

# 第1章 東京都建築物環境計画書制度について

## 第1章 東京都建築物環境計画書制度について

### 第1 建築物環境計画書制度の概要

#### 1 制度の目的

この制度は、大規模な建築物の建築主に建築物環境計画書の提出等を義務付け、建築主の提出した計画書等の概要を東京都のホームページで公表することにより、建築主に環境に対する自主的な取組を求め、環境に配慮した質の高い建築物が評価される市場の形成を図ること等を目的としています。

#### 2 制度の根拠となる法令等

- (1) 「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」(平成12年12月22日東京都条例第215号。以下「条例」という。)
- (2) 「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」(平成13年3月9日東京都規則第34号。以下「規則」という。)
- (3) 「東京都建築物環境配慮指針」((平成14年3月28日東京都告示第384号。以下「配慮指針」という。)
- (4) 「東京都マンション環境性能表示基準」(平成17年6月8日東京都告示第846号)
- (5) 「東京都省エネルギー性能評価書作成基準」(平成21年10月14日東京都告示第1396号)

#### 3 対象となる建築主

延べ面積が2,000㎡以上の建築物の新築又は増築を行おうとする建築主(5,000㎡を超える建築物の新築又は増築を行おうとする建築主は提出が義務付けられています。)

本手引の掲載内容は平成26年4月1日以降に建築物環境計画書を提出する建築物に適用します。これより前に建築物環境計画書を提出した建築物について変更届、完了届等を提出する場合は、「東京都建築物環境計画書作成の手引(第1版)及び、東京都建築物環境計画書制度マニュアル(各版)」を適用します。

なお、適用に当たり一定期間の経過措置があります(P8参照)。

#### 4 必要な手続

- (1) 建築物環境計画書の提出(条例第21条)
- (2) 変更の届出(条例第22条)
- (3) 工事完了の届出(条例第23条)

#### 5 確保すべき性能基準

- (1) 省エネルギー性能基準(条例第20条の3)

建築物環境計画書の提出者のうち延べ面積1万㎡を超える建築物(以下「特別大規模特定建築物」という。)の新築、増築を行う建築主(以下「特別大規模特定建築主」という。)は、以下のアとイをともに満たすことが義務付けられています。

##### 【基準値】

ア PAL\*の低減率0%以上(住宅、工場等を除く用途のいずれかの延べ面積が2,000㎡以上である場合)

イ 設備システムのエネルギー利用の低減率(ERR)0%以上(住宅を除く用途のいずれかの延べ面積が2,000㎡以上である場合)

- (2) 省エネルギー性能目標値の設定

延べ面積の合計が5万㎡を超える一連の開発を行おうとする事業者(以下「特定開発事業者」という。)である特別大規模特定建築主は、「地域におけるエネルギーの有効利用に関する計画」制度における、エネルギー有効利用計画書で掲げた省エネルギー性能の目標値を確保することが求められます。

