

# 中小規模新築建物における新制度

2022年10月17日（月曜日）開催  
第5回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18

<p>制度概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●年間都内供給延床面積が合計2万㎡以上のハウスメーカー等の事業者を対象とし、延床面積2,000㎡未満の中小規模新築建物（住宅等）への断熱・省エネ性能の確保、再エネ設置（太陽光発電設備）等の義務付け・誘導を行う仕組み</li> </ul>
<p>制度新設の考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●年間着工棟数ベースで全体の98%（住宅は90%）を占め、既存制度の対象外である中小規模新築建物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</li> </ul>
<p>新制度の 主なポイント</p>	<p>断熱・省エネ性能基準</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●国の住宅トップランナー制度（TR）を基に設定</li> </ul>
	<p>再エネ設置基準（太陽光発電設備）</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●再エネ設置基準 = ①設置可能棟数 × ②算定基準率 × ③棟当たり基準量 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 設置可能棟数：算出対象屋根面積が20㎡未満等の場合、設置基準算定から除外可能</li> <li>② 算定基準率：区域ごとに3段階（85%、70%、30%）の算定基準率を設定</li> <li>③ 棟当たり基準量：1棟当たり2kW</li> </ul> </li> <li>●利用可能な再生可能エネルギー：太陽光のほか、太陽熱や地中熱等も可</li> <li>●再エネ設備の設置場所及び設置手法：原則敷地内。リース等も可</li> <li>●具体的な代替措置等については、引き続き検討</li> </ul>
	<p>ZEV充電設備の整備基準</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●駐車場付建物1棟ごとに充電設備用配管等、駐車区画10台以上の場合普通充電設備を整備</li> </ul>
<p>その他</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●制度対象事業者に対し、住まい手等への環境性能の説明を義務付ける制度、履行状況の確認や適正履行等を目的とした都への報告、公表制度を新設</li> </ul>	

- **太陽熱、地中熱利用は1棟あたり太陽光発電2kWを設置したものとみなす**
- ・ 2kW超の再エネ利用量があると認められる場合は、当該利用量に相当する太陽光発電設備を設置とみなす
- ・ 太陽光発電1kWあたりの年間一次エネルギー消費削減量に相当する再エネ利用量を計算

1 kW = 1,000kWh/年 3,600MJ/年

・ 年間発電量を1,000kWhとする      ・ 1kwh = 3,600kJ

### 【ケーススタディ：太陽熱利用】

- ・ 太陽熱利用システム導入効果の目安（3人家族）

給湯用熱源	太陽熱システムの種類	大きさ例	太陽熱利用量
都市ガス	ソーラーシステム	4㎡（200L）	6,253MJ/年

（出典）一般社団法人ソーラーシステム振興協会HP

1.7kW程度の太陽光発電の設置と同等（売電分含む）

義務履行上は2kWと評価する

### 【ケーススタディ：地中熱利用】

- ・ 「家庭でのエネルギー消費は1世帯あたりで約39GJ（2008年度）」、「約2～7GJ程度※、全体では6～17%程度削減できると期待」

（出典）地中熱利用に当たってのガイドライン改訂版（環境省 水・大気環境局）

※地中熱利用方式により異なる

0.6～1.9kW ※程度の太陽光発電の設置と同等（売電分含む）

\* その他の再エネ利用設備（大気熱、再エネの直接利用を除く。）については個別に再エネ利用量を算出

- 1 ● **すべての建築主は次の4分野について環境への負荷の低減に努めているところ**  
 2 ・引き続きこれら4分野への環境配慮の措置について、大規模（建築物環境計画書制度）とともに促進していく。

3  
4 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

5  
6 資源の適正利用

7  
8 生物多様性の保全

9  
10 気候変動への適応

- 11  
12  
13 ● **知事は配慮指針を作成し、負荷低減に向けて配慮すべき事項などを定める。**  
 14 ・分野「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」については本日、その他3分野について  
 15 は今後の技術検討会において意見を頂く。

