

評価基準案の基本的な考え方について（その1）

1 評価基準案の水準設定に関する基本的な考え方

- 市場での適正な評価を促進するため、現行評価基準での件数割合を参考に水準（各段階）を設定する。
- CASBEEや関連法令（建築物省エネ法等）の制度で使用されている評価方法やレベルを参考に水準を設定する。さらにこれらの制度を活用することにより、取組・評価書の作成者の負担軽減に配慮する。

2 評価基準（案）について

- 別紙（資料5）にて説明

3 評価基準案における任意評価について

- 複数の建築物の取組を多面的に評価するためには、評価基準の項目は極力一律であることが望ましい。
- ただし、環境配慮を行いにくい場合や、環境に与える影響が比較的軽微な評価基準が想定される。

懸念	理由
規模に応じて難易度が異なると考えられる （延べ面積1万㎡を想定）	<ul style="list-style-type: none"> 一般に、小規模な建築物又は敷地では空間的、工費的に余裕が少ないケースがあり、基準を達成することが比較的難しいと考えられる。
竣工時の配慮による環境影響が、建築物のライフサイクルに比べて小さいと考えられる	<ul style="list-style-type: none"> 内装材や空調設備を中心に、入居（テナント）者が工事又は設置することがあり、竣工時の状態は建物が与える本来の影響に比べて比較的小さいと考えられる。 建築物のライフサイクル（数十年～百年）に比べ、比較的短期間で取組評価した（新築時の）材料等が入替・更新することが考えられる。

- 上記ケースに該当する項目については、「任意評価」項目とすることで、建築主が取組を評価するかどうかを選択できることとしたらどうか。

	再構築後の 評価基準の項目数（案）	左記のうち 任意評価基準の項目数（案）
住宅	22	8
非住宅	25	10

次頁へ

評価基準案の基本的な考え方について（その2）

4 評価基準における段階設定の基本的な考え方

- 現行の評価基準では、段階1の基準に達しない取組は、「適合なし」として扱っている。このため現行の評価基準は原則「段階1、2、3及び適合なし」の4つの区分で評価されている。
 - 一方で「段階1、2及び適合なし」（人工排熱対策）や「段階2及び適合なし」（再生骨材等）、「段階2、3及び適合なし」（緑の量）などの様々なケースが存在する。

（案1）

見直し後は、段階2（及び段階3）に適合しないものをすべて段階1とすることにより、環境配慮の程度を直感的にわかりやすくするべきだろうか。

（案2）

比較的低い程度の環境配慮を区別するため、見直し後も引き続き適合なし（段階1に満たない）を運用するべきだろうか。

評価基準の段階	（案1） 達成の程度を直感的に わかりやすくする	（案2） 比較的低い程度の環境配慮 について区別する
適合なし （段階1に満たない）	段階2に満たない	（段階1に満たない）
段階1		環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減を図るうえで必要なもの
段階2	環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減に高い効果を有するもの	環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減に高い効果を有するもの
段階3	環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減に著しく高い効果を有するもの	環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減に著しく高い効果を有するもの

5 現行評価基準の段階について

現行の評価基準	住宅用途	非住宅用途
外壁・屋根の断熱、窓部の熱負荷の低減	段階 123+適合なし	段階 123+適合なし
再生可能エネルギーの直接利用	段階 2 +適合なし	段階 23+適合なし
再生可能エネルギーの変換利用	段階 23+適合なし	段階 23+適合なし
設備システムの省エネルギー	段階 123※	段階 123※
地域冷暖房等	—	段階 23+適合なし
最適運用のための計量及びエネルギー管理システム	—	段階 123※
最適運用のための運転調整と性能の把握	—	段階 23+適合なし
再生骨材等利用	段階 2 +適合なし	段階 2 +適合なし
混合セメント等利用	段階 2 +適合なし	段階 2 +適合なし
リサイクル鋼材利用	段階 2 +適合なし	段階 2 +適合なし
その他エコマテリアルの使用	任意記載	任意記載
断熱材用発泡剤	段階 23+適合なし	段階 23+適合なし
空気調和設備用冷媒	—	段階 2 +適合なし
維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保	段階 23+適合なし	—
躯体の劣化対策	段階 2 +適合なし	段階 2 +適合なし
短寿命建築物の建設資材の再利用対策等	—	段階 2 +適合なし
雑用水利用	段階 2 +適合なし	段階 2 +適合なし
雨水浸透	段階 2 +適合なし	段階 2 +適合なし
緑の量の確保	段階 23+適合なし	段階 23+適合なし
緑の質の確保及び生態系への配慮	段階 23+適合なし	段階 23+適合なし
動植物の生息・生育環境	任意記載	任意記載
連続した緑の形成	任意記載	任意記載
樹木・芝・草花等の維持管理への配慮	任意記載	任意記載
建築設備からの人工排熱対策	—	段階 12 +適合なし
敷地と建築物の被覆対策	段階 23+適合なし	段階 23+適合なし
風環境への配慮	段階 2 +適合なし	段階 2 +適合なし

