

## 2 宿泊施設の整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針

国際競争力の向上や観光都市の実現に向け、都市の交流活動を支える都市機能である宿泊施設の整備を促進するため、宿泊施設の整備に着目した都市開発諸制度の運用を行う。

まちづくりと連動した宿泊施設の整備を促進する観点から、都市計画法に基づく特定街区、再開発等促進区及び高度利用地区において、この方針を適用する。

### (1) 宿泊施設

ここでいう宿泊施設\*とは、国際競争力の向上等に資する施設を誘導するため、客室規模がシングルルームで15㎡以上、ツインルームで22㎡以上であるものとする。

また、周辺地域に対する市街地環境上の影響を勘案し、交通負荷が住宅程度の施設とする。

※風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）

第2条第6項第4号に規定する専ら異性を同伴する客の宿泊等に利用させる営業のための施設、旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第4項に規定する簡易宿所営業、同条第5項に規定する下宿営業のための施設は適用除外とする。

### (2) 宿泊施設の整備を促進すべきエリア

宿泊施設の整備を促進するエリアは、交通結節性が高く、業務商業機能をはじめとする都市活動の積極的な集積を図る拠点である「都心等拠点地区」及び「一般拠点地区」、また、「都心等拠点地区」の周辺で複合的整備を促進する地域である「複合市街地ゾーン」を原則とし、その他、区市町の都市マスタープランなどにおいて都市計画的な位置付けが明確にされた地域で、都市基盤の整った地域でも適用する。

### (3) 宿泊施設の評価及び容積率の割り増し

宿泊施設を整備する場合、以下により容積率を割り増すことができるものとする。

なお、評価する対象は、一般の利用に供する集会場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分は除いた宿泊施設部分とする。

$$\text{割増容積率} = [\text{施設整備床面積} / \text{敷地面積}] \times 100\%$$

### (4) 宿泊施設の整備における割増容積率の最高限度の緩和

前記(3)に示す評価及び容積率の割り増しに限らず、宿泊施設部分の床面積の合計の当該建築物の延べ面積に対する割合に応じて、宿泊施設優遇型の都市開発諸制度（資料4に示す制度）により、まとまった宿泊施設の整備を促進するものとする。

### 3 都心居住の推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針

地域特性に応じたメリハリのある都心居住を推進するため、住宅優遇型の都市開発諸制度を積極的に活用すべき地域は、原則として、センター・コア・エリア内とする。ただし、「都心等拠点地区」並びに第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域は除く。

また、センター・コア・エリア内の墨田区、江東区、荒川区、足立区及び江戸川区の5区の地域については、原則として、住宅優遇型の都市開発諸制度（資料3※3に示す制度）などは、都市計画上の位置付けがある地区を除き、適用しないものとする。

### 4 環境都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針

#### (1) カーボンマイナスの推進

##### (1) - 1 建築物の環境性能

###### ① 評価基準

都市開発諸制度を適用する開発における環境性能評価は、「建築物の熱負荷の低減」及び「設備システムの省エネルギー」により評価を行うこととし、その基準は下記のとおりとする。ただし、下記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、別途定める。

#### ◇ 評価基準

区分	住宅	住宅以外
建築物の熱負荷の低減	断熱等性能等級4程度以上	PAL*の低減率 $\geq$ 10(%)
設備システムの省エネルギー	ERR $\geq$ 0(%)	ERR $\geq$ 20(%)

###### ② 断熱等性能等級

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）第5-5-1断熱等性能等級（以下「断熱等性能等級」という。）による。

※ 断熱等性能等級4程度とは、以下のア又はイのいずれかに適合するものとする。

ア 断熱等性能等級（3）イ及びロに掲げる基準における等級が、いずれも4であること。

イ 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成25年国土交通省告示第907号）附則5に掲げる基準

