

評価基準の強化・拡充について

- 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、現行の建築物環境計画書の評価基準（3段階評価）を、適応策や低炭素資材の調達など、**新たな観点を加えた基準に見直し（強化・拡充）**

エネルギーの使用の合理化

分野名称変更：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**

- ・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

- ・**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、評価水準の検討
⇒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

自然環境の保全

分野名称変更：**生物多様性の保全**

- ・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

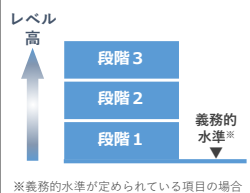
ヒートアイランド現象の緩和

分野名称変更：**気候変動への適応**

- ・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設備やダイヤモンドコントロール機能等を有する充電設備の導入等を評価する指標等の追加、評価水準の検討
⇒「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。



【新築・大規模】建築物環境計画書制度の強化・拡充の概要

制度概要

- 新築等をする建物・敷地ごとに環境配慮の措置と3段階の評価を記載した建築物環境計画書の提出を義務付け、建築主が自ら評価し、その内容等を都が公表する仕組み
- 延床面積2,000㎡以上の大規模建物（ビル、マンション）の新築等を行う建築主が対象

制度強化・拡充の考え方

- ビル等への断熱・省エネ性能、再エネ設備の設置等は、更なる加速化が必要
- 延床面積で都内年間着工数の約5割を占める大規模建物は、新築全体に与える影響も大きく、制度強化が必要

制度強化の主なポイント

断熱・省エネ性能基準

- 現行の断熱・省エネ性能の基準（住宅以外）を国基準以上に引き上げるとともに、住宅に対しては基準を新設

再エネ設置基準（太陽光発電設備）

- 再エネ設置基準＝建築面積×設置基準率（5%）
再エネ設置基準について下限及び上限容量を設定
- 再エネ設備の設置：原則敷地内。敷地外設置や再エネ電気等調達も条件付きで可

ZEV充電設備の整備基準

- 新築時の駐車場設置台数が一定数以上の建物に対し、充電設備や配管等を整備

その他

- 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、評価基準を強化・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及び建物使用者への説明内容を強化・拡充するほか、都による公表情報を充実化

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	段階3
断熱性能 BPI		1.0	1.0～	0.9～	0.8～	1.0	1.0～	0.9～	0.8～
省エネ性能 BEI	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	段階3
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

再エネ設備の設置基準の新設

- **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、新たに再エネ設備の設置基準を設定**
- **設置基準の下限及び上限容量を定めるとともに、太陽光発電設備の設置に不向きな敷地特性や、建物等への設置が困難な場合には、再エネ拡大等につながる履行方法についても検討**

【太陽発電設備の設置基準】

- 建築面積 × 設置基準率（5%） = 設置基準面積
- 設置基準面積 × 0.15kW/m² = 設置基準容量

緑化面積や日陰等の面積は除外
 延床面積に応じた設置基準の下限・上限容量を設定

設置基準の下限・上限容量

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

※ 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

3段階評価

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

【設置基準の履行の考え方】

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（設置基準面積に相当する容量） 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	敷地外の自社再エネ電源から建物へ電気供給を行う
再エネ電気・証書の調達	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、先駆的な取組が加速。こうした事業者の取組を後押しするため、このような再エネ利用をする場合には、オンサイト設置の原則によらず履行する方法も積極的に考慮していく。

HTT ZEV充電設備の整備基準の新設

- 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**
- 新築段階から整備しておくことで、建物稼働後に**使用者のニーズの高まりに応じて円滑に充電設備が設置できるようになり、建物価値の向上にも寄与**

【ZEV充電設備の整備基準】

・ZEV普及を見据えた充電設備の整備基準を新設

対象：新築時の駐車場設置台数が一定数以上の建物

整備の考え方：一定の充電設備を整備する基準を規定

建物稼働後のZEV普及に備え、後工事の必要性を最小限とすることで、環境負荷と経済負担の低減を図る
大規模な駐車場における整備負担を考慮し上限を設定

整備基準	専用駐車場	整備対象	実装整備基準	配管等整備基準
		制度対象建物の5台以上の区画を有する駐車場	駐車場区画の20%以上 上限は10台	駐車場区画の50%以上 上限は25台
3段階評価	専用駐車場	段階1	段階2	段階3
		実装基準の2倍未満	実装基準の2倍以上～3倍未満	実装基準の3倍以上
	共用駐車場	制度対象建物の10台以上の区画を有する駐車場	1台以上 上限は設定しない	駐車場区画の20%以上 上限は10台
	共用駐車場	2台以下	3台	4台以上

