

# 建築物環境報告書制度 (ガイドライン改正概要)

令和6（2024）年11月



東京都環境局

※これまでの規定整備状況

R4年12月 条例・規則改正

R5年 5月 配慮指針策定

R5年10月 その他の告示策定

R6年 3月 ガイドライン策定

R6年11月 ガイドライン改正

この資料は東京都建築物環境報告書制度に関するガイドライン（第1.0版）の  
令和6年11月改正概要（第1.1版）を説明するものです。

# ガイドラインの主な改正点

---

- 1 任意参加
- 2 再生可能エネルギー利用設備設置基準
- 3 電気自動車（ZEV）充電設備整備基準
- 4 住まい手等に説明する際の参考様式
- 5 建築物環境報告書の報告内容等
- 6 保管書類

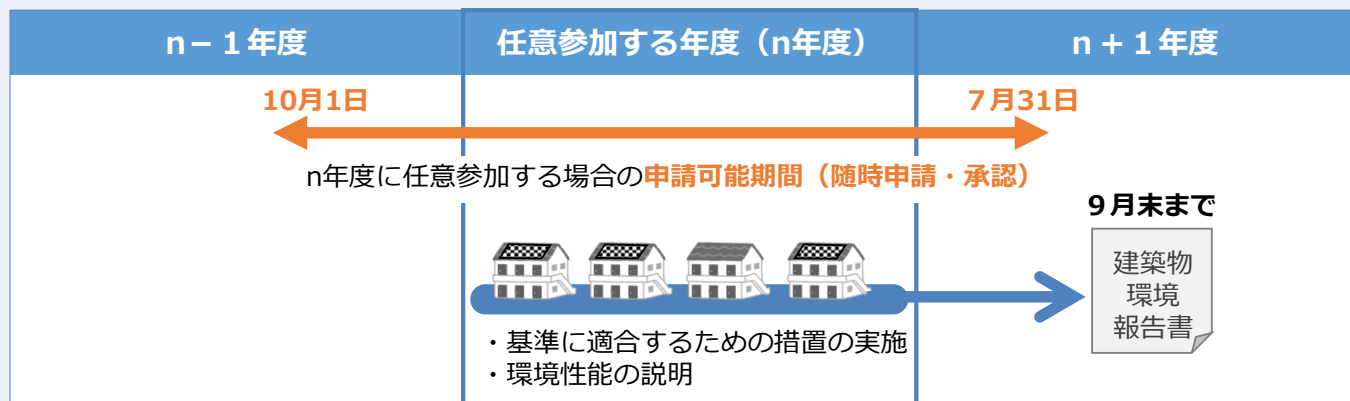
## 1-1 任意参加の改正点

✓ 面積が承認の要件に該当しなくなった場合の取扱いを改正

- ・面積が承認の要件に該当しなくなった場合、特定供給事業者ではなくなることとしていたが、承認を有効とし、特定供給事業者として任意参加可能とする  
（例）都内年間供給面積が5,000㎡以上の予定で任意参加の承認を受けたが、年度末になり4,000㎡の実績となった場合も、任意参加可能

## ✓ 任意参加承認の変更・取下げにおける取扱いの規定を追加

- ・承認内容の変更や承認の取下げの様式を規定
- ・承認内容の変更や取下げを行う場合は、任意参加を希望する年度の翌年度の7月末までに都に申請が必要



# 1 - 2 任意参加の改正点

## ✓ 連名で任意参加する場合における各基準の取扱いの規定を追加

- ・複数の建物供給事業者を1の特定供給事業者として承認するため、当該複数の建物供給事業者が建設等する中小規模特定建築物全体を対象に、基準への適合状況等を判断する。

事項	基準適合の考え方
省エネルギー性能基準（断熱）	・ 建築物1棟ごとに基準への適合が必要
省エネルギー性能基準（省エネ）	・ 建築物1棟ごとに基準への適合が必要 ・ ただし、住宅トップランナー制度の対象である事業者は、当該区分の住宅の平均で基準への適合が必要（複数の事業者が同区分で住宅トップランナー制度の対象である場合は、当該複数の事業者が供給する同区分の全ての住宅の平均で基準への適合が必要）
再生可能エネルギー 利用設備設置基準	・ 全ての事業者の設置可能棟数から、設置基準を算定 ※算定基準率の適用（区域ごと/一律）は、全ての事業者で統一する。 ・ 全ての事業者の設置量の合計で当該基準への適合が必要 ・ 既存建築物への設置（代替措置）における上限2割は、全ての事業者の合計で判断
電気自動車充電設備整備基準	・ 建築物1棟ごとに基準への適合が必要
環境性能の説明	・ 建築物1棟ごとに説明が必要
建築物環境報告書の作成・提出	・ 代表申請者が全ての事業者の取組状況等を統合し、報告書を提出
保管書類	・ 事業者ごとに必要書類を保管

