

制度強化の背景と必要性

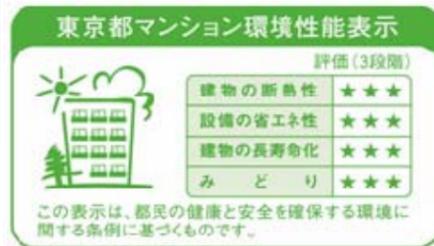
■1 現行条例制度の概要とこれまでの取組

- 環境確保条例に基づき、大規模な新築建築物等（延床面積10,000㎡超）の建築主に、環境配慮の措置と評価を記載した建築物環境計画書の提出を義務付け
- 都がその内容を公表することで、建築主の環境配慮の取組を誘導するとともに、環境に配慮した建築物が評価される市場の形成を図る。

(1) 計画書の提出実績

	住宅	事務所	学校	工場・倉庫等	店舗	病院	ホテル・飲食等	計
14年度	79	18	10	3	5	4	0	119
	66.4%	15.1%	8.4%	2.5%	4.2%	3.4%	0.0%	
15年度	104	32	15	14	12	4	2	183
	56.8%	17.5%	8.2%	7.7%	6.6%	2.2%	1.1%	
16年度	108	29	7	15	10	7	11	187
	57.8%	15.5%	3.7%	8.0%	5.3%	3.7%	5.9%	
17年度	103	24	17	9	16	8	14	191
	53.9%	12.6%	8.9%	4.7%	8.4%	4.2%	7.3%	
18年度	109	44	14	14	12	6	10	209
	52.2%	21.1%	6.7%	6.7%	5.7%	2.9%	4.8%	
合計	503	147	63	55	55	29	37	889
	56.6%	16.5%	7.1%	6.2%	6.2%	3.3%	4.2%	

\* 複合用途の建築物については、主用途で分類  
\*\* 平成14年6月施行



(2) マンション環境性能表示の導入

- 建築物環境計画書制度の対象のうち住宅用途については、17年10月より販売広告にマンション環境性能表示の掲出を義務付け
- 19年7月より、条例対象外でも希望するマンションは、表示ができる任意届出制度をスタート

■2 現行条例制度の限界と制度強化の必要性

□1 市場への影響力

- ① 建築物環境計画書制度の現行対象（延床面積10,000㎡超の新築等）では、年間着工件数の約0.3%で着工総延床面積の約30%を捕捉（図表1）
- ② 一方で、本制度の対象約200件は、省エネ法の対象である2,000㎡以上の新築建築物約1,300件の約15%で、市場への影響力が限定的（図表2）

■ 対象拡大の必要性

建築主の環境配慮を促すような、環境に配慮した建築物が評価される市場の形成には、本制度の対象を拡大し、より多くの建築物に環境配慮を求めて、市場への影響力の強化が必要

□2 住宅用途以外の建築物の省エネ性能

- ① 住宅用途以外については、一部の大規模建築物で優れた省エネ性能の建築物が計画されており、すべてで省エネ法の基準はクリアしているものの、低い水準に留まる大規模建築物も少なくない。（図表3、4）
- ② 平成14～18年度における省エネ性能の動向をみると、最近は目立った改善傾向がみられない。（図表5、6）
- ③ 一方、住宅用途については、マンション環境性能表示によりマンションの環境性能は着実に向上。（図表7）

■ 省エネ性能の最低基準の必要性

- (1) 都内の建築物全体の床面積は一貫して増大。他の地域に比べ大規模な新築建築物等が多い（図表8、11）。
- (2) 大規模新築建築物の省エネ性能は、省エネ法の基準はクリアしているものの、目立った改善傾向は見られない。
- (3) 大規模な新築建築物のエネルギー性能に係る設計が、建築物に関わる環境負荷全体の低減に効果を発揮しているとはいえない。
- (4) このため、大規模な新築建築物等の省エネ性能のより一層の向上が必要
- (5) 省エネ性能が低い水準に留まるものも少なくないため、最低基準を設定し、省エネ性能の底上げが必要

■ 住宅以外の大規模新築建築物のインセンティブの必要性

住宅以外の大規模新築建築物等の省エネ性能をより高い水準に誘導するためには、流通過程を活用した環境配慮に対するインセンティブの形成が有効

□3 再生可能エネルギーの導入実績は、ごく僅か。

平成14～18年度実績  
 太陽光発電：46件 613kW  
 太陽熱利用：4件 159kW  
 導入率 5.5% (49件/889件)  
 ※1件は太陽光発電と太陽熱利用の双方を導入

