

# 令和7年4月施行の建築物環境計画書制度 における評価基準（3段階評価）について

---

- 1 現行制度の概要及び制度の強化・拡充の方向性
- 2 令和7年度施行分について  
(強化・拡充における4分野の各評価)
- 3 4分野における3段階評価の具体的取組内容

# 1. 現行制度の概要 及び 制度の強化・拡充の方向性

# 建築物環境計画書制度の概要と制度強化の方向性

## ●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 ※2,000㎡未満も任意提出可能

### < 現行制度概要 >

- ①建築物環境計画書の提出を義務付け。  
※概要を都がHPで公表
- ②「省エネルギー性能基準（断熱・省エネ）への適合」や、「再エネ利用（再エネ設置・再エネ電気調達）の検討」を義務付け
- ③<住宅>マンションの販売等の広告に環境性能を示した「マンション環境性能表示」の表示を義務付け
- ④<非住宅>延床面積が1万㎡を超える建物を対象に、2,000㎡以上を賃借等する場合、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

### < 新制度への方向性 >

- ①省エネ性能基準適合義務の強化（住宅も対象）  
再エネ設備の設置を義務付け  
ZEV充電設備の整備を義務付け
- ②「電気の再エネ化率」、「建設時CO2排出量の把握」の評価等取組基準の強化・拡充
- ③<住宅>国表示との整合性や評価項目の見直しに伴う「マンション環境性能表示」の改正
- ④<非住宅>延床面積が2,000㎡以上の建物を対象に、300㎡以上を賃借等する場合に交付対象を拡充、併せて項目の見直しを実施した「環境性能評価書」の交付を義務付け

- ゼロエミッションの実現に向けて一層の取組を誘導するため、評価基準（3段階評価）を、低炭素資材の調達や適応策などの新たな観点を加えた基準として強化・拡充し、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ていきます。
- 取組の評価においては、原則全項目が評価対象となります。  
建築物への環境配慮の取組には、建築主の取組意思が極めて重要です。そのため、取組評価書に示す環境配慮の4分野において、それぞれの評価項目ごとに対象とする建築物はどの程度の取組を行うのか、環境配慮の取組意思を、設計者に伝え、配慮の取組を具現（図面、仕様書等の設計図書）化していく必要があります。

建築主の取組意思を示す書類としては以下のようなものが想定されます。

- 基本計画（建築要件整理）書
- 設計図書一式（特記仕様書、図面等）
- 施工計画書もしくはこれに類する発注者（建築主）の仕様等決定にかかる意思確認書類

※ 建築物環境計画書を建築主と設計者における意思確認ツールとしてご活用ください。

- 建築主の環境配慮について、取組評価における取得段階に応じた総ポイントを示すことで、第三者が当該建築物の環境配慮の取組状況の概略を一目でわかるよう見える化し、不動産市場における評価を促し、建築主のより高い取組を誘導していきます。

# 4つの環境配慮分野に係る 3段階評価の強化・拡充の主な概要

## 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

- ・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）
- ・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  
⇒ゼロエミ化に向けた積極的な取組を後押しする観点
- ・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  
⇒高度エネマネの社会実装を後押しする観点

## 資源の適正利用

- 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・適正処分を取組を評価する指標等の追加

## 生物多様性の保全

- 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

## 気候変動への適応

- 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の導入、EV充電設備の整備を評価する指標等の追加

# 令和6年度及び令和7年度基準における取組評価書の記載項目数

## ●基準見直しに伴い取組評価書の記入項目が増加

### 【令和6年度基準（1万㎡未満場合）】

	評価項目一覧			
	住宅	非住宅	住宅省略可	非住宅省略可
エネルギーの使用の合理化	5	7	0	1
資源の適正利用	8	8	2	2
自然環境の保全	6	6	4	4
ヒートアイランド現象の緩和	3	4	1	1
<b>合計</b>	<b>22</b>	<b>25</b>	<b>7</b>	<b>8</b>



### 【令和7年度基準】

	評価項目一覧			
	住宅	非住宅	住宅省略可	非住宅省略可
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	6	7	2※1	2※1
資源の適正利用	10	10	0	0
生物多様性の保全	6	6	0	0
気候変動への適応	4	4	1※2	1※2
<b>合計</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

※1再エネ設備設置基準が適用されない場合に限る

※2電気自動車充電設備設置基準が適用されない場合に限る

⇒住宅用途で4項目、非住宅用途で2項目増加

# 4分野別の取組状況事例及びその評価方法について

## ●住宅用途の場合における取組評価状況の例

①エネルギー		②資源の適正利用		③生物多様性の保全		④気候変動への適応		
細区分	取組状況	細区分	取組状況	細区分	取組状況	細区分	取組状況	
①	(1)ア	段階3	①	(1)ア	段階2	①	(1)ア	段階3
②	(2)ア	段階未満	②	(1)イ	段階2	②	(2)ア	段階3
③	(2)イ	段階1	③	(1)ウ	段階2	③	(2)イ	段階1
④	(2)ウ	段階1	④	(1)エ	段階2	④	(2)ウ	段階1
⑤	(3)ア	段階2	⑤	(2)ア	段階2	⑤	(2)イ	段階1
⑥	(4)ア	段階1	⑥	(2)イ	段階3	⑥	(2)エ	段階1
			⑦	(3)ア	段階2			
			⑧	(3)イ	段階2			
			⑨	(4)ア	段階2			
			⑩	(4)イ	段階2			

段階3の数	段階2の数	段階1の数	段階未満
1	1	3	1
1	9	0	0
1	0	3	0
1	0	0	3

## 分野別の取組状況の評価

	段階3の数	段階2の数	段階1の数	段階未満の数	ポイント小計
①	(1×3)	(1×2)	(3×1)	(1×0)	8ポイント
②	(1×3)	(9×2)	(0×1)	(0×0)	21ポイント
③	(1×3)	(1×2)	(3×1)	(0×0)	8ポイント
④	(3×3)	(0×2)	(1×1)	(0×0)	10ポイント

合計47ポイント

### 【総ポイント計算方法】

- ・取組状況のポイント数：47ポイント
- ・取組状況の最大ポイント数：26×3=78ポイント
- ・総ポイント=47ポイント/78ポイント

※段階未満の項目は、ポイントがつきません。

※総ポイントは、HPにて公表します。

## 2. 令和7年度施行分について (強化・拡充における4分野の各評価)

# 【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】 強化・拡充後の評価項目

- 省エネ性能基準の強化及び再エネ設備設置基準の新設に伴う基準強化や、再エネ利用拡大を誘導する評価項目を新設（評価項目の移行により、区分数の増減なし）

## 【現行の評価項目】

エネルギーの使用の合理化	
区分	評価項目
建築物の熱負荷の低減	建築物外皮の熱負荷抑制
再生可能エネルギーの利用	再エネ直接利用
	再エネ変換利用
	再エネ電気の受入れ
省エネルギーシステム	設備システムの高効率化
地域における省エネルギー※	エネルギーの面的利用
効率的な運用の仕組み※	最適運用のための予測、計測、表示等

※住宅は評価対象外



## 【強化・拡充後の評価項目】

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		
区分	評価項目	方向性
建築物の熱負荷の低減	建築物外皮の熱負荷抑制	強化
再生可能エネルギーの利用	再エネ直接利用	継続
	再エネ変換利用	強化
	再エネ電気の受入れ	廃止（移行）
	電気の再エネ化率	新規
省エネルギーシステム	設備システムの高効率化	強化
地域における省エネルギー※	エネルギーの面的利用	継続（一部強化）
エネルギーマネジメント	最適運用のための予測、計測、表示等及び需給調整機能の導入	強化

# 【資源の適正利用】 強化・拡充後の評価項目

- 低炭素資材の活用、建設時CO<sub>2</sub>排出量の把握などの建設時CO<sub>2</sub>排出量（Embodied carbon）の削減等を促進するため、評価項目を拡充、新設

## 【現行の評価項目】

資源の適正利用	
区分	評価項目
リサイクル材	躯体材料におけるリサイクル材の利用
	躯体材料以外におけるリサイクル材の利用
オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制	断熱材用発泡剤
	空気調和設備用冷媒
長寿命化等	維持管理、更新、改修、用途変更等の自由度の確保
	躯体の劣化対策
	建設資材の再使用対策等
水循環	雑用水利用

## 【強化・拡充後の評価項目】

資源の適正利用		
区分	評価項目	方向性
持続可能な低炭素資材等の利用	躯体材料における低炭素資材等の利用	継続（拡充）
	躯体材料以外における低炭素資材等の利用	継続（拡充）
	持続可能な型枠の利用	新規
	オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制	継続（統合）
建設に係る環境負荷低減への配慮	建設時CO <sub>2</sub> 排出量の把握・削減の取組	新規
	建設副産物の有効利用及び適正処理	新規
長寿命化等	維持管理、自由度の確保、建設資材の再使用対策等	継続（統合）
	躯体の劣化対策	継続
持続可能な水の利用	雑用水利用	継続
	水使用の合理化	新規

# 【生物多様性の保全】 強化・拡充後の評価項目

- 生物多様性の保全に配慮した取組を誘導するよう、評価項目を拡充

## 【現行の評価項目】

自然環境の保全	
区分	評価項目
水循環	雨水浸透
緑化	緑の量の確保
	高木等による緑化
	緑の質の確保
	植栽による良好な景観形成
	緑地等の維持管理に必要な設備及び管理方針の設定

