

東京都建築物環境計画書
作成の手引
(第 5.1 版)

東京都 環境局

令和 2 年 2 月

目次

第 1 章 東京都建築物環境計画書制度について

第 1	建築物環境計画書制度の概要	第 1 章- 1
第 2	建築物環境計画書の提出	第 1 章- 3
第 3	令和 2 年 4 月 1 日施行の改正について(概要)	第 1 章- 8

第 2 章 東京都建築物環境計画書の作成方法

第 1	建築物環境計画書の作成において使用するファイルについて	第 2 章- 1
第 2	「建築物の概要」シート及び取組・評価書の記入方法	第 2 章- 1
第 3	建築物環境計画書の取組・評価書における評価項目の一覧	第 2 章- 3
第 4	建築物環境計画書の評価基準及び解説	第 2 章- 4
1	エネルギーの使用の合理化	第 2 章- 5
2	資源の適正利用	第 2 章-31
3	自然環境の保全	第 2 章-54
4	ヒートアイランド現象の緩和	第 2 章-65
第 5	建築物環境計画書の評価項目と CASBEE 評価項目の関連	第 2 章-72
第 6	再生可能エネルギー利用に係る検討及びシートの記入方法	第 2 章-73

(参考)	よくある質問と回答	参考-1
------	-----------	------

本手引について

本手引は各規程の要点をわかりやすく整理したものです。計画書作成等の実務に際して疑義がある場合は、各規程の条文を参照するほか、問合せ先に確認してください。

本手引の掲載内容は令和 2 年 4 月 1 日以降に建築物環境計画書を提出する建築物に適用します。これより以前に建築物環境計画書を提出した建築物について変更届、完了届等を提出する場合は従前の例(計画時の指針、様式等)によりますので、『東京都建築物環境計画書作成の手引』及び『東京都建築物環境計画書制度マニュアル』の各版をご覧ください。

第 1 章

東京都建築物環境計画書制度について

第1 建築物環境計画書制度の概要

1 制度の目的

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の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ること、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。

2 制度の根拠となる法令等

- (1) 「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12月22日東京都条例第215号。以下「条例」という。)
- (2) 「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」(平成13年3月9日東京都規則第34号。以下「規則」という。)
- (3) 「東京都建築物環境配慮指針」(平成21年9月29日東京都告示第1336号。以下「配慮指針」という。)
- (4) 「東京都マンション環境性能表示基準」(令和2年2月28日東京都告示第222号)
- (5) 「東京都環境性能評価書作成基準」(令和2年2月28日東京都告示第223号)

なお、本手引では作成者にとってわかりやすく解説するため、配慮指針別表第1(住宅用途)及び第2(住宅以外の用途)における「細区分」を「評価項目」と読み替えます。

3 対象となる建築主

延べ面積が2,000㎡以上の建築物の新築、増築又は改築(以下「新築等」という。)を行おうとする建築主は建築物環境計画書等の提出が義務付けられています。また、延べ面積2,000㎡未満の建築物の新築等を行う場合であっても、任意で建築物環境計画書等を提出することができます。なお、その場合、延べ面積が2,000㎡以上の建築物の新築等と同様に手続を行います。

本手引の掲載内容は令和2年4月1日以降に建築物環境計画書を提出する建築物に適用します。これより前に建築物環境計画書を提出した建築物について変更届、完了届等を提出する場合は、「東京都建築物環境計画書作成の手引」及び「東京都建築物環境計画書制度マニュアル」の各版をご覧ください。

4 必要な手続

必要な手続は、以下の(1)から(5)までです。

- (1) 建築物環境計画書の提出(条例第21条)
- (2) 変更の届出(条例第22条)
- (3) 工事完了の届出(条例第23条)
- (4) マンション環境性能表示の届出(条例第23条の3)
- (5) 環境性能評価書交付の届出(条例第23条の4)

5 確保すべき性能基準

(1) 省エネルギー性能基準(条例第20条の3)

建築物環境計画書の提出者のうち延べ面積2,000㎡以上の建築物(以下「特定建築物」という。)の新築等を行う建築主(以下「特定建築主」という。)は、以下のアとイをともに満たすことが義務付けられています。ただし、1棟すべてが住宅(マンション)用途の建築物、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(以下「建築物省エネ法」という。)第18条(適用除外)に該当する建築物又はその部分には対象になりません。

【基準の値】

- ア 建築物の熱負荷の低減率(PAL*低減率)0%以上(住宅及び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)
- イ 設備システムのエネルギー利用の低減率(ERR)0%以上(住宅を除く用途の床面積の合計が2,000㎡以上である場合)

(2) 省エネルギー性能目標値以上の性能の確保(条例第20条の4)

延べ面積の合計が50,000㎡を超える一連の開発を行おうとする事業者(以下「特定開発事業者」という。)がその開発区域内で延べ面積10,000㎡を超える建築物の新築等を行う場合、当該建築物の建築主(以下「特別大規模特定建築主」という。)は、地域におけるエネルギーの有効利用に関する計画制度における、エネルギー有効利用計画書で掲げた省エネルギー性能の目標値以上の性能を確保することが求められます。なお、地域におけるエネルギーの有効利用に関する計画制度については、第1章-7ページを参照してください。

6 届出フロー(標準的なケースを示しています。)

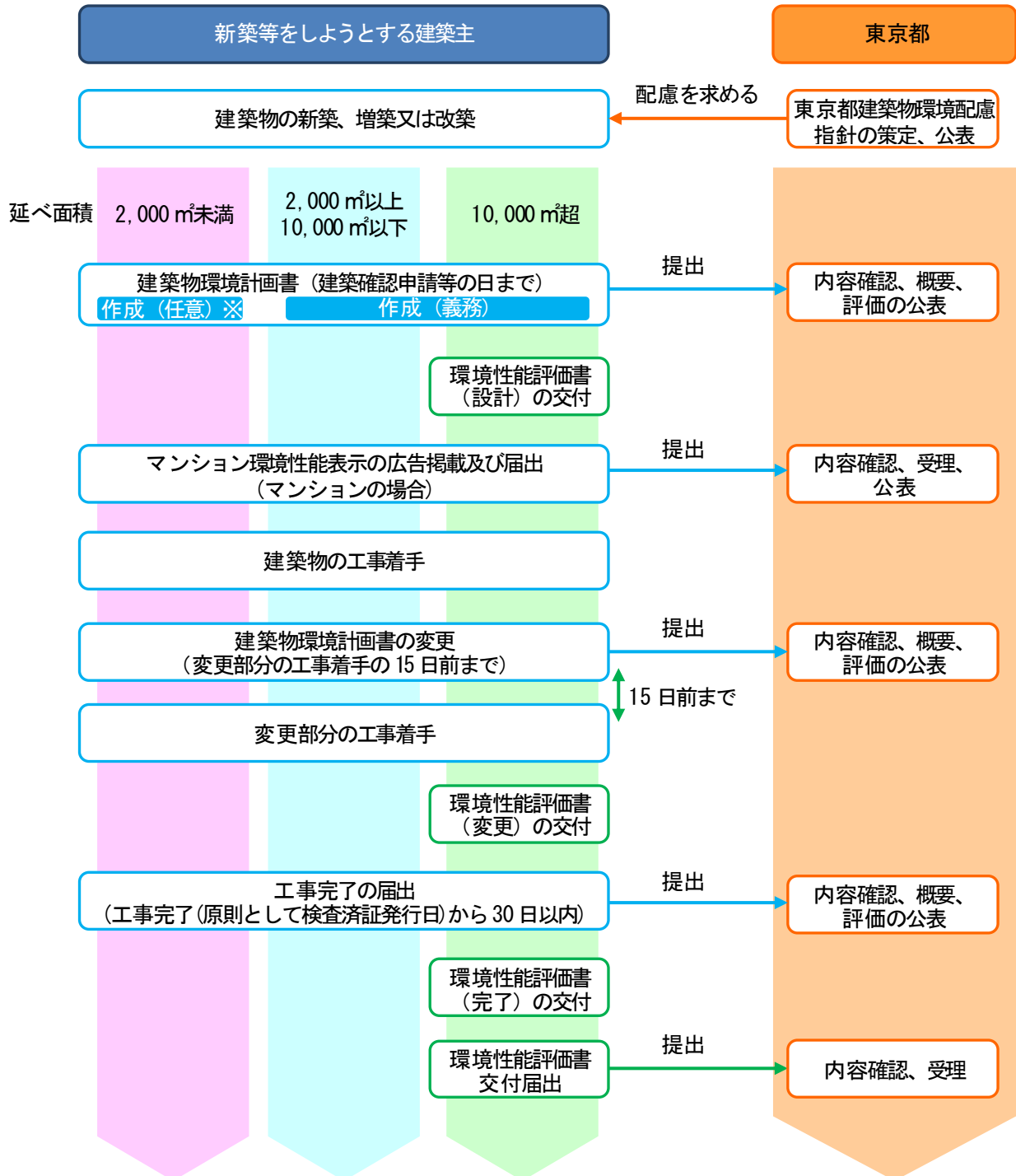


図1 建築物環境計画書等の届出フロー

第2 建築物環境計画書の提出

建築物の新築等を行おうとする建築主は、配慮指針に基づき建築物の環境への配慮のための措置を講じる必要があります。さらに、延べ面積2,000㎡以上の建築物の新築等を行おうとする建築主は、その評価などを示した「建築物環境計画書」(添付書類を含む。)を作成し、知事に提出することが義務付けられています(条例第21条ほか)。

建築物環境計画書の記載方法についてのお問い合わせや計画書等の提出前の事前相談等で来庁される際は、ご予約をお願いします。

なお、建築主は必要に応じて本制度への提出とは別に、建築物省エネ法に基づく建築物エネルギー消費性能確保計画を所管行政庁等(東京都都市整備局・各区市建築指導担当・登録建築物エネルギー消費性能判定機関)へ提出することが必要になります。

1 建築物環境計画書(計画時)の作成・提出に必要な図書等

(1) 建築物環境計画書の様式と添付書類

様式は建築物環境計画書制度ホームページからダウンロードすることができます。

【様式】

- ア 建築物環境計画書提出書 規則別記第3号様式(正副を提出、副本は複写でも可)
- イ 建築物環境計画書 規則別記第3号様式の2
- ウ 取組・評価書 (住宅用途) 配慮指針別記第1号様式、(住宅以外の用途) 配慮指針別記第2号様式
- エ 再生可能エネルギーの利用に係る検討シート 配慮指針別記第3号様式その1(太陽光発電・太陽熱利用)及びその5(再エネ電気の受入れ)の提出は必須です。その2からその4までのシートの提出は任意です。イ、ウ、エは同一のエクセルファイルにシートを分けて同梱してあります。
- アについて、延べ面積が2,000㎡未満の任意提出者は建築物環境計画書任意提出書(規則別記第3号様式の3)に読み替えます。

【添付書類】

- ア チェックシート 取組・評価が配慮指針に掲げる基準に適合していることを示す図書について明らかにします。このチェックシートには参考となる様式を用意してありますのでご利用ください。
- イ 配置図・基準階平面図・断面図及び立面図
- ウ 取組・評価書での評価内容が確認できる図書(図面、仕様書、設計概要書等) 当該建築計画において、それぞれの評価項目について取り組んでいる場合はその程度に関わらず確認できる図書を添付してください(取り組んでいない場合は添付不要)。
- エ 建築物エネルギー消費性能確保計画(案) 建築物環境計画書では一部の取組・評価の確認において「建築物エネルギー消費性能確保計画(以下「確保計画」という。)」または「建築物エネルギー消費性能向上計画(以下「向上計画」という。)」の情報を活用することで提出書類の合理化を図っています。趣旨をご理解頂き、確保計画または向上計画(案)(WEBプログラム及び外皮計算プログラム(住宅)の計算結果を含む。)を添付していただくようお願いします。
- オ エ以外の取組・評価書での評価内容が確認できる許認可の届出書等の写し(例)住宅性能評価が確認できる書類、緑化計画書の写し、雑用水利用・雨水浸透計画書の写し、雨水処理関係の協議書(計画書)の写しなど。
- カ 委任状(建築主以外が提出する場合に限る。参考となる様式を用意してありますのでご利用ください。)

処理をスムーズに行うため、添付書類には付箋を貼付し、取組・評価書の記載内容等が確認できる箇所について蛍光ペン等で明示していただくようご協力をお願いします。

(2) 提出の時期等

提出時期 建築基準法の確認申請等の日又は都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定申請の日のいずれか早い日までです。

提出部数 (1)【様式】ア 2部(正副1部ずつ。)、その他 1部(副本は各自で作成・保管してください。)様式の電子データでの提出にもご協力ください。

2 建築物環境計画書の変更の届出

建築主は当該計画において条例及び規則で定める次の（１）に示す事項の変更を行う時は、その旨を知事に届け出ることが義務付けられています。

（１） 変更の届出が必要な場合

次のいずれかの変更をしようとする場合、変更の届出が必要です。このほかの変更がある場合や詳細については、ヘルプデスクへ問い合わせてください。

ア 建築物等の概要。ただし、主たる用途の変更又は各用途の床面積のいずれかが新たに 2,000 m²以上になる場合に限る。

イ 環境への配慮のための措置やその取組状況の評価。ただし、環境への配慮のための措置を取りやめる場合又は配慮の程度が下がる場合に限る。

ウ 再生可能エネルギーの利用に係る措置に関する検討状況。ただし、措置の有無の検討結果を変更するとき又は太陽光の変換方法を変更する場合に限る。

エ 省エネルギー性能基準への適合状況

オ 省エネルギー性能目標値への適合状況

カ アからウまでについて、計画する建築物がマンションの場合において、マンション環境性能表示に関する変更が生じる場合

（２） 建築物環境計画書の変更の届出の様式及び添付書類

【様式】

ア 建築物環境計画書変更届出書 規則別記第 4 号様式

イ 建築物環境計画書 規則別記第 3 号様式の 2

ウ 変更内容を明示した取組・評価書（住宅用途）配慮指針別記第 1 号様式（住宅以外の用途）配慮指針別記第 2 号様式

エ 再生可能エネルギーの利用に係る検討シート 配慮指針別記第 3 号様式その 1（太陽光発電・太陽熱利用）及びその 5（再エネ電気の入力）の提出は必須です。その 2 からその 4 までのシートの提出は任意です。

イ、ウ、エは変更時点で更新したもの。

【添付書類】

ア 変更内容が確認できる図書

イ 委任状（建築主以外が提出する場合に限る。計画時の届出において一括して委任を受けている場合は不要です。）

処理をスムーズに行うため、添付書類には付箋を貼付し、取組・評価書の記載内容等が確認できる箇所について蛍光ペン等で明示していただくようご協力をお願いします。

（３） 提出の時期等

提出時期 変更する事項に係る工事に着手する日の 15 日前までです。

提出部数 （２）【様式】ア 2 部（正副 1 部ずつ。）、その他 1 部（副本は各自で作成・保管してください。）

様式の電子データでの提出にもご協力ください。

3 建築物環境計画書の建築主の氏名等の変更の届出

建築主の氏名や住所が変更になった場合は、変更後の建築主がその旨を知事に届け出ることが義務付けられています。なお、建築主の氏名等に変更が生じて、マンション環境性能表示届出書の提出によって変更内容の確認が可能である場合には、建築主等氏名等変更届出書の提出は省略できることとします。

（１） 建築物環境計画書の建築主の氏名等の変更の届出の様式

【様式】

ア 建築主等氏名等変更届出書 規則別記第 3 号様式の 4

イ 変更後の建築物環境計画書 規則別記第3号様式の2

(2) 提出の時期等

提出時期 建築主の氏名等が変更になった日の翌日から30日を経過した日までです。

提出部数 (1)【様式】ア 2部(正副1部ずつ。)、その他 1部(副本は各自で作成・保管してください。)
様式の電子データでの提出にもご協力ください。

4 工事完了の届出

建築主は工事が完了したときには、知事に届け出ることが義務付けられています。

(1) 工事完了の届出の様式及び添付書類

【様式】

ア 建築物等工事完了届出書 規則別記第5号様式(建築物環境計画書及び取組・評価書で軽微な変更のあった事項について、変更前と変更後の内容がわかるように記載してください。)

イ 建築物環境計画書 規則別記第3号様式の2

ウ 取組・評価書 (住宅用途) 配慮指針別記第1号様式 (住宅以外の用途) 配慮指針別記第2号様式

エ 再生可能エネルギーの利用に係る検討シート 配慮指針別記第3号様式その1(太陽光発電・太陽熱利用)及びその5(再エネ電気の受入れ)の提出は必須です。その2からその4までのシートの提出は任意です。

イ、ウ、エは工事完了時点(実績)に更新したものを。

【添付書類】

ア 取組・評価書での評価内容のうち軽微な変更内容が確認できる図書

イ 建築基準法における検査済証の写し(受領している場合に限る。)

許認可等に関する添付資料は、本制度の工事完了届提出日の時点で最新の状態にしてください。

ウ 委任状(建築主以外が提出する場合に限る。計画時の届出において一括して委任を受けている場合は不要です。)

処理をスムーズに行うため、添付書類には付箋を貼付し、取組・評価書の記載内容等が確認できる箇所について蛍光ペン等で明示していただくようご協力をお願いします。

(2) 提出の時期等

提出時期 工事が完了した日(原則として検査済証の発行日)の翌日から起算して30日以内

提出部数 (1)【様式】ア 2部(正副1部ずつ。)、その他 1部(副本は各自で作成・保管してください。)
様式の電子データでの提出にもご協力ください。

5 建築物の新築等の中止の届出

建築物環境計画書を提出後、当該建築物等に係る工事が完了するまでの間に、当該建築物の新築等中止した場合には、建築主がその旨を知事に届け出ることが義務付けられています。

(1) 建築物の新築等の中止の届出の様式及び添付書類

【様式】

ア 建築物環境計画中止届出書 規則別記第4号様式の2

【添付書類】

建築物の新築等の中止を示す資料

(2) 提出の時期等

提出時期 建築物の新築等中止することになった後、速やかにご提出ください。

提出部数 (1)【様式】ア 2部(正副1部ずつ。)、その他 1部(副本は各自で作成・保管してください。)

6 建築物の新築等の一時休止又は一時休止解除の届出

建築物環境計画書を提出後、当該建築物等に係る工事が一時中断、休止する場合又は一時休止した計画を再開する場合には、建築主からその旨を知事に届け出てください。

(1) 建築物の新築等の一時休止の届出等の様式

【様式 (任意)】(参考となる様式を用意してありますのでご利用ください。)

- ア (参考様式) 事業の一時休止の届出について
- イ (参考様式) 事業の一時休止解除の届出について

【添付書類】

建築物の新築等の一時休止又は一時休止を解除することを示す資料

(2) 提出の時期等

提出時期 建築物の新築等を一時休止し、又は一時休止を解除することになった後、速やかにご提出ください。

提出部数 (1) 【様式】ア又はイ 2 部 (正副 1 部ずつ。)、その他 1 部 (副本は各自で作成・保管してください。)

7 取組・評価書作成の省略

次の場合は、取組・評価書の作成を一部省略することができます。

- (1) 住宅以外の用途に供する部分が主たる用途であって、住宅用途に供する部分の床面積が 2,000 m²未満の場合
取組・評価書 (住宅用途) の作成が省略可
- (2) 住宅用途に供する部分が主たる用途であって、住宅以外の用途に供する部分の床面積が 2,000 m²未満の場合
取組・評価書 (住宅以外の用途) の作成が省略可

8 評価の基本的な考え方について

配慮指針では、区分ごとに環境への配慮の程度を評価するための「段階」を設定しています。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・確認することを基本としています。

段階は表 1 の基本的な考え方をもとに定めています。

表 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

各段階への適合状況は次のとおり判断します。

- ・ 評価基準が割合 (パーセント) 等で設定されている又は法令において水準等が定められている評価項目
敷地又は建築物のすべてを対象に算出した数値をもとに適合状況を判断する。同一の評価項目に対して複数の段階へ適合する場合 (住戸ごとなど。) は最も低い数値で判断する (例えば、建築物外皮の熱負荷抑制、緑の量の確保など)。
- ・ 上記以外の、環境への配慮が促進されている評価項目
敷地又は建築物の一部において配慮されている場合にも適合するものとして判断する (数量は問わない。例えば、再エネ電気の受入れ、EV 及び PHV 用充電設備の設置など)。

第3 令和2年4月1日施行の改正について（概要）

1 改正のポイント

（1） 建築物環境計画書の提出対象等

建築物環境計画書の提出対象規模が、「延べ面積 5,000 m²超」から「延べ面積 2,000 m²以上」となりました（ただし、建築物省エネ法第 18 条（適用除外）に該当する建築物又はその部分は除きます。）。なお、延べ面積 2,000 m²未満の建築物の新築等を行う場合であっても、任意で提出することが可能です。

また、計画書の提出期限は、「建築確認申請等及び認定申請の提出の日の 30 日前まで」から、「建築確認申請等及び認定申請の日まで」となりました。

（2） 再生可能エネルギーの導入検討義務

再生可能エネルギーの利用に係る措置に関して検討しなければならない建築物の規模が、「延べ面積 5,000 m²超」から「延べ面積 2,000 m²以上」となりました。また、検討内容に、「再生可能エネルギー電気の受入れに関する検討」を追加しました。

（3） 省エネルギー性能基準の順守対象

省エネルギー性能基準を順守しなければならない対象が、「延べ面積 10,000 m²を超える建築物（新築等）の住宅以外の用途の部分」から「延べ面積 2,000 m²以上の建築物（新築等）の住宅以外の用途の部分」となりました。省エネルギー性能基準については第1章 - 1 ページをご覧ください。

（4） マンション環境性能表示の対象

これまでは延べ面積 2,000 m²以上 5,000 m²未満のマンションでマンション環境性能表示を行う場合は、建築物環境計画書の任意提出が必要でしたが、改正に伴い 2,000 m²以上のマンションは全て建築物環境計画書の提出が必要となり、マンション環境性能表示の対象となります。なお、延べ面積 2,000 m²未満のマンションにおいて建築物環境計画書を任意で提出した場合に限り、広告にマンション環境性能表示を行うことが可能です。

（5） 環境性能評価書（旧省エネルギー性能評価書）

住宅以外の用途に関する建築物環境計画書の記載内容に基づき、環境配慮に係る取組状況の評価をよりわかりやすく示すために、これまでの省エネルギー性能評価書を改め、環境性能評価書を策定しました。環境性能評価書において表示される内容は、建築物の熱負荷の低減、省エネルギーシステム、再生可能エネルギーの利用、長寿命化等及び緑化の評価項目です。

（6） 東京ゼロエミ住宅の認証及び ZEH・ZEB に関する表示

特に省エネルギー性能の高い建物进行评估するため、東京ゼロエミ住宅並びに ZEH 及び ZEB であることの表示を新設しました。

（7） 建築環境総合評価システム（CASBEE）の活用

CASBEE による評価（条例で定める環境配慮措置に関する部分に限る。）を活用した建築物環境計画書の作成が可能になりました。

（8） 取組・評価書、再生可能エネルギー利用に係る検討シート等

ア 取組・評価書

入力項目数を少なくし、入力方法を選択式や数値入力の形式にすることで、作成者の負担を軽減しました。評価方法については、「第2章 東京都建築物環境計画書の作成方法」をご覧ください。

イ 再生可能エネルギー利用に係る検討シート

「太陽光・太陽熱」、「再エネ電気の受入れ」、「地中熱」、「バイオマス」、「その他」のシートに分類し、それぞれ入力項目数を少なくしています。また、入力方法を選択式や数値入力の形式にすることで、作成者の負担を軽減しました。

ウ その他様式も一部変更しました。

2 改正後の制度施行により適用される様式類

改正後の制度施行に伴い、建築物環境計画書等の様式が変更されます。令和2年4月1日以降に建築物環境計画書（計画時）を提出される方は、ホームページ

（<https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/index.html>）より最新の様式をダウンロードして、使用してください。

3 令和2年4月1日以降に変更の届出または工事完了の届出を行う場合の様式について

令和2年3月31日以前に建築物環境計画書（計画時）を提出していて、令和2年4月1日以降に変更の届出または工事完了の届出を行う場合は、計画時点での様式を利用してください。

第 2 章

東京都建築物環境計画書の作成方法

第1 建築物環境計画書の作成において使用するファイルについて

1 建築物環境計画書の提出様式

条例、規則及び配慮指針で定める様式は次のホームページよりダウンロードして使用してください。

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

条例等で定める様式とエクセルファイル内のシートの対応は次のとおりです。

表2 条例等で定める様式とエクセルファイル内のシートの対応

条例等で定める様式	エクセルファイル
規則 別記第3号様式の2	「建築物の概要」シート
配慮指針 別記第1号様式 取組・評価書（住宅用途）	「住宅用途」シート
配慮指針 別記第2号様式 取組・評価書（住宅以外の用途）	「住宅以外の用途」シート
配慮指針 別記第3号様式 その1 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・太陽熱」シート
配慮指針 別記第3号様式 その5 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）	「再エネ電気」シート
配慮指針 別記第3号様式 その2 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」シート
配慮指針 別記第3号様式 その3 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」シート
配慮指針 別記第3号様式 その4 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）	「その他」シート
東京都環境性能評価書作成基準 別記第1号様式	「環境性能評価書」シート
（参考）規則第10条第2項第三号（環境への配慮のための措置等の内容を示す書類）	「住宅（段階説明シート）」シート
同上	「住宅以外（段階説明シート）」シート

このほかの様式（建築物環境計画書提出書（規則 別記第3号様式）など）は別ファイルで用意してありますので必要に応じてダウンロードして使用してください。

ダウンロード、作成の際には、ファイルは拡張子（.xlsx など）を変えずに保存してください。

第2 各様式の記入方法

1 建築物環境計画書提出書（建築物環境計画書任意提出書、建築物環境計画書変更届出書、特定建築主等氏名等変更届出書及び特定建築工事完了届出書を含む。）の記入

建築物等の名称及び所在地欄は、提出時点で確定している（正式名称又は住居表示が決まった等）場合は情報を更新してください。この情報の更新に関する変更届出の手続は不要です。

