

東京都建築物環境計画書の段階評価について

評価項目	評価基準及び段階																																		
I 建築物の熱負荷の低減 建築物の形状・配置、外壁・屋根の断熱、窓部の熱負荷の低減	<table border="1" data-bbox="795 359 1929 499"> <thead> <tr> <th></th> <th>住宅以外の用途【01】</th> <th>住宅用途【01】</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>段階1</td> <td>PAL*低減率が0以上10未満</td> <td>評価方法基準での等級^(*)で低いものが等級2</td> </tr> <tr> <td>段階2</td> <td>PAL*低減率が10以上20未満</td> <td>評価方法基準での等級^(*)で低いものが等級3</td> </tr> <tr> <td>段階3</td> <td>PAL*低減率が20以上</td> <td>評価方法基準での等級^(*)で低いものが等級4</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="1952 359 2745 499"> ^(*) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）第3条第1項に規定する評価方法基準の第5-1(3)イに掲げる基準（熱損失係数等）及び(3)ロに掲げる基準（熱貫流率等）における等級 ・住宅用途で品確法の評価を受けない場合、U_A値やη_A値で評価する。 </p>				住宅以外の用途【01】	住宅用途【01】	段階1	PAL*低減率が0以上10未満	評価方法基準での等級 ^(*) で低いものが等級2	段階2	PAL*低減率が10以上20未満	評価方法基準での等級 ^(*) で低いものが等級3	段階3	PAL*低減率が20以上	評価方法基準での等級 ^(*) で低いものが等級4																				
	住宅以外の用途【01】	住宅用途【01】																																	
段階1	PAL*低減率が0以上10未満	評価方法基準での等級 ^(*) で低いものが等級2																																	
段階2	PAL*低減率が10以上20未満	評価方法基準での等級 ^(*) で低いものが等級3																																	
段階3	PAL*低減率が20以上	評価方法基準での等級 ^(*) で低いものが等級4																																	
II 再生可能エネルギーの利用 再生可能エネルギーの直接利用	<table border="1" data-bbox="795 552 2763 1045"> <thead> <tr> <th></th> <th>住宅以外の用途【02】</th> <th>住宅用途【02】</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>段階2</td> <td data-bbox="934 590 1834 982"> 以下の①～⑦のいずれかを行う。 ① 2方向以上への開口、開口部と換気塔又はアトリウム空間との連携等による通風経路の確保 ② ナイトパージその他の室内と室外との温度差を利用した自然換気システムの採用 ③ 自動制御により開口部の開閉を行う自然換気システムの採用 ④ ライトシェルフ、アトリウム、トップライトその他の昼光利用効率向上のための措置 ⑤ パンプソーラーシステムの利用 ⑥ クールトレンチ、ヒートトレンチその他の年間通じて安定した地中温度の利用のための措置 ⑦ その他これらに準じる事項 </td> <td data-bbox="1855 590 2736 814"> 以下の①～③のいずれかを行う。 ① パンプソーラーシステム(日射取得及び蓄熱効果を高めた構造)の利用 ② ボイドスペース、トップライト、ハイサイドライトその他の昼光利用効率向上のための措置 ③ その他これらに準ずる事項 </td> </tr> <tr> <td>段階3</td> <td data-bbox="934 982 1834 1045"> 段階2に掲げる事項のいずれかでの効果が居室総面積の半分以上の部分に及ぶこと。 </td> <td data-bbox="1855 982 2736 1045"> 該当なし </td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="795 1052 2597 1115"> ・住宅以外の用途での段階3は、より積極的に明確な直接利用を行うことを特定建築主自らが示し、当該事項の効果が居室の総面積の半分以上に及ぶ時に適合する。 ・住宅用途では、全住戸への採用が困難な場合、一部住戸又は共用部のみ、付帯施設（集会所等）への採用も評価の対象とする。 </p>				住宅以外の用途【02】	住宅用途【02】	段階2	以下の①～⑦のいずれかを行う。 ① 2方向以上への開口、開口部と換気塔又はアトリウム空間との連携等による通風経路の確保 ② ナイトパージその他の室内と室外との温度差を利用した自然換気システムの採用 ③ 自動制御により開口部の開閉を行う自然換気システムの採用 ④ ライトシェルフ、アトリウム、トップライトその他の昼光利用効率向上のための措置 ⑤ パンプソーラーシステムの利用 ⑥ クールトレンチ、ヒートトレンチその他の年間通じて安定した地中温度の利用のための措置 ⑦ その他これらに準じる事項	以下の①～③のいずれかを行う。 ① パンプソーラーシステム(日射取得及び蓄熱効果を高めた構造)の利用 ② ボイドスペース、トップライト、ハイサイドライトその他の昼光利用効率向上のための措置 ③ その他これらに準ずる事項	段階3	段階2に掲げる事項のいずれかでの効果が居室総面積の半分以上の部分に及ぶこと。	該当なし																							
	住宅以外の用途【02】	住宅用途【02】																																	
段階2	以下の①～⑦のいずれかを行う。 ① 2方向以上への開口、開口部と換気塔又はアトリウム空間との連携等による通風経路の確保 ② ナイトパージその他の室内と室外との温度差を利用した自然換気システムの採用 ③ 自動制御により開口部の開閉を行う自然換気システムの採用 ④ ライトシェルフ、アトリウム、トップライトその他の昼光利用効率向上のための措置 ⑤ パンプソーラーシステムの利用 ⑥ クールトレンチ、ヒートトレンチその他の年間通じて安定した地中温度の利用のための措置 ⑦ その他これらに準じる事項	以下の①～③のいずれかを行う。 ① パンプソーラーシステム(日射取得及び蓄熱効果を高めた構造)の利用 ② ボイドスペース、トップライト、ハイサイドライトその他の昼光利用効率向上のための措置 ③ その他これらに準ずる事項																																	
段階3	段階2に掲げる事項のいずれかでの効果が居室総面積の半分以上の部分に及ぶこと。	該当なし																																	
