

平成31年1月31日
東京都環境建築フォーラム

東京都建築物環境計画書制度の 再構築について

東京都環境局 地球環境エネルギー部
環境都市づくり課 制度調整担当
穂坂 直哉

建築物環境計画書

2002年6月開始

- 建築物はいったん建設されると、**長期間にわたい使用**
→ **新築時に環境性能が高い建築物を建設することが必要**

建築主は**環境配慮に関する自主的な取組**を実施
環境に配慮した建築物が評価される市場の形成を図る

建築主は、計画した環境配慮の取組を都の指針に基づき評価し、
環境計画書を作成・提出

○対象となる建築物

	特定建築物	大規模 特定建築物	特別大規模 特定建築物
延床面積	2,000㎡～	5,000～ 10,000㎡	10,000㎡～
計画書	任意 提出	義務 提出	

計画書等の概要を東京都のHPで公表

○計画書における環境配慮項目

環境配慮分野	配慮すべき事項
エネルギー使用 の合理化	断熱性能の向上 設備の省エネ性能の向上
資源の適正利用	再生建材の使用 長寿命化の措置
自然環境の保全	水の循環利用等の取組 緑環境の確保
ヒートアイランド現象 の緩和	人工排熱の低減 風環境への配慮

マンション環境性能表示 2005年10月開始

延床面積2,000㎡以上の住宅用途(マンション)の建築物環境計画書を提出した建築主(特定マンション建築主)は、販売等の広告の際に下記ラベルを表示することが義務

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くものです。 2014年度基準

工事完了の翌日から1年
経過する日まで表示

表示をした特定マンション建築主は、
表示開始日の翌日から15日以内に
報告の届出義務

環境性能をマンション購入者等にわかりやすく表示

- ・ 購入者等への情報提供により、環境性能の高いマンションが選択可能
- ・ 環境に配慮したマンションが評価される仕組みを構築
- ・ マンション建築主の自主的な環境配慮の取組を促進

省エネルギー性能評価書 2010年1月開始

- 建物全体の延床面積が10,000 m² 超 かつ 非住宅用途（工場等用途を除く）のいずれかが2,000m² 以上
- 建物の省エネ性能について、売却、賃貸、信託受益権を譲渡する際に、相手方への書面交付を建築主に義務付け

- 建物の断熱性（PAL*低減率）
- 設備の省エネ性（ERR）
- 省エネルギー設備等の採用状況

- 工事着手の21日前から、工事完了日翌日の180日後まで（それ以前に売却等が全て終了した場合はその日まで）

- 交付実績を都に報告

* 環境計画書制度での3段階評価に基づき、省エネルギー性能評価書では、AAA～Cの5段階評価

省エネルギー性能評価書
作成日 2017年 8月 23日

1 特別大規模特定建築物の概要

名称: 東京都
所在地: 東京都
用途: 事務所
構造: 地上
階数: 地上 5階
延床面積: 10,000 m² 以上

2 省エネルギー性能の評価

評価項目	評価結果	低減率	評価等級
断熱性 (PAL)	20%以上	20%	AAA
省エネ性 (ERR)	30%以上	30%	AAA

3 省エネルギー設備等の採用状況

4 その他の省エネルギー設備に関する設置の特記事項

制度の再構築に向けて

都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン～
(2016年12月)

世界のメガシティとして、日本の首都・経済のエンジンとして、大都市が抱える課題を解決し、国際的な都市間競争に勝ち抜く成長を続け、活力にあふれ、サステイナブル、持続可能な東京をつくる

