

東京都特定街区運用基準

平成23年8月

東京都都市整備局

目 次

第1	指定方針	1
1	目的	1
2	指定方針	1
3	運用	1
4	用語の定義	1
第2	指定基準	3
1	街区指定の基準	3
(1)	指定対象区域	3
(2)	規模	3
(3)	形態	4
(4)	道路	4
(5)	公共公益施設等	4
(6)	有効空地	5
(7)	建築物	5
(8)	環境都市づくりの推進	9
2	近隣関係	11
(1)	土地利用	11
(2)	施設	11
(3)	防災	11
(4)	環境	11
(5)	福祉のまちづくり	12
第3	技術指針	13
1	割増容積率の算定方法	13
(1)	有効空地による割増容積率 (ΔV_0)	13
(2)	地域の整備改善寄与度による割増容積率 (ΔV_1)	16
(3)	街並み景観の形成への寄与による割増容積率 (ΔV_2)	17
(4)	歴史的建造物等の保存・修復・復元による割増容積率 (ΔV_3)	17
(5)	重要文化財指定建築物の保存・復元による割増容積率 (ΔV_4)	18
(6)	センター・コア・エリアにおける住宅の確保による割増容積率 (ΔV_5)	18
2	重要文化財指定建築物、歴史的建造物等及び既存建築物を含む街区の扱い	18
3	特例容積率の適用区域内にある特例敷地において特定街区を適用する場合の取扱い	18
4	街並み景観の形成への寄与による特例	19
(1)	建築物の内部空間の有効空地面積に対する割合	19
(2)	有効空地率の最低限度	19
(3)	壁面の位置の制限	19
5	開発者等による届出等	19
第4	その他	19
	別表1	20
	別表2	21

第1 指定方針

1 目的

特定街区は、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により都市機能の更新と魅力的な都市空間の保全・形成をし、もって市街地の整備改善を図ることを目的とする。

2 指定方針

特定街区は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発方針等及び区市町村の都市計画に関する基本的な方針等の都市計画並びに「東京構想2000」、「東京の都市づくりビジョン（改定）」、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（以下「都市開発諸制度活用方針」という。）、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」、「東京都景観計画」その他地域ごとの方針等（これらを以下「基本計画等」という。）に適合する街区について指定する。

3 運用

本制度は、有効空地の確保、都市機能の更新、都市施設の整備、既成市街地における住宅供給、重要文化財指定建築物、歴史的建造物・ランドマークの保存、街並み景観の形成等に積極的に寄与するよう運用する。

また、本運用基準は、都として特定街区の運用等についての原則的な考え方を示すものであり、区市が決定しようとする都市計画に関しては知事が行う協議の指針、町村が決定しようとする都市計画に関しては知事が同意するに当たって行う協議の指針となるものである。

4 用語の定義

本運用基準における用語の定義は、次に掲げるところによる。

基準容積率	建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条に規定する容積率を％で表したもの
基準建ぺい率	建築基準法第53条に規定する建ぺい率を％で表したもの
割増容積率	本運用基準によって基準容積率に割増しされる容積率（％）
有効空地	当該地区の環境整備に有効で公衆の使用に供する空地で、 第2 指定基準 1（6） に適合するもの
有効空地面積	有効空地対象の実面積に、 第3 技術指針 1（1）ウ に定める有効係数を乗じて得た数値
有効空地率	有効空地面積の合計の敷地面積に対する割合（％）

歩道状空地	道路に沿って設ける歩行者用の空地
広場状空地	一団の形態をなす1,000平方メートル以上の空地
重要文化財指定建築物	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
歴史的建造物等	重要文化財指定建築物以外で保存の位置付けのある歴史的建造物・ランドマーク
保存緑地	従前からある良好な自然状態を保存すべき一団の緑地
屋上緑化	建築物の屋上部分に樹木、多年草等を有効に植栽するもの
センター・コア・エリア	「都市開発諸制度活用方針」で位置付けられた区域で、おおむね首都高速中央環状線の内側で、東京圏の中核となるエリア
育成用途	「都市開発諸制度活用方針」において定められた育成用途
特許事業	都市計画法第59条第4項の規定に基づき知事の認可を受けて行われる都市計画施設の整備に関する事業
緑化率	「東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年12月22日公布：条例第216号）」及び同条例施行規則（平成13年3月6日公布：規則第39号）に規定する緑化基準に基づき算出した、敷地面積から建築面積を除いた数値と屋上の面積（屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分の面積を除いた面積）の和に対する地上部及び建築物上の緑化面積の合計の割合（％）のこと
カーボンマイナス	省エネルギー対策等によるCO ₂ の排出削減
省エネルギー対策等級	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省エネルギー対策等級による。
PAL	東京都建築物環境配慮指針における「建築物の断熱や熱負荷の低減に係る指標」
ERR	東京都建築物環境配慮指針における「設備システムの省エネルギーに係る指標」

第2 指定基準

1 街区指定の基準

特定街区の指定は、次の（１）から（８）までの基準に適合し、かつ、都市計画上整備が必要であると判断される街区について行う。

（１）指定対象区域

市街化区域内において、次のいずれかに該当する区域等に指定する。

- ア 都市再開発の方針における再開発促進地区又は再開発誘導地区として位置付けられている区域
- イ 住宅市街地の開発整備の方針における重点地域又は重点地区として位置付けられている区域
- ウ 「都市開発諸制度活用方針」における都心、副都心及び新拠点の区域、核都市の区域又は一般拠点地区に位置付けられている区域
- エ 区市町村の都市計画に関する基本的な方針において、合理的かつ健全な高度利用によるまちづくりが位置付けられている区域
- オ 重要文化財指定建築物及び歴史的建造物等の保存を図る街区
- カ 上記に掲げる以外で、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べき区域

