

環境まちづくり委員会

令和6年7月5日

1 議案審査

- (1) 議案第 31 号 千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例の一部を改正する条例 【資料】

2 その他

千代田区地区計画の区域内における

建築物等の制限に関する条例の一部を改正する条例について

1 改正理由

東京都市計画地区計画「二番町地区地区計画」の変更に伴い、建築基準法第 68 条の 2 に基づく建築物の制限内容を追加する必要があるため。

建築基準法第 68 条の 2

(市町村の条例に基づく制限)

市町村は、地区計画等の区域(地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、歴史的風致維持向上地区整備計画、沿道地区整備計画又は集落地区整備計画(以下「地区整備計画等」という。))が定められている区域に限る。)内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。

○千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 68 条の2第1項、都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)第 39 条第1項及び景観法(平成 16 年法律第 110 号)第 76 条第1項の規定に基づき、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の区域内において、建築物の敷地、構造、用途、緑化率及び形態意匠並びに工作物の形態意匠に関する制限を定めることにより、適正な都市機能及び健全な都市環境の確保並びに良好な都市景観の形成を行うことを目的とする。

○地区整備計画の内容を建築条例化する効果と必要性、制限

(効果と必要性)

○地区整備計画の建築制限を担保し、建築基準法の建築確認の要件とする。

○容積率・斜線制限緩和型地区計画の場合、建築条例化が要件となる。

(街並み誘導型地区計画)

○再開発等促進区内で市街地再開発事業を施行する場合、建築条例化が要件となる。

(制限)

○新築、増築、用途変更等の際、建築基準法の制限として遵守必要

○建築基準法の要件となり、罰則が適用

(主な罰則)

用途の制限、敷地面積の最低限度に違反した場合（条例第 21 条第1項）	当該建築物の建築主 50万円以下の罰金
敷地面積の最低限度に違反した場合（条例第 21 条第2項）	建築後、敷地面積を減少させた場合、 当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者 50万円以下の罰金
容積率の最高限度、壁面の位置制限、高さの最高限度に違反した場合（条例第 21 条第3項）	設計図書を用いないで工事施工し 又は設計図書に従わないで工事を施工した場合 当該建築物の工事施工者 50万円以下の罰金
既存建築物の用途変更により違反した場合（条例第 21 条第4項）	当該建築物の所有者、管理者又は占有者 50万円以下の罰金

2 改正概要

条例別表第 2「24 二番町地区地区整備計画」について、計画地区に D-1, D-2 地区を追加すると共に、建築してはならないもの（建築物の用途の制限）、建築物の容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度及び緑化率の最低限度を変更する。

3 施行期日

公布の日から施行する。

4 スケジュール

二番町地区地区計画の変更

- ・計画案の縦覧：令和 6 年 1 月 5 日～1 月 19 日
- ・都市計画審議会：令和 6 年 2 月 8 日、3 月 2 6 日
- ・決 定 告 示：令和 6 年 7 月 4 日

二番町地区地区計画の変更について

(平成20年12月10日 都市計画決定) 計画図

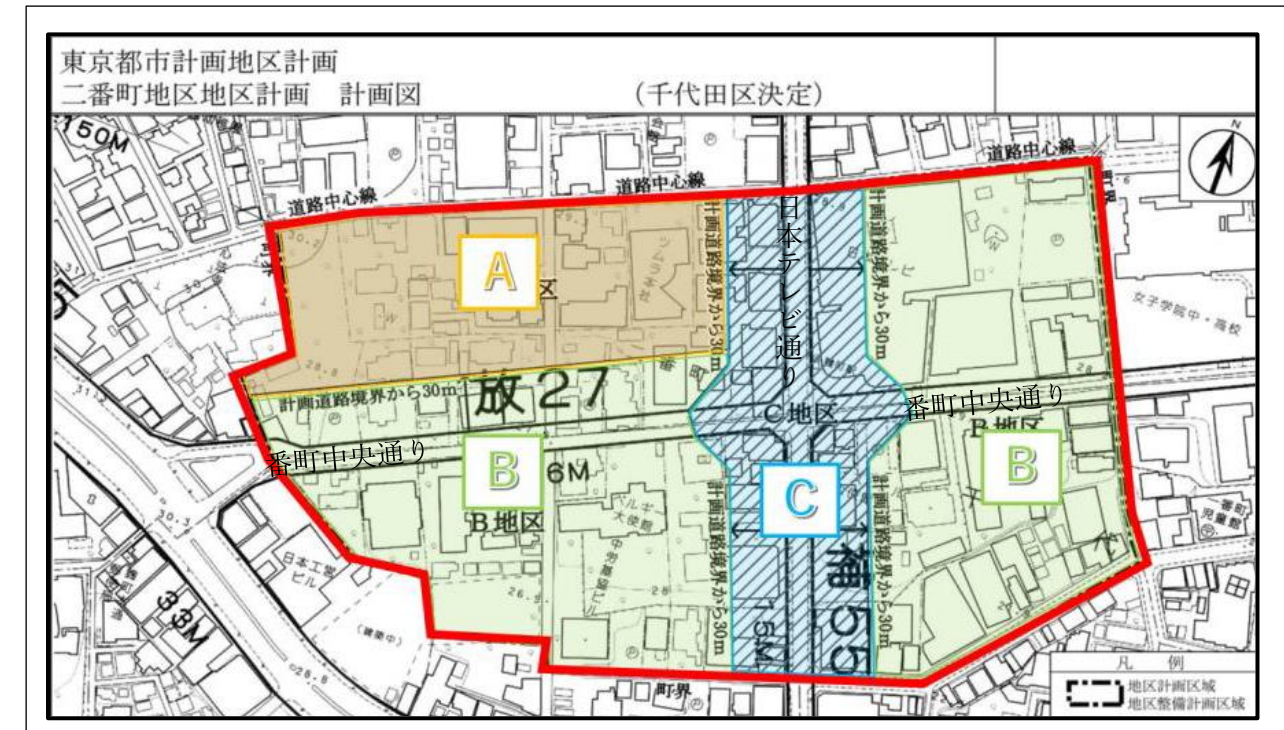
○地区計画の変更理由

本地区は「都市づくりのグランドデザイン(平成29年9月)」において、中核広域拠点の四谷・市谷・番町に位置付けられ、駅周辺や幹線道路沿道の建築物の更新が進み、商業・業務・宿泊・文化・教育・居住などの機能が集積し、緑豊かで魅力的な外堀通り沿いの景観と調和したにぎわいある拠点の形成などを誘導するとされている。

また、「千代田区都市計画マスタープラン(令和3年5月)」及び「千代田区まちづくりグランドデザイン(平成15年5月)」において、文化発信・交流のエリアとして、落ち着いた住環境と業務空間が共存・調和し、誰もが住み続けられるまちという将来像が示されている。

一方、地域の動きとして本地区を含む日本テレビ通り沿道地域において、「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」の中で地域の課題が検討され、地下鉄麹町駅番町口のバリアフリー化を始めとする歩行者環境の改善や地域交流の拠点となる広場等の整備が求められている。

これらを踏まえ、二番町地区の中層・中高層の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として商業・業務施設が共存・調和する緑に包まれた良好な市街地を形成するとともに、都市機能の強化や広場の整備による居住・業務環境のさらなる向上を目指し、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図るために二番町地区計画を変更する。



変更計画図



○建築基準法施行令第 136 条の2の5

法第68条の2第1項の規定に基づく条例による制限は、次に掲げる事項で地区計画等の内容として定められたものについて、適合するものでなければならない。

建築物の用途の制限	<u>当該再開発等促進区にふさわしい良好な住居の環境の確保、商業その他の業務の利便の増進等に貢献する合理的な制限</u> であることが明らかなもの
建築物の容積率の最高限度	<u>5/10 以上の数値</u> であること。
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地が細分化されることにより、又は建築物が密集することにより、住宅等の敷地内に必要とされる空地の確保又は建築物の安全、防火若しくは衛生の目的を達成することが著しく困難となる区域について、当該区域の良好な住居等の環境の維持増進に貢献する合理的な数値であること。 <u>（再開発等促進区 第 136 条の 2 の 6）300 ㎡以上</u>
壁面の位置の制限	<u>建築物の壁若しくはこれに代わる柱の位置の制限</u> 又は当該制限と併せて定められた建築物に附属する門若しくは塀で高さ 2m を超えるものの位置の制限であること。
建築物の高さの最高限度	<u>地階を除く階数が 2 である建築物の通常の高さを下回らない数値</u> であること。
建築物の形態又は意匠の制限	<u>建築物に関して、その屋根又は外壁の形態又は意匠をその形状又は材料によって定めた制限</u> であること。（要件に該当せず、建築条例化しない。）

○都市緑地法第 39 条

建築物の緑化率の最低限度	2 5 %を超えないこと
--------------	--------------

二番町地区 地区整備計画の概要（区域面積 約1 2. 1 ha）

当初

	A 地区	B 地区	C 地区
建築してはならない建築物	1 ワンルームマンション制限(40㎡以上の住戸を全住戸面積の1/3以上) 次に該当した場合 （1）当該建築物の階数が4以上 住戸数20以上 （2）床面積が 30 平方メートル以下 住戸数が 10 以上であるもの 2 文教地区建築条例（劇場、映画館、ホテル、旅館等） 3 店舗型電話異性紹介営業話異性紹介営業(テレフォンクラブ)を営む用途		
建築物の容積率の最高限度			
建築物の敷地面積の最低限度			
壁面の位置の制限	1 敷地面積 1,000㎡以上の建築物 道路境界線までの距離は2m以上 2 敷地面積 2,000 ㎡以上の建築物 隣地境界線までの距離は2m以上		
建築物の高さの最高限度	30m ただし、 総合設計制度又は 敷地面積 1,000 ㎡ 以上 40m	50m ただし、 総合設計制度 60m	60m
建築物の緑化率の最低限度	敷地面積500㎡以上に建築物する場合、どちらか低い方 (1)25% （2）東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則の数値		

変更案

	A 地区	B 地区	C 地区	<u>D-1 地区</u>	<u>D-2 地区</u>
建築してはならない建築物	1 <u>店舗型電話異性紹介営業話異性紹介営業(テレフォンクラブ)を営む用途</u> 2 <u>文教地区建築条例（劇場、映画館、ホテル、旅館等）</u> 3 <u>ワンルームマンション制限(40㎡以上の住戸を全住戸面積の1/3以上)</u> 次に該当した場合 （1）当該建築物の階数が4以上 住戸数20以上 （2）床面積が 30 平方メートル以下 住戸数が 10 以上であるもの				
建築物の容積率の最高限度				<u>700%</u>	
建築物の敷地面積の最低限度				<u>500 ㎡</u>	
壁面の位置の制限	1 敷地面積 1,000㎡以上の建築物 道路境界線までの距離は2m以上 2 敷地面積 2,000 ㎡以上の建築物 隣地境界線までの距離は2m以上			計画図 3 で定める壁面後退の数値 （1）歩行者の快適性及び安全性 を高めるために計画図 2 に示す歩 道状空地の上部に設けるひさし （2）計画図 2 に示す広場 3 号に 設ける停留所の上屋	
建築物の高さの最高限度	30m ただし、 総合設計制度又は 敷地面積 1,000 ㎡ 以上 40m	50m ただし、 総合設計制度 60m	60m	<u>80m</u>	<u>60m</u>
建築物の緑化率の最低限度	敷地面積500㎡以上に建築物する場合、どちらか低い方 (1)25% （2）東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則の数値				

新旧対照表

別表第2
24 二番町地区地区整備計画
「現行」

環境まちづくり部 資料 1－3
令和 6 年 7 月 5 日

計画地区		A地区	B地区	C地区
(い)	建築してはならない建築物	1 次の各号の全てに該当する共同住宅の用途に供する建築物で、1の住戸の床面積が40平方メートル以上のものの床面積の合計が当該建築物における住宅の用途に供する部分の床面積(共用の廊下又は階段の用に供する部分のものを除く。)の合計の3分の1未満となるもの (1) 当該建築物の階数が4以上であるもの (2) 1の住戸の床面積が30平方メートル以下のものの住戸数が10以上であるもの (3) 住戸数が20以上であるもの 2 東京都文教地区建築条例(昭和25年東京都条例第88号)別表1に掲げる用途のもの 3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業を営む用途のもの		
(ろ)	建築物の容積率の最高限度			
(は)	建築物の容積率の最低限度			
(に)	建築物の建蔽率の最高限度			
(ほ)	建築物の敷地面積の最低限度			
(へ)	建築面積の最低限度			
(と)	壁面の位置の制限	1 建築物の敷地面積が1,000平方メートル以上の敷地における建築物にあっては、道路境界線までの距離は2メートルとする。 2 建築物の敷地面積が2,000平方メートル以上の敷地における建築物にあっては、隣地境界線までの距離は2メートルとする。		
(ち)	建築物の高さの最高限度	30メートル。ただし、法第59条の2第1項の規定の適用を受ける建築物又は1,000平方メートル以上の敷地に建築する建築物については、40メートルとする。	50メートル。ただし、法第59条の2第1項の規定の適用を受ける建築物については、60メートルとする。	60メートル
(り)	建築物の高さの最低限度			
(ぬ)	建築物等の形態又は意匠の制限			
(る)	垣又はさくの構造の制限			
(を)	建築物の緑化率の最低限度	500平方メートル以上の敷地における建築物にあっては、次の各号に掲げる数値のいずれか小さい方の数値とする。 (1) 10分の2.5 (2) 東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則(平成13年東京都規則第39号)別表第2及び第4に規定する部分の面積(都市緑地法第40条の規定に基づいて算出したもの)の敷地面積に対する割合		

「改正案」

計画地区		A地区	B地区	C地区	D-1地区	D-2地区
(い)	建築してはならない建築物	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業を営む用途のもの 2 東京都文教地区建築条例(昭和25年東京都条例第88号)別表1に掲げる用途のもの 3 次の各号の全てに該当する共同住宅の用途に供する建築物で、1の住戸の床面積が40平方メートル以上のものの床面積の合計が当該建築物における住宅の用途に供する部分の床面積(共用の廊下又は階段の用に供する部分のものを除く。)の合計の3分の1未満となるもの (1) 当該建築物の階数が4以上であるもの (2) 1の住戸の床面積が30平方メートル以下のものの住戸数が10以上であるもの (3) 住戸数が20以上であるもの				
(ろ)	建築物の容積率の最高限度				10分の70	
(は)	建築物の容積率の最低限度					
(に)	建築物の建蔽率の最高限度					
(ほ)	建築物の敷地面積の最低限度				500平方メートル	
(へ)	建築面積の最低限度					
(と)	壁面の位置の制限	1 建築物の敷地面積が1,000平方メートル以上の敷地における建築物にあっては、道路境界線までの距離は2メートルとする。 2 建築物の敷地面積が2,000平方メートル以上の敷地における建築物にあっては、隣地境界線までの距離は2メートルとする。			計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている部分については、道路境界線及び隣地境界線までの距離は、計画図3で定める壁面の位置の制限の数値とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1)歩行者の快適性及び安全性を高めるために計画図2に示す歩道状空地の上部に設けるひさし (2)計画図2に示す広場3号に設ける停留所の上屋	
(ち)	建築物の高さの最高限度	30メートル。ただし、法第59条の2第1項の規定の適用を受ける建築物又は1,000平方メートル以上の敷地に建築する建築物については、40メートルとする。	50メートル。ただし、法第59条の2第1項の規定の適用を受ける建築物については、60メートルとする。	60メートル	80メートル	60メートル
(り)	建築物の高さの最低限度					
(ぬ)	建築物等の形態又は意匠の制限					
(る)	垣又はさくの構造の制限					
(を)	建築物の緑化率の最低限度	500平方メートル以上の敷地における建築物にあっては、次の各号に掲げる数値のいずれか小さい方の数値とする。 (1) 10分の2.5 (2) 東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則(平成13年東京都規則第39号)別表第2及び第4に規定する部分の面積(都市緑地法第40条の規定に基づいて算出したもの)の敷地面積に対する割合				

備考 この表において「計画図」とは、都市計画法第14条第1項の規定に基づき本地区計画を表示する計画図をいう。

都市計画図書

東京都市計画地区計画の決定（千代田区決定）

都市計画二番町地区地区計画を次のように変更する。

環境まちづくり部 資料1－4

令和6年7月5日

名 称		二番町地区地区計画
位 置 ※		千代田区二番町地内
面 積 ※		約 12.1ha
地区計画の目標		二番町地区の中層・中高層の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として商業・業務施設が共存する緑に包まれた良好な市街地を形成するために次のような目標を設定する。 ・建築物の高さの最高限度、用途や形態・意匠を制限することで、中層・中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境の維持・保全を図る。 ・空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりとうるおいのある住環境を形成する。 ・多様な住宅供給を誘導するとともに、住宅用途の維持及び定住を図ることで、活力ある地域社会を維持・創出する。 ・魅力的な街並みを誘導しつつ、これまで培われたまちの住まい方や商業活動を尊重し、地域の活力を支える商業機能、定住を推進する居住機能を維持・創出する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区全体では、住宅、商業・業務施設が共存した複合市街地の形成を図る。地区特性に応じて4つの地区に区分し、適正かつ良好な土地利用の推進を図る。 < A地区 > 建築物の高さなど、街並みに配慮し、良好な住環境を積極的に維持・創出する。また、住宅を中心とした中層市街地の形成を図る。 < B地区 > 良好な住環境に配慮しつつ、商業・業務施設と共存・調和した中高層市街地の形成を図る。 < C地区 > 日本テレビ通りを軸として、業務・商業施設や住宅が共存・調和する活気とやすらぎのある中高層市街地の形成を図る。 < D地区 > 大規模敷地の土地利用転換に伴い、地域に不足している街区公園規模の広場の整備に併せて多様な主体が活動・交流する機能を導入することにより地域の活性化を図る。業務・商業・生活支援機能に加え、文化発信交流機能や防災機能など地域に必要な機能の集積とともに地上地下の歩行者動線の確保や駅周辺にふさわしい交通結節機能を備えた駅前の拠点形成を図る。日本テレビ通り沿道では、周辺市街地環境と共存・調和した景観形成を図る。
	公共施設等の整備の方針	< 地区全体 > 既に整備されている道路を基本とし、一定規模以上の敷地の接道部分については、緑の確保や保水性舗装等により、快適で安全な歩行者空間を創出する。 < D地区 > 1. 区域内の安全で快適な歩行者ネットワークの形成のため、歩道状空地、屋内の歩行者通路及び区域内を通り抜ける地区内通路を整備する。 2. 日本テレビ通りと番町文人通りが交わるエリアでは、広場や緑地などで構成された、地域交流を促し、憩いやうるおいをもたらす街区公園規模(約2500㎡)の広場を確保する。 3. 道路の無電柱化を推進するとともに、番町中央通りを拡幅整備し車両動線を双方向化することで周辺住宅市街地への車両の流入を抑制するなど、歩行者の安全性に配慮した道路空間を整備する。 4. 地域の玄関口として、麴町駅を中心に駅とまちが一体となったまちづくりを推進するため、改札口から地上へのバリアフリー動線を確保する駅前プラザ及び交通結節機能を強化する地域交通広場を整備する。 5. 地区東側の住宅市街地に面したエリアでは、D地区と周辺住宅市街地環境の共存・調和を図るため緑地を設ける。

再 開 発 等 促 進 区	建築物等の整備の方針	＜A・B・C地区＞ 1．建築物の高さの制限に加えて建築基準法第 59条の2 第1 項の適用に際しても、建築物の高さの最高限度を適用することにより、建築物の高さが整った良好な街並みの形成を目指す。 2．都心の居住形態に留意した多様な住宅の供給を目指す。 3．街並みに十分配慮した形態・意匠の建築物を誘導する。 4．緑化のルールを定めることにより緑豊かなうまいある街並みを創出する。 5．道路の円滑・安全な通行を妨げることのないよう、建築物の敷地に一時駐車スペースの設置に努める。 ＜D地区＞ 1．地域交流を促す広場に面して、地域交流拠点となるエリアマネジメント拠点施設を設置する。広場では地域のまちづくりの担い手となるエリアマネジメント組織等により、地域イベント等の交流活動を行うなど、地域住民、学生、施設利用者、来訪者など地域関係者の交流を促し、コミュニティの醸成とともにまちの魅力の向上を図る。 2．日本テレビ通り沿道の低層部には、まちに活力と彩りを与え地域生活をサポートする商業・業務機能を誘導する。 3．日本テレビ通り沿道は高度利用、住宅市街地側には緑やオープンスペースなどの緩衝空間を設け、周辺住宅市街地と調和するメリハリのある都市空間を創出するため、建築物の高さの最高限度を定める。 4．建物相互の配置、意匠、壁面の位置及び低層部・中層部・高層部のスカイライン等に配慮し、地区周辺と調和した景観形成を図る。					
	位 置	千代田区二番町地内					
	面 積	約 1.5ha					
	土地利用に関する基本方針 ※	1．地下鉄と、バスや自転車などの短距離交通手段等との円滑な乗換えを可能とする交通拠点の整備を図る。 2．安全で快適な歩行者空間を整備し、麴町駅と一体となった歩行者を中心としたまちづくりを行う。 3．駅前かつ大規模敷地にふさわしい都市機能の強化、広場の整備による居住・商業・業務環境のさらなる向上を目指し、土地の合理的な高度利用を図る。 4．文化発信交流機能、交通結節機能、商業・業務・生活支援機能、防災機能を集積させ、駅前拠点として利便性の高い活力ある市街地の形成を図る。 5．駅前拠点形成のための高度利用と周辺住宅地に配慮したメリハリある市街地の形成を図るため、日本テレビ通り沿道でオープンスペース・エリアマネジメント拠点施設・交通結節機能の整備と合わせて高度利用を図るエリアをD－1 地区、住宅市街地に面し住環境に配慮した緑地の整備などを行うエリアをD－2 地区とし、それぞれの特性に応じた用途、形態制限を行う。					
	主要な公共施設の配置及び規模 ※	種類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
	広場	広場 1 号 (駅前プラザ)	—	—	約 1, 2 5 0 m ²	新設（地上 1 階・地下 1 階・地下 2 階の合計）階段・昇降施設含まない	
		広場 2－1 号 (交流広場)	—	—	約 2, 0 0 0 m ²	新設（エリアマネジメント拠点施設を除く、ピロティ下約 3 0 0 m ² 以下を含む）	
		広場 2－2 号 (緑地広場)	—	—	約 5 0 0 m ²	新設（広場 2－1 号と合わせて約 2, 5 0 0 m ² 、広場 2－1 号との境界に歩行者通路を設ける）	
		広場 3 号 (地域交通広場)	—	—	約 1, 0 0 0 m ²	新設	

地区整備計画	その他の公共空地		歩道状空地 1 号	6 m	約 8 0 m	—	新設		
			歩道状空地 2 号	4 m	約 1 4 0 m	—	新設		
			歩道状空地 3 号	4 m	約 5 0 m	—	新設		
			歩行者通路	4 m	約 5 0 m	—	新設（地下）		
	位 置		千代田区二番町地内						
	面 積		約 12.1ha						
	地区施設の配置及び規模		種類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考	
			広場	広場 4 号（緑地）	—	—	約 1 5 0 m ²	新設（車路部分を除く）	
			その他の公共空地	地区内通路	5 m	約 1 2 0 m	—	新設	
	建築物等に関する事項	位 置	A 地区		B 地区	C 地区	D－1 地区		D－2 地区
		面 積	約 2.4ha		約 6.5ha	約 1.7ha	約 1.0ha		約 0.5ha
		建築物等の用途の制限 ※	1 次の各号の全てに該当する共同住宅の用途に供する建築物で、 1 の住戸の床面積が 40 m ² 以上のものの床面積の合計が当該建築物における住宅の用途に供する部分の床面積(共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積を除く。)の合計の 3 分の 1 未満となる建築物は建築してはならない。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りでない。 (1) 当該建築物の階数が 4 以上であるもの。 (2) 1 の住戸の床面積が 30 m ² 以下のものの住戸数が 10 以上であるもの。 (3) 住戸数が 20 以上であるもの。 2 東京都文教地区建築条例（昭和 25 年東京都条例第 88 号）別表 1 に掲げる用途に供する建築物（第 3 号の用途に供する建築物で、その敷地が日本テレビ通りに接し、かつ、沿道の賑わいの創出に資するものであって環境を害しないものは除く。）は建築してはならない。 3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 9 項に掲げる店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物は建築してはならない。 4 第 1 項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合しない建築物（以下「既存建築物」という。）を建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 62 条に基づく建替え決議を経て建て替えをする場合であって、建替え後の総住戸数が既存建築物の総住戸数以下の場合は適用しない。						
		建築物の容積率の最高限度 ※	—				10 分の 70 ただし、10 分の 0.2 以上をエリアマネジメント拠点施設とするものとし、計画図 2 のとおり地下鉄接続通路(既存)の拡幅整備を行わない場合は 10 分の 1.2 を減じる。		
		建築物の敷地面積の最低限度	—				500 m ²		

		壁面の位置の制限	1 1,000 m²以上の敷地に建築する建築物の外壁またはこれに代わる柱（以下この項において「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離を2 m以上とする。 2 2,000 m²以上の敷地に建築する建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離を2 m以上とする。 3 前二項について、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りではない。			建築物の外壁等は、計画図3に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当するものはこの限りでない。 (1) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために歩道状空地の上部に設けるひさし (2) 交通結節機能の強化に資する地域交通広場に設ける停留所の上屋	
		建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さ（階段室その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。以下この項において「建築物の高さ」という。）の最高限度は30 mとする。 2 前項の規定にかかわらず、建築基準法第59条の2第1項の適用を受ける建築物又は1,000 m²以上の建築物の敷地に建築する建築物については、建築物の高さの最高限度は40mとする。 3 前各項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合していないものについて、現に存する建築物と同等の規模、配置で建築物の敷地として使用される場合、現に存する建築物の高さを高さの最高限度とする。	1 建築物の高さの最高限度は50 mとする。 2 前項の規定にかかわらず、建築基準法第59条の2第1項の適用を受ける建築物については、建築物の高さの最高限度は60 mとする。 3 前各項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合していないものについて、現に存する建築物と同等の規模、配置で建築物の敷地として使用される場合、現に存する建築物の高さを高さの最高限度とする。	1 建築物の高さの最高限度は60 mとする。	1 建築物の高さの最高限度は80mとする。	1 建築物の高さの最高限度は60mとする。

	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 広告物、看板等で、刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、景観風致を損ねるものは設置してはならない。 2 建築物等の形態及び意匠については、良好な都市環境の形成に資するものとする。 3 壁面の位置の制限の項の第1項に定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域における舗装の仕上げは、保水性等の環境に配慮した仕上げとする。 4 建築物の屋上に設ける目隠し、広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもので高さが4mを超えるものは設置してはならない。ただし、区長が土地利用上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。	1 広告物、看板等で、刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、景観風致を損ねるものは設置してはならない。 2 建築物等の形態及び意匠については、良好な都市環境の形成に資するものとする。 3 壁面の位置の制限に定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域における舗装の仕上げは、保水性等の環境に配慮した仕上げとする。 4 建築物の屋上に設ける目隠し、広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもので高さが4mを超えるものは設置してはならない。ただし、区長が土地利用上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限の項の第1項に定められた壁面後退区域においては、門、柵、塀等の交通の妨げになる工作物を設置してはならない。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。 (1) 道路境界線に沿って設ける車止め、樹木で歩行者の通行に配慮したもの。 (2) 道路境界線からの距離が1mを超える部分に設ける花壇等の緑化施設。 (3) 電線地中化に伴う変圧器等公益上必要なもの。	壁面の位置の制限に定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域においては、門、柵、塀等の交通を妨げるようなものを設置してはならない。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。 (1) 道路境界線に沿って設ける車止め、樹木で歩行者の通行に配慮したもの。 (2) 道路境界線からの距離が1mを超える部分に設ける花壇等の緑化施設。 (3) 電線地中化に伴う変圧器等公益上必要なもの。
	建築物の緑化率の最低限度	500 m²以上の敷地に建築する建築物の緑化率の最低限度は次の各号に掲げる数値のいずれか小さい方とする。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りではない。 (1) 10分の2.5 (2) 東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）別表第2及び第4に規定する部分の面積（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第40条に基づいて算出したもの。）の敷地面積に対する割合	

（※知事協議事項）

建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。

1 建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとに平均の高さにおける水平面をいう。）からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分のうち、昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く部分（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）

2 昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分

3 建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建市第282号）Ⅱ3（1）の用途に供する部分

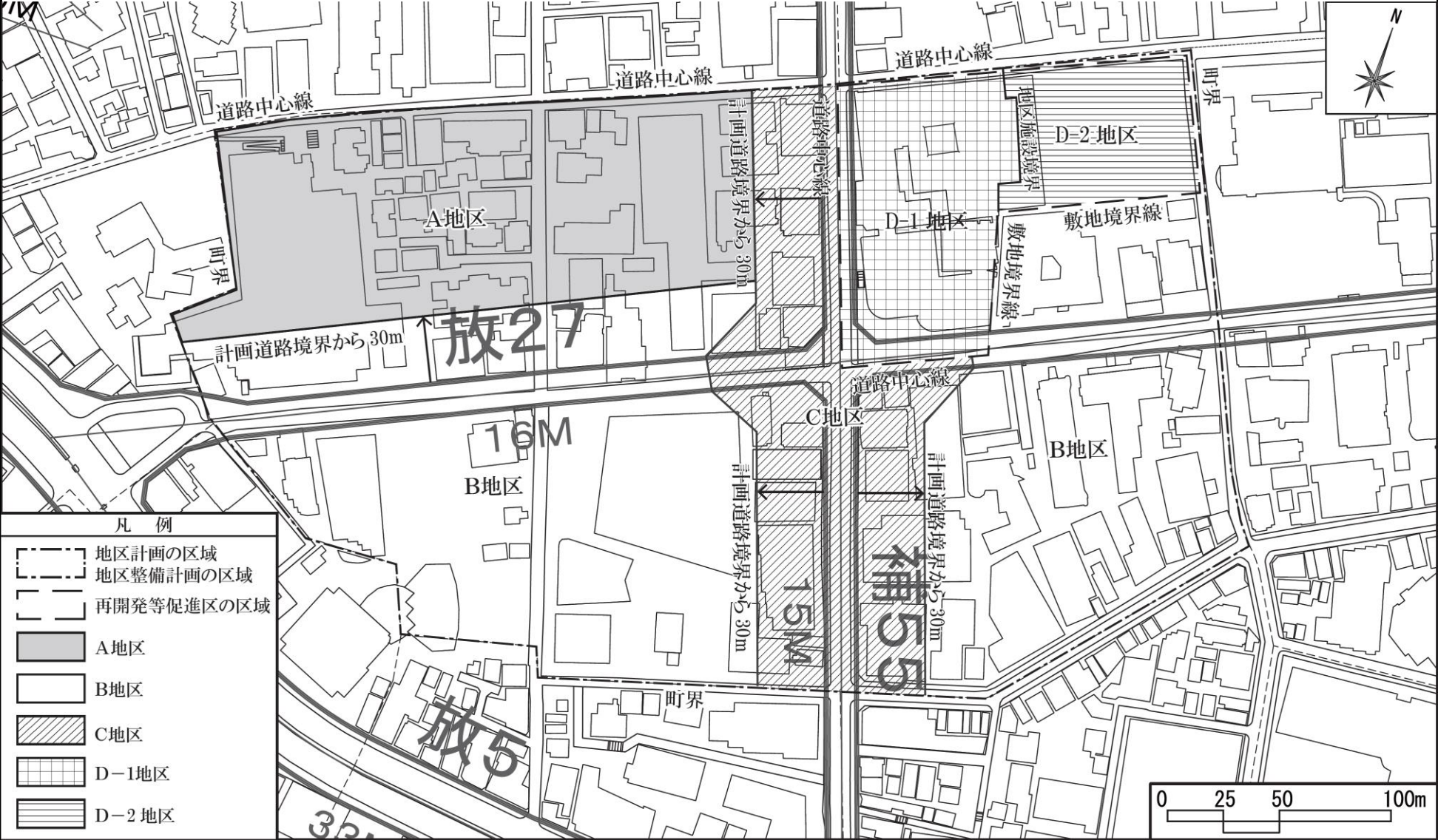
地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示の通り。

理由：二番町地区の中層・中高層の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として商業・業務施設が共存・調和する緑に包まれた良好な市街地を形成するとともに、都市機能の強化や広場の整備による居住・業務環境のさらなる向上を目指し、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図るため地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画

二番町地区地区計画 計画図 1 区域図

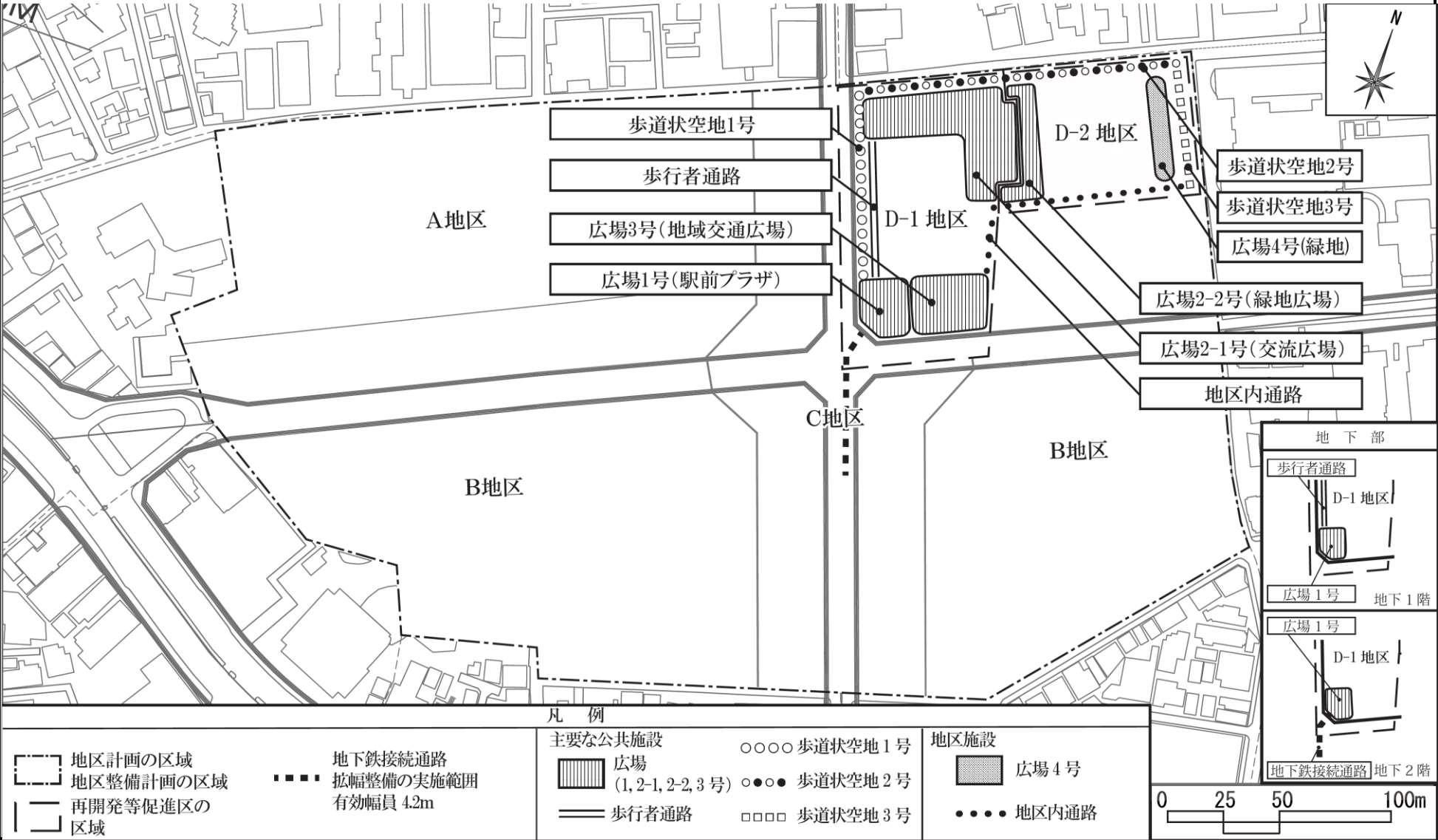
[千代田区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) MMT 利許第 05-102 号 (承認番号) 5 都市基交都第 19 号、令和 5 年 6 月 7 日 (承認番号) 5 都市基街都第 101 号、令和 5 年 6 月 14 日

