

「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

# 「東京都マンション環境性能表示」 のあらまし

平成22年1月1日制度改正実施！

平成22年10月1日からは、延べ床面積5,000㎡を超える分譲マンション  
及び賃貸マンションの新築・増築が表示義務の対象になります。

マンションは、利便性や居住性に優れ、なくてはならない居住形態のひとつです。  
家庭部門の温暖化対策の推進には、その環境性能を高め、環境に与える負荷を低減させることが  
重要です。

マンション環境性能表示は、大規模な新築又は増築マンションの販売広告及び賃貸広告に、「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」という5項目の環境性能を示すラベル表示を義務付ける制度です。

平成22年10月1日からは、延床面積2,000㎡以上のマンションも任意で表示できます。

～マンション選びの新しい基準です～

## 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。

**2009年度基準**

☆連絡先☆

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 都庁第二本庁舎8階  
東京都 環境局 都市地球環境部 環境都市づくり課 建築物係  
TEL. 03-5321-1111(内)42-751, 752 / 03-5388-3536(直) FAX. 03-5388-1380  
E-mail : building@kankyo.metro.tokyo.jp  
HPアドレス : <http://www7.kankyo.metro.tokyo.jp/building/mansion/index.html>

# マンション環境性能表示とは

## 3つのねらい

●大規模な新築、増築のマンション建築主は、都に建築物環境計画書を提出し、環境配慮に取り組むことが義務付けられています。マンション環境性能表示は、こうした建築主の環境配慮の取組について、以下の3つをねらいとしています。

- 1 マンションを購入又は賃貸しようとする人に情報を提供し、環境に配慮したマンションを選択しやすいようにする。
- 2 環境に配慮したマンションが市場で評価される仕組みをつくる。
- 3 マンション建築主の自主的な環境配慮の取組を促す。

これにより、家庭部門の温暖化対策を推進するものです。

## 対象マンションと適用開始日

- 平成22年1月1日以降平成22年9月30日まで  
東京都に建築物環境計画書を提出した、延床面積10,000㎡超の新築、増築の分譲又は賃貸マンション（以下「特定マンション」という。）
- 平成22年10月1日以降  
延床面積5,000㎡超の特定マンション。延床面積2,000㎡以上5,000㎡以下の特定マンションについては、建築物環境計画書の提出を条件に表示できます。

※複合用途の建築物では、住宅用途が2,000㎡以上の場合、対象となります。

## 表示義務期間

- マンション環境性能表示は、販売又は賃貸に係る広告を完了した日又は工事完了の日の翌日から一年間を経過した日のいずれか早い日までの間、表示することが義務付けられています。

## 3つの星の意味

- 特定マンションの建築主は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）に基づき、「建物の断熱性」「設備の省エネルギー性」「太陽光発電・太陽熱」「建物の長寿命化」「みどり」の5項目の評価について、星印（★）の数で示したラベル（標章）を、販売等の広告に表示することが義務付けられています。

**5項目の評価は、建築物環境計画書に基づくものです。**

★	建築に関する法令等が求める環境配慮の水準 法令が求める水準がないものは、環境配慮が一般的な取組の水準にあること
★★	一つ星よりも環境配慮が上回る水準
★★★	環境配慮が最も優れた水準

※マンションごとのラベル（標章）は、マンション環境性能表示のWebサイトにも掲載されます。

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

### 東京都マンション環境性能表示



建物の断熱性	★★★
設備の省エネルギー性	★★★
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。 **2009年度基準**

