

港区建築物低炭素化促進制度の手引き

令和3年3月



港区

目次

1	制度の背景と目的	3
	港区の二酸化炭素の削減目標	3
	港区の地球温暖化対策の現状	4
	新築建築物における取組み	12
2	港区建築物低炭素化促進制度の概要	19
	特徴	19
	根拠条例等	19
	建築主の責務(環境配慮の措置)	19
	対象となる建築物	20
	対象となる建築物の延べ面積区分と環境配慮の目標の基準	20
	任意の届出	23
	違反者の公表	23
	港区建築物低炭素化計画書等の概要の公表	24
3	対象建築物に求められる環境配慮の措置の解説	25
	建築物のエネルギー使用の合理化に関する措置	25
	建築物のヒートアイランド現象の緩和に関する措置	27
4	環境性能表示制度の解説	29
	建築物環境性能表示制度の目的	29
	建築物環境性能表示の概要等	29
	評価方法	30
	ラベルの表示内容について	30
	インセンティブマークについて	31
	ラベルの作成方法	32
	工事中のラベル表示について	34
5	港区建築物低炭素化計画書の届出	35
	届出の流れ	35
	書類の作成	36
	作成にあたっての留意事項	42

1 制度の背景と目的

港区の二酸化炭素の削減目標

前計画では、国、東京都が各々設定する令和 12(2030)年度(又は年)の二酸化炭素排出削減目標である、平成 25(2013)年度(又は年)比、国の▲25%、東京都の▲39%を基に、計画最終年度である令和2(2020)年度に▲10.3%、中期目標として令和 12(2030)年度に東京都と同水準の▲39%と設定しました。

平成 29(2017)年度実績は、平成 25(2013)年度比▲13.1%となっており、目標水準に対して約8万 t-CO₂ の削減超過となっています。

区では、本計画の実施に当たり、各施策の強化・見直しを行ったほか、港区内で排出される二酸化炭素排出量の大半を占める建築物を対象とした、港区地球温暖化対策報告書制度に新たに取り組むこととしています。また、国や東京都の取組状況等も踏まえ、港区内の二酸化炭素排出削減量を令和 12(2030)年度に約 93.8 万 t-CO₂ と見込みます。

これにより、区内の二酸化炭素排出削減目標は、平成 25(2013)年度比で、本計画最終年度である令和8(2026)年度に▲31%、中期目標である令和 12(2030)年度に▲40%をめざします。

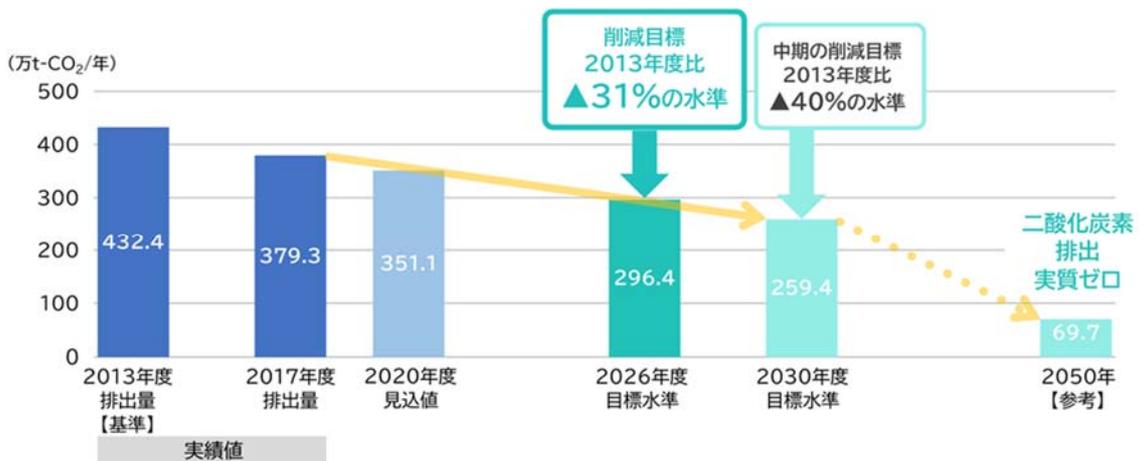
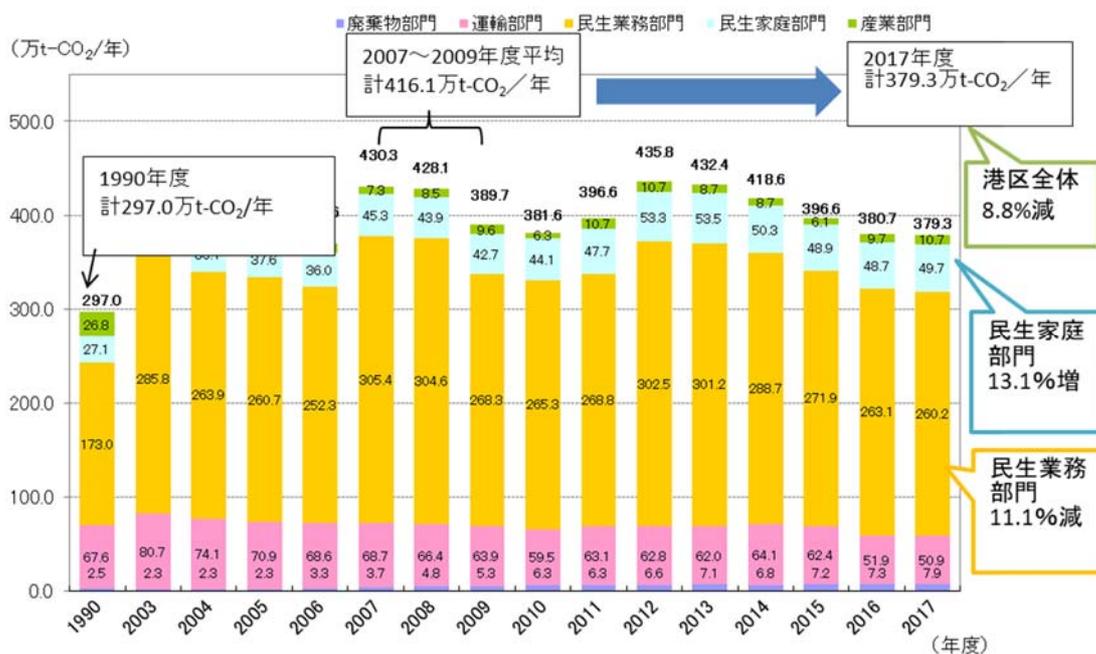


図 1 港区の二酸化炭素の削減目標

港区の地球温暖化対策の現状

1.1.1. 二酸化炭素排出量の推移

港区の二酸化炭素排出量は、1990年度と比べて28%増加(2017年度)しており、中でも部門別内訳で7割を占めている民生業務部門は50%増加しています。港区の二酸化炭素排出量の削減目標において、リーマンショックが起きた平成20(2008)年度から減少に転じ、東日本大震災が発生した平成23(2011)年度以降もおおむね減少傾向にあり、港区全体では8.8%減となっています。主要部門では、民生業務部門は減少傾向にありますが、民生家庭部門は人口の増加を背景に増加傾向にあります。



出典：オール東京 62 市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」関係資料を基に作成

図 2 区内の部門別エネルギー消費量の推移

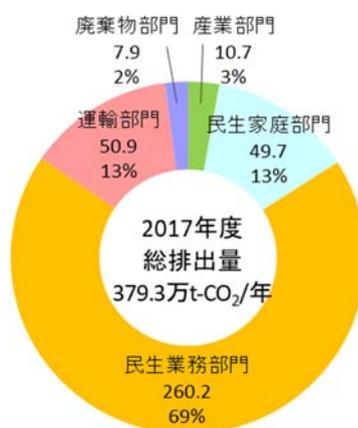


図 3 港区の部門別温室効果ガス(二酸化炭素)排出量(2016《平成28》年度)

1.1.2. 港区の非住宅建築物の延面積

港区では、市街地再開発事業などの大規模開発事業が積極的に実施されており、業務系建築物の延べ面積は、2014(平成 26)年度から 2020(令和 2)年度までの間に増加傾向でしたが、2021 年(令和3)以降の増加率は微増にとどまると予測されます。

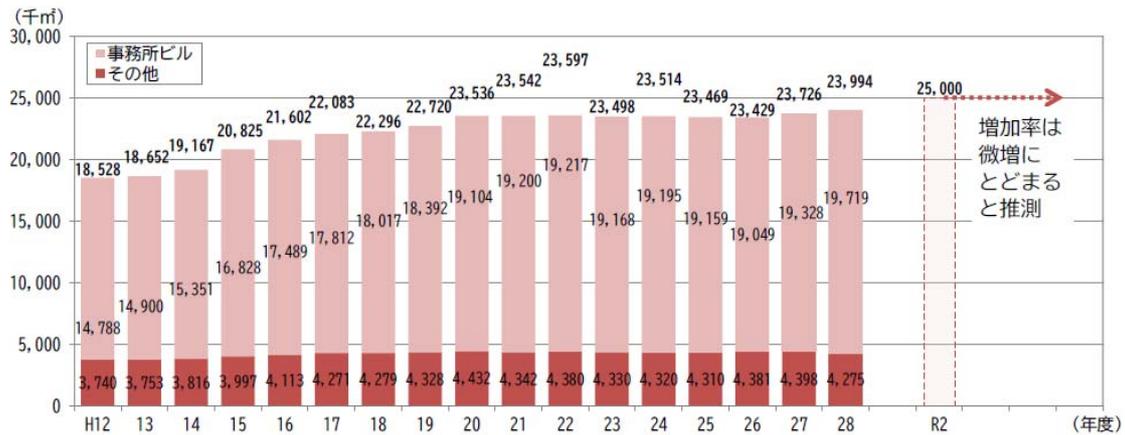


図 4 区内の民生業務部門における業務系建築物の延床面積の推移と予測

出典:オール東京 62 市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」関係資料ほかを基に作成

1.1.3. 港区における部門別の動向

(ア) 民生業務部門

- ・ 電力の二酸化炭素排出係数の低下に加え、東日本大震災以降の各事業所における省エネルギー化の取組や新築建築物の環境性能の向上が図られたことが背景にあると推測されます。
- ・ 区の事業に対する認知、参加・活用状況は、平成 29(2017)年度に実施した事業者アンケート調査の結果に比べおおむね向上していますが、割合としては依然として低い水準にあります。

(イ) 民生家庭部門

- ・ 二酸化炭素排出量は近年横ばいですが、区内の人口、世帯数は今後も増加見込みであることと、集合住宅居住者が多いことから、個人の一人だけの省エネ対策の実行は難しい状況です。

