

建築物環境報告書制度の概要

- 供給規模が一定以上の建物供給事業者（特定供給事業者）※1に、新築住宅等への太陽光発電設備の設置や、断熱・省エネ性能の確保等を義務付ける制度

【特定供給事業者に義務付ける 5つの事項】

新築する建築物において、

① 断熱・省エネ性能を確保

② 太陽光発電設備等の設置

③ 電気自動車充電設備等の設置

→都が定める基準に適合する義務

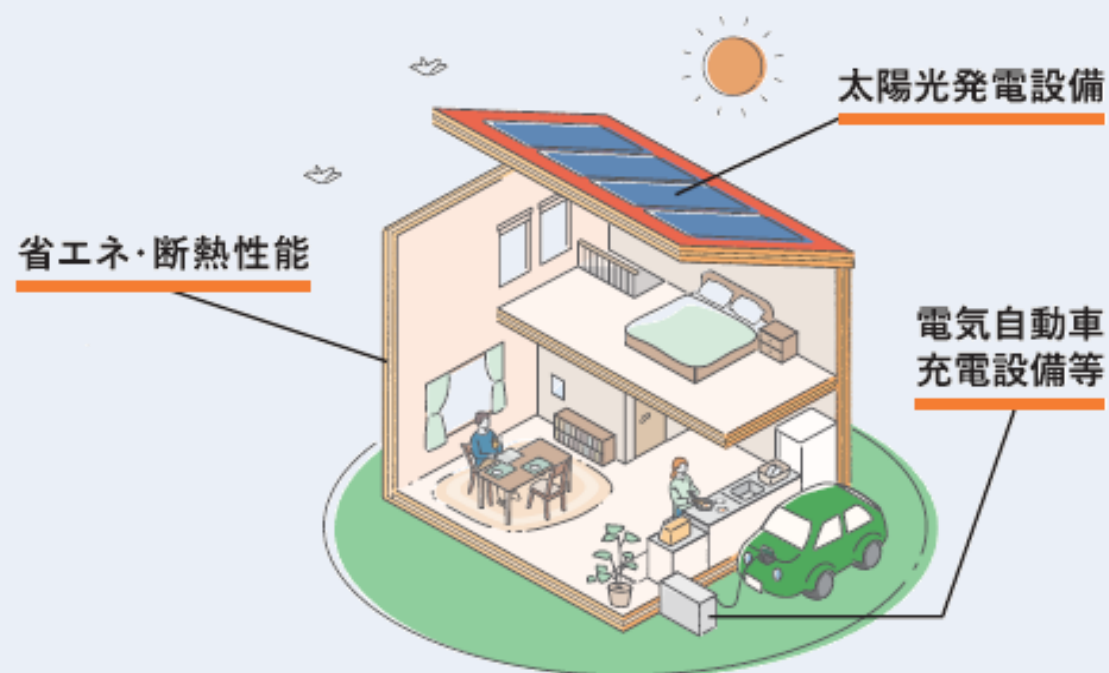
④ 施主や購入者等に対して新築建物の環境性能を説明

→都が定める説明事項を説明

⑤ 基準への適合状況等の報告

（建築物環境報告書の提出※2）

→事業者からの報告内容を都が公表



※1 1棟当たりの延べ面積が2,000㎡未満の中小規模建物を都内で年間2万㎡以上供給する事業者

※2 翌年度の9月末までに提出

●住宅等の区分に応じて、各断熱・省エネ性能に適合することが必要

- ・全国平均で達成する国の住宅トップランナー基準に対して、本制度では都内平均で達成が必要
- ・基準は国の動向等を参考に見直していく。

【住宅の省エネルギー性能基準（義務・令和7年度）】

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）	平均BEI値0.8※4
	分譲戸建住宅基準※2	外皮基準（UA値0.87※3）	平均BEI値0.85※4
	賃貸又は分譲共同住宅基準※2	外皮基準（UA値0.87※3）	平均BEI値0.9※4
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 住宅トップランナー事業者が、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

省エネルギー性能基準（断熱・省エネ）【住宅】

R8年3月
追加スライド

●住宅等の区分に応じて、各断熱・省エネ性能に適合することが必要

- ・全国平均で達成する国の住宅トップランナー基準に対して、本制度では都内平均で達成が必要
- ・令和8年度より、国の住宅トップランナー基準との整合を図るため、分譲共同住宅基準を新設（再エネ利用による効果を除いた性能で評価）

