

令和 4 年 7 月 2 1 日
環 境 政 策 部
環境・エネルギー施策推進課

環境配慮制度における評価算定書の改定について

- 1 環境配慮制度における評価算定書の改定について（諮問） 【諮問文】

- 2 評価算定書の改定内容について
 - ・ 評価算定書の改定ポイントと内容について 【審議資料 2-1】
 - ・ 世田谷区と東京都の評価制度の比較 【審議資料 2-1】 補足
 - ・ 評価算定書 新旧対照表 【審議資料 2-2】
 - ・ 評価算定書 改定素案 【審議資料 2-3】

 - ・ 世田谷区環境配慮制度パンフレット 【参考資料 2-1】
 - ・ 東京都 環境計画書制度のあらまし 【参考資料 2-2】
 - ・ 東京都 環境計画書 評価書（世田谷区の評価項目網掛け） 【参考資料 2-3】
 - ・ 東京都 環境確保条例の改正について（中間のまとめ）抜粋 【参考資料 2-4】

4世環工ネ第248号
令和4年7月21日

世田谷区環境審議会 様

世田谷区長 保坂 展人

環境配慮制度における評価算定書の改定について（諮問）

世田谷区環境基本条例第10条第2項に基づき、標記の件について、下記のとおり諮問します。

記

1 諮問事項

環境配慮制度における評価算定書の改定について

2 諮問理由

区は、「世田谷区環境基本条例」に基づき、環境に大きな影響を及ぼす恐れのある事業（開発事業等）を実施しようとする事業者等（開発事業者等）に対し、環境負荷の低減や公害の防止、環境の保全、回復及び創出に努めてもらうため、環境配慮制度を運営しております。

昨今、地球規模の急速な気候変動など環境政策を取り巻く状況が大きく変化しており、各種法律や条例の改正や新設が進められております。

区においては、「世田谷区地球温暖化対策地域推進計画」の改定作業を進めており、併せて、東京都の環境確保条例の改定の動きがある状況を踏まえ、環境配慮制度における評価算定書を改定することとし、素案をとりまとめました。

つきましては、世田谷区環境審議会のご意見をいただきたく、諮問いたします。

以上

令和 4 年 7 月 2 1 日
環境・エネルギー施策推進課

評価算定書の改定ポイントと内容について

1 主旨

区は、「世田谷区環境基本条例」に基づき、環境に大きな影響を及ぼす恐れのある事業（開発事業等）を実施しようとする事業者等（開発事業者等）に対し、環境負荷の低減や公害の防止、環境の保全・回復及び創出に努めてもらうため、環境配慮制度を運営してきた。

昨今、地球規模の急速な気候変動など環境政策を取り巻く状況が大きく変化しており、各種法律や条例の改正や新設が進められている。

区においては、「世田谷区地球温暖化対策地域推進計画」の改定作業を進めており、併せて、東京都の環境確保条例の改定の動きがある状況を踏まえ、環境配慮制度における評価算定書の改定を行う。

2 改定のポイント

- (1) 東京都の環境計画書制度の項目に即して見直した。
- (2) 区分 1 【自然エネルギーの有効利用】と区分 2 【省エネルギー対策】を統合させた。
- (3) 時代に合わせて項目を見直した。

3 改定の内容

【審議会資料 2 - 3】評価算定書 新旧対照表のとおり

黄色マーカー：新たに追加した項目

水色マーカー：変更した箇所

赤字取消し線：削除した項目

黒下線：東京都と評価項目が重なる箇所

4 今後のスケジュール（予定）

令和 4 年度

1 1 月 8 日 世田谷区環境審議会（令和 4 年第 4 回）開催 審議

1 2 月 答申

以上

世田谷区と東京都の評価制度の比較

東京都の環境計画書制度の項目に即して見直すことの方

- (1) 都の評価項目を活用し、都の基準に上乗せした厳しい基準、あるいはきめ細かな評価基準を設けることで、事業者の環境配慮に対する意識づけを行う。
- (2) 都の評価項目を活用することで、申請する事業者にとって、内容がわかりやすく、かつ負担軽減となるよう設定する。
- (3) 都の評価項目を踏まえた上で、区独自に評価すべきと考えられるものについては、新たな評価項目および基準を設ける。

世田谷区開発事業等に係る環境配慮制度 (評価算定書に基づく評価)

東京都建築物環境計画書制度

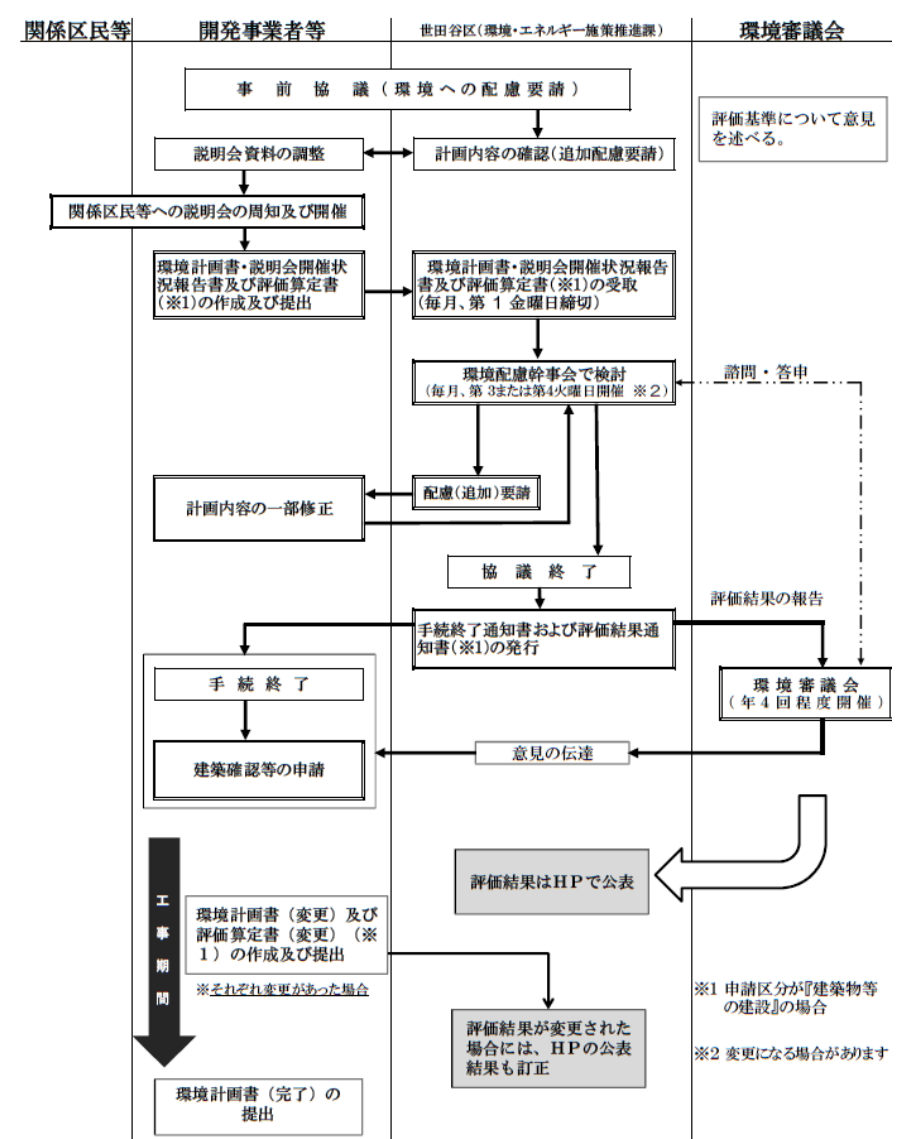
■対象となる事業と届出の時期

- ・敷地面積3,000㎡以上又は高さが60m以上又は延床面積5,000㎡以上の建築物等の建設。
- ・環境計画書(評価算定書を含む)届出後の環境配慮幹事会での検討・協議終了後、建築確認申請を行うことが可能となる。

■対象となる事業と届出の時期

- ・延べ床面積が2,000㎡以上の建築物の新築、増築又は改築。
- ・建築確認申請の日までに提出を行う。

2 手続きの流れ図



開発事業等に係る世田谷区環境配慮制度 令和4年度版 世田谷区 冊子 p3

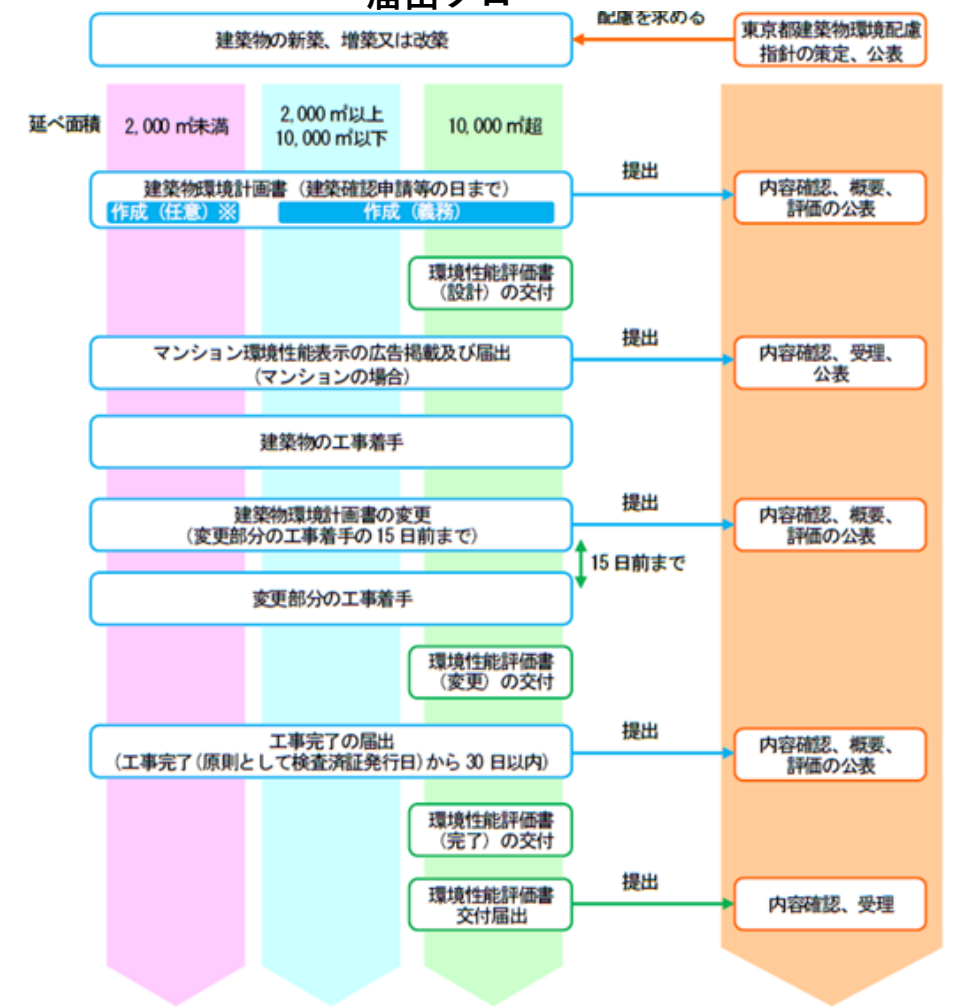
■評価について

評価算定書の記載内容に応じ、★の数で区分ごとに評価を行い、評価算定書一式を区ホームページで公開している。

			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	

開発事業等に係る世田谷区環境配慮制度 令和4年度版 世田谷区 冊子 p16

届出フロー



東京都建築物環境計画書作成の手引き (第5.2版) 東京都環境局令和3年3月 第1章p2

■評価について

表1-1の基本的な考えをもとに、環境への配慮の程度を評価するための「段階」を区分ごとに設定している。計画する建築物の環境配慮のための措置がどの「段階」に適合するかを建築主自身が評価・確認し、評価結果をホームページで公開している。

表1-1 配慮指針における「段階」の設定

段階	基本的な考え方
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
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
段階1	段階3及び段階2に適合しないもの

東京都建築物環境計画書作成の手引き (第5.2版) 東京都環境局令和3年3月 第1章p7

世田谷区開発事業等に係る環境配慮制度

評価算定書

事業の名称

改定後

区分1 【エネルギー使用の合理化①】

(R4改訂)

具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考	
再生可能エネルギーの利用 (太陽光利用)	延床面積 10,000 m ² 未満 (※)	① 太陽光発電設備 10kW	2	※5,000 m ² 未満では 500 m ² につき 1kW 設置で基準点2 1.5kW " 4 2kW " 6	
		② 年間一次エネルギー量換算 100GJ			
	①太陽光発電	① " 15kW	4		
		② " 150GJ			
	②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)	① " 20kW	6		
		② " 200GJ			
	③太陽光発電の蓄電利用	③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	① 太陽光発電設備 20kW	2		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。
		② 年間一次エネルギー量換算 200GJ			
①太陽光発電		① " 30kW	4		
		② " 300GJ			
②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)		① " 40kW	6		
		② " 400GJ			
③蓄電池容量20kWh (太陽光発電10kW以上)	2				
再生可能エネルギー電力の導入	導入する場合	1	再生可能エネルギー利用率 が30%以上の電力の導入		
地中熱利用設備等の導入	導入した場合	1			
自然通風・外気等利用の導入	導入した場合	1			
バイオマス設備等の導入	導入した場合	1			
太陽熱利用設備等の導入	導入した場合	1			
小計点					

○再生可能エネルギーについて、区の方が、都よりも高いハードルで評価している。

・東京都は、太陽光発電による発電出力 (kW)のほか、複数の再生可能エネルギーの熱量 (MJ/h) をkW換算して、合計値が10kW以上となるものを、段階3として最も高く評価している。対して、世田谷区では、10kWを超える値を段階的に評価している。(区は、10kw、15kw、20kw (10,000m²未満の場合)、20kw、30kw、40kw (10,000m²以上の場合) の発電量 (あるいはGJ換算) を評価)

○再生可能エネルギー利用率について、東京都の最も高い値 (30%以上) を採用した場合に、区は「再生可能エネルギー電力の導入」として1点加算で評価する。

東京都建築物環境計画書制度

【評価項目】

イ 再生可能エネルギーの変換利用	適用する	段階1
(ア)太陽光発電 (発電容量)	kW	=
(イ)太陽熱利用 (熱利用容量)	MJ/h ÷ 9.76 MJ/kWh	=
(ウ)地中熱利用 (熱利用容量)	MJ/h ÷ 9.76 MJ/kWh	=
(エ)その他の設備 (発電容量又は熱利用容量)	MJ/h ÷ 9.76 MJ/kWh	=
その他の設備の詳細		
(オ)再生可能エネルギー設備合計容量	(ア)~(エ)の合計	= kW

東京都建築物環境計画書評価表 p 7/17

【評価基準】

1 エネルギーの使用の合理化
(2) 再生可能エネルギーの利用
イ 再生可能エネルギーの変換利用
建築物の周辺地域の状況に応じて、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について評価します。

全ての用途 (全量売電を行い、当該建築物で全く使用しない場合はこの評価基準を適用しない。)

段階	評価基準
3	次の①から④までに掲げる設備の定格出力の合計が10kW 以上となる設備を設置するとともに、再生可能エネルギーを電気に変換して利用する設備については系統連系を行っていること。 ①太陽光発電設備 ②太陽熱利用設備 ③地中熱利用設備 ④その他これらに準ずる設備
2	段階3に掲げる①から④の設備の定格出力の合計が10kW 未満となる設備を設置するとともに、再生可能エネルギーを電気に変換して利用する設備については系統連系を行っていること。
1	段階3及び段階2に適合しない。

東京都建築物環境計画書作成の手引き (第5.2版) 東京都環境局令和3年3月 第2章p17

【評価項目】

ウ 再生可能エネルギー電気の受入れ	適用する	段階1
(ア)CO2排出係数等	全事業者の平均を超える 全事業者の平均以下かつ0.37kg-CO2/kWhを超える 0.37kg-CO2/kWh以下	
(イ)再生可能エネルギー利用率	20%未満 20%以上30%未満 30%以上	

東京都建築物環境計画書評価表 p 7/17

【評価基準】

段階	評価基準
3	次の①及び②に適合すること。 ① 小売電気事業者の東京都エネルギー環境計画指針に規定する CO ₂ 排出係数等*が0.370kg-CO ₂ /kWh 以下であること。 ② ①の小売電気事業者の再生可能エネルギー利用率が30%以上であること (電気メニューも可)。
2	次の①及び②に適合すること。 ① 小売電気事業者の東京都エネルギー環境計画指針に規定する CO ₂ 排出係数等*が0.370kg-CO ₂ /kWh を超え都内に電気を供給している全事業者の平均値以下であること。 ② ①の小売電気事業者の再生可能エネルギー利用率が20%以上であること (電気メニューも可)。
1	段階3及び段階2に適合しない。

*東京都エネルギー環境計画書 実績一覧表に記載してある CO₂ 排出係数又は調整後 CO₂ 排出係数

東京都建築物環境計画書作成の手引き (第5.2版) 東京都環境局令和3年3月 第2章p19

改定後

区分1【エネルギー使用の合理化②】 (共同住宅)

	具体的な配慮	配慮内容	基準点		
下現象の緩和 ヒートアイランド	急速充電器等の設置	プライベート用	1	区採点欄	採点は基準点の範囲で区が認めた点数
		パブリック用	2		
	普通充電器等の設置	設置した場合	1		
熱負荷抑制 建築物外皮の	外皮性能 外皮平均熱貫流率 UA値	住戸単位 UA値の設計値が0.6以下	1		断熱等級5相当
		加えてUA値 0.46 W/m ² ・K以下	2		断熱等級6相当
省エネルギーシステム	効率的な運用の仕組み	最適運用のための予測・計測表示がある	1		
	換気設備に係る事項	全熱交換器の採用	1		全住戸で対応機器が設置された場合
	照明抑制に係る事項	タイムスケジュール制御の採用	1		共用部分対象
		非居室に人感センサーの採用	1		共用部分対象
	給湯設備に係る事項	ガス潜熱回収型もしくは、電気ヒートポンプ給湯器の採用	1		全住戸で対応機器が設置された場合
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) (創エネ含む)	住棟全体のBE I 0.8以下で計画	1		ZEH-M Oriented 相当
		〃 0.5以下で計画	2		ZEH-M Ready 相当
		〃 0.25以下で計画	3		ZEH-M Nearly 相当
その他、「エネルギー使用の合理化」事項 →P7に記入		世田谷区が優れていると認めるもの	1又は2		
小計点					
エネルギー使用の合理化①②合計点					

各配慮項目の採点を合計し、その点数により評価する。

点数	評価結果	評価結果
1～6点	★	適水準配慮
7～10点	★★	良好な配慮
11点以上※	★★★	優良な配慮

※★★★優良な配慮については、区分1【エネルギー使用の合理化①②】のいずれも小計が2点以上の場合に限る。

【評価項目】

ウ EV及びPHV用充電設備の設置	適用する	段階1
(ア) 駐車台数		台
(イ) a 急速充電設備台数 (プライベート用)		台
b 急速充電設備台数 (パブリック用)		台
(ウ) a 普通充電設備台数 (プライベート用)		台
b 普通充電設備台数 (パブリック用)		台

東京都建築物環境計画書評価表 p 6/17

【評価基準】

4 ヒートアイランド現象の緩和	
(1) ヒートアイランド現象の緩和	(住宅用途) ウ EV 及び PHV 用充電設備の設置 (住宅以外の用途) エ 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について評価します。	

全ての用途 (駐車場を設置しない場合はこの評価基準を適用しない。)

段階	評価基準
3	パブリック用 (不特定の人の利用に供されることをいう。) として、電気自動車 (以下「EV」という。) 及びハイブリッド自動車 (以下「PHV」という。) 用の充電設備を設置すること。
2	プライベート用 (特定の人の利用に供されることをいう。) として、EV 及び PHV 用の充電設備を設置すること。
1	段階3及び段階2に適合しない。

東京都建築物環境計画書作成の手引き (第5.2版) 東京都環境局令和3年3月 p72

○充電器の設置を評価し、特にパブリック用を高めに評価している。
→都と同様に区も評価している。

世田谷区開発事業等に係る環境配慮制度

東京都建築物環境計画書制度

改定後

区分1 【エネルギー使用の合理化②】 (共同住宅)		具体的な配慮	配慮内容	基準点	
下現象の緩和 ヒートアイラン	急速充電器等の設置	プライベート用		1	
		パブリック用		2	
	普通充電器等の設置	設置した場合		1	
熱負荷抑制 建築物外皮の	外皮性能 外皮平均熱貫流率 UA 値	住戸単位 UA 値の設計値が 0.6 W/m ² ・K 以下		1	断熱等級5相当
		加えて UA 値 0.46 W/m ² ・K 以下		2	断熱等級6相当
省エネルギーシステム	効率的な運用の仕組み	最適運用のための予測・計測表示がある		1	
	換気設備に係る事項	全熱交換器の採用		1	全住戸で対応機器が設置された場合
	照明抑制に係る事項	タイムスケジュール制御の採用		1	共用部分対象
		非居室に人感センサーの採用		1	共用部分対象
給湯設備に係る事項	ガス潜熱回収型もしくは、電気ヒートポンプ給湯器の採用		1	全住戸で対応機器が設置された場合	
エネルギー消費量	一次エネルギー消費量 設計値/基準値 (BEI) (創エネ含む)	住棟全体のBEI 0.8 以下で計画		1	ZEH-M Oriented 相当
		〃 0.5 以下で計画		2	ZEH-M Ready 相当
		〃 0.25 以下で計画		3	ZEH-M Nearly 相当
その他、「エネルギー使用の合理化」事項 →P7に記入	世田谷区が優れていると認めるもの		1又は2	区採点欄	採点は基準点の範囲で区が認めた点数
小計点					
エネルギー使用の合理化①②合計点					

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	評価結果	評価結果
1～6点	★	適水準配慮
7～10点	★★	良好な配慮
11点以上※	★★★	優良な配慮

※★★★優良な配慮については、区分1【エネルギー使用の合理化①②】のいずれも小計が2点以上の場合に限る。

【評価項目】

1 エネルギー使用の合理化		
(1) 建築物の熱負荷の低減		
ア 建築物外皮の熱負荷抑制	適用する	段階1
(ア) 判断基準		
a 仕様基準		
b 性能基準		
(イ) 外皮平均熱貫流率 (UA) の計算方法		
(ウ) 外皮平均熱貫流率 (UA)	W/(m ² ・K)	
(エ) 冷房期の平均日射熱取得率 (ηAC)	-	
(オ) 暖房期の平均日射熱取得率 (ηAH)	-	
(カ) 開口部の熱貫流率 (U)	W/(m ² ・K)	
(キ) 省エネルギー性能目標値 (熱負荷の低減)		条例第17条の4に規定するエネルギー使用の合理化に関する性能目標値

東京都建築物環境計画書評価表 p 2 / 17

【評価基準】

1 エネルギーの使用の合理化	
(1) 建築物の熱負荷の低減	ア 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について評価します。	

住宅用途 (地域区分*が8の場合はこの評価基準を適用しない。)

段階	評価基準
3	全住戸の外皮平均熱貫流率が0.75W/(m ² ・K)以下 (地域区分が4の場合は0.56 W/(m ² ・K)以下) であること。
2	次のいずれかであること。 ・全住戸の外皮平均熱貫流率が0.87W/(m ² ・K)以下 (地域区分が4の場合、0.75 W/(m ² ・K)以下) であること。 ・住棟単位外皮平均熱貫流率 (全住戸の平均値) が0.75W/(m ² ・K)以下 (地域区分が4の場合、0.69 W/(m ² ・K)以下) であること。 ・住宅仕様基準 (平成28年国土交通省告示第266号) のうち、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準に適合すること。
1	段階3及び段階2に適合しない。

東京都建築物環境計画書作成の手引き (第5.2版) 東京都環境局令和3年3月 第2章-p6

○外皮性能を「外皮性能熱貫流率UA値」で都も区も評価しており、都はUA値0.75W/m²・K以下に設定しているのに対し、区は、UA値0.6W/m²・K以下で1点、0.46W/m²・K以下を2点と、厳しく評価する。

世田谷区開発事業等に係る環境配慮制度

東京都建築物環境計画書制度

改定後

区分1 【エネルギー使用の合理化②】 (共同住宅)

