

「港区建築物低炭素化促進制度」の見直し（素案）に寄せられた意見について

地球温暖化対策担当

1 区民等意見募集（パブリックコメント）の概要

- (1) 募集期間 令和7年10月1日（水）から令和7年11月4日（火）まで
- (2) 募集方法 郵便、インターネット、FAX、持参
- (3) 閲覧場所 環境課（区役所8階）、区政資料室（区役所3階）、総合案内（区役所1階）、各総合支所管理課・台場分室、各港区立図書館（高輪図書館分室を除く）、港区立エコプラザ
- (4) 意見数

提出者数	意見等の件数
3人（郵便0人、インターネット3人、FAX0人、持参0人）	10件

2 区民等説明会の開催及び素案説明動画の概要

- (1) 日程・会場 令和7年10月15日（水）午後6時30分から 港区立エコプラザ
令和7年10月24日（金）午後2時から 港区役所 9階912会議室
- (2) 意見数

参加者数	意見等の件数
4人	2件

- (3) 動画視聴回数 54回（公開期間：10月1日（水）から11月4日（火）まで）

3 区民等意見への対応状況

	対応状況	件数	意見募集	説明会
1	意見を反映し、素案に反映するもの	0件	0件	0件
2	素案の記載の中で趣旨を反映しているもの	2件	2件	0件
3	素案では記述していないが、既存事業等で対応しているもの	0件	0件	0件
4	意見の内容に対応できないもの	0件	0件	0件
5	区に対する意見・要望として受けたもの及び質疑	10件	8件	2件
	計	12件	10件	2件

4 「港区建築物低炭素化促進制度」の見直し（素案）に寄せられた意見等に対する区の考え方

No	区民等意見の概要	意見の提出方法	区の考え方	対応状況	該当箇所
1	基準に適合していない場合はどのような取扱いなのか。	説明会	現行制度、見直し後いずれも、まずは是正に向けた指導、勧告等を行い、それでも改善されない場合は、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第25条に基づき違反者を公表いたします。	5	義務
2	年間の削減効果は港区全体の削減量ということでしょうか。 また、算定対象は建物の資材調達から解体に至るまでの二酸化炭素排出削減量なのか。運用面のみを対象としている場合は、例えば太陽光パネルの廃棄などが将来的に生じる場合はもう少し削減効果は落ちると思うので、その辺を考慮すべき。	説明会	削減量は港区全体における削減効果となります。算定対象については、施設運用における排出量（オペレーショナルカーボン）を対象に削減効果を試算しております。また、運用面の削減だけでなく、建物のライフサイクル全体の排出量の削減が重要であるため、今回ホールライフカーボンの算定を努力義務化する考えです。算定ツールやホールライフカーボンに関する情報を積極的に周知し、算定及び実際の削減の促進を図ります。	5	削減効果
3	空調ポンプの制御の高度化で冷却水ポンプの変流量制御で節電ができるところが素晴らしいと思った。	インターネット	未評価技術については、今後も動向を注視してまいります。	2	特例措置

4	<p>建築物の低炭素化を推進するためには、新しい技術の開発や導入が不可欠であり、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、BEI基準相当の環境性能と認めることは、新しい技術の導入を促進するうえで効果的な仕組みと考えます。しかし、見直し（素案）においては、見込まれる省エネ効果や導入基準の設定可否（効果がある程度一般化できない特殊性のあるものは除くなど）等を基に対象を11項目に限定しており、それ以外の省エネ効果がある技術の取扱いについては、明確になっておりません。</p> <p>空気調和・衛生工学会では、2025年2月に取りまとめた「エネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）における未評価技術の追加について」において、未評価技術として新たに8つの技術を加えた全23項目を提唱しており、その一部が11項目の特例措置の対象の未評価技術等として採用されております。新しい技術の導入による建築物の低炭素化を促進するためにも、未評価技術すべてを採用することを提案いたします。</p> <p>また、将来新たな省エネ・創エネ技術等が開発された際に、建築物への早期導入により低炭素化をいち早く推進していくためにも、未評価技術等として柔軟に採用できるよう制度上の仕組みを構築することを提案いたします。</p>	インターネット	<p>未評価技術については、特殊性があるものや省エネ効果が建築物によって大きく異なると見込まれるもの、省エネではなく主にヒートアイランドに寄与するものなどは除外しつつ、いずれの建築案件においても同じ基準の考え方で審査可能と考えられる（ある程度省エネ効果を一般化できる）ものを選定しております。</p> <p>今後も新たな技術開発等の動向を注視してまいります。</p>	2	特例措置
---	---	---------	---	---	------

