

平成26年6月13日

東京都建築物環境計画書 説明会

～手続きの見直しについて～

東京都環境局都市地球環境部
環境都市づくり課建築物係

配布資料一覧

スライド資料30頁(A 4カラー両面上下2段組)

参考資料

1. 建築物環境計画書見本（一式）・・・A 4白黒両面
2. 様式選択シート（1枚）・・・・・・・・A 4カラー両面
3. リーフレット（4部）・・・・・・・・A 4カラー見開
 - ・東京都建築物環境計画書制度のあらまし
 - ・東京都マンション環境性能表示のあらまし
 - ・東京都建築物エネルギー性能評価書のあらまし
 - ・地域におけるエネルギー有効利用に関する計画制度
4. アンケート用紙

次 第

- I. 建築物環境計画書制度の概要
- II. 改正省エネ法と建築物環境計画書の作成
- III. 添付資料と取り扱いについて
- IV. 具体的記載方法について
- V. その他



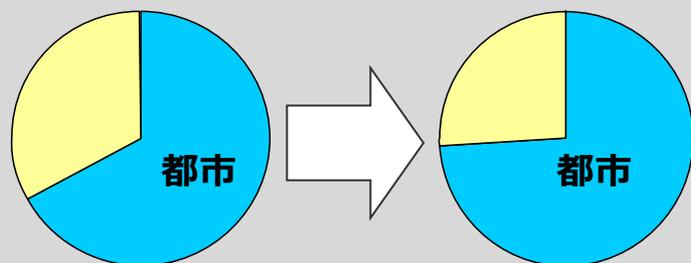
I. 建築物環境計画書制度の概要

～背景から制度趣旨～

都市における対策の必要性

都市の人口と温室効果ガス（GHG）排出

- **都市への人口集中**
世界の50% → 70%へ（2050年）
- **エネルギー起源GHG排出のシェア**
67% → 74%へ（2030年）



- **世界の50都市で、
米、中に次ぐ年間26億tのCO2排出**

“Cities and Climate Change: An Urgent Agenda”
The World Bank, 2010

建築物のエネルギー消費とGHG排出

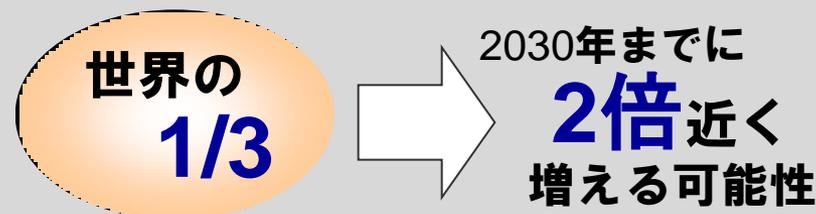
- **建築物(ビル)のエネルギー消費**

世界のエネルギー利用の

40%

(IEA, 2005; Price, et al, 2006)

- **建築物(ビル)からのGHG排出**



(IPCC, 2007)

建築物環境計画書制度の位置づけ

建築物はいったん建設されると長期間にわたり使用

⇒新築時に50年後のCO2排出量・エネルギー消費性能を左右

新築時の性能（燃費など環境性能）を高め、
将来的な燃料費高騰・CO2排出リスク低減を図る必要

そのため、

「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」では、

都内で建築物を新築・増築しようとする者＝建築主に対し、環境負荷低減の努力義務を規定

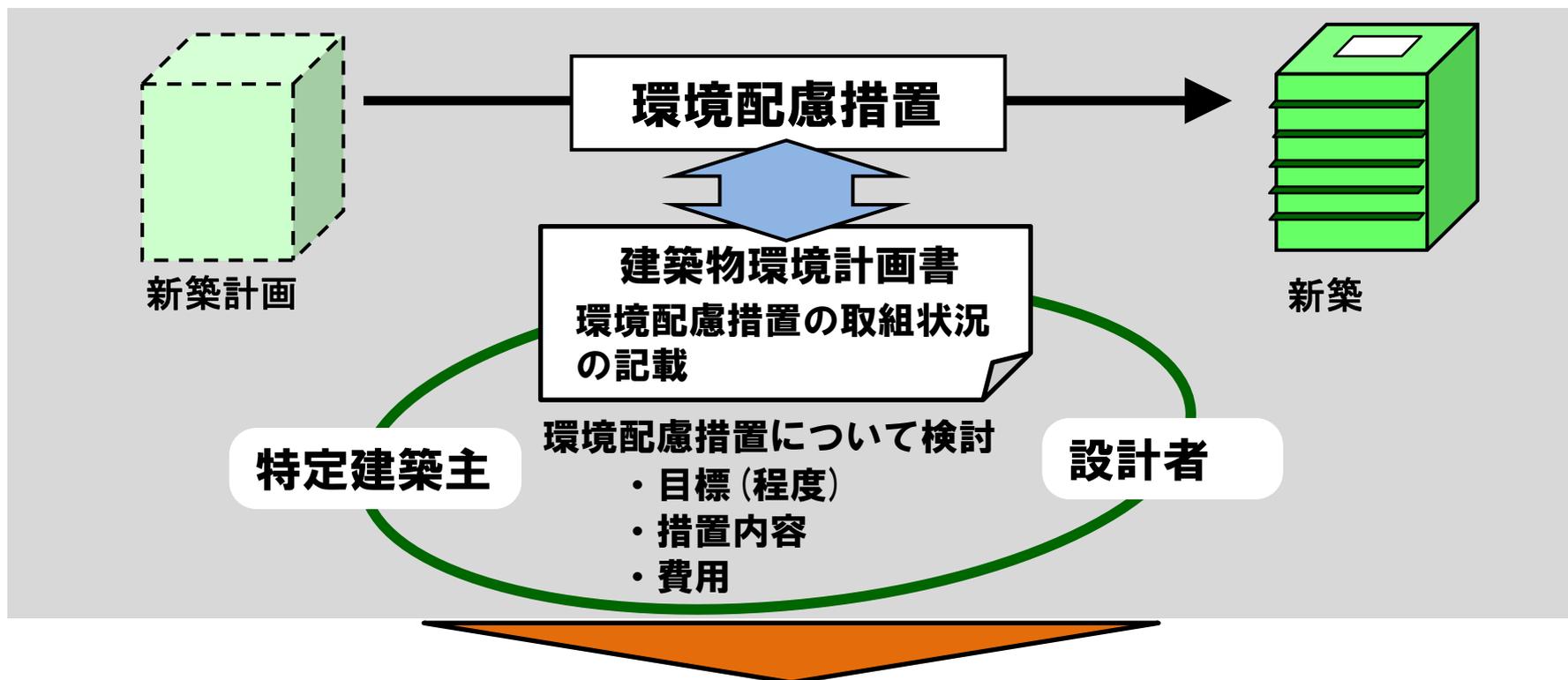
新築・増築の延床面積が5千m²超
となる建築主（大規模建築主）に
は、環境配慮の措置義務を規定

建築物環境計画書

環境配慮措置について
の計画書の作成・提出
義務を規定

以下「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例・同規則」⇒単に「条例」・「規則」と表記
「東京都建築物環境配慮指針」⇒単に「指針」と表記

建築物環境計画書制度の趣旨

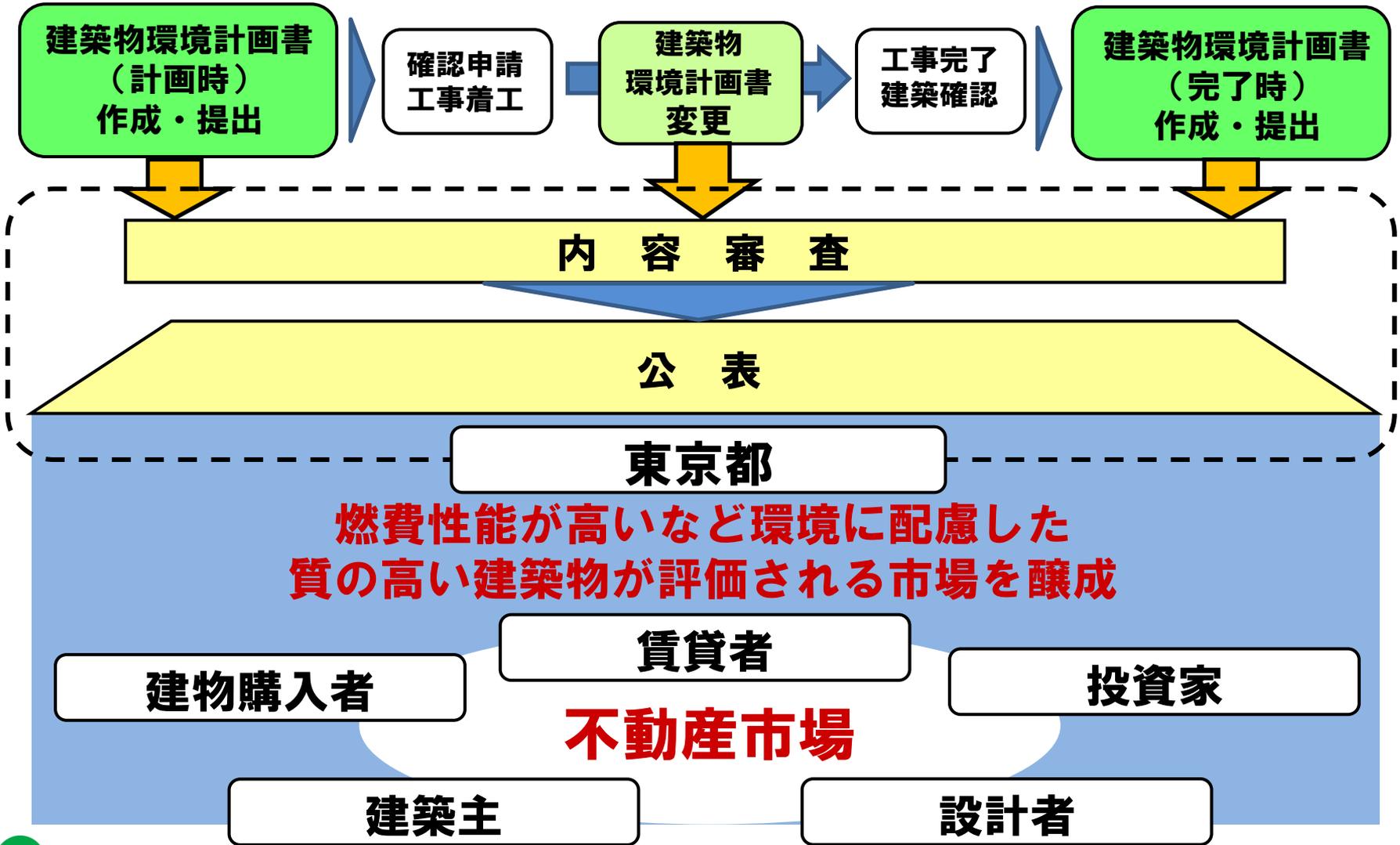


建築物環境計画書の作成を通じて、新築建築物の環境性能をどの程度のものとしていくか相談

設計者・・・環境性能向上に向け技術的提案・設計上の工夫
(金額別・性能(効果)別、法的要請etc)

特定建築主・・・環境性能の決定(措置技術の選択)、資金計画

建築物環境計画書の公表と不動産市場



建築物環境計画書制度全体像

建築物環境計画書制度

再生可能エネルギー利用設備導入検討義務（建築物環境計画書提出者）

建築物環境計画書（延床面積2千m²以上 5千m²超～義務）

・省エネ性能目標値への適合（延床面積5万m²超の開発（住宅含む））

非住宅

・省エネ性能基準への適合
（延床面積1万m²超）

住宅

・マンション環境性能表示

・省エネ性能評価書の交付・
届出書の提出
（延床面積1万m²超）

・マンション環境性能表示
届出書の提出

注意）本説明資料では、住宅以外の用途は、「非住宅」と表記

建築物の規模要件と義務内容一覧

項目 \ 建築物の規模 (延床)	2千m ² 未満	2千m ² 以上 5千m ² 以下	5千m ² 超 1万m ² 以下	1万m ² 超
環境配慮措置	努力義務	努力義務 (配慮指針)	措置義務 (配慮指針)	措置義務 (配慮指針)
再生可能エネルギー 利用設備導入検討	努力義務	検討義務※1	検討義務	検討義務
建築物環境計画書	/	任意提出	義務提出	義務提出
省エネルギー性能 基準への適合				適合義務 (非住宅)
省エネルギー性能 目標値への適合				適合義務※2
マンション環境性能 表示・届出		広告等への表示・表示届出義務 (住宅)		
省エネルギー性能 評価書の交付・届出				交付・交付届 義務(非住宅)

