

# 都市開発諸制度の適用に関する環境都市づくりに係る規定の取扱い指針

「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（以下「活用方針」という。）」における環境都市づくりに関する規定の取扱いについて、次のとおり定める。

## 1 目的

活用方針において、都市開発諸制度を適用するに当たり、原則として一定レベル以上の建築物の環境性能の確保や電気自動車等の充電設備の設置を図るとともに、エネルギーの面的利用を推進するエリアにおいては、エネルギーの面的利用の検討を行うことにより、環境負荷の低減に寄与することを条件としている。建築物の環境性能の評価は、「建築物外皮の熱負荷抑制」及び「設備システムの高効率化」の二つの指標により行うこととしているが、環境性能の向上を図るための最大限の取組に努めてもなお、建築物の立地条件や用途の特性などが要因となり、「評価基準」に適合することが困難なケースが想定される。また、評価指標による環境性能を決定する要因の一部（設備機器、外壁の仕様等）は、制度適用を決定する時点（都市計画決定又は総合設計の許可）では確定していないものもあるため、決定後も、建築物の詳細設計や工事完了等の機会を捉えて、環境性能の確認を適宜行っていく必要がある。

また、東京の魅力と価値を更に高め、成熟した都市として持続的に発展させるためには、丘陵地、崖線や河川、大規模な都市公園などの骨格的なみどりに厚みとつながりを持たせて充実させるとともに、身近な都市公園、屋敷林、農地等の地のみどりの量的な底上げや質の向上を図ることが重要である。そのため、開発区域外における骨格的なみどり等の保全・創出に資する取組を行う場合は、その取組を評価することができることとしている。

本指針は、これらに関する基準の原則、基準の算定に関する取扱い、基準への適合が困難な場合の取扱い及び基準への適合を確認する手続き等について定めるものである。

## 2 環境都市づくりに係る原則

### (1) 建築物外皮の熱負荷抑制について

開発事業者・建築主は、建築物の配置計画、平面計画、意匠、構造、仕様、材料等を工夫し、建築物外皮の熱負荷抑制に最大限努めなければならない。

### (2) 設備システムの高効率化について

開発事業者・建築主は、意匠、構造上の工夫により、エネルギー負荷を低減させるとともに、エネルギー消費効率を高めるための設備設計、機器の選定を行い、設備システムの高効率化に最大限努めなければならない。

### (3) 電気自動車等の充電設備について

開発事業者・建築主は、EV及びPHV用充電設備の設置位置、配線、仕様等に配慮し、利用しやすいEV及びPHV用充電設備の設置に最大限努めなければならない。

#### (4) エネルギーの面的利用について

開発事業者・建築主は、建築物の環境性能向上に加え、地域冷暖房の新規導入や受入、コージェネレーションシステムや再生可能エネルギーの導入について検討し、地区・街区単位でのエネルギーの利用効率を高めることに最大限努めなければならない。

### 3 建築物の環境性能評価に関する取扱い

#### (1) 環境性能評価に係る諸条件の設定について

開発事業者・建築主は、環境性能評価に係る諸条件（仕様や運用起因事項等）については、実態に即して設定しなければならない。評価時に確定していない項目がある場合は、標準的な数値を使用することができることとするが、工事完了時の仕様等で算定した数値等が「評価基準」を下回ることがないように、評価時の条件等をその後の設計や工事に反映させなければならない。

#### (2) 環境性能評価について

①評価基準及び誘導水準における「住宅」については、原則として、住宅用途に供する部分の延べ面積が2,000㎡以上である場合を評価の対象とする。

②評価基準及び誘導水準における「住宅以外」のPAL\*低減率については、原則として、ホテル等、病院等、百貨店等、事務所等、学校等、飲食店等、集会場等の用途に供する部分の延べ面積（内部に間仕切壁又は戸を有しない階又はその一部であって、延べ面積に対する常時外気開放された開口部の面積の合計の割合が20分の1以上であるものの延べ面積を除く。）の合計が2,000㎡以上である建築物を評価の対象とする。ただし、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。以下「建築物省エネ法」という。）第18条各号のいずれかに該当する建築物は、評価の対象外とする。

③評価基準及び誘導水準における「住宅以外」のERRについては、原則として、ホテル等、病院等、百貨店等、事務所等、学校等、飲食店等、集会場等、工場等の用途に供する部分の延べ面積（内部に間仕切壁又は戸を有しない階又はその一部であって、延べ面積に対する常時外気開放された開口部の面積の合計の割合が20分の1以上であるものの延べ面積を除く。）の合計が2,000㎡以上である建築物を評価の対象とする。ただし、建築物省エネ法第18条各号のいずれかに該当する建築物は、評価の対象外とする。

ホテル等：ホテル、旅館その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの

病院等：病院、老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの

百貨店等：百貨店、マーケットその他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの

事務所等：事務所、官公署その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの

学校等 : 小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校、各種学校その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの

飲食店等 : 飲食店、食堂、喫茶店、キャバレーその他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの

集会場等 : 集会場、図書館、博物館、体育館、公会堂、ボーリング場、劇場、アスレチック場、スケート場、浴場施設、競馬場又は競輪場、社寺、映画館、カラオケボックス、ぱちんこ屋その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの

工場等 : 工場、畜舎、自動車車庫、自転車駐車場、倉庫、観覧場、卸売市場、火葬場その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの

④PAL\*低減率の算定方法は次のとおりとする。

$$\text{PAL*低減率} = (1 - \text{BPI}) \times 100$$

- BPI は、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成 28 年経済産業省・国土交通省令第 1 号。以下「基準省令」という。）により国土交通大臣が定める方法で算出した屋内周囲空間（各階の外気に接する壁の中心線から水平距離が 5 m 以内の屋内の空間、屋根の直下の階の屋内の空間及び外気に接する床の直上の屋内の空間をいう。以下同じ。）の年間熱負荷（建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項（平成 28 年国土交通省告示第 265 号）第 1 3 に定めるところにより求めたものをいう。以下同じ。）を屋内周囲空間の床面積の合計で除した数値を、用途及び地域の区分に応じて基準省令別表に掲げる数値で除して算出するものとする。ただし、住宅以外の用途の部分を 2 以上の用途に供する場合にあっては、当該住宅以外の部分の各用途の屋内周囲空間の年間熱負荷の合計を各用途の屋内周囲空間の床面積の合計で除した数値を、用途及び地域の区分に応じて基準省令別表に掲げる数値を各用途の屋内周囲空間の床面積により加重平均した数値で除して算出するものとする。

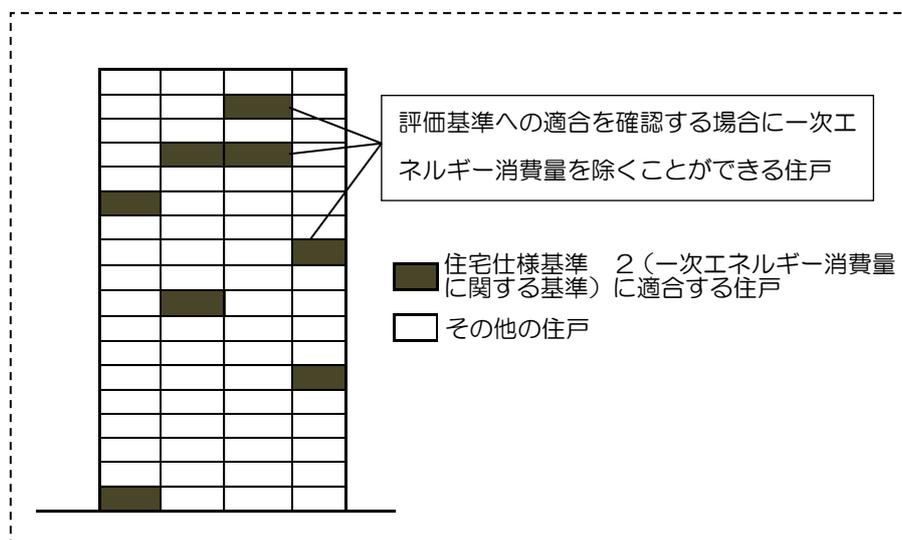
⑤ERR の算定方法は次のとおりとする。

（ア）住宅用途に供する部分は次の算定方法により得られた数値とする。

$$\text{ERR} = (1 - \text{BEI}) \times 100$$

- BEI は、基準省令により国土交通大臣が定める方法又は国土交通大臣がエネルギー消費性能を適切に評価できる方法として認める方法により算出した設計一次エネルギー消費量（基準省令第 2 条第 1 項及び第 4 条第 1 項によるその他一次エネルギー消費量を除く。）を、同方法により算出した基準一次エネルギー消費量（基準省令第 3 条第 1 項及び第 5 条第 1 項によるその他一次エネルギー消費量を除く。）で除して算出するものとする。
- 住宅共用部については、BEI の算出に含めないものとする。