5	条例名称で使用している「低炭素化」を「脱炭素化」に変更をお願いします。	インターネット	今回の制度見直しでは、義務基準の数値引上げに対応するため、関係規則及び要綱の改正を速やかに実施します。 義務項目の強化・拡大を含む抜本的な制度改革を進める際には、条例の題名変更も視野に入れ、より実効性の高い仕組みづくりを検討してまいります。 今回、条例改正は行いませんが、「2050年ゼロカーボンシティ」の達成に向け、区を挙げて積極的に取り組んでまいります。	5	名称
6	制度名称で使用している「低炭素化」を「脱炭素化」に変更をお願いします。	インターネット	条例の題名の改正と併せて検討してまいります。	5	名称
7	2027年4月の新制度実施を2026年10月としてください。また、優秀水準を義務基準とする改定を2028年4月として明示していただけるようお願いします。	インターネット	設計に要する期間等を踏まえ、着実に建築物における二酸化炭素排出量の削減を促進するため、1年間の制度周知期間が必要と考え、新制度の適用は2027年4月を予定しております。国や東京都の動向を踏まえて、今後の義務基準の更なる引上げについて、その妥当性や必要性を検討してまいります。	5	時期

8	<p>制度適用範囲は、床面積 2000 m²以上ではなく区内の住宅建築物すべてを制度対象とするようお願いいたします。</p>	インターネット	<p>高層建築物が多く所在する港区の地域特性等を踏まえつつ、効率的かつ実効性のある制度運用を図るため、二酸化炭素排出量が多い傾向にある延床面積 2000 m²以上のいわゆる大規模建築物を対象に、区独自の施策として本制度の強化を予定しております。2000 m²未満の建築物につきましては、引き続き任意の達成基準の運用により二酸化炭素排出量の削減を図ります。</p>	5	義務
9	<p>義務基準はすべてを BEI 0.5 としていただくようお願いいたします。 【理由】ZEB Ready の BEI 0.5 程度は達成可能であり、港区が歴史的に大量の CO2 排出を続けてきた責任から基準を強化すべきと考えます (BEI 0.5 も欧州基準では不十分です)。</p>	インターネット	<p>着実に二酸化炭素排出量の削減を促進するため、効果的かつ実効性のある基準としております。今後、国や東京都の動向を注視しながら、義務基準の更なる引上げの妥当性や必要性を検討してまいります。</p>	5	基準
10	<p>優秀水準は、BEI 0.2 または再生可能エネルギーを加えてゼロエネルギーいわゆる『ZEB』 (フル ZEB) の場合とするようお願いいたします。</p>	インターネット	<p>優秀水準については、新設を予定している表彰制度における評価項目の一つとして検討しており、ZEB の段階ごと (フル ZEB を含む) の配点を予定しています。省エネ対策の普及・啓発や建築主の意欲向上には、より多くの建築物を表彰、PR することが有効と考え、優秀水準は現行どおりとする予定です。</p>	5	基準

11	<p>未評価技術の特例として BEI 値換算することを認めているが少なくとも 評価を現在の 1 点=BEI 0.01 ではなく BEI 0.002 程度とすべきである。</p> <p>【理由】未評価技術を導入しても必ずしも省エネルギー、CO2 削減に資するものではない。点数 UP のために簡易的な導入を招き制度趣旨に反する。</p>	インターネット	<p>未評価技術については、特殊性があるものや省エネ効果が建築物によって大きく異なると見込まれるもの、省エネではなく主にヒートアイランドに寄与するものなどは除外しつつ、いずれの建築案件においても同じ基準の考え方で審査可能と考えられる（ある程度省エネ効果を一般化できる）ものを選定しております。</p> <p>未評価技術の導入はあくまで特例措置であるため、義務基準の達成を前提とした適切な制度運用に努めます。</p>	5	特例措置
12	<p>ホールライフカーボン算定の努力義務の新設は、画期的であります。努力義務ではなく義務としていただくようお願いします。</p>	インターネット	<p>建築主等に対して、ホールライフカーボンについて理解していただき、どのように取り組んでいくべきかを考えるきっかけとなるよう、まずは算定を努力義務といたします。義務化に当たっては、評価方法や算定項目等の整理、検証が必要であるため、国の「建築物のライフサイクルカーボンの算定・評価等を促進する制度に関する検討会」における検討状況を踏まえて、区としての方向性を検討してまいります。</p>	5	義務