再生可能エネルギーの変換利用	<p data-bbox="795 1157 1923 1188">○ 住宅以外の用途、住宅用途で評価基準は共通。（住宅以外の用途【03】、住宅用途【03】）</p> <table border="1" data-bbox="795 1188 2763 1482"> <tbody> <tr> <td>段階2</td> <td data-bbox="934 1188 2736 1381"> 以下の設備を定格出力10kW未満で設置し、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うこと。ただし、特定建築物のうち当該電力を当該特定建築物で使用するエネルギー消費量の低減のために使用しないもの（熱に変換して利用する設備を設置の場合は除く）には適用しない。 ・太陽光発電設備 ・太陽熱集熱器 ・太陽熱集熱器と吸収式冷凍機又はヒートポンプを連携したシステム ・地中熱交換井と水熱源ヒートポンプを連携したシステム ・バイオマス熱源とする熱を利用した設備（発電設備等） ・その他、これらに準ずる設備 </td> </tr> <tr> <td>段階3</td> <td data-bbox="934 1381 2736 1482"> 段階2の欄に掲げる設備を定格出力10kW以上で設置し、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うこと。ただし、特定建築物のうち、当該電力を当該特定建築物で使用するエネルギー消費量の低減のために使用しないもの（熱に変換して利用する設備を10kW以上設置の場合は除く）については適用しない。 </td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="795 1482 1685 1514">・太陽光発電設備で発電した電力を全量売電する場合は、変換利用に該当しない。</p>			段階2	以下の設備を定格出力10kW未満で設置し、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うこと。ただし、特定建築物のうち当該電力を当該特定建築物で使用するエネルギー消費量の低減のために使用しないもの（熱に変換して利用する設備を設置の場合は除く）には適用しない。 ・太陽光発電設備 ・太陽熱集熱器 ・太陽熱集熱器と吸収式冷凍機又はヒートポンプを連携したシステム ・地中熱交換井と水熱源ヒートポンプを連携したシステム ・バイオマス熱源とする熱を利用した設備（発電設備等） ・その他、これらに準ずる設備	段階3	段階2の欄に掲げる設備を定格出力10kW以上で設置し、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うこと。ただし、特定建築物のうち、当該電力を当該特定建築物で使用するエネルギー消費量の低減のために使用しないもの（熱に変換して利用する設備を10kW以上設置の場合は除く）については適用しない。																												
段階2	以下の設備を定格出力10kW未満で設置し、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うこと。ただし、特定建築物のうち当該電力を当該特定建築物で使用するエネルギー消費量の低減のために使用しないもの（熱に変換して利用する設備を設置の場合は除く）には適用しない。 ・太陽光発電設備 ・太陽熱集熱器 ・太陽熱集熱器と吸収式冷凍機又はヒートポンプを連携したシステム ・地中熱交換井と水熱源ヒートポンプを連携したシステム ・バイオマス熱源とする熱を利用した設備（発電設備等） ・その他、これらに準ずる設備																																		
段階3	段階2の欄に掲げる設備を定格出力10kW以上で設置し、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うこと。ただし、特定建築物のうち、当該電力を当該特定建築物で使用するエネルギー消費量の低減のために使用しないもの（熱に変換して利用する設備を10kW以上設置の場合は除く）については適用しない。																																		
III 省エネルギーシステム 設備システムの省エネルギー	<table border="1" data-bbox="795 1566 2071 1724"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">住宅以外の用途【04】～【11】</th> <th rowspan="2">住宅用途【04】</th> </tr> <tr> <th>用途1</th> <th>用途2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>段階1</td> <td colspan="2">0 ≤ ERR < 20</td> <td rowspan="3">給湯、床暖房、空調、暖房機能付給湯システムの設置状況に基づき得点化し、段階を決定（得点化の方法は後述）</td> </tr> <tr> <td>段階2</td> <td>20 ≤ ERR < 30</td> <td>20 ≤ ERR < 25</td> </tr> <tr> <td>段階3</td> <td>ERR ≥ 30</td> <td>ERR ≥ 25</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="795 1730 1923 1761">・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</p> <p data-bbox="795 1787 1685 1818">○ 住宅用途の得点化の方法（パターンが3種類。詳細は次ページ参照。）</p> <table border="1" data-bbox="795 1818 1590 1944"> <thead> <tr> <th></th> <th>パターン1</th> <th>パターン2</th> <th>パターン3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>段階1</td> <td>4点未満</td> <td>5点未満</td> <td>6点未満</td> </tr> <tr> <td>段階2</td> <td>4点以上6点未満</td> <td>5点以上7点未満</td> <td>6点以上9点未満</td> </tr> <tr> <td>段階3</td> <td>6点</td> <td>7点以上</td> <td>9点以上</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="1626 1850 2427 1944"> ・パターン1：表1のみで評価 ・パターン2：表2と表3、表1と表3で評価、あるいは表4のみで評価 ・パターン3：表1～表3の組合せ又は表3と表4の組合せで評価 </p>				住宅以外の用途【04】～【11】		住宅用途【04】	用途1	用途2	段階1	0 ≤ ERR < 20		給湯、床暖房、空調、暖房機能付給湯システムの設置状況に基づき得点化し、段階を決定（得点化の方法は後述）	段階2	20 ≤ ERR < 30	20 ≤ ERR < 25	段階3	ERR ≥ 30	ERR ≥ 25		パターン1	パターン2	パターン3	段階1	4点未満	5点未満	6点未満	段階2	4点以上6点未満	5点以上7点未満	6点以上9点未満	段階3	6点	7点以上	9点以上
	住宅以外の用途【04】～【11】		住宅用途【04】																																
	用途1	用途2																																	
段階1	0 ≤ ERR < 20		給湯、床暖房、空調、暖房機能付給湯システムの設置状況に基づき得点化し、段階を決定（得点化の方法は後述）																																
段階2	20 ≤ ERR < 30	20 ≤ ERR < 25																																	
段階3	ERR ≥ 30	ERR ≥ 25																																	
	パターン1	パターン2	パターン3																																
段階1	4点未満	5点未満	6点未満																																
段階2	4点以上6点未満	5点以上7点未満	6点以上9点未満																																
段階3	6点	7点以上	9点以上																																

東京都建築物環境計画書の段階評価について

評価項目	評価基準及び段階																														
