

東京都の最新施策の動向

～2030カーボンハーフの実現に向けた建築物の制度強化等について～

令和6（2024）年2月16日

東京都 環境局 気候変動対策部 環境都市づくり課

- 1 制度強化等の背景
- 2 新築建物に対する制度強化と新たな制度について
- 3 既存建物に対する制度強化について
- 4 補助・支援制度等について



1 制度強化等の背景

HTT 気候危機とエネルギー危機への対応

気候危機の一層の深刻化
エネルギー危機の影響の長期化懸念



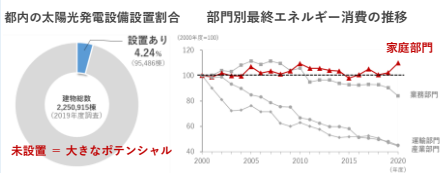
都民生活や事業活動に多大な影響
脱炭素化とエネルギー安全保障の確保の一体的実現が必要

エネルギーの大消費地・東京の責務として、経済、健康、レジリエンスの確保を見据え、
2030年カーボンハーフの実現に向け、脱炭素社会の基盤を早期に確立することが急務



■ 東京の姿を左右する建物対策

- ・ 都内CO₂排出量の7割が建物でのエネルギー使用に起因
- ・ 2050年時点では、建物ストックの約半数（住宅は7割）が今後新築される建物に置き換わる見込み
- ・ 2050年の東京の姿を形作る新築建物への対策が極めて重要



■ 都内の大きなポテンシャル “屋根”

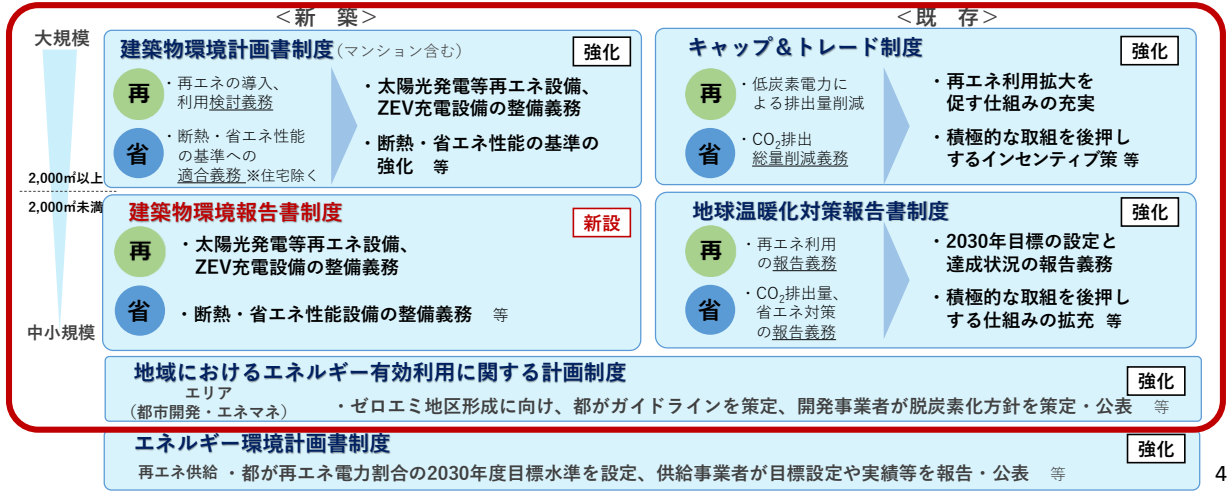
- ・ 都内の住宅屋根への太陽光発電設備設置量は限定的
- ・ 大都市東京ならではの強み “屋根”を最大限活用
- ・ 家庭部門のエネルギー消費量は、2000年度比で唯一増加（各部門別）。一層の対策強化が必要

東京の特性を踏まえ、気候変動対策を抜本的に強化・徹底、加速度的に推進し、
よりレジリエントで豊かな住みよい都市東京を実現



環境確保条例に基づく制度の強化・拡充

- 環境確保条例に基づく既存制度を強化するほか、**新築建物における年間着工棟数の98%を占める中小規模を対象とした制度の新設を同条例（条例改正）で規定**。削減が進まない家庭部門におけるエネルギー消費量の削減や、「レジリエントな健康住宅」の標準化・普及を促進し、都民のQOLの向上を図っていく



4

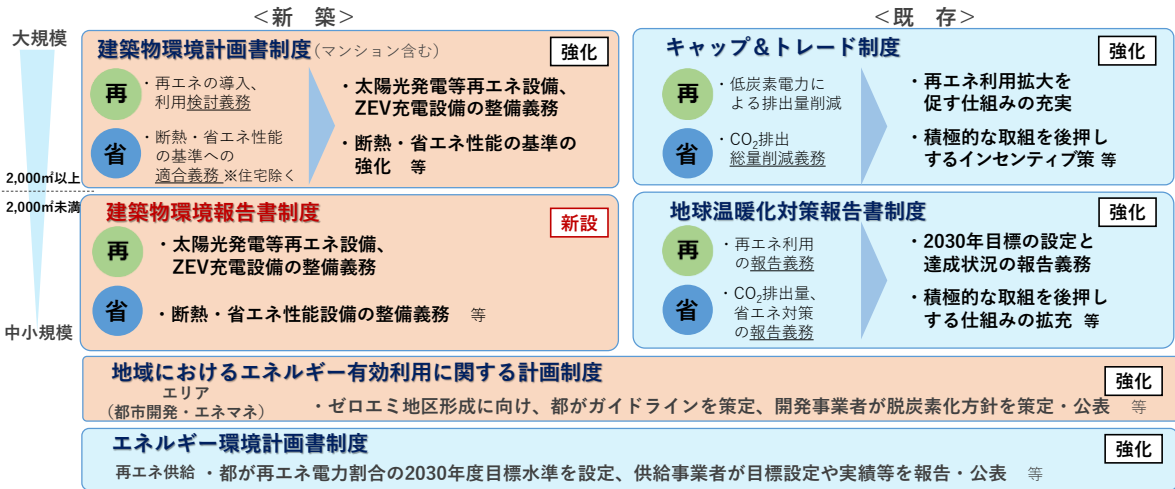


2 新築建物に対する制度強化と新たな制度について

- (1) 地域におけるエネルギー有効利用に関する計画制度
- (2) 建築物環境計画書制度
- (3) 建築物環境報告書制度

5

2 新築建物に対する制度強化と新たな制度について



6

2 新築建物に対する制度強化と新たな制度について

- (1) 地域におけるエネルギー有効利用に関する計画制度
- (2) 建築物環境計画書制度
- (3) 建築物環境報告書制度

7

地域におけるエネルギーの有効利用に関する計画制度の強化・拡充

- ・ 都は2010年から、熱負荷密度の高い地域において、都市開発の早い段階から再生可能エネルギーや未利用エネルギーの活用、高効率設備の導入を促す仕組みとして、「**地域におけるエネルギー有効利用に関する計画制度**」を実施しています。
- ・ 一方、今後の都市開発は、これからの東京の都市としての姿を規定することから、2050年ゼロエミッションの実現に向けては、脱炭素化対策を標準装備させ、ゼロエミ地区形成への土壌を創っていく必要があります。



エネルギーの有効利用というこれまでの枠を超え、脱炭素化に資する多面的な取組を誘導するため、「**地域における脱炭素化に関する計画制度**」として制度を再構築

〔制度改正に係るスケジュール〕

- 令和3（2021）年**
 - ・ 10月、東京都環境審議会に環境確保条例の改正について諮問
- 令和4（2022）年**
 - ・ 5月、審議会から「中間のまとめ」が提出されたことを受け、2回定例会に報告し、審議。併せて都民に対するパブコメを実施
 - ・ 8月、カーボンハーフの実現に向けた条例制度改正の基本方針(案)を策定
 - ・ 9月、東京都環境審議会からの「答申」(8月)を踏まえ、条例制度改正の基本方針を策定
 - ・ 第3回定例会(9月)で、基本方針を報告し、審議
 - ・ 第4回定例会(12月)で、環境確保条例の改正案について提案
⇒ 審議の上、可決・成立
- 令和5（2023）年**
 - ・ 改正制度施行に向けた準備（指針、GLの作成）・周知期間
- 令和6（2024）年**
 - ・ **改正制度施行**

地域におけるエネルギーの有効利用に関する計画制度の強化・拡充

「地域におけるエネルギーの有効利用に関する計画制度」の制度概要

【2010年1月～改正前】の概要

1 大規模開発におけるエネルギーの有効利用の推進

- ・ 大規模開発において、開発計画策定の早い段階から、エネルギーの有効利用に係る検討を求めて、大規模開発における環境への負荷の低減（省エネルギー・地球温暖化対策）を図る。

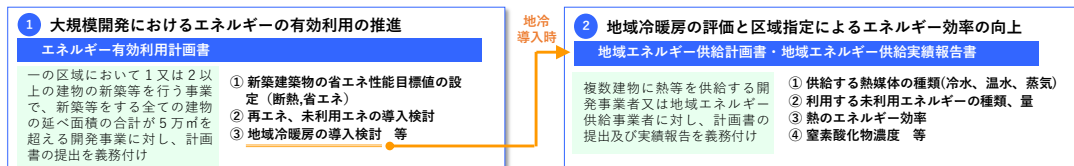
【検討内容】

- ① 新築建築物の省エネルギー性能目標値の設定等
- ② 再生可能エネルギーその他有効利用を図ることが可能なエネルギーの利用の検討
- ③ 地域冷暖房の導入の検討

2 地域冷暖房区域の評価と区域指定によるエネルギー効率の向上

- ・ 地域冷暖房区域の指定において指定基準を設け、エネルギー効率の高い地域冷暖房の導入を推進
- ・ 地域冷暖房のエネルギー効率の評価を行い、一層の効率の向上を促進

■ 制度体系



「地域における脱炭素化に関する計画制度」

【改正後2024年度～】の概要

1 大規模開発における脱炭素化を牽引

・2050年ゼロエミッションの実現に向け、大規模開発において、開発計画策定の早い段階から、脱炭素化に資する多面的な取組の検討を求めて、ゼロエミ地区の形成を確実なものとする。

【検討内容】

ア 脱炭素化の推進に向けたCO₂削減方針

① 省エネルギー性能目標値の設定、② 再生可能エネルギーの利用の割合に関する目標値の設定等

イ 脱炭素化の推進に向けた取組に関する基本方針

① エネルギーの効率的な利用、② エネルギーの脱炭素化、③ エネルギーの面的供給
④ エネルギーマネジメントの高度化、⑤ 資源・生物多様性等、⑥ 適応策・レジリエンス

2 地域冷暖房区域における脱炭素化の推進

・地域冷暖房区域の指定において指定基準を設け、エネルギー効率の高い地域冷暖房の導入を推進
・地域冷暖房のエネルギー効率の評価を行い、一層の効率の向上を促進
・地域冷暖房区域における脱炭素化に資する取組を評価

■ 制度体系

1 大規模開発における脱炭素化を牽引

特定開発区域等脱炭素化方針・特定開発区域等脱炭素化報告書

一の区域において1又は2以上の建物の新築等を行う事業で、新築等をする全ての建物の延べ面積の合計が5万㎡を超える開発事業に対し、計画書の提出及び実績報告（竣工後1年以内）を義務付け

★ 脱炭素化の推進に向けたCO₂削減方針等

① 省エネ目標値の設定

② 再生可能エネルギー利用割合の目標値の設定

★ 脱炭素化の推進に向けた取組に関する基本方針

① エネルギーの効率的な利用

② エネルギーの脱炭素化

③ 地冷導入等のエネルギーの面的供給

④ エネルギーマネジメントの高度化

⑤ 資源、生物多様性等、⑥ 適応策・レジリエンス

新設
新設
新設
強化
強化
新設
新設

2 地域冷暖房区域における脱炭素化の推進

地域エネルギー供給計画書・地域エネルギー供給実績報告書

複数建物に熱等を供給する開発事業者又は地域エネルギー供給事業者に対し、計画書の提出及び実績報告を義務付け

① 供給する熱媒体の種類(冷水、温水、蒸気)
② 利用する脱炭素エネルギーの種類、量
③ 熱のエネルギー効率
④ 窒素酸化物濃度
⑤ エネルギーの需給調整に資する取組
⑥ 災害に対する強じん性に関する取組等

強化
強化
新設
新設

10

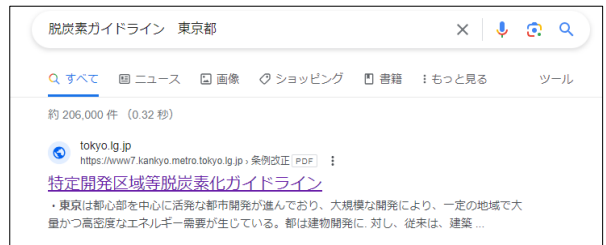
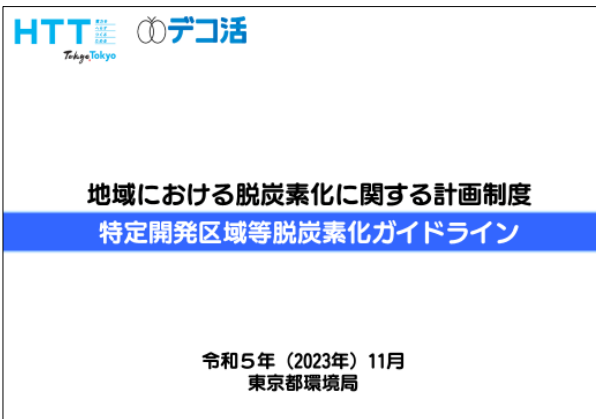
「地域における脱炭素化に関する計画制度」 制度対象者