※1 建築物環境計画書の任意提出者のみ検討義務

※2 5万m²超の開発事業における1万m²超の建築物のみ適合義務(エネルギー有効利用計画書制度対象)

省エネルギー性能評価書制度（非住宅）

対象となる建築物の建築主は、省エネルギー性能を記載した「省エネルギー性能評価書」を、買主や借主などに交付する義務。

【対象建築物】

建築物環境計画書(完了届)を提出した延べ面積10,000㎡超の建築物
ただし、規則第8条の3第2項の2号から8号に定める用途の面積がいずれか2千㎡以上ある場合※

【交付対象となる取引】

当該建築物の全部または一部の売却、賃貸、信託受益権の譲渡

【記載事項】

- ・ PAL*低減率及びERRの5段階評価結果 (AAA、AA、A、B、C)
- ・ 省エネルギー設備等の採用状況

※ 規則第8条の3第2項2号～8号の用途は次の通り

ホテル、病院等、百貨店等、事務所、学校等、飲食店等、集会場等

東京都マンション環境性能表示制度（住宅）

住宅用途の建築物環境計画書を提出（床面積2,000m²以上）した特定マンション建築主には、販売等の広告の際に下記ラベルを表示することが義務付けられている。

特定建築主（2千m²以上）＝特定マンション建築主

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	★★★
太陽光発電・太陽熱	★★★
建物の長寿命化	★★★
みどり	★★★

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。 2014年度基準

工事完了の翌日から1年間

表示をした特定マンション建築主は、15日以内に報告の届出義務

環境配慮の取組をマンション購入者等にわかりやすく表示

- ・ 購入者等への情報提供による環境性能の高いマンションの選択・普及
- ・ マンション市場における環境性能の評価の仕組みを構築
- ・ マンション建築主の自主的な環境配慮の取組を促進

エネルギー有効利用計画制度（非住宅・住宅）

一定規模以上の大規模開発において、計画の早い段階からエネルギーの有効利用に関する措置（未利用エネルギーや再生可能エネルギー、地域冷暖房の導入）を求め、地域におけるエネルギーの有効利用を図り、低CO2型の都市づくりを推進していくこと目的としています。

・ 根拠規程

「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（通称：環境確保条例）

・ 対象者

新築・増築（都内）の延床面積の合計が50,000㎡超の**開発事業者**

・ 建築主の責務

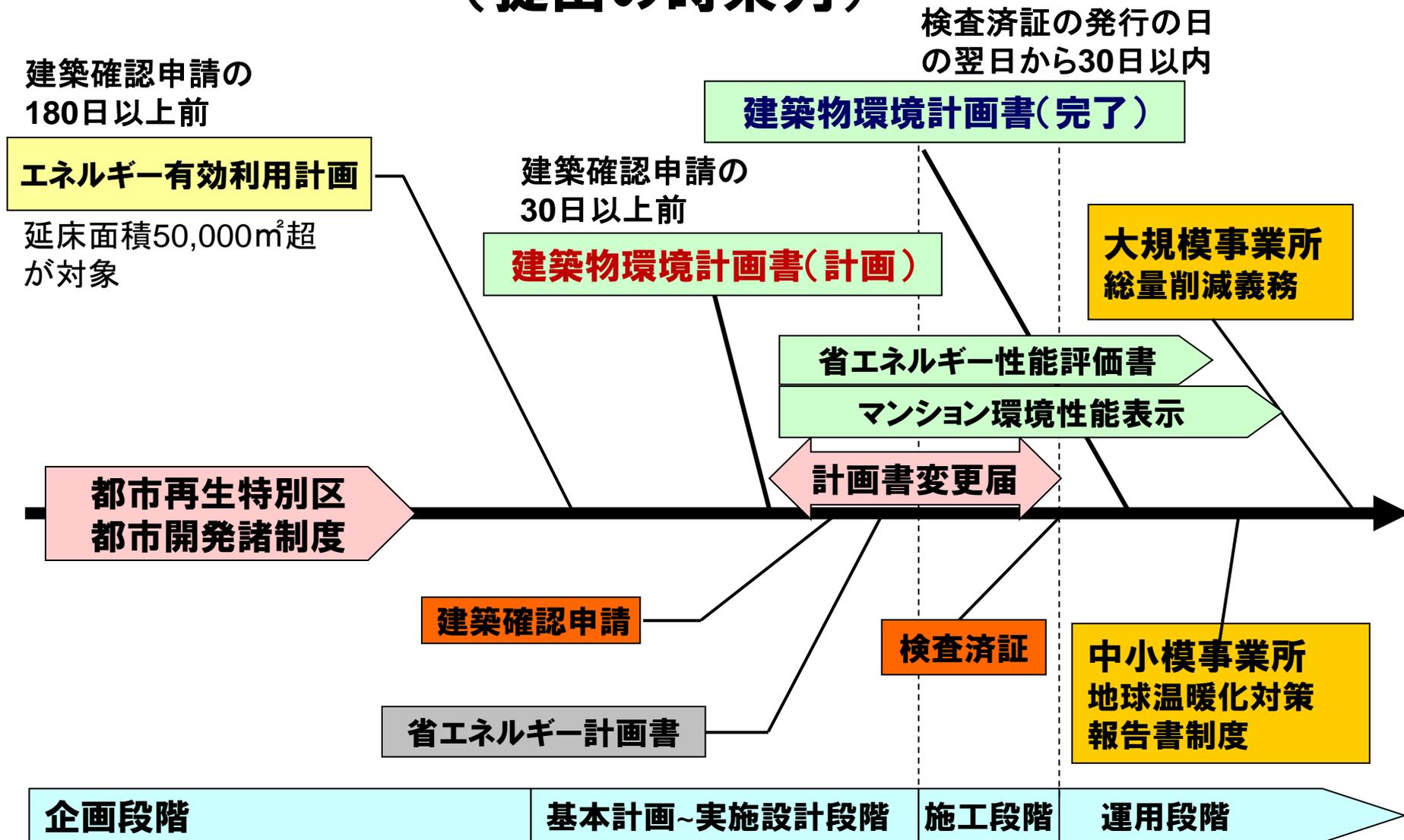
エネルギー有効利用計画書の作成（**確認申請の180日前**）等

・ 主な検討項目

- ① **建築物（1万㎡超）の省エネルギー性能目標値の設定**
- ② **利用可能エネルギー（未利用エネ、再エネ）の導入検討**
- ③ **地域冷暖房の導入検討**

建築物環境計画書関連諸制度

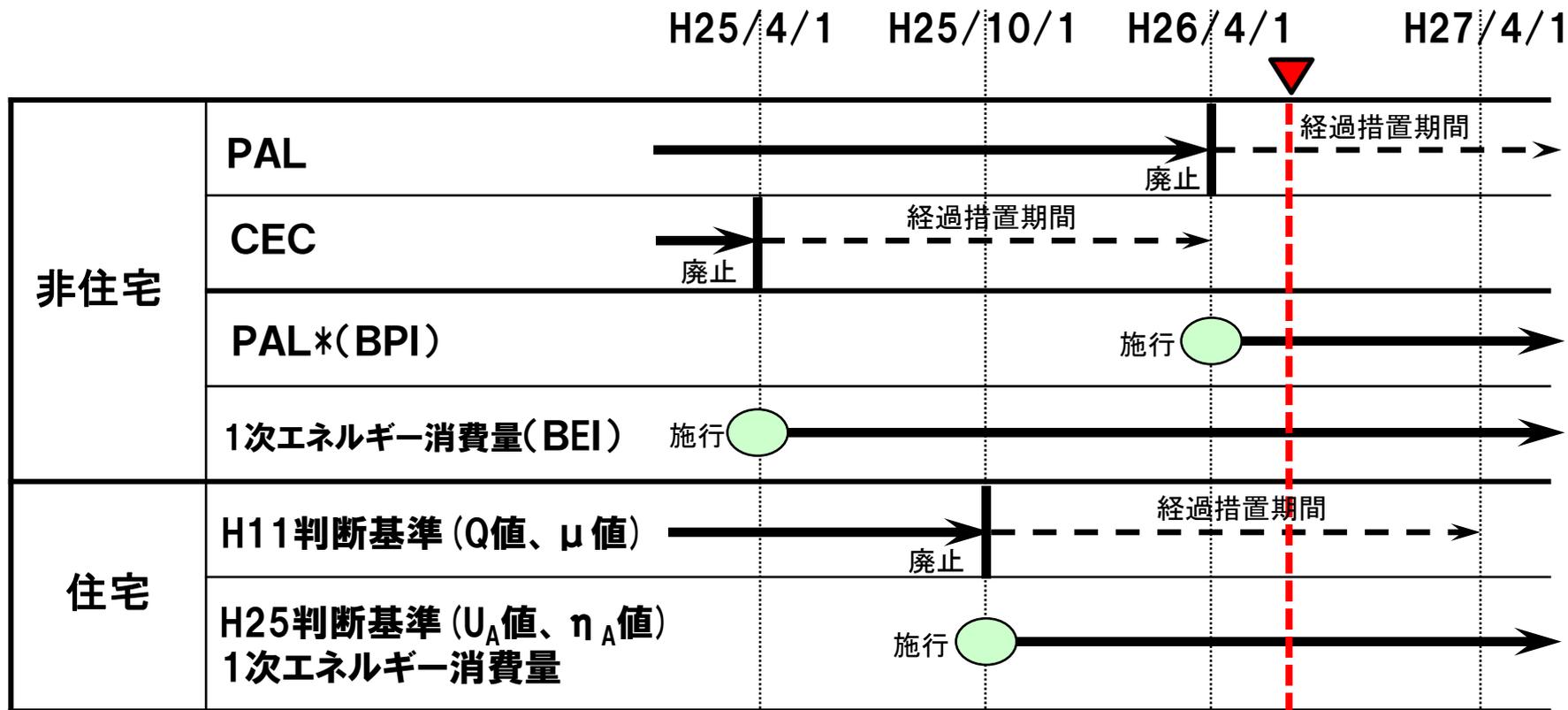
(提出の時系列)





Ⅱ. 改正省エネ法と建築物環境計画書の作成 ～様式の選択と作成範囲～

省エネ判断基準の経過措置と様式を選択



- 【様式】
- ・ ① 2014 (新住宅 / PAL* / 一次エネ)
 - ・ ② 2014 (旧住宅 / PAL* / 一次エネ)
 - ・ ③ 2014 (新住宅 / PAL / 一次エネ)
 - ・ ④ 2013 (旧住宅 / PAL / 一次エネ)

旧住宅

⇒省エネ法H11判断基準 (Q値、μ値)

新住宅

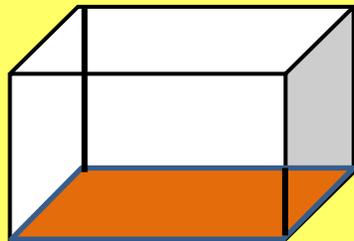
⇒省エネ法H25判断基準 (U_A値、η_A値)

省エネ法判断基準の改正（住宅）

改正前

住戸

外皮 Q値(熱損失係数)
μ 値(夏季日射取得率)



