

建築物環境計画書制度の改正(案)

令和8年9月

東京都環境局

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

- 対象は延床面積2千㎡以上の建物を新築(新築・増築・改築)する建築主
(延床面積2千㎡未満の建築物も任意で計画書を提出可能)

- 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	○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	○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	○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	○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)

建築物環境計画書制度の改正(案)

1. 建設時CO₂排出量の把握・削減の取組の強化
改正事項
2. 省エネルギー性能基準(断熱・省エネ)の強化
改正事項

現行の評価項目の導入経緯

- 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であることから、R4～5年度の技術検討会での検討を踏まえ、建設時CO₂排出量の評価項目等を追加

- R4年8月 ： 東京都環境審議会答申

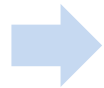
資源の適正利用

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見直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の削減にも寄与する取組を促していくべき**である。加えて、建物稼働時の環境負荷低減においては持続可能な水利用も重要であり、**節水の取組等についても引き続き評価し、誘導していく必要がある**。さらに、**建設に係るCO₂排出量の把握への取組や建設副産物（発生土等）のリサイクル、適正処分の取組**などの新たな視点での評価項目の追加も検討すべきである。

- R4年8月～R5年8月 ： 技術検討会

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**



建設時CO₂排出量の評価項目等を追加

- R7年4月 ： 建築物環境計画書制度の改正施行

建設時CO₂排出量の把握・削減の取組の強化改正 現行の評価項目

- 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

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
資材製造、運搬及び建設に係るCO ₂ 排出量（建設時CO ₂ 排出量）の全部又は一部を把握している	1	低
（上記の段階 1 の取組に加えて） 建設時CO ₂ 排出量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CO ₂ 排出量の削減対策により当該CO ₂ 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、建築主が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
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

- R4～5年度の技術検討会以降、ゼロカーボンビル推進会議により建築物ホールライフカーボン算定ツールが整備され、ケースステディが進展
- 建築物のライフサイクルカーボンの削減に関する法制化が進展し、国はR10年度の制度開始を目指している

➤ 建築物ホールライフカーボン算定ツールの整備の進展

- ・ R4年12月 : ゼロカーボンビル推進会議設置
- ・ R5年6月 : 不動産協会「建設時GHG排出量算定マニュアル」策定
- ・ R6年10月 : J-CAT®※建築 正式版の公開 ⇒ ケースステディの進展
- ・ R8年5月 : J-CAT®※戸建 正式版の公開

➤ 建築物のライフサイクルカーボン(LCCO₂)の削減に関する法制化の進展

- ・ R6年11月 : 建築物のLCCO₂削減に関する関係省庁連絡会議設置
- ・ R7年 6月 : 建築物のLCCO₂の算定・評価等を促進する制度に関する検討会設置
- ・ R8年 1月 : 社会資本整備審議会 建築分科会 中間のとりまとめ
- ・ R8年 7月 : 建築物省エネ法の一部を改正する法律 可決・成立(建築物通算炭素排出量評価)
- ・ R10年度目途 : 制度開始

今回改正の方向性

- 現行評価項目導入後の状況変化を踏まえ、国制度との整合を考慮するとともに、ライフサイクルカーボンの削減に寄与する取組を誘導する

< 現行の評価項目 >

- 建設時CO₂排出量の把握・削減の取組を推進
 - ・ 対象は**アップフロントカーボン**
 - ・ **算定方法**の規定なし
 - ・ 建築主による算定結果の公表を誘導
- 低炭素資材等の利用を促進

区分	評価項目
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/躯体材料以外における低炭素資材等の利用/持続可能な型枠の利用/オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制
建設に係る環境負荷低減への配慮	建設時CO ₂ 排出量の把握・削減の取組/建設副産物の有効利用及び適正処理
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/躯体の劣化対策
持続可能な水の利用	雑用水利用/水使用の合理化

< 現行評価項目導入後の状況変化 >

- LCCO₂削減に関する法制化の進展
 - ・ 対象は**ライフサイクルカーボン**
 - ・ **算定ルール**の作成、公表
 - ・ **表示ルール**の作成、公表 等
- 算定ツールの整備の進展
- ケーススタディを通じた削減方策等の知見の蓄積の進展
 - ・ ゼロカーボンビル推進会議など

< 今回改正の方向性 >

- 対象は**LCCO₂**とする
- 算定ルール、表示ルール等は**国制度との整合を考慮**する
- **取り組みやすい方法**でLCCO₂の考え方や算定への慣れを誘導する
- **ライフサイクル思考での建築物の環境負荷の削減**への取組を誘導する

【改正案】ライフサイクルカーボン削減への配慮

- 国の建築物のライフサイクルカーボン(LCCO₂)の削減に関する法制化により、算定方法、ルール等が整備されるとともに、事務用途で算定結果の届出義務化を開始
- 国制度施行予定の2028年度※¹からLCCO₂算定評価を導入し、都独自で新築建物のLC CO₂削減の取組を誘導

※1 国の「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律の一部を改正する法律」では、公布の日から2年以内に施行

<方向性>

LCCO₂算定の義務化と段階評価を導入し、評価結果の公表を行う。

<今回の改正対象部分>

	建築物環境計画書制度 (都制度)	(参考)建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 (国制度)
義務	● 届出義務	①届出義務 ②建築士による建築主への説明
対象建物	● 5,000㎡以上の事務用途の新築等※²建物 (法に整合させる)	● 5,000㎡以上の事務用途の新築等※²建物 ※³: ①、② ● 2,000㎡以上の非住宅用途の新築等※²建物 ※³: ②
公表	● 段階評価の結果を都HPで公表 ※算定結果の値は公表しない	● 公表なし ● 第三者認証を受けた場合、標章を表示できる
制度開始	● 2028(令和10)年度予定(国の施行日と同日) ※令和8年度末までに条例・規則・指針等を改正	● 2028年度(公布の日から2年以内施行) ※改正法案は、2026年7月24日に可決・成立

※2：新築、増築、又は改築の部分が5,000㎡以上

※3：法案では、政令で定めることとなっている

【改正案】ライフサイクルカーボンの算定

■ライフサイクルカーボン算定の義務化

○ 現行制度

建築物の資材製造段階・施工段階における建設時CO₂排出量を算定(任意)

○ 改正後制度

使用段階・解体段階を含む建築物のライフサイクル全体を通じたCO₂等排出量を算定(義務)

【現行制度】

建設時CO₂



【改正後制度】

ライフサイクルカーボン



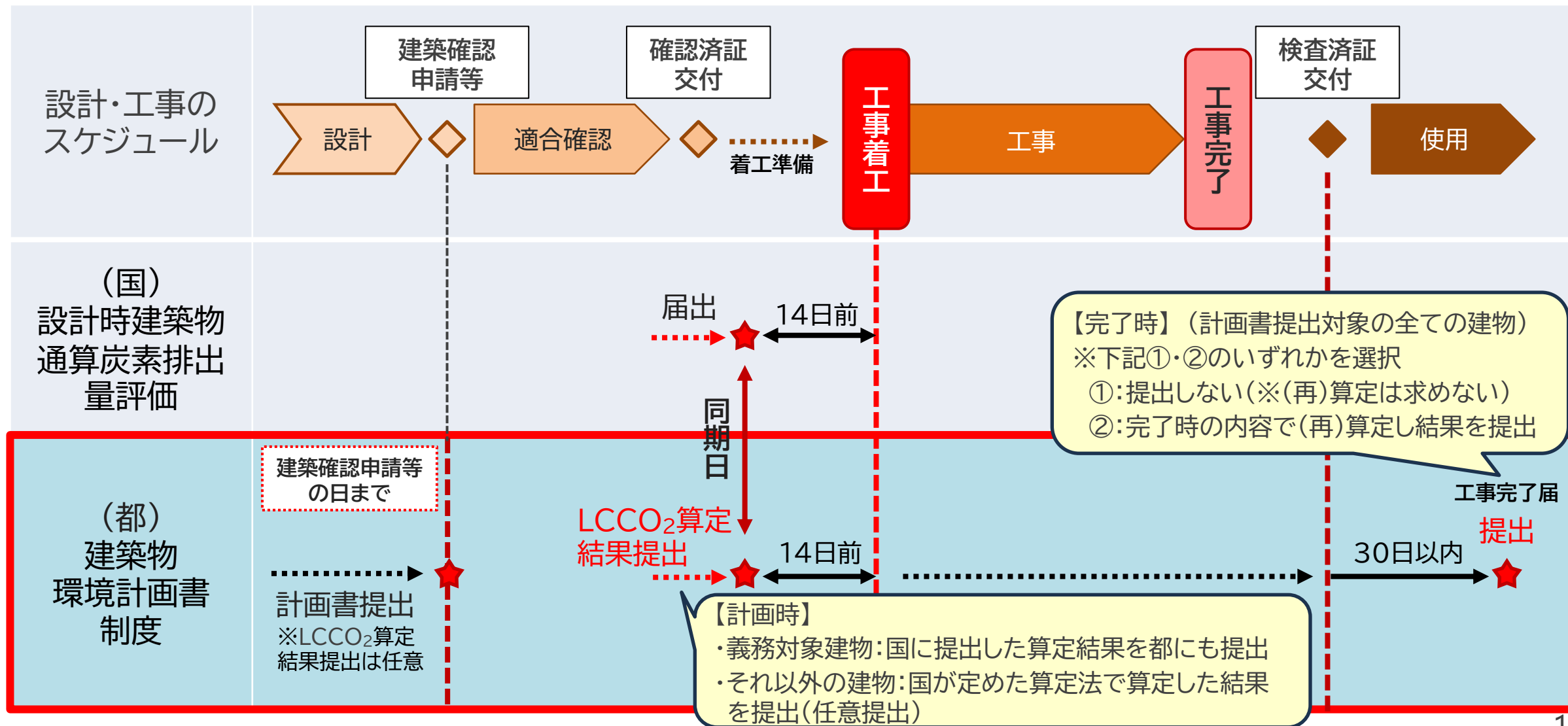
建築物のライフサイクルカーボン(LCCO₂)

