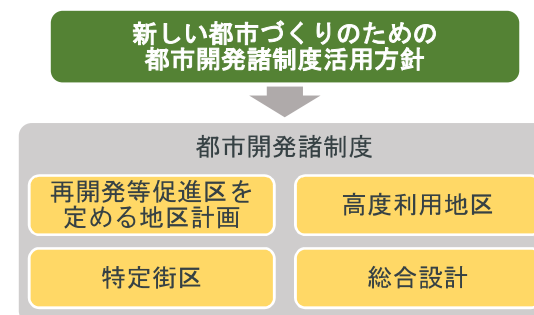


都市開発諸制度の概要について

- 都市開発諸制度は、公開空地の整備などの公共的な貢献を行う良好な建築計画に対し、容積率を緩和する制度（右図4制度の総称）
- 制度の活用の共通ルールとして、平成15年に「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」を策定
- 活用方針において、適用エリア、容積緩和の上限や育成用途の指定等の方針を示し、政策誘導型の都市づくりを推進



■容積緩和の評価対象

- 公開空地 … 市街地環境の向上
- 住宅 … 質の高い住環境の形成
- 宿泊施設 … インバウンド増大への対応
- 公益施設 … 地域社会への貢献
(子育て支援施設、高齢者福祉施設、災害時の一時滞在施設 等)
- 域外貢献 … 無電柱化、駅まち一体開発、水辺との一体整備、みどりの保全・創出、木造住宅密集地域の解消、水害に対応した高台まちづくり



■育成用途

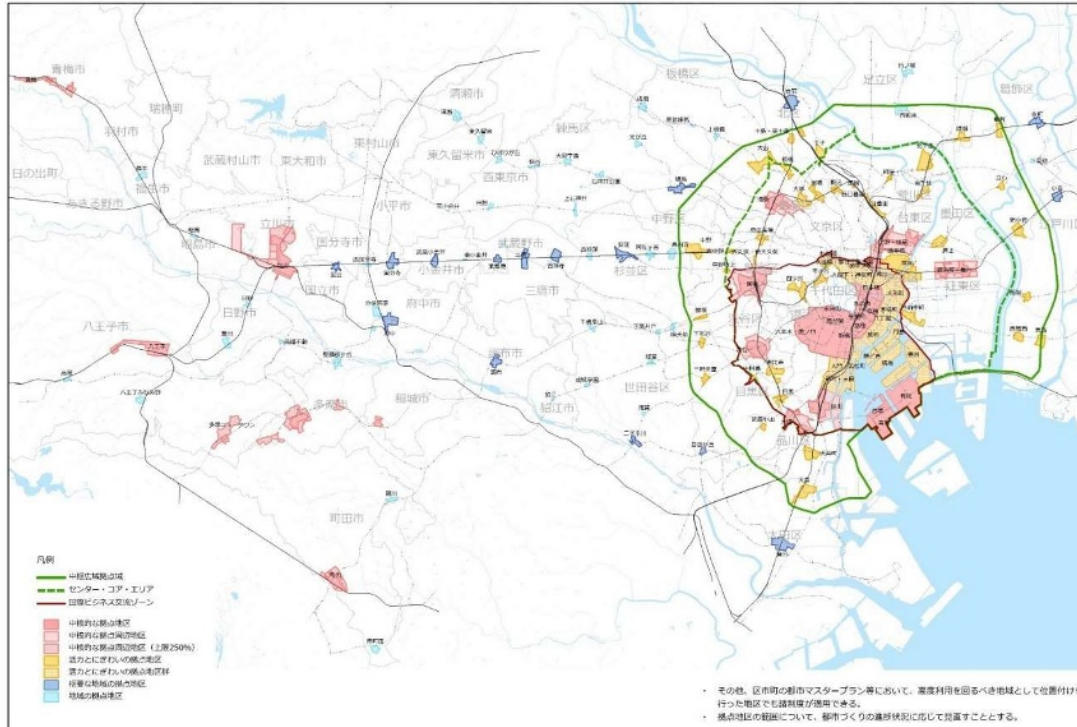
地域の個性や魅力を発揮する機能を誘導するため、一定割合以上の育成用途※の導入を義務付け

- ※育成用途の例
- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| ・文化・交流施設（会議場、ホテル、美術館 等） | ・商業施設（百貨店、飲食店 等） |
| ・生活支援施設（保育所、高齢者福祉施設 等） | ・産業支援施設（インキュベーター施設 等） |