## 【強化・拡充後の評価項目】

生物多様性の保全		
区分	評価項目	方向性
水循環	雨水浸透	継続
緑化	緑の量の確保	継続
	生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保	継続（拡充）
	生きものの生息生育環境に配慮した緑地等の形成	継続（拡充）
	植栽による良好な景観形成	継続
	生きものの生息生育環境等へ配慮した維持・管理・利用	継続（拡充）

# 【気候変動への適応】 強化・拡充後の評価項目

- 気候変動の影響への適応力及び強靭性を高める「適応策」に取り組んでいくため、評価項目を新設

## 【現行の評価項目】

ヒートアイランド現象の緩和	
区分	評価項目
ヒートアイランド現象の緩和	建築設備からの人工排熱対策 ※
	敷地と建築物の被覆対策
	風環境への配慮
	EV及びPHV用充電設備の設置

※住宅は評価対象外

## 【強化・拡充後の評価項目】

気候変動への適応		
区分	評価項目	方向性
ヒートアイランド対策	建築物等からの熱の影響の低減	継続（統合）
	EV及びPHV用充電設備の設置	<b>強化</b>
自然災害への適応	自然災害リスクの軽減及び回避	<b>新規</b>
	自然災害発生時の対応力向上	<b>新規</b>

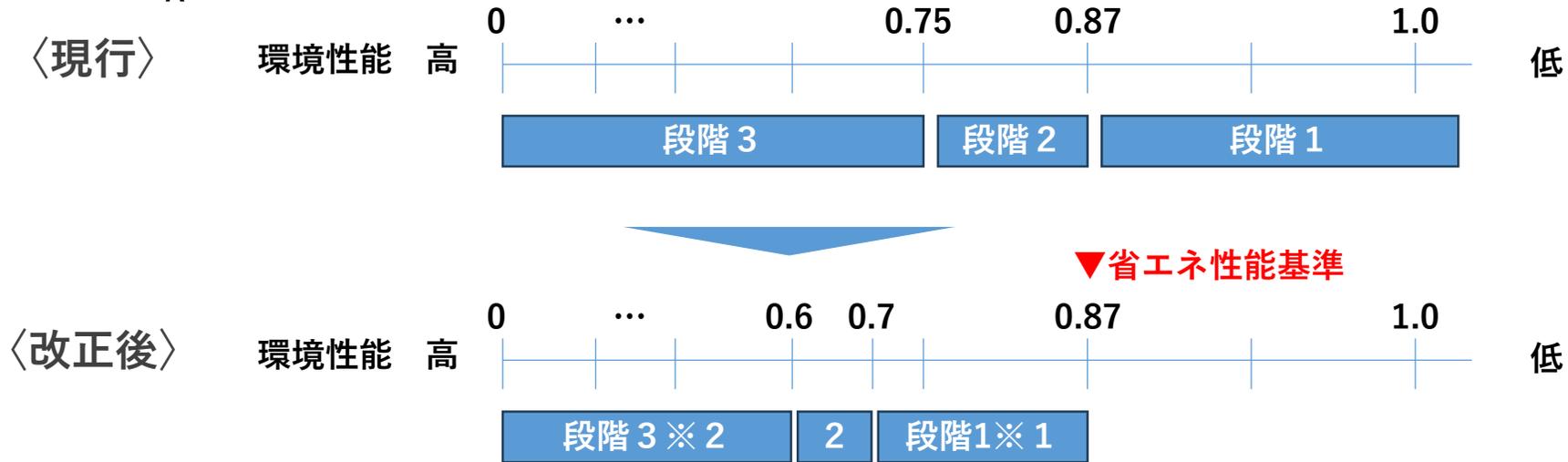
# 3. 4分野における3段階評価の 具体的取組内容

# 【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（建築物外皮の熱負荷抑制）

●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

【住宅の基準】

断熱性能 $U_A$ 値



※1：住宅仕様基準の場合、段階1となる。

※2：住宅誘導仕様基準の場合、段階3となる。

UA値は住戸単位（全ての住戸が基準を満たす必要）

基本計画や要件整理の段階でどの程度の省エネ性能を確保する建築物とするかターゲットを定めることが重要（建築物環境計画書における外皮の熱負荷抑制の評価項目を段階3以上とする等）

⇒審査時において、WEBプログラムによるUA値の算定結果など達成状況の確認資料としていく。

# 【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】 省エネルギーシステム（設備システムの高効率化）

●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

## 【住宅の基準】

### 住宅用途BEI



※1：住宅仕様基準の場合、段階1となる。

※2：住宅誘導仕様基準の場合、段階3となる。

BEIは共用部を含む一次エネルギー消費量で評価すること

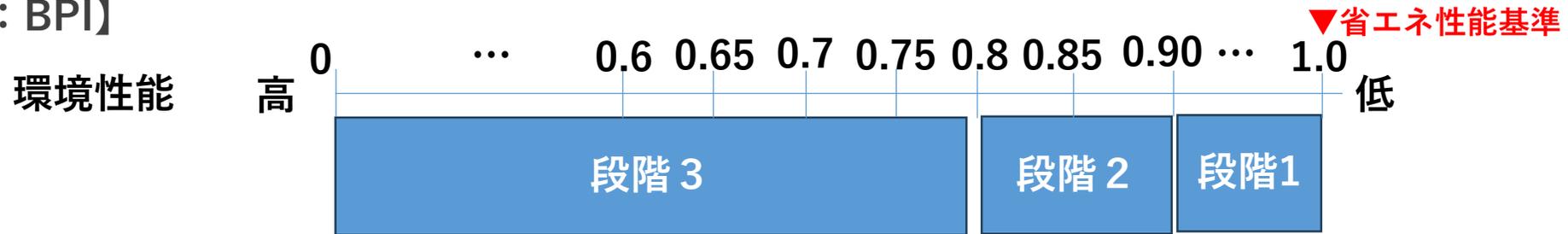
# 【エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換】 省エネルギーシステム（設備システムの高効率化）

参考:令和6年度改正

## ●住宅以外の用途(令和6年度施行)

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

【断熱性能：BPI】



【省エネ性能：BEI】



複数用途建築物の場合、  
 評価基準値判定ツール  
 を使用する

# 【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】 省エネルギーシステム（設備システムの高効率化）

参考:令和6年度改正

- 複数用途建築物については、基準一次エネルギー消費量に、用途ごとの段階基準値を乗じて合計した値を用いて算定した値を、当該建物の段階の評価基準とする

	工場等	事務所等・ 学校等	ホテル等・ 百貨店等	病院等・飲食店等・ 集会所等	
省エネ基準 (段階1)	$A \times 0.75$	$A \times 0.80$	$A \times 0.80$	$A \times 0.85$	$\geq$ 設計一次エネルギー消費量
(段階2)	$A \times 0.65$	$A \times 0.70$	$A \times 0.75$	$A \times 0.75$	
(段階3)	$A \times 0.60$	$A \times 0.60$	$A \times 0.70$	$A \times 0.70$	

用途ごとの基準一次エネルギー消費量合計値

評価基準となるBEI値  
はツールを用いて算  
出する

※ A：基準一次エネルギー消費量

# 【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】 省エネルギーシステム（設備システムの高効率化）

参考:令和6年度改正

東京都建築物環境計画書制度における複数用途建築物の3段階評価基準判定ツール (ver.2.0)

入力形式指定: 「標準入力法」または「モデル建物法」を選択してください。

①  標準入力法  モデル建物法

ファイル指定: 「参照」をクリックしファイルを選択してください。または、この画面内にファイルをドロップしてください。

②  参照

「判定実行」をクリックし、段階基準を出力してください。

③ 判定実行

④ 下にエラーメッセージが表示された場合は、ファイルを確認してください。

※標準入力法: 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省・国土交通省例第1号)第1条第1項第1号イに規定する方法  
 モデル建物法: 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省・国土交通省例第1号)第1条第1項第1号ロに規定する方法  
 ※WEBプログラム(国立研究開発法人建築研究所がホームページで公表する建築物省エネ法に基づく一次エネルギー消費量算定プログラム)から出力されるファイルを用いてください。

## 【都提供】評価基準判定ツールをダウンロード



- ① 「標準入力法」または「モデル建物法」を選択
- ② WEBプログラムから出力されたファイルを、「参照」をクリックして選択、または、画面内にファイルをドロップ
- ③ ファイルを選択後、「判定実行」をクリックすると、段階判定が実行
- ④ エラーメッセージが表示された場合は、再度、入力形式及びファイルを指定
- ⑤ 正常に判定されると、当該建物の各段階の基準BEIが表示



取組評価書の指定場所に入力  
(段階等の結果が表示)

東京都建築物環境計画書制度における複数用途建築物の3段階評価基準判定ツール

判定日: 2024/03/14

入力形式: 標準入力法

⑤ 基準BEI: 段階1  段階2  段階3  クリップボードへコピー

設計BEI:

段階判定結果:

出力方法選択:  ファイル出力  印刷

出力

# 【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】 再生可能エネルギーの利用（再生可能エネルギーの変換利用）

●新設する再エネ設備設置基準を踏まえ、再エネの変換利用（当該建物及び敷地における再エネ設備の設置・利用）の評価の水準を強化する。

## 【太陽発電設備の設置基準】

設置基準容量(kW)

$$= \text{建築面積}(\text{m}^2) \times \text{設置基準率 } 5\% \times 0.15(\text{kW}/\text{m}^2)$$

