

令和6年3月14日(木)

REvision2024 セッション2

「都市と地域の持続可能性と自然エネルギー」

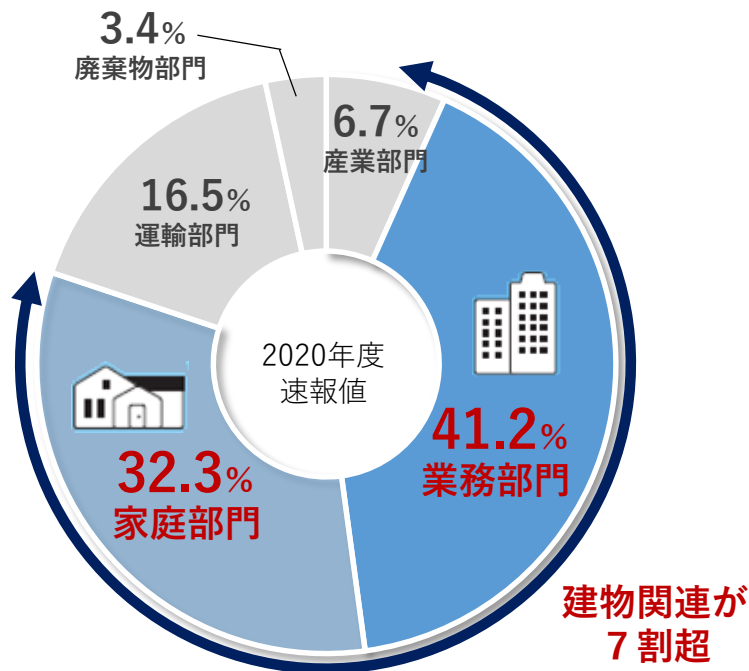
# 2030年カーボンハーフ実現に向けた 東京都の取組について ～建築物環境報告書制度の概要～



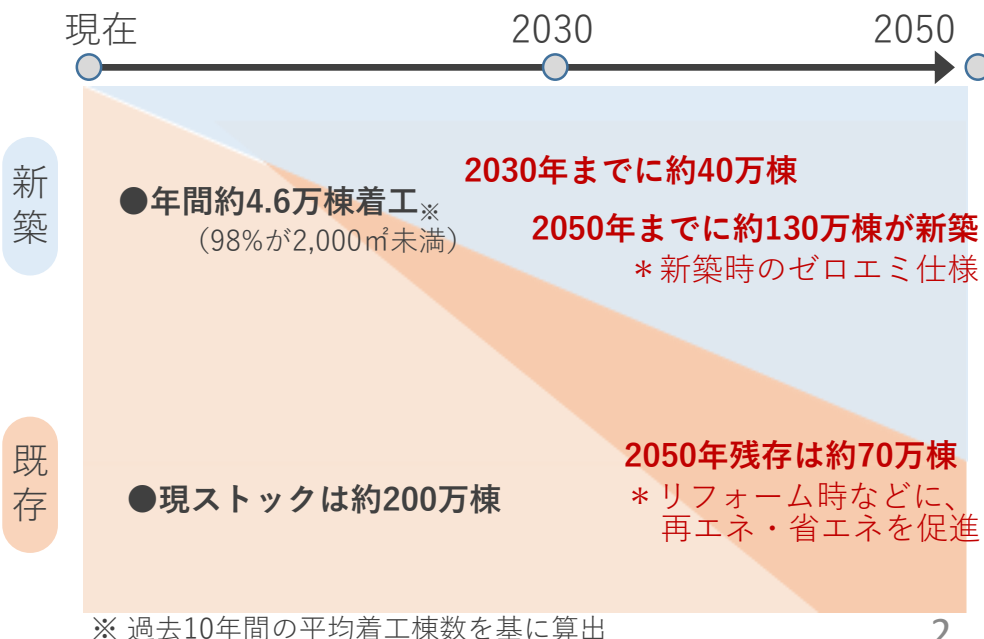
東京都環境局

- 都内CO<sub>2</sub>排出量の7割超が建物でのエネルギー使用に起因しており、業務・家庭部門の対策強化が急務
- 建物は建築されると数十年の長期にわたり使用されるため、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CO<sub>2</sub>排出量の部門別構成比】