###### ③ PAL\*の低減率

・PAL\*の低減率：建築物の熱負荷の低減率

・PAL\*の低減率の算定方法は、「東京都建築物環境配慮指針（平成28年8月31日東京都告示第487号）」（以下「環境配慮指針」という。）別表第1による。

④ ERR

- ERR：設備システムのエネルギー利用の低減率
- ERRの算定方法は、別途定める。

⑤ 誘導目標

大規模な都市開発等にあつては、区域内におけるエネルギーの有効利用や、異なる用途間におけるエネルギーの効率的利用など、スケールメリットをいかした取組が期待されるため、計画区域内の建築物の床面積の合計が 10,000 m<sup>2</sup>を超える都市開発を行う場合は、住宅については、下記の「誘導水準」への到達、住宅以外については、評価基準より高い水準を目指すことに努めるよう誘導する。

◇ 誘導水準

区分	住宅	住宅以外
建築物の熱負荷の低減	—	評価基準より高い水準を目指す。
設備システムの省エネルギー	ERR ≥ 5 (%)	

(1) - 2 エネルギーの面的利用

① エネルギーの面的利用の導入検討

エネルギーの面的利用推進エリアでは、一定規模以上の都市開発について、都市開発諸制度を適用するに当たり、地域冷暖房やコージェネレーションシステム、再生可能エネルギーの導入について、検討を行うこととする。ただし、検討内容等については、別途定める。

② 既存の地域冷暖房の受入検討

受入検討エリアでは、一定規模以上の都市開発について、都市開発諸制度を適用するに当たり、既存の地域冷暖房の受入れ、再生可能エネルギーの導入について、検討を行うこととする。前記①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。ただし、検討内容等については、別途定める。

③ 再生可能エネルギーの導入検討

都市開発諸制度の適用に当たり、再生可能エネルギーの導入について、検討を行うこととする。①又は②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。ただし、検討内容等については、別途定める。

(2) 緑化の推進

① 「緑化基準値」及び「緑化誘導値」の設定

都市開発諸制度を適用する開発における緑化の増進に対する取組の基準となる緑化率として、「緑化基準値（X<sub>G</sub>）」を設定する。

また、都市開発諸制度を適用する開発により誘導すべき緑化率として、「緑化誘導値（X<sub>S</sub>）」を設定する。

なお、再開発等促進区を定める地区計画については、大規模な土地の区域を対象に、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を目的とした制度であり、市街地環境の向上に対して高い貢献が望まれるため、「緑化基準値」及び「緑化誘導値」は他の制度より高い水準とする。

◇ 緑化基準値・緑化誘導値

種別	緑化基準値（X <sub>G</sub> ）	緑化誘導値（X <sub>S</sub> ）	
		緑化推進エリア以外	緑化推進エリア
特定街区 高度利用地区 総合設計	35%	45%	49%
再開発等促進区を 定める地区計画	40%	50%	54%

※ 本方針における「緑化率」は下記のとおりで、緑化面積の算出方法、算出対象などについては、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）に定める規定によるものとする。

$$\text{緑化率（\%）} = \frac{(\text{地上部の緑化面積} + \text{建築物上の緑化面積}) \times 100\%}{(\text{敷地面積} - \text{建築面積}) + (\text{屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分を除いた面積})}$$

② 「緑化率」に応じた評価及び「割増容積率」の増減に関する基準

都市開発諸制度の適用に当たっては、「緑化基準値」及び「緑化誘導値」を基に、有効空地等によって設定される割増容積率（以下「空地等による割増容積率」という。）の増減を行う。

緑化率が、「緑化基準値」を超える計画は、緑化の増進への取組が高いと評価し、空地等による割増容積率を増加させることができることとする。ただし、地域や用途に応じて別途設定されている割増容積率の上限を超えないこととする。

