

# 建築物環境計画書制度の令和7年度施行について ～再生可能エネルギーの利用促進～

令和6（2024）年9月12日

- 1 建築物環境計画書制度における再生可能エネルギーの導入の背景
- 2 令和7年度に施行される事項について
  - 2-1 再生可能エネルギー利用設備設置基準について
  - 2-2 その他の改正事項について

# 1. 建築物環境計画書制度における 再生可能エネルギーの導入の背景

# カーボンハーフ実現に向けた取組

- 気候危機の一層の深刻化、世界で広がる脱炭素の潮流、社会全体に浸透していく脱炭素化の意識など気候変動を巡る動向は変化している。
- 気温上昇を1.5°Cに抑えることを追求し、2050年までに世界のCO<sub>2</sub>排出実質ゼロに貢献するため、今後10年間の行動が極めて重要との認識のもと、2030年までに温室効果ガス排出量を半減することを表明

## 【カーボンハーフ※実現に向けた取組の方向性】

※ 2030年までに温室効果ガスの半減を目指す都の取組

### 省エネの深掘り

更なるエネルギー効率の向上

【都内エネルギー消費量】

**50%削減** (2000年比)

### 再エネの実装

都内外での実装  
効果的活用への仕組みづくり

【再エネ電力利用割合】

**50%程度**

◆ 都市としての強靱化

◆ 魅力的なビジネス  
環境の整備

【都内温室効果ガス排出量】

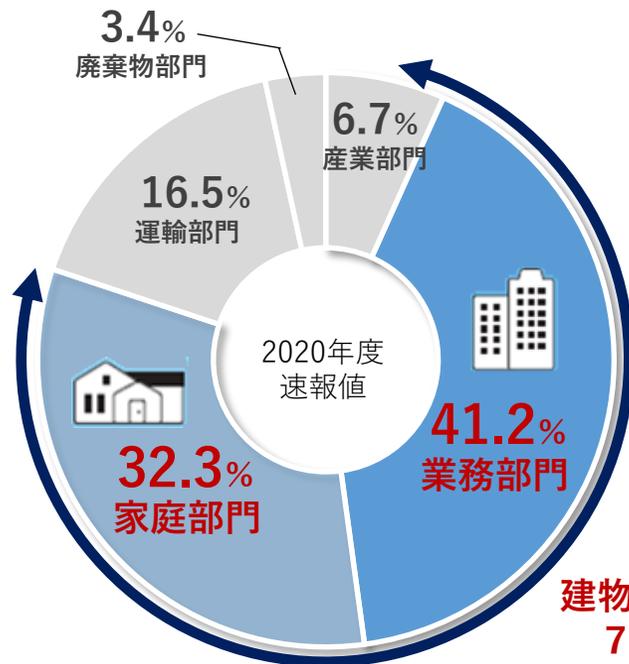
**50%削減** (2000年比)

“カーボンハーフ実現”

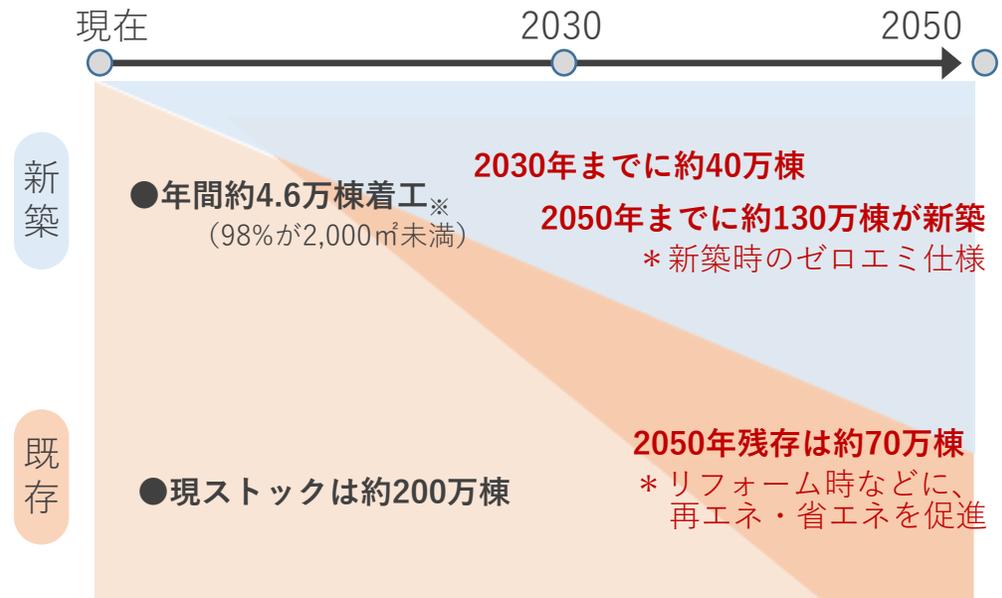
# 気候危機とエネルギー危機への対応 「TIME TO ACT」—今こそ、行動を加速する時—

- エネルギーの大消費地・東京の責務として、経済、健康、レジリエンスの確保を見据え、2030年カーボンハーフの実現に向け、脱炭素社会基盤の早期確立が急務
- 都内CO<sub>2</sub>排出量の7割が建物でのエネルギー使用に起因
- 2050年時点では、建物ストックの約半数が今後新築される建物に置き換わる見込み
- 2050年の東京の姿を形作る新築建物への対策が極めて重要

【都内のCO<sub>2</sub>排出量の部門別構成比】



【都内「住宅」の状況（2050年に向けた推移）】



※ 過去10年間の平均着工棟数を基に算出

# 建築物環境計画書制度の概要

## ●建築計画の段階から、建築主の環境に対する積極的な取組を誘導

- ・ 制度対象：延床面積2,000㎡以上※の建物を新築（新築・増築・改築）する建築主（年間約800件程度）  
（延床面積2,000㎡未満の建築物も任意で計画書を提出可能）
- ・ 棟数ベースでは、新築建物（ビル・住宅）年間着工数の約2%であるが、延床面積ベースでは約5割を占める。

