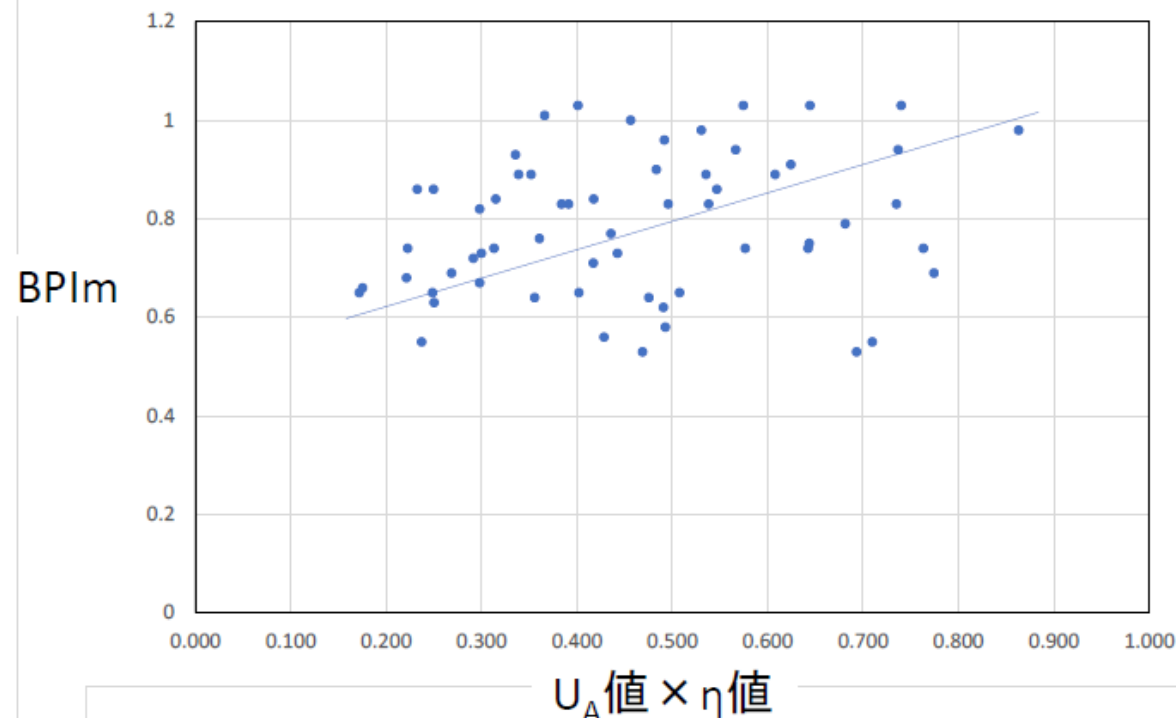
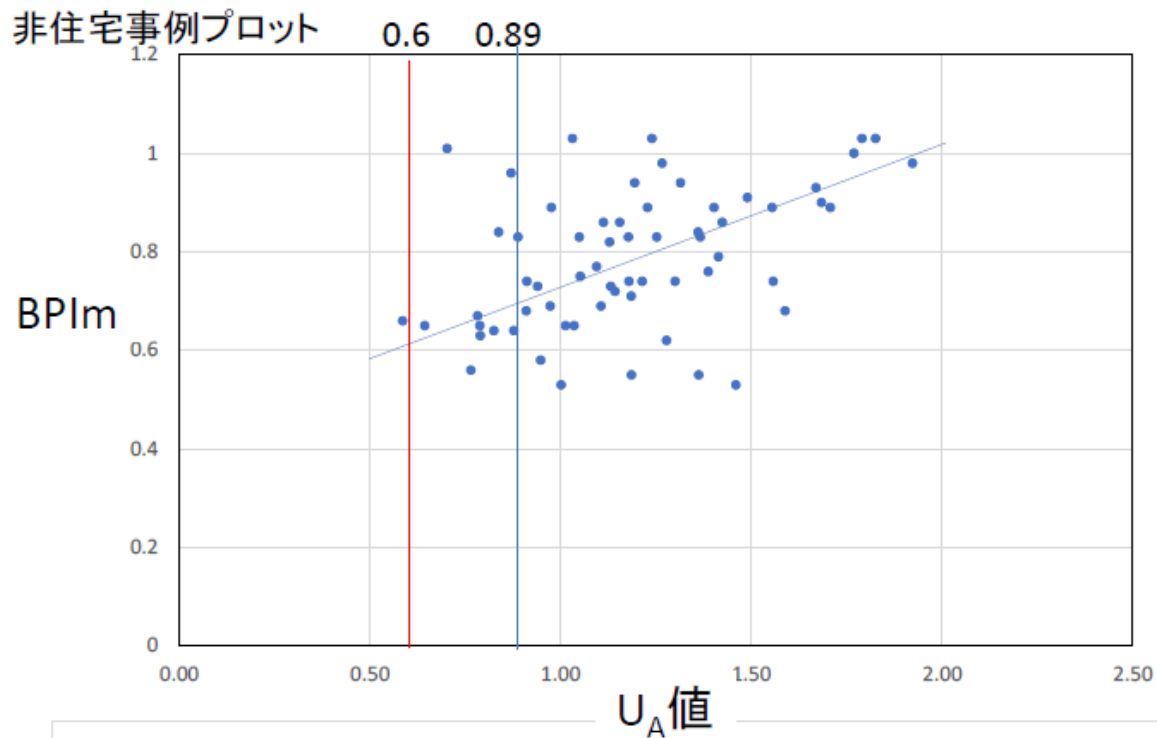


