

建築物環境計画書制度(大規模建物) の強化・拡充について

2025年6月30日(月曜日)開催

第1回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会

第1回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会

建築物環境計画書制度の概要

● 建築計画の段階から、建築主の環境に対する積極的な取組を誘導

- ✓ 制度対象:延床面積2,000㎡以上※の建物を新築(新築・増築・改築)する建築主(年間約800件程度)
(延床面積2,000㎡未満の建築物も任意で計画書を提出可能)
- ✓ 棟数ベースでは、新築建物(ビル・住宅)年間着工数の約2%、延床面積ベースでは約5割を占める。

< 制度概要 >

- ・都が定める配慮指針に基づき、建築主に環境配慮の取組の内容と評価(3段階)を記載した計画書の提出を義務付け。概要を都がHPで公表
- ・都が定める「省エネルギー性能基準(断熱・省エネ)への適合」、「再エネ利用設備設置」、「充電設備等整備」を義務付け
- ・<住宅>マンションの販売等の広告に「マンション環境性能表示」の表示を義務付け
- ・<非住宅>延床面積が一定以上を超えるものを対象に、賃借人等に建物の環境性能の評価を記載した「環境性能評価書」の交付を義務付け



4分野	主な環境配慮事項
エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換	<ul style="list-style-type: none"> ○外皮(断熱)、省エネ性能 ○再エネの直接(パッシブ)利用、間接利用(オンサイト設置)、電気の再エネ化率) ○エネルギーマネジメントシステム(DR機能)etc
資源の適正利用	<ul style="list-style-type: none"> ○低炭素資材(木材等)の利用、節水 ○建設に係るCO2排出量の把握 ○建設副産物(発生土等)のリサイクル・適正処分 ○長寿命化等(躯体の劣化対策、更新の容易性等)
生物多様性の保全	<ul style="list-style-type: none"> ○雨水浸透 ○敷地・建築物上の緑の量及び質の確保(エコロジカルネットワーク) ○良好な景観形成等
気候変動への適応	<ul style="list-style-type: none"> ○ヒート対策(建築設備からの人工排熱対策) ○災害レジリエンス(避難場所、備蓄、非常用発電(EV及びPHV用の充電設備)の設置)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
施行日	主な改正内容		対象規模	義務基準等		環境配慮分野											
2002(平成14)年10月 制度開始	<ul style="list-style-type: none"> ・義務基準なし、環境配慮分野の取組を3段階評価 ・住宅用途は断熱性能のみ評価 ・非住宅用途は、断熱・省エネ性能を評価 		10,000㎡超	なし		<ul style="list-style-type: none"> ・エネルギー使用の合理化 ・資源の適正利用 ・自然環境の保全 											
2005(平成17)年10月	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅用途に省エネ性能評価を追加 ・非住宅用途の断熱・省エネ性能評価基準を強化 ・「ヒートアイランド現象の緩和」追加 ・マンション環境表示制度開始(分譲のみ) 		↓	↓		<ul style="list-style-type: none"> ・エネルギー使用の合理化 ・資源の適正利用 ・自然環境の保全 ・ヒートアイランド現象の緩和 											
2010(平成22)年1月	<ul style="list-style-type: none"> ・非住宅用途に省エネ性能義務基準新設 ・全ての用途に再エネ設備導入検討義務新設 ・断熱・省エネ性能評価基準強化 ・マンション環境表示制度に賃貸追加 ・省エネルギー性能評価書制度開始 		↓	<ul style="list-style-type: none"> ・ERR10% ※住宅、工場等除く ・再エネ導入検討 		↓											
2010(平成22)年10月	<ul style="list-style-type: none"> ・計画書提出義務対象規模拡大 ・任意提出制度開始(2,000㎡以上5,000㎡以下) 		5,000㎡超	↓		↓											
2013(平成25)年4月	<ul style="list-style-type: none"> ・非住宅用途の省エネ性能義務基準強化 ⇒断熱義務基準の新設、省エネ義務基準の変更 		↓	<ul style="list-style-type: none"> ・PAL0%、ERR0% ・再エネ導入検討 		↓											
2014(平成26)年4月	<ul style="list-style-type: none"> ・非住宅用途の省エネ性能義務基準の変更 ⇒PALからPAL*に変更、省エネは変更なし 		↓	<ul style="list-style-type: none"> ・PAL*0%、ERR0% ・再エネ導入検討 		↓											
2017(平成29)年4月	<ul style="list-style-type: none"> ・非住宅用途の省エネ性能評価基準強化 ⇒段階2:10%から20%、段階3:11%から25%又は30% ※その他一次エネルギーを省エネ計算から除外 		↓	↓		↓											
2020(令和2)年4月	<ul style="list-style-type: none"> ・計画書提出義務対象規模拡大 ・再エネ電力利用検討義務開始 ・省エネルギー性能評価書を改正し環境性能評価書を新設 		2,000㎡以上	<ul style="list-style-type: none"> ・PAL*0%、ERR0% ・再エネ導入検討 ・再エネ電力利用検討 		↓											
2024(令和6)年4月 2025(令和7)年4月	次ページ以降で説明																