### <制度概要>

- ・ 都が定める指針に基づき、**建築主に環境配慮の取組の内容と評価（3段階）を記載した計画書の提出を義務付け**。概要を都がHPで公表

- ・ 都が定める「**省エネルギー性能基準（断熱・省エネ）への適合**」や、「**再エネ利用（再エネ設置・再エネ電気調達）の検討**」を義務付け

- ・ <住宅>マンションの販売等の広告に環境性能を示した「**マンション環境性能表示**」の表示を義務付け

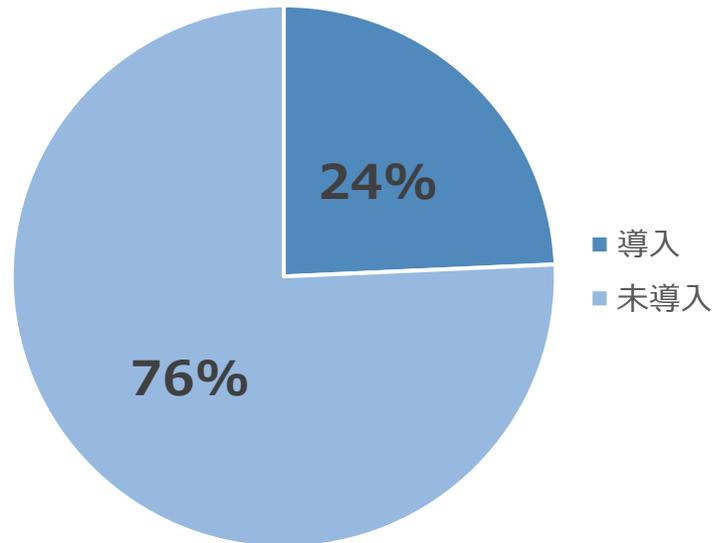
- ・ <非住宅>延床面積が一定以上を超えるものを対象に、賃借人等に建物の環境性能の評価を記載した「**環境性能評価書**」の交付を義務付け

| 分野            | 主な環境配慮事項   |
|---------------|--|
| エネルギーの使用の合理化  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○建築物の配置、外壁・屋根の断熱、窓部の日射遮へい・断熱等</li> <li>○再生可能エネルギーの利用（自然採光や通風、太陽光発電、太陽光集熱器の設置等）</li> <li>○省エネルギーシステム（設備システムの高効率化）</li> </ul> |
| 資源の適正利用       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○エコマテリアル（リサイクル材、木材等）利用</li> <li>○長寿命化等（躯体の劣化対策、更新の容易性等）</li> </ul>  |
| 自然環境の保全       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○雨水浸透</li> <li>○敷地・建築物上の緑の量及び質（生態系への配慮等）の確保、良好な景観形成等</li> </ul>   |
| ヒートアイランド現象の緩和 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○建築設備からの人工排熱対策</li> <li>○EV及びPHV用の充電設備の設置</li> </ul>  |

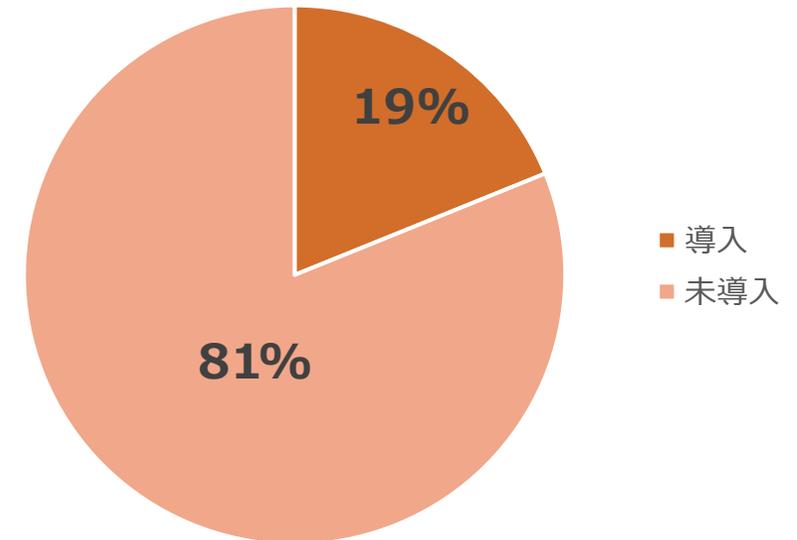
## エネルギー需要施設として省エネの更なる推進に加え、再エネの導入も必要

- これまでの太陽光発電等の再エネ設備の導入実績はビル等・住宅ともに **2割程度**
- **エネルギーの大消費地・東京の責務**として再エネ電力利用割合を高めるためには、大規模な再エネ立地地域に頼るだけでなく都市部でもポテンシャルの高い再エネ導入を加速させる必要
- 建築計画・デザイン検討の段階から屋根等への **PV設置ポテンシャルの最大限の活用**が重要