2009年度基準ラベル（標章）

## ラベル（標章）表示の対象となる広告

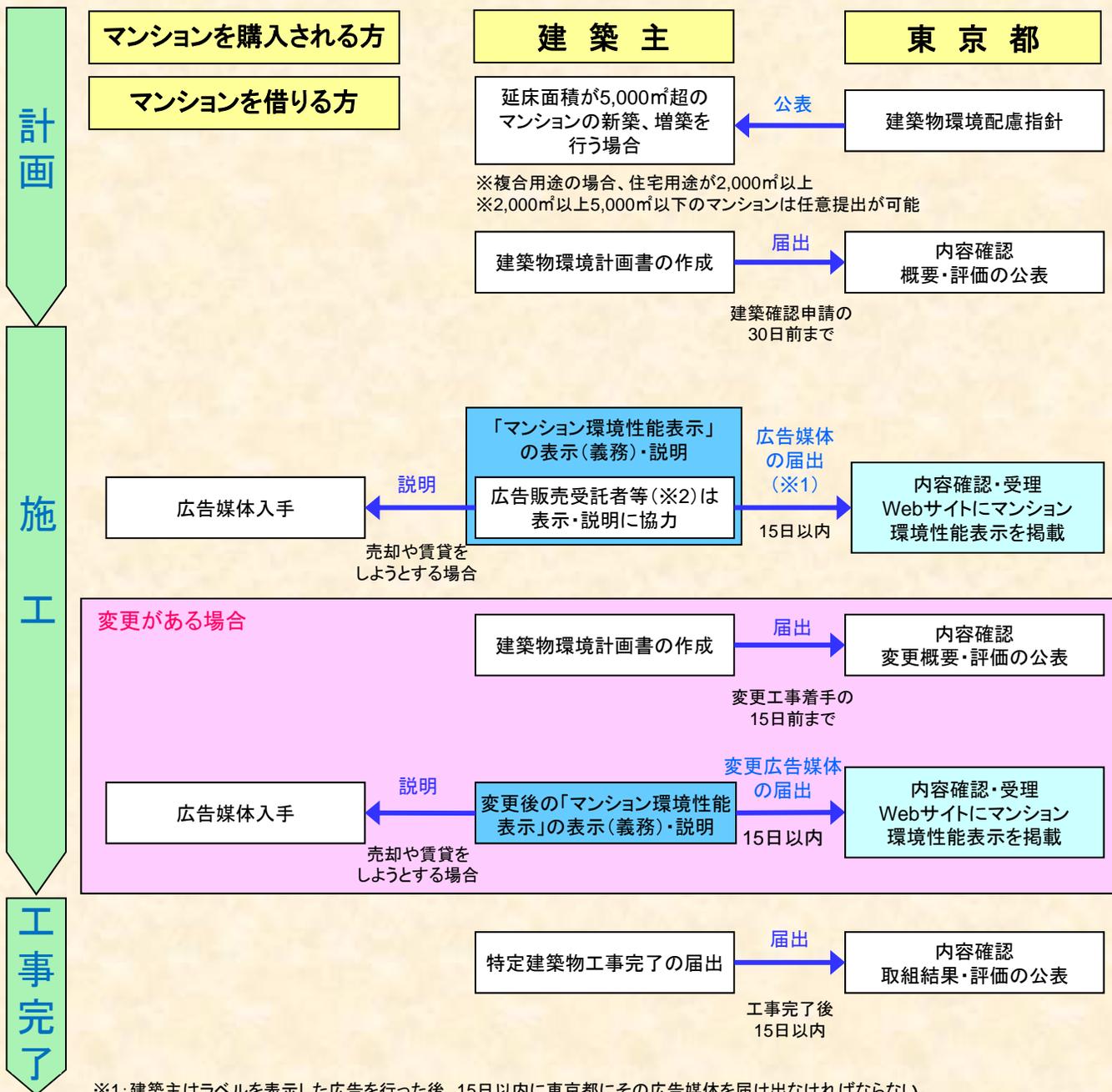
分譲マンション・賃貸マンション  
間取り図が掲載されている広告

### ＜対象となる広告媒体の種類＞

- ・新聞や雑誌に掲載される広告
- ・新聞折込、チラシ、ビラ等
- ・パンフレット、小冊子
- ・CD、DVD、LD、ビデオテープなどによる広告
- ・インターネットによる広告

※間取り図が掲載されないイメージ広告や予告広告に表示義務はありません（表示方法の詳細は、「マンション環境性能表示ガイドライン」等を参照）。

# 制度の流れ



※1: 建築主はラベルを表示した広告を行った後、15日以内に東京都にその広告媒体を届け出なければならない。

※2: 「広告販売受託者等」とは、分譲マンションにおける販売受託者のほか、賃貸住宅を賃貸しようとする不動産業者も含まれます。

## このラベルで分かること

- 1 マンションごとの環境性能の違いが一目で分かります。
- 2 「建物の断熱性」「設備の省エネルギー性」「太陽光発電・太陽熱」の評価は、光熱費の違いに影響します。
- 3 「建物の長寿命化」や「みどり」での高い評価は、マンションの資産価値を高めることが期待されます。

**星印(★)の数で、賢いマンション選びを!!**

# 評価基準と解説 - 1

平成22年1月1日からの改正内容を赤字で表記しています。

特定マンションの建築主が都に提出する建築物環境計画書の内容に基づいて、環境性能を評価します。

## 建物の断熱性

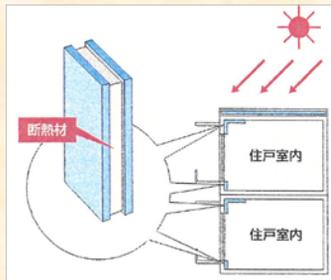
- 断熱材等の施工、冷暖房の使用を抑える効果を評価
- 住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下「品確法」という。)の住宅性能評価の基準を準用して評価

### 【解説】

マンションでは、屋根、壁、床の材料であるコンクリートや鉄部は熱が伝わりやすく(熱伝導率が大い)、断熱材により断熱補強を行わなければなりません。「建物の断熱性」では、この断熱性能の向上による建物の省エネルギー性能を評価します。また、窓などの開口部も熱の流出・流入が大きく、開口部の日射遮へい、熱損失対策や気密性の向上も重要な対策です。

### 【評価基準】

段階1	品確法 省エネルギー対策等級2相当 (省エネ基準・昭和55年制定)	★
段階2	品確法 省エネルギー対策等級3相当 (新省エネ基準・平成4年制定)	★★
段階3	品確法 省エネルギー対策等級4相当 (次世代省エネ基準・平成11年制定)	★★★



