

■ 取組の概要

【目的】

民間開発の機会を捉えた高台まちづくりの取組を促進

【取組内容】

公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して容積率を緩和する都市開発諸制度において、東部低地帯における高台まちづくりに資する開発区域内外の取組^{※1}についても公共的な貢献として評価し、容積率を緩和

(評価対象の例^{※2})

- ・水害時の一時避難施設の整備
- ・避難に資するデッキの整備
- ・高台公園の整備 など

【評価の対象とする地域】

江戸川、荒川、隅田川及び新河岸川に挟まれた地域

※1 具体的な内容は、区のマスタープラン等における市街地環境向上の観点からの位置付けを踏まえ、地元自治体との協議のもと個々の開発計画ごとに開発事業者から示される。

※2 評価対象の判断は地元自治体との協議に基づく。



公共的な貢献として評価の対象とする地域

新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針等を改定しました！ ～都市づくりのランドデザインで示す都市像の実現に向けて～

東京都では、平成15年6月に「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」を策定し、これまで民間活力を生かしながら、開発区域におけるみどりの保全・創出や木造住宅密集地域の改善など、市街地環境の向上を図ってきました。

今後は、広域的な観点から骨格的なみどりの強化や地のみどりの充実、木造住宅密集地域の不燃化、東部低地帯での高台まちづくりのためにも、民間開発をより一層効果的に誘導していくことが必要です。

このため、区市町のマスタープラン等における市街地環境向上の観点からの位置付けも踏まえ、開発区域のみならず、開発区域外においてもこうした取組を促進できるよう、都市開発諸制度活用方針及び各制度の運用基準等を改定します。

骨格的なみどり：丘陵地などの自然地形やまとまりのある農地などの面的な広がり、崖線・河川などの軸地のみどり：身近な都市公園、社寺林、屋敷林、農地など

※「都市開発諸制度」とは、公開空地の確保などの公共的な貢献を行う良好な建築計画に対して、容積率などを緩和する制度で、再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、特定街区及び総合設計の4つの制度を示します。

1 改定概要

別紙のとおり

2 改定する基準類

- (1) 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針
- (2) 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準
- (3) 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準実施細目
- (4) 東京都高度利用地区指定方針及び指定基準
- (5) 東京都特定街区運用基準
- (6) 東京都特定街区運用基準実施細目

3 取扱い

今回改定する各制度の運用基準等は、令和2年12月24日から施行します。

※都市開発諸制度のうち、総合設計については、令和3年1月の改定を予定しています。

4 公開

改定する各制度の運用基準等は、都市整備局ホームページ（以下URL）で公開します。

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/new_ctiy/katsuyo_hoshin/hoshin_02.html

『未来の東京』戦略ビジョン」事業

本件は、『未来の東京』戦略ビジョン」を推進する先導的事業です。

- 戦略8 安全・安心なまちづくり戦略「国等と連携した、広域的な対策の展開」
「燃え広がらないまちづくり推進プロジェクト」
- 戦略10 スマート東京・TOKYO Data Highway 戦略「TOKYO Data Highwayの実現」
- 戦略13 水と緑溢れる東京戦略「緑溢れる東京プロジェクト」
- 戦略14 ゼロエミッション東京戦略「ゼロエミッションモビリティプロジェクト」

【問合せ先】

〔都市開発諸制度活用方針について〕

都市づくり政策部 広域調整課 直通 03-5388-3227

〔再開発等促進区を定める地区計画及び特定街区について〕

都市づくり政策部 土地利用計画課 直通 03-5388-3318

〔高度利用地区について〕

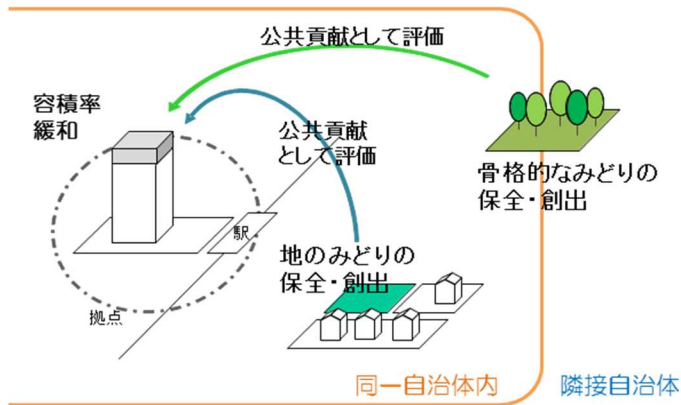
都市づくり政策部 土地利用計画課 直通 03-5388-3262



都市開発諸制度活用方針等の改定概要

1 安全で快適な市街地環境の創出に向けた更なる民間開発の誘導

「緑確保の総合的な方針(令和2年7月)」や「災害に強い首都「東京」形成ビジョン(令和2年12月)」を踏まえ、骨格的なみどりの強化や地のみどりの充実、木造住宅密集地域の不燃化、東部低地帯での高台まちづくりに資するよう、民間開発を効果的に誘導していくため、以下の取組^{※1}を公共的な貢献として容積率緩和の評価対象に追加します。



