

建築物環境報告書制度

令和5（2023）年8月



東京都環境局

この資料は令和5年2月に実施した制度説明会の資料をベースに、令和5年8月時点の情報に更新したものです。

気候危機とエネルギー危機への対応

気候危機の一層の深刻化
エネルギー危機の影響の長期化懸念



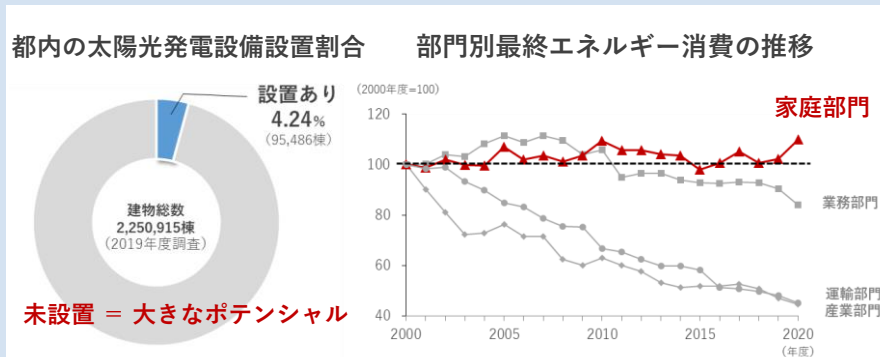
都民生活や事業活動に多大な影響
脱炭素化の取組がエネルギー安全保障の確保と一体

エネルギーの大消費地・東京の責務として、経済、健康、レジリエンスの確保を見据え、2030年カーボンハーフの実現に向け、脱炭素社会の基盤を早期に確立することが急務



■ 東京の姿を左右する建物対策

- ・ 都内CO₂排出量の7割が建物でのエネルギー使用に起因
- ・ 2050年時点では、建物ストックの約半数（住宅は7割）が今後新築される建物に置き換わる見込み
- ・ 2050年の東京の姿を形作る新築建物への対策が極めて重要



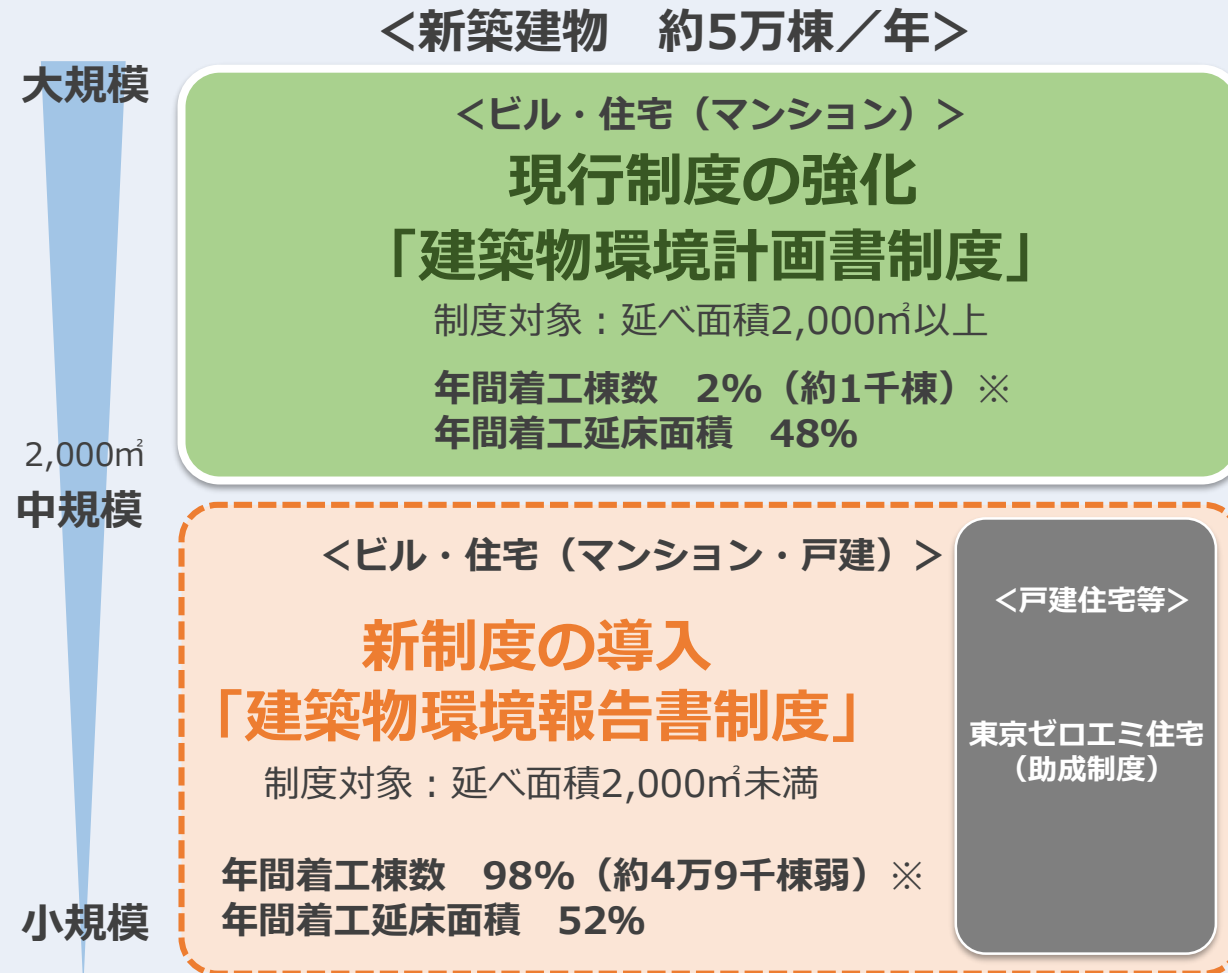
■ 都内の大きなポテンシャル “屋根”

- ・ 都内の住宅屋根への太陽光発電設備設置量は限定的
- ・ 大都市東京ならではの強み “屋根”を最大限活用
- ・ 家庭部門のエネルギー消費量は、2000年度比で唯一増加（各部門別）。一層の対策強化が必要

東京の特性を踏まえ、気候変動対策を抜本的に強化・徹底、加速度的に推進し、よりレジリエントで豊かな住みよい都市東京を実現

中小規模新築建物に対する新たな制度

- 令和4年12月に環境確保条例を改正し、脱炭素社会の実現に向けた実効性ある取組の強化を図る施策の一つとして、中小規模新築建物に対する「建築物環境報告書制度」を創設。令和7年4月から施行



※ 過去10年間の平均着工棟数を基に算出。非住宅を含む。



制度の対象について

制度の対象となる建物等

✓ 新築する建物が対象

- ・増築、大規模修繕・模様替え、現存する建物は対象外

✓ 1棟あたりの延べ面積が2,000㎡未満（中小規模）の規格建築物が対象

- ・規格建築物とは「自らが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」
（例）建築物省エネ法による住宅トプランナー制度の請負型一戸建て規格住宅等や分譲型一戸建て規格住宅等

