

# 中小規模新築建物における新制度

2022年9月1日（木曜日）開催

第4回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会

# 中小規模建物における新制度（延床面積2,000㎡未満）の論点

修正

事項	環境審議会（条例改正検討会） <u>答申</u>	技術検討会での検討事項（左記以外の事項）
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18	制度の対象等について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新たな制度の対象者</li> <li>● 供給規模に含める新築中小建物の対象範囲 ⇒ <u>報告対象となる新築等</u></li> <li>⇒ <u>対象となる事業者に関する基本的な考え方について</u></li> </ul>
断熱・省エネ等の取組について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 断熱・省エネ性能の基準及び誘導基準の設定等について ⇒ 国基準以上に設定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 断熱・省エネ性能の基準</li> </ul>
再エネ設置の取組について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 再エネ設置基準の算定について ⇒ 事業者単位で総量として次の算定式を設定 年間供給棟数×算定基準率×棟当たりの基準量</li> <li>● 再エネ利用設備の設置場所及び設置手法について ⇒ 原則敷地内。初期費用を軽減する手法も利用可能</li> <li>● 再エネの敷地内設置が困難な場合 ⇒ 敷地外設置を認める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 設置可能棟数 ⇒ <u>再エネ設置に関して除外する屋根面積の条件</u></li> <li>● 算定基準率について</li> <li>● 棟当たり基準量</li> <li>● 再エネ設置基準適合の履行に使用できる「再エネ」</li> <li>● 基準適合の方法（設置場所・設置方法について）</li> </ul>
ZEV充電設備の整備標準化について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZEV充電設備の整備標準化に向けた仕組みの導入 ⇒ 駐車場付き建物 1 棟ごとに充電設備用配管等を整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZEV充電設備の整備標準化に向けた仕組みの導入 ⇒ <u>誘導基準</u></li> </ul>
取組の履行を確実なものとする方策等について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住まい手等への建物に関する環境性能の説明について ⇒ 各基準への適否等について説明</li> <li>● 取組実績の報告時期 ⇒ 翌年度に報告 ⇒ 制度対象外の事業者も任意報告可能</li> <li>● 報告書の公表について ⇒ 制度対象事業者ごとに公表</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住まい手等への建物に関する環境性能の説明について ⇒ <u>説明事項イメージ</u></li> <li>● 取組実績の報告時期等</li> <li>● 建築物環境報告書（仮称）の作成等について ⇒ <u>報告イメージ</u></li> <li>● 報告書の公表について</li> </ul>

各スライドの左端部がグレーになっているものは環境審議会で答申を頂いた事項（上表の中欄）

※上表以外の事項の論点については、別途ご提示します。

- 1 ● 中小新築建物に対する新たな制度を建築物環境報告書制度（仮称）とする
- 2 ・ 現行の大規模建物に対する制度である建築物環境計画書制度との調和を図る。

<新築建物 約5万棟/年>

大規模

<ビル・住宅(マンション)>  
**現行制度の強化**  
**「建築物環境計画書制度」**  
 制度対象: 延床面積2,000㎡以上  
 年間着工棟数 2% (約1千棟)  
 年間着工延床面積 48%

2,000㎡

中規模

<ビル・住宅(マンション・戸建)>  
**新制度の導入**  
**「建築物環境報告書制度」 (仮称)**  
 制度対象:  
 延床面積2,000㎡未満  
 年間着工棟数 98% (約4万9千棟弱)  
 年間着工延床面積 52%

<戸建住宅等>  
 東京ゼロエミ住宅  
 (助成制度)

小規模

## ● 制度対象は、一定の中小規模の新築建物（住宅・ビル）を供給する事業者（特定供給事業者※）とし、法人単位とする

- ・ 個々の住宅単位よりも、事業者単位で総量として太陽光発電設備の設置義務を課すことで、設置を標準化した魅力ある商品ラインナップの拡充が期待されるとともに、日照などの立地条件や住宅の形状等を考慮しながら、実効性を確保することができる。
- ・ 新制度では、断熱・省エネ、再エネ、ZEV充電設備の設置等の義務を規定
- ・ また、特定供給事業者は、建物の環境性能の決定に大きな役割を担っており、制度対象とすることで環境性能の向上に大きく寄与することが期待できる。新制度では、建物の環境配慮に関する措置を講ずる責務を規定

※年間供給総延床面積2万㎡以上の事業者を対象、住宅トップランナー制度対象と概ね一致

### 【中小新築建物を供給する事業者の代表例】

住宅	住宅以外
住宅供給事業者 ・ 注文住宅の建設請負事業者 ・ 建売住宅を新築販売する事業者 等	不動産デベロッパー 等

### 【特定供給事業者の義務】

	内容
設置基準の達成義務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 断熱・省エネ性能基準</li> <li>・ 再エネ設置基準</li> <li>・ ZEV充電設備の整備基準</li> </ul>
環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の環境配慮に関する措置を講ずるよう努めなければならない</li> </ul>

1 ●各年度内に「確認済証」が交付された住宅等を対象とする。

2 (次スライドで説明)

