

港区建築物低炭素化促進制度における

令和9年
4月1日
から

建築物の 省エネ性能基準が変わります

港区では令和9年4月1日より「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」に基づき運用している「港区建築物低炭素化促進制度」の省エネ性能基準を変更します。詳細は以下を御確認ください。

港区建築物低炭素化促進制度の見直し 4つのポイント

01

一次エネルギー消費性能の基準が変わります

2,000㎡以上の建築物における、一次エネルギー消費性能(BEI)の基準が変わります。

02

未評価技術の導入に係る特例措置を追加します

建物の構造的・計画的な制約等により、やむを得ず一次エネルギー消費性能の基準に達しない場合の特例措置を新設します。

03

建築物のライフサイクルカーボン(ホールライフカーボン)の算定を努力義務とします

ライフサイクル思考による建築物の脱炭素化を促進するため、ライフサイクルカーボン(ホールライフカーボン)の算定を努力義務とします。

04

令和9年4月1日から適用します

施行日以降に計画書を提出する建築物について、変更後の省エネ性能基準への適合が必要となります。

改正前/改正後の基準値比較

改正前						
住宅/ 非住宅	用途	延床 面積	届出	省エネ性能基準		
				義務		優秀水準
				一次エネルギー消費性能	外皮性能	
非住宅	-	300㎡ 以上 2,000㎡ 未満	任意	-	-	事務所等※2 ⇒BEI 0.60以下 (ERR 40%以上) ホテル等※3 ⇒BEI 0.70以下 (ERR 30%以上)
住宅	-					BEI 0.80以下 (ERR 20%以上) +強化外皮基準適合
非住宅	工場等	2,000㎡ 以上	義務	BEI 0.75以下 (ERR 25%以上)	-	事務所等※2 ⇒BEI 0.60以下 (ERR 40%以上) ホテル等※3 ⇒BEI 0.70以下 (ERR 30%以上)
	事務所等・学校等・ ホテル等・百貨店等			BEI 0.80以下 (ERR 20%以上)	BPI 1.0以下※1	
	病院等・飲食店等・ 集会所			BEI 0.85以下 (ERR 15%以上)		
	都市開発諸制度を 活用			BEI 0.78以下 (ERR 22%以上)		
住宅	-			BEI 1.0以下 (ERR 0%以上)	UA値 0.87以下	BEI 0.80以下 (ERR 20%以上) +強化外皮基準適合

改正後

改正後						
住宅/ 非住宅	用途	延床 面積	届出	省エネ性能基準		
				義務		優秀水準
				一次エネルギー消費性能	外皮性能	
非住宅	-	300㎡ 以上 2,000㎡ 未満	任意	-	-	事務所等※2 ⇒0.60以下 ホテル等※3 ⇒0.70以下
住宅	-					0.80以下 +強化外皮基準適合
非住宅	工場等	2,000㎡ 以上	義務	BEI 0.70以下	-	事務所等※2 ⇒0.60以下 ホテル等※3 ⇒0.70以下
	事務所等			BEI 0.65以下	BPI1.0以下※1	
	学校等			BEI 0.70以下		
	ホテル等・百貨店等			BEI 0.75以下		
	病院等・飲食店等・ 集会所等			BEI 0.75以下		
住宅	-			BEI 0.85以下	UA値 0.87以下	0.80以下 +強化外皮基準適合

※1「都市開発諸制度を活用」における工場等を除く。※2 事務所のほか、学校、工場等を含む。※3 ホテルのほか、病院、百貨店、飲食店、集会所等を含む。

02 | 未評価技術の導入に係る特例措置を追加します

一次エネルギー消費性能基準(BEI)の引き上げに伴い、未評価技術の導入に係る特例措置を追加します。導入した未評価技術に応じて点数を加算し、その合計点によりBEIの義務基準未達分を補う仕組みです。※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であり、原則として義務基準の達成が必要です。未評価技術の点数は、1点でBEIを0.01削減するものとみなします。導入基準については、区ホームページから手引きをご覧ください。

未評価技術と点数一覧

	未評価技術		点数
1	CO2濃度による外気量制御		4
2	自然換気システム		3
3-1	空調ポンプ制御の高度化	冷却水ポンプの変流量制御	1
3-2		空調1次ポンプの変流量制御	1
3-3		空調2次ポンプの末端差圧制御	1
3-4		空調2次ポンプの送水圧力設定制御	1
4-1	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	1
4-2		空調ファンの適正容量分割	1
4-3		厨房ファンの変風量制御	1
5	照明のゾーニング制御		2
6	デシカント空調システム		2
7	クール・ヒートトレンチシステム		2
8	ハイブリッド給湯システム等		1
9	地中熱利用の高度化	給湯ヒートポンプ	2
		地中熱直接利用	
10	自然採光システム		2
11	瞬間加温式自動水栓		1

未評価技術導入によるBEI義務基準達成の考え方

【BEI=0.7の事務所等の場合】 ※事務所等の義務基準:BEI=0.65

義務基準との差は**0.05**のため、点数は**5点**必要

- 「CO2濃度による外気制御(4点)」と「冷水ポンプの変流量制御(1点)」を導入 **＝** 未評価技術 **5点** 獲得
- **義務基準達成とみなします**

03 | 建築物のライフサイクルカーボン(ホールライフカーボン)の算定を努力義務とします

「2050年ゼロカーボンシティ」の早期達成に向け、ライフサイクル思考による建築物の脱炭素化を促進するため、ライフサイクルカーボン(ホールライフカーボン)の算定を努力義務とします。ご提出いただいたデータは、建築主等へのさら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します。

