

中小規模新築建物における新制度

2023年1月31日（火曜日）開催
第8回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会

1 建築物に係る環境配慮の措置（分野その4）

- 1 ● 新制度では「配慮すべき事項」に対する措置をアピールできる仕組みとする。
- 2 ・ 建築物環境報告書の報告において、配慮指針に基づき各事業者が行う「配慮すべき事項」に対する措置を自
- 3 由に記載できるようにする。
- 4 ・ 記載内容の公表を通じて、各事業者の取組をひろくアピールできる仕組みとする。
- 5 ・ 措置の実績については、義務基準に関する現地調査の際に合わせて確認する。

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

気候変動への適応

<本日ご意見を頂く分野>

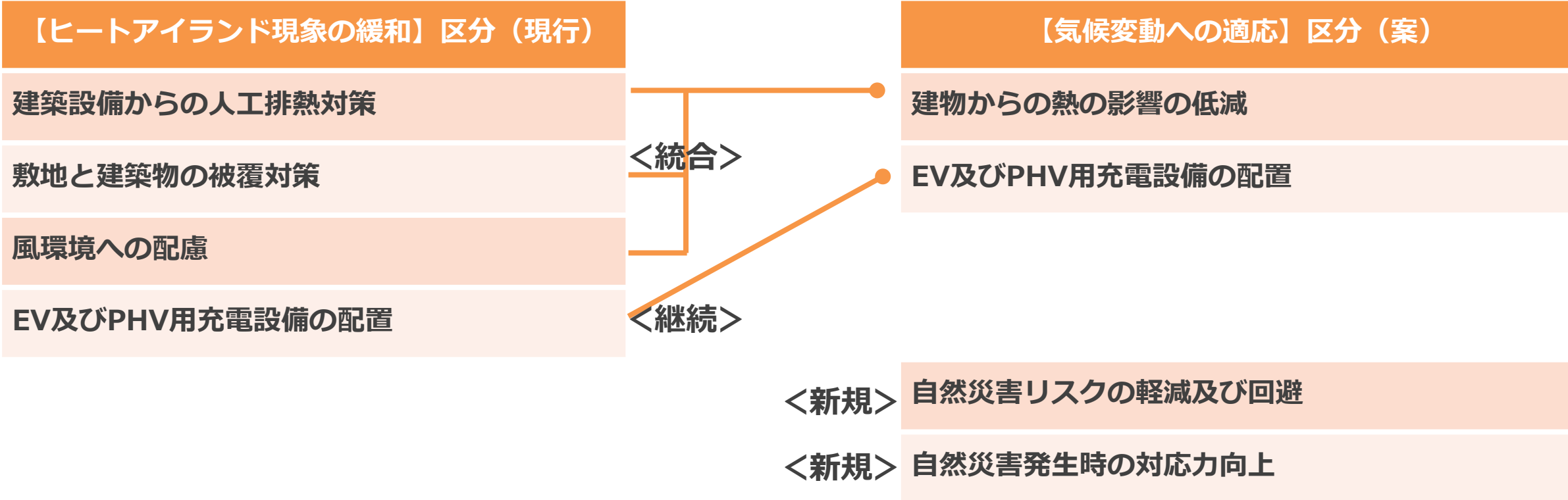
1 ● 現行の区分

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

区分	配慮すべき事項
建築設備からの人工排熱対策	建築設備からの人工排熱の低減に係る事項
敷地と建築物の被覆対策	敷地と建築物の被覆の改善に係る事項
風環境への配慮	望ましい風環境の確保を図るために行う建築物の計上及び配置に係る事項
EV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

1 ● 気候変動への適応等について、自然災害に関する措置を促進

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



1 ● 新制度での区分イメージ (案)

区分	配慮すべき事項	CASBEE (戸建) 新築との関係
対策 ヒートアイランド	建物からの熱の影響の低減	○
	EV及びPHV用充電設備の配置	
自然災害への適応	自然災害リスクの軽減及び回避	○
	自然災害発生時の対応力向上	○

