

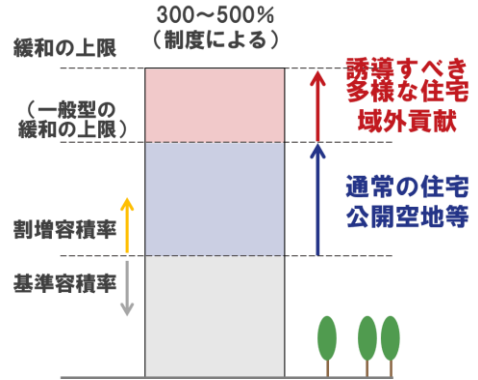
## ● 住宅供給促進型

◆ 質の高い住環境を形成するため、誘導すべき多様な住宅等の整備や開発区域外の都市基盤の整備等を行う場合、割増容積率の最高限度を緩和できます。

【対象エリア】（p.23,24参照）

- ・ 国際ビジネス交流ゾーン内（中核的な拠点地区を除く）
- ・ 中核的な拠点周辺地区、活力とにぎわいの拠点地区群、活力とにぎわいの拠点地区

※センターコアエリア内で、都市計画的な位置付けが明確にされた地域でも適用可



住宅供給促進型における容積緩和のイメージ

## ● 高経年マンション建替型

◆ 旧耐震マンション等の建替えを促進するため、マンション再生まちづくり制度等を活用し、旧耐震マンション等の建替えを行う場合、割増容積率の最高限度を緩和できます。

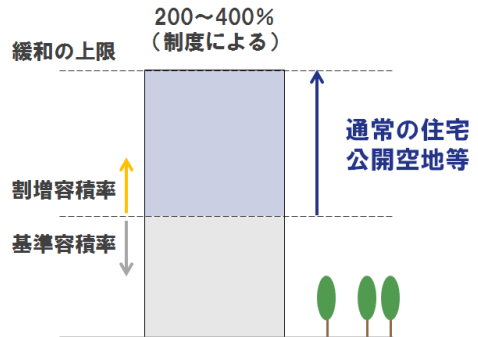
【対象エリア】

<総合設計の場合>（p.25,26参照）

- ・ 中枢広域拠点域内
- ・ 中枢広域拠点域外の中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区、地域の拠点地区、枢要な地域の拠点地区
- ・ マンション再生まちづくり推進地区  
など

<再開発等促進区を定める地区計画・高度利用地区の場合>

- ・ マンション再生まちづくり推進地区  
など



高経年マンション建替型における容積緩和のイメージ

住宅供給促進型の評価対象は次のとおりです。

メニュー	評価対象
誘導すべき多様な住宅	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 こどもすくすく住宅 長期優良住宅 アフォーダブル住宅 その他誘導すべき住宅（東京さきエール住宅の専用住宅など）
受皿住宅	防災都市づくり推進計画における重点整備地域、整備地域又は木造住宅密集地域や、高台まちづくりの整備に伴い住民が移転する際の受皿住宅