※延べ面積2,000㎡以上の建物（規格建築物以外を含む）の新築等は建築物環境計画書制度の対象

✓ 制度の対象外となる建物

- ・延べ面積10㎡以下の建物
- ・居室なし又は高い開放性を有する建物（自動車駐車場等）
- ・文化財等の原形を再現する建物
- ・仮設建築物（材料置き場等）
- ・島しょ部の建物

制度対象者

✓ 年間都内供給延べ面積が合計2万㎡以上の建物供給事業者が対象

- ・住宅・住宅以外、戸建住宅・共同住宅などの違いによらず、制度の対象となる建物を集計
- ・グループ企業全体ではなく「法人単位」で集計し、対象を判断
- ・建物供給事業者が自ら規格を定めず、建設のみを請け負う建物は、供給量集計の対象外（JV（共同企業体）が建設のみを請け負う場合も同様）
- ・延べ面積の合計が2万㎡未満の建物供給事業者も、任意で制度対象になることができる。

✓ 中小規模の規格建築物を建設、若しくは新築する建物供給事業者が対象

- ・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
（条例第18条）
- ・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
（条例第23条の7） 行う者

✓ 建物供給事業者は「法人単位」で対象となる。

- ・グループ企業全体（ホールディングス等）としてではなく、法人単位で制度対象となる。

制度の対象となる建物供給事業者

【供給面積別の制度対象イメージ】

特定供給事業者

義務対象者

都内年間供給延べ面積2万㎡以上



任意参加者

都内年間供給延べ面積5千㎡以上、2万㎡未満の希望する事業者※



※ 5千㎡未満の複数の事業者によるグループでの参加も可

任意提出者

特定供給事業者以外の希望する事業者※



※ 2万㎡未満の事業者（5千㎡以上も可）

5,000㎡

20,000㎡

制度の対象となる建物供給事業者

【供給面積別の制度対象事業者】

		対象事業者	事業者のイメージ（例）	基準（義務） 適合の必要性	適合状況 の公表	対象者 の確定
特定供給事業者	義務対象者	年間供給2万㎡以上の事業者	・ 大手ハウスメーカー等	必要	公表	年度終了後に 対象者が確定
	任意参加者	年間供給5千㎡以上の希望する事業者 (5千㎡未満の複数事業者によるグループ参加も可※)	・ 義務対象者に準じた供給量を有する 中小ハウスメーカー ・ 地域工務店のグループ※	必要	公表	事業者からの申請に基づき 都が承認
任意提出者		特定供給事業者以外の希望する事業者 (年間供給2万㎡未満)	・ 中小ハウスメーカー ・ 地域工務店	必要としない	公表 (基準適合は必要としないが、適合状況も含め公表)	年度終了後に報告書を提出することができる(事業者が提出を判断)

※グループで承認を受ける場合は、主幹事社を定め、グループ全体として適合状況を判断する。

制度の対象となる建物供給事業者

【建物の区分別の制度対象事業者の例】

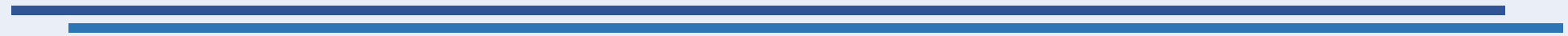
建物の区分	対象となる建物供給事業者のイメージ	
注文戸建住宅	建設請負事業者	ハウスメーカー
分譲戸建住宅	建物分譲等事業者	ビルダー
分譲共同住宅	建物分譲等事業者	デベロッパー
賃貸共同住宅	建設請負事業者	ハウスメーカー
	建物分譲等事業者	デベロッパー
テナントビル・貸店舗	建設請負事業者	ゼネコン
	建物分譲等事業者	デベロッパー

※いずれも、自らが規格建築物の規格を定める者が制度の対象者となる。

- (例) デベロッパーがテナントオフィスの規格を定め、建設をゼネコンに発注する場合
- 規格を定めるデベロッパー ⇒ 建物供給事業者（建物分譲等事業者）に該当する。
- 規格を定めず建設を請け負うゼネコン ⇒ 建物供給事業者（建設請負事業者）に該当しない。



各種の基準について



断熱・省エネ性能の基準（省エネルギー性能基準）

●住宅等の区分に応じて、各断熱・省エネ性能に適合することが必要

（例）注文住宅について国の住宅トップランナー事業者である場合は、都内に供給する注文住宅について、「注文住宅基準」に適合する必要があるが、当該事業者が供給する分譲住宅には「上記以外の住宅」の基準が適用される。

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

住宅等の区分		断熱性能※1	省エネ性能（再エネ含む）
注文住宅基準※2		外皮基準（UA値0.87）	平均BEI値0.8
分譲戸建住宅基準※2		外皮基準（UA値0.87）	平均BEI値0.85
賃貸共同住宅又は分譲共同住宅基準※2		外皮基準（UA値0.87）	平均BEI値0.9
上記以外の住宅		外皮基準（UA値0.87）	BEI値1.0
非住宅 ※3	小規模（300㎡未満）	BPI値1.0	BEI値1.0
	中規模（300㎡以上2,000㎡未満）	BPI値1.0	BEI値1.0

※1 住宅は単位住戸ごと、非住宅は建物（1棟）ごとに適合すること。

※2 住宅トップランナー事業者が、都内に供給する住宅等の区分に応じて適合すべき基準

※3 用途（事務所、ホテル等）の別は問わない。

断熱・省エネ性能の誘導すべき基準

●国が示している遅くとも2030年までに到達すべき水準に設定

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

住宅等の区分		断熱性能※1	省エネ性能（再エネ除く）
注文住宅基準※2		強化外皮基準（UA値0.60）	平均BEI値0.75
分譲戸建住宅基準※2		強化外皮基準（UA値0.60）	平均BEI値0.8
賃貸共同住宅又は分譲共同住宅基準※2		強化外皮基準（UA値0.60）	平均BEI値0.8
上記以外の住宅		強化外皮基準（UA値0.60）	BEI値0.8
非住宅	小規模（300㎡未満）	BPI値1.0	BEI値0.8
	中規模（300㎡以上2,000㎡未満）	BPI値1.0	用途に応じてBEI値0.6/0.7※3

※1 住宅は単位住戸ごと、非住宅は建物（1棟）ごとに適合すること。

※2 住宅トップランナー事業者が、都内に供給する住宅等の区分に応じて適合すべき基準

※3 事務所等、学校等、工場等：0.60、ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等：0.70

再生可能エネルギー利用設備設置基準

- 供給する建物 1 棟ごとではなく、建物供給事業者単位で一定容量の再生設備を設置するものとして基準を設定
- 算定式に基づく基準以上の再生設備（太陽光発電等）を、建物供給事業者が 1 年間に供給する建物において設置

