

# 環境配慮制度見直し状況 (報告)

令和4年1月14日

環境政策部環境保全課

# 1 . 環境配慮制度の現状と課題

- ・ 建築物の環境配慮については、近年、法律や都条例が改正されてきており、区においても環境配慮制度運用開始以降、新たな条例・制度が定められ、環境配慮制度の内容と重複している部分や、時勢による項目の陳腐化がみられ始めている。
- ・ 区では気候非常事態宣言を発し、温室効果ガス排出抑制を図るため、世田谷区地球温暖化対策地域推進計画の見直しを進めており、技術革新の時勢を捉えつつ、現実的・効果的な制度改正を必要としている。

## 2 . 環境配慮に係る法（国）の変化

- 省エネ法の改正（国交省）令和3年4月施行

省エネ基準適合義務の対象を拡大。

小規模なものは建築士から建築主への説明を義務化。

国は減税措置や補助金などの手法で促進を図ってきた。

# 省エネ法改正の概要

## 改正の概要

|                         | 建築物                                     | 住宅                                                 |
|-------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 大規模<br>(2,000㎡以上)       | <b>1 適合義務制度の対象を拡大</b><br>【中規模建築物を新たに追加】 | <b>5 届出義務制度の審査手続き合理化</b>                           |
| 中規模<br>(300㎡以上2,000㎡未満) |                                         |                                                    |
| 小規模<br>(300㎡未満)         | <b>3 建築士から建築主への説明義務制度を創設</b>            |                                                    |
| 住宅<br>トップランナー制度         |                                         | <b>4 住宅トップランナー制度*の対象を拡大</b><br>【注文戸建・賃貸アパートを新たに追加】 |

\*住宅を大量に供給する大手住宅事業者を対象に、目標年度を示した上で、トップランナー基準(省エネ基準を上回る基準)の達成を誘導する制度

- 

**1** 令和3年4月に施行  
**省エネ基準への適合義務制度の対象を300㎡以上の中規模建築物に拡大**  
※改正前は2000㎡以上の大規模建築物が対象  
 ※省エネ基準への適合が、建築確認や完了検査時に審査・検査されます
- 

**2** 令和元年11月に施行  
**性能向上計画認定制度(容積率特例制度)の対象に、複数の住宅・建築物の連携による取組みを追加**  
※複数の住宅・建築物の連携により認定を取得した場合、一定の要件を満たせば、省エネ街区形成事業(補助事業)の対象となります
- 

**3** 令和3年4月に施行  
**建築士から建築主に対する省エネ性能の説明義務制度を創設**  
※省エネ基準への適合(省エネ基準に適合しない場合)省エネ性能確保のための措置について説明が必要となります  
 ※分譲住宅・賃貸住宅の売主・仲介事業者等に対して購入者・賃借人への説明を義務づけるものではありません
- 

**4** 令和元年11月に施行  
**住宅トップランナー制度の対象に、注文戸建住宅・賃貸アパートを供給する大手住宅事業者\*を追加**  
※改正前は建売住宅を年間150戸以上供給する事業者が対象  
 ※対象事業者は、注文住宅は年間300戸以上、賃貸アパートは年間1,000戸以上供給する事業者とすることを予定
- 

**5** 令和元年11月に施行  
**民間審査機関による評価書を提出する場合、届出期限を着工の3日前に短縮**  
※改正前は着工の21日前までに届出が必要  
 ※民間審査機関による評価書は、住宅性能評価書等を想定
- 

**6** 令和3年4月に施行  
**地域の自然的条件等の特殊性を踏まえて、地方公共団体が独自に省エネ基準を強化できる仕組みを導入**

# 脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップ（令和3年8月）

2025年度までに省エネ基準の適合義務化の範囲を拡大

2030年度までに省エネルギー基準の段階的な水準の引き上げを実施（ZEH・ZEB水準を目指す）

2030年度 新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備設置を目指す。



# - 1 ZEHについて

- ZEHの種類

## ZEH

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。

## Nearly ZEH

「ZEH」を見据えた先進住宅として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量をゼロに近づけた住宅。

