

# 建築物環境計画書制度（大規模建物） の強化・拡充について

2023年8月3日（木曜日）開催  
東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会（第12回）

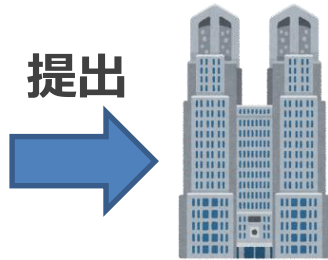
# 大規模建物における制度（延床面積2,000㎡以上）の論点



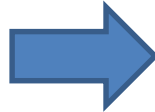
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18

事項	環境審議会（条例改正検討会）答申	技術検討会での検討事項（左記以外の事項）
<p>3段階の評価基準の強化・拡充</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各項目の評価基準を強化・拡充 ⇒より高いレベルにチャレンジする建築主の取組を積極的に評価</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>具体的な評価基準（配慮すべき事項、3段階の水準）は、技術検討会での意見を踏まえ設定             <ul style="list-style-type: none"> <li>○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 省エネ性能基準強化、再エネ設置基準の新設等に伴う水準のレベルアップ など</li> <li>○資源の適正利用 低炭素資材の利用等、建設に係る環境負荷低減 など</li> <li>○生物多様性の保全 生物多様性に配慮した緑化 など</li> <li>○気候変動への適応 雨水貯留対策、V2B/V2H設置等の災害レジリエンスへの備え など</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>本日まで議論いただく事項</b></p>
<p>環境性能の表示及び建物使用者への説明制度の強化・拡充</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境性能の表示や説明内容の強化・拡充 ⇒3段階評価の強化・拡充等に伴う情報の充実化 より多くの建物使用者への表示、説明</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>具体的な表示、説明内容の強化・拡充は、技術検討会での意見を踏まえ検討 例) マンション環境性能表示への充電設備情報の追加 環境性能評価書の交付対象拡大 など</li> </ul>
<p>都による公表情報の充実化</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都の公表内容、方法を強化・拡充 ⇒建物全体としての環境性能の表示 建物の環境性能を把握、比較、活用しやすい公表方法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>具体的な公表内容や方法の拡充は、技術検討会での意見を踏まえ検討 例) 一覧表示への建築主や設計者情報等の追加 全ての段階評価を統合し、得点率が分かる表示の導入 など</li> </ul>

1 延床面積2,000㎡以上※の  
2 建物を新築する建築主  
3 (延床面積2,000㎡未満も任意提出可)



提出



<東京都>  
建築物環境計画書を公表



建築物環境計画書を提出した新築建物を対象

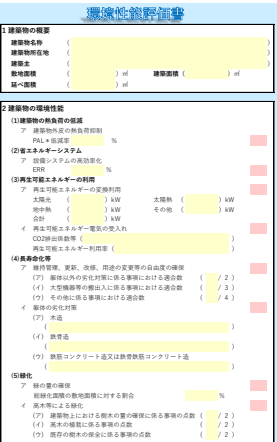
<住宅>【マンション環境性能表示】  
マンションの販売等の広告に建物の  
環境性能を示した「マンション環境  
性能表示」を表示  
⇒工事完了から1年間



適合義務	環境配慮措置分野
省エネ性能	エネルギーの使用の 合理化
	資源の適正利用
再エネ設備の設置	自然環境の保全
充電設備の整備	気候変動への適応



<非住宅>【環境性能評価書】  
延床面積が一定以上を超えるものを  
対象に、賃借人等に建物の環境性能の  
評価を記載した「環境性能評価書」を  
交付  
⇒工事完了から180日間



# 1 マンション環境性能表示制度の強化・拡充

## ○マンション環境性能表示制度の概要

- ・住宅用途の建築物環境計画書を届出（床面積2,000㎡以上）した特定マンション建築主は、**マンション販売・賃貸の広告等の際にラベルを表示することが義務**  
また、広告等へ表示した日から、15日以内に**東京都へ届出することが義務**

## ○マンション環境性能表示のねらい

- ・建築物環境計画書の公表に加え、建物使用者へ環境性能を分かりやすく示し、比較検討を可能とすることで、建物の環境性能が評価される市場の形成を図り、建築主の取組向上を誘導

## ○表示の拡充事項

- ・断熱性、省エネ性、再エネ設備の**基準強化を表示（★）**に反映
- ・ZEV充電設備の設置台数（専用）を表示に追加  
(新規事項)
- ・国の省エネ表示制度との整合

マンション環境性能表示の項目は、建築物環境計画書の評価項目の一部を用いる。

## 条例規則で定める取組状況の評価

(現行)	(令和7年度4月施行)
建築物の熱負荷の低減	建築物の熱負荷の低減
設備のエネルギーの使用の合理化	設備のエネルギーの使用の合理化
再生可能エネルギーの利用	再生可能エネルギーの利用
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。)	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。)
緑化	緑化
	電気自動車充電設備の設置

## ＜現行の表示基準＞

- ・ 配慮指針の評価基準に基づく取組状況の評価（3段階評価）について、マンションの環境性能に関連の高い5項目の評価を★に置き換えて表示
- ・ 「再エネ設備・電気」「維持管理・劣化対策」「みどり」の3つの項目は、2つの評価基準を統合して★を表示

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	★★☆
再エネ設備・電気	★★★
維持管理・劣化対策	☆☆☆
みどり	★★★

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づき建築主が自己評価したものです。 2020年度基準

表示項目	評価基準の項目	評価基準の段階			表示
		段階	2項目の合計点	水準の目安	
建物の断熱性	・ 建築物外皮の熱負荷抑制	3	-	UA ≤ 0.75	★★★
		2		0.75 < UA ≤ 0.87	★★☆
		1		0.87 ≤ UA	★☆☆
設備の省エネ性	・ 設備システムの高効率化	3	-	BEI ≤ 0.8	★★★
		2		0.8 < BEI ≤ 0.9	★★☆
		1		0.9 < BEI	★☆☆
再エネ設備・電気	・ 再エネ変換利用及び ・ 再エネ電気受入	-	4以上	10kW以上 等	★★★
		-	3	10kW未満 等	★★☆
		-	2以下	再エネ未設置	★☆☆
維持管理・劣化対策	・ 維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保及び ・ 躯体の劣化対策	-	4以上	劣化等級3 等	★★★
		-	3	劣化等級2 等	★★☆
		-	2以下	それ以外	★☆☆
みどり	・ 緑の量の確保及び ・ 高木等による緑化	-	5以上	緑化率30%以上、高木・樹木植栽 等	★★★
		-	4	緑化率20%以上、高木・樹木植栽 等	★★☆
		-	3以下	それ以外	★☆☆

## ○評価基準

マンション環境性能表示は、これまでに4回の改定を実施  
それぞれの評価基準で求められた評価が表示されている。  
⇒基準年度の表示は重要である。

### ・制度策定時基準 (2005年度)

4項目の表示 (「建物の断熱性」「設備の省エネ性」「建物の  
長寿命化」「みどり」)

