

東京都建築物環境計画書制度の 改正について

2019年1月25日



東京都環境局
地球環境エネルギー部 環境都市づくり課

1

目次

- 1 都の環境施策の方向性
- 2 都の建築物に関する主な制度
- 3 現行の建築物環境計画書制度
- 4 建築物環境計画書制度の改正事項
- 5 パブリックコメントの実施結果
- 6 改正に向けたスケジュール

目次

- 1 都の環境施策の方向性
- 2 都の建築物に関する主な制度
- 3 現行の建築物環境計画書制度
- 4 建築物環境計画書制度の改正事項
- 5 パブリックコメントの実施結果
- 6 改正に向けたスケジュール

東京都環境基本計画（2016年3月）



東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会とその先を見据え、快適で質の高い都市空間を創出し、将来にわたって存続・発展する「世界一の環境先進都市・東京」を目指すべく、策定したもの

掲載ページ

URL : http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/basic/plan/master_plan/index.html

東京都環境基本計画

5つの政策の柱

1 スマートエネルギー都市の実現

- ①省エネルギー対策・エネルギーマネジメントの推進
 - ②再生可能エネルギー導入の拡大
 - ③水素エネルギーの普及・拡大
- エネルギー利用の効率化、防災力の向上の促進

2 3R・適正処理の促進と「持続可能な資源利用」の推進

3 自然豊かで多様な生きものと共生できる都市環境の継承

4 快適な大気環境、良質な土壌と水循環の確保

5 環境施策の横断的・総合的な取組



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）



- 「東京都長期ビジョン」（2014年12月）での政策の方向性を継承し、より積極的な施策を展開
 - 「3つのシティ」を実現し、「新しい東京」をつくる
 - セーフシティ
 - ダイバーシティ
 - **スマートシティ**
- 政策の柱 1 スマートエネルギー都市

掲載ページ

URL : http://www.seisakukikaku.metro.tokyo.jp/actionplan_for_2020/index.html



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～

スマートシティ

(政策の柱1) スマートエネルギー都市

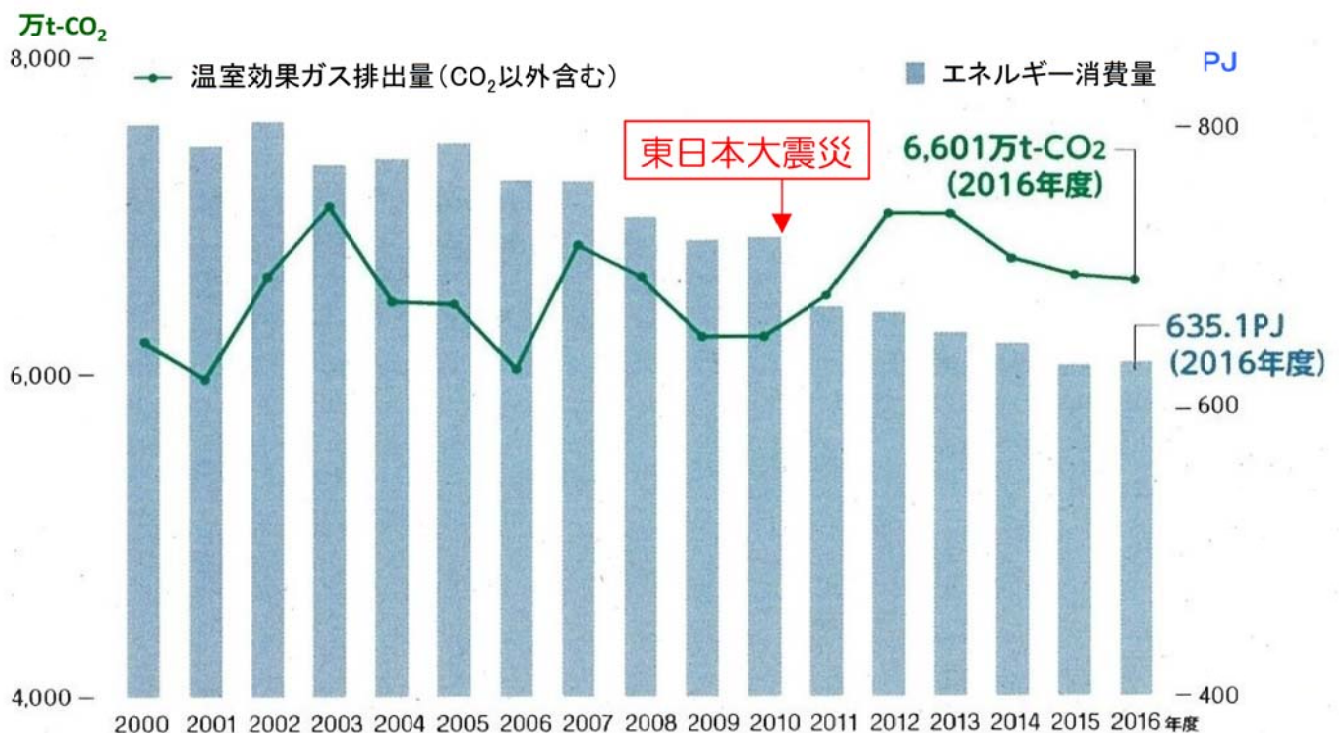
- **省エネルギー対策**において、エネルギー消費量やCO₂排出量の削減を更に加速させる
- 主要なエネルギーとして、**再生可能エネルギーの活用**を促進



政策目標

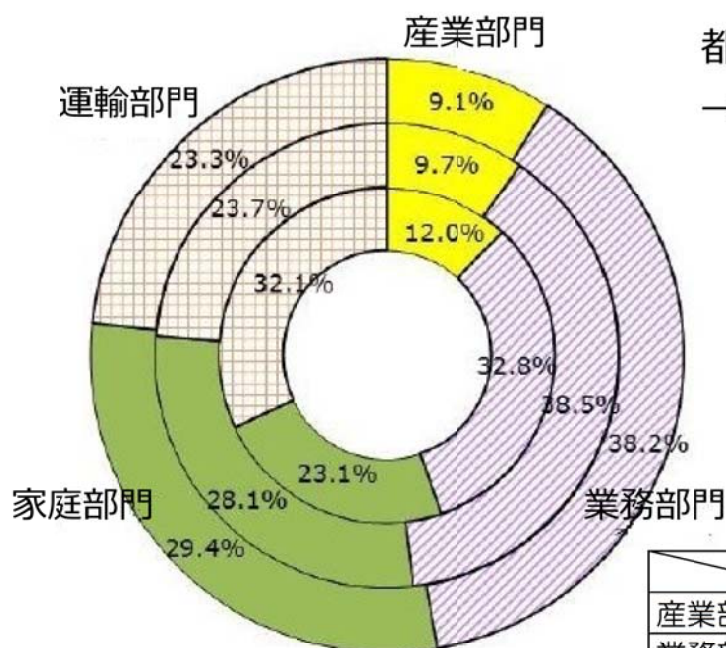
- 都内の**エネルギー消費量** : 2030年までに2000年比で**38%**削減
- // **温室効果ガス排出量** : 2030年までに2000年比で**30%**削減
- 都内での**再生可能エネルギーによる電力利用割合**を
2030年までに**30%程度**に拡大

都内のエネルギー消費量及びCO₂排出量の推移



※ 2016年度データは速報値

都内のエネルギー消費量の部門別構成比



都内はオフィスビル等の建築物が集中

→ 業務部門、家庭部門での消費割合が高い (合わせて約7割)

内円：2000年度 (合計802PJ)
 中円：2010年度 (合計723PJ)
 外円：2016年度 (合計635PJ)

