

評価算定書

事業の名称

[(仮称)二子玉川第2スカイハイツ建替計画]

区分1【自然エネルギーの有効利用】

(R2.4 改訂)

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考		
自然エネルギーの変換利用	延床面積 10,000 m ² 未満 () 太陽光発電 その他自然エネルギーの変換利用 (太陽熱温水パネル、地中熱、風力等)	太陽光発電設備 10kW 年間一次エネルギー量換算 100GJ	2	2	この欄の自然エネルギーの変換利用の項目が採点された場合のみ以下の項目を評価し加点することができる。 屋根貸など他事業者による設置でもよい。発電電力の利用方法は問わない。		
		" 15kW " 150GJ	4				
		" 20kW " 200GJ	6				
	太陽光発電の蓄電利用	蓄電池容量10kWh (太陽光発電5kW以上)	2				
	延床面積 10,000 m ² 以上 太陽光発電 その他自然エネルギーの変換利用 (太陽熱温水パネル、地中熱、風力等)	太陽光発電設備 20kW 年間一次エネルギー量換算 200GJ	2				
		" 30kW " 300GJ	4				
		" 40kW " 400GJ	6				
	太陽光発電の蓄電利用	蓄電池容量20kWh (太陽光発電10kW以上)	2				
	自然エネルギーの直接利用	ダブルスキン構造等	採用した場合			2	
		地中熱を利用したシステム (クール・ヒートトレンチ)	採用した場合			1	
自然通風・外気を利用したシステム (通風経路確保、ナイトパージ、自然換気システム)		採用した場合	各1				
自然採光を利用したシステム (ライトシェルフ、アトリウム、トップライト、ハイサイドライト等)		採用した場合	各1				
太陽熱を利用したシステム (パッシブソーラーシステム)		採用した場合	1				
その他、「自然エネルギーの有効利用」事項 P.6に記入	世田谷区が優れていると認めるもの	1又は2	1	採点は基準点の範囲で区が認めた点数			
合計点				3			

各配慮項目の採点を合計し、その点数により評価する。

			評価結果
1～3点		適合水準配慮	
4～5点		良好な配慮	
6点以上		優良な配慮	

区分2【省エネルギー対策】（共同住宅）

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考
エコカーの普及	電気自動車充電器	設置した場合	1		居住者の複数車両で利用を想定
	電気自動車充電用コンセント	駐車台数5台当たり1以上設置した場合	1		
	カーシェアリング	採用した場合	1		
断熱性能	外皮性能 外皮平均熱貫流率 UA 値 冷房期の平均日射熱取得率 AC 値	住戸単位 UA 値および AC の設計値が共に基準値以下	1	1	建築物省エネ法 エネルギー消費性能基準
		加えて全住戸で UA 値 0.6 W/m ² ・K 以下	2		強化外皮基準 ZEH-M Oriented 相当
省エネルギーシステムの導入	昼光センサーやタイムスケジュールなどの照明制御	採用した場合	1		共用部 (エントランスなど)
	全熱交換器	採用した場合	1		全住戸に1以上設置
	エネルギー管理システムの導入	HEMS の採用	1		全住戸で対応機器が設置された場合
		MEMS の採用	1		建物全体で採用された場合
	高効率照明設備の採用	LED 照明を採用した場合	1	1	事業者が設置する共用部及び住戸内照明 (廊下、浴室等)
高効率設備	高効率空調機の採用 「エネルギー環境適合製品 告示」に定める熱源機を用いるもの。	採用した場合	1		全住戸に設置されていること
	家庭用コージェネレーションシステム(エネファーム等)	採用した場合	2		同上
	高効率給湯設備 (エコジョーズ等)	採用した場合	1	1	同上
エネルギー消費量	一次エネルギー消費量 設計値/基準値(BE I)	住棟全体のBE I 0.9 以下で計画	1	1	建築物省エネ法 誘導基準
		" 0.8 以下で計画	2		ZEH-M Oriented 相当
		" 0.5 以下で計画	3		ZEH-M Ready 相当
その他、「省エネルギー対策」事項 P.6 に記入		世田谷区が優れていると認めるもの	1又は 2		採点は基準点の範囲で区が認めた点数
合計点				4	

