

東京都建築物環境報告書制度  
に関するガイドライン  
(第 2.0 版)

東京都 環境局

令和8年3月

## はじめに

### 1 ガイドラインについて

本ガイドラインは、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(平成 12 年東京都条例第 215 号)の改正(令和4年東京都条例第 141 号)により新設した「東京都建築物環境報告書制度」について、制度の趣旨及び各規程の要点を整理し示すことにより、制度の対象となる建物供給事業者が理解を深めることを目的としている。

なお、本ガイドラインの内容は、制度の運用状況等を踏まえ、適切に見直すことを検討する。

### 2 本制度の根拠法令等

(1)都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(平成 12 年東京都条例第 215 号。以下「条例」という。)

(2)都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則(平成 13 年東京都規則第 34 号。以下「規則」という。)

(3)東京都建築物環境配慮指針(令和5年東京都告示第 639 号。以下「配慮指針」という。)

(4)都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第 23 条の7から第 23 条の 13 までの規定並びに東京都建築物環境配慮指針第3章第5 4及び第7 3の規定に基づき知事が別に定める事項(令和5年東京都告示第 1079 号。以下「告示」という。)

### 3 用語

本ガイドラインにおける各用語は、本文中に定義するものを除き、「2 本制度の根拠法令等」に掲げる規定において使用する用語の例による。

### 4 制度に関する問合せ先

クール・ネット東京

「建築物環境報告書制度」専用電話番号:03(5990)5326 受付時間:平日 9:00~17:00

\* 建築物環境報告書の作成等に係る制度対象事業者専用の番号です。

## 目次

第1章	東京都建築物環境報告書制度について	1
第1	制度創設の背景	1
1	脱炭素化とエネルギー安全保障の一体的実現	1
2	東京の地域特性	1
3	新築建築物を対象とする制度の強化・拡充	2
第2	制度の概要	3
1	制度の義務対象者	3
2	義務対象者に求める事項	3
第2章	東京都建築物環境報告書制度に関する各事項の説明	5
第1	制度の対象建築物	5
1	制度の対象建築物	5
2	制度の対象から除く建築物の種類	5
第2	制度の対象者	6
1	建物供給事業者	6
2	特定供給事業者	7
3	制度への任意参加(任意参加者)	11
4	建築物環境報告書の任意提出(任意提出者)	13
第3	省エネルギー性能基準及び誘導すべき同基準	15
1	省エネルギー性能基準	15
2	誘導すべき省エネルギー性能基準	21
第4	再生可能エネルギー利用設備設置基準及び誘導すべき同基準	29
1	再生可能エネルギー利用設備設置基準	29
2	誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準	39
3	再生可能エネルギー利用設備設置基準及び誘導すべき同基準に適合するための措置の考え方	40
第5	電気自動車充電設備整備基準及び誘導すべき同基準	53
1	電気自動車充電設備整備基準	53
2	誘導すべき電気自動車充電設備整備基準	57
第6	建築物等に係る環境配慮の措置	61
1	建物供給事業者による環境への配慮のための措置	61
2	環境への配慮のための措置の報告及び公表	63
第7	環境性能の説明	64
1	建物供給事業者による環境性能の説明	64
2	建築主及び購入者等の責務	64
3	都の責務	64
4	説明を行う者と説明の相手方	65

5	説明方法等	65
第8	建築物環境報告書の作成等	74
1	建築物環境報告書の作成・提出	74
2	建築物環境報告書の記載事項等	74
3	建築物環境報告書の記載事項を示す書類等の保管	78
4	建築物環境報告書に関する都の調査	79
第9	建築物環境報告書の公表	80
第10	都による指導・助言、勧告等の措置	81
第3章	関係規定集	84
第1	都民の健康と安全を確保する環境に関する条例及び同施行規則	84
第2	東京都建築物環境配慮指針	102
第3	知事が別に定める事項(告示)	110
第4	本ガイドラインに定める様式	123

(別冊)よくある質問と回答

[https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/kankyo/250522\\_houkokusho\\_ga](https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/kankyo/250522_houkokusho_ga)

# 第1章

## 東京都建築物環境報告書制度 について

第1 制度創設の背景

第2 制度の概要

# 第1章 東京都建築物環境報告書制度について

## 第1 制度創設の背景

### 1 脱炭素化とエネルギー安全保障の一体的実現

気候危機が一層深刻化する中、都は、2050年までの「ゼロエミッション東京」の実現に向け、2030年までに温室効果ガス排出量を2000年比50%削減する「カーボンハーフ」を目標としている。エネルギーの大消費地・東京の責務として、建物の断熱・省エネ性能を高め、より健康的で快適な居住空間を確保するとともに、太陽光発電設備や蓄電池等により災害時の停電へのレジリエンス向上を図り、脱炭素社会の基盤を確立することが急務である。

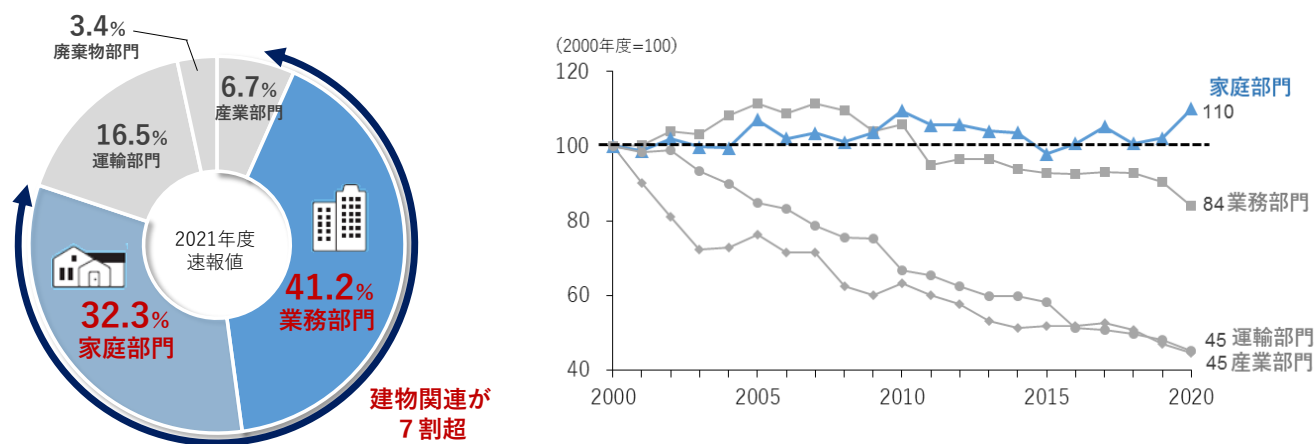
### 2 東京の地域特性

都内CO<sub>2</sub>排出量の約7割は建物でのエネルギー使用に起因している(図1)。建物は一度建てられると数十年にわたって使用されるため、2030年カーボンハーフ、2050年ゼロエミッション東京の実現には、これから新築される建物への対策強化が極めて重要となる。

また、都内のエネルギー消費量の部門別推移をみると、家庭部門は各部門別において2000年度比で唯一増加している(図1)。2020年度は、コロナ禍による在宅時間の増加等によりエネルギー消費量が大幅に増加したと考えられるが、増加傾向にある世帯数やウィズコロナ・ポストコロナのライフスタイルも踏まえた上で、家庭部門への対策強化が鍵となる。

加えて、今般のウクライナ・ロシア情勢によるエネルギー価格の高騰や、当面続く見込みの電力供給ひっ迫等、顕在化したエネルギーリスクを踏まえ、エネルギーの安定供給の観点からも再生可能エネルギーの利用促進が一層重要となっている。

【図1 都内のCO<sub>2</sub>排出量の部門別構成比及び部門別最終エネルギー消費の推移】※



※ 制度検討段階の数値を掲載。最新値は以下の環境局のホームページで確認できる。

[https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/zenpan/emissions\\_tokyo](https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/zenpan/emissions_tokyo)

## 第1章 東京都建築物環境報告書制度について

また、都内における太陽光発電設備の設置量は年々増加しているが、太陽光発電設備の設置に適した住宅等<sup>\*</sup>の屋根への設置は 4.24% (2019 年度調査) と限定的であり、都内には大きなポテンシャルが存在している状況である。東京において地産地消のエネルギー源でもある再生可能エネルギー導入の最大化を図るためには、建物が多し大都市東京ならではの強みであり、電力を生み出す有効な資源となり得る“屋根”を最大限活用することが重要である。

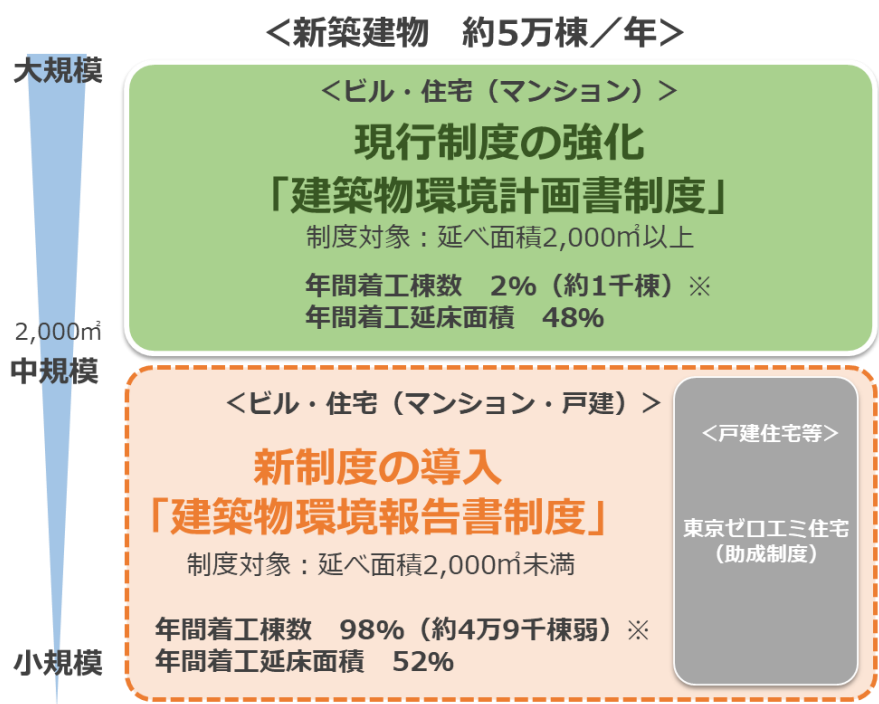
※ 東京ソーラー屋根台帳において、「適(条件付きを含む)」とされた建物

### 3 新築建築物を対象とする制度の強化・拡充

都はこれまで、新築建築物への対策として、大規模新築建築物(延べ面積 2,000 m<sup>2</sup>以上)に対して、「建築物環境計画書制度」を運用してきた。2030 年のカーボンハーフ実現に向けたギアをさらに引き上げるため、令和4年 12 月に条例を改正し、当該制度の強化を行うとともに、新築建物における年間着工棟数の 98% (住宅は 90%) を占める中小規模建築物(延べ面積 2,000 m<sup>2</sup>未満)を対象に、断熱・省エネ性能の確保や太陽光発電設備の設置等を義務付ける「建築物環境報告書制度」(以下「本制度」という。)を令和7年度より施行した(図2)。これにより、これまでの大規模新築建築物に加え、新たに中小規模新築建築物への対策を推進することで、脱炭素化やレジリエンス向上を一層促進していく。

これらの新築建築物を対象とする制度の強化・拡充は、2030 年までに新築戸建住宅の6割に太陽光パネルの設置を目指す国の目標とも軌を一にするものであり、都は都民・事業者と一体となって取り組んでいく。

【図2 新築建築物を対象とする制度の強化・拡充】



※ 過去10年間（制度検討時点）の平均着工棟数を基に算出。非住宅を含む。

## 第2 制度の概要

### 1 制度の義務対象者

延べ面積 2,000 m<sup>2</sup>未満の中小規模の新築建築物(住宅及び住宅以外の建築物)を、都内において年間に延べ面積の合計で 20,000 m<sup>2</sup>以上建設等する建物供給事業者を、本制度における義務の対象者とする。これにより、都内における年間新築着工棟数の半数程度がその対象となる想定である。

### 2 義務対象者に求める事項

本制度の義務対象者である建物供給事業者には、建設等する中小規模の新築建築物において、断熱・省エネ性能の確保、再生可能エネルギー利用設備(太陽光発電設備等)の設置、電気自動車充電設備の設置等を義務付け、中小規模新築建築物の環境性能向上を図っていくものである。

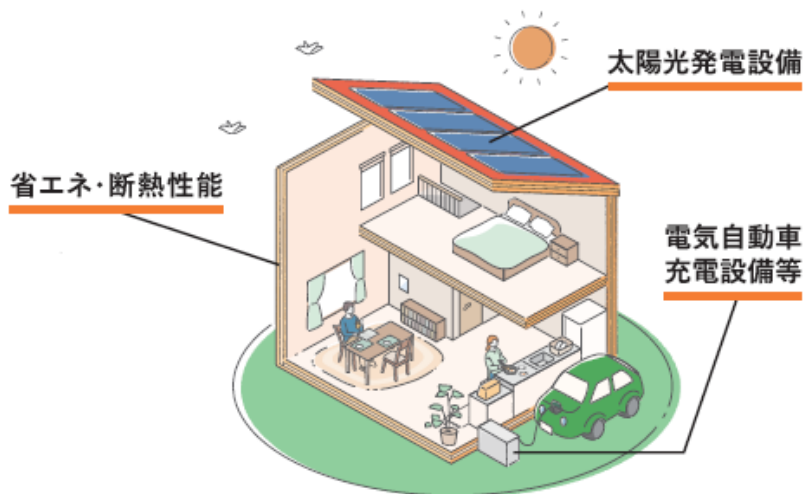
その他、施主や購入者等への新築建築物の環境性能の説明や、取組状況の報告(建築物環境報告書の提出)を含め、次に掲げる5つの事項を義務付けている。

(1)建設等する建築物において、都が定める基準に適合する義務

- ① 省エネルギー(断熱・省エネ)性能に関する基準への適合
- ② 再生可能エネルギー利用設備(太陽光発電設備等)の設置に関する基準への適合
- ③ 電気自動車充電設備の整備に関する基準への適合

(2)施主や購入者等に対して当該新築建築物の環境性能を説明する義務

(3)基準への適合状況を報告する義務(建築物環境報告書の提出義務)



## 第2章 東京都建築物環境報告書制度に 関する各事項の説明

- 第1 制度の対象建築物
- 第2 制度の対象者
- 第3 省エネルギー性能基準  
及び誘導すべき同基準
- 第4 再生可能エネルギー利用設備設置基準  
及び誘導すべき同基準
- 第5 電気自動車充電設備整備基準  
及び誘導すべき同基準
- 第6 建築物等に係る環境配慮の措置
- 第7 環境性能の説明
- 第8 建築物環境報告書の作成等
- 第9 建築物環境報告書の公表
- 第10 都による指導・助言・勧告等の措置

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度に関する各事項の説明

### 第1 制度の対象建築物

#### 1 制度の対象建築物

本制度は、延べ面積が 2,000 m<sup>2</sup>未満の中小規模の規格建築物(自ら定めた建築物の構造及び設備※に関する規格に基づく建築物をいう。)の新築を対象とする。既存建築物の増築や大規模修繕・模様替え、現存する建築物は対象としない。

※ 構造及び設備は、建築基準法の規定に準じて、次のものを指す。

構造:壁、柱、床、はり、屋根、階段等

設備:電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針

#### 2 制度の対象から除く建築物の種類

延べ面積が 2,000 m<sup>2</sup>未満の中小規模の規格建築物のうち、次に掲げる種類の建築物は、本制度の対象とする建築物から除く。

(1)延べ面積が 10 m<sup>2</sup>以下の建築物

(2)建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律(平成 27 年法律第 53 号。以下「建築物省エネ法」という。)第 20 条第1号から第3号までのいずれかに該当する建築物

第1号:居室なし又は高い開放性を有する建築物(自動車駐車場等)

第2号:文化財等の原型を再現する建築物

第3号:仮設建築物

(参考)建築物省エネ法第 20 条

第1号	居室を有しないこと又は高い開放性を有することにより空気調和設備を設ける必要がないものとして政令で定める用途に供する建築物
第2号	法令又は条例の定める現状変更の規制及び保存のための措置その他の措置がとられていることにより建築物エネルギー消費性能基準に適合させることが困難なものとして政令で定める建築物
第3号	仮設の建築物であつて政令で定めるもの

(3)島しょにおける建築物

大島町、利島村、新島村、神津島村、三宅村、御蔵島村、八丈町、青ヶ島村及び小笠原村の区域内における建築物

## 第2 制度の対象者

### 1 建物供給事業者

#### (1) 制度の対象となる建物供給事業者

本制度は、規格建築物を新たに建設又は新築する建物供給事業者を制度の対象とする。

建設請負事業者	規格建築物を新たに建設する工事を業として請け負う者
建物分譲等事業者	規格建築物を新築し、これを分譲し、若しくは賃貸することを業として行う者

規格建築物の建設工事を請け負う者は、自らが定めた構造や設備の規格に基づいて建設しており、建築主と同様に省エネ性能等の決定に大きな役割を担っている。そのため、規格建築物を建設等するこれらの事業者を制度の対象とするものである。

【表1 制度対象者となる主な例(建築物区分別)】

建築物の区分	対象となる建物供給事業者の例	
注文戸建住宅	建設請負事業者	ハウスメーカー
分譲戸建住宅	建物分譲等事業者	ビルダー
分譲共同住宅	建物分譲等事業者	デベロッパー
賃貸共同住宅	建設請負事業者	ハウスメーカー
	建物分譲等事業者	デベロッパー
テナントビル・貸店舗	建設請負事業者	ゼネコン
	建物分譲等事業者	デベロッパー

#### (2) 建設等する建築物における制度対象者の考え方

建設等する建築物の規格を定める者が、当該建築物の制度対象者となる。

##### ① 建設を請け負う者が制度対象者(建設請負事業者)となる場合

新築する建築物の大部分において、建設を請け負う者が用意している躯体などの構造部材や冷暖房、給湯などの設備に関するリスト<sup>※</sup>に基づき、建築主に仕様を提案したり、仕様を選択させたりすることによって建設する場合、建設を請け負う者が規格を定めているため、制度対象者となる。

※ 提携等する他社(資材や機器のメーカー等)が用意しているリストも含む。

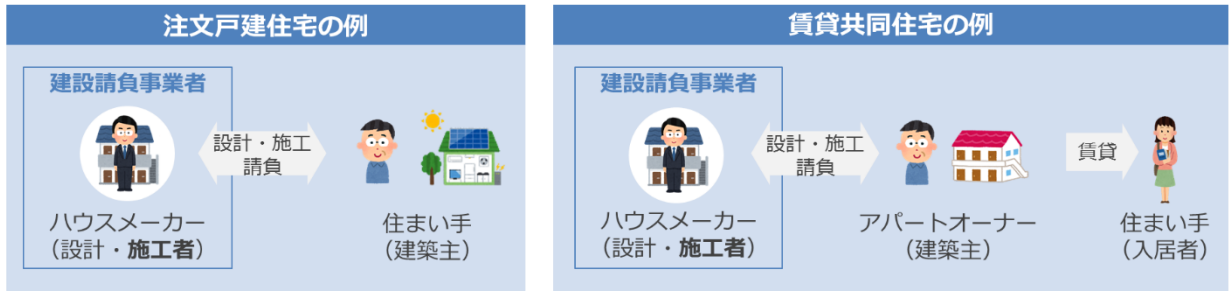
##### ② 建築主が制度対象者(建物分譲等事業者)となる場合

新築する建築物の大部分において、建築主が用意している躯体などの構造部材や冷暖房、給湯などの設備に関する仕様に基づき新築する<sup>※</sup>場合、建築主が規格を定めているため、制度対象者となる。

※ 建築主から当該建築物の建設を請け負う施工者が建設する場合を含む。

【図3 制度対象者のイメージ】

《建設請負事業者が制度対象者である例》



<b>対象</b>	ハウスメーカー	自らが定めた構造や設備に関するリストに基づき、建築主に仕様を提案したり、仕様を選択させた建物を建設する。 ➔建設請負事業者として当該建物の制度対象者となる。
	建築主	ハウスメーカーから提案された仕様に基づき、新築する建物の性能を選択 ➔当該建物の「規格」を定める者（制度対象者）には該当しない。

《建物分譲等事業者が制度対象者である例》



<b>対象</b>	ビルダー デベロッパー	自ら定めた構造や設備に関する仕様に基づき建物を新築し、当該建物を購入者等へ分譲等する。 ➔建物分譲等事業者として当該建物の制度対象者となる。
	ゼネコン等	デベロッパーが定めた構造や設備に関する仕様に基づき施工する。 ➔当該建物の「規格」を定める者ではないため、当該建物の建設請負事業者（制度対象者）には該当しない。

※ ここでは代表的な事例を示しており、建設等する建築物の制度対象者がどの者であるかは、建築主と施工者の請負契約の内容等、実態に応じて判断することになる。

※ なお、規格を定める建築主又は工事施工者のいずれかが制度対象者となり、単に設計のみを行う設計者は制度対象者とはならない。

## 2 特定供給事業者

### (1) 特定供給事業者とは

建物供給事業者のうち、次に該当する者は特定供給事業者となり、都が定める基準への適合や環境性能の説明、建築物環境報告書の提出等が義務付けられる\*。

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

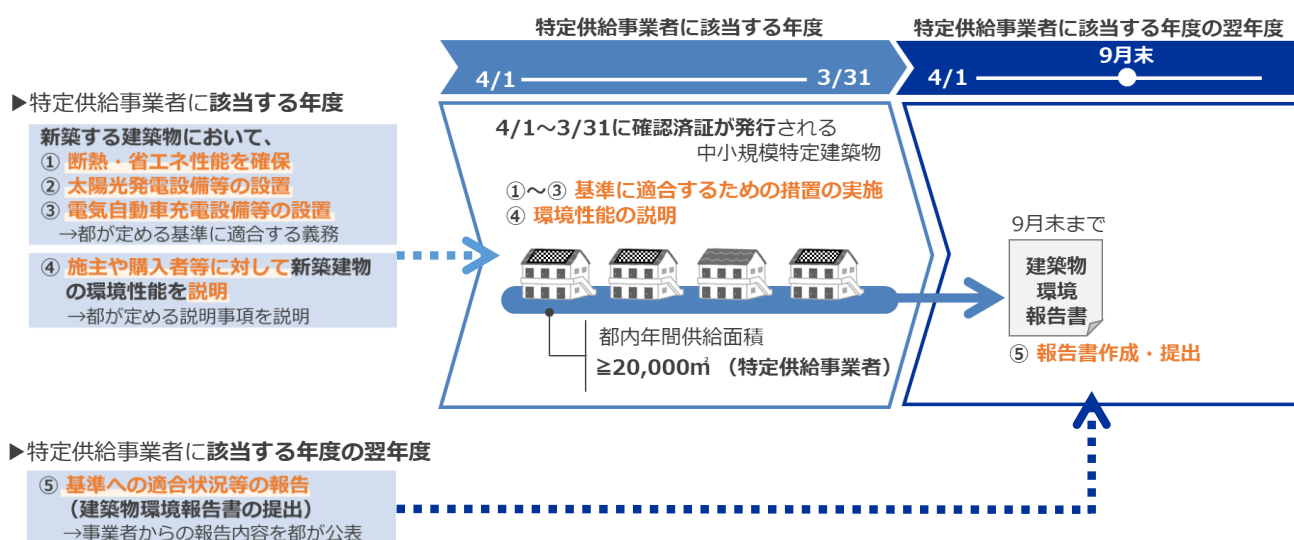
- ① 1年間に都内において建設等する中小規模特定建築物(1棟当たりの延べ面積が 2,000 m<sup>2</sup>未満の規格建築物(本制度の対象外である種類の建築物を除く。)をいう。)の延べ面積の合計(以下「都内年間供給面積」という。)が 20,000 m<sup>2</sup>以上である者
- ② 都内年間供給面積が 5,000 m<sup>2</sup>以上 20,000 m<sup>2</sup>未満であり、都へ申請し、承認を受けた者(任意参加者、次項で解説)

都内年間供給面積は、毎年度、4月1日から翌年3月 31 日までの1年間に確認済証が発行された(法令の規定により確認済証の交付があったとみなされる場合を含む。以下同じ。)中小規模特定建築物の延べ面積の合計をいう。住宅・住宅以外、戸建住宅・共同住宅などの建築物の種別によらず、自らが規格を定め建設等する建築物(本章第1参照)を対象に、全て集計する。

義務対象者となる供給規模(都内年間供給面積 20,000 m<sup>2</sup>以上)は、国や都の目標達成に向けて最小限の規模とするとともに、住宅の省エネ性能を牽引する国の住宅トップランナー制度との整合性を図っている。当該供給規模の建物供給事業者は、新築建築物の環境性能の決定に大きな役割を担っていることから、本制度の義務対象者とする事で、断熱・省エネ、再エネ等の環境性能の向上に大きく寄与することを期待するものである。

※ 都内年間供給面積が 20,000 m<sup>2</sup>以上である年度又は任意参加する年度において建設等する中小規模特定建築物に対し、都が定める基準への適合及び環境性能の説明を行い、その翌年度の9月末までに建築物環境報告書を提出する(図4)

【図4 特定供給事業者にかかる義務のイメージ】



## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

### (2) 供給規模を判断する事業者の単位

制度の対象は法人単位である。そのため、ホールディングス等のグループ会社に建物供給事業者となる法人が複数ある場合においても、各法人の都内年間供給面積により、各法人が特定供給事業者であるか判断する\*。

※ グループ会社全ての建物供給事業者の都内年間供給面積を合算し、ホールディングス等が特定供給事業者になるか判断するのではない。

### (3) 1つの中小規模特定建築物の建物供給事業者が複数の場合

共同企業体が建設等する場合など、1つの中小規模特定建築物の建物供給事業者が複数である場合、それぞれの建物供給事業者の出資比率により当該建築物の延べ面積を按分し、それぞれの建物供給事業者が都内年間供給面積に計上する。

(例) 延べ面積 1,850 m<sup>2</sup>の中小規模特定建築物の建設請負事業者が、A社(出資比率8割)及びB社(出資比率2割)による建設共同企業体である場合

A社が都内年間供給面積に計上する延べ面積 1,480 m<sup>2</sup> (1,850 m<sup>2</sup>×0.8)

B社が都内年間供給面積に計上する延べ面積 370 m<sup>2</sup> (1,850 m<sup>2</sup>×0.2)

(参考) 建築物省エネ法の住宅トップランナー制度

### 国土交通省

## 住宅トップランナー制度の概要

<住宅事業者の供給する建売戸建住宅・注文戸建住宅・賃貸アパート・分譲マンションの省エネ性能向上を促す措置>

- 構造・設備に関する規格に基づき住宅を建築し分譲することを業として行う建築主（特定一戸建て住宅建築主及び特定共同住宅等建築主）や、構造・設備に関する規格に基づき住宅を建設する工事を業として請け負う者（特定一戸建て住宅建設工事業者及び特定共同住宅等建設工事業者）に対して、その供給する**建売戸建住宅・注文戸建住宅・賃貸アパート・分譲マンションの省エネ性能の向上の目標（トップランナー基準）を定め**、断熱性能の確保、効率性の高い建築設備の導入等により、**一層の省エネ性能の向上を誘導**。
- 制度の対象となる住宅事業者に対しては、目標年度において、目標の達成状況が不十分であるなど、省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認めるときは、国土交通大臣は、当該事業者に対し、その目標を示して性能の向上を図るべき旨の勧告、その勧告に従わなかったときは公表、命令（罰則）をすることができる。

7

### 国土交通省

## 住宅トップランナー基準

住宅種別	対象事業者	目標年度	トップランナー基準	
			外皮基準※1	一次エネルギー消費量基準※2※3
建売戸建住宅	年間 150戸以上供給	2020年度	省エネ基準に適合	省エネ基準に比べて15%削減
注文戸建住宅	年間 300戸以上供給	2024年度		省エネ基準に比べて25%削減 (当面の間20%削減)
賃貸アパート	年間1,000戸以上供給	2024年度		省エネ基準に比べて10%削減
分譲マンション	年間1,000戸以上供給	2026年度	強化外皮基準に適合	省エネ基準に比べて20%削減

※1 目標年度に供給する全ての住宅に対して求める水準  
 ※2 目標年度に供給する全ての住宅の平均に対して求める水準  
 ※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

8

出典:住宅トップランナー制度(分譲マンション)に関する事業者向け説明会(令和5年1月17日)

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

### 3 制度への任意参加(任意参加者)

#### (1) 任意参加者とは

建物供給事業者のうち、都内年間供給面積が 5,000 m<sup>2</sup>以上 20,000 m<sup>2</sup>未満である者は、都へ申請し、承認を受けることにより、特定供給事業者として制度へ参加することができる。この場合、当該建物供給事業者は本章第2の2に示す特定供給事業者となるため、都が定める基準への適合や環境性能の説明、都への報告等が義務付けられる。

#### (2) 複数の建物供給事業者の連名による任意参加

次の①及び②の要件に該当する複数の建物供給事業者は、連名で都へ申請し、承認を受けることにより、特定供給事業者として制度へ参加することができる。

- ① 本章第2の1に示す建物供給事業者の都内年間供給面積が 5,000 m<sup>2</sup>未満であること。
- ② 複数の建物供給事業者の都内年間供給面積の合計が 5,000 m<sup>2</sup>以上であること。

この場合、複数の建物供給事業者を特定供給事業者として承認するため、当該複数の建物供給事業者が建設等する中小規模特定建築物全体を対象に、基準への適合状況等を判断することとなる。

【表2 各基準への適合状況等の判断方法】

事項	基準適合の考え方
省エネルギー性能基準(断熱)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物 1 棟ごとに基準への適合が必要</li> </ul>
省エネルギー性能基準 (省エネ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物 1 棟ごとに基準への適合が必要</li> <li>・ ただし、住宅トップランナー制度の対象である事業者は、当該区分の住宅の平均で基準への適合が必要(複数の事業者が同区分で住宅トップランナー制度の対象である場合は、当該複数の事業者が供給する同区分の全ての住宅の平均で基準への適合が必要)</li> </ul>
再生可能エネルギー 利用設備設置基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全ての事業者の設置可能棟数の合計で設置基準を算定<sup>※</sup>し、全ての事業者の設置量の合計で当該基準への適合が必要</li> <li>・ 既存建築物等へ新設する代替措置における2割の上限は、全ての事業者の合計で判断</li> </ul>
電気自動車充電設備整備基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物 1 棟ごとに基準への適合が必要</li> </ul>
環境性能の説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物 1 棟ごとに説明が必要</li> </ul>
報告書の作成・提出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 代表申請者が全ての事業者の取組状況等を統合し、提出</li> </ul>
保管書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者ごとに必要書類を保管</li> </ul>

※算定基準率の適用方法(区域の区分ごと又は一律)は、全ての事業者で統一が必要

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

### (3) 任意参加するための手続

(1) 及び(2)の制度への任意参加は、都へ承認申請を行い、都の承認を受けることが必要である。

#### ① 都への承認申請

告示に定める「特定供給事業者承認申請書(別記第1号様式)」により申請する。

#### ② 申請期間

承認申請は、任意参加を希望する年度の前年度の10月1日から\*、任意参加を希望する年度の翌年度の7月末までに行う(任意参加を希望する年度が始まる前、年度の途中、年度の終了後のいずれかのタイミングで申請ができる。)

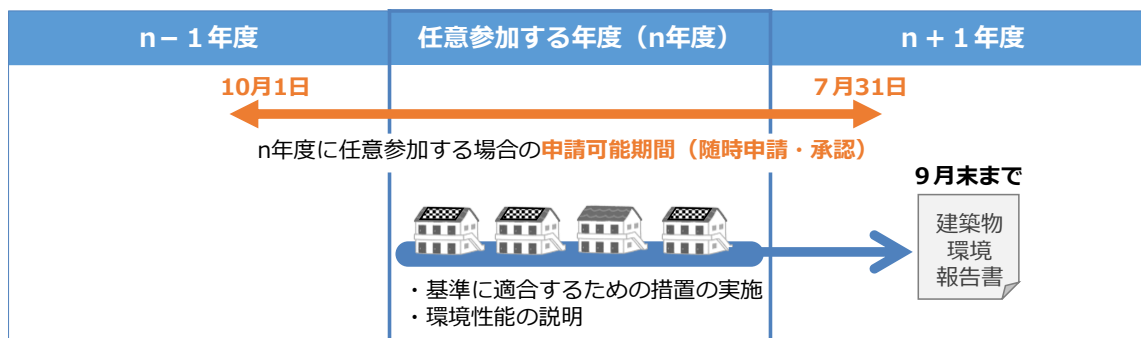
※ 令和7年度に任意参加を希望する場合は、令和7年4月から受付開始

#### ③ 都の承認

都は、申請書の内容を確認し、任意参加の要件(延べ面積)に該当することが確認できた申請者を特定供給事業者として(複数の建物供給事業者が連名で申請した場合は、当該事業者を1の特定供給事業者として)承認する。建築物環境報告書の提出は、本承認の後に行うものとする。

なお、承認後は都のホームページで事業者名及び参加年度を公表する。

【図5 承認申請が可能な期間】



### (4) 面積要件に該当しなくなった場合の取扱い

都の承認後、任意参加する年度の都内年間供給面積が(1)及び(2)に記載する面積要件に該当しなくなった場合も、特定供給事業者承認は有効であり、当該事業者は特定供給事業者として任意参加をすることができる。ただし、都内年間供給面積が20,000 m<sup>2</sup>以上となった事業者は、任意参加者ではなく義務対象者として、制度の対象となる。

### (5) 変更及び取下げの手続

都の承認後、特定供給事業者承認申請の変更又は取下げを行う場合は、第3章第4に規定する様式1又は2により、任意参加を希望する年度の翌年度の7月末までに都に申請する。

なお、特定供給事業者承認を取下げた場合も、本章第2の4に示す「建築物環境報告書の任意提出」により、当該年度の取組実績を都へ提出することができる。

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

### 4 建築物環境報告書の任意提出(任意提出者)

特定供給事業者以外の建物供給事業者は、都内に建設等した中小規模特定建築物について、建築物環境報告書を任意に作成し、都へ提出することができる。

任意提出者には都が定める基準への適合及び環境性能の説明は義務付けられないが、建築物環境報告書におけるこれらの取組状況の記載や報告書の記載内容を示す書類等の保管、提出した報告書の都による公表については、特定供給事業者と同様の取扱となる(建築物環境報告書の詳細は本章第8参照)。