単位：PJ

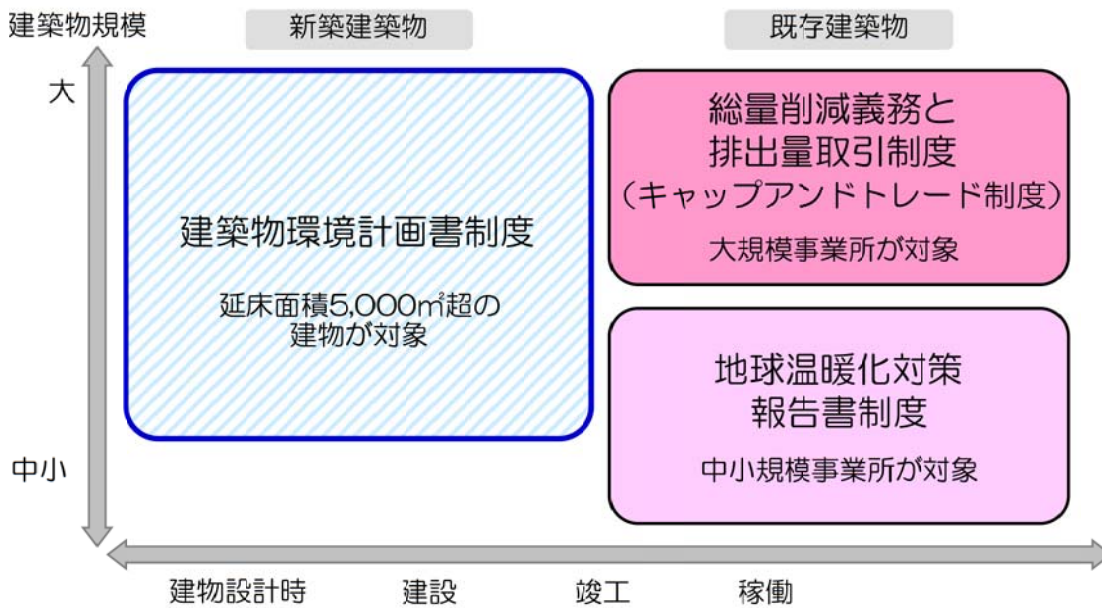
	2000年度	2010年度	2016年度
産業部門	97	70	58
業務部門	263	278	243
家庭部門	186	203	187
運輸部門	257	172	148

都における最終エネルギー消費及び温室効果ガス排出量総合調査(東京都環境局より)

目次

- 1 都の環境施策の方向性
- 2 都の建築物に関する主な制度**
- 3 現行の建築物環境計画書制度
- 4 建築物環境計画書制度の改正事項
- 5 パブリックコメントの実施結果
- 6 改正に向けたスケジュール

都の建築物に関する主な制度



3制度のほかに、エネルギーの面的利用に関する制度として、「地域におけるエネルギーの有効利用に関する制度」がある。

→ 建築物の延床面積の合計が5万㎡を超える事業が対象



東京都

11

キャップ&トレード制度 (大規模事業所対策)

「温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度」

→ オフィスビル等を対象とする

世界初の都市型のキャップアンドトレード制度

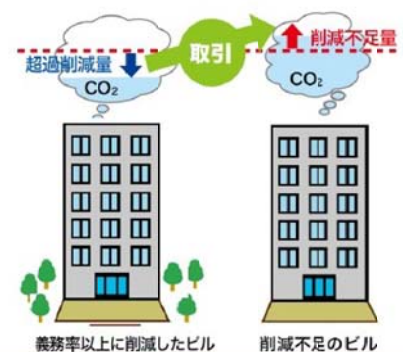
【対象】 燃料, 熱, 電気の年間使用量合計が1,500kL (原油換算) 以上の事業所

➡ **約 1,200事業所**

- 業務部門 (オフィス, 商業施設, 大学等)
- 産業部門 (工場等)

都内の業務・産業部門でのCO₂排出量の **約4割**

- 【対策】
- ・ 高効率機器への更新や運用対策の推進等を自ら実施
 - ・ 自らの削減対策に加え、排出量取引での削減量調達による対策推進も可能



義務率以上に削減したビル

削減不足のビル

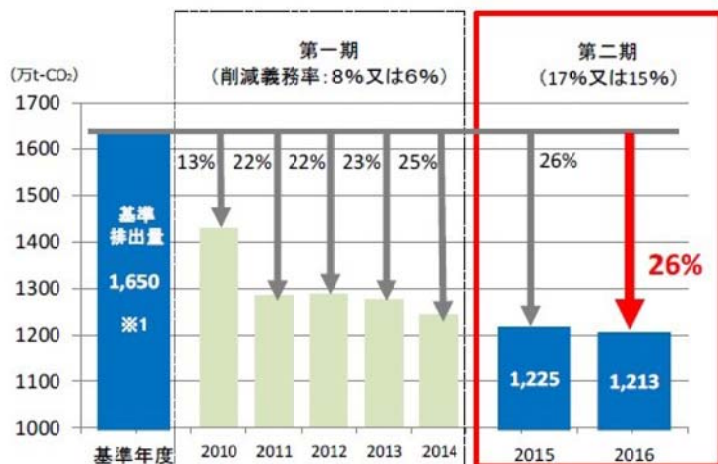


東京都

12

キャップ&トレード制度 (大規模事業所対策)

● 対象事業所のCO₂排出量の推移



※1 事業所が選択した2002年度～2007年度までのいずれか連続する3か年度排出量の平均値

※2 電気等の排出係数は第2計画期間の値で算定

【出典：削減義務実施に向けた専門的事項等検討会(第1回、H30.3.28)資料】

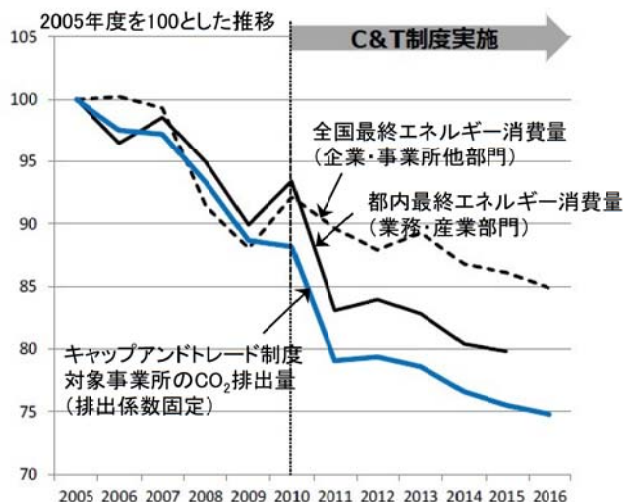
- ・ 第2計画期間2年度目(2016年度)も基準年度比26%削減を達成し、大幅削減を継続(対象事業所の総延床面積が増加する中、前年度比12万t-CO₂の削減)
- ・ 全国及び都の業務・産業部門の経年変化と比べ、本制度の対象事業所は継続的かつ大幅に削減



東京都

13

● CO₂排出量等の経年変化



地球温暖化対策報告書制度 (中小規模事業所対策)