## 2 - 1 再生可能エネルギー利用設備設置基準の改正点

### ✓ 算定除外可能建物に関する手続き方法の改正

- ・都に申し出て図面等の確認を受けることが必要としていたが、不要とした。
- ・ただし、算定除外可能建物への該当が確認できる図面※を、他の書類と同様に特定供給事業者の該当する年度の翌々年度の末日まで保管が必要

※次ページに例を記載

### ✓ 既存建物への設置（代替措置）に関する規定を追加

- ・建物供給事業者が新設した既存住宅等に、建物供給事業者が設置することが原則である。
- ・ただし、以下のいずれかの条件を満たすことが書面で確認できる場合は、建物供給事業者が設置したものとみなし、代替措置適用可能とする。

（例）管理会社であるグループ会社が設置する場合・初期費用ゼロの手法で設置する場合等

#### ① 資本関係があること

建物供給事業者と持株率20%以上の資本関係がある事業者（グループ会社等）が設置する場合

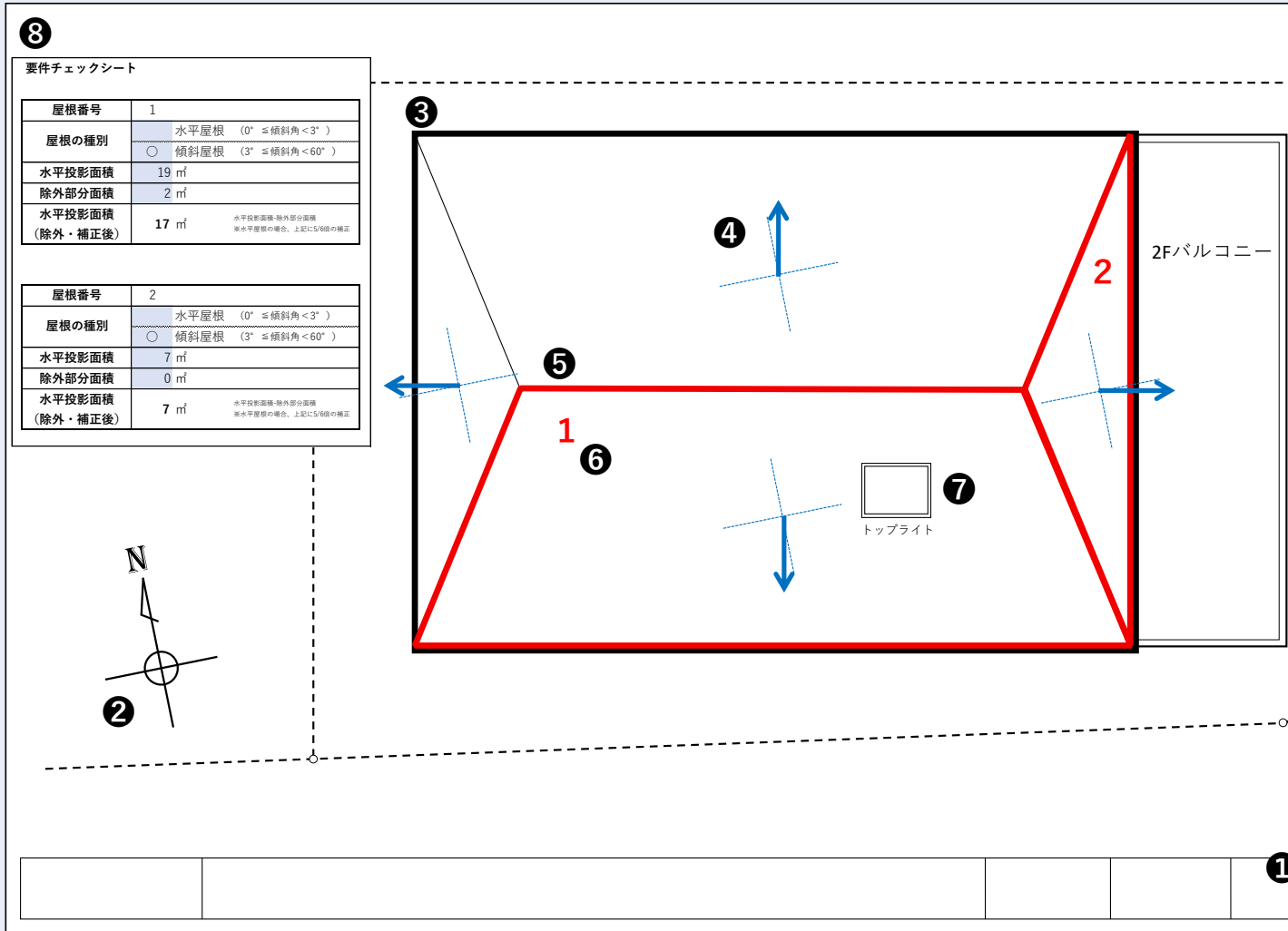
#### ② 事業連携していること

建物供給事業者又は建物供給事業者と資本関係がある事業者（①の事業者）と事業連携契約等を基に設置する場合

# 2-2 再生可能エネルギー利用設備設置基準の改正点

## 【算定除外可能建物への該当が確認できる図面】

屋根伏図に縮尺、方位、南面等屋根の水平投影面積及び勾配角度を明示する。（下記記載例を参照）



### (1) 水平投影面積の算定方法等、詳細について

「東京都建築物環境報告書制度に関するガイドライン」（東京都環境局）をご参照ください。

### (2) 記載方法について

- ① 配置図等、屋根伏図が記載されている図面を使用
- ② 図面上に、縮尺及び方位を記載
- ③ 屋根伏図上に、当該制度で定義する「屋根」の範囲を黒太線で図示

- ④ 1つの屋根ごとに、屋根の法線及び方位を図示  
※本資料では説明用に法線を青矢印で、方位を青十字で示しています。矢印の始点に十字の中心を合わせるように表示すると、屋根の方位が確認できます。

