

大規模改修に向けた省エネポテンシャル調査に関する助成事業と 改修の技術実証事業について



東京都 環境局 気候変動対策部 総量削減課
事業支援担当

《「ゼロエミッション東京」に向けた取組の現状》

- 既存建物を対象とした「キャップ&トレード制度」「地球温暖化対策報告書制度」について、2025年度から制度を強化
- 2050年ゼロエミッションの実現に向けては、**2030年の先を見据えた建築物における脱炭素化の加速が重要**



《既存建物の改修を後押しする施策の検討》

- 特に、エネルギー使用量が多い**既存の大・中規模事業所のゼロエミッション化の促進**にあたっては、**改修の機会を捉えた大幅な省エネ化**が必要
- しかし、改修の難易度や費用負担等の課題により、単純改修（※）が多いのが現状
（※設備機器の経年劣化等を起因とした同容量の機器への更新）

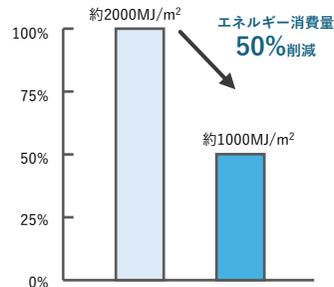


既存の大・中規模建築物のゼロエミッション化に向けた省エネ改修促進事業を実施

- ✓ 建物改修のタイミングは、建物の資産価値を向上させるチャンスです。
- ✓ 単純な機器更新ではなく、**現状を調査したうえで改修**を行うことで、**効果的な投資と大幅な省エネ化**が期待できます。さらに、ウェルネスやレジリエンス等の資産価値を向上させる取組を実施することで**リーシング力や生産性の向上等**が期待できます。
- ✓ 東京都は、今年度から建物の実績に即した最適な改修を促進するための**改修前の事前調査（省エネポテンシャル調査）に必要な経費の一部を助成**しています。

建物の実績に即した最適な改修によって 省エネだけにとどまらない様々な効果を得ることができます

- ✓ 大幅な省エネ化
(光熱水熱費の削減)
⇒ テナントへの還元



- ✓ 建物の環境負荷低減
⇒ 環境意識の高い
テナントの誘致



- ✓ 建物のサービス価値向上
⇒ 快適性・知的生産性
・レジリエンス向上



～まだ引き出せる、あなたの建物の可能性～

- ✓ 省エネ改修の検討にあたって、建物全体の省エネ性能の把握や、現状のエネルギー使用量の把握・分析による建物固有の課題や改善の余地の抽出を目的とした調査（省エネポテンシャル調査）を実施することで、次のような効果につなげることができます。

○より効果的な改修計画の具体化

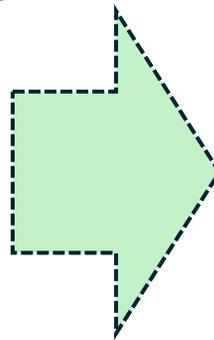
○調査を踏まえた運用変更・チューニングによる省エネ化

省エネポテンシャル調査

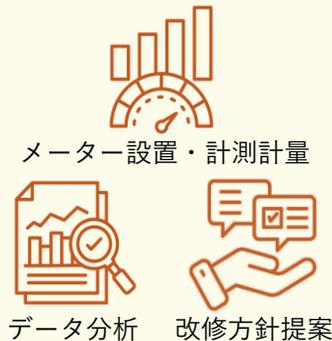
建物全体の省エネ性能の把握や、現状のエネルギー使用量の把握・分析による建物固有の課題や改善の余地の抽出を目的とした調査



- ・そもそも改修は必要？
- ・機器を取り換えればよい？
- ・改修の省エネ効果は？
- ・費用が知りたい…



調査による取組



－調査から見える省コスト・省エネ－



省エネポテンシャル調査とは・・・

建物全体の省エネ性能の把握や、現状のエネルギー使用量の把握・分析等による建物固有の課題や改善の余地を抽出し、**建物に実態に即した最適な改修の提案につなげることを目的とした調査**