建築物の資材製造・施工から解体に至るまでのライフサイクル全体を通じたCO₂等排出量(CO₂換算したHFC(代替フロン)やメタンの排出量を含む。*)

※今後、国制度と整合させる。

【改正案】ライフサイクルカーボン算定結果の提出時期

● 算定結果の提出時期の概略



建築物環境計画書制度の改正(案)

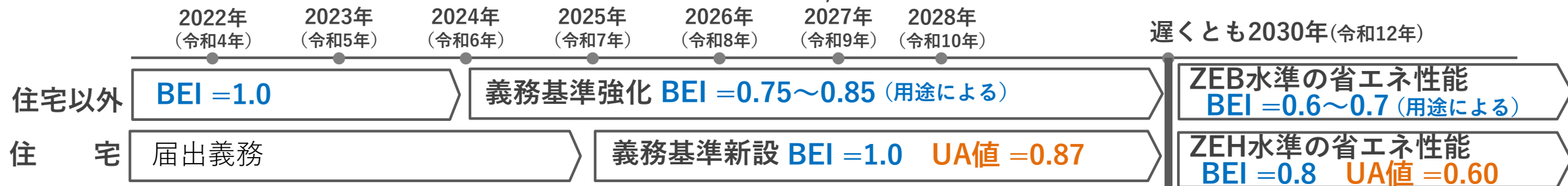
1. 建設時CO₂排出量の把握・削減の取組の強化
改正事項
2. 省エネルギー性能基準(断熱・省エネ)の強化
改正事項

今回改正の趣旨

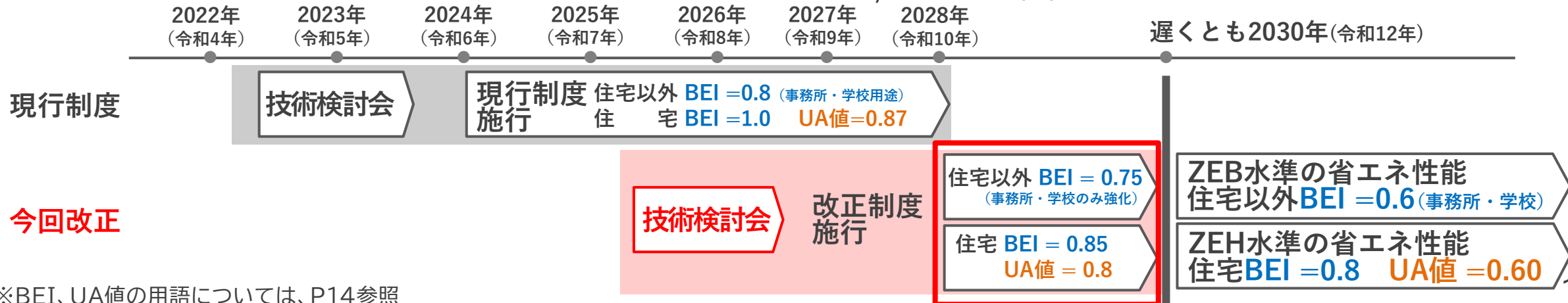
● 2030年カーボンハーフに向けて、更なる性能向上を図るため、省エネルギー性能基準(義務基準)を、国の義務基準を上回る水準に引き上げ

- ・ 現行制度※：国のロードマップを踏まえ、省エネ性能基準(義務基準)を国の義務基準と同水準に引き上げ
- ・ 今回改正：国が目指す省エネ性能の早期実現の観点も踏まえ、省エネ性能の底上げを図るため、省エネ性能基準(義務基準)を国の義務基準を上回る水準に引き上げ ※2022年(令和4年)条例改正、令和6・7年制度施行の現行制度

<国の省エネ基準(義務基準)の推移> (大規模建物(延床面積2,000㎡以上))



<建築物環境計画書制度の義務基準の推移> (大規模建物(延床面積2,000㎡以上))



今回改正

技術検討会

改正制度
施行

● 省エネ性能基準(義務基準)

用途により省エネ性能の傾向に違いがみられることから、省エネ性能基準(義務基準)の達成割合を考慮して検討(改正後の基準適用年度の2年前における達成割合が8割程度の水準を目安に強化)

● 3段階評価

ZEB・ZEH水準の早期実現の観点に加え、新たに、2030年代後半に広く普及が期待される住宅としてGX ZEH・GX ZEH-M水準が示されたことから、これらの早期普及の観点も含めて検討

● BEIは再エネ(創エネ)を除く値とする

遅くとも2030年までに、国の省エネ基準のZEB・ZEH水準への引上げが予定されている中、設備による一次エネルギー消費量の低減を着実に実施するとともに、ZEB・ZEH水準と評価の整合を図る

<再エネ利用設備の設置状況(2023～2024年度)>

用途	件数 (件)	再エネ設置 あり(件)	設置割合 (%)	太陽光設置 平均容量(KW)
ホテル等	26	1	3.8	10.0
学校等	70	49	70.0	40.3
工場等	41	14	34.1	145.2
事務所等	185	59	31.9	45.0
店舗等	43	1	2.3	130.0
病院等	99	19	19.2	17.8

<BEIの状況(2023～2024年度)>

- 再エネ利用設備の設置割合上位3用途で、再エネを除く影響を検証
⇒ 義務基準達成には影響しない

用途	BEI(中央値)	
	再エネ含む	再エネ除く
学校等	0.54	0.57
工場等	0.19	0.63
事務所等	0.57	0.61

省エネルギー性能基準値(住宅以外、住宅の用途)

●省エネルギー性能基準(義務基準)

<住宅以外の用途>

《今回改正》

		現行	改正後
断熱性能 BPI※1		1.0以下	0.9以下
※3、4 省エネ性能 BEI	工場等	0.75以下	0.75以下
	事務所等・学校等	0.8以下	0.75以下
	ホテル等・百貨店等	0.8以下	0.8以下
	病院等・飲食店等・集会所等	0.85以下	0.85以下

<住宅の用途>

《今回改正》

	現行	改正後
断熱性能 UA値※2、5	0.87以下	0.8以下
省エネ性能 BEI※3、4	1.0以下	0.85以下

※1 BPI：住宅以外の用途の建物の断熱性能を示す指標。小さいほど断熱性能が高い。

※2 UA値：住宅用途の建物の断熱性能を示す指標。小さいほど断熱性能が高い。

※3 BEI：建物の設備機器のエネルギー消費性能を示す指標。小さいほど省エネ性能が高い。

※4 改正後のBEIは再エネ(創エネ)を除く値

※5 地域区分5～7の基準値

地域区分4における住宅の省エネルギー性能基準(断熱性能UA=0.75)は変更なし。

○地域区分について

地域区分4：奥多摩町、檜原村

地域区分5～7：奥多摩町、檜原村及び小笠原村を除く
東京都内の各区市町村

3段階評価基準(住宅以外、住宅の用途)

●3段階評価基準

《今回改正》

<住宅以外の用途>		現行			改正後		
		段階1	段階2	段階3	段階1	段階2	段階3
断熱性能 BPI※6		1.0以下	0.9以下	0.8以下	0.9以下	0.85以下	0.8以下
省エネ性能 BEI※4	工場等	0.75以下	0.65以下	0.6以下	0.75以下	0.65以下	0.6以下
	事務所等・学校等	0.8以下	0.7以下	0.6以下	0.75以下	0.65以下	0.6以下
	ホテル等・百貨店等	0.8以下	0.75以下	0.7以下	0.8以下	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以下	0.7以下	0.85以下	0.75以下	0.7以下