東京都市計画地区計画
二番町地区地区計画 計画図 2 公共施設図

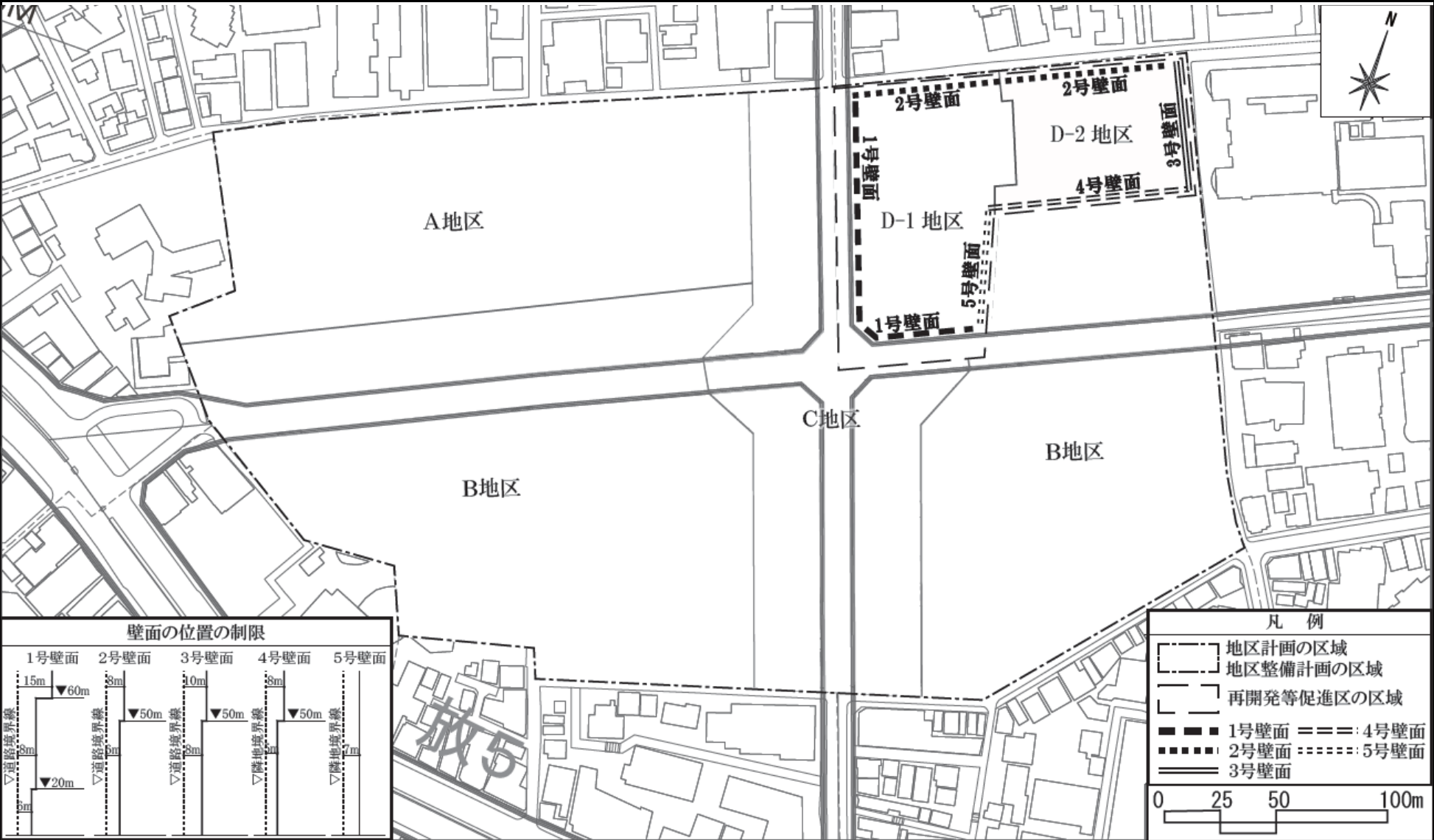
[千代田区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) MMT 利許第 05-102 号
(承認番号) 5 都市基交都第 19 号、令和 5 年 6 月 7 日 (承認番号) 5 都市基街都第 101 号、令和 5 年 6 月 14 日

東京都市計画地区計画
二番町地区地区計画 計画図 3 壁面の位置の制限図

[千代田区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) MMT 利許第 05-102 号
(承認番号) 5 都市基交都第 19 号、令和 5 年 6 月 7 日 (承認番号) 5 都市基街都第 101 号、令和 5 年 6 月 14 日

二番町地区のまちづくりについて

個別ヒアリングの状況

【雙葉学園】

雙葉学園)素朴な疑問懸念として、貸しビルができれば人通りが増える。麴町駅から通学してくる子供たちも結構いる。安全の問題、それ以外にも夜間や土日の治安の問題が懸念。まさしく文教地区の環境が害されたりしないかというのは懸念。

日テレ)広場のイベントは、これまでも地域コミュニティ形成のための内容で、地域主体のものに限定してきた。今後も、赤坂でテレビ局が広域集客で行っているようなイベントは予定していない。運営についてはエリアマネジメント団体を組成予定。

雙葉学園)地域の受け止めとして日本テレビだけが得しているか、得していないかが見えない。住民が二分された調整をするということであれば、地域貢献に資するための費用と規制緩和に伴う金銭的メリットとの関係を具体的に数字で示せば判断材料になるのではないか。

区)事業費等に関して区は説明する立場ではない。ご意見とし承り、今回の計画が日本テレビのためではなく、地域のために推進していることをご理解いただけるよう説明方法を検討していく。

雙葉学園)施設内には集客施設は出来るのか。

区)都市計画として「文教地区」がかかっており、用途制限上、劇場等の集客施設は作れない。

日テレ)現状決まっているのは、駅出入口のバリアフリー整備や広場整備など地域貢献要素としてやるべきことと相応の規制緩和の考え方。用途としては、主に賃貸オフィスで低層部は地域向けの商業施設を考えている。日本テレビの本社ではない。テナントについてはスポーツジムなども候補にもなる。例えばの話だが、そのスポーツジムにプールなどがあった場合に連携が可能か。他に、農園などの要望も受けている。出来る部分出来ない部分あるが、まずは要望を受けている状況。

雙葉学園)学校にプールがなく、他の施設のプールを利用しているので検討の余地はあるかもしれない。

雙葉学園)四番町はどうなるのか。

日テレ)二番町の状況もあり全くの白紙。現状は保育園や日本郵便に貸すなどの暫定利用をしている。学校の事業と連携して一緒にできることがあると思っている。何かあれば、相談していただきたい。

【大妻中学校・高等学校：以下「大妻」】

大妻)デメリットは説明しているのか。

区)何をデメリットとするのかは立場や価値観によるが、高さが高くなることによって眺望が変わることや、風の影響を懸念されている声もうかがっている。また、交通量が増えるのではないかなど。これらに対しては当然基準を満たしていることを確認し、丁寧に説明も行っている。今回のようなヒアリングを通じて改めてご懸念をなるべく解消できるように計画をしていきたい。

日テレ)環境影響シミュレーションなどはすべて日本テレビ通り沿道まちづくり協議会、オープンハウス、個別の対話でも説明している。

大妻)結果的には、どちらかに決めなければならないが、意見を拾い上げて、丁寧に話し合うプロセスを設けるべき。特に影響の大きい学校や住民などに対してヒアリングすべき。人の流れについてもそうだが、学校としては登下校の時に近隣の方から迷惑だとの苦情も来ている。生徒たちだけでなく、いろいろな人が流れ込んできたときに、お住まいの方たちの説得が必要。

区)付帯決議の中で、これから地域の融和を目指していくべきということが、都市計画審議会から求められている。本日のような個別ヒアリングの際に直接説明し、懸念点を伺った上で計画の中に盛り込んでいくという具体的な調整をこれから行う。

大妻)工事期間も長期間になる。工事車両の出入りで騒音も発生し、登下校の生徒に危険もある。

日テレ)スタジオ棟を建設した時も都度調整しながら進め、テスト期間中の工事はやめるなど対応してきた。近隣の方と対話しながら進めていく。

大妻)広場の防災について、この広場で学生が収容できるのか。

日テレ)地域の方々全ての受け入れはできない。建物の中に働いている人たちは建物内にとどまる地域。給水所やマンホールトイレなどを確保すること、ペットや特別な配慮が必要な方などの受け入れなどで利用できるように検討している。

大妻)広場の機能について地域にもたらされるメリットを具体的に示すべき。

大妻)議会に対して意見書を出しているが議員は知っているか。

区)事前に学校名を示していいか確認した上で提示し審議いただいている。

【翹町学園】

翹町学園) 地域が活性化され、道路や駅が綺麗になるのはありがたい。とても社会貢献がなされている計画。反対するところはない。ここまで投資をしていただけるのはありがたい。反対の声が大きいと進められないものなのか？

区) 現状、地区計画で建物高さの制限は 50m、60m という決まりがあり、これを変えていくということになるため、都市計画の手続きが必要となる。その中で、意見書が賛否とも相当な通数が届いた。

翹町学園) そのすべての人が納得するまでやらなければならないのか？

日テレ) 事業性のみを鑑みれば、現行のルールの中で計画の方が事業の不確定要素は少ないが、10 年来まちづくりを地域の方と検討してきたなかで、反故にはできない。まずは地域の方々に懸念点やご要望を聞いている。

翹町学園) 反対する人がいるのが疑問。本校は隣接した場所にあるわけではなく、このように説明をいただけたことは恐縮。何かできることがあればお手伝いする。

日テレ) 近隣の教育機関などが、ご心配されていたり、情報が不足しているようであれば、説明に伺うのでお声がけいただければと思う。保護者や学生の皆様さんに説明することもできる。説明すべきところなどあれば教えていただきたい。

日テレ) 番町の森や新しくできる広場を利用する企画があれば、気軽にお声がけいただきたい。

翹町学園) グラウンドがないので広場は貴重。

日テレ) 今後広場の使い方を検討していくので、連携させていただきたい。

【女子学院】

女子学院) スタジオ棟建設時は大変迷惑をした。工事騒音で授業がままならず、高校生の3教室の窓ガラスを二重ガラスにするなどの対策を学校が行った。また、生徒が教室で着替えをするので、校舎側の壁面の窓設置はやめるようお願いし、そこは日テレに対応してもらった。60mの建物でも目の前にあるから圧迫感がある。先生たちとしても騒音対応の件もあり不信感がある。付帯決議の協議というのは二段階あると思っている。1つめは建物自体に関すること。2つめは建設後の運営について。建築計画の中で学校側への配慮をお願いしたい。

日テレ) スタジオ棟建設の際はご迷惑をおかけした。今回は車両動線について配慮し出入口の集約を図り、中央通りの一部双方向化により住宅地への車両流入を防ぐ計画としている。また、生徒さんがゆったりと歩けるように歩行空間を敷地外周に確保している。なお、スタジオ棟は現行地区計画の高さ制限を守って建てているものの、建ぺい率が大きくなり圧迫感がある。そうならないように今回の提案も出発している。敷地の一部を広場として位置づけべったり建てられないようにしている。

女子学院) 都市計画が決まっても少しでも建物高さを抑える努力をすべき。

日テレ) 様々な場面で説明している通り、今後も高さを下げる検討をしていく。

女子学院) 広場 2000 m²であれば、60mで建てられる案があるのでは。

日テレ) 提案された団体に対して 法的に検証して実現不可能であることを都度説明している。

女子学院) 懸念点の一つ目は就業人数。テレビ局のときは 24 時間稼働しており、ピーク時がなかったと思うが、テナントオフィスの場合は通勤・退勤時に就業者の人の流れが集中する。テナント側に呼びかけるなど就業人口を抑えることはできるのか。

日テレ) 就業人口は以前本社があった時点と大きく変わらない。提案の方法による就業人口の抑制はできない。

女子学院) 二番町の計画がきっかけとなり、四番町、五番町もルールが緩和されていくのではと懸念している。そういった意味で 高さや容積自体を抑える必要があると思う。計画地から離れた学校も含めて、風紀の乱れにつながる店、つきまといなどの事案、そういったことが増えるのではないかと懸念している。

日テレ) 広場整備などの地域要望に応えるための緩和で、学識の先生方にも確認していただいたものであり、二番町の緩和がそのまま波及することはない。

女子学院) 懸念点の二つ目は広場。番町の森のようなしつらえ(築山など)・規模にはならないのではないか。印象操作をしているのでは。

日テレ) 番町の森よりもさらに面積は大きい。今後、設えも含めて皆様と議論しながら作り上げていくため、現在の広場利用者のニーズも考慮する。

女子学院) 千代田区としては、広場を重要な災害拠点として位置付けて、足りないスペースを補うためにこの計画を推進しているのか。就業 避難者 人数が増えることによって、広場に人があふれることになり地域貢献とはならないのではないかと。

区) 区の避難所としての位置づけではない。防災施設が必要だから本計画を後押ししているということではなく、地域要望として広場を強く望まれている。広場の整備については常時だけでなく 非常時の活用も期待できるという考え。区内は全域地区内残留地区であり就業者は建物内で残留するのが原則。

女子学院) 防災については、それぞれの学校も非常時の受け入れやなど地域連携をしている。イベントなどで集まる人が地区内に増え、災害時にあふれることもあるのでは。

日テレ) 老朽化したマンションも多く、水の寸断などが想定される。マンホールトイレの設置や給水車などの受け入れ、ペット連れなど特別な配慮が必要で 区の避難所に対応が難しいところについて地域の方の意見を聞きながら検討していきたい。なお、イベントは地域住民が参加しているものであり、地域外から人が集まるという性質ではない。

女子学院)エリアマネジメントの活動は良いと感じるが、番町全体のコミュニティづくりをエリアマネジメントにすべて任せるとするのは疑問。学校も特色を生かしたイベントなどで地域と連携したこともある。エリアマネジメントの運営主体が株式会社となる場合には、収益を上げるために商業的なイベントも増えるだろう。キッチンカーなどを置けば色んな人が集まってくるので子育て関係者の憩いの場に影響を与えるのではないか。収録イベントはしないと聞いている。外部流入者が増えることもあり、そのことを堅持してほしい。

区)ここで説明しているエリアマネジメントに地域すべてのコミュニティ醸成を任せるとは考えていない。

日テレ)この地域にふさわしいエリアマネジメントは、地域の方のコミュニティ醸成に資するものであると考えており、そのような視点でイベントが開催される。現状も大掛かりな収録など、地域の方が使えなくなるような申し出は全てお断りしている。計画の出発点は地域要望を叶えることの積上げから始まっている。それを望まない方もいらっしゃると思うが、約10年に渡り落としどころを探ってきた。

女子学院)議論に加わったところには、貢献に応じていかに高さを上げるかという議論だったと思う。イベントは土日に行うことが多いと思うが、休日も部活などで通学する生徒がいるので、安全性を担保するものとしてほしい。学校は学業・部活動等で生徒も先生も精一杯である。地域連携としては、登下校の安全が最優先である。エリアマネジメントには距離を置き、緊張感をもって臨みたい。

女子学院)バリアフリーについても印象操作ではないか。6番出口はテナント就業者のためにも必要であり、地域貢献とは言えない。地域貢献としてバリアフリーの説明が過剰だと思う。改札を出てすぐの5番出口がバリアフリー化されないと不完全であり、整備後にバリアフリー化されないことに気づくことになる。

日テレ)就業者と地域の方が利用されるルートは別々に確保している。また、地下鉄通路の拡幅も行い、不自由なく使っていただけるように計画している。地域貢献に対する容積評価の考え方については学識の先生方にも確認していただいた。

女子学院)就業人口が増え深夜まで飲食する人が増えると、地下鉄通路周辺で始発待ちの人などの滞留が起きるのではないかと。通学路として使えなくならないよう、整備されてすぐのことでなく将来的なことも考えてほしい。

日テレ)現在も敷地周辺で警備や巡回を置いている。そのような対応を考えている。

女子学院)今まではお互い一方通行のようであったが、このような対話形式の場を設けて頂いたことは良かった。

正

誤

環境まちづくり部資料 1-2
令和 6 年 6 月 11 日

二番町地区のまちづくりについて

個別ヒアリングの状況

【雙葉学園】

雙葉学園)素朴な疑問懸念として、貸しビルができれば人通りが増える。麴町駅から通学してくる子供たちも結構いる。安全の問題、それ以外にも夜間や土日の治安の問題が懸念。まさしく文教地区の環境が害されたりしないかというのは懸念。

日テレ)広場のイベントは、これまでも地域コミュニティ形成のための内容で、地域主体のものに限定してきた。今後も、赤坂でテレビ局が広域集客で行っているようなイベントは予定していない。運営についてはエリアマネジメント団体を組成予定。

雙葉学園)地域の受け止めとして日本テレビだけが得しているか、得していないかが見えない。住民が二分された調整をするということであれば、地域貢献に資するための費用と規制緩和に伴う金銭的メリットとの関係を具体的に数字で示せば判断材料になるのではないか。

区)事業費等に関して区は説明する立場ではない。ご意見とし承り、今回の計画が日本テレビのためではなく、地域のために推進していることをご理解いただけるよう説明方法を検討していく。

雙葉学園)施設内には集客施設は出来るのか。

区)都市計画として「文教地区」がかかっており、用途制限上、劇場等の集客施設は作れない。

日テレ)現状決まっているのは、駅出入口のバリアフリー整備や広場整備など地域貢献要素としてやるべきことと相応の規制緩和の考え方。用途としては、主に賃貸オフィスで低層部は地域向けの商業施設を考えている。日本テレビの本社ではない。テナントについてはスポーツジムなども候補にもなる。例えばの話だが、そのスポーツジムにプールなどがあった場合に連携が可能か。他に、農園などの要望も受けている。出来る部分出来ない部分あるが、まずは要望を受けている状況。

雙葉学園)学校にプールがなく、他の施設のプールを利用しているので検討の余地はあるかもしれない。

雙葉学園)四番町はどうなるのか。

日テレ)二番町の状況もあり全くの白紙。現状は保育園や日本郵便に貸すなどの暫定利用をしている。学校の事業と連携して一緒にできることがあると思っている。何かあれば、相談していただきたい。

環境まちづくり部資料 1-2
令和 6 年 6 月 11 日

二番町地区のまちづくりについて

個別ヒアリングの状況

【雙葉学園】

雙葉学園)素朴な疑問懸念として、貸しビルができれば人通りが増える。麴町駅から通学してくる子供たちも結構いる。安全の問題、それ以外にも夜間や土日の治安の問題が懸念。まさしく文教地区の環境が害されたりしないかというのは懸念。

日テレ)広場のイベントは、これまでも地域コミュニティ形成のための内容で、地域主体のものに限定してきた。今後も、赤坂でテレビ局が広域集客で行っているようなイベントは予定していない。運営についてはエリアマネジメント団体を組成予定。

雙葉学園)地域の受け止めとして日本テレビだけが得しているか、得していないかが見えない。住民が二分された調整をするということであれば、地域貢献に資するための費用と規制緩和に伴う金銭的メリットとの関係を具体的に数字で示せば判断材料になるのではないか。

区)事業費等に関して区は説明する立場ではない。ご意見とし承り、今回の計画が日本テレビのためではなく、地域のために推進していることをご理解いただけるよう説明方法を検討していく。

雙葉学園)施設内には集客施設は出来るのか。

区)都市計画として「文教地区」がかかっており、用途制限上、劇場等の集客施設は作れない。

日テレ)現状決まっているのは、駅出入口のバリアフリー整備や広場整備など地域貢献要素としてやるべきことと相応の規制緩和の考え方。用途としては、主に賃貸オフィスで低層部は地域向けの商業施設を考えている。日本テレビの本社ではない。テナントについてはスポーツジムなども候補にもなる。例えばの話だが、そのスポーツジムにプールなどがあった場合に連携が可能か。他に、農園などの要望も受けている。出来る部分出来ない部分あるが、まずは要望を受けている状況。

雙葉学園)学校にプールがなく、他の施設のプールを利用しているので検討の余地はあるかもしれない。

雙葉学園)四番町はどうなるのか。

日テレ)二番町の状況もあり全くの白紙。現状は保育園や日本郵便に貸すなどの暫定利用をしている。学校の事業と連携して一緒にできることがあると思っている。何かあれば、相談していただきたい。

【大妻中学校・高等学校:以下「大妻」】

大妻) デメリットは説明しているのか。

区)何をデメリットとするのかは立場や価値観によるが、高さが高くなることによって眺望が変わることや、風の影響を懸念されている声もうかがっている。また、交通量が増えるのではないかなど。これらに対しては当然基準を満たしていることを確認し、丁寧に説明も行っている。今回のようなヒアリングを通じて改めてご懸念をなるべく解消できるよう計画をしていきたい。

日テレ)環境影響シミュレーションなどはすべて日本テレビ通り沿道まちづくり協議会、オープンハウス、個別の対話でも説明している。

大妻)結果的には、どちらかに決めなければならないが、意見を拾い上げて、丁寧に話し合うプロセスを設けるべき。特に影響の大きい学校や住民などに対してヒアリングすべき。人の流れについてもそうだが、学校としては登下校の時に近隣の方から迷惑だとの苦情も来ている。生徒たちだけでなく、いろいろな人が流れ込んできたときに、お住まいの方たちの説得が必要。

区)付帯決議の中で、これから地域の融和を目指していくべきということが、都市計画審議会から求められている。本日のような個別ヒアリングの際に直接説明し、懸念点を伺った上で計画の中に盛り込んでいくという具体的な調整をこれから行う。

大妻)工事期間も長期間になる。工事車両の出入りで騒音も発生し、登下校の生徒に危険もある。

日テレ)スタジオ棟を建設した時も都度調整しながら進め、テスト期間中の工事はやめるなど対応してきた。近隣の方と対話しながら進めていく。

大妻)広場の防災について、この広場で学生が収容できるのか。

日テレ)地域の方々全ての受け入れはできない。建物の中に働いている人たちは建物内にとどまる地域。給水所やマンホールトイレなどを確保すること、ペットや特別な配慮が必要な方などの受け入れなどで利用できるように検討している。

大妻)広場の機能について地域にもたらされるメリットを具体的に示すべき。

大妻)議会に対して意見書を出しているが議員は知っているか。

区)事前に学校名を示していいか確認した上で提示し審議いただいている。

【大妻中学校・高等学校:以下「大妻」】

大妻) デメリットは説明しているのか。

区)何をデメリットとするのかは立場や価値観によるが、高さが高くなることによって眺望が変わることや、風の影響を懸念されている声もうかがっている。また、交通量が増えるのではないかなど。これらに対しては当然基準を満たしていることを確認し、丁寧に説明も行っている。今回のようなヒアリングを通じて改めてご懸念をなるべく解消できるよう計画をしていきたい。

日テレ)環境影響シミュレーションなどはすべて日本テレビ通り沿道まちづくり協議会、オープンハウス、個別の対話でも説明している。

大妻)結果的には、どちらかに決めなければならないが、意見を拾い上げて、丁寧に話し合うプロセスを設けるべき。特に影響の大きい学校や住民などに対してヒアリングすべき。人の流れについてもそうだが、学校としては登下校時にうるさいと近隣から言われる。生徒たちだけでなく、いろいろな人が流れ込んできたときに、お住まいの方たちの説得が必要。

区)付帯決議の中で、これから地域の融和を目指していくべきということが、都市計画審議会から求められている。本日のような個別ヒアリングの際に直接説明し、懸念点を伺った上で計画の中に盛り込んでいくという具体的な調整をこれから行う。

大妻)工事期間も長期間になる。工事車両の出入りなどでうるさいし、危険もある。

日テレ)スタジオ棟を建設した時も都度調整しながら進め、テスト期間中の工事はやめるなど対応してきた。近隣の方と対話しながら進めていく。

大妻)広場の防災について、この広場で学生が収容できるのか。

日テレ)地域の方々全ての受け入れはできない。建物の中に働いている人たちは建物内にとどまる地域。給水所やマンホールトイレなどを確保すること、ペットや特別な配慮が必要な方などの受け入れなどで利用できるように検討している。

大妻)広場の機能について地域にもたらされるメリットを具体的に示すべき。

大妻)議会に対して意見書を出しているが議員は知っているか。

区)事前に学校名を示していいか確認した上で提示し審議いただいている。

【麴町学園】

麴町学園) 地域が活性化され、道路や駅が綺麗になるのはありがたい。とても社会貢献がなされている計画。反対するところはない。ここまで投資をしていただけるのはありがたい。反対の声が大きいと進められないものなのか？

区)現状、地区計画で建物高さの制限は50m、60mという決まりがあり、これを変えていくということになるため、都市計画の手続きが必要となる。その中で、意見書が賛否とも相当な通数が届いた。

麴町学園)そのすべての人が納得するまでやらなければならないのか？

日テレ)事業性のみを鑑みれば、現行のルールの中で計画する方が事業の不確定要素は少ないが、10年来まちづくりを地域の方と検討してきたなかで、反故にはできない。まずは地域の方々に懸念点やご要望を聞いている。

麴町学園)反対する人がいるのが疑問。本校は隣接した場所にあるわけではなく、このように説明をいただけたことは恐縮。何かできることがあればお手伝いする。

日テレ)近隣の教育機関などが、ご心配されていたり、情報が不足しているようであれば、説明に伺うのでお声がけいただければと思う。保護者や学生の皆様さんに説明することもできる。説明すべきところなどあれば教えていただきたい。

日テレ)番町の森や新しくできる広場を利用する企画があれば、気軽にお声がけいただきたい。

麴町学園) グラウンドがないので広場は貴重。

日テレ) 今後広場の使い方を検討していくので、連携させていただきたい。

【女子学院】

女子学院) スタジオ棟建設時は大変迷惑をした。工事騒音で授業がままならず、**高校生の3**教室の窓ガラスを二重ガラスにするなどの対策を**学校が行った**。また、生徒が教室で着替えをするので、校舎側の壁面の**窓設置**はやめるようお願いし、そこは**日テレ**に対応してもらった。60mの建物でも目の前にあるから圧迫感がある。先生たちとしても**騒音対応の件もあり**不信感がある。付帯決議の協議というのは二段階あると思っている。1つめは建物自体に関すること。2つめは建設後の運営について。建築計画の中で学校側への配慮をお願いしたい。

日テレ)スタジオ棟建設の際はご迷惑をおかけした。今回は車両動線について配慮し出入口の集約を図り、中央通りの一部双方向化により住宅地への車両流入を防ぐ計画としている。また、生徒さんがゆったりと歩けるように歩行空間を敷地外周に確保している。なお、スタジオ棟は現行地区計画の高さ制限を守って建てているものの、建ぺい率が大きくなり圧迫感がある。そうならないように今回の提案も出発している。敷地の一部を広場として位置づけべったり建てられないようにしている。

【麴町学園】

麴町学園) 地域が活性化され、道路や駅が綺麗になるのはありがたい。とても社会貢献がなされている計画。反対するところはない。ここまで投資をしていただけるのはありがたい。反対の声が大きいと進められないものなのか？

区)現状、地区計画で建物高さの制限は50m、60mという決まりがあり、これを変えていくということになるため、都市計画の手続きが必要となる。その中で、意見書が賛否とも相当な通数が届いた。

麴町学園)そのすべての人が納得するまでやらなければならないのか？

日テレ)事業性のみを鑑みれば、現行のルールの中で計画する方が事業の不確定要素は少ないが、10年来まちづくりを地域の方と検討してきたなかで、反故にはできない。まずは地域の方々に懸念点やご要望を聞いている。

麴町学園)反対する人がいるのが疑問。本校は隣接した場所にあるわけではなく、このように説明をいただけたことは恐縮。何かできることがあればお手伝いする。

日テレ)近隣の教育機関などが、ご心配されていたり、情報が不足しているようであれば、説明に伺うのでお声がけいただければと思う。保護者や学生の皆様さんに説明することもできる。説明すべきところなどあれば教えていただきたい。

日テレ)番町の森や新しくできる広場を利用する企画があれば、気軽にお声がけいただきたい。

麴町学園) グラウンドがないので広場は貴重。

日テレ) 今後広場の使い方を検討していくので、連携させていただきたい。

【女子学院】

女子学院) スタジオ棟建設時は大変迷惑をした。騒音で授業がままならず、教室の窓ガラスを二重ガラスにするなどの対策を行った。また、生徒が教室で着替えをするので、校舎側の壁面の**ガラス**はやめるようお願いし、そこは対応してもらった。60mの建物でも目の前にあるから圧迫感がある。先生たちとしても不信感がある。付帯決議の協議というのは二段階あると思っている。1つめは建物自体に関すること。2つめは建設後の運営について。建築計画の中で学校側への配慮をお願いしたい。

日テレ)スタジオ棟建設の際はご迷惑をおかけした。今回は車両動線について配慮し出入口の集約を図り、中央通りの一部双方向化により住宅地への車両流入を防ぐ計画としている。また、生徒さんがゆったりと歩けるように歩行空間を敷地外周に確保している。なお、スタジオ棟は現行地区計画の高さ制限を守って建てているものの、建ぺい率が大きくなり圧迫感がある。そうならないように今回の提案も出発している。敷地の一部を広場として位置づけべったり建てられないようにしている。

女子学院)都市計画が決まっても少しでも建物高さを抑える努力をすべき。

日テレ)様々な場面で説明している通り、今後も高さを下げる検討をしていく。

女子学院)広場 2000 m²であれば、60mで建てられる案があるのでは。

日テレ)提案された団体に対して法的に検証して実現不可能であることを都度説明している。

女子学院)懸念点の一つ目は就業人数。テレビ局のときは 24 時間稼働しており、ピーク時がなかったと思うが、テナントオフィスの場合は通勤・退勤時に就業者の人の流れが集中する。テナント側に呼びかけるなど就業人口を抑えることはできるのか。

日テレ)就業人口は以前本社があった時点と大きく変わらない。提案の方法による就業人口の抑制はできない。

女子学院)二番町の計画がきっかけとなり、四番町、五番町もルールが緩和されていくのではと懸念している。そういった意味で高さや容積自体を抑える必要があると思う。計画地から離れた学校も含めて、風紀の乱れにつながる店、つきまといなどの事案、そういったことが増えるのではないかと懸念している。

日テレ)広場整備などの地域要望に応えるための緩和で、学識の先生方にも確認していただいたものであり、二番町の緩和がそのまま波及することはない。

女子学院)懸念点の二つ目は広場。番町の森のようなしつらえ(築山など)・規模にはならないのではないかと。印象操作をしているのでは。

日テレ)番町の森よりもさらに面積は大きい。今後、設えも含めて皆様と議論しながら作り上げていくため、現在の広場利用者のニーズも考慮する。

女子学院)千代田区としては、広場を重要な災害拠点として位置付けて、足りないスペースを補うためにこの計画を推進しているのか。就業避難者人数が増えることによって、広場に人があふれることになり地域貢献とはならないのではないかと。

区)区の避難所としての位置づけではない。防災施設が必要だから本計画を後押ししているということではなく、地域要望として広場を強く望まれている。広場の整備については常時だけでなく非常時の活用も期待できるという考え。区内は全域地区内残留地区であり就業者は建物内で残留するのが原則。

女子学院)防災については、それぞれの学校も非常時の受け入れやなど地域連携をしている。イベントなどで集まる人が地区内に増え、災害時にあふれることもあるのでは。

日テレ)老朽化したマンションも多く、水の寸断などが想定される。マンホールトイレの設置や給水車などの受け入れ、ペット連れなど特別な配慮が必要で区の避難所に対応が難しいところについて地域の方の意見を聞きながら検討していきたい。なお、イベントは地域住民が参加しているものであり、地域外から人が集まるという性質ではない。

女子学院)都市計画が決まっても少しでも建物高さを抑える努力をすべき。

日テレ)様々な場面で説明している通り、今後も高さを下げる検討をしていく。

女子学院)広場 2000 m²であれば、60mで建てられる案があるのでは。

日テレ)提案された団体に対して法的に検証して実現不可能であることを都度説明している。

女子学院)懸念点の一つ目は就業人数。テレビ局のときは 24 時間稼働しており、ピーク時がなかったと思うが、テナントオフィスの場合は通勤・退勤時に就業者の人の流れが集中する。テナント側に呼びかけるなど就業人口を抑えることはできるのか。

日テレ)就業人口は以前本社があった時点と大きく変わらない。提案の方法による就業人口の抑制はできない。

女子学院)二番町の計画がきっかけとなり、四番町、五番町もルールが緩和されていくのではと懸念している。そういった意味で容積自体を抑える必要があると思う。計画地から離れた学校も含めて、風紀の乱れにつながる店、つきまといなどの事案、そういったことが増えるのではないかと懸念している。

日テレ)広場整備などの地域要望に応えるための緩和で、学識の先生方にも確認していただいたものであり、二番町の緩和がそのまま波及することはない。

女子学院)懸念点の二つ目は広場。番町の森のようなしつらえ(築山など)・規模にはならないのではないかと。印象操作をしているのでは。

日テレ)番町の森よりもさらに面積は大きい。今後、設えも含めて皆様と議論しながら作り上げていくため、現在の広場利用者のニーズも考慮する。

女子学院)千代田区としては、広場を重要な災害拠点として位置付けて、足りないスペースを補うためにこの計画を推進しているのか。就業人数が増えることによって、広場に人があふれることになり地域貢献とはならないのではないかと。

区)区の避難所としての位置づけではない。防災施設が必要だから本計画を後押ししているということではなく、地域要望として広場を強く望まれている。広場の整備については常時だけでなく非常時の活用も期待できるという考え。区内は全域地区内残留地区であり就業者は建物内で残留するのが原則。

女子学院)防災については、それぞれの学校も非常時の受け入れやなど地域連携をしている。イベントなどで集まる人が地区内に増え、災害時にあふれることもあるのでは。

日テレ)老朽化したマンションも多く、水の寸断などが想定される。マンホールトイレの設置や給水車などの受け入れ、ペット連れなど特別な配慮が必要で区の避難所に対応が難しいところについて地域の方の意見を聞きながら検討していきたい。なお、イベントは地域住民が参加しているものであり、地域外から人が集まるという性質ではない。

女子学院)エリアマネジメントの活動は良いと感じるが、番町全体のコミュニティづくりをエリアマネジメントにすべて任せるとするのは疑問。学校も特色を生かしたイベントなどで地域と連携したこともある。エリアマネジメントの運営主体が株式会社となる場合には、収益を上げるために商業的なイベントも増えるだろう。キッチンカーなどを置けば色んな人が集まってくるので子育て関係者の憩いの場に影響を与えるのではないかと聞いている。収録イベントはしないと聞いている。外部流入者が増えることもあり、そのことを堅持してほしい。

