

東京都建築物環境配慮指針の改正について

(1) 一部改正（令和6年4月1日施行）

- ・令和4年12月22日の都民の健康と安全を確保する環境に関する条例の一部を改正する条例(令和四年東京都条例第141号。以下「改正条例」という。)第1条(令和6年4月1日施行)による都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(平成12年東京都条例第215号。以下「条例」という。)及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則(平成13年東京都規則第34号。以下「規則」という。)の改正に伴い、東京都建築物環境配慮指針(平成21年東京都告示第1336号。以下「指針」という。)の所要の改正を行う。
- ・なお、本改正は、大規模新築建築物(延べ面積2000㎡以上)を対象とする建築物環境計画書制度に関する事項について、規定改正を行うものである。

【主な改正事項】

改正項目			改正内容	備考
(改正前) 第7 エネルギーの使用の合理化に関する性能の目標値の確保			条例における関連規定が削除されたことに伴い、本規定を削除する。	(関連規定) ・改正前の条例第20条の4(エネルギー有効利用計画書との整合)
(改正前) 第9 省エネルギー性能状況報告書の作成方法及び添付書類			条例及び規則における関連規定が削除されたことに伴い、本規定を削除する。	(関連規定) ・改正前の条例第23条(工事完了の届出等)第3項 ・改正前の規則第13条(工事完了の届出)第4項から第6項まで
別表第1 (分野: エネルギーの使用の合理化)	住宅用途	設備システムの高効率化	・ERRによる評価から、住宅用途BEIによる基準に改める(水準自体の変更はない。)	段階3: 住宅用途BEI ≤ 0.95 段階2: 0.95 < 住宅用途BEI ≤ 1.0 段階1: 1.0 < 住宅用途BEI ※住宅用途BEI = (100 - ERR) ÷ 100
	住宅以外の用途	建築物外皮の熱負荷抑制	・PAL*低減率による評価から、BPIによる基準に改める(水準自体の変更はない。)	段階3: BPI ≤ 0.80 段階2: 0.8 < BPI ≤ 0.9

		制		段階1：0.9<BPI≤1.0 ※BPI = (100 - PAL*低減率) ÷ 100
		設備システムの効率化	<ul style="list-style-type: none"> ・ERRによる評価から、非住宅用途 BEI による基準に改める。 ・改正後の条例及び規則で定める省エネルギー性能基準のうち、設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準（非住宅用途 BEI）を強化したことに伴い、各段階の水準を引き上げる。 	(事務所用途の場合) 段階3：非住宅用途 BEI ≤ 0.6 段階2：0.6 < 非住宅用途 BEI ≤ 0.7 段階1：0.7 < 非住宅用途 BEI ≤ 0.8 ※非住宅用途 BEI = (100 - ERR) ÷ 100
		別記第1号様式（住宅用途の取組評価書）	・改正前の指針第7の削除及び別表第1の改正に伴い、記載欄の名称等の改正を行う。	
		別記第2号様式（住宅以外の用途の取組評価書）	・改正前の指針第7の削除及び別表第1の改正に伴い、記載欄の名称等の改正を行う。	

(参考) 令和6年4月1日施行の条例及び規則

https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/doc/2024/jyoureikisoku_2024.pdf

(2) 全部改正（令和7年4月1日施行）

- ・改正条例第2条（令和7年4月1日施行）による条例及び規則の改正に伴い、指針の全部改正を行う。
- ・なお、本改正は、大規模新築建築物（延べ面積 2000 m²以上）を対象とする建築物環境計画書制度及び中小規模新築建築物（延べ面積 2000 m²未満）を対象とする建築物環境報告書制度に関する事項について、指針に規定するものである。
- ・指針は、次の3章で構成するものとする。