連絡先欄には建築主から委任を受け、環境配慮の取組について説明することのできる方（設計責任者等）及びその事務担当者の情報を記入してください。

2 「建築物の概要」シートの記入

建築主の氏名等、建築物等の名称及び所在地、建築物等の概要（敷地面積、延べ面積、階数、構造等）などについて、水色セル部分に必要事項を記入します。

施工者欄について、施工者が未定の場合は「未定」と記入します。

計画書の担当部署（名称及び連絡先）欄には、建築主又はその事務担当者の情報を記入してください。設計者等の事務担当者ではありませんのでご注意ください。

建築物等の名称及び所在地欄は、提出時点で確定している（正式名称又は住居表示が決まった等）場合は情報を更新してください。この情報の更新に関する変更届出の手続は不要です。

延べ面積及び用途別床面積の欄は建築物省エネ法の手続における延べ面積及び用途別床面積を記入してください。

3 取組・評価書の記入

取組・評価書は、「住宅用途」シートと「住宅以外の用途」シートの2種類があります。建築物の用途に応じて、それぞれのシート（様式）に必要な事項（環境への配慮のための措置及びその取組状況等）を記入します。記入に関しては、記入欄の色分けに応じて、以下のルールがあります。

	(黄色セル)：選択肢が設定されています。該当する内容をプルダウンから選択します。
	(水色セル)：数字や文字を直接入力します。数字は半角で入力します。
	(赤色セル)：数式が設定されています。
	(白色セル)：単位等が設定されています。又は何も入力されていません。

取組・評価書を作成する場合は、黄色セル、水色セルの欄に記入します。記入を行うことで、自動的に各評価項目（指針における「細区分」をいう。以下同じ。）の段階が判定されます。なお、赤色セル、白色セルには保護がかけられており、直接入力することはできません。

第1 環境への配慮のための措置及びその取組状況

ア 分譲 (戸) 賃貸 (戸)

1 エネルギー使用の合理化				ウ 風環境への配慮 (延べ面積1万㎡以下は「記載省略可能」)			
(1) 建築物の熱負荷の低減				適用する 段階1			
ア 建築物外皮の熱負荷低減				適用する 段階1			
(ア) 判断基準			イ	(ア)夏の卓越風向		(方位)	
a 仕様基準				(イ)夏の卓越風向に直交する見付け面積		㎡	
b 性能基準				(ウ)夏の卓越風向に直交する最大敷地面積		㎡	
(イ)外皮平均熱貫流率 (UA) の計算方法				(エ)容積率の限度の値		%	
(ウ)外皮平均熱貫流率 (UA)		W/m ² ・K		(オ)建蔽率の限度の値		%	
(エ)冷房期の平均日射熱取得率 (qAC)		-		(カ)地上部分の平均階高	0.00	㎡	～建築物の高さ÷階数 (必要に応じて修正してください)
(ウ)暖房期の平均日射熱取得率 (qAH)		-		(キ)基準高さ		㎡	～((エ)÷(オ))×(カ)
(カ)開口部の熱貫流率 (U)		W/m ² ・K		(ク)見付け面積比		%	～(イ)÷((ウ)×(キ))×100
(キ)省エネルギー性能目標値 (熱負荷の低減)				エ EV及OPHV用充電設備の設置			
(キ)省エネルギー性能目標値 (熱負荷の低減)				(ア)駐車台数		台	
(2) 再生可能エネルギーの利用				(イ)a 急速充電設備台数 (プライベート用)		台	
ア 再生可能エネルギーの直接利用				b 急速充電設備台数 (パブリック用)		台	
(ア)全住戸数		戸		(ウ)a 普通充電設備台数 (プライベート用)		台	
(イ)窓が2方向に面している住戸数		戸	採光を満たす住戸の割合	b 普通充電設備台数 (パブリック用)		台	
(ウ)換気口又は窓が2方向に面している住戸数		戸	通風を満たす住戸の割合	第2 環境への配慮のための措置の概要			
イ 再生可能エネルギーの交換利用				ウ			
(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 (発電容量又は熱利用容量)		MJ/㎡・h	÷ 9.76 MJ/kWh				
その他の詳細							
(ホ)再生可能エネルギー設備合計容量	(ア)～(エ)の合計		kW				

図4 「住宅用途」シートの抜粋

第1 環境への配慮のための措置及びその取組状況

ア 最も大きい用途

1 エネルギー使用の合理化				ウ 風環境への配慮 (延べ面積1万㎡以下は「記載省略可能」)			
(1) 建築物の熱負荷の低減				適用する 段階1			
ア 建築物外皮の熱負荷低減				適用する 段階1			
(ア)PAL*低減率の計算方法			イ	(ア)夏の卓越風向		(方位)	
(イ)a PAL*低減率		%		(イ)夏の卓越風向に直交する見付け面積		㎡	
b PAL*の値		MJ/m ² ・h		(ウ)夏の卓越風向に直交する最大敷地面積		㎡	
c PAL*の基準値		MJ/m ² ・h		(エ)容積率の限度の値		%	
(ウ)省エネルギー性能目標値 (PAL*低減率)		%		(オ)建蔽率の限度の値		%	
(エ)外皮の熱貫流率		W/m ² ・K		(カ)地上部分の平均階高	0.00	㎡	～建築物の高さ÷階数 (必要に応じて修正してください)
(オ)屋根の熱貫流率		W/m ² ・K		(キ)基準高さ		㎡	～((エ)÷(オ))×(カ)
(カ)開口部の熱貫流率		W/m ² ・K		(ク)見付け面積比		%	～(イ)÷((ウ)×(キ))×100
(キ)窓の日射熱取得率 (η)		-		エ EV及OPHV用充電設備の設置			
(2) 再生可能エネルギーの利用				(ア)駐車台数		台	
ア 再生可能エネルギーの直接利用				(イ)a 急速充電設備台数 (プライベート用)		台	
(ホ・中・高校以外の用途)				b 急速充電設備台数 (パブリック用)		台	
(ア)採光利用システムに係る事項			太陽光を採光した採光利用システムが計画されている。	(ウ)a 普通充電設備台数 (プライベート用)		台	
(イ)通風利用システムに係る事項			自然換気促進に有効な通風利用システムが計画されている。	b 普通充電設備台数 (パブリック用)		台	
(ウ)地中熱利用システムに係る事項			地中熱利用促進に有効な地中熱利用システムが計画されている。	第2 環境への配慮のための措置の概要			
(エ)その他のシステムに係る事項			その他	ウ			
(オ)再生可能エネルギーの直接利用量		MJ/m ² ・h	(ア)～(エ)の合計値				
(ホ・中・高校用途)							
(カ)全教室数		室					
(キ)窓が2方向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方向に面している教室数		室	通風を満たす教室の割合				

図5 「住宅以外の用途」シートの抜粋

ア 「分譲・賃貸の区別」、「住戸数」(住宅用途シート)、「最も大きい用途」(住宅以外の用途シート)

住宅用途において、分譲の住戸がある場合は「分譲」の欄、賃貸の住戸がある場合は「賃貸」の欄においてそれぞれ○を選択し、住戸数を記入します(これらに関する根拠資料は添付不要です。)。なお、注文住宅の場合は「分譲」の欄に記入してください。

住宅以外の用途では、最も床面積が大きい用途を選択します。

第 2 章 東京都建築物環境計画書の作成方法

イ 各評価項目

第 4 建築物環境計画書の評価基準及び解説に示す各評価項目の【取組・評価書の記入に係る事項】に従い、選択、記入します。

ウ 環境への配慮のための措置の概要

CASBEE ランク（第三者評価や自己評価などの評価方法を含む。）、BELS の取得状況（★の数）や計画する建築物における環境配慮の取組について都民にアピールする内容のほか、評価にあたり特にお知らせしておくべきことも記入します。

第3 建築物環境計画書の取組・評価書における評価項目の一覧

表3に建築物環境計画書の取組・評価書における評価項目の一覧を示します。評価項目ごとに住宅用途で対象となるもの、住宅以外の用途で対象となるものを「対象」の列で示しています。また、「記載省略可」の列では、ある条件下で取組・評価書への記載が省略できる項目（住宅用途：7項目、住宅以外の用途：8項目）を示しています。建築物の用途や規模に応じて、記載の省略が可能となります。「CASBEEとの連携」の列では、CASBEE—建築（新築）の評価結果の活用が可能な評価項目（14項目）を示しています。

令和2年4月1日から、CASBEE—建築（新築）の評価結果の一部を活用し、建築物環境計画書の取組・評価書を作成することが可能になります。CASBEEの評価項目との対応については、第4 建築物環境計画書の評価基準及び解説での各評価項目の説明の中に示します。

表3 取組・評価書における評価項目一覧表

評価項目	対象		記載省略可		CASBEEとの連携
	住宅用途	住宅以外の用途	住宅用途	住宅以外の用途	
建築物外皮の熱負荷抑制	○	○			○
再生可能エネルギーの直接利用	○	○			○
再生可能エネルギーの変換利用	○	○			
再生可能エネルギー電気の受入れ	○	○			
設備システムの高効率化	○	○			○
エネルギーの面的利用		※			
最適運用のための予測、計測、表示等		○		○	
躯体材料におけるリサイクル材の利用	○	○			○
躯体材料以外におけるリサイクル材の利用	○	○		○	○
断熱材用発泡剤	○	○			○
空調設備用冷媒	○	○	○		○
維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保	○	○			
躯体の劣化対策	○	○			○
建設資材の再使用対策等	○	○			○
雑用水利用	○	○	○	○	○
雨水浸透	○	○	○	○	
緑の量の確保	○	○			
高木等による緑化	○	○			
緑の質の確保	○	○	○	○	○
植栽による良好な景観形成	○	○	○	○	○
緑化等の維持管理に必要な設備及び管理方針の設定	○	○	○	○	○
建築設備からの人工排熱対策		○			
敷地と建築物の被覆対策	○	○			
風環境への配慮	○	○	○	○	○
E V及びPHV用充電設備の設置	○	○			
合計	22	25	7	8	14

※ 次のいずれかに該当する場合、対象となります。

エネルギー有効利用計画書の対象（延べ面積合計 50,000 m²を超える開発のうち、延べ面積 10,000 m²を超える建築物の新築等を行う者）

地域冷暖房区域内で、住宅以外の用途の部分の床面積の合計が 10,000 m²を超える建築物

第 4 建築物環境計画書の評価基準及び解説

次ページから各評価項目における取組・評価書の記入方法について説明します。本手引では条例、規則及び配慮指針の内容をわかりやすく記載してありますので、詳細については当該条文等をご確認ください。

各評価項目において、以下の内容を示します。

- (1) 【取組・評価書の記入に係る事項】 評価に用いる内容、必要な選択事項、記入事項について説明します。
- (2) 【根拠書類に係る事項】 評価結果を確認するために必要な書類等を説明します。評価項目ごとに代表的又は標準的な根拠書類を示していますが、取組・評価書に記載した事項が確認できる資料であればこの限りではありません。
なお、一つの図書で複数の評価項目の根拠として兼ねることができます（例 建築物省エネ法の様式等）。
- (3) 【評価項目の解説】 評価項目の概要及び評価する事項に関する参考情報について説明します。

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 $0.75\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 以下（地域区分が4の場合は $0.56\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 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 $0.87\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 以下（地域区分が4の場合、 $0.75\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 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 $0.75\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 以下（地域区分が4の場合、 $0.69\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 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。

※建築物省エネ法において定められている日本全体を8つの地域に区分したもの。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) この評価基準はCASBEE LR1. エネルギー 1. 建物外皮の熱負荷抑制と連携した基準です。
- (2) 外皮平均熱貫流率の値又は住宅仕様基準に適合しているかどうかで評価します。次のア～コの事項について選択記入します。住戸ごとに段階が異なる場合は、最も低い段階を当該建築物の段階とします。

ア 建築物外皮の熱負荷抑制		適用する	ア	段階1
(ア) 判断基準				
a 仕様基準			イ	
b 性能基準			ウ	
(イ) 外皮平均熱貫流率 (UA) の計算方法			エ	
(ウ) 外皮平均熱貫流率 (UA)		オ	$\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	カ
(エ) 冷房期の平均日射熱取得率 (η_{AC})		キ	-	
(オ) 暖房期の平均日射熱取得率 (η_{AH})		ク	-	
(カ) 開口部の熱貫流率 (U)		ケ	$\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	
(キ) 省エネルギー性能目標値（熱負荷の低減）			コ	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

図6 「住宅用途」シートの抜粋

ア 地域区分が8（小笠原村）の場合は、「適用しない」を選択します。それ以外の場合は、「適用する」を選択します。

イ 住宅仕様基準を採用し、適合する場合は「採用する（適合）」、住宅仕様基準を採用し、適合しない場合は「採用する（不適合）」、住宅仕様基準を採用しない場合は「採用しない」を選択します。

ウ 性能基準を採用する場合は「採用する」、性能基準を採用しない場合は「採用しない」を選択します。

エ 住宅に関する省エネルギー基準に準拠したプログラム（以下「WEBプログラム（住宅）」とする。）において、外皮平均熱貫流率 (UA) の計算方法が標準入力法の場合は「標準入力法」、フロア入力法の場合は「フロア入力法」を選択します。住宅仕様基準による場合は空欄とします。

オ 外皮平均熱貫流率 (UA) は、全住戸の最大値もしくは全住戸の平均値（住棟単位外皮平均熱貫流率）を記入します。住宅仕様基準による場合は空欄とします。

カ 外皮平均熱貫流率の値について、エの欄で全住戸の最大値を記入した場合は「全住戸の最大値」、全住戸の平均値を記入した場合は「全住戸の平均値」を選択します。住宅仕様基準による場合は空欄とします。

キ 冷房期の平均日射熱取得率 (η_{AC}) は、全住戸の最大値（最低値）を記入します。住宅仕様基準による場合は空

欄とします。

ク 暖房期の平均日射熱取得率 (η_{AH}) は、全住戸の最小値 (最低値) を記入します。住宅仕様基準による場合は空欄とします。

ケ 開口部の熱貫流率 (U) は全開口部の最大値を記入します。開口部の仕様に対応する熱貫流率については表 4 を利用することができます。

コ 省エネルギー性能目標値 (熱負荷の低減) は、特定開発事業において延べ面積が 10,000 m² 超の建築物の場合のみ、東京都エネルギー有効利用指針に基づいて設定した内容を記入します。それ以外の場合は空欄とします。

【根拠書類に係る事項】

- (1) 建築物省エネ法の様式 (届出書 (様式第二十二 (建築物省エネ法施行規則第十二条第一項及び附則第二条第一項関係))) 及び住戸に関する事項 (届出書/認定申請書様式) 別紙 1 及び別紙 2 を作成している場合はそれらも提出します。
- (2) 暖房期の平均日射熱取得率 (η_{AH}) について、全住戸の最小値の数値になる住戸に関する WEB プログラム (住宅) の計算結果を提出します。
- (3) 開口部の熱貫流率 (U) について、全開口部の最大値の数値になる住戸に関する WEB プログラム (住宅) の計算結果又は表 4 から開口部の仕様に対応する熱貫流率を確認できる場合は開口部に関する仕様書等を提出します。
- (4) 省エネルギー性能目標値を記入した場合は、東京都エネルギー有効利用計画書の写しを提出します。

表4 窓の熱貫流率

(出典：平成28年 省エネルギー基準に準拠したエネルギー消費性能の評価に関する技術情報（住宅）)

建具の仕様	ガラスの仕様	中空層の仕様		開口部の 熱貫流率 W/m ² K
		ガス ^(注1) の封入	中空層の厚さ	
木製建具又は 樹脂製建具	2枚以上のガラス表面に Low-E 膜を使用した Low-E 三層複層ガラス	されている	7mm 以上	1.60
	Low-E 三層複層ガラス	されている	6mm 以上	1.70
		されていない	9mm 以上	1.70
	Low-E 複層ガラス	されている	12mm 以上	1.90
			8mm 以上 12mm 未満	2.33
			4mm 以上 8mm 未満	2.91
		されていない	10mm 以上	2.33
			5mm 以上 10mm 未満	2.91
	遮熱複層ガラス／複層ガラス	—	10mm 以上	2.91
			6mm 以上 10mm 未満	3.49
単板ガラス	—	—	6.51	
木と金属の複合 材料製建具又は 樹脂と金属の 複合材料製建具	Low-E 複層ガラス	されている	16mm 以上	2.15
			8mm 以上 16mm 未満	2.33
			4mm 以上 8mm 未満	3.49
		されていない	10mm 以上	2.33
			5mm 以上 10mm 未満	3.49
	遮熱複層ガラス／複層ガラス	—	10mm 以上	3.49
			6mm 以上 10mm 未満	4.07
金属製熱遮断 構造建具	Low-E 複層ガラス	されている	8mm 以上	2.91
			4mm 以上 8mm 未満	3.49
		されていない	10mm 以上	2.91
			6mm 以上 10mm 未満	3.49
	遮熱複層ガラス／複層ガラス	—	10mm 以上	3.49
			6mm 以上 10mm 未満	4.07
金属製建具	Low-E 複層ガラス	されている	8mm 以上	3.49
			4mm 以上 8mm 未満	4.07
		されていない	10mm 以上	3.49
			5mm 以上 10mm 未満	4.07
	遮熱複層ガラス／複層ガラス	—	10mm 以上	4.07
			4mm 以上 10mm 未満	4.65
	単板ガラス2枚を組み合わせたもの ^(注2)	—	12mm 以上	4.07
			6mm 以上 12mm 未満	4.65
	単板ガラス	—	—	6.51

注1) 「ガス」とは、アルゴンガス又は熱伝導率がこれと同等以下のものをいう。

注2) 「単板ガラス2枚を組み合わせたもの」は、中間部にブラインドが設置されたものを含むものとする。

住宅以外の用途（建物用途が工場等のみの場合は適用しない。）

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。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) この評価基準はCASBEE LR1. エネルギー 1. 建物外皮の熱負荷抑制と連携した基準です。
- (2) PAL*低減率の値で評価します。PAL*低減率は、建築物省エネ法における非住宅建築物に関する省エネルギー基準に準拠したプログラム（以下「WEB プログラム（非住宅）」とする。）におけるBPI_m・BPIより求めます。
- モデル建物法 $(1 - \text{BPI}_m) \times 100$ とします。
- 標準入力法 BPI $(\text{PAL*の値} / \text{PAL*の基準値})$ の値を用いて $(1 - \text{BPI}) \times 100$ とします。
- 次のア～キの事項について選択、記入します。

ア 建築物外皮の熱負荷抑制		適用する		ア	段階1
(ア) PAL*低減率の計算方法	イ				
(イ) a PAL*低減率	%	BPI (BPI _m)	ウ		
b PAL*の値	エ	m ² ・年			
c PAL*の基準値	オ	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	カ	W/(m ² ・K)			
(オ) 屋根の熱貫流率	キ	W/(m ² ・K)			
(カ) 開口部の熱貫流率	キ	W/(m ² ・K)			
(キ) 窓の日射熱取得率 (η)	キ	-			

図7 「住宅以外の用途」シートの抜粋

ア 建物用途が工場等のみである場合は、「適用しない」を選択します。それ以外の場合は、「適用する」を選択します。

イ WEB プログラム（非住宅）において使用した計算方法のうち、「モデル建物法」、「標準入力法」のいずれかを選択します。

ウ PAL*の計算方法により、以下のように記入します。

「モデル建物法」の場合

BPI_mの値を記入します。複数用途が存在する場合は「モデル建物法複数用途集計ツールによる計算結果」シートにおける「1. 計算結果」の「集計結果（計算対象部分のみ）」に記載されている【BPI_m】の数値を記入します。

「標準入力法」の場合

BPI $(\text{PAL*の値} / \text{PAL*の基準値})$ の数値を記入します。

エ PAL*の値及びPAL*の基準値はPAL*の計算方法により、以下のように記入します。

「モデル建物法」の場合

空欄とします。

「標準入力法」の場合

WEB プログラム（非住宅）の算定結果に記載のあるPAL*の値及びPAL*の基準値を記入します。

オ 省エネルギー性能目標値 (PAL*低減率) は、特定開発事業において延べ面積が10,000 m²超の建築物の場合のみ、東京都エネルギー有効利用指針に基づいて設定した値を記入します。それ以外の場合は空欄とします。

カ 外壁の熱貫流率、屋根の熱貫流率、開口部の熱貫流率は、PAL*低減率の計算方法により、以下のように記入します。

「モデル建物法」の場合

WEB プログラム（非住宅）の算定結果に記載のある平均熱貫流率の値を記入します。

「標準入力法」の場合

代表的な外壁の仕様、屋根の仕様、開口部の仕様について WEB プログラム（非住宅）では算定されないため、熱貫流率を別途計算し、記入します。代表的な外壁、代表的な屋根、代表的な開口部とは、建築物において最も総面積の大きい種類の外壁、屋根、開口部とします。開口部の仕様に対応する熱貫流率及び後述する日射熱取得率には、表5の値を利用することができます。

キ 日射熱取得率（ η ）は、PAL*の計算方法により、以下のように記入します。

「モデル建物法の場合」

WEB プログラム（非住宅）の算定結果に記載のある平均日射熱取得率（外壁）の値を記入します。

「標準入力法の場合」

代表的な窓の日射熱取得率を記入します。代表的な窓とは、建築物において最も総面積の大きい種類の窓とします。

【根拠書類に係る事項】

- (1) 建築物省エネ法の様式（計画書（様式第一（建築物省エネ法施行規則第一条第一項関係）又は届出書（様式第二十二（建築物省エネ法施行規則第十二条第一項及び附則第二条第一項関係））の写しを提出します（建築物省エネ法において提出が不要である場合を除く。（2）において同じ））。
- (2) 適合性判定を行った場合は、完了時に適合判定通知書（写し）を提出します（計画時は提出不要です。）。
- (3) WEB プログラム（非住宅）の算定結果を提出します。
- (4) 省エネルギー性能目標値を記入した場合は、東京都エネルギー有効利用計画書の写しを提出します。
- (5) 標準入力法で計算を行った場合、代表的な窓の熱貫流率及び日射熱取得率を示す書類を提出します。なお、平成28年省エネルギー基準関係技術資料 エネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）解説表2-3-2 ガラスの種類と物性値一覧（第2章-10 ページから第2章-12 ページの表5）から窓の仕様に対応する熱貫流率及び日射熱取得率を確認できる場合は窓に関する仕様書等を提出します。
- (6) 標準入力法で計算を行った場合、代表的な外壁、屋根、窓の熱貫流率及び窓の日射熱取得率（図7（エ）から（キ）まで）についての書類は添付する必要はありません。

【評価項目の解説】

- (1) 建築物省エネ法において、住宅用途では、エネルギー消費性能基準（届出に関する基準）として外皮性能を評価する基準（「外皮平均熱貫流率UA（単位住戸又は住棟単位）」と「冷房期の平均日射熱取得率 η_{AC} （単位住戸）」）が定められています。また、住宅以外の用途では、誘導基準（性能向上計画認定や容積率特例）として外皮性能（PAL*）の基準が定められています。
- (2) 住宅用途の場合、外皮性能を評価する基準として、性能基準と仕様基準があります。
- (3) 建物運用時におけるエネルギー削減のためには、建築物の配置や平面計画の工夫により、外部からの熱負荷を低減したうえで外皮性能を高めることが重要です。例えば、非空調室の西側への配置、外壁・屋根の断熱の強化、窓部の庇・バルコニー・ルーバー・ブラインド等による日射遮蔽、Low-E ガラス、真空ガラスの使用などは、外部からの熱負荷の低減に効果的です。

第2章 東京都建築物環境計画書の作成方法

表5 ガラスの種類と物性値一覧

(出典：平成28年 省エネルギー基準関係技術資料 エネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）解説)

選択肢（ガラス 建築確認記号）	定義	（参考）ガラス単体の性能	
		熱貫流率	日射熱取得率
3WgG06	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅6mm）	1.4	0.54
3WgG07	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅7mm）	1.3	0.54
3WgG08	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅8mm）	1.2	0.54
3WgG09	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅9mm）	1.1	0.54
3WgG10	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅10mm）	1.0	0.54
3WgG11	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅11mm）	0.95	0.54
3WgG12	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅12mm）	0.90	0.54
3WgG13	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅13mm）	0.86	0.54
3WgG14	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅14mm）	0.82	0.54
3WgG15	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅15mm）	0.79	0.54
3WgG16	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅16mm）	0.76	0.54
3WsG06	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅6mm）	1.4	0.33
3WsG07	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅7mm）	1.3	0.33
3WsG08	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅8mm）	1.2	0.33
3WsG09	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅9mm）	1.1	0.33
3WsG10	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅10mm）	1.0	0.33
3WsG11	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅11mm）	0.95	0.33
3WsG12	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅12mm）	0.90	0.33
3WsG13	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅13mm）	0.86	0.33
3WsG14	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅14mm）	0.82	0.33
3WsG15	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅15mm）	0.79	0.33
3WsG16	三層複層ガラス（Low-E 2枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅16mm）	0.76	0.33
3WgA06	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅6mm）	1.7	0.54
3WgA07	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅7mm）	1.5	0.54
3WgA08	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅8mm）	1.4	0.54
3WgA09	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅9mm）	1.3	0.54
3WgA10	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅10mm）	1.2	0.54
3WgA11	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅11mm）	1.2	0.54
3WgA12	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅12mm）	1.1	0.54
3WgA13	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅13mm）	1.0	0.54
3WgA14	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅14mm）	0.99	0.54
3WgA15	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅15mm）	0.95	0.54
3WgA16	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅16mm）	0.92	0.54
3WsA06	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅6mm）	1.7	0.33
3WsA07	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅7mm）	1.5	0.33
3WsA08	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅8mm）	1.4	0.33
3WsA09	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅9mm）	1.3	0.33
3WsA10	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅10mm）	1.2	0.33
3WsA11	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅11mm）	1.2	0.33
3WsA12	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅12mm）	1.1	0.33
3WsA13	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅13mm）	1.0	0.33
3WsA14	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅14mm）	0.99	0.33
3WsA15	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅15mm）	0.95	0.33
3WsA16	三層複層ガラス（Low-E 2枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅16mm）	0.92	0.33

(つづき)

