

「港区建築物低炭素化促進制度」の見直し（素案）について

「港区民の生活環境を守る建築物の低炭素化の促進に関する条例」に基づく新築建築物を対象とした「港区建築物低炭素化促進制度」について、2050年ゼロカーボンシティ達成に向けた取組をより一層強化するとともに、都心部に位置する港区として地球温暖化対策で全国自治体を牽引するため、本制度の見直し（素案）をまとめました。

1 見直しの経緯・目的

区は、令和3年4月から、区内の二酸化炭素排出量削減等に向け、区内に大規模建築物を新築、増築又は改築する建築主に対して、環境配慮の目標基準の達成及び届出を義務化する「港区建築物低炭素化促進制度」（以下「本制度」といいます。）を運用しています。国は建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号）により、東京都（以下「都」といいます。）では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）に基づき、建築物の新築・増改築等における省エネに関する基準等の達成を義務付けており、令和4年度に国及び都はそれぞれ法令等を改正し、エネルギー消費性能（BEI）基準の引き上げや外皮性能の義務基準の新設を行ったほか、今後の展開として2030年まで段階的に基準を引き上げることとしています。

これらを踏まえ、区は令和6年度に本制度を改正し、国や都と同様の用途区分、同水準のエネルギー消費性能（BEI）基準及び外皮性能基準を設定して運用してきましたが、今後の建築物の新築等に伴い延床面積の増加が見込まれることから、建築物に起因する環境負荷、特に二酸化炭素排出量の一層の削減に向けた取組の強化が求められます。

表 エネルギー消費性能（BEI）の義務基準の変遷

	～令和5年3月31日まで	令和6年4月1日～	令和7年4月1日～
国	BEI=1.0	工 BEI=0.75 事・学・ホ・百 BEI=0.80 病・飲・集 BEI=0.85	工 BEI=0.75 事・学・ホ・百 BEI=0.80 病・飲・集 BEI=0.85
都		※区…10,000 m ² 以上で都市開発 諸制度を活用 BEI=0.78	<u>住宅</u> <u>BEI=1.0</u> ※区…10,000 m ² 以上で都市開発諸 制度を活用 BEI=0.78
区	BEI=0.95, 0.9, 0.78 ※面積等に応じて適用		

工…工場 事…事務所 学…学校 ホ…ホテル 百…百貨店 病…病院 飲…飲食店 集…集会所

2 見直し（素案）のポイント

（１）目標基準の引き上げ・新たな努力義務の新設 別紙１

目標基準について、現行のエネルギー消費性能（BEI）基準を引き上げるとともに、建築物の構造・計画的な制約等により目標基準に届かない場合の特例措置として「未評価技術^{※１}」の導入基準を新設します。なお、人工排熱の排出高さ規制の義務及び優秀水準の省エネ性能基準については現行と同様の運用とします。

また、上記に加え、「ホールライフカーボン^{※２}算定の努力義務」を新設し、事業者における環境配慮への更なる意識向上を図ります。

※１ 現在の一次エネルギー消費量計算で、その省エネ効果がエネルギー消費性能（BEI）の計算に含まれていない技術（公益社団法人空気調和・衛生工学会が提唱）

※２ 建築物の使用時に発生する二酸化炭素に加え、その建設段階から解体に至るまでの建築物のライフサイクル全体を通じた二酸化炭素

（２）削減効果等

上記の見直し等により、新制度の運用開始後に見込まれる区内の二酸化炭素排出量の削減効果については、年間約 8, 370 t-CO₂です。

（３）その他

目標基準の引き上げを踏まえ、優れた環境配慮を行っている建築物を対象とした表彰制度の設立や、優秀水準を達成した建築物を対象とする既存の補助金制度「港区新築建築物への省エネルギー機器等設置補助」の強化を予定しています。

3 検討の経過《会議体等における検討の経過》

学識経験者等による検討組織である港区内建築物の更なる低炭素化推進のための技術検討委員会（以下「技術検討委員会」といいます。）を令和 6 年 12 月、令和 7 年 1 月、令和 7 年 7 月に開催し、検討しました。

4 今後のスケジュール（案）

令和 7 年	10 月初旬～11 月初旬	区民意見募集
	10 月中旬	説明会（区民・事業者向け）
	12 月	第 4 回技術検討委員会
令和 8 年	2 月上旬	区民文教常任委員会報告
	3 月	制度改定
	4 月～	制度周知
令和 9 年	4 月	新制度運用開始

