



建築物環境計画書制度改正に 関する説明会

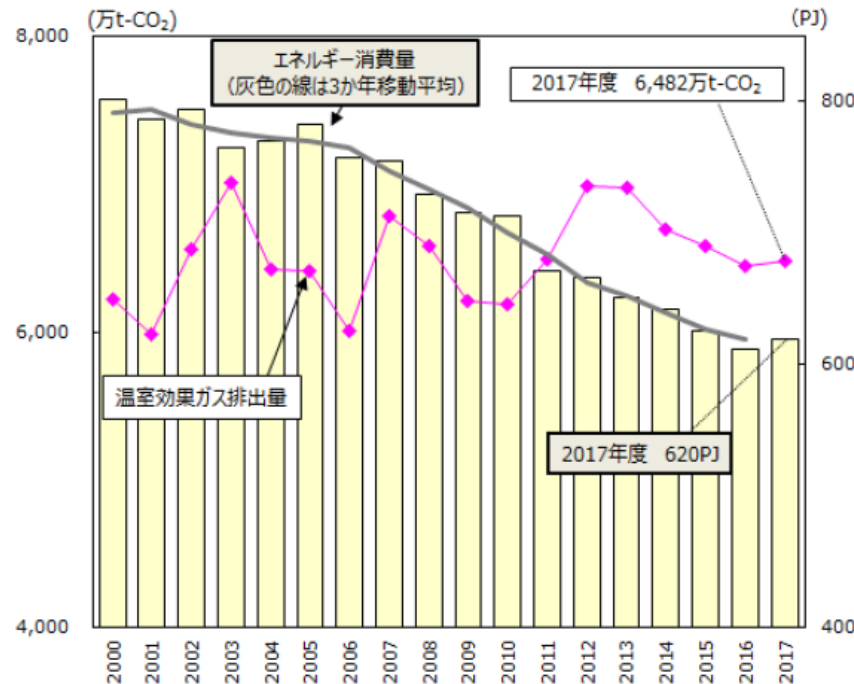
東京都環境局 地球環境エネルギー部
環境都市づくり課



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

