

グリーン建築推進フォーラム
月例セミナー

再構築後の東京都建築物環境計画書 制度におけるCASBEEの活用

東京都環境局 地球環境エネルギー部
環境都市づくり課



都の環境施策に関する計画について

都民ファーストでつくる「新しい東京」 ～2020年に向けた実行プラン～ (2016年12月)



- 「東京都長期ビジョン」(2014年12月)における政策の方向性を継承し、より積極的な施策を展開
 - 「3つのシティ」を実現し、「新しい東京」をつくる
 - セーフシティ
 - ダイバーシティ
 - スマートシティ**
- 政策の柱1 スマートエネルギー都市

掲載ページ

URL : http://www.seisakukikaku.metro.tokyo.jp/actionplan_for_2020/index.html

都民ファーストでつくる「新しい東京」 ～2020年に向けた実行プラン～ (2016年12月)

スマートシティ

(政策の柱1) スマートエネルギー都市

- **省エネルギー対策**において、エネルギー消費量やCO₂排出量の削減を更に加速
- 主要なエネルギーとして、**再生可能エネルギーの活用**を促進



政策目標

- ・ 都内の**エネルギー消費量** : 2030年までに2000年比で**38%**削減
- ・ // **温室効果ガス排出量** : 2030年までに2000年比で**30%**削減
- ・ 都内での**再生可能エネルギーによる電力利用割合**を
2030年までに**30%程度**に拡大

東京都環境基本計画 (2016年3月)



東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会とその先を見据え、快適で質の高い都市空間を創出し、将来にわたって存続・発展する「世界一の環境先進都市・東京」を目指すべく、策定したもの

掲載ページ

URL : http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/basic/plan/master_plan/index.html

東京都環境基本計画 (2016年3月)

5つの政策の柱

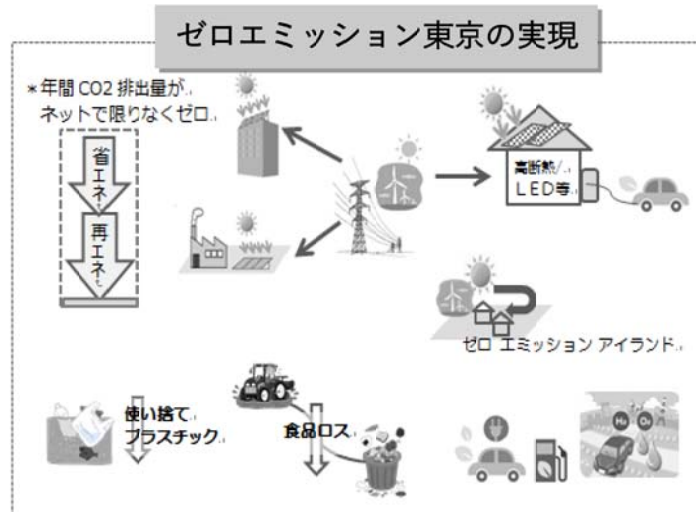
- 1 スマートエネルギー都市の実現
- 2 3R・適正処理の促進と「持続可能な資源利用」の推進
- 3 自然豊かで多様な生きものと共生できる都市環境の継承
- 4 快適な大気環境、良質な土壌と水循環の確保
- 5 環境施策の横断的・総合的な取組

都の気候変動対策の方向性について

○「ゼロエミッション東京の実現」に向けた取組を推進

・都市は、建物・交通・エネルギー消費・廃棄物・食・産業の集結点（ホットスポット）として、世界の温室効果ガスの約7割を排出

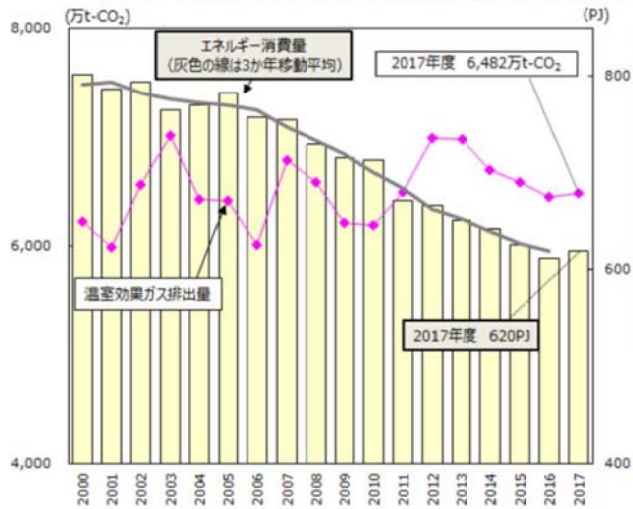
⇒都も、資源エネルギーを大量に消費する大都市として、率先して取り組む必要



都のエネルギー消費の推移等

都のエネルギー消費量及び 温室効果ガス排出量の推移

エネルギー消費量及び温室効果ガス排出量の推移



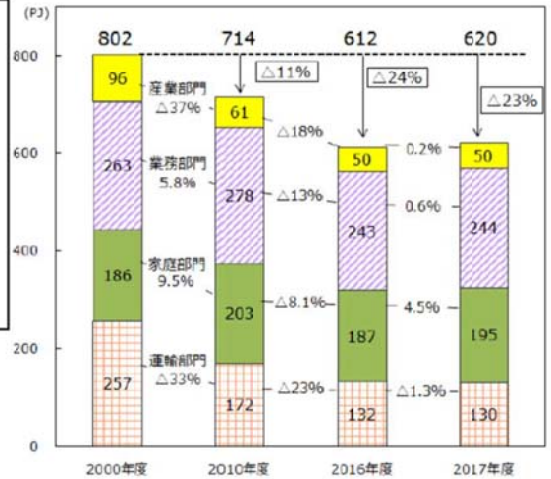
電力の二酸化炭素排出係数
(都内全電源加重平均)

2000年度：
0.328 kg-CO₂/kWh

2016年度：
0.479 kg-CO₂/kWh

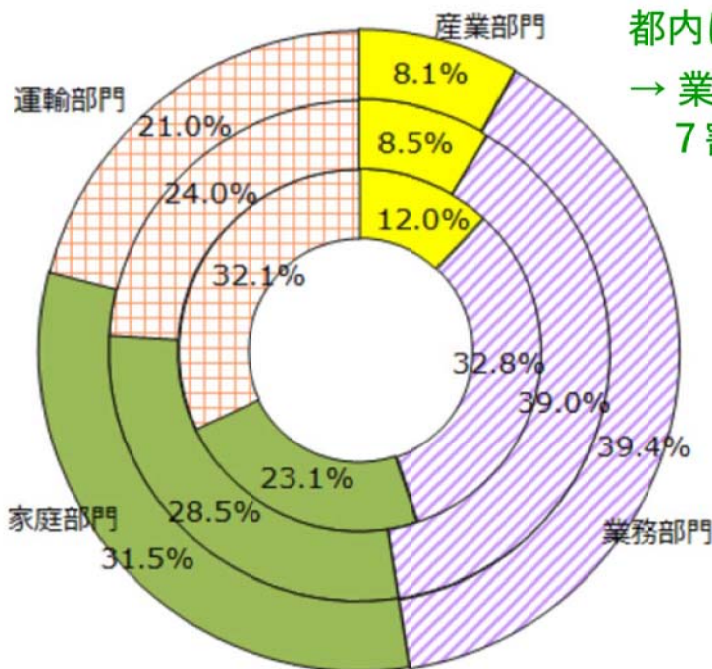
2017年度：
0.470 kg-CO₂/kWh

エネルギー消費量の部門別推移



出典：都の最終エネルギー消費及び温室効果ガス排出量（2017年度速報値）

都内のエネルギー消費量の部門別構成比



都内はオフィスビル等の建築物が集中
→ 業務部門、家庭部門での消費割合が
7割以上

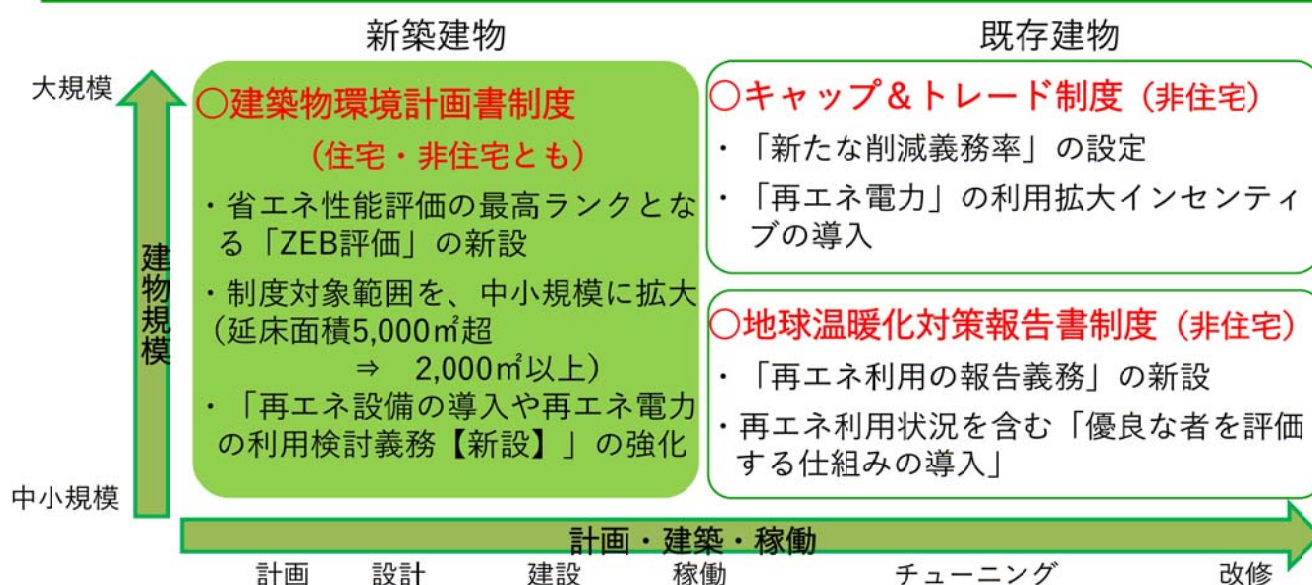
内円：2000年度（合計802PJ）
中円：2010年度（合計714PJ）
外円：2016年度（合計620PJ）

