

# 東京都建築物環境計画書制度に基づく 環境性能評価書

(2025 年度)

この制度は、対象となる建築物の建築主が、環境配慮について定められた基準に従った評価を記載した「環境性能評価書」を売買・賃貸等の相手方に交付する制度です。

## 令和 7 年 4 月から改正されるポイント

### 環境性能評価書の交付対象面積が変わります

#### 現行制度

対象

延べ面積  
**10,000 m<sup>2</sup> を超える** 建築物  
**2,000 m<sup>2</sup> 以上** を売買・賃貸等する場合

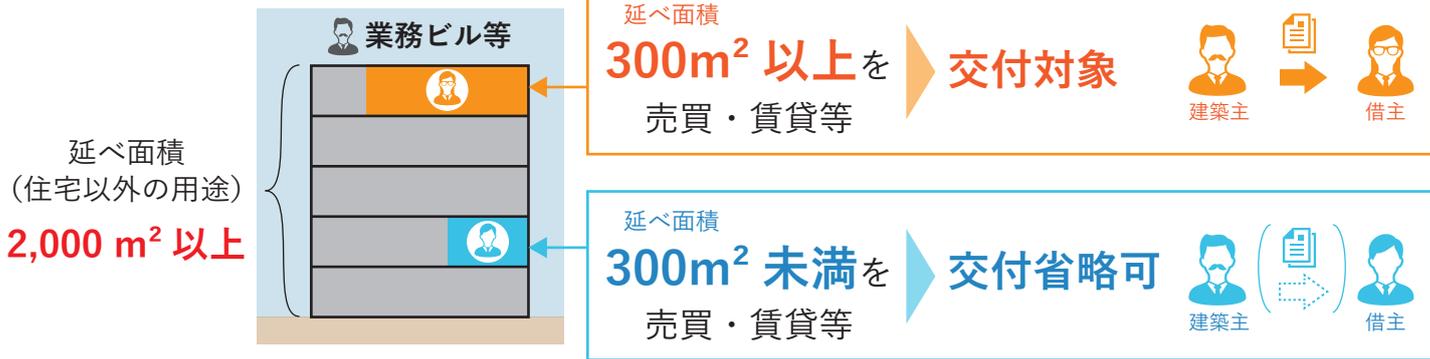
#### 令和 7 年 4 月から

延べ面積  
**2,000 m<sup>2</sup> 以上** の建築物  
**300 m<sup>2</sup> 以上** を売買・賃貸等する場合

#### 環境性能評価書（新様式）

延べ面積 **2,000 m<sup>2</sup> 以上** の建築物で、売買・賃貸等をする部分の延べ面積が **300 m<sup>2</sup> 以上** となる建築主は、**環境性能評価書の交付が義務付けられています。**

#### 〈交付のイメージ〉



※ 同一借主に賃貸等をする部分の合計が 300 m<sup>2</sup> 以上になる場合は交付対象

## 連絡先

「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 東京都庁第二本庁舎 20 階南側

電話番号：(03) 5320-7879 (直通)

建築物環境計画書制度システム：<https://green-building-pgm.metro.tokyo.lg.jp/KSA00101>

※詳しくは左記HPアドレス  
または下記QRコードから



# 環境性能評価書とは

## ■概要と目的

### 概要

建築物環境計画書の届出義務の対象となる建築物のうち、住宅以外の用途の延べ面積および売買・賃貸等\*をしようとする部分の延べ面積が一定規模以上の建築主に対して、環境への配慮を示す**評価書の交付を義務付ける制度**です。

※「売買・賃貸等」とは、当該建築物の全部又は一部を、売却し、賃貸し、又は信託受益権を譲渡することをいいます。

### 目的

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。

## ■対象

住宅以外の用途の延べ面積が **2,000 m<sup>2</sup> 以上**の建築物で、**300 m<sup>2</sup> 以上**を売買・賃貸等する建築主

## ■作成・交付方法

建築物環境計画書の提出内容に基づき自動生成される環境性能評価書を、建築物環境計画書制度システムからダウンロードしてください。

また、建築物環境計画書制度システムから対象者に一括して交付することができます。

(建築物環境計画書制度システム：<https://green-building-pgm.metro.tokyo.lg.jp/KSA00101>)

