

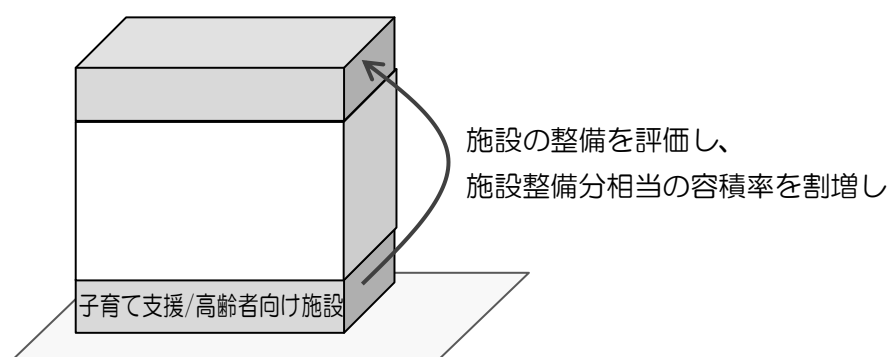
都市開発諸制度活用方針等の改定について

1 改定概要

(1) 子育て支援施設や元気高齢者の交流施設の整備の促進

- 容積率割増しの評価を受けた子育て支援施設^{※1}について、将来の地域における子育て支援施設の需要や区市町との協議を踏まえ、他施設への転用を可能とします。
- 元気高齢者の交流施設^{※2}を容積率の割増しの評価対象とします。

【容積率割増しのイメージ】



	改定項目	改定前	改定後
子育て支援施設	容積率割増しの評価を受けた施設の他施設への転用	子育て支援施設又は高齢者福祉施設 ^{※3}	将来の子育て支援施設の需要を踏まえ、区市町との協議により定めた施設への転用を可能とする
高齢者向け施設	容積率割増しの評価対象	高齢者福祉施設	高齢者福祉施設及び元気高齢者の交流施設

※1：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：元気高齢者の交流施設

ふれあいサロンや老人クラブなど元気高齢者の活躍拠点となる、区市町との協議を踏まえて設ける施設。

※3：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) エネルギー利用の更なる効率化の促進

1) 建物の環境性能の向上

○非住宅用途の建物が満たすべき環境性能の評価基準のうち、設備のエネルギー消費の低減率^{※3}を下表の通り引き上げます。

改定項目	改定前	改定後
設備のエネルギー消費の低減率 (非住宅用途)	10%以上	20%以上

※3：設備のエネルギー消費の低減率（ERR（Energy Reduction Ratio）
基準となる設備システム（空調、照明、給湯等）の一次エネルギー消費量に対する計画した設備システムの一次エネルギー消費量の低減率のことで、数値が高いほど高性能。

2) エネルギーの面的利用^{※4}の促進

○立地条件や開発規模に応じ、地域冷暖房の導入や既存の地域冷暖房の熱供給の受入、コージェネレーションシステム^{※5}（CGS）の導入、再生可能エネルギーの導入について検討することを、下表の通り新たに制度の適用条件とします^{※6}。

検討項目 対象エリア	地域冷暖房		CGS	再生可能エネルギー
	導入	受入 ^{※7}	導入	導入
面的利用推進エリア (都心等拠点地区、複合市街地ゾーン、一般拠点地区)	○ ^{※8}	○ ^{※8}	○ ^{※8}	○
受入検討エリア (既存の地域冷暖房のプラントから500m内)		○ ^{※8}		○
その他のエリア				○

(表中「○」該当箇所を検討)