1 ●省エネ性能基準の強化

2 「カーボンハーフ実現に向けた条例制度改正の基本方針」(令和4年9月)で示した改正の方向性

- 3 ● 国が目指す省エネ性能の早期実現の観点も踏まえ、現行の省エネ性能基準を国基準以上に引き上げ、更なる性能向上を図る
- 4 ● 断熱・省エネ性能の向上は、居住性の質の向上にも貢献するものであり、住宅に対しても都が基準を新設し、性能を底上げ

6 【改正概要】

<住宅以外>		改正前	改正後(令和6年4月施行)
断熱性能 BPI		1.0	1.0
省エネ性能 BEI	工場等	1.0 (国の義務基準)	0.75(国の義務基準)
	事務所等・学校等・ホテル等・百貨店等		0.8 (同 上)
	病院等・飲食店等・集会所等		0.85(同 上)
<住宅の基準>		改正前	改正後(令和7年4月施行)
断熱性能 UA値		基準なし	0.87(国の義務基準)
省エネ性能 BEI		基準なし	1.0 (国の義務基準)

1 ●再エネ設備設置基準の新設

「カーボンハーフ実現に向けた条例制度改正の基本方針」(令和4年9月)で示した改正の方向性

- 新築という好機を捉えて、太陽光発電に適した屋根への一定容量の**設備設置を促進**するため、**新たに再エネ設備の設置基準を設定**
- 設置基準の下限及び上限容量を定めるとともに、太陽光発電設備の設置に不向きな敷地特性や、建物等への設置が困難な場合には、再エネ拡大等につながる履行方法についても検討

【改正概要】

<太陽光発電設備等の設置基準>

<設置基準の下限・上限容量>

設置基準容量(kW)
 = 建築面積(m²) × 設置基準率 5% × 0.15(kW/m²)
 ただし、設置可能面積 < 建築面積 × 5% の場合
 = 設置可能面積(m²) × 0.15(kW/m²)

延べ面積	2,000m ² ~5,000m ²	5,000m ² ~10,000m ²	10,000m ² ~
下限容量	3kW	6kW	12kW
上限容量	9kW	18kW	36kW