18 ○ : 都制度の建築物環境報告書を作成するうえで、CASBEE (戸建) 新築における評価を参考にすることが可能

1 ● 建物からの熱の影響の低減の取組例

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



埼玉県「先導的ヒートアイランド対策住宅街モデル事業」の 第1号事業に採択された環境フラッグシップとなる街づくり

ヒートアイランド現象の著しい埼玉県において「県・事業者・住まい手」の3者で、街づくりや暮らしづくりによるヒートアイランド対策を講じることで、周辺地域へのクールアイランドを創ることを意図した実験的な街づくりです。気象解析により把握した地域の卓越風・有用風を活かす街区シミュレーションによる一次設計、地表面の保水・遮熱・植生化と街の緑化により気化熱冷却を促進する二次設計、壁面緑化を採り入れる住まい手の生活設計により、夏期の街区温度を下げることに寄与。埼玉県「先導的ヒートアイランド対策住宅街モデル事業第1号」に採択され、以降の他業者・他事業への展開など面的な広がりを持つ、地域の環境フラッグシップとなる街づくりプロジェクトです。



(出典) 株式会社中央住宅HP

地域の卓越風・有用風を活かす街区シミュレーションなどにより夏期の街区温度を下げる取組

1 ● 自然災害リスクの軽減及び回避の取組例

飯田グループホールディングス
 株式会社 飯田産業

▶資産管理 ▶法人のお客様 ▶リクルート
 お問い合わせはこちら

いいだのいい家 ▾ 沿線で探す エリア検索 会社案内 店舗一覧

住宅性能評価取得率も
 業界No.1 ※1

※1 2012年度「建設住宅性能評価」取得数第1位。ハウスプラス住宅保証（株）調べ

住宅性能表示制度
 4分野6項目で最高等級

住宅性能表示制度4分野
 ★★★★★
 分譲戸建
 [全棟]
 最高等級取得
 IIG
 飯田グループホールディングス

ホルムアルデヒド対策等級 (内装及び天井等) 3
 耐震等級 (構造躯体の耐震等級) 3
 維持管理対策等級 3
 等級 3
 劣化対策等級 3
 耐震等級 (構造躯体の耐震等級) 3
 耐風等級 2

※住宅性能表示制度の構造の安定・劣化の軽減・維持管理更新への配慮・空気環境の4分野で、最高等級を取得。※2022年4月1日以降に当社グループが売主として販売契約した新築分譲戸建が対象です。※分譲戸建住宅には、注文住宅など請負によるもの及び海外物件、仲介物件は含みません。※2022年4月1日時点で施工されている法律・制度に基づいており、法改正等により変更となる場合があります。

(出典) 株式会社飯田産業ホームページに都が一部加筆

住宅性能表示制度における耐震等級等の最高等級を取得

1 ● 自然災害発生時の対応力向上のための取組例

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



一条工務店の特長

商品／事例

テクノロジー

VOICES.
(お客様の声)

iikoto
(暮らしにいいコト)

キーワード検索

一条の「電力革命」はココがスゴイ!

- 革命 1 高出力太陽光パネル大容量搭載
- 革命 2 長寿命蓄電池ユニット※
※電池自体の期待寿命。蓄電システム自体の寿命を示すものではありません。
- 革命 3 停電時も家全体に電力の供給が可能

(出典) 株式会社一条工務店HP

2 環境性能に関する情報の提供・説明について

- 建物供給事業者は、住まい手等に対して、環境性能に関する説明を実施
(特定供給事業者は義務、特定供給事業者以外の建物供給事業者は努力義務)
- 住まい手等は、説明を聞き、環境性能等の理解を深め、購入等について判断
- 都は、住まい手等の判断を支援するため、必要な情報提供を実施

HTT TokyoTokyo 環境性能の説明制度① 新築・中小規模

- 高い環境性能を持つ住宅等の普及には、住まい手等が自ら住まう建物の性能について、正しく理解し、購入等の判断を行う仕組みが必要
- 住宅等の供給事業者が特定供給事業者である場合は、住まい手等への環境性能の説明を義務付ける制度を新設 (特定供給事業者以外は努力義務)

【説明制度のイメージ】

	注文住宅	建売分譲住宅 分譲マンション	賃貸住宅		非住宅 (テナント貸)
説明について	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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を説明 ✓ 住まい手等が仕様の決定や購入の判断ができる時期までに説明を実施 				
制度の対象事業者	供給事業者				
主な説明の相手方	建築主 (施主)	購入者	建築主 (オーナー)	賃借人	賃借人 (オフィス テナント等)

