

東京都建築物環境報告書制度に関するガイドライン 新旧対照表

改正後（第1.2版）	改正前（第1.1版）
<p>第1章 東京都建築物環境報告書制度について （現行のとおり）</p> <p>第2章 東京都建築物環境報告書制度に関する各事項の説明</p> <p>第1 制度の対象建築物 （現行のとおり）</p> <p>第2 制度の対象者</p> <p>1 及び2（現行のとおり）</p> <p>3 制度への任意参加（任意参加者） （1）及び（2）（現行のとおり） （3）任意参加するための手続 （現行のとおり）</p> <p>①及び②（現行のとおり）</p> <p>③都の承認 都は、申請書の内容を確認し、任意参加の要件（延べ面積）に該当することが確認できた申請者を特定供給事業者として（複数の建物供給事業者が連名で申請した場合は、当該事業者を1の特定供給事業者として）承認する。 <u>なお、承認後は都のホームページで事業者名及び参加年度を公表する。</u></p> <p>（4）及び（5）（現行のとおり）</p> <p>4（現行のとおり）</p> <p>第3 省エネルギー性能基準及び誘導すべき同基準</p> <p>1 省エネルギー性能基準</p>	<p>第1章 東京都建築物環境報告書制度について （略）</p> <p>第2章 東京都建築物環境報告書制度に関する各事項の説明</p> <p>第1 制度の対象建築物 （略）</p> <p>第2 制度の対象者</p> <p>1 及び2（略）</p> <p>3 制度への任意参加（任意参加者） （1）及び（2）（略） （3）任意参加するための手続 （略）</p> <p>①及び②（略）</p> <p>③都の承認 都は、申請書の内容を確認し、任意参加の要件（延べ面積）に該当することが確認できた申請者を特定供給事業者として（複数の建物供給事業者が連名で申請した場合は、当該事業者を1の特定供給事業者として）承認する。</p> <p>（4）及び（5）（略）</p> <p>4（略）</p> <p>第3 省エネルギー性能基準及び誘導すべき同基準</p> <p>1 省エネルギー性能基準</p>

改正後（第 1.2 版）			改正前（第 1.1 版）				
（現行のとおり） （１）住宅の用途における省エネルギー性能基準 ①及び②（現行のとおり） 【表４ 省エネルギー性能基準※¹】			（略） （１）住宅の用途における省エネルギー性能基準 ①及び②（略） 【表４ 省エネルギー性能基準※¹】				
	区分	建築物の熱負荷の低減に関する基準 (断熱性能の基準)	設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準 (省エネ性能の基準)		区分	建築物の熱負荷の低減に関する基準 (断熱性能の基準)	設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準 (省エネ性能の基準)
住宅 トップ プランナー 事業者が 建設等 する住宅	注文戸建住宅 (特定一戸建て住宅建設工 業者が建設する請負型一戸建 て規格住宅)	(現行のとおり)	(現行のとおり)	住宅 トップ プランナー 事業者が 建設等 する住宅	注文戸建住宅 (特定一戸建て建設工事業者 が建設する請負型一戸建て規 格住宅)	(略)	(略)
	分譲戸建住宅 (特定一戸建て住宅建築主が 新築する分譲型一戸建て規格 住宅)	(現行のとおり)	(現行のとおり)		分譲戸建住宅 (特定一戸建て住宅建築主が 新築する分譲型一戸建て規格 住宅)	(略)	(略)
	分譲共同住宅、賃貸共同住宅 (特定共同住宅等建築主又は 特定共同住宅等建設工事業者 が建設等する長屋又は共同住 宅)	(現行のとおり)	(現行のとおり)		分譲共同住宅、賃貸共同住宅 (特定共同住宅等建築主又は 特定共同住宅等建設工事業者 が建設等する長屋又は共同住 宅)	(略)	(略)
	その他の住宅 (上記以外の住宅)	(現行のとおり)	(現行のとおり)		その他の住宅 (上記以外の住宅)	(略)	(略)
※ 1 から ※ 5 まで（現行のとおり）			※ 1 から ※ 5 まで（略）				