※4：エネルギーの面的利用

地区・街区単位でエネルギーのネットワークを形成し、エネルギーを効率的に利用する仕組み。

※5：コージェネレーションシステム（CGS（Cogeneration System））

発電とともに発生した熱を冷暖房や給湯などに有効利用するシステム。

※6：開発規模などの条件により、東京都環境確保条例に基づく地域におけるエネルギーの有効利用計画制度と連携した取組となります。

※7：受入

既存の地域冷暖房の熱供給の受入れやサブプラントの設置、既存プラントの更新（プラントが存する建築物の建替えの場合）などが該当します。

※8：次の開発計画を対象

①住宅等の用途に供する部分の延べ面積が2万㎡を超える開発計画

②次の用途に供する部分の延べ面積が1万㎡を超える開発計画

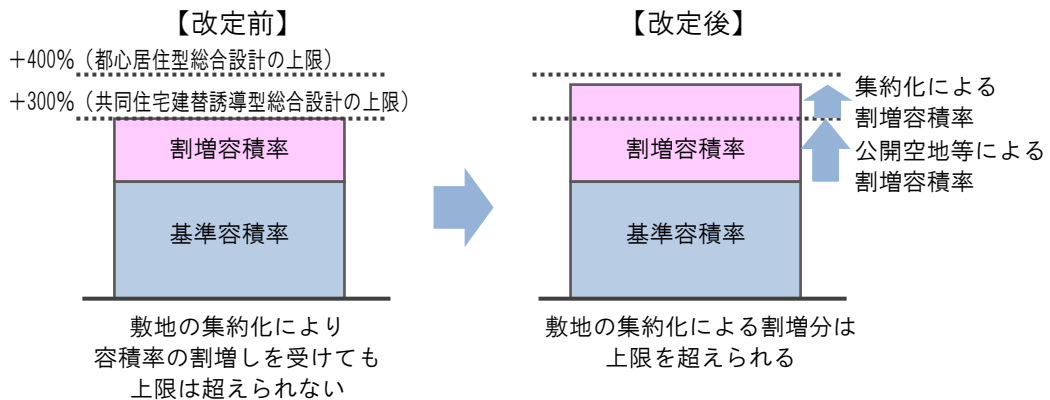
ホテル等、病院等、百貨店（物販店舗）等、事務所等、学校等、飲食店等、集会場等、工場等

(3) 老朽マンションの建替えの促進

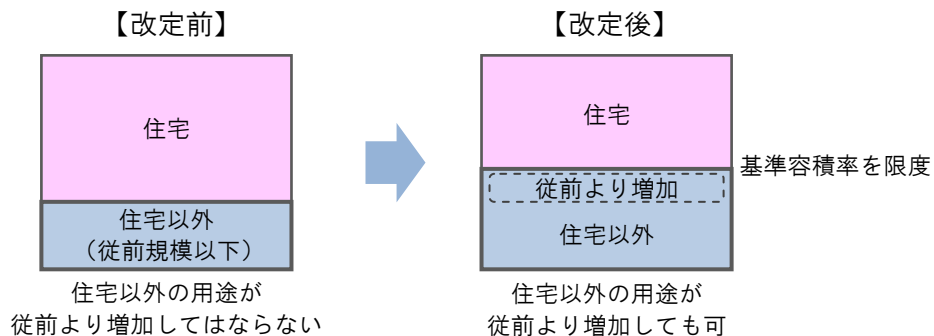
総合設計制度の共同住宅建替誘導型^{※9}について、次の通り改定します。

※) 本改定に合わせ、「東京都マンション建替法容積率許可要綱」等も同様の改定を行います。

○周辺敷地の集約によって建替えを行う、マンション再生まちづくり制度^{※10}に基づき区市が認定したマンション(以下「認定マンション」という。)については、現行の都心居住型^{※11}で適用している容積率の上限まで、緩和を認めます。(都心居住型の適用区域を対象)。



○良質な住宅ストック形成にとどまらず、より魅力ある地域の賑わいや活力の創出にも寄与できるよう、容積緩和の対象を住宅以外にも拡大します。(認定マンション又は都心等拠点地区若しくは複合市街地ゾーンにおける計画を対象)



※9：共同住宅建替誘導型

老朽マンションの建替えを支援する総合設計制度の種類の一つ。

※10：マンション再生まちづくり制度

区市の策定するマンション再生まちづくり計画を受けて、都が地区を指定し、まちの安全性や魅力の向上に寄与する地区内の旧耐震基準の分譲マンションの再生を支援する制度(旧耐震基準：昭和56年6月1日より前に用いられていた建築基準法の耐震基準。)

※11：都心居住型

都心部などで新規の住宅供給を誘導する総合設計制度の種類の一つ。

2 改定する基準類

- 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針
- 東京都特定街区運用基準
- 東京都特定街区運用基準実施細目
- 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
- 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準実施細目
- 東京都総合設計許可要綱
- 東京都総合設計許可要綱実施細目

3 今後のスケジュール

- 今回改定した各制度の運用基準、許可要綱等は平成29年4月1日から施行します。
- ただし、「(2) エネルギー利用の更なる効率化」に係る事項については、平成29年6月30日までに都市計画手続き、許可手続き等を開始している案件は、改定前の基準類の適用も可能とします。