☞ 上記太陽光発電導入量613kW(H14.6～H19.3)は、家庭用太陽光発電(3kW)204台分(年間設置台数で約42台分)にしか相当しない。  
 ※H16年度 都内家庭用太陽光発電設置台数 約4000台

■ 再生可能エネルギーの積極的な検討

再生可能エネルギーの導入拡大には、再生可能エネルギーの導入について積極的な検討を促すことが必要

### ■1 制度強化の基本的な考え方

#### ☞ 建築物環境計画書制度の基本コンセプト

優れた環境配慮の取組を評価し、そうした建築物が市場で評価されるしくみを構築することで、建築主の環境配慮の取組を誘導

#### ☞ 制度強化の3つの視点

建築物環境計画書制度の基本コンセプトを踏まえつつ、次の3つの視点に立って制度を強化

- 1 環境に配慮した建築物がこれまで以上に市場で評価されるように、市場への影響力を強化
- 2 大規模建築物の環境配慮をさらに推進するために、環境配慮の取組を強力に誘導
- 3 優れた取組の評価と誘導だけでなく、全体の環境配慮のレベルを上げるための最低水準の底上げ

- |               |   |  |
|---------------|---|--|
| 1 市場への影響力の強化  | → | 建築物環境計画書制度の対象拡大  |
| 2 環境配慮を強力に誘導  | → | マンション環境性能表示の対象拡大                                       |
| 3 環境配慮の水準の底上げ | → | 省エネルギー性能証書（仮称）制度の創設<br>再生可能エネルギーの導入検討<br>省エネ性能の最低基準の導入 |

### ■2 制度強化の内容

#### (1) 建築物環境計画書制度の対象拡大

☐ 現行要件を引き下げ、中規模建築物の新築・増築時についても、建築主に建築物環境計画書の提出を求める。

➤ より多くの建築物を対象とし、市場への影響力を高め、環境に配慮した建築物が評価される市場の形成を図る。

☞ 引き下げを行う具体的な規模要件・・・市場への影響力のほか、省エネ法や他都市の建築物環境配慮制度における届出要件等を踏まえ、今後検討

#### (2) マンション環境性能表示の対象拡大

##### ☐1 対象建築物

- 現行要件を引き下げ、中規模マンションに対象を拡大
- 従来の分譲マンションに加え、賃貸マンションも対象とする。

##### ☐2 内容

上記マンションの新築・増築を行う建築主に、マンション環境性能表示を広告に掲出することを義務付け

##### ☐3 任意表示

広告への掲出を義務付けない小規模マンションについては、建築主が希望する場合は、任意の取組により表示が行えるしくみを整備

#### (3) 再生可能エネルギーの導入検討

##### ☐1 対象

建築物の新築・増築（対象拡大分を含む）を行う建築主

##### ☐2 内容

- 上記建築主に、再生可能エネルギーの導入について、都が定める検討プロセスにしたがって検討を行うことを義務付け
- 都が建築主の検討結果（検討プロセス）を公表

##### ☐3 都が定める検討プロセス

- 例）検討1：太陽光発電パネルの設置スペースの確保  
 検討2：パネルの傾斜方位、角度の確保  
 検討3：導入コスト・建築物の建設費用に占める割合  
 検討4：発電量及びCO2削減量の算定

※ロンドン市  
再生可能エネルギー導入要求  
市の許可にかかわる大規模開発で消費エネルギーの最低10%の再生可能エネルギー導入を要求  
導入義務付けではないが、導入検討のツールキット等を提供し、導入しない場合の説明が求められる。

➤ 導入検討の具体的な手順を提示  
➤ 検討義務付けにより、再生可能エネルギーの積極的な導入を誘導

#### (4) 省エネルギー性能証書（仮称）制度の創設

##### ☐1 対象

延床面積10,000㎡超の建築物のうち住宅用途以外の建築物の新築・増築を行う建築主

##### ☐2 内容

建築物環境計画書をもとに都の定める指針に従って、上記建築主が建築物の省エネルギー性能を記載した書面（省エネルギー性能証書（仮称））を作成し、当該建築物の売買、賃貸借の取引時に相手方への提示を義務付け

