

東京都の最新施策の動向 ～新築建築物の脱炭素化施策について～

令和8（2026）年2月20日

東京都 環境局 気候変動対策部 環境都市づくり課

1

1 背景と課題

2 新築建物に関する施策

(1) 建築物環境計画書制度

(2) 建築物環境報告書制度

(3) 東京ゼロエミ住宅

3 普及啓発

2

1 背景と課題

2 新築建物に関する施策

- (1) 建築物環境計画書制度
- (2) 建築物環境報告書制度
- (3) 東京ゼロエミ住宅

3 普及啓発

ゼロエミッション東京戦略 Beyond カーボンハーフ

- 2050年ゼロエミッションの実現に向け、2030年カーボンハーフとその先の未来を見据え、「ゼロエミッション東京戦略 Beyond カーボンハーフ」を策定

2035年目標

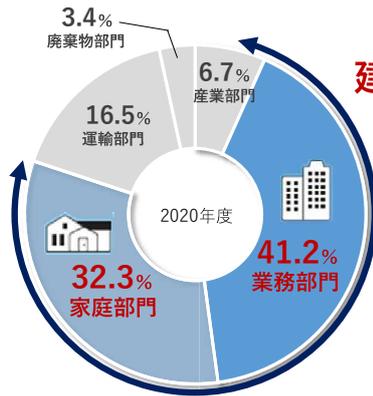
温室効果ガス排出量**60%以上削減**ほか31の個別目標を設定



東京の地域特性 – 極めて重要な“建物対策” –

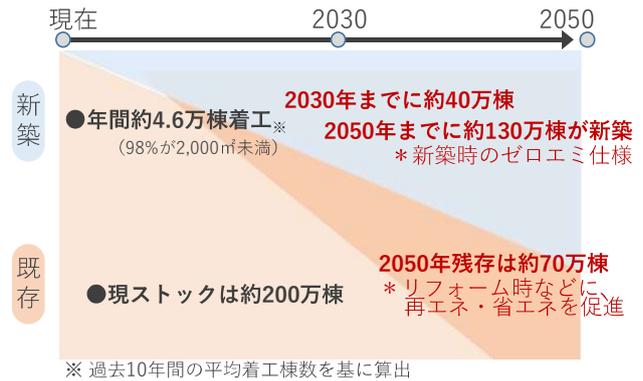
- 都内CO₂排出量の7割超が建物でのエネルギー使用に起因
- 2050年時点では、建物ストックの約半数（住宅は7割）が、今後新築される建物に置き換わる見込み
- 2050年の東京の姿を形づくる新築建物への対策や、リフォーム時などにおける既存建物の省エネ・再エネの促進が、脱炭素化・良質な都市環境の実現に向け極めて重要

【都内のCO₂排出量の部門別構成比】



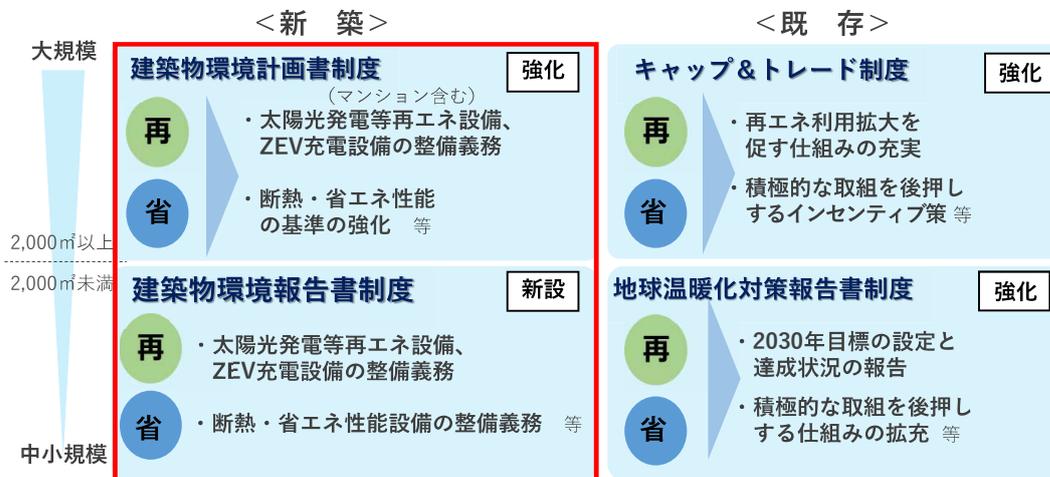
建物関連が
7割超

【都内「住宅」の状況（2050年に向けた推移）】



環境確保条例に基づく制度の強化・拡充

- 環境確保条例に基づき、建築物の脱炭素化推進のための制度を実施



1 背景と課題

2 新築建物に関する施策

(1) 建築物環境計画書制度

(2) 建築物環境報告書制度

(3) 東京ゼロエミ住宅

3 普及啓発



「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%、延床面積ベースでは約5割を占める。

<制度概要>

- ・ 都が定める配慮指針に基づき、**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**」、「**再エネ利用設備設置**」、「**充電設備等整備**」を義務付け
- ・ <住宅>マンションの販売等の広告に「**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



4分野	主な環境配慮事項
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	<ul style="list-style-type: none"> ○外皮（断熱）、省エネ性能 ○再エネの直接（パッシブ）利用、間接利用（オンサイト設置）、電気の再エネ化率 ○エネルギーマネジメントシステム（DR機能）etc
資源の適正利用	<ul style="list-style-type: none"> ○低炭素資材（木材等）の利用、節水 ○建設に係るCO2排出量の把握 ○建設副産物（発生土等）のリサイクル・適正処分 ○長寿命化等（躯体の劣化対策、更新の容易性等）
生物多様性の保全	<ul style="list-style-type: none"> ○雨水浸透 ○敷地・建築物上の緑の量及び質の確保（エコロジカルネットワーク） ○良好な景観形成等
気候変動への適応	<ul style="list-style-type: none"> ○ヒート対策（建築設備からの人工排熱対策） ○災害レジリエンス（避難場所、備蓄、非常用発電（EV及びPHV用の充電設備）の設置）

「建築物環境計画書制度」の公表

●建物ごとの環境性能を把握できるように、建築物環境計画書を都のホームページで公表

・所在地、建物用途、建築主、断熱性能、省エネ性能、再生可能エネルギー利用設備の設置状況などで検索可能

■ 都ホームページの検索画面

届出状態 (※) 計画 変更 完了

用途 (※) 全て選択

住宅等 ホテル等 病院等 百貨店等

事務所等 学校等 飲食店等 集会所等

工場等 その他

建物番号 建築主

設計者 段階取得割合 % ~ %

環境性能 値を入力した条件を合みませ(AND)

UA(住宅) W/(m²・K) ~ W/(m²・K) (0.00W/(m²・K) ~ 99.99W/(m²・K))

BEI(住宅) ~ (-99.99 ~ 99.99)

BPI(非住宅) ~ (-99.99 ~ 99.99)

BEI(非住宅) ~ (-99.99 ~ 99.99)

再エネ設備 kW ~ kW (0.00 ~ 9,999,999,999.99)

再エネ電気 % ~ % (0.00 ~ 100.00)

EV充電器

専用(住宅) EV充電器 ~ 区画 (0 ~ 9,999)

共用(住宅) 区画 ~ 区画 (0 ~ 9,999)

専用(非住宅) 区画 ~ 区画 (0 ~ 9,999)

共用(非住宅) 区画 ~ 区画 (0 ~ 9,999)

「建築物環境計画書制度」の公表

・複数の建物を一覧で表示することで、環境配慮の取組状況を比較できる

建物番号	地域	建物名	所在地	延べ面積	用途	・・・	BPI	BEI	再エネ設備	EV充電器	段階取得割合
〇〇〇	□区	□□ビル	A区1-2	*,* * m ²	事務所等		0.80	0.6	12kW	2台	75.3%
〇〇〇	○区	〇〇ビル	B区2-3	*,* * m ²	事務所等		0.95	0.8	10kW	2台	66.6%
〇〇〇	△区	△△ビル	C区3-4	*,* * m ²	事務所等		0.92	0.92	3kW	4台	61.7%
〇〇〇	▽区	▽▽ビル	D区4-5	*,* * m ²	集会所等		0.74	0.75	36kW	3台	55.5%

・建物ごとの詳細な情報も把握可能

■ 建物概要

建物番号	〇〇〇				
作成時期	計画時				
提出根拠	条例				
建築物の名称	□□ビル				
建築物の所在地	A区1-2				
建築主	△△△株式会社				
新築・増築・改築	新築	工事期間	~		
敷地面積	* * m ²	建築面積	* * m ²	延べ面積	* * m ²
建築物の高さ	◆m	階数	地上 階	構造	■造

■ 建設時CO₂排出量の把握・削減の取組状況

建設時CO ₂ 排出量の把握・削減	
・建設時CO ₂ 排出量の算定・把握・公表に係る事項	
主要構造部の建設時CO ₂ 排出量の算定・把握の有無	有
主要構造部の建設時CO ₂ 排出量	●●● t
主要構造部の建設時CO ₂ 排出量内訳等の公表の有無	有

「建築物環境計画書制度」の改正経緯

施行日	主な改正内容	対象規模	義務基準等	環境配慮分野
2002(平成14)年10月 制度開始	・義務基準なし、環境配慮分野の取組を3段階評価 ・住宅用途は断熱性能のみ評価 ・非住宅用途は、断熱・省エネ性能を評価	10,000㎡超	なし	・エネルギー使用の合理化 ・資源の適正利用 ・自然環境の保全
2005(平成17)年10月	・住宅用途に省エネ性能評価を追加 ・非住宅用途の断熱・省エネ性能評価基準を強化 ・「ヒートアイランド現象の緩和」追加 ・マンション環境表示制度開始(分譲のみ)	↓	↓	・エネルギー使用の合理化 ・資源の適正利用 ・自然環境の保全 ・ヒートアイランド現象の緩和
2010(平成22)年1月	・非住宅用途に省エネ性能義務基準新設 ・全ての用途に再エネ設備導入検討義務新設 ・断熱・省エネ性能評価基準強化 ・マンション環境表示制度に賃貸追加 ・省エネルギー性能評価書制度開始	↓	・ERR10% ※住宅、工場等除く ・再エネ導入検討	↓
2010(平成22)年10月	・計画書提出義務対象規模拡大 ・任意提出制度開始(2,000㎡以上5,000㎡以下)	5,000㎡超	↓	↓
2013(平成25)年4月	・非住宅用途の省エネ性能義務基準強化 ⇒断熱義務基準の新設、省エネ義務基準の変更	↓	・PAL0%、ERR0% ・再エネ導入検討	↓
2014(平成26)年4月	・非住宅用途の省エネ性能義務基準の変更 ⇒PALからPAL*に変更、省エネは変更なし	↓	・PAL*0%、ERR0% ・再エネ導入検討	↓
2017(平成29)年4月	・非住宅用途の省エネ性能評価基準強化 ⇒段階2:10%から20%、段階3:11%から25%又は30% ※その他一次エネルギーを省エネ計算から除外	↓	↓	↓
2020(令和2)年4月	・計画書提出義務対象規模拡大 ・再エネ電力利用検討義務開始 ・省エネルギー性能評価書を改正し環境性能評価書を新設	2,000㎡以上	・PAL*0%、ERR0% ・再エネ導入検討 ・再エネ電力利用検討	↓
2024(令和6)年4月	非住宅用途の省エネルギー性能基準の強化等	↓	・<非住宅>BEI0.75~0.85	↓
2025(令和7)年4月	住宅用途への省エネルギー性能基準の追加、再生可能エネルギー利用設備設置基準及び電気自動車充電設備整備基準の制定並びに評価基準の強化・拡充等	↓	・<住宅>UA値0.87、BEI1.0 ・再エネ利用設備設置義務 ・EV充電設備等整備義務	・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 ・生物多様性の保全 ・気候変動への適応