1 調査・分析

① 建物の省エネ性能の把握

⇒改修前の設備仕様、制御システム、外皮性能等の把握

② 実測データ等に基づく改修前の実態把握

⇒改修前の建物の年間又は季節ごとのエネルギー消費構成やテナントの利用状況、室内の温熱環境の把握等の調査・分析

③ 建物関係者の課題認識の把握

⇒建物関係者へのヒアリング・アンケート調査等の改修前の省エネや居住性等に関する課題の抽出、改修方針の明確化

2 改修計画策定に向けた検討・提案

建物の実態に即した最適な改修の提案

⇒上記の調査・分析を踏まえて、外皮性能等の向上や熱源、空調、照明等の最適なシステムの導入について提案



より高い省エネ水準に到達する改修計画策定につなげる

【令和8年度事業】 省エネポテンシャル調査事業

(事業名称)統合的デザインによる改修に向けた省エネポテンシャル調査事業

対象建物の規模	: 都内の延床面積10,000m ² 以上の事業所 ※ 1
対象事業者	: 上記の事業所を所有する事業者等
主な助成要件	: ① より高い省エネ水準に到達する改修に向けた省エネポテンシャル調査の実施 ※ 2 ② 改修によるエネルギー削減量及び改修後のエネルギー消費量の算出 ③ 本事業を踏まえた改修の実施（調査終了の翌年度から3年度以内に着手すること）等
助成対象経費	: 計測・計量のためのメーター設置、計測・計量、データ分析、改修提案等に係る費用 ※ 3
助成率・上限額	: 助成対象となる経費（消費税を除く）の1/2（上限：500万円／事業）
事業規模	: 1億円（予定件数20件）

本事業は、令和8年度予算の議会の議決を経て確定

- ※ 1 住宅は含まれませんが、住宅以外の全ての用途が対象になります。
- ※ 2 すでに、同様の調査を実施されている場合でも、当該事業を活用して、計測・計量のためのメーターを追加設置する等、省エネの深掘りにご活用いただくことが可能となります。
- ※ 3 改修提案に反映するために実施する省エネ計算費用（WEBプログラム算定等）に関わる費用も助成対象となります。
- ※ 4 改修を実施した後のZEB認証やBELS認証の取得は要件としていません。

【事業概要】

- ✓ 都は、既存技術の活用や新たな技術を用いた改修手法や建物関係者との連携体制の構築、改修費用縮減に向けた取組推進など、**省エネ改修促進事業を実施**
- ✓ 令和7年度は、改修前の**省エネポテンシャル調査を実施する事業者を助成**（令和8年度も同様の規模で実施予定）
- ✓ 令和8年度は、上記のうち、要件を満たす事業者と協定を締結し、先進的モデル創出のための**技術実証事業（設計・改修）を開始予定**

STEP 1

省エネポテンシャル調査事業（令和7年度）

- 建物全体の**省エネ性能の把握**や、現状の**エネルギー使用量の把握・分析**等による**建物固有の課題や改善の余地の抽出**を目的とした**調査を実施**

※(事業名称)統合的設計による改修に向けた省エネポテンシャル調査事業

STEP 2

省エネ改修の技術実証事業（令和8年度）

- **統合的設計による省エネ改修の実施により**、2030年以降を見据えた**省エネ水準への到達が可能な事業者**を採択し、改修の**技術実証事業**を実施

2030年以降を見据えた
省エネ水準

都の省エネ改修促進事業

STEP 2
省エネ改修の技術実証事業

STEP 1
省エネポテンシャル調査事業

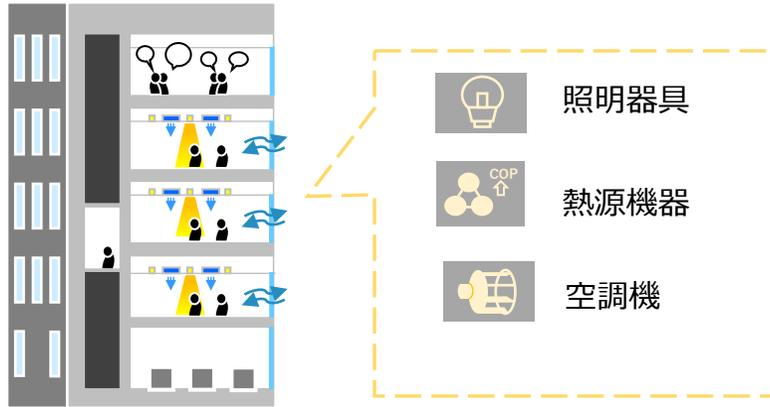
STEP 1の推進により、省エネ改修に向けた徹底的な深掘りを行うことで、改修時に設備容量を見直し、実態に合わせた機器への更新等、インシャルコストとランニングコストの両方を削減できる**波及性に優れた先進的モデル**を**STEP 2**にて創出

本事業における統合的設計による改修とは・・・

「改修後の適切な運用を見据え、建物関係者等が省エネへの認識を共有しながら、現状のエネルギー使用量の把握・分析により、省エネにおける課題を明確化した上で、外皮、熱源・空調、照明など建物全体の統合的な省エネ手法を検討し、建物の実態に即した最適な改修を実現する設計」を意図している。

一般的な改修

設備機器の経年劣化等による同容量の機器への単純更新に留まり、建物の実態に即した改修が検討されていない状況



➤ 大幅な省エネ化は望めない

統合的設計による改修

「実績データの分析に基づいた設備容量の最適化」や「設備等の特徴を踏まえたシステムの構築」等による省エネのほか、改修費用縮減や再エネの導入、ウェルネス・レジリエンスに対する取組等を実施