## ZEH Oriented

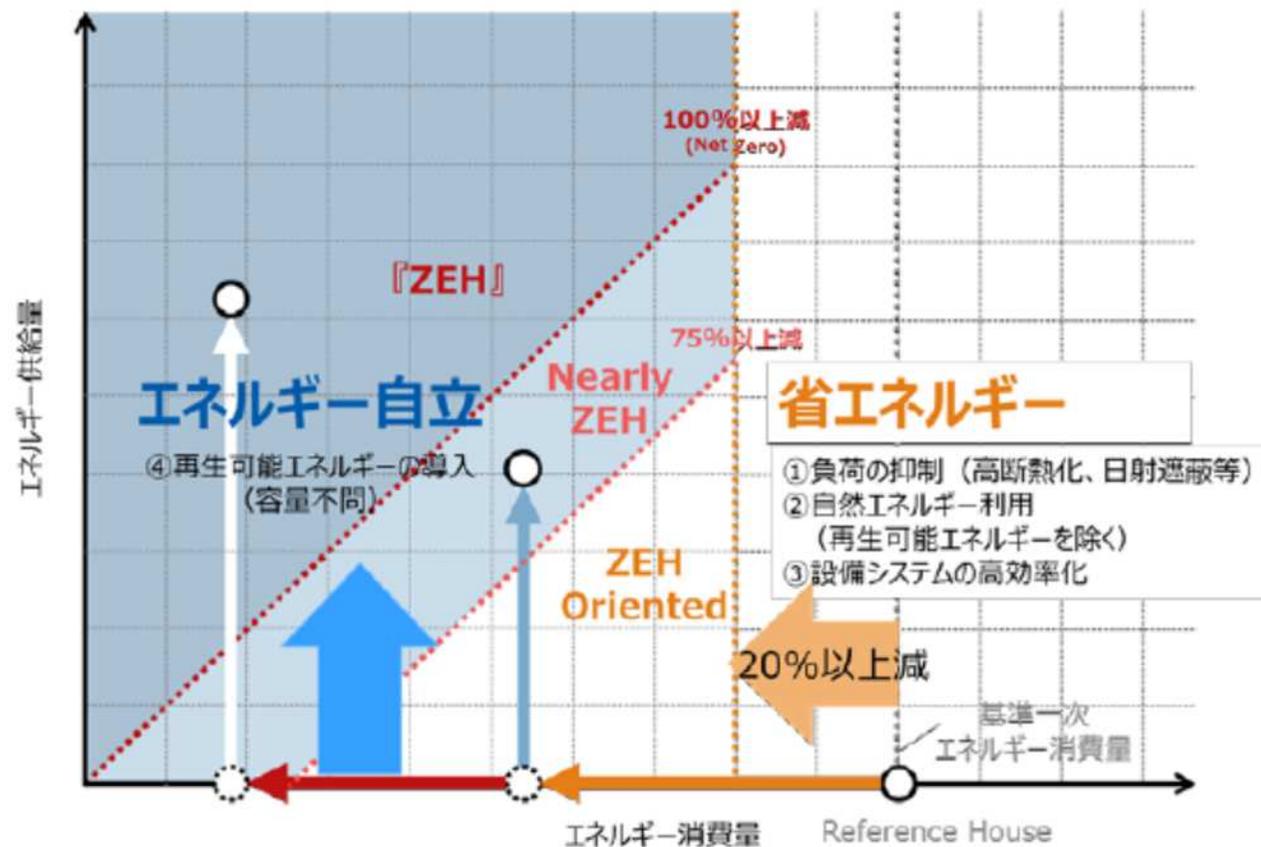
「ZEH」を指向した先進的な住宅として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた住宅。

- ZEH住宅の補助金

地域型住宅グリーン化事業（国土交通省）

戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）化等支援事業（環境省）

## - 2 ZEHについて(概略図)



| 地域区分  | 1地域<br>(旭川等) | 2地域<br>(札幌等) | 3地域<br>(盛岡等) | 4地域<br>(仙台等) | 5地域<br>(つくば等) | 6地域<br>(東京等) | 7地域<br>(鹿児島等) | 8地域<br>(那覇等) |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| ZEH基準 | 0.40         | 0.40         | 0.50         | 0.60         | 0.60          | 0.60         | 0.60          | -            |

