

「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（令和7年3月）」 新旧対照表

新（改定）	旧（現行）
<p>第1章 総則 （略）</p>	<p>第1章 総則 （略）</p>
<p>第2章 地域の個性や魅力を発揮する多様な都市活動拠点の整備 （略）</p>	<p>第2章 地域の個性や魅力を発揮する多様な都市活動拠点の整備 （略）</p>
<p>第3章 居住 （略）</p>	<p>第3章 居住 （略）</p>
<p>第4章 環境都市づくり （略）</p>	<p>第4章 環境都市づくり （略）</p>
<p>第5章 防災都市づくり （略）</p>	<p>第5章 防災都市づくり （略）</p>
<p>第6章 福祉の都市づくり （略）</p>	<p>第6章 福祉の都市づくり （略）</p>
<p>第7章 駅とまちが一体となる都市づくりに寄与する取組 （略）</p>	<p>第7章 駅とまちが一体となる都市づくりに寄与する取組 （略）</p>
<p>第8章 都市開発諸制度の運用の基本方針について</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 割増容積率の最高限度、育成用途の設定及びその運用</li> <li>2 宿泊施設の整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針</li> <li>3 住宅の整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針</li> <li>4 歩行者ネットワークの整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針</li> <li>5 環境都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針</li> </ol> <p>（1）水辺のにぎわい創出 （略）</p>	<p>第8章 都市開発諸制度の運用の基本方針について</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 割増容積率の最高限度、育成用途の設定及びその運用</li> <li>2 宿泊施設の整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針</li> <li>3 住宅の整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針</li> <li>4 歩行者ネットワークの整備に着目した都市開発諸制度の運用の基本方針</li> <li>5 環境都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針</li> </ol> <p>（1）水辺のにぎわい創出 （略）</p>

## (2) カーボンマイナスの推進

都市開発諸制度の適用に当たっては、省エネルギー、再生可能エネルギー利用等により、下記の項目について「評価基準」を上回る環境性能を満たすものとする。また、大規模な都市開発等にあつては、区域内におけるエネルギーの有効利用や、異なる用途間におけるエネルギーの効率的利用など、スケールメリットを生かした取組が期待されるため、「誘導水準」への到達に努めるものとする。

エネルギーの面的利用を推進するエリアにおいては、エネルギーの面的利用の検討を行い、環境負荷の低減に寄与することを条件とする。

なお、本活用方針が適用された案件について、今後、東京都建築物環境配慮指針（以下「配慮指針」という。）の改定により、建築物の環境性能にかかる基準が引き上げられた場合は、それに応じた環境性能を目指すことに努めるものとする。

### (2) - 1 建築物の環境性能

#### ① 評価基準

都市開発諸制度を適用する開発における環境性能評価は、「建築物外皮の熱負荷抑制」及び「設備システムの高効率化」により行うこととし、その基準は下記のとおりとする。ただし、下記基準によることが困難な場合の評価の方法等については、別途定める。

## (2) カーボンマイナスの推進

都市開発諸制度の適用に当たっては、省エネルギー、再生可能エネルギー利用等により、下記の項目について「評価基準」を上回る環境性能を満たすものとする。また、大規模な都市開発等にあつては、区域内におけるエネルギーの有効利用や、異なる用途間におけるエネルギーの効率的利用など、スケールメリットを生かした取組が期待されるため、「誘導水準」への到達に努めるものとする。

エネルギーの面的利用を推進するエリアにおいては、エネルギーの面的利用の検討を行い、環境負荷の低減に寄与することを条件とする。

なお、本活用方針が適用された案件について、今後、東京都建築物環境配慮指針（以下「配慮指針」という。）の改定により、建築物の環境性能にかかる基準が引き上げられた場合は、それに応じた環境性能を目指すことに努めるものとする。

### (2) - 1 建築物の環境性能

#### ① 評価基準

都市開発諸制度を適用する開発における環境性能評価は、「建築物外皮の熱負荷抑制」及び「設備システムの高効率化」により行うこととし、その基準は下記のとおりとする。ただし、下記基準によることが困難な場合の評価の方法等については、別途定める。

