

東京都建築物環境配慮指針

令和5年5月2日告示第639号（全部改正）

第1章 総則

第1 目的

この指針は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号。以下「条例」という。）第18条に規定する建築主等が、建築物等に起因する環境への負荷の低減を図るため、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、資源の適正利用、生物の多様性の保全並びに気候変動への適応に係る措置（以下「環境への配慮のための措置」という。）について配慮すべき事項、当該措置についての取組状況の評価、省エネルギー性能基準に適合するための措置、誘導すべき省エネルギー性能基準、再生可能エネルギー利用設備設置基準に適合するための措置、誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準、電気自動車充電設備整備基準に適合するための措置、誘導すべき電気自動車充電設備整備基準等について定めることを目的とする。

第2 用語の定義

この指針において使用する用語は、特段の定めがある場合を除き、条例及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第34号。以下「規則」という。）において使用する用語の例による。

第2章 特定建築主による建築物等に起因する環境への負荷の低減

第1 環境への配慮のための措置について配慮すべき事項（条例第20条・規則第9条関係）

特定建築主（条例第21条の2第2項の規定により第20条の規定を準用する建築主を含む。本章第3から第5までを除き、以下同じ。）は、当該建築物等について、環境への配慮のための措置を講じる際は、別表第1の配慮すべき事項の欄に掲げる事項について配慮を行い、当該措置を定めるものとする。

第2 環境への配慮のための措置についての取組状況の評価及び取組・評価書の作成方法（条例第20条・規則第9条関係）

1 取組状況の評価

特定建築主は、第1により定めた環境への配慮のための措置についての取組状況について、建築物の住宅の用途（規則第9条の2第1項第1号に規定する用途をいう。以下同じ。）又は住宅以外の用途（同項第2号から第9号までに規定する用途をいう。以下同じ。）の別に定める別表第1に掲げる評価基準への適合状況を把握し、適合する評価基準に対応する同表の評価基準の段階により評価を行うものとする。この場合において、当該評価は、上位から順に段階3、段階2及び段階1とする。

2 取組・評価書の作成方法

(1) 特定建築主は、第1により定めた環境への配慮のための措置（別表第1において評価基準を適用しないとしている措置を除く。）についての取組状況、1により行った当該取組状況の評価又は当該取組状況が評価基準へ適合しない旨について、次のア又はイに掲げる部分に応じ、当該ア又はイに定める取組・評価書を作成するものとする。

- ア 住宅用途に供する部分 別記第1号様式による取組・評価書（住宅用途）
- イ 住宅以外の用途に供する部分の全部 別記第2号様式による取組・評価書（住宅以外の用途）

(2) 特定建築主は、別表第1に掲げる配慮すべき事項のうち、別表第2に掲げる細区分に該当する措置については、取組・評価書への記載を省略することができる。

第3 省エネルギー性能基準に適合するための措置（条例第20条の2・規則第9条の2関係）

特定建築主は、当該特定建築物の用途が住宅用途である場合にあっては規則第9条の2第2項、当該特定建築物の用途が住宅以外の用途である場合にあっては同条第3項に規定する省エネルギー性能基準に適合するよう、当該特定建築物について、別表第1の建築物の熱負荷の低減及び省エネルギーシステムの区分の配慮すべき事項の欄に掲げる措置を講じるものとし、

その適合状況を、当該特定建築物の用途が住宅用途である場合にあっては別記第1号様式による取組・評価書（住宅用途）に、当該特定建築物の用途が住宅以外の用途である場合にあっては別記第2号様式による取組・評価書（住宅以外の用途）に記載するものとする。

第4 再生可能エネルギー利用設備設置基準に適合するための措置（条例第20条の3・規則第9条の3関係）

1 特定建築主は、当該特定建築物等の規模や形状、使用するエネルギー種別、設置する建築設備、周辺の状況等を考慮し、規則第9条の3に規定する再生可能エネルギー利用設備設置基準に適合するよう次の(1)から(3)までのうちいずれか一の措置又は複数の措置を講じるものとし、その適合状況を、当該特定建築物が住宅用途である場合にあっては別記第1号様式による取組・評価書（住宅用途）に、当該特定建築物が住宅以外の用途である場合にあっては別記第2号様式による取組・評価書（住宅以外の用途）に記載するものとする。

- (1) 当該特定建築物等における規則第9条の3第2項から第4項までに規定する太陽光発電設備の設置
- (2) 当該特定建築物等における規則第9条の3第5項各号に掲げる設備の設置
- (3) 規則第9条の3第6項に規定する設備及びその附属設備の設置