※1 具体的な内容は、区市町のマスタープラン等における市街地環境向上の観点からの位置付けを踏まえ、地元自治体との協議のもと個々の開発計画ごとに開発事業者から示される。

なお、自治体を跨る場合においては、両自治体にて合意された計画等に基づく。

取組のイメージ（みどりの保全・創出の例）

○ みどりの保全・創出に資する取組

（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（図1）、
緑の基本計画に位置付けられたみどり等

（公共的な貢献の事例）

公園や緑地の整備、崖線の保全 など

○ 木造住宅密集地域の解消に資する取組

（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、整備地域又は木造住宅密集地域（図2）

（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、無電柱化 など

○ 水害に対応した高台まちづくりに資する取組

（公共的な貢献として評価の対象とする地域）

江戸川、荒川、隅田川及び新河岸川に挟まれた地域（図3）

（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

2 環境都市づくりの促進

○ みどりの保全・創出に向けた取組をより一層促進

- 生物多様性の保全に資する取組等を評価対象に追加
- 緑化の評価を他の地域より高く設定できる緑化推進エリアに、地元自治体が定める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^{※2}を追加

※2 拠点地区：都市開発諸制度活用方針では、地域の個性やポテンシャルを最大限に発揮し、魅力と活力のある都市の形成を図るため、地域の特性に応じて中核的な拠点地区、活力とにぎわいの拠点地区、地域の拠点地区などを位置付けており、育成する用途や割増し容積率の限度等をそれぞれ設定している。

○ EV 及び PHV 用充電設備の設置を義務化

3 公開空地の活用

○ 公開空地に設置可能な施設等に、5G アンテナやスマートポール等の通信機器を追加

図1 公共的な貢献として評価の対象とする地域（みどりの保全・創出）



図2 公共的な貢献として評価の対象とする地域（木造住宅密集地域の解消）

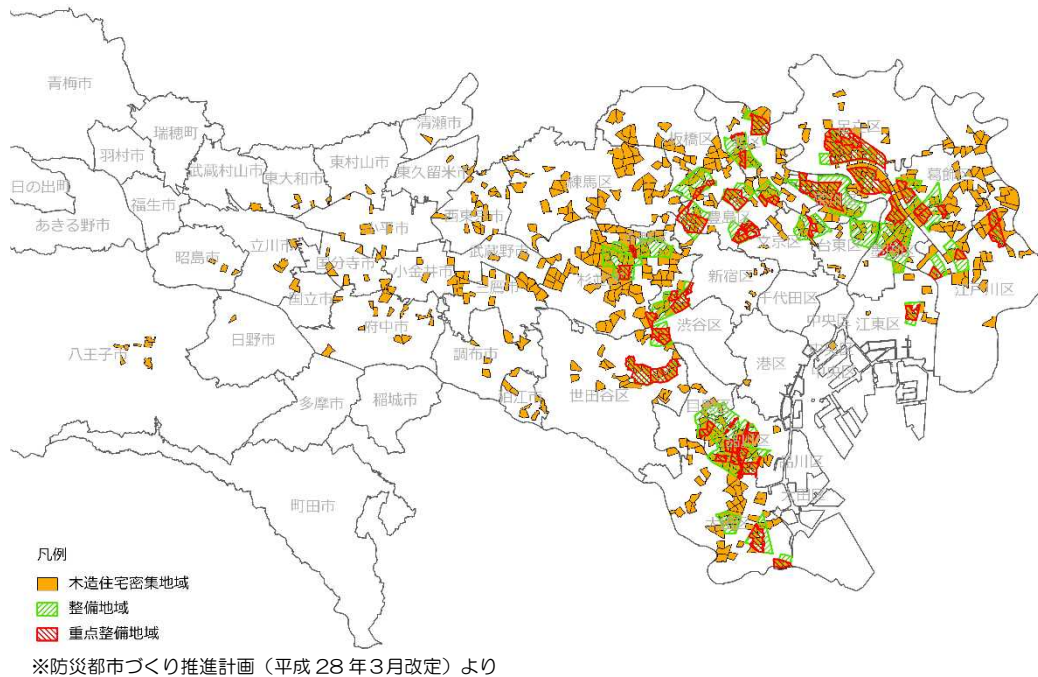


図3 公共的な貢献として評価の対象とする地域（水害に対応した高台まちづくり）