### ・2009年度基準

表示項目に「太陽光発電・太陽熱利用」を追加

### ・2013年度基準

「躯体の劣化対策」の評価基準へS造の追加による見直し

### ・2014年度基準

環境配慮指針改正に伴う所要の見直し

### ・2020年度基準

表示項目の「太陽光発電・太陽熱利用」を「再エネ設備・電気」  
に変更

「建築物外皮の熱負荷抑制」「設備システムの高効率化」の評価  
基準の強化による見直し

制度制定時基準	2009年度基準																				
 <p>東京都マンション環境性能表示 評価(3段階)</p> <table border="1"> <tr><td>建物の断熱性</td><td>★★★</td></tr> <tr><td>設備の省エネ性</td><td>★★★</td></tr> <tr><td>建物の長寿命化</td><td>★★★</td></tr> <tr><td>みどり</td><td>★★★</td></tr> </table> <p>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。</p>	建物の断熱性	★★★	設備の省エネ性	★★★	建物の長寿命化	★★★	みどり	★★★	 <p>東京都マンション環境性能表示</p> <table border="1"> <tr><td>建物の断熱性</td><td>★★★</td></tr> <tr><td>設備の省エネ性</td><td>★★★</td></tr> <tr><td>太陽光発電・太陽熱</td><td>★★★</td></tr> <tr><td>建物の長寿命化</td><td>★★★</td></tr> <tr><td>みどり</td><td>★★★</td></tr> </table> <p>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。<b>2009年度基準</b></p>	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	★★★																				
設備の省エネ性	★★★																				
建物の長寿命化	★★★																				
みどり	★★★																				
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	★★★																				
2013年度基準	2014年度基準																				
 <p>東京都マンション環境性能表示</p> <table border="1"> <tr><td>建物の断熱性</td><td>★★★</td></tr> <tr><td>設備の省エネ性</td><td>★★★</td></tr> <tr><td>太陽光発電・太陽熱</td><td>★★★</td></tr> <tr><td>建物の長寿命化</td><td>★★★</td></tr> <tr><td>みどり</td><td>★★★</td></tr> </table> <p>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。<b>2013年度基準</b></p>	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	★★★	 <p>東京都マンション環境性能表示</p> <table border="1"> <tr><td>建物の断熱性</td><td>★★★</td></tr> <tr><td>設備の省エネ性</td><td>★★★</td></tr> <tr><td>太陽光発電・太陽熱</td><td>★★★</td></tr> <tr><td>建物の長寿命化</td><td>★★★</td></tr> <tr><td>みどり</td><td>★★★</td></tr> </table> <p>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。<b>2014年度基準</b></p>	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	★★★																				
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	★★★																				
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	★★★																				
2020年度基準																					
 <p>東京都マンション環境性能表示</p> <table border="1"> <tr><td>建物の断熱性</td><td>★☆☆</td></tr> <tr><td>設備の省エネ性</td><td>★★☆</td></tr> <tr><td>再エネ設備・電気</td><td>★★★</td></tr> <tr><td>維持管理・劣化対策</td><td>★☆☆</td></tr> <tr><td>みどり</td><td>★★★</td></tr> </table> <p>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。<b>2020年度基準</b></p>	建物の断熱性	★☆☆	設備の省エネ性	★★☆	再エネ設備・電気	★★★	維持管理・劣化対策	★☆☆	みどり	★★★	該当する基準										
建物の断熱性	★☆☆																				
設備の省エネ性	★★☆																				
再エネ設備・電気	★★★																				
維持管理・劣化対策	★☆☆																				
みどり	★★★																				



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18

## 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正

2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減（2013年度比）の実現に向けて、2022年6月に建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律が改正され、**建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示について制度が強化された。**

建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項（案）（抜粋）

### 1 表示すべき事項

必須

- ・一次エネルギー消費量及び住宅部分の外皮性能に係る多段階評価
- ・評価年月日

### 2 表示の方法

必須

- ・定める様式による表示を行う

任意

- ・ラベルには「表示すべき事項」のほか、以下の事項を付加することができる。
  - ✓再生可能エネルギー利用設備が設置されている旨又は設置されることとなる旨
  - ✓再生可能エネルギーを考慮した建築物の一次エネルギー消費量に係る多段階評価
  - ✓当該第三者による評価に係るマークその他の事項
  - ✓目安光熱費

・ただし、表示方法は、**条例等の規定により表示すべき事項の表示をする場合については、この限りでない。**

## 【国と都の制度比較】

	国制度	都制度（現行制度）
表示の対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>新築・既存の建築物(住宅・非住宅)</li> <li>表示の努力義務(表示事項の告示違反は勧告)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅部分が2,000㎡以上の新築住宅</li> <li>表示義務(表示事項の告示違反は勧告)</li> </ul>
表示の時期	<ul style="list-style-type: none"> <li>販売・賃貸の広告を行うとき</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>販売・賃貸の広告を行うとき</li> </ul>
表示すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>エネルギー消費性能の多段階評価                             <ul style="list-style-type: none"> <li>①一次エネルギー消費性能(再エネ自家消費除く)</li> <li>②外皮性能(住宅のみ)</li> </ul> </li> <li>評価年月日(年月日)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エネルギー消費性能の多段階評価                             <ul style="list-style-type: none"> <li>①建物の断熱性</li> <li>②設備の省エネ性</li> </ul> </li> <li>その他の表示事項の多段階評価                             <ul style="list-style-type: none"> <li>③再エネ設備・電気 ④維持管理・劣化対策 ⑤みどり</li> </ul> </li> <li>評価の基準年度(年度)</li> </ul>
表示の方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>多段階評価(4・7段階(又は6・7段階))により表示</li> <li>第三者評価又は自己評価</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>多段階評価(3★)により表示</li> <li>自己評価(都が内容確認)</li> </ul>
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="384 939 835 1235"> <p>第三者評価 BELS ○○○○○マンション○○号室 評価日 2024年6月1日</p> </div> <div data-bbox="907 939 1358 1235"> <p>自己評価 ○○○○○マンション○○号室 評価日 2024年6月1日</p> </div> </div> <p>(住宅) 任意の表示事項を表示する場合 (住宅) 任意の表示事項を表示しない場合</p>	<div data-bbox="1605 939 2089 1235"> <p>東京都マンション環境性能表示</p> <p>都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づき 建築主が自己評価したものです。 2020年度基準</p> </div>
スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>施行：令和6年4月（予定）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施行：令和7年4月（改正予定）</li> </ul>

1 **【国の省エネ表示制度が都のマンション環境性能表示に与える影響】**

- 2  
3  
4 ① 1つの広告に国と都の2つのラベルを表示することになり、事業者負担の増加  
5  
6 ② 省エネ性能の異なる表示(都3段階、国4・7段階(又は6・7段階))の併記は、  
7  
8 比較する消費者の混乱を招く恐れ。



9  
10 **【都マンション環境性能表示の対応方針（案）】**

11 消費者の混乱や事業者負担の軽減に向け、次のような対応を行う。

12  
13 **都の断熱・省エネ性能表示を国表示と整合するよう、マンション環境性能表示**  
14 **基準を改正**

- 15  
16 ・ 都3つ★表示を国の多段階表示（4・7段階（又は6・7段階））と整合させる。  
17 ・ 評価年月日の導入  
18

## 【現行】

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	☆☆☆
再エネ設備・電気	☆☆☆
維持管理・劣化対策	☆☆☆
みどり	☆☆☆