エネルギーの使用の合理化 設備システムの省エネルギー	<p>○ 住宅用途 表1 給湯システムの評価（ガス暖房機器を除く）</p> <table border="1" data-bbox="795 342 2240 640"> <tr> <td>電気温水器</td> <td>0点</td> </tr> <tr> <td>エネルギー消費効率が基準エネルギー消費効率未満のガス温水機器</td> <td>2点</td> </tr> <tr> <td>エネルギー消費効率が基準エネルギー消費効率以上のガス温水機器</td> <td>4点</td> </tr> <tr> <td>以下の仕様のいずれかに該当する給湯システム ・エネルギー消費効率が90%（ガスふろがま付でないものは95%）以上であるガス潜熱回収型給湯器 ・電気CO2冷媒ヒートポンプ給湯器及び同等の機能を有する機器 ・燃料電池を含む家庭用コージェネレーション機器 ・年間給湯量に対する利用率が15%以上の太陽熱温水器及び基準エネルギー消費効率が83.0%以上のガス暖房機器（給湯付）を組み合わせたシステム</td> <td>6点</td> </tr> </table> <p>・エネルギー消費効率及び基準エネルギー消費効率は、「ガス温水機器の性能の向上に関する製造事業者等の判断の基準等（平成16年経済産業省告示第316号）」による。</p> <p>表2 床暖房システムの評価</p> <table border="1" data-bbox="795 724 1869 856"> <tr> <td>エネルギー消費効率が83.4%未満のガス暖房機器（給湯付のもの以外） 電気ヒーターを熱源とする床暖房システム</td> <td>0点</td> </tr> <tr> <td>エネルギー消費効率が83.4%以上のガス暖房機器（給湯付のもの以外） 電気ヒートポンプを熱源とする床暖房システム</td> <td>2点</td> </tr> </table> <p>表3-1 空調システム（ビルトイン）の評価（直吹き型で壁掛け形のものを除く）</p> <table border="1" data-bbox="795 909 1869 1008"> <tr> <td>省エネルギー基準達成率が100%未満のエアコンディショナー</td> <td>0点</td> </tr> <tr> <td>省エネルギー基準達成率が100%以上115%未満のエアコンディショナー</td> <td>1点</td> </tr> <tr> <td>省エネルギー基準達成率が115%以上のエアコンディショナー</td> <td>2点</td> </tr> </table> <p>・省エネルギー基準達成率は、「エアコンディショナーの性能の向上に関する製造業者等の判断の基準等（平成21年経済産業省告示第213号）」による。</p> <p>表3-2 空調システム（直吹き型で壁掛け型のもの）の評価</p> <table border="1" data-bbox="795 1060 2359 1159"> <tr> <td>エアコンディショナーに係る多段階評価において「★」または「★★」に該当するエアコンディショナー</td> <td>0点</td> </tr> <tr> <td>エアコンディショナーに係る多段階評価において「★★★」または「★★★★」に該当するエアコンディショナー</td> <td>1点</td> </tr> <tr> <td>エアコンディショナーに係る多段階評価において「★★★★★」に該当するエアコンディショナー</td> <td>2点</td> </tr> </table> <p>・多段階評価は、「エネルギーを消費する機械器具の小売の事業を行う者が取り組むべき措置（平成18年経済産業省告示第258号）」による。</p> <p>表4 暖房機能付き給湯システム</p> <table border="1" data-bbox="795 1245 2359 1507"> <tr> <td>エネルギー消費効率が83.0%未満のガス暖房機器（給湯付）</td> <td>2点</td> </tr> <tr> <td>エネルギー消費効率が83.0%以上のガス暖房機器（給湯付）</td> <td>5点</td> </tr> <tr> <td>以下の仕様のいずれかに該当する暖房機能付給湯システム ・エネルギー消費効率が90%（ガスふろがま付でないものは95%）以上であるガス潜熱回収型給湯器 ・電気CO2冷媒ヒートポンプ給湯器及び同等の機能を有する機器 ・燃料電池を含む家庭用コージェネレーション機器 ・年間給湯量に対する利用率が15%以上の太陽熱温水器及び基準エネルギー消費効率が83.0%以上のガス暖房機器（給湯付）を組み合わせたシステム</td> <td>8点</td> </tr> </table>	電気温水器	0点	エネルギー消費効率が基準エネルギー消費効率未満のガス温水機器	2点	エネルギー消費効率が基準エネルギー消費効率以上のガス温水機器	4点	以下の仕様のいずれかに該当する給湯システム ・エネルギー消費効率が90%（ガスふろがま付でないものは95%）以上であるガス潜熱回収型給湯器 ・電気CO2冷媒ヒートポンプ給湯器及び同等の機能を有する機器 ・燃料電池を含む家庭用コージェネレーション機器 ・年間給湯量に対する利用率が15%以上の太陽熱温水器及び基準エネルギー消費効率が83.0%以上のガス暖房機器（給湯付）を組み合わせたシステム	6点	エネルギー消費効率が83.4%未満のガス暖房機器（給湯付のもの以外） 電気ヒーターを熱源とする床暖房システム	0点	エネルギー消費効率が83.4%以上のガス暖房機器（給湯付のもの以外） 電気ヒートポンプを熱源とする床暖房システム	2点	省エネルギー基準達成率が100%未満のエアコンディショナー	0点	省エネルギー基準達成率が100%以上115%未満のエアコンディショナー	1点	省エネルギー基準達成率が115%以上のエアコンディショナー	2点	エアコンディショナーに係る多段階評価において「★」または「★★」に該当するエアコンディショナー	0点	エアコンディショナーに係る多段階評価において「★★★」または「★★★★」に該当するエアコンディショナー	1点	エアコンディショナーに係る多段階評価において「★★★★★」に該当するエアコンディショナー	2点	エネルギー消費効率が83.0%未満のガス暖房機器（給湯付）	2点	エネルギー消費効率が83.0%以上のガス暖房機器（給湯付）	5点	以下の仕様のいずれかに該当する暖房機能付給湯システム ・エネルギー消費効率が90%（ガスふろがま付でないものは95%）以上であるガス潜熱回収型給湯器 ・電気CO2冷媒ヒートポンプ給湯器及び同等の機能を有する機器 ・燃料電池を含む家庭用コージェネレーション機器 ・年間給湯量に対する利用率が15%以上の太陽熱温水器及び基準エネルギー消費効率が83.0%以上のガス暖房機器（給湯付）を組み合わせたシステム	8点
	電気温水器	0点																													
	エネルギー消費効率が基準エネルギー消費効率未満のガス温水機器	2点																													
	エネルギー消費効率が基準エネルギー消費効率以上のガス温水機器	4点																													
	以下の仕様のいずれかに該当する給湯システム ・エネルギー消費効率が90%（ガスふろがま付でないものは95%）以上であるガス潜熱回収型給湯器 ・電気CO2冷媒ヒートポンプ給湯器及び同等の機能を有する機器 ・燃料電池を含む家庭用コージェネレーション機器 ・年間給湯量に対する利用率が15%以上の太陽熱温水器及び基準エネルギー消費効率が83.0%以上のガス暖房機器（給湯付）を組み合わせたシステム	6点																													
	エネルギー消費効率が83.4%未満のガス暖房機器（給湯付のもの以外） 電気ヒーターを熱源とする床暖房システム	0点																													
	エネルギー消費効率が83.4%以上のガス暖房機器（給湯付のもの以外） 電気ヒートポンプを熱源とする床暖房システム	2点																													
	省エネルギー基準達成率が100%未満のエアコンディショナー	0点																													
	省エネルギー基準達成率が100%以上115%未満のエアコンディショナー	1点																													