区)ここで説明しているエリアマネジメントに地域すべてのコミュニティ醸成を任せるとは考えていない。

日テレ)この地域にふさわしいエリアマネジメントは、地域の方のコミュニティ醸成に資するものであると考えており、そのような視点でイベントが開催される。現状も大掛かりな収録など、地域の方が使えなくなるような申し出は全てお断りしている。計画の出発点は地域要望を叶えることの積上げから始まっている。それを望まない方もいらっしゃると思うが、約10年に渡り落としどころを探ってきた。

女子学院)議論に加わったところには、貢献に応じていかに高さを上げるかという議論だったと思う。イベントは土日に行うことが多いと思うが、休日にも部活などで通学する生徒がいるので、安全性を担保するものとしてほしい。学校は学業・部活動等で生徒も先生も精一杯である。地域連携としては、登下校の安全が最優先である。エリアマネジメントには距離を置き、緊張感をもって臨みたい。

女子学院)バリアフリーについても印象操作ではないか。6番出口はテナント就業者のためにも必要であり、地域貢献とは言えない。地域貢献としてバリアフリーの説明が過剰だと思う。改札を出てすぐの5番出口がバリアフリー化されないと不完全であり、整備後にバリアフリー化されないことに気づくことになる。

日テレ)就業者と地域の方が利用されるルートは別々に確保している。また、地下鉄通路の幅も行い、不自由なく使っていただけるように計画している。地域貢献に対する容積評価の考え方については学識の先生方にも確認していただいた。

女子学院)就業人口が増え深夜まで飲食する人が増えると、地下鉄通路周辺で始発待ちの人などの滞留が起きるのではないかと。通学路として使えなくならないよう、整備されてすぐのことだけでなく将来的なことも考えてほしい。

日テレ)現在も敷地周辺で警備や巡回を置いている。そのような対応を考えている。

女子学院)今まではお互い一方通行のようであったが、このような対話形式の場を設けて頂いたことは良かった。

女子学院)エリアマネジメントの活動は良いと感じるが、番町全体のコミュニティづくりをエリアマネジメントにすべて任せるとするのは疑問。学校も特色を生かしたイベントなどで地域と連携している。エリアマネジメントの運営主体が株式会社となる場合には、収益を上げるために商業的なイベントも増えるだろう。キッチンカーなどを置けば色んな人が集まってくるのでは。

区)ここで説明しているエリアマネジメントに地域すべてのコミュニティ醸成を任せるとは考えていない。

日テレ)この地域にふさわしいエリアマネジメントは、地域の方のコミュニティ醸成に資するものであると考えており、そのような視点でイベントが開催される。現状も大掛かりな収録など、地域の方が使えなくなるような申し出は全てお断りしている。計画の出発点は地域要望を叶えることの積上げから始まっている。それを望まない方もいらっしゃると思うが、約10年に渡り落としどころを探ってきた。

女子学院)議論に加わったところには、貢献に応じていかに高さを上げるかという議論だったと思う。イベントは土日に行うことが多いと思うが、休日にも部活などで通学する生徒がいるので、安全性を担保するものとしてほしい。

女子学院)バリアフリーについても印象操作ではないか。6番出口はテナント就業者のためにも必要であり、地域貢献とは言えない。地域貢献としてバリアフリーの説明が過剰だと思う。改札を出てすぐの5番出口がバリアフリー化されないと不完全であり、整備後にバリアフリー化されないことに気づくことになる。

日テレ)就業者と地域の方が利用されるルートは別々に確保している。また、地下鉄通路の幅も行い、不自由なく使っていただけるように計画している。地域貢献に対する容積評価の考え方については学識の先生方にも確認していただいた。

女子学院)就業人口が増え深夜まで飲食する人が増えると、地下鉄通路周辺で始発待ちの人などの滞留が起きるのではないかと。通学路として使えなくならないよう、整備されてすぐのことだけでなく将来的なことも考えてほしい。

日テレ)現在も敷地周辺で警備や巡回を置いている。そのような対応を考えている。

教育機関ヒアリング結果(項目別)

【ヒアリング対象校: 雙葉学園、大妻中学・高等学校(以下、大妻)、麹町学園、女子学院】

項目	内容	学校	回答等
安全面・治安について	素朴な疑問懸念として、貸しビルができたら人通りが増える。麹町駅から通学してくる子供たちも結構いる。 <u>安全の問題。</u>	雙葉学園	日テレ) 広場のイベントは、これまでも地域コミュニティ形成のための内容で、地域主体のものに限定してきた。今後も、 <u>赤坂でテレビ局が広域集客で行っているようなイベントは予定していない。</u> 運営についてはエリアマネジメント団体を組成予定。
	夜間や土日の <u>治安の問題が懸念。</u> まさしく文教地区の環境が害されたりしないかというのは懸念。		
	工事期間も長期間になる。 <u>工事車両の出入りで騒音も発生し、登下校の生徒に危険もある。</u>	大妻	日テレ) スタジオ棟を建設した時も都度調整しながら進め、 <u>テスト期間中の工事はやめるなど対応してきた。</u> 近隣の方と対話しながら進めていく。
	スタジオ棟建設時は大変迷惑をした。工事騒音で授業がままならず、高校生の3教室の窓ガラスを二重ガラスにするなどの対策を学校が行った。また、生徒が教室で着替えをするので、校舎側の壁面の窓設置はやめるようお願いし、そこは日テレに対応してもらった。60mの建物でも目の前にあるから圧迫感がある。先生たちとしても騒音対応の件もあり不信感がある。付帯決議の協議というのは二段階あると思っている。1つめは建物自体に関すること。2つめは建設後の運営について。 <u>建築計画の中で学校側への配慮をお願いしたい。</u>	女子学院	日テレ) スタジオ棟建設の際はご迷惑をおかけした。今回は車両動線について配慮し出入口の集約を図り、中央通りの一部双方向化により住宅地への車両流入を防ぐ計画としている。また、生徒さんがゆったりと歩けるように歩行空間を敷地外周に確保している。 なお、スタジオ棟は現行地区計画の高さ制限を守って建てているものの、建ぺい率が大きくなり圧迫感がある。そうならないように今回の提案も出発している。敷地の一部を広場として位置づけべったり建てられないようにしている。
	<u>二番町の計画がきっかけとなり、四番町、五番町もルールが緩和されていくのではと懸念している。</u> そういった意味で高さや容積自体を抑える必要があると思う。計画地から離れた学校も含めて、 <u>風紀の乱れにつながる店、つきまといなどの事案、そういったことが増えるのではないかと懸念している。</u>	女子学院	日テレ) 広場整備などの地域要望に応えるための緩和で、学識の先生方にも確認していただいたものであり、二番町の緩和がそのまま波及することはない。
	議論に加わったところには、貢献に応じていかに高さを上げるかという議論だったと思う。イベントは土日に行うことが多いと思うが、 <u>休日も部活などで通学する生徒がいるので、安全性を担保するものとしてほしい。</u> 就業人口が増え深夜まで飲食する人が増えると、地下鉄通路周辺で始発待ちの人などの滞留が起きるのではないかと。通学路として使えなくなると、整備されてすぐのことだけでなく将来的なことも考えてほしい。 収録イベントはしないと聞いている。外部流入者が増えることもあり、そのことを堅持してほしい。	女子学院	日テレ)現在も敷地周辺で警備や巡回を置いている。そのような対応を考えている。

項目	内容	学校	回答等
メリット・デメリットについて	地域の受け止めとして日本テレビだけが得しているか、得していないかが見えない。住民が二分された調整をするということであれば、地域貢献に資するための費用と規制緩和に伴う金銭的メリットとの関係を具体的に数字で示せば判断材料になるのではないか。	雙葉学園	区) 事業費等に関して区は説明する立場ではない。ご意見として承り、今回の計画が日本テレビのためではなく、地域のために推進していることをご理解いただけるよう説明方法を検討していく。
	デメリットは説明しているのか。	大妻	区) 何をデメリットとするのかは立場や価値観によるが、高さが高くなることによって眺望が変わることや、風の影響を懸念されている声も聞かっている。また、交通量が増えるのではないかなど。これらに対しては当然基準を満たしていることを確認し、丁寧に説明も行っている。今回のようなヒアリングを通じて改めてご懸念をなるべく解消できるよう計画をしていきたい。 日テレ) 環境影響シミュレーションなどはすべて日本テレビ通り沿道まちづくり協議会、オープンハウス、個別の対話でも説明している。
地域対話について	結果的には、どちらかに決めなければならないが、意見を拾い上げて、丁寧に話し合うプロセスを設けるべき。特に影響の大きい学校や住民などに対してヒアリングすべき。人の流れについてもそうだが、学校としては登下校の時に近隣の方から迷惑だとの苦情も来ている。生徒たちだけでなく、いろいろな人が流れ込んできたときに、お住まいの方たちの説得が必要。	大妻	区) 付帯決議の中で、これから地域の融和を目指していくべきということが、都市計画審議会から求められている。本日のような個別ヒアリングの際に直接説明し、懸念点を伺った上で計画の中に盛り込んでいくという具体的な調整をこれから行う。
	地域が活性化され、道路や駅が綺麗になるのはありがたい。とても社会貢献がなされている計画。反対するところはない。ここまで投資をしていただけるのはありがたい。反対の声が大きいと進められないものなのか？	麹町学園	区) 現状、地区計画で建物高さの制限は50m、60mという決まりがあり、これを変えていくということになるため、都市計画の手続きが必要となる。その中で、意見書が賛否とも相当な通数が届いた。
	すべての人が納得するまでやらなければならないのか？	麹町学園	日テレ) 事業性のみを鑑みれば、現行のルールの中で計画する方が事業の不確定要素は少ないが、10年来まちづくりを地域の方と検討してきたなかで、反故にはできない。まずは地域の方々に懸念点やご要望を聞いている。
高さについて	都市計画が決まっても少しでも建物高さを抑える努力をすべき。	女子学院	日テレ) 様々な場面で説明している通り、今後も高さを下げる検討をしていく。
広場について	広場の防災について、この広場で学生が収容できるのか。	大妻	日テレ) 地域の方々全ての受け入れはできない。建物の中に働いている人たちは建物内にとどまる地域。給水所やマンホールトイレなどを確保すること、ペットや特別な配慮が必要な方などの受け入れなどで利用できるように検討している。
	広場の機能について地域にもたらされるメリットを具体的に示すべき。		
	グラウンドがないので広場は貴重。	麹町学園	日テレ) 今後広場の使い方を検討していくので、連携させていただきたい。
	広場2,000㎡であれば、60mで建てられる案があるのでは。	女子学院	日テレ) 提案された団体に対して法的に検証して実現不可能であることを都度説明している。

項目	内容	学校	回答等
	番町の森のようなしつらえ(築山など)・規模にはならないのではないか。印象操作をしているのでは。	女子学院	日テレ) 番町の森よりもさらに面積は大きい。今後、設えも含めて皆様と議論しながら作り上げていくため、現在の広場利用者のニーズも考慮する。
エリマネについて	エリアマネジメントの活動は良いと感じるが、番町全体のコミュニティづくりをエリアマネジメントにすべて任せるとするのは疑問。学校も特色を生かしたイベントなどで地域と連携したこともある。 エリアマネジメントの運営主体が株式会社となる場合には、収益を上げるために商業的なイベントも増えるだろう。キッチンカーなどを置けば色んな人が集まってくるので子育て関係者の憩いの場に影響を与えるのではないかと。 学校は学業・部活動等で生徒も先生も精一杯である。地域連携としては、登下校の安全が最優先である。エリアマネジメントには距離を置き、緊張感をもって臨みたい。	女子学院	区) ここで説明しているエリアマネジメントに地域すべてのコミュニティ醸成を任せるとは考えていない。 日テレ) この地域にふさわしいエリアマネジメントは、地域の方のコミュニティ醸成に資するものであると考えており、そのような視点でイベントが開催される。現状も大掛かりな収録など、地域の方が使えなくなるような申し出は全てお断りしている。計画の出発点は地域要望を叶えることの積上げから始まっている。それを望まない方もいらっしゃると思うが、約10年に渡り落としどころを探ってきた。
防災について	千代田区としては、広場を重要な災害拠点として位置付けて、足りないスペースを補うためにこの計画を推進しているのか。就業避難者人数が増えることによって、広場に人があふれることになり地域貢献とはならないのではないか。	女子学院	区) 区の避難所としての位置づけではない。防災施設が必要だから本計画を後押ししているということではなく、地域要望として広場を強く望まれている。広場の整備については常時だけでなく非常時の活用も期待できるという考え。区内は全域地区内残留地区であり就業者は建物内で残留するのが原則。
	防災については、それぞれの学校も非常時の受け入れやなど地域連携をしている。イベントなどで集まる人が地区内に増え、災害時にあふれることもあるのでは。	女子学院	日テレ) 老朽化したマンションも多く、水の寸断などが想定される。マンホールトイレの設置や給水車などの受け入れ、ペット連れなど特別な配慮が必要で区の避難所での対応が難しいところについて地域の方の意見を聞きながら検討していきたい。なお、イベントは地域住民が参加しているものであり、地域外から人が集まるという性質ではない。
バリアフリーについて	バリアフリーについても印象操作ではないか。6番出口はテナント就業者のためにも必要であり、地域貢献とは言えない。地域貢献としてバリアフリーの説明が過剰だと思う。改札を出てすぐの5番出口がバリアフリー化されないと不完全であり、整備後にバリアフリー化されないことに気づくことになる。	女子学院	日テレ) 就業者と地域の方が利用されるルートは別々に確保している。また、地下鉄通路の拡幅も行い、不自由なく使っていただけるように計画している。地域貢献に対する容積評価の考え方については学識の先生方にも確認していただいた。

項目	内容	学校	回答等
テナントについて	施設内には集客施設は出来るのか。 学校にプールがなく、他の施設のプールを利用しているので検討の余地はあるかもしれない。	雙葉学園	区) 都市計画として「文教地区」がかかっており、用途制限上、劇場等の集客施設は作れない。 日テレ) 現状決まっているのは、駅出入口のバリアフリー整備や広場整備など地域貢献要素としてやるべきことと相応の規制緩和の考え方。用途としては、主に賃貸オフィスで低層部は地域向けの商業施設を考えている。日本テレビの本社ではない。テナントについてはスポーツジムなども候補にもなる。例えばの話だが、そのスポーツジムにプールなどがあった場合に連携が可能か。他に、農園などの要望も受けている。出来る部分出来ない部分あるが、まずは要望を受けている状況。
就業人口について	懸念点の一つ目は就業人数。テレビ局のときは24時間稼働しており、ピーク時がなかったと思うが、テナントオフィスの場合は通勤・退勤時に就業者の人の流れが集中する。テナント側に呼びかけるなど就業人口を抑えることはできるのか。	女子学院	日テレ) 就業人口は以前本社があった時点と大きく変わらない。提案の方法による就業人口の抑制はできない。
意見書について	議会に対して意見書を出しているが議員は知っているか。	大妻	区) 事前に学校名を示していいか確認した上で提示し審議いただいている。
四番町について	四番町はどうなるのか。	雙葉学園	日テレ) 二番町の状況もあり全くの白紙。現状は保育園や日本郵便に貸すなどの暫定利用をしている。学校の事業と連携して一緒にできることがあると思っている。何かあれば、相談していただきたい。
ヒアリングについて	反対する人がいるのが疑問。本校は隣接した場所にあるわけではなく、このように説明をいただけたことは恐縮。何かできることがあればお手伝いする。	麹町学園	日テレ) 近隣の教育機関などが、ご心配されていたり、情報が不足しているようであれば、説明に伺うのでお声がけいただければと思う。保護者や学生の皆様さんに説明することもできる。説明すべきところなどあれば教えていただきたい。 番町の森や新しくできる広場を利用する企画があれば、気軽にお声がけいただきたい。
	今まではお互い一方通行のようであったが、このような対話形式の場を設けて頂いたことは良かった。	女子学院	—

参考資料目次

- 参考資料1 日本テレビ通り沿道まちづくりの経緯
(まちづくり協議会・千代田区議会・都市計画審議会等)
- 参考資料2① 平成30年9月7日配布資料(環境まちづくり部資料4-5)
H30.9.7 住民→区長への質問書
「まちづくり基本構想(素案)」に関する質問書
- 参考資料2② 番町地域住民の方々への回答 令和6年6月時点の見解を追記
- 参考資料3 計画諸元等
(敷地面積・建築面積・建蔽率・延床面積(容積率対象)・容積率・
高さ・用途・駐車場付置義務台数)
- 参考資料4 現行地区計画(高さ60m案)と変更後の地区計画(高さ80m案)との比較
(風環境・日照時間・交通量など)
※ <https://www.bancho-forest.com/pdf/future6.pdf> より引用
- 参考資料5① 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準
- 参考資料5② 令和5年12月14日配布資料(環境まちづくり部参考資料2-1)
(二番町地区のまちづくりについて)
- 参考資料6 【二番町地区地区計画変更】都市計画マスタープランとの整合について
・令和5年12月14日配布資料(環境まちづくり部参考資料2-2)
・千代田区都市計画マスタープラン(都市マス)について
・都市計画区域の開発、整備及び保全の方針との整合
- 参考資料7 東京都都市計画地区計画「二番町地区地区計画の変更」への答申に関する決議について
- 参考資料8 二番町計画の検討ステップ

日本テレビ通り沿道まちづくりの経緯

年 度	年月日	項 目	内 容
平成29年度 平成30年度 令和元年度	H30.3.26～ H31.1.31	第 1 回～第 7 回まちづくり協議会	課題抽出、基本構想の検討、 高さ（最大150mまでの範囲等）の議論 日テレ跡地開発への要望整理
令和 2 年度	R3.3.30	第 8 回まちづくり協議会	第 7 回までの振り返り
令和 3 年度	R3.6.13・14	オープンハウス（OH）	地域要望把握
	R3.7.14	第 9 回まちづくり協議会	OH報告→日テレに要望
	R3.11.30	第 1 0 回まちづくり協議会	日テレより、地域要望を踏まえ、広場、バリアフリー等の提案
	R4.2.28	第 1 1 回まちづくり協議会	日テレより、提案の考え方の提示
令和 4 年度	R4.7.3・4	オープンハウス（OH）	高さ90m案の提示
	R4.7.6	環境・まちづくり特別委員会	【議会】まちづくりの状況を報告（OHの状況報告）
	R4.9.26	第 1 2 回まちづくり協議会	OH報告、意見を踏まえ、日テレから都市計画提案の表明
	R4.10.5	環境・まちづくり特別委員会	【議会】まちづくりの状況を報告 （第 1 2 回協議会の状況報告、都市計画提案の報告）
	R4.10.7・9	【日テレ】説明会	
	R4.10.12	【日テレ】都市計画提案	
	R4.10.17	首脳会議	提案を踏まえて進めていくことを確認
	R4.10.18	都市計画審議会	都市計画手続きを進めていくことを報告
	R4.11.10・13	16条2項 説明会 【区民】 （縦覧期間 2 週間）	（意見書提出期間 3 週間）
	R4.12.2	環境・まちづくり特別委員会	【議会】まちづくりの状況を報告（16条2項説明会の状況報告）

年 度	月 日	項 目	内 容
令和 4 年度	R4.12.8	都市計画審議会	16条2項説明の状況、意見書の状況報告、公聴会実施の方向性を確認
	R5.1.5	広報千代田・HP掲載	公聴会について周知
	R5.1.19	環境・まちづくり特別委員会	【議会】まちづくりの状況を報告（公聴会の実施）
	R5.1.26	16条1項 公聴会 【区民】	
	R5.2.7	環境・まちづくり特別委員会	【議会】説明会・公聴会に関する陳情審査
	R5.2.28	環境・まちづくり特別委員会	【議会】まちづくりの状況を報告 （公聴会の状況報告、公聴会等を踏まえた案の送付について報告）
	R5.3.3	環境・まちづくり特別委員会	<u>【議会】陳情審査、委員会集約</u> <u>1)区民からの陳情審査において地区計画で高さのルールをもつエリアに、それを超える提案が地権者からされた場合の合意形成及び公平公正な手続きのあり方について議論が集中した。</u> <u>2)都市計画案に対する地域合意が不十分であり、事業の公共性を確認しながら今後地域を二分することがないように合意形成を図っていける協議の場を検討すること。</u> <u>3)千代田区がこれを推進する場合、世論の支持と公益性、経済のバランスについて説明責任が生じる。議会は、この開発の是非について結論、見解を出す立場にはない。このようなケースにおける地区計画制度の変更の手続きは、区長の諮問機関である専門性を有する都市計画審議会において、慎重かつ丁寧な審議を行い特定行政庁としての責任を果たさなければならない。</u> <u>千代田区は行政庁としての責任者であり、まちづくりの総合調整者としての役割を果たすべきであることを指摘し、執行機関に申し入れる。</u>
	R5.3.10	17条公告・縦覧 【区民】	（縦覧期間・意見書の提出期間 2 週間）
	R5.3.13	都市計画審議会	公聴会開催状況、地区計画案の変更内容、区議会における陳情に対する意見集約について報告 公聴会等を踏まえた案の送付について報告
	R5.3.30	都市計画審議会	審議案件として審議、採決は行わず継続検討となるとともに学識委員による専門家会議を設けることを確認

年 度	月 日	項 目	内 容
令和 5 年度	R5.6.6	第 1 回専門家会議	都市計画審議会の学識委員による専門家会議を立上げ
	R5.7.7	環境まちづくり委員会	【議会】陳情審査、今後の進め方について報告
	R5.7.10	第 2 回専門家会議	都市計画手続き、容積率、高さの妥当性、都市マスとの整合性、の 4 点について見解を整理
	R5.7.25	都市計画審議会	<u>専門家会議より会議としての見解を報告</u> <u>・新たな案で手続きはやり直す</u> <u>・街区公園相当の広場の整備及び地下鉄バリアフリー動線を改善する</u> <u>・容積率について詳細を確認した結果700%となる</u> <u>・高さについて60mの街並みに配慮しながら最高で80mを超えない</u>
	R5.7.25	環境まちづくり委員会	【議会】陳情審査、都市計画審議会の状況報告
	R5.7.26	日テレに対して千代田区より要請	専門家会議からの見解を踏まえた再検討を要請 ・60mの街並みを尊重し、容積率700%前後としても建築物の高さは80m以下とする ・街区公園に相当するような広場を整備する ・地下鉄駅へのバリアフリー動線を整備する ・建築物の一階部分と外部空間との関係をより親密なものとする ・地域防災への取組を強化する
	R5.8.23	都市計画審議会	日テレに対する再検討要請を報告
	R5.9.5	環境まちづくり委員会	【議会】総合設計制度等の比較などの質疑
	R5.9.26	第 3 回専門家会議	再検討した計画案が、方向性として専門家会議が提示した内容に沿っていることを確認
	R5.9.28	環境まちづくり委員会	【議会】総合設計制度等の比較などの報告
	R5.10.13	環境まちづくり委員会	【議会】陳情審査、都市計道路整備などの質疑
	R5.10.13	第 1 3 回まちづくり協議会	日本テレビ計画概要（修正プラン）について説明
	R5.10.16	【日テレ】再検討案の提出	【日テレ】同日、都市計画提案取り下げ
	R5.10.23	首脳会議	再検討案の確認、手続きを進めていくことを確認

年 度	月 日	項 目	内 容
令和 5 年度	R5.11.6	都市計画審議会	都市計画手続きを進めていくことを報告
	R5.11.21	16条公告・縦覧 【区民】 (縦覧期間 2 週間)	(意見書提出期間 3 週間)
	R5.11.24・25	16条2項 説明会 【区民】	
	R5.12.1	環境まちづくり委員会	【議会】陳情審査、意見書のカウント方法などの質疑
	R5.12.6	環境まちづくり委員会	【議会】陳情審査、都市マスとの整合などの質疑
	R5.12.8	環境まちづくり委員会	【議会】陳情審査、再開発等促進区を定める地区計画運用基準などに関する質疑
	R5.12.14	環境まちづくり委員会	【議会】陳情審査、まちづくりの状況を報告 (16条2項説明会・意見書の状況報告)
	R5.12.18	都市計画審議会	16条2項説明会の状況、意見書の状況報告 区議会における質疑の状況を報告
	R5.12.25	環境まちづくり委員会	【議会】陳情審査、都市計画手続きなどに関する質疑
	R6.1.5	17条公告・縦覧 【区民】	(縦覧期間・意見書の提出期間 2 週間)
	R6.1.19	環境まちづくり委員会	【議会】陳情審査、17条手続きの状況報告
	R6.1.25	環境まちづくり委員会	【議会】陳情審査、17条意見書数の口頭報告
	R6.2.1	環境まちづくり委員会	【議会】陳情審査、17条意見書の要旨・区の見解の報告
	R6.2.6	環境まちづくり委員会	【議会】陳情審査、議会の議論に関する集約内容の確認
	<u>R6.2.8</u>	<u>都市計画審議会</u>	審議案件として審議し賛成が過半を占めた 附帯決議を付すこととし、内容については次回確認
	R6.3.7	予算特別委員会	【議会】都市計画手続きの経緯及び2/8都市計画審議会の状況を報告
	R6.3.25	環境まちづくり委員会	【議会】請願審査、継続審議
	<u>R6.3.26</u>	<u>都市計画審議会</u>	附帯決議をつけて地区計画を進めることについて賛成13、反対5で採決
令和 6 年度	R6.4.26	環境まちづくり委員会	【議会】請願審査、陳情審査、3/26都市計画審議会の状況及び附帯決議の内容を報告
	R6.5.24	環境まちづくり委員会	【議会】請願審査、陳情審査、今後の進め方について報告
	R6.6.11	環境まちづくり委員会	【議会】請願審査、教育機関へのヒアリング状況を報告

「まちづくり基本構想（素案）」に関する質問書

平素は、千代田区番町地域の振興および住環境向上にご尽力いただき感謝しております。

さて、現在、日本テレビ通りの沿道を対象にした地区計画の改正が検討されており、その基本となる方針が、9月3日に開催予定の第5回「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」（以下「協議会」といいます。）において、「日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想（素案）」（以下「基本構想（素案）」といいます。）として提示される予定となっております。

今後、かかる基本構想（素案）に基づき地区計画が改正され、番町地域のまちづくりが行われると、番町地域の住環境が大きく変わっていくことが予想されます。

このため、私たち番町地域の住民としては、基本構想（素案）の内容等について正しく理解する必要があるものと考えております。

つきましては、以下の質問事項について、9月3日までに下記連絡先へご回答いただけますようお願い申し上げます。

記

1 基本構想（素案）の住民への周知等について

地区計画は、「それぞれのまちの特性に合うように、ビルや建物のかたちや用途、道路や公園の配置など、細かなルールについて、地区の皆さんで話し合いながら決めていくことができる都市計画法に基づく制度」¹とされています。

このように地区計画が地域住民の話し合いで決めるルールであるならば、その基本方針となる基本構想（素案）についても、広く住民に周知され、その意見が適切に反映されているものでなければならないのではないのでしょうか。

とりわけ、基本構想（素案）では、麹町駅前拠点の対応方針として、広場や緩衝空間、交通拠点等の整備に応じ高さ制限を緩和することが記載されており、かかる内容の地区計画が制定されると、日本テレビ沿道にこれまでにない超高層ビルの建築が可能になり、地域に与える影響は極めて甚大であると考えます。

ところが、基本構想（素案）については、第3回協議会（平成30年5月24日）において初めて提案され、第4回協議会（平成30年7月12日）を含めてわずか2回の協議会でしか審議されておらず、提示されてからも3か月しか経過しておりません。

また、千代田区においても、基本構想（素案）について、ホームページに掲載する以外には、住民向けに積極的な広報活動は行われておらず、その内容が住民に周知され、意見が適切に反映されて基本構想（素案）が作られているとは到底言い難い状況にあります。

それにもかからず、基本構想（素案）を第5回協議会で提示しようとしているのは、基本構想（素案）が、地域の町会長と日本テレビ通り振興会で構成された「日本テレビ通りまちづくり委員会」（以下「委員会」といいます。）が、平成29年5月にとりまとめたとされる「日本テレビ通りまちづくり方針（案）」（以下「まちづくり方針（案）」といいます。）を前提としているためではないかと考えられます（基本構想（素案）「0.

¹千代田区のホームページに掲載されている「みんなでつくるまち 地区計画～私たちの「まちづくりルール」～」

はじめに」参照)。

しかしながら、基本構想(素案)は協議会および千代田区が主体となって作成するものである以上、千代田区の責任において、まちづくり方針(案)および基本構想(素案)が住民に広く周知され、その意見が適切に反映されているものであることを確認しておかなければならないと考えます。

つきましては、千代田区において、まちづくり方針(案)および基本構想(素案)について、どのように住民に広く周知され、また、その意見をどのように反映したのかを確認するため、以下の質問にご回答ください。

■ 質問事項

- ① 委員会では、各町会長が町会の住民を代表する者として参加していたようですが、実際にこれまでに各町会において、まちづくり方針(案)を住民に広く周知し、また意見を適切に反映するために、各町会内で具体的にどのような活動が行われたか否かを、千代田区において確認されていますでしょうか。確認されているとすれば確認方法と結果についてお示しください。
- ② 委員会が平成28年6月に実施したアンケートによると、日テレ通り沿道の賑わいについては「満足」と「やや満足」を合計すると61%が満足し、総合的な日テレ通り沿道の賑わいへの満足度でも「満足」と「やや満足」を合計すると50%が満足するなど、賑わいについては概ね満足していることが示されており、さらに住環境については地域イメージ(落ち着きのある住宅地など)、建物の景観(街並みや建物の統一感、圧迫感など)などについて高い満足度が示され、総合的な番町・趣町地域の住環境の満足度でも「満足」と「やや満足」の合計が87%と極めて高い割合を占めており、現在の住環境の維持・保全が期待されているにもかかわらず、まちづくり方針(案)では、日本テレビ通り沿道の高層化を許容し、商業・業務機能の強化を目指すように読め、アンケート結果の示す方向性を正しく踏まえた内容になっていないように見受けられます。
まちづくり方針(案)とアンケート結果の関係、特にまちづくり方針(案)がアンケート結果に即したものであるとお考えなのかどうか、また、そう判断される理由をお示しください。
また、アンケートの質問項目には、高さ制限の緩和を含むまちづくり方針(案)に関するものは含まれておりませんが、このようなアンケート結果をもって、まちづくり方針(案)は住民の意見を適切に反映しているといえるのでしょうか。ご見解をお示しください。
- ③ 委員会では、平成29年4月および5月に地域向けの説明会を実施したとのことですが、その参加人数、説明会の概要、質疑応答の内容等はどのようなものだったのでしょうか。
- ④ 協議会の委員が地域住民の考え方を正確に反映していると判断されている根拠をお示しください。また、地域住民の考え方を正確に反映させるため、例えば、委員会の委員以外に地域住民の意見を聞くための委員を追加するようなことは検討されていましたでしょうか。

2 基本構想(素案)による具体的な影響について

基本構想(素案)においては、各地域の課題について検討し、対応方針が示されて

おりますが、その具体的な影響については説明されておられません。

しかしながら、前記1で言及しておりますとおり、基本構想（素案）では、日本テレビ通り沿道の高さ制限の緩和を提案しており、その影響は極めて甚大と考えます。

したがって、地域住民に基本構想（素案）によりもたらされる具体的な影響について住民の理解を十分得たうえで、策定する必要があるものと考えられます。

つきましては、以下の質問にご回答ください。

■ 質問事項

- ① 基本構想（素案）に基づき地区計画が改正され、日本テレビ通り沿道の高さ制限が緩和された場合に見込まれる、日本テレビ通りに発生する交通量はどの程度になるかを調査されたのでしょうか。調査されていれば、調査方法と結果についてお示しください。
なお、基本構想（素案）では、地区計画改正の対象地域が確定されておられませんので、(i)麹町駅前拠点のみで緩和された場合、(ii)業務商業ゾーン全体で改正された場合を前提に予想すべきと考えております。
また、基本構想（素案）では、具体的にどの程度高さ制限を緩和するかについて示されておませんが、委員会において策定された「日本テレビ通り まちづくり方針（案） 地域ルール編」においては、新しい高さ制限として最大150メートルまでと記載されておりますので、最大で150メートルの緩和を前提として、それ以外の高さ制限の場合も含めて予想すべきと考えております。
- ② 予想される交通量によると、現在の車幅10メートルの日本テレビ通りにおいてどの程度の渋滞が発生することが見込まれるかについて調査されたのでしょうか。調査されていれば、調査方法と結果についてお示しください。
- ③ 日本テレビ通りの交通量が増加する場合、交通渋滞等を避けるために番町文人通りをはじめとする狭い生活道路に迂回車両が進入することが予想されますが、これらの生活道路の交通量はどの程度の増加が見込まれるかを調査されたのでしょうか。また、歩道が完全に分離されていない生活道路上の歩行者も増加することが予想されるなか、生活道路への進入を規制する必要性についてどのように検討されたのでしょうか。調査・検討されていれば、それぞれその方法と結果についてお示しください。
- ④ 日本テレビ通り沿道の高さ制限が緩和された場合に見込まれる麹町駅の乗降客数はどの程度になるかを調査されたのでしょうか。また、乗降客が相当数増加した場合に現在の駅ホームの幅および駅ホームから改札までの通路で乗降客の安全が図られるかについてどのような検討をされたのでしょうか。調査・検討されていれば、それぞれその方法と結果についてお示しください。
- ⑤ 日本テレビ通り沿道の高さ制限が緩和された場合に見込まれる通勤者、学生、住民、オフィス・店舗への訪問者等の増加の程度について調査されたのでしょうか。この場合、基本構想（素案）で示されているように日本テレビ通りの歩道幅を約4～5メートルとすることで歩行者の安全が確保されるかについてどのように検討されましたでしょうか。調査・検討されていれば、それぞれその方法と結果についてお示しください。
- ⑥ 日本テレビ通り沿道の高さ制限が緩和された場合に風向および風速がどのように変化するかについてどのような調査をされましたでしょうか。また、その場合、高齢者、障害者および近隣の学校に通学、通園する学生、幼稚園児にとって安全が

確保されるかについて検討されたのでしょうか。調査・検討されていれば、それぞれその方法と結果についてお示しください。

- ⑦ 日本テレビ通り沿道の高さ制限が緩和された場合に見込まれる住宅地および学校への日照障害はどの程度になるかについて調査されたのでしょうか。調査されたのであれば、調査方法と結果についてお示しください

3 「千代田区都市計画マスタープラン」との整合性

千代田区は、都市計画法第18条の2に基づき、区の都市計画に関する基本的な方針として、平成10年3月に「千代田区都市計画マスタープラン」（以下「マスタープラン」といいます。）を定めています。

そして、千代田区が定める都市計画は、マスタープランに即したものでなければならぬと定められております（都市計画法第18条の2第4項）。

マスタープランによりますと、番町地域の将来像として、質の高い住環境を保全・創出することとされ、番町地域整備方針図においては、一番町から六番町までは「中層・中高層の住宅系の複合市街地として、番町の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として、教育施設、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくります。」とされており、住宅が中心に位置づけられていると読めます。

また、日本テレビ通り沿道については、「既存の商店を活かし、中高層の建築物の低層部に生活利便のための店舗が並び、憩いや集いの広場も備えた個性と魅力あるまちづくりを進めます。」と定められています。