##### ☐3 省エネルギー性能証書（仮称）

段階評価により省エネルギー性能の可視化を行う。また、証書の内容を他の建築物と比較できるように、都は対象建築物の省エネルギー性能のわかりやすい公表方法を工夫

- 流通段階で省エネ性能の可視化を行い、省エネへの関心を高める。
- 省エネ性能の高い建築物が取引段階で評価されるしくみを構築

#### (5) 省エネ性能の最低基準の導入

##### ☐1 対象

延床面積10,000㎡超の建築物の新築・増築を行う建築主

##### ☐2 内容

上記建築主に対し、新築建築物等において都が定める省エネ性能の最低基準の確保を求める。

☞ただし、住宅用途については、国において、断熱性と設備機器の省エネ性能を総合化した評価手法の開発・基準化が進められており、この動向を踏まえて、評価基準の見直し、最低基準の設定について検討

☞最低基準の設定：最低レベルの計画の底上げ効果のほか、比較的低い水準にある計画に与える影響や事業者負担等を踏まえ、今後検討

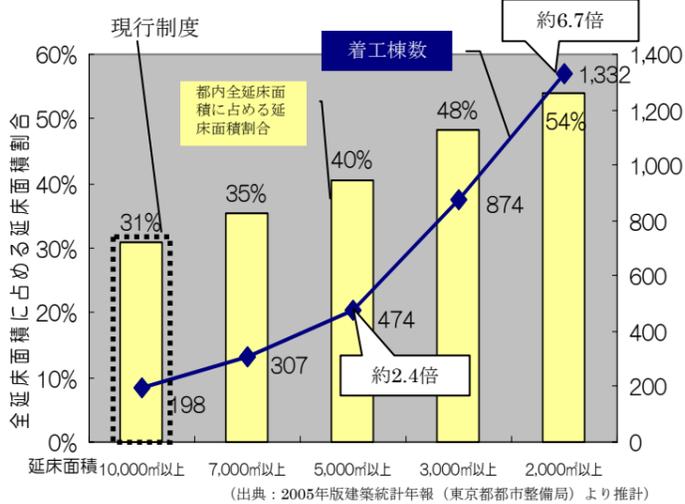
➤ 建築物の省エネ性能の底上げを図る。

#### (6) 実効性の担保

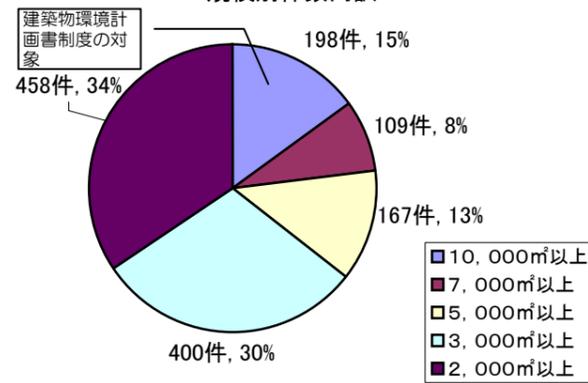
- 現行制度・・・取組の不十分な建築主に対する改善勧告及び勧告に従わない場合の公表
- 担保措置については、今後検討

# 関係資料

図表1 規模別年間新規着工延床面積と対象件数

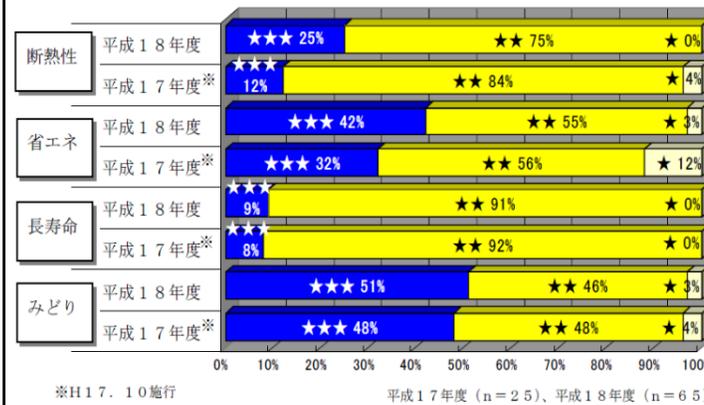


図表2 省エネ法対象(1332件) 規模別件数内訳



\*2005年版建築統計年報(東京都都市整備局)より作成

図表7 マンション環境性能表示の評価★の推移



※H17.10施行

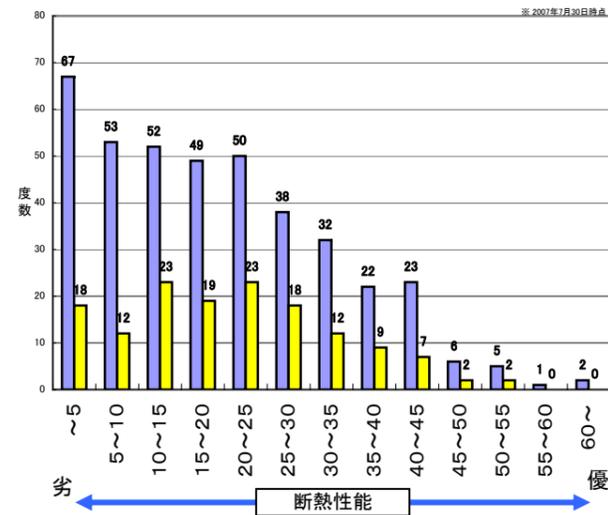
平成17年度 (n=25)、平成18年度 (n=65)

