

「港区建築物低炭素化促進制度」の見直しについて

2025年10月

港区環境リサイクル支援部 地球温暖化対策担当

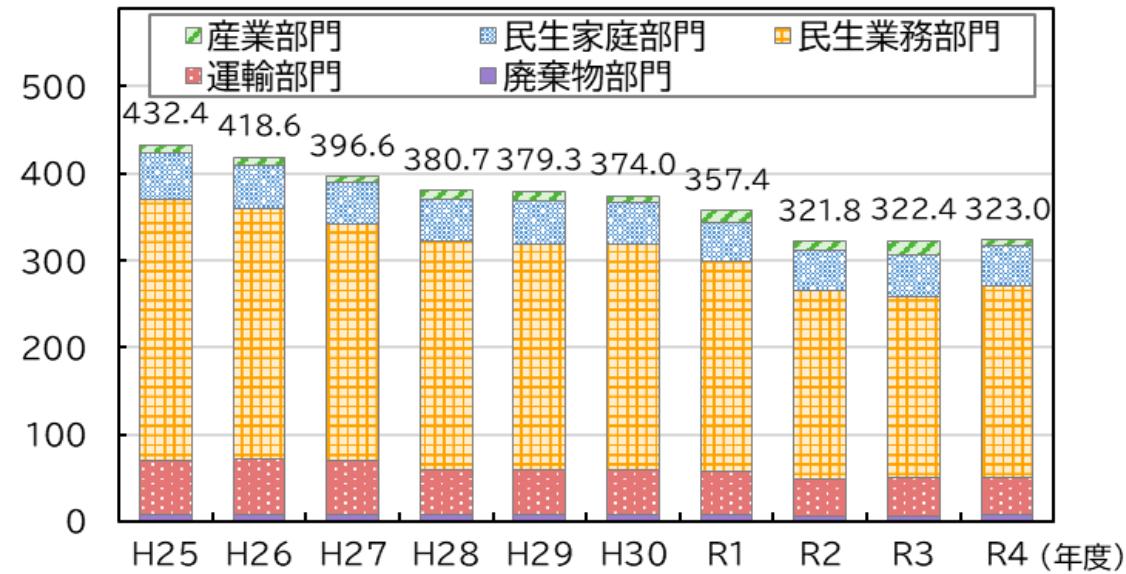
目次

1. 港区の現状
2. 現行の「港区建築物低炭素化促進制度」の概要
3. 「港区建築物低炭素化促進制度」の見直し内容について
4. 今後のスケジュール

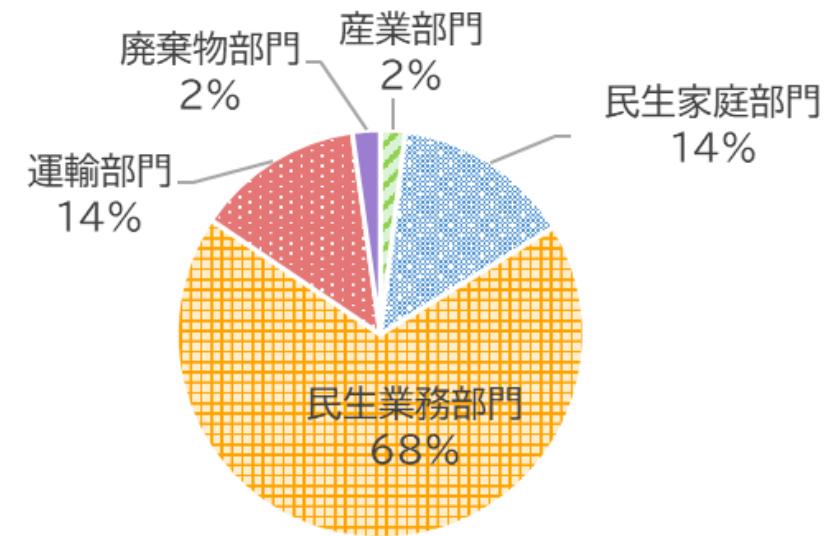
1 港区の現状

港区内の二酸化炭素排出量

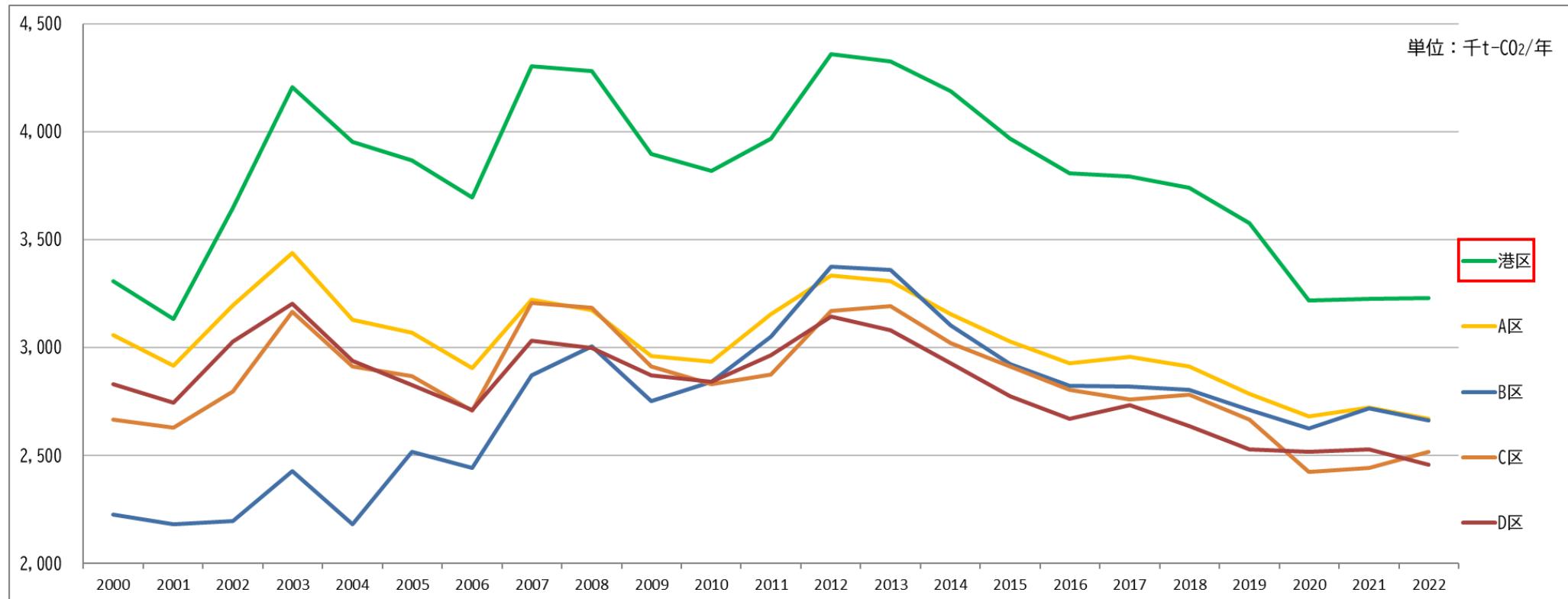
(万t-CO₂/年) < 区内の二酸化炭素排出量の推移 >



< 令和4年度二酸化炭素排出量の部門別割合 >



< 他区との比較 > ※特別区上位5自治体



出典：オール東京62市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」関係資料を基にそれぞれ作成

- ✓ 港区の二酸化炭素排出量は近年減少傾向にあるが特別区の中では最も多い
 - ✓ 特徴として、民生業務部門の排出が約7割を占めており、事業所等への対策が重要
- 民生業務部門とは… 二酸化炭素の部門別排出量のうち事業所（オフィスビル、ホテル等）などの事業活動に関する部門

これまでの取組

■ 令和2年3月

区内における二酸化炭素排出量の更なる削減と、ヒートアイランド現象の緩和に向け、建築物を対象とした、「**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**（以下「建築物低炭素化促進条例」という。）」を制定。

