

カーボンハーフ実現に向けた 条例制度改正について ～建築物環境報告書制度の概要及び支援策～

令和4（2022）年12月
東京都

1 環境確保条例改正の概要

東京都環境確保条例 改正の概要

- 脱炭素社会の実現に向けた実効性ある取組の強化を図るため、住宅等の一定の中小新築建物に係る環境性能の確保を求める制度を新設するほか、建築物環境計画書制度、地域エネルギー有効利用計画制度及びエネルギー環境計画書制度に関する制度強化を行う。
- 条例施行日は、令和7年4月1日ほかとし、規則等関連規程の整備を併せて実施する。

大規模

建築物環境計画書制度 (マンション含む) 【施行日：令和7年4月1日】

強化

- 再**
- ・ 再エネの導入、利用検討義務
- 省**
- ・ 断熱・省エネ性能の基準への適合義務 ※住宅除く

- ・ 太陽光発電等再エネ設備、ZEV充電設備の整備義務
- ・ 断熱・省エネ性能の基準の強化 等

2,000㎡以上

2,000㎡未満

建築物環境報告書制度 【施行日：令和7年4月1日】

新設

- 再**
- ・ 太陽光発電等再エネ設備、ZEV充電設備の整備義務
- 省**
- ・ 断熱・省エネ性能設備の整備義務 等

中小規模

エリア
(都市開発・
エネマネ)

地域エネルギー有効利用計画制度 【施行日：令和6年4月1日】

強化

- ・ ゼロエミ地区形成に向け、都がガイドラインを策定、開発事業者が脱炭素化方針を策定・公表 等

再エネ
供給

エネルギー環境計画書制度 【施行日：令和6年4月1日】

強化

- ・ 都が再エネ電力割合の2030年度目標水準を設定、供給事業者が目標設定や実績等を報告・公表 等

【新築・大規模】建築物環境計画書制度概要

制度概要

- 新築等をする建物・敷地ごとに**環境配慮の措置**と**3段階の評価**を記載した**建築物環境計画書の提出**を義務付け。建築主が自ら評価し、その内容等を都が公表する仕組み
- 延床面積2,000㎡以上の大規模建物（ビル、マンション）の新築等を行う建築主が対象

制度強化の考え方

- ビル等への断熱・省エネ性能、再エネ設備の設置等は、更なる加速化が必要
- 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、制度強化を実施

断熱・省エネ性能基準

- 現行の断熱・省エネ性能の基準（住宅以外）を国基準以上に引き上げるとともに、住宅に対しては基準を新設

再エネ設置基準（太陽光発電設備）

- 再エネ設置基準 = 建築面積 × 設置基準率（5%）
再エネ設置基準について下限及び上限容量を設定
- 再エネ設備の設置：原則敷地内。敷地外設置や再エネ電気等調達も条件付きで可

ZEV充電設備の整備基準

- 新築時の駐車場設置台数が一定数以上の建物に対し、充電設備や配管等を整備

その他

- 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、評価基準を強化・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及び建物使用者への説明内容を強化・拡充するほか、都による公表情報を充実化

制度強化の 主なポイント

【新築・中小規模】建築物環境報告書制度 概要

制度概要

- 年間都内供給延床面積が合計2万㎡以上のハウスメーカー等の事業者又は申請を行い知事から承認を受けた事業者（特定供給事業者）を対象とし、延床面積2,000㎡未満の中小規模新築建物（住宅等）への断熱・省エネ性能の確保、再エネ設置（太陽光発電設備）等の義務付け・誘導を行う仕組み

制度新設の考え方

- 年間着工棟数ベースで全体の98%（住宅は90%）を占め、既存制度の対象外である中小規模新築建物対策を推進することで、脱炭素化やレジリエンス向上を一層促進

新制度の 主なポイント

断熱・省エネ性能基準

- 国の住宅トップランナー制度（TR）を基に設定

再エネ設置基準（太陽光発電設備）

- 再エネ設置基準 = ①設置可能棟数 × ②算定基準率 × ③棟当たり基準量
 - ① 設置可能棟数：算出対象屋根面積が20㎡未満等の場合、設置基準算定から除外可能
 - ② 算定基準率：区域ごとに3段階（85%、70%、30%）の算定基準率を設定
 - ③ 棟当たり基準量：1棟当たり2kW
- 利用可能な再生可能エネルギー：太陽光のほか、太陽熱や地中熱等も可
- 再エネ設備の設置場所及び設置手法：原則敷地内。リース等も可
- 代替措置：都内既存住宅への新規設置（但し、上限2割とする）