### 第3 省エネルギー性能基準及び誘導すべき同基準

#### 1 省エネルギー性能基準

特定供給事業者は、建設等する中小規模特定建築物について、都が定める省エネルギー性能基準に適合するよう措置を講じなければならない(適合義務)。特定供給事業者が建設等する建築物において措置を講じなければならないものであるため、当該建築物を建築主や購入者へ引き渡す時まで措置することが必要である(「2 誘導すべき省エネルギー性能基準」及び本章第4及び第5に示す各基準においても同様)。

省エネルギー性能基準は、建築物の用途別に、「建築物の熱負荷の低減に関する基準(以下「断熱性能の基準」という。)」及び「設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準(以下「省エネ性能の基準」という。)」を定めている。各基準は、建築物省エネ法に定める指標であるUA値やBEI等を用いており、建設等する建築物におけるこれらの値は同法に定める計算方法に基づき算定する。

なお、国の住宅トップランナー基準との整合を図るため、令和8年度及び令和9年度に基準の見直しを予定している。

また、今後も「(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)」(以下「国のロードマップ」という。)等を参考に、住宅トップランナー基準の見直し等に応じて見直していく。

#### (1) 住宅の用途における省エネルギー性能基準

住宅の用途の基準は、大きく次の2つに分けて設定している。

- ・国の住宅トップランナー制度の対象である事業者(以下「住宅トップランナー事業者」という。)が建設等する住宅の種別に応じて適用する基準(表4の区分において「住宅トップランナー事業者が建設等する住宅」である基準)
- ・住宅トップランナー事業者以外が建設等する住宅(住宅トップランナー事業者が、対象ではない住宅種別を建設等する場合を含む(図7)。以下、この項目において同じ。)に適用する基準(同表中の区分において「その他の住宅」である基準)

前者の基準は住宅トップランナー基準と同水準で、後者は建築物省エネ法の省エネルギー基準と同水準で設定している。

##### ① 断熱性能の基準(外皮平均熱貫流率(UA))

単位住戸ごとに表4に掲げる基準に適合すること。

住宅トップランナー事業者以外が建設等する住宅に適用する「その他の住宅」の基準は、建築物省エネ法の「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準」(以下「住宅仕様基準」という。)に適合することでも、本制度の断熱性能の基準に適合していると判断することができる。

② 省エネ性能の基準(住宅用途BEI)

表4に掲げる基準に適合すること。

住宅トップランナー事業者が建設等する住宅に適用する基準は、1年間に都内において建設等する当該区分の住宅の平均で適合し、住宅トップランナー事業者以外が建設等する住宅に適用する「その他の住宅」の基準は、1棟ごとに基準に適合する必要がある。

また、「その他の住宅」の基準は、住宅仕様基準に適合することでも、本制度の省エネ性能の基準に適合していると判断することができる。

【表4-1 省エネルギー性能基準(令和7年度)】

区分		建築物の熱負荷の低減に関する基準 (断熱性能の基準)	設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準 (省エネ性能の基準)
住宅 トップ ランナー 事業者 が 建設 等 する 住宅	注文戸建住宅 (特定一戸建て住宅建設事業者が建設する請負型一戸建て規格住宅)	外皮平均熱貫流率(UA) $\leq 0.87$ ※1	建設等する当該区分の住宅の平均住宅用途BEI※3 $\leq 0.8$
	分譲戸建住宅 (特定一戸建て住宅建築主が新築する分譲型一戸建て規格住宅)	外皮平均熱貫流率(UA) $\leq 0.87$ ※1	建設等する当該区分の住宅の平均住宅用途BEI※3 $\leq 0.85$
	分譲共同住宅、 賃貸共同住宅 (特定共同住宅等建築主又は特定共同住宅等建設事業者が建設等する長屋又は共同住宅)	外皮平均熱貫流率(UA) $\leq 0.87$ ※1	建設等する当該区分の住宅の平均住宅用途BEI※3 $\leq 0.9$
その他の住宅 (上記以外の住宅)		外皮平均熱貫流率(UA) $\leq 0.87$ ※1 又は住宅仕様基準に適合※2	住宅用途BEI※3 $\leq 1.0$ 又は住宅仕様基準に適合※4

※1 地域区分4(檜原村、奥多摩町)における住宅は、外皮平均熱貫流率(UA)  $\leq 0.75$

※2 住宅仕様基準第1項(1)、(2)及び(3)イに適合すること。

※3 「住宅用途BEI」は住宅部分の設計一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)を住宅部分の基準一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)で除して得た値をいう。設計一次エネルギー消費量の算定では、太陽光発電設備等のエネルギー利用効率化設備による削減量を含めて算定することができる。また、共同住宅においては、共用部分の一次エネルギー消費量を算定に含めないことができる。

※4 住宅仕様基準第2項に適合すること。

【表4-2 省エネルギー性能基準(令和8年度、下線部は見直し箇所)】

区分		建築物の熱負荷の低減に関する基準 (断熱性能の基準)	設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準 (省エネ性能の基準)
住宅 ト プ ラ ン ナー 事 業 者 が 建 設 等 す る 住 宅	注文戸建住宅 (特定一戸建て住宅建設工 業者が建設する請負型一戸 建て規格住宅)	外皮平均熱貫流率(UA) ≤0.87 <sup>※1</sup>	建設等する当該区分の住宅の 平均住宅用途BEI <sup>※3</sup> ≤0.8
	分譲戸建住宅 (特定一戸建て住宅建築主が 新築する分譲型一戸建て規格 住宅)	外皮平均熱貫流率(UA) ≤0.87 <sup>※1</sup>	建設等する当該区分の住宅の 平均住宅用途BEI <sup>※3</sup> ≤0.85
	賃貸共同住宅 (特定共同住宅等建設工事業 者が建設する長屋又は共同住 宅)	外皮平均熱貫流率(UA) ≤0.87 <sup>※1</sup>	建設等する当該区分の住宅の 平均住宅用途BEI <sup>※3</sup> ≤0.9
	<u>分譲共同住宅</u> ( <u>特定共同住宅等建築主が新 築する長屋又は共同住宅</u> )	外皮平均熱貫流率(UA) ≤ <u>0.60</u>	建設等する当該区分の住宅の 平均住宅用途BEI( <u>再生可能エ ネルギーを除く。</u> ) <sup>※4</sup> ≤ <u>0.8</u>
その他の住宅 (上記以外の住宅)		外皮平均熱貫流率(UA) ≤0.87 <sup>※1</sup> 又は住宅仕様基準に適合 <sup>※2</sup> 2	住宅用途BEI <sup>※3</sup> ≤1.0 又は住宅仕様基準に適合 <sup>※5</sup>

※1 地域区分4(檜原村、奥多摩町)における住宅は、外皮平均熱貫流率(UA) ≤0.75

※2 住宅仕様基準第1項(1)、(2)及び(3)イに適合すること。

※3 「住宅用途BEI」は住宅部分の設計一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)を住宅部分の基準一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)で除して得た値をいう。設計一次エネルギー消費量の算定では、太陽光発電設備等のエネルギー利用効率化設備による削減量を含めて算定することができる。また、共同住宅においては、共用部分の一次エネルギー消費量を算定に含めないことができる。

※4 「住宅用途BEI(再生可能エネルギーを除く。)」は誘導設計一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)を住宅部分の誘導基準一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)で除して得た値をいう。誘導設計一次エネルギー消費量の算定では、太陽光発電設備等のエネルギー利用効率化設備による削減量を含めて算定することはできない(コージェネレーション設備に限り算定可)。また、共同住宅においては、共用部分の一次エネルギー消費量を算定に含めないことができる。

※5 住宅仕様基準第2項に適合すること。

【表4-3 省エネルギー性能基準(令和9年度以降、下線部は見直し箇所)】

区分		建築物の熱負荷の低減に関する基準 (断熱性能の基準)	設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準 (省エネ性能の基準)
住宅 ト プ ラ ン ナー 事 業 者 が 建 設 等 す る 住 宅	注文戸建住宅 (特定一戸建て住宅建設工 業者が建設する請負型一戸建 て規格住宅)	外皮平均熱貫流率(UA) ≤ <u>0.60</u>	建設等する当該区分の住宅の 平均住宅用途BEI(再生可能エ ネルギーを除く。)* <sup>4</sup> ≤ <u>0.75</u>
	分譲戸建住宅 (特定一戸建て住宅建築主が 新築する分譲型一戸建て規格 住宅)	外皮平均熱貫流率(UA) ≤ <u>0.60</u>	建設等する当該区分の住宅の 平均住宅用途BEI(再生可能エ ネルギーを除く。)* <sup>4</sup> ≤ <u>0.8</u>
	賃貸共同住宅 (特定共同住宅等建設工事業 者が建設する長屋又は共同住 宅)	外皮平均熱貫流率(UA) ≤ <u>0.60</u>	建設等する当該区分の住宅の 平均住宅用途BEI(再生可能エ ネルギーを除く。)* <sup>4</sup> ≤ <u>0.8</u>
	分譲共同住宅 (特定共同住宅等建築主が新 築する長屋又は共同住宅)	外皮平均熱貫流率(UA) ≤0.60	建設等する当該区分の住宅の 平均住宅用途BEI(再生可能エ ネルギーを除く。)* <sup>4</sup> ≤0.8
その他の住宅 (上記以外の住宅)		外皮平均熱貫流率(UA) ≤0.87 <sup>※1</sup> 又は住宅仕様基準に適合 <sup>※2</sup>	住宅用途BEI <sup>※3</sup> ≤1.0 又は住宅仕様基準に適合 <sup>※5</sup>

※1 地域区分4(檜原村、奥多摩町)における住宅は、外皮平均熱貫流率(UA)≤0.75

※2 住宅仕様基準第1項(1)、(2)及び(3)イに適合すること。

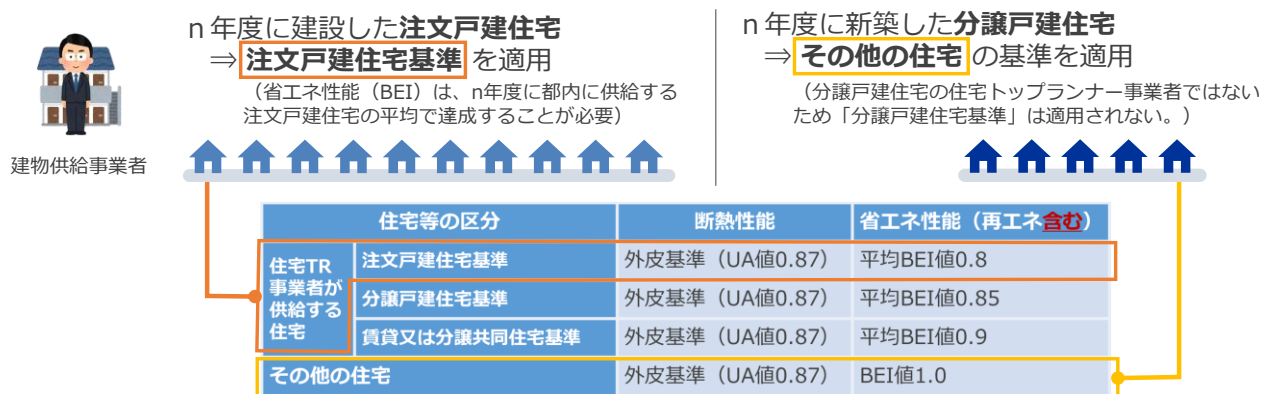
※3 「住宅用途BEI」は住宅部分の設計一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)を住宅部分の基準一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)で除して得た値をいう。設計一次エネルギー消費量の算定では、太陽光発電設備等のエネルギー利用効率化設備による削減量を含めて算定することができる。また、共同住宅においては、共用部分の一次エネルギー消費量を算定に含めないことができる。

※4 「住宅用途BEI(再生可能エネルギーを除く。)」は誘導設計一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)を住宅部分の誘導基準一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)で除して得た値をいう。誘導設計一次エネルギー消費量の算定では、太陽光発電設備等のエネルギー利用効率化設備による削減量を含めて算定することはできない(コージェネレーション設備に限り算定可)。また、共同住宅においては、共用部分の一次エネルギー消費量を算定に含めないことができる。

※5 住宅仕様基準第2項に適合すること。

【図7 住宅トップランナー事業者である※特定供給事業者に対する省エネ性能基準適用の考え方】

【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



※ 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。

《共同住宅における省エネルギー性能基準の考え方》

① 断熱性能の基準(外皮平均熱貫流率(UA))

単位住戸ごとに基準に適合することが必要であるため、複数の住戸を有する共同住宅においても、全ての住戸がそれぞれ基準に適合する必要がある。

なお、建築物環境報告書への記入は住棟単位となることから、同一住棟における全ての住戸の中で最も大きい(性能の低い)値を記入する。

② 省エネ性能の基準(住宅用途BEI)

「その他の住宅」に該当する場合は、1棟ごとに基準に適合することが必要であるため、同一住棟における住宅部分全体の基準・設計一次エネルギー消費量から住宅用途BEIを算定し、基準に適合する必要がある。「住宅トップランナー事業者が建設等する住宅」の「分譲共同住宅、賃貸共同住宅」の区分に該当する場合は、当該区分に該当する住宅部分全体の基準・設計一次エネルギー消費量から住宅用途BEIを算定し、基準に適合する必要がある。表4の注記にも記載のとおり、共同住宅においては、共用部分の一次エネルギー消費量を算定に含めないことができる。

なお、建築物環境報告書への記入は住棟単位となることから、同一住棟における住宅部分全体の基準・設計一次エネルギー消費量をそれぞれ記入する。

(2) 住宅以外の用途における省エネルギー性能基準

住宅以外の用途の基準は、用途で区分し、建築物省エネ法の省エネルギー基準と同水準で設定している。

なお、建築物省エネ法の省エネルギー基準との整合を図るため、令和8年度に基準の見直しを予定している。

また、今後も国のロードマップ等を参考に見直していく。

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

### ① 断熱性能の基準(BPI)<sup>※</sup>

用途の区分に応じて表5に掲げる基準に適合すること。なお、工場等の用途については、基準を適用しない。

※ 建築物省エネ法の省エネルギー基準(適合義務)には、住宅以外の用途の断熱性能の基準は設定されていないが、本制度では省エネルギー性能基準(義務)として、断熱性能の基準を定めている。

### ② 省エネ性能の基準(非住宅用途BEI)

用途の区分に応じて表5に掲げる基準に適合すること。

【表5-1 省エネルギー性能基準(令和7年度)】

区分	建築物の熱負荷の低減に関する基準(断熱性能の基準)	設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準(省エネ性能の基準)
事務所等、ホテル等、病院等、百貨店等、学校等、飲食店等、集会所等	$BPI^{※1} \leq 1.0$	非住宅用途BEI <sup>※2</sup> $\leq 1.0$
工場等	基準なし	非住宅用途BEI <sup>※2</sup> $\leq 1.0$

※1 BPIは、PAL\*(屋内周囲空間(ペリメーターゾーン)の年間熱負荷÷屋内周囲空間の床面積の合計)の値を、用途ごとに定められたPAL\*基準値で除した値をいう。

※2 非住宅用途BEIは、非住宅部分に係る設計一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)を非住宅部分に係る基準一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)で除して得た値をいう。設計一次エネルギー消費量の算定では、太陽光発電設備等のエネルギー利用効率化設備による削減量を含めて算定することができる。

【表5-2 省エネルギー性能基準(令和8年度以降、下線部は見直し箇所)】

区分		建築物の熱負荷の低減に関する基準 (断熱性能の基準)	設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準 (省エネ性能の基準)
小規模 (延べ面積300㎡ 未満)	工場等	基準なし	非住宅用途BEI <sup>※2</sup> ≤ 1.0
	工場等以外の用途	BPI <sup>※1</sup> ≤ 1.0	非住宅用途BEI <sup>※2</sup> ≤ 1.0
中規模 (延べ面積300㎡ 以上2,000㎡未満)	工場等	基準なし	非住宅用途BEI <sup>※2</sup> ≤ <u>0.75</u>
	<u>事務所等、学校等、 ホテル等、百貨店等</u>	BPI <sup>※1</sup> ≤ 1.0	非住宅用途BEI <sup>※2</sup> ≤ <u>0.8</u>
	<u>病院等、集会所等、 飲食店等</u>	BPI <sup>※1</sup> ≤ 1.0	非住宅用途BEI <sup>※2</sup> ≤ <u>0.85</u>

※1 BPIは、PAL\* (屋内周囲空間(ペリメーターゾーン)の年間熱負荷÷屋内周囲空間の床面積の合計)の値を、用途ごとに定められたPAL\*基準値で除した値をいう。

※2 非住宅用途BEIは、非住宅部分に係る設計一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)を非住宅部分に係る基準一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)で除して得た値をいう。設計一次エネルギー消費量の算定では、太陽光発電設備等のエネルギー利用効率化設備による削減量を含めて算定することができる。

(3) 1つの建築物の建物供給事業者が複数である場合の取扱

共同企業体等、1つの建築物の建物供給事業者が複数である場合、複数の建物供給事業者のうち、特定供給事業者である者が当該中小規模特定建築物について、省エネルギー性能基準に適合するよう共同して措置を講じなければならない。

2 誘導すべき省エネルギー性能基準

特定供給事業者は、建設等する中小規模特定建築物について、都が定める誘導すべき省エネルギー性能基準に適合するための措置を講じるよう努めなければならない(努力義務)。

誘導すべき省エネルギー性能基準は、省エネルギー性能基準と同様に、建築物の用途別に断熱性能の基準及び省エネ性能の基準について、国が示している遅くとも 2030 年までに到達すべき水準と同水準で定めている(令和7年度基準)。

(1) 住宅の用途における誘導すべき省エネルギー性能基準

住宅の用途の基準は、省エネルギー性能基準と同様に、国の住宅トップランナー事業者が建設等する住宅に適用する基準と、住宅トップランナー事業者以外が建設等する住宅に適用する基準に分けて設定している。

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

前者の基準は2030年までに到達すべき住宅トップランナー基準と同水準で、後者は2030年までに到達すべき省エネルギー基準(現行の建築物省エネ法の誘導基準)と同水準で設定している。

なお、省エネルギー性能基準の引き上げに合わせ、令和8年度及び令和9年度に基準の見直しを予定している。

また、今後も国のロードマップ等を参考に見直していく。

### ① 断熱性能の基準(外皮平均熱貫流率(UA))

単位住戸ごとに表6に掲げる基準に適合すること。

省エネルギー性能基準と同様に、住宅トップランナー事業者以外が建設等する住宅に適用する「その他の住宅」の基準は、建築物省エネ法の「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準及び一次エネルギー消費量に関する誘導基準」(以下「住宅誘導仕様基準」という。)に適合することでも、本制度の断熱性能の基準に適合していると判断することができる。

### ② 省エネ性能の基準(住宅用途BEI)

省エネルギー性能基準と同様に、住宅トップランナー事業者が建設等する住宅に適用する基準は、1年間に都内において建設等する当該区分の住宅の平均で適合し、住宅トップランナー事業者以外が建設等する住宅に適用する「その他の住宅」の基準は、1棟ごとに基準に適合する必要がある。

また、「その他の住宅」の基準は、住宅誘導仕様基準に適合することでも、本制度の省エネ性能の基準に適合していると判断することができる。

【表6-1 誘導すべき省エネルギー性能基準(令和7年度)】

区分		建築物の熱負荷の低減に関する基準 (断熱性能の基準)	設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準 (省エネ性能の基準)
住宅 トプランナー 事業者が建設等する住宅	注文戸建住宅 (特定一戸建て建設工事業者が建設する請負型一戸建て規格住宅)	外皮平均熱貫流率(UA) ≤0.60	建設等する当該区分の住宅の平均住宅用途BEI(再生可能エネルギーを除く。)*2 ≤0.75
	分譲戸建住宅 (特定一戸建て住宅建築主が新築する分譲型一戸建て規格住宅)	外皮平均熱貫流率(UA) ≤0.60	建設等する当該区分の住宅の平均住宅用途BEI(再生可能エネルギーを除く。)*2 ≤0.8
	分譲共同住宅、 賃貸共同住宅 (特定共同住宅等建築主又は特定共同住宅等建設工事業者が建設等する長屋又は共同住宅)	外皮平均熱貫流率(UA) ≤0.60	建設等する当該区分の住宅の平均住宅用途BEI(再生可能エネルギーを除く。)*2 ≤0.8
その他の住宅		外皮平均熱貫流率(UA) ≤0.60 又は住宅誘導仕様基準*1に適合	住宅用途BEI(再生可能エネルギーを除く。)*2 ≤0.8 又は住宅誘導仕様基準*3に適合

※1 住宅誘導仕様基準第1項(1)、(2)及び(3)イに適合すること。

※2 住宅用途BEI(再生可能エネルギーを除く)は住宅部分の誘導設計一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)を住宅部分の誘導基準一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)で除して得た値をいう。誘導設計一次エネルギー消費量の算定では、太陽光発電設備等のエネルギー利用効率化設備による削減量を含めて算定することはできない(コージェネレーション設備に限り算定可)。また、共同住宅においては、共用部分の一次エネルギー消費量を算定に含めないことができる。

※3 住宅誘導仕様基準第2項に適合すること。

【表6-2 誘導すべき省エネルギー性能基準(令和8年度、下線部は見直し箇所)】

区分		建築物の熱負荷の低減に関する基準 (断熱性能の基準)	設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準 (省エネ性能の基準)
住宅 トップ ランナー 事業者が 建設等 する住宅	注文戸建住宅 (特定一戸建て住宅建設工 業者が建設する請負型一戸 建て規格住宅)	外皮平均熱貫流率(UA) ≤0.60	建設等する当該区分の住宅の 平均住宅用途BEI(再生可能エ ネルギーを除く。)* <sup>2</sup> ≤0.75
	分譲戸建住宅 (特定一戸建て住宅建築主が 新築する分譲型一戸建て規 格住宅)	外皮平均熱貫流率(UA) ≤0.60	建設等する当該区分の住宅の 平均住宅用途BEI(再生可能エ ネルギーを除く。)* <sup>2</sup> ≤0.8
	賃貸共同住宅 (特定共同住宅等建設工事業 者が建設する長屋又は共同 住宅)	外皮平均熱貫流率(UA) ≤0.60	建設等する当該区分の住宅の 平均住宅用途BEI(再生可能エ ネルギーを除く。)* <sup>2</sup> ≤0.8
	<u>分譲共同住宅</u> ( <u>特定共同住宅等建築主が新 築する長屋又は共同住宅</u> )	外皮平均熱貫流率(UA) ≤ <u>0.46</u>	建設等する当該区分の住宅の 平均住宅用途BEI(再生可能エ ネルギーを除く。)* <sup>4</sup> ≤ <u>0.7</u>
その他の住宅 (上記以外の住宅)		外皮平均熱貫流率(UA) ≤0.60 又は住宅誘導仕様基準* <sup>1</sup> に適合	住宅用途BEI(再生可能エネ ルギーを除く。)* <sup>2</sup> ≤0.8 又は住宅誘導仕様基準* <sup>3</sup> に適合

※1 住宅誘導仕様基準第1項(1)、(2)及び(3)イに適合すること。

※2 住宅用途BEI(再生可能エネルギーを除く。)は住宅部分の誘導設計一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)を住宅部分の誘導基準一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)で除して得た値をいう。誘導設計一次エネルギー消費量の算定では、太陽光発電設備等のエネルギー利用効率化設備による削減量を含めて算定することはできない(コージェネレーション設備に限り算定可)。また、共同住宅においては、共用部分の一次エネルギー消費量を算定に含めないことができる。

※3 住宅誘導仕様基準第2項に適合すること。

【表6-3 誘導すべき省エネルギー性能基準(令和9年度以降、下線部は見直し箇所)】

区分		建築物の熱負荷の低減に関する基準 (断熱性能の基準)	設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準 (省エネ性能の基準)
住宅 トッパー 事業者が建設等する住宅	注文戸建住宅 (特定一戸建て住宅建設工事業業者が建設する請負型一戸建て規格住宅)	外皮平均熱貫流率(UA) $\leq 0.46$	建設等する当該区分の住宅の平均住宅用途BEI(再生可能エネルギーを除く。)* <sup>2</sup> $\leq 0.65$
	分譲戸建住宅 (特定一戸建て住宅建築主が新築する分譲型一戸建て規格住宅)	外皮平均熱貫流率(UA) $\leq 0.46$	建設等する当該区分の住宅の平均住宅用途BEI(再生可能エネルギーを除く。)* <sup>2</sup> $\leq 0.7$
	賃貸共同住宅 (特定共同住宅等建設工事業業者が建設する長屋又は共同住宅)	外皮平均熱貫流率(UA) $\leq 0.46$	建設等する当該区分の住宅の平均住宅用途BEI(再生可能エネルギーを除く。)* <sup>2</sup> $\leq 0.7$
	分譲共同住宅 (特定共同住宅等建築主が新築する長屋又は共同住宅)	外皮平均熱貫流率(UA) $\leq 0.46$	建設等する当該区分の住宅の平均住宅用途BEI(再生可能エネルギーを除く。)* <sup>4</sup> $\leq 0.7$
その他の住宅 (上記以外の住宅)		外皮平均熱貫流率(UA) $\leq 0.60$ 又は住宅誘導仕様基準* <sup>1</sup> に適合	住宅用途BEI(再生可能エネルギーを除く。)* <sup>2</sup> $\leq 0.8$ 又は住宅誘導仕様基準* <sup>3</sup> に適合

※1 住宅誘導仕様基準第1項(1)、(2)及び(3)イに適合すること。

※2 住宅用途BEI(再生可能エネルギーを除く。)は住宅部分の誘導設計一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)を住宅部分の誘導基準一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)で除して得た値をいう。誘導設計一次エネルギー消費量の算定では、太陽光発電設備等のエネルギー利用効率化設備による削減量を含めて算定することはできない(コージェネレーション設備に限り算定可)。また、共同住宅においては、共用部分の一次エネルギー消費量を算定に含めないことができる。

※3 住宅誘導仕様基準第2項に適合すること。

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

### (2) 住宅以外の用途における誘導すべき省エネルギー性能基準

住宅以外の用途の基準は、省エネルギー性能基準と同様に、用途で区分し、2030年までに到達すべき省エネルギー基準(現行の建築物省エネ法の誘導基準)と同水準で設定している。

#### ① 断熱性能の基準(BPI)

用途の区分に応じて表7に掲げる基準に適合すること。なお、工場等の用途については、基準を適用しない。

#### ② 省エネ性能の基準(非住宅用途BEI)

用途の区分に応じて表7に掲げる基準に適合すること。

### (3) 1つの建築物の建物供給事業者が複数である場合の取扱

省エネルギー性能基準と同様に取り扱う。

【表7 誘導すべき省エネルギー性能基準<sup>※1</sup>】

区分		建築物の熱負荷の低減に関する基準 (断熱性能の基準)	設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準 (省エネ性能の基準)
小規模 (延べ面積300㎡未満)	工場等	基準なし	非住宅用途BEI <sup>※2</sup> ≤ 0.8
	工場等以外の用途	BPI <sup>※1</sup> ≤ 1.0	非住宅用途BEI <sup>※2</sup> ≤ 0.8
中規模 (延べ面積300㎡以上2,000㎡未満)	工場等	基準なし	非住宅用途BEI <sup>※2</sup> ≤ 0.6
	事務所等、学校等	BPI <sup>※1</sup> ≤ 1.0	非住宅用途BEI <sup>※2</sup> ≤ 0.6
	ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等	BPI <sup>※1</sup> ≤ 1.0	非住宅用途BEI <sup>※2</sup> ≤ 0.7

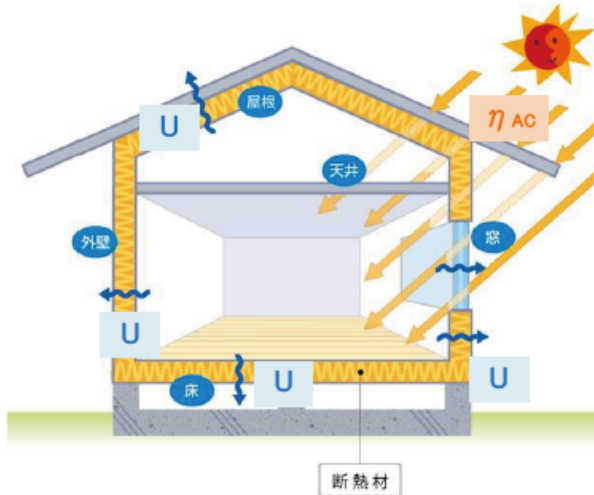
※1 表5のBPIと同じ。

※2 非住宅用途BEIは非住宅部分に係る誘導設計一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)を非住宅部分に係る誘導基準一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)で除して得た値をいう。誘導設計一次エネルギー消費量の算定では、太陽光発電設備等のエネルギー利用効率化設備による削減量を含めて算定することはできない(コージェネレーション設備に限り算定可)。

(参考) 建築物省エネ法における省エネルギー基準

## 住宅における外皮性能

- 住宅の外皮性能は、UA値と $\eta_{AC}$ 値により構成され、いずれも、地域区分別に規定されている基準値以下となる必要がある。
- 算出にあたっては、建築研究所等のHPで公開されている外皮性能計算シート（excel形式）が広く活用されている。



### ◎ 外皮平均熱貫流率 (UA) ←

- 室内と外気の熱の出入りのしやすさの指標
- 建物内外温度差を1度としたときに、建物内部から外界へ逃げる単位時間あたりの熱量<sup>※</sup>を、外皮面積で除したものの。  
※換気による熱損失は除く
- 値が小さいほど熱が出入りにくく、断熱性能が高い

$$U_A = \frac{\text{単位温度差当たりの外皮総熱損失量}}{\text{外皮総面積}} \quad (W/m^2 \cdot K)$$

地域区分	1	2	3	4	5	6	7	8
外皮平均熱貫流率の基準値: $U_A$ [W/(m <sup>2</sup> ·K)]	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—

### ◎ 冷房期の平均日射熱取得率 (η<sub>AC</sub>) ←

- 太陽日射の室内への入りやすさの指標
- 単位日射強度当たりの日射により建物内部で取得する熱量を冷房期間で平均し、外皮面積で除したものの。
- 値が小さいほど日射が入りにくく、遮蔽性能が高い

$$\eta_{AC} = \frac{\text{単位日射強度当たりの総日射熱取得量}}{\text{外皮総面積}} \times 100$$

地域区分	1	2	3	4	5	6	7	8
冷房期の平均日射熱取得率の基準値: $\eta_{AC}$ [%]	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7 <sup>※</sup>

※ R2年4月より、3.2 → 6.7に見直し

## (参考) 非住宅における外皮性能

- 非住宅の外皮性能は、外皮の断熱性能ではなく、ペリメータゾーンの年間熱負荷係数 (PAL\*) によって評価を行う。
- PAL\*は、非住宅の義務基準の対象外（誘導基準のみ適用）であるが、PAL\*を向上させることにより、一次エネルギー消費性能の向上に寄与することが可能。
- PAL\*は、標準入力法やモデル建物法の計算支援プログラムにおいて、仕様等の情報を直接入力することにより、BEIと同時に自動で算出することが可能。

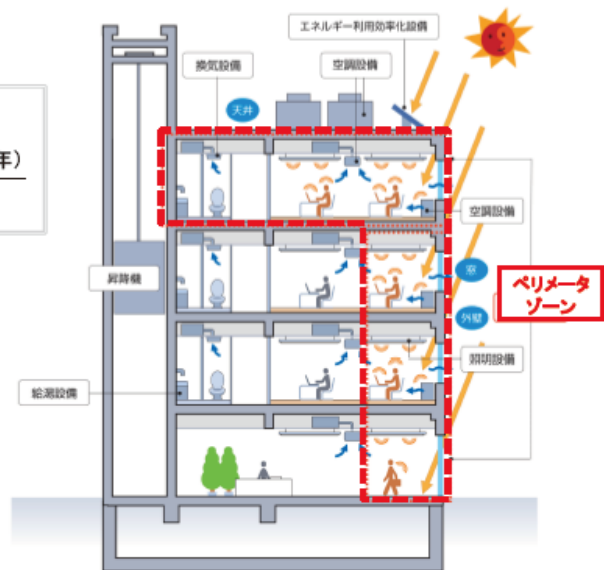
### OPAL\* (パルスター)

◎ PAL\* = ペリメータゾーンの年間熱負荷係数

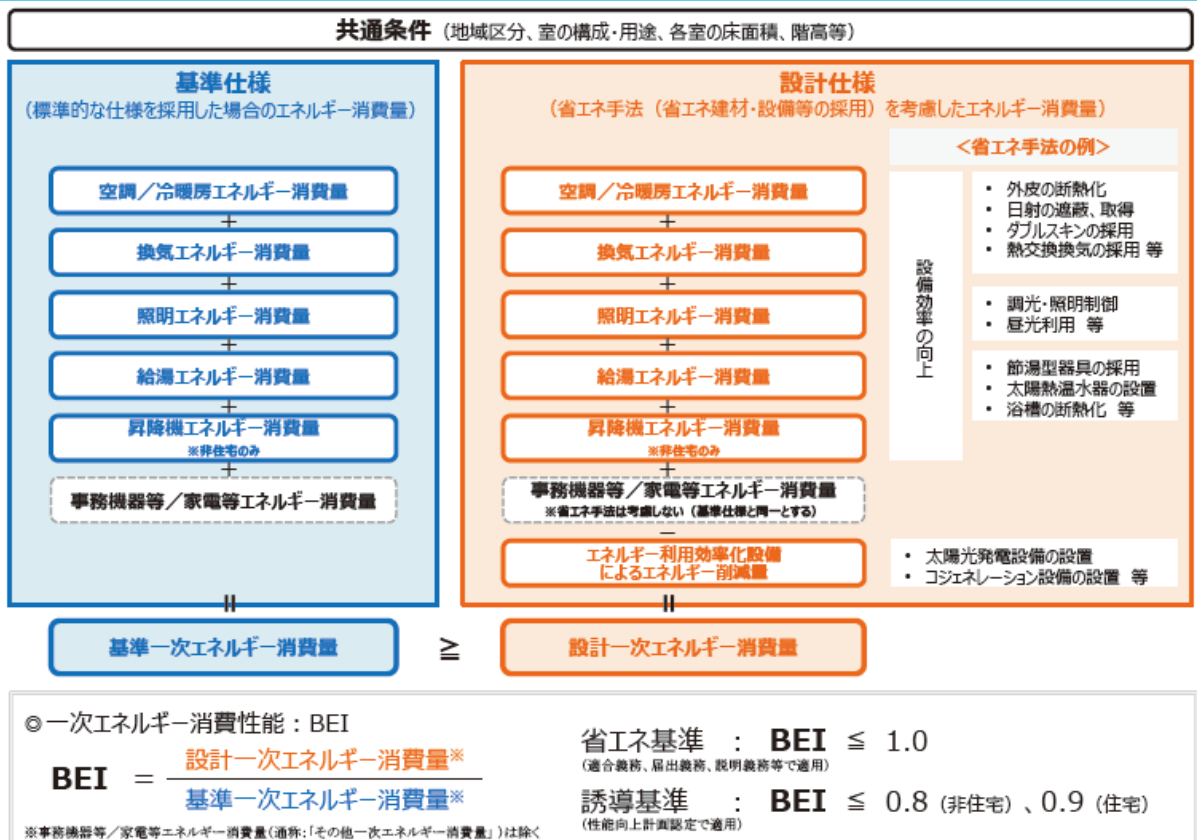
$$PAL* = \frac{\text{各階のペリメータゾーンの年間熱負荷 (MJ/年)}}{\text{ペリメータゾーンの床面積の合計 (m<sup>2</sup>)}}$$

