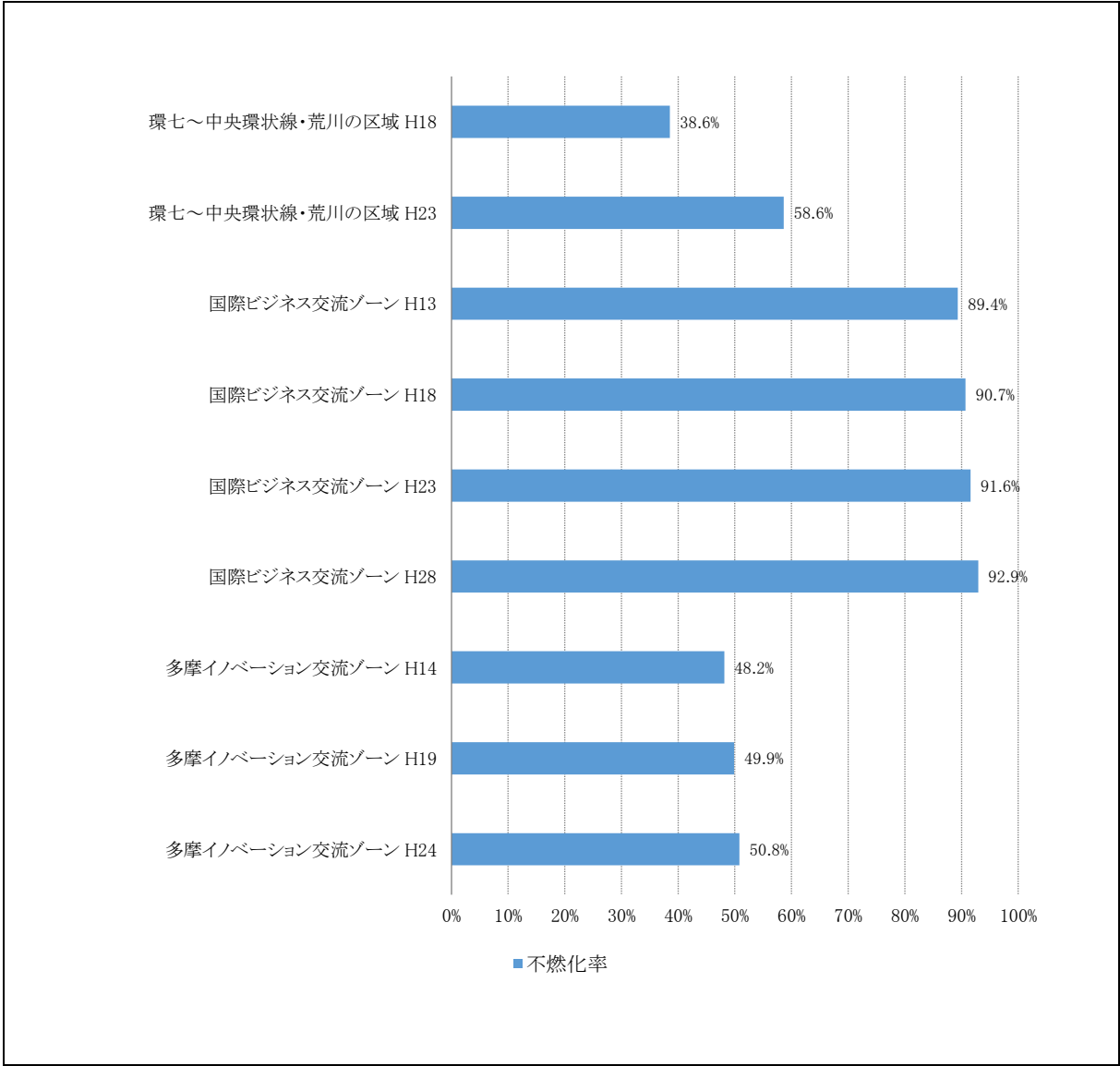
注) 平均敷地面積=宅地面積/建物棟数であり、大規模敷地を含んだ集計による平均敷地面積



地域区別の不燃化率

- 都全域の不燃化率は約 55%。
- 国際ビジネス交流ゾーンは約 93%まで不燃化率が増加している。一方、環状7号線～中央環状線・荒川の区域の不燃化率は5年間で20ポイント増加しているが約59%に留まっている。





小規模個人宅地所有者等の推移

- 小規模個人宅地（100㎡未満）所有者は、区部・市部ともに増加傾向
- 個人宅地所有者一人当たり宅地面積は、区部・市部ともに減少傾向

図 小規模個人宅地（100㎡未満）所有者の推移

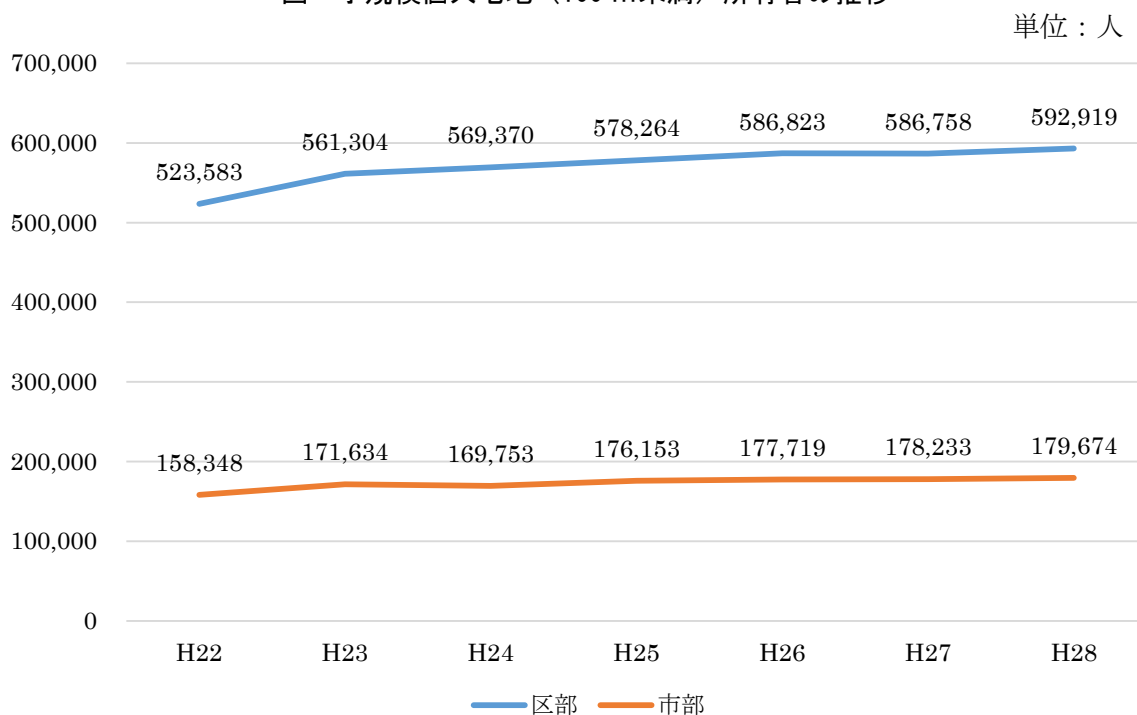
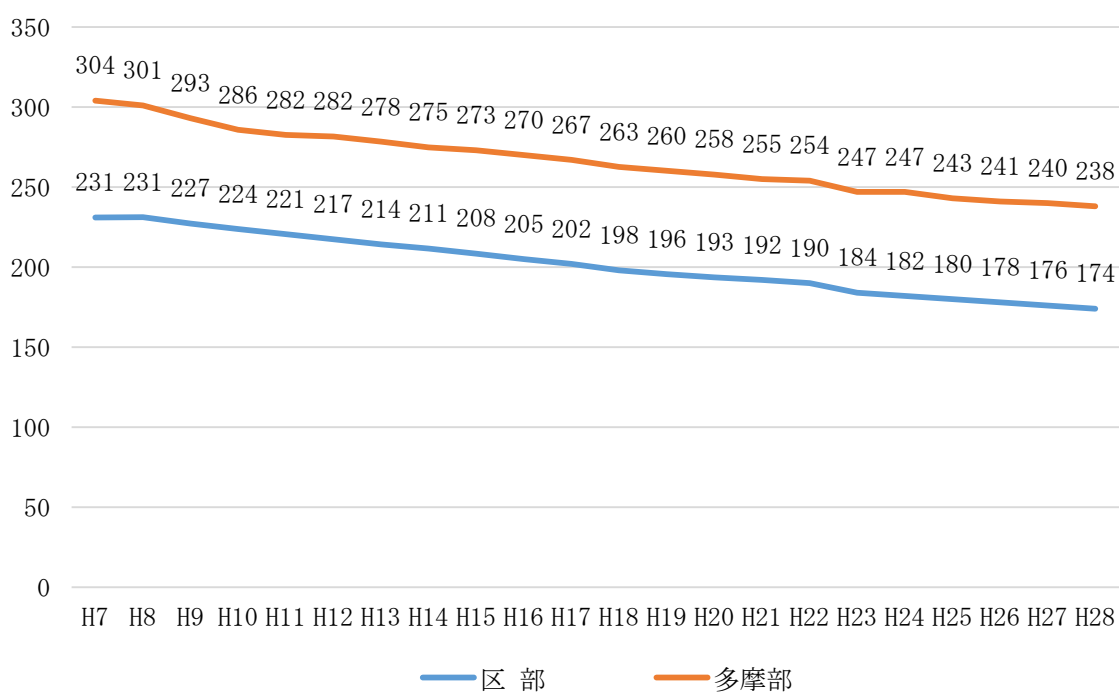