18

HTT 【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・拡充の考え方

- **ゼロエミッションビルディングの拡大に向けて、建物でのエネルギーの使用を可能な限り効率化するとともに、使用するエネルギー自体を脱炭素化し、蓄電池等により最大限有効活用していく必要**
- **エネルギーの使用の合理化（省エネ）と、再エネへの転換（再エネ割合の向上）の取組とともに、再エネの基幹エネルギー化に資する電力需要最適化に向けた取組を評価、促進していく。**
- **分野名称を「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」に見直し。**

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）の改正について
～カーボンハーフの実現に向けた実効性ある制度のあり方について～ 答申より抜粋

エネルギーの使用の合理化

○断熱・省エネ・再エネ設備の設置

最低基準を強化・新設することに加え、**3段階評価を強化することで、最低基準に留まることなく、更なる取組を促進していくことが重要となる。**とりわけ、再エネ設備の設置については、より大容量の導入も適切に評価でき、また、建物等の設置ポテンシャルを最大限活かした設置を一層誘導するよう、強化することが必要である。

○再エネ電気の調達

CO₂排出実質ゼロの実現に向け、**新築段階から建物稼働時に再エネ電気を外部から調達（敷地外設置・電気購入）する取組を評価し、及び誘導していく新たな仕組みを導入すべきである。**

○地域における省エネ及び効率的な運用の仕組み

ゼロエミッション化に向けて重要となる**エネルギー需給の最適制御などDX等を活用した高度なエネルギーマネジメントの社会実装を後押ししていくため、遠隔からのエネルギー管理、制御を可能とする備えを新築時に誘導するよう、評価を見直すことも検討すべきである。**

19

【強化・拡充後の評価項目イメージ】

評価項目	方向性	強化・拡充の具体的内容
建築物の熱負荷の低減	強化	・省エネ性能基準（BPI、UA値）の強化（住宅は新設）に合わせ、 評価の水準を強化
再生可能エネルギーの利用	再エネ直接利用	・現行の評価項目（自然エネルギーのパッシブ利用）を 継続
	再エネ変換利用	・再エネ設備設置基準の新設に合わせ、 評価の水準を強化 （オンサイトに設置し、自家消費（環境価値付）するものを評価（現行制度の考え方を継続））
	再エネ電気の受入れ	・廃止（現行制度では、調達する電気の「排出係数」及び「再エネ率」を評価し、受入量は未評価）
	電気の再エネ化率	・建物の省エネ性能向上とともに、 建物で使用する電気を再エネ化（敷地外に設置する再エネ発電設備の利用、再エネ電気・再エネ証書の調達）し、稼働時の大幅なCO2削減を目指す取組を、新築段階から評価、誘導（RE100等の先駆的な取組を評価）
省エネルギーシステム（設備システムの高効率化）	強化	・省エネ性能基準（BEI）の強化（住宅は新設）に合わせ、 評価の水準を強化 （ZEB・ZEHである場合の表示は継続）
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）	・現行の評価項目（地冷受入れ※、建物間の熱融通、空調排熱利用）を 継続 ※環境局において別途検討している、地域冷暖房区域における脱炭素化の推進に向けた取組強化等の視点（COP算定）を反映していく。
エネルギーマネジメント（需給調整機能の導入）	強化	・デマンドリスポンス等、エネルギー需給の最適制御（ 需給調整機能 ）を可能とする取組を評価、誘導するよう、 評価項目を強化

20

- 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
	再エネ電気の受入れ
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
	再エネ電気の受入れ	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

21

【資源の適正利用】強化・拡充の考え方

- エネルギー・資源の利用に大きな影響力を持つ大都市・東京の責務として、サプライチェーンのあらゆる段階を視野に入れ、都内だけでなく都外のCO2削減にも貢献していく必要
- 都は、エネルギーの脱炭素化と持続可能な資源利用によるゼロエミッションの実現を目指す。
- 建物は、大量の資材を投入して建設され、資材調達によるサプライチェーンのCO2排出量に与える影響も大きくなる。建設時にCO2排出の少ない資材を把握・選定し、その利用拡大を積極的に推進していくことが重要

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）の改正について
～カーボンハーフの実現に向けた実効性ある制度のあり方について～ 答申より抜粋

資源の適正利用

都はこれまで、新築建物における資源の適正利用の観点から、躯体等におけるリサイクル材の利用やオゾン層への影響が少ない空調冷媒等の利用、建物の長寿命化に資する取組、雑用水利用に関する取組を評価し、建築主の取組を誘導してきた。2030年に向けては、建物稼働時だけでなく、建物の建設に係る環境負荷低減にも取り組むとともに、環境負荷の影響を把握する取組を後押しできるよう見直していくべきである。