表明 順序	対象事業者・ 団体名	意見要旨
4	一般社団法人 日本建設業連合会	<p>「中小規模建物における新制度」</p> <p>① (P18) 屋上の設備置場上部やカーポート上部などのPV設置について、高さ制限や建蔽率制限、容積率制限などの形態制限に適合しない場合でも、東京都の許可を受けて建築する緩和措置の検討を要望する。</p> <p>② (P19) 集合住宅、非住宅はZEVの実装1台、配管20%以上の基準案だが、現状EVを持つ住戸が少なく抵抗感がある。補助や初期費用ゼロで設置する手法（屋根貸し等）の制度の充実を望む。</p> <p>「大規模新築建物（建築物環境計画書制度）の改正」</p> <p>③ (P7) BPI、PAL*は評価算定上の課題があり、旧PALを代替とする案や、非住宅においても今後はU_A値を表示していくこと（自動表示も可）を検討いただきたい。非住宅の外皮性能強化につながると考える。</p> <p>④ (P7) 3段階評価の基準について、段階3はかなり厳しく、特に大規模テナントビル、またPAL*低減率が厳しいと思われる。今後の数値の決定に配慮いただきたい。</p> <p>⑤ (P7) 次期基準実施年度（2026-2028）についての慎重な決定と、施行時期の早期明示を要望する。</p> <p>⑥ (P9) 「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」の根拠、上限が下限の3倍となることの説明を求む。</p> <p>⑦ (P9) 壁面設置の扱い、昼間の余剰電力の夜間シフト（蓄電・蓄工ネ・蓄熱）での面積緩和等の検討を要望する。また太陽光発電の更新時の補助の拡充を望む。</p> <p>⑧ (P12) 60m超の建物における、屋上への太陽光パネル設置の代替措置に賛同するが、3段階評価基準における柔軟な措置を望む。</p> <p>⑨ (P12) 屋上設置が止むを得ない建築設備等には、発電機だけでなく、屋上キュービクル、熱源+補機、室外機等を望む。一方で配管・配線設備等の上部のパネル設置については緩和措置を検討してほしい。</p> <p>⑩ (P16) 第2順位の「オフサイト設置：自己託送またはオフサイトPPAが対象」の扱いはオンサイトの次に手厚くしてほしい。また都外を認めてほしい。</p> <p>⑪ (P18) 機械式駐車場の技術的進展を踏まえた整備対象からの除外に賛同する。</p> <p>⑫ (P20) ZEVの基準：専用駐車場は20%実装、50%配管、共用駐車場は1台以上実装、10台配管は、現状EV台数が少なく、先行投資が負担となる。補助の充実を望む。</p>

③関連: 非住宅における外皮性能評価のあり方 U_A 値に関する参考資料(日建連)