ただし、設置可能面積 < 建築面積 × 5% の場合

$$= \text{設置可能面積}(\text{m}^2) \times 0.15(\text{kW}/\text{m}^2)$$

- 設置可能面積は、建築面積から緑化や日陰等の面積を除外した面積とする。

< 設置基準の下限・上限容量 >

延床面積	2千～5千㎡	5千～1万㎡	1万㎡～
下限容量	3 kW	6 kW	12kW
上限容量	9 kW	18kW	36kW

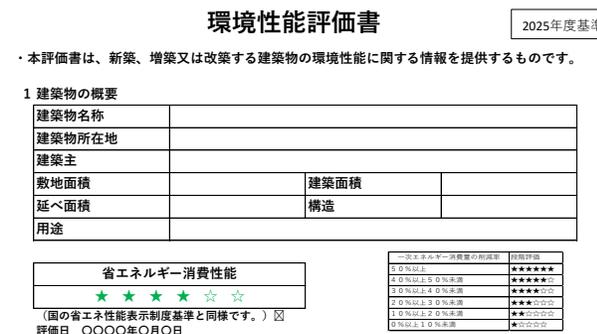
- 設置基準容量は、延床面積別に設定する下限及び上限容量（緩和措置）の範囲内とする。

## 【取組評価書における段階評価】

段階 1	段階 2	段階 3
設置基準の 1倍以上2倍未満	設置基準の 2倍以上3倍未満	設置基準の 3倍以上

- 風力、バイオマス、太陽熱、地中熱等は、定格出力ではなく、年間発電量を算出し、当該建築物における太陽光発電設備の設置基準容量と比較することにより、段階数が決定する。

- 「マンション環境性能表示」「環境性能評価書」の評価にも反映



# 【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】 再生可能エネルギーの利用（再生可能エネルギーの変換利用）

## ●新設する再エネ設備設置基準の計算例（再エネを太陽光発電とした場合）

### 計算例① <上限容量と下限容量の範囲内にあるケース>

建築物の名称：(仮称)A計画

・建築面積：2,000㎡、設置可能面積：50㎡、延床面積：3,000㎡

設置基準容量(kW)

= 建築面積2,000(㎡) × 設置基準率 5 % × 0.15(kW/㎡)

= 15(kW)

設置可能面積 < 建築面積 × 5%のため、(建築面積 × 5 % = 100㎡)

基準となる設置基準容量(kW)

= 設置可能面積50(㎡) × 0.15(kW/㎡)

= **7 (kW)**

<設置基準の下限・上限容量>

延床面積	2千～5千㎡	5千～1万㎡	1万㎡～	
下限容量	3 kW	6 kW	12kW	
上限容量	9 kW	18kW	36kW	段階3:21kW
				段階2:14kW
				段階1:7kW

（仮称）A計画の基準容量は 7 kW

義務的  
水準  
▼

### 計算例② <下限容量を下回るケース>

建築物の名称：(仮称)B計画

・建築面積：1,500㎡、設置可能面積：100㎡、延床面積：1万㎡

設置基準容量(kW)

= 建築面積1,500(㎡) × 設置基準率 5 % × 0.15(kW/㎡)

= 11.25(kW) → 11(kW) （小数点第1位以下切捨て）

設置可能面積 > 建築面積 × 5%のため、(建築面積 × 5 % = 75㎡)

基準となる設置基準容量(kW)

= 建築面積1,500(㎡) × 設置基準率 5 % × 0.15(kW/㎡)

= 11.25 (kW) → **11(kW)**

<設置基準の下限・上限容量>

延床面積	2千～5千㎡	5千～1万㎡	1万㎡～	
下限容量	3 kW	6 kW	12kW	段階3:36kW
上限容量	9 kW	18kW	36kW	段階2:24kW
				段階1:12kW

（仮称）B計画の基準容量は12kW

義務的  
水準  
▼

# 【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】 再生可能エネルギーの利用（再生可能エネルギーの変換利用）

## ●新設する再エネ設備設置基準の計算例（再エネを風力発電とした場合）

建築物の名称：(仮称)A計画

・建築面積：2,000㎡、設置可能面積：50㎡、延床面積：3,000㎡、設置義務量：7 kW

### 風力 発電設備

$$\begin{aligned} & \text{年間推定発電量 [kWh/年]} \\ & = \text{平均風速における発電出力 [kW]} \times \text{年間時間8,760 [h/年]} \times \text{補正係数80 [\%]} \end{aligned}$$

風力発電の最大出力4kW（風速20m/s時）、設置場所の平均風速12m/s

- ・年間時間[h]：365日×24[h]=8,760[h]
- ・補正係数：80[%]（設備利用率×地形補正×変換効率 = 95%×90%×95% = 81.2% ⇒80%）  
平均風速12[m/s]の場合、パワーカーブから出力1 kWとして計算

年間推定発電量 [kWh/年]

$$\begin{aligned} & = 1 \text{ [kW]} \times 8.760 \text{ [h]} \times 80 \text{ [\%]} \\ & = 7,008 \text{ [kWh/年]} \end{aligned}$$

- ・年間発電量相当量 (kWh/年) = 設置基準容量(kW) × 1,000 (kWh/年・kW) より、  
設置基準容量(kW) = 7,008 [kWh/年] ÷ 1,000 (kWh/年・kW)  
= 7.008 [kW]  
≒ 7.0 [kW]（小数点第1位以下切捨て）

仮称A計画の場合、

- ・太陽光発電設備（7 kW）
- ・代替風力発電設備（4 kW）

いずれも段階1となることが分かる。



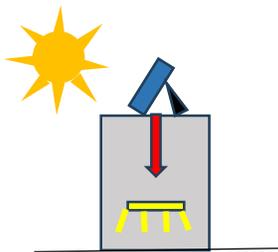
⇒事例の風力発電設備（4 kW）は、太陽光発電定格出力相当「7kW」になり、段階評価は1となる。