そのため、これまでの取組に加え、低炭素資材（木材等）の積極的な活用や建設に係るCO2排出量の把握、建設廃棄物のリサイクルなど、Embodied-carbon（エンボディッド・カーボン：新築・改修等の際に生じる内包CO2）の削減にも寄与する取組を促していくべきである。加えて、建物稼働時の環境負荷低減においては持続可能な水利用も重要であり、節水の取組等についても引き続き評価し、誘導していく必要がある。さらに、建設に係るCO2排出量の把握への取組や建設副産物（発生土等）のリサイクル、適正処分の取組などの新たな視点での評価項目の追加も検討すべきである。

22

【資源の適正利用】強化・拡充の考え方（まとめ）

【強化・拡充後の評価項目イメージ】

評価項目		方向性	強化・拡充の具体的内容	CASBEE連携
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（杭、基礎、柱、梁等の構造耐力上主要な部分）の材料における低炭素資材及びリサイクル材の利用を評価	○
	躯体材料以外における低炭素資材等の利用	継続（拡充）	躯体材料以外における低炭素資材及びリサイクル材の利用を評価	○
	持続可能な型枠の利用	新規	コンクリート用型枠の合板材等における国産材や認証材、再生材の利用等を評価	
	オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制	継続（統合）	断熱材及び空気調和設備用冷媒への地球温暖化係数等の小さい材料の選択を評価 ※断熱発泡剤と空調冷媒の評価を1項目に統合	○
減環境負荷に係る配慮	建設時CO2排出量の把握・削減の取組	新規	建設時のCO2排出量を把握する取組とともに、建設現場等の建設時のCO2排出量を削減する取組を評価	
	建設副産物の有効利用及び適正処理	新規	建設副産物（建設発生土・建設廃棄物）の有効利用及び適正処理の推進に係る取組を評価	
長寿命化	維持管理、自由度の確保、建設資材の再利用対策等	継続（統合）	建物の維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保、建設資材の再利用対策等に係る事項	○
	躯体の劣化対策	継続	建物の長寿命化を図るため、躯体部分の劣化の進行を遅らせるために行う事項	○
持続可能な水利用	雑用水利用	継続	水の有効利用及び下水道施設への負荷低減を図るための雑用水の利用に係る事項	○
	水使用の合理化	新規	自動水栓や節水型器具の採用、主要な管理単位での水使用量の把握、節水管理を評価	○

※本制度の取組評価を行う上で、CASBEE-建築（新築）の評価結果の活用（一部含む。）が可能な評価項目

23

【資源の適正利用】評価項目について（まとめ）

- 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
建設に係る環境負荷低減への配慮	オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制	継続（統合）
	建設時CO2排出量の把握・削減の取組	新規
長寿命化等	建設副産物の有効利用及び適正処理	新規
	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）
持続可能な水の利用	躯体の劣化対策	継続
	雑用水利用	継続
	水使用の合理化	新規

24

【生物多様性の保全】強化・拡充の考え方

- 東京は、開発や自然への働きかけの縮小などにより、生物多様性の拠点となる緑地などの断片化・縮小化が進み、多様な生き物の生息・生育環境が減少
- 都は、2030年までに、自然と共生する豊かな社会を目指し、あらゆる主体が連携して生物多様性の保全と持続可能な利用を進めることにより、生物多様性を回復軌道に乗せる、ネイチャーポジティブの実現を目指す。
- 開発事業においては、緑の量の確保とともに、地域に応じた在来種を植栽するなど生態系に配慮した緑化を促進していくことが重要
- 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

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）の改正について
～カーボンハーフの実現に向けた実効性ある制度のあり方について～ 答申より抜粋

自然環境の保全

都はこれまで、建物を新築する際に、望ましい水循環の保全を図るための雨水浸透の取組や、建物・敷地内に緑を確保すること及びその質を高める取組（良好な緑景観の形成への配慮、既存樹木の保全等）を評価し、建築主の取組を誘導してきた。

ゼロエミッションを目指した持続可能な都市開発に向けては、引き続き、自然環境の保全への取組が重要であり、とりわけ緑化については、生物多様性の保全に配慮した取組を誘導するよう、見直しが必要である。また、これに伴い、現行の「自然環境の保全」という分野名称についても生物多様性等への配慮に向けたものとして見直すことを検討すべきである。