※評価基準によって、必ずいずれかの段階に適合し、「適合なし」が存在しないことがある。

住宅 評価基準総括表

	評価基準 (住宅用途)	現行			見直し後										
		評価 基準	任意 評価	任意 記載	評価 基準	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	マンショ ン環境性 能表示	
									入力値 の明示	ルールが 一致	水準とも に一致				
1	建築物外皮の熱負荷抑制	○			○					○					○
2	再生可能エネルギーの直接利用	○			○					○					
3	再生可能エネルギーの変換利用	○			○								○	○	
4	再生可能エネルギーを含む電力の利用				○		○						○	○	
5	設備システムの高効率化	○			○					○					○
6	地域冷暖房等														
7	エネルギー消費量の表示システム (現行 最適運用のための計量及びエネルギー管理システム)														
8	(廃止 最適運用のための運転調整と性能の把握)														
9	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)	○	○		○					○					
	(現行 混合セメント等利用)	○													
	(現行 リサイクル鋼材利用)	○													
10	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)	○		○	○		○			○					
11	断熱材用発泡剤	○			○					○					
12	空気調和設備用冷媒	○		○	○	○				○					
13	維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保	○			○							○			○
14	躯体の劣化対策	○			○					○					○
15	建築資材の再利用対策等 (短寿命建築物の資材の再利用対策等)				○		○			○					
16	雑用水利用	○	○		○		○		○						
17	雨水浸透	○	○		○		○						○		
18	緑の量の確保	○			○							○			○
19	緑の質の確保及び生態系への配慮	○			○							○			○
20	動植物の生息・生育環境	○		○	○		○		○						
21	連続した緑の形成	○		○	○		○		○						
22	樹木・芝・草花等の維持管理への配慮	○		○	○		○		○						
23	建築設備からの人工排熱対策														
24	敷地と建築物の被覆対策	○			○							○			
25	風環境への配慮	○	○		○		○				○				
26	E V (電気自動車) 用充電設備の設置				○		○						○		
	合計	21	4	5	22	1	7	4	4	9	1	4	4	8	

非住宅 評価基準総括表

	評価基準 (非住宅用途)	現行			見直し後									
		評価基準	任意評価	任意記載	評価基準	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	環境性能 評価書
									入力値の 明示	ルールが 一致	水準とも に一致			
1	建築物外皮の熱負荷抑制	○			○						○			○
2	再生可能エネルギーの直接利用	○			○					○				
3	再生可能エネルギーの変換利用	○			○								○	○
4	再生可能エネルギーを含む電力の利用				○		○						○	○
5	設備システムの高効率化	○			○						○			○
6	地域冷暖房等	○	○		○		○						○	
7	エネルギー消費量の表示システム (現行 最適運用のための計量及びエネルギー管理システム)	○	○		○							○		
8	(廃止 最適運用のための運転調整と性能の把握)	○	○											
9	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) (現行 混合セメント等利用) (現行 リサイクル鋼材利用)				○					○				
10	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)				○	○				○				
11	断熱材用発泡剤	○			○					○				
12	空気調和設備用冷媒	○	○		○					○				
13	維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保	○			○							○		○
14	躯体の劣化対策	○			○					○				○
15	建築資材の再利用対策等 (短寿命建築物の資材の再利用対策等)				○		○			○				
16	雑用水利用	○	○		○				○					
17	雨水浸透	○	○		○								○	
18	緑の量の確保	○			○							○		○
19	緑の質の確保及び生態系への配慮	○			○							○		○
20	動植物の生息・生育環境	○		○	○				○					
21	連続した緑の形成	○		○	○				○					
22	樹木・芝・草花等の維持管理への配慮	○		○	○				○					
23	建築設備からの人工排熱対策	○	○		○							○		
24	敷地と建築物の被覆対策	○			○							○		
25	風環境への配慮	○	○		○						○			
26	E V (電気自動車) 用充電設備の設置				○		○						○	
	合計	26	9	4	25	1	9	3	4	7	3	6	5	8