確認済証の交付	制度対象
その他（契約、竣工）	問わない

3 ●対象行為は、新築とする。

- 4 ・工事を行う機会を生かし、確実に設置していく。

新築	制度対象
増築、大規模修繕・模様替え	対象外
リフォーム	対象外

5 【適用除外】

6 ●床面積が10㎡以下の住宅等

- 7 ・小規模建築物はエネルギー消費に及ぼす影響や省エネ  
8 余地が少なく、再エネ利用も困難。

9 ●仮設建築物等

- 10 ・空気調和設備を設ける必要がない場合や、文化財等の  
11 原形を再現する場合は省エネ等を行うことが困難である  
12 と考えられる。

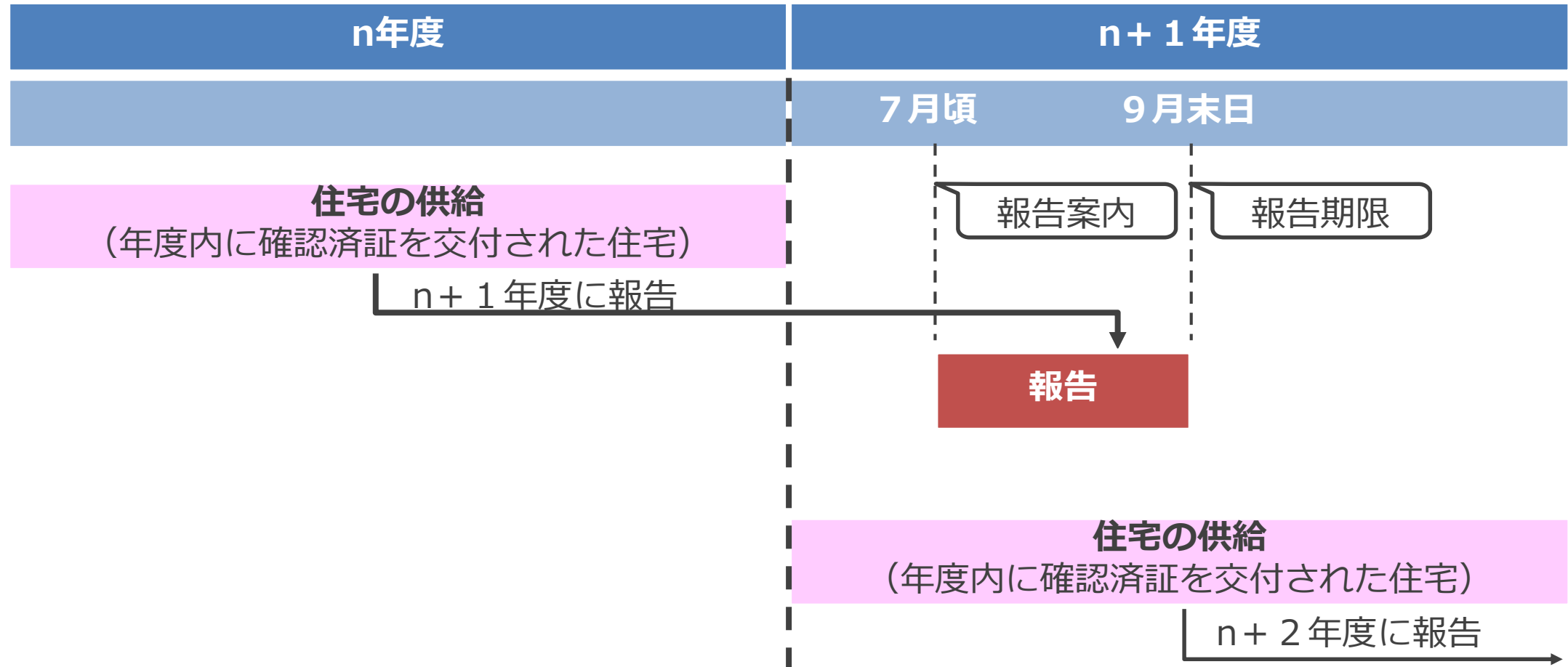
13 ●島しょ部の建築物等

- 14 ・比較的温暖な地域にあるとともに、系統電源の独立性  
15 が高く、再エネ導入量には限界がある。

床面積10㎡以下の住宅、建築物	対象外
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）	対象外
文化財等の原形を再現する建築物	対象外
仮設建築物（材料置き場等）	対象外
島しょ部の建築物	対象外

1 ● 1年の間に建築確認済が交付されたものを翌年度の9月末日までに報告

- 2 ・届出期日までに工事竣工しなかったものを含み報告  
3 ・国の住宅トプランナー制度同様の仕組みとする。



● 1棟当たり2000㎡未満の建築物について、次のいずれかに該当し、年間供給総延床面積2万㎡以上を供給する者は制度対象事業者となる。

① 規格建築物※を新たに建設する工事を請け負う者

② 規格建築物を新築し、これを分譲又は賃貸することを業として行う者

※ 規格建築物：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：建築物省エネ法における請負型一戸建て規格住宅等、分譲型一戸建て規格住宅等に類するもの。)

・自ら規格を定めず、建設のみを請け負う建築物は対象外。JV（共同企業体）による場合も対象外

規格を定めた者	建築主	工事を行う者	分譲/賃貸	制度対象予定者	住宅等の例
A	A	A	する	A (②に該当)	建売分譲
A	A	B	する	A (②に該当)	賃貸・分譲マンション、オフィスビル
A	A	A	しない	—	
A	A	B	しない	—	
A	B	A	する	A (①に該当)	賃貸アパート
A	B	B	する	—	
A	B	A	しない	A (①に該当)	注文住宅
A	B	B	しない	—	

1 ●複合建築物（住宅部分及び非住宅部分を有する建築物）については次のとおり取  
2 り扱う。

- 3 ・住宅等の「部分」ではなく、「1棟」としての延べ面積が2000㎡未満であることが条件  
4 ・住宅部分、非住宅の各用途（飲食店、事務所等）についてそれぞれ規格建築物であることを確認し、規格建築  
5 物である用途の部分を供給床面積に算入する。  
6 ・断熱・省エネ性能の基準への適合判断についても同様に判断する。

