

# 中小規模新築建物における新制度

2023年6月29日（木曜日）開催  
第10回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会

# 1 専門家からの意見内容及び都の考え方について

---

1 ※スライド番号は今回資料における番号を記載しています。

2 **意見の内容（要旨）**

3 ○説明制度の主な対象について（スライド17）

- 4 ・説明を行う者、受ける者、双方にとって誤解やトラブルを防止する  
5 ことが重要。都条例・規則の根拠規定とともにイメージを示し  
6 たほうが、分かりやすいのではないか。  
7 ・説明を受ける者のイメージに「都民」と記載すると、都民に限定  
8 されると誤認されるのではないか。  
9 ・条例の規定では、説明の実施主体は建物供給事業者とされており、  
10 資格は問われていない。説明制度の目的を達成できるのであれば、  
11 資格を限定する必要はないと考える。

**都の考え方**

- 12 ・本資料を修正しました（スライド17）。
- 13
- 14 ・本制度は、住まい手等が環境性能を理解した上で、自ら環境配慮  
15 に取り組んでいただくため、供給する建物の環境性能（都が定め  
16 る基準への適合状況等）を建物供給事業者から説明、情報提供し  
17 ていただき、都はその理解を促進するために情報発信を行う仕組  
18 みです。
- ・住まい手等へ説明（情報提供）すべき事項は、都があらかじめ参  
考様式として示し、建物供給事業者からは、この参考様式に基づ  
いて基準への適合状況等を説明していただくものであるため、建  
築士等の資格を有する方に限らず、参考様式の内容を説明できる  
方にご対応いただくことができると考えます。
- ・なお、住まい手等からより詳細な環境性能の説明を求められた場  
合の対応や、参考様式の記載において、より専門的な立場から建  
築士等が関わる等、住まい手等へのより効果的な説明（情報提  
供）の例について、事業者向けのガイドライン等で示してまいり  
ます。

## 意見の内容（要旨）

### ○参考様式について（スライド20～22）

- ・基準値を記載したほうが、顧客が理解しやすいのではないか。
- ・「当該住宅等の周辺環境に関する事項等」の欄は、個々の情報を記載して説明するのではなく、パンフレットで説明した方が、図等を用いて正しく伝えることができるのではないか。
- ・オンライン形式による説明の推進、制度運用の円滑化に向けて、署名までは不要ではないか。建築物省エネ法の説明義務制度においても、法令上は建築主の署名を求めておらず、同様の取扱いにしていきたい。
- ・基準値を表記した上で、適合状況を記載することで、説明制度の目的は達成できるため、性能値の記載は不要と考える。特に、注文住宅の場合、契約前に説明した後、性能値が変動することも想定される。一方で、建売分譲住宅の場合は、性能値の確定情報を示すこともでき、任意の記載欄を設けることも考えられる。
- ・契約後に設計変更されることがあるため、「本書面に記載している対応状況については、説明時点での内容になります」といった趣旨の注意事項を追記していただきたい。

## 都の考え方

- ・参考様式を修正しました。住まい手等へのわかりやすい説明（情報提供）の観点から、基準の適否とともに基準値を記載します。
- ・参考様式を修正しました。住まい手等へのわかりやすい説明（情報提供）の観点から、用途地域の記載に留め、一般的な日影による影響については都がリーフレット等を作成し、情報提供します。
- ・参考様式を修正しました。建築物省エネ法による説明制度の取扱いと同様に、署名ではなく、説明を行う住まい手等の氏名を記載する欄を設けます。
- ・参考様式を修正しました。より詳細に環境性能を説明する場合に対応するため、断熱等の性能値を任意に記載できる欄を設けます。
- ・参考様式を修正しました。参考様式の記載内容が説明時点のものである旨、記載します。なお、注文住宅においては契約後（仕様確定後）の省エネ計算結果による基準適合状況を建築主へ説明する義務はありませんが、建築主への効果的な情報提供として、事業者向けのガイドライン等で実施を推奨してまいります。

## 意見の内容（要旨）

### ○説明方法について（スライド23）

- ・ 条例では説明書の写しを事業者が保管することになっている。イメージ図においてもその旨正確に記載し、保管期限も併記いただきたい。
- ・ 説明後、契約には至らなかった場合の書面保管は不要でよいか。取り扱いを資料等に明記していただきたい。

### ○都が行う情報提供について（スライド28）

- ・ オンライン説明会の実施や、説明動画、資料データの公表を継続していただきたい。

### ○その他の事項

- ・ 本制度は規制を強化するものであり、円滑に運用を開始するためには十分な周知期間の確保が必要。1年半、少なくとも1年前ぐらいには、都民向け、事業者向けに、最終確定の情報を発信していただきたい。
- ・ これまで議論してきた制度について、全体をまとめた最新版が技術検討会の資料として添付されていると、事業者にとっても非常に分かりやすく、制度に向けた準備に対応しやすくなる。何回かに1度でよいが、最新のまとめを添付していただきたい。

## 都の考え方

- ・ 本資料を修正しました（スライド23）。
- ・ 契約に至らなかった場合の書類は保管する必要はありません。その旨、本資料へも記載しました（スライド23）。
- ・ 効果的かつ継続的に情報発信を行うため、今後も制度説明会等をオンラインで実施し、説明動画や資料データ等を公表してまいります。
- ・ 本年度、説明制度等の検討及び制度の詳細事項に係る規定整備を進めるとともに、制度全体を網羅した資料を作成し、都民、事業者の皆様に広く公表していくよう努めてまいります。

## 意見の内容（要旨）

### ○説明制度の主な対象について（スライド7）

- 説明を行う事業者の明確な定義がなされていない。宅建士や建築士といった資格が必要なのか。事業者であれば誰でもよいのであれば、説明義務の有効性に欠けるのではないか。省エネ計算等の実務を行っている建築士が、購入者に対して説明したほうが有効に思える。