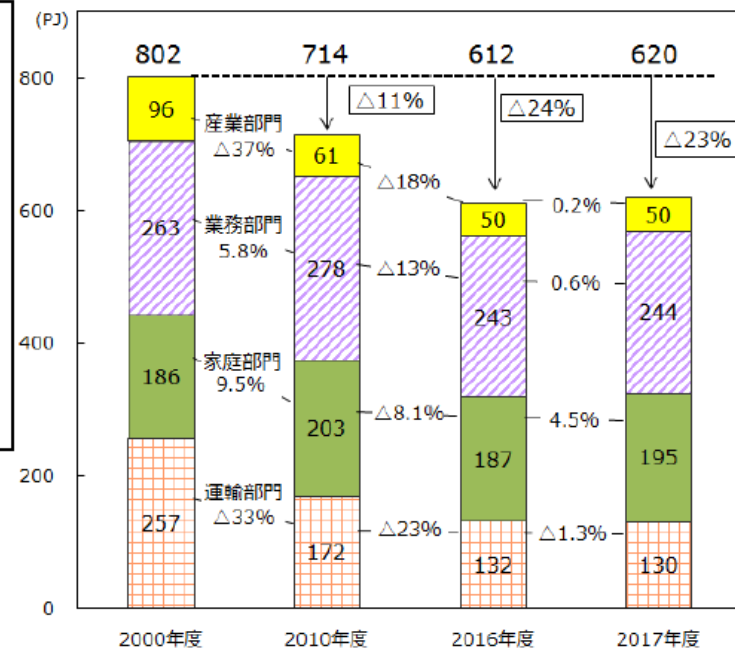
2016年度：

0.479 kg-CO₂/kWh

2017年度：

0.470 kg-CO₂/kWh

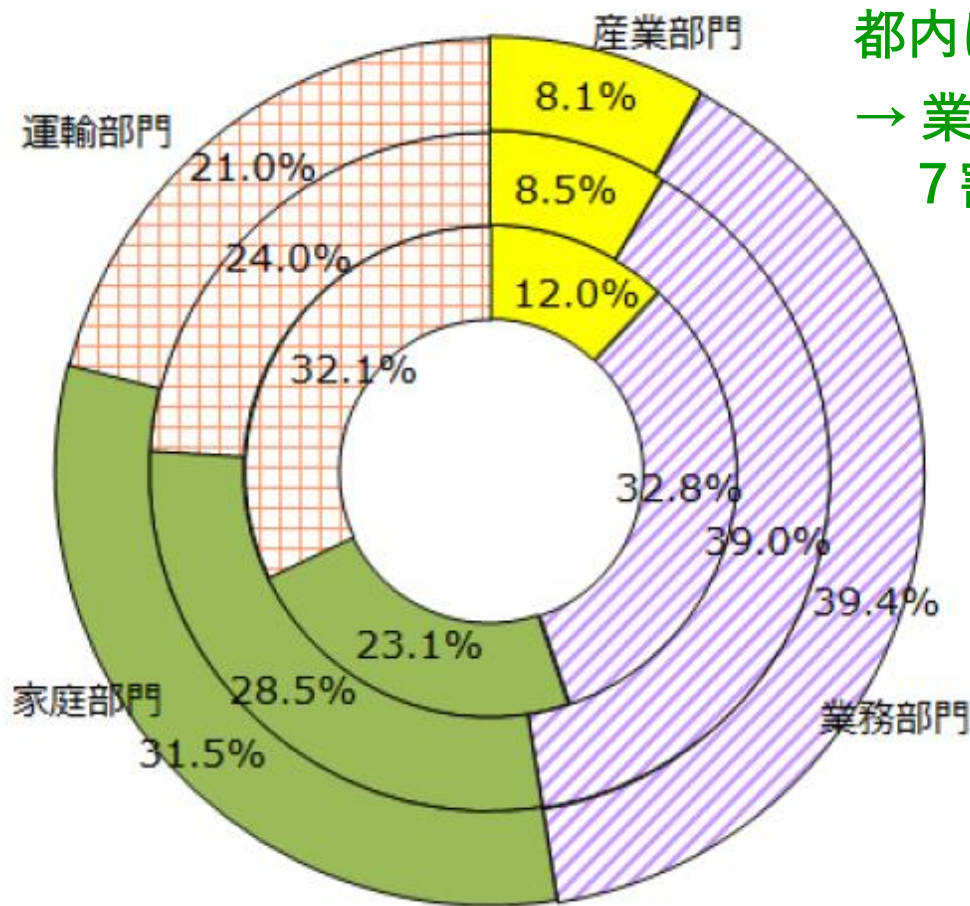
エネルギー消費量の部門別推移