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	
下現象の緩和 ヒートアイラン	急速充電器等の設置	プライベート用	1	
		パブリック用	2	
	普通充電器等の設置	設置した場合	1	
熱負荷抑制 建築物外皮の	外皮性能 外皮平均熱貫流率 UA 値	住戸単位 UA 値の設計値が 0.6 W/m ² ・K 以下	1	断熱等級5相当
		加えて UA 値 0.46 W/m ² ・K 以下	2	断熱等級6相当
省エネルギーシステム	効率的な運用の仕組み	最適運用のための予測・計測表示がある	1	
	換気設備に係る事項	全熱交換器の採用	1	全住戸で対応機器が設置された場合
	照明抑制に係る事項	タイムスケジュール制御の採用	1	共用部分対象
		非居室に人感センサーの採用	1	共用部分対象
給湯設備に係る事項	ガス潜熱回収型もしくは、電気ヒートポンプ給湯器の採用	1	全住戸で対応機器が設置された場合	
エネルギー消費量	一次エネルギー消費量 設計値/基準値 (BEI) (創エネ含む)	住棟全体の BEI 0.8 以下で計画	1	ZEH-M Oriented 相当
		〃 0.5 以下で計画	2	ZEH-M Ready 相当
		〃 0.25 以下で計画	3	ZEH-M Nearly 相当
その他、「エネルギー使用の合理化」事項 →P.7に記入	世田谷区が優れていると認めるもの	1又は2	区採点欄	採点は基準点の範囲で区が認めた点数
小計点				
エネルギー使用の合理化①②合計点				

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
1～6点	★	適合水準配慮	
7～10点	★★	良好な配慮	
11点以上※	★★★	優良な配慮	

※★★★優良な配慮については、区分1【エネルギー使用の合理化①②】のいずれも小計が2点以上の場合に限る。

【評価項目】

(カ)換気設備に係る事項	熱交換型換気
(キ)給湯設備に係る事項	
a 熱源機の分類	給湯専用型 給湯・温水暖房一体型 コージェネレーションシステム
b 熱源機の種類	太陽熱給湯 ガス従来型給湯器 ガス潜熱回収型 電気ヒートポンプ給湯器 電気ヒートポンプ・ガス瞬間式併用給湯器
c 台所水栓	水優先吐水機能
d 浴室シャワー水栓	手元止水機能
	小水量吐水機能
e 洗面水栓	水優先吐水機能
(ク)照明設備に係る事項	
a 照明器具	全てLED照明
b 制御システムの構築に係る事項	人感センサー(非居室)

東京都建築物環境計画書評価表 p.3/17

【評価基準】 評価基準はなし。該当するものに○を記入。

ク (オ) 暖房設備・冷房設備に係る事項から(コ) その他設備までについては、計画する建築物において採用される機器や機能等がある場合、“○”を選択します。また、蓄電池がある場合、その定格容量を記入します。

東京都建築物環境計画書作成の手引き(第5.2版)東京都環境局令和3年3月 第2章-p.23

○省エネルギーシステムの具体的な項目について、都は、該当する項目に○印を記入するのみで、段階1～3による評価はしていない。一方で、区は、全熱交換器、人感センサー、ガス潜熱回収型または電気ヒートポンプ給湯器の採用の場合、各1点を加算で評価している。

世田谷区開発事業等に係る環境配慮制度

東京都建築物環境計画書制度

改定後

区分1【エネルギー使用の合理化②】 (共同住宅)

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	
ド現象の緩和 ヒートアイラン	急速充電器等の設置	プライベート用	1	
		パブリック用	2	
	普通充電器等の設置	設置した場合	1	
熱負荷抑制 建築物外皮の	外皮性能 外皮平均熱貫流率 UA値	住戸単位 UA値の設計値が 0.6 W/m ² ・K以下	1	断熱等級5相当
		加えてUA値 0.46 W/m ² ・K以下	2	断熱等級6相当
省エネルギーシステム	効率的な運用の仕組み	最適運用のための予測・計測 表示がある	1	
	換気設備に係る事項	全熱交換器の採用	1	全住戸で対応機器が 設置された場合
	照明抑制に係る事項	タイムスケジュール制御の 採用	1	共用部分対象
		非居室に人感センサーの採 用	1	共用部分対象
給湯設備に係る事項	ガス潜熱回収型もしくは、電 気ヒートポンプ給湯器の採 用	1	全住戸で対応機器が 設置された場合	
エネルギー 消費量	一次エネルギー消費量 設計値/基準値 (BEI) (創エネ含む)	住棟全体のBEI 0.8 以下で計画	1	ZEH-M Oriented 相 当
		〃 0.5 以下で計画	2	ZEH-M Ready 相当
		〃 0.25 以下で計画	3	ZEH-M Nearly 相当
その他、「エネルギー使用の合理化」事項 →P7に記入	世田谷区が優れていると認 めるもの	1又は 2	区採 点欄	採点は基準点の範囲 で区が認めた点数
小計点				
エネルギー使用の合理化①②合計点				

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		
1～6点	★	適水準配慮
7～10点	★★	良好な配慮
11点以上※	★★★	優良な配慮

※★★★優良な配慮については、区分1【エネルギー使用の合理化①②】のいずれも小計が2点以上の場合に限る。

【評価項目】

(3) 省エネルギーシステム		適用する	段階1
ア 設備システムの高効率化			
(ア) 判断基準			
a 仕様基準			
b 性能基準			
(イ) ERRの計算方法			
(ウ) a ERR	%	BEI	
	設計	基準	設計(その他を除く) 基準(その他を除く) 単位
b 住戸部分合計			GJ/年
c 共用部 (ガスルーム)			GJ/年
d 共用部			GJ/年
e 合計			GJ/年

東京都建築物環境計画書評価表 p 2/17

【評価基準】

1 エネルギーの使用の合理化

(3) 省エネルギーシステム

ア 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について評価します。

住宅用途

段階	評価基準
3	ERR (設備システムのエネルギー利用の低減率) が5以上であること (ただし住宅共用部については算出に含めないことができる。)
2	次のいずれかであること。 ・ERRが0以上5未満であること (ただし住宅共用部については算出に含めないことができる。) ・単位住戸が、住宅仕様基準のうち一次エネルギー消費量に関する基準に適合すること。
1	段階3及び段階2に適合しない。

東京都建築物環境計画書作成の手引き (第5.2版) 東京都環境局令和3年3月 第2章-p21

<参考>

$$ERR = (1 - BEI) \times 100 (\%) \quad ※ BEI = \frac{\text{設計1次エネルギー消費量}}{\text{基準1次エネルギー消費量}}$$

※東京都環境局ホームページより引用

○東京都は住宅の場合の基準値としてBEI値0.95以下 (ERR 5%以上) の場合を段階3として最も高く評価しているのに対し、区は、BEI値0.8を1点、BEI値0.5以下を2点、BEI値0.25以下を3点とし、都より基準を厳しく設定する。

世田谷区開発事業等に係る環境配慮制度

区分1【エネルギー使用の合理化②】（共同住宅以外）

改定後

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考
下現象の緩和 ヒートアイラン	急速充電器等の設置	設置した場合	1		
	普通充電器等の設置	設置した場合	1		
の熱負荷抑制 建築物外皮	外皮性能 パリメータゾーンの年間熱負荷係数（PAL*）	PAL*低減率が10%以上20%未満	1		
		PAL*低減率が20%以上	2		
省エネルギーシステム	効率的な運用の仕組み	最適運用のための予測・計測表示がある	1		
	換気設備に係る事項	全熱交換器の採用	1		
	照明抑制に係る事項	タイムスケジュール制御の採用	1		
		非居室に人感センサーの採用	1		
	空調設備に係る事項	変风量制御（VAV）の採用	1		
給湯設備に係る事項	ガス潜熱回収型もしくは、電気ヒートポンプ給湯器の採用	1			
エネルギー消費量	一次エネルギー消費量 設計値／基準値（BEI） （創エネ含む）	全体のBEI 0.6以下で計画	1		ZEB Oriented 相当
		〃 0.5以下で計画	2		ZEB Ready 相当
		〃 0.25以下で計画	3		ZEB Nearly 相当
その他、「エネルギー使用の合理化」事項 →P7に記入	世田谷区が優れていると認めるもの	1又は2	区採点欄	採点は基準点の範囲で区が認めた点数	
小計点					
エネルギー使用の合理化①②合計点					

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	評価結果	評価結果
1～6点	★	適合水準配慮
7～10点	★★	良好な配慮
11点以上※	★★★	優良な配慮

※★★★優良な配慮については、区分1【エネルギー使用の合理化①②】のいずれも小計が2点以上の場合に限る。

P6の再掲
 ○東京都は住宅の場合の基準値としてBEI値0.95以下（ERR 5%以上）の場合を3段階として最も高く評価しているのに対し、区は、BEI値0.6以下を1点、BEI値0.5以下を2点、BEI値0.25以下を3点とし、都より基準を厳しく設定する。

東京都建築物環境計画書制度

P3の再掲 ○充電器の設置を都と同様に区も評価している。

【評価項目】

1 エネルギー使用の合理化			
(1) 建築物の熱負荷の低減			
ア 建築物外皮の熱負荷抑制	適用する	段階1	
(ア)PAL*低減率の計算方法			
(イ) a PAL*低減率	%	BPI (BPI _m)	
b PAL*の値	MJ/m ² ・年		
c PAL*の基準値	MJ/m ² ・年		

東京都建築物環境計画書評価表 p 7/17

【評価基準】

段階	評価基準
3	PAL*低減率が20以上であること。
2	PAL*低減率が10以上20未満であること。
1	段階3及び段階2に適合しない。

東京都建築物環境計画書作成の手引き（第5.2版）東京都環境局令和3年3月 第2章-p 9

○PAL*低減率を都と同様に区も評価する。

【評価項目】

(3)省エネルギーシステム							
ア 設備システムの高効率化						適用する	段階1
(ア)ERRの計算方法							
(イ) a ERR	%	BEI (BEI _m)					
b 設計一次エネルギー消費量	GJ/年						
c 基準一次エネルギー消費量	GJ/年						
(ウ)ZEBに係る事項							
(エ)省エネルギー性能目標値（ERR）	%	条例第17条の4に規定するエネルギー使用の合理化に関する性能目標値					
	空調	換気	照明	給湯	昇降機	その他	単位
(オ) a 設備別の一次エネルギー消費量の状況							
b 設備別設計一次エネルギー消費量							GJ/年
c 設備別基準一次エネルギー消費量							GJ/年
(キ)空調負荷の低減に係る事項	全熱交換器 外気冷房システム 予熱時外気取り入れ停止 全熱交換器自動換気切替機能						
(ク)空気搬送動力の低減に係る事項	変风量制御						
(ケ)換気設備に係る事項	送风量制御						
(コ)照明制御に係る事項	在室検知制御 明るさ検知制御 タイムスケジュール制御 初期照度補正制御						

東京都建築物環境計画書評価表 p 7,8/17

【評価基準】 評価基準はなし。該当するものに○を記入。
 ク (カ) 熱源・熱源補機・熱搬送に係る事項～(シ) 省エネ効果が高いと見込まれる未評価技術については、計画する建築物にて採用される機器や機能等がある場合、“○”を選択します。
 東京都建築物環境計画書作成の手引き（第5.2版）東京都環境局令和3年3月 第2章-p 25

○省エネルギーシステムの具体的項目について、都は、該当する項目に○印を記入するのみで、段階1～3による評価はしていない。一方で、区は、全熱交換器、タイムスケジュール制御、変风量制御の採用の場合、各1点を加算で評価している。

世田谷区開発事業等に係る環境配慮制度

東京都建築物環境計画書制度

改定後

区分2【みどりの保全・創出】

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点1	基準点2	採点2
緑の量の確保	緑化率(※1)	基準(※1)どおり	1	採点1の合計 2点→1点 3～5→2点 6～8点→3点	基準点2	採点2
		基準に2%上乗せされている	2			
		〃 4 〃	4			
	高木等(※2)の配置(本数)	基準どおり	1			
	基準を20%上回る	2				
	〃 40 〃	4				
緑化空間	地上部の緑化率	地上部だけで基準(※1)を満たす	1	採点1の合計 0→0点 1→1点 2→2点	基準点2	採点2
	環境空地(※3)の面積	基準を20%上回る	1			

【緑化面積の基準】

■地上部緑化率表 (%)

敷地又は区域の面積	建蔽率							
	30%以下	40%	50%	60%	70%	80%	90%	
3,000～5,000㎡未満	38	34	30	26	22	10	7	
5,000㎡以上	46	41	36	32	28	11	8	

世田谷区みどりの計画書兼緑化率適合証明申請書提出の手引き 令和4年4月 第2章p7

【Ⅱ】建築物上(屋上・壁面等)の緑化基準(→P15)

建蔽率80%以上かつ敷地面積1,000㎡以上の建築物は、建築物上(屋上・壁面等)において、建築物上基準緑化面積以上の緑化面積を確保してください。

区分	緑化面積	※屋上とは、建築物の屋根部分で、人の出入り及び利用可能な部分をいいます。
ア 総合設計制度を適用して計画する建築物の敷地又は再開発等促進区、高度利用地区若しくは特定街区内の建築物	屋上の面積×0.35	
イ ア以外の建築物	屋上の面積×0.25	

【樹木本数の基準】

世田谷区みどりの計画書兼緑化率適合証明申請書提出の手引き 令和4年4月 第2章p6

5-1-1 樹木本数基準面積

基準となる樹木の本数は、次の式で求めた樹木本数基準面積を基に算定します。

$$\text{樹木本数基準面積} = \text{地上部基準緑化面積} - \text{控除面積 (S4、S5)}$$

控除が認められる面積 (P13 参照)

- ①地上部基準緑化面積における「水流、池、その他これらに類するもの(S4)」
- ②地上部基準緑化面積における「緑化施設の一部である園路、土留め、その他の施設(S5)」

5-1-2 樹木区分ごとの基準樹木本数

次の表により、それぞれの樹木区分について、基準樹木本数以上を確保してください。

樹木区分	基準樹木本数(本)	端数処理
高木(樹高4m以上)	樹木本数基準面積(㎡)×0.02	小数点以下切り捨て
準高木(樹高2.5m以上4m未満)	樹木本数基準面積(㎡)×0.03	
中木(樹高1m以上2.5m未満)	樹木本数基準面積(㎡)×0.25	
低木(樹高30cm以上1m未満)	樹木本数基準面積(㎡)×0.90	

世田谷区みどりの計画書兼緑化率適合証明申請書提出の手引き 令和4年4月 第2章p7

○緑化面積について、区は建蔽率ごとの緑化基準を定め、大規模敷地の緑化率を強化している。
 ・都は空地面積に対して一定割合(30%以上)の緑化を定めるのに対し、区は大規模敷地ほど厳しい緑化率を定めている。
 ・区は建蔽率が8割を超える大規模敷地では、建築物上(屋上・壁面等)の緑化基準を定め実効性を確保している。
 ○区は樹木区分を4区分とし、都よりも樹高の大きな樹木の植栽を義務付けている。

【緑化面積に関する評価項目】

(2) 緑化				適用する	段階1
ア 緑の量の確保				←(ア)+(イ) ←必要に応じて修正してください ←(ウ)÷(エ)	段階1
(ア)地上部の緑化面積		㎡			
(イ)建築物上の緑化面積		㎡			
(ウ)総緑化面積		㎡			
(エ)敷地面積		㎡			
(オ)総緑化面積の敷地面積に対する割合		%			

東京都建築物環境計画書評価表P5/17

【緑化面積に関する評価基準】

3 自然環境の保全	
(2) 緑化	ア 緑の量の確保
緑の量の確保のために行う事項について評価します。	
全ての用途	
段階	評価基準
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樹木、芝、草花等の植栽のなされた部分の面積(以下「建築物上の緑化面積」という。)の総計(以下「総緑化面積」という。)が、敷地面積の30%以上であること。
2	総緑化面積が、敷地面積の20%以上30%未満であること。
1	段階3及び段階2に適合しない。

東京都建築物環境計画書作成の手引き(第5.2版)東京都環境局令和3年3月 第2章p56

【高木に関する評価項目】

イ 高木等による緑化				適用する	段階1
(ア)建築物上における樹木の量の確保に係る事項				0	点
a 樹木による緑化面積		㎡			
b 建築物上樹木による割合		%	←a÷3(2)ア(イ)		
(イ)高木の植栽に係る事項				0	点
a 高木による緑化面積		㎡			
b 高木による緑化面積の割合		%	←a÷3(2)ア(ウ)		
c 5mを超える高木の有無					
(ウ)既存の樹木の保全に係る事項				0	点
a 既存樹木による緑化面積		㎡			
b 幹周り1m以上の大径木の保存の有無					

【高木に関する評価基準】

東京都建築物環境計画書評価表P5/17

3 自然環境の保全	
(2) 緑化	イ 高木等による緑化
建築物上の樹木の確保、高木の植栽及び既存の樹木の保全に係る事項について評価します。	
全ての用途	
段階	評価基準
3	表22から24までによる点数の合計が2以上であること。
2	表22から24までによる点数の合計が1であること。
1	段階3及び段階2に適合しない。

表22 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

表23 高木の植栽に係る事項

配慮の内容	点数
高木(通常の成木の樹高が3m以上の樹木で、植栽時に2m以上であるものをいう。以下同じ。)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

表24 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

東京都建築物環境計画書作成の手引き(第5.2版)東京都環境局令和3年3月 第2章p58

改定後

区分2【みどりの保全・創出】

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点1	基準点2	採点2
緑の量の確保	緑化率(※1)	基準(※1)どおり	1	採点1の合計 2点→1点 3~5→2点 6~8点→3点		
		基準に2%上乘せされている	2			
		〃 4 〃	4			
	高木等(※2)の配置(本数)	基準どおり	1			
		基準を20%上回る	2			
		〃 40 〃	4			
緑化空間	地上部の緑化率	地上部だけで基準(※1)を満たす	1	採点1の合計 0→0点 1→1点 2→2点		
	環境空地(※3)の面積	基準を20%上回る	1			
既存樹木	既存樹木の保全への配慮	敷地内に樹木を保存し、樹形の維持、生育基盤の確保など保全のための具体的な措置がある。やむを得ず保全できない場合の代替植栽を計画している	1	採点1の合計 0点→0点 1→1点 2~3点→2点		
		既存植栽の生育環境や、地域の歴史を踏まえた樹木の価値を把握し、保存した緑地の景観や環境を維持保全する管理計画がある	2			
みどりの質の確保等※5	世田谷の風土に調和する樹木による緑化	在来種(※4)の本数が高木等(※2)40%以上、中低木10%以上かつ、在来種の高木等4種以上、中低木3種以上ある	2	採点1の合計 0~1点→0点 2~3→1点 4~6→2点 7点以上→3点		
		常緑樹と落葉樹のバランスのとれた植栽計画となっている	1			
	植栽による良好な景観形成	新たな景観を生み出すシンボルとなる樹木の植栽がある	1			
		多様な花や実が鑑賞できるなど季節を感じられる植栽計画となっている	1			
		敷地や建物の条件に応じた適切な緑地づくり(日照条件、成長空間、生育基盤、環境圧)に対する取組みを行っている	2			
	生物多様性に対する配慮	生きものを呼び寄せる植栽や空間を整備している	1			
整備した緑地を生きものとのふれあいの場として活用する計画がある		2				
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こと		3				
その他、「みどりの保全・創出」事項→P7に記入	世田谷区が優れていると認めるもの(例:ABINC、JHEP、SEGESいずれかの認証を取得しているまたは取得予定)	1~5	区採点欄		区採点欄	
合計点						

【評価項目】

(ウ)既存の樹木の保全に係る事項		0	点
a 既存樹木による緑化面積		m ²	
b 幹周り1m以上の大径木の保存の有無			

東京都建築物環境計画書評価表P5/P17

【評価基準】

表24 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50m ² 以上、かつ、300m ² 未満	1
既存の樹木による緑化面積が300m ² 以上	2
既存の樹木による緑化面積が50m ² 以上、かつ、幹周り1m以上の大径木の保存があること。	2

東京都建築物環境計画書作成の手引き(第5.2版)東京都環境局令和3年3月 第2章p58

○既存樹木の保全について、都の一定数以上の定量的評価に対し、区は定性的にきめ細やかに評価を行う。
→都は緑化面積と幹周り1m以上の大径木の保存の有無により評価することとしており、50m²未満の既存樹木の面積は評価しないことに対し、区は定性的な評価をすることで、既存樹木が例え一本であっても、その保存や代替え措置の考え方を評価することとする。

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	4~5点	6点以上
★	★	★★	★★★
適合水準配慮	★	★★	★★★
良好な配慮	★	★★	★★★
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
- ※3 「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 「在来種」とは、原則として「植栽時における在来種選定ガイドライン(平成26年5月 東京都環境局)」に基づいて選定される種をいいます。

※5 「世田谷区生きもの緑化ガイドブック」、「世田谷区建築にともなう緑化のためのガイドライン」を参照の上記載ください。

世田谷区開発事業等に係る環境配慮制度

東京都建築物環境計画書制度

改定後

【評価項目】

ウ 緑の質の確保 (延べ面積1万㎡以下は「記載省略可能」)	適用する	段階1
(ア)配慮事項	地域の生態系に悪影響を及ぼす外来種に関し、適切な対応を行っていること。 自生種の保全に配慮した緑地づくりを行っていること。 敷地や建物の植栽条件に応じた適切な緑地づくりを行っていること。 野生小動物の生息域の確保に配慮した緑地づくりを行っていること。 建物利用者や地域住民が生物とふれあい自然に親しむことのできる環境や施設等を確保していること。	

オ 緑化等の維持管理に必要な設備及び管理方針の設定 (延べ面積1万㎡以下は「記載省略可能」)	適用する	段階1
(ア)配慮事項	灌水設備を適正に配置していること。 適正な土壌容量等の植栽基盤を確保していること。 巡回監視、樹木剪定、草刈り等の年間工程が計画されていること。 病虫害対策等についての実施方針が設定されていること。 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こと。	

【評価基準】 東京都建築物環境計画書評価表P5/17
全ての用途 (延べ面積 10,000 ㎡以下の場合は、記載の省略が可能)

段階	評価基準
3	次に掲げる事項の2つ以上に適合すること。 ・地域の生態系に悪影響を及ぼす外来種に関し、適切な対応を行っている。 ・自生種の保全に配慮した緑地づくりを行っている。 ・敷地や建物の植栽条件に応じた適切な緑地づくりを行っている。 ・野生小動物の生息域の確保に配慮した緑地づくりを行っている。 ・建物利用者や地域住民が生物とふれあい自然に親しめる環境や施設等を確保している。
2	段階3に掲げた事項のいずれかに適合すること。
1	段階3及び段階2に適合しない。

段階	評価基準
3	次に掲げる事項の2つ以上に適合すること。 ・灌水設備を適正に配置している。 ・適正な土壌容量等の植栽基盤を確保している。 ・巡回監視、樹木剪定、草刈り等の年間工程が計画されている。 ・病虫害対策等について実施方針が設定されている。 ・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。
2	段階3に掲げる事項のいずれかに適合すること。
1	段階3及び段階2に適合しない。

東京都建築物環境計画書作成の手引き (第5.2版) 東京都環境局令和3年3月 第2章p60.64

○区が特に重要と考える項目について都と同様に評価している。

区分2 【みどりの保全・創出】

具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点1	基準点2	採点2
緑の量の確保	緑化率 (※1)	基準 (※1) どおり	1	採点1の合計 2点→1点 3～5→2点 6～8点→3点	
		基準に2%上乘せされている	2		
	高木等 (※2) の配置 (本数)	基準どおり	1		
		基準を20%上回る	2		
緑化空間	地上部の緑化率	地上部だけで基準 (※1) を満たす	1		
	環境空地 (※3) の面積	基準を20%上回る	1		
既存樹木	既存樹木の保全への配慮	敷地内に樹木を保存し、樹形の維持、生育基盤の確保など保全のための具体的な措置がある。やむを得ず保全できない場合の代替植栽を計画している	1	採点1の合計 0点→0点 1→1点 2～3点→2点	
		既存植栽の生育環境や、地域の歴史を踏まえた樹木の価値を把握し、保存した緑地の景観や環境を維持保全する管理計画がある	2		
みどりの質の確保等※5	世田谷の風土に調和する樹木による緑化	在来種 (※4) の本数が高木等 (※2) 40%以上、中低木 10%以上かつ、在来種の高木等 4 種以上、中低木 3 種以上ある	2	採点1の合計 0～1点→0点 2～3→1点 4～6→2点 7点以上→3点	
	植栽による良好な景観形成	常緑樹と落葉樹のバランスのとれた植栽計画となっている	1		
		新たな景観を生み出すシンボルとなる樹木の植栽がある	1		
		多様な花や実が鑑賞できるなど季節を感じられる植栽計画となっている	1		
	生物多様性に対する配慮	敷地や建物の条件に応じた適切な緑地づくり (日照条件、成長空間、生育基盤、環境圧) に対する取組みを行っている	2		
生きものを呼び寄せる植栽や空間を整備している		1			
その他、「みどりの保全・創出」事項→P7に記入	整備した緑地を生きものとのふれあいの場として活用する計画がある	2			
	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こと	3			
合計点			1～5	区採点欄	区採点欄