## 都の考え方

### （再掲）

- 本制度は、住まい手等が環境性能を理解した上で、自ら環境配慮に取り組んでいただくため、供給する建物の環境性能（都が定める基準への適合状況等）を建物供給事業者から説明、情報提供していただき、都はその理解を促進するために情報発信を行う仕組みです。
- 住まい手等へ説明（情報提供）すべき事項は、都があらかじめ参考様式として示し、建物供給事業者からは、この参考様式に基づいて基準への適合状況等を説明していただくものであるため、建築士等の資格を有する方に限らず、参考様式の内容を説明できる方にご対応いただくことができるものと考えます。
- なお、住まい手等からより詳細な環境性能の説明を求められた場合の対応や、参考様式の記載において、より専門的な立場から建築士等が関わる等、住まい手等へのより効果的な説明（情報提供）の例について、事業者向けのガイドライン等で示してまいります。

## 意見の内容（要旨）

### ○参考様式について（スライド20～22）

- 性能の表記は適合・不適合のみの記載でよいのか。購入者に対して詳細な説明と同意が必要と思われるため、詳細な数値が記載されていてもよいと思う。
- 注文住宅の場合、契約後に間取りや設備を決定し、省エネ計算を行うところも多いが、契約前に説明を行うために詳細な省エネ計算が必要となるのか。
- 断熱性能U A 値と省エネ性能B E I は、評価機関による評価書等の証明書が必要なのか。

### ○都が行う情報提供について（スライド29）

- リーフレットや動画での情報提供は、都のホームページのみならず、区役所、住宅関連部署等にも情報提供し、より都民の目に触れやすい場所で情報提供してはいかがか。

## 都の考え方

（再掲）

- 参考様式を修正しました。より詳細に環境性能を説明する場合に対応するため、断熱等の性能値を任意に記載できる欄を設けます。
- 本制度は、住まい手等が建物の環境性能を理解した上で、環境配慮に取り組んでいただくことを目的とした説明（情報提供）であるため、説明は契約前に行っていただきます。そのため、注文住宅においては、設計契約前にご説明いただくことになり、参考様式に記載する基準の適合状況等の判断は、住まい手等に供給する規格住宅の基本性能（簡易計算結果、規格の標準仕様等）により記載し、仕様確定後の正式な省エネ計算結果に基づくことは求めません（第3者評価も不要）。
- いただいたご意見を参考に、区市町村等とも連携して、より効果的な情報提供に取り組んでまいります。



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18

## 意見の内容（要旨）

## 都の考え方

○その他の事項

- ・東京都と国の省エネ表示制度は重複する部分がかかなり多くある。国と連携して、説明内容を変えていく考えはあるか。

- ・国が検討している省エネ表示制度では、消費者等が建築物を購入等する際に省エネ性能を把握し、性能の高低を比較検討できるようにするため、販売等の広告に断熱、省エネ性能を多段階表示するものです。
- ・一方、都制度は、住まい手等が環境配慮に取り組む上で、環境性能を把握、理解するための説明（情報提供）であり、断熱、省エネ性能に加え、都制度独自に定める太陽光発電設備や電気自動車充電設備の設置に関する対応状況についても説明していただくものです。
- ・住まい手等へのわかりやすい説明（情報提供）の観点から、参考様式において、国の多段階表示の併記等を行いませんが、より効果的な環境性能の情報提供として、いただいたご意見を参考に、都が作成するリーフレットにおいて、都の基準と国制度の多段階表示等を比較できるようにすることを検討してまいります。



## 意見の内容（要旨）

### ○参考様式について（スライド20～22）

- 参考様式に関しては問題はない。
- U A 値、B E I の適合・不適合について、顧客に質問される機会が増え、建築に関する知識武装が必要になる。
- U A 値、B E I の説明をW E Bで行うことは難しいのではないかと。

### ○都が行う情報提供について（スライド22～29）

- 広報等は民間団体に委ねたほうが普及啓発が進むのではないかと。
- 民間のW E B媒体や住宅展示場など、一般消費者に対する普及啓発とともに、制度対象外の中小工務店に対しても普及活動、理解促進を図ることが大事である。

### ○その他

- 太陽光発電設備の設置や省エネ・断熱性能を高めるための負担が、注文戸建住宅に比べて、分譲戸建住宅では相当な負担率になるが、都はどのように考え、対応するのか。
- 都の認証住宅に名前をつけて普及啓発をするなど、所有者の意識高揚、固定資産税の減免期間延長など、実際のインセンティブを設けるような工夫も必要ではないかと。

## 都の考え方

- 都は、建物供給事業者や住まい手等だけでなく、住まい手等に直接接する機会が多い不動産業者の皆様に向けても、建物の環境性能に関する情報提供を積極的に行ってまいります。
- U A 値やB E I について、建物供給事業者には参考様式に記載する基準値及び基準の適否を説明していただきますが、都が作成するリーフレット等を併せて活用していただくことで、オンラインであっても説明できるものと考えます。

- いただいたご意見を参考に、民間事業者の皆様とも連携して、より効果的な情報提供に取り組んでまいります。
- 住まい手等とともに、制度の対象とならない建物供給事業者の皆様に向けても、情報発信に取り組んでまいります。

- 本制度の太陽光発電設備の設置基準は、建物1棟ごとに一定量の設置を義務付けるのではなく、個々の住宅の屋根形状等を踏まえて設置を進めていただくものであるため、注文住宅と分譲住宅を比べた際に、著しく負担率が異なるものではないと考えております。
- なお、都の助成事業においては、狭小住宅において設置しやすい小型パネル等への上乗せ助成を行い、設置を支援しております。
- いただいたご意見を参考に、今後も、環境性能の高い建物の普及促進に取り組んでまいります。

