

東京都建築物環境計画書

東京都は、2000年12月の環境確保条例の制定により、建築物環境計画書制度を創設し、2002年6月より施行しています。

制度のねらいは、建築物における環境配慮の全体像を明らかにすること、優れた環境配慮の取組を行った場合にはそのレベルを評価することなどにより、環境に配慮した質の高い建築物が評価される市場の形成と、新たな環境技術の開発を促進していこうとするところにあります。また、従来型の規制的手法ではなく、建築主自身が環境配慮の取組を指針に基づいて評価すること、都が建築物環境計画書等を広く社会に公表することなどにより、建築主の自主的な取組を促そうとする点が特徴となっています。

名 称

建築物環境計画書

分 類

建築環境性能の総合的な評価ツール
地方公共団体への届出ツール

目 的

大規模な建築物の建築主に環境計画書の提出等を義務付け、建築主の提出した計画書等の概要を東京都のホームページで公表することにより、建築主に環境に対する自主的な取組を求めること、環境に配慮した質の高い建築物が評価される市場の形成を図ること等。

運 営

東京都環境局

沿 革

2000年12月の環境確保条例の制定により、建築物環境計画書制度を創設し、2002年6月より施行しています。

2005年10月からはヒートアイランド対策が評価項目に追加されました。

2010年1月からは、より高い省エネルギー性能を有する建築物が市場で高い評価を受けることで普及拡大していくように、制度がより一層強化されました。

2010年10月からは、計画書の任意提出が可能になりました。

2017年4月からは、ERR評価基準がBELS評価基準との整合が図られました。

現在、制度再構築について検討が進められており、2020年度からの改正施行が予定されています。

評価対象

東京都内の次の建築物が評価対象となります。

提出義務がある建築物：延べ面積 5,000 m² を超える新築・増築を行う建築物
(平成 22 年 9 月までは 10,000 m²)

任意提出できる建築物：延べ面積 2,000 m² を超える新築・増築を行う建築物
(平成 22 年 10 月から)

建築物環境計画書制度の対象となるマンションの建築主は、建築物環境計画書の評価基準によって評価したマンションの環境性能について、販売等の広告に表示し、都にその広告の届出を行うことが義務付けられています(マンション環境性能表示制度)。

延べ面積 10,000 m² 超の特別大規模特定建築物の建築主は、建築物環境計画書のエネルギーの使用の合理化に関する性能を評価し、これらを記載した「省エネルギー性能評価書」を、売却・賃貸等の相手方に交付することが義務付けられています(省エネルギー性能評価書制度)。

評価結果

各評価項目について、以下の 3 段階の評価が行われます。

評価の基本的な考え方

段階	考え方
段階 1	建築基準法等の法令、条例等が定めるレベル。 基本的には、法令等に規定がある事項については、評価基準の内容をその規定に委ねています。 法令等で規定のないものについては、環境配慮の措置が一般的に取り組まれる最低レベル以上のもの。
段階 2	法令、条例等が規定するレベルより一段と高い効果を求めるなど、段階 1 よりも高いレベルの取組。 雑用水利用の実施等、取組の有無を評価するものについては、段階 2 のみの設定。なお、人工排熱対策など現時点では段階 2 の設定に止め、今後の技術的な知見の蓄積を図っている項目があります。
段階 3	環境配慮の取組が、トップランナーに相当するもので、環境への負荷の低減において、段階 2 に比べより高い効果を有するレベルを評価します。

評価項目

評価項目は、次のとおりです。

- ・エネルギーの使用合理化（建築物の熱負荷の低減、再生可能エネルギー利用、省エネルギーシステム、効率的な運用のしくみ）
- ・資源の適正利用（エコマテリアル、オゾン層保護及び地球温暖化の抑制、長寿命化等）
- ・自然環境の保全（水循環、緑化）
- ・ヒートアイランド現象の緩和（建築設備からの人工排熱対策、敷地と建築物の被覆対策、風環境への配慮）

評価者

設計者（建築主）が評価します。

提出義務がある建築物（延べ面積 5,000 m² 超）の新築・増築を行おうとする建築主は、確認申請又は計画通知の 30 日前までに建築物環境計画書を提出することが義務づけられています。

認証等

建築物環境計画書の提出後は、東京都が内容を確認し、概要及び評価を公表します。提出に際して、第三者による認証や検証は求められていません。

評価の特典

建築物の省エネ性能が一定水準以上であるなど、より高い環境性能である場合は、容積率の緩和等を伴う都市開発諸制度（再開発等促進区を定める地区計画、特定街区、高度利用地区、総合設計の 4 制度をいう。）の適用を受けることができます。

改正の概要

平成 31 年 1 月 17 日付け「『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気象変動対策に係る主な制度の 2020 年からの取組』に関するパブリックコメントの結果を踏まえた最終案について」によれば、以下の改正概要が示されています。

- ・建築物環境計画書の提出対象の見直し（拡大）
 - 提出義務対象の拡大（延床面積 5,000m² 超→2,000m² 以上）
 - 延床面積 2,000m² 未満の建物は、任意での計画書の提出が可能
- ・再生可能エネルギーの導入検討義務に関する見直し
- ・マンション環境性能表示の対象の拡大
- ・省エネルギー性能評価書に関する見直し
- ・省エネルギー性能の評価に関する見直し
- ・建築物の環境性能に関する総合評価制度（CASBEE）の活用

評価実績等

建築主から提出された建築物環境計画書等は、東京都環境局のウェブサイト (http://www7.kankyo.metro.tokyo.jp/building/area_select.html) 及び窓口で公表されています。同制度は平成 14 年から始まり、届出件数の実績値としては、平成 30 年 3 月末現在 3,952 件となっています。