

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」第7章4(1)に基づき、都市開発諸制度を適用する建築計画の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

「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。）」において、都市開発諸制度を適用するに際しては、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、「建築物の熱負荷の低減」及び「設備システムの省エネルギー」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。

本指針は、環境性能向上に係る原則、環境性能評価に関する取扱い、基準への適合が困難な場合の取扱い及び環境性能を確認する手続き、エネルギーの面的利用の検討に関して必要となる手続き及び検討により確認すべき事項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) 建築物の熱負荷の低減について

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、建築物の熱負荷の低減に最大限努めなければならない。

(2) 建築物の設備システムの省エネルギーについて

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、設備システムの省エネルギーに最大限努めなければならない。

(3) 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「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面積が 2,000 m²以上である場合を評価の対象とする。

②PAL *の低減率は、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、集会場等のいずれかの用途の延べ面積が 2,000 m²以上である建築物について算定の対象とする。

③住宅以外の用途におけるERR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、工場等のいずれかの用途の延べ面積が 2,000 m²以上である建築物について算定の対象とする。

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

④ERRの算定方法は以下のいずれかによる。

(ア) 住宅用途に供する部分

$$ERR = (1 - (E_{HT} - E_M) / (E_{HST} - E_M)) \times 100$$

・ E_{HT} : 各単位住戸の設計一次エネルギー消費量の合計（単位 一年につき GJ）

- E_{HST} : 各単位住戸の基準一次エネルギー消費量の合計（単位 一年につき GJ）
- E_M : 住宅の用途に供する部分のその他一次エネルギー消費量（単位 一年につき GJ）

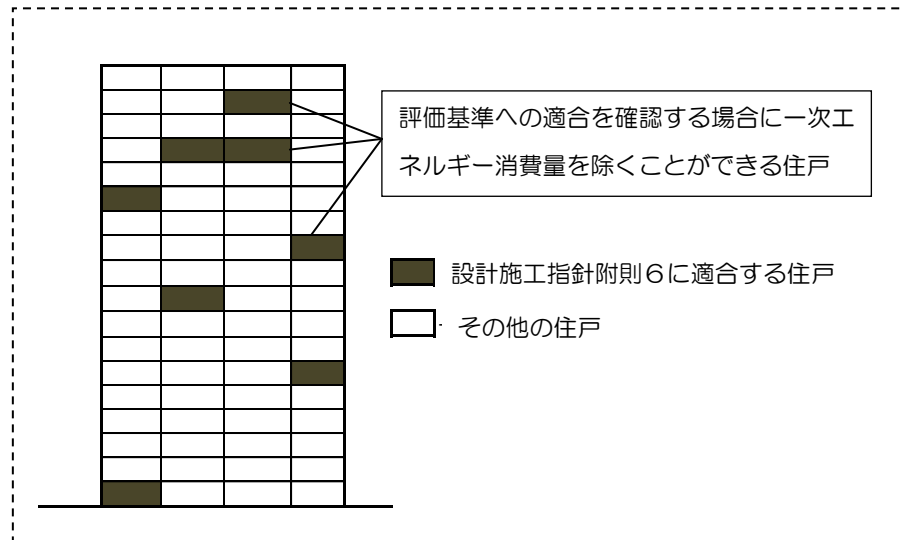
＜評価基準への適合を確認する際の ERR の算定方法の特例＞

・評価基準への適合を確認する場合に限り、 E_{HT} 及び E_{HST} から、住宅に係るエネルギー使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成25年国土交通省告示第907号 以下「設計施工指針」という）附則6に適合する住戸の設計一次エネルギー消費量及び基準一次エネルギー消費量を除くことができるものとする。

この場合、ERR の算定方法は以下となる。

$$ERR = (1 - (E_{HT} - E_M - E_{HT'}) / (E_{HST} - E_M - E_{HST'})) \times 100$$

- $E_{HT'}$: 設計施工指針附則6に適合する各単位住戸の設計一次エネルギー消費量の合計（単位 一年につき GJ）
- $E_{HST'}$: 設計施工指針附則6に適合する各単位住戸の基準一次エネルギー消費量の合計（単位 一年につき GJ）
- E_M : 住宅の用途に供する部分のその他一次エネルギー消費量（単位 一年につき GJ）