エネルギー消費性能(BEI)基準の引き上げ

① 具体的な内容

- 国や都が定めるBEIの義務基準よりも高水準な港区独自のBEI基準を定める。
- 本案は、都が2030年に至るまでに中間的な基準引き上げを表明している水準に対して、区内の二酸化炭素排出量の多くを占める「事務所等」と「住宅」に焦点を当て、-0.05上回る数値を設定するもの。
- 都市開発諸制度については、本制度の見直し後の基準が優秀水準及び国のZEB水準に比肩する高いものとなっていることから、都市開発諸制度を活用した場合であっても通常の基準と同様の数値を適用することとする。
- 加えて、**建物の構造的・計画的な制約等によりBEI基準に達しない場合**、未達分相当の省エネ効果のある未評価技術を導入することにより、特例措置としてBEI基準相当の環境性能と認めることとする。※非住宅のみ
- 現状20項目以上存在する未評価技術のうち、見込まれる省エネ効果や導入基準の設定可否（効果のある程度一般化できない特殊性のあるものは除くなど）等を基に対象とするものを選定する。
- 上記により選定された技術については、それぞれ省エネ効果を点数化したうえで審査等を行う。

未評価技術等とは… 空気調和・衛生工学会が提唱するWEBプログラムにおいて評価対象となっていない技術や、最新の技術テーマとなっている項目、ヒートアイランド対策に寄与する項目など。

参考

- 国 … 建築物省エネ法においては評価されない（※ただし大臣認定制度を活用した場合評価される項目がある）
東京都 … 建築物環境計画書において評価される項目がある

② 基準等

義務

下表の基準を達成

住宅/ 非住宅	延床面積	用途	基準	
			現行	引き上げ基準 （優秀水準 （現行から変更なし））
非住宅	2,000㎡以上	工場等	0.75	0.70
		事務所等		0.65
		学校等	0.80	0.70
		ホテル等、百貨店等		0.75
		病院等、飲食店等、集会所等	0.85	0.75
住宅	—	—	1.00	0.85

※都市開発諸制度を活用した場合であっても同じ数値とする。

特例措置

対象の未評価技術、導入基準（例）

未評価技術	導入基準（案）	点数
CO2濃度による外気量制御	CO2濃度による外気量制御が、主たる室用途の床面積の過半に導入されている。	4
自然換気システム	自然換気システムが、主たる室用途の床面積の過半に導入されている。	3
照明のゾーニング制御	照明のゾーニング制御が、主たる廊下、エントランスホール、駐車場の合計床面積の過半に導入されている。	2
デシカント空調システム	デシカント空調システムが、主たる室用途の床面積の過半に導入されている。	2

※建物の構造的・計画的な制約等によりBEI基準を達成できない場合の特例措置

BEI	0.65との差	必要な点数
0.7の場合	0.05	5点
0.72の場合	0.07	7点

▲ BEI0.65(事務所等の基準)を達成するには

- 上表の技術を含めた11の未評価技術を点数化し、非住宅におけるBEIの義務基準の達成難易度を補う。

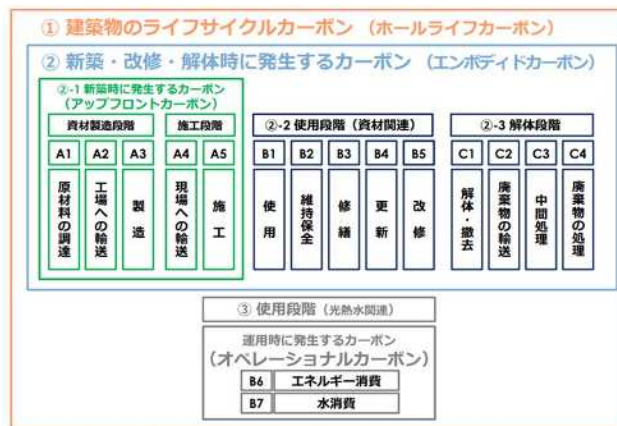
① 具体的な内容

- 一般社団法人 住宅・建築SDGs推進センターが提供する建築物ホールライフカーボン算定ツール（J-CAT）や住友林業㈱が提供するOne Click LCA等によるWLCの算定を努力義務とする。
- 提出された算定データについては、ゼロカーボンシティの達成に向け、建築主等への更なる支援策や公共施設の脱炭素化検討の参考情報として活用する。

努力義務

ホールライフカーボン（WLC）の算定

【図】建築物のライフサイクルカーボン（WLC）



WBCSD, Net-zero buildings: Where do we stand?
Figure 7: Whole life cycle stages, EN15978 (2011)日本語訳（素案）