非住宅の U_A 値は0.5~2.0と広く分布

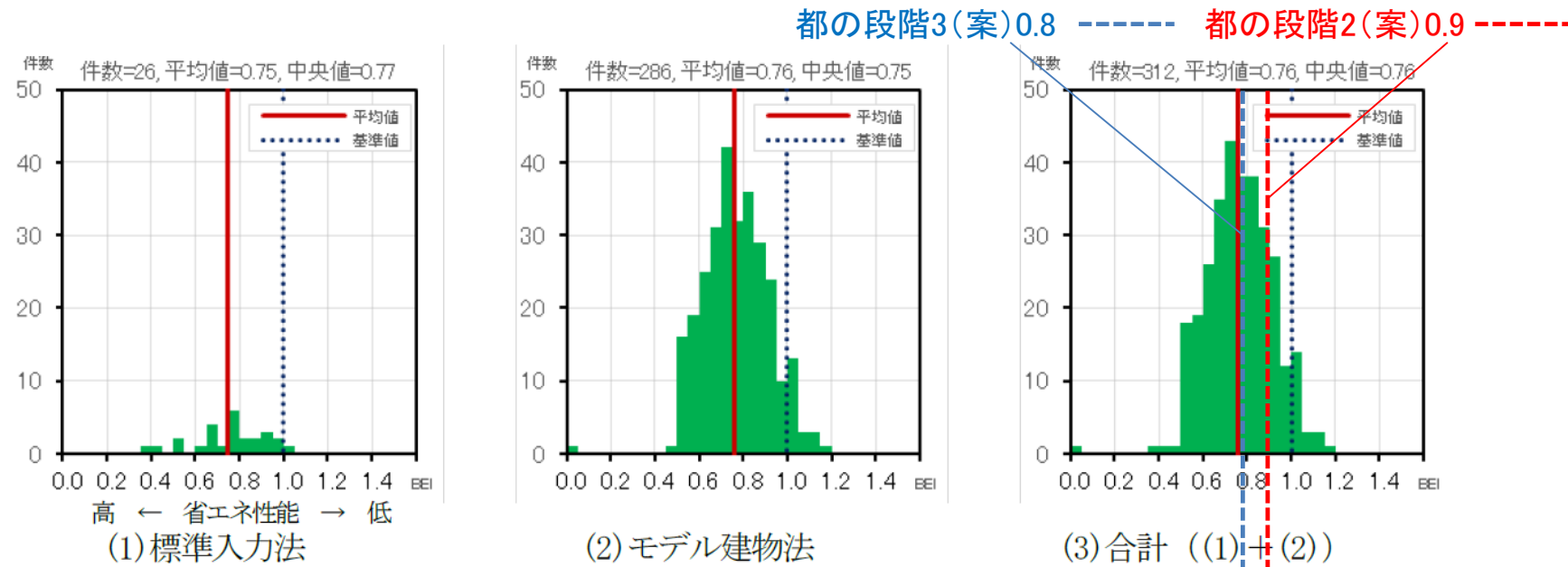
BPI_mと U_A 値にはある程度関係性が見られるが、 η 値とは相関があまり見られない。ただし、 U_A 値について相関が見られるのは外壁 U 値や窓 U 値がBPI_mに与える影響が大きい建物用途と考えられる。