緑化率が、「緑化基準値」に満たない計画は、緑化の増進への取組が低いと評価し、空地等による割増容積率を減少させることとする。

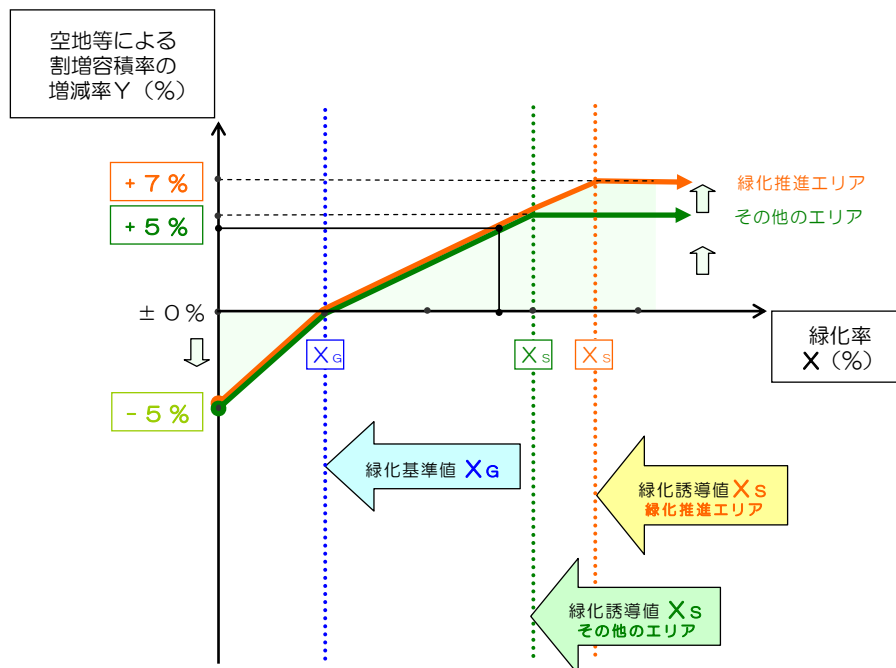
緑化率に応じた割増容積率の増減は、空地等による割増容積率に「増減率」を乗じ

て算定する。

◇ 緑化率に応じた「増減率」

緑化率		緑化基準値未満の場合	緑化基準値を超える場合
空地等による割増容積率の「増減率」	緑化推進エリア以外	-5%を下限として減	+5%を上限として増
	緑化推進エリア	-5%を下限として減	+7%を上限として増

※ 緑化率が「緑化誘導値」以上である場合に限り、空地等による割増容積率の増減率を上限値まで増加させることができるものとする。



③ その他の緑化

建築物の管理に必要な施設を設置することなどにより屋上部の緑化面積が建築面積に対して著しく小さくなる場合は、壁面・工作物などの緑化や広場、駐車場の芝生化などに努めるものとする。

④ 公開空地等の緑化

公開空地等、日常一般に開放される部分を緑化する場合は、「公開空地等のみどりづくり指針」（平成19年5月31日19都市基施第74号）に従い、公開空地、緑空間の質等の向上を図るものとする。

5 防災都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針

(1) 無電柱化の促進

この方針における無電柱化とは、電線共同溝方式、単独地中化方式等の手法により、無電柱化のためのインフラ（※）を整備すること及び無電柱化に伴う道路復旧をいう。

※無電柱化のためのインフラとは、電線共同溝等における道路区域内の管路部、特殊部又は引込管に該当する施設とする。

① 無電柱化に関する協議

都市開発諸制度を適用するに当たり、無電柱化について区市町等と協議すること。  
なお、協議に関する手続、その他必要な事項については、別途定める。

② 開発区域内の無電柱化の実施

都市開発諸制度を適用するに当たり、原則として、開発区域内の道路の無電柱化を実施することを条件とする。

なお、上記によらない場合の取扱いその他必要な事項については、別途定める。

③ 開発区域外の無電柱化の評価

区市町等との協議に基づき、開発区域外の無電柱化に取り組む場合は、その取組を評価し、整備延長に応じて容積率を200%まで割り増すことができる。

割増容積率の算定に当たっては、不動産鑑定評価基準（平成14年国土交通省）における収益還元法により算出すること。

割増容積率の合計の最高限度について、公共施設を特許事業により整備する場合の割増容積率と合わせて、200%を限度として整備区分ごとに定める割増容積率の上限を超えることができる。