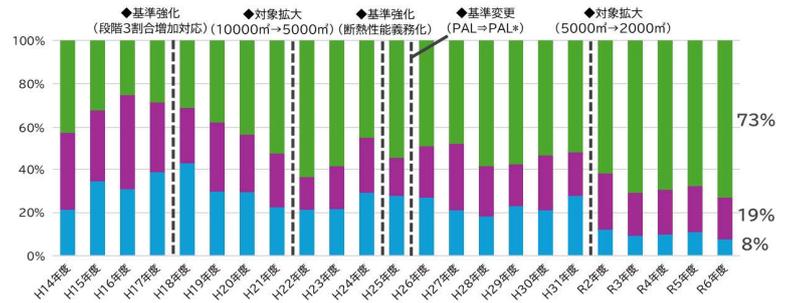
断熱・省エネ性能の推移(住宅以外の用途)

●制度開始以降、新築建築物の断熱・省エネ性能の向上を誘導

①住宅以外の用途の断熱性能の推移

段階	評価基準
段階1	0.90 < BPI ≤ 1.00
段階2	0.80 < BPI ≤ 0.90
段階3	BPI ≤ 0.80

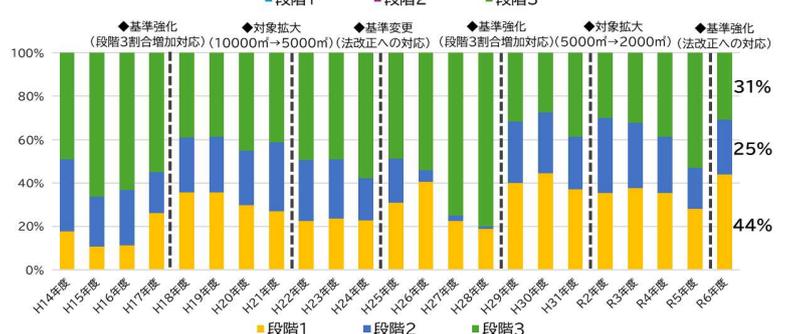
※R2年度からの基準



②住宅以外の用途の省エネ性能の推移

	工場等	事務所等・学校等	ホテル等・百貨店等	病院等・飲食店等・集会所等
段階1	0.65 < BEI ≤ 0.75	0.7 < BEI ≤ 0.8	0.75 < BEI ≤ 0.8	0.75 < BEI ≤ 0.85
段階2	0.6 < BEI ≤ 0.65	0.6 < BEI ≤ 0.7	0.7 < BEI ≤ 0.75	0.7 < BEI ≤ 0.75
段階3	BEI ≤ 0.6	BEI ≤ 0.6	BEI ≤ 0.7	BEI ≤ 0.7

※R6年度からの基準



断熱・省エネ性能の推移 (住宅用途)

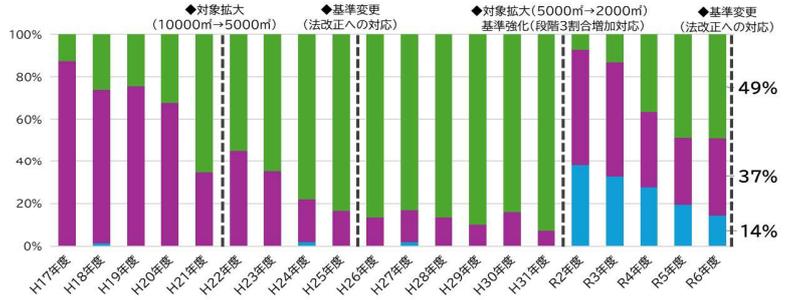
● マンション環境性能表示の普及等により、環境性能をより意識した開発を行う建築主が増加

・断熱性能、省エネ性能ともに、年々、性能向上が図られてきている

① 住宅用途の断熱性能の推移

星の数	評価基準
★	0.87 < UA
★★	0.75 < UA ≤ 0.87
★★★	UA ≤ 0.75

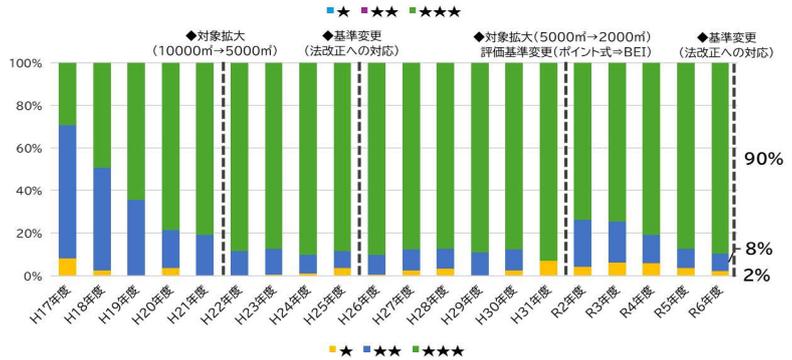
※R2~R6年度の基準



② 住宅用途の省エネ性能の推移

星の数	評価基準
★	1.0 < BEI
★★	0.95 < BEI ≤ 1.0
★★★	BEI ≤ 0.95

※R2~R6年度の基準

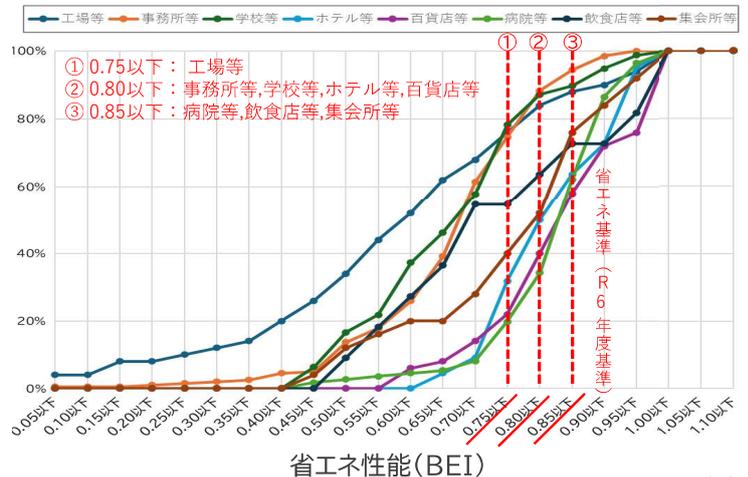
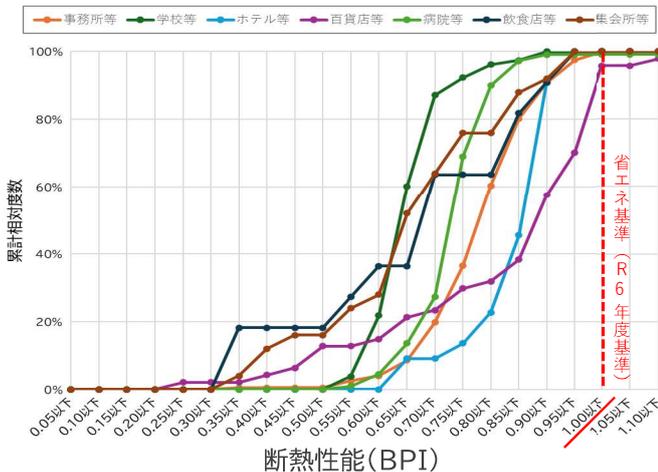


断熱・省エネ性能の推移 (住宅以外の用途) ※

【住宅以外】
断熱性能 (BPI) ・省エネ性能 (BEI)

※2022~2023年度
(現行基準適用前) の実績

- 断熱性能 (BPI) が比較的に高い用途は「学校等」「病院等」
- 省エネ性能 (BEI) が比較的に高い用途は「工場等」「事務所等」「学校等」

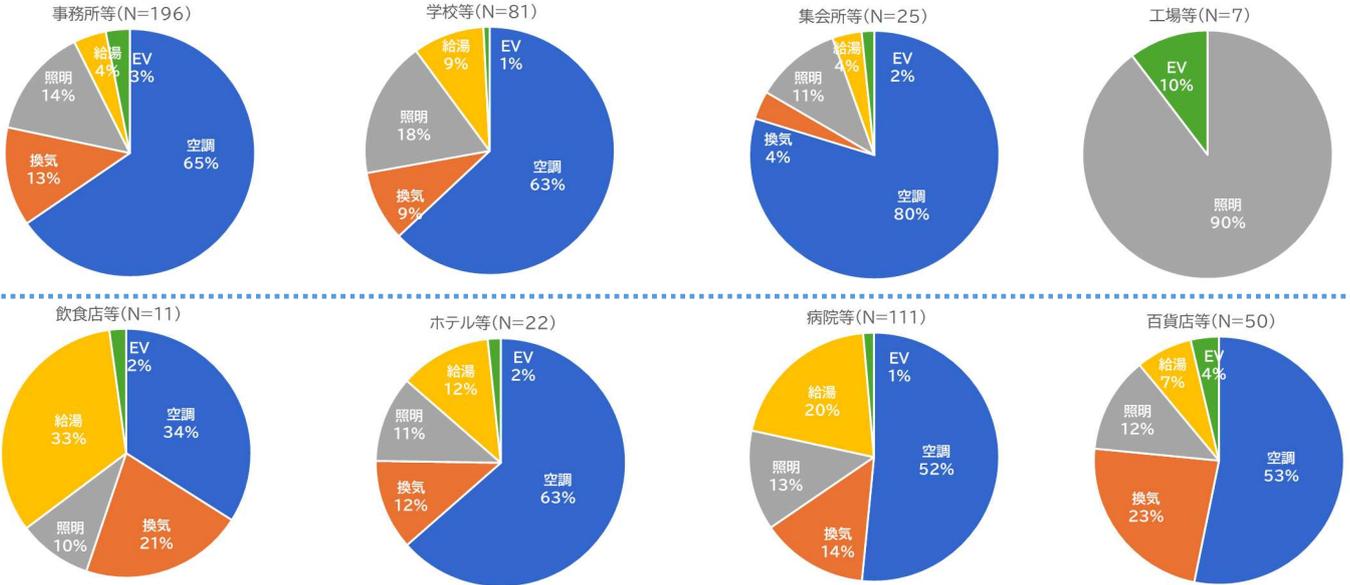


※計画書制度のBEIは再エネ(創エネ)を含む値で評価

各用途における設備別エネルギー消費量の割合

省エネ性能の傾向を把握するため、国交省社会資本整備審議会資料を参考に分析を実施

- 「事務所等」「学校等」「集会所等」は、空調及び照明設備の割合が高い傾向がある
- 「飲食店等」「ホテル等」「病院等」「百貨店等」は、給湯及び換気設備の割合が高い傾向がある