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づき  
建築主が自己評価したものです。 **2020年度基準**

### ■ 国表示との整合性

- ・ 「外皮性能」と「省エネ性能」の順序を入れ替え
- ・ 「建物の断熱性」を「断熱性能」に名称変更
- ・ 「設備の省エネ」を「エネルギー消費性能」に名称変更
- ・ 「エネルギー消費性能」の表示を3段階から4段階に変更
- ・ 「断熱性能」の表示を3段階評価から7段階評価に変更
- ・ 「エネルギー消費性能」と「断熱性能」の表示は国の省エネ性能表示制度基準と同様である旨を追記
- ・ 「評価年月日」を追加

## 【改正案】

東京都マンション環境性能表示

エネルギー消費性能	☆☆☆☆
断熱性能	☆☆☆☆☆☆☆

(国の省エネ性能表示制度基準と同様です。) 評価年月日〇年〇月〇日

再エネ設備 (●kW)	☆☆☆
維持管理・劣化対策	☆☆☆
みどり	☆☆☆
充電設備 (●台)	☆☆☆



(建築主の自己評価) **20\*\*年度基準**

### ■ 表示の拡充等

- ・ 評価項目の見直しに伴い「再エネ設備・電気」から「再エネ設備 (●kW)」に名称変更
- ・ 「●kW」には、オンサイト設置した設備容量を表示
- ・ 「充電設備 (●台)」を表示に追加
- ・ 「●台」には、専用駐車場に設置した台数を表示

※イラストについては、追加修正事項を踏まえ見直しを予定

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18	現行の項目名	改正後		
		項目名	評価基準	表示
	建物の断熱性	断熱性能	・外皮平均熱還流率に応じて評価し、国の基準に合わせる。	・3段階表示から、7段階表示とする。 (国は7段階表示。)
	設備の省エネ性	エネルギー消費性能	・一次エネルギー消費量の削減率に応じて評価し、国の基準に合わせる。	・3段階表示から、4段階表示とする。 (国は4段階表示。)
	再エネ設備・電気	再エネ設備 (●kW)	・評価項目を見直し、「再エネ変換利用」の段階に応じて評価する。	・3段階表示 ・設置容量を記載する。 ・段階1を満たさない場合は、星白抜き (☆☆☆)
	維持管理・劣化対策	維持管理・劣化対策	・「維持管理等の自由度」及び「躯体の劣化対策」の段階に応じて評価する。 ・指針の評価基準改正により、段階1を満たさない場合あり。	・3段階表示 ・段階1を満たさない場合は、星白抜き (☆☆☆)
	みどり	みどり	・「緑の量の確保」及び「生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保」の段階に応じて評価する。 ・指針の評価基準改正により、段階1を満たさない場合あり。	・3段階表示 ・段階1を満たさない場合は、星白抜き (☆☆☆)
	(新規)	充電設備(●台)	・主たる駐車場が専用駐車場の場合、「EV及びPHV用充電設備の設置」の段階に応じて評価する。 ・主たる駐車場が共用駐車場の場合、評価を行わない。	・3段階表示 ・専用駐車場に設置された充電器の台数を記載する。 ・主たる駐車場が共用駐車場の場合は、バー表示 (-)
	(その他)	・「評価年月日」の記載を追加		

## 断熱性能の評価基準（7段階評価：★★★★★★）

- 表示を3段階から7段階にする。
- 評価は $U_A$ 値に応じて行う。

### 【現行】

表示項目	評価基準の項目	UA値	評価基準	表示 (改正案)
建物の断熱性	建築物外皮の熱負荷抑制	~0.75	段階3	★★★
		0.75~0.87	段階2	★★☆
		0.87~	段階1	★☆☆

### 【改正案】

表示項目	評価基準の項目	UA値	$\eta_{AC}$	品確法	国表示	都評価基準	都表示 (改正案)
断熱性能	建築物外皮の熱負荷抑制	0.26	2.8	断熱等性能等級7	1 2 3 4 5 6 ⑦	段階3	★★★★★★★
		0.46	2.8	断熱等性能等級6	1 2 3 4 5 ⑥ 7		★★★★★★☆
		0.60	2.8	断熱等性能等級5	1 2 3 4 ⑤ 6 7		★★★★★☆☆
		0.70	2.8	断熱等性能等級4	1 2 3 ④ 5 6 7	段階2	★★★★☆☆☆☆
		0.87	2.8	断熱等性能等級4	1 2 3 ④ 5 6 7		★★★★☆☆☆☆
		1.54	3.8	断熱等性能等級3	1 2 ③ 4 5 6 7	段階1未満	
		1.67	—	断熱等性能等級2	1 ② 3 4 5 6 7	段階1未満	
		—	—	断熱等性能等級1	① 2 3 4 5 6 7	段階1未満	

(参考)  
建築物環境計画書における3段階評価

	$U_A$ 値
段階3	0.6
段階2	0.7
段階1	0.87

## 1 エネルギー消費性能の評価基準（4段階評価：★★★★）

- 2 ・表示を3段階から4段階とする。
- 3 ・評価はBEI値に応じて行う。

### 4 【現行】

表示項目	評価基準の項目	BEI	評価基準	表示
省エネ性能	設備システムの 高効率化	0.95 (ERRが5以上)	段階3	★★★
		1.0 (ERRが0以上5未満)	段階2	★★☆
		段階2を満たさない	段階1	★☆☆

### 11 【改正案】

表示項目	評価基準の項目	BEI	国表示	評価基準	都表示 (改正案)
エネルギー 消費性能	設備システムの 高効率化	0.7~	★★★★★	段階3	★★★★★
		0.8~0.7	★★★★☆	段階3	★★★★☆
		0.9~0.8	★★★☆☆	段階2	★★★☆☆
		1.0~0.9	★★☆☆☆	段階1	★★☆☆☆
		~1.0	★☆☆☆☆	段階1未満	★☆☆☆☆

(参考)  
建築物環境計画書に  
おける3段階評価

	BEI
段階3	0.8
段階2	0.9
段階1	1

再エネ設備（●kW）の評価基準（3段階評価：★★★）

- 「再生可能エネルギー電気の受入れ」の項目の廃止に伴い、評価は「再生可能エネルギー変換利用」の段階に応じて行う。

【現行】

表示項目	評価基準の項目	評価基準	2項目の合計点	表示
再エネ設備・電気	: 再生可能エネルギーの変換利用 ・ 再生可能エネルギー電気の受入れ	各事項の評価基準の段階1を1点、段階2を2点、段階3を3点として、その合計で評価（星印）する。	4以上	★★★
			3	★★☆
			2以下	★☆☆