各配慮項目の採点を合計し、その点数により評価する。

			評価結果
1～3点		適合水準配慮	
4～5点		良好な配慮	
6点以上		優良な配慮	

区分3【みどりの保全・創出】

	具体的な配慮	配慮内容	基準点1	採点1	基準点2	採点2
みどりの量	緑化率	基準(1)どおり	1	1	採点1の合計 2 1点	1
		基準を2パーセント上回る	2			
		〃 4 〃	4			
	高木(2)の配置(本数)	基準どおり	1	1	3~5 2点 6~8点 3点	
		基準を20パーセント上回る	2			
		〃 40 〃	4			
緑化空間	地上部の緑化率	緑化率のうち地上部だけで基準(1)を満たす	1	1	採点1の合計 0点 0点 1 1点 2 2点	1
	環境空地	基準面積を20パーセント上回る	1			
みどりの質の向上	世田谷の風土に調和する樹木による緑化	計画区域内の高木・準高木(2)のうち70パーセント以上が主に関東に分布している樹種	1	1	採点1の合計 0~1点 0点 2~4 1点	1
	常緑樹と落葉樹のバランスのとれた植栽	高木・準高木のうち落葉樹の比率は20パーセント以上実施	1			
	新たな景観を生み出すシンボルとなる樹木の植栽	6m以上の樹木の植栽	1			
	花の咲く木など季節を感じられる植栽計画	開花時期が異なる3種類以上の多様な花の咲く木などで計画した場合	1			
既存樹木	既存樹木の保存	敷地内において、準高木以上の樹木の本数が2割以上かつ10本以上存置	1	1	採点1の合計 0点 0点 1 1点 2~3 2点 4 3点	
		道路から6m以内の範囲において 〃	2			
		高さ10m以上の健全な樹木を3本以上保存(移植を含む)	1			
		道路から6m以内の範囲において 〃	2			
生きもの緑化	生きものや水環境に関する工夫	ビオトープ、灌水装置などの整備	1	1	採点1の合計 0点 0点 1 1点 2~3 2点	1
		野鳥や昆虫などが立ち寄る工夫(実なる樹種の植栽やバードバス・巣箱の設置など)	1			
		みどりを活用した学習の場や交流の場などを計画した場合	1			
その他、「みどりの保全・創出」事項 P.6に記入	世田谷区が優れていると認めるもの	1又は2			採点は基準点の範囲で区が認めた点数	
合計点						4

配慮項目の採点2を合計し、その点数により評価する。

		評価結果
1~3点		適合水準配慮
4~5点		良好な配慮
6点以上		優良な配慮

- 1 「世田谷区みどりの基本条例」による
- 2 高木 植栽時の高さが4m以上の樹木
準高木 〃 2.5~4m未満の樹木

区分4【災害対策】

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考
災害への配慮	免震構造または制震構造	採用した場合	2		
	構造躯体の倒壊等防止	建築基準法(1)の1.25倍で計画	1		品確法の耐震等級2相当 (構造躯体の倒壊等防止)
		建築基準法(1)の1.5倍で計画	2		
	雨水流出抑制	基準(2)を15パーセント上回る	1		
		基準(2)を30パーセント上回る	2		
防火水槽	新設又は設置されている場合	1	1	専用の水槽または、常時水をためて火災時に使用するもの	
災害時への対策	防災倉庫	設置した場合	1	1	延べ面積1万m ² 以上の場合は、2を超える配慮
	災害トイレ	設置した場合	1	1	延べ面積1万m ² 以上の場合は、2を超える配慮 延べ面積に関らず
		居住者50人あたり1基以上設置した場合	2		
	防災井戸	設置した場合	1		
	非常用飲料水生成システム	設置した場合	1		
	非常用発電機	設置した場合	1	1	設置容量5kVA以上
	蓄電池	設置した場合	1		設置容量5kWh以上 (太陽光発電の蓄電以外)
	災害時に近隣の人が一時避難できる空地	100m ² 以上確保した場合	1		
その他、「災害対策」事項 P.6 に記入	世田谷区が優れていると認めるもの	1又は2		採点は基準点の範囲で区が認めた点数	
合計点				4	

各配慮項目の採点を合計し、その点数により評価する。

			評価
1～2点		適合水準配慮	
3～4点		良好な配慮	
5点以上		優良な配慮	

- 1 建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの
- 2 「世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」による

4つの『評価区分』において、基準にない項目であっても、環境に配慮し評価に値すると思われる項目が何かあれば記入してください。

区分1：【 自然エネルギーの有効利用 】

【具体的な配慮内容として】

太陽光発電（20 kW）採用による自然エネルギーの変換利用をする。
蓄電池（5 kWh）を設置する。

区分2：【 省エネルギー対策 】

【具体的な配慮内容として】

- ・断熱を適切に施し、住戸単位での外皮性能を確保する。
- ・LED照明を採用し、高効率な照明計画とする。
- ・エコジョーズを採用し、高効率な給湯計画とする。

区分3：【 みどりの保全・創出 】

【具体的な配慮内容として】

・隣地および道路との境界部において積極的に緑化を計画し、オオヤマザクラ・常緑ヤマボウシ・イロハモミジ等の配置により季節の移ろいを感じる環境を作る。

区分4：【 災害対策 】

【具体的な配慮内容として】

- ・防火水槽を新たに設ける。
- ・防災に備えた備品の備えを行う。備品は救助対策にデコバル、ゴーグルや防塵マスク、担架等とする。また、安全対策としてトラロープやバケツ、カラーコーン等とする。
- ・非常用発電機を設け、消防活動、各種ポンプ、エレベーター等、停電時にも一定のライフラインを維持。

【その他】

4つの区分以外で、環境に配慮し評価に値すると思われる配慮項目があれば下記に記入してください。

【具体的な配慮内容として】