床面積あたりの熱損失

設備

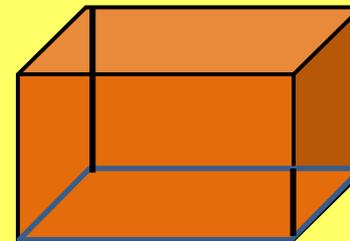
共用部

設備 CEC(空調、換気、照明、給湯、昇降機)

改正後

住戸

外皮 U_A 値(外皮平均熱貫流率)
 η_A 値(冷房期の平均日射熱取得率)



外皮表面積あたりの熱損失

設備

一次エネルギー消費量
(冷暖房、換気、給湯、照明)

共用部

設備 一次エネルギー消費量
(空調、換気、給湯、照明、昇降機)

省エネ法判断基準の改正（非住宅）

改正前

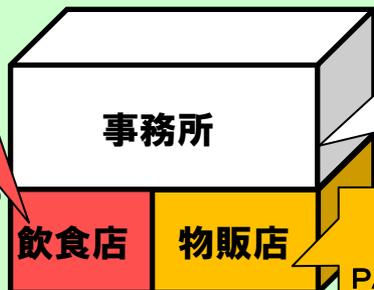
外皮(PAL)

法定8用途ごとの省エネ基準(PAL)
(ホテル等、病院等、物販店舗等、事務所等、
学校等、飲食店等、集会所等、工場等)

設備性能(CEC)

用途、設備ごとの省エネ基準(CEC)
5設備(空調、換気、照明、給湯、昇降機)

PAL
空調(CEC)
換気(CEC)
照明(CEC)
給湯(CEC)
昇降機(CEC)



PAL
空調(CEC)
換気(CEC)
照明(CEC)
給湯(CEC)
昇降機(CEC)

PAL
空調(CEC)
換気(CEC)
照明(CEC)
給湯(CEC)
昇降機(CEC)

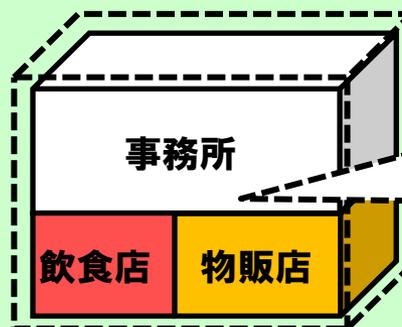
改正後

外皮性能(PAL*⇒BPI)

法定8用途ごとの**基準熱負荷**
(事務所等、ホテル等、病院等、物販店舗等、
学校等、飲食店等、集会所等、工場等)

設備性能(一次エネルギー消費量⇒BEI)

用途、設備ごとの**基準熱負荷**
5設備(空調、換気、照明、給湯、昇降機、
その他設備)



PAL*(BPI)

一次エネルギー
消費量(BEI)

省エネ法改正に伴う評価基準の段階の改正

省エネ法改正前 (PAL、CEC)		
評価項目	段階	評価基準
建築物の熱負荷の低減	段階1	$0 \leq PAL < 15$
	段階2	$15 \leq PAL < 25$
	段階3	$25 \leq PAL$
設備システムの省エネルギー	段階1	$5 \leq ERR < 25$
	段階2	$25 \leq ERR < 35$
	段階3	$35 \leq ERR$

※工場等における
設備システムの
省エネルギーは
別に規定

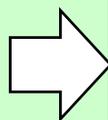
省エネ法改正後 (PAL*、一次エネルギー消費量)		
評価項目	段階	評価基準
建築物の熱負荷の低減	段階1	$0 \leq PAL^* < 10$
	段階2	$10 \leq PAL^* < 20$
	段階3	$20 \leq PAL^*$
設備システムの省エネルギー	段階1	$0 \leq ERR < 10$
	段階2	$10 \leq ERR < 11$
	段階3	$11 \leq ERR$



本説明会の対象とする様式

(①2014 (新住宅/PAL*/一次エネ))

省エネ法の改正及び経過措置期間への対応



適合する取組評価書の組み合わせにより
複数のExcel様式が存在

省エネ計画書の提出⇒非住宅 (PAL*、一次エネルギー消費量)
住宅 (H25年度基準)

建築物環境計画書⇒ (①2014 (新住宅/PAL*/一次エネ)) 様式を使用

様式を東京都環境局のHPからダウンロード

- ・ Excel様式は、Microsoft Windows Excel2003で作成⇒Windows PCで使用可能
※原則、本ツールを使用して提出してください。
- ・ 本ツールは、マクロを使用していますので、Excelのセキュリティレベルを「中」に設定し、
使用する際には、必ず「マクロを有効にする」を指定
※セキュリティレベルが「高」の場合、マクロが無効になり計算できなくなります。



Excel様式①2014（新住宅/PAL*/一次エネ）を選択

PDF

1棟の建物の延べ面積が1万㎡を超える場合

特定建築物がどれに該当するか選択してください。				適用する様式を確認してください。		作成する取組評価書を選択してください。	
(1)建築物用途	(2)主たる用途 ※	(3)住宅用途の規模	(4)住宅以外の用途の規模	住宅		非住宅	
				住宅	非住宅	熱負荷	設備
住宅用途の建築物	住宅用途	(問わない)		H11年度基準 (Q値、μ値)			④2013(旧住宅/PAL/一次エネ)様式 ①2014(新住宅/PAL*/一次エネ)様式
住宅以外の用途の建築物	住宅以外の用途		(問わない)		PAL	一次エネ	④2013(旧住宅/PAL/一次エネ)様式 ①2014(新住宅/PAL*/一次エネ)様式

開いたPDFには、建築物の用途及び規模により選択するExcel様式が場合分けされています。
作成する建築物に応じたExcel様式を選択してください。

1棟の建物の延べ面積が1万㎡を超える場合

特定建築物がどれに該当するか選択してください。				(4)省エネ法判断基準の適用		
(1)建築物用途	(2)主たる用途 ※	(3)住宅用途の規模	(4)住宅以外の用途の規模	住宅	非住宅	
					熱負荷	設備
住宅用途の建築物	住宅用途	(問わない)		H11年度基準 (Q値、μ値) H25年度基準 (U _A 値、η _A 値)		
住宅以外の用途の建築物	住宅以外の用途		(問わない)		PAL	一次エネ
					PAL*	一次エネ

適用する様式を確認してください。
様式種別
④2013(旧住宅/PAL/一次エネ)様式
①2014(新住宅/PAL*/一次エネ)様式
④2013(旧住宅/PAL/一次エネ)様式
①2014(新住宅/PAL*/一次エネ)様式

※上記は、①2014(新住宅/PAL*/一次エネ)を選択した例となっています。

ダウンロードとExcel様式 (Ver) の確認

本ダウンロード用のページからは、建築物環境計画書を提出する際の鑑(提出者記名・押印)となる建築物環境計画書提出書もダウンロードできます。

様式類ダウンロード

《 ①2014(新住宅/PAL*/一次エネ)様式 》

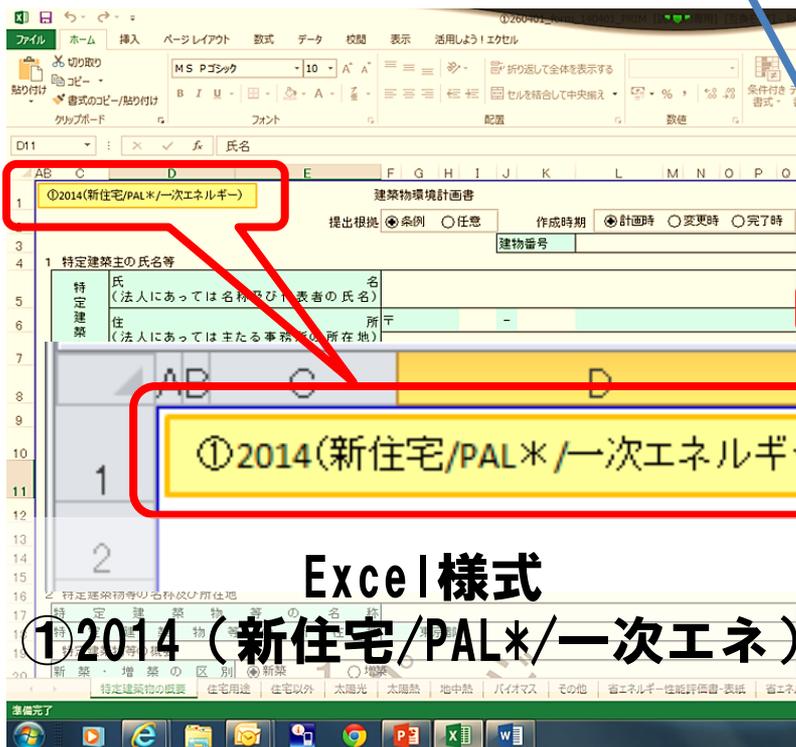
【取組・評価書 作成時の注意点】

※取組評価書Excelデータにはマクロが含まれています。シートの移動、削除は行わないでください。
※データ保存の際は、ファイル形式を変更しないでください。(xls形式のまま保存してください。)
※xlsx形式等で保存された場合には、ファイルを再作成いただく場合がありますので御注意ください。

【計画時提出書類】

▼計画の提出様式

建築物環境計画書提出書	PDF(77KB)	Word(35KB)
建築物環境計画書/取組評価書	PDF(1.31MB)	Excel(4.45MB)

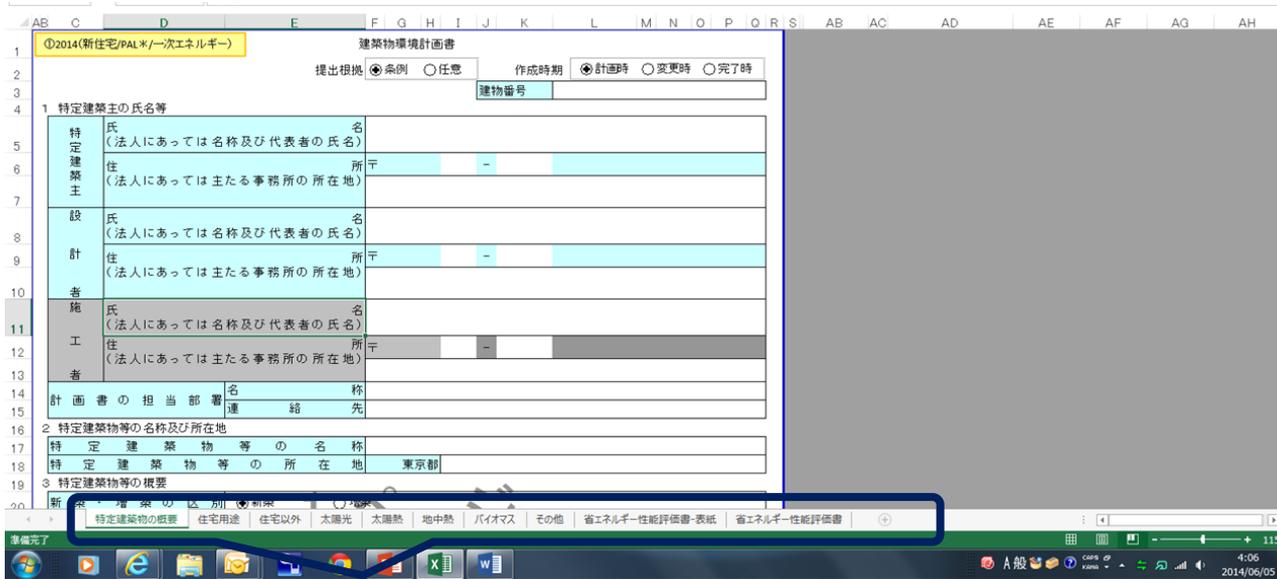


Excel様式

①2014(新住宅/PAL*/一次エネ)

