

# 中小規模新築建物における新制度

2023年4月24日（月曜日）開催  
第9回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会

# 1 環境性能に関する説明制度について

---

# 環境性能に関する説明制度について

【説明会資料（R5年2月実施）】

- 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特定供給事業者

## 【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、特定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。

## 2 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	説明を行う者（建物供給事業者）のイメージ※1	説明を受ける者のイメージ
注文住宅	ハウスメーカー	注文者（都民）
分譲戸建住宅	ビルダー	購入者（都民）
賃貸共同住宅	ハウスメーカー※2	賃貸オーナー※2
分譲共同住宅	デベロッパー	購入者（都民）
テナントビル・貸店舗	デベロッパー※3	入居者※3

※1 主なイメージは次のとおり

ハウスメーカー：自ら定めた規格住宅の建設を、顧客の求めに応じて請け負う建設会社

ビルダー：自ら定めた規格住宅を建設し、顧客に対して販売する建設会社

デベロッパー：自ら定めた規格住宅等の建設を請負事業者に注文する者

※2 賃貸オーナー（建物供給事業者ではない場合）から借入者への説明は義務対象ではない。

※3 デベロッパーが施主ではない場合は、施主への説明が必要であり、入居者への説明は不要

1 ● 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  
 2 努めるため、供給する建物個別※1の環境性能に関する説明を行う。  
 3

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※2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が困難な建物への該当有無	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※3に該当するか否か
	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※4		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※5		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		当該住宅等の周辺環境に関する事項等

※1 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）  
 ※2 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。  
 ※3 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。  
 ※4 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  
 ※5 特定供給事業者が注文住宅や賃貸アパートオーナーなど、建築主へ説明する場合に限る（分譲住宅の場合、性能確定後の販売となることがあるため）。



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。

- ・トラブルの未然防止と説明制度（義務）の着実な履行を図るため、参考様式には説明を受けた住まい手等の記名欄を設ける。
- ・参考様式のほか、説明を受ける住まい手等の理解や判断を支援するための資料についても、都が作成・公表する。

【参考様式及び個別建物の環境性能等の記載イメージ】（注文住宅の例） （スライド10に続く）

1 建築物の環境性能等に関する事項				
説明日	令和〇年〇月〇日	当該建築物の所在地	東京都〇〇区（市・町）〇-〇-〇	単位住戸ごとの通し番号 （住戸が複数ある場合）
都が定める基準（又は基準に準じる性能値）に係る対応状況				
断熱性能（UA値）	適合			
－適合するための措置	－			
省エネ性能（BEI）	不適合			
－適合するための措置	LDK（主たる居室）の暖冷房設備を（い）に相当する性能にすることで適合します。			
再生可能エネルギー利用設備の設置	太陽光発電設備の設置が困難な建築物に該当しない。		太陽光発電設備 3.2kW	
－2kW以上設置するための措置	－			
電気自動車充電設備の設置	適合			
－適合するための措置	－			

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

1 都が定める誘導基準（又は誘導基準に準じる性能値）に係る対応状況 ※	
2 断熱性能（UA値）	適合
3 省エネ性能（BEI）	—
4 再生可能エネルギー利用設備の設置	—
5 電気自動車充電設備の設置	—
6 当該住宅等の周辺環境に関する事項等	
7 当該敷地における日影規制（測定面・規制時間）	<p>当該敷地の用途地域は第一種低層住居専用地域です。</p> <p>1.5mの高さにおいて、近隣建物から次の日影を受けることがあります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地境界線から5m~10mの範囲に新築される建物による日影：3時間未満</li> <li>・敷地境界線から10m超の範囲に新築される建物による日影：2時間未満</li> </ul> <p>※上記は1つの建物からの日影であり、複数の建物がある場合は、この限りではありません。</p> <p>※一般に、太陽光発電設備が設置される住宅屋根における日影の影響は、上記より少なくなります。</p>
11 隣地の用途地域等	<p>東側及び西側は当該敷地と同じ第一種低層住居専用地域です。</p> <p>南側の用途地域は商業地域、容積率制限は〇%です。</p>
12 2 説明をした建物供給事業者に関する事項	
13 建物供給事業者	1の内容について説明しました。 (氏名) 〇〇〇〇
14 3 説明を受けた者に関する事項	
15 説明を受けた者	1の内容について説明を受けました。 (氏名) 〇〇〇〇