※6 BPIについては工場等用途を除く

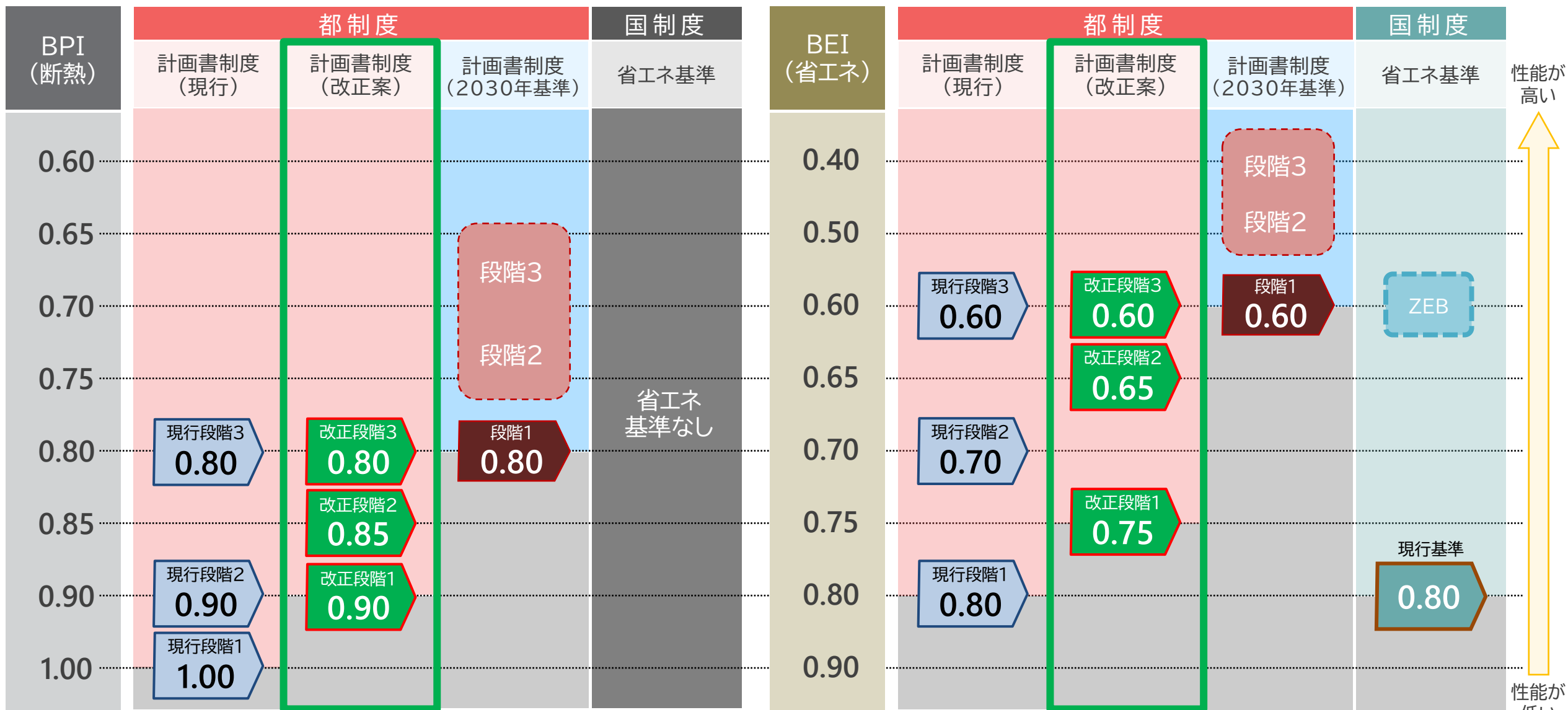
《今回改正》

<住宅の用途>		現行			改正後		
		段階1	段階2	段階3	段階1	段階2	段階3
断熱性能 UA値	地域区分5～7	0.87以下	0.7以下	0.6以下	0.8以下	0.6以下	※7 0.46以下
	地域区分4	0.75以下			0.75以下		
省エネ性能 BEI※4		1.0以下	0.9以下	0.8以下	0.85以下	0.8以下	0.75以下

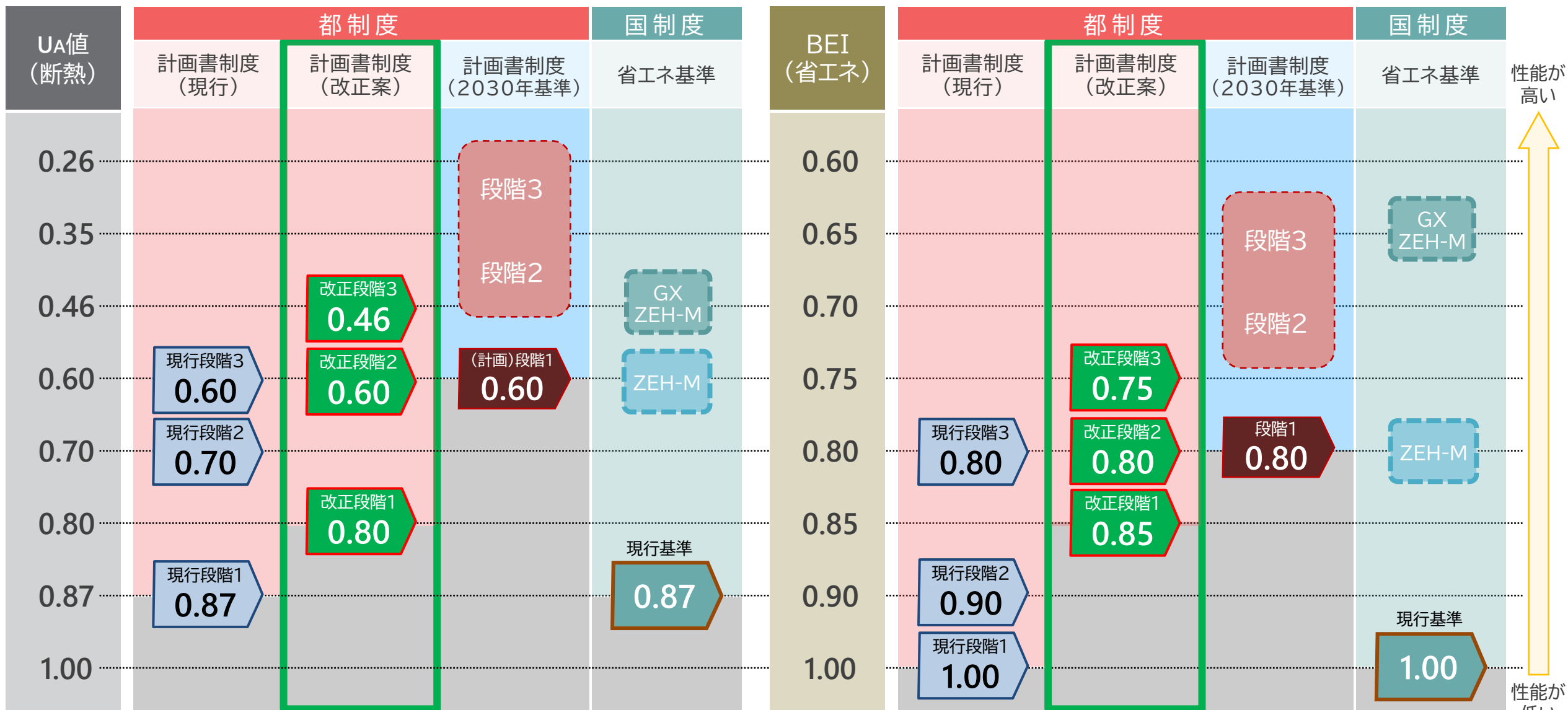
※4 改正後のBEIは再エネ(創エネ)を除く値

※7 原則として全住戸で適合が必要。
ただし、角住戸等(外皮が外気等に3面以上面している住戸)に限りUA値0.6以下を認め、その場合、全住戸のUA値平均が0.46以下であることを条件とする。

事務所・学校用途における(断熱・省エネ)基準強化について



住宅用途における(断熱・省エネ)基準強化について



今後のスケジュール(予定)

令和8年9月～10月	パブリックコメント
令和8年12月	技術検討会開催(パブリックコメントを踏まえた改正案検討)
令和8年度	環境確保条例 改正
令和9年度	改正制度の説明、周知
令和10年4月	省エネ性能基準 改正施行
令和10年度	ライフサイクルカーボン算定・届出義務 施行 (国の法施行日と同日を予定)

参考資料

1. 建設時CO₂排出量の把握・削減の取組の強化
改正事項
2. 省エネルギー性能基準(断熱・省エネ)の強化
改正事項

【改正案】評価項目改正の考え方

- 現行評価項目を、LCCO₂削減のために取り組むべき事項に整理し、見直す。
- ✓ 【低炭素資材等の利用】
 - ・現行は躯体と躯体以外で同様の評価項目としている。
 - ⇒ 資材使用量が多い**躯体への低炭素資材の利用を誘導**する評価になるよう見直す。
 - ・製品ごとの排出量原単位データであるEPD(環境製品宣言)等の普及が必要
 - ⇒ 新たな評価項目に**EPD等の登録製品の利用を評価**
- ✓ 【建設時CO₂排出量の把握・削減の取組】
 - ・現行はUCの評価のみとしている。
 - ⇒ **LCCO₂の削減に寄与する取組を誘導**する評価に見直す。
- ✓ 【建設に係る環境負荷低減への配慮】
 - ・現行で、建設現場の取組が複数の評価区分に分散している。
 - ⇒ 建設工事に係る評価項目を集約し、「**建設現場における環境負荷低減への配慮**」の評価に見直す。

【改正案】評価項目改正の考え方

● 改正後の評価項目のイメージ

- ✓ 「持続可能な低炭素資材等の利用」は、躯体への低炭素資材の利用を誘導する評価内容に見直すとともに、製品の環境製品情報(EPD)等の利用に関する項目を新設。
- ✓ 「建設時CO₂排出量の把握・削減の取組」を、LCCO₂の削減に寄与する取組を誘導する評価内容に見直す。
- ✓ 「建設に係る環境負荷低減への配慮」の評価項目を整理・統合し、建設現場における取組評価の内容に見直す。

<現行の評価項目>

<改正後の評価項目イメージ>

区分	評価項目		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	躯体材料における低炭素資材の利用	持続可能な低炭素資材等の利用	・低炭素資材の利用 ※躯体に使用した場合加点評価	統合・改良
		躯体材料におけるリサイクル材の利用		・リサイクル材等の利用 ・EPD等の利用(新設)	
	躯体以外	躯体材料以外における低炭素資材の利用	オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制	継続	
		躯体材料以外におけるリサイクル材の利用			
		持続可能な型枠の利用	LCCO ₂ 削減への配慮	LCCO ₂ の算定・把握	抜出し・改良
		オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制			
建設に係る環境負荷低減への配慮	建設時CO ₂ 排出量の算定・把握		建設現場における環境負荷低減への配慮	持続可能な型枠の利用	移動・継続
	・建設時CO ₂ 排出量の削減のために行う排出量の把握			建設工事現場におけるCO ₂ 排出量の削減等	抜出し・改良
	・建設工事現場におけるCO ₂ 排出量の削減等			建設副産物の有効利用及び適正処理	継続
	建設副産物の有効利用及び適正処理				

・赤字：見直し・改良項目

・青字：新設項目

・緑字：区分移動項目

・赤字：見直し・改良項目
・青字：新設項目
・緑字：区分移動項目

【改正案】ライフサイクルカーボン削減への配慮

● LCCO₂の算定・把握

- ✓ 対象をLCCO₂とし、算定については国の算定ルール等と整合。
- ✓ LCCO₂を算定・把握する「ライフサイクルアセスメント」を実施し、それを基に削減目標や方針を定めて設計することを促す。
- ✓ LCCO₂の削減への取組普及のために、取組内容や削減割合を公表する。