出典：都の最終エネルギー消費及び温室効果ガス排出量（2017年度速報値）

気候変動対策に関する 都の主な制度の取組概要

11

気候変動対策に関する 都の主な制度の取組について



* その他の都の主な取組 (2019年度)

<家庭部門> 東京ゼロエミ住宅導入促進事業 (断熱性と省エネ性の高い住宅へ補助)

家庭のゼロエミッション行動推進事業 (省エネ家電等への買替に東京ゼロエミポイントを付与)

<運輸部門> ZEV (ゼロエミッション・ビークル) の普及促進

<東京都> 都庁舎電力の再エネ100%化の推進 【都庁版RE100】

12

キャップ&トレード制度（大規模事業所対策） 「温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度」

オフィスビル等を対象とする世界初の都市型のキャップアンドトレード制度

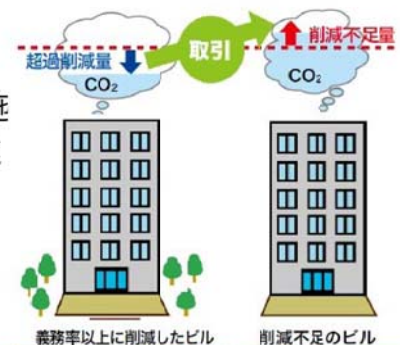
【対象】

- 燃料, 熱, 電気の年間使用量合計が1,500kL（原油換算）以上の 事業所
 - ➡ **約 1,200事業所**
 - 業務部門（オフィス, 商業施設, 大学等）
 - 産業部門（工場等）

都内の業務・産業部門でのCO₂排出量の **約4割**

【対策】

- 高効率機器への更新や運用対策の推進等を自ら実施
- 自らの削減対策に加え、排出量取引での削減量調達による対策推進も可能



13

地球温暖化対策報告書制度 （中小規模事業所対策）



【目的】

- 都内の全ての中小規模事業所^{※1}での地球温暖化対策の底上げを図る

※1 燃料, 熱, 電気の年間使用量合計が原油換算で1,500kL未満の事業所等

事業所ごとに前年度のCO₂排出量と省エネルギー対策の実施状況を報告する制度

【対象】

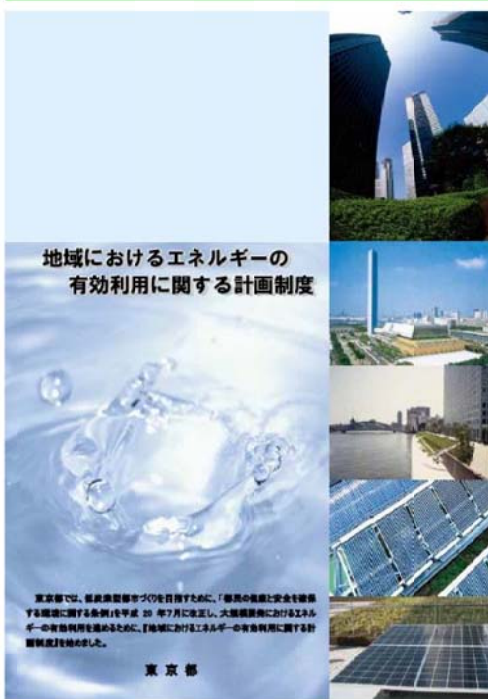
- 同一事業者が都内に設置している事業所等^{※2}の前年度のエネルギー使用量合計が**3,000kL以上**の場合、報告書の提出と公表の義務

(例) コンビニ、レストラン、ドラッグストア等

※2 前年度の原油換算エネルギー使用量が30kL以上1,500kL未満の事業所等

14

地域におけるエネルギーの有効利用に関する制度



【目的】

- ・ 開発計画策定の早い段階から環境配慮に関する検討を行い、低CO₂型の都市づくりを推進

【制度の主なポイント】

- ・ 大規模開発におけるエネルギーの有効利用の推進
- ・ 区域における全ての建築物の延床面積の合計が万㎡を超える開発事業者が対象
 - ・ 省エネルギー性能の目標値設定
 - ・ 未利用エネルギー、再生可能エネルギーの導入検討
 - ・ 地域冷暖房の導入検討
- ・ 地域冷暖房の評価と区域指定によるエネルギー効率の向上

再構築後の 東京都建築物環境計画書制度について

建築物環境計画書制度の目的と概要

- ・ 建築物は建設されると、長期間にわたり使用されます。
→ 新築時に環境性能が高い建築物を建設することが必要です。

環境性能を「見える化」することで
購入者等が選択しやすい環境整備

建築主は環境配慮に関する
自主的な取組を実施

環境に配慮した建築物が評価
される市場が形成される

- ・ 建築主が建築計画における環境配慮の取組について都の指針に基づき評価
- ・ 建築物環境計画書として作成・提出していただく

作成・提出する書類

主に3つの部分から成り立っています。

建築物環境計画書の構成

提出書、建築概要

取組・評価書（住宅用途、住宅以外の用途それぞれ）

再エネ導入検討シート（太陽光、太陽熱等）

提出対象及び提出期限等

赤字が改正
内容

環境性能の一層の向上及び関連法令との合理化のため見直します。

	現行	改正後 (令和2年4月施行)
提出義務対象の拡大	延べ面積5,000㎡超	延べ面積2,000㎡以上
任意提出	延べ面積2,000㎡以上	延べ面積2,000㎡未満
提出期限	確認申請の30日前まで	確認申請の日まで

19

建築物環境計画書とCASBEE の連携について

20

建築物環境計画書から見た CASBEEの比較

CASBEE連携

	建築物環境計画書	CASBEE
建築物環境計画書で 評価する4つの分野	エネルギーの使用の合理化	LR1 エネルギー (一部)
	資源の適正利用	LR2 資源・マテリアル (一部) Q2 サービス環境 (一部)
	自然環境の保全	Q3 室外環境 (敷地内) (一部)
	ヒートアイランド現象の緩和	LR3 敷地外環境 (一部)
建築物環境計画書で は評価しないもの	-	主なもの Q1 室内環境 (音環境など) Q2 サービス環境 (機能性など)
総合評価	実施しない	BEE = Q/L により実施
評価の段階数	3	5 (レベル)

21

取組・評価書作成におけるCASBEEの活用

赤字が改正
内容

取組・評価書の作成及びCASBEE評価を行うための作業量低減に
配慮します。

CASBEE連携

	現行	改正後 (令和2年4月施行)
CASBEEの活用	なし	評価基準のうち一部について、CASBEEの評価 ルールを取り入れる。 これにより、建築物環境計画書の作成、提出に CASBEE評価を一部活用することが可能

22

再構築後の建築物環境計画書制度とCASBEEの連携

可能な限りCASBEEとの連携を図りました。

CASBEE連携

	建築物環境計画書の評価項目の一例
評価方法及び評価基準が一致	再生可能エネルギーの直接利用
評価方法又は考え方が一致	躯体材料におけるリサイクル材の利用
評価基準に関連する取組内容（数値等）を一部参照することにより連携	雑用水利用

23

評価方法及び評価基準が一致する例 (再生可能エネルギーの直接利用)

CASBEE連携

建築物環境計画書改正案※		CASBEE (LR1 2)	
段階3	次の事項の利用量の合計が15MJ/m ² ・年以上 ・自然採光システム ・自然通風・自然換気システム ・地中熱利用システム 等	レベル4に加え、利用量が15MJ/m ² ・年以上となる場合	レベル5
段階2	段階3に掲げる事項のいずれか	評価する取組※※のうち、いずれかの手法が有効性を検討した上で採用されている。	レベル4
段階1	段階3及び段階2に適合しない	評価する取組のうち、いずれの手法も採用していない。または、いずれかの手法が採用されているが、有効性は検討されていない。	レベル3
		(該当するレベルなし)	レベル2
		(該当するレベルなし)	レベル1

※住宅以外の用途（学校等を除く）

※※採光利用、通風利用、地熱利用、その他

24

評価方法又は考え方が一致する例 (躯体材料におけるリサイクル材の使用)

CASBEE連携

建築物環境計画書改正案		CASBEE (LR2 2.3・2.5)	
段階3	躯体に次の資材等を2つ以上利用 ・グリーン購入法の「特定調達品目」のうち、骨材、セメント、木材の一部 ・東京都環境物品等調達方針(公共工事)(当該年度)の「特別品目」のうちリサイクル鋼材、多摩産材等		
段階2	躯体に段階3のいずれかの資材等を利用	(LR2 2.3) 構造耐力上主要な部分にリサイクル資材※を用いている。 (LR2 2.5) 持続可能な森林から算出された木材の使用比率が50%以上	レベル5
段階1	段階3及び段階2に適合しない	(LR2 2.5) 持続可能な森林から算出された木材の使用比率が10%以上50%未満	レベル4
		(LR2 2.3) 構造耐力上主要な部分にリサイクル材をひとつも用いていない (LR2 2.5) 持続可能な森林から算出された木材の使用比率が10%未満	レベル3
		(LR2 2.5) 持続可能な森林から算出された木材を使用していない	レベル2
※グリーン購入法における特定調達品目、エコマーク製品		(該当するレベルなし)	レベル1

評価基準に関連する取組内容(数値等)を一部参照することにより連携する例(雑用水利用)