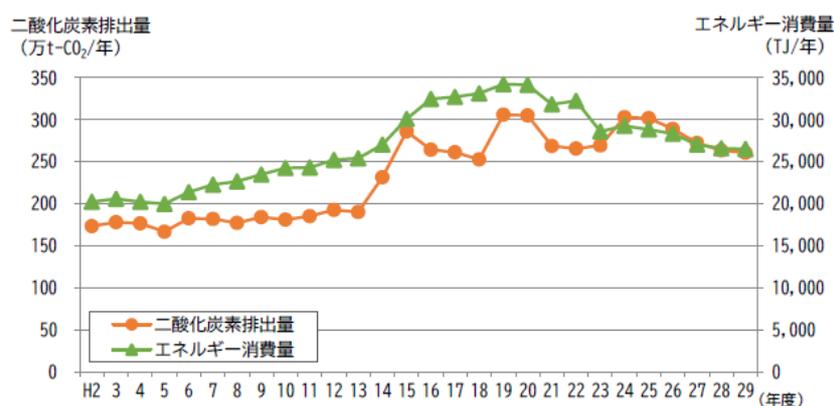


図 5 区内の民生業務部門の二酸化炭素排出量及びエネルギー消費量の推移¹

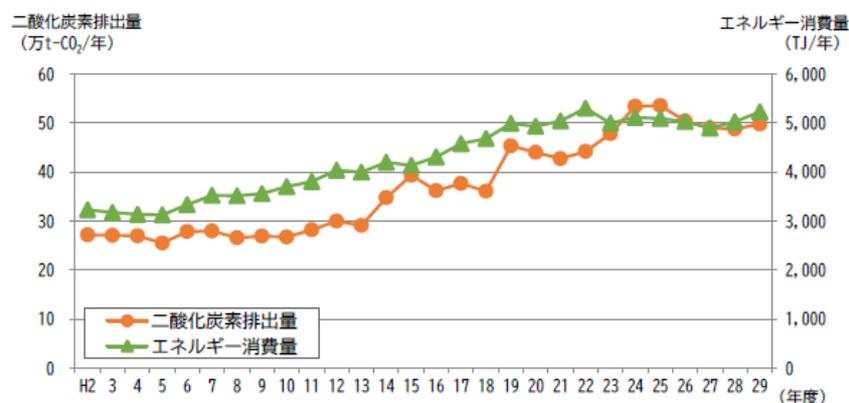


図 6 区内の民生家庭部門の二酸化炭素排出量及びエネルギー消費量の推移¹

¹オール東京 62 市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」関係資料を基に作成

1.1.4. 港区の現状

建築物の省エネルギーにとって重要なのが、設備システムの高効率化と断熱性能です。平成25年以降に、東京都に一次エネルギー消費量基準(平成25年省エネ基準)に基づいて ERR が提出および公表されている建築物環境計画書²(延床面積 5,000 m²超の建築物が中心)によりますと、ERR³については、港区内では都内(港区除く)の建築物と比較して ERR5%未満の建築物は少ないものの、ERR30%以上(図7内の灰色部分)となるような特別高い環境性能の建築物の取組が進んでいないことが分かります。また港区の人口、世帯数は、今後も増加する見込みです。また、一人当たりのエネルギー消費量が多い傾向にある単身世帯の割合が、国、23区に比べて高いという特徴がみられます。

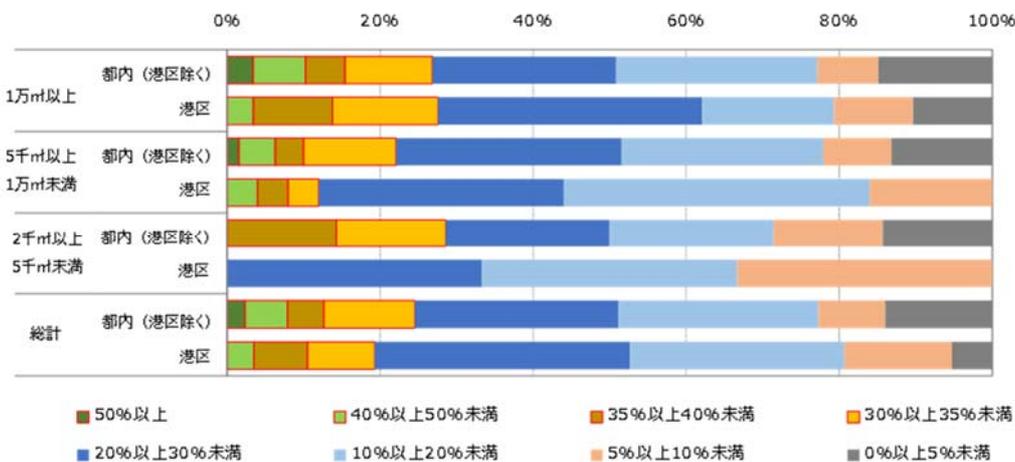


図7 港区と都内(港区を含む)からの建築物環境計画書における ERR の分布

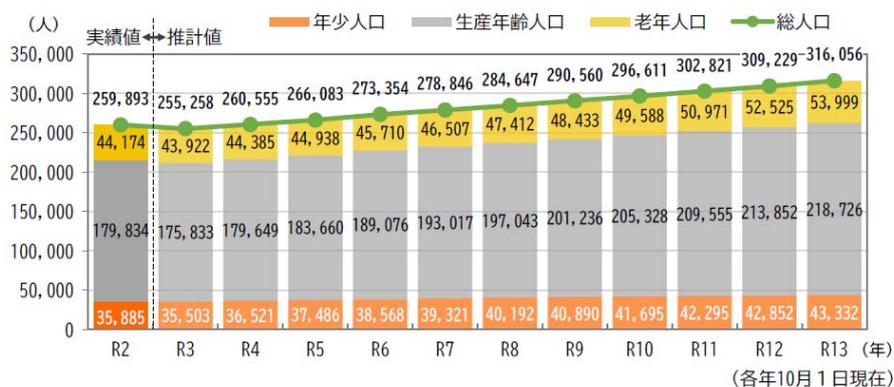


図8 区の将来人口推計

出典:港区「港区の人口推計」令和2(2020)年 を基に作成

² P11、1.2.2 を参照。

³ 建物外皮における熱負荷の低減性や設備機器の効率を建物全体で評価した指標。空調、換気、照明、給湯、昇降機、設備効率化機器などが評価に含まれる。

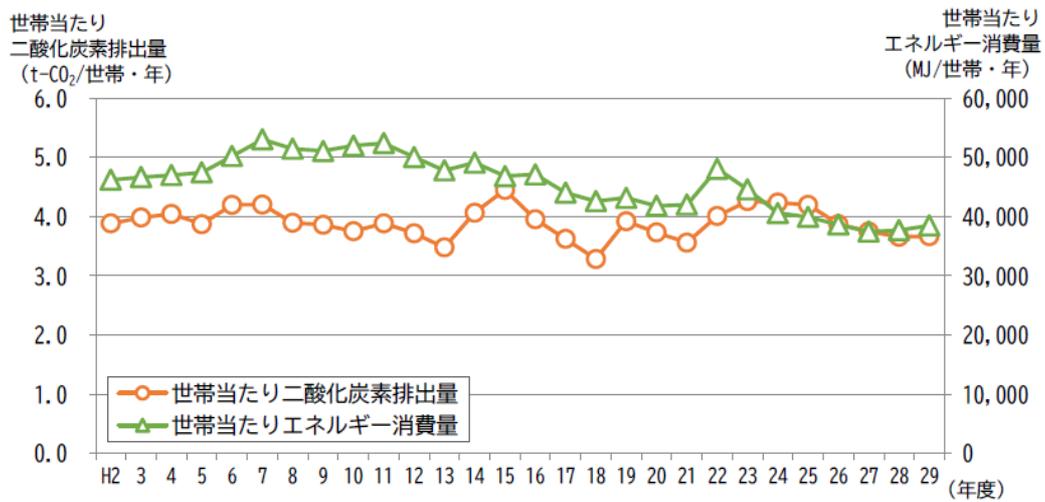
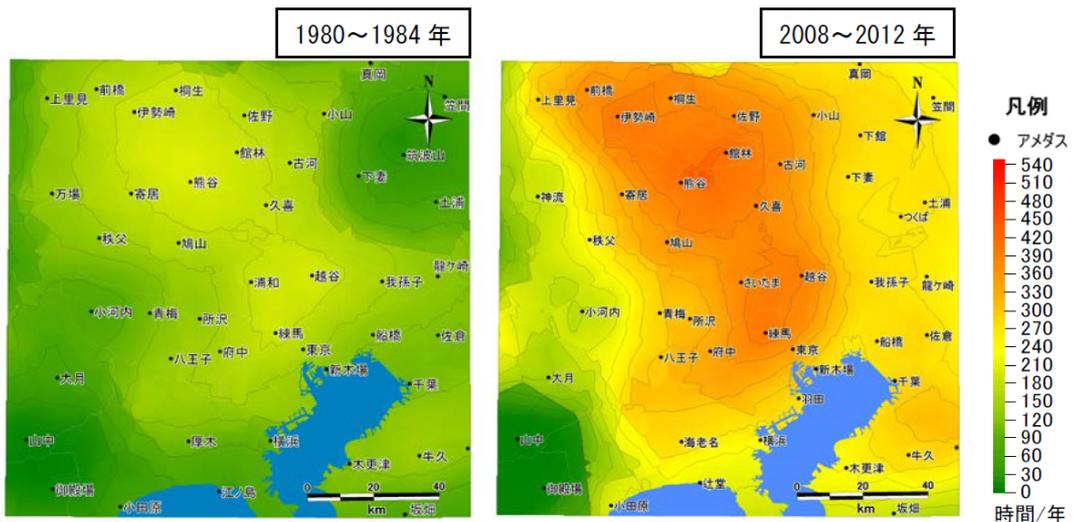


図 9 区内の民生家庭部門の世帯当たり二酸化炭素排出量及びエネルギー消費量の推移

出典:オール東京 62 市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」関係資料を基に作成

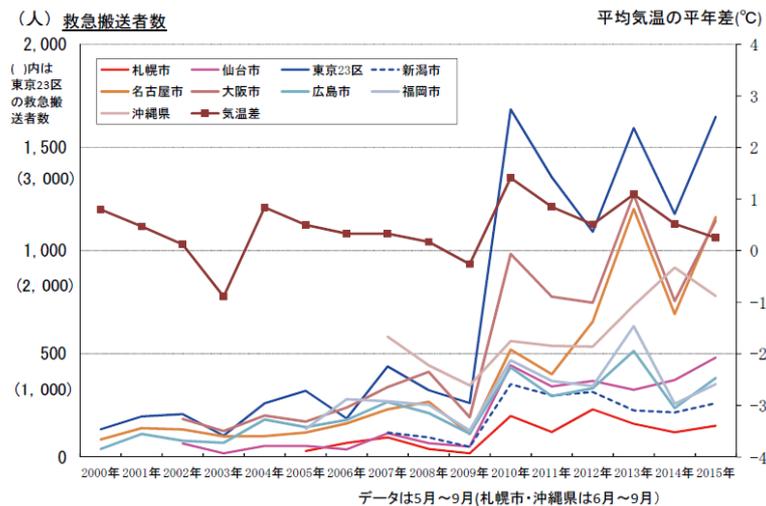
1.1.5. ヒートアイランド現象の現状

都内の気温(年平均気温)は、過去 100 年間で 2.2~3℃も上昇しているほか、真夏日や熱帯夜の日数が増えています。大手町の観測結果では、100 年間に年間平均 5 日程度だった熱帯夜が、近年では 30 日~40 日にまで増加しています。また、この 20 年間に、気温が 30 度を超える延べ時間は昭和 55(1980)年に 168 時間であったものが、平成 12(2000)年には 357 時間にまで増えており、このような気温の上昇に伴い、熱中症によって救急搬送された人の数は増加の傾向にあります。



(出典:「ヒートアイランド対策ガイドライン平成 24 年度版」環境省)

図 10 関東地方における 30℃以上の合計時間数の分布(5年間の年間平均時間数)

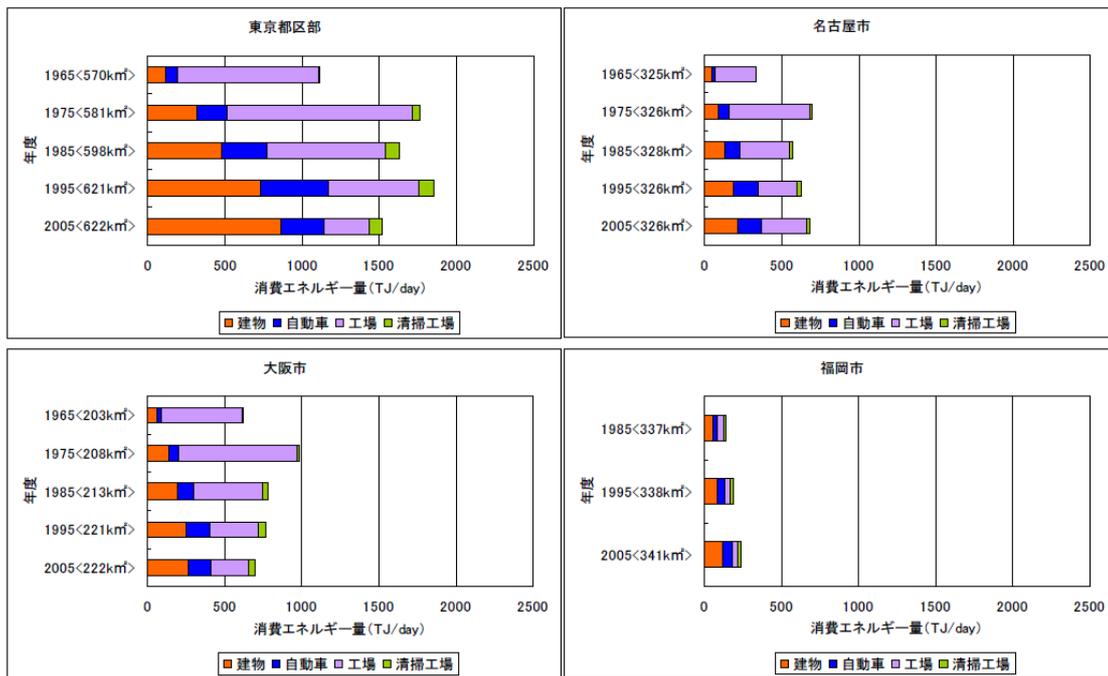


(出典:「夏季のイベントにおける熱中症対策ガイドライン 2017 年暫定版」環境省
国立環境研究所小野雅司氏提供)