現行評価

段階1	ア 建設時CO ₂ 排出量の全部 又は 一部を把握している。 ※アップフロントカーボンの把握とし、算定手法は定めていない
段階2	イ 次の(1)及び(2)の事項に適合すること。 (1)建設時CO ₂ 排出量の全部 又は 一部を把握している。 (2) ①削減目標を定め、設計を行っている 又は ②建設工事現場におけるCO ₂ 排出量の削減対策により、当該CO ₂ 排出量を20%程度削減している。
段階3	ウ 次の(1)及び(2)に適合すること。 (1)次の ① 又は ② のいずれかの事項を行っている。 ① 建設時CO ₂ 排出量の削減目標や方針を定め、削減目標等に基づいた設計を行っている又は行わせている。 ② 建設工事現場におけるCO ₂ 排出量の削減対策により、CO ₂ 排出量を20%程度削減している。 (2)主要構造部に係る建設時CO ₂ 排出量を算定・把握し、建築主がCO ₂ 排出量の値・内訳等を公表している。

評価項目改正案

1 段階	ア ライフサイクルカーボンを算定・把握している。 ※国の定める算定方法による
段階2	イ 段階1の取組を通じてライフサイクルアセスメントを実施し、削減目標及び取組方針を定め、設計又は工事を行っている又は行わせている。 【削減目標・取組方針の示し方】 ・削減割合の目標値(削減目標) ・都が示す取組事項のうち、下記①及び②の事項を行っている。(取組方針) ①「誘導すべき取組」の『必須項目』を全て行っている ②「誘導すべき取組」・「意欲的な取組」の『選択項目』のうち、下記事項のいずれかを行っている ア「効果的な取組」「意欲的な取組」から1メニューを採用 イ「検討すべき取組」「採用しやすい取組」から2メニューを採用
段階3	ウ 段階2の取組に加え、GHG排出量の削減割合を把握している。 (取組内容・削減割合は、環境計画書の公表に加える) ※取組内容、算定した削減割合の値を公表、かつ、知事が定める案件について、完了時の内容で再算定し結果を提出 (算定結果の値は公表しない)

【改正案】ライフサイクルカーボン削減への配慮

● LCCO₂の算定・把握 取組方針の示し方について

✓ カーボン削減対策の具体的な水準については、今後、ガイドライン等を整備し公開する予定。

プロセス	種別	カーボン削減対策 ※複数記載の取組はそのうち1つ以上を実施	
設計	躯体における低炭素資材の採用	鉄骨材・鉄筋材への電炉鋼材などのリサイクル鋼材の採用	
	内装材における低炭素資材の採用	下地材・仕上材への再生建材、リサイクル建材の採用	
	外皮性能の向上	高断熱窓の採用 高性能断熱材	
	高効率設備等の導入	高効率空調、照明への人感センサー設置 高効率給湯器、変圧容量の小さい変圧器、省エネ型昇降機	
	施工	廃棄物量の削減 簡易梱包、杭残土の活用、通い箱（配送用循環容器）の再利用、再生資材の採用	
プロセス	種別	カーボン削減対策 ※複数記載の取組はそのうち1つ以上を実施	対策の分類
設計	外装材における低炭素資材の採用	グリーンアルミの採用	効果的な取組
施工	再生可能エネルギーの採用	現場エネルギーに再生電力の導入	効果的な取組
設計	既存躯体利用	既存躯体の再利用、既存杭・地下躯体の利用	意欲的な取組
	構造の合理化	免震構造の採用（上部構造部材の軽量化・長寿命化） 木造・木質化（軽量化、躯体量の削減）	意欲的な取組
	改修可能な仕様の採用	改修を見据えたスペース確保、階高を高く設計	意欲的な取組
	躯体における低炭素資材の採用	低炭素型コンクリートの採用	意欲的な取組
		CO ₂ 吸収・固定型コンクリートの採用	意欲的な取組
		木材の採用	意欲的な取組
		太陽光発電設備の採用、太陽熱利用、地中熱利用（段階2以上の容量）	意欲的な取組
		エネルギーマネジメントを見据えた設計	意欲的な取組
	フロン漏洩の低減	ノンフロン・低GWP型冷媒空調機器の採用	意欲的な取組
施工	工事車両の脱炭素化	バイオ燃料・水素燃料等の使用	意欲的な取組
		電動式重機の使用	意欲的な取組
設計	資材数量削減	合成小梁の採用 ロングスパンの中止	採用しやすい取組 検討すべき取組
	水使用の合理化	雨水利用	検討すべき取組
	配管・吊り金物削減	空調吹出し形式によるダクトの削減	検討すべき取組
	フロン漏洩の低減対策の検討	フロン漏洩検知機能付空調機	検討すべき取組
	施工	プレキャスト工法の採用	検討すべき取組

必須項目

選択項目

段階①

・ライフサイクルカーボンを算定・把握している。
※国の定める算定方法による

段階②

・段階1の取組を通じてライフサイクルアセスメントを実施し、削減目標及び取組方針を定め、設計又は工事を行っている又は行わせている。
【削減目標・取組方針の示し方】
・削減割合の目標値（削減目標）
・都が示す取組事項のうち、下記①及び②の事項を行っている。（取組方針）

①「誘導すべき取組」の『必須項目』を全て行っている

②「誘導すべき取組」・「意欲的な取組」の『選択項目』のうち、下記事項のいずれかを行っている
ア「効果的な取組」「意欲的な取組」から1メニューを採用
イ「検討すべき取組」「採用しやすい取組」から2メニューを採用

段階③

段階2の取組に加え、GHG排出量の削減割合を把握している。（取組内容・削減割合は、環境計画書の公表に加える）
※取組内容、算定した削減割合の値を公表、かつ、知事が定める案件について、完了時の内容で再算定し結果を提出（算定結果の値は公表しない）

全て行う

ここから1メニューを採用

or

ここから2メニューを採用

参考資料

1. 建設時CO₂排出量の把握・削減の取組の強化
改正事項
2. 省エネルギー性能基準(断熱・省エネ)の強化
改正事項

省エネルギー性能基準(断熱・省エネ)の強化改正 省エネ性能基準値の検討経過

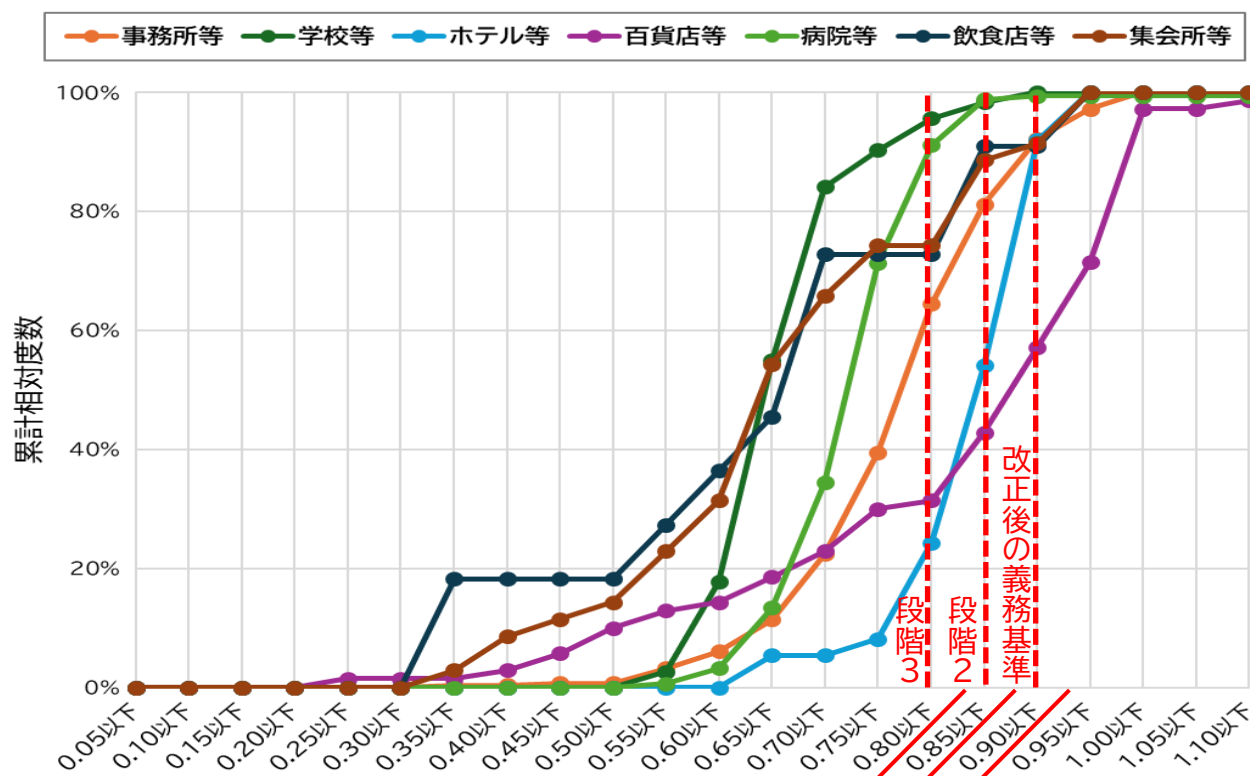
【住宅以外】 BPI

現 行				改正後			
省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3	省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3
1.0以下	1.0以下	0.9以下	0.8以下	0.9以下	0.9以下	0.85以下	0.8以下

