

第4章 環境都市づくり

1 環境都市づくりの推進

都市開発諸制度を活用した大規模な都市開発を行うに当たっては、東京の都市全体としての環境負荷の低減と都市環境の保全・再生に寄与するという観点に立って、省エネルギー対策等によるカーボンマイナス（CO₂の排出削減）の推進と緑化の増進に積極的に取り組み、東京の都市づくりの先導的な役割を果たす必要がある。

このため、都市開発諸制度を活用して開発を行う場合は、カーボンマイナス及び緑化に関する関係法令等による基準を満たすだけでなく、より水準と質の高い取組を行うこととし、これにより最先端の環境都市の実現を目指すものとする。

2 環境負荷の低減に寄与する取組

(1) カーボンマイナスの推進

都市開発諸制度を適用するに当たっては、原則として一定レベル以上の建築物の環境性能を満たすとともに、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い、環境負荷の低減に寄与することを条件とする。これは、建築物の企画、構想段階から、省エネルギー等に関する検討を行うことで、環境性能に優れた計画を実現することを目的とするものである。個々の建築物において、先進的な環境技術や高レベルの省エネルギー仕様を導入するとともに、まちづくりの初動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・街区単位でのカーボンマイナスに向けた効果の高い取組を誘導していく。

【エネルギーの面的利用を推進するエリア】

①エネルギーの面的利用推進エリア

多様な用途が集積し、熱需要の高いエリアでは、他の地域より一層積極的なエネルギーの面的利用の取組が求められる。そのため、都心等拠点地区、複合市街地ゾーン及び一般拠点地区をエネルギーの面的利用推進エリアと位置付ける。

②受入検討エリア

既存の地域冷暖房と近接するエリアでは、更なるネットワーク化によるエネルギーの面的利用の取組が求められる。そのため、地域冷暖房区域のプラントから 500m 以内を受入検討エリアと位置付ける。

(2) 緑化の推進

開発区域及び建築敷地内の緑化率の向上を図るため、都市開発諸制度による割増容積率の設定に当たって、緑の量や質に応じたメリハリのある評価を行う。

地上部の空地内、建築物の屋上部だけでなく、壁面や工作物などの緑化の推進や、

広場、駐車場の芝生化の推進など、新しい手法を導入しながら、あらゆる空間の緑化に努めることにより、緑の量の増加を図る。

また、周辺の緑と連携した緑の適正配置を誘導し、良好な維持管理を行うことで、良好な都市景観の形成や緑豊かな都市空間のネットワークの形成を図るものとする。

【緑化推進エリア】

環境負荷の高いエリアや、都市空間の緑のネットワーク化の骨格となるエリアでは、他の地域より一層積極的な緑化の取組が求められる。そのため、下記の地域を緑化推進エリアと位置付け、都市開発諸制度による割増容積率の設定に当たり、緑化の評価を他の地域より高く設定することができるものとする。

なお、都市開発諸制度を適用する区域の一部が緑化推進エリアにかかる場合は、区域全域で本規定を適用できるものとする。

① 「環境軸周辺」緑化推進エリア

「環境軸推進地区」（道路、公園、河川等の都市施設と周辺のまちづくりが一体となって、厚みと広がりを持った豊かな緑、オープンスペースを形成すべき地区として、環境軸推進地区指定要綱（平成20年6月19日20都市基街第84号）に基づき指定された地区であり、かつ、「環境軸推進計画書」が作成されている地区）の周辺又は沿道の地域（別添「参考図1」及び「参考図2」を参照）。

なお、「環境軸周辺」緑化推進エリアにおける開発は、「環境軸推進計画書」で示された環境軸の形成に向けての配慮事項などに適合するものとする。

② 「ヒートアイランド対策」緑化推進エリア

「ヒートアイランド対策」推進エリア（業務ビル、アスファルト等の人工被覆面からの熱負荷や建物排熱が大きく、昼夜ともに気温が高いエリアなど、ヒートアイランド対策を組み込みながら都市開発を計画的に誘導すべき地域として、平成17年4月に東京都ヒートアイランド推進会議が指定した地域）の地域（別添「参考図1」及び「参考図3-1」から「参考図3-4」まで「を参照）。

なお、「ヒートアイランド対策」緑化推進エリアにおける開発は、壁面の緑化、広場等の芝生化など、熱環境に配慮した被覆対策も積極的に行うものとする。