

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10月30日(木曜日)開催

第4回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会

第4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)

【素案】住宅の省エネルギー性能基準(誘導)の改正

- 新たな誘導基準は都独自の基準となることから、主に以下の観点を踏まえ、具体的な性能値を検討
 - 他制度と一定の整合を図り、都民や事業者にとって分かりやすい基準とすること
 - ➡ 東京ゼロエミ住宅や国の認定・補助制度、住宅性能評価等で規定されている水準に可能な限り整合
 - 制度対象者が2030年度以降に標準的に供給すべき住宅仕様から、性能を規定すること
 - ➡ 大手ハウスメーカーが大量供給する住宅の仕様という点も踏まえ、モデル住宅を設定の上、具体的な設備仕様から性能値を検証
 - 2027年度(分譲共同住宅は2026年度)時点で、達成可能な事業者が想定できること
 - ➡ 直近の東京ゼロエミ住宅の実績から、将来的な達成可能性を検証

- 国の住宅トップランナー制度の対象である※住宅区分について、住宅トップランナー基準と同水準の基準を適用(ただし、全国ではなく都内に建設等する住宅の平均で達成が必要)
- 対象ではない※区分の住宅は、「その他の住宅」の基準(国の省エネルギー基準等と同水準)を適用

※都の制度の対象となる年度と同年度において、国の住宅トップランナー制度の対象であるかにより判断

【適用例】 n年度において、国の注文戸建住宅トップランナー事業者である場合

特定供給事業者
=
注文戸建住宅TR
の場合

n年度に建設した注文戸建住宅

⇒ **注文戸建住宅基準**を適用

〔省エネ性能(BEI)は、n年度に都内に供給する
注文戸建 住宅の平均で達成することが必要〕



n年度に新築した分譲戸建住宅

⇒ **その他の住宅**の基準を適用

〔分譲戸建住宅の住宅トップランナー事業者ではないため
「分譲戸建住宅基準」は適用されない。〕



住宅等の区分		断熱性能(義務)	省エネ性能(義務)
住宅TR事業者が 供給する住宅	注文戸建住宅基準	強化外皮基準(UA値0.60)	平均BEI値0.75
	分譲戸建住宅基準	強化外皮基準(UA値0.60)	平均BEI値0.8
	賃貸共同住宅基準	強化外皮基準(UA値0.60)	平均BEI値0.8
	分譲共同住宅基準	強化外皮基準(UA値0.60)	平均BEI値0.8
その他の住宅		外皮基準(UA値0.87)	BEI値1.0

- 義務基準引上げに伴い、より高みを目指す事業者の取組を促進するため、**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(誘導)を改正

