

## 「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」に 環境都市づくりの推進のための取組を新たに追加

### カーボンマイナス

原則として、建築物の環境性能が一定の水準以上であることを制度適用の条件とします（「総合設計」は、水準に満たない場合、割増容積率を半減）

建築物の環境性能を評価する指標として、  
カーボンマイナス・省エネに資する2つの指標を導入。

#### 建物の熱負荷の低減

（住宅）品質確保法に定める省エネ対策の等級3程度以上

（非住宅）PAL削減率 15%以上

省エネ法により一般建築物に求められる水準より15%以上低減

#### 設備システムの省エネルギー

（非住宅）ERR 25%以上

省エネ法により一般建築物に求められる水準より25%以上低減

**PAL**：建築物の断熱や熱負荷（窓、外壁などを通じた日射の侵入、熱の出入りなど）の低減に係る指標

**ERR**：設備システム（空調、換気、照明、給湯、昇降機など）の省エネルギーに係る指標

### 緑化の増進

緑化率に応じ、割増容積率を増減させる制度を導入

条例で求める緑化率(30%)を上回る「緑化基準値」を新たに設定し、

緑化率が「緑化基準値」を超える計画は、割増容積率を増加させます。

（最大5%増加）

緑化率が「緑化基準値」に満たない計画は、割増容積率を減少させます。

（最大5%減少）

「緑化基準値」は、35%（特定街区、高度利用地区、総合設計）

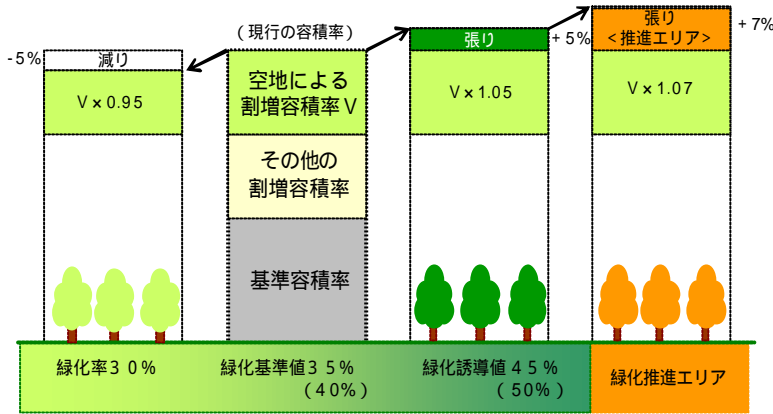
40%（再開発等促進区を定める地区計画）に設定

「緑化推進エリア」として特に緑化を促進させる地域を指定

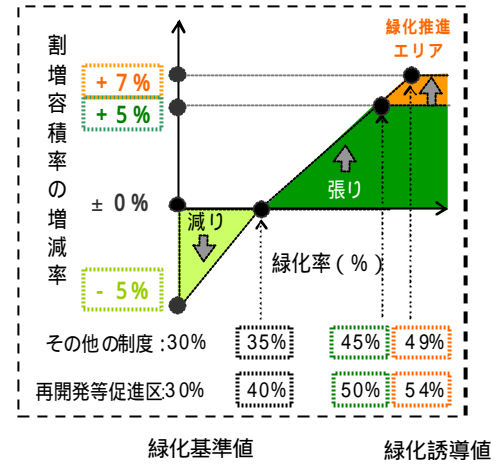
下記の「緑化推進エリア」においては、割増容積率を最大7%まで増加させます。

「環境軸周辺」緑化推進エリア

「ヒートアイランド対策」緑化推進エリア



緑化率による割増容積率の増減のイメージ



緑化基準値

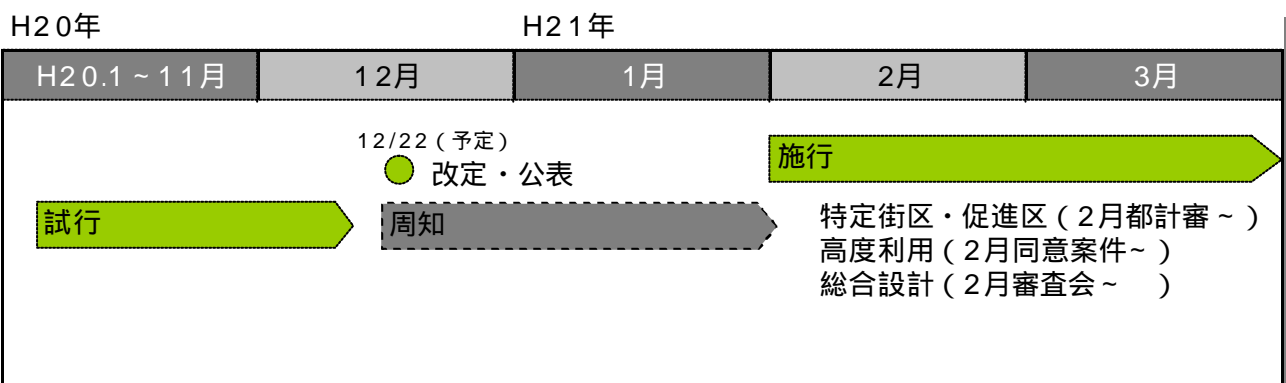
緑化誘導値

## 各都市開発諸制度の基準、要綱を同時に改定

「活用方針」の改定にあわせ、各制度の運用基準、指定基準、許可要綱を改定します。

東京都特定街区運用基準  
 東京都高度利用地区指定方針及び指定基準  
 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準  
 東京都総合設計許可要綱

## 改定、施行のスケジュール



改定・公表 : 平成20年12月22日

施行 (各制度の適用対象案件)

特定街区、再開発等促進区を定める地区計画 (東京都決定)

平成21年2月開催 (予定) の東京都都市計画審議会案件から適用

高度利用地区 (区市町決定・東京都同意)

平成21年2月の同意 (予定) 案件から適用

総合設計 (東京都許可)

平成21年2月開催 (予定) の東京都建築審査会案件から適用