

東京都建築物環境計画書制度に基づく

# 環境性能評価書ガイドライン

(第3版)

令和6年度施行

令和6年2月

東京都環境局

## 目次

第 1	評価書の目的	1
第 2	根拠となる条例等	1
第 3	対象となる建築主	1
第 4	制度の内容	2
第 5	手続等の流れ	3
第 6	表示項目と評価の概要	4
第 7	環境性能評価書の作成	6
第 8	環境性能評価書の変更の取扱い	6
第 9	交付届出書の作成	7
第 10	取引形態別の交付パターン	7
第 11	契約形態別の交付パターン	9

## 第1 評価書の目的

環境性能評価書制度は、関連制度である建築物環境計画書制度とともに次の3つを実現することを目的としています。

- ① 新築、増築及び改築（以下「新築等」という。）する建築物の環境性能に関する情報を提供し、環境に配慮した建築物を選択しやすいようにする。
- ② 環境に配慮した建築物が市場で評価される仕組みをつくる。
- ③ 建築主の自主的な環境配慮の取組を促す。

環境性能評価書制度は、特に大規模ビル等（新築等に限る。）の環境性能に関する情報を、ビル等を購入、賃借又は信託受益権の譲渡を受けようとする方に提供することを通じて、上記の3つを実現することを目的としています。

## 第2 根拠となる条例等

- (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) 東京都環境性能評価書作成基準（令和2年2月28日東京都告示第223号。以下「評価書作成基準」という。）

※本ガイドライン（第3版）は、条例（令和4年12月22日東京都条例第141号）が施行される令和6年4月1日以降から適用になります。

## 第3 対象となる建築主

環境性能評価書の作成及び交付義務の対象となる建築主は、建築物環境計画書制度で計画書届出義務の対象となる建築物（延べ面積2,000㎡以上の建築物の新築等）のうち、延べ面積10,000㎡超（以下「特別大規模特定建築物」という。）かつ住宅以外の用途（工場等の用途を除く。）の床面積の合計が2,000㎡以上の建築物の建築主です。

## 第4 制度の内容

### 1 環境性能評価書の作成及び交付(条例第23条の4、規則第13条の4)

(1) 特別大規模特定建築主（特別大規模特定建築物の新築等をしようとする者をいう。）又は条例第23条第1項に規定する工事完了の届出（以下「完了届」という。）を行った特別大規模特定建築主（以下「特別大規模特定建築物工事完了届出者」という。）は次の場合に、それぞれに応じた相手方に対して環境性能評価書を作成し、交付しなければなりません。

- ア 全部又は一部を売却する場合 買受人に交付
- イ 全部又は一部を賃貸する場合 賃借人に交付
- ウ 全部又は一部に係る信託受益権を譲渡する場合 譲受人に交付

(2) 次の場合には、交付を省略することができます。

- ア 同一の買受人、賃借人又は信託の受益権の譲受人（以下「買受人等」という。）に売却、賃貸又は信託の受益権の譲渡（以下「売却等」という。）しようとする住宅以外の用途（工場等の用途を除く）の床面積の合計が2,000㎡未満の場合
- イ 既に一の買受人等に環境性能評価書の交付を行ったことがある場合であって、同一建築物の他の部分をさらに売却等するとき。ただし、環境性能評価書の評価に変更がないときに限る。