表: 住宅の省エネルギー性能基準(誘導) 赤字: 改正内容

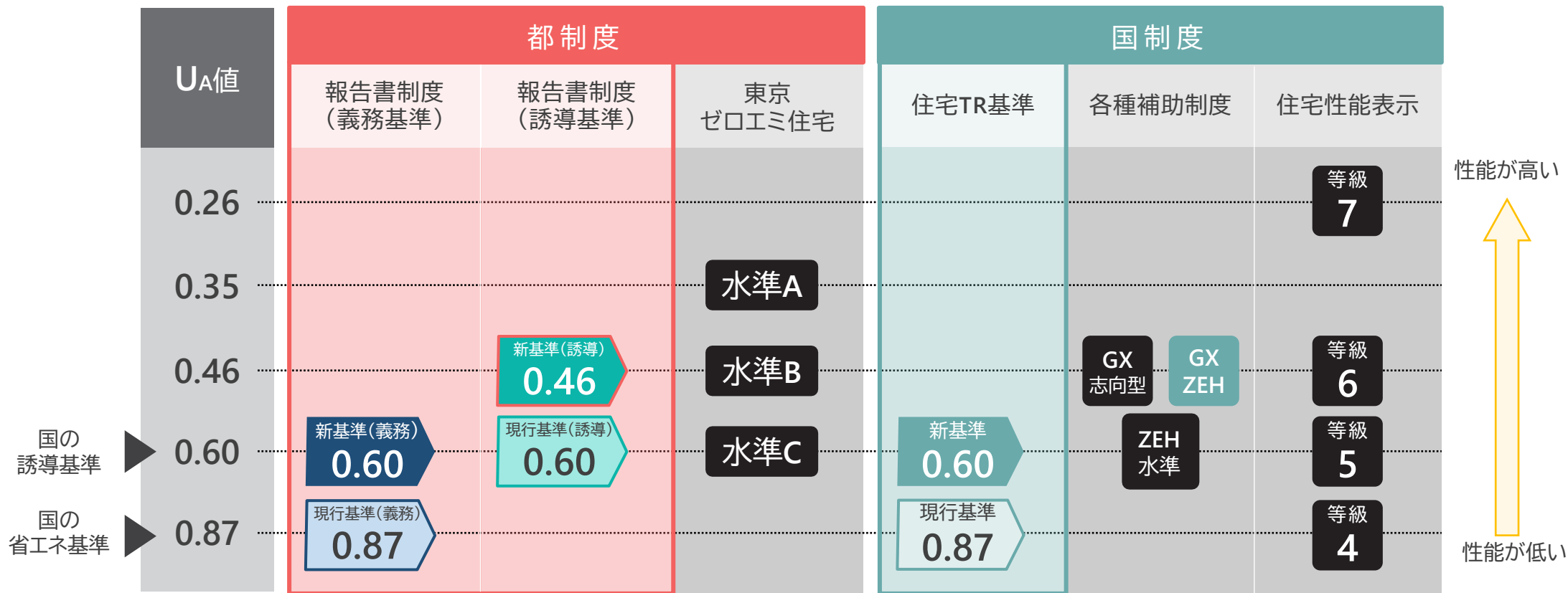
住宅等の区分		断熱性能※1	省エネ性能(再エネ除く)
住宅TR事業者が供給する住宅	注文戸建住宅基準※2	強化外皮基準(UA値0.60) ➡UA値0.46	平均BEI値0.75 ➡平均BEI値0.65
	分譲戸建住宅基準※2	強化外皮基準(UA値0.60) ➡UA値0.46	平均BEI値0.8 ➡平均BEI値0.7
	賃貸共同住宅基準※2 ※3	強化外皮基準(UA値0.60) ➡UA値0.46	平均BEI値0.8 ➡平均BEI値0.7
	分譲共同住宅基準※2 ※3	強化外皮基準(UA値0.60) ➡UA値0.46	平均BEI値0.8 ➡平均BEI値0.7
その他の住宅		強化外皮基準(UA値0.60)	BEI値0.8※1

※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 2026年度より「賃貸又は分譲共同住宅基準」を区分し、新設