つきましては、かかるマスタープランと基本構想（素案）との整合性等について、以下の質問にご回答ください。

■ 質問事項

- ① 基本構想（素案）では、住宅文教ゾーンについては積極的な対応方針が示されていないのに対し、業務商業ゾーン、麹町駅前拠点および市ヶ谷駅前拠点については、街の活性化や賑わいの創出が強く打ち出されており、商業・業務施設の強化に偏った内容となっているように読めます。

このような商業・業務施設を重視すると読める基本構想（素案）と、住宅を中心に位置づけると読めるマスタープランとの整合性についてのお考えをお示しください。

- ② マスタープランでは、日本テレビ通り沿道について、既存の商店を活かし、生活利便のための店舗が並ぶこととされており、新規の商店や地域外からの集客を目的とするような商業・業務施設の誘致は予定されておりません。

ところが、基本構想（素案）では、日本テレビ通りの1階に店舗を積極的に設置し、駅前拠点では歩行者空間に沿ってカフェ等を誘導することが提案されております。

このような基本構想（素案）における店舗やカフェの誘致等による賑わいの創出という考え方と、マスタープランが目指している日本テレビ通り沿道の業務・商業環境についての考え方とが合致していると判断されていますでしょうか、その整合性についてのお考えをお示しください。

- ③ 基本構想（素案）で示された高さ制限の緩和は、住民からすると眺望を損ない、日照障害を引き起こし、番町地域の住宅地としての魅力を削ぐものという意見もあ

ります。

特に眺望に関しては、基本構想（素案）でも言及されているように、近時、景観意識が高まっており、千代田区においても条例等を制定し、景観保護を図っているという状況にあります。

また、マスタープランでは、地域のまちづくり資源として、江戸期から引き継がれた歴史・文化的資源、お屋敷町の面影を残す質の高い住宅地があげられておりますが、このような地域に最大150メートルもの超高層ビルが建築されることは、歴史・文化的資源を損なうだけでなく、お屋敷町としての面影すら失わせることになり、番町としての特色を喪失させてしまう可能性があります。

このような点を踏まえ、質の高い住宅地を保全・創出するとしたマスタープランの将来像との整合性についてのお考えを具体的にお示してください。

- ④ マスタープランによりますと、日本テレビ通り沿道は、中高層の建築物とされており、最大で150メートルもの超高層建築を認めていません。

このようにマスタープランに違反する内容の地区計画改正を行うことがなぜ許されるのか、具体的、かつ合理的な根拠をお示してください。

4 交通拠点の整備

基本構想（素案）によりますと、交通拠点等の整備に応じて高さ制限を緩和するとされており、具体的には、地下鉄麹町駅にエレベーター、エスカレーターを設置し、バリアフリー化することで高さ制限を緩和することが示されております。

しかしながら、地下鉄駅のバリアフリー化は、そもそも地下鉄事業者および千代田区が取り組むべき課題であって、高さ制限のように公的な利用制限の緩和と引き換えに民間事業者に代替させるのは問題であり、代替させるのであれば、これにより民間事業者が得る便益と引き受ける負担の均衡、民間事業者に代替させる以外にバリアフリーを実現する方法の有無、バリアフリーを進める必要性等の検証が不可欠であると考えます。

つきましては、交通拠点の整備に関して以下の質問にご回答ください。

■ 質問事項

- ① 地下鉄麹町駅にエレベーター、エスカレーターを設置し、バリアフリー化することと引き換えに最大150メートルもの高さ制限緩和を認めることの妥当性、合理性について、予想される負担額やこれまでに同程度の負担を行った民間事業者に付与された便益の内容との比較等を踏まえて具体的にお示してください。
- ② 過去、どのように地下鉄麹町駅のエレベーター、エスカレーターの設置、バリアフリー化を東京地下鉄株式会社に要請されてきたのか、具体的にお示してください。
- ③ 現在の地下鉄麹町駅の番町方面出口には、和光市方面行き駅ホームから改札口まではエスカレーターが設置済ですので、新木場方面行き駅ホームから改札口までおよび改札口から地上までのエスカレーター、エレベーターが設置されれば、バリアフリー化が実現できるものと思われます。

このように基本構想（素案）で示された交通拠点の整備に代替するバリアフリー化の方法を検討されたことはありますでしょうか。

以上

連絡先：

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

番町地域住民の方々への回答 令和6年6月時点の見解を追記

1 基本構想（素案）の住民への周知等について

- ① 日本テレビ通りまちづくり委員会からはその活動内容とまちづくり基本方針（案）について報告を受けています。「各町内会で具体的にどのような活動が行われたか否か」については確認しておりません。
- ② まちづくり方針（案）がアンケート結果に即したものであるかについて、区としての判断はおこなっていませんが、この委員会での活動をまちづくりの機運と捉え、平成30年3月に、地域で活動する様々な主体がまちの課題解決に向けた将来像を共有し、地域主体のまちづくりを推進する場として日本テレビ通り沿道まちづくり協議会を設置したところです。
- ③ 委員会が実施した説明会とその内容について区は説明する立場にありませんが、委員会での活動をまちづくりの機運と捉えています。
- ④ 協議会の委員の皆様は、地域で活動し地域を知る方々に、協議会の中で継続的にまちづくりの検討に加わっていただくために区からお声がけしているものです。各委員にはご自身の見識の範囲でのご意見等を頂きますが、地域住民の考え方を正確に反映して頂くことまでは求めています。協議会に加えるべき考え方等につきましては、必要に応じ委員を追加することで対応していきたいと考えております。

令和6年6月時点の見解：
当時と見解は変わらないため、回答を更新する箇所はありません。

2 基本構想（素案）による具体的な影響について

- ① ② ③ ⑤ ⑥ ⑦ [交通量、風、日照等について]

現時点で、区としては具体的な調査等を行っておりません。ご指摘のような現象を起こす可能性の検証及び解決方法については、事業者が計画内容に合わせて必要となる時期に検討し説明・対応されるものと考えます。一方、区としても、構想段階において、どのような検討ができるのか探っていききたいと考えます。

令和6年6月時点の見解：
基本構想は策定されていませんが、二番町地区地区計画の変更にあたり、既存の地区計画のルールに基づき整備する場合と比較し、高さや容積率に応じた交通量、風、日照等については、影響が少ないことを事業者が説明しております。

- ④ [駅の混雑について]

現時点で、区としては具体的な調査等を行っておりません。麴町駅構内の混雑については、一義的には、交通事業者において対応の検討を図るべき問題と考えます。また、建物の新築等の事業に起因して問題が生じる場合は、事業者の責任において交通事業者と協議して対応するも

のと考えます。一方、区としても、構想段階において、どのような検討ができるのか探っていきたいと考えます。

令和6年6月時点の見解：

基本構想は策定されていませんが、麴町駅構内の混雑については、二番町地区地区計画の変更にあたり、事業者が東京メトロと協議を行い現在の駅機能の拡充が必要な影響はないことを確認しております。また、区としても東京メトロに同様の確認を行っております。

3 「千代田区都市マスタープラン」との整合性

- ① ② 都市計画マスタープランにおいて、番町地域は住宅と業務空間が共存・調和するまちを目指すとしています。そのような中、日本テレビ通り沿道は商業地域に指定されているため、商業地域として商業・業務用途の利便を増進する地域と位置付けられています。

現在検討しているまちづくり基本構想（素案）は、日本テレビ通り沿道を中心とした区域を対象としているものであり、都市計画マスタープランとの整合性は図られていると考えます。

- ③ ④ 現在検討しているまちづくり基本構想（素案）には、「最大150メートルもの超高層ビルが建築される」といった将来像は示されておられません。

なお、都市計画は社会経済状況の変化に対応して変更が行われることが予定されている制度です。地区計画においても、社会経済状況の変化のみならず、当該地区計画の目標等に照らしてより良好な市街地の形成を図ることが出来るタイミングにおいて変更する場合もあり得るものと考えます。

令和6年6月時点の見解：

当時と見解は変わらないため、回答を更新する箇所はありません。

なお、変更予定の二番町地区地区計画と都市計画マスタープランとの整合については、参考資料6に示した見解のとおりです。

4 交通拠点の整備

- ① 現在検討しているまちづくり基本構想（素案）では、「バリアフリー化することと引きかえに最大150メートルもの高さ制限緩和を認める」としておられません。負担額の予想等は行っておりません。
- ② 地域から鉄道事業者あてにバリアフリー化の要望は行われており、区も連絡会等を通じてそうした要望を鉄道事業者に伝えております。なお、協議会での検討過程の中では、要請は行っておりません。
- ③ 協議会での検討過程の中では、バリアフリー化の具体的な検討は行っておりません。

令和6年6月時点の見解：

当時と見解は変わらないため、回答を更新する箇所はありません。

計画諸元等

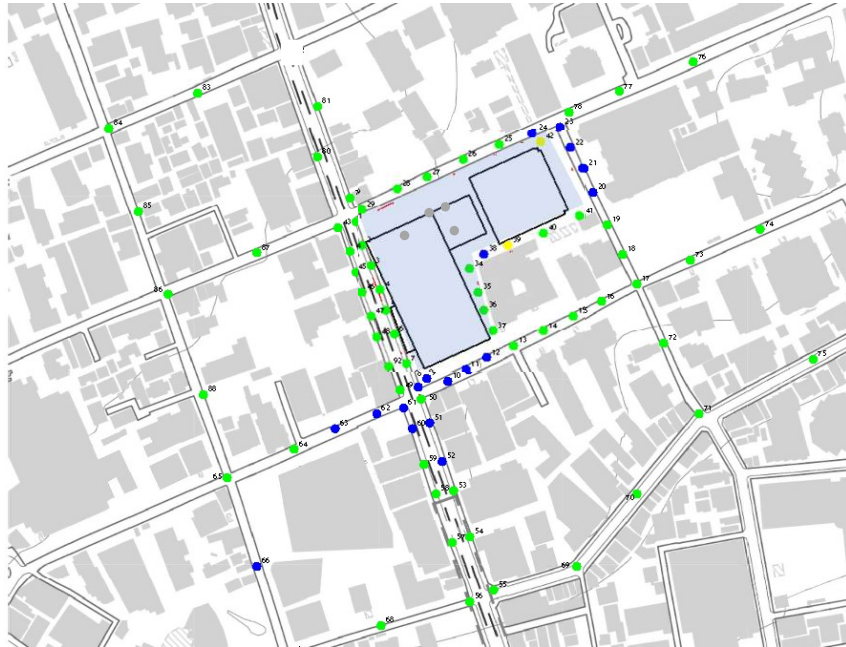
	60m案	80m案
敷地面積	約13,100㎡	約12,500㎡
建築面積	約8,300㎡	約6,800㎡
建蔽率	約63%	約55%
延床面積	約87,500㎡	約110,000㎡
延床面積（容積率対象）	約67,500㎡	約87,500㎡
容積率	540%	700%
高さ	60m	80m
用途	オフィス、商業店舗、 スタジオ(建設済み)	オフィス、商業店舗、 エリアマネジメント拠点施設、 スタジオ(建設済み)
駐車場付置義務台数	普通車用 40 台 障害者用 1 台 小型車用 123 台 荷さばき用 13 台 計 177台	普通車用 54 台 障害者用 1 台 小型車用 171 台 荷さばき用 19 台 計 245台

現行地区計画（高さ60m案）と 変更後の地区計画（高さ80m案）との比較

※ <https://www.bancho-forest.com/pdf/future6.pdf> より引用

別紙 1 1 風環境の比較（敷地内を含む）

現行地区計画における計画（高さ60m）



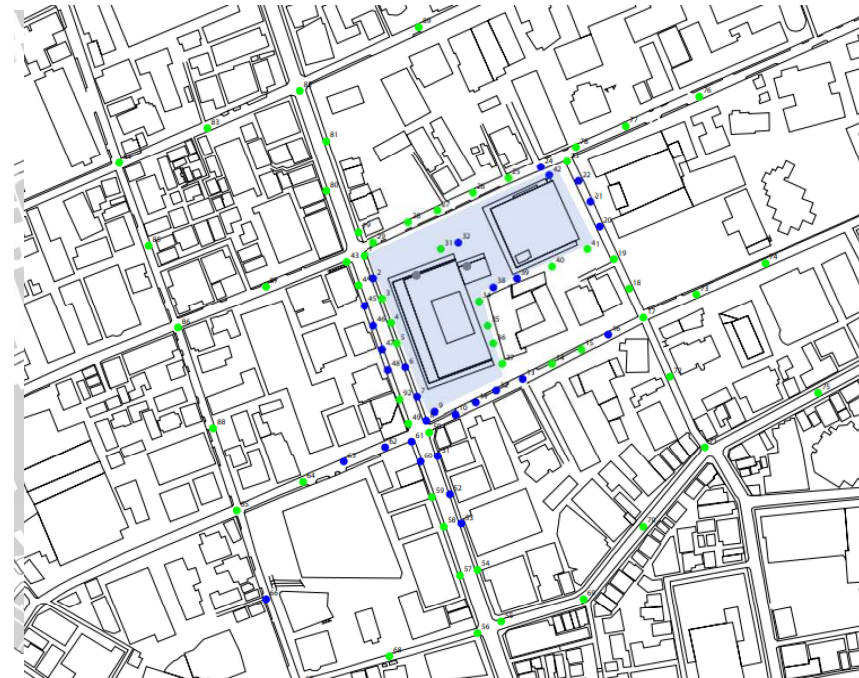
掲載図は地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）を日本テレビ放送網株式会社で加工して作成

●
建物内のため
未評価

結果

ランク1：63カ所/87カ所
ランク2：18カ所/87カ所
ランク3：2カ所/87カ所
(建物内のため未評価：4カ所/87カ所)

地域課題を解決するために現行地区計画を変更した場合の計画（高さ80m以下）

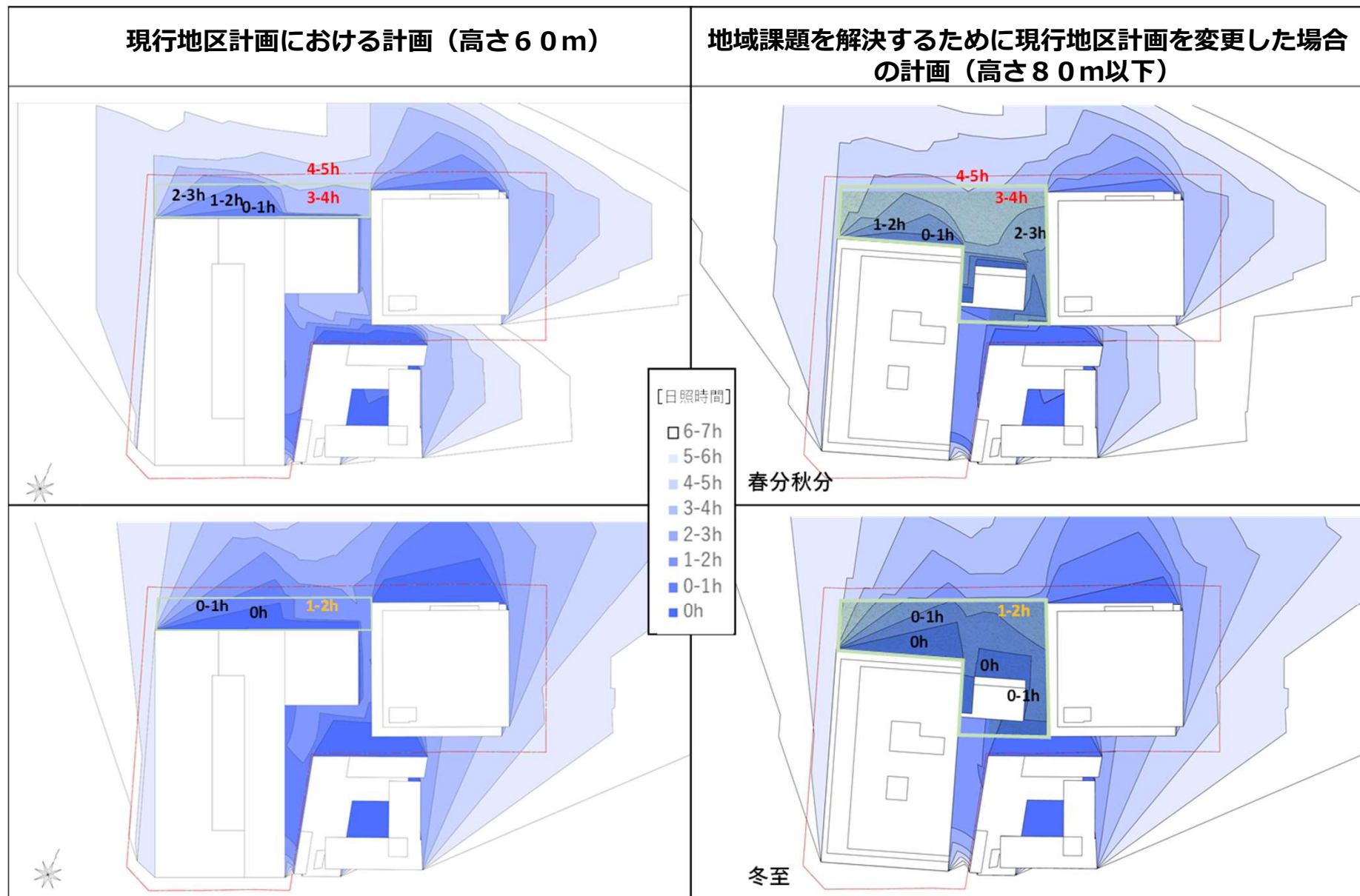


掲載図は地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）を日本テレビ放送網株式会社で加工して作成

結果

ランク1：55カ所/87カ所
ランク2：30カ所/87カ所
ランク3：0カ所/87カ所
(建物内のため未評価：2カ所/87カ所)

別紙 1 2 日照環境の比較



緑で囲った部分が整備される広場となり、記載されている数字が
朝 8 時から夕方 4 時までの 8 時間のうちの日照時間を示したものになります。

17. 就業者数の比較

Q.

現行地区計画における計画と今回の都市計画案の就業者数の変化について示してください。

A.

現行地区計画における計画(高さ60m)と、今回の提案の比較を下記にお示しします。

現行地区計画における計画(高さ60m)に比べて、**地区計画を変更した場合は900人程度、就業者数の増加が見込まれます。**

現行地区計画における計画（高さ60m）					地域課題を解決するために現行地区計画を変更した場合の計画（高さ80m以下）				
階数	業務	商業	スタジオ棟	合計	階数	業務	商業	スタジオ棟	合計
延べ床面積	40,000㎡	1,500㎡	33,000㎡	41,500㎡	延べ床面積	50,000㎡	10,000㎡	33,000㎡	60,000㎡
就業者数	2,000人	68人	1,000人	3,100人	就業者数	2,500人	455人	1,000人	4,000人
就業者数は 3,100人					就業者数は 4,000人				

※日本ビルディング協会 ビル実態調査に基づき原単位を設定

18. 交通量(車)の比較

Q.

現行地区計画における計画と今回の都市計画案の自動車交通量の変化について示してください。

A.

現行地区計画における計画(高さ60m)と、今回の提案の比較をお示しします。

国土交通省の大規模開発地区関連交通計画マニュアルに基づいて算出した結果です。

ピーク時における車両台数の比較では、1時間あたり約20台増加する見込みです。

この台数で交差点処理が問題ないことを確認しております。

現行地区計画における計画（高さ60m）	地域課題を解決するために現行地区計画を変更した場合の計画（高さ80m以下）
ピーク時車両台数は 約 44 台	ピーク時車両台数は 約 64 台

19. 交通量(歩行者)の比較

Q.

現行地区計画における計画と今回の都市計画案の歩行者交通量の変化について示してください。

A.

現行地区計画における計画(高さ60m)と、今回の都市計画案の比較をお示しします。
国土交通省の大規模開発地区関連交通計画マニュアルに基づいて算出した結果です。

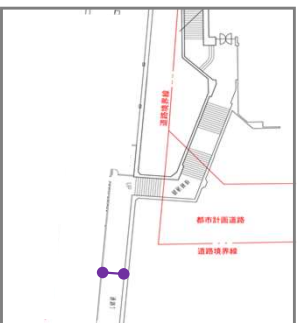
ピーク時における歩行者数の比較では、1時間当たり約840人増加する見込みです。

この差異は、主に商業施設(スーパーなど)面積が多いこと、すなわち地域の皆さまにご利用いただける施設の多さによるものです。

歩行者数は、麴町駅や周辺駅などから再開発ビルに来る歩行者の合計値となります。

現行地区計画における計画（高さ60m）	地域課題を解決するために現行地区計画を変更した場合の計画（高さ80m以下）
ピーク時歩行者数は 約 1,260 人	ピーク時歩行者数は 約 2,100 人

地下鉄通路の歩行者サービス水準の比較

現行地区計画における計画 (高さ60m)	地域課題を解決するために現行地区計画を 変更した場合の計画(高さ80m以下)	
A: 地下鉄通路現状幅員のまま	B: 地下鉄通路現状幅員のままとした場合	C: 地下鉄通路現状幅員拡幅 (提案)
 断面  2.8m 【麹町駅地下鉄通路】 現況(コロナ前)ピーク時 8時: 796人往来/時 計画ピーク時 8時: 1,582人往来/時 計画ピーク時歩行者交通量: 2,378人/往来時 通路幅員2.8mにおいて 歩行者流量 約14人/m・分 ⇒サービス水準A (自由歩行可能)	 断面  2.8m 【麹町駅地下鉄通路】 現況(コロナ前)ピーク時 8時: 796人往来/時 計画ピーク時 8時: 2,646人往来/時 計画ピーク時歩行者交通量: 3,442人/往来時 通路幅員2.8mにおいて 歩行者流量 約20人/m・分 ⇒サービス水準A (自由歩行可能)	 有効幅員4.2m 現況(コロナ前)ピーク時 8時: 796人往来/時 計画ピーク時 8時: 2,646人往来/時 計画ピーク時歩行者交通量: 3,442人/往来時 通路幅員4.2m(柱を除く有効幅員)において 歩行者流量 約14人/m・分 ⇒サービス水準A (自由歩行可能)

国土交通省「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」より
歩行者流量によるサービス水準

A	自由歩行	~ 27人 / m・分
B	やや制約	27 ~ 51
C	やや困難	51 ~ 71
D	困難	71 ~ 87
E	ほとんど不可能	87 ~ 100

東京都 再開発等促進区を 定める地区計画 運用基準

東京都都市整備局
令和3年3月

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	6
1 区域の要件	6
（1）基本計画等との適合	6
（2）基本的要件	6
（3）規模	6
（4）区域の設定	7
（5）主要な公共施設及び地区施設	8
（6）道路	8
（7）公園、緑地、広場その他の公共空地	9
（8）施設の将来管理者及び所有者	9
（9）計画容積率の設定	10
（10）有効空地	10
（11）計画建築物の壁面の位置の制限	12
（12）計画建築物の高さの最高限度	12
（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	14
2 都市環境への配慮と周辺市街地との調和	15
（1）土地利用	15
（2）都市施設	15
（3）防災への対応	15
（4）都市環境への配慮	17
（5）福祉の都市づくり	19
（6）駅とまちが一体となる都市づくり	20

第3 技術基準・・・・・・・・・・・・・21

1	計画容積率の設定・・・・・・・・・・・・・	21
2	見直し相当容積率の設定・・・・・・・・・・・・・	21
	（1）都市構造上の位置付けの評価・・・・・・・・・・・・・	21
	（2）骨格的な都市基盤施設（都市計画施設）の評価・・・・・・・・・・・・・	21
	（3）主要な公共施設及び地区施設の評価・・・・・・・・・・・・・	21
3	評価容積率の設定の方法・・・・・・・・・・・・・	22
	（1）有効空地の計画の評価・・・・・・・・・・・・・	22
	（2）区域環境の整備、改善及び向上に資する施設計画の評価・・・・・・・・・・・・・	22
	（3）地域の育成及び整備に貢献する施設計画の評価・・・・・・・・・・・・・	23
	（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・・・・・・・・・・・・・	25
	（5）地区基盤施設の評価・・・・・・・・・・・・・	25
	（6）開発区域外における基盤整備等の評価・・・・・・・・・・・・・	26
4	有効空地算定基準・・・・・・・・・・・・・	26
	（1）有効空地による評価容積率の設定・・・・・・・・・・・・・	26
	（2）有効空地面積・・・・・・・・・・・・・	28
	（3）有効係数・・・・・・・・・・・・・	32
5	評価容積率の最高限度等・・・・・・・・・・・・・	37
	（1）評価容積率の対象となる部分・・・・・・・・・・・・・	37
	（2）事務用途に関する制限・・・・・・・・・・・・・	37
	（3）住居系用途地域に関する制限・・・・・・・・・・・・・	37
	（4）評価容積率の最高限度及び育成用途の設定・・・・・・・・・・・・・	38
	（5）評価容積率の最高限度及び住宅用途の設定・・・・・・・・・・・・・	40
	（6）高経年マンション建替えに係る評価容積率の最高限度・・・・・・・・・・・・・	42
	（7）評価容積率の最高限度及び宿泊施設用途の設定・・・・・・・・・・・・・	43
	（8）高齢者福祉施設に係る評価容積率の最高限度・・・・・・・・・・・・・	44
	（9）開発区域外における基盤整備等に係る評価容積率の最高限度・・・・・・・・・・・・・	44
6	容積の適正配分・・・・・・・・・・・・・	44
	（1）適正配分後の計画容積率の限度・・・・・・・・・・・・・	44
	（2）容積の適正配分の特例・・・・・・・・・・・・・	44
	（3）容積の適正配分の算定・・・・・・・・・・・・・	45
7	用途の適正配置・・・・・・・・・・・・・	45
	（1）用途の適正配置の条件・・・・・・・・・・・・・	45

第4 計画内容の実現とその担保・・・・・・・・・・・・・46

1	主要な公共施設、地区施設等の公共施設及び有効空地等の整備及び管理の確実性	46
---	--------------------------------------	----

(1) 開発者負担の協議	46
(2) 開発者負担の内容	46
2 建築物等の制限内容の担保	47
(1) 都市計画による担保	47
(2) 建築制限条例による担保	47
3 有効空地等の維持管理	47
(1) 有効空地等の維持管理	47
(2) 公衆への周知	47
4 帰宅困難者対策の消防計画（事業所防災計画）への記載	47

第5 計画手続と運用システム 49

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	49
2 協議会等連絡体制の整備	49
3 計画手続の流れ	49

第6 特例地区 53

1 街並み景観重点地区	53
(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）	53
(2) 街並み景観の形成に当たり配慮する事項	54
(3) 評価容積率の最高限度と用途制限	54
2 街並み再生地区	54
3 老朽化した住宅団地の建替えを行う地域など	54
(1) 区域の設定	54
(2) 周辺市街地との調和	55
(3) 建蔽率の緩和	55
(4) 絶対高さ制限の緩和	55
(5) 評価容積率の最高限度の緩和	55
(6) 壁面の位置の制限の緩和	55
(7) 住環境等の継承、保全	56
4 幹線道路沿道の地域	56
5 臨海副都心（台場、青海、有明南、有明北）	56
6 都市再生特別地区	56

第7 その他 57

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目指すべき市街地像を、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、拠点地区などの育成、質の高い住宅の整備、高経年マンションの建替え、駅とまちが一体となる都市づくり、水辺のにぎわい創出、都民提案による身近な街区の再編や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、再開発等促進区の面積が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、その他の地域や面積が3.0haを超えない規模の区域において、区市町村が決定する「再開発等促進区を定める地区計画」について知事が受ける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4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3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2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5項第2号及び沿道法第9条第4項第2号に規定する「土地利用に関する基本方針」
活用方針	⇒ 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針
地区整備計画	⇒ 都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する「地区整備計画」及び沿道法第9条第2項第1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、主要な公共施設、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、建蔽率に関して同じ。）。
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
指定建蔽率（％）	⇒ 用途地域に関する都市計画に定められている建蔽率
地区施設	⇒ 都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する「地区施設」及び沿道法第9条第2項第1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。
主要な公共施設	⇒ 都市計画法第12条の5第5項第1号及び沿道法第9条第4項第1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
駅まち一体開発	⇒ 「活用方針」に定める駅とまちが一体となる都市づくりに寄与する取組
駅前広場等	⇒ 「活用方針」で定められた駅まち一体開発に係る駅前広場等
広場状空地	⇒ 一団の形態を成す（地上の広場状空地及び駅前広場等が昇降機等で連続した空間である場合を含む。）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主要な公共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
水辺沿い空地	⇒ 「活用方針」で定められた水辺に面して設ける空地
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、地区施設等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	⇒ 「活用方針」で位置付けられた地域で、おおむね首都高速中央環状線の内側に位置する、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、「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条第1項の規定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、遺構等
保存緑地	⇒ 従前からある良好な自然状態を保存すべき一団の緑地
緑化率	⇒ 東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）第14条第1項及び東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）第6条第1項に規定する緑化基準に基づき算出した、敷地面積から建築面積を除いた数値と屋上の面積（屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分の面積を除いた面積）の和に対する地上部及び建築物上の緑化面積の合計の割合（%）
カーボンマイナス	⇒ 省エネルギー対策等によるCO ₂ の排出削減
一時滞在施設	⇒ 大規模災害の発生時に、帰宅が可能になるまで待機する場所がない帰宅困難者を一時的に受け入れる施設
待機スペース	⇒ 帰宅困難者が一時滞在施設内において待機するための空間
水害時の一時避難施設	⇒ 「活用方針」で定められた水害時の一時避難施設
高台まちづくり	⇒ 「活用方針」で定められた高台まちづくり
質の高い住宅	⇒ 「活用方針」で定められた質の高い住宅
サービス付き高齢者向け住宅等	⇒ 「活用方針」で定められたサービス付き高齢者向け住宅等
サービスアパートメント	⇒ 「活用方針」で定められたサービスアパートメント
子育て支援住宅	⇒ 「活用方針」で定められた子育て支援住宅
長期優良住宅	⇒ 「活用方針」で定められた長期優良住宅

賃貸住宅	⇒ 「活用方針」で定められた賃貸住宅
受皿住宅	⇒ 「活用方針」で定められた受皿住宅
住み替え用住宅	⇒ 「活用方針」で定められた住み替え用住宅
マンション再生まちづくり推進地区	⇒ 東京都マンション再生まちづくり制度要綱に定めるマンション再生まちづくり推進地区
マンションの建替え計画	⇒ 次のア又はイのいずれかに該当するマンションの建替えをいう。 ア 東京都マンション再生まちづくり制度要綱により区市町の認定を受けたマンションの再生に係る計画のうちの建替え計画 イ 防災性の向上などまちづくりの課題を抱える地域において、周辺との共同化をまちづくりと連携して促進する地区における旧耐震マンションの建替え計画でその計画的な必要性が明らかにされたもの
子育て支援施設	⇒ 「活用方針」で定められた子育て支援施設
高齢者福祉施設	⇒ 「活用方針」で定められた高齢者福祉施設
元気高齢者の交流施設	⇒ 「活用方針」で定められた元気高齢者の交流施設
高齢者福祉施設等	⇒ 「活用方針」で定められた高齢者福祉施設等
宿泊施設	⇒ 「活用方針」で定められた宿泊施設
無電柱化	⇒ 「活用方針」で定められた無電柱化
歩行者ネットワークの整備	⇒ 「活用方針」で定められた歩行者ネットワークの整備
水辺と開発区域の一体的な整備	⇒ 「活用方針」で定められた水辺と開発区域の一体的な整備
域外貢献	⇒ 「活用方針」で定められた開発区域外における無電柱化、歩行者ネットワークの整備、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の取組
自転車シェアリング	⇒ 「活用方針」で定められた自転車シェアリング

第 2 策 定 基 準

1 区 域 の 要 件

都市計画法第12条の5第3項又は沿道法第9条第3項に規定する土地の区域で、次の（１）から（１４）までの内容に適合すること。

（１） 基本計画等との適合

「再開発等促進区を定める地区計画」を策定するに当たっては、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発方針等（特に再開発促進地区への位置付け）、区市町村の都市計画に関する基本的な方針などの都市計画や「都市づくりのグランドデザイン」、「都市開発諸制度活用方針」、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（平成14年7月東京都）」、「東京都景観計画」その他地域ごとの方針など（本運用基準において、これらを併せて「基本計画等」という。）に適合していなければならない。

（２） 基本的要件

「再開発等促進区を定める地区計画」を策定することができる地域は、再開発等に関する基本計画等があり、その計画に沿った将来目指すべき市街地像の実現を図るべき地域で、原則として、新たに道路、鉄道、鉄道駅等の都市基盤が整備されるなど、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき用途地域などの見直しができ、かつ、原則として、計画容積率が指定容積率を超える地域であること。

なお、現在工業専用地域に指定されている地域において「再開発等促進区を定める地区計画」を策定する場合は、計画区域内外の工業の立地動向や将来の市街地像などを勘案して行うこと。

（３） 規 模

地区計画の区域などの面積の最低限度は、原則として表－１に示す面積以上とすること。

表－１

種 別	面 積 の 最 低 限 度		
地 区 計 画 の 区 域	定めない		
再 開 発 等 促 進 区	1.0ha		
地区整備計画の区域 及び区分された地区	0.1ha		
街 区			
敷 地	見直し相当	商 業 系	500㎡
	用 途 地 域	そ の 他	1,000㎡
	計 画 容 積 率	1,000%以上	5,000㎡

(4) 区域の設定

区域は、次のア及びイの内容に適合させて設定する。

ア 地区計画及び再開発等促進区の区域

(ア) 区域の形状

土地利用転換を図る土地及び密接に関係する区域を含め、土地所有の状況、土地利用の現況及び将来の見通し、現在の用途地域の指定状況、見直し相当用途地域及び見直し相当容積率などを勘案し、可能な限り整った形状とすること。

(イ) 区域の境界

原則として、道路その他の公共施設、河川その他の地形、地物など、土地の範囲を明示するのに適当なものとする。

また、見直し相当用途地域及び見直し相当容積率を勘案し、将来の用途地域及び容積率の境界としてふさわしいものとするとともに、公共施設などの配置も考慮して設定すること。

(ウ) 区域の範囲

主要な公共施設、地区施設、建築物等の整備を行うために、ふさわしい広がりをもった範囲に設定すること。

イ 地区整備計画の区域

(ア) 区域の設定

原則として、街区単位で設定し、街区間相互は、計画の一体性が確保されていること。

(イ) 地区の区分

見直し相当用途地域、見直し相当容積率、方針の内容、地区整備計画で定める内容、事項などが一の地区内で異なる場合は、地区整備計画の区域を地区区分し、地区計画の計画書及び計画図に明示すること。

(ウ) 段階的策定

地区整備計画の策定及び地区の区分を段階的に行う場合にあっては、その各々が一以上の建築物を含む街区又はこれに準じる区域で、一団の市街地環境の形成を行う単位として適切なものとなるように定めること。

(エ) 区域の境界

原則として、地区計画の区域及び再開発等促進区の境界に準じるが、見直し相当用途地域、見直し相当容積率又は方針の内容が同一の区域間の境界は、敷地境界とすることができる。

(5) 主要な公共施設及び地区施設

合理的かつ健全な高度利用を目的とした土地利用転換と都市機能の増進を図るために、区域内には、新たな土地利用を支える主要な公共施設及び地区施設を定めなければならない。

