

# 特定テナント等事業者の評価基準

2024（令和6）年9月  
（第4計画期間版）

東京都環境局

# はじめに

## 総量削減義務と排出量取引制度におけるテナント事業者の役割

総量削減義務と排出量取引制度（以下「本制度」という。）における削減義務は、テナント事業者のCO<sub>2</sub>排出量も含め、原則として、建物所有者（オーナー）を対象としており、テナント事業者自身は削減義務の対象ではありません。

しかしながら、テナントビルにおける効果的なCO<sub>2</sub>排出量削減を推進するためには、オーナーのみに限らず、テナント事業者も含めた双方の取組が必要不可欠となります。

そのため、本制度では、全てのテナント事業者に対し、オーナーの削減対策に協力する義務を課しています。また、特定テナント等事業者（使用床面積が 5,000 m<sup>2</sup>以上又は年間電気使用量が 600 万 kWh 以上の大規模なテナント事業者）においては、テナント独自の削減対策の計画書（＝特定テナント等地球温暖化対策計画書）を作成・提出し、その計画に基づき対策を推進する義務を設けています。

## テナント事業者における省エネ対策推進の必要性

第2計画期間以降、削減義務率が強化される中、テナントビルにおける義務履行に向けては、より一層のテナント事業者の省エネ対策の推進及びオーナーとの関係強化が求められております。テナント事業者の中にも、計画に基づき省エネ対策を推進している事業者がいる一方、省エネに関するノウハウや人材が不足している事業者も存在しております。そのため、本制度では対策推進の後押しを目的に、「特定テナント等事業者における地球温暖化の対策に係る取組を評価・公表する仕組み」を、平成 26（2014）年度から導入しております。

本評価基準は、テナントの取組を評価・公表する仕組みにおける特定テナント等事業者の評価基準について示したものです。

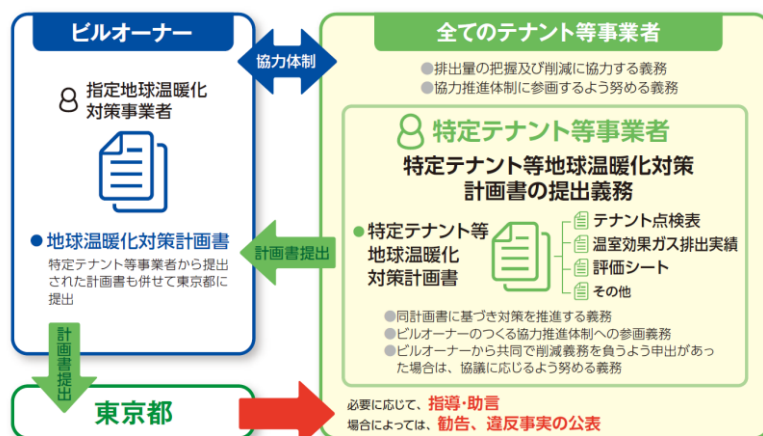


図 1. オーナーとテナント事業者の役割

# 目次

1	目的等	1
(1)	目的	1
(2)	定義	1
(3)	基本的考え方	1
2	点検表による評価	1
(1)	評価の考え方	1
(2)	点検表の種類	2
(3)	評価項目	2
(4)	評価点算定方法	2
3	特定温室効果ガス年度排出量による評価	3
(1)	評価の考え方	3
(2)	評価項目	3
(3)	評価点算定方法	4
4	総合評価	5
5	評価の通知及び公表	6
(1)	通知	6
(2)	公表対象	6
(3)	公表事項	6
(4)	公表方法	6

## 特定テナント等事業者の評価基準

### 1 目的等

#### (1) 目的

この基準は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年東京都条例第 215 号。以下「条例」という。）第 8 条の 2 第 1 項及び東京都地球温暖化対策指針（平成 21 年東京都告示第 989 号。以下「指針」という。）第 1 編第 6 5 の規定に基づき、特定テナント等事業者の地球温暖化の対策に係る取組における評価の基準を定めることを目的とする。

