

■市街地開発事業指導要綱に基づく環境対策への配慮事項

令和7年4月1日

対象	環境対策への配慮事項							
	①高効率空調機や高性能断熱材の採用などZEB・ZEHの実現に資する技術の導入に関すること 【指導要綱：第17条第2項第一号】							
事業区域面積 100㎡以上	◎用途を明記した上で、用途別の目指すBEI値(再エネ除く/再エネ含む)を記入 ※共同住宅については各住戸のうち最も高いUA値を併せて記入 <計画例> <table border="0" style="width:100%;"> <tr> <td style="width:25%;">■用途：住宅（共同住宅） BEI値（再エネ除く）：0.80 BEI値（再エネ含む）：0.70 UA値：0.60</td> <td style="width:25%;">■用途：事務所等 BEI値（再エネ除く）：0.60 BEI値（再エネ含む）：0.50</td> <td style="width:25%;">■用途：百貨店等 BEI値（再エネ除く）：0.70 BEI値（再エネ含む）：0.50</td> <td style="width:25%;">■建物全体(複合施設の場合のみ) BEI値（再エネ除く）：0.80 BEI値（再エネ含む）：0.60</td> </tr> </table>				■用途：住宅（共同住宅） BEI値（再エネ除く）：0.80 BEI値（再エネ含む）：0.70 UA値：0.60	■用途：事務所等 BEI値（再エネ除く）：0.60 BEI値（再エネ含む）：0.50	■用途：百貨店等 BEI値（再エネ除く）：0.70 BEI値（再エネ含む）：0.50	■建物全体(複合施設の場合のみ) BEI値（再エネ除く）：0.80 BEI値（再エネ含む）：0.60
	■用途：住宅（共同住宅） BEI値（再エネ除く）：0.80 BEI値（再エネ含む）：0.70 UA値：0.60	■用途：事務所等 BEI値（再エネ除く）：0.60 BEI値（再エネ含む）：0.50	■用途：百貨店等 BEI値（再エネ除く）：0.70 BEI値（再エネ含む）：0.50	■建物全体(複合施設の場合のみ) BEI値（再エネ除く）：0.80 BEI値（再エネ含む）：0.60				
	◎導入する省エネ機器等を分類ごとに記入 <計画例> <table border="0" style="width:100%;"> <tr> <td style="width:25%;">■未評価技術(公益社団法人空気調和・衛生工学会が定めるもの) CO2濃度による外気量制御、照明のゾーニング制御</td> <td style="width:25%;">■機械 &lt;空調設備&gt; 高性能空調機：EHP、GHP、ルームエアコン 高性能熱源機（中央式） 外気利用・制御システム：全熱交換器、外気冷房 流熱可変システム：VAV、VWV等 空調制御システム：在室検知、タイムスケジュール制御</td> <td style="width:25%;">&lt;換気設備&gt; 高効率電動機、DCモーター 送風量制御：CO2濃度、温度 &lt;給湯設備&gt; 高効率給湯：ヒートポンプ給湯器、潜熱回収型給湯器 &lt;昇降機&gt; VVVF制御、電力回生制御</td> <td style="width:25%;">■電気 &lt;照明設備&gt; LED照明、タスク/アンビエント照明 照明制御：明るさ・在室検知、タイムスケジュール制御 &lt;受変電&gt; 二次トランス ■その他 ・蓄電池：リチウムイオン蓄電池 ・BEMS：チューニングなど運用時への展開</td> </tr> </table>				■未評価技術(公益社団法人空気調和・衛生工学会が定めるもの) CO2濃度による外気量制御、照明のゾーニング制御	■機械 <空調設備> 高性能空調機：EHP、GHP、ルームエアコン 高性能熱源機（中央式） 外気利用・制御システム：全熱交換器、外気冷房 流熱可変システム：VAV、VWV等 空調制御システム：在室検知、タイムスケジュール制御	<換気設備> 高効率電動機、DCモーター 送風量制御：CO2濃度、温度 <給湯設備> 高効率給湯：ヒートポンプ給湯器、潜熱回収型給湯器 <昇降機> VVVF制御、電力回生制御	■電気 <照明設備> LED照明、タスク/アンビエント照明 照明制御：明るさ・在室検知、タイムスケジュール制御 <受変電> 二次トランス ■その他 ・蓄電池：リチウムイオン蓄電池 ・BEMS：チューニングなど運用時への展開
	■未評価技術(公益社団法人空気調和・衛生工学会が定めるもの) CO2濃度による外気量制御、照明のゾーニング制御	■機械 <空調設備> 高性能空調機：EHP、GHP、ルームエアコン 高性能熱源機（中央式） 外気利用・制御システム：全熱交換器、外気冷房 流熱可変システム：VAV、VWV等 空調制御システム：在室検知、タイムスケジュール制御	<換気設備> 高効率電動機、DCモーター 送風量制御：CO2濃度、温度 <給湯設備> 高効率給湯：ヒートポンプ給湯器、潜熱回収型給湯器 <昇降機> VVVF制御、電力回生制御	■電気 <照明設備> LED照明、タスク/アンビエント照明 照明制御：明るさ・在室検知、タイムスケジュール制御 <受変電> 二次トランス ■その他 ・蓄電池：リチウムイオン蓄電池 ・BEMS：チューニングなど運用時への展開				
環境対策への配慮事項								
	②低騒音型・低振動型建設機械の使用など環境に配慮した建設工法の選定及び建設機材の使用に関すること 【指導要綱：第17条第2項第二号】	③雨水の活用や節水型設備の使用など水資源の保全に関すること 【指導要綱：第17条第2項第三号】	④屋上緑化等ヒートアイランド現象の緩和に関すること 【指導要綱：第17条第2項第四号】	⑤その他環境対策に関すること 【指導要綱：第17条第2項第五号】				
	◎採用する項目を記入 <計画例> ・国土交通省の指定する低騒音・低振動型の建設機械の使用 ・夜間を避けた作業の実施	◎採用する項目を記入 <計画例> ・節水型便器 / 雨水タンク / 自動水栓 / 保水性塗装を採用します。	◎採用する項目を記入 <計画例> ・屋上緑化 / 地上緑化 / 壁面緑化 / 高反射率塗料（屋上）を採用します。 ・電気自動車用充電設備を設置します。	◎採用する項目を記入 <計画例> ・国産木材の積極的利用 ・搬入資材の無梱包化				

【環境対策に関する協議先】  
 環境土木部 環境課 ゼロカーボン推進係 ◆住所：〒104-8404 中央区築地一丁目1番1号（本庁舎7F） ◆TEL：03-3546-5406