なお、主要な公共施設及び地区施設には、都市計画施設を含まないこと。

(6) 道 路

次のアからエまでの内容に適合した計画とする。

ア 主要な公共施設又は地区施設は、周辺の道路の整備状況、基本計画等における位置付けなどを勘案しつつ、土地利用転換後にふさわしい適切な形態及び配置を定め、その幅員は、原則として表－２に示す数値以上とし、区域外の同水準以上の位置付けの道路又は区域外の同水準以上の幅員の道路に連続的に接続し、適切な道路ネットワークを構成するように計画すること。

また、計画建築物などから生じる発生集中交通量等が、当該区域内及び周辺道路に与える負荷についての検証を行うなど、その影響を考慮するとともに、将来の道路の位置付けに配慮し、適切な水準の道路計画とすること。

表－２

見直し相当容積率（ V_o ）	主要な公共施設の道路幅員	地区施設の道路幅員
$V_o < 300\%$	8m	6m
$300\% \leq V_o < 500\%$	12m	
$500\% \leq V_o < 700\%$	16m	8m
$700\% \leq V_o$	22m	

イ 区域内の一部の主要な公共施設の道路幅員については、当該道路に沿って歩道状空地（主要な公共施設又は地区施設に位置付けられるものに限る。）を設けるとともに、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を行うことにより、交通環境の上でより有効な計画となる場合は、その幅員を表－２に示す数値に含めることができる。

ウ 見直し相当容積率が300%未満の区域における地区施設の道路幅員については、道路のネットワーク構成上及び交通計画上、有効となる場合は、4mとすることができる。

エ 指定容積率を上回る計画容積率を定める場合には、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第2項の規定に基づく、前面道路の幅員による容積率の低減を考慮して、十分な幅員の道路計画とすること。

（７） 公園、緑地、広場その他の公共空地（以下「公園等」という。）

計画、整備する主要な公共施設又は地区施設の公園等は、次のアからウまでに適合するものとする。

なお、施設計画は、原則として、都市計画法第33条に規定する開発許可基準を超える整備水準とすること。

ア 公園

公園の計画は、区域内及び周辺地域の公園の整備状況並びに整備計画、基本計画等における位置付けなどを勘案し、適切な形態、配置及び規模を定めること。

イ 緑地及び広場

緑地及び広場の計画は、休息、鑑賞、散策、運動などの利用目的にふさわしい空間として、適切な形態、配置及び規模を定めること。

ウ その他の公共空地

その他の公共空地は、区域内で道路、公園等の公共施設を補完する機能を有する空間として、適切な形態、配置及び規模を定めること。

歩道状空地は、連続的で、起伏などのない計画とし、駐車場の出入口、植栽、環境施設などを設置する場合は、それらの配置に十分注意し、歩道状空地の機能及び連続性を妨げないものとする。

また、道路に沿って環境緑地の積極的な設置に努め、道路や歩道状空地と一体となったオープンスペースとみどりのネットワークを形成し、潤いのある沿道空間の創出及び都市環境の形成に配慮した計画の実現を図ること。

（８） 施設の将来管理者及び所有者

主要な公共施設又は地区施設の将来管理者及び所有者については、表－３による。

表－３

施 設 の 種 類	所有者及び管理者	建築敷地の取扱い
道 路	公共所有：公 共 管 理	建築敷地から除外する。
公 園		
緑 地	①公共所有：公 共 管 理 ②民間所有：公 共 と の 維 持 管 理 に 関 する 協定の締結	原則として、建築敷地から除外するが、民間所有で敷地内の空地として一体的に管理できる場合は、建築敷地に含めることができる。
広 場		
その他の公共空地		

(9) 計画容積率の設定

計画容積率は、将来の目指すべき市街地像、計画内容の優良性、当該区域及び周辺市街地に対する貢献度、計画規模と都市基盤施設等とのバランス、景観や環境に対する配慮、周辺市街地との調和などを総合的に判断して設定する。

(10) 有効空地

ア 有効空地の設置

地区整備計画の区域内には、市街地環境の整備及び改善並びに歩行者空間の確保及び利便性の向上を図るため、有効空地を設けること。

イ 有効空地の対象

有効空地は、下記の（ア）から（オ）までに定めるものとし、（ア）及び（イ）については、その実面積は100㎡を超えるものとする。

（ア） 区域内的の広場、緑地等の青空空地又は建築物の開放空間のうち、日常一般に開放される部分。

なお、主要な公共施設及び地区施設で公共所有・公共管理となるものは除く。

また、当該部分に設ける植栽、花壇、池泉その他の修景施設などを含み、自動車の出入り又は駐車する部分を除くものとする。

（イ） アトリウムなどの建築物の内部空間で、日常一般に開放されている部分

なお、区域の活性化を図るため、特に必要な場合に限るものとし、当該部分の有効空地面積の合計は、区域内的の全有効空地面積の2分の1未満であること。ただし、駅前広場等については、内部空間に含めないものとする。

（ウ） 屋上緑化の部分

（エ） 重要文化財指定建築物、歴史的建造物などの保存等に係る敷地の部分

（オ） 保存緑地の部分

ウ 有効空地率の最低限度

有効空地率は、表一4に示す数値以上とすること。

なお、有効空地率の最低限度には、屋上緑化の部分の面積は含まないものとする。

表一４

見直し相当用途地域	見直し相当容積率（ V_o ）	有効空地率の最低限度
住居系用途地域	$V_o \leq 500\%$	50%
工業系用途地域		40%
商業系用途地域	$V_o \leq 400\%$	
	$400\% < V_o \leq 700\%$	35%
	$700\% < V_o$	30%

エ 有効空地率の最低限度の特例

（ア） 有効空地率の最低限度に含めることができる部分

a 住居系用途地域における集合住宅の居住者用の共用庭などで、まとまった緑化空間が確保されることなどにより、その形態や機能が、景観上又は修景上、当該地域の環境形成に寄与する場合は、その部分を有効空地率の最低限度の1/2まで含めることができる。

b 学校の校庭など地域コミュニティ育成の場として公開することができる場合は、その部分を有効空地率の最低限度に含めることができる。
なお、当該部分は評価容積率の評価対象とはしない。

（イ） 有効空地率の最低限度の緩和

当該建築物の形態や機能について、区域の活性化に著しく寄与するなど、都市計画上の利点があって、より良好な計画となるとともに、周辺の市街地と一体的に良好な環境が確保される場合又は公益上必要でその用途上やむを得ない場合は、上記ウに示す基準によらないことができる。

オ 複数の計画建築物の敷地の取扱い

複数街区又は街区内の複数の敷地を、一体的かつ総合的に整備する計画においては、それらに含まれる複数の敷地を一つの敷地とみなして前記ウを適用する。

この場合は、有効空地などの規模、配置や連続性などの点から、その形態や機能が向上するとともに、計画建築物の配置などを含め、当該計画が周辺市街地に与える影響の低減などの効果が確実に確保されるように地区の区分を行い、地区整備計画を定めるものとする。

(11) 計画建築物の壁面の位置の制限

地区整備計画においては、街並み形成や都市景観などに配慮し、計画建築物の敷地（隣地及び道路）境界線から、壁面の位置の制限を下記により定める。

ア 東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成15年東京都条例第30号）第20条第1項により指定された街並み景観重点地区（以下「街並み景観重点地区」という。）など、条例や基本計画等に位置付けのある区域で、当該区域内の壁面の位置の制限について、都市計画上の考え方や数値がガイドラインや方針などで具体的に示されている場合は、これに適合すること。

イ 上記ア以外の区域においては、表－5に示す数値以上とする。

なお、近隣の土地の利用状況を勘案して支障がない場合や、水辺や崖線沿いにおける良好な環境の創出や公共空間の整備による都市機能の向上により周辺市街地環境や都市機能が向上するなどの都市計画上の合理的な理由がある場合は、この限りでない。

ウ 道路に沿って歩行者交通の処理を適切に補完する必要がある場合には、壁面後退区域における工作物の設置の制限を行うこと。

表－5

計画建築物の部分の高さ（H）	壁面の後退距離
$H < 10\text{m}$	2m
$10\text{m} \leq H < 50\text{m}$	6m
$50\text{m} \leq H < 100\text{m}$	8m
$100\text{m} \leq H$	10m

(12) 計画建築物の高さの最高限度

ア 高さの最高限度

区域内の計画建築物の設計地盤面からの高さの最高限度は、下記により定める。

（ア） 街並み景観重点地区など、条例や基本計画等に位置付けのある区域で、当該区域内の建築物の高さについて、都市計画上の考え方や数値がガイドラインや方針などで具体的に示されている場合は、これに適合すること。

（イ） 上記（ア）以外の区域においては、表－6に示す式により算定した数値とすること。

なお、将来の土地利用の動向、周辺市街地に及ぼす影響などから見て、支障がない場合は、この限りでない。

表－６

見直し相当用途地域	高さの最高限度（ H_x ）
住居系用途地域	$\frac{V_f \times A}{100 \times (A-B)} \times 9$
その他の用途地域	$\frac{V_f \times A}{100 \times (A-B)} \times 12$

H_x （ｍ）：建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第２条第１項第６号による高さ

V_f （％）：計画容積率＋ α

α （％）：共同住宅の共用廊下などの用に供する部分に相当する床面積の割合を算入した数値（開放性があることなどから、床面積に算入されない廊下等の部分を除く。）

A （㎡）：計画建築物の敷地面積

B （㎡）：有効空地面積

イ 各部分の高さ

前記アにかかわらず、計画建築物の各部分の高さは、下記によるものとする。

（ア） 街並み景観重点地区など、条例や基本計画等に位置付けのある区域で、当該区域内の建築物の各部分の高さについて、都市計画上の考え方や数値がガイドラインや方針などで具体的に示されている場合は、これに適合すること。

（イ） 上記（ア）以外の区域においては、以下のいずれかによること。

なお、周辺市街地に及ぼす影響などから見て支障がない場合は、この限りでない。

a 当該部分から道路中心線又は隣地境界線までの水平距離に５（塔状建築物については、周囲の状況により１０）を乗じて得た数値を超えないこと。

b 上記 a に適合する建築物と同等の天空光を確保すること。

（１３）

公共公益施設の整備の推進

周辺市街地の公共公益施設の整備状況や区域特性を踏まえ、表－７に掲げる公共公益施設のうち、計画区域に必要な施設の整備が行われる内容とすること。

なお、計画に当たり整備する公共公益施設の種類、規模、配置、費用の負担などについては、東京都、区市町村等の関係機関と協議し、計画に反映させたものとする。

また、子育て支援施設については、「活用方針」に定める協議を実施すること。

表一七

	種 類	公共公益施設の名称等
ア	交通補完施設	公共駐車場、公共駐輪場、交通広場、歩行者専用デッキ、地下鉄出入口、公共用歩廊、バスターミナル、タクシーベイ、地下コンコースなど
イ	供給処理施設	地域冷暖房施設、中水道施設、ゴミ中間処理施設、地域変電施設、自家発電設備、雨水貯水槽など
ウ	防災、保安施設	防災備蓄倉庫、防火貯水槽、防災機器収納庫、一時滞在施設、巡査派出所など
エ	地域コミュニティ施設 (子育て支援施設及び高齢者福祉施設等を除く。 以下同じ。)	図書館、地域集会所など
オ	福祉施設(子育て支援施設及び高齢者福祉施設等 を除く。以下同じ。)	障害者支援施設など
カ	健康・医療施設	障害者、高齢者を主たる対象とした健康増進施設、回復期・維持期リハビリテーション施設など
キ	子育て支援施設	「活用方針」で定められた子育て支援施設
ク	高齢者福祉施設等	「活用方針」で定められた高齢者福祉施設、元気高齢者の交流施設
ケ	歴史的、文化的環境の 保全、整備に資する施設	文化財保護法に基づく条例などの定めにより、現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物、土木構造物、遺構など

(14) 防火地域の指定及び高度地区の廃止

ア 防火地域の指定

見直し相当容積率が400%以上の区域は、原則として、防火地域を指定するものとする。

その他の地区整備計画の区域は、必要に応じて、防火地域を指定するものとする。

イ 最高限度高度地区の廃止

地区整備計画の区域で最高限度高度地区が指定されている場合は、原則として当該最高限度高度地区を廃止すること。

2 都市環境への配慮と周辺市街地との調和

計画に当たっては、当該計画の実現が、都市環境及び周辺市街地に与える影響などに配慮するとともに、みどりや水など、自然との共生を図るため、次の（１）から（６）までに定める事項を踏まえた計画内容とする。

（１） 土 地 利 用

計画区域について、基本計画等で示された将来の市街地像の実現を目指すとともに、周辺市街地の形成過程、今後の動向などに配慮しつつ、それらとの調和を図ること。

（２） 都 市 施 設

都市施設との整合を図り、都市機能の維持及び増進並びに都市環境の保持及び質の向上を図ること。

なお、次のア及びイに定める事項については、計画区域の開発容量などが周辺地域の都市施設に与える負荷を適切に処理できる内容とすること。

ア 都市交通基盤施設への影響

当該区域の再開発などにより発生する交通量が、区域内及び周辺道路などを与える影響について、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル（平成２６年６月国土交通省都市局都市計画課）」などによる予測を行い、必要な対策を講じること。

なお、相当規模の土地の区域において再開発又は開発整備を行う場合は、それらの事業が順次、段階的に行われることが想定される。

こうした段階的な再開発又は開発整備を行う場合には、事業の途中段階において交通などに著しい支障が生じることが考えられるので、あらかじめ代替又は臨時施設での対応や、当該地区計画において定める主要な公共施設や地区施設の暫定整備、暫定供用を含め、それぞれの段階での発生集中交通量に関する予測調査を行った上で、関係部局と協議、調整し、計画を策定すること。

また、歩行者交通による歩道、地下鉄出入口、地下通路、地下広場などへの負荷など、計画区域外や周辺地域においても、一定の影響範囲での整備、改善の必要性の有無などに関する調査及び検証を行うこと。

イ 下水道等の供給処理施設に対する影響

下水、雨水、ゴミなどの発生量の予測を行い、関係行政機関と調整を図り、必要な対策を講じること。

（３） 防 災 へ の 対 応

計画建築物等の各施設及び有効空地は、東京都地域防災計画、区市町村の防災計画などに沿った内容とするとともに、次のアからクまでに定める事項に従い計画すること。

ア 予防措置

地盤、建築物の配置、構造、設備、材料などに留意して、災害の発生防止に有効な措置を講じること。

イ 避難

避難時間、避難人口密度などに留意して、適切な避難経路及び避難空間を確保すること。

ウ 消防

消防関係機関、地元消防組織などによる消防活動が円滑に実施できるよう配慮すること。

エ 落下物

落下物による危険を防止するよう区域内の有効空地、歩道状空地及び隣接区域に配慮した計画とすること。

オ 帰宅困難者対策等

東京都帰宅困難者対策条例(平成24年東京都条例第17号)の趣旨を踏まえ、大規模災害時における建築物の自立性確保について、原則として一定レベル以上の取組を行うとともに、より一層の帰宅困難者対策に努めること。

(ア) 大規模災害時における建築物の自立性の確保

大規模災害時に、従業員や居住者などが計画建築物内に一定期間滞在することで、帰宅困難者による混乱及び事故の発生等を防止するため、「活用方針」に定める防災備蓄倉庫及び自家発電設備を設けること。

(イ) 一時滞在施設の整備

帰宅困難者のための一時滞在施設を整備するよう努めること。

なお、一時滞在施設を整備する場合は、「一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン(平成27年2月20日首都直下地震帰宅困難者等対策連絡調整会議)」に沿って整備及び運営が行われるよう努めること。

カ 水害に対応した高台まちづくりの促進

「活用方針」に定める対象地域においては、水害に対応した取組に努めるとともに、対象地域外で浸水が予想される地域においても、水害時の一時避難施設等を整備するよう努めること。

また、浸水想定区域図又は浸水予想区域図において浸水が想定される区域については「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」(令和2年 国土交通省、経済産業省)を踏まえ、水害時における建築物の自立性の確保に努めること。

キ 無電柱化の促進

「活用方針」に定める協議を実施すること。

また、当該協議の上、開発区域内の道路においては、無電柱化を実施するこ

と。

なお、無電柱化に取り組む場合において、無電柱化を実施する道路の歩道幅員が狭い場合など、道路上に無電柱化の実施に必要な地上機器を設置することが困難な場合には、有効空地に地上機器を設置することができる。この場合、土地所有者は、設置部分について無償で区市町又は事業者に貸与すること。

ク 開発区域外における防災都市づくりの促進

開発区域外においても、高台まちづくりに資する取組及び木造住宅密集地域の解消に資する取組に努めること。

(4) 都市環境への配慮

環境に関する法令などの趣旨と内容を踏まえ、環境と共生する都市環境の形成のために有効な計画となるよう努めるとともに、次のアからエまでに定める事項に従い計画すること。

また、東京における自然の保護と回復に関する条例第14条第1項及び施行規則第6条第1項に規定する緑化基準以上の緑化に努めるとともに、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）に従い、より一層評価の高い優良な建築物となるよう積極的に努めること。

ア 自然的環境

(ア) 緑化の増進

a 緑あふれる東京の実現のため、地上の空地内及び屋上緑化のみならず、壁面や工作物などの緑化の推進、駐車場等の芝生化などを推進することとし、「活用方針」に定める「緑化基準値」を満たすこと。

また、「活用方針」に定める「緑化誘導値」への到達に努めること。

b 「公開空地等のみどりづくり指針」等に基づき、緑地の配置や周辺の緑とのネットワークなどを考慮した質の高い効果的な緑化空間を形成するよう努めること。

c 「活用方針」に定める「環境軸周辺」緑化推進エリアにおける開発は、厚みと広がりを持った豊かなみどりを確保するとともに、「環境軸推進計画書」で示された環境軸の形成に向けての配慮事項に適合すること。

d 「活用方針」に定める「ヒートアイランド対策」緑化推進エリアにおける開発は、壁面の緑化、広場等の芝生化など、熱環境に配慮した被覆対策を積極的に行うこと。

e 「活用方針」に定める水辺の緑化推進エリアにおける開発は、水辺と開発区域の一体的な整備による連続した緑化などにより、都市に潤いを与える水と緑のネットワークの形成を積極的に図ること。

f 周辺地域を含め、自然環境の創出、保全及び向上に有効な既存の緑地の保存と新たな植栽などによるみどりの創出及び回復を図ること。

また、開発区域外においても、「活用方針」で対象とするみどりにおいて、みどりの保全・創出に資する取組に努めること。

g 生物の生息空間の整備や、生物多様性に配慮した資材調達など、生物多様性の保全に資する取組に努めること。

(イ) カーボンマイナスの推進

環境性能に優れた計画を実現するため、計画段階から先進的な環境技術や高レベルのエネルギー仕様の導入を図ることとし、次のaからcまでに定める事項に従い計画すること。

a 建築物の外皮の熱負荷抑制及び設備システムの高効率化については、「活用方針」に定める「評価基準」を満たすこと。

また、各地区整備計画区域の建築物の床面積の合計が10,000㎡を超える場合は、「活用方針」に定める「誘導水準」への到達に努めること。

b 「活用方針」に定めるエネルギー面的利用の導入、既存の地域冷暖房施設との接続及び再生可能エネルギーの導入の検討を行うこと。

c 駐車場を整備する場合には、原則として「活用方針」に定めるEV及びPHV用充電設備を設置すること。

(ウ) 水と緑のネットワークの形成

水辺と開発区域の一体的な整備によるにぎわいの創出や連続した緑化などにより、都市ににぎわいと潤いを与える水と緑のネットワークの形成を図る計画となるよう努めること。

また、「活用方針」に定める水辺のにぎわい創出エリアにおいては、同方針に定める協議の上、原則としてにぎわい施設と連動した水辺沿い空地の整備や河川・港湾区域と開発区域の一体的な整備等開発外も含めた取組などにより、水辺のにぎわい創出等を積極的に図ること。

(エ) 日照など

周辺の土地利用の現況及び将来の市街地像並びに土地の自然的条件に配慮し、計画区域及び周辺地域の良好な環境を確保する計画とすること。

(オ) 風環境

高層建築物を計画する場合は、当該区域の通風の確保や風害の防止など、風環境に十分配慮し、地域特性に応じた配置とするとともに、風洞実験その他のシミュレーションなどにより、風環境の影響を予測し、その予防及び改善のための適切な措置を講じること。

イ 歴史的、文化的環境

当該区域又は周辺地域において、良好な歴史的、文化的環境が形成されている場合は、それらの街並み、コミュニティ空間などの維持、保全や継承、調和に十分配慮すること。

ウ 都市景観

(ア) 計画区域内における建築物などの各施設の高さ、形態、意匠などの景観形成要素は、東京都及び区市町村の景観計画などに適合するとともに、骨格的な都市景観や周辺市街地との均衡に配慮し、個性ある美しい空間の形成に寄与する計画とすること。

また、東京都及び区市町村の景観条例に基づき、景観関係部局と十分に調整を行うこと。

(イ) 街並み景観重点地区に指定される場合は、街並み景観ガイドラインを策定することを原則とし、質の高い都市景観の形成を図ること。

(ウ) 建築物などの形態、色彩などが周辺地域に与える影響については、個々の建築物のデザインだけではなく、建築物相互の調和に配慮するとともに、計画区域全体が、質の高い都市景観を創出する計画とすること。

(エ) 建築物と道路、空地との関係にも配慮し、質の高い、快適な空間の創出を図る計画とすること。

(オ) 有効空地内には、原則として、広告物その他の工作物の設置を行わないこと。ただし、別に定める細目の要件に適合するものについては、この限りでない。

エ その他

資源の適正利用、省エネルギーに十分配慮した計画とすること。

計画建築物による電波障害の影響を軽減するとともに、影響に対しては適切な対策をとること。

雨水の流出抑制に配慮した計画とすること。

(5) 福祉の都市づくり

ア 福祉、健康・医療施設の整備促進

少子高齢・人口減少社会に対応するため、子育て支援施設や高齢者福祉施設など、福祉、健康・医療施設等の整備促進を積極的に図ること。

また、子育て支援施設については、「活用方針」に定める協議を実施すること（第2策定基準1（13）公共公益施設の整備の推進参照）。

イ 福祉のまちづくりの推進

東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）第14条第1項に定める整備基準及び高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第14条第1項に定める建築物移動等円滑化基準に

適合するように努め、高齢者、障害者などを始め、全ての人が、施設などを安全かつ快適に利用できるよう、福祉のまちづくりに十分配慮すること。

(6) 駅とまちが一体となる都市づくり

駅周辺において本制度を適用する場合は、次のア及びイに従うとともに、駅を中心とした広場空間の整備や機能の集積によるにぎわいの創出、地上・地下の歩行者ネットワークの整備、バスや自転車シェアリングなどの交通手段と鉄道ネットワークとの連携強化による地域の回遊性の向上を図るなど、駅とまちが一体となった都市づくりを積極的に行うこと。

そのため、必要に応じて、駅を含む地域全体のデザイン・ガイドライン等を策定し、地域特性に応じた駅周辺の整備の方向性を示し、その実現に向けた取組を行うこと。

また、当該デザイン・ガイドライン等に基づき取組を行う際に、当該地域で複数の都市開発を想定している場合は、適切な役割分担を図ること。

ア 地下鉄駅とまちが一体となる取組

地下鉄駅周辺における本制度の適用に当たっては、原則として次の取組を行うこと。

(ア) 駅前広場等の整備

地下鉄駅と接続する都市開発を行うに当たっては、地下鉄駅の連絡通路等と接続する駅前広場としての人だまり空間を、開発区域内に原則として整備すること。

なお、人だまり空間の規模については、500㎡以上かつ敷地面積の10%以上を原則としつつ、「活用方針」に定める協議等に基づいて適切に設定すること。

また、「活用方針」に定める協議等を踏まえ、必要に応じて、駅前広場から他の街区等につながる主要な通路を整備すること。

(イ) 駅利用者の動線の改善

「活用方針」に定める協議の上、バリアフリー化などの駅利用者の動線の改善を図ること。

(ウ) 交通結節機能の向上

「活用方針」に定める協議の上、バスベイやタクシー乗降場、公共駐輪場、自転車シェアリングのサイクルポートの整備などにより、交通結節機能の向上を図ること。

なお、敷地内にバスターミナルなどの公共交通の用に供する空間を整備する場合は、その整備面積を有効空地とみなすことができる。

イ 地上駅とまちが一体となる取組

地上駅周辺における本制度の適用に当たっては、上記ア（イ）及び（ウ）の取組を原則として行うこと。

第 3 技術基準

1 計画容積率の設定

計画容積率については、見直し相当容積率に評価容積率を加えた範囲内で、計画内容の優良性、当該区域及び周辺市街地に対する貢献度、計画規模と都市基盤施設等とのバランス、住宅など、地域環境の育成及び整備に対する貢献度、景観に対する配慮、周辺市街地との調和等を総合的に判断して設定する。

なお、計画容積率は次に示す算定方式による。

$$\text{計画容積率} \leq \text{見直し相当容積率} + \text{評価容積率}$$

2 見直し相当容積率の設定

見直し相当容積率は、当該区域の都市構造上の位置付け、土地の高度利用や都市機能の増進への貢献度、質の高い住宅の整備や業務商業機能の開発、整備及び育成への寄与度などを勘案して、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（平成14年7月東京都）」に基づき設定する。

その際、見直し相当用途地域及び見直し相当容積率は、計画区域又は周辺地域の骨格的な都市基盤施設等の整備状況などを勘案して、次の（１）から（３）までの内容を総合的に評価し設定する。

（１）都市構造上の位置付けの評価

基本計画等の位置付けなどを考慮し、用途地域及び容積率を総合的に評価する。

（２）骨格的な都市基盤施設（都市計画施設）の評価

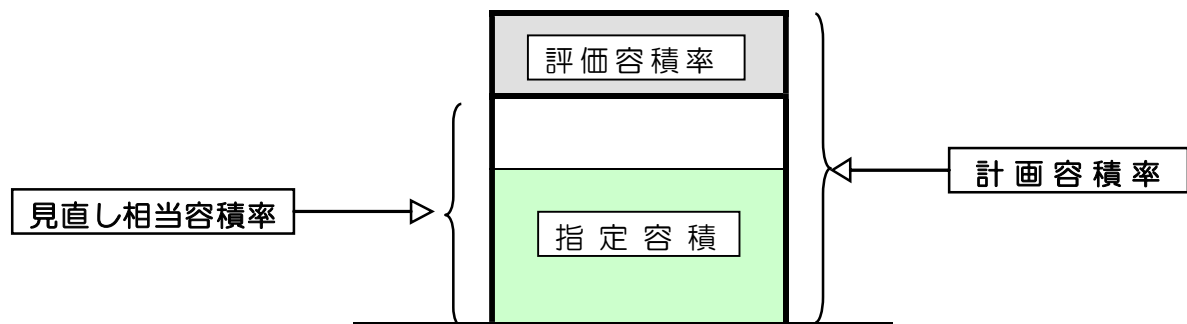
地区計画により骨格的な都市基盤施設を整備する場合又は既に完成された施設で開発規模などに応じた必要な対策が講じられている場合は、内容、貢献度などを総合的に評価する。

（３）主要な公共施設及び地区施設の評価

土地利用転換後に必要な施設であることから、見直し相当容積率で評価することを原則とする。

第2策定基準1（６）イの歩道状空地についても、本項に基づき評価する。

なお、当該区域の公共施設が、既に土地利用転換後の区域に応じた整備水準にあり、特に地区計画によって整備する必要がない場合においては、これら既存の公共施設などを総合的に勘案し、適宜、第3技術基準3（５）に規定する「地区基盤施設の評価」により評価することができる。



3 評価容積率の設定の方法

原則として、地区整備計画の区域の区分された地区ごとに、再開発等の計画内容が当該区域及び周辺市街地の開発、整備に貢献する度合いなどを勘案し、次の(1)から(6)までの内容を総合的に評価して評価容積率を設定する。

評価の対象とする施設は、見直し相当容積率の範囲内で設けられたものに限ることとする。

また、容積不算入の扱いとなる施設の全部又は一部については、評価の対象にはしない。

なお、(2)から(4)までにおいて評価容積率設定の対象とする施設は、住宅、宿泊施設及び第2策定基準1(13)表一7に掲げる施設とする。

(1) 有効空地の計画の評価

計画建築物の敷地内に設ける有効空地は、その形態、規模、配置、機能などにより、第3技術基準4「有効空地算定基準」に基づき、その実面積に有効係数を乗じて得た、有効空地面積に相当する面積や緑化の取組を勘案して、評価容積率を設定する。

(2) 区域環境の整備、改善及び向上に資する施設計画の評価

区域環境の整備、改善及び向上に資する施設計画で、次のアからウまでに掲げるものについては、計画内容及び整備水準に応じた評価を行うものとする。

ア 区域の交通環境の整備、改善等に資する施設の計画

交通補完施設等におけるその計画施設面積の敷地面積に対する割合を勘案した評価容積率を設定することができる。

イ 区域の供給処理機能の整備、改善等に資する施設の計画

供給処理施設等におけるその計画施設面積の敷地面積に対する割合を勘案した評価容積率を設定することができる。

ウ 災害に強いまちづくりへ貢献する施設の計画

防災、保安施設等におけるその計画施設面積の敷地面積に対する割合を勘案した評価容積率を設定することができる。

また、「活用方針」に定める基準に適合する一時滞在施設を設ける場合は、以下により評価容積率を設定することができる。

$$\text{待機スペースの床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 0.4$$

さらに、「活用方針」に定める基準に適合する水害時の一時避難施設を整備する場合は、次式で得られた値による。

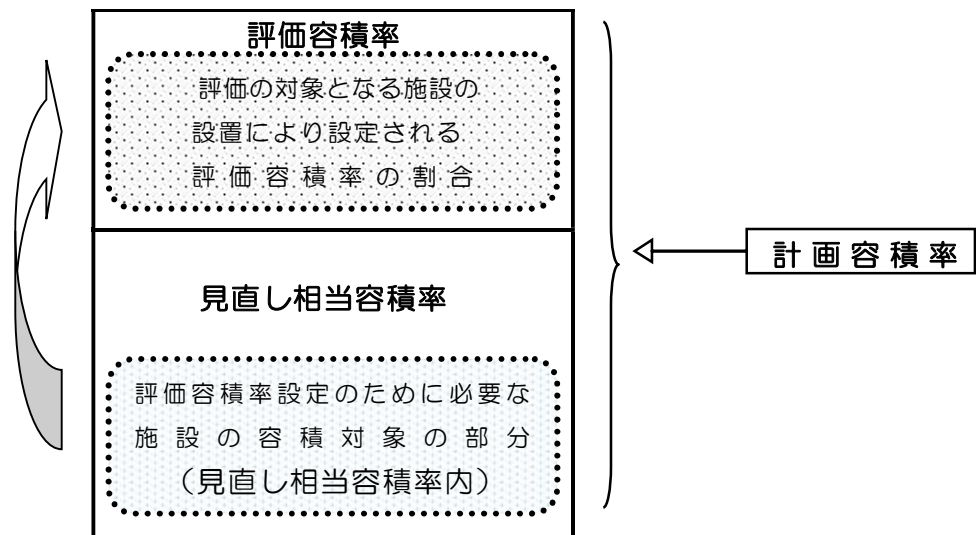
$$\text{割増容積率} = [(\text{避難スペース}^{\ast 1} \text{面積} \times 0.6) / \text{敷地面積}] \times 100$$

※1 避難スペース：水害時に一時的に避難者を受け入れるスペース

ただし、「活用方針」に定める公益的施設の導入に努めることとし、想定浸水深以下の部分に設ける住宅については、住宅供給促進型における住宅割合の算定から除外することとし、住宅の評価及び高齢者福祉施設（通所施設、短期入所施設を除く。）の評価は行わない。

(3) 地域の育成及び整備に貢献する施設計画の評価

質の高い住宅の整備など、地域の育成及び整備に貢献する施設を導入する計画で、次のアからクまでのものについては、計画内容及び施設の整備水準に応じて評価を行うものとする。



ア 住宅の供給の促進に寄与する施設の計画

下記のエリア内で計画された住宅の用に供する床面積のうち、容積対象部分の面積を評価の対象とすることができる。評価容積率については、それぞれ次に定めるところによる。

- (ア) センター・コア・エリア内における以下の地域において住宅を設ける場合
ア 国際ビジネス交流ゾーン（中核的な拠点地区を除く。）

- イ 中核的な拠点周辺地区
- ウ 活力とにぎわいの拠点地区
- エ 都市計画のマスタープランなどにおいて都市計画的な位置付けが明確にされた区域（中核的な拠点地区を除く。）
- オ 中核的な拠点地区の内、都市計画のマスタープランなどにおいて都市計画的な位置付けが明確にされた区域で、かつ、周辺との一体性の確保が可能で特に支障がない区域

$$\text{住宅床面積のうち容積対象部分の面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 1.0$$

- (イ) センター・コア・エリア外で、かつ、中枢広域拠点域内において延べ面積の2/3以上の住宅を設ける場合

$$\text{住宅床面積のうち容積対象部分の面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 0.8$$

- イ 住み替え用住宅等の整備の促進に寄与する計画
受け皿住宅及び住み替え用住宅を整備する場合

$$\text{住み替え用住宅等のうち容積対象部分の面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 1.0$$

- ウ 旧耐震マンションの建替えに寄与する計画
マンションの建替え計画において、旧耐震マンションを建替える場合

$$\text{住宅床面積のうち容積対象部分の面積}^{\ast} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 1.0$$

※除却する旧耐震マンションの容積対象部分の面積を上限とする。

- エ 文化、教育等及び地域社会のコミュニティの向上に貢献する施設の計画
地域コミュニティ施設等を計画するものに、次式で得られた値を評価容積率として適用することができる。

$$\text{地域コミュニティ施設等の床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 0.5$$

- オ 福祉、健康・医療施設の計画
福祉、健康・医療施設等を計画するものに、次式で得られた値を評価容積率として適用することができる（健康・医療施設については、表一七に掲げる施設とする。）。

$$\text{福祉施設等の床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 0.6$$

- カ 子育て支援のために必要な施設の計画
子育て支援施設を計画するものに、次式で得られた値を評価容積率として適用することができる。

$$\text{子育て支援施設の床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 1.0$$

キ 高齢者福祉施設等の整備促進に係る計画

高齢者福祉施設等を計画するものに、次式で得られた値を評価容積率として適用することができる。

$$\boxed{\text{高齢者福祉施設等の床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 1.0}$$

ク 宿泊施設の整備の促進に寄与する計画

「活用方針」で定められた宿泊施設の整備を促進すべきエリア内で計画された宿泊施設の用に供する床面積（一般の利用に供する集会場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分を除く。）のうち、容積対象部分の面積を評価の対象とすることができる。評価容積率については、次式で得られた値による。ただし、評価容積率は300%を限度とする。

$$\boxed{\text{宿泊施設の床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 1.0}$$

