

● 建築物の環境性能

◆ 延べ面積2,000㎡以上の建築物

用途	断熱性能	設備性能
住宅	①から③のいずれかに適合すること。 ①全住戸の外皮平均熱貫流率 $\leq 0.87(W/(m^2 \cdot K))$ ②住棟単位外皮平均熱貫流率 $\leq 0.75(W/(m^2 \cdot K))$ ③全住戸が住宅仕様基準の1（1（3）口を除く）の基準に適合すること	ERR $\geq 0\%$
非住宅	PAL*低減率 $\geq 10\%$	ERR $\geq 20\%$

(努力義務) 延べ面積10,000㎡以上の建築物

用途	断熱性能	設備性能
住宅	全住戸の外皮平均熱貫流率 $\leq 0.75(W/(m^2 \cdot K))$	ERR $\geq 5\%$
非住宅	評価基準より高い水準を目指す	

※PAL*とは非住宅建築物の外皮性能の指標のこと。
ERRとは設備システムのエネルギー利用の通減率のこと。

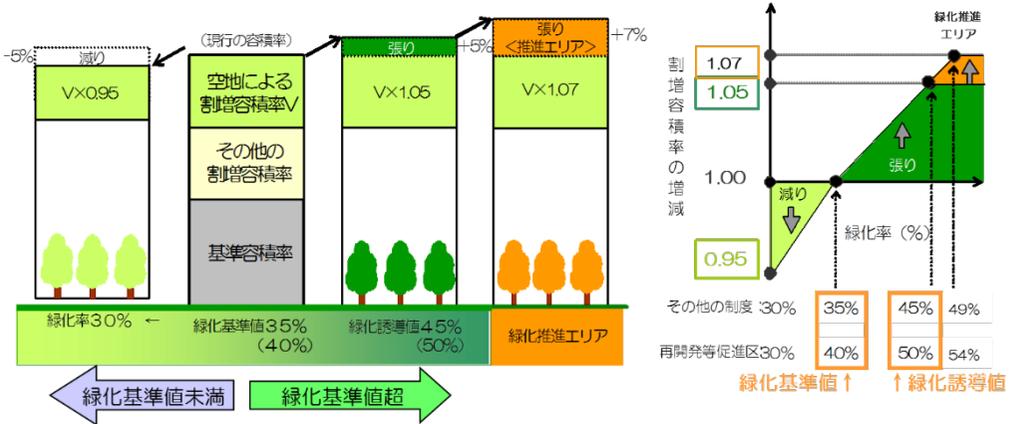
● 電気自動車等の充電設備

- ◆ 駐車場を整備する場合、EV及びPHV用充電設備を1台以上設置することを義務付けています。
- ◆ 充電設備の種類は、不特定多数が利用する駐車場（商業、宿泊等）については急速充電設備とし、特定多数が利用する駐車場（共同住宅、事務所等）は急速充電設備又は普通充電設備を設置することとしています。



● 緑化（開発区域内）

- ◆ 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。



地域に応じた割増容積率の増減率の上限

● 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。）

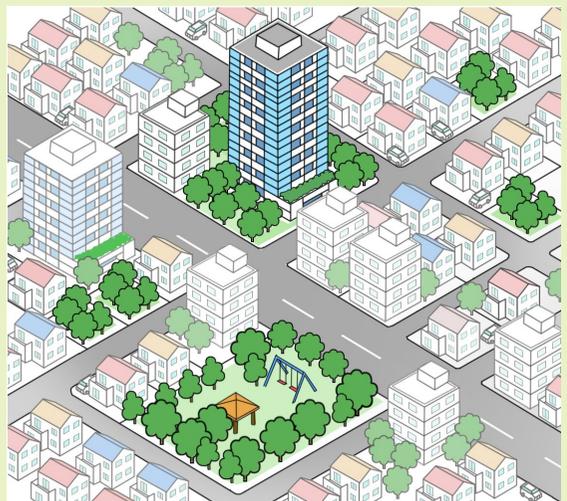
【対象地域】

- ・ 緑確保の総合的な方針に基づく緑の系統のエリア（p.27参照）
- ・ 緑の基本計画に位置付けられたみどり 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

