

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

一定規模以上の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、各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が創設され、2002年6月より施行されています。

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。さらに、建築物省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律）の制定に伴い、評価基準等の一部を改定し、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。

2019年3月に環境確保条例及び同施行規則の一部を、2020年2月に配慮指針の一部を改正して、対象建築物の拡大（延べ床面積2,000㎡以上）、省エネルギー性能評価の最高ランクとなる「ZEB評価」の新設、CASBEEによる評価の活用等制度強化等が図られ、2020年4月より改正施行されています。

なお、2021年4月の建築物省エネ法改正施行を受けて、国立研究開発法人建築研究所（協力：国土交通省国土技術政策総合研究所）が公開しているWEBプログラム（<http://www.kenken.go.jp/becc/index.html>）では、建物用途に応じて簡易計算メニューが追加されましたが、建築物環境計画書制度の適用にあたっては、使用出来ない省エネ計算方法・ツールがあることに留意が必要です。

また、2030年カーボンハーフ、2050年ゼロエミッションを可能とする建物性能確保に向け、2022年12月の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」等の改正を受け、段階的な基準の強化・拡充が進められており、2024年度には非住宅用途の断熱・省エネ性能に係る基準が、2025年度には省エネ性能基準、再エネ設備及びEV充電設備の設置義務化及び評価基準が、それぞれ強化・拡充されています。

建築物環境計画書制度において使用可能な計算方法・ツール等

種 類		計算方法・ツール等		使用可否
非住宅建築物	外皮	標準計算	標準入力法《BPI》	○
		簡易計算	モデル建物法《BPI _m 》	○
	一次エネ	標準計算	標準入力法《BEI》	○
		簡易計算	モデル建物法《BEI _m 》	○
			小規模版モデル建物法（300㎡未満限定）《BEI _s 》	×
住宅	外皮	標準計算	外皮計算用 Excel	○
		仕様確認	仕様基準	○
	一次エネ	標準計算	WEBプログラム	○
		簡易計算	仕様基準	○

※建築物総合エネルギーシミュレーションツール（BEST省エネ基準対応ツール）も使用可能（「東京都建築物環境計画書制度作成の手引き・評価基準の解説 第1.0版」より作成）

評価対象

改正施行後（2020年4月1日以降）、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2,000㎡以上の新築、増築又は改築を行う建築物（2020年3月までは5,000㎡超）

○任意提出できる建築物：延べ面積2,000㎡未満の新築、増築又は改築を行う建築物（2020年3月までは2,000㎡以上）

建築物環境計画書を提出したマンションの建築主は、原則として建築物環境計画書の評価基準に基づき評価した当該マンションの環境性能について販売等の広告に表示し、表示した旨を都に届け出る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）。

環境性能基準の基礎知識

住宅以外の用途の延べ面積が 2,000 m²以上の建築物で、300 m²以上を売買・賃貸等する建築主は、建築物環境計画書の評価基準に基づき評価した当該建築物に関する環境性能を記載した「環境性能評価書」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（環境性能評価書制度）。

段階評価の考え方

建築物環境計画書制度では、環境への配慮の程度を評価するため「段階」を区分ごとに設定しています。計画する建築物の環境配慮のための措置がどの「段階」に適合するかを建築主自身が評価・確認することが基本とされています。