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	評価基準
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
高木 植栽時の高さが4m以上の樹木
標準高木 // 2.5～4m未満の樹木
※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 「在来種」とは、原則として「植栽時における在来種選定ガイドライン (平成26年5月 東京都環境局)」に基づいて選定される種をいいます。
※5 「世田谷区生きものの緑化ガイドブック」、「世田谷区建築にともなう緑化のためのガイドライン」を参照の上記載ください。

改定後

区分3【資源の適正利用】 ★新設

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考
躯体材料におけるリサイクル材の利用	グリーン購入法の特定調達品目の利用		1		世田谷区グリーン購入方針に基づく対象品目の利用を含むスラグ骨材等を使用した場合
	東京都環境物品等調達方針の特別品目	採用した場合	1		多摩産材等、リサイクル鋼材等を使用した場合
長寿命化等	劣化対策	外部仕上げ材が耐用年数の長い材料の採用	1		
	大型機器の搬出入	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		
	建設資材の再利用対策等に係る事項	躯体と仕上げ材とが容易に分別できていること	1		
		内装材と設備が錯綜せず、解体・改修・更新の際に容易にそれぞれ取り外し可能になっていること	1		
	再利用できるユニット部材を用いていること	1			
持続可能な水の利用(仮)	雑用水利用	雨水・再生水等の利用を採用した場合	1		
その他、「資源の適正利用」事項 →P7に記入		世田谷区が優れていると認めるもの	1又は2	区採点欄	採点は基準点の範囲で区が認めた点数

各配慮項目の採点を合計し、その点数により評価する。

採点	評価	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

【評価項目】

2 資源の適正利用	
(1)リサイクル材	
ア 躯体材料におけるリサイクル材の利用	適用する 段階1
(ア)グリーン購入法の特定調達品目	高炉スラグ骨材 フェロニッケルスラグ骨材 銅スラグ骨材 電気炉酸化スラグ骨材 高炉セメント フライアッシュセメント 製材
(イ)東京都環境物品等調達方針(公共工事)の特別品目	電炉鋼材などのリサイクル鋼材 多摩産材等

東京都建築物環境計画書評価表P4/17

【評価基準】

2 資源の適正利用	
(1) リサイクル材	ア 躯体材料におけるリサイクル材の利用
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について評価します。	
全ての用途	
段階	評価基準
3	躯体に次のいずれかの資材等を2つ以上利用していること。 ・グリーン購入法「特定調達品目」のうち次のもの。 高炉スラグ骨材、フェロニッケルスラグ骨材、銅スラグ骨材、電気炉酸化スラグ骨材、高炉セメント、フライアッシュセメント 製材 ・東京都環境物品等調達方針(公共工事)(当該年度)「特別品目」のうち次のもの。 電炉鋼材などのリサイクル鋼材、多摩産材等
2	躯体に段階3に掲げた資材等を1つ利用していること。
1	段階3及び段階2に適合しない。

東京都建築物環境計画書作成の手引き(第5.2版)東京都環境局令和3年3月 第2章p32

○躯体材料におけるリサイクル材の利用を都と同様に区も評価している。評価内容「世田谷区のグリーン購入方針に基づく対象品目の利用を含むスラグ骨材等を使用した場合」について、区独自の視点で評価している。

世田谷区開発事業等に係る環境配慮制度

東京都建築物環境計画書制度

区分3【資源の適正利用】 ★新設

改定後

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考
イ クル材の利用	グリーン購入法の特定期間品目の利用		1		世田谷区グリーン購入方針に基づく対象品目の利用を含むスラグ骨材等を使用した場合
	東京都環境物品等調達方針の特別品目	採用した場合	1		多摩産材等、リサイクル鋼材等を使用した場合
長寿命化等	劣化対策	外部仕上げ材が耐用年数の長い材料の採用	1		
	大型機器の搬出入	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		
	建設資材の再利用対策等に係る事項	躯体と仕上げ材とが容易に分別できていること	1		
		内装材と設備が錯綜せず、解体・改修・更新の際に容易にそれぞれ取り外し可能になっていること	1		
	再利用できるユニット部材を用いていること	1			
用(仮) 持続可能な水の利	雑用水利用	雨水・再生水等の利用を採用した場合	1		
	その他、「資源の適正利用」事項 →P7に記入	世田谷区が優れていると認めるもの	1又は2	区採点欄	採点は基準点の範囲で区が認めた点数

各配慮項目の採点を合計し、その点数により評価する。

採点	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

○区が特に重要と考える項目について都と同様に評価している。

【評価項目】

(3) 長寿命化等		適用する	段階1
ア 維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保			
(ア) 躯体以外の劣化対策に係る事項		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こと。 屋外露出の保温外装材において、耐用年数の長い材料が採用されていること。	
(イ) 大型機器等の搬出入に係る事項		大型機器の搬出入経路や揚重方法が明記された更新計画が作成されていること。 構造部材や仕上げ材を痛めることがないように、大型機器の搬出入経路が確保されていること。 大型機器や長尺配管の搬出入のために、昇降機のかご寸法が計画されていること。	

東京都建築物環境計画書評価表P4/17

【評価基準】

段階	評価基準
3	表15から17までによる点数の合計が6以上であること。
2	表15から17までによる点数の合計が3以上6未満であること。
1	段階3及び段階2に適合しない。

表15 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こと。	1
屋外露出の保温外装材において、耐用年数の長い材料が採用されていること。	1

表16 大型機器等の搬出入に係る事項

配慮の内容	点数
大型機器の搬出入経路や揚重方法が明記された更新計画が作成されていること。	1
構造部材や仕上げ材を痛めることがないように、大型機器の搬出入経路が確保されていること。	1
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こと。	1

表17 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措置が講じられていること。	1
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経路において、配管トレンチや配管ピットが設けられていること。	1
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こと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こと。	1
変更（改修工事等）の際に廃棄物を減らす取組が導入されていること。	1

東京都建築物環境計画書作成の手引き（第5.2版）東京都環境局令和3年3月 第2章p41

【評価項目】

ウ 建設資材の再利用対策等		適用する	段階1
(ア) 建設資材の再利用対策等に係る事項		躯体と仕上げ材とが容易に分別できていること。 内装材と設備が錯綜せず、解体・改修・更新の際に、容易にそれぞれを取り外すことができるようになっていないこと。 再利用できるユニット部材を用いていること。 構造部材又はそのユニットが容易に分解でき、再利用できること。	

東京都建築物環境計画書評価表P4/17

【評価基準】

段階	評価基準
3	次に掲げる事項の2つ以上に適合すること。 ・躯体と仕上げ材とが容易に分別できていること。 ・内装材と設備が錯綜せず、解体・改修・更新の際に、容易にそれぞれを取り外すことができるようになっていないこと。 ・再利用できるユニット部材を用いていること。 ・構造部材又はそのユニットが容易に分解でき、再利用できること。
2	段階3に掲げる事項のいずれかに適合すること。
1	段階3及び段階2に適合しない。

東京都建築物環境計画書作成の手引き（第5.2版）東京都環境局令和3年3月 第2章p51

改定後

区分3【資源の適正利用】

★新設

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考
躯体材料におけるリサイクル材の利用	グリーン購入法の特定調達品目の利用		1		世田谷区グリーン購入方針に基づく対象品目の利用を含むスラグ骨材等を使用した場合
	東京都環境物品等調達方針の特別品目	採用した場合	1		多摩産材等、リサイクル鋼材等を使用した場合
長寿命化等	劣化対策	外部仕上げ材が耐用年数の長い材料の採用	1		
	大型機器の搬出入	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		
	建設資材の再利用対策等に係る事項	躯体と仕上げ材とが容易に分別できていること	1		
		内装材と設備が錯綜せず、解体・改修・更新の際に容易にそれぞれ取り外し可能になっていること	1		
	再利用できるユニット部材を用いていること	1			
持続可能な水の利用(仮)	雑用水利用	雨水・再生水等の利用を採用した場合	1		
その他、「資源の適正利用」事項 →P7に記入		世田谷区が優れていると認めるもの	1又は2	区採点欄	採点は基準点の範囲で区が認めた点数

各配慮項目の採点を合計し、その点数により評価する。

採点	評価	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

【評価項目】

(4) 水循環		
ア 雑用水利用 (延べ面積1万㎡以下は「記載省略可能」)	適用する	段階1
(ア)雑用水の利用形態に係る事項	雨水 (ただし浸透及び貯留は除く。)	
	再生水	
	循環利用水	

東京都建築物環境計画書評価表P4/17

【評価基準】

全ての用途 (延べ面積 10,000 ㎡以下の場合は、記載省略が可能)

段階	評価基準
3	次に掲げるもののうち、2つ以上を雑用水 (水の有効利用促進要綱第2条に掲げる雑用水) として利用していること。ただし、雨水の浸透及び貯留による雨水の利用は除く。段階2において同じ。 ・雨水 ・再生水 ・循環利用水
2	段階3に掲げるもののうち、いずれかを雑用水として利用すること。
1	段階3及び段階2に適合しない。

東京都建築物環境計画書作成の手引き (第5.2版) 東京都環境局令和3年3月 第2章p53

○区が特に重要と考える項目について都と同様に評価している。

区分1 【自然エネルギーの有効利用】

改定前 (R3.4 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 (※) ① 太陽光発電 ② 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) ③ 太陽光発電の蓄電利用	① 太陽光発電設備 10kW ② 年間一次エネルギー量換算 100GJ	2		※5,000 m ² 未満では500 m ² につき1kW 設置で基準点2 1.5kW " 4 2kW " 6	
		① " 15kW ② " 150GJ	4			
		① " 20kW ② " 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		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。	
	延床面積 10,000 m ² 以上 ① 太陽光発電 ② 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) ③ 太陽光発電の蓄電利用	① 太陽光発電設備 20kW ② 年間一次エネルギー量換算 200GJ	2		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。	
		① " 30kW ② " 300GJ	4			
		① " 40kW ② " 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		冬の熱回収等を目的とした空調機等に接続する場合
		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、ナイトバージ、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			採点は基準点の範囲で区が認めた点数	
合計点						

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1 【エネルギー使用の合理化①】

改定後

(R4.改訂)

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考
再生可能エネルギーの利用 (太陽光利用)	延床面積 10,000 m ² 未満 (※) ① 太陽光発電 ② 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) ③ 太陽光発電の蓄電利用	① 太陽光発電設備 10kW ② 年間一次エネルギー量換算 100GJ	2		※5,000 m ² 未満では500 m ² につき1kW 設置で基準点2 1.5kW " 4 2kW " 6
		① " 15kW ② " 150GJ	4		
		① " 20kW ② " 200GJ	6		
	延床面積 10,000 m ² 以上 ① 太陽光発電 ② 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) ③ 太陽光発電の蓄電利用	③ 蓄電池容量10kWh (太陽光発電5kW以上)	2		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。
		① 太陽光発電設備 20kW ② 年間一次エネルギー量換算 200GJ	2		
		① " 30kW ② " 300GJ	4		
		① " 40kW ② " 400GJ	6		
		③ 蓄電池容量20kWh (太陽光発電10kW以上)	2		
	再生可能エネルギーの利用	再生可能エネルギー電力の導入	導入する場合	1	
地中熱利用設備等の導入		導入した場合	1		
自然通風・外気等利用の導入		導入した場合	1		
バイオマス設備等の導入		導入した場合	1		
太陽熱利用設備等の導入		導入した場合	1		
小計点					

区分2【省エネルギー対策】 (共同住宅)

改定前

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	
エコカーの普及	電気自動車充電用コンセント	1個設置した場合	1	
		2個以上設置した場合	2	
	電気自動車充電器	設置した場合	2	居住者の複数車両で利用を想定
	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 q_{ac} 値	住戸単位 UA値および q_{ac} の設計値が共に基準値以下	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 $0.6 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ 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	事業者が設置する共用部及び住戸内照明(廊下、浴室等)
	ダブルスキン構造等	採用した場合	1	カーテン等以外の場合
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	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	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 →P6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				

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1【エネルギー使用の合理化②】 (共同住宅)

改定後

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	
ド現象の緩和 ヒートアイラン	急速充電器等の設置	プライベート用 パブリック用	1 2	
	普通充電器等の設置	設置した場合	1	
熱負荷抑制 建築物外皮の	外皮性能 外皮平均熱貫流率 UA値	住戸単位 UA値の設計値が $0.6 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ 以下	1	断熱等級5相当
		加えてUA値 $0.46 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ 以下	2	断熱等級6相当
省エネルギーシステム	効率的な運用の仕組み	最適運用のための予測・計測表示がある	1	
	換気設備に係る事項	全熱交換器の採用	1	全住戸で対応機器が設置された場合
	照明抑制に係る事項	タイムスケジュール制御の採用	1	共用部分対象
		非居室に人感センサーの採用	1	共用部分対象
	給湯設備に係る事項	ガス潜熱回収型もしくは、電気ヒートポンプ給湯器の採用	1	全住戸で対応機器が設置された場合
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) (創エネ含む)	住棟全体のBE I 0.8 以下で計画	1	ZEH-M Oriented相当
		// 0.5 以下で計画	2	ZEH-M Ready相当
		// 0.25 以下で計画	3	ZEH-M Nearly相当
その他、「エネルギー使用の合理化」事項 →P7に記入	世田谷区が優れていると認めるもの	1又は2		区採点欄 採点は基準点の範囲で区が認めた点数
小計点				
エネルギー使用の合理化①②合計点				

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
1~6点	★ 適合水準配慮
7~10点	★★ 良好な配慮
11点以上※	★★★ 優良な配慮

※★★★優良な配慮については、区分1【エネルギー使用の合理化①②】のいずれも小計が2点以上の場合に限る。

区分2【省エネルギー対策】（共同住宅以外）

改定前

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考
エコカーの普及	電気自動車充電用コンセント	1個設置した場合	1		
		2個以上設置した場合	2		
	電気自動車充電器	設置した場合	2		一般利用
	カーシェアリング	採用した場合	1		
性能 断熱	外皮性能 パリメータゾーンの年間熱負荷係数 (PAL*)	設計値/基準値を1.0以下で計画	1		建築物省エネ法誘導基準
省エネルギーシステムの導入	人感センサー利用照明	採用した場合	1		トイレなど不特定多数の方が利用する場所への設置
	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		効果の見込める居室への設置
	全熱交換器	採用した場合	1		同上
	CO ₂ 制御換気システム	採用した場合	1		同上
	エネルギー管理システムの導入	BEMSの採用	2		建物全体で採用された場合
	大温度差送風・送水システム	採用した場合	1		
	高効率照明設備の採用	LED照明を採用した場合	1		
	ダブルスキン構造等	採用した場合	1		カーテン等以外の場合
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		
	高効率ボイラ 「エネルギー環境適合製品 告示」に定めるもの。	採用した場合	1		
	コージェネレーションシステム 「エネルギー環境適合製品 告示」に定めるもの	採用した場合	2		
	高効率給湯設備 (エコジョーズ等)	採用した場合	1		
	エネルギー消費量 設計値/基準値 (BEI)	0.8 以下で計画	1		建築物省エネ法誘導基準
	0.6 以下で計画	2		ZEB Oriented 相当	
	0.5 以下で計画	3		ZEB Ready 相当	
その他、「省エネルギー対策」事項 →P6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					

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1【エネルギー使用の合理化②】（共同住宅以外）

改定後

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考
下現象の緩和 ヒートアイランド	急速充電器等の設置	設置した場合	1		
	普通充電器等の設置	設置した場合	1		
の熱負荷抑制 建築物外皮	外皮性能 パリメータゾーンの年間熱負荷係数 (PAL*)	PAL*低減率が10%以上 20%未満	1		
		PAL*低減率が20%以上	2		
省エネルギーシステム	効率的な運用の仕組み	最適運用のための予測・計測表示がある	1		
	換気設備に係る事項	全熱交換器の採用	1		
	照明抑制に係る事項	タイムスケジュール制御の採用	1		
		非居室に人感センサーの採用	1		
	空調設備に係る事項	変風量制御 (VAV) の採用	1		
給湯設備に係る事項	ガス潜熱回収型もしくは、電気ヒートポンプ給湯器の採用	1			
エネルギー消費量	一次エネルギー消費量 設計値/基準値 (BEI) (創エネ含む)	全体のBEI 0.6 以下で計画	1		ZEB Oriented 相当
		〃 0.5 以下で計画	2		ZEB Ready 相当
		〃 0.25 以下で計画	3		ZEB Nearly 相当
その他、「エネルギー使用の合理化」事項 →P7に記入	世田谷区が優れていると認めるもの	1又は2		区採点欄	採点は基準点の範囲で区が認めた点数
小計点					
エネルギー使用の合理化①②合計点					

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
1~6点	★	適合水準配慮	
7~10点	★★	良好な配慮	
11点以上※	★★★	優良な配慮	

※★★★優良な配慮については、区分1【エネルギー使用の合理化①②】のいずれも小計が2点以上の場合に限る。

改定前

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		採点1の合計	
		基準を2パーセント上回る	2		2→1点	
		〃 4 〃	4			
	高木(※2)の配置(本数)	基準どおり	1		3～5→2点	
基準を20パーセント上回る		2				
	〃 40 〃	4		6～8点→3点		
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		採点1の合計	
	環境空地	基準面積を20パーセント上回る	1		0点→0点 1→1点 2→2点	
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		採点1の合計	
		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		0～1点→0点	
	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		2～4→1点	
	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数が2割以上かつ10本以上存在	1		採点1の合計	
		道路から6m以内の範囲において	2		0点→0点 1→1点	
		高さ1.0m以上の健全な樹木を3本以上保存(移植を含む)	1		2～3→2点	
		道路から6m以内の範囲において	2		4→3点	
生きものの緑化	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		採点1の合計	
		野鳥や昆虫などが立ち寄る工夫(実のなる樹種の植栽やバードバス・巣箱の設置など)	1		0点→0点 1→1点	
		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		2～3→2点	
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						

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

改定後

区分2 【みどりの保全・創出】

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点1	基準点2	採点2
緑の量の確保	緑化率(※1)	基準(※1)どおり	1		採点1の合計	2点→1点 3～5→2点 6～8点→3点
		基準に2%上乗せされている	2			
	〃 4 〃	4				
	高木等(※2)の配置(本数)	基準どおり	1			
基準を20%上回る		2				
	〃 40 〃	4				
緑化空間	地上部の緑化率	地上部だけで基準(※1)を満たす	1		採点1の合計	
	環境空地(※3)の面積	基準を20%上回る	1		0→0点 1→1点 2→2点	
既存樹木	既存樹木の保全への配慮	敷地内に樹木を保存し、樹形の維持、生育基盤の確保など保全のための具体的な措置がある。やむを得ず保全できない場合の代替植栽を計画している	1		採点1の合計	0点→0点 1→1点 2～3点→2点
		既存植栽の生育環境や、地域の歴史を踏まえた樹木の価値を把握し、保存した緑地の景観や環境を維持保全する管理計画がある	2			
みどりの質の確保等※5	世田谷の風土に調和する樹木による緑化	在来種(※4)の本数が高木等(※2)40%以上、中低木10%以上かつ、在来種の高木等4種以上、中低木3種以上ある	2		採点1の合計	0～1点→0点 2～3→1点 4～6→2点 7点以上→3点
		常緑樹と落葉樹のバランスのとれた植栽計画となっている	1			
	新たな景観を生み出すシンボルとなる樹木の植栽がある	1				
	植栽による良好な景観形成	1				
	多様な花や実が鑑賞できるなど季節を感じられる植栽計画となっている	1				
	敷地や建物の条件に応じた適切な緑地づくり(日照条件、成長空間、生育基盤、環境圧)に対する取組みを行っている	2				
生物多様性に対する配慮	生きものを呼び寄せる植栽や空間を整備している	1				
	整備した緑地を生きものとのふれあいの場として活用する計画がある	2				
	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こと	3				
その他、「みどりの保全・創出」事項 → P.7 に記入	世田谷区が優れていると認めるもの(例: ABINC、JHEP、SEGES いずれかの認証を取得しているまたは取得予定)	1～5		区採点欄	区採点欄	
合計点						

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
- ※3 「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 「在来種」とは、原則として「植栽時における在来種選定ガイドライン(平成26年5月 東京都環境局)」に基づいて選定される種をいいます。
- ※5 「世田谷区生きものの緑化ガイドブック」、「世田谷区建築にともなう緑化のためのガイドライン」を参照の上記載ください。

区分3【資源の適正利用】 ★新設

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考
躯体材料におけるリサイクル材の利用	グリーン購入法の特定調達品目の利用		1		世田谷区グリーン購入方針に基づく対象品目の利用を含むスラグ骨材等を使用した場合
	東京都環境物品等調達方針の特別品目	採用した場合	1		多摩産材等、リサイクル鋼材等を使用した場合
長寿命化等	劣化対策	外部仕上げ材が耐用年数の長い材料の採用	1		
	大型機器の搬出入	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		
	建設資材の再利用対策等に係る事項	躯体と仕上げ材とが容易に分別できていること	1		
		内装材と設備が錯綜せず、解体・改修・更新の際に容易にそれぞれ取り外し可能になっていること	1		
		再利用できるユニット部材を用いていること	1		
持続可能な水の利	雑用水利用	雨水・再生水等の利用を採用した場合	1		
その他、「資源の適正利用」事項 →P7に記入		世田谷区が優れていると認めるもの	1又は2	区採点欄	採点は基準点の範囲で区が認めた点数

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	

改定前

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		同上 耐震等級3相当
	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		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		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		延べ面積1万m ² 以上の場合 は2基以上で点数化されます。 ※2を超える配慮
		以降居住者50人あたり 1基以上設置した場合	1		上記に加え延べ面積に関らず 100人あたり→2基以上 150人あたり→3基以上で 点数化されます。
	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		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 →P6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	

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

改定後

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		同上 耐震等級3相当
	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		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		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		延べ面積1万m ² 以上の場合 は2基以上で点数化されます。 ※2を超える配慮
		以降居住者50人あたり 1基以上設置した場合	1		上記に加え延べ面積に関らず 100人あたり→2基以上 150人あたり→3基以上で 点数化されます。
	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		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 →P7に記入	世田谷区が優れていると認めるもの	1又は2		区採点欄 採点は基準点の範囲で区が認めた点数	

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

評価算定書
(改定素案)

事業の名称

審議資料2-3

区分1 【エネルギー使用の合理化①】

(R4.改訂)

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考
再生可能エネルギーの利用 (太陽光利用)	延床面積 10,000 m ² 未満 (※)	① 太陽光発電設備 10kW	2		※5,000 m ² 未満では 500 m ² につき 1kW 設置で基準点2 1.5kW " 4 2kW " 6
		② 年間一次エネルギー量換算 100GJ			
	①太陽光発電	① " 15kW	4		
		② " 150GJ			
	②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)	① " 20kW	6		
		② " 200GJ			
	③太陽光発電の蓄電利用	③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	① 太陽光発電設備 20kW	2	
	② 年間一次エネルギー量換算 200GJ				
	①太陽光発電		① " 30kW	4	
② " 300GJ					
②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)	① " 40kW		6		
	② " 400GJ				
③太陽光発電の蓄電利用	①蓄電池容量20kWh (太陽光発電10kW以上)	2			
再生可能エネルギーの利用	再生可能エネルギー電力の導入	導入する場合	1		再生可能エネルギー利用率 が30%以上の電力の導入
	地中熱利用設備等の導入	導入した場合	1		
	自然通風・外気等利用の導入	導入した場合	1		
	バイオマス設備等の導入	導入した場合	1		
	太陽熱利用設備等の導入	導入した場合	1		
小計点					

区分1【エネルギー使用の合理化②】 (共同住宅)