ダウンロードしたExcel様式が、間違いなく①2014(新住宅/PAL*/一次エネ)であるかExcelファイルを起動し、確認することができます。

Excelファイルのワークシートと各種様式



再生可能エネルギー利用設備導入検討シート（太陽光太陽熱）

省エネルギー性能評価書

取組評価書（住宅、非住宅）

※ 地中熱、バイオマス、その他については、取組が無ければ省略可能

建築物環境計画書

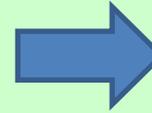
ダウンロードしたExcel様式には、上記の10様式がワークシート別に用意されています。

建築物環境計画書（計画時）の提出

- 建築物環境計画書提出書

提出者の記名押印

規則
第3号様式



Wordファイルを
ダウンロードして作成

- 建築物環境計画書

規則
第3号
様式の2

- 取組評価書

住宅・非住宅

指針別記
第1号様式
Or
第2号様式

Excelファイルを
ダウンロードして作成



同一ファイル内のシート

- 再生可能エネルギー
利用設備導入検討シート

太陽光・太陽熱・地中熱・バイオマス・その他

指針
別記
第3号様式

建築物環境計画書（計画時）一式を同時に提出

建築物環境計画書の提出単位

原則



1敷地の1建物

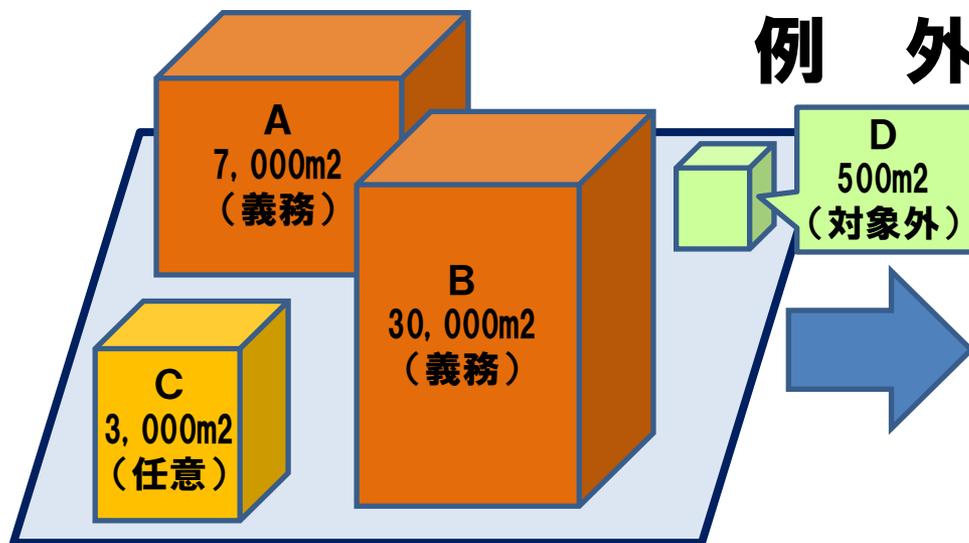
1の確認申請

1の確認申請(1建物)ごとに建築物環境計画書の提出が必要

2,000m²以上(任意)

5,000m²超(義務)

例外



複数の建物を1の確認申請で行う場合

棟(建物)ごとに建築物環境計画書の提出が必要

例)

A建物 > 5,000m² ⇒ 計画書提出(義務)

B建物 > 5,000m² ⇒ 計画書提出(義務)

5,000m² < C建物 ≤ 2,000m²

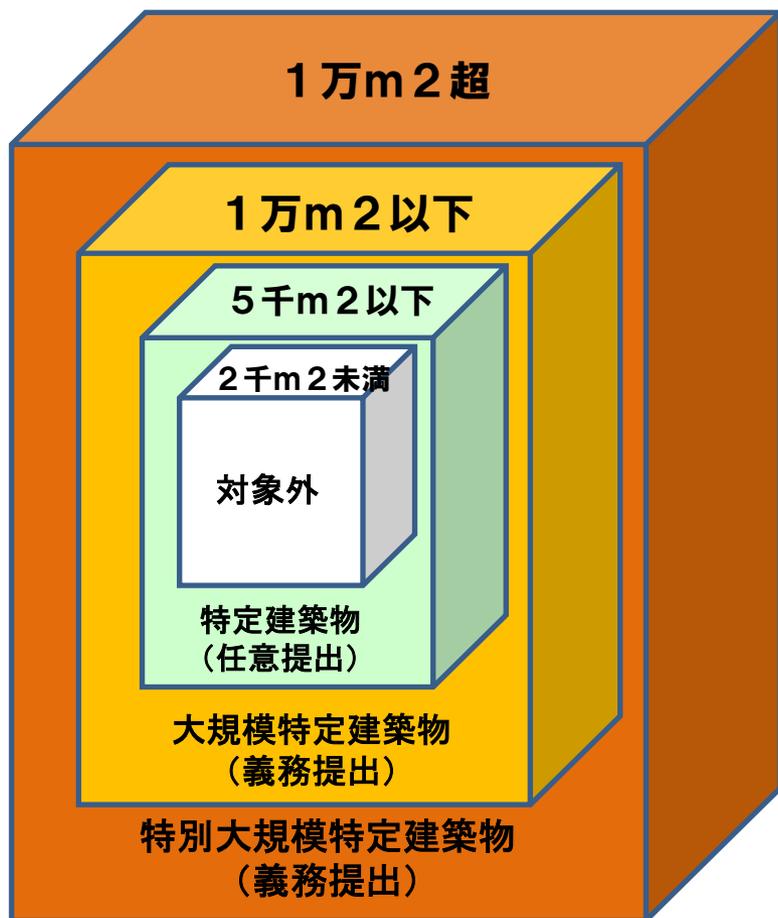
⇒ 計画書提出(任意)

D建物 < 2,000m² ⇒ 計画書の対象外

建築物計画書をA, Bの2つ提出
(又は、任意対象のCを加え3つ)

取組評価書（住宅）の作成範囲

（住宅）



建築物全体が住宅用途の場合

住宅用途用の取組評価書
(別記第1号様式)を使用して作成

(条例20条の3)

省エネルギー性能基準の遵守(1万m²超)

⇒適合義務なし(非住宅のみ)

(条例20条の4)

エネルギー有効利用計画書との整合(1万m²以上)

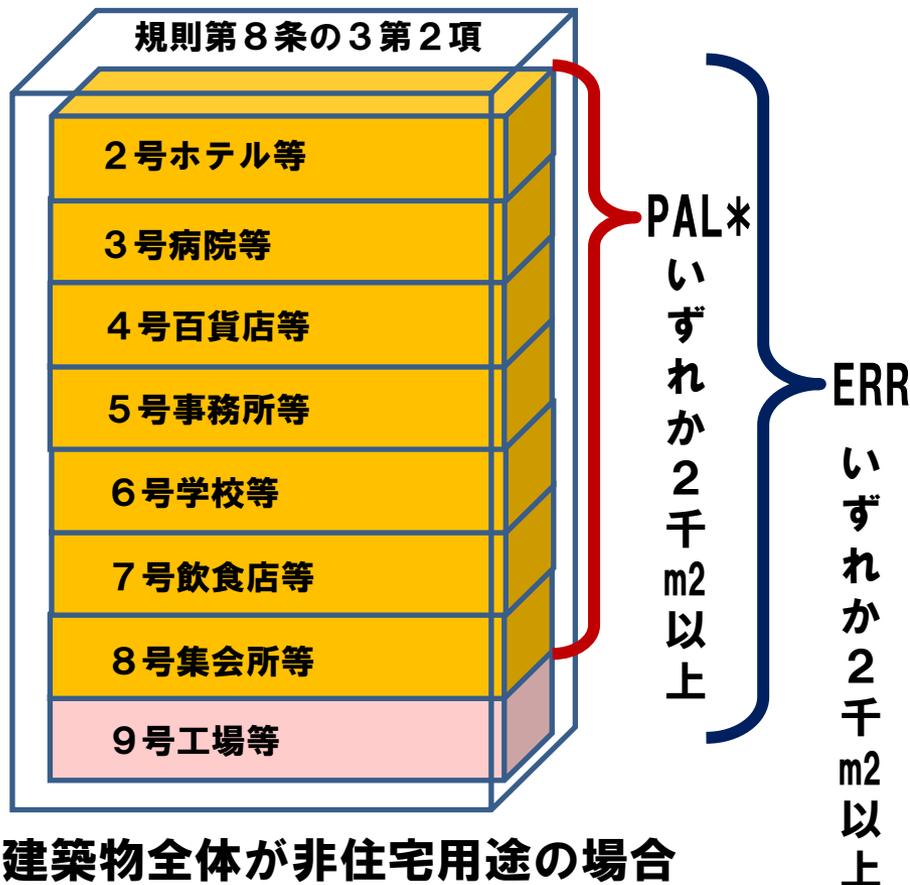
⇒省エネ目標値(熱負荷の低減)の達成が必要

注意) 都市開発諸制度等の対象案件の場合には、
「カーボンマイナスの推進」に基づく
建築物の環境性能に関する提案申請時等
における目標(熱負荷の低減)等への
適合が求められます。

住宅用途が2千m²以上(複合建築物含む)の建築物環境計画書を提出した特定建築主は、特定マンション建築主となり規模に関わらずマンション環境性能の表示義務(広告掲載)があります

取組評価書（非住宅）の作成範囲

（非住宅）



非住宅用途用の取組評価書 （別記第2号様式）を使用して作成

（条例20条の3）

省エネルギー性能基準の遵守（1万m2超）

- ・建物の熱負荷の低減（PAL*）
2号～8号までのいずれかの用途が
2千m2以上ある場合
- ・設備システムのエネルギー利用の低減（ERR）
2号～9号までのいずれかの用途が
2千m2以上ある場合

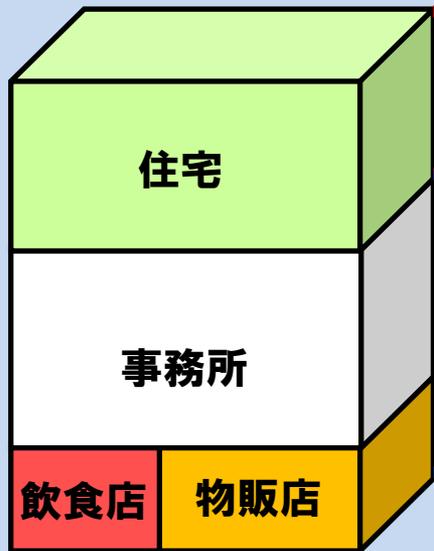
（条例20条の4）

エネルギー有効利用計画書との整合（1万m2以上）

- ・建物の熱負荷の低減（PAL*）
 - ・設備システムのエネルギー利用の低減（ERR）
- 上記省エネ目標値の達成が必要
⇒範囲については、性能基準と同じ

注意）都市開発諸制度等の対象案件の場合は、
「カーボンマイナスの推進」に基づく建築物の環境性能に関する提案申請時等における目標（PAL*、ERR）へ適合が求められます。

複合建築物（住宅・非住宅）の取り扱い



住宅用途の床面積が2000m²以上
⇒指針別記第1号様式 of 取組評価書の作成

規則第8条の3第2項
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
いずれかの用途の床面積が2000m²以上
⇒指針別記第2号様式 of 取組評価書の作成

原則：住宅と非住宅の取組評価書をそれぞれ作成

指針第4 3項による省略規定

特定建築物(1万m²以下)

