

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12月22日(月曜日)開催

第5回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会

第5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(誘導)の改正

- 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

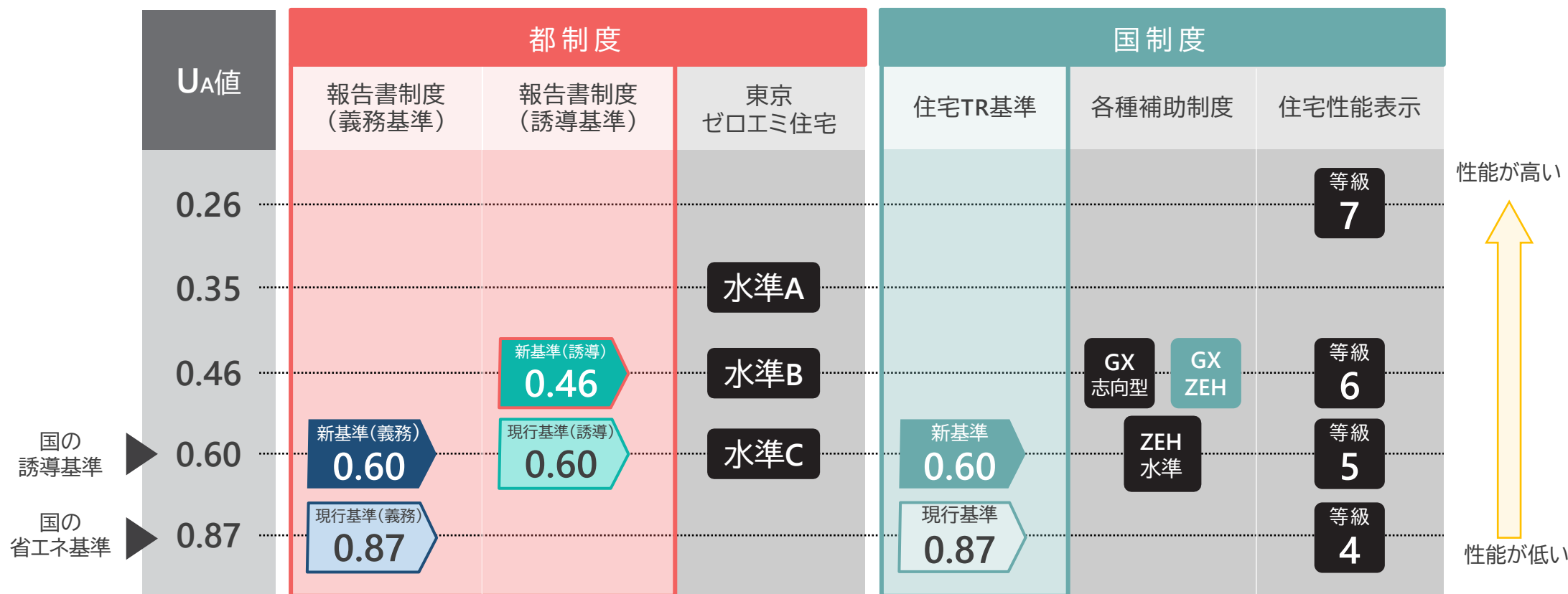
※2 住宅TR事業者が都内に供給する住宅等の区分に応じて適合すべき基準

※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

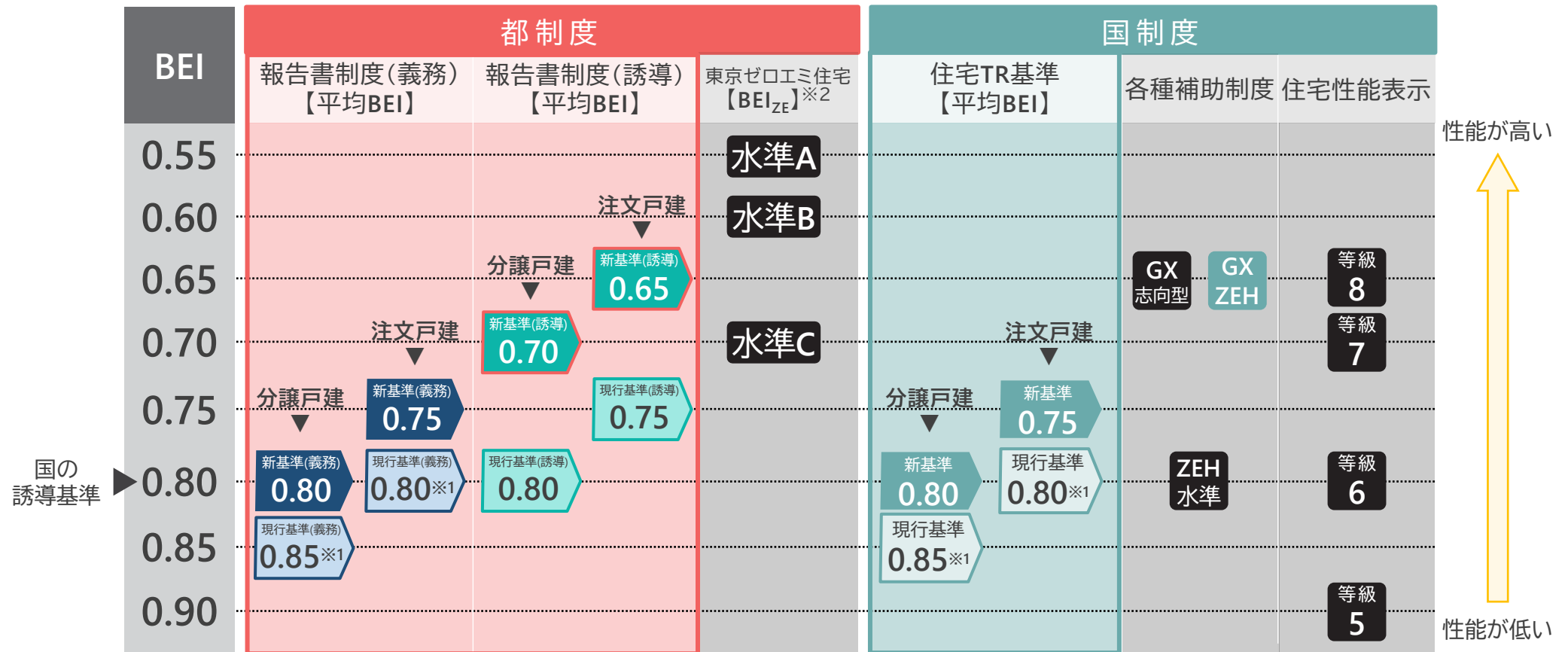
- 新たな誘導基準(断熱)は、東京ゼロエミ住宅水準BやGX ZEH、断熱性能等級6と整合