（イ）住宅以外の用途に供する部分

$$ERR = (1 - E_T / E_{ST}) \times 100$$

- $E_{ST} = (E_{SAC} + E_{SV} + E_{SL} + E_{SW} + E_{SEV})$
- $E_T = (E_{AC} + E_V + E_L + E_W + E_{EV} - E_S)$
- E_T : 住宅以外の用途に供する部分の設計一次エネルギー消費量（単位 一年につき GJ）
- E_{ST} : 住宅以外の用途に供する部分の基準一次エネルギー消費量（単位 一年につき GJ）
- E_{SAC} : 住宅以外の用途に供する部分の空気調和設備の基準一次エネルギー消費量（単位 一年につき GJ）
- E_{SV} : 住宅以外の用途に供する部分の空気調和設備以外の機械換気設備の基準一次エネルギー消費量（単位 一年につき GJ）
- E_{SL} : 住宅以外の用途に供する部分の照明設備の基準一次エネルギー消費量（単位 一年につき GJ）

- ・ E_{SW} ：住宅以外の用途に供する部分の給湯設備の基準一次エネルギー消費量（単位 一年につき GJ）
- ・ E_{SEV} ：住宅以外の用途に供する部分の昇降機の基準一次エネルギー消費量（単位 一年につき GJ）
- ・ E_{AC} ：住宅以外の用途に供する部分の空気調和設備の設計一次エネルギー消費量（単位 一年につき GJ）
- ・ E_V ：住宅以外の用途に供する部分の空気調和設備以外の機械換気設備の設計一次エネルギー消費量（単位 一年につき GJ）
- ・ E_L ：住宅以外の用途に供する部分の照明設備の設計一次エネルギー消費量（単位 一年につき GJ）
- ・ E_W ：住宅以外の用途に供する部分の給湯設備の設計一次エネルギー消費量（単位 一年につき GJ）
- ・ E_{EV} ：住宅以外の用途に供する部分の昇降機の設計一次エネルギー消費量（単位 一年につき GJ）
- ・ E_S ：住宅以外の用途に供する部分のエネルギー利用効率化設備による設計一次エネルギー消費量の削減量（単位 一年につき GJ）

なお、（ア）（イ）についての設計一次エネルギー消費量及び基準一次エネルギー消費量の詳細な算定方法は、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。）による。

（ウ）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）第7条に基づく建築物省エネルギー性能表示制度で認められる算定方法。

- ⑤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）における設備システムの省エネルギーによる評価は、住宅用途に供する部分については④（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④（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」への適合については、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」に適合すればよい。
- ・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」に適合すればよい。

4 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 m²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 m²を超える場合を検討の対象とする。

5 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、「活用方針（平成 29 年 3 月）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。

6 環境性能の確認のための手続き

環境性能を確認する手続き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、建築確認申請書を審査機関に提出する前に、別に定める「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「物販店舗」及び「飲食店」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、評価項目の数値を算定することとする。

(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「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、下記のとおりとする。

- ・「事務所」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。
- ・「物販店舗」及び「飲食店」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、「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、完了時における状況の報告（平面計画、区画毎の用途等）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、事前に東京都に届出し、改修内容等について東京都の確認を受けなければならない。

7 エネルギーの面的利用の検討を確認するための手続き

エネルギーの面的利用の検討を確認する手続き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「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、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。

8 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。

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 ² 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・模様替を行う屋根、壁又は床の面積の合計が2,000 m ² 以上	修繕・模様替を行う屋根の面積が屋根全体の 1/2 以上	-
	壁		修繕・模様替を行う壁の面積が壁全体の 1/2 以上	-
	床		修繕・模様替を行う床の面積が床全体の 1/2 以上	-
空調設備				
	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 ³ /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 ² 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き

法令手続き

諸制度手続き

<東京都都市整備局>

制度適用決定

実施設計・建築確認

工事完了

維持管理