【目的】

都内の全ての中小規模事業所^{※1}での地球温暖化対策の底上げを図る

※1 燃料、熱、電気の年間使用量合計が原油換算で1,500kL未満の事業所等

事業所ごとに前年度のCO₂排出量と省エネルギー対策の実施状況を報告する制度

【対象】

同一事業者が都内に設置している事業所等^{※2}の前年度のエネルギー使用量合計が3,000kL以上の場合、報告書の提出と公表の義務

(例) コンビニ、レストラン、ドラッグストア等

※2 前年度の原油換算エネルギー使用量が30kL以上1,500kL未満の事業所等

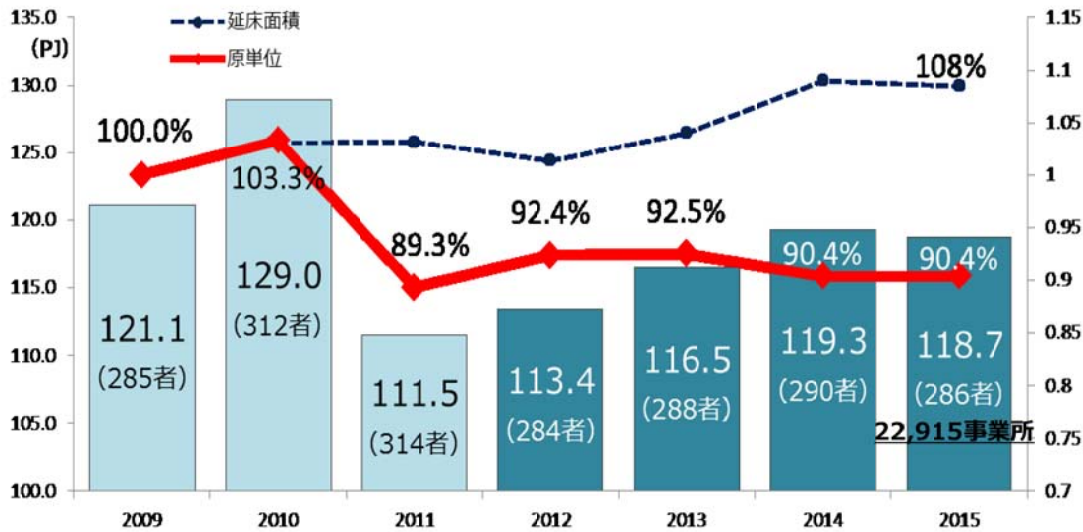


東京都

14

地球温暖化対策報告書制度（中小規模事業所対策）

● 中小規模事業所（義務提出者）におけるエネルギー使用量等の推移



※延床面積及び原単位は2009年度を100とした数値
 ※電力について一次エネルギー換算により算出

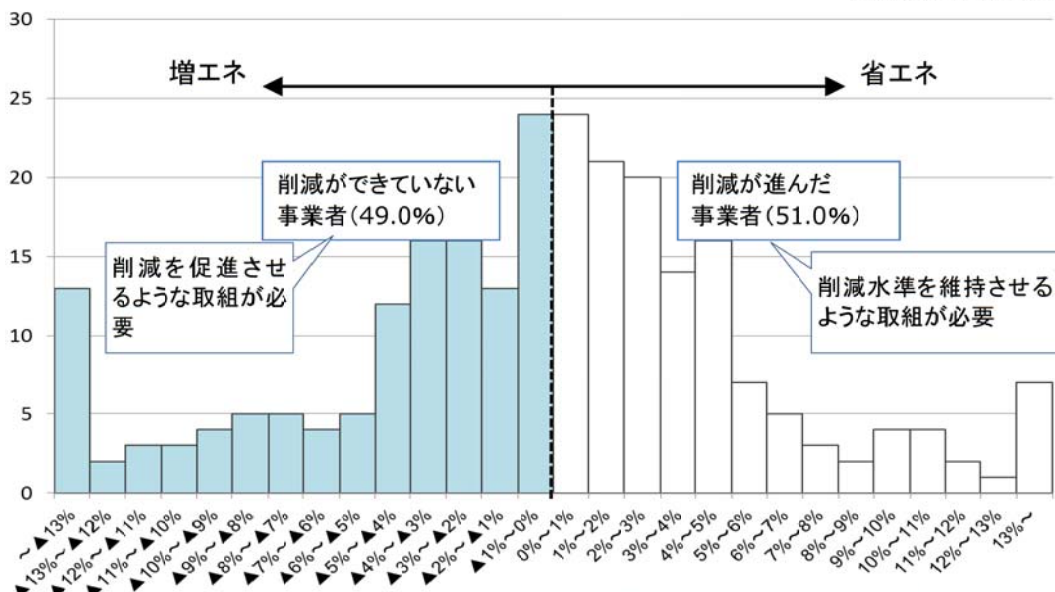
【出典：削減義務実施に向けた専門的事項等検討会（第1回、H30.3.28）資料】

- ・エネルギー使用量：△2.0% 原単位：△9.6%（2009年度比）
- ・2012～2015年度の4か年は、原単位がほぼ横ばい傾向
- ・業務・産業部門における大規模事業所を除くCO₂排出量（6割）のうち、義務提出者分のCO₂排出量は34%相当



地球温暖化対策報告書制度（中小規模事業所対策）

● エネルギー消費量削減率（2012～2015年度の年平均値）ごとの事業者数 【義務提出者の状況】

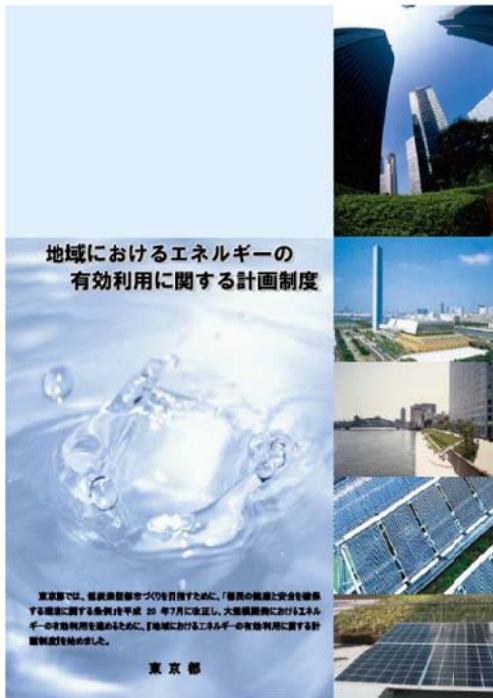


【出典：削減義務実施に向けた専門的事項等検討会（第1回、H30.3.28）資料】

・ 約半数の事業者は、エネルギー消費量の削減ができていない。



地域におけるエネルギーの有効利用に関する制度



【目的】

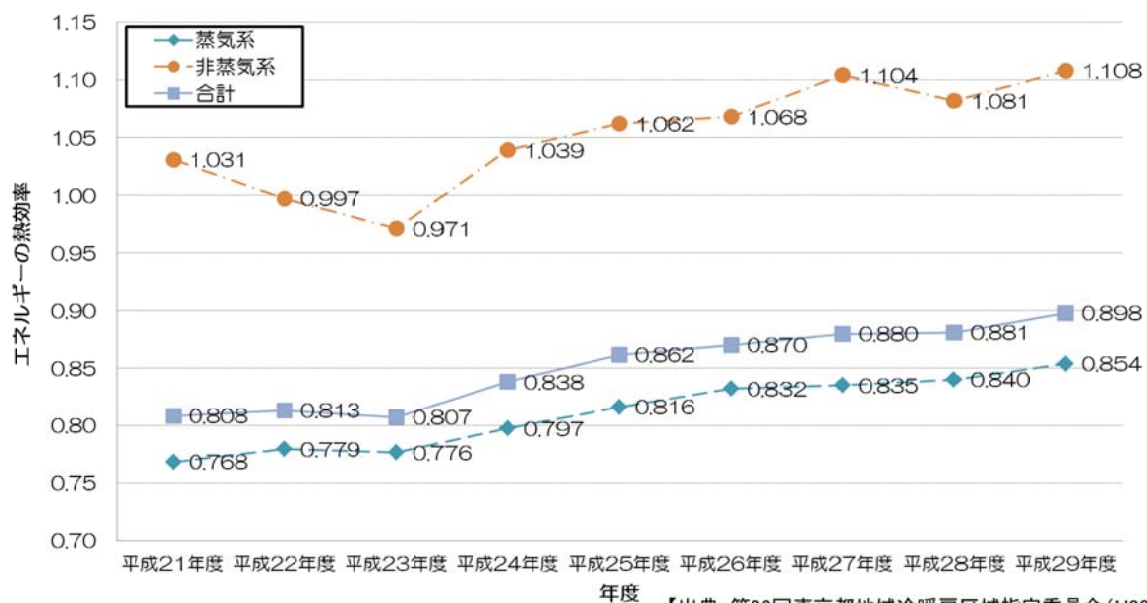
開発計画策定の早い段階から環境配慮に関する検討を行い、低CO₂型の都市づくりを推進