（２）規 模

- ア 街区の面積は、原則として 0.5 ヘクタール以上であること。ただし、地域の整備改善等に大幅に寄与する場合は、基準容積率に応じおおむね次表に掲げる規模以上によることができるほか、都市計画上特に必要があると認められるときは、0.2 ヘクタール（基準容積率 700パーセント以上の場合に限る。）以上とすることができる。

基準容積率 (%)	規 模 (ha)
300未満	0.5
300以上 700未満	0.4
700以上	0.3

- イ 複数の街区を一つの特定街区として指定する場合

複数の街区から成る地区において、これらの街区を全体的に計画した方が個別に計画するよりも一体性をもった適正な地区の形成が図られると判断されるときは、当該複数の街区を一つの特定街区として指定することができる。この場合、次に掲げる要件に該当すること。

- (ア) 複数の街区を一つの特定街区として同時に都市計画決定できること。
- (イ) 街区の面積の合計は、原則として 0.5 ヘクタール以上であり、個々の街区の最小規模は、原則として 0.1 ヘクタール以上であること。
- (ウ) 街区相互について、計画の一体性が確保されるものであること。

(3) 形 態

街区は、建築物等の規模、形態等を考慮し、整った形態とすること。

(4) 道 路

ア 街区は、基準容積率に応じ周囲をおおむね次表に掲げる幅員以上の道路に接し、かつ、主要道路への接道長さは、街区全周のおおむね8分の1以上であること。ただし、次に掲げる要件に該当する場合の主要道路以外の道路への接道については、この限りでない。

(ア) 交通処理上及び消防活動上支障がないこと。

(イ) 地形上やむを得ない場合を除き、主要道路以外の道路に相当する幅員以上の通路を確保し、壁面の位置の制限が定められること。

(ウ) 主要道路及び主要道路以外の道路の接道長さの合計は、街区全周のおおむね2分の1以上であること。

基準容積率 (%)	街区の接する道路幅員 (m)	
	主 要 道 路	主要道路以外の道路
300未満	8	6
300以上 500未満	12	6
500以上 700未満	16 (12)	8
700以上 900未満	22 (16)	8
900以上	22	8

イ 基準容積率が500%以上800%以下の街区については、主要道路の幅員について、カッコ内の数値以上ある場合は、当該街区内の地区計画の地区施設として位置付けられた歩道状空地の幅員を加えて、上記の表の適用を受けることができる。

ウ 複数の街区を一つの特定街区として指定する場合は、全体を一つの街区とみなして前記アを適用することができる。

エ 都市計画に定められた計画道路を含む街区の場合は、計画道路に係る部分の面積を特定街区の建築物の敷地面積に算入しないこと。

(5) 公共公益施設等

街区の整備に当たっては、当該地区又は街区の機能の維持増進、環境の保持を図るため、必要に応じ都及び関係機関と協議しながら、次に掲げる公共公益施設等の整備が行われること。

ア 道路、公園、広場その他の公共空地

イ 公共駐車場、地下鉄出入口、バスターミナルその他の交通施設

ウ 地域冷暖房施設、中水道施設、雨水貯留槽、地域変電施設、廃棄物の減量・減容化施設その他の供給処理施設

エ 備蓄倉庫、防火貯水槽その他の防災施設

オ 福祉施設・地域コミュニティ施設等の公共公益施設

カ 市街地の環境の向上に寄与する屋内公開広場、重要文化財指定建築物、歴史的建造物等

(6) 有効空地

街区には、その土地利用状況に応じて、有効空地が確保されていること。

ア 有効空地の対象

有効空地は、街区内の空地（公園、緑地、広場等）又は建築物の開放空間のうち、日常一般に開放された部分（当該部分に設ける植栽、花壇、池泉その他の修景施設を含み、自動車が入り又は駐車する部分を除く。）で、次の(ア)～(エ)を含むことができることとし、(ア)については、その面積が100平方メートルを超えていること。

(ア) 建築物の内部空間（街区の活性化を図る等のため特に必要な場合に限る。）

ただし、内部空間の有効空地面積の合計は、原則として全有効空地面積の2分の1以内であること。

(イ) 屋上緑化の部分

(ロ) 重要文化財指定建築物・歴史的建造物等の保存、復元に係る敷地部分

(エ) 保存緑地の部分

イ 有効空地率の最低限度

街区内の有効空地率の最低限度は、基準容積率に応じ次表のとおりであること。ただし、容積率の割増しを行わない計画で、都市計画上の合理的な理由があり、周辺市街地への影響等を勘案して支障のない場合は、この限りでない。

なお、有効空地率の最低限度を算定する場合は屋上緑化による有効空地面積は含めない。

基準容積率	V ₀ (%)	有効空地率の最低限度 (%)
150	≤ V ₀ ≤ 500 (そ)	50
200	< V ₀ ≤ 400 (商)	40
400	< V ₀ ≤ 700 (商)	35
700	< V ₀ (商)	30

(注)

(商) : 商業系用途地域

(そ) : その他の用途地域

ウ 複数の街区を一つの特定街区として指定する場合は、全体を一つの街区とみなして前記イを適用することができる。

(7) 建築物

街区内に整備される建築物は、次に掲げる要件に従って設計されていること。

ア 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限は、有効空地とみなせる低層部の類を除き、建築物の高さに応じ原則として次表に定める数値以上敷地境界線から後退し、かつ、本運用基準の各項目が確保されるよう定められていること。また、壁面の後退距離6m未満を採用する部分のうち、主な通り沿いの1階部分には、にぎわい空間となるよう文化・交流・活性化施設等を配置すること。ただし、近隣の土地の利用状況を勘案して支障がない場合や都市計画上の合理的な理由がある場合は、この限りでない。

建築物の高さ h (m)	壁面の後退距離(m)
h < 10	2
10 ≤ h < 50	6
50 ≤ h < 100	8
100 ≤ h	10

イ 高 さ

建築物の高さは、次のとおりであること。

(ア) 建築物の高さの最高限度は、下記により定める。

- a 東京のしゃれた街並みづくり推進条例により指定された街並み景観重点地区（以下「街並み景観重点地区」という。）などの基本計画等で位置付けのある地区で、当該地区の建築物の高さについて、都市計画上の考え方がガイドラインや方針等において具体的に示されている場合は、これに適合するものとする。
- b 上記 a 以外の地区においては、下表に定める式により算定した数値を限度として高さの最高限度を定める。ただし、将来の土地利用の動向、周辺市街地に及ぼす影響などから見て支障のない場合は、この限りでない。

