

目 次

第 1 総則	1
1 目的	1
2 基本目標	1
3 本運用基準の位置付け	1
4 用語の定義	2
第 2 策定基準	5
1 区域の要件	5
(1) 基本計画等との適合	5
(2) 基本的要件	5
(3) 規模	5
(4) 区域の設定	6
(5) 2号施設及び地区施設	7
(6) 道路	7
(7) 公園、緑地、広場その他の公共空地	8
(8) 施設の将来管理者及び所有者	8
(9) 計画容積率の設定	9
(10) 有効空地	9
(11) 計画建築物の壁面の位置の制限	11
(12) 計画建築物の高さの最高限度	11
(13) 公共公益施設の整備の推進	13
(14) 防火地域の指定及び高度地区の廃止	13
2 都市環境への配慮と周辺市街地との調和	14
(1) 土地利用	14
(2) 都市施設	14
(3) 防災への対応	15
(4) 都市環境への配慮	15
(5) 福祉	18

第3 技術基準	19
1 計画容積率の設定	19
2 見直し相当容積率の設定	19
(1) 都市構造上の位置付けの評価	19
(2) 骨格的な都市基盤施設（都市計画施設）の評価	19
(3) 2号施設及び地区施設の評価	19
3 評価容積率の設定の方法	20
(1) 有効空地の計画の評価	20
(2) 区域環境の整備、改善、向上に資する施設計画の評価	20
(3) 地域の育成、整備に貢献する施設計画の評価	21
(4) 歴史的、文化的環境の保全、整備に資する施設計画の評価	22
(5) 地区基盤施設の評価	22
4 有効空地算定基準	23
(1) 有効空地による評価容積率の設定	23
(2) 有効空地面積	24
(3) 有効係数	26
5 評価容積率の最高限度等	31
(1) 評価容積率の最高限度及び評価容積率に充当できる用途の内訳	31
(2) 評価容積率の対象となる部分	31
(3) 事務用途に関する制限	31
(4) 住居系用途地域に関する制限	31
(5) 評価容積率の最高限度及び育成用途の設定	32
(6) 評価容積率の最高限度及び住宅用途の設定	33
6 容積の適正配分	34
(1) 適正配分後の計画容積率の限度	34
(2) 容積の適正配分の特例	34
(3) 容積の適正配分の算定	34
7 用途の適正配置	35
(1) 用途の適正配置の条件	35

第4	計画内容の実現とその担保	36
1	2号施設、地区施設等の公共施設及び有効空地等の整備、管理の確実性	36
	(1) 開発者負担の協議	36
	(2) 開発者負担の内容	36
2	建築物等の制限内容の担保	37
	(1) 都市計画による担保	37
	(2) 建築制限条例による担保	37
3	公衆への周知	37
4	有効空地等の管理状況の報告	37
第5	計画手続と運用システム	38
1	関係地権者、住民等による地区計画の提案、企画提案書の作成と提出	38
2	協議会等連絡体制の整備	38
3	計画手続の流れ	38
第6	特例地区	42
1	街並み景観重点地区	42
	(1) 街並み景観の形成に資する計画の評価（評価容積率の設定）	42
	(2) 街並み景観の形成に当たり配慮する事項	43
	(3) 評価容積率の最高限度と用途制限	43
2	街並み再生地区	43
	(1) 街並み再生地区における特例	43
3	老朽化した住宅団地の建替えを行う地域など	44
	(1) 区域の設定	44
	(2) 周辺市街地との調和	44
	(3) 建ぺい率の緩和	44
	(4) 絶対高さ制限の緩和	44
	(5) 評価容積率の最高限度の緩和	45
	(6) 壁面の位置の制限の緩和	45
	(7) 住環境等の継承、保全	45
4	幹線道路沿道の地域	45
5	臨海副都心（台場、青海、有明南、有明北）	45
	(1) 臨海副都心における特例	45
第7	その他	46