7 【例】

	注文住宅 + 非住宅			共同住宅 + 非住宅		
用途等	注文住宅	飲食店	事務所	共同住宅等	病院	マーケット
規格建築物である部分	○	○	×	○	×	×
供給床面積に算入する部分	○	○	×	○	×	×
断熱・省エネ性能の基準への適合を判断する部分	○	○	×	○	×	×



1 ●原則として国のロードマップを参考に、国基準以上の基準を設定する。

2【国の省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップ（都抜粋）】

国の省エネ基準への  
適合義務化開始（予定）

国の中期的な目標  
(遅くとも2030年までに到達)

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
5	注文住宅 トップランナー基準			UA 0.87 平均BEI 0.8	→	→	0.60 0.75	→	→	→
6	建売分譲住宅 トップランナー基準	UA 0.87 平均BEI 0.85	→	→	→	→	0.60 0.8	→	→	→
7	賃貸アパート トップランナー基準			UA 0.87 平均BEI 0.9	→	→	0.60 0.8	→	→	→
8	分譲マンション トップランナー基準※				UA 0.87 平均BEI 0.9	→	0.60 0.8	→	→	→
9	上記以外の住宅 (国の省エネ基準)				UA 0.87 BEI 1.0	→	→	→	→	0.60 0.8
10	非住宅	小規模 (300㎡未満)			BPI 〇 BEI 1.0	→	→	→	→	〇 0.8
11		中規模 (300~2,000㎡)	BPI 〇 BEI 1.0	→	→	→	〇 0.8	→	→	〇 0.6/0.7

17 上段は断熱性能(UA・BPI)、下段は省エネ性能(BEI)

18 ※分譲マンションについては国が現在、基準の見直しを検討中（2026年度以降供給、UA0.60、平均BEI0.8）

- 都が実施したアンケート調査によると、制度対象と見込まれる事業者のうち、**77%以上が2025年時点の住宅トップランナー基準に適合**
- ・断熱性能は、全社・全区分で基準に適合
- ・省エネ性能は、再エネの設置効果が反映されるため、本制度開始後平均BEIはさらに改善の見込み

断熱性能 (UA値)	0.60以下	0.87以下~0.60超	0.87超
注文住宅中心	3/9社 (33%)	6/9社 (67%)	—
建売分譲住宅中心	1/13社 (8%)	12/13社 (92%)	—
賃貸アパート中心	3/4社 (75%)	1/4社 (25%)	—

100%  
基準適合

省エネ性能 (平均BEI値)	0.5-0.55	0.55-0.6	0.6-0.65	0.65-0.7	0.7-0.75	0.75-0.8	0.8-0.85	0.85-0.9	0.9-0.95	0.95-1.0
注文住宅中心	1/9 (11%)	1/9 (11%)	3/9 (33%)	1/9 (11%)	—	1/9 (11%)	—	2/9 (22%)	—	—
建売分譲住宅中心	—	—	—	—	—	—	10/13 (77%)	—	2/13 (15%)	1/13 (8%)
賃貸アパート中心	—	1/4 (25%)	—	—	—	2/4 (50%)	1/4 (25%)	—	—	—

78%適合

77%適合

100%適合

実線(黒色)は2025年時点のトップランナー基準、点線(黒色)は遅くとも2030年までに到達すべきトップランナー基準

●国が実施したアンケート調査によると、見直し検討中の断熱・省エネ性能は現時点では適合困難となる事業者が多い。

	従前案		見直し案	
	基準	適合率	基準	適合率
断熱性能 (UA値)	0.87	56.3%~60.0%	0.60	0.0%~20.0%
省エネ性能 (平均BEI値)	0.9	68.8%	0.8	6.3%

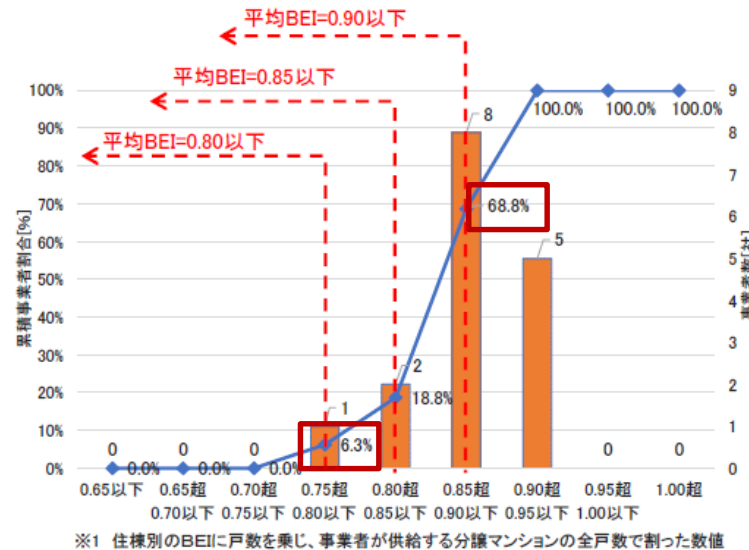
省エネ基準の外皮基準 (U<sub>A</sub>・η<sub>AG</sub>) 適合率

地域区分	年間供給戸数のすべてについて、外皮が省エネ基準の外皮基準に適合している事業者数		外皮が省エネ基準の外皮基準に適合している年間供給戸数	
	[社]	[%]	[戸]	[%]
4地域	3/5	60.0%	460/689	66.8%
5地域	4/7	57.1%	1,230/1,931	63.7%
6地域	9/16	56.3%	18,550/24,566	75.5%

