東京都建築物環境計画書制度

新築建築物の環境配慮に関する計画書

建築物は、竣工してから数十年以上、その設計段階での省工ネ性能を保持するため、新築・改築時での省工ネ対策が非常に重要です。東京都では、大規模都市開発からオフィスビル、マンションまで、新築建築物に対するさまざまな制度を整備し、環境への配慮を誘導しています。

環境に配慮した建築物計画を促進

都内で新築される大規模建築物(延べ面積 5,000㎡超)については、東京都が定める指針に基づき環境配慮設計を行うことを求め、その配慮内容と評価を記載した「建築物環境計画書」を建築確認申請(建築許可)*1の30日前までに提出することを建築主に義務付けています。(延べ面積 2,000㎡以上、5,000㎡ 以下の建築物は任意提出できます。)

従来、日本の建築設計では、建築(本体)、建築設備(電気、機械)について、それぞれの職能に応じて分業して設計するスタイルが一般的でしたが、この制度の導入により、計画段階から建築物の環境性能を意識し、早い段階から建築設備の設計者が全体設計に関わる事例も見られるようになってきました。

提出された計画書の概要は、東京都のホームページで公表されます。これにより、建築主に環境に対する自主的な取組を求め、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うとしています。

制度が開始された 2002 年からこれ までに 2,600 件以上の建物について 計画書が作成され、公表されています。

※1 建築主は、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、確認の申請書を提出し、建築確認済証の交付を受けます。

新築建築物の環境負荷を低減

この制度で、建築主に対し積極的な配慮を求めているのは、「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」の4分野です。建築主は、東京都が定めた評価基準に基づき、これら4分野について3段階で評価を行い、建築物に起因する環境負荷の低減を図っています。

特に、「エネルギーの使用の合理化」の項の中の、「建築物の熱負荷の低減 (PAL* パルスター*2)」と「設備システムの省エネルギー(ERR イーアールアール*3)」については、国の省エネ法*4に基づく省エネ計算を活用し、国の省エネ基準からの低減量で評価を実施しています。

また、この評価指標により、延べ面 積 10,000m² 超となる大規模な建築 主に対しては、「省エネルギー性能基準」を設け、一定程度以上の省エネ措置を義務付けています。

※2 年間熱負荷係数のことで、建築物の外壁、窓等を通じての熱の損失の防止に関する指標です。2014年から PAL* (パルスター) に改正されています。

※3 設備システムのエネルギー利用の低減率に 関する指標。2013年から一次エネルギー消費量 をベースに算定する方法に改正されました。

※ 4 エネルギーの使用の合理化等に関する法律

都市開発に合わせて 環境性能を誘導

東京都では、都市機能の高度化に向け、大小様々な開発が行われています。開発を所管する部署と連携し、こうした都市開発の機会を捉えて高い環境性能を誘導する仕組み(都市開発諸制度、都市再生特別地区)を導入し、成果を上げてきています。

建築物環境計画書制度の対象建築物

任意提出	義務提出	
2,000m ² 以上 特定建築物	5,000m² 超 大規模特定建築物	10,000m ² 超 特別大規模特定建築物 ・省エネルギー性能基準 ・省エネルギー性能目標値 (特定開発事業のみ) ・省エネルギー性能評価書

- <計画書を提出した場合>
- ・再生可能エネルギー利用設備導入検討
- ・マンション環境性能表示(分譲及び賃貸)

義務提出 延べ面積 10,000m² (2010 年 10 月以降は 5,000m²) を超える新築・増築を行う建築物 任意提出 延べ面積 2,000m² 以上 5,000m² 以下の新築・増築を行う建築物 (2010 年 10 月以降)

新築建築物対策

建築物環境計画書制度のポイント

この制度は、大規模建築主に対して建築物環境計画書の提出を義務付けることで、建築計画の段階で建築 主に環境に対する自主的な取組を求めています。また、その計画書の概要を東京都が公表することにより、 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指しています。

制度の特色

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

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

4つの特色

公表

都は建築主による環 境配慮の取組内容を ホームページで公表

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

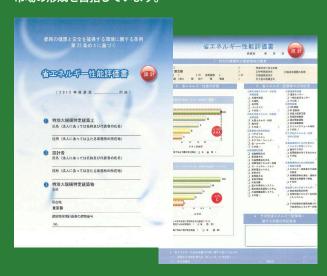
環境配慮項目/区分

エネルギーの 使用合理化	建築物の熱負荷の低減	
	再生可能エネルギー利用	
	省エネルギーシステム	
	効率的な運用のしくみ	
資源の 適正利用	エコマテリアル	
	オゾン層保護及び地球温暖化の抑制	
	長寿命化等	
自然環境 の保全	水循環	
	緑化プロジェクト	
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	
	敷地と建築物の被覆対策	
	風環境への配慮	

省エネルギー性能評価書の交付

建築物環境計画書を提出した延べ床面積 1万 m² を超える 大規模な業務系ビルを対象に、当該建築物の賃貸、売却など 不動産取引を行う際に省エネルギー性能評価書の交付を義 務付けています。

こうした仕組みにより、建築物の環境性能が評価される不動産 市場の形成を目指しています。



非住宅建築物における省エネ性能の推移

