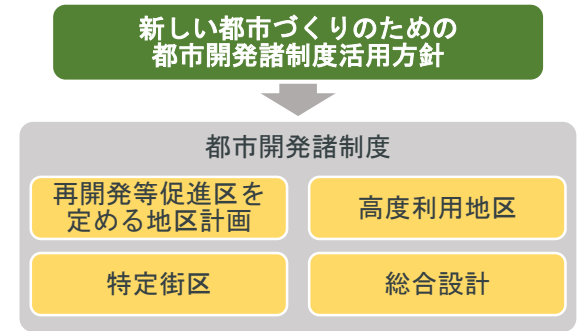


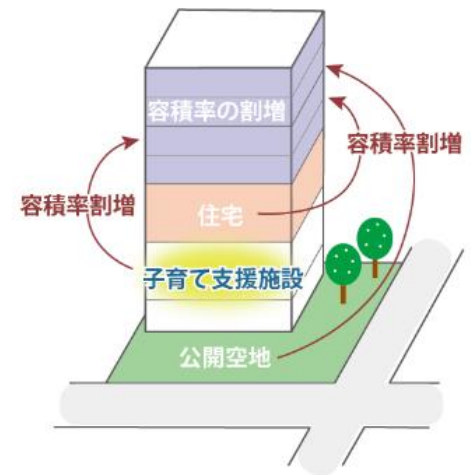
- 都市開発諸制度は、公開空地の整備などの公共的な貢献を行う良好な建築計画に対し、容積率を緩和する制度（右図4制度の総称）
- 制度の活用の共通ルールとして、平成15年に「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」を策定
- 活用方針において、適用エリア、容積緩和の上限や育成用途の指定等の方針を示し、政策誘導型の都市づくりを推進



■容積緩和の評価対象

- 公開空地 … 市街地環境の向上
- 住宅 … 質の高い住環境の形成
- 宿泊施設 … インバウンド増大への対応
- 公益施設 … 地域社会への貢献
(子育て支援施設、高齢者福祉施設、災害時の一時滞在施設 等)
- 域外貢献 … 無電柱化、駅まち一体開発、水辺との一体整備、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

など



■育成用途

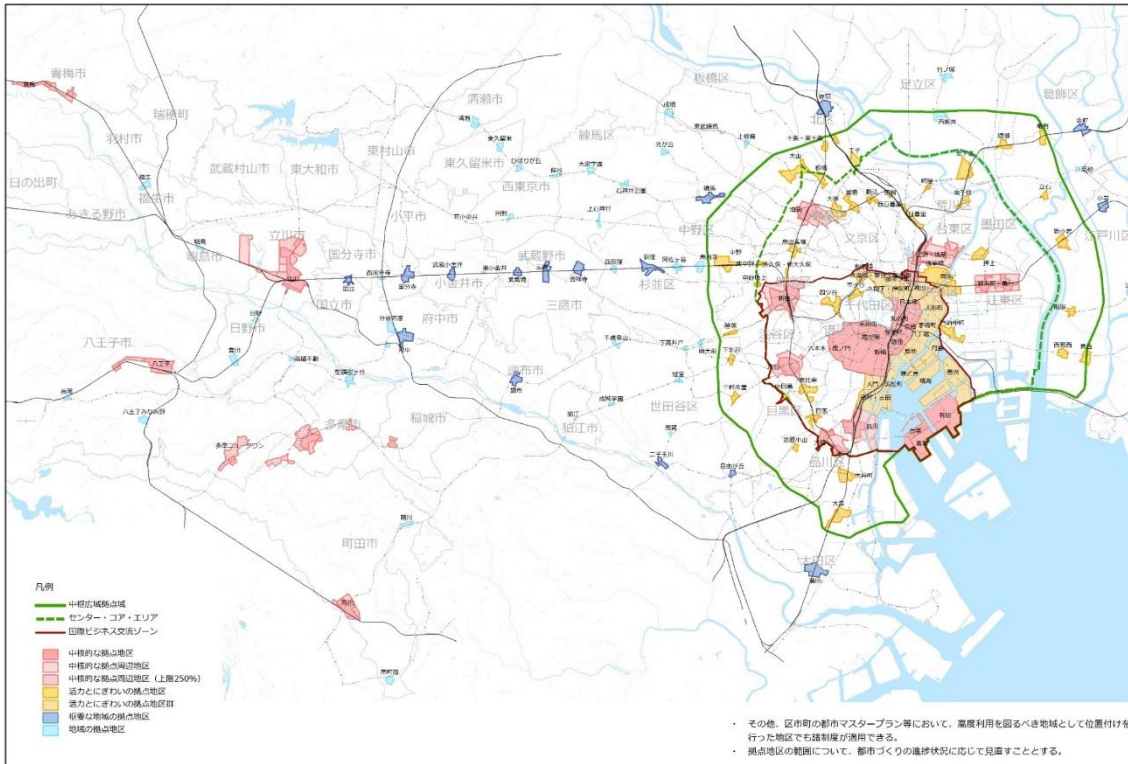
地域の個性や魅力を発揮する機能を誘導するため、一定割合以上の育成用途※の導入を義務付け

- ※育成用途の例
- 文化・交流施設（会議場、ホテル、美術館 等）
 - 商業施設（百貨店、飲食店 等）
 - 生活支援施設（保育所、高齢者福祉施設 等）
 - 産業支援施設（インキュベート施設 等）

