東京都高度利用地区指定基準　　容積率割増早見表

	都市構造上の位置付け	都心等拠点地区又は一般拠点地区	割増容積率のメニュー									割増容積率の最高限度				割増容積率部分に対する用途規制				
			空地による割増容積率の最高限度	住宅による割増容積率の最高限度	公共的屋内空間による割増容積率の最高限度	緑化施設による割増容積率の最高限度	一時滞在施設による割増容積率の最高限度	子育て支援施設による割増容積率の最高限度	宿泊施設による割増容積率の最高限度	高齢者福祉施設等による割増容積率の最高限度	高度利用地区外の無電柱化に対する割増容積率の最高限度	住宅又は宿泊施設による割増容積率を設けない場合	住宅による割増容積率を設ける場合	宿泊施設による割増容積率を設け、かつ一定割合の宿泊施設を確保する場合（※６）	無電柱化による割増容積率を設ける場合	事務所用途規制等	育成用途割合の設定			
			第５の１ 空地の確保に対する容積率の緩和	第５の６ 住宅の確保に対する容積率の緩和	第５の２ 公共的屋内空間の確保に対する容積率の緩和（※４）	第５の３ 緑化施設の確保に対する容積率の緩和（※４）	第５の４ 一時滞在施設の確保に対する容積率の緩和（※４）	第５の５ 子育て支援施設の確保に対する容積率の緩和（※４）	第５の７ 宿泊施設の確保に対する容積率の緩和	第５の８ 高齢者福祉施設等の確保に対する容積率の緩和	第５の９ 無電柱化による容積率の緩和	第４の１ 容積率の緩和の最高限度及び容積率の最高限度 ※別途、道路幅員、敷地面積による上限あり（※５）				第４の３ 容積率の緩和の用途	空地、公共的屋内空間、緑化施設、一時滞在施設、子育て支援施設、宿泊施設の確保に対する容積率の緩和（※７）	住宅の確保に対する容積率の緩和	宿泊施設の確保に対する容積率の緩和	無電柱化による容積率の緩和
センター・コア・エリア	ア　都心（更新都心、再編都心）	◎	３００％	－ （※２）	１００％	１０％、２０％など、緑化施設相当分	待機スペースの合計面積に０．４を乗じて得た数値の敷地面積に対する率（％）	子育て支援施設の施設確保床面積の敷地面積に対する率（％）	２００％	高齢者福祉施設等の施設確保床面積の敷地面積に対する率（％） （※５）	２００％	３００％ かつ 基準容積率×０．５倍	対象なし （※３）	４００％ かつ 基準容積率×０．５倍＋１００％	４００％ かつ 基準容積率×０．５倍＋１００％	－	割増容積率の１／２以上は育成用途とする。	対象なし	宿泊施設の用途に供する部分の床面積の敷地面積に対する割合を４００％以上とする計画の場合は、宿泊施設による容積率緩和部分には育成用途を設けないことができる。	空地、公共的屋内空間、緑化施設、一時滞在施設、子育て支援施設及び宿泊施設の確保に対する容積率の緩和の限度を超えて、第５の９に定める無電柱化による容積率の緩和を受ける場合は、容積率の緩和の限度を超える無電柱化による容積率緩和部分には育成用途を設けないことができる。
	イ　副都心 （業務商業市街地ゾーン） 新拠点 （業務商業市街地ゾーン）	◎															２００％を超える部分は育成用途とする。			
	ウ　副都心（複合市街地ゾーン） 新拠点（複合市街地ゾーン） 都心周辺部	－	２００％	２００％	１００％				２００％				４００％ かつ 基準容積率×０．５倍＋１００％				割増容積率の１／２以上は育成用途とする。	住宅の確保に対する容積率の緩和を行った部分については、原則として育成用途のルールを適用しない。 また、全体の２／３以上の住宅床を設けた場合は、空地、公共的屋内空間、緑化施設の確保に対する容積率の緩和部分についても、育成用途のルールを適用除外とする。		
	エ　一般拠点地区	◎	２５０％	２００％	１００％				２００％								２００％を超える部分は育成用途とする。			
	オ　職住近接ゾーン	－	２００％	２００％	－				－				３００％ かつ 基準容積率×０．５倍＋５０％	対象なし		原則として事務所の用途に供する部分は基準容積率の範囲内とする。 （※１）	－		対象なし	
区部	カ　住宅市街地整備の方針に定める住宅重点地区等	－														住居系用途地域内について、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以外に対する容積率の緩和は行わないものとする。				
	キ　「防災都市づくり推進計画」の整備地域及び重点整備地域又は防災再開発の方針に定める防災再開発促進地区	－																		
センター・コア・エリア外	ク　核都市 （業務・商業市街地地区）	◎	３００％	－	１００％				２００％				対象なし	４００％ かつ 基準容積率×０．５倍＋１００％		－	２００％を超える部分は育成用途とする。	対象なし	宿泊施設の用途に供する部分の床面積の敷地面積に対する割合を４００％以上とする計画の場合は、宿泊施設による容積率緩和部分には育成用途を設けないことができる。	
	ケ　一般拠点地区	◎	２５０％																	
	コ　その他の区域	－	２００％		－				－					対象なし		住居系用途地域内について、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以外に対する容積率の緩和は行わないものとする。	－		対象なし	

※１　ただし、下記に掲げる場合は、基準容積率の範囲を超えて事務所の用途に供する部分を設けることができる。
　（ア）事務所を導入することについて、都市計画上の位置付けがある地区
　（イ）周辺との土地利用上の一体性の確保が可能で、特に支障のない地区

※２　ただし、下記に掲げる場合は、住宅の確保に対する割増容積率を設けることができる。
　（ア）住宅を導入することについて、都市計画上の位置付けがある地区
　（イ）周辺との土地利用上の一体性の確保が可能で、特に支障のない地区

※３　容積率の緩和の最高限度は４００％かつ基準容積率×０．５％＋１００％

※４　公共的屋内空間の確保、緑化施設の確保、一時滞在施設及び子育て支援施設の確保に対する容積率の緩和の合計は、空地の確保に対する容積率の緩和を上回らないものとする。

※５　高齢者福祉施設等の確保に対する容積率の緩和を受ける場合は、高齢者福祉施設等の確保に対する容積率の緩和によって第４の１に定める基準を超える場合に限り、第４の１に定める基準は適用しない。

※６　宿泊施設の用途に供する部分の床面積（容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分を除く。）の敷地面積に対する割合を４００％以上とする計画の場合は、容積率の緩和の最高限度は４００％かつ基準容積率×０．５％＋１００％とする。

※７　第５の８による高齢者福祉施設等の確保又は第５の９による無電柱化による容積率の緩和を行う場合は、空地、公共的屋内空間、緑化施設、一時滞在施設、子育て支援施設及び宿泊施設の確保に対する容積率の緩和に、高齢者福祉施設等の確保又は無電柱化による容積率の緩和を加えた値を、育成用途割合の設定に係る割増容積率とみなす。