・「地域における脱炭素化に関する計画制度」の対象となる事業者及び主な役割・責務は以下のとおりになります。

対象者	主な役割と責務
特定開発事業者 ・新築等を行うすべての建築物の延べ面積の合計が5万㎡を超える事業を行う者	・「特定開発区域等脱炭素化方針」を作成し、都に提出 ⇒ 新築等を行うとする建築物に係る最初の 建築確認申請等の日 (or認定申請の日のいずれか早い方)の 30日前 まで ・「特定開発区域等脱炭素化報告書」を作成し、都に提出 【地域冷暖房を導入する場合】 ・「 地域エネルギー供給計画書 」を作成し、都に提出*
地域エネルギー供給事業者 ・開発地域において、新規に地域冷暖房事業を行う(計画する)事業者 ・既に地域冷暖房を実施している事業者	・毎年度「 地域エネルギー供給実績報告書 」を作成し、都に提出 ・脱炭素化の推進について必要な措置
熱供給の受入検討建築主等 ・地域冷暖房区域内において、1万㎡(住宅用途は2万㎡)を超える建築物を新築しようとする者 ・上の規模の建築物の所有者、管理者で熱源機器を更新しようとする者	・地域冷暖房からの熱供給の受入れについて検討 ・地域エネルギー供給事業者と協議し、検討結果について「 熱供給受入検討報告書 」を作成し、都に提出
脱炭素化の推進に関わるその他事業者 ・エネルギー利用に係る事業者 ・近接する地域エネルギー供給事業者 ・熱電併給設備の設置者、所有者、管理者 ・熱供給を受ける建築物の所有者、管理者	・特定開発事業者や地域エネルギー供給事業者の脱炭素化に関する取組に対し、必要な情報の提供や協議などで協力

※特定開発事業者以外の者を地域エネルギー供給事業者としたときは、地域エネルギー供給計画書を当該地域エネルギー供給事業者を作成させることができます。

11



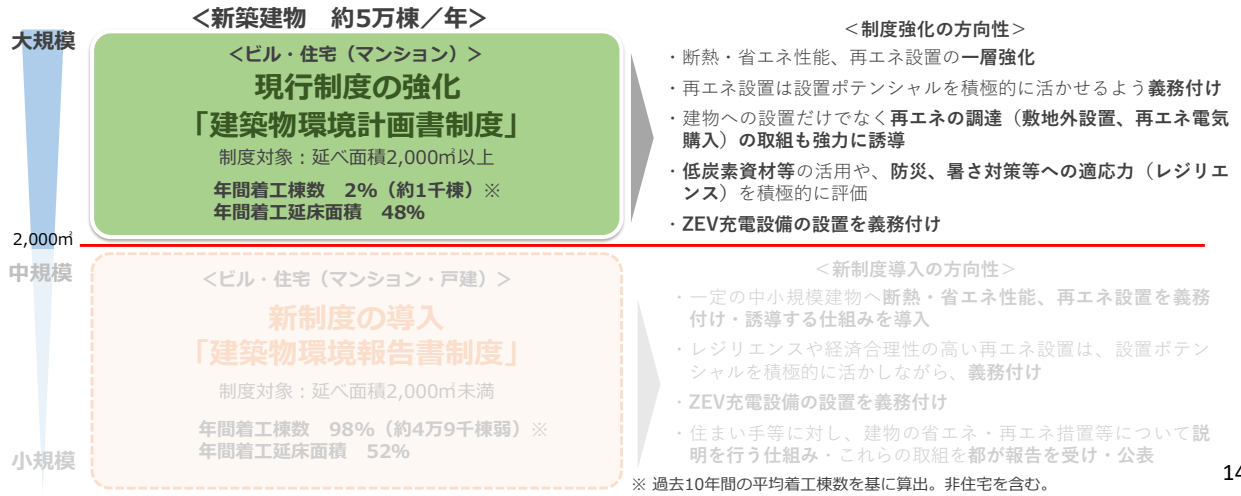
2 新築建物に対する制度強化と新たな制度について

- (1) 地域におけるエネルギー有効利用に関する計画制度
- (2) 建築物環境計画書制度
- (3) 建築物環境報告書制度



新築建物に対する制度強化と新たな制度について

- 大規模新築建物を対象とする現行制度「建築物環境計画書制度」の強化
- 住宅等の一定の中小規模新築建物を対象とする制度の新設



建築物環境計画書制度（現行制度）の概要

● 建築計画の段階から、建築主の環境に対する積極的な取組を誘導

- ・ 制度対象：延床面積2,000㎡以上※の建物を新築（新築・増築・改築）する建築主（年間約800件程度）
（延床面積2,000㎡未満の建築物も任意で計画書を提出可能）
- ・ 棟数ベースでは、新築建物（ビル・住宅）年間着工数の約2%であるが、延床面積ベースでは約5割を占める。

＜制度概要＞

- ・ 都が定める指針に基づき、**建築主に環境配慮の取組の内容と評価（3段階）を記載した計画書の提出を義務付け**。概要を都がHPで公表
- ・ 都が定める「**省エネルギー性能基準（断熱・省エネ）への適合**」や、「**再エネ利用（再エネ設置・再エネ電気調達）の検討**」を義務付け
- ・ 【住宅】
マンションの販売等の広告に環境性能を示した「**マンション環境性能表示**」の表示を義務付け
- ・ 【非住宅】
延床面積が一定以上を超えるものを対象に、賃借人等に建物の環境性能の評価を記載した「**環境性能評価書**」の交付を義務付け



分野	主な環境配慮事項
エネルギーの使用の合理化	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物の 断熱、外壁、屋根の断熱、窓の 日射遮蔽、断熱等 ○再生可能エネルギーの 利用（自然採光、通風、太陽光発電、太陽光集熱器の設置等） ○省エネルギーシステム（設備システムの高効率化）
資源の適正利用	<ul style="list-style-type: none"> ○エコマテリアル（リサイクル材、木材等）利用 ○長寿命化等（躯体の劣化対策、更新の容易性等）
自然環境の保全	<ul style="list-style-type: none"> ○雨水浸透 ○敷地・建築物の緑量及び質（生態系の配慮等）の確保、良好な景観形成等
ヒートアイランド現象の緩和	<ul style="list-style-type: none"> ○建築設備からの人工排熱対策 ○EV及びPHV用の充電設備の設置



【新築・大規模】建築物環境計画書制度の強化・拡充の概要

省エネルギー性能基準の強化・新設（断熱・省エネ性能の措置義務）

- 住宅以外の用途は、基準を引き上げ（令和6年度施行）
- 住宅用途は、基準を新設

再生可能エネルギー利用設備設置基準の新設（設置義務）

- 太陽光発電設備等の再生可能エネルギー利用設備の設置を義務付け
 設置基準容量(kW) = 建築面積(m²) × 設置基準率5% × 0.15(kW/m²)
- 設置ができないスペース（除外対象面積）を考慮するとともに、建物規模に応じた下限及び上限容量（緩和措置）を設定

電気自動車充電設備整備基準の新設（設置義務）

- 新築時の駐車場設置台数が一定数以上の建物に対し、充電設備や配管等の整備を義務付け

3段階評価、公表、表示の仕組みの強化・拡充

- 高いレベルにチャレンジする建築主の取組を評価するため、環境配慮の取組の3段階評価において、適応策や低炭素素材の調達などの新たな観点を加えた評価基準に強化・拡充
- 環境に配慮した建物が選択されるよう、建築主による環境性能の表示（マンション環境性能表示・環境性能評価書）の強化・拡充、都による公表情報の充実化



断熱・省エネ性能の基準の強化

- 国が目指す省エネ性能の早期実現の観点も踏まえ、省エネ性能基準（適合義務）を国基準と同水準に引き上げ、更なる性能向上を図る（段階1の水準に設定）
- 2030年カーボンハーフに向けて、建築主が早期かつ計画的に性能向上へ取り組めるよう、省エネ性能基準を段階的に強化するとともに、その見込みをあらかじめ提示（段階2、段階3の水準に設定）

<ビルの基準>

		現行				改正後			
		(参考) 省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3	(参考) 省エネ性能基準	段階1	段階2 次期性能基準（見込み）	段階3 2030年性能基準（見込み）
省エネ性能 BEI	断熱性能 BPI	1.0	1.0～	0.9～	0.8～	1.0	1.0～	0.9～	0.8～
	工	1.0	1.0～	0.8～	0.7～	0.75	0.75～	0.65～	0.6～
	事・学			0.8～	0.7～	0.8	0.8～	0.7～	0.6～
	ホ・百			0.8～	0.75～	0.8	0.8～	0.75～	0.7～
病・飲・集	0.8～			0.75～	0.85	0.85～	0.75～	0.7～	

※工：工場等、事：事務所等、学：学校等、ホ：ホテル等、百：百貨店等、病：病院等、飲：飲食店等、集：集会所
 ※国の適合義務基準の改正施行（2024年度予定）にともない、3段階評価の基準は省エネ性能基準とともに2024年度から先行施行する予定

<住宅の基準>

		現行				改正後			
		(参考) 省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3	(参考) 省エネ性能基準	段階1	段階2 次期性能基準（見込み）	段階3 2030年性能基準（見込み）
断熱性能	UA値	なし	～0.87	0.87～	0.75～	0.87	0.87～	0.7～	0.6～
省エネ性能	BEI	なし	～1.0	1.0～	0.95～	1.0	1.0～	0.9～	0.8～

※UA値は住戸単位（全ての住戸が基準を満たす必要）、BEIは共用部を含む一次エネルギー消費量で評価



【住宅以外の用途（令和6年度施行）】 省エネルギー性能基準及び3段階評価基準の強化

- 省エネルギー性能基準を強化。また、3段階評価の水準を引き上げ。
 - ・2030年に向けて段階的に強化する省エネ性能基準を、段階2、段階3の水準に設定。
- 「PAL*低減率」を「BPI」に、「ERR」を「BEI」へそれぞれ変更。

【断熱性能】

	省エネ性能基準		段階1		段階2		段階3	
	現行	改正後	現行	改正後	現行	改正後	現行	改正後
断熱性能 BPI	1.0以下	1.0以下	0.9を超え 1.0以下	0.9を超え 1.0以下	0.8を超え 0.9以下	0.8を超え 0.9以下	0.8以下	0.8以下

【省エネ性能】

	省エネ性能基準		段階1		段階2 次期性能基準（見込み）		段階3 2030年性能基準（見込み）	
	現行	改正後	現行	改正後	現行	改正後	現行	改正後
省エネ性能 BEI	工場等 事務所等・学校等 ホテル等・百貨店等 病院等・飲食店等・集会所等	0.75以下	0.8を超え 1.0以下	0.65を超え 0.75以下	0.7を超え 0.8以下	0.6を超え 0.65以下	0.7以下	0.6以下
		0.8以下		0.75を超え 0.8以下	0.6を超え 0.7以下			
		0.85以下		0.75を超え 0.85以下	0.7を超え 0.75以下			
				0.75以下	0.7以下			

※BEI算定における再エネ（創エネ）効果について
 国の適合義務基準では、BEIは当該建物等に設置し自家消費する再エネ（創エネ）効果を含む値であること、また、本制度において建物への再エネ設置を義務化していくことを踏まえ、今回改正の3段階評価についても再エネ（創エネ）効果を含む値で評価する。



<建築物省エネ法> 大規模非住宅建築物の省エネ基準の見直し概要

住宅・建築物の省エネルギー対策に係る最近の動向について

⑤大規模非住宅建築物の省エネ基準の見直し

令和6年4月1日施行予定



○ 2030年度以降新築される建築物にZEH・ZEB水準の省エネ性能を確保するとの目標を踏まえ、適合義務化が先行している大規模非住宅建築物の省エネ基準について、**2024年度以降、各用途の適合状況を踏まえ、用途に応じてBEI=0.75~0.85に引き上げる**※1。

【2024/3/31まで】

用途・規模	一次エネ (BEI) の水準
省エネ基準	1.0 ※1
誘導基準 ※4	事務所等、学校等、工場等 0.6 ※3
	ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等 0.7 ※3

【2024/4/1以降】

用途・規模	一次エネ (BEI) の水準
省エネ基準	大規模 (2,000㎡以上) 工場等 0.75 ※2 事務所等、学校等、ホテル等、百貨店等 0.8 ※2 病院等、飲食店等、集会所等 0.85 ※2
	中・小規模 (2,000㎡未満) 1.0 ※2
誘導基準 ※4	事務所等、学校等、工場等 0.6 ※3
	ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等 0.7 ※3

※1 増改築時の取り扱いは、現行の基準に準ずる。
 ※3 コージェネレーション設備の発電量のうち自家消費分を含む。

※2 太陽光発電設備及びコージェネレーション設備の発電量のうち自家消費分を含む。
 ※4 一次エネ (BEI) の水準の他、外皮 (BPI: PALの達成) の水準あり。

参考

出典：社会資本整備審議会 建築分科会 建築環境部会 建築物エネルギー消費性能基準等小委員会 資料

【住宅用途（令和7年度施行）】 省エネルギー性能基準及び3段階評価基準の強化

●省エネルギー性能基準を新設

●段階評価の水準を引き上げ

・2030年に向けて段階的に強化する省エネ性能基準を、段階2、段階3の水準に設定する。

【断熱性能】

	省エネ性能基準		段階1		段階2		段階3	
	現行	改正後	現行	改正後	現行	改正後	現行	改正後
断熱性能 UA値	なし	0.87	0.87超	0.87以下	0.87以下	0.7以下	0.75以下	0.6以下

※UA値は住戸単位（全ての住戸が基準を満たす必要）

【省エネ性能】

	省エネ性能基準		段階1		段階2		段階3	
	現行	改正後	現行	改正後	現行	改正後	現行	改正後
省エネ性能 BEI	なし	1.0	1.0越	1.0以下	1.0以下	0.9以下	0.95以下	0.8以下

※BEIは共用部を含む一次エネルギー消費量で評価

*BEI算定における再エネ（創エネ）効果について

2024年度から適用が予定されている国の適合義務基準では、BEIは当該建物等に設置し自家消費する再エネ（創エネ）効果を含む値であること、また、本制度において建物への再エネ設置を義務化していくことを踏まえ、今回改正の3段階評価についても再エネ（創エネ）効果を含む値で評価する。

20

再生可能エネルギー利用設備設置基準の新設

●新築という好機を捉えて、太陽光発電に適した屋根への一定容量の設備設置を促進するため、新たに再エネ利用設備の設置基準を設定

【太陽光発電設備の設置基準】

設置基準容量(kW)

$$= \text{建築面積(m}^2\text{)} \times \text{設置基準率 } 5\% \times 0.15(\text{kW/m}^2)$$