①太陽光発電の導入割合（非住宅（ビル））



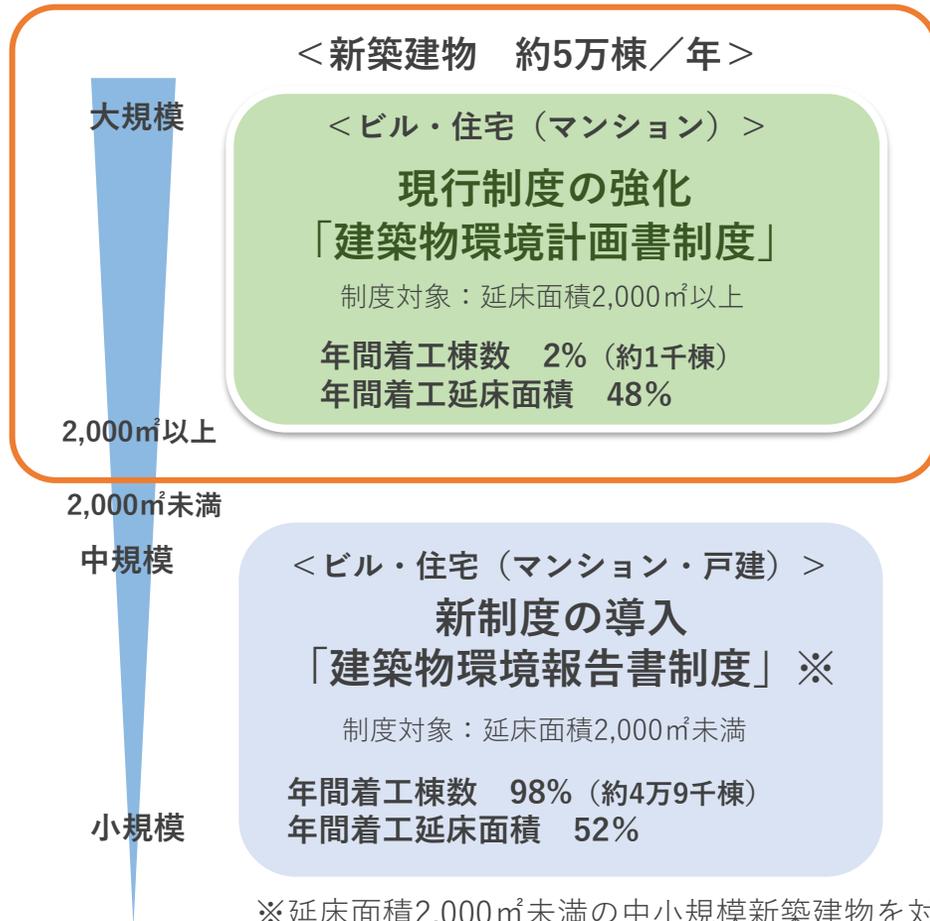
②太陽光発電の導入割合（住宅）



**これまでの検討義務から設置義務化へ制度を改正**

# 建築物環境計画書制度の強化・拡充の方向性

- 延床面積で都内年間着工数の約5割を占める大規模建物は、新築全体に与える影響も大きく、環境性能を高めていくことが重要



## ＜制度強化の方向性＞

- ・ 断熱・省エネ性能、再エネ設置の**一層強化**
- ・ 再エネ設置は設置ポテンシャルを積極的に活かせるよう**義務付け**
- ・ 建物への設置だけでなく**再エネの調達（敷地外設置、再エネ電気購入）の取組も強力に誘導**
- ・ **低炭素資材等の活用や、防災、暑さ対策等への適応力（レジリエンス）を積極的に評価**
- ・ **ZEV充電設備の設置を義務付け**

※延床面積2,000㎡未満の中小規模新築建物を対象に「建築物環境報告書制度」を新設し、断熱・省エネ、再エネ設備の設置、ZEV充電設備の設置の義務付け等を行う。

## 2. 令和7年度に施行される事項

# 建築物環境計画書制度の強化・拡充の概要（令和7年度施行）

## 省エネルギー性能基準の強化・新設（断熱・省エネ性能の措置義務）

- 住宅以外の用途は、基準を引き上げ（令和6年度施行）
- 住宅用途は、基準を新設

## 再生可能エネルギー利用設備設置基準の新設（設置義務）

- 太陽光発電設備等の再生可能エネルギー利用設備の設置を義務付け  

$$\text{設置基準容量(kW)} = \text{建築面積(m}^2\text{)} \times \text{設置基準率5\%} \times 0.15(\text{kW/m}^2)$$
- 設置ができないスペース（除外対象面積）を考慮するとともに、建物規模に応じた下限及び上限容量（緩和措置）を設定

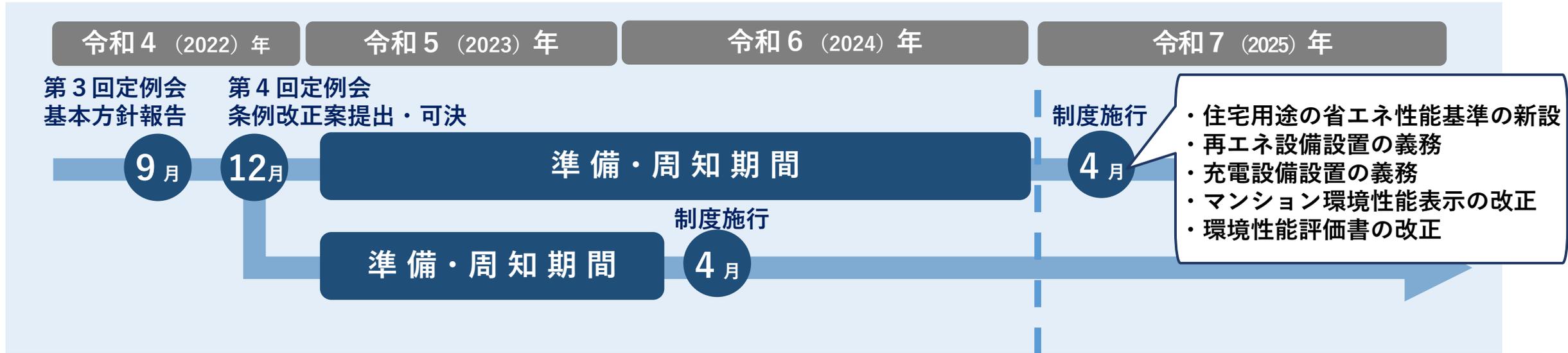
## 電気自動車充電設備整備基準の新設（設置義務）

- 新築時の駐車場設置台数が一定数以上の建物に対し、充電設備や配管等の整備を義務付け

## 3段階評価、表示の仕組みの強化・拡充

- 高いレベルにチャレンジする建築主の取組を評価するため、環境配慮の取組の3段階評価において、適応策や低炭素資材の調達などの新たな観点を加えた評価基準に強化・拡充
- 環境に配慮した建物が選択されるよう、建築主による環境性能の表示（マンション環境性能表示・環境性能評価書）の強化・拡充、都による公表情報の充実化

# 令和7年度施行の基準適用時期について



## 令和6年度施行分

令和7年3月31日までに  
建築物環境計画書を提出

現行の基準（2024年度基準）が適用

## 令和7年度施行分

令和7年4月1日以降に  
建築物環境計画書を提出※

新基準（2025年度基準）が適用

※令和7年4月1日以降に建築確認申請を提出するものについては新基準（2025年度基準）での建築物環境計画書の作成にご協力ください。

# 再生可能エネルギー利用設備設置基準 の新設（設置義務）

# 再生可能エネルギー利用設備設置基準の施行

- 新築という好機を捉えて、太陽光発電に適した屋根への一定容量の設備設置を促進するため、新たに再エネ利用設備の設置基準を設定

## 【再エネ利用設備の設置基準】

設置基準容量(kW)

$$= \text{建築面積(m}^2\text{)} \times \text{設置基準率 } 5\% \times 0.15(\text{kW/m}^2\text{)}$$

ただし、設置可能面積 < 建築面積 × 5% の場合

$$= \text{設置可能面積(m}^2\text{)} \times 0.15(\text{kW/m}^2\text{)}$$

< 設置基準の下限・上限容量 >

| 延床面積  | 2千~5千㎡ | 5千~1万㎡ | 1万㎡~ |
|-------|--------|--------|------|
| 下限容量  | 3 kW   | 6 kW   | 12kW |
| 上限容量※ | 9 kW   | 18kW   | 36kW |