図 11 都市別の熱中症による緊急搬送人数推移(2000~2015 年)

1.1.6. ヒートアイランド現象の緩和の取組状況

ヒートアイランド現象の主な要因として、①地表面被覆の人工化(緑減少と舗装や建物などによる人工的被覆面の拡大)、②都市形態の高密度化(密集した建物による風通阻害や天空率の低下)、③人工排熱の増加(建物や場、自動車など)3つが挙げられています。特に建築物と関係が深い人工排熱については、かつて大きなウェイトを占めていた工場からの排熱(消費エネルギー)は徐々に小さくなってきており、建物や自動車からの排熱(消費エネルギー)が増加してきています。



注) 図中の<>内の値は対象となる都市域の面積 (km²) を表している。

(出典:「ヒートアイランド対策マニュアル～ 最新状況と適応策等の対策普及に向けて ～(2014年3月)」環境省)

図 12 各都市における人工排熱(消費段階)の推移

港区ではヒートアイランドの実態を詳細に把握することを目的に、平成 17(2005)年度から区内 27 地点に観測点を設置し、気温、湿度のモニタリングを実施し、熱環境の観測を行っています。次項はモニタリングに基づくヒートアイランド対策の効果測定の観測結果(港区ホームページより)です。その結果、新橋など他の地域より気温が比較的高い地区と、白金など気温が比較的低い地区が存在することが明らかになりました。

そのため、本制度では良好な歩行環境の確保を目的に、業務用建築物の大半を占める事務用途の建築物について省エネ化の促進とともに排熱の排出高さを一定以上に誘導します。

表 1-1 港区内観測地点

観測地点			
1.青山中学校	8.六本木中学校	15.芝離宮児童公園	22.芝浦中央公園
2.旧赤坂小学校	9.旧エコプラザ	16.白金の森特養ホーム	23.埠頭公園
3.青南小学校	10.区立桜田公園	17.朝日中学校	24.高輪南町児童遊園
4.乃木坂トンネル	11.本村小学校	18.御田小学校	25.港南中学校
5.赤坂小学校	12.赤羽小学校	19.芝浦小学校	26.港南公園(南側)
6.高陵中学校	13.芝小学校	20.芝浦環境測定局	27.にじのはし幼稚園
7.麻布小学校	14.港区役所	21.区立高輪公園	

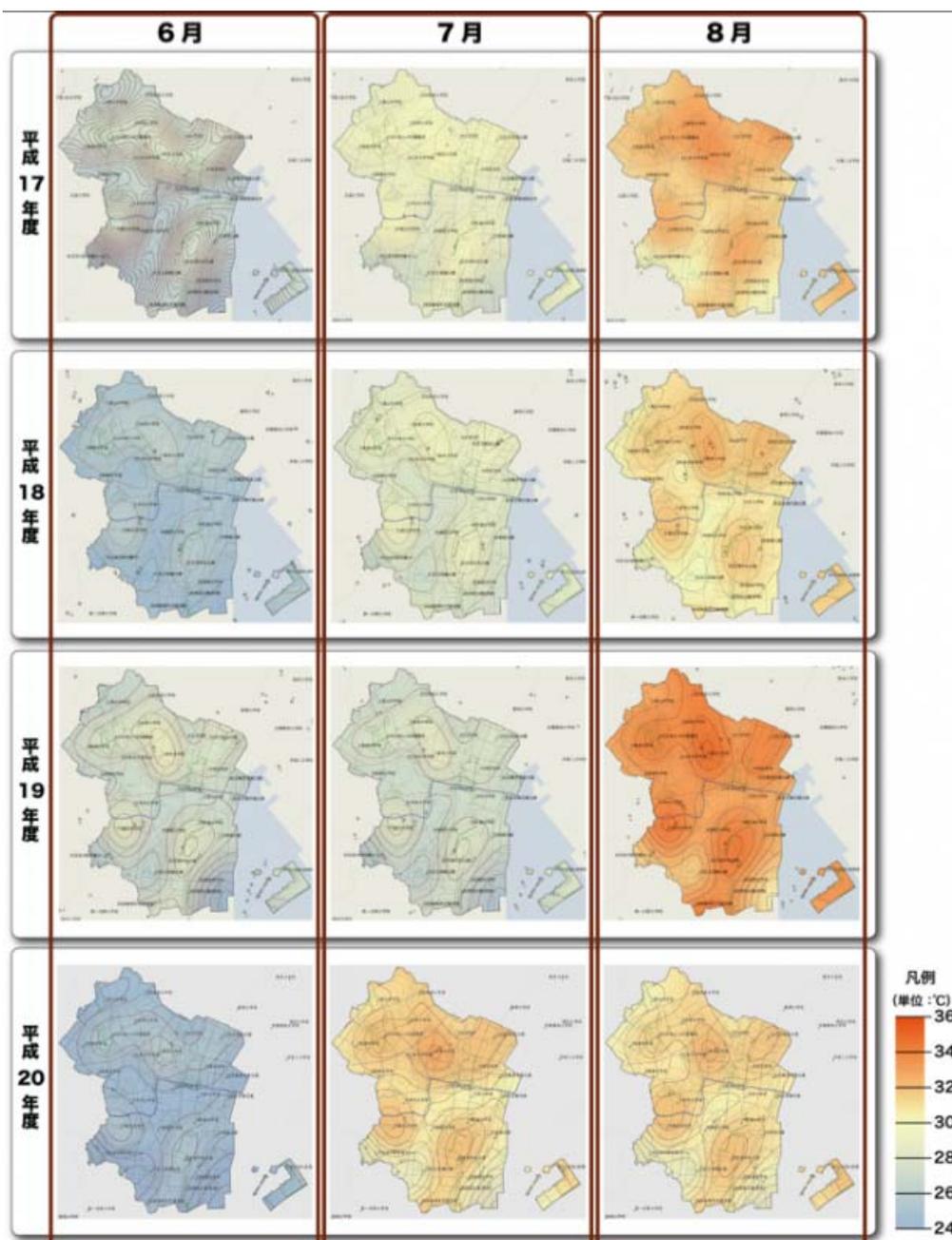


図 13 平成17年～平成20年(6～8月)の日最高気温平均値図

新築建築物における取組み

1.1.7. 建築物環境配慮制度

京都議定書締約以降、港区の二酸化炭素排出量は一貫して増加傾向にあります。特に民生部門については全体の増加が顕著です。将来の大幅な二酸化炭素排出量の削減策として、特に民生部門では建築物の省エネ化の削減ポテンシャルが大きいことが注目されています。

地方公共団体でも政令指定都市を中心に、環境保全条例や規則、指針等によりその地域に建設される建築物の総合的な環境性能の向上を目的に「建築物環境配慮制度」等と呼ばれる独自の届出制度を創設し、建築物の環境性能を評価、公表する自治体が増えていています。この制度により、多くの建築物において省エネや緑化等の環境性能評価が実施されることが、建築分野における環境配慮の取組みを普及させる大きな推進力となっています。

この制度では、一定規模以上の建築物の新築などに際して、その建物の環境性能評価の自己評価を、省エネルギー計画書と同様に建築確認申請時(またはそれ以前)に行政に届け出ることを義務付けています。この制度の主な特徴は以下となっています。

- ・ 建築物の環境性能について、幅広い側面から評価する。
- ・ 届出する者が自己評価する。
- ・ 評価結果をインターネット上で公表することで、建物毎の環境配慮の状況を市民や市場に向けて明らかにする。
- ・ 規制的な手法ではなく、誘導的な手法により建築主の自主的な取組を促す。

表 1-2 各都市における制度概要

自治体名	制度名	施行日	届出対象規模 (任意届出)	届出時期	備考
東京都	建築物環境計画書制度	H14.6.1	2,000㎡超	確認申請の日まで	・都市開発諸制度活用の要件 (「エネルギーの使用の合理化」の項目で「段階2」等) ・再生可能エネルギー導入検討義務(10,000㎡以上)
名古屋市	建築物環境配慮制度	H16.4.1	2,000㎡超 (2,000㎡以下、戸建住宅)	工事着手の21日前	・総合設計制度の適用要件(Sランク以上)
大阪市	大阪市建築物総合環境評価制度	H16.10.1	2,000㎡以上 (300㎡以上、既存建物、改修建物)	工事着手の21日前	・おおさか環境にやさしい建築賞(H27より府と共同開催) ・総合設計制度の適用要件(B+ランク以上) ・再生可能エネルギー導入検討義務
横浜市	建築物環境配慮制度	H17.7.1	2,000㎡以上 (2,000㎡未満、戸建住宅)	確認申請の21日前	・横浜市建築物環境配慮評価認証制度(第三者認証) ・市街地環境設計(総合設計)制度の適用要件(Aランク以上)

自治体名	制度名	施行日	届出対象規模 (任意届出)	届出時期	備考
					・再生可能エネルギー導入検討義務
京都市	特定建築物排出量削減計画書	H17.10.1	2,000㎡以上 (2,000㎡未満)	工事着手の21日前	・京都市環境配慮建築物顕彰制度 ・再生可能エネルギー導入義務(年間30,000MJ以上) ・既存建物、改修建物で任意届出
京都府	特定建築物排出量削減計画・報告・公表制度	H18.4.1	2,000㎡以上	工事着手の21日前	・再生可能エネルギー導入計画書の届出義務
大阪府	建築物の環境配慮制度	H18.4.1	2,000㎡以上 (300㎡以上)	工事着手の21日前	・おおさか環境にやさしい建築賞(H27より市と共同開催) ・再生可能エネルギー導入検討義務 ・既存建物で任意届出
神戸市	建築物総合環境評価制度	H18.8.1	2,000㎡以上 (2,000㎡未満の共同住宅)	工事着手の21日前※	・神戸市都市デザイン賞地球にやさしいCASBEE建築部門 ・賛同企業との連携による住宅向け特典 ・総合設計制度の適用要件(B+ランク以上、Sランクで割増あり) ・戸建住宅で任意届出 ※共同住宅は確認申請の21日前
兵庫県	建築物環境性能評価制度	H18.10.1	2,000㎡以上	工事着手の21日前	
川崎市	建築物環境配慮制度	H18.10.1	2,000㎡以上 (2,000㎡未満)	確認申請の21日前	・総合設計、高度地区高さ緩和の適用要件(Aランク以上) ・自然エネルギー利用導入検討の義務化
静岡県	建築物環境配慮制度	H19.7.1	2,000㎡以上 (2,000㎡未満)	工事着手の21日前	・環境配慮建築物表彰
福岡市	建築物環境配慮制度	H19.10.1	5,000㎡超 (5,000㎡以下)	工事着手の21日前	・総合設計制度の適用要件(B+ランク以上、促進区、都市再生特区も同じ)
札幌市	建築物環境配慮制度	H19.11.1	2,000㎡以上 (300㎡以上)	工事着手の21日前	
北九州市	建築物総合環境性能評価制度	H19.11.1	2,000㎡以上	工事着手の21日前	・住むなら北九州 定住・移住推進事業の採択要件(B+以上) ・総合設計制度の適用要件(B+ランク以上)
さいたま市	建築物環境配慮制度	H21.4.1	2,000㎡以上	工事着手の21日前	・総合設計制度の適用要件(Aランク以上)

