

## 建築物総合環境評価基準

制 定 平成 24 年 4 月 1 日  
最近改正 令和 3 年 11 月 1 日

大阪市建築物の環境配慮に関する条例第 6 条第 1 項及び第 3 項の規定に基づき、建築主が建築物の環境配慮のための措置を適切に実施するための基準を次のとおり定める。

- 1 実施すべき措置について、その事項に係る評価項目及び評価方法を、一般社団法人日本サステナブル建築協会に設置された委員会において開発されている建築環境総合性能評価システム（CASBEE）を基に、別表 1 に掲げるとおり定める。
- 2 本市の地域性を考慮した評価項目及び評価方法を、別表 2 に掲げるとおり定める。
- 3 評価の有効期限を、使用した評価システムにより次のとおり定める。
  - ア 「CASBEE 大阪みらい新築」を使用した場合、3 年間
  - イ 「CASBEE 大阪みらい改修」を使用した場合、3 年間
  - ウ 「CASBEE 大阪みらい既存」を使用した場合、5 年間
- 4 その他必要な事項は計画調整局長が定める。

別表 1

| 評価項目       |              |        |                     | 評価方法   |
|------------|--------------|--------|---------------------|--|
| Q 建築物の環境品質 |              |        |                     |  |
| Q1 室内環境    |              |        |                     |  |
| 1. 音環境     |              |        |                     |  |
|            | 1.1<br>騒音    | 1      | 室内騒音レベル             | 快適さや作業のしやすさに関わる暗騒音レベルの評価を行うとともに、居室への騒音の侵入を防ぐための遮音、室内に侵入した音が響くことを防ぐ吸音について評価を行う。 |
|            | 1.2<br>遮音    | 1      | 開口部遮音性能             |  |
|            |              | 2      | 界壁遮音性能              |  |
|            |              | 3      | 界床遮音性能（軽量衝撃源）       |  |
|            |              | 4      | 界床遮音性能（重量衝撃源）       |  |
| 1.3 吸音     |              |        |                     |  |
| 2. 温熱環境    |              |        |                     |  |
|            | 2.1<br>室温制御  | 1      | 室温                  | 室内の温湿度と空調に関して、その設定やそれに関わる設備システムについて評価を行う。                                      |
|            |              | 3      | 外皮性能                |  |
|            |              | 4      | ゾーン別制御性             |  |
|            | 2.2 湿度制御     |        |                     |  |
|            | 2.3 空調方式     |        |                     |  |
| 3. 光・視環境   |              |        |                     |  |
|            | 3.1<br>昼光利用  | 1      | 昼光率                 | 開口部や設備による効率的な昼光利用や、昼間の直接光によるグレア対策、机面照度に基づく照明の制御等について評価を行う。                     |
|            |              | 2      | 方位別開口               |  |
|            |              | 3      | 昼光利用設備              |  |
|            | 3.2<br>グレア対策 | 2      | 昼光制御                |  |
|            |              | 3.3 照度 |                     |  |
|            | 3.4 照明制御     |        |                     |  |
| 4. 空気質環境   |              |        |                     |  |
|            | 4.1<br>発生源対策 | 1      | 化学汚染物質              | 室内空気質を安全に保つための材料の選定、換気方法、施工方法等に関する配慮の程度について評価を行う。                              |
|            |              |        |                     |  |
|            | 4.2<br>換気    | 1      | 換気量                 |  |
|            |              | 2      | 自然換気性能              |  |
|            |              | 3      | 取り入れ外気への配慮          |  |
|            | 4.3<br>運用管理  | 1      | CO <sub>2</sub> の監視 |  |
| 2          |              | 喫煙の制御  |                     |  |