【取りまとめ】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



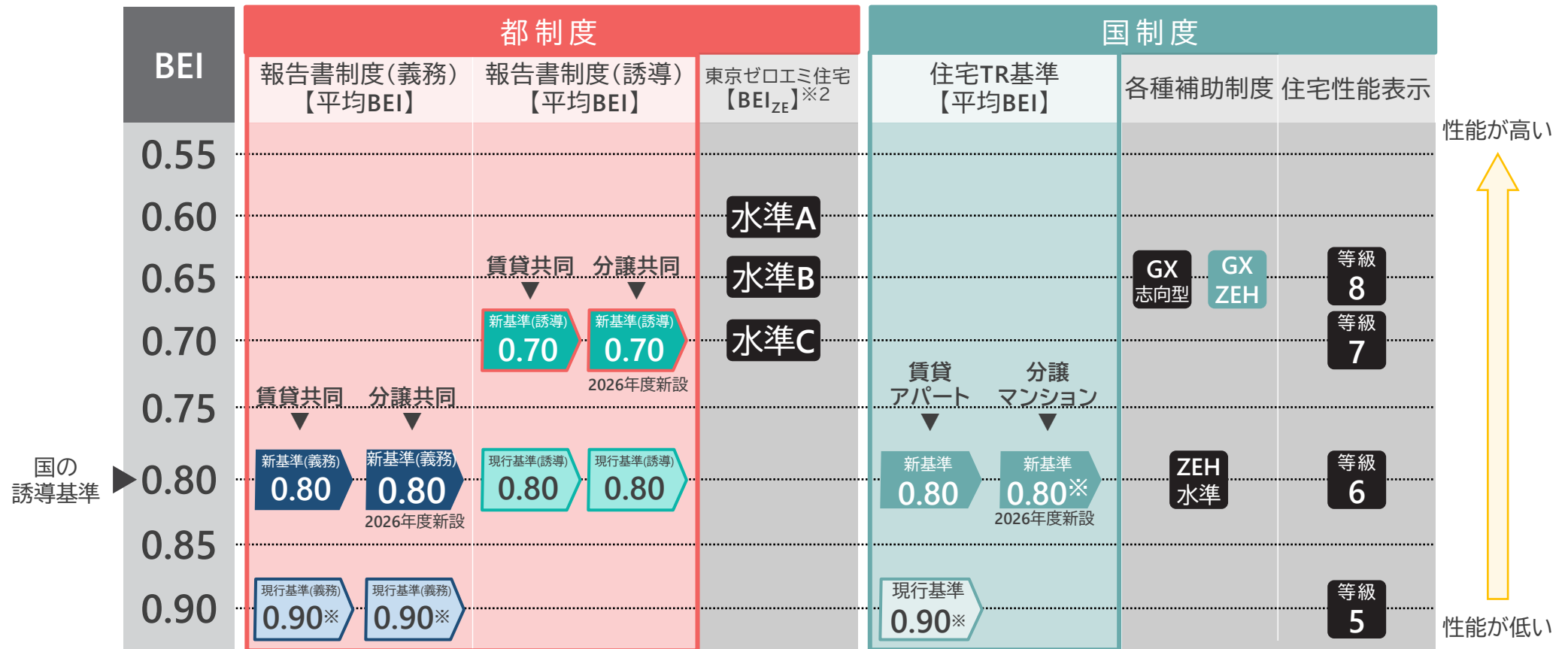
※1 再生可能エネルギーによる削減量を含めて算定

※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

【取りまとめ】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

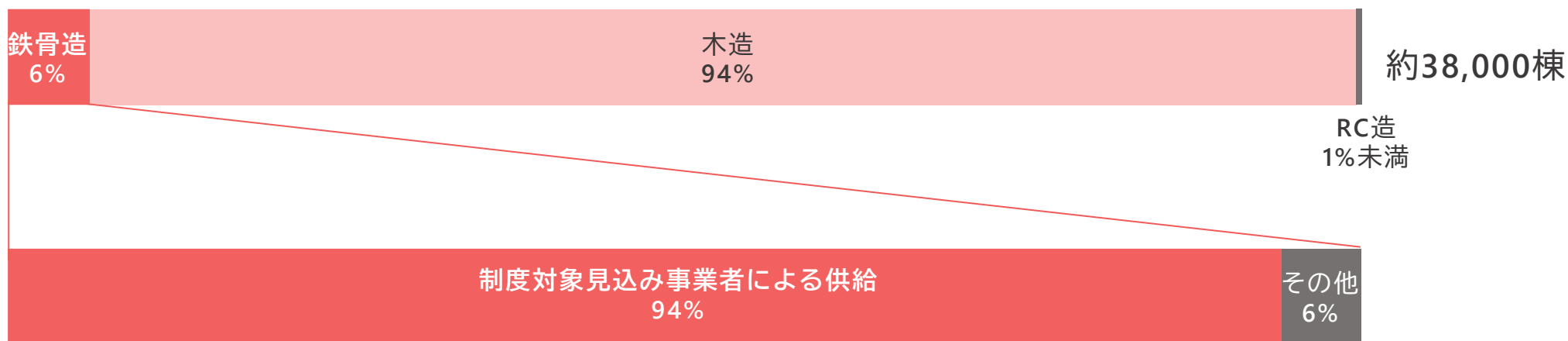


※1 再生可能エネルギーによる削減量を含めて算定

※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

- 都内における鉄骨造戸建住宅の9割以上が制度対象見込み事業者により供給
 - 木造と異なり、限られた大手事業者が、各社の技術・工夫により住宅を供給
- 各事業者にて東京ゼロエミ住宅水準B(UA値0.46)の申請実績があり、誘導基準に適合する住宅の供給が可能と推察
- 高性能な断熱材等を採用し、UA値0.46を満たす鉄骨造戸建住宅を供給している制度対象見込み事業者も存在

図：都内戸建住宅の供給状況(構造別・令和5年度)



第5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

- 令和8年1月頃に改正配慮指針(R8施行分)を公布、同年4月1日付け施行予定
- 令和8年4月頃に改正規則・配慮指針(R9施行分)を交付、令和9年4月1日付け施行予定