この欄では備考や注意すべき点、より詳細な内容を補助的に掲載します。あわせて確認してください。

延べ面積2,000㎡以上の建築物の新築又は増築を行おうとする建築主は任意で提出することができます。

一定期間の経過措置があります。P8を参照してください。

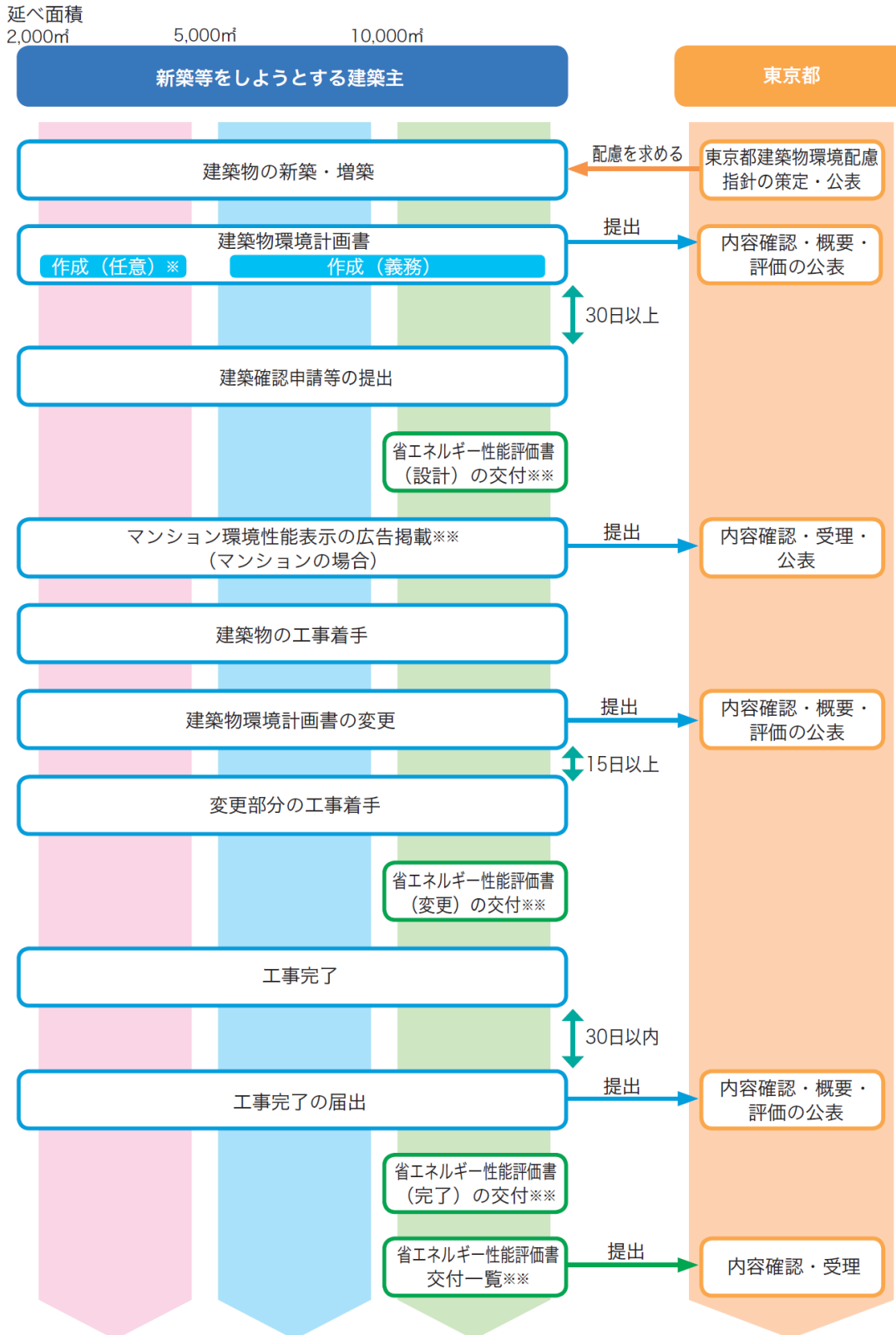
詳細な手続については次頁以降を参照してください。

1棟すべてがマンションの場合は対象になりません。

地域におけるエネルギーの有効利用に関する計画制度についてはP6参照

# 第1章 東京都建築物環境計画書制度について

## 6 届出フロー



※任意であっても提出された場合は同様の手続を行います。

※※省エネルギー性能評価書とマンション環境性能表示については6ページを御参照ください。

## 第2 建築物環境計画書の提出

延べ面積 2,000 ㎡以上の建築物を新築・増築しようとする建築主は、配慮指針に基づき建築物の環境への配慮のための措置を講じる必要があります。さらに、5,000 ㎡を超える建築物を新築・増築しようとする建築主は、その評価などを示した「建築物環境計画書」(添付書類を含む)を作成し、知事に提出することが義務付けられています(条例第19条、21条ほか)。

### 1 建築物環境計画書の作成・提出に必要な図書等

#### (1) 建築物環境計画書の様式と添付書類

様式類はP47に掲載するとともに、東京都HPからダウンロードすることができます。

#### 【様式】

- ア 建築物環境計画書提出書 規則別記第3号様式(正副を提出)
- イ 建築物環境計画書 規則別記第3号様式の2
- ウ 取組・評価書 (住宅用途) 配慮指針別記第1号様式  
(住宅以外の用途) 配慮指針別記第2号様式
- エ 再生可能エネルギー利用設備導入検討シート 配慮指針別記第3号様式その1から5  
(太陽光発電、太陽熱利用シートは必須、地中熱利用ほかは任意)

