

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

「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（以下「活用方針」という。）における防災都市づくりに関する規定の取扱いについて、次のとおり定める。

1 目的

本指針は、防災都市づくりに係る基準の原則、基準の算定に関する取扱い、基準への適合が困難な場合の取扱い及び基準への適合を確認する手続等について定めるものである。

2 建築物の自立性確保に関する取扱い

都市開発諸制度を適用するに当たっては、以下のとおり取り扱うこととする。また、開発事業者・建築主、開発建築物の所有者及び開発建築物の管理責任者は、活用方針に規定する基準に限らず、建築物の平面計画、設備の仕様、竣工後の運営等を工夫し、大規模災害時の建築物の自立性の確保に最大限努めなければならない。

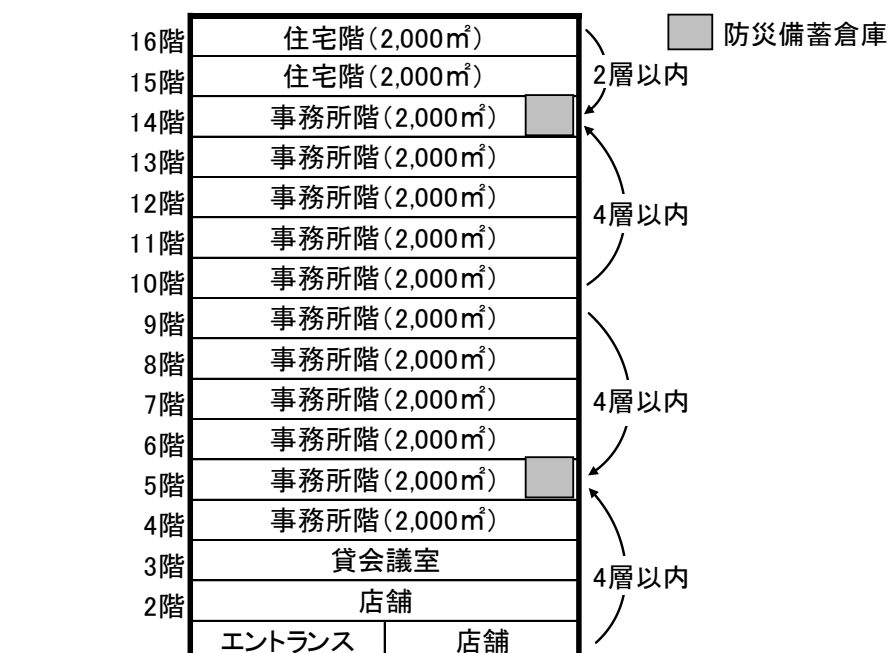
また、洪水浸水想定区域図又は浸水予想区域図等において浸水が想定される区域で都市開発諸制度を適用する場合は「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」（令和2年 国土交通省、経済産業省）を踏まえ、水害時における建築物の自立性の確保に努めるものとする。

（1）防災備蓄倉庫の整備基準について

① 複合用途の場合の取扱いについて

複合用途の建築物については、用途毎に必要な防災備蓄倉庫面積を算出し、その合計面積を建築物全体で確保することとする。

配置位置については、各層から規定の最長歩行距離以内に防災備蓄倉庫が整備されていれば、一の防災備蓄倉庫を複数の用途で共用することができるものとする。ただし、その際は、実態の運営に即した計画となるよう留意すること。