※「都が定める誘導基準（又は誘導基準に準じる性能値）に係る対応状況」は任意の説明事項とし、説明しない場合の参考様式も別途定める。

1 【参考様式及び個別建物の環境性能等の記載イメージ】（分譲戸建住宅の例） （スライド12に続く）

1 建築物の環境性能等に関する事項				
説明日	令和〇年〇月〇日	当該建築物の所在地	東京都〇〇区（市・町）〇-〇-〇	単位住戸ごとの通し番号 （住戸が複数ある場合）
都が定める基準（又は基準に準じる性能値）に係る対応状況 ※1				
断熱性能（UA値）	適合			
省エネ性能（BEI）	不適合			
再生可能エネルギー利用設備の設置	太陽光発電設備の設置が困難な建築物に該当しない。	太陽光発電設備 3.2kW		
電気自動車充電設備の設置	適合			
都が定める誘導基準（又は誘導基準に準じる性能値）に係る対応状況 ※2				
断熱性能（UA値）	適合			
省エネ性能（BEI）	—			
再生可能エネルギー利用設備の設置	—			
電気自動車充電設備の設置	—			

※1 分譲住宅の場合、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を説明する対象ではないため、当該欄を設けない。  
 ※2 「都が定める誘導基準（又は誘導基準に準じる性能値）に係る対応状況」は任意の説明事項とし、説明しない場合の参考様式も別途定める。

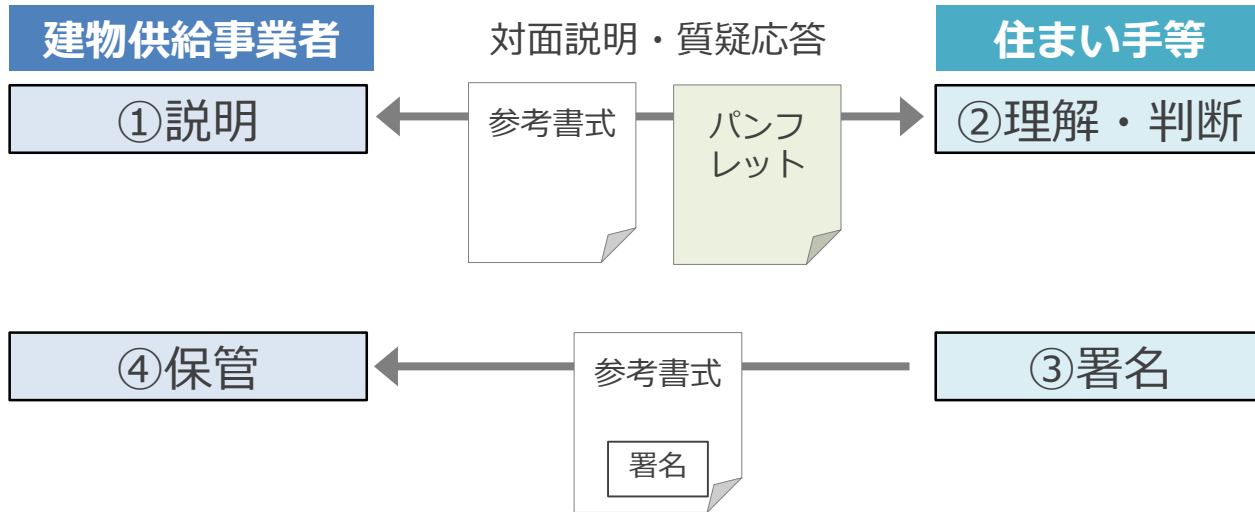
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18

当該住宅等の周辺環境に関する事項等	
当該敷地における日影規制（測定面・規制時間）	<p>当該敷地の用途地域は第一種低層住居専用地域です。          1.5mの高さにおいて、近隣建物から次の日影を受けることがあります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地境界線から5m~10mの範囲に新築される建物による日影：3時間未満</li> <li>・敷地境界線から10m超の範囲に新築される建物による日影：2時間未満</li> </ul> <p>※上記は1の建物からの日影であり、複数の建物がある場合の日影は、この限りではありません。          ※一般に、太陽光発電設備が設置される住宅屋根における日影の影響は、上記より少なくなります。</p>
隣地の用途地域等	<p>東側及び西側は当該敷地と同じ第一種低層住居専用地域です。          南側の用途地域は商業地域、容積率制限は○%です。</p>
2 説明をした建物供給事業者に関する事項	
建物供給事業者	1の内容について説明しました。 (氏名) ○○○○
3 説明を受けた者に関する事項	
説明を受けた者	1の内容について説明を受けました。 (氏名) ○○○○

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

- 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へ説明し、質問等に対応した後、説明を受けた旨の署名書類を受領、保管する。
  - ・ 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て、都がガイドライン等で示す。）。
  - ・ 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。

【説明の進め方の例】（対面で説明するイメージ）



### 3 環境性能の説明の円滑な運用に向けた都の取組

---

- 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するため、広く情報提供を行う。
- ・ 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、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>・ 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
- 7

（参考）都による建物供給事業者向けの制度説明会の実施（R5年2月実施）



**建築物環境報告書制度**  
～詳細～

---

令和5（2023）年2月  
東京都環境局

※ この資料は令和4（2022）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しています。



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

- 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、都が、様々な手法により情報提供を行う。
- 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者に向けても、都からこれらの情報提供を行う。

【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

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）