# 【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】 再生可能エネルギーの利用（電気の再エネ化率）

- 設計（竣工）段階における再エネ電気の利用計画を基に、電気の再エネ化率を評価する。

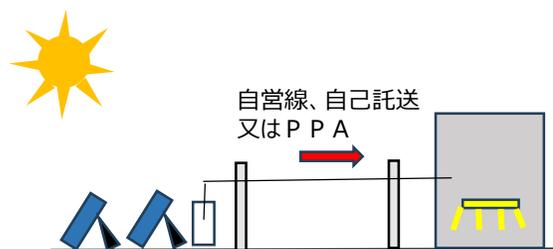
## A：オンサイト

建築物等に設置する再エネ  
発電設備発電使用量



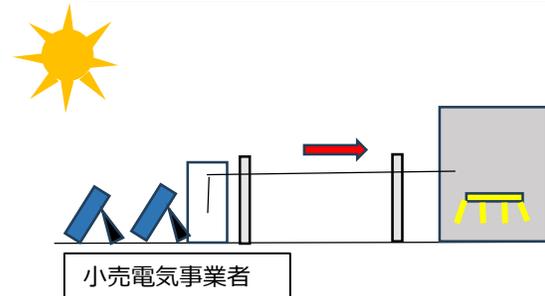
## B：オフサイト

建築物等以外に設置する再エネ  
発電設備から供給される使用量



## C：電気の調達

小売電気事業者供給のうち再エネ  
による発電供給量、及び供給に係る  
環境価値の量



## D：証書調達

再エネ比率を高めるために  
建築物にて使用する  
環境価値の量

## E：建物推計電気使用量

建築物における電気に係る二次エネ  
ルギー消費量換算値、その他当該建築物  
において想定される電気使用量の算定値

電気の再エネ化率

$$= \frac{(A + B + C + D)}{E} \times 100 (\%)$$

	再エネ化率
段階3	100%
段階2	50%以上100%未満
段階1	20%以上50%未満

- 建物全体の年間電気使用量を推計・把握し、どの程度の再エネ化率を目指すのか、建築主が設計者等に提示、相談するなど、具体的な再エネの調達計画であることが重要。

オンサイト太陽光発電設備で1%、残99%を小売り電気事業者X社のY電力メニューを調達し、再エネ100%化するなど、単に100%の記載だけでは評価は困難

# 【資源の適正利用】

## 建設に係る環境負荷低減への配慮（建設時CO2排出量の把握・削減）

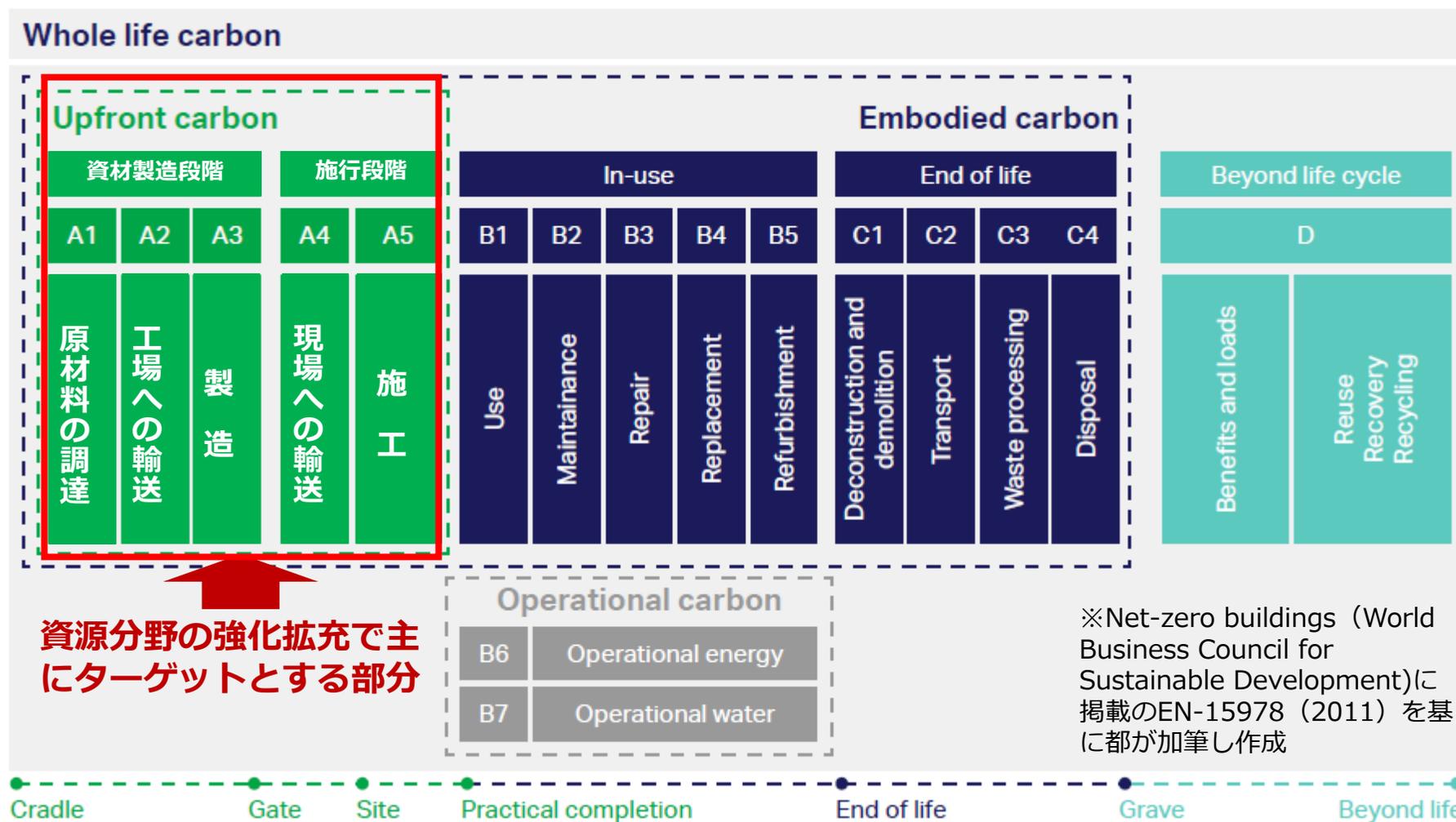
- 建設時CO2排出量（Embodied-carbonのうちUpfront-carbon）の削減には、資材製造（調達）や建設現場における取組が必要であり、これらの排出量の把握が重要。

エンボディド・カーボンの中でも、原材料調達から施工までの建物稼働前の過程を「アップフロントカーボン」と位置付けている。



- ・建築物は建設時、短期間に大量の温室効果ガスを排出しており、アップフロントカーボンの削減が重要な課題
- ・制度上、設計から竣工までの評価を行うため、アップフロントカーボンの評価をターゲット

※Net-zero buildings (World Business Council for Sustainable Development)に掲載のEN-15978 (2011) を基に都が加筆し作成



# 【資源の適正利用】

## 建設に係る環境負荷低減への配慮（建設時CO2排出量の把握・削減）①

●建設時CO2排出量（Upfront-carbon）への影響の大きい建設資材によるCO2排出量の把握や建設現場における取組を評価し、削減に向けた取組を誘導。



※Net-zero buildings (World Business Council for Sustainable Development) に掲載のEN-15978 (2011) を基に都が加筆し作成

A 1 ~ A 5 の全部  
又は一部の排出量を把握

WLC（Whole Life-Carbon）算定ツール等を用いた、UC（UpFront-Carbon（A1～A5））の全体の排出量の把握だけに限定せず、一部を把握する取組についても評価

### 【参考例】

- ・現場仮設事務所等、工事期間中の電力使用量を集計し、CO2排出量を算定・把握
- ・工事現場（囲い内）における重機の仕様に伴う軽油使用量を集計し、CO2排出量を算定・把握
- ・資材数量内訳書等から資材にかかる（A1～A3）CO2排出量を算定・把握

⇒いずれの取組もUCの一部を把握しているものとして評価（段階1）

評価基準	評価段階
建設時CO2排出量の全部又は一部を把握している。	段階1

### 【根拠資料】

計画段階では、算定し把握することを仕様書等に記載  
完了段階では、算定結果を提示

●建物の省エネ対策になどに比べ、認知度が低い建設時CO2排出量（UC）の削減に向けては、建築主のリーダーシップが重要です。そこで、段階2の評価基準では、建築主の削減に向けた方針などを示し、設計等に反映していることなどを評価対象としています。

評価段階	評価基準
段階1の取組に加え、①及び②を実施 ① 資材製造、運搬及び建設に係るCO <sub>2</sub> 排出量（以下「建設時CO <sub>2</sub> 排出量」という。）の削減目標や方針を定め、当該削減目標等に基づいた設計又は設計受注者に行わせている。 ② 建設工事現場におけるCO <sub>2</sub> 排出量の削減対策により、当該CO <sub>2</sub> 排出量を20%程度削減している。	段階2

### 【①参考例（必ずしも数値（%）とする必要はありません）】

- ・可能な範囲で低炭素建設資材を採用すること。（O部のコンクリートは、低炭素コンクリートとする。）
- ・現場への納品車両はすべてZEVとすること。
- ・電気駆動の建設重機がある場合には、積極的に利用すること

### 【②参考例（下記の取組は、UCの20%相当として取り扱います。）】

- ・現場事務所含め、工事現場で使用する電気を100%再エネ電気で調達すること
- ・建設重機等で使用する軽油等の燃料のうち1/3以上をバイオ燃料にすること

●効果的に建設時CO2排出量（UC）の削減に取り組むためには、建設資材の使用数量などから、排出量を算定・把握し、最も効果的（排出の多い分野）な部分から削減に取り組むことが重要です。そこで、段階3の評価基準では、A1～A5までの建設時CO2排出量を算定し、その内訳の状況を建築主自ら把握するとともに、広く社会の参考とするため算定結果の公表を評価対象としています。

評価基準	評価段階
段階2の取組に加え、次を実施 主要構造部（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第5号に規定する主要構造部をいう。）に係る建設時CO2排出量を算定及び把握し、建築主が当該CO2排出量の値及び内訳等を公表している。	段階3

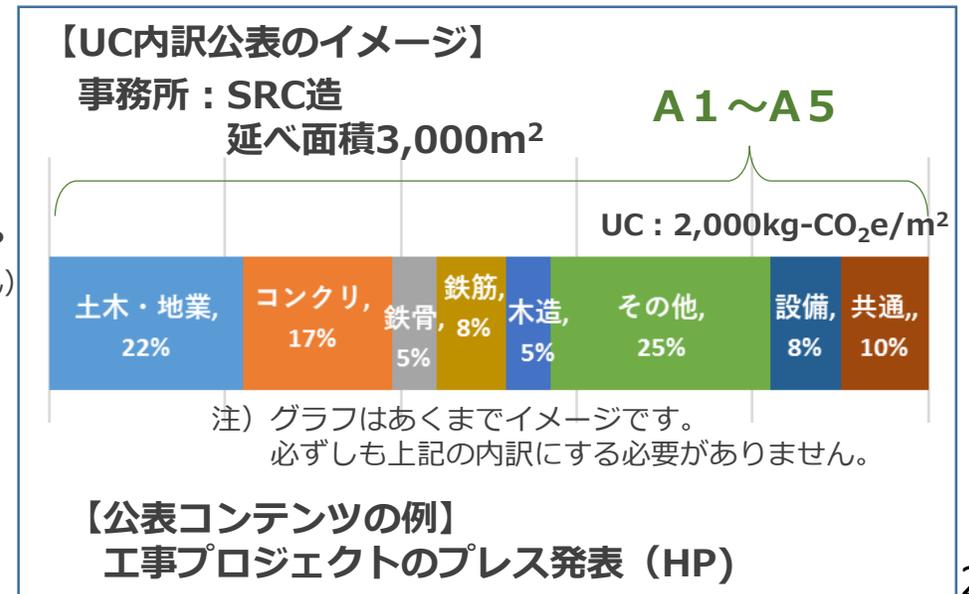
本基準対象の主要構造部は、いわゆる躯体に使用する主要な材料（コンクリート、鉄筋、鉄骨、木材）を数量で算定することを想定

算定イメージ	
躯体（杭基礎・鉄・コンクリ）	
コンクリート	資材数量
鉄筋etc	資材数量
建築その他（内外装等）	統計数量
その他設備等	統計数量
共通（施工等）	統計数量