② 防災備蓄倉庫の整備位置について

防災備蓄倉庫は、原則として、事務所内や住戸内などの専用部に設けず、廊下などに面する共用部に設けるものとする。

また、防災備蓄倉庫は防災備蓄倉庫以外の用に供する部分と明確に区画すること。

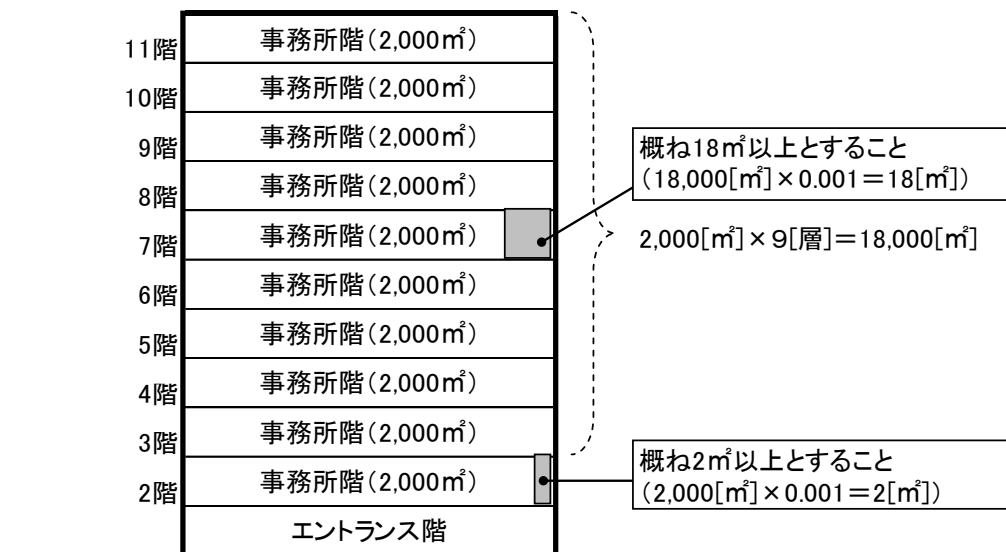
③ 防災備蓄倉庫の最長歩行距離規定について

防災備蓄倉庫は、原則として、業務の用に供するいずれの階からも4層以内、住宅の用に供するいずれの階からも2層以内、その他の用に供するいずれの階からも4層以内に設けなければならない。ここで、「いずれの階」は従業員や居住者などが通常一般に滞在する主たる居室を有する階を対象とし、共用部（エントランスや設備機械室など）や従属的な居室（共同住宅における集会室、事務所における会議室）のみの階などは対象としない。

④ 防災備蓄倉庫の面積について

各階に設ける防災備蓄倉庫は、原則としてその階における事務所及び住宅の用に供する部分の面積の概ね0.001倍の面積以上となるよう計画すること。

また、最長歩行距離規定の範囲内において複数階分の防災備蓄倉庫を合わせて一箇所に整備する場合においても、その防災備蓄倉庫の面積は合算する複数階分の事務所又は住宅の用に供する部分の面積の合計の概ね0.001倍の面積以上となるよう計画すること。



(2) 自家発電設備の整備基準について

① 制度適用の決定時（都市計画決定・総合設計許可）における燃料貯蔵施設の貯蔵量の算定

制度適用の決定時の燃料貯蔵施設の貯蔵量の算定において、採用する自家発電施設が確定していない場合は、標準的な自家発電設備を想定した数値を使用することができることとするが、採用する自家発電施設が決まり次第、その仕様等で貯蔵量を算出し、計画燃料貯蔵施設の貯蔵量がこれを下回ることがないようにしなければならない。

② やむを得ない事情により燃料貯蔵施設を設けることができない計画

活用方針第9章6(1)②イのただし書により、やむをえない事情により建築基準法別表第2に適合しないこととなる場合とは、開発地の敷地形状や地域特性等により、開発建築物が敷地境界線に迫って計画せざるを得ず、燃料貯蔵施設を開発建築物内に設ける計画で、かつ活用方針第9章6(1)②イにより規定される燃料貯蔵施設を設けることで建築基準法別表第2に適合しないこととなる場合をいう。

③ 低炭素で高効率な自立・分散型エネルギーシステムの導入

自家発電設備の整備にあたっては、コージェネレーションシステムの導入など、エネルギーの有効利用についても検討することが望ましい。

(3) 帰宅困難者のための一時滞在施設の確保について

① 待機スペースの評価対象となる建築物の部分

待機スペースの評価は、原則として以下の建築物の部分を対象とする。

(評価の対象となる建築物の部分)

エントランスホール、ロビー、集会場、多目的ホール、貸会議室、その他これらに類する建築物の部分

(評価の対象外となる建築物の部分)