図 個人宅地所有者一人当たり宅地面積の推移



資料：東京の土地（区部は区分所有に係る分を除く）

② 東京の土地利用計画の概要

新都市計画法以降の用途地域等の見直しの変遷

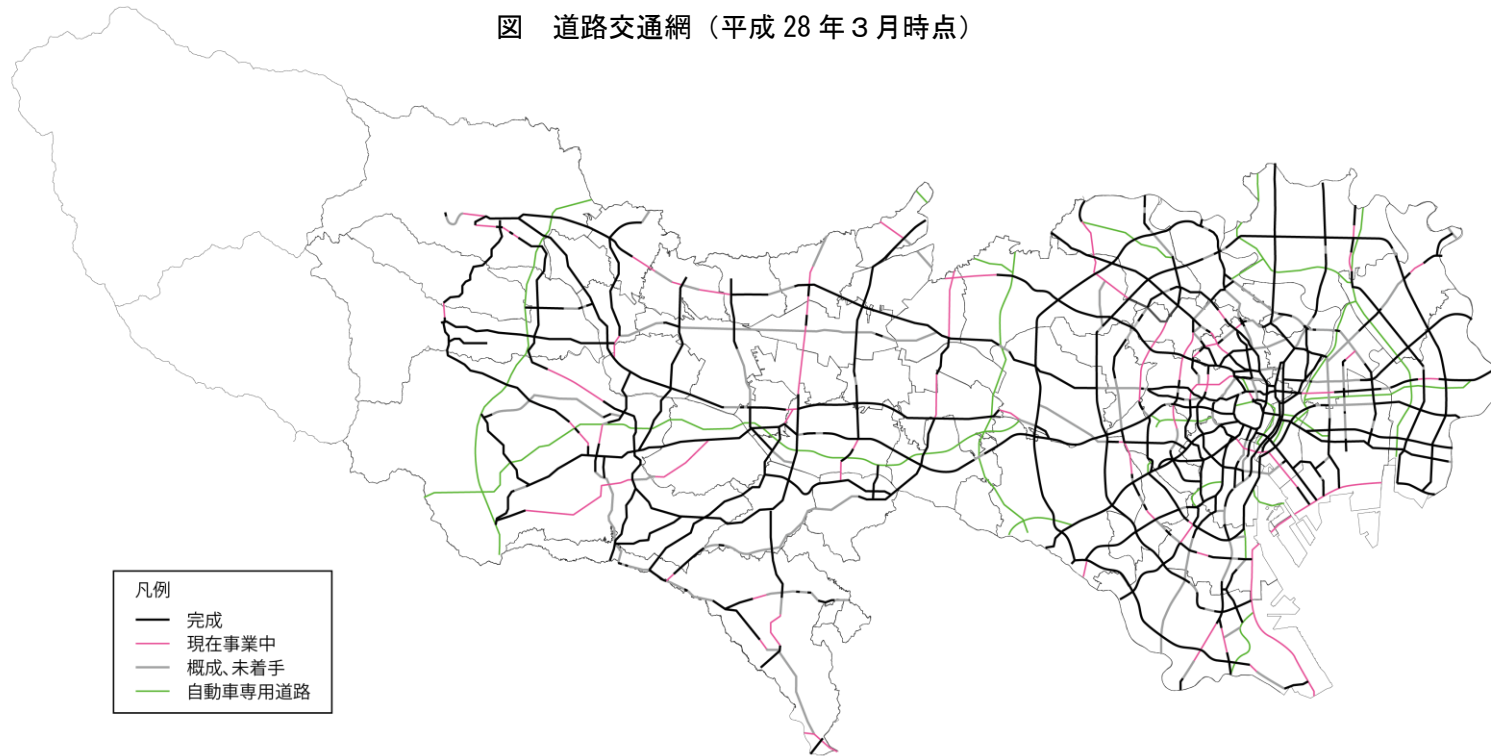
年次	事由	目標人口	土地利用の基本方針	用途地域の指定方針・指定基準	用途地域等の見直しの概要
昭和48年	新都市計画法の制定	区部 990万人 三多摩 310万人 (昭和55年)	<ul style="list-style-type: none"> ●基本構想 <ul style="list-style-type: none"> ・副都心、副々都心の育成整備 ・江東防災再開発 ・区部周辺旧緑地地域の計画的開発 ・職住近接の原則における高密度、高能率の都市構造への改造 ●基本目標 <ul style="list-style-type: none"> ・人間尊重、生活優先を基本立場 ●基本方針 <ol style="list-style-type: none"> ① 生活環境の保護及び改善 ② 都市公害の防止 ③ 都市防災の強化 ④ 都市機能のよみがえり 	<ul style="list-style-type: none"> ●指定方針 <ul style="list-style-type: none"> ・地区特性に応じた方針を掲げ、10地区毎の指定方針を決定 ○地区区分・・・都心、山手、下町、城東、城西、城南、城北、多摩近郊、多摩郊外、島しょ ●指定基準 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地はその環境の保全のため、現在住居地域でない地域も含め第1・2種住居専用地域に指定 ・店舗、工場の混在地区でも住宅化の傾向がある地域は住宅地域に指定 ・都心部は一心型から多心型都市構造を誘導するため、新宿、渋谷、池袋等の生活都心では都市施設の環境に応じた容積率を指定 ・職住近接のため、環状6号線と荒川放水路に囲まれた地域の内側及び外側の業務施設が集中する地区は第2種住居専用地域又は住居地域を指定 ・都市防災の強化のため、防火地域、準防火地域を広く指定 	●新都市計画法の制定により、用途地域を全面的に変更
昭和56年	第一回一斉見直し	区部 822万人 多摩地区 354万人 (昭和62年)	<ul style="list-style-type: none"> ●基本方針 <ol style="list-style-type: none"> ① 安全性の向上 ② 自然の保全回復と生活環境の整備 ③ 機能的な都市形成 ●区部の土地利用のあり方 <ol style="list-style-type: none"> ① 副都心の育成 ② 重化学系大規模工業の分散 ③ 大学の分散 ④ 流通業務施設の再配置 	<ul style="list-style-type: none"> ●指定方針 <ul style="list-style-type: none"> ・基本的には前回と概ね同様だが、地区ごとの方針は廃止 ・土地利用の鈍化促進のため、第1・2種住居専用地域と工業専用地域を積極的に指定 ・区部市街地は過密化抑制の為、都市施設整備を伴うものを除き原則として容積率の緩和はしない ・不燃化促進のため、必要な区域では居住系は低容積率の区域にも防火地域を指定 ・住環境保全のため第1・2種住居専用地域では容積率、建蔽率を強化 	●都市基盤整備の進展に併せた、小規模な見直し
平成元年	第二回一斉見直し	区部 847万人 市町村部 387万人 (昭和75年)	<ul style="list-style-type: none"> ●基本方針 <ol style="list-style-type: none"> ① 市街地の安全性の向上 ② 生活環境の整備と自然の保全、回復 ③ 機能的な都市形成 ●区部の土地利用のあり方 <ol style="list-style-type: none"> ① 都心部の整備 ② 副都心等の育成 ③ 臨海部の整備 ④ 工業用地の整備・保全 ⑤ 住工混在地域の整備 ⑥ 住宅地の整備 ⑦ 市街地の防災性の向上 ⑧ 緑地の保全と整備 ⑨ 公害の防止 	<ul style="list-style-type: none"> ●指定方針 <ul style="list-style-type: none"> ・明快な地区区分は示されていないが、都心、副都心、多摩の「心」、環状7号線等の都市構造の形成に係る記述がみられる。多心型都市構造の形成、臨海部の整備、多摩地区の拠点性を目的とする土地の高度利用がベースにある ・都心の容積率は原則として変更しない ・副都心、多摩の「心」及び地域拠点で商業・業務施設が集積する地区はその機能を強化するため商業地域に指定し、併せて地域の特性や都市施設の整備水準に留意し適切な容積率を指定 ・おおむね環状7号線以内、副都心、多摩の「心」、地区中心等の周辺の区域は、職住近接を目指し居住空間の回復を図るため、オープンスペースを確保した中高層住宅地を形成する。原則として第2種住居専用地域に指定、地区特性に応じた容積率を指定 	<ul style="list-style-type: none"> ●練馬区・江戸川区を中心とした周辺区部で、一専を二専に変更(面積約1,900ha) ●容積率60%、80%の地域を100%、200%等に変更(面積約2,800ha) ●路線型指定の幅員を20mから30mに変更(120ヶ所、約331km) ●既存集落等を市街化区域へ編入(面積約340ha)

年次	事由	目標人口	土地利用の基本方針	用途地域の指定方針・指定基準	用途地域等の見直しの概要
平成 8 年	第三回一斉見直し	区部 831 万人 多摩地域 387 万人 島しょ地域 3 万人 (平成 22 年)	<ul style="list-style-type: none"> ●基本方針 ① 区部中心部等における居住機能の保全と回復 ② 一極集中への対応と多心型都市構造への転換 ③ 市街地の安全性の向上 ④ 人と環境が調和する都市の形成 ⑤ うるおいのある都市の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ●指定方針 過去の方針から大きく変化し、区部中心部における居住環境の保全や回復、地球環境保全等への対応が新たな方針として顕著である ・区部中心部等における居住機能の保全と回復、良好な市街地環境の整備等を目標とする。 ・商業・工業系の容積率は一極集中等への対応から原則として変更しない ・都心及び副都心に隣接する地域では、業務機能の外延的拡大を予防し、居住機能の保全・回復を図るため、従来から形成されているコミュニティの保全と都市型住宅の立地誘導のため居住系用途地域とする 	<ul style="list-style-type: none"> ●新用途地域へは原則移行とした ●副都心育成に配慮 ●区部中心部で都心居住推進のため、中高層住居専用地域を指定 ●公営住宅等良好な住宅建て替えに配慮 ●地区計画等と併せた見直し ●路線住居を二住・準住へ移行 ●防火地域・準防火地域の指定拡大 ●区域区分（市街化区域、市街化調整区域）の見直し ●地域地区面積の再計測

平成 16 年	第四回一斉見直し	区部 814 万人 多摩地域 403 万人 島しょ地域 3 万人 (平成 27 年)	<ul style="list-style-type: none"> ●基本方針 ① 都市活力の維持・発展 ② 豊かな都市環境の形成 ③ 安全で健康に暮らせる生活環境の形成 ④ 柔軟で実効性ある土地利用施策の展開 	<ul style="list-style-type: none"> ●指定方針 東京の都市づくりビジョンで示した5つのゾーンの特性に応じた政策誘導型の土地利用を推進する。 ・めざすべき市街地像を実現するため、誘導すべき整備課題を地区計画等で定めることを原則とする。 ・臨海副都心及び豊洲・晴海地区については、別途、地区ごとの整備計画に適合することとする。 ・道路、鉄道等の整備状況や市街地再開発事業等の進捗状況などを考慮する。 ・絶対高さを定める高度地区の導入や敷地面積の最低限度の指定などにより、街並みや環境に配慮するものとし、安易な規制緩和とならないように留意する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●国際ビジネスセンターとして機能更新を進めるため、地区計画と合わせて容積率を1,000%から1,300%に見直し（大丸有） ●都市計画道路沿道の建替え促進のため、74 路線約 226ha の区域で見直し ●住居系高容積率（500%）の指定（千代田区番町地区） ●木密地域等に、新防火の指定と合わせて、建蔽率を60%から80%に変更 ●高度地区の変更による住環境の保全（第3種⇒第2種） ●敷地面積の最低限度の指定 ●多摩部の低層住宅地における容積率の見直し ●絶対高さを定める高度地区、斜線併用型の高度地区を指定 ●地区計画と合わせた用途地域の見直し（都全体 590ha） ●区域区分（市街化区域、市街化調整区域）の見直し
---------	----------	--	---	--	--

