

都市開発諸制度活用方針等の改定について (令和2年12月改定)

東京都 都市整備局 都市づくり政策部 広域調整課

1. 都市開発諸制度について

1-1. 都市開発諸制度の概要

東京都では、政策誘導型の都市づくりを戦略的に進めていくため、「再開発等促進区を定める地区計画（以下、「再開発等促進区」という。）」、「高度利用地区」、「特定街区」、「総合設計」の4制度（以下、「都市開発諸制度」という。）を活用するにあたっての共通のルールとなる「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、「活用方針」という。）を策定・運用している。活用方針では、地域特性に応じた開発やまちづくりを進めることを目的として、これらの制度を戦略的に活用するエリアや容積評価のメニュー等を設定している。また、各エリアについて、地域のにぎわいや魅力を発揮する施設を誘導するために、緩和した容積の部分に充当すべき用途（育成用途）の内容などについても定めている。

1-2. 活用方針の変遷

活用方針は、平成15(2003)年6月の策定以降、社会経済情勢の変化を踏まえ、適宜見直しを行ってきた。平成20年度に低炭素型都市づくりと緑化、平成24年度に防災備蓄倉庫や一時滞在施設、平成26年度に高齢者福祉施設や子育て支援施設、平成28年度に宿泊施設やエネルギーの面的利用等、平成29年度に無電柱化の誘導、平成30年度に水辺の賑わい創出や駅まち一体開発の促進等を図るた

め改定を行っている（表1）。

2. 活用方針等の改定（令和2年12月）

2-1. 改定の目的

今回の改定は、東京都都市計画審議会答申「東京における土地利用に関する基本方針について」（平成31(2019)年2月）及び「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」（令和2(2020)年12月）を踏まえ、民間の活力をより一層効果的に活用し、減少傾向にある東京のみどりの保全・創出、切迫する首都直下地震や激甚化・頻発化する水災害に的確に対応できる防災都市づくりを促進しようとするものである。

都市開発諸制度については、これまでも開発区域における緑化やオープンスペースの整備などにより市街地環境の向上を図ってきたが、今回、新たに開発区域外におけるみどりの保全・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に資する取組（以下、「域外貢献」という。）についても、公共的な貢献として容積率緩和の評価対象に追加した（図1）。

2-2. 対象とする地域等

域外貢献を適切に誘導するため、対象とする地域を事前に明示するとともに、評価対象とする取組は、河川整備計画、東京都や区市町の上位計画等に位置付けられたものや、計画と整合するもの

としている（表 2 及び図 2～4 参照）。

また、事業者に地元区市町との協議を義務付け、区市町の意向を踏まえた取組を評価することとしている。

2-3. 域外貢献の範囲

域外貢献の対象地域は前述のとおりであるが、域外貢献が認められる範囲については、「都市における水災害対策の促進に係る容積率緩和制度の活用について（技術的助言）」（令和 2（2020）年 9 月 国土交通省）を踏まえたものとしている。再開

発等促進区、高度利用地区及び特定街区については、開発区域の周辺街区において行われる取組とし、都市計画のマスタープランや区市町が作成するまちづくり計画、地区計画における整備の位置付けや、その整備による市街地環境の向上の観点などを踏まえ設定することとしている。なお、総合設計については、域外貢献の評価は行わない。

表 1 活用方針の変遷

活用方針の主な改定		関連計画等	
H15(2003).6	「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」策定	H13(2001).10	「東京の新しい都市づくりビジョン」策定
H20(2008).12	カーボンマイナス及び緑化増進に係る新たな仕組みの導入	H20(2008).3	「東京都環境基本計画」策定
H25(2013).3	・防災備蓄倉庫や自家発電設備の設置義務付け ・帰宅困難者のための一時滞在施設を容積率緩和の評価対象に追加	H23(2011).3 H24(2012).3	東日本大震災 「東京都帰宅困難者対策条例」制定
H27(2015).3	子育て支援施設や高齢者福祉施設を整備する場合の割増容積率を拡充		
H28(2016).6	宿泊施設整備を評価対象に追加	H28(2016).6	国交省通知「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設について」
H29(2017).3	・総合設計の共同住宅建替誘導型を見直し ・エネルギーの面的利用の検討を義務付け	H29(2017).4	「東京都マンション再生まちづくり制度」創設 「東京都建築物環境計画書制度」改正施行
H30(2018).3	開発区域内の道路の無電柱化を義務付け	H29(2017).6	「東京都無電柱化推進条例」制定
H31(2019).3	・新たな適用エリアの設定 ・割増容積率及び育成用途の見直し ・容積率緩和の評価対象の追加（水辺の賑わい創出、駅まち一体開発、質の高い住宅等）など	H29(2017).9 H31(2019).2	「都市づくりのグランドデザイン」策定 「東京における土地利用に関する基本方針について」答申

表 2 公共的な貢献として評価の対象とする地域及び公共的な貢献の例

取組	評価の対象とする地域	公共的な貢献の例 (左記上位計画に位置付けられたもの 又は整合する取組)	備考
みどりの保全・創出	緑確保の総合的な方針に基づく緑の系統のエリア（図 2）、緑の基本計画に位置付けられたみどり等	公園や緑地の整備、崖線の保全 など	この他、区市が策定するまちづくり計画等の上位計画と整合する取組を評価
木造住宅密集地域の解消	防災都市づくり推進計画における重点整備地域、整備地域又は木造住宅密集地域（図 3）	ポケットパークや防災生活道路の整備、無電柱化 など	
水害に対応した高台まちづくり	江戸川、荒川、隅田川及び新河岸川に挟まれた地域（図 4）	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	

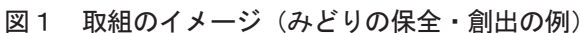




図4 水害に対応した高台まちづくりの対象地域

2-4. その他、評価に当たっての規定

公共的な貢献として整備される施設等については、一定期間以上継続的に維持されることが必要である。また、木造住宅密集地域における取組等については、整備完了までに時間を要し、開発区域との間に整備の実施時期のずれが生じる場合が想定される。

このため、開発区域外におけるみどりの保全・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に資する取組を行う場合は、都市計画法に規定する都市施設等整備協定又は都市施設等整備協定と同様の事項を定めた協定を開発事業者・建築主と地元自治体等で締結するなど、取組の確実な実施を図るための措置を講じることとしている。

また、整備される建築物、公園・広場、道路等については、原則として都市施設、地区施設等として都市計画に位置付けることとしている。

域外貢献による容積率の割増しは、エリア毎に設定された割増容積率の最高限度に最大 200%まで（無電柱化など他の域外貢献を行う場合は、その合算）加算できることとしている。

3. おわりに

東京の魅力や活力を更に高めるためには、都市機能の集積や緑溢れる都市空間の創出、災害に強い都市の実現等を総合的、一体的に推進していくことが重要である。

今後も、都市開発諸制度等の活用を通じて、民間開発の機会を捉えた都市機能の更新や地域の課題解決に資する取組をより一層促進していく。