業務用途の専用部、宿泊施設の客室、物販店舗売り場、エントランスホール等のうちセキュリティゲート等で区画された部分、その他これらに類する建築物の部分

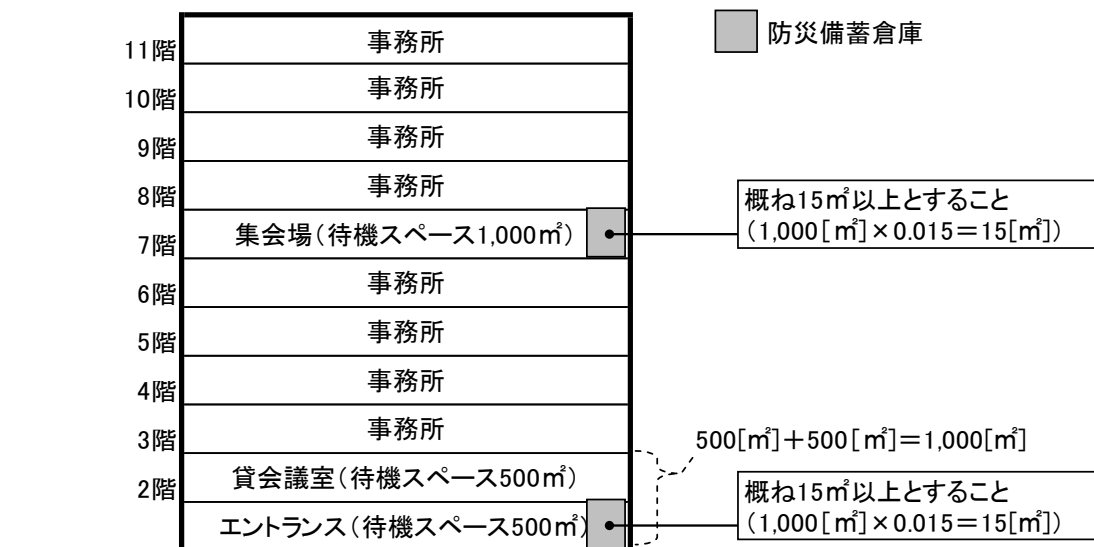
② 有効空地部分の一時滞在施設としての評価

有効空地として容積率割増の対象となる部分を一時滞在施設として位置付け、容積率割増に関する基準を満たすこととなった部分については、有効空地としての評価に加え一時滞在施設としての評価もできることとする。

③ 待機スペースを複数個所設ける場合の防災備蓄倉庫の整備面積について

待機スペースを複数個所設ける場合、各待機スペースのための防災備蓄倉庫は、待機スペース面積の概ね0.015倍以上の面積とすること。

また、最長歩行距離規定の範囲内において複数個所の待機スペース分の防災備蓄倉庫を合わせて一箇所に整備する場合においても、その防災備蓄倉庫の面積は合算する複数個所の待機スペースの面積の合計の概ね0.015倍の面積以上となるよう計画すること。



(4) 開発地内に2以上の建築物がある場合の取扱い

開発地内に2以上の建築物がある場合、建築物の自立性確保に係る基準は、原則として一の建築物ごとに基準を適用し、それぞれの建築物が基準を満足しなければならない。ただし、一の建築物の規模が2,000㎡以下のものはこの限りではない。なお、2以上の建築物で自家発電設備を共用する場合は、2以上の建築物を一の建築物と見做して自家発電設備に係る基準を適用することができるものとする。

帰宅困難者のための一時滞在施設の確保に係る基準においても、一時滞在施設を整備する一の建築物ごとに基準を満足しなければならない。

(5) 増築の取扱いについて

同一敷地内に既存の建築物が存する増築工事の場合は、既存の建築物も含め、同一敷地内の建築物全体で災害時における都市の自立性の確保に努めることとするが、活用方針第9章6(1)への適合については、次のとおり取り扱う。

- 別棟を新築する場合は、原則として新築建築物が適合すればよい。
- 既存の建築物に増築する場合は、原則として増築部分が適合すればよい。

(6) 防火安全対策の促進に関する取扱いについて

① 防災品の使用

都市開発諸制度を適用した建築物には、消防法第8条の3の規定に基づく防災物品の使用義務がない場合でも、防災物品及び防災製品を使用することが望ましい。

② 優良防火対象物認定表示制度の活用

都市開発諸制度を適用した建築物には、優良防火対象物認定表示制度（火災予防条例第55条の5の9）を活用することが望ましい。

(7) 水害時の一時避難施設等の確保について

① 待機スペースの評価対象となる建築物の部分

(3) ①と同様の取り扱いとする。

なお、活用方針第9章6(4)③の公益的施設とは、教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設その他の施設で、周辺地域における居住者の共同の福祉又は利便のために必要なものをいう。