平成25年基準以降は潜熱負荷も加味してBPI_mを算出することになったが、この変更により従来の基準よりも非空調コア比率が与える影響が大きくなっていると言われる。

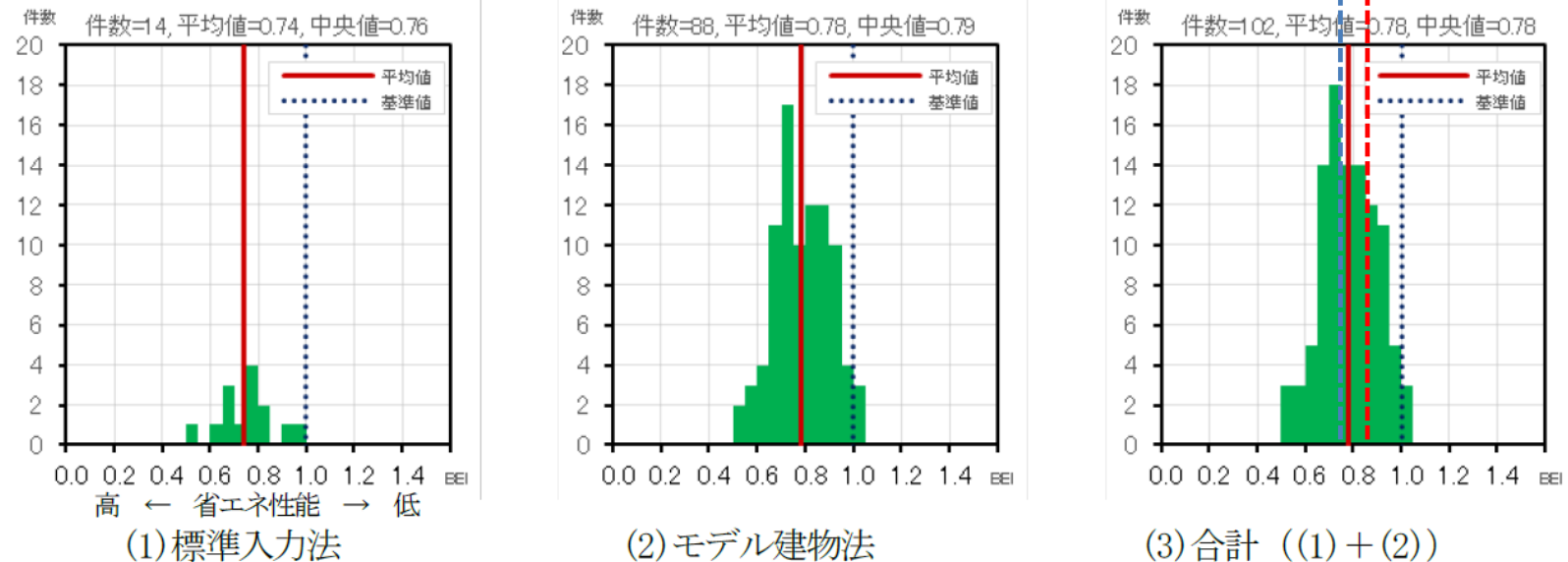
外皮性能に関する指標(BPI、PAL*、旧PAL、 U_A 値、 η 値等)を併設し、実状のデータ蓄積を図ることが大切と思われる。

④関連: 日建連において、2020年4月から2021年3月までに省エネ法に基づく届出を行った延面積2,000 m²以上の設計案件(日建連 建築設計委員会 30社)

BPIの分布(非住宅用途の合計)



BPIの分布(事務所)