【制度の主なポイント】

- 大規模開発におけるエネルギーの有効利用の推進
 - 区域における全ての建築物の延床面積の合計が5万㎡を超える開発事業者が対象
 - ・省エネルギー性能の目標値設定
 - ・未利用エネルギー、再生可能エネルギーの導入検討
 - ・地域冷暖房の導入検討
- 地域冷暖房の評価と区域指定によるエネルギー効率の向上

地域におけるエネルギーの有効利用に関する制度

● 地域冷暖房のエネルギー効率の推移（蒸気系、非蒸気系）



【出典：第26回東京都地域冷暖房区域指定委員会（H30.12.13）資料】

- ・ 都内の地域冷暖房区域は85区域、うち78区域で供給実施（平成29年度）
- ・ 区域指定の要件として、一定以上のエネルギー効率の基準を設定
 - 事業者の省エネルギー対策、設備更新等によるエネルギー効率の向上

目次

- 1 都の環境施策の方向性
- 2 都の建築物に関する主な制度
- 3 現行の建築物環境計画書制度**
- 4 建築物環境計画書制度の改正事項
- 5 パブリックコメントの実施結果
- 6 改正に向けたスケジュール

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、**長期間にわたり使用**
→ **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

建築物環境計画書の公表

建築物環境計画書制度のHPより、過去に提出された計画書が確認できます。

http://www7.kankyo.metro.tokyo.jp/building/area_select.html



「用途」をクリックすると、詳細が見られる

断熱性能と省エネ性能等の一覧

1. 建築物の熱負荷の低減

建築物の形状・配置 外壁・屋根の断熱 窓部の熱負荷の低減

取得状況の評価 (評価/最高点) 2/2

建築物の形状及び配置に係る事項	概要	詳細
外壁及び屋根の断熱に係る事項	外壁	フェノールフォーム保温板
	屋根	押出法ポリスチレンフォーム保温板
窓部の断熱に係る事項	概要	ペアガラス
	詳細	<input checked="" type="checkbox"/> 底 <input checked="" type="checkbox"/> ルーバー <input type="checkbox"/> その他
窓部の日射遮へしに係る事項	概要	
	詳細	
その他の事項	位置及び方位	全方位
主たる外壁の仕様	断熱材	フェノールフォーム保温板
	厚さ	25.00 mm
	熱貫流率	0.59 W/m ² ・K
屋根の仕様	断熱材	ポリスチレンフォーム保温板
	厚さ	25.00 mm
	熱貫流率	0.84 W/m ² ・K
窓部の仕様	ガラスの種類	Low-Eペアガラス
	プライドの有無	有
	日射侵入率	0.37
PALの値		174.00 MJ/m ² ・年

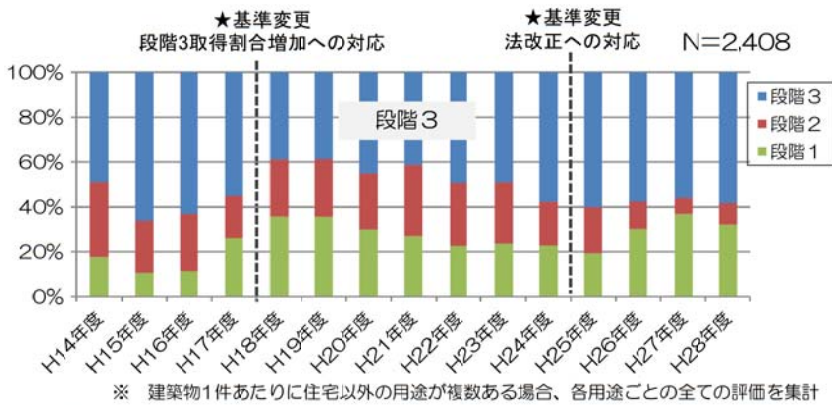
建築物の環境配慮の詳細

同種同規模の建築物の仕様を確認いただき、
新築建築物の計画を立案する際の参考に！（より高い性能を！）



建築物環境計画書の主な実績

● 省エネ性能の年度別評価割合（非住宅用途）



【現行の評価】

- 省エネ性能：ERRによる評価

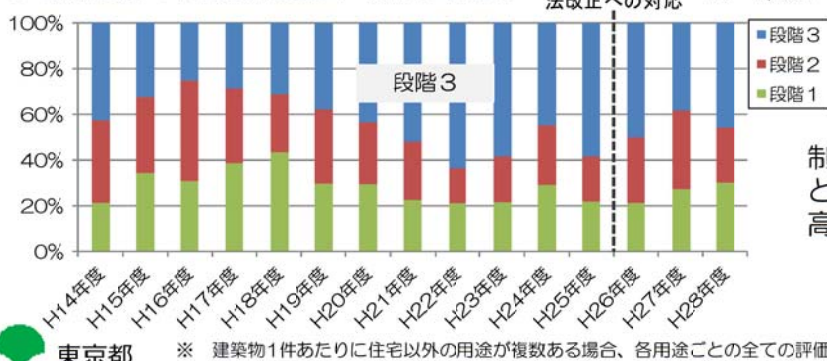
段階	非住宅用途1	非住宅用途2
段階3	30%以上	25%以上
段階2	20%以上30%未満	20%以上25%未満
段階1	0%以上20%未満	

※上の基準は、H29年4月1日より施行。
H28年度までは、非住宅用途全てに関し、11%以上で段階3、10%以上11%未満で段階2、0%以上10%未満で段階1としていた。

- 断熱性能：PAL*低減率による評価

段階3	20%以上
段階2	10%以上20%未満
段階1	0%以上10%未満

● 断熱性能の年度別評価割合（非住宅用途）



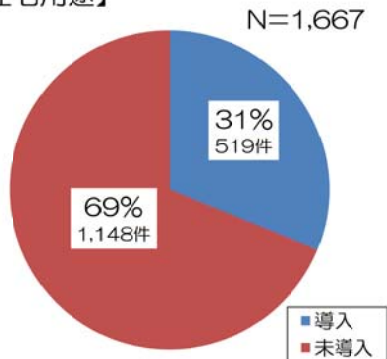
制度開始以降、建物の断熱性能、省エネ性能ともに、最高評価レベル（段階3）の割合が高まってきた。



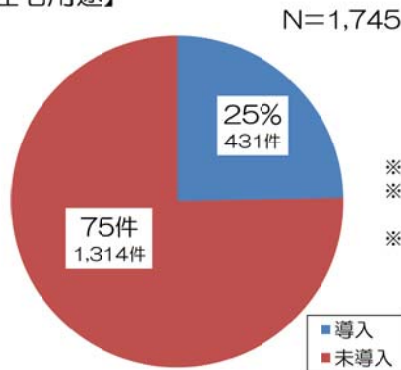
建築物環境計画書の主な実績

● 再生可能エネルギー設備の導入割合

【非住宅用途】



【住宅用途】



※ 複合用途の建築物は、主な用途で分類
 ※ 1つの建築物に複数の再エネ設備が導入されている場合、1件のみカウント
 ※ 平成26年度以降、売電のために導入された太陽光発電設備は除外

● その他、評価対象となる環境配慮分野及び措置

- ・ 資源の適正利用： 再生建材の使用、建物の長寿命化の措置、雑用水利用など
- ・ 自然環境の保全： 雨水浸透、緑化の取組など
- ・ ヒートアイランド現象の緩和： 建築物と敷地の被覆対策、風環境への配慮など