2024年10月リリースのJ-CAT※（簡易版）による算定などが該当イメージになります。  
（必ずしもJ-CATの使用を規定するものではありません）

算定根拠の確認イメージ

- ・算定に使用した算定ツール
- ・算定結果
- ・算定期間及び用いた原単位データベース etc



●建設時、建物改修時などの建物のライフサイクルにおける排出削減を進めるため、製造時のCO2排出量が少ない低炭素資材を用いることを評価対象とします。

建築主が、積極的に低炭素資材を採用することで、資材メーカーの取組が進み、低炭素な資材の市場への普及が進むことを期待しています。

低炭素資材		点数
① 合法木材 (合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律（平成28年法律第48号）第2条第2項に規定する合法伐採木材等である木材をいう。以下同じ。)	①～③のすべて利用 又は ①国産木材と②、③のいずれか1つ利用	3
② 低炭素コンクリート (セメントの一部を産業副産物に置き換えることにより、通常の製造時よりCO <sub>2</sub> 排出量が50%以上*削減されるコンクリートをいう。)	①国産木材 又は ①～③から2つ利用	2
③ リサイクル鋼材 (東京都環境物品等調達方針（公共工事）の特別品目に該当する資材等のうち、電炉鋼材などのリサイクル鋼材をいう。)	①～③のいずれか1つ利用	1

※ コンクリートのCO2排出量はセメントの使用量の影響が大きく、強度に伴いCO2排出量も増減するため、強度に応じた確認が本来必要なところですが、確認に係る作業が非常に煩雑であるため、便宜上、次のように取り扱います。

- 普通コンクリート：コンクリート製造時の排出を含め200kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup>、又は、セメント使用量が1/2以下であること。
- 高強度コンクリート：個別判断（評価の際にご相談ください。）

【資材のCO2排出量の根拠確認イメージ】

EPD（ISO準拠）に基づく排出原単位を始め、この他にも製造メーカーの公表資料、コンクリートの配合計画書等により低炭素コンクリートであることを確認します。（工事に用いた確認書類と同一で構いません）

EPD：Environmental Product Declaration

# EPD (Environmental Product Declaration)

## Environmental Product Declaration

環境

製品

宣言

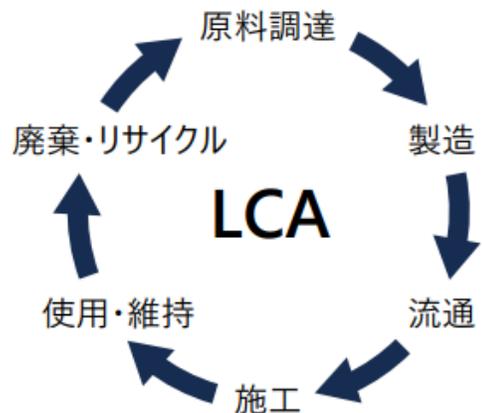
- ISO14025に準拠した「製品の環境宣言」
- 科学的根拠に基づいた定量的環境情報 (i.e. LCA結果) を、信頼性・透明性高く提供できる仕組み
- 日本発EPDとしてエコリーフ (SuMPO環境ラベルプログラム)

ライフサイクルアセスメント

製品共通算定ルール

第三者チェック

開示



PCR

Product Category Rule



第三者検証

Third-party Verification



情報公開

Publishing LCA Results

出典

一般社団法人サステナブル経営推進機構

EPD (Environmental Product Declaration) 概要 (2024年7月版) から抜粋

# 【生物多様性の保全】

## 緑化（生きものの生息生育環境に配慮した緑地等の形成）

●生物多様性の拠点となる緑地とのネットワークの形成や、地域における生きものの生息生育環境に適した、緑地、水辺環境づくりの取組を評価に追加する。

下記 **6項目** の適合数

段階 1	段階 2	段階 3
1つ	2つ	3つ以上

江戸のみどり登録制度基準  
と連携した項目

1	2	3	4	6
敷地や植栽に応じた適切な緑地づくり	草地や水辺の配置	動物の生息場所 2か所以上	巣箱等 2か所以上	エコロジカル ネットワークの形成
<ul style="list-style-type: none"> <li>日照条件への対応</li> <li>成長空間への対応</li> <li>生育基盤への対応</li> <li>環境圧への対応</li> </ul> <p>現行の項目</p>	<p>100㎡ あるいは 樹木に覆われた区域 面積の1/5 (水辺については 1/10) のどちらか小さい面 積以上の草地及び水 辺を配置</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>落ち葉</li> <li>剪定枝</li> <li>石積み などを利用した 動物の生息場所</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>バードバス</li> <li>鳥類や昆虫 類が営巣でき る巣箱等 2か所以上設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>生物多様性の拠点と なる緑地において生息 生育する生きものに配 慮した樹種の選定や緑 地づくりを行う</li> </ul>
		5		
		③を1か所 かつ ④を1か所		

# 【生物多様性の保全】

## 緑化（生きものの生息生育環境に配慮した緑地等の形成）

### 6 エコロジカルネットワークの形成

●エコロジカル・ネットワークマップとは  
緑地や公園など生きものの生息・生育場所が、適切に配置され、生態系として有機的につながるネットワークの形成にむけて、東京都本土部を対象に、生きものの生息・生育環境となりうる場所を示したマップがエコロジカル・ネットワークマップ