「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) 基準

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、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 以下の省エネ性能基準を満たす

	BEI基準	都市開発諸制度を活用	
		外皮性能	外皮性能
非住宅	工場等	0.75	0.75
	事務所等	0.80	1.0(BPI)
	学校等		
	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	-	0.87(UA値)

現行 人工排熱の排出高さを5m以上とする

優秀水準（任意）

現行 以下のエネルギー消費性能(BEI)基準を満たす

	基準
工場等、事務所等、学校等	0.60
非住宅 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 以下の省エネ性能基準を満たす

	都市開発諸制度を活用	
	BEI基準※	外皮性能
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	0.87(UA値)

※都市開発諸制度を活用した場合も同じ数値とする。

新規 未評価技術導入に係る基準新設（特例措置）

現行 人工排熱の排出高さを5m以上とする

優秀水準（任意）

現行 以下のエネルギー消費性能(BEI)基準を満たす

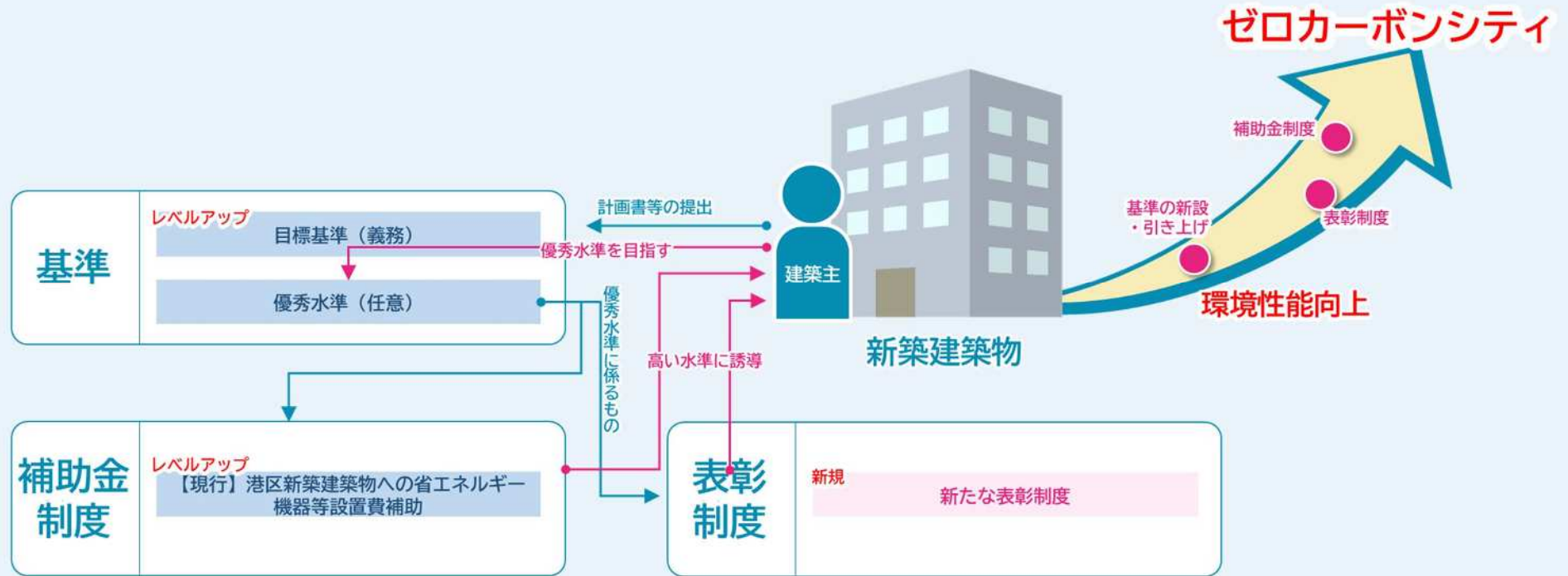
	基準
工場等、事務所等、学校等	0.60
非住宅 ホテル等、百貨店等、病院等、飲食店等、集会所等	0.70
住宅	0.80

努力義務

新規 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) 制度見直しの全体像

「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検討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。



見直しによる削減見込み

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