改正後（第 1.2 版）	改正前（第 1.1 版）
<p>【図 7】（現行のとおり）</p> <p>《<u>共同住宅における省エネルギー性能基準の考え方</u>》</p> <p>①<u>断熱性能の基準（外皮平均熱貫流率（U A））</u></p> <p><u>単位住戸ごとに基準に適合することが必要であるため、複数の住戸を有する共同住宅においても、全ての住戸がそれぞれ基準に適合する必要がある。</u></p> <p><u>なお、建築物環境報告書への記入は住棟単位となることから、同一住棟における全ての住戸の中で最も大きい（性能の低い）値を記入する。</u></p> <p>②<u>省エネ性能の基準（住宅用途 B E I）</u></p> <p><u>「その他の住宅」に該当する場合は、1 棟ごとに基準に適合することが必要であるため、同一住棟における住宅部分全体の基準・設計一次エネルギー消費量から住宅用途 B E I を算定し、基準に適合する必要がある。「住宅トップランナー事業者が建設等する住宅」の「分譲共同住宅、賃貸共同住宅」の区分に該当する場合は、当該区分に該当する住宅部分全体の基準・設計一次エネルギー消費量から住宅用途 B E I を算定し、基準に適合する必要がある。表 4 ※ 4 にも記載のとおり、共同住宅においては、共用部分の一次エネルギー消費量を算定に含めないことができる。</u></p> <p><u>なお、建築物環境報告書への記入は住棟単位となることから、同一住棟における住宅部分全体の基準・設計一次エネルギー消費量をそれぞれ記入する。</u></p> <p>（2）及び（3）（現行のとおり）</p> <p>2（現行のとおり）</p>	<p>【図 7】（略）</p> <p>（新規）</p> <p>（2）及び（3）（略）</p> <p>2（略）</p>

改正後（第 1.2 版）	改正前（第 1.1 版）
<p>第 4 再生可能エネルギー利用設備設置基準及び誘導すべき同基準</p> <p>1 再生可能エネルギー利用設備設置基準</p> <p>特定供給事業者は、建設等する中小規模特定建築物及びその敷地（以下「中小規模特定建築物等」という。）について、都が定める再生可能エネルギー利用設備設置基準（以下「再エネ設置基準」という。）に適合するよう措置を講じなければならない（適合義務）。</p> <p>再エネ設置基準は、建設等する中小規模特定建築物 1 棟ごとの設置容量ではなく、特定供給事業者に対し、1 年間に都内に建設等する中小規模特定建築物等に設置する総容量として設定する。</p> <p>また、本制度は、新築建築物の設置ポテンシャル（屋根）を最大限活用し、物理的に設置可能な建築物への設置を促進していくものであるため、屋根面積が一定規模に満たないことにより物理的に 2 kW 相当の太陽光発電設備の設置が困難である等の中小規模特定建築物については、基準を適用しないことができる仕組みとしている。</p> <p>（1）から（9）まで（現行のとおり）</p> <p>2 及び 3（現行のとおり）</p>	<p>第 4 再生可能エネルギー利用設備設置基準及び誘導すべき同基準</p> <p>1 再生可能エネルギー利用設備設置基準</p> <p>特定供給事業者は、建設等する中小規模特定建築物及びその敷地（以下「中小規模特定建築物等」という。）について、都が定める再生可能エネルギー利用設備設置基準（以下「再エネ設置基準」という。）に適合するよう措置を講じなければならない（適合義務）。</p> <p>再エネ設置基準は、建設等する中小規模特定建築物 1 棟ごとの設置容量ではなく、特定供給事業者に対し、1 年間に都内に建設等する中小規模特定建築物等に設置する総容量として設定する。</p> <p>また、本制度は、新築建築物の設置ポテンシャル（屋根）を最大限活用し、物理的に設置可能な建築物への設置を促進していくものであるため、屋根面積が一定規模に満たないことより物理的に 2 kW 相当の太陽光発電設備の設置が困難である等の中小規模特定建築物については、<u>特定供給事業者からの申し出により</u>基準を適用しないことができる仕組みとしている。</p> <p>（1）から（9）まで（略）</p> <p>2 及び 3（略）</p>
<p>第 5 電気自動車充電設備整備基準及び誘導すべき同基準</p> <p>（現行のとおり）</p>	<p>第 5 電気自動車充電設備整備基準及び誘導すべき同基準</p> <p>（略）</p>
<p>第 6 建築物等に係る環境配慮の措置</p> <p>（現行のとおり）</p>	<p>第 6 建築物等に係る環境配慮の措置</p> <p>（略）</p>
<p>第 7 環境性能の説明</p> <p>1 から 4 まで（現行のとおり）</p>	<p>第 7 環境性能の説明</p> <p>1 から 4 まで（略）</p>