◎ ペリメータゾーンの年間熱負荷とは、1年間における①～④までに掲げる熱による暖房負荷及び冷房負荷を合計したものの。

- ① 外気とペリメータゾーンの温度差 ←
- ② 外壁・窓等からの日射熱 ←
- ③ ペリメータゾーンで発生する熱 ←
- ④ 換気により生じる熱負荷 ←



## 一次エネルギー消費性能



出典:省エネ基準・誘導基準・トップランナー基準 概要資料(国土交通省)

## 第4章 再生可能エネルギー利用設備設置基準及び誘導すべき同基準

### 1 再生可能エネルギー利用設備設置基準

特定供給事業者は、建設等する中小規模特定建築物及びその敷地(以下「中小規模特定建築物等」という。)について、都が定める再生可能エネルギー利用設備設置基準(以下「再エネ設置基準」という。)に適合するよう措置を講じなければならない(適合義務)。

再エネ設置基準は、建設等する中小規模特定建築物1棟ごとの設置容量ではなく、特定供給事業者に対し、1年間に都内に建設等する中小規模特定建築物等に設置する総容量として設定する。

また、本制度は、新築建築物の設置ポテンシャル(屋根)を最大限活用し、物理的に設置可能な建築物への設置を促進していくものであるため、屋根面積が一定規模に満たないことにより物理的に2kW相当の太陽光発電設備の設置が困難である等の中小規模特定建築物については、基準を適用しないことができる仕組み<sup>\*</sup>としている。

※ 再エネ設置基準に限り適用しないのであり、その他の省エネルギー性能基準や電気自動車充電設備整備基準等は適用されることに注意すること。

#### (1) 再エネ設置基準

特定供給事業者ごとの再エネ設置基準は、次の算定式により算出する。

$$\text{再エネ設置基準[kW]} = \text{年間の設置可能棟数[棟]} \times \text{算定基準率} \times \text{棟当たり基準量[kW/棟]}$$

#### (2) 年間の設置可能棟数

年間の設置可能棟数は、特定供給事業者が1年間に都内に建設等する中小規模特定建築物の棟数(1年間に確認済証が発行される中小規模特定建築物の棟数をいう。以下この項目において同じ。)から、再エネ設置基準を適用しないことができる中小規模特定建築物(以下「算定除外可能建築物」という。)の棟数を除いて算出する。

$$\begin{aligned} \text{年間の設置可能棟数[棟]} &= \text{1年間に都内に建設等する中小規模特定建築物の棟数} \\ &- \text{そのうち、算定除外可能建築物の棟数} \end{aligned}$$

#### (3) 算定除外可能建築物

次の①又は②の要件に該当する中小規模特定建築物は、再エネ設置基準を算定する際、算定除外可能建築物として1年間に都内に建設等する中小規模特定建築物の棟数から除くことができる。なお、算定除外可能建築物への該当が確認できる屋根の水平投影面積を算出した図面等を、建築物環境報告書を提出した翌年度の末日まで保管しなければならない。

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

① (ア)又は(イ)に該当する2kW相当の太陽光発電設備の設置が物理的に困難である中小規模特定建築物<sup>※1</sup>

(ア)傾斜又は方位が異なる南面等屋根<sup>※2</sup>が1つ以下である場合

南面等屋根<sup>※2</sup>の水平投影面積が 20 m<sup>2</sup>未満の中小規模特定建築物

(イ)傾斜又は方位が異なる南面等屋根<sup>※2</sup>が2つ以上である場合

最も大きい南面等屋根<sup>※2</sup>の水平投影面積が 20 m<sup>2</sup>未満であり、かつ、2番目に大きい南面等屋根<sup>※2</sup>の水平投影面積が 10 m<sup>2</sup>未満の中小規模特定建築物

② 地域の建築制限等、法令により再エネ設備を設置できない中小規模特定建築物

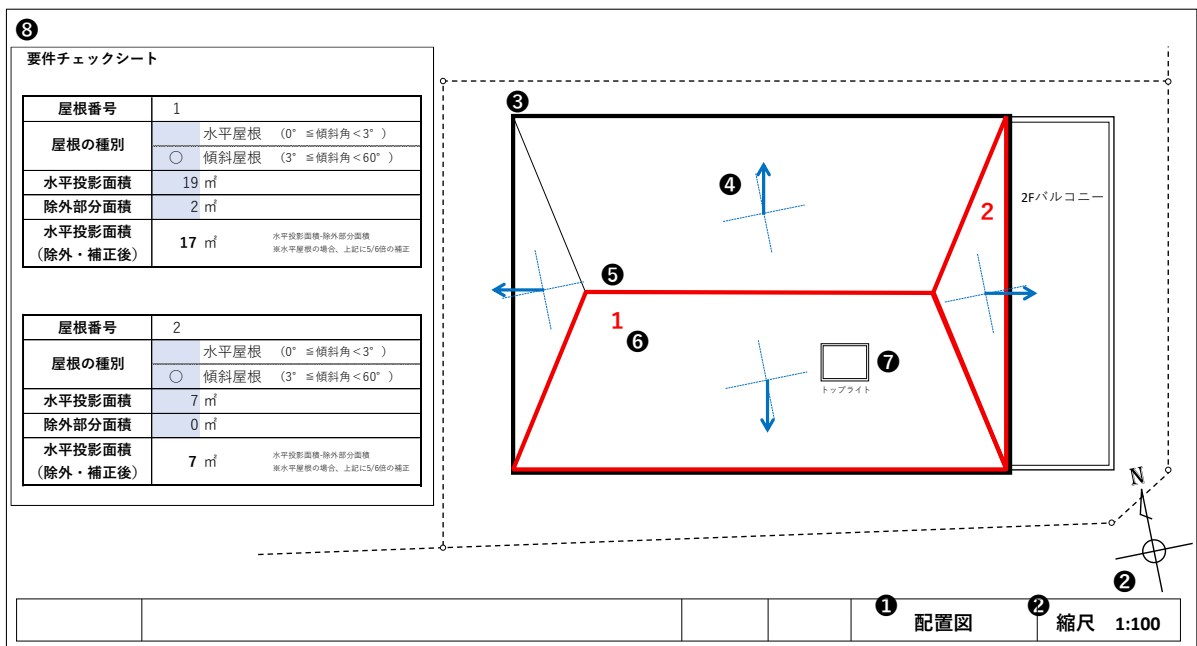
※1 本制度の再エネ設置基準における算定除外可能建築物の要件として定義したものであり、太陽光発電設備の設置の適否を一律に定義するものではない。個々の建築物において太陽光発電設備の設置が可能であるかについては、個々の建築物の敷地や隣地等の状況により、検討、判断することに留意が必要である。

※2 水平屋根又は方位が南を含む東から西までに面する屋根をいう。詳細は(4)及び(5)を参照

《算定除外可能建築物への該当が確認できる図面等》

算定除外可能建築物への該当が確認できる図面等は、屋根伏図に縮尺、方位、南面等屋根の水平投影面積及び勾配角度を明示したものとする。なお、本制度において保管が必要な図面等は、東京ゼロエミ住宅認証制度における「再生可能エネルギー設備設置要件を適用しない建築物の確認図面」と同様とする。

【図8 算定除外可能建築物への該当が確認できる図面(記載例)】



① 配置図等、屋根伏図が記載されている図面を使用

② 図面上に、縮尺及び方位を記載

③ 屋根伏図上に、当該制度で定義する「屋根」の範囲を黒太線で図示

④1つの屋根ごとに、屋根の法線及び方位を図示

※本資料では説明用に法線を青矢印で、方位を青十字で示しています。矢印の始点に十字の中心を合わせるように表示すると、屋根の方位が確認できます。

⑤「屋根」のうち、当該制度で定義する「南面等屋根」の範囲を赤太線で図示

⑥南面等屋根のうち、水平投影面積の大きい屋根から順に1、2と付番(南面等屋根が一つの場合、1のみ付番)

⑦水平投影面積の算定から除くことができる部分がある場合、図面上に明示

⑧図9に示す「要件チェックシート」に必要事項を記入した上で、図面上の空いているスペースに図として貼り付け

【図9 要件チェックシート】

要件チェックシート	
屋根番号	1
屋根の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 水平屋根 (0° ≦ 傾斜角 < 3° )
	<input type="checkbox"/> 傾斜屋根 (3° ≦ 傾斜角 < 60° )
水平投影面積	19 m <sup>2</sup>
除外部分面積	2 m <sup>2</sup>
水平投影面積 (除外・補正後)	17 m <sup>2</sup> <small>水平投影面積-除外部分面積 ※水平屋根の場合、上記に5/6倍の補正</small>
屋根番号	2
屋根の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 水平屋根 (0° ≦ 傾斜角 < 3° )
	<input type="checkbox"/> 傾斜屋根 (3° ≦ 傾斜角 < 60° )
水平投影面積	7 m <sup>2</sup>
除外部分面積	0 m <sup>2</sup>
水平投影面積 (除外・補正後)	7 m <sup>2</sup> <small>水平投影面積-除外部分面積 ※水平屋根の場合、上記に5/6倍の補正</small>

※着色箇所を入力(屋根の種別をプルダウンから選択・各面積を記入)

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

### (4)「屋根」の範囲

算定除外可能建築物の要件における「屋根」の範囲は、太陽光発電設備を設置する際の日影の影響等を考慮し、次のとおりとする。

#### ①「屋根」に含むもの

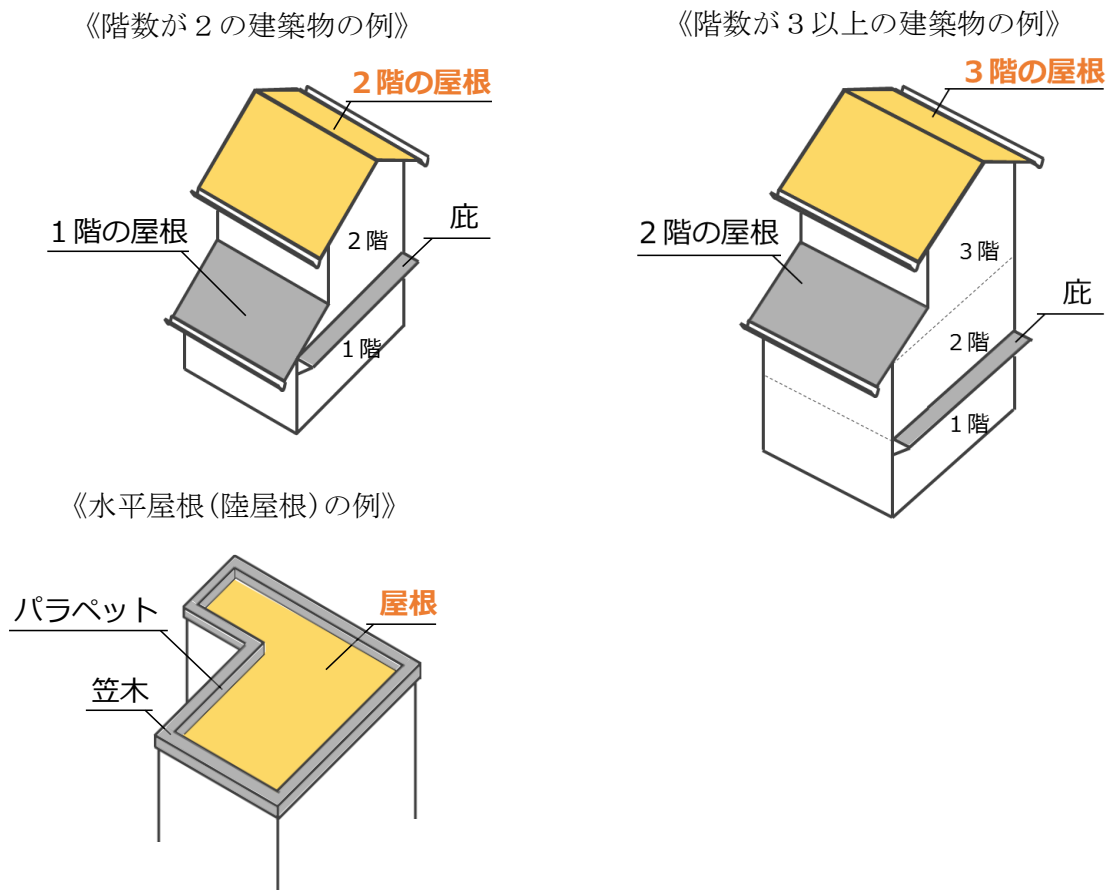
- (ア) 平屋建ての建築物における1階の屋根
- (イ) 地階を除く階数(建築基準法上の階数をいう。以下同じ。)が2の建築物における2階の屋根
- (ウ) 地階を除く階数が3以上の建築物における3階以上の階の屋根
- (エ) 階段室から出入りする屋上部分

#### ②「屋根」に含まないもの

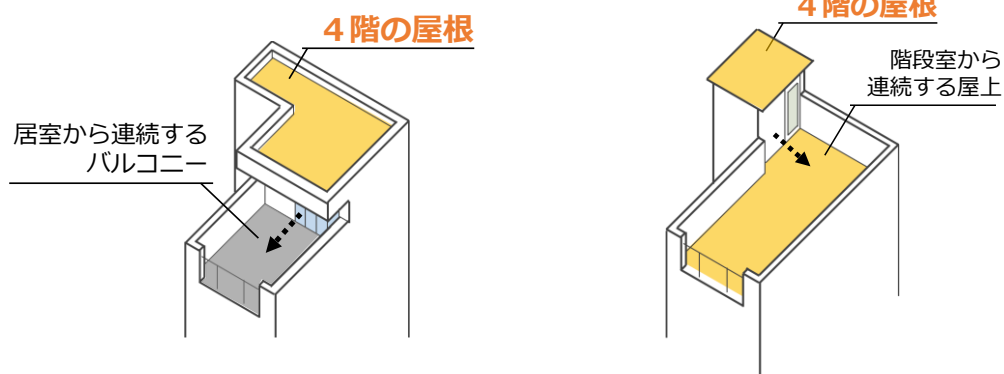
- (ア) 地階を除く階数が2の建築物における1階の屋根
- (イ) 地階を除く階数が3以上の建築物における2階以下の階の屋根
- (ウ) バルコニー及び同じ階にある居室から連続するルーフバルコニー
- (エ) 庇、ポーチ、水平屋根(陸屋根)等の立ち上がり部(パラペット、笠木)

【図10 対象となる屋根のイメージ】

■ 「屋根」に含むもの    ■ 「屋根」に含まないもの



《屋上、バルコニーの例》



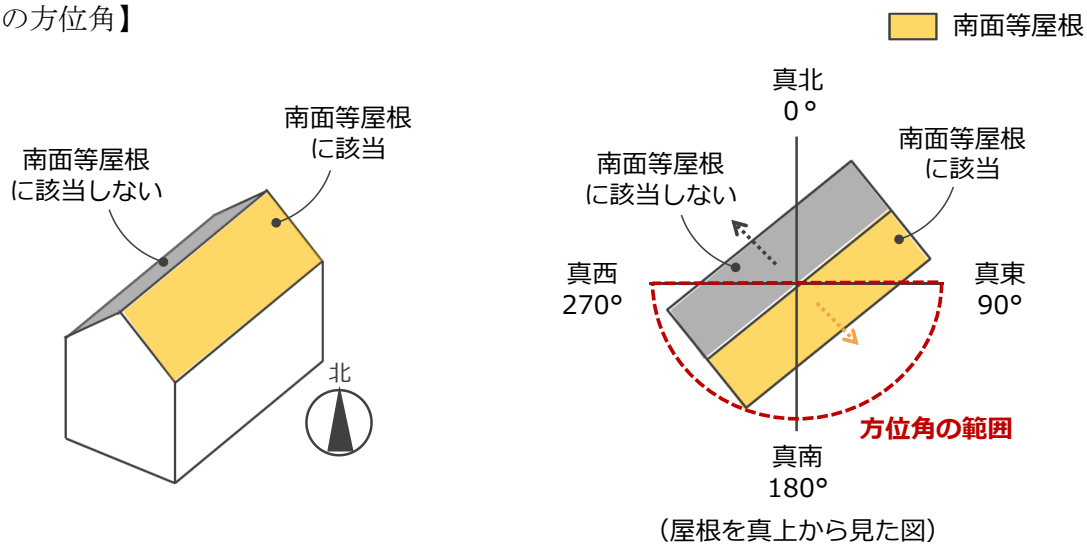
(5) 南面等屋根の考え方

太陽光発電設備を設置することを踏まえ、水平投影面積の算定対象とする南面等屋根の方位角及び傾斜角は次のとおりとする。

① 屋根の方位角

傾斜屋根(②参照)について、屋根(受光面)の法線が南を含む真東から真西までの範囲(方位角  $90^\circ$  以上  $270^\circ$  以下)にあるものをいう。

【図11 屋根の方位角】



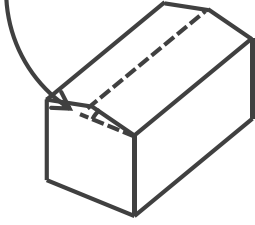
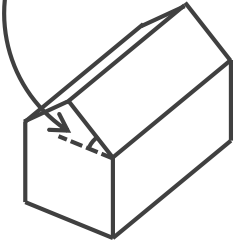
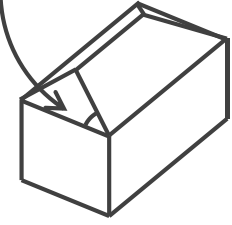
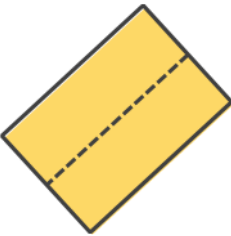


② 屋根の傾斜角

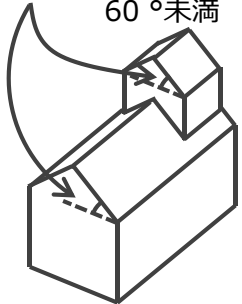
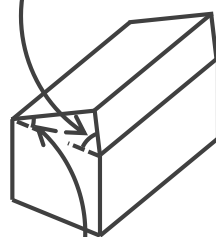
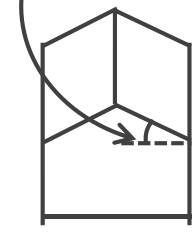

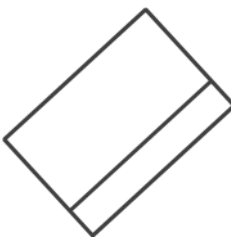
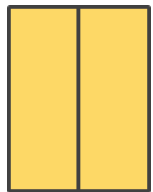
傾斜角が  $3^\circ$  未満の屋根を水平屋根(陸屋根)、 $3^\circ$  以上  $60^\circ$  未満の屋根を傾斜屋根として対象とし、傾斜角が  $60^\circ$  以上である屋根は対象としない。

【図12 屋根種別の南面等屋根の例】

■ 南面等屋根



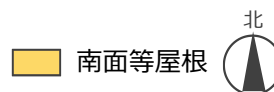
<p><b>陸屋根</b></p> <p>傾斜角3°未満</p> 	<p><b>切妻</b></p> <p>傾斜角3°以上 60°未満</p> 	<p><b>寄棟</b></p> <p>傾斜角3°以上 60°未満</p> 
 <p>※陸屋根の全面が対象</p>		

<p><b>越屋根</b></p> <p>傾斜角3°以上 60°未満</p> 	<p><b>片流れ</b></p> <p>傾斜角60°以上</p> <p>傾斜角3°以上</p> 	<p><b>切妻</b></p> <p>傾斜角3°以上 60°未満</p> 
 <p>※2階建の場合、 下階の屋根は対象外</p>		

(6)「1つの屋根」の範囲

傾斜又は方位が同一であり、かつ、物理的に一体的である屋根をそれぞれ「1つの屋根」として、屋根の数や水平投影面積を算定する。

【図13 南面等屋根の数え方の例】

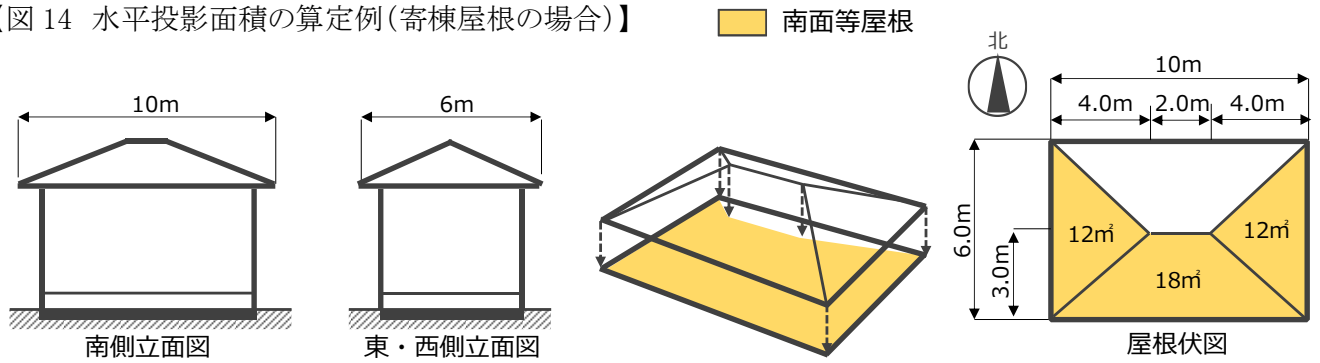


<p>《例1》</p>	<p>《例2》</p>
<p>①②・③ …方位角又は傾斜角が異なる</p> <p>①・② …方位角及び傾斜角が同一だが物理的に一体でない</p> <p>➡①～③をそれぞれ1つの屋根とする (屋根の数：3)</p>	<p>① …切り欠きはあるが、方位角及び傾斜角が同一であり、物理的にも一体</p> <p>➡①を1つの屋根とする (屋根の数：1)</p>
<p>《例3》</p> <p>①・② …方位角及び傾斜角が同一だが物理的に一体でない</p> <p>➡①・②をそれぞれ1つの屋根とする (屋根の数：2)</p>	

(7)「水平投影面積」の考え方

「水平投影面積」とは、建築物を真上から見た時の面積であり、建築物に凹凸や傾斜の部分があっても、その建築物が水平だとして図った面積をいう。そのため、傾斜屋根の場合、屋根の実面積(表面積)より面積が小さく算定される。

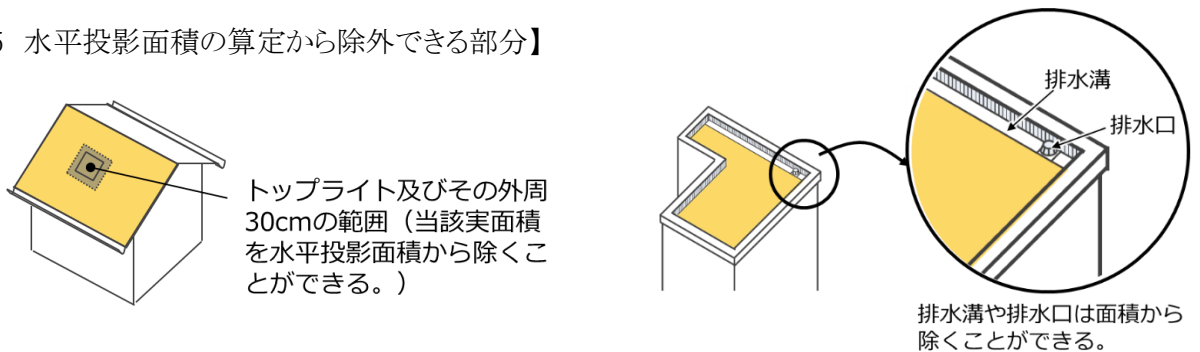
【図14 水平投影面積の算定例(寄棟屋根の場合)】



① 水平投影面積の算定から除くことができる部分

屋根に設けたトップライトや、水平屋根(陸屋根)の排水溝や排水口は、太陽光発電設備の設置が適さない部分として、水平投影面積の算定から除くことができる。

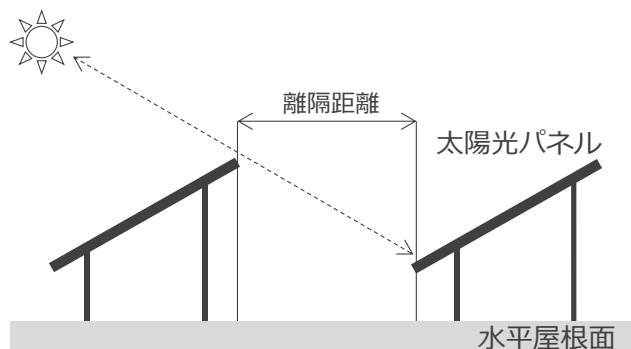
【図15 水平投影面積の算定から除外できる部分】



② 水平屋根(陸屋根)の水平投影面積

水平屋根(陸屋根)においては、隣り合って設置する太陽光発電設備の日陰を考慮した離隔が必要であることから、傾斜屋根よりも屋根面積を多く必要とする。そのため、水平屋根(陸屋根)の水平投影面積は6分の5を乗算して補正ができるものとする。

(参考) 水平屋根等における太陽光発電設備の設置イメージ



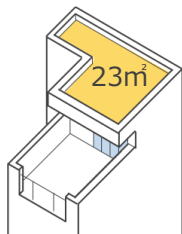
## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

(参考)太陽光発電設備の必要設置面積

種別	設置に必要な面積	2kWの設置に必要な面積
戸建住宅(傾斜屋根)	10 m <sup>2</sup> /kW	20 m <sup>2</sup> ←
戸建住宅以外(陸屋根)	12 m <sup>2</sup> /kW	24 m <sup>2</sup> ← 6/5 (1.2) 倍

出典:環境省「平成30年度再生可能エネルギーに関するゾーニング基礎情報等の整備・公開等に関する委託業務報告書」

《水平屋根(陸屋根)と傾斜屋根の水平投影面積の算定例》

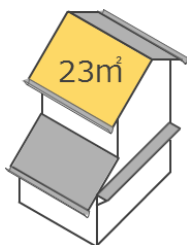


○水平屋根

$$\text{水平投影面積} = 23 \text{ m}^2$$

$$\text{補整後の水平投影面積} = 23 \times 5/6 \div \underline{19.17 \text{ m}^2}$$

⇒20 m<sup>2</sup>未満のため、算定除外可能建築物に該当



○傾斜屋根

$$\text{水平投影面積} = \underline{23 \text{ m}^2}$$

⇒20 m<sup>2</sup>以上のため、算定除外可能建築物に非該当

### (8)算定基準率

算定基準率は、都内に存する建築物のうち、一定以上の太陽エネルギーの利用に適した建築物の割合\*を基に都内を3つに区分し、表8のとおり設定する。

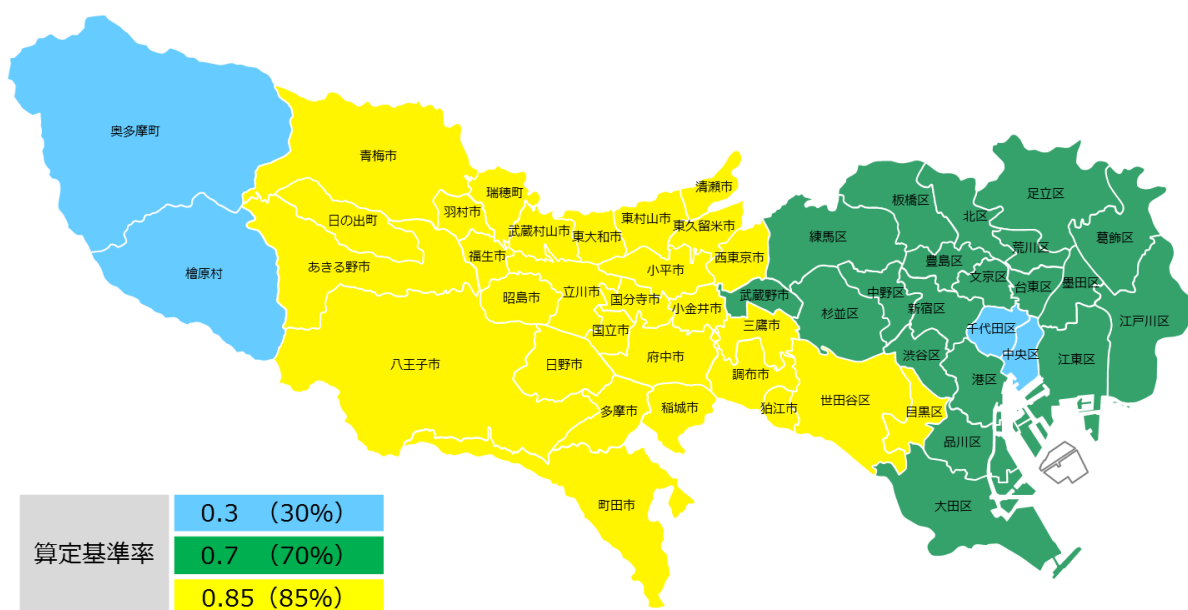
再エネ設置基準は、中小規模特定建築物を建設等する場所に依じて、これら3つの算定基準率(0.3、0.70及び0.85)を用いて算定し足し合わせる方法と、建設等する場所に関係なく一律の算定基準率(0.85)を用いる方法のいずれかにより算定する(特定供給事業者がどちらかを選択)。

※ 東京都太陽光発電設備現況調査による

【表8 算定基準率】

区域の区分	区市町村	算定基準率
1	千代田区、中央区、檜原村及び奥多摩町	0.30
2	港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、大田区、渋谷区、中野区、杉並区、豊島区、北区、荒川区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区及び武蔵野市	0.70
3	目黒区、世田谷区、八王子市、立川市、三鷹市、青梅市、府中市、昭島市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、国立市、福生市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、羽村市、あきる野市、西東京市、瑞穂町及び日の出町	0.85

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について



### (9) 棟当たり基準量

本制度は、建築物の屋根のポテンシャルを最大限活用した再エネ利用設備の設置を促進するものであり、再エネ設置基準は太陽光発電設備の規模(定格出力<sup>※</sup>)により設定することとし、棟当たり基準量は、太陽光発電設備2kWとする。

この棟当たり基準量(2kW)は、再エネ設置基準(特定供給事業者ごとの総量)を算定する際の「係数」として設定するものであり、中小規模特定建築物1棟ごとに義務付ける設置量ではない。

※ 太陽光発電設備の定格出力は、太陽電池モジュールの日本産業規格(JIS)又は国際電気標準会議(IEC)の国際規格に規定される公称最大出力の合計出力とする。(モジュールの合計出力よりパワコンの定格出力が小さい場合でも、モジュールの合計出力の値を採用)

### (参考) 太陽光発電設備の自立運転について

災害時には、炊飯のほか、テレビやスマートフォン等による情報収集等が重要である。太陽光発電設備を設置している場合、自立運転機能を活用して太陽光発電設備の最大出力に関係なく 1.5kW(1,500W)まで使用ができる。

《家電等の消費電力の目安》

ジャー炊飯器(電気炊飯器)	1,300W
冷蔵庫	200~300W
液晶テレビ	50W
スマートフォン等の充電	15~50W

出典：家庭の省エネハンドブック 2025  
(東京都環境局) 他

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

### 2 誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準

特定供給事業者は、建設等する中小規模特定建築物等について、都が定める誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準(以下「誘導すべき再エネ設置基準」という。)に適合するための措置を講じるよう努めなければならない(努力義務)。

誘導すべき再エネ設置基準も、建設等する中小規模特定建築物1棟ごとの設置容量ではなく、特定供給事業者に対し、1年間に都内に建設等する中小規模特定建築物等に設置する総容量として設定する。また、屋根面積が一定規模に満たないこと等により再エネ設置基準(義務)を適用しないことができる中小規模特定建築物については、誘導すべき再エネ設置基準も適用しない。

#### (1) 誘導すべき再エネ設置基準の算定

特定供給事業者ごとの誘導すべき再エネ設置基準は、再エネ設置基準と同じ次の算定式により算出する。

$$\begin{aligned} \text{誘導すべき再エネ設置基準[kW]} \\ = \text{年間の設置可能棟数[棟]} \times \text{算定基準率} \times \text{棟当たり基準量[kW/棟]} \end{aligned}$$

#### (2) 年間の設置可能棟数

再エネ設置基準と同様に、年間の設置可能棟数は、特定供給事業者が1年間に都内に建設等する中小規模特定建築物の棟数から、算定除外可能建築物の棟数を除いて算出する。

$$\begin{aligned} \text{年間の設置可能棟数[棟]} = & \text{1年間に都内に建設等する中小規模特定建築物の棟数} \\ & - \text{そのうち、算定除外可能建築物の棟数} \end{aligned}$$

#### (3) 算定除外可能建築物

再エネ設置基準と同様に取り扱う(1(3)から(7)までを適用)。

#### (4) 算定基準率

再エネ設置基準と同じ算定基準率とする。

誘導すべき再エネ設置基準の算定においても、3つの算定基準率(0.30、0.70 及び 0.85)を用いる方法と、一律の算定基準率(0.85)用いる方法のいずれかにより算定することができるものとする。

#### (5) 棟当たり基準量

棟当たり基準量は、太陽光発電設備5kW(分譲戸建住宅は4kW)とする。

なお、再エネ設置基準と同様に、棟当たり基準量(5kW又は4kW)は、誘導すべき再エネ設置基準(特定供給事業者ごとの総量)を算定する際の「係数」として設定するものであり、中小規模特定建築物1棟ごとの設置容量ではない。

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

### 3 再生可能エネルギー利用設備設置基準及び誘導すべき同基準に適合するための措置の考え方

#### (1) 基準に適合するための再エネ利用設備設置の考え方

再エネ設置基準及び誘導すべき再エネ設置基準(以下「再エネ設置基準等」という。)は、1年間に都内に建設等する中小規模特定建築物及びその敷地に設置する再エネ利用設備の合計容量で満たせばよい。

#### 《再エネ設置基準等の適否の考え方》

##### (前提条件)

1年間に建設等する中小規模特定建築物の棟数:500棟(全て注文戸建住宅)

