

2 都心居住の推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針

地域特性に応じたメリハリのある都心居住を推進するため、住宅優遇型の都市開発諸制度を積極的に活用すべき地域は、原則として、センター・コア・エリア内とする。ただし、「都心等拠点地区」並びに第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域は除く。

また、センター・コア・エリア内の墨田区、江東区、荒川区、足立区及び江戸川区の5区の地域については、原則として、住宅優遇型の都市開発諸制度（資料3※3に示す制度）などは、都市計画上の位置付けがある地区を除き、適用しないものとする。

3 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

（1）カーボンマイナスの推進

① 評価基準

都市開発諸制度を適用する開発におけるカーボンマイナスの取組は、「建築物の熱負荷の低減」及び「設備システムの省エネルギー」により評価を行うこととし、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

区分	住宅	住宅以外
建築物の熱負荷の低減	断熱等性能等級4程度以上	PAL*の低減率 $\geq 10(\%)$
設備システムの省エネルギー	ERR $\geq 0(\%)$	ERR $\geq 10(\%)$

② 断熱等性能等級

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）第5-5-1断熱等性能等級（以下「断熱等性能等級」という。）による。

※ 断熱等性能等級4程度とは、以下の(ア)、(イ)どちらかに適合するものとする。

(ア)断熱等性能等級（3）イ及びロに掲げる基準における等級が、いずれも4であること。

(イ)住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成25年国土交通省告示第907号。）附則5に掲げる基準

③ PAL*の低減率

・PAL*の低減率：建築物の熱負荷の低減率

・「PAL*の低減率」の算定方法は、「東京都建築物環境配慮指針（平成21年9月29日東京都告示第1336号）」（以下「環境配慮指針」という。）別表第1による。

④ E R R

- ・ E R R：設備システムのエネルギー利用の低減率
- ・「E R R」の算定方法は、別途定める。

⑤ 誘導目標

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いかした取組が期待されるため、計画区域内の建築物の床面積の合計が 10,000 m²を超える都市開発を行う場合は、より高い水準を目指し、下記の「誘導水準」への到達に努めるよう誘導する。

◇ 誘導水準

区分	住宅	住宅以外
建築物の熱負荷の低減	—	PAL*の低減率 ≥ 20 (%)
設備システムの省エネルギー	E R R ≥ 5 (%)	E R R ≥ 11 (%)

(2) 緑化の推進

① 「緑化基準値」及び「緑化誘導値」の設定

都市開発諸制度を適用する開発における緑化の増進に対する取組の基準となる緑化率として、「緑化基準値 (X G)」を設定する。

また、都市開発諸制度を適用する開発により誘導すべき緑化率として、「緑化誘導値 (X s)」を設定する。

なお、再開発等促進区を定める地区計画については、大規模な土地の区域を対象に、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を目的とした制度であり、市街地環境の向上に対して高い貢献が望まれるため、「緑化基準値」及び「緑化誘導値」は他の制度より高い水準とする。

◇ 緑化基準値・緑化誘導値

種別	緑化基準値 (X _G)	緑化誘導値 (X _S)	
		緑化推進エリア以外	緑化推進エリア
特定街区 高度利用地区 総合設計	35%	45%	49%
再開発等促進区を 定める地区計画	40%	50%	54%

※ 本方針における「緑化率」は下記のとおりで、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（平成12年東京都条例第216号）」に定める規定によるものとする。

$$\text{緑化率 (\%)} = \frac{(\text{地上部の緑化面積} + \text{建築物上の緑化面積}) \times 100\%}{(\text{敷地面積} - \text{建築面積}) + (\text{屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分を除いた面積})}$$

② 「緑化率」に応じた評価及び「割増容積率」の増減に関する基準

都市開発諸制度の適用に当たっては、「緑化基準値」及び「緑化誘導値」を基に、有効空地等によって設定される割増容積率（以下「空地等による割増容積率」という。）の増減を行う。

緑化率が、「緑化基準値」を超える計画は、緑化の増進への取組が高いと評価し、空地等による割増容積率を増加させることができることとする。ただし、地域や用途に応じて別途設定されている割増容積率の上限を超えないこととする。