【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く既存制度を強化するほか、**新築建物における年間着工棟数の98%を占める中小規模を対象とした制度の新設**を同条例（条例改正）で規定。削減が進まない家庭部門におけるエネルギー消費量の削減や、「レジリエントな健康住宅」の標準化・普及を促進し、都民のQOLの向上を図っていく

## <新 築>

## <既 存>

大規模

2,000㎡以上

2,000㎡未満

中小規模

エリア  
(都市開発・  
エネマネ)

再エネ  
供給

**建築物環境計画書制度** (マンション含む) **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

**キャップ&トレード制度** **強化**

**再** ・低炭素電力に  
よる排出量削減

**省** ・CO<sub>2</sub>排出  
総量削減義務

・再エネ利用拡大を  
促す仕組みの充実

・積極的な取組を後押し  
するインセンティブ策 等

**建築物環境報告書制度** **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

**地球温暖化対策報告書制度** **強化**

**再** ・再エネ利用  
の報告

**省** ・CO<sub>2</sub>排出量、  
省エネ対策  
の報告

・2030年目標の設定と  
達成状況の報告

・積極的な取組を後押し  
する仕組みの拡充 等

**地域エネルギー有効利用計画制度** **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

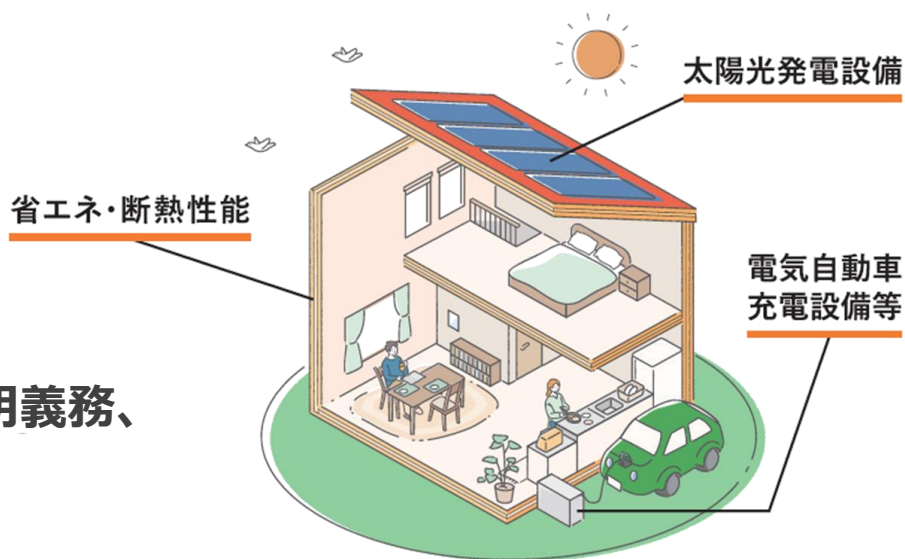
**エネルギー環境計画書制度** **強化**

・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

## どんな制度なの？

- ✓ 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新たな制度（令和7（2025）年4月から施行）
- 延床面積**2,000㎡未満**の中小規模の**新築建物が対象**
- 都内年間供給延床面積が**20,000㎡以上**の**大手住宅供給事業者等が対象**
- **①省エネ・断熱性能、  
②太陽光発電設備、  
③電気自動車充電設備等※**の義務付け・誘導を行う仕組み

※上記のほか、**④住まい手等への説明義務、  
⑤都への実績報告義務あり**



## 【制度の受け止め】

- 断熱・省エネ・再エネの取組については、Z E Hの波及に強い後押しが期待できるため、ぜひ前向きに進めて頂きたい。
- 国の制度を参考に設定・実施していくとする考え方は、制度運用の分かりやすさや事業管理の負担軽減の観点から大いに賛同。



## 【制度構築に当たっての要望】

- 取組実績の報告内容や報告方法は、簡素で合理的なものに。
- 制度対象外の事業者であっても、意欲ある事業者が、適正に評価される仕組みをつくって頂きたい。
- 太陽光パネルに関する否定的な噂も飛び交っている。正確な知識を都民や国民に理解してもらう活動が引き続き必要。
- 太陽光パネル 2 kWを設置するために必要な面積を約20㎡と定めることは妥当だが、北面を算出対象屋根面積に含めると、近隣への光害を引き起こす危険性がある。
- 新築住宅への設置で導入義務量を達成できない場合の救済措置として、施主が希望する既存住宅への設置も義務量に加える仕組みを検討してみてはどうか。