	具体的な配慮	配慮内容	基準点		
ド現象の緩和 ヒートアイラン	急速充電器等の設置	プライベート用	1		
		パブリック用	2		
	普通充電器等の設置	設置した場合	1		
熱負荷抑制 建築物外皮の	外皮性能 外皮平均熱貫流率 UA 値	住戸単位 UA 値の設計値が 0.6 W/m ² ・K 以下	1		断熱等級 5 相当
		加えて UA 値 0.46 W/m ² ・K 以下	2		断熱等級 6 相当
省エネルギーシステム	効率的な運用の仕組み	最適運用のための予測・計測表示がある	1		
	換気設備に係る事項	全熱交換器の採用	1		全住戸で対応機器が設置された場合
	照明抑制に係る事項	タイムスケジュール制御の採用	1		共用部分対象
		非居室に人感センサーの採用	1		共用部分対象
	給湯設備に係る事項	ガス潜熱回収型もしくは、電気ヒートポンプ給湯器の採用	1		全住戸で対応機器が設置された場合
エネルギー消費量	一次エネルギー消費量 設計値/基準値 (BEI) (創エネ含む)	住棟全体の BEI 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
		〃 0.25 以下で計画	5		ZEH-M Nearly 相当
その他、「エネルギー使用の合理化」事項 →P7に記入	世田谷区が優れていると認めるもの	1又は 2		区採点欄	採点は基準点の範囲で区が認めた点数
小計点					
エネルギー使用の合理化①②合計点					

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
1～6点	★	適合水準配慮	
7～10点	★★	良好な配慮	
11点以上※	★★★	優良な配慮	

※★★★優良な配慮については、区分1【エネルギー使用の合理化①②】のいずれも小計が2点以上の場合に限る。

区分1【エネルギー使用の合理化②】（共同住宅以外）

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考
ド現象の緩和 ヒートアイラン	急速充電器等の設置	設置した場合	1		
	普通充電器等の設置	設置した場合	1		
の熱負荷抑 建築物外皮	外皮性能 パリメータゾーンの年間熱負荷係数（PAL*）	PAL*低減率が10%以上20%未満	1		
		PAL*低減率が20%以上	2		
省エネルギーシステム	効率的な運用の仕組み	最適運用のための予測・計測表示がある	1		
	省エネルギー性能目標（ERR）	20%以上	1		
		30%以上	2		
	換気設備に係る事項	全熱交換器の採用	1		
	照明抑制に係る事項	タイムスケジュール制御の採用	1		
		非居室に人感センサーの採用	1		
	空調設備に係る事項	変風量制御（VAV）の採用	1		
給湯設備に係る事項	ガス潜熱回収型もしくは、電気ヒートポンプ給湯器の採用	1			
エネルギー消費量	一次エネルギー消費量設計値／基準値（BEI）	全体のBEI 0.6以下で計画	1		ZEB Oriented 相当
		〃 0.5以下で計画	2		ZEB Ready 相当
		〃 0.25以下で計画	3		ZEB Nearly 相当
その他、「エネルギー使用の合理化」事項 →P7に記入	世田谷区が優れていると認めるもの	1又は2	区採点欄	採点は基準点の範囲で区が認めた点数	
小計点					
エネルギー使用の合理化①②合計点					

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
1～6点	★	適合水準配慮	
7～10点	★★	良好な配慮	
11点以上※	★★★	優良な配慮	

※★★★優良な配慮については、区分1【エネルギー使用の合理化①②】のいずれも小計が2点以上の場合に限る。

区分2【みどりの保全・創出】

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点1	基準点2	採点2
緑の量の確保	緑化率(※1)	基準(※1)どおり	1		採点1の合計 2点→1点 3～5→2点 6～8点→3点	
		基準に2%上乘せされている	2			
		〃 4 〃	4			
	高木等(※2)の配置(本数)	基準どおり	1			
		基準を20%上回る	2			
		〃 40 〃	4			
緑化空間	地上部の緑化率	地上部だけで基準(※1)を満たす	1		採点1の合計 0→0点 1→1点 2→2点	
	環境空地(※3)の面積	基準を20%上回る	1			
既存樹木	既存樹木の保全への配慮	敷地内に樹木を保存し、樹形の維持、生育基盤の確保など保全のための具体的な措置がある。やむを得ず保全できない場合の代替植栽を計画している	1		採点1の合計 0点→0点 1→1点 2～3点→2点	
		既存植栽の生育環境や、地域の歴史を踏まえた樹木の価値を把握し、保存した緑地の景観や環境を維持保全する管理計画がある	2			
みどりの質の確保等※5	世田谷の風土に調和する樹木による緑化	在来種(※4)の本数が高木等(※2)40%以上、中低木10%以上かつ、在来種の高木等4種以上、中低木3種以上ある	2		採点1の合計 0～1点→0点 2～3→1点 4～6→2点 7点以上→3点	
		常緑樹と落葉樹のバランスのとれた植栽計画となっている	1			
	植栽による良好な景観形成	新たな景観を生み出すシンボルとなる樹木の植栽がある	1			
		多様な花や実が鑑賞できるなど季節を感じられる植栽計画となっている	1			
		敷地や建物の条件に応じた適切な緑地づくり(日照条件、成長空間、生育基盤、環境圧)に対する取組みを行っている	2			
	生物多様性に対する配慮	生きものを呼び寄せる植栽や空間を整備している	1			
		整備した緑地を生きものとのふれあいの場として活用する計画がある	2			
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こと		3				
その他、「みどりの保全・創出」事項→P7に記入	世田谷区が優れていると認めるもの(例:ABINC、JHEP、SEGESいずれかの認証を取得しているまたは取得予定)	1～5	区採点欄	区採点欄		
合計点						

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
 ※3 「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 「在来種」とは、原則として「植栽時における在来種選定ガイドライン(平成26年5月 東京都環境局)」に基づいて選定される種をいいます。

※5 「世田谷区生きもの緑化ガイドブック」、「世田谷区建築にともなう緑化のためのガイドライン」を参照の上記載ください。

区分3【資源の適正利用】

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考
躯体材料におけるリサイクル材の利用	グリーン購入法の特定調達品目の利用		1		世田谷区グリーン購入方針に基づく対象品目の利用を含むスラグ骨材等を使用した場合
	東京都環境物品等調達方針の特別品目	採用した場合	1		多摩産材等、リサイクル鋼材等を使用した場合
長寿命化等	劣化対策	外部仕上げ材が耐用年数の長い材料の採用	1		
	大型機器の搬出入	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		
	建設資材の再利用対策等に係る事項	躯体と仕上げ材とが容易に分別できていること	1		
		内装材と設備が錯綜せず、解体・改修・更新の際に容易にそれぞれ取り外し可能になっていること	1		
	再利用できるユニット部材を用いていること	1			
持続可能な水の利用(仮)	雑用水利用	雨水・再生水等の利用を採用した場合	1		
その他、「資源の適正利用」事項 →P7に記入		世田谷区が優れていると認めるもの	1又は2	区採点欄	採点は基準点の範囲で区が認めた点数

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	

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		同上 耐震等級3相当
	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		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		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		延べ面積1万m ² 以上の場合は2基以上で点数化されます。※2を超える配慮
		以降居住者50人あたり1基以上設置した場合	1		上記に加え延べ面積に関らず100人あたり→2基以上150人あたり→3基以上で点数化されます。
	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		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 →P7に記入	世田谷区が優れていると認めるもの	1又は2	区採点欄	採点は基準点の範囲で区が認めた点数	

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

開発事業等に係る 環境配慮制度

世田谷区環境基本条例

世田谷区開発事業等に係る環境への配慮に関する規則

世田谷区大規模建築物の環境配慮に対する評価実施要綱

令和 4 年度版

(2 0 2 2 年度版)

世 田 谷 区

目 次

1	環境配慮制度のあらまし	1
2	手続きの流れ図	3
3	評価の仕組み	4
4	環境計画書等の作成方法	6
5	環境計画書等の様式	
(1)	環境計画書	7
(2)	環境配慮方針書	8
(3)	環境配慮項目	9
6	環境配慮項目の例示	10
7	説明会の開催及び報告書の作成方法	12
8	説明会開催状況報告書の様式	14
9	評価算定書提出書等の様式	15
	(参 考)	
	世田谷区環境基本条例	22
	世田谷区開発事業等に係る環境への配慮に関する規則	27
	世田谷区大規模建築物の環境配慮に対する評価実施要綱	33

1 環境配慮制度のあらまし

わが国では、これまでの公害対策や自然環境の保全とともに、温暖化防止などの地球環境問題が大きな課題となり、平成5年11月に環境基本法が制定されました。

世田谷区は、こうした地球規模の問題から身近な地域の環境問題に対応するため、平成6年9月に環境基本条例を制定し、区、区民及び事業者の協働により「環境と共生する都市世田谷」の実現を目指しています。

この条例に基づき、平成7年4月より、環境に大きな影響を及ぼすおそれのある事業（開発事業等）を実施しようとする事業者等（開発事業者等）の方々には、環境負荷の低減や公害の防止、環境の保全・回復及び創出に努めていただいています。

（1）環境配慮制度

この制度では、開発事業者等の方々に環境への配慮を要請し、協議終了後に「環境計画書」、「説明会開催状況報告書」及び「評価算定書」（建築物等の建設の場合）の提出を求め、その内容を『環境配慮幹事会』などで検討したうえで『世田谷区環境審議会』に報告します。

（2）対象事業（概略）

下表の種類及び規模の事業で、新設又は増改築等を行う場合が対象となります。

	種類	略称	規模
1	建築物等の建設	建	敷地面積が3,000㎡以上又は高さが60m以上又は延べ床面積が5,000㎡以上のもの
2	土地の開発行為	開	区域の面積が3,000㎡以上のもの
3	自動車駐車場の建設	駐	同時駐車能力が50台以上又は駐車場の面積が1,000㎡以上のもの
4	住宅団地の建設	住	住宅戸数が100戸以上のもの
5	土地区画整理事業	土	施行する土地の区域の面積が5ha以上のもの
6	市街地再開発事業	市	施行する土地の区域の面積が5ha以上のもの
7	道路の建設	道	道路区間の延長が500m以上で、幅員12m以上のもの
8	廃棄物処理施設の建設	廃	一般又は産業廃棄物処理施設のすべてのもの
9	鉄道又はモノレールの建設	鉄	旅客又は貨物の運送の常用に供するすべてのもの
10	河川の改修	河	改修する区間の延長が50m以上のもの
11	指定作業場の建設	指	指定作業場の面積が1,000㎡以上のもの
12	公園の建設	公	公園の面積が1,000㎡以上のもの

対象単位は、原則として敷地全体とします。

(3) 手続の流れ

手続きの概略（詳しくは次頁の「2 手続の流れ図」を参照願います。）

ア、環境配慮について事前協議を行う。（協議が整うまで複数回実施）

イ、事前協議が終了した時点で、協議内容をもとに説明会資料の調整を行い、住民説明会を開催。

ウ、環境計画書・説明会開催状況報告書・評価算定書（建築物等の建設の場合）を提出。

エ、環境配慮幹事会で検討（十分な配慮がされていると判断されれば、手続終了）

オ、環境配慮審議会へ報告

環境計画書・説明会開催状況報告書の提出（ - ウ）は、下記条例に基づく届出書提出後に行ってください。なお、各条例に関して十分な事前相談を行い、各条例の整備内容等を概ね特定させるようにしてください。

ア、「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」

イ、「世田谷区みどりの基本条例」

ウ、「世田谷区風景づくり条例」

エ、「世田谷区雨水流出抑制事業」

確認申請等（世田谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則第5条第1項各号のいずれかの手続き）及び都市計画法に基づく開発許可申請は、本制度の手続終了後に提出願います。

(4) 環境配慮事項

次の事項について、環境への配慮を願います。想定される具体的な項目は、事業の種類により多少異なります。（以下の から は、『予想される環境への影響及びそれに対する方策』です。また、 から は、『掲げる見地からの方策』です。）

公害の防止

水に係る環境の確保

みどりに係る環境の確保

生きものの生息環境の確保

良好な風景の形成

歴史的文化的遺産の確保

資源の循環的な利用

エネルギーの有効利用

ユニバーサルデザインに関する配慮

災害対策

その他区長が必要があると認めるもの

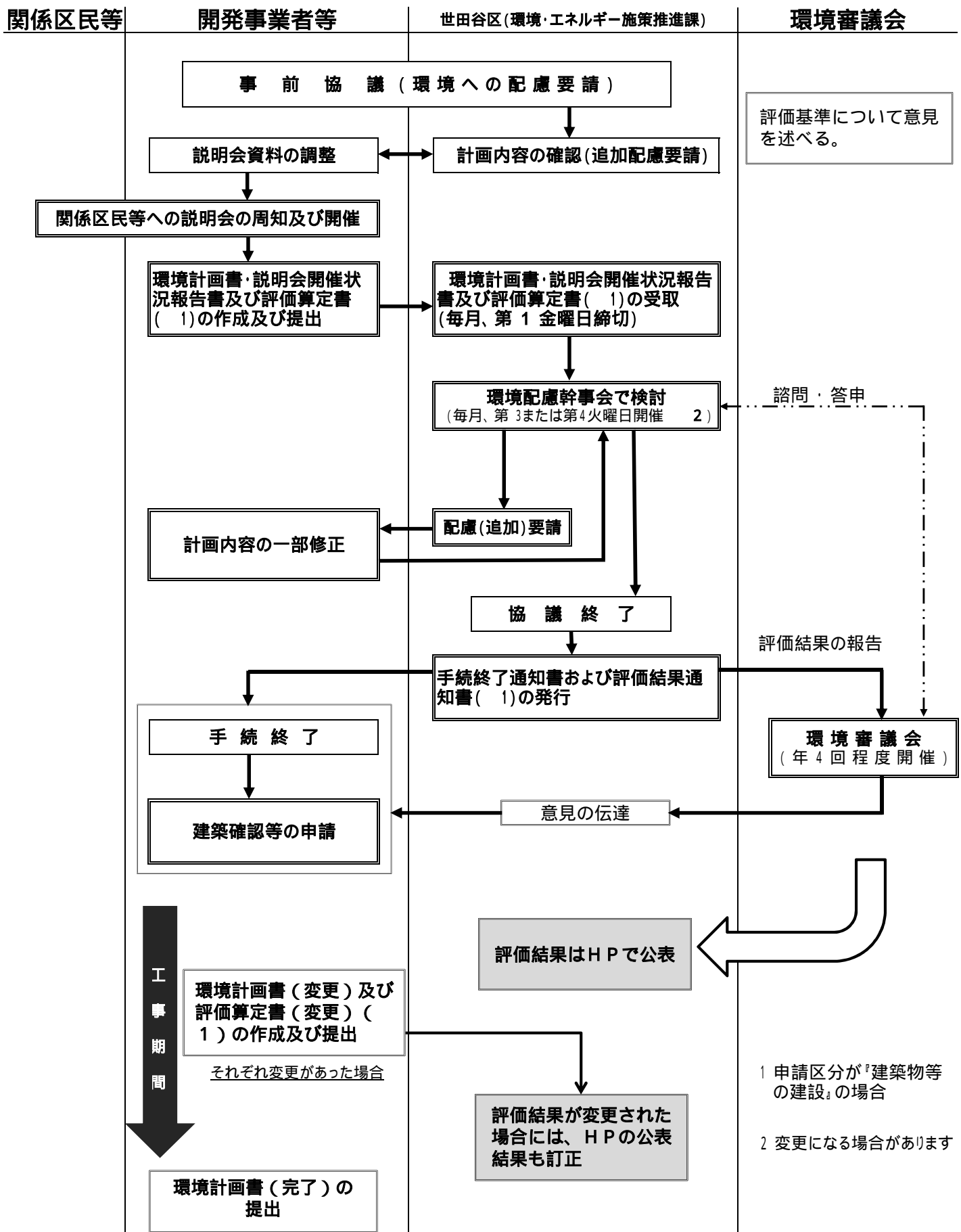
(5) 環境配慮項目

具体的な項目は、10頁と11頁の「6 環境配慮項目の例示」を参照願います。

(6) 勧告・公表

各配慮要請を受け入れない開発事業者等の方には、要請を受け入れるよう勧告を行います。勧告に従わない場合は、その旨及び勧告の内容を公表することがあります。

2 手続きの流れ図



- 1 申請区分が『建築物等の建設』の場合
- 2 変更になる場合があります

3 評価の仕組み

環境配慮制度をさらに充実させていくために、事業者の方から提出していただく環境計画書の配慮内容を評価する仕組みを平成28年7月1日より導入しました。これは、区の目指す環境配慮の方向性を明示することで、建築構想の早い段階から、環境配慮の取組みを計画していただくことを目的としています。

また、評価結果は原則、区のホームページで公表します。

1. 評価の仕組みの概要

(1) 対象となる事業

環境計画書の提出が必要な建築物等の建設

(敷地面積3,000㎡以上又は高さが60m以上又は延べ床面積が5,000㎡以上のもの)

(2) 評価基準

評価は次に掲げる4つの区分ごとに三段階で評価します。

自然エネルギーの有効利用	太陽光発電など自然エネルギーの活用について
省エネルギー対策	建物の断熱や高効率設備の設置など省エネルギー対策に関すること
みどりの保全、創出	既存樹木の保存や緑と水の確保及び植栽等に関すること
災害対策	建物が備える災害への配慮や対策に関すること

その他(環境配慮事項に関するもので、上記の4項目に含まれない取組みは別途評価します)

(3) 提出等

P.16～P.21に記載の『評価算定書』を環境計画書とあわせて提出してください。提出物については、環境配慮幹事会において審査します。

評価算定書で採点する項目については根拠となる資料の提出をお願いします。非住宅については設計一次エネルギーと基準一次エネルギー値を、住宅については、加えて外皮平均熱貫流率、冷房期の平均日射熱取得率を根拠資料として別途提出願います。なお、数値が確定していない場合は、計画(目標)値で構いません。

評価算定書の提出後に採点の変更が必要となった場合は速やかに協議をお願いします。

2. 評価基準の考え方について

評価基準の基本的な考え方は、次の3点になります。

(1) 世田谷区が環境配慮のために、ぜひ採用してほしいと考える項目を設定しています。

(2) 環境に対して効果の高いものは、より高い配点としています。

(3)「世田谷区みどりの基本条例」等に定められた各種基準を上回る環境配慮の内容など、事業者の自主的な取組みを評価するものとしています。

3．評価結果の公表について

事業者の同意が得られた事業計画概要および評価結果について、区のホームページで公表します。世田谷区内に建設される大規模建築物の環境性能について区民の方々に知っていただくためにも、事業者の皆様には公表に同意をいただきますよう、お願いします。

事業者の方は、公表された評価結果（環境配慮への取組み）を、販売などを含めて広く区民等にPRするなど、営業活動等に使用していただけます。

4．事業者の方のメリット

この評価の仕組みにおける事業者の方のメリットは、以下のようなことがありますので、ぜひ、この評価の仕組みについて、ご理解とご協力をお願いします。

- (1) 区が求める環境性能に関する要請について、各要素があらかじめ4つの評価基準（評価算定書）によって明確にされていますので、環境に配慮すべき内容や取組みを建築構想の早い段階から知ることができ、計画に活かすことができます。
- (2) 上記の(1)より、環境計画書提出前の区との事前調整が、スムーズに行われ、より短い時間で進めることができます。
- (3) 区が環境配慮に優先的に取り組んでほしいと考えている4つの区分において、どのような取組み内容であれば、高く評価されるか事前に知ることができます。
- (4) 評価基準にない項目であっても、環境に配慮した内容を計画に盛り込んだ場合には、その他事項として区は審査して評価するため、独自の取組みもきちんと評価されます。（4つの評価の区分の中で項目に無いものも同様）
- (5) 上記の『(3)と(4)』については、区のホームページで公表しますので、環境性能が高い建築計画として評価され、事業及び事業者の評価が高まるとともに、広く区民等にPRすることができます。なお、工事中、または完了後に評価算定書の採点の変更が必要と認められた時は、その理由とともに公表している評価結果を修正することがあります。

5．評価算定書の改定について

評価算定書の評価項目については法令の改正、技術の進展などにあわせて変更されることがあります。環境計画書の提出の際は最新版（表紙の年度でご確認ください）をご覧のうえ、作成をお願いします。

評価算定書で特に高い評価が得られた計画については、工事完了時に現場検査等を行った後に表彰を行います。全評価区分の評価結果が(星)2以上であり平均が2.5以上の計画が表彰の対象となります。（公的団体については対象から除きます。）

4 環境計画書等の作成方法

A 4 タテ型ファイル（左側二穴）に綴じ込み、正副 2 部提出（白黒コピーでも識別できる物）

番号	提出書類	作成資料・図面名	要否	備考	
1 1	環境計画書（表紙）	同 左（7 頁参照）	H	・「整備内容」欄には他条例の届出数値を記載する	
1 2	環境配慮方針書	同 左（8 頁参照）	H	・特に環境に配慮した事項のうち、3 項目以上について「基本方針」欄に記載する	
1 3	環境配慮項目	同 左（9 頁参照）	H	・10 頁と11 頁の「配慮項目の例示」から選択し、具体的な方策や数値等を箇条書きする	
1 4	添付図面等 （図面等の仕様） ・サイズは、A 3 判以内とする ・方位は、必要な全図面とも右上の同一場所に記入する ・図面名は、全図面とも右下の同一場所に記入する（縮尺及びスケールバーを付ける）	案内図		・最寄駅やバス停からの案内図及び近隣住宅やその階数等が表示された位置図とする	
1 5		配置図（現況）		・道路の幅員、一方通行や地盤高等を記載する	
1 6		配置図（計画）		・道路の幅員、一方通行や地盤高等も記載する	
1 7		各階平面図		・高層の建築物は、主要階で可とする	
1 8		立面図		・4 面以上とする	
1 9		断面図		・2 面以上・キープランをつける・駐車場及び必要により隣接地との位置関係も表示する	
1 10		環境計画図		・特に配慮した項目を屋根伏図等に図示する	
1 11		緑化計画図		・特に配慮した項目の内、緑化関係について屋根伏図等に図示する	
1 12		植栽計画図及び植栽リスト		・保存、移植、伐採、新植の別、及びそれぞれの本数も記載する ・緑化計画図に含めても可とする ・評価算定書の「緑化の質の向上」に該当する樹木が分かるようリストに記載する	
1 13		既存樹木配置図及び既存樹木リスト		○ ・更地の場合は添付不要とする	
2		説明会開催状況報告書（表紙）	同左（14 頁参照）	H	
3		評価算定書提出書（表紙）	表紙および評価算定書（16～21 頁参照）	H	・対象事業が「建築物等の建設」の場合
4		パース	パース	カラー	・全体（隣接地を含む）が判るものを1 面以上（A 4 判）とする
5 1	添付資料等 （資料等の仕様） ・サイズは、A 3 判以内とする ・「カラー」は、カラーで作成する	工程表		・各行政手続から竣工までのスケジュールを記載したもとする	
5 2		日影図		・時間及び等時間日影図とする ・高さの2 倍の範囲も図示する	
5 3		事業予定地写真	カラー	・撮影方向を図示した見取図を添付する	
5 4		行政各所管協議リスト <small>（各打合せ内容を1 行でリスト化したもの）</small>		・街づくり課、工事第一・二課、市街地整備課、清掃事務所、消防署、警察署等とする	
5 5		その他資料		○ ・風害予測（10 階又は30 m 以上の場合） ・その他必要な資料	

要否欄の「」印は必ず、「」印は必要に応じ提出願います。「H」印は様式を世田谷区HP [トップページ](#) > [くらしのガイド](#) > [住まい・街づくり](#) > [交通](#) > [みどり・環境](#) > [環境配慮制度](#) > [環境配慮制度のあらまし](#) からダウンロード できます。

5 環境計画書等の様式

(様式)

No. _____

環 境 計 画 書

年 月 日

世田谷区長 へ

事業者 (住所)

(氏名)