	省エネルギー基準達成率が115%以上のエアコンディショナー	2点																													
エアコンディショナーに係る多段階評価において「★」または「★★」に該当するエアコンディショナー	0点																														
エアコンディショナーに係る多段階評価において「★★★」または「★★★★」に該当するエアコンディショナー	1点																														
エアコンディショナーに係る多段階評価において「★★★★★」に該当するエアコンディショナー	2点																														
エネルギー消費効率が83.0%未満のガス暖房機器（給湯付）	2点																														
エネルギー消費効率が83.0%以上のガス暖房機器（給湯付）	5点																														
以下の仕様のいずれかに該当する暖房機能付給湯システム ・エネルギー消費効率が90%（ガスふろがま付でないものは95%）以上であるガス潜熱回収型給湯器 ・電気CO2冷媒ヒートポンプ給湯器及び同等の機能を有する機器 ・燃料電池を含む家庭用コージェネレーション機器 ・年間給湯量に対する利用率が15%以上の太陽熱温水器及び基準エネルギー消費効率が83.0%以上のガス暖房機器（給湯付）を組み合わせたシステム	8点																														
IV 地域における省エネルギー 地域冷暖房等	<p>○ 住宅以外の用途のみで評価を行う。延べ面積5,000㎡以下の場合、評価の記載は任意。（住宅以外の用途【13】）</p> <table border="1" data-bbox="795 1560 2760 1921"> <tr> <td>段階2</td> <td>次に掲げる事項のいずれかを行っていること。 ① 地域冷暖房区域に係る地域エネルギー供給事業者からの熱供給を受け入れること。 ② 複数の建築物間で熱のエネルギーの効率的利用を行うシステムを構築すること。 ③ ①及び②のほか、当該建築物の空気調和に伴い排出される熱を利用するシステムを構築すること。</td> </tr> <tr> <td>段階3</td> <td>次に掲げる(1)又は(2)の事項のいずれかに適合すること。 (1) 次の①から④までに掲げる場合の区分に応じ、当該①から④までに定める熱のエネルギー効率の値が0.90(熱供給媒体に蒸気が含まれている場合にあつては0.85)以上であること。 ① 熱供給を受け入れる熱供給プラントの新設、増設又は更新(熱源機器のみの更新を除く。以下③及び④において同じ。)の日の1年後の日(以下「供給起算日」という。)が、建築物環境計画書の提出日の属する年度の前年度(地域エネルギー供給実績報告書未提出の場合は前々年度。以下「提出前年度等」という。)までの連続する3箇年度の初日より前の日である場合 → 当該連続する3箇年度の供給実績による熱のエネルギー効率の値の平均 【②以降は次ページに続く】</td> </tr> </table>	段階2	次に掲げる事項のいずれかを行っていること。 ① 地域冷暖房区域に係る地域エネルギー供給事業者からの熱供給を受け入れること。 ② 複数の建築物間で熱のエネルギーの効率的利用を行うシステムを構築すること。 ③ ①及び②のほか、当該建築物の空気調和に伴い排出される熱を利用するシステムを構築すること。	段階3	次に掲げる(1)又は(2)の事項のいずれかに適合すること。 (1) 次の①から④までに掲げる場合の区分に応じ、当該①から④までに定める熱のエネルギー効率の値が0.90(熱供給媒体に蒸気が含まれている場合にあつては0.85)以上であること。 ① 熱供給を受け入れる熱供給プラントの新設、増設又は更新(熱源機器のみの更新を除く。以下③及び④において同じ。)の日の1年後の日(以下「供給起算日」という。)が、建築物環境計画書の提出日の属する年度の前年度(地域エネルギー供給実績報告書未提出の場合は前々年度。以下「提出前年度等」という。)までの連続する3箇年度の初日より前の日である場合 → 当該連続する3箇年度の供給実績による熱のエネルギー効率の値の平均 【②以降は次ページに続く】																										
段階2	次に掲げる事項のいずれかを行っていること。 ① 地域冷暖房区域に係る地域エネルギー供給事業者からの熱供給を受け入れること。 ② 複数の建築物間で熱のエネルギーの効率的利用を行うシステムを構築すること。 ③ ①及び②のほか、当該建築物の空気調和に伴い排出される熱を利用するシステムを構築すること。																														
段階3	次に掲げる(1)又は(2)の事項のいずれかに適合すること。 (1) 次の①から④までに掲げる場合の区分に応じ、当該①から④までに定める熱のエネルギー効率の値が0.90(熱供給媒体に蒸気が含まれている場合にあつては0.85)以上であること。 ① 熱供給を受け入れる熱供給プラントの新設、増設又は更新(熱源機器のみの更新を除く。以下③及び④において同じ。)の日の1年後の日(以下「供給起算日」という。)が、建築物環境計画書の提出日の属する年度の前年度(地域エネルギー供給実績報告書未提出の場合は前々年度。以下「提出前年度等」という。)までの連続する3箇年度の初日より前の日である場合 → 当該連続する3箇年度の供給実績による熱のエネルギー効率の値の平均 【②以降は次ページに続く】																														

東京都建築物環境計画書の段階評価について

評価項目	評価基準及び段階																																											
地域冷暖房等	段階3	<p>② 供給起算日が、提出前年度等までの連続する2箇年度の初日より前の日である場合(①の場合を除く。) → 次のア又はイの値 ア 当該連続する2箇年度の供給実績による熱のエネルギー効率の値の平均 イ 提出前年度等の供給実績による熱のエネルギー効率の値</p> <p>③ 供給起算日が、提出前年度等の初日より前の日である場合(①及び②の場合を除く。) → 次のアからウのいずれかの値 ア 当該提出前年度等の供給実績による熱のエネルギー効率の値 イ 地域エネルギー供給計画書に記載する、供給する熱のエネルギー効率の値 ウ 熱供給プラントの増設又は更新があった場合、知事が別に定める方法により、③イの値を、当該増設・更新後の熱供給プラントの供給熱量に基づき算定し直した熱のエネルギー効率の値</p> <p>④ ①から③まで以外の場合 → 次のア又はイの値 ア 地域エネルギー供給計画書に記載する供給する熱のエネルギー効率の値 イ 熱供給プラントの増設又は更新があった場合、知事が別に定める方法により、④アの値を、当該増設又は更新後の熱供給プラントの供給熱量に基づき算定し直した熱のエネルギー効率の値</p> <p>(2) 建築物の空気調和に伴い排出される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構築すること。</p>																																										