- 評価基準への適合を確認する場合に限り、住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成 28 年国土交通省告示第 266 号。以下「住宅仕様基準」という。）2（一次エネルギー消費量に関する基準）に適合する住戸は、BEI の算出から除くことができるものとする。



(イ) 住宅以外の用途に供する部分は次の算定方法により得られた数値とする。

$$ERR = (1 - BEI) \times 100$$

- BEI は基準省令により国土交通大臣が定める方法又は国土交通大臣がエネルギー消費性能を適切に評価できる方法として認める方法で算出した設計一次エネルギー消費量(基準省令第 2 条第 1 項によるその他一次エネルギー消費量を除く。)を、同方法により算出した基準一次エネルギー消費量(基準省令第 3 条第 1 項によるその他一次エネルギー消費量を除く。)で除して算出するものとする。

⑥ 複合建築物（住宅用途及び住宅以外の用途に供する部分を含む建築物をいう。）における設備システムの高効率化による評価は、住宅用途に供する部分については⑤（ア）に定める方法、住宅以外の用途に供する部分については⑤（イ）に定める方法により算定した ERR が、それぞれ活用方針に定める評価基準又は誘導水準に適合しているかを確認することにより行うものとする。

### (3) 増築の取扱いについて

同一敷地内に既存の建築物が存する増築工事の場合は、既存の建築物も含め、同一敷地内の建築物全体で環境性能を向上させるよう努めることとするが、評価基準又は誘導水準に適合しているかの確認については、次のとおり取扱う。

- 別棟を新築する場合は、原則として新築建築物が評価基準又は誘導水準に適合しているかを確認する。
- 既存の建築物に増築する場合は、原則として増築部分が評価基準又は誘導水準に適合しているかを確認する。

## 4 電気自動車等の充電設備に関する取扱い

### (1) 充電設備の設置要件について

- ①駐車場の構造や走路の種類、規模にかかわらず、全ての駐車場を充電設備の設置対象とする。
- ②急速充電設備は1基あたりの定格出力が10kW以上の充電設備とし、普通充電設備は1基あたりの定格出力が10kW未満の充電設備とする。
- ③利用者が不特定多数又は特定多数に該当する建築物の用途の例示は、下記のとおりとする。

#### ◇建築物の用途の例示

駐車場の利用者	不特定多数	特定多数
建築物の用途の例示	商業施設、宿泊施設、文化施設、運動施設、病院、集会施設等	共同住宅、事務所、工場、教育施設等

- ④不特定多数の者が利用する駐車場については、駐車場の入口に充電設備の案内サインを設置するとともに、電気自動車等の利用者を充電設備まで適切に誘導できるように配慮することとする。
- ⑤充電設備を設置する駐車区画は、荷さばき駐車区画や車いす使用者用駐車区画との兼用はできないものとする。

## 5 エネルギーの面的利用の検討に関する取扱い

### (1) エネルギーの面的利用の検討に係る諸条件の設定について

開発事業者・建築主は、エネルギーの面的利用の検討に係る諸条件（用途別規模や熱需要等）については、実態に即して設定しなければならない。検討時に確定していない項目がある場合は、標準的な数値を使用することができることとする。

### (2) エネルギーの面的利用の検討について

- ①住宅については、住宅用途に供する部分の面積が20,000㎡を超える場合を検討の対象とする。
- ②住宅以外については、3(2)③に示す用途に供する部分の延べ面積が10,000㎡を超える場合を検討の対象とする。

## 6 止むを得ない理由により基準への適合が困難な場合等の取扱い

### (1) 止むを得ない理由により基準への適合が困難な場合の取扱い

建築物の環境性能の「評価基準」の適合が困難と認められる場合は、下記のとおり個別審査により、環境性能を評価することとする。

原則として、個別審査の対象とするかの判断は、都市開発諸制度の適用に関する事前相談の段階で行うこととし、都市計画決定に係る企画提案書等又は総合設計許可申請書が提出された後には、行わない。

### ① 個別審査の対象

個別審査により環境性能を評価する場合は、次のとおりとする。

- ・ 敷地形状・立地条件などの外的な要因により、基準の適合が困難と認められる場合
- ・ 建築物用途により要求される機能の維持により、基準の適合が困難と認められる場合
- ・ 歴史的建造物の保全などまちづくりへの寄与等、公共性が高いと認められる場合
- ・ その他、高度な技術・システムの導入により、CO2削減や省エネルギーの視点から総合的な対策が講じられており、非常に高い環境性能を有していると認められる場合
- ・ 既存の地域冷暖房のプラントの効率等の外的な要因により、基準の適合が困難と認められるが、将来的にプラントの更新等により、基準への適合が見込まれる場合

### ② 個別審査の方法

- ・ 関係部署で構成される委員会により審査を行うものとする。
- ・ 開発事業者・建築主は、事前相談時、実施設計・建築確認時、工事完了時において、基準の適合が困難な理由、当該建築物の環境性能、代替措置などを取りまとめて委員会に提出することとする。
- ・ 当委員会においては、敷地形状、建築物用途などの制約条件、まちづくりへの寄与、環境性能、取組状況、代替措置などを総合的に評価し判断する。

### (2) 既に都市計画決定または総合設計許可を受けた建築物の取扱い

既に都市計画決定または総合設計許可を受けた建築物についても、現行の活用方針による評価基準又は誘導水準を満たすよう努めること。当該評価基準又は誘導水準を満たした場合は、都市計画決定または総合設計許可時の評価基準又は誘導水準を満たすものとして取扱う。

## 7 開発区域外のみどりの保全・創出の取扱い

都市開発諸制度を適用するに当たっては、以下のとおり取り扱うこととする。

### (1) 関係区市町との協議

開発事業者・建築主は、開発区域外においてみどりの保全・創出の取組により容積割増を行う場合は、事前にその適否について開発区域及びみどりの保全・創出に資する取組を行う区域が存する区市町（以下、「関係区市町」という。）と協議を行うこととする。

### (2) 関係区市町等との協定締結等

協議により開発区域外のみどりの保全・創出に資する取組を行う場合は、都市計画法第75条の2に規定する都市施設等整備協定又は以下の事項を定めた協定を開発事業者・建築主と関係区市町等で締結するなど、みどりの保全・創出に資する取組の確実な実施を図るための措置を講じることとする。

（協定に定める事項※）

- ・ 整備する都市施設等の位置

- 整備内容（規模、構造等）
  - 整備の方法
  - 整備の実施時期（市民緑地認定制度等を活用する場合は管理の期間）
  - 整備の実施完了までの進捗管理の方法
  - 協定施設の用途の変更の制限や存置のための行為の制限
  - 協定に違反した場合の措置
  - 協定の承継
  - その他必要な事項
- ※協定に定める事項は、整備内容等に応じたものとする。

### (3) 都市計画への位置づけ

(2)により整備される公園、緑地等については、原則として地域地区、都市施設又は地区施設等として都市計画に位置付けることとする。ただし、都市施設や地区施設等に位置付けることが困難な場合で、関係区市町等との協議により認められたものはこの限りでない。

### (4) 評価及び容積率の割増

開発区域外のみどりの保全・創出に資する取組を実施する場合、公園、緑地等の整備内容等を踏まえ、地域の整備改善寄与度を設定するものとし、容積率を200%まで割り増すことができる。なお、関係区市町との協議により市民緑地認定制度を活用する場合等のみどりの保全に取り組む場合は、整備内容に加え管理等の期間を踏まえて改善寄与度を設定できるものとする。

### (5) 容積率の最高限度の緩和

割増容積率の合計の最高限度については、開発区域外における、公共施設を特許事業により整備する場合や無電柱化、水辺との一体的な整備、歩行者ネットワークの整備、水害に対応した高台まちづくりに資する取組及び木造住宅密集地域の解消に資する取組を行う場合の割増容積率と合わせて、200%を限度として整備区分ごとに定める割増容積率の上限を超えることができる。

なお、開発区域外のみどりの保全・創出に資する取組による割増容積率で上限を超える部分については、育成用途の規定は適用しない。

また、特段に容積率を割り増す住宅供給促進型及び宿泊施設優遇型を用いる場合は、その上限を更に超えることはできない。

### (6) 誘導係数

開発区域外においてのみどりの保全・創出に資する取組を実施する場合の係数は1.2とすることができる。また、当該取組が活用方針第5章2(5)①における開発区域外における木造住宅密集地域の解消に資する取組にも該当する場合又は、活用方針第5章2(5)②における水害に対応する高台まちづくり等に資する取組にも該当する場合は、係数を1.4、いずれの取組にも該当する場合は、係数を1.7に引き上げることができる。

ただし、みどりの保全・創出、木造住宅密集地域の解消のいずれにおいても評価対象となる公園整備など、前述の3つの取組において重複して評価対象となる場合、係数の引き上げは行わない。