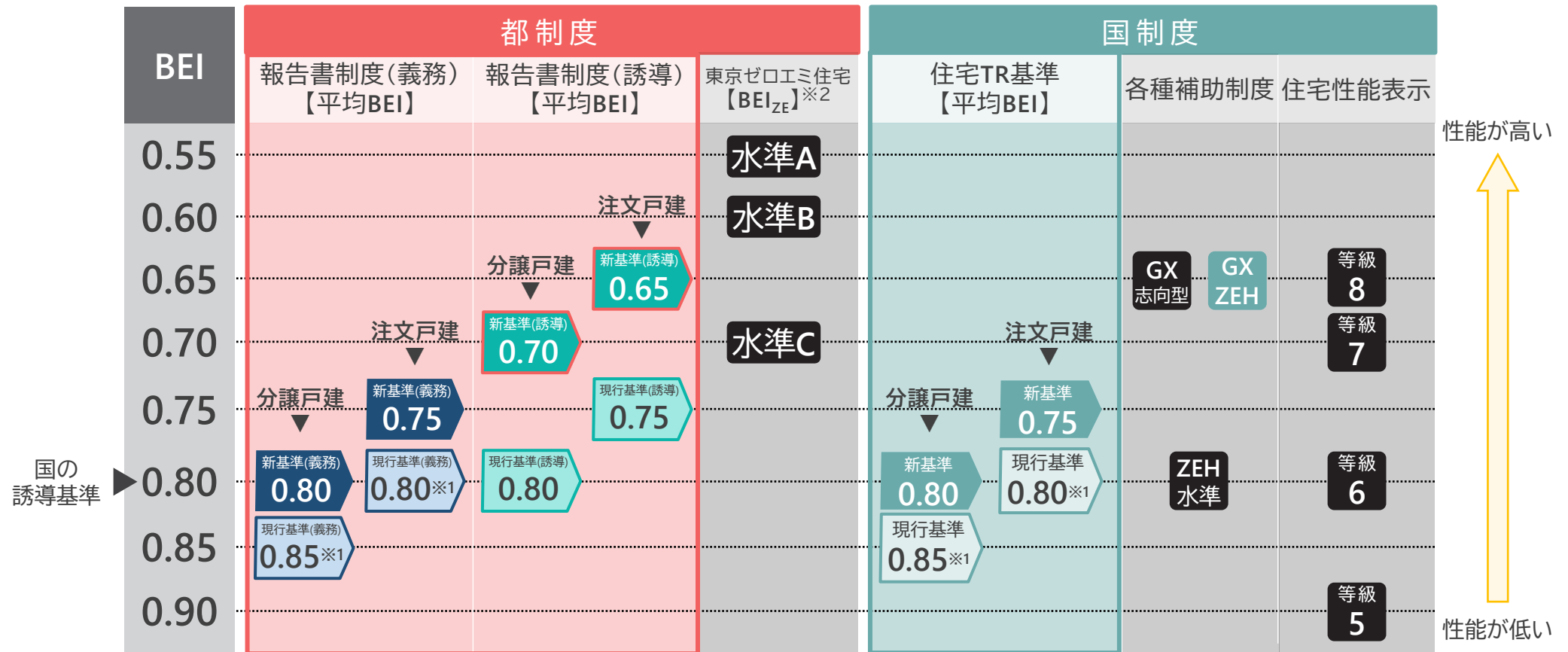
- 新たな誘導基準(断熱)は、東京ゼロエミ住宅水準BやGX ZEH、断熱性能等級6と整合



【素案】住宅の省エネルギー性能基準(誘導)の改正 都制度と国制度の比較(一次エネ・戸建住宅)