### 2 交付する期間（規則第13条の4）

工事着手の予定の日の21日前から、次に掲げるいずれか早い日までの間です。

- ① 建築物等の全部について、売却又は信託受益権が譲渡された日
- ② 工事完了日の翌日から起算して180日を経過した日

### 3 評価書の種類（評価書作成基準第3 2）

環境性能評価書は作成する期間に応じて設計、変更及び完了の3種類があります。

計画時の環境性能評価は、特別大規模特定建築主が建築物環境計画書の内容に沿って作成する環境性能評価書です（以下「評価書（設計）」という。）

変更時の環境性能評価は、特別大規模特定建築主が変更した建築物環境計画書の内容に沿って作成する環境性能評価書です（以下「評価書（変更）」という。）

完了時の環境性能評価は、特別大規模特定建築物工事完了届出者が特定建築物等工事完了届出書の内容に沿って作成する環境性能評価書です（以下「評価書（完了）」という。）

### 4 環境性能評価書の記載内容の説明（条例第23条の5）

環境性能評価書を交付する場合には、評価内容の説明に努めてください。

## 5 評価内容の変更（条例第 23 条の 6）

環境性能評価書の交付後に、評価内容に変更が生じた場合には、変更後の環境性能評価書の交付と評価内容の説明を行うように努めてください。

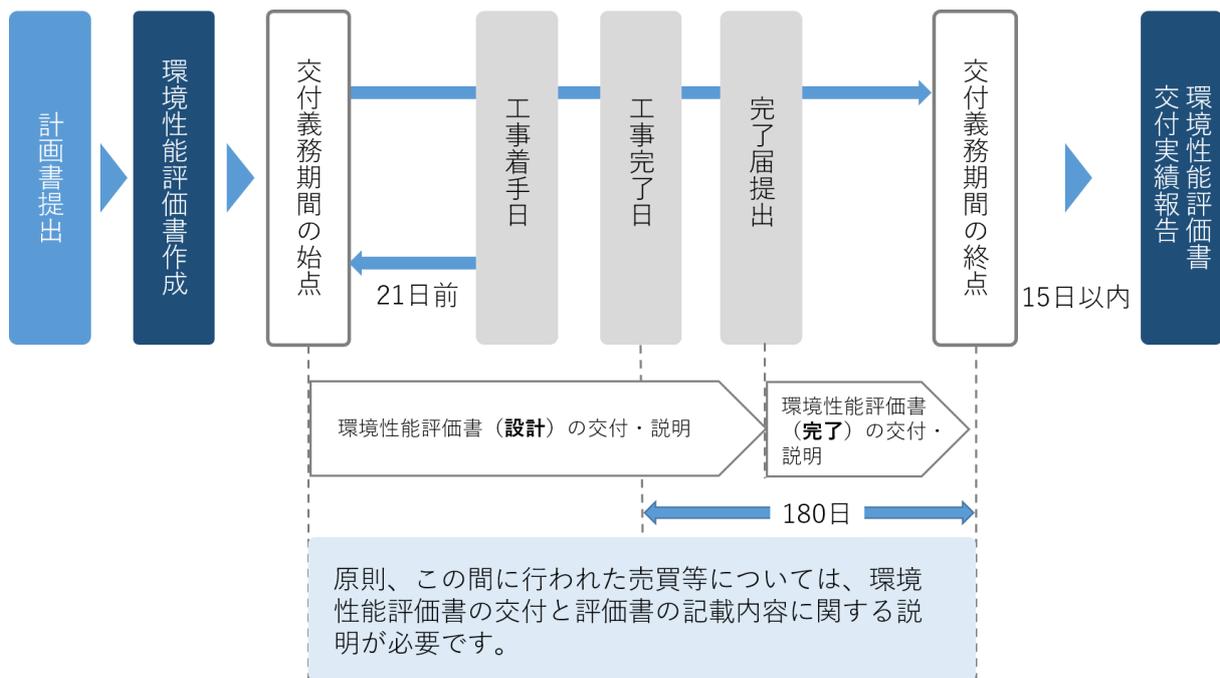
## 6 評価書交付状況の届出（条例第 23 条の 4、規則第 13 条の 4）

- (1) 環境性能評価書を交付した場合には、次に掲げるいずれか早い日から起算して 15 日以内に、交付状況を都へ報告してください。
  - ア 建築物等の全部を売却した又は全部の信託受益権を譲渡した日
  - イ 工事完了日の翌日から起算して、180 日を経過した日
- (2) 報告は「環境性能評価書交付届出書」に次の書面を添付してください。
  - ア 環境性能評価書交付状況一覧
  - イ 交付した環境性能評価書の写し（最初に交付したものに限り、変更があった場合は交付した変更後の環境性能評価書の写しを含む。）