など

都市開発諸制度の概要について

■ 都市開発諸制度の適用エリア（拠点位置図）



■ 割増容積率の限度及び育成用途の割合

整備区分		中核広域拠点域内				
		国際ビジネス交流ゾーン				
		中核的な拠点地区	中核的な拠点周辺地区	活力とにぎわいの拠点地区群	活力とにぎわいの拠点地区	左記以外
割増容積率の限度及び育成用途の割合	300%	1/2				
	250%	育成用途	1/2	1/2	1/5 (200%超は2/5)	
	200%	育成用途	育成用途	育成用途	育成用途	業務以外
	↓基準容積率					
割増容積率の限度		300%	250%	250%	250%	250%

整備区分		中核広域拠点域内			
		中核的な拠点地区	中核的な拠点周辺地区	活力とにぎわいの拠点地区	左記以外
割増容積率の限度及び育成用途の割合	300%	1/2			
	250%	育成用途		1/5	
	200%	育成用途	1/2	育成用途	業務以外
	↓基準容積率				
割増容積率の限度		300%	200%	250%	200%

整備区分		中核広域拠点域外						
		中核的な拠点地区	中核的な拠点周辺地区	重要な地域の拠点地区	地域の拠点地区	左記以外		
割増容積率の限度及び育成用途の割合	300%	1/2						
	250%	育成用途	1/2	1/5	1/5			
	200%	育成用途	育成用途	1/2	育成用途	1/5	業務も可	
	↓基準容積率							
割増容積率の限度		300%	250%	200%	250%	250%	200%	200%

都市開発諸制度の概要について

<居住>

■量的拡大から質の向上へ（住宅供給促進型）

質の高い住宅等の整備や良好な住環境の向上に資する開発区域外の都市基盤の整備等を行う場合、容積率を割増

【質の高い住宅】 サービスアパートメント、サービス付き高齢者向け住宅等、子育て支援住宅、長期優良住宅、賃貸住宅

■老朽マンションの建替え促進（高経年マンション建替え型）

一定の条件を満たす老朽マンションの建替えについて、容積率を割増

	対象となるマンション建替え
再開発等促進区 高度利用地区	マンション再生まちづくり制度に基づき、区市町村の認定を受けた マンション再生に係る計画により建替えを行う場合 など
総合設計	上記のほか、築30年以上経過したマンションの建替え計画によるもの

※上記のほか、受皿住宅（木密整備、高台まちづくりに伴い住民が移転する際の受け皿となる住宅）や住み替え用住宅（立地適正化計画おける居住誘導区域外から住民が移転する際の住み替え用住宅）の整備に応じて、容積率を割増

都市開発諸制度の概要について

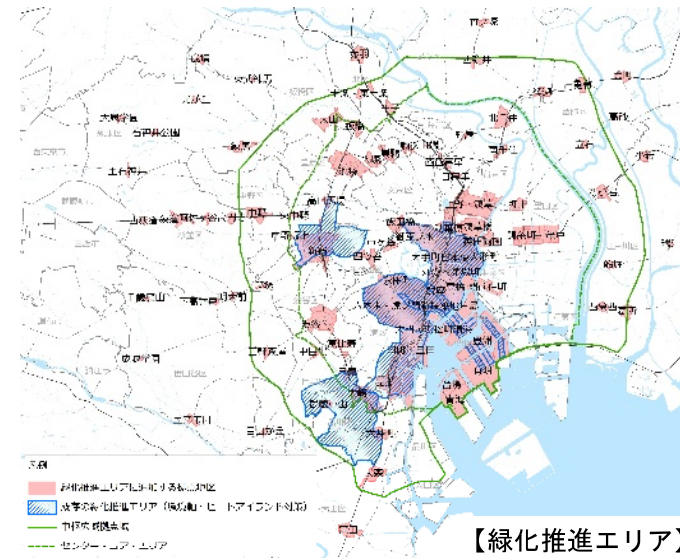
<みどりの保全・創出>

(開発区域内)

- 公開空地等の緑化率に応じて、割増容積率を増減

	緑化基準値※未満の場合	緑化基準値を超える場合
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

※緑化基準値 : 再開発等促進区を定める地区計画 40%
 特定街区、高度利用地区、総合設計 35%



- 緑のネットワークの形成を促進するため、緑の基本計画における緑の軸等に接する区部の拠点地区を緑化推進エリアに追加 令和2年12月改定

(開発区域外)

民間開発を効果的に誘導するため、開発区域外におけるみどりの保全・創出に資する取組を公共的な貢献として評価し、容積率を割増 令和2年12月改定

(公共的な貢献として評価の対象とする地域)