ただし、設置可能面積 < 建築面積 × 5% の場合

$$= \text{設置可能面積(m}^2\text{)} \times 0.15(\text{kW/m}^2)$$

・設置可能面積は、建築面積から緑化や日陰等の面積を除外した面積とする。

・設置基準容量は、延床面積別に設定する下限及び上限容量（緩和措置）の範囲内とする。

< 設置基準の下限・上限容量 >

延床面積	2千～5千㎡	5千～1万㎡	1万㎡～
下限容量	3kW	6kW	12kW
上限容量※	9kW	18kW	36kW

※上限容量は義務量が過大な負担とならないよう緩和措置として設定

【履行の考え方】

- ・設置基準は、敷地内への太陽光発電設備の設置を原則とする。
- ・調達も履行の対象ではあるが、オンサイト設置が困難である場合に限定する。

オンサイト設置	建物又は敷地における太陽光発電設備の設置 (第三者設置、売電や価値の有無は問わない。) 建物又は敷地における太陽光発電以外の再エネ設備（電気・熱）の設置（太陽光発電による年間発電量と同等の再エネ利用ができる設備容量を設置）
オフサイト設置	敷地外に設置する再エネ発電設備から建物へ電気供給を行う (供給方法：自管線、自己託送、PPA)
再エネ電気・証書の調達	敷地内での設置が困難な場合等に、再エネ電気・証書を調達 再エネ割合の高い電気を契約し、建物の電気に使用する 再エネ証書を購入し、建物の電気に使用する

*RE100加盟企業等が建物で使用する電気を100%再エネにする等、先駆的な再エネ利用を行う場合には、オンサイト設置の原則によらず履行できる。

【取組評価書における評価】

- ・「エネルギーの使い合理化及び再生可能エネルギーの転換」の分野のち、「再生可能エネルギーの変換利用」にて評価する。
- 「マンション環境性能表示」「環境性能評価書」の評価にも反映

段階1	段階2	段階3
設置基準の 1倍以上2倍未満	設置基準の 2倍以上3倍未満	設置基準の 3倍以上

21



再生可能エネルギー利用設備設置基準に係る告示の内容

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第9条の3第2項及び同条第5項から第7項までの規定により知事が別に定める事項等

- (1) 用語
再生可能エネルギー発電設備、再エネ証書等、再生可能エネルギー利用設備設置基準に関する用語を定義する。
- (2) 太陽光発電設備の設置が困難な屋根の部分
設置可能面積から除外することができる部分を定める。
- (3) 知事が認める再生可能エネルギーを利用する設備
当該設備による再生可能エネルギーの利用の量と同程度の量において太陽光発電設備の設置とみなす設備について定める。
- (4) 特定建築物及びその敷地以外への再生可能エネルギー発電設備の設置
対象となる設備の要件等について定める。
- (5) 特定建築物及びその敷地における再生可能エネルギーの利用に係る措置
措置が可能となる場合の要件、再エネ小売電気の調達及び再エネ証書の調達の要件等について定める。
- (6) 提出書類
建築物環境計画書に記載する基準への適合のための措置の内容を示すものを、再生可能エネルギー調達計画書（別記様式）とする。

別記様式（一部）
再生可能エネルギー調達計画書

別記様式

再生可能エネルギー調達計画書

建築主の氏名及び住所
〒 東京都千代田区 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇
〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇

建築物の名称
〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇

建築物の用途
 居住用 商業用 官公庁

1 再生可能エネルギー設備設置基準
(1) 再生可能エネルギー設備設置基準
(2) 再生可能エネルギー設備設置基準（定額出力）
(3) 再生可能エネルギー設備設置基準（定額出力）
(4) 再生可能エネルギー設備設置基準（定額出力）
(5) 再生可能エネルギー設備設置基準（定額出力）

設備の種類	設置可能面積 (㎡)	年間発電電力量 (kWh)	再生可能エネルギー 利用電力量 (kWh)
太陽光発電設備	100	1000	1000
風力発電設備	100	1000	1000
水力発電設備	100	1000	1000
小計	300	3000	3000

2 設置又は調達する再生可能エネルギーの設備
(1) 特定建築物及びその敷地に設置する再生可能エネルギー設備
(2) 再生可能エネルギー設備

設備の種類	設置可能面積 (㎡)	年間発電電力量 (kWh)	再生可能エネルギー 利用電力量 (kWh)
太陽光発電設備	100	1000	1000
風力発電設備	100	1000	1000
水力発電設備	100	1000	1000
小計	300	3000	3000

3 再生可能エネルギー設備の調達
(1) 再生可能エネルギー設備の調達
(2) 再生可能エネルギー設備の調達

電力の調達先	年間調達電力量 (kWh)	再生可能エネルギー 利用電力量 (kWh)
電力会社	1000	1000
再生可能エネルギー事業者	1000	1000
小計	2000	2000

4 小売電気事業者から再生可能エネルギーの供給を受ける場合及び発電設備（注）を調達する場合に20%、20年以上継続的に当該措置を実施する計画の有無
 あり なし

注 1 再生可能エネルギー設備として当該再生可能エネルギー設備の設置が認められる場合は、設置し、再稼働すること。
2 事業完了後5年以内又は事業又は設備の廃止により停止がある場合は、設置し、再稼働すること。



電気自動車充電設備整備基準の新設

● 将来のZEV普及の社会を見据えた充電設備の整備を促進するため、ZEV充電設備が一定台数設置できるよう、新築時に備えるべき基準を新設

【充電設備の整備基準】

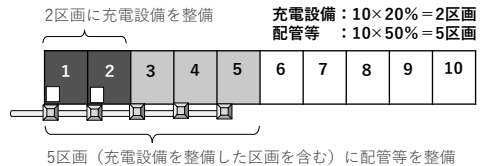
	整備基準の適用条件	実装整備基準	配管等整備基準
専用駐車場	5以上の区画を有する専用駐車場を設ける場合	区画の20%以上に整備 上限：10台	区画の50%以上に整備 上限：25台
共用駐車場	10以上の区画を有する共用駐車場を設ける場合	1区画以上に整備 上限：設定しない	区画の20%以上に整備 上限：10台

※ 専用駐車場：専ら該当特定建築物の所有者又は占有者が使用するための駐車区画
※ 共用駐車場：専用駐車区画以外の駐車区画

【基準適用の考え方】

- ・ 充電設備の整備は普通充電設備（充電用コンセントやV2Hを含む。）を基本とする。
- ・ 急速充電設備を整備する場合は、定格出力を6kWで除した数値を普通充電設備の整備数とみなす。（例：定格出力30kWの場合、5台に換算）

＜専用駐車場10区画の場合の履行イメージ＞



【取組評価書における評価】

- ・ 「ヒートアイランド現象の緩和」の分野のうち、「EV及びPHV用充電設備の設置」にて評価する。
- ⇒ 「マンション環境性能」「環境性能評価書」の評価にも反映

	段階1	段階2	段階3
専用駐車場	整備基準の1倍以上2倍未満	整備基準の2倍以上3倍未満	整備基準の3倍以上
共用駐車場	1区画又は2区画	3区画	4区画以上

電気自動車充電設備設置基準に係る告示の内容

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第9条の4第2項の規定により知事が別に定める事項

(1) 用語

駐車区画、専用駐車区画、共用駐車区画等、電気自動車充電設備整備基準に関する用語を定義する。

(2) 駐車区画から除外するもの

機械式立体駐車場、荷さばき用駐車区画等、整備対象から除外する駐車区画を定める。

(3) 充電設備及び配管等の整備

整備区画の決定、整備する充電設備の種別、充電方式等の決定等について定める。

(4) 充電設備整備計画書

電気自動車充電設備設置基準への適合の内容を示すものは、電気自動車充電設備整備計画書（別記様式）とする。

別記様式（一部）

別記様式

電気自動車充電設備整備計画書①

建築主の氏名及び住所
（法人の場合は、名称、所在地及び代表者の名称を併記する）

建築物の名称

建築物の用途 非住宅 住宅

1 特定建築物に整備する駐車場

(1) 整備対象区画数

駐車区画	区画
駐車区画から除くもの	告示第3 1 区画
	告示第3 2 区画

2 整備する区画の詳細

(1) 用途別区画数

駐車区画	区画
専用駐車区画	区画
共用駐車区画	区画

(2) 整備基準及び整備予定の区画数

ア 充電設備

	整備基準	上限値	上限値未満の整備基準	整備予定区画数	基準の適合
専用駐車区画	区画 10	区画	区画	区画	
共用駐車区画	区画	区画	区画	区画	

イ 配管等整備

	整備基準	上限値	上限値未満の整備基準	整備予定区画数	基準の適合
専用駐車区画	区画 25	区画	区画	区画	
共用駐車区画	区画 10	区画	区画	区画	

基準の適合（総合判定）

備考 1 計画時に用途が確定していない場合には、用途及び区画数を仮設定し、算出すること。この場合において、完了時に変更がある場合には、変更を反映し、理由とともに提出すること。
 2 整備する区画及び区画番号が分かる資料（平面図、配線図等）を添付すること。
 3 工事完了までに充電設備が設置できない場合については、要を明らかにし申請すること。

環境配慮の取組に係る3段階評価の強化・拡充

●高いレベルにチャレンジする建築主の取組を積極的に評価し、ゼロエミッションの実現に向けて一層の取組を誘導するため、評価基準（3段階評価）を、低炭素資材の調達や適応策などの新たな観点を加えた基準に見直し

【3段階評価の強化・拡充概要】

エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換	<ul style="list-style-type: none"> 断熱・省エネ・再エネ設置の各評価段階の引き上げ（性能基準・設置基準と連動） 建物のゼロエミ化に寄与する省エネ・再エネ（調達等含む）の統合的な評価を追加 ⇒ゼロエミ化に向けた積極的な取組を後押しする観点 遠隔管理・制御等を可能とする建物側の備えを評価する指標等の追加、評価水準の検討 ⇒高度エネマネの社会実装を後押しする観点
資源の適正利用	<ul style="list-style-type: none"> 低炭素資材（木材等）の利用、節水、建設に係るCO2排出量の把握、建設副産物（発生土等）のリサイクル・適正処分の取組を評価する指標等の追加 ⇒建物稼働時に加え、今後は、Embodied-carbonの削減にも寄与する取組の促進が重要
生物多様性の保全	<ul style="list-style-type: none"> 現行評価を生物多様性に配慮した緑化を評価する指標等へと再構成 ⇒生物多様性保全の取組を誘導する観点
気候変動への適応	<ul style="list-style-type: none"> 現行評価のヒートアイランド対策を継続するとともに、災害ハザードエリアを踏まえた対策、建物内避難場所や備蓄倉庫の整備、災害時用電源の確保、V2B・V2H設備の導入等を評価する指標等の追加 ⇒「緩和策」とともに「適応策」を両輪として推進することが重要

<3段階評価について>

- 建築主は、当該建物、敷地における環境配慮措置の取組について、都が定める評価基準により評価する。
- 評価は上位から順に段階3、段階2、段階1と定めている。



※義務的水準が定められている項目の場合

**【エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換】
強化・拡充後の評価項目について**

- 省エネ性能基準の強化及び再エネ設備設置基準の新設に伴う基準強化や、再エネ利用拡大を誘導する評価項目を新設（評価項目の移行により、項目数の増減なし）

＜現行の評価項目＞

エネルギーの使用の合理化	
区分	評価項目
建築物の熱負荷の低減	建築物外皮の熱負荷抑制
再生可能エネルギーの利用	再エネ直接利用
	再エネ変換利用
	再エネ電気の入力
省エネルギーシステム	設備システムの高効率化
地域における省エネルギー※	エネルギーの面的利用
効率的な運用の仕組み※	最適運用のための予測、計測、表示等

※住宅は評価対象外

＜強化・拡充後の評価項目＞

エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換		
区分	評価項目	方向性
建築物の熱負荷の低減	建築物外皮の熱負荷抑制	強化
再生可能エネルギーの利用	再エネ直接利用	継続
	再エネ変換利用	強化
	再エネ電気の入力	廃止（移行）
	電気の再エネ化率	新規
省エネルギーシステム	設備システムの高効率化	強化
地域における省エネルギー※	エネルギーの面的利用	継続（一部強化）
エネルギーマネジメント	最適運用のための予測、計測、表示等及び需給調整機能の導入	強化

26

【資源の適正利用】強化拡充後の評価項目について

- 低炭素資材の活用、建設時CO2排出量の把握などの建設時CO2排出量（Embodied carbon）の削減等を促進するため、評価項目を拡充、新設

＜現行の評価項目＞

資源の適正利用	
区分	評価項目
リサイクル材	躯体材料におけるリサイクル材の利用
	躯体以外材料におけるリサイクル材の利用
オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制	断熱材用発砲材
	空気調和設備用冷媒
長寿命化等	維持管理、更新、改修、用途変更等の自由度の確保
	躯体の劣化対策
	建設資材の再使用対策等
水循環	雑用水利用

＜強化・拡充後の評価項目＞

資源の適正利用		
区分	評価項目	方向性
持続可能な低炭素資材等の利用	躯体材料における低炭素資材等の利用	継続（拡充）
	躯体以外材料における低炭素資材等の利用	継続（拡充）
	持続可能な型枠の利用	新規
	オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制	継続（統合）
建設に係る環境負荷低減への配慮	建設時CO2排出量の把握・削減の取組	新規
	建設副産物の有効利用及び適正処理	新規
長寿命化等	維持管理、自由度の確保、建設資材の再使用対策等	継続（統合）
	躯体の劣化対策	継続
持続可能な水の利用	雑用水利用	継続
	水使用の合理化	新規

27

【生物多様性の保全】強化・拡充後の評価項目について

- 生物多様性の保全に配慮した取組を誘導するよう、評価項目を拡充
- 分野名称を「自然環境の保全」から「生物多様性の保全」に見直し

＜現行の評価項目＞

自然環境の保全	
区分	評価項目
水循環	雨水浸透
緑化	緑の量の確保
	高木等による緑化
	緑の質の確保
	植栽による良好な景観形成
	緑地等の維持管理に必要な設備及び管理方針の設定