選択肢(ガラス 建築確認記号)	定義	(参考) ガラス単体の性能	
		熱貫流率	日射熱取得率
3LgG06	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅6mm)	1.7	0.59
3LgG07	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅7mm)	1.6	0.59
3LgG08	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅8mm)	1.5	0.59
3LgG09	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅9mm)	1.4	0.59
3LgG10	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅10mm)	1.3	0.59
3LgG11	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅11mm)	1.3	0.59
3LgG12	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅12mm)	1.2	0.59
3LgG13	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅13mm)	1.2	0.59
3LgG14	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅14mm)	1.1	0.59
3LgG15	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅15mm)	1.1	0.59
3LgG16	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅16mm)	1.1	0.59
3LsG06	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅6mm)	1.7	0.37
3LsG07	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅7mm)	1.6	0.37
3LsG08	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅8mm)	1.5	0.37
3LsG09	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅9mm)	1.4	0.37
3LsG10	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅10mm)	1.3	0.37
3LsG11	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅11mm)	1.3	0.37
3LsG12	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅12mm)	1.2	0.37
3LsG13	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅13mm)	1.2	0.37
3LsG14	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅14mm)	1.1	0.37
3LsG15	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅15mm)	1.1	0.37
3LsG16	三層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅16mm)	1.1	0.37
3LgA06	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅6mm)	2.0	0.59
3LgA07	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅7mm)	1.8	0.59
3LgA08	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅8mm)	1.7	0.59
3LgA09	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅9mm)	1.6	0.59
3LgA10	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅10mm)	1.5	0.59
3LgA11	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅11mm)	1.5	0.59
3LgA12	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅12mm)	1.4	0.59
3LgA13	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅13mm)	1.3	0.59
3LgA14	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅14mm)	1.3	0.59
3LgA15	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅15mm)	1.3	0.59
3LgA16	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅16mm)	1.2	0.59
3LsA06	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅6mm)	2.0	0.37
3LsA07	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅7mm)	1.8	0.37
3LsA08	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅8mm)	1.7	0.37
3LsA09	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅9mm)	1.6	0.37
3LsA10	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅10mm)	1.5	0.37
3LsA11	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅11mm)	1.5	0.37
3LsA12	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅12mm)	1.4	0.37
3LsA13	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅13mm)	1.3	0.37
3LsA14	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅14mm)	1.3	0.37
3LsA15	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅15mm)	1.3	0.37
3LsA16	三層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射遮蔽型、中空層幅16mm)	1.2	0.37

第2章 東京都建築物環境計画書の作成方法

(つづき)

選択肢(ガラス 建築確認記号)	定義	(参考) ガラス単体の性能	
		熱貫流率	日射熱取得率
3FA06	三層複層ガラス (Low-E なし、中空層幅6mm)	2.3	0.72
3FA07	三層複層ガラス (Low-E なし、中空層幅7mm)	2.2	0.72
3FA08	三層複層ガラス (Low-E なし、中空層幅8mm)	2.1	0.72
3FA09	三層複層ガラス (Low-E なし、中空層幅9mm)	2.1	0.72
3FA10	三層複層ガラス (Low-E なし、中空層幅10mm)	2.0	0.72
3FA11	三層複層ガラス (Low-E なし、中空層幅11mm)	2.0	0.72
3FA12	三層複層ガラス (Low-E なし、中空層幅12mm)	1.9	0.72
3FA13	三層複層ガラス (Low-E なし、中空層幅13mm)	1.9	0.72
3FA14	三層複層ガラス (Low-E なし、中空層幅14mm)	1.8	0.72
3FA15	三層複層ガラス (Low-E なし、中空層幅15mm)	1.8	0.72
3FA16	三層複層ガラス (Low-E なし、中空層幅16mm)	1.8	0.72
2LgG06	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅6mm)	2.2	0.64
2LgG07	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅7mm)	2.1	0.64
2LgG08	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅8mm)	1.9	0.64
2LgG09	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅9mm)	1.8	0.64
2LgG10	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅10mm)	1.7	0.64
2LgG11	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅11mm)	1.6	0.64
2LgG12	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅12mm)	1.6	0.64
2LgG13	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅13mm)	1.5	0.64
2LgG14	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅14mm)	1.4	0.64
2LgG15	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅15mm)	1.4	0.64
2LgG16	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射取得型、中空層幅16mm)	1.4	0.64
2LsG06	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅6mm)	2.2	0.40
2LsG07	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅7mm)	2.1	0.40
2LsG08	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅8mm)	1.9	0.40
2LsG09	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅9mm)	1.8	0.40
2LsG10	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅10mm)	1.7	0.40
2LsG11	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅11mm)	1.6	0.40
2LsG12	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅12mm)	1.6	0.40
2LsG13	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅13mm)	1.5	0.40
2LsG14	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅14mm)	1.4	0.40
2LsG15	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅15mm)	1.4	0.40
2LsG16	二層複層ガラス (Low-E 1枚、断熱ガス、日射遮蔽型、中空層幅16mm)	1.4	0.40
2LgA06	二層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅6mm)	2.6	0.64
2LgA07	二層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅7mm)	2.4	0.64
2LgA08	二層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅8mm)	2.3	0.64
2LgA09	二層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅9mm)	2.1	0.64
2LgA10	二層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅10mm)	2.0	0.64
2LgA11	二層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅11mm)	1.9	0.64
2LgA12	二層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅12mm)	1.8	0.64
2LgA13	二層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅13mm)	1.8	0.64
2LgA14	二層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅14mm)	1.7	0.64
2LgA15	二層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅15mm)	1.6	0.64
2LgA16	二層複層ガラス (Low-E 1枚、乾燥空気、日射取得型、中空層幅16mm)	1.6	0.64

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	ア 再生可能エネルギーの直接利用
建築物の用途及び周辺地域の状況に応じて、再生可能エネルギーを直接利用するために行う事項について評価します。	

住宅用途

段階	評価基準
3	全単位住戸の80%以上が次の両方に適合すること。 ・採光確保のため、窓が2方向以上に面している。 ・通風確保のため、換気口又は窓が2方向以上に面している。
2	全単位住戸の50%以上 80%未満が段階3に掲げた事項の両方に適合すること。
1	段階3及び段階2に適合しない。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) この評価基準はCASBEE LR1. エネルギー 2. 自然エネルギーの利用と連携した基準です。
- (2) 窓が90度以上の角度で2方向に面している住戸数、換気口又は窓が2方向に面している住戸数の、全住戸に対する割合で評価します。次のア、イの事項について選択、記入します。

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		戸			
(イ)窓が2方向に面している住戸数		ア 戸	採光を満たす住戸の割合		%
(ウ)換気口又は窓が2方向に面している住戸数		イ 戸	通風を満たす住戸の割合		%

図8 「住宅用途」シートの抜粋

- ア 窓が2方向に面している居室を1つ以上有する住戸の数を記入します。開閉できない窓（はめ殺し窓）も含みます。
- イ 換気口又は窓が2方向に面している居室を1つ以上有する住戸の数を記入します。開閉できない窓（はめ殺し窓）は含みません。

【根拠書類に係る事項】

- (1) 全住戸数、窓が2方向に面している住戸数、換気口又は窓が2方向に面している住戸数を集計した書類又は図面を提出します。

住宅以外の用途（学校等以外）

段階	評価基準
3	次の①から④までに掲げる事項のいずれかを行っており、かつ、⑤に適合すること。 ①採光利用（太陽光を利用した、採光利用システム）が計画されている。 ②通風利用（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。 ③地中熱利用（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。 ④その他①から③までに準ずるシステムが計画されている。 ⑤①から④までに掲げる事項の再エネ利用量の合計が、 $15\text{MJ}/(\text{m}^2 \cdot \text{年})$ 以上である。
2	段階3に掲げる①から④の事項のいずれかを行っていること。
1	段階3及び段階2に適合しない。

住宅以外の用途（学校等）

段階	評価基準
3	全教室数の80%以上が次の両方に適合すること。 ・採光確保のため、窓が2方向以上に面している。 ・通風確保のため、換気口又は窓が2方向以上に面している。
2	全教室数の50%以上80%未満が段階3に掲げた事項の両方に適合すること。
1	段階3及び段階2に適合しない。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) この評価基準はCASBEE LRI. エネルギー 2 自然エネルギーの利用と連携した基準です。
- (2) 計画する建築物に、学校等（小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校及び特別支援学校をいう。）及び学校等以外の両方が含まれる（事務所と学校の併設等）場合、両方の評価を行ったうえで、低いほうの段階を表示します。
- (3) 住宅以外の用途（学校等以外）は採光利用、通風利用、地中熱利用、その他の取組及び利用量の合計値で評価します。
- (4) 住宅以外の用途（学校等）は窓が2方向に面している教室数、換気口又は窓が2方向に面している教室数の全教室数に対する割合で評価します。
- (5) 学校等以外の場合、次のア～オの事項について選択、記入します。学校等の場合、カ～クの事項について選択、記入します。

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	ア		太陽光を採用した採光利用システムが計画されている。				
(イ)通風利用システムに係る事項	イ		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	ウ		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	エ		その他				
(オ)再生可能エネルギーの直接利用量		オ	MJ/m ² ・年	(ア)～(エ)の合計値			
(小・中・高校用途)							
(カ)全教室数		カ	室				
(キ)窓が2方向に面している教室数		キ	室	採光を満たす教室の割合		%	
(ク)換気口又は窓が2方向に面している教室数		ク	室	通風を満たす教室の割合		%	

図9 「住宅以外の用途」シートの抜粋

- ア 採光利用システム（例：ライトシェルフ、トップライト、ハイサイドライト、昼光利用型省エネブラインド等）を採用している場合、「○」を選択します。
- イ 通風利用システム（例：自動ダンロップや手動の開閉口または開閉窓（運用管理方法を計画したもの）、ナイトページ、アトリウムと連携した換気システム、換気塔ソーラーチムニー等）を採用している場合、「○」を選択します。

ウ 地中熱利用システム（例：クール&ヒートチューブ・ピット等）を採用している場合、「○」を選択します。

エ ア～ウに示すシステム以外の再生可能エネルギーを直接利用した有効なシステムを採用している場合、「○」を選択します。「○」を選択した場合、その詳細を記入します。

オ ア～エに示すシステムにおける再生可能エネルギーの直接利用量の合計値を記入します。

カ 全教室数を記入します。ここでいう教室とは普通教室、特別教室、特別支援教室、通級指導教室、図書室とし、職員用の室、各準備室、保健室、体育館、プール、部室、講堂、食堂およびこれらに類する室は含みません。

キ 教室のうち、窓が2方向に面している教室数を記入します。開閉できない窓（はめ殺し窓）も含みます。

ク 教室のうち、換気口又は窓が2方向に面している教室数を記入します。開閉できない窓（はめ殺し窓）は含みません。

【根拠書類に係る事項】

- (1) 学校等以外の用途において、採光利用システム、通風利用システム、地中熱利用システム、その他のシステムを採用している場合、その内容が確認できる図書又は設計概要書等を提出します。
- (2) 学校等の用途の場合、全教室数、窓が2方向に面している教室数、換気口又は窓が2方向に面している教室数を集計した図書を提出します。

【評価項目の解説】

- (1) 省エネを図るためには、設備や機器の高効率化だけでなく、可能な限り設備に頼らずに、再生可能エネルギーを建築物に有効に取り入れることが重要となります。
- (2) 窓が2方向に面していることで、太陽の位置が変化しても採光が確保しやすくなり、長い時間採光が確保できます。
- (3) 換気口又は窓が2方向に面していることで、効果的に通風が確保できます。
- (4) 再生可能エネルギーの利用形態には、採光利用、通風利用などの直接利用のほか、電気又は熱に変換して利用する変換利用（後述）があります（再生可能エネルギー電気の受入れは除く。）。直接利用は特別な機械等を用いず建築的な工夫で光や風をそのままの状態ですべて直接利用するものとします。変換利用は機械等を用いて光や風、水などを電気や熱等のエネルギーに変換して利用するものとします。

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。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) 住宅用途では住戸部分を含めた住宅用途全体における評価基準への適合を評価します。ただし住戸部分への変換利用が困難で、やむを得ず住宅共用部分のみを対象として評価する場合は、その旨を取組・評価書シート末尾の「第2 環境への配慮のための措置の概要」に記入します。
- (2) 計画する建築物に住宅用途及び住宅以外の用途がある場合、それぞれの用途について評価基準への適合を評価します。ただしそれぞれの用途に分けて評価することが困難である場合は、両方の取組・評価書に同一の内容を記入します。
- (3) 再生可能エネルギーの発電容量、熱利用容量で評価します。次のア～キの事項について選択、記入します。

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

図10 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

- ア 太陽光発電の全量売電等により発電した電気を当該建築物で全く使用しない場合は、「適用しない」を選択します。それ以外の場合は、「適用する」を選択します。
- イ 太陽光発電設備がある場合、設置する太陽光発電設備の定格発電容量を記入します。
- ウ 太陽熱利用設備がある場合、設置する太陽熱利用設備の定格熱利用容量（定格の冷凍能力又は加熱能力（温度条件は、設計条件又はJIS基準による。以下同じ。））を記入します。
- エ 地中熱利用設備がある場合、設置する地中熱利用設備の定格熱利用容量（定格の冷凍能力又は加熱能力）を記入します。
- オ その他イ～エに準ずる設備がある場合、設置するその設備について、発電設備の場合、定格発電容量を記入します。熱利用設備の場合、定格熱利用容量を記入します。
- カ オの設備について、発電設備の場合、「kW」を選択します。熱利用設備の場合、「MJ/h」を選択します。
- キ オの設備の詳細を記入します（例「小型風力発電設備」、「小水力発電設備」）。

【根拠書類に係る事項】

設置する再生可能エネルギー変換利用設備の仕様がわかる図面、又は設計概要書を提出します。

【評価項目の解説】

- (1) 再生可能エネルギーを変換して利用することで、直接利用できない時間（採光における夜間、通風における無風時 等）又は直接再生可能エネルギーを利用できない利用先でも利用することが可能になります。
- (2) バイオマス発電による再生可能エネルギーの変換利用についてはその燃料の安定調達の確保について、固定価格買取制度に基づく事業計画策定ガイドラインにおいて持続可能性があると認められるものであることが望まれます。

1 エネルギー使用の合理化	
(2) 再生可能エネルギーの利用	ウ 再生可能エネルギー電気の受入れ
再生可能エネルギー電気の受入れ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	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

【取組・評価書の記入に係る事項】

- 住宅用途においては、住戸部分を含めた住宅用途全体における電気について評価します。ただし、住戸部分の評価が困難（入居者が契約する等）で、やむを得ず住宅共用部分のみの電気を対象として評価する場合は、その旨を取組・評価書シート末尾の「第2 環境への配慮のための措置の概要」に記入します。
- 計画する建築物に住宅用途及び住宅以外の用途がある場合、それぞれの用途において評価基準への適合を評価します。ただし、それぞれの用途に分けて評価することが困難である場合は、両方の取組・評価書に同一の内容を記入します。
- 再生可能エネルギー電気のCO₂排出係数、再生可能エネルギー利用率の数値で評価します。次のア～イの事項について選択します。

ウ 再生可能エネルギー電気の受入れ		適用する	段階1
(ア)CO ₂ 排出係数等	ア	全事業者の平均を超える	
		全事業者の平均以下かつ0.37kg-CO ₂ /kWhを超える	
		0.37kg-CO ₂ /kWh以下	
(イ)再生可能エネルギー利用率	イ	20%未満	
		20%以上30%未満	
		30%以上	

図11 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

ア 供給を受ける又は受ける予定の電気（部分供給等一部の場合を含む。）のCO₂排出係数（当該小売電気事業者の供給する全体の電気に限る。）について、該当するものを“○”で選択します。なお、CO₂排出係数の数値は調整前、調整後のどちらの数値を用いてもかまいません。また、受け入れる電気が未定の場合は空欄とします。

イ 供給を受ける又は受ける予定の電気（部分供給等一部の場合を含む。）の再生可能エネルギー利用率について、該当するものを“○”で選択します。再生可能エネルギー利用率の数値は、小売電気事業者の供給する全体の電気の数値のほか、電気メニューの数値を用いることもできます。また、受け入れる電気が未定の場合は空欄とします。

小売電気事業者のCO₂排出係数等及び再生可能エネルギー利用率は計画時点で最新版の東京都エネルギー環境計画書制度における数値で評価します。これらの数値は次のホームページで確認することができます。

東京都エネルギー環境計画書制度 計画書・報告書の公表サイト

<https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/supplier/publications.html>

電気メニュー※による再生可能エネルギー利用率については「電力の小売営業に関する指針」（平成28年1月制定平成30年9月28日最終改定 経済産業省）に記載される再生可能エネルギー発電所により発電された電気※※（FIT

電気を除く)の利用率を用います。ただし、再生可能エネルギー指定の非化石証書を電気の販売に応じて使用した場合は、実質的に再生可能エネルギー電気の調達を実現しているとみなせることから、当該再生可能エネルギー利用率に含めても良いものとします。

なお、電気メニューによる再生可能エネルギー利用率の値は、小売電気事業者から提示された書面で確認してください。また、電気メニューによるCO₂排出係数等の数値は本制度では利用することができませんのでご注意ください。

このほか、グリーン電力証書、Jクレジット(再エネ指定)等の環境価値を取得する場合は、再生可能エネルギー利用率を算定することができます。

※会社として1つの電気メニューしか用意がない場合のメニューも含む。

※※①太陽光発電所、②風力発電所、③水力発電所(出力合計3万kW未満のもの)、④地熱発電所、⑤バイオマス発電所(バイオマスを電気に変換する発電所をいう。)

CO₂排出係数等が段階3に相当する一方で、再生可能エネルギー利用率が段階2に相当する場合(例 CO₂排出係数等が0かつ再生可能エネルギー利用率25%)は、段階2に適合するものとします。

【根拠書類に係る事項】

段階2又は3に適合する場合において、計画時には供給を受ける予定の小売電気事業者に関する情報が記載された書類がある場合に限りその書類等を、工事完了時には再エネ電気の供給を受けたことが分かる書類をそれぞれ提出してください。

【評価項目の解説】

- (1) 東京都環境基本計画では、都内の再生可能エネルギーによる電力利用割合を、2024年までに20%程度、2030年までに30%程度に高めることを目標としています。
- (2) 東京都は、都内に電気を供給する事業者を対象として、供給する電気のCO₂排出係数を改善する取組の推進や再生可能エネルギーの導入の促進を目的としたエネルギー環境計画書制度を運用しています。この制度では、電気のCO₂排出係数の削減状況や再生可能エネルギーの導入状況に関する報告及び次年度以降の目標値等の計画の作成を毎年度行うことを義務付けています。
- (3) 段階3の評価基準(CO₂排出係数0.370kg-CO₂/kWh以下、再生可能エネルギー利用率30%以上)の電気は、「大規模事業所に対する温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度」(キャップ&トレード制度)における低炭素電力事業者認定基準(第3計画期間)と連携した指標です(低炭素電力事業者認定基準(第3計画期間)に該当し、都の認定を受けた小売電気事業者から電気を受け入れた場合に限り、受け入れた電気の排出係数の低さや再エネ率の高さに応じて、CO₂削減量を算定することができます。)。詳しくは当該制度をご確認ください。
- (4) 段階2の評価基準(CO₂排出係数全事業者の平均以下、再生可能エネルギー利用率20%以上)の電気は、「地球温暖化対策報告書制度」(中小規模事業所における対策)における再エネ導入等の評価の一部と連携した指標です。詳しくは当該制度をご確認ください。
- (5) バイオマス発電による再生可能エネルギー電気についてはその燃料の安定調達の確保について、固定価格買取制度に基づく事業計画策定ガイドラインにおいて持続可能性があると認められるものであることが望めます。
- (6) 建築物環境計画書は、新築時の環境配慮について自己評価し公表されるため、市場で広く評価される観点から、運用開始直後に電気の契約先を変更すること(特に段階が下がる変更)は、避けることが望めます。
- (7) 環境価値の取扱いについては「大規模事業所に対する温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度」(キャップ&トレード制度)及び「地球温暖化対策報告書制度」(中小規模事業所における対策)と異なる部分がありますのでご注意ください。詳しくは各制度の担当にお問い合わせください。

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。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) この評価基準はCASBEE LR1. エネルギー 3. 設備システムの高効率化と連携した基準です。
- (2) ERR（Energy Reduction Ratio、設備システムのエネルギー利用の低減率を示す指標）又は住宅仕様基準に適合しているかどうかで評価します。次のア～ク（住宅仕様基準により評価を行う場合はア、イ、キ及びクに限る。）の事項について選択、記入します。
- なおカについては、WEBプログラム（住宅）において使用した計算方法により選択、記入方法が異なります。

第2章 東京都建築物環境計画書の作成方法

ア 設備システムの効率化		適用する	段階1
(ア) 判断基準			
a 仕様基準		ア	
b 性能基準		イ	
(イ) ERRの計算方法			
(ウ) a ERR	%	エ	BEI
	設計	基準	設計(その他を除く)
b 住戸部分合計			単位
c 共用部 (ゲストルーム)			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			
(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)		キ	
	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	ク
		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		

図12 「住宅用途」シートの抜粋

- ア 住宅仕様基準を採用し、適合する場合は「採用する (適合)」、住宅仕様基準を採用し、適合しない場合は「採用する (不適合)」、住宅仕様基準を採用しない場合は「採用しない」を選択します。
- イ 性能基準を採用する場合は「採用する」、性能基準を採用しない場合は「採用しない」を選択します。
- ウ WEBプログラム (住宅) において、ERRの計算方法が標準入力法の場合は「標準入力法」、フロア入力法の場合は「フロア入力法」を選択します。また、住宅仕様基準を採用する場合は空欄とします。
- エ WEBプログラム (住宅) におけるERRの計算が、共用部を含んだ計算である場合は「共用部を含む」、共用部を含まない計算である場合は「共用部を含まない」を選択します。また、住宅仕様基準を採用する場合は空欄とします。
- オ WEBプログラム (住宅) において、「標準入力法」又は「フロア入力法」による計算で得られたBEIの値を記入します。また、住宅仕様基準を採用する場合は空欄とします。
- カ b住戸部分の合計からe合計の値までは、建築物省エネ法の様式の住戸に関する事項 (届出書/認定申請書様式)

第2章 東京都建築物環境計画書の作成方法

- 別紙1【集計】の一次エネルギー集計表から転記してください。また、住宅仕様基準を採用する場合は空欄とします。
- キ 東京ゼロエミ住宅の要件に適合している場合、「東京ゼロエミ住宅」を選択します。また、BELSにおいて住棟単位又は住宅用途全体でZEHの要件に適合している場合、『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-MReady、ZEH-MOriented、『ZEH』、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented』のうち該当するものを選択します。自己評価又は第三者認証等を受けた場合に応じて、その旨を取組・評価書シート末尾の「第2 環境への配慮のための措置の概要」に記入します。当該要件等に適合していない場合は空欄とします。
- 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。

【根拠書類に係る事項】

- (1) 建築物省エネ法の様式(届出書(様式第二十二(建築物省エネ法施行規則第十二条第一項及び附則第二条第一項関係)))を提出します。住戸に関する事項(届出書/認定申請書様式)別紙1及び別紙2を作成している場合はそれらも提出します。
- (2) 東京ゼロエミ住宅又はBELSにおけるZEHの認証等を受けている場合、東京ゼロエミ住宅設計確認書又はBELS評価書等の写しを提出します。
- (3) 図12(オ)から(ク)までについての書類は、添付する必要はありません。

住宅以外の用途

段階	評価基準
3	ERR が次の式により算出した基準値以上であること 基準値 = (用途1の床面積×30+用途2の床面積×25) ÷ 延べ面積 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
2	ERR が 20 以上かつ段階3の基準値未満であること。
1	段階3及び段階2に適合しない。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) この評価基準はCASBEE LR1. エネルギー 3. 設備システムの高効率化と連携した基準です。
- (2) ERR (Energy Reduction Ratio、設備システムのエネルギー利用の低減率を示す指標) で評価します。次のア～コの事項について選択、記入します。ただし、ウ、カ、キは、WEB プログラム (非住宅) において使用した計算方法によって記入方法が異なります。
- (3) 住宅共用部については取組・評価書 (住宅以外の用途) に記入しないでください。

(3)省エネルギーシステム							
ア 設備システムの高効率化		ア		適用する		段階1	
(ア)ERRの計算方法				イ			
(イ) a ERR		%		BEI (BEIm)			
b 設計一次エネルギー消費量		GJ/年		ウ			
c 基準一次エネルギー消費量		GJ/年		エ			
(ウ)ZEBに係る事項		オ					
(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	
(オ) a 設備別の一次エネルギー消費量の状況						カ 単位	
b 設備別設計一次エネルギー消費量						キ GJ/年	
c 設備別基準一次エネルギー消費量						GJ/年	
(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					
		照明のケニング制御					
(ス)コージェネレーションシステム定格発電		コ		kW		(合計値)	
(セ)蓄熱方式に係る事項		水蓄熱・氷蓄熱等					

図 13 「住宅以外の用途」シートの抜粋

ア WEBプログラム（非住宅）において使用した計算方法のうち、「モデル建物法」、「標準入力法」のいずれかを選択します。

イ BEIm・BEIはERRの計算方法により、以下のように記入します。

「モデル建物法」の場合

BEImの数値を記入します。

「標準入力法」の場合

BEI（「その他」を除く一次エネ設計値／「その他」を除く一次エネ基準値）の値を記入します。

ウ 設計一次エネルギー消費量の値及び基準一次エネルギー消費量の値はERRの計算方法により、以下のように記入します。

「モデル建物法」の場合

空欄とします。

「標準入力法」の場合

WEBプログラム（非住宅）の算定結果に記載のある“合計（その他抜き）”の値を記入します。

エ BELSにおいて一棟又は住宅以外の用途全体でZEBの要件に適合している場合、「『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented」のうち該当するものを選択します。自己評価又は第三者認証等を受けた場合に於いて、その旨を取組・評価書シート末尾の「第2 環境への配慮のための措置の概要」に記入します。当該要件等に適合していない場合は空欄とします。

オ 省エネルギー性能目標値（ERR）は、特定開発事業において延べ面積が10,000㎡超の建築物の場合のみ、東京都エネルギー有効利用指針に基づいて設定した値を記入します。それ以外の場合は空欄とします。

カ 設備別の一次エネルギー消費量の状況は、ERRの計算方法により、以下のように記入します。

「モデル建物法」の場合

WEBプログラム（非住宅）の算定結果における「“1. 計算結果及び評価結果”」の「“(5) 評価結果”」に記載されている【BEIm/AC】から【BEIm/EV】までの数値を記入します。

複数用途が存在する場合は「モデル建物法複数用途集計ツールによる計算結果」シートにおける「“1. 計算結果”」の「“集計結果（計算対象部分のみ）”」に記載されている【BEIm/AC】から【BEIm/EV】までの数値を記入します。