用途地域	高さの最高限度(m)
住居系用途地域	$\frac{V_0 \times A}{100(A - B)} \times 9$
その他の用途地域	$\frac{V_0 \times A}{100(A - B)} \times 12$

(注)

V_0 : 基準容積率 (%)

A : 敷地面積 (㎡)

B : 有効空地面積 (㎡)

(イ) 建築物の各部分の高さは、下記により定める。

- a 街並み景観重点地区などの基本計画等で位置付けのある地区で、当該地区の建築物の各部分の高さについて、都市計画上の考え方が、ガイドラインや方針等において具体的に示されている場合は、これに適合するものとする。
- b 上記 a 以外の地区においては、次のいずれかによる。
 - (a) 当該部分から道路中心線又は隣地境界線までの水平距離に 5（塔状建築物については周囲の状況により、10）を乗じて得た数値を超えないこと。
 - (b) (a) と同等の天空光を確保すること。

ウ 日 影

建築基準法第56条の2の規定が適用される区域においては、当該建築物によって生ずる日影により周囲の居住環境が著しく害されることのないように配慮されていること。

エ 容積率

特定街区の都市計画により指定する容積率は、次のとおりであること。ただし、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率許可基準に該当する公益施設等については、基準容積率の25パーセントを上限として加えることができる。

(7) 特定街区の都市計画により指定する容積率は、基準容積率に、街区整備に必要な割増容積率 $\Delta V_0 \sim \Delta V_5$ の合計を加えて得た数値の範囲内とする。割増容積率及び割増容積率部分の用途については、次のa～e、**第3 技術指針**及び**別表1**に定める方法に従い、算出する。

ΔV_0 ：有効空地による割増容積率

ΔV_1 ：地域の整備改善寄与度による割増容積率

ΔV_2 ：街並み景観の形成への寄与による割増容積率

ΔV_3 ：歴史的建造物等の保存・修復・復元による割増容積率

ΔV_4 ：重要文化財指定建築物の保存・復元による割増容積率

ΔV_5 ：センター・コア・エリア内における住宅の確保による割増容積率

a 一般型 ($\Delta V_0 + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3$)

一般的な割増容積率は、有効空地、地域の整備改善に寄与する度合い等を考慮し、 $\Delta V_0 \sim \Delta V_3$ の合計以下とする。

b 重要文化財保存型 ($a + \Delta V_4$)

重要文化財指定建築物及びそれに相当する建築物の保存、復元を行う場合は、上記aの割増容積率に、 ΔV_4 を加えることができる。

c 都心居住型 ($a + \Delta V_5$)

センター・コア・エリア内で「都市開発諸制度活用方針」により位置付けられた地区においては、上記aの割増容積率に、 ΔV_5 を加えることができる。

d 割増容積率の合計の最高限度に関する特例

(a) 大規模な歴史的建造物等の保存を図る街区の場合、**別表1**に定める割増容積率の合計の最高限度については、ア)～ク)に示す都市構造上の位置付けにかかわらず、ア)又はイ)の場合の規定を適用することができる。この場合、割増容積部分の用途については、ア)～ク)の位置付けに応じた規定を適用しなければならない。

(b) 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特許事業により整備する場合は、**別表1**に定める割増容積率の合計の最高限度については200%を限度として、一般型の上限を超えることができる。

e 割増容積部分における用途制限の特例

(a) 事務所用途に関する特例

重要文化財指定建築物及び歴史的建造物等については、既存の用途とすることができる。

(b) 用途の入れ替え

都心等拠点地区のうち都心において、文化・交流施設及び生活支援施設等を積極的に育成するため、これら用途を集約する際に、**別表1**に定める育成用途の規定について、一定区域内で同時に都市計画決定される複数の特定街区間で用途を入れ替えることができる。

なお、適用に当たっては、下記の事項を条件とする。

- ① 複数の特定街区が、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区域内に存在し、用途配置が当該「土地利用の方針」に合致していること。
 - ② 複数の特定街区の計画が本特例を適用している旨について、各街区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 複数の特定街区に存する全建築物の容積割増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。
 - ④ 複数の特定街区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。
- (c) 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
区域外の公共施設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。

(イ) 複数街区の割増容積率の算定

複数の街区を一つの特定街区として指定する場合は、全体を一つの街区とみなして容積率を上記(ア)により算定して指定するとともに、その範囲内で容積率を各街区に配分指定する。この場合、次式を満たすとともに、配分する容積率の上限は、次の a～c のとおりとする。

ただし、歴史的建造物の保存を行う計画等、特別な事情がある場合は、周辺市街地に及ぼす影響等を勘案し、この数値によらないことができる。

$$\sum D_i S_i \leq \sum B_i S_i + \Delta V \sum S_i$$

D_i : 各街区の特定街区の都市計画により指定する容積率

S_i : 各街区の敷地面積

B_i : 各街区の基準容積率

ΔV : 特定街区全体の割増容積率の限度

- a 上記(ア) b (重要文化財保存型) 又は c (都心居住型) による割増しを受けない場合は、基準容積率の 1.5 倍とする。
- b 上記(ア) b (重要文化財保存型) の場合は、基準容積率の 1.75 倍とする。
- c 上記(ア) c (都心居住型) の場合は、基準容積率の 2.0 倍とする。

(8) 環境都市づくりの推進

本制度の適用に当たっては、東京の都市全体としての環境負荷の低減と都市環境の保全・再生に寄与するという観点に立って、省エネルギー対策等によるカーボンマイナス（CO₂の排出削減）の推進と緑化の増進に積極的に取り組み、東京の都市づくりの先導的な役割を果たす必要がある。