● 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）、再生可能エネルギー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】

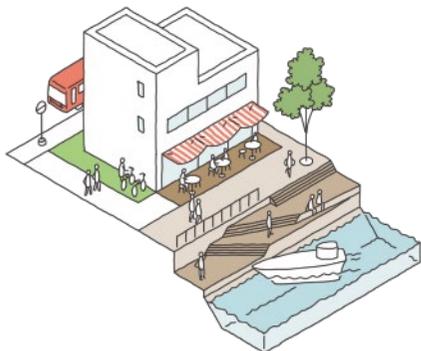
- ・エネルギーの面的利用推進エリア（拠点地区）
- ・受入検討エリア

検討項目 対象エリア	地域冷暖房		CGS	再生可能エネルギー
	導入	受入	導入	導入
面的利用推進エリア	○	○	○	○
受入検討エリア		○		○
その他のエリア				○

● 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.27参照）

【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

防災

● 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.28参照）

【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、サイクル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

● 宿泊施設

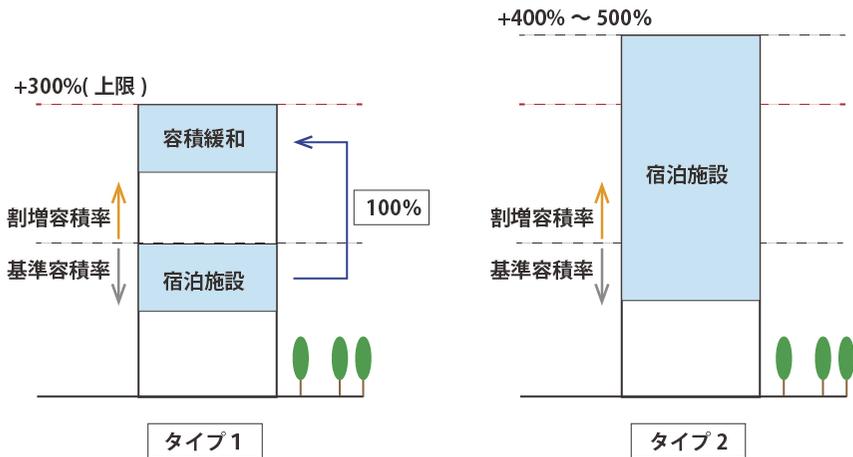
- ◆ 宿泊施設の整備を評価し、割増容積率の最高限度を緩和できます。
(総合設計を除く。)

【対象エリア】 (p.23,24参照)

- ・ 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。

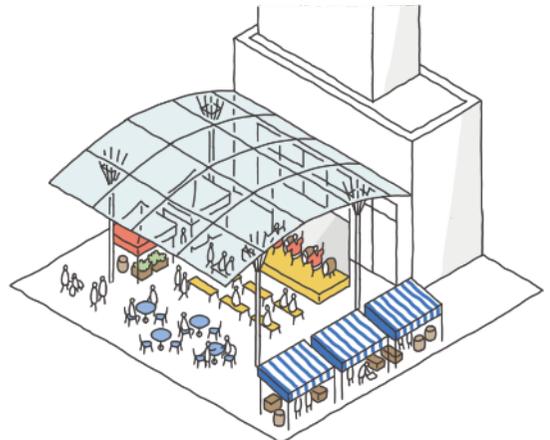
- ・ 無電柱化のための地上機器
- ・ ICT利活用促進に資するスマートポール等の通信機器
- ・ 区市町が実施する自転車シェアリング事業による自転車シェアサイクルポート
- ・ エリアマネジメント活動や国際規模の会議等の広告物
- ・ エリアマネジメント活動のための設備、段差、屋根等、地域のにぎわいに寄与するもの



公開空地活用のイメージ

自転車シェアリング事業のサイクル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