中小規模

- 新たな誘導基準(一次エネ・戸建住宅)は、注文戸建はGX ZEHや一次エネ等級8と、分譲戸建は東京ゼロエミ住宅水準Cや等級7とそれぞれ整合



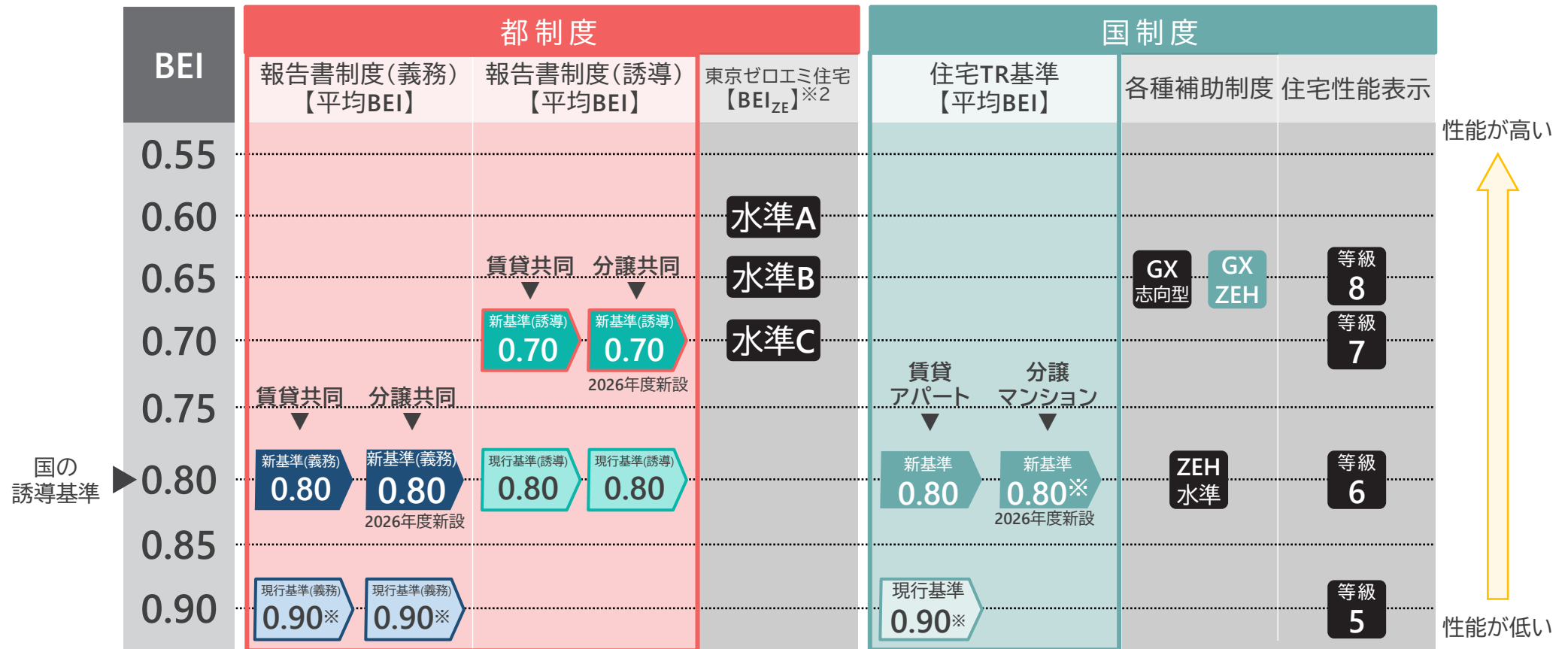
※1 再生可能エネルギーによる削減量を含めて算定

※2 BEI_{ZE}: 国が建築物省エネ法で定めるBEIの算出方法を原則としながら、太陽光発電設備による自家消費分を算入しない、温水床暖房とエアコンとを併用する場合にエアコンを用いたものとして算出できる、という特徴を有する東京ゼロエミ住宅独自の指標

【素案】住宅の省エネルギー性能基準(誘導)の改正 都制度と国制度の比較(一次エネ・共同住宅)

中小規模

- 新たな誘導基準(一次エネ・共同住宅)は、東京ゼロエミ住宅水準Cや一次エネ等級7と整合



※1 再生可能エネルギーによる削減量を含めて算定

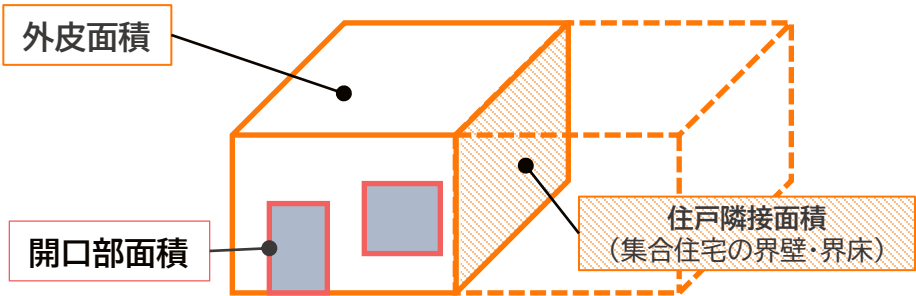
※2 BEI_{ZE}: 国が建築物省エネ法で定めるBEIの算出方法を原則としながら、太陽光発電設備による自家消費分を算入しない、温水床暖房とエアコンとを併用する場合にエアコンを用いたものとして算出できる、という特徴を有する東京ゼロエミ住宅独自の指標

【素案】住宅の省エネルギー性能基準(誘導)の改正 誘導基準への適合仕様例-モデル住宅の設定

中小規模

- 下記のとおりモデル住宅を想定し、新たな誘導基準に適合可能となる仕様の例(外皮・設備)を検証
- 戸建住宅は、多摩地域で多い2階建木造住宅及び区部で多い3階建木造住宅をそれぞれ設定
- 共同住宅は、一般的な鉄骨造賃貸アパートを想定し、外廊下・最上階妻住戸(最不利住戸)として設定

