

建築物環境報告書制度(中小規模建物)の 強化・拡充について

2025年8月26日(火曜日)開催

第3回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会

第3回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会(建築物環境報告書制度)

第1回・第2回技術検討会における 委員の主なご意見について

意見要旨

【住宅の省エネルギー性能基準(義務)の素案】

- 義務基準の U_A 値0.6は、おおよその大規模事業者様がクリアできそうな水準と認識。
- 分譲共同住宅基準だけ、住宅トッパー制度の目標年度が2026年であるため、BEIの計算に再エネによる削減量が含まれている。賃貸共同住宅より分譲共同住宅の方が基準が少し緩くなることは望ましくないと思うため、分譲共同住宅基準についても、再エネによる削減量を除く形で、一律に揃えるべき。
- 基準引上げにあたっては、ヒアリング等を通じ、事業者の意見も良く確認すべき。

【住宅の省エネルギー性能基準(誘導)の論点整理】

- 断熱性能を上げていくというのは非常に望ましい一方、誘導基準については、都の方で最適な U_A 値を示した上で、工法的な在り方も整理の上、現実的な値を定めるべき。
- 義務基準や誘導基準をクリアできるスペック、仕様をしっかりと提示することが重要。
- 住宅性能表示制度の見直しもあり、都の基準も複雑になってしまうと、一般消費者が混乱する恐れがあるため、正しく理解できるような形とすべき。
- 東京ゼロエミ住宅の実績も踏まえた説明が必要。
- 東京都は防火地域に指定されている箇所も多いため、基準設定にあたっては慎重な議論が必要。

意見要旨

【広報・普及啓発】

- 近年、住宅価格が上昇傾向にある中、各種法改正や本制度の施行もあり、都民の方々がこういった水準の住宅を選択していくのかが流動的になっている。制度対象外の住宅や既存住宅といった選択肢もある中で、都民の方々の住宅選択がカーボンハーフの実現に影響する。については、省エネやカーボンニュートラルに関する広報や誘導策を取る必要がある。
- 環境性能の高い住宅の健康的なメリットについても資料に追加し、今回の基準引上げが都民の住宅をどのように良くしていくのかという点も説明すべき。
- 賃貸住宅のオーナーは、家賃に反映させにくい現状もあり、環境性能の高い住宅のメリットを享受しづらい。オーナーや借り主に対しても、メリットを理解してもらえよう周知を進めるべき。
- 昨今の猛暑を踏まえると、環境性能の高い住宅の夏季におけるメリットについても訴えていくべき。

【その他】

- 基準改正は事業者の供給計画にも関わることなので、中長期的なビジョンも併せて提示すべき。
- 都の保有する住宅や公共施設の現状の省エネ性能がどの程度で、本日ご提示いただいた基準をクリアするために無理のない状態にあるのかということについて教えてほしい。
- 条例改正時には、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との前提だったが、昨今の建設費や住宅価格の高騰で、この数字がどの程度上下するかをどこかで精査すると良い。場合によっては、既築対策を進めなければならないといった、政策的なことにも関係する。

第3回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会(建築物環境報告書制度)

第2回技術検討会における団体・事業者からの 意見表明内容及び都の考え方について

一般社団法人 住宅生産団体連合会

意見要旨

【住宅の省エネルギー性能基準(義務)の改正内容】

- 提示された住宅の省エネルギー性能基準(義務)の改正案はZEH水準に相当し、現行基準よりも高い水準となるため、戸建住宅においては建築主や購入者の負担が増加し、賃貸住宅の建築主においては利回りへの影響を懸念。
- 東京都が目指そうとしている「脱炭素都市の実現」に対する取り組みについて、建築主や購入者が制度の趣旨を認知するための一層の周知をお願いする。

【住宅の省エネルギー性能基準(誘導)の引上げの方向性】

- 住宅の省エネルギー性能基準(誘導)の引上げに際しては、外皮平均熱貫流率の基準値が過度に小さくならないよう配慮頂きたい。
- 仮に、現行の東京ゼロエミ住宅の水準A(UA値0.35以下)に適合させる場合、防火窓の使用が必要となる物件では、防火窓の熱貫流率が相対的に劣るため、開口面積を縮小せざるを得ないケースがある。