目標

- 東京のエネルギー消費量 : 2030年までに2000年比で38%削減
- // 温室効果ガス排出量 : // 30%削減



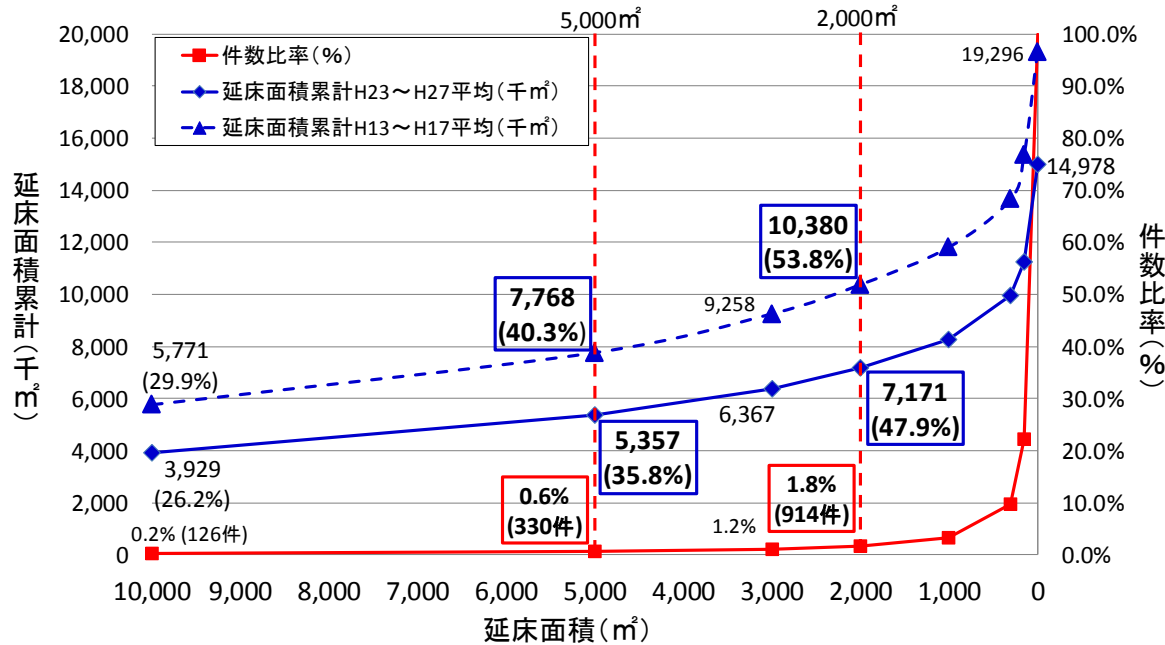
政策展開

建築物環境計画書制度を、ZEB（ゼロ・エネルギー・ビル）の考え方を取り入れて再構築し、省エネルギービル普及を促進

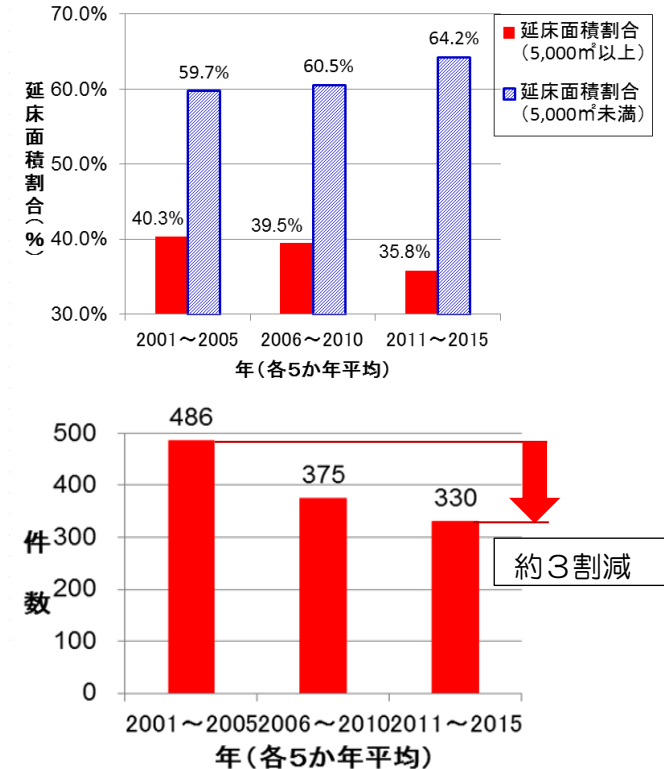
**新築建築物において、省エネルギー性能等、
環境性能のより一層の向上が必要**

制度の再構築に向けて

■ 都内新築建築物の着工件数、着工延床面積の状況



いずれも建築統計年報（都市整備局）をもとに作成



- 現行制度での義務対象建物（延床面積5,000㎡超）件数及び延床面積が減少傾向
⇒ **環境配慮の取組を求める建築物を一定割合確保し、環境性能の向上を促進**

制度再構築の方向性

1. 建築物環境計画書の提出対象及び提出期限の見直し

- 提出義務対象の拡大（延床面積5,000㎡超 → 2,000㎡以上）
- 延床面積2,000㎡未満の建物は、任意での提出が可能
- 提出期限の変更（確認申請の30日前 → 確認申請の日まで）
→ 計画書に添付する根拠書類の各所管部署への提出期限を考慮