- ・設置基準は、敷地内への太陽光発電設備の設置を原則とする
- ・調達も履行の対象ではあるが、オンサイト設置が困難である場合に限定

1 ● ZEV充電設備の整備基準の新設

2 「カーボンハーフ実現に向けた条例制度改正の基本方針」(令和4年9月)で示した改正の方向性

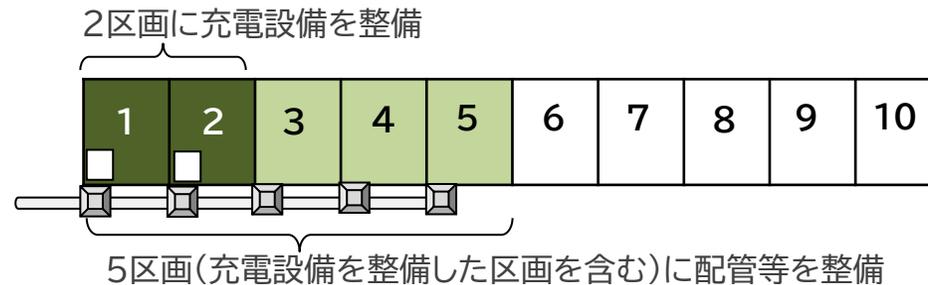
- 3 ● 将来のZEV普及の社会を見据えた充電設備の整備を促進するため、ZEV充電設備が一定台数設置できるよう、**新築時に備**
- 4 **えるべき基準を新設**
- 5 ● 新築段階から整備しておくことで、建物稼働後に使用者のニーズの高まりに応じて円滑に充電設備が設置できるようになり、建物価値の向上にも寄与

7 【改正概要】

8 <ZEV充電設備の整備基準>

	整備対象	実装基準	配管等整備基準
専用駐車場	制度対象建物の5台以上の区画を有する駐車場	駐車場区画の20%以上 上限は10台	駐車場区画の50%以上 上限は25台
共用駐車場	制度対象建物の10台以上の区画を有する駐車場	1台以上 上限は設定しない	駐車場区画の20%以上 上限は10台

14 <専用駐車場10区画の場合の履行イメージ>



充電設備: $10 \times 20\% = 2$ 区画
配管等 : $10 \times 50\% = 5$ 区画

1 ●評価基準の強化・拡充

2 「カーボンハーフ実現に向けた条例制度改正の基本方針」(令和4年9月)で示した改正の方向性

3 ●高いレベルにチャレンジする建築主の取組を積極的に評価し、ゼロエミッションに向けて一層の取組を誘導するため、現行
4 の建築物環境計画書の評価基準(3段階評価)を、適応策や低炭素資材の調達など、新たな観点を加えた基準に見直し(強
5 化・拡充)

6 【改正概要】

7 <3段階評価の強化・拡充概要>

<p>8 エネルギーの使用の 9 合理化及び再生可能 10 エネルギーへの転換</p>	<p>11 ・断熱・省エネ・再エネ設置の各評価段階の引き上げ(性能基準・設置基準と連動) 12 ・建物のゼロエミ化に寄与する省エネ・再エネ(調達等含む)の統合的な評価を追加 13 ・遠隔管理・制御等を可能とする建物側の備えを評価する指標等の追加、評価水準の検討</p>
<p>14 資源の適正利用</p>	<p>15 ・低炭素資材(木材等)の利用、節水、建設に係るCO2排出量の把握、建設副産物(発生土等)のリサイクル・適正処 16 分の取組を評価する指標等の追加</p>
<p>17 生物多様性の保全</p>	<p>18 ・現行評価を生物多様性に配慮した緑化を評価する指標等へと再構成</p>
<p>気候変動への適応</p>	<p>・現行評価のヒートアイランド対策を継続するとともに、災害ハザードエリアを踏まえた対策、建物内避難場所や備 蓄倉庫の整備、災害時用電源の確保、V2B・V2H設備の導入等を評価する指標等の追加</p>

1 ● 建築物環境計画書の情報を活用した取組

2 「カーボンハーフ実現に向けた条例制度改正の基本方針」(令和4年9月)で示した改正の方向性

- 3
- 4 ● 環境配慮建物が選択され、稼働段階でその性能が十分発揮するためには、**建物使用者が建物性能を把握することが重要**であることから、**環境性能の表示や説明内容を強化・拡充**
- 5 ● 投資家等による積極的な公表情報の活用は建築主の利益にもつながることから、制度や建築の知識によらず誰もが建物の環境性能を把握、比較、活用可能な公表情報の充実化を検討
- 6

7

8 【改正概要】

9

10 <住宅>【マンション環境性能表示】

- 11
- 12
- ・断熱性、省エネ性、再エネ設備の基準強化を表示(★)に反映
 - ・ZEV充電設備の設置台数(専用)を表示に追加
 - ・国の省エネ表示制度との整合



