

東京都建築物環境配慮指針（抄）

第1章 総則

第1 目的 この指針は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号。以下「条例」という。）第18条に規定する建築主等が、建築物等に起因する環境への負荷の低減を図るため、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並びに気候変動への適応に係る措置（以下「環境への配慮のための措置」という。）について配慮すべき事項、当該措置についての取組状況の評価、省エネルギー性能基準に適合するための措置、誘導すべき省エネルギー性能基準、再生可能エネルギー利用設備設置基準に適合するための措置、誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準、電気自動車充電設備整備基準に適合するための措置、誘導すべき電気自動車充電設備整備基準等について定めることを目的とする。

第2 用語の定義

この指針において使用する用語は、特段の定めがある場合を除き、条例及び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（平成13年東京都規則第34号。以下「規則」という。）において使用する用語の例による。

第2章 特定建築主による建築物等に起因する環境への負荷の低減 （省 略）

第3章 建物供給事業者及び建築主による建築物等に起因する環境への負荷の低減

第1 環境への配慮のための措置について配慮すべき事項（条例第18条第1項関係）

建築主等（特定建築主を除く。）は、当該建築物等について、別表第3の配慮すべき事項の欄に掲げる事項について必要な措置を講じ、環境への負荷の低減に努めなければならない。

第2 省エネルギー性能基準に適合するための措置（条例第23条の7第1項及び規則第13条の5の2第7項関係）

特定供給事業者は、日射による熱取得の低減並びに室内外の温度差による熱取得及び熱損失の低減並びに効率的なエネルギー利用のために行う設備機器のシステム及び制御のシステムの構築について考慮し、規則第13条の5の2第7項に規定する省エネルギー性能基準に適合するよう、当該中小規模特定建築物の熱負荷の低減及び設備システムのエネルギー利用の低減のための措置を講じるものとする。

第3 誘導すべき省エネルギー性能基準（条例第23条の7第2項関係）

- 1 条例第23条の7第2項に規定する配慮指針で定める誘導すべき省エネルギー性能基準は、規則第9条の2第1項各号に規定する用途に供する部分について、別表第4に掲げる建築物の熱負荷の低減に関する基準及び設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準とする。

- 2 1に定めるもののほか、誘導すべき省エネルギー性能基準に関し必要な事項は、知事が別に定める。

第4 再生可能エネルギー利用設備設置基準に適合するための措置（条例第23条の8第1項及び規則第13条の5の3関係）

特定供給事業者は、当該中小規模特定建築物の周辺地域の状況に応じて、再生可能エネルギーを電気又は熱に変換して利用するため、規則第13条の5の3に規定する再生可能エネルギー利用設備設置基準に適合するよう、当該中小規模特定建築物及びその敷地において再生可能エネルギー利用設備を設置するものとする。

第5 誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準（条例第23条の8第2項関係）

- 1 条例第23条の8第2項に規定する配慮指針で定める誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準は、特定供給事業者が一年間に新たに建設し、又は新築する当該中小規模特定建築物の棟数に知事が別に定める区域ごとの係数を乗じて得た値に、5キロワット（分譲型一戸建て規格住宅の用途に供するものにあつては4キロワット）を乗じて得た値以上の定格出力を備えた太陽光発電設備を設置することとする。
- 2 1の規定にかかわらず、当該中小規模特定建築物及びその敷地における次に掲げる設備の設置は、当該設備におけ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、1に規定する太陽光発電設備の設置とみなす。
 - (1) 太陽熱を利用する設備
 - (2) 地中熱を利用する設備
 - (3) その他知事が認める再生可能エネルギーを利用する設備
- 3 1及び2の規定にかかわらず、特定供給事業者は、1の規定により太陽光発電設備を設置する場合におけ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、都内に現に存する建築物（規則第13条の5の2第2項各号に規定する建築物を除く。）及びその敷地における再生可能エネルギーを利用する設備の新設を行うことができる。
- 4 1から3までに定めるもののほか、誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準に関し必要な事項は、知事が別に定める。

第6 電気自動車充電設備整備基準に適合するための措置（条例第23条の9第1項及び規則第13条の5の4第1項関係）

特定供給事業者は、排熱が少ない自動車の普及のため、規則第13条の5の4第1項に規定する電気自動車充電設備整備基準に適合するよう、当該中小規模特定建築物及びその敷地において電気自動車充電設備又は当該設備のために使用する配管等を整備するものとする。

第7 誘導すべき電気自動車充電設備整備基準（条例第23条の9第2項関係）

条例第23条の9第2項に規定する配慮指針で定める誘導すべき電気自動車充電設備整備基準は、次の1又は2に掲げる中小規模特定建築物の区分に応じて、当該1又は2に定めるとおりとする。

