

建築物環境計画書制度（大規模建物） 強化・拡充事項の概要

2022年8月1日（月曜日）開催
第1回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会

大規模建物における制度（延床面積2,000㎡以上）の論点



大規模

事項	環境審議会（条例改正検討会）中間答申	技術検討会での検討事項（左記以外の事項）
1 2 3 制度全般事項	<ul style="list-style-type: none"> 制度対象とする建物については変更なし（引き続き2,000㎡以上の新築等） 	—
4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 義務的基準① 省エネルギー性能基準（断熱・省エネ）の強化	<ul style="list-style-type: none"> 非住宅：現行の省エネルギー性能基準の引き上げ ⇒国（建築物省エネ法）の省エネ基準以上 住宅：省エネルギー性能基準を新設 ⇒国（建築物省エネ法）の省エネ基準以上 	<ul style="list-style-type: none"> 具体的な基準値は、技術検討会での意見を踏まえ設定 <ul style="list-style-type: none"> ○非住宅（PAL*低減率、ERR(BEI)の各値） ○住宅（UA値、ERR(BEI)の各値）
14 15 16 17 18 義務的基準② 再エネ設備の設置基準の新設	<ul style="list-style-type: none"> 新たに再エネ（PV念頭）設備の設置基準を設定 ⇒住宅・非住宅いずれも対象 設置が困難な場合等の代替措置 ⇒太陽光発電以外の再エネ設備のほか、オフサイトや電気の調達による代替 	<ul style="list-style-type: none"> 具体的な基準値は、技術検討会での意見を踏まえ設定 <ul style="list-style-type: none"> 例）屋根面への設置すべき割合 上限値、下限値 など 代替設備の種別、優先順位、代替容量 など
義務的基準③ ZEV充電設備の整備基準の新設	<ul style="list-style-type: none"> 新たに充電設備の整備基準を設定 ⇒住宅・非住宅いずれも対象 充電設備の実装、配管等の準備など 	<ul style="list-style-type: none"> 具体的な基準値は、技術検討会での意見を踏まえ設定 <ul style="list-style-type: none"> 例）駐車場台数に対する実装、配管等の割合 充電設備の種類（普通・急速） など

※上表以外の事項（3段階評価、公表の仕組み等）の論点については、別途ご提示します。

- 断熱性能（PAL*低減率※1）：一定水準の外皮性能を確保するため、引き続き、都独自に性能基準を設定
- 省エネ性能（ERR ※2）：2024年度に国が予定している省エネ基準強化を踏まえ、同水準へ引き上げ（用途も3つに区分）
 - ・2030年カーボンハーフに向けて、建築主が早期かつ計画的に性能向上へ取り組めるよう、性能基準を段階的に強化するとともに、その見込みをあらかじめ提示

<住宅以外の省エネルギー性能基準>

（参考）3段階評価のイメージ※3

		現行	今回	次期（見込み）
断熱性能 PAL*低減率		0%	0%	0%
省エネ性能 ERR ※3	用途①	0%	25%	30%程度
	用途②		20%	25~30%程度
	用途③		15%	25%程度

段階 1	段階 2	段階 3
0~10%	10~20%	20%~
25~30%	30~40%	40%~
20~30%	30~40%	40%~
15~25%	25~30%	30%~

（用途①：工場等、用途②：事務所等・学校等・ホテル等・百貨店等、用途③：病院等・飲食店等・集会所等）

※1 建築物の熱負荷の低減率を示す値。各階の屋内周囲空間（ペリメーターゾーン）の年間熱負荷をペリメーターゾーンの床面積の合計で除した年間熱負荷係数（単位：MJ/（㎡・年））の低減率。建築物省エネ法のBPIと同様の指標（PAL*低減率 = (1-BPI) × 100）

※2 設備システムのエネルギー利用の低減率を示す値。建築物省エネ法のBEI（基準建物と比較した時の設計建物の一次エネルギー消費量の比率）と同様の指標（ERR = (1-BEI) × 100）

※3 段階評価の基準は、次回以降の技術検討会において検討

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

●断熱性能（UA値※¹）：国が予定している2025年度からの適合義務化を踏まえ、同水準で基準を新設

●省エネ性能（ERR※²）：同様に、国と同水準で基準を新設

・住宅以外と同様に、住宅についても、2030年に向けて性能基準を段階的に強化するとともに、その見込みをあらかじめ提示する。

<住宅の省エネルギー性能基準>

	現行	今回	次期（見込み）
断熱性能 UA値	なし	0.87	0.70程度
省エネ性能 ERR (BEI)	なし	0%	10%程度

（UA値は住戸単位、ERRは共用部を含む一次エネルギー消費量で評価）

（参考）3段階評価のイメージ※³

段階1	段階2	段階3
0.87～0.70	0.70～0.60	0.60～
0～10%	10～20%	20%～

※1 外皮平均熱貫流率（W/m²・K）。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（換気による熱損失を除く。）を外皮面積で除したもの。