## 設備の省エネルギー性

- あらかじめ設置されている住宅設備のうち、エネルギー使用量の大きな給湯・床暖房・空調機について省エネルギー性能を評価

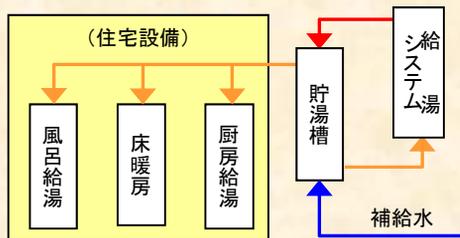
### 【解説】

集合住宅におけるエネルギー消費のうち、約60%が給湯・冷暖房によるものです。給湯設備では、ガス式の潜熱回収給湯器(エコジョーズ)、電気式のCO<sub>2</sub>冷媒ヒートポンプ給湯器(エコキュート)などにより、大幅にエネルギー消費効率が向上しています。また、空調機では、省エネルギー法で定める省エネルギー基準達成率を大幅に上回る省エネルギー製品が開発されています。給湯、空調、床暖房で、あらかじめ設置されている住宅設備については、こうした省エネルギー性能の高い設備の導入が重要です。

共同住宅のエネルギー消費



給湯システムの例



### 【評価基準】

#### ■給湯システム

電気温水器	0点
基準エネルギー消費効率未満のガス温水機器	2点
基準エネルギー消費効率以上のガス温水機器	4点
・エネルギー消費効率90% <b>(ふろがま無しの場合は95%)</b> 以上のガス潜熱回収型給湯器 ・電気CO <sub>2</sub> 冷媒ヒートポンプ給湯器ほか	6点

#### ■ビルトイン空調機(冷暖房用、直吹き形で壁掛け形以外のもの)

省エネルギー基準達成率100%未満	0点
省エネルギー基準達成率100%以上、 <b>115%</b> 未満	1点
省エネルギー基準達成率 <b>115%</b> 以上	2点

#### ■ビルトイン空調機(冷暖房用、直吹き形で壁掛け形のもの)

エアコンディショナーに係る多段階評価(寸法規定タイプの場合は、寸法フリータイプの基準エネルギー消費効率に基づき省エネルギー基準達成率を算定。以下同じ。)において「★」又は「★★」評価	0点
エアコンディショナーに係る多段階評価において「★★★」又は「★★★★」評価	1点
エアコンディショナーに係る多段階評価において「★★★★★」評価	2点

#### ■床暖房システム

エネルギー消費効率83.4%未満のガス暖房機器 電気ヒーター式床暖房機器	0点
エネルギー消費効率83.4%以上のガス暖房機器	1点
電気ヒートポンプ式床暖房機器	2点

#### ■暖房機能付給湯システム(床暖房付)

エネルギー消費効率83.0%未満のガス暖房機器(給湯付)	2点
エネルギー消費効率83.0%以上のガス暖房機器(給湯付)	5点
エネルギー消費効率90%以上のガス潜熱回収型給湯器 電気CO <sub>2</sub> 冷媒ヒートポンプ給湯器ほか	8点

組合せ	6点満点	8点満点	10点満点	
段階1	0~3点	0~4点	0~5点	★
段階2	4~5点	5~6点	6~8点	★★
段階3	6点	7点以上	9点以上	★★★

6点満点：給湯のみ  
8点満点：給湯+床暖房、給湯+空調、暖房機器付給湯  
10点満点：すべて

※「基準エネルギー消費効率」及び「エネルギー消費効率」は、「ガス温水機器の性能の向上に関する製造事業者等の判断の基準等」による。  
 ※「省エネルギー基準達成率」は、JIS C9901及び「エアコンディショナーの性能の向上に関する製造事業者等の判断の基準等」による。  
 ※「多段階評価」は、「エネルギーを消費する機械機器の小売の事業を行う者が取り組むべき措置」による。「通年エネルギー消費効率」「寸法規定タイプ」及び「寸法フリータイプ」は、「エアコンディショナーの性能の向上に関する製造事業者等の判断の基準等」による。

# 評価基準と解説-2

平成22年1月1日からの改正内容を赤字で表記しています。

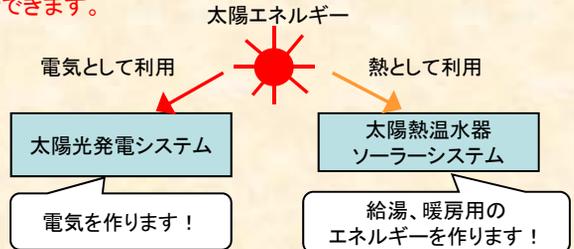
## 太陽光発電・太陽熱

◆ 太陽光発電設備および、太陽熱利用設備の導入規模を評価(どちらか一方でも評価対象)設置しない場合、「★」は表示されません。

**【解説】**  
地球温暖化対策の一環として、東京都では、省エネルギーと並んで化石燃料以外の再生可能なエネルギー、特に身近な再生可能エネルギーである太陽エネルギーの利用の普及を積極的に推進しています。太陽エネルギーは主に電気として使う方法と、熱として使う方法があり、集合住宅においてはどちらも高いCO<sub>2</sub>削減効果が期待できます。