## ■評価書交付状況の届出

・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、建築物環境計画書制度システムにより交付状況を都へ報告してください。

(下記「環境性能評価書を交付する期間について」参照)

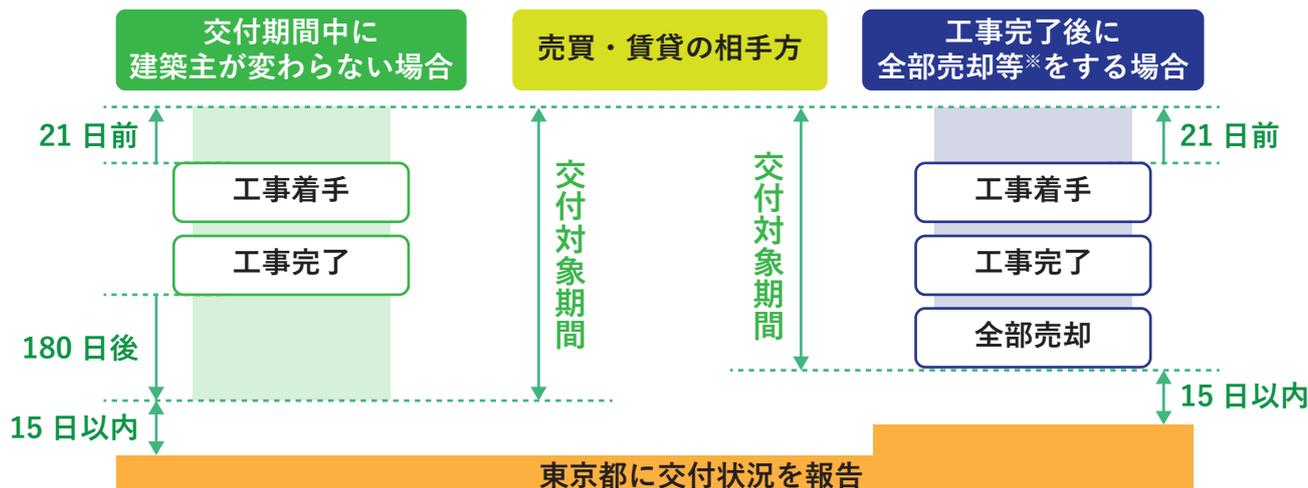
- (1) 建築物等の全部を売却した又は全部の信託受益権を譲渡した日
- (2) 工事完了日の翌日から起算して、**180日**を経過した日