※ 上限容量は義務量が過大な負担とならないよう緩和措置として設定

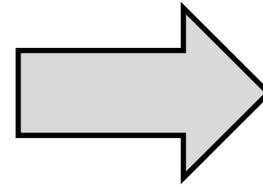
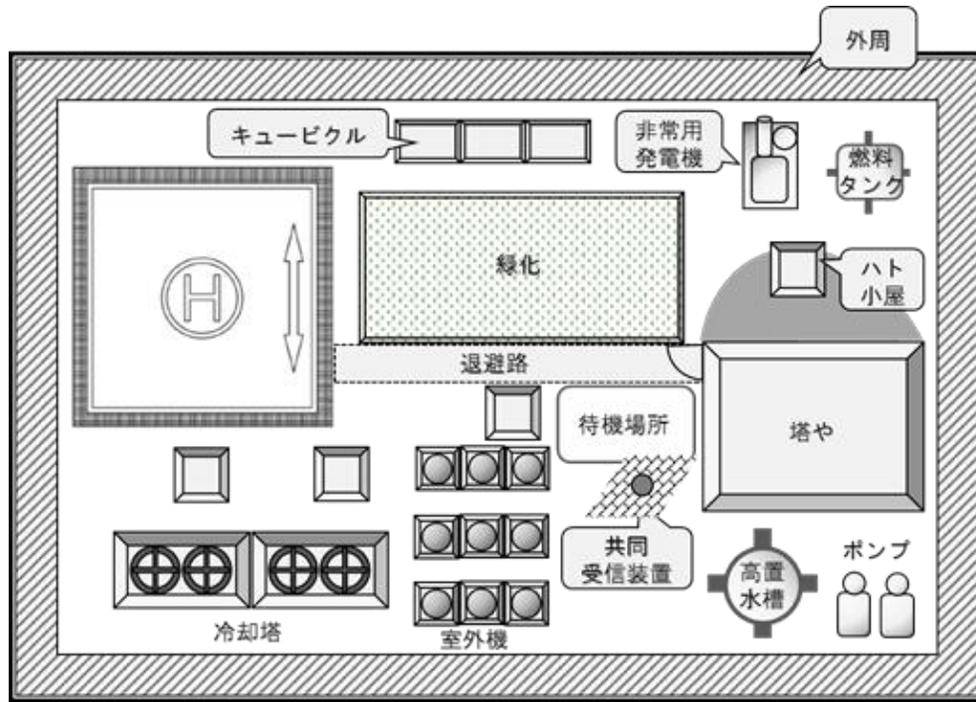
日陰等の設置が困難な部分は、設置可能面積から除外可能

- ① 緊急救助に要する面積
- ② 日陰の影響が大きい面積
- ③ 屋上緑化が義務づけられた面積
- ④ アレイ設置により機能が損なわれる設備の面積
- ⑤ メンテナンス等に必要面積
- ⑥ 設置に十分な面積とならない場合（狭小面積）
- ⑦ その他①から⑥に類する部分