図：モデル住宅の概要



用語	定義(技術情報)
主たる居室	熱的境界の内側に存する居室のうち、基本生活行為において、就寝を除き日常生活上在室時間が長い居室のことであり、居間(リビング)、食堂(ダイニング)及び台所(キッチン)
その他居室	熱的境界の内側に存する居室のうち、主たる居室以外の寝室、洋室及び和室等の居室
非居室	熱的境界の内側に存する居室以外の空間。浴室、トイレ、洗面所、廊下、玄関、間仕切り及び扉等で区切られた押し入れ並びにクローゼット等の収納等の居室以外の部分

モデル	床面積合計 [㎡]	主たる居室 [㎡]	その他居室 [㎡]	非居室 [㎡]	居室/床面積合計 [%]	外皮面積 [㎡]	外皮面積のうち 住戸隣接面積※2[㎡]	外皮/床 [%]	開口部面積 [㎡]
戸建・2階建(木造)	109.30	66.57	39.74	12.94	89.1	292.45	-	245%	17.63
戸建・3階建(木造)	115.11	51.34	22.36	41.41	64.0	298.98	-	260%	16.89
共同※1・1LDK(S造)	46.80	21.90	9.08	15.82	66.2	159.29	65.36	340%	6.56

※1 外廊下、最上階妻住戸の想定

※2 温度差係数0として評価

【素案】住宅の省エネルギー性能基準(誘導)の改正 誘導基準への適合仕様例-戸建住宅(外皮)

中小規模

- 誘導基準(UA値=0.46)を満たす、戸建住宅における外皮仕様の例は下記のとおり
- 柱径四寸(120mm)の場合、**充填断熱+樹脂サッシLow-E複層ガラス**にて適合可能

表: 戸建住宅モデルにおける誘導基準(断熱性能)への適合仕様例

モデル	UA値	ηAC 冷房期の 平均日射熱取得率	ηAH 暖房期の 平均日射熱取得率	屋根 断熱厚 [mm]	天井 断熱厚 [mm]	外壁 断熱厚 [mm]	床 断熱厚 [mm]	基礎 断熱厚 [mm]	窓 熱貫流率 [W/m ² K]	ドア 熱貫流率 [W/m ² K]
戸建・2階建 (木造)	0.46	1.6	1.7	PF100	-	GW120	-	PF50	樹脂 2.33	2.33
戸建・2階建 (木造)	0.41	1.5	1.6	F100	-	F110	-	PF50	樹脂 2.33	2.33
戸建・3階建 (木造)	0.46	1.8	2.2	F100	-	GW120	PF100	PF50	樹脂 2.33	2.33
戸建・3階建 (木造)	0.41	1.7	2.1	F100	-	F110	PF100	PF50	樹脂 2.33	2.33

(断熱材)
F:フェノールフォーム保温板1種2号($\lambda=0.020\text{ W/m}\cdot\text{K}$)
PF:押出法ポリスチレンフォーム 保温板 3種($\lambda=0.028\text{ W/m}\cdot\text{K}$)
GW:高性能ガラスウール16K相当($\lambda=0.038\text{ W/m}\cdot\text{K}$)

(窓) 樹脂建具・Low-E 複層(A11以上14未満)
(日射熱取得率:取得型0.42、遮蔽型0.27)
(ドア) 金属製フラッシュ構造ドア内ガラスなし、ポストあり

【素案】住宅の省エネルギー性能基準(誘導)の改正 誘導基準への適合仕様例-戸建住宅(設備)

中小規模

- UA値=0.46 ($\eta_{AC}=1.6, \eta_{AH}=1.7$)とした場合の、2階建て戸建住宅における設備仕様の例は下記のとおり
- 高効率エアコンに加え、エコキュートの採用で、BEI=0.65へ余裕をもって適合可能
- エコジョーズ採用の場合、BEI=0.65への適合が困難な場合が存在

表:2階建て戸建住宅モデルにおける誘導基準(省エネルギー性能)への適合仕様例

No.	BEI	冷暖房設備※1	熱交換器	換気設備	給湯設備(効率)	節湯・節水	照明
1	0.59	ルームエアコン(い)	あり (80%)	ダクト式 第一種	エコキュート※2(JIS3.5)	高断熱浴槽・ 各種節水※3	全てLED・ 各種制御※4
2	0.64	//	//	//	エコジョーズ(94.0%)	//	//
3	0.61	//	なし	ダクト式 第二種or第三種	エコキュート※2(JIS3.5)	//	//
4	0.66	//	//	//	エコジョーズ(94.0%)	//	//