また、開発区域の隣接地において、広場を整備する場合、開発区域と一体的な利用が見込まれるもの等は、誘導係数は適用しない。

## 8 環境性能の確認のための手続

環境性能を確認する手続及びその取扱いについては、次のとおりとする。

### (1) 制度適用の決定時（都市計画決定・総合設計許可）

開発事業者・建築主は、制度の適用を申し出る際に、別に定める「都市開発諸制度地球温暖化対策に関するチェックシート」を東京都に提出し、当該建築物が目指す環境性能を示さなければならない。

### (2) 詳細設計時（建築確認申請前）

開発事業者・建築主は、建築確認申請書を建築主事又は指定確認検査機関に提出する前に、別に定める「建築物環境性能報告書（計画）」を東京都に提出し、評価項目の数値を示さなければならない。この時点で区画や設備機器の確定していない「百貨店等」及び「飲食店等」のテナント部分（第三者に賃貸する区画）等については、店舗の区画や用途等を想定して、評価項目の数値の算定等を行い、報告することとする。

### (3) 工事完了時

開発事業者・建築主は、工事完了後速やかに、別に定める「建築物環境性能・電気自動車等の充電設備・エネルギーの面的利用報告書（完了）」を東京都に提出し、工事完了時の仕様による評価項目の数値等を示さなければならない。

ただし、テナントが行う工事の部分についての取扱いは、次のとおりとする。

- ・「事務所等」の用途においてテナントが設置した設備機器による影響は除くことができる。
- ・「百貨店等」及び「飲食店等」の用途で、テナントが行う工事部分を有する建築物において、「建築物環境性能報告書（計画）」提出時の想定から大幅な変更がない場合には、東京都と協議の上、「建築物環境性能報告書（計画）」提出時の報告内容を完了時における状況の報告に代えることができる。

### (4) 設備改修時

制度の適用を受けた建築物の開発事業者・建築主は、工事完了後も、当該建築物の環境性能の維持・管理を適切に行うとともに、表1に定める規模以上の改修等を行う場合には、必要に応じて、改修内容等について東京都が報告を求めることができる。

## 9 電気自動車等の充電設備を確認するための手続

電気自動車等の充電設備を確認する手続及びその取扱いについては、次のとおりとする。

(1) 制度適用の決定時（都市計画決定・総合設計許可）

開発事業者・建築主は、制度の適用を申し出る際に、別に定める「電気自動車等の充電設備に関するチェックシート」を東京都に提出し、設置する充電設備の内容を示さなければならない。

(2) 工事完了時

開発事業者・建築主は、工事完了後速やかに、別に定める「建築物環境性能・電気自動車等の充電設備・エネルギーの面的利用報告書（完了）」を東京都に提出し、工事完了時における充電設備の内容を示さなければならない。

## 10 エネルギーの面的利用の検討を確認するための手続

エネルギーの面的利用の検討を確認する手続及びその取扱いについては、次のとおりとする。

(1) 制度適用の決定時（都市計画決定・総合設計許可）

開発事業者・建築主は、制度の適用を申し出る際に、別に定める「都市開発諸制度地球温暖化対策に関するチェックシート」及び「（別紙）エネルギーの面的利用導入・受入検討書」、「エネルギー有効利用計画書」又は「熱供給受入検討報告書」を東京都に提出し、検討結果を示さなければならない。

(2) 工事完了時

開発事業者・建築主は、工事完了後速やかに、別に定める「建築物環境性能・電気自動車等の充電設備・エネルギーの面的利用報告書（完了）」を東京都に提出し、検討結果が計画に反映されていることを示さなければならない。

## 11 開発区域外の実施の手続

(1) 制度適用の原則

開発事業者・建築主が、開発区域外のみどりの保全・創出に資する取組を行い、評価を受ける場合は、対象となる施設についても、開発区域に適用する都市開発諸制度の都市計画と同時に都市計画決定すること。

ただし、同時に都市計画決定を行うことができない場合や都市計画に定めることが適切でない場合等は、都市計画決定に際して関係区市町等との協定を締結し、その写しを都市計画決定権者に提出することとする。

(2) 工事完了時の報告等

開発区域外のみどりの保全・創出に資する取組については、別に定める「開発区域外の実施に関する工事完了報告書」を作成し、都市計画決定権者に提出しなければならない。

ただし、開発区域内の工事が完了するまでに開発区域外の実施が完了しない場合は「開発区域外の実施に関する工事完了予定報告書」を作成し、都市計画決定権者に提出することと

し、開発区域外の実組が完了し次第、速やかに「開発区域外の実組に関する報告書」を都市計画決定権者に提出しなければならない。この場合、関係区市町等との協定により、実組に関する工事完了までの進捗確認等を定めること。

また、「開発区域外の実組に関する報告書」、「開発区域外の実組に関する工事完了予定報告書」は、提出に際し関係区市町等の確認を受けること。

## 12 その他

(附則) 平成21年2月2日付20都市政広第576号  
この取扱い指針は、平成21年2月2日より施行する。

(附則) 平成25年3月29日付24都市政広第671号  
この取扱い指針は、平成25年4月1日より施行する。

(附則) 平成26年3月28日付25都市政広第690号  
この取扱い指針は、平成26年4月2日より施行する。

(附則) 平成27年3月27日付26都市政広第773号  
この取扱い指針は、平成27年4月1日より施行する。

(附則) 平成29年3月29日付28都市政広第777号  
この取扱い指針は、平成29年4月1日より施行する。

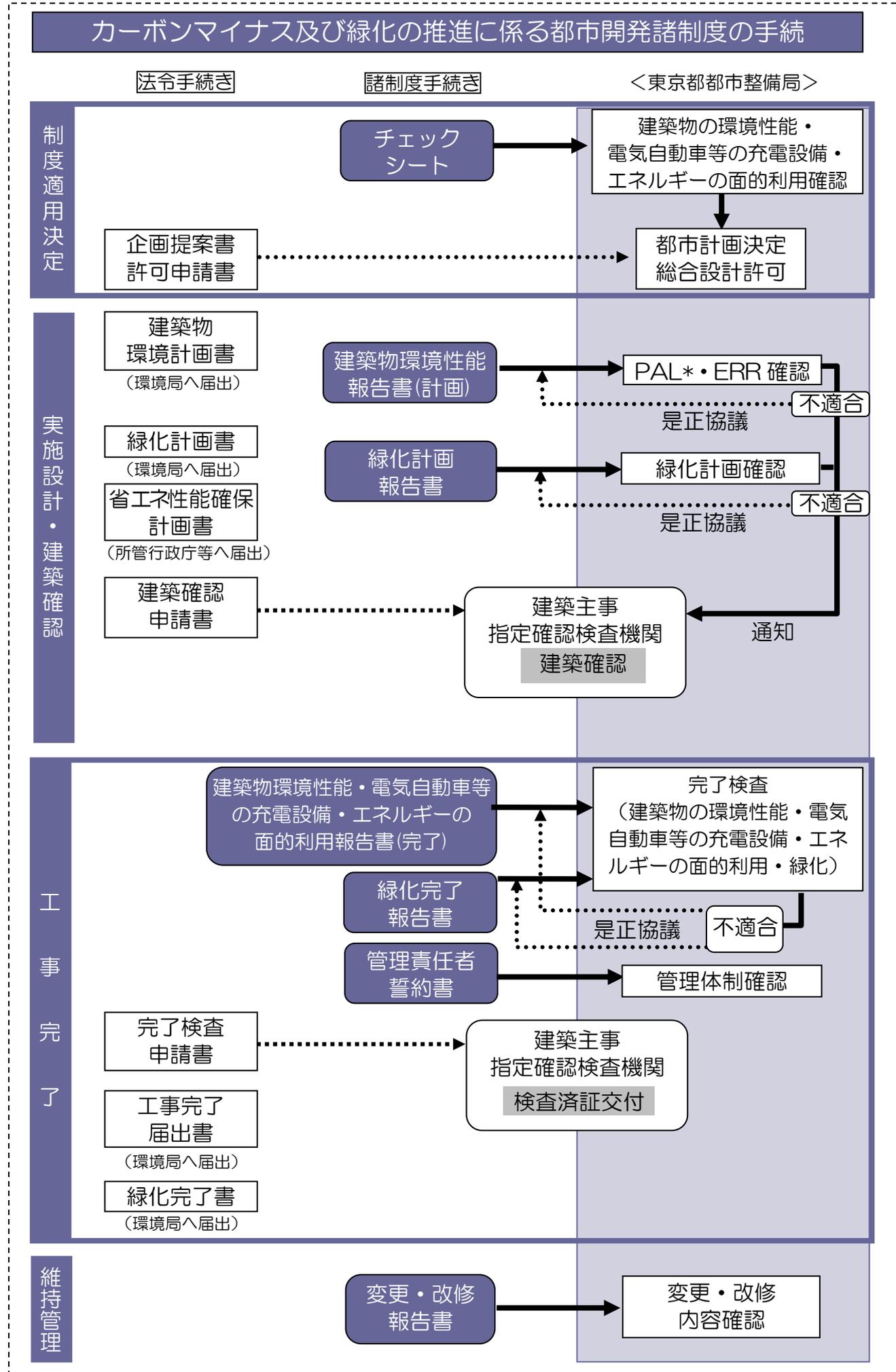
(附則) 平成31年3月29日付30都市政広第592号  
この取扱い指針は、平成31年4月1日より施行する。