第1章 総則

第2章及び第3章の規定に共通する事項（目的、用語の定義）を規定

第2章 特定建築主による建築物等に起因する環境への負荷の低減

建築物環境計画書制度に関する事項を規定

第3章 建物供給事業者及び建築主による建築物等に起因する環境への負荷の低減

建築物環境報告書制度に関する事項を規定（当該制度の対象ではない中小規模新築建築物に関する規定も一部含む。）

第1章 総則

【主な規定事項】

項目	規定内容	備考
第1 目的	・本指針を定める目的について規定	（関連規定） 改正後の条例第19条（配慮指針の作成等）
第2 用語の定義	・本指針における用語の定義について規定	

第2章 特定建築主による建築物等に起因する環境への負荷の低減（建築物環境計画書制度）

【主な規定事項】

項目	規定内容	備考
第1 環境への配慮のための措置について配慮すべき事項（条例第20条及び規則第9条関係）	・特定建築主（任意提出の建築主を含む。以下同じ。）が講ずる環境配慮措置を規定	・具体的な配慮事項は別表第1に規定
第2 環境への配慮のための措置についての取組状況の評価及び取組・評価書の作成方法（条例第20条及び規則第9条関係）	・特定建築主が評価基準への適合状況を把握し、評価を行うことを規定 ・特定建築主が取組・評価書を作成すること規定 ・配慮すべき事項のうち、記載を省略できる事項を規定	・評価は、上位から順に段階3、段階2、段階1とする。 ・住宅用途の評価は、別記第1号様式に記載する。 ・住宅以外の用途の評価は、別記第2号様式に記載する。 ・記載の省略事項は、別表2に規定
第3 省エネルギー性能基準に適合するため	・省エネルギー性能基準に適合するために特	・住宅用途の適合状況は、別記第1号様式に

めの措置（条例第 20 条の 2 及び規則第 9 条の 2 関係）		定建築主が講じる措置及びその適合状況の記載について規定	記載する。 ・住宅以外の用途の適合状況は、別記第 2 号様式に記載する。
第 4 再生可能エネルギー利用設備設置基準に適合するための措置（条例第 20 条の 3 及び規則第 9 条の 3 関係）		・再生可能エネルギー利用設備設置基準に適合するために特定建築主が講じる措置及びその適合状況の記載について規定	・同上
第 5 電気自動車充電設備整備基準に適合するための措置（条例第 20 条の 4 及び規則第 9 条の 4 関係）		・電気自動車充電設備整備基準に適合するために特定建築主が講じる措置及びその適合状況の記載について規定	・同上
第 6 工事完了届出書に添付する実施結果を示した書類（条例第 23 条及び規則第 13 条関係）		・工事完了届出書の提出に当たり、特定建築主が実施した環境配慮措置を示す書類の作成について規定	
別表第 1		<ul style="list-style-type: none"> ・特定建築主が講じる環境配慮措置について配慮すべき事項を規定 ・環境負荷低減を図るため配慮すべき以下の 4 つの分野について、配慮措置の取組状況に応じた段階評価基準を規定 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 	・配慮すべき事項及び段階評価基準については、別表 1 に規定
別表第 2	1 住宅用途	・特定建築主が講じる環境配慮措置のうち、取組・評価書への記載を省略することができる措置を規定	
	2 住宅以外の用途		
別記第 1 号様式	第 1 基準に適合するための措置及びその適合状況	・特定建築主が住宅用途に係る環境配慮措置の取組状況を記載する取組・評価書を定める。	
	第 2 環境への配慮のための		

	措置及びその取組状況		
	第3 環境への配慮のための措置の概要		
別記第2号様式	第1 基準に適合するための措置及びその適合状況	・特定建築主が住宅以外の用途に係る環境配慮措置の取組状況を記載する取組・評価書を定める。	
	第2 環境への配慮のための措置及びその取組状況		
	第3 環境への配慮のための措置の概要		