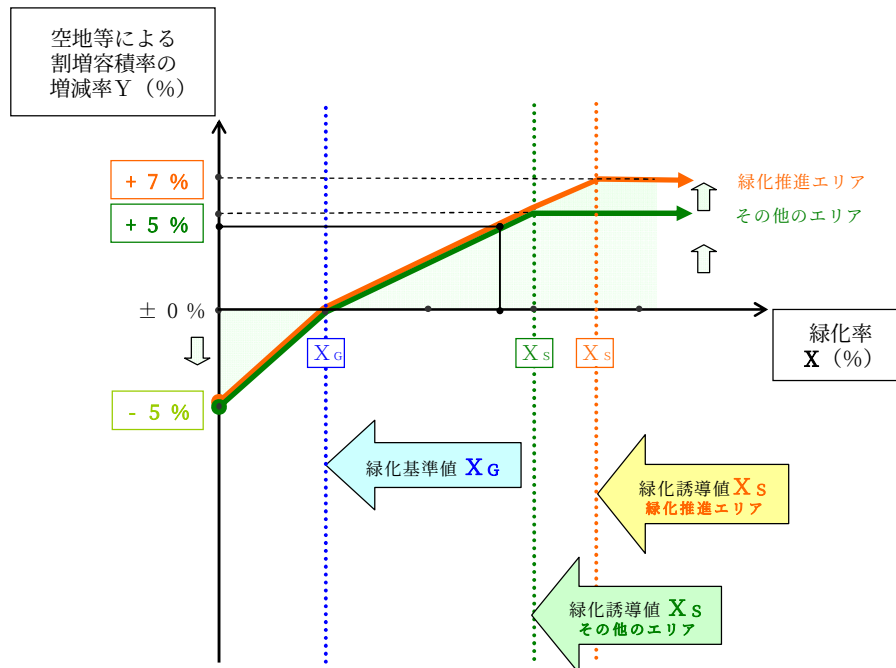
緑化率が、「緑化基準値」に満たない計画は、緑化の増進への取組が低いと評価し、空地等による割増容積率を減少させることとする。

緑化率に応じた割増容積率の増減は、空地等による割増容積率に「増減率」を乗じて算定する。

◇ 緑化率に応じた「増減率」

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

※ 緑化率が「緑化誘導値」以上である場合に限り、空地等による割増容積率の増減率を上限値まで増加させることができるものとする。



③ その他の緑化

建築物の管理に必要な施設を設置することなどにより屋上部の緑化面積が建築面積に対して著しく小さくなる場合は、壁面・工作物などの緑化や広場、駐車場の芝生化などに努めるものとする。

④ 公開空地等の緑化

公開空地等、日常一般に開放される部分を緑化する場合は、「公開空地等のみどりづくり指針」（平成19年5月31日19都市基施第74号）に従い、公開空地、緑空間の質等の向上を図るものとする。

4 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

(1) 大規模災害時における建築物の自立性確保の推進

都市開発諸制度を適用する開発は、大規模災害時における建築物の自立性の確保に向けて、原則として建築物ごとに以下の基準を満たすものとする。

ただし、以下の基準によることが適切でない場合の取扱い、その他必要な事項は、別途定める。

① 防災備蓄倉庫の整備基準

原則として用途ごとに下記の基準を満たす防災備蓄倉庫を整備すること。この場合、防災備蓄倉庫の1か所当たりの面積は1 m²以上とする。

◇ 必要面積及び整備位置

用途	業務	住宅	その他の用途
防災備蓄倉庫の必要面積	業務の用に供する部分の延べ面積※の0.001倍以上	住宅の用に供する部分の延べ面積※の0.001倍以上	1 m ² 以上
防災備蓄倉庫の整備位置	いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上	いずれの階からも最長歩行距離2層以内に1か所以上	いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分は除く。

② 自家発電設備の整備基準

原則として、以下の基準を満たす自家発電設備を整備すること。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第34条第2項による非常用の昇降機を設けなければならない建築物に限る。