道路施設の指定状況

図 道路交通網（平成 28 年 3 月時点）



凡例	
—	完成
—	現在事業中
—	概成、未着手
—	自動車専用道路

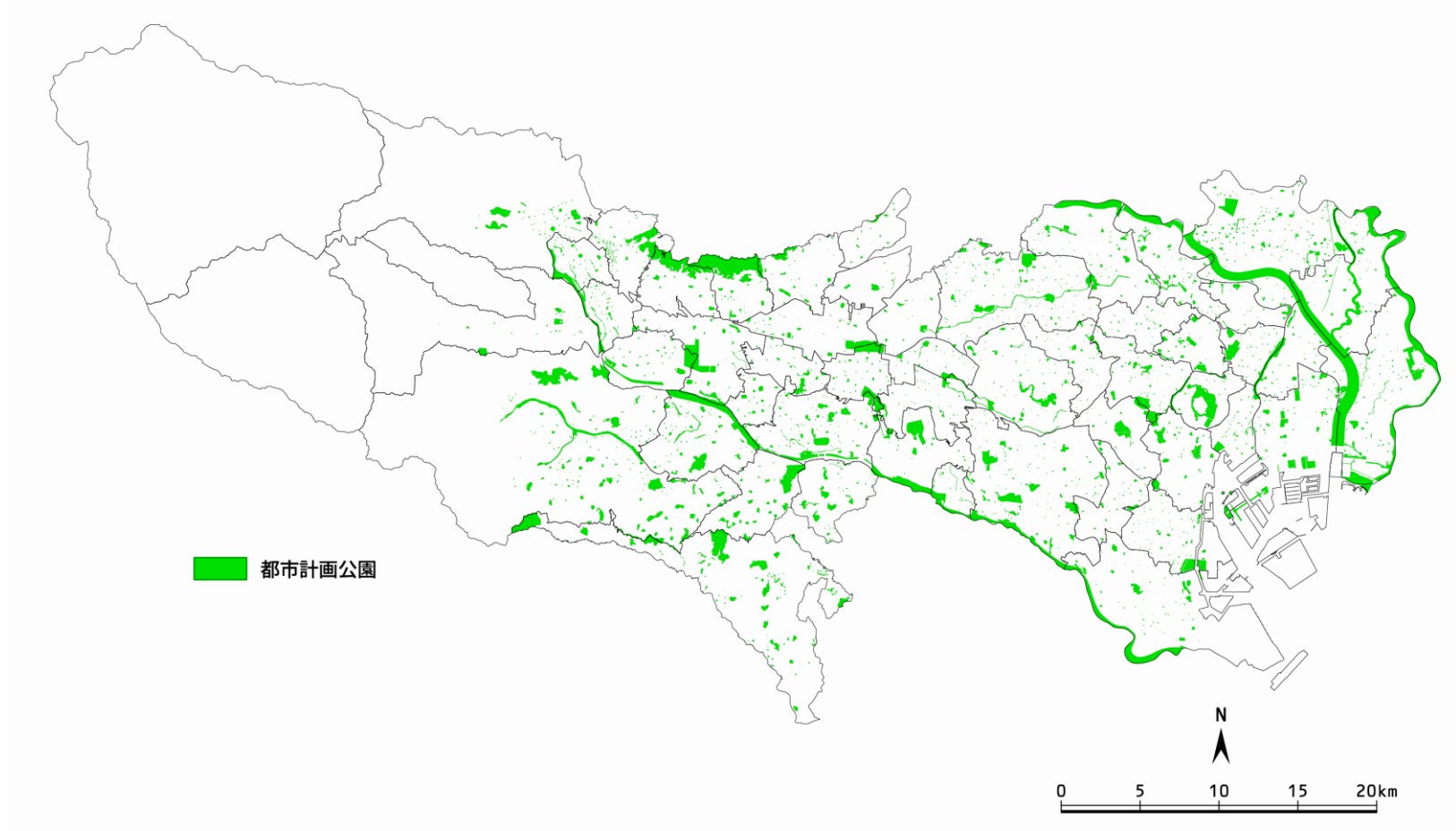
平成 28 年 3 月 31 日現在

	計画延長 (km)	完成延長 (km)	事業中延長 (km)	未着手延長 (km)	完成率 (%)
区 部	1,768	1,147	162	457	64.8
多摩地域	1,431	864	133	433	60.3
島しょ部	10	10	0	0	100.0
合 計	3,209	2,021	296	890	62.9