なお、無電柱化による割増容積率で上限を超える部分については、育成用途の規定は適用しない。

また、特段に容積率を割り増す住宅優遇型又は宿泊施設優遇型を用いる場合は、その上限を更に超えることはできない。

④ 公開空地への地上機器の設置

歩道幅員が狭いなど、道路上に地上機器を設置することが困難な場合には、公開空地に地上機器を設置することができる。

なお、設置の際の配慮事項その他必要な事項については、別途定める。

(2) 大規模災害時における建築物の自立性確保の推進

都市開発諸制度を適用する開発は、大規模災害時における建築物の自立性の確保に向けて、原則として建築物ごとに以下の基準を満たすものとする。

ただし、以下の基準によることが適切でない場合の取扱いその他必要な事項につい

ては、別途定める。

① 防災備蓄倉庫の整備基準

原則として用途ごとに下記の基準を満たす防災備蓄倉庫を整備すること。この場合において、防災備蓄倉庫の1か所当たりの面積は1㎡以上とする。

◇ 必要面積及び整備位置

用途	業務	住宅	その他の用途
防災備蓄倉庫の必要面積	業務の用に供する部分の延べ面積※の0.001倍以上	住宅の用に供する部分の延べ面積※の0.001倍以上	1㎡以上
防災備蓄倉庫の整備位置	いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上	いずれの階からも最長歩行距離2層以内に1か所以上	いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分は除く。

② 自家発電設備の整備基準

原則として、以下の基準を満たす自家発電設備を整備すること。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第34条第2項による非常用の昇降機を設けなければならない建築物に限る。

ア 自家発電設備の出力数

用途ごとに下表により必要出力数を算出し、それらを合計した値以上の出力数を有する自家発電設備を整備すること。

◇ 用途ごとに必要な発電機出力数

用途	業務	住宅	その他
用途ごとの延べ面積※当たりの発電機出力数	0.018kw/㎡	0.006kw/㎡	0.014kw/㎡

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分は除く。

イ 燃料貯蔵施設の確保

次式で算出される数量（以下「貯蔵量」という。）以上の燃料を貯蔵するための施設を整備すること。ただし、やむを得ない事情により当該貯蔵施設が建築基準法別表第2に適合しない場合は、この限りではない。

また、住宅の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の過半を占める建築物において、貯蔵量が1,950リットルを超える場合は、次式にかかわらず貯蔵量を1,950リットルとすることができる。

なお、これらと同等以上の性能を有する動力源を整備する場合は、この基準によらないことができるものとする。

□貯蔵量（重油又は軽油）の算出方法

$$Q=b \times E \times H / w$$

Q：貯蔵量（ℓ）

b：自家発電設備の燃料消費率（g/kWh）

E：自家発電設備の原動機出力（kW）

H：時間（h）

$$H = \frac{48 \times (0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}}) + 12 \times 0.006 \times A_{\text{住}}}{0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}} + 0.006 \times A_{\text{住}}}$$

A<sub>業</sub>：業務用途の延べ面積※

A<sub>住</sub>：住宅用途の延べ面積※

A<sub>他</sub>：その他の用途の延べ面積※

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分は除く。

w：燃料密度（重油 850g/ℓ、軽油 830g/ℓ）

### (3) 帰宅困難者のための一時滞在施設の確保の推進

都市開発諸制度を適用する開発にあっては、一時滞在施設を整備するよう努めるものとする。

なお、一時滞在施設を整備する場合は、「一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン」（平成27年2月20日 首都直下地震帰宅困難者等対策連絡調整会議）に沿って整備及び運営が行われるよう努めるものとする。