2 1の規定にかかわらず、規則第9条の3に規定する再生可能エネルギー利用設備設置基準の適合について、知事が別に定める当該特定建築物等における再生可能エネルギーの利用に係る措置を講じることが適当であると知事が定める場合にあっては、当該措置を講じ、その適合状況を1の規定と同様に取組・評価書に記載するものとする。

3 1及び2の規定にかかわらず、建築物の形状等を考慮した結果、規則第9条の3に規定する再生可能エネルギー利用設備設置基準への適合について、1及び2に規定する措置を講じることが困難である場合にあっては、知事が別に定めるところにより当該特定建築物等における再生可能エネルギーの利用に係る措置を行うことができるものとし、その適合状況を1の規定と同様に取組・評価書に記載するものとする。

第5 電気自動車充電設備整備基準に適合するための措置（条例第20条の4・規則第9条の4関係）

特定建築主は、当該特定建築物等における駐車施設に関する方針（駐車施設の使用目的、種別、区画数、配置等）及び電気需給に関する計画（建築物の竣工時及び竣工後に設置する充電設備の稼働に伴う電気使用量）を考慮し、当該特定建築物等について、規則第9条の4に規定する電気自動車充電設備整備基準に適合するよう次の1又は2の措置を講じるものとし、その適合状況を、当該特定建築物が住宅用途である場合にあっては別記第1号様式による取組・評価書（住宅用途）に、当該特定建築物が住宅以外の用途である場合にあっては別記第2号様式による取組・評価書（住宅以外の用途）に記載するものとする。

- 1 当該特定建築物等における、規則第9条の4第1項に規定する電気自動車充電設備及び電気自動車充電設備のために使用する配管等（以下「電気自動車充電設備等」という。）の整備
- 2 当該特定建築物等における電気自動車充電設備等の整備に係る、規則第9条の4第2項に規定するその他知事が別に定める措置

第6 工事完了届出書に添付する実施結果を示した書類（条例第23条・規則第13条関係）

特定建築主は、規則第13条第2項に規定する環境への配慮のための措置等の実施結果を示した書類について、第2の取組・評価書の作成方法の例により別記第1号様式又は別記第2号様式による取組・評価書を用いて作成するものとする。

第3章 建物供給事業者及び建築主による建築物等に起因する環境への負荷の低減

第1 環境への配慮のための措置について配慮すべき事項（条例第18条第1項関係）

建築主等（特定建築主を除く。）は、当該建築物等について、別表第3の配慮すべき事項の欄に掲げる事項について必要な措置を講じ、環境への負荷の低減に努めなければならない。

第2 省エネルギー性能基準に適合するための措置（条例第 23 条の7第1項及び規則第13条の5の2第7項関係）

特定供給事業者は、日射による熱取得の低減並びに室内外の温度差による熱取得及び熱損失の低減並びに効率的なエネルギー利用のために行う設備機器のシステム及び制御のシステムの構築について考慮し、規則第13条の5の2第7項に規定する省エネルギー性能基準に適合するよう、当該中小規模特定建築物の熱負荷の低減及び設備システムのエネルギー利用の低減のための措置を講じるものとする。

第3 誘導すべき省エネルギー性能基準（条例第 23 条の7第2項関係）

- 1 条例第23条の7第2項に規定する配慮指針で定める誘導すべき省エネルギー性能基準は、規則第9条の2第1項各号に規定する用途に供する部分について、別表第4に掲げる建築物の熱負荷の低減に関する基準及び設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準とする。
- 2 1に定めるもののほか、誘導すべき省エネルギー性能基準に関し必要な事項は、知事が別に定める。

第4 再生可能エネルギー利用設備設置基準に適合するための措置（条例第23条の8第1項及び規則第13条の5の3関係）

特定供給事業者は、当該中小規模特定建築物の周辺地域の状況に応じて、再生可能エネルギーを電気又は熱に変換して利用するため、規則第13条の5の3に規定する再生可能エネルギー利用設備設置基準に適合するよう、当該中小規模特定建築物及びその敷地において再生可能エネルギー利用設備を設置するものとする。