## 第 5 手続等の流れ

### 1 交付義務期間内に建物の一部について売却、若しくは信託受益権の譲渡がない場合又は賃貸する場合

- (1) 建築主は工事が完了した日の翌日から 180 日を経過した日までの期間中に契約した場合に、当該契約の相手方に売却、信託受益権の譲渡又は賃貸する日までに評価内容の説明及び交付を行います。さらに、180 日を経過した日の翌日から 15 日を経過した日までに都に交付実績を報告してください。
- (2) 同一借主に賃貸する面積が 2,000 m<sup>2</sup>未満の場合は、交付等が不要です。ただし、既に賃貸しており、その部分と今回賃貸する部分を合計した面積が新たに 2,000 m<sup>2</sup>以上になった場合には、交付等が必要です。



売却、賃貸等の取引又は契約形態別の交付パターンについては、「第 10 取引形態別の交付パターン」及び「第 11 契約形態別の交付パターン」をご覧ください。

## 2 交付義務期間内に建物の全部について、売却又は信託の受益権を譲渡する場合

建築主は売却又は譲渡する日までに契約の相手方に評価内容の説明及び交付を行います。さらに、全てを売却又は譲渡した日の翌日から 15 日を経過した日までに都に交付実績を報告してください。

## 第 6 表示項目と評価の概要

環境性能評価書の表示項目ごとの評価に関する概要は以下のとおりです。詳細については、配慮指針又は東京都建築物環境計画書作成の手引を参照してください。

### 1 断熱性能

日射による熱取得の低減並びに室内外の温度差による熱取得及び熱損失の低減に係る事項について評価します。BPI (Building Palstar Index) の値で段階を判断します。

## 2 設備の省エネルギー

効率的なエネルギー利用のために行う設備機器のシステム及び制御のシステムの構築に係る事項について評価します。BEI (Building Energy-efficiency Index) で段階を判断します。

また、BELS において一棟又は住宅以外の用途全体で ZEB の要件に適合している場合、その旨を表示します。

## 3 再生可能エネルギーの利用

### (1) 再生可能エネルギーの変換利用

建築物の周辺地域の状況に応じて、再生可能エネルギーを電気又は熱に変換して利用するために行う事項について評価します。再生可能エネルギーの発電容量、熱利用容量等で段階を判断します。

### (2) 再生可能エネルギー電気の受入れ

再生可能エネルギー電気の受入れに係る事項について評価します。再生可能エネルギー電気の CO<sub>2</sub> 排出係数及び再生可能エネルギー利用率(再生可能エネルギー利用率に限り電力メニューも可) の数値で段階を判断します。

## 4 長寿命化

### (1) 維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保

社会の変化に適切に対応し建築物の長寿命化を図るために行う建築物の維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保に係る事項及び資源の適正利用のために行う事項について評価します。躯体以外の劣化対策に係る事項、大型機器の搬出入に係る事項、その他に係る事項及び建設資材の再使用対策等に係る事項の取組状況で段階を判断します。

### (2) 躯体(く)体の劣化対策

建築物の長寿命化を図るため、躯体部分の劣化の進行を遅らせるために行う事項について評価します。住宅品確法に基づく評価方法基準(一部)への適合状況で段階を判断します。

## 5 緑化

### (1) 緑の量の確保

緑の量の確保のために行う事項について評価します。総緑化面積の敷地面積に対する割合で段階を評価します。

### (2) 高木等による緑化

建築物上の樹木の確保、高木の植栽及び既存の樹木の保全に係る事項について評価します。建築物上における樹木の量の確保に係る事項、高木の植栽に係る事項及び既存の樹木の保全に係る事項の取組状況で段階を評価します。

## 第7 環境性能評価書の作成

環境性能評価書の様式は、建築物環境計画書の取組・評価書を作成することで、自動的に作成されます。取組・評価書と同一の電子データ（エクセルファイル）に含まれていますのでご利用ください。

## 第8 環境性能評価書の変更の取扱い

### 1 建築物環境計画書の変更の届出

環境性能評価書の内容に変更が生じる場合は、その変更に係る工事に着手する 15 日前までに、速やかに建築物環境計画書の変更の届出をしてください。変更後の環境性能評価書は、変更の届出手続きの完了後に交付してください。

なお、環境性能評価書の内容に変更が生じない場合でも、建築物環境計画書の変更の届出を行うことが必要な場合があります。詳しくは建築物環境計画書作成の手引等をご覧ください。

