

頁	分野	区分	細区分	配慮すべき事項	
3	エネルギーの使用の合理化	建築物の熱負荷の低減	建築物外皮の熱負荷抑制	日射による熱取得の低減並びに室内外の温度差による熱取得及び熱損失の低減に係る事項	
4		再生可能エネルギーの利用	再生可能エネルギーの直接利用	再生可能エネルギーを直接利用するために行う事項	
5			再生可能エネルギーの変換利用	再生可能エネルギーを電気又は熱に変換して利用するために行う事項	
6			再生可能エネルギーを含む電力の受入	再生可能エネルギーを含む電気の受入に係る事項	
7		省エネルギーシステム	設備システムの高効率化	効率的なエネルギー利用のために行う設備機器のシステム及び制御のシステムの構築に係る事項	
8		エネルギーの面的利用 (現行 地域における省エネルギー)	エネルギーの面的利用 (現行 地域冷暖房等)	環境保全及び地域においてエネルギーを面的に有効利用するために行う事項	
10		効率的な運用の仕組み	最適運用のための予測、計測及び表示 (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 及び 最適運用のための運転調整と性能の把握)	建築設備の運転管理時に、エネルギー利用の効率的な運用を可能にするために行う事項	
11		資源の適正利用	リサイクル材 (現行 エコマテリアル)	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及びリサイクル鋼材利用)	躯体材料における再生骨材、混合セメント及びリサイクル鋼材等の利用に係る事項
12				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)	躯体材料以外におけるリサイクル材の利用のために行う事項
13			オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制	断熱材用発泡剤	オゾン層を破壊せず、かつ、地球温暖化係数の小さい断熱材の発泡剤の選択に係る事項
14	空気調和設備用冷媒			オゾン層を破壊せず、かつ、地球温暖化係数の小さい空気調和設備用の冷媒の使用に係る事項	
15	長寿命化等		維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保	社会の変化に適切に対応し特定建築物の長寿命化を図るために行う建築物の維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保に係る事項	
17			躯体の劣化対策	建築物の長寿命化を図るため、躯体部分の劣化の進行を遅らせるために行う事項	
18			建築資材の再利用対策等 (現行 短寿命建築物の資材の再利用対策等)	資源の適正利用のために行う事項	
19	水循環		雑用水利用	水の有効利用及び下水道施設への負荷低減を図るための雑用水の利用に係る事項	
20	水循環	雨水浸透	望ましい水循環の保全を図るために行う雨水浸透に係る事項		
21	自然環境の保全	緑化	緑の量の確保	緑の量の確保のために行う事項	
22			緑の質の確保及び生態系への配慮	緑の質の確保及び生態系への配慮のために行う事項	
23			動植物の生息・生育環境	動植物の生息・生育環境の形成のために行う事項	
24			連続した緑の形成	連続した緑の形成のために行う事項	
25			樹木・芝・草花等の維持管理への配慮	樹木・芝・草花等の維持管理への配慮のために行う事項	
26	ヒートアイランド現象の緩和	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	建築設備からの人工排熱の低減に係る事項	
27			敷地と建築物の被覆対策	敷地と建築物の被覆の改善に係る事項	
28			風環境への配慮	望ましい風環境の確保を図るために行う建築物の形状及び配置に係る事項	
29			EV及びPHV用充電設備の設置	排熱が少ない自動車の普及のために行う充電設備の設置に係る事項	

頁	分野	区分	細区分	評価基準案について 前回検討会からの主な変更点		一部の段階で件数割合が大きくなることが予想される評価基準に対する、 事務局の考えについて	
				住宅	非住宅		
3	エネルギーの 使用の 合理化	建築物の熱負 荷の低減	建築物外皮の熱負荷抑制	省令改正に対応	変更なし		
4			再生可能エネルギーの直接利用	変更なし	変更なし		
5		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	変更なし	変更なし	再エネ設備設置（オンサイト）は、都の特性で設置が困難な場合があるため、再エネ電力の導入（オフサイト）を評価基準として追加し、再エネ導入を促進していく。	
6			再生可能エネルギーを含む電力の受入	段階2に再エネ利用率20%を追加	同左	再エネ利用率については「電力メニュー」も評価可能とする。	
7		省エネルギーシステム	設備システムの高効率化	省令改正に対応	変更なし		
8		地域における省エネルギー	エネルギーの面的利用	（適用しない）	エネルギーの面的利用促進の観点から見直し	エネルギーの面的利用について配慮する基準であるため、一定規模以上の開発や地冷区域内等に対象を限定する方向で見直す。	
10		効率的な運用の仕組み	最適運用のための予測、計測及び表示	（適用しない）	評価基準名および評価基準統合の観点から見直し		
11		資源の 適正利用	リサイクル材	躯体材料におけるリサイクル材の使用	段階3を設定	同左	引き続き「資源循環」の取組を促進していく。
12				躯体材料以外におけるリサイクル材の使用	変更なし	変更なし	
13			オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制	断熱材用発泡剤	変更なし	変更なし	フロン排出抑制法に基づき、引き続き「資源循環」の取組を促進していく。
14	空気調和設備用冷媒			変更なし	変更なし		
15	長寿命化等		維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保	「資源循環」の観点から評価基準を見直し	同左		
17			躯体の劣化対策	前回案の段階2を新たに段階3とし、段階2を新たに設定	同左		
18			建築資材の再利用対策等	CASBEE評価基準にあわせて調整	同左		
19	水循環		雑用水利用	変更なし	変更なし	計画規模が小さいと雑用水利用が困難なことが想定されるため、延べ面積1万㎡以下の計画が任意評価とする（第二回資料より）。	
20	自然環境の保全	水循環	雨水浸透	段階3を設定、対策対象面積は敷地全体	同左	適切な件数分布となるように段階3を設定追加する。	
21		緑化	緑の量の確保	変更なし	変更なし	建築物環境計画書では取組・評価書作成の簡素化のため、区市条例に基づく緑化算出方法でもよいこととしている。区市条例は都自然保護条例と同等「以上」の取組であるため、都条例より低い算出値（厳しい値）になることが要因の一つとして考えられる。	
22			緑の質の確保及び生態系への配慮	変更なし	変更なし		
23			動植物の生息・生育環境	段階3を設定	同左		
24			連続した緑の形成	段階3を設定	同左		
25		樹木・芝・草花等の維持管理への配慮	段階3を設定	同左			
26	ヒートアイランド現象の緩和	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	（適用しない）	段階3を設定	段階3を設定追加するとともに、段階2を再度見直し	
27			敷地と建築物の被覆対策	対策事項に再帰性建材を設定	同左	建築物環境計画書では取組・評価書作成の簡素化のため、区市条例に基づく緑化算出方法でもよいこととしている。区市条例は都自然保護条例と同等「以上」の取組であるため、都条例より低い算出値（厳しい値）になることが要因の一つとして考えられる。	
28			風環境への配慮	変更なし	変更なし		
29			EV及びPHV用充電設備の設置	評価基準を見直すとともに段階3を設定	同左		