エネルギーの使用の合理化 V 効果的な運用の仕組み 最適運用のための計量及びエネルギー管理システム	<p>○ 住宅以外の用途のみで評価を行う。延べ面積5,000㎡以下の場合、評価の記載は任意。(住宅以外の用途【14】)</p> <table border="1" data-bbox="795 751 2766 1444"> <thead> <tr> <th></th> <th>個別熱源方式</th> <th>中央熱源方式</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>段階1</td> <td>建築物で使用するガス、電力の総量が把握可能な計量設備を有する。</td> <td>建築物で使用するガス、電力、冷温熱について、以下の計量設備を有する。 ・空気調和の熱源側設備で消費するガス量 ・照明・コンセント設備での単相及び三相電力量、空気調和の熱源側設備等エネルギー消費割合が高い設備の電力量</td> </tr> <tr> <td>段階2</td> <td>段階1に適合し、ガス及び電力に関し、中央熱源方式の段階1程度の計量設備を有する。</td> <td>段階1に適合し、以下に該当すること。 建築物で使用するガス、電力及び冷温熱のエネルギーに関し、以下のエネルギー量の計量設備を有すること。 ・空気調和の熱源側設備でエネルギー消費割合の高い設備のガス量 ・空気調和設備及び機械換気設備における系統別又はフロア別電力量 ・空気調和設備の系統別又はフロア別冷温熱量 ・照明・コンセント設備の系統別又はフロア別電力量 ・表5の6項目以上を採用の基本BEMS導入</td> </tr> <tr> <td>段階3</td> <td>・段階2に適合し、ガス及び電力に関し、中央熱源方式の段階2程度の計量設備を有する。 ・導入予定のBEMSがエネルギー使用量をテナント別、フロア別又はエリア別の料金に換算する機能を有する。</td> <td>段階2に適合し、以下に該当すること。 ・エネルギー消費量の大きな空調機の電力量及び冷温熱量、送風機類及びポンプ類の電力量、照明・コンセント設備の電力量に関する計量設備を有する。 ・段階2に適合した基本BEMSの導入に加え、表6のBEMSの拡張機能を有する。 ・導入予定のBEMSがエネルギー使用量をテナント別、フロア別又はエリア別の料金に換算する機能を有する。</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="795 1480 1727 1906"> <caption>表5 基本BEMSでの機能</caption> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>集中検針</td> <td>電力量、ガス量等のメーターを中央監視装置等で毎月指定日に自動検針し、1か月分の使用量の表示・印字を行う。</td> </tr> <tr> <td>データ出力機能</td> <td>中央監視装置等に保存されるメーターの情報を出力し、中央監視装置等以外の記録媒体に保存を行う。</td> </tr> <tr> <td>タイムプログラム制御</td> <td>平日、休日毎のパターンに従い、設備機器の制御を行う。</td> </tr> <tr> <td>イベントプログラム制御</td> <td>特別に設定した条件に従い、設備機器の制御を行う。</td> </tr> <tr> <td>リモート制御</td> <td>設備機器の発停、設定値の変更等を遠隔操作により行う。</td> </tr> <tr> <td>一覧出力</td> <td>設備機器の運転状態及び故障警報の一覧、計測値及び計量値の一覧の表示及び印字を行う。</td> </tr> <tr> <td>日・月・年単位毎の出力</td> <td>計測値及び計量値を集計し、表示及び印字を行う。</td> </tr> <tr> <td>トレンドグラフ表示</td> <td>計測値の変化の状態及び計量値のグラフの表示を行う。</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="1757 1480 2766 1906"> <caption>表6 BEMSの拡張機能</caption> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機器の履歴管理</td> <td>設備機器の故障、修繕履歴、機器使用及び定期点検の進捗状況をデータベース化し、保全管理の品質向上を計画する機能を有する。</td> </tr> <tr> <td>稼働実績・警報データ管理</td> <td>設備機器の稼働状況及び警報の情報を収集・蓄積し、傾向分析による設備機器のメンテナンス及び更新計画の立案を行う機能を有する。</td> </tr> <tr> <td>最適化制御</td> <td>環境状態値(気温、湿度等)及び機器運転状況から設備機器の発停、設定値の変更等を行う機能を有する。</td> </tr> <tr> <td>フィードバック・フィードフォワード</td> <td>環境状態値の変化による影響の実測値、予測値又はその複合値を設備機器の発停、設定値の変更等に反映する機能を有する。</td> </tr> <tr> <td>エネルギー消費分析・管理</td> <td>建物全体のエネルギー消費傾向を把握し、省エネルギー及び最適な室内環境を両立させる長期的な設備機器運転の管理計画立案を行う機能を有する。</td> </tr> </tbody> </table>			個別熱源方式	中央熱源方式	段階1	建築物で使用するガス、電力の総量が把握可能な計量設備を有する。	建築物で使用するガス、電力、冷温熱について、以下の計量設備を有する。 ・空気調和の熱源側設備で消費するガス量 ・照明・コンセント設備での単相及び三相電力量、空気調和の熱源側設備等エネルギー消費割合が高い設備の電力量	段階2	段階1に適合し、ガス及び電力に関し、中央熱源方式の段階1程度の計量設備を有する。	段階1に適合し、以下に該当すること。 建築物で使用するガス、電力及び冷温熱のエネルギーに関し、以下のエネルギー量の計量設備を有すること。 ・空気調和の熱源側設備でエネルギー消費割合の高い設備のガス量 ・空気調和設備及び機械換気設備における系統別又はフロア別電力量 ・空気調和設備の系統別又はフロア別冷温熱量 ・照明・コンセント設備の系統別又はフロア別電力量 ・表5の6項目以上を採用の基本BEMS導入	段階3	・段階2に適合し、ガス及び電力に関し、中央熱源方式の段階2程度の計量設備を有する。 ・導入予定のBEMSがエネルギー使用量をテナント別、フロア別又はエリア別の料金に換算する機能を有する。	段階2に適合し、以下に該当すること。 ・エネルギー消費量の大きな空調機の電力量及び冷温熱量、送風機類及びポンプ類の電力量、照明・コンセント設備の電力量に関する計量設備を有する。 ・段階2に適合した基本BEMSの導入に加え、表6のBEMSの拡張機能を有する。 ・導入予定のBEMSがエネルギー使用量をテナント別、フロア別又はエリア別の料金に換算する機能を有する。	項目	内容	集中検針	電力量、ガス量等のメーターを中央監視装置等で毎月指定日に自動検針し、1か月分の使用量の表示・印字を行う。	データ出力機能	中央監視装置等に保存されるメーターの情報を出力し、中央監視装置等以外の記録媒体に保存を行う。	タイムプログラム制御	平日、休日毎のパターンに従い、設備機器の制御を行う。	イベントプログラム制御	特別に設定した条件に従い、設備機器の制御を行う。	リモート制御	設備機器の発停、設定値の変更等を遠隔操作により行う。	一覧出力	設備機器の運転状態及び故障警報の一覧、計測値及び計量値の一覧の表示及び印字を行う。	日・月・年単位毎の出力	計測値及び計量値を集計し、表示及び印字を行う。	トレンドグラフ表示	計測値の変化の状態及び計量値のグラフの表示を行う。	項目	内容	機器の履歴管理	設備機器の故障、修繕履歴、機器使用及び定期点検の進捗状況をデータベース化し、保全管理の品質向上を計画する機能を有する。	稼働実績・警報データ管理	設備機器の稼働状況及び警報の情報を収集・蓄積し、傾向分析による設備機器のメンテナンス及び更新計画の立案を行う機能を有する。	最適化制御	環境状態値(気温、湿度等)及び機器運転状況から設備機器の発停、設定値の変更等を行う機能を有する。	フィードバック・フィードフォワード	環境状態値の変化による影響の実測値、予測値又はその複合値を設備機器の発停、設定値の変更等に反映する機能を有する。	エネルギー消費分析・管理	建物全体のエネルギー消費傾向を把握し、省エネルギー及び最適な室内環境を両立させる長期的な設備機器運転の管理計画立案を行う機能を有する。
	個別熱源方式	中央熱源方式																																										
段階1	建築物で使用するガス、電力の総量が把握可能な計量設備を有する。	建築物で使用するガス、電力、冷温熱について、以下の計量設備を有する。 ・空気調和の熱源側設備で消費するガス量 ・照明・コンセント設備での単相及び三相電力量、空気調和の熱源側設備等エネルギー消費割合が高い設備の電力量																																										