イ、ウ、エは同一のエクセルファイルの別シートに同梱しています。エクセルファイルにはマクロがかかっているため、必ずマクロを有効にした状態で入力してください。

アについて、延べ面積が2,000 ㎡以上5,000 ㎡以下の任意提出者は建築物環境計画書任意提出書(第3号様式の3)に読み替えます。

#### 【添付書類】

- ア 「取組・評価書」での評価段階を確認できる特記仕様書、標準仕様書、図面(配置図、基準階平面図、立面図、断面図)等の書類
- イ 省エネルギー計画書の写し  
建築物環境計画書では一部の取組評価について「省エネルギー計画書」を活用することで届出の簡素化を図っています。趣旨をご理解頂き、省エネルギー計画書の写し(届出書と計算書の部分)を添付していただくようお願いします。
- ウ その他「取組・評価書」での評価段階を確認できる許認可等の届出書の写し  
(例) 住宅性能評価が確認できる書類(自己評価がわかるもの)、緑化計画書の写し、雑用水利用計画書の写し、雨水利用・雨水浸透計画書の写し、雨水処理関係の協議書(計画書)の写し等

添付書類の記載内容等が確認できる箇所を付箋や蛍光ペン等で明示していただくと処理をスムーズに行うことができるため、ご協力をお願いします。また取組・評価書での評価段階が確認できない場合、上記以外の資料の提出を求める場合もありますがご了承ください。

#### (2) 提出の時期等

提出時期： 建築確認申請(建築基準法第6条第1項又は第2項)、計画通知(同法第18条第2項)、又は低炭素認定申請(都市の低炭素化の促進に関する法律(以下「エコまち法」という。)第9条又は第53条)の日のいずれか早い日の30日前までです。

提出部数： 【様式】ア : 2部(正副1部ずつ)

ア以外 : 1部(副本は各自で作成・保管してください)

様式類のエクセルデータでの提出にもご協力ください。

建築物環境計画書の記載方法や計画書等提出のスケジュールについて、なるべくご予約の上、事前相談にお越しいただいたのち、提出をお願いします。

HPアドレス：  
<http://www7.kankyo.metro.tokyo.jp/building/documents.html>

副本は複写でも可

マクロが破損した場合には、再度、作成していただく場合があるので注意してください。

P50 参照

建築主は本制度への届出とは別に、省エネルギー法に基づく「省エネルギー計画書」を工事着手の予定日の21日前までに、所管行政庁(東京都都市整備局・各区市建築指導担当)へ提出することが義務づけられています。

マンション環境性能表示を広告に表示をする場合、表示までに全ての必要書類を整え、建築物環境計画書を確定させる必要がありますので注意してください。

エクセルデータでの提出が困難な場合には、事前にご相談ください。

## 2 建築物環境計画書の変更の届出

建築主は当該計画において条例及び規則で定める次のような事項の変更をしようとする時は、その旨を知事に届け出ることが義務付けられています。

### (1) 変更の届出が必要な場合

次の場合、変更の届出が必要です。このほかの変更がある場合や詳細については、問い合わせてください。

ア 建築物の主たる用途の変更

イ 延べ面積の増加

ウ 環境への配慮のための措置の内容を変更し、当該変更により配慮の程度が計画を下回る場合

エ 再生可能エネルギーを利用するための設備の導入に関する検討状況の変更

(例) 再エネ設備の導入を予定していたが取り止めた。

導入する再エネ設備を変更した。

オ 延べ面積が 10,000 m<sup>2</sup>を超える場合、省エネルギー性能基準への適合状況の変更

カ 特定開発事業（開発事業における延べ面積が 50,000 m<sup>2</sup>を超える事業）において、延べ面積が 10,000 m<sup>2</sup>を超える場合、省エネルギー性能目標値への適合状況の変更