誘導すべき多様な住宅のイメージ



サービスアパートメントのイメージ

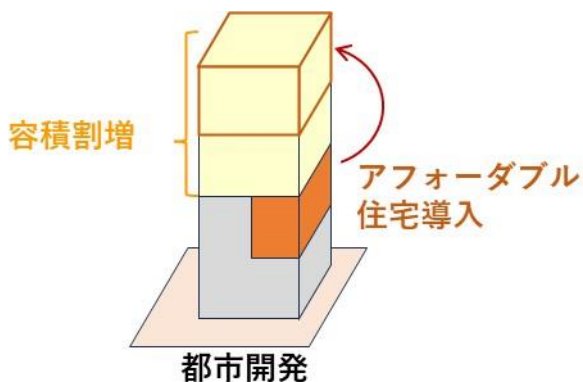
## ● アフォーダブル住宅の誘導

- ◆アフォーダブル住宅※については、全ての適用型・開発区域内外（総合設計は開発区域内のみ）において、供給の取組を評価し、容積率を割り増すことができます。

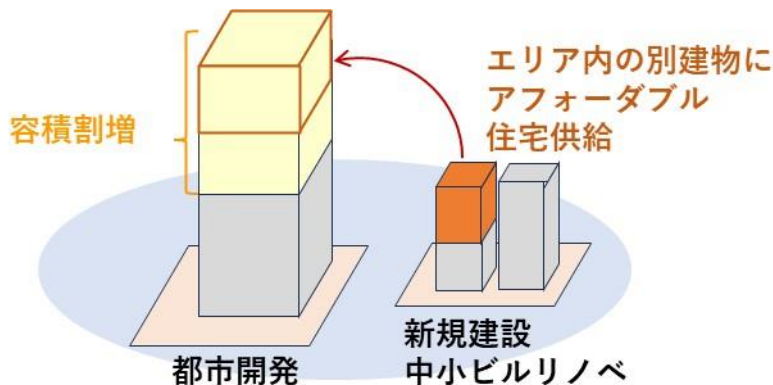
※「都におけるアフォーダブル住宅の取組について」や地域の方針等を踏まえ、以下を条件として、開発事業者が入居対象及び家賃設定を提案して区市町と協議するものとします。

入居対象：子育て世帯、地域に貢献する人々

家賃設定：市場家賃の8割以下かつ地域や入居対象者に応じた家賃



開発区域内での供給のイメージ



開発区域外での供給のイメージ

## ● カーボンマイナスの推進

都市開発諸制度を適用するに当たっては、下記の項目について、一定レベル以上の性能（評価基準）を満たすことを義務付けているほか、大規模な都市開発等を行う場合は、誘導水準への到達に努めるものとします。

項目	内容
◆ 建築物の環境性能	建築物外皮の熱負荷抑制、設備システムの高効率化を図る
◆ 再生可能エネルギーの変換利用	敷地内又は敷地外に、再エネ利用設備を設置する（敷地内設置が困難な場合は、再エネ電気又は再エネ証書の調達）
◆ 電気の再エネ化率	建築物で使用する電気の再エネ化率を高める（評価基準は非住宅のみに適用）
◆ エネルギーマネジメント	エネルギー利用の効率的な運用及びエネルギーの需給調整の最適化を図る
◆ EV及びPHEV用充電設備の設置	駐車場の種別に応じて、普通充電設備等又は急速充電設備を整備する