### 2 変更後の環境性能評価書の交付について

変更後は、変更した建築物環境計画書の取組状況の評価に基づいた環境性能評価書を買受人等に交付してください。また、変更前に交付した買受人等がいる場合は、その交付先にも変更した環境性能評価書を改めて交付するとともに、変更した内容の説明をするように努めてください。特に、変更後の評価が変更前の評価よりも下がる場合には、優良誤認とならないよう正確な説明を行うようにしてください。

## 第9 交付届出書の作成

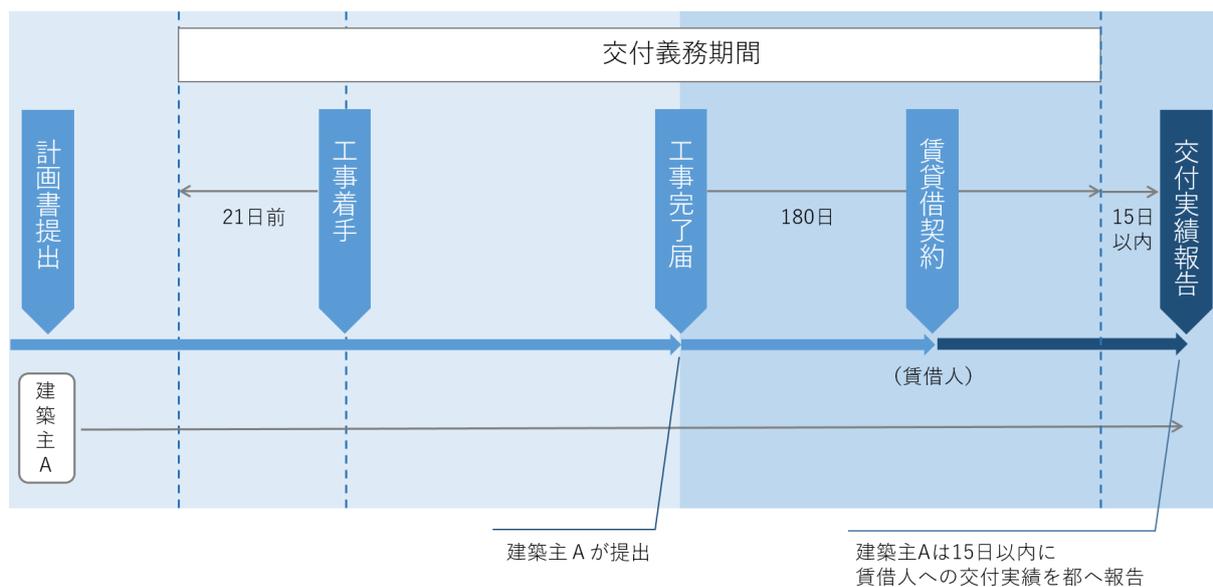
環境性能評価書交付届出書は、東京都環境局ホームページからダウンロードし、作成してください。

ホームページアドレス：<https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/epc/index.html>