41

HTT TokyoTokyo 環境性能の説明制度② 新築・中小規模

- 本制度では、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、断熱・省エネ、再エネ等の環境性能に関する説明を行うことが求められている
- 注文住宅の施主等は、事業者からの説明を聞いた上で、必要な措置を講じ、環境負荷低減に努めるという立場を踏まえ、注文等について判断
- 建売分譲住宅の購入者等は、事業者からの説明を聞き、環境性能等の理解を深め、環境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
- 東京都は、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針に加えて、購入者等向けに必要な情報提供を行う

【説明制度のイメージ】

(供給事業者)
・ハウスメーカー
・ビルダー
・デベロッパー等

(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

(東京都)
《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

新 情報提供

新 環境性能の説明

※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賃借人

42

- 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】

<住まい手の理解に向けた具体的な指摘>

● 都からの情報提供も重要

- ・ 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】
- ・ 都民への普及啓発を強化してほしい。【同上】

● 都が建物供給事業者に標準的な説明内容を提示すべき

- ・ 各社で説明が異なるとおかしい。【建物供給事業者意見】
- ・ 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】

● 説明の内容や実施方法が重要

- ・ 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、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】

⇒ **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
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、
実施内容や実施方法を整理**

1 ● 販売・賃貸時の省エネ性能の表示ルールを検討中

2	表示義務者	・ 建築物の販売又は賃貸を行う事業者
3	表示に関する規制	・ 努力義務（一定の条件のもと勧告、公表、命令が可能）
4	表示の時期・場所	・ 販売・賃貸の広告中にラベル表示 ・ 宅建業法や不動産の表示に関する公正競争規約と整合
5	表示すべき事項	・ 再エネ除きBEIに関する性能の多段階評価（★） ・ 外皮性能の多段階評価 ・ 評価日
6	表示を推奨する 主な事項	・ BEI（再エネ自家消費を含む） ・ BEI（再エネ自家消費を含まない） ・ UA（住宅）、BPI（非住宅のみ） ・ 各種基準への適否 ・ 目安光熱費（新築住宅に限る）

住宅におけるラベルのイメージ

住宅の省エネルギー性能



ZEH水準
【2030年目標】

住宅の外皮性能



ZEH水準
【2030年目標】

この住宅の目安光熱費 約〇〇万円/年

目安光熱費は、住宅の省エネルギー性能と全国一律の燃料単価にて算出したものであり、実際の光熱費は、使用条件や設備、契約会社により異なります。

<参考値>
 設計二次エネルギー消費量
 (電気) 〇kWh (都市ガス) 〇m³ (LPガス) -m³ (灯油) -ℓ
 算出に用いた燃料単価
 (電気) 〇円/kWh (都市ガス) 〇円/m³ (LPガス) 〇円/m³ (灯油) 〇円/ℓ

評価年月日 〇年〇月〇日

建築物省エネ法に基づく建築物の省エネ性能表示ラベル

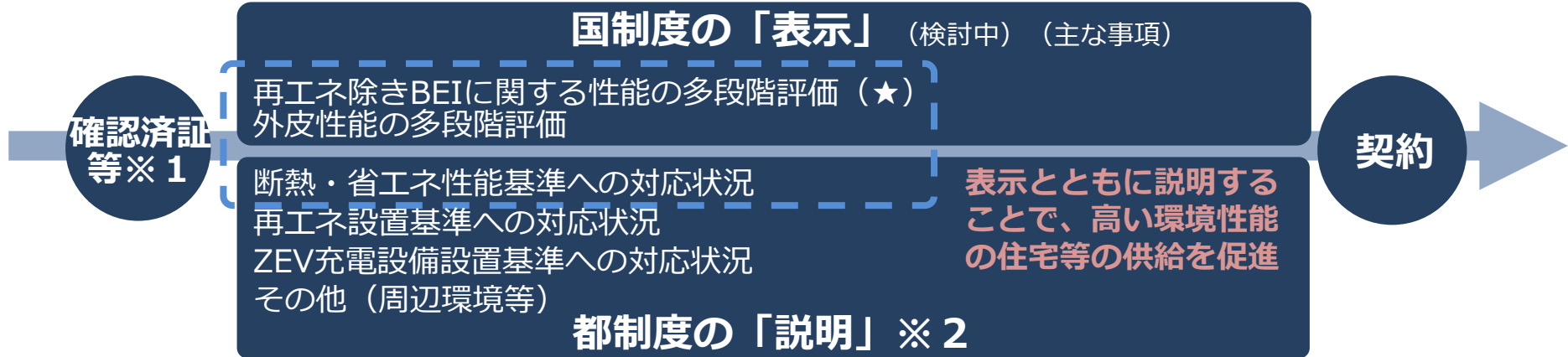
国土交通省「販売・賃貸時の建築物の省エネルギー性能の表示ルールのとりまとめの方向性(案)に対する意見募集について」より都作成