※第3回技術検討会における団体・事業者からの意見抜粋

- 新制度への準備については、**対応済・取組中が9割程度**とR7年度に向け各社取組が進む
- 都の制度施行を契機として、環境性能向上支援事業による**PV標準住宅のモデル化**に取り組む事業者や、ゼロエミ住宅を活用した**更なる住宅の環境性能の向上**に取り組む事業者が多数
- PVの設置手法については、**自己所有型（注文）と初期費用ゼロ型（建売）に二分**

## 各社の主な意見

### <新制度施行に係る準備進捗>

#### 【注文住宅をメインに供給している事業者】

- ・ 令和4年度時点で義務基準達成。制度開始後も達成可能と想定。
- ・ 注文住宅は今年度からPV設置を標準化している。建売分譲も今後同様の方針。

#### 【建売分譲住宅をメインに供給している事業者】

- ・ 現時点で分譲設置割合は数%。適したPV設置スキームを検討中。
- ・ 来年4月から分譲住宅に設置し、令和7年に全棟設置を目指す。
- ・ 今年度初期ゼロを利用したトライアルを開始。

### <その他意見>

- ・ 都の施策や環境性能が高い住宅のメリットを宣伝してほしい。
- ・ 環境性能の高い住宅を供給する事業者への表彰制度を設けるべき

# 表彰制度「東京エコビルダーズアワード」

- 建築物環境報告書制度の開始に先駆け、環境性能の高い建築物の普及に取り組む意欲的な事業者を表彰する制度を創設
- 都内で令和5年8～10月の間に確認済証が交付された新築建物<sup>(※)</sup>を対象

※ 延べ床面積20,000㎡未満の新築の規格建築物

26社から応募があり、以下のとおり受賞企業を決定し、2/19表彰式、3/4受賞イベントを実施



**ハイスタンダード賞**(断熱・省エネ性能部門：21社、再エネ設置部門：19社)  
新制度で定める断熱・省エネ、再エネ設置基準を先行して達成



**ソーラーチャレンジ賞**(7社)  
前年度と比較して、対象期間内の再エネ設備設置率を10ポイント以上増加



**リーディングカンパニー賞**(断熱・省エネ性能部門：9社、再エネ設置部門：8社)  
環境性能の高い住宅等の普及に向け、より先進的な取組等を実施

<断熱・省エネ性能部門受賞>

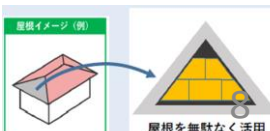
(株)アイ工務店、(株)高砂建設、(株)福安工務店、三井不動産レジデンシャル(株)

<再エネ設備設置量部門受賞>

旭化成ホームズ(株)、積水ハウス(株)、(株)八幡

<両部門受賞>

(株)一条工務店、(株)清菱建設、(株)スウェーデンハウス、セイズ(株)、ヤマト住建(株)

対象	事業名等
<p>住宅供給事業者</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>環境性能向上支援事業（ハウスメーカー・ビルダー向け）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物環境報告書制度に対応した、<u>環境性能の高い住宅モデルの開発・改良等</u>に関する取組経費の一部を助成</li> <li>・助成率…1/2（上限額2億円）又は2/3（上限額3,000万円）</li> </ul> </li> <li>▶ <b>設計・施工技術向上支援事業（地域工務店等向け）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物環境報告書制度に対応した、<u>住宅の設計・施工技術向上に関する取組</u>に対して、その経費の一部を助成</li> <li>・助成率…2/3（上限額200万円）</li> </ul> </li> <li>▶ <b>特定供給事業者再エネ設備等設置支援事業</b> <span style="float: right;">令和6年度予算案：約53億円</span> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>建築物環境報告書制度に参加する事業者</u>による再エネ設備等の設置に対して、その経費の一部を<u>一括で助成</u></li> <li>・助成対象機器…太陽光発電システム、蓄電池システム、V2H</li> </ul> </li> </ul>
<p>住宅供給事業者及び 施主・購入者</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>優れた機能性を有する太陽光発電システムの支援</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市特有の課題に対応した<u>優れた機能性を有する太陽光発電システム</u>の認定及び一部事業での<u>上乘せ補助（最大5万円/kW）</u>を実施</li> <li>・認定区分…<b>小型、建材一体型、防眩型、軽量型及びPV出力最適化</b></li> </ul> </li> </ul> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <p>【小型パネルの例】</p>  </div>