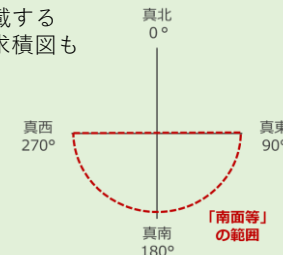
- ⑤ 「屋根」のうち、当該制度で定義する「南面等屋根」の範囲を赤太線で図示

- ⑥ 南面等屋根のうち、水平投影面積の大きい屋根から順に1、2と付番（南面等屋根が一つの場合、1のみ付番）

- ⑦ 水平投影面積の算定から除くことができる部分がある場合、図面上に明示

- ⑧ 別紙「要件チェックシート」に必要事項を記入した上で、図面上の空いているスペースに図として貼り付け

※要件チェックシートに記載する  
水平投影面積を算定した求積図も  
添付してください。



※東京ゼロエミ住宅  
の再エネ利用設備  
設置要件を適用し  
ない建築物の確認  
図面（記載例）と  
同様

①

配置図

②

縮尺 1:100

## 2 - 3 再生可能エネルギー利用設備設置基準の改正点

### 【要件チェックシート】

#### 要件チェックシート

屋根番号	1
屋根の種別	<input checked="" type="radio"/> 水平屋根 (0° ≦ 傾斜角 < 3° )
	<input type="radio"/> 傾斜屋根 (3° ≦ 傾斜角 < 60° )
水平投影面積	19 m <sup>2</sup>
除外部分面積	2 m <sup>2</sup>
水平投影面積 (除外・補正後)	17 m <sup>2</sup> <small>水平投影面積-除外部分面積 ※水平屋根の場合、上記に5/6倍の補正</small>

屋根番号	2
屋根の種別	<input checked="" type="radio"/> 水平屋根 (0° ≦ 傾斜角 < 3° )
	<input type="radio"/> 傾斜屋根 (3° ≦ 傾斜角 < 60° )
水平投影面積	7 m <sup>2</sup>
除外部分面積	0 m <sup>2</sup>
水平投影面積 (除外・補正後)	7 m <sup>2</sup> <small>水平投影面積-除外部分面積 ※水平屋根の場合、上記に5/6倍の補正</small>