(附則) 令和2年12月22日付02都市政広第449号  
この取扱い指針は、令和2年12月24日より施行する。

表 1 届出が必要な建築物の修繕・模様替え、設備改修の規模

		2,000 m <sup>2</sup> の標準的な規模以上の改修	全体の 1/2 以上の改修	工事実態を踏まえた規模の改修
屋根、壁、又は床				
	屋根	修繕・模様替えを行う屋根、壁又は床の面積の合計が 2,000 m <sup>2</sup> 以上	修繕・模様替えを行う屋根の面積が屋根全体の 1/2 以上	-
	壁		修繕・模様替えを行う壁の面積が壁全体の 1/2 以上	-
	床		修繕・模様替えを行う床の面積が床全体の 1/2 以上	-
空気調和設備				
	熱源機器（暖房用）	交換する熱源機器の定格出力の合計が 300kW 以上	交換する熱源機器の定格出力の合計が全体の 1/2 以上	-
	熱源機器（冷房用）	交換する熱源機器の定格出力の合計が 300kW 以上	交換する熱源機器の定格出力の合計が全体の 1/2 以上	-
	ポンプ（暖房用）	交換するポンプの定格流量の合計が 900L/min 以上	交換するポンプの定格流量の合計が全体の 1/2 以上	-
	ポンプ（冷房用）	交換するポンプの定格流量の合計が 900L/min 以上	交換するポンプの定格流量の合計が全体の 1/2 以上	-
	空気調和機	交換する空気調和機の定格風量の合計が 60,000 m <sup>3</sup> /h 以上	交換する空気調和機の定格風量の合計が全体の 1/2 以上	1 つの階に設置されている全ての空気調和機を交換する場合
空気調和設備以外の換気設備		交換する送風機の電動機の定格出力の合計が 5.5kW 以上	交換する送風機の電動機の定格出力の合計が全体の 1/2 以上	-
照明設備		交換する部分の床面積の合計が 2,000 m <sup>2</sup> 以上	交換する部分の床面積の合計が全体の 1/2 以上	1 つの階の居室に設置されている全ての照明設備を交換する場合
給湯設備				
	熱源機器	交換する熱源機器の定格出力の合計が 200kW 以上	交換する熱源機器の定格出力の合計が全体の 1/2 以上	-
	配管設備	交換する配管の長さが 500m 以上	交換する配管の長さが全体の 1/2 以上	-
昇降機		二以上の昇降機を交換する場合	-	

# カーボンマイナス及び緑化の推進に係る都市開発諸制度の手続



# 都市開発諸制度の適用に関する環境都市づくりに係る規定の取扱い指針

## 建築物の環境性能・電気自動車等の充電設備・エネルギーの面的利用に関する解説

### 1 目的

活用方針において、都市開発諸制度を適用するに当たり、原則として一定レベル以上の建築物の環境性能の確保や電気自動車等の充電設備の設置を図るとともに、エネルギーの面的利用を推進するエリアにおいては、エネルギーの面的利用の検討を行うことにより、環境負荷の低減に寄与することを条件としている。建築物の環境性能の評価は、「建築物外皮の熱負荷抑制」及び「設備システムの高効率化」の二つの指標により行うこととしているが、環境性能の向上を図るための最大限の取組に努めてもなお、建築物の立地条件や用途の特性などが要因となり、「評価基準」に適合することが困難なケースが想定される。また、評価指標による環境性能を決定する要因の一部（設備機器、外壁の仕様等）は、制度適用を決定する時点（都市計画決定又は総合設計の許可）では確定していないものもあるため、決定後も、建築物の詳細設計や工事完了等の機会を捉えて、環境性能の確認を適宜行っていく必要がある。

また、東京の魅力と価値を更に高め、成熟した都市として持続的に発展させるためには、丘陵地、崖線や河川、大規模な都市公園などの骨格的なみどりに厚みとつながりを持たせて充実させるとともに、身近な都市公園、屋敷林、農地等の地のみどりの量的な底上げや質の向上を図ることが重要である。そのため、開発区域外における骨格的なみどり等の保全・創出に資する取組を行う場合は、その取組を評価することができることとしている。

本指針は、これらに関する基準の原則、基準の算定に関する取扱い、基準への適合が困難な場合の取扱い及び基準への適合を確認する手続き等について定めるものである。

#### （解説）

「新しい都市づくりのための都市開発活用方針（令和2年12月）」（以下「活用方針」という。）では、原則として一定レベル以上のカーボンマイナスの取組を行うことを、都市開発諸制度を適用するにあたっての条件とし、その「評価基準」を次のように定めている。

#### ① 用途が住宅の場合

建築物外皮の熱負荷抑制

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<sup>※1</sup>  $\leq 0.87$  (W/(m<sup>2</sup>・K))

②住棟単位外皮平均熱貫流率<sup>※1</sup>  $\leq 0.75$  (W/(m<sup>2</sup>・K))

③全住戸が住宅仕様基準<sup>※2</sup>の1（1（3）口を除く）の基準に適合すること

設備システムの高効率化 ERR  $\geq 0$  (%)

※1 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省・国土交通省令第1号）第1条第1項第2号イに基づく外皮平均熱貫流率及び住棟単位外皮平均熱貫流率

※2 住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号）

## ②用途が住宅以外の場合

(ホテル等、病院等、百貨店等、事務所等、学校等、飲食店等、集会所等、工場等)

PAL*低減率	10 (%) 以上
ERR	20 (%) 以上

このように制度の適用に際し、環境性能評価を確実に進めていくためには、基準や評価の一般的な取扱いや、特殊なケースの例外的な取扱い、各種事務手続などを定めることが必要である。

そこで本指針では、環境性能の評価に関する基本事項、建築物の立地条件や用途の特性などにより基準への適合が困難な場合の取扱いや手続、及び環境性能を確認する手続等について定めることとする。

なお本指針は、東京都が行う都市計画決定又は総合設計の許可に際する取扱いを定めるものである。区市町が決定する都市計画に際しては、区市町は本指針を準用することができ、また必要に応じて各区市町が同様の取扱いを定めることができることとするため、区市町の都市計画決定等に当たっては各区市町に取扱いについて確認することが必要である。

## 2 環境都市づくりに係る原則

### (1) 建築物外皮の熱負荷抑制について

開発事業者・建築主は、建築物の配置計画、平面計画、意匠、構造、仕様、材料等を工夫し、建築物外皮の熱負荷抑制に最大限努めなければならない。

#### (解説)

環境負荷を抑制するためには、外部から建築物へ侵入する日射等による熱負荷を抑制し、空調や換気に係るエネルギー消費量を削減することが重要である。建築物の配置や形状、外壁や屋根の構造などを工夫することで、外部からの熱負荷は大幅に低減させることが出来るため、都市開発諸制度の適用にあたって、開発計画、建築計画の企画・構想段階から環境負荷の低減に配慮し、配置計画、平面計画、構造等に工夫を施すことを求めるものである。

熱負荷を低減する工夫としては、具体的には、非空調室を西側に配置したり西側の窓面積を小さくすること、外壁・屋根の断熱を強化すること、窓部の庇・ベランダ・ルーバー・ブラインド等により日射を遮断すること、熱線反射ガラスや熱線吸収ガラス・ペアガラスを使用すること、エアフローウィンドウ・ダブルスキン工法などを採用すること、などが挙げられる。

### (2) 設備システムの高効率化について

開発事業者・建築主は、意匠、構造上の工夫により、エネルギー負荷を低減させるとともに、エネルギー消費効率を高めるための設備設計、機器の選定を行い、設備システムの高効率化に最大限努めなければならない。

#### (解説)

建築物のライフサイクル CO2 (建築物の建設から解体までに排出する CO2) を見ると、運用段階の CO2 排出量が、全体の 6 割以上を占めるという試算がある。建築物に起因する CO2 排出量を抑制するには、運用時における CO2 の削減が非常に重要である。

運用段階における CO2 の排出はビルの運用に係るエネルギー消費に起因するため、都市開発

諸制度の適用にあたって、開発計画、建築計画の企画・構想段階から、エネルギー負荷を低減させるような意匠、構造上の工夫を求めるとともに、エネルギー消費効率を高めるような設備システムの設計や設備機器の選定を求めるものである。

空気調和設備の高効率化の例としては、高効率熱源機の導入や熱源及びポンプの台数制御などによる熱源の効率化、コージェネレーション、蓄熱システムの導入、全熱交換機などによる熱負荷の低減、変风量（VAV）方式などによる送風動力の低減などが挙げられる。

機械換気設備については、局所換気や厨房の高効率換気により換気エネルギーを低減することや、温度やCO（一酸化炭素）により換気量を制御することなどが高効率化に効果的である。