法人は、事務所の所在地、名称及び代表者の氏名とする。

世田谷区環境基本条例第11条第2項の規定に基づき、次のとおり提出します。

事業の名称		(新築・増築・改築・新設・改良・改修) 工事					
事業の場所	住居表示	世田谷区	丁目	番	地名地番		
	用途地域				防火地域		
	建ぺい率	法定	%	計画	%		
	容積率	法定	%	計画	%		
事業者の住所 氏名・代表者		担当者 TEL FAX					
設計者の住所 氏名・代表者		担当者 TEL FAX					
施工者の住所 氏名・代表者		担当者 TEL FAX					
事業の期間		年 月 日から 年 月 日まで					
事業の種類		略称	建・開・駐・住・土・市・道・廃・鉄・河・指・公				
		用途	共同住宅(分譲・賃貸)・店舗・学校・その他()				
事業の規模	項目		計画部分	既存部分	合計		
	敷地面積		m ²	m ²	m ²		
	建築面積		m ²	m ²	m ²		
	法定延べ面積		m ²	m ²	m ²		
	容積率対象延べ面積		m ²	m ²	m ²		
	最高の高さ		m	m			
	棟、戸数等		棟 戸、 床、 名、 m ²				
	構造、階数		造・一部 造、地上 階・地下 階				
整備内容	道路拡幅	有・無	隅切り	有・無	歩道状空地	有・無	
	環境空地	条例上基準面積		m ² ...	設置面積	m ² ...	
	緑地	条例上基準面積		m ² ...	設置面積	m ² ...	
	設置比率	/ ×100	%	/ ×100	%	/ ×100	%
	駐車施設 (用途)	基準	台	設置	台	平置き・機械式 (層・式)	
		入居者用・月極・時間貸・来客用・その他					
	駐輪施設	基準	台	設置	台	平置き・ラック式・その他	
雨水対策	基準	m ³	設置	m ³	防火水槽 t		

「棟、戸数等」欄は、病院は病床数、学校は児童生徒数、店舗は売り場面積を記入する。

(様式)

環境配慮方針書

1 計画(事業)の概要

計画(事業)の内容を記載する。

2 現 状

(1) 計画地(事業地)へ至る方法

駅・バス停及び幹線道路からの方向や距離を記載する。

(2) 周辺の状況

近隣建物の高さ、周辺の緑化状況、周辺道路の交通量及び自然環境等を記載する。

(3) 敷地内の現況

現況建物の高さや配置、土地の高低差、既存樹木等の状況を記載する。

3 上記2(2)及び(3)を踏まえた上での環境配慮基本方針

本計画(事業)の『環境への配慮』のうち、重点事項として取り入れた3項目以上について、具体的な方向付けを記載する。

(様式)

環境配慮項目

10頁と11頁の「環境配慮項目の例示」について、具体的な方策や数値を入れて箇条書きする。特に、「環境配慮方針書」中の「3 環境配慮基本方針」に記載した重点事項については、必ず詳細な説明を記載すること。

- 1 公害の防止
 - (1) 典型公害対策
 - (2) 工事中の公害対策
 - (3) 交通公害対策
 - (4) 都市・生活型公害対策
- 2 水に係る環境の確保
- 3 みどりに係る環境の確保
- 4 生きものの生息環境の確保
- 5 良好な風景の形成
- 6 歴史的文化的遺産の確保
- 7 資源の循環的な利用
- 8 エネルギーの有効利用
- 9 ユニバーサルデザインに関する配慮
- 10 災害対策
- 11 その他区長が必要があると認めるもの

6 環境配慮項目の例示

1 公害の防止

(1) 典型7公害の発生防止

- ・ 大気汚染、水質の汚濁、土壌の汚染、騒音、振動、地盤沈下、悪臭の発生防止

(2) 工事中の公害対策

- ・ 工事中のアスベスト及びフロン対策
- ・ 工事現場の排水対策
- ・ 工事による騒音や振動対策
- ・ 工事中の電波障害対策
- ・ 工事に伴う地下水等への配慮

(3) 交通公害対策

- ・ 沿道建物開口部への配慮
- ・ 周辺の安全な交通処理

(4) 都市・生活型公害対策

- ・ 駐車場周辺への配慮
- ・ 駐車場での安全対策
- ・ 再利用対象物、廃棄物（ごみ）の保管場所の設置と適正管理
- ・ 日照、電波障害、光害及び風害対策

2 水に係る環境の確保

- ・ 親水性や生態系等に配慮した潤いのある施設整備
- ・ 雨水の涵養に関する配慮

3 みどりに係る環境の確保

- ・ 自然環境資源の保全
- ・ 自然環境資源の活用
- ・ 既存樹木の保全
- ・ 緑化位置や樹種等、植栽計画での配慮

4 生きものの生息環境の確保

- ・ 生態系に配慮した緑化

5 良好な風景の形成

- ・ 周辺の街並みとの調和
- ・ 形態、意匠、色彩デザインの配慮

- 外構デザインの配慮
 - 周辺住宅との位置や方向等への配慮
 - 緩衝空間(オープンスペース)の設置
- 6 歴史的文化的遺産の確保
- 歴史環境の保全や活用のための試掘等
 - 歴史資源の案内や活用
- 7 資源の循環的な利用
- 雨水浸透への配慮
 - 雨水等の貯留や活用
 - 廃棄物の減量、リサイクル、再資源化
 - 建物等の長寿命化及びライフサイクルでの環境への配慮
- 8 エネルギーの有効利用
- 自然エネルギーの直接利用
 - 自然エネルギーの変換利用
 - 省エネルギーシステム等の導入
 - 建築構造や資材等による省エネルギーの配慮
 - 高効率設備機器の設置
- 9 ユニバーサルデザインに関する配慮
- どこでも、だれでも、自由に、使いやすい全体計画
 - 安全で快適な歩行者空間の確保
- 10 災害対策
- 防災上の配慮

7 説明会の開催及び報告書の作成方法

(1) 説明会の開催

開催の時期

原則として、「環境計画書」提出前に開催してください。

開催形式

説明会形式で開催してください。

(2) 事業者の出席

事業者の方は、必ず説明会に出席してください。

(3) 説明会の周知

周知の範囲

隣地及び道路境界線から、計画建築物（塔屋を含む）の高さの2倍以上の範囲に周知してください。また、駐車場計画などの建築物以外の場合は、20m以上の範囲とします。

周知対象者

周知範囲内の区民等および営業者を対象とします。

周知の方法

開催案内等は、遅くとも開催日の1週間前までに、「戸別配布」や「郵送」などの方法により、周知対象者あてに届けてください。

(4) 開催案内及び資料

開催案内

説明会の開催案内には、必ず『世田谷区環境基本条例』に基づく説明会であることを明記してください。また、「環境計画図」と「緑化計画図」を添付してください。

説明会資料の調整

開催案内及び添付資料の作成および配布範囲については、区担当者と事前に調整してください。

(5) 報告書の作成方法

「説明会開催状況報告書」は、14頁の様式を表紙にして正副2部作成し、事業者が押印のうえ、「環境計画書」のA4タテ型ファイルに綴じ込んでください。

- ・ 質疑応答は、一問一答形式で作成してください。
- ・ 質疑応答には、参加者の氏名等の個人情報に記載しないでください。
- ・ 参加者名簿は、添付する必要はありません。

(6) 他条例の説明会との同時開催

説明会は、『中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例』や、『世田谷区風景づくり条例』等の説明会と併せて開催することができます。

(7) 区民集会施設の予約方法

説明会の会場に、区民センター、地区会館、区民集会所などの、区民集会施設を使用することができます。

計画(事業)地付近の区民集会施設の有無、使用方法の確認、申込などは、下記の各地域の「総合支所地域振興課生涯学習・施設担当」あてに問い合わせ願います。また、問い合わせの際は、はじめに「区民集会施設を、計画に伴う住民説明会の会場として利用したい」旨を伝えてください。

ただし、区民集会施設の使用は有料になります。

[各地域担当]	[電話番号]	[事務所の所在又は住所]
・ 世田谷地域	03 5432 2835	世田谷区役所第3庁舎2階
・ 北沢地域	03 5478 8045	北沢二丁目8番18号
・ 玉川地域	03 - 3702 1649	等々力三丁目4番1号
・ 砧地域	03 - 3482 2001	成城六丁目2番1号
・ 烏山地域	03 3326 9376	南烏山六丁目22番14号

【お願い】施設は、さまざまな管理・運営形態ですので、説明会の開催案内には、区民集会施設の電話番号は記載しないでください。

8 説明会開催状況報告書の様式

(様式)

No.

説明会開催状況報告書

年 月 日

世田谷区長 へ

事業者 (住所)

(氏名)

法人は、事務所の所在地、名称及び代表者の氏名とする。

世田谷区環境基本条例第11条第3項及び世田谷区開発事業等に係る環境への配慮に関する規則第6条の規定により、開発事業等に係る環境に及ぼす影響及びそれに対する配慮の方策についての説明会を開催したので、その状況を次のとおり報告します。

事業の名称			
事業の場所 (住居表示)	世田谷区	丁目	番
説明会開催日時	年 月 日 ()	午前 午後	時 分 ~ 時 分
説明会会場			
周知対象区域	(配布世帯数 世帯)		
説明会周知方法			
参加者数	世帯 名		
事業者側出席者	_____ 役職名も記入する(設計事務所も含む)。多人数の場合は、「別紙のとおり」として別紙を添付する。_____		
配布資料	別紙のとおり	_____ 開催案内及び当日配布資料を添付する。_____	
質疑応答内容	別紙のとおり	_____ 一問一答形式で作成して添付する。_____	
説明会 不開催 の場合	理由		
	関係区民 に対する 周知方法		

9 評価算定書提出書等の様式

(様式)

No. _____

評価算定書提出書

年 月 日

世田谷区長 へ

事業者 (住所)

(氏名)

法人は、事務所の所在地、名称及び代表者の氏名とする。

世田谷区大規模建築物の環境配慮に対する評価実施要綱第4条の規定により、当該計画の評価算定書を作成しましたので、次のとおり提出します。

事業の名称	
事業の場所 (住居表示)	世田谷区 丁目 番
評価算定書	別添のとおり

評価結果の公表の同意について (どちらかに丸を付けて下さい)	評価結果の公表を <ul style="list-style-type: none"> ・ 同意します ・ 同意しません (下記に理由を記載してください)
評価結果の公表を同意しない理由	

本件に係わる連絡先	会社名： 部署名： 氏名： 電話
-----------	---------------------------

区分1【自然エネルギーの有効利用】

(R3.4 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		5,000 m ² 未満では 500 m ² につき 1kW 設置で基準点 2 1.5kW " 4 2kW " 6 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		冬期の熱回収等を目的とした空調機等に接続する場合
		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、ナイトパーズ、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	採点は基準点の範囲で区が認めた点数					
合計点								

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		
エコカーの普及	電気自動車充電用コンセント	1個設置した場合	1		
		2個以上設置した場合	2		
	電気自動車充電器	設置した場合	2		居住者の複数車両で利用を想定
	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		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		事業者が設置する共用部及び住戸内照明 (廊下、浴室等)
ダブルスキン構造等	採用した場合	1		カーテン等以外の場合	
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		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(BEI)	住棟全体のBEI 0.9以下で計画	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					

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】（共同住宅以外）

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考
エコカーの普及	電気自動車充電用コンセント	1個設置した場合	1		
		2個以上設置した場合	2		
	電気自動車充電器	設置した場合	2		一般利用
	カーシェアリング	採用した場合	1		
性能断熱	外皮性能 パリメータゾーンの年間熱負荷係数(PAL*)	設計値/基準値を1.0以下で計画	1		建築物省エネ法誘導基準
省エネルギーシステムの導入	人感センサー利用照明	採用した場合	1		トイレなど不特定多数の方が利用する場所への設置
	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		効果の見込める居室への設置
	全熱交換器	採用した場合	1		同上
	CO ₂ 制御換気システム	採用した場合	1		同上
	エネルギー管理システムの導入	BEMSの採用	2		建物全体で採用された場合
	大温度差送風・送水システム	採用した場合	1		
	高効率照明設備の採用	LED照明を採用した場合	1		
	ダブルスキン構造等	採用した場合	1		カーテン等以外の場合
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		
	高効率ボイラ 「エネルギー環境適合製品 告示」に定めるもの。	採用した場合	1		
	コージェネレーションシステム 「エネルギー環境適合製品 告示」に定めるもの	採用した場合	2		
	高効率給湯設備(エコジョーズ等)	採用した場合	1		
エネルギー消費	一次エネルギー消費量 設計値/基準値(BEI)	0.8以下で計画	1		建築物省エネ法誘導基準
		0.6以下で計画	2		ZEB Oriented 相当
		0.5以下で計画	3		ZEB 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					

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		採点1の合計 2 1点		
		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		3~5 2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		採点1の合計 0点 0点		
	環境空地	基準面積を20パーセント上回る	1				1 1点 2 2点
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		採点1の合計 0~1点 0点		
	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				2~4 1点
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		採点1の合計 0点 0点		
		道路から6m以内の範囲において 〃	2				1 1点
		高さ10m以上の健全な樹木を3本以上保存(移植を含む)	1				2~3 2点
		道路から6m以内の範囲において 〃	2				4 3点
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		採点1の合計 0点 0点		
		野鳥や昆虫などが立ち寄る工夫(実のなる樹種の植栽やバードバス・巣箱の設置など)	1				1 1点
		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				2~3 2点
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							

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	

- 「世田谷区みどりの基本条例」による
- 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		同上 耐震等級3相当
	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		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		延べ面積1万m ² 以上の場合、2を超える配慮
	災害トイレ	設置した場合	1		延べ面積1万m ² 以上の場合、2基以上で点数化されます。 2を超える配慮
		以降居住者50人あたり1基以上設置した場合	1		上記に加え延べ面積に関らず 100人あたり 2基以上 150人あたり 3基以上で 点数化されます。
	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		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	

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 建築基準法施工令第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

世田谷区環境基本条例

平成6年9月21日
条例第35号

目次

前文

第1章 総則（第1条 - 第6条）

第2章 環境の保全等に関する施策の推進（第7条 - 第10条）

第3章 開発事業等に係る環境への配慮（第11条 - 第15条）

第4章 環境の保全等に関する施策等（第16条 - 第20条）

第5章 雑則（第21条）

附則

私たちのまち世田谷は、水と緑に恵まれた住宅都市として発展してきた。

このかけがえのない私たちのまち世田谷の環境を、より豊かに将来の世代に引き継いでいくことは、現在に生きる私たちの責務である。

しかし、私たちが享受してきた物質的に豊かで便利な生活は、一方で都市・生活型公害を発生させ、更に地球的規模での環境破壊をもたらしている。

今、私たちは、環境の恵みを認識するとともに、身近な環境を大切にすることが、ひいては、地球環境を守ることになることを理解し、環境への負荷の少ない都市づくり、暮らし、事業活動のあり方を考え、行動に移さなければならない。

そのためには、区、区民及び事業者は、それぞれの責務を果たし、協働して環境を守り育てていかななければならない。

ここに、「環境と共生する都市世田谷」を目指して、その基本となる考え方と進め方を示し、現在及び将来の区民の健康で文化的な生活を実現するため、この条例を制定する。

第1章 総 則

（目的）

第1条 この条例は、環境の保全、回復及び創出（以下「保全等」という。）について、基本となる理念を定め、区、区民及び事業者の責務を明らかにするとともに、環境の保全等に関する施策の基本的な事項を定めることにより、環境の保全等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって現在及び将来の区民の健康で文化的な生活を実現することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において「環境への負荷」とは、人の活動により環境に加えられる影響であって、環境の保全上の支障の原因となるおそれのあるものをいう。

（基本理念）

第3条 環境の保全等は、健全で恵み豊かな環境が、現在の世代の享受するものである

とともに将来の世代に引き継がれるべきものであることを目的として行われなければならない。

- 2 環境の保全等は、環境への負荷の少ない、環境との調和のとれた社会を構築することを目的として、すべての者の積極的な取組により行われなければならない。
- 3 環境の保全等は、すべての日常生活及び事業活動において行われなければならない。

(区の責務)

第4条 区は、環境の保全等を図るに当たっては、次に掲げる事項の確保を旨として、基本的かつ総合的な施策を策定し、及び実施する責務を有する。

- (1) 公害の防止
 - (2) 水、緑、生き物等からなる自然環境の保全等
 - (3) 野生生物の種の保存その他の生物の多様性の確保
 - (4) 人と自然との豊かな触れ合いの確保、良好な景観の保全等及び歴史的文化的遺産の保全
 - (5) 安全で暮らしやすい都市環境の整備
 - (6) 資源の循環的な利用、エネルギーの有効利用及び廃棄物の減量
 - (7) 地球の温暖化の防止、オゾン層の保護等の地球環境の保全
 - (8) 前各号に掲げるもののほか、環境への負荷を低減すること等
- 2 区は、環境の保全等を図る上で区民及び事業者が果たす役割の重要性にかんがみ、環境の保全等に関する施策にこれらの者の意見を反映するよう必要な措置を講じなければならない。

(区民の責務)

第5条 区民は、環境の保全等について関心を持つとともに、環境の保全等に関する必要な知識を持つよう努めるものとする。

- 2 区民は、その日常生活において、環境への負荷の低減並びに公害の防止及び自然環境の適正な保全及び回復に努めるものとする。
- 3 前2項に定めるもののほか、区民は、環境の保全及び回復に自ら努めるとともに、区と協働して環境の保全等に努めるものとする。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、事業活動を行うに当たっては、環境への負荷の低減に努めるとともに、その事業活動に伴って生ずる公害を防止し、又は自然環境を適正に保全し、及び回復するため、その責任において必要な措置を講ずるものとする。

- 2 事業者は、その事業活動に係る製品その他の物が使用され、又は廃棄されることによる環境への負荷の低減に資するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。
- 3 前2項に定めるもののほか、事業者は、その事業活動に関し、環境の保全及び回復に自ら努めるとともに、区と協働して環境の保全等に努めるものとする。

第2章 環境の保全等に関する施策の推進

(世田谷区環境基本計画)

第7条 区長は、環境の保全等に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、世田

谷区環境基本計画（以下「環境基本計画」という。）を策定しなければならない。

- 2 環境基本計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
 - (1) 環境の保全等に関する目標
 - (2) 前号に掲げるもののほか、環境の保全等に関する重要事項
- 3 区長は、環境基本計画を策定するに当たっては、あらかじめ世田谷区環境審議会の意見を聴かなければならない。
- 4 区長は、環境基本計画を策定したときは、速やかに、これを公表しなければならない。
- 5 前2項の規定は、環境基本計画の変更について準用する。

（世田谷区環境行動指針）

- 第8条 区長は、前条第2項第1号に掲げる環境の保全等に関する目標の実現のため、区、区民及び事業者が環境の保全等に関して配慮すべき事項を、世田谷区環境行動指針（以下「環境行動指針」という。）として策定しなければならない。
- 2 区長は、環境行動指針を策定するに当たっては、区民及び事業者の意見を反映することができるよう必要な措置を講ずるものとする。
 - 3 区長は、環境行動指針を策定したときは、速やかに、これを公表しなければならない。
 - 4 前2項の規定は、環境行動指針の変更について準用する。

（施策の策定等に当たっての義務）

- 第9条 区は、環境に影響を及ぼすと認められる施策を策定し、及び実施するに当たっては、環境基本計画及び環境行動指針との整合を図るものとする。
- 2 区は、環境の保全等に関する施策について総合的に調整し、及び推進するために必要な措置を講ずるものとする。

（世田谷区環境審議会）

- 第10条 区の環境の保全等に関する施策を総合的かつ計画的に推進する上で必要な事項を調査審議するため、区長の附属機関として世田谷区環境審議会（以下「審議会」という。）を置く。
- 2 審議会は、区長の諮問に応じ、次に掲げる事項を調査審議する。
 - (1) 環境基本計画に関すること。
 - (2) 次章に定める開発事業等に係る環境への配慮に関すること。
 - (3) 前2号に掲げるもののほか、環境の保全等に関する基本的事項
 - 3 審議会は、学識経験者、区民その他必要があると認める者のうちから、区長が委嘱する委員16人以内をもって組織する。
 - 4 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
 - 5 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

第3章 開発事業等に係る環境への配慮

(開発事業者等に対する要請)

第11条 区長は、環境に大きな影響を及ぼすおそれがある事業で規則で定めるもの(以下「開発事業等」という。)については、当該開発事業等を実施しようとする者(以下「開発事業者等」という。)に対し、当該開発事業等を実施する際の環境へ配慮する事項についてあらかじめ協議するよう要請することができる。

2 区長は、前項の規定による協議終了後、開発事業者等に対し、当該開発事業等を実施することによる環境に及ぼす影響及びそれに対する配慮の方策を示す書類を提出するよう要請するものとする。

3 区長は、前項の書類の提出があったときは、開発事業者等に対し、当該開発事業等を実施することによる環境に及ぼす影響及びそれに対する配慮の方策について当該開発事業等に関係する区民等に対する周知を行い、これらの者の当該開発事業等についての意見を聴き、その内容等を報告するよう要請するものとする。

第12条 区長は、前条第3項の規定による報告があったときは、環境の保全等の見地から、開発事業者等に対し、当該開発事業等の実施に係る環境への配慮について要請することができる。

2 区長は、前項の規定による要請をするに当たっては、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。

第13条 前2条に定めるもののほか、区長は、開発事業者等に対し、当該開発事業等に係る環境への配慮に関し必要と認める事項について要請することができる。

(勧告及び公表)

第14条 区長は、開発事業者等が前3条の規定による要請の全部又は一部を受け入れないときは、当該要請を受け入れるよう勧告することができる。

2 区長は、開発事業者等が前項の規定による勧告に従わない場合において、必要があると認めるときは、当該要請及び勧告についてこの者に意見を述べる機会を与える等の手続を経た上で、その旨及び勧告の内容を公表することができる。

(委任)

第15条 この章に定めるもののほか、開発事業等に係る環境への配慮について必要な事項は、規則で定める。

第4章 環境の保全等に関する施策等

(施策の評価)

第16条 区は、環境の保全等に関する施策を適正に実施するため、当該施策を定期的に評価するものとする。

2 区は、前項の規定による評価をするに当たっては、区民及び事業者の意見を反映することができるよう必要な措置を講ずるものとする。

3 区は、第1項の規定による評価をしたときは、その結果を公表するものとする。

(調査及び研究の充実)

第17条 区は、環境の保全等に関する施策を科学的知見に基づき実施するために、環境の保全等に関する情報の収集及び分析並びに他の研究機関との交流及び連携を行うことにより、必要な調査及び研究の充実に努めるものとする。

(環境学習の推進)

第18条 区は、区民及び事業者が環境の保全等についての理解を深めるとともに、これらの者による自発的な環境の保全等に関する活動が促進されるよう必要な支援に努めることにより、環境の保全等に関する学習の推進を図るものとする。

(区民等の活動の促進)

第19条 区は、前条に定めるもののほか、区民、事業者又はこれらの者で構成する民間の団体による自発的な環境の保全等に関する活動が促進されるよう必要な措置を講ずるものとする。

(国、東京都等との協力)

第20条 区は、環境の保全等を図るために広域的な取組を必要とする施策について、国及び東京都その他の地方公共団体と協力して、その推進に努めるものとする。

第5章 雑 則

(委任)

第21条 この条例の施行に関し必要な事項は、区長が定める。

附 則

この条例は、平成7年4月1日から施行する。ただし、環境基本計画の策定に係る部分(審議会の設置に係る部分を含む。)は、同年1月1日から施行する。

附 則(平成7年11月15日条例第62号抄)

(施行期日)

1 この条例は、平成8年4月1日から施行する。

附 則(平成11年12月10日条例第52号抄)

(施行期日)

第1条 この条例は、平成12年4月1日から施行する。(後略)

附 則(平成12年10月2日条例第94号)

この条例は、平成13年1月1日から施行する。

附 則(平成15年6月24日条例第45号)

この条例は、公布の日から施行する。

世田谷区開発事業等に係る環境への配慮に関する規則

平成7年3月31日
規則第27号

(趣旨)

第1条 この規則は、世田谷区環境基本条例(平成6年9月世田谷区条例第35号。以下「条例」という。)第3章に規定する環境に大きな影響を及ぼすおそれがある事業に係る環境への配慮について必要な事項を定めるものとする。

(開発事業等)

第2条 条例第11条第1項に規定する環境に大きな影響を及ぼすおそれがある事業で規則で定めるもの(以下「開発事業等」という。)は、別表第1に掲げるものとする。

(要請に当たっての責任と負担)

第3条 区長は、条例第3章及びこの規則の規定に基づく要請を行うに当たっては、当該開発事業等を実施しようとする者(以下「開発事業者等」という。)に対し、その責任と負担において条例第3章及びこの規則に定める手続を行うよう要請するものとする。

(環境計画書の記載事項)