## 対象

## 事業名等

### ▶ 東京ゼロエミ住宅普及促進事業

令和6年度予算案：約251億円（新規）

- 「東京ゼロエミ住宅」基準に適合する住宅を新築した建築主に対し補助を実施
- 令和6年度は10月から基準引上げ等を行うとともに、再エネ設置を要件化

#### 住宅に対する補助

（現行基準による補助）

	水準1	水準2	水準3
戸建	30万円	50万円	210万円
集合	20万円	40万円	170万円

	水準C	水準B	水準A
戸建	40万円	160万円	240万円
集合	30万円	130万円	200万円

※いずれも1戸当たりの額

#### 機器に対する補助

- 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、及び機能性PVへの上乗せ補助を含む）
- 蓄電池システム
- V2H

\*太陽光発電設備等の原則要件化（新基準の補助分より）  
屋根面積が狭小である場合などを除き、太陽光発電等の再エネ設備の原則設置を要件化

#### 基準の見直し内容

現行基準	断熱性能 (W/m <sup>2</sup> ・K)	省エネ基準からの削減率	新基準	断熱性能 (W/m <sup>2</sup> ・K)	省エネ基準からの削減率
水準3	0.46	▲40% (▲35%)	水準A	0.35	▲45% (▲40%)
水準2	0.60	▲35% (▲30%)	水準B	0.46	▲40% (▲35%)
水準1	0.70	▲30% (▲25%)	水準C	0.60	▲30%

※（ ）内は木造以外の構造の集合住宅等の場合 ※（ ）内は集合住宅等の場合

#### 新基準への移行に伴う補助額の適用時期（予定）

- ✓ 令和6年9月30日までに設計確認を申請  
⇒ 現行基準で認証し、現行の補助額を適用  
・ 令和6年4月から現行どおり申請受付  
・ 現行の補助金の受付は、令和6年12月未まで
- ✓ 令和6年10月1日以降に設計確認を申請  
⇒ 新基準で認証し、新たな補助額を適用