【再生設備設置基準の算定式】

$$\begin{array}{l} \text{再生設備設置基準} \\ \text{(kW)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{年間の設置可能棟数} \\ \text{(棟)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{算定基準率} \\ \text{(区域ごとの係数)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{棟当たり基準量} \\ \text{(2KW/棟)} \end{array}$$



設置可能棟数

- 物理的に設置可能な住宅等への再エネ設置を促進していく。
- そのため、算出対象の屋根面積が20㎡未満等の住宅等については、建物供給事業者からの申し出により、年間の供給棟数から除外することができる。

年間の
設置可能棟数

=

年間の
供給棟数

—

設置基準の算定から除外する住宅等



設置基準の算定から除外することができる例

- ・ 2kWの太陽光発電設備の設置が物理的に困難な場合
- ・ 地域の建築制限等により設置できない場合 等

- 設置基準の算定から除外する住宅等であっても、断熱・省エネ性能、ZEV充電設備の基準等に適合することが必要（再エネ設置基準に限り適用除外）

設置基準算定の年間供給棟数から除外可能な例

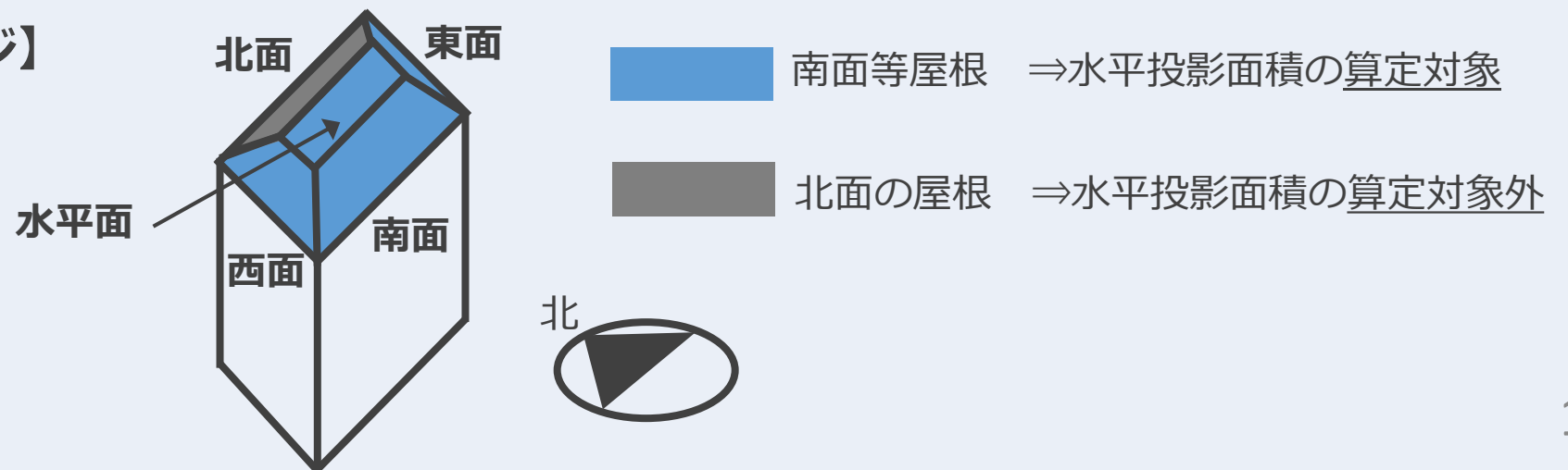
● 次の①②両方の条件に適合する建物は、年間供給棟数から除外することができる。

・ 除外する建物は、都へ図面等を提出し、除外することができる条件に適合することを個別に確認

① 水平面（陸屋根）又は南を含む東から西向きまでの屋根（南面等屋根）のうち、最も大きい屋根の水平投影面積が 20m^2 未満
⇒ 北面の屋根は水平投影面積の算定対象外


② 方位又は傾斜の異なる南面等屋根が2以上ある場合であって、2番目に大きい屋根の水平投影面積が 10m^2 未満


【南面等屋根のイメージ】



設置基準算定の年間供給棟数から除外可能な例（判定例）

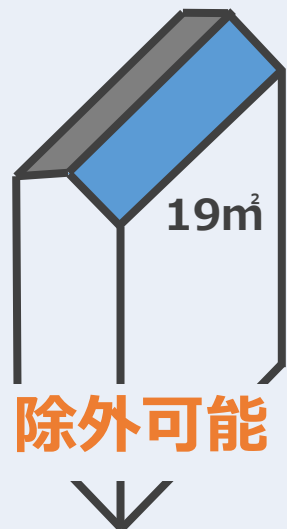
【除外の判定例】

 南面等屋根
⇒水平投影面積の
算定対象

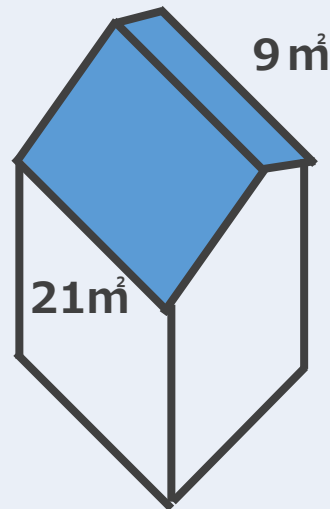
 北面
⇒水平投影面積の
算定対象外

南面等屋根の 大きさ順	南面等屋根の水平投影面積			
	【ケースA】	【ケースB】	【ケースC】	【ケースD】
1 番目	19m ²	21m ²	15m ²	15m ²
2 番目	—（北面）	9m ²	11m ²	9m ²
算定除外	除外可能	除外不可	除外不可	除外可能

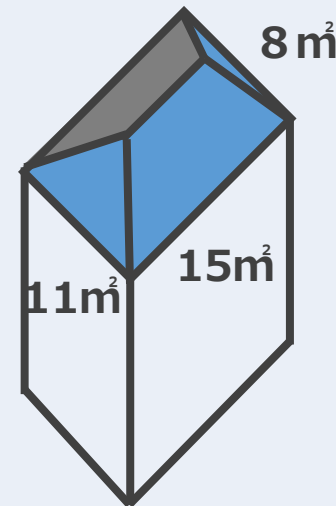
【ケースA】



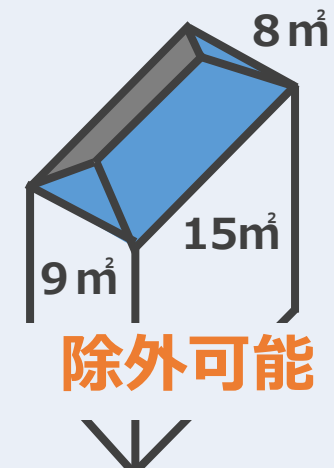
【ケースB】



【ケースC】



【ケースD】



棟当たり基準量

- 棟当たり基準量は、2kWとする。
- 再エネ設置基準（総量）を算定する際の“係数”
⇒ 1棟ずつ2kWの設置を求めるものではない。

(参考)