※1 主たる居室及びその他居室に導入

※2 電気ヒートポンプ給湯機(CO2冷媒またはR32冷媒)(太陽熱利用設備を使用しないもの)で、昼間沸上げを評価するもの

※3 各水栓において、手元止水機能・水優先吐水機能・小流量吐水機能を採用

※4 全ての機器においてLEDを使用の上、調光が可能な制御・人感センサーを採用

【素案】住宅の省エネルギー性能基準(誘導)の改正 誘導基準への適合仕様例-設備(戸建住宅)

中小規模

- UA値=0.46 ($\eta_{AC}=1.8, \eta_{AH}=2.2$)とした場合の、3階建て戸建住宅における設備仕様の例は下記のとおり
- 高効率エアコンに加え、**エコキュートの採用**で、BEI=0.65へ余裕をもって適合可能
- エコジョーズ採用の場合であってもBEI=0.65への適合は可能だが、余裕はほとんど無し

表: 3階建て戸建住宅モデルにおける誘導基準(省エネルギー性能)への適合仕様例

No.	BEI	冷暖房設備※1	熱交換器	換気設備	給湯設備(効率)	節湯・節水	照明
1	0.58	ルームエアコン(い)	あり (80%)	ダクト式 第一種	エコキュート※2(JIS3.5)	高断熱浴槽・ 各種節水※3	全てLED・ 各種制御※4
2	0.64	//	//	//	エコジョーズ(94.0%)	//	//
3	0.59	//	なし	ダクト式 第二種or第三種	エコキュート※2(JIS3.5)	//	//
4	0.65	//	//	//	エコジョーズ(94.0%)	//	//

※1 主たる居室及びその他居室に導入

※2 電気ヒートポンプ給湯機(CO2冷媒またはR32冷媒)(太陽熱利用設備を使用しないもの)で、昼間沸上げを評価するもの

※3 各水栓において、手元止水機能・水優先吐水機能・小流量吐水機能を採用

※4 全ての機器においてLEDを使用の上、調光が可能な制御・人感センサーを採用

- 今回の試算結果では、エコキュートの採用により $BEI=0.65$ への適合が余裕をもって可能である一方、エコジョーズ採用の場合、 $BEI=0.65$ への適合が困難なケースが存在
- 注文戸建と比較して、都内の分譲戸建は敷地面積が狭小なため、エコキュートの設置スペース確保が困難な場合が多いと推察
- 新たな義務基準(住宅トップランナー基準と整合)では、注文戸建と分譲戸建で5ポイントの差を設定
- ➡ 都内における戸建住宅の建築実態等を鑑み、戸建住宅における省エネルギー性能基準(誘導)は、注文戸建:事業者平均 BEI 値 0.65 、分譲戸建:事業者平均 BEI 値 0.70 とする

【素案】住宅の省エネルギー性能基準(誘導)の改正 誘導基準への適合仕様例-共同住宅(外皮)

中小規模

- 誘導基準(UA値=0.46)を満たす、共同住宅における外皮仕様の例は下記のとおり
- 共同住宅に対応した樹脂サッシに限られるため、複合サッシ及び金属サッシにて検討
- 窓が金属サッシとなる場合でも、断熱材の性能を向上させることで、**充填断熱にて適合可能**

表:モデル住宅における誘導基準への適合仕様例(外皮・共同住宅)

モデル	UA値	η_{AC} 冷房期の 平均日射熱取得率	η_{AH} 暖房期の 平均日射熱取得率	屋根 断熱厚 [mm]	天井 断熱厚 [mm]	外壁 断熱厚 [mm]	床 断熱厚 [mm]	基礎 断熱厚 [mm]	窓 熱貫流率 [W/m ² K]	ドア 熱貫流率 [W/m ² K]
共同・1LDK (S造)	0.45	1.0	1.1	GW16K 100	-	GW16K 80	-※	-	複合 2.33	2.33
共同・1LDK (S造)	0.46	1.4	1.5	GW24K 100	-	GW24K 80	-※	-	金属 3.49	2.33