・報告は「環境性能評価書交付届出書」に「環境性能評価書交付状況一覧」を添付してください。

## 環境性能評価書を交付する期間について

交付期間は、**工事着手 21 日前**から**全部売却等\***をした日又は**工事完了の日の 180 日後**までです。

また、**交付期間が満了した日から 15 日以内**に東京都に交付届出書を提出してください。



※「売却等」とは、売却または信託受益権の譲渡をいいます。

# 環境性能評価書の評価基準

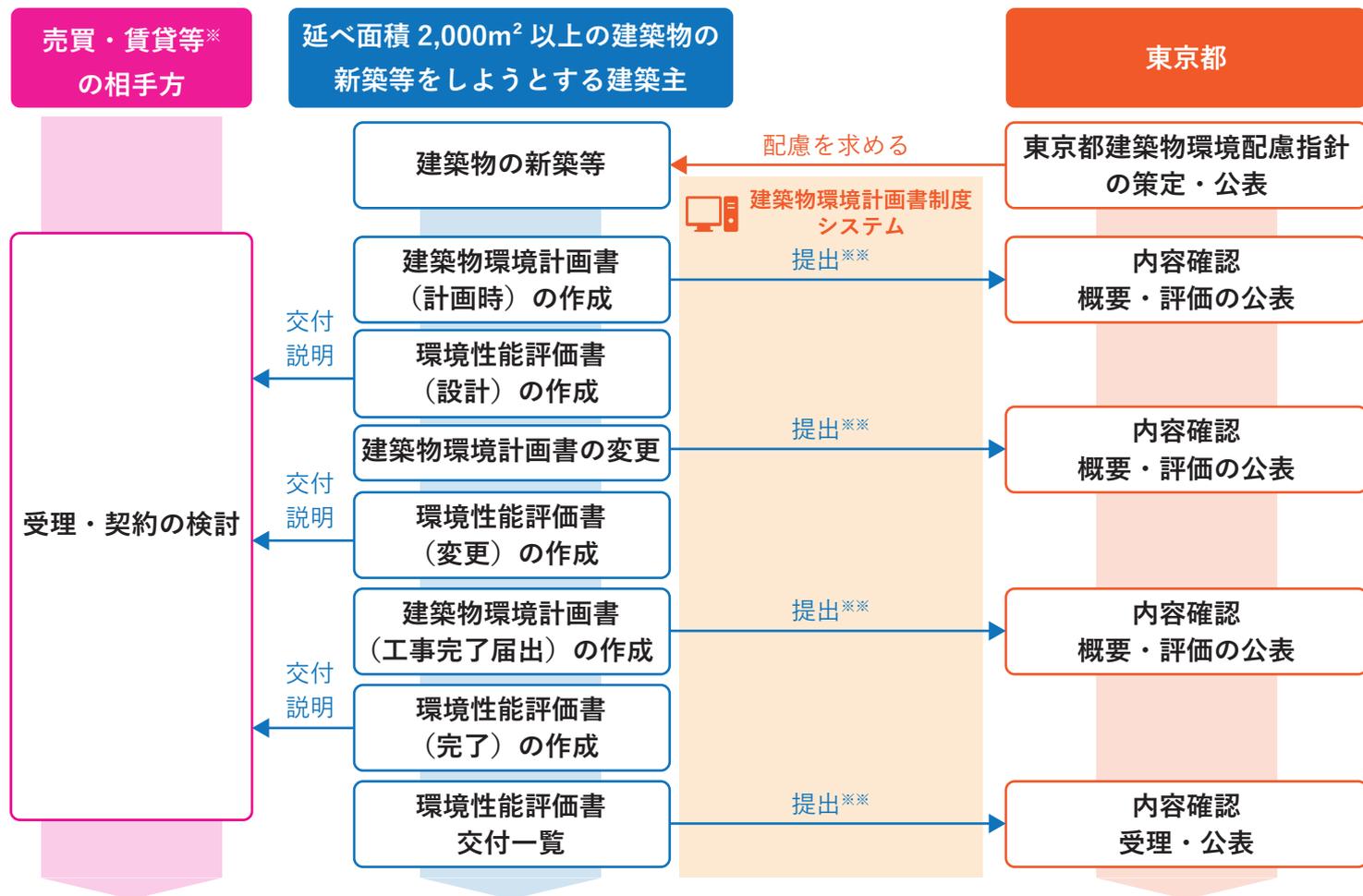
環境性能評価書の項目は、建築物環境計画書の評価項目の一部を用いています。  
★の数（評価）は建築物環境計画書における取組の評価に応じて定まります。