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18

## 意見の内容（要旨）

○説明方法について（スライド23）

- 住宅供給事業者団体からも質問があったが、性能等の説明を行う者に資格は必要なのか。

・説明を受けた者から、説明を受けた旨の書面をもらう仕組みが成り立つのか。

○参考様式について（スライド20～22）

- 都は、東京ゼロエミ住宅を進めており、多段階基準を設けているのだから、これに合わせた説明をする方が、省エネを都民の方々が理解しやすいのではないか。

## 都の考え方

（再掲）

- 本制度は、住まい手等が環境性能を理解した上で、自ら環境配慮に取り組んでいただくため、供給する建物の環境性能（都が定める基準への適合状況等）を建物供給事業者から説明、情報提供していただき、都はその理解を促進するために情報発信を行う仕組みです。
- 住まい手等へ説明（情報提供）すべき事項は、都があらかじめ参考様式として示し、建物供給事業者からは、この参考様式に基づいて基準への適合状況等を説明していただくものであるため、建築士等の資格を有する方に限らず、参考様式の内容を説明できる方にご対応いただくことができます。
- なお、住まい手等からより詳細な環境性能の説明を求められた場合の対応や、参考様式の記載において、より専門的な立場から建築士等が関わる等、住まい手等へのより効果的な説明（情報提供）の例について、事業者向けのガイドライン等で示してまいります。
- 参考様式を修正しました。建築物省エネ法による説明制度の取扱いと同様に、説明を受ける住まい手等の氏名を記載する欄を設け、説明を受けた旨の書面（署名）の受け取りは不要とします。
- いただいたご意見を参考に、より効果的な環境性能の情報提供として、都が作成するリーフレット等において本制度における基準と東京ゼロエミ住宅の水準を比較できるようにすること等を検討してまいります。

## 意見の内容（要旨）

### ○参考様式について（スライド20～22）

・契約前は間取りや屋根形状が決まっていない。再エネ設備の設備容量の記載は「目標」という表現に変えた方が、竣工後に説明を受けた内容と違うといったトラブルが避けられるのではないか。

・「2kW以上を設置するための措置」の記載について、「2kW」は、制度対象事業者が目標値達成のために平均2kW以上設置すればよいという数値。住まい手に「2kW」以上であるかどうかを説明し、検討してもらおうというより、住宅に大体何kW設置できるか、という説明でよいのではないか。

### ○都が行う情報提供について（スライド27）

・義務化されたとはいえ、太陽光パネルの扱いはオプション。都が作成するパンフレットにおいて、住まい手が選択する際に太陽光パネルを設置したほうが全体的に費用が抑えられること、経済性の効果を数字で示し、アピールしていただきたい。

## 都の考え方

（再掲）

・参考様式の記載内容が説明時点のものである旨、参考様式に記載します。また、注文住宅においては、契約後（仕様確定後）に行う省エネ計算結果による基準適合状況については説明の義務はありませんが、建築主に情報提供することが望ましい旨、事業者向けのガイドライン等で示してまいります。

・本制度では、建物供給事業者ごとの再エネ設置基準（設置義務量）を算定する際に、1棟当たりの基準量を2kWとして算定することにしております。当該基準量は建物1棟ごとに2kW以上設置することを求めるものではありませんが、住まい手等へ当該建物の環境性能を説明する際には、太陽光発電設備の設置容量とともに、当該設置容量が2kW未満である場合には、追加設置するための措置を記載していただきます（設置除外要件に該当する建物を除く。追加設置することができない場合は、その理由等を記載）。なお、2kW以上設置する場合も、追加設置が可能な場合には当該措置内容を記載していただく等、住まい手等へのより効果的な情報提供を推奨してまいります。

・いただいたご意見を参考に、都が作成するリーフレット等において、太陽光発電設備の設置に関する情報の一つとして、経済性の効果等を算出し、提供してまいります。

## 2 環境性能に関する説明制度について

---

- 1 ● 建物供給事業者は、注文住宅の施主等※1及び建売分譲住宅の購入者等※2に対して、  
 2 断熱・省エネ、再エネ等の環境性能に関する説明を行う。  
 3 ・注文住宅の施主等は、建物供給事業者からの説明を聞いた上で、必要な措置を講じ、環境負荷低  
 4 減に努めるという立場を踏まえ、注文等について判断  
 5 ・建売分譲住宅の購入者等は、建物供給事業者からの説明を聞き、環境性能等の理解を深め、環境  
 6 負荷低減に努めるという観点から検討し、購入等について判断  
 7 ・都は、注文住宅の施主等や建売分譲住宅の購入者等の判断を支援するため、施主等向けの配慮指  
 8 針に加えて、購入者等向けに必要な情報提供を行う。

※1 注文住宅の施主及び賃貸住宅のオーナー  
 ※2 建売分譲住宅の購入者及び賃貸住宅の借主人

## 【説明制度のイメージ】

(建物供給事業者)

- ・ハウスメーカー
- ・ビルダー
- ・デベロッパー 等



環境性能の説明

(都 民)



《注文住宅の施主等※1》

- ・建物の環境配慮について必要な措置を講じ、環境への負荷低減に努める

《建売分譲住宅の購入者等※2》

- ・建物の環境配慮について理解を深め、環境への負荷低減に努める

配慮指針

情報提供

(東京都)





1 ● **環境負荷低減に向けては、住まい手の理解が重要**

- 2 ・ 環境負荷低減のための行動を起こすのは、あくまでも建築主【建物供給事業者意見】  
 3 ・ 都民も含めた全員で取り組むものであることをアピールすべき【同上】  
 4 ・ 建築主が環境配慮することに対して価値を見いだせるような取組になるといい【技術検討会委員意見】