CASBEE連携

建築物環境計画書改正案		CASBEE (LR2 1.2.1・1.2.2)	
段階3	水の有効利用促進要綱における、次のもののうち2つ以上を雑利用水として利用すること(雨水の浸透及び貯留は除く。この表において同じ。) ・雨水 ・再生水 ・循環利用水	(LR2 1.2.1) 雨水利用によって雨水利用率の20%以上を満たす。 (LR2 1.2.2) 2種類以上の雑排水等※を利用している	レベル5
段階2	段階3の事項のいずれかを利用していること。	(LR2 1.2.1) 雨水利用をしている。 (LR2 1.2.2) 雑排水等を利用している	レベル4
段階1	段階3及び段階2に適合しない	(LR2 1.2.1) 雨水利用の仕組みなし。 (LR2 1.2.2) 雑排水等を利用していない。	レベル3
		(該当するレベルなし)	レベル2
		(該当するレベルなし)	レベル1

※※雑排水、汚水、工業用水等

作業量軽減に向けた取組（具体例）

両制度間で評価ルールを連携させたため、評価書の内容を簡便に移行・作成することができます（一部）。評価・確認する上で必要となる図書等についても共通して使用できます。

建築物環境計画書における取組・評価書イメージ（再生可能エネルギーの直接利用）

② 再生可能エネルギーの利用		適用する	段階3
ア 再生可能エネルギーの直接利用			
(小・中・高校以外の用途)			
(ア)採光利用システムに係る事項	<input type="checkbox"/>	太陽光を採用した採光利用システムが計画されている。	
(イ)通風利用システムに係る事項	<input type="checkbox"/>	冷暖負荷低減に有効な通風利用システムが計画されている。	
(ウ)地中熱利用システムに係る事項	<input type="checkbox"/>	冷暖負荷低減に有効な地中熱利用システムが計画されている。	
(エ)その他のシステムに係る事項	<input type="checkbox"/>	その他	
(オ)再生可能エネルギーの直接利用量	15.0	MJ/m ² ・年 (ア)～(エ)の合計値	
(小・中・高校用途)			
(カ)全教室数	50	室	
(キ)窓が2方向に面している教室数	40	室	採光を満たす教室の割合 80.0 %
(ク)換気口又は窓が2方向に面している教室数	40	室	通風を満たす教室の割合 80.0 %

CASBEE連携

評価ルールを連携させているため、転記するともう一方の評価書を作成することが可能

CASBEEにおける評価ソフト（2016年版）イメージ

自然エネルギー直接利用量 MJ/年m²（変換利用量は含まない）

NO.	採用項目	評価する取組み
1		採光利用：照明設備に代わり、太陽光を利用した、自然採光システムが計画されている事。（例）ライトシェルフ、トブライト、ハイサイドライトなど
2		通風利用：空調設備に代わり、冷暖負荷低減に有効な自然通風・自然換気システムが計画されている事。（例）自動ダンパーや手動の開閉口または開閉窓（運用管理方法を計画したもの）、ナイトパーズ、アトリウムと連携した換気システム、換気塔ソーラーチムニーなど
3		地熱利用：熱源や空調設備に代わり、冷暖負荷低減に有効な地熱利用システムが計画されている事。（例）クール&ヒートチューブ・ビットなど
4		その他：その他、自然を活用した有効なシステムが計画されていること。

取組・評価書の作成に係る負担軽減

・建築物環境計画書の作成、提出にCASBEE評価を一部活用することが可能

CASBEE連携

	評価基準の数	左記のうち、CASBEEと連携する評価基準
住宅用途	22	14
住宅以外の用途	25	14

次のスライドより改正後の評価基準の概要を順次ご説明します。
 なお、詳細につきましては「建築物環境配慮指針」をご確認ください。

取組・評価書における 評価基準等の概要

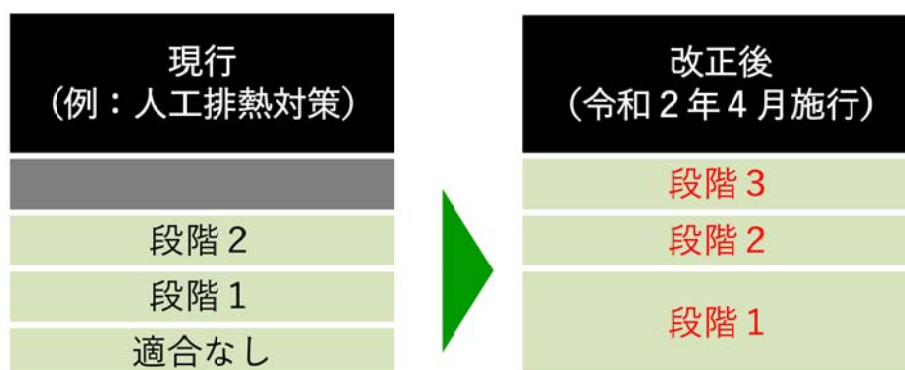
次のスライドより改正後の評価項目及びその基準の概要を順次ご説明します。
なお、詳細につきましては「建築物環境配慮指針」をご確認ください。

29

評価基準における段階設定の見直し

赤字が改正
内容

建築計画がどの程度評価基準に適合しているかについて段階1～3の3段階で評価し、その結果を取組・評価書として作成・提出していただきます。



30

建築物外皮の熱負荷抑制

赤字が主な
改正内容

(現行)

	住宅用途	住宅以外の用途 (非住宅)
段階 3	住宅品確法断熱性能等級 4 又は設計施工指針附則の基準に適合	PAL*低減率 20以上
段階 2	住宅品確法断熱性能等級 3	PAL*低減率 10以上20未満
段階 1	住宅品確法断熱性能等級 2	PAL*低減率 0以上10未満

(改正案)

CASBEE連携

CASBEE連携

	住宅用途	住宅以外の用途
段階 3	全住戸の外皮平均熱貫流率 (UA値) が0.75以下	現行のとおり
段階 2	全住戸のUA値が0.87以下若しくは住棟単位UA値が0.75以下又は住宅仕様基準に適合	現行のとおり
段階 1	段階 3 及び段階 2 に適合しない	段階 3 及び段階 2 に適合しない

31

再生可能エネルギーの直接利用

赤字が主な
改正内容

(現行)

	住宅用途	住宅以外の用途
段階 3	—	次のいずれかについての効果が居室の総面積の半分以上 ・ 通風経路の確保 ・ 自然換気システムの採用 ・ 昼光利用効率向上のための措置 等
段階 2	次のいずれか ・ パッシブソーラーシステム ・ ボイドスペース等の昼光利用 等	段階 3 に掲げる事項のいずれか

(改正案)

CASBEE連携

CASBEE連携

	住宅用途	住宅以外の用途
段階 3	全単位住戸の80%以上が次の両方に適合 ・ 採光確保 ・ 通風確保	次の事項の利用量の合計が15MJ/m ² ・年以上 (学校等については住宅用途に準じる) ・ 自然採光システム ・ 自然通風・自然換気システム ・ 地中熱利用システム 等
段階 2	全単位住戸の50%以上が段階 3 の両方の事項に適合	段階 3 に掲げる事項のいずれか (学校等については住宅用途に準じる)
段階 1	段階 3 及び段階 2 に適合しない	段階 3 及び段階 2 に適合しない

再生可能エネルギーの変換利用

赤字が主な
改正内容

(現行)

	住宅用途	住宅以外の用途
段階 3	次に掲げる設備を計10kW以上設置 (ただし、全量売電は除く。) ・太陽光 ・太陽熱 ・地中熱 ・バイオマス 等	住宅に同じ
段階 2	段階 3 に掲げる設備を計10kW未満設置 (ただし、全量売電は除く。)	住宅に同じ

(改正案)

	住宅用途	住宅以外の用途
段階 3	現行のとおり	現行のとおり
段階 2	現行のとおり	現行のとおり
段階 1	段階 3 及び段階 2 に適合しない	段階 3 及び段階 2 に適合しない

33

再生可能エネルギー電気の受入れ

赤字が主な
改正内容

(現行)

なし
(新規)

(改正案)

新規

新規

	住宅用途	住宅以外の用途
段階 3	次の両方に適合 ・小売電気事業者のCO ₂ 排出係数：0.370以下 ・再エネ利用率：30%以上（電力メニューも可）	住宅に同じ
段階 2	次の両方に適合 ・小売電気事業者のCO ₂ 排出係数：0.370を超え、全小売電気事業者の平均以下 ・再エネ利用率：20%以上（電力メニューも可）	住宅に同じ
段階 1	段階 3 及び段階 2 に適合しない	段階 3 及び段階 2 に適合しない

34

設備システムの高効率化

(現行 設備システムの省エネルギー)

赤字が主な
改正内容

(現行)

	住宅用途	住宅以外の用途
段階3	設置する設備（給湯システム・空調システム・暖房機能付き給湯システム）により、点数の合計点及び満点を算出	(事務所系用途) ERR 30 以上 (ホテル系用途) ERR 25 以上
段階2		(事務所系用途) ERR 20 以上 30 未満 (ホテル系用途) ERR 20 以上 25 未満
段階1		ERR 0 以上 20 未満

(改正案)

CASBEE連携

CASBEE連携

	住宅用途	住宅以外の用途
段階3	ERR 5 以上（ただし住宅共用部については計算に含めなくてもよい。） ・ ZEH 及び東京ゼロエミ住宅の要件を満たす場合は、段階評価に加えて表示	ERR が次の基準値以上 (事務所系用途の床面積×30+ホテル系用途の床面積×25)÷延べ面積 ・ ZEB の要件を満たす場合は、段階評価に加えて表示
段階2	ERR 0 以上 5 未満（ただし住宅共用部については計算に含めなくてもよい。）又は住宅仕様基準に適合	ERR 20 以上かつ段階3の基準値未満
段階1	段階3 及び段階2 に適合しない	段階3 及び段階2 に適合しない