＜強化・拡充後の評価項目＞

生物多様性の保全		
区分	評価項目	方向性
水循環	雨水浸透	継続
緑化	緑の量の確保	継続
	生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保	継続（拡充）
	生きものの生息生育環境に配慮した緑地等の形成	継続（拡充）
	植栽による良好な景観形成	継続
	生きものの生息生育環境等へ配慮した維持・管理・利用	継続（拡充）

28

【気候変動への適応】強化・拡充後の評価項目について

- 気候変動の影響への適応力及び強靱性を高める「適応策」に取り組んでいくため、評価項目を新設
- 分野名称を「ヒートアイランド現象の緩和」から「気候変動への適応」に見直し

＜現行の評価項目＞

ヒートアイランド現象の緩和	
区分	評価項目
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
	EV及びPHV用充電設備の設置

※住宅は評価対象外

＜強化・拡充後の評価項目＞

気候変動への適応		
区分	評価項目	方向性
ヒートアイランド対策	建物からの熱の影響の低減	継続（統合）
	EV及びPHV用充電設備の設置	強化
自然災害への適応	自然災害リスクの軽減及び回避	新規
	自然災害発生時の対応力向上	新規

29

HTT 東京都 国土 建設 省エネ マンション環境性能表示について

- 取組評価の内容をラベルにして広告等に表示
- 建築物環境計画書の改正に伴い、表示を拡充

「マンション環境性能表示基準」(一部改正) 令和6年1月22日 告示
「マンション環境性能表示ガイドライン(第5版)」 令和6年2月(改正予定)

● マンション環境性能表示制度の概要

対象	住宅用途の建築物環境計画書を届出(床面積2,000㎡以上)した建築主 2,000㎡未満の住宅用途で、建築物環境計画書を任意提出した建築主
内容	マンション販売・賃貸の広告等の際にラベルを表示を義務付け
表示時期	工事完了の翌日から1年
東京都への手続	広告等へ表示した日の翌日から、15日以内に報告することが義務

● 改正概要

<表示の拡充>

- ・ 断熱性、省エネ性、再エネ設備の**基準強化を表示(★)**に反映
- ・ ZEV充電設備の評価項目を追加
- ・ 国の省エネ表示制度との整合

30

HTT 東京都 国土 建設 省エネ マンション環境性能表示について

【現行】



【改正(令和7年度施行)】



<主な改正点>

● 国の省エネ表示制度との整合性

評価項目名の変更

- ・ 「設備の省エネ」⇒「エネルギー消費性能」
- ・ 「建物の断熱性」⇒「断熱性能」

段階評価の変更

- ・ 「エネルギー消費性能」 3段階評価 ⇒ 4段階評価
- ・ 「断熱性能」 3段階評価 ⇒ 7段階評価

追加事項

- ・ 「評価年月日」

● 表示の拡充等

評価項目名の変更

- ・ 「再エネ設備・電気」⇒「再エネ設備(kW)」

新規評価項目

- ・ 「充電設備(台)」

※ラベルの★は、取組・評価書を作成すると自動で作成

31

マンション環境性表示項目の現行と改正後の比較

【現行の評価項目】

表示項目	評価基準の項目	表示
建物の断熱性	・建築物外皮の熱負荷抑制	「☆☆☆」 ～ 「★★★」
設備の省エネ性	・設備システムの高効率化	「☆☆☆」 ～ 「★★★」
再エネ設備・電気	・再エネ変換利用 及び ・再エネ電気受入	「☆☆☆」 ～ 「★★★」
維持管理・劣化対策	・維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保 及び ・躯体の劣化対策	「☆☆☆」 ～ 「★★★」
みどり	・緑の量の確保 及び ・高木等による緑化	「☆☆☆」 ～ 「★★★」

【強化・拡充後の評価項目】

表示項目	評価基準の項目	表示
エネルギー消費性能	(BEIの値)	「☆☆☆☆」 ～ 「★★★★」
断熱性能	(UAの値)	「★★★★☆☆」 ～ 「★★★★★★」
再エネ設備 (kw)	再エネ変換利用	「-」、 「☆☆☆」 ～ 「★★★」
維持管理・劣化対策	・維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保 及び ・建設資材の再利用対策 及び ・躯体の劣化対策	「☆☆☆」 ～ 「★★★」
みどり	緑の量の確保 及び 生きものの共生生育環境に配慮した樹木の確保	「☆☆☆」 ～ 「★★★」
充電設備 (台)	EV及びPHV用充電設備の設置	「-」、 「☆☆☆」 ～ 「★★★」

32

環境性能評価書制度の強化・拡充の考え方

● 建築物環境計画書制度の改正に伴い、交付対象を拡充

「環境性能評価書作成基準」(一部改正) 令和6年1月22日 告示
「環境性能評価書ガイドライン(第3版)」 令和6年2月(改正予定)

● 環境性能評価書制度の概要

対象	非住宅用途の建築物(延べ面積が2000㎡超、売買・賃貸等※の面積が300㎡以上)を売買・賃貸等する建築主
内容	環境性能評価書を作成、交付することすることが義務
交付期間	工事着手21日前から全部売却等をした日又は工事完了の日の180日後まで
東京都への手続	交付期間から、15日以内に東京都へ届出することが義務

● 改正概要

<内容の強化拡充>

- ・断熱性、省エネ性、再エネ設備等の基準強化の内容を反映
- ・充電設備の追加
- ・国の省エネ表示の多段階評価基準との整合

<交付対象の拡大>

- ・建物規模: 10,000㎡ ⇒ 2,000㎡
- ・売買・賃貸等の面積: 2,000㎡ ⇒ 300㎡

33

環境性能評価書について

＜現行の表示基準＞

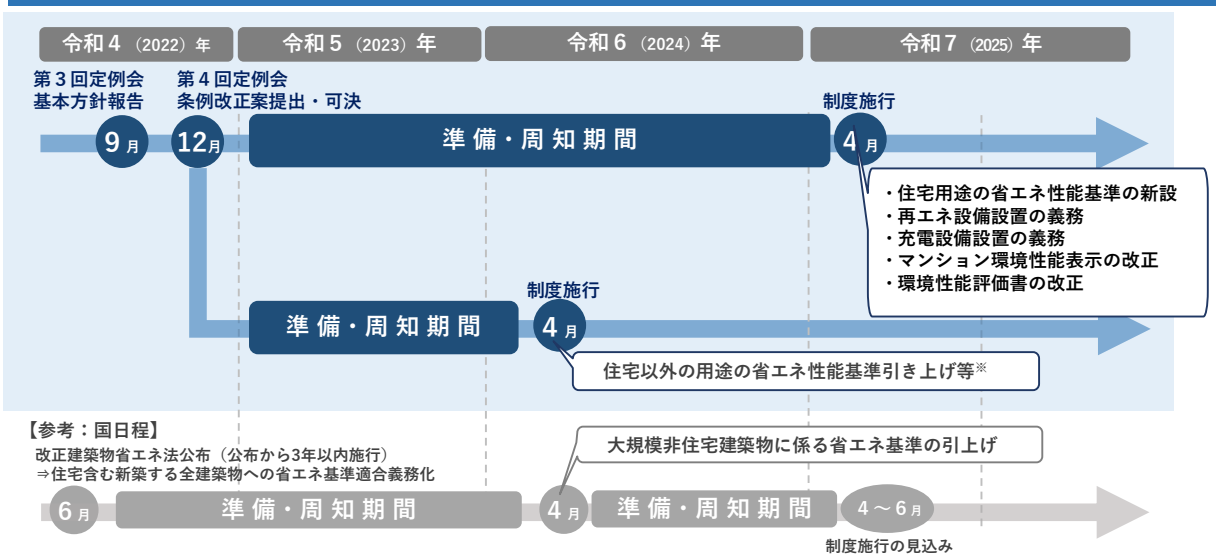
・配慮指針の評価基準に基づく取組状況の評価（3段階評価）について評価書を作成

＜改正後の表示基準＞

・配慮指針の評価基準に基づく取組状況の評価（3段階評価）を星を用いて表示

※環境性能評価書は、取組・評価書を作成すると自動で作成

制度施行スケジュール



【参考：国日程】
改正建築物省エネ法公布（公布から3年以内施行）
⇒住宅含む新築する全建築物への省エネ基準適合義務化

大規模非住宅建築物に係る省エネ基準の引上げ

- ・住宅用途の省エネ性能基準の新設
- ・再エネ設備設置の義務
- ・充電設備設置の義務
- ・マンション環境性能表示の改正
- ・環境性能評価書の改正

※ 国の適合義務基準の改正施行（令和6年度）に伴い、住宅以外の用途の省エネルギー性能基準の引き上げ、建築物の熱負荷の低減（BPI）及び省エネルギーシステム（BEI）に関する環境配慮の取組の3段階評価の基準強化については、令和6年度から先行して施行する。



2 新築建物に対する制度強化と新たな制度について

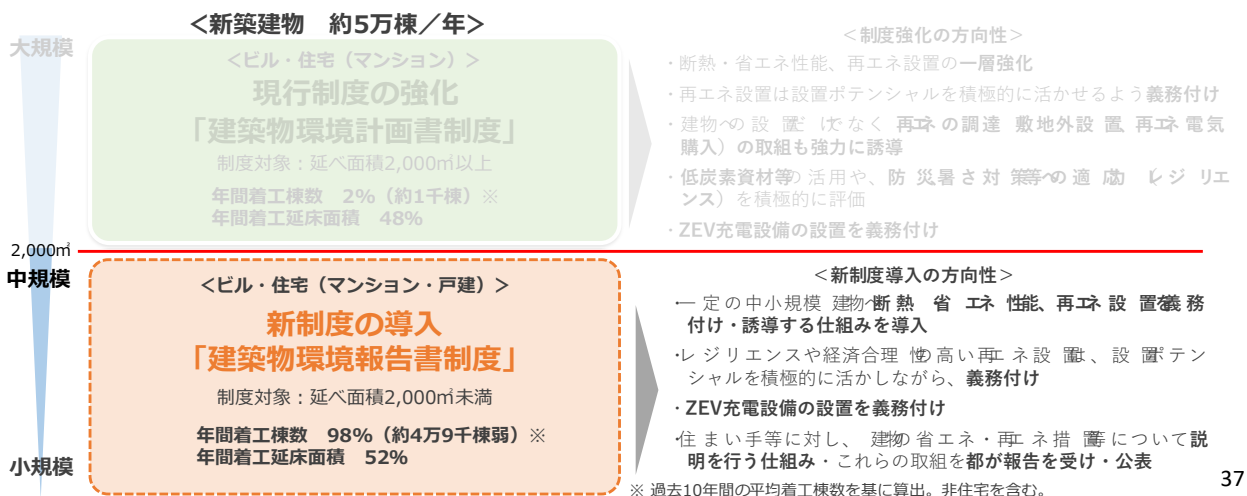
- (1) 地域におけるエネルギー有効利用に関する計画制度
- (2) 建築物環境計画書制度
- (3) 建築物環境報告書制度

36



新築建物に対する制度強化と新たな制度について

- 大規模新築建物を対象とする現行制度「建築物環境計画書制度」の強化
- 住宅等の一定の中小規模新築建物を対象とする制度の新設



37

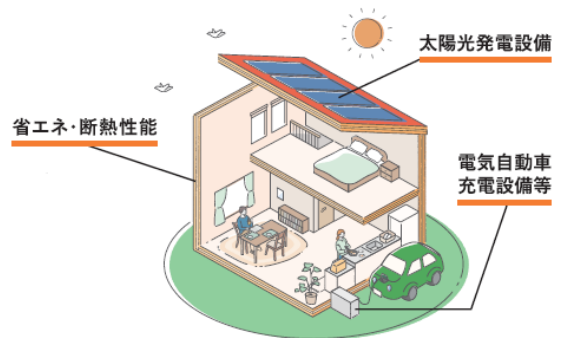
建築物環境報告書制度の概要

- 建物供給事業者に、新築住宅等への太陽光発電設備の設置や、断熱・省エネ性能の確保等を義務付ける制度

【建物供給事業者に義務付けられる5つの事項】

新築する建築物において、

- ① **断熱・省エネ性能を確保**
- ② **太陽光発電設備等の設置**
- ③ **電気自動車充電設備等の設置**
→都が定める基準に適合する義務
- ④ **施主や購入者等に対して新築建築物の環境性能を説明**
→都が定める説明事項を説明
- ⑤ **基準への適合状況等の報告（建築物環境報告書の提出）**
→都が報告内容を公表



38

制度の対象となる建物等

✓ 新築する建物が対象

- ・増築、大規模修繕・模様替え、現存する建物は対象外

✓ 1棟あたりの延べ面積が2,000㎡未満（中小規模）の規格建築物（中小規模特定建築物）が対象

- ・規格建築物とは「自らが定めた建築物の構造及び設備に関する規格に基づく建築物」
（例）建築物省エネ法による住宅トップランナー制度の請負型一戸建て規格住宅等や分譲型一戸建て規格住宅等

※延べ面積2,000㎡以上の建物（規格建築物以外を含む）の新築等は建築物環境計画書制度の対象

✓ 制度の対象外となる種類の建物

- ・延べ面積10㎡以下の建物
- ・居室なし又は高い開放性を有する建物（自動車駐車場等）
- ・文化財等の原形を再現する建物
- ・仮設建築物（材料置き場等）
- ・島しょ部の建物

39

制度対象者

✓ 年間都内供給延べ面積が合計2万㎡以上の建物供給事業者が対象

- ・住宅・住宅以外、戸建住宅・共同住宅などの違いによらず、制度の対象となる建物を集計
- ・グループ企業全体ではなく「法人単位」で集計し、対象を判断
- ・建物供給事業者が自ら規格を定めず、建設のみを請け負う建物は、供給量集計の対象外（JV（共同企業体）が建設のみを請け負う場合も同様）
- ・延べ面積の合計が2万㎡未満の建物供給事業者も、任意で制度対象になることができる。

✓ 中小規模特定建築物を建設、若しくは新築する建物供給事業者が対象

- ・建設請負事業者：規格建築物を新たに建設する工事を業として請け負う者（条例第18条）
- ・建物分譲等事業者：規格建築物を新築し、これを分譲し、若しくは賃貸することを業として行う者（条例第23条の7）