2. 再生可能エネルギーの導入検討義務に関する見直し

- 再生可能エネルギーを利用するための設備の導入検討義務対象の拡大（延床面積5,000㎡超 → 2,000㎡以上）
→ 太陽光発電、太陽熱利用等の導入検討
- **再生可能エネルギーを含む電力の利用に関する検討義務の導入**
（延床面積2,000㎡以上）【新規】

制度再構築の方向性

3. 省エネルギー性能基準の遵守対象

- **延床面積2,000㎡以上の建築物における非住宅用途部分**が対象
(建築物省エネ法第18条各号に該当する建築物を除く)

【建築物の熱負荷の低減率（外皮性能）※】

- ・ 非住宅用途部分のうち、工場等の用途を除く部分の全部について、
PAL*低減率 ≥ 0

【設備システムのエネルギー利用の低減率（省エネ性能）※】

- ・ 非住宅用途部分の全部について、**ERR ≥ 0** **省エネ適判と整合**

※ それぞれ対象となる部分の合計延床面積が2,000㎡以上の場合に限る。
建築物省エネ法施行令第4条第1項に規定する、「床面積に対する常時外気に開放された開口部の面積の合計割合が二十分の一以上であるものの床面積」（開放性の高い部分）については、対象面積に含めない。

(現行制度での遵守対象)

延床面積10,000㎡超の建築物における非住宅用途部分。対象となる各用途のいずれかが延床面積2,000㎡の場合に限定。

制度再構築の方向性

4. マンション環境性能表示の対象拡大

〔建築物環境計画書の提出対象拡大と関連〕

- 住宅用途**2,000㎡以上***のマンションで、販売等を目的とした広告を行うとき、当該**広告への表示義務**
- 住宅用途**2,000㎡未満**のマンションで、販売等を目的とした広告を行うとき、**建築物環境計画書を任意提出した場合に限り、当該広告に表示を行うことが可能**



* 現行制度では、2,000～5,000㎡のマンションは、建築物環境計画書を任意提出した場合に限り、販売等を目的とした広告への表示を義務付けている

5. 省エネルギー性能評価書に関する見直し

- 非住宅用途に関する建築物環境計画書に基づき、環境配慮に係る性能をわかりやすく表示（再エネ利用、長寿命化、緑化等を追加）
- 延床面積10,000㎡超の建築物^{※1}で、非住宅用途部分（工場等用途を除く）が2,000㎡以上^{※2}の場合が交付義務対象

※1 建築物省エネ法第18条第2号又は第3号に該当する建築物を除く

※2 現行制度では、非住宅用途の用途別延床面積が2,000㎡以上の部分が対象

制度再構築の方向性

6. 制度運用に関するその他の事項

■ ZEB評価の導入（非住宅用途）

- 現行制度では、ERRに基づき、省エネルギー性能を3段階で評価

段階	非住宅用途1	非住宅用途2
段階3	30%以上	25%以上
段階2	20%以上30%未満	20%以上25%未満
段階1	0%以上20%未満	

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

- 現行制度の段階3相当で、特に省エネルギー性能の高い建物を評価するため、**評価の最高ランクとなる「ZEB評価」**を新設

■ 建築物の環境性能に関する総合評価制度（CASBEE）の活用

- CASBEEによる評価を活用した建築物環境計画書の作成、提出が可能
 - CASBEEの評価項目のうち、環境確保条例で定める環境配慮措置に関する項目のみを抜粋して活用

改正に向けたスケジュール

- 2019年1月17日 パブリックコメント実施結果及び制度最終案の
プレス発表（済）
- 2月 環境確保条例の改正案提案（第一回定例会）
- 3月下旬 条例及び条例施行規則改正の告示
（条例改正案の議会での議決後）
- ～2019年度 制度再構築に関する詳細検討
（建築物環境計画書等の評価項目及び基準の検討）
- 2020年度～ 再構築後の制度施行

※ 制度再構築に関する検討は、引き続き「東京都建築物環境計画書制度改正に係る技術検討会」において、専門的見地からの意見を聴きながら実施予定

<http://www7.kankyo.metro.tokyo.jp/building/kentoukai.html>

（これまでに開催した検討会での配布資料、議事録等を掲載）



ご清聴ありがとうございました