#### ① 一時滞在施設の評価及び容積率の割り増し

一時滞在施設を整備する場合は、帰宅困難者の保護など、都市の防災性向上に資する取組として評価し、以下により容積率を割り増しすることができるものとする。

$$\text{割増容積率} = [(\text{待機スペース}^* \text{面積} \times 0.4) / \text{敷地面積}] \times 100$$

※ 待機スペース：帰宅が可能になるまで待機する場所がない帰宅困難者が一時滞在施設内において待機するための空間

#### ② 容積率の割り増しに関する基準

一時滞在施設の整備により容積率を割り増しする開発は、一時滞在施設を整備する建築物ごとに次の基準を満たすものとする。ただし、この基準によることが適切でない場合の取扱い、その他必要な事項は、別途定める。

##### ア 適用エリア

一時滞在施設の整備による容積率の割り増しを適用するエリアは、原則として、都心等拠点地区、複合市街地ゾーン及び一般拠点地区とする。ただし、地元自治体



からの要請がある場合は、上記以外のエリアにおいても適用できるものとする。

イ 適用除外

住宅、病院及び社会福祉施設（社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条第 2 項及び第 3 項の事業を行う施設をいう。）の用に供する部分に設ける一時滞在施設については、地元自治体からの要請がある場合を除き、容積率の割り増しを適用しない。

ウ 防災備蓄倉庫の整備

（1）①の防災備蓄倉庫に加えて、待機スペース面積の 0.015 倍以上の面積を有する防災備蓄倉庫を整備すること。

なお、防災備蓄倉庫は、待機スペースのある階から最長歩行距離 4 層以内に 1 か所以上設けること。

エ 自家発電設備の整備

次の基準を満たす自家発電設備を整備すること。

（ア）自家発電設備の出力数

（1）②アの必要出力数に、待機スペース面積当たり 0.02 kW/m<sup>2</sup>を加えた出力数以上の自家発電設備を整備すること。ただし、この基準により一時滞在施設の容積率割り増しを受ける場合は、（1）②のただし書は適用しないものとする。

（イ）燃料貯蔵施設の確保

（1）②イの貯蔵量（重油又は軽油）の算出方法において、H を次式に置き換えて算出した数量以上の燃料を貯蔵するための施設を整備すること。ただし、この基準により一時滞在施設の容積率割り増しを受ける場合は、（1）②イのただし書は適用しないものとする。

なお、その他これらと同等以上の性能を有する動力源を整備する場合は、この基準によらないことができるものとする。

$$H = \frac{48 \times (0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}}) + 12 \times 0.006 \times A_{\text{住}} + 72 \times 0.02 \times A_{\text{待}}}{0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}} + 0.006 \times A_{\text{住}} + 0.02 \times A_{\text{待}}}$$

A<sub>業</sub>：業務用途の延べ面積※

A<sub>住</sub>：住宅用途の延べ面積※

A<sub>他</sub>：その他の用途の延べ面積※

A<sub>待</sub>：待機スペースの延べ面積

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分は除く。

オ 待機スペースの最低面積

一の建築物の待機スペースの面積の合計は、原則として 200 m<sup>2</sup>以上であること。

ただし、地元自治体からの要請がある場合は、この限りではない。

カ 待機スペースの整備空間

待機スペースは、原則として屋内空間であること。

【待機スペースの具体的例示】

エントランスホール、ロビー、多目的ホール、集会場、貸会議室その他これらに類する建築物の部分

キ トイレ対策

帰宅困難者のトイレ対策について配慮すること。

ク 地元自治体との協定

一時滞在施設の整備に当たっては、一時滞在施設としての指定、大規模災害時の運用等について、地元自治体と協定又は協定に代わるもの（以下「協定等」という。）を締結すること。協定等の締結に当たっては、地元自治体と十分に協議すること。