都の考え方

- 都はこれまでも、多様な媒体や機会を活用し、制度周知だけでなく、制度の意義やメリット等の発信に取り組んできた。
- 今後、特設サイト等を通じ、住まい手や賃貸住宅オーナー等に向け、環境性能の高い住宅のメリットを解説する等、環境性能の高い住宅への関心や制度の趣旨への理解を一層高める取組を進めていく。
- なお、本検討会にて、都の普及啓発の取組状況について説明する。

- いただいたご意見も踏まえ、誘導基準の引上げにあたって、合理的に適合が可能となる基準値を検討していく。

一般社団法人 住宅生産団体連合会

意見要旨	都の考え方
【今後の予定】 - 改正施行時期として令和8年4月および令和9年4月が示されているが、公布時期についてもお教え頂きたい。 - 特に「分譲共同住宅」においては令和8年4月施行となっているので、建築主が十分に対応できるよう、余裕を持った公布時期の設定をお願いします。	- 改正規則の公布時期は、以下を予定している。 令和8年4月施行分・・・令和7年10月頃 公布 令和9年4月施行分・・・令和8年4月頃 公布 - 制度対象見込み事業者へ直接周知を行う等、円滑な基準改正を実現するよう努める。

第3回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会(建築物環境報告書制度)

【取りまとめ】

住宅の省エネルギー性能基準(義務)の引上げ

【取りまとめ】住宅の省エネルギー性能基準(義務)の引上げ 住宅の省エネルギー性能基準(義務)の改正内容

中小規模

- 住宅トッパー基準との整合を図るため、**2027年度**(分譲共同住宅基準は**2026年度**)より住宅の省エネルギー性能基準(義務)を改正

表：住宅の省エネルギー性能基準(義務) 赤字：改正内容, 黄塗：第1回検討会からの変更箇所

住宅等の区分		断熱性能※1	省エネ性能
住宅TR事業者が供給する住宅	注文戸建住宅基準※2	外皮基準(UA値0.87※3) ➡強化外皮基準(UA値0.60)	平均BEI値0.8※4 ➡平均BEI値0.75(再エネ除く)
	分譲戸建住宅基準※2	外皮基準(UA値0.87※3) ➡強化外皮基準(UA値0.60)	平均BEI値0.85※4 ➡平均BEI値0.8(再エネ除く)
	賃貸共同住宅基準※2 ※5	外皮基準(UA値0.87※3) ➡強化外皮基準(UA値0.60)	平均BEI値0.9※4 ➡平均BEI値0.8(再エネ除く)
	分譲共同住宅基準※2 ※5	外皮基準(UA値0.87※3) ➡強化外皮基準(UA値0.60)	平均BEI値0.9※4 ➡平均BEI値0.8(再エネ除く)
その他の住宅		外皮基準(UA値0.87※3)	BEI値1.0※1,※4

※1 単位住戸ごとに適合が必要

※2 住宅TR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 地域区分6及び5における基準。地域区分4(檜原村、奥多摩町)はUA値0.75

※4 再生可能エネルギーによる削減量を含めて算定

※5 2026年度より「賃貸又は分譲共同住宅基準」を区分し、新設

- 分譲共同住宅における省エネ性能に係る基準については、国の住宅トップランナー制度とは異なり、再生可能エネルギーによる削減量を除くものとする。

【理由】

- 遅くとも2030年度までに、国の省エネ基準のZEH水準への引上げが予定されている中、設備による一次エネルギー消費量の低減を着実に実施するため、他の住宅区分と同様に再エネを除く基準を設定
- 本年7月に制度対象見込み事業者へのヒアリングを実施。2026年度より再エネを除く基準へ引き上げた場合であっても、義務基準への適合に支障はない旨確認
- なお、各住宅への再エネ設置は、都制度における再エネ設備設置基準によって担保可能

第3回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会(建築物環境報告書制度)

【取りまとめ】

中規模非住宅の省エネルギー性能基準(義務)の引上げ

- 2026年度に引き上げられる中規模非住宅建築物に対する国の省エネ基準との整合を図るため、2026年度より中規模非住宅の省エネルギー性能基準(義務)を改正(小規模非住宅は改正無し)
- なお、誘導基準は引き続き、国のロードマップ※1に示された遅くとも2030年度までに到達すべき基準に設定