13

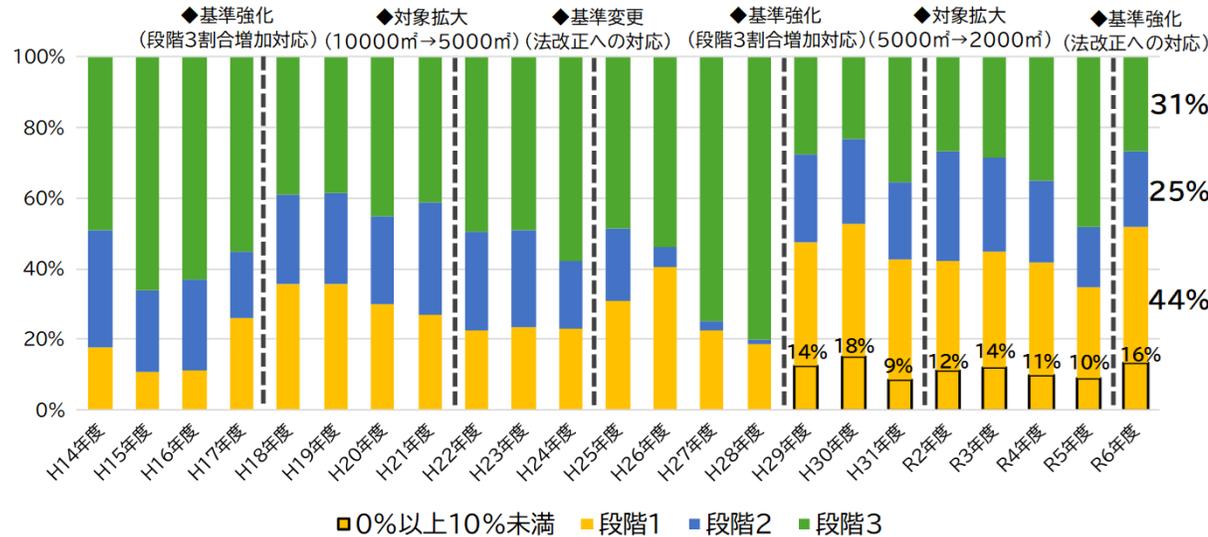
14 <非住宅>【環境性能評価書】

- 15
- 16
- ・断熱性、省エネ性、再エネ設備等の基準強化の内容を反映
 - ・ZEV充電設備の表示を追加
 - ・交付対象を拡大
建物規模:1万㎡ ⇒ 2千㎡
売買・賃貸等面積:2千㎡ ⇒ 300㎡
 - ・国の省エネ性能表示との整合
- 17
- 18