※注：主要な道路のみ記載している。

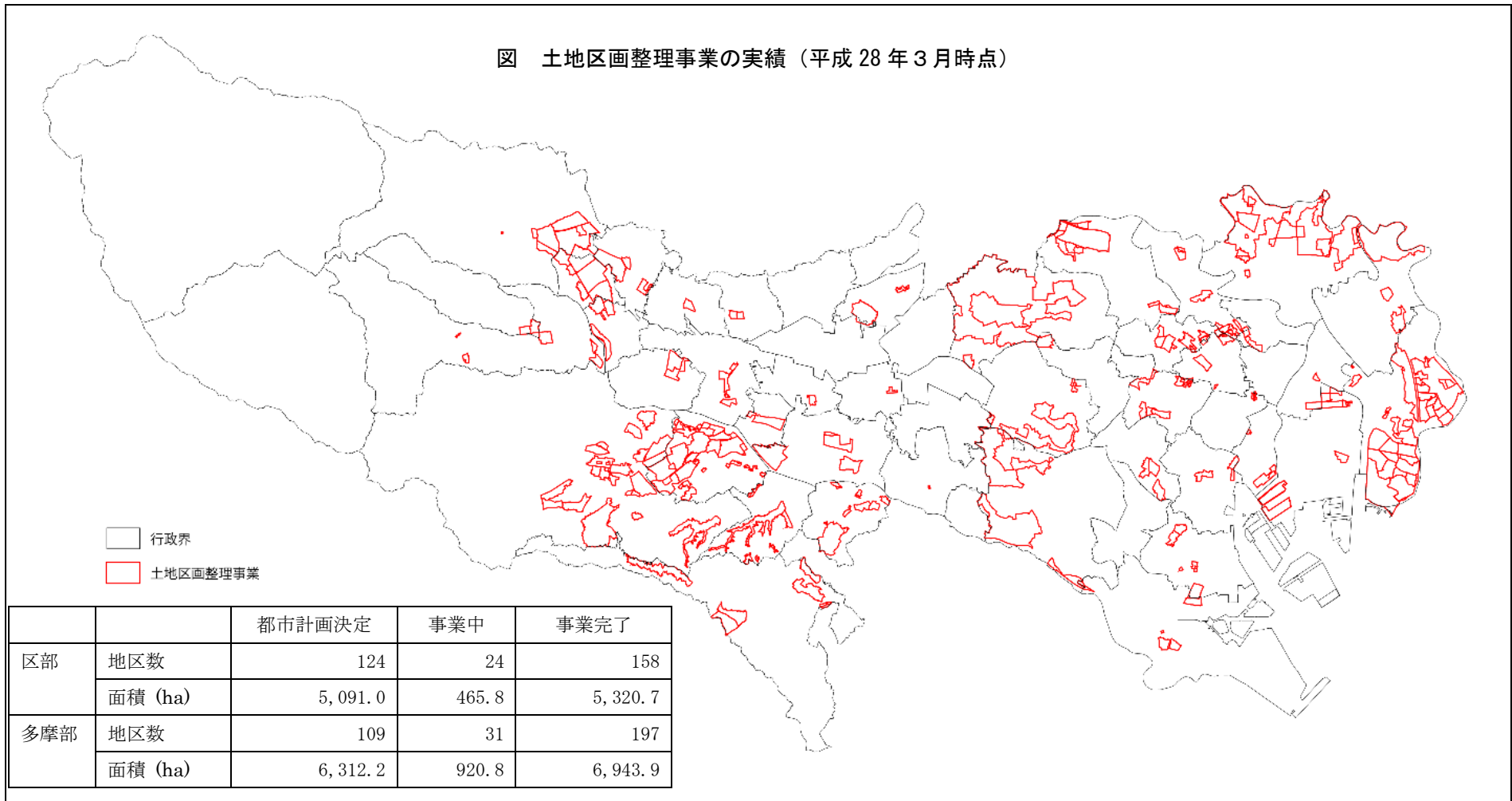
公園緑地の指定状況

図 公園緑地（平成21年3月時点）



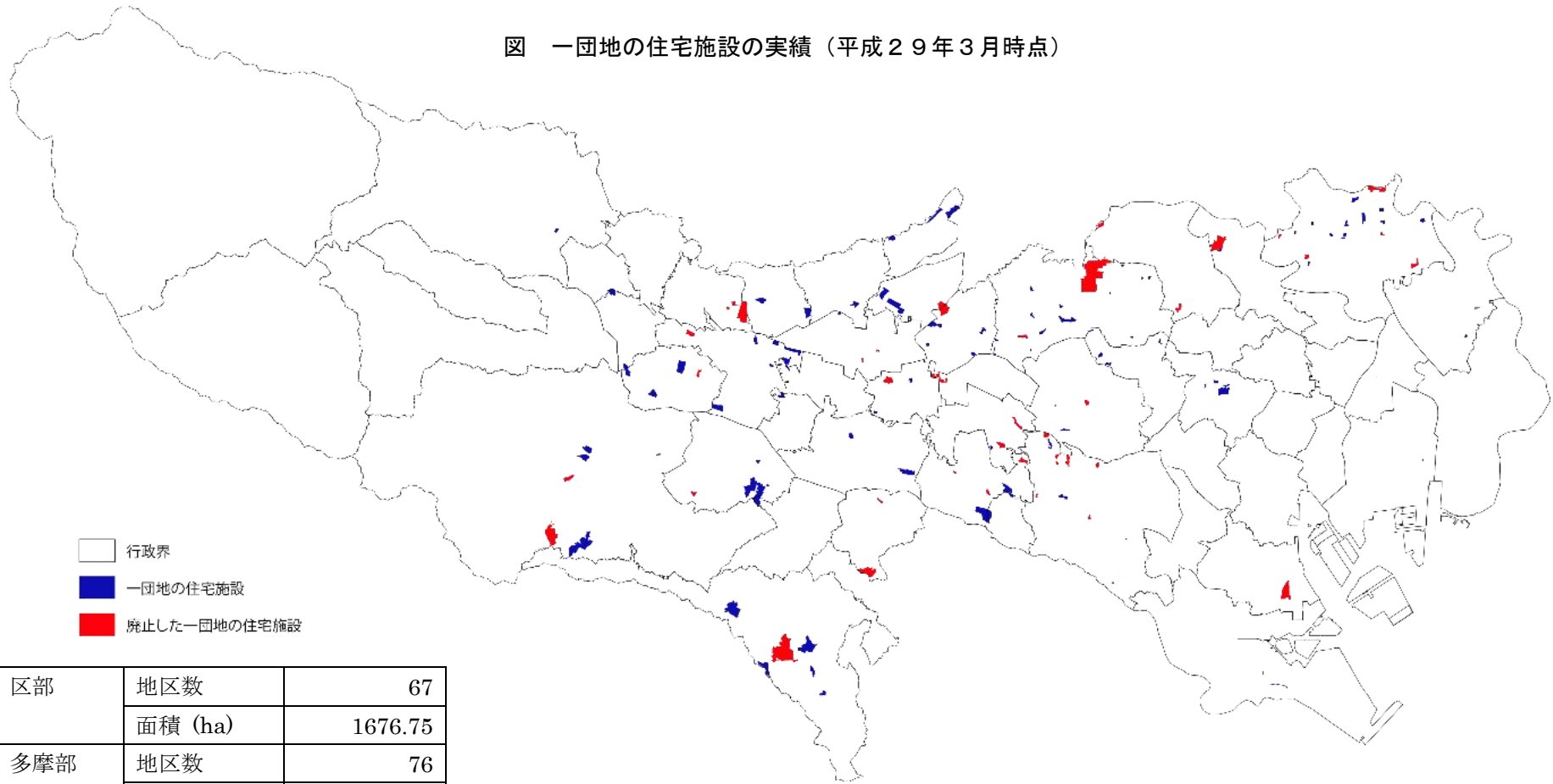
土地区画整理事業の実績

図 土地区画整理事業の実績（平成 28 年 3 月時点）



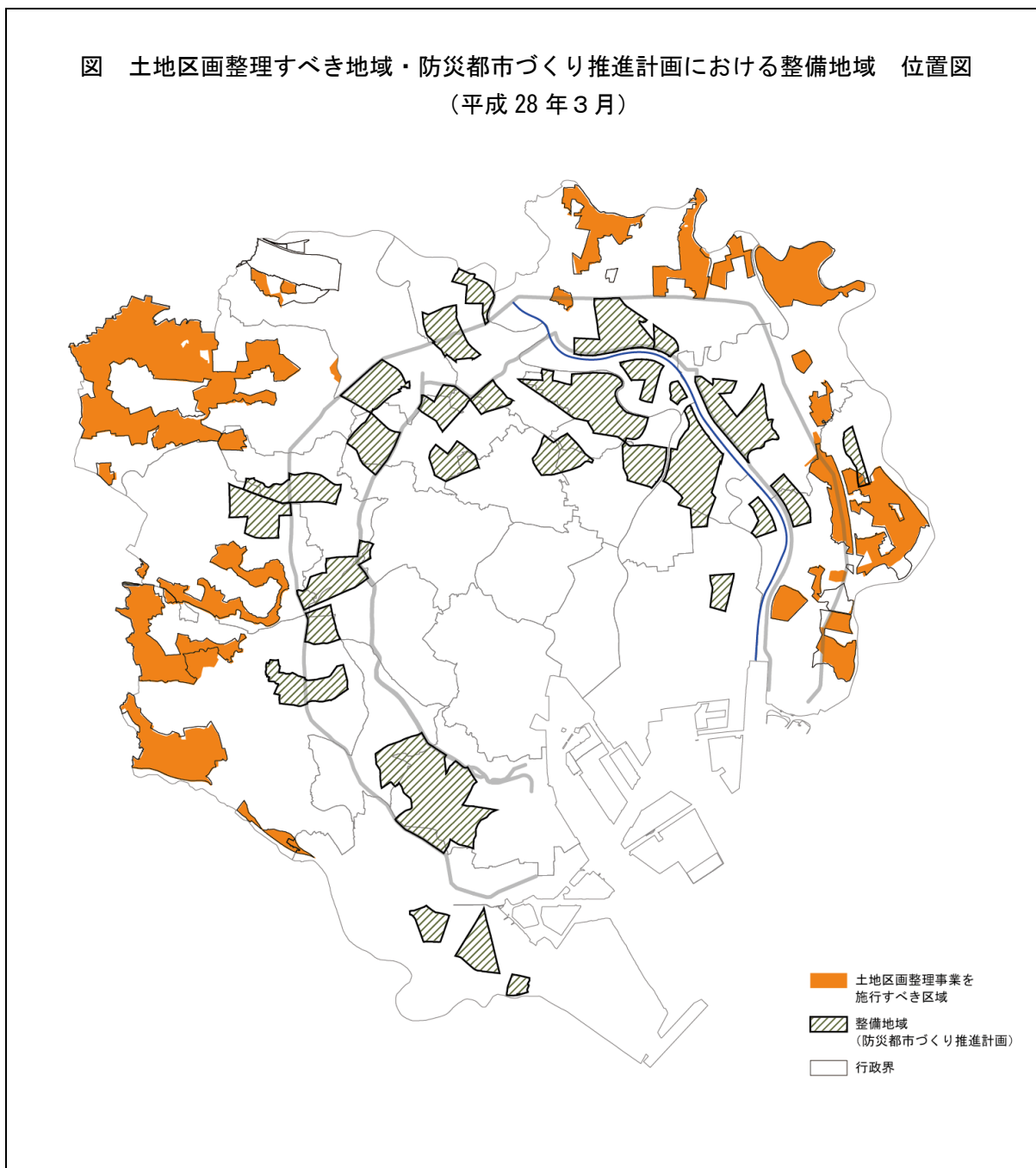
一団地の住宅施設の実績

図 一団地の住宅施設の実績（平成29年3月時点）



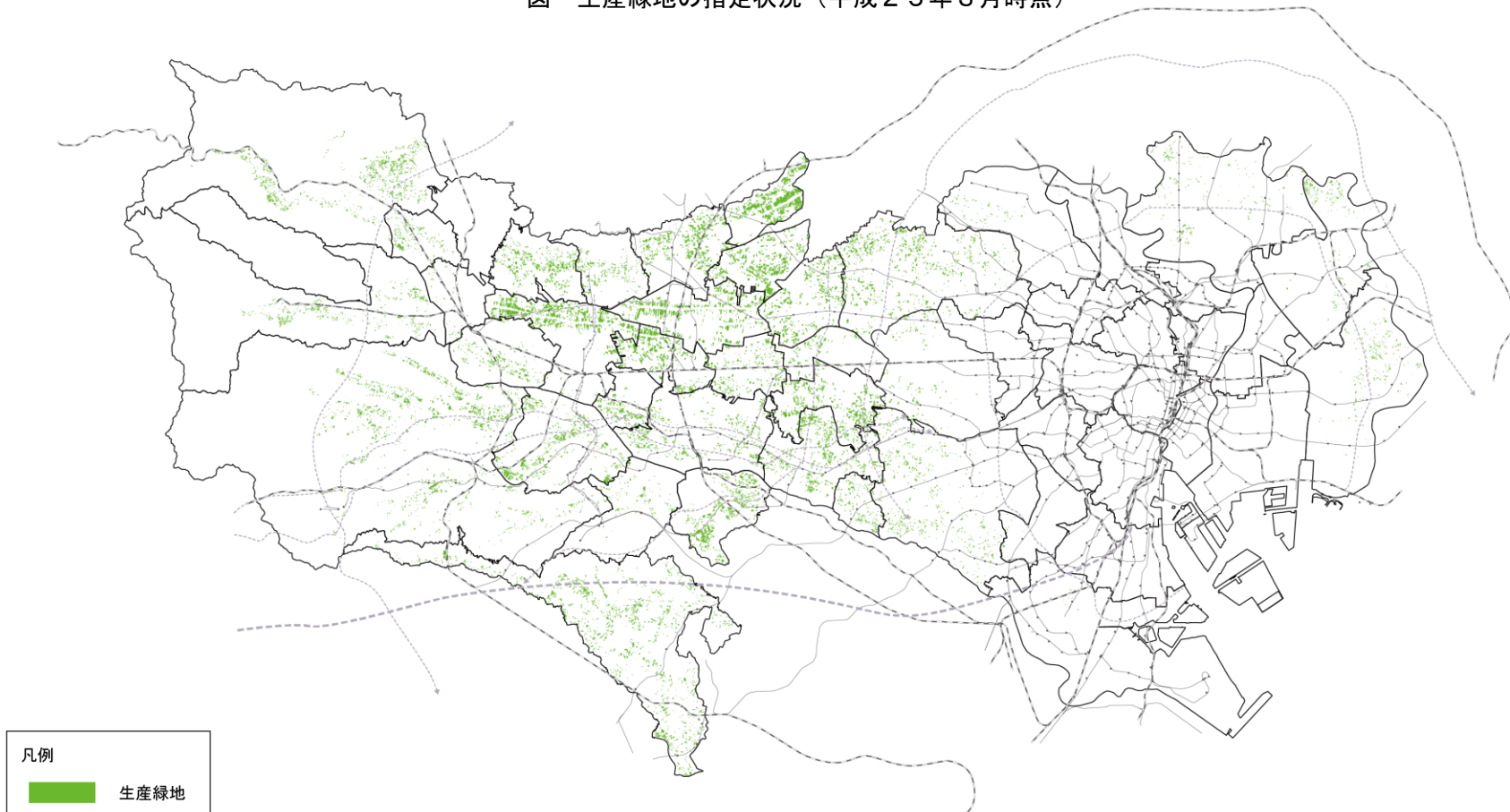
土地区画整理すべき区域・整備地域

図 土地区画整理すべき地域・防災都市づくり推進計画における整備地域 位置図
(平成 28 年 3 月)