### (2) 建築物環境計画書の変更の届出の様式及び添付書類

#### 【様式】

ア 建築物環境計画書変更届出書 規則別記第4号様式

イ 建築物環境計画書 規則別記第3号様式の2

ウ 変更内容を明示した取組・評価書 (住宅用途) 配慮指針別記第1号様式

(住宅以外の用途) 配慮指針別記第2号様式

#### 【添付書類】

変更内容が確認できる仕様書、図面等の書類

添付書類の記載内容等が確認できる箇所を付箋や蛍光ペン等で明示していただけると処理をスムーズに行うことができるため、ご協力をお願いします。また取組・評価書での評価段階が確認できない場合、上記以外の資料の提出を求める場合もありますがご了承ください。

### (3) 提出の時期等

提出部数： 【様式】ア : 2部 (正副1部ずつ)

ア以外： 1部 (副本は各自で作成・保管してください)

様式類のエクセルデータでの提出にもご協力ください。

### (4) マンション環境性能表示に関する変更の届出

マンションの場合は(1)によらず、マンション環境性能表示に関する変更が生じる場合、建築物環境計画書の変更の届出が必要です。詳細は「マンション環境性能表示ガイドライン」を参照するか、東京都建築物環境計画書制度ヘルプデスクに相談してください。

P6 参照

### 3 建築物環境計画書の特定建築主の氏名等の変更の届出

特定建築主の氏名等が変更になった場合は、変更後の建築主がその旨を知事に届け出ることが義務付けられています。

#### (1) 建築物環境計画書の特定建築主の氏名等の変更の届出の様式

##### 【様式】

- ア 特定建築主等氏名等変更届出書 規則別記第3号様式の4
- イ 変更後の建築物環境計画書 規則別記第3号様式の2

#### (2) 提出の時期等

提出時期： 特定建築主の氏名等が変更になった日の翌日から30日を経過した日までです。

提出部数： 【様式】ア：2部（正副1部ずつ）

イ：1部（副本は各自で作成・保管してください）

様式類のエクセルデータでの提出にもご協力ください。

### 4 工事完了の届出

建築主は工事が完了したときには、「工事完了の届出」を、知事に届け出ることが義務付けられています。

#### (1) 工事完了の届出の様式及び添付書類

##### 【様式】

- ア 特定建築物等工事完了届出書 規則別記第5号様式（規則別記第3号様式の2で変更のあった内容もあわせて記載してください。）
  - イ 建築物環境計画書 規則別記第3号様式の2
  - ウ 取組・評価書 （住宅用途）配慮指針別記第1号様式  
（住宅以外の用途）配慮指針別記第2号様式
  - エ 再生可能エネルギー利用設備導入検討シート 配慮指針別記第3号様式その1から5  
（太陽光発電、太陽熱利用シートは必須、地中熱利用ほかは任意）
- イ、ウ、エは完了時点（実績）に更新したものを。

##### 【添付書類】

- ア 検査済証の写し
  - イ 「取組・評価書」での評価段階を確認できる特記仕様書、標準仕様書、図面（配置図、基準階平面図、立面図、断面図）等の書類
- 許認可等に関する添付資料は、本制度完了届提出日の時点で最新の届出状況の資料にしてください。

添付書類の記載内容等が確認できる箇所を付箋や蛍光ペン等で明示していただけると処理をスムーズに行うことができるため、ご協力をお願いします。また取組・評価書での評価段階が確認できない場合、上記以外の資料の提出を求める場合もありますがご了承ください。