強化外皮基準<sup>※1</sup> (U<sub>A</sub>・η<sub>AG</sub>) 適合率

地域区分	年間供給戸数のすべてについて、外皮が強化外皮基準 <sup>※1</sup> に適合している事業者数		外皮が強化外皮基準 <sup>※1</sup> に適合している年間供給戸数	
	[社]	[%]	[戸]	[%]
4地域	1/5	20.0%	52/689	7.5%
5地域	0/7	0.0%	53/1,931	2.7%
6地域	0/16	0.0%	1,095/24,566	4.5%

平均BEI<sup>※1</sup>の分布状況(事業者ベース)



出典：第17回 総合資源エネルギー調査会 省エネルギー・新エネルギー分科会 省エネルギー小委員会 建築物エネルギー消費性能基準等ワーキンググループ及び社会資本整備審議会建築分科会建築環境部会建築物エネルギー消費性能基準等小委員会 合同会議 資料

●国の従前案を基準に設定する。

## 1 ● 国の住宅トップランナー制度を基に基準を設定することで取組を加速

- 2 ・ 区分の対象となる住宅について、各断熱・省エネ性能に適合することが必要  
3 (例：本制度の対象事業者のうち、注文住宅トップランナー事業者は、供給する注文住宅について、注文住宅トップラン  
4 ナー基準への適合が必要)
- 5 ・ 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、本制度においては都内平均で達成する  
6 ことを求める。
- 7 ・ 国のロードマップに応じて見直していく。

		断熱性能※ 1	省エネ性能 (再エネ含む)
注文住宅トップランナー基準		外皮基準 (UA値0.87)	平均BEI値0.8
建売分譲住宅トップランナー基準		外皮基準 (UA値0.87)	平均BEI値0.85
賃貸アパートトップランナー基準		外皮基準 (UA値0.87)	平均BEI値0.9
分譲マンショントップランナー基準		外皮基準 (UA値0.87)	平均BEI値0.9
上記以外の住宅 (国の省エネ基準)		外皮基準 (UA値0.87)	BEI値1.0
非住宅 ※ 2	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

17 ※ 1 住宅は単位住戸ごと、非住宅は建築物ごとに適合すること。

18 ※ 2 用途 (事務所、ホテル等) の別は問わない。

- 1 ● 国が示している遅くとも2030年までに到達すべき水準に誘導基準を設定する。
- 2 ・ 誘導基準における省エネ性能については再エネを除く。
- 3 ・ 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、本制度においては都内平均で達成する
- 4 ことを求める。
- 5 ・ 国のロードマップに応じて見直していく。

6

		断熱性能※1	省エネ性能（再エネ除く）
注文住宅トップランナー基準		強化外皮基準（UA値0.60）	平均BEI値0.75
建売分譲住宅トップランナー基準		強化外皮基準（UA値0.60）	平均BEI値0.8
賃貸アパートトップランナー基準		強化外皮基準（UA値0.60）	平均BEI値0.8
分譲マンショントップランナー基準		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※2に応じてBEI値0.6/0.7

16 ※1 住宅は単位住戸ごと、非住宅は建築物ごとに適合すること。

17 ※2 事務所、ホテル等

18

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

●算定式に基づき、一定量の再エネ（太陽光発電設備）設置を事業者単位で求める制度とし、供給する住宅全体で日照などの立地条件や住宅の形状等を考慮し、設置基準を達成するよう求める仕組み

## ●再エネ設置基準の算定式

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{再エネ設置基準}^{\ast 1} & = & \text{設置可能棟数} & \times & \text{算定基準率}^{\ast 2} & \times & \text{棟当たり基準量} \\
 \text{(kW)} & & \text{(棟)} & & \text{(\%)} & & \text{(kW/棟)}
 \end{array}$$

※1 基準適合の手法は太陽光発電以外にも設定する  
 ※2 区域に応じて設定する





- 1 ● 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。
- 2 ・ パネルのみの設置面積の平均値は 6.00m<sup>2</sup>/kW であるが、実際の設置にあたっては余剰面積が発生
- 3 することを考慮して10m<sup>2</sup>/kW程度必要 出典：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
- 4 整備・公開等に関する委託業務報告書（環境省））
- 5 ・ 後述する棟当たり基準量は 2 kWであり、設置にあたっては約20m<sup>2</sup>の面積が必要
- 6 ● 算出対象屋根面積が20m<sup>2</sup>未満等の場合については対象事業者からの申し出により、
- 7 設置基準算定の棟数から除外することができる。

$$\text{設置可能棟数} = \text{供給棟数} - \text{設置基準算定除外とする住宅等}$$

設置基準算定の棟数から除外することができる例

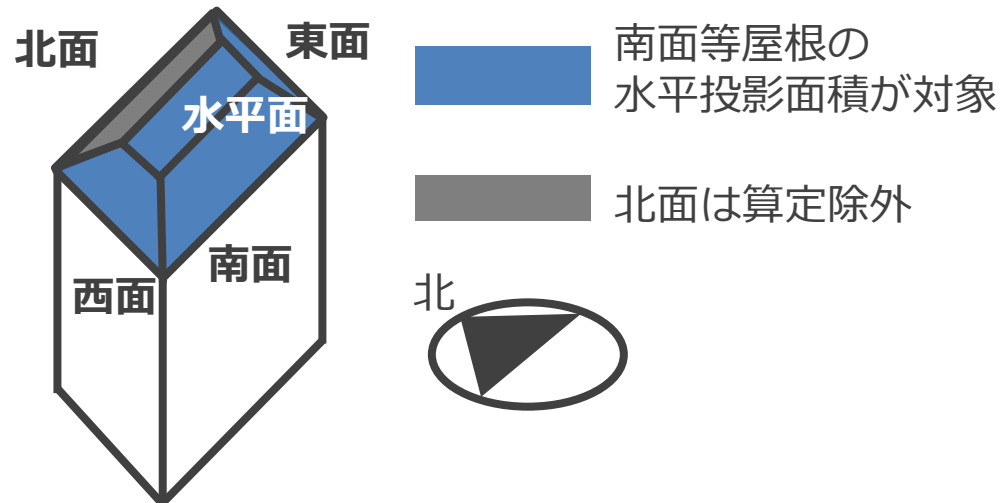
- ・ 次スライドで説明
- ・ 地域の建築制限等により設置できない場合 等

- ・ 除外対象住宅等であっても断熱、省エネ、ZEV充電設備等は基準に適合することが必要（再エネ設置基準の算定に限り除外）。
- ・ 具体的な除外条件については引き続き検討していく。