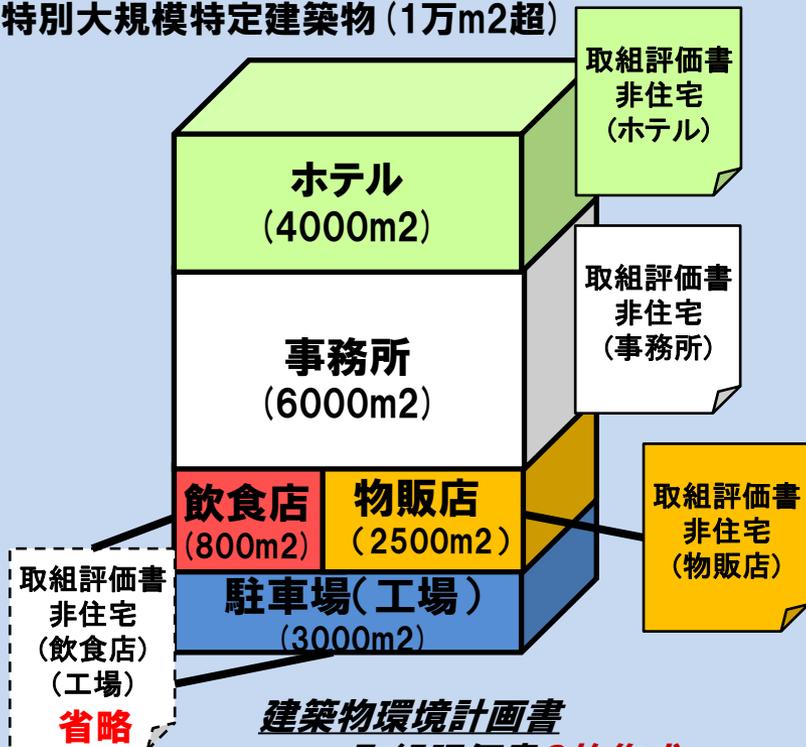
- ・非住宅部分が主たる部分の場合で、且つ、住宅用途が2千m²未満の場合の住宅部分の取組評価書
- ・住宅部分が主たる部分の場合の非住宅部分の取組評価書

特別大規模特定建築物(1万m²超)

- ・住宅用途が2千m²以上、且つ、非住宅部分の各用途がいずれも2千m²未満の場合の非住宅の取組評価書

PAL*、一次エネの取組評価書記載方法 (1万m2超)

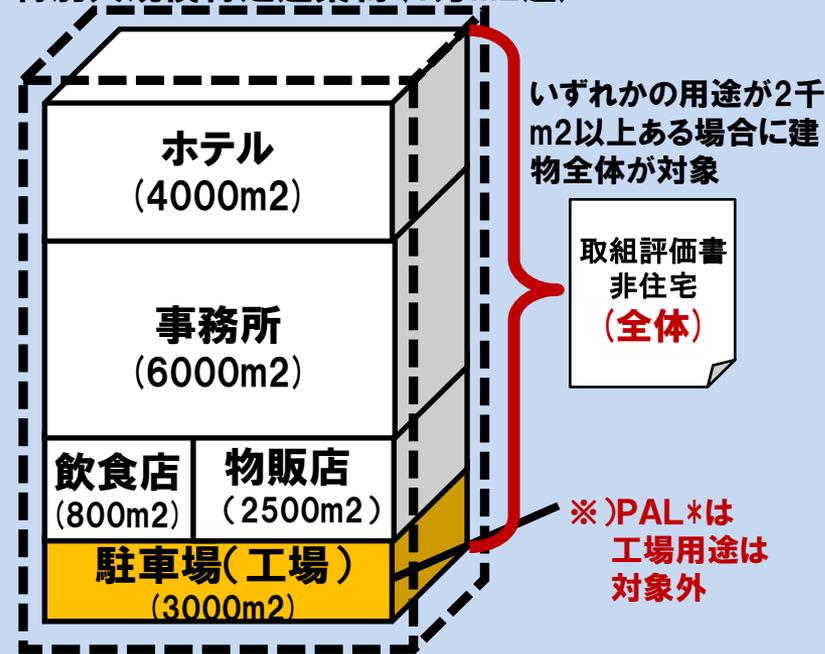
特別大規模特定建築物 (1万m2超)



建築物環境計画書
⇒取組評価書3枚作成

旧)PAL、ERR(CEC基準)の場合

特別大規模特定建築物 (1万m2超)



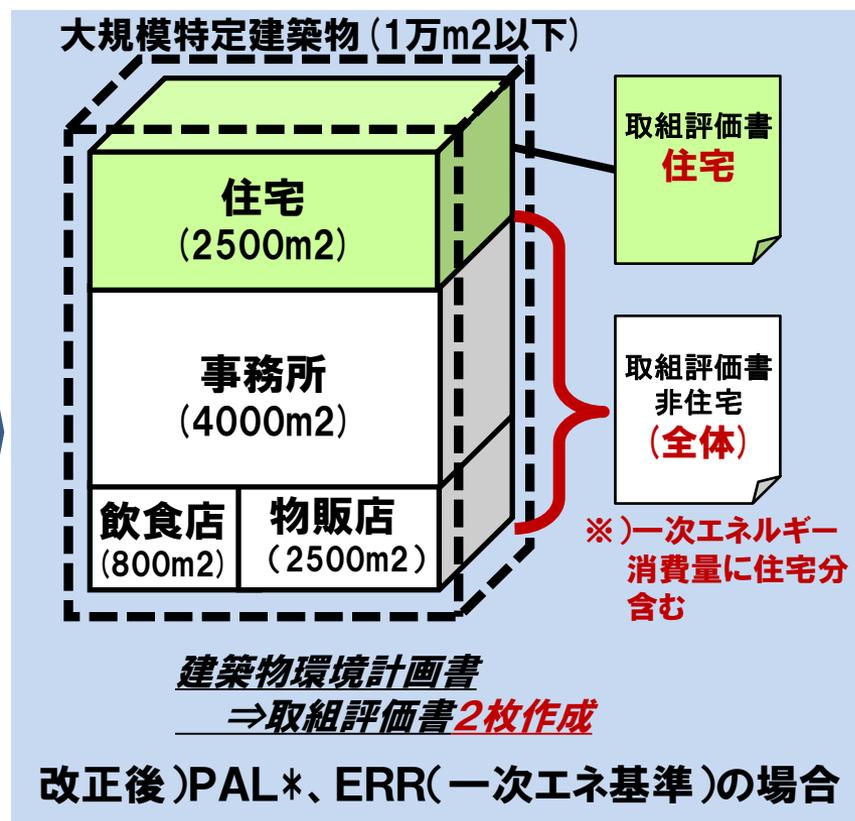
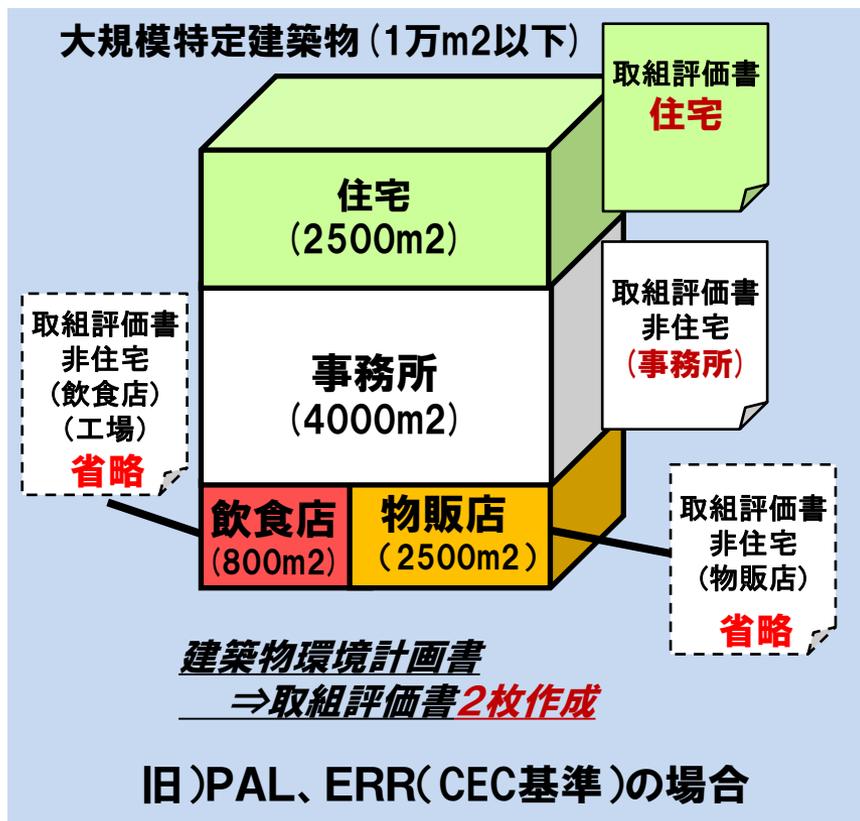
建築物環境計画書
⇒取組評価書1枚作成

改正後)PAL*、ERR(一次エネ基準)の場合

取組評価書の記載方法

従来は、旧PAL、ERR(CEC)の場合には、各用途ごとに環境配慮措置の取組状況を記載
⇒PAL*、ERR(1次エネ基準)では、いずれか2千m2以上の用途があれば建物全体の取組状況を記載
注意)壁面断熱材の記載等については、主たる用途(面積1/2以上)若しくは床面積の最も大きな用途の内容を記載

PAL*、一次エネの取組評価書記載方法 (1万m2以下)



取組評価書の記載方法

- ・従来は、旧PAL、ERR(CEC)の場合には、取組評価書の記載を省略していた部分も含めて記載
- ・非住宅の取組評価書の1次エネルギー消費量には、住宅の1次エネルギー消費量を含めて記載

取組評価書 (非住宅) における主用途の記載

(今回変更)

用途	用途の種類	取組状況の評価
取組状況		評価

用途欄には、非住宅のうち主たる用途を記載
 ⇒規則第8号の3第2項(2号～9号)の各用途を記載
 主たる用途の判断は、床面積が1/2以上あるもの
 いずれの用途も1/2に満たない場合には、**複数用途**と記載
 用途の種類欄には、用途の詳細情報を記載
 例)用途「学校等」⇒用途の種類「中学校」
 用途「複数用途」⇒用途の種類「事務所」「飲食店」etc

末尾の備考欄

第2 環境への配慮のための措置の概要

PAL*、1次エネルギー消費量の計算には、〇〇を使用

- WEBプログラム(通常入力法)
- WEBプログラム(主要室入力法)
- モデル建物法
- BEST
- その他

省エネ計算手法の違いによる記載 (PAL*)

(今回変更)

PAL*の記載方法

WEBプログラム(通常入力法又は主要室入力法)以外(モデル建物法、BESTetc)は、PAL*【MJ/m²・年】(設計・基準値)を記載せず、PAL*の低減率※のみ記載

※PAL*低減率は、 $(1 - \text{BPI}) \times 100(\%)$ BPIとは $(\text{PAL*設計値} / \text{PAL*基準値})$

⑥PAL*の低減率【%】((B-A)/B)<007>

(1)PAL*の値【MJ/m²・年】(A)
《012》

(2)PAL*の基準値【MJ/m²・年】(B)
《013》

(参考) ※エネルギーの使用の合理化に関する性能の目標値
(PAL*の低減率)《014》

モデル建物法、BESTetcの場合
記載例

PAL*の低減率 20【%】

記載例 (WEBプログラムの場合)

PAL*の低減率 25【%】

WEBプログラムの場合

記載例

PAL*の値(設計) 600【MJ/m²・年】

PAL*の基準値 800【MJ/m²・年】

$$\text{PAL*の低減率} = \left(1 - \frac{\text{PAL*の設計値}}{\text{PAL*の基準値}}\right)$$

PAL*の値を記載した場合でも、PAL*の低減率は手計算により低減率を記載する。

省エネ計算手法の違いによる記載

(一次エネルギー消費量)

(今回変更)

細区分	概要	詳細(容量、仕様、規模等)
エネルギー利用効率化設備【11】	①コージェネレーションシステム<054>	コージェネレーションシステムによる低減量【MJ/年】(E(C))《040》
	②太陽光発電システム<055>	太陽光発電システムによる低減量【MJ/年】(E(S))《041》
	③その他<056>	その他の設備による低減量【MJ/年】(E(C))《042》
全体	特定建築物全体の基準一次エネルギー消費量【GJ/年】<057>	特定建築物全体の設計一次エネルギー消費量【GJ/年】<058>
	設備システム全体のエネルギー利用の低減率(ERR)<059>	

