

都市開発諸制度活用方針等の改定概要

1 都市開発における緑のさらなる充実

(1) バイエリア※における立体的な緑の誘導

- バイエリアにおいて、重層的で親しみやすい緑の空間をまちなかの各所に生み出し、バイエリアの将来像の実現に向けた開発を誘導していくため、立体的な緑の整備を促進します。
- 求める緑化率を 40%から 50%に上げるとともに、緑化率の算定にあたり、低層部のテラスなどに建物利用者などが身近に体感できる緑を設ける場合は緑化面積を割り増します。
- 道路、公園、水域など、公共的な空間に面する壁面等（高さ 20mまで）の 10%以上の緑化を要件化します。

※対象敷地

臨海副都心（台場地区、青海地区、有明地区）、豊洲地区、晴海地区のうち、再開発等促進区内で敷地面積 1,000 m²以上

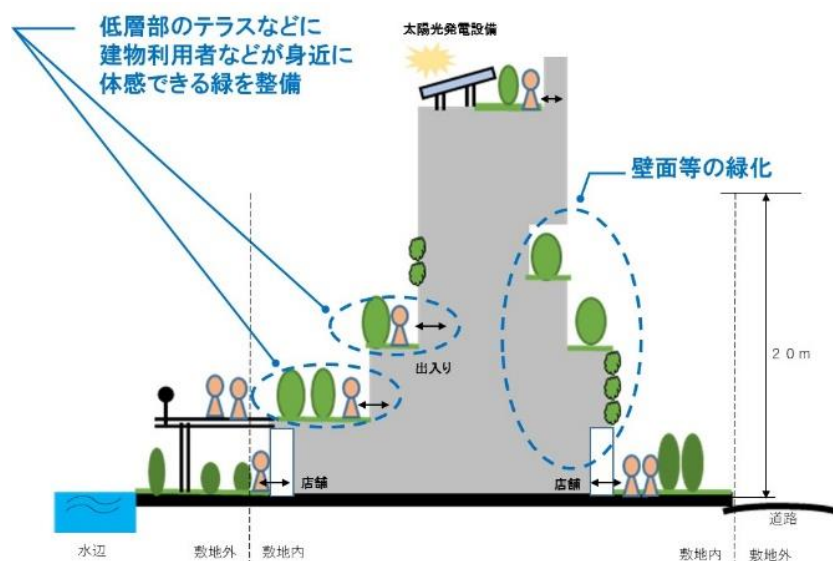


図 立体的な緑のイメージ

(2) 緑のネットワーク形成の拡充

- 開発区域外における緑のネットワーク形成に資する取組評価において、評価対象に幹線道路沿道等の緑を追加します。

(3) 既存の緑の活用の推進

- ツリーバンクの樹木の活用について検討することを、新たに制度の適用条件とします。

2 脱炭素化の推進

(1) 建築物の環境性能等にかかる基準の引上げ

- ・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例の改正（令和4年12月）、東京都建築物環境配慮指針の改正（令和5年5月）を踏まえ、建築物の環境性能及びEV・PHEV用充電設備の設置にかかる基準を引き上げます。

(2) 再生可能エネルギーの変換利用等にかかる基準の新設

- ・同条例、同指針の改正を踏まえ、再生可能エネルギーの変換利用、電気の再エネ化率及びエネルギーマネジメントの導入にかかる基準を新設します。

3 質の高い居住の誘導

(1) 質の高い住宅の拡充

- ・「東京都子育て支援住宅認定制度」を見直し、再構築された「東京こどもすくすく住宅認定制度」における「アドバンスト」「セレクト」「セーフティ」認定住宅を、諸制度における質の高い住宅とします。
- ・上位計画などを踏まえ誘導すべき住宅、政策上誘導すべき住宅の整備を促進するため、「その他誘導すべき住宅」を新設します。

改定項目	改定前	改定後
質の高い住宅	<ul style="list-style-type: none">・サービス付き高齢者向け住宅等・サービスアパートメント・子育て支援住宅・長期優良住宅・賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none">・サービス付き高齢者向け住宅等・サービスアパートメント・こどもすくすく住宅 (アドバンスト、セレクト、セーフティ)・長期優良住宅・その他誘導すべき住宅 (東京ささエール住宅の専用住宅など)

(2) 質の高い住宅導入の強化

- ・住宅による割増しに相当する部分について、質の高い住宅等の整備を求めることとし、質の高い住宅の導入促進を図ります。

4 オープンスペースの有効活用

(1) 公開空地に設置可能なシェアリングポートの明確化

- ・電動キックボードのポートについて、自転車のポートと同様に、一定の条件のもとで公開空地の活用が可能であることを明確化します。

(2) 全天候に対応した公開空地の誘導

- ・公開空地の例として、全天候に対応可能な空間を位置づけます。

5 施行時期と経過措置

- 1、2（1）のうち建築物の環境性能（非住宅）、3、4については、令和6年4月1日から施行します。

ただし、建築物の環境性能（非住宅）について、施行日時点で都との協議が進んでおり、令和6年11月30日までに都市整備局が認めた案件は、経過措置として改定前の基準類の適用も可能とします。

- 2（1）のうち建築物の環境性能（住宅）及びEV・PHEV用充電設備の設置にかかる基準、2（2）については、令和7年4月1日から施行します。

令和7年3月31日までに都市整備局が認めた案件は、改定前の基準類の適用も可能とします。