(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

重要文化財指定建築物、歴史的建造物等の保存、修復など、歴史的、文化的環境の保全、整備に資する計画を行うものに、評価容積率を設定することができる。

当該建築物の重要性、規模、公開性など、地域への寄与度などを勘案した評価容積率を、以下のように設定することができる。

ア 建造物全体を登録文化財等として保存する場合には、その床面積等に相当する部分の敷地面積に対する割合を評価容積率として設定できる。

イ 建造物全体の外観又は建築的に価値のある外壁などを保存する場合は、保存、修復等の困難性などに応じて、一定の評価容積率を設定できる。

(5) 地区基盤施設の評価

主要な公共施設及び地区施設については、整備水準等に応じて評価を行うものとする。

ア 主要な公共施設の評価

原則として、見直し相当容積率で評価するが、施設の内容、規模等を勘案し、区域特性を踏まえて評価することが妥当な場合は、本項により評価を行うことができる。

この場合において、当該施設の整備内容、規模及び当該施設の都市機能の増進に対する貢献度などを勘案して、評価を行う。

イ 地区施設の評価

原則として、見直し相当容積率で評価するが、施設の内容、規模等を勘案し、区域特性を踏まえて評価することが妥当な場合は、本項により評価を行うことができ

る。

この場合において、区域及び周辺市街地環境の整備、改善に資する貢献度などを考慮して評価を行う。

(6) 開発区域外における基盤整備等の評価

「活用方針」に定める協議に基づき、域外貢献を行う場合は、次に定めるところにより、評価容積率を設定することができる。ただし、域外貢献による評価容積率の合計は、200%を限度とする。

ア 無電柱化の評価

不動産鑑定評価基準に基づく収益還元法により算出した値による。

イ 歩行者ネットワークの整備の評価

駅利用者の動線の改善、地域全体のデザイン・ガイドライン等に位置付けのある地下通路、デッキ、道路の表層整備等については、次式で得られた値による。

$$\text{施設整備面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times \text{係数}$$

係数は、地域の整備改善寄与度に応じて定めるものとし、上限は10とする。ただし、施設整備が地域の回遊性の向上等に資するもので、特に必要があると認められる場合の上限は、この限りでない。

ウ 水辺との一体整備の評価

河川や港湾区域と開発区域の一体的な基盤整備や表層整備などの親水空間の整備については、次式で得られた値による。

$$\text{施設整備面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times \text{係数}$$

係数は、地域の整備改善寄与度に応じて定めるものとし、上限は10とする。ただし、施設整備が地域の回遊性の向上等に資するもので、特に必要があると認められる場合の上限は、この限りでない。

エ みどりの保全・創出に資する取組の評価

「活用方針」に定める「対象とするみどり」の区域において、みどりの保全・創出に資する取組については、次式で得られた値による。

$$\text{施設整備面積} \div \text{敷地面積} \times \text{係数} \times 100\% \times \text{誘導係数}$$

係数は、地域の整備改善寄与度に応じて定めるものとし、上限は10とする。ただし、特に必要があると認められる場合の上限は、この限りでない。

オ 高台まちづくりに資する取組の評価

「活用方針」に定める高台まちづくりに資する取組については、次式で得られた値による。

$$\text{施設整備面積} \div \text{敷地面積} \times \text{係数} \times 100\% \times \text{誘導係数}$$

係数は、地域の整備改善寄与度に応じて定めるものとし、上限は10とする。ただし、特に必要があると認められる場合の上限は、この限りでない。

カ 木造住宅密集地域解消に資する取組の評価

「活用方針」に定める木造住宅密集地域の解消に資する取組については、次式で得られた値による。

$$\text{施設整備面積} \div \text{敷地面積} \times \text{係数} \times 100\% \times \text{誘導係数}$$

係数は、地域の整備改善寄与度に応じて定めるものとし、上限は10とする。ただし、木造住宅密集地域解消に大きく寄与するもので、特に必要があると認められる場合の上限は、この限りでない。

キ 誘導係数

誘導係数は、活用方針、都市開発諸制度の適用に関する環境都市づくりに係る規定の取扱い指針及び都市開発諸制度の適用に関する防災都市づくりに係る規定の取扱い指針によるものとする。

4 有効空地算定基準

(1) 有効空地による評価容積率の設定

有効空地による評価容積率は以下のとおりとする。

ア 評価容積率

有効空地により設定する評価容積率は、表一８に示す式により算定した数値とする。

なお、同表中のPは、有効空地率（有効空地面積／敷地面積）とする。

表一８

見直し相当用途地域	見直し相当容積率（V _o ）	評価容積率（％）
住居系用途地域	$V_o \leq 500\%$	$(P - 40) \times 5$
工業系用途地域		
商業系用途地域	$V_o \leq 400\%$	$(P - 30) \times 5$
	$400\% < V_o \leq 700\%$	$(P - 20) \times 5$
	$700\% < V_o$	$(P - 10) \times 5$

(2) 有効空地面積

有効空地面積は以下のとおりとする。

ア 評価容積率設定に係る有効空地面積

評価容積率を設定する際には、対象とする有効空地の実面積に第3技術基準4(3)に示す有効係数や緑化係数を勘案して、有効空地面積を以下のように算定する。

評価容積率設定に係る有効空地面積

$$\begin{aligned} &= \text{有効空地A(※1)の実面積} \times \text{有効係数} \times \text{緑化係数(※2)} \\ &+ \text{有効空地B(※3)の実面積} \times \text{有効係数} \times \text{緑化係数} \end{aligned}$$

※1 有効空地A

(3)イ(ア)緑化の特例及び(オ)保存緑地の特例の適用が可能な有効空地のこと。

※2 緑化係数

有効空地Aに係る部分は、緑化率が40%未満の場合に適用する。

※3 有効空地B

有効空地A以外の有効空地のこと。

緑化係数は次のように定める。

(ア) 緑化率30%の場合、緑化係数0.95

(イ) 緑化率40%の場合、緑化係数1.00

(ウ) エリアごとに次のように定める。

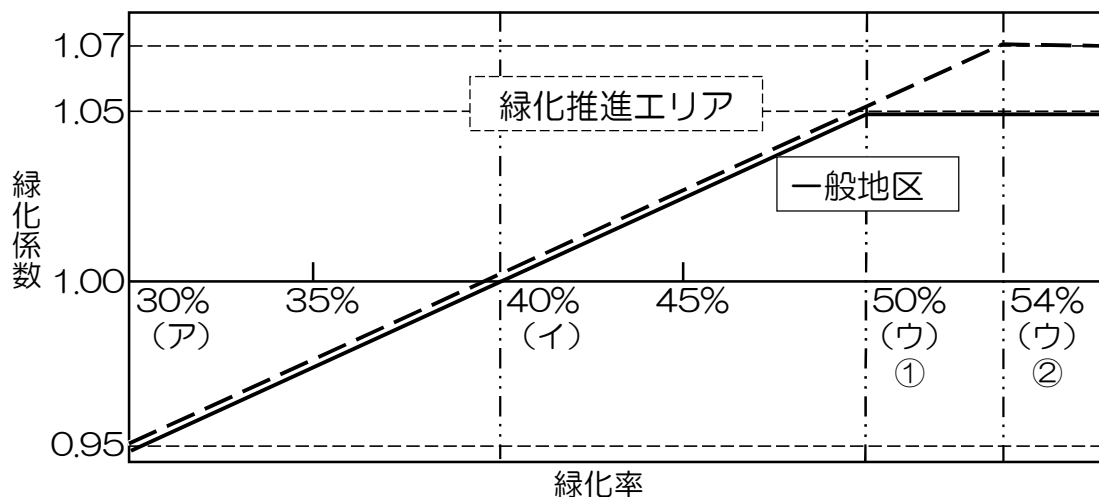
① 一般地区において緑化率が50%以上の場合、緑化係数1.05

② 緑化推進エリアにおいて緑化率が54%以上の場合、緑化係数1.07

なお、緑化率が(ア)から(ウ)までの間の値の場合は、それぞれの緑化係数の値の線形補完※により算出するものとする。

また、複数街区を一体的かつ総合的に整備する計画で、同時に地区整備計画を定める都市計画決定を行う場合には、複数街区を一体的とみなして緑化率を適用することができる。

※線形補完



緑化率は以下の式により算出し、緑化面積の算出方法、算出対象などについては、東京における自然の保護と回復に関する条例及び東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則の規定によるものとする。

$$\text{緑化率（％）} = \frac{\text{地上部の緑化面積} + \text{建築物上の緑化面積}}{(\text{敷地面積} - \text{建築面積}) + \text{屋上の面積※}} \times 100\%$$

※屋上の面積

屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分の面積を除いた面積

緑化率が40％を超える場合は、点数表※による点数に応じて、緑化率に割増係数※を乗じて緑化係数を設定することができる。

※点数表

評価項目		評価内容	評価区分	点数※ ¹
周辺みどりとの連続性	近隣の公園や隣接する有効空地※ ² 等のみどりとの連続性	「公園その他の緑地、有効空地、道路及び河川に接する部分の長さ」に占める「周辺の緑沿いに設ける一定以上の幅を確保した緑の延長」の割合	70%以上	20
			60%以上 70%未満	15
			50%以上 60%未満	10
樹種の多様性	落葉樹・常緑樹のバランスのとれた植栽	高木本数（既存樹木を含む。）に対する落葉高木の割合	50%以上	15
			40%以上 50%未満	10
			30%以上 40%未満	5
既存樹木の保全・活用	既存樹木のうち、健全な樹木の保全・活用	「地上高さ 1.2mにおける幹周り 60cm 以上の保全・活用すべき既存樹木」の保全・活用割合	50%以上	15
			25%以上 50%未満	10
			0%超 25%未満	5
樹高の高い木の植栽	植栽基盤を確保した上で、より樹高の高い木の植栽	生育に必要な土壌厚さを確保した樹高の高い木（既存樹木を含む。）の平均樹高	7m 以上	20
			6m 以上 7m 未満	15
			5m 以上 6m 未満	10
芝生・水面による被覆	まとまりのある芝生地及び水系施設の整備	一定以上（10 m ² 以上のまとまり）の芝生地の面積及び水面面積の有効空地※ ² に占める割合	10%以上	10
			5%以上 10%未満	8
			0%超 5%未満	5
建築物上の緑化	地上部から視認性の高い建築物上の緑化	道路に面する地盤面からの高さが 20mまでの部分の壁面面積に対する緑化、屋上緑化及びベランダ緑化の面積の割合	15%以上	10
			10%以上 15%未満	8
			5%以上 10%未満	5
生物多様性の確保	生物の生息空間の整備	「生物の生息空間」の面積の有効空地※ ² に占める割合	10%以上	10
			5%以上 10%未満	8
			0%超 5%未満	5

※1 評価区分に合致しない場合の点数は0とする。

※2 この点数表における有効空地は、第2策定基準1（10）イ（ア）における、建築物の内部空間を除く空間を対象とする。

※割増係数

点数表による合計得点	80点以上	61~79点	40~60点	39点以下
割増係数	1.3	1.2	1.1	1.0

イ その他の有効空地面積

有効空地率の最低限度や計画建築物の高さの算定に係る有効空地面積は、対象とする有効空地の実面積に第3技術基準4（3）に示す有効係数を乗じて得た数値とする。

$$\text{有効空地面積} = \text{有効空地の実面積} \times \text{有効係数}$$

(3) 有効係数

ア 一般例

表－9

開放型空間	地 上（地 下）	有効空地と道路等との段差	有効係数
青空空地型 プラザ パーク サンクンガーデン デッキなど		0 ～ 1.5m以内	1.0
		1.5m超～ 3.0m以内	0.8
		3.0m超～ 6.0m以内	0.6
		6.0m超～12.0m以内	0.4
側面開放型 ピロティ アーケード サンクンガーデンなど	・高さの幅に対する割合が1/1以上の場合 ・高さはおおむね5m以上とする。	0 ～ 1.5m以内	0.8
		1.5m超～ 3.0m以内	0.6
		3.0m超～ 6.0m以内	0.5
		6.0m超～12.0m以内	0.3
	・高さの幅に対する割合が 1/2 以上 1/1 未満の場合 ・高さはおおむね5m以上とする。	0 ～ 1.5m以内	0.6
		1.5m超～ 3.0m以内	0.5
		3.0m超～ 6.0m以内	0.4
		6.0m超～12.0m以内	0.2

閉鎖型空間	地 上（地 下）	有効空地と道路等との段差	有効係数
屋内広場型		0 ～ 1.5m以内	0.4
		1.5m超～ 3.0m以内	0.3
		3.0m超～ 6.0m以内	0.2
空間の水平投影面積の外周のおおむね 1/4 以上が、屋外広場等に2方向以上で接続すること。			
コンコース型 地下通路、ガレリア、パッサージュなど		0 ～ 1.5m以内	0.4
		1.5m超～ 3.0m以内	0.3
		3.0m超～ 6.0m以内	0.2
幅員おおむね6m以上で屋外広場等に2方向以上で接続すること。			

道路等 ： 原則として、区域、地区及び街区の接する道路のレベルをいう。

道路等が複数ある場合は、それぞれの部分との段差とする。

また、空中歩廊、歩行者デッキ、地下歩行者ネットワークなどの施設に接続するものにあっては、その部分からの段差とする。

アトリウム（天窗開放型吹き抜け空間）など、特別な場合は、この表によらず、別途その規模、形状などにより、有効係数を定める。

イ 特例

有効空地のうち、土地の高度利用、自然的環境の保護、回復、創出及び文化的環境の向上に資するよう計画された部分などについては、次の特例によることができる。

なお、下記（ア）の適用を受ける有効空地は、原則として有効空地面積の合計の2分の1を超えてはならない。

（ア） 緑化の特例

有効空地（専用庭及び青空駐車場の用に供するものを除く。）のうち、樹木、草木又は水面を配置する部分の特例は、次に掲げる内容とする。

a 地表部分の緑化の特例

有効係数は、（a）又は（b）を適用する場合には、表一 9 に定める有効係数に、1. 2 を乗じて得た数値とする。

（a）一定範囲の土地を柵、縁石等で区画し、その土地に適正に植栽する場合

a) 面積算定

その区画した部分とする。

b) 樹木の本数などの要件

土地 10㎡につき、表一 10 に掲げる樹種と本数の樹木を植栽することを標準とする。

表一 10

土地 10㎡につき、植栽する樹木の樹種及び本数の組合せの標準	
高木（通常の成木の樹高が3m以上で、植樹時に2.0m以上のもの）	1本
中木（通常の成木の樹高が2m以上で、植樹時に1.2m以上のもの）	2本
低木（植樹時に樹高が0.3m以上のもの）	3本

（b）独立して植栽する場合

a) 面積算定

上記（a）に該当しない場合で、支柱をするなど、樹木の生育及び保護のために適切な措置がとられているときに限り、表一 11 に掲げる数値とみなす。

表一 11

樹種 1 本当たりのみなし算出面積の標準	
高木	3㎡
	植栽時に樹高が3mを超えるものは、その高さの7割を直径とする円の面積
中木	2㎡
低木	枝葉の広がりが直径60cm以上あるものは1本あたり1㎡
	枝葉の広がりが直径60cmに満たない場合は、低木(2本～8本程度)を寄植えて、枝葉の広がりが60cm以上に植栽することにより、1㎡とする。

b 屋上緑化の特例

(a) 有効空地面積

屋上緑化によって生じる緑化面積（植栽基盤の面積）に有効係数0.2を乗じて得た数値を、有効空地面積として算定することができる。

この場合において、当該屋上緑化による有効空地面積は、第2策定基準—1（10）ウ及びエに定める有効空地率の最低限度を算定する場合の面積に加えることはできない。

(b) 屋上緑化に関する留意事項

屋上緑化に当たっては、次に掲げる事項に適合すること。

- a) 継続的な緑化の効果や建物の維持管理を考慮し、樹木、多年草などを有効に植栽すること。
- b) 土その他これに類するものを、植栽、樹木などの生育に必要な深さ以上入れることができる植栽基盤があること。
- c) 原則として、1㎡当たり低木1本以上の割合で植栽すること。
なお、植栽を中木で行う場合においては、中木1本を低木2本と、高木で行う場合においては、高木1本を低木3本とみなす。
- d) 緑地を維持し得る散水施設を設けること。
- e) 樹木や土壌が風などにより飛散することを防止すること。
- f) 建築物の躯体を、樹木などの根によって傷めることがないような樹種の選定及び防根を行うこと。

(イ) 歩道状空地の特例

歩道状空地のうち、歩道との段差がなく、歩道と歩道状空地を合わせた幅員が4m以上10m以下、かつ、延長が連続して20m以上ある部分の有効係数は、表—9に定める有効係数に1.2を乗じて得た数値とする。

なお、この部分に緑化があっても、緑化の特例と重複して適用することはできない。

(ウ) 広場状空地の特例

広場状空地（一団の形態を成す（地上の広場状空地及び駅前広場等が昇降機等で連続した空間である場合を含む。）1,000㎡以上の空地に限る。）の有効係数は、表—9に定める有効係数に1.2を乗じて得た数値とする。

また、緑化の特例と広場状空地の特例を重複して適用する場合は、広場の空間形成や快適性、安全性などを考慮し広場としての質に配慮すること。

なお、広場状空地に庇（ひさし）、屋根を設置することで、よりにぎわいや交流の形成が図られる空間となるように計画された場合の有効係数は、その空地を青空空地とみなした上で、広場状空地の特例を適用できるものとする。

(エ) 重要文化財指定建築物、歴史的建造物等の保存等に係る敷地の特例

重要文化財指定建築物、歴史的建造物等の保存等に係る敷地の部分の有効係数は、1.2とする。

(オ) 保存緑地の特例

保存緑地の有効係数は、1. 2とする。

なお、緑化の特例と重複して適用することはできない。

(カ) 環境施設の特例

歩道に面した有効空地などに、その区域の環境の向上に必要な施設（彫刻、モニュメント、水飲み施設、ベンチなど）を設置する部分の有効係数は、表一〇に定める有効係数に、1. 1 を乗じて得た数値とする。

(キ) 閉鎖型空間の特例

建築物の内部の歩行者専用通路などの空地が、区域内のネットワークを形成するように計画され、地区計画の地区施設等の整備の方針に記載され、かつ、地区施設等として位置付けられる場合は、その有効空地の係数は、表一〇に定める有効係数に0. 2を加えて得た数値とする。

(ク) 貫通通路（区域内の歩行者専用通路）の特例

区域内の屋外空間を動線上、自然に通り抜けることができ、かつ、道路、公園等の公共施設相互間を有効に連絡する歩行者専用通路で、地区施設等として位置付けられたものの有効係数は、表一〇に定める有効係数に1. 2を乗じて得た数値とする。

なお、この部分に緑化があっても、緑化の特例と重複して適用することはできない。

(ケ) 側面開放型の特例

歩行者専用通路に庇（ひさし）、屋根等を設置することで、より快適な空間となるように計画され、公共施設等の整備の方針と整合し、かつ、地区施設等として位置付けられる場合は、その有効空地の係数は、表一〇に定める有効係数に0. 2を加えて得た数値とする。

また、庇（ひさし）、屋根等の高さは開放性等に配慮されたものとする。

なお、この部分に緑化があっても、緑化の特例と重複して適用することはできない。

(コ) 駅前広場等の特例

地区施設等として位置付けられた駅前広場等は、表一〇によらず有効係数1. 0とすることができる。

また、駅前広場等の特例以外の特例と重複して適用する場合は、表一〇に定める有効係数を1. 0と読み替える。

ただし、閉鎖型空間の特例と重複して適用することはできない。

(サ) 水辺沿い空地の特例

水辺沿い空地に面してにぎわい施設（商業施設、公開を目的とした施設、その他これらに類する施設）を設置した場合、水辺沿い空地の有効係数は、表一〇に定める有効係数に1. 2を乗じて得た数値とする。

また、緑化の特例と水辺沿い空地の特例を重複して適用する場合は、水辺沿

い空地の空間形成や快適性、安全性などを考慮し水辺沿い空地としての質に配慮すること。

なお、水辺沿い空地に庇（ひさし）、屋根を設置することで、よりにぎわいや交流の形成が図られる空間となるように計画された場合の有効係数は、その空地を青空空地とみなした上で、水辺沿い空地の特例を適用できるものとする。

(シ) 高台まちづくりの特例

「活用方針」に定める水害に対応した高台まちづくりの促進対象地域において、有効空地を浸水深以上の高さに設ける場合の有効係数は、浸水の対策に資する最低限の高さを基準高さとして表一９を適用することができる。

5 評価容積率の最高限度等

「活用方針」に定める区分に応じて、評価容積率の最高限度及びその用途の内訳などを定めるものとする。

(１) 評価容積率の対象となる部分

見直し相当容積率の範囲内において設けられた用途についてのみ、評価容積率設定の対象とする。

(２) 事務所用途に関する制限

「中枢広域拠点域内」のうち、「中核的な拠点地区」、「中核的な拠点周辺地区」及び「活力とにぎわいの拠点地区・地区群」を除く区域においては、原則として事務所の用途に供する部分は、見直し相当容積率の範囲内とする。

なお、表一１２に掲げる地域においては、見直し相当容積率の範囲内を超えて、事務所の用途に供する部分を設けることができる。

表一１２

ア	事務所用途を導入することについて、基本計画等で都市計画上の位置付けがある地域
イ	周辺市街地との土地利用上の一体性を確保することが可能で、特に支障がない地域

(３) 住居系用途地域に関する制限

「中枢広域拠点域」の外側の地域で、かつ、「中核的な拠点地区」、「中核的な拠点周辺地区」、「地域の拠点」及び「枢要な地域の拠点地区」以外の地域のうち、見直し相当用途地域が、住居系の用途地域である地域においては、評価容積率の部分の用途は、第一種中高層住居専用地域に建築できる建築物の用途に限定するものとする。

(4) 評価容積率の最高限度及び育成用途の設定

評価容積率の最高限度と育成用途に供する部分の割合は、表一 13 に示すとおりとする。

なお、育成用途には、表一 7 に掲げる公共公益施設を含めることができる。

◎ 評価容積率の最高限度【一般型】 表一 13

区域の位置		評価容積率の最高限度	育成用途の設定割合※2
中枢広域拠点域内（環7内側）	国際ビジネス交流ゾーン		
	中核的な拠点地区	300% かつ 0.75V ₀ ※1	評価容積率※3の1/2以上を育成用途とする。
	中核的な拠点周辺地区	250% かつ 0.5V ₀	評価容積率※3のうち200%以下の部分の1/2以上と200%を超える部分とを育成用途とする。
	活力とにぎわいの拠点地区群	250% かつ 0.5V ₀	評価容積率※3のうち200%以下の部分の1/2以上と200%を超える部分とを育成用途とする。
	活力とにぎわいの拠点地区	250% かつ 0.5V ₀	評価容積率※3のうち200%以下の部分の1/5以上と200%を超える部分の2/5以上とを育成用途とする。
	その他の地域	250% かつ 0.5V ₀	評価容積率※3のうち200%を超える部分を育成用途とする。
	中核的な拠点地区	300% かつ 0.75V ₀	評価容積率※3の1/2以上を育成用途とする。
	中核的な拠点周辺地区	200% かつ 0.5V ₀	評価容積率※3の1/2以上を育成用途とする。
	活力とにぎわいの拠点地区	250% かつ 0.5V ₀	評価容積率※3の1/5以上を育成用途とする。
	その他の地域	200% かつ 0.5V ₀	—

中核広域拠点域外 (環7外側)	中核的な拠点地区	300% かつ 0.75Vo	評価容積率 ^{※3} の1/2 以上を育成用途とする。
	中核的な拠点周辺地区	250% かつ 0.5Vo 又は 200% かつ 0.5Vo ^{※4}	評価容積率 ^{※3} の1/2 以上を育成用途とする。
	枢要な地域の拠点地区	250% かつ 0.5Vo	評価容積率 ^{※3} の1/5 以上を育成用途とする。
	地域の拠点地区	250% かつ 0.5Vo 又は 200% かつ 0.5Vo ^{※4}	評価容積率 ^{※3} の1/5 以上を育成用途とする。
	その他の地域	200% かつ 0.5Vo	—

※1 Vo：見直し相当容積率（以下同様）

※2 第3技術基準3（3）ア、イ又はウに定める住宅の確保に対する評価容積率の設定を行う場合で、かつ、整備地域等において老朽建築物の除却・共同化や基盤整備により地域の不燃化を促進するなど、地域の防災性向上に特に寄与する計画については、その地域貢献を育成用途とみなすことができる。ただし、この場合において、地域特性に応じた育成用途2分類以上（住宅を除く。）を必要量設けるものとする。

※3 第3技術基準3（2）ウにおける一時滞在施設及び水害時の一時避難施設による割増し部分は含まない。

※4 「活用方針」の表1による。

(5) 評価容積率の最高限度及び住宅用途の設定

住宅の供給の促進に寄与する計画に対する評価容積率の最高限度と住宅用途の設定割合等、育成用途の設定割合は、表一 1 3にかかわらず、表一 1 4に示すとおりとする。

適用する区域は、中枢広域拠点域内における以下の地域とする。

ア 国際ビジネス交流ゾーン（中核的な拠点地区を除く。）

イ 中核的な拠点周辺地区

ウ 活力とにぎわいの拠点地区

エ センター・コア・エリア内で、都市計画のマスタープランなどにおいて都市計画的な位置付けが明確にされた区域（中核的な拠点地区を除く。）

オ 中核的な拠点地区の内、都市計画のマスタープランなどにおいて都市計画的な位置付けが明確にされた区域で、かつ、周辺との一体性の確保が可能で特に支障がない区域

◎ 【住宅供給促進型】 表一 1 4

評価容積率の最高限度	住宅用途の設定割合等	育成用途の設定割合
500% かつ 1.0V ₀ ^{※2} 【住宅供給促進型Ⅰ】	建築物の延べ面積のうち、2／3以上を住宅用途に供する。	表一 1 3は適用しない。
400% かつ 0.75V ₀ ^{※2} 【住宅供給促進型Ⅱ】	住宅用途、及び域外貢献による評価容積率に関して、表一 1 3の評価容積率の最高限度を超えることができる。 なお、住宅用途により超える部分は、住宅用途に供する延べ面積の1／2を限度とする。	表一 1 3は適用しない。ただし、地域特性に応じた育成用途2分類以上（住宅を除く。）を必要量設けること。 ^{※1}
400% かつ 0.75V ₀ ^{※2} 【住宅複合型】	住宅用途、及び域外貢献による評価容積率に関して、表一 1 3の評価容積率の最高限度を超えることができる。 なお、住宅用途により超える部分は、住宅用途に供する延べ面積の1／2を限度とする。	表一 1 3に定める評価容積率の最高限度以下の評価容積率に限定して、表一 1 3を適用する。

※1 第3技術基準3（3）ア、イ又はウに定める住宅の確保に対する評価容積率の設定を行う場合で、かつ、整備地域等において老朽建築物の除却・共同化や基盤整備により地域の不燃化を促進するなど、地域の防災性向上に特に寄与する計画については、その地域貢献を育成用途とみなすことができる。ただし、この場合において、地域特性に応じた育成用途2分類以上（住宅を除く。）を必要量設けるものとする。

※2 住宅用途により、表一 1 3に定める評価容積率の最高限度を超える部分の評価容積率については、第3技術基準3評価容積率の設定の方法によらず、次のアからエに定める質の高い住宅や受皿住宅の整備、開発区域外の公共貢献を行う場合の評価容積率によることとする。なお、第3技術基準3評価容積率の設定の対象とした施設の部分については、本項目の評価容積率の対象としない。

ア サービス付き高齢者向け住宅等、サービスアパートメント、子育て支援住宅又は長期優良住宅に係る評価容積率

サービス付き高齢者向け住宅等については、サービス付き高齢者向け住宅等については、サービスを提供する者が駐在するスペース、相談室、集会室・交流スペース等を含むが、高齢者福祉施設として評価する部分は除くものとする。子育て支援住宅については、キッズルーム、相談室、集会室・交流スペース等を含むが、子育て支援施設として評価する部分は除くものとする。

$$\text{施設整備床面積}^{\ast} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 2.0$$

※サービス付き高齢者向け住宅等、サービスアパートメント、子育て支援住宅又は長期優良住宅の床面積

イ 賃貸住宅の整備に係る評価容積率

$$\text{賃貸住宅の床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 1.0$$

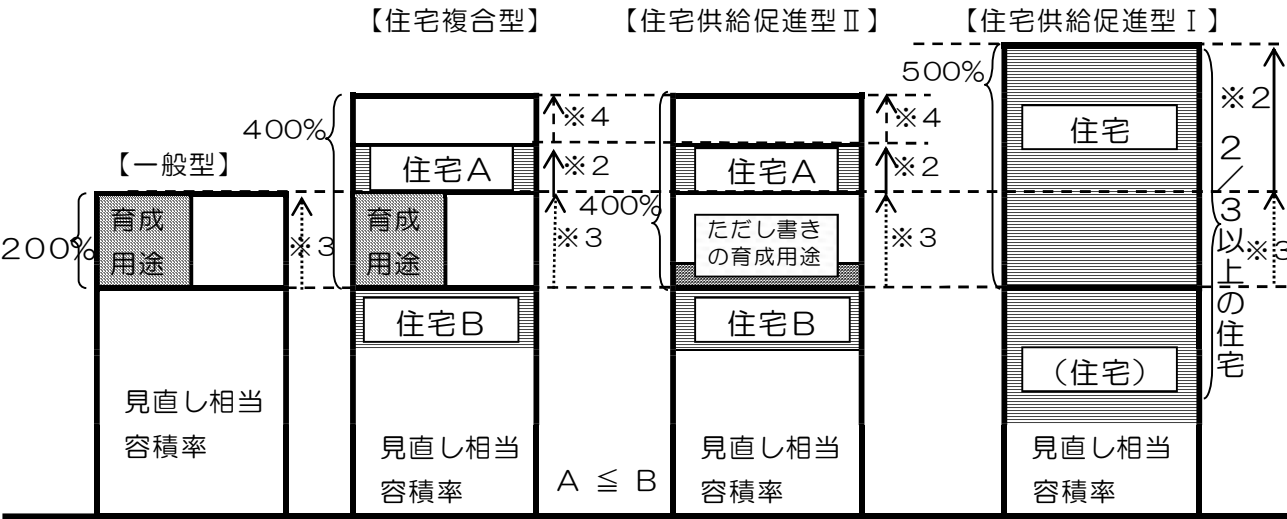
ウ 受皿住宅の整備に係る評価容積率

$$\text{受皿住宅の床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 2.0$$

エ 開発区域外における公共貢献の評価

第3技術基準3（6）開発区域外における基盤整備等に定める方法によるものとする。

（事例）国際ビジネス交流ゾーン外の「中核的な拠点周辺地区」における育成用途及び住宅用途の設定



※3 第3技術基準3評価容積率の設定の方法による評価容積率

※4 第3技術基準3（6）開発区域外における基盤整備等の方法による評価容積率

(6) 高経年マンション建替えに係る評価容積率の最高限度

マンション建替え計画における、評価容積率の最高限度及び育成用途の設定割合は、表一13にかかわらず、表一15に示すとおりとする。

◎ 【高経年マンション建替え型】

表一15

対象となる計画	評価容積率の最高限度	育成用途の設定割合
マンションの建替え計画	300% かつ 0.75Vo※1	表一13に定める評価容積率の最高限度以下の評価容積率に限定して、表一13を適用する。 なお、通常の方譲住宅を育成用途とする場合、国際ビジネス交流ゾーン又は中枢広域拠点域内の中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区若しくは活力とにぎわいの拠点地区においては、地域特性に応じた育成用途2分類以上（住宅を除く。）を必要量設けること。

※1 第3技術基準3（3）ウにおける評価容積率に限定して、評価容積率の最高限度0.75Voを超えることができる。

(7) 評価容積率の最高限度及び宿泊施設用途の設定

宿泊施設の整備の促進に寄与する計画に対する評価容積率の最高限度と宿泊施設用途（一般の利用に供する集会場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分を除く。）の設定割合、育成用途の設定割合は、表一１３にかかわらず、表一１６に示すとおりとする。この場合において、観光バスの発着等により道路交通への影響が想定される地域においては、これを軽減するための施設整備など必要な措置を講ずること。

適用する区域は、「活用方針」で定められた宿泊施設の整備を促進すべきエリアとする。

◎ 【宿泊施設推進型】

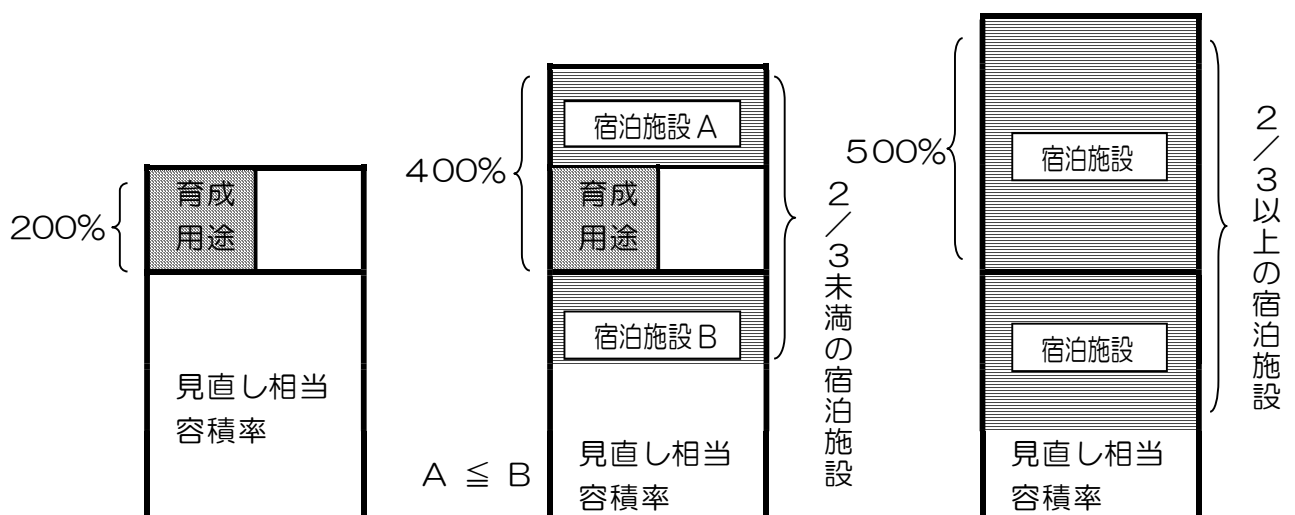
表一１６

区域の位置	評価容積率の最高限度	宿泊施設用途の設定割合	育成用途の設定割合
「活用方針」で定められた宿泊施設の整備を促進すべきエリア	500% かつ 1.0Vo	建築物の延べ面積のうち、 2/3以上を宿泊施設用途に供する。	表一１３は適用しない。
	400% かつ 0.75Vo	宿泊施設用途の割合が、2/3未満の場合には、宿泊施設用途に限定して、表一１３の評価容積率の最高限度を超えることができる。 なお、超える部分は、宿泊施設用途に供する延べ面積の1/2を限度とする。	表一１３に定める評価容積率の最高限度以下の評価容積率に限定して、表一１３を適用する。

（事例）国際ビジネス交流ゾーン外の「中核的な拠点周辺地区」における育成用途及び宿泊施設用途の設定

【一般型】

【宿泊施設推進型】



(8) 高齢者福祉施設に係る評価容積率の最高限度

高齢者福祉施設を評価することにより容積率を割り増した場合には、高齢者福祉施設による評価容積率に限定して、表－１３、表－１４、表－１５又は表－１６の評価容積率の最高限度を超えることができる。

(9) 開発区域外における基盤整備等に係る評価容積率の最高限度

域外貢献を評価することにより容積率を割り増した場合には、域外貢献による評価容積率に限定して、表－１３又は表－１５の評価容積率の最高限度を２００％を上限としてを超えることができる。また、上限を超える部分については、育成用途の規定は適用しない。