ア 自家発電設備の出力数

用途ごとに下表により必要出力数を算出し、それらを合計した値以上の出力数を有する自家発電設備を整備すること。

◇ 用途ごとに必要な発電機出力数

用途	業務	住宅	その他
用途ごとの延べ面積※当りの発電機出力数	0.018kw/m ²	0.006kw/m ²	0.014kw/m ²

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分は除く。

イ 燃料貯蔵施設の確保

次式で算出される数量（以下「貯蔵量」という。）以上の燃料を貯蔵するための施設を整備すること。ただし、やむを得ない事情により当該貯蔵施設が建築基準法別表第2に適合しない場合は、この限りではない。また、住宅の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の過半を占める建築物において、貯蔵量が1,950 リットルを超える場合は、次式にかかわらず貯蔵量を1,950 リットルとすることができる。

なお、その他これらと同等以上の性能を有する動力源を整備する場合は、この基準によらないことができるものとする。

□貯蔵量（重油又は軽油）の算出方法

$$Q=b \times E \times H / w$$

Q：貯蔵量（リットル）

b：自家発電設備の燃料消費率（g/kWh）

E：自家発電設備の原動機出力（kW）

H：時間（h）

$$H = \frac{48 \times (0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}}) + 12 \times 0.006 \times A_{\text{住}}}{0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}} + 0.006 \times A_{\text{住}}}$$

A_業：業務用途の延べ面積※

A_住：住宅用途の延べ面積※

A_他：その他の用途の延べ面積※

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分は除く。

w：燃料密度（重油 850 g/l、軽油 830 g/l）

（２）帰宅困難者のための一時滞在施設の確保の推進

都市開発諸制度を適用する開発にあっては、一時滞在施設を整備するよう努めるものとする。

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ものとする。

① 一時滞在施設の評価及び容積率の割増し

一時滞在施設を整備する場合、帰宅困難者の保護など都市の防災性向上に資する取組として評価し、以下により容積率を割増しすることができるものとする。

$$\text{割増容積率} = [(\text{待機スペース} \times \text{面積} \times 0.4) / \text{敷地面積}] \times 100$$

※ 待機スペース：帰宅が可能になるまで待機する場所がない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

② 容積率の割増しに関する基準

一時滞在施設の整備により容積率を割増しする開発は、一時滞在施設を整備する建築物ごとに次の基準を満たすものとする。ただし、この基準によることが適切でない場合の取扱い、その他必要な事項は、別途定める。

ア 適用エリア

一時滞在施設の整備による容積率の割増しを適用するエリアは、原則として都心等拠点地区、複合市街地ゾーン及び一般拠点地区とする。ただし、地元自治体からの要請がある場合は上記以外のエリアにおいても適用できるものとする。

イ 適用除外

住宅、病院及び社会福祉施設（社会福祉法（昭和２６年法律第４５号）第２条第２項及び同条第３項の事業を行う施設をいう。）の用に供する部分に設ける一時滞在施設については、地元自治体からの要請がある場合を除き容積率の割増しを適用

しない。

ウ 防災備蓄倉庫の整備

(1) ①の防災備蓄倉庫に加えて、待機スペース面積の 0.015 倍以上の面積を有する防災備蓄倉庫を整備すること。

なお、防災備蓄倉庫は、待機スペースのある階から最長歩行距離 4 層以内に 1 か所以上設けること。

エ 自家発電設備の整備

次の基準を満たす自家発電設備を整備すること。

(ア) 自家発電設備の出力数

(1) ②アの必要出力数に、待機スペース面積当たり 0.02 kW/m^2 を加えた出力数以上の自家発電設備を整備すること。ただし、この基準により一時滞在施設の容積率割増しを受ける場合は (1) ②のただし書は適用しないものとする。

(イ) 燃料貯蔵施設の確保

(1) ②イの貯蔵量（重油又は軽油）の算出方法において、H を次式に置き換えて算出した数量以上の燃料を貯蔵するための施設を整備すること。ただし、この基準により一時滞在施設の容積率割増しを受ける場合は、(1) ②イのただし書は適用しないものとする。

なお、その他これらと同等以上の性能を有する動力源を整備する場合は、この基準によらないことができるものとする。

$$H = \frac{48 \times (0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}}) + 12 \times 0.006 \times A_{\text{住}} + 72 \times 0.02 \times A_{\text{待}}}{0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}} + 0.006 \times A_{\text{住}} + 0.02 \times A_{\text{待}}}$$