現状のPAL*低減率では、段階2は約1/4が満たさない。段階3は約半数が満たさない

④関連：非住宅におけるPAL*低減率（大規模テナントオフィス・複合ビル）

<住宅以外の省エネルギー性能基準>

		現行	改正後	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

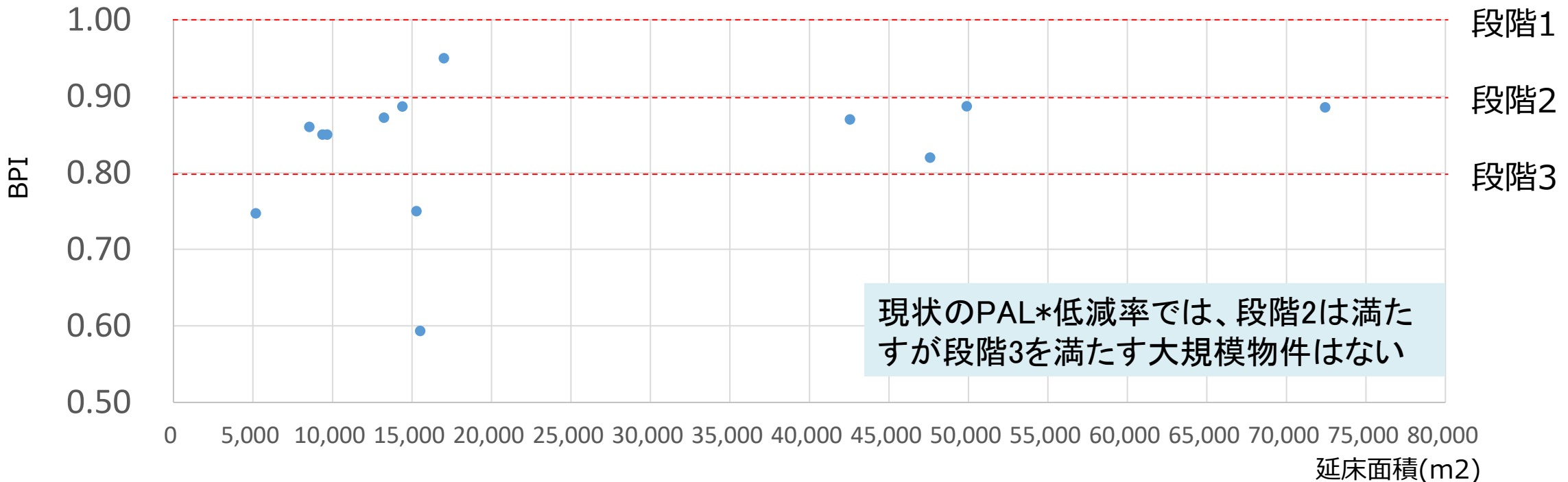
（参考）3段階評価のイメージ※3

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）

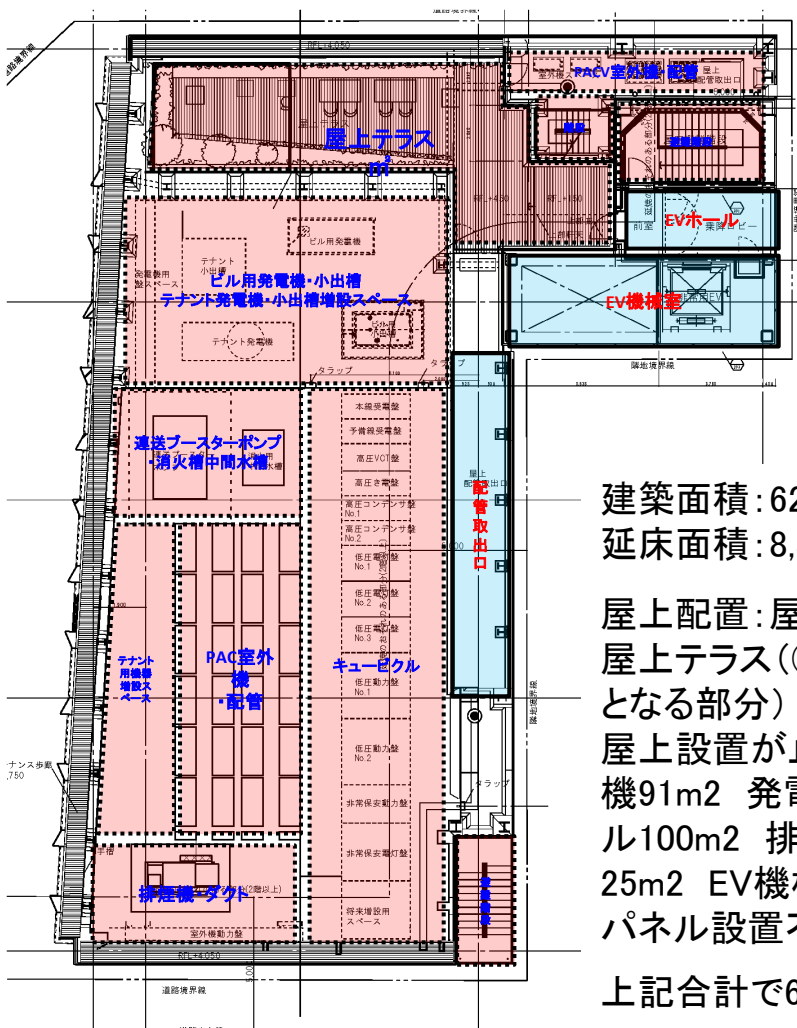
● BPI

日建連会員企業1社の分布例：大規模テナントオフィス・複合ビル



⑨関連: 屋上設置が止むを得ない建築設備等の配置例

事務所の屋上配置事例(新築)



建築面積: 620m² (5%は31m²)