5 <住まい手の理解に向けた具体的な指摘>

6 ● **都からの情報提供も重要**

- 7 ・ 都からの情報提供を積極的に行うべき。【建物供給事業者意見】  
 8 ・ 都民への普及啓発を強化してほしい。【同上】

9 ● **都が建物供給事業者に標準的な説明内容を提示すべき**

- 10 ・ 各社で説明が異なるとおかしい。【建物供給事業者意見】  
 11 ・ 都で説明に関するパンフレットを作成して、それに沿って説明すればよいのであれば助かる。【同上】

12 ● **説明の内容や実施方法が重要**

- 13 ・ 建築主への説明書のつくり方とか、説明の仕方というようなところが大切になってくると思われるため、  
 14 今後も引き続き検討していただきたい。【技術検討会委員意見】

15 ⇒ **建物供給事業者や有識者から、住まい手の理解の重要性について改めて指摘**

16 **都からの情報提供と建物供給事業者からの説明を合わせて検討し、**  
 17 **実施内容や実施方法を整理**

## 【説明者】

- 省エネ性能の決定に大きな役割を担っている建物供給事業者

## 【時期・期間】

- 相手方と契約を行う前までに実施する。
  - ・検討に資するよう、なるべく早い段階での説明が望ましい。
- 新築及び工事完了から1年以内に住まい手等が購入等する場合に実施する。

## 【内容】

- 断熱・省エネ、再エネ、充電設備の各基準への「適否」及び「不適の場合の適合方法」について説明する。
  - ・説明を通じて契約時の判断材料を提供
  - ・竣工済み建物を購入又は賃借する場合（建売分譲住宅の購入等）は、基準への適否について説明

## 【その他】

⇒本日、参考様式及び説明方法、都の情報発信の内容・方法について、ご議論いただく。

- 都は説明が必要となる事項を定め、参考様式とともに別途提示する予定
- DX等を促進するため、説明はオンラインも可能とする。
  - ・履行を確認するため、建物供給事業者は説明において交付した書面の写しを一定期間保管する。



### 3 建物供給事業者による環境性能の説明について

---

住宅等の区分	説明を行う建物供給事業者の例		説明を受ける者の例
注文戸建住宅	建設請負事業者	ハウスメーカー	住宅の建築主
分譲戸建住宅	建物分譲等事業者	ビルダー	住宅の購入者
分譲共同住宅	建物分譲等事業者	デベロッパー	住宅の購入者
賃貸共同住宅	建設請負事業者	ハウスメーカー	住宅の建築主（オーナー） ※オーナーから賃借人への説明義務はなし
	建物分譲等事業者	デベロッパー	住宅の賃借人（入居者）
テナントビル・貸店舗	建物請負事業者	ゼネコン	ビルの建築主（オーナー） ※オーナーから賃借人への説明義務はなし
	建物分譲等事業者	デベロッパー	ビル・貸店舗の賃借人（テナント）

(参考) 制度の対象者

建物供給事業者：建設請負事業者及び建物分譲等事業者

建設請負事業者：自らが定めた建築物の構造及び設備に関する規格に基づく建築物（以下、「規格建築物」という。）を（条例第18条）新たに建設する工事を業として請け負う者

建物分譲等事業者：規格建築物を新築し、これを分譲し、若しくは賃貸することを業として行う者（条例第23条の7）

※いずれも、自らが規格建築物の規格を定める者が制度の対象者となる。

● 住まい手等が、建物の環境配慮について理解を深めた上で環境への負荷低減に努めるため、供給する建物個別※<sup>1</sup>の環境性能に関する説明を行う。

条例規則に規定する説明事項		具体的な説明内容
①省エネルギー性能基準に係る対応状況	建築物の熱負荷の低減に関する基準	当該住宅等が、都が定める基準値（建物用途、住宅種別ごとに定めるUA値）に適合するか否か
	設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準	当該住宅等が、都が定める基準値（建物用途、住宅種別ごとに定めるBEI）に準じる性能値※ <sup>2</sup> に適合するか否か
②再エネ（太陽光発電設備）の設置に係る対応状況	太陽光発電設備の設置除外要件への該当	当該住宅等が、都が定める太陽光発電設備の設置が困難である建物※ <sup>3</sup> （設置除外要件）に該当しているか
	再エネ（太陽光発電設備）の設置状況	当該住宅等における再エネ（太陽光発電設備）の設置容量
③ZEV充電設備整備基準に係る対応状況※ <sup>4</sup>		当該住宅等が、都が定める基準（配管等の整備数）に適合しているか否か
④各基準等に対応していない場合に、当該基準等に対応するための措置の内容※ <sup>5</sup>		①から③までの、都が定める基準値等に当該住宅等が適合していない場合、適合するための措置の内容
⑤その他知事が必要と認める事項		都が定める誘導基準の達成状況、当該住宅等の周辺環境に関する事項等

※<sup>1</sup> 共同住宅等の場合は、住戸ごと又は共同住宅全体のいずれかを選択して説明（国の表示制度におけるルールと整合）

※<sup>2</sup> 住宅の場合、基準値は特定供給事業者が供給する住宅全体（平均）で適合すればよいものとして定めているが（供給する全ての住宅について、当該基準に適合することを求めている）、環境性能の説明においては、当該住まい手に供給する住宅が当該基準に適合しているか否かを説明する。

※<sup>3</sup> 屋根の水平投影面積が20㎡未満の建物等、特定供給事業者ごとの太陽光発電設備の設置基準量の算定において、算定から除外することができるものを指す。