## 第10 取引形態別の交付パターン

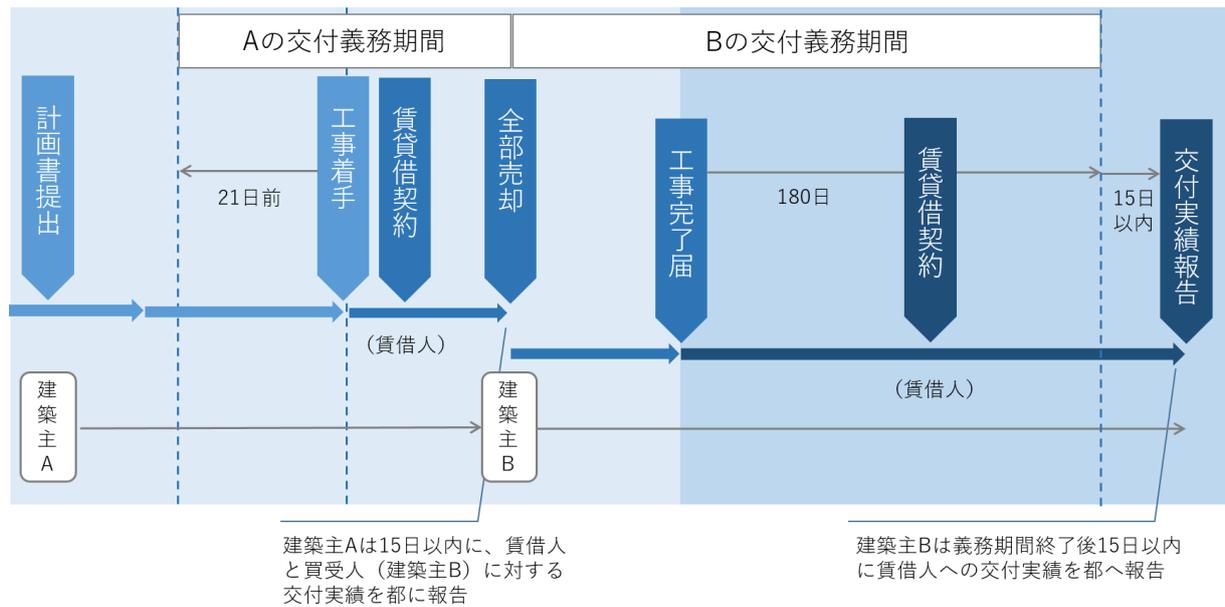
以下に、主な取引形態別に、交付をする者と交付を受ける者、交付実績の報告をする者のパターンを示します。この事例に該当しない場合等、ご不明点はヘルプデスクまでお問合せください。