WEBプログラム使用の場合

モデル建物法、BESTetc使用の場合

エネルギー利用効率化設備による低減量記載欄

現在は下記設備のみ

- ・コージェネレーション
- ・太陽光発電システム

1次エネルギー消費量の記載方法

WEBプログラム(通常入力法又は主要室入力法)以外(モデル建物法、BESTetc)は、1次エネルギー消費量【MJ/年】(設計・基準値)を記載せず、1次エネルギー消費量の低減率*のみ記載

なお、エネルギー利用効率化設備による低減効果がある場合には、モデル建物法、BESTetc使用した場合には、効率化設備の低減効果を低減率に含めて記載し、その旨を末尾の備考欄に記載

WEBプログラム(通常入力法又は主要室入力法)を使用した場合は、効率化設備による低減量該当欄に記載し、**低減後の設計1次エネルギー消費量**を記載

*1次エネルギー消費量の低減率は、 $(1 - BEI) \times 100(\%)$

BEIとは(1次エネルギー消費量の設計値/1次エネルギー消費量の基準値)

取組評価書における任意記載項目

環境配慮の項目(住宅)

エネルギーの 使用の 合理化	【01】	建築物の熱負荷低減
	【02】	再生可能エネルギーの直接利用
	【03】	再生可能エネルギーの間接利用
	【04】	設備システムの省エネルギー
資源の 適正 利用	【05】	再生骨材等利用
	【06】	混合セメント等利用
	【07】	リサイクル鋼材利用
	【08】	エコテリアル利用
	【09】	断熱材用発泡剤
	【10】	空気調和設備用冷媒
	【11】	維持管理
	【12】	躯体の劣化対策
	【13】	雨水・雑用水利用
自然環境の 保全	【14】	雨水浸透
	【15】	緑の量の確保
	【16】	緑の質の確保
	【17】、【18】、【19】	動植物生育・緑形成維持
緩和 現象の イランド ヒートアイ	【20】	敷地と建築物の被覆対策
	【21】	風環境への配慮

- …任意記載項目
- …任意記載項目(非住宅特定大規模以外1万m²以下)
- …他に該当しない環境配慮項目がある場合に記載

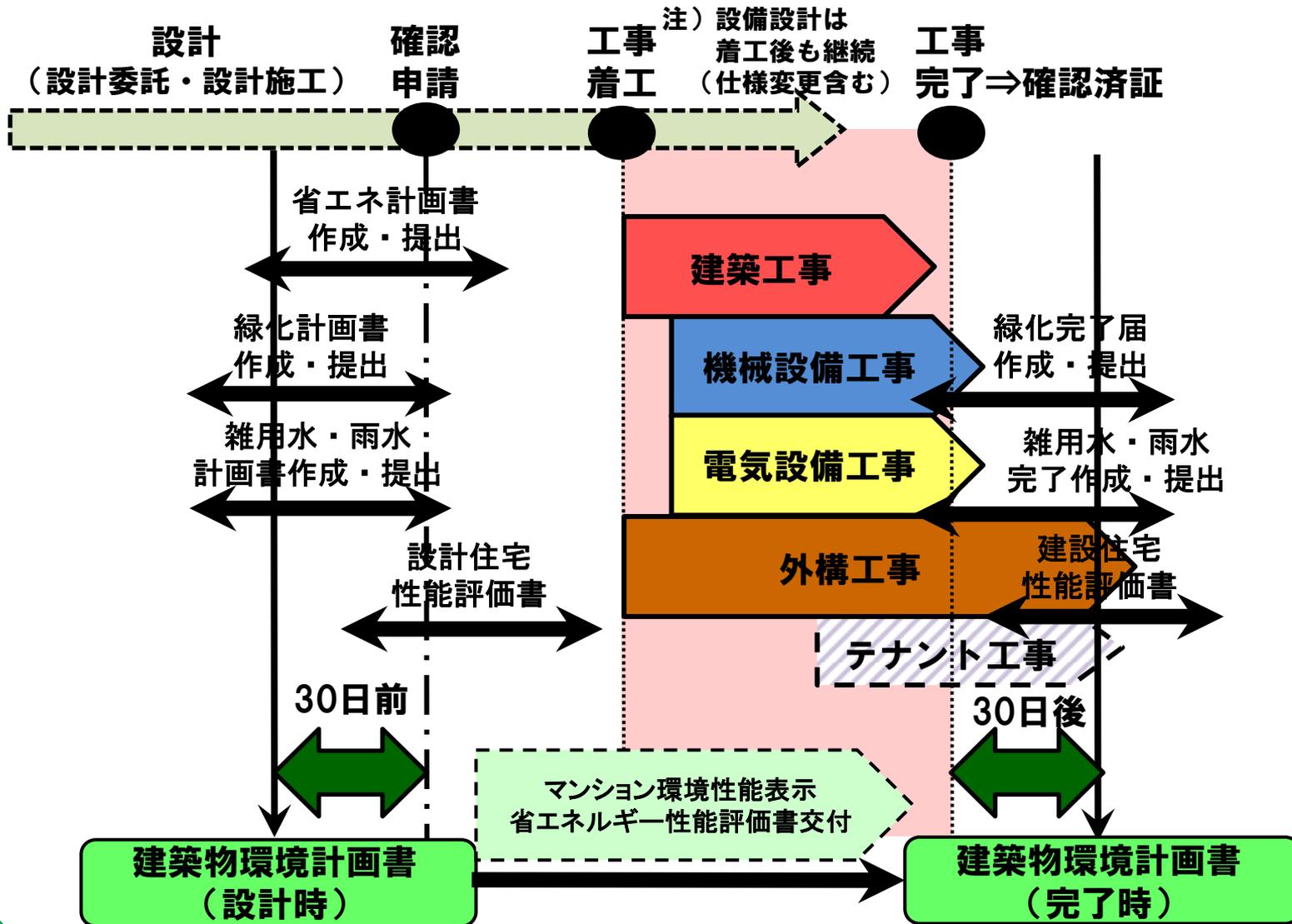
環境配慮の項目(非住宅)

エネルギーの 使用の 合理化	【01】	建築物の熱負荷低減	
	【02】	再生可能エネルギーの直接利用	
	【03】	再生可能エネルギーの間接利用	
	【04】、【05】、【06】、【07】、【08】、【09】、【10】	設備システムの省エネルギー	
	【11】	設備システムの省エネルギー	
	【13】	地域冷暖房等	
	【14】	最適運用 計量・管理	
	【15】	最適運用 調整・把握	
	資源の 適正 利用	【16】	再生骨材等利用
		【17】	混合セメント等利用
		【18】	リサイクル鋼材利用
		【19】	エコテリアル利用
		【20】	断熱材用発泡剤
		【21】	空気調和設備用冷媒
		【22】	維持管理
【23】		躯体の劣化対策	
【24】		短寿命建築	
【25】		雨水・雑用水利用	
自然環境の 保全	【26】	雨水浸透	
	【27】	緑の量の確保	
	【28】	緑の質の確保	
	【17】、【18】、【19】	動植物生育・緑形成維持	
緩和 現象の イランド ヒートアイ	【32】	建築設備からの人工排熱対策	
	【33】	敷地と建築物の被覆対策	
	【34】	風環境への配慮	



Ⅲ. 添付資料と取り扱いについて

建築スケジュールと建築物環境計画書



環境計画書（計画時・完了時）の作成趣旨

環境計画書
(計画)

条例第21条
環境への配慮のための措置
についての計画書（抜粋）

- ・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
- ・再エネ利用設備導入検討

規則第10条

- ・建築物環境計画書の作成は、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措置の実施（抜粋）

建築主が行う配慮措置の計画
⇒発注図書（特記仕様書・発注図面
＝設計図書）として措置される必要
添付書類は、原則として建築工事（建
築・設備・その他）の発注仕様書

環境計画書
(完了届)

規則第13条第2項
・工事完了届出書の届出に
当たっては、建築物環境
計画書に記載された**環境
配慮措置等の実施結果**を
示した書類及び図書を添
付しなければならない。

建築主が行う配慮措置の実施結果
⇒完成した建築物＝しゅん工図書

添付書類は、原則としてしゅん工図書

(今回変更)

※ 前スライドに示したように、建築物
環境計画書の提出期限段階では、官公
庁提出書類及び発注図書を全て揃える
ことは不可能であるため、未作成の図
書類については、未添付でも構わない

計画時の提出期限に整わない資料がなく
なるため、提出時は全て整えて提出

PAL*、ERR (一次エネルギー消費量) の記載

(今回変更)

建築物の熱負荷の低減(PAL*)

◎ PAL* の低減率【%】((B-A)/B) <007>

(1) PAL* の値【MJ/㎡・年】(A)
《012》

(2) PAL* の基準値【MJ/㎡・年】(B)
《013》

(参考) ※エネルギーの使用の合理化に関する性能の目標値
(PAL* の低減率)《014》

建物の熱負荷の低減への措置として目指すべきPAL*低減率を記載
例) 20【%】
(⇒段階3に相当する配慮措置(取組))

建築物環境計画書の提出時点(確認申請30日前)では、省エネ法に基づく省エネ計算が未計算(⇒省エネ計画書を未添付)の場合

PAL*(設計・基準)の値を記載困難

設備システムの省エネルギー(ERR)

特定建築物全体の基準一次エネルギー消費量【GJ/年】<057>

特定建築物全体の設計一次エネルギー消費量【GJ/年】<058>

全体

設備システム全体のエネルギー利用の低減率(ERR) <059>

(参考) ※エネルギーの使用の合理化に関する性能の目標値(ERR) <060>

省エネ計算が未計算(⇒省エネ計画書未添付)の場合

一次エネルギー消費量(設計・基準)の値を記載困難

目指すべきERRを記載
例) 11【%】
(⇒段階3に相当する配慮措置(取組))

添付書類の種類（計画時・完了時）

計画時添付書類 (発注・計画書類)	
建築概要図(配置・規模・用途)	添付必須
各階平面図	
立面図	
断面図	
その他環境配慮措置を示した発注図面等 (各種詳細図・特記等)	
エネルギー低減量等の試算資料 (計算式・計算条件・計算結果)	
確認申請書(第三面まで)	
省エネ計画書(一式)	
住宅性能評価書(設計評価)	
緑化計画書(計画)	
雑用水・雨水利用計画書(計画)	

計画時は、未作成の図書類の添付を求めない。

完了時添付書類 (しゅん工・完了書類)	
建築概要図(配置・規模・用途)	
各階平面図	
立面図	
断面図	
その他環境配慮措置を示した発注図面等 (各種詳細図・特記等)	
エネルギー低減量等の試算資料 (計算式・計算条件・計算結果)	
確認申請書(第三面まで)	
検査済証	
省エネ計画書(一式)	
住宅性能評価書(建設評価・設計評価)	
緑化計画書(完了又は計画)	
雑用水・雨水利用計画書(完了)	

完了届時は、原則すべての根拠書類を添付

チェックシートによる添付書類作成状況の確認

(今回変更)

