

制度の目的

この制度は、大規模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がホームページ等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を目的としています。

制度の特色

この制度には、大きく4つの特色があります。

評価

建築主自らが、環境配慮への取組内容を都が策定した指針に基づいて評価

公表

都は建築主による環境配慮の取組内容と評価をホームページ等で公表

誘導

都は誘導的な手法により建築主の自主的な取組を促進

確認

都は工事完了時に建築主に対し、環境配慮の実施結果の提出を求めることにより確認

◆条例の対象となる建築主

延床面積10,000㎡^(※)を超える建築物（特定建築物）の新築又は増築を行う建築主（この制度では、「特定建築主」といいます。）が対象です。

- (※) ○建築主は民間、公共を問わず、建築物の用途は住宅や事務所等全ての用途が対象となります。
○延床面積は、一棟毎に算出し、同一敷地内の複数棟を合算する必要はありません。
○建築基準法施行令第2条第1項第4号に規定する延べ面積（地下駐車場・駐輪場等容積対象外の床面積を含みます。）を基準とします。
○増築については、増築部分の延床面積を算出の対象とし、既存部分は問いません。

◆制度の根拠となる法令等

§ 制度の枠組み

「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）」（平成12年条例第215号）

§ 環境に配慮すべき事項、取組状況の評価等

「東京都建築物環境配慮指針」（平成14年3月28日 東京都告示第384号）

（以下、「配慮指針」といいます。）

§ 以下の環境配慮の措置については、評価基準の設定にあたり法律や条例等に準拠しているものがあります。

（平成17年10月時点。名称等は改正により変更になる場合があります。）

- | | |
|----------------|--|
| ○建築物の熱負荷の低減 | エネルギーの使用の合理化に関する法律（住宅を除く用途）
住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅用途） |
| ○設備システムの省エネルギー | エネルギーの使用の合理化に関する法律 |
| ○混合セメント等の利用 | 国等による環境物品等の調達に関する法律 |
| ○維持管理・更新・改修等 | 住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅用途） |
| ○躯体の劣化対策 | 住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅用途） |
| ○水循環（雨水・雑用水利用） | 東京都水の有効利用促進要綱 |
| ○水循環（雨水浸透） | 東京都水の有効利用促進要綱 |
| ○緑化 | 東京における自然の保護と回復に関する条例 |

●省エネルギー法との関連

エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）により、延床面積2,000㎡以上の建築物について、省エネルギー措置（省エネルギー計画書）の届出を工事着手予定日の21日前までに、その建築物の建築確認等を行う所管行政庁（東京都都市整備局、多摩建築指導事務所、23区、八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、町田市、日野市）に届け出ることが義務付けられています。

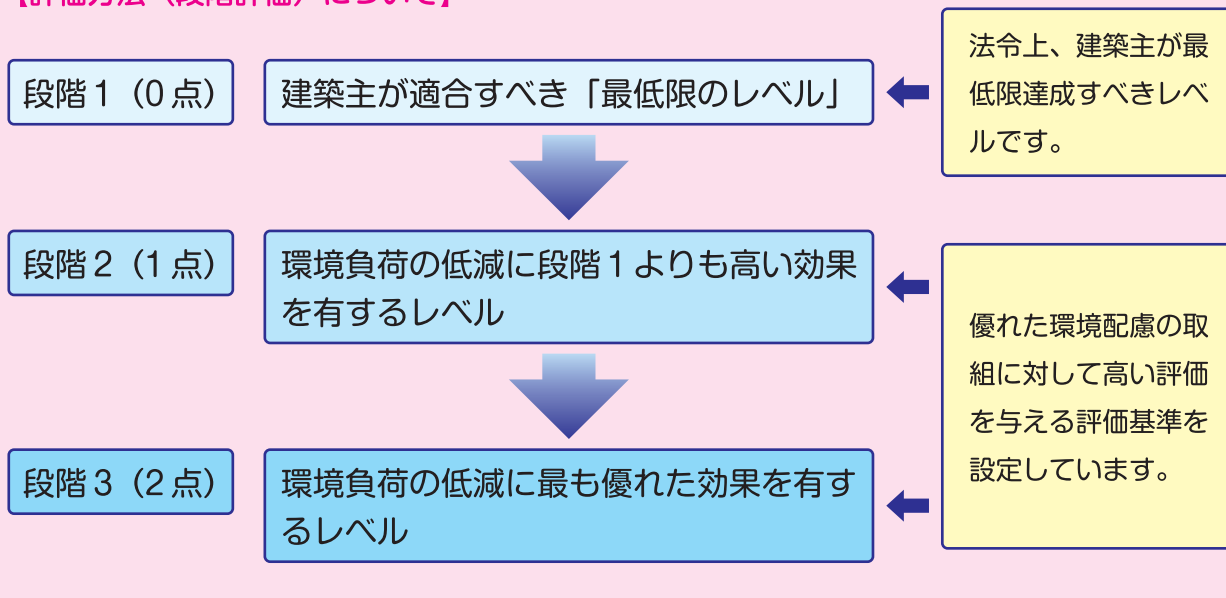
建築物環境計画書制度では、計画書等の作成にあたり住宅を除く用途について、「建築物の熱負荷の低減」及び「省エネルギーシステム」の各評価基準で、省エネ法に基づく省エネ指標を用いていますので、省エネルギー計画書の写しもあわせて提出していただくよう、お願いいたします。