### 【評価基準】

設置なし	(空欄)
太陽光又は太陽熱利用設備を合計5kW未満設置	★
太陽光又は太陽熱利用設備を合計5kW以上設置	★★
太陽光又は太陽熱利用設備を合計10kW以上設置	★★★



## 建物の長寿命化

◆ 配管の維持管理や改修のしやすさ、躯体の劣化対策について評価  
◆ 品確法の住宅性能評価の基準を準用

**【解説】**  
同じ建物を長期にわたり使用できるようにすることで、解体時の建設廃棄物の削減などにより環境負荷を低減することができます。鉄筋コンクリート造では、コンクリート強度が劣化するとともに、鉄筋の発錆により躯体が劣化するため、鉄筋を覆うコンクリートの厚みを増やすなどの対策が必要です。

また、ライフスタイルに応じて間取りの変更ができるよう、十分な階高や二重天井、二重床、間仕切り壁の変更のしやすさなどを確保することも重要です。

(注)躯体の劣化対策とは、地震等のない通常の自然条件下での対策であり、耐震対策とは異なります。

### 【評価基準】

#### ■維持管理、更新、改修、用途変更等の自由度

段階2	・品確法の維持管理対策等級 専用配管及び共用配管で等級2相当	1点
段階3	・品確法の維持管理対策等級 専用配管及び共用配管で等級3相当かつ、 間取り、用途変更等に支障のない壁又は柱の配置、階高、梁下高さ	2点

#### ■躯体の劣化対策

段階2	品確法の劣化対策等級3相当	1点
-----	---------------	----



・給排水等の配管は、躯体に比べ耐用年数が短く、定期的な清掃、点検あるいは大規模な修繕が必要です。  
・PS(パイプスペース)と呼ばれる空間は、縦配管を収納するもので、共用部分からの維持管理・改修がしやすくなっています。  
配管類をコンクリート躯体に埋め込まないことも重要です。

合計点	0~1点	2点	3点
星印の数	★	★★	★★★

## みどり

◆ 敷地や建物上の緑の量と質(高木や既存樹木等による緑化)の確保について評価

**【解説】**  
みどりは、豊かな住環境を演出するとともに、大気浄化やヒートアイランド現象の緩和にも役立ちます。みどりの豊かさは、単に緑化面積の大きさだけでなく、屋上緑化での樹木の植栽や高木の植栽、既存樹木の保全等みどりの質も重要な要素です。また、みどりの豊かさは、マンションの資産価値にも影響します。

### 【評価基準】

#### ■緑の量の確保

段階2	敷地緑化率※20%以上	1点
段階3	敷地緑化率※30%以上	2点

#### ■緑の質の確保

段階2	下表による	1点
段階3	点数の合計が	2点以上



緑の質の確保	配点1点	配点2点
樹木による緑化(建築物上)	30㎡以上	左記を満たし、建築物上の緑化面積の50%以上
高木(成木の高さ3m以上)による緑化※※	総緑化面積の30%以上	左記を満たし、5m超の高木を植栽
既存樹木の保全※※※	50㎡以上	300㎡以上又は50㎡以上かつ大径木(幹周り1m以上)