【改正案】

表示項目	評価基準の項目	評価基準	評価基準	表示 (改正案)
再エネ設備 (●kW)	・ 再生可能エネルギーの変換利用	設置基準容量の 3倍以上を設置	段階3	★★★
		設置基準容量の 2倍以上 3倍未満を設置	段階2	★★☆
		設置基準容量の 2倍未満を設置	段階1	★☆☆
		設置基準容量の 1倍未満、下限値未満の設置	段階1未満	☆☆☆
		評価基準を適用しない（全量売電等の場合）	—	—

- ※ 本評価項目においてはオンサイト設置を評価する。
- ※ 全量売電等の場合は、評価基準を適用しない。
- ※ ●kWには、オンサイト設置した設備容量を記載する



維持管理・劣化対策（3段階評価：★★★）

【現行】

表示項目	評価基準の項目	評価基準	2項目の合計点	表示
維持管理・劣化対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保</li> <li>躯体の劣化対策</li> </ul>	各事項の評価基準の段階1を1点、段階2を2点、段階3を3点として、その合計で評価（星印）する。	4以上	★★★
			3	★★☆
			2以下	★☆☆



【改正案】

表示項目	評価基準の項目	評価基準	2項目の合計点	表示 (改正案)
維持管理・劣化対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保<b>及び建設資材の再使用対策</b></li> <li>躯体の劣化対策</li> </ul>	各事項の評価基準の段階1を1点、段階2を2点、段階3を3点として、その合計で評価（星印）する。	4以上	★★★
			3	★★☆
			2	★☆☆
			<b>1以下</b>	<b>☆☆☆</b>

1 みどり（3段階評価：★★★）

- 2 ・評価項目の見直しに伴い「緑の量の確保」及び「生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保」の段  
3 階に応じて評価する。

4  
5 【現行】

表示項目	評価基準の項目	評価基準	2項目の合計点	表示
みどり	<ul style="list-style-type: none"> <li>緑の量の確保</li> <li>高木等による緑化</li> </ul>	各事項の評価基準の段階1を1点、段階2を2点、段階3を3点として、その合計で評価（星印）する。	5以上	★★★
			4	★★☆
			3以下	★☆☆

6  
7  
8  
9  
10 【改正案】

表示項目	評価基準の項目	評価基準	2項目の合計点	表示 (改正案)
みどり	<ul style="list-style-type: none"> <li>緑の量の確保</li> <li>生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保</li> </ul>	各事項の評価基準の段階1を1点、段階2を2点、段階3を3点として、その合計で評価（星印）する。	5以上	★★★
			4	★★☆
			2～3	★☆☆
			1以下	☆☆☆

- 1 充電設備（●台）（3段階評価：★★★）
- 2 ・新規表示として「充電設備」を追加する。
- 3 ・評価基準の項目は「EV及びPHV用充電設備の設置」とし、評価は段階に応じて行う。

【改正案】  
（新規）

表示項目	評価基準の項目	評価基準	評価基準	表示
充電設備 （●台）	EV及びPHV用充電設備の設置	設置基準の 3 倍以上を設置	段階 3	★★★
		設置基準の 2 倍以上 3 倍未満を設置	段階 2	★★☆
		設置基準の 1 倍以上 2 倍未満を設置	段階 1	★☆☆
		設置基準を 満たさない	段階1未満	☆☆☆
		評価基準を適用しない（住宅用途の駐車場がない場合）	—	—

- ※ 本評価項目においては専用駐車場に設置する充電設備を評価する。
- ※ ●台には、専用駐車場に設置した台数を表示する。
- ※ 取組評価書において共用駐車場で評価する場合は、表示は「—」となるが、専用駐車場に設置していれば、その台数を表示する。
- ※ 設置基準が適用されない場合は、次のとおり。

評価基準	評価基準	表示
3 又は 4 区画に設置	段階 3	★★★
2 区画に設置	段階 2	★★☆
1 区画に設置	段階 1	★☆☆

## ○マンション環境性表示項目の現行と改正後の比較

### 【現行の評価項目】

表示項目	評価基準の項目	表示
建物の断熱性	・建築物外皮の熱負荷抑制	「☆☆☆」 ～ 「★★★★」
設備の省エネ性	・設備システムの高効率化	「☆☆☆」 ～ 「★★★★」
再エネ設備・電気	・再エネ変換利用 及び ・再エネ電気受入	「☆☆☆」 ～ 「★★★★」
維持管理・劣化対策	・維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保 及び ・躯体の劣化対策	「☆☆☆」 ～ 「★★★★」
みどり	・緑の量の確保 及び ・高木等による緑化	「☆☆☆」 ～ 「★★★★」

### 【強化・拡充後の評価項目】

表示項目	評価基準の項目	表示
エネルギー消費性能	(BEIの値)	「☆☆☆☆」 ～ 「★★★★」
断熱性能	(UAの値)	「★★★★☆☆☆☆」 ～ 「★★★★★★★★」
再エネ設備 ( kw)	再エネ変換利用	「—」、 「☆☆☆」 ～ 「★★★★」
維持管理・劣化対策	・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 及び ・躯体の劣化対策	「☆☆☆」 ～ 「★★★★」
みどり	緑の量の確保 及び 生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保	「☆☆☆」 ～ 「★★★★」
充電設備 ( 台)	EV及びPHV用充電設備の設置	「—」、 「☆☆☆」 ～ 「★★★★」



## 2 環境性能評価書制度の強化・拡充

## ○現行の環境性能評価書制度の概要

- ・ 非住宅用途の建築物（延べ面積が1万㎡超、売買・賃貸等※の面積が2千㎡以上）を売買・賃貸等する建築主は、環境性能評価書を作成、**交付することすることが義務**  
 交付期間は工事着手21日前から全部売却等をした日又は工事完了の日の180日後まで  
 また、交付期間から、15日以内に**東京都へ届出ることが義務**

※「売買・賃貸等」とは、当該建築物の全部又は一部を、売却し、賃貸し、又は信託受益権を譲渡することをいう。

## ○環境性能評価書のねらい

- ・ 建築物環境計画書の公表に加え、建物使用者へ建築物の環境性能に関する情報を提供し、環境に配慮した建築物を選択しやすいようにすることで、建物の環境性能が評価される市場の形成を図り、建築主の取組向上を誘導する。

## ○内容の強化拡充、交付対象の拡大

- ・ 断熱性、省エネ性、再エネ設備等の**基準強化の内容**を反映
- ・ 充電設備の追加
- ・ **交付対象を拡大**  
 建物規模：1万㎡ ⇒ **2千㎡**  
 売買・賃貸等面積：2千㎡ ⇒ **300㎡**  
**(新規事項)**
- ・ **国の省エネ性能表示との整合**