建築物外皮の熱負荷抑制

(現行 外壁・屋根の断熱、窓部の熱負荷の低減)  
(住宅)

赤字部分が前回検討会からの変更点(以下同じ。)

	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	住宅品確法断熱性能等級2	2%		
	2	同 等級3	16%		
	3	設計施工指針附則の基準に適合又は住宅品確法断熱性能等級4	83%		
見直し案	1	段階2を満たさない。	15%※	1	住宅品確法断熱性能等級1
				2	同 等級2
				3	同 等級3
	2	全住戸の外皮平均熱貫流率が0.87W/(m <sup>2</sup> ・K)以下若しくは全住戸の平均が0.75W/(m <sup>2</sup> ・K)以下又は住宅仕様基準に適合	69%※	4	同 等級4
	3	全住戸の外皮平均熱貫流率が0.75W/(m <sup>2</sup> ・K)以下	16%※	5	レベル4を超える

(備考)

- ・ $\eta$ ACについては現状で多数が省エネ基準を満たしているため、評価基準としない。
- ・住宅品確法より広く適用可能となるUA値で評価するとともに現状を勘案し、一層高い基準を設定する。
- ・地域区分4の地域(檜原村及び奥多摩町)は段階2を0.75W/(m<sup>2</sup>・K)(全住戸の平均の場合は0.69W/(m<sup>2</sup>・K))、段階3を0.56W/(m<sup>2</sup>・K)とする。
- ・モデル住宅を用いた場合でも同じ基準で評価する。

※UA値を記載していた建築物環境計画書 146件/982件(直近5年分)について調査した割合

(主な記載項目)

- ・全住戸が満たす基準若しくは全住戸平均又は住宅仕様基準の採否
- ・UA値
- ・窓のU値(最低の住戸)
- ・ $\eta$ AC及び $\eta$ AH

(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	PAL*の低減率0~10	19%		
	2	同 10~20	27%		
	3	同 20~	53%		
見直し案	1	段階2を満たさない。	19%	1	BPI、BPI <sub>m</sub> ≥1.03
				2	BPI、BPI <sub>m</sub> =1.00
				3	BPI、BPI <sub>m</sub> =0.97
	2	現行のまま	27%	4	BPI、BPI <sub>m</sub> =0.90
	3	現行のまま	53%	5	BPI、BPI <sub>m</sub> ≤0.80

(備考)

- ・エネルギー消費性能計算プログラム(非住宅版) ver.2.0以降のWEBプログラムで計算した建物(193件)についての割合
- ・モデル建物法であっても同じ基準で評価する。

(主な記載項目)

- ・床、壁及び屋根のU値
- ・窓のU値、日射熱取得率
- ・PAL\*値及び低減率
- ・都条例(地域におけるエネルギーの有効利用)に基づくエネルギーの使用の合理化に関する性能目標値 等

再生可能エネルギーの直接利用  
(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	適合なし	97%		
	次に掲げる事項のいずれか ① パッシブソーラーシステム ② ボイドスペース等の昼光利用 ③ その他	3%		

見直し案	1	段階2を満たさない。	2	レベル3が行えない
	2	全単位住戸の50%以上が次の両方に適合 ・採光確保のため、窓が2方向に面している ・通風確保のため、換気口又は窓が2方向に面している	3	集合住宅の専有部分のほぼ全体(80%以上)が、外皮等が2方向に面している
	3	全単位住戸の80%以上が段階2の両方に適合		

(備考)

- ・CASBEEにおける評価  
レベル4：レベル3の取組の他、換気ボイドなど、効果を促進させる建築的工夫が建物の過半(50%以上)に及び  
レベル5：レベル4の工夫が、建物の大半(80%以上)に及び

(主な記載項目)

- ・採光を満たす住戸数 等

(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	適合なし	62%		
	次のいずれか ① 2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%		
	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%		

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 <sup>2</sup> ・年以上※	5	レベル4に加え、利用量が15MJ/m <sup>2</sup> ・年以上※

(備考)

- ・「評価する取組」  
採光利用：太陽光を利用した自然採光システムが計画されていること。  
通風利用：冷房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こと。  
地熱利用：冷暖房負荷低減に有効な地熱利用システムが計画されていること  
その他  
※小中、高校については、次の通りとする。

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
見直し案	1	段階2に満たない。		
	2	全教室の50%以上が次の両方に適合 ・採光確保のため、窓が2方向に面している ・通風確保のため、換気口又は窓が2方向に面している		
	3	全教室の80%以上の教室が段階2の両方に適合		

(主な記載項目)

- ・採光利用に係る教室数 等

再生可能エネルギーの変換利用  
(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		適合なし	64%		
	2	次に掲げる設備を計 10kW 未満設置 ・太陽光 ・太陽熱 ・地中熱 ・バイオマス ・その他	25%		
	3	段階2に掲げる設備を計 10kW 以上 設置 (ただし、全量売電は除く。)	11%		
見 直 し 案	1	段階2を満たさない。	64%		
	2	現行のとおり	25%		
	3	現行のとおり	11%		

都独自の  
評価基準

(備考)

- ・都が独自で評価している基準

(主な記載項目)

- ・太陽光発電設備の出力数 等

(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		適合なし	66%		
	2	住宅に同じ	4%		
	3	住宅に同じ	31%		
見 直 し 案	1	住宅に同じ	66%		
	2	現行のとおり	4%		
	3	現行のとおり	31%		

都独自の  
評価基準

(備考)

- ・住宅に同じ

(主な記載項目)

- ・住宅に同じ

再生可能エネルギーを含む電力の受入

(住宅) **新規**

	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	(新規)				
見直し案	1	段階2を満たさない。	82%※	都独自の評価基準 (新規)	
	2	東京都エネルギー環境計画書に規定するCO <sub>2</sub> 排出係数が全電源の平均以下の小売電気事業者が供給する再エネ利用率 20%以上の電力(電力メニューも可とする。)の供給を受けること又は供給を受ける予定があること。	7%※		
	3	CO <sub>2</sub> 排出係数が 0.370 以下の小売電気事業者が供給する再エネ利用率 30%以上の電力(電力メニューも可とする。)の供給を受けること又は供給を受ける予定があること。	11%※		

(備考)

- 都が独自で評価している基準 (新規)
- 排出係数は調整前後、どちらでもよいこととする。
- **住宅全体を評価することが原則であるが、困難な場合は住宅共用部の電力を評価する。**
- **再エネ利用率に限り電力メニューの利用もよいこととする。**
- 運用開始直後に電力契約先を変更(特に係数が悪化)することは、当該評価基準の考え方に合わないため、その旨を周知する。