このため、カーボンマイナス及び緑化に関する関係法令、条例等による基準を満たすとともに、一定水準以上の取組を行い、最先端の環境都市の実現を目指すものとする。

ア 緑化の推進

「緑あふれる東京」の実現のため、地上の空地内及び屋上緑化のみならず、壁面や工作物などの緑化の推進、駐車場等の芝生化などを推進すること。

また、「公開空地等のみどりづくり指針」等に基づき、緑地の配置や周辺の緑とのネットワークなどを考慮した質の高い効果的な緑化空間を形成するよう努めること。

「環境軸周辺」緑化推進エリアにおける開発は、厚みと広がりを持った豊かなみどりを確保するとともに、「環境軸推進計画書」で示された環境軸の形成に向けての配慮事項に適合すること。

「ヒートアイランド対策」緑化推進エリアにおける開発は、壁面の緑化、広場等の芝生化など熱環境に配慮した被覆対策を積極的に行うこと。

周辺地域を含め、自然環境の創出、保全、向上に有効な既存の緑地の保存と新たな植栽などによるみどりの創出、回復を図ること。

イ カーボンマイナスの推進

計画段階から、環境性能に優れた計画を実現するため、先進的な環境技術や高レベルのエネルギー仕様の導入を図ることとして、「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」に関する基準を以下のとおり定める。ただし、工場、倉庫、駐車場等の用途については評価の対象としない。

基準

区 分	住 宅	住宅以外
建築物の熱負荷の低減	省エネルギー対策等級 3 程度以上	PAL削減率 \geq 15 (%)
設備システムの省エネルギー	—	ERR \geq 25 (%)

また、計画区域内の建築物の床面積の合計が10,000㎡を超える場合は、下表（誘導水準）への到達に努めること。

誘導水準

区 分	住 宅	住宅以外
建築物の熱負荷の低減	省エネルギー対策等級 4 程度	PAL削減率 25 (%)
設備システムの省エネルギー	—	ERR 35 (%)

また、この基準によらない場合の取扱いについては、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」によることとする。

なお、複合用途の建築物の場合は、原則として床面積が2,000㎡以上の用途ごとに評価する。ただし、住宅以外の用途については、建築物全体（住宅部分及び2,000㎡未満の用途の部分を除く。）で評価することができる。

PAL：建物用途を勘案して、ペリメーターゾーンの床面積により按分する。

ERR：建物用途を勘案して、消費エネルギー量により按分する。

※省エネルギー対策等級

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省エネルギー対策等級（以下「省エネルギー対策等級」という）による。

省エネルギー対策等級「3程度」とは、以下の(ア)、(イ)どちらかに適合することとする。

(ア)省エネルギー対策等級（3）イ①a表及び（3）イ②a表の等級3の欄に掲げる基準値

(イ)省エネルギー対策等級（3）ロ②b表1又は表2に掲げる基準値

省エネルギー対策等級「4程度」とは、以下の(ア)、(イ)どちらかに適合することとする。

(ア)省エネルギー対策等級（3）イ①a表及び（3）イ②a表の等級4の欄に掲げる基準値

(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18年国土交通省告示第378号）3(1)及び4（(4)を除く。）に掲げる基準

※PAL削減率

PAL削減率は次式により求める数値

$$\text{PAL削減率} = (1 - (\text{PALの値}) / (\text{PALの基準値})) \times 100(\%)$$

PAL：建築物の熱負荷の低減に係る指標

「PALの値」及び「PALの基準値」の算定方法は、「東京都建築物環境配慮指針（平成14年3月28日東京都告示第384号）」（以下「環境配慮指針」という。）別表第1による。

※ERR

ERR：設備システムの省エネルギーに係る指標

「ERR」の算定方法は「環境配慮指針」別表第1による。

2 近隣関係

街区の設計に当たっては、次に掲げる要件を遵守していること。

(1) 土地利用

基本計画等に適合するとともに、近隣の土地利用の現況及び将来の動向に配慮し、調和を図ること。

(2) 施設

都市施設との整合を図り、都市機能の維持増進、都市環境の保持向上に努めること。

なお、都市交通基盤施設については、当該地区の計画により発生する交通量が、周辺道路等に与える影響について、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」等により予測を行い、必要な措置を講じること。

(3) 防災

次に掲げる要件に配慮し、近隣の防災性能の保持向上を図ること。

ア 予 防

地盤、建築物の配置、構造、設備及び材料等に留意して、災害の発生防止に有効な措置を講じること。

(ア) 落下物

落下物による危険を防止するために、建築物の各部分から敷地境界線までの水平距離は、当該部分の高さの平方根の2分の1以上とすること。ただし、12メートル以下の部分又はその他落下物の防止上有効な措置を講じた場合は、この限りでない。

(イ) 雨水

雨水の流出抑制を図るため、浸透・貯留施設の設置等の必要な措置を講じること。

イ 避 難

避難時間、避難人口密度に留意して、適切な避難経路、避難空間を確保すること。

ウ 消 防

消防関係機関、地元消防組織などによる消防活動が円滑に実施できるよう配慮すること。

(4) 環 境

次に掲げる要件に従い、近隣環境の維持、向上を図ること。この場合都市の環境保全上必要があるときは、**第2・1・(7) 建築物**の定めの一部の適用を除外することができる。

ア 環境への配慮

環境に関する法令等の趣旨と内容を踏まえ、環境と共生する都市の実現のために有効な計画となるよう努めること。また、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に従い、評価の高い優良な建築物となるよう積極的に努めること。

イ 自然的環境

(ア) 日照等

近隣の土地利用の現況及び将来の動向、並びに土地の自然的条件を配慮し、街区及びその周辺の良い環境を確保すること。

(イ) 風害

高層建築物による風環境への影響については、風洞実験その他のシミュレーション等により予測し、その結果著しく大きな変化が予測される場合は、その予防上有効な措置を講じること。