#### (2) 提出の時期等

提出時期： 工事が完了した日（検査済証の発行日）の翌日から起算して30日以内。

提出部数： 【様式】ア：2部（正副1部ずつ）

イ：1部（副本は各自で作成・保管してください）

様式類のエクセルデータでの提出にもご協力ください。

省エネルギー計画書を変更する場合には、完了届提出前に変更手続きを済ませてください。

計画書段階での内容と変更がない等、添付書類が不要になる場合があります。詳細に関してはヘルプデスクに相談してください。

# 第1章 東京都建築物環境計画書制度について

## 5 取組・評価書作成の省略

次の場合は、取組・評価書の作成を一部省略することができます。

- (1) 特定建築物（延べ面積 2,000 m<sup>2</sup>以上）において、住宅以外の用途に供する部分が主たる用途である場合であって、かつ、住宅用途に供する部分の床面積が 2,000 m<sup>2</sup>未満である場合 住宅の用途に係る取組・評価書
- (2) 特別大規模特定建築物（延べ面積 10,000 m<sup>2</sup>超）において、住宅用途に供する部分の床面積が 2,000 m<sup>2</sup>以上であって、かつ、住宅以外の用途の各用途に供する部分の床面積がいずれも 2,000 m<sup>2</sup>未満である場合 住宅以外の用途に係る取組・評価書
- (3) 特別大規模特定建築物以外の特定建築物（延べ面積 2,000 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>以下）において、住宅用途に供する部分が主たる部分である場合 住宅以外の用途に係る取組・評価書

## 6 評価の基本的な考え方について

配慮指針では、区分ごとに環境への配慮の度合いを評価するための「段階」を設定し、その「段階」に自らの建築物が適合するかを建築主自身が評価することを基本としています。

「段階」の設定は、原則として次のとおりです。どの段階が設定されているかは、環境配慮の区分や建築物の用途により異なります。これらの評価を点数化し、8～9項目程度に集計した上で、バーチャートで表示します。

段階	考え方
段階 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法等の法令、条例等が定めるレベル。基本的には、法令等に規定がある事項については、評価基準の内容をその規定に委ねています。</li> <li>法令等で規定のないものについては、環境配慮の措置が一般的に取り込まれる最低レベル以上のもの。</li> </ul>
段階 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、条例等が規定するレベルより一段と高い効果を求めるなど、段階 1 よりも高いレベルの取組</li> <li>雑用水利用の実施等、取組の有無を評価するものについては、段階 2 のみの設定。なお、人工排熱対策など現時点では段階 2 の設定に止め、今後の技術的な知見の蓄積を図っている項目があります。</li> </ul>
段階 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境配慮の取組が、トップランナーに相当するもので、環境への負荷の低減において、段階 2 に比べより高い効果を有するレベルを評価します。</li> </ul>

東京都建築物環境計画書制度に関連する各種制度の概要についてお知らせします。詳細はホームページをご覧ください。

### マンション環境性能表示制度の概要

建築物環境計画書制度の対象となるマンションの建築主は、建築物環境計画書の評価によって評価したマンションの環境性能について、販売等の広告に表示し、都にその広告の届出を行うことが義務付けられています。

### 省エネルギー性能評価書制度の概要

延べ面積 1 万 m<sup>2</sup>超の特別大規模特定建築物の建築主は、建築物環境計画書のエネルギーの使用の合理化に関する性能を評価し、これらを記載した「省エネルギー性能評価書」を、売却・賃貸等の相手方に交付することが義務付けられています。

### 地域におけるエネルギーの有効利用に関する計画制度の概要

延べ面積の合計が 5 万 m<sup>2</sup>を超える一連の開発を行おうとする事業者は、最初に建築確認申請等を行う日の 180 日前までに「エネルギーの有効利用に関する計画書」を届け出ることが義務付けられています。また地域冷暖房を導入する場合は、最初に建築確認申請等を行う日の 120 日前までに「地域エネルギー供給に関する計画書」を作成・提出することが必要です。

東京都マンション環境性能表示

建物の断熱性	★★★★
設備の省エネ性	★★★★
太陽光発電・太陽熱	★★★★
建物の長寿命化	★★★★
みどり	★★★★

この表示は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づいたものです。 2014年度基準

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例  
第 23 条の 4 に基づく

省エネルギー性能評価書

(2014年度基準)

- 特別大規模特定建築主  
氏名 (法人にあっては名称及び代表者の氏名)  
住所 (法人にあっては主たる事務所の所在地)
- 設計者  
氏名 (法人にあっては名称及び代表者の氏名)  
住所 (法人にあっては主たる事務所の所在地)
- 特別大規模特定建築物  
所在地  
建築物環境計画書の建物番号  
No.