表：外皮平均熱貫流率 (UA値) の基準

# 3 . 環境配慮に係る制度等（都）の変化

- 都の動き

東京都環境審議会での議論

東京都環境計画書制度の改正

東京ゼロエミ住宅について

# 東京都環境審議会での議論 (新築についての意見の抜粋)

- 新築については太陽光発電設備設置の義務化の検討を始める。
- CO2排出の7割が業務部門・家庭部門など建物由来であり、重要なターゲットとなる。
- 大規模建築物については、断熱・省エネ性能の義務基準や段階評価のレベルアップ、再エネ利用の強化、省資源化、再生資源の活用を環境計画書制度の中で検討開始。
- 中小規模建築物について太陽光の設置の義務化の検討開始。
- 新築住宅では高断熱化・高効率化設備の設置、再エネ設備、蓄電池等を備える住宅を目指す。
- リサイクルルートの確立を目的にした太陽光パネルのリサイクル・リユースへの検証を図っている。

# - 1 東京都環境計画書制度について



## 環境配慮の措置

次の4分野について、建築物に起因する環境への負荷の低減を図るために、建築主の積極的な配慮を求めています。

| 分野            | 措置の例              |
|---------------|-------------------|
| エネルギーの使用の合理化  | 断熱性能や設備の省エネ性能など   |
| 資源の適正利用       | 再生建材の使用や長寿命化の措置など |
| 自然環境の保全       | 水環境や緑環境への配慮       |
| ヒートアイランド現象の緩和 | 人工排熱の低減や風環境への配慮など |



## 評価方法（段階評価）

各評価項目について次の段階で評価します。

| 段階 | 考え方                                     | 例（住宅以外の用途）               |                      |                  |
|----|-----------------------------------------|--------------------------|----------------------|------------------|
|    |                                         | 建築物外皮の熱負荷抑制<br>(PAL*低減率) | 設備システムの高効率化<br>(ERR) |                  |
|    |                                         |                          | 用途1*                 | 用途2*             |
| 3  | 環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減に著しく高い効果を有するレベル | 20%以上                    | 30%以上**              | 25%以上**          |
| 2  | 環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減に高い効果を有するレベル    | 10%以上 20%未満              | 20%以上<br>30%未満**     | 20%以上<br>25%未満** |
| 1  | 段階2に満たないレベル                             | 段階2の基準を満たさない             | 段階2の基準を満たさない         |                  |

\* 用途1：事務所等、学校等、工場等 用途2：ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等  
 \*\* 用途1と用途2の両方の用途が存在する場合は床面積で投分します。



## 再生可能エネルギーの利用に係る検討

建築物環境計画書を提出する建築主は、太陽光や太陽熱等再生可能エネルギーを利用する設備の導入及び再生可能エネルギー電気の受入れに関する検討が必要です。



## 計画書の作成について

東京都環境局のWEBサイトから「建築物環境計画書 取組・評価書」の様式をダウンロードして作成してください。（HPアドレス：<https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/index.html>）



## 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）との関連

建築物環境計画書制度では一部の評価基準で、建築物省エネ法に基づく省エネルギー指標を用いていますので、建築物エネルギー消費性能確保計画の写し等を提出していただくようお願いいたします。

### 東京都マンション環境性能表示

|           |     |
|-----------|-----|
| 建物の断熱性    | ☆☆☆ |
| 設備の省エネ性   | ☆☆☆ |
| 再エネ設備・電気  | ☆☆☆ |
| 維持管理・劣化対策 | ☆☆☆ |
| みどり       | ☆☆☆ |

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づき  
 建築主が自己評価したものです。 2020年度基準