35

エネルギーの面的利用

(現行 地域冷暖房等)

赤字が主な
改正内容

(現行)

	住宅用途	住宅以外の用途（5千㎡以下記載省略可）
段階3	—	次のいずれかに適合 ・ エネルギー効率の値が0.90以上(蒸気が含まれている場合は0.85以上)の地冷から熱供給を受入れ ・ 空調排熱以外のエネルギーを利用するシステム
段階2	—	次のいずれかに適合 ・ 地冷からの熱供給を受入 ・ 複数の建築物間で熱融通 ・ 空調排熱利用システム

(改正案)

	住宅用途	住宅以外の用途(地冷区域内等に限る)
段階3	—	現行のとおり
段階2	—	次のいずれかに適合 ・ 地冷からの熱供給を受入 ・ 複数の建築物間で、熱融通又は空調排熱利用
段階1	—	段階3 及び段階2 に適合しない

36

最適運用のための予測、計測、表示等

(最適運用のための計量及びエネルギー管理システム 及び
最適運用のための運転調整と性能の把握 を統合)

赤字が主な
改正内容

(現行)

	住宅用途	住宅以外の用途 (5千㎡以下記載省略可)
段階3	—	計量、エネルギー管理システム及び運転調整と性能の把握についてそれぞれ基準あり
段階2	—	計量、エネルギー管理システム及び運転調整と性能の把握についてそれぞれ基準あり
段階1	—	計量及びエネルギー管理システムについてのみ基準あり

(改正案)

	住宅用途	住宅以外の用途 (1万㎡以下記載省略可)
段階3	—	次の事項の点数の合計が4以上 ・エネルギーシミュレーション ・エネルギーの計測 ・エネルギー管理及び表示
段階2	—	段階3の事項の点数の合計が2又は3
段階1	—	段階3及び段階2に適合しない

37

躯体材料におけるリサイクル材の使用

(現行 再生骨材等利用、混合セメント等利用、リサイクル鋼材利用)

赤字が主な
改正内容

(現行)

	住宅用途 (一部記載省略可)	住宅以外の用途 (一部記載省略可)
段階2	(再生骨材) 次のいずれか ・捨てコンクリート、現場打ちコンクリート等 (混合セメント) 杭等に、高炉セメントB種C種等 (電炉鋼) 鉄筋以外の構造用材として利用	住宅に同じ

(改正案)

CASBEE連携

CASBEE連携

	住宅用途	住宅以外の用途
段階3	躯体に次の資材等を2つ以上利用 ・グリーン購入法の「特定調達品目」のうち、骨材、セメント、木材の一部 ・東京都環境物品等調達方針(公共工事)(当該年度)の「特別品目」のうちリサイクル鋼材、多摩産材等	住宅に同じ
段階2	躯体に段階3のいずれかの資材等を利用	住宅に同じ
段階1	段階3及び段階2に適合しない	住宅に同じ

38

躯体材料以外におけるリサイクル材の使用

(現行 その他のエコマテリアル利用)

赤字が主な
改正内容

(現行)

段階評価を行わない。
(自由記載)



(改正案)

新規

CASBEE連携

新規

CASBEE連携

	住宅用途	住宅以外の用途 (記載省略可)
段階3	躯体以外の部分に次の資材等を2つ以上利用 ・グリーン購入法の「特定調達品目」 ・東京都環境物品等調達方針(公共工事) (当該年度) の「特別品目」	住宅に同じ
段階2	段階3のいずれかの資材等を1つ利用	住宅に同じ
段階1	段階3及び段階2に適合しない	住宅に同じ

39

断熱材用発泡剤

赤字が主な
改正内容

(現行)

	住宅用途	住宅以外の用途
段階3	発泡剤の半分以上についてODP (オゾン破壊係数) がゼロかつGWPが1以下	住宅に同じ
段階2	発泡剤の半分以上についてODPがゼロ及びGWPが10以下	住宅に同じ



(改正案)

CASBEE連携

CASBEE連携

	住宅用途	住宅以外の用途
段階3	発泡剤を使用しないこと又は発泡剤に使用されている物質のODPがゼロかつGWPが1以下	住宅に同じ
段階2	発泡剤に使用されている物質のODPがゼロ及びGWPが1を超え10未満	住宅に同じ
段階1	段階3及び段階2に適合しない	住宅に同じ

40

空気調和設備用冷媒

赤字が主な
改正内容

(現行)

	住宅用途 (自由記載)	住宅以外の用途 (記載省略可)
段階 2	空調設備の冷媒の半分以上についてODPがゼロ	住宅に同じ



(改正案)

CASBEE連携

CASBEE連携

	住宅用途 (記載省略可)	住宅以外の用途
段階 3	冷媒に使用されている物質のODPがゼロ及びGWPが750以下	住宅に同じ
段階 2	冷媒に使用されている物質のODPがゼロ及びGWPが750超	住宅に同じ
段階 1	段階 3 及び 段階 2 に適合しない	住宅に同じ

41

維持管理、更新、改修、用途の変更等の 自由度の確保

赤字が主な
改正内容

(現行)

	住宅用途	住宅以外の用途
段階 3	段階 2 に適合し、かつ、次の事項のすべて ① (共用配管) 専有部分に立ち入ることなく維持管理できる ② (専有配管) 仕上げ材に影響しないで維持管理できる ③ 住宅の間取り又は用途の変更に支障のない壁又は柱の配置、階高及び梁下の高さの設定	段階 2 に適合し、かつ、次の事項のすべて ① 階高及び設計荷重の設定 ② モジュール化 ③ 設備の集約化 ④ 機器の更新の容易性の確保
段階 2	躯体に影響を及ぼすことなく配管を維持管理	次に掲げる事項のすべて ① 空気調和の熱源側設備等への共用部分からのルート及びスペースの確保 ② 室内、天井内及びシャフト内に設置される設備機器等の点検口及びスペースの確保

(改正案)

	住宅用途	住宅以外の用途
段階 3	次の事項の点数の合計が 6 以上 ・ 躯体以外の劣化対策 ・ 大型機器等の搬出入 ・ その他	住宅に同じ (評価する事項の内容は非住宅に対応するよう調整する)
段階 2	段階 3 の事項の点数の合計が 3 以上 5 以下	住宅に同じ
段階 1	段階 3 及び 段階 2 に適合しない	住宅に同じ

躯体の劣化対策

赤字が主な
改正内容

(現行)

	住宅用途			住宅以外の用途		
段階 2	S 造	住宅品確法劣化対策等級	3 の一部	R C 造	住宅品確法劣化対策等級	3 の一部
	R C 造	住宅品確法劣化対策等級	3 の一部			



(改正案)

CASBEE連携

CASBEE連携

	住宅用途			住宅以外の用途		
段階 3	W 造	住宅品確法劣化対策等級	3 の一部	住宅に同じ		
	S 造	住宅品確法劣化対策等級	3 の一部			
	R C 造	住宅品確法劣化対策等級	3 の一部			
段階 2	W 造	住宅品確法劣化対策等級	3 の一部	住宅に同じ		
	S 造	住宅品確法劣化対策等級	2 の一部			
	R C 造	住宅品確法劣化対策等級	2 の一部			
段階 1	段階 3 及び段階 2 に適合しない			住宅に同じ		

43

建設資材の再使用対策等

(現行 短寿命建築物の建設資材の再使用対策等)

赤字が主な
改正内容

(現行)

なし
(新規)



(改正案)

新規

CASBEE連携

新規

CASBEE連携

	住宅用途			住宅以外の用途		
段階 3	次の事項の 2 つ以上に適合 ・躯体と仕上げ材が容易に分別可能 ・内装材と設備が解体・改修・更新の際に、容易に取り外すことができる ・再利用できるユニット部材を用いている ・構造部材あるいはそのユニットが容易に分解でき、再利用できる			住宅に同じ		
段階 2	段階 3 の事項のいずれかに適合			住宅に同じ		
段階 1	段階 3 及び段階 2 に適合しない			住宅に同じ		

44

雑用水利用

赤字が主な
改正内容

(現行)

	住宅用途 (記載省略可)	住宅以外の用途 (記載省略可)
段階 2	水の有効利用促進要綱 (平成15年15都市政広第122号)に従った雑用水利用又は雨水利用を行っていること。	住宅に同じ

(改正案)

CASBEE連携

CASBEE連携

	住宅用途 (1万㎡以下記載省略可)	住宅以外の用途 (1万㎡以下記載省略可)
段階 3	水の有効利用促進要綱における、次のもののうち2つ以上を雑利用水として利用すること (雨水の浸透及び貯留は除く。この表において同じ。) ・雨水 ・再生水 ・循環利用水	住宅に同じ
段階 2	段階 3 の事項のいずれかを利用していること。	住宅に同じ
段階 1	段階 3 及び段階 2 に適合しない	住宅に同じ

45

雨水浸透

赤字が主な
改正内容

(現行)

	住宅用途 (記載省略可)	住宅以外の用途 (記載省略可)
段階 2	敷地において1時間当たり10ミリメートル程度の雨水浸透が見込めること。ただし、浸透効果を期待できない地域等は、適用しない。	住宅に同じ

(改正案)

	住宅用途 (1万㎡以下記載省略可)	住宅以外の用途 (1万㎡以下記載省略可)
段階 3	敷地において1時間当たり30ミリメートル以上の雨水浸透が見込めること (浸透効果を期待できない地域等は適用しない。この表において同じ。)	住宅に同じ
段階 2	敷地において1時間当たり10ミリメートル以上30ミリメートル未満の雨水浸透が見込めること。	住宅に同じ
段階 1	段階 3 及び段階 2 に適合しない	住宅に同じ

46

緑の量の確保

赤字が主な
改正内容

(現行)