※ 敷地緑化率 = (地上部の緑化面積 + 建築物上の緑化面積) ÷ 敷地面積

※※ 高木の面積: 高木1本当たり3㎡とすることができる。3mを超える高木は、高さの7割を直径とする円の面積とすることができる。

※※※ 既存樹木の面積: 樹高5m以上の高木については、その高さを直径とする円の面積とすることができる。

合計点	0~1点	2点	3点
星印の数	★	★★	★★★

# 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例及び施行規則(抜粋) - 1

条 例	規 則
<p><b>第2章 環境への負荷の低減の取組</b>  <b>第3節 建築物に係る環境配慮の措置</b>  <b>(建築主の責務)</b>  <b>第18条</b> 建築物の新築等をしようとする者(以下「建築主」という。)は、当該建築物及びその敷地(以下「建築物等」という。)に係る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及び再生可能エネルギーの利用について必要な措置を講じ、環境への負荷の低減に努めなければならない。</p>	
<p><b>(配慮指針の作成)</b>  <b>第19条</b> 知事は、規則で定める規模以上の建築物(以下「特定建築物」という。)の新築等をしようとする者(以下「特定建築主」という。)が、当該特定建築物及びその敷地(以下「特定建築物等」という。)に起因する環境への負荷の低減を図るため、エネルギーの使用の合理化、資源の適正利用、自然環境の保全及びヒートアイランド現象の緩和に係る措置について配慮すべき事項、当該措置についての取組状況の評価、エネルギーの使用の合理化に関する性能の基準(以下この節において「省エネルギー性能基準」という。)に適合するための措置、再生可能エネルギーを利用するための設備の導入に係る措置に関する検討方法その他の事項についての指針(以下「配慮指針」という。)を定めるものとする。                  2 配慮指針は、科学的知見、技術水準その他の事情を勘案して作成するものとし、必要に応じて改定するものとする。                  3 知事は、配慮指針を定め、又は改定したときは、その内容を公表するものとする。</p>	<p><b>(特定建築物の規模)</b>  <b>第9条</b> 条例第19条第1項に規定する規則で定める規模は、建築物の新築の場合にあっては延べ面積が、建築物の増築の場合にあっては増築部分の延べ面積が、2千平方メートルであることとする。</p>
<p><b>(配慮指針に基づく環境配慮の措置)</b>  <b>第20条</b> 規則で定める規模を超える特定建築物(以下「大規模特定建築物」という。)の新築等をしようとする者(以下「大規模特定建築主」という。)は、当該大規模特定建築物及びその敷地(以下「大規模特定建築物等」という。)について、配慮指針に基づき適切な環境への配慮のための措置を講じなければならない。</p>	<p><b>(大規模特定建築物の規模)</b>  <b>第9条の2</b> 条例第20条に規定する規則で定める規模は、建築物の新築の場合にあっては延べ面積が、建築物の増築の場合にあっては増築部分の延べ面積が、5千平方メートルであることとする。</p>
<p><b>(建築物環境計画書の作成等)</b>  <b>第21条</b> 大規模特定建築主は、規則で定めるところにより、大規模特定建築物等について、次に掲げる事項を記載した環境への配慮のための措置についての計画書(以下「建築物環境計画書」という。)を作成し、建築基準法第6条第1項の規定に基づく確認の申請又は同法第18条第2項の規定に基づく通知の前であって規則で定める日までに、知事に提出しなければならない。                  一 特定建築主の氏名及び住所(法人にあっては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)                  二 特定建築物等の名称及び所在地                  三 特定建築物等の概要                  四 エネルギーの使用の合理化、資源の適正利用、自然環境の保全及びヒートアイランド現象の緩和に係る環境への配慮のための措置                  五 前号に掲げる措置についての取組状況の評価                  六 第20条の2の規定による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                  七 特別大規模特定建築主にあっては、省エネルギー性能基準に対する適合状況                  八 特定開発事業者である特別大規模特定建築主にあっては、前条に規定するエネルギーの使用の合理化に関する性能の目標値への適合状況                  九 前各号に掲げるもののほか、規則で定める事項</p>	<p><b>(建築物環境計画書の作成等)</b>  <b>第10条</b> 条例第21条第1項の規定による建築物環境計画書の作成は、特定建築物等の建築設計、設備設計その他の設計における環境への配慮のための措置について行わなければならない。                  2 条例第21条第1項の規定による建築物環境計画書の提出は、別記第三号様式による建築物環境計画書提出書に、次に掲げる書類等を添付して行わなければならない。                  一 別記第三号様式の2による建築物環境計画書                  二 特定建築物等の配置図、基準階平面図、断面図及び立面図                  三 仕様書その他の特定建築物等の環境への配慮のための措置等の内容を示す書類及び図書                  3 条例第21条第1項に規定する規則で定める日は、建築確認申請等の日の30日前とする。</p>
<p><b>(建築物環境計画書の任意提出)</b>  <b>第21条の2</b> 特定建築主(大規模特定建築主を除く。)は、規則で定めるところにより、特定建築物等について、前条の建築物環境計画書を作成し、知事に提出することができる。                  2 第20条及び第20条の2の規定は、前項の規定により建築物環境計画書を提出する者について準用する。</p>	<p><b>(建築物環境計画書の任意提出)</b>  <b>第10条の2</b> 条例第21条の2の規定による建築物環境計画書の提出は、別記第三号様式の3による建築物環境計画書任意提出書に、前条第2項各号に掲げる書類等を添付して行わなければならない。                  2 前条第1及び第3項の規定は、条例第21条の2第1項の規定による建築物環境計画書の提出について準用する。</p>
<p><b>(建築物環境計画書の変更の届出)</b>  <b>第22条</b> 第21条又は第21条の2第1項の規定により建築物環境計画書を提出した特定建築主は、当該建築物環境計画書を提出してから当該特定建築物等に係る工事が完了するまでの間に、第21条第1号又は第3号から第9号までに掲げる事項の変更をしようとするときは、規則で定める日までに、その旨を知事に届けなければならない。ただし、規則で定める場合については、この限りでない。                  2 知事は、前項の規定による届出があったときは、規則で定めるところにより、その概要を公表することができる。</p>	<p><b>(建築物環境計画書の変更の届出)</b>  <b>第12条</b> 条例第22条第1項本文に規定する規則で定める日は、次の各号に掲げる変更の区分に応じ、当該各号に定める日とする。                  一 条例第21条第1号に掲げる事項の変更 変更した日の翌日から起算して30日を経過した日                  二 条例第21条第3号から第8号までに掲げる事項の変更 変更する事項に係る工事に着手する日の15日前                  2 条例第22条第1項ただし書に規定する規則で定める場合は、マンション環境性能表示に変更が生じない場合であって、次に掲げる場合とする。                  一 条例第21条第3号に掲げる事項の変更にあつては、延べ面積の増加を伴わない特定建築物等の変更(建築物の主たる用途の変更又は第8条の3第2項第2号から第8号までの各用途の延べ面積のうち、いずれかの用途が新たに2千平方メートル以上になる変更を除く。)をずらす場合                  二 条例第21条第4号に掲げる事項の変更にあつては、新たに環境への配慮のための措置を実施する場合及び環境への配慮のための措置の内容を変更し、当該変更により環境への配慮の程度が同等以上となる場合                  三 条例第21条第6号に掲げる事項の変更にあつては、同号に規定する設備の導入の有無の検討結果を変更するとき又は当該設備のうち太陽光を利用するための設備において太陽光の交換方法を変更するとき以外の変更をする場合                  3 条例第22条第1項の規定による届出は、条例第21条第1号に掲げる事項を変更する場合にあっては別記第三号様式の4による特定建築主氏名等変更届出書により、同条第3号から第8号までに掲げる事項を変更する場合にあっては別記第4号様式による建築物環境計画書変更届出書によらなければならない。                  4 前項の建築物環境計画書変更届出書の届出に当たっては、変更する事項を反映した第10条第2項各号に掲げる書類等を添付しなければならない。</p>
<p><b>(工事完了の届出等)</b>  <b>第23条</b> 第21条又は第21条の2第1項の規定による建築物環境計画書の提出(前条第1項の規定による変更の届出を含む。)を行った特定建築主(以下「計画書等提出特定建築主」という。)は、特定建築物等の新築等に係る工事(前条第1項の変更する事項に係る工事を含む。)が完了したときは、規則で定めるところにより、その旨を知事に届けなければならない。                  2 知事は、前項の規定による届出があったときは、規則で定めるところにより、その概要を公表することができる。                  3 知事は、第一項の規定による届出の日から規則で定める日までの間、特別大規模特定建築物に係る当該届出を行った特別大規模特定建築主(規則で定めるものに限る。以下「特別大規模特定建築物工事完了届出者」という。)に対し、当該特別大規模特定建築物におけるエネルギーの使用の合理化に関する性能の状況について、規則で定めるところにより、報告を求めることができる。</p>	<p><b>(工事完了の届出等)</b>  <b>第13条</b> 条例第23条第1項の規定による届出は、別記第五号様式による特定建築物等工事完了届出書によらなければならない。                  2 前項の特定建築物等工事完了届出書の届出に当たっては、条例第21条に規定する建築物環境計画書(条例第22条第1項に規定する届出を含む。)に記載された環境への配慮のための措置等の実施結果を示した書類及び図書を添付しなければならない。                  3 条例第23条第1項の規定による届出は、特定建築物等の新築等に係る工事が完了した日の翌日から起算して15日以内にならなければならない。                  4 条例第23条第3項に規定する規則で定める日は、同条第1項の規定による届出の日の翌日から起算して180日を経過した日とする。                  5 条例第23条第3項に規定する規則で定める特別大規模特定建築主は、特定マンションのみに係る工事完了の届出を行った特別大規模特定建築主を除いた者とする。                  6 条例第23条第3項の規定による報告は、別記第五号様式の2による省エネルギー性能状況報告書提出書に、配慮指針に基づき作成する省エネルギー性能状況報告書を添付して行うものとする。</p>