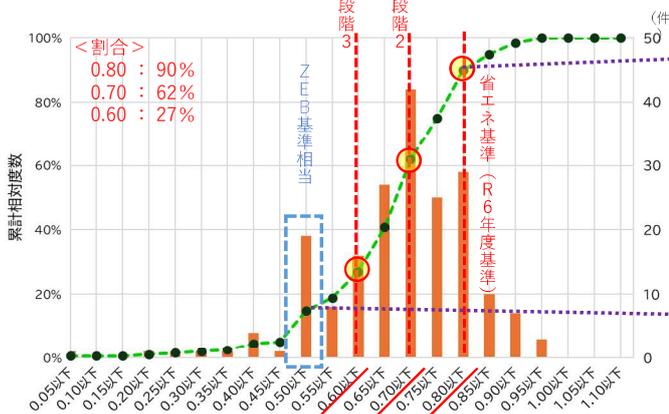


断熱・省エネ性能の状況（住宅以外の用途）

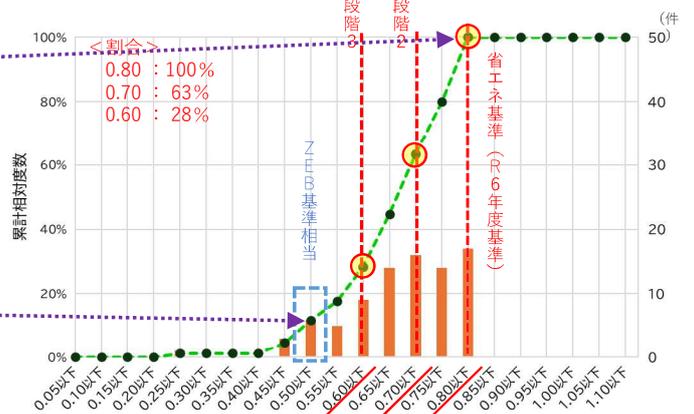
【住宅以外】
省エネ性能(BEI) **事務所等**

- 0.80以下(省エネ基準(R6年度基準))の割合は、2022~2023年度に90%、2024年度に100%
- 0.50以下(ZEB基準相当)の割合は、2022~2023年度に15%、2024年度に12%

<2022~2023年度実績 (N = 196) >



<2024年度実績 (N = 85) >



※計画書制度のBEIは再エネ(創エネ)を含む値で評価

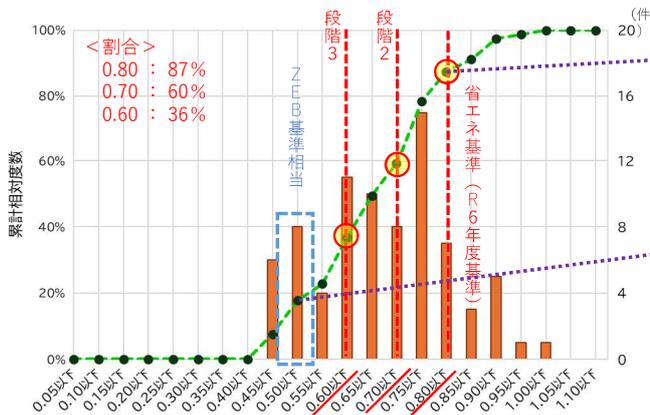
断熱・省エネ性能の状況 (住宅以外の用途)

【住宅以外】

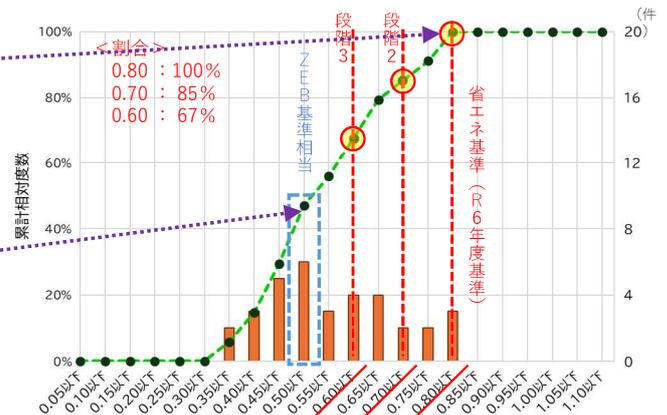
省エネ性能(BEI) 学校等

- 0.80以下(省エネ基準(R6年度基準))の割合は、2022~2023年度に87%、2024年度に100%
- 0.50以下(ZEB基準相当)の割合は、2022~2023年度に17%、2024年度に47%

<2022~2023年度実績 (N=79)>



<2024年度実績 (N=34)>



※計画書制度のBEIは再エネ(創エネ)を含む値で評価

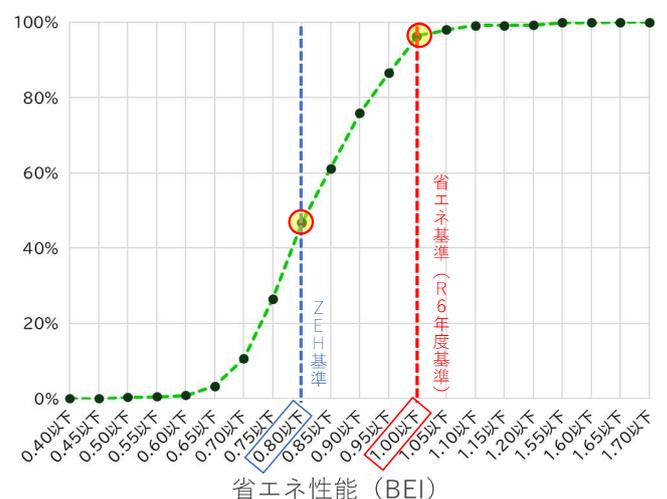
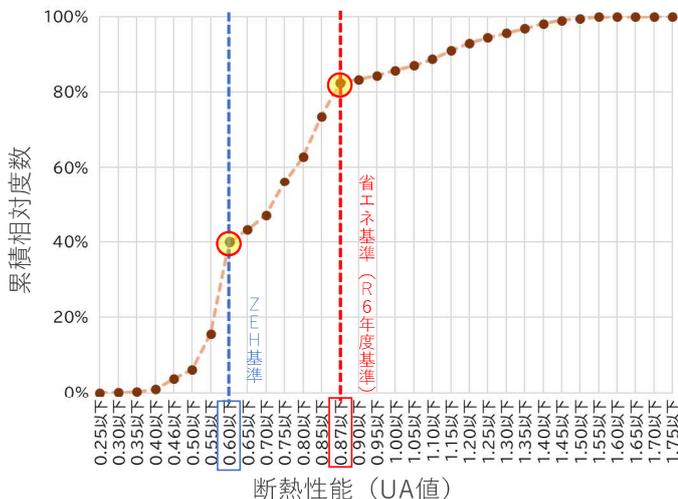
断熱・省エネ性能の状況 (住宅用途) ※

【住宅】

断熱性能(UA値)・省エネ性能 (BEI)

※2022~2024年度
(現行基準適用前)の実績

- 断熱性能 (UA値) は、0.87以下(省エネ基準(R6年度基準))の割合は8割強、0.60(ZEH基準)の割合は4割
- 省エネ性能 (BEI) は、1.0以下(省エネ基準(R6年度基準))の割合は9割強、0.60(ZEH基準)の割合は5割弱



※計画書制度のBEIは再エネ(創エネ)を含む値で評価

断熱・省エネ性能の状況 (住宅用途)

【住宅】

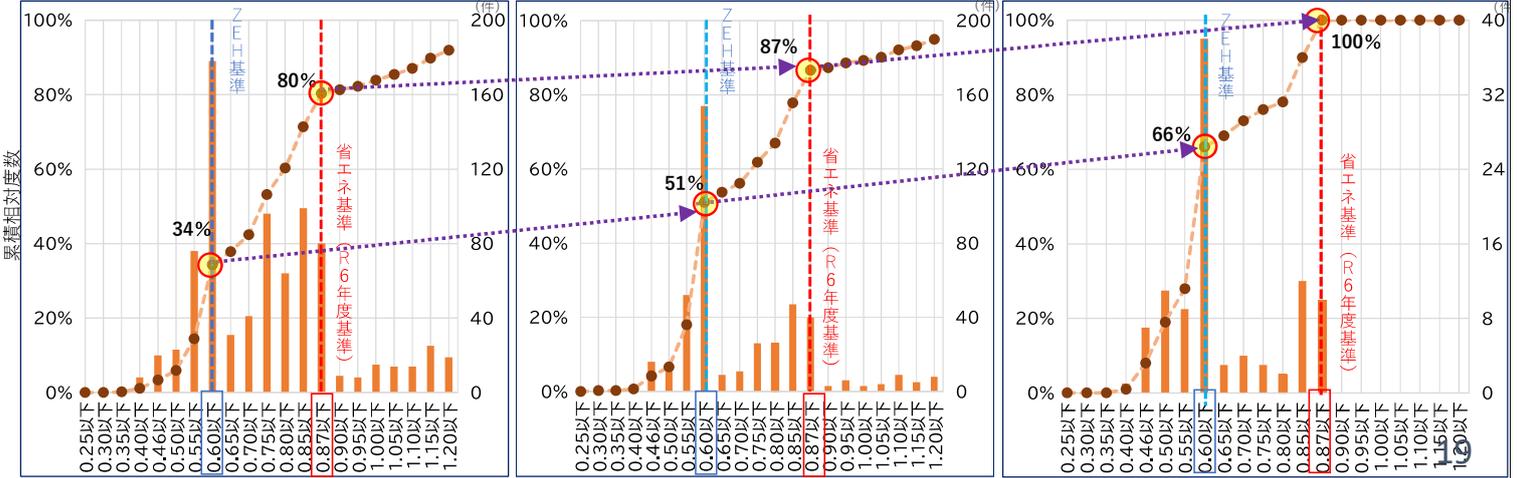
断熱性能(UA値) 最大住戸

- UA値0.60(ZEH基準)の割合は、2022~2023年度に34%、2024年度に51%、2025年度上期に66%へと年々高まっている
- 届出件数は、各年とも、UA値0.60(ZEH基準)において最も多い傾向