対象とする環境配慮の措置について

建築物に起因する環境への影響には、大気汚染や日照障害、景観等、規制的手法によるべきものもありますが、この制度は、誘導的な手法により、優れた取組を促進できる地球温暖化対策やヒートアイランド対策等について、建築主の積極的な配慮を求めています。

配慮指針では、環境配慮の措置に関する評価基準を住宅用途と住宅以外の用途に分けて設定しています。

【評価方法（段階評価）について】



取組・評価書におけるレーダチャートについて

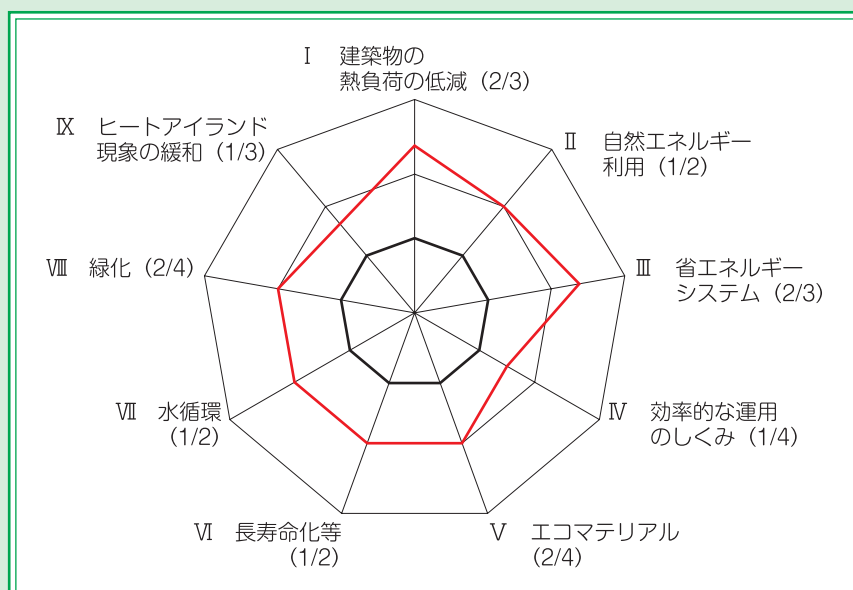
建築物環境計画書のうち、「取組・評価書」では、環境配慮の取組レベルが一目でわかるように評価結果の一部をレーダチャートで示しています。

【レーダチャートの見方】

段階評価を点数化し、評価項目ごとの獲得点数をレーダチャート上に表示しています。

例えば、緑化については、緑の量と質のそれぞれに段階3をとると、4点満点となります。右のレーダチャートでは、4点満点中2点を獲得していることを示しています。内側の太線が基点（0点）を示しています。