延床面積: 8,360m²

屋上配置: 屋上緑化(①) 100m²

屋上テラス(⑤その他、屋上利用が困難となる部分) 107.5m²

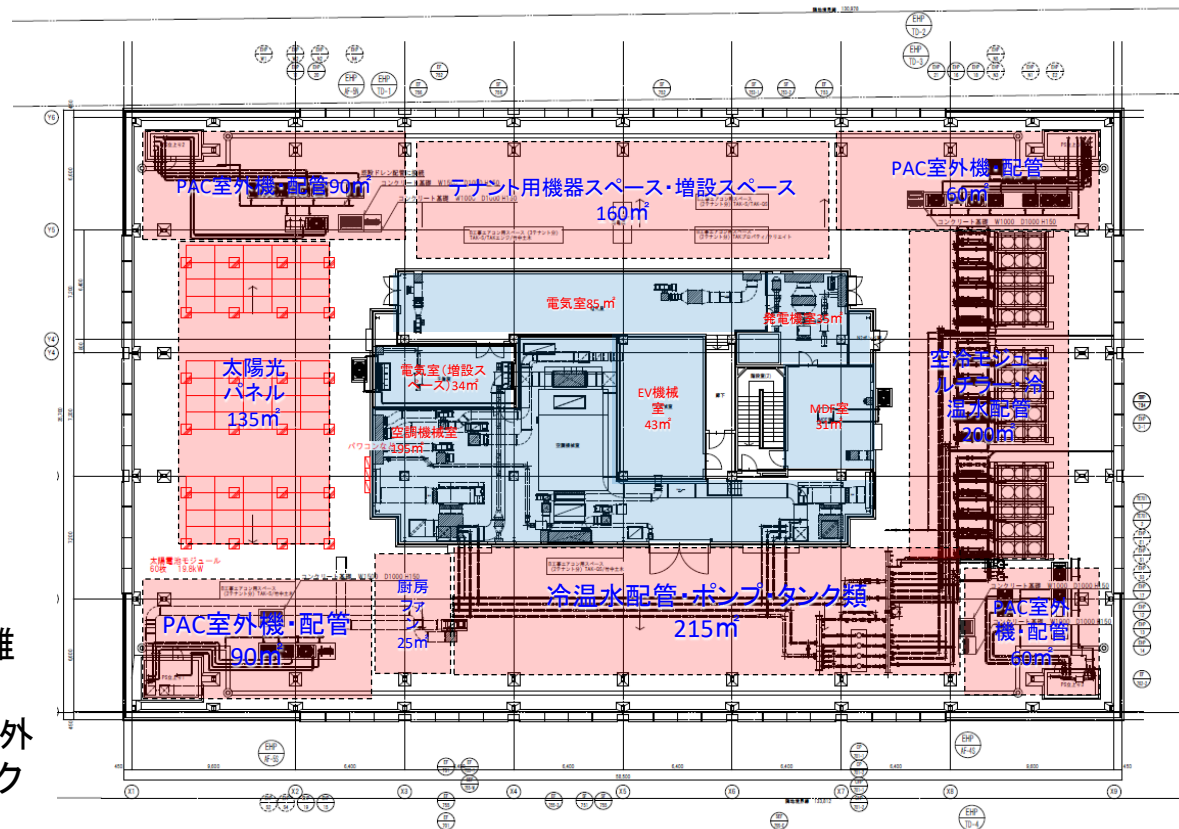
屋上設置が止むを得ない建築設備(室外機91m² 発電機82.5m² 屋上キュービクル100m² 排煙機13.8m² 消火ポンプ25m² EV機械室28.5m²) 合計450m²
 パネル設置不可の面積約70m²

上記合計で620m²(≒建築面積)

建築面積の5%を設置可能面積が下回る上記のようなケースが多いと思われる

事務所の屋上配置事例(改修後)

屋外 屋内



建築面積: 2,270m² (5%は113.5m²)

延床面積: 12,700m²

改修後の屋上設置設備:

室外機300m² ファン類220m² 空冷モジュールチラー・配管類: 415m²
 電気室・発電機室等: 185m²、EV機械室: 43m² (屋内)

設置可能面積は約150m² → 太陽光発電パネル135m²を改修設置