図表8 他都市等の建築物環境配慮制度

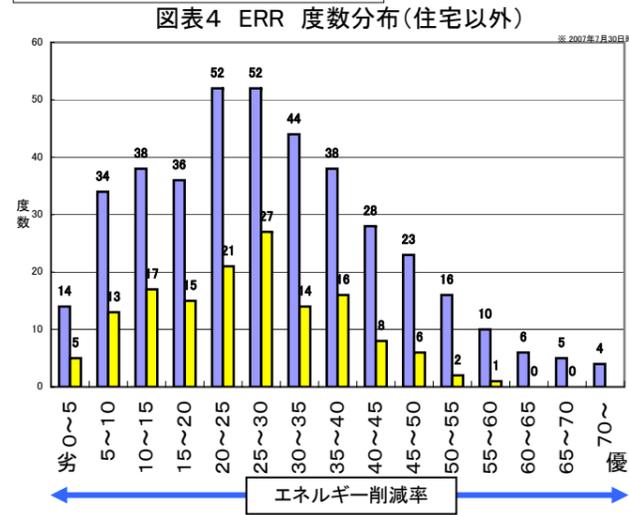
都市	制度名	対象規模 (延床面積)	18年度届出件数	施行日
横浜市	建築物環境配慮制度	5,000㎡超	123	17.7.1
名古屋市	建築物環境配慮制度(CASBEE名古屋)	2,000㎡超	211	16.4.1
京都府	特定建築物排出量削減計画書制度	2,000㎡以上	37	18.4.1
京都市	特定建築物排出量削減計画書制度	2,000㎡以上	103	17.10.1
大阪府	建築物環境計画書制度	5,000㎡超	95	18.4.1
大阪市	建築物総合環境評価制度	5,000㎡超	97	16.10.1
東京都	建築物環境計画書制度	10,000㎡超	209	14.6.1

## 建築物環境計画書における対象建築物の省エネ性能(H14~18年度)

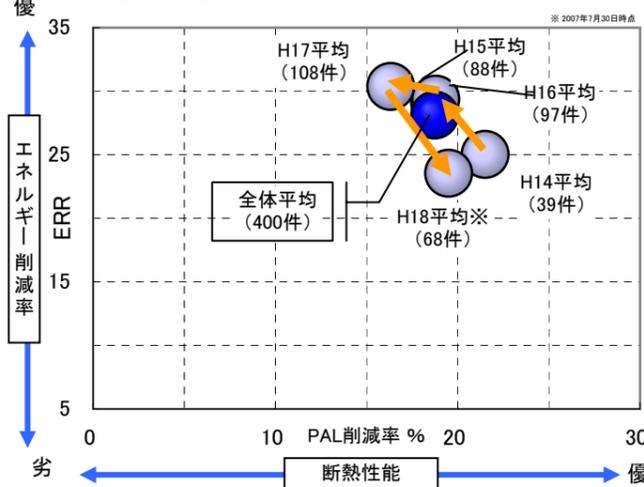
図表3 PAL削減率 度数分布(住宅以外)



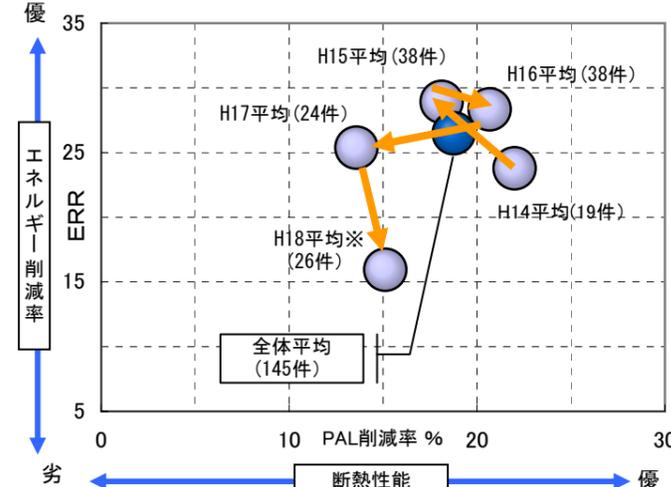
図表4 ERR 度数分布(住宅以外)



