

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ること、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21年9月29日東京都告示第1336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29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」及び、「東京都建築物環境計画書制度マニュアル」の各版を適用します。

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10,000㎡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50,000㎡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。

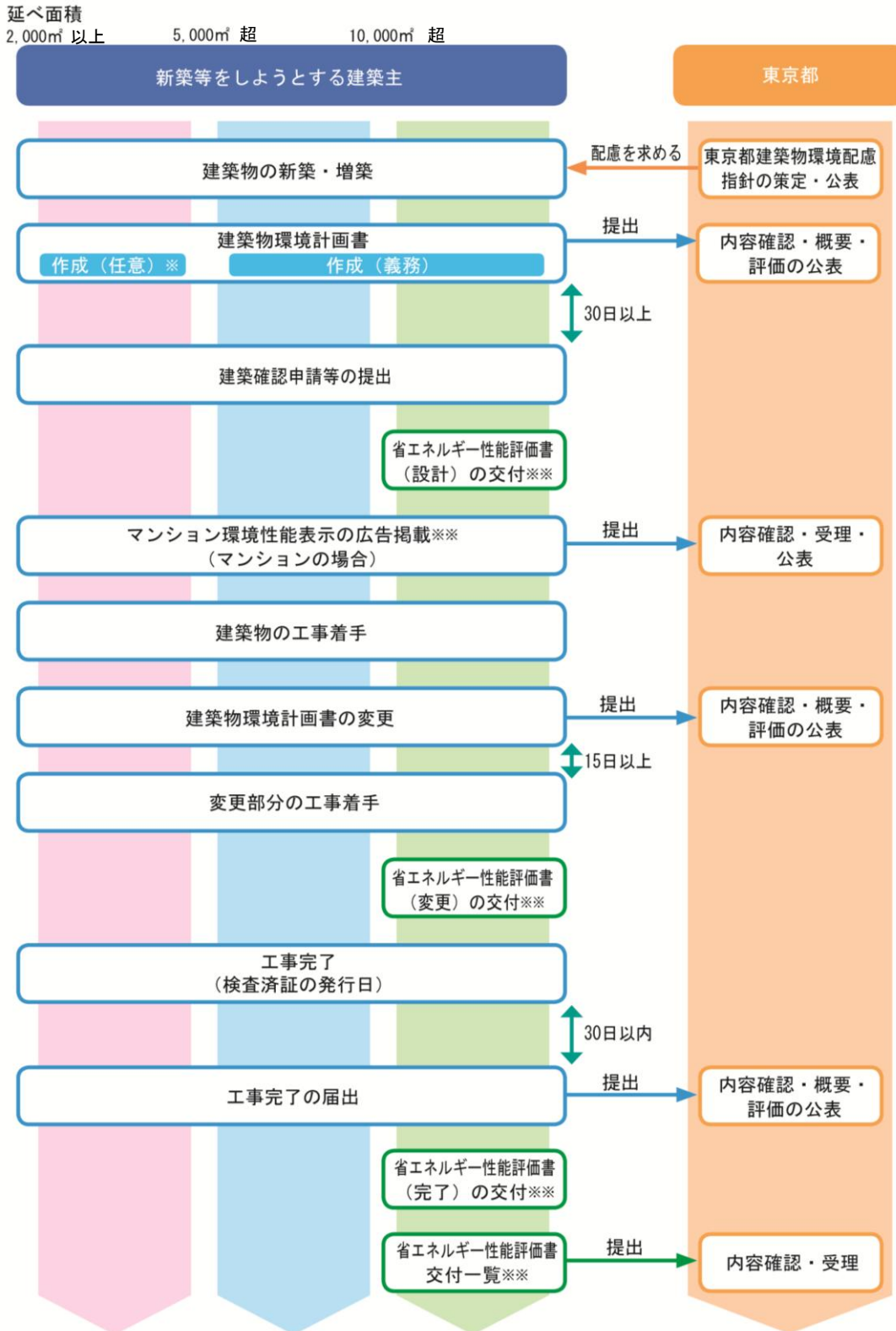
詳細な手続については次頁以降を参照してください。

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P7参照

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7ページを御参照ください。

第1章 東京都建築物環境計画書制度について

第2 建築物環境計画書の提出（計画時）

延べ面積 2,000 ㎡以上の建築物を新築または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または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

様式類は建築物環境計画書制度 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

取組・評価書の記載欄は取組内容にかかわらず、原則すべて記載してください。

- 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 チェックシート

設計図書類の添付がないと取組内容の確認が不可能になります。そのため、チェックシートにより環境配慮への措置の取組の有無、その根拠資料の作成状況を確認します。

- 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。ただし、提出時まで未作成の図書類は添付不要です。（工事完了の届出を行う際に提出していただくことになります。）

- ウ 建築物エネルギー消費性能確保計画の写し

建築物環境計画書では一部の取組評価について「建築物エネルギー消費性能確保計画（以下、「確保計画」という。）」または「建築物エネルギー消費性能向上計画（以下、「向上計画」という。）」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、確保計画または向上計画の写し（届出書と計算書の部分）を添付していただくようお願いいたします。ただし、提出時まで未作成の図書類は添付不要です。（ただし、工事完了の届出を行う際に提出していただくことになります。）