<2022~2023年度実績 (N=894)>

<2024年度実績 (N=456)>

<2025年度上期実績 (N=100)>



断熱・省エネ性能の状況 (住宅用途)

【住宅】

省エネ性能(BEI)

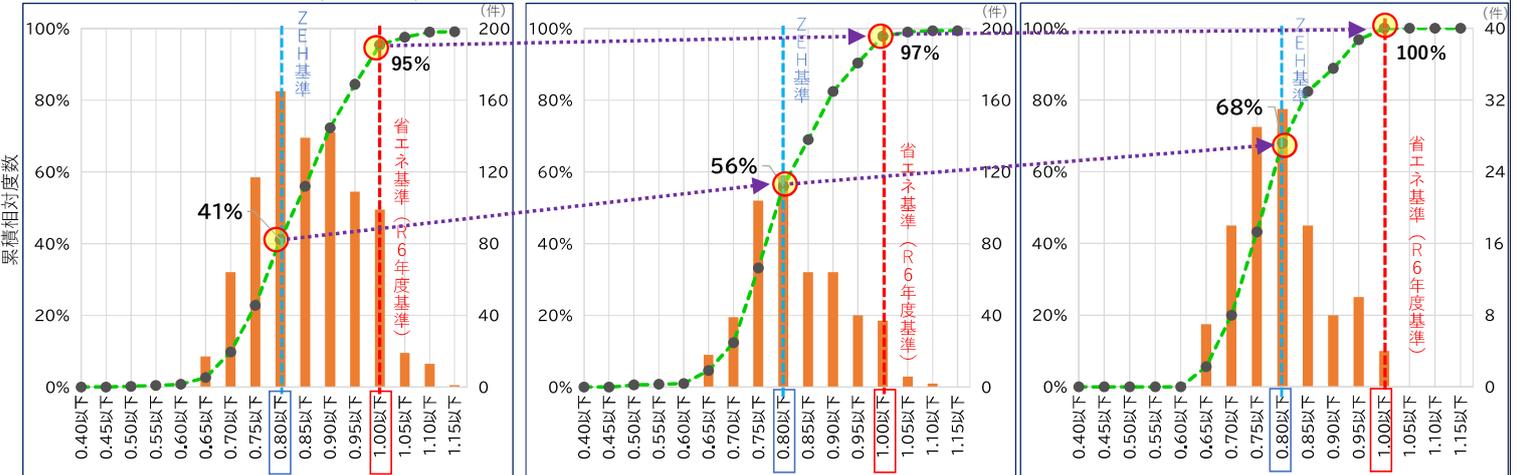
※計画制度のBEIは再エネ(創エネ)を含む値で評価

- BEI0.80(ZEH基準)の割合は、2022~2023年度に41%、2024年度に56%、2025年度上期に68%へと年々高まっている
- 届出件数は、各年とも、BEI0.80(ZEH基準)において最も多い傾向

<2022~2023年度実績 (N=900)>

<2024年度実績 (N=500)>

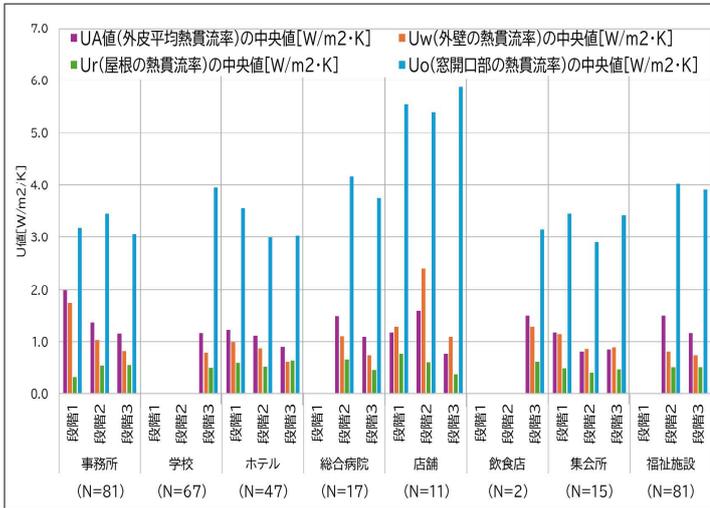
<2025年度上期実績 (N=125)>



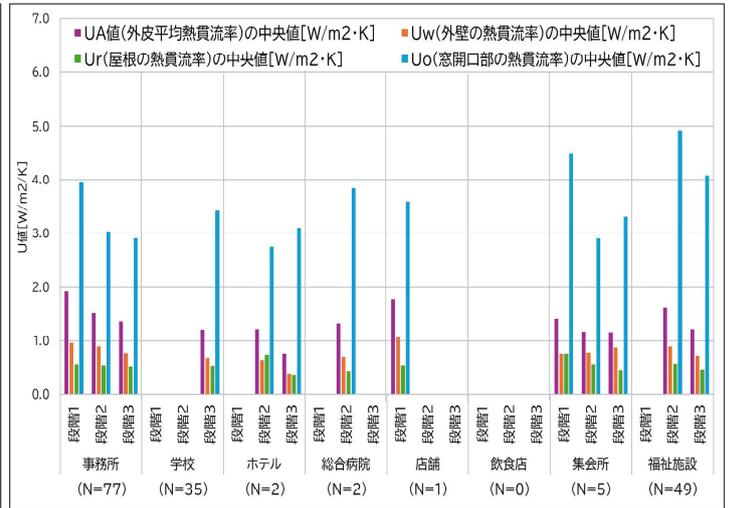
用途・段階ごとのU A 値及び部位U値の実態

- 段階の向上 (BPIの低下) に伴い、UA値が低下する傾向にある。
- Uw値、Ur値、Uo値を比較すると、いずれの用途においても、Uo値が最も大きい傾向にある。
- 部位別に、段階と部位U値の関係をみると、Uw値は段階の向上に伴い低下する傾向がみられる。Ur値及びUo値は、用途により傾向が様々である。

【窓開口率25%以下】



【窓開口率25% ~ 50%】



用途・段階ごとのU A 値及び部位U値の実態

- 全ての開口率の中央値

	0.8 < BPI ≤ 0.9				BPI ≤ 0.8			
	UA値の中央値 (W/m ² ·K)	部位U値の中央値 (W/m ² ·K)			UA値の中央値 (W/m ² ·K)	部位U値の中央値 (W/m ² ·K)		
		外皮全体	壁	屋根		窓	外皮全体	壁
事務所	1.48	0.91	0.54	3.10	1.20	0.83	0.54	3.02
学校	事例なし	—	—	—	1.20	0.73	0.50	3.80
ホテル	1.13	0.87	0.51	2.98	0.86	0.58	0.56	3.06
総合病院	1.42	0.86	0.58	3.90	1.09	0.75	0.45	3.75
店舗	1.61	1.42	0.77	4.72	0.78	1.09	0.38	5.86
飲食店	事例なし	—	—	—	1.49	1.29	0.62	3.16
集会所	1.00	0.83	0.49	2.90	0.91	0.90	0.46	3.41
福祉施設	1.53	0.86	0.53	4.47	1.20	0.73	0.49	3.93

建設時CO2排出量の把握・削減

● 建設資材のCO₂排出量の把握や建設現場における取組を評価

建設時CO ₂ 排出量の把握・削減に係る評価の概要	評価の段階	評価レベル	Upfront carbon
建設時CO ₂ 排出量を 把握 (全部又は一部)している (上記の段階1の取組に加えて)	1	低	資材製造段階 (A1, A2, A3) / 施工段階 (A4, A5)
建設時CO ₂ の 削減目標や方針を定めて設計 している 又は 建設工事現場における対策により建設時CO₂排出量を20%程度削減 している (上記の段階2の取組に加えて)	2	↓	原材料の調達 (A1) / 工場への輸送 (A2) / 製造 (A3) / 現場への輸送 (A4) / 施工 (A5)
主要構造部 に係る建設時CO ₂ 排出量を 算定・把握し、値及び内訳を公表 している	3		

※Net-zero buildings (World Business Council for Sustainable Development)に掲載のEN-15978(2011)を基に都が加筆し作成

A1～A5の全部又は一部の排出量を把握

【段階1の参考例】

- ・現場仮設事務所等、**工事期間中の電力使用量を集計**
- ・工事現場(仮囲い内)における**重機の仕様に伴う軽油使用量を集計**

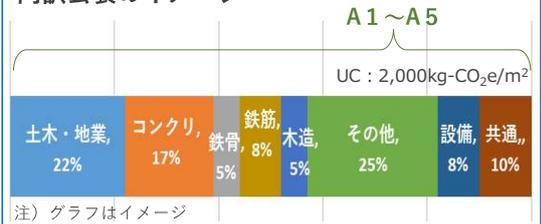
【段階2の参考例】

建設工事現場における対策例

- ・工事現場で使用する電気を**100%再エネ電気で調達**
- ・建設重機等で使用する軽油等の燃料のうち**1/3以上をバイオ燃料にする**

【段階3の例】

内訳公表のイメージ



持続可能な低炭素資材等の利用

● 製造時のCO₂排出量が少ない低炭素な建設資材の採用を評価

■ 躯体材料における低炭素資材等の利用

持続可能な低炭素資材等の利用に係る評価の概要	点数
躯体において、① 合法木材 ② 低炭素コンクリート ③ リサイクル鋼材 のいずれか 1つ を利用	1
躯体において、 国産木材 を利用している 又は ① から③ のいずれかを 2つ 利用	2
躯体において、 国産木材 を利用しており、②、③のいずれかを利用 又は ① から③ を 全て 利用	3

※評価の段階は、他の項目の点数との合算で決定

■ 躯体材料以外における低炭素資材等の利用

持続可能な低炭素資材等の利用に係る評価の概要	点数
躯体以外において、① 合法木材 ② 低炭素コンクリート ③ リサイクル鋼材 のいずれか 1つ を利用	1
躯体以外において、① から③ のいずれかを 2つ 利用	2
躯体以外において、 国産木材 を利用しており、②、③のいずれかを利用	3