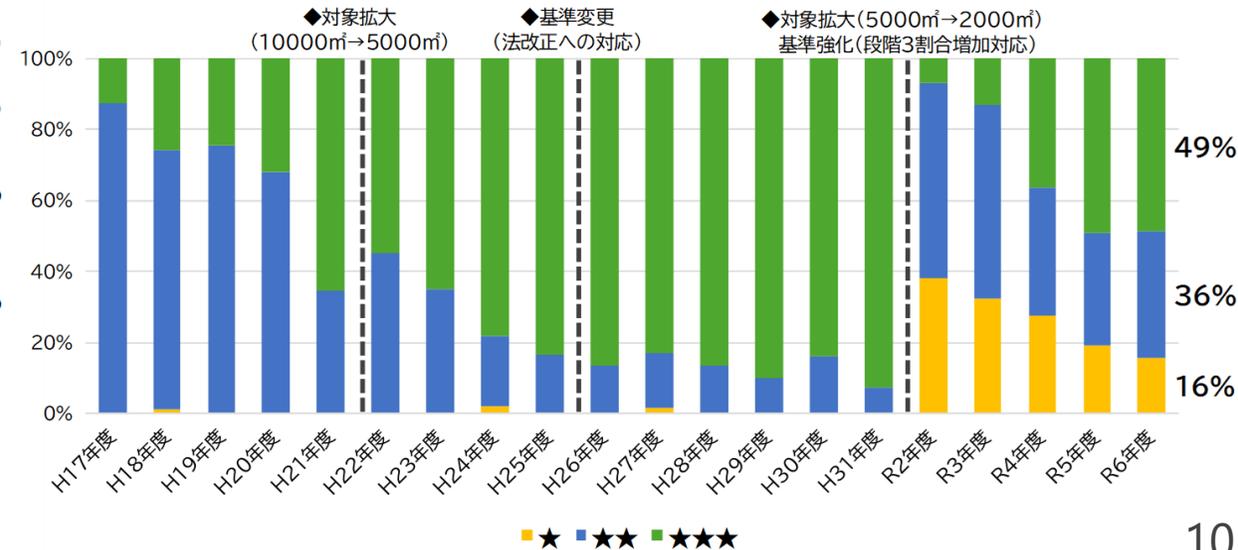


- 1 ●制度開始以降、新築建物の断熱・省エネ性能の向上を誘導
- 2 ●性能向上に伴い基準を強化し、更なる取り組みを誘導
- 3 ※制度改正等で、より高い環境性能への取組を誘導することで、特に大規模なビル・住宅の環境性能が向上
- 4 ※マンション環境性能表示の普及等により、環境性能をより意識した開発を行う建築主が増加
- 5 ●ビル: 段階1評価のうち、国の省エネ基準付近に留まるビル※1が1割超存在していたが、
- 6 令和6年省エネ基準強化後も、傾向は変わらない
- 7 ※1 下図①の黒枠囲いで示す、省エネ基準から10%未満の建物
- 8 ●住宅: 令和7年度の国の義務基準施行に向け、性能向上が図られてきた。

①ビルの省エネ性能の推移



②住宅の断熱性能の推移



第1回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会

【論点整理】建築物環境計画書制度の改正

1 ●〔都〕温室効果ガス排出量削減の新目標を設定

- 2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
- ・令和7年3月に「ゼロエミッション東京戦略 Beyond カーボンハーフ」を策定し、2035年までに温室効果ガス排出量を2000年比で60%以上削減する新目標を設定

●〔国〕省エネルギー性能基準(断熱・省エネ)の強化

- ・ZEH基準の強化（「GX ZEH」の新設）
- ・分譲マンショントップランナー基準の新設 等

※2026年度より「賃貸又は分譲共同住宅基準」を区分し、新設

●〔IBECs、国〕ライフサイクルカーボン削減に関する取組の進展

- ・令和6年10月、IBECsが「建築物ホールライフカーボン算定ツール(J-CAT)」を公表
- ・国は、令和7年4月に「建築物のライフサイクルカーボンの削減に向けた取組の推進に係る基本構想」を策定、令和10年度(2028年度)以降に建築物LCAについて制度開始を目指すことを示す

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

事項	制度改正の方向性	技術検討会での検討事項
省エネルギー性能基準(断熱・省エネ)の強化	<ul style="list-style-type: none"> 都の2035年目標の達成、国が目指す省エネ性能の早期実現の観点等から、省エネルギー性能基準を強化 	<ul style="list-style-type: none"> 具体的な基準値は、技術検討会での意見を踏まえ設定 <ul style="list-style-type: none"> ○非住宅(BPI、BEIの各値等) ○住宅(UA値、BEIの各値等)
ZEV充電設備の整備基準の見直し	<ul style="list-style-type: none"> 「当面の間、整備対象から除外」している機械式立体駐車場に、基準適用 	<ul style="list-style-type: none"> 具体的な整備基準は、今後、技術検討会での意見を踏まえ設定 <ul style="list-style-type: none"> 例)機械式立体駐車施設の種類による整備基準など
建設時CO2排出量の把握・削減の取組の強化	<ul style="list-style-type: none"> 算定ツール(J-CAT)の公表、国の建築物のライフサイクルCO2排出量を把握する制度の動向等を踏まえ、取組を強化 	<ul style="list-style-type: none"> 具体的な評価基準は、今後、技術検討会での意見を踏まえ設定 <ul style="list-style-type: none"> 例)建設時CO2排出量把握・削減の評価 など