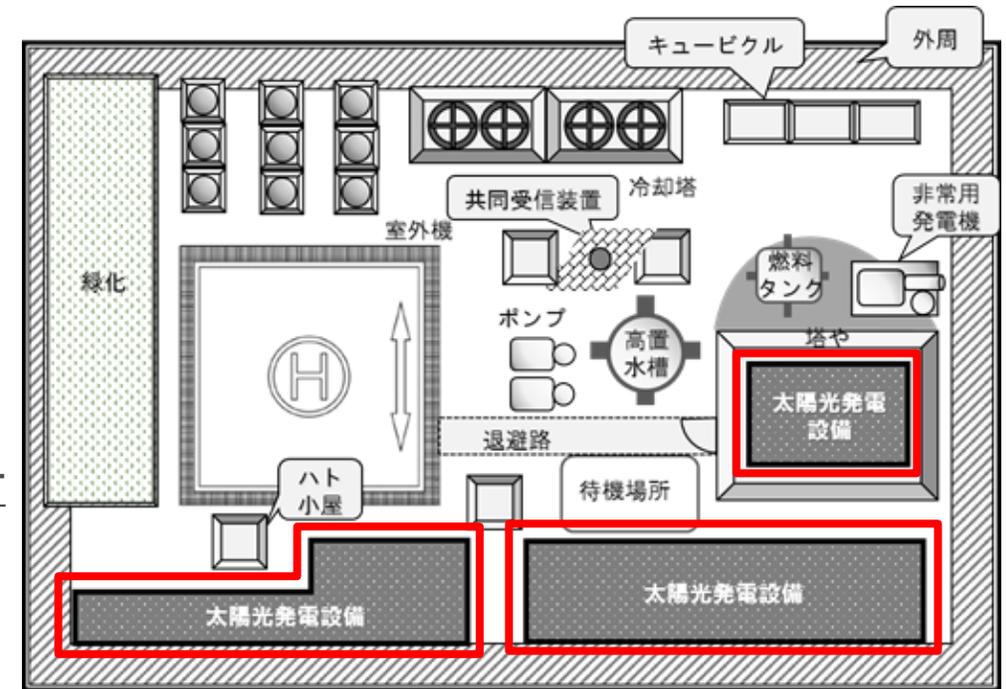


太陽光発電設備の設置を前提に  
建物をデザインすることが極めて重要  
⇒ 設置困難な部分は、建物デザインの  
検討に活用し、設置場所を確保

# 設置可能面積から除外可能な面積についての考え方



建築設備等の配置も  
太陽光パネルを  
設置する前提での検討  
が必要



設備配置の見直しによって設置できる可能性有

設置が困難な屋上の部分（規則第9条の3第2項）として設置可能面積から除外するためには、協議・承認が必要

【除外できる場合】

- ①屋上図面等に困難な部分を図示
- ②部分に相当する面積についてCAD求積
- ③除外せざるを得ない事由の提示

## 《様々なパネルタイプの登場》

### 建材一体型



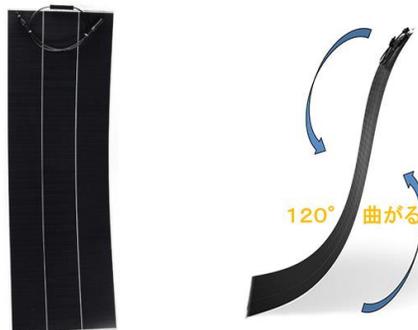
シースルー

出典：大成建設株式会社



ソリッド

### フレキシブル型



出典：株式会社 SILFINE JAPAN

## 《様々な設置スタイルが登場》



設備上部

出典：中外製薬工業株式会社



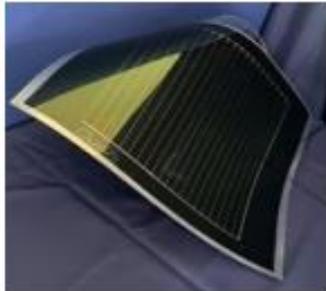
建物外装

出典：ヒューリック株式会社

## 《次世代型太陽電池の開発》



出典：積水化学工業（株）



出典：（株）エネコトテクノロジーズ



出典：（株）東芝



壁面

出典：株式会社 SILFINE JAPAN

出典：資源エネルギー庁「次世代型太陽電池の導入拡大及び産業競争力強化に向けた官民協議会」第1回資料から抜粋

**さまざまなパネルや設置工法の登場により、これまで設置が困難であった場所にも設置の検討が可能**

躯体強度や部材の使用量の削減などのエンボディドカーボンの視点も踏まえ、  
さまざまな観点から建物のポテンシャルを最大限に引き出すための最適な設計が重要

# オンサイト設置した設備容量に応じ取組を評価

- 「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」の分野の「再生可能エネルギーの変換利用」にて、オンサイト設置した再生可能エネルギー設備の定格出力の合計を評価

注) 全量売電など当該建物での自己消費を行わない場合は、評価対象外

## 【取組評価書における評価】

設置する設備の定格出力の合計について、再エネ設置基準の定格出力※により評価

※ 再エネ設置基準の定格出力は延床面積に応じた上限容量が存在

| 評価基準の段階 | 評価基準                 |
|---------|----------------------|
| 段階3     | 設置基準の3倍以上の容量を設置      |
| 段階2     | 設置基準の2倍以上、3倍未満の容量を設置 |
| 段階1     | 設置基準の1倍以上、2倍未満の容量を設置 |

いずれの段階も再エネ発電設備の系統連系を行っていることが条件

マンション環境性能表示及び環境性能評価書においても評価基準の段階に応じた表示を実施

「住宅用途」



### 東京都マンション環境性能表示

| 再エネ設備<br>(○kW) | 段階1 | ★☆☆ |
|----------------|-----|-----|
|                | 段階2 | ★★☆ |
|                | 段階3 | ★★★ |

「非住宅用途」



### 環境性能評価書

| 再生可能エネルギー<br>の変換利用 | 段階1 | ★☆☆ |
|--------------------|-----|-----|
|                    | 段階2 | ★★☆ |
|                    | 段階3 | ★★★ |

# 太陽光発電設備以外の再生可能エネルギーの設置

太陽光発電設備に代えて、他の再生可能エネルギー利用設備を設置する場合、太陽光発電設備が年間に発電する量に相当する発電量又は熱利用が可能な設備容量を設置する。

- ・ 太陽光発電設備の年間発電量 (kWh/年) = 設置基準容量(kW) × 1,000 (kWh/年・kW)
- ・ 太陽光発電設備の年間発電量に相当する熱利用量 (MJ/年) = 年間太陽光発電相当量 (kWh/年) × 3.6 (MJ/kWh)  
※熱利用量をkWhで計算する場合には単位換算 (3.6MJ/kWh) は行わない。

| 対象となる太陽光発電設備以外の再エネ発電設備の種類 | 年間推定発電量又は年間推定熱利用量の算定   |
|---------------------------|--|
| ①風力                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 年間推定発電量 [kWh/年]<br/>           = 平均風速における発電出力 [kW] × 年間時間8,760 [h/年] × 補正係数80 [%]</li> </ul>                          |
| ②バイオマス                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 年間推定発電量 [kWh/年]<br/>           = 定格出力 [kW] × 年間時間8,760 [h/年] × 設備稼働 [%]</li> </ul>                                    |
| ③太陽熱                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 年間推定熱利用量[kWh/年]<br/>           = 年間日射量[kWh/m<sup>2</sup>・年] × 有効集熱面積[m<sup>2</sup>] × 集熱効率40[%]</li> </ul>            |
| ④地中熱                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 年間推定熱利用量[MJ/年]<br/>           = 地中熱交換井の本数 [本] × 採放熱率 [W/m]<br/>           × 地中熱交換井の長さ [m/本] × 年間運転時間 [h/年]</li> </ul> |
| ⑤地熱                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 年間推定発電量 [kWh/年]<br/>           = 定格出力[kW] × 年間時間8,760 [h/年] × 設備利用率[%]</li> </ul>                                     |
| ⑥小水力                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 年間推定発電量 [kWh/年]<br/>           = 小水力発電設備の定格出力[kW] × 年間時間8,760 [h/年] × 設備利用率[%]</li> </ul>                             |

# 再生可能エネルギー設置基準の利用方法

● 設置基準の履行手段は敷地内への太陽光発電設備の設置（オンサイト設置）又は敷地外に設置（オフサイト設置）する再エネ発電設備から建物への電気供給を行う方法によることを基本とする。

・ 調達も履行の手段ではあるが、オンサイト設置が困難である場合に限定

## オンサイト設置

建物又は敷地における太陽光発電設備の設置  
（第三者設置、売電や価値の有無は問わない。）

建物又は敷地における太陽光発電以外の再エネ設備（電気・熱）の設置  
（太陽光発電による年間発電量と同等の再エネ利用ができる設備容量を設置）

## オフサイト設置

敷地外に設置する再エネ発電設備から建物へ電気供給を行う  
（供給方法：自営線、自己託送、PPA）

オンサイト設置が困難な場合等に、再エネ電気・証書を調達

## 再エネ電気・証書の調達

再エネ割合の高い電気を契約し、建物の電気に使用する

再エネ証書を購入し、建物の電気に使用する

# 建物敷地外設置などの多様な設置オプションを設定

新たな電力調達の手法であるPPAなど、建物敷地外への設置(オフサイト設置)についてもオンサイト設置に準じて選択可能

## 【再エネ利用設備の設置基準】

### オフサイト設置

敷地外に設置する再エネ発電設備から建物への電気供給を行う場合

(供給方法：自営線、自己託送※、PPA※)