- ・災害時には、炊飯のほか、テレビやスマホなどによる情報収集等が重要
- ・太陽光発電設備（パワーコンディショナー）の自立運転時の上限は、太陽光発電システムの最大出力に関係なく1.5kWまで。

ジャー炊飯器（電気炊飯器）	1300W
テレビ（37型）	300W
冷蔵庫	250W
スマートフォン等の充電	15~50W

出典：（環境局）家庭の省エネハンドブック2022、ヤマハ発動機及びApple HPより環境局作成

- 誘導すべき基準も、同じ再エネ設置基準の算定式を用いて算定棟当たり基準量は、5kW（分譲戸建住宅は4kW）とする。

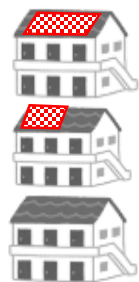
再生可能エネルギー利用設備設置基準への適合方法

(例) 都内で供給する住宅が500棟ある建物供給事業者の場合

※年間供給棟数から除外する住宅等の棟数がゼロの場合

$$\begin{array}{l} \text{年間の設置可能棟数} \\ \text{(例) 500棟} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{算定基準率} \\ \text{(例) 85\%} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{棟当たり基準量} \\ \text{2kW/棟} \end{array} = \begin{array}{l} \text{再エネ設置基準} \\ \text{850kW} \end{array}$$

● 基準適合イメージ①



4kWを100棟に設置 ⇒ 400kW

2kWを250棟に設置 ⇒ 500kW

設置に適さない住宅等 150棟 ⇒ 0kW

合計設置容量

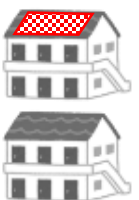
900kW

>

再エネ設置基準 (850kW)

⇒基準適合

● 基準適合イメージ②



5kWを200棟に設置 ⇒ 1000kW

設置に適さない住宅等 300棟 ⇒ 0kW

合計設置容量

1,000kW

>

再エネ設置基準 (850kW)

⇒基準適合

利用を促進する「再生可能エネルギー」

- **本制度において利用を促進する再エネは、太陽光、太陽熱、地中熱等とする。**
 - ・ 大気熱の利用や再エネの直接利用（採光・通風など）は省エネの側面から促進
 - ・ 太陽熱、地中熱を利用する設備の設置については、2kWの太陽光発電設備の設置と同等に評価（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ものとして評価可能）

対象とする再生可能エネルギー利用設備の種類

太陽光発電設備

太陽熱を利用する設備※1

地中熱を利用する設備※2

その他の再エネ利用設備※3
(ただし、大気熱を利用する設備を除く。)

※1、2、3 再エネ利用量を太陽光発電設備の設置に置き換えて評価

※3 将来の技術革新の動向を踏まえ、必要に応じて追加を検討

再エネ利用設備の設置手法

- 建物供給事業者が再エネ設置基準に適合するための措置として、初期費用を軽減する手法も利用可能（設置者や所有者は問わない。）

【敷地内に初期費用ゼロで太陽光発電設備を設置できる手法例】

設置手法	費用負担・設備の所有者
リース	・ 事業者の費用で太陽光発電設備を設置 ・ 所有権は事業者
電力販売	
屋根貸し	
施主所有による売電権の譲渡モデル	・ 事業者の費用で太陽光発電設備を設置 ・ 所有権は建築主

※この他、同等の手法についても、基準適合のための措置として利用可能

再エネ利用設備の設置場所

● 設置場所は、原則敷地内とする。

- ・ 屋根等の建物上に設置するほか、ソーラーカーポート※等、敷地内の設置も可能とする。

※設置に当たっては、建築基準法等関連法令を順守することが必要

● 都内の既存住宅等への新設を、基準適合のための代替措置として利用可能とする。

設置する既存住宅等の条件

過年度に自社が都内に供給した住宅・建物に限る。（他事業者の設置との重複を認めない。）

基準適合のための代替措置とする方法

建物供給事業者が新設した既存住宅等について都へ申し出ること。当該年度の設置とすることができるのは、同年度に既存住宅等へ新設したものに限り。

● 基準適合のための代替措置とすることができる量は、上限を設定する。

- ・ より高い水準を目指す「誘導すべき基準」においては、上限を設けない。

代替措置による設置とすることができる量 = **設置基準の2割まで**

(例) 設置基準（義務）が850kWの場合、170kW分までは代替措置（既存住宅等への新設）によることができるが、残りの680kW分は、新たに供給する住宅等へ設置することが必要

電気自動車（ZEV）充電設備整備基準

- ゼロエミッションに重要な役割を果たすZEV※¹の普及に向けて、充電設備の整備基準・誘導すべき基準を設定

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

	基準を適用する建物	整備基準	
		配管等の整備	充電設備の整備
戸建住宅	駐車場を有する全ての住宅	1台分以上	任意
戸建住宅以外 (集合住宅・非住宅)	10台以上の駐車区画を有する建物	駐車区画の20%以上 (充電設備設置分を含む)	1台分以上

【誘導すべき基準】 駐車場付き建物では、1棟ごとにV2H充放電設備等を設置

	基準を適用する建物	誘導基準	
		配管等の整備	充電設備の整備
戸建住宅	駐車場を有する全ての住宅	—	1台分以上のV2H
戸建住宅以外※ ² (集合住宅・非住宅)	駐車場を有する全ての建物	—	1台分以上のV2H
	5台以上の駐車区画を有する建物	駐車区画の50%以上 (充電設備設置分を含む)	駐車区画の20%以上

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

※2 上段又は下段の基準のいずれかへの適合を求める。



建築物等に係る環境配慮の措置について

建築物等に係る環境配慮の措置

● 建物供給事業者は、環境に配慮した取組をアピールすることが可能

- ・ 配慮指針に定める「配慮すべき事項」について、実施した取組を建築物環境報告書に記載、報告し、都が公表※する仕組み
- ・ 建物供給事業者は、環境配慮への積極的な取組をアピールすることができる。

※公表時には、建物供給事業者が自己評価したものであることを表示する。

【環境配慮の4分野】

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
分野2	資源の適正利用
分野3	生物多様性の保全
分野4	気候変動への適応

建築物等に係る環境配慮の措置

【分野別の配慮事項】

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

	環境配慮事項※	取組事例
建築物外皮の熱負荷抑制	日射による熱取得の低減 室内外の温度差による熱取得及び熱損失の低減	外皮や窓の高断熱化
再生可能エネルギーの利用	再エネを直接利用するための取組	トップライトの設置 採光・通風確保のための2方向開口
	再エネを電気又は熱に変換して利用する取組	太陽光発電設備の設置 太陽熱（地中熱）を利用する給湯設備の設置
	再エネ電気の受入れに関する取組	再エネ電気の調達
省エネルギーシステム	効率的なエネルギー利用のため設備機器等の導入	高効率エアコンの設置 高効率給湯器の設置
エネルギーマネジメント	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	HEMSの導入 太陽光発電一括コントロール機能の導入