- 改正後の義務基準は、2022～2024年度実績で、全体で92%が達成している水準

<2022～2024年度実績>

改正後基準の達成割合

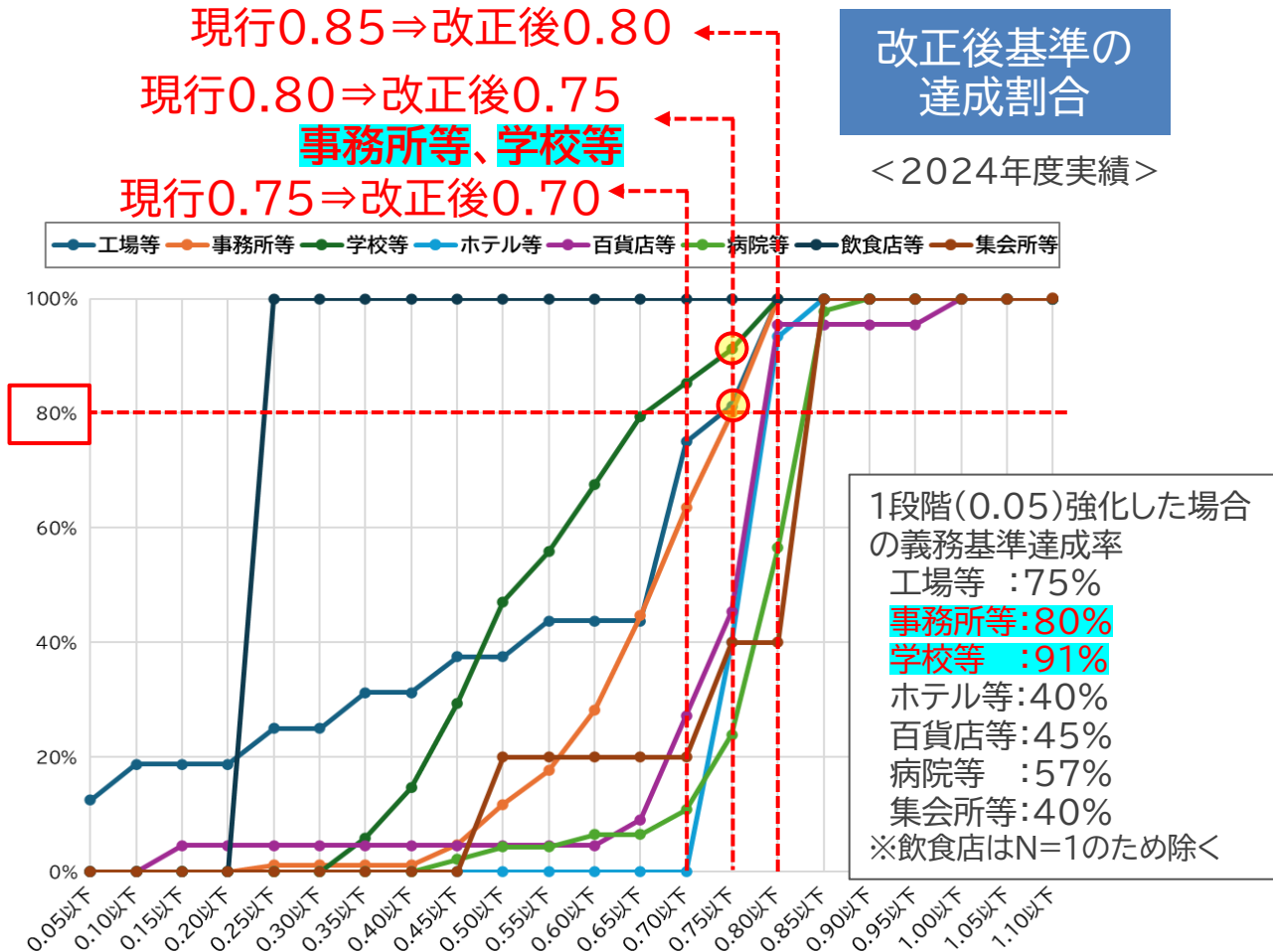


改正後の義務基準達成率

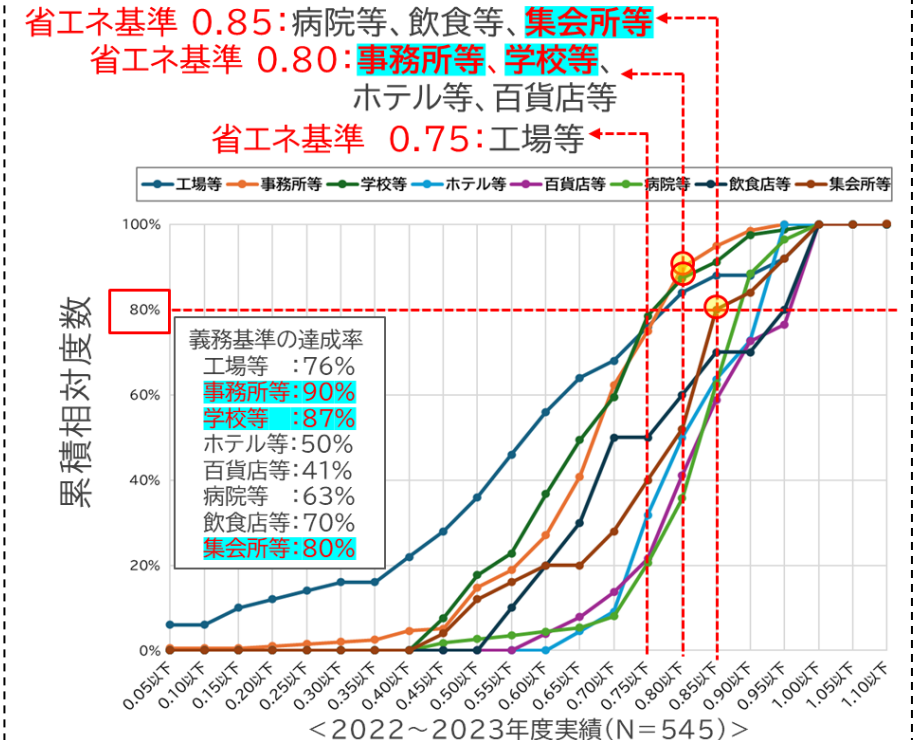
- 事務所等: 92%
- 学校等 : 100%
- ホテル等: 92%
- 百貨店等: 57%
- 病院等 : 99%
- 飲食店等: 91%
- 集会所等: 91%

【住宅以外】
BEI

- 現行義務基準から1段階(0.05)強化した場合に、達成率が8割以上となる用途は、事務所等及び学校等の2用途



【参考】現行基準適用前の現行基準達成状況



現行基準適用前の2か年度の実績では、現行基準の達成率が8割以上であったのは事務所等、学校等、集会所等の3用途

省エネルギー性能基準(断熱・省エネ)の強化改正 省エネ性能基準値の検討経過

【住宅以外】
BEI
事務所等

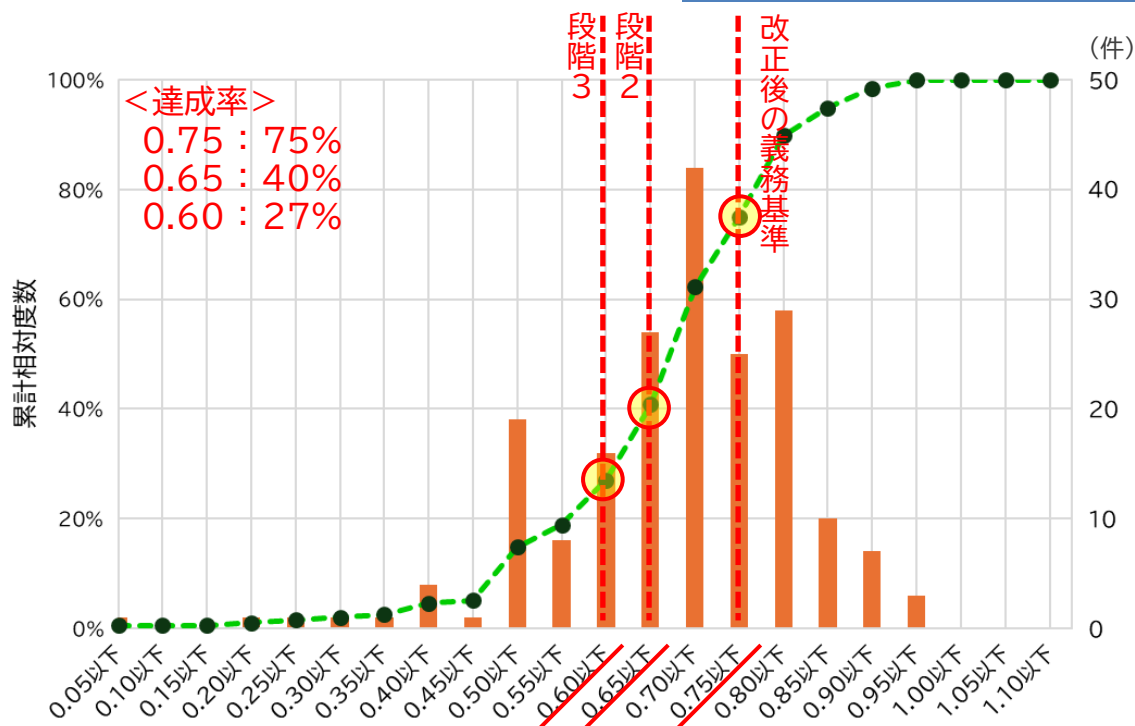
現 行			
省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3
0.8以下	0.8以下	0.7以下	0.6以下

改正後			
省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3
0.75以下	0.75以下	0.65以下	0.6以下

