

第 7 その他

本運用基準の施行に当たって、必要な細目は、別に定めるものとする。

附 則（平成8年7月10日付8都市地土第147号）

この運用基準は、平成8年7月19日から施行する。

附 則（平成13年2月28日付12都市地土第435号）

この運用基準は、平成13年4月1日から施行する。

附 則（平成15年6月23日付15都市政土第118号）

この運用基準は、平成15年7月1日から施行する。

附 則（平成18年3月31日付17都市政土第559号）

この運用基準は、平成18年4月1日から施行する。

附 則（平成19年3月31日付18都市政土第599号）

この運用基準は、平成19年4月1日から施行する。

附 則（平成21年1月23日付20都市政土第514号）

この運用基準は、平成21年2月2日から施行する。

附 則（平成23年8月1日付23都市政土第187号）

この運用基準は、平成23年8月2日から施行する。

東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準 評価容積率（最高限度・用途の設定割合）早見表

都市構造上の位置付け		評価容積率のメニュー			評価容積率全体の最高限度		評価容積率部分（あるいは、延べ床面積全体）に対する用途規制		
		空地による 評価容積率 の最高限度	住宅による 評価容積率 の最高限度	コミュニティ 施設、福祉施 設、歴史的建造 物、街並み形成 などによる 評価容積率の 最高限度	【一般型】	【都心居住推進型】	事務所用途規制など	育成用途の設定割合	
								【一般型】	【都心居住推進型】
セ ン タ ー ・ コ ア ・ エ リ ア 内	都心等拠点地区	ア 都心(更新都心、再編都心)	対象なし	限度なし	300% かつ 見直し相当容積率 ×0.75倍	対象なし ※3	—	評価容積率の1/2以上を、 育成用途とする。	—
		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)						評価容積率の 200%を超える部分は、 育成用途とする。	
	ウ 副都心、 新拠点、 都心周辺部	評価容積率の1/2以上を、 育成用途とする。						「都心居住推進型」は、 育成用途の設置を必要 としない。	
	エ 一般拠点地区	評価容積率の 200%を超える部分は、 育成用途とする。						※2の場合は、一般型同 様の育成用途を設置し なければならない。 【住宅複合型】	
オ 職住近接ゾーン	—	原則として、事務所の 用途に供する部分は、 見直し相当容積率の 範囲内とする。※1	—	—					
セ ン タ ー ・ コ ア ・ エ リ ア 外	都心等 拠点 地区	カ 核都市 (業務商業市街地地区)	限度なし	限度なし	300% かつ 見直し相当容積率 ×0.75倍	対象なし	—	評価容積率の 200%を超える部分は、 育成用途とする。	—
	キ 一般拠点地区	—						—	
	ク その他の地域	見直し相当用途地 域が住居系の場合、第一 種中高層住居専用地 域の用途に制限する。						—	—

※1 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ことができる。

- (ア) 事務所を導入することについて、基本計画等で都市計画上の位置づけがある地域
- (イ) 周辺市街地との土地利用上の一体性を確保することが可能で、特に支障がない地域

※2 建築物の延べ面積のうち、住宅用途の設定割合が2/3未満であるが、育成用途の設定割合が、【一般型】の条件を満たしている上、その最高限度を超えた部分を住宅用途とし、超えた部分の2倍以上の住宅用途を、計画容積率の中で設定する場合は、400%かつ見直し相当容積率×0.75倍とする。⇒【住宅複合型】

※3 下記に掲げる場合は、住宅の確保による評価容積率を設定出来る。

- (ア) 住宅を導入することについて、基本計画等で都市計画上の位置づけがある地域
- (イ) 周辺市街地との土地利用上の一体性を確保することが可能で、特に支障がない地域

用語早見インデックス

	用 語	頁		用 語	頁	
あ	青空空地	9	は	PAL	16, 17	
	育成用途	32, 33		評価容積率の上限（表－15）	31	
	ERR	16, 17		評価容積率の算定式（表－10）	20, 23	
	屋上緑化の特例	29		広場状空地の特例	29	
か	開発者負担	36		標示板	37	
	各部分の高さ	12		複数の敷地	10	
	風環境	17		閉鎖型空間の特例	30	
	環境施設の特例	30		壁面の位置の制限（表－5）	11	
	幹線道路沿道	45		防火地域	13	
	貫通通路の特例	30		保存緑地の特例	24, 29	
	カーボンマイナス	15, 16		歩道状空地	8	
	企画提案書	38		歩道状空地の特例	29	
	区域の境界	6		ま	街並み景観重点地区（表－18）	42
	計画容積率	9, 19			街並み景観ガイドライン	42
	建ぺい率の緩和	44	街並み再生地区		43	
	公共公益施設（表－7）	13, 19	見直し相当容積率の設定		19	
	広告物	18	面積の最低限度（表－1）		5	
		高度地区	13	や	有効空地	9, 20
さ	住宅団地の建替え	44	有効空地の活用		実施細目	
	住宅の評価	21	有効空地率の最低限度（表－4）		10	
	重要文化財・歴史的建造物の評価	22, 29	有効空地の面積		24	
	将来管理者・所有者（表－3）	8	有効係数（表－11）		26	
	絶対高さの制限の緩和	44	容積の適正配分		34	
	センター・コア・エリア	1, 21, 31	用途地域等指定方針、指定基準		5, 19	
	大規模交通計画マニュアル	14	用途の適正配置		35	
た	高さの最高限度（表－6）	11	落下物		15	
	地区施設の道路幅員（表－2）	7	臨海副都心（表－21）		45	
	地区施設の評価	19, 22	ら	歴史的建造物	17	
	天空光	12		緑化の特例（表－12、13）	24, 28	
	電波障害	18		緑化係数	24	
	都市環境	15	緑化率	24		
	都市景観	18	わ			
	都心居住推進型（表－16）	33				
な	2号施設の道路幅員（表－2）	7				
	2号施設の評価	19, 22				
	日照	17				