発注図書（＝設計図書）等の添付が無いと環境配慮への措置の取組状況並びにその評価が適正であるか確認が不可能

チェックシートの導入により、環境配慮への措置の取組の有無、その根拠資料の作成状況を確認

(仮称)
環境計画書作成
チェックシート

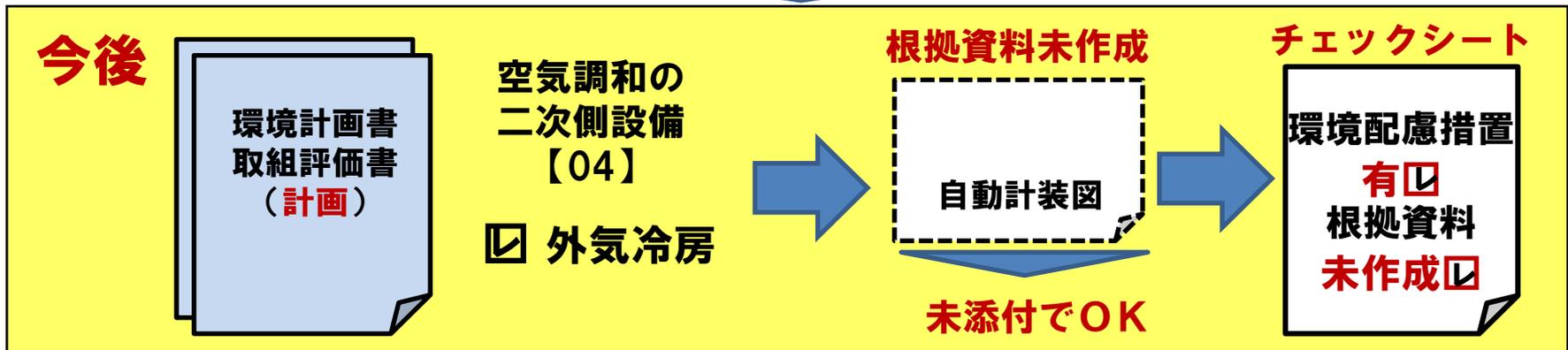
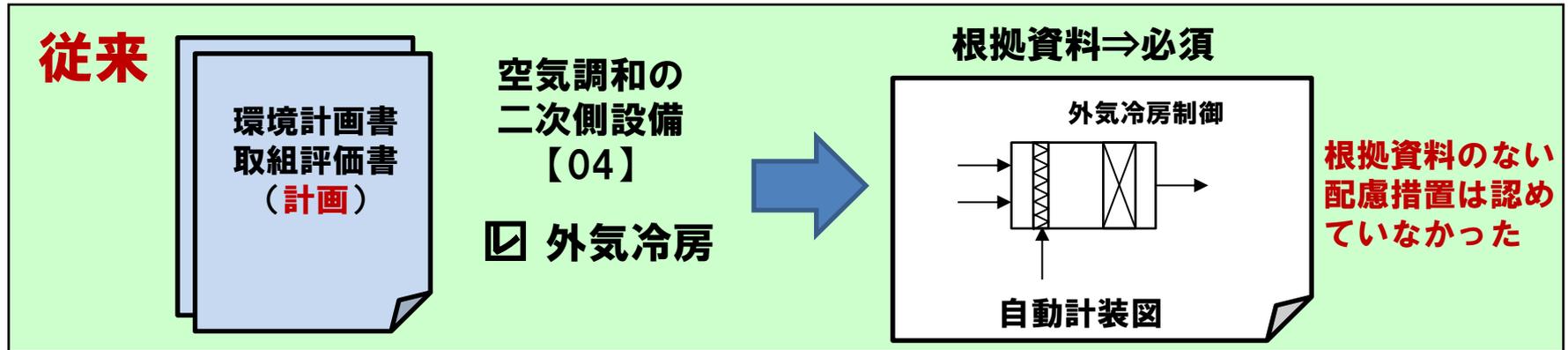
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

例)

- 建築確認申請提出予定日 ⇒ 提出日期限確認
- 省エネ計画書の作成 有 無
- 省エネ計画書の提出予定日 平成〇〇年〇〇月〇〇日
- 【02】再生エネ直接利用措置の取組 有 無
- 添付書類（発注図面）状況 作成 未作成
- 添付書類 矩形図、自動制御図

※7月を目途にチェックシートを公表していきます。

環境配慮措置の取組状況の記載と添付書類の扱い



環境配慮への措置の取組について未作成の根拠資料の添付は不要
⇒その旨をチェックシートで確認

制度趣旨に基づき環境配慮措置への取組は原則記載

建築物環境計画書変更届出書

建築物環境計画書（計画時）の事項の変更をしようとするときは、変更事項に係る工事に着手する15日前までに「建築物環境計画書変更届出書」の届出が必要。

次の事項の変更については、原則として変更届出書が必要

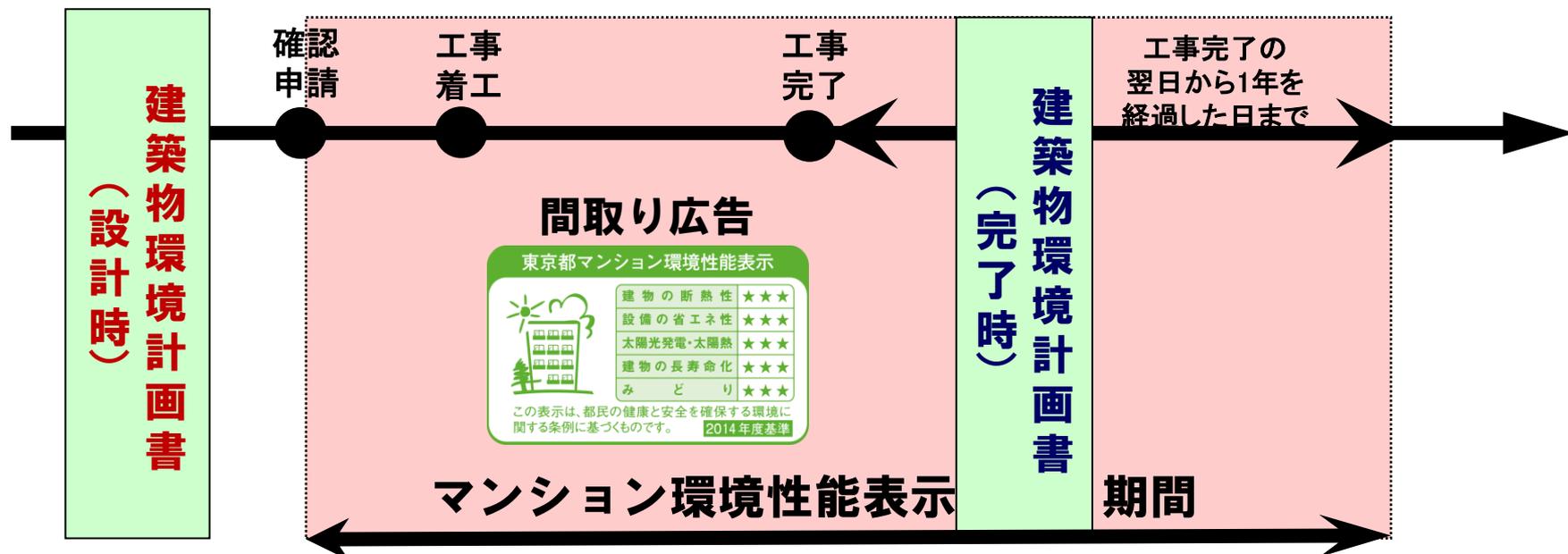
- ・ マンション環境性能表示が変更になる場合
- ・ 延床面積が増加する場合
- ・ 取組評価書における評価段階に変更が生じる場合
- ・ 再生可能エネルギー利用設備導入に係る検討の変更
※新規導入、導入撤回、利用設備の変更etc
- ・ 省エネ性能基準に適合しなくなった場合
- ・ 省エネ性能目標値を達成できなくなった場合

特定建築主の氏名及び住所、特定建築物等の名称及び所在地の変更は「特定建築主等氏名等変更届出書」により届出を行う。



平成26年4月から特定マンション建築主の氏名及び住所の変更は、「特定建築主等氏名等変更届出書」で行うことになりました。

マンション環境性能表示の変更（注意）



マンション環境性能表示に変更（★の数の変動）が生じる場合には、必ず「建築物環境計画書変更届出書」を提出し、マンション環境性能表示を正しい内容に変更し、当該内容を説明してください。

特に★の数が減る（性能低下）場合は、購入予定者等に対し十分説明し理解を得る必要

建築物環境計画書（建築概要欄）の記載

（今回変更）

**建築物環境計画書
（計画時）**

3 特定建築物の概要

新築・増築の区別	<input checked="" type="radio"/> 新築 <input type="radio"/> 増築			
工事期間（予定）	工事着手 年 月 日	工事完了 年 月 日		
敷地面積	m ²	建築面積		
延床面積	m ²			
用途別床面積	住宅等	m ²	飲食店等	m ²
	ホテル等	m ²	集会所等	m ²
	病院等	m ²	工場等	m ²
	百貨店等	m ²	その他()	m ²
	事務所等	m ²	()	m ²
	学校等	m ²	()	m ²
建築物の高さ	m			
階数	地上 階	地下 階		
構造	<input type="checkbox"/> SRC造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> S造 <input type="checkbox"/> その他			

建築物の規模（延床面積）や用途別の延床面積などは、建築確認申請書や省エネ計画書が無いと正確な判別は不可能

延床面積、用途別延床面積は計画値の記載でOK



計画値で5千m²超の建築物は提出の義務となります。

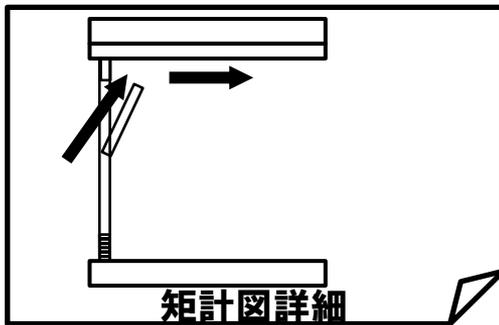
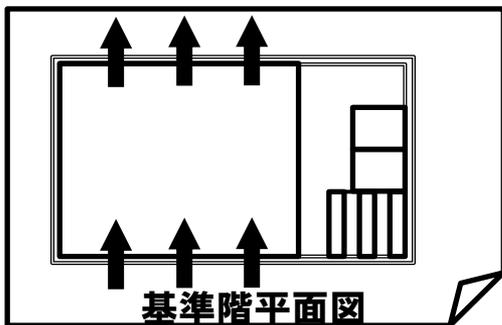
**条例第19条
規則で定める規模以上の建築物を建築しようとする者
（＝「特定建築主」）**

用途別の延床面積は、原則は省エネ計画書上の室用途（大区分）の設定と同一になります。

※ 万一、確認申請書上で5千m²を超過することが判明し、建築物環境計画書が未提出の場合、提出遅延となりますのでご注意ください。

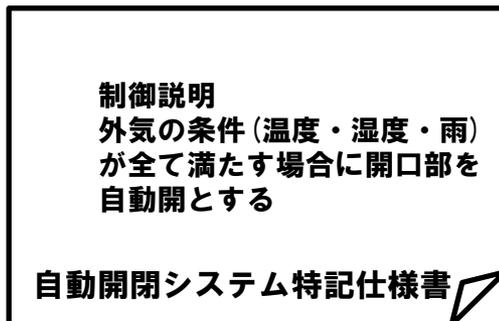
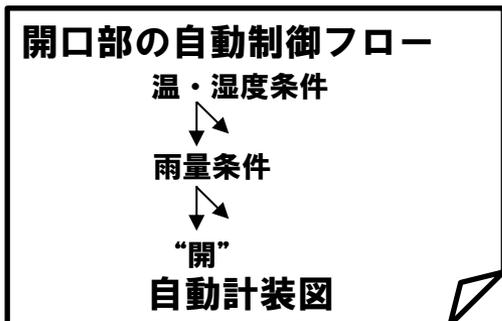
その他の環境配慮措置を示した添付書類例

【02】2方向以上への開口



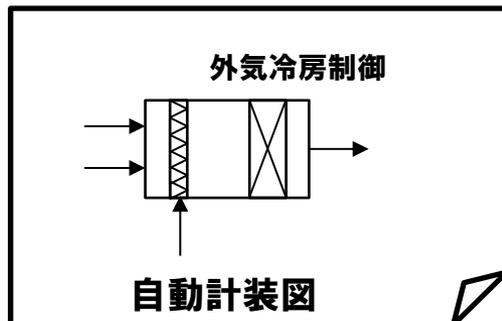
- 基準階平面図に通風方向を図示 (追記)
⇒基準階＝過半で実施
- 矩計図で窓等の開口部詳細にて通風可能性を確認(窓の開閉etc)

【02】自動制御により開口部の開閉を行う自然換気システム



- 開口部が自動で開閉する構造が分かる図面
- 自動開閉の制御内容がわかる図面

【04】外気冷房



- 外気冷房制御が導入されることがわかる図面(自動計装図他)