※評価の段階は、他の項目の点数との合算で決定

1 背景と課題

2 新築建物に関する施策

(1) 建築物環境計画書制度

(2) 建築物環境報告書制度

(3) 東京ゼロエミ住宅

3 普及啓発

「建築物環境報告書制度」の概要

- 供給規模が一定以上の建物供給事業者（特定供給事業者）※¹に、新築住宅等への太陽光発電設備の設置や、断熱・省エネ性能の確保等を義務付ける制度

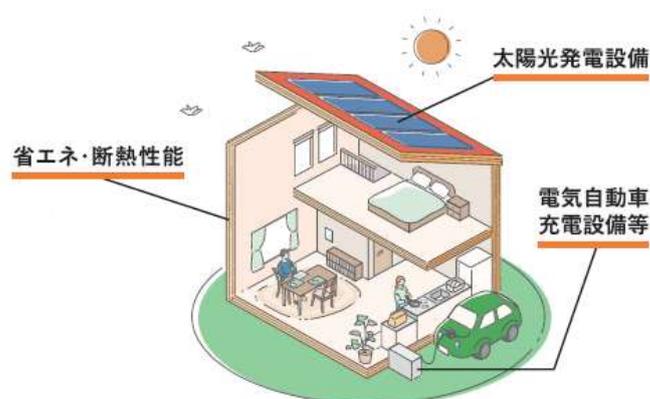
【特定供給事業者に義務付ける5つの事項】

新築する建物において、

- ① 断熱・省エネ性能を確保
- ② 太陽光発電設備等の設置
- ③ 電気自動車充電設備等の設置
→都が定める基準に適合する義務

- ④ 施主や購入者等に対して新築建物の環境性能を説明
→都が定める説明事項を説明

- ⑤ 基準への適合状況等の報告
(建築物環境報告書の提出※²)
→事業者からの報告内容を都が公表



※¹ 1棟当たりの延べ面積が2,000㎡未満の中小規模建物を都内で年間2万㎡以上供給する事業者
※² 翌年度の9月末までに提出

制度の対象者（建物供給事業者）

✓ 中小規模特定建築物を建設、若しくは新築する建物供給事業者が対象

- ・建設請負事業者：規格建築物を新たに建設する工事を業として請け負う者
(条例第18条)
 - ・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)
- ※ 戸建住宅や共同住宅（住戸）の他、共同住宅やオフィスビル等を1棟単位で売却する場合も含む。

✓ 新築建物の「規格」を定める者が、その建物の制度対象者（建物供給事業者）

①建設を請け負う者が制度対象者（建設請負事業者）となる場合

建物の大部分において、建設を請け負う者が用意している躯体などの構造部材や冷暖房、給湯などの設備^{※1}に関するリスト^{※2}に基づき、建築主に仕様を提案したり、仕様を選択させたりすることによって建設する場合、建設を請け負う者が規格を定めているため、制度対象者となる。

②建築主が制度対象者（建物分譲等事業者）となる場合

建築主が分譲等する建物の大部分において、建築主が用意している躯体などの構造部材や冷暖房、給湯などの設備^{※1}に関する仕様に基づき新築する場合、建築主が規格を定めているため、制度対象者となる。

※1 構造及び設備は、建築基準法の規定に準じて、次のものを指す。

構造：壁、柱、床、はり、屋根、階段等

設備：電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針

※2 提携等する他社（資材や機器のメーカー等）が用意しているリストも含む。

省エネルギー性能基準(義務)の改正

●住宅等の区分に応じて、各断熱・省エネ性能に適合することが必要

- ・全国平均で達成する国の住宅トップランナー基準に対して、本制度では都内平均で達成が必要
- ・令和9年度（分譲共同住宅基準は令和8年度）より、国の住宅トップランナー基準との整合を図るため、各基準を改正

【住宅の省エネルギー性能基準（義務）赤字：改正内容】

住宅等の区分		断熱性能 ^{※1}	省エネ性能
住宅TR事業者が供給する住宅	注文戸建住宅基準 ^{※2}	外皮基準 (UA値0.87 ^{※3}) →強化外皮基準 (UA値0.60)	平均BEI値0.8 ^{※4} →平均BEI値0.75 (再エネ除く)
	分譲戸建住宅基準 ^{※2}	外皮基準 (UA値0.87 ^{※3}) →強化外皮基準 (UA値0.60)	平均BEI値0.85 ^{※4} →平均BEI値0.8 (再エネ除く)
	賃貸共同住宅基準 ^{※2 ※5}	外皮基準 (UA値0.87 ^{※3}) →強化外皮基準 (UA値0.60)	平均BEI値0.9 ^{※4} →平均BEI値0.8 (再エネ除く)
	分譲共同住宅基準 ^{※2 ※5}	外皮基準 (UA値0.87 ^{※3}) →強化外皮基準 (UA値0.60)	平均BEI値0.9 ^{※4} →平均BEI値0.8 (再エネ除く)
その他の住宅		外皮基準 (UA値0.87 ^{※3})	BEI値1.0 ^{※1, ※4}

※1 単位住戸ごとに適合が必要

※2 住宅TR事業者が都内に供給する住宅等の区分に応じて適合すべき基準

※3 地域区分6及び5における基準。地域区分4（檜原村、奥多摩町）はUA値0.75

※4 再生可能エネルギーによる削減量を含めて算定

※5 2026年度より「賃貸又は分譲共同住宅基準」を区分し、新設

省エネルギー性能基準（誘導）の改正

● より高みを目指す事業者の取組を促進

- ・ 国が示している遅くとも2030年までに到達すべき水準に設定
- ・ 全国平均で達成する国の住宅トップランナー基準に対して、本制度では都内平均で達成が必要
- ・ 令和9年度（分譲共同住宅基準は令和8年度）より、義務基準の引上げに伴い、各基準を改正

【住宅の省エネルギー性能基準（誘導）赤字：改正内容】

住宅等の区分		断熱性能※1	省エネ性能（再エネ除く）
住宅TR事業者が供給する住宅	注文戸建住宅基準※2	強化外皮基準（UA値0.60） →UA値0.46	平均BEI値0.75 →平均BEI値0.65
	分譲戸建住宅基準※2	強化外皮基準（UA値0.60） →UA値0.46	平均BEI値0.8 →平均BEI値0.7
	賃貸共同住宅基準※2 ※3	強化外皮基準（UA値0.60） →UA値0.46	平均BEI値0.8 →平均BEI値0.7
	分譲共同住宅基準※2 ※3	強化外皮基準（UA値0.60） →UA値0.46	平均BEI値0.8 →平均BEI値0.7
その他の住宅		強化外皮基準（UA値0.60）	BEI値0.8※1

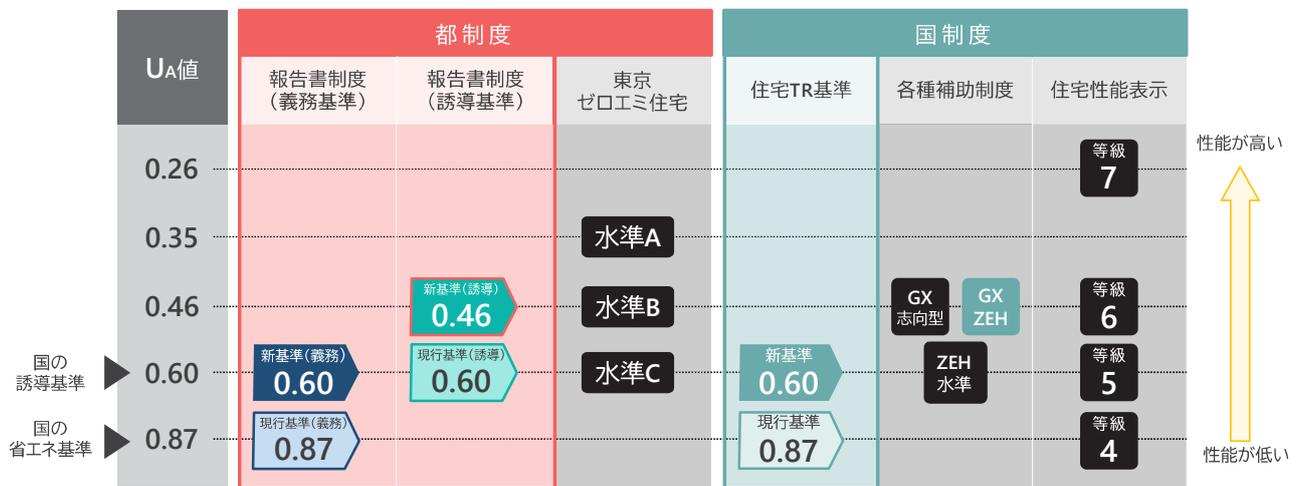
※1 単位住戸ごとに適合が必要

※2 住宅TR事業者が都内に供給する住宅等の区分に応じて適合すべき基準

※3 2026年度より「賃貸又は分譲共同住宅基準」を区分し、新設

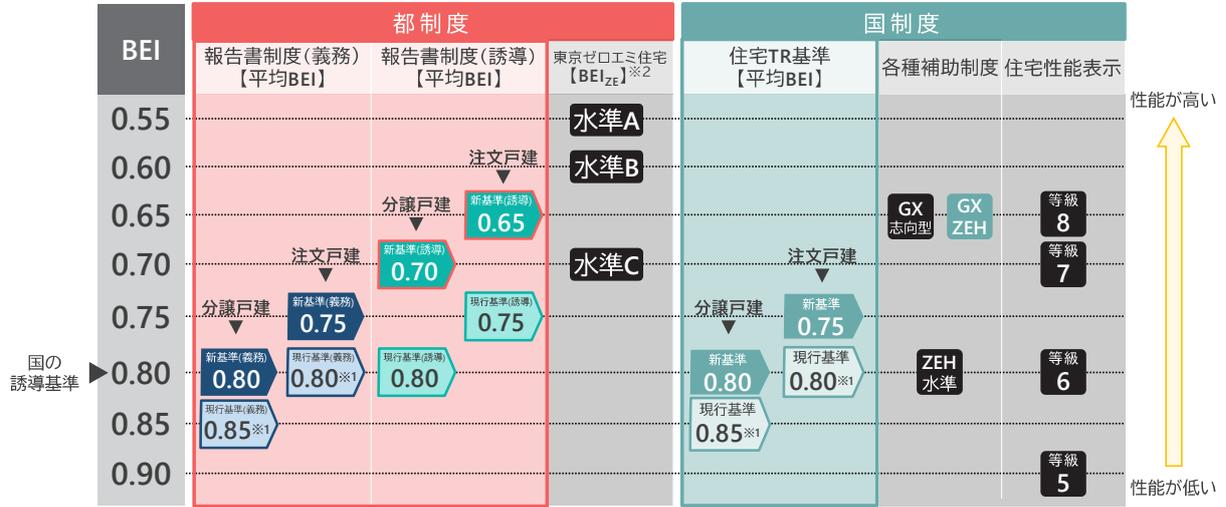
都制度と国制度の比較（断熱）

- 新たな誘導基準(断熱)は、東京ゼロエミ住宅水準BやGX ZEH、断熱性能等級6と整合



都制度と国制度の比較 (一次エネ・戸建住宅)