#### (2) 定義

この基準において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるとおりとする。

##### ア 特定テナント等事業者

条例第 7 条第 2 項に規定するテナント等事業者をいう。なお、指針第 1 編第 8 8 (2) に規定する特定テナント等相当事業者についても同等とみなす。

##### イ 特定テナント等地球温暖化対策計画書

規則第 4 条の 26 に規定する事項を記載した計画書をいう。

##### ウ 指定（相当）地球温暖化対策事業者

条例 5 条の 7 に規定する指定地球温暖化対策事業所の所有事業者及び指針第 1 編第 8 1 に規定する指定相当地球温暖化対策事業所の所有者を示す。

##### エ 特定温室効果ガス

条例第 5 条の 7 第 2 号に規定する温室効果ガスをいう。

##### オ 第 3 計画期間

条例第 2 章第 2 節に規定する総量削減義務と排出量取引制度（以下「本制度」という。）における令和 2（2020）年度から令和 6（2024）年度までの削減計画期間をいう。

##### カ 第 4 計画期間

本制度における令和 7（2025）年度から令和 11（2029）年度までの削減計画期間をいう。

#### (3) 基本的考え方

ア 特定テナント等地球温暖化対策計画書に添える点検表に掲げる対策項目の取組状況及び特定テナント等地球温暖化対策計画書にて報告する特定温室効果ガス年度排出量の削減率の大きさを総合的に評価する。

イ 評価基準は、特定テナント等事業者の地球温暖化の対策に係る取組の進展に合わせて、見直しを行うものとする。

## 2 点検表による評価

#### (1) 評価の考え方

特定テナント等事業者は、点検表に掲げる対策項目について、(4) に示す評価点算定方法に従い、当該テナント等事業者の地球温暖化対策の推進の取組状況の評価を受けるものとする。

## (2) 点検表の種類

点検表は特定テナント等事業者の実態に則した取組状況进行评估するため、次のアからエまでに示す種類の点検表を設けている。

特定テナント等事業者は、事業所の主たる用途（複合用途の場合は、面積又は年間のエネルギー使用量の最も大きい用途）に応じて、アからエまでに示す点検表の種類を選択し作成する。

ア 事務所版

イ 商業版

ウ 宿泊版

エ データセンター版

なお、アからエまでの種類に該当しない業種の事業所においては、アの点検表を使用する。

## (3) 評価項目

評価項目は、点検表に掲げる対策項目となり、表1に示す地球温暖化の対策の推進体制の整備に関する事項、事業所及び設備の運用・導入対策に関する事項及び再生可能エネルギーの利用に関する事項の評価区分に分類して構成される。

なお、具体的な評価項目の内容は、別表1の対策項目の欄に掲げる。

表1. 評価区分の構成

評価区分	事務所版	商業版	宿泊版	データセンター版
推進体制の整備	12項目	13項目		6項目
運用・導入対策	18項目	バックヤード・事務所		事務所・共用部
		3項目		6項目
		売場	接客エリア	サールーム
	14項目	14項目	18項目	
<u>再生可能エネルギーの利用</u>	6項目			
計	36項目			

## (4) 評価点算定方法

評価点は、アからウまでに示す方法で算定した得点（小数点以下第1位の数値を四捨五入して得た数値）とする。

### ア 配点

評価区分に対し、表2のとおり配点を定める。

なお、各評価項目における配点については、別表1による。

表 2. 点検表の分類別配点

評価区分	事務所版	商業版	宿泊版	データセンター版
推進体制の整備		25点		15点
運用・導入対策	35点	バックヤード・事務所		事務所・共用部
			7点	9点
		売場	接客エリア	サーバールーム
		28点	28点	36点
<u>再生可能エネルギーの利用</u>		10点		
計		70点		