(参考: 2017年(最新) エネルギー環境計画書)

- CO<sub>2</sub>排出係数 全電源平均 調整前 0.471 (調整後 0.465) kg-co<sub>2</sub>/kwh
- **再エネ利用率 全電源平均 調整前 11.79%**

(水準設定について)

- 国のエネルギーミックス 2030年において掲げる再エネ率 22-24%を達成するため、小売電気事業者各社は排出係数 0.370 以下を達成することを自主目標として掲げ、取り組んでいるところ。
- **都の環境基本計画の目標 再エネ率 2024年 20%、2030年ごろまでに 30%**
- C&Tでは段階3(案)の水準の電力を「低炭素電力」として認定し、2020年度から始まる第3計画期間においてインセンティブを与える予定

※小売電気事業者(全 195社)の割合であり、電力メニューの活用状況は反映していない。

(主な記載事項)

- 調整前/調整後の別
- 電力メニューでの評価実施の有無
- CO<sub>2</sub>排出係数の区分
- 再エネ利用率の区分

(非住宅) **新規**

	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	(新規)				
見直し案	1	住宅に同じ	82%※	都独自の評価基準 (新規)	
	2	住宅に同じ	7%※		
	3	住宅に同じ	11%※		

(備考)

- 都が独自で評価している基準 (新規)
- 排出係数は調整前後、どちらでもよいこととする。
- 再エネ利用率に限り電力メニューの利用もよいこととする。
- 運用開始直後に電力契約先を変更(特に係数が悪化)することは、当該評価基準の考え方に合わないため、その旨を周知する。

(水準設定について)

- 住宅に同じ

(主な記載事項)

- 住宅に同じ

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）  
（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	設置する設備（別表）により、点数の合計点及び満点を算出する。	5%		
	2		10%		
	3		86%		
見直し案	1	段階2を満たさない。	40%※	1	BEI ≥ 1.20
	2	ERR0~5（ただし住宅共用部については計算に含めないことができる。）又は単位住戸がそれぞれ住宅仕様基準に適合すること。	49%以下※	2	BEI = 1.10
	3	ERR5以上（ただし住宅共用部については計算に含めないことができる。） ・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	11%以上※	3	BEI = 1.00
				4	BEI = 0.90
				5	BEI ≤ 0.85

（別表） 給湯システムの評価（抜粋）

エネルギー消費効率が90%以上であるガス潜熱回収型給湯器等 6点

（別表） 空調システムの評価（抜粋）

「★★★」又は「★★★★」に該当するエアコンディショナー 1点

「★★★★★」に該当するエアコンディショナー 2点

（別表） 暖房機能付き給湯システム（抜粋）

エネルギー消費効率が90%以上であるガス潜熱回収型給湯器等 8点

（備考）

- ・モデル住宅を用いた場合であっても同じ基準で評価する。
  - ・ZEH表示は住棟単位又は住宅用途全体で適用し、住戸単位での適用は認めない。
- （水準設定について（※））
- ・住宅用途の都市開発諸制度を活用した案件（ERR5以上）は年間約18件程度（2018年度11件、2017年6件、2016年36件）
  - ・住宅用途の年間提出数は約160件程度であるため、ERR5に到達している件数は約11%程度に相当する。
  - ・国の発表によると、大規模住宅（延べ面積2000㎡以上）におけるエネルギー消費性能基準への適合率は60%であるとされる。このため、60-11=49%程度が段階2相当
- （主な記載事項）
- ・住宅仕様基準の採否
  - ・住戸部分/住宅共用部分の一次エネルギー
  - ・設備の仕様（WEBプログラムで入・出力する内容とする。）
  - ・蓄電池容量（設置する場合）、HEMS利用の有無 等

（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	ERR 0~20	45%※		
	2	（事務所系用途）ERR 20~30 （ホテル系用途）ERR 20~25	28%※		
	3	（事務所系用途）ERR 30~ （ホテル系用途）ERR 25~	26%※		
見直し案	1	段階2を満たさない。	45%※	1	BEI、BEIm ≥ 1.10
	2	ERR 20以上	28%※	2	BEI、BEIm = 1.00
	3	ERRが次の値以上であること  （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	26%※	3	BEI、BEIm = 0.80
				4	（事務所系用途） BEI、BEIm = 0.70 （ホテル系用途） BEI、BEIm = 0.75
				5	（事務所系用途） BEI、BEIm ≤ 0.60 （ホテル系用途） BEI、BEIm ≤ 0.70

（備考）

- ・ZEB表示は建築物全体又は非住宅用途全体で適用し、一部の建物用途のみでの適用は認めない。

※エネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）ver.2.0以降のWEBプログラムで計算した建物（219件）についての割合を示す。

- ・ERRは入力方法に関係なくモデル建物法であっても同じ基準で評価する。
- ・段階3で使用する用途区分はCASBEEと同じく次のとおりとする。

事務所系用途 事務所、学校、工場等  
ホテル系用途 ホテル、病院、百貨店、飲食店、集会所等

（主な記載事項）

- ・一次エネルギー
- ・設備の仕様（WEBプログラムで入・出力する内容とする。）
- ・ZEB相当の場合のランク
- ・都条例（地域におけるエネルギーの有効利用）に基づくエネルギーの使用の合理化に関する性能目標値 等

エネルギーの面的利用  
(現行 地域冷暖房等)  
(住宅)

- 適用しない

(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		適合なし	72%		
	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	19%		
	3	次のいずれかに適合 • エネルギー効率の値が0.90以上(熱供給媒体に蒸気が含まれている場合にあつては、0.85以上)の地冷から熱供給を受入 • 空調排熱以外の有効利用を図ることが可能なエネルギーを利用するシステム	9%		
見直し案	1	段階2又は段階3を満たさない。			都独自の 評価基準
	2	次のいずれかに適合 • 地冷からの熱供給を受入 • 複数の建築物間での熱融通又は空調排熱利用システム			
	3	次のいずれかに適合 • エネルギー効率の値が0.90以上(熱供給媒体に蒸気が含まれている場合にあつては、0.85以上)の地冷から熱供給を受入 • 空調排熱以外の有効利用を図ることが可能なエネルギーを利用するシステム			

(備考)

- 都が独自で評価している基準
- 次の両方又はいずれかに該当する場合に適用する。  
エネルギーの有効利用計画書の対象者等(合計5万㎡超の開発のうち、延べ面積1万㎡超(非住宅)の新築等)  
熱供給の受入検討建築主等(地冷区域内で、延べ面積1万㎡超(非住宅)の新築等)
- 空調排熱利用システムとは、熱回収ヒートポンプなどをいう。
- 空調排熱以外の有効利用を図ることが可能なエネルギーとは、下水処理水の熱や地下鉄排出熱などをいう。

(主な記載事項)