算出対象屋根面積が20m<sup>2</sup>未満等の場合に、設置基準算定から除外

- 1 ● 次の①②両方の条件に適合する建築物は算定除外とすることができる。
- 2 ・算定除外とする住宅等を計上する場合は図面等を提出し、除外条件に適合することを個別に確認
- 3 ①水平面（陸屋根）又は南を含む東から西向きまでの屋根（以下「南面等屋根」とい
- 4 う。）のうち、最も大きい屋根の水平投影面積が20㎡未満
- 5 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
- 6 の水平投影面積が10㎡未満※
- 7 ※ 1つの屋根につき最低限必要な太陽光パネルの枚数を確保するため、10㎡以上の設置場所が必要

## 【算定除外条件① 南面等屋根のイメージ】





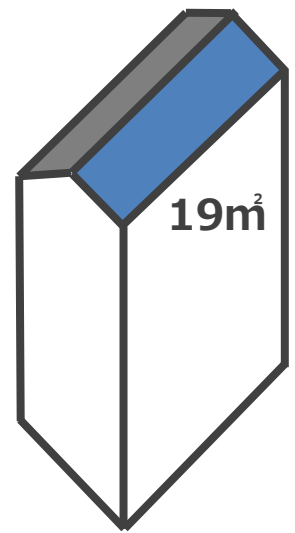
## 【算定除外の判定例】

南面等屋根の 大きさ順	1つの南面等屋根			
	ケースA	ケースB	ケースC	ケースD
1番大きい	19㎡	21㎡	15㎡	15㎡
2番目	— (北面)	9㎡	11㎡	9㎡
算定除外	除外可能	除外しない	除外しない	除外可能