- エ 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。

(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第9条又は

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は、必ずご予約の上、事前相談にお越しいただいたのち、提出をお願いします。

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。

建築主は本制度への届出とは別に、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく「確保計画」または「向上計画」を所管行政庁（東京都都市整備局・各区市建築指導担当・登録省エネ判定機関）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。

第1章 東京都建築物環境計画書制度について

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。

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行なう時は、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 特定建築物等の概要

イ 環境への配慮のための措置やその取組状況の評価

ウ 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

(再エネ設備の導入を予定していたが取り止める、導入する再エネ設備を変更する等)

エ 延べ面積が10,000㎡を超える場合、省エネルギー性能基準への適合状況

オ 特定開発事業(開発事業における延べ面積が50,000㎡を超える事業)において、延べ面積が10,000㎡を超える場合、省エネルギー性能目標値への適合状況

(2) 変更の届出を行わなくてもよい場合

次の場合、変更の届出を省略することができます。ただし、マンションの場合において、マンション環境性能表示に関する変更が生じる場合は、必ず建築物環境計画書の変更の届出が必要です。

ア (1) アについて、延べ面積の増加を伴わない変更(ただし、主たる用途の変更又は各用途の延べ面積が新たに2,000㎡以上、延床面積が新たに10,000㎡を超える場合を除く。)

イ (1) イについて、環境への配慮のための措置を新たに行う場合及び変更により環境への配慮の程度が同等以上になる場合(取組状況の評価(いわゆる段階)が変更になる場合は上がっても下がっても届出が必要です。)

ウ (1) ウについて、次の変更をするとき以外の場合

(ア) 設備の導入の有無の変更するとき

(イ) 太陽光の変換方法を変更するとき

エ マンション環境性能表示について、建築主の氏名等に変更が生じても、マンション環境性能表示届出書の提出によって変更内容の確認が可能である場合には、特定建築主等氏名変更届出書の提出を不要とします。

(3) 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

建築主の氏名や住所が変更になった場合については、次ページ参照

マンション環境性能表示についての詳細は、「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。

第1章 東京都建築物環境計画書制度について

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。

(4) 提出の時期等

提出時期： 変更する事項に係る工事に着手する日の15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。

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

特定建築主の氏名や住所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資料

【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

許可等に関係する添付資料は、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

確保計画または向上計画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

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。

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 m²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 m²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 m²超）において、住宅用途に供する部分の床面積が 2,000 m²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 m²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 m²以上 10,000 m²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">・ 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。・ 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組みされる最低レベル以上のもの。
段階 2	<ul style="list-style-type: none">・ 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・ 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。
段階 3	<ul style="list-style-type: none">・ 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。

第1章 東京都建築物環境計画書制度について

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

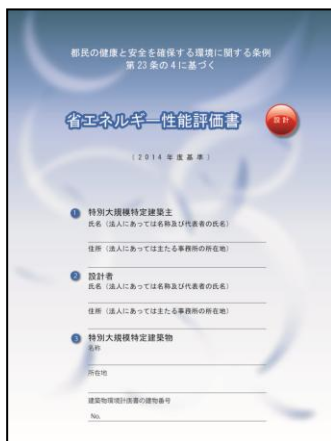
建築物環境計画書制度の対象となるマンションの建築主は、建築物環境計画書の評価基準によって評価したマンションの環境性能について、販売等の広告に表示し、都にその広告の届出を行うことが義務付けられています。(条例第23条の3)



マンション環境性能表示ラベル

省エネルギー性能評価書制度の概要

延べ面積 10,000 m²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。(条例第23条の4)



省エネルギー性能評価書

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 50,000 m²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おこなう日の 180 日前までに「エネルギー有効利用計画書」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計画書」を作成・提出することが必要です。(条例 17 条の7ほか)

第1章 東京都建築物環境計画書制度について

第3 平成29年4月1日施行の改正について（概要）

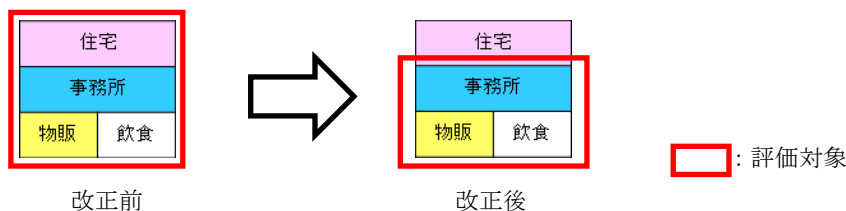
1 建築物省エネ法の制定

「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）」（建築物省エネ法）が新たに制定されたことへの対応等により、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29年4月1日施行）。