# 第1章 東京都建築物環境計画書制度について

## 第3 平成26年4月1日施行の改正について（概要）

### 1 省エネ法判断基準の改正

「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」（省エネ法）に基づく「エネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準」（判断基準）が改正されたこと等に対応し、東京都建築物環境計画書制度に関する規程を改正しました（平成26年4月1日施行）。

### 2 改正のポイント（主なもの）

#### (1) PAL\*について

省エネ法の判断基準改正に合わせ、工場を除く非住宅の部分の全体での熱負荷の低減による評価にしました。

延べ面積1万㎡を超える建築物（特別大規模特定建築物）の新築・増築を行う建築主（特別大規模特定建築主）は、次の省エネルギー性能基準に適合するための措置を講じることが義務付けられています（住宅除く）。

【基準値】以下のアとイをともに満たすこと。

ア PAL\*の低減率0%以上（住宅、工場等を除く用途のいずれかの延べ面積が2,000㎡以上である場合）

イ 設備システムのエネルギー利用の低減率（ERR）0%以上（住宅を除く用途のいずれかの延べ面積が2,000㎡以上である場合）

#### (2) 完了届の提出期日について

「検査済証」の発行日から30日後までとしました。

### 3 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針の概要（平成26年4月1日から適用分）

都市開発諸制度を活用する場合は、より高い水準への取組を行うことが必要です。

#### (1) 対象

都市開発諸制度（特定街区、高度利用地区、再開発等促進区を定める地区計画、総合設計）を活用する特定建築物

#### (2) 水準（工場、駐車場、倉庫等は除く）

建築物の環境性能が一定の水準以上であることが許認可の条件になっています（水準に満たない場合、「総合設計」については、割増容積率が半減します。）。

最新の「都市開発諸制度の適用に関する環境性能評価の取扱い指針」を参照してください。

## 第1章 東京都建築物環境計画書制度について

### 4 改正・施行により適用される配慮指針及び様式類

(1) 省エネ法に基づく省エネ計画書を「新」省エネ法判断基準（住宅： $U_A \cdot \eta_A$ 、非住宅：PAL\*）で提出する場合

⇒ 本制度も「新」配慮指針に基づき提出してください。

(2) 省エネ法に基づく省エネ計画書を「旧」省エネ法判断基準（住宅： $Q \cdot \mu$ 、非住宅：旧PAL）で提出する場合

⇒ 本制度も「旧」配慮指針に基づき提出してください。

詳細については環境配慮指針附則を確認してください。ここで、「新」配慮指針とは、平成26年4月1日に施行したものをいいます。住宅と非住宅が複合する計画の場合は原則として当該用途ごとに判断します。

### 5 経過措置について（概要）（平成26年4月1日現在）

経過措置の適用は、建物用途（住宅、非住宅、複合）や、省エネ計画書における適用基準（新、旧）等の組合せにより異なるので、個別の案件についてご不明の場合は、下記までお問い合わせください。

なお、本制度の改正・施行にともなう経過措置については次のとおりです。

(1) 経過措置期間（従前の規定を適用できる期間）

#### 【非住宅用途部分】

省エネ法に基づく省エネ計画書を旧PALで提出する場合は、建築物環境計画書の一連の手続が完了するまでの当分の間

#### 【住宅用途部分】

省エネ法に基づく省エネ計画書を $Q \cdot \mu$ で提出した場合又は、品確法評価方法基準の旧基準で提出する場合は一連の手続が完了するまでの当分の間

(2) 完了届に適用する基準

完了届提出時の省エネ計画書に適用されている基準（新、旧）に合わせます。

(1)の場合、HPに掲載の様式は、建築物環境計画書／取組評価書（住宅／住宅以外）[一次エネルギー]

(2)の場合、HPに掲載の様式は、建築物環境計画書／取組評価書（住宅／住宅以外）[CEC]

省エネ法にも経過措置があります。詳細は省エネ法を確認してください。

#### 《問い合わせ先》

東京都建築物環境計画書制度ヘルプデスク

〒163-8001 新宿区西新宿二丁目8番1号 都庁第二本庁舎16階(平成26年4月1日より変更になりました)

TEL: 03-5320-7879 (直通)

メールアドレス: building@kankyo.metro.tokyo.jp