本制度では、非住宅用途は34項目、住宅用途は21項目の環境配慮項目について、段階1～3の評価付けを実施。段階3が最も優れた評価。（一部項目は段階1及び2の評価）

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**

マンション環境性能表示の公表

マンション環境性能表示のHPより、過去に届出されたマンション環境性能表示が確認できます。

http://www7.kankyo.metro.tokyo.jp/building/mansion/area_select.html

マンション環境性能表示の一覧											
2014年度基準											
建物名	所在地	建築主	完了届受理月	用途	用途面積	合計★数	マンション環境性能表示			建築物環境計画書	
							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
ONE AVENUE一番町文人通り	千代田区一番町20(地番)	旭化成不動産レジデンス株式会社 代表取締役社長 池谷 義明		分譲賃貸混在分譲住宅	7312.07㎡	9	★★★	★★★		★★	★
(仮称)千代田区一番町20計画	千代田区一番町20-5(地名地番)	東京建物株式会社 代表取締役 社長執行役員 野村 均三 三菱地所レジデンス株式会社		分譲住宅	15557.63㎡	11	★★★	★★★		★★	★★★
プレミスト九段	千代田区九段南四丁目8-8(住居表示)	大和ハウス工業株式会社 代表取締役 大野 直竹	2017.3	分譲住宅	5645.1㎡	10	★★★	★★★		★★	★★
ザ・パークハウス五番町	千代田区五番町4-6他4筆	三菱地所レジデンス株式会社 取締役社長 脇 英美		分譲住宅	2999.56㎡	9	★★★	★★		★★	★★

他のマンションとの比較が可能

その他の詳細な内容(建築物環境計画書の内容)も確認可能



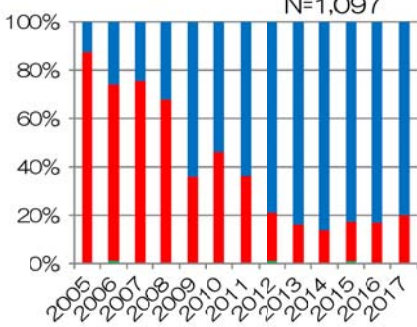
ラベルを確認

緑点による環境性能の等級の評価		
1. 建築物の断熱性の評価	外壁・屋根の断熱性能の検査結果	1点以上
2. 設備の省エネ性の評価	高効率エネルギーの設備利用率	1点以上
3. 太陽光発電・太陽熱の評価	設備システムの省エネルギー	1点以上
4. 建築物の長寿命化の評価	高品質材料の採用	評価を行わない
5. みどりの評価	緑化率の算出	1点以上

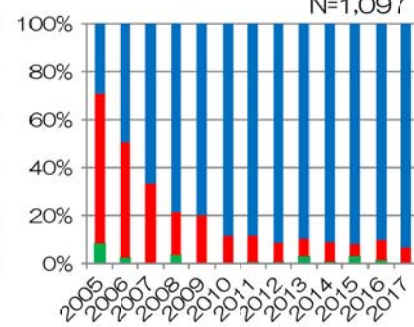


マンション環境性能表示の実績

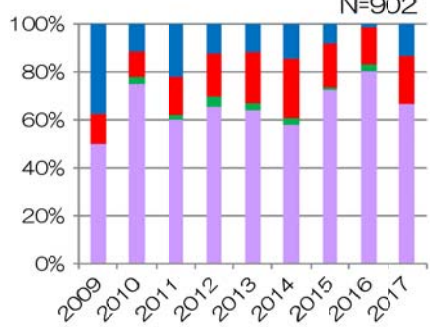
● 建物の断熱性



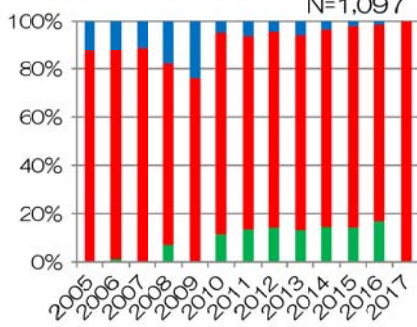
● 設備の省エネ性



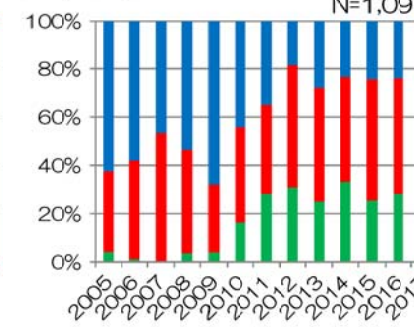
● 太陽光発電・太陽熱



● 建物の長寿命化



● みどり



- 建物の断熱性及び設備の省エネ性は、★★★の割合が年々増加(最近5年間はほぼ横ばい)
- 建物の長寿命化及びみどりは、★★★の割合が減少し、★の割合が増加傾向

※ マンション環境性能表示を届出した案件のうち、建築物環境計画書が提出された年度で集計

- ※ 凡例
- ★★★
- ★★
- ★
- ★なし(太陽光発電・太陽熱のみ)



- 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

目次

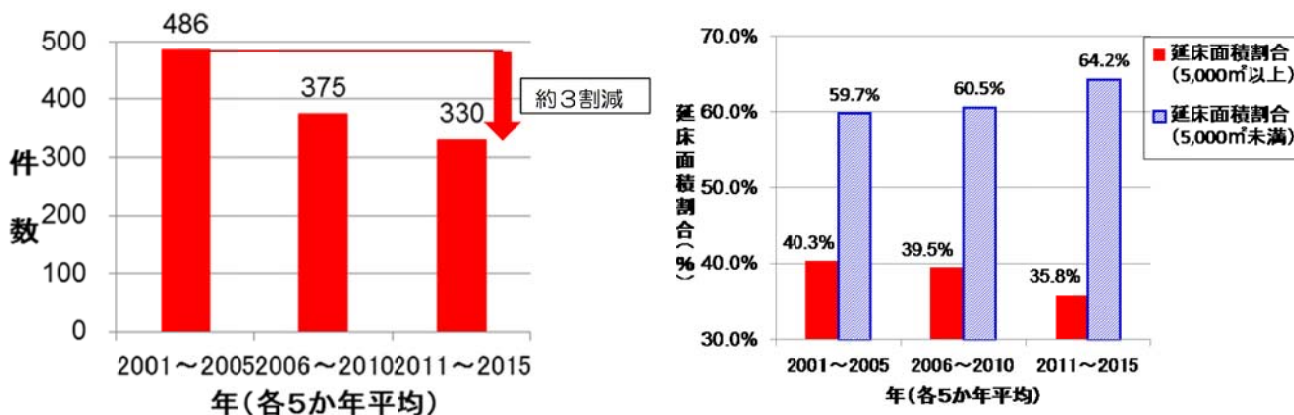
- 1 都の環境施策の方向性
- 2 都の建築物に関する主な制度
- 3 現行の建築物環境計画書制度
- 4 建築物環境計画書制度の改正事項**
- 5 パブリックコメントの実施結果
- 6 改正に向けたスケジュール

制度改革の背景・目的

目的

都内のエネルギー消費量の削減に向け、新築建築物において、省エネルギー性能等の環境性能のより一層の向上が必要

○ 現行制度での義務対象建物（延床面積5,000㎡超）の件数及び延床面積が減少傾向



※ いずれのグラフも建築統計年報(都市整備局)をもとに作成

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していく



制度改革に向けての検討状況

- 建築物の省エネルギー性能の評価基準に関する事項等について、専門的見地からの意見を聴くため、専門家による検討会を立ち上げ

「東京都建築物環境計画書制度改革に係る技術検討会」

- ・ 制度改革に関する検討は、2017年2月から開始
- ・ 制度改革における様々な検討課題や改正案に関して、2018年5月までに5回実施
→ **改正の骨格部分（環境確保条例及び条例施行規則に関する内容）**を議論