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



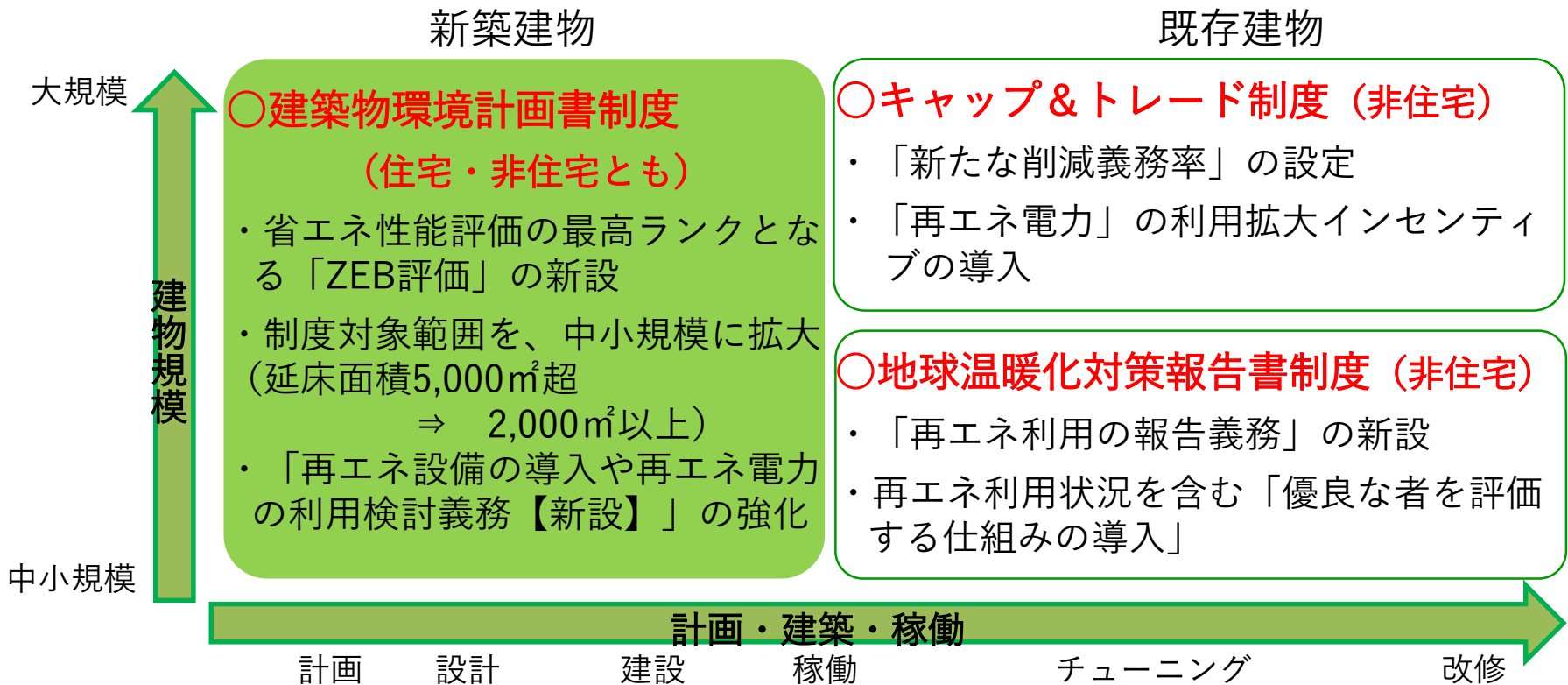
内円：2000年度（合計802PJ）
中円：2010年度（合計714PJ）
外円：2016年度（合計620PJ）

