

# 育成用途を促進すべき地域と都市開発諸制度の運用イメージ

(資料-3)

センター・コア・エリア内										センター・コア・エリア外		
都心等拠点地区		複合市街地ゾーン	一般拠点地区	職住近接ゾーン	都心等拠点地区及び第一種・第二種低層住居専用地域以外の地域 ※2	都心等拠点地区(核都市)	一般拠点地区	左記以外				
都心	副都心新拠点											
300%	250%	200%	175%	基準容積率	400~500%	育成用途	育成用途	業務も可	育成用途	業務も可		
											育成用途	業務も可
割増容積率限度 ※4		300%	300%	200% (175%)	250%	200% (175%)	400%、450% 又は500% (制度による)	300%	250%	200% (175%)		
育成用途		<input type="checkbox"/> 文化・交流施設 <input type="checkbox"/> 商業施設 <input type="checkbox"/> 生活支援施設 <input type="checkbox"/> 産業支援施設 ※1	副都心 <input type="checkbox"/> 副都心ごとに定める用途 ※1  新拠点 <input type="checkbox"/> 文化・交流施設 <input type="checkbox"/> 商業施設 <input type="checkbox"/> 生活支援施設 <input type="checkbox"/> 業務施設(品川のみ) <input type="checkbox"/> 産業支援施設	都心周辺部 <input type="checkbox"/> 文化・交流施設 <input type="checkbox"/> 商業施設 <input type="checkbox"/> 生活支援施設 <input type="checkbox"/> 産業支援施設 <input type="checkbox"/> 住宅施設	<input type="checkbox"/> 地元区が定める用途  -	<input type="checkbox"/> 文化・交流施設 <input type="checkbox"/> 商業施設 <input type="checkbox"/> 生活支援施設 <input type="checkbox"/> 業務施設 <input type="checkbox"/> 産業支援施設	【業務施設集積地区】 <input type="checkbox"/> 文化・交流施設 <input type="checkbox"/> 商業施設 <input type="checkbox"/> 生活支援施設 <input type="checkbox"/> 業務施設 <input type="checkbox"/> 産業支援施設 【その他の地区】 <input type="checkbox"/> 区市指定の用途	住居系用途地域内においては、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に限り容積率の緩和を行うものとする。				

備 考

※1 区の都市計画マスタープランや地区計画等に位置付けがある場合は、住宅も可能とする。

※2 センター・コア・エリア内の都心等拠点地区については、都市計画上の位置付けがあり、かつ周辺との土地利用上の一体性の確保が可能で特に支障がない場合に限り、特段に容積率を割り増す住宅優遇型の諸制度の適用を可能とする。  
職住近接ゾーンのうち、①墨田区②荒川区③江東区④足立区⑤江戸川区については、原則として、特段に容積率を割り増す住宅優遇型の諸制度は適用せず、区の都市計画マスタープランなど都市計画的な位置付けがある場合のみ適用できるものとする。

※3 「特段に容積率を割り増す住宅優遇型の諸制度」とは、総合設計(都心居住型)、高度利用地区(一定割合以上の住宅を確保)、特定街区(都心居住特別型)、再開発等促進区(都心居住推進型)をいう。

※4 割増容積率は別途基準容積率に応じた限度が定められている(0.5Vo~1.0Vo)。

\* 活用方針は、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及び東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街区再編まちづくり制度によって地区整備計画が定められた区域については適用しない。

\* 原則として、指定容積率が100%を超える区域については、諸制度における容積率の緩和は適用しない。

\* センター・コア・エリア内の都心等拠点地区(都心)及び複合市街地ゾーンについては、割増容積率の2分の1以上を育成用途とし、都心等拠点地区(副都心・新拠点・核都市)、一般拠点地区については、割増容積率が200%(175%)を超えた部分をすべて育成用途とする。

\* 区域外において公共施設を特許事業により整備する場合の特例を適用する場合は、200%を上限として、上表に割増容積率を加えることができるものとし、当該特例に係る割増容積率の部分に限り、育成用途の規定を適用しない。

\* 区域外において無電柱化を実施する場合は、特段に容積率を割り増す住宅優遇型の諸制度を除き、200%を上限として、上表に割増容積率を加えることができるものとする。  
なお、当該無電柱化による割増容積率で上限を超える部分に限り、育成用途の規定を適用しない。

\* 総合設計制度における、市街地住宅型総合設計や共同住宅建替誘導型などでは独自の区域が設定されており、それぞれ割増容積率の最高限度が定められている。

\* この資料はあくまでも運用イメージを示したものであり、実際の運用や取扱いについては各制度要綱等による。