算定基準率 0.70 の地域:200棟(そのうち、算定除外可能建築物4棟)

算定基準率 0.85 の地域:300棟(そのうち、算定除外可能建築物1棟)

##### (再エネ設置基準等の算定)

$$\begin{aligned}\text{再エネ設置基準} &= \text{設置可能棟数} \times \text{算定基準率} \times 2\text{kW} \\ &= \frac{(200 \text{棟} - 4 \text{棟}) \times 0.70 \times 2\text{kW}}{\quad} + \frac{(300 \text{棟} - 1 \text{棟}) \times 0.85 \times 2\text{kW}}{\quad} \\ &= \underline{782.7\text{kW}}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{誘導すべき再エネ設置基準} &= \text{設置可能棟数} \times \text{算定基準率} \times 5\text{kW} \\ &= \frac{(200 \text{棟} - 4 \text{棟}) \times 0.70 \times 5\text{kW}}{\quad} + \frac{(300 \text{棟} - 1 \text{棟}) \times 0.85 \times 5\text{kW}}{\quad} \\ &= \underline{1,956.75\text{kW}}\end{aligned}$$

##### (設置量の集計)

1年間に都内に建設等する中小規模特定建築物 500棟のうち

100棟 …太陽光発電設備 4kW設置:400kW

250棟 …太陽光発電設備 3kW設置:750kW

100棟 …太陽光発電設備 2kW設置:200kW

50棟 …設置なし : 0kW ⇒ 合計設置容量 = 1,350kW

##### (再エネ設置基準等の適否)

合計設置容量(1,350kW) ≥ 設置基準(782.7kW) ⇒ 適合

< 誘導基準(1,956.75kW) ⇒ 未達成

(2) 太陽光発電設備以外の再エネ利用設備の設置

再エネ設置基準等は太陽光発電設備の定格出力により定めるが、適合するための措置として、太陽光発電設備及び①から③までの再エネ利用設備を設置することができる。

なお、①から③までの再エネ利用設備を中小規模特定建築物等に設置した場合、2kWの定格出力を備えた太陽光発電設備の設置とみなし、設置量として計上することができる。

- ① 太陽熱を利用する設備
- ② 地中熱を利用する設備
- ③ その他の再エネ利用設備\*

\* 現時点では定めていない。将来の技術革新の動向等を踏まえ、必要に応じて追加を検討

なお、①から③までの再エネ利用設備の利用により2kWの太陽光発電設備を超える再エネ利用量を得られると認められる場合は、太陽光発電設備が1年間に発電する量(1kW当たり年間 1,000kWh 発電するものとして算定)相当を個別に算定し、計上することができる。

再生可能エネルギー熱利用設備等における年間推定熱利用量の算定の考え方は、「東京都建築物環境計画書制度に基づく再生可能エネルギー利用設備設置基準ガイドライン」に詳細を記載している。<https://green-building-pgm.metro.tokyo.lg.jp/KSB00101?seidoId=1>

その中から、太陽熱利用設備の算定方法について以下に抜粋し記載する。

《太陽熱利用設備における算定例》

$$\text{再エネ設置量[kW]} = \frac{\text{年間推定熱利用量[kWh/年]}}{\div \text{太陽光発電設備が1年間に発電する量 1,000[kWh/年} \cdot \text{kW]}}$$

太陽熱利用設備の年間推定熱利用量は、以下の式で算定する。

$$\text{年間推定熱利用量[kWh/年]} = \text{集熱量[kWh/年]} \times \text{補正係数 80[\%]} - \text{その他熱利用負荷分[kWh/年]}$$

集熱量は、導入する集熱器のスペックや年間日射量、集熱面積、必要熱量(熱負荷)、外気温、集熱効率、蓄熱槽容量と熱損失率、集熱器のガラスのよごれ係数などによって左右されるため、各メーカーに問い合わせで詳細なシミュレーションに基づき設定されている場合は、その値を使用する。

仮に、上記の設定がされていない場合は、簡易的に下記の式を使用する。

$$\text{集熱量[kWh/年]} = 1\text{m}^2\text{当たりの年間日射量[kWh/(m}^2\cdot\text{年)]} \times \text{有効集熱面積[m}^2\text{]} \times \text{集熱効率 40[\%]}$$

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

### (3) 再エネ利用設備の設置手法

再エネ設置基準等に適合するための措置として、建物所有者が当該再エネ利用設備を所有する手法のほか、リース等の初期費用を軽減する手法により設置することも可能である(設置者や所有者は問わない)。ただし、このような手法を利用する場合においても、建設等する中小規模特定建築物の引き渡しまでに設置することが必要である。

【表9 初期費用ゼロで太陽光発電設備を設置する手法の例】

設置手法	初期費用の負担者	設備の所有者
リース	設置事業者	設置事業者
電力販売		
屋根貸し		
自己所有モデル		建物所有者

【図16 初期費用ゼロで太陽光発電設備を設置する手法の例】



出典:令和7年度住宅用太陽光発電初期費用ゼロ促進の増強事業リーフレット(東京都環境局)

(4) 再エネ利用設備の設置場所

再エネ設置基準等に適合するための措置として設置する再エネ利用設備は、特定供給事業者が建設等する中小規模特定建築物等において設置することを原則とする。建築物(屋根等)のほか、当該敷地内において、当該中小規模特定建築物等と一体的に建設等する附属建築物(カーポート等)への設置も対象となる。

(5) 建設等する中小規模特定建築物等以外への設置(既存建築物等へ新設する代替措置)

特定供給事業者が建設等した以下の①又は②のいずれかに該当する中小規模特定建築物等(以下「既存建築物等」という。)における再エネ利用設備の新設も、都内における再エネ利用設備設置拡大に資するものとして、基準に適合するための措置の対象とする(新設した年度における措置として計上可能)。

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

- ① 当該建物供給事業者以外に所有又は占有をされたことがなく(建築主等への引き渡し前)、新築工事が完了した日(検査済証の発行日)から起算して1年を経過したもの
- ② 当該建物事業者以外に所有又は占有をされたことがある(建築主等への引渡し後の)もの

再エネ利用設備の設置者は、建物供給事業者である必要があるが、以下のいずれかの場合により設置した場合も、建物供給事業者との関係性が書面で確認できる場合は、建物供給事業者が設置したものとみなし、基準に適合するための措置の対象とする。

【表 10 既存建築物等へ新設する代替措置にできる場合】

建物供給事業者との関係	基準に適合するための措置の対象にできる場合
資本関係があること	建物供給事業者と持株率 20%以上の資本関係がある事業者(グループ会社等)が設置する場合
事業連携していること	建物供給事業者又は建物供給事業者と資本関係がある事業者との事業連携契約等を基に設置する場合

(4)に示すとおり、特定供給事業者が建設等する中小規模特定建築物等において再エネ利用設備を設置することが原則であり、既存建築物等への新設は再エネ設置基準(定格出力)の2割までを上限に、適合するための措置とすることができる。より高い性能を目指す誘導すべき再エネ設置基準においては、この上限は設けない。

また、既存建築物等への新設を基準適合の措置とする場合は、当該既存建築物等について、建築物環境報告書において報告することが必要である(詳細は本章第8参照)。

なお、新築建築物への設置を前提として設置量を計上した中小規模特定建築物において、実際の設置が引き渡し後になってしまった場合、提出済みの報告書において設置量を計上しているため、実際に設置した年度において、既存建築物等への新設として計上すること(実績の2重計上)はできないことに注意すること。

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

### 《既存建築物等への新設の上限の考え方》

#### ○再エネ設置基準

(前提条件)

再エネ設置基準 = 782.7kW

1年間に都内に建設等する中小規模特定建築物等への合計設置容量 = 700kW

1年間に既存建築物等へ新設した合計設置容量 = 200kW

(設置量の集計)

上限量 =  $782.7\text{kW} \times 2割 = 156.54\text{kW}$

⇒既存建築物等へ設置した200kWのうち、156.54kWまでは、再エネ設置基準に適合するための設置量とすることが可能

合計設置容量 =  $700\text{kW} + 156.54\text{kW} = 856.54\text{kW}$

(再エネ設置基準等の適否)

合計設置容量(856.54kW) ≥ 設置基準(782.7kW) ⇒ **適合**

#### ○誘導すべき再エネ設置基準

(前提条件)

誘導すべき再エネ設置基準 = 1,956.75kW

1年間に建設等する中小規模特定建築物等への合計設置容量 = 1,850kW

1年間に既存建築物等へ新設した合計設置容量 = 200kW

(設置量の集計)

上限量なし ⇒既存建築物等へ設置した200kW全量を、誘導すべき再エネ設置基準に適合するための設置量とすることが可能

合計設置容量 =  $1,850\text{kW} + 200\text{kW} = 2,050\text{kW}$

(誘導すべき再エネ設置基準の適否)

合計設置容量(2,050kW) ≥ 誘導基準(1,956.75kW) ⇒ **達成**

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

### (6) 1つの建築物の建物供給事業者が複数である場合の取扱

省エネルギー性能基準と同様に、当該中小規模特定建築物の建物供給事業者のうち、特定供給事業者である者が当該中小規模特定建築物等について、再エネ設置基準に適合するよう共同して措置を講じなければならない。誘導すべき再エネ設置基準についても同様である。

再エネ設置基準等は、各特定供給事業者が当該中小規模特定建築物を年間の設置可能棟数に計上して算定する(算定除外可能建築物である場合を除く。)。また、当該中小規模特定建築物に設置する再エネ利用設備も、各事業者がその全量を設置量として計上することとなる。

(例) A社(出資比率8割)及びB社(出資比率2割)による建設共同企業体が建設請負事業者として建設する中小規模特定建築物(延べ面積 1,850 m<sup>2</sup>)に、太陽光発電設備を5kW設置

	取扱	A社	B社
都内年間供給面積	出資比率で按分	1,480 m <sup>2</sup> (1,850 m <sup>2</sup> × 0.8)	370 m <sup>2</sup> (1,850 m <sup>2</sup> × 0.2)
再エネ設置基準等	按分しない	各社が年間の設置可能棟数において1棟として計上	
設置量(実績)	按分しない	各社が当該中小規模特定建築物に5kW設置として計上	

### (7) その他の取扱い

算定除外可能建物に該当する中小規模特定建築物について、再エネ設置基準等の「年間の設置可能棟数」から除外して再エネ設置基準等を算定した場合であっても、当該中小規模特定建築物において再エネ利用設備を設置した場合、当該中小規模特定建築物における設置量として計上することができる。

### (参考) 設置にあたっての留意点

建築物等に太陽光発電設備を設置する場合、建築主や購入者等に導入効果(発電量、投資回収年数等)を十分説明して理解を得るとともに、近隣建物への光害の影響等、太陽光発電設備の設置に適しているか、十分検証することに留意する必要がある。

また、建築基準法における日影規制等<sup>\*</sup>を参考にしながら、隣地の建築物からの日影の影響や、将来建設される隣地の建築物の高さ等についても考慮した上で、設置する屋根の方位や位置を検討することも重要である。

<sup>\*</sup>以下のURLから、都内における用途地域及び当該用途地域における日影規制について確認することができる。

東京都日影規制条例: [https://www.reiki.metro.tokyo.lg.jp/reiki/reiki\\_honbun/g101RG00001307.html](https://www.reiki.metro.tokyo.lg.jp/reiki/reiki_honbun/g101RG00001307.html)

都市計画情報等インターネット提供サービス: [https://www2.wagmap.jp/tokyo\\_tokeizu/Portal](https://www2.wagmap.jp/tokyo_tokeizu/Portal)

(参考)太陽光パネル設置に関するQ&A(抜粋)

※ 太陽光発電設備の設置について問合せの多い事項への回答を環境局ホームページで公表。ここではその一部を抜粋して掲載する(令和7年11月20日版)。

URL: [https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/kankyo/q-a\\_251120v2](https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/kankyo/q-a_251120v2)

**Q7 経済的メリットについて (太陽光パネルの設置)**

**太陽光パネルを設置すると、どの程度の経済的メリットがありますか？**

**A7** 例えば、令和7年10月時点の試算では、4kWの太陽光パネルを設置した場合、初期費用117万円が14年(現行の補助金を活用した場合8年)程度で回収可能です。また、30年間の支出と収入を比較すると、最大127万円のメリットを得られる計算となっています。<sup>※1</sup>

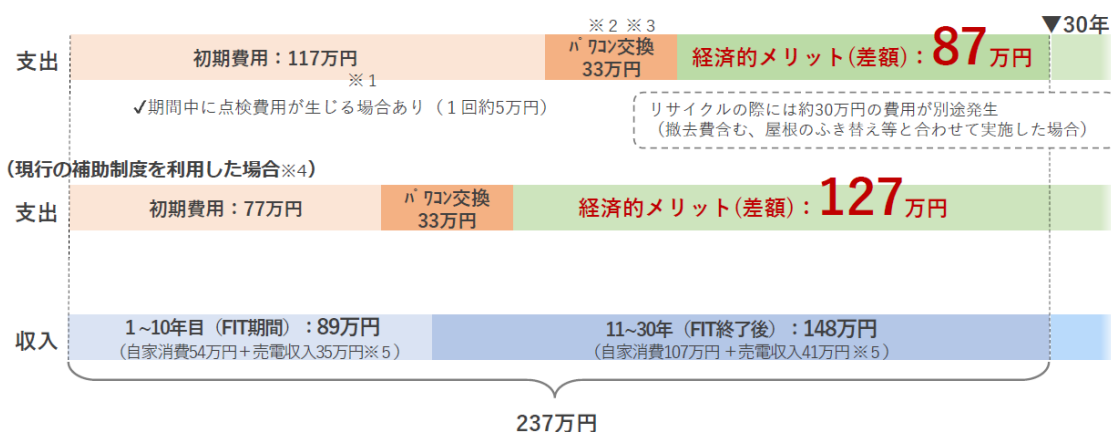
- 30年間の設備費用等は、設置費用やパワコン<sup>※2</sup>交換の費用の合計で150万円程度となる一方、売電収入等の合計は237万円程度となり、87万円程度のメリットが得られます。
- 現行の補助金(設置費用に対し10万円/kW)を活用した場合、127万円程度のメリットを得られる計算となっています。また、20年間、25年間の場合でも、それぞれ53万円、90万円程度のメリットが得られます。
- このほかリース等を利用して初期費用をゼロにする方法もあります。
- 補助制度も実施しながら、太陽光パネルの更なる設置を後押ししてまいります。

※1 東京都区部、2人以上の世帯を想定して試算(令和7年10月時点)  
 ※2 パワコン…パワーコンディショナーの略。太陽光パネルで発電した電力を、家庭で使用できる電力に変換する設備  
 都では、令和5年1月からパワーコンディショナーの更新経費の補助を行っています。

**参考**

**令和7年10月の試算結果**

**【太陽光パネル設置の経済性試算】** (注) 本試算は一定の条件を基に算出したものであり、今後の状況変化等で変動する場合があります



<試算条件>  
 ※1 株式会社資源総合システム調べ(令和6年度末の価格(新築住宅の場合、税込み)/パワコン、その他機器、標準工事費含む)  
 ※2 パワコン…パワーコンディショナーの略。太陽光パネルで発電した電力を、家庭で使用できる電力に変換する設備  
 価格は株式会社資源総合システム調べ(令和6年度末の価格(税込み))。  
 都では、令和5年1月からパワーコンディショナーの更新経費の補助を行っています。  
 ※3 期間中一度交換  
 ※4 10万円/kW  
 ※5 売電単価(令和7年度下半期) : 24円/kWh(1年~4年)・8.3円/kWh(5年~10年)・8.5円/kWh(11~30年)、  
 電気料金 : 33.50円/kWh(令和7年10月)

## Q12 メリット全般について

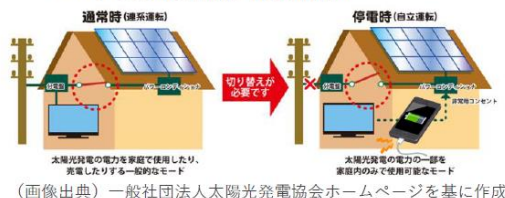
経済的メリット以外には、どのようなメリットがあるのでしょうか？

### A12 災害時の生命線となる電力の確保や脱炭素社会の実現に貢献します。

- 災害時には、スマホやテレビ、冷蔵庫などの家電機器等が重要な役割を果たします。停電時等においても自立運転ができる太陽光パネルを設置することで、生命線となる電力を確保することができます。
- また、4kWの太陽光パネルで1年間発電した場合のCO<sub>2</sub>削減量は、スギ林約2,000m<sup>2</sup>分（約200本分）※の吸収量に相当し、設備を導入することで脱炭素社会の実現に大きく貢献できます。

#### 停電時の利用

- ✓ 自立運転モードへの切り替えで、スマホや家電製品が利用可能に



#### 脱炭素社会に貢献

- ✓ 4kWの太陽光発電設備で1年間発電  
⇒ スギ約200本分のCO<sub>2</sub>吸収量※

※林野庁公表資料から算出



## Q17 太陽光パネルの発電効率について

太陽光パネルは夜間・悪天候時には発電できないと思いますが、年間の発電量はどの程度ですか？

### A17 住宅屋根に4kWの太陽光パネルを設置した場合、年間4,000kWh程度の発電量が期待でき、これは、一般家庭の平均年間電力消費量の約9割に相当します。

- 年間8,760時間（365日×24時間）のうち、太陽光パネルによる発電によって利用できる割合（設備利用率）は平均14.1%※<sup>1</sup>です。これは夜間は発電しない時間帯があるほか、雨天時には晴天時に比べて発電量が減少する時間帯が一定程度あるためです。
- 設置容量1kW当たりのシステム年間発電量を約1,000kWh※<sup>2</sup>とし、住宅屋根に4kWの太陽光パネルを設置した場合、4,000kWh程度の年間発電量が期待できます。一般家庭の平均年間電力消費量を4,492kWh※<sup>3</sup>とすれば、一年間に必要な電力量の約9割をまかなえることになります。

※1…経済産業省 調達価格等算定委員会（令和7年2月3日）より引用

※2…太陽光パネルを水平に対して30度傾け、真南に向けて設置した場合の計算例（一般社団法人太陽光発電協会ホームページより引用）

平均の設備利用率14.1%を用いて年間発電量を算出すると、全国で平均して約1,200kWh/kW（8,760時間×14.1%）の発電量が得られる計算となりますが、地域や太陽光パネルの方位、傾斜角度、日射量等により発電量は変わりますので、本試算では約1,000kWh/kWとしております。個々の住宅において期待できる発電量については、販売店などにご確認ください。

※3…一般社団法人太陽光発電協会 表示ガイドライン（2025年度）より引用

**Q19-2 太陽光パネルの維持管理について②**

太陽光パネルを設置後、長く使い続けるために、気をつけることはあるでしょうか？

**A 19-2 都では、太陽光発電設備を長く・大切に使うためのポイントを取りまとめ、公表しています。**

- 太陽光発電システムの仕組み、契約時の書類の保管、相談先の確認、屋根上の作業は専門業者に任せる等、基本的な内容を記載しました。
- 1か月間の発電電力量が前年の同じ月と比べて、25%程度低下する場合は不具合の可能性があるので、メーカーなどに相談してください。
- 専門業者に依頼するなど、定期的な点検が必要です。
- 発電や機器に関する異常があると、パワーコンディショナーにエラーコードが出ることがあります。取扱説明書を確認し、必要に応じてメーカーなどに相談してください。
- パネルの製品寿命はパワーコンディショナーよりも長いので、パワーコンディショナーが故障しても修理・交換をすることで太陽光発電設備の利用が可能です。
- 維持管理や災害時等に速やかに専門業者（販売・施工業者、メーカー等）に連絡できるよう日頃から連絡先を確認しておきましょう。

住宅用太陽光発電設備を長く・大切に使うために

<https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/kankyo/nagakutaisetsu2411>

**Q20 災害リスク等について**

地震、台風、雹、雷、水害など自然災害等による破損や危険はあるのでしょうか？

**A 20**

**地震** 太陽光パネルが地震によって家屋と共に損壊した場合、切れた電線や一般的な家電製品と同様に、感電の恐れがあるため、むやみに近づかないよう注意が必要です。復旧にあたっては、販売・施工店に適切な処置を依頼してください※1。家屋や太陽光パネル等の損傷が見られない場合は、自立運転機能を活用し、停電時にも電気を使用することができます※2。

《家屋が倒壊する危険がある場合》

- 機器や配線の損傷から漏電の可能性があるので、必ず分電盤の遮断器を切り、パワーコンディショナーの運転ボタンを停止にした上で避難してください※1。

《家屋や太陽光パネル等の損傷が見られない場合》

- 自立運転機能を活用し、停電時にも電気を使用することが可能です。自立運転モードへの切り替え方法については、各メーカーや（一社）太陽光発電協会のホームページにわかりやすい動画※3が公表されていますので参考にしてください。

※1 …一般の方向け：震災によって被害を受けた場合の太陽光発電システム取り扱い上の留意点 [https://www.ipea.gr.jp/wp-content/uploads/160415r2\\_ipea.pdf](https://www.ipea.gr.jp/wp-content/uploads/160415r2_ipea.pdf)  
 事業者向け：太陽光発電システム被災時の点検・復旧・撤去に関する手順・留意点【震災編】 [https://www.ipea.gr.jp/wp-content/uploads/160428r2\\_ipea.pdf](https://www.ipea.gr.jp/wp-content/uploads/160428r2_ipea.pdf)

※2 …自立運転モードでは、1500Wまでの発電が可能

（参考）	ジャー炊飯器（電気炊飯器）	1300W	冷蔵庫	200～300W
	液晶テレビ	50W	スマートフォン等の充電	15～50W

※3…「自立運転機能」の使用方法について <https://www.ipea.gr.jp/house/poweroutage/>

**台風** 太陽光パネルの耐風圧はJIS規格で定められており、風速に換算すると毎秒62mに耐えうる設計となっています。

- また、取り付け強度もJIS規格に基づき荷重を計算し、風などの荷重に耐えるように設計されています。

**雷** 一般的に、太陽光パネルのガラス面はJIS規格に適合した強化ガラスを使用しており、通常の雷であれば割れることはありません。

- JIS規格において、太陽光パネルのガラス面は、降雷を想定し、最小値25mmの氷球を毎秒23.0mの速度で当て、これに耐えうることが条件として定められています。
- ただし、大粒の雷に集中的に打ち付けられるなど、想定以上の負荷がかかった場合は、破損やひび割、目視では確認できない傷が生じる可能性も考えられます。

**落雷** (一社)太陽光発電協会によると、太陽光パネルが直接落雷を受けたという事例は極めて稀であり、一般住宅の屋外に設置されている他の電気機器と同様に、特に落雷を受け易いという事実はないとしております。

- 太陽光パネルにおける落雷対策として、製品回路内に一定性能のサージアブソーバ(避雷素子)等を設置して誘導雷対策を行い、被害を食い止める対策を行っています。

**水害** (一社)太陽光発電協会からは、太陽光発電システムが水没・浸水した場合の感電による事故等の事例はないと聞いております。一方、接近・接触すると感電する恐れもあることから、パワーコンディショナーを含む太陽光発電システムが水没・浸水した場合には一般的な家電製品が冠水した場合と同様に、絶対にそのままでは使用(通電)せず、販売・施工店※4に確認を依頼してください。

※4…販売・施工店等の連絡先を控えておくとう安心です。

- 屋根上のパネルが水没・浸水するような大規模災害時においては、早期に浸水しない地域へ避難することが重要です。雨や風は事前に予測できるので、風水害が発生する前に備えることが可能です。平常からハザードマップ※5等でお住まいの地域の風水害のリスクをご確認ください。

※5…<https://disaportal.gsi.go.jp/>  
(国土地理院ハザードマップポータルサイト)



- 水害時の留意点については、(一社)太陽光発電協会が作成する「太陽光発電システムの設備浸水・水没時の注意点」に関するリーフレット※6等を参考にしてください。

※6…太陽光発電システムの設備浸水・水没時の注意点に関するリーフレット(一社)太陽光発電協会  
[https://www.jpaea.gr.jp/wp-content/uploads/caution\\_flooding\\_of\\_rooftop.pdf](https://www.jpaea.gr.jp/wp-content/uploads/caution_flooding_of_rooftop.pdf)



**降灰** 産業技術総合研究所と気象庁の共同調査※7によると、太陽光パネルに火山灰が堆積することにより一時的に発電量は低下するものの、降灰が原因でパネルが劣化することはなく、降雨により降灰は洗い流され、発電効率は復元するとしています。

※7…鹿児島県霧島市における太陽電池モジュール上への降灰が発電量に与える影響(2013~2015年)  
<https://unit.aist.go.jp/rpd-envene/PV/ja/results/2016/poster/P80.pdf>



光害

屋根の北面に設置した場合など方角等によっては、近接する建物に一時的に太陽光パネルの反射光が差す可能性があります。設置に当たって事業者は「太陽光発電システムの反射光トラブル防止について」<sup>※8</sup>などを参照し、未然防止に努めることが重要です。なお、制度では、屋根の北面は、設置基準の算定から除外できることとしております。また、都では眩しさを抑える太陽光パネル（防眩型パネル）について、設置に対する支援を行っております。

※8… [https://www.jpea.gr.jp/wp-content/uploads/revention\\_reflection.pdf](https://www.jpea.gr.jp/wp-content/uploads/revention_reflection.pdf)



- 太陽光パネルの反射光が鳥類に及ぼす影響について、国内外の専門業者やパネルメーカーへのヒアリングによると、バードストライク等<sup>※9</sup>の事例はないとの回答を得ています。

※9…水鳥等が太陽光パネルの反射光を水域と間違い衝突することなど

日常的な発電量の確認

- 日常的に発電量を確認し、発電量の低下が確認された場合には、メーカーや販売店等にお問い合わせください。

設置に関する配慮

- 再エネ機器等の補助にあたっては都条例の基準や国の定める環境配慮ガイドライン等への準拠の誓約を求めるとし、住宅関連団体を通じた周知等を行っております。

※災害リスク等の対応については、引き続き様々な方法で周知を図ってまいります。

### Q24-1 リサイクルについて①

太陽光パネルはリサイクルもできるのでしょうか？

**A24-1 リサイクルが可能です。首都圏には複数のリサイクル施設があります。**

- 近年、将来の本格廃棄を見込み、首都圏においても、様々なリサイクル施設が稼働し、事業用太陽光発電設備の処理が既に行われています。
- 都は、太陽光パネルを高度に再生利用できる施設を指定し、当該施設でリサイクルした場合に補助を行っております。（A24-4参照）
- 都は、解体業者、収集運搬業者、リサイクル業者、メーカー、メンテナンス業者等で構成する協議会を令和4年9月に立ち上げ、既存の事業用ルートを活用することで、住宅用太陽光発電設備のリサイクルルートの確立に取り組んでいます。

<都指定リサイクル施設※>

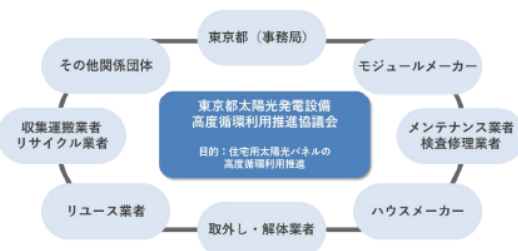
① 環境通運輸送(株)	3.6 t/日
② (株) ウム・ヴェルト・ジャパン	4.48 t/日
③ 東京パワーテクノロジー(株)	9.6 t/日
④ 水海道産業(株)	3.0 t/日
⑤ (株) リーテム	37.8 t/日
⑥ (株) 浜田	7.2 t/日
⑦ (株) アロウズ	4.8 t/日
⑧ J & T 環境(株)	4.8 t/日
⑨ (株) 杉浦土木	8.36 t/日

※令和7年7月現在



処理能力は、各社へのヒアリングを基に記載。⑤はパネル以外の処理も含む。

<太陽光発電設備高度循環利用推進協議会の構成>



令和5年8月から川崎市がオブザーバーとして参加

### Q24-3 リサイクルについて③

太陽光パネルはどのようにリサイクルされるのでしょうか？

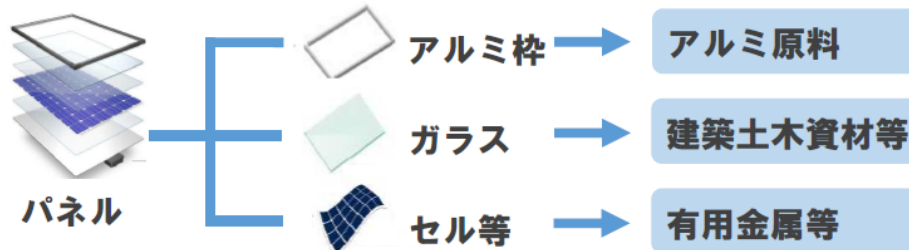
**A24-3 リサイクル施設にて、アルミ枠、ガラス、セル等の材料毎に分離され、新たな製品の原料として再利用されます。**

- メーカーごとに違いはありますが、一般的に、発電機能を担う太陽電池セル、カバーガラス、アルミ枠、バックシートなどで構成されています。



(パネルのイラスト：太陽光発電開発戦略2020\_NEDO)

- リサイクル施設では、太陽光パネルを、アルミ枠、ガラス、セル等の材料毎に分離します。分離された材料は、それぞれ別の施設へ持ち込まれ、新たな製品の原料として再利用されます。



(パネル材料のイラスト：環境省資料)

## 第5 電気自動車充電設備整備基準及び誘導すべき同基準

### 1 電気自動車充電設備整備基準

特定供給事業者は、建設等する中小規模特定建築物等について、都が定める電気自動車充電設備整備基準(以下「充電設備整備基準」という。)に適合するよう措置を講じなければならない(適合義務)。

充電設備整備基準は、新築の機会を捉えて、ゼロエミッションに重要な役割を果たす電気自動車の充電設備(以下「充電設備」という。)の設置を標準化していくためのものであり、当該中小規模特定建築物及びその敷地における充電設備のための配管・配線や充電設備の整備について、一戸建ての住宅とそれ以外の建築物に分けて設定している。

#### (1) 充電設備整備基準を適用する駐車施設の区画

充電設備整備基準を適用する駐車区画は、自動車(普通自動車、小型自動車、軽自動車をいう。二輪自動車等は除く。)を1台駐車するために区画された空間をいう。ただし、次に掲げる駐車区画には基準を適用しない。

- ① 充電設備の設置が技術上、安全上又は法令上の事由により困難であると認められる次の駐車区画。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、適用から除くこととする。一方、機械式立体駐車施設の駐車区画(駐車場法施行令(昭和32年政令第340号)第15条に規定する国土交通大臣の認定を受けた特殊の装置に限る。)に充電設備の整備を行った場合は、充電設備整備基準で定める充電設備の必要な整備数に含めることができる(令和8年度以降)。

- ・機械式立体駐車施設の駐車区画

- ・その他技術上、安全上又は法令上設置が困難であると認められる駐車区画

- ② 販売、展示、修理等のために自動車を保管する駐車区画
- ③ 荷さばき等の駐車時間が短い駐車区画
- ④ ②及び③に類する用途の駐車区画
- ⑤ 中小規模特定建築物等において新たに整備される駐車施設のうち、当該特定供給事業者以外のものであって整備される駐車区画

#### (2) 充電設備整備基準に定める整備事項

##### ① 配管等の整備

充電設備整備基準に定める配管等の整備は、建設等する中小規模特定建築物の受電設備(その他の受電設備から充電設備に電気を供給する場合には、その受電設備の設置場所)から充電設備を整備又は将来整備する予定の場所までの間に、充電設備の設置に必要となる配線又は配管を敷設することをいう。

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

新築時に充電設備を必要としない場合であっても、将来に備えて配管等を敷設することで、充電設備を設置する際に最小限の工事で設置することが可能となる。そのため、将来設置する充電設備の位置や台数、電気容量、種類等について、新築時に計画を立て、その充電設備の設置に適した幹線サイズ、配管径、配線の種類等<sup>\*</sup>を検討し、敷設することが必要である。

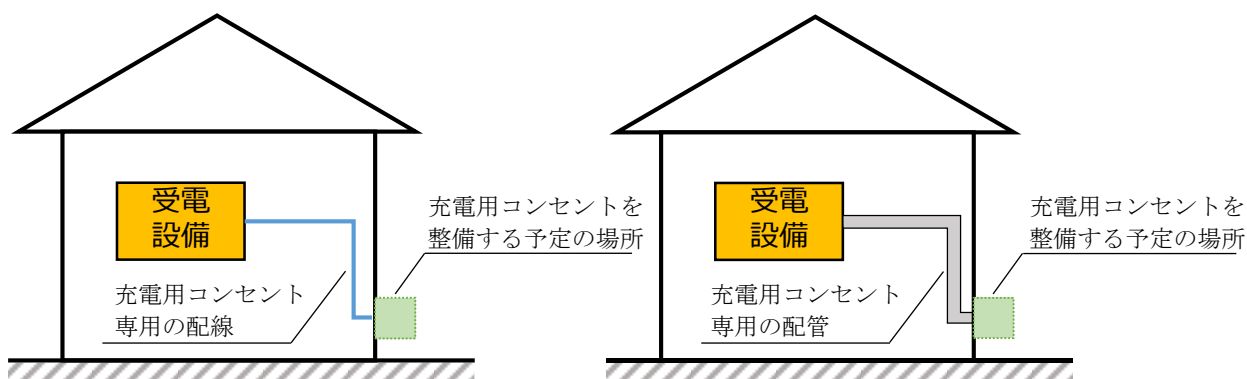
なお、充電用コンセント(②参照)は屋外の散水等のために設ける屋外用防雨コンセントではなく、電気自動車に充電するためのコンセントの規格に適合したものが対象である。新築時に充電用コンセントを整備せずに配管等のみを敷設する場合、屋外用防雨コンセントのための配管等とは別に、充電用コンセント専用の配管等を敷設する必要があることに注意する。