色付きのセルに必要事項を記入の上、本チェックシートを確認図面の空きスペースへ貼り付けてください。

←該当する屋根の種別を選択してください。

←対象屋根の**水平投影面積**を記入してください。

←水平投影面積の算定から除くことができる部分がある場合、その**実面積**を記入してください。

←南面等屋根が1の場合、以下の記入及び貼り付けは不要です。

←該当する屋根の種別を選択してください。

←対象屋根の**水平投影面積**を記入してください。

←水平投影面積の算定から除くことができる部分がある場合、その**実面積**を記入してください。

## 2 - 4 再生可能エネルギー利用設備設置基準の改正点

### ✓ 熱利用設備における 2 kWを超える場合の算定方法を追加

- ・太陽光発電設備が 1 年間に発電する量（1 kW当たり年間1,000kWh発電するものとして算定）相当を個別に算定し、計上することができる。

#### 【太陽熱を利用する設備の算定例】

$$\text{再エネ設置量 (kW)} = \frac{\text{年間推定熱利用量 (kWh/年)}}{\text{太陽光発電設備が 1 年間に発電する量 1,000 (kWh/年・kW)}}$$

$$\text{年間推定熱利用量 (kWh/年)} = \text{集熱量※ (kWh/年)} \times \text{補正係数 80\%} - \text{その他熱利用負荷分 (kWh/年)}$$

※集熱量は、各メーカーにおいて詳細なシミュレーションに基づき設定されている場合、その値を使用する。設定されていない場合は、簡易的に下記の式を使用する。

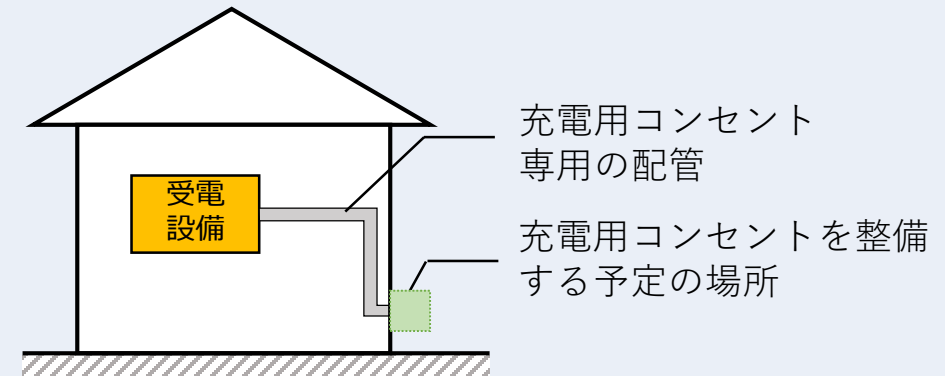
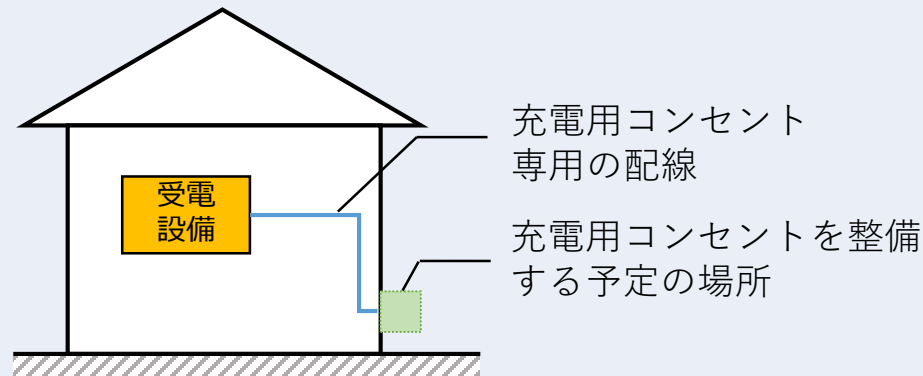
$$\text{集熱量 (kWh/年)} = \text{1 m}^2\text{当たりの年間日射量 (kWh/m}^2\text{・年)} \times \text{有効集熱面積 (m}^2\text{)} \times \text{集熱効率 40\%}$$