✓ 建物供給事業者は「法人単位」で対象となる。

- ・グループ企業全体（ホールディングス等）としてではなく、法人単位で制度対象となる。

40

制度の対象となる建物供給事業者

【供給面積別の制度対象事業者】

制度の対象区分		対象事業者	事業者のイメージ（例）	基準（義務）適合の必要性	基準への適合状況の公表	対象者の確定
特定供給事業者	義務対象者	年間供給2万㎡以上の事業者	・大手ハウスメーカー等	必要	公表	年度終了後に対象者が確定
	任意参加者	年間供給5千㎡以上の希望する事業者 (5千㎡未満の複数事業者によるグループ参加も可*)	・義務対象者に準じた供給量を有する ・中小ハウスメーカー ・地域工務店のグループ*	必要	公表	事業者からの申請に基づき都が承認 ※スライド11参照
任意提出者		特定供給事業者以外の希望する事業者 (年間供給2万㎡未満)	・中小ハウスメーカー ・地域工務店	必要としない	公表 (基準適合は必要としないが、適合状況も含め公表)	年度終了後に報告書を提出することができる（事業者が提出を判断）

※グループで承認を受ける場合は、主幹事社を定め、グループ全体として適合状況を判断する。

41

制度の対象となる建物供給事業者

【建物の区分別の制度対象事業者の例】

建物の区分	対象となる建物供給事業者のイメージ	
注文戸建住宅	建設請負事業者	ハウスメーカー
分譲戸建住宅	建物分譲等事業者	ビルダー
分譲共同住宅	建物分譲等事業者	デベロッパー
賃貸共同住宅	建設請負事業者	ハウスメーカー
	建物分譲等事業者	デベロッパー
テナントビル・貸店舗	建設請負事業者	ゼネコン
	建物分譲等事業者	デベロッパー

※いずれも、自らが規格建築物の規格を定める者が制度の対象者となる。

(例) デベロッパーがテナントオフィスの規格を定め、建設をゼネコンに発注する場合
 規格を定めるデベロッパー ⇒ 建物供給事業者（建物分譲等事業者）に該当する。
 規格を定めず建設を請け負うゼネコン ⇒ 建物供給事業者（建設請負事業者）に該当しない。

42

断熱・省エネ性能の基準（省エネルギー性能基準）

●住宅等の区分に応じて、各断熱・省エネ性能に適合することが必要

(例：注文住宅トップランナー事業者は、都内に供給する注文住宅について、注文住宅基準への適合が必要だが、当該事業者が建売分譲住宅を供給した場合は「上記以外の住宅」の基準が適用される)

- ・全国平均で達成する国の住宅トップランナー基準に対して、本制度では都内平均で達成が必要
- ・基準は国のロードマップを参考に直視していく。

住宅等の区分		断熱性能※1	省エネ性能（再エネ含む）
注文住宅基準※2		外皮基準（UA値0.87）	平均BEI値0.8
分譲戸建住宅基準※2		外皮基準（UA値0.87）	平均BEI値0.85
賃貸共同住宅又は分譲共同住宅基準※2		外皮基準（UA値0.87）	平均BEI値0.9
上記以外の住宅		外皮基準（UA値0.87）	BEI値1.0
非住宅 ※3	小規模（300㎡未満）	BPI値1.0	BEI値1.0
	中規模（300㎡以上2,000㎡未満）	BPI値1.0	BEI値1.0

※1 住宅は単位住戸ごと、非住宅は建築物ごとに適合すること。

※2 住宅トップランナー事業者が、都内に供給する住宅等の区分に応じて適合すべき基準

※3 用途（事務所、ホテル等）の別は問わない。

43

再エネ設備の設置基準の算定について

- 供給する建物 1 棟ごとではなく、建物供給事業者単位で一定容量の再エネ設備を設置するものとして基準を設定
- 算定式に基づく基準以上の再エネ利用設備（太陽光発電等）を、建物供給事業者が 1 年間に供給する住宅等において設置

【再エネ設置基準の算定式】

$$\text{再エネ設置基準 (kW)} = \text{年間の設置可能棟数 (棟)} \times \text{算定基準率 (区域ごとの係数)} \times \text{棟当たり基準量 (2kW/棟)}$$



44

設置可能棟数について

- 物理的に設置可能な住宅等への再エネ設置を促進していく。
- そのため、算出対象の屋根面積が20㎡未満等の住宅等については、建物供給事業者からの申し出により、年間の供給棟数から除外することができる。

$$\text{年間の設置可能棟数} = \text{年間の供給棟数} - \text{設置基準の算定から除外する住宅等}$$

設置基準の算定から除外することができる例

- ・ 2kWの太陽光発電設備の設置が物理的に困難な場合
- ・ 地域の建築制限等により設置できない場合 等

- 設置基準の算定から除外する住宅等であっても、断熱・省エネ性能、ZEV充電設備の基準等に適合することが必要（再エネ設置基準に限り適用除外）

45

設置基準算定の年間供給棟数から除外可能な例

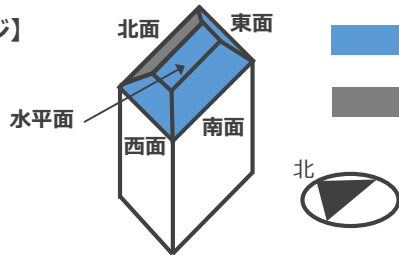
● 次の①②両方の条件に適合する建物は、年間供給棟数から除外することができる。

・ 除外する建物は、都へ図面等を提出し、除外することができる条件に適合することを個別に確認

- ① 水平面（陸屋根）又は南を含む東から西向きまでの屋根（南面等屋根）のうち、最も大きい屋根の水平投影面積が20㎡未満
- ② 方位又は傾斜の異なる南面等屋根が2以上ある場合であって、2番目に大きい屋根の水平投影面積が10㎡未満

⇒北面の屋根は水平投影面積の算定対象外

【南面等屋根のイメージ】



■ 南面等屋根 ⇒水平投影面積の算定対象

■ 北面の屋根 ⇒水平投影面積の算定対象外

区域ごとの係数（算定基準率）について

● 一定以上の太陽エネルギーの利用に適した割合を基に3つに区分し、区分ごとに設置を求める割合（算定基準率）を設定

● 区域ごとではなく、都内一律の算定基準率も利用可能

・ 算定基準率は科学的知見に基づき適宜見直していく

算定基準率※	
区分した場合	30%
	70%
	85%
一律の場合	85%

※東京都太陽光発電設備現況調査に基づき設定



棟当たり基準量について

- 棟当たり基準量は、2kW※とする。
- 再エネ設置基準（総量）を算定する際の“係数”
⇒1棟ずつ2kWの設置を求めるものではない。

（参考）

- ・災害時には、炊飯のほか、テレビやスマホなどによる情報収集等が重要
- ・太陽光発電設備（パワーコンディショナー）の自立運転時の上限は、太陽光発電システムの最大出力に関係なく1.5kWまで。

ジャー炊飯器（電気炊飯器）	1300W
テレビ（37型）	300W
冷蔵庫	250W
スマートフォン等の充電	15～50W

出典：（環境局）家庭の省エネハンドブック2022、ヤマハ発動機及びApple HPより環境局作成

- 誘導すべき基準も、同じ再エネ設置基準の算定式を用いて算定
棟当たり基準量は、5kW※（分譲戸建住宅は4kW※）とする。

※ 太陽光発電設備の定格出力は、太陽電池モジュールの日本産業規格又は国際電気標準会議の国際規格に規定される公称最大出力の合計出力とする。（モジュールの合計出力よりパワコンの定格出力が小さい場合でも、モジュールの合計出力の値を採用）

48

再エネ設備の設置基準への適合方法について

（例）都内で供給する住宅が500棟ある住宅供給事業者の場合※
※設置基準算定除外とする住宅等の棟数がゼロの場合

$$\begin{array}{l} \text{設置可能棟数} \\ \text{(例) 500棟} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{算定基準率} \\ \text{(例) 85\%} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{棟当たり基準量} \\ \text{(例) 2kW/棟} \end{array} = \begin{array}{l} \text{再エネ設置基準} \\ \text{850kW} \end{array}$$

●基準適合イメージ①



4kWを100棟に設置 ⇒ 400kW
2kWを250棟に設置 ⇒ 500kW
設置に適さない住宅等150棟 ⇒ 0kW

合計設置容量 900kW > 基準適合
再エネ設置基準（850kW）

●基準適合イメージ②



5kWを200棟に設置 ⇒ 1000kW
設置に適さない住宅等300棟 ⇒ 0kW

合計設置容量 1,000kW > 基準適合
再エネ設置基準（850kW）

49

再エネ利用設備について

●利用を促進する再エネは、太陽光、太陽熱、地中熱等とする。

- ・ 大気熱の利用や再エネの直接利用（採光・通風など）は省エネの側面から促進
- ・ 太陽熱、地中熱を利用する設備の設置については、2kWの太陽光発電設備の設置と同等に評価（2kW超の再エネ利用量があると認められる場合は、当該利用量に相当するものとして評価可能）

●再エネ利用設備の設置場所及び設置手法は、屋根等の建物上に設置など原則敷地内とする。リース、屋根貸し等も可。

- ・ 建物供給事業者に対し、新築等する住宅等への再エネ利用設備の設置を求める制度であり住宅等を施主や購入者へ引き渡すまでに設置することが必要。
- ・ 建物供給事業者が再エネ設置基準適合するための措置として、初期費用を軽減する手法も利用可能（設置者や所有者は問わない。）。ただし、その場合も同様に、住宅等の引き渡しまでに設置することが必要

●都内の既存住宅等への新設を、基準適合のための代替措置として利用可能

- ・ 基準適合のための代替措置とすることができる量は、上限を設定する。

代替措置による設置とすることができる量 = 設置基準の2割まで

（例）設置基準（義務）が850kWの場合、170kW分までは代替措置（既存住宅等への新設）によることができるが、残りの680kW分は、新たに供給する住宅等へ設置することが必要

50

電気自動車（ZEV）充電設備の整備について

●ゼロエミッションに重要な役割を果たすZEV※1の普及に向けて、充電設備の整備基準・誘導すべき基準を設定

【整備基準】 駐車場付き戸建住宅では、1棟ごとに充電設備用の配管等を整備する。

	基準を適用する建物	整備基準	
		配管等の整備	充電設備の整備
戸建住宅	駐車区画※2を有する全ての住宅	1台分以上	任意
戸建住宅以外 (集合住宅・非住宅)	10台以上の駐車区画※2を有する建物	駐車区画※2の20%以上 (充電設備設置分を含む)	1台分以上

【誘導すべき基準】 駐車場付き建物では、1棟ごとにV2H充放電設備等を設置

	基準を適用する建物	誘導基準	
		配管等の整備	充電設備の整備
戸建住宅	駐車区画※2を有する全ての住宅	—	1台分以上のV2H
戸建住宅以外※3 (集合住宅・非住宅)	5台以上の駐車区画※2を有する建物	—	1台分以上のV2H
		駐車区画※2の50%以上 (充電設備設置分を含む)	駐車区画※2の20%以上

※1 走行時(PHVはEVモードによる走行時)にCO2等の排出ガスを出さない電気自動車(EV)、プラグインハイブリッド自動車(PHV)、燃料電池自動車(FCV)のこと

※2 自動車（普通自動車、小型自動車、軽自動車。二輪自動車等は除く）を1台駐車するための区画

※3 上段又は下段の基準のいずれかへの適合を求める。

51

建築物等に係る環境配慮の措置について

● 建物供給事業者は、環境に配慮した取組をアピールすることが可能

- ・ 配慮指針に定める「配慮すべき事項」について、実施した取組を建築物環境報告書に記載、報告し、都が公表※する仕組み
- ・ 建物供給事業者は、環境配慮への積極的な取組をアピールすることができる。

※公表時には、建物供給事業者が自己評価したものであることを表示する。

【環境配慮の4分野】

分野1	エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換
分野2	資源の適正利用
分野3	生物多様性の保全
分野4	気候変動への適応

52

環境性能の説明について

● 建物供給事業者は注文住宅の施主等※¹及び建売分譲住宅の購入者等※²に対して、断熱・省エネ、再エネ等の環境性能に関する説明を行う。

- ・ 注文住宅の施主等は、建物供給事業者からの説明を聞いた上で、必要な措置を講じ、環境負荷低減に努めるという立場を踏まえ、注文等について判断
- ・ 建売分譲住宅の購入者等は、建物供給事業者からの説明を聞き、環境性能等の理解を深め、環境負荷低減に努めるという観点から検討し、購入等について判断
- ・ 東京都は、注文住宅の施主等や建売分譲住宅の購入者等の判断を支援するため、施主等向けの配慮指針に加えて、購入者等向けに必要な情報提供を行う。

※¹ 注文住宅の施主及び賃貸住宅のオーナー

※² 建売分譲住宅の購入者及び賃貸住宅の賃借人

【説明制度のイメージ】

(建物供給事業者)

- ・ ハウスメーカー
- ・ ビルダー
- ・ デベロッパー等



環境性能の説明

(都民)



《注文住宅の施主等※¹》

- ・ 建物の環境配慮について必要な措置を講じ、環境への負荷低減に努める

《建売分譲住宅の購入者等※²》

- ・ 建物の環境配慮について理解を深め、環境への負荷低減に努める

配慮指針

情報提供

(東京都)



53

環境性能の説明制度（参考様式）

- 都は説明に当たり参考となる様式を以下のとおり作成
- 建物供給事業者は注文住宅の施主等や建売・賃貸の購入者等に対して、契約を行う前まで説明を行う（参考様式の記載事項を網羅すれば事業者独自に作成する様式の使用も可）

(注文戸建住宅用) 参考様式イメージ

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

_____ 年 月 日

_____ 様

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、設計後に変更す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 ² K 以下	<input checked="" type="checkbox"/> 適合	任意記載値	UA値	0.55 W/m ² K
誘導基準	0.6 W/m ² K 以下	<input checked="" type="checkbox"/> 達成			