## 1 ○ 評価基準

2 環境性能評価は、これまでに4回の改定を実施  
3 それぞれの評価基準で求められた評価が表示されている。  
4 ⇒基準年度の表示は重要である。

### 5 ● 制度策定時基準（2009年度）

6 省エネルギー性能評価書制度を導入

### 7 ● 2013年度基準

8 「設備システムの高効率化」（ERR）の評価基準の見直し

### 9 ● 2014年度基準

10 「建築物外皮の熱負荷抑制」（PALからPAL\*へ変更）の評価  
11 基準の見直し

### 12 ● 2017年度基準

13 「設備システムの高効率化」（ERR）の評価基準の見直し

### 14 ● 2020年度基準

15 環境性能評価書に名称を変更  
16 省エネ性能のみならず、複数の評価基準を多面的に表示  
17  
18

## 省エネルギー性能評価書

## 環境性能評価書

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18

環境性能評価書の項目は、建築物環境計画書の評価項目の一部を用いる。

条例規則で定める取組状況の評価	
(現行)	(令和7年度4月施行)
建築物の熱負荷の低減	建築物の熱負荷の低減
設備のエネルギーの使用の合理化	設備のエネルギーの使用の合理化
再生可能エネルギーの利用	再生可能エネルギーの利用
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。)	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。)
緑化	緑化
	電気自動車充電設備の設置



## 1 <現行の表示基準>

- 2 ・配慮指針の評価基準に基づく取組状況の評価（3段階評価）
- 3 について評価書を作成

### 環境性能評価書

#### 1 建築物の概要

建築物名称 ( )  
 建築物所在地 ( )  
 建築主 ( )  
 敷地面積 ( ) m<sup>2</sup>      建築面積 ( ) m<sup>2</sup>  
 延べ面積 ( ) m<sup>2</sup>

#### 2 建築物の環境性能

##### (1)建築物の熱負荷の低減

ア 建築物外皮の熱負荷抑制  
 PAL\*低減率 ( ) %

##### (2)省エネルギーシステム

ア 設備システムの高効率化  
 ERR ( ) %

#### (3)再生可能エネルギーの利用

ア 再生可能エネルギーの変換利用  
 太陽光 ( ) kW      太陽熱 ( ) kW  
 地中熱 ( ) kW      その他 ( ) kW  
 合計 ( ) kW  
 イ 再生可能エネルギー電気の受入れ  
 CO2排出係数等 ( )  
 再生可能エネルギー利用率 ( )

#### (4)長寿命化等

ア 維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保  
 (ア) 躯体以外の劣化対策に係る事項における適合数 ( / 2 )  
 (イ) 大型機器等の搬出入に係る事項における適合数 ( / 3 )  
 (ウ) その他に係る事項における適合数 ( / 4 )  
 イ 躯体の劣化対策  
 (ア) 木造 ( )  
 (イ) 鉄骨造 ( )  
 (ウ) 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造 ( )

#### (5)緑化

ア 緑の量の確保  
 総緑化面積の敷地面積に対する割合 ( ) %  
 イ 高木等による緑化  
 (ア) 建築物上における樹木の量の確保に係る事項の点数 ( / 2 )  
 (イ) 高木の植栽に係る事項の点数 ( / 2 )  
 (ウ) 既存の樹木の保全に係る事項の点数 ( / 2 )

【現行】

環境性能評価書

1 建築物の概要			
建築物名称	( )		
建築物所在地	( )		
建築主	( )		
敷地面積	( ) m <sup>2</sup>	建築面積	( ) m <sup>2</sup>
延べ面積	( ) m <sup>2</sup>		

<建築物の概要等>

- ① 基準年度の追記
  - ② 環境性能評価書のねらいについて記載
  - ③ 建物の概要に、本評価書の項目に関連する「構造」「用途」を追記
  - ④ 省エネ消費性能の評価を多段階表示する。  
なお、基準は国の省エネ表示と同様とする。
  - ⑤ 国の省エネ表示の多段階評価基準を記載
  - ⑥ 建築物環境計画書の段階評価を星を用いて表示
- (参考) 国の非住宅建築物の省エネ性能ラベル

【改正案】

環境性能評価書

① 2025年度基準

② ・本評価書は、新築、増築又は改築する建築物の環境性能に関する情報を提供するものです。

1 建築物の概要

建築物名称	
建築物所在地	
建築主	
敷地面積	建築面積
延べ面積	構造
用途	

③

省エネルギー消費性能
★ ★ ★ ★ ☆ ☆

(国の省エネ性能表示制度基準と同様です。) ☑  
評価日 ○○○○年○月○日

⑤

一次エネルギー消費量の削減率	段階評価
50%以上	★★★★★
40%以上50%未満	★★★★☆
30%以上40%未満	★★★☆☆
20%以上30%未満	★★☆☆☆
10%以上20%未満	★☆☆☆☆
0%以上10%未満	☆☆☆☆☆

⑥

断熱性能	★ ★ ★	躯体の劣化対策	★ ☆ ☆
再生可能エネルギーの変換利用	★ ☆ ☆	緑の量の確保	★ ★ ☆
電気の再生可能エネルギー化率	★ ☆ ☆	生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保	★ ☆ ☆
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	★ ☆ ☆	EV及びPHV用充電設備の設置	★ ☆ ☆



1 **【現行】**

2 建築物の環境性能	
(1)建築物の熱負荷の低減	
ア 建築物外皮の熱負荷抑制	
PAL * 低減率	%
(2)省エネルギーシステム	
ア 設備システムの高効率化	
ERR	%

5 **【改正案】** 2 建築物の環境性能

■断熱性能													
① BPI													
※BPI (Building Palstar Index)													
<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の外皮性能を示します。</li> <li>・値が小さいほど、外皮性能が高いことを示します。</li> </ul>													
	<table border="1"> <tr> <td>段階1</td> <td>段階2</td> <td>段階3</td> </tr> <tr> <td>1.0</td> <td>0.9</td> <td>0.8</td> </tr> </table>	段階1	段階2	段階3	1.0	0.9	0.8						
段階1	段階2	段階3											
1.0	0.9	0.8											
■エネルギー消費性能													
② BEI													
※BEI (Building Energy-efficiency Index)													
<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の省エネ性能を示します。</li> <li>・値が小さいほど、省エネ性能が高いことを示します。</li> </ul>													
	<table border="1"> <tr> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> </tr> <tr> <td>1.0</td> <td>0.9</td> <td>0.8</td> <td>0.7</td> <td>0.6</td> <td>0.5</td> </tr> </table>	★	★	★	★	★	★	1.0	0.9	0.8	0.7	0.6	0.5
★	★	★	★	★	★								
1.0	0.9	0.8	0.7	0.6	0.5								
③ ZEBに係る事項 (任意)													
※ZEB(Net Zero Energy Building)													
<ul style="list-style-type: none"> <li>・快適な室内環境を実現しながら、建物で消費するエネルギーの収支をゼロにすることを旨とした建物のことです。</li> </ul>													
<ul style="list-style-type: none"> <li>①『ZEB』 (100%以上削減=ネット・ゼロ)</li> <li>②Nearly ZEB (75%以上100%未満削減)</li> <li>③ZEB Ready (50%以上削減、再生可能エネルギー導入なし)</li> <li>④ ZEB Oriented (再生可能エネルギー導入なし等)</li> </ul>													
	<p>第三者認証 or 自己評価</p> <p>↑ 高 省エネ性能</p>												