第4条 条例第11条第2項の開発事業等を実施することによる環境に及ぼす影響及びそれに対する配慮の方策を示す書類(以下「環境計画書」という。)に記載する事項は、別表第2に掲げるもの(同表第3号及び第4号に掲げる事項については、これらの事項のうちから当該開発事業等に係る環境への配慮のために必要な事項に限る。)とする。

(環境計画書の提出時期)

第5条 条例第11条第2項の規定により環境計画書の提出を要請する時期は、開発事業等の内容がおおむね特定され、かつ、条例第12条第1項の規定による区長からの要請に基づいて、当該開発事業等の変更をすることが可能な時期とする。この場合において、法令等の規定により許可、認可等を必要とする開発事業等にあつては、当該許可、認可等の申請等を行う時期の前とする。

(区民等に対する周知)

第6条 条例第11条第3項の規定による区民等に対する周知は、開発事業等に係る環境に及ぼす影響及びそれに対する配慮の方策についての説明会(以下「説明会」という。)を開催する方法によるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、区長は、説明会を開催しないことについてやむを得ない理由があると認めるときは、別の方法により区民等に当該開発事業等に係る環境に及ぼす影響及びそれに対する配慮の方策についての周知を行うよう要請するものとする。

(区長への報告)

第 7 条 条例第 11 条第 3 項の報告の内容は、当該開発事業等に係る環境に及ぼす影響及びそれに対する配慮の方策についての区民等に対する周知の方法及びこれらの者の当該開発事業等についての意見とする。

(審議会への諮問)

第 8 条 区長は、前条の規定による報告があった場合において当該開発事業等に係る環境への配慮について要請すべき事項を認めるときは、条例第 12 条第 2 項の規定により世田谷区環境審議会（以下「審議会」という。）に諮問するものとする。

(環境への配慮についての要請)

第 9 条 条例第 12 条第 1 項の規定による要請は、環境計画書及び第 7 条の規定による報告並びに審議会の答申を考慮の上行うものとする。

2 前項の要請は、審議会の答申を受けた日の翌日から起算して 20 日以内に行うものとする。

(環境計画書の修正等)

第 10 条 区長は、前条の要請を行う際に必要があると認めるときは、開発事業者等に対し、環境計画書について検討を加え、修正し、及び再度提出するよう要請するものとする。

(手続終了の通知)

第 11 条 区長は、開発事業者等との間で条例第 3 章及びこの規則に定める手続が終了したときは、当該手続が終了した旨の通知書を当該開発事業者等に交付するものとする。

(開発事業者等の努力義務)

第 12 条 開発事業者等は、前条の通知書の交付を受けるまでは、当該開発事業等を実施しないよう努めるものとする。

(意見を述べる機会の付与等)

第 13 条 条例第 14 条第 2 項の意見を述べる機会を与える等の手続は、同条第 1 項の規定による勧告を受けた日の翌日から起算して 20 日以内に区長に対し書面を提出することにより行うものとする。

2 区長は、条例第 14 条第 2 項の規定による公表を行うときは、あらかじめ、当該公表に係る開発事業者等に対し、その旨を通知するものとする。

(開発事業者等が複数の場合等の要請)

第 14 条 区長は、1 又は 2 以上の開発事業者等が相互に関連する 2 以上の開発事業等を実施しようとするときは、これらの開発事業者等に対し、これらの開発事業等を合わせて条例及びこの規則に定める手続を行うよう要請するものとする。

2 区長は、2 以上の開発事業者等が 1 の開発事業等又は相互に関連する 2 以上の開発事業等を実施しようとする場合において、これらの開発事業者等のうちから代表する者を定めたときは、その代表する者が、当該 1 の開発事業等について、又は当該 2 以上の開発事業等を合わせて条例及びこの規則に定める手続を行うよう要請するものとする。

(委任)

第 15 条 この規則の施行に関し必要な事項は、区長が別に定める。

附 則

この規則は、平成 7 年 4 月 1 日から施行し、同日以後に第 5 条に規定する時期が到来する開発事業等について適用する。

附 則 (平成 7 年 11 月 15 日規則第 87 号)

この規則は、世田谷区行政手続条例(平成 7 年 9 月世田谷区条例第 47 号)の施行の日(平成 8 年 1 月 1 日)から施行する。

附 則 (平成 13 年 3 月 30 日規則第 36 号)

この規則は、平成 13 年 4 月 1 日から施行する。

別表第1（第2条関係）

	種 類	内 容	規 模
1	建築物その他の工作物の建設	建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物その他の工作物の新設又は大規模な増改築	敷地面積が3,000平方メートル以上、高さが60メートル以上又は延べ床面積が5,000平方メートル以上のもの
2	開発行為	都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為	区域の面積が3,000平方メートル以上のもの
3	自動車駐車場の建設	道路の路面外に設置する自動車の駐車のための施設（臨時的に設置するものを除く。以下「駐車場」という。）の新設又は大規模な増改築	同時駐車能力が50台以上又は駐車場の面積が1,000平方メートル以上のもの
4	住宅団地の建設	住宅団地（一団の土地に集団的に建設される住宅及びその附帯施設の総体をいう。）の新設又は大規模な増改築	住宅戸数が100戸以上のもの
5	土地区画整理事業	土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業	施行する土地の区域の面積が5ヘクタール以上のもの
6	市街地再開発事業	都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条第1項に規定する市街地再開発事業	施行する土地の区域の面積が5ヘクタール以上のもの
7	道路の建設	道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第7項に規定する道路の新設又は改築	道路区間の延長が500メートル以上で、かつ、幅員12メートル以上のもの
8	廃棄物処理施設の建設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第8条第1項に規定する一般廃棄物処理施設又は同法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設の新設又は大規模な増改築	すべてのもの

9	鉄道又はモノレールの建設	鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第2条第1項に規定する鉄道事業の用に供する鉄道又は同条第6項に規定する専用鉄道で旅客又は貨物の運送の常用に供するものの新設又は大規模な改良	すべてのもの
10	河川の改修	河川法（昭和39年法律第167号）第3条第1項に規定する河川の改修	改修する区間の延長が50メートル以上のもの
11	指定作業場の建設	都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）第2条第8号に規定する指定作業場の新設又は大規模な増改築	指定作業場の面積が1,000平方メートル以上のもの
12	公園の建設	都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条に規定する都市公園又は公園施設その他これらに準ずる公園又は施設の新設又は大規模な改修	公園の面積が1,000平方メートル以上のもの

備考 この表の適用については、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第87条の規定による災害復旧事業その他災害復旧のため緊急に実施する必要があると区長が認める事業又は再度の災害を防止するためこれらの事業と併せて施行することを必要とする事業である開発事業等は、除くものとする。

別表第2（第4条関係）

- 1 開発事業者等の氏名及び住所（法人にあっては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
- 2 開発事業等の位置、規模、主な用途等開発事業等の計画の概要
- 3 開発事業等の実施によって予想される環境への影響及びそれに対する方策であって次に掲げるものに関すること。
 - イ 公害の防止
 - ロ 水に係る環境の確保
 - ハ 緑に係る環境の確保
 - ニ 生き物の生息環境の確保
 - ホ 良好な景観の確保
 - ヘ 歴史的文化的遺産の確保
 - ト その他区長が必要があると認めるもの
- 4 前号に掲げるもののほか、次に掲げる見地からの方策に関すること。
 - イ 資源の循環的な利用
 - ロ エネルギーの有効利用
 - ハ 福祉的な配慮
 - ニ 災害の防止
 - ホ その他区長が必要があると認めるもの

世田谷区大規模建築物の環境配慮に対する評価実施要綱

平成28年6月9日

28世環計第58号

(目的)

第1条 この要綱は、大規模建築物について環境性能に係る基準を定め、たうえで評価を行い、その結果を公表することにより、世田谷区の環境への配慮の方向性を示すとともに開発事業者等の取組みを明らかにし、優良な取組みを促すことを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 大規模建築物 敷地面積が3,000平方メートル以上、高さが60メートル以上又は延べ床面積が5,000平方メートル以上の建築物をいう。
- (2) 開発事業者等 世田谷区環境基本条例(平成6年9月世田谷区条例第35号。以下「条例」という。)第11条第1項に規定する開発事業者等をいう。

(評価の時期)

第3条 この要綱の規定により行う評価(以下「評価」という。)は、区内において大規模建築物を新築若しくは増改築する時又は建築物を増築することにより大規模建築物となる時に行うものとする。

(評価算定書の提出)

第4条 区長は、開発事業者等が環境計画書(条例第11条第2項に規定する環境に及ぼす影響及びそれに対する配慮の方針を示す書類をいう。)を提出する際に、別に定める様式による評価算定書(以下「評価算定書」という。)を併せて提出するよう求めるものとする。

(評価算定書の評価)

第5条 区長は、評価算定書の提出を受けたときは、その内容について評価を行うものとし、必要に応じて開発事業者等に対し当該評価を行うに当たり必要な資料の提出を求めるものとする。

(評価の基準)

第6条 評価は、次に掲げる区分ごとに行うものとする。

- (1) 自然エネルギーの有効利用
- (2) 省エネルギー対策
- (3) みどりの保全及び創出

(4) 災害対策

(5) 前各号に掲げるもののほか、区長が評価すべきと認める事項

2 区長は、前項各号に掲げる区分に応じた評価の基準を別に定め、あらかじめ広く公表するものとする。

(公表)

第7条 区長は、次に掲げる事項を記載した書面を区役所本庁舎において区民の閲覧に供し、及び当該事項をインターネットに掲載することにより、評価の結果を公表するものとする。ただし、開発事業者等が民間事業者である場合において当該開発事業者等の同意を得ることができないときは、第3号に掲げる事項は公表しないことができるものとする。

(1) 開発事業者等の名称

(2) 大規模建築物の所在、用途及び概要

(3) 評価の結果

(4) 前3号に掲げるもののほか、公表することが適当と区長が認める事項

(評価算定書の再提出)

第8条 区長は、開発事業者等が評価算定書を提出した後において、当該評価算定書の内容に影響を及ぼすような事業の変更を行ったときは、当該開発事業者等に対し、改めて評価算定書の提出を求めることができるものとする。

(委任)

第9条 この要綱の施行に関し必要な事項は、環境政策部環境・エネルギー施策推進課長が定める。

附 則

この要綱は、平成28年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

開発事業等に係る環境配慮制度

令和4年度版（令和4年4月発行）

世田谷区 環境政策部 環境・エネルギー施策推進課
環境配慮担当

〒154-8504 世田谷区玉川一丁目20番1号

世田谷区役所二子玉川分庁舎B棟3階

T e l 03 - 6432 - 7140

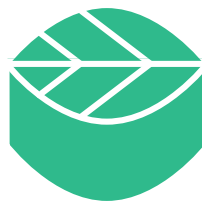
F a x 03 - 6432 - 7981

E - mail : SEA02240@mb.city.setagaya.tokyo.jp

東京都建築物環境計画書制度の あらまし

(2020年度)

この制度は、一定規模以上の建築物の建築主に建築物環境計画書の提出等を義務付け、各建築主の提出した計画書等の概要を東京都がホームページで公表することにより、建築主に環境に対する自主的な取組を求め、環境に配慮した質の高い建築物が評価される市場の形成を図ること等を目的としています。



対象となる建築物の建築主は、都が定めた基準に基づき適切な環境への配慮のための措置を講じるとともに、その措置を自己評価した計画書を提出します。都はそれを公表します。



2,000

延べ面積2,000㎡以上の建築物の建築主には 建築物環境計画書の提出が義務付けられています

全ての用途が対象になります。
2,000㎡未満の場合は任意で提出することができます（手続は同一です。）。
(2020年度から対象となる建築物の規模が延べ面積5,000㎡超から2,000㎡以上に拡大しました。)



建築物環境計画書（計画時）の提出は建築確認申請等の提出日までです

工事完了の届出は検査済証の発行日から30日以内です。

「東京都建築物環境計画書制度」ヘルプデスク

〒163-8001 新宿区西新宿二丁目8番1号 都庁第二本庁舎20階南側

電話番号：(03) 5320-7879（直通）

E-mail：building@kankyo.metro.tokyo.jp

HPアドレス： <https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/index.html>

このリーフレットは制度のあらましを簡単に紹介したものです。詳細につきましては関係条文及び「東京都建築物環境計画書作成の手引」（東京都環境局作成）（HPアドレス：<https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/index.html>）をご参照ください。



環境配慮の措置

次の4分野について、建築物に起因する環境への負荷の低減を図るために、建築主の積極的な配慮を求めています。

分野	措置の例
エネルギーの使用の合理化	断熱性能や設備の省エネ性能など
資源の適正利用	再生建材の使用や長寿命化の措置など
自然環境の保全	水環境や緑環境への配慮
ヒートアイランド現象の緩和	人工排熱の低減や風環境への配慮など



評価方法（段階評価）

各評価項目について次の段階で評価します。

段階	考え方	例（住宅以外の用途）		
		建築物外皮の熱負荷抑制 (PAL*低減率)	設備システムの高効率化 (ERR)	
			用途1*	用途2*
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レベル	20%以上	30%以上**	25%以上**
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レベル	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満**	20%以上 25%未満**
1	段階2に満たないレベル	段階2の基準を満たさない	段階2の基準を満たさない	

* 用途1：事務所等、学校等、工場等 用途2：ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等
** 用途1と用途2の両方の用途が存在する場合は床面積で按分します。



再生可能エネルギーの利用に係る検討

建築物環境計画書を提出する建築主は、太陽光や太陽熱等再生可能エネルギーを利用する設備の導入及び再生可能エネルギー電気の受入れに関する検討が必要です。



計画書の作成について

東京都環境局のWEBサイトから「建築物環境計画書 取組・評価書」の様式をダウンロードして作成してください。（HPアドレス：<https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/index.html>）

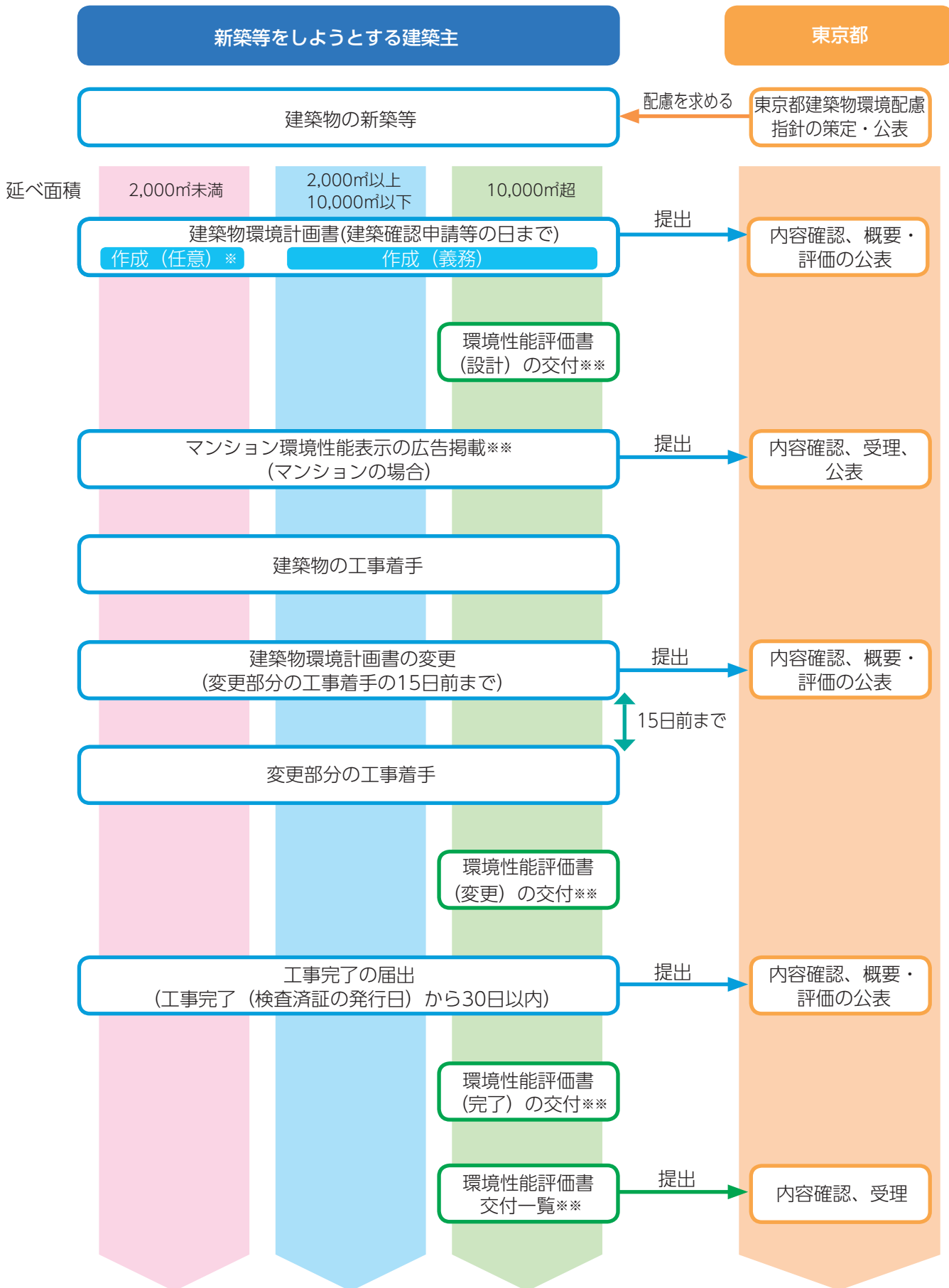


建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）との関連

建築物環境計画書制度では一部の評価基準で、建築物省エネ法に基づく省エネルギー指標を用いていますので、建築物エネルギー消費性能確保計画の写し等を提出していただくをお願いします。



手続のながれ



※任意であっても提出された場合は同様の手続を行います。

***マンション環境性能表示と環境性能評価書については裏面をご参照ください。



省エネルギー性能基準(条例20条の3)

床面積が2,000㎡以上の住宅以外の用途(ただし、建築物省エネ法第18条各号のいずれかに該当する建築物は除く。)の建築物の新築、増築又は改築を行う建築主は、次の両方の基準に適合するよう措置を講ずることが必要です。

区分	条件	基準
PAL*低減率	住宅、工場等を除く用途の床面積の合計が2,000㎡以上である場合	住宅、工場等を除く用途の部分全体で0(ゼロ)以上
ERR	住宅を除く用途の床面積の合計が2,000㎡以上である場合	住宅を除く用途の部分全体で0(ゼロ)以上

マンション環境性能表示

建築物環境計画書制度の対象となるマンションの建築主は、マンションの環境性能を工事完了1年後までの間、分譲広告及び賃貸広告に表示するとともに、都に表示したことを報告することが必要です。

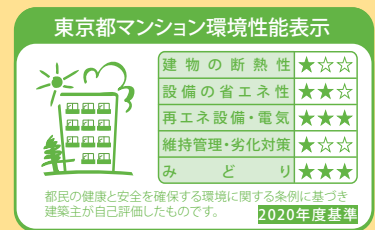
▶対象

建築物環境計画書制度の対象建築物で、住宅用途の床面積が2,000㎡以上の建築物の建築主

ただし、延べ面積2,000㎡未満のマンションは建築物環境計画書を提出した場合に限り表示することが可能です。

▶表示内容

間取り図を表示する広告に、建築物環境計画書の評価に基づく標章(ラベル)を表示



環境性能評価書

延べ面積10,000㎡超の建築物において、住宅以外の用途(工場等の用途は除く。)の床面積の合計が2,000㎡以上の建築物の建築主は、「環境性能評価書」を、着工21日前から最長で工事完了180日後までの間、売却・賃貸等をしようとする相手方に交付するとともに、都に交付実績を報告することが必要です。

▶表示内容

建築物環境計画書に基づく「建築物の熱負荷の低減」、「再生可能エネルギーの利用」、「省エネルギーシステム」、「長寿命化等」、「緑化」の評価



制度の根拠となる法令等

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則

東京都建築物環境配慮指針

(HPアドレス：<https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/index.html>)

東京都建築物環境計画書制度のあらまし
(2020年度)

令和2年1月発行

登録番号31(86)

環境資料 第31096号

編集・発行 東京都環境局地球環境エネルギー部環境都市づくり課
新宿区西新宿二丁目8番1号



第1 環境への配慮のための措置及びその取組状況

分譲 (戸) 賃貸 (戸)

1 エネルギー使用の合理化											
(1) 建築物の熱負荷の低減											
ア 建築物外皮の熱負荷抑制					適用する		段階1				
(ア) 判断基準											
a 仕様基準											
b 性能基準											
(イ)外皮平均熱貫流率 (UA) の計算方法											
(ウ)外皮平均熱貫流率 (UA)					W/(m ² ・K)						
(エ)冷房期の平均日射熱取得率 (ηAC)					-						
(オ)暖房期の平均日射熱取得率 (ηAH)					-						
(カ)開口部の熱貫流率 (U)					W/(m ² ・K)						
(キ)省エネルギー性能目標値 (熱負荷の低減)					条例第17条の4に規定するエネルギー使用の合理化に関する性能目標値						
(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1				
(ア)全住戸数											
(イ)窓が2方向以上に面している住戸数											
(ウ)換気口又は窓が2方向以上に面している住戸数											
イ 再生可能エネルギーの変換利用					適用する		段階1				
(ア)太陽光発電 (発電容量)					kW		=				
(イ)太陽熱利用 (熱利用容量)					MJ/h ÷ 9.76 MJ/kWh		=				
(ウ)地中熱利用 (熱利用容量)					MJ/h ÷ 9.76 MJ/kWh		=				
(エ)その他の設備 (発電容量又は熱利用容量)					MJ/h ÷ 9.76 MJ/kWh		=				
その他の設備の詳細											
(オ)再生可能エネルギー設備合計容量					(ア)~(エ)の合計		=				
ウ 再生可能エネルギー電気の受入れ					適用する		段階1				
(ア)CO2排出係数等											
全事業者の平均を超える											
全事業者の平均以下かつ0.37kg-CO2/kWhを超える											
0.37kg-CO2/kWh以下											
(イ)再生可能エネルギー利用率											
20%未満											
20%以上30%未満											
30%以上											
(3) 省エネルギーシステム											
ア 設備システムの高効率化					適用する		段階1				
(ア) 判断基準											
a 仕様基準											
b 性能基準											
(イ)ERRの計算方法											
(ウ) a ERR					%		BEI				
					設計		基準		設計(その他を除く)	基準(その他を除く)	単位
b 住戸部分合計											GJ/年
c 共用部 (ゲートルーム)											GJ/年
d 共用部											GJ/年
e 合計											GJ/年
(エ)東京ゼロエミ住宅・ZEHに係る事項											

...区の評価算定書に記載している内容

(オ)主たる居室の暖房設備・冷房設備に係る事項(冷暖房設備機器)	ルームエアコンディショナー（い）
	ルームエアコンディショナー（ろ）
	ルームエアコンディショナー（は）
	ダクト式セントラル空調機
	温水床暖房（ガス式）
	温水床暖房（電気ヒートポンプ式）
	電気ヒーター床暖房
	その他
(カ)換気設備に係る事項	熱交換型換気
(キ)給湯設備に係る事項	
a 熱源機の種類	給湯専用型
	給湯・温水暖房一体型
	コージェネレーションシステム
b 熱源機の種類	太陽熱給湯
	ガス従来型給湯器
	ガス潜熱回収型
	電気ヒートポンプ給湯器
電気ヒートポンプ・ガス瞬間式併用給湯器	
c 台所水栓	水優先吐水機能
d 浴室シャワー水栓	手元止水機能
	小水量吐水機能
e 洗面水栓	水優先吐水機能
(ク)照明設備に係る事項	
a 照明器具	全てLED照明
b 制御システムの構築に係る事項	人感センサー（非居室）
(ケ)コージェネレーション設備	PEFC
	SOFC
	GEC
(コ)その他設備	HEMS
	蓄電池 容量 [] kWh
	その他 []

2 資源の適正利用

(1)リサイクル材

ア 躯体材料におけるリサイクル材の利用	適用する	段階1
(ア)グリーン購入法の特典調達品目	高炉スラグ骨材	
	フェロニッケルスラグ骨材	
	銅スラグ骨材	
	電気炉酸化スラグ骨材	
	高炉セメント	
	フライアッシュセメント	
	製材	
(イ)東京都環境物品等調達方針（公共工事）の特典品目	電炉鋼材などのリサイクル鋼材	
	多摩産材等	