照明設備における高効率化の手法としては、高効率熱源、高効率照明器具の採用や、タイムスケジュール制御、在室検知制御などの制御方式の導入などが挙げられる。

給湯設備における高効率化の手法としては、配管経路の短縮、配管や貯湯槽の保温、節湯水栓などの採用などが挙げられる。

エレベーター設備については、電力回生制御、回生電力蓄電システムの導入などが高効率化に効果的である。

### (3) 電気自動車等の充電設備について

開発事業者・建築主は、EV及びPHV用充電設備の設置位置、配線、仕様等に配慮し、利用しやすいEV及びPHV用充電設備の設置に最大限努めなければならない。

#### (解 説)

電気自動車等の充電設備の設置に当たり、配慮すべき事項を定めたものである。

### (4) エネルギーの面的利用について

開発事業者・建築主は、建築物の環境性能向上に加え、地域冷暖房の新規導入や受入、コージェネレーションシステムや再生可能エネルギーの導入について検討し、地区・街区単位でのエネルギーの利用効率を高めることに最大限努めなければならない。

#### (解 説)

環境都市づくりの実現のためには、建築物の環境性能の向上を図るとともに、まちづくりの初期から未利用エネルギーの活用やエネルギーの面的な有効利用を促進するなど、地区・街区単位でのエネルギー利用効率を高めることが重要である。

計画の初期段階から、地域冷暖房、コージェネレーションシステム、再生可能エネルギーの導入について、検討を求めるものである。

### 3 建築物の環境性能評価に関する取扱い

#### (1) 環境性能評価に係る諸条件の設定について

開発事業者・建築主は、環境性能評価に係る諸条件（仕様や運用起因事項等）については、実態に即して設定しなければならない。評価時に確定していない項目がある場合は、標準的な数値を使用することができることとするが、工事完了時の仕様等で算定した数値等が「評価基準」を下回ることがないように、評価時の条件等をその後の設計や工事に反映させなければならない。

#### （解説）

PAL\*低減率や ERR の値は、使用する建築材料や導入する設備機器の仕様等により決定されるが、これらの一部は評価時には確定していないことがある。例えば、ガラスの種類・厚さ、ブラインドの有無（PAL\*低減率に影響）や、テナント部分の設備機器（ERR に影響）などが想定されるが、この場合は、実際に採用すると想定される材料や仕様を基に PAL\*低減率や ERR を評価することとし、評価時に想定した条件については、その後の設計や工事に反映させ、工事完了時には、評価時に設定した PAL\*や ERR 等の目標値を下回らないように努め、「評価基準」を下回ることのないようにしなければならない。なお、テナント工事部分の取扱いについては、「8 環境性能の確認のための手続」を参照のこと。

また、PAL\*低減率や ERR を評価する際には、設備機器の運転時間や在館人口、施設や設備の稼働率など、運用に起因する条件を設定する必要がある。デフォルト値のあるものについては、原則としてその数値を使用することとするが、設計者が設計内容に応じて運用起因条件を設定する場合は、設計者は開発事業者・建築主と協議し、実態に即した設定を行うこととする。

#### (2) 環境性能評価について

①評価基準及び誘導水準における「住宅」については、原則として、住宅用途に供する部分の延べ面積が 2,000 m<sup>2</sup>以上である場合を評価の対象とする。

②評価基準及び誘導水準における「住宅以外」の PAL\*低減率については、原則として、ホテル等、病院等、百貨店等、事務所等、学校等、飲食店等、集会場等の用途に供する部分の延べ面積（内部に間仕切壁又は戸を有しない階又はその一部であって、延べ面積に対する常時外気開放された開口部の面積の合計の割合が 20 分の 1 以上であるものの延べ面積を除く。）の合計が 2,000 m<sup>2</sup>以上である建築物を評価の対象とする。ただし、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号。以下「建築物省エネ法」という。）第 18 条各号のいずれかに該当する建築物は、評価の対象外とする。

③評価基準及び誘導水準における「住宅以外」の ERR については、原則として、ホテル等、病院等、百貨店等、事務所等、学校等、飲食店等、集会場等、工場等の用途に供する部分の延べ面積（内部に間仕切壁又は戸を有しない階又はその一部であって、延べ面積に対する常時外気開放された開口部の面積の合計の割合が 20 分の 1 以上であるものの延べ面積を除く。）の合計が 2,000 m<sup>2</sup>以上である建築物を評価の対象とする。ただし、建築物省エネ法第 18 条各号のいずれかに該当する建築物は、評価の対象外とする。

ホテル等：ホテル、旅館その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの

病院等 : 病院、老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの

百貨店等 : 百貨店、マーケットその他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの

事務所等 : 事務所、官公署その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの

学校等 : 小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校、各種学校その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの

飲食店等 : 飲食店、食堂、喫茶店、キャバレーその他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの

集会場等 : 集会場、図書館、博物館、体育館、公会堂、ポーリング場、劇場、アスレチック場、スケート場、浴場施設、競馬場又は競輪場、社寺、映画館、カラオケボックス、ぱちんこ屋その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの

工場等 : 工場、畜舎、自動車車庫、自転車駐車場、倉庫、観覧場、卸売市場、火葬場その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの

④PAL\*低減率の算定方法は次のとおりとする。

$$\text{PAL*低減率} = (1 - \text{BPI}) \times 100$$

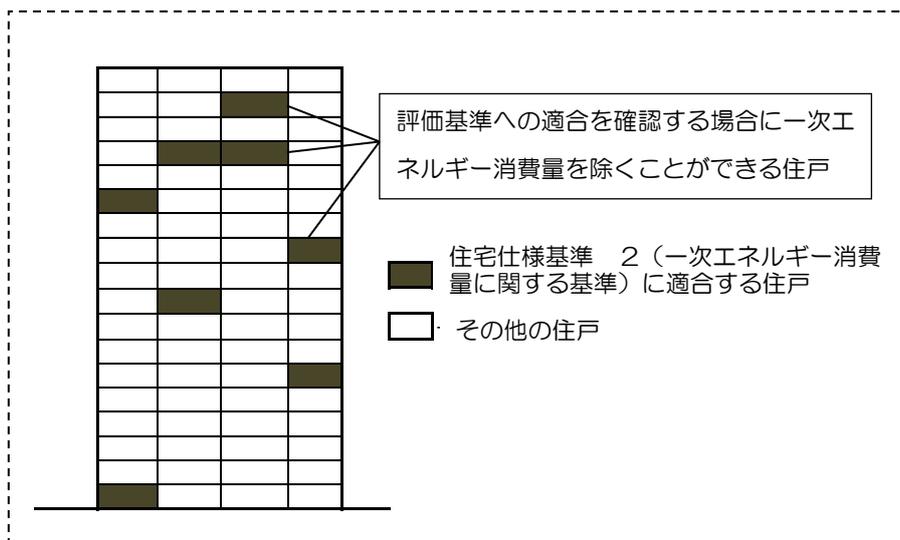
- BPI は、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成 28 年経済産業省・国土交通省令第 1 号。以下「基準省令」という。）により国土交通大臣が定める方法で算出した屋内周囲空間（各階の外気に接する壁の中心線から水平距離が 5m 以内の屋内の空間、屋根の直下の階の屋内の空間及び外気に接する床の直上の屋内の空間をいう。以下同じ。）の年間熱負荷（建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項（平成 28 年国土交通省告示第 265 号）第 1 3 に定めるところにより求めたものをいう。以下同じ。）を屋内周囲空間の床面積の合計で除した数値を、用途及び地域の区分に応じて基準省令別表に掲げる数値で除して算出するものとする。ただし、住宅以外の用途の部分を 2 以上の用途に供する場合にあっては、当該住宅以外の部分の各用途の屋内周囲空間の年間熱負荷の合計を各用途の屋内周囲空間の床面積の合計で除した数値を、用途及び地域の区分に応じて基準省令別表に掲げる数値を各用途の屋内周囲空間の床面積により加重平均した数値で除して算出するものとする。

⑤ERR の算定方法は次のとおりとする。

(ア) 住宅用途に供する部分は次の算定方法により得られた数値とする。

$$\text{ERR} = (1 - \text{BEI}) \times 100$$

- BEI は、基準省令により国土交通大臣が定める方法又は国土交通大臣がエネルギー消費性能を適切に評価できる方法として認める方法により算出した設計一次エネルギー消費量（基準省令第 2 条第 1 項及び第 4 条第 1 項によるその他一次エネルギー消費量を除く。）を、同方法により算出した基準一次エネルギー消費量（基準省令第 3 条第 1 項及び第 5 条第 1 項によるその他一次エネルギー消費量を除く。）で除して算出するものとする。
- 住宅共用部については、BEI の算出に含めないものとする。
- 評価基準への適合を確認する場合に限り、住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成 28 年国土交通省告示第 266 号。以下「住宅仕様基準」という。）2（一次エネルギー消費量に関する基準）に適合する住戸は、BEI の算出から除くことができるものとする。