◇ 評価基準				◇ 評価基準			
区分	住宅	住宅以外		区分	住宅	住宅以外	
建築物外皮の熱負荷抑制	外皮平均熱貫流率 <sup>※1</sup> ≤0.7W/(m <sup>2</sup> ・K)	BPI <sup>※2</sup> ≤0.9		建築物外皮の熱負荷抑制	外皮平均熱貫流率 <sup>※1</sup> ≤0.7W/(m <sup>2</sup> ・K)	BPI <sup>※2</sup> ≤0.9	
設備システムの高効率化	住宅用途 BEI <sup>※3</sup> ≤0.9	用途の区分	基準値	設備システムの高効率化	住宅用途 BEI <sup>※3</sup> ≤0.9	用途の区分	基準値
		工場等	非住宅用途 BEI <sup>※3</sup> ≤0.65			工場等	非住宅用途 BEI <sup>※3</sup> ≤0.65
		事務所等、学校等	非住宅用途 BEI ≤0.7			事務所等、学校等	非住宅用途 BEI ≤0.7
		ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等	非住宅用途 BEI ≤0.75			ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等	非住宅用途 BEI ≤0.75
<p>※1 建築物の熱負荷の低減に関する基準として、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則（以下「規則」という。）に規定する値。以下同じ。</p> <p>※2 建築物の熱負荷の低減に関する基準として、規則に規定する値。以下同じ。</p> <p>※3 設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準として、規則に規定する値。以下同じ。</p> <p>②誘導水準 計画区域内の建築物の床面積の合計が 10,000 m<sup>2</sup>を超える都市開発を行う場合は、次の「誘導水準」への到達に努めるものとする。</p>				<p>※1 建築物の熱負荷の低減に関する基準として、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則（以下「規則」という。）に規定する値。以下同じ。</p> <p>※2 建築物の熱負荷の低減に関する基準として、規則に規定する値。以下同じ。</p> <p>※3 設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準として、規則に規定する値。以下同じ。</p> <p>②誘導水準 計画区域内の建築物の床面積の合計が 10,000 m<sup>2</sup>を超える都市開発を行う場合は、次の「誘導水準」への到達に努めるものとする。</p>			

◇ 誘導水準			◇ 誘導水準														
区分	住宅	住宅以外	区分	住宅	住宅以外												
建築物外皮の熱負荷抑制	住宅誘導仕様基準 <sup>※1</sup> 第1項(1)、(2)及び(3)イに適合 又は 外皮平均熱貫流率 ≤0.6W/(m <sup>2</sup> ・K)	BPI≤0.8	建築物外皮の熱負荷抑制	外皮平均熱貫流率 ≤0.6W/(m <sup>2</sup> ・K)	BPI≤0.8												
設備システムの高効率化	住宅誘導仕様基準 <sup>※1</sup> 第2項に適合 又は 住宅用途 BEI≤0.8	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途の区分</th> <th>水準値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務所等、学校等、工場等</td> <td>非住宅用途 BEI ≤0.6</td> </tr> <tr> <td>ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等</td> <td>非住宅用途 BEI ≤0.7</td> </tr> </tbody> </table>	用途の区分	水準値	事務所等、学校等、工場等	非住宅用途 BEI ≤0.6	ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等	非住宅用途 BEI ≤0.7	設備システムの高効率化	住宅用途 BEI≤0.8	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途の区分</th> <th>水準値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務所等、学校等、工場等</td> <td>非住宅用途 BEI ≤0.6</td> </tr> <tr> <td>ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等</td> <td>非住宅用途 BEI ≤0.7</td> </tr> </tbody> </table>	用途の区分	水準値	事務所等、学校等、工場等	非住宅用途 BEI ≤0.6	ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等	非住宅用途 BEI ≤0.7
用途の区分	水準値																
事務所等、学校等、工場等	非住宅用途 BEI ≤0.6																
ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等	非住宅用途 BEI ≤0.7																
用途の区分	水準値																
事務所等、学校等、工場等	非住宅用途 BEI ≤0.6																
ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等	非住宅用途 BEI ≤0.7																
<p>※1 <u>住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準及び一次エネルギー消費量に関する誘導基準（令和4年国土交通省告示第1106号）</u></p> <p>(2) - 2 再生可能エネルギーの変換利用</p> <p>① 評価基準</p> <p>都市開発諸制度の適用に当たり、建築物の規模や形状、使用するエネルギー種別、設置する建築設備、周辺の状況等を考慮しながら、再生可能エネルギー利用設備を設置することとし、その基準は下記のとおりとする。</p> <p>なお、協議に関する手続その他必要な事項については、別途定める。</p>			<p>(2) - 2 再生可能エネルギーの変換利用</p> <p>① 評価基準</p> <p>都市開発諸制度の適用に当たり、建築物の規模や形状、使用するエネルギー種別、設置する建築設備、周辺の状況等を考慮しながら、再生可能エネルギー利用設備を設置することとし、その基準は下記のとおりとする。</p> <p>なお、協議に関する手続その他必要な事項については、別途定める。</p>														