- 1 ● 新制度では「配慮すべき事項」に対する措置をアピールできる仕組みとする。
- 2 ・ 建築物環境報告書（仮称）の報告において、配慮指針に基づき各事業者が行う「配慮すべき事項」に対する
- 3 措置を自由に記載できるようにする。
- 4 ・ 記載内容の公表を通じて、各事業者の取組をひろくアピールできる仕組みとする。
- 5 ・ 措置の実績については、義務基準に関する現地調査の際に合わせて確認する。

	取組の種類	評価方法
誘導基準(例：断熱・省エネ性能誘導基準、再エネ設置誘導基準等)	任意	定量的
義務基準(例：断熱・省エネ性能基準、再エネ設置基準等)	義務	定量的
区分ごとに定める配慮すべき事項	任意	定性的

## 【配慮事項と基準の関係（イメージ）】

- 12 ・ 区分ごとに配慮すべき事項を定性的に定める。建築主等は措置を行うことに努め、任意で取組内容をアピール
- 13 ・ 区分のうち一部(断熱・省エネ、再エネ等)については義務基準、誘導基準を定め、定量的基準への適合を判断



4つの分野について区分ごとに配慮すべき事項を定める

1 ●引き続き各分野において、区分ごとに配慮すべき事項を定め、措置を促進していく

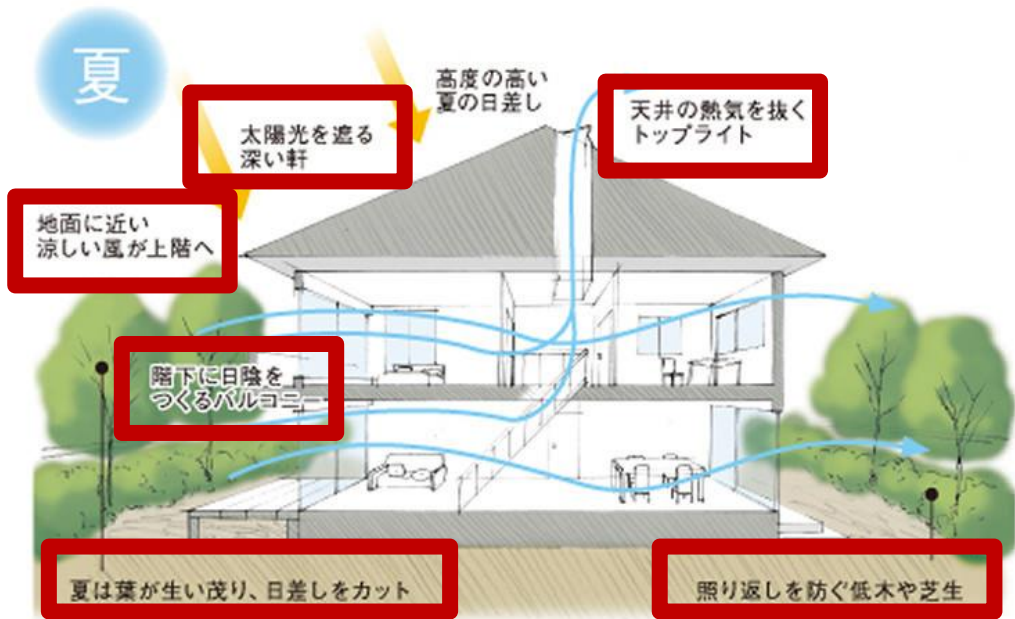
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16

区分		配慮すべき事項	基準との関係
建築物外皮の熱負荷抑制	(H)	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	省エネ基準 (断熱)
再エネの直接利用	(H)	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	—
再エネの変換利用	(T)	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	再エネ基準
再エネ電気の受入れ	(T)	再生可能エネルギー電気の受入れに係る事項	—
設備システムの高効率化	(H)	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係る事項	省エネ基準 (省エネ)
エネルギーマネジメント	(H)	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	—