### 1 交付義務期間内の売却等でも建築主の変更が生じない場合



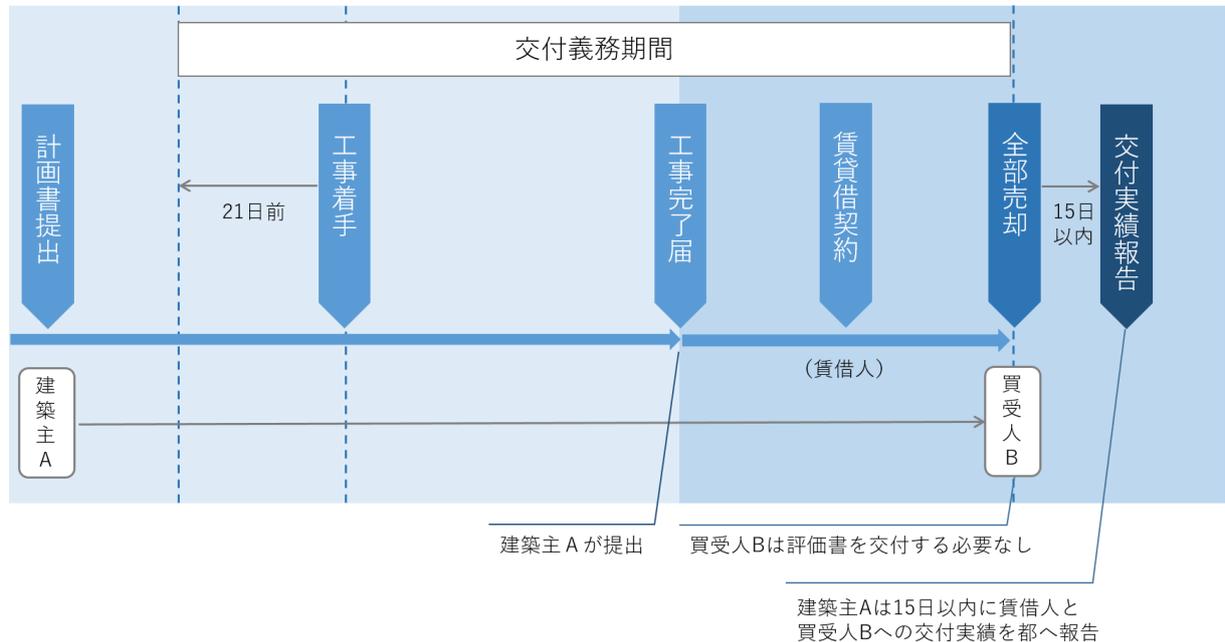
※一部売却の場合は、賃貸借契約の部分の一部売却に読み替えてください。

## 2 交付義務期間内のうち、工事完了日以前の売却等により建築主の変更が生じる場合



※一部売却の場合は、賃貸借契約の部分の一部売却に読み替えてください。

## 3 交付義務期間内のうち、工事完了日以降に全部売却を行う場合

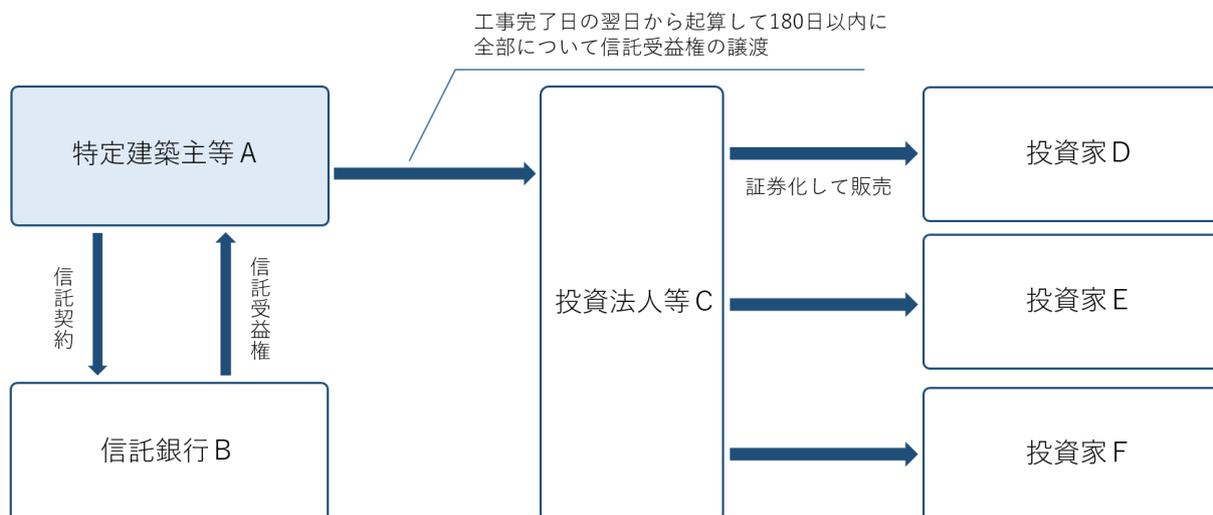


※この場合は、工事完了日の翌日から起算して180日の到来を待たずに、全部売却を行った日で交付義務期間は終了となります。建築主Aは全部売却を行った日の翌日から起算して15日以内に、都に交付実績を報告します。なお、工事完了日の翌日から起算して180日以内であっても、買受人Bは交付義務を負いません。