緑確保の総合的な方針に基づく緑の系統のエリア
 緑の基本計画に位置付けられたみどり など

(公共的な貢献の事例)

公園や緑地の整備、崖線の保全 など



【公共的な貢献として評価の対象とする地域】

都市開発諸制度の概要について

<防災都市づくり>

■大規模災害時における建築物の自立性の確保

大規模災害時に従業員等が開発建築物内に滞在できるように、所定の基準を満たした防災備蓄倉庫及び自家発電設備の整備等を義務付け

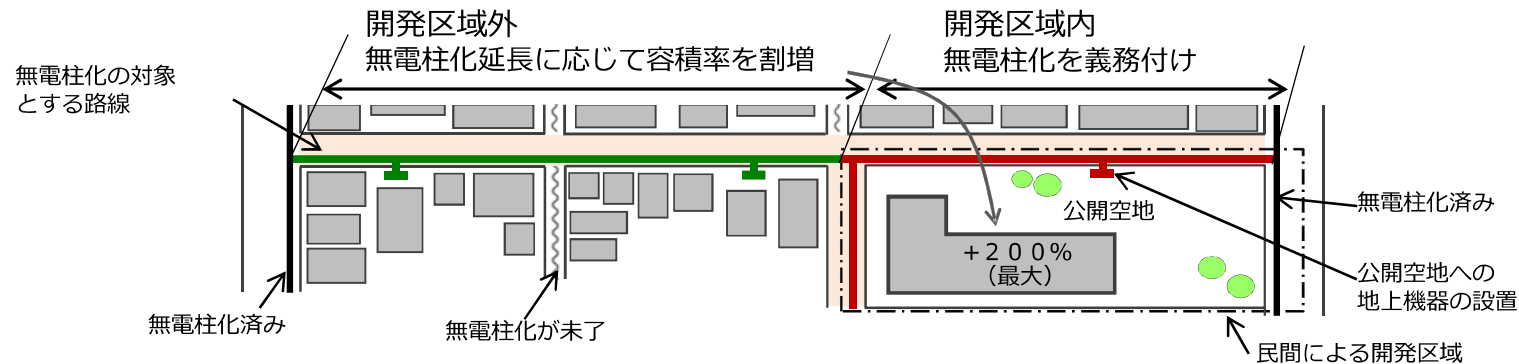
■帰宅困難者のための一時滞在施設の整備促進

基準に適合する一時滞在施設の整備を公共的な貢献として評価し、容積率を割増

■無電柱化の促進

(開発区域内) 開発区域内の道路の無電柱化を義務付け

(開発区域外) 道路の無電柱化を公共的な貢献として評価し、容積率を割増



都市開発諸制度の概要について

<防災都市づくり>

■木造住宅密集地域の解消に資する取組の促進

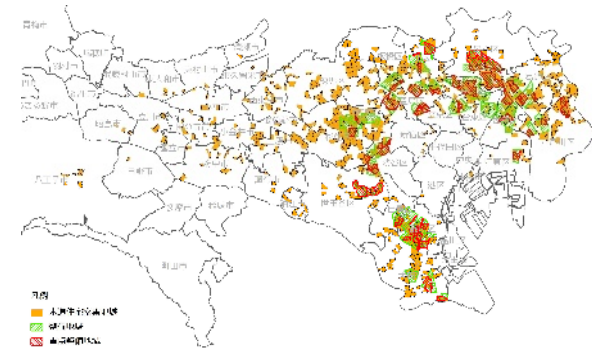
- 整備地域等において都市開発諸制度を活用し、開発区域内でのオープンスペースの創出や帰宅困難者の一時滞在施設の整備等を促進
- 民間開発を効果的に誘導するため、開発区域外における取組についても公共的な貢献として評価し、容積率を割増 令和2年12月改定

(公共的な貢献として評価の対象とする地域)

防災都市づくり推進計画における
重点整備地域、整備地域及び木造住宅密集地域

(公共的な貢献の事例)

ポケットパークや防災生活道路の整備 など



【公共的な貢献として評価の対象とする地域】

■水害に対応した高台まちづくりの促進

大規模水害時に東部低地帯において、命の安全を確保するため、開発区域内外における高台まちづくりに資する取組を公共的な貢献として評価し、容積率を割増 令和2年12月改定

(公共的な貢献として評価の対象とする地域)

江戸川、荒川、墨田川及び新河岸川に挟まれた地域

(公共的な貢献の事例)

水害時の一時避難施設や避難に資するデッキ、
高台公園の整備 など



【公共的な貢献として評価の対象とする地域】 6