

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 m²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 BPI については、原則として、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則（以下「規則」という。）第 9 条の 2 第 1 項第 2 号から第 8 号に規定する用途（事務所等、ホテル等、病院等、百貨店等、学校等、飲食店等、集会所等）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、その延べ面積に対する常時外気に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 m²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等に関する法律（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」の非住宅用途 BEI については、原則として、規則第 9 条の 2 第 1 項第 2 号から第 9 号に規定する用途（事務所等、ホテル等、病院等、百貨店等、学校等、飲食店等、集会所等、工場等）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、その延べ面積に対する常時外気に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 m²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。

④ BPI、非住宅用途 BEI は規則別表第一の五の備考の値とする。

⑤ 住宅用途 BEI は次のとおりとする。

- ・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。）に基づく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。)で除して得た値をいう。

(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、運用方法を検討の上、計画するものとする。

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づ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、「(別紙) エネルギーの面的利用導入・受入検討書」、「特定開発区域等脱炭素化方針」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、開発区域外でみどりの保全・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「開発区域外を取組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を取組が完了しない場合は「開発区域外を取組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、開発区域外を取組が完了し次第、速やかに「開発区域外を取組に関する報告書」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、取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、「開発区域外を取組に関する報告書」、「開発区域外を取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。

(附則) 令和6年3月15日付05都市政広第600号

この取扱い指針は、令和6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・模様替えを行う屋根、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 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