- 新たな誘導基準(一次エネ・戸建住宅)は、注文戸建はGX ZEHや一次エネ等級8と、分譲戸建は東京ゼロエミ住宅水準Cや等級7とそれぞれ整合



※1 再生可能エネルギーによる削減量を含めて算定
 ※2 BEI_{ZE}: 国が建築物省エネ法で定めるBEIの算出方法を原則としながら、太陽光発電設備による自家消費分を算入しない、温水床暖房とエアコンとを併用する場合にエアコンを用いたものとして算出できる、という特徴を有する東京ゼロエミ住宅独自の指標

都制度と国制度の比較 (一次エネ・共同住宅)

- 新たな誘導基準(一次エネ・共同住宅)は、東京ゼロエミ住宅水準Cや一次エネ等級7と整合



※1 再生可能エネルギーによる削減量を含めて算定
 ※2 BEI_{ZE}: 国が建築物省エネ法で定めるBEIの算出方法を原則としながら、太陽光発電設備による自家消費分を算入しない、温水床暖房とエアコンとを併用する場合にエアコンを用いたものとして算出できる、という特徴を有する東京ゼロエミ住宅独自の指標

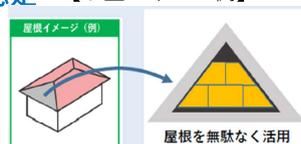
改正基準の適用日

●省エネルギー性能基準(義務・誘導)

- ✓ 分譲共同住宅：令和8年4月1日付け施行予定
- ✓ 分譲戸建・注文戸建・賃貸共同住宅：令和9年4月1日付け施行予定

建築物環境報告書制度を推進するための支援（令和7年度）

対象	事業名等
住宅供給事業者	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 環境性能向上支援事業（ハウスメーカー・ビルダー向け） <ul style="list-style-type: none"> ・本制度への任意参加に向けた準備を行う中小ハウスメーカー・ビルダーに対して、建築物環境報告書制度に対応した住宅モデルの開発・改良に関する取組を支援 【助成率】2/3（上限額3,000万円） ※令和8年度から、支援対象に義務対象者を追加（改正後の誘導基準に対応する取組のみ対象） ▶ 設計・施工技術向上支援事業（地域工務店・P V施工事業者向け） <ul style="list-style-type: none"> ①地域工務店：環境性能の高い住宅の設計・施工技術向上に資する取組を支援 【助成率】2/3（上限額100万円） ※新たに東京ゼロエミ住宅を建設するに当たっての技術支援の場合は、上限額200万円 ②P V施工事業者：太陽光発電システムの施工等に関する技術向上に資する取組を支援 【助成率】2/3（上限額100万円） ▶ 特定供給事業者再エネ設備等設置支援事業 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物環境報告書制度に参加する事業者による再エネ設備等の設置に要する経費の一部を一括助成 ・助成対象機器…太陽光発電設備（陸屋根のマンション等への架台設置上乗せ、機能性P Vへの上乗せ補助を含む）、蓄電池システム、V 2 H、エコキュート・ハイブリッド給湯器
住宅供給事業者、 施主・購入者	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 優れた機能性を有する太陽光発電システム（機能性P V）の認定 【小型パネルの例】 <ul style="list-style-type: none"> ・都市特有の課題に対応した優れた機能性を有する太陽光発電システムを認定し、住宅用P V補助事業での上乗せ補助（機能性の区分に応じ最大8万円/kW）を実施 ・機能性の区分…小型、建材一体型、防眩型、軽量型及びP V出力最適化



1 背景と課題

2 新築建物に関する施策

(1) 建築物環境計画書制度

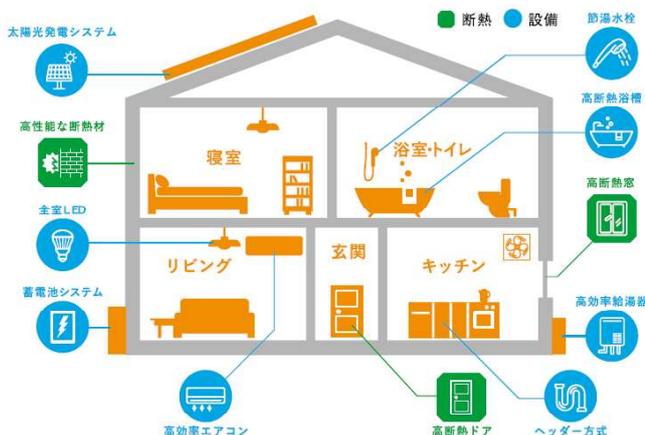
(2) 建築物環境報告書制度

(3) 東京ゼロエミ住宅

3 普及啓発

「東京ゼロエミ住宅」の概要

- 「東京ゼロエミ住宅」は、高い断熱性能の断熱材や窓を用いたり、省エネ性能の高い照明やエアコンなどを取り入れた人にも地球環境にもやさしい都独自の住宅
- 東京ゼロエミ住宅が普及することによって、都内における住宅の環境性能のボトムアップが進み、高性能な建材や設備の価格が低下することが期待。これによって、より多くの都民の皆様が環境性能の高い住宅を選択することができるようになり、ますます東京ゼロエミ住宅が普及する好循環を生み出すことを目指す。



「東京ゼロエミ住宅」による効果

- 東京ゼロエミ住宅での暮らしは、省エネに加え、高断熱化によって快適な室温が維持され、部屋間の温度差も小さくなり、ヒートショックの抑制等にもつながる。

ヒートショック

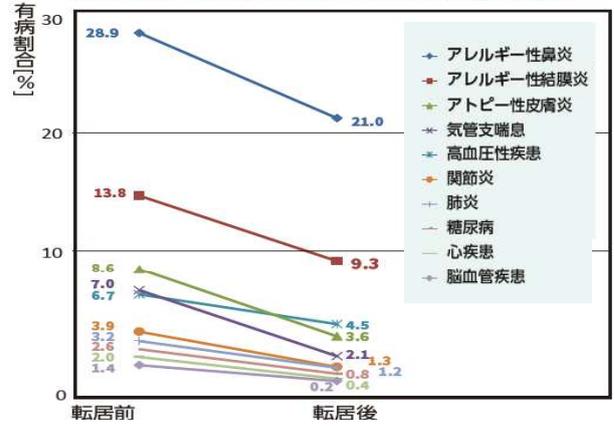
急激な温度変化によって、血圧が上下に大きく変動することをきっかけにして起こる健康被害のこと。特に、気温の下がる冬場の、入浴時に多く起こります。

東京都の平均気温と23区内における入浴中の死亡者数(2019年)



出典：東京都監察医務院「東京都23区における入浴中の死亡者数の推移」及び気象庁「過去の気象データ検索」の2019年気温データを基に作成
出典：「家庭の省エネハンドブック 2023」

高断熱住宅への転居により、疾病を有する人が減少*



* 結露減少によるカビ・ダニ発生改善、暖房方式の改善と24時間機械換気による室内空気質改善、遮音性能改善、新築住宅への転居による心理面での改善などの複合効果と考えられます。

出典：伊香賀俊治, 江口里佳, 村上周三, 岩前篤, 星旦二ほか「健康維持がもたらす間接的便益 (NEB) を考慮した住宅断熱の投資評価」日本建築学会環境系論文集Vol.76 No.666, 2011.8

「東京ゼロエミ住宅」の実測事例集

- 東京ゼロエミ住宅の実物件を測定したデータから、断熱・省エネ性能を高めることによる快適性・経済性の向上、太陽光発電システムや蓄電池を設置することによる光熱費の削減効果等、東京ゼロエミ住宅のメリットを検証。実測事例集として公表

東京ゼロエミ住宅の窓・壁の表面温度(サーモ画像)や、室温を計測

⇒高断熱住宅では、窓からの熱の出入りが少ないこと、室内の温度分布が均一であること、部屋間の温度差が小さいこと等、快適な室内環境を実現

太陽光発電システムや蓄電池を設置した東京ゼロエミ住宅のエネルギー消費量や光熱費を比較

⇒太陽光発電の自家消費や、蓄電池を活用して自家消費を増やすことで、光熱費を大幅に削減

東京ゼロエミ住宅
TOKYO ZERO EMISSION HOUSE
実測事例集
～東京ゼロエミ住宅のメリットを検証～

断熱性能向上による省エネ効果、太陽光発電システムや蓄電池設置による光熱費削減、室内環境の改善など、東京ゼロエミ住宅のメリットを検証。

項目	従来	ゼロエミ住宅
断熱性能	標準	向上
省エネ効果	標準	向上
光熱費削減	標準	向上
室内環境	標準	向上

東京都環境局

メリット① 窓からの熱の出入りが少ない
窓からの熱の出入りが少ないことで、室内の温度が安定し、快適な室内環境を実現。

メリット② 室内の温度分布が均一
断熱性能向上により、室内の温度分布が均一になり、部屋間の温度差が小さくなり、快適な室内環境を実現。

メリット③ 断熱に部屋の温度差を小さくできる
断熱性能向上により、部屋の温度差が小さくなり、快適な室内環境を実現。

メリット④ 太陽光発電システムや蓄電池を設置した東京ゼロエミ住宅のエネルギー消費量や光熱費を比較
太陽光発電システムや蓄電池を設置した東京ゼロエミ住宅のエネルギー消費量や光熱費を比較し、削減効果を確認。

メリット⑤ 太陽光発電システムや蓄電池を設置した東京ゼロエミ住宅のエネルギー消費量や光熱費を比較
太陽光発電システムや蓄電池を設置した東京ゼロエミ住宅のエネルギー消費量や光熱費を比較し、削減効果を確認。

メリット⑥ 太陽光発電の自家消費や、蓄電池を活用して自家消費を増やすことで、光熱費を大幅に削減
太陽光発電の自家消費や、蓄電池を活用して自家消費を増やすことで、光熱費を大幅に削減。

