

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

解 説

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。

（解 説）

「新しい都市づくりのための都市開発活用方針（平成29年3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

断熱等性能等級※1	4程度※2 以上
設備システムの省エネルギー	ERR≥0（%）

※1 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく「評価方法基準」第5-5-1による

※2 断熱等性能等級「4程度」とは、以下の（ア）、（イ）どちらかに適合すること

（ア）断熱等性能等級（3）イに掲げる基準及び（3）ロに掲げる基準における等級が、いずれも4であること

（イ）住宅に係るエネルギーの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5に掲げる基準

②用途が住宅以外の場合

（事務所、物販店舗、飲食店、ホテル、集会所、病院、学校等）

PAL*の低減率	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行的な取扱いや、特殊なケースの例外的な取扱い、各種事務手続き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き、及び環境性能を確認する手続き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。

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。

(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低減し、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) 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。

(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。

空気調和設備の省エネルギーの例としては、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、変風量（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省エネルギーに効果的である。

照明設備の省エネルギー手法としては、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。

給湯設備の省エネルギー手法としては、配管経路の短縮、配管や貯湯槽の断熱、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省エネルギーに効果的である。

(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、地域冷暖房や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「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*の低減率や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*の低減率に影響）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*の低減率や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、「6 環境性能の確認のための手続き」を参照のこと。

また、PAL*の低減率や 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)

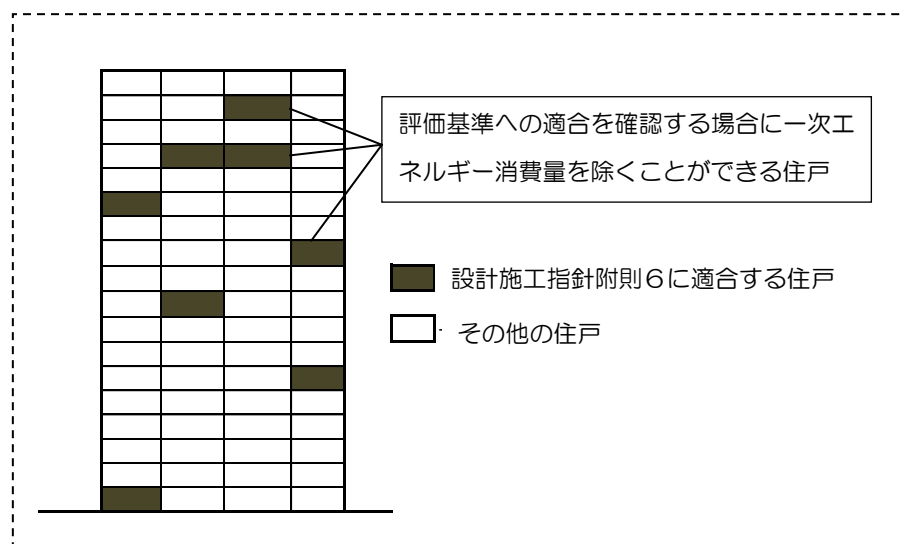
＜評価基準への適合を確認する際の ERR の算定方法の特例＞

・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。

（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。

④⑤については、活用方針 第 6 章 3(1)④において別途定めるとした「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」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。

(解 説)

建築物に係る基準は、敷地単位で適用することが一般的である。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、敷地内の建築物全体で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。

新たに建築する部分については、原則として「評価基準」に適合しなければならないこととし、既存部分は評価の対象外とする。別棟を新築する場合は、当該新築建築物が「評価基準」に適合すればよく、既存の建築物に増築する場合は、増築部分が「評価基準」に適合すればよい。

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みに努めなければならない。既存建築物の取組みについては、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みのほか、省エネルギーを図る運用上の努力などソフト的な取組みも評価できることとする。

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。

(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 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。

(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。

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。

(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、建築物の熱負荷の低減及び設備システムの省エネルギー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、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

(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*の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*の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、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」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*の低減率・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ジ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こだわりなど、施主側の事情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、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」と同等程度か否かを判断する。

(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、「活用方針（平成 27 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）

平成 27 年 3 月の活用方針の改定は、省エネ法判断基準の改正を踏まえて実施したものである。そこで、この規定は、上記の活用方針の改定以前の規定により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、改定後の評価基準又は誘導水準を適用できるよう取扱いを定めたものである