自治体名	制度名	施行日	届出対象規模 (任意届出)	届出時期	備考
埼玉県	建築物環境配慮制度	H21.10.1	2,000㎡以上	工事着手の21日前	・総合設計制度の適用要件(B+ランク以上、得点に応じて割増あり) ・再生可能エネルギー利用導入検討義務
愛知県	建築物環境配慮制度	H21.10.1	2,000㎡超 (2,000㎡以下)	工事着手の21日前	・戸建住宅で任意届出
神奈川県	建築物温暖化対策計画書制度	H22.4.1	2,000㎡以上 (300㎡以上)	確認申請の21日前	・かながわ地球環境賞 ・「県央・湘南年権環境共生モデル都市づくり推進規則」でCASBEE 神奈川を利用 ・再生可能エネルギー利用導入検討義務
千葉市	建築物環境配慮制度	H22.4.1	2,000㎡以上 (2,000㎡未満)	工事着手の21日前	・総合設計制度の適用要件(Aランク以上努力義務)
鳥取県	建築物環境配慮計画制度	H22.4.1	2,000㎡以上 (2,000㎡未満)	工事着手の21日前	・『建築物環境配慮アドバイザー』登録制度 ・戸建住宅で任意届出
新潟市	建築環境総合性能評価制度	H22.4.1	2,000㎡以上	確認申請の10日前	
広島市	建築物環境配慮制度	H22.4.1	2,000㎡以上 (2,000㎡未満)	工事着手の21日前	・中小企業向け低利融資制度(環境保全資金)
熊本県	建築物環境配慮制度	H22.10.1	2,000㎡以上 (2,000㎡未満)	工事着手の21日前	・再生可能エネルギー利用導入検討義務 ・既存建物、改修建物、戸建住宅で任意届出
千代田区	建築物環境計画書制度	H22.10.1	300㎡以上	確認申請の30日前	・一次エネルギー消費量を省エネ基準より35%(住宅は20%)削減が目標 ・CO2削減率の数値により、優良建築物として評価 ・低炭素建築物助成制度
柏市	建築物環境配慮制度	H23.1.1	2,000㎡以上 (2,000㎡未満)	工事着手の21日前	・建築物環境性能表彰 ・総合設計制度の適用要件(Aランク以上、Sランク+認証等で割増あり) ・戸建住宅で任意届出
堺市	建築物の総合環境配慮制度	H23.8.1	2,000㎡以上 (300㎡以上)	工事着手の21日前	・CASBEE 堺 建築環境賞 ・総合設計制度においてAランク以上等で割増あり ・再生可能エネルギー導入検討義務 ・戸建住宅、既存建物で任意届出

1.1.8. 東京都建築物環境計画書制度

東京都では、平成 14 年 6 月に「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例・規則」(平成 12 年 12 月 22 日、条例 215 号、以下「環境確保条例」という。)に基づいて、建築物環境計画書制度を導入しました。「建築物環境配慮指針」(平成 14 年 3 月 28 日、東京都告示第 384 号 平成 28 年 8 月 31 日最終改正)において取組状況に応じた評価基準を設定し、建築主が自主的に取り入れた環境配慮の設計内容を、建築物総体として建築物環境計画書に記載していただき、それらの概要を公表していくことに主眼を置いています。平成 21 年度には、地球温暖化の進行を踏まえ、配慮指針が大幅改正されました。平成 25 年には国の省エネルギー基準改正により、また平成 28 年には建築物省エネ法を受けた改正が行われ、エネルギーの使用の合理化に関わる評価項目において ERR による基準が変更されました。

また、令和 2 年 4 月 1 日以降は対象規模の拡大や、提出時期が変更されます。

令和 6 年 4 月 1 日より、非住宅用途の断熱・省エネ性能に係る基準が強化されています。

○ 制度の目的

東京都建築物環境計画書制度は、一定規模以上の建築物の建築主に建築物環境計画書の提出等を義務付け、各建築主の提出した計画書等の概要を東京都のホームページで公表することにより、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こと等を目的としています。

○ 対象となる建築主

・提出義務

延べ面積 2,000 m²以上の建築物の新築、増築又は改築を行おうとする建築主

・任意義務

延べ面積 2,000 m²未満の建築物の新築、増築又は改築を行おうとする建築主

○ 提出の時期

・計画時

「建築基準法の確認申請等の日」又は「都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定申請の日」のいずれか早い日までです。

・完了時

検査済証の発行日から 30 日以内です

○ 評価項目

次の4分野について、建築物に起因する環境への負荷の低減を図るために、建築主の積極的な配慮を求めています。

【分野】

【措置の例】

- | | |
|-----------------|-------------------|
| ① エネルギーの使用の合理化 | 断熱性能や設備の省エネ性能など |
| ② 資源の適正利用 | 再生建材の使用や長寿命化の措置など |
| ③ 自然環境の保全 | 水環境や緑環境への配慮など |
| ④ ヒートアイランド現象の緩和 | 人工排熱の低減や風環境への配慮など |

○ 評価方法(段階評価)

段階 考え方

段階3:環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減に著しく高い効果を有するもの

段階2:環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減に高い効果を有するもの

段階1:段階3及び段階2に適合しないもの

○ 再生可能エネルギーの利用に係る検討

次の事項に関する検討が必要です。

- ・太陽光や太陽熱等再生可能エネルギーを利用する設備の導入
- ・再生可能エネルギー電気の受入れ

○ 省エネルギー性能基準への適合

床面積が 2,000 m²以上の住宅以外の用途の建築物は、次の両方の基準に適合することが必要です。

区分	条件	基準
PAL*低減率	住宅、工場等を除く用途の床面積の合計が2,000m ² 以上である場合	住宅、工場等を除く用途の部分全体で0(ゼロ)以上
ERR	住宅を除く用途の床面積の合計が2,000m ² 以上である場合	住宅を除く用途の部分全体で0(ゼロ)以上

○ 令和 2 年 4 月 1 日施行の改正のポイントについて

(1)建築物環境計画書の提出対象

建築物環境計画書の提出義務対象規模が、「延べ面積 5,000 m²超」から「延べ面積 2,000 m²以上」となりました。なお、延べ面積 2,000 m²未満の建築物の新築等を行う場合であっても、任意で提出することが可能です。

(2)建築物環境計画書の提出期限

「建築確認申請等及び認定申請の提出の日の 30 日前まで」から、「建築確認申請等及び認定申請の日まで」となりました。

(3)再生可能エネルギーの導入検討義務

検討内容に、「再生可能エネルギー電気の受入れに関する検討」を追加しました。

(4)東京ゼロエミ住宅の認証及び ZEH・ZEB に関する表示

特に省エネルギー性能の高い建物を評価するため、東京ゼロエミ住宅並びに ZEH 及び ZEB であることの表示を新設しました。

(5)建築環境総合性能評価システム(CASBEE)の活用

CASBEE による評価(条例で定める環境配慮措置に関する部分に限る。)を活用した建築物環境計画書の作成が可能になりました。

(6)取組・評価書、再生可能エネルギー利用に係る検討シート等

ア 取組・評価書

入力項目数を少なくし、入力方法を選択式や数値入力の形式にすることで、作成者の負担を軽減しました。

イ 再生可能エネルギー利用に係る検討シート

「太陽光・太陽熱」、「再エネ電気の受入れ」、「地中熱」、「バイオマス」、「その他」のシートに分類し、それぞれ入力項目数を少なくしています。

ウ その他様式も一部変更しました。

○ 根拠となる条例等

- ・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例
- ・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則
- ・東京都建築物環境配慮指針

○令和 6 年 4 月 1 日施行の改正のポイントについて

省エネルギー基準の強化

省エネ性能基準を引き上げ、更なる性能向上を図っています。

	用途	現行	今回改正
省エネ性能(BEI)	工場等	1.0	0.75
	事務所等・学校等・ ホテル等・百貨店等		0.80
	病院等・飲食店等・ 集会所		0.85

2 港区建築物低炭素化促進制度の概要

特徴

港区建築物低炭素化促進制度は、区内に建築物を新築する建築主の方々に、当該建築物の環境性能を「建築物低炭素化計画書」として区に届け出ていただくもので、以下の特徴があります。

- ・ 東京都の定める基準より高いレベルの環境配慮を誘導することで、区内の二酸化炭素排出量の削減等を目指します。
- ・ 港区の建築物における延床面積 2,000 m²以上の非住宅用途と住宅用途を対象とします。
- ・ 東京都に届出した建築物環境計画書の写し、または、所管行政庁に提出した省エネルギー計画（「建築物エネルギー消費性能確保計画」等）、BELS 評価書などをそのまま港区に提出いただくことで、建築主の方々の負担を軽減しています。
- ・ 人工排熱に関して、歩行者空間の環境向上を考慮し、ヒートアイランド対策を誘導します。

根拠条例等

港区民の生活環境を守る建築物の低炭素化の促進に関する条例
第二章 建築物の新築等に係る環境配慮の措置(第 6 条~第 14 条)

建築主の責務(環境配慮の措置)

エネルギー使用の合理化や再生可能エネルギーの利用等による民間建築物の低炭素化、ヒートアイランド現象の緩和、みなとモデル二酸化炭素固定認証制度を踏まえた木材の利用について必要な措置を講じることを建築主の責務とします。

- ① 建築物のエネルギー使用の合理化に関する措置
- ② 建築物のヒートアイランド現象の緩和に関する措置
- ③ みなとモデル二酸化炭素固定認証制度を踏まえた木材の利用
- ④ 環境性能の表示に関する措置

対象となる建築物

延べ面積が 2,000 m²以上の住宅・非住宅建築物を対象とします。

- ・ 建築物の用途は住宅・非住宅用途が対象です。延床面積は、一棟毎に算出します。同一敷地内の複数棟は合算しません。
- ・ 建築基準法施行令第2条第1項第4号に規定する延床面積(地下駐車場・駐輪場等容積対象外の床面積を含みます。)を基準とします。
- ・ 住宅・非住宅用途部分の延べ面積は、所管行政庁に提出した省エネルギー計画書(「建築物エネルギー消費性能確保計画」等)に記載の面積とします。

対象となる建築物の延べ面積区分と環境配慮の目標の基準

対象となる建築物はその用途等に応じて、以下の環境配慮が求められます。

① エネルギー使用の合理化

【目標基準】:非住宅のみ。住宅は対象外。

ア.工場等

BEI(※1) 0.75 以下

イ.事務所等・学校等・ホテル等・百貨店等

BEI(※1) 0.80 以下

ウ.病院等・飲食店等・集会所等

BEI(※1) 0.85 以下

エ.都市開発諸制度を活用する建築物

BEI(※1) 0.78 以下

【優秀水準】※2

ア.延べ面積 300 m²以上の建築物:

・非住宅

① 事務所等※2:BEI(※1)0.60 以下(太陽光発電等の創エネを除く)

② ホテル等※3:BEI(※1)0.70 以下(太陽光発電等の創エネを除く)

・住宅

BEI 0.80 以下+強化外皮基準適合(※4)

※1 環境確保条例施行規則別表第1の5備考2で規定する非住宅用途BEIの値。

※2 事務所のほか、学校、工場等を含みます。

※3 ホテルのほか、病院、百貨店、飲食店、集会所等を含みます。

※4 強化外皮基準:平成 28 年省エネルギー基準(η AC6 値、気密・防露性能の確保等の留意事項)を満たした上で、UA 値:0.60[W/m²K]以下

また、非住宅①と②の複合用途の場合の優秀水準においては、各用途の面積按分にて算出。1 つの建物内に非住宅用途と住宅用途が混在している場合、非住宅部分と住宅部分はそれぞれの優秀水準で評価します。

【緩和措置】:非住宅のみ。

都市開発諸制度活用案件については、省エネルギー基準が高いため、二酸化炭素排出量の削減等に貢献する取組について、緩和措置を講じます。

緩和方法については、対象建築物が達成する ERR を基本に、次の緩和項目に該当する一定の取組があった場合に目標基準を達成したものとみなします。緩和措置を求める場合には講じた追加措置の導入状況がわかる以下の資料を添付する必要があります。。