※<sup>4</sup> 当該基準が適用されない住宅等（駐車場がない戸建住宅、戸建住宅以外において駐車台数が10台未満の場合）は説明の対象外

※<sup>5</sup> 建設請負事業者が建築主等へ説明する場合に限る（建物分譲等事業者が供給する建物（分譲住宅等）は、性能確定後の販売となることのあるため。）。

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18

● **住まい手等への説明を円滑に実施していただくため、説明に当たり参考となる様式を、都が作成・公表する。**

- 参考様式の記載事項を網羅するものであれば、建物供給事業者が円滑に説明を実施できるよう、記載事項を追加したり、事業者独自に作成する様式の使用も可とする。

【参考様式における前回からの主な見直し事項】

<p><b>基準値の記載</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住まい手等へのわかりやすい説明（情報提供）とする観点から、<b>基準の適否とともに基準値を記載</b>する。</li> </ul>
<p><b>性能値の記載（任意記載）</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住まい手等へより詳細に建物の環境性能を説明できるよう、断熱等の<b>性能値を任意に記載する欄</b>を設ける。</li> </ul>
<p><b>誘導基準の達成状況の記載</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本制度を施行する<b>2025年度には国においても適合義務化が開始</b>され、また、制度開始以降も見据えると、建物供給事業者の取組のさらなる進展が想定されること等を踏まえ、義務基準に留まらず、<b>一歩進んだ取組である誘導基準への達成状況についても記載</b>する。</li> </ul>
<p><b>説明相手の記名欄</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物省エネ法による説明義務制度と同様に、<b>署名ではなく、説明を受ける住まい手等の氏名を事業者が記載する欄</b>を設ける。</li> </ul>
<p><b>周辺環境に関する記載</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住まい手等へのわかりやすい説明（情報提供）とするため、用途地域の記載に留め、<b>日影による一般的な影響については、都が作成するリーフレット等により情報提供</b>する。</li> </ul>

## 1 【注文戸建住宅の参考様式記入例】

(注文戸建住宅用) 参考様式イメージ

**東京都建築物環境報告書制度 建築物の環境性能等に関する説明書**

年 月 日

\_\_\_\_\_様

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第23条の10による中小規模特定建築物等に係る措置に関する説明をします。

**1 建築物の概要**

所在地 【 \_\_\_\_\_ 】

### 日付欄

- ・説明を行った日付を記載

### 記名欄

- ・説明する相手の氏名を記載（複数人いる場合は代表者のみの記載も可）

### 1 建築物の概要

- ・供給する建築物の所在地を記載

**2 建築物の環境性能（都が定める基準等への対応状況）**

※対応状況及び性能値は説明時点のものであり、設計後に変わる可能性があります。

(1)断熱性能（UA値）の基準に係る対応状況

性能基準	0.87 W/m <sup>2</sup> K 以下	<input checked="" type="checkbox"/> 適合	
誘導基準	0.6 W/m <sup>2</sup> K 以下	<input checked="" type="checkbox"/> 達成	

任意記載欄

UA値	0.55 W/m <sup>2</sup> K
-----	----------------------------

### 2 建築物の環境性能

- ・注文住宅では、設計契約前に説明を行うため、設計後に対応状況等が変わる可能性がある旨、記載

### (1)断熱性能（UA値）の基準に係る対応状況

- ・当該住宅のUA値を説明する場合には、任意記載欄に記載

## (2)省エネ性能 (BEI)の基準に係る対応状況

		任意記載欄	
		BEI 再エネ含む	BEI 再エネ除く
BEI (再エネ含む評価)		0.45	0.70
性能基準	0.8 以下	<input checked="" type="checkbox"/> 適合 適合するための措置 (適合していない場合) 【 】	
BEI (再エネ除く評価)			
誘導基準	0.75 以下	<input checked="" type="checkbox"/> 達成	

## (2)省エネ性能 (BEI) の基準に係る対応状況

- 供給する住宅全体 (平均) で適合するものとして定める性能基準及び誘導基準について、当該住宅単体における当該各基準への適合状況及び達成状況を記載
- 当該住宅単体で性能基準に適合しない場合は、適合するための措置を記載※
- 性能基準は再エネ低減効果を含むBEI、誘導基準は同効果を含まないBEIでそれぞれ判断
- 当該住宅のBEIを説明する場合には、任意記載欄に記載

## (3)再生可能エネルギー利用設備の設置に係る対応状況

太陽光発電設備の設置除外要件への該当	<input type="checkbox"/> 該当
太陽光発電設備の設置容量	【 6.2 kW】
その他の再エネ設備の設置容量	【 】 【 kW相当】
追加設置するための措置	【 - 】
誘導基準	5kW 以上 <input checked="" type="checkbox"/> 達成

## (3)再生可能エネルギー利用設備の設置に係る対応状況

- 当該住宅が太陽光発電設備の設置除外要件 (屋根の水平投影面積が20㎡未満等) に該当するか記載
- 設置除外要件に該当しない場合において、2kW未満である場合は、追加設置するための措置を記載※ (追加設置できない (最大量設置等) 場合は、その理由等を記載)
- 2kW以上設置する場合は、設置除外要件への該当によらず、追加設置が可能な場合に当該措置を記載することができる※ (例: 西面の屋根に追加で2kW設置可能)。
- 供給する住宅全体で達成するものとして定める誘導基準について、当該住宅単体における当該基準の達成状況を記載



## (4)電気自動車充電設備の整備基準に係る対応状況

駐車場の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	任意記載欄	
		充電設備の 設置台数	V2Hの 設置台数
		1 台	0 台
整備基準	充電設備を設置するための配管等を整備	<input checked="" type="checkbox"/> 適合	
誘導基準	V2Hを1台以上設置	<input type="checkbox"/> 達成	