※ 充電設備の整備にあたっては、内線規程等、電気自動車充電設備に関する安全性の規格等の規定を順守し、整備することが必要

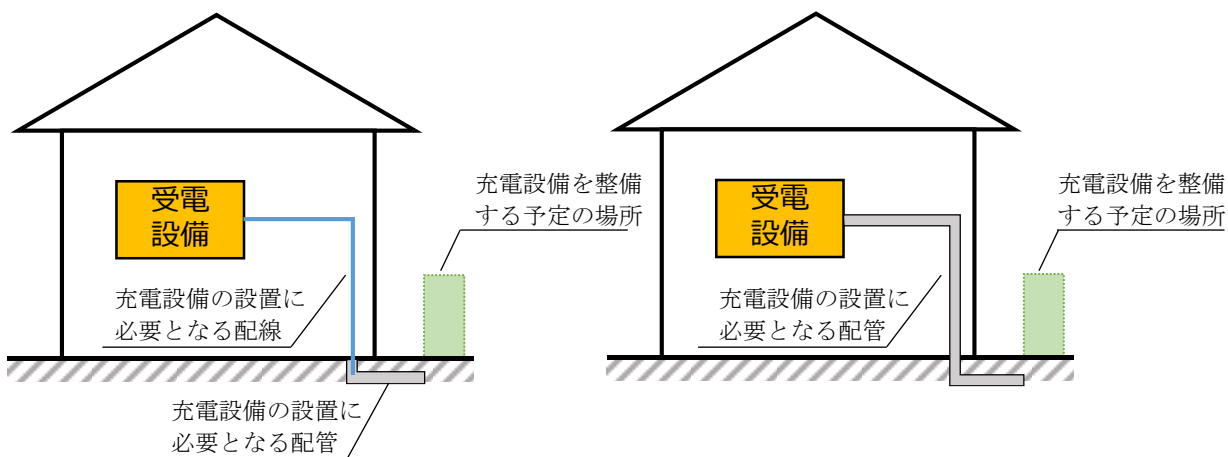
### 【図17 配管等の整備イメージ】

《基準適合となる例》

- 受電設備から充電用コンセントを整備する予定の場所までの間に、充電用コンセント専用の配線又は配管を敷設



- 受電設備から充電設備を整備する予定の場所までの間に、充電設備の設置に必要な配線又は配管を敷設



## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

(参考) 将来の充電出力増強への対応

近年は、電気自動車に搭載される蓄電池の容量が大きくなってきている。新築時には、充電用コンセント(3kW出力)を整備する場合にも、将来に備え、あらかじめ普通充電設備(6kW出力)に対応した分岐回路や配管等を敷設しておくかも含めて、新築時に検討しておくことが重要である。

《普通充電設備の電気容量の違いによる充電時間の比較》

電気自動車に 40kWh 充電する際に必要となる時間\*

1口 充電用コンセント 100V(出力 1.5kW): 約 27 時間

1口 充電用コンセント 200V(出力 3.2kW): 約 13 時間

1口 普通充電設備 200V(出力 6.0kW): 約 7時間

※ 充電時間は目安であり、実際の充電時間は車両の蓄電池の状態等によって異なる。

### ② 充電設備の整備

充電設備整備基準に定める充電設備は、表 11 に掲げるものとする。

なお、急速充電設備を整備する場合にあっては、定格出力に応じた評価とするため、定格出力を6kWで除した値(小数点以下の端数があるときは、その端数を切り捨てる。1未満の場合は1とする。)の区画に充電設備を整備したものとみなす。

【表 11 充電設備の種類※】

充電用コンセント	電気自動車等に附属する充電ケーブルを接続する電気自動車等専用のプラグの差込口
普通充電設備	1基当たりの定格出力が 10kW未満のもので、充電コネクタ、ケーブルその他の装備一式を備えたもの
急速充電設備	電源から充電用の直流電力を作り出す電源装置を共に有する、1基当たりの定格出力が 10kW以上のもので、充電コネクタ、ケーブルその他の装備一式を備えたもの
V2H	電気自動車等に搭載された電池から建築物へ給電するための直流と交流の変換回路を持つ充電設備で、充電コネクタ、ケーブルその他の装備一式を備えたもの

※ 充電設備の整備にあたっては、内線規程等、充電設備に関する安全性の規格等の規定を順守し、整備することが必要

### (3) 充電設備整備基準

#### ① 一戸建ての住宅

駐車施設を整備する場合、1区画以上に配管等を整備するか、充電設備を整備すること。  
 駐車施設を整備しない場合は、基準を適用しない。

#### ② 一戸建ての住宅以外の建築物

駐車区画が 10 区画以上の駐車施設を整備する場合、1区画以上に充電設備を整備し、駐車区画の 20%以上<sup>※1</sup>に配管等を整備すること<sup>※2</sup>。

駐車区画が 10 区画未満の駐車施設の場合は、基準を適用しない。

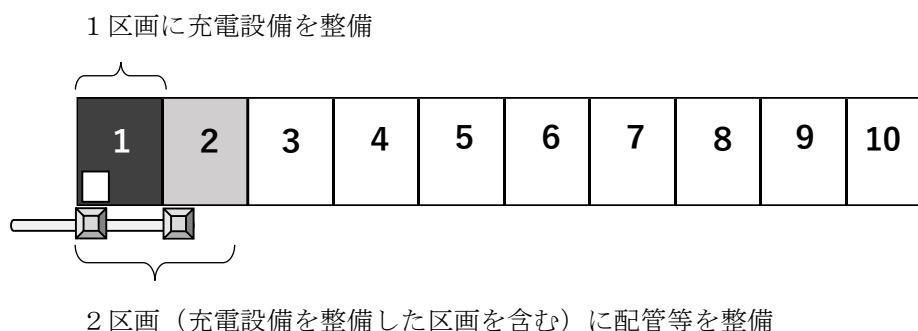
※1 1未満の端数を生じたときは、これを切り捨てた値とする。

※2 充電設備を整備した区画数は、配管等を整備した区画数に含まれるため、例えば、駐車区画が 10 区画である場合、充電設備を1区画整備し、その他の1区画に配管等を整備することで、充電設備整備基準に適合する。

【図18 充電設備整備基準への適合に必要な充電設備の整備イメージ】

《駐車区画が10区画の場合》

○充電設備:1区画 ○配管等:10区画×20%=2区画



《駐車区画が12区画の場合》

○充電設備:1区画 ○配管等:12区画×20%=2.4区画(端数を切り捨てて2区画)

駐車区画が10区画の場合と同数の整備が必要

(4) 1つの建築物の建物供給事業者が複数である場合の取扱

省エネルギー性能基準や再エネ設置基準と同様に、当該中小規模特定建築物の建物供給事業者のうち、特定供給事業者である者が、当該中小規模特定建築物等について共同で充電設備整備基準に適合するよう措置を講じなければならない。

2 誘導すべき電気自動車充電設備整備基準

特定供給事業者は、建設等する中小規模特定建築物等について、都が定める誘導すべき電気自動車充電設備整備基準(以下「誘導すべき充電設備整備基準」という。)に適合するための措置を講じるよう努めなければならない(努力義務)。

誘導すべき充電設備整備基準も、一戸建ての住宅とそれ以外の建築物に分けて設定している。

なお、誘導すべき充電設備整備基準への適合は、充電設備整備基準に適合していることが前提となる。

(1) 誘導すべき充電設備整備基準を適用する駐車施設の区画

充電設備整備基準と同じである。

(2) 誘導すべき充電設備整備基準に定める整備事項

充電設備整備基準と同じである。

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

### (3) 誘導すべき充電設備整備基準

#### ① 一戸建ての住宅

駐車施設を整備する場合、1区画以上にV2Hを整備すること。

駐車施設を整備しない場合は、基準を適用しない。

#### ② 一戸建ての住宅以外の建築物

次の(ア)又は(イ)に定める充電設備等を整備すること。

駐車施設を整備しない場合は、基準を適用しない。

(ア) 駐車施設を整備する場合、1区画以上にV2Hを整備<sup>※1</sup>すること。

(イ) 駐車区画が5区画以上の駐車施設を整備する場合、駐車区画の50%以上<sup>※2</sup>に配管等を整備し、20%以上<sup>※2</sup>に充電設備を整備すること<sup>※3</sup>。

※1 誘導すべき充電設備整備基準への適合は、充電設備整備基準に適合していることが前提となるため、駐車区画が10区画以上の場合は、1区画以上のV2Hの整備の他に、充電設備整備基準である駐車区画の20%以上の配管等の整備も必要となる。

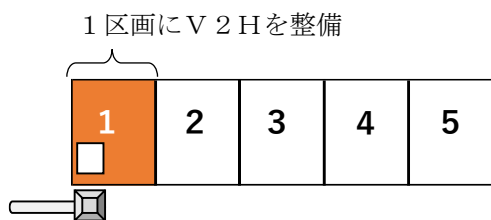
※2 1未満の端数を生じたときは、これを切り捨てた値とする。

※3 充電設備を整備した区画数は、配管等を整備した区画数に含まれるため、例えば、駐車区画が5区画である場合、充電設備を1区画整備し、その他の1区画に配管等を整備することで、誘導すべき充電設備整備基準に適合する。

【図19 誘導すべき充電設備設備整備基準への適合に必要な充電設備の整備イメージ】

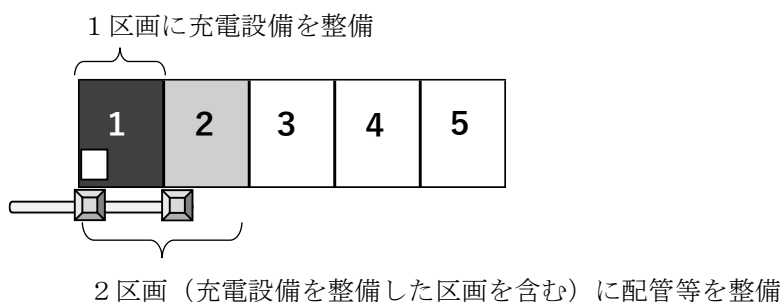
《駐車区画が5区画の場合》

○V2H:1区画



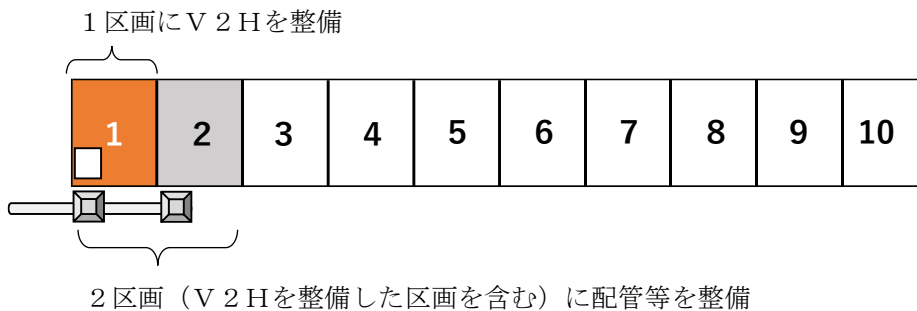
○充電設備:5区画×20%=1区画

○配管等:5区画×50%=2.5区画(端数を切り捨てて2区画)

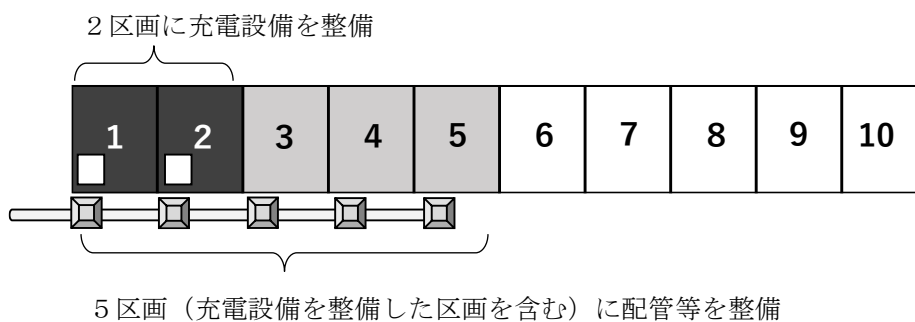


《駐車区画が10区画の場合》

○V2H:1区画 ○配管等:10区画×20%=2区画



○充電設備:10区画×20%=2区画 ○配管等:10区画×50%=5区画



第2章 東京都建築物環境報告書制度について

(4) 1つの建築物の建物供給事業者が複数である場合の取扱

充電設備整備基準と同様に取り扱う。

【表 12 駐車区画数別の充電設備整備基準及び誘導すべき充電設備整備基準の適用】

《一戸建ての住宅》

駐車区画の区画数	充電設備整備基準	誘導すべき充電設備整備基準
なし	基準を適用しない。 (基準適合を求めない。)	基準を適用しない。 (基準適合を求めない。)
1区画以上	1区画以上に充電設備又は配管等を整備※すること	1区画以上にV2Hを整備すること

※ 充電設備を整備した区画数は、配管等を整備した区画数に含まれる。

《一戸建ての住宅以外の建築物》

駐車区画の区画数	充電設備整備基準	誘導すべき充電設備整備基準
なし		基準を適用しない。
1～4区画	基準を適用しない。 (基準適合を求めない。)	1区画以上にV2Hを整備すること
5～9区画		次の⑦又は⑧のどちらかに適合すること
10区画以上	駐車区画の20%以上に配管等を整備し、かつ、1区画以上に充電設備を整備※すること	⑦1区画以上にV2Hを整備 ⑧駐車区画の50%以上に配管等を整備し、かつ、駐車区画の20%以上に充電設備を整備※

※ 充電設備を整備した区画数は、配管等を整備した区画数に含まれる。

## 第6 建築物等に係る環境配慮の措置

### 1 建物供給事業者による環境への配慮のための措置

建物供給事業者は、建築物等に起因する環境負荷の低減を図るため、エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換、資源の適正利用、生物の多様性の保全並びに気候変動への適応に係る措置(環境への配慮のための措置)を講じ、環境への負荷の低減に努めなければならない(努力義務)。具体的な環境への配慮のための措置は、都が配慮指針において4つの分野(エネルギーの仕様の合理化及び再生可能エネルギーへの転換、資源の適正利用、生物多様性の保全、気候変動への適応)ごとに、配慮すべき事項として定めている。

【表 13: 配慮指針に定める分野別の環境への配慮のための措置】

《分野①: エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換》

配慮すべき事項※		取組事例
建築物の熱負荷の抑制 (建築物外皮の熱負荷抑制)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日射による熱取得の低減</li> <li>・室内外の温度差による熱取得及び熱損失の低減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外皮や窓の高断熱化</li> </ul>
再生可能エネルギーの利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再エネを直接利用するための取組</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トップライトの設置</li> <li>・採光・通風確保のための2方向開口</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再エネを電気又は熱に変換して利用する取組</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光発電設備の設置</li> <li>・太陽熱(地中熱)を利用する給湯設備の設置</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再エネ電気の受入れに関する取組</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再エネ電気の調達</li> </ul>
省エネルギーシステム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・効率的なエネルギー利用のための設備機器等の導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高効率エアコンの設置</li> <li>・高効率給湯器の設置</li> </ul>
エネルギーマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築設備の運転管理時にエネルギー利用の効率的な運用を可能とする取組</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・HEMSの導入</li> <li>・太陽光発電一括コントロール機能の導入</li> </ul>

《分野②: 資源の適正利用》

配慮すべき事項※		取組事例
持続可能な低炭素資材等の利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体材料への低炭素資材、リサイクル材の利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国産木材の積極利用</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体材料以外への低炭素資材、リサイクル材の利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自社廃棄物を利用したリサイクル材の利用</li> </ul>

第2章 東京都建築物環境報告書制度について

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オゾン層を破壊せず、地球温暖化への影響の小さい断熱発泡剤、空調冷媒の選択</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地球温暖化係数の低い冷媒を用いたエアコンの設置</li> </ul>
建設に係る環境負荷低減への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設時のCO<sub>2</sub>排出量の把握</li> <li>・建設工事現場のCO<sub>2</sub>排出量の削減等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設時のCO<sub>2</sub>排出量の算定・公表</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設副産物(建設発生土・建設廃棄物)の有効利用、適正処理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・搬入資材の無梱包化(廃棄物の削減)</li> </ul>
長寿命化等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の長寿命化を図るための取組等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理対策等級・劣化対策等級の最高等級の取得</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体の劣化の進行を遅らせるための取組</li> </ul>	
持続可能な水の利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水の有効利用及び下水道施設への負荷低減を図るための取組</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水再利用システムの導入</li> <li>・節水型トイレの導入</li> </ul>

《分野③ 生物多様性の保全》

配慮すべき事項※		取組事例
水循環	<ul style="list-style-type: none"> <li>・望ましい水循環の保全を図るため、雨水を浸透させる取組</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・透水性舗装材の利用</li> <li>・雨水浸透ますの設置</li> </ul>
緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑の量や質の確保、景観形成、緑の維持管理に必要な設備等を設置する取組</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・気候風土に合わせた植樹</li> </ul>

《分野④ 気候変動への適応》

配慮すべき事項※		取組事例
ヒートアイランド対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築設備からの人工排熱の低減</li> <li>・敷地・建築物の被覆改善</li> <li>・望ましい風環境の確保を図るための建物形状・配置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・風通しを活かす街区内の建物配置</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排熱が少ない自動車普及のための充電設備の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・充電設備の設置</li> </ul>
自然災害への適応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害対応のための構造耐力の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震等級等の最高等級の取得</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害発生時の一時的な自立等のための取組</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光発電設備及び蓄電池の設置</li> </ul>

※ 配慮指針に定める配慮すべき事項を簡略化して記載しているため、正確には配慮指針の規定(別表第3)を確認すること。

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

### 2 環境への配慮のための措置の報告及び公表

特定供給事業者及び任意提出者(本章第2参照)は、建築物等に係る環境への配慮のための措置を建築物環境報告書(告示別記第2号様式その3シート)に記載し、都へ報告することができる。都は、提出された建築物環境報告書を公表するため、環境配慮への積極的な取組を広くアピールすることができる。

(参考)建築物環境報告書への記載イメージ

分野	区分	細区分	措置の取組状況
エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換	建築物外皮の熱負荷抑制	建築物外皮の熱負荷抑制	商品ラインナップにおいて高断熱窓を標準化することで熱負荷の小さい住宅を供給している。
	再生可能エネルギーの利用	再生可能エネルギーの直接利用	建築物の用途及び周辺地域の状況に応じて、再生可能エネルギーを積極的に直接利用している。
資源の適正利用	持続可能な低炭素資材等の利用	躯体材料における低炭素資材等の利用	躯体材料において国産木材を積極的に利用している。
		躯体以外の材料における低炭素資材等の利用	自社で発生した廃棄物を原料としてパートナー企業にて製品化、自社の材料として再利用している。
生物の多様性の保全	水循環	雨水浸透	砂利敷きや緑化を行い、外構の一部を雨水浸透の促進につなげている。
	緑化	緑の確保、維持管理等	気候風土に合わせた樹木を植えている。
気候変動への適応	気候変動対策	建物から敷地外への熱の影響の低減	地域の卓越風・有用風を活かす街区シミュレーションなどにより夏期の街区温度を下げる取組を行っている。
		EV及びPHV用充電設備の設置	EV車等の普及を見据えて充電設備を標準化している。

(参考)東京エコビルダーズアワード

都は、環境性能の高い建築物の普及に取り組む意欲的な事業者を表彰する「東京エコビルダーズアワード」を令和5年度から実施している。

本制度で定める義務基準を達成している企業を表彰し、さらに、建物の脱炭素化に向けて効果的な取組を実施している企業には「リーディングカンパニー賞」を贈呈している。受賞企業は、東京都環境局のホームページで公表している。

[https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/green\\_housing/award](https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/green_housing/award)

《令和7年度表彰概要》

	評価の概要	受賞企業
ハイスタンダード賞	報告書制度で定める基準を達成	断熱・省エネ部門:36社 再エネ部門:30社
ハイスタンダード+(プラス)賞	報告書制度で定める基準を大幅に上回る「誘導基準」を達成	断熱・省エネ部門:30社 再エネ部門:22社
リーディングカンパニー賞	基準達成に加え建物の脱炭素化に向けて効果的な取組を実施	総合部門:6社 分譲・賃貸部門:5社 地域ビルダー部門:5社

## 第7 環境性能の説明

### 1 建物供給事業者による環境性能の説明

建築主や購入者等が建築物及びその敷地(以下「建築物等」という。)の断熱・省エネ性能、再エネ利用設備や充電設備の設置について正しく理解し、建築や購入等の判断を行っていくことが、高い環境性能を持つ建築物の普及にとって重要となる。

そこで、本制度では、省エネ性能基準等の各基準に係る対応状況等について、新築建築物の省エネ性能の決定に大きな役割を担っている特定供給事業者が、建築主や購入者等に対し、書面(電磁的記録を含む。)を交付して説明することを義務付けている。また、特定供給事業者以外の建物供給事業者に対しても同様に、説明するよう努めなければならないとしている(努力義務)。

### 2 建築主及び購入者等の責務

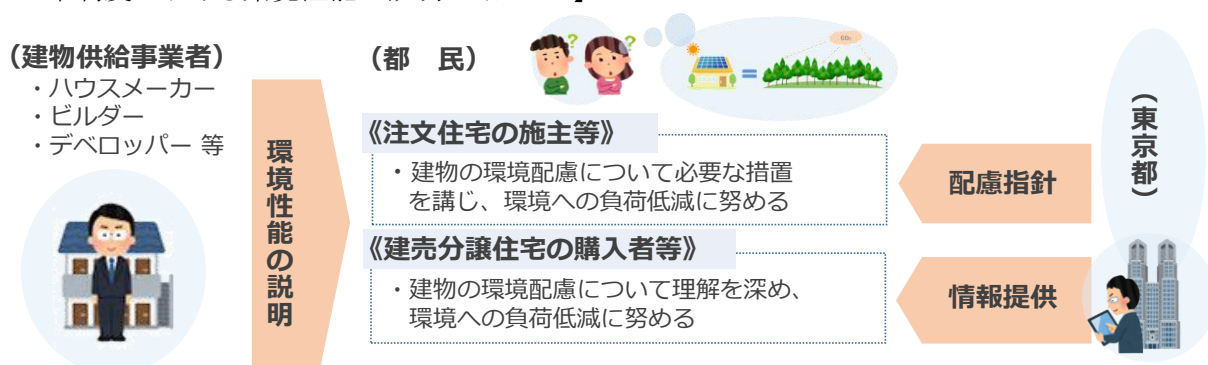
本制度では、建築主に対し、建築物等に係る環境配慮について必要な措置を講じ、環境への負荷の低減に努めなければならないとしている(努力義務)。そのため、建築主には、建物供給事業者からの説明を聞いた上で、環境負荷低減に努めるという立場を踏まえて、新築の注文等を判断するよう促していく。

また、購入者等も同様に、建築物等に係る環境配慮について理解を深め、環境への負荷の低減に努めなければならないとしており(努力義務)、購入者等には、建物供給事業者からの説明を聞いた上で、環境負荷低減に努めるという立場を踏まえて購入等を判断するよう促していく。

### 3 都の責務

都は、こうした建築主や購入者等の判断を促すため、建築主に対し建築物等における配慮事項を定めた指針(配慮指針)を策定するとともに、建築主や購入者等へ建築物等に係る環境配慮に関する情報の提供を行う。

【図 20: 本制度における環境性能の説明のイメージ】



## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

### 4 説明を行う者と説明の相手方

建築主や購入者等への説明は、建物供給事業者の中で建築物の環境性能を説明できる者であれば、建築士等の資格を有する者に限定しない。

建設請負事業者は、建設する中小規模特定建築物等の建築主に対して説明を行い<sup>※</sup>、建物分譲等事業者は、新築し分譲等する中小規模特定建築物等の購入者等へ説明を行うことを基本とする。なお、購入者等へ説明する場合、新築工事が完了した日(検査済証の発行日)から1年以内の中小規模特定建築物において、最初の購入者等を説明対象とする。

※ 建築主が当該建築物を売却、賃貸等する場合、その相手方へ建設請負事業者が説明することを求めるものではない。

【表 14: 説明を行う者と説明の相手方の主な例】

住宅等の区分	説明を行う建物供給事業者の例	説明の相手方の例
注文戸建住宅	建設請負事業者 (ハウスメーカー)	戸建住宅の建築主
分譲戸建住宅	建物分譲等事業者 (ビルダー)	戸建住宅の購入者
分譲共同住宅	建物分譲等事業者 (デベロッパー)	共同住宅(住戸)の購入者
賃貸共同住宅	建設請負事業者 <sup>※1</sup> (ハウスメーカー)	共同住宅の建築主(オーナー)
	建物分譲等事業者 <sup>※2</sup> (デベロッパー)	共同住宅(住戸)の賃借人
テナントビル ・貸店舗	建設請負事業者 <sup>※1</sup> (ゼネコン)	ビルの建築主(オーナー)
	建物分譲等事業者 <sup>※2</sup> (デベロッパー)	ビル・貸店舗の賃借人(テナント)

※1 建築主が賃貸する共同住宅やテナントビル等を建設請負事業者が建設する例を示している。

※2 建物分譲等事業者自らが賃貸する共同住宅やテナントビル等を新築する例を示している。

本制度の説明は建物供給事業者に義務(又は努力義務)を課すものであり、建築物等の販売等を担うグループ企業等と連携して建築主や購入者等へ説明を行う場合においても、説明書の作成、問い合わせ対応、書面の保管(詳細は「5 説明方法等」参照)は建物供給事業者が行う必要がある。

### 5 説明方法等

#### (1) 説明事項

建物供給事業者は、表 15 に掲げる建設等する中小規模特定建築物等の環境配慮について説明を行うものとする。

【表 15: 説明する環境配慮の措置等の内容】

事項	説明する措置等の内容
省エネルギー性能(断熱性能及び省エネ性能)に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネルギー性能基準(断熱性能の基準及び省エネ性能の基準)及び誘導すべき同基準に係る対応状況(適合状況、基準に適合していない場合に適合するための措置<sup>※1</sup>)</li> <li>・UA値、PAL*、BEI(任意)</li> </ul>
再エネ利用設備の設置に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基準を適用しない建築物(算定除外可能建築物)への該当有無</li> <li>・再エネ利用設備の設置に係る対応状況(設置容量、追加設置するための措置<sup>※1</sup>)</li> <li>・誘導すべき再エネ設置基準に係る対応状況</li> </ul>
充電設備の整備に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備する駐車施設の有無、駐車区画数</li> <li>・充電設備整備基準及び誘導すべき同基準に係る対応状況(適合状況、基準に適合していない場合に適合するための措置<sup>※1</sup>)</li> <li>・充電設備の設置台数(任意)</li> </ul>
中小規模特定建築物の周辺環境に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設等する敷地及びその隣地の用途地域<sup>※2</sup></li> </ul>

※1 建設請負事業者が建設する中小規模特定建築物等について、建築主へ説明する場合に限る。

※2 太陽光発電設備の設置にあたっては、建築基準法における日影規制等を参考にしながら、隣地の建物からの日影の影響や将来建設される隣地の建築物の高さ等についても考慮した上で、設置する屋根の方位や位置を検討することが重要であることから、用途地域についても説明

## (2) 説明方法

建物供給事業者は、説明を受ける相手方に説明書(書面又は電子データ)を交付し、対面やオンラインで説明を行う。説明書は、都が示す参考様式(図 21)を用いるほか、参考様式の記載内容を網羅するものであれば、記載・説明事項を追加等して建物供給事業者が独自に作成するものを使用することも可能である。

さらに、都が作成する動画やリーフレット等も活用しながら説明する等、説明の相手方が建築物の環境配慮について理解しやすいよう、工夫して説明することが重要である。

### (参考) オンラインによる説明について

オンラインにより説明を行う場合、次の点に留意して実施する。

- ・説明書を、説明の相手方にあらかじめ交付すること。
- ・書面や説明内容について十分に理解できる程度に映像や音声が明確であり、双方向で

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

やりとりできるツールにおいて実施すること(映像及び音声の状況について、説明を開始する前に確認すること)。

- ・説明開始前に、画面上で説明者本人であること、また、説明の相手方本人であることを双方で確認すること。

### (3) 説明書の保管

建物供給事業者は交付した説明書の写し(電子データ)を、説明を行った中小規模特定建築物の確認済証の交付がされた日の属する年度の翌々年度(末日)まで保管しなければならない\*。

※説明後、契約に至らなかった建築物の説明書は保管不要

### (4) 1つの建築物の建物供給事業者が複数である場合の取扱

当該中小規模特定建築物の建物供給事業者のうち、特定供給事業者である者が、当該中小規模特定建築物等について共同で建築主や購入者等へ説明を行わなければならない(説明の相手方に対し、いずれかの特定供給事業者が説明すればよい。)

【図 21: 説明書の参考様式】

《住宅トップランナー事業者が建設請負事業者として建設する注文戸建住宅の例》

(注文戸建住宅用)

参考様式

## 東京都建築物環境報告書制度 建築物の環境性能等に関する説明書

\_\_\_\_\_ 様

\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第23条の10による中小規模特定建築物等に係る措置に関する説明をします。

**1 建築物の概要**

所在地 【 \_\_\_\_\_ 】

**2 建築物の環境性能（都が定める基準等への対応状況）**  
※対応状況及び性能値は説明時点のものであり、設計後に変わる可能性があります。

**(1) 断熱性能（UA値）の基準に係る対応状況**

性能基準	0.87 W/m <sup>2</sup> K 以下	<input checked="" type="checkbox"/> 適合	<small>任意記載欄</small> UA値 0.55 W/m <sup>2</sup> K
誘導基準	0.6 W/m <sup>2</sup> K 以下	<input checked="" type="checkbox"/> 達成	

**(2) 省エネ性能（BEI）の基準に係る対応状況**

	<small>任意記載欄</small> BEI 再エネ含む 0.45	BEI 再エネ除く 0.70
--	--	----------------

BEI（再エネ含む評価）

性能基準	0.8 以下	<input checked="" type="checkbox"/> 適合	適合するための措置（適合していない場合） 【 _____ 】
------	--------	--	-----------------------------------

BEI（再エネ除く評価）

誘導基準	0.75 以下	<input checked="" type="checkbox"/> 達成
------	---------	--

**(3) 再生可能エネルギー利用設備の設置に係る対応状況**

太陽光発電設備の設置除外要件への該当  該当

太陽光発電設備の設置容量 【 6.2 kW 】

その他の再エネ設備の設置容量 【 \_\_\_\_\_ 】 【 \_\_\_\_\_ kW相当】

追加設置するための措置 【 \_\_\_\_\_ ー \_\_\_\_\_ 】

誘導基準	5kW 以上	<input checked="" type="checkbox"/> 達成
------	--------	--

**(4) 電気自動車充電設備の整備基準に係る対応状況**

駐車場の有無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<small>任意記載欄</small> 充電設備の設置台数 1 台	V2Hの設置台数 0 台
---	---------------------------------------	--------------

整備基準	充電設備を設置するための配管等を整備	<input checked="" type="checkbox"/> 適合
誘導基準	V2Hを1台以上設置	<input type="checkbox"/> 達成

**3 当該建築物の周辺環境に関する事項**

当該敷地の用途地域 【 第一種低層住居専用地域 】

隣地の用途地域 【 第一種低層住居専用地域 】

太陽光発電設備は近隣の建築物等から一定の日影を受けることがあり、将来、近隣での新築等により、発電量に影響する可能性があるため、設置環境を確認しておくことが重要です。

**4 作成者** ○○株式会社 設計部 ○○○○

**5 説明者** ○○株式会社 営業推進部 ○○○○

**6 本書に関する問い合わせ先**

○○株式会社 営業推進部 電話 ○○-○○○○-○○○○

【表 16: 参考様式の記載・説明内容】

記載欄		記載・説明内容
日付		・説明を行う日付
記名		・説明する相手方の氏名(複数人いる場合は代表者のみの記載も可)
1 建築物の概要	所在地	・建築物の所在地(地名地番又は住居表示)
2 建築物の環境性能(都が定める基準等への対応状況)	(1)断熱性能の基準に係る対応状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・性能基準への適合状況<sup>※</sup>、誘導基準の達成状況</li> <li>・性能値を説明する場合は、任意記載欄に記載</li> </ul> <p>※ 断熱性能の基準は1棟ごとに適合する必要(義務)があるため、適合を前提に「基準に適合していない場合の適合するための措置」の欄は設けない。</p>
	(2)省エネ性能の基準に係る対応状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・性能基準への適合状況<sup>※1</sup>、誘導基準の達成状況<sup>※1</sup></li> <li>・適合するための措置(性能基準に適合しない場合)<sup>※2</sup></li> <li>・性能値を説明する場合は、任意記載欄に記載</li> </ul> <p>※1 住宅トップランナー事業者の場合、省エネ性能の基準(住宅用途BEI)は都内で建設等する当該区分の住宅全体(平均)で適合するものとして定めているが、説明書では当該住宅単体における当該基準への適合(達成)状況を記載、説明</p> <p>※2 建設請負事業者が建設する中小規模特定建築物等について、建築主へ説明する場合に限る。</p>
	(3)再生可能エネルギー利用設備の設置に係る対応状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設置除外要件(基準を適用しない建築物(算定除外可能建築物))への該当有無</li> <li>・太陽光発電設備の設置容量</li> <li>・その他の再エネ利用設備の種類、設置容量</li> <li>・追加設置するための措置<sup>※1</sup></li> <li>・誘導基準の達成状況<sup>※2</sup></li> </ul> <p>※1 建設請負事業者が建設する中小規模特定建築物等について、建築主へ説明する場合に限る。また、設置除外要件(基準を適用しない建築物(算定除外可能建築物))に該当する又は太陽光発電設備の設置容量が2kW(棟当たり基準量)以上である建築物については必須ではない(任意)。</p> <p>※2 設置基準は都内で建設等する中小規模特定建築物全体で達成するものとして定めているが、当該建築物単体における誘導基準の棟当たり基準量(5kW(分譲戸建住宅は4kW))への達成状況を記載、説明する。</p>
	(4)電気自動車充電設備の整備基準に係る対応状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場の有無、区画数<sup>※1</sup></li> <li>・整備基準への適合状況<sup>※2</sup>、誘導基準の達成状況</li> <li>・充電設備及びV2Hの設置台数を説明する場合には、任意記載欄に記載</li> </ul>

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

		<p>※1 整備基準が適用される区画数を記載する(駐車施設を整備するが、全ての駐車区画において基準が適用されない場合、駐車場は「無」と記載)。駐車場がない場合、対応状況の記載は不要</p> <p>※2 整備基準は、1棟ごとに適合する必要(義務)があるため、参考様式においては、適合を前提に「基準に適合していない場合の適合するための措置」の欄は設けない。</p>
3 当該建築物の周辺環境に関する事項	<p>・当該敷地及び隣地の用途地域</p> <p>※太陽光発電設備への日影の影響については、都が作成するリーフレットを案内</p>	
4 作成者	・会社名、部署名、氏名	
5 説明者	・会社名、部署名、氏名	
6 本書に関する問い合わせ先	・会社名、部署名、連絡先	

### (5) 共同住宅やテナントビル、複合建築物の説明方法

共同住宅、テナントビル等の住宅以外の建物及びこれらが併存する複合建築物については、説明の相手方を踏まえて、建築物全体に係る措置等のほか、住戸ごと、住宅部分、住宅以外の部分等、建築物の一部分の環境性能を基に説明することができる。

