

(別冊)  
よくある質問と回答

## 1 制度の対象

	質問	回答
1	都内供給面積が 20,000 m <sup>2</sup> 以上となった翌年度に建設等する建築物に対して、義務がかかるのか。	都内年間供給面積が 20,000 m <sup>2</sup> 以上となる年度において義務対象者となり、その年度に建設等する建築物に再エネ設置基準等が適用されます。 例えば、令和7年度の都内年間供給面積が 20,000 m <sup>2</sup> 以上である場合、令和7年度に建設等する建築物に対し基準等が適用されます。
2	一度、都内年間供給面積が 20,000 m <sup>2</sup> 以上となり義務対象者になると、それ以降の年度も義務対象になり続けるのか。	本制度では、都内年間供給面積が 20,000 m <sup>2</sup> 以上である年度において義務対象者となります。1度義務対象者になったからといって、それ以降も自動的に義務対象者となるわけではありません。 例えば、令和7年度の都内年間供給面積が 20,000 m <sup>2</sup> 以上、令和8年度は 20,000 m <sup>2</sup> 未満である場合、令和7年度は義務対象となり、令和8年度は義務対象となりません。
3	年間の供給面積に、延べ面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上の建築物もカウントするのか。	延べ面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上の建築物はカウントに含めません。
4	増築は対象外とのことだが、住宅団地など、既存の別棟がある敷地内に新築し、確認申請上、増築となる建築物も対象外か。	既存棟の増築ではなく、同一敷地内に別棟として新築する中小規模特定建築物は、本制度の対象です。
5	新築するマンションの同一敷地内に新築する附属建築物（駐輪場、ごみ置き場等）の延べ面積もマンションの面積に足し合わせて供給面積にカウントするのか。	附属建築物の延べ面積は供給面積に含めません。
6	住宅展示場に新築する展示住宅は、供給面積にカウントしなければならないか。	展示住宅が仮設建築物である場合は制度対象外です。仮設建築物ではない展示住宅については、 <u>分譲等事業者・建設請負事業者が建設等する規格建築物であれば</u> 制度対象となります。
7	当社は主に分譲戸建住宅を供給するため、建物分譲等事業者に該当するが、建設請負事業者としても、注文戸建住宅や共同住宅を供給する場合、年間供給面積にこれらの住宅もカウントする必要があるのか。	主に建物分譲等事業者として建物を供給している事業者が、建設請負事業者として供給する建物がある場合、その両方を年間供給面積にカウントする必要があります。それらの合計が都内年間延べ面積で 20,000 m <sup>2</sup> 以上となる場合、特定供給事業者として義務対象者となります。

8	令和6年度中に確認済証が発行された建築物は、令和7年度以降に計画変更の確認済証が発行されても、制度対象外という取扱でよいか。	ご認識のとおりです。 変更時の確認済証ではなく、最初の確認済証が発行された年度で判断します。
9	当社が建築主となり新築した投資用マンションを、完成後にオーナーに1棟売却する場合も、当社がこの建物の制度対象となるのか。	自ら定める規格に基づき新築した共同住宅を第三者に1棟売却する場合も、「分譲」に当たるため、建物分譲等事業者として当該共同住宅の制度対象者となります。
10	延べ面積2,000㎡以上の大規模新築建築物を対象とする「建築物環境計画書制度」において、延べ面積2,000㎡未満の建築物の計画書を任意に提出できる仕組みがある。任意に計画書を提出した建築物は、本制度（報告書制度）では対象外として取り扱われるのか。	建築物環境計画書を任意に提出した建築物であっても、建物供給事業者が建設等する中小規模特定建築物であれば、本制度の対象となります。
11	<u>標準仕様書等、予め自ら定めた仕様やリストが一切なく、建築物ごとにゼロから検討する建築物は、規格建築物に該当するか。</u>	<u>ご質問のケースのように、ゼロから検討する建築物は、規格建築物には該当しません。ただし、何かしら用意している仕様やリストがある場合は、規格建築物に該当します。</u>
12	<u>工事施工者は、新築建物の構造及び設備に関する仕様を建築主に提供するが、設計を行っておらず、建築主の仕様決定に直接関わっていない事例がある。この場合、建築主と工事施工者のどちらが制度対象者となるのか。</u>	<u>建築主が自ら居住、賃貸、分譲等するかを問わず、新築する建物の「規格」を定める者が、その建物の制度対象者（建物供給事業者）となります。御質問の場合、建設を請け負う者（工事施工者）が用意している建物の構造や設備に関するリストに基づき、建築主に仕様を提案したり、仕様を選択させたりしていることから、工事施工者がその建物の「規格」を定めており、制度対象者（建物供給事業者）となります。</u>
13	<u>テナント予定のため、建築確認時には設備等の詳細が未定であり、竣工後にテナントが決まった際に、設備等の詳細箇所を整備する（いわゆるスケルトン建築）場合、当該部分は規格建築物に該当するか。</u>	<u>ご質問のケースのように、新築時に設備等の詳細が未定の場合でも、当該建築物の構造及び設備に関する規格が定まっていると考えられるため、規格建築物に該当します。</u>