なお、開発区域外の歩行者ネットワーク整備と一体的かつ総合的に行う開発区域内の歩行者ネットワーク等の整備を行う場合において、地域全体の回遊性の向上に資するなど、特に必要だと認められるときには、有効空地の整備による評価容積率のうち当該施設整備面積によるものに限り、上記域外貢献と同様に取扱うことができる。

6 容積の適正配分

地区整備計画の区域内の区分された地区間で、容積の適正配分を行う場合は、原則としてそれぞれの地区を同時に都市計画決定するものとし、適正配分後の計画容積率は、表－１７によるものとする。

(1) 適正配分後の計画容積率の限度

表－１７

見直し相当用途地域	見直し相当容積率（ V_o ）	計画容積率	
		配分先の 上限	配分元の 下限
商業系の用途地域	$600\% \leq V_o$	1,300% かつ $1.5V_o$	200%
	$V_o < 600\%$	$1.5V_o$	50%
商業系以外の用途地域	—		

計画容積率が６００％以上の区域については、地区整備計画に容積率の最低限度を定めるものとする。

この場合の最低限度の数値は、計画容積率１／３以上、かつ、現行の指定容積率以上とする。

(2) 容積の適正配分の特例

地区整備計画の区域内において、区分された隣接する相互の地区の間（道路等を挟

んでいる場合を含む。)の容積の配分に限っては、当該計画が、水辺や崖線沿い等において良好な環境を創出するなど周辺の市街地環境への配慮や区域内環境の向上により貢献した建築計画の実現に資し、あるいは、主要な公共施設等に位置付けられた広場などの有効性の確保と向上が認められ、かつ、容積の配分による交通負荷などの交通上の支障がなく、より優良な計画となる場合は、表一１７によらないことができる。ただし、計画容積率の配分元の下限は、５０％とする。

(3) 容積の適正配分の算定

原則として、地区整備計画の区域内の区分された地区ごとに算定した計画容積率の数値に、当該数値の定められた区域内の敷地面積を乗じたものの合計の範囲内で、建築物の容積を適正配分するものとする。

7 用途の適正配置

(1) 用途の適正配置の条件

一体的かつ総合的に整備する複数の街区又は地区整備計画の区域内の区分された相互の地区間において、一部の用途を集約することなどが、より良好な環境の形成、育成用途による区域の活性化などに寄与する計画となる場合は、育成用途などの建築物の用途を相互に適正に配置することができる。

なお、適用に当たっては、次のアからエまでに適合することを条件とする。

ア 用途の適正配置について、地区計画の方針に位置付けられていること。

イ 地区整備計画において、当該用途の制限、容積率の最高限度などが定められており、複数の街区又は相互の地区において、地区整備計画を同時に都市計画決定すること。

なお、基本計画等で、用途別のフレームや容積率が定められ、地区整備計画の区域内全体で、整合が図られる場合はこの限りでない。

ウ 地区整備計画の区域内の評価容積率の合計が、適正配置を適用しない場合の合計を超えないこと。

エ 地区整備計画の区域内で、本来必要となる育成用途などの面積の合計が、適正配置を適用しない場合の合計を下回らないこと。

第 4 計画内容の実現とその担保

「再開発等促進区を定める地区計画」において定める計画内容を確実に実現するため、関係地権者、住民等は、次の1から4までに掲げる事項を行うものとする。

1 主要な公共施設、地区施設等の公共施設及び有効空地等の整備及び管理の確実性

主要な公共施設、地区施設等の公共施設、有効空地、住宅など、容積率の算定の対象となる施設などの整備は、本運用基準に基づく容積率の算定及び建築基準法の規定による認定等の条件となることから、対象となる区域や地区の建築物及び関連する施設が供用される時期に合わせ、行われるべきものである。

これらの施設等の整備は、「再開発等促進区を定める地区計画」についての企画提案を行った関係地権者、住民、開発事業者等の責任と費用の負担によって行われることを原則とする。

企画提案書の記載内容の実現にあたり、計画容積率の設定に必要な事項や整備スケジュール等について、関係地権者等と東京都との間で協定を締結するものとする。

なお、これらの施設等を民間の地権者等が管理する場合は、関係地権者等と区市町村との間で、整備、維持及び管理に関する協定等を締結すること。

(1) 開発者負担の協議

地区計画の区域内の主要な公共施設及び地区施設の整備については、「再開発等促進区を定める地区計画」に関する企画提案段階で、区市町村、関係地権者、住民、開発事業者等の間で、それぞれの施設の整備の主体、規模、時期、将来の所有、維持、管理等について、事前に協議を行い、原則として都市計画決定前に、その協議内容について協定等を締結し、その写しを企画提案書に添えて、東京都へ提出するものとする。

なお、地区計画及び再開発等促進区のみを定める場合には、開発動向等の状況を勘案して、協定内容は関係地権者、開発事業者等がそれぞれの施設を地区整備計画策定の段階までに確実に整備することを内容としたものとするができる。

(2) 開発者負担の内容

原則として、次のア及びイに掲げる施設は、計画区域内の関係地権者等の受益の限度に応じて、開発者負担で整備すること。

ア 主要な公共施設及び地区施設

イ その他の施設、有効空地など

当該区域の開発、整備に基づく計画の内容、開発容量、発生交通量などが、周辺市街地の環境に対して著しく影響を与えるおそれがある場合には、開発事業者等

による区域外の公共施設等の整備を開発条件とし、開発事業者等は応分の負担をするものとする。

2 建築物等の制限内容の担保

(1) 都市計画による担保

地区整備計画では、地区計画の方針に沿って具体的に建築物等の用途、形態、規模等の制限を定めること。

公共施設等については、主要な公共施設、地区施設への位置付けを行うとともに、その他の有効空地についても、同様の位置付けを行うよう努めること。

住宅、公共公益施設など、評価容積率の設定の対象となる施設の用途の部分の容積率については、地区整備計画の容積率の最高限度にその内訳を記載すること。

(2) 建築制限条例による担保

建築物の敷地、構造、建築設備又は用途、形態に関する事項で、地区整備計画に定められたものは、原則として建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例で、これらに関する制限として定めなければならない。

3 有効空地等の維持管理

(1) 有効空地等の維持管理

「再開発等促進区を定める地区計画」の企画提案者又は建築主若しくは所有者（以下「所有者等」という。）は、次に掲げる施設（以下「有効空地等」という。）の維持管理を適切に行うことについて、管理責任者を選任しなければならない。

また、管理責任者は、有効空地等を適切に維持管理し、その状況を1年ごとに東京都に報告しなければならない。

ア 有効空地

イ 育成用途

ウ 企画提案書の記載内容の実現に当たり、計画容積率の設定に必要な事項

エ 第2策定基準2（3）オ（ア）に掲げる防災備蓄倉庫の用に供する部分

オ 第2策定基準2（3）オ（イ）に掲げる一時滞在施設の用に供する部分

（ただし、第3技術基準3（2）ウに掲げる評価容積率の設定をするものに限る。）

(2) 公衆への周知

所有者等又は管理責任者は、有効空地等（上記（1）イに掲げる施設を除く。）について、その設定の対象とした部分を示す位置、内容、管理責任者などを記載した標示板を、一般の公衆、居住者など、施設の利用者に認知できるように、計画区域内の日常一般に公開される場所に設置しなければならない。

4 帰宅困難者対策の消防計画（事業所防災計画）への記載

所有者等又は管理責任者は、大規模災害時における建築物の自立性確保及び一時滞

在施設の確保に係る部分について、その整備内容等を東京都震災対策条例（平成１２年東京都条例第２０２号）第１０条に基づく事業所防災計画に記載し、東京消防庁に届け出るとともに、東京消防庁が受理した当該計画書の写しを東京都に提出しなければならない。

第 5 計画手続と運用システム

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

関係地権者、住民等が、東京都に対して地区計画に関する企画の提案及び都市計画手続の依頼を行うときは、企画提案書等の資料を提出するものとする。

資料の提出に当たっては、提案者全員の氏名又は名称及び住所を記載した書面を添付し、原則として、区を経由するものとする。

また、公共施設等に関する維持、管理等についての協定書等を添付するものとする。

東京都は、提出された企画提案書等について、本運用基準への適合性など、都市計画上の妥当性、計画の優良性など、提案された計画内容についての評価を行い、適当と判断される場合は、地区計画に関する都市計画の原案作成などの手続を進めることとする。

2 協議会等連絡体制の整備

企画に対する評価及び地区計画の決定については、本運用基準の実効性ある運用を図るために、必要に応じて、東京都又は区市町村の地区計画担当部署が事務局となってまちづくり協議会などへの事務的な連絡及び執行体制の整備を行うものとする。

3 計画手続の流れ

「再開発等促進区を定める地区計画」は、当該区域における将来目指すべき市街地像の実現に向けて、関係地権者等の合意形成、関係機関との調整、企画提案、都市計画決定、建築基準法の申請などの諸手続、開発行為及び建築行為による開発、整備までの幾つかの段階を踏まえて進めていく計画である。

具体的には、次の手続を踏んで進めることが望ましい。

第 1 段階（準備段階）

区域内的の関係地権者、住民等によるまちづくり案の検討

- ① 将来目指すべき市街地像に向けてのイメージづくり
- ② 再開発等を行う旨の区域内的の関係地権者等の合意形成
- ③ 周辺市街地の住民等への説明、意見の聴取
- ④ 土地利用の転換など、将来の市街地像の基本計画づくり
- ⑤ 計画区域内及び周辺市街地の関係地権者のおおむねの合意形成

第2段階（企画段階）

地区計画制度適用のための諸条件の整理

- ① 将来目指すべき市街地像の明確化
- ② 望ましいまちづくりの手法の検討と選択
- ③ 基本計画等への適合性の確認
- ④ 区域内の関係地権者等による協議と合意形成
- ⑤ 地元区市町村等の担当部署との協議、調整

第3段階（案の作成段階）

地区計画制度適用による都市計画決定を想定した企画内容についての合意形成

- ① 関係地権者、住民等の開発、整備予定者と計画内容について、東京都及び区市町村との協議、調整、計画内容などの確認
- ② 建築物や空地の形態や配置に関する計画について、特定行政庁による許可、認定を受けようとする者と特定行政庁との十分な調整
- ③ 計画に対する評価事項と計画施設などの整備内容の担保性確保の検討
- ④ 関係機関との協議、調整
- ⑤ 周辺市街地の住民等への説明、意見の聴取

第4段階（都市計画決定段階）

都市計画決定手続の直近の段階の具体的開発事項についての合意形成と都市計画に関する手続

- ① 都市機能の増進に対する寄与度や周辺市街地環境の整備、改善、向上に対する貢献度の確認
- ② 周辺住民に対する説明会の開催など、開発、整備の内容についての周知、合意形成、協力
- ③ 計画、整備内容について、関係地権者間の最終的な合意形成
- ④ 関係機関との計画内容についての再確認
- ⑤ 企画提案書の提出、都市計画手続の依頼
- ⑥ 計画についての説明会等の開催
- ⑦ 一連の都市計画手続
- ⑧ 再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定

第5段階（運用段階）

都市計画決定内容に基づく建築物に関する事項の許可、認定など、開発、整備についての具体化に向けての手続段階

- ① 主要な公共施設や地区施設の整備の確実性及び建築物等の計画内容の実現に関する担保と関係者間の合意形成
- ② 第4計画内容とその担保1における、関係地権者等と東京都との間で締結する協定に定める事項についての整備スケジュール等の公表、定期的な報告

- ③ 計画建築物に関する許可、認定
- ④ 建築確認など

第6段階（供用段階）

関係地権者、住民、管理者等が、完成した施設建築物、公共施設、空地などについて、計画当初のルールに従って、適切に維持、管理、運営、報告

第7段階（新たな展開段階）

当該区域において、再開発等促進区を定める地区計画により実現された市街地像とその手続を基に、周辺市街地のまちづくりへと展開、波及

第5段階までの計画手続のおおむねの流れは、「再開発等促進区を定める地区計画の流れ」による。

再開発等促進区を定める地区計画の流れ

関係地権者、住民等

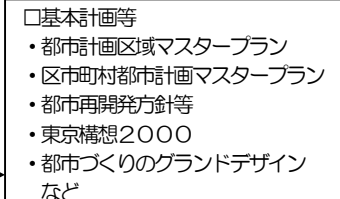
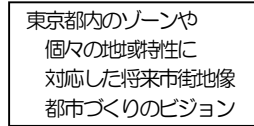
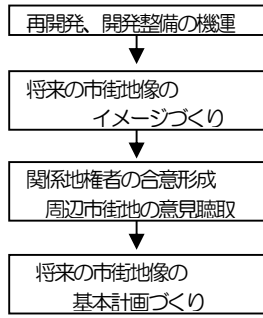
東京都・区市町村

関連事項

【第1段階】

(準備段階)

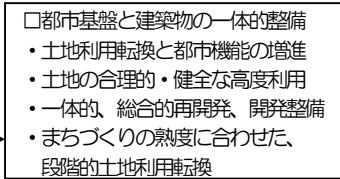
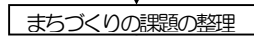
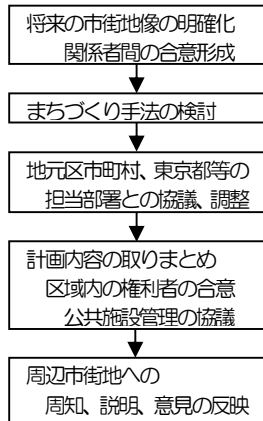
○ まちづくり案の検討



【第2段階】

(企画段階)

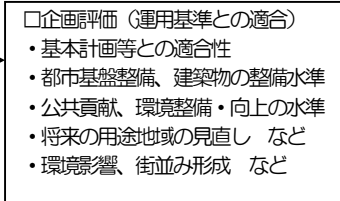
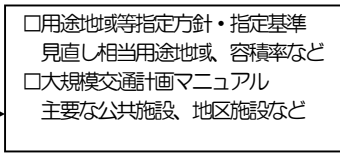
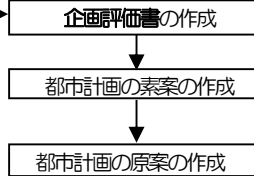
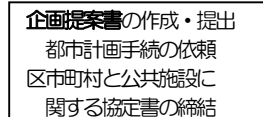
○ 地区計画制度の検討



【第3段階】

(案の作成段階)

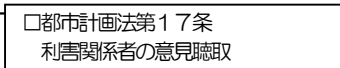
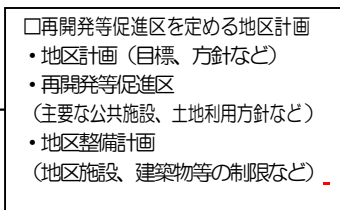
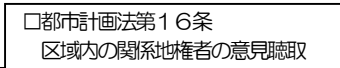
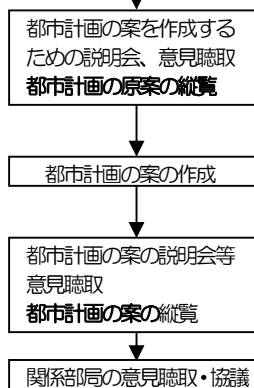
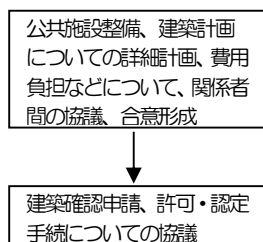
○ 企画提案書の作成



【第4段階】

(都市計画決定段階)

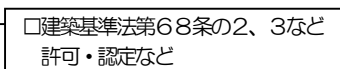
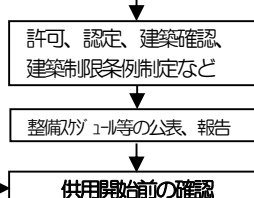
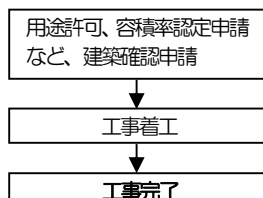
○ 都市計画手続



【第5段階】

(運用段階)

○ 許可、認定、建築確認手続



第 6 特 例 地 区

下記の地区、地域においては、本運用基準第1から第5までに示す内容に適合することを原則としつつ、本章において示す内容によるものとする。

- 1 東京のしゃれた街並みづくり推進条例第20条の規定による「街並み景観重点地区」
- 2 東京のしゃれた街並みづくり推進条例第6条の規定による「街並み再生地区」
- 3 老朽化した住宅団地の建替えを行う地域など
- 4 幹線道路沿道の地域
- 5 臨海副都心（台場、青海、有明南、有明北の各地区）
- 6 都市再生特別地区

1 街並み景観重点地区

街並み景観重点地区内においては、以下の規定によることができるものとする。

(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）

街並み景観の形成に資する計画については、表－18に示す数値を、評価容積率として設定することができる。

表－18

		評価容積率の設定の要件	評価容積率
ア	街並み景観重点地区であること	○ 街並み景観協議会により、当該区域の「街並み景観ガイドライン」に適合していると認められた建築物等の計画であること。 ○ 当該区域の「街並み景観ガイドライン」の考え方が、企画提案書に明記されること。	50%
イ		○ 街並み形成に関する考え方が、地区計画の目標などに明示され、地区整備計画において、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度及び形態又は意匠の制限などが、その趣旨を反映して定められていること。 ○ 当該地区計画の区域が、他の「街並み景観ガイドライン」策定区域と重なる場合又は隣接する場合で、それらの考え方を踏まえて、地区整備計画が策定されること。	50%
ウ		○ 上記ア及びイの両方の要件を満たすこと。	100%

(2) 街並み景観の形成に当たり配慮する事項

街並み景観づくりを推進するため、表―１９に掲げる事項に配慮すること。

表―１９

ア	スカイラインの形成に関する考え方 (建築物、建築物群の高さの最高限度及び各部分の高さに関する都市計画上の考え方を含む。)
イ	建築物の配置に関する考え方 (建築物の隣棟間隔についての考え方を含む。)
ウ	道路等の公共施設、空地の整備、修景に関する考え方 (歩行者空間についての計画を含む。)
エ	建築物の形態、意匠に関する考え方 (色彩、素材、意匠についての計画を含む。)
オ	緑化、植栽に関する考え方
カ	看板、サインの設置に関する考え方
キ	モニュメント、彫刻、アート等の環境施設の設置に関する考え方

(3) 評価容積率の最高限度と用途制限

評価容積率の最高限度及び育成用途などの割合は、表―１３、表―１４又は表―１５によるものとする。

2 街並み再生地区

「街並み再生方針」において、当該街並み再生地区の特性などに応じ、街区再編まちづくりの推進のために必要な事項に関して、その考え方や数値などの定めが示された場合には、本運用基準を適用しないことができる。

3 老朽化した住宅団地の建替えを行う地域など

表―２０の地域においては、本節の規定によることができるものとする。

表―２０

ア	老朽化した住宅団地の建替えを行う地域(一団地の住宅施設の都市計画を廃止する場合を含む。)
イ	住居専用地域内で、農地等低未利用地を土地利用転換することなどにより、良好な住宅市街地形成を図る地域

(1) 区域の設定

地区計画の区域は、住環境の形成、保全及び公共施設の整備など周辺地域のまちづくりも勘案して、当該団地、農地などを含む適切な区域とすること。

原則として、当該団地、農地など、全体を地区整備計画の区域とすること。

(2) 周辺市街地との調和

周辺市街地に及ぼす影響に十分配慮し、住宅の配置や高さなどについて、隣接する土地の利用状況等と調和した計画とすること。

住居専用地域等において、建蔽率や絶対高さ制限の緩和を行う場合は、地域に定められている高度地区、日影規制などを考慮しつつ、原則として、境界部分における建築物の高さ等を抑制する計画とすること。

(3) 建蔽率の緩和

見直し相当容積率を設定する場合は、見直し相当建蔽率についても、用途地域等に関する指定基準に基づき適切に設定すること。

また、見直し相当容積率が現行指定容積率と同じ場合でも、隣接する土地の形状、利用状況等に応じて建築物の高さを抑えつつ土地の高度利用を図る必要があり、かつ、良好な環境の形成に必要な、適切な規模の有効空地や緑化空間を確保することにより、周辺市街地との調和が図られるときに限って、6/10を上限として、当該区域にふさわしい数値まで建蔽率を緩和することができる。

(4) 絶対高さ制限の緩和

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域における絶対高さ制限を緩和するときは、良好な周辺の住宅市街地の環境との調和を図り、当該区域の特性にふさわしいものとするため、20mの限度の範囲内で、必要に応じて地区整備計画の区域の区分された地区を単位として高さの最高限度を定めること。

原則として、東京都総合設計許可要綱に規定された絶対高さ制限に関する緩和基準（方位別斜線制限）の条件に合った、高さの最高限度制限を設定すること。ただし、土地利用の状況や緑地の確保等、計画上の配慮などにより、支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(5) 評価容積率の最高限度の緩和

上記アの地域で、見直し相当容積率が200%以下の区域においては、評価容積率の最高限度を100%かつ0.75倍とする。

(6) 壁面の位置の制限の緩和

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域については、20m以下の絶対高さの制限が定められていることを考慮し、第2策定基準1（11）表-5のうち、6m（10m $\leq$ H<50m）とあるのを、4m（10m $\leq$ H<20m）と読み替える。

(7) 住環境等の継承、保全

樹木、緑地などのみどり、広場、集合住宅共用庭などの空地、歩行者専用通路などのネットワークなど、住環境形成に関する重要な要素については、継承及び保全を図ること。

4 幹線道路沿道の地域

沿道整備道路沿道の区域においては、道路交通騒音により生ずる障害の防止に有効な計画である場合は、第2策定基準1（10）及び（12）イ（イ）を適用しないことができる。

5 臨海副都心（台場、青海、有明南、有明北）

臨海副都心においては、表－21に掲げる基本計画等の中で、まちづくりの考え方や数値などの定めが示された場合には、本運用基準を適用しないことができる。

表－21

臨海副都心まちづくり推進計画	平成9年3月（最終一部見直し平成28年7月）：東京都
臨海副都心まちづくりガイドライン ―2016改定―	平成28年7月：東京都
臨海副都心青海GH・LM街区のまちづくりガイドライン	平成11年3月：東京都
臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン	平成11年11月（最終一部見直し平成26年7月）：東京都
臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン ―改定―	平成26年7月：東京都

6 都市再生特別地区

都市再生特別地区については、本運用基準を適用しないことができる。

第 7 その他

本運用基準の施行に当たって、必要な細目は、別に定めるものとする。

附 則（平成 8 年 7 月 1 0 日付 8 都市地土第 1 4 7 号）

この運用基準は、平成 8 年 7 月 1 9 日から施行する。

附 則（平成 1 3 年 2 月 2 8 日付 1 2 都市地土第 4 3 5 号）

この運用基準は、平成 1 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 1 5 年 6 月 2 3 日付 1 5 都市政土第 1 1 8 号）

この運用基準は、平成 1 5 年 7 月 1 日から施行する。

附 則（平成 1 8 年 3 月 3 1 日付 1 7 都市政土第 5 5 9 号）

この運用基準は、平成 1 8 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 1 9 年 3 月 3 1 日付 1 8 都市政土第 5 9 9 号）

この運用基準は、平成 1 9 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 2 1 年 1 月 2 3 日付 2 0 都市政土第 5 1 4 号）

この運用基準は、平成 2 1 年 2 月 2 日から施行する。

附 則（平成 2 3 年 8 月 1 日付 2 3 都市政土第 1 8 7 号）

この運用基準は、平成 2 3 年 8 月 2 日から施行する。

附 則（平成 2 5 年 3 月 2 9 日付 2 4 都市政土第 8 6 2 号）

この運用基準は、平成 2 5 年 6 月 1 日から施行する。

附 則（平成 2 6 年 3 月 2 8 日付 2 5 都市政土第 8 5 1 号）

この運用基準は、平成 2 6 年 6 月 1 日から施行する。

附 則（平成 2 7 年 3 月 2 7 日付 2 6 都市政土第 1 0 0 5 号）

この運用基準は、平成 2 7 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成２８年６月２４日付２８都市政土第２８７号）

この運用基準は、平成２８年６月２４日から施行する。

附 則（平成２９年３月３０日付２８都市政土第１１０８号）

この運用基準は、平成２９年４月１日から施行する。

附 則（平成３０年３月３０日付２９都市政土第１３８９号）

この運用基準は、平成３０年４月１日から施行する。

附 則（平成３１年３月２９日付３０都市政土第１３８８号）

この運用基準は、平成３１年４月１日から施行する。

ただし、平成３３年（２０２１年）３月３１日までに都が企画評価書を作成したものについては、平成３０年３月３０日付２９都市政土第１３８９号を適用することができる。

附 則（令和２年１２月２２日付２都市政土第８００号）

この運用基準は、令和２年１２月２４日から施行する。

ただし、令和３年（２０２１年）３月３１日までに都が企画評価書を作成したものについては、平成３０年３月３０日付２９都市政土第１３８９号を適用することができる。

附 則（令和３年３月３１日付２都市政土第１１４１号）

この運用基準は、令和３年４月１日から施行する。

東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準 評価容積率（最高限度・用途の設定割合）早見表（中枢広域拠点域内（環7内側））

			評価容積率のメニュー					評価容積率全体の最高限度				評価容積率部分（あるいは、延べ床面積全体）に対する用途規制					
			空地による 評価容積率 の最高限度	住宅による 評価容積率の最 高限度	旧耐震マンションの建 替え、住み替え用住宅 等、コミュニティ施設、 福祉施設等※1、歴史的 建造物、街並み形成など による評価容積率の最 高限度	宿泊施設 による 評価容積 率の最高 限度	域外貢献 による評 価容積率 の最高限 度	【一般型】※10	【住宅供給促進 型】	【高経年マンシ ョン建替え型】 ※10	【宿泊施設推進型】	事務所用途規制 など	育成用途の設定割合				
													【一般型】※9 ※11	【住宅供給促進 型】	【高経年マンシ ョン建替え型】 ※11	【宿泊施設推 進型】	
中枢広域拠点域内（環7内側）	国際ビジネス交流ゾーン	ア) 中核的な拠点地区	※2	限度なし	限度なし	300%	200%	300% かつ 見直し相当容積率 ×0.75倍	※2	マンションの建 替え計画の場合 300% かつ 見直し相当容積 率×0.75倍 なお、旧耐震マン ションの建替え に係る評価容積 率については、 見直し容積率× 0.75倍を超える ことができる。	建築物の延べ面積 のうち、2/3 以上を宿泊施設と する場合 500%かつ 見直し相当容積率 ×1.0倍 ※7の場合 400%かつ 見直し相当容積率 ×0.75倍	原則、事務所の用 途に供する部分 は、見直し相当容 積率の範囲内と する。 ※8	—	評価容積率の 1/2以上を育成 用途とする。	※3場合は、育成 用途の設置を必 要としない。 ※4の場合は、育 成用途の設置を 必要としない。 ただし、地域特性 に応じた育成用 途2分類以上（住 宅を除く。）を必 要量設けること。 ※5の場合は、評 価容積率のうち 一般型に定める 上限以下の部分 は、一般型と同等 の育成用途を設 置する。 ※9	評価容積率のうち 一般型に定める上 限以下の部分は、一 般型と同等の育成 用途を設置する。	建築物の延べ 面積のうち、 2/3以上を 宿泊施設とす る場合は、育成 用途の設置を 必要としない。 ※7の場合は、 評価容積率の うち一般型に 定める上限以 下の部分は、一 般型と同等の 育成用途を設 置する。
		イ) 中核的な拠点周辺地区						250% かつ 見直し相当容積率 ×0.5倍	※3の場合 500% かつ 見直し相当容積 率×1.0倍 ※4又は※5の 場合 400% かつ 見直し相当容積 率×0.75倍					評価容積率のうち 200%以下の部 分の1/2以上と 200%を超える 部分とを育成用途 とする。			
		ウ) 活力とにぎわいの拠点地区 群															
		エ) 活力とにぎわいの拠点地区											原則、事務所の用 途に供する部分 は、見直し相当容 積率の範囲内と する。 ※8				
		オ) その他の地域						評価容積率のうち 200%を超える 部分育成用途とす る。									
	その他の地域	カ) 中核的な拠点地区	※2	限度なし	限度なし	300% かつ 見直し相当容積率 ×0.75倍	200% かつ 見直し相当容積率 ×0.5倍	200%	200% かつ 見直し相当容積率 ×0.5倍	※2	※3の場合 500% かつ 見直し相当容積 率×1.0倍 ※4又は※5の 場合 400% かつ 見直し相当容積 率×0.75倍	※6	原則、事務所の用 途に供する部分 は、見直し相当容 積率の範囲内と する。 ※8	—	評価容積率のうち 一般型に定める上 限以下の部分は、一 般型と同等の育成 用途を設置する。		
		キ) 中核的な拠点周辺地区															
		ク) 活力とにぎわいの拠点地区															
		ケ) その他の地域															
		ケ) その他の地域															

※1 福祉施設等には、子育て支援施設又は高齢者福祉施設を含む。

※2 下記に掲げる場合は、住宅の確保による評価容積率を設定できる。

（ア）ケ）その他の地域においては、センター・コア・エリア内の区域で、かつ、住宅を導入することについて、都市計画上の位置付けがある地区

（イ）ア）及びカ）中核的な拠点地区においては、次のア及びイに該当する地区

ア 住宅を導入することについて、都市計画上の位置付けがある地区

イ 周辺市街地との土地利用上の一体性の確保が可能で、特に支障のない地区

※3 建築物の延べ面積のうち2／3以上を住宅とし、かつ、評価容積率のうち【一般型】の上限を超える部分を質の高い住宅や受皿住宅の整備、開発区域外の公共貢献により設定する計画⇒【住宅供給促進型Ⅰ】

※4 【一般型】の評価容積率全体の最高限度を超える部分が、住宅用途、及び域外貢献による評価容積率となっている計画。ただし、住宅用途により超える部分は、住宅用途に供する延べ面積の1／2以内、かつ、当該部分の評価容積率を質の高い住宅や受皿住宅の整備、開発区域外の公共貢献により設定すること。⇒【住宅供給促進型Ⅱ】

※5 【一般型】の評価容積率全体の最高限度を超える部分が、住宅用途及び域外貢献による評価容積率となっている計画。ただし、住宅用途により超える部分は、住宅用途に供する延べ面積の1／2以内となっていること。⇒【住宅複合型】

※6 区市町の都市マスタープランなどにおける位置付けが明確にされ、かつ、都市基盤の整った地域等の場合は、宿泊施設の確保による評価容積率を設定できる。

※7 建築物の延べ面積のうち、宿泊施設用途の設定割合が2／3未満の場合で、かつ、【一般型】の評価容積率全体の最高限度を超える部分が宿泊施設用途に供する延べ面積の1／2以内となっている計画

※8 下記に掲げる場合は、見直し相当容積率の範囲を超えて、事務所の用途に供することができる。

（ア） 事務所を導入することについて、都市計画上の位置付けがある地区

（イ） 周辺市街地との土地利用上の一体性の確保が可能で、特に支障のない地区

※9 住宅の確保に対する評価容積率の設定を行う場合で、かつ、整備地域等において老朽建築物の除却・共同化や基盤整備により地域の不燃化を促進するなど、地域の防災性向上に特に寄与する計画については、その地域貢献を育成用途とみなすことができる。ただし、この場合において、地域特性に応じた育成用途2分類以上（住宅を除く。）を必要量設けるものとする。

※10 域外貢献により評価容積率を設定した場合には、当該評価容積率に限定して、【一般型】又は【高経年マンション建替え型】に定める評価容積率の最高限度を200%を上限として超えることができる。

※11 評価容積率のうち、域外貢献により【一般型】又は【高経年マンション建替え型】に定める最高限度を超える部分については、育成用途の規定は適用しない。

東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準 評価容積率（最高限度・用途の設定割合）早見表（中枢広域拠点域外（環7外側））

	都市構造上の位置付け	評価容積率のメニュー				評価容積率全体の最高限度			評価容積率部分（あるいは、延べ床面積全体）に対する用途規制			
		空地による 評価容積率の最高限度	旧耐震マンションの建替え、住み替え用住宅等、コミュニティ施設、福祉施設等※1、歴史的建造物、街並み形成などによる 評価容積率の最高限度	宿泊施設による 評価容積率の最高限度	域外貢献による 評価容積率の最高限度	【一般型】※5	【高経年マンション建替え型】※5	【宿泊施設推進型】	事務所用途規制 など	育成用途の設定割合		
										【一般型】※4 ※6	【高経年マンション建替え型】※6	【宿泊施設推進型】
中枢広域拠点域外（環7外側）	コ) 中核的な拠点地区	限度なし	限度なし	300%	200%	300% かつ 見直し相当容積率 ×0.75倍	マンションの建替え計画の場合 300% かつ 見直し相当容積率×0.75倍	建築物の延べ面積のうち、2／3以上を宿泊施設とする場合 500% かつ 見直し相当容積率 ×1.0倍 ※2の場合 400% かつ 見直し相当容積率×0.75倍	—	評価容積率の 1／2以上を育成用途とする。	建築物の延べ面積のうち、2／3以上を宿泊施設とする場合は、育成用途の設置を必要としない。 ※2の場合は、評価容積率のうち一般型に定める上限以下の部分は、一般型と同等の育成用途を設置する。	
	サ) 中核的な拠点周辺地区					250% かつ 見直し相当容積率 ×0.5倍 又は 200% かつ 見直し相当容積率 ×0.5倍						
	シ) 枢要な地域の拠点地区					250% かつ 見直し相当容積率 ×0.5倍						評価容積率のうち一般型に定める上限以下の部分は、一般型と同等の育成用途を設置する。
	ス) 地域の拠点地区			※3		250% かつ 見直し相当容積率 ×0.5倍 又は 200% かつ 見直し相当容積率 ×0.5倍		なお、旧耐震マンションの建替えに係る評価容積率については、見直し容積率×0.75倍を超えることができる。		※3		
	セ) その他の地域					200% かつ 見直し相当容積率 ×0.5倍			見直し相当用途 地域が住居系の場合、第一種中高層住居専用地域の用途に制限する。			—

- ※1 福祉施設等には、子育て支援施設又は高齢者福祉施設を含む。
- ※2 建築物の延べ面積のうち、宿泊施設用途の設定割合が2／3未満の場合で、かつ、【一般型】の評価容積率全体の最高限度を超える部分が宿泊施設用途に供する延べ面積の1／2以内となっている計画
- ※3 区市町の都市マスタープランなどにおける位置付けが明確にされ、かつ、都市基盤の整った地域等の場合は、宿泊施設の確保による評価容積率を設定できる。
- ※4 住宅の確保に対する評価容積率の設定を行う場合で、かつ、整備地域等において老朽建築物の除却・共同化や基盤整備により地域の不燃化を促進するなど、地域の防災性向上に特に寄与する計画については、その地域貢献を育成用途とみなすことができる。ただし、この場合において、地域特性に応じた育成用途2分類以上（住宅を除く。）を必要量設けるものとする。
- ※5 域外貢献により評価容積率を設定した場合には、当該評価容積率に限定して、【一般型】又は【高経年マンション建替え型】に定める評価容積率の最高限度を200%を上限としてを超えることができる。
- ※6 評価容積率のうち、域外貢献により【一般型】又は【高経年マンション建替え型】に定める最高位限度を超える部分については、育成用途の規定は適用しない。