第3章 建物供給事業者及び建築主による建築物等に起因する環境への負荷の低減（建築物環境報告書制度他）

【主な規定事項】

項目	規定内容	備考
第1 環境への配慮のための措置について配慮すべき事項（条例第18条第1項関係）	・建築主等（特定建築主を除く。）が講じる環境配慮措置（努力義務）を規定	・具体的な配慮事項は別表第3に規定
第2 省エネルギー性能基準に適合するための措置（条例第23条の7第1項及び規則第13条の5の2第7項関係）	・省エネルギー性能基準に適合するために特定供給事業者が講じる措置について規定	
第3 誘導すべき省エネルギー性能基準（条例第23条の7第2項関係）	・特定供給事業者に対する誘導すべき省エネルギー性能基準について規定 ・誘導基準は、建築物の熱負荷の低減に関する基準及び設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準を定める。	・具体的な誘導基準は別表第4に規定
第4 再生可能エネルギー利用設備設置基準に適合するための措置（条例第23条の8第1項及び規則第13条の5の3関係）	・再生可能エネルギー利用設備設置基準に適合するために特定供給事業者が講じる措置について規定	

<p>第5 誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準(条例第23条の8第2項関係)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・特定供給事業者に対する誘導すべき再生可能エネルギー利用設備設置基準について規定 ・誘導基準は、特定供給事業者が供給する設置容量(総量)を定め、太陽光発電設備以外の太陽熱及び地中熱を利用する設備等による設置や、都内既存建物(一部除外あり)への設置も可とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・誘導基準=年間の供給棟数×区域ごとの係数(算定基準率)×5kW(分譲戸建住宅の場合は4kW) 	
<p>第6 電気自動車充電設備整備基準に適合するための措置(条例第23条の9第1項及び規則第13条の5の4第1項関係)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・電気自動車充電設備整備基準に適合するために特定供給事業者が講じる措置について規定 		
<p>第7 誘導すべき電気自動車充電設備整備基準(条例第23条の9第2項関係)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・特定供給事業者に対する誘導すべき電気自動車充電設備整備基準について規定 ・誘導基準は、供給する建築物の区分に応じて定める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅の場合、V2Hを整備すること。 ・その他の建築物の場合、1区画以上にV2Hを整備すること又は2割以上の区画に充電設備を設置すること等(ただし5台以上の駐車区画を有する場合)。 	
<p>別表第3</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建築主等(特定建築主を除く。)が講じる環境配慮措置(努力義務)を規定 ・次の4つの分野について、取組の区分ごとに配慮すべき事項を定める。 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 生物多様性の保全 気候変動への適応 		
<p>別表第4</p>	<p>1 中小規模特定建築物(住宅の用途に供する部分に限る。)における誘導すべき省エネルギー</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅用途に係る誘導すべき省エネルギー性能基準について規定 ・住宅の区分に応じてUA値及び住宅用途 	<ul style="list-style-type: none"> ・UA値\leq0.6 ・住宅用途BEI\leq住宅の区分に応じて0.75又は0.8

	ギー性能基準	BEI を定める。	
	2 中小規模特定建築物（住宅以外の用途に供する部分に限る。）における誘導すべき省エネルギー性能基準	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅以外の用途に係る誘導すべき省エネルギー性能基準について規定 ・用途の区分及び延床面積に応じてBPI及び非住宅用途BEIを定める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・BPI\leq1.0 ・非住宅用途BEI\leq用途及び延床面積に応じて0.6、0.7又は0.8

※建築物環境報告書制度に係る申請や報告書の様式については、本指針とは別の規定において定める。

(参考) 令和7年4月1日施行の条例及び規則

https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/doc/2025/jyoureikisoku_all_2025.pdf

(3) その他の規定整備について

改正後の条例及び規則において知事が別に定めるとしている事項について、指針に定めていないものは、別途、規定整備を行う。

(4) 問合せ先

(1) の改正について

環境局 気候変動対策部 環境都市づくり課 制度調整担当 直通 03-5388-3661

(2) の改正について

○建築物環境計画書制度（第2章関係）

環境局 気候変動対策部 環境都市づくり課 制度調整担当 直通 03-5388-3661

○建築物環境報告書制度（第3章関係）

環境局 気候変動対策部 環境都市づくり課 建築物担当 直通 03-5388-3515