➤ 設備更新による高効率化や制御システムの追加以上の省エネ化を実現

(例) 省エネ手法の効果的に組み合わせることにより省エネを実現



POINT

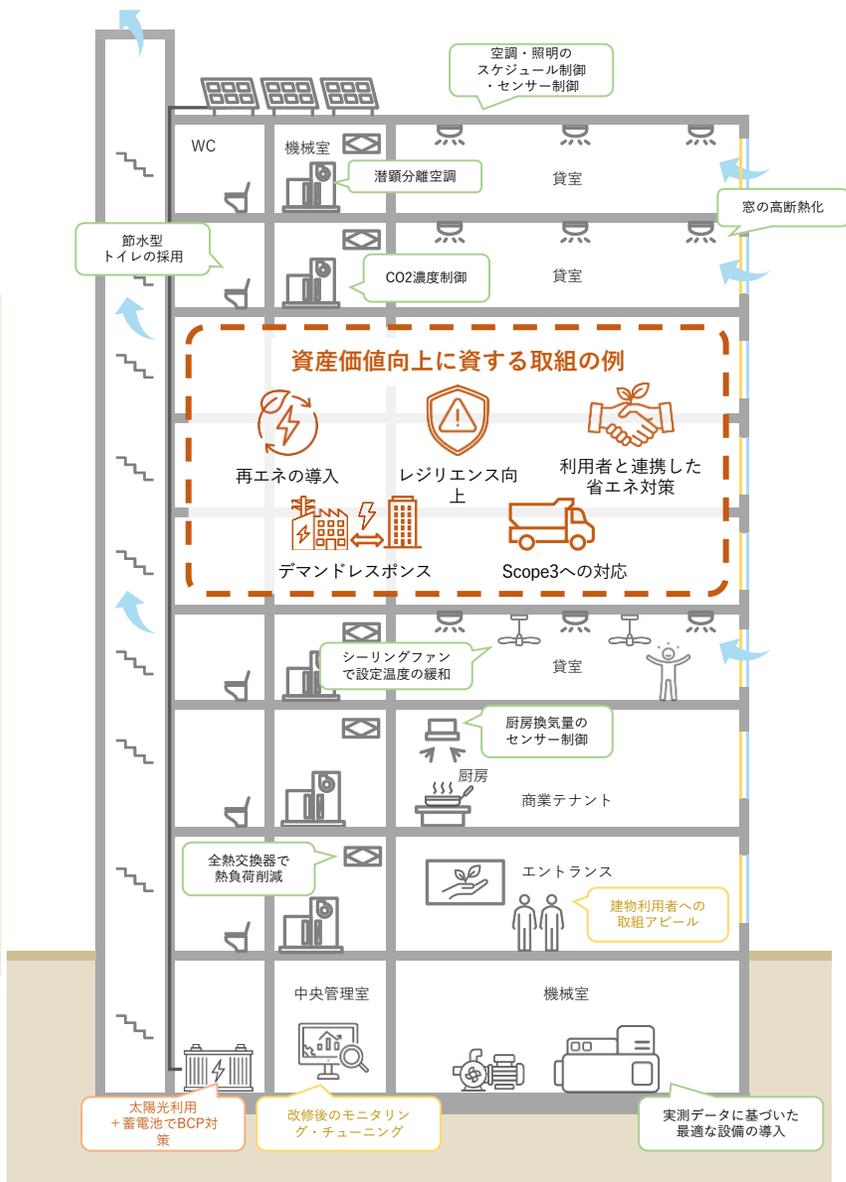


建物関係者等の
一貫した体制の構築

統合的設計による省エネ改修のイメージ



一貫した体制構築



統合的設計による省エネ改修の効果・メリット



改修費用の縮減

省エネポテンシャル調査の実施

省エネ効果が大きい取組の対策の抽出

改修効果が最大化する部分へ投資

調査による効果的な省エネ改修



建物の資産価値向上

空調・外皮・照明の改修

快適な温熱・光環境

ワーカーの快適性・生産性向上

改修で省エネ性と収益性を同時に向上



テナントとの取組推進

グリーンリース契約により照明改修費用をテナントと分担

オーナーは改修費用・テナントは電力料金削減

脱炭素経営の実現

共同投資による持続的な価値創出



改修後の効果検証による更なる省エネ化の実現

改修前からCxチームを構成

改修後の目標の達成に向けた継続的な対応

目標達成後は、更なる省エネ化に向けた調査・分析・チューニングの実施

効果継続による更なるゼロエミ化の推進

建物関係者が一貫した体制で統合的設計による省エネ改修を行うことで、省エネだけに留まらない様々な効果が得られます

【令和8年度技術実証事業の概要（予定）】

事業期間 : 4か年(令和8~11年度)