ウ 歴史的又は文化的環境

当該街区又はその周辺において、良好な歴史的又は文化的環境を保全する必要がある場合は、その形成・保全に十分配慮すること。

エ 景 観

景観形成（街並み、象徴性等）については、東京都景観条例（平成9年12月24日東京都条例第89号）、東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成15年3月14日東京都条例第30号）、都市景観マスタープラン等に適合するとともに、次に掲げる事項を考慮して都市景観との均衡のとれた個性ある美しい空間の創造に努めること。

東京都景観条例に基づき、景観関係部局と十分に調整を行うこと。

また、有効空地内においては、原則として広告物その他の工作物の設置を行わないこと。

(ア) 空地

種類、配置、規模、形態、植栽、付帯施設（ベンチ、彫刻等）その他の事項

(イ) 建築物

配置、規模、形態、意匠、色彩、素材、照明その他の事項

(ウ) 広告物その他の工作物

種類、配置、規模、形態、意匠、素材、照明その他の事項

オ 資源の適正利用等

資源の適正利用、省エネルギーに十分配慮した計画とすること。

計画建築物による電波障害の影響を軽減するとともに、影響に対しては適切な対策をとること。

雨水の流出抑制に配慮した計画とすること。

(5) 福祉のまちづくり

東京都福祉のまちづくり条例の整備基準及び高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の建築物移動等円滑化基準に適合するように努め、高齢者、障害者などすべての人が施設等を安全かつ快適に利用できるよう福祉のまちづくりに十分配慮すること。

第3 技術指針

1 割増容積率の算定方法

割増容積率 $\Delta V_0 \sim \Delta V_5$ は、下記により算定する。

(1) 有効空地による割増容積率 (ΔV_0)

ア 有効空地による割増容積率は、基準容積率に応じ次表に定める式により算定した数値とする。

基準容積率 V_0 (%)	割増容積率 (%)
$150 \leq V_0 \leq 500$ (そ)	$(P - 40) \times 5$
$200 < V_0 \leq 400$ (商)	$(P - 30) \times 5$
$400 < V_0 \leq 700$ (商)	$(P - 20) \times 5$
$700 < V_0$ (商)	$(P - 10) \times 5$

(注)

(商) : 商業系用途地域

(そ) : その他の用途地域

P : 有効空地率

イ 基準容積率 150パーセント未満の区域は、原則として特定街区を指定しないものとするが、住環境等の特段の向上に資すると判断される場合は、下記の式により算定した数値を割増容積率として、特定街区を指定することができる。

(注)

$$[P - \{100 - (\alpha - 5)\}] \times 5$$

P : 有効空地率

α : 基準建ぺい率

ウ 有効空地面積の算定方法

有効空地面積は、以下のとおりとする。

(ア) 割増容積率設定に係る有効空地面積

割増容積率を設定する際には、対象とする有効空地の実面積に第3技術指針 1

(1) エに示す有効係数や緑化係数を勘案して、有効空地面積を以下のように算定する。

割増容積率設定に係る有効空地面積

$$= \text{有効空地A (※1)の実面積} \times \text{有効係数} \times \text{緑化係数(※2)} \\ + \text{有効空地B (※3)の実面積} \times \text{有効係数} \times \text{緑化係数}$$

※1 有効空地A

第3技術指針 1 (1) エ(i) a緑化の特例及びe保存緑地の特例の適用が可能な有効空地のこと。

※2 緑化係数 (有効空地A)

緑化率が35%未満の場合に適用する。

※3 有効空地B

有効空地A以外の有効空地のこと。

緑化係数は次のように定める。

(ア) 緑化率30%の場合、緑化係数0.95

(イ) 緑化率35%の場合、緑化係数1.00

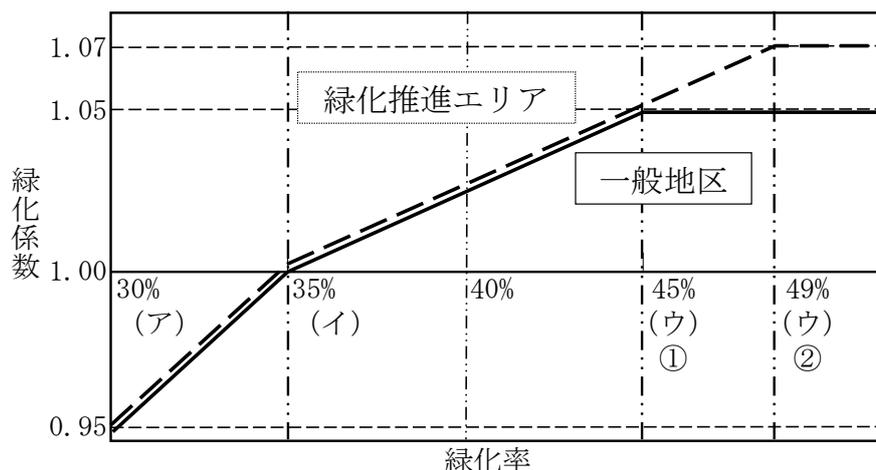
(ウ) エリアごとに次のように定める。

① 一般地区において緑化率45%以上の場合、緑化係数1.05

② 緑化推進エリアにおいて緑化率49%以上の場合、緑化係数1.07

なお、緑化率が(ア)、(イ)、(ウ)の間の値の場合、それぞれの緑化係数の値の線形補完により算出するものとする。

※線形補完



緑化率は下記のとおりとし、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12月22日公布：条例第216号）」及び同条例施行規則（平成13年3月6日公布：規則第39号）の規定によるものとする。

$$\text{緑化率 (\%)} = \frac{\text{地上部の緑化面積} + \text{建築物上の緑化面積}}{(\text{敷地面積} - \text{建築面積}) + \text{屋上の面積}} \times 100\%$$