	住宅用途	住宅以外の用途
段階 3	地上部のうち樹木の植栽等のなされた部分の面積及び建築物上の緑化面積の総計が、敷地面積の30%以上の面積	住宅に同じ
段階 2	20%以上の面積	住宅に同じ



(改正案)

	住宅用途	住宅以外の用途
段階 3	現行のとおり	住宅に同じ
段階 2	現行のとおり	住宅に同じ
段階 1	段階 3 及び段階 2 に適合しない	住宅に同じ

47

高木等による緑化

(現行 緑の質の確保及び生態系への配慮)

赤字が主な
改正内容

(現行)

	住宅用途	住宅以外の用途
段階 3	次の事項の点数の合計が 2 以上 ・ 建築物上における樹木の量の確保 ・ 高木の植栽 ・ 既存の樹木の保全	住宅に同じ
段階 2	段階 3 の事項の点数の合計が 1	住宅に同じ



(改正案)

	住宅用途	住宅以外の用途
段階 3	現行のとおり	現行のとおり
段階 2	現行のとおり	現行のとおり
段階 1	段階 3 及び段階 2 に適合しない	住宅に同じ

48

緑の質の確保

(現行 動植物の生息・生育環境)

赤字が主な
改正内容

(現行)

段階評価を行わない。
(自由記載)

(改正案)

CASBEE連携

CASBEE連携

	住宅用途 (1万㎡以下記載省略可)	住宅以外の用途 (1万㎡以下記載省略可)
段階3	次の事項の2つ以上に適合 ・外来種に関し、適切に対応 ・自生種の保全に配慮した緑地づくり ・敷地や建物の植栽条件に応じた適切な緑地づくり ・野生小動物の生息域の確保に配慮した緑地づくり ・生物とふれあい自然に親しめる環境や施設等を確保	住宅に同じ
段階2	段階3の事項のいずれかに適合	住宅に同じ
段階1	段階3及び段階2に適合しない	住宅に同じ

49

植栽による良好な景観形成

(現行 連続した緑の形成)

赤字が主な
改正内容

(現行)

段階評価を行わない。
(自由記載)

(改正案)

CASBEE連携

CASBEE連携

	住宅用途 (1万㎡以下記載省略可)	住宅以外の用途 (1万㎡以下記載省略可)
段階3	次の事項の2つ以上に適合 ・植栽によって沿道に緑の連続性が確保され、良好な景観形成に寄与 ・隣接敷地や道路の既存樹木との調和やシンボル性に配慮した樹種の選定 ・公道に面した平面駐車場等について、植栽、水面の配置により良好な景観形成に寄与	住宅に同じ
段階2	段階3の事項のいずれかに適合	住宅に同じ
段階1	段階3及び段階2に適合しない	住宅に同じ

50

緑地等の維持管理に必要な設備及び管理方針の設定

(現行 樹木・芝・草花等の維持管理への配慮)

(現行)

段階評価を行わない。
(自由記載)

赤字が主な
改正内容

(改正案)

CASBEE連携

CASBEE連携

	住宅用途 (1万㎡以下記載省略可)	住宅以外の用途 (1万㎡以下記載省略可)
段階3	次の事項の2つ以上に適合 ・ 灌水設備の適正配置 ・ 植栽基盤の確保 ・ 草刈り等の年間工程計画 ・ 病虫害対策等の実施方針 ・ 生物モニタリング等及びその結果の緑地等の維持管理への反映が計画されている	住宅に同じ
段階2	段階3の事項のいずれかに適合	住宅に同じ
段階1	段階3及び段階2に適合しない	住宅に同じ

51

建築設備からの人工排熱対策

赤字が主な
改正内容

(現行)

	住宅用途	住宅以外の用途 (記載省略可)
段階2	—	1日の人工排熱の顕熱量が1.5MJ/㎡以下又は全熱量が3.0MJ/㎡以下
段階1	—	人工排熱の顕熱量及び全熱量を算出・表示すること。

(改正案)

	住宅用途	住宅以外の用途
段階3	—	次の各評価項目の段階の数字の合計が8以上 ・ 建築物の外皮の熱負荷抑制 ・ 再生可能エネルギーの直接利用 ・ 設備システムの高効率化
段階2	—	段階3の数字の合計が5以上7以下
段階1	—	段階3及び段階2に適合しない

52

敷地と建築物の被覆対策

赤字が主な
改正内容

(現行)

	住宅用途	住宅以外の用途
段階 3	敷地と建築物の被覆の改善に係る事項について、各対策評価面積の合計が、敷地面積の30%以上	住宅に同じ
段階 2	20%以上	住宅に同じ



(改正案)

	住宅用途	住宅以外の用途
段階 3	現行のとおり (再帰性建材を評価に追加)	住宅に同じ
段階 2	現行のとおり (再帰性建材を評価に追加)	住宅に同じ
段階 1	段階 3 及び段階 2 に適合しない	住宅に同じ

53

風環境への配慮

赤字が主な
改正内容

(現行)

	住宅用途 (記載省略可)	住宅以外の用途 (記載省略可)
段階 2	夏の主風向に直交する最大敷地幅に対する見付幅の比が0.4以下又は特定建築物の最大高さに対する夏の主風向に直交する最大空地幅の比が0.3以上	住宅に同じ



(改正案)

CASBEE連携

CASBEE連携

	住宅用途 (1万㎡以下記載省略可)	住宅以外の用途 (1万㎡以下記載省略可)
段階 3	夏の卓越風向に直交する見付面積 / (夏の卓越風向に直交する最大敷地幅 × 基準高さ (容積率の限度の値を建蔽率の限度の値で除して得られた値に地上部分の階高の平均を乗じて得られる値)) が40%未満	住宅に同じ
段階 2	40%以上60%未満	住宅に同じ
段階 1	段階 3 及び段階 2 に適合しない	住宅に同じ

54

(現行)

なし
(新規)

(改正案)

新規

新規

	住宅用途	住宅以外の用途
段階3	パブリック用として充電設備を設置	住宅に同じ
段階2	プライベート用として充電設備を設置	住宅に同じ
段階1	段階3及び段階2に適合しない	住宅に同じ

55

再エネの利用に係る措置の検討 の概要

再エネの導入を一層促進するため、導入検討を実施したうえで、検討結果を提出していただきます。

56

概要

対象者	建築物環境計画書を提出する建築主
主な義務の内容	太陽光、太陽熱等の再エネ導入に向けての検討とその検討結果の提出 (再エネ電気の受入れ検討義務を追加)
東京都への提出期限	確認申請の日まで (現行は確認申請の30日前まで)

詳細につきましては「建築物環境配慮指針」をご確認ください。

57

建築物環境計画書を活用した 関連制度の概要

取組・評価書の取組結果を都民にわかりやすく表示していただきます。
表示する情報は自動的に作成されます。

次のスライドより見直し後の関連制度の概要を順次ご説明します。
なお、詳細につきましては改正後の各基準をご確認ください。

58

マンション環境性能表示

赤字が改正
内容

取組評価の内容をラベルにして広告物に表示していただきます。
建築物環境計画書の提出対象拡大に伴い、対象が拡大します。

概要

対象	2,000㎡以上のマンションの建築物環境計画書を提出した建築主 2,000㎡未満のマンションで、建築物環境計画書を任意提出した場合も表示可能
主な義務の内容	販売等の広告にラベルを表示することが義務付けられています
表示時期	工事完了の翌日から1年
東京都への手続	表示開始日の翌日から15日以内に報告することが義務付けられています



ラベルの★は、取組・評価書を作成すると自動で作成されます。

59

環境性能評価書 (現行省エネ性能評価書)

赤字が改正
内容

省エネ以外の複数の評価基準についても多面的に評価するよう改正します。

概要

対象	建物全体の延べ面積が10,000㎡超かつ住宅以外の用途（工場等を除く）が2,000㎡以上の場合（「いずれかの用途」を削除）
内容	売却、賃貸等する際に、建物の環境性能について、相手方への書面交付することが義務付けられています ・建物の断熱性（PAL*低減率） ・設備の省エネ性（ERR）（省エネルギー設備等の採用状況を削除） ・再エネ ・長寿命化 ・みどり など
交付時期	工事着手の21日前から、工事完了日翌日の180日後まで 等
東京都への手続	交付実績を都に報告することが義務付けられています

性能評価書は、取組・評価書を作成すると自動で作成されます。

60

取組・評価書の作成に係る 負担軽減の取組

詳細につきましては改正後の「建築物環境配慮指針」ご確認ください。

東京都建築物環境計画書制度の評価項目と CASBEEとの連携状況（総括・住宅用途）

CASBEE連携

評価基準 (住宅用途)	記載省略 可	面積限定 省略可	新規	CASBEEと連携			別々に評 価	都独自の 評価基準
				入力値の明示	ルールが一致	水準ともに一致		
建築物外皮の熱負荷抑制					LR1-1			
再生可能エネルギーの直接利用					LR1-2			
再生可能エネルギーの変換利用								○
再生可能エネルギー電気の受入れ			○					○
設備システムの高効率化					LR1-3			
エネルギーの面的利用								
最適運用のための予測、計測、表示等								
躯体材料におけるリサイクル材の使用					LR2-2.3			
躯体材料以外におけるリサイクル材の使用			○		LR2-2.4			
断熱材用発泡剤					LR2-3.2.2			
空気調和設備用冷媒	○				LR2-3.2.3			
維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保							○	
躯体の劣化対策					Q2-2.2.1			
建設資材の再使用対策等			○			LR2-2.6		
雑用水利用		○		LR2-1.2.2				
雨水浸透		○						○
緑の量の確保							○	
高木等による緑化							○	
緑の質の確保		○		Q3-1				
植栽による良好な景観形成		○		Q3-2				
緑地等の維持管理に必要な設備及び管理方針の設定		○		Q3-1				
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		○				LR3-2.2		
E V及びPHV用充電設備の設置			○					○
合計	1	6	4	4	8	2	4	4