■ 令和3年2月

港区環境基本計画（計画期間：令和3年度～令和8年度）において「**2050年ゼロカーボンシティ**」を表明。

■ 令和3年4月

建築物低炭素化促進条例を施行し、同条例に基づき、新築と既存建築物を対象とした省エネルギー促進のため施策を運用開始。

新築：**港区建築物低炭素化促進制度**

既存：港区地球温暖化対策報告書制度

今回見直し

② 現行の「港区建築物低炭素化促進制度」の概要

現行制度の概要

対象となる建築物

✓ 区内に新築、増築又は改築する延べ面積が**2,000㎡以上**の住宅・非住宅建築物

※建築物の用途は住宅・非住宅用途を対象とし、延床面積は、一棟毎に算出（同一敷地内の複数棟は合算しない）する。

環境配慮の目標基準

✓ 次の基準を満たす必要がある。

(1) 建築物のエネルギー使用の合理化に関する措置 ※詳細は8ページ参照

⇒建物用途ごとにBEI基準を定めており、**目標基準（義務）**と**優秀水準（任意）**がある。

(2) 建築物のヒートアイランド現象の緩和に関する措置

⇒空調設備等からの**人口排熱の排出高さを5 m以上**とする必要がある。

BEIとは…

国が定めるエネルギー消費量の基準値を1とした際に、当該建築物のエネルギー消費量がいくつになるかを示したものの例) BEI = 0.80であればエネルギー削減率は20%となる

環境性能の表示（義務） ※詳細は9ページ参照

✓ 工事の仮囲い及び竣工後の建築物に対し、**環境性能表示を行うことを義務**としている。

環境配慮の目標基準

制度の対象		省エネ性能基準			
用途等	延床面積	届出	目標基準(義務)		優秀水準(任意)
			一次エネルギー消費性能【BEI】	外皮性能	
非住宅	300㎡以上 2,000㎡未満	任意	-	-	事務所等※1 ⇒BEI0.60以下 ホテル等※2 ⇒BEI0.70以下
住宅			-	-	BEI0.80以下 +強化外皮基準適合
非住宅	2,000㎡以上	義務	0.75以下	-	事務所等※1 ⇒BEI0.60以下 ホテル等※2 ⇒BEI0.70以下
			0.80以下	BPI1.0以下	
			0.85以下		
			0.78以下		
住宅	-	-	1.0以下	UA値※3 0.87以下	BEI0.80以下 +強化外皮基準※4 適合

今回見直し

- ✓ 目標基準（義務）に加え、さらに高い水準である**優秀水準（任意）**を設定し、建築物の高い環境性能を誘導
- ✓ 優秀水準を達成する建築物については、蓄電システムや高効率空調などの高性能設備機器の導入に係る経費の**3分の1（上限500万円）**を補助

補助金申請の流れ（同一年度内）



※ 建築物の竣工ではなく補助対象機器の設置工事完了が交付申請と同一年度内であれば問題ない

※1 事務所のほか、学校、工場等を含む
 ※2 ホテルのほか、病院、百貨店、飲食店、集会所等を含む
 ※3 「外皮平均熱貫流率」を指し、住宅の断熱性能を指す指標
 ※4 UA値が0.6以下

環境性能の表示義務

環境性能表示の目的

- ✓ 建物の環境性能が一目で確認できることによって、以下を実現することを目的としている。
 - (1) 区民や建築物を購入又は賃貸借しようとする人に対し、環境に配慮した建築物に関する選択肢を提供する。
 - (2) 建築主の自主的かつ積極的な環境配慮の取り組みを促す。
 - (3) 環境に配慮した建築物が高評価される市場の形成を図る。

概要等

✓ 環境性能表示（ラベル）の発行

区は、建築物低炭素化計画書及び建築物低炭素化工事完了届出書を基に環境性能表示のデータを発行。

✓ 環境性能表示届出書の提出

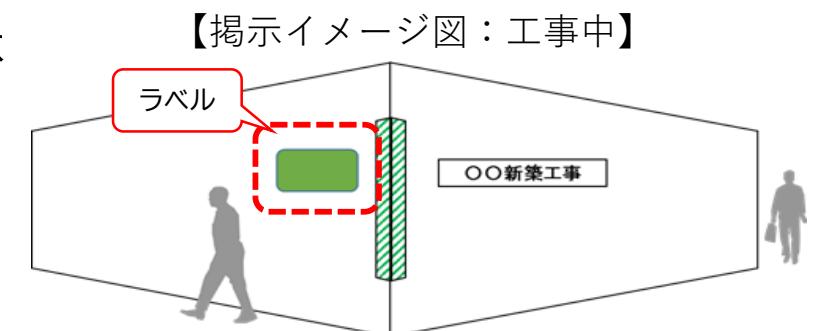
建築主は、工事中及び竣工後に適切に環境性能表示を実施していることを環境性能表示届出書により区へ報告。