※屋上の面積

屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分の面積を除いた面積

(イ) その他の有効空地面積

有効空地率の最低限度や計画建築物の高さの算定に係る有効空地面積は、対象とする有効空地の実面積に第3技術指針 1 (1) エに示す有効係数を乗じて得た数値とする。

エ 有効係数

有効係数は以下のとおりとする。

(ア) 有効係数の一般例は、別表2に定める。

(イ) 特例

有効空地のうち、土地の高度利用、自然的環境の保護と回復及び文化的環境の向上に資するよう設計された部分等については、次の特例によることができる。ただし、aの適用を受ける有効空地は、原則として有効空地面積の合計の2分の1を超えてはならない。

a 緑化の特例

有効空地のうち、樹林、草木又は水面を配置する部分の面積算定は、次による。

(a) 地上部の緑化の特例

次の①又は②の場合は、それぞれの有効係数に1.2を乗じて得た数値を有効係数とすることができる。

① 一定範囲の土地を柵、縁石等で区画し、その土地に適正に植栽する場合

土地10平方メートル当たり、次表に示す高木、中木及び低木の割合を標準として植栽する。有効空地対象面積は区画した部分とする。

高木（通常の成木の樹高が3m以上で、植栽時に2.0m以上のもの）	1本
中木（通常の成木の樹高が2m以上で、植栽時に1.2m以上のもの）	2本
低木（植栽時に樹高が0.3m以上のもの）	3本

② 独立して植栽する場合（上記①に該当しない場合で、支柱をする等樹木の保護のために適切な措置がとられているときに限る。）

有効空地対象面積は、次表に示す樹冠投影面積とする。

高木	3㎡ 高さが3mを超える高木はその高さの7割を直径とする円の面積
中木	2㎡
低木	枝葉の広がり直径60cm以上あるもの1本当たり1㎡ ただし、枝葉の広がり直径60cmに満たない場合は、低木（2～8本程度）を寄せ植えして枝葉の広がり60cm以上に植栽することにより、1㎡とする。

(b) 屋上緑化の特例

屋上緑化の有効係数は0.2とすることができる。

有効空地対象面積は、植栽基盤の面積とし、継続的な緑化の効果や建物の維持管理を考慮し、樹木、多年草等を有効に植栽するとともに、下記に従う。

- ・ 土その他これに類するものを植栽及び生育に必要な深さ以上入れることができる植栽基盤があること。
- ・ 原則として、1平方メートル当たり低木1本以上の割合で植栽すること。
なお、植栽を中木で行う場合においては低木2本、また、高木で行う場合においては低木3本とみなす。
- ・ 緑地を維持し得る散水施設を設けること。
- ・ 樹木や土壌が風等により飛散することを防止すること。
- ・ 建築物の躯体を根によって痛めることがないような樹種の選定、防根を行うこと。

b 歩道状空地の特例

歩道状空地のうち歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員又は歩道状空地の幅員が4メートル以上10メートル以下、延長が連続して20メートル以上ある部分の有効係数は、その有効係数に1.2を乗じて得た数値とすることができる。ただし、この部分に緑化があっても緑化の特例との重複適用はできない。

c 広場状空地の特例

広場状空地の有効係数は、それぞれの有効係数に1.2を乗じて得た数値とすることができる。また、緑化の特例と広場状空地の特例を重複適用する場合は、広場の空間形成や快適性、安全性などを考慮し広場としての質に配慮すること。

なお、広場状空地は、一団の形態をなす、1,000㎡以上の空地とする。

d 重要文化財指定建築物及び歴史的建造物等の保存、復元に係る敷地の特例

重要文化財指定建築物及び歴史的建造物等の保存、復元に係る敷地の部分の有効係数は、1.2とすることができる。

e 保存緑地の特例

保存緑地の有効係数は、1.2とすることができる。

なお、緑化の特例との重複適用はできない。

f 環境施設の特例

歩道に面した有効空地にその地区の環境の向上に必要な施設（彫刻、水飲み施設、ベンチ等）を設置する部分の有効係数は、それぞれの有効係数に1.1を乗じて得た数値とすることができる。

g 閉鎖型空間の特例

歩行者ネットワークとして地区計画に位置付けられた建築物の内部空地の有効係数は、それぞれの有効係数に0.2を加えて得た数値とすることができる。

h 貫通通路の特例

敷地内の屋外空間を動線上自然に通抜け、かつ、道路、公園その他これらに類する公共施設の相互間を有効に連絡する歩行者用通路として整備された有効空地（ピロティ等の部分を含む。）の有効係数は、その有効係数に1.2を乗じて得た数値とすることができる。ただし、この部分に緑化があっても、緑化の特例との重複適用はできない。

(2) 地域の整備改善寄与度による割増容積率（ ΔV_1 ）

次のいずれかに該当する場合は、建設の難易度、地域への寄与度を勘案し、割増容積率を加えることができる。

ア 道路、公園、広場その他の公共空地を整備する場合（以下「道路等の公共空地」という。）

道路等の公共空地の用地を無償譲渡又は無償貸付けするもので、かつ、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されるものについての割増容積率は、当該空地部分に相当する容積を建築敷地部分に配分するものとする。ただし、道路条件を満たすために必要な部分の容積は、除くものとする。

イ 公共駐車場、地下鉄出入口、地域冷暖房施設、中水道施設、雨水貯留槽等の地域の環境改善等に寄与する施設を設ける場合

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合

ウ 備蓄倉庫、防火貯水槽その他の防災施設等の災害に強いまちづくりに寄与する施設を設ける場合

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合

エ 都市景観上特に重要な地区において壁面の位置及び仕様を定めることにより連続的な街並みを確保する場合

割増容積率＝計画内容により定める。

オ 福祉の向上に貢献する施設を設ける場合

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×0.6

カ コミュニティ施設その他の公共公益施設を設ける場合

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×0.5

キ 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

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で、次に掲げる要件に適合するもの

(ア) 公共施設が都市計画施設に位置付けられていること。

(イ) 都市計画施設は、街区の開発に関連するもので、原則として同時期に整備するもの

(ウ) 街区の開発者が、都市計画法第59条第4項の規定に基づき知事の認可を受けて整備するもの（特許事業施行者）

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×（地域の整備改善寄与度により定める係数：係数の上限は2）