※その他所要の改正

【論点整理】 省エネ性能基準の強化

大規模

● 現行基準

(参考)
国が2030年までに目指す水準

<住宅以外の用途>		省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3	ZEB水準	
断熱性能 BPI		1.0以下	0.9を超え1.0以下	0.8を超え0.9以下	0.8以下	—	
<住宅以外の用途>		省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3	ZEB水準	
省エネ性能 BEI	工場等	0.75以下	0.65を超え0.75以下	0.6を超え0.65以下	0.6以下	0.6	
	事務所等・学校等	0.8以下	0.7を超え0.8以下	0.6を超え0.7以下			
	ホテル等・百貨店等		0.75を超え0.8以下	0.7を超え0.75以下	0.7以下		
	病院等・飲食店等・集会所等	0.85以下	0.75を超え0.85以下				
<住宅の用途>		省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3	(現行) ZEH水準	新定義(案) GX ZEH水準
断熱性能 UA値		0.87	0.7を超え0.87以下	0.6を超え0.7以下	0.6以下	0.6	0.46
<住宅の用途>		省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3	(現行) ZEH水準	新定義(案) GX ZEH水準
省エネ性能 BEI		1.0	0.9を超え1.0以下	0.8を超え0.9以下	0.8以下	0.8	0.65

※計画書制度のBEIは再エネ(創エネ)を含む値で評価、ZEB及びZEH水準のBEIは再エネ(創エネ)を除く値で評価

● 令和4年度技術検討会において、省エネ性能基準の次期目標値を提示

2030年に向けて段階的に強化する省エネ性能基準を、段階2、段階3の水準に設定する。

HTT TokyoTokyo 【エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換】
建築物の熱負荷の低減、省エネルギーシステム（設備システムの高効率化）

大規模

● 省エネルギー性能基準の強化を踏まえ、評価の水準を引き上げる。
・2030年に向けて段階的に強化する省エネ性能基準を、段階2、段階3の水準に設定する。

＜住宅以外の基準＞		現行				改正後			
		(参考) 省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3	(参考) 省エネ性能基準	段階1	段階2 次期性能基準 (見込み)	段階3 2030年性能基準 (見込み)
省エネ性能 BEI	断熱性能 BPI	1.0	1.0~	0.9~	0.8~	1.0	1.0~	0.9~	0.8~
	工	1.0	1.0~	0.8~	0.7~	0.75	0.75~	0.65~	0.6~
	事・学			0.8~	0.7~	0.8	0.8~	0.7~	0.6~
	ホ・百			0.8~	0.75~	0.8	0.8~	0.75~	0.7~
病・飲・集	0.8~			0.75~	0.85	0.85~	0.75~	0.7~	

※工：工場等、事：事務所等、学：学校等、ホ：ホテル等、百：百貨店等、病：病院等、飲：飲食店等、集：集会所
※国の適合義務基準の改正施行（2024年度予定）にともない、3段階評価の基準は省エネ性能基準とともに2024年度から先行施行する予定

＜住宅の基準＞		現行				改正後			
		(参考) 省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3	(参考) 省エネ性能基準	段階1	段階2 次期性能基準 (見込み)	段階3 2030年性能基準 (見込み)
断熱性能	UA値	なし	~ 0.87	0.87 ~	0.75 ~	0.87	0.87~	0.7 ~	0.6 ~
省エネ性能	BEI	なし	~ 1.0	1.0 ~	0.95 ~	1.0	1.0 ~	0.9 ~	0.8 ~

※UA値は住戸単位（全ての住戸が基準を満たす必要）、BEIは共用部を含む一次エネルギー消費量で評価
※BEI算定における再エネ（創エネ）効果について
2024年度から適用が予定されている国の適合義務基準では、BEIは当該建物等に設置し自家消費する再エネ（創エネ）効果を含む値であること、また、本制度において建物への再エネ設置を義務化していくことを踏まえ、今回改正の3段階評価についても再エネ（創エネ）効果を含む値で評価する。

(令和4年8月第2回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会)