【住宅の省エネルギー性能基準（義務・令和8年度）】

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）	平均BEI値0.8※4
	分譲戸建住宅基準※2	外皮基準（UA値0.87※3）	平均BEI値0.85※4
	賃貸共同住宅基準※2	外皮基準（UA値0.87※3）	平均BEI値0.9※4
	分譲共同住宅基準※2	強化外皮基準（UA値0.60）	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 住宅トップランナー事業者が、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

省エネルギー性能基準（断熱・省エネ）【住宅】

R8年3月
追加スライド

●住宅等の区分に応じて、各断熱・省エネ性能に適合することが必要

- ・全国平均で達成する国の住宅トップランナー基準に対して、本制度では都内平均で達成が必要
- ・令和9年度より、国の住宅トップランナー基準との整合を図るため、注文戸建住宅・分譲戸建住宅・賃貸共同住宅の各基準を改正（再エネ利用による効果を除いた性能で評価）

【住宅の省エネルギー性能基準（義務・令和9年度以降）】

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	強化外皮基準（UA値0.60）	平均BEI値0.75（再エネ除く）
	分譲戸建住宅基準※2	強化外皮基準（UA値0.60）	平均BEI値0.8（再エネ除く）
	賃貸共同住宅基準※2	強化外皮基準（UA値0.60）	平均BEI値0.8（再エネ除く）
	分譲共同住宅基準※2	強化外皮基準（UA値0.60）	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 住宅トップランナー事業者が、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

誘導すべき省エネルギー性能基準【住宅】

R8年3月
修正スライド

●国が示している遅くとも2030年までに到達すべき水準に設定

- ・省エネ性能に関する誘導基準は、再エネ利用による効果を除いた性能で評価
- ・全国平均で達成する国の住宅トップランナー基準に対して、本制度では都内平均で達成が必要
- ・基準は国の動向等を参考に見直していく。

【住宅の省エネルギー性能誘導基準（努力義務・令和7年度）】

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）	平均BEI値0.75
	分譲戸建住宅基準※2	強化外皮基準（UA値0.60）	平均BEI値0.8
	賃貸又は分譲共同住宅基準※2	強化外皮基準（UA値0.60）	平均BEI値0.8
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 住宅トップランナー事業者が、都内に供給する住宅等の区分に応じて適合すべき基準

誘導すべき省エネルギー性能基準【住宅】

R8年3月
追加スライド

●より高みを目指す事業者の取組を促進

- ・省エネ性能に関する誘導基準は、再エネ利用による効果を除いた性能で評価
- ・全国平均で達成する国の住宅トップランナー基準に対して、本制度では都内平均で達成が必要
- ・令和8年度より、義務基準の新設に伴い、**分譲共同住宅基準**を新設

【住宅の省エネルギー性能誘導基準（努力義務・令和8年度）】

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）	平均BEI値0.75
	分譲戸建住宅基準※2	強化外皮基準（UA値0.60）	平均BEI値0.8
	賃貸共同住宅基準※2	強化外皮基準（UA値0.60）	平均BEI値0.8
	分譲共同住宅基準※2	UA値0.46	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 住宅トップランナー事業者が、都内に供給する住宅等の区分に応じて適合すべき基準

誘導すべき省エネルギー性能基準【住宅】

R8年3月
追加スライド

●より高みを目指す事業者の取組を促進

- ・省エネ性能に関する誘導基準は、再エネ利用による効果を除いた性能で評価
- ・全国平均で達成する国の住宅トップランナー基準に対して、本制度では都内平均で達成が必要
- ・令和9年度より、義務基準の引上げに伴い、**注文戸建住宅・分譲戸建住宅・賃貸共同住宅の各基準を改正**

【住宅の省エネルギー性能誘導基準（努力義務・令和9年度以降）】

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	UA値0.46	平均BEI値0.65
	分譲戸建住宅基準※2	UA値0.46	平均BEI値0.7
	賃貸共同住宅基準※2	UA値0.46	平均BEI値0.7
	分譲共同住宅基準※2	UA値0.46	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 住宅トップランナー事業者が、都内に供給する住宅等の区分に応じて適合すべき基準

省エネルギー性能基準（断熱・省エネ）【住宅】

R8年3月
修正スライド

（参考）国の住宅トップランナー制度の対象である建物供給事業者に対する省エネ性能基準適用の考え方

- ・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、住宅トップランナー制度の対象であるかにより判断する。