- 改正後の義務基準は、2022～2023年度実績で75%が、2024年度実績で80%が達成している水準

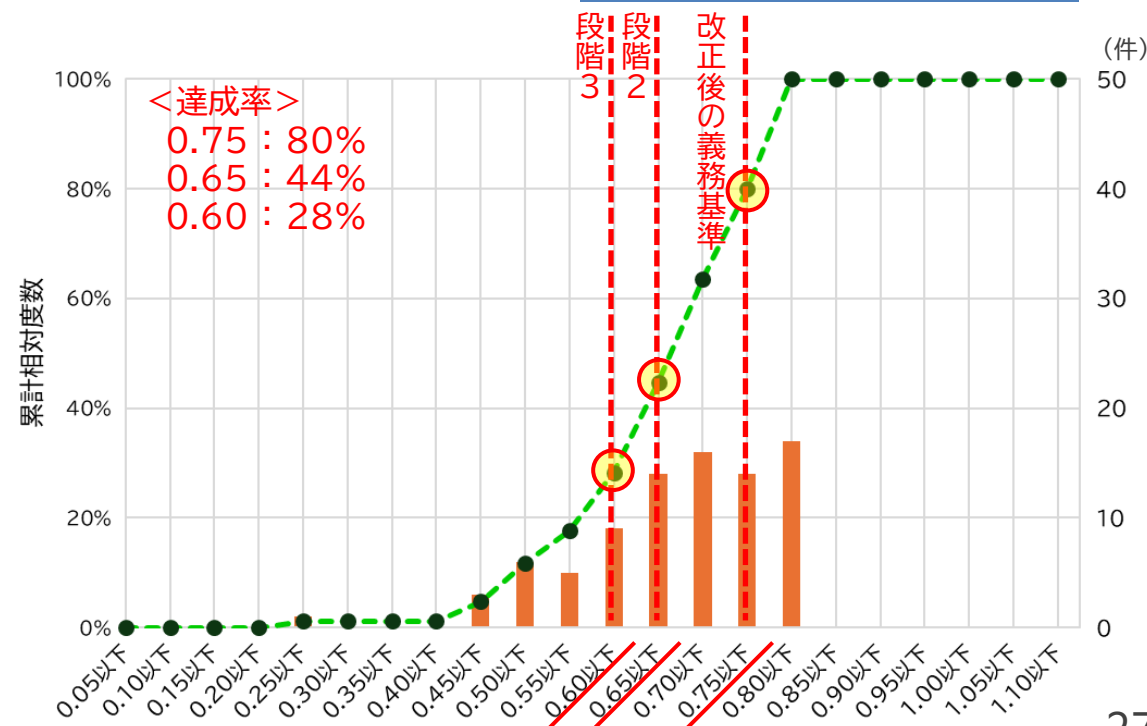
<2022～2023年度実績(N=196)>

改正後基準の達成割合



<2024年度実績(N=85)>

改正後基準の達成割合



省エネルギー性能基準(断熱・省エネ)の強化改正 省エネ性能基準値の検討経過

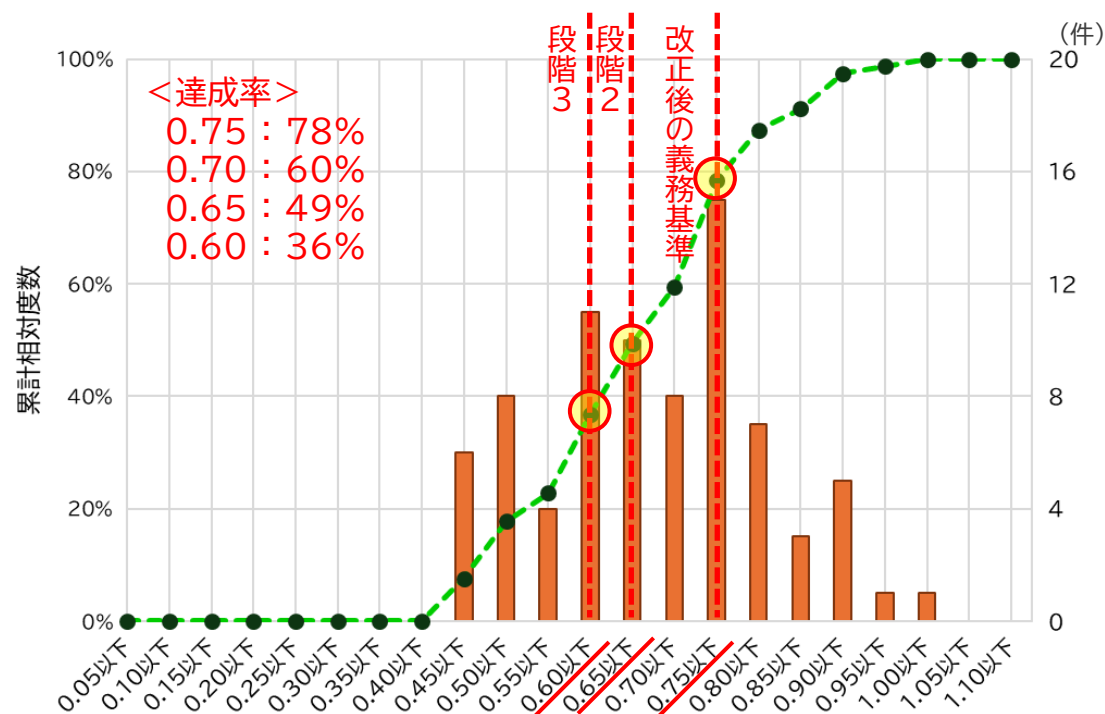
【住宅以外】
BEI
学校等

現 行				改正後			
省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3	省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3
0.8以下	0.8以下	0.7以下	0.6以下	0.75以下	0.75以下	0.65以下	0.6以下

- 改正後の義務基準は、2022～2023年度実績で78%が、2024年度実績で91%が達成している水準

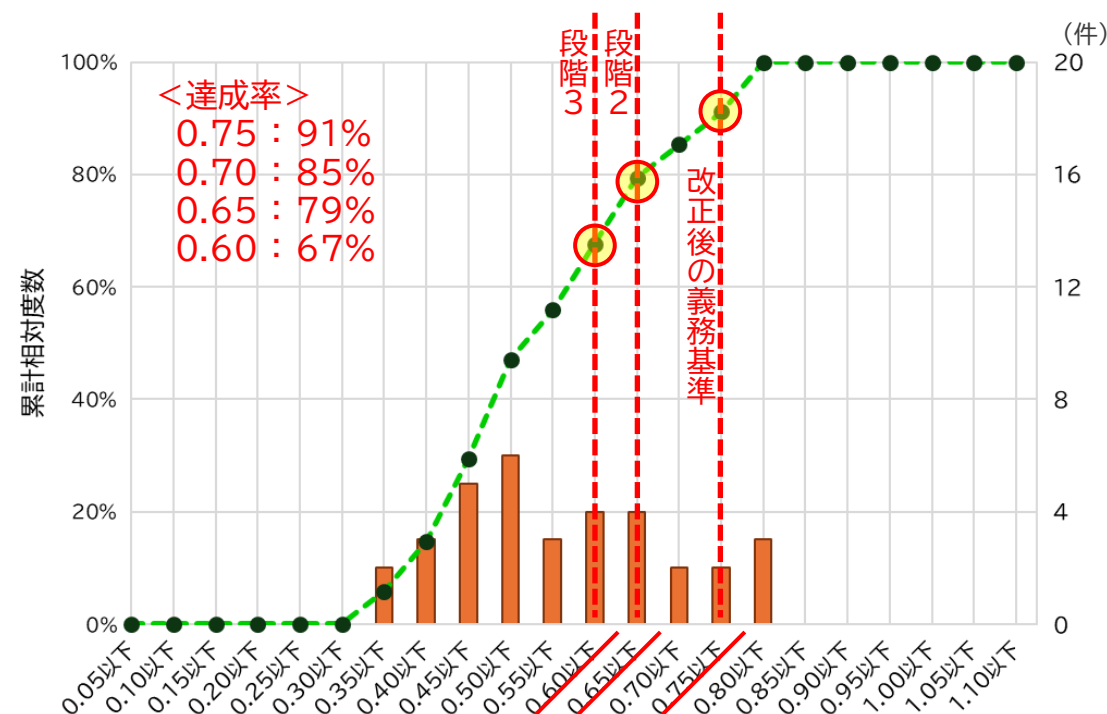
<2022～2023年度実績(N=79)>

改正後基準の達成割合



<2024年度実績(N=34)>

改正後基準の達成割合



省エネルギー性能基準(断熱・省エネ)の強化改正 省エネ性能基準値の検討経過

【住宅以外】 BEI 学校等

● 学校モデルと大学モデルにおける省エネ性能(BEI)の違いを検証

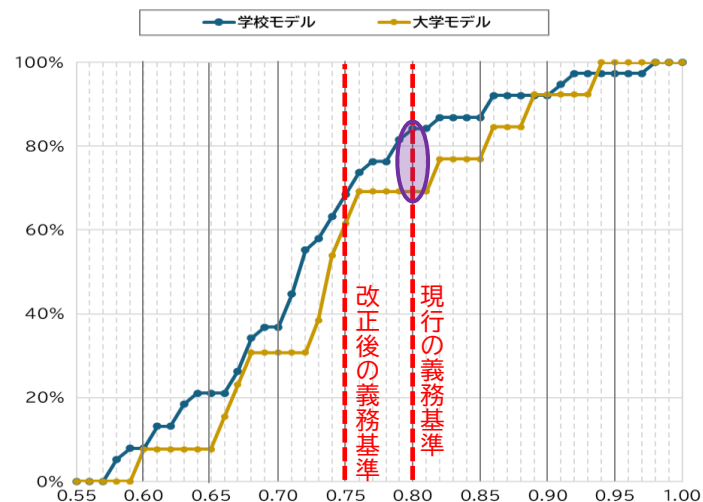
(2022～23年度と2024年度に提出されたモデル建物法により計算されたデータを比較)