25

【生物多様性の保全】強化・拡充の考え方（まとめ）

【強化・拡充後の評価項目イメージ】

評価項目		方向性	強化・拡充の具体的内容	CASBEE 連携※
水循環	雨水浸透	継続	望ましい水循環の保全を図るために行う雨水浸透に係る事項 ※敷地が、地下水位が高い等の理由により浸透効果を期待できない地域、雨水の浸透による防災上の支障が生じる恐れがある地域にある場合は、この評価基準は適用しない。	
緑化	緑の量の確保	継続	緑の量の確保のために行う事項（地上部の樹木の植栽等及び建築物上の樹木、芝、草花等の植栽）	
	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）	以下の3つに係る事項 ①樹木による植栽の確保、②既存の樹木の保全、③在来種の樹木による植栽	
	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）	草地や水辺等、動物の生息場所を確保し、生きものの生息生育環境の確保のために行う事項	○
	植栽による良好な景観形成	継続	植栽による沿道の緑の連続性の確保等、植栽による良好な景観形成のために行う事項	○
	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）	生きものの生息生育環境に配慮した土壌改善、剪定等の維持・管理等に係る事項	○

※本制度の取組評価を行う上で、CASBEE-建築（新築）の評価結果の活用（一部含む。）が可能な評価項目

26

【生物多様性の保全】評価項目について（まとめ）

- 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）

27

【気候変動への適応】強化・拡充の考え方

- 世界的な気候変動の影響により、これまで経験したことのない猛暑や豪雨、それに伴う自然災害の発生、熱中症リスクの増加等が全国各地で発生し、その影響は、東京にも現われている。
- これまで進めてきたCO₂削減などの緩和策とともに、ヒートアイランド現象の緩和に留まらない、気候変動の影響に適応する能力及び強靱性を高める適応策に強力に取り組んでいく必要
- 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

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）の改正について
～カーボンハーフの実現に向けた実効性ある制度のあり方について～ 答申より抜粋

ヒートアイランド現象の緩和

都はこれまで、ヒートアイランド現象を緩和する観点から、建物からの排熱抑制、緑や水面の確保、人工被覆の改善、街区の良好な風通しの確保、走行時に排熱の少ないEV等の普及促進に関する取組について評価し、建築主の取組を誘導してきた。

近年、顕在化している気候変動の影響を考慮すると、緩和策とともに適応策を両輪で進めていくことが重要であり、これまでのヒートアイランド現象の緩和の取組に加え、適応策への取組にも着目した評価を加えていく必要がある。そのため、災害ハザードエリアを踏まえた対策や建物内避難場所や備蓄倉庫の整備等に関する新たな視点での評価項目の追加を検討すべきである。また、災害時用電源の確保などレジリエンスに関する新たな評価項目を追加すべきである。さらに、ZEVの蓄電機能が、将来、建物や都市を支える重要インフラとなる社会の到来に備えることが重要である。このため、ZEV普及の初期段階にある今の段階から、ビルや住宅への給電が可能なV2B（ビークル・トゥ・ビルディング）やV2H（ビークル・トゥ・ホーム）設備を新築時に備えることや建物等の最大需要電力を抑制するデマンドコントロール機能を有する充電設備を導入すること、ZEVの蓄電池を非常時の電源として利用する取組等を促すことも重要である。

なお、これらの見直しに伴い、現行の「ヒートアイランド現象の緩和」という分野名称についても見直すことも検討すべきである。

28

【気候変動への適応】強化・拡充の考え方（まとめ）

【強化・拡充後の評価項目イメージ】

評価項目		方向性	強化・拡充の具体的内容	CASBEE連携※
ヒートアイランド対策	建物からの熱の影響の低減	強化継続（統合）	現行の①建築設備からの人工排熱の低減（一部強化）、②敷地と建築物の被覆対策、③風環境への配慮の建物から敷地外へ与える熱の影響に対応する3つの取組を統合し、引き続き、評価	一部○
	EV及びPHV用充電設備の設置	強化	ZEV充電設備の設置基準の新設に合わせ、評価の水準を強化した上で、引き続き、排熱が少ない自動車の普及のために行う充電設備の設置に係る取組を評価	
自然災害への適応	自然災害リスクの軽減及び回避	新規	自然災害の激甚化を踏まえ、浸水リスクの把握及びその備え、内外水氾濫を軽減するための雨水流出抑制、自然災害に対する建物の強靱化の取組を新たに評価	一部○
	自然災害発生時の対応力向上	新規	災害発生時の建物使用者や帰宅困難者の一時滞在等のため、建物機能を継続させるための設備や一時滞在施設の確保等、災害時の対応力向上の取組を新たに評価	