## (4)電気自動車充電設備の整備基準に係る対応状況

- ・供給する建物の駐車場の有無を記載
- ・駐車場を設けない（整備基準が適用されない）場合、対応状況の記載不要
- ・充電設備及びV2Hの設置台数について説明する場合には、任意記載欄に記載

## 3 当該建築物の周辺環境に関する事項

当該敷地の用途地域	【 第一種低層住居専用地域 】
隣地の用途地域	【 第一種低層住居専用地域 】

太陽光発電設備は近隣の建築物等から一定の日影を受けます。  
詳細は別添のリーフレットをご覧ください。

## 3 当該住宅の周辺環境に関する事項等

- ・当該敷地及び隣地の用途地域を記載
- ・日影の影響については、都が作成するリーフレットを案内

4 作成者	〇〇株式会社 設計部 〇〇〇〇〇
-------	------------------

5 説明者	〇〇株式会社 営業推進部 〇〇〇〇〇
-------	--------------------

6 本書に関する問い合わせ先	〇〇株式会社 営業推進部 電話 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇
----------------	------------------------------

## 4 作成者

- ・説明書を作成する方の会社名、部署名、氏名を記載

## 5 説明者

- ・説明を行う方の会社名、部署名、氏名を記載

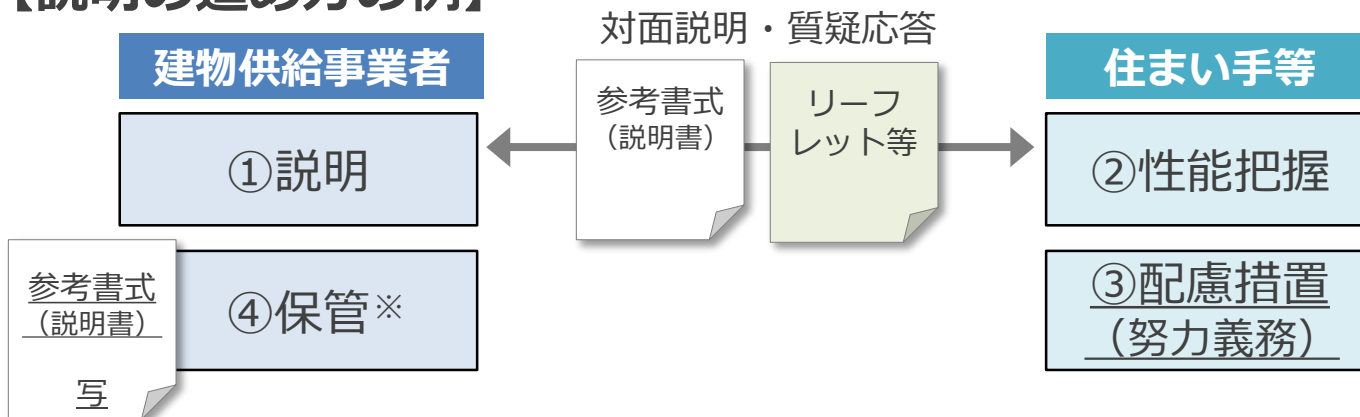
## 6 本書に関する問い合わせ先

- ・説明書の問い合わせ先の会社名、部署名、連絡先を記載



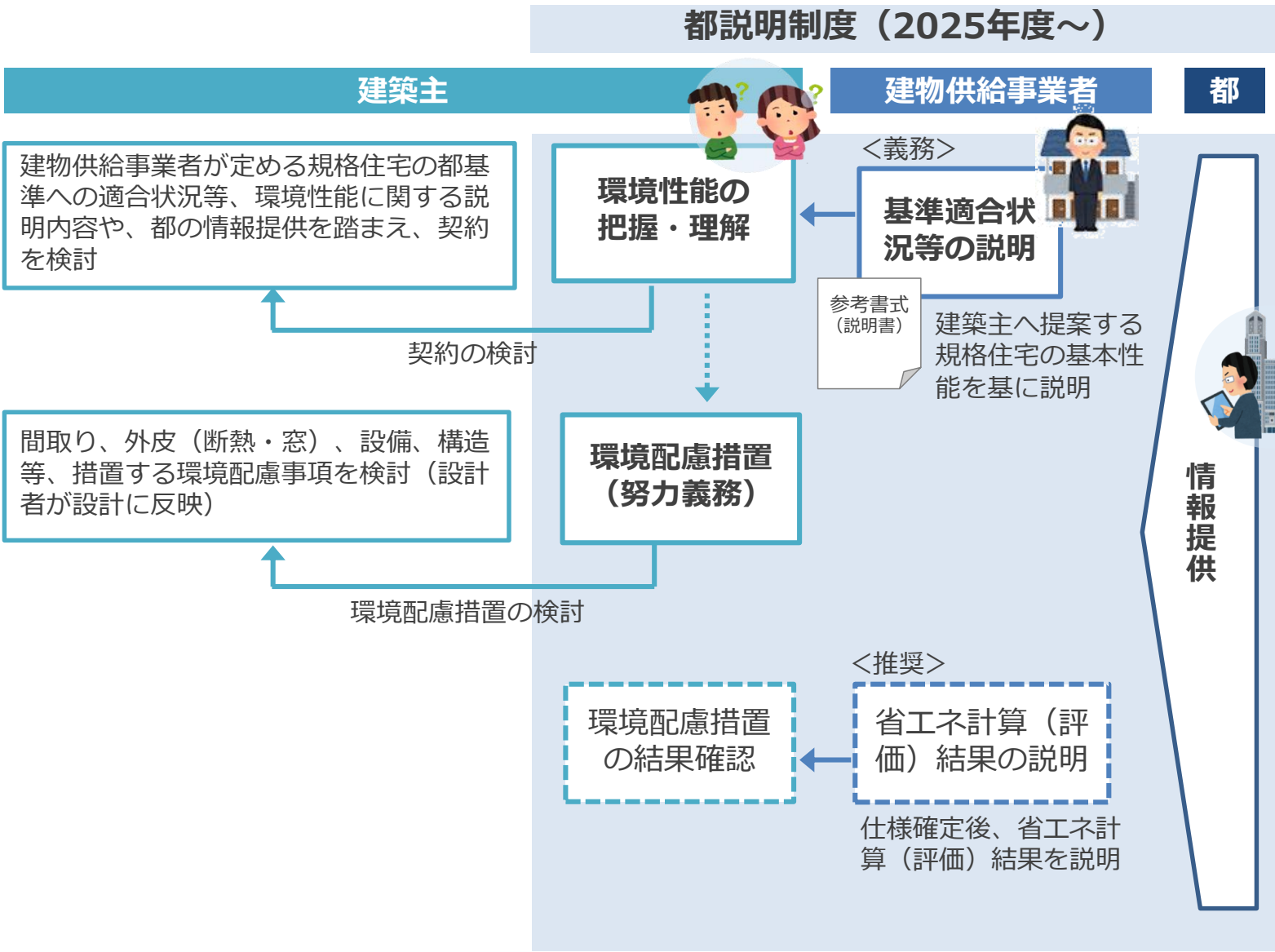
- 1 ● 建物供給事業者は、都が提示する参考様式やパンフレット等により住まい手等
- 2 へ説明し、質問等に対応する。
- 3 ● 説明後は、説明を行った書面（写し）を保管※する。
- 4 ・説明方法は、対面による説明のほか、オンライン形式や説明動画の活用等、建物供給事業者及び
- 5 住まい手等が円滑かつ確実に実施できる方法で取り組んでいただく（望ましい説明方法につい
- 6 て、都がガイドライン等で示す。）。
- 7 ・説明制度の実施状況については、都が建物供給事業者への訪問調査等により確認する。
- 8 ・説明義務は建物供給事業者にある。そのため、販売等を担うグループ企業等と連携して説明する
- 9 場合においても、説明書の作成や住まい手等からの問い合わせ対応、書類の保管は建物供給事
- 10 業者が行う。都が指導等を行う場合も建物供給事業者が対象