| Q2 サービス性能         |                |                 |             |  |
|-------------------|----------------|-----------------|-------------|--|
| 1. 機能性            |                |                 |             |  |
| 1.1<br>機能性・使いやすさ  | 1              | 広さ・収納性          |             |  |
|                   | 2              | 高度情報通信設備対応      |             |  |
|                   | 3              | バリアフリー計画        |             |  |
|                   | 1.2<br>心理性・快適性 | 1               | 広さ感・景観      |  |
|                   |                | 2               | リフレッシュスペース  |  |
|                   |                | 3               | 内装計画        |  |
|                   | 1.3<br>維持管理    | 1               | 維持管理に配慮した設計 |  |
| 2                 |                | 維持管理用機能の確保      |             |  |
| 2. 耐用性・信頼性        |                |                 |             |  |
| 2.1<br>耐震・免震      | 1              | 耐震性             |             |  |
|                   | 2              | 免震・制振性能         |             |  |
| 2.2<br>部品・部材の耐用年数 | 1              | 躯体材料の耐用年数       |             |  |
|                   | 2              | 外壁仕上げ材の補修必要間隔   |             |  |
|                   | 3              | 主要内装仕上げ材の更新必要間隔 |             |  |
|                   | 4              | 空調換気ダクトの更新必要間隔  |             |  |
|                   | 5              | 空調・給排水配管の更新必要間隔 |             |  |
|                   | 6              | 主要設備機器の更新必要間隔   |             |  |
| 2.4<br>信頼性        | 1              | 空調・換気設備         |             |  |
|                   | 2              | 給排水・衛生設備        |             |  |
|                   | 3              | 電気設備            |             |  |
|                   | 4              | 機械・配管支持方法       |             |  |
|                   | 5              | 通信・情報設備         |             |  |
| 3. 対応性・更新性        |                |                 |             |  |
| 3.1<br>空間のゆとり     | 1              | 階高のゆとり          |             |  |
|                   | 2              | 空間の形状・自由さ       |             |  |
| 3.2 荷重のゆとり        |                |                 |             |  |
| 3.3<br>設備の更新性     | 1              | 空調配管の更新性        |             |  |
|                   | 2              | 給排水管の更新性        |             |  |
|                   | 3              | 電気配線の更新性        |             |  |
|                   | 4              | 通信配線の更新性        |             |  |
|                   | 5              | 設備機器の更新性        |             |  |
|                   | 6              | バックアップスペースの確保   |             |  |

| Q3 室外環境（敷地内）       |  |  |
|--------------------|--|--|
| 1. 生物環境の保全と創出      |  | 通常、環境負荷の評価指標として用いられることが多い生物の生物環境を評価対象とし、その改善の取組み（緑化や水辺の創出等）について評価を行う。      |
| 2. まちなみ・景観への配慮     |  | 「まちなみ・景観」への配慮の視点を持ち、目指すべき「まちなみ・景観」を明確にし、取組みを行うという設計行為における一連のプロセスについて評価を行う。 |
| 3. 地域性・アメニティへの配慮   |  |  |
| 3.1 地域性への配慮、快適性の向上 |  | 「地域性・アメニティ」への配慮や敷地内の暑熱環境の緩和のための取組みについて評価を行う。                               |
| 3.2 敷地内温熱環境の向上     |  |  |

| LR 建築物の環境負荷低減性 |                   |   |
|----------------|-------------------|---|
| LR1 エネルギー      |                   |   |
| 1. 建物の熱負荷抑制    |                   | 空調エネルギー消費削減に密接に関連する建築計画の外皮性能の向上について評価を行う。                     |
| 2. 自然エネルギー利用   |                   | 自然エネルギーの直接利用（採光・通風等）の取組みについて評価を行う。                            |
| 3. 設備システムの高効率化 |                   |   |
|                | 集合住宅以外の評価（3a, 3b） | 空調・換気・照明・給湯・昇降機等の高効率化の度合いと、自然エネルギーの変換利用（太陽光発電、熱利用等）について評価を行う。 |
|                | 集合住宅の評価（3c）       |   |
| 4. 効率的運用       |                   |   |
|                | 4.1 モニタリング        | 運用開始後のエネルギー消費モニタリング・システムの有無や、運用管理体制について評価を行う。                 |
|                | 4.2 運用管理体制        |   |