評価	点数
段階1	0点
段階2	1点
段階3	2点



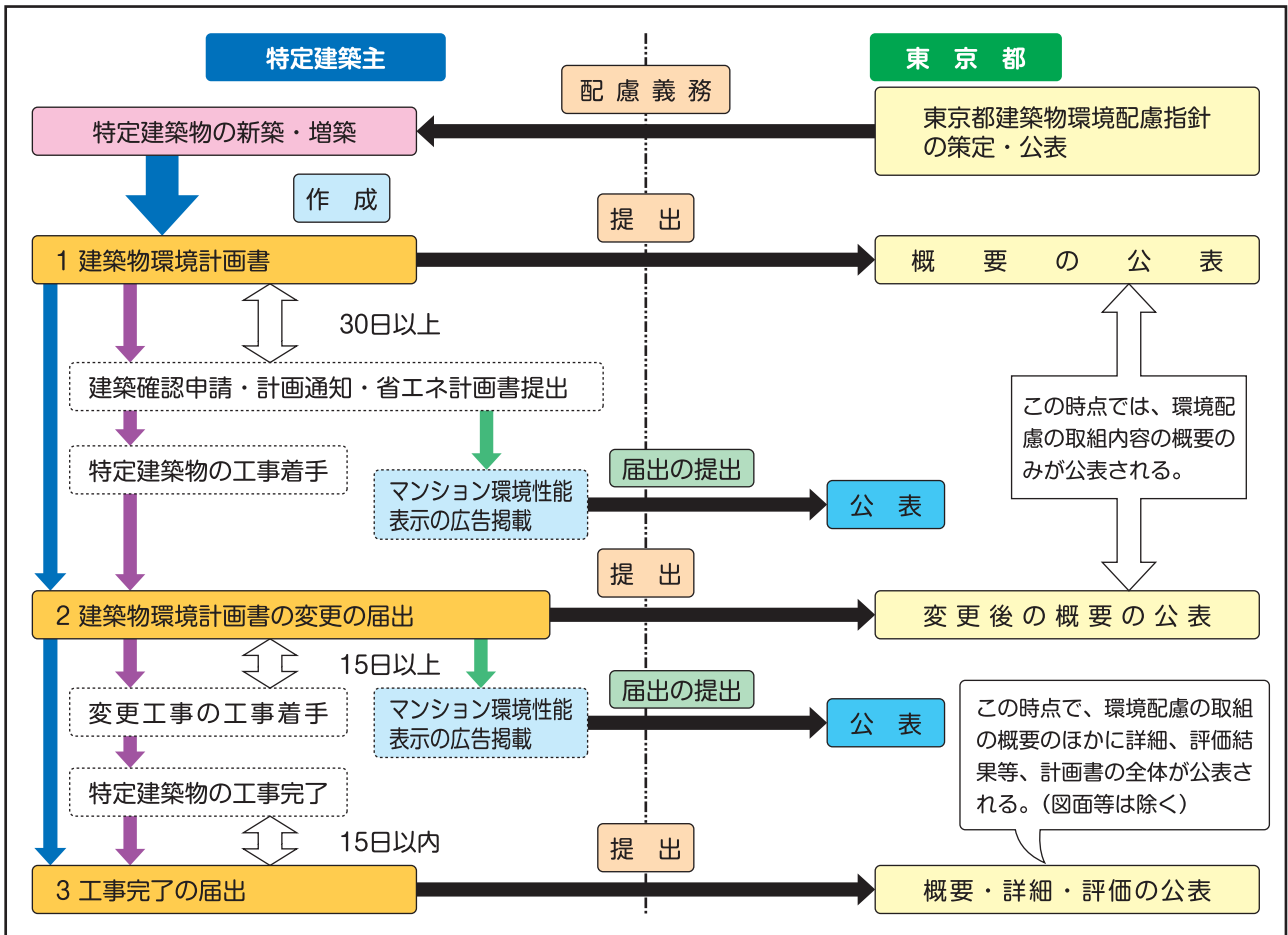
事務所ビルでの評価の事例

【環境配慮の措置の一覧】

エネルギーの使用の合理化	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 ◆窓部の日射遮へい及び断熱	資源の適正使用	エコマテリアル	◆再生骨材等利用 ◆混合セメント等利用 ◆リサイクル鋼材利用 ◆（その他エコマテリアル等利用）
	自然エネルギー利用	◆自然エネルギーの直接利用 ◆自然エネルギーの変換利用		オゾン層保護及び地球温暖化の抑制	◆断熱材用発泡剤 ◆空調用設備用冷媒※
	省エネルギーシステム	◆設備システムの省エネルギー		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 ◆躯体の劣化対策 ◆短寿命建築物の建設資材の再使用対策等※
	地域における省エネルギー	◆地域冷暖房計画等※			水循環
	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※ ◆最適運用のための目標・計画等※			
自然環境の保全	水循環	◆雨水浸透	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	◆建築設備からの人工排熱の低減※
	緑化	◆緑の量の確保 ◆緑の質の確保及び生態系への配慮 ◆（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）		敷地と建築物の被覆対策	◆敷地と建築物の被覆の改善
				風環境への配慮	◆望ましい風環境を確保するための建築物の形状・配置

※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記載ができる項目です。

制度の手続きの流れ



1 建築物環境計画書の提出（条例第21条）

(1) 必要となる書類

- 建築物環境計画書提出書
- 建築物環境計画書
- 取組・評価書
- 添付書類（環境配慮の措置が確認できる配置図・基準階平面図・立面図・断面図・かなばかり図・仕様書の写し・省エネルギー計画書の写し・その他）