※ 隣室係数がゼロであるため、界床・界壁の断熱仕様については、計算に影響が無い

(断熱材) GW16K:高性能グラスウール16K相当($\lambda=0.038\text{W/m}\cdot\text{K}$)
GW24K:高性能グラスウール24K相当($\lambda=0.036\text{W/m}\cdot\text{K}$)

(窓) 複合:複合建具・Low-E 複層(G14以上)
(日射熱取得率:取得型0.42、遮蔽型0.27)

金属:金属製・Low-E複層(A7以上14未満)

(日射熱取得率:取得型0.42、遮蔽型0.27)

(ドア) 金属製フラッシュ構造ドア内ガラスなし、ポストあり

【素案】住宅の省エネルギー性能基準(誘導)の改正 誘導基準への適合仕様例-共同住宅(設備)

中小規模

- UA値=0.46($\eta_{AC}=1.1, \eta_{AH}=1.0$)とした場合の、共同住宅における設備仕様の例は下記のとおり
- 高効率エアコンに加え、ハイブリッド給湯機の採用で、最上階妻住戸であってもBEI=0.70へ適合可能
- エコジョーズ採用の場合、最上階妻住戸のBEI=0.70への適合は困難との試算結果

表:モデル住宅における誘導基準への適合仕様例(一次エネ・共同住宅)

No.	BEI	冷暖房設備※1	熱交換器	換気設備	給湯設備	節湯・節水	照明
1	0.61	ルームエアコン(い)	あり (80%)	ダクト式 第一種	ハイブリッド給湯機※2	高断熱浴槽・ 各種節水※3	全てLED・ 各種制御※4
2	0.71	//	//	//	エコジョーズ(94.0%)	//	//
3	0.62	//	なし	ダクト式 第二種or第三種	ハイブリッド給湯機※2	//	//
4	0.72	//	//	//	エコジョーズ(94.0%)	//	//

※1 主たる居室及びその他居室に導入

※2 電気ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯機のうち、共同住宅での利用が想定された製品を想定

※3 各水栓において、手元止水機能・水優先吐水機能・小流量吐水機能を採用

※4 全ての機器においてLEDを使用の上、調光が可能な制御・人感センサーを採用

【素案】住宅の省エネルギー性能基準(誘導)の改正 誘導基準への適合仕様例-共同住宅(設備)

中小規模

- 本制度における省エネ性能基準は、事業者平均BEIを評価するため、共同住宅にあつては住棟単位での適合状況の検討が必要
- 以下のとおり、各住戸で共通の外皮・設備仕様を有する平均的な共同住宅を想定し、住棟BEIを試算
- ➡ エコジョーズ採用の場合であっても適合が可能となることから、共同住宅における省エネルギー性能基準(誘導)は、事業者平均BEI値0.70とする

図：住棟単位での評価

- ・ 延べ面積約730㎡・3階建て・12住戸(共用部比率24%)
- ・ 各住戸の仕様は前頁No.2のとおり(エコジョーズ採用)
- ・ 共用部(外廊下)は計算対象に含まず、住戸のみで評価

0.46/0.71	0.42/0.69	0.42/0.69	0.46/0.71
0.42/0.69	0.32/0.67	0.32/0.67	0.42/0.69
0.46/0.71	0.42/0.69	0.42/0.69	0.46/0.71