② 有効空地部分の一時避難施設としての評価

有効空地として容積率割増の対象となる部分を一時避難施設として位置付け、容積率割増に関する基準を満たすこととなった部分については、有効空地としての評価に加え一時避難施設としての評価もできることとする。

③ 待機スペースを複数箇所設ける場合の防災備蓄倉庫の整備面積について

(3) ③と同様の取り扱いとする。

④ 水害時に有効な公開空地の確保について

区との協議により評価する想定浸水深より高い位置に設ける広場等の公開空地で、道路との擦り付けや堤防整備への協力のために法面とすることで想定浸水深より低くなる部分について、広場等として一体的に利用する場合は、当該広場と同様の評価を行うことができることとする。

3 無電柱化の促進に係る基準の取扱い

都市開発諸制度を適用するに当たり、無電柱化について区市町等と協議すること。協議の実施により、当該地域の無電柱化に関する計画を所管している区市町等の意見を開発計画に反映させること。

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を条件とする。

開発区域外の道路においては、無電柱化に取り組む場合、その取組を評価することができる。

なお、無電柱化の協議の対象となる道路とは、建築基準法第42条に定める道路をいう。また、無電柱化の促進に必要な場合には、公開空地に地上機器を設置することができる。

開発区域を含む区市町以外の道路管理者との協議に関する手続、その他必要な事項については別途開発計画ごとに東京都と調整すること。

(1) 無電柱化に関する協議

① 協議先

(ア) 開発区域を含む区市町

(イ) 開発区域内の道路における上記(ア)以外の道路管理者(以下「その他の管理者」という。)

※ (ア)(イ)を合わせて、「区市町等」という。

② 協議の対象となる道路

(ア) 開発区域内

a.全ての道路

(イ) 開発区域外

a.開発区域を含む区市町が管理する、開発区域外の道路

b.開発区域内にその他の管理者が管理する道路がある場合、その道路の延長部分
(主要な幹線道路と交差するまでの区間)

③ 協議する事項

(ア) 無電柱化の実施の有無

(イ) 整備手法

(ウ) 無電柱化の範囲

(エ) 工期

(オ) その他の必要な事項

(2) 開発区域内の無電柱化の実施

都市開発諸制度を適用するに当たり、開発区域内の道路の無電柱化を実施することを条件とするが、区市町等が開発事業者・建築主による無電柱化の実施が必要ないと判断した場合はこの限りではない。

(例)

- ・区市町等や他の開発事業者等による無電柱化が既に計画、実施されている場合
- ・対象となる道路の延長が短いなど、開発区域内の道路の無電柱化のみを実施することが効率的ではないため、将来、区市町等がその区間を含む当該道路の無電柱化を実施する場合
- ・その他、やむを得ない事情がある場合 など

(3) 開発区域外の無電柱化の評価

① 評価及び容積率の割増

開発区域外の無電柱化を実施する場合、整備延長に応じて容積率を200%まで割り増すことができる。割増容積率は、不動産鑑定評価基準（平成14年国土交通省）における収益還元法を基にした「無電柱化工事に係る評価シート（別記第1号様式）」により算出するものとする。

② 割増容積率の最高限度の緩和

割増容積率の合計の最高限度については、開発区域外における、公共施設を特許事業により整備する場合や水辺との一体的な整備、歩行者ネットワークの整備、骨格的なみどり等の保全・創出、木造住宅密集地域の解消、水害に対応した高台まちづくりに資する取組、既存ストック活用等による取組及びアフォーダブル住宅の供給を行う場合の割増容積率と合わせて、200%を限度として整備区分ごとに定める割増容積率の上限を超えることができる。