✓ 表示場所と期間

工事中：仮囲い等の工事現場の見やすい場所に工事完了まで表示
竣工後：受付ロビー等に建物の工事完了後から **3年間**表示

✓ インセンティブマークについて

省エネ性能基準の優秀水準を満たした建築物のラベルに付与



③ 「港区建築物低炭素化促進制度」の見直し内容について

「建築物低炭素化促進制度」の見直し概要

見直しの経緯・目的

✓ 区の課題である民生部門（特に民生業務部門）の二酸化炭素排出量の削減に向けた取組強化が急務であることから、**区内の建築物の環境性能の向上**を目指して本制度の見直しを検討する。これにより、「**2050年ゼロカーボンシティ**」の**早期達成**をより確実なものにするとともに、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。

環境性能表示及び排熱位置の高さ制限
⇒現行から**変更なし**

現行制度からの主な改正点

省エネ性能基準（B E I）の引き上げ及び特例措置の追加 ※詳細は12、13ページ参照

「2050年ゼロカーボンシティ」を見据えた義務基準に改正するとともに、未評価技術の導入による省エネ効果を評価する特例措置を追加する。

ホールライフカーボンの算定に係る努力義務の新設 ※詳細は14ページ参照

建築主、設計者、施行者等の脱炭素化の取組や建材製造等事業者の脱炭素化の取組の可視化等を促進するため、ホールライフカーボンの算定を努力義務化する。

現行制度との比較

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
非住宅	工場等	0.75	0.75
	事務所等		
	学校等	0.80	
	ホテル等、百貨店等		0.78
	病院等、飲食店等、集会所等	0.85	1.0(BPI)
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

	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

✓ これまで通り優秀水準を達成した場合は補助金の交付対象となる → 補助金額のレベルアップを検討予定

特例措置（未評価技術の導入基準新設）の追加

特例措置の対象の未評価技術等

- ✓ 下表のとおり、建物の省エネに寄与する未評価技術の導入に係る **区独自の基準を新設**する。
 ※建物の構造的・計画的な制約等により義務基準に達しない場合の **特例措置**として運用

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。

未評価技術		導入基準（案）	点数
①CO2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
②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
③空調ポンプ制御の高度化	冷却水ポンプの変流量制御	冷却水ポンプの変流量制御が、冷却水ポンプ総電動機出力の過半に導入されている。	1
	空調1次ポンプの変流量制御	空調1次ポンプの変流量制御が、空調1次ポンプ総電動機出力の過半に導入されている。	1
	空調2次ポンプの末端差圧制御	空調2次ポンプの末端差圧制御が、空調2次ポンプ総電動機出力の過半に導入されている。	1
	空調2次ポンプの送水圧力設定制御	空調2次ポンプの送水圧力設定制御が、空調2次ポンプ総電動機出力の過半に導入されている。	1
④空調ファン制御の高度化	空調ファンの人感センサーによる変風量制御	空調ファンの人感センサーによる変風量制御が、主たる室用途の床面積の過半に導入されている。	1
	空調ファンの適正容量分割	空調ファンの適正容量分割が、主たる室用途の空調給気ファン総電動機出力の過半に導入されている。	1
	厨房ファンの変風量制御	厨房ファンの変風量制御が、電動機出力7.5kW以上の厨房ファン総電動機出力の過半に導入されている。	1
⑤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
⑥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
⑦クール・ヒートトレンチシステム		クール・ヒートトレンチシステムが導入されている。	2
⑧ハイブリッド給湯システム等		ハイブリッド給湯システム、又は排熱利用給湯システムにおいて、ヒートポンプ給湯機の冬期高温貯湯条件における定格COPが3.0以上のものが、同一の給湯システムの定格給湯能力の10%以上に導入されている。	1
⑨地中熱利用の高度化	給湯ヒートポンプ	地中熱利用給湯ヒートポンプシステム、地中熱利用空調・給湯ヒートポンプシステム、オープンループ方式の地中熱利用ヒートポンプシステム、地中熱直接利用システムのいずれかが導入されている。	2
	オープンループ方式		
	地中熱直接利用等		
⑩自然採光システム		自然採光システムが、主たる室用途の床面積の過半に導入されている。	2
⑪瞬間加温式自動水栓		瞬間加温式自動水栓が、主たる便所の洗面器の過半に導入されている。	1