割増容積率は200%を限度とする。

(3) 街並み景観の形成への寄与による割増容積率（ ΔV_2 ）

街並み景観重点地区において、街並み景観の形成に寄与する計画とした場合は、割増容積率を加えることができる。この場合上記（2）エによる割増しは適用しない。

割増容積率は、次のア又はイの要件を満たす場合50%、アかつイの要件を満たす場合100%とする。

ア 建築物等の計画を、街並み景観ガイドラインに沿ったものとした場合

イ 景観形成に配慮した壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度等が地区整備計画に定められており、周辺市街地との調和を図る必要性が特に高い場合

(4) 歴史的建造物等の保存・修復・復元による割増容積率（ ΔV_3 ）

歴史的建造物等の保存、修復、復元を行う場合は、その重要性、必要性、規模及び地域への寄与度を勘案し、割増容積率を加えることができる。

ア 建築物全体を文化財等として保存、復元をする場合には、その床面積相当分を割増しするものとする。

イ 建築物の全体の外観又は建築的な価値のあるファサード等を保存、復元する場合には、保存の困難性に応じ一定の床面積相当分を割増しするものとする。

(5) 重要文化財指定建築物の保存・復元による割増容積率 (ΔV_4)

重要文化財指定建築物及びそれに相当する建築物の保存、復元を行う場合は、割増容積率を加えることができる。

割増容積率は、重要文化財指定建築物の保存床面積又は復元床面積相当分とする。

(6) センター・コア・エリアにおける住宅の確保による割増容積率 (ΔV_5)

センター・コア・エリア内において、住宅供給の促進に寄与する計画とした場合は、次表の割増容積率を加えることができる。

基準容積率 V_0 (%)	住宅確保の割合	
	2/3以上	1/3以上2/3未満
$150 \leq V_0 \leq 400$	100	50
$400 < V_0 \leq 700$	150	100
$700 < V_0$	200	150

注) 住宅確保の割合は、建築物の延べ面積に対する住宅の用に供する延べ面積の割合をいう。

2 重要文化財指定建築物、歴史的建造物等及び既存建築物を含む街区の扱い

容積率、壁面の位置の制限等については、個別に定めるものとする。

3 特例容積率の適用区域内にある特例敷地において特定街区を適用する場合の取扱い

(1) 建築基準法第57条の2第3項の規定により特定行政庁が特例容積率の限度の指定を行った特例敷地に特定街区を適用する場合は、当該指定を行う前の法第52条に規定する容積率の限度を超える指定を行った特例敷地に限り適用する。

(2) 法第57条の2第3項の規定により特定行政庁が特例容積率の限度の指定を行った特例敷地に特定街区を適用する場合は、特定街区の都市計画により指定する容積率は、特例容積率に特定街区の基準に基づいて算定された割増容積率を加えた数値の範囲内とする。

なお、当基準の各項目の算定に当たっては、特例容積率の限度の指定を行う前の法第52条(第7項は除く。)に規定する容積率を基準容積率とみなして適用するものとする。

4 街並み景観の形成への寄与による特例

街並み景観重点地区において、街並み景観ガイドラインに沿った街並み景観の形成に寄与する計画とするために、周辺市街地との調和を図る必要性が特に高い場合は、以下の特例を受けることができる。

(1) 建築物の内部空間の有効空地面積に対する割合

第2・1・(6)・ア・(ア)の数値によらず、全有効空地面積の3分の2以内とすることができる。

(2) 有効空地率の最低限度

第2・1・(6)・イの表によらず、20%以上の数値とすることができる。

(3) 壁面の位置の制限

第2・1・(7)・アの表によらず、ガイドラインによることができる。

5 開発者等による届出等

特定街区の内容として都市計画決定される事項以外で、特定街区指定の判断要素となった事項のうち必要なものについては、開発者等は都（必要に応じて関係機関も含む。）に対して、その事項について確約し、届け出るものとする。

第4 その他

- 1 本運用基準の施行に当たって必要な事項は、別に細目で定める。
- 2 本運用基準は、平成23年8月2日から施行する。

別表1 割増容積率の最高限度と用途制限

都市構造上の位置付け		割増容積率の合計の最高限度			割増容積率部分の用途				
		a)一般型	b)重要文化財保存型	c)都心居住型	事務所用途規制等	育成用途			
		$\Delta V_0 + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3$	$a + \Delta V_4$ ※1	$a + \Delta V_5$ ※1		a)一般型 b)重要文化財保存型	c)都心居住型		
センター・コア・エリア	拠点地区	ア) 都心	300%以下 かつ 基準容積率 × 0.5倍以下	500%以下 かつ 基準容積率 × 0.75倍以下	※ 3	-	割増容積率の1/2以上を育成用途とする。 ※4	※3	
	複合市街地ゾーン	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%以下 かつ 基準容積率 × 0.5倍以下	400%以下 かつ 基準容積率 × 0.75倍以下	400%以下 かつ 基準容積率 × 1.0倍以下		割増容積率の1/2以上を育成用途とする。 ※4		住宅の確保に対する容積率の緩和を行なった部分(V ₅)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、一般型による容積割増部分についても、育成用途のルールを適用除外とする。
		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	250%以下 かつ 基準容積率 × 0.5倍以下	500%以下 かつ 基準容積率 × 0.75倍以下	450%以下 かつ 基準容積率 × 1.0倍以下		200%を超える部分は育成用途とする。		
		エ) 一般拠点地区	200%以下 かつ 基準容積率 × 0.5倍以下	400%以下 かつ 基準容積率 × 0.75倍以下	400%以下 かつ 基準容積率 × 1.0倍以下		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。 ※2		
その他のエリア	拠点地区	カ) 核都市 業務・商業市街地地区	300%以下 かつ 基準容積率 × 0.5倍以下	500%以下 かつ 基準容積率 × 0.75倍以下	-	200%を超える部分を育成用途とする。	-		
	その他の地区	キ) 一般拠点地区	250%以下 かつ 基準容積率 × 0.5倍以下	500%以下 かつ 基準容積率 × 0.75倍以下					
		ク) その他の地区	200%以下 かつ 基準容積率 × 0.5倍以下	400%以下 かつ 基準容積率 × 0.75倍以下		住居系用途地域内については、一中高の用途規制を適用する。			