※本制度の取組評価を行う上で、CASBEE-建築（新築）の評価結果の活用（一部含む。）が可能な評価項目

29

【気候変動への適応】評価項目について（まとめ）

- 気候変動の影響への適応力及び強靭性を高める「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

建築物環境計画書の情報を活用した取組

- 環境配慮建物が選択され、稼働段階でその性能が十分発揮するためには、建物使用者が建物性能を把握することが重要であることから、環境性能の表示や説明内容を強化・拡充
- 投資家等による積極的な公表情報の活用は建築主の利益にもつながることから、制度や建築の知識によらず誰もが建物の環境性能を把握、比較、活用可能な公表情報の充実化を検討

【環境性能の表示及び建物使用者への説明】

<設計時>

（住宅以外・住宅）
設計者 ⇒ 建築主

- ・建築物環境計画書の作成や、再エネ導入検討を通じ、建物の環境配慮の取組、環境性能を説明
- ・都が建物別の一覧表を公表

公表情報の充実化

- ・全段階評価を統合し、得点率が分かる表示の導入（総合得点表示）
- ・一覧表情報の並び替えやデータを選択的に抽出する機能の構築（建築主別の一覧公表等）

<売買・賃貸時>

（住宅）
建築主 ⇒ 建物使用者

- ・建築主が広告に表示するマンション環境性能表示により、購入等を検討する際に環境性能を比較検討可能
- ・購入者等へは環境性能を説明



表示内容の強化・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充電設備の設置台数（専用）を表示に追加

（住宅以外）
建築主 ⇒ 建物使用者

- ・売買等の契約に際し、建物の環境性能評価書を作成、交付、説明し、環境性能を比較検討可能

- ・ただし、建物の延べ面積が1万㎡超、売買等の面積が2,000㎡以上が対象



評価内容の強化拡充、交付対象規模の拡大

- ・断熱性、省エネ性、再エネ設備の基準強化の内容を反映
- ・交付対象を拡大
建物規模：1万㎡ ⇒ 2千㎡
売買等面積：2千㎡ ⇒ 300㎡



4 建築物環境報告書制度の新設

- (1) 制度の概要について
- (2) 各種の基準について
- (3) 建築物等に係る環境配慮の措置について
- (4) 環境性能の説明について
- (5) 建築物環境報告書の作成・提出について

32



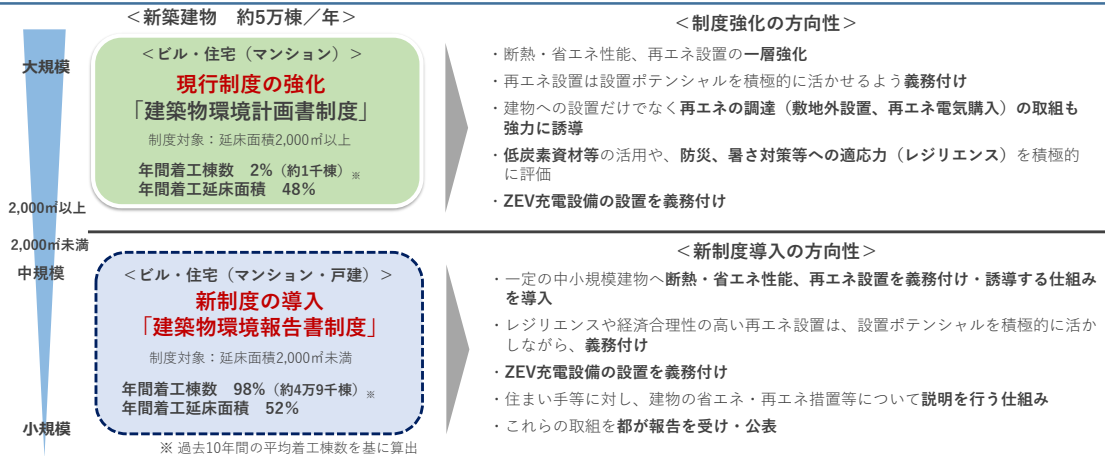
4 建築物環境報告書制度の新設

- (1) 制度の概要について
- (2) 各種の基準について
- (3) 建築物等に係る環境配慮の措置について
- (4) 環境性能の説明について
- (5) 建築物環境報告書の作成・提出について

33

新築建物における制度の方向性 (再掲)

- 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「建築物環境報告書制度」の新設
- 具体的には、大規模・中小新築建物を対象として、断熱・省エネ性能の確保、再エネ設備（太陽光発電設備）やZEV充電設備の設置を義務付けする仕組みを導入