- BEMS、FEMS、CEMS の導入
- 創エネルギー(再生可能エネルギー、水素エネルギー、未利用エネルギーを含む)の導入
- 地域冷暖房の導入
- 自立分散型エネルギーネットワークシステム(蓄電池システム、燃料電池システムを含む)の構築。

[ERR の値]

- [運用時のエネルギー低減の取組に関する補正点]
- [地域冷暖房導入の取組に関する補正点]
- [創エネルギー導入の取組に関する補正点]
- [自立分散型エネルギーネットワークシステム構築の取組に関する補正点] $\cdot \cdot$ (式 1)

※(式1)により、ERR と補正点を足した値が22以上になった場合は、22を上限とする。

[運用時のエネルギー低減の取組に関する補正点]

建物エネルギー管理システム(BEMS、CEMS又はFEMSを含む)を設置するとともに、建築物環境配慮指針別表第1の細区分「最適運用のため計量及びエネルギー管理システム」における評価が

段階2の場合(CEMS、FEMS にあつては、段階2相当);補正点=1

段階3の場合(CEMS、FEMS にあつては、段階3相当);補正点=2

[地域冷暖房導入の取組に関する補正点]

建築物環境配慮指針別表第1の細区分「地域冷暖房等」における評価が

段階2の場合;補正点=1

段階3の場合;補正点=2

[創エネルギー導入の取り組みに関する補正点]

(1)再生可能エネルギーの利用

建築物環境配慮指針別表第1の細区分「再生可能エネルギーの直接利用」に基づく評価、又は次に掲げる設備を設置するとともに「再生可能エネルギーの変換利用」における評価が

段階2の場合;補正点=1

段階3の場合;補正点=2

<対象となる再生可能エネルギー>

- (ア) 太陽光発電設備
- (イ) 太陽熱集熱器
- (ウ) 太陽熱集熱器と吸収式冷凍機又はヒートポンプとを連携したシステム
- (エ) 地中熱交換井と水熱源ヒートポンプとを連携したシステム
- (オ) バイオマスを熱源とする熱を利用した発電設備
- (カ) バイオマスを熱源とする熱を利用した熱利用設備((オ)に掲げるものを除く。)
- (キ) その他これらに準ずる設備

(2)上記(1)以外の創エネ等設備

導入している場合;補正点=2

<対象となる創エネ等設備>

- (ア)水素利用設備(燃料電池を含む)
- (イ)未利用エネルギー利用(下水処理、ビル排熱、地下鉄排熱、海水、河川水)のうち、地域冷暖房を導入していないもの
- (ウ)その他これらに準ずる設備

・[自立分散型エネルギーネットワークシステム構築の取り組みに関する補正点]

前述の各取り組みにおいて、補正点1以上の場合に、自立分散型エネルギーネットワークシステムを構築している場合:補正点=1

なお、日常時にはエネルギー負荷の平準化として、さらに非常時(外部からのエネルギー供給の停止時)には建物機能に必要な設備等が稼働するような、エネルギーシステムが構築されていること。

<対象となる自立分散型設備>

- (ア)発電設備
- (イ)蓄電設備
- (ウ)エネルギー設備の地域や建物間のネットワークシステムの導入(IT等通信によるものも含む)

②ヒートアイランド現象の緩和

次に掲げる排熱が、低層部(高さ 5m 未満)に無いこと。

- ・空調設備(冷却塔、室外機等)からの排熱
- ・換気排熱のうち、高温(約 100℃以上)の排熱(煙突経由排熱)

なお、やむを得ず低層部に設置される場合には、排熱が影響しない対策を講じること。

排熱が影響しない対策例: 室外機への散水装置。ルーバーや緑のカーテンによる柵等による目隠し。気化熱を利用した冷却装置。歩行者が日常的に歩行しない場所への設置。

低層建築において高さ5mに最も近い階の床レベルに設置。など

※排熱高さは、排熱の影響を受ける屋外歩行者空間(敷地外も含む、なおメンテナンス用の通路などは対象外)を含む地表面からの高さとする。

③ みなとモデル二酸化炭素固定認証制度を踏まえた木材の利用

みなとモデル二酸化炭素固定認証制度によります。

④ 省エネルギー性能の表示に関する措置

「建築物省エネ法」第7条に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針(平成28年国土交通省告示第489号)にて定める表示をすることが必要です。

任意の届出

延べ面積が 300 m²以上 2,000 m²未満の建築物においては、区は任意で建築物低炭素化計画書の届出を受付けます。なお、任意の届出を行った場合は、計画書等の概要の公表のほか、その後の変更の届出、工事完了の届出など、2,000 m²以上の建築物の手続きと同様の対応となります。

違反者の公表

区の指導及び助言に従わない事業者は区ホームページで公表します。

港区建築物低炭素化計画書等の概要の公表

建築主から提出された建築物低炭素化計画書に基づき、環境配慮の概要は区のホームページ及び窓口で公表されます。なお、本制度は、建築主の自己評価による届出を公表するもので、港区が建物性能の認証等を行ったものではありません。

建築物低炭素化計画書等については、原則公表の扱いとしています。

● 公表の対象となる範囲

- ・ 建築物低炭素化計画書(第1号様式)港区建築物低炭素化計画書の別添(環境確保条例第21条に基づき東京都知事に提出した建築物環境計画書等※1の写し)のうち、環境配慮の措置にかかる以下の内容
「エネルギーの使用の合理化」「建築設備からの人工排熱対策」
- ・ 建物排熱位置報告書(規則第2号様式)
- ・ 港区建築物エネルギー性能状況届出書(規則第6号様式)の別添(環境確保条例第23条第3項の規定に基づく報告により東京都知事に提出した省エネルギー性能状況報告書<副本>および添付書類の写し)
- ・ 国産木材使用計画書(みなとモデル二酸化炭素固定認証制度実施規則第5条に規定する第1号様式)※2

※1 所管行政庁又は登録省エネ判定機関等に提出した「建築物エネルギー消費性能確保計画」「建築物エネルギー消費性能向上計画」「低炭素建築物新築等計画」「BELS 申請書(設計内容説明書を含む)」を含む

※2 みなとモデル二酸化炭素固定認証制度実施規則に基づく公表となります。

● 公表項目

区のホームページで公表される内容は以下の項目になります。

- 受付番号
- 建物名
- 所在地
- 主な用途
- 延べ面積(m²)
- 非住宅用途の延べ面積(m²)
- 用途別延床面積(※)(m²)
- ERR(%)
- 外皮平均熱貫流率(UA)(W/m²K)
- 5m未満の排熱機器有無

※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 1~3

3 対象建築物に求められる環境配慮の措置の解説

建築物のエネルギー使用の合理化に関する措置

- 環境配慮の目標の基準

- (1) 目標基準

- ア. 工場等

- BEI(※1) 0.75 以下

- イ. 事務所等・学校等・ホテル等・百貨店等

- BEI(※1) 0.80 以下

- ウ. 病院等・飲食店等・集会所等

- BEI(※1) 0.85 以下

- エ. 都市開発諸制度を活用する建築物

- BEI(※1) 0.78 以下

- 【優秀水準】※2

- ア. 延べ面積 300 m²以上の建築物:

- ・非住宅

- 事務所等※2: BEI(※1) 0.60 以下(太陽光発電等の創エネを除く)

- ホテル等※3: BEI(※1) 0.70 以下(太陽光発電等の創エネを除く)

- ・住宅

- BEI 0.80 以下+強化外皮基準適合(※4)

※1 環境確保条例施行規則別表第 1 の5備考2で規定する非住宅用途BEIの値。

※2 事務所のほか、学校、工場等を含みます。

※3 ホテルのほか、病院、百貨店、飲食店、集会所等を含みます。

※4 強化外皮基準:平成 28 年省エネルギー基準(η AC6 値、気密・防露性能の確保等の留意事項)を満たした上で、UA 値:0.60[W/m²K]以下

建築物のエネルギー使用の合理化を誘導するための基準として、港区では建物全体の省エネルギー性能を示す指標である「BEI」を用いています。なお、BEIによる基準が満たされない場合は、再生可能エネルギー利用の導入度合など追加的措置により基準値相当とする緩和要件の適用も可能となっています。ただし、これらの緩和要件による削減効果は、BEIによる削減量と必ずしも同等ではなく、むしろ小さくなる場合も少なくありませんので、まずは BEI によって基準値を満たすことを原則としています。

- BEI(Building Energy Index)とは

空調、換気、照明、給湯、昇降機、設備効率化機器の省エネルギー性能、及び断熱等による熱負荷抑制を含む建物全体の省エネルギー性能を示す指標です。以下の式から算出されます。

$$\text{BEI} = \frac{\text{設計一次エネルギー消費量(OA 機器等によるエネルギー消費量を除く)}}{\text{基準一次エネルギー消費量(OA 機器等によるエネルギー消費量を除く)}}$$

建築物のヒートアイランド現象の緩和に関する措置

● 環境配慮の目標の基準

次に掲げる排熱が、低層部(高さ 5m 未満)に無いこと。

- ・空調設備(冷却塔、室外機等)からの排熱
- ・換気排熱のうち、高温(約 100℃以上)の排熱(煙突経由排熱)

なお、やむを得ず低層部に設置される場合には、排熱が影響しない対策を講じている。
排熱が影響しない対策例: 室外機への散水装置。ルーバーや緑のカーテンによる柵等による目隠し。気化熱を利用した冷却装置。歩行者が日常的に歩行しない場所への設置。低層建築において高さ5mに最も近い階の床レベルに設置。など
※排熱高さは、排熱の影響を受ける屋外歩行者空間(敷地外も含む、なおメンテナンス用の通路などは対象外)を含む地表面からの高さとする。

平成 16 年 3 月に「ヒートアイランド対策大綱」が国により策定(平成 25 年 5 月 8 日改正)され、同 7 月には「ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン」、平成 25 年 12 月には「ヒートアイランド現象緩和に向けた都市づくりガイドライン」が国土交通省から公表されています。一方、東京 23 区では建築物からの排熱量が都市全体の人工排熱量の約半分を占め、最大の排熱排出源となっており、ヒートアイランド現象の発生に大きな影響を及ぼしているといわれています。ヒートアイランド現象の緩和対策としては、建築物に起因する風通しや日陰、地表面被覆や建物外装材料の工夫、建築設備からの排熱が挙げられています。

先述の「ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン」においては、建築設備からの排熱に対する配慮として、設備機器の高効率化による排熱量の削減や、排熱の低温化とともに、排熱の位置を高くすることが推奨されています。建築物下層で排出された排熱は、直接生活環境に影響を与えます。また、建築物下層では、建物密度が高く換気力が低いため、排出された熱が滞留しやすくなっています。こうしたことから、都の建築物環境計画書制度でも、評価基準には含まれないものの、排熱高さについても届出・公表されています。

平成 22 年に実施された港区のヒートアイランド現象対策調査においても、対策のひとつとして「歩行空間への排熱抑制」が掲げられていますが、CASBEE-HI(ヒートアイランド)⁴によれば、「建築設備に伴う排熱の位置等に配慮し、歩行空間等の暑熱環境を緩和する」取組みにおいては、「①主たる建築設備(空調設備)に伴う排熱は、建築物の高い位置からの放出に努める」、「②主たる建築設備(燃焼設備)に伴う高温排熱は、建築物の高い位置からの放出に努める」ことが評価されます。調査によれば、ボイラ、直焚吸収冷温水発生機、冷却塔の排熱高さは比較的建物高さとも一致しており、建築物の最上部から排出されている例が多く、生活環境に与

⁴ 建築物環境総合評価システム CASBEE(キャスビー)の評価ツールのひとつで、ヒートアイランド現象の緩和の取り組みを定量的に評価します。

える影響は小さい⁵と考えられます。一方、冷媒管の配管長の制限などから空冷ヒートポンプは各階毎に設置されていることが多いため、建築物下層部分では歩行者空間などの生活空間へ直接排出しない配慮が求められます。(東京都建築物環境計画書制度マニュアルより)

港区においては、排熱量の削減については①建築物のエネルギー使用の合理化に関する措置により誘導策を講じることとし、排熱高さを対象とする誘導策としては、港区独自の基準を設けることとしました。