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。

（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き等について定めるものである。

また、本指針では、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*の低減率及び ERR）の数値を示すこととしたが（後述）、「事務所」の用途や、「物販店舗」及び「飲食店」の用途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指標の算定に影響してくる。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、用途ごとの PAL*の低減率の目標値及び ERR 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*の低減率及び ERR の目標値が「評価基準」を満たしていること、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。

（解 説）

開発事業者・建築主は、詳細設計における計画内容で、評価項目を計算し、環境性能報告書（計画）として東京都に提出しなければならない。

また、「物販店舗」及び「飲食店」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、従って、テナントに賃貸する部分の各区画の用途、業態、規模、設備機器等が確定していないことが多い。このような場合は、「環境性能報告書（計画）」の作成にあたっては、テナントに賃貸する部分については、店舗の区画、用途等を想定した上で、それに応じた設備機器等を計画し、評価項目の算定を行うこととする。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「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。

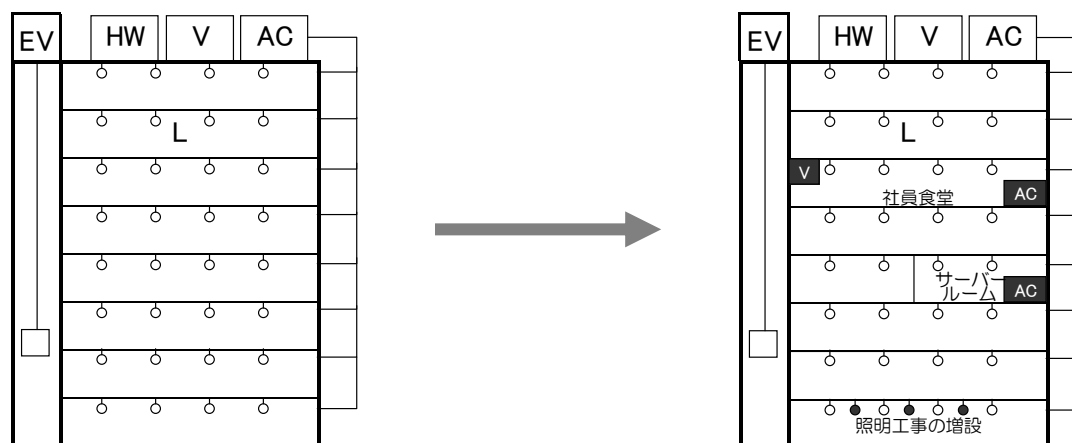
ただし、テナントが行う工事の部分についての取扱いは、下記のとおりとする。

- ・「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。

（解 説）

「事務所」の用途の場合は、テナント独自の設備工事の全体に対する影響が極めて小さいことと、テナントの設置する設備機器は、そのテナントが賃借している間の時限的なものであることから、これらの影響は、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＞

※環境性能・エネルギーの面的利用報告書（完了）では、ERR はこの状

また「物販店舗」及び「飲食店」については、詳細設計の段階で区画や設備機器の確定していないテナント部分については、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したが、工事完了時には、この「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、当該建築物の環境性能が想定時と同等程度であることを報告すればよいこととする（評価項目の数値を算定する手続きは省くことができる）。

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」とは、想定時に比べて大きく用途が変更になった場合や、想定した設備機器の性能が大きく低下した場合などであり、大幅な変更にあたるか否かは協議による。

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。

なお、「物販店舗」及び「飲食店」については、詳細設計の段階で区画や設備機器の確定していないテナント部分については、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したが、開発事業者・建築主は、テナントの部分の設備機器等を想定して ERR を算定した場合は、入居するテナント事業者に対し、当該建築物が備えるべき環境性能について説明を行うとともに、開発事業者・建築主が想定した設備機器による環境性能を満たすために、テナント事業者が設置する設備機器の環境性能について協力を求めることとする。

（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、次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。

（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、事前に東京都に改修等の内容について届出し、改修内容等について協議し、東京都の確認を受けることとする。この場合、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添付することとする。

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。

（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 7 章 4 (1)-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「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。

（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。

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。

（解 説） 省略