- 1 一戸建ての住宅 当該駐車施設の1以上の区画にV2H（電気自動車等に搭載された電池から施設へ給電するための直流と交流の変換回路を持つ充電設備で、充電コネクタ、ケーブルその他の装備一式を備えたものをいう。以下同じ。）を整備すること。
- 2 1以外の中小規模特定建築物 次の(1)又は(2)に定めるとおり整備すること。
 - (1) 当該駐車施設の一以上の区画にV2Hを整備すること。
 - (2) 5以上の区画を有する駐車施設がある場合にあっては、当該駐車施設の区画の数に100分の20を乗じて得た値（その値に1未満の端数を生じたときは、これを切り捨てた値。以下(2)において同じ。）以上の区画に電気自動車充電設備を整備し、かつ、当該駐車施設の区画の数に100分の50を乗じて得た値から電気自動車充電設備を整備する区画の数を減じた値以上の区画に電気自動車充電設備のために使用する配管等を整備すること。
- 3 1及び2に定めるもののほか、誘導すべき電気自動車充電設備整備基準に関し必要な事項は、知事が別に定める。

附 則（令和5年告示第639号）

この告示は、令和7年4月1日から施行する。

別表第1 （省 略）

別表第2 （省 略）

別表第3（第3章第1関係）

分野	区分	細区分	配慮すべき事項
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	建築物の熱負荷の低減	建築物外皮の熱負荷抑制	日射による熱取得の低減並びに室内外の温度差による熱取得及び熱損失の低減に係る事項
	再生可能エネルギーの利用	再生可能エネルギーの直接利用	建築物の用途及び周辺地域の状況に応じて、再生可能エネルギーを直接利用するために行う事項
		再生可能エネルギーの変換利用	建築物の周辺地域の状況に応じて、再生可能エネルギーを電気又は熱に変換して利用するために行う事項
		再生可能エネルギー電気の受入れ	再生可能エネルギー電気の受入れに係る事項
	省エネルギーシステム	設備システムの高効率化	効率的なエネルギー利用のために行う設備機器のシステム及び制御

			のシステムの構築に係る事項
	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	建築設備の運転管理時に、エネルギー利用の効率的な運用を可能とするために行う事項
資源の適正利用	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	躯体材料における低炭素資材及びリサイクル材の利用等に係る事項
		躯体材料以外における低炭素資材等の利用	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のために行う事項
		オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制	オゾン層を破壊せず、かつ、地球温暖化係数の小さい断熱材の発泡剤及び空気調和設備用の冷媒の選択に係る事項
	建設に係る環境負荷低減への配慮	建設時CO ₂ 排出量の把握・削減	建設時CO ₂ 排出量の削減のために行う排出量の把握、建設工事現場におけるCO ₂ 排出量の削減等に係る事項
		建設副産物の有効利用及び適正処理	建設副産物（建設発生土・建設廃棄物をいう。）の有効利用及び適正処理のために行う事項
	長寿命化等	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使用対策	社会の変化に適切に対応し建築物の長寿命化を図るために行う建築物の維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保に係る事項及び資源の適正利用のために行う事項
		躯体の劣化対策	建築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
	持続可能な水の利用	水使用の合理化	水の有効利用及び下水道施設への負荷低減を図るために行う事項
生物多様性の保全	水循環	雨水浸透	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
	緑化	緑の確保、維持管理等	緑の量の確保、緑の質の確保、景観形成又は緑の維持管理に必要な設備等のために行う事項
気候変動への適応	ヒートアイランド対策	建築物等からの熱の影響の低減	建築物等からの熱の影響を低減するために行う建築設備からの人工排熱の低減、敷地と建築物の被覆の改善及び望ましい風環境の確保を図るために行う建物の形状若しくは配置に係る事項
		E V 及び P H V 用充電設備の設置	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事項
	自然災害への適応	自然災害リスクの軽減及び回避	災害に対応するために行う、構造耐力の確保に係る事項
		自然災害発生時の対応力向上	災害発生時の一時的な自立等のために行う事項

別表第 4（第 3 章第 3 関係）

1 中小規模特定建築物（住宅の用途に供する部分に限る。）における誘導すべき省エネルギー性能基準

基準	区分			
	イ 建築物省エネ法第28条第1項に規定する特定一戸建	ロ 建築物省エネ法第31条第1項に規定する特定一戸建	ハ 建築物省エネ法第28条第2項に規定する特定共同住	ニ 規則第9条の2第1項第1号に規定する用途