ケ 一時滞在施設の周知・公表

一時滞在施設の整備に当たっては、供用開始とともに敷地内の見やすい場所に、当該建築物が一時滞在施設として指定されている旨を記載した標示板を設置すること。

また、一時滞在施設は、原則として、その位置等を東京都や地元自治体等により公表されるものとする。

6 福祉の都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針

(1) 子育て支援施設の整備促進

① 子育て支援施設

本活用方針における子育て支援施設は以下に示すものとする。

子育て支援施設：保育所、認定こども園、放課後児童健全育成事業の用に供する施設、一時預かり事業の用に供する施設、その他これらに類する施設

② 子育て支援施設の評価及び容積率の割り増し

子育て支援施設を整備する場合、以下により容積率を割り増すことができるものとする。

$$\text{割増容積率} = [\text{施設整備床面積} / \text{敷地面積}] \times 100 (\%)$$

③ 子育て支援施設整備に係る協議の実施

都市開発諸制度の活用にあたり、以下に示す規模の都市開発においては、当該計画区域を含む区市町村と協議を行い、当該計画区域における子育て支援施設の必要性等、実態の把握を行い、計画に反映させるものとする。

協議に関する手続その他必要な事項については、別途定める。

【協議の対象とする開発規模】

- ・センター・コア・エリア内の開発：整備建築物の延べ面積の合計が、30,000 m<sup>2</sup>以上のもの又は住宅戸数の合計が300戸以上のもの
- ・センター・コア・エリア外の開発：整備建築物の延べ面積の合計が、20,000 m<sup>2</sup>以上のもの又は住宅戸数の合計が200戸以上のもの

#### ④ 子育て支援施設の他用途への変更

③の協議に基づき設置した子育て支援施設について、協議等により定めた設置期間が経過した場合又は協議等により定めた設置期間が経過する前に区市町が妥当と判断した場合には、他用途へ変更することができる。ただし、②に基づき、容積率の割り増しを行っている場合については、社会ニーズに応じ、区市町との協議等により定めた用途への変更に限られる。

### (2) 高齢者福祉施設等の整備促進

#### ① 高齢者福祉施設等

本方針における高齢者福祉施設等とは、以下に示す高齢者福祉施設及び元気高齢者の交流施設とする。

高齢者福祉施設	： 特別養護老人ホーム、グループホーム、有料老人ホーム、通所介護施設、小規模多機能型居宅介護施設その他これらに類する施設
元気高齢者の交流施設	： ふれあいサロン、老人クラブ等、元気高齢者の活動拠点となる、区市町との協議を踏まえて設ける施設

#### ② 高齢者福祉施設等の評価及び容積率の割り増し

高齢者福祉施設等を整備する場合、以下により容積率を割り増すことができるものとする。

$$\text{割増容積率} = [\text{施設整備床面積} / \text{敷地面積}] \times 100 (\%)$$

#### ③ 高齢者福祉施設整備における割増容積率の最高限度の緩和

高齢者福祉施設の整備を評価することによる容積率の割り増しに限り、割増容積率の最高限度について、周辺市街地環境に配慮しつつ、区市町の意向を踏まえ、高齢者福祉施設の用に供する部分の床面積分を緩和できるものとする。具体的な緩和の程度については、都市開発諸制度の各制度の運用基準、許可要綱等において定める。

## 7 地区単位での用途コントロールを可能とする特例（用途入替え）

「都心等拠点地区」のうち都心においては、文化・交流施設、生活支援施設等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、一定区域内の複数敷地又は地区（以下「複数敷地等」という。）を合算して適用できる特例を設ける。