		改正後			
		(参考) 省エネ性能基準	段階1	段階2 次期性能基準 (見込み)	段階3 2030年性能基準 (見込み)
省エネ性能 BEI	断熱性能 BPI	1.0	1.0 ~	0.9 ~	0.8 ~
	工	0.75	0.75~	0.65~	0.6 ~
	事・学	0.8	0.8 ~	0.7 ~	0.6 ~
	ホ・百	0.8	0.8 ~	0.75~	0.7 ~
	病・飲・集	0.85	0.85~	0.75~	0.7 ~

		改正後			
		(参考) 省エネ性能基準	段階1	段階2 次期性能基準 (見込み)	段階3 2030年性能基準 (見込み)
断熱性能	UA値	0.87	0.87~	0.7 ~	0.6 ~
省エネ性能	BEI	1.0	1.0 ~	0.9 ~	0.8 ~

◆ 都の2035年目標の達成、ZEB・ZEHの早期実現の観点から、省エネルギー性能基準を強化
⇒具体的な基準値(案)は、今後提示

● 現行基準

<電気自動車充電設備の整備基準>

	整備基準の適用条件	実装整備基準	配管等整備基準
専用駐車場※1	5以上の区画を有する専用駐車場を設ける場合	区画の20%以上に整備 上限:10台	区画の50%以上に整備 上限:25台
共用駐車場※2	10以上の区画を有する共用駐車場を設ける場合	1区画以上に整備 上限:設定しない	区画の20%以上に整備 上限:10台

※ 1:専ら該当特定建築物の所有者又は占有者が使用するための駐車区画 ※ 2:専用駐車区画以外の駐車区画

整備対象から除外する駐車区画

- ・機械式立体駐車場(当面の間)、展示等の区画、荷捌き等、短時間区画

<評価基準>

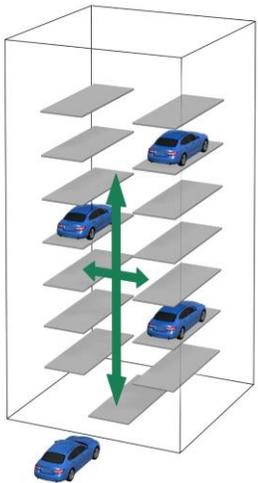
	段階1	段階2	段階3
専用駐車場	整備基準の 1倍以上2倍未満	整備基準の 2倍以上3倍未満	整備基準の 3倍以上
共用駐車場	1区画又は2区画	3区画	4区画以上

◆ 「当面の間、整備対象から除外」している機械式立体駐車場に、基準適用

⇒具体的な基準(案)は、今後提示

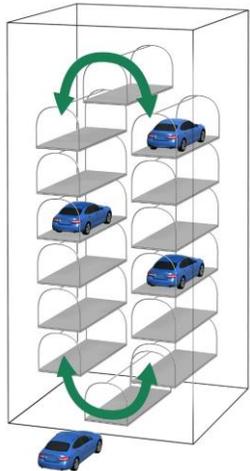
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

エレベータ方式



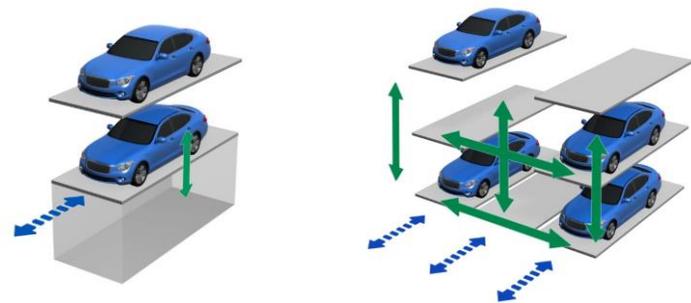
自動車を格納する駐車室と、自動車昇降装置を組み合わせる立体的に駐車する方式

垂直循環方式



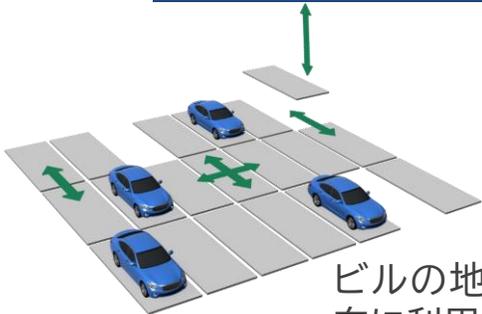
自動車を駐車させる複数の搬器を、垂直面内に円形または長円形に配置して、連続循環させる方式