## 【説明の進め方の例】



※説明を行った建物の確認済証交付日の属する年度の翌々年度の末日まで保管する。ただし、説明後、契約に至らなかった場合の書類は保管不要

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18



国説明義務制度（～2024年度※）  
 建築士 ⇒ 建築主  
 ※2025年度からは説明義務から努力義務へ

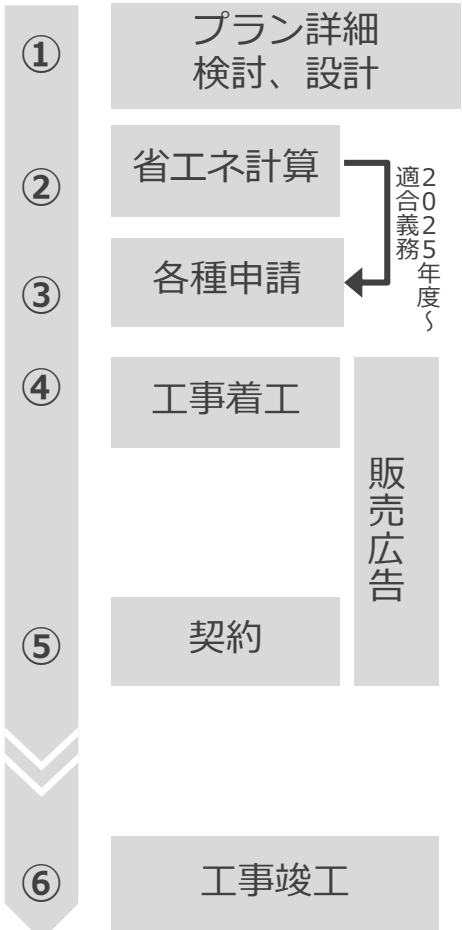
省エネに関する情報提供

省エネ性能評価結果の説明

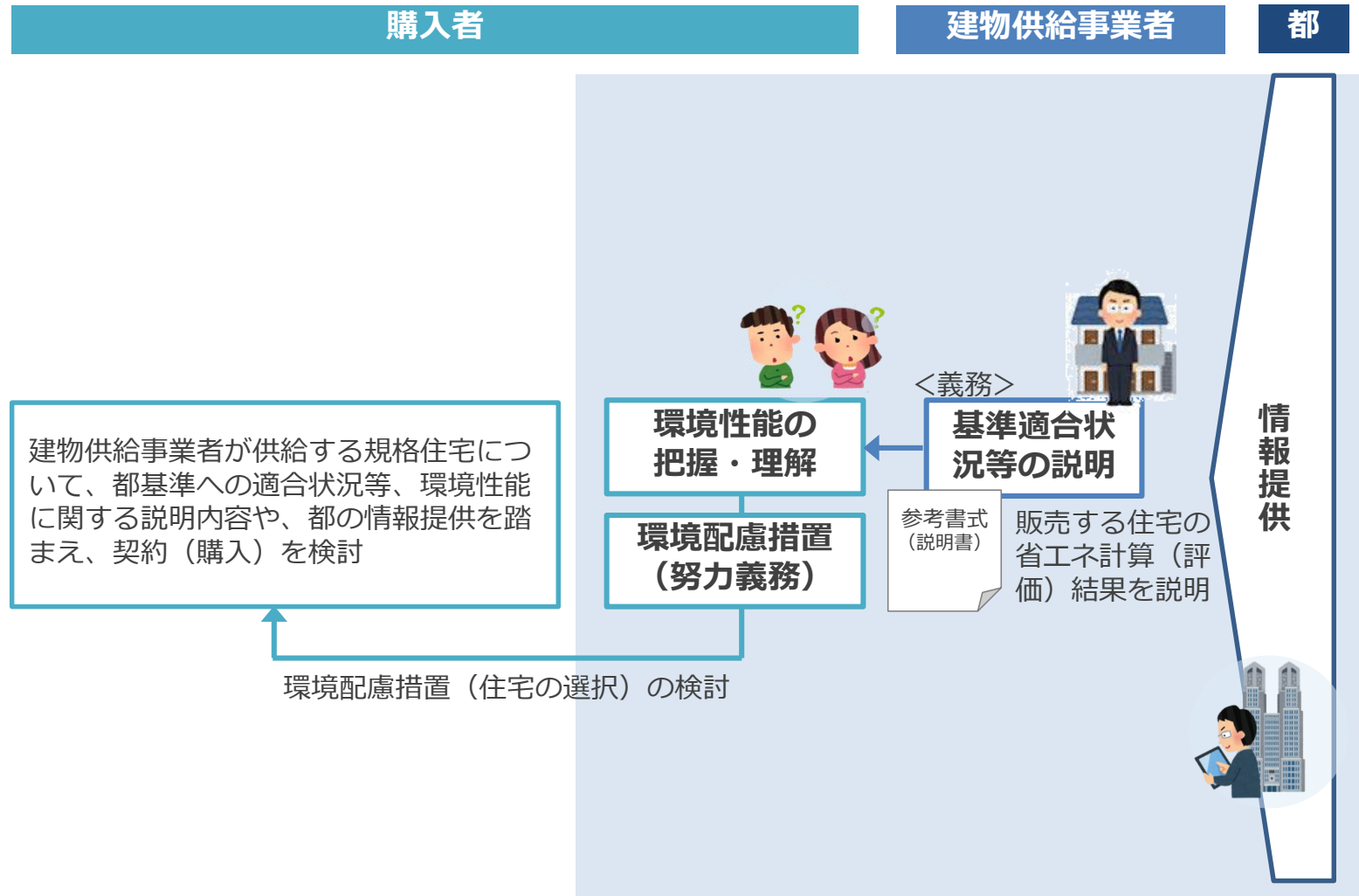
（参考）

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18

住宅購入の主な流れ



都説明制度（2025年度～）



国省エネ表示制度（2024年度～）  
（参考）

販売事業者等  
⇒購入者等

省エネラベル  
の広告表示

## 4 環境性能の説明の円滑な運用に向けた都の取組

---

- 1 ● 都は、住まい手等の建物の環境配慮に関する理解を促進し、購入等の判断を支援
- 2 するため、広く情報提供を行う。
- 3
- 4 ・ 都が定める断熱・省エネ性能、再エネ利用設備及びZEV充電設備の設置に関する基準とともに、
- 5 標準的な住宅を例にした経済性の効果等、建物の環境配慮に関する基礎的な情報を提供していく。

建物の環境配慮事項等	主な情報提供内容
断熱・省エネ性能に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都が定める基準に関する情報</li> <li>・ 性能向上による住まい手の健康への好影響や、経済性の効果</li> </ul>
太陽光発電設備の設置に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都が定める基準に関する情報</li> <li>・ 設置による脱炭素化や停電時の利用、経済性の効果</li> </ul>
ZEV充電設備の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都が定める基準に関する情報</li> <li>・ 蓄電池機能の活用による経済性の効果、V2H設置による停電時利用</li> </ul>