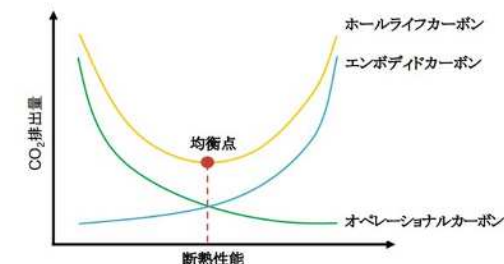
ホールライフカーボンとは…

建築物の使用時に発生するCO₂に加え、その建設段階から解体に至るまでの建築物のライフサイクル全体を通じたCO₂

② 本案により得られる効果・成果

- WLCを算定することで総合的な視点による建築物建築の検討が可能となり、事業者の自発的なCO₂削減が促進される。

【図】外装断熱計画におけるエンボディッドカーボンとオペレーショナルカーボンの相互関係



出典：一般社団法人環境不動産普及促進機構「Re-SEED vol.30」

③ 国・他自治体における取組状況

- 国 … 有識者及び関係省庁から検討会を設置し、算定・評価等を促進するための制度を検討中
- 東京都 … 建築物環境計画書において建設時CO₂排出量の把握に関する項目あり（R7.4～）

【図】算定ツールの例 J-CATの特徴

特徴① 活用目的に合わせた3つの算定法を提供

簡易算定法
標準算定法
詳細算定法

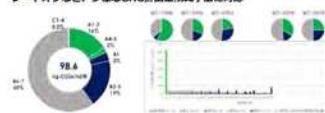
特徴② ホールライフカーボンの算定が可能

特徴③ 従来から多用されている簡易的な金額ベースではなく、数量ベースで算定が可能

特徴④ デフォルト値の充実
冷媒漏洩率/更新率/修繕率など

特徴⑤ 算定結果情報の充実
詳細な内訳、時間経過に伴う算定条件の変化を加味した結果表記など

資材数量削減、低炭素資材採用、EPD（環境製品宣言）の活用、木材利用、施工努力、長寿命化、フロン削減、オペレーショナルとエンボディッドのトレードオフなど、多様なGHG排出削減手段に対応



算定ツール
算定ソフト+算定マニュアルで構成

ホールライフカーボン、アップフロントカーボンの詳細な内訳、時間経過に伴う算定条件の変化を加味した結果表記、炭素貯蔵量の表記等、多様な活用を想定した詳細な算定結果を表示。



出典：一般財団法人 住宅・建築SDGs推進センター／一般社団法人 日本サステナブル建築協会「令和5年度ゼロカーボンビル推進会議報告書」

「港区民の生活環境を守る建築物の低炭素化の促進に関する条例」に基づく新築建築物を対象とした「港区建築物低炭素化促進制度」について、2050年ゼロカーボンシティ達成に向けたより一層の取組を進めるとともに、都心部に位置する港区として地球温暖化対策で全国自治体を牽引するため、制度の見直しを行います。

1 見直し内容

(1) 基準

レベルアップ

- 目標基準（義務）は、現行の省エネ性能基準のうちエネルギー消費性能（BEI）基準を引き上げるとともに、建築物の構造・計画的な制約等により当該基準に届かない場合の特例措置として「未評価技術」の導入に係る基準を新たに新設（非住宅のみ）します。また、ヒートアイランド対策である「人工排熱の排出高さ規制」は、引き続き義務とします。
- 現行のエネルギー消費性能基準に加え、新たにホールライフカーボン算定の努力義務を新設します。

現行

目標基準（義務）

現行 省エネ性能基準（BEI及び外皮性能）

基準	以下のBEIを満たす	基準	都市開発課制度を活用
非住宅	工場等	0.75	0.75
	事務所等		
	学校等	0.80	0.78
	ホテル等、百貨店等		
	病院等、飲食店等、集会所等	0.85	
住宅		1.00	—

現行 人口排熱の排出高さ制限

基準 人工排熱の排出高さを5m以上とする

優秀水準（任意）

現行 エネルギー消費性能（BEI）基準

基準	以下のBEIを満たす	基準
非住宅	工場等、事務所等、学校等	0.60
	ホテル等、百貨店等、病院等、飲食店等、集会所等	0.70
住宅		0.80

見直し後

目標基準（義務）

新規 エネルギー消費性能（BEI）基準の引き上げ

基準	以下のBEIを満たす	基準※
非住宅	工場等	0.70
	事務所等	0.65
	学校等	0.70
	ホテル等、百貨店等	0.75
	病院等、飲食店等、集会所等	0.75
住宅		0.85