改正後（第 1.2 版）	改正前（第 1.1 版）
<p>5 説明方法等</p> <p>(1) から (5) まで（現行のとおり）</p> <p>(6) 説明を行う時期</p> <p>説明を受ける建築主や購入者等が、建物供給事業者からの説明を聞いた上で注文や購入等を判断するため、建設等する建築物の仕様の決定や、購入・賃借の判断ができる時期までに、建物供給事業者が説明することが重要である。そこで、説明は、建築物に係る新築、購入・賃貸の契約が成立するまでの間に行うものとする。</p> <p>なお、建設請負事業者が建設する中小規模特定建築物等の建築主に対し、新築契約前に説明する場合、詳細の設計や省エネ性能の計算・評価を行う前に説明することが基本となるため、その時点での環境性能であることを説明書に記載し、説明することとなる。また、詳細設計後の省エネ性能の計算・評価の結果についても、建築主へ説明することが望ましい。</p> <p><u>本制度は令和 7 年度から施行されることから、令和 7 年 4 月以降に確認済証が発行される建築物であっても、令和 6 年度以前に契約が成立している建築物は説明義務の対象外とする。ただし、環境性能は注文等を判断する際に重要な情報であるため、説明を実施することを推奨する。</u></p> <p>【図 22】及び【図 23】（現行のとおり）</p> <p>第 8 建築物環境報告書の作成等</p> <p>1 建築物環境報告書の作成・提出</p> <p>(略)</p> <p>(1) 建築物環境報告書の作成・<u>提出方法</u></p> <p>特定供給事業者及び任意提出者（以下「特定供給事業者等」という。）は、<u>建築物環境報告書作成支援システム</u>により建築物環境報告書を作成し、シス</p>	<p>5 説明方法等</p> <p>(1) から (5) まで（略）</p> <p>(6) 説明を行う時期</p> <p>説明を受ける建築主や購入者等が、建物供給事業者からの説明を聞いた上で注文や購入等を判断するため、建設等する建築物の仕様の決定や、購入・賃借の判断ができる時期までに、建物供給事業者が説明することが重要である。そこで、説明は、建築物に係る新築、購入・賃貸の契約が成立するまでの間に行うものとする。</p> <p>なお、建設請負事業者が建設する中小規模特定建築物等の建築主に対し、新築契約前に説明する場合、詳細の設計や省エネ性能の計算・評価を行う前に説明することが基本となるため、その時点での環境性能であることを説明書に記載し、説明することとなる。また、詳細設計後の省エネ性能の計算・評価の結果についても、建築主へ説明することが望ましい。</p> <p>【図 22】及び【図 23】（略）</p> <p>第 8 建築物環境報告書の作成等</p> <p>1 建築物環境報告書の作成・提出</p> <p>(略)</p> <p>(1) 建築物環境報告書の作成</p> <p>特定供給事業者及び任意提出者（以下「特定供給事業者等」という。）は、<u>告示に定める様式（別記第 2 号様式）</u>により建築物環境報告書を作成する。</p>

改正後（第 1.2 版）	改正前（第 1.1 版）
<p><u>テム上で東京都へ提出する。</u></p> <p><u>※詳細は、都ホームページに掲載している「建築物環境報告書作成等の手引き」及び「建築物環境報告書作成支援システム 制度対象者向けマニュアル」を参照すること。</u></p> <p><u>都ホームページ：</u> https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/green_housing/format/ <u>建築物環境報告書作成支援システム</u>：https://env-reporting.metro.tokyo.lg.jp/</p> <p>（２）（現行のとおり） 2 から 4 まで（現行のとおり）</p> <p>第 9 建築物環境報告書の公表 （現行のとおり）</p> <p>第 10 都による指導・助言、勧告等の措置 （現行のとおり）</p> <p>第 3 章 関係規定集 （省略）</p>	<p>（２）（略） 2 から 4 まで（略）</p> <p>第 9 建築物環境報告書の公表 （略）</p> <p>第 10 都による指導・助言、勧告等の措置 （略）</p> <p>第 3 章 関係規定集 （省略）</p>