・ 計画容積率の設定

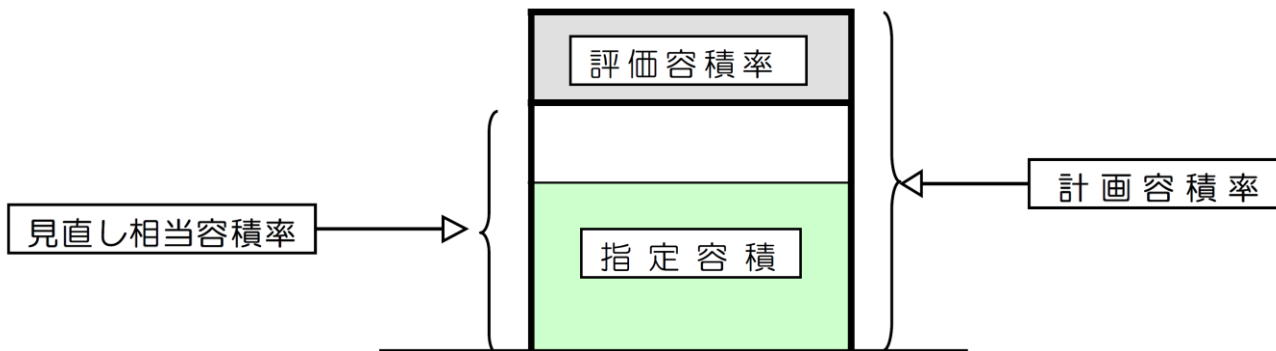
東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準 P21,22

1 計画容積率の設定

計画容積率については、見直し相当容積率に評価容積率を加えた範囲内で、計画内容の優良性、当該区域及び周辺市街地に対する貢献度、計画規模と都市基盤施設等とのバランス、住宅など、地域環境の育成及び整備に対する貢献度、景観に対する配慮、周辺市街地との調和等を総合的に判断して設定する。

なお、計画容積率は次に示す算定方式による。

$$\text{計画容積率} \leq \text{見直し相当容積率} + \text{評価容積率}$$

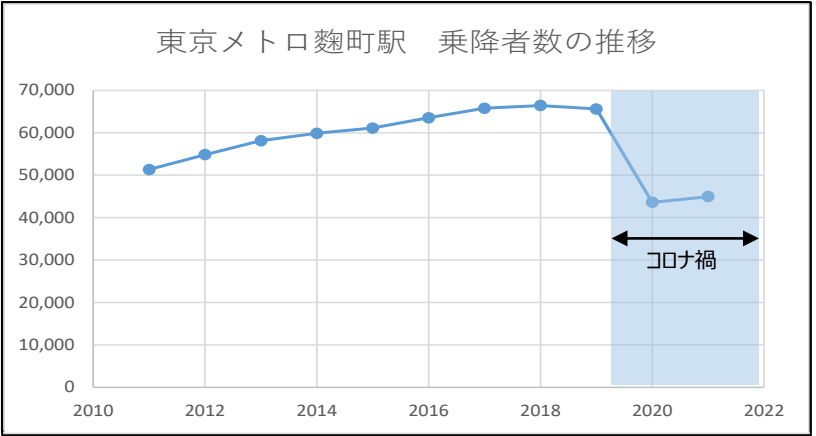


・見直し相当容積率の設定

用途地域等に関する指定方針及び指定基準（東京都 R1.10）

(10)商業地域 指定、配置及び規模等の基準

1 指定すべき区域
(1)中核的な拠点又は中核的な拠点の周辺の区域
(2)拠点性の高い計画的複合市街地
(3)活力とにぎわいの拠点、枢要な地域の拠点若しくは地域の拠点の区域又は生活の中心地
(4)乗降人員の多い鉄道駅周辺の区域
(5)幹線道路沿いで、商業・業務施設等が立地している区域又は立地を図る区域
(6)近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域



出展 1 : https://statresearch.jp/traffic/train/stations/passengers_station_130_109.html
出展 2 : https://www.tokyometro.jp/corporate/enterprise/passenger_rail/transportation/passengers/index.html

2019年乗降客数65,607人/日→年間 約2,400万人



乗車人員は乗降客数×1/2→年間乗車員数は約1,200万人

麴町駅の年間乗車員数は約1,200万人(コロナ禍においても約800万人)

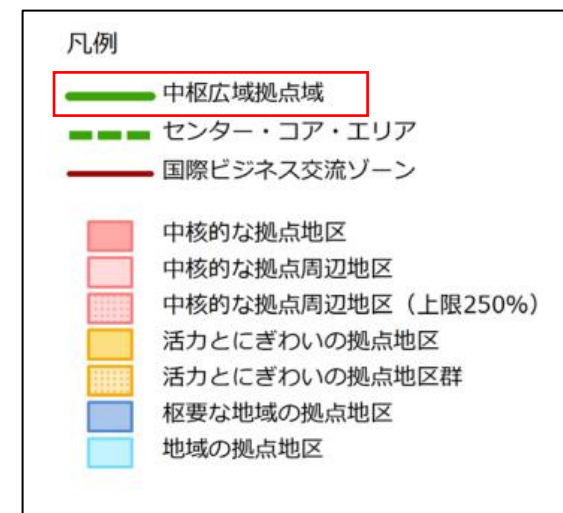
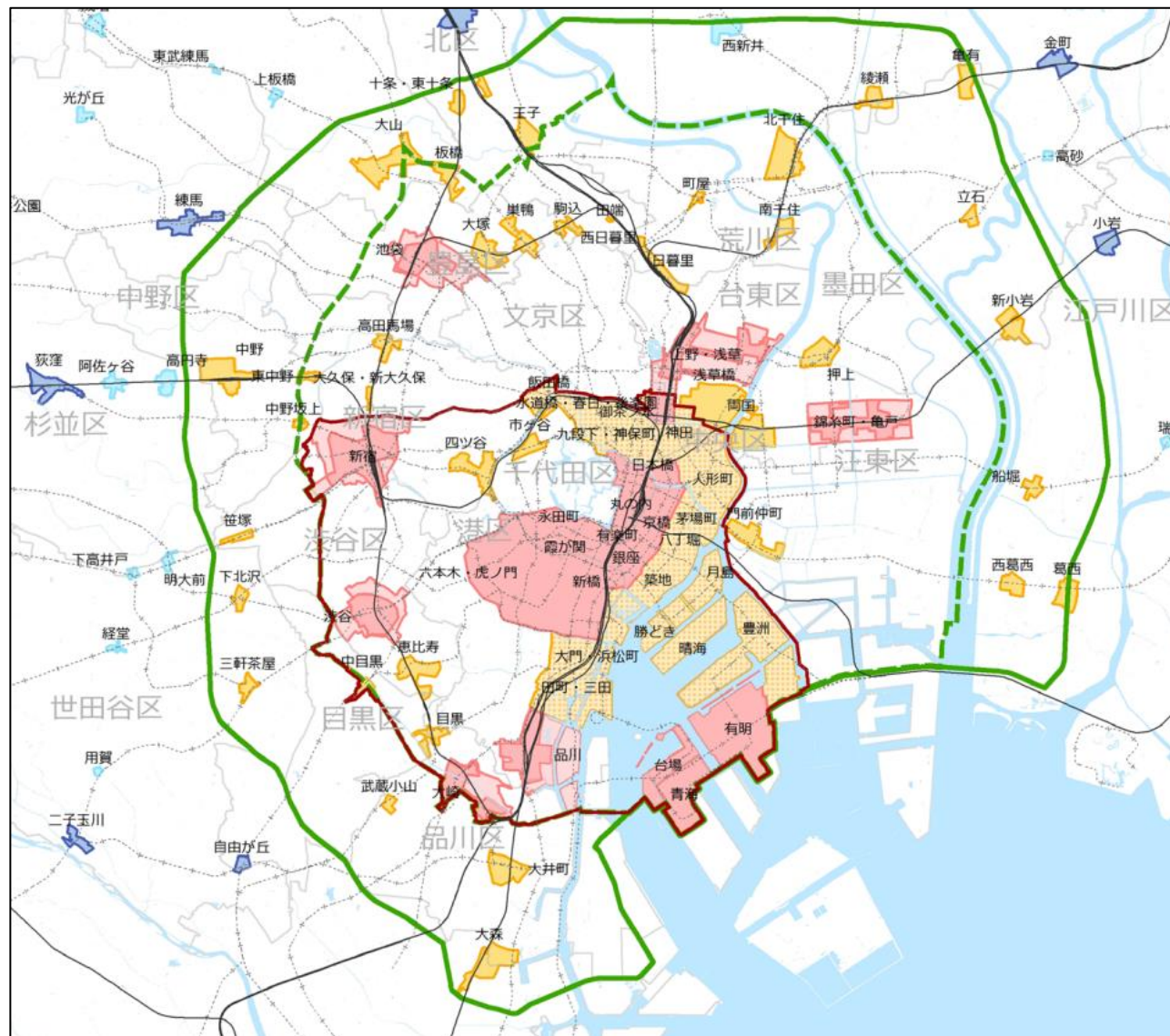
商業地域、指定標準 4 を適用

指定標準

適用区域	主な地域区分	容積率 %	都市施設の整備	集団、路線数の別	用途地域の変更に当たり導入を検討すべき事項（注）
1 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域で高度利用を図ることが不適当な区域又は道路幅が狭く高度利用を図ることができない区域若しくは高度利用を図る必要がない区域	中枢広域 新都市生活 多摩広域	200 300	未完 完成	集団又は 路線式	用・敷
2 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域で、高度利用を図る区域	中枢広域 新都市生活 多摩広域	400	――	集団又は 路線式	
3 幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	新都市生活 多摩広域 中枢広域	400 500 500 600	――	路線式	
4 年間の乗車人員がおおむね500万人から1,600万人（多摩地区は200万人から1,000万人）程度の駅周辺区域 活力とにぎわいの拠点、枢要な地域の拠点若しくは地域の拠点の周辺又は生活の中心地の商業・業務施設等の立地を図る区域	中枢広域 新都市生活 多摩広域	200 300 400 <u>500</u>	未完 <u>完成</u>	集団	
5 年間の乗車人員が1,600万人（多摩地区は1,000万人）を超える駅周辺区域 活力とにぎわいの拠点、枢要な地域の拠点又は地域の拠点の区域	中枢広域 新都市生活 多摩広域	500 600 700	未完 完成	集団	

・見直し相当容積率の設定

中枢広域拠点：千代田区内は全て中枢広域拠点域内

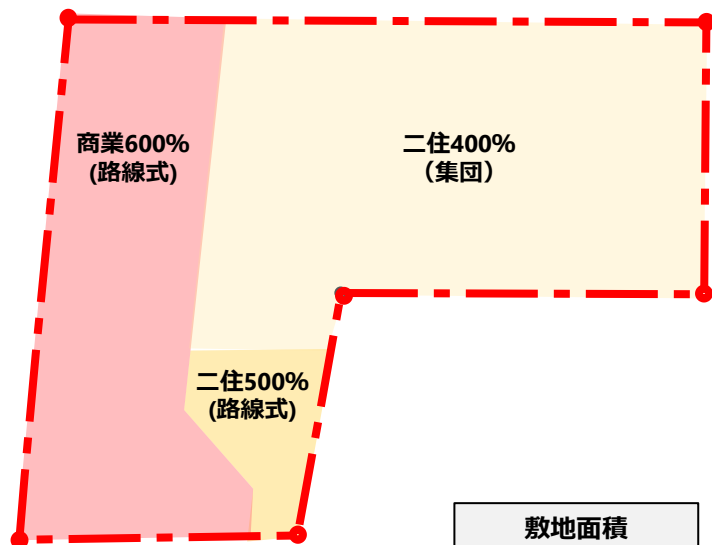


東京都都市整備局HP（都市開発諸制度の概要より引用）

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/new_ctiy/katsuyo_hoshin/pdf/kaihatsu_gaiyou01.pdf

・見直し相当容積率の設定(考え方イメージ)

現況



敷地面積
約13,100㎡

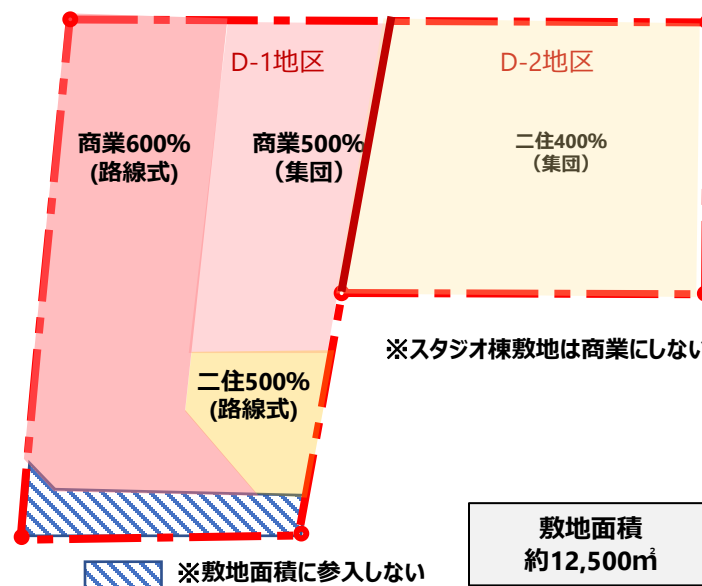
指定容積率

468%

加重平均

敷地面積×容積率
 $13,100\text{㎡} \times 468\%$
61,400㎡

見直し



※スタジオ棟敷地は商業にしない

敷地面積
約12,500㎡

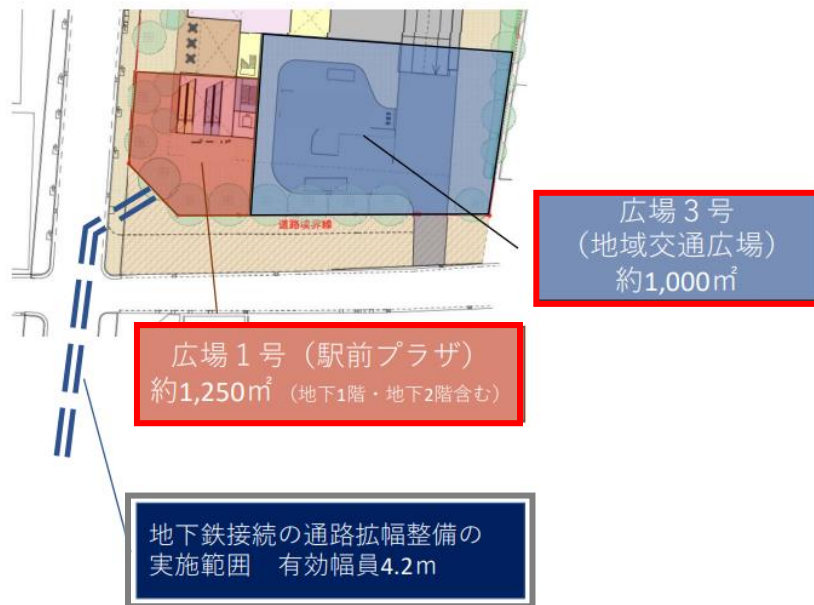
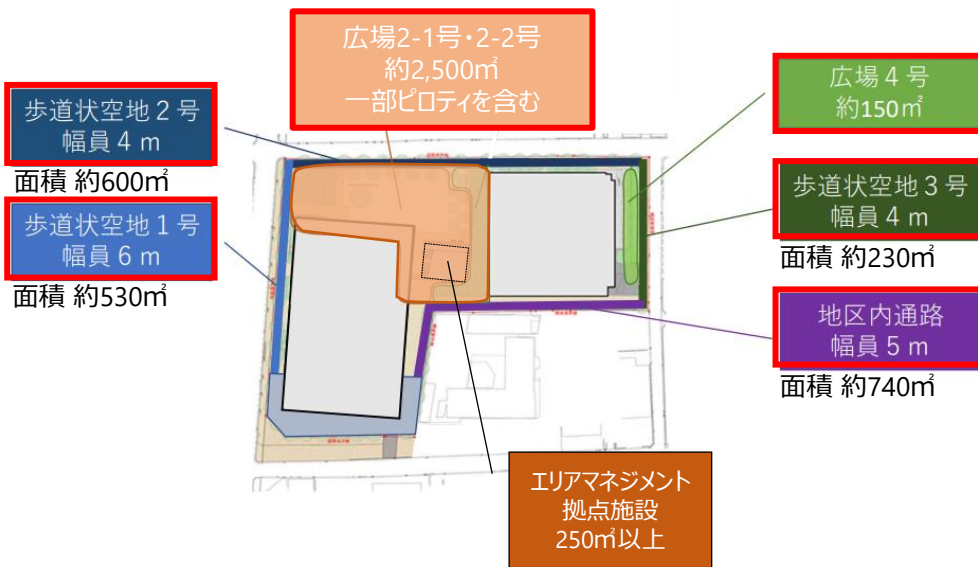
見直し相当
容積率

488%

加重平均

敷地面積×容積率
 $12,500\text{㎡} \times 488\%$
61,100㎡

・評価容積率の設定



有効空地による評価容積率の設定 (運用基準 P22、P27～)

□ 広場・空地 (地区施設等) を評価 ⇒ 220%

広場等約4,900㎡ その他空地約2,100㎡ 計約7,000㎡
⇒有効公開空地面積 約8,000㎡・有効公開空地率 約64%
有効空地評価 (64-20) × 5 = 220%

※広場2-1号・2-2号が約2,000㎡の場合

広場等約4,400㎡ その他空地約2,100㎡ 計約6,500㎡
⇒有効公開空地面積 約7,400㎡・有効公開空地率 約59%
有効空地評価 (59-20) × 5 = 195% (−25%)

地域の育成及び整備に貢献する施設計画の評価 (運用基準 P24)

■ エリアマネジメント拠点施設を評価 ⇒ 1%

開発区域外における基盤整備等の評価 (運用基準 P26, P44)

□ 地下鉄接続の通路整備を評価 ⇒ 69%

・計画容積率の設定について

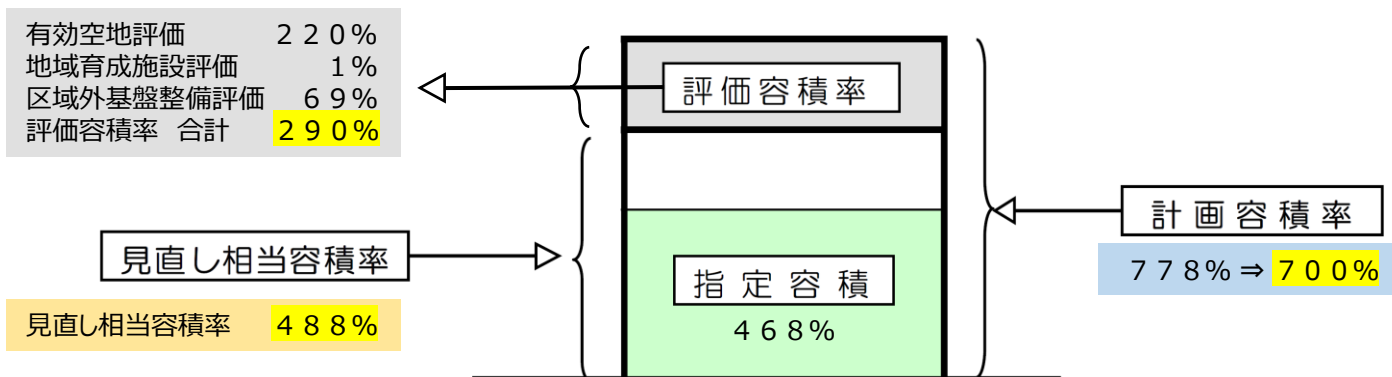
東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準 P21,22

1 計画容積率の設定

計画容積率については、見直し相当容積率に評価容積率を加えた範囲内で、計画内容の優良性、当該区域及び周辺市街地に対する貢献度、計画規模と都市基盤施設等とのバランス、住宅など、地域環境の育成及び整備に対する貢献度、景観に対する配慮、周辺市街地との調和等を総合的に判断して設定する。

なお、計画容積率は次に示す算定方式による。

$$\text{計画容積率} \leq \text{見直し相当容積率} + \text{評価容積率}$$



・ 区域の要件

東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準 P6

(1) 基本計画等との適合

「再開発等促進区を定める地区計画」を策定するに当たっては、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発方針等（特に再開発促進地区への位置付け）、区市町村の都市計画に関する基本的な方針などの都市計画や「都市づくりのグランドデザイン」、「都市開発諸制度活用方針」、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（平成14年7月東京都）」、「東京都景観計画」その他地域ごとの方針など（本運用基準において、これらを併せて「基本計画等」という。）に適合していなければならない。

(2) 基本的要件

「再開発等促進区を定める地区計画」を策定することができる地域は、再開発等に関する基本計画等があり、その計画に沿った将来目指すべき市街地像の実現を図るべき地域で、原則として、新たに道路、鉄道、鉄道駅等の都市基盤が整備されるなど、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき用途地域などの見直しができ、かつ、原則として、計画容積率が指定容積率を超える地域であること。

なお、現在工業専用地域に指定されている地域において「再開発等促進区を定める地区計画」を策定する場合は、計画区域内外の工業の立地動向や将来の市街地像などを勘案して行うこと。

・都市づくりのグランドデザイン

中枢広域拠点域

おおむね環状7号線内側の区域では、高密度な道路・交通ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点が形成され、グローバルな交流によって新たな価値を生み続けています。

また、芸術・文化、スポーツなどの多様な特色を有する拠点が数多く形成されるとともに、歴史的資源や風情のある街並みが保全・活用され、それぞれが際立った個性を発揮し、相互に刺激し合うことで、東京の魅力を相乗的に向上させています。

域内では、老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の解消、緑や水辺空間の保全・創出などが進み、中心部では高密度の、緑辺部では中密度の緑豊かで潤いのある複合市街地が広がっており、充実した鉄道ネットワークに支えられ、魅力的な居住生活が実現しています。

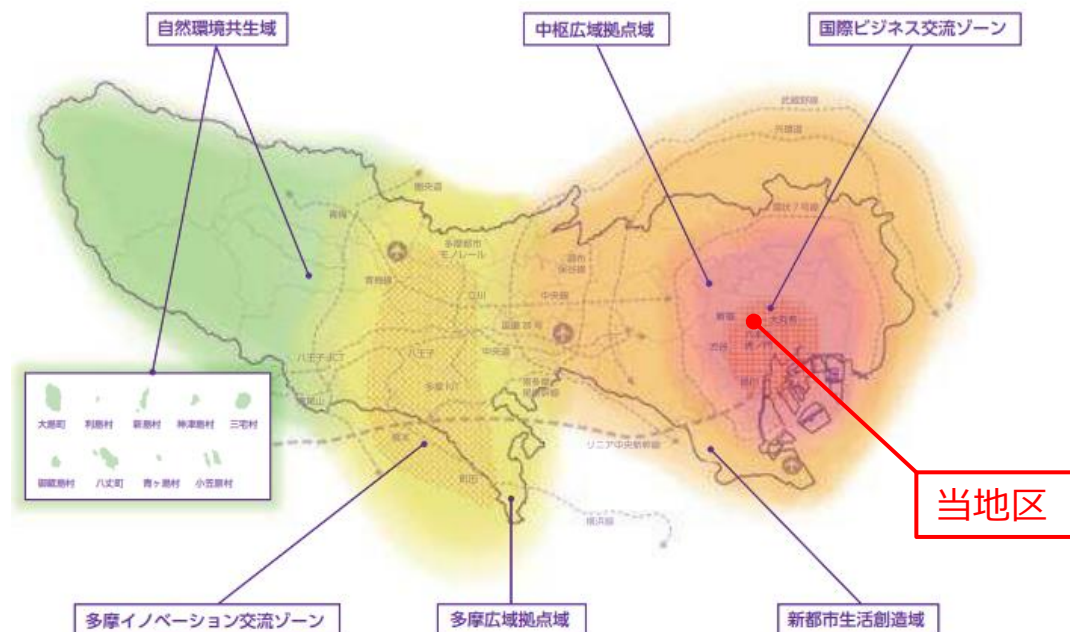
臨海部は、公共交通の充実等によって区部中心部と強く結ばれ、一体的な地域として認識されており、区部中心部の大規模な公園が臨海部の緑や水とつながるなど、四季の彩りや水辺の潤いが区域全体に広がっています。

また、各所に様々なスポーツを楽しめる空間や歩行者空間が配され、穏やかで魅力的な生活の実現に寄与しています。

国際ビジネス交流ゾーン

「中枢広域拠点域」のうち、特に、国際金融やライフサイエンスといった世界中から人材、資本、情報が集まるグローバルビジネスの業務統括拠点やアジアのヘッドクォーターなど、国際的な中枢業務機能が高度に集積した中核的な拠点が複数形成され、アジアにおけるビジネス・交流の拠点としての地位を確立しています。加えて、高密度な道路・交通ネットワークを生かし、国際的なビジネス・交流機能の強化と、その持続的な更新が図られています。

また、これらのグローバルなビジネス展開を支える外国人向けの住宅、サービスアパートメント*、医療・教育機関など、国際的に高い水準を持つ緑豊かな都市環境が整備され、世界中から多様な人材とその家族などが集まっています。



都市づくりのグランドデザイン P35,36
(平成29年9月 策定)

【二番町地区地区計画変更】都市計画マスタープランとの整合について

◇区の見解

都市計画マスタープラン(以下、「都市マス」)の地区別方針(都市マスP123)には「中層・中高層の住居系の複合市街地及び文教地区としての番町の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として教育施設、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくります。また、空間的ゆとりがあり、緑に包まれた心安らぐ住環境、美しい街並みを誘導・創出します。」と記載されています。

また、まちづくり(土地利用)の基本方針(都市マスP28)として、都市・まち・エリアのトータルなデザインを掲げております。これは、地域特性等を踏まえて、次世代の目標からまちの在り方を考え、地域の共感を得られるようなまちづくりの進め方や地域主体のマネジメント等がトータルになされているれば、まちを支える都市基盤・空間の整備にあたって、中高層複合市街地においても、面的連鎖的に高い建物が建設されるということではなければ、今回提案のようなケースもまちづくりの一つの解として考えられると認識しています。

さらに、当該エリアは戦略的先導地域という位置づけがなされておりまして、この地域は、まちの課題、内外の環境変化を踏まえて、拠点性の向上や周辺環境との調和、こうしたことを次世代の都心生活を豊かにする魅力、価値を創造するまちづくりを牽引していく地域となっています。(都市マスP40)

今回の提案は、これらの方針に合致しているとともに、日本テレビ通り沿道に業務機能と生活支援型の商業機能の集積を図りつつ、緑化や地域交流を促す広場などの足元空間の整備により、「落ち着いたたたずまいを活かしつつ、住宅と商業、業務施設の調和共存したまちづくり、空間的ゆとりがあり、緑につつまれた住環境の形成」に資するものと考えており、整合は図れているものと考えています。

なお、再開発等促進区を定める地区計画の適用については、様々な地域課題を解決する施設整備と維持運営を永続的に事業者に担保させるためのもので、都市計画マスタープランや地区計画の目標に反するものではありません。

(令和5年1月19日 環境まちづくり特別委員会資料1-3より抜粋)

◇学識経験者の見解

新たなプロジェクトについては、これまでの地区計画で示されている高さ、日テレ街区の場合は60メートルの街並みを尊重した建物とすることを原則とする。一方、地域が求めている地域の課題解決に資する貢献を行う日テレ通り沿道のプロジェクトについては、都市計画制度で定められた貢献に応じた容積率の緩和を認める。ただし、その実現に当たっては、規定されている高さ、日テレ街区の場合は60メートルの街並みに配慮した建築計画上の工夫、例えば高層部のセットバックや植栽の工夫などを施すものとし、実現される建築物は最高高さで80メートル、現在の新宿通り沿道地区の地区計画にうたわれている高さに相当します、を超えることができない。

(令和5年7月25日 令和5年度 第1回 千代田区都市計画審議会議事録より抜粋)

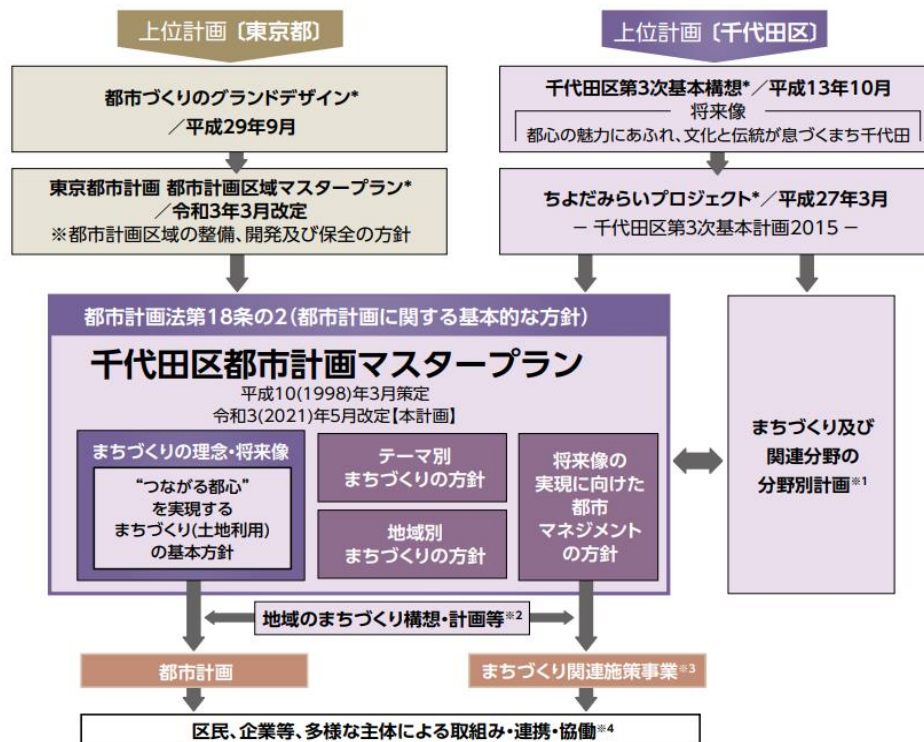
千代田区都市計画マスタープラン(都市マス)について

都市計画法第18条の2(都市計画に関する基本的な方針)

都市計画法

(市町村の都市計画に関する基本的な方針)

- 第十八条の二 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針(以下この条において「基本方針」という。)を定めるものとする。
- 2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。
- 4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。



都市計画区域マスタープラン(区域マス)

(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

- 第六条の二 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。
- 2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、第一号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第二号及び第三号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。
- 一 次条第一項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
- 二 都市計画の目標
- 三 第一号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
- 3 都市計画区域について定められる都市計画(第十一条第一項後段の規定により都市計画区域外において定められる都市施設(以下「区域外都市施設」という。)に関するものを含む。)は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

(都市計画を定める者)

第十五条 次に掲げる都市計画は都道府県が、その他の都市計画は市町村が定める。

- 一 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する都市計画

東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

ー サステナブル・リカバリー 東京の新しい都市づくり ー

(令和3年3月：東京都)

- ・本地区は「国際ビジネス交流ゾーン」に位置する。

都市づくりの戦略（抜粋）

○持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成

○あらゆる人々の暮らしの場の提供

高齢者、子育て世代、障害者などあらゆる人々が暮らしやすい場を提供するとともに、利便性、快適性の高い働く場と居住の場との融合を図るなど、ライフスタイルや価値観の多様化に応じて、住み、働き、憩う場を選択することができる都市を目指す。

○利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出

身近な暮らしを支え合うコミュニティを基礎とした集約型の地域づくりを進め、少子高齢・人口減少社会においても、都市経営コストの効率化を図りながら利便性の高い生活と活発な都市活動を実現する。その際、誰もが集い、支え合う居場所・コミュニティが至る所に存在するなど、包摂的社会形成にも留意したまちづくりを進めていく。

国際ビジネス交流ゾーンの誘導の方向・将来像

<誘導の方向>

国際ビジネス交流ゾーンは、中枢広域拠点域の中でも極めて鉄道網が充実し、高次の中枢業務機能のほか、商業、観光、芸術・文化など多様な都市機能が比較的厚く面的に広がっているゾーンである。国際金融やライフサイエンスといった、世界中から人材、資本、情報が集まるグローバルビジネスの業務統括拠点などが高度に集積した中核的な拠点の充実やインバウンドを呼び込む交流、宿泊、観光支援機能の導入など、国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入を促進し、交通結節機能の更なる強化などと合わせ、複合的で高度な土地利用を推進する。

また、このゾーンは、日本の経済をけん引する極めて公益性の高い地域となっており、地域全体としても、複合的な市街地へ転換を図りながら土地の高度利用を実現すべき地域である。特に、都市再生緊急整備地域は、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じ、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域であることから、こうした地域の公益性や市街地整備の緊急性を踏まえ、都市機能の高度化に資する都市再生の進捗に合わせ、複合的な土地利用にふさわしい用途地域の変更及び日影規制の合理化を行う。

なお、新型コロナ危機を契機とした都市づくりの観点から、新たなビジネスやイノベーションの創出にも資する、感染症にも配慮したゆとりある共用スペース等を備えた高機能で高質な交流が行われる優良なオフィスへの機能更新を進めていく。

また、中小オフィスビルのストックも活用したリノベーションやニーズに応じた柔軟な用途転用、中央環状線内側等の交通結節性の高い駅周辺における多機能を融合した駅まち一体のまちづくりなど進めることにより、高質な職住等が融合した空間へとつくり変えていく。

さらに、新型コロナ危機後を見据え、国際金融都市を目指す観点から、付加価値を生み出す国際競争力の高い産業に従事するクリエイティブ人材の受入環境の充実やインバウンドへの対応等、引き続き取り組んでいく。

東京都市計画地区計画「二番町地区地区計画の変更」への答申に関する決議について

令和6年2月8日開催の令和5年度第5回都市計画審議会において、議案審議致しました「東京都市計画地区計画 二番町地区地区計画の変更」に関して、下記の通り決議をしましたのでお伝えします。

決 議

都市計画は都市の望ましい環境形成を実現するための重要な制度ですが、今般の二番町地区計画の変更にあたっては、意見の対立により地区住民を二分するような事態が長期にわたって継続しています。この対立状態が継続し深まってゆくことは、「地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための計画」（都市計画運用指針Ⅳ-2-1G(1)①）という地区計画の本旨を全うする上で望ましいことではありません。

つきましては当地区の地区計画変更の都市計画決定にあたり、千代田区当局に対し地区の融和を図るため次の事項の実施を要請致します。併せて、全ての関係者がこの問題に関し前向きに話し合える場づくりに協力することを切望します。

なお、日本テレビ通り全体のまちづくり方針の早期策定についても引き続き努力を重ねていただきたいと思います。

（１）事業の具体化にあたっては、地区内の融和に向けて事業者・関係住民・関係機関などとともに真摯な努力を重ねること。

（２）地区計画の決定事項である高さや容積率はそれぞれその上限を定めたものであり、事業者が地区の要望を受け止めて上限に対してゆとりを持った計画内容とすることを妨げるものではないので、今後の建築物の設計段階においてその可能性について事業者と十分に協議すること。

また、計画されている公共的施設の在り方を含め、様々な観点から質の高い計画になるよう十分に協議すること。

（３）地区計画によって確保された地区施設の管理運営のあり方については千代田区と事業者との協定によりその骨格が定められることとなるが、関係者の納得を得られるよう真摯な努力をし、当該協定（協定に基づく取り決めを含む）の決定、変更の手続きに遺漏がないよう慎重に進めること。

（４）上記（２）及び（３）については、それぞれの進展状況について適切な節目に応じて当審議会に報告すること。

二番町計画の検討ステップ

環境まちづくり部資料1
令和6年5月24日

環境まちづくり部参考資料8
令和6年7月5日