※当該建物に発電に伴う電力を供給する際に、送配電網を経由するときは送電による電力損失分として年間太陽光発電相当量※に5%分を上乗せ

## 【事例】 フィジカルPPAによる方法

### 【供給が必要な電力量と供給想定電力量の算定】

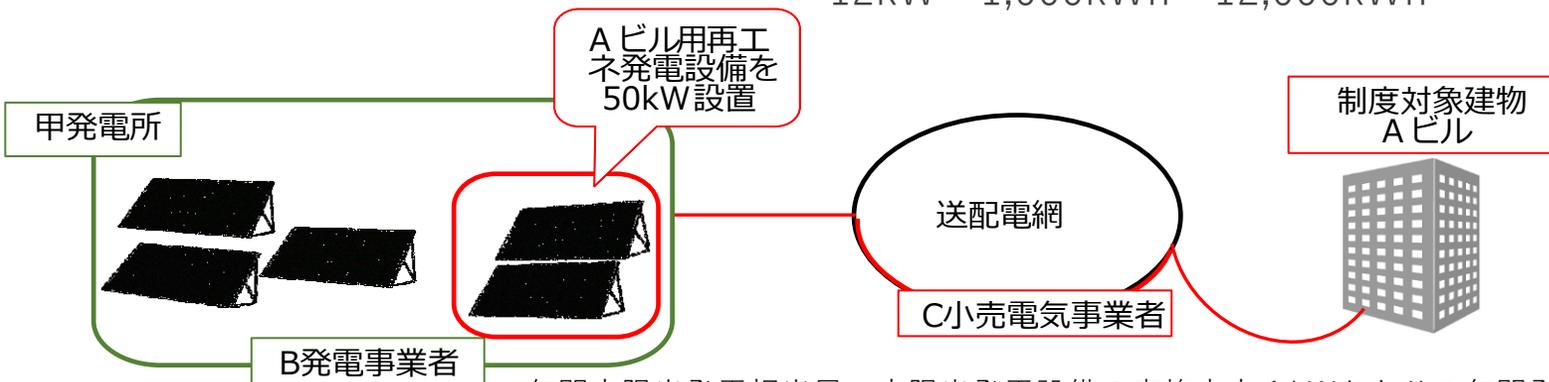
対象建物の設置義務容量が12kWの場合、年間太陽光発電相当量

$$12\text{kW} \times 1,000\text{kWh} = 12,000\text{kWh}$$

○送配電網を経由するときは送電ロス5%分を加算

$$12,000\text{kWh} \times (1 + 0.05) = 12,600\text{kWh}$$

12,600kWh以上の電力供給が必要



オフサイト設置による供給方法 (PPA)  
甲発電所に制度対象Aビル用の太陽光発電設備50kWを新設し、Aビルに供給予定

$$50\text{kW} \times 1,000\text{kWh} = 50,000\text{kWh}$$

> 12,600kWhのため設置義務を満足

# 建物敷地外(オフサイト)への再エネ発電設備の設置

| 送配電網の経由 | 調達手法               | 送電ロス5%加算 | 概要  |                   |
|---------|--------------------|----------|---|-------------------|
| 無       | ① 自営線方式            | 無        | 需要家または発電事業者が、電力需要施設の敷地外に再エネ設備を設置し、そこで発電した電力を系統電力網とは別に送電線(自営線)を整備して、同事業所に供給する。   |                   |
| 有       | ② 自己託送方式           | 有        | 需要家または発電事業者が、電力需要施設の敷地外に再エネ設備を設置し、そこで発電した電力を系統電力網を経由(自己託送制度を活用)して、同事業所に供給する。  |                   |
|         | ③ オフサイトコーポレートPPA方式 | 有        | 発電事業者が発電した電力を特定の需要家に供給することを約束し、離れた場所に設置された再エネ設備の電力を需要施設に供給する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・フィジカルPPA：電力と環境価値を小売電気事業者を介して、発電事業者と需要家の間で取引</li> <li>・バーチャルPPA：環境価値のみを発電事業者と需要家の間で取引(差金決済)</li> </ul> | (フィジカルPPAの場合)<br> |

# 建物上への設置が困難な場合に限定して調達による義務履行

- 建築物上等含め敷地内への太陽光発電設備の設置が困難な場合に限定して、再エネ小売電気又は再エネ証書を調達する方法による義務履行が可能

## 【再エネ利用設備の設置基準】

調達すべき環境価値（電気相当量）は、敷地外に設置する再生可能エネルギー発電設備から当該特定建築物へ供給する電気の量以上に調達する必要

## 調達する方法 (追加性のあるものに限る)

### 【再エネ割合の高い小売電気を調達】

再生可能エネルギー割合が高い小売電気のメニューを持ち供給能力もある小売電気事業者と当該再エネ電気の供給契約を行い、特定建築物において利用する方法

⇒建物で使用する電気と再エネ(価値)を一体的に調達

### 【再エネ証書を調達】

再エネ証書の市場等から直接又は間接的に当該証書を購入（調達）し、特定建築物で使用するエネルギーに使用したのものとして当該証書を償却し、建物に再エネを利用する方法

⇒建物で使用する電気と再エネ(価値)を別々に調達

設置基準の年間太陽光発電相当量と建物の推計電気使用量により調達する再エネ割合や調達する再エネ証書の量が決定

## ○再エネ小売電気の調達

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| (1) 調達する小売電気に必要な再エネ割合 | $\frac{A}{B} \times 100 + C$ |
| (2) 調達量               | 設置義務容量が年間に発電する電力の1.2倍に相当する量  |

A : 設置基準容量が発電する年間発電相当量の1.2倍の量      B : 建物推計電気使用量  
C : 都内再エネ電気利用割合

## ○再エネ証書の調達

|             |  |
|-------------|--|
| (1) 対象となる証書 | ①J-クレジット<br>(再エネの利用によるクレジットに限る)<br>②グリーン電力証書<br>③非化石証書<br>(再エネ指定の非化石証書に限る) |
| (2) 調達量     | 設置義務容量が年間に発電する電力の1.2倍に相当する量  |

