

東京都建築物環境計画書制度における LCA施策について

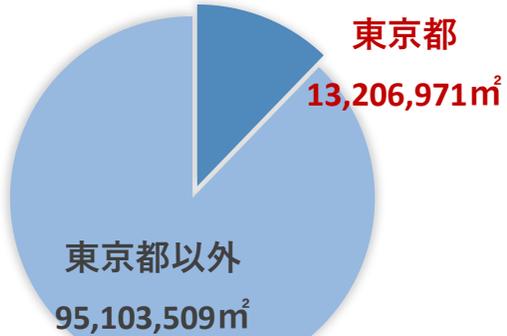
2025年6月19日

建築物のライフサイクルカーボンの算定・評価等を
促進する制度に関する検討会（第2回）

都内の建築物の現状と都の対策

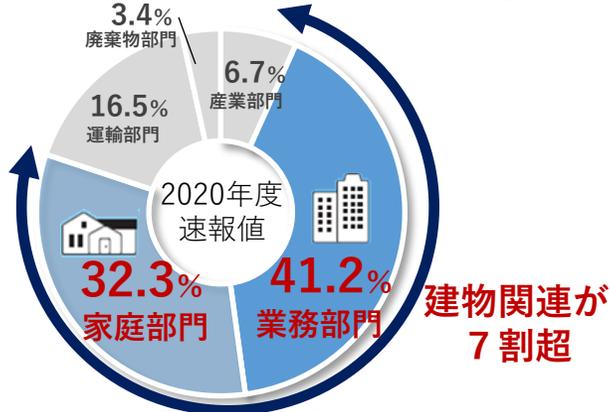
- 都内で1年間に建設される建築物の面積は、全国で着工する面積の1割以上
- 都内CO₂排出量の7割が建物でのエネルギー使用に起因
- 都は、環境確保条例に基づき、建築物の脱炭素化推進のための制度を実施

【都道府県別建設着工床面積】



出典) 建設着工統計 (都道府県版) より作成

【都内のCO₂排出量の部門別構成比】



<新 築>

<既 存>

大規模
2,000m²以上
2,000m²未満
中小規模

建築物環境計画書制度 強化

(マンション含む)