- 採用するシステム(地冷/熱融通等)の種類
- 地域冷暖房区域の名称(自由文記載)
- 地域エネルギー供給事業者から受け入れる熱のエネルギー効率の値 等

最適運用のための計量及びエネルギー管理システム  
(最適運用のための予測、計測及び表示 に統合)

(住宅)  
・適用しない

(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	(個別熱源式) ガス及び電力の総量の把握が可能な計量設備を有すること。 (中央熱源式) ガス、電力及び冷温熱のエネルギーについて、次に掲げるエネルギーの量の計量設備を有すること。 ① 空気調和の熱源側設備で消費されるガス量 ② 照明・コンセント設備及び空調の熱源側設備、エネルギー消費量の割合が高い設備の電力量	69%		
	2	(個別熱源式) 段階1に適合し、かつ、建築物において使用する、次に掲げるガス及び電力のエネルギー量の計量設備を有すること。 ・ (中央熱源式) の段階1の①及び② (中央熱源式) 段階1に適合し、かつ、次に掲げる(1)及び(2)に該当すること。 (1)ガス、電力及び冷温熱のエネルギーについて、次に掲げるエネルギーの量の計量設備を有する。 ① 空調の熱源側設備でエネルギー消費量の割合の高い設備のガス量 ② 空調設備及び機械換気設備における系統別又はフロア別の電力量 ③ 空調設備の系統別又はフロア別の冷熱量及び温熱量 ④ 照明・コンセント設備における系統別又はフロア別の電力量 (2) 別表(省略)に掲げる8項目のうち、6項目以上を採用した基本 BEMS を導入していること。	23%	3	建物で消費される各種エネルギー消費量を年間に渡って把握し、消費原単位等*1を用いてのベンチマーク比較が行なえる
	3	(個別熱源式) 段階2に適合し、かつ(中央熱源式)の段階2の(1)①、②、④及び(2)に該当した上で、導入している BEMS がエネルギー使用量を	8%	4	レベル3に加え、主要な用途別エネルギー消費の内訳を把握して、消費特性の傾向把

テナント別、フロア別又はエリア別の料金に換算する機能を有すること。  
(中央熱源式)  
段階2に適合し、かつ、次に掲げる(1)、(2)及び(3)に該当すること。  
(1) 建築物において使用するガス、電力及び冷温熱のエネルギーについて、次に掲げるエネルギーの量の計量設備を有すること。  
・ エネルギー消費量の大きな空調機の電力量及び冷温熱量  
・ エネルギー消費量の大きな送風機類の電力量  
・ エネルギー消費量の大きなポンプ類の電力量  
・ エネルギー消費量の大きな照明・コンセント設備の電力量  
(2) 段階2に適合した基本 BEMS の導入に加え、表2に掲げる BEMS の拡張機能を有すること。  
(3) 導入している BEMS がエネルギーの使用量をテナント別、フロア別又はエリア別の料金に換算する機能を有すること。

握・分析を行い、妥当性が確認できる

5  
レベル4に加え、主要な設備システムに関しては、システム効率の評価を行うことにより、システムの性能の評価が行える

最適運用のための運転調整と性能の把握  
(最適運用のための予測、計測及び表示 に統合)

(住宅)  
・適用しない

(非住宅)

都建築物環境計画書		
段階	評価基準	件数割合
現行	適合なし	98%
	2 次に掲げる事項に適合 ・運用計画に基づき算定した特定建築物全体の年間一次エネルギー消費量の予測値の表示 ・建築設備の稼働条件の表示 ・建築物全体の年間一次エネルギー消費量の予測及び実測を行う旨を委託仕様書等に明記	1%
	3 段階2に適合し、かつ、次に掲げる(1)又は(2)に適合 (1)工事完了後に行う年間一次エネルギー消費量の予測及び実測を行う旨を委託仕様書等において明記 (2)次に掲げる事項の実施を計画すること。 ・空調設備及び機械換気設備における年間一次エネルギー消費量の予測及び実測 ・表に掲げる6項目のうち、2項目以上の空調設備におけるエネルギー利用の効率の算定	1%

(備考)  
・現行の表は次のとおり  
熱源設備のエネルギー消費効率  
熱源機器のエネルギー消費効率  
熱源機器の負荷率  
冷温水又は冷却水を搬送する設備の水搬送効率  
空気調和機設備における空気搬送効率  
全熱交換器における熱交換効率

最適運用のための予測、計測及び表示  
(住宅)  
・適用しない

(非住宅) 1万㎡以下任意

都建築物環境計画書		
段階	評価基準	件数割合
見直し案	1 段階2を満たさない。	
	2 エネルギーシミュレーション、エネルギーの計測及びエネルギー管理及び表示に係る事項の点数の合計が2以上	
	3 段階2の事項の点数の合計が4以上	

別々の  
評価基準

表：エネルギーシミュレーションに係る事項

配慮の内容	点数
非住宅建築物に関する省エネルギー基準に準拠した計算プログラム以外の計算プログラム等を用いて、未評価技術を含む省エネシステムや運用実態を想定した詳細なエネルギーシミュレーションが実施されている。	1点

表：エネルギーの計測に係る事項

配慮の内容	点数
最も床面積の大きい建物用途における、電力量、ガス量、熱量の使用量が把握できる隔測メータが設置されている。	1点
主要な設備システムに関して、システム効率の評価を行うことができる隔測メータが設置されている。	1点
最も床面積の大きい建物用途における代表階又は代表エリアの電力量、熱量及び温度の把握ができる隔測メータが設置されている。	1点

表：エネルギー管理及び表示に係る事項

配慮の内容	点数
データ収集機能を有する。	1点
エネルギー消費分析及び管理機能を有する。クラウドサービスによって代替する予定がある場合も含む。	1点
利用者に環境・エネルギー情報を提供する見える化の仕組みが導入されている。	1点

(備考)  
・住宅用途ではHEMSの設置について、記載事項で取組状況を把握していく。  
(主な記載事項)  
・それぞれの配慮の内容への対応 等

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 (任意評価)、混合セメント等利用、リサイクル鋼材利用)  
 (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 (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%		

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。	
			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。	
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	10%	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	

	(木材) 多摩産材			
3	段階2の資材等を2つ以上利用していること。			

(備考)  
 ※現行の再生骨材、混合セメント、リサイクル鋼材のうち、いずれかを利用した場合を段階2、1つも利用していない場合を段階1としたときの割合  
 (主な記載事項)  
 ・特別品目/特定調達品目

(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	36%※		

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

(備考)  
 ・住宅に同じ  
 (主な記載事項)  
 ・住宅に同じ

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 (任意記載項目))