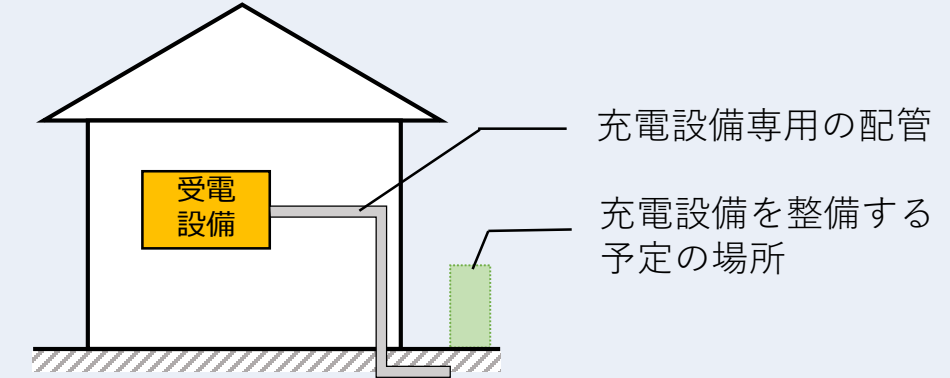
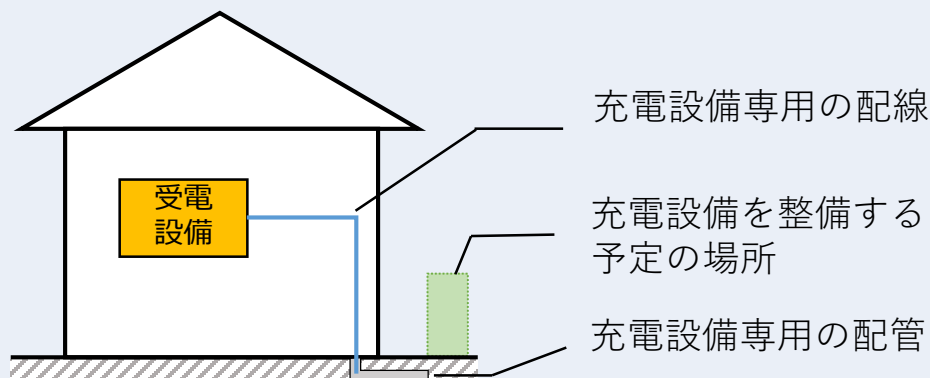
# 3 - 1 電気自動車（ZEV）充電設備整備基準の改正点