## 2 基準（省エネ）

	質問	回答
1	当社は注文戸建住宅の住宅トップランナー事業者であるが、当社が新築する分譲戸建	住宅トップランナー事業者ではない分譲戸建住宅には、表4の住宅トップランナー事

	住宅においても住宅トップランナーの基準（ $U A \leq 0.87$ 、平均住宅用途 $B E I \leq 0.85$ ）が適用されるのか。	業者が建設等する場合の基準は適用されません。同表の「その他の住宅」の基準（ $U A \leq 0.87$ 、住宅用途 $B E I \leq 1.0$ ）が適用されます。
2	注文請負で建設する二世帯住宅が、確認申請上「長屋」となる場合、省エネルギー性能基準はどの区分が適用されるのか。	分譲マンション又は賃貸アパートのどちらかの区分で住宅トップランナー事業者である場合、いずれの共同住宅にも表4の住宅トップランナー事業者が供給する共同住宅の基準（ $U A \leq 0.87$ 、平均住宅用途 $B E I \leq 0.9$ ）が適用されます。 分譲マンションと賃貸アパートのどちらも住宅トップランナー事業者ではない場合、同表の「その他の住宅」の基準（ $U A \leq 0.87$ 、住宅用途 $B E I \leq 1.0$ ）が適用されます。
3	賃貸アパートの住宅トップランナー事業者ではあるが、分譲マンションは住宅トップランナー事業者ではない場合、分譲マンションには「その他の住宅」の基準が適用されることで良いか。	本制度では、分譲マンション又は賃貸アパートのどちらかの区分で住宅トップランナー事業者である場合、いずれの共同住宅にも表4の住宅トップランナー事業者が建設等する共同住宅の基準（ $U A \leq 0.87$ 、平均住宅用途 $B E I \leq 0.9$ ）が適用されます。 そのため、賃貸アパートの住宅トップランナー事業者である場合は、新築する分譲マンションに対しても、表4の住宅トップランナー事業者が建設等する共同住宅の基準（ $U A \leq 0.87$ 、平均住宅用途 $B E I \leq 0.9$ ）が適用されます。
4	注文戸建住宅の区分で住宅トップランナー事業者である者が、店舗併用の戸建住宅を注文請負で建設する場合、住宅部分には注文戸建住宅の基準（ $U A \leq 0.87$ 、平均住宅用途 $B E I \leq 0.8$ ）が適用されるのか。	店舗併用の注文戸建住宅は住宅トップランナー制度の対象ではないため、注文戸建住宅の区分で住宅トップランナー事業者である者が建設する場合も、表4の「その他の住宅」の基準（ $U A \leq 0.87$ 、住宅用途 $B E I \leq 1.0$ ）が適用されます。

### 3 基準（再エネ）

	質問	回答
1	分譲戸建住宅に住宅以外の用途が併存する複合建築物の場合、誘導すべき再エネ設置基準の棟当たり基準量は4kWと5kWのどちらが適用されるのか。	分譲戸建住宅に適用する「4kW」を適用します。