【新築・中小規模】建築物環境報告書制度 概要

制度概要	<ul style="list-style-type: none"> ● 年間都内供給延床面積が合計2万㎡以上のハウスメーカー等の事業者又は申請を行い知事から承認を受けた事業者（特定供給事業者）を対象とし、延床面積2,000㎡未満の中小規模新築建物（住宅等）への断熱・省エネ性能の確保、再エネ設置（太陽光発電設備）等の義務付け・誘導を行う仕組み
制度新設の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ● 年間着工棟数ベースで全体の98%（住宅は90%）を占め、既存制度の対象外である中小規模新築建物対策を推進することで、脱炭素化やレジリエンス向上を一層促進
新制度の 主なポイント	断熱・省エネ性能基準
	<ul style="list-style-type: none"> ● 国の住宅トップランナー制度（TR）を基に設定
	再エネ設置基準（太陽光発電設備）
	<ul style="list-style-type: none"> ● 再エネ設置基準＝①設置可能棟数×②算定基準率×③棟当たり基準量 ① 設置可能棟数：算出対象屋根面積が20㎡未満等の場合、設置基準算定から除外可能 ② 算定基準率：区域ごとに3段階（85%、70%、30%）の算定基準率を設定 ③ 棟当たり基準量：1棟当たり2kW ● 利用可能な再生可能エネルギー：太陽光のほか、太陽熱や地中熱等も可 ● 再エネ設備の設置場所及び設置手法：原則敷地内。リース等も可 ● 代替措置：都内既存住宅への新設（但し、上限2割とする）
	ZEV充電設備の整備基準
<ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場付建物1棟ごとに充電設備用配管等、駐車区画10台以上の場合普通充電設備を整備 	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 制度対象事業者に対し、住まい手等への環境性能の説明を義務付ける制度、履行状況の確認や適正履行等を目的とした都への報告、公表制度を新設

●新築が対象

- ・増築、大規模修繕・模様替え、現存する住宅等は対象外

●1棟あたり2,000㎡未満の規格建築物（住宅等）が対象

- ・規格建築物：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：建築物省エネ法における請負型一戸建て規格住宅等、分譲型一戸建て規格住宅等に類するもの。
- ・2,000㎡以上は建築物環境計画書制度の対象