※配慮指針（令和5年5月2日告示）に定める配慮すべき事項を簡略化して記載

建築物等に係る環境配慮の措置

【分野別の配慮事項】

分野 2 : 資源の適正利用

	環境配慮事項※	取組事例
持続可能な低炭素資材等の利用	躯体材料への低炭素資材、リサイクル材の利用	国産木材の積極利用
	躯体材料以外への低炭素資材、リサイクル材の利用	自社廃棄物を利用したリサイクル材の利用
	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	地球温暖化係数の低い冷媒を用いたエアコンの設置
建設に係る環境負荷低減への配慮	建設時のCO ₂ 排出量の把握 建設工事現場のCO ₂ 排出量の削減等	建設時のCO ₂ 排出量の算定・公表
	建設副産物（建設発生土・建設廃棄物）の有効利用、適正処理	搬入資材の無梱包化（廃棄物の削減）
長寿命化等	建築物の長寿命化を図るための取組等	維持管理対策等級・劣化対策等級の最高等級の取得
	躯体の劣化の進行を遅らせるための取組	
持続可能な水の利用	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	雨水再利用システムの導入 節水型トレイの導入

※配慮指針（令和5年5月2日告示）に定める配慮すべき事項を簡略化して記載

建築物等に係る環境配慮の措置

【分野別の配慮事項】

分野3：生物多様性の保全

	環境配慮事項※	取組事例
水循環	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	透水性舗装材の利用 雨水浸透ますの設置
緑化	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	気候風土に合わせた植樹

分野4：気候変動への適応

	環境配慮事項※	取組事例
ヒートアイランド対策	建築設備からの人工排熱の低減 敷地・建築物の被覆改善 望ましい風環境の確保を図るための建物形状・配置	風通しを活かす街区内の建物配置
	排熱が少ない自動車普及のための充電設備の設置	充電設備の設置
自然災害への適応	災害対応のための構造耐力の確保	耐震等級等の最高等級の取得
	災害発生時の一時的な自立等のための取組	太陽光発電設備及び蓄電池の設置



環境性能の説明について

住まい手等への建物に関する環境性能の説明

● 建物供給事業者は注文住宅の施主等※¹ 及び建売分譲住宅の購入者等※² に対して、断熱・省エネ、再エネ等の環境性能に関する説明を行う。

- ・ 注文住宅の施主等は、建物供給事業者からの説明を聞いた上で、必要な措置を講じ、環境負荷低減に努めるという立場を踏まえ、注文等について判断
- ・ 建売分譲住宅の購入者等は、建物供給事業者からの説明を聞き、環境性能等の理解を深め、環境負荷低減に努めるという観点から検討し、購入等について判断
- ・ 東京都は、注文住宅の施主等や建売分譲住宅の購入者等の判断を支援するため、施主等向けの配慮指針に加えて、購入者等向けに必要な情報提供を行う。

※¹ 注文住宅の施主及び賃貸住宅のオーナー
※² 建売分譲住宅の購入者及び賃貸住宅の賃借人

【説明制度のイメージ】

(建物供給事業者)

- ・ ハウスメーカー
- ・ ビルダー
- ・ デベロッパー 等



環境性能の説明

(都 民)



《注文住宅の施主等※¹》

- ・ 建物の環境配慮について必要な措置を講じ、環境への負荷低減に努める

《建売分譲住宅の購入者等※²》

- ・ 建物の環境配慮について理解を深め、環境への負荷低減に努める

配慮指針

情報提供

(東京都)



住まい手等への建物に関する環境性能の説明

✓ 説明者

- ・省エネ性能の決定に大きな役割を担っている建物供給事業者※

※特定供給事業者（義務対象者及び任意参加者）は必ず説明（義務）。その他の建物供給事業者は努力義務

✓ 実施時期・実施期間

- ・相手方と契約を行う前までに実施
（環境配慮の検討に資するよう、なるべく早い段階での説明が望ましい。）
- ・新築及び工事完了から1年以内に住まい手等が購入等する場合に実施

✓ 説明内容

- ・断熱・省エネ、再エネ、充電設備の各基準及び各誘導基準への「適合（達成）状況」や、「不適の場合の適合方法」※等について説明（説明によって、契約時の判断材料を提供）

※建設請負事業者が新たに建設する建物について、建築主等へ説明する場合に限る。

✓ 説明方法等

- ・都が説明事項を定め、説明に当たり参考となる「参考様式」を作成・公表
- ・DX促進の観点から、オンラインでの説明も可能とする。
- ・説明を行った建物供給事業者は、交付書面の写しを一定期間保管（都が実施状況を確認）

説明を行う者と受ける者の主な例

住宅等の区分	説明を行う建物供給事業者の例		説明を受ける者の例
注文戸建住宅	建設請負事業者	ハウスメーカー	住宅の建築主
分譲戸建住宅	建物分譲等事業者	ビルダー	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	住宅の購入者
賃貸共同住宅	建設請負事業者	ハウスメーカー	住宅の建築主（オーナー） ※オーナーから賃借人への説明義務はなし
	建物分譲等事業者	デベロッパー	住宅の賃借人（入居者）
テナントビル・貸店舗	建設請負事業者	ゼネコン	ビルの建築主（オーナー） ※オーナーから賃借人への説明義務はなし
	建物分譲等事業者	デベロッパー	ビル・貸店舗の賃借人（テナント）

（参考）制度の対象者

建物供給事業者：建設請負事業者及び建物分譲等事業者

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
（条例第18条）

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
（条例第23条の7）

住まい手等に説明する際の参考様式

(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 【 - 】
 誘導基準 5kW 以上 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 有 無

任意記載欄					
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 適合
 誘導基準 V2Hを1台以上設置 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ます。
 詳細は別添のリーフレットをご覧ください。

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 ○○-○○○○-○○○○

(参考様式の取扱いについて) 参考様式の記載事項を網羅するものであれば、記載事項を追加したり、事業者独自に作成する様式の使用も可とする。

(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有無
- ・太陽光発電設備の設置容量
- ・その他の再エネ設備の種類、設置容量
- ・再エネ設備を追加設置するための措置※1
- ・誘導基準の達成状況※2

- ※1 建設請負事業者が新たに建設する建物について、建築主等へ説明する場合に限る。また、設置除外要件に該当又は2kW以上設置する場合は必須ではない。
 ※2 基準は供給する住宅全体で達成するものとして定めているが、当該住宅単体における基準の達成状況を記載する。

(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
- ・整備基準への適合状況、誘導基準の達成状況※
- ・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