また、適用の条件として以下の5点を定める。

- (1) 複数敷地等が、地区計画における「土地利用の方針」において育成用途の集約的配置の方針が定められた一の地区計画の範囲内に存在し、かつ、当該複数敷地等に存在する各建築物間の用途配置が、当該「土地利用の方針」に合致していること。
- (2) 複数敷地等の各計画が本特例を適用している旨が、各複数敷地等に権利を有する者全員の間で、協定書の締結により合意されていること。
- (3) 複数敷地等の各計画が、いずれも建築確認申請前に行うべき都市計画法及び建築基準法に係る各種手続を同時に行うこと。
- (4) 複数敷地等に存する全建築物の容積率割り増し部分の床面積の合計が、本特例を適用しない場合の合計を超えないこと。
- (5) 複数敷地等に存する全建築物の育成用途に供すべき部分の床面積の合計が、本特例を適用しない場合の合計を下回らないこと。

## 8 割増容積率の特例

- (1) 公共施設を都市計画法（昭和43年法律第100号）第59条第4項の規定に基づき整備する場合の特例について

区域外において、都市基盤の機能強化・向上に寄与する公共施設を整備する場合、当該公共施設の整備を評価する特例を設ける。

適用の条件として、以下の3点を定める。

- ① 公共施設が都市計画施設として定められていること。
- ② 都市計画施設は、街区等の開発に関連したものとし、原則として、同時期に整備するものであること。
- ③ 街区等の開発者が、都市計画法第59条第4項の規定に基づき認可を受けて都市計画施設の整備を行うものであること。

なお、当該公共施設整備を評価する特例の割増容積率の限度は、200%以内とする。

- (2) 歴史的建築物等を保存、復元する場合の特例について

歴史と文化をいかした都市空間の形成を図るために、重要文化財指定建築物の保存

に加え、復元についても評価する特例を設ける。

また、適用の条件として、以下を定める。

- ① 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 27 条による指定を受けた建築物及びそれに相当する建築物であること。

なお、割増容積率の限度は「都心等拠点地区」及び「一般拠点地区」については基準容積率の 0.75 倍かつ 500%（200%\*）以内、その他の区域については基準容積率の 0.75 倍かつ 400%以内とする。

\* 都心等拠点地区のうち、用途地域制度により指定された容積率が 1,000%を超える区域

## 9 都市開発諸制度の運用上の留意事項等

### 9-1 都市開発諸制度の運用上の留意事項

- (1) 用途地域制度により指定された容積率が 1,000%を超える区域については、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（平成 14 年 7 月策定）」により地区計画等を前提としているため、都市開発諸制度による「育成用途」の促進によらなくても地区計画で都市開発諸制度と同様の市街地整備が実現される場合は、容積率の割り増しを前提とした都市開発諸制度は適用しない。ただし、「6 割増容積率の特例」を適用する場合を除く。
- (2) 都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内で都市再生特別地区に指定された区域については、「東京都における都市再生特別地区の運用について（平成 14 年 12 月制定）」が適用されるため、本活用方針は適用しない。
- (3) 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）に基づき、街区再編まちづくり制度を活用して容積率を割り増す場合は、地区計画の方針等により当該地区の建築物等の基本的事項が定められるため、本活用方針は適用しない。
- (4) 住宅及び宿泊施設の確保等により容積率の割り増しが可能となる制度については、割り増しのために評価した住宅用途及び宿泊施設用途を空地等の確保により割り増した部分での育成用途としてみなすことはできないものとする。
- (5) 公共施設を都市計画法第 59 条第 4 項の規定に基づき整備する場合において、当該特例による割増容積率の部分については、育成用途の規定は適用しない。
- (6) 一時滞在施設を整備する場合においては、当該整備による割増容積率の部分については、育成用途の規定は適用しない。

(7) 都市開発諸制度の運用に当たっては、「東京都景観計画」その他地域ごとの方針等に配慮した計画とすること。

#### 9-2 既決定の地区への取扱い

既に都市開発諸制度が適用されている区域には、本活用方針は適用しない。ただし、都市計画を変更しようとする場合又は許可の取り直しを行う場合には、原則として、本活用方針を適用する。