#### イ 評価点

各評価項目における評価点については、各評価項目に対する取組状況の程度に応じて別表 1 に掲げる配点にウに定める評価点調整により算定した数値とする。

#### ウ 評価点調整

各評価項目について、事業所において該当しない項目がある場合は、別表 1 に掲げる評価点調整により、該当しない項目の配点を他の項目に割り振るものとする。

なお、評価点調整が適用される評価区分は表 3 による。

表 3. 評価点調整の対象区分

評価区分	事務所版	商業版	宿泊版	データセンター版
推進体制の整備	—	調整対象		—
運用・導入対策	調整対象	バックヤード・事務所		事務所・共用部
			—	調整対象
		売場	接客エリア	サーバールーム
		調整対象	調整対象	調整対象
<u>再生可能エネルギーの利用</u>		調整対象		

### 3 特定温室効果ガス年度排出量による評価

#### (1) 評価の考え方

特定テナント等事業者は、自ら排出した特定温室効果ガス年度排出量について、(3) に示す評価点算定方法に従い、当該テナント等事業者の特定温室効果ガス年度排出量の削減状況の評価を受けるものとする。

#### (2) 評価項目

評価項目は、特定テナント等地球温暖化対策計画書「その4様式」の「7 温室効果ガス排出量」にて報告する「特定温室効果ガス」及び「延べ面積当たり特定温室効果ガス年度排出

量」(以下「原単位」という。)とする。

### (3) 評価点算定方法

特定テナント等事業者に該当した年度以降、特定温室効果ガス年度排出量の排出実績が通年で2か年度分以上ある場合、当該テナント等事業者は評価対象となる。

評価対象となった特定テナント等事業者は、アに定める方法に従い基準年度(評価するに当たって基準となる年度をいう。以下同じ。)を設定し、イに定める計算式により算出される基準年度に対する特定温室効果ガス年度排出量の削減率に応じて、ウに定める評価点を付与する。

なお、特定温室効果ガス年度排出量の削減率がマイナス値(=排出量が増加)であって、原単位が基準年度の原単位以下である事業者においては、エに定める原単位補正を適用する。

#### ア 基準年度の設定

特定温室効果ガス年度排出量の削減率を算定するため、最初に特定テナント等事業者に該当した年度により、表4に示す方法で基準年度を設定する。

表4. 基準年度の設定方法

特定テナント等事業者 に該当した年度	基準年度の設定方法
①平成22(2010)年度から 平成24(2012)年度まで	平成21(2009)年度から平成24(2012)年度までの間から 事業者が選択 ※ 特定テナント等事業者の要件に該当し、通年の排出実績がある
②平成25(2013)年度以降	原則、最初に特定テナント等事業者に該当した年度 (最初に特定テナント等地球温暖化対策計画書を提出した年度) ※ 通年の排出実績がある

基準年度の特定温室効果ガス年度排出量(以下「基準排出量」という。)及び基準年度の原単位は、第3計画期間の排出係数で算定した値(再エネ由来証書等による控除分を含まない)を適用する。

評価1年目に設定した基準年度及び基準排出量は、翌年度以降は原則変更できないものとし、評価2年目以降の場合は、前年度までに設定した基準年度及び基準排出量を続けて適用する。

ただし、次の(ア)又は(イ)に示す場合においては、当該テナント等事業者は新規の特定テナント等事業者とみなして評価対象外とする。この場合、(ア)又は(イ)に示す事象の発生時点以降に、特定テナント等事業者の要件に該当した直近の年度(通年の排出実績がある)を新たに基準年度として設定する。

(ア) 同一テナント等事業者が一度特定テナント等事業者の該当要件から外れたのち、1か年度以上の期間において再度特定テナント等事業者に該当した場合

(イ) 同一テナント等事業者が入居する指定(相当)地球温暖化対策事業所が指定取消の後、指定(相当)地球温暖化対策事業所として再度指定された場合

## イ 削減率算出式

特定温室効果ガス年度排出量の削減率は次に掲げる計算式により算出する。

$$\text{削減率〔\%〕} = \left(1 - \frac{\text{評価年度における温室効果ガス年度排出量}^{\ast 1} \text{〔t-CO}_2\text{〕}}{\text{基準年度における温室効果ガス年度排出量}^{\ast 2} \text{〔t-CO}_2\text{〕}}\right) \times 100$$