- ・ 改正の方向性をまとめ、**パブリックコメント**を実施（2018/11/5～12/4）
- ・ 制度改革に関して、6回目の技術検討会を実施（2018/12/21）

- 技術検討会以外に、建築関係の業界団体等とも適宜意見交換を実施

＜技術検討会メンバー（委員は6名）＞

氏名	役職名等
◎ 村上 周三	一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構 理事長
田辺 新一	早稲田大学 理工学術院 創造理工学部 建築学科 教授
長谷川 巖	株式会社日建設計 設備設計グループ 設備設計部長
窪田 亜矢	東京大学大学院 工学系研究科 地域デザイン研究室 特任教授
野部 達夫 ^{※1}	工学院大学 建築学部 建築学科 教授
村木 美貴 ^{※1}	千葉大学大学院 工学研究科 建築・都市科学専攻 教授
山口 温 ^{※2}	関東学院大学 建築・環境学部 建築・環境学科 准教授
堤 仁美 ^{※2}	昭和女子大学 生活科学部 環境デザイン学科 専任講師

◎は会長

※1の2名は2018年5月まで、
※2の2名は2018年10月から
検討会メンバーとして参加



制度改革事項

- (1) 建築物環境計画書の提出対象の見直し
- (2) 建築物環境計画書の提出期限の見直し
- (3) 再生可能エネルギーの導入検討義務の見直し
- (4) 省エネルギー性能基準の遵守対象の見直し
- (5) マンション環境性能表示の対象の見直し
- (6) 省エネルギー性能評価書の見直し
- (7) その他改正予定事項

※ (1)から(6)はパブリックコメントの対象とした改正事項

制度改革事項

(1) 建築物環境計画書の提出対象の見直し

現行制度

【義務】
延床面積5,000㎡超

【任意】
延床面積2,000～5,000㎡

改正後

【義務】
延床面積2,000㎡以上

【任意】
延床面積2,000㎡未満

※ 新築等を行う場合が対象。既築建物は対象外。

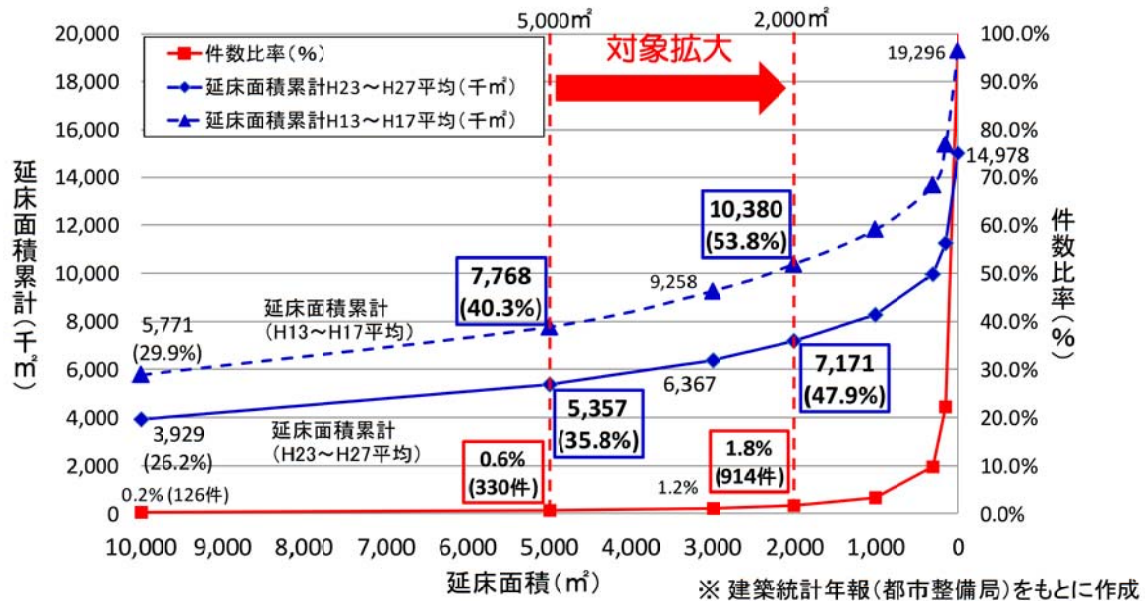
- ・ 延床面積2,000～5,000㎡の建物が新たに提出義務化
- ・ 延床面積2,000㎡未満の建物が任意提出可能になる

【提出対象から除かれる建物】

建築物省エネ法第18条第2号（建築物エネルギー消費性能基準に適合させることが困難な建築物）及び同条第3号（仮設建築物）に該当する建築物

制度改正事項

建築物環境計画書の提出対象の見直しによる影響



提出対象の延床面積：5,000m²超 → 2,000m²以上になると…

- ・ 件数：330件 → **914件**
- ・ 延床面積：35.8% → **47.9%**



東京都

33

制度改正事項

(2) 建築物環境計画書の提出期限の見直し

現行制度

建築確認申請の**30日前**まで

改正後

建築確認申請の**日**まで

【建築物環境計画書の根拠書類の例（現行）】

- 省エネ計算 → 省エネ適合性判定関係書類
(所管行政庁又は登録省エネ判定機関)
- 雑用水利用 → 雑用水利用・雨水浸透計画書(都市整備局)
- 緑化 → 緑化計画書(環境局又は区市町村の緑化の担当部署)

⇒ 各所管部署への提出期限：**「確認申請書の提出時まで」**がほとんど

改正後は、各所管部署に提出する(した)根拠書類を一通りまとめた上で、建築物環境計画書を提出

- ・ 建築主(提出側)、都(收受側)ともに書類整理、内容確認がしやすい



東京都

34

制度改正事項

(3) 再生可能エネルギーの導入検討義務の見直し

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

現行制度

延床面積5,000㎡超



改正後

延床面積2,000㎡以上

建築物環境計画書の対象拡大に合わせた見直し

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に、再生可能エネルギーを変換又は直接利用する設備の導入に関する検討

【対象設備】

太陽光発電、太陽熱、地中熱、バイオマス、その他（直接利用等）

【検討項目（現行）】

設置可能場所の面積、荷重対策等に基づく導入の有無の検討

<導入> : 詳細検討の記載（設備容量、設置面積等）

<未導入> : 導入を見送る理由（選択式）

再生可能エネルギー利用設備導入検討シート(太陽光発電)

1. 物理的条件の検討	
(1) 日照条件の検討	
ア 検討対象とする場所及び方位	<input type="checkbox"/> 屋根部 (地上高) m <input type="checkbox"/> 地上部 () <input type="checkbox"/> 壁面 <input type="checkbox"/> その他 ()
イ アの範囲における日照遮蔽物	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
ウ 日照の確保(冬季)	<input type="checkbox"/> 十分 <input type="checkbox"/> 不十分
エ 日照の確保(年間)	<input type="checkbox"/> 十分 <input type="checkbox"/> 不十分
(2) 日照条件に適合する場所の検討	
ア 設置可能場所の面積	() ㎡
イ 利用許容に対する荷重対策	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
ウ 設置に要した対応	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
(3)	
<input type="checkbox"/> 未導入	
<input type="checkbox"/> 未導入理由(複数選択可)	
<input type="checkbox"/> 日照が確保できない	
<input type="checkbox"/> 躯体が耐震に対応できない	
<input type="checkbox"/> 敷地内に設置場所を確保できない	
<input type="checkbox"/> 費用負担が大きい	
<input type="checkbox"/> 日照時間変動大が、稼働が定まる	
<input type="checkbox"/> その他 ()	