#### ① 共同住宅

共同住宅では、表 17 に示すとおり、住戸又は建築物全体のどちらかの環境性能を基に各事項を説明する。なお、建築物全体の性能を説明する場合は、「共同住宅の住棟全体の性能であり、各住戸の性能を示すものではない」等の注記を行い、説明の相手方から住戸ごとの環境性能の説明を求められた場合には、それに応じることが望ましい。

【表 17: 共同住宅における説明の範囲】

想定される説明の相手方	説明する建築物の範囲	断熱性能の基準に係る対応状況	省エネ性能の基準に係る対応状況	再エネ利用設備の設置に係る対応状況	電気自動車充電設備の整備基準に係る対応状況
・マンションオーナー ・住戸の賃借人 ・住戸の購入者 → 選択可	住戸 <sup>*1</sup>	当該住戸のUA値	当該住戸のBEI <sup>*2</sup>	建築物等へ設置する全ての容量 <sup>*3</sup>	建築物等へ整備する全ての充電設備等
	建築物全体	全住戸の中で最も大きい(性能の低い)UA値	建築物全体のBEI		

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

※1 マンションオーナーに住戸ごとの環境性能を基に説明する場合は、特定の住戸ではなく、全ての住戸について説明を行うことが望ましい。

※2 住戸(住戸専用部)ごとに算出するBEI

※3 再エネ利用設備の利用先(共用部利用、各戸利用、全量売電等)を合わせて説明することが望ましい。また、発電した電気等を各戸で利用する場合、建物全体の設置容量とは別に、1戸当たりの容量を合わせて説明することも可能

### ② テナントビル等(住宅以外の建築物)

テナントビル等、住宅以外の建築物の場合、断熱性能(BPI)及び省エネ性能(BEI)は住宅以外の部分全体で算定されるため、表18に示すとおり、賃借する部分(用途)だけでなく、建築物全体の環境性能を基に各事項を説明する。

【表18:テナントビル等(住宅以外の建築物)における説明の範囲】

想定される説明の相手方	説明する建築物の範囲	断熱性能の基準に係る対応状況	省エネ性能の基準に係る対応状況	再エネ利用設備の設置に係る対応状況	電気自動車充電設備の整備基準に係る対応状況
ビルオーナー テナント入居者	建築物全体	建築物全体のBPI	建築物全体のBEI	建築物等へ設置する全ての容量※	建築物等へ整備する全ての充電設備等

※ 再エネ利用設備の利用先(共用部利用、テナント専用部利用、全量売電等)を合わせて説明することが望ましい。

### ③ 複合建築物

複合建築物の場合、住宅の部分は「①共同住宅」と同様に、住宅以外の部分は「②テナントビル等(住宅以外の建築物)」と同様に説明する。ビルオーナーには、所有する部分に応じて住宅及び住宅以外の各部分について説明する。

【表 19: 複合建築物における説明の範囲】

想定される説明の相手方	説明する建築物の範囲	断熱性能の基準に係る対応状況	省エネ性能の基準に係る対応状況	再エネ利用設備の設置に係る対応状況	電気自動車充電設備の整備基準に係る対応状況
・住戸の購入者 ・住戸の借借人 ・ビルオーナー する場合 (住宅部分を所有)	住戸※1	当該住戸のUA値	当該住戸のBEI※2	建築物等へ設置する全ての容量※3	建築物等へ整備する全ての充電設備等
	住宅部分全体	全住戸の中で最も大きい(性能の低い)UA値	住宅部分全体のBEI		
・テナント入居者 ・ビルオーナー(住宅以外の部分を所有する場合)	住宅以外の部分全体	住宅以外の部分全体のBPI	住宅以外の部分全体のBEI	建築物等へ設置する全ての容量※3	建築物等へ整備する全ての充電設備等

※1 ビルオーナーに住戸ごとの環境性能を基に説明する場合は、特定の住戸ではなく、全ての住戸について説明を行うことが望ましい。

※2 住戸(住戸専用部)ごとに算出するBEI

※3 再エネ利用設備の利用先(共用部利用、各戸利用、テナント専用部利用、全量売電等)を合わせて説明することが望ましい。また、発電した電気等を各戸やテナント専用部で利用する場合、建物全体の設置容量とは別に1戸(1テナント)当たりの容量を合わせて説明することも可能

(6) 説明を行う時期

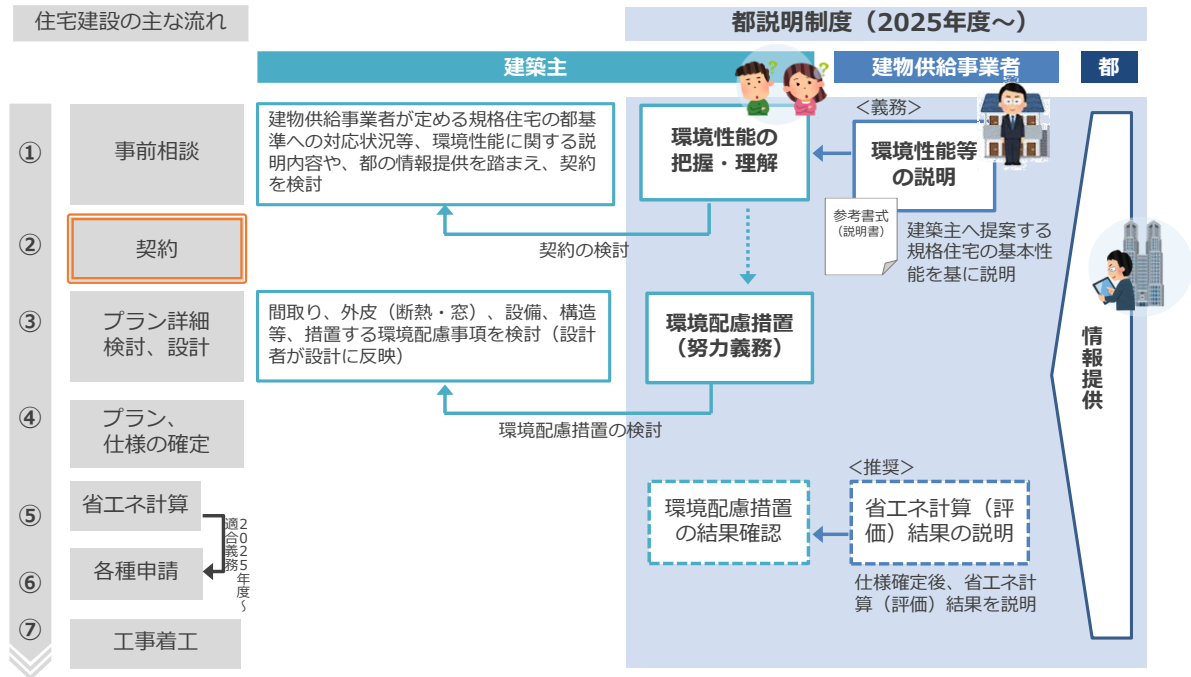
説明を受ける建築主や購入者等が、建物供給事業者からの説明を聞いた上で注文や購入等を判断するため、建設等する建築物の仕様の決定や、購入・賃借の判断ができる時期までに、建物供給事業者が説明することが重要である。そこで、説明は、建築物に係る新築、購入・賃貸の契約が成立するまでの間に行うものとする。

なお、建設請負事業者が建設する中小規模特定建築物等の建築主に対し、新築契約前に説明する場合、詳細の設計や省エネ性能の計算・評価を行う前に説明することが基本となるため、その時点での環境性能であることを説明書に記載し、説明することとなる。また、詳細設計後の省エネ性能の計算・評価の結果についても、建築主へ説明することが望ましい。

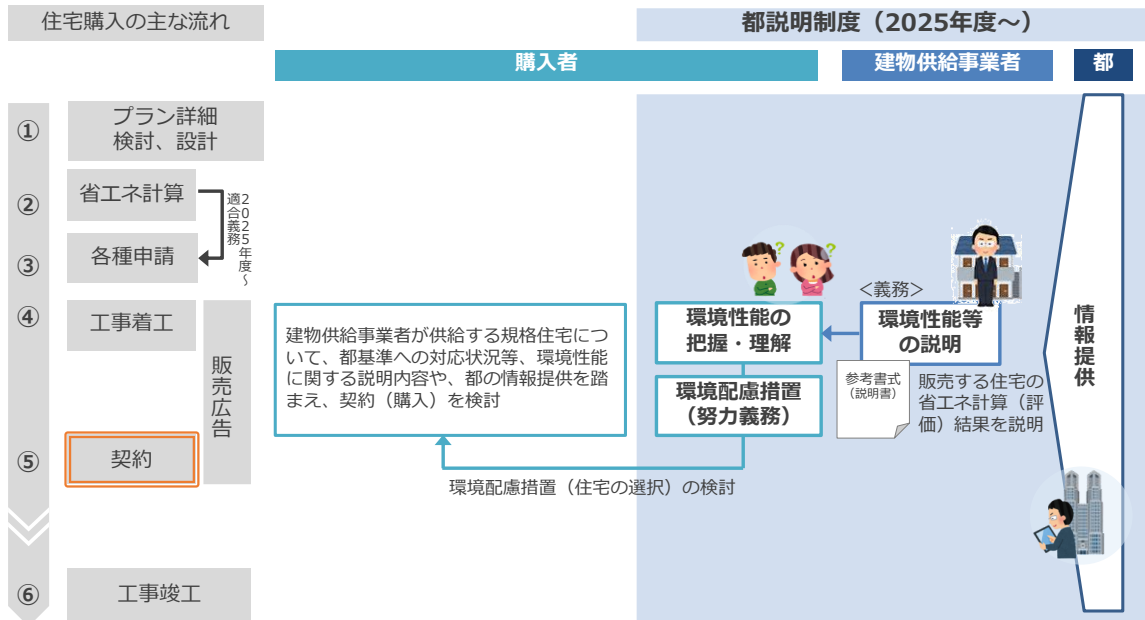
## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

本制度は令和7年度から施行されることから、令和7年4月以降に確認済証が発行される建築物であっても、令和6年度以前に契約が成立している建築物は説明義務の対象外とする。ただし、環境性能は注文等を判断する際に重要な情報であるため、説明を実施することを推奨する。

【図 22: 注文住宅の説明フロー(イメージ)】



【図 23: 分譲住宅の説明フロー(イメージ)】



## 第8 建築物環境報告書の作成等

### 1 建築物環境報告書の作成・提出

特定供給事業者は、毎年度、建設等しようとした中小規模特定建築物等について2(1)に掲げる事項を記載した環境への配慮のための措置についての報告書(建築物環境報告書)を作成し、都へ提出しなければならない(義務)。

特定供給事業者以外の建物供給事業者は、建築物環境報告書を作成し、都へ提出することができる(任意提出者)。

#### (1) 建築物環境報告書の作成・提出方法

特定供給事業者及び任意提出者(以下「特定供給事業者等」という。)は、建築物環境報告書作成支援システムにより建築物環境報告書を作成し、システム上で東京都へ提出する。詳細は、都ホームページに掲載している「建築物環境報告書作成等の手引き」及び「建築物環境報告書作成支援システム 制度対象者向けマニュアル」を参照すること。

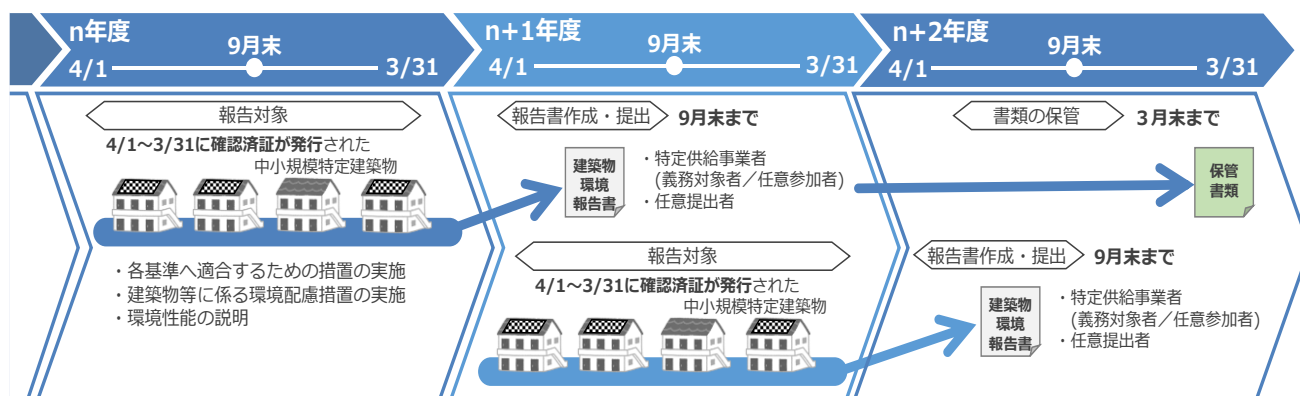
都ホームページ：[https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/green\\_housing/format/](https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/green_housing/format/)

建築物環境報告書作成支援システム：<https://env-reporting.metro.tokyo.lg.jp/>

#### (2) 建築物環境報告書の作成対象及び提出期限

特定供給事業者等は、都内に建設等する中小規模特定建築物のうち、毎年度、4月1日から翌年3月31日までの1年間に確認済証の交付がされたものについて、建築物環境報告書を作成し、翌年度の9月末日までに都へ提出する。

【図 24: 毎年度の報告書の作成・提出の流れ】



### 2 建築物環境報告書の記載事項等

#### (1) 建築物環境報告書の記載事項

建築物環境報告書の様式(別記第2号様式)は、その1からその6までの6つのシートで構成され、特定供給事業者等が建設等する中小規模特定建築物1棟ごとの各基準への適合状況や、環境性能

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

の説明の実施状況等を記載する。任意提出者は、各基準へ適合するための措置の実施や環境性能の説明は義務付けられないが、特定供給事業者と同様に、これらの状況について記載、報告する。

なお、表 20 に示しているのは別記第2号様式の各シートの記載概要であり、詳細は「第3章関係規定集」に掲載している当該様式を参照すること。

また、同表には、都が公表する事項及び非公表の事項についても示している(公表イメージは、本章第9を参照)。

【表 20: 建築物環境報告書(別記第2号様式)の構成及び記載概要】

《その1シート》

項目	記載概要	都の公表
1 建物供給事業者の氏名及び住所	・建物供給事業者に関する情報	公表(一部非公表)
2 都内において新たに建設し、又は新築しようとした中小規模特定建築物の棟数及び延べ面積の合計(報告対象年度)	・報告対象年度の供給実績	非公表
3 都内において新たに建設し、又は新築しようとする中小規模特定建築物の棟数及び延べ面積の合計(報告提出年度)	・報告書提出年度(報告対象年度の翌年度)の供給計画	非公表
4 省エネルギー性能基準に対する適合状況	・基準への適否 <sup>※</sup>	公表
5 誘導すべき省エネルギー性能基準に対する適合状況	・基準への適否 <sup>※</sup>	公表
6 再生可能エネルギー利用設備設置基準に対する適合状況	・基準への適否	公表
7 誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準に対する適合状況	・基準への適否	公表
8 電気自動車充電設備整備基準に対する適合状況	・基準への適否 <sup>※</sup>	公表
9 誘導すべき電気自動車充電設備整備基準に対する適合状況	・基準への適否 <sup>※</sup>	公表
10 中小規模特定建築物等に係る措置に関する説明の実施状況	・説明の実施状況 <sup>※</sup>	公表

※ その1シートでは、建物供給事業者としての基準適合状況等を記載するため、1棟でも基準に適合しない又は説明を実施していないものがあつた場合、「適合しない」となる。ただし、住宅トップランナー事業者が建設等する住宅の省エネ性能の基準(住宅用途BEI)は、当該区分の住宅全体(平均)で適合状況を判断する。

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

### 《その2シート》

事項	記載概要	都の公表
11 中小規模特定建築物の区分別の各基準に対する適合状況		
(1)省エネルギー性能基準及び誘導すべき同基準に関する事項	建築物の区分別に ・各性能値 ・基準への適否*	公表
(2)再生可能エネルギー利用設備設置基準及び誘導すべき同基準に関する事項	・基準への適否	公表
(3)電気自動車充電設備整備基準及び誘導すべき同基準に関する事項	建築物の区分別に ・基準への適否*	公表

※ その2シートでは、建物供給事業者としての基準適合状況等を記載するため、当該建築物の区分において、1棟でも基準に適合しない又は説明を実施していないものがあつた場合、「適合しない」となる。ただし、住宅トップランナー事業者が建設等する住宅の省エネ性能の基準(住宅用途BEI)は、当該区分の住宅全体(平均)で適合状況を判断する。

### 《その3シート》

事項	記載概要	都の公表
12 建築物等に起因する環境への配慮のための措置に関する事項	・建築物等において講じた環境配慮の措置(任意記載事項)	公表

### 《その4シート》

事項	記載概要	都の公表
13 中小規模特定建築物における取組状況		
(1)住宅の用途	建築物ごとに ・建築物の概要 ・各性能値 ・基準への適否*	非公表
(2)住宅以外の用途	・説明の実施状況等	非公表

※ 住宅トップランナー事業者が建設等する住宅の省エネ性能の基準(住宅用途BEI)は、都内で建設等する当該区分の住宅全体(平均)で適合するものとして定めているが、その4シートでは、当該住宅単体(1棟)における当該基準への適否を記載する。

### 《その5シート》

事項	記載概要	都の公表
14 既存建築物等における再生可能エネルギー利用設備の新設状況*	既存建築物ごとに ・建築物の概要 ・再エネ利用設備の新設容量等	非公表

※ 報告対象年度中に再エネ利用設備を新設した既存建築物等について、再エネ設置基準に適合するための措置の対象とする場合に記載する(既存建築物等へ新設していても、基準へ適合するための措置の対象としない場合は記載不要)。

《その6シート》

事項		記載内容	都の公表
15	再生可能エネルギー利用設備設置基準及び誘導すべき同基準の算定及び適合状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再エネ設置基準の算定結果</li> <li>・既存建築物等への設置上限量</li> <li>・基準に対する不足量</li> <li>・基準への適否</li> </ul>	非公表

(2) 記載する取組状況等について

特定供給事業者等は、建設等する中小規模特定建築物を建築主や購入者等へ引き渡す時までに、都が定める基準に適合するよう措置を講じなければならないとしている。また、本章第7に示す環境性能の説明は、建築物に係る新築、購入・賃貸の契約が成立するまでの間に行う必要がある。

一方、建築物環境報告書は、毎年度、確認済証が発行された中小規模特定建築物について、翌年度の9月末日までに報告するものであることから、契約や引渡し完了していない建築物も報告対象となる。そのような中小規模特定建築物における、各基準に対する適合状況や説明の実施状況については、次のとおり報告するものとする。

① 基準の適合状況

特定供給事業者等が建築確認申請時点で、当該中小規模特定建築物等において実施しようとしている内容に基づき報告する。建築確認申請時点の実施計画から変更が生じた場合、変更後の内容に基づき報告する(当該中小規模特定建築物について記載した建築物環境報告書を提出するまでの間の変更を反映して報告)。

ただし、本章第3に示す省エネルギー性能基準及び誘導すべき同基準に関して、建築物省エネ法において、軽微な変更該当する場合は建築物エネルギー消費性能適合性判定の再実施を不要としている。このため、本制度の基準適合状況が変わらない範囲で、建築物省エネ法の軽微な変更該当し省エネ性能の再計算が不要な場合は、変更後の内容ではなく建築確認申請時点の実施計画の内容に基づき報告することも可能とする\*。

※建築物省エネ法の軽微な変更該当しても、本制度の省エネルギー性能基準及び誘導すべき同基準への適合又は不適合の別が変わる場合は、変更後の内容に基づき報告する必要があることに留意する。

② 環境性能の説明の実施状況

建設等する中小規模特定建築物について、建築物環境報告書を提出する時点で説明時期(新築、購入等の契約)が到来しておらず、説明を実施していない場合、実施計画(予定)を基に報告する。

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

### (3) 事業中止等により建設等しないこととなった中小規模特定建築物の取扱

確認済証が発行された後、事業中止等により建築確認申請を取り下げた中小規模特定建築物は、報告対象外である(報告書提出までの間に取り下げ手続を行ったものを反映して報告する)。

なお、当初確認済証が発行された年度において建設等する中小規模特定建築物ではなくなるため、当該年度における都内年間供給面積(本章第2参照)や再エネ設置基準の算定における年間の供給棟数(本章第4参照)からも同様に除くこととなる。

### (4) 1つの建築物の建物供給事業者が複数である場合の取扱

当該中小規模特定建築物について、複数の建物供給事業者のうち特定供給事業者である者が建築物環境報告書を作成し、都へ提出しなければならない(任意提出者も提出可)。なお、特定供給事業者等は、当該中小規模特定建築物等において、共同で基準に適合するための措置等に取り組むものである。そのため、それぞれが作成する報告書において、当該中小規模特定建築物等における各基準への適合状況や、環境性能の説明の実施状況等について、同じ内容を記載し、提出することとなる。

### (5) 建築物環境報告書の提出後に変更が生じた場合の取扱

報告書の提出後、引渡しまでの間に生じた変更について、変更後の内容を都に報告することは、原則不要とする。ただし、本制度の基準適合状況が変わる場合は、変更後の内容を都に報告する。

### (6) 複数の建物供給事業者の連名による任意参加である場合の取扱

本章第2に示すように、複数の建物供給事業者が連名で任意参加する場合、報告書は代表申請者が各事業者の取組状況等を統合して作成し、提出することとなるが、代表申請者と各事業者が作成する報告書様式は以下のとおりとなる。

【表 21 :様式別の作成者】

	様式
各事業者(代表申請者含む)が作成する様式	その3、その4-1、その4-2、その5
代表申請者のみが作成する様式	その1、その2、その6

## 3 建築物環境報告書の記載事項を示す書類等の保管

特定供給事業者等は、建築物環境報告書に記載し報告する中小規模特定建築物等について、記載事項を示す書類及び図書を、建築物環境報告書を提出した翌年度の末日まで保管しなければならない。なお、これらの書類等は紙媒体に限らず電子データによる保管も可能であるが、どのような媒体であっても、報告書に記載したどの中小規模特定建築物に関する書類等であるか、特定できる状態で保管することが必要である。

【表 22 保管書類の例】

	保管書類の例	確認事項
事業者ごと	<p>【様式その3に建築物等に係る環境配慮の措置を記載する場合のみ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>環境配慮の措置内容を示す HP のスクリーンショット・パンフレット 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境配慮(任意記載)の措置内容</li> </ul>
建築物ごと	<ul style="list-style-type: none"> <li>確認済証(※法令の規定により交付がない場合、右記が確認できる書類)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令の規定により確認済証の交付があったとみなされる場合は、所在地、用途、種別(新築等)、延べ面積が確認できる書類</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>省エネ計算書 又は 仕様基準への適合を示す書類</li> <li>例①:住宅に関する省エネルギー基準に準拠したプログラムの計算結果(PDF)</li> <li>例②:BELS 評価書や CASBEE 計算結果等、国が認定する第三者評価結果</li> <li>例③:東京ゼロエミ住宅設計確認書 一式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>省エネルギー性能基準(UA 値 /BPI、BEI 等)</li> <li>再生可能エネルギー利用設備設置基準(種類、設置容量)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築確認申請に関する図書一式 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー利用設備設置基準(種類、設置容量)</li> <li>充電設備整備基準(駐車施設の区画数、充電設備等の整備数)</li> </ul>
	<p>【再生可能エネルギー利用設備設置基準の算定除外の対象とする建築物のみ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>算定除外可能建築物への該当が確認できる図面等(屋根伏せ図 等、詳細は本章第4の1(3)を参照)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー利用設備設置基準の算定除外要件(屋根の形状・方位角・傾斜角・水平投影面積)</li> </ul>
	<p>【既存建築物に再生可能エネルギー利用設備を設置し代替措置活用の場合のみ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存建築物新築時の契約書(設計施工請負、購入・賃借)(写し)</li> <li>再生可能エネルギー利用設備設置の工事請負契約書、施工図面、連携契約書 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存建築物の情報(建物供給事業者・確認済証発行日・引渡日)</li> <li>再生可能エネルギー利用設備の情報(種類、設置場所、設置者、設置日、設置容量、建物供給事業者と設置者の関係性)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境性能の説明書類</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>説明実施・説明日・説明内容</li> </ul>

#### 4 建築物環境報告書に関する都の調査

都は、建築物環境報告書に記載された各事項の状況を確認するため、上記3の保管書類等により調査を行う。

## 第9 建築物環境報告書の公表

都は、提出を受けた建築物環境報告書をホームページ等により公表する（公表及び非公表事項については、本章第8を参照）。

建物供給事業者ごとに各基準への適合状況を示した一覧表及び取組実績を公表する。なお、建物1棟ごとの性能値等を公表するものではない。

【表 23: 一覧表及び取組実績の公表イメージ】

一覧表

《特定供給事業者》

事業者名 (グループ)	対象区分	省エネルギー性能基準 (断熱) に対する 適合状況等	省エネルギー性能基準 (省エネ) に対する 適合状況等	再生可能エネルギー 利用設備設置基準 に対する適合状況等	電気自動車設置基準 に対する 適合状況等
A社	特定供給事業者	適合	適合	適合	適合
B社	特定供給事業者 (任意参加者)	誘導すべき基準に適合	誘導すべき基準に適合	誘導すべき基準に適合	適合
グループ	特定供給事業者 (任意参加者)	適合	適合	誘導すべき基準に適合	適合

《任意提出者》

C社	任意提出者	適合	不適合	誘導すべき基準に適合	適合
D社	任意提出者	誘導すべき基準に適合	誘導すべき基準に適合	誘導すべき基準に適合	誘導すべき基準に適合

A社の取組実績

《その1シート》

- ・ 建物供給事業者の氏名、住所、制度の対象区分
- ・ 各基準に対する適合状況（基準への適否）
- ・ 環境性能に関する説明の実施状況

《その2シート》

- ・ 中小規模特定建築物の区分別の各基準に対する適合状況
  - (1) 省エネルギー性能基準等に関する事項（建築物の区分別に、各性能値・基準への適否）
  - (2) 再生可能エネルギー利用設備設置基準等に関する事項（基準への適否）
  - (3) 電気自動車充電設備整備基準等に関する事項（建築物の区分別に、基準への適否）

《その3シート》

- ・ 建築物等に起因する環境への配慮のための措置に関する事項

## 第10 都による指導・助言、勧告等の措置

本章第2から第5までに示す各基準に適合するために講じる措置や、本章第7に示す環境性能の説明、第8に示す建築物環境報告書の提出等について、的確な実施を確保するため、都は、必要な指導・助言、必要な措置を講ずることの勧告、正当な理由なく勧告に従わなかった者の公表を行うことができる。

(参考) 都の指導・助言、勧告等に係る条例の規定

### ○指導・助言

第二十四条 知事は、建築主に対し、当該建築物等について第二十条（第二十一条の二第二項で準用する場合を含む。）に規定する措置の的確な実施を確保するため必要があると認めるときは、環境への配慮のための措置について必要な指導及び助言を行うことができる。

2 (省 略)

3 知事は、特定建築主又は特定供給事業者に対し、その特定建築物等又は中小規模特定建築物等について第二十条の二から第二十条の四まで、第二十三条の七第一項、第二十三条の八第一項又は第二十三条の九第一項に規定する措置の的確な実施を確保するため必要があると認めるときは、当該特定建築物等又は中小規模特定建築物等の省エネルギー性能基準、再生可能エネルギー利用設備設置基準又は電気自動車充電設備整備基準への適合に係る事項について必要な指導及び助言を行うことができる。

4 (省 略)

5 知事は、建物供給事業者に対し、中小規模特定建築物等について第二十三条の十各項に規定する措置の的確な実施を確保するため必要があると認めるときは、当該中小規模特定建築物等におけるエネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換並びに電気自動車充電設備の整備に係る措置に関する説明等に係る事項について必要な指導及び助言を行うことができる。

### ○勧告

第二十五条 知事は、建築物環境計画書若しくは建築物環境報告書の提出を行うべき者又は第二十二條第一項若しくは第二項、第二十三條第一項、第二十三條の三第三項（第二十三條の三の二第二項で準用する場合を含む。）、第二十三條の四第二項若しくは第二十三條の六第一項若しくは第二項の規定による届出を行うべき者が、正当な理由なく、建築物環境計画書若しくは建築物環境報告書の提出又は当該届出を行わない場合は、その者に対し、相当の期間を定めて、当該建築物環境計画書若しくは建築物環境報告書の提出又は当該届出を行うことを勧告することができる。

## 第2章 東京都建築物環境報告書制度について

- 2 知事は、建築主が、正当な理由なく前条第一項の規定による指導及び助言に従わず、かつ、当該建築物等の環境への配慮のための措置が配慮指針に照らして著しく不十分であると認めるときは、当該建築主に対し、必要な措置を講ずることを勧告することができる。
- 3 (省 略)
- 4 知事は、特定建築主又は特定供給事業者が、正当な理由なく前条第三項の規定による指導及び助言に従わず、かつ、第二十条の二から第二十条の四まで、第二十三条の七第一項、第二十三条の八第一項又は第二十三条の九第一項に規定する措置が省エネルギー性能基準、再生可能エネルギー利用設備設置基準又は電気自動車充電設備整備基準に照らして著しく不十分であると認めるときは、当該特定建築主又は特定供給事業者に対し、必要な措置を講ずることを勧告することができる。
- 5 (省 略)
- 6 知事は、建物供給事業者が、正当な理由なく前条第五項の規定による指導及び助言に従わず、かつ、第二十三条の十第一項及び第三項の規定による説明等が著しく不十分であると認めるときは、当該建物供給事業者に対し、必要な措置を講ずることを勧告することができる。

### ○違反者の公表

第百五十六条 知事は、第五条の六第一項、第八条の四第一項、第九条第一項若しくは第二項、第九条の七、第十七条の二十二第一項、第二十五条、第二十五条の八、第三十二条、第三十六条、第四十条、第四十八条又は第五十六条又は第二百十条第一項の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

## 第3章 関係規定集

- 第1 都民の健康と安全を確保する環境  
に関する条例及び同施行規則
- 第2 東京都建築物環境配慮指針
- 第3 知事が別に定める事項（告示）
- 第4 本ガイドラインに定める様式

## 第3章 関係規定集

### 第1 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例及び同施行規則

※下表の附則の規定において、「この条例」は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例の一部を改正する条例（令和4年12月22日条例第141号）」のことをいう。なお、そのうち、同第二条が建築物環境報告書に関連する規定を指す（令和7年度施行）。

#### 条例及び同施行規則（抄）

条 例	規 則
<p><b>第二章 環境への負荷の低減の取組</b></p> <p><b>第二節の五 地域における脱炭素化の推進</b> (開発事業者の責務)</p> <p><b>第十七条の二</b> 一の区域において一又は二以上の建築物の新築、増築又は改築(以下「新築等」という。)を行う事業(以下「開発事業」という。)をしようとする者(以下「開発事業者」という。)は、当該開発事業を行う区域における脱炭素化の推進について必要な措置を講じ、環境への負荷の低減に努めなければならない。</p>	
<p><b>第三節 建築物に係る環境配慮の措置</b> (建築主等の責務)</p> <p><b>第十八条</b> 建築主等（建築物の新築等をしようとする者（以下「建築主」という。）並びに自らที่กำหนดした建築物の構造及び設備に関する規格に基づく建築物（以下「規格建築物」という。）を新たに建設する工事を業として請け負う者（以下「建設請負事業者」という。）をいう。次条第一項において同じ。）は、同項に規定する指針で定めるところにより、当該建築物及びその敷地（以下「建築物等」という。）に係るエネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換、資源の適正利用、生物の多様性の保全、気候変動への適応並びに電気を動力源とする自動車に充電する設備（以下「電気自動車充電設備」という。）の整備（以下これらを「建築物等に係る環境配慮」という。）について必要な措置を講じ、環境への負荷の低減に努めなければならない。</p>	

条 例	規 則
<p>2 新築の建築物の購入又は賃借をしようとする者は、当該建築物等に係る環境配慮について理解を深め、環境への負荷の低減に努めなければならない。</p>	
<p>(配慮指針の作成等)</p> <p><b>第十九条</b> 知事は、建築主等が、当該建築物等に起因する環境への負荷の低減を図るため、エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換、資源の適正利用、生物の多様性の保全並びに気候変動への適応について配慮すべき事項、当該措置についての取組状況の評価、エネルギーの使用の合理化に関する性能の基準（以下「省エネルギー性能基準」という。）に適合するための措置、誘導すべき省エネルギー性能基準、再生可能エネルギーを利用する設備の設置等に係る基準（以下「再生可能エネルギー利用設備設置基準」という。）に適合するための措置、誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準、電気自動車充電設備の整備に係る基準（以下「電気自動車充電設備整備基準」という。）に適合するための措置、誘導すべき電気自動車充電設備整備基準その他の事項についての指針(以下「配慮指針」という。)を定めるものとする。</p> <p>2 配慮指針は、科学的知見、技術水準その他の事情を勘案して作成するものとし、必要に応じて改定するものとする。</p> <p>3 知事は、配慮指針を定め、又は改定したときは、その内容を公表するものとする。</p> <p>4 知事は、新築の建築物の購入又は賃借をしようとする者が、当該建築物等に起因する環境への負荷の低減を図るため、当該者に対し、建築物等に係る環境配慮に関する情報の提供を行うものとする。</p>	
<p>(特定建築物における省エネルギー性能基準の順守)</p> <p>第二十条の二 (省 略)</p>	<p>(特定建築物における省エネルギー性能基準の順守)</p> <p>第九条の二 条例第二十条の二に規定する規則で定める用途は、次に掲げる用途とする。</p>

条 例	規 則
	<p>一 住宅その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの</p> <p>二 事務所、官公署その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの（以下「事務所等」という。）</p> <p>三 ホテル、旅館その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの（以下「ホテル等」という。）</p> <p>四 病院、老人ホーム、福祉ホームその他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの（以下「病院等」という。）</p> <p>五 百貨店、マーケットその他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの（以下「百貨店等」という。）</p> <p>六 小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校、各種学校その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの（以下「学校等」という。）</p> <p>七 飲食店、食堂、喫茶店、キャバレーその他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの（以下「飲食店等」という。）</p> <p>八 図書館、博物館、体育館、公会堂、集会場、ボーリング場、劇場、アスレチック場、スケート場、公衆浴場、競馬場又は競輪場、社寺、映画館、カラオケボックス、ぱちんこ屋その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの（以下「集会所等」という。）</p> <p>九 工場、畜舎、自動車車庫、自転車駐車場、倉庫、観覧場、卸売市場、火葬場その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの（以下「工場等」という。）</p> <p>2 (省 略)</p> <p>3 (省 略)</p>
<p>(中小規模特定建築物における省エネルギー性能基準の順守)</p> <p><b>第二十三条の七</b> 特定供給事業者（建設請負事業者又は規格建築物を新築し、これを分譲し、若しくは賃貸することを業として行う者（以下こ</p>	<p>(中小規模特定建築物における省エネルギー性能基準の順守)</p> <p><b>第十三条の五の二</b> 条例第二十三条の七第一項に規定する規則で定める規模は、延べ面積が二千平方メートルであることとする。</p>