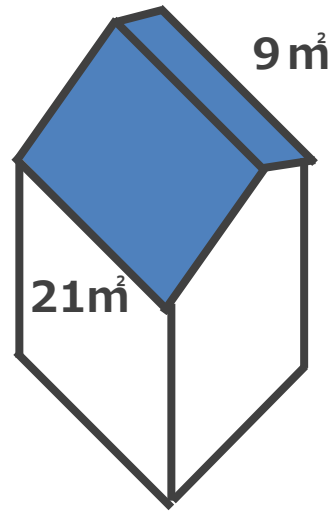
■ 南面等屋根の  
水平投影面積が対象

■ 北面は算定除外

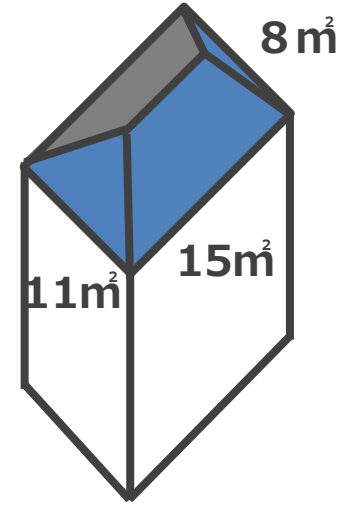
【ケースA】



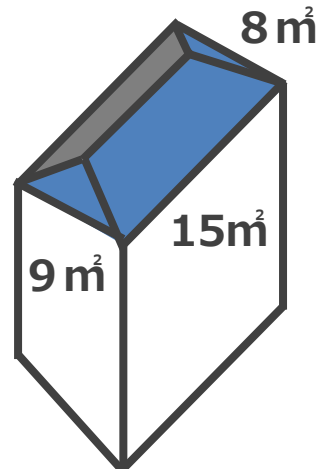
【ケースB】



【ケースC】



【ケースD】



# 算定基準率 区域に応じた設定



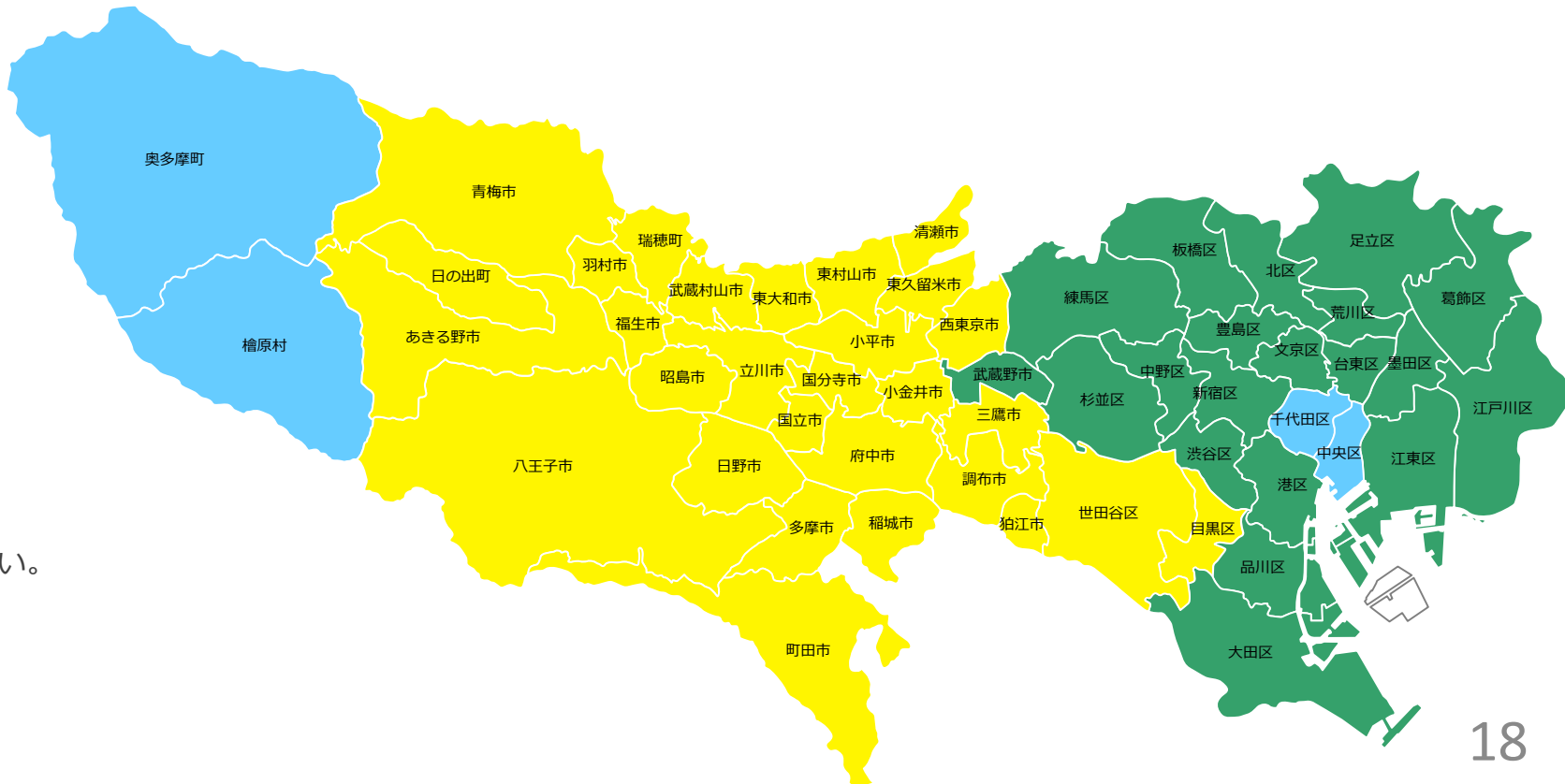
中小規模

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

- 再エネ設置基準の算定では都内一律の算定基準率のほか、供給棟数を区域に区分して集計し区域ごとに応じた算定基準率<sup>※1</sup>を乗じて適用することも可能
- 棟当たり基準量は、再エネ設置基準（総量）を算出する際の“係数”として使用
  - ・ 算定基準率は科学的知見に基づき適宜見直していく

※1 一定以上の太陽エネルギー利用に適した割合を基に区分し、区分ごとに分類された区域において設置を求めていく基準

太陽エネルギー利用の適合割合（実績） ※2	算定基準率	
30%~50%	区分した 場合	30%
70%~85%		70%
85%~		85%
都内全域※3 84.8%	一律の 場合	85%



※2 条件付き適を含む。  
50~70%は実績なし

※3 島しょ部については現況調査を行っていない。

出典：東京都太陽光発電設備現況調査

- 設置実績・現状から、棟当たり基準量は2 kWとする。
- 棟当たり基準量は、再エネ設置基準（総量）を算出する際の“係数”として使用

・ ZEH等支援事業における太陽光発電設備の最小値は約2 kW

	ZEH支援事業	ZEH+実証事業	ZEH+R強化事業
最小値	2.5kW	2.2kW	2.7kW
平均値	6.1kW	6.7kW	5.9kW

出典：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業調査発表会2021

・ 東京ゼロエミ住宅における太陽光発電設備の設置のうち、2 kW以上は各区分で98%以上

出力 (kW)	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	11-12	14-15
注文住宅	0%	2%	9%	20%	22%	23%	3%	4%	9%	9%	0%	0%
建売分譲住宅	0%	0%	21%	33%	9%	15%	3%	0%	12%	6%	0%	0%
集合住宅等	0%	2%	10%	18%	18%	12%	6%	2%	10%	21%	0%	1%

出典：令和元年度から3年度までの東京ゼロエミ住宅導入促進事業における交付決定より作成（速報値）

- ・ 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。

【災害時に必要と思われる家電機器等と1台当たり定格消費電力】

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

1 ●棟当たり基準量の誘導基準は5 kW（建売分譲は4 kW）とする。

2

3 ・都内における固定価格買取制度（FIT）における導入容量の平均は4.1kW程度

新規認定分導入量（kW）	新規認定分導入量（件）	1件当たりの導入容量（kW/件）
279,821	68,248件	4.1

5

6

出典：再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法 情報公表用ウェブサイトより都作成（2021年12月末時点、10kW未満）

7

8

9

10 ・東京ゼロエミ住宅における太陽光発電設備の設置のうち、約半数に到達するのは次のとおり。

出力（kW）	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	11-12	14-15
注文住宅	0%	2%	9%	20%	22%	23%	3%	4%	9%	9%	0%	0%
建売分譲住宅	0%	0%	21%	33%	9%	15%	3%	0%	12%	6%	0%	0%
集合住宅等	0%	2%	10%	18%	18%	12%	6%	2%	10%	21%	0%	1%