再 ・ 太陽光発電等再エネ設備、ZEV充電設備の整備義務

省 ・ 断熱・省エネ性能の基準の強化 等

建築物環境報告書制度 新設

再 ・ 太陽光発電等再エネ設備、ZEV充電設備の整備義務

省 ・ 断熱・省エネ性能設備の整備義務 等

キャップ&トレード制度 強化

再 ・ 再エネ利用拡大を促す仕組みの充実

省 ・ 積極的な取組を後押しするインセンティブ策 等

地球温暖化対策報告書制度 強化

再 ・ 2030年目標の設定と達成状況の報告

省 ・ 積極的な取組を後押しする仕組みの拡充 等

東京都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

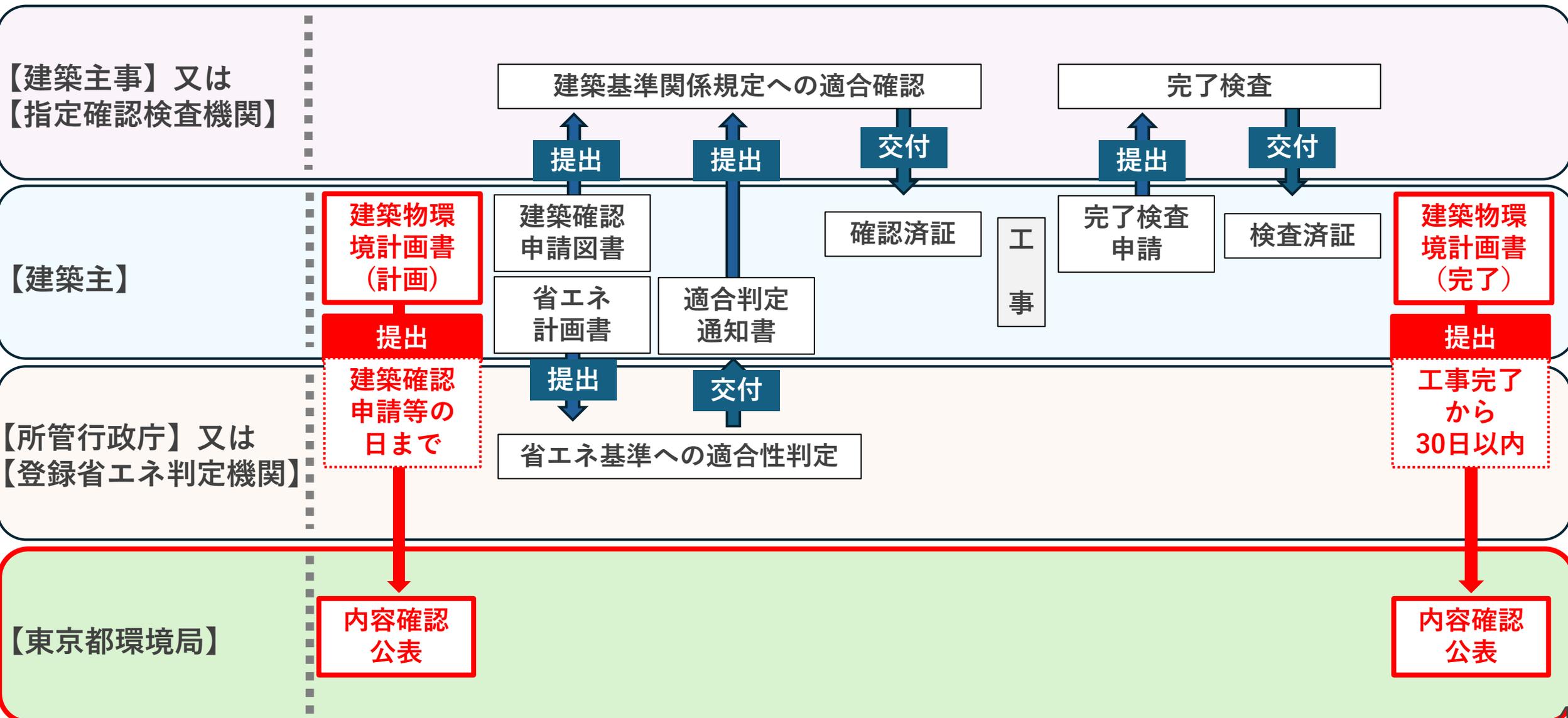
- ・ 制度対象：延床面積2,000㎡以上※の建物を新築（新築・増築・改築）する建築主（年間約800件程度）
（延床面積2,000㎡未満の建築物も任意で計画書を提出可能）
- ・ 棟数ベースでは、新築建物（ビル・住宅）年間着工数の約2%であるが、延床面積ベースでは約5割を占める。

<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**」や、「**再エネ設置**」「**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**
- ・ <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）
資源の適正利用	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>低炭素資材（木材等）の利用</u>、節水 ○<u>建設に係るCO2排出量の把握</u> ○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）

東京都建築物環境計画書制度と確認申請等の関係



■東京都環境審議会答申（R4.8月）

「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）の改正について
～カーボンハーフの実現に向けた実効性ある制度のあり方について～」

2030年に向けては、建物稼働時だけでなく、建物の建設に係る環境負荷低減にも取り組むとともに、環境負荷の影響を把握する取組を後押しできるような見直しをしていくべきである。

そのため、これまでの取組に加え、低炭素資材（木材等）の積極的な活用や建設に係るCO₂排出量の把握、建設廃棄物のリサイクルなど、**Embodied-carbon**（エンボディド・カーボン：新築・改修等の際に生じる内包CO₂）の削減にも寄与する取組を促していくべきである。



■技術検討会（R4.8月～R5.8月）

建物は、大量の資材を投入して建設され、資材調達によるサプライチェーンのCO₂排出量に与える影響も大きくなる。**建設時にCO₂排出の少ない資材を把握・選定し、その利用拡大を積極的に推進していくことが重要**

第6回技術検討会資料抜粋

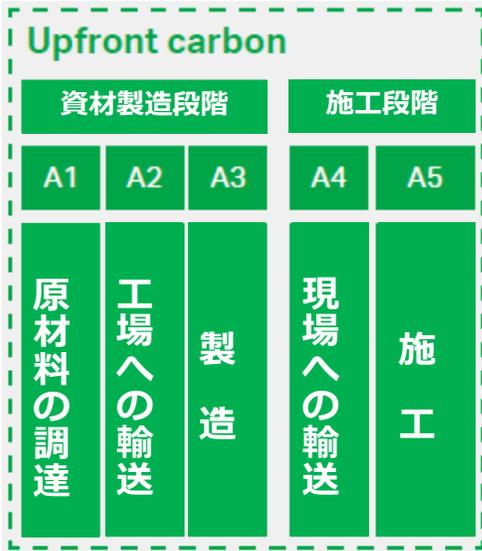


■アップフロントカーボンの削減に関する新たな評価項目を設定（R7.4月施行）

- 建設時CO₂排出量の把握・削減
- 持続可能な低炭素資材等の利用

アップフロントカーボンの削減に関する評価の概要

- **建設時CO₂排出量の把握・削減**：建設資材のCO₂排出量の把握や建設現場の取組を評価
- **持続可能な低炭素資材等の利用**：製造時のCO₂排出量が少ない低炭素な建設資材の採用を評価