なお、無電柱化による割増容積率で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。

また、特段に容積率を割り増す住宅供給促進型及び宿泊施設優遇型を用いる場合は、その上限を更を超えることはできない。

(4) 公開空地への地上機器の設置

歩道幅員が狭いなど、道路上に地上機器を設置することが困難な場合には、公開空地に地上機器を設置することができる。

ただし、公開空地に地上機器を設置する場合は、対象となる公開空地の機能や質が低下しないように配慮すること。

なお、整備中及び整備済みの公開空地についても同様の取扱いとする。

4 開発区域外の木造住宅密集地域の解消に資する取組の取扱い

(1) 関係区市との協議

開発事業者・建築主は、開発区域外において木造住宅密集地域の解消に資する取組により容積割増を行う場合は、事前にその適否について開発区域及び木造住宅密集地域の解消に資する取組を行う区域が存する区市（以下、「関係区市」という。）と協議を行うこととする。

(2) 関係区市等との協定締結等

協議により木造住宅密集地域の解消に資する取組を行う場合は、都市計画法第 75 条の 2 に規定する都市施設等整備協定又は以下の事項を定めた協定を開発事業者・建築主と関係区市等で締結するなど、木造住宅密集地域の解消に資する取組の確実な実施を図るための措置を講じることとする。

（協定に定める事項※）

- ・ 整備する都市施設等の位置
- ・ 整備内容（規模、構造等）
- ・ 整備の方法
- ・ 整備の実施時期（市民緑地認定制度等を活用する場合は管理の期間）
- ・ 整備の実施完了までの進捗管理の方法
- ・ 協定施設の用途の変更の制限や存置のための行為の制限
- ・ 協定に違反した場合の措置
- ・ 協定の承継
- ・ その他必要な事項

※協定に定める事項は、整備内容等に応じたものとする。

(3) 都市計画への位置づけ

(2) により整備される建築物、公園・広場、道路等については、原則として都市施設又は地区施設等として都市計画に位置付けることとする。ただし、都市施設や地区施設等に位置づけることが困難な場合で、関係区市等との協議により認められたものはこの限りでない。

(4) 評価及び容積率の割増

開発区域外の木造住宅密集地域の解消に資する取組を実施する場合、整備内容等を踏まえ、地域の整備改善寄与度を設定するものとし、容積率を200%まで割り増すことができる。

なお、関係区市との協議により市民緑地認定制度を活用する場合等みどりの保全に取り組む場合は、整備内容に加え管理等の期間を踏まえて改善寄与度を設定できるものとする。

(5) 容積率の最高限度の緩和

割増容積率の合計の最高限度については、開発区域外における、公共施設を特許事業により整備する場合や無電柱化、水辺との一体的な整備、歩行者ネットワークの整備、骨格的なみどり等の保全・創出、水害に対応した高台まちづくりに資する取組、既存ストック活用等による取組及びアフォーダブル住宅の供給を行う場合の割増容積率と合わせて、200%を限度として整備区分ごとに定める割増容積率の上限を超えることができる。

なお、開発区域外の木造住宅密集地域の解消に資する取組による割増容積率で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。

また、特段に容積率を割り増す住宅供給促進型及び宿泊施設優遇型を用いる場合は、その上限を更に超えることはできない。

(6) 誘導係数

開発区域外において木造住宅密集地域の解消に資する取組を実施する場合の係数は1.2とすることができる。また、当該取組が活用方針第4章4(2)における開発区域外におけるみどりの保全・創出にも該当する場合又は、活用方針第5章2(5)②における水害に対応する高台まちづくり等に資する取組にも該当する場合は、係数を1.4、いずれの取組にも該当する場合は、係数を1.7に引き上げることができる。

ただし、みどりの保全・創出、木造住宅密集地域の解消のいずれにおいても評価対象となる公園整備など、前述の3つの取組において重複して評価対象となる場合、係数の引き上げは行わない。

5 水害に対応する高台まちづくりの取扱い

活用方針第5章2(4)で定める各区域等は以下の通りとする。

(1) 対象地域

墨田区、江東区、足立区、葛飾区及び江戸川区の全域
北区、板橋区の新河岸川と荒川に囲まれた地域

① 浸水対応拠点形成区域

都市計画のマスタープラン、区等が策定する避難構想や避難計画などにおいて高台まちづくりを行うことが示された以下の拠点地区

活力とにぎわいの拠点地区 【船堀】

枢要な地域の拠点地区 【小岩】

② 堤防整備等連携区域

都市開発諸制度の適用に当たり、堤防整備への協力の有無について河川管理者との協議を行う区域は以下の通りとする。なお、開発区域において既に域高規格堤防、スーパー堤防の整備が完了している場合は、この限りではない。