東京都

35

制度改正事項

(3) 再生可能エネルギーの導入検討義務の見直し

② 再生可能エネルギーを含む電力の利用に関する検討

延床面積2,000㎡以上の建物が対象（建築物環境計画書提出義務）

- ▶ 都内の新築建築物は、高層の建物や狭小地へ建築される建物が多い
→ 太陽光発電設備等の設置が困難（①での評価が困難）



再生可能エネルギーを（多く）含む電力を調達し、その電力を当該建物で使用する場合に評価する仕組みを新たに導入

○ 再生可能エネルギーを含む電力利用に関する検討の義務付け



新築建築物において、環境性の高い電力の選択を促す



東京都

36

(参考) エネルギー環境計画書制度

都内に電気を供給している小売電気事業者は、供給電力の再生可能エネルギー利用率やCO₂排出係数等を都へ毎年度報告し、都はその結果を公表

対象事業者：160事業者
(2016年度実績)

電気事業者ごとの数値一覧(抜粋)

電気事業者名	供給区分 ^{*1}			CO ₂ 排出量 千t-CO ₂	CO ₂ 排出係数 ^{*2} kg-CO ₂ /kWh	再生可能エネルギー ^{*4,5}		
	特高	風力	低圧電力			利用率 (千kWh)	利用率 (%)	
昭和シェル石油株式会社	●	●	●	95	0.297	0.454	117,395	36.53%
株式会社新出光		●		2	0.476	0.496	331	8.08%
新日鉄住金エンジニアリング株式会社	●	●		345	0.660	0.656	14,164	4.63%
ズームエナジージャパン合同会社			●	0	0.531	0.496	0	0.00%
株式会社S-CORE	●			1	0.114	0.393	7,331	100.00%



都内への電力供給に伴う再生可能エネルギーの供給



都内への電力供給に伴うCO₂排出量及びCO₂排出係数

- 電力供給に伴う再生可能エネルギーの供給量は毎年増加
→ CO₂排出量及びCO₂排出係数が低減

出典:
「ご存知ですか?
私たちが使う電気の
環境性」リーフレット
(平成30年3月)

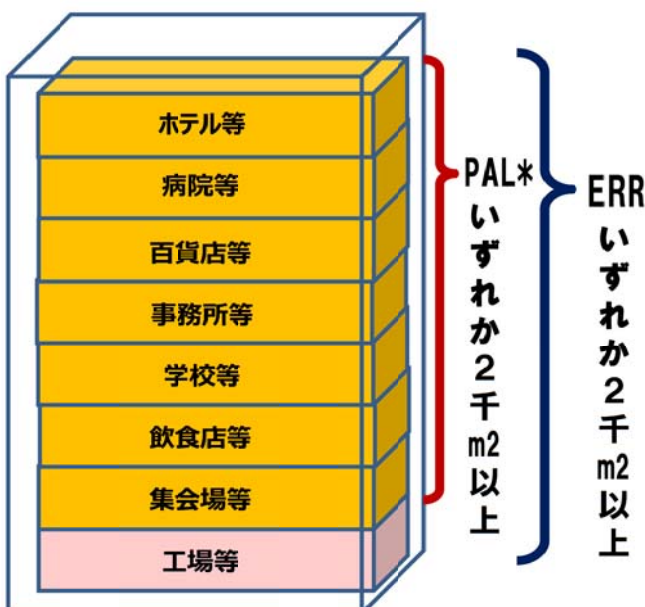


東京都

制度改正事項

(4) 省エネルギー性能基準の遵守対象の見直し

【現行制度】



- 延床面積10,000㎡超の建築物の非住宅用途部分が対象(建築物省エネ法第18条に該当する建築物を除く)
- PAL*、ERRそれぞれの対象用途のいずれかが2,000㎡以上

→ PAL*、ERRともに0以上を遵守(義務)

<課題>

建築物省エネ法の適判義務対象建物で、都条例の遵守対象にならない建物がある。

(例)

- 延床面積7,000㎡の事務所用途建物
- 延床面積10,500㎡の複合用途建物(ホテル、病院、百貨店、事務所、学校、飲食店、集会場用途の延床面積がそれぞれ1,500㎡)

建築物省エネ法の適合性判定との整合を図ることが必要

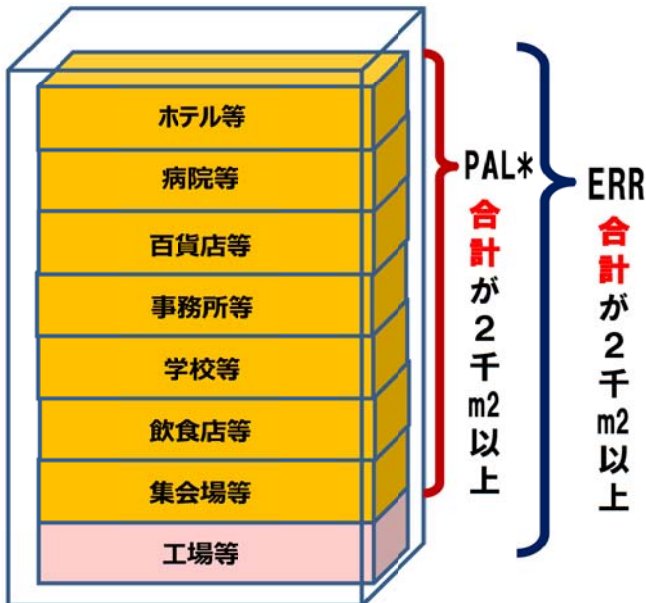


東京都

制度改革事項

(4) 省エネルギー性能基準の遵守対象の見直し

【改正後】



- 延床面積2,000m²以上の建築物の非住宅用途部分が対象（建築物省エネ法第18条に該当する建築物を除く）
- PAL*、ERRそれぞれの対象用途全体で2,000m²以上*

※ 省エネ法施行令第4条第1項に規定する高い開放性を有する部分の面積は除く。

→ PAL*、ERRともに0以上を遵守（義務）



ERR：建築物省エネ法の適合性判定対象と整合

PAL*：都独自の遵守義務

外皮性能は建物の新築時に対応必要（工期、コスト等）

⇒ 都として重視

制度改革事項

(5) マンション環境性能表示の対象の見直し

延床面積	現行制度	改正後
5,000m ² 超	義務	義務
2,000～5,000m ²	義務※ ¹	義務
2,000m ² 未満		任意※ ²



※¹ 延床面積2,000～5,000m²のマンションについて

現行制度：建築物環境計画書を任意提出した場合は、販売等の広告への表示義務
改正後：建築物環境計画書の提出義務対象 → 販売等の広告への表示義務（全て）

※² 延床面積2,000m²未満のマンションについて

現行制度：マンション環境性能表示の対象外
改正後：建築物環境計画書の任意提出した場合は、販売等の広告への表示が可能

現行制度では対象外だった延床面積2,000m²未満の規模のマンションにおいても、広告への表示により、環境性能のアピールが可能になる

制度改革事項

マンション環境性能表示の表示項目



環境確保条例で定めている配慮措置（4分野）

- 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

○ 制度改革後の表示項目は引き続き検討

- ・ 改正後も引き続き4分野に関する表示を実施予定
- ・ 項目名称により、評価内容が正しく伝わるように

→ (例) 「建物の長寿命化」 (=耐震化に関する評価と認識されてしまうことが…)

- 維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保
- 躯体の劣化対策

制度改革事項

(6) 省エネルギー性能評価書の見直し

	現行制度	改正後
評価書の 交付対象	<ul style="list-style-type: none"> ・ 延床面積10,000㎡を超える建物の非住宅部分（工場等用途除く）のうち、用途別延床面積が2,000㎡以上の部分 【建築物省エネ法第18条に該当する建築物を除く】 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 延床面積10,000㎡を超える建物の非住宅部分（工場等用途除く）の合計延床面積が2,000㎡以上の場合 【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】
評価内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の熱負荷の低減（PAL*低減率） ・ 設備のエネルギーの使用の合理化（ERR） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左の2項目 ・ <u>再生可能エネルギーの利用</u> ・ <u>建築物の長寿命化（維持管理、更新、改修、用途変更等の自由度の確保及び躯体の劣化対策）</u> ・ <u>緑化</u>