エネルギー利用効率化設備による低減量

1年間のエネルギー低減量の試算は、条件シミュレーションにより想定

太陽光発電 ⇒ 年間発電量（想定）＝エネルギー低減量（MJ換算）

シミュレーション条件 平均日射強度、パネル面積、発電容量、システム効率
※パワーコンディショナー変換効率、機器の劣化etc

添付書類

- 例）・太陽光発電設備特記仕様書
・機器姿図等、系統図、単線結線図、配置図、設置詳細図
・年間発電量計算（シミュレーション）資料

**コ・ジェネレーション ⇒ 年間発電量（想定）＋排熱発生量
≠エネルギー低減量（MJ換算）**

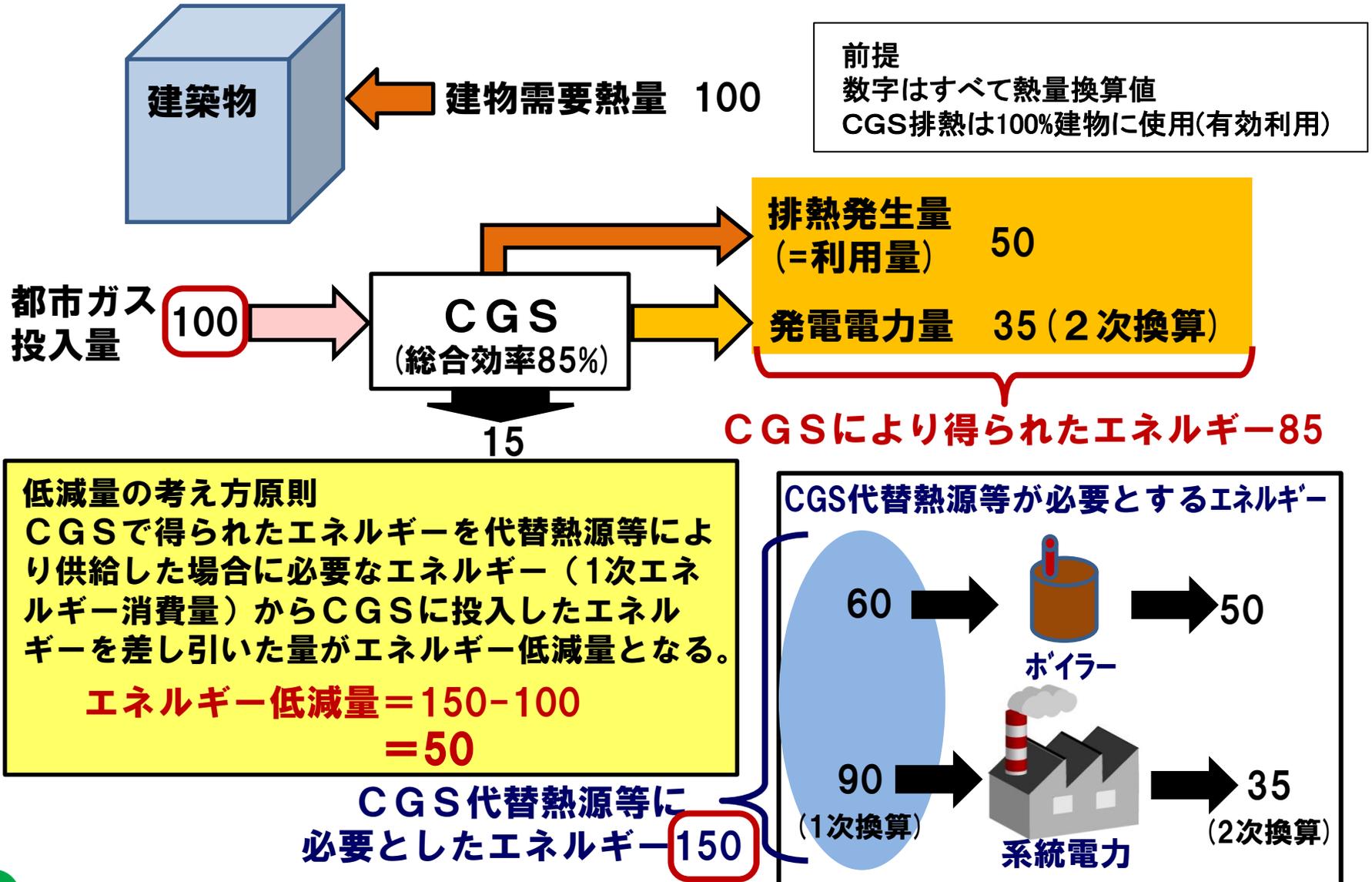
シミュレーション条件 年間排熱利用（要求熱）量、システム構成、機器（効率）仕様、
運転方式（熱主電従（負荷変動）運転etc）、代替熱源

添付書類

- 例）・コジェネレーションシステム特記仕様書（システム構成図）
・機器表（システム各機器仕様）等、系統図、自動計装・制御詳細図
・年間（電力量・燃料）低減量計算（シミュレーション）資料

エネルギー低減量のシミュレーションは、試算条件が同程度であれば、設備の導入検討の際に、メーカー等が一般的に行う光熱費削減効果等の試算で代用できます。

コージェネレーション(CGS)設備による低減量(補足)



建築・設備設計者の連携と建築主の支援

環境計画書
(計画)

建築物環境計画書の作成には、多くの建築及び設備に関する知識が必要です。

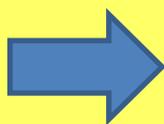
主な項目

- ・ 建築（構造、意匠、外構）
- ・ 機械設備（空調、給排水衛生）
- ・ 電気設備（動力、電灯、自動制御）
- ・ その他特殊設備
（太陽光発電、太陽熱、CGS、地中熱etc）

**設計者間連携
が不可欠**

建築物環境計画書に
建築計画に適した環境配慮措置を提案・助言

建築物環境計画書の作成



建築主が環境配慮措置への取組を選択・実施



IV. 具体的記載方法について

建築物環境計画書提出書への連絡先等の記載

第3号様式（第10条関係）

年 月 日	
東京都知事殿	
住所 氏名 <small>法人にあっては名称、代表者の氏名及び主たる</small>	
建築物環境計画書提出書	
都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第21条第1項の規定により、建築物環境計画書を提出します。	
特定建築物の名称	
特定建築物の所在地	
建築物環境計画書	別添のとおり
連絡先	(電話番号)

規則第10条別記第3号様式
「建築物環境計画書提出書」

提出者＝特定建築主は、
法人にあっては、

- ①名称
- ②代表者の氏名
- ③主たる事務所の所在地

記載例)

東京都新宿区西新宿〇丁目〇番〇号
東京都環境株式会社
代表取締役社長 東京 太郎 印

連絡先欄

提出者（＝特定建築主）に代わって、建築物の環境配慮への措置の取組状況に応えられる者を記載してください。

連絡先会社は、代表者と実際の窓口となる担当者の両名を記載してください

記載例)

東京都新宿区西新宿〇丁目〇番〇号
東京都建築設計株式会社
代表取締役社長 建築 次郎
電話番号〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
連絡担当 設計 一郎

建築物環境計画書の担当部署欄の記載

1 特定建築主の氏名等

特定建築主	氏名 (法人にあっては名称及び代表者の氏名)	
	住所 (法人にあっては主たる事務所の所在地)	〒 -
設計者	氏名 (法人にあっては名称及び代表者の氏名)	
	住所 (法人にあっては主たる事務所の所在地)	〒 -
施工者	氏名 (法人にあっては名称及び代表者の氏名)	
	住所 (法人にあっては主たる事務所の所在地)	〒 -
計画書の担当部署		名称 連絡先

計画書の担当部署欄には、
提出者（＝特定建築主）の建築物環境計画書に関する窓口となる担当部署を記載

名称

連絡先

記載例)

東京都環境株式会社
環境部環境課環境対策担当

電話番号〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

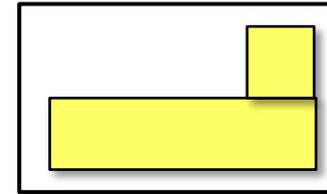


太陽光発電設備の設置評価について

再生可能エネルギー利用可能設備 導入検討シート

- ・ 全量売電の有無
- ・ 設置可能場所の面積
- ・ 太陽光設置パネル面積・角度
- ・ 想定発電量
- ・ 一次エネルギー消費削減量

設置可能面積算定 ○○m²



配置図・PH階平面図

注意) F I T 等による全量売電は評価の対象外

建築物環境計画書(取組評価書) 【04】再生可能エネルギーの変換利用

- ・ 発電容量
- ・ 設置面積
- ・ 系統連携状況
- ・ 年間再生可能エネルギー利用量

発電容量 = 1枚あたりパネル発電量 × 枚数

設置面積 = 1枚あたりパネル面積 × 枚数

系統連系 = 電力会社との連携点の電圧 (一般的に高圧)

※ 「年間再生可能エネルギー利用」と「エネルギー利用効率化設備による低減量」が一致⇒太陽光発電システム

- ・ 特記仕様書 (設置容量等)
- ・ 姿図、機器表 (パネル面積等)
- ・ 単線結線図 (系統連携図)
- ・ システム系統図 (全体概要)

- ・ 発電量試算
- ・ 1次エネルギー換算

太陽光発電量の試算について

基本的考え方

$$\text{発電量} = \text{アレイ容量} \times \text{日射量} \times \text{損失係数}$$

- ・アレイ容量＝パネル(モジュール)出力の合計
- ・日射量＝パネル傾斜角、方位角及び地域区分で算定
- ・損失係数＝総合設計係数

日射量変動、日陰補正、経年劣化、温度補正、回路補正、インバータ回路補正
⇒通常 0.75程度に設定

$$\text{年間発電量 (kWh)} = \Sigma \text{発電量}$$

再生可能エネルギー利用量（＝低減量）(MJ)

$$\text{年間発電量 (kWh)} \times 9.76\text{MJ}$$



概ねパネル出力 (kW) の
9千倍 (MJ) 程度

※ 省エネ計算を行うWEBプログラムでは、太陽光発電システムにおけるエネルギー低減量も自動算出されますので、是非ご活用ください。

(パネル等のメーカーでは発電量シミュレーションのサービスを実施しています。)



V. その他

ヘルプデスクの開始

建築物環境計画書ヘルプデスクが再開されます。

「建築物環境計画書制度」ヘルプデスク

平成26年7月上旬～（再開予定）

⇒詳細は、HPにてご案内します

〒163-8001

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

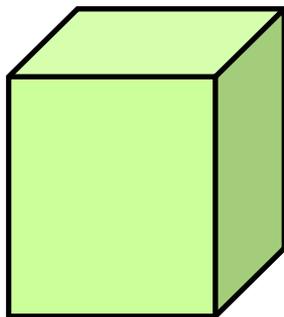
都庁第二本庁舎**16階北側**

電話番号 (03) 5320-7879（直通）

E-mail : Building@kankyo.metro.tokyo.jp

建築物のエネルギー低減を目指して

国土交通省では、2030年までに新築建築物の平均でZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）を目指しています。



運用時の建物のエネルギー使用量を着実に低減するためには、建築構造にマッチした設備並びに自動制御の選択が不可欠
⇒計画段階の建築本体の設計と設備設計の連携（コミュニケーション）が極めて重要です。

建物エネルギーを低減するための優れた設備や制御技術が運用時に必ずしも最大限効果を発揮していない現実があります。

建物運用時に設計時の想定通りの効果を発揮できるためには、優れた環境設計が不可欠です。

おわりに

本説明会における運用は、平成26年7月
を目途にから順次開始していきます。
(Excel様式についても対応版をHP上に掲載します。)

ご清聴ありがとうございました。

環境性能を建物の主要な性能の
1つとしてターゲットを設定

「建築物環境計画書」を設計者と建築主の建築物の
環境性能のコミュニケーションツールに