| LR2 資源・マテリアル            |   |                 |  |  |
|-------------------------|---|-----------------|--|--|
| 1. 水資源保護                |   |                 |  |  |
| 1.1 節水                  |   |                 |  | 節水、雨水利用、雑排水再利用等の取組みについて評価を行う。  |
| 1.2<br>雨水利用・雑排水<br>等の利用 | 1 | 雨水利用システム導入の有無   |  |  |
|                         | 2 | 雑排水等利用システム導入の有無 |  |  |
| 2. 非再生性資源の使用量削減         |   |                 |  |  |
| 2.1 材料使用量の削減            |   |                 |  | 建設段階における資源消費の削減（リサイクル材の利用、既存躯体の再利用等）だけでなく、建築・設備資材に係わる環境負荷の削減という広い観点から、森林のサステナビリティ（持続可能な木材の利用）に対する取組みについて評価を行う。 |
| 2.2 既存建築躯体等の継続使用        |   |                 |  |  |
| 2.3 躯体材料におけるリサイクル材の使用   |   |                 |  |  |
| 2.4 躯体材料以外におけるリサイクル材の使用 |   |                 |  |  |
| 2.5 持続可能な森林から産出された木材    |   |                 |  |  |
| 2.6 部材の再利用可能性向上への取組み    |   |                 |  |  |
| 3. 汚染物質含有材料の使用回避        |   |                 |  |  |
| 3.1 有害物質を含まない材料の使用      |   |                 |  | 利用者の健康被害の防止、オゾン層保護（フロン・ハロン等の使用回避）に対する取組みについて評価を行う。   |
| 3.2<br>フロン・ハロンの<br>回避   | 1 | 消火剤             |  |  |
|                         | 2 | 発泡剤（断熱材等）       |  |  |
|                         | 3 | 冷媒              |  |  |

| LR3 敷地外環境            |               |                         |  |
|----------------------|---------------|-------------------------|--|
| 1. 地球温暖化への配慮         |               |                         | 建築物の新築時、使用期間、解体時を通じた排出二酸化炭素の削減効果について評価を行う。   |
| 2. 地域環境への配慮          |               |                         |  |
| 2.3<br>地域インフラへの負荷抑制  | 2.1 大気汚染防止    |                         | 建築物の廃熱低減に寄与する省エネルギー設備・システムの利用や、ヒートアイランド化を緩和する建築物および外構の工夫、地域のインフラに対する環境負荷を低減する取組みについて評価を行う。 |
|                      | 2.2 温熱環境悪化の改善 |                         |  |
|                      | 1             | 雨水排水負荷低減                |  |
|                      | 2             | 汚水処理負荷抑制                |  |
|                      | 3             | 交通負荷抑制                  |  |
|                      | 4             | 廃棄物処理負荷抑制               |  |
| 3. 周辺環境への配慮          |               |                         |  |
| 3.1<br>騒音・振動・悪臭の防止   | 1             | 騒音                      | 建築物の運用時に発生すると予想される騒音、風害、光害など周辺環境に与える影響を建築物のボリュームや形状によって予測・抑制する取組みについて評価を行う。                |
|                      | 2             | 振動                      |  |
|                      | 3             | 悪臭                      |  |
| 3.2<br>風害・砂塵、日照阻害の抑制 | 1             | 風害の抑制                   |  |
|                      | 2             | 砂塵の抑制                   |  |
|                      | 3             | 日照阻害の抑制                 |  |
| 3.3<br>光害の抑制         | 1             | 屋外照明及び屋内照明のうち外に漏れる光への対策 |  |
|                      | 2             | 昼光の建物外壁による反射光（グレア）への対策  |  |

## 別表 2

### Q-1 4.2.3 取り入れ外気への配慮

|      | CASBEE（全国版）               | CASBEE（本市版）             |
|------|---------------------------|-------------------------|
| 評価対象 | 換気設備がない場合（窓換気）は、評価対象外とする。 | 住宅系用途の場合、窓換気であっても評価を行う。 |

### Q-2 1.1.3 バリアフリー計画

（建物全体の床面積の合計が 2,000 ㎡以上の物販店・飲食店・集会所・病院・ホテルの場合）

|       | CASBEE（全国版）  | CASBEE（本市版）                   |
|-------|--|-------------------------------|
| レベル 1 | レベル 3 を満たさない。  | 同左                            |
| レベル 2 | （該当するレベルなし）  | 同左                            |
| レベル 3 | バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準（最低限のレベル）を満たしている。                                | 「大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱」を満たしている。 |
| レベル 4 | バリアフリー新法の建築物移動等円滑化誘導基準（望ましいレベル）を満たしている。                              | 同左                            |
| レベル 5 | バリアフリー新法の建築物移動等円滑化誘導基準（望ましいレベル）を超えてさらに十分な配慮を行っており、ユニバーサルなデザインとなっている。 | 同左                            |