など

都市開発諸制度の概要について

■都市開発諸制度の適用エリア（拠点位置図）



■割増容積率の限度及び育成用途の割合

整備区分		中枢広域拠点域内				
		国際ビジネス交流ゾーン				左記以外
割増容積率の限度及び育成用途の割合	↓基準容積率	中核的な拠点地区	中核的な拠点周辺地区	活力とにぎわいの拠点地区群	活力とにぎわいの拠点地区	
		300%		1/2		
250%	育成用途		1/2	1/2	(200%超は2/5)	
200%			育成用途	育成用途	育成用途	育成用途
割増容積率の限度		300%	250%	250%	250%	250%

整備区分		中枢広域拠点域内			
		中核的な拠点地区	中核的な拠点周辺地区	活力とにぎわいの拠点地区	左記以外
300%		1/2			
250%	育成用途			1/5	
200%			1/2	育成用途	業務以外
割増容積率の限度		300%	200%	250%	200%

整備区分		中枢広域拠点域外				
		中核的な拠点地区	中核的な拠点周辺地区	重要な地域の拠点地区	地域の拠点地区	左記以外
300%		1/2				
250%	育成用途		1/2	1/5	1/5	
200%			育成用途	育成用途	育成用途	育成用途
割増容積率の限度		300%	250%	200%	250%	200%

都市開発諸制度の概要について

＜建築物の環境性能＞

(義務基準) 延べ面積2,000㎡以上の建築物

〔 PAL*とは、非住宅建築物の外皮性能を示す指標
ERRとは設備システムのエネルギー利用の低減率を示す指標 〕

用途	断熱性能	設備性能
住宅	①から③のいずれかに適合すること ①全住戸の外皮平均熱貫流率 ≤ 0.87 (W/ (㎡・K)) ②住棟単位外皮平均熱貫流率 ≤ 0.75 (W/ (㎡・K)) ③全住戸が住宅仕様基準の1 (1 (3) 口を除く) の基準に適合	ERR $\geq 0\%$
非住宅	PAL*低減率 $\geq 10\%$	ERR $\geq 20\%$

(努力義務) 延べ面積10,000㎡以上の建築物

用途	断熱性能	設備性能
住宅	全住戸の外皮平均熱貫流率 ≤ 0.75 (W/ (㎡・K))	ERR $\geq 5\%$
非住宅	評価基準より高い水準を目指す	

＜エネルギーの面的利用＞

(検討義務) エネルギーの面的利用を推進するエリアにおいて、地域冷暖房等の導入を検討

検討項目	地域冷暖房		CGS	再生可能エネルギー
	導入	受入	導入	導入
対象エリア				
面的利用推進エリア※1	○	○	○	○
受入検討エリア※2		○		○
その他のエリア				○

※1 各拠点
(P.2 拠点位置図参照)

※2 地域冷暖房区域のプラント
から500mの区域

＜電気自動車の充電設備＞

(設置義務) 駐車場を整備する場合、EV及びPHV用充電設備を1台以上設置

〔 不特定多数の者が利用する施設の駐車場(商業、宿泊施設 等) : 急速充電設備
特定多数の者が利用する施設の駐車場(共同住宅、事務所 等) : 普通充電設備 〕

都市開発諸制度の概要について

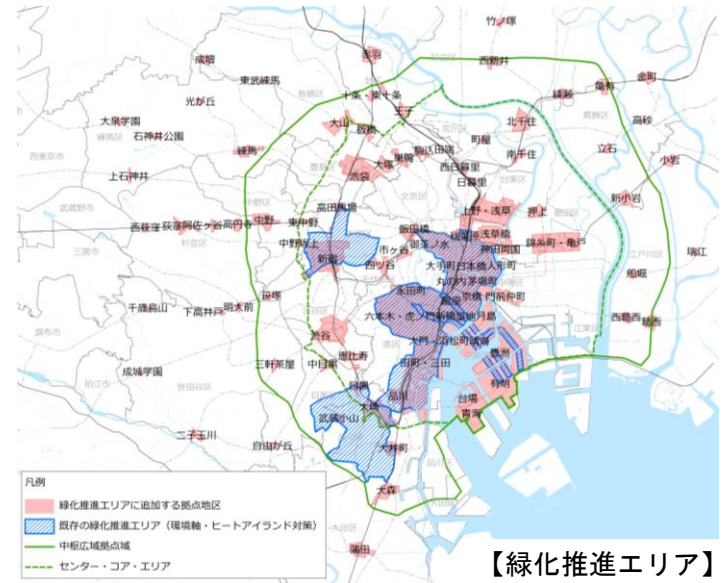
〈みどりの保全・創出〉

(開発区域内)

- 公開空地等の緑化率に応じて、割増容積率を増減

		緑化基準値*未満の場合	緑化基準値を超える場合
空地等による 割増容積率の 「増減率」	緑化推進エリア	-5%を下限として減	+7%を上限として増
	緑化推進エリア以外	-5%を下限として減	+5%を上限として増

※緑化基準値 : 再開発等促進区を定める地区計画 40%
 特定街区、高度利用地区、総合設計 35%



- 緑のネットワークの形成を促進するため、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を緑化推進エリアに追加 令和2年12月改定

(開発区域外)

民間開発を効果的に誘導するため、開発区域外におけるみどりの保全・創出に資する取組を公共的な貢献として評価し、容積率を割増 令和2年12月改定

(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
 緑の基本計画に位置付けられたみどり など

(公共的な貢献の事例)

公園や緑地の整備、崖線の保全 など