(住宅) **新規**

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	段階評価を行わない (任意記載)。				
見直し案	1	段階2を満たさない。		1	リサイクル資材を用いていない
	2	構造躯体等以外の部分に次のいずれかの資材等を1つ利用 ・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」		2	なし
	3	段階2の資材等を2つ以上利用していること。		3	リサイクル資材を1品目用いている ・グリーン購入法の「特定調達品目」 ・エコマーク
				4	リサイクル資材を2品目用いている
				5	リサイクル資材を3品目以上用いている

(備考)

- 住宅において躯体材料以外のリサイクル材の使用は、長期にわたり使用されることで環境に与える影響が大きいため、新規に評価基準を導入する。

(主な記載事項)

- 特別品目/特定調達品目の別
- リサイクル材の種類(自由記載文) 等

(非住宅) **任意評価**

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	段階評価を行わない (任意記載)。				
見直し案	1	住宅に同じ		1	住宅に同じ
	2	住宅に同じ		2	住宅に同じ
	3	住宅に同じ		3	住宅に同じ
				4	住宅に同じ
				5	住宅に同じ

(備考)

- 竣工時の環境配慮による影響がライフサイクルに比べて小さいため、非住宅(面積関係なく)に限り「任意評価」とする。

(主な記載事項)

- 住宅に同じ

断熱材用発泡剤

(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		適合なし	52%		
	2	断熱材の半分以上がODP=0かつGWP=10以下	7%		
	3	断熱材の半分以上がODP=0かつGWP=1以下	40%		
見直し案	1	段階2を満たさない。	52%	1	ODP=0.2以上
				2	ODP=0.2未満
				3	ODP=0.01未満
				4	ODP=0.01未満かつ、GWP=50未満
	2	ODP=0かつGWP=10以下	7%		
3	ODP=0かつGWP=1以下あるいは発泡剤を用いた断熱材等を使用していない。	40%	5	ODP=0かつ、GWP=1以下あるいは発泡剤を用いた断熱材等を使用していない。	

(備考)

- 複数の発泡剤を使用している場合は、最も性能の低い値を評価する。
- 段階2はフロン排出抑制法におけるトップランナー基準相当

(主な記載事項)

- 発泡剤を用いた断熱材等の使用の有無
- オゾン層破壊係数 (ODP)
- 温室効果ガス係数 (100年値) (GWP)

(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		適合なし	40%		
	2	住宅に同じ	11%		
	3	住宅に同じ	50%		
見直し案	1	住宅に同じ	40%	1	住宅に同じ
				2	住宅に同じ
				3	住宅に同じ
				4	住宅に同じ
	2	住宅に同じ	11%		
3	住宅に同じ	50%	5	住宅に同じ	

(備考)

- 住宅に同じ

(主な記載事項)

- 住宅に同じ

空気調和設備用冷媒

(住宅)

任意評価

	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		適用なし			
	2	空調設備の冷媒の半分以上について、ODP=0			
見直し案	1	段階2を満たさない。	58%	2	HCFCの冷媒を用いている。
	2	ODP=0	26%	3	ODP=0の冷媒を使用している。
	3	段階2を満たしたうえでGWP=750以下	17%		
				4	自然冷媒・新冷凍システム(ODP=0)を使用し、かつGWP=50未満の冷媒を使用している。

(備考)

- 竣工時の環境配慮による影響がライフサイクルに比べて小さいため、住宅(面積関係なく)に限り「任意評価」とする。
- 段階3はフロン排出抑制法におけるトップランナー基準相当

(主な記載事項)

- 冷媒を用いた空気調和設備の使用の有無
- オゾン層破壊係数(ODP)
- 温室効果ガス係数(100年値)(GWP)

(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		適用なし	10%		
	2	住宅に同じ	90%		
見直し案	1	住宅に同じ	10%	2	住宅に同じ
	2	住宅に同じ	88%	3	住宅に同じ
	3	住宅に同じ	2%		
				4	住宅に同じ

(備考)

- 住宅に同じ

(主な記載事項)

- 住宅に同じ

維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保（その1）  
（住宅）

	都建築物環境計画書		CASBEE	
	段階	評価基準	レベル	採点基準
現行		適合なし	18%	1 構造部材、仕上げ材を痛めなければ修繕、更新できない。
				2 構造部材を痛めることなく修繕できるが、更新できない
	2	躯体に影響を及ぼすことなく配管を維持管理することにより、設備の維持管理の容易性を確保	79%	3 構造部材、仕上げ材を痛めることなく修繕できるが、仕上げ材、構造部材を痛めないと更新できない
	3	段階2に適合し、かつ、次の事項のすべてを行う 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	3%	4 構造部材を痛めることなく、修繕、更新できる
				5 構造部材、仕上げ材を痛めることなく修繕、更新できる

見直し案

1	段階2を満たさない。
2	表1から3に掲げる躯体以外の劣化対策、大型機器等の搬出入及びその他に係る事項の点数の合計が3以上
3	段階2の事項の点数の合計が6以上

別々の評価基準

表1：躯体以外の劣化対策に係る事項

配慮の内容	点数
外部仕上げにおいて、耐用年数の長い材料が採用されている。	1点
屋外露出の保温外装材、耐用年数の長い材料が採用されている。	1点

表2：大型機器等の搬出入に係る事項

配慮の内容	点数
大型機器の搬出入ルートや楊重方法が明記された更新計画が作成されている。	1点
構造部材や仕上げ材を痛めることがないように、大型機器の搬出入ルートが確保されている。	1点
大型機器や長尺配管の搬出入のために、エレベーターのかご寸法が計画されている。	1点

表3：その他に係る事項

配慮の内容	点数
天井解体等の道連れ工事を最小限とするために、天井吊形の隠ぺい形ではなく、床置形、カセット形の空調機器が採用されている。	1点
配管更新や将来対応のために、受水槽又は給水管からパイプシャフトまでのルートにおいて、配管トレンチや配管ピットが設けられている。	1点
共用排水管の更新や将来対応のために、床を貫通する予備スリーブが確保されている、又は更新のための空間が確保され、はつり工事を軽減する措置が講じられている。	1点
変更（改修工事等）の際に廃棄物を減らす取り組みが導入されている。	1点

（備考）

- ・「資源循環」分野における環境配慮の観点から、「維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保」について評価基準を見直し
- ・耐用年数の長い材料とは、ステンレス、ガルバリウム鋼板等の塗装が不要な材料又はフッ素樹脂、溶融亜鉛めっきによる塗装等の長寿命化のための材料が使用されたものを指す。
- ・大型機器とは熱源機、空調機、変圧器、発電機等を指す。