その他の環境配慮に関する基礎知識	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 太陽光発電の仕組み</li> <li>・ 断熱、省エネ、再エネ設備の施工や維持管理方法</li> <li>・ パネルの水害時等のリスク</li> <li>・ パネルの廃棄、リサイクル方法</li> </ul>
その他（周辺環境等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 太陽光発電設備の設置による周辺への影響（光害、パワコンによる騒音）</li> <li>・ 周辺建物から受ける日影による影響（用途地域、日影規制）</li> </ul>

- 1 ● 住まい手等への説明を円滑に実施し、その実効性を高めるため、説明に当たっ
- 2 て参考となる様式を、都が作成・公表する。（再掲）
- 3
- 4 ● 建物供給事業者に向けた制度説明会の実施や、ガイドラインの作成等、制度の
- 5 理解促進のための情報提供を行う。
- 6 ・ 説明会の実施に当たっては、オンライン開催とする等、建物供給事業者が日頃から確認しやすい
- 7 方法とする。

(参考) 都による建物供給事業者向けの制度説明会の実施及び同説明会の動画掲載 (R5年2月実施)





- 1 ● 住まい手等や建物供給事業者の双方が、円滑に説明制度を実施できるよう、
- 2 都が、様々な手法により情報提供を行う。
- 3 ● 制度の義務対象ではないものの、住まい手等に直接接する機会の多い不動産業
- 4 者に向けても、都からこれらの情報提供を行う。
- 5
- 6 ・ 情報提供に当たっては、住まい手等が日頃から情報を手にすることができるよう、区市町村や
- 7 民間事業者等と連携して取り組む。

【主な情報提供の方法】

情報提供の媒体

リーフレット（紙、電子データ）、動画

情報提供の方法

太陽光ポータルサイト（HP）による随時発信、説明会、普及啓発イベントの実施等

リーフレットによる情報提供の例  
（家庭の省エネハンドブック）



動画による情報提供の例  
（都制度の説明動画）



HPによる情報提供の例  
（太陽光ポータルサイト）



普及啓発イベントの例  
（太陽光なるほどプロジェクト）