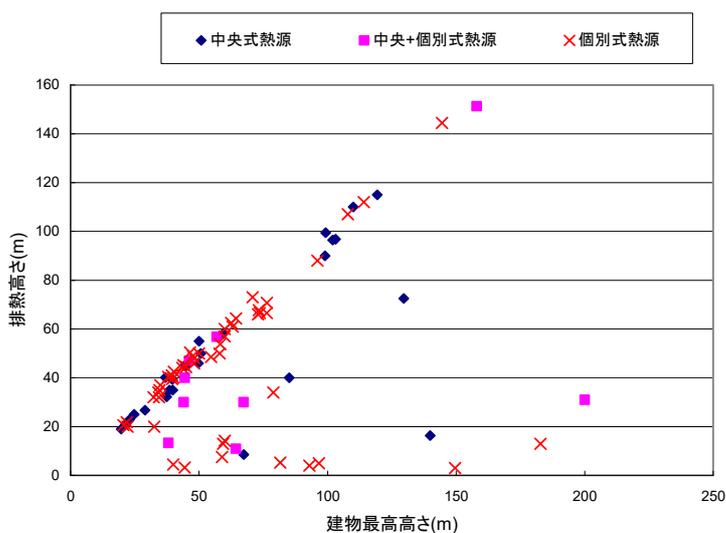


図 14 建築物環境計画書制度の届出データにおける排熱高さの状況

⁵ 平成 15 年度 都市における人工排熱抑制によるヒートアイランド対策調査報告書

4 環境性能表示制度の解説

建築物環境性能表示制度の目的

建築物環境性能表示制度は、特定建築物を新築・増築等する際の環境性能に関する情報を広く区民に知ってもらうこと、また特定建築物を購入しようとする人又は賃貸借しようとする人がその建物の環境性能が一目で確認できることによって、以下を実現することをその目的としています。

- (1) 区民や特定建築物を購入しようとする人又は賃貸借しようとする人に対し、環境に配慮した特定建築物に関する選択肢を提供する。
- (2) 建築主の自主的かつ積極的な環境配慮の取り組みを促す。
- (3) 環境に配慮した建築物が高評価される市場の形成を図る。

建築物環境性能表示の概要等

- 対象となる建築物
令和3年4月1日以降の港区建築物低炭素化促進制度を届け出た特定建築主及びその届け出た建築物の販売又は賃貸等については工事完了後 3 年以内の特定建築主並びに販売等受託者。
- 工事現場へのラベル表示
特定建築主は、港区建築物低炭素化促進制度の届出を行った後、建築物環境性能表示(以下「ラベル」という。)を作成し、工事現場の見やすい場所に工事完了までラベルを表示しなければなりません。
- 竣工後建物内でのラベル表示
特定建築主等及び販売等受託者は、特定建築物の販売又は賃貸について、工事完了後 3 年間は表示ラベルを特定建築物のエントランスホール等の建物利用者が見やすい場所に掲示しなければなりません。なお、竣工後ラベルを掲示したことを示す写真等を速やかに区へ報告してください。
- ラベル表示の責任
ラベルは、港区建築物低炭素化促進制度の自己評価結果の要旨、推奨する内容を記載したものですので、その内容の責任は特定建築主等自らが負うことになります。
- ラベルの有効期限
ラベルの有効期限は、工事完了日から 3 年間です。

評価方法

- 評価方法
特定建築物の新築等を行う際は、港区建築物低炭素化促進制度の省エネルギー性能の合理化の結果に基づいて評価を行います。
上記の評価結果(下記参照)の要旨を、ラベルに表示します。

ラベルの表示内容について

- 自己評価を行った結果を示します。
- 自己評価ラベルは、区が作成したラベルデータを特定建築主へ配布します。
- ラベル右下には建物名称とラベル作成年月日、自己評価であることを記載しています。
- また、区の定める優秀水準を達成した際には、インセンティブマークを付与します。

【ラベルイメージ】



非住宅と住宅のラベルイメージ(インセンティブマークなし)

インセンティブマークについて

区で定めた優秀水準を満たした建築物には区のインセンティブマークを付与します。

4.1.1. インセンティブマーク

インセンティブマークデザインは以下のとおりです。

新築非住宅／認証マーク有りの場合



新築非住宅／インセンティブマークあり

新築住宅／認証マーク有りの場合



新築住宅／インセンティブマークあり

4.1.2. 複合用途の際のインセンティブマークの取り扱いについて

住宅と非住宅を含む複合用途の建物におけるインセンティブマークの付与と表示方法については以下のとおりです。

- ① 非住宅のみ区の優秀水準を満たしている場合
非住宅用のインセンティブマーク(ア)を付与します。
- ② 住宅のみ区の優秀水準を満たしている場合
住宅用のインセンティブマーク(イ)を付与します。
- ③ 非住宅と住宅両方において区の優秀水準を満たしている場合
非住宅用のインセンティブマーク(ア)と住宅用のインセンティブマーク(イ)をそれぞれ付与します。

ラベルの作成方法

- 区が配布した自己評価ラベルデータを用い、指定のサイズ以上でラベルを作成してください。
- 第三者評価によって BELS 評価を取得した場合には、BELS 評価結果の掲示を行うことでラベルを省略することも可能です。掲示サイズは下記(1)によります。なお、優秀水準を達成した場合は、インセンティブマークのみのデータを区が配布します。

(参考)港区環境性能表示の掲示省略が認められる BELS ラベル(例)



(1) 工事現場の場合

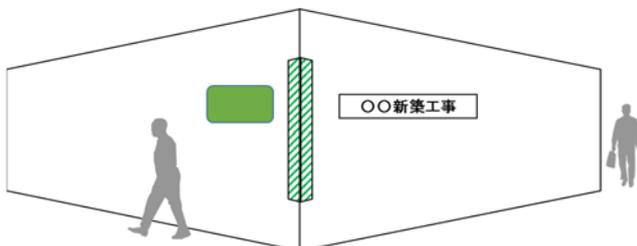
- 掲示場所: 工事中の仮囲い(通行人から見えやすい場所: 道路側等)1箇所以上
- 掲示期間: 工事着手(仮囲い設置後)から工事完了まで。
- 掲示サイズ: A4以上※
- 掲示位置: 床面から 1.5m 程度

※工事中においては歩行者等への視認性を考慮し、区では A2 サイズを推奨。

(2) 竣工後の場合

- 掲示場所: 建物内 1 階エントランスや受付ロビー等、来館者や建物利用者が見やすい場所に 1 箇所以上
- 掲示期間: 建物利用開始後から 3 年間
- 掲示サイズ: A4 以上
- 掲示位置: 受付ロビー机上他、エントランスホール等建物利用者の見えやすい場所(壁面等)に設置

【掲示イメージ図:工事中】



工事中のラベル表示について

ラベル表示の義務対象者については、現場の見やすい場所(道路側等)に 1 箇所以上、必ず表示してください。なお、港区建築物低炭素化促進制度に基づき届け出た場合、工事中の仮囲いへ掲示後15日以内に、ラベル表示した箇所の写真を、建築現場一体俯瞰して見えるように引きの写真、仮囲いへの拡大写真の2枚を提出してください。なお、工事完了までラベルの内容が破損、劣化等で見えにくくならないような対策を講じて下さい。

4.1.3. 竣工後のラベル表示と掲示期間について

ラベル表示の義務対象者については、1 階エントランスや受付ロビーなど来館者や建物利用者の目につきやすい場所に 1 箇所以上、必ず表示してください。なお、表示の届出書類については、港区建築物低炭素化促進制度の完了届書類提出時に掲示状況がわかる写真を添えて提出ください。完了届提出時点で表示が間に合わない場合には、完了届時に環境性能表示遅延理由書に、掲示の予定時期と、遅延の理由を記載して提出ください。

4.1.4. ラベル表示における責任者の定義

ラベルの表示責任者については以下のとおりです。

- ① 建築時:建築主
- ② 竣工後:建物所有者

(所有者が複数の場合には、所有者間で代表責任者を決めてください)

4.1.5. 環境性能表示制度における内容伝達の責任

建物建築時と竣工後で所有者が変更となる場合、掲示期間中表示ラベルが勝手に外されないことがないよう、建築時の建築主は、次の所有者に対して環境性能表示制度の内容と掲示期間について事前に説明を行って下さい。竣工後 3 年以内に再度所有者が変更になる際も、変更前の所有者は次の所有者へ表示ラベルの内容と掲示期間について説明を行ってください。上記の伝達を行わず、掲示期間内に表示ラベルがないことを区が確認した際には、再度ラベル表示を所有者に対して指示します。これに従わない場合には区の HP で公開致します。

5 港区建築物低炭素化計画書の届出

届出の流れ

計画書作成の主な流れは、次のとおりです。

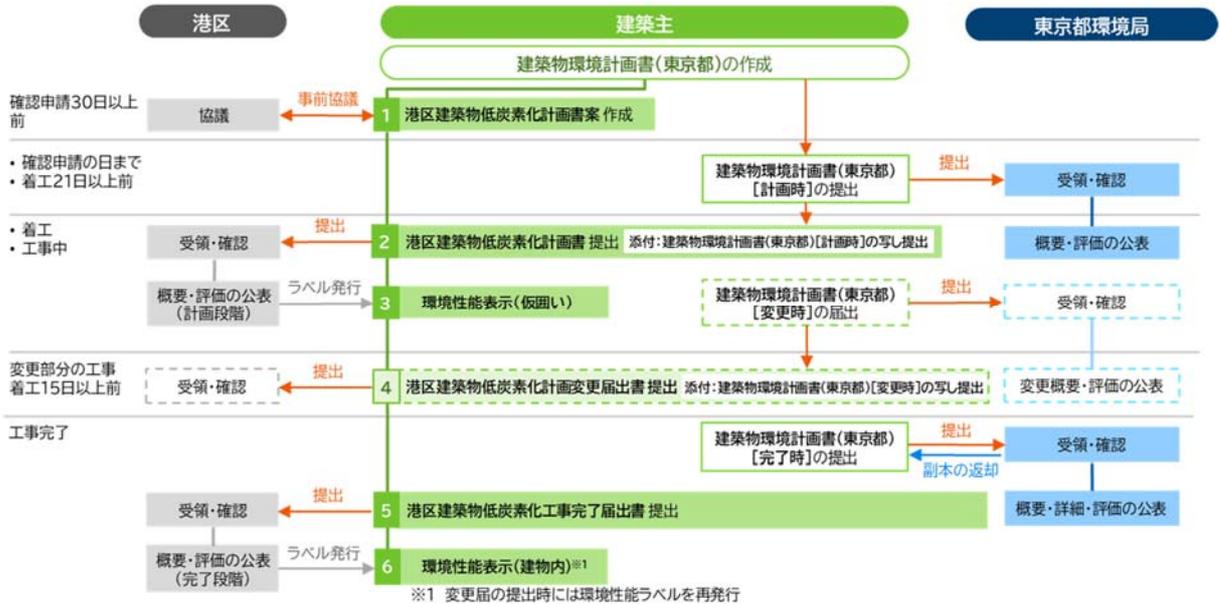


図 15 主な手続きの流れ

書類の作成

(1) 事前協議<港区建築物低炭素化計画書案作成>

建築主は、環境確保条例に基づく「建築物環境計画書」の届出を行う前に、規則に基づき環境配慮の措置の内容を示した「港区建築物低炭素化計画書」の案を作成し、区長の定める事項について、港区と事前協議を行います。

- a. 協議時期: 東京都へ「建築物環境計画書」の提出前まで。(確認申請の30日前までが目安)
- b. 協議内容: 港区建築物低炭素化促進指導要領に基づく「建築物の区分に応じて定める省エネルギー性能に係る基準」「建築物からの人工排熱に係る基準」に関する環境配慮のための措置とその評価、および排熱位置
- c. 協議資料: 詳細は(2)の c. 提出書類を参照

【様式】

- i 港区建築物低炭素化計画書(規則第1号様式)の案
- ii 建築物環境計画書[計画時]の案
なお、次のいずれかで代替することも可
・「建築物エネルギー消費性能確保計画」等の案
・BELS 申請書の案
- iii 港区建物排熱位置計画書(規則第2号様式)の案