図表5 全用途 PAL削減率・ERRの年度別分布



図表6 事務所用途 PAL削減率・ERRの年度別分布



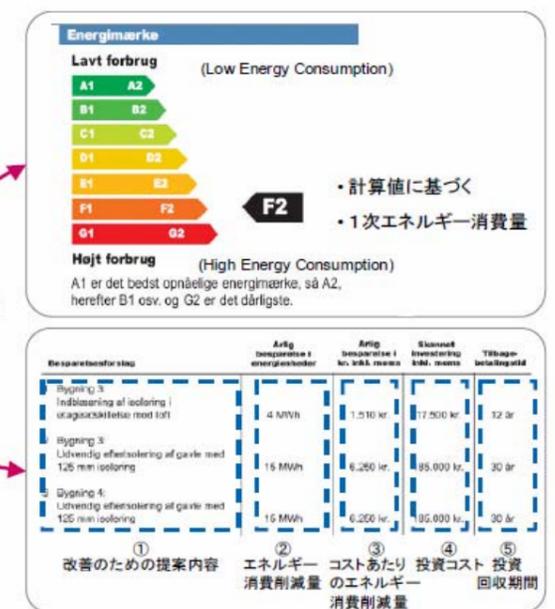
図表9 デンマークのエネルギー性能評価証書



①建築物の概要

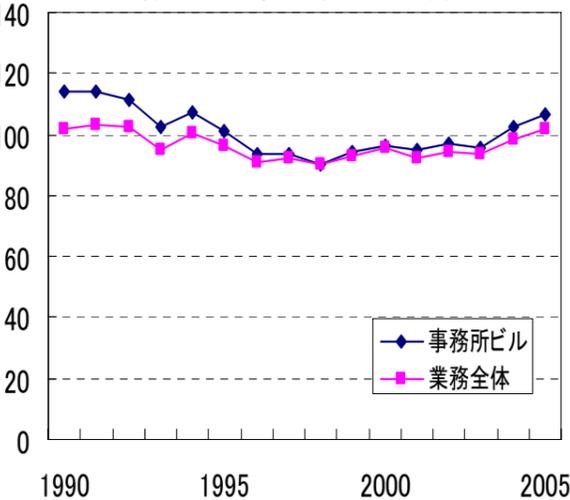
②エネルギー性能の可視化情報

③改善方策

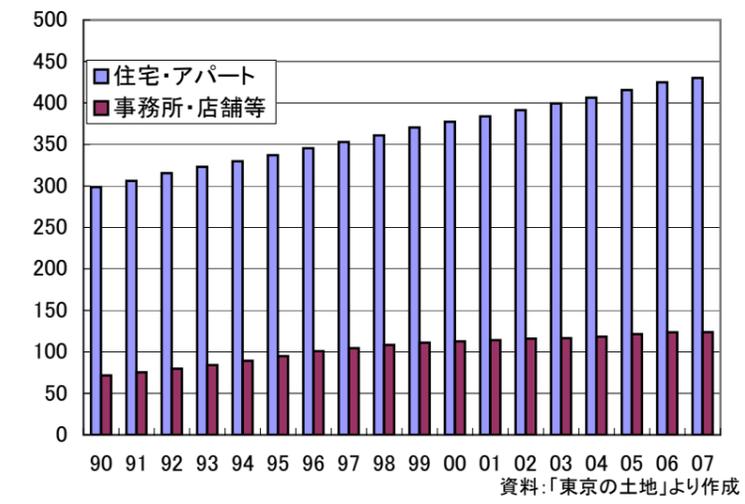


出所: 経済産業省資源エネルギー庁、野村総合研究所

図表10 床面積あたりCO2排出量の推移 (都内温室効果ガス排出量総合調査)



図表11 都内建築物床面積の累計



資料: 「東京の土地」より作成

※平成18年度については、19年7月30日時点の暫定集計値  
 □ERR、PAL削減率の平均は、延床面積の加重平均により算出  
 □住宅以外の全用途内訳: 事務所、学校、店舗、病院、ホテル・飲食等。複合用途の建築物については、用途ごとにPAL、ERRを算出・計上している。  
 □ERRは空調、換気、照明、給湯、昇降機等の各設備システムのエネルギー利用効率を総合化し、建築物全体でのエネルギー低減効果を示す指標