(イ) 住宅以外の用途に供する部分は次の算定方法により得られた数値とする。

$$ERR = (1 - BEI) \times 100$$

- BEI は基準省令により国土交通大臣が定める方法又は国土交通大臣がエネルギー消費性能を適切に評価できる方法として認める方法で算出した設計一次エネルギー消費量（基準省令第2条第1項によるその他一次エネルギー消費量を除く。）を、同方法により算出した基準一次エネルギー消費量（基準省令第3条第1項によるその他一次エネルギー消費量を除く。）で除して算出するものとする。

⑥複合建築物（住宅用途及び住宅以外の用途に供する部分を含む建築物をいう。）における設備システムの高効率化による評価は、住宅用途に供する部分については⑤（ア）に定める方法、住宅以外の用途に供する部分については⑤（イ）に定める方法により算定した ERR が、それぞれ活用方針に定める評価基準又は誘導水準に適合しているかを確認することにより行うものとする。

（解説）

①から③については、環境性能評価の対象となる建築物を定めたものである。

④⑤⑥については、活用方針 第8章 5(2)-1 ②③において別途定めるとした PAL\*低減率及び ERR の算定方法である。

### (3) 増築の取扱いについて

同一敷地内に既存の建築物が存する増築工事の場合は、既存の建築物も含め、同一敷地内の建築物全体で環境性能を向上させるよう努めることとするが、評価基準又は誘導水準に適合しているかの確認については、次のとおり取扱う。

- 別棟を新築する場合は、原則として新築建築物が評価基準又は誘導水準に適合しているかを確認する。
- 既存の建築物に増築する場合は、原則として増築部分が評価基準又は誘導水準に適合しているかを確認する。

#### (解 説)

敷地内に既存建築物がある増築工事の場合は、原則としては、敷地内の建築物全てにおいて基準に適合することが求められるが、既存の建築物の環境性能を把握し、基準に適合するよう改善するのは困難な場合が多い。そのため、本規定は、増築工事の場合の取扱いを定めるものである。

別棟を新築する場合は、当該新築建築物が評価基準又は誘導水準に適合しているかを確認する。また、既存の建築物に増築する場合は、増築部分が評価基準又は誘導水準に適合しているかを確認し、既存部分は原則として評価の対象外とする。

ただし増築工事の場合は、既存の建築物も含め、敷地内の全ての建築物において、環境性能を向上させる取組に努めなければならない。既存建築物の取組については、例えば、設備改修や新たな設備システムの導入といったハード的な取組のほか、高効率化を図る運用上の努力などソフト的な取組も評価できることとする。

## 4 電気自動車等の充電設備に関する取扱い

### (1) 充電設備の設置要件について

- ①駐車場の構造や走路の種類、規模にかかわらず、全ての駐車場を充電設備の設置対象とする。
- ②急速充電設備は1基あたりの定格出力が10kW以上の充電設備とし、普通充電設備は1基あたりの定格出力が10kW未満の充電設備とする。

#### (解 説)

①は、電気自動車等の充電設備の設置対象となる駐車場、②は充電設備の定格出力を定めたものである。

③利用者が不特定多数又は特定に該当する建築物の用途の例示は、下記のとおりとする。

#### ◇建築物の用途の例示

駐車場の利用者	不特定多数	特定
建築物の用途の例示	商業施設、宿泊施設、文化施設、運動施設、病院、集会施設等	共同住宅、事務所、工場、教育施設等

(解説)

③は、不特定多数又は特定に該当する建築物の用途を例示したものである。

なお、複数の用途が混在する場合、充電設備の設置台数の考え方は以下の通りとする。

○共用利用できる駐車場を設置する場合

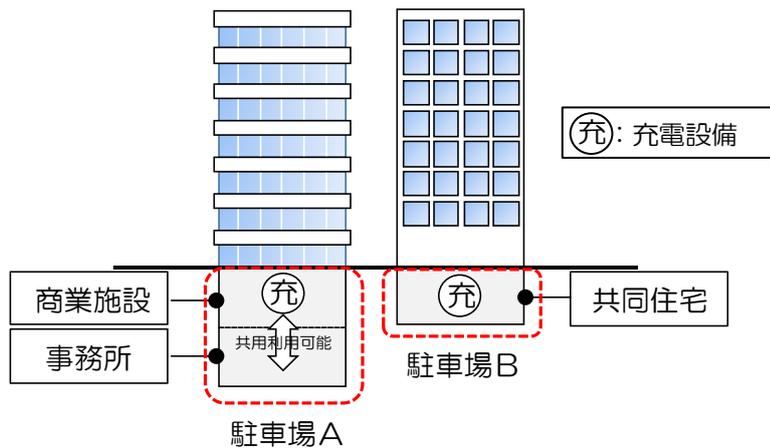
(例)・駐車場Aは商業施設及び事務所用で、共用利用できる駐車場

駐車場Bは共同住宅用

・駐車場Aのうち、商業施設用の駐車区画に充電設備を1台以上設置。事務所の利用者も利用可能

⇒駐車場Aは、商業施設用の駐車区画のみに充電設備を設置でも可

・駐車場Bは、1台以上の充電設備を設置

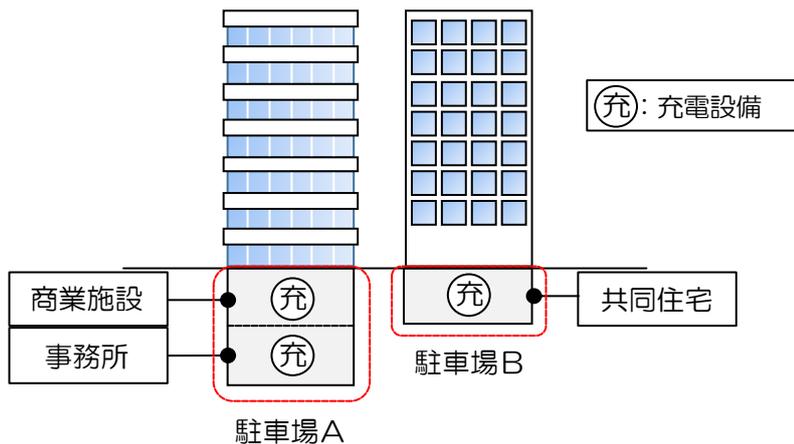


○共用利用できる駐車場は設置しない場合

(例)・駐車場Aは商業施設及び事務所用、駐車場Bは共同住宅用

⇒駐車場Aは商業施設用と事務所用の駐車区画にそれぞれ1台以上の充電設備を設置

駐車場Bにも、1台以上の充電設備を設置



④不特定多数の者が利用する駐車場については、駐車場の入口に充電設備の案内サインを設置するとともに、電気自動車等の利用者を充電設備まで適切に誘導できるように配慮することとする。

(解説)

不特定多数の者が利用する駐車場については、電気自動車等の利用者が迷わず充電設備へ到着できるよう、適切な場所に案内サインを設置するように配慮することとする。

⑤充電設備を設置する駐車区画は、荷さばき駐車区画や車いす使用者用駐車区画との兼用はできないものとする。

(解説)

一定の要件に該当する場合、「東京都駐車場条例」では荷さばき駐車施設、「高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例」では車いす使用者用駐車施設を設けることとしているが、当該駐車区画の利用を妨げないよう、充電設備を設置する駐車区画との兼用はできないものとする。

## 5 エネルギーの面的利用の検討に関する取扱い

### (1) エネルギーの面的利用の検討に係る諸条件の設定について

開発事業者・建築主は、エネルギーの面的利用の検討に係る諸条件（用途別規模や熱需要等）については、実態に即して設定しなければならない。検討時に確定していない項目がある場合は、標準的な数値を使用することができることとする。

(解説)

エネルギーの面的利用の導入・受入の可否は、用途別規模や熱需要等の諸条件により決定されるが、これらの一部は検討時には確定していないことがある。この場合は、想定される諸条件を基に検討できることとする。

### (2) エネルギーの面的利用の検討について

①住宅については、住宅用途に供する部分の面積が 20,000 m<sup>2</sup>を超える場合を検討の対象とする。

②住宅以外については、3 (2) ③に示す用途に供する部分の延べ面積が 10,000 m<sup>2</sup>を超える場合を検討の対象とする。

(解説)

①、②ともに、エネルギーの面的利用の検討対象となる建築物を定めたものである。

## 6 止むを得ない理由により基準への適合が困難な場合等の取扱い

### (1) 止むを得ない理由により基準への適合が困難な場合の取扱い

建築物の環境性能の「評価基準」の適合が困難と認められる場合は、下記のとおり個別審査により、環境性能を評価することとする。

原則として、個別審査の対象とするかの判断は、都市開発諸制度の適用に関する事前相談の段階で行うこととし、都市計画決定に係る企画提案書等又は総合設計許可申請書が提出された後には、行わない。

(解説)