（主な記載事項）

- ・それぞれの配慮の内容への対応 等

維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保（その2）  
（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 ・構造部材を痛めなければ空調配管／給排水管／電気配線の更新・修繕ができない ・主要設備機器の更新に対応したルート等が確保されていない
			2 ・予備スリーブを用いてほぼ全ての配管の更新・修繕に対応（空調配管） ・構造部材を痛めることなく修繕できるが、更新できない（給排水管）
	2	次に掲げる事項のすべて ① 空気調和の熱源側設備及び二次側設備の機械室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、配管等の点検口及びスペースの確保	3 ・将来用スペース等によって、構造部材を痛めることなくほぼ全ての空調配管の更新・修繕ができる。 ・構造部材、仕上げ材を痛めることなく修繕できるが、痛めないと給排水管の更新ができない。 ・構造部材を痛めることなく電気配線の更新・修繕ができる ・主要設備機器の更新に対応したルート等が確保されているが、更新・修繕時に建物機能を維持できない ・バックアップ設備のためのスペースが確保されていない
	3	段階2に適合し、かつ、次に掲げる事項の全て 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	4 ・構造部材だけでなく仕上げ材を痛めることなく空調配管の更新・修繕ができる。 ・構造部材を痛めることなく、給排水管の修繕、更新ができる。 ・主要設備機器の更新に対応した仮設スペースが確保でき、かつ更新・修繕時に建物機能を維持できる。 ・バックアップ設備のためのスペースが計画的に確保されている。
			5 ・設備階等によって、仕上げ材を痛めることなく空調配管の更新・修繕が容易にできる。 ・構造部材、仕上げ材を痛めることなく給排水管／電気配線の修繕、更新ができる。 ・主要設備機器の更新に対応したルート又はマシンハッチが確保され、かつ更新・修繕時に建物機能を維持できる。

見直し案	1	段階2を満たさない。
	2	表1から3に掲げる躯体以外の劣化対策、大型機器等の搬出入及びその他に係る事項の点数の合計が3以上
	3	段階2の事項の点数の合計が6以上

表1：躯体以外の劣化対策に係る事項

配慮の内容	点数
外部仕上げにおいて、耐用年数の長い材料が採用されている。	1点
屋外露出の保温外装材、耐用年数の長い材料が採用されている。	1点

表2：大型機器等の搬出入に係る事項

配慮の内容	点数
大型機器の搬出入ルートや揚重方法が明記された更新計画が作成されている。	1点
構造部材や仕上げ材を痛めることがないように、大型機器の搬出入ルートが確保されている。	1点
大型機器や長尺配管の搬出入のために、エレベーターのかご寸法が計画されている。	1点

表3：その他に係る事項

配慮の内容	点数
天井解体等の道連れ工事を最小限とするために、天井吊形の隠ぺい形ではなく、床置形、カセット形の空調機器が採用されている。	1点
配管更新や将来対応のために、主な設備機械室からパイプシャフトまでのルートにおいて、配管トレンチや配管ピット・点検歩廊等が設けられている。	1点
配管更新や将来対応のために、床を貫通する予備スリーブが確保されている。	1点
変更（テナント工事、改修工事等）の際に廃棄物を減らす取り組みが導入されている。	1点

（備考）

- ・住宅に同じ
- （主な記載事項）
- ・住宅に同じ

躯体の劣化対策  
(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	適合なし	14%		
	2 ・S造 柱、はり、又は筋かいに使用されている鋼材に係る厚さ及び防錆措置について評価方法基準第5 3-1(3)ロ①a及びdの基準 ・RC造 部位に係る最小かぶり厚さ及び水セメント比について評価方法基準第5 3-1(3)ハ①a、b及びcの基準	86%		

見直し案	1	段階2を満たさない。	2%※	3	住宅品確法劣化対策等級1相当
	2	・W造 基礎について評価方法基準第5 3-1(3)イ①eの基準(等級3相当) ・S造 柱、はり、又は筋かいに使用されている鋼材に係る厚さ及び防錆措置について評価方法基準第5 3-1(3)ロ②aの基準(等級2相当) ・RC造 部位に係る最小かぶり厚さ及び水セメント比について評価方法基準第5 3-1(3)ハ②の基準(等級2相当)	12%※	4	同 等級2相当
	3	段階2を満たしたうえで ・W造 土台について評価方法基準第5 3-1(3)イ①bの基準(等級3相当) ・S造 評価方法基準第5 3-1(3)ロ①aの基準(等級3相当) ・RC造 評価方法基準第5 3-1(3)ハ①a、b及びcの基準(等級3相当)	86%	5	同 等級3相当

(備考)

- ・住宅品確法における劣化対策等級3及び2の事項の一部である。
- ・CASBEEの評価ルールのうち一部を利用する(CASBEEでは劣化対策各等級の全ての項目への適合を確認するため。)

(主な記載事項)

- ・各構造種別に対応する評価基準への適否

※(一社)住宅性能評価・表示協会(平成26年度 建設住宅性能 評価書(新築)データ (共同住宅等))より東京都推計

(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	適合なし	86%		
	2 ・RC造 水セメント比、かぶり厚さ(評価方法基準第5 3-1(3)ハ①a、b及びcの基準)	14%		

見直し案	1	住宅に同じ	86%	3	住宅に同じ
	2	住宅に同じ		4	住宅に同じ
	3	住宅に同じ	14%	5	住宅に同じ

(備考)

- ・劣化対策においては住宅と非住宅で評価すべき基準に差がないと考えられ、かつ評価ルールが確立されているため、非住宅用途に対しても住宅品確法の基準を引用する。
- ・住宅品確法における劣化対策等級3及び2の事項の一部である。
- ・CASBEEの評価ルールのうち一部を利用する(CASBEEでは劣化対策各等級の全ての項目への適合を確認するため。)

(主な記載事項)

- ・住宅に同じ

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)

(住宅) **新規**

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	(新規)			

見直し案	1	段階2を満たさない。	3	解体時におけるリサイクルを促進する対策として、評価する取り組みを一つも行っていない。
	2	次のいずれかに適合している。 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 躯体と仕上げ材が容易に分別可能</li> <li>• 内装材と設備が錯綜せず、解体・改修・更新の際に、容易に取り外すことができる</li> <li>• 再利用できるユニット部材を用いている</li> <li>• 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。</li> </ul>	4	解体時におけるリサイクルを促進する対策として、評価する取り組みを1ポイント実施している。 (評価する取組) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 躯体と仕上げ材が容易に分別可能</li> <li>• 内装材と設備が錯綜せず、解体・改修・更新の際に、容易に取り外すことができる</li> <li>• 再利用できるユニット部材を用いている</li> <li>• 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。</li> </ul>
	3	段階2の2つ以上に適合している。	5	解体時におけるリサイクルを促進する対策として、評価する取り組みを2ポイント以上実施している。

(備考)

- 「短寿命建築物の建設資材の再使用対策等」を変更し、一般的な建築物に適用する評価基準とする。(新規)
- ライフサイクルの終着点である解体廃棄時におけるリサイクルを促進する対策として、分別容易性などの取組について評価する。

(主な記載事項)

- 取組対策面積 等

(非住宅) **新規**

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	(新規)			