※駐車場を設けない(整備基準が適用されない)場合、対応状況の記載不要

3 当該住宅の周辺環境に関する事項

- ・当該敷地及び隣地の用途地域を記載※

※日影の影響について、都が作成するリーフレットを案内

4 作成者, 5 説明者

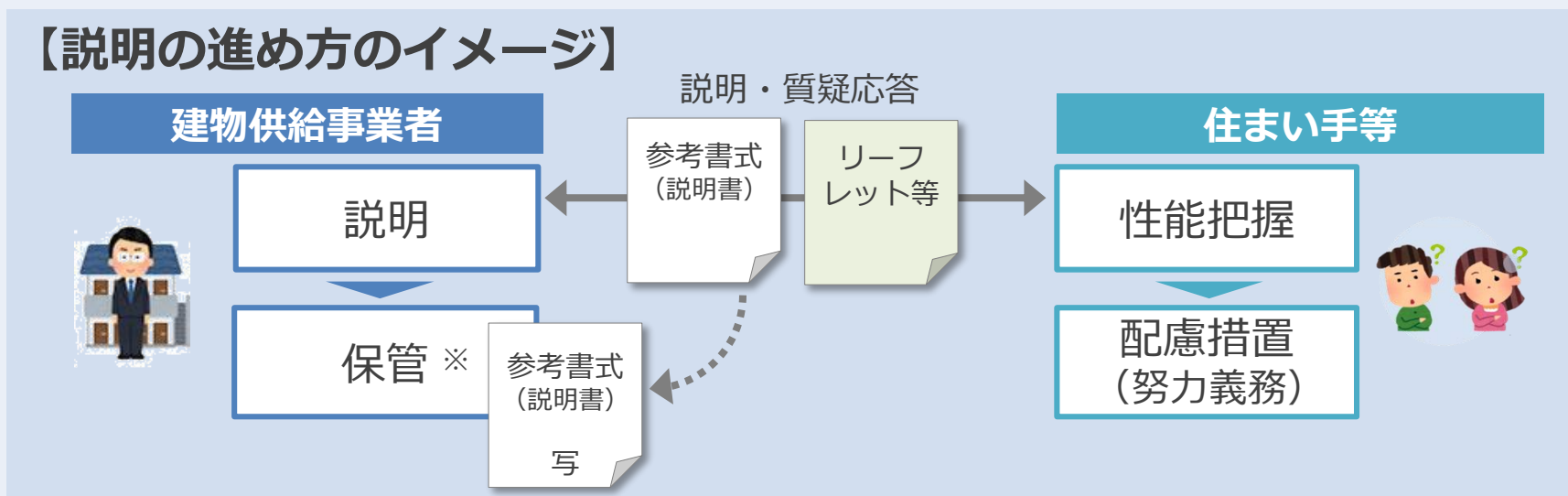
- ・会社名、部署名、氏名

6 本書に関する問い合わせ先

- ・会社名、部署名、連絡先

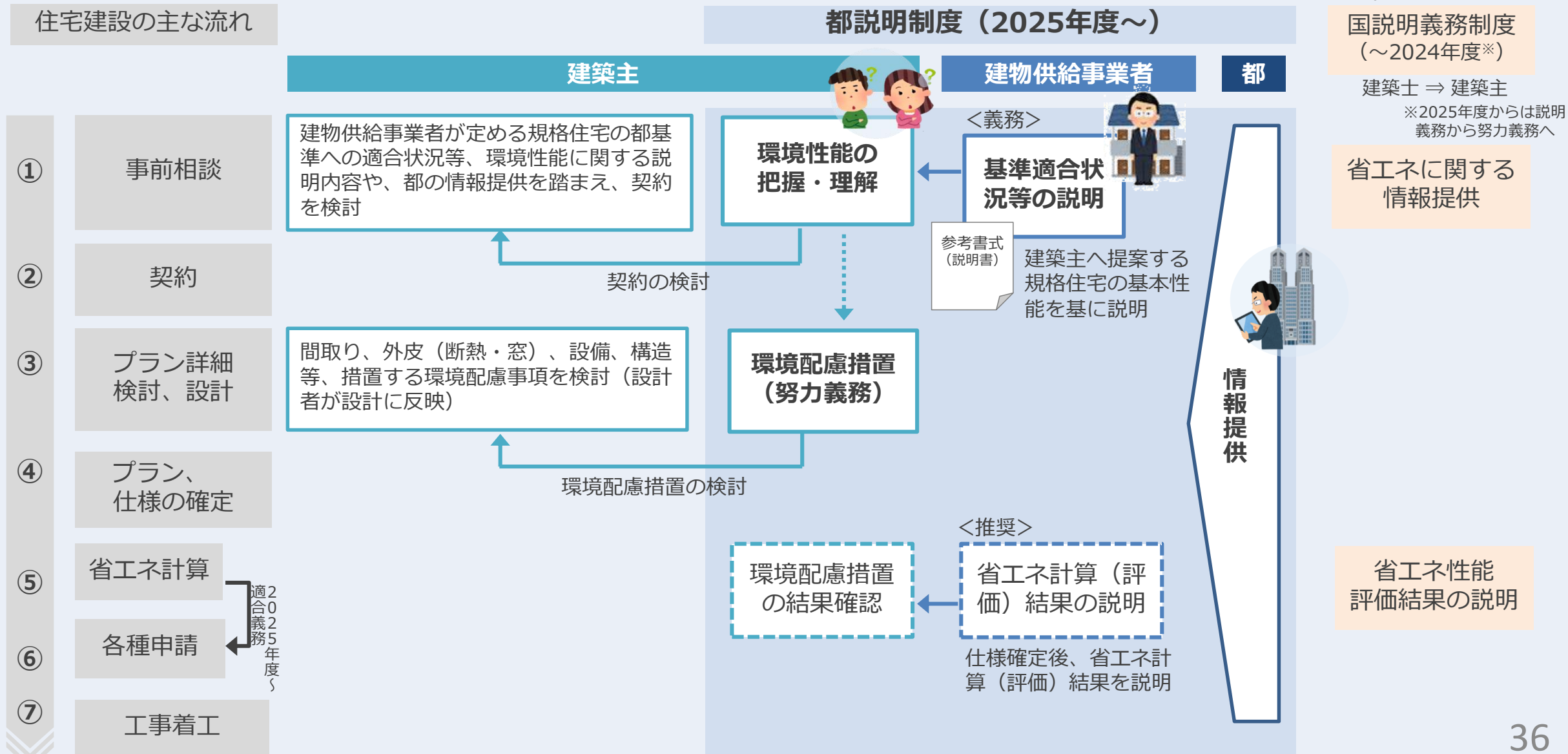
住まい手等に説明する方法等

- 建物供給事業者は、都が提示する参考様式やリーフレット等により住まい手等へ説明し、質問等に対応する。
- 説明後は、説明を行った書面（写し）を保管※する。
 - ・ 説明方法は、対面による説明のほか、オンライン形式や説明動画の活用等、建物供給事業者及び住まい手等が円滑かつ確実に実施できる方法で取り組んでいただく。
 - ・ 説明義務は建物供給事業者にある。そのため、販売等を担うグループ企業等と連携して説明する場合においても、説明書の作成や住まい手等からの問い合わせ対応、書類の保管は建物供給事業者が行う。都が指導等を行う場合も建物供給事業者が対象
 - ・ 都が訪問調査を実施し、参考書式の写し等を確認するなど、説明制度の実施状況を確認する。