## ✓ 配管等の整備について、基準適合となる場合の例示を追加

- ・ 受電設備から充電用コンセントを整備する予定の場所までの間に、充電用コンセント専用の配線又は配管を敷設



- ・ 受電設備から充電設備を整備する予定の場所までの間に、充電設備の設置に必要な配線又は配管を敷設



## 3-2 電気自動車（ZEV）充電設備整備基準の改正点

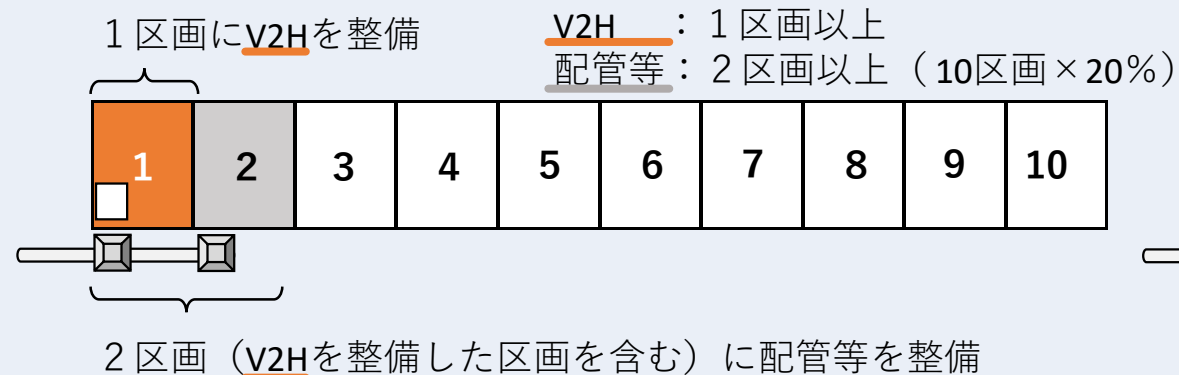
### ✓ 一戸建て住宅以外の建築物における基準適合に必要な整備数の図示を追加

#### ・ 駐車区画が10区画の場合（整備基準）

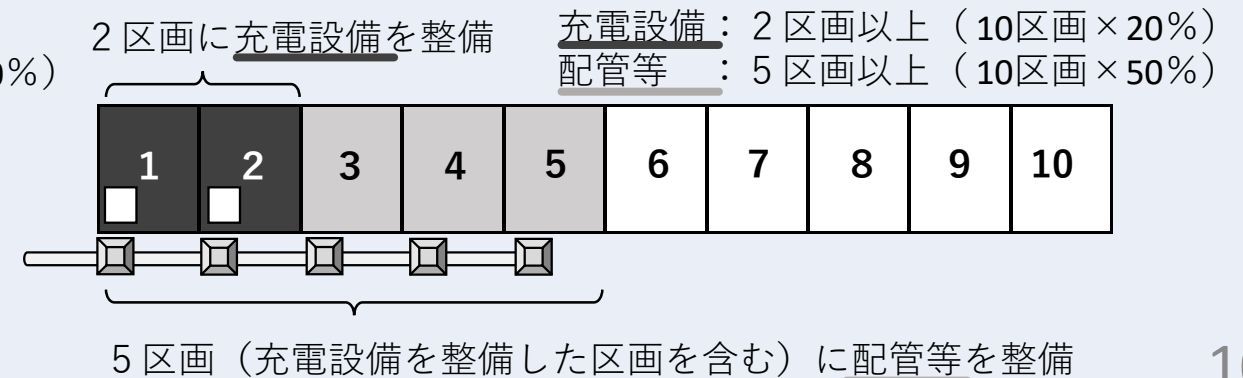


#### ・ 駐車区画が10区画の場合（誘導基準）

##### 【V2Hを整備する場合】



##### 【V2Hを整備しない場合】



# 4 住まい手等に説明する際の参考様式の改正点

## ✓ 説明の参考様式を規定

- ・参考様式イメージとしていたが、参考様式として規定。（内容変更なし）
- ※参考様式の記載事項を網羅するものであれば、記載事項を追加したり、事業者独自に作成する様式の使用も可とする。

(注文戸建住宅用)

参考様式

東京都建築物環境報告書制度 建築物の環境性能等に関する説明書

\_\_\_\_\_ 様

年 月 日

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第23条の10による中小規模特定建築物等に係る措置に関する説明をします。

**1 建築物の概要**

所在地 【 \_\_\_\_\_ 】

**2 建築物の環境性能（都が定める基準等への対応状況）**  
※対応状況及び性能値は説明時点のものであり、設計後に変わる可能性があります。

**(1)断熱性能（UA値）の基準に係る対応状況**

性能基準	0.87 W/m <sup>2</sup> K 以下	<input checked="" type="checkbox"/> 適合	任意記載欄
誘導基準	0.6 W/m <sup>2</sup> K 以下	<input checked="" type="checkbox"/> 達成	UA値 0.55 W/m <sup>2</sup> K

**(2)省エネ性能（BEI）の基準に係る対応状況**

任意記載欄			
BEI (再エネ含む)	0.45	BEI (再エネ除く)	0.70
性能基準	0.8 以下	<input checked="" type="checkbox"/> 適合	適合するための措置（適合していない場合） 【 _____ 】
誘導基準	0.75 以下	<input checked="" type="checkbox"/> 達成	

**(3)再生可能エネルギー利用設備の設置に係る対応状況**

太陽光発電設備の設置除外要件への該当 ☐ 該当

太陽光発電設備の設置容量 【 6.2 kW 】

その他の再エネ設備の設置容量 【 \_\_\_\_\_ 】 【 \_\_\_\_\_ kW相当】

追加設置するための措置 【 \_\_\_\_\_ 】

誘導基準 5kW 以上 ☒ 達成

**(4)電気自動車充電設備の整備基準に係る対応状況**

駐車場の有無 ☒ 有 ☐ 無

任意記載欄			
充電設備の設置台数	1 台	V2Hの設置台数	0 台

整備基準 充電設備を設置するための配管等を整備 ☒ 適合

誘導基準 V2Hを1台以上設置 ☐ 達成

**3 当該建築物の周辺環境に関する事項**

当該敷地の用途地域 【 第一種低層住居専用地域 】

隣地の用途地域 【 第一種低層住居専用地域 】

太陽光発電設備は近隣の建築物等から一定の日影を受けることがあります。  
詳細は別添のリーフレットをご覧ください。

**4 作成者** ○○株式会社 設計部 ○○○○

**5 説明者** ○○株式会社 営業推進部 ○○○○

**6 本書に関する問い合わせ先**  
○○株式会社 営業推進部 電話 ○○-○○○○-○○○○

# 5 - 1 建築物環境報告書の報告内容等の改正点

## ✓ 報告時点の考え方を一部改正

- ・ 報告時点までに変更があった場合は変更後の内容で報告が必要としていたが、省エネルギー性能基準（断熱・省エネ）に関しては計画時の内容で報告することが可能な場合を規定