✓ 1点でBEI 0.01削減するものとみなす

✓ 仮に義務基準のBEIに対して0.05足りない場合、5点分の未評価技術導入により義務基準相当のエネルギー消費性能と認める

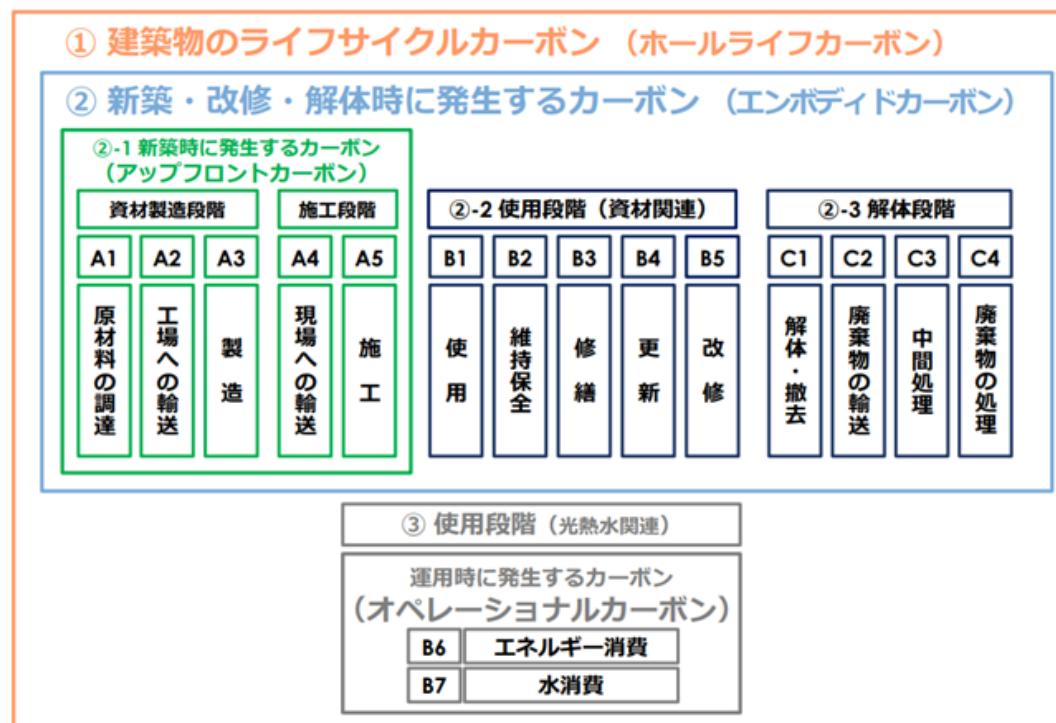
✓ 「総量削減義務と排出量取引制度における優良特定地球温暖化対策事業所の認定基準（第一区分事業所）（第四計画期間版）」（東京都環境局）を参考に削減効果を算定のうえ、波及性などを考慮し点数化

ホールライフカーボンの算定（努力義務）の新設

努力義務新設の目的・内容

- ✓ 一般財団法人 住宅・建築SDGs推進センターが提供する算定ツール「J-CAT」等によるホールライフカーボンの算定を努力義務とする。
- ✓ 算定により、総合的な視点による建築物建築の検討が可能となり、建築主等の更なる二酸化炭素排出量削減への機運醸成に繋げる。
- ✓ 区に提出されたデータについては、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。加えて、建築物整備の早期段階におけるホールライフカーボンの周知を実施するとともに、現在制度設計中の**表彰制度における評価項目**とすることで算定の促進を図る。