「標準入力法」の場合

キで設備別設計一次エネルギー消費量及び基準一次エネルギー消費量の値を記入することにより、自動計算*されます。セルが赤く表示されたり×が表示される場合は、正しく計算されていない可能性がありますので確認してください。

※「その他」以外の欄はセルにロックがかかっていません。計算式を削除した場合は、設備別設計一次エネルギー消費量÷設備別基準一次エネルギー消費量の値（小数点第3位切り捨て）を入力してください。

キ 設備別設計一次エネルギー消費量の値及び設備別基準一次エネルギー消費量の値はERRの計算方法により以下のように入力します。

「モデル建物法」の場合

空欄とします。

「標準入力法」の場合

WEBプログラム（非住宅）の算定結果に記載のある設備別（空調設備から昇降機及びその他）の値を記入します。

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。

ケ コージェネレーションシステムがある場合は、コージェネレーションシステムの発電容量（定格発電出力）を記入します。それ以外の場合は空欄とします。

コ 蓄熱システムがある場合は“○”を選択します。

【根拠書類に係る事項】

- (1) 建築物省エネ法の様式（計画書（様式第一（建築物省エネ法第一条第一項関係）又は届出書（様式第二十二（建築物省エネ法第十二条第一項及び附則第二条第一項関係））及びWEBプログラム（非住宅）の算定結果を提出します。
- (2) 適合性判定を行った場合は、完了時のみ適合判定通知書の写しも提出します。（計画時は提出不要です。）

- (3) 複合用途建築物において段階3を取得する場合、段階3の判断のための基準値を得るために各建物用途の床面積がわかる書類を提出します。
- (4) BELSにおけるZEBの評価を受けている場合、BELS評価書の写しを提出します。
- (5) 省エネルギー性能目標値を記入した場合は、東京都エネルギー有効利用計画書の写しを提出します。
- (6) 図13(カ)から(シ)までについての書類は、添付する必要はありません。

【評価項目の解説】

- (1) BEI (Building Energy Index) とは、エネルギー消費性能計算プログラムに基づく、基準建築物と比較した時の設計建築物の一次エネルギー消費量の比率で、新築される住宅・建築物の一次エネルギー消費量基準に適合となる水準は、住宅用途、住宅以外の用途ともに $BEI \leq 1.0$ となります。
 なお ERR で示す場合は、 $ERR \geq 0$ となります。
 環境省 ZEB ポータル (<http://www.env.go.jp/earth/zeb/index.html>)
- (2) BELS とは、建築物省エネルギー性能表示制度のことです。平成25年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」が国土交通省において制定され、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的に制定されました。
- (3) ZEB とは、経済産業省資源エネルギー庁がまとめた「ZEB ロードマップ検討委員会とりまとめ」(平成27年12月)において、「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物」と定義され、ZEBの実現・普及に向けて、3段階のZEB(『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready)が定性的及び定量的に定義されました。さらに、「平成30年度ZEBロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」(平成31年3月)において、「ZEB Readyを見据えた建築物として、外皮の高性能化及び高効率な省エネルギー設備に加え、更なる省エネルギーの実現に向けた措置を講じた建築物」としてZEB Orientedが加えられました。
- (4) ZEH とは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支を正味でゼロとすることを目指した住宅」と定義され、住棟又は部分・住戸の別で4種類の定量的な定義を定めています。
 住棟又は部分 『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented
 住戸 『ZEH』、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented (建築物環境計画書では集合住宅(マンション)における住戸単位でのZEHは表示できません。)
 (ZEHの定義(改定版)〈集合住宅〉(平成31年3月))
- (5) 「東京ゼロエミ住宅」とは、都独自に定めた、高い断熱性能を持った断熱材や窓を用いたり、高い省エネ性能を有する家電製品などを取り入れた住宅です。東京ゼロエミ住宅は、冷暖房の効率が良くなるなどによって、高い省エネ性に加えて、快適な室温が維持されます。さらに、部屋間の温度差が小さくなり、ヒートショックの予防にもつながります。
 東京ゼロエミ住宅については、以下のホームページをご覧ください。
 (https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/home/tokyo_zeroemission_house/index.html)

表6 東京ゼロエミ住宅が目指す水準と他の基準との比較

	東京ゼロエミ住宅が 目指す水準	『ZEH』の判断基 準(6地域)	建築物省エネ法(6地域)	
			誘導基準	建築物エネルギー 消費性能基準
外皮平均熱貫流率 (UA値) [W/m ² ・K]	0.7以下程度	0.6以下	0.87以下	0.87以下
一次エネルギー消 費量削減	30%程度以上 (ただし木造以外の集合住宅 等にあつては25%程度以上) (再エネ除く)	20%以上 (再エネ除く)	10%以上 (BEI0.9以下)	0%以上 (BEI1.0以下)

第 2 章 東京都建築物環境計画書の作成方法

太陽光発電システム	設置が望ましい	必須		
-----------	---------	----	--	--

1 エネルギーの使用の合理化	
(4) 地域における省エネルギー	ア エネルギーの面的利用
環境保全効果及び地域におけるエネルギーの有効利用のために行う事項について評価します。	

住宅以外の用途（ただし適用条件有り、住宅用途は適用しない。）

段階	評価基準
3	次のいずれかに適合すること。 ・当該地域冷暖房区域の地域エネルギー供給事業者からの熱供給を受け入れ、かつ、そのエネルギー効率の値が0.90以上（熱供給媒体に蒸気が含まれている場合にあつては、0.85以上）。 ・空調排熱以外の有効利用を図ることが可能なエネルギーを利用するシステムを採用している。
2	次のいずれかに適合すること。 ・当該地域冷暖房区域の地域エネルギー供給事業者からの熱供給を受け入れる。 ・複数の建築物間において、熱融通又は空調排熱利用システムを採用している。
1	段階3及び段階2に適合しない。

【取組・評価書の記入に係る事項】

地域冷暖房区域の地域エネルギー供給事業者からの熱供給の受入れ、受け入れる熱のエネルギー効率のほか、複数の建物間での熱融通や複数の建物間での空調排熱利用システムの採用、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の利用（いずれも一部での利用を含む。）について評価します。次のア～ケの事項について選択、記入します。

ア エネルギーの面的利用		適用する	ア	段階1
(ア)対象となる建築物	イ	特定開発事業において延べ面積が1万㎡を超える建築物 地域冷暖房区域に属す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		ウ		エ
(ウ)地域冷暖房区域の名称				
(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	オ	-	カ	
(オ)複数の建築物間での熱融通の有無			キ	
(カ)複数の建築物間での空調排熱利用の有無			ク	
(キ)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			ケ	

図14 「住宅以外の用途」シートの抜粋

ア 次のいずれかに該当する場合、「適用する」を選択します。それ以外の場合、「適用しない」を選択します。

エネルギー有効利用計画書の対象（延べ面積合計50,000㎡以上の開発のうち、延べ面積10,000㎡を超える建築物の新築等）

地域冷暖房区域内で、住宅以外の用途部分の延べ面積の合計が10,000㎡を超える建築物の新築等

イ アの事項のうち、該当するものに「○」を選択します。

ウ 地域冷暖房区域の地域エネルギー供給事業者からの熱供給の受入れがある場合、「有」を選択します。それ以外の場合、「無」を選択します。

エ ウで「有」を選択した場合、供給を受け入れる地域冷暖房区域の名称を記入します。

オ ウで「有」を選択した場合、供給を受け入れる地域エネルギー供給事業者における熱のエネルギー効率の値（地域エネルギー供給実績報告書に記載のある数値等）を記入します。

カ ウで「有」を選択した場合で、供給を受け入れる地域エネルギー供給事業者の供給媒体に蒸気が含まれている場合は、「蒸気を含む」を選択します。蒸気が含まれていない場合は、「蒸気を含まない」を選択します。

キ 複数の建築物間で熱融通を行っている場合（一部を含む。）は、「有」を選択します。熱融通を行っていない場合は、「無」を選択します。複数の建築物間での熱融通とは、熱負荷特性の異なる2以上の建築物について互いの熱源設備を熱供給の導管で連結し、冷熱や温熱を互いに融通しあうこととします。

ク 複数の建築物間で空調排熱を利用している場合（一部を含む。）は、「有」を選択します。利用していない場合や単一の建物内で空調排熱を他の階やエリアで利用している場合は、「無」を選択します。複数の建築物間での空調排熱利用とは、データセンターや大型サーバールームのあるオフィス等、冬季でも冷房需要が見込める用途がある建築物において熱源設備にダブルバンドル型の熱回収ヒートポンプを採用することにより冬季における冷房時の排熱を回収し、他の用途（ホテル等）の建築物において暖房需要に対応する場合等とします。

ケ 空調排熱以外に有効利用を図ることが可能なエネルギーを利用している場合（一部を含む。）は、「有」を選択します。利用していない場合は、「無」を選択します。空調排熱以外に有効利用を図ることが可能なエネルギーとは、規則8条の4の表に掲げる利用可能エネルギーとします（次の（ア）～（カ））。

（ア）一般廃棄物の焼却施設において廃棄物の焼却により排出される熱

（イ）下水汚泥の焼却に伴い排出される熱

（ウ）下水処理水の熱

（エ）河川水の熱

（オ）海水の熱

（カ）地下式構造の鉄道から排出される熱

【根拠書類に係る事項】

- （1） エネルギー有効利用計画書（エネルギー有効利用指針別記第1号様式）、又は熱供給受入検討報告書（エネルギー有効利用指針別記第6号様式）の写しを提出します。
- （2） 地域冷暖房区域の地域エネルギー供給事業者から熱供給を受け入れていること及び受け入れている熱のエネルギー効率を示す書類（地域エネルギー供給実績報告書又は地域エネルギー供給計画書の該当部分）を提出します。
- （3） 複数の建築物間での熱融通、複数の建築物間での空調排熱利用システム等、有効利用を図ることが可能なエネルギーを利用することを示す図書又は設計概要書を提出します。

【評価項目の解説】

- （1） エネルギーの面的利用（地域冷暖房や河川水熱等の利用）を図ることが可能な地域においては、当該利用を行うことで環境負荷の少ない都市づくりに貢献できます。
- （2） 東京都では「地域におけるエネルギーの有効利用に関する計画制度」を設けており、表7のとおり、地域におけるエネルギーの有効利用を推進しています。

表7 地域におけるエネルギー有効利用に関する計画制度の対象者及び主な役割と責務

対象者		主な役割と責務
特定開発事業者	新築等を行うすべての建築物の延べ面積の合計が5万㎡を超える事業を行う者	・「エネルギー有効利用計画書」を作成し、都に提出 ・地域冷暖房を導入する場合は、「地域エネルギー供給計画書」を作成し、都に提出
地域エネルギー供給事業者	開発地域において、新規に地域冷暖房事業を行う（計画する）事業者、既に地域冷暖房を実施している事業者	・毎年度、「地域エネルギー供給実績報告書」を作成し、都に提出 ・エネルギーの有効利用について必要な措置を実施
地域冷暖房区域の建築物の所有者等	地域冷暖房区域内において、1万㎡（住宅用途は2万㎡）を超える建築物を新築しようとする者 上の規模の建築物の所有者、管理者で熱源機器を更新しようとする者	・地域冷暖房からの熱供給の受入れについて検討 ・地域エネルギー供給事業者と協議し、検討した結果を都に報告
エネルギーの有効利用に関わるその他の事業者	利用可能エネルギーが生じる事業を行う者、近接する地域エネルギー供給事業者、熱電併設設備の設置者・所有者・管理者、熱供給を受ける建築物の所有者・管理者	・開発事業者や地域エネルギー供給事業者のエネルギー有効利用に関する取組に対し、必要な情報の提供や協議などで協力

1 エネルギー使用の合理化	
(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
建築設備の運転管理時に、エネルギー利用の効率的な運用を可能にするために行う事項について評価します。	

住宅以外の用途（住宅以外の用途で延べ面積 10,000 ㎡以下の場合は記載省略が可能。住宅用途は適用しない。）

段階	評価基準
3	表 8 から表 10 までによる点数の合計が 4 以上であること。
2	表 8 から表 10 までによる点数の合計が 2 又は 3 であること。
1	段階 3 及び段階 2 に適合しない。

表 8 エネルギーの予測に係る事項

配慮の内容	点数
計算プログラム（WEB プログラムを除く。）を用いて、省エネシステム（公益財団法人 空気調和・衛生工学会が公表している「エネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）における未評価技術について」に記載されている未評価技術を含む。）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。	1

表 9 エネルギーの計測に係る事項

配慮の内容	点数
住宅以外の用途の中で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。	1
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。	1
住宅以外の用途の中で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の電力量、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。	1

表 10 エネルギーの表示等に係る事項

配慮の内容	点数
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。	1
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（クラウドサービス等によって代替する場合を含む）。	1
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可視化されて提供される仕組み（見える化）が導入されている。	1

【取組・評価書の記入に係る事項】

エネルギーの予測に係る事項、エネルギーの計測に係る事項、エネルギーの表示等に係る事項の取組状況で評価します。次のア～クの事項について選択します。

(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	ア 段階1
(ア)エネルギーの予測に係る事項	イ	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	ウ	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。	
	エ	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。	
	オ	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。	
	カ	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。	
(ウ)エネルギー表示等に係る事項	キ	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。	
	ク	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。	

図 15 「住宅以外の用途」シートの抜粋

- ア 延べ面積 10,000 m²以下の場合は取組・評価書への記載を省略することができます。この場合、「記載省略」を選択します。それ以外の場合は、「適用する」を選択します。
- イ WEB プログラム（非住宅）以外の計算プログラム（BEST 設計ツール、BEST 専門版、LCEM、ESUM、EnergyPlus 等）を用いて、計画する建築物（住宅以外の用途）全てにおいて未評価技術^{※1}を含む省エネシステム又は建物竣工後における運用実態を想定したエネルギーシミュレーションを実施し、年間・月別のエネルギー消費量の想定又はエネルギー消費先別のエネルギー消費量割合が分析されている場合、“○”を選択します。
- ウ 住宅以外の用途の中で最も床面積が大きい建物用途全体の電力量、ガス量及び熱量（熱量については、パッケージ形空調機のための計画の場合を除く。）の使用量が把握できる隔測メーターが設置されている場合、“○”を選択します。（最も床面積の大きい建物用途における代表階又は代表エリアのみを計測できる隔測メーターが設置されている場合はオ欄で“○”を選択します。）
- エ 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場合（一部を含む。）、“○”を選択します。主要な設備システム及びシステム効率とは、熱源設備における熱源機 COP や熱源システム COP 等を指すこととします。表 8 の主要な設備システム欄の項目ごとにシステム効率欄に対応する評価を行うことが可能であれば、“○”を選択します。

表 11 効率評価の事例（CASBEE—建築（新築）評価マニュアル（2016 年版）より抜粋、一部加筆修正）

主要な設備システム		システム効率	評価項目
1	熱源設備	熱源機 COP 評価	製造熱量／熱源機消費エネルギー（一次エネルギー基準）
		熱源システム COP 評価	製造熱量／熱源機＋補機消費エネルギー（一次エネルギー基準）
		熱媒搬送 WTF	搬送熱量／ポンプ消費エネルギー（二次エネルギー基準）
2	空調設備	空調機搬送 ATF	搬送熱量／ファン消費エネルギー（二次エネルギー基準）
		全熱交換器効果	削減熱量、エネルギー量
		外気冷房効果	削減熱量、エネルギー量
		ビル用マルチ COP 評価	個別分散空調システムの効率評価
3	換気設備	変風量制御の評価	CO ₂ 濃度制御、温度制御などによる削減エネルギー量
4	照明設備	各種制御の評価	昼光利用、人感センサーなどによる削減エネルギー量
5	給湯設備	熱源機 COP 評価	製造熱量／熱源機消費エネルギー（一次エネルギー基準）
		熱源システム COP 評価	製造熱量／熱源機＋補機消費エネルギー（一次エネルギー基準）
		熱媒搬送 WTF	搬送熱量／ポンプ消費エネルギー（二次エネルギー基準）
6	昇降機	各種管制運転効果	削減エネルギー量
7	その他	太陽光発電設備評価	発電効率／定格効率／年間効率
		蓄熱槽評価	蓄熱槽効率
		CGS 評価	発電効率／総合効率／省エネルギー率
		各種連携制御	セキュリティ連動による消照効果／換気停止の効果等
		その他	空調 CO ₂ 制御効果、換気 CO ₂ 制御効果、タスクアンビエント空調効果 タスクアンビエント照明効果など

- オ 住宅以外の用途の中で最も床面積が大きい建物用途における代表階又は代表エリア（事務室、商業施設、客室、教室、病室など同一の設備システム及び設備機器を導入している階又はゾーンが、複数の基準階又は対象エリアで構成されている場合で、その基準階又は対象エリアの代表として、電力量、熱量及び温度の詳細な計測・計量設備を設置している階又はエリアとする。）の電力量、熱量及び温度の把握ができる隔測メーター^{※2}が設置されている場合（一部を含む。）、“○”を選択します。（最も床面積の大きい建物用途全体の計測を行っている場合はウ欄で“○”を選択します。）
- カ データの収集機能を有する場合、“○”を選択します。データ収集機能とは、設備機器等（一部を含む。）の運転状態、設置された隔測メーターの計測値等を記憶媒体に蓄積することができる機能とします。
- キ エネルギー消費分析及び管理機能を有する場合、又はその機能をクラウドサービス等によって代替する予定がある場合は、“○”を選択します。エネルギー消費分析及び管理機能とは、蓄積したデータ（一部を含む。）を集計・演算

し、各種のグラフ等を表示することができ、エネルギーの使用状況や機器の運転状態を把握することができる機能とします。

ク 従業員や来場者に当該建築物の環境・エネルギー消費に関する情報を提供する見える化の仕組み（建築物全体又は室内に関するエネルギー消費量、CO₂排出量、CO₂削減効果、室内温湿度又は太陽光発電量のいずれかの情報をインターネット又はイントラネットを介して、パソコン等で利用者が自由に閲覧できる、又はデジタルサイネージ（表示と通信にデジタル技術を活用して平面ディスプレイやプロジェクタなどによって映像又は情報を表示する広告媒体のこととする。）等で不特定多数の人へ情報を提供できるもの。）が導入されている場合、“○”を選択します。

※1 未評価技術とは、公益社団法人 空気調和・衛生工学会にて公表された「エネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）における未評価技術について」に示されている、WEB プログラムでは現時点において部分的な評価に留まる技術、評価対象となっていない技術とし、次の9つとします。

- ① CO₂濃度による外気量制御
- ② 自然換気システム
- ③ 空調ポンプ制御の高度化（VWV、適正容量分割、末端差圧制御、送水圧力設定制御等）
- ④ 空調ファン制御の高度化（VAV、適正容量分割等）
- ⑤ 冷却塔ファン・インバータ制御
- ⑥ 照明のゾーニング制御
- ⑦ フリークーリング
- ⑧ デシカント空調システム
- ⑨ クール・ヒートトレンチシステム

※2 電力量、熱量及び温度の把握ができる隔測メーターとは、空調及び照明に関わる全ての設備に対する電力量、熱量及び温度の詳細な計測が可能な隔測メーターのことで、設備システム及び設備機器の運転状態の分析又はエネルギー消費傾向を把握することが可能なものとします。

【根拠書類に係る事項】

- (1) WEB プログラム（非住宅）とは別に詳細なエネルギーシミュレーションが実施されている場合、その実施概要がわかる書類を提出します。
- (2) 中央監視システム（BEMS、デジタルサイネージ等を含む。）の図書、エネルギー計測・管理及び表示に関する設計概要書を提出します。
- (3) エネルギー消費分析及び管理機能をクラウドサービス等によって代替する場合、その内容等がわかる図書を提出します。
- (4) エネルギー計測・管理及び表示に関する設計概要書にエネルギーを計測する系統やシステム効率を把握するためのメーターの位置、代表階や代表エリアの設定と計測の内容、見える化の仕組みの概要等を記載すると、施工の際に施工者とのやりとりがスムーズになります。

【評価項目の解説】

建築物の省エネを行うためには次のステップが重要です

- ・ エネルギー消費の予測を立てた上で、運用時の計測データを収集・分析する。
- ・ 機器ごとの運転効率や建物のエネルギー消費傾向等を把握し、予測時との乖離を確認する（シミュレーション結果との比較を行う）。
- ・ チューニング、コミッショニングを行う取組が連携して行われる。
- ・ 建築物の所有者や管理者とともに利用者がエネルギー情報を共有することで、利用者の更なる省エネ意識を啓発する。

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。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) この評価基準はCASBEE LR2. 資源・マテリアル 2.3 躯体材料におけるリサイクル材の使用及び2.5 持続可能な森林から算出された木材と連携した基準です。
- (2) 計画する建築物に住宅用途及び住宅以外の用途がある場合、それぞれの用途において評価基準への適合を評価します。ただし、それぞれの用途に分けて評価することが困難である場合は、両方の取組・評価書に同一の内容を記入します。
- (3) 躯体材料において使用している(一部を含む。)再生骨材、混合セメント及びリサイクル鋼材等の種類で評価します。次の事項について選択、記入します。なお、躯体とは建築基準法における構造耐力上主要な部分を指します。

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	ア	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	

図16 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

ア 躯体材料において使用しているリサイクル材について「○」を選択します。複数ある場合は該当するものすべてについて「○」を選択します。

【根拠書類に係る事項】

- (1) 取組・評価書で「○」を選択したリサイクル材の使用箇所及び仕様がわかる図面又は設計概要書を提出します。
- (2) 躯体材料において使用するリサイクル材について、設計図の特記仕様書等に明記しておくことにより、施工の際にその仕様が反映されるようになります。(特記の記入例：集材材は、「東京都環境物品等調達方針(公共工事)」における「特別品目」に定められる多摩産材等とする。)

【評価項目の解説】

- (1) グリーン購入とは、製品やサービスを購入する際に、環境を考慮して、必要性をよく考え、環境への負荷ができるだけ少ない製品やサービスを選び、環境負荷の低減に努める事業者から優先して購入すること、とされています。グリーン購入法に定められる特定調達品目に該当する資材等を選択することで、グリーン購入の考え方に基づき購入することが可能となり、環境負荷の低減を図ることができます（環境省 グリーン購入法 [net \(https://www.env.go.jp/policy/hozen/green/g-law/\)](https://www.env.go.jp/policy/hozen/green/g-law/) 参考資料「グリーン購入とは」）。
- (2) 「東京都環境物品等調達方針(公共工事)」は、環境物品等の使用の推進及び環境影響物品等の使用抑制を行うことにより、環境への負荷の少ない持続的発展が可能な社会の構築を図ることを目的に、定められたものです。この調達方針で定めた「特別品目」の中から資材等を選択することにより、公共工事、民間工事に関わらず、環境への負荷低減を図ることができます。
(<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/recy/index.html>)

2 資源の適正利用	
(1) リサイクル材	イ 躯体材料以外におけるリサイクル材の利用
躯体材料以外におけるリサイクル材の利用のために行う事項について評価します。	

全ての用途（住宅以外の用途は記載省略が可能）

段階	評価基準
3	躯体以外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」 ・東京都環境物品等調達方針（公共工事）（当該年度）「特別品目」
2	躯体に段階3で掲げた資材等を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。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) この評価基準はCASBEE LR2. 資源・マテリアル2.4 躯体材料以外におけるリサイクル材の使用と連携した基準です。
- (2) 躯体材料等以外の部分（一部を含む。）において使用しているリサイクル材の種類で評価します。ただし、家具又は什器などの可動する物品等への適合状況は除きます。次のア、イの事項について選択、記入します。
なお、躯体とは建築基準法における構造耐力上主要な部分を指します。

イ 躯体材料以外におけるリサイクル材の利用		適用する	ア	段階1
(ア)グリーン購入法の特定調達品目	イ			(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)

図17 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

- ア 住宅以外の用途では取組・評価書への記載を省略することができます。この場合、「記載省略」を選択します。住宅用途の場合は、「適用する」を選択します。
- イ 躯体材料以外において使用しているリサイクル材の種類を（ア）（イ）の品目名で記入します。複数ある場合は該当するものすべてについて記入します。複数種類ある場合は、行を分けて記入します（（ア）又は（イ）において3種類以上ある場合は、主な2種類を記入したうえで、残りのリサイクル材については、その品目を取組・評価書シート末尾の「第2 環境への配慮のための措置の概要」に記入します。）。

【根拠書類に係る事項】

- (1) 取組・評価書に記入したリサイクル材について、（ア）（イ）の品目名がわかる図書又は設計概要書を提出します。
- (2) 躯体材料以外において使用するリサイクル材について、設計図の特記仕様書や仕上表に明記しておくことにより、施工の際にその仕様が反映されるようになります。
（特記の記入例：断熱材は、「東京都環境物品等調達方針（公共工事）」の「特別品目」に定められるノンフロン断熱材とする。）

【評価項目の解説】

- (1) グリーン購入とは、製品やサービスを購入する際に、環境を考慮して、必要性をよく考え、環境への負荷ができるだけ少ない製品やサービスを選び、環境負荷の低減に努める事業者から優先して購入すること、とされています。グリーン購入法に定められる特定調達品目に該当する資材等を選択することで、グリーン購入の考え方にに基づき購入することが可能となり、環境負荷の低減を図ることができます（環境省 グリーン購入法.net (<https://www.env.go.jp/policy/hozen/green/g-law/>) 参考資料「グリーン購入とは」）。

- (2) 「東京都環境物品等調達方針(公共工事)」は、環境物品等の使用及び環境影響物品等の使用抑制に関し必要な事項を定め、これに基づく環境物品等の使用の推進及び環境影響物品等の使用抑制を行うことにより、環境への負荷の少ない持続的発展が可能な社会の構築を図り、定められたものです。この方針で定めた「特別品目」の中から資材等を選択することにより、公共工事、民間工事に関わらず、環境への負荷低減を図ることができます。
- (3) 躯体材料以外におけるリサイクル材のうち、特定調達品目又は特別品目に該当するものは次のとおりです。グリーン購入法及び調達方針における要件を確認の上、適合を確認してください。