3 **<建築物の環境性能 (断熱性・エネルギー消費性能) >**

4 ①断熱性能

- ・ BPIの値を記載
- ・ 該当建物のBPIの位置を▼で示す。
- ・ 建物使用者へBPIの意味を理解してもらうため、用語を分かりやすく解説した注釈を追記

9 ②エネルギー消費性能

- ・ BEIの値を記載
- ・ 該当建物のBEIの位置を▼で示す。
- ・ 建物使用者へBEIの意味を理解してもらうため、用語を分かりやすく解説した注釈を追記

14 ③ZEBに係る事項 (任意)

- ・ ZEB要件に適合している場合、その旨を表示
- ・ 建物使用者へZEBの意味を理解してもらうため、用語を分かりやすく解説した注釈を追記

1 **【現行】**

(3)再生可能エネルギーの利用

ア 再生可能エネルギーの変換利用			
太陽光	( ) kW	太陽熱	( ) kW
地中熱	( ) kW	その他	( ) kW
合計	( ) kW		
イ 再生可能エネルギー電気の受入れ			
CO2排出係数等	( )		
再生可能エネルギー利用率	( )		

2 **＜建築物の環境性能（再生可能エネルギーの利用）＞**

- 3
- 4 ①再生可能エネルギーの変換利用
- ・敷地内設置及び敷地外設置の太陽光発電設備、その他再エネ発電設備、再エネ熱利用設備の容量を記載

5

6 **【改正案】**

7 **再生可能エネルギーの利用**

8

9 ①

■再生可能エネルギーの変換利用			kW（合計）
(内訳)	太陽光発電設備	その他再エネ発電設備	再エネ熱利用設備
敷地内設置	kW	kW	kW相当

10

11

12 ②

■電気の再生可能エネルギー化率（任意）		%
(内訳)		
敷地内に設置する再エネ発電設備による発電量		%
敷地外に設置する再エネ発電設備による発電量		%
再エネ電気による調達量		%
再エネ証書による調達量		%
新築時段階から建物で使用する電気の再エネ割合を高める取組を評価する項目です。		

- 13
- 14 ②電気の再生可能エネルギー化率
- ・敷地内設置、敷地外設置、調達（再エネ電気、証書）による年間の再生可能エネルギー電力量の割合を記載
  - ・該当建物の再エネ化率割合を記載
  - ・評価ポイントについての説明を追記

1 **【現行】**

(4)長寿命化等

ア 維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保		
(ア) 躯体以外の劣化対策に係る事項における適合数	( / 2 )	
(イ) 大型機器等の搬出入に係る事項における適合数	( / 3 )	
(ウ) その他に係る事項における適合数	( / 4 )	
イ 躯体の劣化対策		
(ア) 木造		
(イ) 鉄骨造		
(ウ) 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造		

2 **<建築物の環境性能（長寿命化）>**

- 3 ①維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由
- 4 度の確保及び建設資材の再使用対策
- 5 ・評価ポイントについての説明を追記
  - 6 ・評価項目の得点を記載

7 **【改正案】**

8 **長寿命化**

- 9 ① **■維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保及び**
- 10 **建設資材の再使用対策**

11 大型機器の搬出入ルートや更新を考慮した配管ルートを計

12 画しているか、また、耐用年数の長い材料を選択することや、

13 変更工事をスムーズに行うことができる計画であるか等につ

14 いて、評価する項目です。

評価項目の得点	/ 13
---------	------

- 15 ② **■躯体の劣化対策**

16 構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要

17 とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられて

18 いるかについて、評価する項目です。

躯体の劣化対策	劣化対策等級(構造躯体等)●相当
---------	------------------

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9

**【現行】**

<b>(4)長寿命化等</b>			
ア	維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保		
	(ア) 躯体以外の劣化対策に係る事項における適合数	( 2 / 2 )	
	(イ) 大型機器等の搬出入に係る事項における適合数	( 3 / 3 )	
	(ウ) その他に係る事項における適合数	( 4 / 4 )	
イ	躯体の劣化対策		
	(ア) 木造	( )	
	(イ) 鉄骨造	( )	
	(ウ) 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造	( )	
<b>(5)緑化</b>			
ア	緑の量の確保		
	総緑化面積の敷地面積に対する割合	%	
イ	高木等による緑化		
	(ア) 建築物上における樹木の量の確保に係る事項の点数	( 2 / 2 )	
	(イ) 高木の植栽に係る事項の点数	( 2 / 2 )	
	(ウ) 既存の樹木の保全に係る事項の点数	( 2 / 2 )	

**<建築物の環境性能（緑化）>**

- ①緑の量の確保
  - ・ 評価ポイントについての説明を追記
  - ・ 総緑化面積の敷地面積に対する割合を記載
  
- ②生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保
  - ・ 評価ポイントについての説明を追記
  - ・ 評価項目の得点を記載

**【改正案】**

<b>緑化</b>			
①	<p>■緑の量の確保</p> <p>敷地内の地上部や建築物上（屋上、壁面等）において、樹木等を植栽する割合を評価する項目です。</p> <table border="1"> <tr> <td>総緑化面積の敷地面積に対する割合</td> <td> %</td> </tr> </table>	総緑化面積の敷地面積に対する割合	%
総緑化面積の敷地面積に対する割合	%		
②	<p>■生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保</p> <p>樹木による植栽,既存の樹木の保全,在来種の樹木による植栽に関する取組を評価する項目です。</p> <table border="1"> <tr> <td>評価項目の得点</td> <td> / 6</td> </tr> </table>	評価項目の得点	/ 6
評価項目の得点	/ 6		

18

1 **【現行】**  
 2 (無し) 新規項目  
 3

4 **【改正案】**

5 **電気自動車充電設備**

6 ① **■EV及びPHV用充電設備の設置**

評価基準を適用する駐車施設			
	普通充電設備	急速受電設備	充放電設備
専用駐車場	台	台	台
共用駐車場	台	台	台

11 3本環境性能評価書の内容に関する問合せ先

12 ②

担当部署	
連絡先	

- 14 ③
- ・本評価書の環境性能値は説明時点のものであり、交付後に、建築物環境計画書の内容変更に伴いに評価書の内容が変わる可能性があります。
  - ・本評価書は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づき建築主が自己評したものです。
  - ・本評価書の詳細内容は[こちら](#)

<建築物の環境性能（電気自動車充電設備）>

- ①EV及びPHV用充電設備の設置
- ・評価基準を適用する駐車を記載
  - ・専用駐車場及び共用駐車場への普通充電設備、急速充電設備、充放電設備の設置台数を記載

<その他>

- ②本環境性能評価書の内容に関する問合せ先
- ・本評価書の問合せ先の会社名、部署名、連絡先を記載
- ③備考
- ・設計時点の内容で交付・説明を行う場合があるため、環境計画書の内容変更に伴い評価書の内容が変わる旨を記載
  - ・本評価書が自己評価である旨を記載
  - ・本評価書の詳細を知りたい場合に、参照先に取組評価書のリンク先を掲載