※1 特定テナント等地球温暖化対策計画書に記載する前年度実績値

※2 アに定める方法で設定した基準排出量（第3計画期間の排出係数で算定）

## ウ 評価点

イに定める計算式により算出された削減率に応じて、表5のとおり評価点を定める。

表5. 削減率に応じた評価点

<u>削減率（\%）</u>	<u>排出実績による評価点</u>	<u>削減率（\%）</u>	<u>排出実績による評価点</u>
<u>65\%以上</u>	<u>30点</u>	<u>60\%以上～65\%未満</u>	<u>27点</u>
<u>55\%以上～60\%未満</u>	<u>24点</u>	<u>50\%以上～55\%未満</u>	<u>21点</u>
<u>45\%以上～50\%未満</u>	<u>18点</u>	<u>40\%以上～45\%未満</u>	<u>15点</u>
<u>30\%以上～40\%未満</u>	<u>12点</u>	<u>20\%以上～30\%未満</u>	<u>9点</u>
<u>10\%以上～20\%未満</u>	<u>6点</u>	<u>0\%以上～10\%未満</u>	<u>3点</u>
<u>0\%未満</u>	<u>0点</u>	-	-

## エ 原単位補正

イに定める計算式により算出された削減率がマイナス値（＝排出量が増加）であって、当該年度の原単位が基準年度の原単位以下である特定テナント等事業者においては、ウに定める削減率「0\%以上～10\%未満」と同等の評価点に置き換えるものとする。

## 4 総合評価

評価結果は、点検表による評価点及び特定温室効果ガス年度排出量による評価点の合計点に応じて表6のとおり、地球温暖化の対策の体制・取組に関する評価区分に分類し、総合評価を行うものとする。

なお、特定温室効果ガス年度排出量による評価において評価対象外となった場合は、総合評価においても評価対象外とする。



表 6. 総合評価における評価区分

評価区分		合計点
S	[体制・取組が極めて優れた 特定テナント等事業者]	90点以上
A A A	[体制・取組が優れた 特定テナント等事業者]	80点以上
A A	[体制・取組が良好な 特定テナント等事業者]	70点以上
A	[体制・取組が進んでいる 特定テナント等事業者]	60点以上
B	[体制・取組が今一歩な 特定テナント等事業者]	40点以上
C	[体制・取組が不十分な 特定テナント等事業者]	40点未満

## 5 評価の通知及び公表

### (1) 通知

評価対象となった特定テナント等事業者には、指定（相当）地球温暖化対策事業者を通じて本評価基準に基づいた評価結果を記載した特定テナント省エネ評価通知書を送付する。

### (2) 公表対象

評価対象となった特定テナント等事業者のうち、次のア又はイのいずれかの条件を満たす特定テナント等事業者について、優良事業者として評価結果を公表する。

ア 総合評価が「A」以上となった特定テナント等事業者

イ 総合評価が「A」に満たなかったが、次の（ア）又は（イ）のいずれかの評価点が特に高かった特定テナント等事業者

（ア）点検表による評価点 : 55 点以上

（イ）特定温室効果ガス年度排出量による評価点 : 21 点以上

### (3) 公表事項

公表事項は、業種（点検表の種類）及び評価区分ごとに、特定テナント等事業者の氏名（法人にあっては名称）、特定テナント等事業所の名称、評価点の内訳、排出削減の取組内容（再エネ利用に関する事項を含む）、指定（相当）地球温暖化対策事業所の名称、所在地（位置情報を含む）及び指定番号とする。なお、規則第5条の2に規定された、経営に関する事項その他公表することにより特定テナント等事業者の競争上若しくは事業運営上の地位その他社会的な地位が損なわれる事項又は保安上重大な影響を与える事項として知事が認める事項を除く。

### (4) 公表方法

公表方法は、インターネットの利用によるものとし、次のアからウまでに示す方法とする。各方法における公表内容は、（3）に示す事項からその特性に合わせて適宜選択されるものとする。

ア 東京都環境局ホームページ

イ 東京都 オープンデータカタログサイト

ウ 東京都 デジタルツイン 3D ビューア