東京都建築物環境計画書制度の評価項目とCASBEEとの連携状況（総括・住宅以外の用途）

CASBEE連携

評価基準 (住宅以外の用途)	記載省略 可	面積限定 省略可	新規	CASBEEと連携			別々に評 価	都独自の 評価基準
				入力値の明示	ルールが一致	水準とも一致		
建築物外皮の熱負荷抑制						LR1-1		
再生可能エネルギーの直接利用						LR1-2		
再生可能エネルギーの変換利用								○
再生可能エネルギー電気の受入れ			○					○
設備システムの高効率化						LR1-3		
エネルギーの面的利用								○
最適運用のための予測、計測、表示等		○					○	
躯体材料におけるリサイクル材の使用					LR2-2.3			
躯体材料以外におけるリサイクル材の使用	○				LR2-2.4			
断熱材用発泡剤					LR2-3.2.2			
空気調和設備用冷媒					LR2-3.2.3			
維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保							○	
躯体の劣化対策					Q2-2.2.1			
建設資材の再使用対策等			○			LR2-2.6		
雑用水利用		○		LR2-1.2.2				
雨水浸透		○						○
緑の量の確保							○	
高木等による緑化							○	
緑の質の確保		○		Q3-1				
植栽による良好な景観形成		○		Q3-2				
緑地等の維持管理に必要な設備及び管理方針の設定		○		Q3-1				
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		○				LR3-2.2		
E V及びP H V用充電設備の設置			○					○
合計	1	7	3	4	5	5	6	5

取組・評価書の作成に係る負担軽減の取組 その1

赤字が改正
内容

- ・建築物環境計画書の作成、提出にCASBEE評価を一部活用することが可能【新規】

CASBEE連携

	改正後 評価項目の数	左記のうち、CASBEE と連携する評価項目
住宅用途	22	14
住宅以外の用途	25	14

取組・評価書の作成に係る負担軽減の取組 その2

- ・記載省略（提出しなくてもよい）の評価項目を設定（現行条件を見直し）

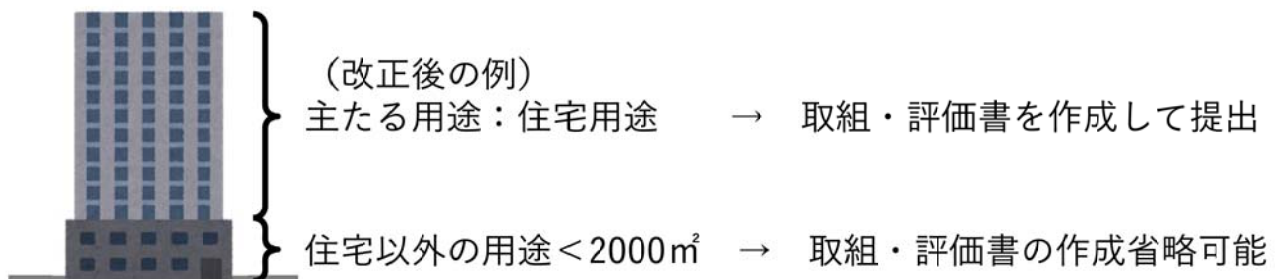
	改正後 評価項目の数	左記のうち記載省略可
住宅用途	22	7
住宅以外の用途	25	8

65

取組・評価書の作成に係る負担軽減の取組 その3

次の負担軽減の取組も引き続き実施します。

- ・複合用途建築物で一部の取組・評価書の作成省略が可能（現行条件を見直し）



66

取組・評価書の作成に係る負担軽減の取組 その4

赤字が改正
内容

取組・評価書作成の作業量低減に配慮します。

	現行	改正後 (令和2年4月施行)
入力項目の低減	約240項目（住宅） 約400項目（住宅以外の用途） 自由記載を含む	約150項目（住宅） 約200項目（住宅以外の用途） 自由記載を中心に合理化（選択式や数値入力化）

67

改正に関する説明会の実施等について

円滑な施行に向けて、関係団体等と協力しながら周知を実施します

令和元年度 東京都環境建築フォーラム

日時	場所	定員
令和2年1月30日（木曜日）午後2時から午後5時まで	四谷区民ホール（東京都新宿区内藤町87番地）	300人

制度改正に関する説明会

同年2月17日（月曜日）午前10時から午前11時まで	東京都庁第二本庁舎31階特別会議室24	30人
同年2月26日（水曜日）午前10時から午前11時まで	東京都庁第二本庁舎31階特別会議室25	20人
同年3月9日（月曜日）午後2時から午後3時まで	東京都立川合同庁舎（立川市錦町4-6-3） 3階共用会議室301	40人

令和2年4月1日
制度改正後施行

- ・参加費 無料
- ・申込方法 電子申請で申込受付中（先着順）
URL <https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/index.html>
- ・説明会等の資料は後日都ホームページで公開します。

68



ご清聴ありがとうございました

東京都建築物環境計画書制度 との連携を受けたCASBEE側の対応

建築物の総合的環境評価研究委員会
幹事 林立也（千葉大学大学院）

説明内容

1. CASBEE-東京都対応WGの目的と作業
2. 東京都制度とCASBEEの対応関係
3. 具体的な対応

1. 目的

CASBEEは建築物等の総合的な環境性能を評価するツールとして平成13年度から当法人を中心として研究開発が行われており、国内の建設会社や設計事務所、不動産事業者等において、計画物件の環境性能の確認や改善、認証取得による市場へのPR等幅広く活用されている。さらに、24の地方公共団体では、建築行政における届出制度としてCASBEEが活用され、現在までに累計で2万1千件を超える物件が届出されている。一方で、最大の新築建築物の建設地である東京都では、東京都独自の環境計画書制度が施行されており、CASBEEの届出データによる蓄積ができていない状況にある。そのため、**東京都建築物環境計画書制度の再構築におけるCASBEE活用の方針に併せ、都内建築物におけるCASBEE評価数の増加を図る。**

2. 検討体制

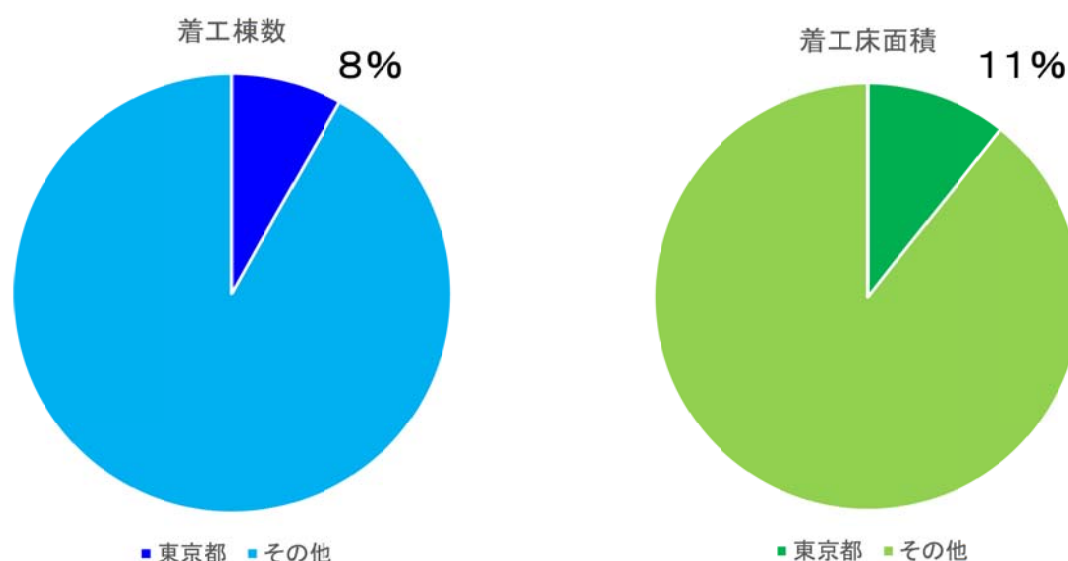
主査：林立也(千葉大学大学院)

委員：CASBEE研究開発委員会各検討小委員会 幹事、東京都環境局、等

3. 検討内容

- (1) 建築物環境計画書制度とCASBEE - 建築(新築)の評価項目の比較・整理
- (2) 建築物環境計画書制度とCASBEEの評価基準等の調整
- (3) その他関連事項

東京都における着工状況



(データ：建築着工統計調査報告 平成30年 年計)

【再構築後の提出書類（案）】

(ア) 建築物環境計画書（取組評価書）による提出
取組評価書で環境配慮4分野に関する項目別評価入力を行うことにより、「取組評価書まとめ（仮）」が作成される

(イ) CASBEEの評価結果による提出
・CASBEEの評価結果から環境配慮4分野に関する内容を抜粋
・環境配慮4分野に関する定量的な事項等を追記
→ (ア)の場合と同様の「取組評価書まとめ（仮）」が作成される

評価入力
により作成

東京都建築物環境計画書制度



取組評価書まとめ(仮)
提出された全ての案件で
作成される



CASBEEの評価結果

・CASBEEの評価結果から、環境配慮4分野に関する部分を抜粋
・環境配慮4分野に関する定量的な事項等を追記

東京都制度の段階評価と
CASBEEのレベル評価の整合を図るのか？

評価方法

CASBEEの提出だけで計画書の
提出を代替できるのか？

枠組み、提出方法

「評価の枠組み」についての検討

CASBEEの評価体系

まず、評価対象を4つに大分類

- ① エネルギー消費
- ② 資源循環
- ③ 地域環境
- ④ 室内環境

次に、
Q (Quality)
と
L (Load)
に分類・再構成

Q: 建築物の環境品質

- Q1: 室内環境
- Q2: サービス性能
- Q3: 室外環境 (敷地内)