15

16

17

18

出典：令和元年度から3年度までの東京ゼロエミ住宅導入促進事業における交付決定より作成（速報値）

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

(例) 都内で供給する住宅が500棟ある住宅供給事業者の場合※  
※設置基準算定除外とする住宅等の棟数がゼロの場合

設置可能棟数 (例) 500棟	×	算定基準率 (例) 85%	×	棟当たり基準量 (例) 2kW/棟	=	再エネ設置基準 <b>850kW</b>
--------------------	---	------------------	---	----------------------	---	-------------------------

## ◎基準適合イメージ①

	4kWを100棟に設置 ⇒ 400kW	} 合計設置容量 900kW > 再エネ設置基準 (850kW)	基準適合
	2kWを250棟に設置 ⇒ 500kW		
	設置に適さない住宅等150棟 ⇒ 0kW		

## ◎基準適合イメージ②

	5kWを200棟に設置 ⇒ 1000kW	} 合計設置容量 1,000kW > 再エネ設置基準 (850kW)	基準適合
	設置に適さない住宅等300棟 ⇒ 0kW		

大手住宅供給事業者等が供給する住宅全体で、日照などの立地条件や個々の住宅の形状等を考慮しながら、設置基準を達成するよう求める仕組み

- 1 ● **利用を促進する再生可能エネルギーは太陽光、太陽熱、地中熱等とする**  
 2 ・ 大気熱、直接利用は再エネ設置基準の履行ではなく、省エネの側面から利用を促進

再生可能エネルギーの種類	再エネ設置基準の履行
太陽光発電	制度対象
太陽熱利用※ 1	制度対象
地中熱利用※ 2	制度対象
その他の再エネ利用設備※ 3（ただし次の大気熱、再エネの直接利用を除く。）	制度対象
大気熱 （エアコン、電気ヒートポンプ給湯機等）	設備システムの省エネ性能において取り扱う。
再エネの直接利用 （採光、通風等）	採光は設備システムの省エネ性能において取り扱う。 通風利用は中小建物で一般的に行われているため制度対象外

17 ※ 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する

18 ※ 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

## ● 太陽光発電設備の設置場所は原則敷地内とする。

- ・レジリエンス（災害時の耐性）向上が目的の一つであるため。
- ・屋根上のほか、ソーラーカーポート※などへの敷地内設置も可能とする。  
※建築基準法等関連法令を順守
- ・都内既存住宅への設置、都内PPAなど具体的な代替措置等については、引き続き検討する。

## ● 初期費用を軽減する手法も履行に利用可能。設置者又は所有者は問わない。

- ・太陽光発電設備の設置には一定の初期費用が必要  
初期費用が導入に向けた阻害要因とならないよう、軽減する手法も可能とする。

【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】

	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）

このほかの同等の手法についても、基準適合の履行に活用可能



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

- 都は2030年までに乗用車の新車販売台数に占めるZEV※割合50%の目標を設定し、普及を後押し。近年、自動車メーカーにおいても新たにZEVを開発する動きが活発化（ZEVラインナップの充実が期待）

⇒新築時にZEV普及時の備えをしておくことが、建物価値向上の面からも重要

※走行時(PHVはEVモードによる走行時)にCO<sub>2</sub>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

## 【ZEV充電設備の整備基準】

- 駐車場付き戸建住宅 1棟ごとに充電設備用配管等を整備する。

	条件	整備基準	
		実装整備	配管等整備
戸建住宅	駐車場を有する全ての住宅	任意	1台分以上
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	1台分以上	駐車区画の20%以上 (実装整備分を含む)

(誘導基準を次スライドで説明)



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

## 【誘導基準】

### ● 駐車場付き建物 1 棟につき 1 台のV2Hの充放電設備等を設置する。

- ・再エネ電気の自家消費の促進及び災害レジリエンス（耐性）を高めていくV2H(Vehicle to Home)の設置を促進するとともに実装整備

	条件	誘導基準	
		実装整備	配管等整備
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※ (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	—
	<u>5 台以上の駐車区画を有する建物</u>	<u>駐車区画の20%以上</u>	<u>駐車区画の50%以上 (実装整備分を含む)</u>

※ 上段又は下段のいずれかへの適合を求める

- 1 ● 省エネ性能の決定に大きな役割を担っている、制度の対象事業者自らが相手方と契  
 2 約を行う場合は、環境性能について説明することを必須とする。

	注文住宅	建売分譲住宅 分譲マンション	賃貸アパート		非住宅 (テナント貸)
説明者	供給事業者	供給事業者	供給事業者		供給事業者
主な説明の相手方	建築主 (施主)	購入者	建築主 (オーナー)	賃借人	賃借人 (オフィステナント等)

- 8 ・ 制度対象事業者以外の供給事業者による説明は、努力義務とする。  
 9 ・ 販売・仲介会社が販売等をする場合は対象外とする。
- 10 ● 断熱・省エネ、再エネ、充電設備の各基準への適否及び不適の場合の適合方法につ  
 11 いて説明する。  
 12 ・ 説明を通じて契約時の判断材料を提供  
 13 ・ 竣工済み建物を購入又は賃借する場合（建売分譲住宅の購入、賃貸アパートの賃借など）は、基準  
 14 への適否について説明する。  
 15 ・ 住まい手等が仕様の決定や購入等の判断ができる時期までに説明を行う。

- 1 ●説明が必要となる事項を定め、参考様式を提示する
- 2 ●DX等を促進するため、説明媒体は自由とする。
- 3 ・履行を確認するため、対象事業者は説明資料を一定期間保管する。
- 4 ・説明事項とは別に、都自ら、また制度対象事業者を通じて購入者等に環境配慮に関する情報の提供を行い、理
- 5 解を促進する。