(2) 省エネ性能（BEI）の基準に係る対応状況

任意記載値		BEI	0.45	BEI	0.70
		再エネルギー		再エネルギー	
BEI（再エネ含む評価）					
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）		
			【 _____ 】		
BEI（再エネ除く評価）					
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 】

その他の再生エネルギー設備の設置容量 【 _____ 】 【 _____ 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

任意記載値	充電設備の設置台数	1	V2Xの設置台数	0
-------	-----------	---	----------	---

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 V2X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 ○○○○

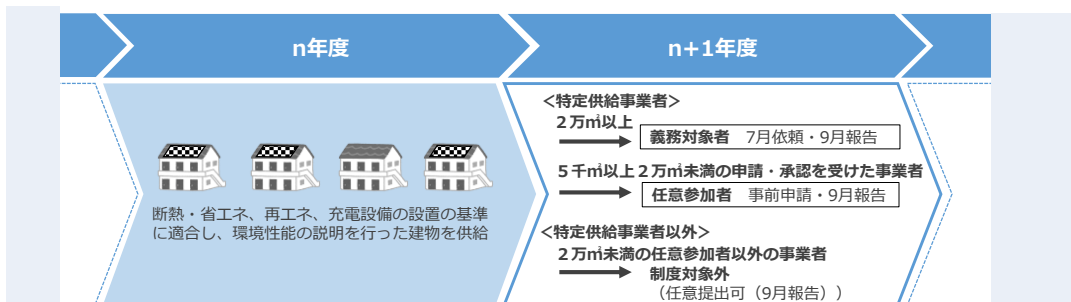
6 本書に関する問い合わせ先

○◎株式会社 営業推進部 電話 ○○-○○○○-○○○○

54

建築物環境報告書の提出時期等

- 当該年度における取組結果を翌年度（9月末まで）に報告
 - ・ 義務対象者となる要件（供給面積2万㎡以上等）については丁寧に周知し、毎年度7月頃に、対象と考えられる特定供給事業者に対して、都から報告準備の案内を送付することを検討
- 各年度内に「確認済証」が交付された住宅・建築物が対象
 - ・ 各年度に契約や竣工した建物を報告対象とするものではない。
- 特定供給事業者及び任意提出者への訪問調査により、都が報告内容を確認
 - ・ 報告書に記載する事項の内容を示す書類や図書は、報告書提出の翌年度末まで保管する必要



55

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

- 本制度に関する情報については、太陽光ポータルに最新情報を掲載していますので、ご参照ください。

【太陽光ポータル】



https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/solar_portal/index.html

【太陽光発電設置解体新書】



https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/solar_portal/program_files/230922_kaitai.pdf

- 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



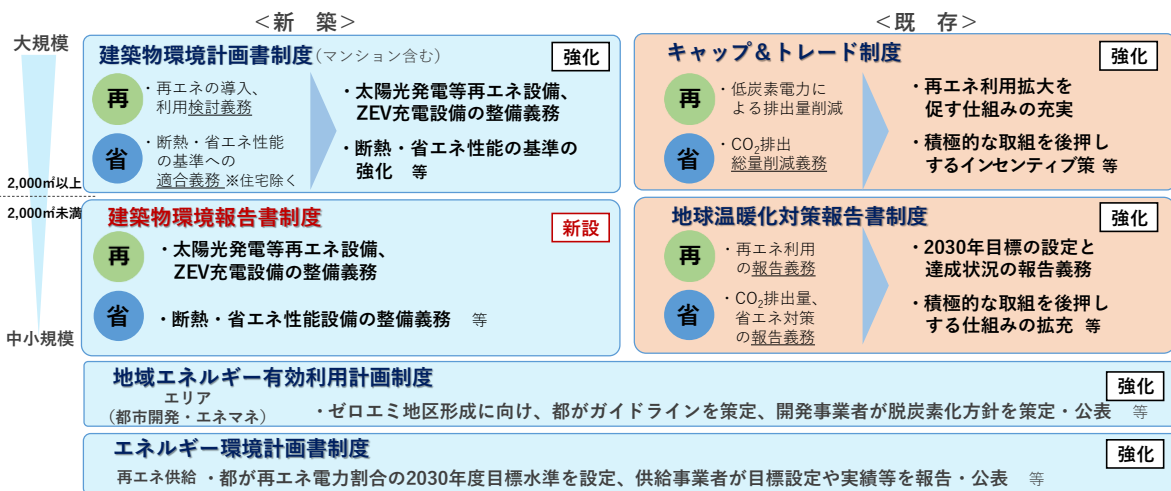
56

4 既存建物における対策について

- (1) 温室効果ガス排出量総量削減義務と排出量取引制度（キャップ&トレード制度）
- (2) 地球温暖化対策報告書制度

57

環境確保条例に基づく制度の強化・拡充

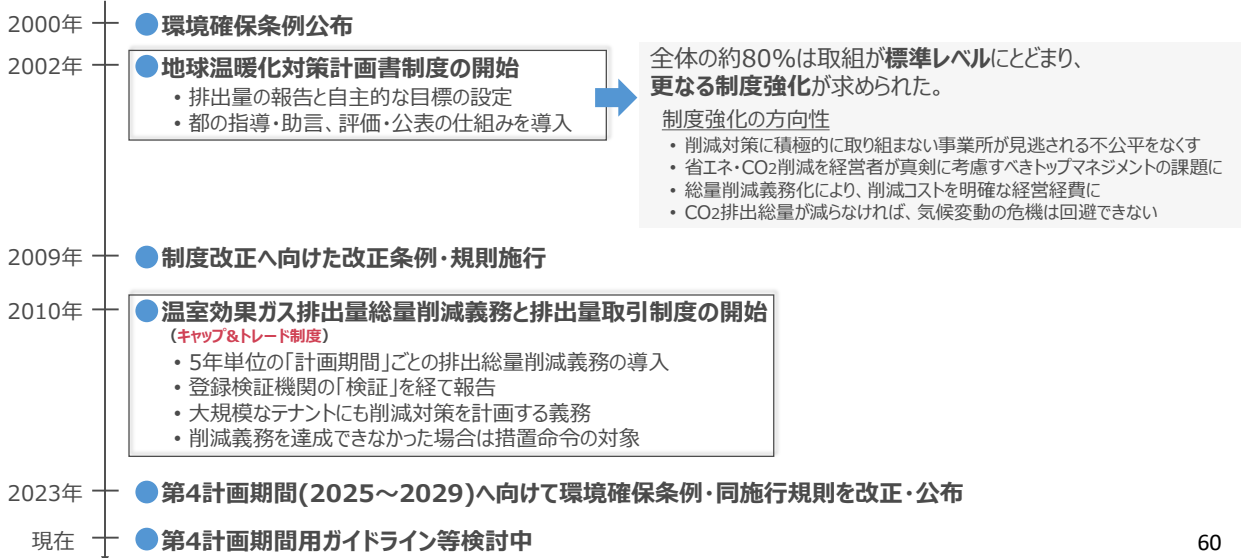


4 既存建物における対策について

- (1) 温室効果ガス排出量総量削減義務と排出量取引制度 (キャップ&トレード制度)
- (2) 地球温暖化対策報告書制度

キャップ&トレード制度の概要

キャップ&トレード制度導入の経緯



60

キャップ&トレード制度の概要

キャップ&トレード制度の概要

対象事業所	・ 年間のエネルギー使用量（原油換算）が 1,500kL以上 の事業所 （オフィスビル、商業施設、官公庁、宿泊、病院、工場等の約1,200事業所）
削減計画期間・削減義務率	・ 第一計画期間（2010年度～2014年度）基準排出量比 8% 又は 6% ・ 第二計画期間（2015年度～2019年度）基準排出量比 17% 又は 15% ・ 第三計画期間（2020年度～2024年度）基準排出量比 27% 又は 25%
基準排出量	・ 原則2002年度から2007年度までの連続 3か年度平均 ※制度開始以降に対象となった事業所については ①過去の排出実績 ②排出標準原単位のどちらかを選択
義務履行手段	・ 自らの削減 （省エネの実施、再エネの導入、低炭素な電気・熱の利用） ・ 排出量取引 、前計画期間からの バンキング
トップレベル事業所認定制度	・ 特に削減への取組が優れている対象事業所については、申請に基づき都が「 トップレベル事業所 」として認定、 削減義務率を軽減
不遵守時の措置	・ 削減義務未達成の場合「義務不足量×1.3倍」の 削減命令 （命令違反の場合罰金、違反事実の公表等）

61

キャップ&トレード制度の概要

キャップ&トレード制度の対象となる事業所

指定地球温暖化対策事業所	義務無	前年度の燃料、熱、電気の使用量が原油換算で年間合計1,500kL以上となった事業所
特定地球温暖化対策事業所	義務有	3か年度連続して燃料、熱、電気の使用量が原油換算で年間合計1,500kL以上となった事業所
指定相当地球温暖化対策事業所	義務無	前年度の燃料、熱、電気の使用量が原油換算で年間合計1,500kL以上となった事業所で中小企業等が1/2以上所有している事業所

キャップ&トレード制度の対象となる温室効果ガス

総量削減義務の対象ガス
(特定温室効果ガス)

燃料、熱、電気の使用に伴い排出されるCO₂
熱、電気の排出係数は、供給事業者の別によらず一律固定

	電気 (t-CO ₂ /kWh)	熱 (t-CO ₂ /GJ)
第一計画期間	0.382	0.052
第二計画期間	0.489	0.060
第三計画期間	0.489	0.060

排出量報告の対象ガス
(その他ガス)

※削減義務対象外

7ガスすべて（非エネルギー起源CO₂、CH₄、N₂O、PFC、HFC、SF₆、NF₃）
その他ガスの削減量は、その事業所の削減義務には利用可能（取引は不可）

62

キャップ&トレード制度の概要

総量削減義務の履行手段(第三計画期間)

事業者は、自らの削減対策（省エネの実施、再エネの導入、低炭素な電気・熱の利用）に加え、総量削減義務制度を補完する手段として排出量取引による削減量の調達が可能

自らで削減	省エネ対策	高効率なエネルギー消費設備・機器への更新や運用対策の推進など（燃料・熱・電気の使用量を削減する対策）
	再エネ等の利用	事業者が選択した電力・熱の事業者の排出係数の違いを、事業所の排出量算定に反映（低炭素電力・熱の供給事業者を選択する仕組み）
排出量取引	超過削減量	他の削減義務対象事業所が、削減義務量を超えて削減した量
	都内中小クレジット	都内中小規模事業所の省エネ対策による削減量
	再エネクレジット	再生可能エネルギーの環境価値（グリーン電力証書等）
	都外クレジット	都外大規模事業所の省エネ対策による削減量
	埼玉連携クレジット	埼玉県目標設定型排出量取引制度により創出された埼玉県の超過削減量及び県内中小クレジット

第二計画期間からの
バンキング

第二計画期間の超過削減量やクレジットを、第三計画期間の削減義務に利用

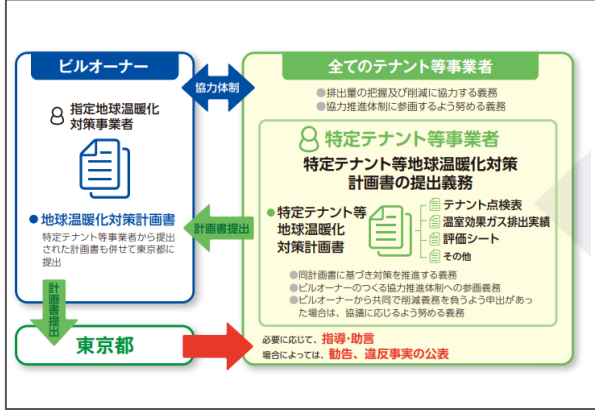
63

キャップ&トレード制度の概要

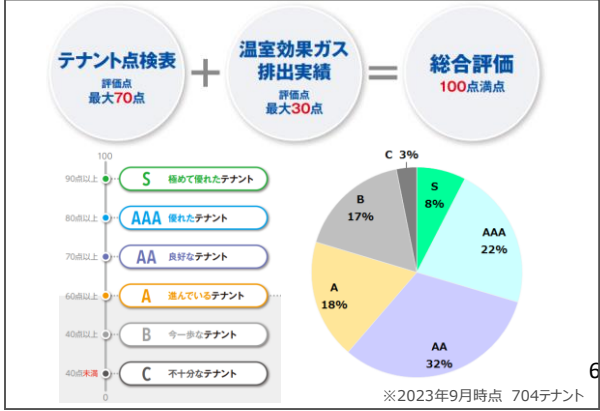
テナントとの協力体制の整備

- 全テナントにオーナーの省エネ対策への協力を義務付け
- 大規模なテナント（特定テナント）には、計画書の作成・提出を義務付け。さらに、取組状況を評価・公表することで、テナントビルの省エネ対策を促進

▶オーナーとテナント事業者の協力体制の構築



▶テナント評価・公表制度



キャップ&トレード制度の概要

トップレベル事業所の認定

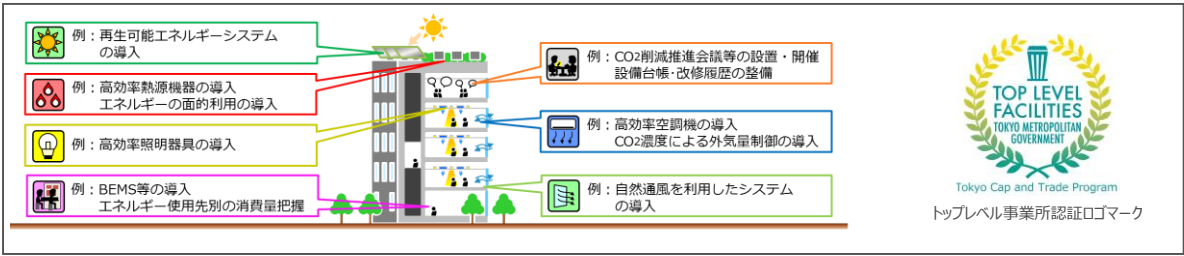
体制・設備・運用の取組が特に優れた事業所を**トップレベル事業所**として認定

総認定事業所数 **115事業所**（平成22年度～令和4年度）

認定事業所では削減義務率が **1/2**（準トップレベルは **3/4**）に減少

- 対象事業所全体の省エネ対策をより高い水準に引き上げるための**牽引役**（取組を対象事業所へ展開）
- 「GRESリアルエステイト評価」（不動産に投資する企業等のESG評価指標）及び「DBJ Green Building」（環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する認証制度）の**評価基準の一つ**として採用
- 「ZEB設計ガイドライン」において、トップレベル事業所の認定ガイドラインが引用