条 例	規 則
<p>れらを「建物供給事業者」という。)であって、建物供給事業者が一年間に都内において新たに建設し、若しくは新築する当該規格に基づく規則で定める規模未満の建築物(規則で定める種類の建築物を除く。以下「中小規模特定建築物」という。)の延べ面積の合計が規則で定める値以上であるもの又は規則で定めるところにより申請を行ったもの(規則で定めるところにより知事から承認を受けたものに限る。)をいう。以下同じ。)は、配慮指針で定めるところにより、当該中小規模特定建築物(規則で定める用途の部分に限る。次項において同じ。)について、規則で定める省エネルギー性能基準に適合するよう措置を講じなければならない。</p> <p>2 特定供給事業者は、当該中小規模特定建築物について、配慮指針で定める誘導すべき省エネルギー性能基準に適合するための措置を講じるよう努めなければならない。</p>	<p>2 条例第二十三条の七第一項に規定する規則で定める種類の建築物は、次のいずれかに該当する建築物とする。</p> <p>一 延べ面積が十平方メートル以下の建築物</p> <p>二 建築物省エネ法第二十条各号のいずれかに該当する建築物</p> <p>三 大島町、利島村、新島村、神津島村、三宅村、御蔵島村、八丈町、青ヶ島村及び小笠原村の区域内における建築物</p> <p>3 条例第二十三条の七第一項に規定する規則で定める値は、二万平方メートルとする。</p> <p>4 条例第二十三条の七第一項に規定する申請は、知事が別に定める様式により行わなければならない。</p> <p>5 条例第二十三条の七第一項に規定する承認は、一年間に都内において新たに建設し、又は新築する中小規模特定建築物の延べ面積の合計が知事が別に定める値以上である建物供給事業者その他知事が認めるものに対して行うものとする。</p> <p>6 条例第二十三条の七第一項に規定する規則で定める用途は、第九条の二第一項各号に規定する用途とする。</p> <p>7 条例第二十三条の七第一項に規定する規則で定める省エネルギー性能基準は、第九条の二第一項各号に規定する用途に供する部分について、別表第一の五 三の項及び四の項に掲げる建築物の熱負荷の低減に関する基準及び設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準とする。</p>
<p>(中小規模特定建築物等における再生可能エネルギー利用設備設置基準の順守)</p> <p><b>第二十三条の八</b> 特定供給事業者は、配慮指針で定めるところにより、当該中小規模特定建築物(規則で定める種類の建築物を除くことができる。次項において同じ。)及びその敷地について、規則で定める再生可能エネルギー利用設備</p>	<p>(中小規模特定建築物等における再生可能エネルギー利用設備設置基準の順守)</p> <p><b>第十三条の五の三</b> 条例第二十三条の八第一項に規定する規則で定める種類の建築物は、当該中小規模特定建築物における屋根の水平投影面積が二十平方メートル未満の建築物、法令により再生可能エネルギーを利用する設備を設置でき</p>

条 例	規 則
<p>設置基準に適合するよう措置を講じなければならない。</p> <p>2 特定供給事業者は、当該中小規模特定建築物及びその敷地について、配慮指針で定める誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準に適合するための措置を講じるよう努めなければならない。</p>	<p>ない建築物その他知事が別に定める建築物とする。</p> <p>2 条例第二十三条の八第一項に規定する規則で定める再生可能エネルギー利用設備設置基準は、特定供給事業者が一年間に新たに建設し、又は新築する当該中小規模特定建築物の棟数に知事が別に定める区域ごとの係数を乗じて得た値に、二キロワットを乗じて得た値以上の定格出力を備えた太陽光発電設備を設置することとする。</p> <p>3 前項の規定にかかわらず、当該中小規模特定建築物及びその敷地における次に掲げる設備の設置は、当該設備における再生可能エネルギーの利用の量と同程度の量において、同項に規定する太陽光発電設備の設置とみなす。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一 太陽熱を利用する設備</li> <li>二 地中熱を利用する設備</li> <li>三 その他知事が認める再生可能エネルギーを利用する設備</li> </ul> <p>4 前二項の規定にかかわらず、特定供給事業者は、第二項の規定により太陽光発電設備を設置する場合における再生可能エネルギーの利用の量に知事が別に定める割合を乗じて得た値を上限として、都内に現に存する建築物（前条第二項各号に規定する建築物を除く。）及びその敷地における再生可能エネルギーを利用する設備の新設を行うことができる。</p> <p>5 前三項に定めるもののほか、再生可能エネルギー利用設備設置基準に関し必要な事項は、知事が別に定める。</p>
<p>(中小規模特定建築物等における電気自動車充電設備整備基準の順守)</p> <p><b>第二十三条の九</b> 特定供給事業者は、配慮指針で定めるところにより、当該中小規模特定建築物及びその敷地（以下「中小規模特定建築物等」</p>	<p>(中小規模特定建築物等における電気自動車充電設備整備基準の順守)</p> <p><b>第十三条の五の四</b> 条例第二十三条の九第一項に規定する規則で定める電気自動車充電設備整備基準は、次の各号に掲げる中小規模特定建築物</p>

条 例	規 則
<p>という。)について、規則で定める電気自動車充電設備整備基準に適合するよう措置を講じなければならない。</p> <p>2 特定供給事業者は、当該中小規模特定建築物等について、配慮指針で定める誘導すべき電気自動車充電設備整備基準に適合するための措置を講じるよう努めなければならない。</p>	<p>の区分に応じて、当該各号に定めるとおりとする。</p> <p>一 一戸建ての住宅 当該駐車施設の一以上の区画に電気自動車充電設備又は電気自動車充電設備のために使用する配管等を整備すること。</p> <p>二 前号以外の中小規模特定建築物（十以上の区画を有する駐車施設があるものに限る。）当該駐車施設の一以上の区画に電気自動車充電設備を整備し、かつ、当該駐車施設の区画の数に百分の二十を乗じて得た値（その値に一未満の端数を生じたときは、これを切り捨てた値）から電気自動車充電設備を整備する区画の数を減じた値以上の区画に電気自動車充電設備のために使用する配管等を整備すること。</p> <p>2 前項に定めるもののほか、電気自動車充電設備整備基準に関し必要な事項は、知事が別に定める。</p>
<p>(中小規模特定建築物等に係る措置に関する説明等)</p> <p><b>第二十三条の十</b> 特定供給事業者は、中小規模特定建築物等に係るエネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換並びに電気自動車充電設備の整備に係る措置に関して、当該中小規模特定建築物の新築をしようとする者又は当該中小規模特定建築物の購入若しくは賃借をしようとする者（規則で定める者に限る。次項において同じ。）に対し、規則で定める事項を、規則で定めるところにより書面（電磁的記録を含む。以下この条において同じ。）を交付し、説明しなければならない。</p> <p>2 建物供給事業者（特定供給事業者を除く。）は、前項に規定する措置に関して、当該中小規模特定建築物の新築をしようとする者又は当該中小規模特定建築物の購入若しくは賃借をしようとする者に対し、規則で定める事項を、規則</p>	<p>(中小規模特定建築物等に係る措置に関する説明等)</p> <p><b>第十三条の五の五</b> 条例第二十三条の十第一項に規定する規則で定める者は、当該特定供給事業者以外に所有又は占有をされたことがなく、かつ、新築に係る工事が完了した日から起算して一年を経過していない当該中小規模特定建築物の購入又は賃借をしようとする者とする。</p> <p>2 条例第二十三条の十第一項及び第二項に規定する規則で定める事項は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 説明の年月日</p> <p>二 説明の相手方の氏名（法人にあっては、名称及び代表者の氏名）</p> <p>三 当該中小規模特定建築物の所在地</p> <p>四 第十三条の五の二第七項に規定する省エネルギー性能基準（別表第一の五 三の項の表イからハマまでの欄における住宅用途BEIの</p>

条 例	規 則
<p>で定めるところにより書面を交付し、説明するよう努めなければならない。</p> <p>3 前二項の規定による説明をした者は、当該説明において交付した書面の写しを規則で定める日まで保管しなければならない。</p>	<p>値は別表第一の五備考三本文の規定により、同表三の項の表二の欄における住宅用途B E I（再生可能エネルギーを除く。）の値は別表第一の五備考四本文の規定によりそれぞれ算出した値とする。）その他知事が別に定める事項に係る対応状況</p> <p>五 第十三条の五の三第一項に規定する建築物への該当の有無、二キロワット以上の定格出力を備えた太陽光発電設備の設置その他知事が別に定める事項に係る対応状況</p> <p>六 前条第一項及び第二項に規定する電気自動車充電設備整備基準その他知事が別に定める事項に係る対応状況</p> <p>七 前三号に規定する基準等に対応していない場合における当該基準等に対応するための措置の内容（建設請負事業者が新たに建設する中小規模特定建築物に係るものに限る。）</p> <p>八 その他知事が必要と認める事項</p> <p>3 条例第二十三条の十第一項及び第二項に規定する説明は、当該中小規模特定建築物に係る新築、購入又は賃借の契約が成立するまでの間に行うものとする。</p> <p>4 条例第二十三条の十第三項に規定する規則で定める日は、当該中小規模特定建築物に係る建築基準法第六条第一項又は第十八条第三項の規定による確認済証の交付（法令の規定により当該確認済証の交付があったとみなされる場合を含む。）がされた日の属する年度の翌々年度の末日とする。</p>
<p><b>（建築物環境報告書の作成等）</b></p> <p><b>第二十三条の十一</b> 特定供給事業者は、毎年度、新たに建設し、又は新築しようとした中小規模特定建築物等について、次に掲げる事項を記載した環境への配慮のための措置についての報告書（以下「建築物環境報告書」という。）を作成し、規則で定めるところにより、知事に提出しなければならない。</p>	<p><b>（建築物環境報告書の作成等）</b></p> <p><b>第十三条の五の六</b> 条例第二十三条の十一第一項の規定による建築物環境報告書の提出は、毎年度九月末日までに、知事が別に定める様式により行わなければならない。</p>

条 例	規 則
<p>一 建物供給事業者の氏名及び住所（法人にあつては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）</p> <p>二 都内において新たに建設し、又は新築しようとした中小規模特定建築物の延べ面積の合計</p> <p>三 第二十三条の七第一項及び第二項の規定による省エネルギー性能基準に対する適合状況</p> <p>四 第二十三条の八第一項及び第二項の規定による再生可能エネルギー利用設備設置基準に対する適合状況</p> <p>五 第二十三条の九第一項及び第二項の規定による電気自動車充電設備整備基準に対する適合状況</p> <p>六 前条第一項の規定による説明の実施状況</p> <p>七 前各号に掲げるもののほか、規則で定める事項</p> <p>2 知事は、前項の規定による建築物環境報告書の提出を受けたときは、同項各号に掲げる事項の状況について調査することができる。</p> <p>3 特定供給事業者は、前項の規定による調査に協力しなければならない。</p> <p>4 特定供給事業者は、第一項の規定による建築物環境報告書に係る中小規模特定建築物等について、規則で定める書類等を規則で定める日まで保管しなければならない。</p>	<p>2 条例第二十三条の十一第一項第七号に規定する規則で定める事項は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 当該建築物環境報告書を提出する日の属する年度において新たに建設し、又は新築しようとする中小規模特定建築物の棟数及び延べ面積の合計</p> <p>二 その他知事が必要と認める事項</p> <p>3 条例第二十三条の十一第四項に規定する規則で定める書類等は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 条例第二十三条の十一第一項各号に掲げる事項の内容を示す書類及び図書</p> <p>二 その他知事が必要と認めるもの</p> <p>4 条例第二十三条の十一第四項に規定する規則で定める日は、同条第一項の規定による建築物環境報告書を提出した日の属する年度の翌年度の末日とする。</p>
<p><b>（建築物環境報告書の任意提出）</b>  <b>第二十三条の十二</b> 建物供給事業者（特定供給事業者を除く。）は、規則で定めるところにより、前条第一項の建築物環境報告書を作成し、知事に提出することができる。この場合において、</p>	<p><b>（建築物環境報告書の任意提出）</b>  <b>第十三条の五の七</b> 条例第二十三条の十二第一項の規定による建築物環境報告書の提出は、毎年度九月末日までに、前条第一項に規定する様式により行わなければならない。</p>

条 例	規 則
<p>同項の規定の適用については、同項第六号中「前条第一項」とあるのは「前条第二項」とする。</p> <p>2 前条第二項から第四項までの規定は、前項の規定により建築物環境報告書を提出する者について準用する。この場合において、同条第二項中「前項」とあるのは「次条第一項」と、「同項各号」とあるのは「前項各号」と、同条第三項中「特定供給事業者」とあるのは「建物供給事業者（特定供給事業者を除く。）」と、同条第四項中「特定供給事業者」とあるのは「建物供給事業者（特定供給事業者を除く。）」と、「第一項」とあるのは「次条第一項」と読み替えるものとする。</p>	<p>2 前条第二項から第四項までの規定は、条例第二十三条の十二第一項の規定による建築物環境報告書の提出について準用する。この場合において、前条第四項中「同条第一項」とあるのは「条例第二十三条の十二第一項」と読み替えるものとする。</p>
<p><b>（建築物環境報告書の公表）</b></p> <p><b>第二十三条の十三</b> 知事は、第二十三条の十一第一項又は前条第一項の規定による建築物環境報告書の提出があったときは、規則で定めるところにより、規則で定める事項を公表するものとする。</p>	<p><b>（建築物環境報告書の公表）</b></p> <p><b>第十三条の五の八</b> 条例第二十三条の十三の規定による公表は、次に掲げる方法により行うものとする。</p> <p>一 知事が別に定める日及び時間における環境局での閲覧</p> <p>二 インターネットの利用による公表</p> <p>2 条例第二十三条の十三に規定する規則で定める事項は、条例第二十三条の十一第一項第一号及び第三号から第六号までに規定する事項その他知事が別に定めるものとする。</p>
<p><b>（指導及び助言）</b></p> <p><b>第二十四条</b> 知事は、建築主に対し、当該建築物等について第二十条（第二十一条の二第二項で準用する場合を含む。）に規定する措置の的確な実施を確保するため必要があると認めるときは、環境への配慮のための措置について必要な指導及び助言を行うことができる。</p> <p>2 （省 略）</p> <p>3 知事は、特定建築主又は特定供給事業者に対し、その特定建築物等又は中小規模特定建築物等について第二十条の二から第二十条の四まで、第二十三条の七第一項、第二十三条の八第一項又は第二十三条の九第一項に規定する措置の的確な実施を確保するため必要があると認め</p>	

条 例	規 則
<p>るときは、当該特定建築物等又は中小規模特定建築物等の省エネルギー性能基準、再生可能エネルギー利用設備設置基準又は電気自動車充電設備整備基準への適合に係る事項について必要な指導及び助言を行うことができる。</p> <p>4 (省 略)</p> <p>5 知事は、建物供給事業者に対し、中小規模特定建築物等について第二十三条の十各項に規定する措置の的確な実施を確保するため必要があると認めるときは、当該中小規模特定建築物等におけるエネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換並びに電気自動車充電設備の整備に係る措置に関する説明等に係る事項について必要な指導及び助言を行うことができる。</p>	
<p>(勧告)</p> <p><b>第二十五条</b> 知事は、建築物環境計画書若しくは建築物環境報告書の提出を行うべき者又は第二十二條第一項若しくは第二項、第二十三條第一項、第二十三條の三第三項（第二十三條の三の二第二項で準用する場合を含む。）、第二十三條の四第二項若しくは第二十三條の六第一項若しくは第二項の規定による届出を行うべき者が、正当な理由なく、建築物環境計画書若しくは建築物環境報告書の提出又は当該届出を行わない場合は、その者に対し、相当の期間を定めて、当該建築物環境計画書若しくは建築物環境報告書の提出又は当該届出を行うことを勧告することができる。</p> <p>2 知事は、建築主が、正当な理由なく前条第一項の規定による指導及び助言に従わず、かつ、当該建築物等の環境への配慮のための措置が配慮指針に照らして著しく不十分であると認めるときは、当該建築主に対し、必要な措置を講ずることを勧告することができる。</p> <p>3 (省 略)</p> <p>4 知事は、特定建築主又は特定供給事業者が、正当な理由なく前条第三項の規定による指導及び助言に従わず、かつ、第二十条の二から第二</p>	

条 例	規 則
<p>十条の四まで、第二十三条の七第一項、第二十三条の八第一項又は第二十三条の九第一項に規定する措置が省エネルギー性能基準、再生可能エネルギー利用設備設置基準又は電気自動車充電設備整備基準に照らして著しく不十分であると認めるときは、当該特定建築主又は特定供給事業者に対し、必要な措置を講ずることを勧告することができる。</p> <p>5 (省 略)</p> <p>6 知事は、建物供給事業者が、正当な理由なく前条第五項の規定による指導及び助言に従わず、かつ、第二十三条の十第一項及び第三項の規定による説明等が著しく不十分であると認めるときは、当該建物供給事業者に対し、必要な措置を講ずることを勧告することができる。</p>	
	<p>(提出書等の提出)</p> <p>第十三条の五の九 第八十二条の規定にかかわらず、条例第二章第三節の規定による提出、届出又は報告に係る書類等の提出、届出又は報告は、提出書又は届出書の正本に磁気ディスク等をもって調製するファイルに情報を記録した次に掲げる書類等の添付により行うことができる。</p> <p>一 第十条、第十条の二、第十二条、第十三条、第十三条の三（第十三条の三の二で準用する場合を含む。）、第十三条の四及び第十三条の五の各条に定める別記様式による提出書又は届出書の正本の写し</p> <p>二 第十条、第十条の二、第十二条、第十三条、第十三条の三（第十三条の三の二で準用する場合を含む。）、第十三条の四及び第十三条の五の各条に定める別記様式による提出書又は届出書に添付する関係書類等の正本及びその写し</p>
<p>(立入調査)</p> <p>第一百五十三条 (省 略)</p> <p>2 (省 略)</p>	<p>(立入検査証等)</p> <p>第八十一条 (省 略)</p> <p>2 (省 略)</p>

条 例	規 則
<p>3 知事は、第二十四条、第二十五条及び第五十六条第一項の規定の施行に必要な限度において、その職員に、建築主、特定建築物工事完了届出者、マンション販売等受託者又は建物供給事業者の同意を得て、その建築物等、事務所その他の場所に立ち入り、配慮指針に基づく環境への配慮のための措置、当該特定建築物等若しくは中小規模特定建築物等における省エネルギー性能基準、再生可能エネルギー利用設備設置基準若しくは電気自動車充電設備整備基準に適合するための措置、マンション環境性能表示の表示、環境性能評価書の交付又はエネルギーの使用の合理化等に係る措置に関する説明等の実施状況について調査させることができる。</p> <p>4 (省 略)</p> <p>5 前各項の規定による調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、当該各項に規定する者その他の関係人に提示しなければならない。</p>	<p>3 条例第五十三条第五項の規定による証明書の様式は、別記第三十八号様式のとおりとする。</p>
<p>(報告の徴収)</p> <p><b>第五十五条</b> 知事は、この条例の施行に必要な限度において、温室効果ガス排出事業者、口座名義人、登録検証機関、特定エネルギー供給事業者、特定開発事業者、地域エネルギー供給事業者、エネルギー利用に係る事業者、他の地域エネルギー供給事業者、エネルギー供給受入者、熱供給の受入検討建築主等、建築主、特定建築物工事完了届出者、マンション販売等受託者、建物供給事業者、特定家庭用機器販売事業者又は公害を発生させ、若しくは発生させるおそれがある者に、必要な事項を報告し、又は資料を提出させることができる。</p> <p>2 (省 略)</p>	
<p>(違反者の公表)</p> <p><b>第五十六条</b> 知事は、第五条の六第一項、第八条の四第一項、第九条第一項若しくは第二項、第九条の七、第十七条の二十二第一項、第二十五条、第二十五条の八、第三十二条、第三十六</p>	

条 例	規 則
<p>条、第四十条、第四十八条又は第五十六条又は第二百二十条第一項の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。</p> <p>2 (省 略)</p> <p>3 (省 略)</p> <p>4 知事は、前三項の公表をしようとする場合は、当該勧告又は命令を受けた者に対し、意見を述べ、証拠を提示する機会を与えるものとする。</p>	
<p><b>第百六十三条</b> 次の各号の一に該当する者は、科料に処する。</p> <p>一 (省略)</p> <p>二 (省略)</p> <p>三 第五条の九第四項、第二十九条、第一百条第一項又は第一百五十五条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者</p>	
<p><b>附則</b></p> <p>(施行期日)</p> <p>1 この条例中第一条並びに次項から第五項まで及び第七項の規定は令和六年四月一日から、第二条並びに附則第六項及び第八項の規定は令和七年四月一日から施行する。</p> <p>(経過措置)</p> <p>2 (省 略)</p> <p>3 第一条の規定の施行の日前に第一条による改正前の条例第十七条の七の規定によりエネルギー有効利用計画書が提出された場合における第一条による改正前の条例第十七条の三第一項に規定する特定開発事業者、第一条による改正前の条例第十七条の十七第一項に規定する利用可能エネルギーに係る事業者及び同条第二項に規定する他の地域エネルギー供給事業者に対する当該エネルギー有効利用計画書に係る第一条に</p>	<p><b>附則</b></p> <p>1 この規則は、令和八年四月一日から施行する。</p> <p>2 この規則の施行の際、この規則による改正前の都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則別記第三号様式、第三号様式の二及び第五号様式の三による用紙で、現に残存するものは、所要の修正を加え、なお使用することができる。</p>

条 例	規 則
<p>よる改正前の条例の規定の適用については、なお従前の例による。</p> <p>4 (省 略)</p> <p>5 第一条の規定の施行の日前に第一条による改正前の条例第二十一条又は第二十一条の二第一項の規定により建築物環境計画書を提出した建築主に対する当該建築物環境計画書に係る第一条による改正前の条例の規定の適用については、なお従前の例による。</p> <p>6 第二条の規定の施行の日前に同条の規定による改正前の都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（以下「第二条による改正前の条例」という。）第二十一条又は第二十一条の二第一項の規定により建築物環境計画書を提出した建築主に対する当該建築物環境計画書に係る第二条による改正前の条例の規定の適用については、なお従前の例による。</p> <p>7 第一条の規定の施行前にした行為及び附則第二項から第五項までの規定によりなお従前の例によることとされる場合における同条の規定の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。</p> <p>8 第二条の規定の施行前にした行為及び附則第六項の規定によりなお従前の例によることとされる場合における同条の規定の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。</p>	

### 第3章 関係規定集

#### 別表第一の五 省エネルギー性能基準（第九条の二及び第十三条の五の二関係）

（平二一規則一二六・追加、平二五規則九六・平二六規則二九・令三規則二二六・一部改正、令四規則二三七・全部改正）

一 （省 略）

二 （省 略）

三 中小規模特定建築物（住宅の用途に供する部分に限る。）における省エネルギー性能基準

基準	区分				
	イ 建築物省エネ法第二十一条第一項に規定する特定一戸建て住宅建築主が新築する同項に規定する分譲型一戸建て規格住宅の用途に供するもの	ロ 建築物省エネ法第二十四条第一項に規定する特定一戸建て住宅建設工事業者が新たに建設する同項に規定する請負型一戸建て規格住宅の用途に供するもの	ハ 建築物省エネ法第二十四条第二項に規定する特定共同住宅等建設工事業者が新たに建設する長屋又は共同住宅の用途に供する部分	ニ 建築物省エネ法第二十一条第二項に規定する特定共同住宅等建築主が新築する長屋又は共同住宅の用途に供する部分	ホ 第九条の二第一項第一号に規定する用途に供する部分（イからニまでに規定するものを除く。）
建築物の熱負荷の低減に関する基準	外皮平均熱貫流率が $0.87$ 以下（地域区分四における中小規模特定建築物については $0.75$ 以下）であること。			外皮平均熱貫流率が $0.60$ 以下であること。	外皮平均熱貫流率が $0.87$ 以下（地域区分四における中小規模特定建築物については $0.75$ 以下）であること又は住宅仕様基準第一項(1)、(2)及び(3)イに適合すること。
設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準	住宅用途B E Iが $0.85$ 以下であること。	住宅用途B E Iが $0.8$ 以下であること。	住宅用途B E Iが $0.9$ 以下であること。	住宅用途B E I（再生可能エネルギーを除く。）が $0.8$ 以下であること。	住宅用途B E Iが一・ $0$ 以下であること又は住宅仕様基準第二項に適合すること。

### 第3章 関係規定集

#### 四 中小規模特定建築物（住宅以外の用途に供する部分に限る。）における省エネルギー性能基準

基準	区分		
	イ 第九条の二第一項第二号、第三号、第五号及び第六号に規定する用途に供する部分	ロ 第九条の二第一項第四号、第七号及び第八号に規定する用途に供する部分	ハ 第九条の二第一項第九号に規定する用途に供する部分
建築物の熱負荷の低減に関する基準	B P I が一・〇以下であること。	B P I が一・〇以下であること。	—
設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準	非住宅用途 B E I が一・〇（当該中小規模特定建築物の延べ面積が三百平方メートル以上である場合は〇・八）以下であること。	非住宅用途 B E I が一・〇（当該中小規模特定建築物の延べ面積が三百平方メートル以上である場合は〇・八五）以下であること。	非住宅用途 B E I が一・〇（当該中小規模特定建築物の延べ面積が三百平方メートル以上である場合は〇・七五）以下であること。

#### 備考

- 一 地域区分とは、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項（平成二十八年国土交通省告示第二百六十五号。以下「基準告示」という。）別表第十に掲げる地域の区分をいう。
- 二 外皮平均熱貫流率とは、建築物の単位住戸（住宅部分の一の住戸をいう。以下同じ。）の内外の温度差一度当たりの総熱損失量（換気による熱損失量を除く。）を当該単位住戸の外皮（外気等（外気又は外気に通じる床裏、小屋裏、天井裏その他これらに類する建築物の部分）をいう。）に接する天井（小屋裏又は天井裏が外気に通じていない場合にあつては、屋根）、壁、床及び開口部並びに当該単位住戸以外の建築物の部分に接する部分をいう。）の面積で除して得た値をいう。
- 三 住宅用途 B E I とは、建築物（一の項の表の適用においては、共用部分を含む。）の設計一次エネルギー消費量（建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成二十八年経済産業省・国土交通省令第一号。以下「基準省令」という。）第一条第一項第一号イに規定するものをいい、基準省令第四条中  $E_M$  を加える部分を除いて算出したものをいう。以下この項において同じ。）を基準一次エネルギー消費量（基準省令第一条第一項第一号イに規定するものをいい、基準省令第五条中  $E_M$  を加える部分を除いて算出したものをいう。以下この項において同じ。）で除して得た値をいう。ただし、三の項の表イからハまでの欄における住宅用途 B E I は、特定供給事業者が、一年間に都内において新たに建設し、又は新築する同表イからハまでの欄に掲げる各用途に供する建築物に係る設計一次エネルギー消費量の合計を当該建築物に係る基準一次エネルギー消費量の合計で除して得た値とする。
- 四 住宅用途 B E I（再生可能エネルギーを除く。）とは、建築物の誘導設計一次エネルギー消費量（基準省令第十条第一項第一号ロ(1)に規定するものをいい、基準省令第十三条中  $E_M$  を加える部分を除いて算出したものをいう。以下この項において同じ。）を誘導基準一次エネルギー消費量（基

### 第3章 関係規定集

準省令第十条第一項第一号ロ(1)に規定するものをいい、基準省令第十四条中 $\circ \cdot 八$ を乗じる部分及び $E_M$ を加える部分を除いて算出したものをいう。以下この項において同じ。)で除して得た値をいう。ただし、三の項の表ニの欄における住宅用途B E I (再生可能エネルギーを除く。)は、特定供給事業者が、一年間に都内において新たに建設し、又は新築する同表ニの欄に掲げる用途に供する建築物に係る誘導設計一次エネルギー消費量の合計を、当該建築物に係る誘導基準一次エネルギー消費量の合計で除して得た値をいう。

五 B P Iとは、次のいずれかの値をいう。

- (一) 建築物の屋内周囲空間(各階の外気に接する壁の中心線から水平距離が五メートル以内の屋内の空間、屋根の直下の階の屋内の空間及び外気に接する床の直上の屋内の空間をいう。以下同じ。)の年間熱負荷(基準告示第一三に定めるところにより求めたものをいう。以下同じ。)を屋内周囲空間の床面積の合計(単位 平方メートル)で除して得た値を、用途及び地域の区分に応じた基準省令別表第二に掲げる数値で除して得た値とする。ただし、同表に掲げる用途のうち二以上の用途に供する部分を含む場合にあつては、当該部分の各用途の屋内周囲空間の年間熱負荷の合計を各用途の屋内周囲空間の床面積の合計で除した数値を、用途及び地域の区分に応じた同表に掲げる各数値を各用途の屋内周囲空間の床面積により加重平均した数値で除して得た値とする。
- (二) 建築物の形状に応じた年間熱負荷モデル建築物(非住宅部分の形状を単純化した建築物であつて、屋内周囲空間の年間熱負荷の算出に用いるべきものとして国土交通大臣が認めるものをいう。以下(二)において同じ。)の屋内周囲空間の年間熱負荷を屋内周囲空間の床面積の合計(単位 平方メートル)で除して得た値を、用途及び地域の区分に応じた基準省令別表第二に掲げる数値で除して得た値とする。ただし、同表に掲げる用途のうち二以上の用途に供する部分を含む場合にあつては、年間熱負荷モデル建築物の各用途の屋内周囲空間の年間熱負荷の合計を各用途の屋内周囲空間の床面積の合計で除した数値を、用途及び地域の区分に応じた同表に掲げる各数値を各用途の屋内周囲空間の床面積により加重平均した数値で除して得た値とする。
- (三) 基準省令第十条第一号の国土交通大臣がエネルギー消費性能を適切に評価できる方法と認める方法において算出されるB P Iの値

六 非住宅用途B E Iとは、次のいずれかの値をいう。

- (一) 建築物の設計一次エネルギー消費量(基準省令第一条第一項第一号イに規定するものをいい、基準省令第二条中 $E_M$ を加える部分を除いて算出したものをいう。(二)において同じ。)を基準一次エネルギー消費量(基準省令第一条第一項第一号イに規定するものをいい、基準省令第三条中 $B$ を乗じる部分及び $E_M$ を加える部分を除いて算出したものをいう。(二)において同じ。)で除して得た値とする。
- (二) 建築物の用途と同一の用途の一次エネルギー消費量モデル建築物(国土交通大臣が用途に応じて一次エネルギー消費量の算出に用いるべき標準的な建築物であると認めるものをいう。以下同じ。)の設計一次エネルギー消費量を当該一次エネルギー消費量モデル建築物の基準一次エネルギー消費量で除して得た値とする。
- (三) 基準省令第一条第一項第一号の国土交通大臣がエネルギー消費性能を適切に評価できる方法と認める方法において算出されるB E Iの値

### 第3章 関係規定集

七 二の項又は四の項の表にかかわらず、特定建築物又は中小規模特定建築物（当該中小規模特定建築物の延べ面積が三百平方メートル以上である場合に限る。（二）において同じ。）をこれらの表イからハまでの欄に掲げる用途のうち二以上の用途に供する場合における設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準は、次のいずれかとする。

- (一) 各用途に供する部分ごとに算出した設計一次エネルギー消費量（基準省令第一条第一項第一号イに規定するものをいい、基準省令第二条により算出したものをいう。（二）において同じ。）を合計して得た数値が、各用途に供する部分ごとに算出した基準一次エネルギー消費量（基準省令第一条第一項第一号イに規定するものをいい、基準省令第三条中Bの値を当該用途に供する部分に応じて同表に掲げる設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準に係る非住宅用途BEIの上限値に読み替えて算出したものをいう。（二）において同じ。）を合計して得た数値を超えないこと。
- (二) 特定建築物又は中小規模特定建築物の各用途と同一の用途の一次エネルギー消費量モデル建築物ごとに算出した設計一次エネルギー消費量を合計して得た数値が、当該特定建築物又は中小規模特定建築物の各用途と同一の用途の一次エネルギー消費量モデル建築物ごとに算出した基準一次エネルギー消費量を合計して得た数値を超えないこと。

## 第2 東京都建築物環境配慮指針

### 東京都建築物環境配慮指針（抄）

#### 第1章 総則

第1 目的この指針は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号。以下「条例」という。）第18条に規定する建築主等が、建築物等に起因する環境への負荷の低減を図るため、エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換、資源の適正利用、生物の多様性の保全並びに気候変動への適応に係る措置（以下「環境への配慮のための措置」という。）について配慮すべき事項、当該措置についての取組状況の評価、省エネルギー性能基準に適合するための措置、誘導すべき省エネルギー性能基準、再生可能エネルギー利用設備設置基準に適合するための措置、誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準、電気自動車充電設備整備基準に適合するための措置、誘導すべき電気自動車充電設備整備基準等について定めることを目的とする。

#### 第2 用語の定義

この指針において使用する用語は、特段の定めがある場合を除き、条例及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第34号。以下「規則」という。）において使用する用語の例による。

#### 第2章 特定建築主による建築物等に起因する環境への負荷の低減 （省 略）

#### 第3章 建物供給事業者及び建築主による建築物等に起因する環境への負荷の低減

##### 第1 環境への配慮のための措置について配慮すべき事項（条例第18条第1項関係）

建築主等（特定建築主を除く。）は、当該建築物等について、別表第3の配慮すべき事項の欄に掲げる事項について必要な措置を講じ、環境への負荷の低減に努めなければならない。

##### 第2 省エネルギー性能基準に適合するための措置（条例第23条の7第1項及び規則第13条の5の2第7項関係）

特定供給事業者は、日射による熱取得の低減並びに室内外の温度差による熱取得及び熱損失の低減並びに効率的なエネルギー利用のために行う設備機器のシステム及び制御のシステムの構築について考慮し、規則第13条の5の2第7項に規定する省エネルギー性能基準に適合するよう、当該中小規模特定建築物の熱負荷の低減及び設備システムのエネルギー利用の低減のための措置を講じるものとする。

##### 第3 誘導すべき省エネルギー性能基準（条例第23条の7第2項関係）

1 条例第23条の7第2項に規定する配慮指針で定める誘導すべき省エネルギー性能基準は、規則第9条の2第1項各号に規定する用途に供する部分について、別表第4に掲げる建築物の熱負荷の低減に関する基準及び設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準とする。