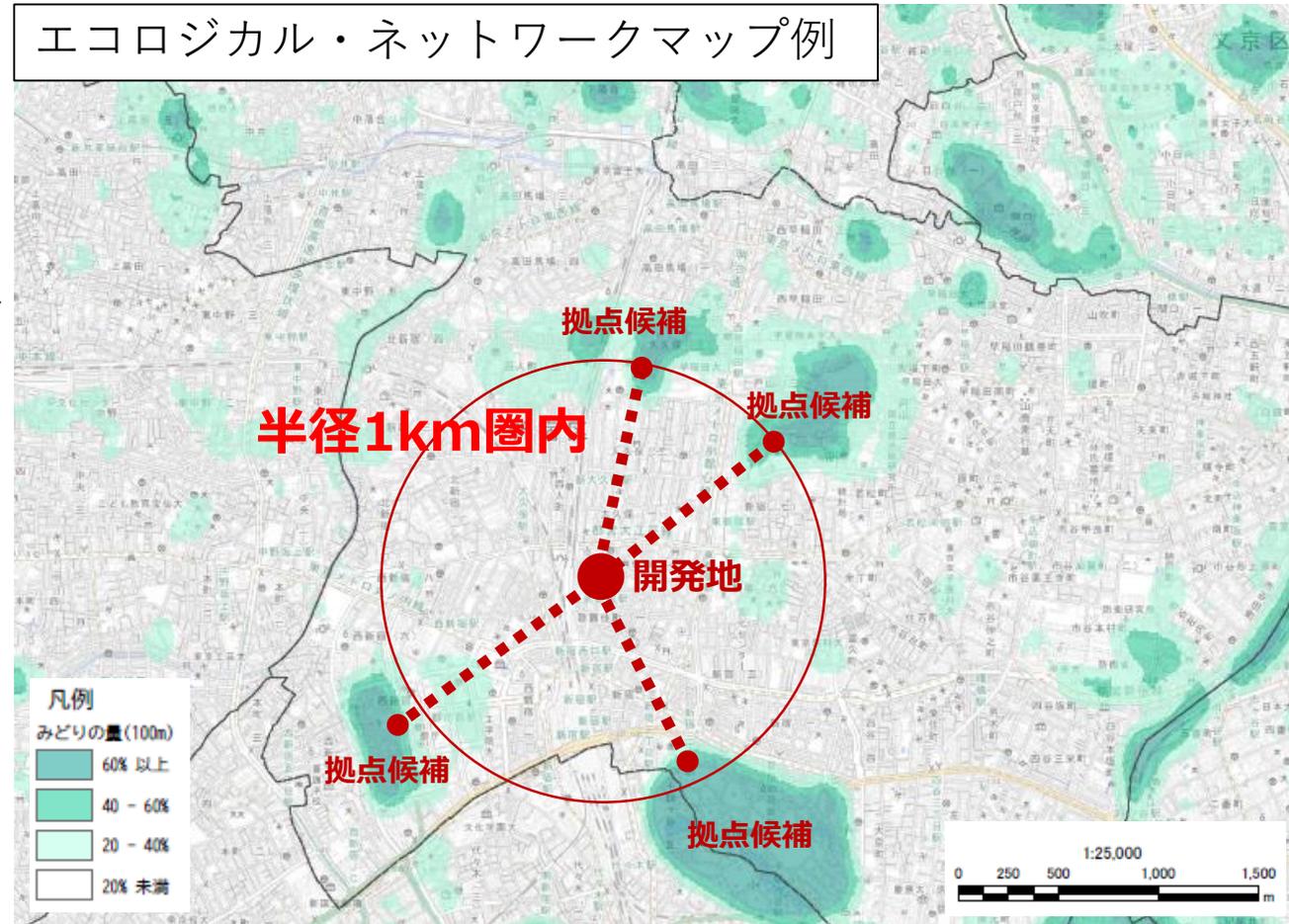
#### 〈取組の考え方〉

【ステップ1】エコロジカル・ネットワークマップを用いて、緑量が多い緑地の拠点候補を選択

【ステップ2】開発地から半径1km程度の圏内に位置する既存の緑地と調和するよう緑地等の選定

【ステップ3】エコロジカル・ネットワークマップと既存緑地に関する内容を根拠資料として、生きものの生息・生育場所が適切に配置されていることを明示

エコロジカル・ネットワークマップ例



エコロジカル・ネットワークマップは、地域の自然環境の概要を掲載しているものであり、詳細な情報は現地調査が必要

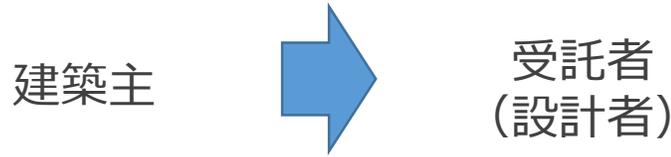
建築主がエコロジカル・ネットワークの活用を推進するよう取組意思を示すことが重要

# 【生物多様性の保全】 緑化（生きものの生息生育環境に配慮した緑地等の形成）

## 6 エコロジカルネットワークの形成

### 〈取組イメージ・事例〉

エコロジカル・ネットワークの形成に適合する取組事例を示す。

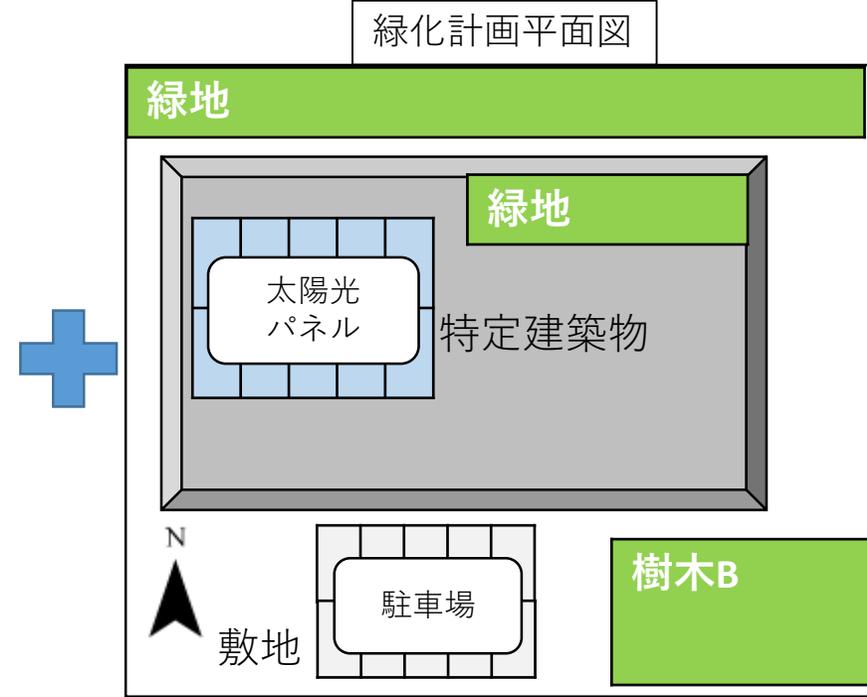


建築主から受託者である設計者に基本計画や要件整理の段階でエコロジカル・ネットワーク形成を示すものが必要

#### 仕様書等（記載例）

- 1 生きものの生息生育環境に配慮した緑地の形成  
施工場所における周辺拠点候補の既存の緑地との  
生育生息環境に配慮した緑地等の形成に取り組むこと。

### 〈取組の根拠資料〉



※樹木の配置はあくまで一例です。

エコロジカル・ネットワークマップ上の拠点候補と同種の樹木の選定や  
エコロジカル・ネットワークマップ配置に合わせた樹木の設置

### 【取組評価に適合する必要項目】

- ・エコロジカル・ネットワークマップの使用
- ・拠点候補の場所により同種の樹木や配置場所の選定

⇒鳥類と昆虫類の飛来が予想され既存緑地との生育生息環境に配慮した緑地 32

# 【気候変動への適応】 ヒートアイランド対策（EV及びPHV用充電設備の設置）

●ZEV充電設備の整備基準の新設を踏まえ、評価の水準を引き上げる。

## 【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	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	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

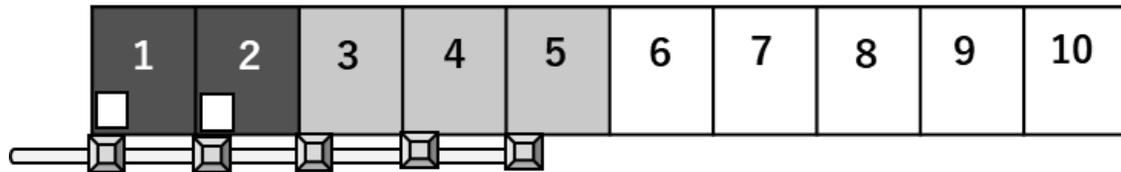
専用駐車場が4区画以下、共用駐車場が9区画以下は整備基準が適用されない。  
 ※ 専用駐車場：専ら該当特定建築物の所有者又は占有者が使用するための駐車区画  
 ※ 共用駐車場：専用駐車区画以外の駐車区画

### <専用駐車場10区画の場合の履行イメージ>

2区画に充電設備を整備

充電設備：10×20% = 2区画

配管等：10×50% = 5区画



5区画（充電設備を整備した区画を含む）に配管等を整備

### 【取組評価書における段階評価】

	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

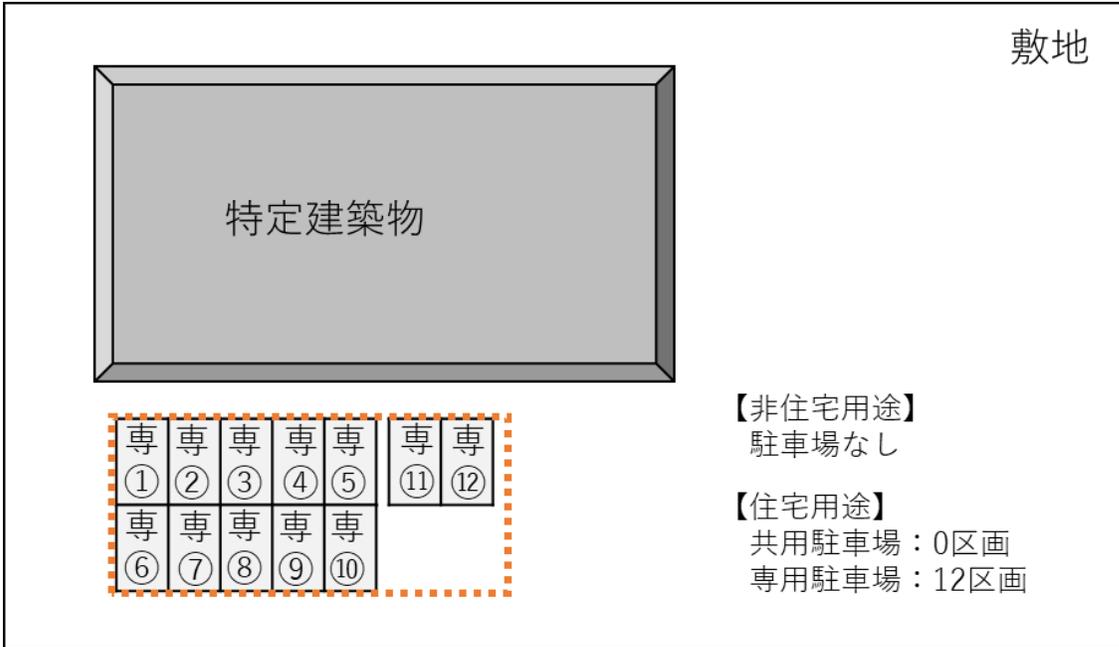
### 【注意】

実装整備基準に関して段階評価をしており、配管等整備は段階評価を行わない。

# 【気候変動への適応】 ヒートアイランド対策（EV及びPHV用充電設備の設置）

## ● 【単一用途】新設するEV充電設備の整備基準の計算例

・用途：住宅



※ 専：専用駐車場（12区画のため、整備基準が適用される）  
※ 共：共用駐車場（0区画のため、整備基準が適用されない）

### 設置基準の考え方

- 【方針1】新設される特定建築物の敷地内に設置する充電設備の整備基準を算出する。
- 【方針2】敷地内の駐車区画数を専用or共用に、かつ、住宅or非住宅に割り振る。
- 【方針3】実装整備の対象用途は事業者が任意で選択する。

### 段階評価項目に対する計算の考え方

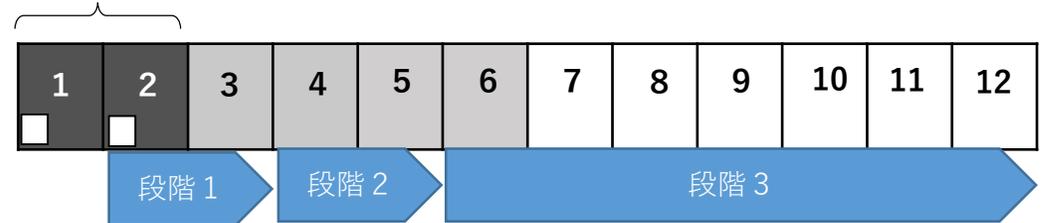
$$\begin{aligned} \text{実装整備基準} &= 12 \text{区画} \times \text{区画の} 20\% \\ &= 2.4 \rightarrow 2 \text{区画} \text{（小数点第1以下切捨て）} \end{aligned}$$

※参考（段階評価項目以外の計算の考え方）

$$\begin{aligned} \text{配管等整備基準} &= 12 \text{区画} \times \text{区画の} 50\% \\ &= 6 \text{区画} \text{（充電設備を整備した区画を含み配管等整備）} \end{aligned}$$