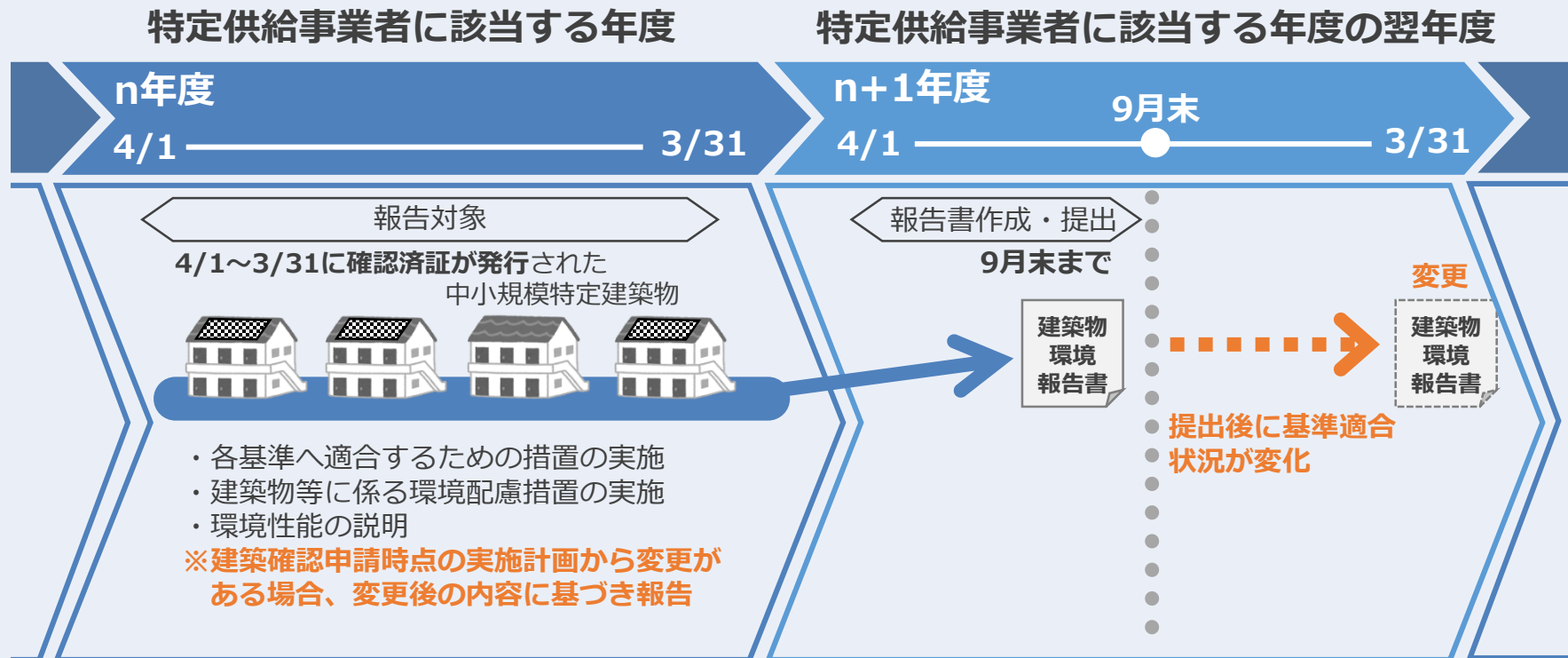
	報告時点の考え方
省エネルギー性能基準（断熱）	・ 変更後の内容で報告 ・ ただし、以下のいずれにも該当する場合は、建築確認申請時点の実施計画の内容に基づき報告することも可能 ① 本制度の基準適合状況が変わらない場合 ② 建築物省エネ法の軽微な変更に応じ省エネ性能の再計算が不要な場合
省エネルギー性能基準（省エネ）	
再生可能エネルギー 利用設備設置基準	・ 変更後の内容で報告
電気自動車充電設備整備基準	