2	建物上だけでなく、敷地内への設置も認められるとのことだが、住宅団地で、新築する共同住宅と同じ敷地にある既存の共同住宅に再エネ利用設備を設置した場合、設置容量として計上できるのか。	貴社が過去に建設等した共同住宅に貴社が設置する場合、既存建築物への設置として計上できます。(ただし設置基準の2割までの上限あり。詳細はガイドライン第2章第4を参照)
3	共同住宅の新築に際し、同一敷地内に駐輪場を整備するが、この駐輪場の屋根に設置した太陽光パネルも設置容量として計上可能か。	共同住宅の敷地内において、共同住宅を建設等する建物供給事業者が、共同住宅と一体的に整備する駐輪場等の附属建築物に太陽光パネルを設置する場合も、当該共同住宅への設置として計上可能です。
4	算定除外可能建物として再エネ設置基準が適用されない建築物は、本制度の対象外としてよいか。	算定除外可能建築物として、再エネ設置基準が適用されない建築物であっても、都内年間供給面積に計上する必要がある、また、省エネルギー性能基準や充電設備整備基準への適合、環境性能の説明、報告書の作成・提出が義務付けられます。
5	<u>算定除外可能建物について事前に都へ図面等を提出し確認を受けることが不要となったが、判断に迷う事例が出た場合に事前に図面等により確認をしてもらうことは可能か。</u>	<u>可能です。判断に迷う場合は、都度ご相談ください。</u>

## 4 基準（充電設備）

	質問	回答
1	基準を適用しない駐車区画として、「当該特定供給事業者以外のものによって整備される駐車区画」とあるが、具体的にはどのようなものが該当するのか。	例えば、特定供給事業者が新築する賃貸アパートの敷地内に、このアパートのオーナーが、別途、駐車場運営事業者と契約し、近隣向けの時間貸し駐車場を整備するケースが該当します。
2	戸建住宅を新築する際、屋外コンセントを標準装備している。これで充電設備の基準に適合するか。	屋外の散水等のために設ける屋外用防雨コンセントとは別に、電気自動車に充電するための規格に適合した充電用コンセント等を設置することが必要です（詳細はガイドライン第2章第5参照）。 なお、新築時にコンセント本体は設置せずに住宅内に配管等を整備する場合も、屋外用防雨コンセント用の配線とは別に、充電

		用コンセント専用の配管等を敷設しておくことが必要です。
3	何らか配管を住宅内に整備しておけば、充電設備の基準に適合するということか。	充電設備整備基準における「配管等の整備」は、新築時に充電設備を必要としない場合であっても、将来、充電設備を設置する際に最小限の工事で済むよう、充電設備のための配管等を新築時に敷設しておくものです。そのため、充電設備の設置に適した配管又は配線を敷設することにより基準に適合します。
4	電気自動車充電設備を整備する時には、どのような規定を順守すればよいのか。	電気事業法のほか、それを補完する内線規程や、関連団体が発出するガイドライン等において、配線設計や充電設備の仕様等に関するルールが示されています。整備にあたっては、これらの最新規定を確認する必要があります。
5	注文請負で建設する共同住宅において、駐車場8台分を共同住宅に附属するものとして整備し、2台分を共同住宅のオーナーとは別の者からの注文請負で同一敷地内に整備する場合、駐車区画を10台分整備するとして基準が適用されるのか。	ご質問のケースでは、建物供給事業者が共同住宅とともに整備する駐車区画（質問の事例では8台）が対象となるため、充電設備整備基準は適用されません。
6	機械式駐車場は基準を適用しないとのことだが、マンションで、機械式5台、平置き5台で合計10台分の駐車区画を整備する場合、基準は適用されるのか。	駐車区画の区画数は、基準が適用される駐車区画で判断します。ご質問のケースでは、一戸建て以外の建築物で平置きが5区画のため、充電設備整備基準（10区画以上で適用）は適用されません。
<u>7</u>	<u>店舗を併用した住宅や、二世帯住宅の場合、一戸建て住宅に該当するか。</u>	<u>建築基準法の戸建住宅に該当する場合は一戸建て住宅、共同住宅・長屋・併用住宅等に該当する場合は一戸建て住宅以外の建築物に該当します。</u>
<u>8</u>	<u>駐車区画数を細かく把握していないが、一戸建て住宅の場合は駐車区画の有無、一戸建て住宅以外の建築物の場合は10区画以上かどうか分かれば良いため、報告書への記載方法を簡素化できないか。</u>	<u>「区画有(10区画未満)」という簡易的な記載方法を可能とします。報告書の記載方法の詳細は、別途作成する報告書作成マニュアルをご覧ください。</u>
<u>9</u>	<u>注文請負で建設する共同住宅において、駐車場を敷地内に8台分整備し、スペースや周辺環境等の関係で敷地外に隔地駐車場を</u>	<u>敷地外に整備した駐車区画は対象外となるため、ご質問のケースでは、敷地内に整備する駐車区画（質問の事例では8台）が対象となり、一戸建て住宅以外の建築物にお</u>