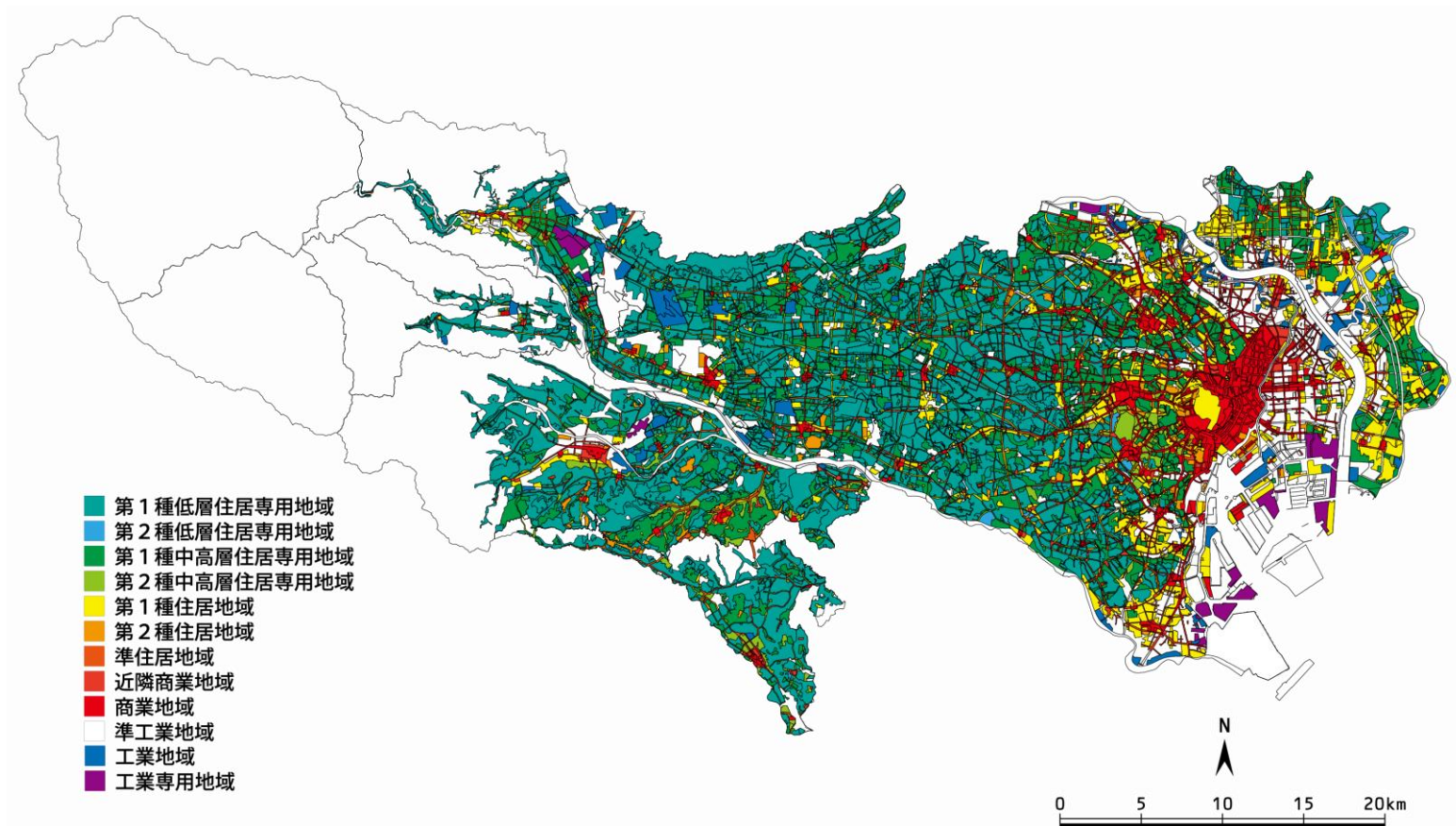
生産緑地の指定状況

図 生産緑地の指定状況（平成25年3月時点）



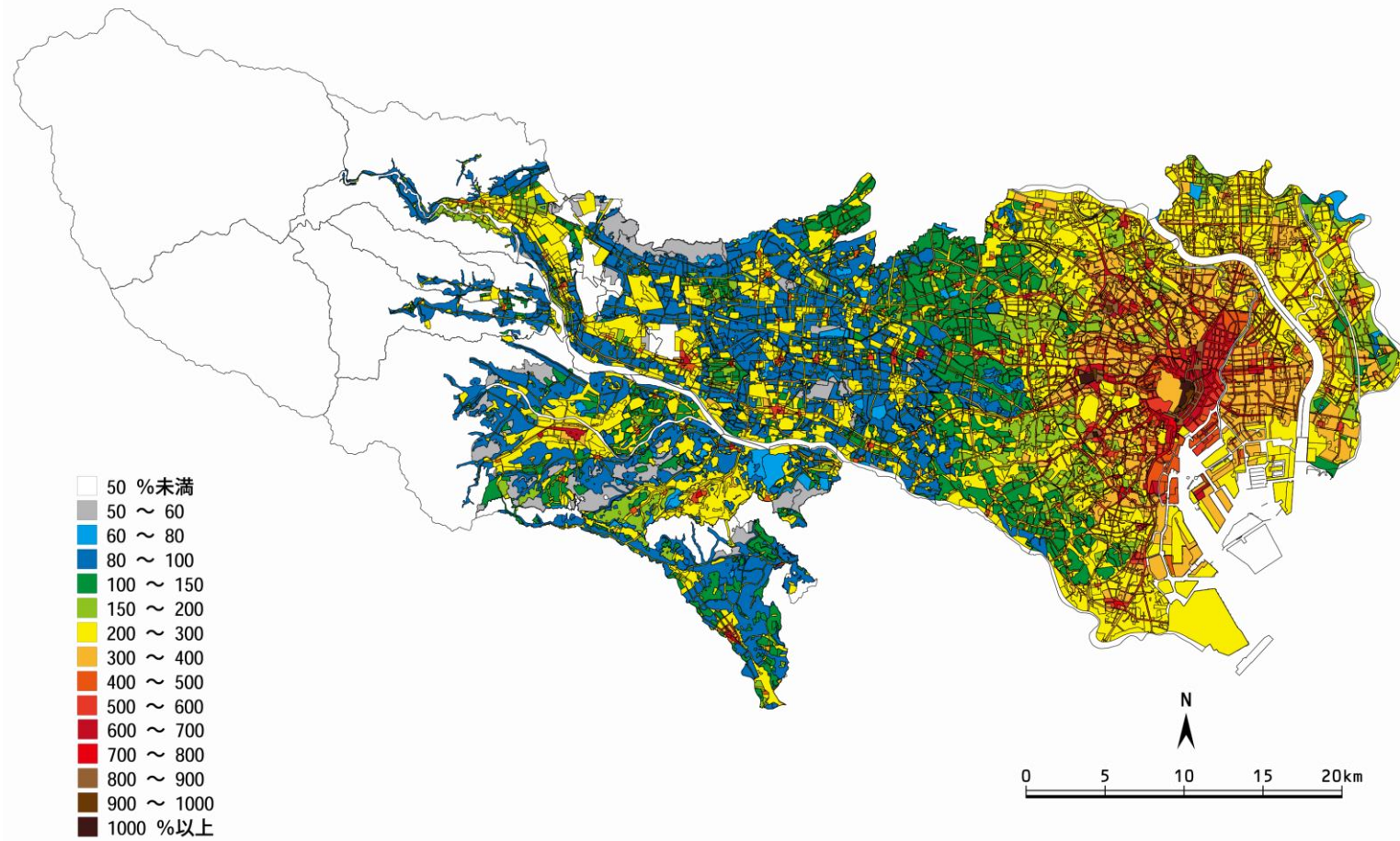
用途地域の指定状況

図 用途地域の指定状況（平成26年8月時点）

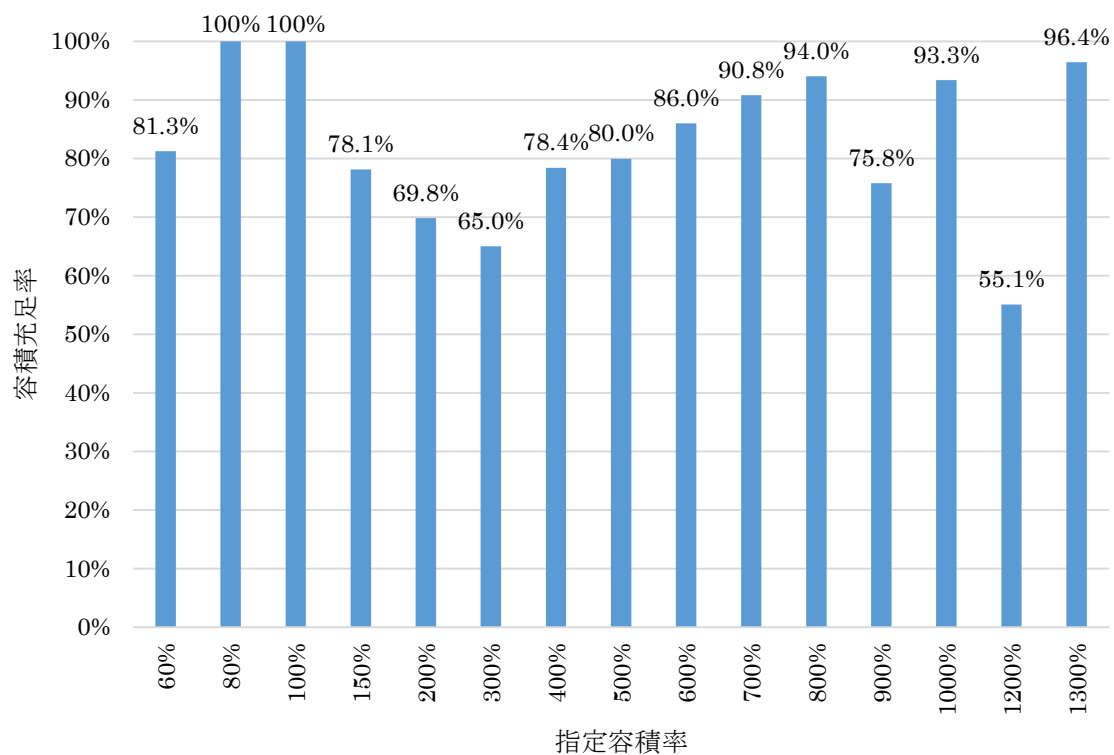


容積率の指定状況

図 容積率の指定状況（平成26年8月時点）



東京都区部の指定容積率別容積利用状況



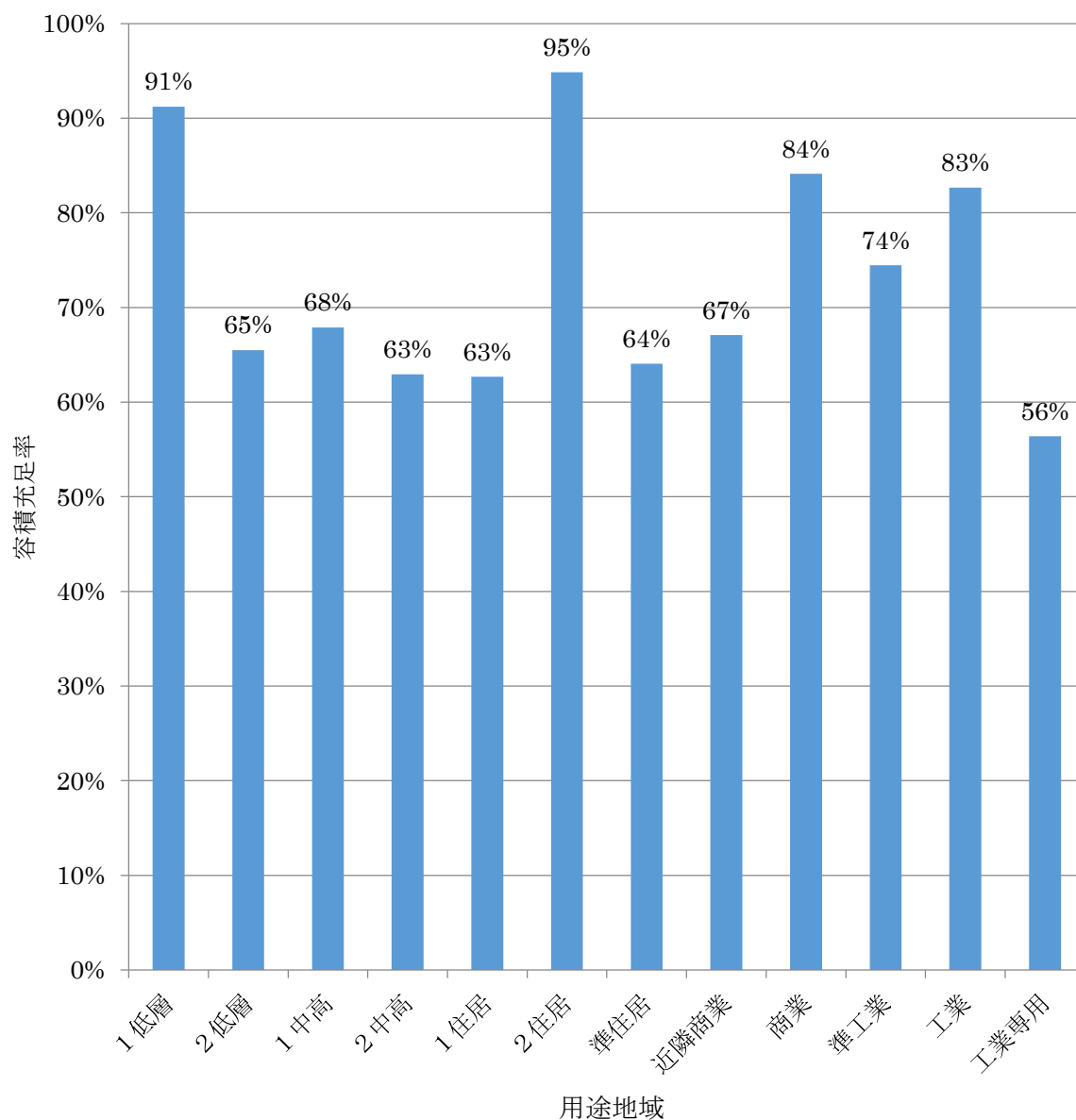
指定容積率：平成26年8月時点

容積充足率算出に使用する土地利用現況調査：区部)平成28年、多摩部)平成24年

※注：容積率ネットで算出している。