「再エネ小売電気」及び「再エネ証書の証書」の調達は追加性を有すること

①電源が特定できること

②電源の運転開始から15年以内のものであること

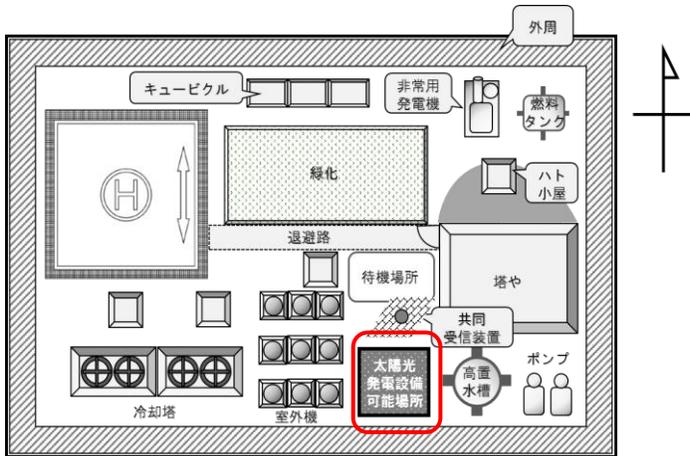
③送配電網に新たに再エネ発電設備が追加されることに相当する効果があること

○調達の継続期間は、**20年**を原則

調達による再エネ設置義務の履行は、建築物上に太陽光発電設備が設置できない場合に限定

## ①太陽光発電設備を設置可能な面積が小さい場合

- ・設置可能面積が狭小で、太陽光発電設備の定格出力が3kW未満の場合



## ③系統連系に一定の制約が生じる場合

- ・一般送配電事業者から系統連系の接続を拒否された場合
- ・一般送配電事業者を支払う工事負担金の額が再生可能エネルギー発電設備の設置に対して、著しく過大である場合

## ②技術的な事由等により一般的な設置方法ができない場合

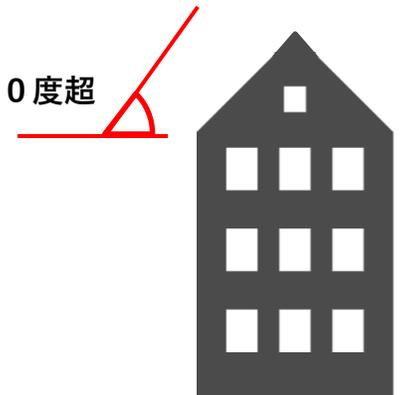
- ・60m超の建物の場合

60m超



- ・60度を超える急勾配屋根の建物場合

60度超



## ④電気の使用を100%再エネ利用で行う計画の場合

- ・該当建物で使用する電気を100%再エネにする計画を策定する場合

# 建物の再エネ化率を高める先駆的な取組についても評価

特定建築物全体で利用する電気を100%全て再生可能エネルギーの利用により賄うことを目指す計画を立て、且つ、計画を公にする場合は、太陽光発電設備の設置基準に適合として取り扱い

## ○計画を公にする方法

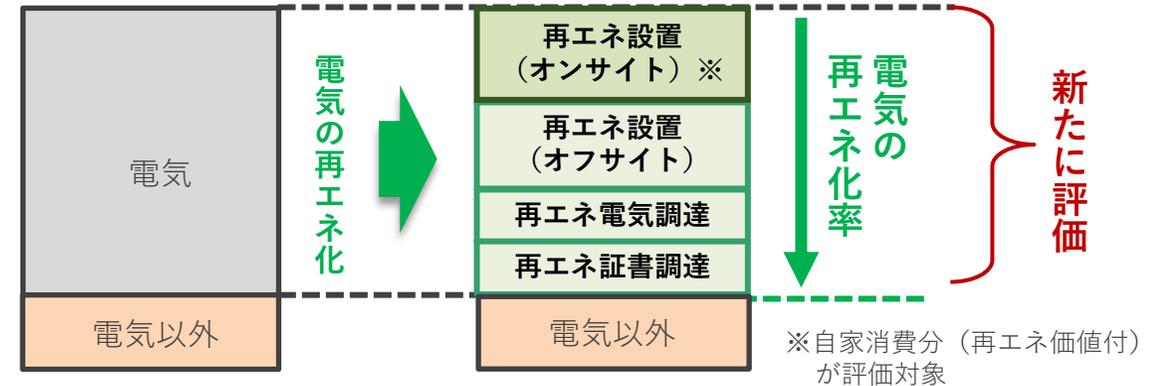
### (1) 国際的なイニシアティブ当への加盟や目標の提出

- ① RE100 (100% Renewable Electricity)
- ② SBT (Science Based Targets)
- ③ 再エネ100宣言 RE Action
- ④ ①～③までに准じたイニシアチブとして知事が認めるもの

### (2) 建物の推計電気使用量を100%再エネで賄うことを建築主自らがプレス発表。若しくは、ウェブサイトで公表

注) 対象建物の使用電気の再エネ100%化計画であることが必要

## 【再エネ100%化のイメージ】



## 【取組評価書における評価】

基準への適合の取扱いだけでなく「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」の分野に「電気の再エネ化率」を新たに加え先駆的な取組を評価

| 段階       | 段階 1   | 段階 2 | 段階 3 |
|----------|--------|------|------|
| 電気の再エネ化率 | 20～50% | 50%～ | 100% |

建物で使用する電気の再エネ割合を高めていく取組を評価  
これにより、オンサイト設置が困難な建物における取組や  
RE100など先駆的な取組についても積極的に評価が可能

# 電気自動車充電設備整備基準の新設 (設置義務)

# 電気自動車充電設備整備基準

● 将来のZEV普及の社会を見据えた充電設備の整備を促進するため、ZEV充電設備が一定台数設置できるよう、新築時に備えるべき基準を新設

## 【充電設備の整備基準】

|       | 整備基準の適用条件              | 実装整備基準                | 配管等整備基準               |
|-------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 専用駐車場 | 5以上の区画を有する専用駐車場を設ける場合  | 区画の20%以上に整備<br>上限：10台 | 区画の50%以上に整備<br>上限：25台 |
| 共用駐車場 | 10以上の区画を有する共用駐車場を設ける場合 | 1区画以上に整備<br>上限：設定しない  | 区画の20%以上に整備<br>上限：10台 |

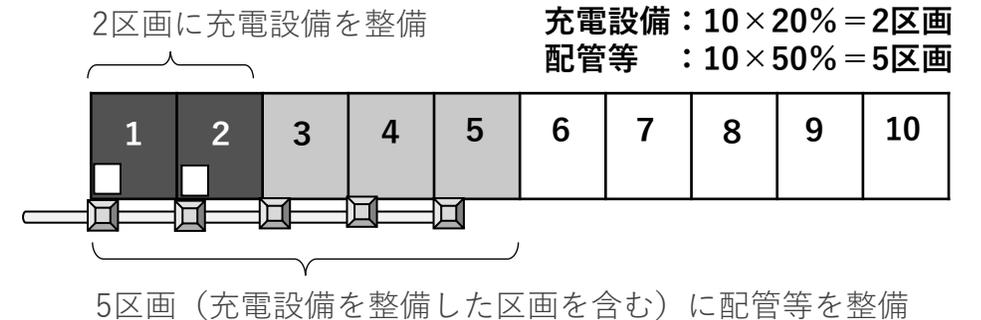
※ 専用駐車場：専ら該当特定建築物の所有者又は占有者が使用するための駐車区画

※ 共用駐車場：専用駐車区画以外の駐車区画

## 【基準適用の考え方】

- ・ 充電設備の整備は普通充電設備（充電用コンセントやV2Hを含む。）を基本とする。
- ・ 急速充電設備を整備する場合は、定格出力を6kWで除した数値を普通充電設備の整備数とみなす。（例：定格出力30kWの場合、5台に換算）