$A_{\text{業}}$ ：業務用途の延べ面積※

$A_{\text{住}}$ ：住宅用途の延べ面積※

$A_{\text{他}}$ ：その他の用途の延べ面積※

$A_{\text{待}}$ ：待機スペースの延べ面積

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分は除く。

オ 待機スペースの最低面積

一の建築物の待機スペースの面積の合計は、原則として 200 m^2 以上であること。

ただし、地元自治体からの要請がある場合はこの限りではない。

カ 待機スペースの整備空間

待機スペースは、原則として屋内空間であること。

【待機スペースの具体的例示】

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

キ トイレ対策

帰宅困難者のトイレ対策について配慮すること。

ク 地元自治体との協定

一時滞在施設の整備に当たっては、一時滞在施設としての指定、大規模災害時の運用等について地元自治体と協定又は協定に代わるもの（以下「協定等」という。）を締結すること。協定等の締結に当たっては、地元自治体と十分に協議すること。

ケ 一時滞在施設の周知・公表

一時滞在施設の整備に当たっては、供用開始とともに敷地内の見やすい場所に、当該建築物が一時滞在施設として指定されている旨を記載した標示板を設置すること。

また、一時滞在施設は、原則としてその位置等を東京都や地元自治体等により公表されるものとする。

5 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

(1) 子育て支援施設の整備促進

① 子育て支援施設

本活用方針における子育て支援施設は以下に示すものとする。

子育て支援施設：保育所、認定こども園、放課後児童健全育成事業の用に供する施設、一時預かり事業の用に供する施設、その他これらに類する施設

② 子育て支援施設の評価及び容積率の割増し

子育て支援施設を整備する場合、以下により容積率を割り増すことができるものとする。

$$\text{割増容積率} = [\text{施設整備床面積} / \text{敷地面積}] \times 100 (\%)$$

③ 子育て支援施設整備に係る協議の実施

都市開発諸制度の活用に当たり、以下に示す規模の都市開発においては、当該計画区域を含む区市町村と協議を行い、当該計画区域における子育て支援施設の必要性等、実態の把握を行い、計画に反映させるものとする。

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。

【協議の対象とする開発規模】

- ・センター・コア・エリア内の開発：整備建築物の延べ面積の合計が、30,000 m²以上のもの又は住宅戸数の合計が300戸以上のもの
- ・センター・コア・エリア外の開発：整備建築物の延べ面積の合計が、20,000 m²以上のもの又は住宅戸数の合計が200戸以上のもの

④ 子育て支援施設の他用途への変更

③の協議に基づき設置した子育て支援施設について、協議等により定めた設置期間が経過した場合又は協議等により定めた設置期間が経過する前に区市町村が妥当と判断した場合には、他用途へ変更することができる。ただし、②に基づき、容積率の割増しを行っている場合については、(2) ①に定める子育て支援施設又は①に定める高齢者福祉施設への用途変更に限られる。

(2) 高齢者福祉施設の整備促進

① 高齢者福祉施設

本方針における高齢者福祉施設は以下に示すものとする。

高齢者福祉施設：特別養護老人ホーム、グループホーム、有料老人ホーム、通所介護施設、小規模多機能型居宅介護施設その他これらに類する施設

② 高齢者福祉施設の評価及び容積率の割増し

高齢者福祉施設を整備する場合、以下により容積率を割り増すことができるものとする。

$$\text{割増容積率} = [\text{施設整備床面積} / \text{敷地面積}] \times 100 (\%)$$

③ 高齢者福祉施設整備における割増容積率の最高限度の緩和

高齢者福祉施設の評価することによる容積率の割増しに限り、割増容積率の最高限度について、周辺市街地環境に配慮しつつ、区市町村の意向を踏まえ、高齢者福祉施設の用に供する部分の床面積分を緩和できるものとする。具体的な緩和の程度については、都市開発諸制度の各制度の運用基準、許可要綱等において定める。