⇒ 2022～2023年度実績※では、現行の義務基準の達成割合で学校モデルに比べ大学モデルの省エネ性能が10%程度低い

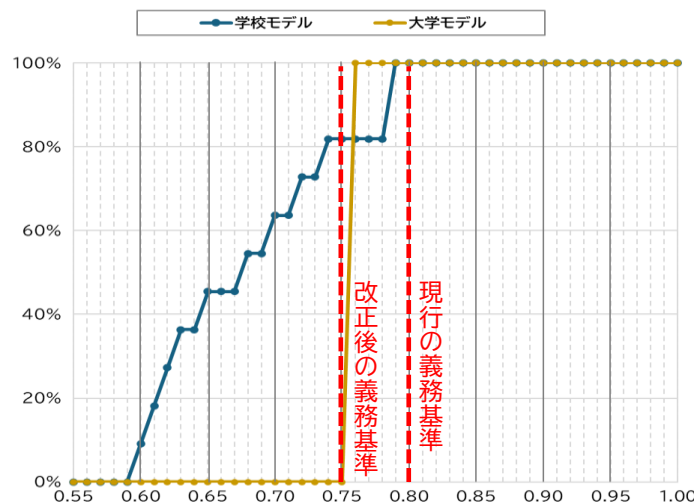
※2024年度実績では、大学モデルが1件のため検証ができない。

⇒ 大学モデルを含めた全モデルで8割が達成できる水準として、91%が達成している
BEI=0.75を改正後の義務基準に採用

<2022～2023年度実績(N=学校38、大学13)>

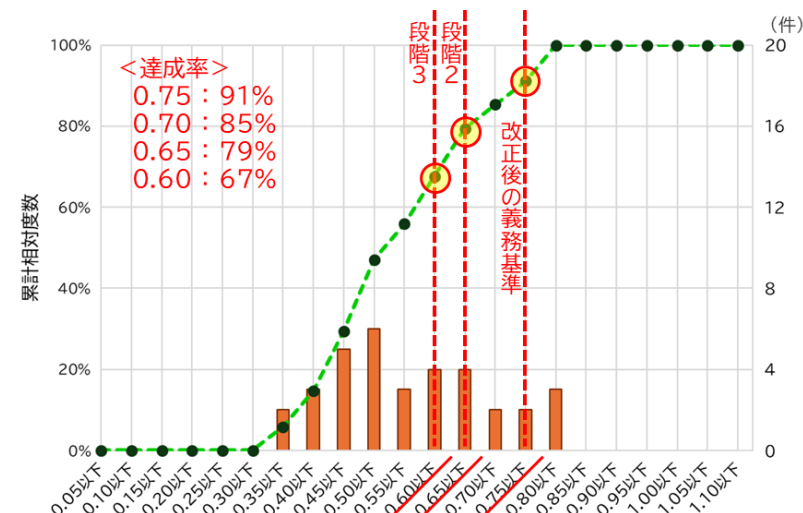


<2024年度実績(N=学校11、大学1)>



<2024年度実績(N=34)>

改正後基準の達成割合



(参考) 建物用途と「モデル建物」

建築基準法施行規則の用途	「モデル建物」の選択肢
幼稚園 / 幼保連携型認定こども園	幼稚園モデル/講堂モデル
小学校/ 義務教育学校/ 中学校、高等学校又は中等教育学校 / 特別支援学校/ 専修学校/ 各種学校	学校モデル/講堂モデル
大学又は高等専門学校	大学モデル/講堂モデル

「エネルギー消費性能計算プログラム(非住宅版)モデル建物
法入カマニュアル」を基に作成

省エネルギー性能基準(断熱・省エネ)の強化改正 省エネ性能基準値の検討経過

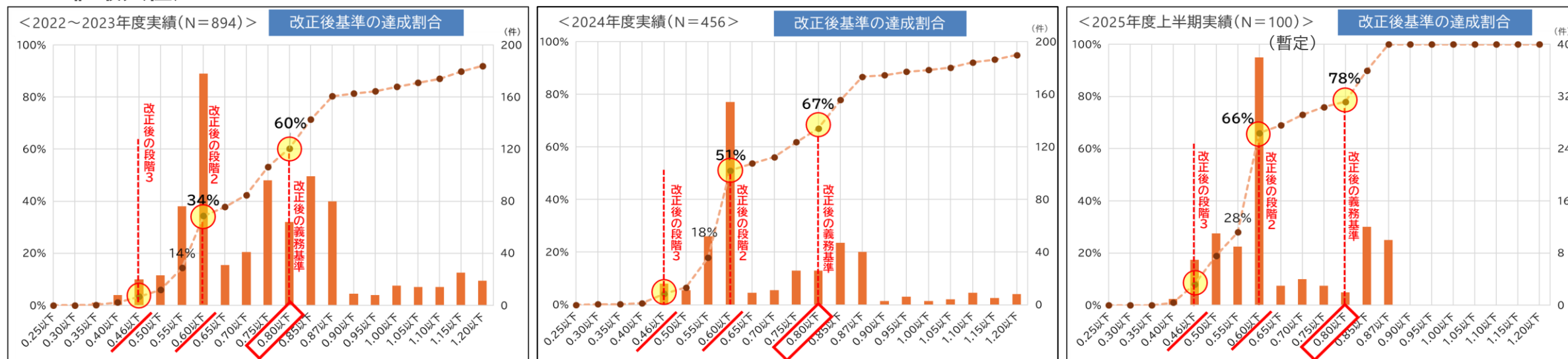
【住宅】 UA値

現 行				改正後			
省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3	省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3
0.87以下	0.87以下	0.7以下	0.6以下	0.8以下	0.8以下	0.6以下	0.46以下※

※原則として全住戸で適合が必要。ただし、角住戸等(外皮が外気等に3面以上面している住戸)に限りUA値0.6以下を認め、その場合、全住戸のUA値平均が0.46以下であることを条件とする。

- 改正後の義務基準は、2024年度実績で67%が達成している水準であるが、性能向上が進んでおり※、改正後基準の適用の2年程度前には8割程度に達する見込み ※2025年度上半期実績(暫定)の達成率は78%
- 3段階評価は、下記により設定
 - ✓ 段階2:達成割合が6割程度であるUA値0.6以下
 - ✓ 段階3:UA値0.6以下と0.55以下には大きな差があるため、GX ZEH-Mの判断基準を参照

■UA値最大住戸



省エネルギー性能基準(断熱・省エネ)の強化改正 省エネ性能基準値の検討経過

【住宅】 UA値

現 行				改正後			
省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3	省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3
0.87以下	0.87以下	0.7以下	0.6以下	0.8以下	0.8以下	0.6以下	0.46以下※

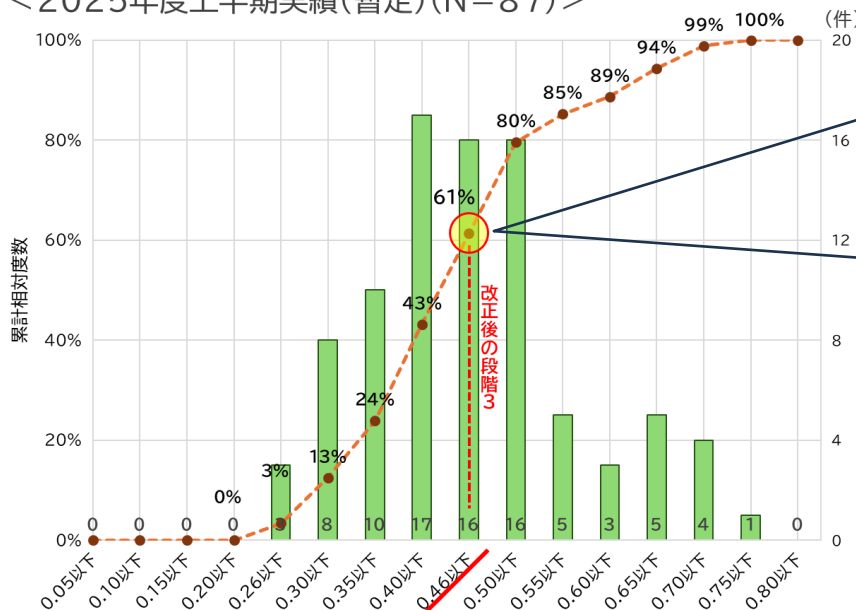
※原則として全住戸で適合が必要。ただし、角住戸等(外皮が外気等に3面以上面している住戸)に限りUA値0.6以下を認め、その場合、全住戸のUA値平均が0.46以下であることを条件とする。