## 【説明事項イメージ】

説明年月日			
説明の相手方の氏名等			
当該建築物の所在地			
	基準に準じる性能値※1への適否	誘導基準に準じる性能値※1への適合	適合しない場合の適合方法※2
Ⓜ 断熱	適合・適合しない	適合した場合はその旨	
Ⓜ 省エネ	適合・適合しない	適合した場合はその旨	
Ⓣ 再エネ	適合・適合しない	適合した場合はその旨	
Ⓣ 充電設備	適合・不適合・対象外※3	適合した場合はその旨	

※1 基準値は平均値である場合があるため

※2 注文住宅や賃貸アパートなど、制度対象事業者が建築請負事業者であって当該建築主へ説明する場合に限る。

※3 駐車場がない戸建住宅や、戸建住宅以外において駐車台数が5台未満の場合は「対象外」とする

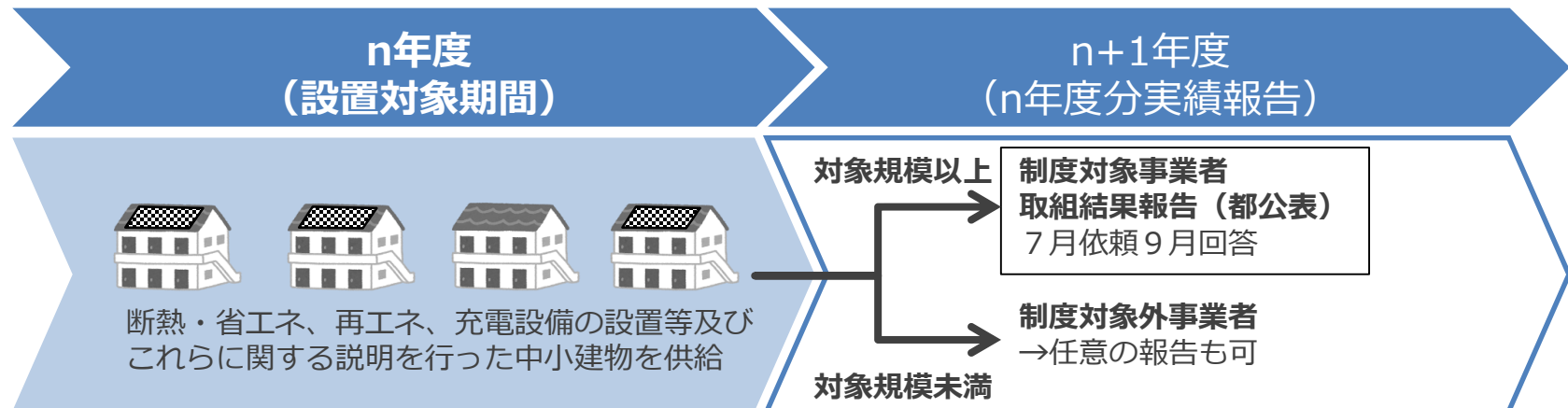
## ● 当該年度の取組を翌年度に報告していただく

- ・ 制度対象事業者は、翌年度の9月頃を目途に報告する。
- ・ 制度対象事業者の要件については丁寧に周知し、7月頃に対象と考えられる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する。

## ● 制度対象外の事業者も任意報告することが可能

- ・ 取組結果を効果的に公表することにより報告事業者の社会的評価の向上につなげることで、制度対象外の事業者からの任意報告も促進する。
- ・ 任意提出されたものについても各種基準への適合を判断する。

### 【報告のイメージ】



## 1 ● 事業者単位で各基準への適合の性能等について報告

2 ・任意提出も各基準への適否を表示

### 3 【報告（一覧表）イメージ】

項番	区分 ※	区市 町村	延床 面積	断熱 <sup>Ⓜ</sup>	省エネ <sup>Ⓜ</sup>	設計一次 エネ	基準一次 エネ	再エネ <sup>Ⓜ</sup>	充電 設備 <sup>Ⓜ</sup>	駐車 区画数	説明

4 ※ 注文住宅、建売分譲住宅等の別



### 5 【報告（集計結果）イメージ】

	断熱 <sup>Ⓜ</sup>	省エネ <sup>Ⓜ</sup>	再エネ <sup>Ⓜ</sup>	充電設備 <sup>Ⓜ</sup>	説明
基準への適合状況	適合・ 適合しない	適合・ 適合しない	適合・ 適合しない	適合・ 適合しない	適合・ 適合しない
誘導基準への適合	適合・－	適合・－	適合・－	適合・－	

6 ・提出の合理化及び個人情報取扱の適正化のため、図面や写真の提出を原則求めない（再エネ設置可能棟数に関  
7 する除外など必要な場合を除く。）。報告事業者への訪問による抽出調査で詳細の報告内容を確認する。

- 1 ● **供給した建物に関する取組概要を制度対象事業者等ごとに公表**
- 2 ・ 制度対象事業者及び任意提出事業者の取組の概要を、都がホームページにて一覧表で比較可能とす
- 3 ることを検討する。
- 4 ・ 集計値又は基準への適合状況を公表し、提出された各棟（戸）の個別情報を公表するものではない。
- 5 ・ 並び替え等の機能により住宅等の購入・入居者又は投資家の各種判断材料を提供する。
- 6
- 7 ● **誘導基準へ適合する事業者等を表彰するなど優れた取組について積極的かつ効果的**
- 8 **に公表していく。**
- 9 ・ 金融機関等へ取組状況を紹介するなど、積極的に公表情報の利活用を促す方法も検討する。
- 10
- 11 ● **断熱・省エネ、再エネ及び充電設備の整備が不十分である場合には、指導・助言・**
- 12 **勧告・事業者名公表などを通じて適正履行を促す。**
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18