<u>2台分整備する場合、駐車区画を10台分整備するとして基準が適用されるのか。</u>	<u>いて10区画未満のため充電設備整備基準は適用されません。</u>
--	-------------------------------------

## 5 環境性能の説明

	質問	回答
1	注文請負で建設する建築物について、令和6年度中に建築主と新築の契約をし、確認済証が令和7年度に発行される場合、制度施行前の令和6年度中に建築主へ説明しなければならないのか。	令和7年度以降に契約する建築物を対象に説明すればよく、令和6年度中に契約するものは説明義務の対象外です。 なお、新築する建築物の環境性能は、建築主が注文を判断する際に重要な情報であるため、制度施行前であっても、説明することを推奨します。
2	延べ面積2,000㎡以上の大規模新築建築物を対象とする「建築物環境計画書制度」では、延べ面積2,000㎡未満のマンションも任意に計画書を提出し、販売広告へマンション環境性能表示を表示することができる仕組みになっている。このようにマンション環境性能表示をした場合、建築物環境報告書制度における購入者への説明は不要になるか。	任意に建築物環境計画書を提出し、マンション環境性能表示を表示した建築物であっても本制度が適用され、説明書の交付及び購入者への説明が必要となります。
3	当社が建物分譲等事業者として規格を定め、新築する住宅の施工を当社グループ会社が請け負う場合、環境性能の説明は当社だけが行えばよいのか。	ご認識のとおりです。 当該住宅の義務対象者である貴社にのみ、環境性能の説明が義務付けられます。
4	交付した説明書の写しを一定期間保管しなければならないとあるが、いつまで保管すればよいのか。	説明を行った中小規模特定建築物の確認済証の交付がされた日の属する年度の翌々年度（末日）まで保管する必要があります。 なお、説明後、契約に至らなかった建築物の説明書は保管不要です。
5	<u>工場等の場合、断熱性能の基準がないが、どのように記載すればよいのか。</u>	<u>断熱性能の基準が適用されないことが分かるように「ハイフン」と記載してください。</u>

## 6 報告書の作成・提出

	質問	回答
1	省エネ性能に影響する断熱や設備の変更であっても、軽微なものであれば計画時の性	<u>本制度の基準適合状況が変わらない範囲で、建築物省エネ法の軽微な変更該当し省エネ性能の再計算が不要な場合は、変更</u>

	能（省エネ計算結果）を記載して報告してよいか。	<u>後の内容ではなく建築確認申請時点の実 実施計画の内容に基づき報告することも可能 です。</u>
2	太陽光パネルを設置しない計画で確認済証が発行された建築物ではあるが、建物構造上、2kW設置可能であったことから、計画変更して設置した場合、設置量としてカウントできるのか。	<u>建築確認申請時点の実実施計画から変更が生じた場合、変更後の内容に基づき報告してください。</u>

## 7 報告書の公表・勧告等

	質問	回答
1	<u>特定供給事業者だが報告書の提出を行わない場合や、各義務基準に適合しない場合、罰則はあるか。</u>	<u>正当な理由なく報告書の提出を行わない場合、都による勧告の対象となります。また、各義務基準に適合しない場合、都による指導・助言・勧告の対象となります。いずれの場合も、勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に従わない場合は、違反者の公表としてホームページ等に公表されます。</u>