※注：指定容積率80%、100%については、計算上の限界により容積充足率が100%を超えているが、本資料では理論上の最大値である100%を採用している。

東京都区部の用途地域別容積利用状況



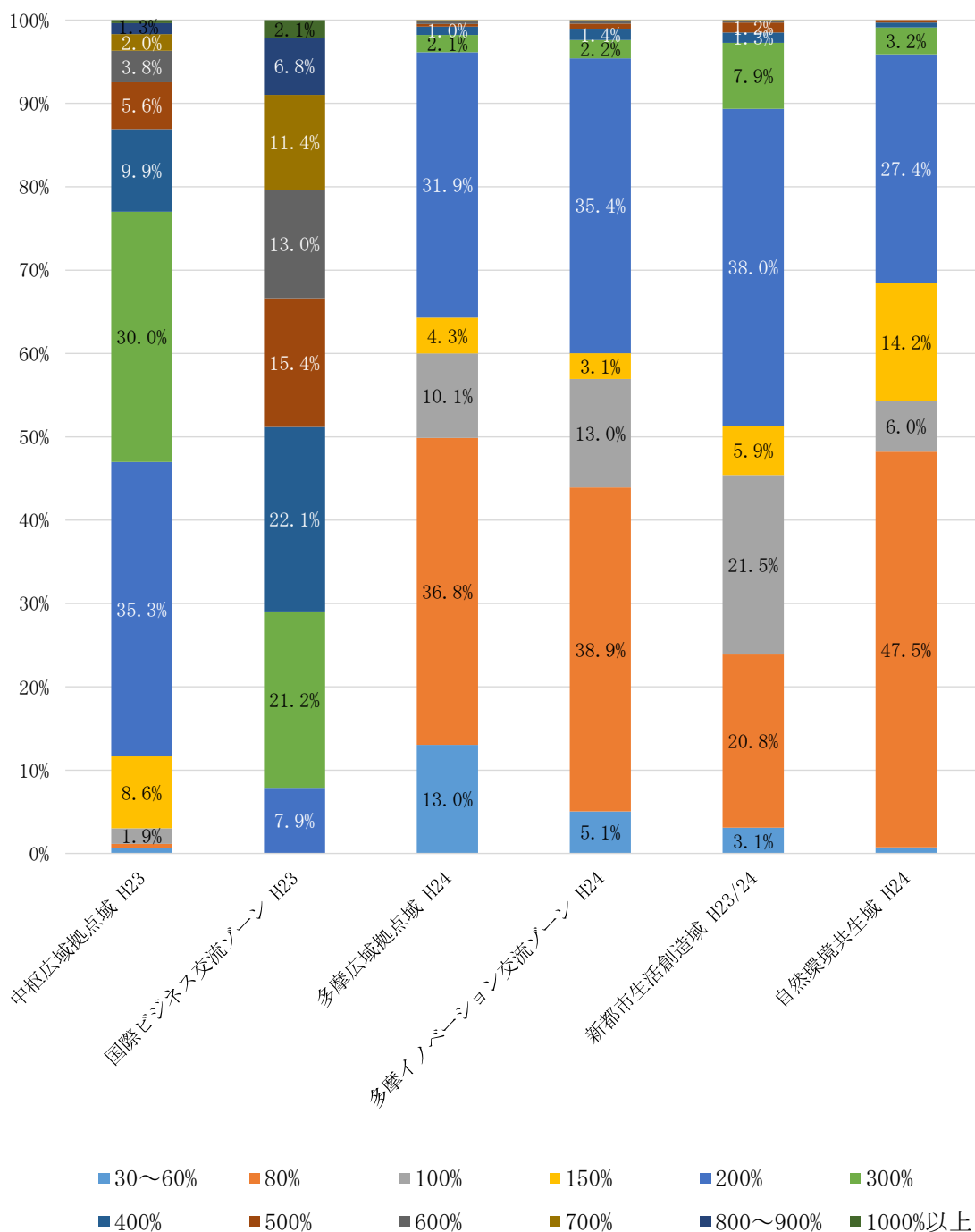
用途地域：平成26年8月時点

容積充足率算出に使用する土地利用現況調査：区部)平成28年、多摩部)平成24年

※注：容積率ネットで算出している。

地域区別の指定容積率

- 中枢広域拠点域では、指定容積率 200%・300%の占める割合が大きい。
- 国際ビジネス交流ゾーンは、指定容積率 500%以上が半数近くを占める。
- 自然環境共生域、多摩広域交流拠点域、新都市生活創造域、多摩イノベーション交流ゾーンでは、指定容積率 80%が占める割合が大きい。