15 ● 販売・賃貸事業者が省エネ性能の表示を広告することができるよう、 16 販売・賃貸事業者、仲介事業者等向けの情報流通、周知など環境整備を実施

● 都制度の説明と国制度の表示により、高い環境性能の住宅等の供給を促進

	都が義務付ける説明	国が推進する表示制度 (検討中)
制度対象者	建物供給事業者(大手ハウスメーカー等)	建築物の販売又は賃貸を行う事業者
対象となる建築物等	注文住宅を含む新築	販売・賃貸等する全て (既存住宅を含む)
省エネ性能等の周知方法・場所	書面の交付による説明	原則ラベルによる広告表示
説明等のタイミング	新築等の契約が成立するまでの間	宅建業法や不動産の表示に関する公正競争規約と整合する時期
制度開始時期	令和7年4月1日	令和6年4月~を予定

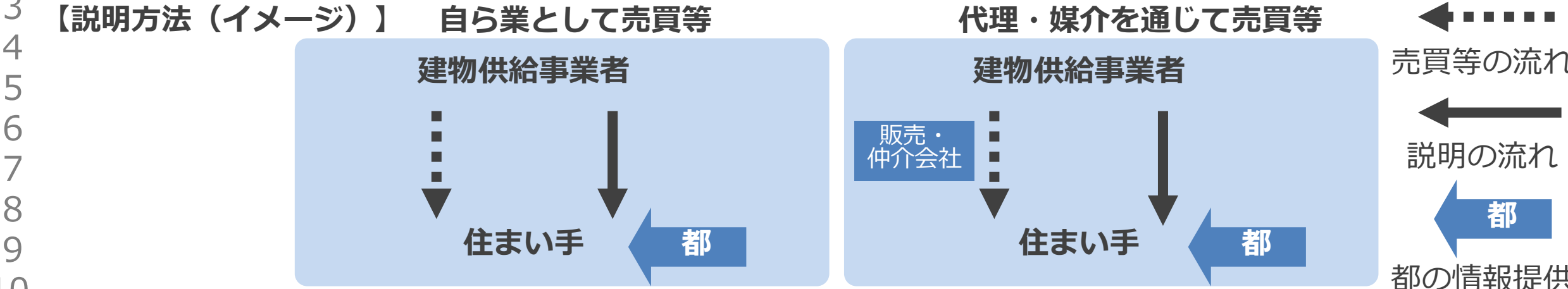
【建売分譲住宅等の販売等のながれ (イメージ)】 (令和7年4月以降)



※1 宅建業法や不動産の表示に関する公正競争規約と整合する時期

※2 説明すべき基準等については、国土交通省「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会」の検討状況を踏まえて対応

- 1 ● 住まい手の理解のために、当該住宅の環境性能を把握している建物供給事業者による説明が重要であるため、説明制度の実施主体は建物供給事業者とする。



11 【第1回資料】

12 **HTT** 能力を
へらす
つくる
ためる 住まい手等への建物に関する環境性能の説明について **中小規模**

13 ● 省エネ性能の決定に大きな役割を担っている、制度の対象事業者自らが相手方と契約を行う場合は、環境性能について説明することを必須とする。

	注文住宅	建売分譲住宅 分譲マンション	賃貸アパート	非住宅 (テナント貸)
説明者	供給事業者	供給事業者	供給事業者	供給事業者
主な説明の相手方	建築主 (施主)	購入者	建築主 (オーナー) 賃借人	賃借人 (オフィステナント等)