## - 2 東京都環境計画書制度の改正概要（令和2年4月）



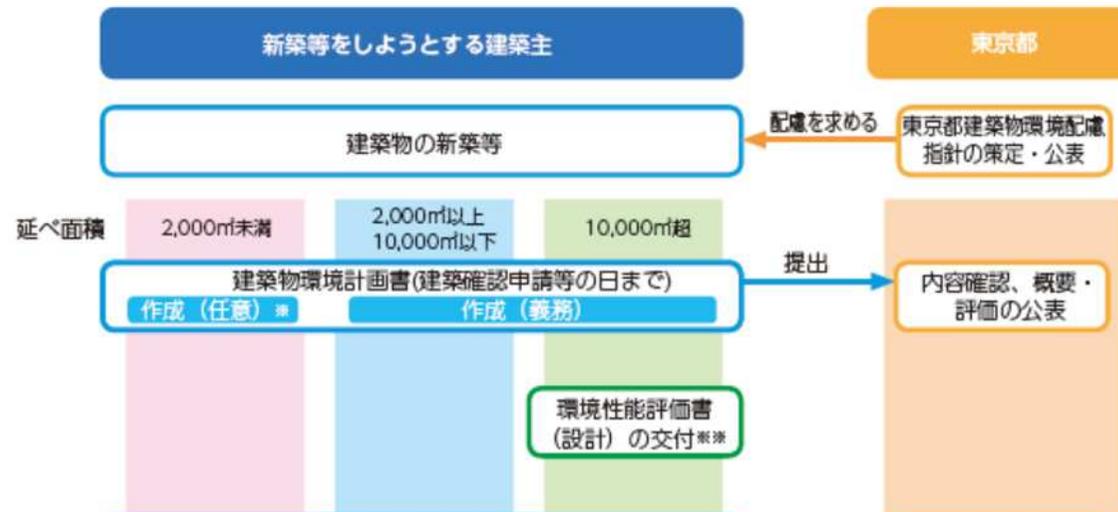
延べ面積2,000㎡以上の建築物の建築主には  
建築物環境計画書の提出が義務付けられています

全ての用途が対象になります。  
2,000㎡未満の場合は任意で提出することができます（手続は同一です。）。  
（2020年度から対象となる建築物の規模が延べ面積5,000㎡超から2,000㎡以上に拡大しました。）



建築物環境計画書（計画時）の提出は建築確認申請等の提出日までです

工事完了の届出は検査済証の発行日から30日以内です。



# - 3 東京都環境計画書制度改正のポイント

(令和2年4月)