第5 誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準（条例第23条の8第2項関係）

- 1 条例第23条の8第2項に規定する配慮指針で定める誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準は、特定供給事業者が一年間に新たに建設し、又は新築する当該中小規模特定建築物の棟数に知事が別に定める区域ごとの係数を乗じて得た値に、5キロワット（分譲型一戸建て規格住宅の用途に供するものにあつては4キロワット）を乗じて得た値以上の定格出力を備えた太陽光発電設備を設置することとする。
- 2 1の規定にかかわらず、当該中小規模特定建築物及びその敷地における次に掲げる設備の設置は、当該設備における再生可能エネルギーの利用の量と同程度の量において、1に規定する太陽光発電設備の設置とみなす。
 - (1) 太陽熱を利用する設備
 - (2) 地中熱を利用する設備
 - (3) その他知事が認める再生可能エネルギーを利用する設備
- 3 1及び2の規定にかかわらず、特定供給事業者は、1の規定により太陽光発電設備を設置する場合における再生可能エネルギーの利用の量と同程度の量において、都内に現に存する建築物（規則第13条の5の2第2項各号に規定する建築物を除く。）及びその敷地における再生可能エネルギーを利用する設備の新設を行うことができる。
- 4 1から3までに定めるもののほか、誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準に関し必要な事項は、知事が別に定める。

第6 電気自動車充電設備整備基準に適合するための措置（条例第23条の9第1項及び規則第13条の5の4第1項関係）

特定供給事業者は、排熱が少ない自動車の普及のため、規則第13条の5の4第1項に規定する電気自動車充電設備整備基準に適合するよう、当該中小規模特定建築物及びその敷地において電気自動車充電設備又は当該設備のために使用する配管等を整備するものとする。

第7 誘導すべき電気自動車充電設備整備基準（条例第23条の9第2項関係）

条例第23条の9第2項に規定する配慮指針で定める誘導すべき電気自動車充電設備整備基準は、次の1又は2に掲げる中小規模特定建築物の区分に応じて、当該1又は2に定めるとおりとする。

- 1 一戸建ての住宅 当該駐車施設の1以上の区画にV2H（電気自動車等に搭載された電池から施設へ給電するための直流と交流の変換回路を持つ充電設備で、充電コネクタ、ケーブル

ルその他の装備一式を備えたものをいう。以下同じ。）を整備すること。

- 2 1以外の中小規模特定建築物 次の(1)又は(2)に定めるとおり整備すること。
 - (1) 当該駐車施設の1以上の区画にV2Hを整備すること。
 - (2) 5以上の区画を有する駐車施設がある場合にあっては、当該駐車施設の区画の数に100分の20を乗じて得た値（その値に1未満の端数を生じたときは、これを切り捨てた値。以下(2)において同じ。）以上の区画に電気自動車充電設備を整備し、かつ、当該駐車施設の区画の数に100分の50を乗じて得た値から電気自動車充電設備を整備する区画の数を減じた値以上の区画に電気自動車充電設備のために使用する配管等を整備すること。
- 3 1及び2に定めるもののほか、誘導すべき電気自動車充電設備整備基準に関し必要な事項は、知事が別に定める。

附 則（令和5年告示第639号）

この告示は、令和7年4月1日から施行する。

別表第3（第3章第2関係）

分野	区分	細区分	配慮すべき事項
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	建築物の熱負荷の低減	建築物外皮の熱負荷抑制	日射による熱取得の低減並びに室内外の温度差による熱取得及び熱損失の低減に係る事項
	再生可能エネルギーの利用	再生可能エネルギーの直接利用	建築物の用途及び周辺地域の状況に応じて、再生可能エネルギーを直接利用するために行う事項
		再生可能エネルギーの変換利用	建築物の周辺地域の状況に応じて、再生可能エネルギーを電気又は熱に変換して利用するために行う事項
		再生可能エネルギー電気の受入れ	再生可能エネルギー電気の受入れに係る事項
	省エネルギーシステム	設備システムの高効率化	効率的なエネルギー利用のために行う設備機器のシステム及び制御のシステムの構築に係る事項
	エネルギーマネジメント	最適運用のための予測、計測、表示等	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ために行う事項
資源の適正利用	持続可能な低炭素資材等の利用	躯体材料における低炭素資材等の利	躯体材料における低炭素資材及びリ

	用	サイクル材の利用等に係る事項
	躯体材料以外における低炭素資材等の利用	躯体材料以外における低炭素資材及びリサイクル材の利用のために行う事項
	オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制	オゾン層を破壊せず、かつ、地球温暖化係数の小さい断熱材の発泡剤及び空気調和設備用の冷媒の選択に係る事項
建設に係る環境負荷低減への配慮	建設時CO ₂ 排出量の把握・削減	建設時CO ₂ 排出量の削減のために行う排出量の把握、建設工事現場におけるCO ₂ 排出量の削減等に係る事項
	建設副産物の有効利用及び適正処理	建設副産物（建設発生土・建設廃棄物をいう。）の有効利用及び適正処理のために行う事項
長寿命化等	維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保及び建設資材の再使用対策	社会の変化に適切に対応し建築物の長寿命化を図るために行う建築物の維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保に係る事項及び資源の適正利用のた