段階2	段階1に適合し、ガス及び電力に関し、中央熱源方式の段階1程度の計量設備を有する。	段階1に適合し、以下に該当すること。 建築物で使用するガス、電力及び冷温熱のエネルギーに関し、以下のエネルギー量の計量設備を有すること。 ・空気調和の熱源側設備でエネルギー消費割合の高い設備のガス量 ・空気調和設備及び機械換気設備における系統別又はフロア別電力量 ・空気調和設備の系統別又はフロア別冷温熱量 ・照明・コンセント設備の系統別又はフロア別電力量 ・表5の6項目以上を採用の基本BEMS導入																																										
段階3	・段階2に適合し、ガス及び電力に関し、中央熱源方式の段階2程度の計量設備を有する。 ・導入予定のBEMSがエネルギー使用量をテナント別、フロア別又はエリア別の料金に換算する機能を有する。	段階2に適合し、以下に該当すること。 ・エネルギー消費量の大きな空調機の電力量及び冷温熱量、送風機類及びポンプ類の電力量、照明・コンセント設備の電力量に関する計量設備を有する。 ・段階2に適合した基本BEMSの導入に加え、表6のBEMSの拡張機能を有する。 ・導入予定のBEMSがエネルギー使用量をテナント別、フロア別又はエリア別の料金に換算する機能を有する。																																										
項目	内容																																											
集中検針	電力量、ガス量等のメーターを中央監視装置等で毎月指定日に自動検針し、1か月分の使用量の表示・印字を行う。																																											
データ出力機能	中央監視装置等に保存されるメーターの情報を出力し、中央監視装置等以外の記録媒体に保存を行う。																																											
タイムプログラム制御	平日、休日毎のパターンに従い、設備機器の制御を行う。																																											
イベントプログラム制御	特別に設定した条件に従い、設備機器の制御を行う。																																											
リモート制御	設備機器の発停、設定値の変更等を遠隔操作により行う。																																											
一覧出力	設備機器の運転状態及び故障警報の一覧、計測値及び計量値の一覧の表示及び印字を行う。																																											
日・月・年単位毎の出力	計測値及び計量値を集計し、表示及び印字を行う。																																											
トレンドグラフ表示	計測値の変化の状態及び計量値のグラフの表示を行う。																																											
項目	内容																																											
機器の履歴管理	設備機器の故障、修繕履歴、機器使用及び定期点検の進捗状況をデータベース化し、保全管理の品質向上を計画する機能を有する。																																											
稼働実績・警報データ管理	設備機器の稼働状況及び警報の情報を収集・蓄積し、傾向分析による設備機器のメンテナンス及び更新計画の立案を行う機能を有する。																																											
最適化制御	環境状態値(気温、湿度等)及び機器運転状況から設備機器の発停、設定値の変更等を行う機能を有する。																																											
フィードバック・フィードフォワード	環境状態値の変化による影響の実測値、予測値又はその複合値を設備機器の発停、設定値の変更等に反映する機能を有する。																																											
エネルギー消費分析・管理	建物全体のエネルギー消費傾向を把握し、省エネルギー及び最適な室内環境を両立させる長期的な設備機器運転の管理計画立案を行う機能を有する。																																											

東京都建築物環境計画書の段階評価について

評価項目	評価基準及び段階				
エネルギーの使用の合理化 最適運用のための運転調整と性能の把握	段階2	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅以外の用途のみで評価を行う。延べ面積5,000㎡以下の場合、評価の記載は任意。（住宅以外の用途【15】） ・ 特定建築物の運用計画に基づき算定した建築物全体の年間一次エネルギー消費量の予測値の、取組評価書への表示 ・ 上記の算定方法の前提となる建築設備稼働条件の、取組評価書への表示 ・ 特定建築物全体の年間一次エネルギー消費量の予測及び実測を行う旨の委託仕様書等への明記 			
	段階3	<p>段階2に適合し、かつ以下の(1)又は(2)に適合すること。</p> <p>(1) エネルギー利用の効率的な運用のために、特定建築物の工事完了後に行う設備機器及び制御機器の運転及び調整に関する事項並びに空気調和設備及び機械換気設備における年間一次エネルギー消費量の予測及び実測を行う旨を委託仕様書等に明記する。</p> <p>(2) 次の①及び②に掲げる事項の実施を計画すること。ただし、空気調和設備が個別熱源システムの場合は、②について適用しない。</p> <p>① 空気調和設備及び機械換気設備における年間一次エネルギー消費量の予測及び実測</p> <p>② 以下の6項目のうち2項目以上の空気調和設備におけるエネルギー利用の効率算定</p> <p>ア 熱源設備のエネルギー消費効率 → 熱源機器及び補機におけるエネルギー使用量全体に対する製造熱量の比率</p> <p>イ 熱源機器のエネルギー消費効率 → 熱源機器におけるエネルギー使用量に対する製造熱量の比率</p> <p>ウ 熱源機器の負荷率 → 熱源機器における定格能力に対する熱の供給負荷の比率</p> <p>エ 冷温水又は冷却水を搬送する設備の水搬送効率 → 冷温水ポンプ又は冷却水ポンプにおける電力消費量に対する冷温水又は冷却水の熱搬送量の比率</p> <p>オ 空気調和器設備における空気搬送効率 → 空気調和機及び全熱交換器のファンにおける電力消費量に対する熱搬送量の比率</p> <p>カ 全熱交換器における熱交換効率 → 全熱交換器の熱交換における取入外気の顕熱及び潜熱に対する排気の顕熱及び潜熱の比率</p>			
資源の適正利用	VI エコマテリアル				
	段階2	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅以外の用途、住宅用途で評価基準は共通。（住宅以外の用途【16】、住宅用途【05】） 次のいずれかの材料として、再生骨材等を利用していること。 ① 捨てコンクリート ② 工作物に用いられる現場打ちコンクリート又はコンクリート製品 ③ その他これらに準ずるもの 			
	段階2	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅以外の用途、住宅用途で評価基準は共通。（住宅以外の用途【17】、住宅用途【06】） 杭、特定建築物の地下部分その他の当該セメントが利用できる部分に、次に掲げるセメントのいずれかを利用していること。 ① 高炉セメントB種若しくはC種又はフライアッシュセメントB種若しくはC種 □□ ② 廃棄物を焼却した際に発生する灰を主たる原料としたセメント ③ その他環境に配慮したセメント 			
	段階2	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅以外の用途、住宅用途で評価基準は共通。（住宅以外の用途【18】、住宅用途【07】） 電炉鋼材その他のリサイクル鋼材を鉄筋以外の構造用材料として利用していること。ただし、特定建築物の全部が鉄筋コンクリート造である場合は適用しない。 			