14
15
16
17

- ・ 制度対象事業者以外の供給事業者による説明は、努力義務とする。
- ・ 販売・仲介会社が販売等をする場合は対象外とする。

販売・仲介会社が販売等をする場合も、建物供給事業者による説明が必要

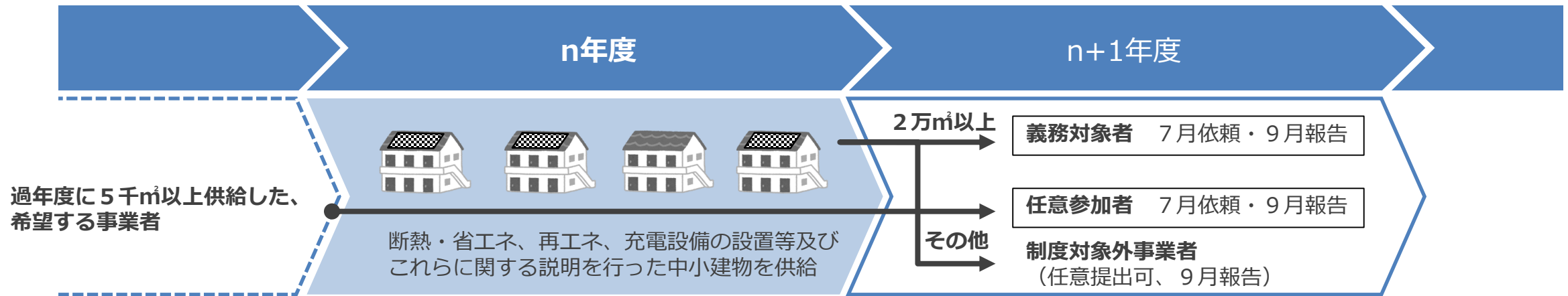
- ・ 建物供給事業者、販売・仲介会社等向けの動画、リーフレット等を通じた周知を検討

- 18 ● 都は関連団体との意見交換を行い、説明にあたり参考となる様式を作成・公表する。

3 建築物環境報告書の作成・提出について

1 ● 当該年度の取組を翌年度に報告する

- 2 ・ 特定供給事業者は、翌年度の9月頃を目途に報告する。
 3 ・ 義務対象者の要件については丁寧に周知し、7月頃に対象と考えられる事業者に対して都から報告準備の案内
 4 を送付することを検討する。



- 18 ・ 任意参加者の申請・承認手続については別途定める。

様式イメージ①

取組状況の概要等

中小規模

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

建物供給事業者の氏名	株式会社 いちよう建設・代表取締役社長 東京 太郎
主たる事業所の所在地	東京都新宿区西新宿2丁目8番1号
1年間に新たに建設し、又は新築しようとした中小規模特定建築物※の延べ面積の合計	25,500㎡
対象となる住宅トッパー事業者の種類	注文戸建住宅・建売戸建住宅
Ⓜ 省エネルギー性能基準（断熱）に対する適合状況	適合
Ⓜ 省エネルギー性能基準（省エネ）に対する適合状況	適合
Ⓧ 再エネ利用設備設置基準に対する適合状況	適合
Ⓧ 電気自動車設置基準に対する適合状況	適合
Ⓜ 誘導すべき省エネルギー性能基準（断熱）に対する適合状況	—
Ⓜ 誘導すべき省エネルギー性能基準（省エネ）に対する適合状況	—
Ⓧ 誘導すべき再エネ利用設備設置基準に対する適合状況	適合
Ⓧ 誘導すべき電気自動車設置基準に対する適合状況	—
説明の実施状況	適合
報告対象年度の翌年度の1年間に新たに建設し、又は新築しようとする中小規模特定建築物※の棟数及び延べ面積の合計	300棟 ・ 28,000㎡