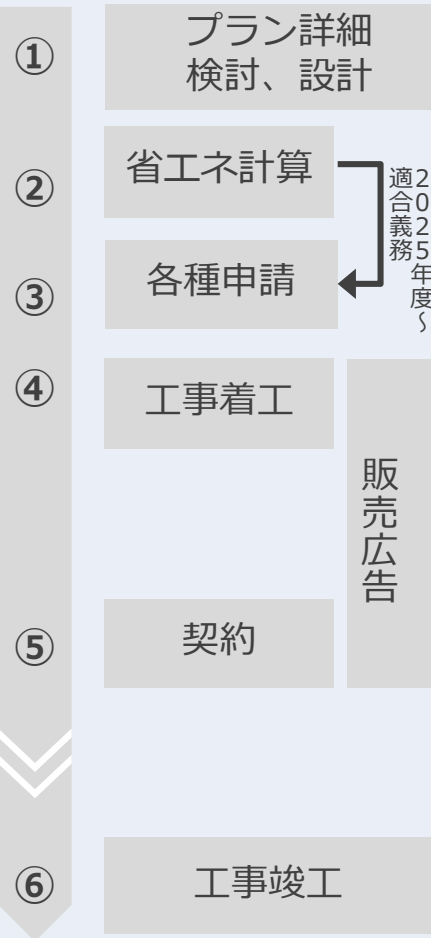
※説明を行った建物の確認済証交付日の属する年度の翌々年度の末日まで保管する。ただし、説明後、契約に至らなかった場合の書類は保管不要

注文住宅の説明フロー

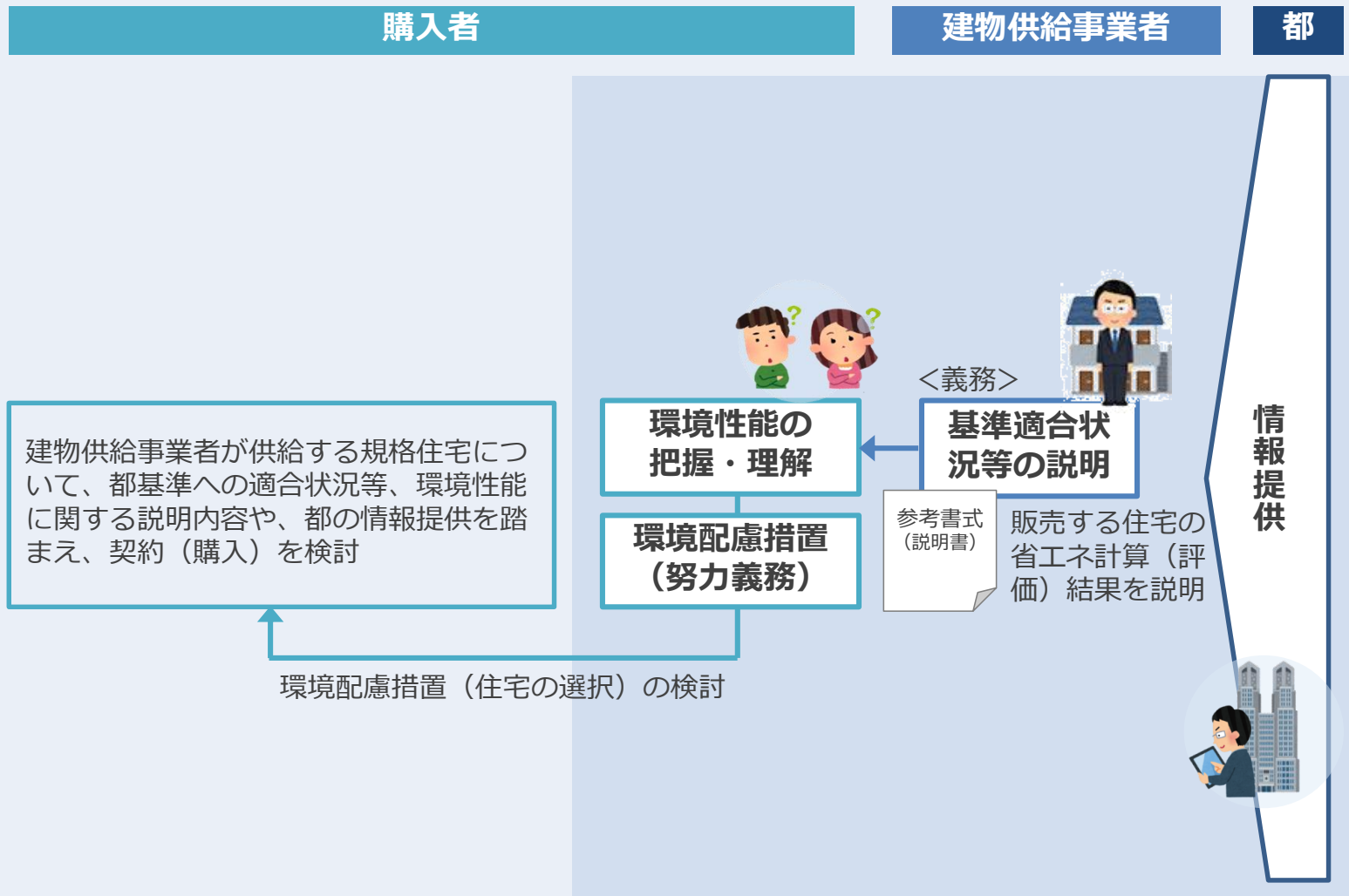


分譲住宅における説明フロー

住宅購入の主な流れ



都説明制度（2025年度～）



（参考）

国省エネ表示制度
（2024年度～）

販売事業者等
⇒購入者等

省エネラベル
の広告表示

円滑な運用に向けて都が行う情報提供

都 から 住まい手等 への情報提供

- ・ 住まい手等の建物の環境配慮に関する理解を促進し、購入等の判断を支援するため、広く情報提供を行う。
- ・ 住まい手等に直接接する機会の多い不動産業者に向けても、都からこれらの情報提供を行う。
- ・ 住まい手等が日頃から情報を入手できるよう、区市町村や民間事業者等と連携

<情報提供の例>

- ・ 都が定める各基準に関する情報
- ・ 断熱性能向上による住まい手の健康への好影響
- ・ 太陽光発電設備の設置による脱炭素化や停電時の利用、経済性の効果
- ・ 太陽光パネルの廃棄、リサイクル方法
- ・ 蓄電池機能の活用による経済性の効果、V2H設置による停電時利用
- ・ 太陽光発電設備の設置による周辺への影響（光害、パワコンによる騒音）
- ・ 周辺建物から受ける日影による影響（用途地域、日影規制）
- ・ 太陽光発電設備の災害リスク