イ 躯体材料以外におけるリサイクル材の利用	適用する	段階1
(ア)グリーン購入法の特典調達品目	(1品目)	
	(2品目)	
(イ)東京都環境物品等調達方針（公共工事）の特典品目	(1品目)	
	(2品目)	

…区の評価算定書に記載している内容

3 自然環境の保全			
(1) 水循環			
ア 雨水浸透（延べ面積1万㎡以下は「記載省略可能」）		適用する	段階1
(ア)雨水浸透量		m ³	
(イ)雨水浸透の能力		mm/h	←雨水浸透量(m ³ /hr)÷敷地面積(m ²)×1000
(2) 緑化			
ア 緑の量の確保		適用する	段階1
(ア)地上部の緑化面積		㎡	
(イ)建築物上の緑化面積		㎡	
(ウ)総緑化面積		㎡	←(ア)+(イ)
(エ)敷地面積		㎡	←必要に応じて修正してください
(オ)総緑化面積の敷地面積に対する割合		%	←(ウ)÷(エ)
イ 高木等による緑化		適用する	段階1
(ア)建築物上における樹木の量の確保に係る事項		0	点
a 樹木による緑化面積		㎡	
b 建築物上樹木による割合		%	←a÷3(2)ア(イ)
(イ)高木の植栽に係る事項		0	点
a 高木による緑化面積		㎡	
b 高木による緑化面積の割合		%	←a÷3(2)ア(ウ)
c 5mを超える高木の有無			
(ウ)既存の樹木の保全に係る事項		0	点
a 既存樹木による緑化面積		㎡	
b 幹周り1m以上の大径木の保存の有無			
ウ 緑の質の確保（延べ面積1万㎡以下は「記載省略可能」）		適用する	段階1
(ア)配慮事項	地域の生態系に悪影響を及ぼす外来種に関し、適切な対応を行っていること。 自生種の保全に配慮した緑地づくりを行っていること。 敷地や建物の植栽条件に応じた適切な緑地づくりを行っていること。 野生小動物の生息域の確保に配慮した緑地づくりを行っていること。 建物利用者や地域住民が生物とふれあい自然に親しむことのできる環境や施設等を確保していること。		
エ 植栽による良好な景観形成（延べ面積1万㎡以下は「記載省略可能」）		適用する	段階1
(ア)配慮事項	植栽によって、沿道に緑の連続性が確保され、植栽が良好な景観形成に寄与していること。 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を選定をしていること。 公道に面した平面駐車場等の空地について、植栽又は水面の配置により良好な景観形成に寄与していること。		
オ 緑化等の維持管理に必要な設備及び管理方針の設定（延べ面積1万㎡以下は「記載省略可能」）		適用する	段階1
(ア)配慮事項	灌水設備を適正に配置していること。 適正な土壌容量等の植栽基盤を確保していること。 巡回監視、樹木剪定、草刈り等の年間工程が計画されていること。 病虫害対策等についての実施方針が設定されていること。 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こと。		

…区の評価算定書に記載している内容

4 ヒートアイランド現象の緩和									
(1) ヒートアイランド現象の緩和									
ア 敷地と建築物の被覆対策						適用する		段階1	
(ア)緑地による対策面積(樹木、草本、芝)		m ²	×	1	(係数)	=		m ²	
(イ)蒸散効率の低い植栽による対策面積(セダム等)		m ²	×	1/3	(係数)	=		m ²	
(ウ)水面による対策面積		m ²	×	2	(係数)	=		m ²	
(エ)保水性被覆材による対策面積		m ²	×	1/2	(係数)	=		m ²	
(オ)高反射率被覆材による対策面積		m ²	×	3/4	(係数)	=		m ²	
(カ)再帰性建材による対策面積		m ²	×	3/4	(係数)	=		m ²	
(キ)各対策評価面積の合計	(ア)~(カ)の合計					=		m ²	
(ク)敷地面積		m ²							
(ケ)各対策評価面積の合計の敷地面積に対する割合		%							

イ 風環境への配慮 (延べ面積1万m ² 以下は「記載省略可能」)				適用する		段階1		
(ア)夏の卓越風向		(方位)						
(イ)夏の卓越風向に直交する見付面積		m ²						
(ウ)夏の卓越風向に直交する最大敷地幅		m						
(エ)容積率の限度の値		%						
(オ)建蔽率の限度の値		%						
(カ)地上部分の平均階高		m	←建築物の高さ÷階数 (必要に応じて修正してください)					
(キ)基準高さ		m	←((エ)÷(オ))×(カ)					
(ク)見付面積比		%	←(イ)÷((ウ)×(キ))×100					

ウ EV及びPHV用充電設備の設置				適用する		段階1	
(ア)駐車台数		台					
(イ) a 急速充電設備台数 (プライベート用)		台					
b 急速充電設備台数 (パブリック用)		台					
(ウ) a 普通充電設備台数 (プライベート用)		台					
b 普通充電設備台数 (パブリック用)		台					

第2 環境への配慮のための措置の概要

↑ 記載例

CASBEEランクと評価方法（自己評価等）、BELSの取得(★の数) 等

参考 マンションラベル

マンション 環境性能表示 (参考)	評価項目	表示
	建物の断熱性	★☆☆
	設備の省エネ性	★☆☆
	再エネ設備・電気	★☆☆
	維持管理・劣化対策	★☆☆
みどり	★☆☆	

(2020年様式を使用してください)

…区の評価算定書に記載している内容

第1 環境への配慮のための措置及びその取組状況

最も大きい用途

1 エネルギー使用の合理化									
(1) 建築物の熱負荷の低減									
ア 建築物外皮の熱負荷抑制							適用する		段階1
(ア)PAL*低減率の計算方法									
(イ) a PAL*低減率		%	BPI (BPI _m)						
b PAL*の値		MJ/m ² ・年							
c PAL*の基準値		MJ/m ² ・年							
(ウ)省エネルギー性能目標値 (PAL*低減率)		%	条例第17条の4に規定するエネルギー使用の合理化に関する性能目標値						
(エ)外壁の熱貫流率		W/(m ² ・K)							
(オ)屋根の熱貫流率		W/(m ² ・K)							
(カ)開口部の熱貫流率		W/(m ² ・K)							
(キ)窓の日射熱取得率 (η)		-							
(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1
(小・中・高校以外の用途)									
(ア)採光利用システムに係る事項		太陽光を利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							
(オ)再生可能エネルギーの直接利用量の合計		MJ/m ² ・年	(ア)~(エ)の合計値						
(小・中・高校用途)									
(カ)全教室数		室							
(キ)窓が2方向以上に面している教室数		室	採光を満たす教室の割合		%				
(ク)換気口又は窓が2方向以上に面している教室数		室	通風を満たす教室の割合		%				
イ 再生可能エネルギーの変換利用							適用する		段階1
(ア)太陽光発電 (発電容量)		kW	=		kW				
(イ)太陽熱利用 (熱利用容量)		MJ/h	÷	9.76	MJ/kWh	=		kW	
(ウ)地中熱利用 (熱利用容量)		MJ/h	÷	9.76	MJ/kWh	=		kW	
(エ)その他の設備 (発電容量又は熱利用容量)		MJ/h	÷	9.76	MJ/kWh	=		kW	
その他の設備の詳細									
(オ)再生可能エネルギー設備合計容量		(ア)~(エ)の合計	=		kW				
ウ 再生可能エネルギー電気の受入れ							適用する		段階1
(ア)CO2排出係数等		全事業者の平均を超える 全事業者の平均以下かつ0.37kg-CO2/kWhを超える 0.37kg-CO2/kWh以下							
(イ)再生可能エネルギー利用率		20%未満 20%以上30%未満 30%以上							
(3)省エネルギーシステム									
ア 設備システムの高効率化							適用する		段階1
(ア)ERRの計算方法									
(イ) a ERR		%	BEI (BEI _m)						
b 設計一次エネルギー消費量		GJ/年							
c 基準一次エネルギー消費量		GJ/年							
(ウ)ZEBに係る事項									
(エ)省エネルギー性能目標値 (ERR)		%	条例第17条の4に規定するエネルギー使用の合理化に関する性能目標値						
(オ) a 設備別の一次エネルギー消費量の状況		空調	換気	照明	給湯	昇降機	その他	単位	
b 設備別設計一次エネルギー消費量									GJ/年
c 設備別基準一次エネルギー消費量									GJ/年

…区の評価算定書に記載している内容

(カ)熱源・熱源補機・熱搬送に係る事項	高効率熱源機器 熱源台数制御
(キ)空調負荷の低減に係る事項	全熱交換器 外気冷房システム 予熱時外気取り入れ停止 全熱交換器自動換気切替機能
(ク)空気搬送動力の低減に係る事項	変風量制御
(ケ)換気設備に係る事項	送風量制御
(コ)照明制御に係る事項	在室検知制御 明るさ検知制御 タイムスケジュール制御 初期照度補正制御
(サ)昇降機設備の制御に係る事項	VVVF 交流帰還制御
(シ)省エネ効果が高いと見込まれる 未評価技術	空調ポンプ制御の高度化 フリークーリング 冷却塔ファン・インバータ制御 CO2濃度による外気量制御 自然換気システム デシカント空調システム クール・ヒートトレンチシステム 空調ファン制御の高度化 照明のゾーニング制御
(ス)コージェネレーションシステム定格発電出力	<input type="text"/> kW (合計値)
(セ)蓄熱方式に係る事項	水蓄熱・氷蓄熱等

(4) 地域における省エネルギー			
ア エネルギーの面的利用		適用する	段階1
(ア)対象となる建築物	<input type="checkbox"/>	特定開発事業において延べ面積が1万㎡を超える建築物 地域冷暖房区域における住宅以外の用途の床面積の合計が1万㎡を超える建築物	
(イ)地域冷暖房の熱の受入の有無	<input type="checkbox"/>		
(ウ)地域冷暖房区域の名称	<input type="checkbox"/>		
(エ)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	<input type="checkbox"/>	-	<input type="checkbox"/>
(オ)複数の建築物間での熱融通の有無	<input type="checkbox"/>		
(カ)複数の建築物間での空調排熱利用の有無	<input type="checkbox"/>		
(キ)複数の建築物間での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利用の有無	<input type="checkbox"/>		

(5) 効率的な運用の仕組み			
ア 最適運用のための予測、計測、表示等（延べ面積1万㎡以下は「記載省略可能」）		適用する	段階1
(ア)エネルギーの予測に係る事項	<input type="checkbox"/>	計算プログラムを用いて、省エネシステム(未評価技術を含む)又は運用実態を想定した詳細なエネルギーの予測が実施されていること。	
(イ)エネルギーの計測に係る事項	<input type="checkbox"/>	最も大きい床面積を占める用途における、電力量、ガス量、熱量の使用量が把握できる隔測メーターが設置されていること。	
	<input type="checkbox"/>	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ーが設置されていること。	
	<input type="checkbox"/>	最も大きい床面積を占める用途の代表階又は代表エリアにおける電力量、熱量及び温度の把握ができる隔測メーターが設置されていること。	
(ウ)エネルギー表示等に係る事項	<input type="checkbox"/>	エネルギーの量の計測設備がデータ収集機能を有していること。 エネルギーの量の計測設備がエネルギー消費分析及び管理機能を有していること。 従業員や来場者等に対して当該建築物のエネルギー消費に関する情報が一目で分かるように可視化されて提供される仕組みが導入されていること。	

…区の評価算定書に記載している内容

2 資源の適正利用		
(1) リサイクル材		
ア 躯体材料におけるリサイクル材の利用		適用する 段階1
(ア)グリーン購入法の特典調達品目	<input type="checkbox"/> 高炉スラグ骨材 <input type="checkbox"/> フェロニッケルスラグ骨材 <input type="checkbox"/> 銅スラグ骨材 <input type="checkbox"/> 電気炉酸化スラグ骨材 <input type="checkbox"/> 高炉セメント <input type="checkbox"/> フライアッシュセメント <input type="checkbox"/> 製材	
(イ)東京都環境物品等調達方針（公共工事）の特別品目	<input type="checkbox"/> 電炉鋼材などのリサイクル鋼材 <input type="checkbox"/> 多摩産材等	
イ 躯体材料以外におけるリサイクル材の利用(記載省略可能)		適用する 段階1
(ア)グリーン購入法の特典調達品目		(1品目) (2品目)
(イ)東京都環境物品等調達方針（公共工事）の特別品目		(1品目) (2品目)
(2) オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制		
ア 断熱材用発泡剤		適用する 段階1
(ア)発泡剤を用いた断熱材等の使用の有無		
(イ)オゾン破壊係数		-
(ウ)地球温暖化係数		-
イ 空気調和設備用冷媒		適用する 段階1
(ア)オゾン破壊係数		-
(イ)地球温暖化係数		-
(3) 長寿命化等		
ア 維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保		適用する 段階1
(ア)躯体以外の劣化対策に係る事項	<input type="checkbox"/> 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こと。 <input type="checkbox"/> 屋外露出の保温外装材において、耐用年数の長い材料が採用されていること。	
(イ)大型機器等の搬出入に係る事項	<input type="checkbox"/> 大型機器の搬出入経路や揚重方法が明記された更新計画が作成されていること。 <input type="checkbox"/> 構造部材や仕上げ材を痛めることがないように、大型機器の搬出入経路が確保されていること。 <input type="checkbox"/> 大型機器や長尺配管の搬出入のために、昇降機のかご寸法が計画されていること。	
(ウ)その他に係る事項	<input type="checkbox"/> 天井解体等の道連れ工事を最小限とする措置が講じられていること。 <input type="checkbox"/> 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経路において、配管トレンチや配管ビット・点検歩廊等が設けられていること。 <input type="checkbox"/> 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こと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こと。 <input type="checkbox"/> 変更（テナント工事、改修工事等）の際に廃棄物を減らす取組が導入されていること。	
イ 躯体の劣化対策		適用する 段階1
(ア)躯体の劣化対策に係る事項	a 木造 <input type="checkbox"/> 評価方法基準第5 3-1(3)イ①bの基準に適合している。 <input type="checkbox"/> 評価方法基準第5 3-1(3)イ①eの基準に適合している。 b 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 評価方法基準第5 3-1(3)ロ①aの基準に適合している。 <input type="checkbox"/> 評価方法基準第5 3-1(3)ロ②aの基準に適合している。 c 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 評価方法基準第5 3-1(3)ハ①a、b及びcの基準に適合している。 <input type="checkbox"/> 評価方法基準第5 3-1(3)ハ②の基準に適合している。	

…区の評価算定書に記載している内容

ウ 建設資材の再利用対策等		適用する	段階1
(ア)建設資材の再利用対策等に係る事項		躯体と仕上げ材とが容易に分別ができるようになっていること。 内装材と設備が錯綜せず、解体・改修・更新の際に、容易にそれぞれを取り外すことができるようになっていること。 再利用できるユニット部材を用いていること。 構造部材又はそのユニットが容易に分解でき、再利用できること。	

(4) 水循環			
ア 雑用水利用（延べ面積1万㎡以下は「記載省略可能」）		適用する	段階1
(ア)雑用水の利用形態に係る事項		雨水（ただし浸透及び貯留は除く。） 再生水 循環利用水	

3 自然環境の保全

(1) 水循環			
ア 雨水浸透（延べ面積1万㎡以下は「記載省略可能」）		適用する	段階1
(ア)雨水浸透量		m3	
(イ)雨水浸透の能力		mm/h	←雨水浸透量(m3/hr)÷敷地面積 (m2)×1000

(2) 緑化			
ア 緑の量の確保		適用する	段階1
(ア)地上部の緑化面積		㎡	←(ア)+(イ) ←必要に応じて修正してください ←(ウ)÷(エ)
(イ)建築物上の緑化面積		㎡	
(ウ)総緑化面積		㎡	
(エ)敷地面積		㎡	
(オ)総緑化面積の敷地面積に対する割合		%	

イ 高木等による緑化		適用する	段階1
(ア) 建築物上における樹木の量の確保に係る事項		0	点
a 樹木による緑化面積		㎡	←a÷3(2)ア (イ)
b 建築物上樹木による割合		%	
(イ) 高木の植栽に係る事項		0	点
a 高木による緑化面積		㎡	←a÷3(2)ア (ウ)
b 高木による緑化面積の割合		%	
c 5mを超える高木の有無			
(ウ) 既存の樹木の保全に係る事項		0	点
a 既存樹木による緑化面積		㎡	
b 幹周り1m以上の大径木の保存の有無			

ウ 緑の質の確保（延べ面積1万㎡以下は「記載省略可能」）		適用する	段階1
(ア)配慮事項		地域の生態系に悪影響を及ぼす外来種に関し、適切な対応を行っていること。 自生種の保全に配慮した緑地づくりを行っていること。 敷地や建物の植栽条件に応じた適切な緑地づくりを行っていること。 野生小動物の生息域の確保に配慮した緑地づくりを行っていること。 建物利用者や地域住民が生物とふれあい自然に親しむことのできる環境や施設等を確保していること。	

エ 植栽による良好な景観形成（延べ面積1万㎡以下は「記載省略可能」）		適用する	段階1
(ア)配慮事項		植栽によって、沿道に緑の連続性が確保され、植栽が良好な景観形成に寄与していること。 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を選定をしていること。 公道に面した平面駐車場等の空地について、植栽又は水面の配置により良好な景観形成に寄与していること。	

…区の評価算定書に記載している内容

オ 緑化等の維持管理に必要な設備及び管理方針の設定（延べ面積1万㎡以下は「記載省略可能」）		適用する	段階1
(ア)配慮事項	灌水設備を適正に配置していること。 適正な土壌容量等の植栽基盤を確保していること。 巡回監視、樹木剪定、草刈り等の年間工程が計画されていること。 病虫害対策等についての実施方針が設定されていること。 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こと。		

4 ヒートアイランド現象の緩和			
(1) ヒートアイランド現象の緩和			
ア 建築設備からの人工排熱対策		適用する	段階1
(ア)建築物外皮の熱負荷抑制の評価基準の段階		1	
(イ)再生可能エネルギーの直接利用の評価基準の段階		1	
(ウ)設備システムの高効率化の評価基準の段階		1	
(エ)各評価基準の段階の合計点	(ア)~(ウ)の合計	3	

イ 敷地と建築物の被覆対策		適用する	段階1
(ア)緑地による対策面積(樹木、草本、芝)	㎡ × 1 (係数)	=	㎡
(イ)蒸散効率の低い植栽による対策面積(セグム等)	㎡ × 1/3 (係数)	=	㎡
(ウ)水面による対策面積	㎡ × 2 (係数)	=	㎡
(エ)保水性被覆材による対策面積	㎡ × 1/2 (係数)	=	㎡
(オ)高反射率被覆材による対策面積	㎡ × 3/4 (係数)	=	㎡
(カ)再帰性建材による対策面積	㎡ × 3/4 (係数)	=	㎡
(キ)各対策評価面積の合計	(ア)~(カ)の合計	=	㎡
(ク)敷地面積	㎡		
(ケ)各対策評価面積の合計の敷地面積に対する割合	%		

ウ 風環境への配慮（延べ面積1万㎡以下は「記載省略可能」）		適用する	段階1
(ア)夏の卓越風向	(方位)		
(イ)夏の卓越風向に直交する見付け面積	㎡		
(ウ)夏の卓越風向に直交する最大敷地幅	m		
(エ)容積率の限度の値	%		
(オ)建蔽率の限度の値	%		
(カ)地上部分の平均階高	m	←建築物の高さ÷階数（必要に応じて修正してください）	
(キ)基準高さ	m	←((エ)÷(オ))×(カ)	
(ク)見付け面積比	%	←(イ)÷((ウ)×(キ))×100	

エ EV及びPHV用充電設備の設置		適用する	段階1
(ア)駐車台数	台		
(イ) a 急速充電設備台数（プライベート用）	台		
b 急速充電設備台数（パブリック用）	台		
(ウ) a 普通充電設備台数（プライベート用）	台		
b 普通充電設備台数（パブリック用）	台		

第2 環境への配慮のための措置の概要

--

↑ 記載例

CASBEEランクと評価方法（自己評価等）、BELSの取得(★の数) 等

…区の評価算定書に記載している内容

(日本産業規格 A 列4番)

再生可能エネルギーの利用に係る検討シート（太陽光発電・太陽熱利用）

太陽光発電設備及び太陽熱利用設備の設置に係る検討及び検討結果

(1) 日照条件の検討	
ア 検討対象とする場所及び傾斜面である場合の方位)	<input type="checkbox"/> 屋根部 <input type="checkbox"/> 地上部 <input type="checkbox"/> 壁面 <input type="checkbox"/> その他 ()
イ 設置可能場所の面積	() m ²
ウ 周囲における日射遮蔽物	<input type="radio"/> あり 方位 () 高さ (約) m 距離 (約) m 方位 () 高さ (約) m 距離 (約) m 方位 () 高さ (約) m 距離 (約) m <input checked="" type="radio"/> なし
エ 日照の確保(年間)	<input type="radio"/> 十分 <input checked="" type="radio"/> 不十分

(2) 検討を踏まえた太陽光発電及び太陽熱利用設備の導入検討結果	
ア 太陽光発電設備の導入検討結果	<input type="radio"/> 導入する <input checked="" type="radio"/> 導入を見送る 導入を見送る理由（複数選択可） <input type="checkbox"/> 日照が確保できない <input type="checkbox"/> 敷地内に設置場所を確保できない <input type="checkbox"/> 費用負担が大きい <input type="checkbox"/> 新設時は見送るが、将来対応をする <input type="checkbox"/> その他 ()
イ 太陽熱利用設備の導入検討結果	<input type="radio"/> 導入する <input checked="" type="radio"/> 導入を見送る 導入を見送る理由（複数選択可） <input type="checkbox"/> 日照が確保できない <input type="checkbox"/> 敷地内に設置場所を確保できない <input type="checkbox"/> 費用負担が大きい <input type="checkbox"/> 新設時は見送るが、将来対応をする <input type="checkbox"/> その他 ()

再生可能エネルギーの利用に係る検討シート（再エネ電気の受入れ）

1 再生可能エネルギー電気の受入れに係る検討及び検討結果

(1) 供給を受ける又は受けようとする小売電気事業者の検討

小売電気事業者	CO2排出係数等（単位 kg-CO2/kWh）	再生可能エネルギー利用率
その1	<input type="checkbox"/> 全事業者の平均を超える <input type="checkbox"/> 全事業者の平均以下	<input type="checkbox"/> 20%未満 <input type="checkbox"/> 20%以上
その2	<input type="checkbox"/> 全事業者の平均を超える <input type="checkbox"/> 全事業者の平均以下	<input type="checkbox"/> 20%未満 <input type="checkbox"/> 20%以上
その3	<input type="checkbox"/> 全事業者の平均を超える <input type="checkbox"/> 全事業者の平均以下	<input type="checkbox"/> 20%未満 <input type="checkbox"/> 20%以上

(2) CO2排出係数等が全事業者の平均以下かつ再生可能エネルギー利用率が20%以上の電力の導入検討結果

導入する
 導入しない
 未定

導入しない又は未定の理由（複数選択可）

- 検討した小売電気事業者の電力供給量が不十分
- 費用負担が大きい
- 工事完了時までに取り続き検討する
- その他 ()

再生可能エネルギーの利用に係る検討シート（地中熱利用）

地中熱利用設備の設置に係る検討及び検討結果			
(1) 熱需要の条件等の検討			
ア 建築物の用途	<input type="checkbox"/> 住宅等	<input type="checkbox"/> ホテル等	<input type="checkbox"/> 病院等
	<input type="checkbox"/> 百貨店等	<input type="checkbox"/> 事務所等	
	<input type="checkbox"/> 学校等	<input type="checkbox"/> 飲食店等	<input type="checkbox"/> 集会所等
	<input type="checkbox"/> 工場等		
イ 水熱源ヒートポンプ熱源機器導入対応の可能性	<input type="checkbox"/> 中央熱源方式導入のため対応可能	<input type="checkbox"/> 個別式熱源の導入のため対応不可	
(2) 地中熱利用に適合する条件の検討			
ア 地中熱交換井の設置方法	基礎杭を利用	<input type="radio"/> 対応可能	<input checked="" type="radio"/> 対応不可
	熱交換井を利用	<input type="radio"/> 場所確保可能	<input checked="" type="radio"/> 場所確保不可
イ 設置に備えた対応	<input checked="" type="radio"/> 無 (<input type="radio"/> 有 (例：設備用基礎の設置))		
(3) 検討を踏まえた地中熱利用設備の導入検討結果			
<input type="radio"/> 導入する <input checked="" type="radio"/> 導入を見送る			
導入を見送る理由（複数選択可） <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>熱負荷に対し地中熱を有効利用できない(利用量・利用温度など) <input type="checkbox"/>熱源機器の熱源方式が個別式であるため地中熱を有効利用できない <input type="checkbox"/>建物躯体(基礎杭)での対応ができない <input type="checkbox"/>敷地内に熱交換井を設置するスペースが確保できない <input type="checkbox"/>費用負担が大きい <input type="checkbox"/>新築時は見送るが、将来対応をする <input type="checkbox"/>その他 () 			