【適用例】 n年度において、注文戸建住宅の住宅トップランナー事業者である場合



建物供給事業者

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	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	外皮基準（UA値0.87）	平均BEI値0.8
	分譲戸建住宅基準	外皮基準（UA値0.87）	平均BEI値0.85
	賃貸又は分譲共同住宅基準	外皮基準（UA値0.87）	平均BEI値0.9
	その他の住宅	外皮基準（UA値0.87）	BEI値1.0

省エネルギー性能基準（断熱・省エネ）【非住宅】

R8年3月
追加スライド

- 延べ面積及び用途の区分に応じて、各断熱・省エネ性能に適合することが必要
 - ・ 令和8年度より、国の省エネ基準との整合を図るため、**中規模非住宅の基準を改正**
 - ・ 基準は国の動向を参考に見直していく。

【非住宅の省エネルギー性能基準（義務・令和7年度）】

住宅等の区分		断熱性能※1	省エネ性能※1,※2
非住宅	工場等	—	BEI値1.0
	工場等以外の用途	BPI値1.0	BEI値1.0

【非住宅の省エネルギー性能基準（義務・令和8年度以降）】

住宅等の区分		断熱性能※1	省エネ性能※1,※2	
非住宅	小規模 (300㎡未満)	工場等	—	
		工場等以外の用途	BPI値1.0	
	中規模 (300㎡以上 2,000㎡未満)	工場等	—	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 建物（1棟）ごとに適合が必要

※2 再生可能エネルギーによる削減量を含めて算定

誘導すべき省エネルギー性能基準【非住宅】

● 延べ面積及び用途の区分に応じて、各断熱・省エネ性能に適合することが必要

- ・ 誘導基準は、国のロードマップ※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
- ・ 基準は国の動向を参考に見直していく。

※（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）

【非住宅の省エネルギー性能誘導基準（努力義務・令和7年度以降）】

住宅等の区分		断熱性能※1	省エネ性能※1,※2
非住宅	小規模 (300㎡未満)	工場等	—
		工場等以外の用途	BPI値1.0
	中規模 (300㎡以上 2,000㎡未満)	工場等	—
		事務所等、学校等	—
		ホテル等、病院等、 百貨店等、飲食店等、 集会所等	BPI値1.0