適正利用	VII オゾン層の保護、地球温暖化の抑制				
	段階2	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅以外の用途、住宅用途で評価基準は共通。（住宅以外の用途【20】、住宅用途【09】） 使用する断熱材の半分以上の部分について、オゾン層を破壊する物質及び地球温暖化係数10以上の物質を発泡剤として使用しない。 			
維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保	段階2	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅以外の用途のみ評価を行う。住宅用途は任意記載項目。全用途で任意評価項目。（住宅以外の用途【21】、住宅用途【10】） 使用する空気調和用設備の冷媒の半分以上について、オゾン層を破壊する物質を使用しない。 ・ 住宅用途では、建築主が取組内容を自由に記載し、アピールすることが可能。 			
	段階2	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="931 1644 1843 1709">住宅以外の用途【22】</th> <th data-bbox="1843 1644 2792 1709">住宅用途【11】</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="931 1709 1843 1923"> 以下の①、②を行い、設備の維持管理の容易性を確保すること。 ① 空気調和の熱源側設備及び二次側設備の機械室、エレベータ機械室等への共用部分（ホテルの客室、事務所の執務室その他の当該特定建築物の主要用途以外）からの維持管理用ルート、スペース確保 ② 室内、天井内及びシャフト内に設置される設備機器、配管、配線、ダクト等の維持管理のための点検口及びスペースの確保 </td> <td data-bbox="1843 1709 2792 1923"> 躯体に影響を及ぼすことなく配管を維持管理することにより、設備の維持管理の容易性を確保すること。 </td> </tr> </tbody> </table>	住宅以外の用途【22】	住宅用途【11】	以下の①、②を行い、設備の維持管理の容易性を確保すること。 ① 空気調和の熱源側設備及び二次側設備の機械室、エレベータ機械室等への共用部分（ホテルの客室、事務所の執務室その他の当該特定建築物の主要用途以外）からの維持管理用ルート、スペース確保 ② 室内、天井内及びシャフト内に設置される設備機器、配管、配線、ダクト等の維持管理のための点検口及びスペースの確保
住宅以外の用途【22】	住宅用途【11】				
以下の①、②を行い、設備の維持管理の容易性を確保すること。 ① 空気調和の熱源側設備及び二次側設備の機械室、エレベータ機械室等への共用部分（ホテルの客室、事務所の執務室その他の当該特定建築物の主要用途以外）からの維持管理用ルート、スペース確保 ② 室内、天井内及びシャフト内に設置される設備機器、配管、配線、ダクト等の維持管理のための点検口及びスペースの確保	躯体に影響を及ぼすことなく配管を維持管理することにより、設備の維持管理の容易性を確保すること。				

東京都建築物環境計画書の段階評価について

評価項目		評価基準及び段階											
資源の適正利用	維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保	<table border="1"> <tr> <th>住宅以外の用途【22】</th> <th>住宅用途【11】</th> </tr> <tr> <td> 段階2に適合し、かつ以下の①～④を全て行い、建築物の維持管理、更新、改修、用途の変更等への対応性を確保すること。 ① 用途の変更等に支障のない階高及び設計荷重の設定 ② モジュール化等による室内空間の利用の柔軟性の確保 ③ 設備の集約化及びこれらの予備スペースの確保 ④ 機械室設備及び屋上に設置する機器の更新の容易性の確保 </td> <td> 段階2に適合し、かつ以下の①～③を全て行うことで、建築物の維持管理の容易性及び建築物の更新、改修、用途の変更等への対応性を確保する。 ① 専有部分に立ち入ることなく行える共用配管の維持管理 ② 専有部分の仕上材に影響を及ぼすことなく行える専用配管（設備機器とガス管の接合部を除く）の維持管理 ③ 住宅の間取り又は用途変更を支障のない壁、柱の配置、階高及び梁下の高さの設定 </td> </tr> </table> <p>・住宅用途において、品確法の等級を取得する予定の場合、品確法の住宅性能評価基準との関係は以下のとおり。 段階2：専用配管・共用配管の維持管理対策等級がともに2以上、段階3：専用配管・共用配管の維持管理対策等級がともに3以上</p>	住宅以外の用途【22】	住宅用途【11】	段階2に適合し、かつ以下の①～④を全て行い、建築物の維持管理、更新、改修、用途の変更等への対応性を確保すること。 ① 用途の変更等に支障のない階高及び設計荷重の設定 ② モジュール化等による室内空間の利用の柔軟性の確保 ③ 設備の集約化及びこれらの予備スペースの確保 ④ 機械室設備及び屋上に設置する機器の更新の容易性の確保	段階2に適合し、かつ以下の①～③を全て行うことで、建築物の維持管理の容易性及び建築物の更新、改修、用途の変更等への対応性を確保する。 ① 専有部分に立ち入ることなく行える共用配管の維持管理 ② 専有部分の仕上材に影響を及ぼすことなく行える専用配管（設備機器とガス管の接合部を除く）の維持管理 ③ 住宅の間取り又は用途変更を支障のない壁、柱の配置、階高及び梁下の高さの設定							
	住宅以外の用途【22】	住宅用途【11】											
	段階2に適合し、かつ以下の①～④を全て行い、建築物の維持管理、更新、改修、用途の変更等への対応性を確保すること。 ① 用途の変更等に支障のない階高及び設計荷重の設定 ② モジュール化等による室内空間の利用の柔軟性の確保 ③ 設備の集約化及びこれらの予備スペースの確保 ④ 機械室設備及び屋上に設置する機器の更新の容易性の確保	段階2に適合し、かつ以下の①～③を全て行うことで、建築物の維持管理の容易性及び建築物の更新、改修、用途の変更等への対応性を確保する。 ① 専有部分に立ち入ることなく行える共用配管の維持管理 ② 専有部分の仕上材に影響を及ぼすことなく行える専用配管（設備機器とガス管の接合部を除く）の維持管理 ③ 住宅の間取り又は用途変更を支障のない壁、柱の配置、階高及び梁下の高さの設定											
躯体の劣化対策	<table border="1"> <tr> <th>住宅以外の用途【23】</th> <th>住宅用途【12】</th> </tr> <tr> <td> 特定建築物の全部又は一部がRC造又はSRC造の場合、水セメント比、かぶり厚さ及びモルタル塗り、タイル貼り等による躯体の保護に関し、品確法の評価方法基準のRC造及びSRC造の劣化軽減対策の等級3のうち、セメントの種類、水セメント比、部材の設計・配筋に関する規程を全て満たす。 </td> <td> 特定建築物の全部又は一部がRC造及びSRC造の場合は、住宅以外の用途と同様。 S造の場合は、柱、梁又は筋かいに使用される鋼材の厚さ及び防錆措置について、品確法の評価方法基準の鉄骨造における劣化軽減対策の等級3を満たす。 </td> </tr> </table> <p>・S造については、住宅以外の用途で長寿命化対策が一般化していないので、評価への適用は行わない。</p>	住宅以外の用途【23】	住宅用途【12】	特定建築物の全部又は一部がRC造又はSRC造の場合、水セメント比、かぶり厚さ及びモルタル塗り、タイル貼り等による躯体の保護に関し、品確法の評価方法基準のRC造及びSRC造の劣化軽減対策の等級3のうち、セメントの種類、水セメント比、部材の設計・配筋に関する規程を全て満たす。	特定建築物の全部又は一部がRC造及びSRC造の場合は、住宅以外の用途と同様。 S造の場合は、柱、梁又は筋かいに使用される鋼材の厚さ及び防錆措置について、品確法の評価方法基準の鉄骨造における劣化軽減対策の等級3を満たす。								