2 改正のポイント

(1) 設備システムのエネルギー利用の低減率（ERR）の対象範囲について

住宅用途と非住宅用途が混在する複合建築物において、ERRの評価対象範囲は「建築物全体」から「非住宅用途部分のみ」となります。



(2) ERRの算出方法について

ERRを算出するための設計及び基準一次エネルギー消費量は、その他の一次エネルギー消費量を除いた値となります。

$$ERR = (1 - BEI) \times 100\%$$

$$BEI = \frac{\text{設計一次エネルギー消費量 (E}_M\text{除く)}}{\text{基準一次エネルギー消費量 (E}_M\text{除く)}} \quad E_M: \text{その他の一次エネルギー消費量}$$

$$\text{設計一次エネルギー消費量 } E_T = E_{AC} + E_V + E_L + E_W + E_{EV} - E_S$$

$$\text{基準一次エネルギー消費量 } E_{ST} = E_{SAC} + E_{SV} + E_{SL} + E_{SW} + E_{SEV}$$

E_T : 設計一次エネルギー消費量の合計

E_{ST} : 基準一次エネルギー消費量の合計

E_{AC} : 空調設備の設計一次エネルギー消費量

E_{AC} : 空調設備の基準一次エネルギー消費量

E_V : 空調設備以外の機械換気設備の設計一次エネルギー消費量

E_{SV} : 空調設備以外の換気設備の基準一次エネルギー消費量

E_L : 照明設備の設計一次エネルギー消費量

E_{SL} : 照明設備の基準一次エネルギー消費量

E_W : 給湯設備の設計一次エネルギー消費量

E_{SW} : 給湯設備の基準一次エネルギー消費量

E_{EV} : 昇降機の設計一次エネルギー消費量

E_{SEV} : 昇降機の基準一次エネルギー消費量

E_S : 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の削減量

(3) ERRの評価方法について

① 評価基準

ERRの評価基準を改定するとともに、段階2以上については、用途によって異なる評価基準となります。

ERR 評価基準

	非住宅用途 1 ・事務所等 ・学校等 ・工場等	非住宅用途 2 ・ホテル等 ・病院等 ・百貨店等 ・飲食店等 ・集会所等	(参考) BELS 評価基準
段階 3	$30\% \leq ERR$	$25\% \leq ERR$	★★★★★
段階 2	$20\% \leq ERR < 30\%$	$20\% \leq ERR < 25\%$	★★★
段階 1	$0\% \leq ERR < 20\%$		★★

② 複合用途の建築物（住宅を除く）の評価方法

複合用途（非住宅用途1と非住宅用途2が混在）の建築物において、ERRの評価を行う場合は、各用途ごとの一次エネルギー消費量を算出し、以下の式に代入して評価の段階を決定します。

$$\text{段階3 } \Sigma \text{設計E}_{(\text{非住宅1, 非住宅2})} \leq \Sigma \text{基準E}_{(\text{非住宅1})} \times 0.7 + \Sigma \text{基準}_{(\text{非住宅2})} \times 0.75$$

$$\text{段階2 } \Sigma \text{設計E}_{(\text{非住宅1, 非住宅2})} \leq \Sigma \text{基準E}_{(\text{非住宅1})} \times 0.8 + \Sigma \text{基準}_{(\text{非住宅2})} \times 0.8$$

$$\text{段階1 } \Sigma \text{設計E}_{(\text{非住宅1, 非住宅2})} \leq \Sigma \text{基準E}_{(\text{非住宅1})} \times 1 + \Sigma \text{基準}_{(\text{非住宅2})} \times 1$$

ア WEBプログラムにより一次エネルギー消費量を算出した場合

国立研究開発法人建築研究所が公開しているWEBプログラムを用いて、一次エネルギー消費量を算出している建築物は、ERRの評価を簡易に把握することができます。

一次エネルギー消費量算出時に出力される「エネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）算定結果」を（一社）住宅性能評価・表示協会の「自己評価ラベルの出力及びBELS数の算定システム」に入力します。そこで表示される★の数によって、ERRの段階を判断します。

★の数が4または5の場合、ERRは段階3

★の数が3の場合、ERRは段階2

★の数が2の場合、ERRは段階1

（参考）（一社）住宅性能評価・表示協会 HP

<https://www2.hyoukakyukai.or.jp/bels/santei/>

イ それ以外の方法（BEST等）により一次エネルギー消費量を算出した場合

WEBプログラム以外の方法（BEST等）により一次エネルギー消費量を算出した場合は、各用途ごとに基準一次エネルギー消費量を算出する必要があります。

3 改正・施行により適用される様式類

改正に伴って、建築物環境計画書の様式が変更されます。平成29年4月1日以降に建築物環境計画書を提出される方は、ホームページより最新の様式をダウンロードして、使用してください。

4 平成29年4月1日以降に変更の届出または工事完了の届出を行う場合

平成29年3月31日以前に建築物環境計画書を提出していて、平成29年4月1日以降に変更の届出または工事完了の届出を行なう場合は、ERRを再計算する必要はありません。ただし、再計算したERRの値に変更することも可能です。その際は、建築物環境計画書の変更または完了に必要な書類と合わせて、再計算した根拠資料を添付してください。

詳細は「東京都建築物環境計画書制度の改正に伴う手続きのご案内」を参照してください。

《届出の提出先・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

TEL: 03-5320-7879（直通）

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