※1 建物（1棟）ごとに適合が必要

※2 再生可能エネルギーによる削減量を含めて算定

建築物環境報告書制度の概要

- 供給規模が一定以上の建物供給事業者（特定供給事業者）※1に、新築住宅等への太陽光発電設備の設置や、断熱・省エネ性能の確保等を義務付ける制度

【特定供給事業者に義務付ける 5つの事項】

新築する建築物において、

- ① 断熱・省エネ性能を確保
- ② 太陽光発電設備等の設置
- ③ **電気自動車充電設備等の設置**

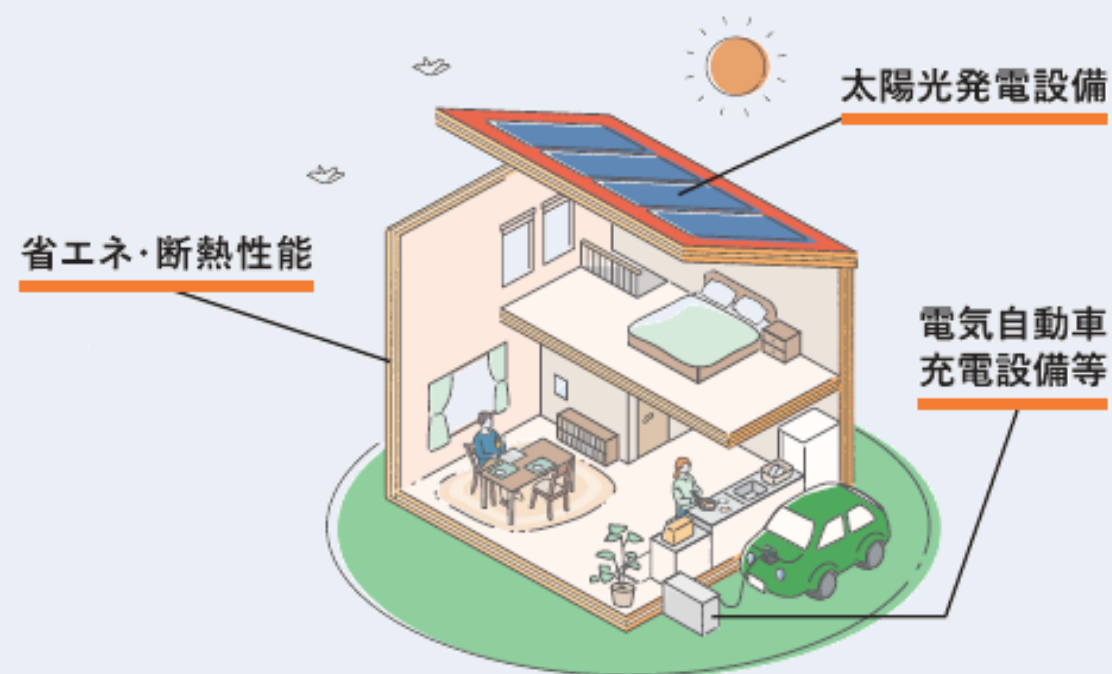
→都が定める基準に適合する義務

- ④ **施主や購入者等に対して新築建物の環境性能を説明**

→都が定める説明事項を説明

- ⑤ **基準への適合状況等の報告（建築物環境報告書の提出※2）**

→事業者からの報告内容を都が公表



※1 1棟当たりの延べ面積が2,000㎡未満の中小規模建物を都内で年間2万㎡以上供給する事業者

※2 翌年度の9月末までに提出

●ゼロエミッションに重要な役割を果たすZEV※¹の普及に向けて、電気自動車充電設備の整備基準及び誘導すべき基準を設定

【整備基準（義務）】 駐車場付き戸建住宅では、1棟ごとに充電設備用の配管等を整備

	基準を適用する建物	次の両方を満たすこと	
		配管等の整備※ ²	充電設備の整備※ ³
戸建住宅	駐車区画※ ⁴ を有する全ての住宅	1台分以上	任意
戸建住宅以外 (集合住宅・非住宅)	10台以上の駐車区画※ ⁴ を有する建物	駐車区画※ ⁴ の20%以上 (充電設備設置分を含む)	1台分以上

【誘導基準（努力義務）】 駐車場付き建物では、1棟ごとにV2H充放電設備等を設置

	基準を適用する建物	次の両方を満たすこと	
		配管等の整備※ ²	充電設備の整備※ ³
戸建住宅	駐車区画※ ⁴ を有する全ての住宅	—	1台分以上のV2H
戸建住宅以外※ ⁵ (集合住宅・非住宅)	駐車区画※ ⁴ を有する全ての建物	—	1台分以上のV2H
	5台以上の駐車区画※ ² を有する建物	駐車区画※ ⁴ の50%以上 (充電設備設置分を含む)	駐車区画※ ⁴ の20%以上

※¹ 走行時(PHVはEVモードによる走行時)にCO₂等の排出ガスを出さない電気自動車(EV)、プラグインハイブリッド自動車(PHV)、燃料電池自動車(FCV)のこと

※² 住宅等の受電設備から充電設備を整備する又は整備予定の駐車場までの間に、設置に必要となる配線又は配管を敷設すること

※³ 機械式立体駐車場での整備も履行対象（令和8年度以降）

※⁴ 自動車（普通自動車、小型自動車、軽自動車。二輪自動車等は除く）を1台駐車するための区画

※⁵ 上段又は下段の基準のいずれかへの適合を求める。ただし、誘導基準への適合は整備基準に適合していることが前提

●次に掲げる駐車区画は、整備基準及び誘導すべき基準を適用しない。

①技術上、安全上又は法令上の事由により充電設備の設置が困難であると認められる駐車区画※

- ・機械式立体駐車場の駐車区画
- ・その他技術上、安全上又は法令上設置が困難なものとして知事が認める駐車区画

※ただし、充電設備設置の技術進展等を踏まえ、当面の間に限り、適用から除く。一方、充電設備の整備を行った場合は履行対象とする（令和8年度以降）。

②次の用途の駐車区画

- ・販売、展示、修理等のために自動車を保管するもの
- ・荷さばき等の駐車時間が短いもの
- ・これらに類する用途のもの

③建物及び敷地において新たに整備される駐車場のうち、その建物を新築等する建物供給事業者以外のものによって整備される駐車区画

（例）建物供給事業者が新築する賃貸アパートと同じ敷地内に、アパートオーナーが別途、駐車場運営事業者と契約し、近隣向けの時間貸し駐車場を整備