

# 再開発等促進区を定める地区計画運用基準

## 第 1 総 則

### 1 目 的

「再開発等促進区を定める地区計画」は、まとまった低・未利用地など相当程度の土地の区域において、円滑な土地利用転換を推進するため、公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物等の一体的整備に関する計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な市街地の再開発又は開発整備を行うことを目的とした制度であり、計画的に活用することが重要である。

また、東京都内の個々の地域が将来めざすべき市街地像を、きめ細かに示しながら、それぞれの地域のまちづくりの熟度などに合わせて、土地利用転換を段階的に進めるためにも、有効な制度である。

このような目的のため、東京都では、「再開発等促進区を定める地区計画」についての運用基準を定め、その積極的な推進を図ることとする。

### 2 基本目標

本運用基準は、センター・コア・エリアなどの育成、都心居住の推進、街並み景観の形成、都民提案による身近な街区の再編、住宅団地の再生など、東京の個々の地域特性に応じたまちづくりを推進することを目標として運用する。

### 3 本運用基準の位置付け

本運用基準は、東京都が区部において決定する3.0haを超える「再開発等促進区を定める地区計画」について、東京都がこれからの都市づくりを進めていくに当たり、その望ましい運用についての原則的な考え方を示したものである。

また、その他の地域や規模の区域において、区市町が決定する「再開発等促進区を定める地区計画」について、知事が同意するに当たって行う協議の指針として策定するものである。

## 4 用語の定義

本運用基準において使用する主な用語の定義は、次に掲げるところによる。

地区計画	都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項第1号に規定する「地区計画」及び同項第3号に規定する「沿道地区計画」
再開発等促進区	都市計画法第12条の5第3項に規定する「再開発等促進区」及び幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号：以下「沿道法」という。）第9条第3項に規定する「沿道再開発等促進区」
方針	都市計画法第12条の5第2項第2号に規定する「区域の整備、開発及び保全に関する方針」、沿道法第9条第2項第1号に規定する「沿道の整備に関する方針」並びに都市計画法第12条の5第4項第1号及び沿道法第9条第4項第1号に規定する「土地利用に関する基本方針」
地区整備計画	都市計画法第12条の5第2項第3号に規定する「地区整備計画」及び沿道法第9条第2項第2号に規定する「沿道地区整備計画」
区域	地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画を定める土地
街区	原則として、四方を都市計画施設、2号施設、地区施設等の道路、公園などに囲まれた土地
地区の区分	区域を、地区計画及び地区整備計画で定める内容、事項などが同一の地区を単位として区分すること。
指定容積率（％）	用途地域に関する都市計画に定められている容積率 区域内等の指定容積率が、2以上の異なる容積率にわたる場合は、加重平均容積率とする。（以下、「本運用基準」における容積率、建ぺい率等に関して、同じ。）
見直し相当容積率（％）	再開発、開発整備などによる土地利用転換や公共施設整備後、将来見直すことを想定した場合の指定容積率
計画容積率（％）	地区整備計画で定める「建築物の容積率の最高限度」
評価容積率（％）	地区計画の区域内及び周辺市街地環境の整備、改善等に資する貢献内容や建築計画などの優良品性を評価して設定する容積率
見直し相当用途地域	再開発、開発整備などによる土地利用転換や公共施設整備後、将来見直すことを想定した場合の用途地域
指定建ぺい率（％）	用途地域に関する都市計画に定められている建ぺい率

地区施設	都市計画法第12条の5第2項第3号に規定する「地区施設」及び沿道法第9条第2項第2号に規定する「沿道地区施設」主として区域内の居住者等の利用に供される道路、公園、緑地、広場その他の公共空地などのこと
2号施設	都市計画法第12条の5第4項第2号及び沿道法第9条第4項第2号に規定する施設 土地利用転換により新たに形成される区域に必要なもので、「都市計画施設」及び「地区施設」を除くもの
有効空地	当該区域の環境整備に有効で公衆の使用に供する空地で、本運用基準第2策定基準 1 - (10) イに適合するもの
有効空地面積 (㎡)	有効空地の実面積に、本運用基準第3技術基準に定める有効係数を乗じて得た面積
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
広場状空地	一団の形態をなす、1,000㎡以上の空地
歩道状空地	道路に沿って設ける歩行者用の空地
貫通通路	区域内を貫通し、道路などの公共施設相互間を有効に連絡する2号施設又は地区施設として位置付けられた歩行者専用通路
環境緑地	樹木による植栽により、みどり豊かな市街地環境の形成を図るため、道路に沿って連続的に設けられた空地で、地区施設に位置付けられたもの
屋上緑化	建築物の屋上部分に樹木、多年草などを有効に植栽すること
センター・コア・エリア	「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針(平成15年7月：東京都)」(以下「都市開発諸制度活用方針」という。)で位置づけられた地域で、おおむね首都高速中央環状線の内側の、東京圏の中核となるエリア
育成用途	望ましい都市の実現のため、「都市開発諸制度活用方針」で定められた用途
企画提案書	「再開発等促進区を定める地区計画」について、区域内の関係地権者、住民等による再開発、開発整備などの計画に関する提案内容を記載した資料
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、保存の位置付けがある歴史的建築物、ランドマーク、土木構造物、遺構など