

建築物環境計画書制度(大規模建物)の 強化・拡充に関する意見表明

2026年2月19日(木曜日)開催
第6回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会

順序	対象事業者・団体名	意見要旨
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18	1 一般社団法人 日本建設業連合会	<p>【資料3-1】、2ページ →「意見表明 補足説明資料」を参照</p> <p>1. 非住宅のBEI関連 国、都、日建連の2024年届出物件におけるBEI、BPIの基準案に対する達成度を比較した</p> <p>①現在の基準BEI: ・国は、大規模全国で90～98%と高い達成率 ・都は、事務所で80%、学校で91%の達成率(改正案0.75に対して) ・日建連(中規模含む)は、全用途で90%の達成率 ・いずれも似た傾向で達成率は高い ・東京都のBEIの事務所、学校への2028年基準改正は妥当と思われる</p> <p>②2030年目標水準BEI(0.6～0.7): ・国は、全国では、事務所24.5%、学校35.9%、ホテル35.7%、物販29.3%、病院8.9%、飲食25.0% ・都では、事務所28%、ホテル0%、物販20%、病院10%。飲食のみ75%と高い ・日建連では、非住宅全用途で0.75達成が81%。一方0.7達成が66%、0.6達成が40% ・いずれもまだ低い達成率で、目標水準の設定の見極めを続けて行なっていく必要がある</p> <p>③BPI: ・都はBPI基準案を2028年に0.9、2030年に0.8と設定している ・都のデータでは、0.9に対しては百貨店以外は達成率90%以上と高い。0.8に対しては39-96%の達成率にばらつきがある ・日建連データ(中規模含む)では、0.9に対しては非住宅全用途で87%、事務所で92%の達成率、0.8に対しては全用途で67%、事務所で69%と少し低い ・東京都のBPIの2028年度改正基準0.9は妥当と思われる ・2030年目標水準0.8が全ての建物で達成されるかは、やはり見極めが必要と思われる</p>

順序	対象事業者・団体名	意見要旨
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18	1 一般社団法人 日本建設業連合会	<p>④日建連の2025年までのZEB調査結果:</p> <ul style="list-style-type: none">オリエンテッド以上のZEB/ZEH-M物件が過去に約500件年々増加が顕著。年間約300件に対して約120件のZEB。ZEB比率は現状4割程度に留まる用途別では、事務所が圧倒的に多く、ホテル、病院、飲食は少なく、偏りがある <p>2. 集合住宅のUA値・BEI関連</p> <p>①BEI:0.85以下(都2028年改正基準案)は妥当と思われる。一方で、日建連の調査では、ZEH-M(BEI 0.8以下)の比率は届出物件数約100件/年に対して約20件/年で、2割程度に留まる</p> <p>②住宅のUA値:0.8以下(都2028年改正基準案)はほぼ妥当と思われる。 一方、都の2030年目標基準案0.46以下は、外皮が外気等に3面以上面している住戸に限りUA値0.6以下を認める(略)のただし書があるので、ほぼ妥当と思われる</p> <p>③日建連の2023年度申請物件のUA値分析では現行の0.87を超える物件がある。今後は2025年度以降はUA値も0.87あるいは0.8以下に収まっていくものと推察される</p> <p>④分譲マンショントップランナーのUA値が2026年度から強化外皮基準0.60以下、またさらに都の2030年目標水準が0.46以下となると、最も不利な住戸のUA値がそれを満たすことができるのかについて懸念があり、前述のただし書の扱いは重要と思われる</p>