見直し案	1	住宅に同じ	3	住宅に同じ
	2	住宅に同じ	4	住宅に同じ
	3	住宅に同じ	5	住宅に同じ

(備考)

- 住宅に同じ
- (主な記載事項)
- 住宅に同じ

雑用水利用

(住宅)

1万㎡以下任意

	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		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	・雨水利用の仕組みなし。 ・雑排水等を利用していない。
	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	・雨水利用をしている。 ・雑排水等を利用している。
	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	・雨水利用によって雨水利用率の20%以上を満たす。 ・2種類以上の雑排水等を利用している。

(備考)

- ・雨水の浸透及び貯留は除く。
- ・規模に応じて難易度が異なると考えられるため、延べ面積1万㎡以下の場合「任意評価」とする。

※22%×73%（雨水のみを利用した割合）=16%

- ・雑用水 人の飲用その他これに類する用途以外の雑用系用途に供される水をいう。
- ・再生水 下水処理場で高度処理した下水処理水を雑用水として利用する水をいう。
- ・循環利用水 建築物で発生する排水や当該建築物及びその敷地あるいは一定区画で集水した雨水を処理施設で処理して再生した水を雑用水として利用する水をいう。

(主な記載事項)

- ・利用する雑用水の種類

(非住宅)

1万㎡以下任意

	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		適合なし	26%		
	2	住宅に同じ	74%		
見直し案	1	住宅に同じ	26%	3	住宅に同じ
	2	住宅に同じ	60% ※	4	住宅に同じ
	3	住宅に同じ	14% ※	5	住宅に同じ

(備考)

- ・住宅に同じ
- ※74%×81%（雨水のみを利用した割合）=60%

(主な記載事項)

- ・住宅に同じ

雨水浸透

(住宅)

1万㎡以下任意

	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		適合なし	36%		
	2	雨水浸透ます、雨水浸透トレンチ、透水性舗装、地表面の緑地化等により、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。	64%		
見直し案	1	段階2を満たさない。	48%	都独自の 評価基準	
	2	雨水浸透ます、雨水浸透トレンチ、透水性舗装、地表面の緑地化等により、敷地において1時間当たり10ミリメートル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。	27%		
	3	同30ミリメートルの雨水浸透が見込めること。	25%		

(備考)

- 規模に応じて難易度が異なると考えられるため、延べ面積1万㎡以下の場合「任意評価」とする。
- 対策対象面積を、東京都総合治水対策協議会の定める「東京都雨水貯留・浸透施設技術指針」に定める「敷地面積」に変更（現行は空地面積）

(主な記載事項)

- 1時間当たりの雨水浸透量 等

(非住宅)

1万㎡以下任意

	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		適合なし	31%		
	2	住宅に同じ	69%		
見直し案	1	住宅に同じ	48%	都独自の 評価基準	
	2	住宅に同じ	27%		
	3	住宅に同じ	25%		

(備考)

- 住宅に同じ

(主な記載事項)

- 住宅に同じ

緑の量の確保  
(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		適合なし	56%		
	2	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20%以上の面積	31%		
	3	同 30%以上	13%		
見 直 し 案	1	段階2を満たさない。	56%	別々の 評価基準	
	2	現行のとおり	31%		
	3	現行のとおり	13%		

(備考)

- ・東京都自然保護条例に基づく評価ルールとする。

(主な記載事項)

- ・地上部緑化面積
- ・建築物上の緑化面積

(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		適合なし	68%		
	2	住宅に同じ	21%		
	3	住宅に同じ	11%		
見 直 し 案	1	住宅に同じ	68%	別々の 評価基準	
	2	住宅に同じ	21%		
	3	住宅に同じ	11%		

(備考)

- ・住宅に同じ

(主な記載事項)

- ・住宅に同じ

緑の質の確保及び生態系への配慮  
(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		適合なし	23%		
	2	(別表)による点数の合計が1以上であること。	18%		
	3	同 点数の合計が2以上であること。	59%		
見 直 し 案	1	段階2を満たさない。	23%		
	2	現行のとおり	18%		
	3	現行のとおり	59%		

別々の  
評価基準

(別表) 建築物上における樹木の量の確保に係る事項

配慮の内容	点数
樹木による緑化面積が30㎡以上	1
樹木による緑化面積が30㎡以上、かつ、建築物上の緑化面積の50%以上	2

(別表) 高木の植栽に係る事項

配慮の内容	点数
高木による緑化面積が総緑化面積の30%以上	1
高木による緑化面積が総緑化面積の30%以上、かつ、5mを超える高木による植栽があること。	2

(別表) 既存の樹木の保全に係る事項

配慮の内容	点数
既存の樹木による緑化面積が50㎡以上、かつ、300㎡未満	1
既存の樹木による緑化面積が300㎡以上	2
既存の樹木による緑化面積が50㎡以上、かつ、幹周り1m以上の大径木の保存があること。	2

(備考)

- ・東京都自然保護条例に基づく評価ルールとする。

(主な記載事項)

- ・樹木による緑化面積 等

(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		適合なし	37%		
	2	住宅に同じ	20%		
	3	住宅に同じ	44%		
見 直 し 案	1	住宅に同じ	37%		
	2	住宅に同じ	20%		
	3	住宅に同じ	44%		

別々の  
評価基準

(備考)

- ・住宅に同じ

(主な記載事項)

- ・住宅に同じ

動植物の生息・生育環境

(住宅)

1万㎡以下任意

	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		段階評価を行わない(任意記載)。			
見直し案	1	段階2を満たさない。		—	次の各項目に適合する場合、評価ポイントとして加算 ・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
	2	次のいずれかに適合 ・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			
	3	段階2の項目の2つ以上に適合			

(備考)

- ・規模に応じて難易度が異なると考えられるため、延べ面積1万㎡以下の場合「任意評価」とする。

(主な記載事項)

- ・外来種対応の適否

(非住宅)

1万㎡以下任意

	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		住宅に同じ			
見直し案	1	住宅に同じ		—	住宅に同じ
	2	住宅に同じ			
	3	住宅に同じ			

(備考)

- ・住宅に同じ

(主な記載事項)

- ・住宅に同じ

連続した緑の形成

(住宅) 1万㎡以下任意

	都建築物環境計画書		レベル	CASBEE	
	段階	評価基準		件数割合	採点基準
現行		段階評価を行わない(任意記載)。			

見直し案	1	段階2を満たさない。		—	次のいずれかに適合する場合、評価ポイントとして加算 <ul style="list-style-type: none"> <li>植栽によって沿道に緑の連続性を確保するとともに、修景に寄与</li> <li>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</li> <li>公道に面した大規模な平面駐車場等について、樹木や植栽や水施設などにより修景</li> </ul>
	2	次のいずれかに適合 <ul style="list-style-type: none"> <li>植栽によって沿道に緑の連続性を確保するとともに、修景に寄与</li> <li>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</li> <li>公道に面した大規模な平面駐車場等について、樹木や植栽や水施設などにより修景</li> </ul>			
	3	段階2の項目の2つ以上に適合			