◇評価基準

建築物及びその敷地又は建築物及びその敷地以外に、再生可能エネルギー利用設備の定格出力（規則第9条の3第5項各号に規定する設備の場合は太陽光発電定格出力相当）の合計が、当該建築物等に適用する再生可能エネルギー利用設備設置基準の定格出力（規則第9条の3第2項から第4項までに規定する定格出力）の2倍以上3倍未満となる設備を設置すること。なお、建築物及びその敷地内に設置する再生可能エネルギー源を電気に変換する設備は系統連系を行っていること。ただし、建築物及びその敷地に設置が困難である場合は、再エネ小売り電気の調達又は再エネ証書の調達により、再生可能エネルギー利用設備設置基準の定格出力による年間太陽光発電相当量の2倍以上3倍未満となる量を調達すること。

② 誘導水準

計画区域内の建築物の床面積の合計が 10,000 m<sup>2</sup>を超える都市開発を行う場合は、次の「誘導水準」への到達に努めるものとする。

◇誘導水準

建築物及びその敷地又は建築物及びその敷地以外に、再生可能エネルギー利用設備の定格出力（規則第9条の3第5項各号に規定する設備の場合は太陽光発電定格出力相当）の合計が、当該建築物等に適用する再生可能エネルギー利用設備設置基準の定格出力（規則第9条の3第2項から第4項までに規定する定格出力）の3倍以上となる設備を設置すること。なお、建築物及びその敷地内に設置する再生可能エネルギー源を電気に変換する設備は系統連系を行っていること。ただし、建築物及びその敷地に設置が困難である場合は、再エネ小売り電気の調達又は再エネ証書の調達により、再生可能エネルギー利用設備設置基準の定格出力に

◇評価基準

建築物及びその敷地又は建築物及びその敷地以外に、再生可能エネルギー利用設備の定格出力等の合計が、当該建築物等に適用する再生可能エネルギー利用設備設置基準の定格出力（規則に規定する定格出力。以下同じ。）等の2倍以上3倍未満となる設備を設置すること。なお、建築物及びその敷地内に設置する再生可能エネルギー源を電気に変換する設備は系統連系を行っていること。ただし、建築物及びその敷地に設置が困難である場合は、再エネ小売り電気の調達又は再エネ証書の調達により、再生可能エネルギー利用設備設置基準の定格出力による年間太陽光発電相当量の2倍以上3倍未満となる量を調達すること。

② 誘導水準

計画区域内の建築物の床面積の合計が 10,000 m<sup>2</sup>を超える都市開発を行う場合は、次の「誘導水準」への到達に努めるものとする。

◇誘導水準

建築物及びその敷地又は建築物及びその敷地以外に、再生可能エネルギー利用設備の定格出力等の合計が、当該建築物等に適用する再生可能エネルギー利用設備設置基準の定格出力等の3倍以上となる設備を設置すること。なお、建築物及びその敷地内に設置する再生可能エネルギー源を電気に変換する設備は系統連系を行っていること。ただし、建築物及びその敷地に設置が困難である場合は、再エネ小売り電気の調達又は再エネ証書の調達により、再生可能エネルギー利用設備設置基準の定格出力による年間太陽光発電相当量の3倍以上となる量を調達すること。