## ● エネルギーの面的利用

◆ エネルギーの面的利用を推進するエリアにおいて、地域冷暖房、コージェネレーションシステム（CGS）の導入検討を義務付けています。

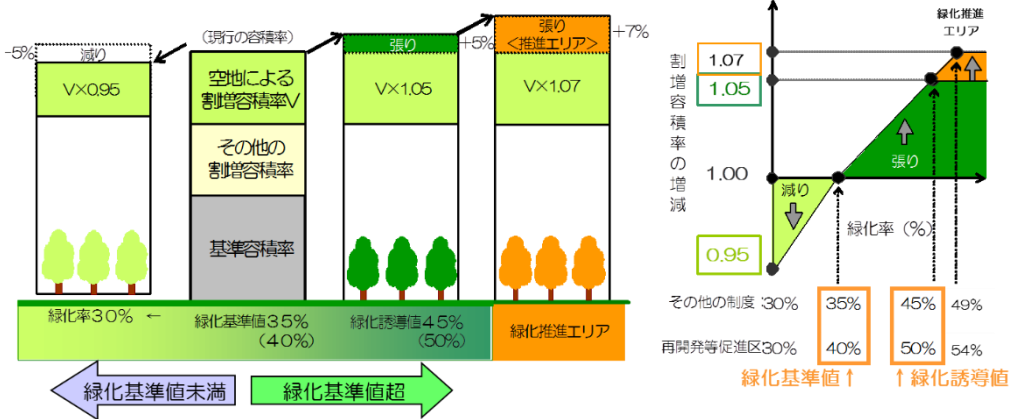
【エネルギーの面的利用を推進するエリア】

- ・ エネルギーの面的利用推進エリア（拠点地区）
- ・ 受入検討エリア

検討項目 対象エリア	地域冷暖房		CGS
	導入	受入	導入
面的利用推進エリア	○	○	○
受入検討エリア		○	

## ● 緑化

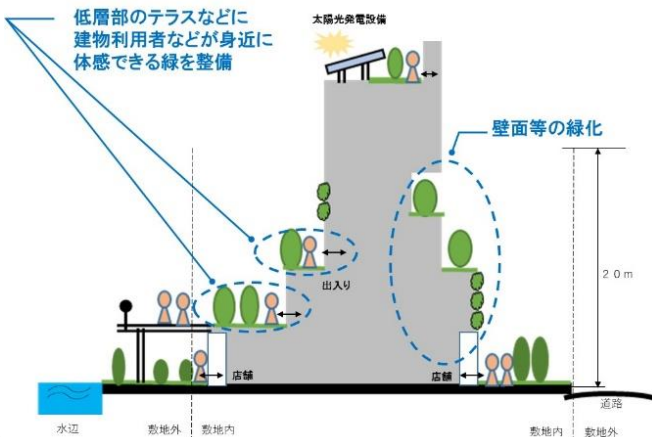
- ◆ 緑化率に応じて、空地による割増容積率が増減します。
- ◆ 特に緑化を促進するエリア（緑化推進エリア）では、割増容積率の上限を引き上げています。
- ◆ 樹種の多様性や視認性の高い緑、生物多様性の保全など、質の高い緑を評価し、緑の量的な底上げと質の向上を図っています。
- ◆ 東京都のツリーバンクの樹木活用を検討することを義務付けています。



地域に応じた割増容積率の増減率の上限

## ● ベイエリア※における立体的な緑の整備

- ◆ 求める緑化率は50%としています。なお、緑化率算定にあたり、低層部のテラスなどに建物利用者などが身近に体感できる緑を設ける場合は、緑化面積を割り増します。
- ◆ 道路、公園、水域など、公共的な空間に面する壁面等（高さ20mまで）の10%以上の緑化を義務付けています。



※対象敷地  
臨海副都心（台場地区、青海地区、有明地区）、豊洲地区、晴海地区のうち、再開発等促進区内で敷地面積1,000㎡以上

## ● みどりの保全・創出（開発区域外）

- ◆ 開発区域外において、みどりの保全・創出に資する取組を行う場合、域外貢献として評価し、割増容積率の最高限度を緩和できます。（総合設計を除く。）

### 【対象地域】

- ・ 緑確保の総合的な方針に基づく緑の系統のエリア（p.31参照）
- ・ 緑の基本計画に位置付けられた緑のネットワーク（p.31参照） など

### 【評価対象の例】

- ・ 公園や緑地の整備
- ・ 崖線の保全 など

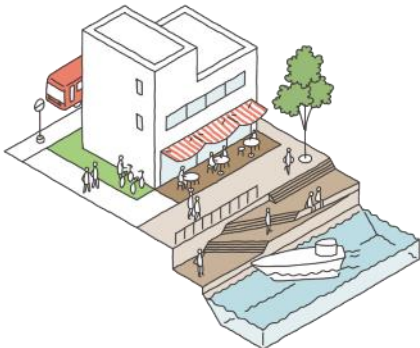
※評価は地元区市町との協議に基づく



みどりの保全・創出のイメージ

## ● 水辺のにぎわい創出

- ◆ 水辺のにぎわい創出エリア内で開発を行う場合、水辺の管理者等との協議を義務付けています。
- ◆ 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を整備する場合、域外貢献として評価し、割増容積率の最高限度を緩和できます。（総合設計を除く。）



水辺のにぎわい創出のイメージ



水辺のにぎわい創出エリア図

## 大規模災害時の建築物自立性確保

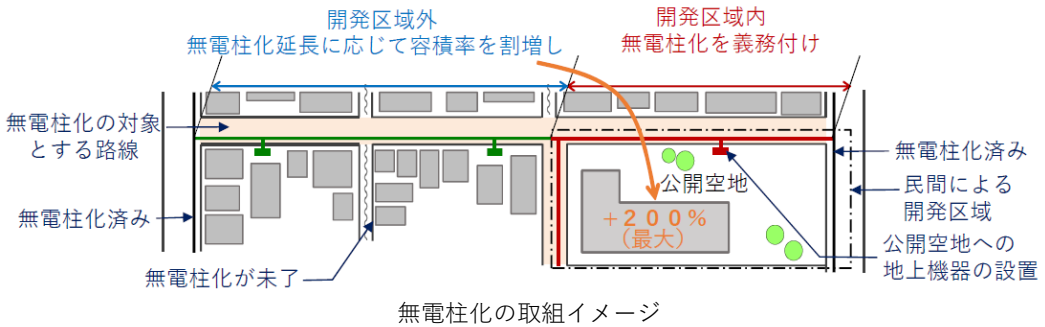
- ◆原則として一定以上の防災備蓄倉庫及び自家発電設備の設置を義務付けています。

## 帰宅困難者のための一時滞在施設の確保

- ◆帰宅困難者のための一時滞在施設を整備する場合は、都市の防災性向上に資する取組として評価し、容積率を割り増すことができます。

## 無電柱化

- ◆開発に際し、無電柱化について区市町等との協議や、開発区域内の道路の無電柱化を義務付けています。
- ◆開発区域外の道路の無電柱化を行う場合、域外貢献として評価し、割増容積率の最高限度を緩和できます。