表 12 リサイクル資材の例

評価対象	品目名 (グリーン購入法及び調達方針における要件を確認の上、適合を確認してください。)
グリーン購入法における特定調達品目	建設汚泥から再生した処理土 土工用高炉水砕スラグ 銅スラグを用いたケーソン中詰め材 フェロニッケルスラグを用いたケーソン中詰め材 地盤改良用製鋼スラグ 再生加熱アスファルト混合物 鉄鋼スラグ混入アスファルト混合物 鉄鋼スラグ混入路盤材 鉄鋼スラグブロック フライアッシュを用いた吹付けコンクリート 再生材料を用いた舗装用ブロック (焼成) 再生材料を用いた舗装用ブロック (プレキャスト無筋コンクリート) セラミックタイル (陶磁器質タイル) 製材 集成材 合板 単板積層材 (LVL) 直交集成板 (CLT) フローリング パーティクルボード 繊維板 木質系セメント板 木材・プラスチック再生複合材製品 (WPRC) ビニル系床材 断熱材
東京都環境物品等調達方針 (公共工事) における特別品目	建設発生土 良質土 普通土 改良土 粒状改良土 流動化処理土 (建設発生土) 一体施工システム内処理土 分級処理土 しゅんせつ土 しゅんせつ土改良土 建設泥土改良土 流動化処理土 (建設泥土) 再生木質ボード類

	再生クラッシャーラン 再生碎石（擁壁当裏込め用） 再生碎石（グラベルコンパクションパイル工法用） 再生単粒度碎石（浸透トレンチ用） 再生粒度調整碎石 再生砂 再生加熱アスファルト混合物 再生加熱アスファルト処理混合物 再生骨材Lを用いたコンクリート 再生骨材Mを用いたコンクリート 再生骨材Hを用いたレディーミクストコンクリート 再生コンクリート路盤材 再生コンクリート碎石等 道床碎石 エコセメント（直接利用） エコセメントを用いた均し（捨て）コンクリート等 エコセメントを用いたレディーミクストコンクリート エコセメントを用いたコンクリート二次製品 溶融スラグ（直接利用） 溶融スラグを用いたコンクリート二次製品 溶融スラグを用いた再生加熱アスファルト混合物 スーパーアッシュを用いたコンクリート二次製品 スーパーアッシュを用いた土木材料 アスファルト混合物用汚泥焼却灰を用いた加熱アスファルト混合物（再生・一般） 浄水場発生土を用いたグラント舗装材 浄水場発生土を用いた緑化用土 浄水場発生土を用いた土ブロック 多摩産材等（直接利用） 多摩産材等を用いた道路（林道を含む）施設材料 多摩産材等を用いた河川（治山を含む）施設材料 多摩産材等を用いた建築材料 多摩産材等を用いた仮設材料 ノンフロン断熱材（再生資源を使用しているもの） 電炉鋼材などのリサイクル鋼材
--	---

2 資源の適正利用	
(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
オゾン層を破壊せず、かつ、地球温暖化係数の小さい断熱材の発泡剤の選択に係る事項について評価します。	

全ての用途

段階	評価基準
3	断熱材用発泡剤を使用しないこと又は断熱材用発泡剤に使用されている物質のオゾン破壊係数（ODP）が0及び地球温暖化係数（GWP）が1以下
2	断熱材用発泡剤に使用されている物質のオゾン破壊係数（ODP）が0及び地球温暖化係数（GWP）が1を超え10未満
1	段階3及び段階2に適合しない。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) この評価基準はCASBEE LR2. 資源・マテリアル 3.2.2 発泡剤（断熱材等）と連携した基準です。
- (2) 計画する建築物に住宅用途及び住宅以外の用途がある場合、それぞれの用途において評価基準への適合を評価します。ただし、それぞれの用途に分けて評価することが困難である場合は両方の取組・評価書に同一の内容を記入します。
- (3) オゾン破壊係数（ODP）、地球温暖化係数（GWP）の値で評価します。使用する断熱材用発泡剤が複数ある場合は、オゾン破壊係数（ODP）、地球温暖化係数（GWP）の最も大きい（悪い）値で評価します。次のア～ウの事項について選択、記入します。

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		ア	
(イ)オゾン破壊係数	イ	-	
(ウ)地球温暖化係数	ウ	-	

図 18 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

- ア 計画する建築物で断熱材を使用していない場合、又は使用する断熱材に発泡剤を用いた断熱材を使用していない場合、「無」を選択します。それ以外の場合、「有」を選択します。
- イ アで「有」を選択した場合、建築物で使用される断熱材用発泡剤の中で、最も大きいオゾン破壊係数（ODP）の値を記入します。JIS A9526 A種○（○は任意の記号）又はJIS A9511に適合する断熱材を使用する場合は0を記入します。また、使用する断熱材又は断熱材用発泡剤が未定の場合は空欄とします。
- ウ アで「有」を選択した場合、建築物で使用される断熱材用発泡剤の中で、最も大きい地球温暖化係数（GWP）の値を記入します。また、JIS に適合する断熱材を使用又は使用する断熱材若しくは断熱材用発泡剤が未定の場合は空欄とします。

次の表に、東京都建築物環境配慮指針で指定するオゾン破壊係数及び地球温暖化係数について、断熱材用発泡剤として用いられる代表的なものを示します。

表 13 断熱材の種類と発泡ガスについて

種別	断熱材	発泡ガス	オゾン破壊係数（ODP）	地球温暖化係数（GWP）
（使用禁止又は全廃）	硬質ウレタンフォーム	CFC-11	1	4750
		HCFC-141b	0.11	725
現場発泡品	硬質ウレタンフォーム	HFC-134a	0	1430
		HFC-245fa	0	1030
		HFC-365mfc	0	794

		C02	0	1
工場成形品	硬質ウレタンフォーム	炭化水素系	0	3※
		C02	0	1
	フェノールフォーム	炭化水素系	0	3※
	押出発泡ポリスチレンフォーム	炭化水素系	0	3※
	高発泡ポリエチレンフォーム	炭化水素系	0	3※
	グラスウール（無機繊維）	なし		
	ロックウール（無機繊維）	なし		
	セルロースファイバー等（木質繊維）	なし		

※ 代表的な炭化水素であるイソブタンの場合の GWP

（出典）環境省地球環境局フロン等対策推進室「ノンフロン断熱材」

（出典）日本フルオロカーボン協会「フルオロカーボン類の環境・安全データ 一覧表」

【根拠書類に係る事項】

- （1） 計画する建築物で使用される、ODP と GWP の値が最も大きい断熱材用発泡剤の種類及びその ODP 及び GWP の値がわかる図書又は設計概要書を提出します。
 なお、表 13 において ODP 及び GWP の値が確認できる場合は、断熱材用発泡剤の種類がわかる図書等のみを提出します。
- （2） 断熱材用発泡剤の種類、ODP 及び GWP の値について、設計図の特記仕様書や機器表に明記しておくことにより、施工の際にその仕様が反映されるようになります（特記の記入例：ODP=0、GWP が 1 以下の発泡剤を使用した断熱材とすること。）。

【評価項目の解説】

- （1） 資源の適正利用におけるオゾン層の保護及び地球温暖化の抑制の観点から、断熱材用発泡剤は、ODP（Ozone Depletion Potential、オゾン破壊係数）がゼロ及び GWP（Global Warming Potential、地球温暖化係数）が可能な限りできるだけ小さいものを採用することが必要です。
- （2） フロン排出抑制法では、日本において大量に使用され、かつ相当量のフロン類が使用されているもので、その使用等に際してのフロン類の排出の抑制が技術的に可能である製品を「指定製品」として指定しています。現行の指定製品は、製品の技術開発及び安全性評価等の状況を踏まえ、区分が指定されており、それぞれに環境影響度の目標値である GWP と目標年度が定められています。この目標値に適合し、かつ、さらに環境に配慮した発泡剤を使用することが望まれます。

2 資源の適正利用	
(2) オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制	イ 空気調和設備用冷媒
オゾン層を破壊せず、かつ、地球温暖化係数の小さい空気調和設備用の冷媒の使用に係る事項について評価します。	

全ての用途（住宅用途は記載省略が可能）

段階	評価基準
3	空調用冷媒に使用されている物質のオゾン破壊係数（ODP）が0 及び地球温暖化係数（GWP）が750 以下
2	空調用冷媒に使用されている物質のオゾン破壊係数（ODP）が0 及び地球温暖化係数（GWP）が750 超
1	段階3 及び段階2 に適合しない。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) この評価基準はCASBEE LR2. 資源・マテリアル 3.2.3 冷媒と連携した基準です。
- (2) 計画する建築物に住宅用途及び住宅以外の用途がある場合、それぞれの用途において評価基準への適合を評価します。ただし、それぞれの用途に分けて評価することが困難である場合は両方の取組・評価書に同一の内容を記入します。
- (3) オゾン破壊係数（ODP）、地球温暖化係数（GWP）の値で評価します。使用する空気調和設備用冷媒が複数ある場合は、オゾン破壊係数（ODP）、地球温暖化係数（GWP）の最も大きい（悪い）値で評価します。次のア～ウの事項について選択、記入します。

イ 空気調和設備用冷媒		適用する		ア	段階1
(ア) オゾン破壊係数	イ	-			
(イ) 地球温暖化係数	ウ	-			

図 19 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

ア 住宅用途では取組・評価書への記載を省略することができます。この場合、「記載省略」を選択します。住宅以外の用途の場合は、「適用する」を選択します。

イ 計画する建築物で使用される空気調和設備用冷媒の中で、最も大きいオゾン破壊係数（ODP）の値を記入します。また、使用する空気調和設備用冷媒が未定の場合は空欄とします。

ウ 計画する建築物で使用される空気調和設備用冷媒の中で、最も大きい地球温暖化係数（GWP）の値を記入します。また、使用する空気調和設備用冷媒が未定の場合は空欄とします。

次の表に東京都建築物環境計画書配慮指針で指定するオゾン破壊係数及び地球温暖化係数について空気調和設備用冷媒として用いられる代表的なものを示します。

表 14 主要な空気調和設備用冷媒の ODP と GWP※

冷媒の種類	ODP	GWP	冷媒の種類	ODP	GWP
R-410A	0	2090	R-407C	0	1770
R-32 (HFC-32)	0	675	R-245fa (HFC-245fa)	0	1030
R-134a (HFC-134a)	0	1430	CFC-11	1	4750

※日本フルオロカーボン協会「フルオロカーボン類の環境・安全データ 一覧表」より抜粋

【根拠書類に係る事項】

- (1) 計画する建築物で使用される ODP と GWP の値が最も大きい空気調和設備用冷媒の種類及びその ODP と GWP の値がわかる図面又は設計概要書を提出します。

なお、表 14 において ODP 及び GWP の値が確認できる場合は、空気調和設備用冷媒の種類がわかる図書等のみを提出することができます。

- (2) 冷媒の種類、ODP や GWP の値について、設計図の特記仕様書や機器表に明記しておくことにより、施工の際にその仕様が反映されるようになります（特記の記入例：ODP=0、GWP が 750 以下の冷媒を使用した機器とすること）。

【評価項目の解説】

- (1) 資源の適正利用におけるオゾン層の保護及び地球温暖化の抑制の観点から、空気調和設備用冷媒は、ODP (Ozone Depletion Potential、オゾン破壊係数) がゼロ及び GWP (Global Warming Potential、地球温暖化係数) ができるだけ小さいものを採用することが必要です。
- (2) フロン排出抑制法では、日本において大量に使用され、かつ、相当量のフロン類が使用されているもので、その使用等に際してのフロン類の排出の抑制が技術的に可能である製品を「指定製品」として指定しています。現行の指定製品は、製品の技術開発及び安全性評価等の状況を踏まえ、区分が指定されており、それぞれに環境影響度の目標値である GWP と目標年度が定められています。この目標値に適合し、かつ、さらに環境に配慮した冷媒を使用することが望まれます。

2 資源の適正利用	
(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
社会の変化に適切に対応し、建築物の長寿命化を図るために行う建築物の維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保に係る事項について評価します。	

住宅用途

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
外部仕上がりにおいて、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
躯体材料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

【取組・評価書の記入に係る事項】

躯体以外の劣化対策に係る事項、大型機器の搬出入に係る事項、その他に係る事項の取組状況について評価します。次のア～ケの事項について選択します。

なお、躯体とは建築基準法における構造耐力上主要な部分を指します。

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	ア	外部仕上がりにおいて、耐用年数の長い材料が採用されていること。	
	イ	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	ウ	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。	
	エ	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。	
	オ	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	カ	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。	
	キ	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。	
	ク	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。	
	ケ	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。	

図 20 「住宅用途」シートの抜粋

- ア 計画する建築物の外部仕上げ（一部を含む。）において、耐用年数の長い材料が採用されている場合、“○”を選択します。耐用年数の長い材料とは、塗装が不要な材料（ガラス、タイル等）、又はフッ素塗装、溶融亜鉛メッキ塗装等耐用年数が長い塗装が施されたものとし、ただし、ガラスカーテンウォールについては、ガラス以外の部分において、塗装が不要な材料の場合又は耐用年数の長い塗装が施されシール部分が露出していないものに限る、DPG 構法等のサッシを用いず、シール部分が露出しているものは含まないこととします。
- イ 屋外露出の保温外装材（一部を含む。）において、ステンレス、ガルバリウム鋼板等耐用年数の長い材料が採用されている場合、“○”を選択します。
- ウ 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場合、“○”を選択します。
- エ 躯体材料や仕上げ材を破壊せずに、大型機器の搬出入ルートが確保されている場合、“○”を選択します。
- オ 計画する建築物において、全ての階に着床可能なエレベーターがあり、そのエレベーターのかご寸法が大型機器や長尺配管の搬出入を考慮して計画されている場合（トランク付きエレベーターを含む。）は“○”を選択します。
- カ 計画する建築物（一部を含む。）において、天井解体等の道連れ工事を最小限とするための取組が導入されている場合、“○”を選択します。天井解体等の道連れ工事を最小限とするための取組とは、例えば、床置形、カセット形の空調機器、壁掛けルームエアコンの採用又は天井吊形の隠ぺい形であっても更新（撤去及び設置）が可能となるグリッド天井であること等です。
- キ 配管更新や将来対応のために、受水槽又は給水管からパイプシャフトまでのルート（一部を含む。）において、配管トレンチや配管ピットが設けられている場合、“○”を選択します。
- ク 共用排水管があるパイプシャフト（一部を含む。）等において、共用排水管の更新や将来対応のために、床を貫通する予備スリーブが確保されている、又は更新のための空間が確保され、はつり工事を軽減する措置が講じられている場合、“○”を選択します。
- ケ 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場合、“○”を選択します。廃棄物を減らす取組とは、例えば、間仕切り壁をなくし、可動式の収納等で居室を仕切ることができるもの等です。

【根拠書類に係る事項】

- (1) 取組の内容がわかる図書又は設計概要書等を提出します。
- (2) 基本設計時に維持管理計画の検討を行い、上記ア～ケの内容等を示し、設計概要書としてまとめ、実施設計図に明記した上で施工を行うことにより、設備機器の維持管理や更新のしやすい建築物にすることができます。

住宅以外の用途

段階	評価基準
3	表 18 から 20 までによる点数の合計が6以上であること。
2	表 18 から 20 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 18 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 19 大型機器等の搬出入に係る事項

配慮の内容	点数
大型機器の搬出入ルートや揚重方法が明記された更新計画が作成されていること。	1
躯体材料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 20 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、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ピット・点検歩廊等が設けられていること。	1
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。	1
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。	1

【取組・評価書の記入に係る事項】

躯体以外の劣化対策に係る事項、大型機器の搬出入に係る事項、その他に係る事項の取組状況で評価します。次のア～ケの事項について選択します。

なお、躯体とは建築基準法における構造耐力上主要な部分を指します。

ア 維持管理、更新、改修、用途の変更等の集中度の確保		適用する	段階1
(ア)躯体以外の劣化対策に係る事項	ア	☐	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。
	イ	☐	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	ウ	☐	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。
	エ	☐	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。
	オ	☐	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	カ	☐	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。
	キ	☐	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ピット・点検歩廊等が設けられていること。
	ク	☐	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はつり
	ケ	☐	工事を軽減する措置が講じられていること。
		☐	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。

図 21 「住宅以外の用途」シートの抜粋

ア 計画する建築物の外部仕上げ（一部を含む。）において、耐用年数の長い材料が採用されている場合、“○”を選択します。耐用年数の長い材料とは、塗装が不要な材料（ガラス、タイル等）、又はフッ素塗装、溶融亜鉛メッキ塗装等

の耐用年数の長い塗装が施されたものとします。ただし、ガラスカーテンウォールについては、ガラス以外の部分において、塗装が不要な材料の場合又は耐用年数が長い塗装が施されシール部分が露出していないものに限り、DPG 構法等のサッシを用いずシール部分が露出しているものは含まないこととします。

イ 屋外露出のダクト、保温外装材（一部を含む。）において、耐用年数の長い材料が採用されている場合、“○”を選択します。耐用年数の長い材料とは、ステンレス、ガルバリウム鋼板等とします。

ウ 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場合、“○”を選択します。

エ 躯体材料や仕上げ材を破壊せずに、大型機器の搬出入ルートが確保されている場合、“○”を選択します。

オ 計画する建築物において、全ての階に着床可能なエレベーターがあり、そのエレベーターのかご寸法が大型機器や長尺配管の搬出入を考慮して計画されている場合（トランク付きエレベーターを含む。）は“○”を選択します。

カ 計画する建築物（一部を含む。）において、天井解体等の道連れ工事を最小限とするための取組が導入されている場合、“○”を選択します。天井解体等の道連れ工事を最小限とするための取組とは、例えば、床置形、カセット形の空調機器の採用又は天井吊型の隠ぺい形であっても更新（撤去及び設置）が可能となるグリッド天井であること等です。

キ 配管更新や将来対応のために、主な設備機械室からパイプシャフトまでのルート（一部を含む。）において、配管トレンチや配管ピット・点検歩廊等が設けられている場合、“○”を選択します。

ク パイプシャフト（一部を含む。）等において、縦配管の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場合、“○”を選択します。

ケ 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場合、“○”を選択します。廃棄物を減らす取組とは、例えばテナント入居時の工事で撤去される天井や照明設備等の設置を最小限とするようなことです。

【根拠書類に係る事項】

- （１） 取組の内容がわかる図書又は設計概要書等を提出します。
- （２） 基本設計時に維持管理計画の検討を行い、上記ア～ケの内容等を示し、設計概要書としてまとめ、実施設計図に明記した上で施工を行うことにより、設備機器の維持管理や更新のしやすい建築物にすることができます。

【評価項目の解説】

- （１） 大型機器の搬出入ルートや更新を考慮した配管ルートを計画することにより、更新や変更の際の道連れ工事を最小限にすることができます。その結果、廃棄物を減らすことが可能になります。
- （２） 新築時に耐用年数の長い材料を選択することや、変更工事をスムーズに行うことができる計画とすることで、社会的劣化（物質的な品質低下ではなく、社会の要求水準が向上し、対応しきれなくなること。）に対しても速やかに対応することができます。その結果、建築物を長い期間使用することが可能になります。

2 資源の適正利用	
(3) 長寿命化等	イ 躯体の劣化対策
建築物の長寿命化を図るため、躯体部分の劣化の進行を遅らせるために行う事項について評価します。	

全ての用途

段階	評価基準
3	次に掲げる建築物の種類の区分に応じ、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年第81号）に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下、「評価方法基準」という。）における次の基準に適合すること。 （木造） ・土台について評価方法基準第5 3-1 (3) イ①b（等級3相当） ・基礎について評価方法基準第5 3-1 (3) イ①e（等級3相当） （鉄骨造） ・柱、はり、又は筋かいに使用されている鋼材に係る厚さ及び防錆措置について評価方法基準第5 3-1 (3) ロ①a（等級3相当） （鉄筋コンクリート及び鉄骨鉄筋コンクリート造（以下、鉄筋コンクリート造等という。）） ・部位に係る最小かぶり厚さ及び水セメント比について評価方法基準第5 3-1 (3) ハ①a、b及びc（等級3相当）
2	次に掲げる建築物の種類の区分に応じ、評価方法基準における次の基準に適合すること。 （木造） ・評価方法基準第5 3-1 (3) イ①e（等級3相当） （鉄骨造） ・評価方法基準第5 3-1 (3) ロ②a（等級2相当） （鉄筋コンクリート造等） ・評価方法基準第5 3-1 (3) ハ②（等級2相当）。(評価方法基準第5 3-1 (3) ハ①のdからgまでの基準は除く。)
1	段階3及び段階2に適合しない。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) この評価基準はCASBEE Q2. サービス性能 2.2.1 躯体材料の耐用年数と連携した基準です。
- (2) 計画する建築物に住宅用途及び住宅以外の用途がある場合、それぞれの用途において評価基準への適合を評価します。ただし、それぞれの用途に分けて評価することが困難である場合は、両方の取組・評価書に同一の内容を記入します。
- (3) 住宅品質確保法における評価方法基準に該当するかどうかで評価します。次のア～カの事項について選択します。ただし、建築物の構造が木造の場合はア、イ、鉄骨造の場合はウ、エ、鉄筋コンクリート造等の場合はオ、カの事項について選択します。複数の構造で設計されている場合、全ての構造について評価基準への適合を評価し、最も低い評価段階を適用します。

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		
	ア	評価方法基準第5 3-1(3)イ①bの基準に適合している。	
	イ	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		
	ウ	評価方法基準第5 3-1(3)ロ①aの基準に適合している。	
	エ	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		
	オ	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。	
	カ	評価方法基準第5 3-1(3)ハ②の基準に適合している。	

図22 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

- ア 評価方法基準第5 3-1 (3) イ①にある等級3のうち、b 土台に関する基準を当該部分のすべてが満たす場合、「○」を選択します。
- イ 評価方法基準第5 3-1 (3) イ①にある等級3のうち、e 基礎に関する基準を当該部分のすべてが満たす場合、「○」を選択します。
- ウ 評価方法基準第5 3-1 (3) ロ①にある等級3のうち、a 構造躯体に関する基準を当該部分のすべてが満たす場合、「○」を選択します。
- エ 評価方法基準第5 3-1 (3) ロ②にある等級2のうち、a 鋼材の防錆措置に関する基準を当該部分のすべてが満たす場合、「○」を選択します。
- オ 評価方法基準第5 3-1 (3) ハ①にある等級3のうち、セメントの種類、コンクリートの水セメント比、部材の設計・配筋に関する a、b 及び c の基準を当該部分のすべてが満たす場合、「○」を選択します。
- カ 評価方法基準第5 3-1 (3) ハ②にある等級2のうち、セメントの種類、コンクリートの水セメント比、部材の設計・配筋に関するハ①a、b 及び c に係る部分の基準を当該部分のすべてが満たす場合、「○」を選択します。

【根拠書類に係る事項】

- (1) 住宅品確法における取組の内容がわかる図面又は設計概要書等を提出します。
- (2) 躯体の劣化対策に係る必要な仕様について、設計図の特記仕様書などに明記しておくことにより、施工時にその仕様が反映されるようになります（特記の記入例：基礎は、地面から基礎上端までの高さを450mmとする。鋼材の防錆措置は、住宅の品質確保の促進等に関する法律の劣化対策等級3に示される表3の区分5と同等以上とする。ただし6mm以上の厚さの場合は、1つ下位の区分としてよい。）。

【評価項目の解説】

- (1) 評価方法基準の考え方にに基づき躯体の劣化対策を行うことで、建築物の長寿命化を図ることができます。
- (2) 評価方法基準について、本評価基準の対象となる部分を以下に示します。

（評価方法基準抜粋（平成13年国土交通省告示第1346号。令和元年11月15日改正時点）

3-1 劣化対策等級（構造躯体等）

(3) 評価基準(新築住宅)

イ 木造

① 等級3

(略)

b 土台

土台が次の(i)から(iii)までのいずれかに適合し、かつ、土台に接する外壁の下端に水切りが設けられていること。

(i) 土台にK3相当以上の防腐・防蟻処理(北海道又は青森県の区域内に存する住宅にあっては、構造用製材規格等に規定する保存処理の性能区分のうちK2以上の防腐処理(日本産業規格K1570に規定する木材保存剤又はこれと同等の薬剤を用いたK2以上の薬剤の浸潤度及び吸収量を確保する工場処理その他これと同等の性能を有する処理を含む。))が施されていること。

(ii) 構造用製材規格等に規定する耐久性区分D1の樹種のうち、ヒノキ、ヒバ、ベイヒ、ベイスギ、ケヤキ、クリ、ベイヒバ、タイワンヒノキ、ウェスタンレッドシーダーその他これらと同等の耐久性を有するものに区分される製材又はこれらにより構成される集成材等が用いられていること。

(iii) (i)又は(ii)に掲げるものと同等の劣化の軽減に有効な措置が講じられていることが確かめられたものあること。

(略)

e 基礎

地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが400mm以上であること。

ロ 鉄骨造

① 等級3

a 構造躯体

第 2 章 東京都建築物環境計画書の作成方法

- (i) 柱(ベースプレートを含む。以下①及び②において同じ。)、はり又は筋かいに使用されている鋼材にあっては、次の表の(い)項に掲げる鋼材の厚さに応じ、(ろ)項に掲げるイからハまでのいずれかの防錆措置又はこれと同等の防錆措置が講じられていること。

評価方法基準 表 1

(い)	(ろ)	
鋼材の厚さ	防錆措置	
	一般部	最下階(地階を除く。)の柱脚部
12mm 以上		イ 表 2 における区分 2 から区分 5 までのいずれかの塗膜 ロ 表 3 における区分 2 から区分 5 までのいずれかのめっき処理
9mm 以上	イ 表 2 における区分 1 から区分 5 までのいずれかの塗膜 ロ 表 3 における区分 1 から区分 5 までのいずれかのめっき処理	イ 表 2 における区分 3 から区分 5 までのいずれかの塗膜 ロ 表 3 における区分 3 から区分 5 までのいずれかのめっき処理
6mm 以上	イ 表 2 における区分 2 から区分 5 までのいずれかの塗膜 ロ 表 3 における区分 2 から区分 5 までのいずれかのめっき処理	イ 表 2 における区分 4 又は区分 5 のいずれかの塗膜 ロ 表 3 における区分 4 又は区分 5 のいずれかのめっき処理
2.3mm 以上	イ 表 2 における区分 4 又は区分 5 のいずれかの塗膜 ロ 表 3 における区分 4 又は区分 5 のいずれかのめっき処理	イ 表 2 における区分 5 の塗膜 ロ 表 3 における区分 5 のめっき処理 ハ 表 3 における区分 4 のめっき処理
1 この表及び②a(i)の表において「柱脚部」とは、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合にあっては当該鋼材のうちコンクリート上端の下方 10cm から上方 1m までの範囲の全面をいい、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合以外の場合にあっては当該鋼材下端から 1m までの範囲の全面をいう。 2 この表及び②a(i)の表において「一般部」とは、最下階(地階を除く。)の柱脚部以外の部分をいう。		