「東京ゼロエミ住宅」の基準

- 東京ゼロエミ住宅の基準は、「断熱性能」と「設備の省エネ性能」について設定
- 原則、太陽光発電設備等の再エネ設備を設置することが必要（屋根面積が狭小である等、物理的に太陽光発電設備の設置が困難な住宅を除く。）
- 最も高水準である水準Aは、東京ゼロエミ住宅の上位10%程度が達成する性能として設定。ZEH水準を大幅に上回る断熱性能、国（建築物省エネ法）の省エネルギー基準より45%削減

	断熱性能 (外皮平均熱貫流率)	省エネ性能 (国基準に対する削減率)
水準A	0.35 以下 (ZEHを大幅に上回る性能)	45% 削減
水準B	0.46 以下 (ZEHを上回る性能)	40% 削減
水準C	0.60 以下 (ZEH相当の性能)	30% 削減

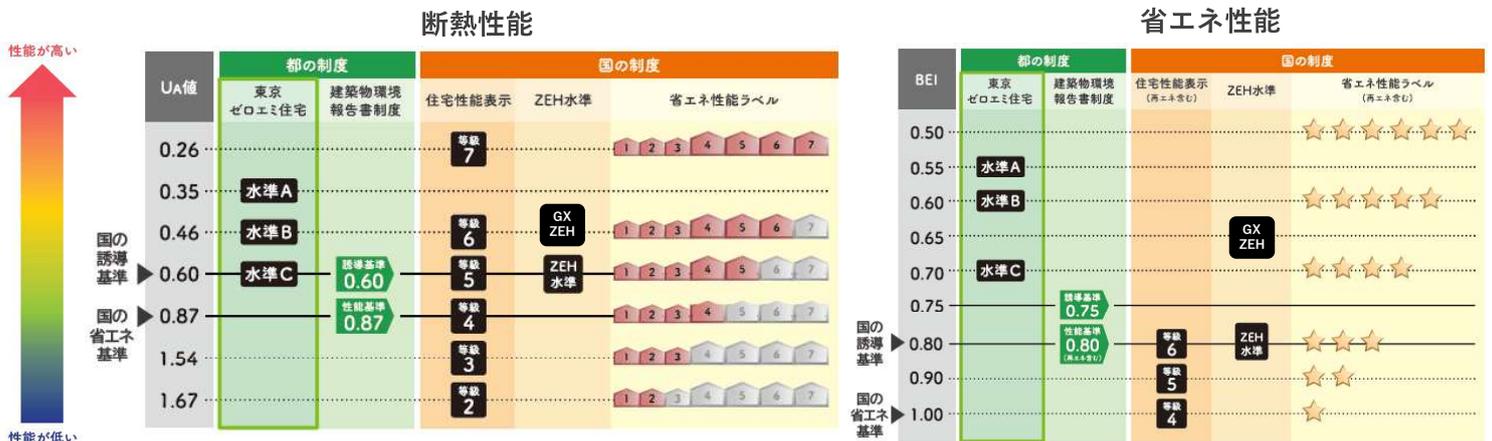
+ 再エネ設備（太陽光発電設備等）の原則設置

※太陽光発電設備のほか、太陽熱利用設備、地中熱利用設備も可

「東京ゼロエミ住宅」の基準

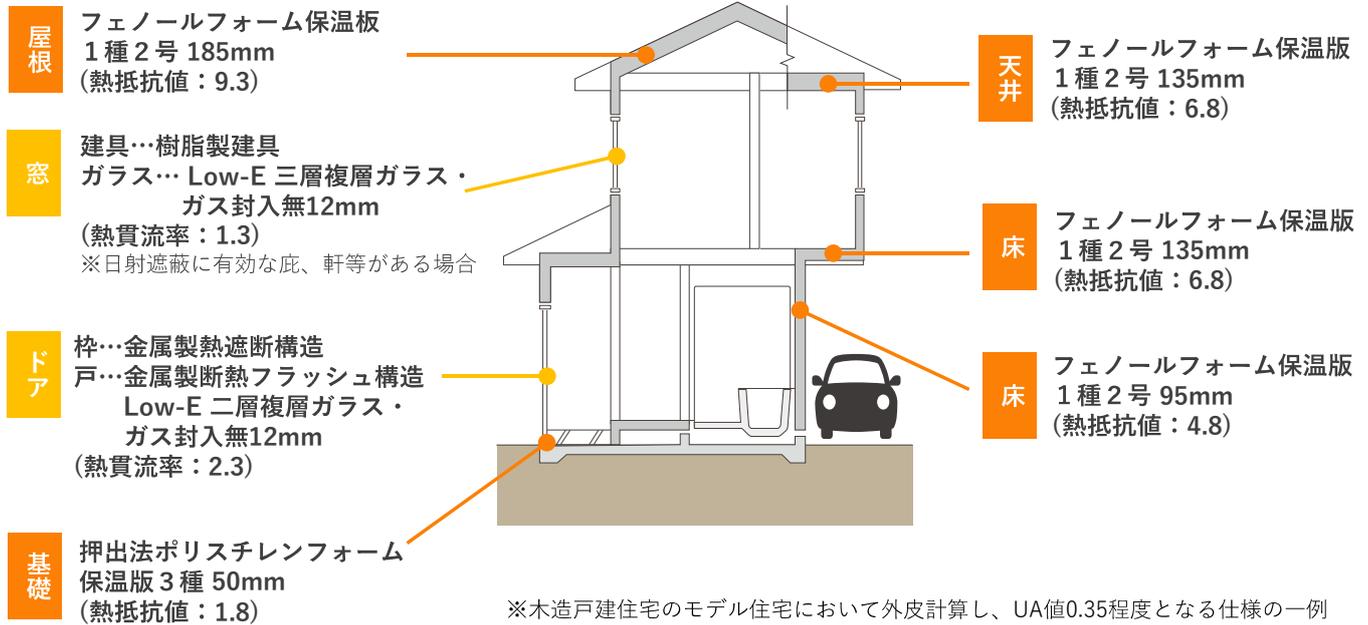
- 断熱性能は、水準CがZEH（品確法(住宅性能表示)等級5）と同等、その上の水準Bが等級6、最高水準の水準Aが等級6を超える高断熱性能
- 省エネ性能は、水準CがZEH（品確法(住宅性能表示)等級6）を上回る性能であり、その上の水準B、水準Aはこれを大幅に上回る。

【他制度の断熱・省エネ性能との比較】



「東京ゼロエミ住宅」水準Aの断熱仕様イメージ

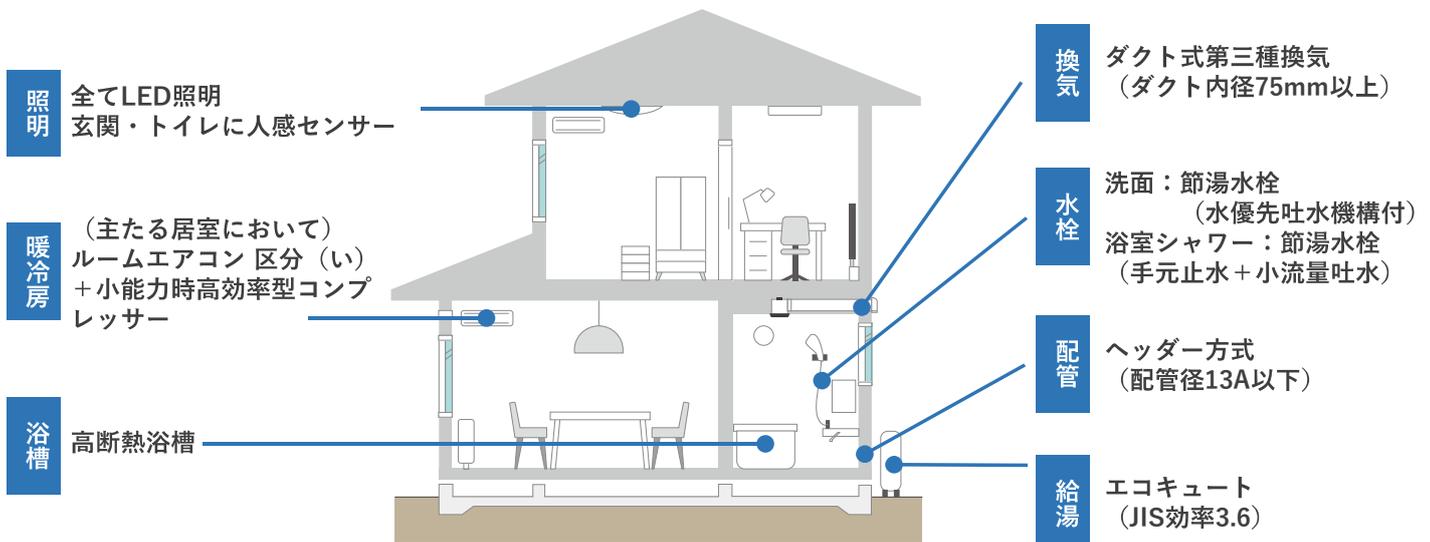
- フェノールフォーム保温板等、より高断熱な断熱材を選択し、一定の断熱厚さを確保する（熱抵抗値を高める）こと、樹脂製建具、三層複層ガラス等により、窓の断熱性能を大幅に高めることが必要



43

「東京ゼロエミ住宅」水準Aの設備仕様イメージ

- ルームエアコンや給湯設備は各機器の中でもより高効率のものを設置し、付属の水栓・配管・浴槽においても、省エネ機能が備わったものであることが必要



※木造戸建住宅のモデル住宅において省エネ計算をし、省エネ率が45%程度となる仕様の一例

44

「東京ゼロエミ住宅」の普及状況

- 「東京ゼロエミ住宅」の助成金交付申請件数は年々増加。令和6年度は、**都内・新築住宅の25%(4棟に1棟)**を占める。
- **断熱性能・設備の省エネ性能が最も高い住宅(水準A)の割合が全体の45%**を占める。

【各年度の助成金申請件数の推移】

(件数)

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
戸建住宅	642	1,660	2,644	4,095	7,992	7,640
集合住宅等	22	164	187	345	1,627	1,938
合計	664	1,824	2,831	4,440	9,619	9,578

【水準別の助成金申請件数】(令和6年度)

(戸数)

	水準C	水準B	水準A	合計
戸建住宅	526	1,307	699	2,532
集合住宅等	227	1,269	2,033	3,529
合計	753 (12%)	2,576 (43%)	2,732 (45%)	6,061

※令和6年10月1日～令和7年3月31日に助成金の申請があった戸数を集計

「東京ゼロエミ住宅」普及促進事業(助成事業)