BEE
の分子

- L1: エネルギー
- L2: 資源・マテリアル
- L3: 敷地外環境

BEE
の分母

L: 建築物の環境負荷

境界内
Q: 建築物の
環境品質で評価

境界外
L: 建築物の
環境負荷で評価

仮想境界

資源消費、
CO₂排出
など



排気、騒音、
廃熱、排水
など



東京都建築物環境計画書制度
の評価体系

環境局の主管範囲は主に「L」部分
で一部緑化等の「Q」部分を含む

環境効率の概念はない
格付け評価の考え方ない

「CASBEE-東京」とはならない

具体的な評価内容を整合・統一す
ることで、評価者の負担を減らし、
東京都建築物環境計画書の届出
対象者による「CASBEE評価」へ
の取組みを拡大する。

検討における留意点：

評価者の作業量の低減のため似て非なる評価方法を極力避ける

段階評価とレベル評価の整合検討：

- ①各ツールの過去の検討経緯との整合
- ②東京都独自の取組み内容の反映、CASBEEの全国対応
- ③その他



- 1) 水準の一致 ⇒ レベルと段階が1対1で対応している
- 2) ルールの一致 ⇒ レベルを決める内容により、段階が概ね決まる
- 3) 値の一致 ⇒ レベルと段階はずれているが指標を統一し、レベルが決まると段階が決まる

説明内容

1. CASBEE-東京都対応WGの目的と作業

2. 東京都制度とCASBEEの対応関係

3. 具体的な対応

(非住宅)

都建築物環境計画書			CASBEE	
段階	評価基準	件数割合	レベル	採点基準
現行	1 適合なし	62%	3	「評価する取組」が採用されていない。又は、採用されているが、有効性は検討されていない。※
	2 次のいずれか ①2方向開口等による通風経路の確保 ②温度差を利用した自然換気システムの採用 ③自動制御による自然換気システムの採用 ④ライトシェルフ等昼光利用効率の向上のための措置 ⑤パッシブソーラーシステムの利用 ⑥クール（ヒート）トレンチ等の地中温度の利用 ⑦その他	32%		
	2 段階2のいずれかについての効果が居室の総面積の半分以上	6%	4	「評価する取組」が有効性を検討したうえで採用されている。※

東京都側でCASBEEの評価体系を採用してくれた例

見直し案	1 段階2を満たさない。		3	「評価する取組」が採用されていない。又は、採用されているが、有効性は検討されていない。※
	2 次のいずれか※ ○採光利用：CASBEE採点基準のとおり ○通風利用：CASBEE採点基準のとおり ○地熱利用：CASBEE採点基準のとおり ○その他		4	「評価する取組」が有効性を検討したうえで採用されている。※
	3 段階2に掲げる事項の利用量の合計が15MJ/m ² ・年以上※		5	レベル4に加え、利用量が15MJ/m ² 年以上※

(住宅)

都建築物環境計画書			CASBEE	
段階	評価基準	件数割合※	レベル	採点基準
現行	1 (段階2のいずれも利用していない)	90%	2	住宅に同じ
	2 (再生骨材) 次のいずれか ○捨てコンクリート ○現場打ちコンクリート等 ○その他 (混合セメント) 杭等に、いずれかを利用 ○高炉セメントB種C種等 ○フライアッシュセメント ○エコセメント (電炉鋼) 鉄筋以外の構造用材として利用	10%		

(非住宅)

都建築物環境計画書			CASBEE	
段階	評価基準	件数割合	レベル	採点基準
現行	1 住宅に同じ	64%※	2	住宅に同じ
	2 住宅に同じ	36%※		

見直し案	1 段階2を満たさない。	90	2 (持続可能な木材) ・使用していない。	2	住宅に同じ
	2 構造躯体等に次のいずれかの資材等を利用 ○グリーン購入法のうち次の「特定調達品目」 (骨材) ・再生骨材L、M又はH・高炉スラグ骨材・フェロニッケル骨材・銅スラグ骨材・電気炉酸化スラグ骨材 (セメント) ・高炉セメント・フライアッシュセメント・エコセメント (木材) 適法伐採木材 ○東京都環境物品等調達方針 (公共工事) (当該年度) のうち次の「特別品目」 (鋼材) 電炉鋼材 (木材) 多摩産材	10%	3 (躯体材料におけるリサイクル材) ・構造耐力上主要な部分にリサイクル資材をひとつも用いていない。 (持続可能な木材) ・持続可能な森林から産出された木材を使用しているが、使用比率10%未満。 4 (持続可能な木材) ・使用比率が10%以上50%未満。 5 (躯体材料におけるリサイクル材) ・構造耐力上主要な部分にリサイクル資材を用いている。 ○グリーン購入法の「特定調達品目」 ○エコマーク (持続可能な木材) ・使用比率が50%以上		

見直し案	1 住宅に同じ	64%※	2	住宅に同じ
	2 住宅に同じ	36%※	3	住宅に同じ
			4	住宅に同じ
			5	住宅に同じ

両ツールで考え方等は一致しているが、対策基準の参照範囲が異なっている。

雑用水利用
(住宅)

段階	都建築物環境計画書		CASBEE	
	評価基準	件数割合	レベル	採点基準
現行	適合なし	78%		
2	水の有効利用促進要綱及び水の有効利用施設導入の手引(平成 15 年 15 都市政広第 122 号)に従った雑用水利用又は雨水利用を行っていること。	22%		
見直し案	1	段階2を満たさない。	78%	3
	2	水の有効利用促進要綱における、次のいずれかの雑用水のうち、1つを利用していること。 ○雨水 ○再生水 ○循環利用水	16% ※	4
	3	段階2の雑用水のうち、2以上を利用していること。ただし、雨水の浸透及び貯留は除く。	6% ※	5

(非住宅)

段階	都建築物環境計画書		CASBEE	
	評価基準	件数割合	レベル	採点基準
現行	適合なし	26%		
2	住宅に同じ	74%		
見直し案	1	住宅に同じ	26%	3
	2	住宅に同じ	60% ※	4
	3	住宅に同じ	14% ※	5

CASBEE側で

- ・用語の統一の検討
- ・採点基準となる指標の定量値を記載する欄を設けることで、読み替えを可能とする。

東京都建築物環境計画書制度と連携する評価基準

(総括表、住宅用途)

評価基準 (住宅用途)	任意評価	面積限定 任意評価	新規	CASBEEと連携			別々に評価	都独自の 評価基準
				入力値の明示	ルールが一致	水準とともに一致		
建築物外皮の熱負荷抑制					LR1-1			
再生可能エネルギーの直接利用					LR1-2			
再生可能エネルギーの変換利用							○	
再生可能エネルギーを含む電力の受入			○				○	
設備システムの高効率化					LR1-3			
エネルギーの面的利用								
最適運用のための予測、計測及び表示								
躯体材料におけるリサイクル材の使用					LR2-2.3			
躯体材料以外におけるリサイクル材の使用			○		LR2-2.4			
断熱材用発泡剤					LR2-3.2.2			
空気調和設備用冷媒	○				LR2-3.2.3			
維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保						○		
躯体の劣化対策					Q2-2.2.1			
建築資材の再利用対策等			○			LR2-2.6		
雑用水利用		○		LR2-1.2.2				
雨水浸透		○					○	
緑の量の確保							○	
多様な緑化の方法							○	
緑の質の確保		○		Q3-1				
植栽による良好な景観形成		○		Q3-2				
緑化等の維持管理に必要な設備並びに管理方針の設定		○		Q3-1				
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		○				LR3-2.2		
E V及びPHV用充電設備の設置		○	○				○	
合計	1	7	4	4	8	2	4	

(総括表、非住宅用途)

評価基準 (非住宅用途)	任意評価	面積限定 任意評価	新規	CASBEEと連携			別々に評価	都独自の 評価基準
				入力値の明示	ルールが一致	水準とも一致		
建築物外皮の熱負荷抑制						LR1-1		
再生可能エネルギーの直接利用						LR1-2		
再生可能エネルギーの変換利用								○
再生可能エネルギーを含む電力の受入			○					○
設備システムの高効率化						LR1-3		
エネルギーの面的利用		○						○
最適運用のための予測、計測及び表示		○					○	
躯体材料におけるリサイクル材の使用						LR2-2.3		
躯体材料以外におけるリサイクル材の使用	○					LR2-2.4		
断熱材用発泡剤						LR2-3.2.2		
空調設備用冷媒						LR2-3.2.3		
維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保							○	
躯体の劣化対策						Q2-2.2.1		
建築資材の再利用対策等			○			LR2-2.6		
雑用水利用		○		LR2-1.2.2				
雨水浸透		○						○
緑の量の確保							○	
多様な緑化の方法							○	
緑の質の確保		○		Q3-1				
植栽による良好な景観形成		○		Q3-2				
緑化等の維持管理に必要な設備並びに管理方針の設定		○		Q3-1				
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		○				LR3-2.2		
E V及びP H V用充電設備の設置		○	○					○
合計	1	9	3	4	5	5	6	5