			めに行う事項
		躯体の劣化対策	建築物の長寿命化を図るため、躯体部分の劣化の進行を遅らせるために行う事項
	持続可能な水の利用	水使用の合理化	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
生物多様性の保全	水循環	雨水浸透	望ましい水循環の保全を図るために行う雨水浸透に係る事項
	緑化	緑の確保、維持管理等	緑の量の確保、緑の質の確保、景観形成又は緑の維持管理に必要な設備等のために行う事項
気候変動への適応	ヒートアイランド対策	建築物等からの熱等の影響の低減	建築物等からの熱の影響を低減するために行う建築設備からの人工排熱の低減、敷地と建築物の被覆の改善及び望ましい風環境の確保を図るために行う建物の形状若しくは配置に係る事項
		E V及びPHV用充電設備の配置	排熱が少ない自動車の普及のために行う充電設備の設置に係る事項

自然災害への適応	自然災害リスクの軽減及び回避	災害に対応するために行う、構造耐力の確保に係る事項
	自然災害発生時の対応力向上	災害発生時の一時的な自立等のために行う事項

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。
- 算出対象屋根面積が20㎡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、設置基準算定の棟数から除外することができる。

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

設置基準算定の棟数から除外することができる例

- ・ 2 kW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

- 設置基準算定除外とする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）

設置基準算定の棟数から除外可能な例

令和4年12月に改正・公布された環境確保条例、同規則の情報を基に作成

● 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。

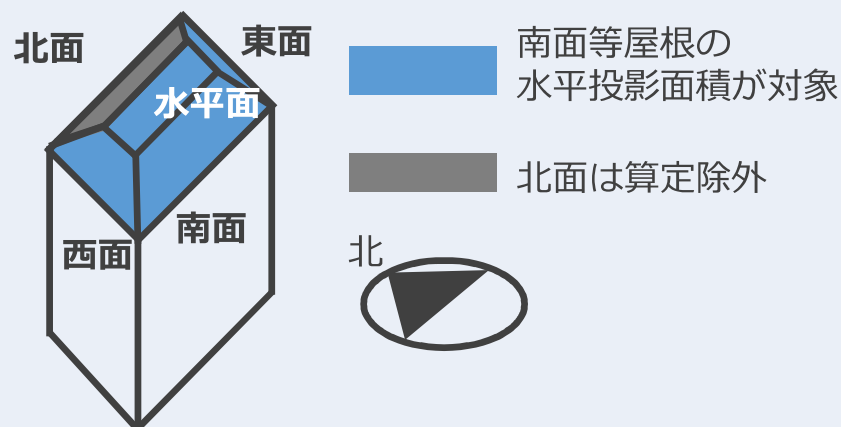
・算定除外とする住宅等を計上する場合は図面等を提出し、除外条件に適合することを個別に確認

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」という。）のうち、最も大きい屋根の水平投影面積が 20m^2 未満

⇒北面は算定除外

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


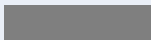
【南面等屋根のイメージ】



設置基準算定の棟数から除外可能な例（判定例）

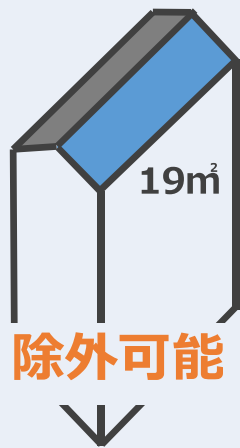
令和4年12月に改正・公布された環境確保条例、同規則の情報を基に作成

【算定除外の判定例】

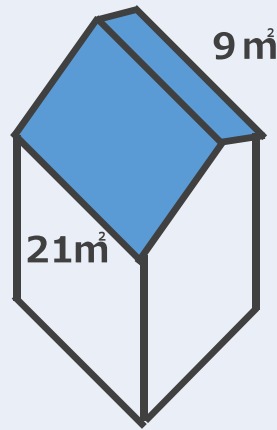
 南面等屋根の水平投影面積が対象
 北面は算定除外

南面等屋根の大きさ順	南面等屋根の大きさ (㎡)			
	【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

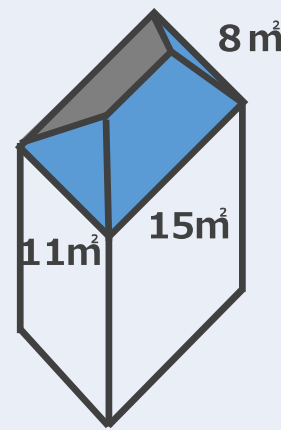
【ケースA】



【ケースB】



【ケースC】



【ケースD】