## 施主

## 購入者

### ▶ 住宅用太陽光発電初期費用ゼロ促進の増強事業

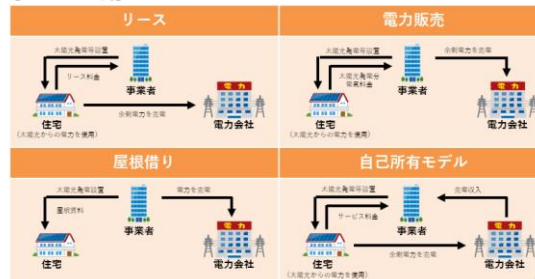
令和6年度予算案：約37億円（拡充）

- リース、電力販売、屋根借り、自己所有モデル等による初期費用ゼロで太陽光発電設備等を設置する事業者に対して助成

#### 助成対象機器

- 太陽光発電システム  
（令和6年度から、機能性PVへの上乗せ補助を対象とする）
- 蓄電池システム

【スキームの例】



対象	事業名等		
<p>施主 購入者</p>	<p>▶ <b>賃貸住宅における省エネ化・再エネ導入促進事業</b>  <b>令和6年度予算案：約2.5億円（新規）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸住宅オーナー等に対して、断熱改修と合わせて省エネ性能の診断・表示等に係る費用を補助する。また、太陽光発電と併せた低圧一括受電導入に係る費用を補助する。</li> </ul> <div style="border: 1px solid orange; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;"><b>助成内容</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><b>【省エネ改修】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高断熱窓</li> <li>・ 高断熱ドア</li> <li>・ 壁・床等への断熱材改修</li> <li>・ 省エネ診断用現況図面作成</li> <li>・ 省エネ性能の診断・表示</li> </ul> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><b>【再エネ導入】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 太陽光発電設備 (陸屋根のマンション等への架台設置・防水工事、及び機能性PVへの上乗せ補助を含む)</li> <li>・ 低圧一括受電付帯設備 (電力量計、データ収集装置)</li> </ul> </td> </tr> </table> </div>	<p><b>【省エネ改修】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高断熱窓</li> <li>・ 高断熱ドア</li> <li>・ 壁・床等への断熱材改修</li> <li>・ 省エネ診断用現況図面作成</li> <li>・ 省エネ性能の診断・表示</li> </ul>	<p><b>【再エネ導入】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 太陽光発電設備 (陸屋根のマンション等への架台設置・防水工事、及び機能性PVへの上乗せ補助を含む)</li> <li>・ 低圧一括受電付帯設備 (電力量計、データ収集装置)</li> </ul>
<p><b>【省エネ改修】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高断熱窓</li> <li>・ 高断熱ドア</li> <li>・ 壁・床等への断熱材改修</li> <li>・ 省エネ診断用現況図面作成</li> <li>・ 省エネ性能の診断・表示</li> </ul>	<p><b>【再エネ導入】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 太陽光発電設備 (陸屋根のマンション等への架台設置・防水工事、及び機能性PVへの上乗せ補助を含む)</li> <li>・ 低圧一括受電付帯設備 (電力量計、データ収集装置)</li> </ul>		

## 対象

## 事業名等

### ▶ アグリゲーションビジネス実装事業

令和6年度予算案：約3億円（新規）

- 家庭の蓄電池等の遠隔制御によりエネルギーの需給をコントロールするビジネスの確立に向け、事業者のシステム構築等を支援

### ▶ 小売電気事業者による再エネ電源先行拡大事業

令和6年度予算案：約8億円（拡充）

- 再エネ電力割合50%の達成に向け、小売電気事業者による再エネ発電設備の開発支援を実施（非常時における地域住民への電気の提供等、助成対象設備の利活用等を要件）

補助対象	補助率・補助額	補助上限等
再エネ発電設備（太陽光、風力、バイオマス、小水力等）	1/2	上限2億円

### ▶ 事業所等における再生可能エネルギーの導入拡大

令和6年度予算案：約83億円（新規）

- 再エネ電源都外調達事業（都外PPA）：予算規模（8件）
- 地産地消型再エネ・蓄エネ設備導入促進事業：予算規模（713件）

### ▶ ペロブスカイト太陽電池の早期社会実装に向けた実証加速化事業

令和6年度予算案：約1億円（新規）

- ペロブスカイト太陽電池の早期実用化に向け、開発事業者を後押しし、社会実装を加速化

## 民間事業者



1

## 設計・施工技術の向上、担い手の確保

- ・ 施工技術者の人材育成・担い手の確保を支援
- ・ 新築時にPVを設置する際の効率的な工程を工程管理に位置付け



2

## 対象事業者の状況把握、取組のレベルアップ

- ・ 義務対象事業者との継続的な意見交換、連携
- ・ 義務対象とならない事業者への取組誘導、地域工務店への波及



3

## 既存・集合住宅の環境性能の向上

- ・ 補助制度による断熱・省エネ性能の向上、PV導入を促進
- ・ 集合住宅向けに新たな事業の予算化



4

## 国内メーカーの創意工夫による商品開発

- ・ 都市特有の課題解決に有効な機能性に優れたパネルの導入促進
- ・ ペロブスカイトの早期社会実装に向け、企業の取組を後押し
- ・ 持続的なサプライチェーン確保に向けた対応



5

## 他自治体との連携強化

- ・ 川崎市に次ぐ、更なる政策波及を目指す
- ・ 特に制度導入に対し有利な立場にある政令市等への働きかけ

上記に加え、戦略的な広報により、エコで快適な住宅の普及を促進

詳しくは、次の資料をご覧ください。

- **太陽光ポータル** 太陽光発電に関する様々な情報をご紹介

[https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/solar\\_portal/index.html](https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/solar_portal/index.html)



- **太陽光発電設置 解体新書 (Q&A)**

「そもそも都民全員が対象なの？」 「環境への影響は？」 など、  
設置義務化検討にまつわる“クエスチョン”にお答え

<https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/kankyo/qa-1>



- **住宅等への省エネ・再エネ支援策の概要 (6年度予算)**

[https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/kankyo/202401\\_shien\\_gaiyo\\_v3-pdf](https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/kankyo/202401_shien_gaiyo_v3-pdf)