荒川：河川区域から 350m（高規格堤防特別区域を除く。）

江戸川：河川区域から 300m（高規格堤防特別区域を除く。）

隅田川（右岸含む。）、中川、旧江戸川、新中川、綾瀬川：河川保全区域から 100m

（2）河川管理者との協議手続き

開発事業者・建築主は、堤防整備への協力の有無等について河川管理者と協議を行い、その結果を書面により都市計画決定権者又は許可権者に報告することとし、堤防整備に協力する場合は、協議内容が適切に反映された計画であることを河川管理者の確認を受け、報告すること。

6 開発区域外の水害に対応する高台まちづくりに資する取組の取扱い

（1）関係区等との協議

開発事業者・建築主は、開発区域外において水害に対応する高台まちづくりに資する取組により容積割増を行う場合は、事前にその適否について開発区域及び水害に対応する高台まちづくりに資する取組を行う区域が存する区と協議を行うこととする。

また、治水施設等の整備を行う場合は、必要に応じて関係する河川管理者とも協議を行うこととする。

（2）関係区等との協定締結等

協議により水害に対応する高台まちづくりに資する取組を行う場合は、都市計画法第 75 条の 2 に規定する都市施設等整備協定又は以下の事項を定めた協定を開発事業者・建築主と関係区等で締結するなど、水害に対応する高台まちづくりに資する取組の確実な実施を図るための措置を講じることとする。

（協定に定める事項※）

- 整備する都市施設等の位置
- 整備内容（規模、構造等）
- 整備の方法
- 整備の実施時期（市民緑地認定制度等を活用する場合は管理の期間）
- 整備の実施完了までの進捗管理の方法
- 協定施設の用途の変更の制限や存置のための行為の制限
- 協定に違反した場合の措置
- 協定の承継
- その他必要な事項

※協定に定める事項は、整備内容等に応じたものとする。

(3) 都市計画への位置づけ

(2)により整備される建築物、公園・広場、道路等については、原則として都市施設又は地区施設等として都市計画に位置付けることとする。ただし、都市施設や地区施設等に位置づけることが困難な場合で、区等との協議により認められたものはこの限りでない。

(4) 評価及び容積率の割増

開発区域外の水害に対応する高台まちづくりに資する取組を実施する場合、整備内容等を踏まえ、地域の整備改善寄与度を設定するものとし、容積率を200%まで割り増すことができる。

(5) 容積率の最高限度の緩和

割増容積率の合計の最高限度については、開発区域外における、公共施設を特許事業により整備する場合や無電柱化、水辺との一体的な整備、歩行者ネットワークの整備、骨格的なみどり等の保全・創出、木造住宅密集地域の解消に資する取組、既存ストック活用等による取組及びアフォーダブル住宅の供給を行う場合の割増容積率と合わせて、200%を限度として整備区分ごとに定める割増容積率の上限を超えることができる。

なお、開発区域外の水害に対応する高台まちづくりに資する取組による割増容積率で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。

また、特段に容積率を割り増す住宅供給促進型及び宿泊施設優遇型を用いる場合は、その上限を更に超えることはできない。

(6) 誘導係数

開発区域外において水害に対応する高台まちづくりに資する取組を実施する場合の係数は1.2とすることができる。また、当該取組が活用方針第4章4(2)における開発区域外におけるみどりの保全・創出にも該当する場合又は、活用方針第5章2(5)①における木造住宅密集地域の解消に資する取組にも該当する場合は、係数を1.4、いずれの取組にも該当する場合は、係数を1.7に引き上げることができる。

ただし、みどりの保全・創出、木造住宅密集地域の解消のいずれにおいても評価対象となる公園整備など、前述の3つの取組において重複して評価対象となる場合、係数の引き上げは行わない。

7 開発区域外の取組の手続

(1) 制度適用の原則

開発事業者・建築主が、開発区域外で木造住宅密集地域の解消に資する取組、水害に対応する高台まちづくりに資する取組を行い、評価を受ける場合は、対象となる施設についても、開発区域に適用する都市開発諸制度の都市計画と同時に都市計画決定すること。