工：工場等、事：事務所等、学：学校等  
ホ：ホテル等、百：百貨店等、病：病院等  
飲：飲食店等、集：集会所等

環境性能評価書		建築物環境計画書（指針別表第1：住宅以外の用途）						
項目名	表示	評価項目	建築物評価基準の段階	評価基準・環境配慮の取組例				
断熱性能	★★★★	建築物外皮の熱負荷抑制	段階3	BPI ≤ 0.8				
	★★★☆		段階2	0.8 < BPI ≤ 0.9				
	★★☆☆		段階1	0.9 < BPI ≤ 1.0				
	☆☆☆☆		評価基準に適合しない	BPI ≤ 0.9				
	—		評価基準を適用しない	—				
エネルギー消費性能	BEI* ≤ 0.5 のとき	設備システムの高効率化	段階3 段階2 段階1	省エネ性能 BEI				
	0.5 < BEI* ≤ 0.6 のとき			段階	工	事・学	ホ・百	病・飲・集
	0.6 < BEI* ≤ 0.7 のとき			3	0.6 ~	0.6 ~	0.7 ~	0.7 ~
	0.7 < BEI* ≤ 0.8 のとき			2	0.65 ~	0.7 ~	0.75 ~	0.75 ~
	0.8 < BEI* ≤ 0.9 のとき			1	0.75 ~	0.8 ~	0.8 ~	0.85 ~
再生可能エネルギーの変換利用	★★★★	再生可能エネルギーの変換利用	段階3	再生設備設置基準の3倍以上				
	★★★☆		段階2	再生設備設置基準の2倍以上3倍未満				
	★★☆☆		段階1	再生設備設置基準の1倍以上2倍未満				
	☆☆☆☆		評価基準に適合しない	—				
	—		評価基準を適用しない	—				
電気の再エネ化率	★★★★	電気の再エネ化率	段階3	再エネ化率 100 %				
	★★★☆		段階2	再エネ化率 50 % 以上 100 % 未満				
	★★☆☆		段階1	再エネ化率 20 % 以上 50 % 未満				
	☆☆☆☆		評価基準に適合しない	—				
	—		記載を省略	—				
維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保及び建設資材の再使用対策	★★★★	維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保及び建設資材の再使用対策	段階3	(1)~(4) 各点数1以上で合計点9以上				
	★★★☆		段階2	(1)~(4) 各点数1以上で合計点4以上9未満				
	★★☆☆		段階1	(1)~(4) 合計点1以上4未満				
	☆☆☆☆		評価基準に適合しない	—				
	—		—	(1) 躯体以外の劣化対策に係る事項 (2) 大型機器等の搬出入に係る事項 (3) その他に係る事項 (4) 建設資材の再使用対策等に係る事項				
躯体の劣化対策	★★★★	躯体の劣化対策	段階3	劣化対策等級（構造躯体等）**における等級3相当				
	★★★☆		段階2	劣化対策等級（構造躯体等）**における等級2相当				
	★★☆☆		段階1	劣化対策等級（構造躯体等）**における等級1相当				
	☆☆☆☆		評価基準に適合しない	—				
	—		—	—				
緑の量の確保	★★★★	緑の量の確保	段階3	総緑化面積が敷地面積の30%以上				
	★★★☆		段階2	総緑化面積が敷地面積の20%以上30%未満				
	★★☆☆		段階1	総緑化面積が敷地面積の0%超30%未満				
	☆☆☆☆		評価基準に適合しない	—				
	—		—	—				
生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保	★★★★	生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保	段階3	(1)~(3) 合計5点以上 & (1)or(2) で1点以上				
	★★★☆		段階2	(1)~(3) 合計2点以上				
	★★☆☆		段階1	(1)~(3) 合計1点				
	☆☆☆☆		評価基準に適合しない	—				
	—		—	(1) 樹木による植栽に係る事項 (2) 既存の樹木の保全に係る事項 (3) 在来種の樹木の植栽に係る事項				
EV及びPHV用充電設備の設置	★★★★	EV及びPHV用充電設備の設置	段階3	専用駐車場整備基準 3倍以上の区画	共用駐車場整備基準 4区画以上			
	★★★☆		段階2	2倍以上3倍未満の区画	3区画			
	★★☆☆		段階1	1倍以上2倍未満の区画	1又は2区画			
	☆☆☆☆		評価基準に適合しない	—	—			
	—		評価基準を適用しない	—	—			

※環境性能評価書のBEIは、再生可能エネルギーによる削減量を考慮しない。 ※※日本住宅性能表示基準

## 手続のながれ



※「売買・賃貸等」とは、当該建築物の全部又は一部を、売却し、賃貸し、又は信託受益権を譲渡することをいいます。  
\*\*\*建築主から東京都への提出は建築物環境計画書制度システムからの提出となります。

## 制度の対象となる建築主のみなさまへ

環境性能評価書を交付することで、購入・賃借しようとする人が物件を選択する上での判断材料とすることができます

購入・賃借する人に対し、環境性能評価書の内容を説明するよう努めてください

交付後に評価内容に変更があった場合は、変更後の評価書の交付と説明をお願いします

## 制度の根拠となる法令等

- ・ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例
- ・ 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
- ・ 東京都環境性能評価書作成基準