よる年間太陽光発電相当量の3倍以上となる量を調達すること。

(2) - 3 電気の再エネ化率

(略)

(2) - 4 最適運用のための予測、計測、表示等及びエネルギーの需給調整を最適化する機能の導入（エネルギーマネジメント）

(略)

(2) - 5 EV 及び PHEV 用充電設備の設置

① 評価基準

都市開発諸制度の適用に当たり、駐車場を整備する場合は、充電用コンセント、普通充電設備、V2H 充放電設備若しくは V2B 充放電設備（以下「普通充電設備等」という。）又は急速充電設備を整備することとし、その基準は下記のとおりとする。

なお、協議に関する手続その他必要な事項については、別途定める。

◇評価基準

住宅	住宅以外
(1)住宅用途の主たる駐車施設 <sup>*1</sup> において、規則に規定する電気自動車充電設備設置基準が適用される場合	(1)住宅以外の用途の主たる駐車施設において、電気自動車充電設備設置基準が適用される場合
表7(1)の①及び②に掲げる駐車施設の種別に応じ、当該①及び②に定める基準に適合すること。	表7(1)の①及び②に掲げる駐車施設の種別に応じ、当該①及び②に定める基準に適合すること。
(2)住宅用途の主たる駐車施設において、電気自動車充電設備設置基準が適用されない場合	(2)住宅以外の用途の主たる駐車施設において、電気自動車充電設備設置基準が適用されない場合

(2) - 3 電気の再エネ化率

(略)

(2) - 4 最適運用のための予測、計測、表示等及びエネルギーの需給調整を最適化する機能の導入（エネルギーマネジメント）

(略)

(2) - 5 EV 及び PHEV 用充電設備の設置

都市開発諸制度の適用に当たり、駐車場を整備する場合は、充電用コンセント、普通充電設備、V2H 充放電設備若しくは V2B 充放電設備（以下「普通充電設備等」という。）又は急速充電設備を整備することとし、その基準は下記のとおりとする。

なお、協議に関する手続その他必要な事項については、別途定める。

◇評価基準

住宅	住宅以外
(1)住宅用途の主たる駐車施設 <sup>*1</sup> において、規則に規定する電気自動車充電設備設置基準が適用される場合	(1)住宅以外の用途の主たる駐車施設において、電気自動車充電設備設置基準が適用される場合
表7(1)の①及び②に掲げる駐車施設の種別に応じ、当該①及び②に定める基準に適合すること。	表7(1)の①及び②に掲げる駐車施設の種別に応じ、当該①及び②に定める基準に適合すること。
(2)住宅用途の主たる駐車施設において、電気自動車充電設備設置基準が適用されない場合	(2)住宅以外の用途の主たる駐車施設において、電気自動車充電設備設置基準が適用されない場合