ただし、同時に都市計画決定を行うことができない場合や都市計画に定めることが適切で

ない場合等は、都市計画決定に際して関係区市等との協定を締結し、その写しを都市計画決定権者に提出することとする。

(2) 工事完了時の報告等

開発区域外の木造住宅密集地域の解消に資する取組、水害に対応する高台まちづくりに資する取組については、別に定める「開発区域外の取組に関する工事完了報告書」を作成し、都市計画決定権者に提出しなければならない。

ただし、開発区域内の工事が完了するまでに開発区域外の取組が完了しない場合は「開発区域外の取組に関する工事完了予定報告書」を作成し、都市計画決定権者に提出することとし、開発区域外の取組が完了し次第、速やかに「開発区域外の取組に関する工事完了報告書」を都市計画決定権者に提出しなければならない。この場合、関係区市等との協定により、取組に関する工事完了までの進捗確認等を定めること。

また、「開発区域外の取組に関する工事完了報告書」、「開発区域外の取組に関する工事完了予定報告書」は、提出に際し関係区市等の確認を受けること。

8 その他の手続

(1) 制度適用の決定時（都市計画決定・総合設計許可）

開発事業者・建築主は、制度の適用を申し出る際に、計画が基準に適合していることを確認できる図書を東京都に提出しなければならない。

無電柱化については別に定める「無電柱化に関する協議書」及び「無電柱化に関する回答書」の写しも東京都に提出しなければならない。

ただし、他の方法により都市計画決定権者、許可権者が、区市町等との協議の内容を確認できる場合はこの限りではない。

一時滞在施設・水害時の一時避難施設による容積率の割増しを適用する計画の開発事業者・建築主は、計画地の地元自治体との間で一時滞在施設についての協定（または協定に代わる文書の取り交わし）を締結し、その写しを東京都に提出しなければならない。

なお、開発事業者・建築主は事前に防火・防災対策に関して消防署と協議するよう努めること。

(2) 詳細設計時（建築確認申請前）

開発事業者・建築主は、詳細設計において自家発電設備の仕様等について制度適用の決定時から変更が生じた場合は、建築確認申請書を審査機関に提出する前に、採用する自家発電設備の容量と燃料貯蔵施設の容量について確認できる図書を東京都に提出し、基準に適合していることを示さなければならない。

また、無電柱化については工事着工までに道路管理者、電線事業者及び周辺地権者等の間で、役割分担を書面で確認するように配慮すること。

(3) 工事完了時

開発事業者・建築主は、工事完了後速やかに、実施した工事が基準に適合していることを

確認できる図書を東京都に提出しなければならない。

無電柱化については、別に定める「無電柱化工事完了報告書」を作成し、区市町等の確認を受けた後、東京都に提出しなければならない。

建築物の自立性の確保及び一時滞在施設の確保に係る部分については、その整備内容等を、東京都震災対策条例十条に基づく「事業所防災計画」に明記し、東京消防庁に届け出るとともに、東京消防庁が受理した事業所防災計画の写しを東京都に提出しなければならない。

また、制度適用の決定時に地元自治体との間で建築物の自立性の確保や一時滞在施設・水害時の一時避難施設に関する協定に代わる文書を取り交わしていた場合、開発事業者・建築主（または開発建築物の所有者）は、開発建築物の供用開始までに地元自治体との間で協定を締結し、その写しを都市計画決定権者に提出しなければならない。

(4) 供用開始後

防災都市づくりに係る部分については、供用開始後に当該部分が適切に維持、管理できていることを確認し、その状況を東京都に報告しなければならない。

9 その他

(附則) 平成30年3月29日付29都市政広第651号

この取扱い指針は、平成30年4月1日より施行する。

(附則) 平成31年3月29日付30都市政広第592号

この取扱い指針は、平成31年4月1日より施行する。

(附則) 令和2年3月25日付31都市政広第755号

この取扱い指針は、令和2年8月1日より施行する。

(附則) 令和2年12月22日付02都市政広第448号

この取扱い指針は、令和2年12月24日より施行する。

(附則) 令和4年3月23日付03都市政広第580号

この取扱い指針は、令和4年4月1日より施行する。

(附則) 令和8年6月30日付08都市政広第167号

この取扱い指針は、令和8年7月1日より施行する。

無電柱化の促進に係る都市開発諸制度の手続