# 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例及び施行規則(抜粋) - 2

## (表示基準及び評価書作成基準の作成)

**第23条の2** 知事は、特定建築物のうち、その全部又は一部が構造上数個の部分に区分され、それぞれの部分を独立して住居の用に供することができる建築物で規則で定めるもの(以下「特定マンション」という。)及びその敷地に係る第21条第5号の取組状況の評価のうち規則で定めるものが示す当該特定マンション及びその敷地の環境への配慮に係る性能(以下「マンション環境性能」という。)の評価を記載した標章(以下「マンション環境性能表示」という。)の表示方法その他の事項に関する基準(以下「表示基準」という。)を定めるものとする。

- 2 省略
- 3 知事は、表示基準及び評価書作成基準を定め、又は改定したときは、その内容を公表するものとする。

## (特定マンションの環境性能の表示等)

**第23条の3** 特定マンションに係る計画書等提出特定建築主(以下「特定マンション建築主」という。)は、当該特定マンションの販売若しくは賃貸を目的とした規則で定める広告をしようとするとき、又は他人に販売若しくは賃貸若しくはそれらの媒介の委託を行った場合において当該販売若しくは賃貸若しくはそれらの媒介の委託を受けた者(以下「マンション販売等受託者」という。)が販売若しくは賃貸を目的とした規則で定める広告をしようとするときは、規則で定める日までの間、表示基準に基づき、当該広告中にマンション環境性能表示を表示し、又はマンション販売等受託者をして表示させなければならない。ただし、規則で定める広告については、表示し、又は表示させることを省略することができる。