(2) 提出の時期

- 建築確認申請又は計画通知を行う30日以上前まで**

※建築物環境計画書の記載方法や計画書等提出のスケジュールについて、なるべく事前相談のうえ提出するようお願いします。

※東京都建築物環境配慮指針及び必要書類等の詳細については、「東京都建築物環境計画書制度マニュアル」をご覧ください。マニュアル及び提出書類の様式は、窓口での配布及び環境局ホームページからダウンロードができます。（URL <http://www2.kankyo.metro.tokyo.jp/building>）

2 建築物環境計画書の変更の届出（条例第22条）

(1) 必要となる書類

- 建築物環境計画書変更届出書
- 変更内容を明示した建築物環境計画書及び取組・評価書
- 変更内容が確認できる仕様書の写し、図面等の添付書類

(2) 提出の時期

- 変更事項にかかる工事を着手する15日前まで**

3 工事完了の届出（条例第23条）

(1) 必要となる書類

- 特定建築物工事完了届出書
- 実施結果を示した建築物環境計画書及び取組・評価書
- 環境配慮の措置が確認できる配置図・基準階平面図・立面図・断面図・かなばかり図・仕様書の写し・省エネルギー計画書の写し・その他添付書類

(2) 提出の時期

- 工事が完了した日（建築確認の検査済証の発行の日）から15日以内**

4 建築物環境計画書の公表（条例第21～23条）

建築主から提出された建築物環境計画書等は、提出後概ね1ヵ月以内に東京都環境局のホームページ及び窓口で公表されます。

5 指導・助言、勧告等について（条例第24条、第25条、第156条）

都は、建築物について適切な環境配慮のための措置の実施を確保するために必要があると認めるときは、建築主に対して指導・助言、勧告等を行うことがあります。

(1) 指導・助言

- 環境配慮の措置が段階1を下回るなど、著しく不十分な場合

(2) 勧告等

- 建築物環境計画書等の提出を正当な理由なく怠った場合
 - 都による指導・助言に、正当な理由なく従わない場合
- なお、正当な理由なく勧告等に従わない場合、その旨を公表します。

6 立入調査について（条例第153条）

都は、建築物について適切な環境配慮のための措置の実施を確保するために必要があると認めるときは、建築主の同意を得て立入調査を行うことがあります。

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

条 例	規 則
<p>第2章 環境への負荷の低減の取組 第3節 建築物に係る環境配慮の措置 (建築主の責務) 第18条 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物（以下「建築物」という。）の新築又は増築（以下「新築等」という。）をしようとする者は、建築物及びその敷地に係るエネルギーの使用の合理化、資源の適正利用、自然環境の保全及びヒートアイランド現象の緩和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>(配慮指針の作成) 第19条 知事は、規則で定める規模を超える建築物（以下「特定建築物」という。）の新築等しようとする者（以下「特定建築主」という。）が、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>(特定建築物の規模) 第9条 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（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第4号に規定する当該建築物の各階の床面積の合計をいう。以下同じ。）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、1万平方メートルであることとする。</p>
<p>(配慮指針に基づく環境配慮の措置) 第20条 特定建築主は、その特定建築物等について、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>(建築物環境計画書の作成等) 第21条 特定建築主は、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した特定建築物に係る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時期までに、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 前各号に掲げるもののほか、規則で定める事項 2 知事は、建築物環境計画書の提出があったときは、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>(建築物環境計画書の作成等) 第10条 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3号様式による建築物環境計画書提出書に、別記第3号様式の2による建築物環境計画書を添付して行わなければならない。 3 条例第21条第1項に規定する規則で定める時期は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の規定に基づく確認（同法第6条の2第1項に規定する確認を含む。）の申請又は同法第18条第2項の規定に基づく通知の日の30日前とする。 (建築物環境計画書等の概要についての公表) 第11条 条例第21条第2項、第22条第2項及び第23条第2項の規定による公表は、次に掲げる方法により行うものとする。 一 環境局での閲覧 二 インターネットの利用による公表</p>
<p>(建築物環境計画書の変更の届出) 第22条 前条第1項の規定により建築物環境計画書を提出した者は、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、同項第3号から第6号までに掲げる事項の変更をしようとするときは、変更する事項に係る工事に着手する前であって規則で定める時期までに、その旨を知事に届け出なければならない。ただし、軽微な変更その他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>(建築物環境計画書の変更の届出) 第12条 条例第22条第1項に規定する規則で定める時期は、変更する事項に係る工事に着手する日の15日前とする。 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、条例第23条の2第1項に規定する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1項第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を除く。）をする場合 二 条例第21条第1項第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 3 条例第22条第1項の規定による届出は、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、変更する事項に係る図書を添付しなければならない。</p>
<p>(工事完了の届出) 第23条 第21条第1項の規定により建築物環境計画書を提出した者は、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出なければならない。 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。</p>	<p>(工事完了の届出) 第13条 条例第23条第1項の規定による届出は、別記第5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条第1項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から15日以内にしなければならない。</p>
<p>(表示基準の作成) 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1項第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 知事は、表示基準を定め、又は改定したときは、その内容を公表するものとする。</p>	<p>(特定マンション) 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 条例第23条の2第1項に規定する規則で定める取組状況の評価は、次に掲げる評価とする。 一 建築物の熱負荷低減 二 設備のエネルギーの使用の合理化 三 建築物の長寿命化（維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保及びく体の劣化対策に係る措置をいう。） 四 緑化</p>
<p>(特定マンションの環境性能の表示等) 第23条の3 特定建築主のうち特定マンションの新築等しようとする者（以下「特定マンション建築主」という。）は、特定マンションの販売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媒介の委託を行った場合において当該販売若しくは媒介の委託を受けた者（以下「マンション販売受託者」という。）が販売を目的とした規則で定める広告をしようとするときは、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。</p>	<p>(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、価格又は価格帯及び間取り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チラシ、掲出されるビラ、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62370平方メートル以下のものとする。 3 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。 4 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2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。</p>