段階	評価レベル
段階 3	高
段階 2	↑
段階 1	低

（「東京都建築物環境計画書制度作成の手引き・評価基準の解説 第 1.0 版」より作成）

評価項目

評価項目は、次のとおりです。

分野	区分	細区分
エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換	建築物の熱負荷の低減	建築物外皮の熱負荷抑制
	再生可能エネルギーの利用	再生可能エネルギーの直接利用
		再生可能エネルギーの変換利用
		電気の再エネ化効率
	省エネルギーシステム	設備システムの高効率化
	地域における省エネルギー	エネルギーの面的利用
エネルギーマネジメント	最適運用のための予測、計測、表示等及びエネルギーの需給調整を最適化する機能の導入	
資源の適正利用	持続可能な低炭素資材等の利用	躯体材料における低炭素資材等の利用
		躯体材料以外における低炭素資材等の利用
		持続可能な型枠の利用
		オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制
	建設に係る環境負荷低減への配慮	建設時 CO ₂ 排出量の把握・削減
		建設副産物の有効利用及び適正処理
	長寿命化等	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
		躯体の劣化対策
持続可能な水の利用	雑用水利用	
	水使用の合理化	
生物多様性の保全	水循環	雨水浸透
	緑化	緑の量の確保
		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緑地等の形成
		植栽による良好な景観形成
		生きものの生息生育環境等に配慮した維持・管理・利用
気候変動への適応	ヒートアイランド対策	建築物等からの熱の影響の低減
		EV 及び PHV 用充電設備の設置
	自然災害への適応	自然災害リスクの軽減及び回避
		自然災害発生時の対応力向上

(東京都建築物環境配慮指針(令和7年4月1日施行)別表第一より抜粋)

措置義務及び設置義務

(1) 省エネルギー性能基準 <断熱・省エネ性能の措置義務>

建築物環境計画書の提出者のうち特定建築物（延べ面積 2,000 m²以上の建築物）の新築等を行う特定建築主は、以下の①及び②をとともに満たすことが義務付けられています。ただし、1棟すべてが住宅（マンション）用途の建築物、建築物省エネ法第 18 条（適用除外）に該当する建築物又はその部分は対象になりません。

【基準の値】

	病院等、飲食店等、集会所等	事務所等、ホテル等、百貨店等、学校等	工場等	住宅
建築物の熱負荷の低減に関する基準	BPI ≤ 1.0	BPI ≤ 1.0	—	U _A ≤ 0.87
設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準	非住宅用途 BEI ≤ 0.85	非住宅用途 BEI ≤ 0.80	非住宅用途 BEI ≤ 0.75	住宅用途 BEI ≤ 1.0

（「東京都建築物環境計画書制度作成の手引き・評価基準の解説 第 1.0 版」より作成）

(2) 再生可能エネルギー利用設備設置基準 <設置義務>

特定建築主は、特定建築物（規則で定める種類の建築物を除く）及びその敷地について、太陽光発電設備等の再生可能エネルギー利用設備の設置が義務付けられています。

【基準の値】

- ・ 設置基準容量 (kW) = 建築面積 (m²) × 設置基準率 5% × 0.15 (kW/m²)

ただし、設置可能面積 < 建築面積 × 5% の場合

設置基準容量 (kW) = 設置可能面積 (m²) × 0.15 (kW/m²)

※設置可能面積は、建築面積から緑化や日影等の面積を除外した面積

(設置基準の下限・上限容量)

延床面積	2 千～5 千 m ²	5 千～1 万 m ²	1 万 m ² ～
下限容量	3kW	6kW	12kW
上限容量	9kW	18kW	36kW

(3) 電気自動車充電設備整備基準 <設置義務>

特定建築主は、特定建築物について、駐車場設置台数が一定以上の建物に対し、充電設備や配管等の整備を義務付けられています。

【基準の値】

- ・ 専用駐車場においては、5以上の区画の駐車場を設ける場合、区画の20%以上に充電設備を整備（上限10台）、区画の50%以上に配管等整備（上限25台）
- ・ 共用駐車場においては、10以上の区画の駐車場を設ける場合、1区画以上に充電設備を整備（上限無し）、区画の20%以上に配管等整備（上限10台）

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2,000㎡以上）の新築、増築又は改築を行おうとする建築主は、確認申請等の日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。

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（<https://green-building-pgm.metro.tokyo.lg.jp/KSA00101>）及び窓口で公表されています。同制度は2002年から始まり、2025年3月末時点までの間に7,996件（東京都環境局「事業概要」令和7年版）の建築物が対象となっています。