## 木造住宅密集地域の解消

- ◆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行う場合、域外貢献として評価し、割増容積率の最高限度を緩和できます。（総合設計を除く。）

### 【対象地域】

- ・防災都市づくり推進計画における重点整備地域、整備地域又は木造住宅密集地域（p.32参照）

### 【評価対象の例】

- ・ポケットパークの整備
- ・防災生活道路の整備や無電柱化 など

※評価は地元区市との協議に基づく



木造住宅密集地域の解消のイメージ

## ● 水害に対応した高台まちづくり

- ◆ 開発区域外において、水害に対応した高台まちづくりに資する取組を行う場合、域外貢献として評価し、割増容積率の最高限度を緩和できます。（総合設計を除く。）

### 【対象地域】

- ・ 江戸川、荒川、隅田川及び新河岸川に挟まれた地域（p.32参照）

### 【評価対象の例】

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

※評価は地元区との協議に基づく



水害に対応した高台まちづくりのイメージ

- ◆ 開発区域内において、水害時の一時避難施設を整備する場合は、都市の防災性向上に資する取組として評価し、容積率を割り増すことができます。

### 【対象地域】

- ・ 江戸川、荒川、隅田川及び新河岸川に挟まれた地域で、地元自治体から要請があった場合

## ■ 福祉

### ● 子育て支援施設の整備促進

- ◆ 一定規模以上の開発の場合、子育て支援施設整備の必要性について、区市町と協議を行うことを義務付けています。
- ◆ 子育て支援施設の整備を評価し、容積率を割り増すことができます。

### ● 高齢者福祉施設の整備促進

- ◆ 高齢者福祉施設の整備を評価し、割増容積率の最高限度を緩和できます。

## ■ 駅まち一体

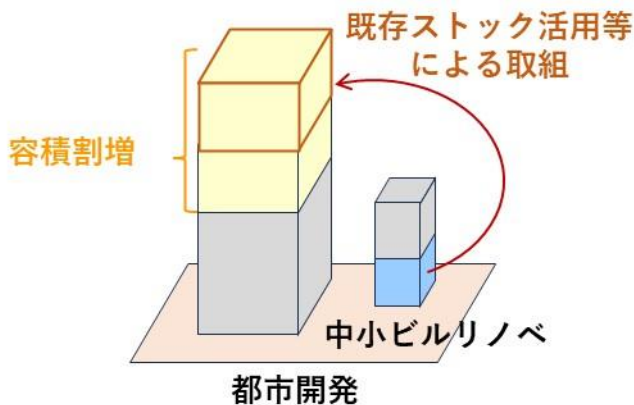
- ◆ 駅利用者の動線上の課題や駅の改修に関する課題、周辺状況を踏まえ、歩行者流動やバリアフリー化などの改善に関して、区市町や鉄道事業者等と協議を行うことを義務付けています。
- ◆ バスベイやタクシー乗降場、公共駐輪場、ポートの設置について、区市町等と協議を行うことを義務付けています。
- ◆ 区市町や鉄道事業者と協議を行い、開発区域外で歩行者動線やバリアフリー化などの改善を行う場合、域外貢献として評価し、割増容積率の最高限度を緩和できます。（総合設計を除く。）



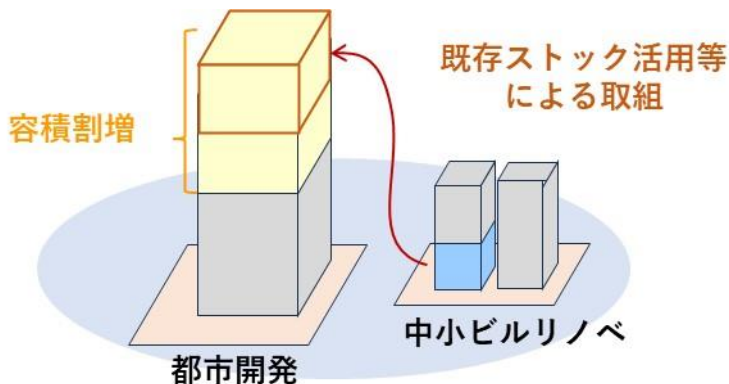
駅と一体となったまちづくりのイメージ

- ◆ 重要文化財指定建築物等の歴史的建造物、地域のアイコンとなる近現代建造物等、個々に特色を持つ個性ある地域資源※について、開発区域内外（総合設計は開発区域内のみ）における保存、復元又は活用の取組を評価し、容積率を割り増すことができます。