【添付書類】

- ① 空調機械設備機器表
- ② 空調設備系統図(5m以下の階層分)
- ③ ダクト系統図(5m以下の階層分)

(2) 港区建築物低炭素化計画書の提出

建築主は、東京都知事に提出した「建築物環境計画書」の写しを添えて、港区建築物低炭素化計画書を区長に提出します。

- a. 提出時期: 建築確認済証の交付後すみやかに。
- b. 提出部数: 1部。
- c. 提出書類:

【様式】

- i 港区建築物低炭素化計画書(規則第1号様式)
- ii 建築物環境計画書[計画時]

以下の様式

- ・建築物環境計画書 環境確保条例施行規則別記第3号様式の2
- ・取組・評価書 建築物環境配慮指針別記第2号様式

なお、次のいずれかで代替することも可

・「建築物エネルギー消費性能確保計画」等

<p>以下の計画書のいずれか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物エネルギー消費性能確保計画 建築物省エネ法施行規則第一条第一項別記様式第一(第一面～第五面) ・建築物エネルギー消費性能向上計画認定申請書 建築物省エネ法施行規則第二十三条第一項別記様式第三十三(第一面～第四面) ・低炭素建築物新築等計画認定申請書 都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則第四十一条別記様式第五(第一面～第四面)、および設計内容説明書(※)
--

・BELS 申請書

<p>以下の様式</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BELSに係る評価申請書 BELS評価業務方法書別記様式第7号(第一面～第五面) ・設計内容説明書(※) BELS評価業務方法書別記参考様式第2号(第一面、第三面)

(※)非住宅用途部分の BEI が判るもの。

・都市開発案件で、BEI の緩和措置を求める場合の追加資料

講じた追加措置の導入状況がわかる以下の資料を添付する。なお、添付書類にはマーカー等で該当箇所を示すこと。

NO.	追加的措置	添付書類
①	BEMS、FEMS、CEMS の導入	<p>(1) BEMS の導入；なし（環境計画書の写しで可）</p> <p>(2) CEMS、FEMS の導入</p> <p>以下のうち、導入状況がわかる書類</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本設計書や各種補助事業等への申請書・提案書等※1 の中央監視システム仕様・機能のページ ・中央監視システム図、計測点リスト等 ・モニタ画面出力（プリント）(※1)
②	地域冷暖房の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・なし（建築物環境計画書の写しで可）
③	創エネルギーの導入	<p>(1) 再生可能エネルギーの利用；なし（建築物環境計画書の写しで可）</p> <p>(2) 上記(1)以外の創エネ等設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機器リスト、設備図、導入設備に関する計算書等 ・導入機器のメーカーカタログ ・導入された設備の現場設置写真（工事完了の届出時）
④	自立分散型エネルギーネットワークの構築	<p>以下のうち、導入状況がわかる書類</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本設計書や各種補助事業等への申請書・提案書等(※2)

	<p>のエネルギー供給システム仕様・機能のページ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機器リスト、設備図、エネルギー供給システム図 ・導入機器のメーカーカタログ
--	--

(※1)モニタ画面出力

BEMS の拡張機能(機器の履歴管理、稼働実績管理・警報データ管理、最適化制御、エネルギー消費分析及び管理)に関わるリストや分析結果の表示画面の出力(プリント)を添付します。

上記の拡張機能を持たない場合は、エネルギー用途別の消費量データが分かる画面を出力(プリント)し添付します。



モニタ画面出力イメージ

(※2)各種補助事業・実証事業の例

- ・「先進的省エネルギー投資促進支援事業費補助金」資源エネルギー庁
- ・「レジデンス強化型 ZEB 実証事業」環境省
- ・「ZEB 実現に向けた先進的省エネルギー建築物実証事業」環境省
- ・「地域レジリエンス・脱炭素化を同時実現する避難施設等への自立・分散型エネルギー設備等導入推進事業」環境省

iii 港区建物排熱位置計画書(規則第 2 号様式)

【添付書類】

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 空調機械設備機器表 ② 空調設備系統図(5m以下の階層分) ③ ダクト系統図(5m以下の階層分) |
|--|

iv 港区低炭素化計画環境性能表示届出書(規則第6号様式)

- ・工事中の仮囲いに環境性能表示ラベルを掲示している写真を提出。
- ・港区建築物低炭素化計画書とは別に提出しても構いません。

(3)港区建築物低炭素化計画書の変更の届出

建築主は当該計画において規則で定める事項の変更をした時は、港区と再度協議を行い、東京都知事に提出した「建築物環境計画書変更届出書」等の写し(添付書類を含む)を添えて、港区建築物低炭素化計画の変更届を区長に提出します。再協議では、事前協議での環境性能が維持されていることを、確認します。

- a. 提出時期:港区建築物低炭素化計画書として港区にその写しを提出した書類(様式及び添付書類)について、当該所管の機関への変更の届出後、すみやかに。
- b. 提出部数:1部。
- c. 提出書類:

【様式】

- i 港区建築物低炭素化計画変更届出書(規則第3号様式)
- ii 建築物環境計画書[変更時](取組評価書を含む)
なお、次のいずれかで代替することも可
 - ・変更に係る「建築物エネルギー消費性能確保計画」
 - ・BELS 変更申請書(設計内容説明書を含む)
- iii 港区建物排熱位置計画書(規則第2号様式)
※届出時から内容に変更がある場合

【添付書類】

- ① 空調機械設備機器表
- ② 空調設備系統図(5m以下の階層分)
- ③ ダクト系統図(5m以下の階層分)
- iv 低炭素化計画環境性能表示届出書(規則第6号様式)
※届出時から内容に変更がある場合

(4) 工事完了の届出

建築主は工事が完了したときには、東京都知事に提出した「特定建築物工事完了届出書」等の写しを添えて、工事完了届を区長に提出します。

- a. 提出時期: 工事完了後、すみやかに。
- b. 提出部数: 1部。
- c. 提出書類:

【様式】

- i 港区建築物低炭素化工事完了届出書(規則第4号様式)
- ii 建築物環境計画書[完了時](副本)

以下の様式

- ・建築物等工事完了届出書 環境確保条例施行規則別記第5号様式(都の受領印があるもの)
- ・建築物環境計画書 環境確保条例施行規則別記第3号様式の2
- ・取組・評価書 建築物環境配慮指針別記第2号様式

なお、次のいずれかで代替することも可

- ・「建築物エネルギー消費性能適合性判定通知書」等

以下のいずれか

- ・建築物エネルギー消費性能適合性判定通知書
- ・建築物エネルギー消費性能向上計画認定通知書
- ・低炭素建築物新築等計画認定通知書
- ・技術的審査適合証

- ・BELS 評価書
- iii 港区建物排熱位置報告書(規則第 5 号様)

【添付書類】

- ① 空調機械設備機器表
- ② 空調設備系統図(5m以下の階層分)
- ③ ダクト系統図(5m以下の階層分)
- ④ (5m 未満に排熱機器がある場合のみ)排熱対策が分かる写真

iv 港区低炭素化計画環境性能表示届出書(規則第6号様式)

- ・竣工後の建物内に環境性能表示ラベルを掲示していることが分かる写真を提出。
- ・港区建築物低炭素化工事完了届出書とは別に提出しても構いません。

提出方法

(1)電子申請システム、(2)窓口への持参又は郵送・配達 of いずれでも結構です。郵送・配達の場合は、記録が残る方法でお願いします。

(1)電子申請システム

次のホームページから、該当する様式を選択し、必要事項の入力、電子ファイルの添付等を行った上で申請してください。

なお、電子申請に際して、電子署名は不要です。

<https://logoform.jp/form/Mt5V/389580>

(2)窓口への持参又は郵送・配達

下記の提出先に 1 部(控えが必要な場合は 2 部)提出してください。

【注意】

- 郵送による副本の返信を希望される場合は、あて名の記載および必要金額分の切手を貼付した返信用封筒を同封してください。
- 持参または郵送・配達により提出される場合は、各様式及び添付資料等の電子ファイルを保存した CD-R を合わせて提出ください。

【港区地球温暖化対策報告書に関する問合せ先・書類提出先】

港区環境リサイクル支援部環境課地球温暖化対策担当

住所:〒105-8511 東京都港区芝公園 1 丁目 5 番 25 号

電話番号:03-3578-2564

作成にあたっての留意事項

5.1.1. 第1号様式

第1号様式（第4条関係）

(宛先) 港区長		_____年__月__日				
住所	[Redacted]					
氏名						
<small>(法人にあっては名称、代表者の氏名)</small>		<small>事務所の所在地</small>				
港区建築物低炭素化計画書						
港区民の生活環境を守る建築物の低炭素化の促進に関する条例第10条第1項の規定に基づき、下記のとおり届け出ます。						
記						
建築の種類						
建築物等の名称						
建築物等の所在地						
工事期間（予定）	工事着手日	_____年__月__日	_____年__月__日			
延べ面積	0	m ²	都市開発計画書 制度活用の有無			
非住宅用途の延べ面積	0	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			m ²
	事務所等		m ²			m ²
	学校等		m ²			m ²
省エネルギー基準	ERR(住宅部分)		%	東京都の「建築物環境計画書」 の届出内容に基づいて記入し てください。		
	都の段階評価					
外皮平均熱貫流率 (UA)		W/(m ² /K)				
設計一次エネルギー消費量(住宅)		GJ/年	基準一次消費量(住宅)			
設計一次エネルギー消費量(非住宅)		GJ/年	基準一次エネルギー消費量(非住宅)			
連絡先	事業者名	[Redacted]				
	担当者名					
	電話番号					
	メールアドレス					

任意提出対象の場合は、プルダウンから文言を変更してください。

増築又は改築の場合は、当該増築又は改築に係る部分の床面積の合計を記入してください。

東京都の「建築物環境計画書」の届出内容に基づいて記入してください。

本届出に対する連絡の窓口となっていただけの担当者名を記入してください。

港区建築物低炭素化計画書(第 1 号様式)の提出にあたっては、以下に留意して作成を行います。

確認事項	備考
届出の日付はあっているか	建築確認済証の交付後すみやかに届出
延べ面積および住宅用途や非住宅用途の延べ面積は建築物環境計画書(または省エネルギー計画書等)と整合しているか	

5.1.2. 第2号様式

任意提出対象の場合は、プルダウンから文言を変更してください。

第2号様式（第4条関係）

年 月 日

(宛先) 港区長

港区建築物排熱位置計画書

港区長の生活環境を守る建築物の低炭素化の促進に関する条例第10条第1項の規定に基づき、下記のとおり届け出ます。

記

建築物の名称			
建築物屋上の高さ		m	
建築物の階数	(地上)	階	(地下)
基準階の階高		m	
<small>諸設備からの排熱排出位置が、平均地盤面から5m未満に付するものがある場合は、以下の表に5m未満に位置するものを記載してください。</small>			

1 燃焼排ガスの排出位置

	系統名	機器容量	設置場所 階数/屋上	燃焼排ガス排出位置 (地上m)	備考
		単位			
(1)ボイラー					
系統①					
系統②					
系統③					
(2)直焚冷温水発生器 (吸収冷凍機)					
系統①					
系統②					
系統③					
(3)コージェネレーション 原動機					
系統①					
系統②					
系統③					
(4)厨房排気(フード)					
系統①					
系統②					
系統③					

2 冷却塔設置位置

	系統名	容量	設置位置 (地上m)	備考
		単位		
系統①				
系統②				
系統③				

3 ビルマルチの室外機設置位置

	系統名	総容量	設置位置 (地上m)	備考
		単位		
系統①				
系統②				
系統③				

4 その他の排気(あれば下欄に記入)

	種類	排気量	換気位置 (地上m)	備考
		単位		

備考1 排気系統別に記入し、4系統以上ある場合には追記を行ってください。
 備考2 屋外機器においては、屋外設置場所の高さを記入してください。
 備考3 確認書類として、下記の①～③を添付してください。
 ① 空調機械設備機器表(諸設備からの排熱排出位置の1～3の記載がある箇所)
 ② 空調設備系統図(5m以下の階層分)
 ③ ダクト系統図(5m以下の階層分)