再生可能エネルギーの利用に係る検討シート（バイオマス発電・バイオマス熱利用）

バイオマス発電設備及びバイオマス熱利用設備の設置に係る検討及び検討結果			
(1) 利用するバイオマスについての検討			
ア 入手可能バイオマス	<input type="checkbox"/> 木質系廃棄物	<input type="checkbox"/> 食品残さ	
	<input type="checkbox"/> その他 ()		
イ バイオマスのエネルギー変換方法	<input type="checkbox"/> 燃焼による熱利用	<input type="checkbox"/> ガス化による発電	
	<input type="checkbox"/> その他 ()		
(2) バイオマス利用に適合する条件の検討			
ア 設置可能場所の確保	<input type="checkbox"/> 屋内	<input type="checkbox"/> 屋外	面積 () m ²
イ バイオマス保管場所の確保	<input type="checkbox"/> 屋内	<input type="checkbox"/> 屋外	面積 () m ²
ウ 周囲影響対策	臭気	<input type="radio"/> 対応可能	<input checked="" type="radio"/> 対応不可
	排ガス	<input type="radio"/> 対応可能	<input checked="" type="radio"/> 対応不可
	騒音	<input type="radio"/> 対応可能	<input checked="" type="radio"/> 対応不可
エ 設置に備えた対応	<input checked="" type="radio"/> 無		<input type="radio"/> 有 (例：設備用基礎の設置)
(3) 検討を踏まえたバイオマス発電設備及びバイオマス熱利用設備の導入検討結果			
<input type="radio"/> 導入する <input checked="" type="radio"/> 導入を見送る			
導入を見送る理由（複数選択可） <input type="checkbox"/> バイオマスを有効利用できない(量が不足・入手先が遠距離など) <input type="checkbox"/> 敷地内に設置するスペースを確保できない <input type="checkbox"/> 周囲への影響が大きく、対応ができない <input type="checkbox"/> 費用負担が大きい <input type="checkbox"/> 新築時は見送るが、将来対応をする <input type="checkbox"/> その他 ()			

再生可能エネルギーの利用に係る検討シート（その他利用）

再生可能 エネルギーの利用方法	(1) 内容	(2) 規模 (容量・面積)	(3) 一次エネルギー 換算の削減量 (MJ/年)
<input type="checkbox"/> 直接利用			
<input type="checkbox"/> 直接利用			
<input type="checkbox"/> 直接利用			
<input type="checkbox"/> その他			
<input type="checkbox"/> その他			
<input type="checkbox"/> その他			

環境性能評価書

1 建築物の概要

建築物名称 ()
建築物所在地 ()
建築主 ()
敷地面積 () m² 建築面積 () m²
延べ面積 () m²

2 建築物の環境性能

(1) 建築物の熱負荷の低減

ア 建築物外皮の熱負荷抑制
PAL * 低減率 () %

(2) 省エネルギーシステム

ア 設備システムの高効率化
ERR () %

(3) 再生可能エネルギーの利用

ア 再生可能エネルギーの変換利用
太陽光 () kW 太陽熱 () kW
地中熱 () kW その他 () kW
合計 () kW

イ 再生可能エネルギー電気の受入れ
CO2排出係数等 ()
再生可能エネルギー利用率 ()

(4) 長寿命化等

ア 維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保
(ア) 躯体以外の劣化対策に係る事項における適合数 (/ 2)
(イ) 大型機器等の搬出入に係る事項における適合数 (/ 3)
(ウ) その他に係る事項における適合数 (/ 4)

イ 躯体の劣化対策
(ア) 木造 ()
(イ) 鉄骨造 ()
(ウ) 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造 ()

(5) 緑化

ア 緑の量の確保
総緑化面積の敷地面積に対する割合 () %

イ 高木等による緑化
(ア) 建築物上における樹木の量の確保に係る事項の点数 (/ 2)
(イ) 高木の植栽に係る事項の点数 (/ 2)
(ウ) 既存の樹木の保全に係る事項の点数 (/ 2)

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例
(環境確保条例) の改正について

～カーボンハーフの実現に向けた実効性ある制度のあり方について～

(中間のまとめ)

2022 (令和4) 年5月

東京都環境審議会

〈目次〉

はじめに 今回の環境確保条例改正に関する諮問及び審議の経緯	3
第1 直面するエネルギー危機と一層深刻化する気候変動の危機	5
1 改めて顕在化したエネルギー・資源利用の構造的リスク	5
2 身近な脅威となった気候危機と世界が目指す「1.5℃目標」の達成	5
3 加速する企業の脱炭素経営やサステナブル・ファイナンスの潮流	6
第2 これまでの都の気候変動対策とゼロエミッション東京を実現する意義	7
1 都におけるエネルギー消費量及び温室効果ガス排出量等の現状	7
2 これまでの東京の気候変動対策（取組の全体像）	10
3 2050年ゼロエミッション東京実現のための、「2030年カーボンハーフ」に向けた取組の基本的考え方	11
第3 2030年カーボンハーフに向けた制度強化の基本的考え方	14
1 建物のゼロエミッション化に向けた取組強化	14
2 再エネ電力を調達しやすいビジネス環境の構築に向けた、都内での再エネの基幹エネルギー化	15
3 脱炭素経営と情報開示に意欲的に取り組む事業者の後押し	16
第4 強化・拡充する事項の内容	17
1 新築建物に関する制度の強化・拡充 ～稼働時CO ₂ 排出量の半減や実質ゼロを可能とする建物性能の確保	17
2 既存建物に関する制度の強化・拡充 ～ゼロエミッションビルの標準化に向けた移行開始	42
3 地域エネルギーの有効利用に係る制度の強化・拡充と高度なエネルギーマネジメントの推進 ～ゼロエミ地区の創出に向けた取組	56
4 利用エネルギーの脱炭素化に関する制度強化 ～都内への再エネ電力の供給促進	66
第5 今後の施策展開に向けて	72
1 制度対象となる関係者など多様な主体との連携・協力	72
2 都庁の率先行動と国・区市町村等との連携強化	72
3 世界の諸都市等との連携強化	73
4 継続的な制度の検証と見直し等	73
5 今回の制度強化対象以外の分野等での取組強化	73

① エネルギーの使用の合理化

i 断熱・省エネ・再エネ設備の設置

現行の評価基準では、最も高い評価（段階3）の建物の間でもZEB相当の省エネ性能や、大容量の太陽光発電設備設置等のより高レベルな取組事例がみられるが、こうした取組にチャレンジする建築主を十分に評価できていない。

断熱・省エネ・再エネ設備の設置については、新築建物のゼロエミッション化を目指したレベルアップを誘導するため、先に示したような最低基準を強化・新設することに加え、3段階評価を強化することで、最低基準に留まることなく、更なる取組を促進していくことが重要となる。

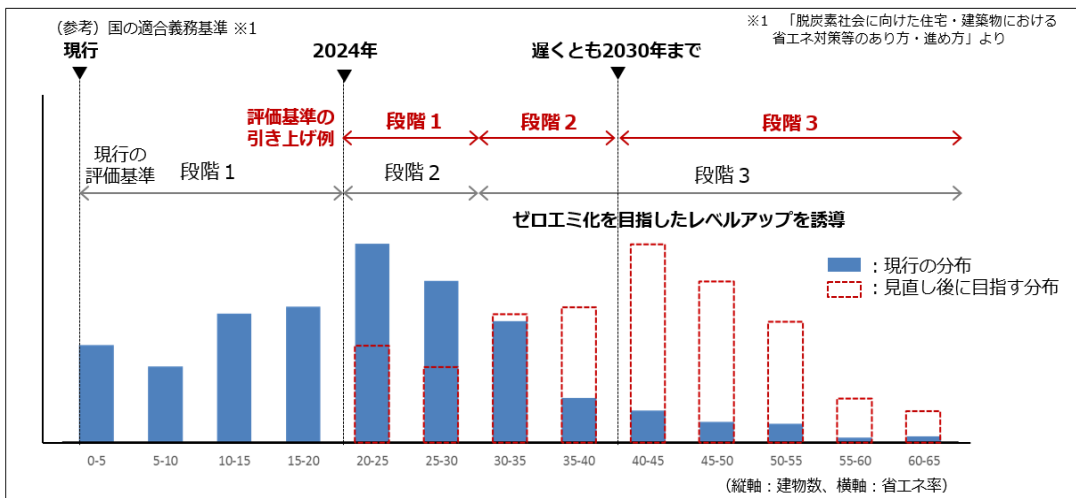
とりわけ、再エネ設備の設置については、現行評価では10kW以上設置した場合に最高ランクの段階3と評価しているが、より大容量の導入も適切に評価でき、また、建物等の設置ポテンシャルを最大限活かした設置を一層誘導するよう、強化することが必要である。

【評価の見直しイメージ】



※稼働時に受入れる予定の電気の排出係数及び再エネ利用率により評価（利用量は未評価）

＜強化のイメージ＞ 例) オフィスビルの省エネ性能

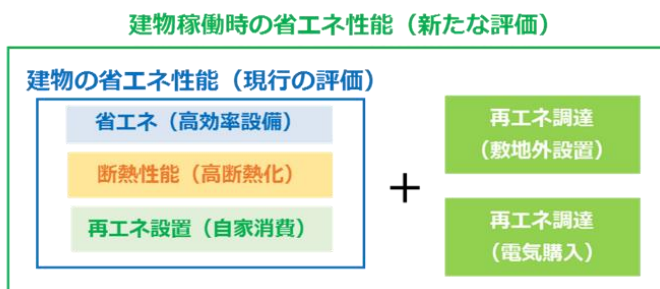


ii 再エネ電気の調達

再エネ電気を積極的に利用して、建物で使用する電気の再エネ割合を高め、建物稼働時のCO₂排出量ゼロを実現するような、新しい取組にチャレンジする事業者を適切に評価し、取組を後押ししていくことが重要である。

そのため、CO₂排出実質ゼロの実現に向け、新築段階から建物稼働時に再エネ電気を外部から調達（敷地外設置・電気購入）する取組を評価し、及び誘導していく新たな仕組みを導入すべきである。

【新たな評価のイメージ】



iii 地域における省エネ及び効率的な運用の仕組み

都市のゼロエミッション化に向けては、地域におけるエネルギー効率を高めていくことや建物単体の性能向上が重要である。現在も、地域冷暖房からの熱の受入れや、稼働時の効率的な運用を可能とするエネルギー消費予測・計測・表示等のシステム導入を評価しているが、今後も地域冷暖房施設からの熱の受入れ評価など、地域におけるエネルギー有効利用計画制度の強化等の視点も踏まえながら、地域におけるエネルギー有効利用の観点を評価していく必要がある。

また、2030年に向けて、建物稼働時にできる限りエネルギー消費が少なく、CO₂排出量を大幅に削減できるようにするためには、新築時に高効率設備を備えとともに、それらの設備を効率的に運用するためのエネルギーマネジメントシステムの導入を更に促していく必要がある。

とりわけ、ゼロエミッション化に向けて重要となるエネルギー需給の最適制御などDX等を活用した高度なエネルギーマネジメントの社会実装を後押ししていくため、遠隔からのエネルギー管理、制御を可能とする備えを新築時に誘導するよう、評価を見直すことも検討すべきである。

1

【評価の見直しイメージ】

現行基準（住宅以外）		見直し（案）（住宅以外・住宅）	
評価項目	評価する取組例	評価項目	評価に追加・新設する取組例
地域における省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> ・エネルギー効率（COP）の高い地域エネルギー供給事業者からの熱の受入れ ・複数の建築物間における熱融通又は空調排熱利用システムの採用 	地域における省エネルギー <small>※引き続き、住宅以外を対象</small>	<ul style="list-style-type: none"> ・地域における省エネルギーの評価を継続 ・エネルギー有効利用計画書制度の強化等の視点を、建物側での地冷受入れ評価に反映することを検討
効率的な運用の仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ・建物のエネルギー消費の予測、計測、表示等を行うための中央監視システム（BEMS）や、デジタルサイネージ等の導入 	効率的な運用の仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅も評価の対象とし、HEMS導入等の追加を検討 ・将来的に遠隔からのエネルギー消費の管理・制御を可能とする仕組みの評価の追加について検討

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

なお、i から iii までの見直しは、これまでのエネルギーの使用の合理化に加えて、再エネへの転換の取組を一層促すよう強化するものであるため、現行の「エネルギー使用の合理化」という分野名称の見直しも検討すべきである。

また、具体的な基準値等については、これまでの制度対象建物における用途ごとの実績、達成難易度や、国の強化の方向性、エネルギー消費性能（外皮性能を含む。）を算定する計算プログラムの動向等など、専門家等による技術的見地からの意見も踏まえて、設定すべきである。

② 資源の適正利用

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

都はこれまで、新築建物における資源の適正利用の観点から、躯体等におけるリサイクル材の利用やオゾン層への影響が少ない空調冷媒等の利用、建物の長寿命化に資する取組、雑用水利用に関する取組を評価し、建築主の取組を誘導してきている。2030 年に向けては、建物稼働時だけでなく、建物の建設に係る環境負荷低減にも取り組むとともに、環境負荷の影響を把握する取組を後押しできるよう見直していくべきである。

そのため、これまでの取組に加え、低炭素資材（木材等）の積極的な活用や建設に係るCO₂排出量の把握、建設廃棄物のリサイクルなど、Embodied-carbon（エンボディド・カーボン：新築・改修等の際に生じる内包CO₂）の削減にも寄与する取組を促していくべきである。加えて、建物稼働時の環境負荷低減においては持続可能な水利用も重要であり、節水の取組等についても引き続き評価し、誘導していく必要がある。さらに、建設に係るCO₂排出量の把握への取組や建設副産物（発生土等）のリサイクル、適正処分の取組などの新たな視点での評価項目の追加も検討すべきである。

なお、具体的な評価は、制度対象建物の現状や用途ごとの特性など、専門家等による技術的見地からの意見も踏まえて、設定すべきである。

1 **【評価の見直しイメージ】**

現行基準（住宅以外・住宅）		見直し（案）（住宅以外・住宅）	
評価項目	評価する取組例	評価項目	評価に追加・新設する取組例
リサイクル材	・躯体材料におけるリサイクル鋼材等の利用 ・躯体以外の材料におけるリサイクル材や木材の利用	名称変更・再編 (仮) 低炭素・循環型資源の利用	・リサイクル材の評価を継続 ・「 低炭素資材（木材等）の利用 」等の新たな視点での評価項目の追加を検討
オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制	・オゾン破壊せず、地球温暖化係数の小さい断熱材、空調冷媒の利用	長寿命化等	・オゾン層の保護等の評価を継続 ・長寿命化等の評価を継続
長寿命化等	・設備及び建物の更新を考慮した設計等（工事のしやすさや廃棄物削減への考慮）	名称変更 (仮) 持続可能な水の利用	・水循環（雑用水利用）の評価を継続 ・ 水利用の合理化（節水） の視点での評価項目の追加を検討
水循環	・水の有効利用及び下水道施設への負荷低減を図る観点での雑用水利用	新設 (仮) 建設に係る環境負荷低減への配慮	・「 建設に係るCO2排出量の把握への取組 」や「 建設副産物（発生土等）のリサイクル・適正処分の取組 」等の新たな視点での評価項目の追加を検討

2
3
4

5 **③ 自然環境の保全**

6 都はこれまで、建物を新築する際に、望ましい水循環の保全を図るための雨水浸透の
7 取組や、建物・敷地内に緑を確保すること及びその質を高める取組（良好な緑景観の形
8 成への配慮、既存樹木の保全等）を評価し、建築主の取組を誘導してきた。

9 ゼロエミッションを目指した持続可能な都市開発に向けては、引き続き、自然環境の
10 保全への取組が重要であり、とりわけ緑化については、生物多様性の保全に配慮した取
11 組を誘導するよう、見直しが必要である。また、これに伴い、現行の「自然環境の保全」
12 という分野名称についても生物多様性等への配慮に向けたものとして見直すことを検討
13 すべきである。

14 なお、具体的な評価は、制度対象建物の現状や用途ごとの特性等など、専門家等によ
15 る技術的見地からの意見も踏まえて、設定すべきである。

16 **【評価の見直しイメージ】**

現行基準（住宅以外・住宅）		見直し（案）（住宅以外・住宅）	
評価項目	評価する取組例	評価項目	評価に追加・新設する取組例
水循環	・雨水浸透のための施設設置	水循環	・水循環（雨水浸透）の評価を継続
緑化	・地上部及び建物上の緑化（量評価） ・高木による植栽、既存樹木の保全 ・自生種の保全に配慮した緑地づくり ・植栽による良好な景観形成への配慮	名称変更 (仮) 生物多様性に配慮した緑化	・現行の「 緑化 」の評価を「 生物多様性に配慮した緑化 」として再構成することを検討

17
18
19

20 **④ ヒートアイランド現象の緩和**

21 都はこれまで、ヒートアイランド現象を緩和する観点から、建物からの排熱抑制、緑
22 や水面の確保、人工被覆の改善、街区の良好な風通しの確保、走行時に排熱の少ないE
23 V等の普及促進に関する取組について評価し、建築主の取組を誘導してきた。

24 近年、顕在化している気候変動の影響を考慮すると、緩和策とともに適応策を両輪で
25 進めていくことが重要であり、これまでのヒートアイランド現象の緩和の取組に加え、
26 適応策への取組にも着目した評価を加えていく必要がある。

そのため、災害ハザードエリアを踏まえた対策や建物内避難場所や備蓄倉庫の整備等

1 に関することなど新たな視点での評価項目の追加を検討すべきである。また、災害時用
 2 電源の確保などレジリエンスに関する新たな評価項目を追加すべきである。さらに、Z
 3 EVの蓄電機能が、将来、建物や都市を支える重要インフラとなる社会の到来に備える
 4 ことが重要である。このため、ZEV普及の初期段階にある今の段階から、ビルや住宅
 5 への給電が可能なV2B（ビークル・トゥ・ビルディング）やV2H（ビークル・トゥ・
 6 ホーム）設備を新築時に備えることや建物等の最大需要電力を抑制するデマンドコント
 7 ロール機能等を有する充電設備を導入すること、ZEVの蓄電池を非常時の電源として
 8 利用する取組等を促すことも重要である。

9 なお、これらの見直しに伴い、現行の「ヒートアイランド現象の緩和」という分野名
 10 称についても見直すことも検討すべきである。

11 また、具体的な評価は、制度対象建物の現状や用途ごとの特性など、専門家等による
 12 技術的見地からの意見も踏まえて、設定すべきである。

14 【評価の見直しイメージ】

現行基準（住宅以外・住宅）		見直し（案）（住宅以外・住宅）	
評価項目	評価する取組例	評価項目	評価に追加・新設する取組例
ヒートアイランド現象の緩和	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築設備からの人工排熱低減の取組 ・ 敷地・建物の被覆対策（緑地、高反射率被覆等） ・ 望ましい風環境を図るための建物形状・配置 ・ 排熱が少ない自動車（EV及びPHV）普及のためのZEV充電設備の設置 	（仮）適応策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「災害ハザードエリアを踏まえた対策（電源設置階、雨水貯留対策等）」 ・ 「建物内一時避難場所、備蓄倉庫の整備」等の新たな視点での評価項目の追加を検討
		（仮）災害レジリエンス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「災害時用電源の確保」や「EV搭載蓄電池を含む蓄電池の災害時利用」等の新たな視点での評価項目の追加を検討
		ヒートアイランド現象の緩和	<ul style="list-style-type: none"> ・ ヒートアイランド現象の緩和の評価を継続 ・ ZEV充電設備を整備基準台数以上に設置する取組の評価等、見直しを検討

17 (ウ) 建築物環境計画書の情報を活用した取組

18 ① 建築主による環境性能の表示及び建物使用者への説明

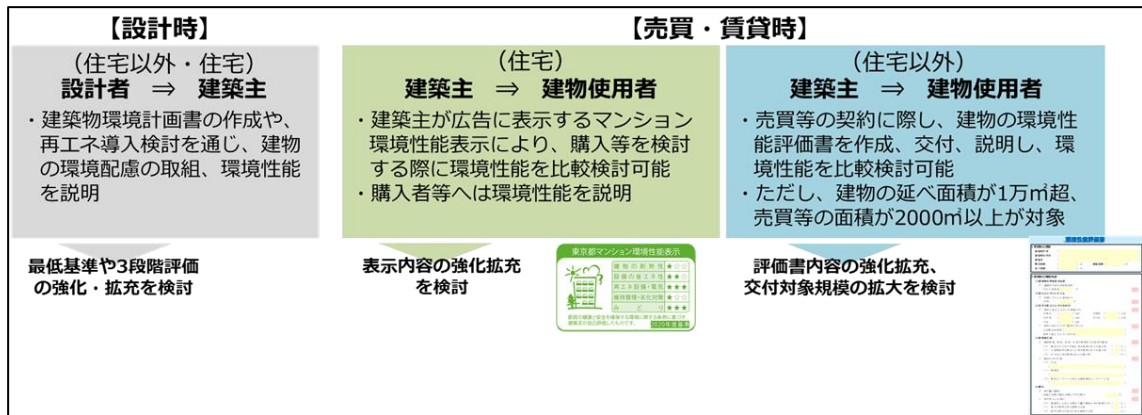
19 本制度では、建築主自らが環境性能を提示し、建物使用者がそれを把握し、及び比較
 20 できる仕組みにより、環境性能が評価される市場の形成を図り、建築主の取組向上を誘
 21 導している。

22 今後は、このような仕組みによって環境に配慮した建物が選択されるようにしていく
 23 ことに加え、稼働段階における実削減に向けてその性能が十分発揮できるよう、建物使
 24 用者が建物性能をしっかりと把握できるようにすることも重要である。このため、本制度
 25 の見直しに合わせて、環境性能の表示、説明内容を強化・拡充するとともに、特に住宅
 26 以外のビル等については、より多くのテナント等へ環境性能の情報が行きわたるよう、
 27 建築主が交付する対象の規模の拡大を検討すべきである。

28 また、現行の環境性能評価書やマンション環境性能表示に充電設備の設置台数等を表
 29 示するなど、テナントや購入者等が建物を選択する際の情報の一つとして提供すること
 30 も検討すべきである。

1

【見直しイメージ】



2

3

4

② 都による公表情報の充実化

5

6

7

8

都はこれまで、建築主が提出した建築物環境計画書の情報のうち、断熱・省エネ性能等の主要な環境性能について一覧表形式で表示し、性能の比較等を可能とする情報を発信してきた。これらの都の公表情報の一部は、投資判断材料としても実際に活用されている。

9

10

11

一方で、建物ごとの建築物環境計画書の情報については、評価項目ごとに3段階評価の結果が比較できるものの、建物全体としての環境性能が分かりにくい点や、建設地別の情報は把握しやすいが、建築主等の単位では把握しづらい点がある。

12

13

14

15

16

これらの都の公表情報は投資判断等にとっても貴重なものであり、また、投資家等による積極的な活用は建築主の利益にもつながるものであることから、今後、一層積極的に活用されるようにすることが重要である。そのため、制度や建築の知識によらず誰もが建物の環境性能を把握し、比較し、及び活用することができるよう、都の公表内容や方法の拡充について検討すべきである。

17

18

(都が拡充すべき公表情報の例)

19

20

21

22

23

24

25

26

- ・ 一覧表への建築主や設計者情報等の追加（現行は建物ごとの環境計画書の公表ページで公表）
- ・ 全ての段階評価を統合し、得点率が分かる表示の導入
- ・ 一覧表情報の並び替えやデータを選択的に抽出する機能の構築（閲覧者の比較対象ニーズへの対応）
- ・ 対象建物を地図上に表示する等、建物の選択・比較をしやすくする仕組みの更なる検討等