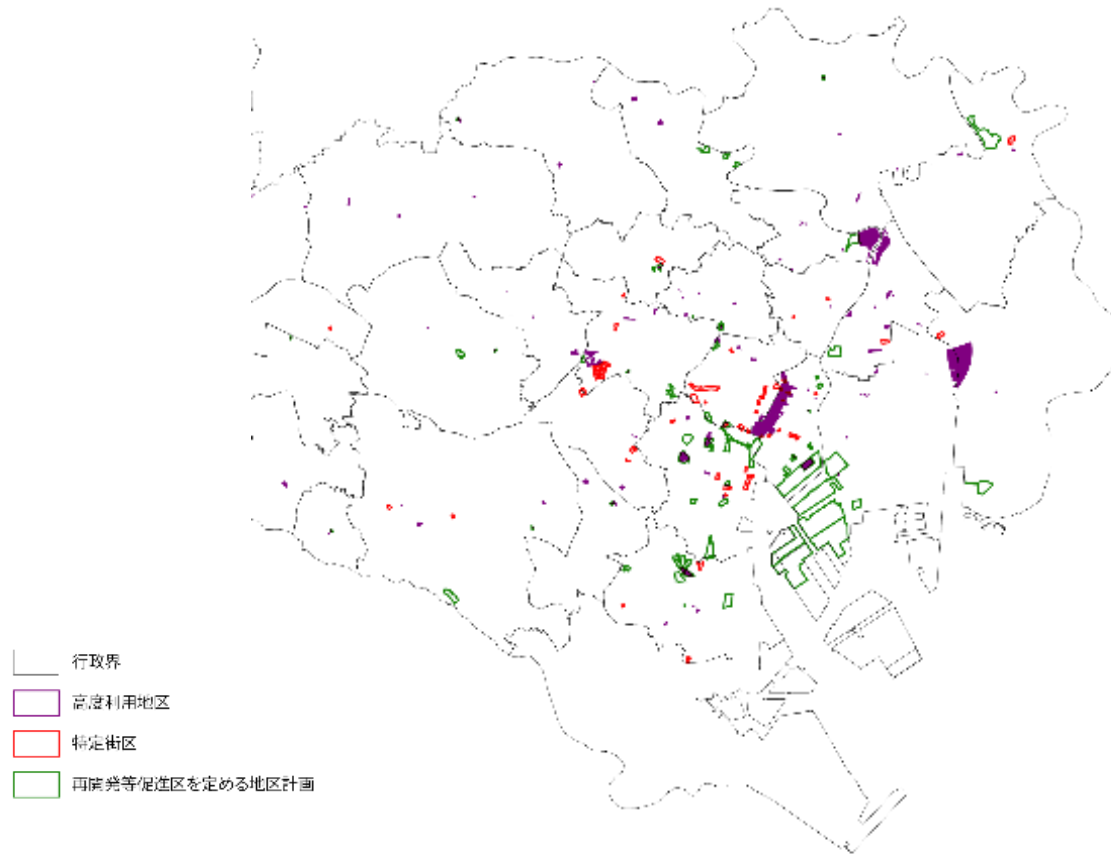
指定容積率：平成26年8月時点

※1.0%未満の数値表示は割愛

都市開発諸制度の実績（区部）

図 都市開発諸制度の実績（平成27年3月時点）

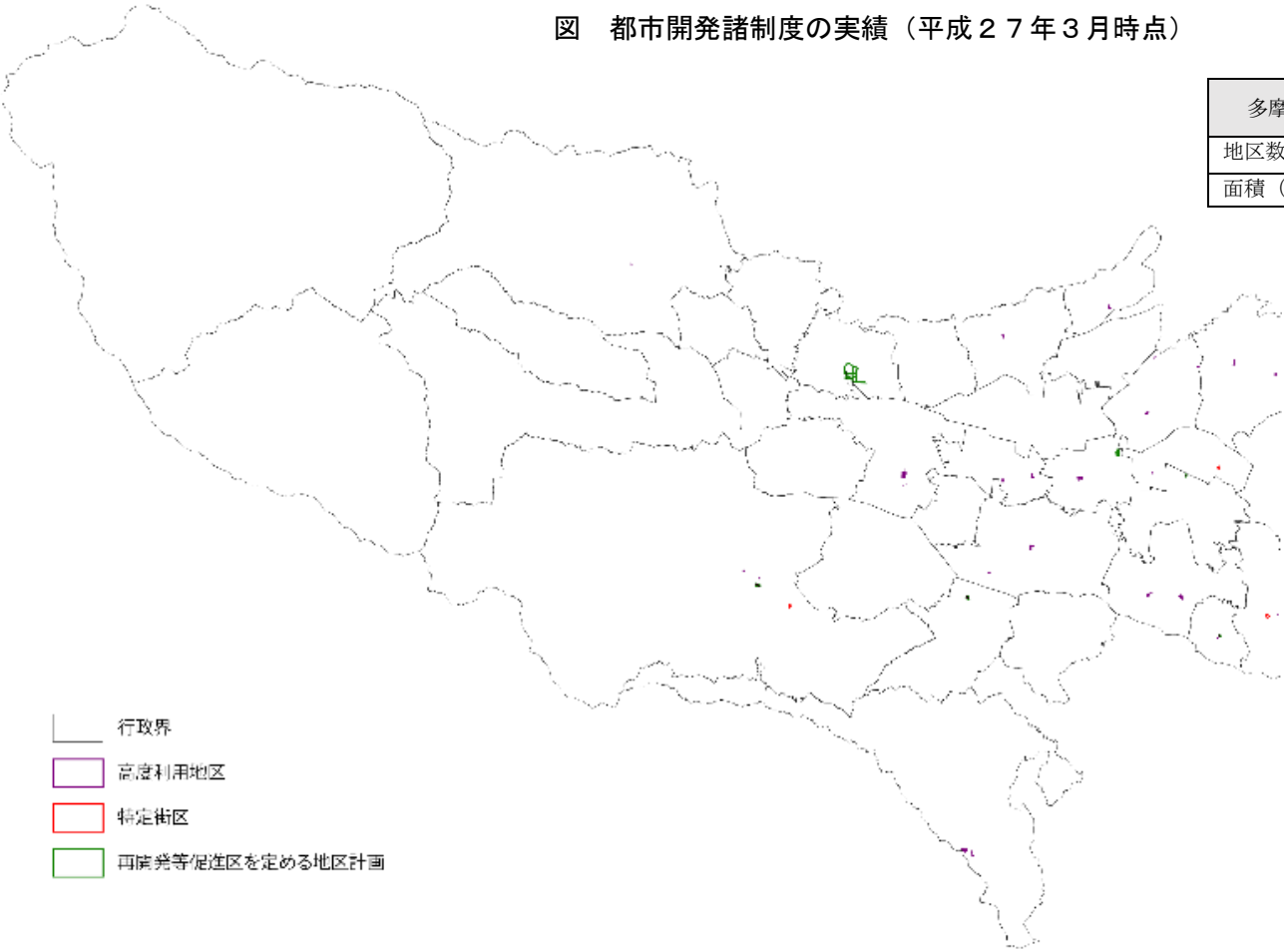
区部	高度利用地区	特定街区	再開発等 促進区
地区数	131	59	69
面積 (ha)	520.7	98.4	1106.4