●各年度内に「確認済証」が交付された住宅・建築物が対象

- ・契約・竣工時点でカウントするものではない。

●適用除外

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

●建物供給事業者は法人単位とする。

●①、②のいずれかに該当し、都内において年間に延床面積の合計で2万㎡以上※供給する建物供給事業者が、義務対象者（特定供給事業者）となる。

- ・自ら規格を定めず、建設のみを請け負う建築物は、供給量集計の対象外
- ・JV（共同企業体）が自ら規格を定めず、建設のみを請け負う場合も供給量集計の対象外

①規格建築物を新たに建設する工事を請け負う者

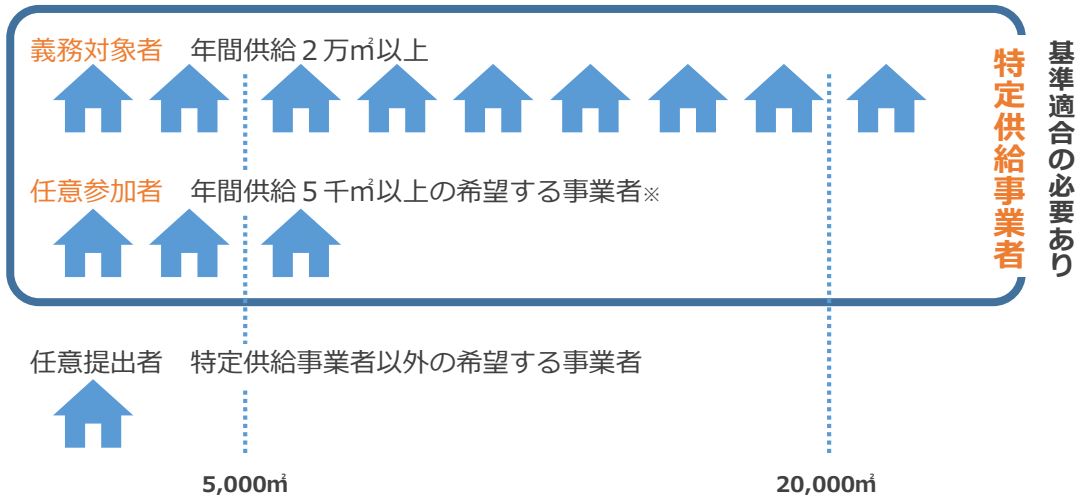
②規格建築物を新築し、これを分譲又は賃貸することを業として行う者

※ 任意参加者は都内における年間に延床面積の合計で5千㎡以上供給する建物供給事業者及び5千㎡未満の事業者複数によるグループも可

制度の対象者について

令和4年12月に改正・公布された環境確保条例、同規則の情報を基に作成

● 都内で年間に供給する住宅等の延床面積の合計で判断



※ 5,000㎡未満の事業者複数によるグループも可 38

制度対象事業者の種類について

令和4年12月に改正・公布された環境確保条例、同規則の情報を基に作成

		対象事業者	対象事業者のイメージ (例)	基準適合 の必要性	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	大手ハウスメーカー等	必要	公表	年度終了後に 対象者を確定
	任意参加者	年間供給 5千㎡以上の 希望する事業者 (5千㎡未満の事業者複数 によるグループも可※)	義務対象者に準じる供給量 を有する中小ハウスメー カーや地域工務店のグルー プ	必要	公表	事前申請し、 都が承認する
任意提出者		特定供給事業者以外 の希望する建物供給 事業者	上記以外の中小ハウスメー カーや地域工務店	必要と しない	公表	年度終了後に 取組結果を報 告できる

※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。

4 建築物環境報告書制度の新設

- (1) 制度の概要について
- (2) 各種の基準について
- (3) 建築物等に係る環境配慮の措置について
- (4) 環境性能の説明について
- (5) 建築物環境報告書の作成・提出について

40

HTT 断熱・省エネ性能の基準

令和4年12月に改正・公布された環境確保条例、同規則の情報を基に作成

●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。

41

- 算定式に基づく量以上の再エネ設備（太陽光発電等）を、事業者が一年間で供給する住宅等において設置する仕組み
- 再エネ設置基準の算定式

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



42

- 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。
- 算出対象屋根面積が20㎡未満等の場合については対象事業者からの申し出により、設置基準算定の棟数から除外することができる。

$$\text{設置可能棟数} = \text{年間供給棟数} - \text{設置基準算定除外とする住宅等}$$

設置基準算定の棟数から除外することができる例

- ・ 2 kW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

- 設置基準算定除外とする住宅等であっても断熱、省エネ、ZEV充電設備等は基準に適合することが必要（再エネ設置基準の算定に限り除外）

43

算定基準率 (区域ごとの係数) について

令和4年12月に改正・公布された環境確保条例、同規則の情報を基に作成

- 一定以上の太陽エネルギー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ていく割合を設定
- 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%
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



44

棟当たり基準量について

令和4年12月に改正・公布された環境確保条例、同規則の情報を基に作成

● 棟当たり基準量

$$\text{棟当たり基準量} = 2 \text{ kW/棟}$$

● 再エネ設置基準 (総量) を算出する際の“係数”として使用

⇒ 1棟ずつ2kWの設置を求めるものではない

- ・ 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

● 誘導すべき棟当たり基準量は5kW (建売分譲は4kW) とする。

45

(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 **基準適合**
 900kW > 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 **基準適合**
 1,000kW > 再エネ設置基準 (850kW)

46

- ゼロエミッションに重要な役割を果たすZEV※1の充電設備の整備基準を導入
 【整備基準】 駐車場付き戸建住宅1棟ごとに充電設備用配管等を整備する。

	条件	整備基準	
		配管等	充電設備
戸建住宅	駐車場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台以上の駐車区画を有する建物	駐車区画の20%以上 (実装整備分を含む)	1台分以上

- 【誘導すべき基準】 駐車場付き建物1棟につき1台のV2Hの充放電設備等を設置

	条件	誘導基準	
		配管等	充電設備
戸建住宅	駐車場を有する全ての住宅	—	1台分以上のV2H
戸建住宅以外※2 (集合住宅・非住宅)	駐車場を有する全ての建物	—	1台分以上のV2H
	5台以上の駐車区画を有する建物	駐車区画の50%以上 (実装整備分を含む)	駐車区画の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 上段又は下段のいずれかへの適合を求める

47

4 建築物環境報告書制度の新設

- (1) 制度の概要について
- (2) 各種の基準について
- (3) 建築物等に係る環境配慮の措置について
- (4) 環境性能の説明について
- (5) 建築物環境報告書の作成・提出について

48

建築物等に係る環境配慮の措置について

令和4年12月に改正・公布された環境確保条例、同規則の情報を基に作成

●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、建物供給事業者が積極的に取り組んだことをアピールできる仕組み
- ・ 建築物環境報告書に記載、報告し、都が公表※