※区市町と協議したものを対象とします。また、地域のアイコンである近現代建造物等、個々に特色を持つ個性ある地域資源については、都市計画のマスタープラン、区市町が策定するまちづくり計画等において位置付けが明確にされているものを対象とします。



開発区域内での取組のイメージ



開発区域外での取組のイメージ

## ● 宿泊施設

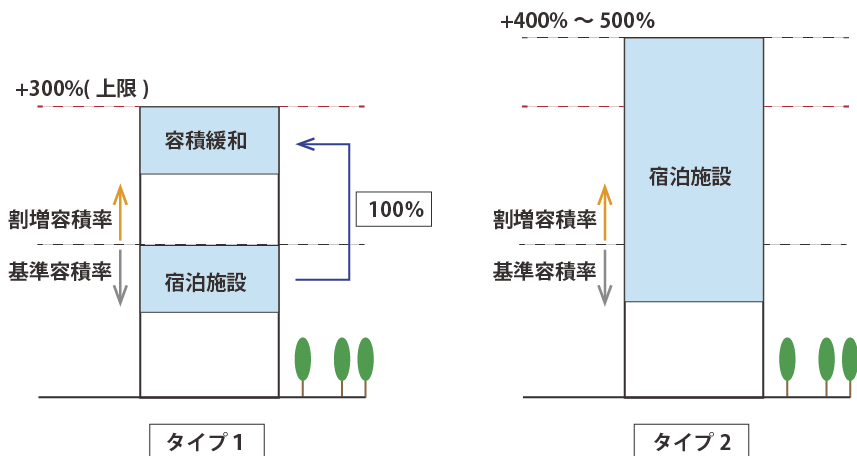
- ◆ 宿泊施設の整備を評価し、割増容積率の最高限度を緩和できます。(総合設計を除く。)

【対象エリア】 (p.29,30参照)

- ・ 国際ビジネス交流ゾーン
- ・ 中核的な拠点地区
- ・ 中核的な拠点周辺地区
- ・ 活力とにぎわいの拠点地区
- ・ 枢要な地域の拠点地区

【対象とする施設】

客室規模がシングルルームで15㎡以上ツインルームで22㎡以上である宿泊施設。また、周辺地域に対する市街地環境上の影響を勘案し、交通負荷が住宅程度の施設とする。



宿泊施設整備による容積緩和のイメージ

### ○タイプ1

容積率の緩和の限度を超えない範囲で、宿泊施設の床面積に相当する容積率を割り増します。

### ○タイプ2

更に、宿泊施設部分の床面積の合計の当該建築物の延べ面積に対する割合に応じて、容積率の緩和の限度を超え、400~500%の範囲で緩和できます。

※この場合、宿泊施設による緩和は300%が限度

※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が見込まれること等が条件

## ● 公開空地の活用

公開空地に設置可能な施設等は、以下のとおりです。

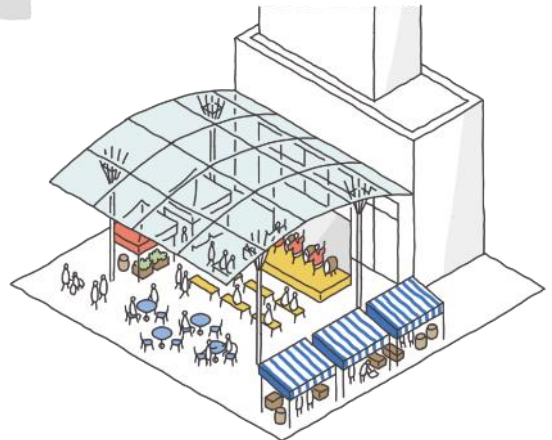
- ・ 無電柱化のための地上機器
- ・ ICT利活用促進に資するスマートポール等の通信機器
- ・ 区市町が実施し、若しくは区市町が同等の公共性を認める自転車又は電動キックボードのシェアリング事業のために設置されるポート
- ・ エリアマネジメント活動や国際規模の会議等の広告物
- ・ エリアマネジメント活動のための設備、段差、屋根等、地域のにぎわいに寄与するもの



公開空地活用のイメージ

自転車等シェアリング事業のポートやエリアマネジメント活動などに資する広告物、地上機器等の設置が可能。

にぎわい形成に資する庇・屋根は、空地係数が低減されない。



屋根のある公開空地のイメージ