## ✓ 報告書提出後に変更があった場合の規定を追加

- ・ 報告後は、原則修正不要
- ・ ただし、本制度の基準適合状況が変わる場合は、変更後の内容を都に報告することが必要

## 5 - 2 建築物環境報告書の報告内容等の改正点

### 【変更の場合のイメージ】



### ● 基準適合状況が変わる場合の例

- 計画時点では再エネ利用設備を設置する予定であった建築物に設置できなくなり、 $n + 1$  年度 9 月末の報告書提出後、再エネ設置量の合計が再エネ設置基準を下回ることとなった。  
➡再エネ設置基準への適合状況が「適合」から「不適合」に変わるため、報告が必要

## 6 保管書類の改正点

### ✓ 保管書類の具体的な例を追加

- ・ 特定供給事業者に該当する年度の翌々年度の末日まで保管が必要

	保管書類の例	確認事項
事業者ごと	【住宅トップランナー制度の対象である場合のみ】 ・ 住宅トップランナー制度の報告様式 1（写し）	・ 住宅トップランナー制度の対象・区分
	【様式その 3 に建築物等に係る環境配慮の措置を記載する場合のみ】 ・ 環境配慮の措置内容を示すHPのスクリーンショット・パンフレット 等	・ 環境配慮（任意記載）の措置内容
建築物ごと	・ 確認済証（※法令の規定により交付がない場合、右記が確認できる書類）	・ 確認済証発行日、所在地、用途、種別（新築）、延べ面積
	・ 省エネ計算書 又は 仕様基準への適合を示す書類 例①：住宅に関する省エネルギー基準に準拠したプログラムの計算結果（PDF） 例②：BELS評価書やCASBEE計算結果等、国が認定する第三者評価結果 例③：東京ゼロエミ住宅設計確認書 一式	・ 省エネルギー性能基準（UA値/BPI、BEI 等） ・ 再生可能エネルギー利用設備設置基準（種類、設置容量）
	・ 建築確認申請に関する図書一式 等	・ 再生可能エネルギー利用設備設置基準（種類、設置容量） ・ 充電設備整備基準（駐車施設の区画数、充電設備等の整備数）
	【再生可能エネルギー利用設備設置基準の算定除外の対象とする建築物のみ】 ・ 算定除外可能建物への該当が確認できる図面（屋根伏せ図 等）	・ 再生可能エネルギー利用設備設置基準の算定除外要件 （屋根の形状・方位角・傾斜角・水平投影面積）
	【既存建築物に再生可能エネルギー利用設備を設置し代替措置活用の場合のみ】 ・ 既存建築物新築時の契約書（設計施工請負、購入・賃借）（写し） ・ 再生可能エネルギー利用設備設置の工事請負契約書、施工図面、連携契約書 等	・ 既存建築物の情報（建物供給事業者・確認済証発行日・引渡日） ・ 再生可能エネルギー利用設備の情報（種類、設置場所、設置者、設置日、設置容量、建物供給事業者と設置者の関係性）
	・ 環境性能の説明書類	・ 説明実施・説明日・説明内容



## お問い合わせ先・支援策等のご紹介

---

---

# 建築物環境報告書制度に関するお問い合わせ等

- 本制度に関する相談等については、以下の連絡先にお問い合わせください。

ワンストップ相談窓口（クール・ネット東京）

電話番号：03（5990）5236 受付時間：平日9:00～17:00

- 本制度に関連する情報については、東京都環境局のHPに最新情報を掲載していますので、ご参照ください。

【建築物環境報告書制度】



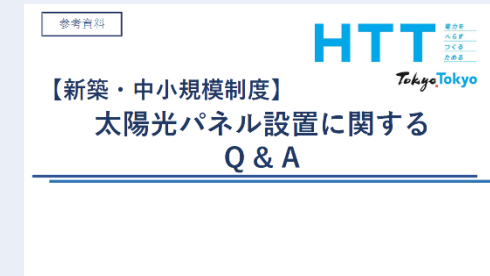
[https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/green\\_housing](https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/green_housing)

【太陽光ポータル】



[https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/solar\\_portal/index.html](https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/solar_portal/index.html)

【太陽光発電設置に関するQ&A】



[https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/solar\\_portal/program#cmsC7E5C](https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/solar_portal/program#cmsC7E5C)



- 各種補助金等の支援策をご利用ください。

[https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/solar\\_portal/subsidy.html](https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/solar_portal/subsidy.html)







令和 6（2024）年11月