※確認済証が交付された一定の条件（島しょ部等を除くなど）を満たす延べ面積が2,000㎡未満の建築物

・ 計画中止などの理由により取りやめた場合等の手続については別途案内する。

1 ● 一覧表

2 項番	3 区分	4 区市町村	5 延床面積	6 断熱 (H)	7 基準一次エネ (その他の設備を除く) (GJ)	8 設計一次エネ (その他の設備を除く) (GJ) (H)	9 省エネ (BEI) (H)	10 設計一次エネ (その他の設備及び再エネを除く) (GJ)	11 省エネ (再エネ除く BEI) (H)	12 再エネ (kW) (T)	13 充電設備 (T)	14 駐車区画数	15 説明
1	注文住宅	新宿区	100	0.80	60.0	55.9	0.93	55.9	0.93	除外	なし	1	実施済み
2	建売分譲	豊島区	95	0.81	58.8	49.0	0.83	58.5	0.99	1.5	充電設備 (1)	1	実施済み
3	建売分譲	豊島区	96	0.82	59.0	58.4	0.99	58.4	0.99	0	充電設備 (1)	1	実施済み
4	その他住宅※1	立川市	90	住宅仕様基準※2	—	—	住宅誘導仕様基準※2	—	—	2.1	対象外	—	実施済み
5	非住宅	墨田区	500	0.95	—	—	0.85	—	0.90	10.0	配管 (3) 充電設備 (1)	10	実施済み

※1 住宅トップランナー事業者に該当しない事業者が供給する住宅

※2 住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準 及び
住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準及び一次エネルギー消費量に関する誘導基準をいう。

- 15 • 提出の合理化及び個人情報取扱の適正化のため、棟ごとの書類、図書又は写真の提出は原則求めない。
16 (再エネ設置可能棟数に関する除外など必要な場合を除く。)
- 17 • 報告事業者への訪問による抽出調査で詳細の報告内容を確認する。
- 18 • 住宅トップランナー制度を参考に、一覧表作成の簡素化・合理化について別途検討する。

様式イメージ③ その他知事が必要と認める事項 住宅等の区分ごとの適合状況（再エネ除く）

中小規模

● 省エネ基準、充電設備整備基準への適合状況、説明の実施状況

区分	断熱 (H)	省エネ (再エネ含む) (H)	省エネ (再エネ除く) (H)	充電設備 (T)	説明
注文住宅の基準	0.60 ※1	平均0.80	平均0.89	不適合	実施済み
建売分譲の基準	0.80 ※1	平均0.88	平均0.95	適合	実施済み
マンションの基準	—	—	—	—	—
その他住宅	0.87 ※1※2	1.0 ※1※2	1.0 ※1※2	適合	実施済み
非住宅	0.95 ※1	0.85 ※1	0.90 ※1	適合	実施済み

※1 最も低い性能の値を記載する。
 ※2 住宅仕様基準又は住宅誘導仕様基準に適合している住宅が1以上存在する場合は次のとおりとする。

基準の種類	断熱	省エネ
住宅仕様基準	0.87	1.0
住宅誘導仕様基準	0.60	0.80

様式イメージ④ その他知事が必要と認める事項 再エネ設置基準への適合状況

中小規模

1 ●再エネ設置基準への適合状況

Ⓣ

区域の区分	算定基準率	建売分譲住宅の棟数 (うち除外棟数)	その他の住宅等の棟数 (うち除外棟数)	再エネ設置基準 (kW)	誘導すべき再エネ設置基準 (kW)	再エネ設置基準への適合に係る履行量 (kW)	適合判定	実際の再エネ設置量 (kW)
小計	—	180 (5)	90 (15)	361.0	775.5	361.0	義務適合	500.0
1	70%	150 (5)	50 (0)	273.0	406.0+175.0	150.0	—	150.0
2	85%	30 (0)	20 (0)	85.0	102.0+85.0	100.0	—	100.0
3	30%	0 (0)	20 (15)	3.0	0+7.5	50.0	—	50.0
既存建築物への設置 (代替措置)	—	—	—	—	—	61.0	—	200.0

●再エネ設置可能棟数に関する除外

・屋根伏図など、各棟ごとの除外要件に適合することがわかる書類及び図書

●既存建築物への設置 (代替措置)