ZEV充電設備の整備基準

- 駐車場付建物1棟ごとに充電設備用配管等、駐車区画10台以上の場合普通充電設備を整備

その他

- 制度対象事業者に対し、住まい手等への環境性能の説明を義務付ける制度、履行状況の確認や適正履行等を目的とした都への報告、公表制度を新設

特定供給事業者について

- 特定供給事業者には、年間都内供給延床面積が合計2万㎡以上のハウスメーカー等の事業者（義務対象者）に加え、申請を行い知事から承認を受けた事業者（任意参加者）が含まれる
- 事業者が任意で制度に参加できる仕組みを設け、義務対象者と同様に扱うことで、事業者の社会的評価の向上、PRにつなげるとともに施策効果を高める
- また、環境性能の高い住宅供給を積極的に行う特定供給事業者に対しては、強力な支援を実施し、その取組を後押しする
- なお、特定供給事業以外の比較的小規模な事業者からの任意の報告も可能である

		対象事業者	対象事業者のイメージ（例）	基準適合の必要性	適合状況の公表	対象者の確定
特定供給事業者	義務対象者	年間供給2万㎡以上	大手ハウスメーカー等	必要	公表	年度終了後に対象者を確定
	任意参加者	年間供給5千㎡以上の希望する事業者※1 (5千㎡未満の事業者複数によるグループも可※2)	義務対象者に準じる供給量を有する中小ハウスメーカーや地域工務店のグループ	必要	公表	事前申請し、都が承認
任意提出者		特定供給事業者以外の希望する事業者	上記以外の中小ハウスメーカーや地域工務店	必要としない	公表	年度終了後に提出することができる

※1 業界を牽引する大手ハウスメーカーに準じた規模とするほか、新築戸建住宅での太陽光発電設備の6割設置を目指す国の目標を踏まえ、5千㎡以上とする

※2 グループで承認を受ける場合は、主幹事社を定め、グループ全体として適合状況の報告を求める

断熱・省エネ、再エネ、ZEV設置を義務化

新 **義務**

【東京都】※建築物環境報告書の公表 **新**



【供給事業者】



建築物環境報告書 **新**

【都民】



・注文住宅 **新**
注文住宅の建設を請け負う際、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**

努力

・建売住宅
建築主として住宅を新築し、販売する際、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**

努力

環境性能の説明

新

義務

努力

当該建物における措置の適合状況など

【注文住宅の施主】

・建築主として注文住宅を新築する際、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**

努力

【建売分譲住宅の購入者等】

・建売分譲住宅を購入、賃借する際、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**

新

努力

配慮指針 **義務**

(供給事業者・注文住宅の施主向け)

情報提供 **新** **義務**

(建売分譲住宅の購入者等向け)

■ 地域におけるエネルギー有効利用に関する計画制度（エネルギー有効利用計画書）

<p>制度概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 一の区域において1又は2以上の建物の新築等を行う事業で、新築等をする全ての建物の延べ面積の合計が5万㎡を超える開発事業に対し、計画書の提出を義務付けている制度 * 2010年度～2021年度提出の開発案件：207件
<p>強化の考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ゼロエミッション地区の形成を確実なものとするため本制度を強化 ▶ 都が策定するガイドラインを踏まえて、開発事業者自らが方針を策定することを求める制度に再構築
<p>制度強化の主なポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ゼロエミッション地区形成に向けたガイドラインの策定・公表【都】 ・開発事業者によるゼロエミッション地区形成に向けた脱炭素化方針の策定・公表【事業者】 ・取組の公表方法や公表内容を拡充（先進事例の創出につなげる情報発信、オープンデータ化等） 【都】