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18

環境性能評価書の  
情報量は、  
A4両面程度と  
する。

## 環境性能評価書

2025年度基準

・本評価書は、新築、増築又は改築する建築物の環境性能に関する情報を提供するものです。

### 1 建築物の概要

建築物名称			
建築物所在地			
建築主			
敷地面積	建築面積		
延べ面積	構造		
用途			

#### 省エネルギー消費性能

★★★★☆

(国の省エネ性能表示制度基準と同様です。) ☒

評価日 ○○○○年○月○日

一次エネルギー消費量の削減率	段階評価
50%以上	★★★★★
40%以上50%未満	★★★★☆
30%以上40%未満	★★★★☆
20%以上30%未満	★★★☆☆
10%以上20%未満	★★☆☆☆
0%以上10%未満	★☆☆☆☆

断熱性能	★★★★	躯体の劣化対策	★★☆☆
再生可能エネルギーの変換利用	★★☆☆	緑の量の確保	★★★★
電気の再生可能エネルギー化率	★★☆☆	生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保	★★☆☆
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	★★☆☆	EV及びPHV用充電設備の設置	★★☆☆

### 2 建築物の環境性能

#### ■断熱性能

**BPI**

※BPI (Building Palstar Index)

- 建築物の外皮性能を示します。
- 値が小さいほど、外皮性能が高いことを示します。

段階1

段階2

段階3

1.0    0.9    0.8

#### ■エネルギー消費性能

**BEI**

※BEI (Building Energy-efficiency Index)

- 建築物の省エネ性能を示します。
- 値が小さいほど、省エネ性能が高いことを示します。

★★★★

★★★☆☆

★★☆☆☆

★☆☆☆☆

1.0    0.9    0.8    0.7    0.6    0.5

ZEBに係る事項 (任意)

☐ 第三者認証 or 自己評価

※ZEB(Net Zero Energy Building)

- 快適な室内環境を実現しながら、建物で消費するエネルギーの収支をゼロにすることを旨とした建物ことです。

- 『ZEB』 (100%以上削減=ネット・ゼロ)
- Nearly ZEB (75%以上100%未満削減)
- ZEB Ready (50%以上削減、再生可能エネルギー導入なし)
- ZEB Oriented (再生可能エネルギー導入なし等)

### 再生可能エネルギーの利用

■再生可能エネルギーの変換利用			kW(合計)
(内訳)	太陽光発電設備	その他再生エネルギー設備	再生エネルギー設備
敷地内設置	kW	kW	kW相当

■電気の再生可能エネルギー化率 (任意)		%
(内訳) 敷地内に設置する再生エネルギー設備による発電量	%	
敷地外に設置する再生エネルギー設備による発電量	%	
再生エネルギーによる調達量	%	
再生エネルギーによる調達量	%	

新築時段階から建物で使用する電気の再生エネルギー割合を高める取組を評価する項目です。

### 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建設資材の再使用対策

大型機器の搬出入ルートや更新を考慮した配管ルートを計画しているか、また、耐用年数の長い材料を選択することや、変更工事をスムーズに行うことができる計画であるか等について、評価する項目です。

評価項目の得点	/ 13
---------	------

■躯体の劣化対策

構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられているかについて、評価する項目です。

躯体の劣化対策	劣化対策等(構造躯体等)●相当
---------	-----------------

### 緑化

■緑の量の確保

敷地内の地上部や建築物上(屋上、壁面等)において、樹木等を植栽する割合を評価する項目です。

総緑化面積の敷地面積に対する割合	%
------------------	---

■生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保

樹木による植栽、既存の樹木の保全、在来種の樹木による植栽に関する取組を評価する項目です。

評価項目の得点	/ 6
---------	-----

### 電気自動車充電設備

■EV及びPHV用充電設備の設置

評価基準を適用する駐車施設			
	普通充電設備	急速受電設備	充放電設備
専用駐車場	台	台	台
共用駐車場	台	台	台

### 3 本環境性能評価書の内容に関する問合せ先

担当部署	
連絡先	

・本評価書の環境性能値は説明時点のものであり、交付後に、建築物環境計画書の内容変更に伴い評価書の内容が変わる可能性があります。  
 ・本評価書は、郡民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づき建築主が自己評価したものです。  
 ・本評価書の詳細内容はこちら



### 3 建築物環境計画書の公表の充実等

- 1 建築物環境計画書の取組内容を環境局ホームページで公表
- 2 所在地や建物用途等から建物検索が可能
- 3 ⇒制度改正後も改正前の公表情報については継続して公表

## ＜建築物環境計画書の公表から抜粋＞

地域(※)

都内全域

23区

千代田区  中央区  港区  新宿区  文京区  台東区

墨田区  江東区  品川区  目黒区  大田区  世田谷区

渋谷区  中野区  杉並区  豊島区  北区  荒川区

板橋区  練馬区  足立区  葛飾区  江戸川区

多摩東部

武蔵野市  三鷹市  調布市  小金井市  狛江市  西東京市

多摩北部

立川市  府中市  昭島市  小平市  東村山市  国分寺市

国立市  東大和市  清瀬市  東久留米市  武蔵村山市

多摩南部

八王子市  町田市  日野市  多摩市  稲城市

多摩西部

青梅市  福生市  羽村市  あきる野市  瑞穂町  日の出町

奥多摩町  檜原村

島しょ

大島町  新島村  三宅村  八丈町  小笠原村  利島村

神津島村  御蔵島村  青ヶ島村

進捗状況  計画・変更  完了  指定なし

用途(※)

全て選択

住宅等  ホテル等  病院等  百貨店等  事務所等

学校等  飲食店等  集会所等  工場等  その他

複合用途(いずれの用途が1/2以上満たないもの)

環境性能

値を入力した条件を含みます(AND)

UA(住宅)  W/(m<sup>2</sup>·K) ~  W/(m<sup>2</sup>·K) (0.00W/K ~ 2.00W/(m<sup>2</sup>·K))

ERR(住宅)  % ~  % (0% ~ 100%)

PAL\*(非住宅)  % ~  % (0% ~ 100%)

ERR(非住宅)  % ~  % (0% ~ 100%)

再エネ設備  導入あり  指定なし

再エネ電気  導入あり  指定なし

EV充電器  導入あり  指定なし

所在地や用途等  
から検索可能

検索する

建築物環境計画書制度

都立桐ヶ丘高等学校 (学校)

建築物の環境性能等 建築物の概要 エネルギー使用の合理化 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  
再生可能エネルギー利用に係る導入検討シート  
(太陽光発電・太陽熱利用 地中熱 バイオマス その他 再生可能エネルギー電気の使用)

環境への配慮のための措置の概要

建築物の環境性能等

建築物の名称 都立桐ヶ丘高等学校  
建築物の所在地 北区赤羽北三丁目5番22号  
建築主 東京都知事 小池 百合子

敷地面積 26,452.62 m<sup>2</sup> 建築面積 5,287.09 m<sup>2</sup> 延べ面積 13,506.36 m<sup>2</sup>

取組評価シート

住宅以外シート

環境への配慮のための措置及びその取組状況 最も大きい用途 学校

1 エネルギー使用の合理化

(ア)建築物の熱負荷の低減	標準入力法	適用する	段階3
建築物外皮の熱負荷抑制			
(イ)a PAL*低減率	38.5 %	BPI (BPI <sub>m</sub> )	0.62
b PAL*の値	289 MJ/m <sup>2</sup> ・年		
c PAL*の基準値	470 MJ/m <sup>2</sup> ・年		
(ウ)省エネルギー性能目標値 (PAL*低減率)	%		
(エ)外壁の熱貫流率	0.39 W/(m <sup>2</sup> ·K)		
(オ)屋根の熱貫流率	0.30 W/(m <sup>2</sup> ·K)		
(カ)開口部の熱貫流率	2.60 W/(m <sup>2</sup> ·K)		
(キ)窓の日射熱取得率 (η)	0.61 -		