※2 設備システムのエネルギー利用の低減率を示す値。建築物省エネ法のBEI（基準建物と比較した時の設計建物の一次エネルギー消費量の比率）と同様の指標（ERR = (1-BEI) × 100）

※3 3段階評価の基準は、次回以降の技術検討会において検討

主な項目	具体的な内容
再エネ設置基準の算定対象	算定対象は、 建築面積 とする。
再エネ設置基準率	設置基準率は、 住宅以外・住宅ともに5% とする。
設置基準面積の算定方法	<p>建築面積×5%を基本とする。ただし、除外対象面積を考慮した設置可能面積で判断する。 <small>※ 0.15kW/m²で換算して設置するパネル容量を算定</small></p> <p>設置可能面積 ≥ 建築面積×5%の場合、建築面積×5%が設置面積 設置可能面積 < 建築面積×5%の場合、設置可能面積が設置面積</p> <p>⇒ただし、設置面積が過少又は過大な場合には下限値、上限値を適用</p>
設置可能面積の算定方法	<p>屋上緑化面積、日陰面積、屋上設置が止むを得ない建築設備等を除外する。</p> <p>⇒建築実態等を踏まえ、設置可能面積を設定</p>
設置容量の上限値及び下限値	建物の規模（延床面積）を3つに分けて、上限値及び下限値を設定する。

設置容量の上限値及び下限値

延床面積	2千~5千m ²	5千~1万m ²	1万m ² ~
下限設置容量	3kW	6kW	12kW
上限設置容量	9kW	18kW	36kW

（参考）3段階評価のイメージ※

段階1	段階2	段階3
設置基準の2倍未満	設置基準の2倍~3倍	設置基準の3倍以上

※ 3段階評価の基準は、次回以降の技術検討会において検討

● オンサイト（敷地内）の太陽光発電設備の設置を原則とする。

第1順位 オンサイト設置

対象建物又は敷地において、設置基準に応じた太陽光発電設備の容量（上限値、下限値含む）を設置

以下に示す太陽光発電設備以外の再生可能エネルギー設備の導入が予定されている場合、これらの設備の設置によって、**太陽光発電設備の設置の代替**として取り扱う。

ただし、太陽光発電設備が年間に発電する量に相当する発電量又は熱利用が可能な設備容量とする。

- 小型風力発電設備（年間発電量が太陽光発電設備と同程度になる設備容量）
- バイオマス発電設備（年間発電量が太陽光発電設備と同程度になる設備容量）
- 太陽熱利用設備（年間集熱量が太陽光発電設備と同程度になる設備容量）
- 地中熱利用設備（年間熱放出量が太陽光発電設備と同程度になる設備容量）
- その他、知事が認める設備

第2順位 オフサイト設置

敷地外への再エネ発電設備の設置による履行

対象建物への電力供給を目的として設置（一定期間の過去及び将来含む）した再エネ発電設備が対象

- 供給手段は、自己託送又はオフサイトPPAが対象



代替措置としての調達は、慎重な検討が必要（調達では再エネの新規設置につながらないことに留意）

第3順位 調達による履行

再エネ割合の高い電力契約（調達）による履行

再エネ証書の購入（調達）による履行

ZEV充電設備の整備基準の新設基準の考え方（まとめ）



大規模

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

主な項目	具体的な内容
ZEV充電設備の整備基準	専用駐車場・共用駐車場の駐車場用途別に設定
整備基準の構成	実装整備基準・配管等整備基準の2つの基準で構成

	整備対象	実装整備基準	配管等整備基準
専用駐車場	対象建物において、5台以上の区画を有する駐車場	駐車場区画の20%以上	駐車場区画の50%以上
		上限値は10台	上限値は25台
共用駐車場	対象建物において、10台以上の区画を有する駐車場	1台以上	駐車場区画の20%以上
		上限値は設定しない。	上限値は10台

整備基準の上限値

	実装整備上限	配管等整備上限
専用駐車場	10台	25台
共用駐車場		10台

(参考) 3段階評価のイメージ※

	段階 1	段階 2	段階 3
専用駐車場	基準台数の2倍 40%未満	基準台数の2~3倍 40%以上~60%未満	基準台数の3倍以上 60%以上
共用駐車場	2台以上 かつ10%以上20%以下	3台以上 かつ20%超30%以下	4台以上 かつ30%超

※ 3段階評価の基準は、次回以降の技術検討会において検討