設備の排熱位置が5m未満にあるかどうかについてプルダウンにていずれか○を選択

諸設備について系統別に記載。
3系統以上ある場合には非表示セルを表示すれば10系統まで記載可能。

建物排熱位置計画書(第2号様式)の提出にあたっては、以下に留意して作成を行います。

確認事項	備考
届出の日付はあっているか	建築確認済証の交付後すみやかに届出
建築物の階数は建築物環境計画書と整合しているか	

添付書類

表 5-1 機器リスト例

機器番号	機器名称	機 器 仕 様	付属電動機 電源 容量	台数	据付位置	備 考
RH1	吸収式冷温水発生機	ガス熱二重効用吸収式冷温水発生機(冷温水用(熱交換型)) 冷房能力 280 kW 最大暖房能力 270 kW 冷水 12→7℃ 2,817 L/min 温水 45.2→50℃ 2,817 L/min 冷却水 32→37.4℃ 4,667 L/min 燃料 都市ガス 13A(中) 燃料消費量 冷房時 76.4 kWh 容量制御 比例制御 制御盤、スプリンクラー防漏架台、感震器、閉鎖防止付電動ホール昇、その他付属品一式共		1	熱源機械室	中圧仕様
		温水 45.2→50℃ 冷房運転時 冷房能力 274 kW 冷水 12→7℃ 暖房運転時 暖房能力 242 kW 温水 45.2→50℃ 容量制御 100-70-40-0% 制御盤、スプリンクラー防漏架台、感震器、その他付属品一式共				
CT1	冷却塔	開放式冷却塔 (二重効用吸収式冷温水発生機用)(白煙防止・超低騒音型) 冷房能力 310 kW (266 Mcal/h) 冷却水 37.4→32℃ 外気温度 27℃ 耐震 2.0 G スプリンクラー防漏架台	3φ200V 7.5kW	1	3F 設備バルコニー	
CT2	冷却塔	密閉式冷却塔 冷房能力 160 kW 冷却水 37→32℃ 外気温度 27℃ 耐震 1.5 G スプリンクラー防漏架台、電気ヒーター	2.2kW	1	3F 設備バルコニー	
PS1	冷却水ポンプ	直吸込循環ポンプ				
EHP1	パナソニック製空調機 7好型1720 (4F電算室系統)	マルチ型冷ヒートポンプエアコン 室外機 冷房能力 6.8kW 暖房能力 14.0kW(AC777W, DC777W 共) 年間冷房型 重耐塩害仕様 圧縮機 ファン(外) 室内機 天井吊型 冷房能力 5.6kW(4,900 kcal/h) 暖房能力 6.3kW(5,500 kcal/h) ファン 1,080 CMH フィルタ 比色法 65%	3φ200V 6.85kW 0.20kW 1φ200V 0.057kW	1 2	3F 設備バルコニー 電算室	機械基礎(木工事) 冷媒管サイズ 清管 : 9.5φ ガス管 : 19.1φ 冷媒管サイズ 清管 : 9.5φ ガス管 : 15.9φ

機器の番号と名称が整合していますか？

据付場所が機械室の場合、図面で排熱高さを確認します。※

冷却塔の据付場所が明記されていますか？

機器の容量を確認します。

室外機の据付場所が明記されていますか？

※ 燃烧系排ガスについては、機器の設置場所が屋上(屋外)の場合は、機器リストの「据付場所」を示して下さい。機械室設置の場合、図面に排熱位置が明記されていない時には、煙突(煙道)の場所を平面図に示した上で、排気箇所を図面上に追記するなどして示して下さい。

5.1.3. 第3号様式

第3号様式（第4条関係）

_____年__月__日

(宛先) 港区長

住所 _____

氏名 _____

(法人にあっては名称、代表者の氏名及び事務所の所在地)

港区建築物低炭素化計画変更届出書

港区民の生活環境を守る建築物の低炭素化の促進に関する条例第10条第1項の規定に基づき、下記のとおり届け出ます。

記

建築の種類別						
建築物等の名称						
建築物等の所在地						
工事期間（予定）	工事着手日	_____年__月__日	工事完了日			
		_____年__月__日	_____年__月__日			
計画書 受付番号						
延べ面積	0	m ²	都市開発計画書 制度活用の有無			
非住宅用途の 延べ面積	0	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			
	事務所等		m ²			
	学校等		m ²			
省エネルギー基準	ERR(住宅部分)		%	ERR(非住宅部分)		%
	都の段階評価			都の段階評価		
外皮平均熱貫流率 (UA)		W/(m ² /K)				
設計一次エネルギー 消費量(住宅)		GJ/年	基準一次エネルギー 消費量(住宅)		GJ/年	
設計一次エネルギー 消費量(非住宅)		GJ/年	基準一次エネルギー 消費量(非住宅)		GJ/年	
変更の理由						
連絡先	事業者名					
	担当者名					
	電話番号					
	メールアドレス					

任意提出対象の場合は、プルダウンから文言を変更してください。

増築又は改築の場合は、当該増築又は改築に係る部分の床面積の合計を記入してください。

東京都の「建築物環境計画書」の届出内容に基づいて記入してください。

本届出に対する連絡の窓口となっただけの担当者名を記入してください。

港区建築物低炭素化計画変更届出書(第 3 号様式)の提出にあたっては、以下に留意して作成を行います。

確認事項	備考
届出の日付はあっているか	軽微変更該当証明書の交付後すみやかに届出
延べ面積および住宅用途・非住宅用途の延べ面積は建築物環境計画書(または省エネルギー計画書等)[変更時]と整合しているか	
低炭素化計画書(第 1 号様式)の受付番号はあっているか	

5.1.4. 第4号様式

第4号様式（第5条関係）

(宛先) 港区長		_____年__月__日				
住所						
氏名						
(法人にあっては名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)						
港区建築物低炭素化工事完了届出書						
港区民の生活環境を守る建築物の低炭素化の促進に関する条例第11条の規定に基づき、下記のとおり届け出ます。						
記						
建築の種類						
建築物等の名称						
建築物等の所在地						
工事期間（予定）	工事着手日	_____年__月__日	工事完了日			
		_____年__月__日	_____年__月__日			
計画書等の 受付番号	港区建築物低炭素化計画書（第1号様式）		(_____)			
	港区建築物低炭素化計画変更届出書（第2号様式）		(_____)			
延べ面積	0	m ²	都市開発計画書 制度活用の有無			
非住宅用途の 延べ面積	0	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			
	事務所等		m ²			
	学校等		m ²			
省エネルギー基準	ERR(住宅部分)		%	ERR(非住宅部分)		%
	都の段階評価			都の段階評価		
外皮平均熱貫流率 (UA)		W/(m ² /K)				
設計一次エネルギー 消費量(住宅)		GJ/年	基準一次エネルギー 消費量(住宅)		GJ/年	
設計一次エネルギー 消費量(非住宅)		GJ/年	基準一次エネルギー 消費量(非住宅)		GJ/年	
連絡先	事業者名					
	担当者名					
	電話番号					
	メールアドレス					

増築又は改築の場合は、当該増築又は改築に係る部分の床面積の合計を記入してください。

東京都の「建築物環境計画書」の届出内容に基づいて記入してください。

本届出に対する連絡の窓口となっただけの担当者名を記入してください。

港区建築物低炭素化工事完了書(第 4 号様式)の提出にあたっては、以下に留意して作成を行います。

確認事項	備考
届出の日付はあっているか	建築確認済証の交付後すみやかに届出
延べ面積および住宅用途や非住宅用途の延べ面積は建築物環境計画書(または省エネルギー計画書等)と整合しているか	

5.1.5. 第5号様式

第5号様式（第6条関係）

年 月 日

(宛先) 港区長

港区建築物排熱位置報告書

港区民の生活環境を守る建築物の低炭素化の促進に関する条例第11条の規定に基づきます。

記

建築物の名称			
建築物屋上の高さ		m	
建築物の階数	(地上)	階	(地下)
基準層の階高		m	
諸設備からの排熱排出位置が、平均地盤面から5m未満にはありません。			
諸設備からの排熱排出位置が、平均地盤面から5m未満にあります。			
(以下の表に5m未満に位置するものを記載してください。)			

1 燃焼排ガスの排出位置

	系統名	機器容量	設置場所 階数/屋上	燃焼排ガス排気位置 (地上m)	備考
		単位			
(1)ボイラー					
系統①					
系統②					
系統③					
(2)直焚冷温水発生器 (吸収冷凍機)					
系統①					
系統②					
系統③					
(3)コージェネレーション 原動機					
系統①					
系統②					
系統③					
(4)厨房排気(フード)					
系統①					
系統②					
系統③					

2 冷却塔設置位置

	系統名	容量	設置位置 (地上m)	備考
		単位		
系統①				
系統②				
系統③				

3 ビルマルチの室外機設置位置

	系統名	総容量	設置位置 (地上m)	備考
		単位		
系統①				
系統②				
系統③				

4 その他の排気(あれば下欄に記入)

	種類	排気量	換気位置 (地上m)	備考
		単位		

備考1 排気系統別に記入し、4系統以上ある場合には追記を行ってください。
 備考2 屋外機器においては、屋外設置場所の高さを記入してください。
 備考3 確認書類として、下記の①～③を添付してください。
 ① 空調機械設備機器表(諸設備からの排熱排出位置の1～3の記載がある箇所)
 ② 空調設備系統図(5m以下の階層分)
 ③ ダクト系統図(5m以下の階層分)

設備の排熱位置が 5m 未満にあるかどうかについてプルダウンにていずれか○を選択

諸設備について系統別に記載。
3 系統以上ある場合には非表示セルを表示すれば 10 系統まで記載可能。

港区建築物排熱位置報告書(第5号様式)の提出にあたっては、以下に留意して作成を行います。

確認事項	備考
届出の日付はあっているか	工事完了検査済証の交付後すみやかに届出
建築物の階数は建築物環境計画書と整合しているか	
添付図面	記載されている排熱位置が図面と合っているか。記載漏れがないか。

5.1.6. 第6号様式

第6号様式（第6条関係）

クリックまたはタップして日付を入力してください。

（宛先）港区長

建築主

住所 建築主住所を記載してください。

氏名 建築主名を記載してください。

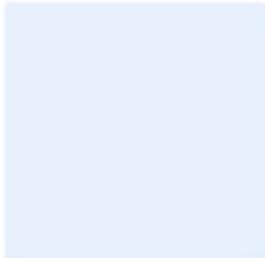
〔法人にあっては名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地〕

港区低炭素化計画環境性能表示届出書

港区民の生活環境を守る建築物の低炭素化の促進に関する条例第12条第3項の規定に基づき、下記のとおり届け出ます。

記

●工事中か工事完了時をプルダウンから選択してください。

建築物等の名称	届け出た建築物名を記載してください。
建築物等の所在地	港区 届け出た建築物所在地を記載してください。
表示の区分	工事中・工事完了時どちらかを選択してください。
環境性能表示の実施状況※	
連絡先	事業者名（提出事業者名を記載してください。） 担当者名（提出担当者名を記載してください。） 電話番号（担当者電話番号を記載してください。） メールアドレス（担当者メールアドレスを記載してください。）

●工事中：工事中の仮囲いに設置している状況が分かる写真を貼り付ける
 ●工事完了時：エントランス等建物利用者が目に付く場所に掲示されている状況が分かる写真を貼り付ける

備考 ※印は、環境性能表示をしていることがわかる写真等を添付すること。

港区低炭素化計画環境性能表示届出書(第 5 号様式)の提出にあたっては、以下に留意して作成を行います。

確認事項	備考
届出の日付はあっているか	工事中:仮囲い工事完了後すみやかに提出 完了時:工事完了検査済証の交付後すみやかに届出
建築物低炭素化計画書の変更の届出が提出された場合	環境性能数値に変更があるかを確認。変更がある場合には工事中の仮囲いの掲示を変更後、第5号様式(工事中)の再提出を行う。
環境性能表示の実施状況	環境性能表示をしていることが分かる写真が貼り付けられているか。

港区建築物低炭素化促進制度の手引き

令和3年3月発行

港区環境リサイクル支援部環境課