

建築物環境計画書制度の再構築について

1 建築物環境計画書の対象拡大 【資料 2】

- 提出義務対象：延床面積 5,000 m²超 → **2,000 m²以上** に拡大
- 延床面積 2,000 m²未満の建物に関し、任意での計画書の提出が可能
環境配慮措置：エネルギーの使用の合理化、資源の適正利用、
自然環境の保全、ヒートアイランド現象の緩和
- ・ 2030 年の都内のエネルギー消費量削減目標（2000 年比 38%減）の達成に向け、より環境性能の高い新築建築物へ誘導
- ・ 現行で対象の大規模建築物が減少傾向
- ・ 建築物省エネ法における非住宅建物の省エネ適合性判定義務化の実施

2 再生可能エネルギーに関する検討義務

(1) 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

- 建築物及びその敷地に設置し、主として当該建築物の運用のため、太陽光発電や太陽熱利用など、再生可能エネルギーを変換利用又は直接利用する設備の導入に関する検討を行う義務
- 検討義務対象：延床面積 5,000 m²超 → **2,000 m²以上**に拡大
(建築物環境計画書の対象拡大に合わせた対応)

(2) 再生可能エネルギーを含む電力の利用検討義務の導入

- 新築建築物において、再生可能エネルギーを多く含む等、環境性の高い電力の選択を促す
- 建物の設計時点から利用の検討を実施
→ 検討状況に変更が生じた場合等、変更届や完了届の提出時に対応可
- 検討義務対象：**建物延床面積 2,000 m²以上**
→ (1)の導入検討と同時に検討

3 建築物の環境性能表示 【資料 3】

(1) 住宅用途建物における表示（マンション環境性能表示）

- 住宅用途部分に関する環境計画書（取組評価書）を提出した上で、販売等を目的とする広告等への表示を実施
→ 環境配慮措置 4 分野全てに関する表示
- 広告等に表示を行った場合の建築主等の対応
→ 購入等希望者への説明努力義務、都への届出義務
- 建物の環境性能等の概要を示す「取組評価書まとめ（仮）」においても同じものを表示し、都のホームページ上でも公表

(2) 非住宅用途建物における表示

- 非住宅用途部分に関する環境計画書（取組評価書）の提出により、作成される
→ 環境配慮措置 4 分野全てに関する表示
- 「取組評価書まとめ（仮）」において環境性能をわかりやすく表示
→ 現行の「省エネルギー性能評価書」から移行
現行の「省エネルギー性能評価書」での記載内容の取込みを検討
- 非住宅用途の環境計画書（取組評価書）を提出した全ての案件に関し、都のホームページ上で公表
- 特に大規模な建物に関して、建築主等から建物の買受人等に対し、表示等の交付を義務付け
 - ・ 延床面積 10,000 m²超の建物において、住宅以外の用途の合計が 2,000 m²以上の買受等を行う人に対する交付を義務付け
- 交付を行った時の建築主等の対応
→ 交付した相手方への説明努力義務、都への交付状況届出義務

4 建築物の環境性能に関する総合評価制度（CASBEE）の活用

- 環境計画書の提出は、「建築物環境計画書（取組評価書）による提出」又は「CASBEE の評価結果を用いた提出」のいずれかを提出者（建築主等）が選択
- CASBEE の評価結果を用いた提出を行う場合、CASBEE の評価結果から環境配慮措置 4 分野に関する部分を抜粋した上で提出
- CASBEE の評価結果を用いた提出を行う場合、有資格者（CASBEE 建築評価員）が計画書を作成し、提出
- どちらの方法で提出する場合も、建物の環境性能等の概要を示す「取組評価書まとめ（仮）」及び表示は、同様に作成される
- 環境計画書の評価項目、基準等は、可能な限り CASBEE との整合を図るよう検討

5 省エネルギー性能に関する評価の見直し

- 非住宅用途建物の評価に「ZEB 評価」を導入
→ 省エネルギー性能の高い建築物を明確に評価
省エネルギービルの普及に向け誘導
- 住宅用途建物の評価に、非住宅用途と同様、一次エネルギー消費量の削減率による評価を導入

6 断熱性能に関する評価の見直し

- 非住宅用途建物の評価
 - ・ 現行の PAL*低減率による評価は継続
 - ・ 窓や外壁等の外皮性能（熱貫流率、日射遮蔽性能等）に基づく評価の導入を検討
- 住宅用途建物の評価
 - ・ U_A （外皮平均熱貫流率）等による評価の導入を検討
→ 断熱性能の高い建築物を明確に評価