■ 地域におけるエネルギー有効利用に関する計画制度（地域エネルギー供給計画書）

<p>制度概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 複数建物に熱等を供給する開発事業者又は地域エネルギー供給事業者に対し、計画書の提出を義務付けている制度 * 2022年10月現在：92区域（約1,483ha）が地域冷暖房区域として指定。84区域において熱供給を実施
<p>強化の考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ゼロエミッション地区の形成を確実なものとするため本制度を強化 ▶ 脱炭素化に資する取組を評価するとともに、今後導入が期待される取組の検討を求める仕組みに拡充
<p>制度強化の主なポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地外から調達した再エネ活用の評価を検討（敷地外に設置した再エネ設備や再エネ電気利用等） 【都】 ・今後導入が期待される取組の検討（大規模な電力需給調整に貢献する取組等） 【事業所】

エネルギー環境計画書制度概要

<p>制度概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 都内に電気を供給している小売電気事業者及び一般送配電事業者を対象に、再エネ利用率等の目標設定や実績の公表を義務付けている制度 * 2020年度:280社
<p>強化の考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 都内供給電力に占める再エネ電力割合の高い電気供給事業者の拡大を目指すとともに、再エネ電力を選択する需要家の拡大に向け、本制度を強化
<p>制度強化の主なポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・新たに「都内への供給電力に占める再エネ電力割合の2030年度目標水準」を設定【都】 ・2030年度までの計画策定や実績、メニューごとの再エネ電力割合等の報告・公表を義務付け【事業者】 ・多様な再エネ電力メニューから選択できる環境整備（多様なメニューの提供等）【都・事業者】 ・意欲的に取り組む事業者を後押しする仕組みを拡充（需要家に届きやすい情報発信等）【都】

改正条例施行スケジュール



2 支援策の概要

制度の円滑な施行に向けた支援策

- ✓ 条例制度改正後、環境性能の高い建築物の普及を強力に支援
- ✓ 太陽光発電設備補助の新設・拡充、熱利用機器の設置補助の拡充、防災力向上にも資する蓄電池補助の拡充等を通じ、住宅環境性能のさらなる向上を推進
- ✓ 建築物環境報告書制度の施行に向けた準備を行う事業者に対して支援を行うとともに、制度施行前に先行的に取り組む事業者の取組を積極的に後押し
- ✓ 条例改正等と合わせて迅速な対応が必要となる取組について、令和4年度補正予算に計上

1	条例改正後から速やかに新制度への準備に着手する事業者への支援や、都民等の理解促進に向けた取組を推進	199億円
2	条例改正を機に、太陽光発電等の再エネ導入を加速化し、早期の社会定着を図る取組を推進	102億円
3	予断を許さない電力需給の状況からの早期の脱却を目指したHTT・脱炭素化対策を強化	(72億円) (再掲)

四定補正予算 支援策 合計 301億円

制度の円滑な施行に向けた支援策

1 条例改正後から速やかに新制度への準備に着手する事業者への支援や、都民等の理解促進に向けた取組を推進

➤ 建築物環境報告書制度推進事業

新規

建築物環境報告書制度の施行に向けて準備に着手するハウスメーカー等を支援

4年度実施内容

5年度の方向性

<環境性能向上支援（R6まで）>

制度に対応した環境性能の高い住宅供給に要する費用の一部を助成

特定供給事業者

- ①補助率：1/2、補助上限額1億円
- ②補助率：2/3、補助上限額3,000万円
 （大企業は①、中小企業は①②いずれかを利用可）
 （②は小規模企業者等のグループによる利用も可）