本指針「2 環境性能向上に係る原則」において、開発事業者・建築主は、建築物外皮の熱負荷抑制及び設備システムの高効率化について最大限努めることを規定したが、最大限の取組に努めてもなお、建築物の立地条件や用途の特性などが要因となり、「評価基準」に適合することが困難なケースが想定される。本規定は、このような場合には環境性能を個別審査により評価することを規定するもので、個別審査の対象及び審査方法は次のとおりとする。

なお、個別審査は、都市計画案件又は総合設計許可案件について、都市計画審議会又は建築審査会に付議することが出来るような環境性能を有しているか否かを判断するために行うものであり、従って、後述の委員会により個別審査を行うかどうかの判断は、都市計画決定に係る企画提案書又は総合設計許可申請書が提出される前に開催することとする。

① 個別審査の対象

個別審査により環境性能を評価する場合は、次のとおりとする。

- ・ 敷地形状・立地条件など外的な要因により、基準の適合が困難と認められる場合
- ・ 建築物用途により要求される機能の維持により、基準の適合が困難と認められる場合
- ・ 歴史的建造物の保全などまちづくりへの寄与等、公共性が高いと認められる場合
- ・ その他、高度な技術・システムの導入により、CO<sub>2</sub>削減や省エネルギーの視点から総合的な対策が講じられており、非常に高い環境性能を有していると認められる場合
- ・ 既存の地域冷暖房のプラントの効率等の外的な要因により、基準の適合が困難と認められるが、将来的にプラントの更新等により、基準への適合が見込まれる場合

(解説)

個別審査による環境性能を評価する場合を定めるものである。

「敷地形状・立地条件など外的な要因により、基準の適合が困難と認められる場合」とは、南北に細長い敷地形状など、敷地の形状や方位などの立地条件により、PAL\*低減率等の基準適合が困難な場合を指す。

「建築物用途により要求される機能の維持により、基準の適合が困難と認められる場合」とは、基準を達成することにより建物利用者のニーズを阻害してしまう場合を指す。例えばホテルにおいて、利用者のニーズに応じた館内温度を設定したり、開放性の高いロビーを設置し外気負荷が高いなどERRの基準適合が困難な場合が考えられる。開発事業者・建築主の意向ではなく、利用者の視点に立って、建物用途により要求される機能か否かを判断することとする。

「歴史的建造物の保全などまちづくりへの寄与等、公共性が高いと認められる場合」とは、基準を達成するために、まちづくりの目的が達成できない場合を指す。例えば、歴史的建造物の保存又は再現を目的とした建築計画であり、その保存又は再現のために、外壁や窓の構造に制約があり、PAL\*低減率等の基準適合が困難な場合などが挙げられる。

「その他、高度な技術・システムの導入により、CO<sub>2</sub>削減や省エネルギーの視点から総合的な対策が講じられており、非常に高い環境性能を有していると認められる場合」とは、新たな技術やシステムの導入、又は自然エネルギーの積極的利用など、総合的に省エネルギーを図った計画で、現行のPAL\*低減率・ERR等の計算体系に馴染まないものを指す。例えば、自然換気、外気冷房、躯体蓄熱又はナイトパーシ等の割合が非常に高い設備計画であり、非常に高い環境性能を有して

いる場合や、地域冷暖房施設を新規導入し、エネルギー効率が高くなる場合などである。

「既存の地域冷暖房のプラントの効率等の外的な要因により、基準の適合が困難と認められるが、将来的にプラントの更新等により、基準への適合が見込まれる場合」とは、建築物の環境性能が高いにも関わらず、既存のプラントの効率等により、ERRの基準適合が困難な場合などが挙げられる。開発事業者・建築主及び熱供給事業者から将来のプラントの更新計画などの提出により判断することとする。

環境性能を向上させる最大限の努力をせずに、経費の削減や意匠上の理由等により基準適合しないものは個別審査の対象としない。

## ② 個別審査の方法

- ・ 関係部署で構成される委員会により審査を行うものとする。
- ・ 開発事業者・建築主は、事前相談時、実施設計・建築確認時、工事完了時において、基準の適合が困難な理由、当該建築物の環境性能、代替措置などを取りまとめて委員会に提出することとする。
- ・ 委員会においては、敷地形状、建築物用途などの制約条件、まちづくりへの寄与、環境性能、取組状況、代替措置などを総合的に評価し判断する。

### (解 説)

本規定は、東京都が決定する都市計画決定案件又は総合設計の許可案件に関して、個別審査による環境性能を評価する場合の審査の方法を規定するものである。

個別審査は、都市整備局の関係部署に属する職員で構成される委員会で行うこととする。

開発事業者・建築主は、基準の適合が困難な理由、環境性能を向上させるための最大限の取組みなど環境性能を示す書類、評価基準に満たない代わりに環境性能に配慮した措置などを取りまとめて委員会に提出することとする。

委員会では、敷地形状、建築物用途などの制約条件、まちづくりへの寄与など基準の適合が困難な状況を勘案し、当該建築計画の環境性能の向上のための取組状況や代替措置などを総合的に評価し、当該建築計画の環境性能が「評価基準」と同等以上であるかを判断する。

## (2) 既に都市計画決定又は総合設計許可を受けた建築物の取扱い

既に都市計画決定又は総合設計許可を受けた建築物についても、現行の活用方針による評価基準又は誘導水準を満たすよう努めること。当該評価基準又は誘導水準を満たした場合は、都市計画決定又は総合設計許可時の評価基準又は誘導水準を満たすものとして取扱う。

### (解 説)

都市計画決定又は総合設計許可時点の活用方針（以下「旧活用方針」という。）で決定又は許可を受けた案件においても都市開発諸制度の見直しに合わせ現行の活用方針に適合するよう努めることが望まれる。

また、評価基準や誘導水準への適合を確認する際は決定又は許可時点である旧活用方針に照らして行われることが原則であるが、活用方針の改定内容によっては旧活用方針への適合を確認することが合理的ではないことが考えられる。このため、旧活用方針により決定又は許可を受けた

案件でも現行の活用方針への適合が確認できる場合は、旧活用方針における評価基準又は誘導水準を満たすよう合理的に取扱うことを規定したものである。

## 8 環境性能の確認のための手続

環境性能を確認する手続及びその取扱いについては、次のとおりとする。

(解説)

建築物の外壁の仕様や設備機器などは、評価指標による環境性能を決定する要因の一部であるが、これらは、都市計画決定又は総合設計の許可など、制度適用を決定する時点では確定していないものもある。このため、制度の適用を決定した後も、建築物の詳細設計や工事完了等の機会を捉えて、環境性能の確認を適宜行っていく必要があり、本規定は、環境性能を確認する手続等について定めるものである。

また、本指針では後述するとおり詳細設計時（建築確認前）と工事完了時において、評価項目（PAL\*低減率及びERR）の数値を示すこととしたが、「事務所等」、「百貨店等」及び「飲食店等」の用途等においてテナントに賃貸する区画については、入居するテナントが独自に設備工事を行うことがあり、これらのテナント工事も評価の算定に影響することが考えられる。このため、テナント事業者が行う工事等を有する部分に関する評価項目の取扱いを定めるものである。

### (1) 制度適用の決定時（都市計画決定・総合設計許可）

開発事業者・建築主は、制度の適用を申し出る際に、別に定める「都市開発諸制度地球温暖化対策に関するチェックシート」を東京都に提出し、当該建築物が目指す環境性能を示さなければならない。

(解説)

都市開発諸制度の適用を受けようとする開発事業者・建築主は、都市計画決定に係る企画提案書等又は総合設計許可申請書を申請するより前に、別に定める「都市開発諸制度地球温暖化対策に関するチェックシート」を東京都に提出し、当該建築物が目指す環境性能として、PAL\*低減率、ERR等の目標値を提示するとともに、その目標値を確保するための措置を提示することとする。

東京都は、「都市開発諸制度地球温暖化対策に関するチェックシート」の内容を審査し、PAL\*低減率及びERRの目標値が「評価基準」を満たし、かつ「誘導水準」に適合するよう努めていること、及びその数値を確保するための措置が適当であることを確認する。

### (2) 詳細設計時（建築確認申請前）

開発事業者・建築主は、建築確認申請書を建築主事又は指定確認検査機関に提出する前に、別に定める「建築物環境性能報告書（計画）」を東京都に提出し、評価項目の数値を示さなければならない。この時点で区画や設備機器の確定していない「百貨店等」及び「飲食店等」のテナント部分（第三者に賃貸する区画）等については、店舗の区画や用途等を想定して、評価項目の数値の算定等を行い、報告することとする。

(解説)

開発事業者・建築主は、詳細設計における計画内容により評価項目を計算し、建築物環境性能報告書(計画)に取りまとめ、東京都に提出しなければならない。

なお、「百貨店等」及び「飲食店等」等については、詳細設計時(建築確認前)には、テナント事業者が確定していないことが多く、各区画の業態、規模、設備機器等が確定していないことがある。このような場合は、建築物省エネ法同様に、店舗の区画、用途等を想定した上で、PAL\*低減率やERRの評価を行うこととする。なお、共用部分等建築主が行う工事部分やテナント事業者の設備機器等が確定している部分は、実際の設計内容を反映させること。