## ○ 令和2年4月1日施行の改正のポイントについて

### (1) 建築物環境計画書の提出対象

建築物環境計画書の提出義務対象規模が、「延べ面積5,000㎡超」から「延べ面積2,000㎡以上」となりました。

なお、延べ面積2,000㎡未満の建築物の新築等を行う場合であっても、任意で提出することが可能です。

### (2) 建築物環境計画書の提出期限

「建築確認申請等及び認定申請の提出の日の30日前まで」から、「建築確認申請等及び認定申請の日まで」となりました。

### (3) 再生可能エネルギーの導入検討義務

検討内容に、「再生可能エネルギー電気の受入れに関する検討」を追加しました。

### (4) 東京ゼロエミ住宅の認証及びZEH・ZEBに関する表示

特に省エネルギー性能の高い建物を評価するため、東京ゼロエミ住宅並びにZEH及びZEBであることの表示を新設しました。

### (5) 建築環境総合性能評価システム(CASBEE)の活用

CASBEEによる評価(条例で定める環境配慮措置に関する部分に限る。)を活用した建築物環境計画書の作成が可能になりました。

### (6) 取組・評価書、再生可能エネルギー利用に係る検討シート等

#### ア 取組・評価書

入力項目数を少なくし、入力方法を選択式や数値入力の形式にすることで、作成者の負担を軽減しました。

#### イ 再生可能エネルギー利用に係る検討シート

「太陽光・太陽熱」、「再エネ電気の受入れ」、「地中熱」、「バイオマス」、「その他」のシートに分類し、それぞれ入力項目数を少なくしています。

#### ウ その他様式も一部変更しました。

# - 1 東京ゼロエミ住宅について

- 適用要件

新築計画において断熱性能や省エネ性能が定められた基準をもとに東京都ゼロエミ住宅の認証を与えている。

- 東京ゼロエミ住宅への補助金

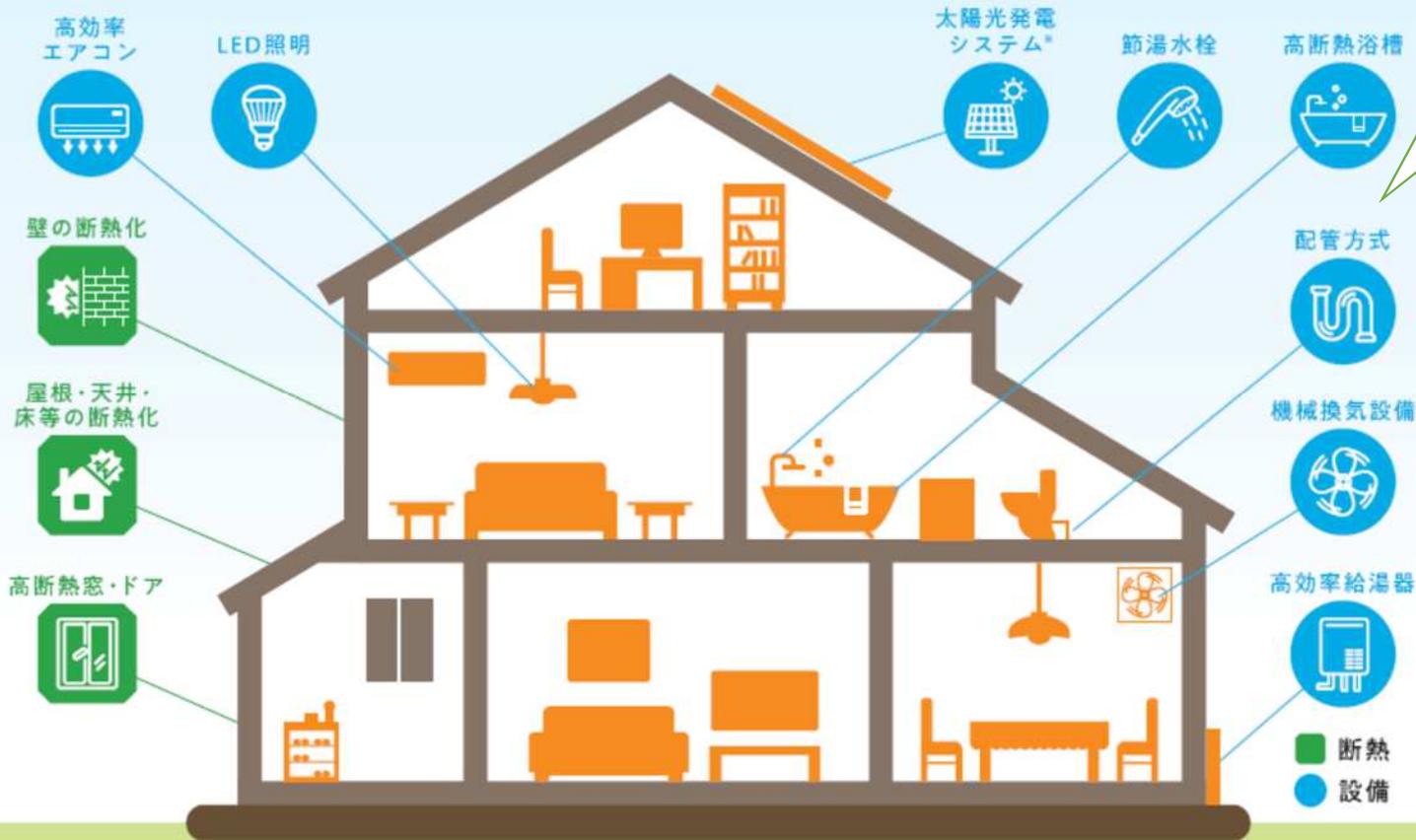
戸建 50万円/戸

集合 20万円/戸

さらに太陽光発電システムを設置すると+10万円/kW  
(上限100万円)

# - 2 東京ゼロエミ住宅について

「東京ゼロエミ住宅」仕様基準の概要



住宅の断熱性能の確保と設備の効率化により断熱性能及び設備の省エネルギー性能の水準が高められた東京都独自の住宅基準

\*太陽光発電システムの設置は必須ではありません。

# - 3 東京ゼロエミ住宅の概要



## 屋根・天井・床等の断熱化

断熱材の熱抵抗値  
省エネ基準以上  
※国土交通省告示第266号の基準



## 壁の断熱化

断熱材の熱抵抗値  
(R 値)  
2.3㎡・K/W以上



## 高断熱窓・ドア

窓:省エネ建材等級  
(窓ラベル)4★  
(熱貫流率(U 値)2.33W/㎡・K  
以下の性能)  
ドア:JIS断熱性等級H-3以上  
(熱貫流率(U 値)3.49W/㎡・K  
以下の性能)