▶トップレベル事業所の取組事例



キャップ&トレード制度の改正概要

キャップ&トレード制度の強化

2030年カーボンハーフと、その先のゼロエミッション東京を見据え、専門家による検討会やパブリックコメントの意見等を踏まえながら検討

2023年10月 環境確保条例及び同施行規則を改正 省エネの更なる深掘りと再エネ利用を一層促進する制度に強化

	第三計画期間	第四計画期間
削減義務率	27% 又は 25%	2030年目標を前提に 50% 又は 48% に設定
電気・熱の係数	固定係数 (電気：0.489 t-CO ₂ /千kWh 熱：0.060 t-CO ₂ /GJ)	実排出係数 (事業所に実際に供給されている電気・熱の排出係数)
再エネ利用の拡大	自らの事業所に設置した再エネ設備で発電・製造した電気・熱を自家消費した場合は 排出量ゼロ	自らの事業所に設置した再エネ設備で発電・製造した電気・熱を 自家消費 した場合に加え、 事業所外から調達した再エネ電気・熱 （オフサイトPPA等）も 排出量ゼロ
	—	再エネ由来証書 によるCO ₂ 削減効果を年度排出量に反映
トップレベル事業所認定制度	トップレベル、準トップレベルの 2つ の認定区分 省エネ対策を中心とした評価項目	従来よりも高い認定区分を追加し、認定区分を 3つ に 省エネ対策に加え 再エネ 利用を含む ゼロエミ化 の取組を評価
公表内容等の拡充	事業所の 削減実績 等を公表	削減実績に加え 一次エネルギー消費原単位 や 再エネ利用状況 等を地図等により視覚的に分かりやすく公表

66

4 既存建物における対策について

- (1) 温室効果ガス排出量総量削減義務と排出量取引制度
(キャップ&トレード制度)
- (2) 地球温暖化対策報告書制度

67

地球温暖化対策報告書制度の概要

制度対象 = 中小規模事業所

- ▶ 都では、事業所のエネルギー使用量により、事業所を大規模事業所・中小規模事業所に分類
- ▶ 地球温暖化対策報告書制度では、このうちの中小規模事業所に対する温暖化対策を実施
- ▶ 一定以上のエネルギーを使用する事業者は、報告書の提出義務が発生
(複数の中小規模事業所を設置(所有又は使用)し、年間原油換算エネルギー使用量合計が3,000kL以上)

都内事業所の種類

事業所の種類	中小規模事業所	大規模事業所
年間のエネルギー使用量 (原油換算)	1,500kL未満	1,500kL以上
都内事業所数	約63万所	約1,200所
都内CO2排出割合 (業務・産業部門)	約60%	約40%
所管制度	地球温暖化対策報告書*	総量削減義務と排出量取引制度 (キャップ&トレード制度)

*特定テナントを除く

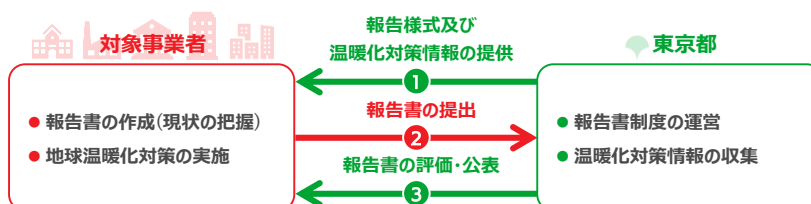
68

地球温暖化対策報告書制度の概要

「地球温暖化対策報告書制度」の概要と目的

- ▶ 都内に中小規模事業所を設置(所有又は使用)するすべての事業者が制度の対象
- ▶ 毎年度、設置する事業所のCO2排出量及びエネルギー消費量等を都に報告書として提出
- ▶ 事業者は、報告書の作成を通じて、各事業所の現状把握と温暖化対策の実施
- ▶ 提出を受けた都は、報告内容の公表を行うとともに、中小規模事業所における温暖化対策手法、対策事例や、分析データ等を事業者に提供し、温暖化対策の実施を支援・促進
- ▶ さらに都は、優れた温暖化対策を実施する事業者について、「優良事業者」として評価・公表

制度フロー図(概略)



69

「地球温暖化対策報告書制度」強化の方向性

→ 2025年度4月に報告書制度を強化し、2030年カーボンハーフ実現を目指す

1 目標となる2030年度の達成水準の提示と、2030年度に向けた取組状況の報告

→ 現在の報告書では、目標設定は事業者・事業所ともに任意の項目で、対象も1年分のみ

- ▶ 東京都：省エネ・再エネ利用に関する2030年度の達成水準を提示
- ▶ 事業者：2030年度の達成水準を踏まえ、自ら推進計画を策定し、取組状況について毎年度、報告・公表

2 再エネ利用に関する報告書の拡充

→ 現在の報告書では、再エネ利用に関する具体的な項目がない

- ▶ 再エネ利用に関する報告項目と公表内容を拡充
- ▶ 再エネ導入に意欲的な事業者を適正に評価できるよう制度強化

3 積極的な取組を後押しするインセンティブ策

- ▶ 東京都と事業者による公表内容等を拡充
- ▶ 東京都が、報告内容についてオープンデータ化等により第三者にも分かりやすく利便性を高めて公表
- ▶ 報告に基づく評価については、新たにCO₂削減、省エネ、再エネ利用に関する3つの指標を活用し、取組状況を「見える化」することで、事業者の積極的な取組を促進

70

4 補助・支援制度等について

- (1) 東京ゼロエミ住宅
- (2) 住宅等における省エネ推進・再エネ導入拡大に向けた支援策
- (3) 東京都既存非住宅省エネ改修促進事業
- (4) 構造木質化に係る補助制度
- (5) 東京都既存マンション省エネ・再エネ促進事業
- (6) 東京都既存住宅省エネ改修促進事業
- (7) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度

71



4 補助・支援制度等について

- (1) 東京ゼロエミ住宅
- (2) 住宅等における省エネ推進・再エネ導入拡大に向けた支援策
- (3) 東京都既存非住宅省エネ改修促進事業
- (4) 構造木質化に係る補助制度
- (5) 東京都既存マンション省エネ・再エネ促進事業
- (6) 東京都既存住宅省エネ改修促進事業
- (7) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度

72



「東京ゼロエミ住宅」の概要

■ 制度導入の経緯

- ・ 「東京エコハウス（仮称）建築・改修に係る誘導策検討会（平成30年度）」での議論を経て、令和元年度に「断熱」「省エネ」性能を満たす住宅を**都が独自に設定**
- ・ 導入当初は、**現行の水準1**に相当する住宅を認証
- ・ **助成制度**を活用し、普及を促進

■ 東京の地域特性等を踏まえた制度設計

- ・ 省エネ計算に当たり**太陽光発電設備の設置は不算入**（ BEI_{ZE} という指標を独自に設定）
- ・ 地域工務店が容易に建築できるよう「**仕様規定**」を設定

■ 基準の多段階化

- ・ 令和4年度、更に環境性能の高い住宅の普及を図るため、**基準の多段階化**を実施
 - 水準1** 地域工務店向け（性能規定のほか、木造のみ仕様規定あり）
 - 水準2** ZEH相当の断熱性能と高い省エネ性能（性能規定のみ）
 - 水準3** 北海道相当の断熱性能とより高い省エネ性能（性能規定のみ）

73

東京ゼロエミ住宅をめぐる状況と課題

1 脱炭素に向けた都の目標

- 2030年カーボンハーフ、2050年ゼロエミッション東京の実現
- ➔ 制度を継続的に見直していくことで、新築住宅全体の環境性能の底上げ

2 普及状況

- 令和4年度は4,600棟を超える設計確認が行われた。うち、集合住宅は400棟弱。また、地域工務店による建築棟数は2割を下回ると想定。
- ➔ 集合住宅の拡大、地域工務店の制度参加を推進する必要
- 住宅の環境性能向上を図る「トップランナー」「けん引役」として「水準3」を定めたが、東京ゼロエミ住宅の5割超が「水準3」を取得
- ➔ 更なる環境性能の向上が可能

3 他制度の状況

- 新築住宅等への「太陽光発電設備の設置」及び「断熱・省エネ性能の確保」等を義務付ける建築物環境報告書制度が、令和7年4月から施行
- ➔ 太陽光発電設備の取扱いや環境性能の基準が異なることへの対応を検討
- 品確法の見直しや省エネ基準適合義務化など国における制度変更
- ➔ 基準のあり方や認証手続について適正化・簡素化に向けた検討が必要

74

『東京ゼロエミ住宅のあり方検討会』での検討事項

1 東京ゼロエミ住宅の環境性能

- ① ゼロエミッション東京の実現に向けて、経済性等も考慮しつつ、より環境性能の高い住宅への誘導を検討
- ② 集合住宅等の普及促進を図るため、住宅の区分に応じた環境性能の設定を検討
- ③ 環境性能の高い住宅を建設可能な事業者を広げるため、入門部門の水準及び仕様規定のあり方等を検討
(cf. 建築物環境報告書制度の誘導基準、建築物省エネ法の誘導基準に係る仕様規定設定)

2 太陽光発電設備の取扱い等

- ① 太陽光発電設備の普及を推進する観点から、取扱いを検討
- ② 東京ゼロエミ住宅と建築物環境報告書制度とに一定の整合を図り、同制度の取組を促進する方法について検討

3 社会状況の変化に合わせた制度の見直し

- ① 他制度等との整合等の観点から、見直しを検討
 - ・大規模木造集合住宅の建築を踏まえた省エネ基準値のあり方
 - ・省エネ化等による建築物の重量化に対応する壁量等の基準（案）の考慮
- ② 令和7年度開始の省エネ基準適合義務化に合わせ、認証手続の簡素化等を検討

75

【各水準と基準の考え方】

- ◆ **高位水準** UA値については、現行の達成状況を踏まえ、全体の**上位10%弱**程度に設定
BEI_{ZE}については、**戸建住戸全体でゼロエミッション化**が可能となる数値
- ◆ **中位水準** 現行の高位水準である**水準3の基準を移行**
- ◆ **低位水準** ZEHや建築物報告書制度の基準を勘案し、
UA値は現行の水準2程度、BEI_{ZE}は現行の水準1程度

※**集合住宅のBEI_{ZE}については**、認証の取得状況や設備の制約等を踏まえ、
建設促進の観点から、**現行の基準を維持**する。

【太陽光発電設備の取扱い】

カーボンハーフ、そしてゼロエミッション東京の実現を目指していくため、都が助成金の交付等を通じて普及促進を図っている**東京ゼロエミ住宅においても**、**再エネ利用設備の設置を要件化**し、太陽光発電設備を設置するムーブメントを醸成していく

【留意事項等】

- ・ 屋根面積が狭小である等、物理的に太陽光発電設備の設置が困難な住宅については、設置を要件化しない
- ・ 太陽光発電設備以外の再生可能エネルギーについても利用促進を図る観点から、太陽熱及び地中熱等の利用設備についても東京ゼロエミ住宅の要件を満たす設備とする。

		現行	見直し案
性能規定	戸建住宅	水準A	水準Aの戸建住宅全体でゼロエミッション化を図ることができるBEI _{ZE} を設定。併せて、東京ゼロエミ住宅の上位1割程度が達成できる程度のUA値とする。
		水準B	現行の高位水準である 水準3の基準 を用いる。
		水準C	ZEHや報告書制度を勘案し、 BEI_{ZE}は現行の水準1、UA値は水準2程度 とする。
	集合住宅等	BEI_{ZE}に係る木造と非木造の基準を統一。 認証の取得状況等を踏まえ、現行基準を基に各水準を設定。	
仕様規定	水準C	建築物報告書制度の促進 を図る観点とともに、 国の誘導仕様基準 を踏まえ見直し（設備の仕様規定については、戸建住宅に限り適用）	
			見直し案
		-	新設 水準A ZEHを大幅に上回る断熱性能と省エネ基準より 45%削減 （集合住宅では40%） ※水準Aの戸建住宅全体でゼロエミ化を達成
		水準3 北海道相当の断熱性能と省エネ基準より40%削減（より高い省エネ性能）	移行 水準B ZEHを上回る断熱性能と省エネ基準より 40%削減 （集合住宅では35%）
		水準2 ZEH相当の断熱性能と省エネ基準より35%削減（高い省エネ性能）	統合 水準C ZEH相当の断熱性能と省エネ基準より 30%削減 する省エネ性能
		水準1 わかりやすい仕様規定などにより 省エネ基準より30%削減	

区分	仕様規定	性能規定（計算プログラム）			
		水準C	水準B	水準A	
目的	地域工務店向け 報告書制度の促進	現行水準1～2 を統合	現行高位基準 を中位化	より高い環境性能	
UA値 ※1 (戸建住宅・集合住宅等)	0.60等 (誘導仕様基準を準用)	0.60 以下 ZEH相当	0.46 以下 現行水準3	0.35 (全体の上位10%)	
BEI _{ZE} ※2	戸建 住宅	水準C相当	0.70 現行水準1	0.60 現行水準3	0.55 水準A全体でゼロエミ化を達成
	集合 住宅等※1	—	0.70 現行水準1～2	0.65 現行水準2～3	0.60 現行水準3
再エネ設備	原則設置	原則設置	原則設置	原則設置	

※1 集合住宅は、全戸水準C以上の達成を条件として、住戸単位での水準の認証及び助成金の交付を実施

※2 東京都の地域特性等を踏まえた「省エネ計算に当たり太陽光発電設備の設置は不算入」とする措置は継続

1 東京ゼロエミ住宅の建築に対する助成

(現行基準の助成額) 令和6年度も令和5年度と同額の助成

	水準1	水準2	水準3
戸建住宅	30万円/戸	50万円/戸	210万円/戸
集合住宅等	20万円/戸	40万円/戸	170万円/戸

(新基準の助成額)