両ツールの対応関係

■ 東京都建築物計画書制度の評価から見たCASBEEとの連携

	評価基準の数	左記のうち、CASBEEと連携する評価基準	CASBEEで評価を行っていない基準
住宅	22	14	8
非住宅	25	14	11

■ CASBEE評価から見た東京都建築物計画書制度との連携

	評価基準の数	左記のうち、東京都計画書制度と連携する評価基準	東京都計画書制度で評価を行っていない基準
住宅	32	14	18
非住宅	32	14	18

1. CASBEE-東京都対応WGの目的と作業

2. 東京都制度とCASBEEの対応関係

3. 具体的な対応

具体的な作業

①CASBEEの採点結果と東京都計画書制度の対応表作成

各「レベル」とそれにまつわる「指標」から、「段階」への読み替え対応表を作成していく予定。自動的な読み替えツール等は作成しない方針。

②エビデンス資料の統一検討

CASBEE第三者認証用の根拠資料と東京都計画書制度の根拠資料を極力統一できるよう、今後も調整を検討を続ける予定

③採点基準の更新等を含めた情報交換の場の継続

各ツールにおける採点基準等の今後の更新を見据え、相互のツールの届出内容などを情報交換する場を現WGの延長として継続

2.1.2 外皮性能

建物全体・共用部分		住居・宿泊部分	
重み係数(既定) = 0.25		重み係数(既定) = 0.00	
レベル 3.0	事・学・物・飲・会・病・ホ・工・住	レベル 3.0	病・ホ 住
レベル 1	窓システム、外壁、屋根や床(特にビロティ)において熱の侵入に対して配慮が無く、断熱性能が低い。 (窓システムSC:0.7程度、U=6.0(W/m ² K)程度、外壁・その他:U=3.0(W/m ² K)程度)	レベル 1	窓システム、外壁、屋根や床(特にビロティ)において熱の侵入に対して配慮が無く、断熱性能が低い。 (窓システムSC:0.7程度、U=6.0(W/m ² K)程度、外壁その他:U=3.0(W/m ² K)程度)
レベル 2		レベル 2	
1月末程度にウェブサイト上からダウンロードを可能とする予定			
■レベル 3	の侵入に対しての配慮がなされており、実用上、日射遮蔽性能および断熱性能に問題がない。 (窓システムSC:0.5程度、U=4.0(W/m ² K)程度、外壁・その他:U=2.0(W/m ² K)程度)	■レベル 3	の侵入に対しての配慮がなされており、実用上、日射遮蔽性能および断熱性能に問題がない。 (窓システムSC:0.5程度、U=4.0(W/m ² K)程度、外壁その他:U=2.0(W/m ² K)程度)
レベル 4		レベル 4	
レベル 5	窓システム、外壁、屋根や床(特にビロティ)において、室内への熱の侵入に対して、十分な配慮がなされており、最良の日射遮蔽性能および断熱性能を有する。 (窓システムSC:0.2程度、U=3.0(W/m ² K)程度、外壁その他:U=1.0(W/m ² K)程度)	レベル 5	窓システム、外壁、屋根や床(特にビロティ)において、室内への熱の侵入に対して、十分な配慮がなされており、最良の日射遮蔽性能および断熱性能を有する。 (窓システムSC:0.2程度、U=3.0(W/m ² K)程度、外壁その他:U=1.0(W/m ² K)程度)

環境配慮概要	記入例:エアフローウインドウの採用	30字以内で記入
窓システムのSC	0.5	
U値(W/m ² K)	窓システム 2.5	屋根 1.2
		外壁 2.3
		床 2.1
※ 各住戸のUA値について①又は②の基準を満たし、且つ、KAC値について等級4相当を満たすこと。 ①住戸の設計UA値が基準UA値(0.85)を乗じた値以下であること。 ②外気に接する床の部位熱貫流率が下の値(0.85)を乗じた値以下であり、かつ、住戸の設計UA値が基準UA値(0.9)を乗じた値以下であること。 1~2地域:0.27、3地域:0.32、4~7地域:0.37 <8地域> 各住戸の開口部の平均日射熱取得率が12以下となること。		

CASBEE-建築(新築)2016年版		■使用評価マニュアル: CASBEE-建築(新築)2016年版	
〇〇ビル		欄に数値またはコ	■評価ソフト: CASBEE-BD_NC_2016(v3.0)
スコアシート			
配慮項目	環境配慮設計の概要記入欄	評価点	重み係数
Q 建築物の環境品質		評価点	重み係数
Q1 室内環境			全体
			3.0
			3.0
		2.3	0.20
1	屋外照明及び室内照明のうち外に漏れる光への対策	2.0	0.70
2	昼光の建物外壁による反射光(グレア)への対策	3.0	0.30

CASBEE-建築(新築)2016年版		〇〇ビル													
評価する取組み	合計	合計2	No.1	No.2	No.3	No.4	No.5	No.6	No.7	No.8	No.9	No.10	No.11	No.12	No.13
Q2 サービス性能															
1.2.3 内装計画	1.0	1.0	○	-	-	-	-	-	-	○					
1.3.1 維持管理に配慮した設計	5.0		○	-	-	-	-	-	-	○	-	○	○	○	
1.3.2 維持管理用機能の確保	5.0		-	○	○	○	○	-	-	○	-	-	-	-	-
2.4.1 空調・換気設備	1.0		-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.2 給排水・衛生設備	3.0	2.0	○	-	-	○	-	○	-	-	-	-	-	-	-
2.4.3 電気設備	2.0	2.0	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.5 通信・情報設備	5.0		-	○	○	○	○	○	○						
Q3 室外環境(敷地内)															
1 生物資源の保全と創出	6.0		-	3.0	-	2.0	-	1.0	-	-	-	-	-	-	-
2 まちなみ・景観への配慮	3.0		2.0	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1 地域性への配慮、快適性の向上	6.0		1.0	3.0	1.0	-	-	-	-	1.0					
3.2 敷地内温熱環境の向上	18.0		2.0	3.0	1.0	3.0	3.0	3.0	1.0	2.0	-				
LR1 エネルギー															
2 自然エネルギー利用	3.0		-	-	-	-	-	-	○	○	-	-	-	○	○
LR2 資源・マテリアル															
1.2.2 雑排水等再利用システム導入の有無			○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1 材料使用量の削減	2.0		-	2.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3 躯体材料におけるリサイクル材の使用			-	-	-	3.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6 部材の再利用可能性向上への取組み	1.0		-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1 有害物質を含まない材料の使用	1.0		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LR3 敷地外環境															
2.2 温熱環境悪化の改善	3.0		2.0	-	-	-	-	-	-	-	-	1.0	-	-	-
2.2.2 交通負荷抑制	1.0		1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

CASBEE-建築(新築)2016年版 ■使用評価マニュアル: CASBEE-建築(新築)2016年版
 OEDL 欄に数値またはコ ■評価ソフト: CASBEE-BD_NC_2016(v3.0)

スコアシート		評価点	重み係数	評価点	重み係数	全体
配慮項目	環境配慮設計の概要記入欄					
Q 建築物の環境品質						3.0
Q1 室内環境						3.0

主な指標	値
Q1 室内環境	
2.1.3 外皮性能	窓システムSC 0.6 窓システムU 2.5 屋根U 1.2 外壁U 2.3 床U 2.1
3.1.1 昼光率	昼光率 2.0%
4.2.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積率 3.0%
Q2 サービス性能	
1.1.1 広さ・収納性	執務スペース 3.2m ² /人 病床 3.2m ² /床 シングル 3.2m ² ツイン 3.2m ²
1.1.2 高度情報通信設備対応	コンセント容量 44.0 VA/m ²
1.2.1 広さ感・景観	天井高 3.2 m
1.2.2 リフレッシュスペース	リフレッシュスペース 3.0% レストスペース 3.0%
2.2.1 躯体材料の耐用年数	想定耐用年数 28 年
2.2.2 外壁仕上げ材の補修必要間隔	想定必要間隔 0 年
2.2.3 主要内装仕上げ材の更新必要間隔	想定必要間隔 0 年
2.2.6 主要設備機器の更新必要間隔	想定必要間隔 0 年
3.1.1 階高のゆとり	階高 0 m
3.1.2 空間の形状・自由さ	壁長さ比率 3.5%
3.2 荷重のゆとり	床荷重 3,500 N/m ²
Q3 室外環境(敷地内)	
1 生物資源の保全と創出	外構緑化指数 ##### 建物緑化指数 #####
3.2 敷地内温熱環境の向上	空地率 0% 水平投影面積率 ##### 地表面対策面積率 #VALUE! 舗装面積率 #VALUE!
LR1 エネルギー	
1 建物外皮の熱負荷抑制	BPI/EPIm 窓の日射熱取得率 0 UA(最悪住戸) 0 窓U(最悪住戸) 0
2 自然エネルギー利用	自然エネルギー直接利用量 0 MJ/年m ² 採光を満たす教室数 0.0% 採光を満たす住戸数 0.0%
3 設備システムの高効率化	通風を満たす教室数 PV等容量 0 kW 蓄電池 0 kW
LR2 資源・マテリアル	
1.2.1 雨水利用システム導入の有無	雨水利用率 3.5%
2.5 持続可能な森林から産出された木材	使用比率 3.5%
3.2.1 消火剤	オゾン破壊係数(COPE) 30 地球温暖化係数(GWP) 30

採点基準の変更 (次期、改定時)

3.2.2 発泡剤(断熱材等)

事・学・物・飲・会・工・病・ホ・住

用途	事・学・物・飲・会・工・病・ホ・住
レベル1	ODP=0.2以上の発泡剤を用いた断熱材等を使用している。
レベル2	ODP=0.2未満の発泡剤を用いた断熱材等を使用している。
レベル3	ODP=0.01未満の発泡剤を用いた断熱材等を使用している。
レベル4	ODP=0.01未満かつ、GWPが低い発泡剤(GWP(100年値)が50未満)を用いた断熱材等を使用している。
レベル5	ODP=0かつGWPが低い発泡剤(GWP(100年値)が1以下)を用いた断熱材等を使用している。あるいは発泡剤を用いた断熱材等を使用していない。



レベル1	レベル3を満たさない
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	ODP=0の発泡剤を用いた断熱材を使用している
レベル4	ODP=0かつGWPが低い発泡剤(GWP(100年値)が10未満)を用いた断熱材等を使用している。
レベル5	ODP=0かつGWPが低い発泡剤(GWP(100年値)が1以下)を用いた断熱材等を使用している。あるいは発泡剤を用いた断熱材等を使用していない。

東京都での過去の評価実績等を参考に次期改定時に基準を変更予定