

「港区建築物低炭素化促進制度」の見直しについて

1 制度見直しの経緯・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	住宅 BEI=1.0 ※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

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8,370t-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。