※1 a)一般型の割増容積率の上限は、b)重要文化財保存型、c)都心居住型においても適用する。

※2 ただし、次に掲げる場合は、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

※3 ア及びイの区域においては、原則として都心居住型を適用しない。ただし、次に掲げる場合はこの限りでない。

(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

※4 ア及びウの区域においては、育成用途に公共公益施設等を含めてよい。ただし、公共公益施設等に係る割増容積率に相当する部分は除く。

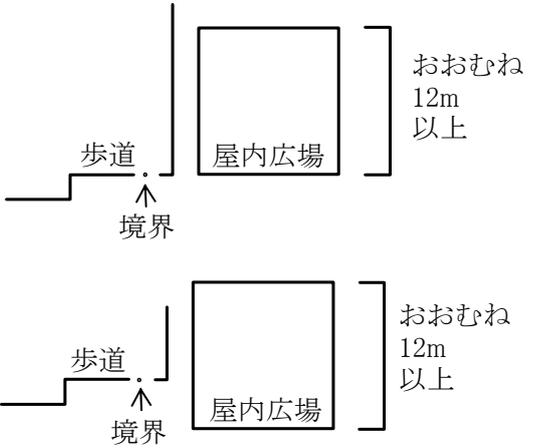
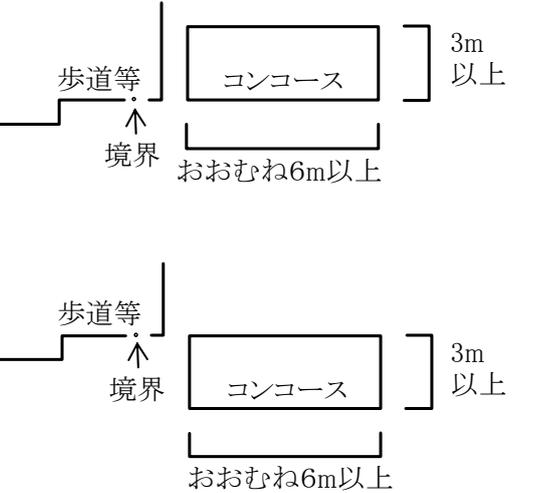
別表2 有効空地の有効係数

a 一般例

開放型空間	地上(地下)	有効空地と道路等との段差	有効係数
青空空地型 プラザ パーク サクンガーデン デッキ等	<p>有効空地</p> <p>車道 歩道 境界</p> <p>段差</p>	0 ~ 1.5 m以内 1.5 m超 ~ 3.0 m以内 3.0 m超 ~ 6.0 m以内 6.0 m超 ~ 12.0 m以内	1.0 0.8 0.6 0.4
側面開放型 ピロティ アーケード等	<p>・高さの幅に対する割合が1/1以上の場合</p> <p>建築物</p> <p>有効空地</p> <p>高さ</p> <p>幅</p> <p>車道 歩道 境界</p> <p>・高さはおおむね5m以上</p>	0 ~ 1.5 m以内 1.5 m超 ~ 3.0 m以内 3.0 m超 ~ 6.0 m以内 6.0 m超 ~ 12.0 m以内	0.8 0.6 0.5 0.3
	<p>建築物</p> <p>有効空地</p> <p>高さ</p> <p>幅</p> <p>車道 歩道 境界</p> <p>(地下)</p> <p>・高さはおおむね5m以上</p>	<p>・高さの幅に対する割合が1/2以上 1/1未満の場合</p> 0 ~ 1.5 m以内 1.5 m超 ~ 3.0 m以内 3.0 m超 ~ 6.0 m以内 6.0 m超 ~ 12.0 m以内	0.6 0.5 0.4 0.2

道路等：原則は、街区の接する道路のレベルをいう。複数ある場合はそれぞれによる。

また、空中歩廊、地下鉄コンコース等に接続するものにあつては、その部分からとする。

閉鎖型空間	地 上 (地 下)	有効空地と道路等との段差	有効係数
<p data-bbox="172 421 311 454">屋内広場型</p>	 <p data-bbox="363 851 837 974">空間の水平投影面積の外周のおおむね1/4以上が、屋外広場等に2方向以上で接続すること。</p>	<p data-bbox="933 465 1284 499">0 ~ 1.5 m以内</p> <p data-bbox="933 611 1284 645">1.5 m超 ~ 3.0 m以内</p> <p data-bbox="933 757 1284 790">3.0 m超 ~ 6.0 m以内</p>	<p data-bbox="1348 465 1412 499">0.4</p> <p data-bbox="1348 611 1412 645">0.3</p> <p data-bbox="1348 757 1412 790">0.2</p>
<p data-bbox="172 1137 311 1171">コンコース型</p>	 <p data-bbox="363 1657 837 1736">幅員のおおむね6m以上で屋外広場等に2方向以上で接続すること。</p>	<p data-bbox="933 1182 1284 1216">0 ~ 1.5 m以内</p> <p data-bbox="933 1328 1284 1361">1.5 m超 ~ 3.0 m以内</p> <p data-bbox="933 1473 1284 1507">3.0 m超 ~ 6.0 m以内</p>	<p data-bbox="1348 1182 1412 1216">0.4</p> <p data-bbox="1348 1328 1412 1361">0.3</p> <p data-bbox="1348 1473 1412 1507">0.2</p>

アトリウム（天窓開放型吹き抜け空間）等特別な場合は、この表によらず別途その規模形状等により有効係数を定める。