

## 第7章 都市開発諸制度の運用の基本方針について

### 1 都市開発諸制度における育成用途の設定及びその運用

前章までで示してきたように、都市開発諸制度の運用については、以下に示すとおりとする。

#### (1) 育成用途を促進すべき地区又は区域（＊）の設定

拠点的な地区及びその周辺においては、業務のみでなく商業、文化・交流施設など、地域特性に応じた多様な機能の誘導を図るため、表4-1に示すとおり育成用途を促進すべき地区又は区域を設定する。

＊ 育成用途を促進すべき地区又は区域とは、多機能集約型の都市構造を実現するため、文化・交流施設など、それぞれの地域で強化することが期待される用途の促進を図る地区又は区域をいう。

#### (2) 育成用途の設定

育成用途を促進すべき地区又は区域における育成用途は、原則として、表4-3に示すとおりとし、地域特性に応じた誘導立地を図っていく。ただし、都市計画のマスタープラン、地区計画などを考慮した上で、誘導すべき育成用途を追加又は強化できるものとする。

##### (設定の考え方)

- 都心など業務商業施設の集積が特に高い地域は、オフィスだけに特化せず、店舗、レストラン、ホール、会議場、文化施設など集客やにぎわいの効果がある施設を設定することにより、就業環境を向上させるとともに、活力ある都市活動の中心地を形成する。
- 副都心や新拠点は、それぞれの地域の特性や整備状況が異なるため、地域ごとに強化又は誘導すべき用途を定め、多様な機能の促進を図る。  
また、副都心や新拠点の「複合市街地ゾーン」については、地域ごとの育成用途のほか、住宅を育成用途に指定し、都心居住の促進を図る。
- 都心周辺部では、文化・交流、商業、産業支援、生活支援施設のほか、定住人口回復のため、特に住宅を育成用途に指定し、都心居住の促進を図る。
- 多摩の核都市業務・商業市街地地区や業務施設集積地区では、業務、商業をはじめ、文化・交流、生活支援、産業支援施設などを育成用途と定め、多様な機能の促進を図る。

#### (3) 育成用途を促進すべき地区又は区域と割増容積率の限度

表4-1で示された「育成用途を促進すべき地区又は区域」のうち「都心等拠点地区」に位置する部分については、他の地域より割増容積率の最高限度を高く設定し、

地域特性に応じた育成用途を積極的に促進する。同様に「一般拠点地区」についても、他の地域より割増容積率の最高限度をやや高く設定し、地域特性に応じた育成用途を促進する。

また、「複合市街地ゾーン」については、一般の市街地と同等程度の割増容積率の最高限度とし、住宅をはじめ多様な用途の促進を図る。

#### (4) 整備区分に基づく都市開発諸制度の運用の基本方針

図2-3で示されたエリアごとの運用の基本方針については、表4-2のとおりとする。

□ 特に、「都心等拠点地区」のうち都心については、多様な機能の集積した国際ビジネスセンターの形成を図るため、都市開発諸制度を適用し、容積率の緩和を行う場合は、原則として、育成用途の整備を義務付けるものとする。

また、「複合市街地ゾーン」のうち都心周辺部、副都心、新拠点においても、都心居住をはじめ多様な機能を複合的に集積誘導するため、同様に育成用途の整備を義務付けるものとする。

□ また、従来、容積率割増部分を業務用途に充てることを認めていなかった都心や都心周辺部については、育成用途の整備を条件として、業務用途に充てることのできるものとする。

□ 「職住近接ゾーン」の区域については、各区の都市計画マスタープランでの位置付けが明確であるなどの地区を除いては、原則として、割増部分を業務用途とはしない。

□ センター・コア・エリア外における住居系用途地域（「一般拠点地区」に指定された区域を除く。）においては、原則として、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ものとする。

なお、資料3は、育成用途の促進を図るべき地区又は区域内で育成用途の促進を目的とした都市開発諸制度を活用した場合の運用イメージを表したものである。