【分野】

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
資源の適正利用
生物の多様性の保全
気候変動への適応

【配慮事項と基準の関係（イメージ）】

	取組の種類	評価方法
義務基準(例：再エネ設置基準等)	義務	定量的
誘導すべき基準(例：誘導すべき再エネ設置基準)	任意	定量的
環境配慮の措置	任意	定性的

※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。 49

4 建築物環境報告書制度の新設

- (1) 制度の概要について
- (2) 各種の基準について
- (3) 建築物等に係る環境配慮の措置について
- (4) 環境性能の説明について
- (5) 建築物環境報告書の作成・提出について

50

HTT 環境性能の説明について

令和4年12月に改正・公布された環境確保条例、同規則の情報を基に作成

● 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。

【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)



※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

51

4 建築物環境報告書制度の新設

- (1) 制度の概要について
- (2) 各種の基準について
- (3) 建築物等に係る環境配慮の措置について
- (4) 環境性能の説明について
- (5) 建築物環境報告書の作成・提出について

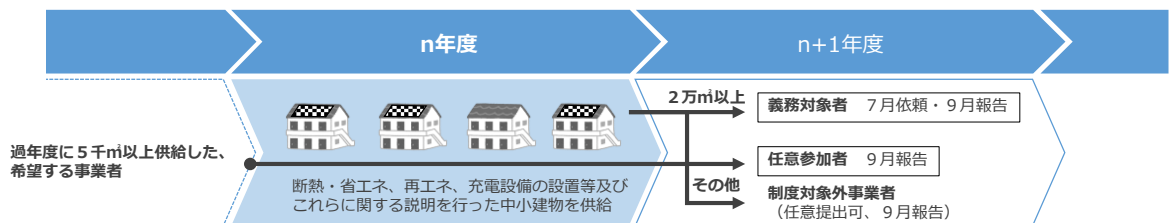
52

HTT TokyoTokyo 報告時期等について

令和4年12月に改正・公布された環境確保条例、同規則の情報を基に作成

● 当該年度の取組を翌年度に報告する

- ・ 特定供給事業者は、翌年度の9月頃を目途に報告する。
- ・ 義務対象者の要件については丁寧に周知し、7月頃に対象と考えられる建物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する。



● 各年度内に「確認済証」が交付された住宅・建築物が対象

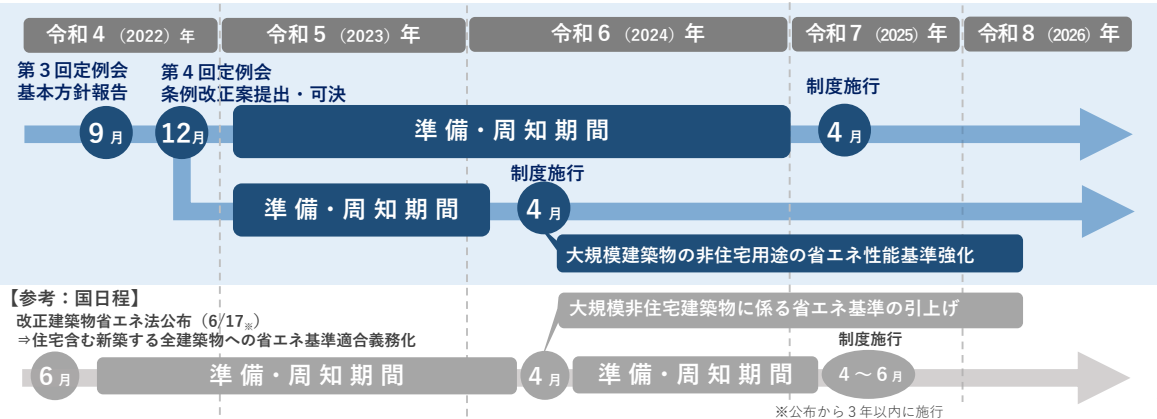
- ・ 契約・竣工時点でカウントするものではない。
- 制度対象事業者への訪問調査で報告内容を確認する。

53

5 おわりに

HTT 円滑施行に向けて

- カーボンハーフ実現に向けた条例制度改正の基本方針を令和4年第3回都議会定例会に報告
- 第4回都議会定例会において条例改正案を提出、可決
- 2年間程度の準備・周知期間を設け、**令和7年4月の制度施行（令和6年4月大規模非住宅用途の省エネ基準強化）**
- 2030年カーボンハーフの実現に向け、各主体の行動を加速化し、制度の円滑な施行につなげるため、各種支援策を実施し、普及啓発、機運醸成を図っていく





ご清聴ありがとうございました