	水準C	水準B	水準A
戸建住宅	40万円/戸	160万円/戸	240万円/戸
集合住宅等	30万円/戸	130万円/戸	200万円/戸

【基準と助成金の適応関係 (予定)】

- ✓ 令和6年9月30日までに設計確認を申請
⇒ 現行基準で認証し、現行の助成額を適用
 - ・令和6年4月から現行どおり申請受付を開始
 - ・現行の助成金の申請受付は、令和6年12月末まで
- ✓ 令和6年10月1日以降に設計確認を申請
⇒ 新基準で認証し、新たな助成額を適用
 - ・新たな助成金の受付は、令和6年10月から開始
- ✓ その他太陽光発電設備、蓄電池、V2Hに対する助成については、大きな変更なし

※令和6年3月31日までに、東京都議会において令和6年度予算案が可決・成立する必要があります。

2 東京ゼロエミ住宅の「手引き」の作成

【目的】

東京ゼロエミ住宅の建築や居住にあたって参考となる「手引き」を作成し、より高性能な住宅の建築や快適かつ省エネルギーな居住を促進

【内容】

- ・設計・建築にあたって参考となる、新水準に適合する住宅の仕様例や留意事項等をまとめた手引き
- ・手引きを補完する、実際に建築された住宅の特徴や仕様、建築コンセプト等をまとめた事例集
- ・実際に住んでいる人のデータの収集・分析結果や都民が実際に住むにあたっての注意点等を記載

3 CADソフトの改修支援

【目的】

CADソフトを活用して東京ゼロエミ住宅の設計等を容易に実施できる環境を整備

【支援対象】

東京ゼロエミ住宅の設計等を容易にする機能を追加するCADソフト開発事業者に対し、ソフトの改修費用を支援

(機能例)

- ・断熱・省エネ設備例をプルダウン形式で選択
- ・認証審査機関への提出書類等を自動で作成



4 補助・支援制度等について

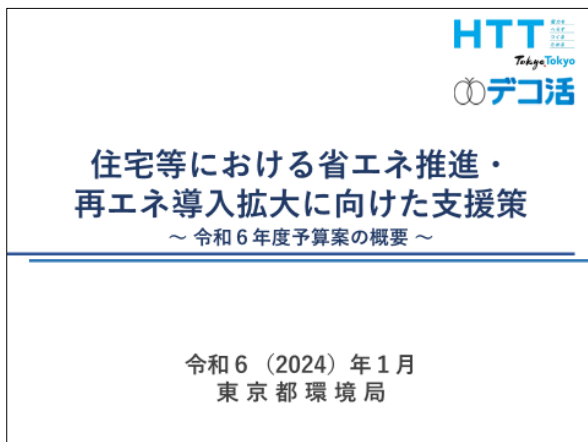
- (1) 東京ゼロエミ住宅
- (2) 住宅等における省エネ推進・再エネ導入拡大に向けた支援策
- (3) 東京都既存非住宅省エネ改修促進事業
- (4) 構造木質化に係る補助制度
- (5) 東京都既存マンション省エネ・再エネ促進事業
- (6) 東京都既存住宅省エネ改修促進事業
- (7) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度

80



住宅等における省エネ推進・再エネ導入拡大に向けた支援策

- 令和6年度予算案に盛り込んだ“住宅等における省エネ推進・再エネ導入拡大に向けた支援策”の概要をとりまとめた資料を、環境局HPに公開しています。



URL:

https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/c/imate/solar_portal/program.files/2024_01_shien_gaiyo_v3.pdf



81



4 補助・支援制度等について

- (1) 東京ゼロエミ住宅
- (2) 住宅等における省エネ推進・再エネ導入拡大に向けた支援策
- (3) 東京都既存非住宅省エネ改修促進事業
- (4) 構造木質化に係る補助制度
- (5) 東京都既存マンション省エネ・再エネ促進事業
- (6) 東京都既存住宅省エネ改修促進事業
- (7) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度

82



東京都既存非住宅省エネ改修促進事業

東京都都市整備局

- ・事務所ビルなどの非住宅で実施する、省エネ診断、省エネ設計、省エネ改修工事に補助
- ・国費を活用した補助制度。区市町村の補助実施体制が整うまで都が直接補助を実施

事業内容

令和5年度受付を3/29まで延長！
令和6年度も継続予定で予算要求中です！

- 対象者：中小企業者、中小企業団体、中小企業等協同組合、個人事業主、学校法人、社会福祉法人、一般社団法人、一般財団法人、公益社団法人、公益財団法人、特定非営利活動法人、医療法人
- 補助対象：延べ面積10,000㎡以下の非住宅において、下表の診断・設計・改修を行うもの

内容		補助率	補助上限額	
省エネ診断 省エネ設計	<ul style="list-style-type: none"> ■省エネ診断に必要な調査費用 ■BELSの評価・認証を受けるために必要な費用 ■省エネ改修に必要な調査・設計等に係る費用 など 	2/3	上限なし	
			省エネ改修	<ul style="list-style-type: none"> ■開口部、躯体等の断熱化、設備の効率化に係る工事費用 ・開口部等の断熱化と併せて実施することで設備の効率化に係る工事も補助対象となります。 ・部分改修も補助対象となります。 ・改修後に耐震性が確保されることが必要です。
		23%		

(都市整備局HP) <https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/teitanso/syoene-sokushin.html>



83



東京都既存非住宅省エネ改修促進事業

東京都都市整備局

1 柔軟な利用が可能！

省エネ診断、省エネ設計、省エネ改修、それぞれに対して利用できます。例えば、他の補助制度を利用して改修を行う際に、設計が対象外となる場合は、省エネ設計のみ本事業で補助を受けることもできます。
異なる補助制度と組み合わせることができるのが魅力です。

例：省エネ診断（当事業）
+ 省エネ改修（他事業）



診断・設計でご利用ください

既存建築物の図面の復元でも使えます！

省エネ診断や設計に必要な既存建築物の図面の復元や調査の費用の一部も補助対象になります。



改修でご利用ください

診断・設計は補助率2/3で上限無し！

気軽に使えます！

躯体や開口部の断熱改修は、効果が高く取り組みやすい内窓の設置も対象※です。空調機器の更新や照明のLED化と併せて実施することで、基準を上回る可能性があります。
※屋根等への断熱塗装や窓フィルム貼りは対象外のためご注意ください。



2 基準を上回ればOK！

建築物の性能が省エネ基準又はZEB水準を上回ることによって補助対象となります。他の補助事業では一定以上の効率化が必要な場合もありますが、わずかな改修で基準を上回ることができる場合にも活用できます。まずは、建物の性能を客観的に示すBELS※を取得して、現在の性能を確認しましょう。

基準を上回れば補助を受けられる！



※BELSは、建築物省エネ法に基づく省エネルギー性能の表示制度で、BELS登録機関で取得できます。改修前のBELS取得は省エネ診断の補助対象です。

BELS取得補助としても活用可能

3 ESG投資にも使えます！

改修後の建物の性能もBELSを取得※して確認します。改修の成果を客観的に評価できるため、ESG投資での活用が期待されます。また、国際的な認証制度の取得や海外からの投資を呼び込むチャンスも広がります。
※改修後のBELS取得は省エネ設計の補助対象です。



年度をまたいでご利用いただけます

来年度以降の実施でも申請できます！

複数年度の事業も使えるため、今年度で完了しない事業も申請可能※です。建物の改修計画に合わせて柔軟に対応できます。
※契約前の交付申請をお願いします。また、翌年度以降の交付を約束するものではないため、毎年交付申請が必要です。



構造木質化に係る大臣認定取得費用補助金 構造木質化の推進に係るスプリンクラー設備等設置補助金

東京都都市整備局

構造木質化に係る大臣認定取得費用補助金

事業概要

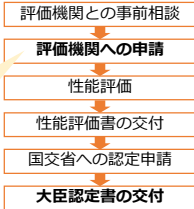
- 構造木質化のため、国産木材を使用する防耐火構造の大臣認定を取得する建築主に対し、認定取得費用の一部を補助
- 認定書が交付された認定に対し、認定取得費用（建築基準法に定める手数料）の**2分の1補助**

事業内容

延べ面積1,000㎡以上の建築物に導入する認定が対象

- 申請手数料の例
 - 柱(3時間耐火) …155万円
 - 梁(3時間耐火) …161万円
 - 耐力壁(2時間耐火) …149万円
- ※試験体の作成費用は対象外

大臣認定取得の流れ



構造木質化の推進に係るスプリンクラー設備等設置補助金

事業概要

- 構造木質化のため、スプリンクラー設備等を設置し内装制限の規定を適用しない建築計画を行う建築主に対し、スプリンクラー設備等設置費の一部を補助
- スプリンクラー設備等の設置にかかる費用の**2分の1補助**（上限2625万円）

事業内容

スプリンクラー設備等を設置することにより、国産木材による構造木質化等が可能となる床面積が合計1,000㎡以上の建築物が対象



スプリンクラー+機械排煙で内装制限の規定を適用しない計画事例

（画像引用）令和元年度 木造建築技術等先導事業報告書（事例集）
令和3年度 中大規模木造普及シンポジウム 事例報告会

（都市整備局HP） <https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/teitanso/mokushitsuka-suishin.html>

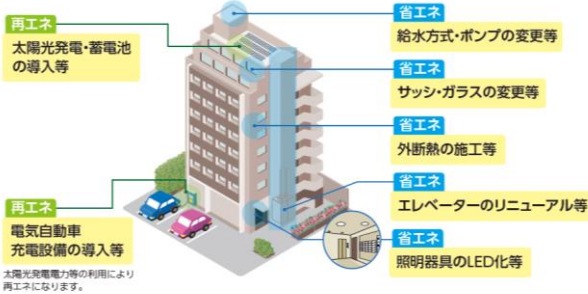


令和5年度受付を3/29まで延長！
令和6年度も継続予定で予算要求中です！



東京都既存マンション省エネ・再エネ促進事業

東京都住宅政策本部



マンションの省エネ・再エネの初期費用と効果が分かる検討に補助※を行います。
 ※補助率100% 補助上限額内であれば費用負担はありません。
 ※専門家に検討を委託する費用の補助となります。

対象者	・分譲マンションの管理組合 ・賃貸マンションの所有者
補助率等	100% (上限37万円)
補助対象	マンションへの省エネ改修・再エネ導入について、 環境局の補助等を活用した初期費用や、節約できる電気代等の効果を検討した計画の作成を専門家等に委託する経費
補助要件	・都内のマンションであること ・5年以内に一定の修繕工事等を実施予定であること ・ 太陽光発電及び蓄電池システム導入を検討すること等
申請受付窓口	(公財) 東京都環境公社 東京都地球温暖化防止活動推進センター (クールネット東京)
相談窓口・専門家紹介	(一社) 東京都建築士事務所協会

詳細 https://www.tokyo-co2down.jp/subsidy/mansion_keikaku



東京都既存住宅省エネ改修促進事業

東京都住宅政策本部

- ・戸建住宅・マンション等で実施する、省エネ診断、省エネ設計に補助
- ・国費を活用した補助制度。区市町村の補助実施体制が整うまで都が直接補助を実施

事業内容

令和5年度受付は終了
令和6年度は以下の内容で予算要求中です！

○対象者：戸建・マンション等の所有者・管理組合等

補助対象：	内容	補助率・補助上限額
省エネ診断	■省エネ診断に必要な調査費用 ■BELSの評価・認証取得に必要な費用 等	調整中
省エネ設計	■省エネ改修に必要な調査・設計・計画に係る費用 ■改修設計についてBELSの評価・認証取得に必要な費用 ■改修設計に係る工事監理に係る費用 等	

【ポイント】

- BELSの評価・認証にかかる費用も補助対象。将来の賃貸借や売買時に、省エネ性能を客観的に提示することが可能に！
- マンション大規模改修計画時の省エネ診断・設計にも活用可能
- **本事業を活用した省エネ設計策定後は、国・都等の他の改修補助制度の活用が可能**

詳細決定しましたら、HPで公表いたします(「住宅政策本部」、「既存住宅省エネ改修促進事業」で検索)



4 補助・支援制度等について

- (1) 東京ゼロエミ住宅
- (2) 住宅等における省エネ推進・再エネ導入拡大に向けた支援策
- (3) 東京都既存非住宅省エネ改修促進事業
- (4) 構造木質化に係る補助制度
- (5) 東京都既存マンション省エネ・再エネ促進事業
- (6) 東京都既存住宅省エネ改修促進事業
- (7) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度

88



建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度

東京都都市整備局

建築物省エネ法第62条の2～第62条の7（令和6年4月1日施行予定）

改正概要

○市町村が、太陽光パネル等の再エネ設備の設置の促進を図ることが必要である区域について、**促進計画**を作成することができる

※ 住民の意見を踏まえ、気候・立地等が再エネ設備の導入に適した区域を設定。

行政区域全体を設定 又は 一定の街区等を設定

【促進計画に定める事項】

- 再エネ利用促進区域の位置、区域
- 設置を促進する再エネ設備の種類
- 再エネ設備を設ける場合の建築基準法の特例適用要件に関する事項

【施行日：公布の日から2年以内】

建築士による再エネ導入効果の説明義務

- 建築士から建築主へ、設置可能な再エネ設備を書面で説明
- 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化 ※新築も対象

促進計画に即して、再エネ設備を設置する場合
⇒ 形態規制の特例許可

太陽光パネル等で屋根をかけると建蔽率（建て坪）が増加

再エネ設備の導入イメージ

- 太陽光発電
- 太陽熱利用
- バイオマス発電

まち全体で省CO₂化 屋内プールで活用 木質ペレットを活用した足湯施設

引用：国土省「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和4年法律第69号）について」

東京都の取り組み

- 区市町村が促進計画を円滑に定められるよう、都の基本的な考え方を取りまとめた「**東京都建築物再生可能エネルギー利用促進計画策定指針**」を公表（令和5年12月）
（都市整備局HP） https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/kenchikubutsu/renewable-energy_kuiki.html
- 区市町村の再エネ促進計画策定に係る経費の一部を補助する事業を開始予定で予算要求中



89



最後に

ご清聴ありがとうございました