項番	既存建築物への再エネ設置量
1	3.5
2	2.9
小計	200.0

1 ● 建築物等に起因する環境への配慮のための措置について

2 分野	3 区分	4 細区分	5 措置の取組状況
6 エネルギーの 7 使用の合理化 8 及び再生可能 9 エネルギーへ 10 の転換	11 建築物外皮の熱 12 負荷抑制	13 建築物外皮の熱負荷抑制	14 商品ラインナップにおいて高断熱窓を標準化することで熱負荷の小さい住宅を供給している。
	15 再生可能エネル 16 ギーの利用	17 再生可能エネルギーの直 18 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積極的に直接利用している。
10 資源の適正利 11 用	12 持続可能な低炭 13 素資材等の利用	14 躯体材料における低炭素 15 資材等の利用	16 躯体材料において国産木材を積極的に利用している。
		17 躯体以外の材料における 18 低炭素資材等の利用	自社で発生した廃棄物を原料としてパートナー企業にて製品化、自社の材料として再利用している。
13 生物の多様性 14 の保全	15 水循環	16 雨水浸透	17 砂利敷きや緑化を行い、外構の一部を雨水浸透の促進につなげている。
	18 緑化	緑の確保、維持管理等	気候風土に合わせた樹木を植えている。
15 気候変動への 16 適応	17 気候変動対策	18 建物から敷地外への熱 の影響の低減	地域の卓越風・有用風を活かす街区シミュレーションなどにより夏期の街区温度を下げる取組
		EV及びPHV用充電設 備の配置	EV車等の普及を見据えて充電設備を標準化している。

4 建築物環境報告書の公表について

- 1 ● 供給した建物に関する取組概要を制度対象事業者等ごとに公表
- 2 ・ 都がホームページで公表し、比較可能とする。
- 3 ・ 集計値又は基準への適合状況を公表し、提出された各棟（戸）の個別情報を公表するものではない。
- 4 ・ 供給規模に応じて比較検討できるよう、特定供給事業者と任意提出者に分けて公表する。

● 特定供給事業者（義務対象者＋任意参加者）

	届出区分	省エネルギー性能基準 (断熱) に対する適合状況等	省エネルギー性能基準 (省エネ) に対する適合状況等	再エネ利用設備設置基準 に対する適合状況等	電気自動車設置基準 に対する適合状況等
A社	義務対象	適合	適合	適合	不適合
B社	義務対象	誘導すべき基準に適合	適合	適合	適合
Cグループ	任意参加	適合	誘導すべき基準に適合	誘導すべき基準に適合	不適合

● 任意提出者

	届出区分	省エネルギー性能基準 (断熱) に対する適合状況等	省エネルギー性能基準 (省エネ) に対する適合状況等	再エネ利用設備設置基準 に対する適合状況等	電気自動車設置基準 に対する適合状況等
X社	任意提出	適合	不適合	誘導すべき基準に適合	適合
Y社	任意提出	不適合	適合	適合	適合
Z社	任意提出	誘導すべき基準に適合	誘導すべき基準に適合	誘導すべき基準に適合	誘導すべき基準に適合

1 (例：A社)

2 区分	3 断熱 (H)	4 省エネ (H)	5 再エネ (T)	6 充電設備 (T)
7 全体	8 適合	9 適合	10 適合	11 不適合
12 注文住宅の基準	13 0.60 ※1	14 平均0.80	15 ※2	16 不適合
17 建売分譲住宅の基準	18 0.80 ※1	19 平均0.88	20 ※2	21 適合
22 マンションの基準	23 —	24 —	25 ※2	26 —
27 その他住宅	28 0.87 ※1	29 1.0 ※1	30 ※2	31 適合
32 非住宅	33 0.95 ※1	34 0.85 ※1	35 ※2	36 適合

※1 建築物環境報告書の作成・提出に準じ、最も低い性能の値を公表する。

※2 再エネ設置義務の履行は事業者の総量である。住宅の区分（注文住宅など）ごとの適合状況の公表を行うと条例違反であるように誤認される恐れがあるため、再エネ設置基準については全体の適合状況を公表する。

分野	区分	細区分	措置の取組状況 ※3
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	建築物外皮の熱負荷抑制	建築物外皮の熱負荷抑制	商品ラインナップにおいて高断熱窓を標準化することで熱負荷の小さい住宅を供給している。
	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積極的に直接利用している。

※3 「建物供給事業者が自己評価したものです。」などの表記を行う。

・統計処理したうえで事業者が特定されないうえで集計結果を公表することがある。