### LR-3 2.1 大気汚染防止

|         | CASBEE（全国版）  | CASBEE（本市版）                       |
|---------|--|-----------------------------------|
| 評価方法の解説 | 濃度レベルの基準は、大気汚染防止法、小規模燃焼機器のNO <sub>x</sub> 排出ガイドライン（環境省）又は地域の条例等で定められるレベルの厳しい方を基準として採用する。 | ※地域の条例等とは、「大阪府生活環境の保全等に関する条例」を指す。 |

### LR-3 2.3.1 雨水排水負荷軽減

|         | CASBEE（全国版）   | CASBEE（本市版）   |
|---------|---|---|
| 評価方法の解説 | 本項目では雨水流出を抑制する性能を評価することを目的に、地下浸水対策と一時貯留対策を評価対象とする。流出抑制対策については地域の市街化の状況、河川や公共下水道等の状況に応じ、地方公共団体より対策量及び対策方法に関する行政指導が定められており、評価はその指導規模に従うものとする。<br>なお、行政指導がない地域については評価対象外とする。 | ※本市で行政指導を定める要件を下記に示す。<br>1) 「大規模建築物の建築計画の事前協議に関する取扱要綱」の適用を受ける民間の計画で、その区域の面積が2,000㎡以上のもの。<br>2) 国若しくは地方公共団体又はこれらに準ずる法人の計画で、その区域の面積が1,000 ㎡以上のもの。 |

LR-3 2.3.3 交通負荷抑制

|                      | CASBEE（全国版）  | CASBEE（本市版）   |
|----------------------|--|---|
| 評価する<br>取組みとその<br>解説 | I 1) 自転車の利用（代替交通手段の利用）に関する取組み<br><br>建物利用者による自動車利用を抑制するための手段として、自転車利用を推進する対策について評価する。                          | I 1) 自転車の利用（代替交通手段の利用）に関する取組み<br><br>「大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例」における台数を満たす場合を評価する。また、総合設計制度の適用を受ける共同住宅においては、「大阪市総合設計許可取扱要綱」の要件となる自転車置場を確保している場合を評価する。             |
|                      | I 2) その他（記述）<br>自転車の他、循環バスルートの新設などの取組みを評価する。   | I 2) その他（記述）<br>左記に加え、上記基準に規定する台数の2倍以上を満たす場合を評価する。  |
|                      | II 1) 適切な量の駐車スペースの確保（周辺道路に渋滞や路上駐車などを発生させないための措置として）<br><br>建物利用者が利用する自動車を敷地外に路上駐車させないよう、適切な駐車スペースを確保することを評価する。 | II 1) II 1) 適切な量の駐車スペースの確保（周辺道路に渋滞や路上駐車などを発生させないための措置として）<br><br>「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」による附置義務台数を満たし、さらに共同住宅の場合は「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」に定められた基準を満たす場合、評価する。 |
|                      | II 4) その他（記述）<br>（具体の例示なし）   | II 4) その他（記述）<br>上記基準に規定する台数の1.5倍以上を満たす場合を評価する。   |

LR-3 3.2.3 日照障害の抑制

|      | CASBEE（全国版）                   | CASBEE（本市版）  |
|------|-------------------------------|--|
| レベル1 | （該当するレベルなし）                   | 「大阪市建築基準法施行条例に基づく日影規制」が適用される場合、条例に適合している場合にはレベル3として評価し、さらに、各区域の日影規制に対して1ランク上の基準を満たす場合にはレベル4とする。<br><br>「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領」における「居住環境を確保するための日影に関する基準」が適用される場合、同基準を満たしている場合はレベル3として評価し、さらに、各区域の日影規制に対して1ランク上の基準を満たす場合にはレベル4とする。 |
| レベル2 | （該当するレベルなし）                   |  |
| レベル3 | 日影規制を満たしている。または当該敷地に日影規制が無い場合 |  |
| レベル4 | 日影規制に対して1ランク上の基準を満たしている。      |  |
| レベル5 | （該当するレベルなし）                   |  |