<設計施工技術向上支援（R6まで）>

制度に対応した環境性能の高い住宅の設計・施工など技術向上に向けた取組に対して、その費用の一部を助成

任意提出者等
 （中小企業（工務店））

補助率：2/3、補助上限額100万円

四定補正 163億円（R6分まで計上）

特定供給事業者向けに、再エネ機器等の導入加速化に資する活用しやすい支援を検討中

➤ 住宅用太陽光発電初期費用ゼロ促進の増強事業

新規

リース、電力販売とのセット、屋根借り、自己所有モデル等による初期費用ゼロでPV等を設置する事業者に対して費用を助成し、利用料の減額等を通じて住宅所有者へ還元

4年度実施内容

5年度の方向性

事業者の公募・登録

補助事業開始

四定補正 35億円（R5分まで計上）

制度の円滑な施行に向けた支援策

1 条例改正後から速やかに新制度への準備に着手する事業者への支援や、都民等の理解促進に向けた取組を推進

➤ 建築物環境報告書制度等に係る総合相談窓口の設置・運営

新規

新制度についての問い合わせや各種補助制度等について、都民・事業者等の相談を受け付けるワンストップ総合電話相談窓口を設置・運営

4年度実施内容

総合窓口の設置・運用開始

四定補正 0.1億円

5年度の方向性

窓口の運用（継続）

➤ 建築物環境報告書制度に係る普及啓発事業

新規

様々なコンテンツを活用した新制度に関する多面的な広報展開を実施

4年度実施内容

専用ポータルサイトの充実、広報動画・啓発資材作成 など

四定補正 0.6億円

5年度の方向性

事業者や関係団体と連携した啓発イベントの開催 など

➤ 太陽光発電設備アドバイザー支援事業

新規

業界団体と連携し、PV関連知識の向上に向けた事業者等への技術面のサポートや、都民向けに維持管理やメンテナンス手法に関する情報提供などを実施

4年度実施内容

都民向けセミナーの開催 など

四定補正 0.2億円

5年度の方向性

PV設置・管理等に関する専門相談への対応、地域団体等からの要請に基づく、PVに関する講師派遣の実施 など

制度の円滑な施行に向けた支援策

2 条例改正を機に、太陽光発電等の再エネ導入を加速化し、早期の社会定着を図る取組を推進

➤ 東京ゼロエミ住宅導入促進事業 **拡充**

環境性能の高い住宅を普及させるため、新築される東京ゼロエミ住宅に対し、環境性能に応じてP V等の補助を実施

4年度実施内容

集合住宅へのPV設置補助上乗せ（架台）

四定補正 27億円

5年度の方向性

都の地域特性に適したP V支援など補助の拡充を検討中

➤ 災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業 **拡充**

既存住宅（一部新築も対象）を「環境+レジリエンス+健康」な住宅への転換を促進するため、高断熱化や再エネ設備等の導入を支援

4年度実施内容

集合住宅へのPV設置補助上乗せ（屋上防水、架台）
PV付帯設備（パワーコンディショナー）の更新補助新設

四定補正 72億円

5年度の方向性

P V設置の補助要件緩和や都の地域特性に適したP V支援など補助の拡充を検討中

➤ 集合住宅再エネ電気導入先行実装事業 **新規**

集合住宅へのPV設置や再エネ100%電力導入を促進するため、高圧一括受電への切替を支援

4年度実施内容

実施事業者の公募 など **四定補正 2億円**（R 5分まで計上）

5年度の方向性

利用者（電力会社）の申請開始

➤ 太陽光発電及び蓄電池グループ購入促進事業 **新規**

スケールメリットを生かし、都民が通常より安い価格でP V等を購入できる仕組みを構築

4年度実施内容

実施事業者の公募 など **四定補正 0.1億円**

5年度の方向性

利用者（都民）の募集開始

制度の円滑な施行に向けた支援策

➤ 太陽光パネル高度循環利用の推進 新規

住宅用太陽光パネルの将来的なリサイクルルート確立に向け、パネル処分時にリサイクルへ誘導する取組を推進

4年度実施内容

(太陽光パネル高度循環利用を推進する協議会の運営)

5年度の方向性

住宅用太陽光パネルリサイクルへの**負担軽減策を検討中**

3 予断を許さない電力需給の状況からの早期の脱却を目指したHTT・脱炭素化対策を強化

➤ 災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業（再掲） 拡充

蓄電池や熱利用機器の設置等にかかる補助率の引き上げなどにより、太陽光発電の導入と合わせて、自家消費を高め、建築物の防災力を一層向上

4年度実施内容

再エネシステム導入促進に向けて、**補助内容を拡充**

- ・ 地中熱・蓄電池補助率引き上げ
- ・ 太陽熱補助対象の拡充

(蓄電池補助率引き上げは「東京ゼロエミ住宅導入促進事業」でも対応)

既存住宅において、再エネシステムの維持に係る**機器更新への補助を新設**

- ・ 太陽熱における補助熱源機の更新 など

四定補正 72億円（再掲）

5年度の方向性

既存住宅の断熱性向上や太陽光発電の余剰電力の自家消費等に向けて、**補助内容の追加を検討中**