A 1～A 5の全部
又は一部の排出量を把握

※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

建設時CO ₂ 排出量の把握・削減に係る評価の概要		評価の段階	評価レベル
建設時CO ₂ 排出量を 把握（全部又は一部） している		1	低 ↓ 高
（上記の段階1の取組に加えて） 建設時CO ₂ の 削減目標や方針を定めて設計 している 又は 建設工事現場における対策により建設時CO₂排出量を20%程度削減 している		2	
（上記の段階2の取組に加えて） 主要構造部 に係る建設時CO ₂ 排出量を 算定・把握し、値及び内訳を公表 している		3	
持続可能な低炭素資材等の利用に係る評価の概要		点数	評価レベル
① 合法木材 ② 低炭素コンクリート ③ リサイクル鋼材 のいずれか 1つ を利用		1	低 ↓ 高
国産木材を利用している 又は ①から③のいずれかを 2つ 利用		2	
国産木材を利用しており、②、③のいずれかを 利用 又は ①から③を 全て 利用		3	

※評価の段階は、他の項目の点数との合算で決定

●新築建物の購入、賃貸時に、優れた環境性能の建物を選択できるように、環境性能の見える化を推進

マンション環境性能表示

- ✓ **対象**：新築マンションの建築主
- ✓ **義務内容**：マンションの販売等の広告物に「東京都マンション環境性能表示」の掲出を義務付け

東京都マンション環境性能表示

エネルギー消費性能	★★★★★
断熱性能	★★★★★☆☆☆
(国の省エネ性能表示制度に基づく評価です。)	
再エネ設備 (kW)	★★★☆☆
維持管理・劣化対策	★★★★★
みどり	★☆☆☆☆
充電設備 (台)	★★★★★
評価日 年 月 日	(自己評価) 2025年度基準



環境性能評価書

- ✓ **対象**：非住宅用途の建築物で、300㎡以上を売買・賃貸等する建築主
- ✓ **義務内容**：売買・賃貸等の相手方に対し、契約時に建物の「環境性能評価書」の交付を義務付け

別記第1号様式

環境性能評価書 (設計) 2025年度基準

本評価書は、建築物の買受人・賃借人等へ、建築物の環境性能に関する情報を提供するものです。

1 建築物の概要

建築物名称			
建築物所在地			
建築主			
敷地面積	㎡	建築面積	㎡
延べ面積	㎡	構造	
用途			

2 建築物の環境性能

エネルギー消費性能	★★★★★	エネルギー消費性能の評価方法 二次エネルギー消費量の削減率 段階評価 0%以上 ★★★★★ 0%以上50%未満 ★★★★★ 0%以上40%未満 ★★★★★ 0%以上30%未満 ★★★★★ 0%以上20%未満 ★★★★★	
断熱性能	★★★☆☆	躯体(く)体の劣化対策	★★★☆☆
再生可能エネルギーの変換利用	★★★☆☆	緑の量の確保	★★★☆☆
電気の再エネ化率	★★★☆☆	生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保	★★★☆☆
維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由の確保及び建設資材の再利用対策	★★★☆☆	EV及びPHV用充電設備の設置	★★★☆☆
評価日	令和 年 月 日		

■断熱性能

BPI (Building Palstar Index)

※BPI (Building Palstar Index)
建築物の外皮性能(断熱性、気密性等)を表す指標で、値が小さいほど外皮性能が高いことを示します。

1.0 0.9 0.8 (基準値)

段階1 段階2 段階3

■エネルギー消費性能

BEI (Building Energy-efficiency Index)

※BEI (Building Energy-efficiency Index)
建築物の省エネ性能を表す指標で、値が小さいほど省エネ性能が高いことを示します。

1.0 0.9 0.8 0.7 0.6 0.5 (基準値)

ZEBに係る事項 (任意)

※ZEB(Net Zero Energy Building)
省エネと創エネにより建築物の一次エネルギー消費量の収支をゼロにすることを旨とした建築物のことです。

①「ZEB」(100%以上削減=ネット・ゼロ)
②Nearly ZEB (75%以上100%未満削減)
③ZEB Ready (50%以上削減、再生エネルギー導入なし)
④ZEB Oriented (再生可能エネルギー導入なし等)

↑ 高
↑ 省エネ性能

Toward a Zero Emission

Tokyo



東京都環境局

<https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/>