表：非住宅の省エネルギー性能基準(義務) 赤字：改正内容(第1回検討会からの変更無し)

住宅等の区分			断熱性能※2	省エネ性能※2 ※3	
非住宅	小規模(300㎡未満)※4		BPI値1.0	BEI値1.0	
	中規模 (300㎡以上 2,000㎡未満)	工場等	-	BEI値1.0	➡BEI値0.75
		事務所等、学校等、 ホテル等、百貨店等	BPI値1.0		➡BEI値0.8
		病院等、集会所等、 飲食店等			➡BEI値0.85

※1 例えば『(参考)脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップ(2021.8)』等

※2 建物(1棟)ごとに適合が必要

※3 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 用途(事務所等、ホテル等など)の別は問わない。

【取りまとめ】中規模非住宅の省エネルギー性能基準(義務)の引上げ (参考)中大規模非住宅建築物の省エネ基準引上げ

中小規模

中規模非住宅建築物の省エネ基準の見直しについて

中規模非住宅建築物に係る省エネ基準の引き上げ(案)

国土交通省

見直し後の基準案

- 2030年度以降新築される建築物についてZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能を確保すると政府方針を踏まえ、**中規模非住宅建築物の省エネ基準について、2026年度より省エネ性能の水準の引き上げを行う。**
(参考)「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方」(令和3年8月)
2026年度 中規模建築物に係る省エネ基準の引き上げ BEI=0.8程度
- 先行する**大規模の省エネ基準を踏まえ、制度の分かりやすさの観点から大規模基準と同一とし、各用途の適合状況を踏まえて、用途に応じてBEI=0.75~0.85の間で水準を設定する(下表)。**

【現行(2024年度時点)の水準】

用途・規模		一次エネ(BEI)の水準
大規模 (2,000㎡以上)	工場等	0.75 ^{※1}
	事務所等、学校等、ホテル等、百貨店等	0.80 ^{※1}
	病院等、集会所等、飲食店等	0.85 ^{※1}
	中規模 (300㎡以上 2,000㎡未満)	1.00 ^{※1}
小規模 (300㎡未満)		1.00 ^{※1}

【2026年度の水準案(赤字部分)】

用途・規模		一次エネ(BEI)の水準
大規模 ^{※3} (2,000㎡以上)	工場等	0.75 ^{※1}
	事務所等、学校等、ホテル等、百貨店等	0.80 ^{※1}
	病院等、集会所等、飲食店等	0.85 ^{※1}
	中規模 ^{※3} (300㎡以上 2,000㎡未満)	0.75 ^{※1}
中規模 ^{※3} (300㎡以上 2,000㎡未満)	工場等	0.75 ^{※1}
	事務所等、学校等、ホテル等、百貨店等	0.80 ^{※1}
	病院等、集会所等、飲食店等	0.85 ^{※1}
	小規模 (300㎡未満)	1.00 ^{※1}

【遅くとも2030年度までに目指す水準】

(エネルギー基本計画等)

用途・規模		一次エネ(BEI)の水準
大規模 (2,000㎡以上)	事務所等、学校等、工場等	0.60 ^{※2}
	病院等、集会所等、ホテル等、百貨店等、飲食店等	0.70 ^{※2}
中規模 (300㎡以上 2,000㎡未満)	事務所等、学校等、工場等	0.60 ^{※2}
	病院等、集会所等、ホテル等、百貨店等、飲食店等	0.70 ^{※2}
小規模 (300㎡未満)		0.80 ^{※2}