都市開発諸制度の実績（多摩部）

図 都市開発諸制度の実績（平成27年3月時点）

多摩部	高度利用地区	特定街区	再開発等促進区
地区数	32	2	6
面積 (ha)	50.4	1.2	160.0



市街地再開発事業の実績（区部）

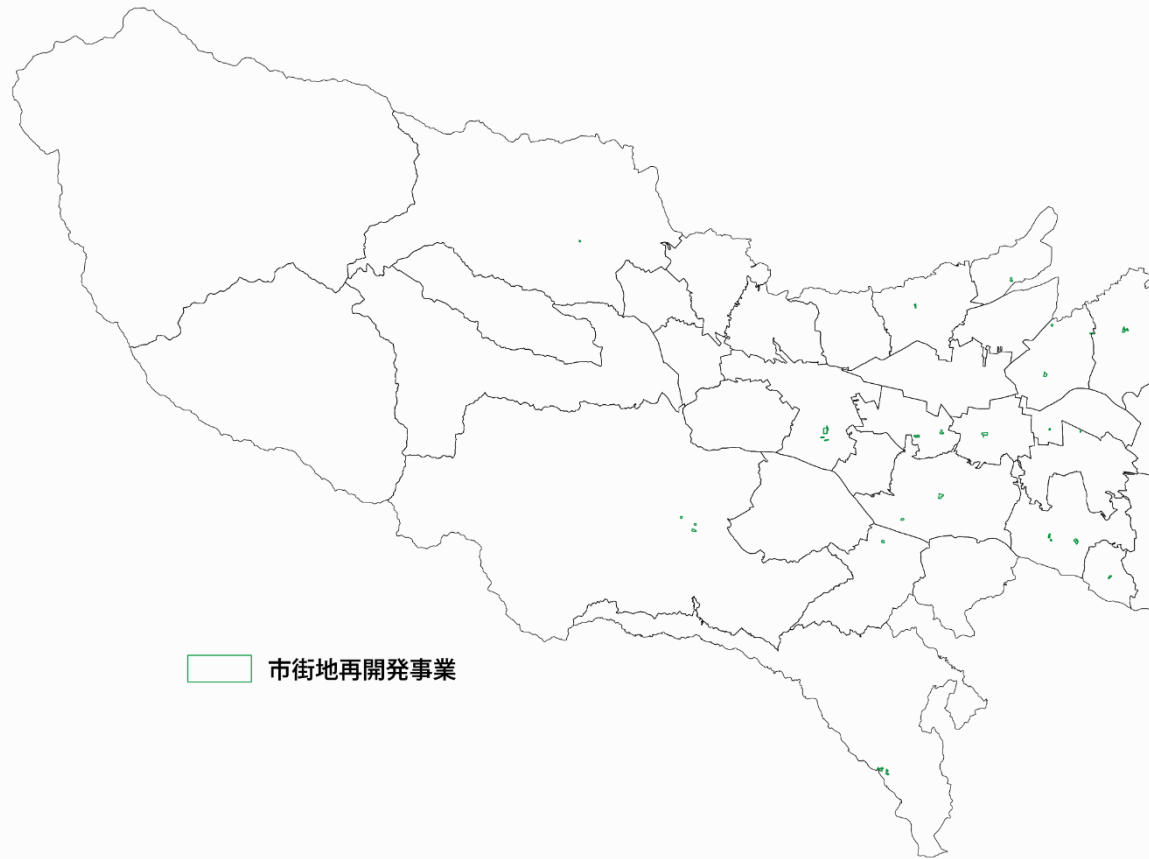
図 市街地再開発事業の実績（平成24年8月時点）



	事業中	事業完了
地区数	41	195
面積 (ha)	277.7	374.1

市街地再開発事業の実績（多摩部）

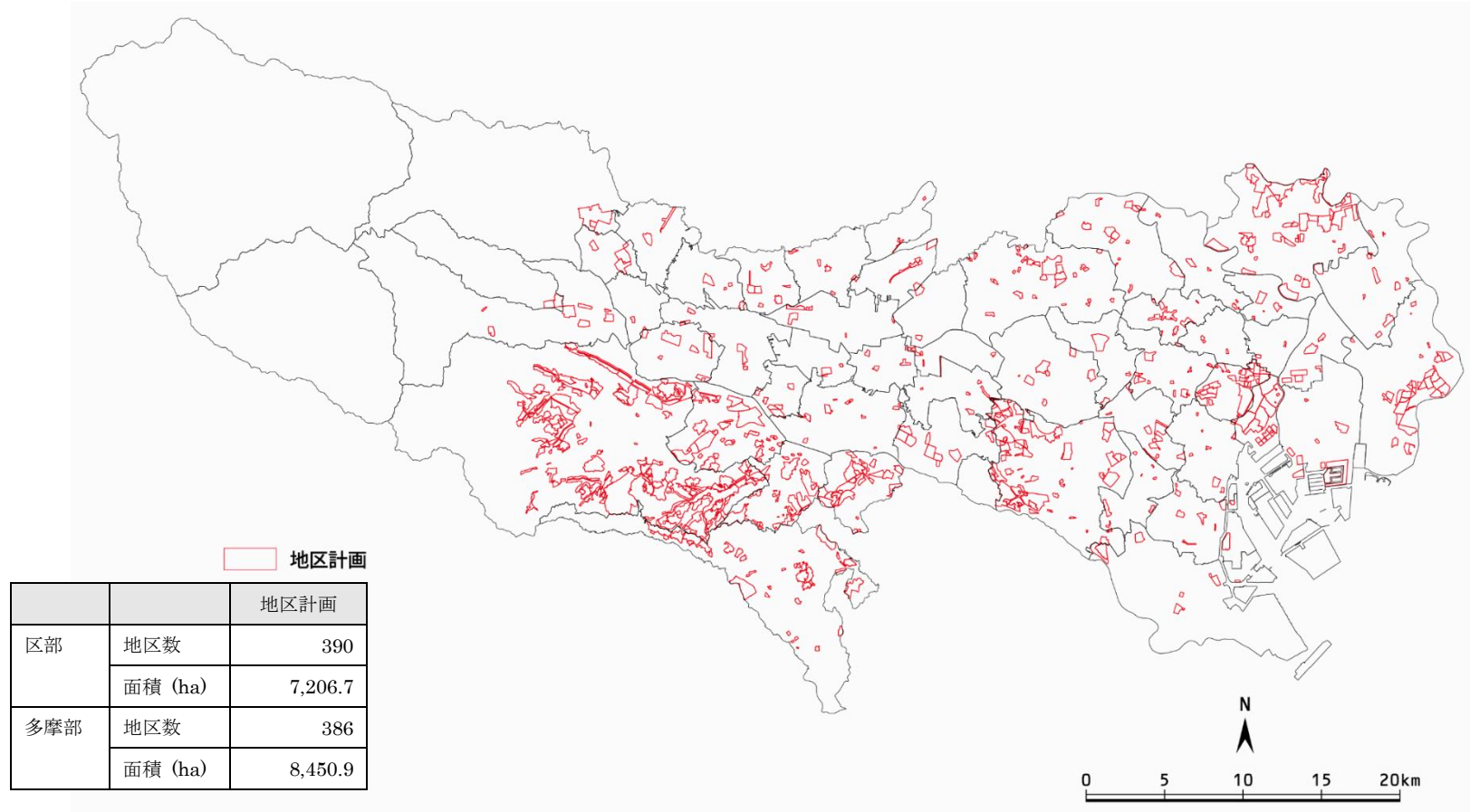
図 市街地再開発事業の実績（平成24年8月時点）



	事業中	事業完了
地区数	41	195
面積 (ha)	277.7	374.1

地区計画の実績

図 地区計画の実績（平成24年9月時点）



都市開発諸制度などの概要

(1) 特定街区

市街地の整備改善を図るため、街区の整備又は造成が行われる地区。市街地整備に有効な空地等を設けた場合、その程度に応じて容積率等を緩和する制度。

根拠法令等 都市計画法 第8条第1項第4号

東京都特定街区運用基準

特定街区の決定実績（平成30年3月30日現在）

区部（58街区 約94.9ha）多摩部（2街区 約1.2ha）

合計（60街区 約96.1ha）

地区：西新宿二丁目（1,4,5号地：東京都本庁舎）、日本橋室町二丁目ほか

(2) 再開発等促進区を定める地区計画

公共施設の整っていない低・未利用地を対象に、公共施設と宅地を一体的に整備・誘導することにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図る地区。主要な公共施設の整備状況及び市街地環境の整備改善の寄与度に応じて、容積率を緩和することが出来る制度。

根拠法令等 都市計画法 第12条の4第1項第3号

都市再開発法 第7条の8の2

東京都再開発地区計画運用基準

再開発等促進区を定める地区計画の決定実績（平成30年3月30日現在）

区部（77地区 約1,222.3ha）多摩部（6地区 約160.0ha）

合計（83街区 約1,382.3ha）

地区：臨海副都心台場地区、品川駅東口地区ほか

(3) 高度利用地区

市街地における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地区。空地整備、住宅整備等の程度に応じて容積率を緩和する制度。

根拠法令等 都市計画法 第8条第1項第3号

東京都高度利用地区指定方針及び指定基準

高度利用地区の決定実績（平成30年3月30日現在）

区部（146地区 約537.6ha）多摩部（32地区 約50.4ha）

合計（177街区 約588.0ha）

地区：目黒駅前地区、亀戸・大島・小松川地区など

(4) 総合設計

一定割合以上の空地及び一定規模以上の敷地を有し、市街地環境の整備改善に資する建築物を対象に、容積率の緩和を行う制度。

根拠法令等 建築基準法 第59条の2

東京都総合設計許可要綱

総合設計の許可実績（平成30年3月30日現在）

区部（670街区 約374.0ha）多摩部（9街区 約21.0ha）

合計（679街区 約394.9ha）

総合設計許可実績：渋谷キャスト、新宿パークタワー、ほか

(5) 地区計画

地区の状況に応じて、建築物の形態、公共施設の配置、土地利用の制限などに関する事項を定めることにより、地区特性に相応しい良好な環境を整備、保全するための制度。

昭和56年の創設以来、制度拡充により用途別容積型、街並み誘導型などがある。

根拠法令等 都市計画法 第12条の4第1項第1号

都市計画運用指針（国土交通省）

地区計画の決定実績（平成30年3月30日現在）

区部（425地区 約7,829.9ha）

多摩部（417地区 約8,994.5ha）

合計（842地区 約16,824.4ha）

地区：銀座地区、大手町・丸の内・有楽町地区など

都市計画関連法年表（主なもの）

年度	基本法	都市計画制度等	年度	基本法	都市計画制度等
1888（明治 21）	東京市区改正条例		1889（明治 22）		東京市区改正設計
1909（明治 42）	耕地整理法		1919（大正 8）	都市計画法（旧法）	地域地区（用途地域 住居・商業・工業）
1923（大正 12）	特別都市計画法	震災復興計画	1937（昭和 12）	防空法	
1938（昭和 13）	市街地建築物法改正	地域地区（空地地区、住居専用地区、工業専用地区追加）	1946（昭和 21）	特別都市計画法	戦災復興計画
1948（昭和 23）		緑地地域指定	1948（昭和 23）		緑地地域指定
1950（昭和 25）	建築基準法	地域地区（用途地域 準工業地域追加）	1950（昭和 25）	建築基準法	
1954（昭和 29）	国土総合開発法		1954（昭和 29）	土地区画整理法	
1956（昭和 31）	首都圏整備法		1956（昭和 31）	工業等制限法	
1959（昭和 34）	建築基準法改正	特定街区	1959（昭和 34）	建築基準法改正	
1961（昭和 36）	建築基準法改正	容積地区、高度地区指定、絶対高さ廃止	1961（昭和 36）	建築基準法改正	
1963（昭和 38）			1963（昭和 38）	建築基準法改正	
1965（昭和 40）	新住宅市街地開発法		1965（昭和 40）	首都圏整備法改正	近郊地帯廃止
1968（昭和 43）	都市計画法（新法）	区域区分、用途地域細分化（8種類）	1968（昭和 43）	都市計画法（新法）	区域区分、用途地域細分化（8種類）
1969（昭和 44）	都市再開発法	高度利用地区	1969（昭和 44）	都市再開発法	高度利用地区
1970（昭和 45）	建築基準法改正	用途地域細分化（8種類）	1970（昭和 45）	建築基準法改正	用途地域細分化（8種類）
1973（昭和 48）		容積率制（容積地区、空地地区廃止）	1973（昭和 48）		容積率制（容積地区、空地地区廃止）
1976（昭和 51）	国土利用計画法	区域区分当初指定	1976（昭和 51）	建築基準法改正	総合設計、日影規制
1980（昭和 55）	都市計画法・建築基準法改正	地区計画、沿道整備計画	1980（昭和 55）	都市計画法・建築基準法改正	地区計画、沿道整備計画
1981（昭和 56）	都市再開発法改正	都市再開発方針	1981（昭和 56）	都市再開発法改正	都市再開発方針
1988（昭和 63）	都市再開発法改正	第一回用途地域等の一斉見直し	1988（昭和 63）	都市再開発法改正	再開発地区計画
	都市計画法・都市再開発法改正	立体道路制度			
			1989（平成元）	土地基本法	第二回用途地域等の一斉見直し
			1990（平成 2）	大都市法改正 都市計画法・建築基準法改正	住宅マスタープラン等 住宅地高度利用地区計画 用途別容積型地区計画 遊休土地転換利用促進地区
			1991（平成 3）	生産緑地法改正	
			1992（平成 4）	都市計画法・建築基準法改正	住居系用途地域細分化（12種類） 中高層階住居専用地区 区市町村マスタープラン 誘導容積型、容積適正配分型地区計画
			1996（平成 8）		第三回用途地域等の一斉見直し
			1997（平成 9）	都市計画法・建築基準法改正	高層住居誘導地区 機能更新型高度利用地区通達
			1998（平成 10）	建築基準法改正	民間確認検査機関、性能規定化 連担建築物設計経度
			2000（平成 12）	都市計画法・建築基準法改正	都市計画区域マスタープラン 準都市計画区域
			2002（平成 14）	都市再生特別措置法	都市再生特別地区、都市のコンパクト化
			2006（平成 18）	都市計画法改正	大規模集客施設の立地規制 開発許可制度の見直し 用途緩和型地区計画 立地適正化計画
			2014（平成 26）	都市再生特別措置法改正	建築物の事故等に対する調査体制の強化
			2016（平成 28）	建築基準法改正	田園住居地域（用途地域：13種類）
			2017（平成 29）	都市計画法、建築基準法改正	

* 法定化及び改正の年度は法公布年度

(今後予定されている主な法改正)

■都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案（概要） 引用：国土交通省ホームページ

(1) 都市のスポンジ化対策

[1] 低未利用地の集約等による利用の促進（都市再生特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律関係）

- 1) 複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する「低未利用土地権利設定等促進計画制度」の創設
- 2) 都市再生推進法人（まちづくり団体等）の業務に、低未利用地の一時保有等を追加
- 3) 低未利用地を集約し商業施設等の敷地を確保する土地区画整理事業の集約換地の特例
- 4) 3) の制度に基づく土地区画整理事業への都市開発資金の貸付け
- 5) 市町村による低未利用土地利用等指針の作成、低未利用地の管理についての地権者への勧告

[2] 身の回りの公共空間の創出（都市再生特別措置法及び都市計画法関係）

- 1) 地域コミュニティ等が交流広場等を共同で整備・管理する「立地誘導促進施設協定制度」の創設
- 2) 住民団体等をまちづくりの担い手として公的に位置づける「都市計画協力団体制度」の創設

[3] 都市機能のマネジメント（都市再生特別措置法及び都市計画法関係）

- 1) 民間による都市施設等の確実な整備・維持を図る「都市施設等整備協定制度」の創設
- 2) 誘導すべき施設（商業施設、医療施設等）の休廃止届出制度の創設

(2) 都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上（都市再生特別措置法、都市計画法及び建築基準法関係）

- 1) 公共公益施設の転用の柔軟化
- 2) 駐車施設の附置義務の適正化
- 3) 立体道路制度の適用対象の拡充

■建築基準法の一部を改正する法律案（概要） 引用：国土交通省ホームページ

(1) 建築物・市街地の安全性の確保

[1] 建築物を常時適法に維持するための維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大

[2] 防火地域・準防火地域^{※1}において延焼防止性能の高い建築物の建ぺい率^{※2}制限を10%緩和 等

※1 防火地域・準防火地域：市街地における火災の危険を防除するために定める地域

※2 建ぺい率：建築物の建築面積の敷地面積に対する割合

(2) 既存建築ストックの活用

[1] 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ3階建て以下)を他の用途とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする

[2] 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模の見直し 等

(3) 木造建築物の整備の推進

[1] 耐火構造等とすべき木造建築物の対象の見直し（高さ13m・軒高9m超 →高さ16m超・階数4以上）

[2] [1]の規制を受ける場合についても、木材をそのまま見せる（あらわし）等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し 等

(4) その他

[1] 老人ホーム等に係る容積率[※]制限を緩和（共用廊下等を算定基礎となる床面積から除外）

※ 容積率：建築物の延べ面積（床面積の合計）の敷地面積に対する割合

[2] 興行場等の仮設建築物の存続期間（現行1年）の延長 等