都HP（太陽光ポータルサイト）



都 から 建物供給事業者 への情報提供

- ・ 説明に当たって参考となる様式を、都が作成・公表する。（参考様式（スライド33, 34）参照）
- ・ 建物供給事業者に向けた制度説明会の実施や、ガイドラインの作成等、制度の理解促進のための情報提供を行う（オンラインでの開催、説明動画や説明資料のHP掲載等を検討）。



建築物環境報告書の作成・提出について

建築物環境報告書の提出時期等

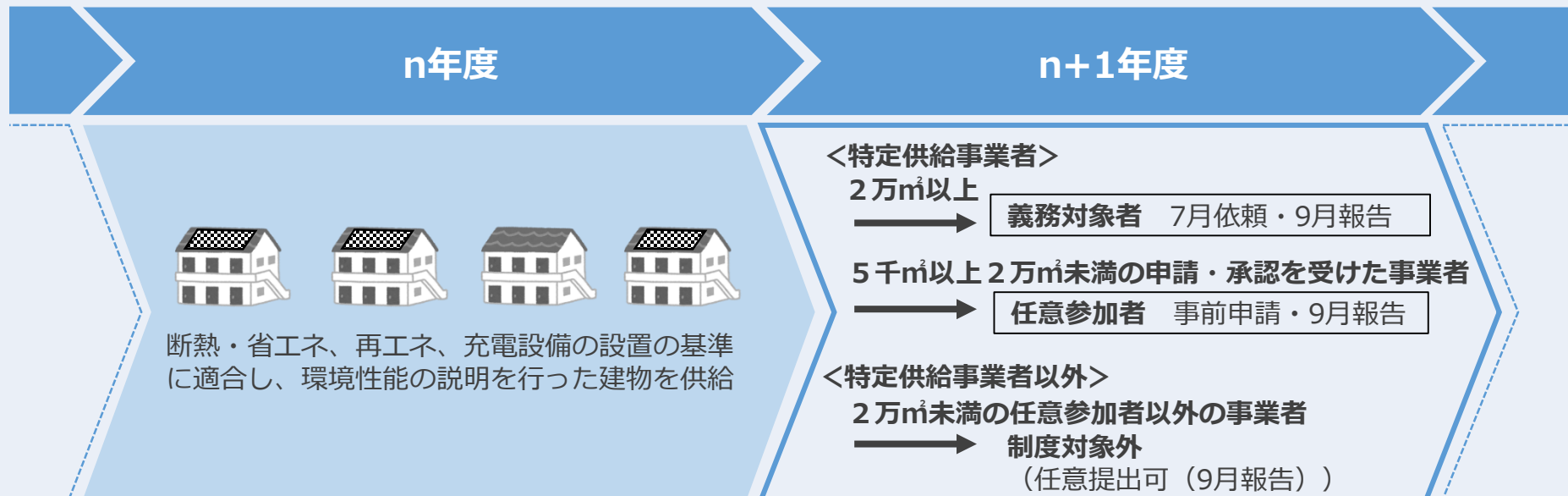
● 当該年度における取組結果を翌年度（9月末まで）に報告

- ・ 義務対象者となる要件（供給面積2万㎡以上等）については丁寧に周知し、毎年度7月頃に、対象と考えられる特定供給事業者に対して、都から報告準備の案内を送付することを検討

● 各年度内に「確認済証」が交付された住宅・建築物が対象

- ・ 各年度に契約や竣工した建物を報告対象とするものではない。

● 特定供給事業者及び任意提出者への訪問調査により、都が報告内容を確認



建築物環境報告書の様式イメージ

- 特定供給事業者及び任意提出者は、環境配慮の取組等を記載した「建築物環境報告書」を作成し、都へ提出
- 報告事項（報告書の様式）は、今後、都が定める。

【報告事項（概要）】

建物供給事業者の氏名	株式会社 いちよう建設・代表取締役社長 東京 太郎
主たる事業所の所在地	東京都新宿区西新宿2丁目8番1号
1年間に新たに建設し、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	25,500㎡
省エネルギー性能基準（断熱）に対する適合状況	適合
省エネルギー性能基準（省エネ）に対する適合状況	適合
説明の実施状況	適合
報告対象年度の翌年度の1年間に新たに建設し、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	300棟 ・ 28,000㎡

※報告が必要な事項については、現在検討中

建築物環境報告書の様式イメージ

【報告事項（一覧表）】

項番	区分	区市町村	延床面積 (㎡)	断熱 (UA値 /BPI)	基準一次エネ (その他の設備を除く) (GJ)	設計一次エネ (その他の設備を除く) (GJ)	省エネ (BEI)	設計一次エネ (その他の設備及び再エネを除く) (GJ)	省エネ (再エネ除く BEI)	再エネ (kW)	充電設備	駐車区画数	説明
1	注文住宅	新宿区	100	0.80	60.0	55.9	0.93	55.9	0.93	除外	なし	1	実施済み
2	建売分譲	豊島区	95	0.81	58.8	49.0	0.83	58.5	0.99	1.5	充電設備 (1)	1	実施済み
3	建売分譲	豊島区	96	0.82	59.0	58.4	0.99	58.4	0.99	0	充電設備 (1)	1	実施済み
4	その他住宅	立川市	90	住宅仕様基準	—	—	住宅誘導仕様基準	—	—	2.1	対象外	—	実施済み
5	非住宅	墨田区	500	0.95	—	—	0.85	—	0.90	10.0	配管 (3) 充電設備 (1)	10	実施済み

※報告が必要な事項については、現在検討中



取組結果の公表について

建築物環境報告書の公表イメージ

● 提出された建築物環境報告書に記載された取組概要を、制度対象事業者ごとに都が公表

- ・原則、東京都のホームページで公表する。
- ・建物の個別情報（1棟ごとの性能値等）を公表するものではない。

【公表事項（概要）】

建物供給事業者の氏名	株式会社 いちよう建設・代表取締役社長 東京 太郎
主たる事業所の所在地	東京都新宿区西新宿2丁目8番1号
省エネルギー性能基準（断熱）に対する適合状況	適合
省エネルギー性能基準（省エネ）に対する適合状況	適合
説明の実施状況	適合

※公表事項については、現在検討中



お問い合わせ先・支援策のご紹介

建築物環境報告書制度に関するお問い合わせ等

- 本制度に関する相談等については、以下の連絡先にお問い合わせください。

ワンストップ相談窓口（クール・ネット東京）

電話番号：03（5990）5236 受付時間：平日9:00～17:00

- 本制度に関する情報については、太陽光ポータルに最新情報を掲載していますので、ご参照ください。

【太陽光ポータル】



https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/solar_portal/index.html



【太陽光発電設置解体新書】



https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/solar_portal/faq.html

- 各種補助金等の支援策をご利用ください。

https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/solar_portal/subsidy.html





今後策定する規定等の情報は、太陽光ポータルに随時公開していきます。
制度に関する事業者向けのガイドラインは令和5年度中に整備予定です。

令和5（2023）年8月