評価方法基準 表 2

		下塗り 1		下塗り 2		中塗り・上塗り	
			塗り回数		塗り回数		塗り回数
区分 1	a	鉛・クロムフリーさび止めペイント	1 回	—	—	鉛・クロムフリーさび止めペイント	1 回
	b	ジンクリッチプライマー	1 回	—	—	—	—
	c	2 液形エポキシ樹脂プライマー	1 回	—	—	—	—
区分 2	d	厚膜形ジンクリッチペイント	1 回	—	—	—	—
	e	鉛・クロムフリーさび止めペイント	2 回	—	—	合成樹脂調合ペイント	2 回
	f	2 液形エポキシ樹脂プライマー	1 回	—	—	合成樹脂調合ペイント	2 回
	g	2 液形エポキシ樹脂プライマー	1 回	—	—	2 液形エポキシ樹脂エナメル	1 回
区分 3	h	2 液形エポキシ樹脂プライマー	1 回	—	—	2 液形エポキシ樹脂エナメル	2 回
	i	ジンクリッチプライマー	1 回	—	—	2 液形厚膜エポキシ樹脂エナメル	1 回
区分 4	j	ジンクリッチプライマー	1 回	2 液形エポキシ樹脂プライマー	1 回	2 液形エポキシ樹脂エナメル	1 回

第 2 章 東京都建築物環境計画書の作成方法

区分 5	k	ジンクリッチプライマー	1 回	2 液形エポキシ樹脂プライマー	1 回	2 液形エポキシ樹脂エナメル	2 回
	1	ジンクリッチプライマー	1 回	2 液形厚膜エポキシ樹脂プライマー	1 回	2 液形厚膜エポキシ樹脂エナメル	2 回
1 この表において a、c、e、f、g、及び h の塗膜は、コンクリートに埋め込む部分には使用しないものとする。 2 この表において c、f、g 及び h 以外の塗膜は、めっき処理を施した鋼材には使用しないものとする。 3 この表において c、g 及び h の塗膜をめっき処理を施した鋼材に使用する場合は、1 にかかわらずコンクリートに埋め込む部分に使用できるものとする。 4 この表において下塗り 1 及び下塗り 2 は工場内にて行うものとする。 5 この表において「鉛・クロムフリーさび止めペイント」とは、日本産業規格 K56 74 に規定する鉛・クロムフリーさび止めペイント 1 種をいう。 6 この表において「ジンクリッチプライマー」とは、日本産業規格 K5552 に規定するジンクリッチプライマーをいう。 7 この表において「2 液形エポキシ樹脂プライマー」とは、日本産業規格 K5551 に規定する構造物さび止めペイント A 種をいう。 8 この表において「厚膜形ジンクリッチペイント」とは、日本産業規格 K5553 に規定する厚膜形ジンクリッチペイントをいう。 9 この表において「2 液形エポキシ樹脂エナメル」とは、日本産業規格 K5659 に規定する鋼構造物用耐候性塗料の中塗り塗料の規格に適合する膜厚が約 30 μm 以上のものをいう。 10 この表において「合成樹脂調合ペイント」とは、日本産業規格 K5516 に規定する合成樹脂調合ペイントをいう。 11 この表において「2 液形厚膜エポキシ樹脂プライマー」とは、日本産業規格 K5551 に規定する構造物用さび止めペイント B 種をいう。 12 この表において「2 液形厚膜エポキシ樹脂エナメル」とは、日本産業規格 K5659 に規定する鋼構造物用耐候性塗料の中塗り塗料の規格に適合する膜厚が約 60 μm から 120 μm までのものをいう。							

評価方法基準 表 3

	めっき処理
区分 1	片面付着量が 30g/m ² 以上 60g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき 両面付着量が 60g/m ² 以上 120g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき又は 両面付着量表示記号 Z06、Z08、Z10、F06、F08 若しくは F10 に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分 2	片面付着量が 60g/m ² 以上 90g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき 両面付着量が 120g/m ² 以上 180g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき又は 両面付着量表示記号 Z12、Z14 若しくは F12 に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分 3	片面付着量が 90g/m ² 以上 120g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき 両面付着量が 180g/m ² 以上 240g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき又は 両面付着量表示記号 Z18、Z20、Z22 若しくは F18 に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分 4	片面付着量が 120g/m ² 以上 180g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき 両面付着量が 240g/m ² 以上 360g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき、 両面付着量表示記号 Z25、Z27、Z35 若しくは Z37 に該当する溶融亜鉛めっき鋼材又は Y18 に該当する溶融亜鉛—5% アルミニウム合金めっき鋼材
区分 5	片面付着量が 180g/m ² 以上の溶融亜鉛めっき 両面付着量が 360g/m ² 以上の溶融亜鉛めっき、 両面付着量表示記号 Z45 若しくは Z60 に該当する溶融亜鉛めっき鋼材、AZ70、AZ90、AZ120、AZ150、AZ170、AZ185 若しくは AZ200 に該当する溶融 55% アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材又は Y20、Y22、Y25、Y27、Y35、Y45 若しくは Y60 に該当する溶融亜鉛—5% アルミニウム合金めっき鋼材
1 この表において「溶融亜鉛めっき」とは、日本産業規格 H8641 に規定する溶融亜鉛めっきをいう。 2 この表において「溶融亜鉛めっき鋼材」とは、日本産業規格 G3302 に規定する溶融亜鉛めっき鋼板及び鋼帯をいう。 3 この表において「溶融 55% アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材」とは、日本産業規格 G3321 に規定する溶融 55% アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼板及び鋼帯をいう。 4 この表において「溶融亜鉛—5% アルミニウム合金めっき鋼材」とは、日本産業規格 G3317 に規定する溶融亜鉛—5% アルミ	

ニウム合金めっき鋼板及び鋼帯をいう。

5 この表において「両面付着量」とは、3点平均最小付着量をいう。

(i i) 構造躯体のうち柱、はり及び筋かい以外の部分に使用されている鋼材にあつては、(i)の表 2 に掲げる鉛・クロムフリーさび止めペイントが、塗り回数が 2 以上となるように全面に塗布され、又はこれと同等と防錆措置が講じられていること。ただし、厚さが 12mm 以上の鋼材については、この限りでない。

② 等級 2

a 鋼材の防錆措置

(i) 柱、はり又は筋かいに使用されている鋼材にあつては、次の表の(い)項に掲げる鋼材の厚さに応じ、(ろ)項に掲げるイ若しくはロのいずれかの防錆措置又はこれと同等の防錆措置が講じられていること。

(い)	(ろ)
鋼材の厚さ	防錆措置
	一般部 最下階(地階を除く。)の柱脚部
9mm 以上	イ ①a(i)の表 2 における区分 1 から区分 5 までのいずれかの塗膜 ロ ①a(i)の表 3 における区分 1 から区分 5 までのいずれかのめっき処理
6mm 以上	イ ①a(i)の表 2 における区分 1 から区分 5 までのいずれかの塗膜 ロ ①a(i)の表 3 における区分 1 から区分 5 までのいずれかのめっき処理
2.3mm 以上	イ ①a(i)の表 2 における区分 2 から区分 5 までのいずれかの塗膜 ロ ①a(i)の表 3 における区分 2 から区分 5 までのいずれかのめっき処理

(i i) ①a(i i)に掲げる基準に適合していること。この場合において、「12mm 以上」あるのは、「9mm 以上」とする。

(①a(ii)に掲げる基準とその読替えは以下の通り。)

(i i) 構造躯体のうち柱、はり及び筋かい以外の部分に使用されている鋼材にあつては、(i)の表 2 に掲げる鉛系さび止めペイント又は鉛・クロムフリーさび止めペイントが、塗り回数 2 以上となるように全面に塗布され、又はこれと同等と防錆措置が講じられていること。ただし、厚さが 9mm 以上の鋼材については、この限りでない。

ハ 鉄筋コンクリート造等

① 等級 3

a セメントの種類

鉄筋コンクリート造等の部分に、日本産業規格 R5210 に規定するポルトランドセメント、日本産業規格 R5213 に規定するフライアッシュセメント又は日本産業規格 R5211 に規定する高炉セメントが使用されていること。

b コンクリートの水セメント比

コンクリート(鉄筋コンクリート組積造にあつては充填材コンクリート。以下ハにおいて同じ。)の水セメント比が、次の(i)又は(i i)のいずれか(中庸熱ポルトランドセメント又は低熱ポルトランドセメントを使用する場合にあつては(i))に適合していること。ただし、フライアッシュセメントを使用する場合にあつては混合物を除いた部分を、高炉セメントを使用する場合にあつては混合物の 10 分の 3 を除いた部分をその質量として用いるものとする。

(i) 最小かぶり厚さ(鉄筋コンクリート組積造にあつては最小有効かぶり厚さ)が次の表の(い)項に掲げる部分に応じ、(ろ)項(イ)項に掲げるものである場合においては、水セメント比が 50%以下(軽量コ

ンクリートにあつては45%以下)であること。

(い)			(ろ)	
部位			最小かぶり厚さ	
			(イ)	(ロ)
直接土に接しない部分	耐力壁以外の壁又は床	屋内	2cm	3cm
		屋外	3cm	4cm
	耐力壁、柱、はり又は壁ばり	屋内	3cm	4cm
		屋外	4cm	5cm
直接土に接する部分	壁、柱、床、はり、基礎ばり又は基礎の立上り部分		4cm	5cm
	基礎(立上り部分及び捨てコンクリートの部分を除く。)		6cm	7cm
注 外壁の屋外に面する部位にタイル張、モルタル塗、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理が施されている場合にあつては、屋外側の部分に限り、(ろ)項に掲げる最小かぶり厚さを1cm減ずることができる。				

(i i) 最小かぶり厚さ(鉄筋コンクリート組積造にあつては最小有効かぶり厚さ)が(i)の表の(い)項に掲げる部位に応じ、(ろ)項(ロ)項に掲げるものである場合においては、水セメント比が55%以下(軽量コンクリートにあつては50%以下)であること。

c 部材の設計・配筋

施工誤差を考慮して設計かぶり厚さが設定されていること。

② 等級2

①に掲げる基準に適合していること※。この場合において、①b(i)中「50%以下」とあるのは「55%以下」と、「45%以下」とあるのは「50%以下」と、①b(ii)中「55%以下」とあるのは「60%以下」と、「50%以下」とあるのは「55%以下」とする。ただし、①本文ただし書に規定する部分については、この限りでない。

(①b(i)の読替えは以下の通り。)

(i) 最小かぶり厚さ(鉄筋コンクリート組積造にあつては最小有効かぶり厚さ)が次の表の(い)項に掲げる部分に応じ、(ろ)項(イ)項に掲げるものである場合においては、水セメント比が55%以下(軽量コンクリートにあつては45%以下)であること。

(①b(ii)の読み替えは以下の通り。)

(i i) 最小かぶり厚さ(鉄筋コンクリート組積造にあつては最小有効かぶり厚さ)が(i)の表の(い)項に掲げる部位に応じ、(ろ)項(ロ)項に掲げるものである場合においては、水セメント比が60%以下(軽量コンクリートにあつては55%以下)であること。

※ 建築物環境計画書では、①に掲げる基準のうち、a、b及びcに関する基準のみ適用する。

2 資源の適正利用	
(3) 長寿命化等	ウ 建設資材の再利用対策等
資源の適正利用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	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ができるようになっている。 ・ 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。 ・ 再利用できるユニット部材を用いている。 ・ 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。
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。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) この評価基準はCASBEE LR2、資源・マテリアル 2.6 部材の再利用可能性向上への取組と連携した基準です。
- (2) 建築物の解体廃棄時におけるリサイクルを促進する対策として、分別容易性などの取組を評価します。次のア～エの事項について選択します。

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	ア	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。	
	イ	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。	
	ウ	再利用できるユニット部材を用いていること。	
	エ	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。	

図 23 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

ア 躯体（建築基準法における構造耐力上主要な部分をいいます。）と仕上げ材が容易に分別可能（一部を含む。）になっている場合、「○」を選択します。躯体と仕上げ材が容易に分別可能とは、躯体と、下地も含めた内部仕上げ材との分別の容易性のことで、S 造とセメント板や、RC 造とカーテンウォールの分別の容易性は評価対象としません。「躯体と仕上げ材が容易に分別可能」なものの具体例として、次のようなものがあります。

躯体+ペンキ仕上

躯体+軽鉄+仕上材（断熱はボード状の材料を使用）

せっこうボードのせっこう系直貼り用接着剤による直貼り工法（断熱は吹付（ウレタンなど）を使用）

イ 内装材と設備が錯綜せず（一部を含む。）、解体・改修・更新の際に、容易に取り外すことができる場合、「○」を選択します。SI（スケルトン・インフィル）工法のほか、せっこうボードのせっこう系直貼り用接着剤による直貼り工法により、配管・配線が躯体及び仕上材自体に打込まれていない場合などが該当します。

ウ 計画する建築物（一部を含む。）において、再利用できるユニット部材を使用している場合、「○」を選択します。具体例として、OAフロア、可動間仕切りが設置されている場合等があります。

エ 構造部材あるいはそのユニットが容易に分解でき、再利用できる場合、「○」を選択します。具体例として、鉄骨造の柱梁接合部を全てボルト接合にした場合等があります。

【根拠書類に係る事項】

- (1) 取組の内容がわかる図面又は設計概要書等を提出します。
- (2) 基本設計時に分別、分解、取り外し、再利用が可能のように建築物を検討し、設計概要書、設計図の特記仕様書

第 2 章 東京都建築物環境計画書の作成方法

あるいは該当する図面等に明記することにより、建設資材の再利用がしやすい建築物にすることができます。

【評価項目の解説】

分別、分解、取り外し、再利用が可能な材料を使用することで、建設資材の再利用が促進され、その結果、資源の適正かつ有効な利用が図られます。

2 資源の適正利用	
(4) 水循環	ア 雑用水利用
水の有効利用及び下水道施設への負荷低減を図るための雑用水の利用に係る事項について評価します。	

全ての用途（延べ面積 10,000 m²以下の場合、記載の省略が可能）

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。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) 水の有効利用促進要綱（平成15年7月22日付15都市政広第122号）第2条で定義されている雑用水として利用する原水の種類で評価します。
- (2) この評価基準はCASBEE LR2. 資源・マテリアル 1.2.1 雨水利用システム導入の有無及び1.2.2 雑排水等利用システム導入の有無と連携した基準です。建築物環境計画書とCASBEEの原水の取扱は次のとおりです。

表 21 建築物環境計画書とCASBEEの原水の取扱いの対応

建築物環境計画書	CASBEE (LR2-1.2.1 及び 1.2.2)
雨水（循環利用なし）	雨水（循環利用の有無による）
再生水（循環利用あり）	再生水・中水（公共インフラの区域による）
循環利用水（循環利用あり）	雨水（循環利用の有無による） 雑排水 汚水 再生水（公共インフラの区域による）
—	工業用水

- (3) 住宅用途では住戸部分を含めた住宅用途全体における評価基準への適合を評価します。ただし住戸部分での雑用水利用が困難で、やむを得ず住宅共用部分のみを対象として評価する場合は、その旨を取組・評価書シート末尾の「第2 環境への配慮のための措置の概要」に記入します。
- (4) 計画する建築物に住宅用途及び住宅以外の用途がある場合、それぞれの用途において評価基準への適合を評価します。ただし、それぞれの用途に分けて評価することが困難である場合は、両方の取組・評価書に同一の内容を記入します。
- (5) 次のア～エの事項について選択します。

ア 雑用水利用（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)雑用水の利用形態に係る事項	イ	雨水（ただし浸透及び貯留は除く。）	ア
	ウ	再生水	
	エ	循環利用水	

図 24 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

ア 延べ面積 10,000 m²以下の場合、取組・評価書への記載を省略することができます。この場合、「記載省略」を選択します。それ以外の場合は、「適用する」を選択します。

イ 雑用水の原水として、雨水を利用している場合（一部を含む。）、「○」を選択します。ただし、雨水の浸透及び貯留は除きます。

なお、この評価基準における雨水とは、敷地内で集水した雨水をろ過し、一度使用した排水の循環利用を伴わない状態で雑用水として利用するものを指します。雨水を一度使用した排水と合流させ、循環利用を行う場合は循環利用水として扱います。

ウ 雑用水の原水として、再生水を利用している場合（一部を含む。）、「○」を選択します。

なお、再生水とは、下水処理場で高度処理した下水処理水を広域循環方式^{※1}で雑用水として利用する水を指します。

エ 雑用水の原水として、循環利用水を利用している場合（一部を含む。）、「○」を選択します。

なお、循環利用水とは、建築物で発生する排水や当該建築物及びその敷地内あるいは一定区画内で集水した雨水を処理施設で処理して再生した水を地区循環方式^{※2}及び個別循環方式^{※3}で雑用水として利用する水を指します。

※1 供給可能な区域内の建築物等において雑用水として利用する方式

※2 一定区画内で処理した循環利用水を雑用水として利用する方式

※3 当該建築物内で処理した循環利用水を雑用水として利用する方式

【根拠書類に係る事項】

- (1) 水の有効利用促進要綱に基づき作成した「雑用水利用・雨水浸透計画書（別記様式（第6条関係））」及び「計画概要書（別紙）」の案又は写しを提出します。
- (2) 延べ面積 10,000 m²以下の建築物で、本評価項目に関する記載を行う場合は、(1)の書式に準じた資料（図面、設計概要書等）を提出します。

【評価項目の解説】

- (1) 都は、雑用水の利用及び雨水の浸透に係る必要な事項を定めることにより、都市の貴重な水資源の有効利用を促進し、環境と共生する都市の形成に寄与することを目的に水の有効利用促進要綱を定めています。
(http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/zatsuama/mizu_02.pdf)
- (2) 水の有効利用促進要綱に基づき、都内で一定規模以上の建築物（延べ面積が 10,000 m²以上の建築物）又は開発事業（開発面積が 3,000 m²以上の都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業）を計画されている事業者の方に、雑用水利用・雨水利用・雨水浸透など、水の有効利用と雨水浸透への協力をお願いしています（個別循環方式、地区循環方式の場合は、延べ面積 30,000 m²以上が対象）。

3 自然環境の保全	
(1) 水循環	ア 雨水浸透
望ましい水循環の保全を図るために行う雨水浸透に係る事項について評価します。	

全ての用途（延べ面積 10,000 ㎡以下の場合、記載の省略が可能。ただし、敷地が、地下水位が高い等の理由により浸透効果を期待できない地域、雨水の浸透による防災上の支障が生じる恐れがある地域にある場合は、この評価基準を適用しない。）

段階	評価基準
3	拡水法（地表面又は地表の近くの地層を通して、雨水を自然に地下へ浸透させる方法をいう。）を用いた雨水浸透ます、雨水浸透トレンチ、透水性舗装、地表面の緑地化等により、敷地において 1 時間当たり 30 ミリメートル以上の雨水浸透が見込めること。
2	拡水法を用いた雨水浸透ます、雨水浸透トレンチ、透水性舗装、地表面の緑地化等により、建築物の敷地において 1 時間当たり 10 ミリメートル以上の雨水浸透が見込めること。
1	段階 3 及び段階 2 に適合しない。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) 計画する建築物に住宅用途及び住宅以外の用途がある場合、両方の取組・評価書に同一の内容を記入します。
- (2) 雨水浸透の能力で評価します。次のア～ウの事項について選択、記入します。

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

図 25 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

ア 土砂災害危険区域等（地盤の雨水浸透能力が低く、浸透効果を期待できない地域（地下水位が高い地域、地盤の低い地域等）や、雨水を地下へ浸透させることにより防災上の支障が生じるおそれのある地域（地すべりのおそれのある地域、急傾斜地で崩壊の危険がある地域等）の場合は「適用しない」を選択します。また、延べ面積 10,000 ㎡以下の場合、取組・評価書への記載を省略することができます。この場合、「記載省略」を選択します。それ以外の場合は、「適用する」を選択します。

イ 雨水浸透量は、都又は区市町村へ提出する「雨水流出抑制施設設置計画書」の作成の際に算出した雨水浸透量の数値を記入します。ただし、雨水貯留施設は評価基準である浸透効果がない場合は算入することができません。

ウ 雨水浸透の能力は、イ 雨水浸透量に数値を記入すると、以下の式により算出した数値が自動で記入されます。

$$\text{雨水浸透の能力(mm/hr)} = \text{雨水浸透量(m3/hr)} \div (\text{敷地面積}) (\text{m}^2) \times 1,000$$

【根拠書類に係る事項】

都又は区市町村へ提出する「雨水流出抑制施設設置計画書（名称は都又は区市町村ごとに異なることがあります。）」の写しを提出します。

【評価項目の解説】

- (1) 雨水浸透施設を設置することで、地下水の涵養を促進するとともに下水道へ流入する雨水が減少し、河川の氾濫を防止することができます。また、雨水吐口からの越流水の減少により河川の水質改善効果もあります。
(<http://www.gesui.metro.tokyo.jp/topics/in0007/index.html>)
- (2) 「東京都雨水浸透指針（平成 13 年東京都告示第 981 号）」では、雨水浸透施設等の規模は、原則として年間降水量の 80%程度（降雨強度が 1 時間当たり 10mm 程度）の雨水を確実に地下浸透させることを目標に設定しています。
- (3) 雨水浸透施設を設置するにあたっては、その構造や規模について各区市町村の開発担当部署およびその関係機関と協議のうえ、検討してください。

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うち樹木、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。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) 計画する建築物に、住宅用途及び住宅以外の用途がある場合、両方の取組・評価書に同一の内容を記入します
- (2) 地上部における樹木の植栽等のなされた面積及び建築物上の緑化面積の合計の敷地面積に対する割合で評価します。次のア～ウの事項について選択、記入します。

ア 緑の量の確保		適用する	段階1
(ア)地上部の緑化面積	ア	㎡	←(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	イ	㎡	
(ウ)総緑化面積		㎡	
(エ)敷地面積	ウ	㎡	
(オ)総緑化面積の敷地面積に対する割合		%	

図26 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

- ア 東京における自然の保護と回復に関する条例（以下、「自然保護条例」とする。）に基づく緑化計画書の届出等における基準[※]に従って算出した地上部の緑化面積（樹木の植栽等のなされた面積）を記入します。
- イ 自然保護条例に基づく緑化計画書の届出等における基準[※]に従って算出した建築物上の緑化面積を記入します。
- ウ 「建築物の概要」シートで入力した敷地面積が自動で入力されています。ただし、自然保護条例に基づく緑化計画書の届出等の基準による敷地面積がある場合は、その敷地面積に修正することも可能です。敷地面積を修正した場合はその旨を取組・評価書シート末尾の「第2 環境への配慮のための措置の概要」に記入します。
- エ 次の13区1市（令和2年1月末時点）においては各区市の条例に基づく緑化計画書の基準によって算出した緑化面積を記入することも可能です。

新宿区、渋谷区、荒川区、品川区、豊島区、江東区、港区、葛飾区、江戸川区、目黒区、足立区、世田谷区、大田区及び国分寺市

※基準の詳細については、「緑化計画の手引」を参照してください。

(https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/nature/green/plan_system/guide.html)

【根拠書類に係る事項】

- (1) 緑化計画書（東京都環境局又は区市の所管部署に提出した様式）の写しを提出します。
- (2) 緑化計画書の提出対象ではない場合、(1)の書式に準じた図書を提出します。

【評価項目の解説】

- (1) 緑化の推進は、自然の回復の基本であり、美しい景観を形成し、うるおいとやすらぎのある快適なまちづくりに重要な役割を果たします。また、ヒートアイランド現象の緩和、大気の浄化、雨水の貯留等にも大きな役割を果たします。

- (2) 東京都は緑化計画書制度を制定し、一定規模以上の計画においては、「地上部の緑化」をはじめ、建築物の屋上や壁面、ベランダ等を緑化する「建築物上の緑化」や、道路に接する部分に緑を確保する「接道部の緑化」の基準に基づいて緑化計画書等を作成して提出することを義務付け、施設等の緑化を推進しています。
- (3) 建築物の屋上、壁面等を緑化することは、日射を遮るとともに、植物の蒸散作用により壁面の温度上昇を抑制する効果があります。東京都では壁面緑化の普及のため『壁面緑化ガイドライン』を公開しています。

(https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/heat_island/green_guidelines.files/wallgreengideline.pdf)

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 m ² 以上	1
樹木による緑化面積が 30 m ² 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 m ² 以上、かつ、300 m ² 未満	1
既存の樹木による緑化面積が 300 m ² 以上	2
既存の樹木による緑化面積が 50 m ² 以上、かつ、幹周り 1 m 以上の大径木の保存があること。	2

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) 計画する建築物に、住宅用途及び住宅以外の用途がある場合、両方の取組・評価書に同様の内容を記入します。
- (2) 建築物上における樹木の量の確保、高木の植栽、既存の樹木の保全に係る各取組の合計点数で評価します。次のア～オの事項について選択、記入します。

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	ア m ²		
b 建築物上樹木による割合	% ← a ÷ (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	イ m ²		
b 高木による緑化面積の割合	% ← a ÷ (2) ア (ウ)		
c 5mを超える高木の有無	ウ		
(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	エ m ²		
b 幹周り1m以上の大径木の保存の有無	オ		

図 27 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

ア 自然保護条例に基づく緑化計画書の届出における基準[※]に従って算出した建築物上の樹木による緑化面積を記入します。

イ 自然保護条例に基づく緑化計画書の届出における基準[※]に従って算出した高木(植栽時に2m以上の樹木で、通常の

第2章 東京都建築物環境計画書の作成方法

成木の高さが3m以上ある樹木)による緑化面積(1本当たり3㎡の円又は高さの7割を直径とする円を樹冠相当とし、樹冠投影面積を緑化面積として算出します。)を記入します。