<専用駐車場12区画の場合の評価イメージ>（非住宅用途0台、住宅用途12台）

2区画に充電設備を整備



### 【専用駐車場12区画の場合の評価イメージ】

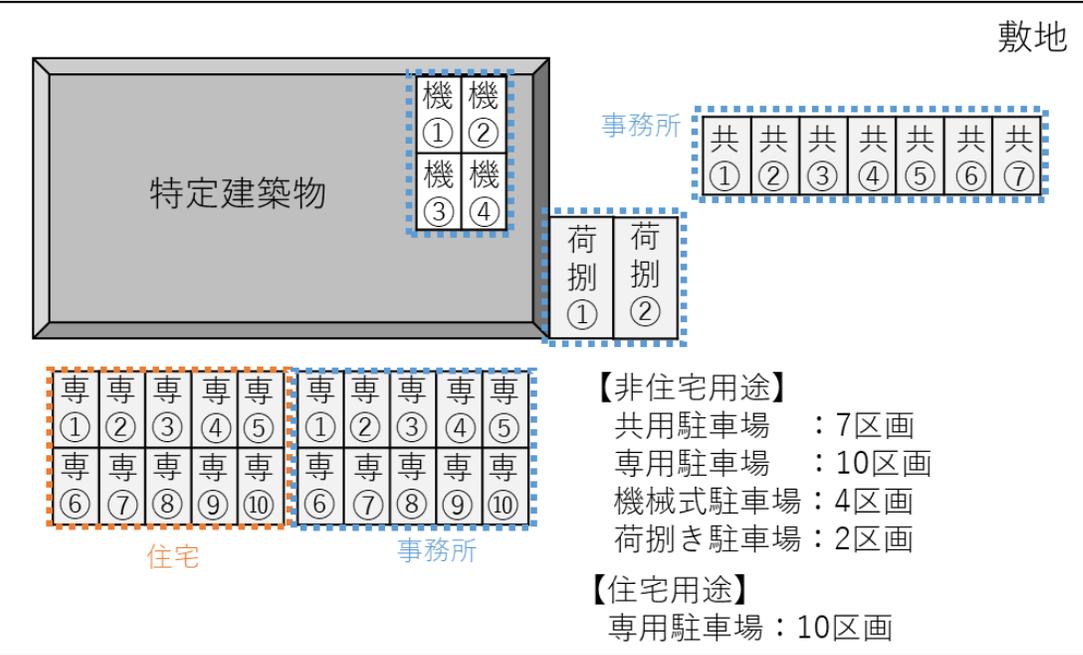
	段階1	段階2	段階3
専用駐車場	2区画以上4区画未満	4区画以上6区画未満	6区画以上

⇒充電設備の実装整備が2区画の場合、段階1となります。

# 【気候変動への適応】 ヒートアイランド対策（EV及びPHV用充電設備の設置）

## ● 【複数用途】新設するEV充電設備の整備基準の計算例

・用途：住宅、事務所

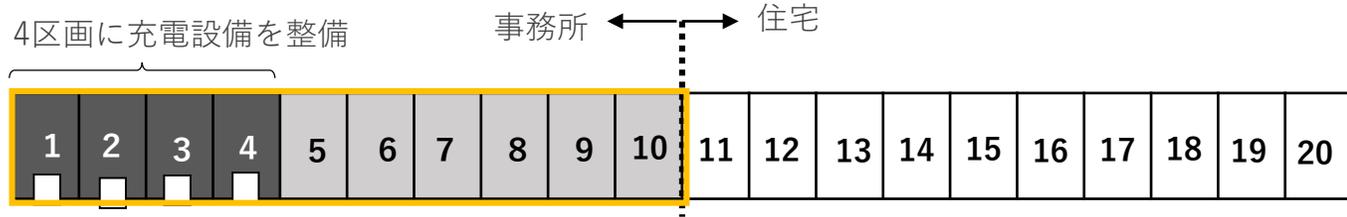


- ※ 専：専用駐車場（20区画のため、整備基準が適用される）
- ※ 共：共用駐車場（7区画のため、整備基準が適用されない）
- ※ 機：機械式駐車場（今回、EV充電整備対象外とする）
- ※ 荷捌：荷捌き用駐車場（今回、EV充電整備対象外とする）

### 設置基準の考え方

- 【方針1】新設される特定建築物の敷地内に設置する充電設備の整備基準を算出する。
- 【方針2】敷地内の駐車区画数を専用or共用に、かつ、住宅or非住宅に割り振る。
- 【方針3】実装整備の対象用途は事業者が任意で選択する。

<専用駐車場20区画の場合の評価イメージ（非住宅用途4台、住宅用途0台）>



### 【段階評価項目に対する段階適用の考え方】

実装整備基準の4区画は、住宅用途あるいは非住宅用途どちらに適用させてもよい。

①「非住宅用途4台、住宅用途0台」、②「非住宅用途2台、住宅用途2台」でも可

➤①、②の事例を下表にて整理

①<非住宅用途専用駐車場に充電設備を設置したときの段階評価の考え方>

	専用	共用
非住宅	10	7
住宅	10	0

	専用 義務割当	充電設備設 置台数	段階
非住宅	4	12	3
住宅	0	0	記載省略可

②<住宅、非住宅専用駐車場に充電設備を設置したときの段階評価の考え方>

	専用	共用
非住宅	10	7
住宅	10	0

	専用 義務割当	充電設備設 置台数	段階
非住宅	2	5	2
住宅	2	3	1

# 【気候変動への適応】 自然災害への適応（自然災害リスクの軽減及び回避）

●近年、大型化する台風や集中豪雨による洪水、内水氾濫や強風などによる自然災害により、多くの被害が発生。このような自然災害リスクに備えた建物性能を確保するため、災害リスクをあらかじめ把握し、災害発生に備えた建物性能の確保や、被害を軽減する取組を新たに評価項目に追加する。

①

●浸水被害に係る対策  
 3点  
 2点  
 1点

②

●雨水流出抑制に係る事項  
 2点  
 1点

③

●建物自体の損傷抑制  
 係る事項  
 2点  
 1点

④

●建築物の内部設備等  
 の損傷抑制に係る事項  
 2点  
 1点

一部抜粋

- ・ 段階3は合計点7以上  
 ただし、建設地がハザードマップ等の公表情報により想定最大浸水深が把握できない地域である場合は、①を適用しない。その場合段階3は4点以上
- ・ 段階2は合計点4以上7未満
- ・ 段階1は合計点1以上4未満

## ●浸水被害に係る対策

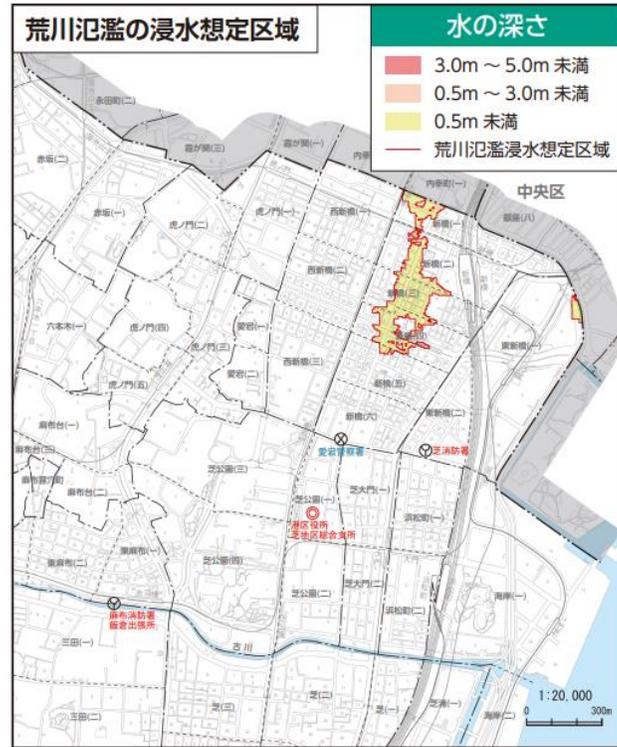
- ・ 想定最大浸水深の把握可否[可・否] 浸水深[                      m]
- ・ 水防ライン設定の有無[有・無] 地盤面からの高さ[                      m]
- ・ 電気設備の設置階の高さ[                      m]  
 又は水防ライン内への設置有無[有・無]
- ・ 使用者等一時滞在場所及び防災備蓄倉庫等の設置の有無[有・無]
- ・ 使用者等一時滞在場所及び防災備蓄倉庫等の設置階の高さ[                      m]  
 又は水防ライン内への設置有無[有・無]

# 【気候変動への適応】 自然災害への適応（自然災害リスクの軽減及び回避）

●自治体が公表するハザードマップ等の情報により、内水や外水氾濫による想定最大浸水深を把握し、想定最大浸水深よりも高い場所に重要設備を設置していることなどを評価対象としている。