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

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】

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

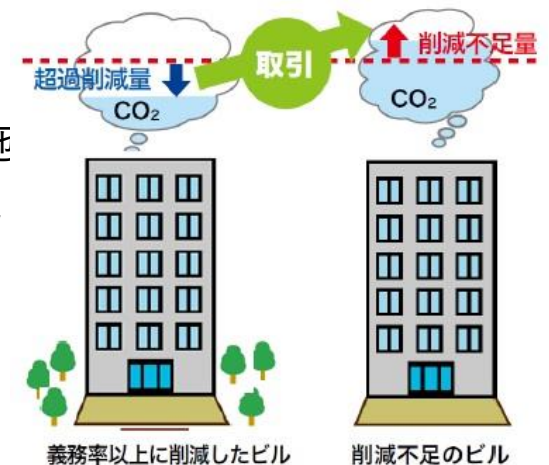
➡ **約 1,200事業所**

- 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



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

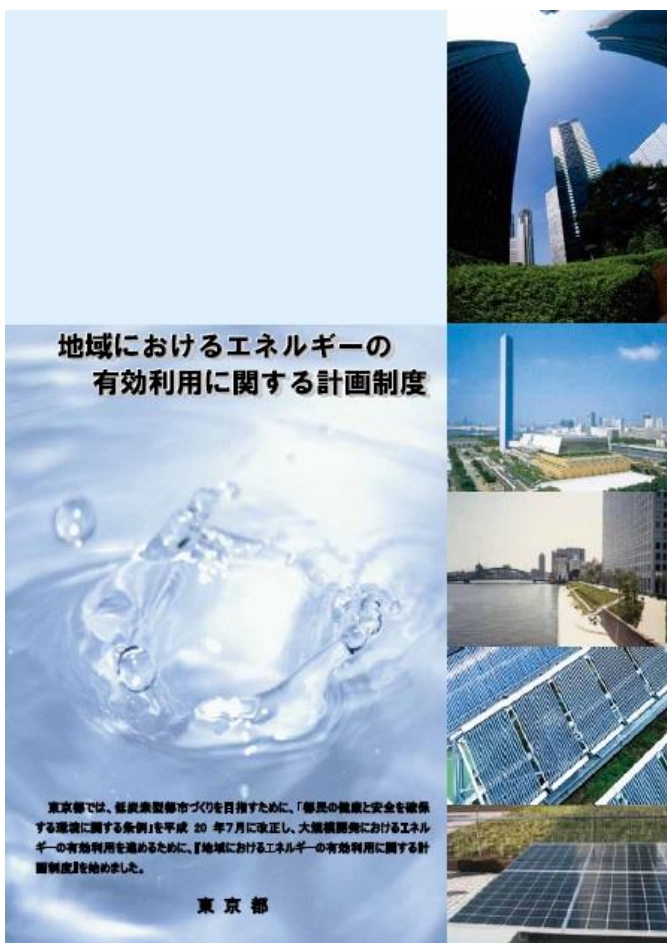
【対象】

- ・ 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

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】

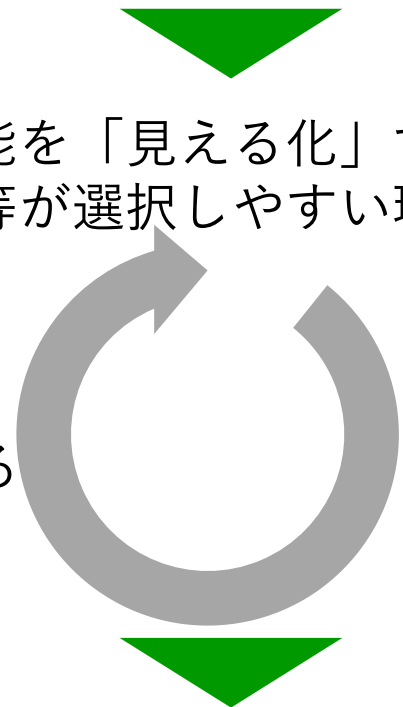
- ・ 大規模開発におけるエネルギーの有効利用の推進
- ・ 区域における全ての建築物の延床面積の合計が5万m²を超える開発事業者が対象
 - ・ 省エネルギー性能の目標値設定
 - ・ 未利用エネルギー、再生可能エネルギーの導入検討
 - ・ 地域冷暖房の導入検討
- ・ 地域冷暖房の評価と区域指定によるエネルギー効率の向上



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



建築物環境計画書とCASBEE の連携について

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	LR 2 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	LR 3 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）

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



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

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 2 を満たさない	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

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

段階 1

段階2を満たさない

(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

(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

(該当するレベルなし)

レベル 1

※グリーン購入法における特定調達品目、エコマーク製品

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 2 を満たさない	(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					
ア 再生可能エネルギーの直接利用				適用する	段階3
(小・中・高校以外の用途)					
(ア)採光利用システムに係る事項	☐	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	☐	冷房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	☐	冷暖房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	☐	その他	音		
(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 **0.0** 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、トップライト、ハイスайдライトなど
2		通風利用: 空調設備に代わり、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事。(例)自動ダンバ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)、ナイトパージ、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。

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

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、C A S B E E と連携する評価基準
住宅用途	22	14
住宅以外の用途	25	14