ウ 植栽時に樹木の高さが5mを超える高木が敷地内にある場合、「有」を選択します。

エ 東京都環境局「緑化計画の手引」の基準[※]に従って算出した既存の樹木による緑化面積を記入します。

オ 既存の樹木で幹回り(高さ1.5mにおける幹の周囲の長さ)が1m以上ある樹木を保存し、敷地内に残す場合、「有」を選択します。

※ 基準の詳細については、「緑化計画の手引」を参照してください。緑化計画書を区市に提出する場合で、東京都と緑化面積の算出方法が異なる場合は、提出先の区市の基準により算出した緑化面積を記入することも可能です。

【根拠書類に係る事項】

- (1) 緑化計画書(東京都環境局又は区市の所管部署に提出した様式)の写しを提出します。
- (2) 5mを超える高木の有無又は幹回りが1m以上の大径木の保存の有無の項目を「有」と選択した場合、対応する樹木の高さ又は幹回りの長さがわかる図面等を提出します。
- (3) 緑化計画書の提出対象ではない場合、(1)及び(2)の書式に準じた図書を提出します。

【評価項目の解説】

- (1) 建築物上の樹木の量を確保することは、植物の蒸散作用によって屋根面や壁面の温度上昇を抑制する効果があるだけでなく、敷地内外の景観づくりに役立ちます。
- (2) 高木によって緑化することは、中木や低木と共に緑の量感と連続性をつくり、まちの美観の形成や快適性に配慮することにつながります。
- (3) 既存の樹木を保全し、将来へ引き継ぐことは、在来の生物や植物の自生種の環境を保全することにつながります。

3 自然環境の保全	
(2) 緑化	ウ 緑の質の確保
緑の質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（延べ面積 10,000 m²以下の場合、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。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) この評価基準はCASBEE Q3. 室外環境（敷地内） 1. 生物環境の保全と創出 IV 緑の質の確保及びV 生物資源の管理と利用の2）と連携した基準です。
- (2) 計画する建築物に、住宅用途及び住宅以外の用途がある場合、両方の取組・評価書に同一の内容を記入します。
- (3) 緑の質の確保に係る事項に関して取り組む項目の数で評価します。次のア～カの事項について選択します。

ウ 緑の質の確保（延べ面積1万m ² 以下は「記載省略可能」）		適用する	ア	段階1
(ア)配慮事項	イ	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。		
	ウ	自生種の保全に配慮した緑地づくりを行っていること。		
	エ	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。		
	オ	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。		
	カ	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。		

図 28 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

ア 延べ面積 10,000 m²以下の場合、取組・評価書への記載を省略することができます。この場合、「記載省略」を選択します。それ以外の場合は、「適用する」を選択します。

イ 地域の生態系に悪影響を及ぼす外来種に関する適切な対応とは、緑化に用いる植物及び計画において導入する動物の選定に当たり、地域の生態系等に被害を与えたり、生物多様性にとって好ましくない影響をもたらす外来種を使用しないことです。緑化に用いる植物選定について以下の全てに取り組んでいる場合、「○」を選択します。

環境省が示す「我が国の生態系等に被害を及ぼすおそれのある外来種リスト」に記載された定着予防外来種、総合対策外来種を自ら導入していないこと。

同リストに記載された産業管理外来種を自ら導入していないこと。または導入する場合には、種ごとに示された「利用上の留意事項」に沿った適切な管理を実施する計画があること。

ウ 自生種の保全に配慮した緑地づくりとは、その地域の気候風土のもとに成立する植生を構成する樹種による緑地づくりに取り組んでいることです。都の「植栽時における在来種選定ガイドライン」

(https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/nature/green/green_biodiv/ns_guidelines.html)

に沿った取組を行っている場合（一部を含む。）、「○」を選択します。なお、使用する緑化材料はその地域に自生する種であるとともに、その地域内で生産され、生産経過が明らかな種苗（地域性種苗）であることが望まれます。

エ 敷地や建物の植栽条件に応じた適切な緑地づくりとは、日照条件への対応（陽樹や陰樹の適切な配置など）、成長空間への対応（将来樹形を受容する空間への植栽など）、生育基盤への対応（植物の生育に十分な土壌や植栽耕の確保など）、環境圧への対応（耐風耐潮に配慮した植物の導入など）等があります。これらの取組を行っている場合（一部

を含む。）、「○」を選択します。

オ 野生小動物の生息域の確保に配慮した緑地づくりとは、周辺の生物資源と連続する緑地の配置、営巣場や隠れ場の確保、採餌植物の導入に配慮した緑地デザイン、生息行動を促す緑地や水域の確保等があります。これらの取組を行っている場合（一部を含む。）、「○」を選択します。

カ 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の確保とは、動植物の観察路や展示施設の設置、建物利用者が使用可能な花壇や植栽地の設置、自然解説施設の設置や定期イベント開催等による生物情報の提供、植物銘版やベンチ等の設置等があります。これらの取組を行っている場合（一部を含む。）、「○」を選択します。

【根拠書類に係る事項】

取組・評価書で「○」を選択した事項の取組内容が確認できる図書又は設計概要書等を提出します。

【評価項目の解説】

- (1) 自然環境の保全における緑の質の確保の観点から、緑化計画においては、動植物の生息・生育のための空間として、地域における動植物等の自然特性を考慮し、自然との共生を目指していくことが望まれます。また、質の高い緑の形成には、運用時における適正な維持管理も重要です。
- (2) 生物の多様性を保護する観点から、外来種の生物に対して適切な対応をとる必要があります。環境省では『我が国の生態系等に被害を及ぼすおそれのある外来種リスト』を公開しています。
(<https://www.env.go.jp/press/files/jp/26594.pdf>)
- (3) 適切な緑地づくりにより植物の自生種を増やすことは、地域に在来生物の生息場所を拡大することにつながります。東京都では『植栽時における在来種選定ガイドライン』を公開しています。
(https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/nature/green/green_biodiv/ns_guidelines.html)

3 自然環境の保全	
(2) 緑化	エ 植栽による良好な景観形成
植栽による良好な景観形成のために行う事項について評価します。	

全ての用途（延べ面積が10,000 m²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。 ・ 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。 ・ 隣接敷地や道路の既存樹木との調和やシンボル性に配慮した樹種の選定をしている。 ・ 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。
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。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) この評価基準はCASBEE Q3. 室外環境（敷地内） 2. まちなみ・景観への配慮 2) 植栽による良好な景観形成と連携した基準です。
- (2) 計画する建築物に、住宅用途及び住宅以外の用途がある場合、両方の取組・評価書に同一の内容を記入します。
- (3) 植栽による良好な景観形成に係る事項に関して取り組む項目の数で評価します。次のア～エの事項について選択します。

エ 植栽による良好な景観形成（延べ面積10,000 m ² 以下は「記載省略可能」）		適用する	ア	段階1
(ア) 配慮事項	イ	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。		
	ウ	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。		
	エ	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。		

図 29 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

- ア 延べ面積10,000 m²以下の場合、取組・評価書への記載を省略することができます。この場合、「記載省略」を選択します。それ以外の場合は、「適用する」を選択します。
- イ 植栽によって沿道に緑の連続性を確保するとともに、植栽が良好な景観形成に寄与している場合（一部を含む。）、「○」を選択します。例えば、建築物の外構部分に周辺の公園や沿道等における緑量を保つような植栽を行う取組等が該当します。
- ウ 隣接敷地や道路の既存樹木との調和やシンボル性に配慮した樹種の選定をしている場合（一部を含む。）、「○」を選択します。例えば、敷地内に周辺の沿道に植栽されている樹木と同種のものを植栽することや、敷地のシンボルとなるような樹木を植栽する取組等が該当します。
- エ 公道に面した平面駐車場等について、植栽や水面の配置により良好な景観形成に寄与している場合（一部を含む。）、「○」を選択します。例えば、敷地内にある程度のスペースがある場合、その部分に高木等の植栽を行うことや、池や小川などの水施設を設置する取組等が該当します。なお、この評価項目における水施設とは、自然環境の保全のために行われるものに限り、噴水を除きます。

【根拠書類に係る事項】

取組・評価書で「○」を選択した事項の取組内容が確認できる図書又は設計概要書等を提出します。

【評価項目の解説】

隣接の敷地、公園等の緑や地域の緑のネットワーク計画等を考慮して、敷地内の緑の配置や植栽を工夫することにより、連続した緑を形成することができます。これはまちなみに心地よい連続した緑景観の形成及び地域の自然景観の形

第 2 章 東京都建築物環境計画書の作成方法

成に寄与し、生物の生息・生育区域の拡大とともに防災、ヒートアイランド現象の緩和など、緑のもつ多面的な機能を効果的に発揮させるものです。身近な緑をより大きな緑地や広域的な緑の骨格へ連続させることで、計画地だけでなく地域の緑をより一層充実させることができます。

3 自然環境の保全	
(2) 緑化	オ 緑地等の維持管理に必要な設備及び管理方針の設定
緑地等の維持管理に必要な設備並びに管理方針の設定のために行う事項について評価します。	

全ての用途（延べ面積が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。 ・ 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。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) この評価基準はCASBEE Q3. 室外環境（敷地内） 1. 生物環境の保全と創出 V 生物資源の管理と利用の1）と連携した基準です。
- (2) 計画する建築物に、住宅用途及び住宅以外の用途がある場合、両方の取組・評価書に同一の内容を記入します。
- (3) 緑地等の維持管理に必要な設備並びに管理方針の設定に係る事項に関して取り組む項目の数で評価します。次のア～カの事項について選択します。

オ 緑地等の維持管理に必要な設備並びに管理方針の設定（延べ面積1万㎡以下は「記載省略可能」）		適用する	ア	段階1
(ア)配慮事項	イ	灌水設備を適正に配置していること。		
	ウ	適正な土壌容量等の植栽基盤を確保していること。		
	エ	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。		
	オ	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。		
	カ	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。		

図30 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

ア 延べ面積10,000㎡以下の場合、取組・評価書への記載を省略することができます。この場合、「記載省略」を選択します。それ以外の場合は、「適用する」を選択します。

イ 灌水設備の適正な配置をしている場合（一部を含む。）、「○」を選択します。灌水設備の適正な配置とは、例えば緑地等に対して、自動灌水設備を設置している取組等を指します。

ウ 適正な土壌容量等の植栽基盤の確保をしている場合（一部を含む。）、「○」を選択します。適正な土壌容量等の植栽基盤の確保とは、敷地に植栽される樹木等の特性（根の広がり、深さ等）を調査し、植物が正常に生育できるような状態になっている地盤を確保していることを指します。

エ 巡回監視、樹木剪定、草刈り等の年間工程計画がある場合、「○」を選択します。

オ 病虫害対策等の実施方針がある場合、「○」を選択します。病虫害対策等の実施方針とは、例えば農林水産省における「総合的病虫害・雑草管理（IPM）実践指針」等を参考にした敷地内の植栽に対する病虫害への対策方針を指します。

（農林水産省ホームページ 総合的病虫害・雑草管理（IPM）実践指針

http://www.maff.go.jp/j/syouan/syokubo/gaicyu/g_ipm/

カ 生物モニタリング等の計画と管理への反映を計画している場合、「○」を選択します。生物モニタリング等の計画と管理への反映を計画しているとは、例えば敷地内の植栽等において環境変化を受けやすい代表的な生物など特定の生物種（指標種）を選定し、毎回同じ調査手法で長期にわたり生育状況等を調査することで敷地周辺の環境の変化を

第 2 章 東京都建築物環境計画書の作成方法

把握し、その環境の変化に対する対策等を敷地内の植栽管理へ反映することが計画されていることを指します。

生物モニタリングとは環境汚染を監視する方法のひとつで、生物を用いて汚染物質の複合的な影響や累積的な影響を把握することができます。例えば、カゲロウなどの水生昆虫による水質判定、マツ・ケヤキなどの植物を用いた大気汚染の影響調査があります。

参考：環境省 自然環境局 生物多様性センター (<http://www.biodic.go.jp/>)

【根拠書類に係る事項】

取組・評価書で「○」を選択した事項の取組内容が確認できる図書又は設計概要書等を提出します。

【評価項目の解説】

健全な生物資源を育成し、維持していくためには、運用時における緑地等の適正な管理が不可欠です。また、計画設計段階においては先行的に生物資源の管理に関して十分な配慮と措置を講じておくことが重要です。そのため、灌水設備等による対応や、維持管理を担う主体や体制の特性を考慮した計画の策定が求められます。

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
建築設備からの人工排熱の低減に係る事項について評価します。	

住宅以外の用途（住宅用途の場合及び住宅以外の用途で工場等のみの用途の場合はこの評価基準は適用しない。）

段階	評価基準
3	建築物外皮の熱負荷抑制、再生可能エネルギーの直接利用及び設備システムの高効率化の評価項目について、表 25 により該当した各評価基準の段階に応じて点数を算定し、その点数の合計が 8 以上であること。
2	建築物外皮の熱負荷抑制、再生可能エネルギーの直接利用及び設備システムの高効率化の評価項目について、表 25 により該当した各評価基準の段階に応じて点数を算定し、その点数の合計が 5 以上 7 以下であること。
1	段階 3 及び段階 2 に適合しない。

表 25 各評価基準の段階と点数

各評価基準の段階	点数
段階 3	3
段階 2	2
段階 1	1

【取組・評価書の記入に係る事項】

「1 (1) ア 建築物外皮の熱負荷抑制」、「1 (2) ア 再生可能エネルギーの直接利用」、「1 (3) ア 設備システムの高効率化」の各評価基準の段階の数字の合計で評価します。住宅以外の用途で工場等のみの用途の場合は適用しないを選択します。

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	ア
(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	

図 31 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

ア 「1 (1) ア 建築物外皮の熱負荷抑制」、「1 (2) ア 再生可能エネルギーの直接利用」、「1 (3) ア 設備システムの高効率化」の評価基準の段階が自動で選択されます。

【根拠書類に係る事項】

この評価項目としての根拠書類は必要ありません。

【評価項目の解説】

ヒートアイランド現象を緩和させるうえで、建築設備から排出される熱を低減するために、次の 3 つの対策を評価します。

建築物外皮の熱負荷抑制、再生可能エネルギーの直接利用及び設備システムの高効率化

これらの対策は「エネルギーの使用の合理化」の評価項目においてそれぞれ評価を行っていますが、建築設備からの人工排熱を低減することによりヒートアイランド現象の緩和にもつながるため、本評価項目においても総合的に評価します。

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) ア 敷地と建築物の被覆対策 (住宅以外の用途) イ 敷地と建築物の被覆対策
敷地と建築物の被覆の改善に係る事項について評価します。	

全ての用途

段階	評価基準
3	表 26 に掲げる敷地と建築物の被覆の改善に係る事項の各対策評価面積の合計が、敷地面積の 30%以上であること。
2	表 26 に掲げる敷地と建築物の被覆の改善に係る事項の各対策評価面積の合計が、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。

表 26 敷地と建築物の被覆の改善に係る事項

事項の種類	事項の内容	対策評価面積
緑地	地上部および建築物上における樹木、芝、草花等の植栽	地上部及び建築物上における樹木、芝、草花等の植栽のなされた部分の面積（蒸散効率の低い植栽の場合は、知事が別に指定する方法により補正を行った面積とする。）
水面	地上部および建築物上における池、噴水その他の常時水面のある施設等の敷設	左欄の施設等における常時水面のある部分の面積に補正係数 2 を乗じた面積
保水性被覆材	地上部及び建築物上における保水性被覆材（知事が別に定める方法により保水性が高いと認められる被覆材という。以下同じ。）の敷設	保水性被覆材の敷設面積に補正係数 1/2 を乗じた面積
高反射率被覆材等	再帰性建材の設置又は敷設及び建築物の屋上における高反射率被覆材（知事が別に定める方法により反射率が高いと認められる被覆材等をいう。以下同じ。）の敷設	再帰性建材の設置面積又は敷設面積及び高反射率被覆材の敷設面積に補正係数 3/4 を乗じた面積

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) 計画する建築物に、住宅用途及び住宅以外の用途がある場合、両方の取組・評価書に同一の内容を記入します。
- (2) 敷地と建築物の被覆の改善に係る事項について、敷地面積に対する表 26 の 4 つの項目の合計面積の、敷地面積に対する割合で評価します。次のア～キの事項について記入します。対策面積として計算されないもののヒートアイランド対策に効果的であるドライミスト等の対策を行った場合は、その旨を取組・評価書シート末尾の「第2 環境への配慮のための措置の概要」に記入することができます。

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)		ア	m ²	×	1	(係数)	=		m ²	
(イ)蒸散効率の低い植物による対策面積(セダム等)		イ	m ²	×	1/3	(係数)	=		m ²	
(ウ)水面による対策面積		ウ	m ²	×	2	(係数)	=		m ²	
(エ)保水性被覆材による対策面積		エ	m ²	×	1/2	(係数)	=		m ²	
(オ)高反射率被覆材による対策面積		オ	m ²	×	3/4	(係数)	=		m ²	
(カ)再帰性建材による対策面積		カ	m ²	×	3/4	(係数)	=		m ²	
(キ)各対策面積の合計	(ア)～(カ)の合計						=		m ²	
(ク)敷地面積			m ²	キ						
(ケ)各対策面積の合計の敷地面積に対する割合			%							

図 32 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

ア 「3 (2) ア 緑の量の確保」において算出された「総緑化面積」と同じ数値を記入します。ただし、東京都緑化計画

書の届出において対象としない地上部の草地・芝（セダム等の蒸散効果の低い植物を除く。）で被覆された面積を含めることができます。

イ セダム等の蒸散効果の低い植物で被覆された面積を記入します。

ウ 地上部の池、水路等、屋上部の池等、常時水面がある部分の面積を記入します。なお、この評価項目における水面とはヒートアイランド現象の緩和のために資するもので、池、小川のほか噴水等を含みます。

エ 地上部や建築物の屋上等に施工された保水性被覆材の面積を記入します。評価の対象とする保水性被覆材はETVにおける保水性建材とします。

（ETV 環境省環境技術実証事業 <https://www.env.go.jp/policy/etv/>）

オ 建築物の屋上に施工された高反射率被覆材の面積を記入します。評価の対象とする高反射率被覆材は、JIS K 5675（屋根用日射反射率塗料）に基づく高日射反射率塗料及びETVにおける高反射率被覆材とします。ただし、地上部及び壁面への施工は算入できません。

カ 建築物の窓面及び壁面並びに建築物の屋上及び地上部に施工された再帰反射特性をもつフィルムやタイル等の建材の施工面積を記入します。評価対象とする再帰反射特性をもつ建材は、ETVにおける指向性反射材とします。

キ 「建築物の概要」シートで入力した敷地面積が自動で入力されています。ただし、自然保護条例に基づく緑化計画書の届出等の基準による敷地面積がある場合は、その敷地面積に修正することも可能です。敷地面積を修正した場合はその旨を取組・評価書シート末尾の「第2 環境への配慮のための措置の概要」に記入します。

【根拠書類に係る事項】

ア～キにおいて記入する数値を算出する根拠とした範囲を色分け等で判別でき、その面積が集計されている図面等を提出してください。キについては、自動入力される数値から修正する場合のみ提出してください。

アについては、「3(2)ア 緑の量の確保」における「総緑化面積」と同じ数値を記入する場合、本評価項目としての根拠書類は不要です。

【評価項目の解説】

- (1) ヒートアイランド現象の原因として、人工排熱のほかに、緑や水面の減少による地表面の人工化があげられます。人工被覆の状態における日射量は自然状態とほぼ同一ですが、地表面からの対流顕熱は自然状態の1.4倍にもなります。また、日中人工被覆に蓄えられた熱が、日没後気温の低下とともに放出され、夜間の気温低下を妨げ、熱帯夜の要因にもなっています。こうした温まりやすく冷めにくい都市の被覆状況を改善していくには、緑や水面の確保とともに人工被覆自体の改善を進めていく必要があります。
- (2) 高反射率被覆材を屋根に適用したり、再帰反射特性をもつフィルムやタイルを建築物壁面や窓面に適用すると、日射の多くが天空に反射され、歩行者の温熱環境の悪化を抑制するヒートアイランド対策効果が期待できます。

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) イ 風環境への配慮 (住宅以外の用途) ウ 風環境への配慮
望ましい風環境の確保を図るために行う建築物の形状および配置に係る事項について評価します。	

全ての用途（延べ面積が10,000 m²以下の場合は、記載の省略が可能）

段階	評価基準
3	夏の卓越風向に直交する最大敷地幅に基準高さ※を乗じた値に対する夏の卓越風向に直交する見付面積の割合（以下「卓越風向に直交する建築物の見付面積比」という。）が40%未満であること。
2	卓越風向に直交する建築物の見付面積比が40%以上60%未満であること。
1	段階3及び段階2に適合しない。

※ 基準高さは、容積率の限度の値を建蔽率の限度の値で除して得られた値に地上部分の階高の平均を乗じて得られる値です。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- (1) この評価基準は CASBEE LR3. 敷地外環境 2.2 温熱環境悪化の改善 II 敷地外への熱的な影響を低減する対策 2) 風下となる地域への風通しに配慮し、敷地外への熱的な影響を低減するの②と連携した基準です。
- (2) 計画する建築物に、住宅用途及び住宅以外の用途がある場合、両方の取組・評価書に同一の内容を記入します。
- (3) 夏の卓越風向に直交する最大敷地幅に基準高さを乗じた値に対する、夏の卓越風向に直交する建築物の見付面積（張り間方向又はけた行方向の鉛直投影面積をいう。以下同じ。）の割合で評価します。次のア～クの事項について選択、記入します。

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	イ	方位)		適用する	ア
(イ)夏の卓越風向に直交する見付け面積	ウ	m ²			
(ウ)夏の卓越風向に直交する最大敷地幅	エ	m			
(エ)容積率の限度の値	オ	%			
(オ)建蔽率の限度の値	カ	%			
(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	キ	m	←((エ)÷(オ))×(カ)		
(ク)見付け面積比	ク	%	←(イ)÷((ウ)×(キ))×100		

図 33 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

ア 延べ面積10,000 m²以下の場合、取組・評価書への記載を省略することができます。この場合、「記載省略」を選択します。それ以外の場合は、「適用する」を選択します。

イ 夏の卓越風向を16方位で記入します。

ウ 夏の卓越風向に直交する、建築物の見付け面積を記入します。

エ 夏の卓越風向に直交する最大敷地幅を記入します。

オ 容積率の限度の値を記入します。容積率の限度の値とは、当該敷地にかかる用途地域の指定に伴い都市計画で定める容積率の限度、前面道路の幅員による容積率の限度、又は条例で定める容積率の限度のうち、最も小さい値とします。ただし、都市開発諸制度等の各種容積率緩和を適用する場合は、適用後の容積率の限度の値を用いることとします。

カ 建蔽率の限度の値を記入します。建蔽率の限度の値とは、当該敷地にかかる用途地域の指定に伴い都市計画で定める建蔽率の限度、又は条例で定める建蔽率の限度のうち、小さいほうの値とします。ただし、角地等による建蔽率の緩和等を適用する場合は、適用後の建蔽率の限度の値を用いることとします。

キ 基準高さは、(容積率の限度の値)÷(建蔽率の限度の値)×(計画する建築物における地上部分の平均階高)で算出します。

ク 見付け面積比は、(夏の卓越風向に直交する見付け面積)÷((夏の卓越風向に直交する最大敷地幅)×(基準高さ))×100で算出します。

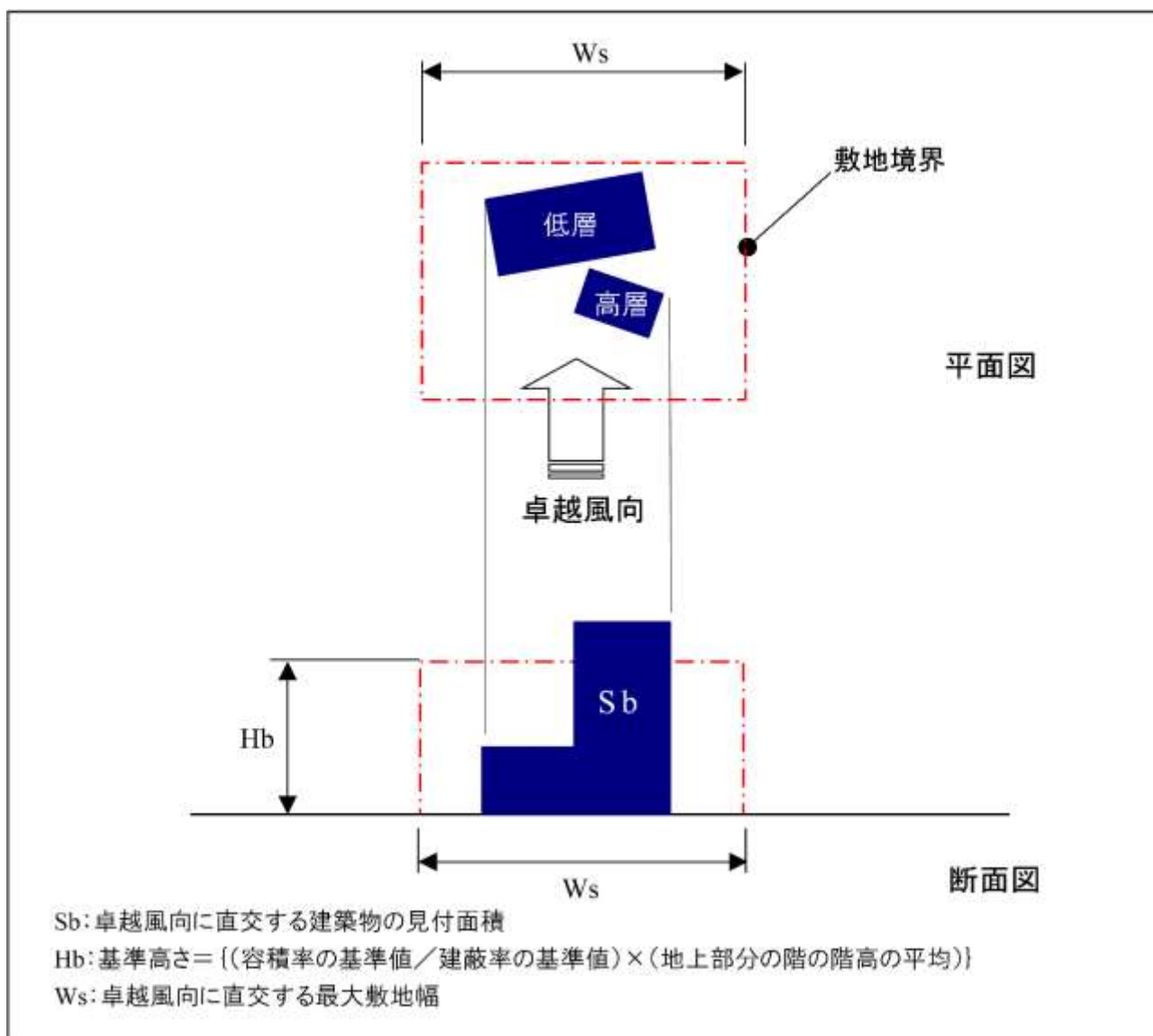


図 34 卓越風向に対する建築物の見付面積比の算定方法
(出典 CASBEE—建築(新築)評価マニュアル(2016年版)より)