※1 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。

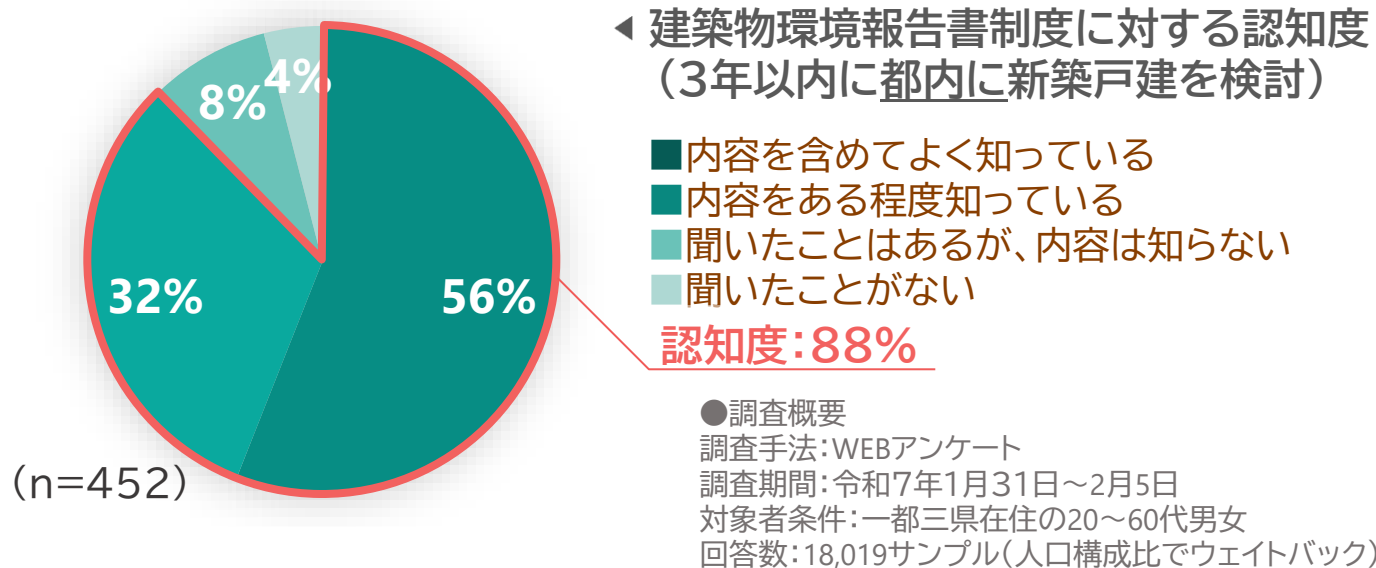
※3 増改築については、改正法の全面施行以降(R7.4~)、増改築部分の面積の規模に応じて該当する規模の水準を適用。

※2 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。

第3回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会(建築物環境報告書制度)

【参考】環境性能の高い住宅の普及への都の取組

- これまで、多様な媒体や機会を活用し、制度周知だけでなく、制度の意義や環境性能の高い住宅のメリット等を発信
 - ➡ 本制度に対する認知度は、住宅購入検討層の約9割に到達
- 環境性能の高い住宅に関する特設サイトにて、戸建住宅の住まい手に加え、賃貸住宅のオーナー・住まい手に対しても、「燃費のいい家」のメリットを解説
 - ➡ 実際に環境性能の高い住宅を選ぶことに繋がるようなPR施策を展開予定



▼ 環境性能の高い住宅に関する特設サイト



[HELLO! 燃費のいい家 こちよい暮らし](#) | クール・ネット東京

- 「東京エコビルダーズアワード」にて、制度の施行に先駆け、環境性能の高い建物の普及に向け、**業界を牽引する意欲的な取組を行う事業者を表彰**

(東京エコビルダーズアワード(表彰制度)|太陽光ポータル|東京都環境局)

東京エコビルダーズアワードの概要



ハイスタダード賞

新制度で定める断熱・省エネ、再エネ設置基準を先行して達成
R6年度受賞者数 断熱・省エネ性能部門:28社、再エネ設置部門:20社



リーディングカンパニー賞

環境性能の高い住宅等の普及に向け、より先進的な取組等を実施
R6年度受賞者数 断熱・省エネ性能部門:9社、再エネ設置部門:10社

■ 受賞のメリット

- ✓ 受賞企業は都HPで公表され、全国紙にも掲載
- ✓ リーディングカンパニー賞受賞企業には知事から賞状等を贈呈するほか受賞イベントで自社の取組をPR
- ✓ 受賞部門のロゴマークを使用してパンフレットやHPで自社をPR



▲ 受賞式の模様



▲ 受賞イベントの模様

(東京ゼロエミ住宅の手引等|東京ゼロエミ住宅|東京都環境局)



第3回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会(建築物環境報告書制度)

今後の予定

- 今回の議論結果を踏まえ、下表のとおり改正規則を公布し施行予定
- 第4回～第5回検討会にて、誘導基準について議論