※都市開発課制度を活用した場合であっても同じ数値とする。

基準のBEIに達しない場合

新規 未評価技術の導入 ※非住宅のみ

未評価技術を項目ごとに点数化し、BEI義務基準未達の分の技術を導入することで、**特例措置**としてBEI義務基準相当の環境性能と認める

削減効果（BEI換算）	点数	〇BEI0.65を達成するには
0.001～0.01相当の技術	1点	BEI 0.65との差 必要な点数
0.01～0.02相当の技術	2点	0.7の場合 0.05 5点
0.02～相当の技術	3点	0.72の場合 0.07 7点

⇒1点でBEI0.01削減とみなす

現行 人口排熱の排出高さ制限

基準 人工排熱の排出高さを5m以上とする

優秀水準（任意）

現行 エネルギー消費性能（BEI）基準

基準	以下のBEIを満たす	基準
非住宅	工場等、事務所等、学校等	0.60
	ホテル等、百貨店等、病院等、飲食店等、集会所等	0.70
住宅		0.80

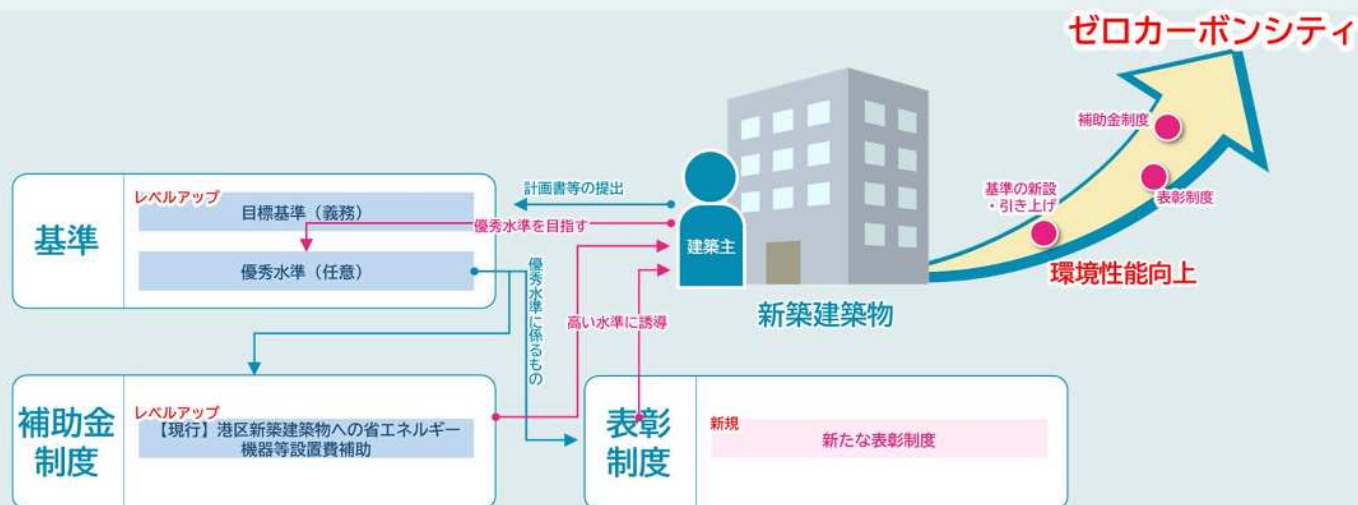
努力義務

新規 ホールライフカーボンの算定の努力義務の新設

基準 建築物の設計段階において、ホールライフカーボンを算定する

(2) 見直しの全体像

- 「港区建築物低炭素化促進制度」の見直しにおいて、目標基準（義務）及び優秀水準（任意）の追加・引き上げにより、制度の対象全体のボトムアップを行うほか、補助金制度の金額の拡充や表彰制度の新設によって高い水準に誘導をすることで、さらなる環境性能向上を図ります。



2 制度見直しによる効果・成果

- 新たな目標基準（義務）による年間の二酸化炭素排出量の削減見込みについて、各用途別の二酸化炭素削減量の原単位に対して、区制度開始以降の届出実績等に基づく今後の延床面積及び敷地面積見込みを乗じて算出しました。

用途別の削減見込み

新規 BEI基準の引き上げ

BEIの向上により減じる見込みのエネルギー使用量に基づくCO2排出量削減量の試算

削減見込み

1㎡当たり 事務所等 **17kg-CO2/** その他非住宅 **6kg-CO2/** 住宅 **3kg-CO2**

今後の届出見込み

	延床面積
非住宅	570千㎡
事務所等	404千㎡
その他非住宅	166千㎡
住宅等	194千㎡
合計	765千㎡

年間削減量見込み

8,370 t-CO2/年