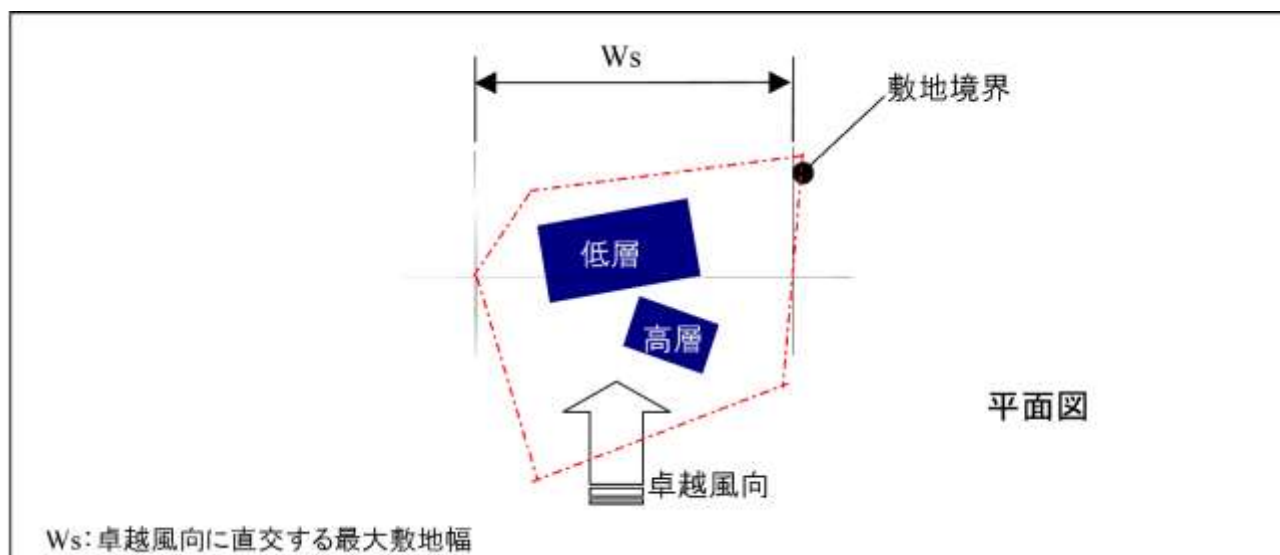


図 35 不整形敷地の場合の卓越風向に直交する最大敷地幅の求め方
(出典 CASBEE—建築(新築)評価マニュアル(2016年版)より)

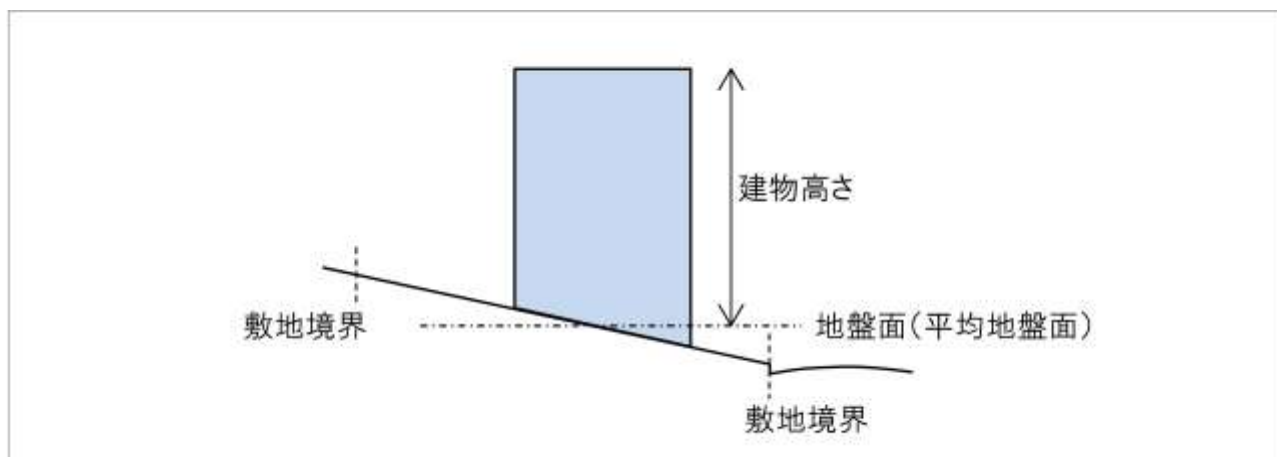


図 36 傾斜地の場合の建物高さの求め方
(出典 CASBEE—建築（新築）評価マニュアル（2016 年版）より）

【根拠書類に係る事項】

- (1) 敷地あるいは敷地に近いアメダス観測所又は常時監視局の気象観測データなど、夏の卓越風向がわかる資料を提出します。ただし、卓越風向が東京の代表的な卓越風向である真南と同じ場合は、提出は不要です。
- (2) 夏の卓越風向に直交する建築物の見付け面積、最大敷地幅、容積率の限度の値、建蔽率の限度の値及び地上部分の平均階高がわかる図書を提出します。

【評価項目の解説】

- (1) 見付け面積比は、卓越風向に対して、容積率の限度で設計された板状の建築物と比較した場合の立面の面積の割合です。この割合が小さいほど敷地における建築物による風に対する抵抗が小さくなり、風の通り抜けが良いことになります。
- (2) 夏の卓越風に対して見付け面積を小さくすることで、街区の夏の風通しが良くなり、ヒートアイランド現象の抑制が図れます。

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

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。

【取組・評価書の記入に係る事項】

- 計画する建築物に住宅用途及び住宅以外の用途がある場合、それぞれにおいて評価基準への適合を評価します。ただし、それぞれの用途での評価が困難である場合は両方の取組・評価書に同一の内容を記入します。
- プライベート用の充電設備（電気自動車及びプラグインハイブリッド自動車に充電する設備をいう。以下同じ。）の有無、パブリック用の充電設備の有無（駐車場の一部に充電設備が設置される場合を含む。）で評価します。次のア～カの事項について記入します。

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	イ		台	ア	
(イ) a 急速充電設備台数（プライベート用）	ウ		台		
b 急速充電設備台数（パブリック用）	エ		台		
(ウ) a 普通充電設備台数（プライベート用）	オ		台		
b 普通充電設備台数（パブリック用）	カ		台		

図 37 「住宅用途」及び「住宅以外の用途」シートの抜粋

ア 駐車場を有しない計画の場合、「適用しない」を選択します。それ以外の場合、「適用する」を選択します。

イ 駐車台数を記入します。

ウ 設置するプライベート用充電設備のうち、急速充電設備（1基あたりの定格出力が10kW以上の充電設備とする。以下同じ。）を利用することのできる車室の台数を記入します。

エ 設置するパブリック用充電設備のうち、急速充電設備を利用することのできる車室の台数を記入します。

オ 設置するプライベート用充電設備のうち、普通充電設備（1基あたりの定格出力が10kW未満の充電設備とし、V2H充電設備含む。以下同じ。）を利用することのできる車室の台数を記入します。

カ 設置するパブリック用充電設備のうち、普通充電設備を利用することのできる車室の台数を記入します。

【根拠書類に係る事項】

各充電設備を利用することのできる車室の設置台数および仕様が確認できる図書又は設計概要書を提出します。イ 駐車台数については根拠書類の添付は不要です。

【評価項目の解説】

- 排熱が少ない電気自動車およびその充電設備を導入することで、内燃機による局所的な発熱を伴う従来型自動車の利用に比べて、ヒートアイランド現象の緩和に寄与できます。
- パブリック用の充電設備を導入することで、立ち寄り充電を行うことができ、より EV 等の利用機会が増加し、排熱が少ないEV等の普及を促進することができます。

第5 建築物環境計画書の評価項目とCASBEE 評価項目の関連

次の表に建築物環境計画書の評価項目とCASBEE 評価項目の関連を示します。

表 27 東京都建築物環境計画書の評価項目とCASBEE 評価項目の関連一覧表

分野	区分	細区分（評価項目）	関連するCASBEE 評価項目
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	LR1. エネルギー 1. 建物外皮の熱負荷抑制
	(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	LR1. エネルギー 2. 自然エネルギーの利用
		イ 再生可能エネルギーの変換利用	—
		ウ 再生可能エネルギー電気の受入れ	—
	(3) 省エネルギーシステム	ア 設備システムの高効率化	LR1. エネルギー 3. 設備システムの高効率化
	(4) 地域における省エネルギー	ア エネルギーの面的利用	—
	(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	—
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	LR2. 資源・マテリアル 2. 非再生性資源の使用量削減 2.3 躯体材料におけるリサイクル材の使用
		イ 躯体材料以外におけるリサイクル材の利用	LR2. 資源・マテリアル 2. 非再生性資源の使用量削減 2.4 躯体材料以外におけるリサイクル材の使用
	(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	LR2. 資源・マテリアル 3. 汚染物質含有材料の使用回避 3.2 フロン・ハロンの回避 3.2.2 発泡剤（断熱材等）
		イ 空気調和設備用冷媒	LR2. 資源・マテリアル 3. 汚染物質含有材料の使用回避 3.2 フロン・ハロンの回避 3.2.3 冷媒
	(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	—
		イ 躯体の劣化対策	Q2. サービス性能 2. 耐用性・信頼性 2.2 部品・部材の耐用年数 2.2.1 躯体材料の耐用年数
		ウ 建設資材の再使用対策等	LR2. 資源・マテリアル 2. 非再生性資源の使用量の削減 2.6 部材の再利用可能性向上への取組

	(4) 水循環	ア 雑用水利用	LR2. 資源・マテリアル 1. 水資源保護 1.2 雨水利用・雑排水等の利用 1.2.1 雨水利用システム導入の有無 1.2.2 雑排水等利用システム導入の有無
3 自然環境の保全	(1) 水循環	ア 雨水浸透	—
	(2) 緑化	ア 緑の量の確保	—
		イ 高木等による緑化	—
		ウ 緑の質の確保	Q3 室外環境（敷地内） 1. 生物環境の保全と創出 IV 緑の質の確保 V 生物資源の管理と利用 2) 自然に親しめる環境や施設等の確保
		エ 植栽による良好な景観形成	Q3 室外環境（敷地内） 2. まちなみ・景観への配慮 2) 植栽による良好な景観形成
		オ 緑化等の維持管理に必要な設備並びに管理方針の設定	Q3 室外環境（敷地内） 1. 生物環境の保全と創出 V 生物資源の管理と利用 1) 緑地等の維持管理に必要な設備ならびに管理方針の設定
4 ヒートアイランド現象の緩和	(1) ヒートアイランドの緩和	ア 建築設備からの人工排熱対策	—
		イ 敷地と建築物の被覆対策	—
		ウ 風環境への配慮	LR3 敷地外環境 2. 地球環境への配慮 2.2 温熱環境悪化の改善 II 敷地外への熱的な影響を低減する対策 2) 風下となる地域への風通しに配慮し、敷地外への熱的な影響を低減する
		エ EV及びPHV用充電設備の設置	—

第6 再生可能エネルギー利用に係る検討及びシートの記入方法

1 再生可能エネルギー利用に係る検討

すべての再生可能エネルギー利用について導入検討を行うことが義務づけられていますが、特に太陽光発電設備、太陽熱利用設備、再生可能エネルギー電気の受入れについては検討結果を示した検討シートの作成・提出が必要です。建築物環境計画書と一緒に提出してください。それ以外の検討シート（地中熱利用設備、バイオマス利用設備、その他の再生可能エネルギーを利用する設備（風力等））については検討したうえで導入が困難な場合、検討シートの提出を省略することができます。

なお、再生可能エネルギー利用にかかる検討シートについては検討の根拠となる資料は添付不要です。

検討シートの内容に変更があった場合は更新したうえで、建築物環境計画書等の各種書類と一緒に提出してください。

2 再生可能エネルギーの利用に係る検討シートの記入方法

(1) 「太陽光発電・太陽熱利用」シート

「太陽光発電・太陽熱利用」シートは配慮指針別記第3号様式その1に対応しています。太陽光発電設備及び太陽熱利用設備の導入検討の内容について次のア～カの事項を記入します。

2020年度様式

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）

1 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 ア	☐ 屋根部 ☐ 地上部 ☐ 壁面 ☐ その他 (イ)
イ 設置可能場所の面積	() m ²
ウ 周囲における日射遮蔽物	☒ あり 方位 () 高さ (約) m 距離 (約) m ☐ ウ 方位 () 高さ (約) m 距離 (約) m ☐ 方位 () 高さ (約) m 距離 (約) m ☒ なし
エ 日照の確保(年間)	☒ 十分 ☐ 不十分 エ
(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	☒ 導入する ☐ 導入を見送る 導入を見送る理由（複数選択可） ☐ 日照が確保できない ☐ 敷地内に設置場所を確保できない ☐ 費用負担が大きい ☐ 新設時は見送るが、将来対応をする ☐ その他 (オ)
イ 太陽熱利用設備の導入検討結果	☒ 導入する ☐ 導入を見送る 導入を見送る理由（複数選択可） ☐ 日照が確保できない ☐ 敷地内に設置場所を確保できない ☐ 費用負担が大きい ☐ 新設時は見送るが、将来対応をする ☐ その他 (カ)

図 38 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）

ア 太陽光発電設備及び太陽熱利用設備を設置する検討の対象となる場所について、その位置を選択します。設置する検討の対象となる場所が壁面であった場合は、その壁面の方位を記入します。

太陽光発電設備等又はその設置検討場所が傾斜面又は日射面に向かって傾斜している場合はその角度がついている方位を記入します。ただし、太陽光発電設備等を傾斜がない水平面に設置を検討する場合は「水平」と記入します。

イ アの場所について、設備の設置が可能な面積を記入します。

ウ 設置を検討した場所の周囲において、その場所への日射を遮蔽する建築物があるかどうかを確認し、「ある」、「ない」を選択します。また、「ある」を選択した場合、その日射を遮蔽する建築物がある方位（計画する建築物を中心とした方位）、高さ、距離を記入します。

第 2 章 東京都建築物環境計画書の作成方法

エ ア～ウを勘案した上で、年間の日照の確保が十分かどうかを確認し、「十分」、「不十分」を選択します。

オ 太陽光発電設備について、「導入する」、「導入を見送る」を選択します。「導入を見送る」を選択した場合、その理由を選択します。「その他」を選択した場合は、具体的な理由を記入します。

カ 太陽熱利用設備について、「導入する」、「導入を見送る」を選択します。「導入を見送る」を選択した場合、その理由を選択します。「その他」を選択した場合は、具体的な理由を記入します。

(2) 「再エネ電気」シート

「再エネ電気」シートは配慮指針別記第3号様式その5に対応しており、再生可能エネルギー電気の受入れに係る検討内容について、次のア及びイの事項を記入します。検討する事項については、第2章-18 ページ（再生可能エネルギー電気の受入れ）をあわせてご覧ください。

2020年度様式

再生可能エネルギーの利用に係る導入検討シート(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	☐ 全事業者の平均を超える ☐ 全事業者の平均以下	☐ 20%未満 ☐ 20%以上
その2	☐ 全事業者の平均を超える ☐ 全事業者の平均以下	☐ 20%未満 ☐ 20%以上
その3	☐ 全事業者の平均を超える ☐ 全事業者の平均以下	☐ 20%未満 ☐ 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供給量が不十分 ☐ 費用負担が大きい ☐ 工事完了時まで引き続き検討する ☐ その他 ()		

図 39 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）

ア 再生可能エネルギー電気の受入れに関して、供給を受ける又は受けようと検討している小売電気事業者の「CO2 排出係数」及び「再生可能エネルギー利用率」について、該当するものを選択します。複数の小売電気事業者について検討した場合は、その2及びその3の欄を使用してください。

イ 再生可能エネルギー電気の受入れに関して、CO2 排出係数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%以上の電気の受入れについて、「導入する」、「導入しない」、「未定」を選択します。「導入しない」又は「未定」を選択した場合、その理由を選択します。「その他」を選択した場合は、具体的な理由を記入します。なお、完了時は「未定」を選択することはできません。

(3) 「地中熱」シート

「地中熱」シートは配慮指針別記第3号様式その2に対応しており、地中熱利用設備の導入検討内容について、次のア～オの事項を記入します。

2020年度様式

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)

1 物理的条件の検討			
(1) 熱需要の条件等の検討			
ア	建築物の用途	☐ ア	☐ 住宅等 ☐ ホテル等 ☐ 病院等 ☐ 百貨店等 ☐ 事務所等 ☐ 学校等 ☐ 飲食店等 ☐ 集会所等 ☐ 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	☐ イ	☐ 中央熱源方式導入のため対応可能 ☐ 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	☒ 対応可能 ☐ 対応不可
		熱交換井を利用	☒ 場所確保可能 ☐ 場所確保不可
イ	設置に備えた対応	☐ エ	☒ 無 ☐ 有 (例:設備用基礎の設置) ()
(3)	☒ 導入する ☐ 導入を見送る	☐ オ	導入を見送る理由(複数選択可) ☐ 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) ☐ 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 ☐ 建物躯体(基礎杭)での対応ができない ☐ 敷地内に熱交換井を設置するスペースが確保できない ☐ 費用負担が大きい ☐ 新築時は見送るが、将来対応をする ☐ その他 ()

図 40 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)

ア 建築物の用途を選択します。複合用途建築物の場合は、該当する全ての用途を選択します。

イ 建築物に中央式熱源がある場合は「中央熱源方式のため対応可能」、個別式熱源のみ設置している場合は「個別式熱源の導入のため対応不可」を選択します。

ウ 地中熱交換井の設置方法について、基礎杭の利用について「対応可能」、「対応不可」を選択します。また、熱交換井の利用について、「場所確保可能」、「場所確保不可」を選択します。

エ 設置に備えた対応について、「無」、「有」を選択します。「有」を選択した場合、具体的な対応を記入します。

オ 地中熱利用設備の導入について、「導入する」、「導入を見送る」を選択します。「導入を見送る」を選択した場合、その理由を選択します。「その他」を選択した場合、具体的な理由を記入します。

(4) 「バイオマス」シート

「バイオマス」シートは配慮指針別記第3号様式その3に対応しており、バイオマス利用設備の導入検討内容について、次のア～キの事項を記入します。

2020年度様式

再生可能エネルギー利用に係る導入検討シート(バイオマス利用・熱利用)

1 物理的条件の検討			
(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	☐ 木質系廃棄物 ☐ その他 ()	☐ 食品残さ
イ	バイオマスのエネルギー変換方法	☐ 燃焼による熱利用 ☐ その他 ()	☐ ガス化による発電
(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	☐ 屋内 ☐ 屋外	面積() m ²
イ	バイオマス保管場所の確保	☐ 屋内 ☐ 屋外	面積() m ²
ウ	周囲影響対策	臭気	☒ 対応可能 ☐ 対応不可
		排ガス	☒ 対応可能 ☐ 対応不可
		騒音	☒ 対応可能 ☐ 対応不可
エ	設置に備えた対応	☒ 無 ☐ 有 (例: 設備用基礎の設置) ()	
(3)	☒ 導入する ☐ 導入を見送る	キ	
導入を見送る理由(複数選択可)			
☐ 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) ☐ 敷地内に設置するスペースを確保できない ☐ 周囲への影響が大きく、対応ができない ☐ 費用負担が大きい ☐ 新築時は見送るが、将来対応をする ☐ その他 ()			

図 41 再生可能エネルギーの利用に係る検討シート (バイオマス利用・熱利用)

ア 入手可能なバイオマス燃料を選択します。「その他」を選択した場合、具体的な内容を記入します。

イ バイオマスのエネルギー変換方法を選択します。「その他」を選択した場合、具体的な内容を記入します。

ウ バイオマス燃料を使用する設備の設置場所を選択し、その面積を記入します。

エ バイオマス燃料の設置場所(保管場所)を選択し、その面積を記入します。

オ 周囲への影響対策(臭気、排ガス、騒音)について、「対応可能」、「対応不可」を選択します。

カ 設置に備えた対応について、「無」、「有」を選択します。「有」を選択した場合、具体的な対応を記入します。

キ バイオマス利用設備の導入について、「導入する」、「導入を見送る」を選択します。「導入を見送る」を選択した場合、その理由を選択します。「その他」を選択した場合、具体的な理由を記入します。

バイオマス発電による再生可能エネルギーの変換利用についてはその燃料の安定調達の確保について、固定価格買取制度に基づく事業計画策定ガイドラインにおいて持続可能性があると認められるものであることが望まれます。

(5) 「その他」シート

「その他」シートは配慮指針別記第3号様式その4に対応しており、その他の再生可能エネルギー利用設備（風力等）の導入検討内容について、次のア～エの事項を記入します。

2020年度様式

再生可能エネルギー利用に係る導入検討シート(その他利用)

再生可能 エネルギーの利用方法 ア	(1)内容 イ	(2)規模 (容量・面積) ウ	(3)一次エネルギー 換算の削減量(MJ/年) エ
☐ 直接利用			
☐ 直接利用			
☐ 直接利用			
☐ その他			
☐ その他			
☐ その他			

図 42 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）

第 2 章 東京都建築物環境計画書の作成方法

- ア 再生可能エネルギーの利用方法について、「直接利用」、「その他」を選択します。
- イ 再生可能エネルギー利用の内容を記入します。
- ウ 再生可能エネルギー利用設備の規模（容量、設置面積）を記入します。
- エ 再生可能エネルギー利用設備による一次エネルギー換算の削減量（MJ/年）を記入します。

これまでにヘルプデスクへ寄せられた質問と回答を掲載します。

○届出について

番号	質問	回答
1	副本の返却までにどれくらいの日数がかかるか。	提出いただいた時点で資料の不足等がなければ、15 開庁日程度で副本を返却します。
2	建築物環境計画書の届出日を過ぎてしまったがどうすればよいか。	ヘルプデスクへご連絡ください(建築主に遅延した理由をお聞きます。)
3	提出者の氏名は社長または代表取締役等でないといけないか。	建築物環境計画書の提出者は、法人にあつては代表者であるため、社長または代表取締役等です。
4	複数の棟が渡り廊下でつながっている建物の場合、建築物環境計画書は1件のみの届出でよいか。	建築確認申請上の棟ごとの届出となります。
5	建築物環境計画書(計画・変更・完了)の提出日には、休日祝日も含まれるのか。	休日祝日も含まれます。
6	提出期限が開庁日であった場合はどのように扱うのか。	開庁日の翌日の開庁日を期限とします。
7	当初の計画に変更が出たが、変更の届出は必要か。	建築物環境計画書の記入内容(建築物等の概要や環境配慮のための措置やその取組状況、再生可能エネルギーの利用に係る措置に関する検討状況)、省エネルギー性能基準への適合状況、省エネルギー性能目標値への適合状況が変わるような場合であれば、変更届が必要となります。 (変更届が必要な例) 住宅以外の用途である建築物の仕様が変わり、WEB プログラムの計算を再度行なったところ、ERR の値が 22%から 15%になった。そのため、評価が段階 2 から段階 1 へ変わった。
8	検査済証がおりる前に建物の仮使用をするが、完了届はいつ提出するか。	原則として検査済証が発行された後に完了届を提出してください。建築物環境計画書提出時の工事完了予定日が大幅に変わる場合は、ヘルプデスクにその旨をお知らせください。
9	建築物が竣工して検査済証もおりているものの、外構工事等が終わっていないが、どのタイミングで完了の届出を行えばよいか。	外構工事等が終わっていない場合でも、検査済証の発行日から 30 日以内に届出する必要があります。

○取組・評価書の記入について

番号	質問	回答
10	取組評価書のExcel 様式が壊れていて、入力が入りくできないがどうすればよいか。	ホームページより、新たに Excel 様式をダウンロードし、入力しなおした上で、ご提出ください。
11	設備システムの高効率化 (ERR) に、テナント専有部へ設置する設備も含めるのか。	建築物省エネ法における一次エネルギー消費量の計算において、テナント専有部の設備も含めている場合は、建築物環境計画書でも含めてください。

○マンション環境性能表示について

番号	質問	回答
12	マンションの広告をチラシやインターネット等の複数の媒体に掲載する場合、掲載した媒体の分だけマンション環境性能表示の届出が必要か。	最初に掲載した広告について、マンション環境性能表示の届出をしていただければ問題ありません。

1 3	マンション環境性能表示の★の数を間違えて広告に掲載してしまった。	当該の広告を中止するとともに、ヘルプデスクへ早急にご連絡ください。
1 4	同一敷地内にある複数の建物においてマンション環境性能表示を行う場合、届出は複数棟分行う必要があるか。	建築物環境計画書を複数の建物分届け出ている場合、当該分のマンション環境性能表示の届出が必要です。

○その他

番号	質問	回答
1 5	建築物環境計画書の届出を行ったが、計画の見直しにより、工事が一時休止・中止になった。	工事完了予定日が1年以上延期する場合は、ヘルプデスクへご連絡ください。 工事完了日の目途が立たない場合は、一時休止届または中止届の提出が必要になります。
1 6	建築物が重要な機密情報を扱うことになるため、建築物環境計画書のホームページへの公表を控えたい。	建築物環境計画書は原則公表となっております。ただし、正当な理由がある場合に限り、当該部分を非公表とすることができます。
1 7	ホームページに公表されている建築物環境計画書の内容は、いつまで掲載されるのか。	概ね完了届提出時から5年程度です。

さらに詳細を聞きたい点や不明な点がございましたら、ヘルプデスクにお問い合わせください。

《届出の提出先・問い合わせ先》

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

TEL: 03-5320-7879 (直通)

メールアドレス: building@kankyo.metro.tokyo.jp