- 2 前項に規定する場合において、マンション販売等受託者は、特定マンション建築主が行うマンション環境性能表示の表示に協力しなければならない。
- 3 特定マンション建築主は、最初に第1項の規定による表示をし、又は表示をさせたときは、規則で定める日までに、規則で定めるところにより、その旨を知事に届け出なければならない。
- 4 知事は、前項の規定による届出があったときは、規則で定めるところにより、その概要を公表することができる。

## (マンション環境性能及び省エネルギー性能評価書の説明)

**第23条の5** 特定マンション建築主及びマンション販売等受託者は、特定マンションを販売し、又は賃貸しようとするときは、当該特定マンションを購入し、又は賃借しようとする者に対し、当該特定マンション及びその敷地に係るマンション環境性能の内容を説明するよう努めなければならない。

- 2 特別大規模特定建築主又は特別大規模特定建築物工事を完了届出者は、省エネルギー性能評価書を交付するときは、前条第1項各号に掲げる者に対して、当該省エネルギー性能評価書の内容を説明するよう努めなければならない。

## (マンション環境性能表示及び省エネルギー性能評価書の変更)

**第23条の6** 特定マンション建築主は、第23条の3第1項の規定によりマンション環境性能表示を表示し、又は表示させた後、当該マンション環境性能表示の内容に変更が生じた場合において、変更後のマンション環境性能表示を表示し、又は表示させたときは、規則で定める日までに、規則で定めるところにより、その旨を知事に届け出なければならない。

- 2 特定マンション建築主は、第21条第1号又は第2号に掲げる事項に変更が生じたときは、速やかに、規則で定めるところにより、その旨を知事に届け出なければならない。
- 3 知事は、第1項又は前項の規定による届出があったときは、規則で定めるところにより、その概要を公表することができる。
- 4 特定マンション建築主及びマンション販売等受託者は、第1項の変更が生じたときは、特定マンションを購入し、若しくは賃借しようとする者又は購入し、若しくは賃借した者に対して、当該変更の内容を説明するよう努めなければならない。
- 5 省略

## (指導及び助言)

**第24条** 知事は、特定建築主に対し、当該特定建築物等について第20条又は第20条の2(第21条の2第2項で準用する場合を含む。)に規定する措置の的確な実施を確保するための必要があると認めるときは、環境への配慮のための措置及び再生可能エネルギーを利用するための設備の導入に係る事項について必要な指導及び助言を行うことができる。

- 2 知事は、特定マンション建築主又はマンション販売等受託者に対し、その特定マンションについて第23条の3第1項若しくは第2項、第23条の5第1項又は前条第4項に規定する措置の的確な実施を確保するため必要があると認めるときは、当該特定マンション及びその敷地に係るマンション環境性能表示の表示又はマンション環境性能の内容の説明に係る事項について必要な指導及び助言を行うことができる。
- 3 省略

## (勧告)

**第25条** 知事は、建築物環境計画書の提出を行うべき者又は第22条第1項、第23条第1項、第23条の3第3項、第23条の4第2項若しくは第23条の6第1項若しくは第2項の規定による届出を行うべき者が、正当な理由なく、建築物環境計画書の提出又は当該届出を行わない場合は、その者に対し、相当の期間を定めて、当該建築物環境計画書の提出又は当該届出を行うことを勧告することができる。

- 2 知事は、特定建築主が、正当な理由なく前条第1項の規定による指導及び助言に従わず、かつ、当該特定建築物等の環境への配慮のための措置が配慮指針に照らして著しく不十分であると認めるときは、当該特定建築主に対し、必要な措置を講ずることを勧告することができる。
- 3 知事は、特定マンション建築主が、正当な理由なく前条第2項の規定による指導及び助言(第23条の3第1項に規定する措置に係るものに限る。)|に従わず、かつ、第23条の3第1項の規定による表示が表示基準に照らして著しく不十分であると認めるときは、当該特定マンション建築主に対し、必要な措置を講ずることを勧告することができる。
- 4 5 省略

## (立入検査等)

**第153条**

- 2 省略
- 3 知事は、第24条、第25条及び第156条第1項の規定の施行に必要な限度において、その職員に、特定建築主、特別大規模特定建築物工事を完了届出者又はマンション販売等受託者の同意を得て、その特定建築物等、事務所その他の場所に立ち入り、配慮指針に基づく環境への配慮のための措置、エネルギーの使用の合理化に関する性能の目標値に係る措置、マンション環境性能表示又は省エネルギー性能評価書の交付の実施状況について調査させることができる。
- 4 省略
- 5 前各項の規定による調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、当該各項目に規定する者その他の関係者に提示しなければならない。

## (違反者の公表)

**第156条** 知事は、第5条の6第1項、第8条の4第1項、第9条第1項若しくは第2項、第9条の7、第17条、第17条の2第1項、第25条、第25条の8、第32条、第36条、第40条、第48条又は第56条の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