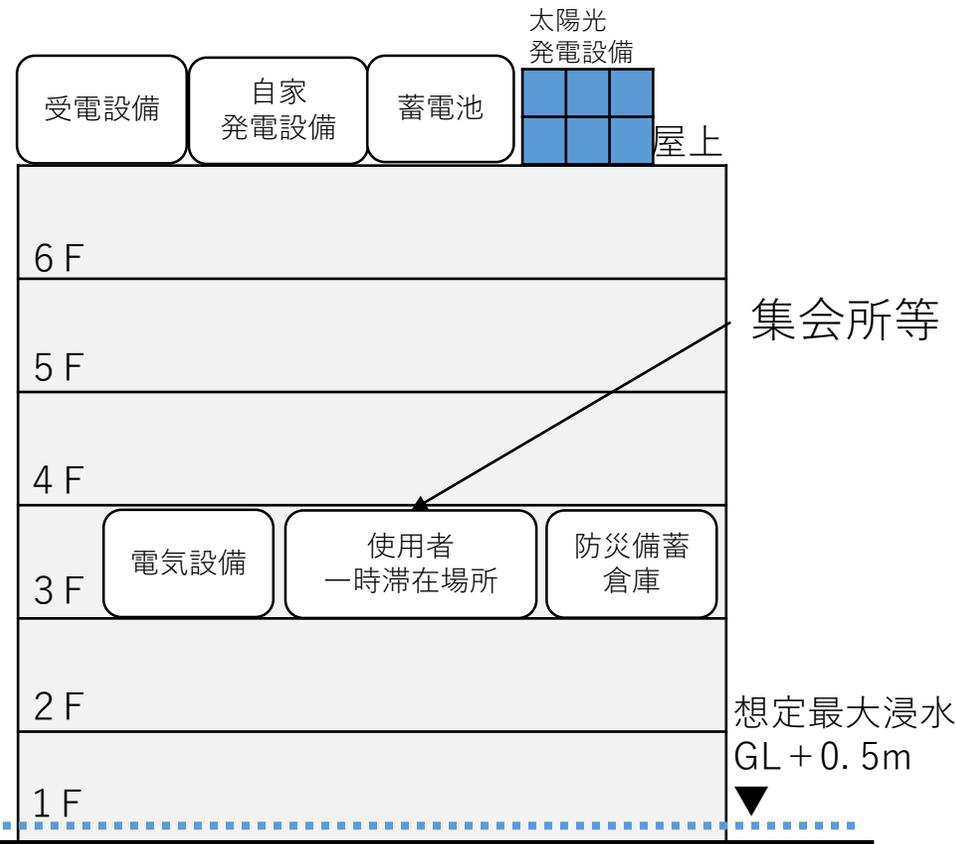


ハザードマップ情報の取得



※港区浸水ハザードマップより  
⇒想定最大浸水深は0.5m未満と把握  
⇒浸水深は0.5mと設定

※想定最大浸水深未満の浸水深を設定する場合、地盤面から0.45m以上であることが必要。



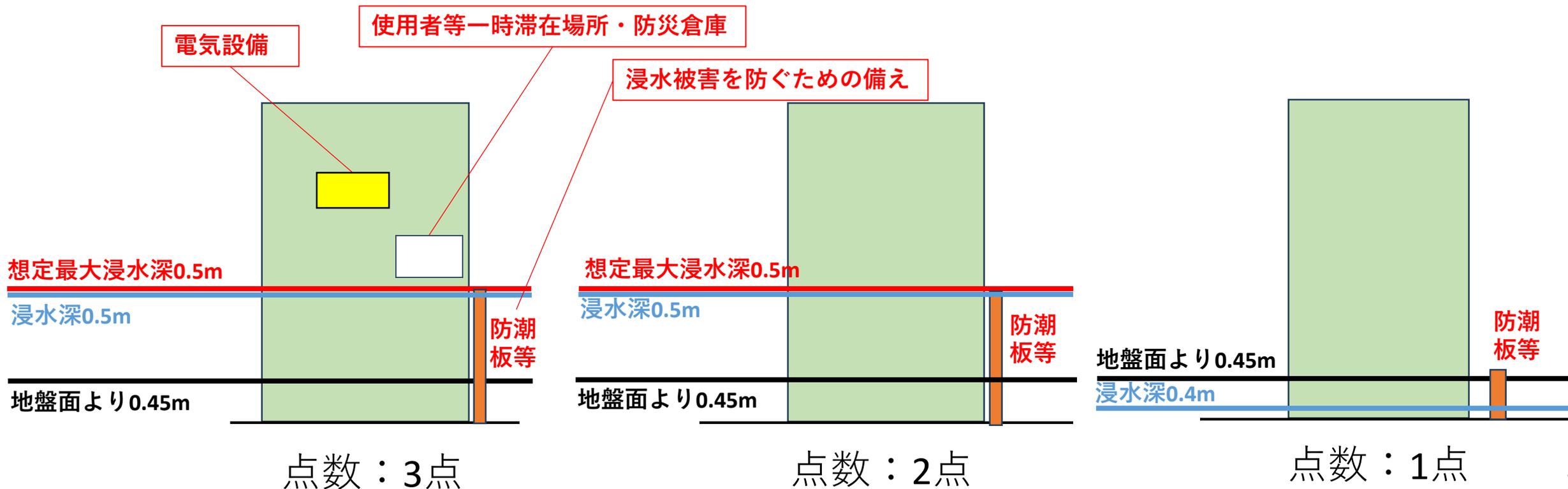
⇒想定最大浸水深より高い場所に重要設備を設置

※設備の設置階はあくまで一例です。

# 【気候変動への適応】 自然災害への適応（自然災害リスクの軽減及び回避）

●浸水被害への備えに係る事項において、点数の考え方を示す。

評価項目	点数
①建設地の想定最大浸水深を把握した上で、当該建物において対応する浸水深及び水防ラインを定め、浸水を防ぐための備えを行っている。 ②受変電設備、非常用発電機等の電気設備が想定最大浸水深以上の階高のフロアまたは想定最大浸水深以上の水防ラインを設ける場合には、当該水防の範囲内に設置されている。 ③当該建物に建物使用者（テナント、居住者等）が一時的に滞在する場所及び防災備蓄倉庫その他これに類するものを設置している場合、これらが想定最大浸水深以上の高さの階高のフロアまたは想定最大浸水深以上の水防ラインを設ける場合には、当該水防の範囲内に設置している。	3点



## < 根拠となる条例等についてのご案内 >

### 根拠となる条例やガイドライン等

- 1 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例・規則
- 2 建築物環境配慮指針
- 3 再生可能エネルギー利用設備設置基準  
再生可能エネルギー利用設備設置基準ガイドライン
- 4 電気自動車充電設備整備基準  
電気自動車充電設備整備基準ガイドライン
- 5 マンション環境性能表示基準  
マンション環境性能表示基準ガイドライン
- 6 環境性能評価書作成基準  
環境性能評価書ガイドライン

#### ①環境確保条例施行規則の一部改正規則の改正

(改正概要)

⇒建築物省エネ法第18条から第20条への条文ずれを対応  
・公布日：令和6年11月29日

#### ②建築物環境配慮指針の一部改正

(改正概要)

⇒令和7年度施行制度における住宅誘導仕様基準等の追加、  
様式の改正

・公布日：令和6年11月29日

#### ③再エネ・電気自動車充電設備整備基準の一部改正

(改正概要)

⇒再生可能エネルギーに関する別記様式の改正  
⇒電気自動車充電設備整備に関する別記様式等の改正

・公布日：令和6年12月4日

【掲載ホームページ】（建築物環境計画書制度HP）

[https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/documents\\_2025.html](https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/documents_2025.html)

①～③いずれも令和7年4月1日から適用されます。

#### 【お問合せ先】

・令和7年度施行の改正事項に関すること「東京都 環境局 気候変動対策部 環境都市づくり課 建築物担当」

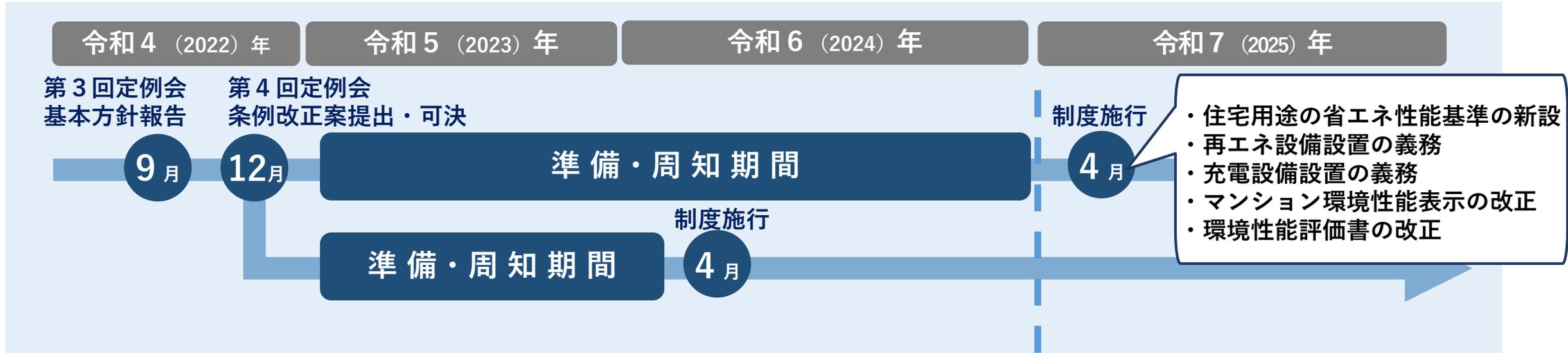
TEL: 03-5320-7937

・建築物環境計画書の作成・提出、その他各種届出に関すること「東京都建築物環境計画書制度ヘルプデスク」

TEL: 03-5320-7879

E-mail: [building\(at\)kankyo.metro.tokyo.jp](mailto:building@kankyo.metro.tokyo.jp)

# 令和7年度施行の基準適用時期について



## 令和6年度施行分

令和7年3月31日までに  
建築物環境計画書を提出

現行の基準（2024年度基準）が適用

## 令和7年度施行分

令和7年4月1日以降に  
建築物環境計画書を提出※

新基準（2025年度基準）が適用

※令和7年4月1日以降に建築確認申請を提出するものについては新基準（2025年度基準）での建築物環境計画書の作成にご協力ください。