取組・評価書における 評価基準等の概要

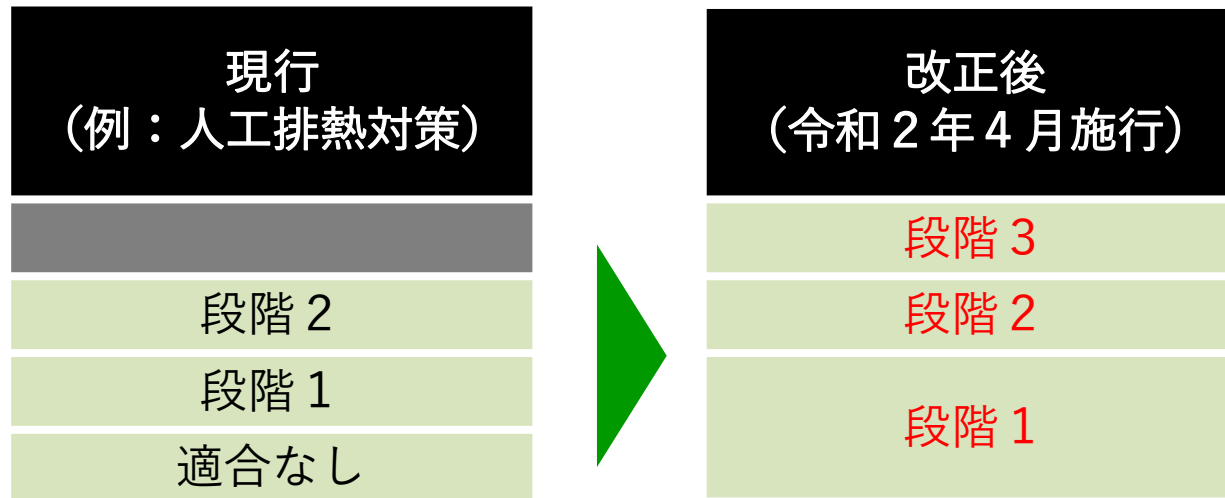
次のスライドより改正後の評価項目及びその基準の概要を順次
ご説明します。

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。

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。



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 2 を満たさない	段階 2 を満たさない

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 (小中、高校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 (小中、高校については住宅用途に準じる)
段階 1	段階 2 を満たさない	段階 2 を満たさない

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 2 を満たさない	段階 2 を満たさない

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CO₂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CO₂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 2 を満たさない

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)

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) E R R 3 0 以上 (ホテル系用途) E R R 2 5 以上
段階 2		(事務所系用途) E R R 2 0 以上 3 0 未満 (ホテル系用途) E R R 2 0 以上 2 5 未満
段階 1		E R R 0 以上 2 0 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	E R R 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） ・ Z E H 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	E R R 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 ・ Z E B の要件を満たす場合は、段階評価に加えて表示
段階 2	E R R 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	E R R 20 以上かつ段階 3 の基準値未満
段階 1	段階 2 を満たさない	段階 2 を満たさない

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 2 又は段階 3 を満たさない

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 m ² 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 m ² 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 2 を満たさない

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 2 を満たさない	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)

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 2 を満たさない	住宅に同じ

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 2 又は 3 を満たさない	住宅に同じ

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 O D P 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 O D P がゼロ及び G W P 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 O D P がゼロ及び G W P が750超	住宅に同じ
段階 1	段階 2 を満たさない	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

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 2 を満たさない	段階 2 を満たさない

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 2 を満たさない			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)

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 2 を満たさない

住宅に同じ

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 2 を満たさない	住宅に同じ

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 2 を満たさない	住宅に同じ

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 2 を満たさない	住宅に同じ

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 2 を満たさない	住宅に同じ

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 2 を満たさない

住宅に同じ

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 2 を満たさない

住宅に同じ

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 2 を満たさない

住宅に同じ

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 $1.5\text{MJ}/\text{m}^2$ 以下又は全熱量が $3.0\text{MJ}/\text{m}^2$ 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 2 を満たさない

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 2 を満たさない	住宅に同じ

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 2 を満たさない	住宅に同じ

E V 及び P H V 用充電設備の設置

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

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 2 又は 3 を満たさない

住宅に同じ



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。

再エネ導入検討シート

赤字が改正
内容

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。



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。

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

東京都マンション環境性能表示



建物の断熱性	☆☆☆
設備の省エネ性	☆☆☆
再エネ設備・電力	☆☆☆
維持管理・劣化対策	☆☆☆
みどり	☆☆☆

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づき
建築主が自己評価したものです。

2020年度基準

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。

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 m² 超 かつ 住宅以外の用途（工場等を除く）が2,000m² 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、建物の省エネ性能について、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。



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 C A S B E E 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	C A S B E E 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 P H V 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 C A S B E E 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	C A S B E E 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、C A S B E E 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

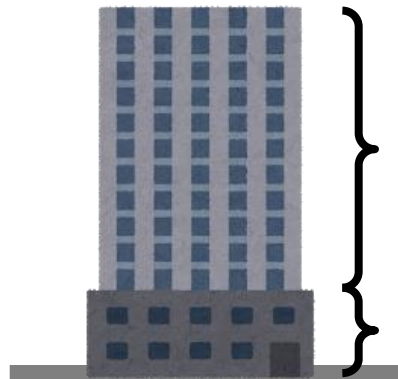
- ・記載省略（提出しなくてもよい）の評価項目を設定（現行条件を見直し）

	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

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）



（改正後の例）

主たる用途：住宅用途

→ 取組・評価書を作成して提出

住宅以外の用途 < 2000m²

→ 取組・評価書の作成省略可能

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）



ご清聴ありがとうございました