- 2 3 省略
- 4 知事は、前3項の公表をしようとする場合は、当該勧告又は命令を受けた者に対し、意見を述べ、証拠を提示する機会を与えるものとする。

## (性能表示等を行う建築物の評価項目等)

**第13条の2** 条例第23条の2第1項に規定する規則で定める建築物は、住居の用に供する部分の延べ面積が2千平方メートル以上の建築物とする。

- 2 省略
- 3 省略

## (特定マンションの環境性能の表示等)

**第13条の3** 条例第23条の3第1項本文に規定する規則で定める広告は、次に掲げる広告で、間取り図が表示されるものとする。

- 一 新聞紙に掲載される広告
- 二 雑誌に掲載される広告
- 三 新聞への折り込みその他の方法により配布される散らし、掲出されるビラ、ポスター、パンフレット、小冊子等
- 四 電子的方式、磁気的方式その他の人の知覚によって認識することができない方式による記録その他これらに類するもの
- 五 インターネットの利用による広告

- 2 条例第23条の3第1項に規定する規則で定める日は、特定マンションの新築等に係る工事が完了した日の翌日から起算して一年を経過した日とする。
- 3 条例第23条の3第1項ただし書に規定する規則で定める広告は、書面によるものであって、当該広告の面積が6万2千3百70平方メートル以下のものとする
- 4 条例第23条の3第3項に規定する規則で定める日は、同項の規定による表示をし、又は表示をさせた日の翌日から起算して15日を経過した日とする。
- 5 条例第23条の3第3項の規定による届出は、別記第5号様式の3lによるマンション環境性能表示届出書に、同条第1項に規定する広告又はその写しを添えて行わなければならない。

## (マンション環境性能表示及び省エネルギー性能評価書の変更)

**第13条の5** 条例第23条の6第1項に規定する規則で定める日は、同項の規定による表示をし、又は表示させた日の翌日から起算して15日を経過した日とする。

- 2 条例第23条の6第1項の規定による届出は、別記第5号様式の5lによるマンション環境性能表示変更届出書に、変更後の条例第23条の3第1項に規定する広告又はその写しを添えて行わなければならない。
- 3 条例第23条の6第2項の規定による届出は、別記第5号様式の6lによる特定マンション建築主氏名等変更届出書により行わなければならない。
- 4 知事は、条例第23条の3第4項又は第23条の6第3項の規定による概要の公表の内容が第13条第1項に規定する特定建築物等工事を完了届出書の内容と異なる場合で、第13条の3第1項各号に掲げる広告が行われないと認めるときは、当該特定建築物等工事を完了届出書の内容に基づき、知事が別に定めるところにより当該公表の内容を修正することができる。

## (立入検査等)

**第81条**

- 2 省略
- 3 条例第153条第5項の規定による証明書の様式は、別記第38号様式ののとおりとする。
- 4 省略

# 東京都建築物環境計画書制度との関係

この制度は、大規模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、建築主に環境配慮の取組を求めるものです。マンション環境性能表示の評価は、この建築物環境計画書の内容に基づいています。建築物環境計画書とマンション環境性能表示の関係は次のとおりです。

建築物環境計画書の評価項目			マンション環境性能表示
エネルギーの使用の合理化	建築物の熱負荷の低減	<ul style="list-style-type: none"> <li>●建築物の形状・配置</li> <li>●外壁・屋根の断熱</li> <li>●窓部の日射遮へい及び断熱</li> </ul>	→ 建物の断熱性
	再生可能エネルギー利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>●再生可能エネルギーの直接利用</li> <li>●再生可能エネルギーの変換利用</li> </ul>	→ 太陽光発電・太陽熱
	省エネルギーシステム	●設備システムの省エネルギー	→ 設備の省エネ性
	地域における省エネルギー	◎地域冷暖房等※	
	効率的な運用の仕組み	◎最適運用のための計量及びエネルギー管理システム※ ◎最適運用のための運転調整と性能の把握※	
資源の適正使用	エコマテリアル	<ul style="list-style-type: none"> <li>○再生骨材等利用</li> <li>●混合セメント等利用</li> <li>●リサイクル鋼材利用</li> <li>●(その他エコマテリアル等利用)</li> </ul>	
	オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制	<ul style="list-style-type: none"> <li>●断熱材用発泡剤</li> <li>○空気調和設備用冷媒(※)</li> </ul>	
	長寿命化等	<ul style="list-style-type: none"> <li>●維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保</li> <li>●躯体の劣化対策</li> <li>●短寿命建築物の建築資材の再使用対策等※</li> </ul>	→ 建物の長寿命化
	水循環	○雑用水・雨水利用	
自然環境の保全	水循環	○雨水浸透	
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>●緑の量の確保</li> <li>●緑の質の確保及び生態系への配慮</li> <li>●(動植物の生育環境、連続した緑の形成、樹木等の維持管理への配慮)</li> </ul>	→ みどり
ヒートアイランド現象の緩和	●建築設備からの人工排熱の低減※		
	●敷地と建築物の被覆の改善		
	○風環境への配慮		

※は住宅用途では評価の対象としていません。  
 ( )は評価基準がなく自由に措置の内容が記載ができる項目です。  
 (※)は住宅用途では評価基準がなく自由に措置の内容が記載できる項目です。  
 ○は任意の評価項目です。  
 ◎は、延床面積5,000㎡以下の場合、任意の評価項目です。