17 ※「地域における省エネルギー（エネルギーの面的利用）」は戸建住宅を中心とする中小建築物では取組が限定  
18 的であるため、区分を設けない。



### 1 ●再エネの直接利用の例



(出典) 大和ハウス工業株式会社ホームページ  
に都が一部加筆

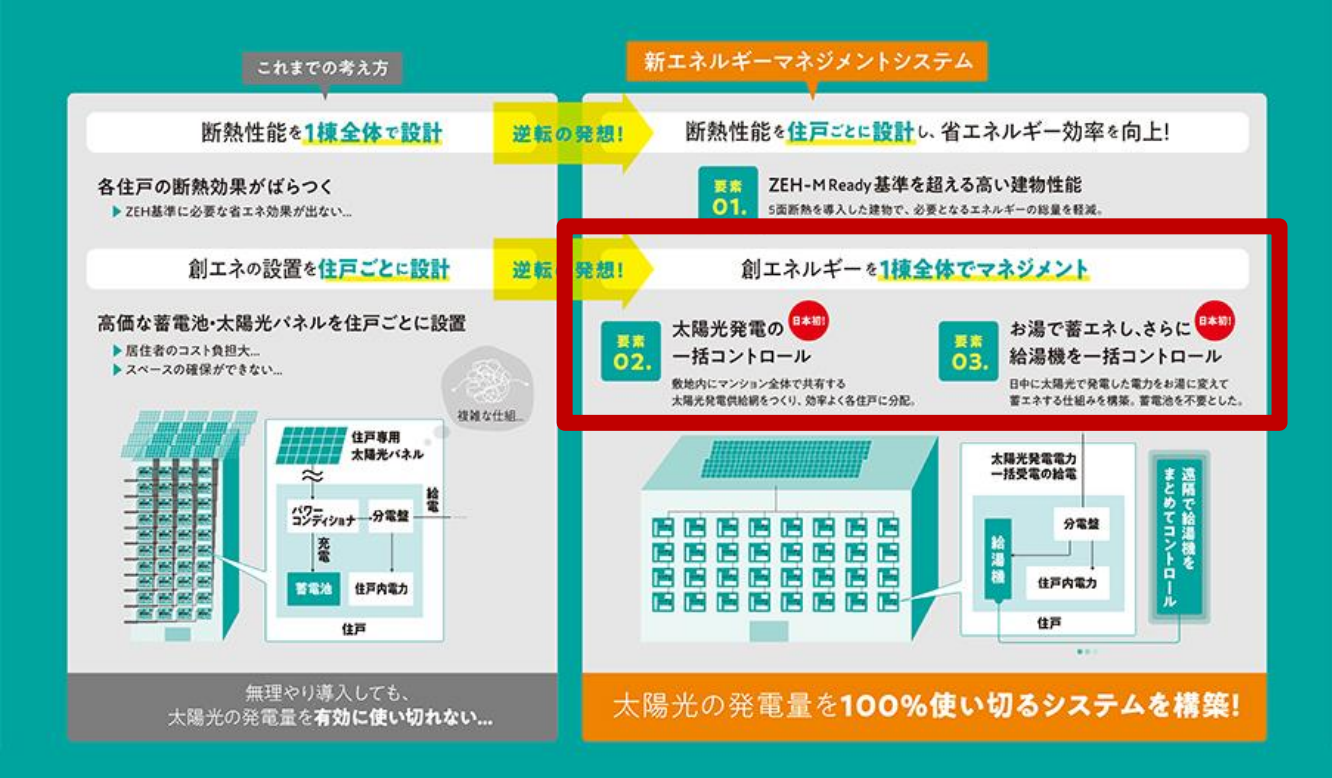


(出典) ポラテック株式会社  
ホームページ

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

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18

### ● エネルギーマネジメントの例



(出典) 三菱地所レジデンス株式会社ホームページに都が一部加筆

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太陽光発電等を一括コントロール