- 「東京ゼロエミ住宅」の基準に適合した住宅の建設費を補助し、導入を後押し

令和7年度の東京ゼロエミ住宅普及促進事業(助成事業)概要				
助成対象住宅	都内の新築住宅(戸建住宅・集合住宅等)。ただし、床面積の合計が2,000㎡未満			
助成対象者	新築住宅の建築主(個人・事業者)			
主な助成条件	「東京ゼロエミ住宅」の各水準に適合する認証を受けた新築住宅であること			
助成金額		水準C	水準B	水準A
	戸建住宅	40万円/戸	160万円/戸	240万円/戸
	集合住宅等	30万円/戸	130万円/戸	200万円/戸
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○太陽光発電システム設置への追加助成 <ul style="list-style-type: none"> ・3.6kW以下:12万円/kW、3.6kW超:10万円/kW ○蓄電池設置への追加助成 <ul style="list-style-type: none"> ・12万円/kWhを助成 ○V2Hへの追加助成 <ul style="list-style-type: none"> ・機器費の1/2を助成(上限50万円) 			

「東京ゼロエミ住宅」の燃費

- 東京ゼロエミ住宅にすることで、エネルギーの使用量を削減でき、日々の光熱費を抑えることができる。
- 太陽光発電設備を導入することで、さらに光熱費を削減可能

【住宅の「燃費」試算】

住宅性能		省エネ住宅	東京ゼロエミ住宅(水準C)	
断熱(例)	窓	アルミサッシ+ 複層ガラス	樹脂アルミ複合サッシ+ Low-Eガラス2枚	
省エネ(例)	エアコン	★★★	区分(い)以上	
	給湯器	ガス従来型	ガス潜熱回収型	
太陽光発電設備		なし	なし	あり(4kW)
光熱費※3 削減額等	年額	—(基準)	▲6.0万円	▲13万円
	(30年間)	—(基準)	▲174万円	▲363万円
建築費用等増加額		—(基準)	+98万円	+215万円
東京ゼロエミ住宅補助※5		—	▲40万円	▲80万円
国補助※6		—	▲40万円	▲40万円
住宅ローン金利引下げ等※7		—	▲12万円	20万円
総収支(30年間)		—(基準)	▲168万円	▲248万円
エネルギー消費量		—(基準)	▲30%	「0」▲102%

光熱費は
断熱・省エネの向上で
年間6.0万円、
さらに太陽光設置で
年間13万円削減

総収支は30年間で
最大約250万円の
経済的メリット

(注) 本試算は一定の条件を基に算出したものであり、今後の状況変化等で変動する場合があります。

「東京ゼロエミ住宅」の普及に向けたその他の取組

- 金融機関や課税部門と連携して、東京ゼロエミ住宅の新築を後押し

〈金融機関との連携〉

- ・ 住宅金融支援機構と連携し、金利優遇を実施
- ・ 住宅ローン【フラット35】の借入金利について、水準A又はBの「東京ゼロエミ住宅」を新築する場合、**5年間、年0.25%引下げ**(2023年4月から)

〈課税部門との連携〉

- ・ 都の課税部門と連携し、「東京ゼロエミ住宅」の新築、購入したときの不動産取得税を減免
(水準に応じて**5割・8割・10割減免**)

令和5年4月作成

**東京都内では、東京都と17の区市町と
住宅金融支援機構が連携!**

地方公共団体と連携し
子育て世帯や地方移住者等の
マイホーム取得を応援!

ずっと固定金利の安心
【フラット35】
地域連携型

いま、子育て中の方に!

放出計画で確認や記録をされる方に!

東京都内で東京ゼロエミ住宅(水準3)をお考えの方に!

連携している公共団体は裏面をご覧ください。

【フラット35】地域連携型とは、子育て支援や地域活性化について積極的な取組を行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などとセットで【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

**【フラット35】の借入金利から
当初5年間(地域活性化)
当初10年間(子育て支援)
年0.25%引下げ**

【フラット35】Sとの併用でさらに金利引下げ

【フラット35】に関するご相談は 住宅金融支援機構
お客さまコールセンター

0120-0860-35(通話無料)

営業時間：9:00～17:00(土日・祭日を除く) ※お電話受付は、土日・祭日も行っています。
ご利用の際は、必ず「地域連携型」をお選びください。 ※お申し込みの際は、必ず「地域連携型」をお選びください。
(08-015-0400 東京都庁本部内)

<フラット35サイト> www.flat35.com

出典：住宅金融支援機構ホームページ

48

24

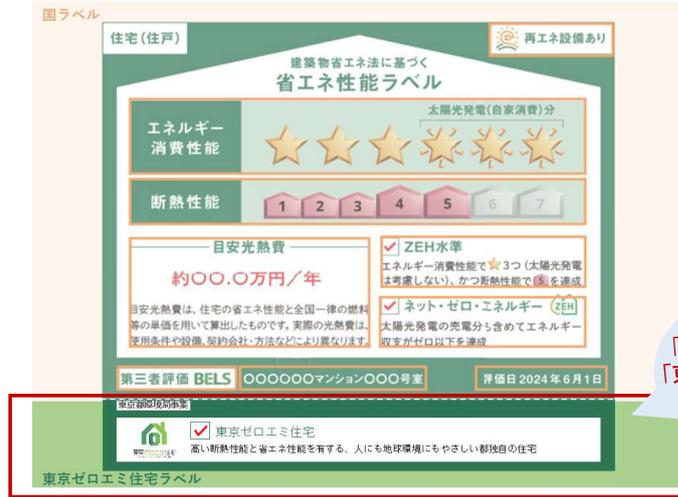
「東京ゼロエミ住宅」の普及に向けたその他の取組

- 住宅供給事業者や販売事業者などが、販売・賃貸広告などに「東京ゼロエミ住宅」であることを示すために「東京ゼロエミ住宅」のロゴマークを使用することができる。
- R6年4月から施行された国の省エネ性能ラベルと一体的に広告等へ表示することも可能

【東京ゼロエミ住宅ロゴマーク】



【国ラベルとの一体的な表示】



「国の省エネ性能ラベル」に「東京ゼロエミ住宅ロゴマーク」を追加して表示

「東京ゼロエミ住宅」の普及に向けたその他の取組

- 東京ゼロエミ住宅である賃貸集合住宅の認知度の向上と普及促進のため、東京都環境局のホームページに掲載し、広く紹介（水準、太陽光発電設備・蓄電池・V2Hの有無等の情報を掲載）

【物件一覧の掲載】

東京ゼロエミ住宅の賃貸集合住宅をご紹介します

東京ゼロエミ住宅は、断熱・省エネ性能が高く、人にも地球環境にも優しい

「東京ゼロエミ住宅」賃貸集合住宅の紹介

No	認定段階	基準	住宅名	所在地	戸数	建築主
001	完了	令和4年度基準 (水準3)		練馬区	12戸	
002	完了	令和4年度基準 (水準2)		板橋区	6戸	
003	完了	令和4年度基準 (水準3)		小金井市	9戸	

東京ゼロエミ住宅の認証を取得した賃貸集合住宅を掲載

【物件詳細の掲載】

東京ゼロエミ住宅の基準・設置している設備

基準	令和6年度基準(水準A)		
	太陽光発電設備	蓄電池	V2H※3
	太陽光発電設備	蓄電池	V2H
※2 住戸専用部で利用	5 kW	※2 住戸専用部で利用 8 kWh	1 台

適合する水準、太陽光発電設備・蓄電池・V2Hの設置有無等の情報を掲載

1 背景と課題

2 新築建物に関する施策

(1) 建築物環境計画書制度

(2) 建築物環境報告書制度

(3) 東京ゼロエミ住宅

3 普及啓発



制度等の普及啓発

- 制度や補助金に対する疑問など、都民等の様々な相談に対応できるワンストップ相談窓口を設置
- 環境性能の高い住宅のメリットについて、新築住宅の購入を検討される方はもとより、幅広い層に自分ごと化してもらえよう様々なコンテンツを活用して情報発信

【ワンストップ総合相談窓口（相談件数）】
約18,000件（R5.1.4～R7.12月末日）

【住宅情報誌（SUUMO）や動画等による発信】

【特設サイト（R7.7.31リニューアル）】

「ハローキティ」とタイアップし、多くの方に環境性能の高い住宅を選んでもらえるよう、そのメリットや機能性について紹介



<https://www.tokyo-co2down.jp/eco-home/>

表彰制度「東京エコビルダーズアワード」

- 太陽光パネルの設置や建物の高断熱化等において、制度で定める基準を上回るなど、環境性能の高い建物の普及に、**意欲的な取組を行う事業者を表彰**

【各賞の概要】



リーディングカンパニー賞
基準達成に加え建物の脱炭素化に向けた意欲的な取組を実施
R7年度 総合部門 6社 分譲・賃貸部門 5社 地域ビルダー部門 5社



ソーラーチャレンジ賞
基準を大幅に上回る「誘導基準」を達成
R7年度 断熱・省エネ性能部門 30社 再エネ設備設置量部門 22社



ハイスタンダード賞
制度で定める断熱・省エネ、再エネ設置基準を達成
R7年度 断熱・省エネ性能部門 36社 再エネ設備設置量部門 30社

【表彰式(当日)・受賞イベント(告知記事)】



東京エコビルダーズアワード 2025受賞イベント開催!!
JAPAN BUILD TOKYO in EXPO GXBUILD
建物の脱炭素 EXPO GXBUILD
12/10・12/11
10:30-17:00

受賞企業によるパネル展示・プレゼンテーション			
旭化成ホームズ株式会社	総合部門 千代田区	セイブ株式会社	分譲・賃貸部門 東京都
株式会社一興建設	総合部門 江東区	パブリック・サービス・システム株式会社	分譲・賃貸部門 千葉県鎌倉市
株式会社スウェーデンハウス	総合部門 豊田郡	エヌ・シー・エム株式会社	分譲・賃貸部門 新北区
株式会社真栄建設	総合部門 浜松市	株式会社アイワークス	地域ビルダー部門 豊田郡
三井不動産レゾナンス株式会社	総合部門 中央区	株式会社新橋	地域ビルダー部門 大田区
サトウ建設株式会社	総合部門 千葉県船橋市	株式会社大塚屋	地域ビルダー部門 新北区
小田急不動産株式会社	分譲・賃貸部門 浜田区	株式会社中島工務店	地域ビルダー部門 青森県
株式会社豊田ハウジング	分譲・賃貸部門 文京区	株式会社八幡	地域ビルダー部門 青森県

【受賞のメリット】

- ✓ 受賞企業は都HPで公表され、**全国紙にも掲載**
- ✓ リーディングカンパニー賞受賞企業には**知事から賞状等を贈呈**するほか**受賞イベントで自社の取組をPR**
- ✓ 受賞部門の**ロゴマークを使用**してパンフレットやHPで自社をPR

ご清聴ありがとうございました