### 第3章 関係規定集

- 2 1に定めるもののほか、誘導すべき省エネルギー性能基準に関し必要な事項は、知事が別に定める。

#### 第4 再生可能エネルギー利用設備設置基準に適合するための措置（条例第23条の8第1項及び規則第13条の5の3関係）

特定供給事業者は、当該中小規模特定建築物の周辺地域の状況に応じて、再生可能エネルギーを電気又は熱に変換して利用するため、規則第13条の5の3に規定する再生可能エネルギー利用設備設置基準に適合するよう、当該中小規模特定建築物及びその敷地において再生可能エネルギー利用設備を設置するものとする。

#### 第5 誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準（条例第23条の8第2項関係）

- 1 条例第23条の8第2項に規定する配慮指針で定める誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準は、特定供給事業者が一年間に新たに建設し、又は新築する当該中小規模特定建築物の棟数に知事が別に定める区域ごとの係数を乗じて得た値に、5キロワット（分譲型一戸建て規格住宅の用途に供するものにあつては4キロワット）を乗じて得た値以上の定格出力を備えた太陽光発電設備を設置することとする。
- 2 1の規定にかかわらず、当該中小規模特定建築物及びその敷地における次に掲げる設備の設置は、当該設備における再生可能エネルギーの利用の量と同程度の量において、1に規定する太陽光発電設備の設置とみなす。
  - (1) 太陽熱を利用する設備
  - (2) 地中熱を利用する設備
  - (3) その他知事が認める再生可能エネルギーを利用する設備
- 3 1及び2の規定にかかわらず、特定供給事業者は、1の規定により太陽光発電設備を設置する場合における再生可能エネルギーの利用の量と同程度の量において、都内に現に存する建築物（規則第13条の5の2第2項各号に規定する建築物を除く。）及びその敷地における再生可能エネルギーを利用する設備の新設を行うことができる。
- 4 1から3までに定めるもののほか、誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準に関し必要な事項は、知事が別に定める。

#### 第6 電気自動車充電設備整備基準に適合するための措置（条例第23条の9第1項及び規則第13条の5の4第1項関係）

特定供給事業者は、排熱が少ない自動車の普及のため、規則第13条の5の4第1項に規定する電気自動車充電設備整備基準に適合するよう、当該中小規模特定建築物及びその敷地において電気自動車充電設備又は当該設備のために使用する配管等を整備するものとする。

#### 第7 誘導すべき電気自動車充電設備整備基準（条例第23条の9第2項関係）

条例第23条の9第2項に規定する配慮指針で定める誘導すべき電気自動車充電設備整備基準は、次の1又は2に掲げる中小規模特定建築物の区分に応じて、当該1又は2に定めるとおりとする。

### 第3章 関係規定集

- 1 一戸建ての住宅 当該駐車施設の1以上の区画にV2H（電気自動車等に搭載された電池から施設へ給電するための直流と交流の変換回路を持つ充電設備で、充電コネクタ、ケーブルその他の装備一式を備えたものをいう。以下同じ。）を整備すること。
- 2 1以外の中小規模特定建築物 次の(1)又は(2)に定めるとおり整備すること。
  - (1) 当該駐車施設の一以上の区画にV2Hを整備すること。
  - (2) 5以上の区画を有する駐車施設がある場合にあっては、当該駐車施設の区画の数に100分の20を乗じて得た値（その値に1未満の端数を生じたときは、これを切り捨てた値。以下(2)において同じ。）以上の区画に電気自動車充電設備を整備し、かつ、当該駐車施設の区画の数に100分の50を乗じて得た値から電気自動車充電設備を整備する区画の数を減じた値以上の区画に電気自動車充電設備のために使用する配管等を整備すること。
- 3 1及び2に定めるもののほか、誘導すべき電気自動車充電設備整備基準に関し必要な事項は、知事が別に定める。

附 則（令和5年告示第639号）

この告示は、令和7年4月1日から施行する。

別表第1（省 略）

別表第2（省 略）

別表第3（第3章第1関係）

分野	区分	細区分	配慮すべき事項
エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換	建築物の熱負荷の低減	建築物外皮の熱負荷抑制	日射による熱取得の低減並びに室内外の温度差による熱取得及び熱損失の低減に係る事項
	再生可能エネルギーの利用	再生可能エネルギーの直接利用	建築物の用途及び周辺地域の状況に応じて、再生可能エネルギーを直接利用するために行う事項
		再生可能エネルギーの変換利用	建築物の周辺地域の状況に応じて、再生可能エネルギーを電気又は熱に変換して利用するために行う事項
		再生可能エネルギー電気の受入れ	再生可能エネルギー電気の受入れに係る事項
省エネルギーシステム	設備システムの高効率化	効率的なエネルギー利用のために行う設備機器のシステム及び制御	

第3章 関係規定集

			のシステムの構築に係る事項
	エネルギーマネジメント	最適運用のための予測、計測、表示等	建築設備の運転管理時に、エネルギー利用の効率的な運用を可能とするために行う事項
資源の適正利用	持続可能な低炭素資材等の利用	躯体材料における低炭素資材等の利用	躯体材料における低炭素資材及びリサイクル材の利用等に係る事項
		躯体材料以外における低炭素資材等の利用	躯体材料以外における低炭素資材及びリサイクル材の利用のために行う事項
		オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制	オゾン層を破壊せず、かつ、地球温暖化係数の小さい断熱材の発泡剤及び空気調和設備用の冷媒の選択に係る事項
	建設に係る環境負荷低減への配慮	建設時CO <sub>2</sub> 排出量の把握・削減	建設時CO <sub>2</sub> 排出量の削減のために行う排出量の把握、建設工事現場におけるCO <sub>2</sub> 排出量の削減等に係る事項
		建設副産物の有効利用及び適正処理	建設副産物（建設発生土・建設廃棄物をいう。）の有効利用及び適正処理のために行う事項
	長寿命化等	維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保及び建設資材の再使用対策	社会の変化に適切に対応し建築物の長寿命化を図るために行う建築物の維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保に係る事項及び資源の適正利用のために行う事項
		躯体の劣化対策	建築物の長寿命化を図るため、躯体部分の劣

第3章 関係規定集

			化の進行を遅らせるために行う事項
	持続可能な水の利用	水使用の合理化	水の有効利用及び下水道施設への負荷低減を図るために行う事項
生物多様性の保全	水循環	雨水浸透	望ましい水循環の保全を図るために行う雨水浸透に係る事項
	緑化	緑の確保、維持管理等	緑の量の確保、緑の質の確保、景観形成又は緑の維持管理に必要な設備等のために行う事項
気候変動への適応	ヒートアイランド対策	建築物等からの熱の影響の低減	建築物等からの熱の影響を低減するために行う建築設備からの人工排熱の低減、敷地と建築物の被覆の改善及び望ましい風環境の確保を図るために行う建物の形状若しくは配置に係る事項
		E V及びP H V用充電設備の設置	排熱が少ない自動車の普及のために行う充電設備の設置に係る事項
	自然災害への適応	自然災害リスクの軽減及び回避	災害に対応するために行う、構造耐力の確保に係る事項
		自然災害発生時の対応	災害発生時の一時的な自立等のために行う事項

第3章 関係規定集

別表第4 (第3章第3関係)

1 中小規模特定建築物 (住宅の用途に供する部分に限る。) における誘導すべき省エネルギー性能基準

基準	区分				
	イ 建築物省エネ法第21条第1項に規定する特定一戸建て住宅建築主が新築する同項に規定する分譲型一戸建て規格住宅の用途に供するもの	ロ 建築物省エネ法第24条第1項に規定する特定一戸建て住宅建設工事業者が新たに建設する同項に規定する請負型一戸建て規格住宅の用途に供するもの	ハ 建築物省エネ法第24条第2項に規定する特定共同住宅等建築主が新たに建設する長屋又は共同住宅の用途に供する部分	ニ 建築物省エネ法第21条第2項に規定する特定共同住宅等建築主が新築する長屋又は共同住宅の用途に供する部分	ホ 規則第9条の2第1項第1号に規定する用途に供する部分 (イからハまでに規定するものを除く。)
建築物の熱負荷の低減に関する基準	外皮平均熱貫流率が0.6以下であること。			外皮平均熱貫流率が0.46以下であること。	外皮平均熱貫流率が0.6以下であること又は住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準及び一次エネルギー消費量に関する誘導基準 (令和四年国土交通省告示第1106号。以下「住宅誘導仕様基準」という。) 第1項(1)、(2)及び(3)イに適合すること。
設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準	住宅用途BEI (再生可能エネルギーを除く。) が0.8以下であること。	住宅用途BEI (再生可能エネルギーを除く。) が0.75以下であること。	住宅用途BEI (再生可能エネルギーを除く。) が0.8以下であること。	住宅用途BEI (再生可能エネルギーを除く。) が0.7以下であること。	住宅用途BEI (再生可能エネルギーを除く。) が0.8以下であること又は住宅誘導仕様基準第2項に適合すること。

### 第3章 関係規定集

#### 2 中小規模特定建築物（住宅以外の用途に供する部分に限る。）における誘導すべき省エネルギー性能基準

基準	区分		
	イ 事務所等又は学校等の用途に供する部分	ロ ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等又は集会所等の用途に供する部分	ハ 工場等の用途に供する部分
建築物の熱負荷の低減に関する基準	B P I が1.0以下であること。	B P I が1.0以下であること。	—
設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準	非住宅用途B E I が0.8（当該中小規模特定建築物の延べ面積が300平方メートル以上である場合は0.6）以下であること。	非住宅用途B E I が0.8（当該中小規模特定建築物の延べ面積が300平方メートル以上である場合は0.7）以下であること。	非住宅用途B E I が0.8（当該中小規模特定建築物の延べ床面積が300平方メートル以上である場合は0.6）以下であること。

#### 備考

- 1 住宅用途B E I（再生可能エネルギーを除く。）とは、建築物の誘導設計一次エネルギー消費量（基準省令第10条第1項第1号ロ（1）に規定するものをいい、基準省令第13条中 $E_M$ を加える部分を除いて算出したものをいう。以下この項において同じ。）を誘導基準一次エネルギー消費量（基準省令第10条第1項第1号ロ（1）に規定するものをいい、基準省令第14条中0.8を乗じる部分及び $E_M$ を加える部分を除いて算出したものをいう。以下この項において同じ。）で除して得た値をいう。ただし、1の表イからニまでの欄における住宅用途B E I（再生可能エネルギーを除く。）は、特定供給事業者が、1年間に都内において新たに建設し、又は新築する同表イからニまでの欄に掲げる各用途に供する建築物に係る誘導設計一次エネルギー消費量の合計を当該建築物に係る誘導基準一次エネルギー消費量の合計で除して得た値とする。
- 2 非住宅用途B E Iとは、次のいずれかの値をいう。
  - (1) 建築物の誘導設計一次エネルギー消費量（基準省令第10条第1項第1号ロ（1）に規定するものをいい、基準省令第11条中 $E_M$ を加える部分を除いて算出したものをいう。(2)において同じ。）を誘導基準一次エネルギー消費量（基準省令第10条第1項第1号ロ（1）に規定するものをいい、基準省令第12条中 $B$ を乗じる部分を除いて算出したものをいう。(2)において同じ。）で除して得た値とする。
  - (2) 建築物の用途と同一の用途の一次エネルギー消費量モデル建築物の誘導設計一次エネルギー消費量を当該一次エネルギー消費量モデル建築物の誘導基準一次エネルギー消費量で除して得た値とする。
  - (3) 基準省令第10条第1項第1号の国土交通大臣がエネルギー消費性能を適切に評価できる方法と認める方法において算出されるB E Iの値
- 3 2の表にかかわらず、中小規模特定建築物（当該中小規模特定建築物の延べ面積が300平方メートル以上である場合に限る。この項において同じ。）を同表イからハまでの欄に掲げる用途のう

### 第3章 関係規定集

ち2以上の用途に供する場合における設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準は、次のいずれかとする。

- (1) 各用途に供する部分ごとに算出した誘導設計一次エネルギー消費量（基準省令第10条第1項第1号ロ（1）に規定するものをいい、基準省令第11条により算出したものをいう。（2）において同じ。）を合計して得た数値が、各用途に供する部分ごとに算出した誘導基準一次エネルギー消費量（基準省令第10条第1項第1号ロ（1）に規定するものをいい、基準省令第12条中Bの値を当該用途に供する部分に応じて同表に掲げる設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準に係る非住宅用途B E Iの上限値に読み替えて算出したものをいう。（2）において同じ。）を合計して得た数値を超えないこと。
- (2) 中小規模特定建築物の各用途と同一の用途の一次エネルギー消費量モデル建築物ごとに算出した誘導設計一次エネルギー消費量を合計して得た数値が、当該中小規模特定建築物の各用途と同一の用途の一次エネルギー消費量モデル建築物ごとに算出した誘導基準一次エネルギー消費量を合計して得た数値を超えないこと。

### 第3 知事が別に定める事項（告示）

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第23条の7から第23条の13までの規定並びに東京都建築物環境配慮指針第3章第5-4及び第7-3の規定に基づき知事が別に定める事項

- 1 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号。以下「条例」という。）第23条の7第1項に規定する申請に関し、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第34号。以下「規則」という。）第13条の5の2第4項に規定する知事が別に定める様式は、別記第1号様式のとおりとする。
- 2 条例第23条の7第1項に規定する承認に関し、規則第13条の5の2第5項に規定する知事が別に定める値は、5,000平方メートルとする。
- 3 条例第23条の7第1項に規定する承認に関し、規則第13条の5の2第5項に規定する知事が認めるものは、1年間に都内において建設等（新たに建設し、又は新築することをいう。以下同じ。）をする中小規模特定建築物（条例第23条の7第1項に規定するものをいう。以下同じ。）の延べ面積の合計が5,000平方メートル未満である複数の建物供給事業者（同項に規定するものをいう。以下同じ。）が、連名で条例第23条の7第1項の申請を行った場合とし、当該申請者を一の特定供給事業者として承認する。この場合において、当該申請者である各建物供給事業者の当該延べ面積の合計を合算した値が5,000平方メートル以上であることとする。
- 4 条例第23条の8第1項に規定する規則で定める種類の建築物に関し、規則第13条の5の3第1項に規定する知事が別に定める建築物は、次のアからウまでのいずれかに該当する建築物とする。
  - ア 南面等屋根（水平屋根又は方位が南を含む東から西までに面する屋根をいう。以下同じ。）を有しない建築物
  - イ 傾斜又は方位が異なる南面等屋根（水平屋根又は方位が南を含む東から西までに面する屋根をいう。以下同じ。）が一である場合であって当該南面等屋根の水平投影面積が20平方メートル未満の建築物
  - ウ 傾斜又は方位が異なる南面等屋根が二以上ある場合であって、次の（ア）及び（イ）のいずれにも該当する建築物
    - （ア） 南面等屋根のうち、傾斜及び方位別に最も大きい水平投影面積が20平方メートル未満のもの
    - （イ） 南面等屋根のうち、傾斜及び方位別に2番目に大きい水平投影面積が10平方メートル未満のもの
- 5 条例第23条の8第1項に規定する規則で定める再生可能エネルギー利用設備設置基準に関し、規則第13条の5の3第2項に規定する知事が別に定める区域ごとの係数は、別表のとおりとし、以下「算定基準率」という。

### 第3章 関係規定集

- 6 条例第23条の8第1項に基づき規則で定める再生可能エネルギー利用設備設置基準に適合するよう措置を講じることに関し、規則第13条の5の3第4項に規定する知事が別に定める割合は、2割とする。
- 7 条例第23条の8第1項に関し、規則第13条の5の3第5項に規定する再生可能エネルギー利用設備設置基準に関し必要な事項は、次のアからウまでに掲げるとおりとする。
- ア 規則第13条の5の3第2項、第13条の5の5第2項第5号、東京都建築物環境配慮指針（令和5年東京都告示第639号。以下「配慮指針」という。）第3章第5-1及びこの告示における、太陽光発電設備の定格出力は、太陽電池モジュールの日本産業規格又は国際電気標準会議の国際規格に規定される公称最大出力の合計出力を指すものとする。
- イ 規則第13条の5の3第3項の規定による当該中小規模特定建築物及びその敷地における同項各号に掲げる設備の設置は、当該中小規模特定建築物及びその敷地における2キロワットの定格出力を備えた太陽光発電設備の設置とみなすことができる。同条第4項の規定による都内に現に存する建築物及びその敷地において再生可能エネルギーを利用する設備（以下「再エネ利用設備」という。）の新設を行う場合も同様とする。
- ウ 規則第13条の5の3第4項に規定する都内に現に存する建築物及びその敷地における再エネ利用設備の新設は、特定供給事業者が新築等した次の（ア）又は（イ）のいずれかに該当する中小規模特定建築物及びその敷地においてのみ行うことができるものとする。
- （ア） 当該特定供給事業者以外に所有又は占有をされたことがなく、かつ、建設等に係る工事が完了した日から起算して1年を経過した中小規模特定建築物
- （イ） 当該特定供給事業者以外に所有又は占有をされたことがある中小規模特定建築物
- 8 配慮指針第3章第5-4に規定する誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準に関し必要な事項は、次のとおりとする。
- 4、5及び7の規定は、条例第23条の8第2項の規定に基づき配慮指針第3章第5に定める誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準に適合するための措置を講じる場合において準用する。
- 9 条例第23条の9第1項に関し、規則第13条の5の4第2項に規定する電気自動車充電設備整備基準（以下「電気自動車充電設備整備基準」という。）に関し必要な事項は、次のアからウまでに掲げるとおりとする。
- ア 規則第13条の5の4第1項に規定する駐車施設の区画（以下「駐車区画」という。）は、自動車を1台駐車するために区画された空間であって、次に掲げる駐車区画を除くものとする。ただし、
- （ア）①に掲げる駐車区画のうち、駐車場法施行令（昭和32年政令第340号）第15条に規定する特殊の装置として国土交通大臣が認定したものと同等の安全性を有するものに電気自動車充電設備を整備する場合にあっては、当該駐車区画を規則第13条の5の4第1項各号に規定する特定供給事業者が整備する電気自動車充電設備の整備区画数に含めることができる。
- （ア） 充電設備の設置が技術上、安全上又は法令上の事由により困難であると認められる次に掲げる駐車区画（当分の間に限る。）
- ① 機械式立体駐車施設の駐車区画

### 第3章 関係規定集

② 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

(イ) 次に掲げる用途の駐車区画

① 販売、展示、修理等のために自動車を保管するもの

② 荷さばき等の駐車時間が短いもの

③ その他①又は②に類する用途

(ウ) 当該中小規模特定建築物等（条例第 23 条の 9 に規定する中小規模特定建築物等をいう。

以下同じ。）において新たに整備される駐車施設のうち、当該特定供給事業者以外のものによって整備される駐車区画

イ 規則第 13 条の 5 の 4 第 1 項に規定する電気自動車充電設備は、次の（ア）から（エ）までのいずれかに該当するものとし、（ウ）の急速充電設備を整備する場合にあっては、当該急速充電設備の定格出力を 6 キロワットで除して得た値（当該値に小数点以下の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとし、1 未満の場合は 1 とする。）の区画に電気自動車充電設備を整備したものとみなす。

（ア） 充電用コンセント（配慮指針別表第 1 に規定するものをいう。）

（イ） 普通充電設備（配慮指針別表第 1 に規定するものをいう。）

（ウ） 急速充電設備（配慮指針別表第 1 に規定するものをいう。）

（エ） V 2 H（配慮指針第 3 章第 7 1 に規定するものをいう。）

ウ 規則第 13 条の 5 の 4 第 1 項に規定する電気自動車充電設備のために使用する配管等の整備は、当該中小規模特定建築物の受電設備（その他の受電設備から電気を供給する場合には当該受電設備の設置場所）から当該中小規模特定建築物等においてイに掲げる電気自動車充電設備を整備し、又は整備する予定の駐車施設までの間において、必要となる配線又は配管を敷設することをいう。

10 配慮指針第 3 章第 7 3 に規定する誘導すべき電気自動車充電設備整備基準に関し必要な事項は、次のとおりとする。

9 の規定は、条例第 23 条の 9 第 2 項の規定に基づき配慮指針第 3 章第 7 に定める誘導すべき電気自動車充電設備整備基準に適合するための措置を講じる場合において準用する。

11 規則第 13 条の 5 の 5 第 2 項第 4 号に規定する知事が別に定める事項は、配慮指針第 3 章第 3 に定める誘導すべき省エネルギー性能基準とする。

12 規則第 13 条の 5 の 5 第 2 項第 5 号に規定する知事が別に定める事項は、配慮指針第 3 章第 5 に定める誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準及び規則第 13 条の 5 の 3 第 3 項各号に掲げる設備の設置とする。

13 規則第 13 条の 5 の 5 第 2 項第 6 号に規定する知事が別に定める事項は、配慮指針第 3 章第 7 に定める誘導すべき電気自動車充電設備整備基準とする。

14 規則第 13 条の 5 の 5 第 2 項第 8 号に規定する知事が必要と認める事項は、次のアからオまでに掲げるものとする。

### 第3章 関係規定集

- ア 規則第13条の5の4に規定する電気自動車充電設備整備基準を適用する駐車施設の有無及び区画数
  - イ 当該中小規模特定建築物の周辺環境に関する事項
  - ウ 書面を作成する者の氏名
  - エ 説明を行う者の氏名
  - オ 説明に関する問合せ先
- 15 規則第13条の5の6第1項に規定する知事が別に定める様式は、別記第2号様式のとおりとし、毎年度、建築物環境報告書を提出する日の属する年度の前年度において建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項又は第18条第3項の規定による確認済証の交付（法令の規定により当該確認済証の交付があったとみなされる場合を含む。）がされた中小規模特定建築物等について作成するものとする。
- 16 規則第13条の5の6第2項第2号に規定する知事が必要と認める事項は、別記第2号様式に掲げるものとする。
- 17 条例第23条の12の規定により建築物環境報告書を任意に提出する場合において、条例第23条の11第1項第3号から第5号までに規定する事項の記載にあつては、当該各号に規定する事項に関連する条例等（条例、規則、配慮指針及び本告示をいう。）の規定（条例第23条の7、条例第23条の8及び条例第23条の9において規定する基準へ適合するよう措置を講じること、及び誘導すべき基準に適合するための措置を講じよう努めなければならない旨を定めるものを除く。）において、「特定供給事業者」とあるのは「建物供給事業者（特定供給事業者を除く。）」と読み替えるものとする。
- 18 条例第23条の11第1項の規定による建築物環境報告書の提出に関し、規則第13条の5の6第3項第2号に規定する知事が必要と認めるものは、別記第2号様式に掲げる事項（同項第1号に規定するものを除く。）の内容を示す書類及び図書とする。
- 19 条例第23条の13の規定による公表に関し、規則第13条の5の8第2項に規定する知事が別に定めるものは、次に掲げるものとする。
- ア 別記第2号様式の報告対象年度における本制度の該当区分
  - イ 別記第2号様式の中小規模特定建築物の区分別の各基準に対する適合状況
  - ウ 別記第2号様式の建築物等に起因する環境への配慮のための措置に関する事項（建築物環境報告書に記載されている場合に限る。）

### 第3章 関係規定集

別表 算定基準率

区域の区分	区市町村	算定基準率
1	千代田区、中央区、檜原村及び奥多摩町	0.30
2	港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、大田区、 渋谷区、中野区、杉並区、豊島区、北区、 荒川区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区及び武蔵野市	0.70
3	目黒区、世田谷区、八王子市、立川市、三鷹市、青梅市、府中市、 昭島市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、 国分寺市、国立市、福生市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、 武蔵村山市、多摩市、稲城市、羽村市、あきる野市、西東京市、瑞穂町 及び日の出町	0.85

備考 この表の定めにかかわらず、全ての区域において算定基準率を一律 0.85 として再生可能エネルギー利用設備設置基準を算定することができる。

年 月 日	
東京都知事殿	
<b>特定供給事業者承認申請書</b>	
<p>都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第23条の7第1項の特定供給事業者の承認について、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則第13の5の2第4項の規定により、次のとおり申請します。</p>	
申請者 (法人にあつては、名称、 代表者の氏名及び主たる事 務所の所在地)	
代表申請者 (法人にあつては、名称、 代表者の氏名及び主たる事 務所の所在地)	※複数の建物供給事業者が連名で申請する場合に記載
特定供給事業者となる年度	年度
申請者が1年間に都内にお いて新たに建設し、又は新 築する中小規模特定建築物 の延べ面積の合計	
連絡先	(Eメールアドレス ) (電話番号 )
備考	本申請に基づき知事が特定供給事業者として承認した場合、申請者（複数の建物供給事業者が連名で申請した場合は、当該申請者）に対し、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則における特定供給事業者に関する規定が適用されます。

(日本産業規格A列4番)

## 建築物環境報告書

1 建物供給事業者の氏名及び住所

建物供給事業者	氏名（法人にあつては、名称及び代表者の氏名）	
	住所（法人にあつては、主たる事業所の所在地）	
建物供給事業者 （代表申請者）	氏名（法人にあつては、名称及び代表者の氏名）	
	住所（法人にあつては、主たる事業所の所在地）	
報告書の担当者	氏名	
	連絡先	
報告対象年度における住宅トッププランナーの区分	[特定一戸建て住宅建築主・特定一戸建て住宅建設工事業者・特定共同住宅等建築主又は特定共同住宅等建設工事業者]	
制度の対象区分	[特定供給事業者・知事が承認した特定供給事業者（任意参加者）・特定供給事業者以外（任意提出者）]	

2 都内において新たに建設し、又は新築しようとした中小規模特定建築物の棟数及び延べ面積の合計

報告対象年度	棟数	棟
	延べ面積の合計	㎡

3 都内において新たに建設し、又は新築しようとする中小規模特定建築物の棟数及び延べ面積の合計

建築物環境報告書を提出する日の属する年度	棟数	棟
	延べ面積の合計	㎡

4 省エネルギー性能基準に対する適合状況

[適合する・適合しない]

5 誘導すべき省エネルギー性能基準に対する適合状況

[適合する・適合しない]

6 再生可能エネルギー利用設備設置基準に対する適合状況

[適合する・適合しない・全ての建築物が基準適用対象外]

7 誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準に対する適合状況

[適合する・適合しない・全ての建築物が基準適用対象外]

8 電気自動車充電設備整備基準に対する適合状況

[適合する・適合しない・全ての建築物が基準適用対象外]

9 誘導すべき電気自動車充電設備整備基準に対する適合状況

[適合する・適合しない・全ての建築物が基準適用対象外]

10 中小規模特定建築物等に係る措置に関する説明の実施状況

[適合する・適合しない]

- 備考 1 複数の建物供給事業者が連名で特定供給事業者に承認されている場合、1の建物供給事業者の欄は当該承認に係る全ての建物供給事業者について記載し、建物供給事業者（代表申請者）の欄は代表申請者を記載すること  
 2 「[ ]」には該当する事項に○印を記載すること。

別記第2号様式 その2

11 中小規模特定建築物の区分別の各基準に対する適合状況

(1) 省エネルギー性能基準及び誘導すべき同基準に関する事項

ア 住宅の用途

中小規模特定建築物の区分	(ア) 建築物の熱負荷の低減に関する事項		(イ) 設備システムのエネルギー利用の低減に関する事項	
	外皮平均熱貫流率 (UA値)	基準に対する適合状況	住宅用途B E I (誘導基準)	住宅用途B E I (誘導すべき基準に対する適合状況)
分譲戸建住宅	$W/(m^2 \cdot K)$			
注文戸建住宅	$W/(m^2 \cdot K)$			
共同住宅	$W/(m^2 \cdot K)$			
その他の住宅	$W/(m^2 \cdot K)$			

イ 住宅以外の用途

中小規模特定建築物の区分	(ア) 建築物の熱負荷の低減に関する事項		(イ) 設備システムのエネルギー利用の低減に関する事項	
	B P I	基準に対する適合状況	非住宅用途B E I	非住宅用途B E I (誘導基準)
延べ面積300㎡以上の建築物				
延べ面積300㎡未満の建築物				

(2) 再生可能エネルギー利用設備設置基準及び誘導すべき同基準に関する事項

中小規模特定建築物の区分	基準に対する適合状況	誘導すべき基準に対する適合状況
全ての建築物		

(3) 電気自動車充電設備整備基準及び誘導すべき同基準に関する事項

中小規模特定建築物の区分	基準に対する適合状況	誘導すべき基準に対する適合状況
一戸建ての住宅		
一戸建ての住宅以外		
共同住宅		
住宅以外の用途		

備考 1 分譲戸建住宅は都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則別表第1の5 3の項の表イ、注文戸建住宅は同表ロ、共同住宅は同表ハ、その他の住宅は同表ニに規定するものを示す。

2 (1)及び(3)の基準及び誘導すべき基準に対する適合状況の欄は、当該中小規模特定建築物の区分における全ての建築物が当該基準に適合する場合は「適合」と記載し、適合しない建築物がある場合は「適合しない」、全ての建築物において当該基準が適用されない又は当該区分の建築物を新たに建設し、又は新築しようとした場合は「一」と記載すること。

3 (2)の基準及び誘導すべき基準に対する適合状況の欄は、当該基準に適合する場合は「適合」と、適合しない場合は「適合しない」と、全ての建築物において当該基準が適用されない場合は「一」と記載すること。

別記第2号様式 その3

12 建築物等に起因する環境への配慮のための措置に関する事項

分野	区分	細区分	環境への配慮のための措置
エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換	建築物の熱負荷の低減	建築物外皮の熱負荷抑制	
	再生可能エネルギーの利用	再生可能エネルギーの直接利用	
		再生可能エネルギーの変換利用	
		再生可能エネルギー電気の受入れ	
		設備システムの高効率化	
		最適運用のための予測、計測、表示等	
		躯体材料における低炭素資材等の利用	
		躯体材料以外における低炭素資材等の利用	
		オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制	
		建設に係る環境負荷低減への配慮	建設時CO <sub>2</sub> 排出量の把握・削減
資源の適正利用	持続可能な低炭素資材等の利用	建設副産物の有効利用及び適正処理	
		維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保及び建設資材の再使用対策	
		長寿命化等	
		軀（く）体の劣化対策	
生物多様性の保全	持続可能な水の利用	水使用の合理化	
	水循環	雨水浸透	
	緑化	緑の確保、維持管理等	
気候変動への適応	ヒートアイランド対策	建築物等からの熱の影響の低減	
		E V及びP H V用充電設備の設置	
	自然災害への適応	自然災害リスクの軽減及び回避	
		自然災害発生時の対応力向上	

備考 環境への配慮のための措置の欄を記載する場合は、東京都建築物環境配慮指針別表第3の配慮すべき事項の欄に掲げる事項について、当該中小規模特定建築物等において講じた措置の内容を細区分ごとに記載すること。







別記第2号様式 その6

15 再生可能エネルギー利用設備設置基準及び誘導すべき同基準の算定及び適合状況等

(1) 区域の区分ごとの算定基準率を用いる場合の基準

区域の区分	算定基準率	分譲戸建住宅			分譲戸建住宅以外の建築物			再生可能エネルギー設置基準	誘導すべき再生可能エネルギー設置基準	既存建築物等への新設における上限量
		新たに建設し、又は新築しようとした棟数	基準の算定から除く建築物の棟数	設置可能棟数	新たに建設し、又は新築しようとした棟数	基準の算定から除く建築物の棟数	設置可能棟数			
1	0.3	棟	棟	棟	棟	棟	棟	—	—	—
2	0.7	棟	棟	棟	棟	棟	棟	—	—	—
3	0.85	棟	棟	棟	棟	棟	棟	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	—	—	kW	—	kW

(2) 一律の算定基準率を用いる場合の基準

区域の区分	算定基準率	分譲戸建住宅			分譲戸建住宅以外の建築物			再生可能エネルギー設置基準	誘導すべき再生可能エネルギー設置基準	既存建築物等への新設における上限量
		新たに建設し、又は新築しようとした棟数	基準の算定から除く建築物の棟数	設置可能棟数	新たに建設し、又は新築しようとした棟数	基準の算定から除く建築物の棟数	設置可能棟数			
全区域	0.85	棟	棟	棟	棟	棟	棟	—	—	—

(3) 基準に対する適合状況等

再生可能エネルギー利用設備設置基準		kW
誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準		kW
中小規模特定建築物等における設置容量		kW
中小規模特定建築物等における設置容量が基準に対して不足する量		kW
中小規模特定建築物等における設置容量が誘導すべき基準に対して不足する量		kW
既存建築物等における新設容量(上限量まで)		kW
既存建築物等における新設容量(新設した全量)		kW
再生可能エネルギー利用設備設置基準に対する適合状況(※)		
誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準に対する適合状況(※)		

備考 (※)の欄は、当該基準に適合する場合は「適合」と、適合しない建築物がある場合は「適合しない」と、全ての建築物において当該基準が適用されない場合は「—」と記載すること。

第4 本ガイドラインに定める様式

様式1

年 月 日	
<p>東京都知事 殿</p> <p><b>特定供給事業者承認変更申請書</b></p> <p>都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則第13の5の2第4項の規定に基づき、令和 年 月 日付け特定供給事業者承認があった件について、次のとおり変更申請します。</p>	
申請者 (法人にあつては、名称、 代表者の氏名及び主たる事 務所の所在地)	(変更前)  (変更後)
代表申請者 (法人にあつては、名称、 代表者の氏名及び主たる事 務所の所在地)	※複数の建物供給事業者が連名で申請する場合に記載 (変更前)  (変更後)
特定供給事業者となる年度	(変更前) 年度 (変更後) 年度
申請者が1年間に都内にお いて新たに建設し、又は新 築する中小規模特定建築物 の延べ面積の合計	(変更前)  (変更後)
連絡先	(変更前)  (Eメールアドレス ) (電話番号 )  (変更後)  (Eメールアドレス ) (電話番号 )

(日本産業規格A列4番)

様式2

年 月 日	
東京都知事殿	
<b>特定供給事業者承認取下申請書</b>	
<p>都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則第13の5の2第4項の規定に基づき、令和 年 月 日付け特定供給事業者承認があった件について、次のとおり取下申請します。</p>	
申請者 (法人にあつては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)	
代表申請者 (法人にあつては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)	※複数の建物供給事業者が連名で申請する場合に記載
特定供給事業者となる年度	年度
申請者が1年間に都内において新たに建設し、又は新築する中小規模特定建築物の延べ面積の合計	(変更前)  (変更後)
取下理由	

(日本産業規格A列4番)

## 東京都建築物環境報告書制度に関するガイドライン（第2.0版）

---

令和8年3月

東京都環境局気候変動対策部環境都市づくり課

■ 建築物環境報告書制度に関する情報はこちらから

[https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/green\\_housing](https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/green_housing)