(3) 工事完了時

開発事業者・建築主は、工事完了後速やかに、別に定める「建築物環境性能・エネルギーの面的利用報告書(完了)」を東京都に提出し、工事完了時の仕様による評価項目の数値等を示さなければならない。

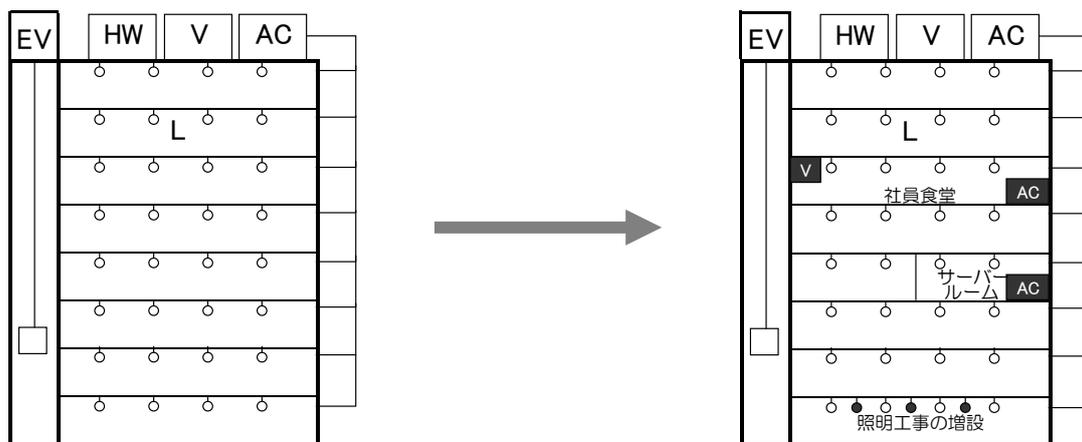
ただし、テナントが行う工事の部分についての取扱いは、次のとおりとする。

- ・「事務所等」の用途においてテナントが設置した設備機器による影響は除くことができる。
- ・「百貨店等」及び「飲食店等」の用途で、テナントが行う工事部分を有する建築物において、「建築物環境性能報告書(計画)」提出時の想定から大幅な変更がない場合には、東京都と協議の上、「建築物環境性能報告書(計画)」提出時の報告内容を完了時における状況の報告に代えることができる。

(解説)

「事務所等」の用途において工事完了後に設置される照明設備や空調機器等の設備機器についてはERRの算定から除外してよいこととする。

<事務所のERRの計算>



<テナント確定前の標準設計※>

<テナント工事の例>

※建築物環境性能・電気自動車等の充電設備・エネルギーの面的利用報告書(完了)では、ERRはこの状態で算定する

また「百貨店等」及び「飲食店等」等については、建築物省エネ法同様に工事完了時の材料や

仕様を基に PAL \* 低減率及び ERR の評価を行うこととする。ただし、「建築物環境性能報告書(計画)」の提出時における想定から大幅な変更がない場合は、評価項目の数値を算定する手続は省くことができるものとする。なお、工事完了は建築物省エネ法において工事完了とみなされる建築基準法における完了とする。

報告にあたっては、完了時における平面計画、用途区分、店舗の種類等の分かる書類を添付することとし、必要に応じて、設置した設備機器リスト等の提出を求めることもある。

大幅な変更がある場合は、事前に必ず協議を行うとともに、必要に応じて、評価項目を再計算しなければならないこととする。

#### (4) 設備改修時

制度の適用を受けた建築物の開発事業者・建築主は、工事完了後も、当該建築物の環境性能の維持・管理を適切に行うとともに、表 1 に定める規模以上の改修等を行う場合には、必要に応じて、改修内容等について東京都が報告を求めることができる。

#### (解 説)

都市開発諸制度の適用を受けた建築物の開発事業者・建築主は、工事完了後も、当該建築物の環境性能が低下しないよう、適切な維持・管理を行わなければならないこととする。小規模な設備機器の取替え等に伴う環境性能の変更については、開発事業者・建築主の責任において適切に管理しなければならない。

表 1 に定める規模の建築物の修繕・模様替え、又は設備改修については、環境性能が大幅に変更されることが予想されるため、必要に応じて、改修内容等について東京都が報告を求めることとする。東京都から報告を求められた場合、開発事業者・建築主は、当該改修等により、環境性能が工事完了時の性能を下回らないことを説明する資料を提出することとする。

### 9 電気自動車等の充電設備を確認するための手続

電気自動車等の充電設備を確認する手続及びその取扱いについては、次のとおりとする。

#### (1) 制度適用の決定時(都市計画決定・総合設計許可)

開発事業者・建築主は、制度の適用を申し出る際に、別に定める「電気自動車等の充電設備に関するチェックシート」を東京都に提出し、設置する充電設備の内容を示さなければならない。

#### (解 説)

都市開発諸制度の適用を受けようとする開発事業者・建築主は、都市計画決定に係る企画提案書等又は総合設計許可申請書を申請するより前に、別に定める「電気自動車等の充電設備に関するチェックシート」を東京都に提出し、駐車場に設置する充電設備の設置台数や種別を提示することとする。

東京都は、「電気自動車等の充電設備に関するチェックシート」の内容を審査し、充電設備の設置台数や種別が適当であることを確認する。

## (2) 工事完了時

開発事業者・建築主は、工事完了後速やかに、別に定める「建築物環境性能・電気自動車等の充電設備・エネルギーの面的利用報告書（完了）」を東京都に提出し、工事完了時における充電設備の内容を示さなければならない。

### （解説）

報告にあたっては、完了時における充電設備の設置位置や規格等が分かる書類を添付することとする。

## 10 エネルギーの面的利用の検討を確認するための手続

エネルギーの面的利用の検討を確認する手続及びその取扱いについては、次のとおりとする。

### (1) 制度適用の決定時（都市計画決定・総合設計許可）

開発事業者・建築主は、制度の適用を申し出る際に、別に定める「都市開発諸制度地球温暖化対策に関するチェックシート」及び「（別紙）エネルギーの面的利用導入・受入検討書」、「エネルギー有効利用計画書」又は「熱供給受入検討報告書」を東京都に提出し、検討結果を示さなければならない。

### （解説）

都市開発諸制度の適用を受けようとする開発事業者・建築主は、開発計画の検討段階において、活用方針第8章5(2)-2に示す検討を行い、当該開発におけるエネルギーの面的利用の有無について確認し、開発計画に反映するものとする。

都市計画決定に係る企画提案書等又は総合設計許可申請書を申請するより前に、別に定める「都市開発諸制度地球温暖化対策に関するチェックシート」及び「（別紙）エネルギーの面的利用導入・受入検討書」、「エネルギー有効利用計画書」又は「熱供給受入検討報告書」を東京都に提出し、地域冷暖房、コージェネレーションシステム、再生可能エネルギーの導入の検討結果を提示することとする。

東京都は、「都市開発諸制度地球温暖化対策に関するチェックシート」及び「（別紙）エネルギーの面的利用導入・受入検討書」、「エネルギー有効利用計画書」又は「熱供給受入検討報告書」の内容を審査し、検討結果が適当であることを確認する。

なお、「都市開発諸制度地球温暖化対策に関するチェックシート」の別紙「エネルギーの面的利用の導入・検討書」の作成にあたっては、「エネルギーの面的利用の導入・検討書マニュアル」を参照することとする。

## (2) 工事完了時

開発事業者・建築主は、工事完了後速やかに、別に定める「建築物環境性能・電気自動車等の充電設備・エネルギーの面的利用報告書（完了）」を東京都に提出し、検討結果が計画に反映されていることを示さなければならない。

(解 説)

地域冷暖房を導入した場合、報告にあたっては、完了時におけるプラントや導管の位置等が分かる書類を添付することとし、必要に応じて、設置した設備機器リスト等の提出を求めることもある。

## 12 その他

(附則) 平成21年2月2日付20都市政広第576号

この取扱い指針は、平成21年2月2日より施行する。

(附則) 平成25年3月29日付24都市政広第671号

この取扱い指針は、平成25年4月1日より施行する。

(附則) 平成26年3月28日付25都市政広第690号

この取扱い指針は、平成26年4月2日より施行する。

(附則) 平成27年3月27日付26都市政広第773号

この取扱い指針は、平成27年4月1日より施行する。

(附則) 平成29年3月29日付28都市政広第777号

この取扱い指針は、平成29年4月1日より施行する。

(附則) 平成31年3月29日付30都市政広第592号

この取扱い指針は、平成31年4月1日より施行する。

(附則) 令和2年12月22日付02都市政広第449号

この取扱い指針は、令和2年12月24日より施行する。

(解 説) 省略