## 太陽光発電システム

容量を問わず、可能な限り設置が望ましい。  
※東京ゼロエミ住宅の認証要件ではありません。



## 機械換気設備

第二種・第三種換気設備®の場合、比消費電力が0.1以下であること。  
※熱交換器なしに限る。



## 配管方式

ヘッダー方式であること。分岐後の配管径が13A以下



## LED照明

全室LED  
(玄関、トイレ、洗面・脱衣所、廊下、階段のうち1箇所以上は人感センサー付)



## 高断熱浴槽

日本産業規格A5532における高断熱浴槽の性能を満たしていること。  
(追焚機能付の場合のみ)



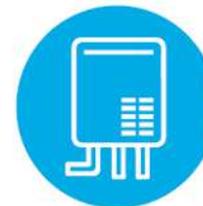
## 節湯水栓

2バルブ水栓以外の水栓であること。浴室シャワー水栓は手元止水機能付、台所及び洗面水栓はシングルレバー水優先吐水機能付



## 高効率エアコン

統一省エネラベル4★または5★の設置



## 高効率給湯器

潜熱回収型ガス給湯器(エコジョーズ)、潜熱回収型石油給湯器(エコフィール)、電気ヒートポンプ給湯器(エコキュート)など

## ○助成金の支給

戸建50万円/戸  
集合20万円/戸

さらに  
太陽光発電システムを  
設置すると

+10万円/kW  
(上限100万円)

## 4 . 区条例について

- 平成7年度以降、環境配慮制度を運用しているが、区では様々な条例を現在まで制定してきており、他条例において環境配慮制度を補完できる部分がある。

世田谷区街づくり条例

世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例

世田谷区みどりの基本条例

# 世田谷区街づくり条例

- 建築構想の調整

敷地面積3,000m<sup>2</sup>以上または延床面積5,000m<sup>2</sup>以上を対象とする。

( 概要 )

周辺住民に対して建築構想の内容を図面等により周知する。

( 区への報告が必要 )