<段階3の検討>

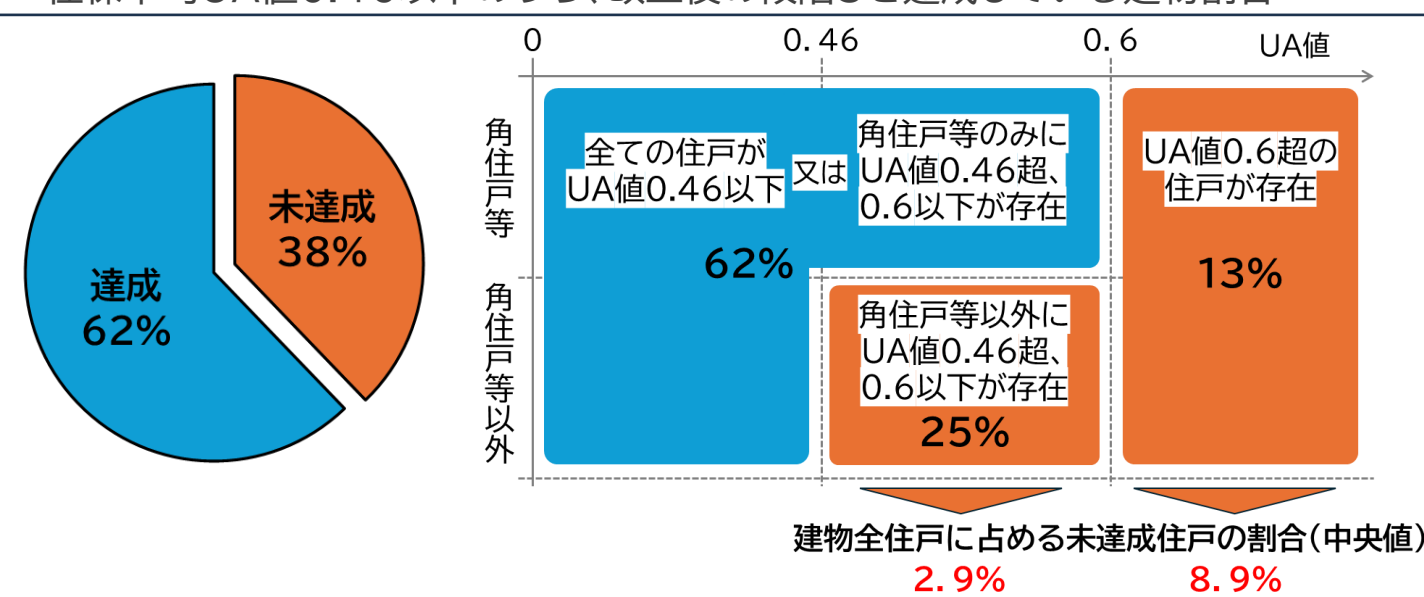
- 2025年上半期実績(暫定)では、約6割が住棟平均UA値0.46以下。そのうち、「角住戸等がUA値0.6以下」かつ「角住戸等を除いた住戸がUA値0.46以下」を達成している建物が約6割
- 達成割合が全体の4割程度の水準であるUA値0.46以下※を段階3とする

■住棟平均UA値

<2025年度上半期実績(暫定)(N=87)>



<住棟平均UA値0.46以下のうち、改正後の段階3を達成している建物割合>



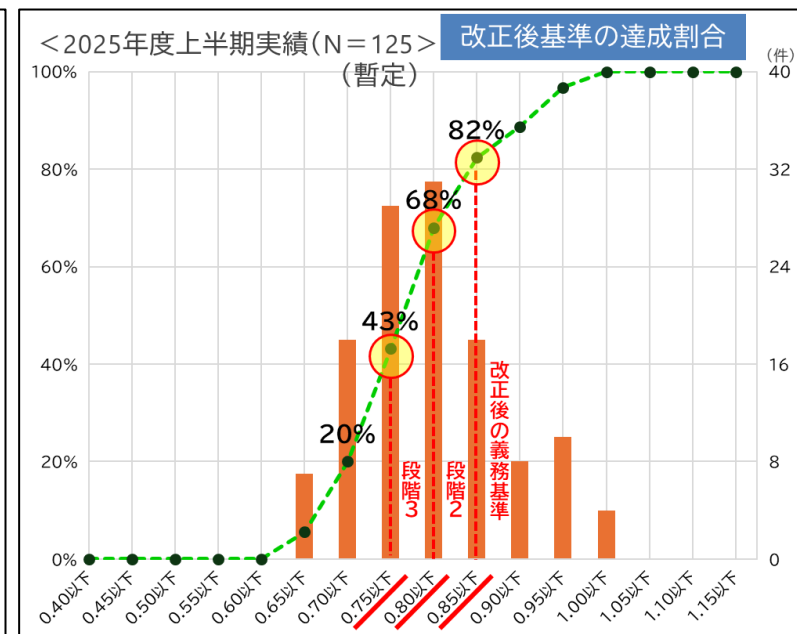
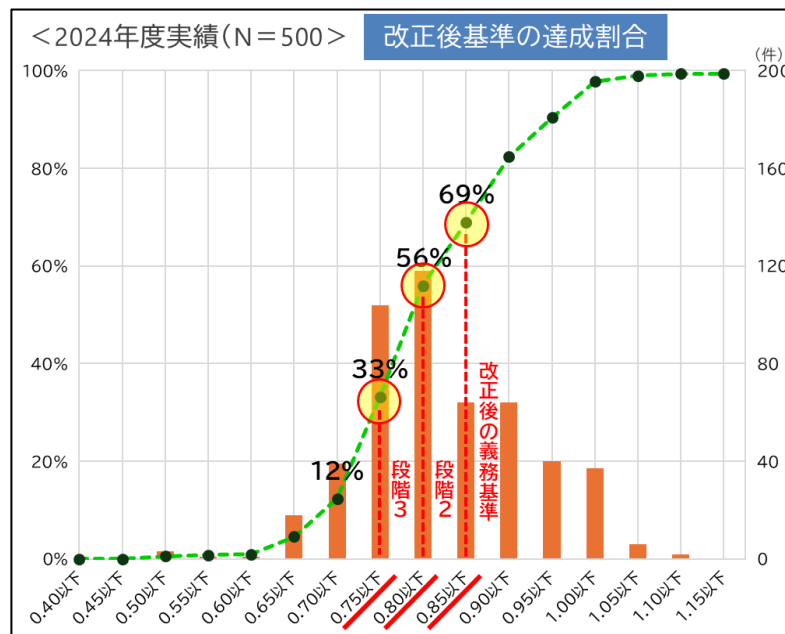
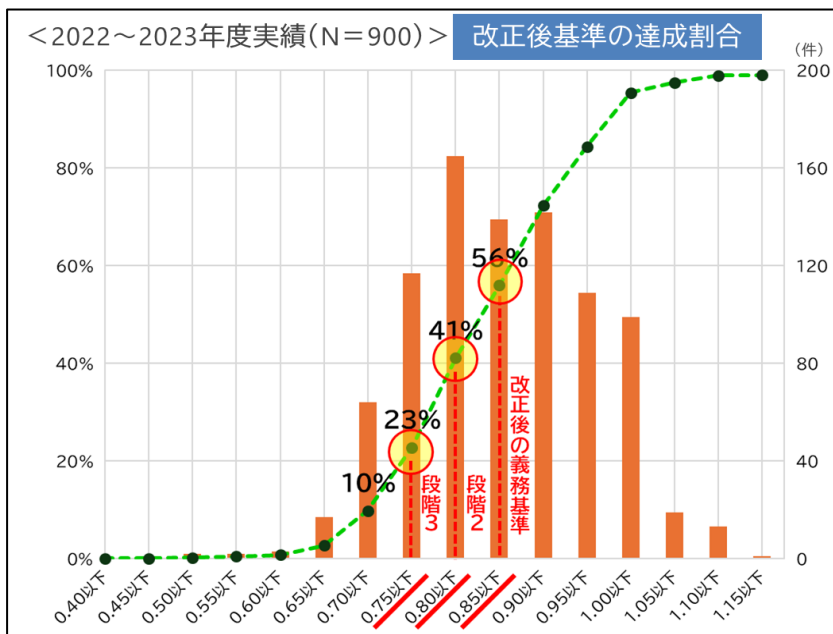
省エネルギー性能基準(断熱・省エネ)の強化改正 省エネ性能基準値の検討経過

【住宅】 BEI

現 行			
省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3
1.0以下	1.0以下	0.9以下	0.8以下

改正後			
省エネ性能基準	段階1	段階2	段階3
0.85以下	0.85以下	0.8以下	0.75以下

- 改正後の義務基準は、2024年度実績で69%が達成している水準であるが、性能向上が進んでおり※、改正後基準の適用の2年程度前には8割程度に達する見込み ※2025年度上半期実績(暫定)の達成率は82%
- 達成割合が6割程度であるBEI0.8以下を段階2、4割程度であるBEI0.75以下を段階3とする



これまでの検討状況

■建築物環境計画書制度改正について、専門的見地から意見を聴くため、専門家等による技術検討会を開催

<検討状況>

開催日時※	主な議題
第1回 (令和7年6月30日)	建築物環境計画書制度の強化・拡充について (論点整理)
第4回 (令和7年10月30日)	建築物環境計画書制度の強化・拡充について (省エネルギー性能義務基準の素案 等)
第5回 (令和7年12月22日)	建築物環境計画書制度の強化・拡充について (省エネルギー性能義務基準の案 等)
第6回 (令和8年2月19日)	制度対象事業者等の意見表明
第8回 (令和8年6月1日)	建築物環境計画書制度の強化・拡充について (ホールライフカーボン削減に向けた取組の素案)
第9回 (令和8年7月28日)	建築物環境計画書制度の強化・拡充について (ホールライフカーボン削減に向けた取組の案)

※第2回、第3回及び第7回は、今回のパブコメ対象外の議題のため未記載

<検討会委員(令和8年9月8日現在)>

◎会長 五十音順、敬称略

氏名	役職等
秋元 孝之	芝浦工業大学 建築学部長 教授
朝吹 香菜子	国土舘大学 理工学部 理工学科 建築学系 教授
磯部 孝行	東京電機大学 未来科学部 建築学科 准教授
川久保 俊	慶應義塾大学 理工学部 システムデザイン工学科 准教授
◎ 田辺 新一	早稲田大学理工学術院 創造理工学部 建築学科 教授
堤 仁美	昭和女子大学 環境デザイン学部 環境デザイン学科 准教授
宮坂 裕美子	(株)日建設計 執行役員 エンジニアリング部門 機械設備エンジニアリンググループ代表 (一社)建築設備技術者協会(設備女子会会長)

<専門家(令和8年9月8日現在)> ※第8回、第9回検討会に参加

氏名	役職等
伊香賀 俊治	一般財団法人 住宅・建築SDGs推進センター 理事長