	て住宅建築主が新築する同項に規定する分譲型一戸建て規格住宅の用途に供するもの	て建設工事業者が新たに建設する同項に規定する請負型一戸建て規格住宅の用途に供するもの	宅等建築主又は建築物省エネ法第31条第2項に規定する特定共同住宅等建設工事業者が新たに建設する長屋又は共同住宅の用途に供する部分	に供する部分 (イからハまでに規定するものを除く。)
建築物の熱負荷の低減に関する基準	外皮平均熱貫流率が0.6以下であること。			外皮平均熱貫流率が0.6以下であること 又は住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準及び一次エネルギー消費量に関する誘導基準 (令和四年国土交通省告示第1106号。以下「住宅誘導仕様基準」という。)第1項(1)、(2)及び(3)イに適合すること。
設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準	住宅用途B E Iが0.8以下であること。	住宅用途B E Iが0.75以下であること。	住宅用途B E Iが0.8以下であること。	住宅用途B E Iが0.8以下であること 又は住宅誘導仕様基準第2項に適合すること。

2 中小規模特定建築物（住宅以外の用途に供する部分に限る。）における誘導すべき省エネルギー性能基準

基準	区分		
	イ 事務所等又は学校等の用途に供する部分	ロ ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等又は集会所等の用途に供する部分	ハ 工場等の用途に供する部分
建築物の熱負荷の低減に関する基準	B P I が1.0以下であること。	B P I が1.0以下であること。	—

設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準	非住宅用途B E I が0.8 (当該中小規模特定建築物の延べ面積が300平方メートル以上である場合は0.6) 以下であること。	非住宅用途B E I が0.8 (当該中小規模特定建築物の延べ面積が300平方メートル以上である場合は0.7) 以下であること。	非住宅用途B E I が0.8 (当該中小規模特定建築物の延べ床面積が300平方メートル以上である場合は0.6) 以下であること。
-------------------------	---	---	--

備考

- 1 住宅用途B E I とは、建築物の誘導設計一次エネルギー消費量（基準省令第 10 条第 1 項第 1 号ロに規定するものをいい、基準省令第 13 条中 E M を加える部分を除いて算出したものをいう。以下この項において同じ。）を誘導基準一次エネルギー消費量（基準省令第 10 条第 1 項第 1 号ロに規定するものをいい、基準省令第 14 条中 0.8 を乗じる部分及び E M を加える部分を除いて算出したものをいう。以下この項において同じ。）で除して得た値をいう。ただし、1 の表イからハまでの欄における住宅用途B E I は、特定供給事業者が、1 年間に都内において新たに建設し、又は新築する同表イからハまでの欄に掲げる各用途に供する建築物に係る誘導設計一次エネルギー消費量の合計を当該建築物に係る誘導基準一次エネルギー消費量の合計で除して得た値とする。
- 2 非住宅用途B E I とは、次のいずれかの値をいう。
 - (1) 建築物の誘導設計一次エネルギー消費量（基準省令第 10 条第 1 項第 1 号ロに規定するものをいい、基準省令第 11 条中 E M を加える部分を除いて算出したものをいう。(2)において同じ。）を誘導基準一次エネルギー消費量（基準省令第 10 条第 1 項第 1 号ロに規定するものをいい、基準省令第 12 条中 B を乗じる部分を除いて算出したものをいう。(2)において同じ。）で除して得た値とする。
 - (2) 建築物の用途と同一の用途の一次エネルギー消費量モデル建築物の誘導設計一次エネルギー消費量を当該一次エネルギー消費量モデル建築物の誘導基準一次エネルギー消費量で除して得た値とする。
 - (3) 基準省令第 10 条第 1 項第 1 号の国土交通大臣がエネルギー消費性能を適切に評価できる方法と認める方法において算出される B E I の値
- 3 2 の表にかかわらず、中小規模特定建築物（当該中小規模特定建築物の延べ面積が 300 平方メートル以上である場合に限る。この項において同じ。）を同表イからハまでの欄に掲げる用途のうち 2 以上の用途に供する場合における設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準は、次のいずれかとする。
 - (1) 各用途に供する部分ごとに算出した誘導設計一次エネルギー消費量（基準省令第 10 条第 1 項第 1 号ロに規定するものをいい、基準省令第 11 条により算出したものをいう。(2)において同じ。）を合計して得た数値が、各用途に供する部分ごとに算出した誘導基準一次エネルギー消費量（基準省令第 10 条第 1 項第 1 号ロに規定するものをいい、基準省令第 12 条中 B の値を当該用途に供する部分に応じて同表に掲げる設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準に係る非住宅用途B E I の上限値に読み替えて算出したものをいう。(2)において同じ。）を合計して得た数値を超えないこと。
 - (2) 中小規模特定建築物の各用途と同一の用途の一次エネルギー消費量モデル建築物ごとに算出した誘導設計一次エネルギー消費量を合計して得た数値が、当該中小規模特定建築物の各用途と同一の用途の一次エネルギー消費量モデル建築物ごとに算出した誘導基準一次エネルギー消費量を合計して得た数値を超えないこと。