周辺住民からの求めがあれば説明会や意見交換会を開催する。

# 世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例（通称；住環境条例）

- 適用建築物

（延床面積1,500m<sup>2</sup>以上の建築物他）

雨水流出抑制

防火水槽の設置（敷地1,000m<sup>2</sup>以上）

近隣住民が利用できる防災資機材収納用倉庫の設置  
（延床10,000m<sup>2</sup>以上）

マンホールトイレの設置（延床10,000m<sup>2</sup>以上）

# 世田谷区みどりの基本条例・都市緑地法

- ・ 建築に伴って敷地の一定割合を緑化することが法律に基づき義務付けられている。

みどりの計画書の届出の対象

敷地150m<sup>2</sup>以上の建築物の新築・増築など

緑化地域制度の対象

敷地300m<sup>2</sup>以上の建築物の新築・増築など

樹木の伐採届

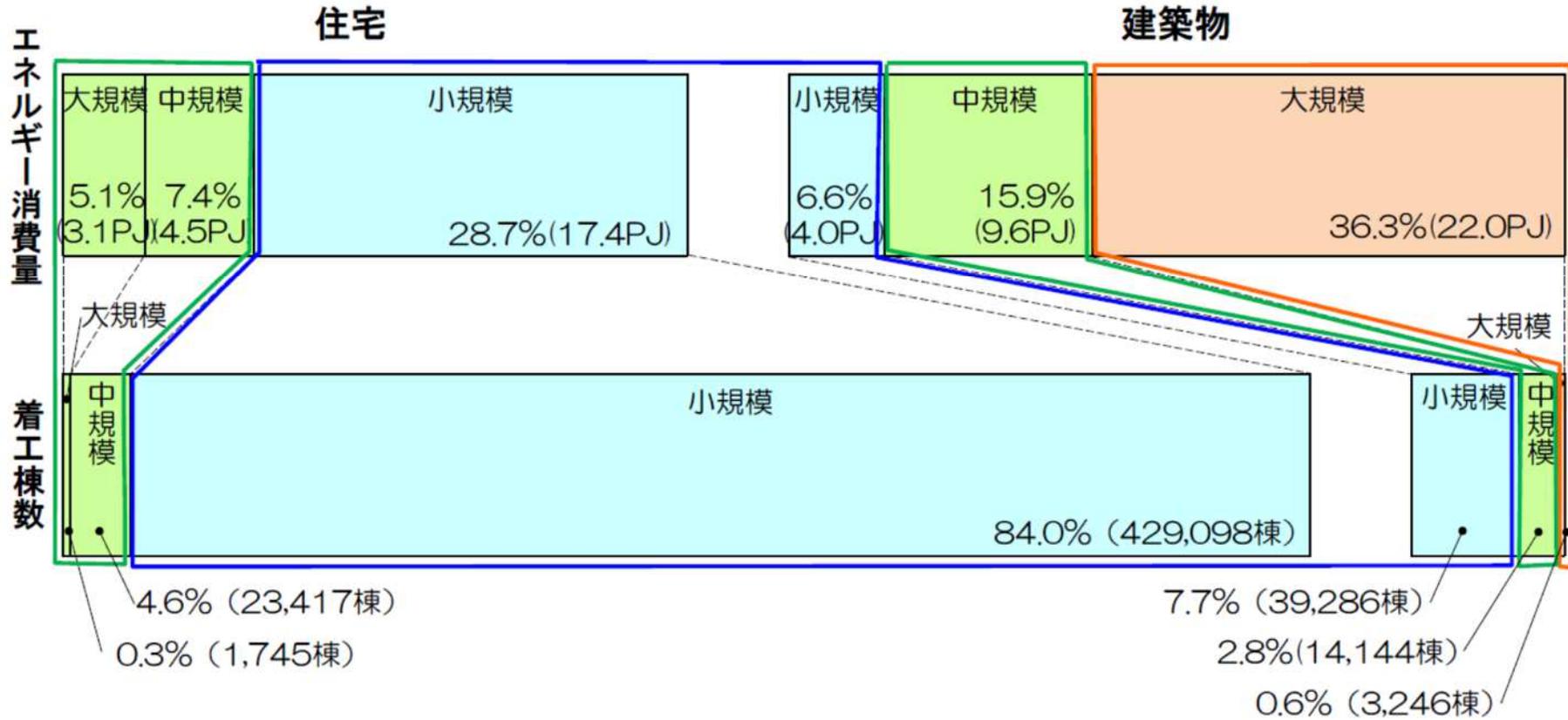
地上1.5mの高さにおける幹周り80cm以上の樹木の伐採

地上10m以上の樹木の伐採

## 5 . 環境や省エネに係る法や制度の対象面積

|     | 延床面積             | H29件数 | H30件数 | R1件数 | 環境配慮制度 | 都) 環境計画書制度 | 省エネ法 |
|-----|------------------|-------|-------|------|--------|------------|------|
| 大規模 | 5,000㎡以上         | 14    | 17    | 4    | 評価     | 評価         | 適合義務 |
|     | 2,000㎡以上5,000㎡未満 | 19    | 33    | 30   | 対象外    | 評価         | 適合義務 |
| 中規模 | 300㎡以上2,000㎡未満   | 378   | 365   | 314  | 対象外    | 対象外        | 適合義務 |
| 小規模 | 300㎡未満           | 3153  | 3097  | 2815 | 対象外    | 対象外        | 説明義務 |

# 6 . 新築着工棟数とエネルギー消費量



※2017エネルギー・経済統計要覧、平成29年度建築着工統計より  
 建築物の平均エネルギー原単位878MJ/m<sup>2</sup>・年 住宅の平均エネルギー原単位344MJ/m<sup>2</sup>・年として推計

# 7 . 区の制度検討の方向性

## 環境配慮制度の改定

区条例等の重複部分を精査し、都の環境計画書制度で区として有効と考える項目について上乘せする基準を設けることを検討する。

区独自のCO2削減を目標とする新たな評価制度創設を検討する。

( 検討項目 )

- ・ 建物等の対象範囲
- ・ 評価基準
- ・ 届出方法及び誘導策等