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



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

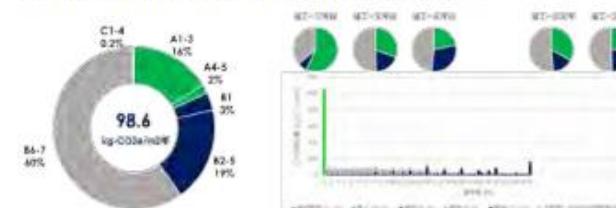
特徴② ホールライフカーボンの算定が可能

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

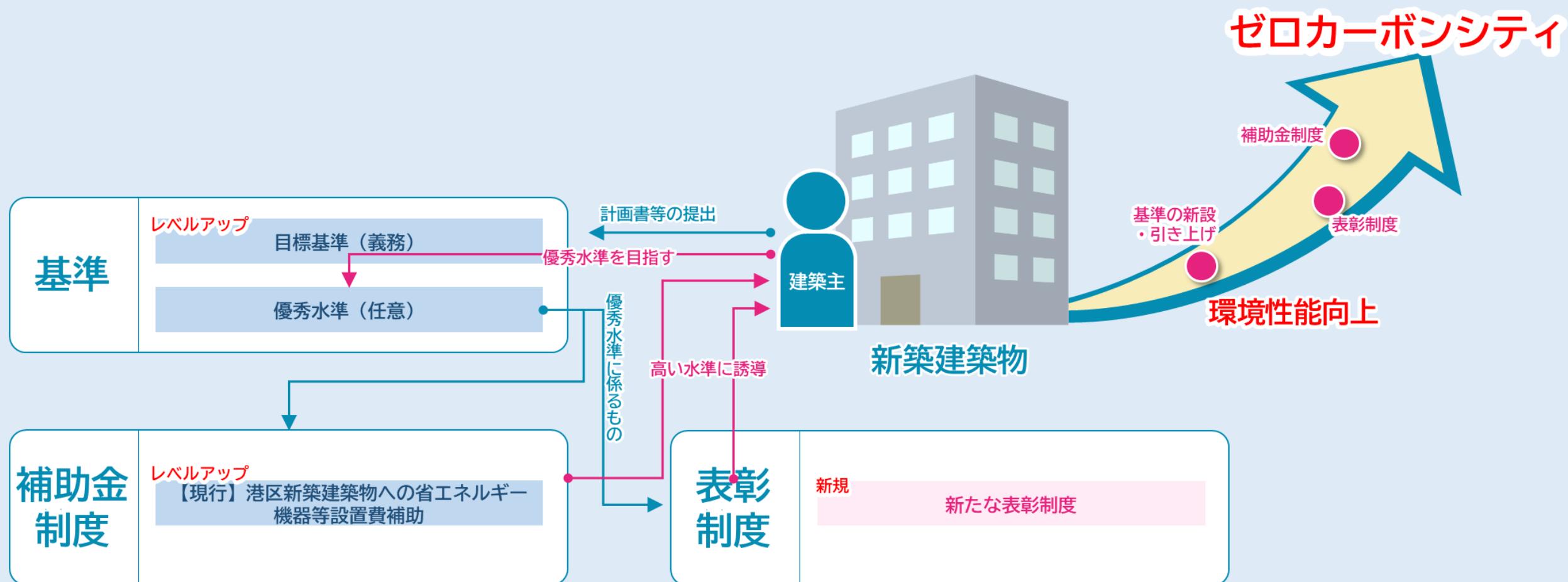
資材数量削減、低炭素資材採用、EPD（環境製品宣言）の活用、木材利用、施工努力、長寿命化、フロン削減、オペレーショナルとエンボディドのトレードオフなど、多様なGHG排出量削減手法に対応



算定ツール
算定ソフト+算定マニュアルで構成

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

制度見直しの全体像



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

4 今後のスケジュール

今後のスケジュール

令和7年12月頃 意見募集結果公表



令和8年4月 制度改定



周知期間

令和9年4月 新制度適用



計画書の届出受付（建築確認の30日前）

※令和9年4月以降に計画書を提出するものから適用

意見募集の結果等を踏まえた今後の検討によってはスケジュールに変更が生じる可能性あり