## 第 1 1 契約形態別の交付パターン

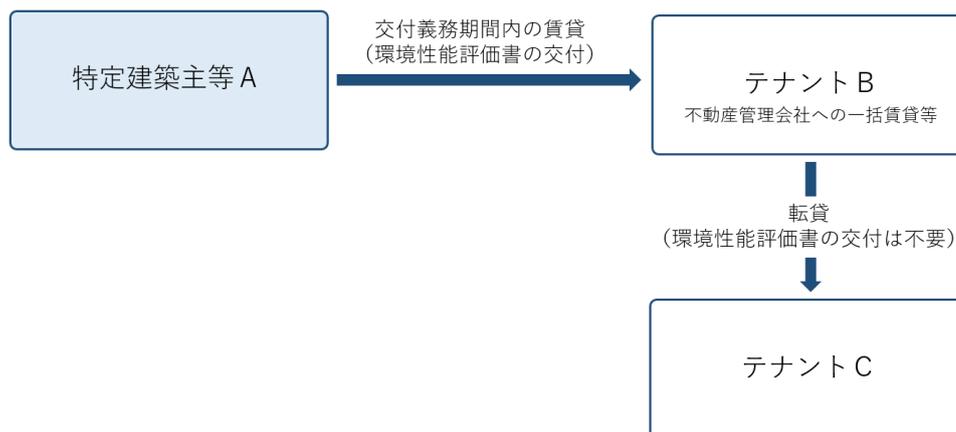
は、環境性能評価書の交付実績報告を都に行う方です。

### 1 当該建築物等の全部について受益権を譲渡する場合



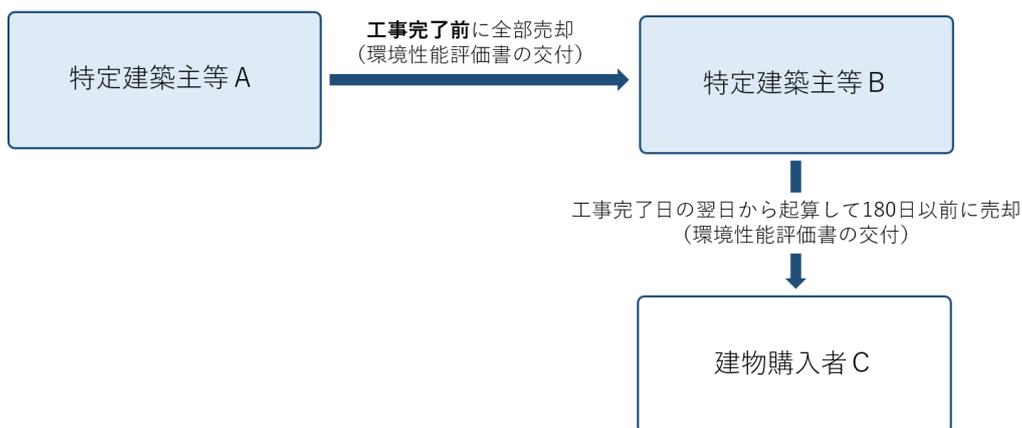
AがCに対して譲渡したときに交付します。  
CがD、E、Fに販売等した際には交付する義務はありません。Aが都に実績を報告します。

### 2 テナントに賃貸する場合



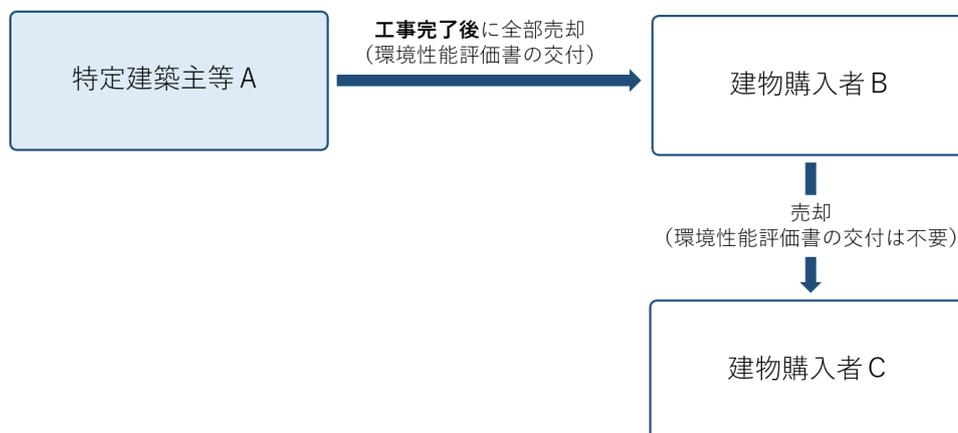
AがBに対して賃貸したときに交付します。賃貸は一部であると全部であることを問いません。  
BがCに転貸した際には交付する義務はありません。Aが都に交付実績を報告します。

### 3 工事完了日以前に売却する場合



工事完了日前にAがBに全部売却した場合は、Bも交付義務を負います。AはBへの交付実績を、売却してから15日以内に都に報告します。また、BはCへの交付実績を、規則で定められた日数までに都に報告します（全部売却か一部売却かにより期限は異なります）。

### 4 工事完了日以降に全部売却する場合



工事完了日の翌日から起算して180日以前に全部売却する場合は、AはBに対して交付することが必要ですが、BはCに対して交付する義務はありません。AはBに売却した日の翌日から起算して15日以内に都に実績を報告します。

ご不明な点がございましたら、下記ヘルプデスクまでお問い合わせください。

《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 20階

TEL: 03-5320-7879 (直通)

メールアドレス: [building@kankyo.metro.tokyo.jp](mailto:building@kankyo.metro.tokyo.jp)