条 例	規 則
<p>(マンション環境性能の説明)</p> <p>第23条の4 特定マンション建築主及びマンション販売受託者は、特定マンションを販売しようとするときは、当該特定マンションを購入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。</p>	
<p>(マンション環境性能表示の変更の届出等)</p> <p>第23条の5 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。</p> <p>2 特定マンション建築主は、第21条第1項第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。</p> <p>3 特定マンション建築主及びマンション販売受託者は、第1項の変更が生じたときは、特定マンションを購入しようとする者又は購入した者に対して、当該変更の内容を説明するよう努めなければならない。</p>	<p>(マンション環境性能表示の変更の届出等)</p> <p>第13条の4 条例第23条の5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。</p> <p>2 条例第23条の5第1項の規定による届出は、別記第5号様式の3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。</p> <p>3 条例第23条の5第2項の規定による届出は、別記第5号様式の4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。</p>
<p>(指導及び助言)</p> <p>第24条 知事は、特定建築主に対し、その特定建築物等について第20条に規定する措置的確な実施を確保するため必要があると認めるときは、環境への配慮のための措置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。</p> <p>2 知事は、特定マンション建築主又はマンション販売受託者に対し、その特定マンションについて前3条に規定する措置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。</p>	
<p>(勧告)</p> <p>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5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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>(立入調査)</p> <p>第153条</p> <p>1 (省 略)</p> <p>2 知事は、第24条及び第25条並びに第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、特定建築主又はマンション販売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又はマンション環境性能表示の実施状況について調査させることができる。</p> <p>3 (省 略)</p> <p>4 前3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、地球温暖化対策事業者、計画書提出事業者、計画書提出事業者、特定建築主、マンション販売受託者、特定家庭用機器販売事業者その他の関係人に提示しなければならない。</p>	<p>(立入検査証等)</p> <p>第81条</p> <p>1 (省 略)</p> <p>2 条例第153条第4項の規定による証明書の様式は、別記第38号様式のとおりとする。</p> <p>3 (省 略)</p>
<p>(違反者の公表)</p> <p>第156条 知事は、第9条第1項、第9条の7、第17条、第25条、第25条の7、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。</p> <p>2 (省 略)</p> <p>3 (省 略)</p> <p>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。</p>	

※マンション環境性能表示の概要

環境確保条例は、建築物環境計画書制度の対象となる大規模マンションの建築主に、建築物環境計画書の評価に基づき、マンションの環境性能を販売広告に表示することを義務付けています。

1. 対 象

建築物環境計画書制度の対象の建築物（延床面積10,000㎡超の新築、増築）で、住宅用途の延床面積2,000㎡以上の建築物の建築主（以下「特定マンション建築主」という。）

2. 時 期

平成17年10月1日以降に建築物環境計画書を提出する特定マンションの販売広告に表示を義務付け

3. 表示内容

特定マンション建築主は、価格（帯）及び間取り図を表示する広告に、建築物環境計画書の評価に基づき右記の標章（ラベル）を表示

※詳細は、「マンション環境性能表示ガイドライン」を参照。