## <専用駐車場10区画の場合の履行イメージ>



## 【取組評価書における評価】

- ・ 「ヒートアイランド現象の緩和」の分野のうち、「EV及びPHV用充電設備の設置」にて評価する。
- ⇒ 「マンション環境性能」「環境性能評価書」の評価にも反映

|       | 段階 1          | 段階 2          | 段階 3      |
|-------|---------------|---------------|-----------|
| 専用駐車場 | 整備基準の1倍以上2倍未満 | 整備基準の2倍以上3倍未満 | 整備基準の3倍以上 |
| 共用駐車場 | 1区画又は2区画      | 3区画           | 4区画以上     |

# 省エネルギー性能基準の強化・新設 (断熱・省エネ性能の措置義務)

# 【住宅の用途】 省エネルギー性能基準の新設（断熱・省エネ性能の措置義務）

- 省エネルギー性能基準を新設
- 段階評価の水準を引き上げ

・2030年に向けて段階的に強化する省エネ性能基準を、段階2、段階3の水準に設定する。

| 【断熱性能】   | 省エネ性能基準 |      | 段階1   |        | 段階2    |       | 段階3    |       |
|----------|---------|------|-------|--------|--------|-------|--------|-------|
|          | 現行      | 改正後  | 現行    | 改正後    | 現行     | 改正後   | 現行     | 改正後   |
| 断熱性能 UA値 | なし      | 0.87 | 0.87超 | 0.87以下 | 0.87以下 | 0.7以下 | 0.75以下 | 0.6以下 |

※UA値は住戸単位（全ての住戸が基準を満たす必要）

| 【省エネ性能】   | 省エネ性能基準 |     | 段階1  |       | 段階2   |       | 段階3    |       |
|-----------|---------|-----|------|-------|-------|-------|--------|-------|
|           | 現行      | 改正後 | 現行   | 改正後   | 現行    | 改正後   | 現行     | 改正後   |
| 省エネ性能 BEI | なし      | 1.0 | 1.0越 | 1.0以下 | 1.0以下 | 0.9以下 | 0.95以下 | 0.8以下 |

※BEIは共用部を含む一次エネルギー消費量で評価

\* BEI算定における再エネ（創エネ）効果について

2024年度から適用が予定されている国の適合義務基準では、BEIは当該建物等に設置し自家消費する再エネ（創エネ）効果を含む値であること、また、本制度において建物への再エネ設置を義務化していくことを踏まえ、今回改正の3段階評価についても再エネ（創エネ）効果を含む値で評価する。

# 3段階評価、表示の仕組みの 強化・拡充

# 環境配慮の取組に係る 3 段階評価の強化・拡充

- 高いレベルにチャレンジする建築主の取組を積極的に評価し、ゼロエミッションの実現に向けて一層の取組を誘導するため、評価基準（3段階評価）を、低炭素資材の調達や適応策などの新たな観点を加えた基準に見直し

## 【3段階評価の強化・拡充概要】

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <p>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</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱・省エネ・再エネ設置の各評価段階の引き上げ（性能基準・設置基準と連動）</li> <li>・建物のゼロエミ化に寄与する省エネ・再エネ（調達等含む）の統合的な評価を追加<br/>⇒ゼロエミ化に向けた積極的な取組を後押しする観点</li> <li>・<u>遠隔管理・制御等</u>を可能とする建物側の備えを評価する指標等の追加、評価水準の検討<br/>⇒高度エネマネの社会実装を後押しする観点</li> </ul> |
| <p>資源の適正利用</p>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・低炭素資材（木材等）の利用、節水、<u>建設に係るCO2排出量の把握</u>、<u>建設副産物（発生土等）のリサイクル・適正処分</u>の取組を評価する指標等の追加<br/>⇒建物稼働時に加え、今後は、<b>Embodied-carbonの削減</b>にも寄与する取組の促進が重要</li> </ul>   |
| <p>生物多様性の保全</p>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現行評価を<u>生物多様性に配慮した緑化</u>を評価する指標等へと再構成<br/>⇒生物多様性保全の取組を誘導する観点</li> </ul>   |
| <p>気候変動への適応</p>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現行評価の<u>ヒートアイランド対策</u>を継続するとともに、<u>災害ハザードエリアを踏まえた対策</u>、建物内避難場所や備蓄倉庫の整備、<u>災害時用電源の確保</u>、<u>V2B・V2H設備</u>の導入等を評価する指標等の追加<br/>⇒「緩和策」とともに「<b>適応策</b>」を両輪として推進することが重要</li> </ul>                                   |

### < 3段階評価について >

- ・建築主は、当該建物、敷地における環境配慮措置の取組について、都が定める評価基準により評価する。
- ・評価は上位から順に段階3、段階2、段階1と定めている。



※義務的水準が定められている項目の場合

## < 根拠となる条例等についてのご案内 >

| 根拠となる条例等                   | ガイドライン等                 |
|----------------------------|-------------------------|
| 1 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例・規則 |                         |
| 2 建築物環境配慮指針                |                         |
| 3 再生可能エネルギー利用設備設置基準        | 再生可能エネルギー利用設備設置基準ガイドライン |
| 4 電気自動車充電設備整備基準            | 電気自動車充電設備整備基準ガイドライン     |
| 5 マンション環境性能表示基準            | マンション環境性能表示基準ガイドライン     |
| 6 環境性能評価書作成基準              | 環境性能評価書ガイドライン           |

【掲載ホームページ】（建築物環境計画書制度HP）

[https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/documents\\_2025.html](https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/documents_2025.html)

### 【お問合せ先】

- ・ 令和7年度施行の改正事項に関すること  
東京都 環境局 気候変動対策部 環境都市づくり課 建築物担当 TEL: 03-5320-7937
- ・ 建築物環境計画書の作成・提出、その他各種届出に関すること  
「東京都建築物環境計画書制度」ヘルプデスク TEL: 03-5320-7879  
E-mail: [building\(at\)kankyo.metro.tokyo.jp](mailto:building@kankyo.metro.tokyo.jp)