<p>表7(2)の①及び②に掲げる駐車施設の種別に応じ、当該①及び②に定める基準に適合すること。</p>	<p>表7(2)の①及び②に掲げる駐車施設の種別に応じ、当該①及び②に定める基準に適合すること。</p>	<p>表7(2)の①及び②に掲げる駐車施設の種別に応じ、当該①及び②に定める基準に適合すること。</p>	<p>表7(2)の①及び②に掲げる駐車施設の種別に応じ、当該①及び②に定める基準に適合すること。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>共用駐車場については、少なくとも1 <b>区画</b>以上の急速充電設備を整備するものとし、やむを得ない事情により急速充電設備を設置できない場合は、普通充電設備等に代えることができる。以下同じ。</li> <li>急速充電設備を整備する場合は、当該充電設備の定格出力を6kWで除して得た値（小数点以下切捨）を普通充電設備等の整備数とみなす。以下同じ。</li> <li>やむを得ない事情により普通充電設備等を設置できない場合は、この限りではない。以下同じ。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>共用駐車場については、少なくとも1 <b>台</b>以上の急速充電設備を整備するものとし、やむを得ない事情により急速充電設備を設置できない場合は、普通充電設備等に代えることができる。以下同じ。</li> <li>急速充電設備を整備する場合は、当該充電設備の定格出力を6kWで除して得た値（小数点以下切捨）を普通充電設備等の整備数とみなす。以下同じ。</li> <li>やむを得ない事情により普通充電設備等を設置できない場合は、この限りではない。以下同じ。</li> </ul>	
<p>※1 当該用途の駐車施設における全区画の過半以上を占めるものをいう。以下同じ。</p> <p>② 誘導水準</p> <p>計画区域内の建築物の床面積の合計が10,000㎡を超える都市開発を行う場合は、次の「誘導水準」への到達に努めるものとする。</p> <p>◇誘導水準</p>		<p>※1 当該用途の駐車施設における全区画の過半以上を占めるものをいう。以下同じ。</p> <p>② 誘導水準</p> <p>計画区域内の建築物の床面積の合計が10,000㎡を超える都市開発を行う場合は、次の「誘導水準」への到達に努めるものとする。</p> <p>◇誘導水準</p>	
<p>住宅</p>	<p>住宅以外</p>	<p>住宅</p>	<p>住宅以外</p>
<p>(1)住宅用途の主たる駐車施設において、電気自動車充電設備設置基準が適用される場合</p>	<p>(1)住宅以外の用途の主たる駐車施設において、電気自動車充電設備設置基準が適用される場合</p>	<p>(1)住宅用途の主たる駐車施設において、電気自動車充電設備設置基準が適用される場合</p>	<p>(1)住宅以外の用途の主たる駐車施設において、電気自動車充電設備設置基準が適用される場合</p>
<p>表8(1)の①及び②に掲げる駐車施設の種別に応じ、当該①及び②に定める基準に適合すること。</p>	<p>表8(1)の①及び②に掲げる駐車施設の種別に応じ、当該①及び②に定める基準に適合すること。</p>	<p>表8(1)の①及び②に掲げる駐車施設の種別に応じ、当該①及び②に定める基準に適合すること。</p>	<p>表8(1)の①及び②に掲げる駐車施設の種別に応じ、当該①及び②に定める基準に適合すること。</p>

<p>(2)住宅用途の主たる駐車施設において、電気自動車充電設備設置基準が適用されない場合</p>	<p>(2)住宅以外の用途の主たる駐車施設において、電気自動車充電設備設置基準が適用されない場合</p>	<p>(2)住宅用途の主たる駐車施設において、電気自動車充電設備設置基準が適用されない場合</p>	<p>(2)住宅以外の用途の主たる駐車施設において、電気自動車充電設備設置基準が適用されない場合</p>
<p>表8(2)の①及び②に掲げる駐車施設の種別に応じ、当該①及び②に定める基準に適合すること。</p>	<p>表8(2)の①及び②に掲げる駐車施設の種別に応じ、当該①及び②に定める基準に適合すること。</p>	<p>表8(2)の①及び②に掲げる駐車施設の種別に応じ、当該①及び②に定める基準に適合すること。</p>	<p>表8(2)の①及び②に掲げる駐車施設の種別に応じ、当該①及び②に定める基準に適合すること。</p>
<p>(2) -6 エネルギーの面的利用 (略) (3) 緑化の推進 (略) (4) 開発区域外におけるみどりの保全・創出 6 防災都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針 (略) 7 福祉の都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針 (略) 8 公開空地の活用 (略) 9 地区単位での用途コントロールを可能とする特例(用途入替え) (略) 10 割増容積率の特例 (略) 11 都市開発諸制度の運用上の留意事項等 (略)</p>		<p>(2) -6 エネルギーの面的利用 (略) (3) 緑化の推進 (略) (4) 開発区域外におけるみどりの保全・創出 6 防災都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針 (略) 7 福祉の都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針 (略) 8 公開空地の活用 (略) 9 地区単位での用途コントロールを可能とする特例(用途入替え) (略) 10 割増容積率の特例 (略) 11 都市開発諸制度の運用上の留意事項等 (略)</p>	