(備考)

- 規模に応じて難易度が異なると考えられるため、延べ面積1万㎡以下の場合「任意評価」とする。

(主な記載事項)

- 植栽によって沿道に緑の連続性を確保するとともに、修景に寄与 等

(非住宅) 1万㎡以下任意

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

見直し案	1	住宅に同じ		—	住宅に同じ
	2	住宅に同じ			
	3	住宅に同じ			

(備考)

- 住宅に同じ

(主な記載事項)

- 住宅に同じ

樹木・芝・草花等の維持管理への配慮

(住宅) 1万㎡以下任意

		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		段階評価を行わない(任意記載)。			
見直し案	1	段階2を満たさない。		—	次のいずれかに適合する場合、評価ポイントとして加算 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 灌水設備の適正配置</li> <li>・ 植栽基盤の確保</li> <li>・ 草刈り等の年間工程計画</li> <li>・ 病虫害対策等の実施方針</li> <li>・ 生物モニタリング等の計画と管理への反映</li> </ul>
	2	次のいずれかに適合する <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 灌水設備の適正配置</li> <li>・ 植栽基盤の確保</li> <li>・ 草刈り等の年間工程計画</li> <li>・ 病虫害対策等の実施方針</li> <li>・ 生物モニタリング等の計画と管理への反映</li> </ul>			
	3	段階2の項目の2つ以上に適合			

(備考)

- ・ 規模に応じて難易度が異なると考えられるため、延べ面積1万㎡以下の場合「任意評価」とする。

(主な記載事項)

- ・ 灌水設備の適正配置 等

(非住宅) 1万㎡以下任意

		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		住宅に同じ			
見直し案	1	住宅に同じ		—	住宅に同じ
	2	住宅に同じ			
	3	住宅に同じ			

(備考)

- ・ 住宅に同じ

(主な記載事項)

- ・ 住宅に同じ

建築設備からの人工排熱対策  
(住宅)

- 適用なし

(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	人工排熱の顕熱量及び全熱量を算出・表示すること。	82%	—	LR1のスコアに基づき、評価ポイントとして加算 (3.0~4.0 / 4.0~4.5 / 4.5~)  別々の評価基準 (LR1のスコアと同様の考え方)
	2	1日の人工排熱の顕熱量が1.5メガジュール/m <sup>2</sup> 以下又は全熱量が3.0メガジュール/m <sup>2</sup> 以下	18%		
見直し案	1	段階2を満たさない。	21%		
	2	外皮熱負荷抑制、再エネの直接利用、設備システムの高効率化の各評価基準の段階の数字の合計が5以上7以下	65%		
	3	各評価基準の段階の数字の合計が8以上	15%		

(備考)

- エネルギーの効率的な利用の観点から、CASBEE基準の考え方に基づき、建築設備の  
大気への排熱量を低減することを評価する。
- ※再エネの直接利用については、現行の方法で段階評価した場合の想定割合

(主な記載事項)

- 特になし(既出の項目の段階評価をもとに自動計算)。

敷地と建築物の被覆対策  
(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		適合なし	58%		
	2	(別表)について、各対策評価面積の合計が、敷地面積の20%以上	30%		
	3	同30%以上であること。	11%		
見直し案	1	段階2を満たさない。	58%	別々の 評価基準	
	2	現行のとおり※	30%		
	3	現行のとおり※	11%		

(別表) 敷地と建築物の被覆の改善に係る事項

事項の種類	事項の内容	対策評価面積
緑化	地上部及び建築物上における樹木、芝、草花等の植栽	地上部及び建築物上における樹木、芝、草花等の植栽のなされた部分の面積
水面	地上部及び建築物上における池、噴水その他の常時水面のある施設等の敷設	左欄の施設等における常時水面のある部分の面積に補正係数2を乗じた面積
保水性被覆材	地上部及び建築物上における保水性の高い被覆材の敷設	保水性の高い被覆材の敷設面積に補正係数1/2を乗じた面積
高反射率被覆材等※	再帰性建材の設置及び建築物の屋上における反射率の高い被覆材の敷設※	設置及び敷設面積に補正係数3/4を乗じた面積※

(備考)

- ・東京都自然保護条例に基づく算定ルールとする。
- ※高反射率被覆材に再帰性建材の設置を追加する。

(主な記載事項)

- ・高反射率被覆材の対策評価面積 等

(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		適合なし	66%		
	2	住宅に同じ	23%		
	3	住宅に同じ	11%		
見直し案	1	住宅に同じ	66%	別々の 評価基準	
	2	住宅に同じ	23%		
	3	住宅に同じ	11%		

(備考)

- ・住宅に同じ

(主な記載事項)

- ・住宅に同じ

風環境への配慮

(住宅) 1万㎡以下任意

	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		適合なし	62%		
	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	38%		

見直し案	1	段階2を満たさない。		1	卓越風向に対する建築物の見付け面積比が60%以上80%未満
	2	夏の卓越風向に直交する見付け面積の、夏の卓越風向に直交する最大敷地幅に基準高さ※を乗じた値に対する割合が40%以上60%未満		2	卓越風向に対する建築物の見付け面積比が40%以上60%未満
	3	同 40%未満		3	卓越風向に対する建築物の見付け面積比が40%未満

(備考)

- 規模に応じて難易度が異なると考えられるため、延べ面積1万㎡以下の場合「任意評価」とする。

※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

(主な記載事項)

- 夏の卓越風向 等

(非住宅) 1万㎡以下任意

	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		適合なし	69%		
	2	住宅に同じ	31%		

見直し案	1	住宅に同じ		1	住宅に同じ
	2	住宅に同じ		2	住宅に同じ
	3	住宅に同じ		3	住宅に同じ

(備考)

- 住宅に同じ

(主な記載事項)

- 住宅に同じ

EV（電気自動車）及びPHV（プラグインハイブリッド自動車）用充電設備の設置

(住宅) **新規**

	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	(新規)				
見直し案	1	段階2を満たさない。		都独自の評価 基準（新規）	
	2	プライベート用としての充電設備を設置すること			
	3	パブリック用としての充電設備を設置すること			

(備考)

- 都が独自で評価している基準（新規）
- 駐車場がない場合は適用しない。

(主な記載事項)

- 急速充電設備、普通充電設備、V2H又は充電用コンセントスタンドの台数 等

(非住宅) **新規**

	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	(新規)				
見直し案	1	住宅に同じ		都独自の評価 基準（新規）	
	2	住宅に同じ			
	3	住宅に同じ			

(備考)

- 住宅に同じ

(主な記載事項)

- 住宅に同じ