(2) 再生可能エネルギーの利用

ア 再生可能エネルギーの直接利用 適用する 段階1

(小・中・高校以外の用途)

(ア)採光利用システムに係る事項 太陽光を採用した採光利用システムが計画されている。

建物毎の公表情報は充実している一方、物件単位では、建築主の環境配慮の努力が見えにくい。



所在地、用途に加え

- ・ 建築主、
- ・ 設計者、
- ・ 施工者

毎の検索機能を追加し、環境に配慮した建物を新築している事業者がより評価されやすい仕組みとしていく。

## 1 <建築物環境計画書の公表から抜粋>

(1)建築物の熱負荷の低減			
ア 建築物外皮の熱負荷抑制			段階3
PAL※低減率	38.5 %		
(2)省エネルギーシステム			
ア 設備システムの高効率化			段階3
ERR	39.7 %		
(3)再生可能エネルギーの利用			
ア 再生可能エネルギーの変換利用			段階3
太陽光 ( 100.0 ) kW		太陽熱 ( 0.0 ) kW	
地中熱 ( 0.0 ) kW		その他 ( 0.0 ) kW	
合計 ( 100.0 ) kW			
イ 再生可能エネルギー電気受入れ			段階1
CO2排出係数等 ( )			
再生可能エネルギー利用率 ( )			
(4)長寿命化等			
ア 維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保			段階1
(ア) 躯体以外の劣化対策に係る事項における適合数 ( 1 / 2 )			
(イ) 大型機器等の搬出入に係る事項における適合数 ( 0 / 3 )			
(ウ) その他に係る事項における適合数 ( 1 / 4 )			
イ 躯体の劣化対策			段階1
(ア) 木造 ( )			
(イ) 鉄骨造 ( 評価方法基準第5 3-1(3)ロ1aの基準に適合している。 )			
(ウ) 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造 ( )			
(5)緑化			
ア 緑の量の確保			段階1
総緑化面積の敷地面積に対する割合	14.1 %		
イ 高木等による緑化			段階3
(ア) 建築物上における樹木の量の確保に係る事項の点数 ( 2 / 2 )			
(イ) 高木の植栽に係る事項の点数 ( 0 / 2 )			
(ウ) 既存の樹木の保全に係る事項の点数 ( 2 / 2 )			



評価対象となる評価基準の項目を全て段階3とした場合を分母に、実際の評価段階を分子とした得点率などを表示することで、建物全体の環境配慮の取組状況が数値として見える化され、より環境に配慮した建物が評価されやすい仕組みとしていく。

### 得点率 =

$$\frac{(\text{評価対象の基準の項目数} \times \text{実際の評価段階} = \text{分子})}{(\text{評価対象の基準の項目数} \times \text{段階3} = \text{分母})}$$

16 ✓ 建物全体として、どの程度環境配慮  
 17 の取組が行われているかがわかりに  
 18 くい。

## 1 【取組結果のホームページ公表について】

### 2 (新たな取組)

3 建築業の専門家ではない方でも複数の建物を比較しやすいように、全ての段階評価を集計し、得  
4 点率が分かる表示の導入などを検討。

5 建築主等別など抽出機能の追加を検討。

## 7 <画面イメージ>

環境性能	値を入力した条件を組み合わせ (AND)			
UA(住宅)	<input type="text"/>	W/(m <sup>2</sup> ・K)	~	<input type="text"/>
ERR(住宅)	<input type="text"/>	%	~	<input type="text"/>
PAL*(非住宅)	<input type="text"/>	%	~	<input type="text"/>
ERR(非住宅)	<input type="text"/>	%	~	<input type="text"/>
社名検索	社名等で物件を抽出			
建築主	<input type="text" value="〇〇株式会社"/>			
設計者	<input type="text"/>			
施工者	<input type="text"/>			
再エネ設備	<input type="radio"/> 導入あり	<input checked="" type="radio"/> 指定なし		
再エネ電気	<input type="radio"/> 導入あり	<input checked="" type="radio"/> 指定なし		
EV充電器	<input type="radio"/> 導入あり	<input checked="" type="radio"/> 指定なし		

## 〇〇株式会社

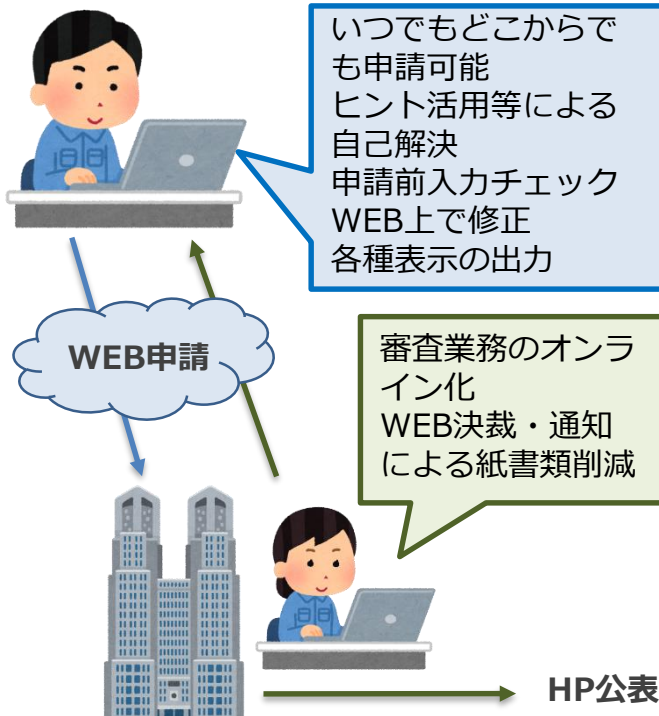
地域	建物名	所在地	・・・	得点率
A区	□□ビル	A区1-2		80%
A区	△△タワー	A区3-4		70%
B区	〇〇計画	B区10		95%

例：建築主で絞り込む  
機能の追加

## 【建築物環境計画書・マンション環境性能表示、環境性能評価書の各種手続きを原則WEB手続き化】

- WEBによる提出とし、届出に関する事務負担を低減させる。
- WEB上で各種届出書の作成時に、入力項目をポップアップで説明するなどの入力支援機能を充実させ、各種届出書作成に対する負担を軽減させる。

### <WEB申請イメージ>



### <入力画面イメージ>

#### Q5. 設計者情報

##### 会社名

会社名 **必須**  
〇〇株式会社

##### 会社所在地

郵便番号 **必須**

必須項目です。



?マークをクリック

必須項目入力自動チェック

#### ヒント

設計者情報を入力します。  
「会社名」、「会社所在地」は必須項目です。

ヒントがポップアップする

都道府県 **必須**