現行：建築物の熱負荷低減、省エネの内容に限定した評価書



改正後：**建築物環境計画書で記載を求める環境配慮措置の内容全般**についての概要を示す評価書（名称変更予定）

制度改革事項

(6) 省エネルギー性能評価書の見直し

建築概要 →

建築物の熱負荷の低減 → (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
→ 改正後は建築物環境計画書の中に取り込む予定

改正後は、

- 再生可能エネルギー利用
- 建物の長寿命化
- 緑化

に関する評価を表示する予定

制度改革事項

(7) その他の改正予定事項

① 省エネルギー性能に関する評価 (非住宅用途)

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

省エネルギー性能評価の最高ランクとなる「ZEB評価」を新設
→ 特に省エネルギー性能の高い建物を評価できるように
(具体的な基準、段階の設定は今後検討)

② 建築物の環境性能に関する総合評価制度 (CASBEE) の活用

現行: 都独自の様式 (建築物環境計画書の取組評価書) による提出のみ

改正後: 都独自の様式 (取組評価書) による提出 又は
CASBEEによる評価結果を用いた提出※ 【提出者側で選択】

※ 条例で定める環境配慮措置に関する部分のみを抜粋して対応

目次

- 1 都の環境施策の方向性
- 2 都の建築物に関する主な制度
- 3 現行の建築物環境計画書制度
- 4 建築物環境計画書制度の改正事項
- 5 パブリックコメントの実施結果**
- 6 改正に向けたスケジュール

パブリックコメントの結果概要

○ 実施状況

- ・ 実施期間：平成30年11月5日（月）～ 12月4日（火）
- ・ 提出方法：郵送、Eメール、FAX

○ 結果概要

- ・ 意見募集対象の全ての事項について、意見提出があった
→ 1事業者、2団体から合わせて13件の意見
（賛成意見、反対意見、今後の検討に向けた助言等）

改正事項	件数
建築物環境計画書の提出対象・提出期限の見直し	2件
再生可能エネルギーの導入検討義務の見直し	3件
省エネルギー性能基準の遵守対象の見直し	1件
マンション環境性能表示の対象の見直し	1件
省エネルギー性能評価書の見直し	3件
その他改正予定事項	3件

結果の詳細については、都のホームページにて公表済み

http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/climate/large_scale/cverview/after2020/final_draft.html

パブリックコメントでいただいた主な御意見と都の考え方

1. 建築物環境計画書の提出対象・提出期限の見直し

【改正事項の(1), (2)】

【意見】

- 計画書の提出対象（義務・任意）の拡大、提出期限の変更について賛成
- 計画書の提出義務対象をさらに拡大すべき（延床面積2,000㎡未満の建物も提出義務化すべき）
 - 中小規模事業者も一緒に取り組むことで、今までにない連携やアイデアも生まれるのでは？

【都の考え方】

- ・ 延床面積2,000㎡未満の建物において、計画書を任意提出できる仕組みを設定（現行制度では、計画書提出の対象外）
 - 中小規模建築物の建築主に対しても、建築物の新築等の際における、環境配慮への意識付けができるようになる

パブリックコメントでいただいた主な御意見と都の考え方

2. 再生可能エネルギーの導入検討義務の見直し

【改正事項の(3)】

【意見】

- 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拡大への慎重意見
 - ・ 新たに義務対象となる規模の建物での導入事例が非常に少ない
 - ・ 政府の再エネ普及促進施策と整合をとりながら進めるべき
- 再生可能エネルギーを含む電力利用の導入検討は、建物の規模によらず可能
- 再生可能エネルギーを含む電力の利用の導入検討での記載項目への配慮
 - 無理なく記載できるような内容にしてほしい

【都の考え方】

- ・ 再エネ設備の導入検討について、現行制度で環境計画書を任意提出する建築主（延床面積2,000～5,000㎡）は、計画書提出時に実施
 - 導入の有無の検討を実施
 - 導入予定時に限り、設備計画の詳細検討をお願いする
- ・ 再エネ電力の利用の記載項目については、引き続き検討

導入検討義務
≠
導入義務

パブリックコメントでいただいた主な御意見と都の考え方

3. 省エネルギー性能基準の遵守対象の見直し

【改正事項の(4)】

【意見及び都の考え方】

- 建築物省エネ法が大規模建物（延床面積2,000㎡以上）に対して適合義務化していることに都が合わせる改正であり、賛成
 - ・国がPAL*低減率を適合義務化していない中で、都が**PAL*低減率についても基準遵守を義務付ける**ことに賛成
（適用除外部分の扱い等の詳細に関する明確化、周知、情報共有が必要）
→ 改正後の制度施行に向けて、内容の周知を図る

4. マンション環境性能表示の対象の見直し

【改正事項の(5)】

【意見（情報提供）】

- 将来の大規模集合住宅の適合義務化に向けて、国に対して、合否判定、設計変更及び完了検査の対応に関する要望を実施（内容のご紹介）

パブリックコメントでいただいた主な御意見と都の考え方

5. 省エネルギー性能評価書の見直し

【改正事項の(6)】

【意見】

- 評価書の対象建物を拡大した方がよい（延床面積10,000㎡以下の建物にも）
- 評価書に追加となる項目の具体的な評価内容を早めに公開してほしい
→ 「建物の長寿命化」の評価に関する要望あり
 - ・寿命の長い材料の使用だけでなく、設計上の工夫も評価してほしい
（余裕のある階高の確保、将来用EPS、PSの確保など）
- 評価書の交付対象に関して、適用除外となる用途等の扱いに関する明確化、周知、情報共有が必要

【都の考え方】

- ・建築物環境計画書が提出される建物の環境性能について、都のホームページでわかりやすい形で公表
- ・評価書に記載する具体的な項目、評価方法は、今後検討（意見も参考に）
- ・評価書の交付対象の詳細は、改正後の制度施行に向け、周知を図る

パブリックコメントでいただいた主な御意見と都の考え方

6. その他改正予定事項 【改正事項の(7)】

【意見】

- 書類作成時の事務負担軽減になるように進めるべき
→ 記入内容が他書類と重複する場合、作成済みの別書類で代用し、再作成を防ぐ等
- ZEB評価に関する具体的な評価方法を早めに公開してほしい
→ ZEBの基準は、国などが既に定めている基準に合わせることを希望
- CASBEE活用の検討内容について早めに公開してほしい
→ CASBEEで評価を行うと、その結果が建築物環境計画書の様式に自動的に記載されるような簡易化が図られるとよい

【都の考え方】

- ・ 提出を求める書類の詳細（記載項目、根拠書類等）は、提出者の負担を考慮しながら、引き続き検討
- ・ ZEBの評価方法は、国のZEBロードマップフォローアップ委員会での検討状況等を参考に、今後検討
- ・ CASBEE活用の具体的な方法（評価項目の引用等）は、今後検討

目次

- 1 都の環境施策の方向性
- 2 都の建築物に関する主な制度
- 3 現行の建築物環境計画書制度
- 4 建築物環境計画書制度の改正事項
- 5 パブリックコメントの実施結果
- 6 改正に向けたスケジュール**

改正に向けたスケジュール

- 2019年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 制度改正に関する詳細検討
（建築物環境計画書等の評価項目及び基準の検討）
↓
指針・基準等の改正、改正事項の周知
- 2020年度～ 改正後の制度施行

※ 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）

53



ご清聴ありがとうございました



54