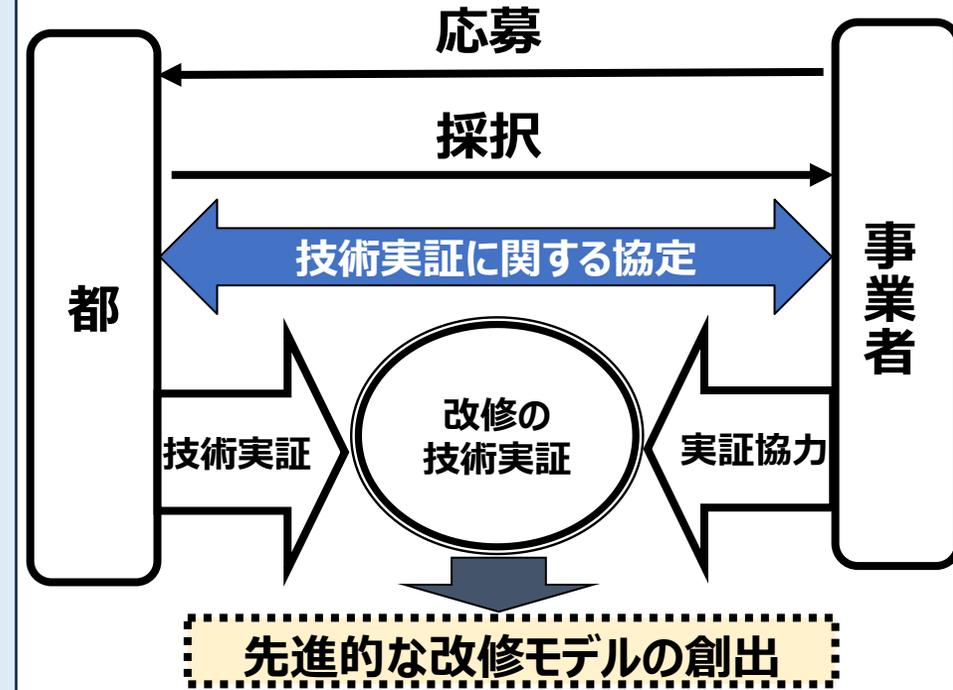
対象事業者 : 都内に延床面積10,000m²以上の事業所を所有する事業者等

主な募集要件 : ① 令和7年度事業を踏まえた統合的設計による省エネ改修の実施
 ② 都が示す省エネ水準等への到達（※）
 ③ 改修後の運用に関する報告や事業成果の公表 等

都負担対象経費 : ・設計費、機器・材料費、工事費、効果検証費
 (配線・配管・ダクト、オンサイトPV、建物外皮(断熱・窓)を含む)
 ・上記費用のうち、省エネ改修に係る光熱水費削減額等を加味した単純改修からの掛かり増し費用

都負担率・上限額 : 1/2・1件あたり上限額6.2億円を予定（※令和8年度）
 ➡令和9年度技術実証事業の上限額については、令和8年度省エネポテンシャル調査事業の申請事業者から提出される中間報告書を基に今後精査

【技術実証事業のスキーム（予定）】



※本事業は、令和8年度予算の議会の議決を経て確定

（※）都が示す省エネ水準等の主な内容（予定）

- ・建物全体のエネルギー消費量について、キャップ&トレード制度の基準値を基に定める値から**50%以上削減**
 （BEI（建物のエネルギー消費効率を示す指標）ではなく、改修後の実際のエネルギー消費量の見込み及び実績により評価）
- ・改修対象部分のエネルギー消費量について、改修前の実績から**20%以上削減**
- ・建物全体のCO2排出量について、キャップ&トレード制度の基準値を基に定める値から**70%以上削減**（改修後の再エネ電気調達等を含む）

- 令和8年度の省エネポテンシャル調査事業の申請開始は4月初旬頃、申請期限は令和8年12月末頃を予定しております。
- 令和9年度の技術実証事業への応募は、令和8年度の省エネポテンシャル調査事業の実施が要件となります。
(令和9年度の技術実証事業に応募しない事業者も、令和8年度省エネポテンシャル調査事業を実施することは可能です)
- 御活用のご検討にあたっては、下記事務局までお気軽にお問い合わせください。

統合的設計による改修に向けた省エネポテンシャル調査事業運営事務局

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第二本庁舎20階南側

電話番号：03-5388-3663

メールアドレス：integrative-design@ml.metro.tokyo.jp

※ご質問がある場合は、以下より質問票をダウンロード・質問を御記載の上、
 上記メールアドレスまで御送付いただきますようお願いいたします。

<https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/kankyo/-shitsumonsoufu>