6 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）

「都心等拠点地区」のうち都心においては、文化・交流施設及び生活支援施設等を積極的に育成するため、これら育成用途を集約する際に、一定区域内の複数敷地又は地区（以下「複数敷地等」という。）を合算して適用できる特例を設ける。

また、適用の条件として以下の5点を定める。

- (1) 複数敷地等が、地区計画における「土地利用の方針」において育成用途の集約的配置の方針が定められた一の地区計画の範囲内に存在し、かつ当該複数敷地等に存在する各建築物間の用途配置が、当該「土地利用の方針」に合致していること。

- (2) 複数敷地等の各計画が本特例を適用している旨、各複数敷地等に権利を有する者全員の間で、協定書の締結により合意されていること。
- (3) 複数敷地等の各計画が、いずれも建築確認申請前に行うべき都市計画法及び建築基準法に係る各種手続を同時に行うこと。
- (4) 複数敷地等に存する全建築物の容積率割増部分の床面積の合計が、本特例を適用しない場合の合計を超えないこと。
- (5) 複数敷地等に存する全建築物の育成用途に供すべき部分の床面積の合計が、本特例を適用しない場合の合計を下回らないこと。

7 割増容積率の特例

- (1) 公共施設を都市計画法（昭和43年法律第100号）第59条第4項の規定に基づき整備する場合の特例について

区域外において、都市基盤の機能強化・向上に寄与する公共施設を整備する場合、当該公共施設の整備を評価する特例を設ける。

適用の条件として、以下の3点を定める。

- ① 公共施設が都市計画施設として定められていること。
- ② 都市計画施設は、街区等の開発に関連したものとし、原則として、同時期に整備するものであること。
- ③ 街区等の開発者が、都市計画法第59条第4項に基づく認可を受けて都市計画施設の整備を行うものであること。

なお、当該公共施設整備を評価する特例の割増容積率の限度は200%以内とする。

- (2) 歴史的建築物等を保存、復元する場合の特例について

歴史と文化をいかした都市空間の形成を図るために、重要文化財指定建築物の保存に加え、復元についても評価する特例を設ける。

また、適用の条件として、以下を定める。

- ① 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第27条による指定を受けた建築物及びそれに相当する建築物であること。

なお、割増容積率の限度は「都心等拠点地区」及び「一般拠点地区」については、基準容積率の0.75倍かつ500%（200%*）以内、その他の区域については基準容積率の0.75倍かつ400%以内とする。

* 都心等拠点地区のうち、用途地域制度により指定された容積率が1,000%を超

える区域

8 都市開発諸制度の運用上の留意事項等

8-1 都市開発諸制度の運用上の留意事項

- (1) 用途地域制度により指定された容積率が1,000%を超える区域については、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（平成14年7月策定）」により地区計画等を前提としているため、都市開発諸制度による「育成用途」の促進によらなくても地区計画で都市開発諸制度と同様の市街地整備が実現される場合は、容積率の割増しを前提とした都市開発諸制度は適用しない。ただし、「6 割増容積率の特例」を適用する場合を除く。
- (2) 都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内で都市再生特別地区に指定された区域については、「東京都における都市再生特別地区の運用について（平成14年12月策定）」が適用されるため、本活用方針は適用しない。
- (3) 「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)に基づき、街区再編まちづくり制度を活用して容積率を割り増す場合は、地区計画の方針等により当該地区の建築物等の基本的事項が定められるため、本活用方針は適用しない。
- (4) 住宅の確保等により容積率の割増しが可能となる制度については、割増しのために評価した住宅用途を空地等の確保により割増しした部分での育成用途としてみなすことはできないものとする。
- (5) 公共施設を都市計画法第59条第4項の規定に基づき整備する場合においては、当該特例による割増容積率の部分については、育成用途の規定は適用しない。
- (6) 一時滞在施設を整備する場合においては、当該整備による割増容積率の部分については、育成用途の規定は適用しない。
- (7) 都市開発諸制度の運用に当たっては、「東京都景観計画」その他地域ごとの方針等に配慮した計画とすること。

8-2 既決定の地区への取扱い

既に都市開発諸制度が適用されている区域には、本活用方針は適用しない。ただし、都市計画を変更しようとする場合又は許可の取り直しを行う場合には、原則として、

本活用方針を適用する。