二段・多段方式



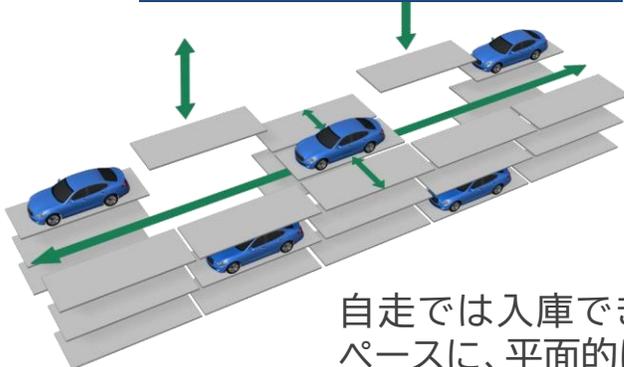
「二段方式」は、駐車している自動車の上または下にもう一台の自動車を駐車させて駐車効率を高める方式、拡大応用して3段以上としたものが「多段方式」

水平循環方式



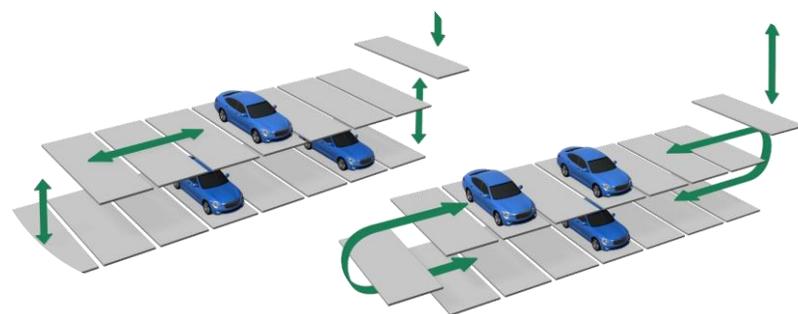
ビルの地下部分を水平方向に利用するようにしたもので、車路を省いて収容台数を増やした方式

平面往復方式



自走では入庫できないスペースに、平面的に自動車を格納する方式

多層循環方式



横1列に並べたパレット(車を載せる搬器)を多層化する方式

● 現行基準

<建設時CO2排出量の把握・削減の取組>

段階3

段階2に掲げる取組を実施するとともに、主要構造部の建設時CO2排出量(製造、運搬、建設に係るCO2排出量)を算定、把握し、建築主が当該排出量の詳細を広く公表する取組を行っていること(主要構造部以外のCO2排出量も含む算定、把握も可)。

段階2

段階1に掲げる取組を実施するとともに、次のいずれかに取り組んでいること。
①設計段階で建設時CO2排出量の削減目標や方針を示し、設計へ反映している(設計業務の受注者に反映させる)こと。
②建設現場におけるCO2排出量削減の取組(建設現場におけるエネルギー消費量の削減のほか、再エネ電気の利用によるCO2排出量の削減も含む。)により、当該排出量を2割程度削減していること。

段階1

建設時CO2排出量※を把握していること。

※本項目における「建設時CO2排出量」には資材製造時のCO2排出量も含む。把握は建設時全体ではなく一部の排出量を対象とした取組も可

● ライフサイクルカーボン削減に関する取組の進展

- ・「建築物ホールライフカーボン算定ツール(J-CAT)」の公表(令和6年10月)
- ・国は、令和10年度(2028年度)以降に建築物LCAについて制度開始を目指すことを示す

◆ 国の制度化の動向等を踏まえ、取組を強化

⇒具体的な評価基準(案)は、今後提示

第1回 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会

今後の予定

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