図中の数字は
UA値/BEI

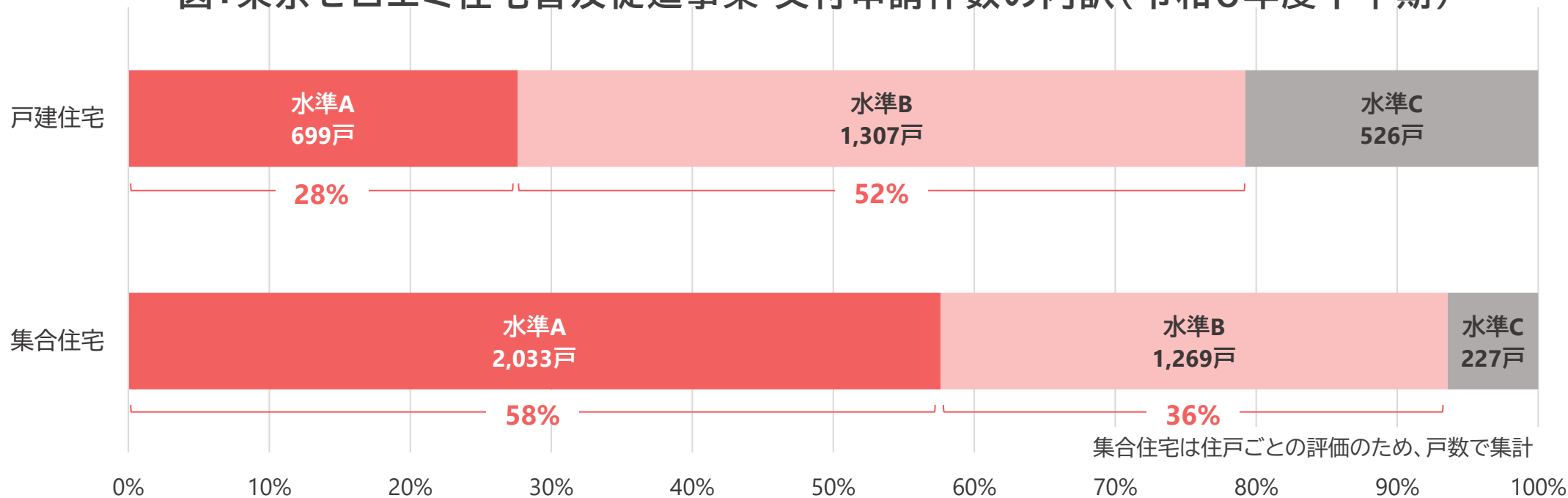
- 一般的に共同住宅の場合、中住戸は住戸隣接面積が大きいいため、外皮が同一の仕様であってもUA値は向上する傾向
- UA値の向上に伴い、一次エネ計算上の熱負荷が軽減されるため、BEIも併せて向上する傾向
- 最不利住戸のBEI=0.71であれば、住棟単位BEIは0.70を下回る試算結果
- ➡ 設置スペースやコストの観点からハイブリッド給湯機の採用が困難であっても、エコジョーズにて住棟BEI=0.70への適合が可能

$$\text{住棟BEI} = \frac{\sum \text{住戸の設計一次エネルギー消費量}}{\sum \text{住戸の基準一次エネルギー消費量}} = 0.693$$

- 東京ゼロエミ住宅の申請において、戸建住宅は約8割、集合住宅等は約9割が水準B以上
- 制度対象見込み事業者約50社のうち24社*がゼロエミ住宅の申請実績があり、水準B以上を供給可能な事業者も複数存在
- ➡ 約1年間の周知期間を経て、**一定数の事業者が誘導基準の達成が可能と想定**

※令和6年度下半期に東京ゼロエミ住宅普及促進事業へ交付申請を行った、申請者及び手続き代行者情報から集計

図：東京ゼロエミ住宅普及促進事業 交付申請件数の内訳(令和6年度下半期)



- 義務基準引上げに伴い、より高みを目指す事業者の取組を促進するため、**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(誘導)を改正

表: 住宅の省エネルギー性能基準(誘導) 赤字: 改正内容

住宅等の区分		断熱性能※1	省エネ性能(再エネ除く)
住宅TR事業者が供給する住宅	注文戸建住宅基準※2	強化外皮基準(UA値0.60) ➡UA値0.46	平均BEI値0.75 ➡平均BEI値0.65
	分譲戸建住宅基準※2	強化外皮基準(UA値0.60) ➡UA値0.46	平均BEI値0.8 ➡平均BEI値0.7
	賃貸共同住宅基準※2 ※3	強化外皮基準(UA値0.60) ➡UA値0.46	平均BEI値0.8 ➡平均BEI値0.7
	分譲共同住宅基準※2 ※3	強化外皮基準(UA値0.60) ➡UA値0.46	平均BEI値0.8 ➡平均BEI値0.7
その他の住宅		強化外皮基準(UA値0.60)	BEI値0.8※1

※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 2026年度より「賃貸又は分譲共同住宅基準」を区分し、新設

- 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

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

第4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

- 本日の意見等を踏まえ、第5回検討会にて誘導基準の取りまとめを実施