住宅以外の用途【23】	住宅用途【12】												
特定建築物の全部又は一部がRC造又はSRC造の場合、水セメント比、かぶり厚さ及びモルタル塗り、タイル貼り等による躯体の保護に関し、品確法の評価方法基準のRC造及びSRC造の劣化軽減対策の等級3のうち、セメントの種類、水セメント比、部材の設計・配筋に関する規程を全て満たす。	特定建築物の全部又は一部がRC造及びSRC造の場合は、住宅以外の用途と同様。 S造の場合は、柱、梁又は筋かいに使用される鋼材の厚さ及び防錆措置について、品確法の評価方法基準の鉄骨造における劣化軽減対策の等級3を満たす。												
短寿命建築物の建設資材の再使用対策等	<p>○ 住宅以外の用途のみで評価を行う。（住宅以外の用途【24】）</p> <table border="1"> <tr> <td>段階2</td> <td> 次に掲げる事項を全て行っていること。 ① 構造材(基礎構造の部分等に用いられたコンクリートを除く。)の半分以上の部分の再使用が可能であること。 ② 内装材及び外装材の半分以上の部分の再使用又は再生利用が可能であること。 </td> </tr> </table> <p>・建築物の敷地に借地権等が設定され、土地の利用権に期間の制限があり、長寿命化に対応できないような建築物にのみ適用する。</p>		段階2	次に掲げる事項を全て行っていること。 ① 構造材(基礎構造の部分等に用いられたコンクリートを除く。)の半分以上の部分の再使用が可能であること。 ② 内装材及び外装材の半分以上の部分の再使用又は再生利用が可能であること。									
段階2	次に掲げる事項を全て行っていること。 ① 構造材(基礎構造の部分等に用いられたコンクリートを除く。)の半分以上の部分の再使用が可能であること。 ② 内装材及び外装材の半分以上の部分の再使用又は再生利用が可能であること。												
資源の適正利用	IX 水循環	<p>○ 住宅以外の用途、住宅用途で評価基準は共通。任意評価項目。（住宅以外の用途【25】、住宅用途【13】） 水の有効利用促進要綱及び水の有効利用施設導入の手引（平成15年15都市政広第122号）に従った雑用水利用又は雨水利用を行う場合、段階2の評価とする。 水の有効利用促進要綱の対象となる建築物及び開発事業は以下のとおり。 ・延べ面積10,000㎡以上の建築物 ・都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業のうち、開発面積が3,000㎡以上の開発事業 ・雑用水については、原則として下表の利用方式に応じた対象建築物</p> <table border="1"> <tr> <td>雨水利用方式</td> <td>延べ面積10,000㎡以上</td> </tr> <tr> <td>広域循環方式</td> <td>延べ面積10,000㎡以上又は下水道事業者が定める基準に該当する建築物</td> </tr> <tr> <td>地区循環方式</td> <td>延べ面積30,000㎡以上又は雑用水量が100m³/日以上（住居、倉庫及び駐輪駐車用途の面積、水量は除く）</td> </tr> <tr> <td>個別循環方式</td> <td>地区循環方式と同じ</td> </tr> <tr> <td>工業用水道利用</td> <td>延べ面積10,000㎡以上又は工業用水道事業者が定める基準に該当する建築物</td> </tr> </table>		雨水利用方式	延べ面積10,000㎡以上	広域循環方式	延べ面積10,000㎡以上又は下水道事業者が定める基準に該当する建築物	地区循環方式	延べ面積30,000㎡以上又は雑用水量が100m ³ /日以上（住居、倉庫及び駐輪駐車用途の面積、水量は除く）	個別循環方式	地区循環方式と同じ	工業用水道利用	延べ面積10,000㎡以上又は工業用水道事業者が定める基準に該当する建築物
	雨水利用方式	延べ面積10,000㎡以上											
広域循環方式	延べ面積10,000㎡以上又は下水道事業者が定める基準に該当する建築物												
地区循環方式	延べ面積30,000㎡以上又は雑用水量が100m ³ /日以上（住居、倉庫及び駐輪駐車用途の面積、水量は除く）												
個別循環方式	地区循環方式と同じ												
工業用水道利用	延べ面積10,000㎡以上又は工業用水道事業者が定める基準に該当する建築物												
雨水浸透	<p>○ 住宅以外の用途、住宅用途で評価基準は共通。任意評価項目。（住宅以外の用途【26】、住宅用途【14】）</p> <table border="1"> <tr> <td>段階2</td> <td> 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、地表面の緑地等により、特定建築物の敷地において10mm/h程度の雨水浸透が見込めること。 </td> </tr> </table> <p>・雨水浸透能力 [m³/m²・h] = 雨水浸透量 [m³/h] ÷ (敷地面積 - 建築面積) [m²]</p>		段階2	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、地表面の緑地等により、特定建築物の敷地において10mm/h程度の雨水浸透が見込めること。									
段階2	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、地表面の緑地等により、特定建築物の敷地において10mm/h程度の雨水浸透が見込めること。												
自然環境の保全	X 緑化	<p>○ 住宅以外の用途、住宅用途で評価基準は共通。（住宅以外の用途【27】、住宅用途【15】）</p>											
	緑の量の確保	<table border="1"> <tr> <td>段階2</td> <td>地上部の樹木の植栽等のなされた部分の面積及び建築物上の樹木、芝、草花等の植栽のなされた部分の面積の総計（総緑化面積）が敷地面積の20%以上</td> </tr> <tr> <td>段階3</td> <td>総緑化面積が敷地面積の30%以上</td> </tr> </table>		段階2	地上部の樹木の植栽等のなされた部分の面積及び建築物上の樹木、芝、草花等の植栽のなされた部分の面積の総計（総緑化面積）が敷地面積の20%以上	段階3	総緑化面積が敷地面積の30%以上						
段階2	地上部の樹木の植栽等のなされた部分の面積及び建築物上の樹木、芝、草花等の植栽のなされた部分の面積の総計（総緑化面積）が敷地面積の20%以上												
段階3	総緑化面積が敷地面積の30%以上												

東京都建築物環境計画書の段階評価について

評価項目		評価基準及び段階																			
自然環境の保全	緑の質の確保	<p>○ 住宅以外の用途、住宅用途で評価基準は共通。（住宅以外の用途【28】、住宅用途【16】） 段階2：以下の表7～9の点数の合計が1点以上、段階3：表7～9の点数の合計が2点以上</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">表7 建築物上における樹木の量の確保に係る事項</td> <td colspan="2">表8 高木の植栽に係る事項</td> </tr> <tr> <td>樹木による緑化面積が30㎡以上</td> <td>1点</td> <td>高木（通常の成木の樹高が3m以上、植栽時2m以上）による緑化面積が総緑化面積の30%以上</td> <td>1点</td> </tr> <tr> <td>樹木による緑化面積が30㎡以上、かつ建築物上の緑化面積の50%以上</td> <td>2点</td> <td>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</td> <td>2点</td> </tr> </table> <p>表9 既存の樹木の保全に係る事項</p> <table border="1"> <tr> <td>既存の樹木による緑化面積が50㎡以上300㎡未満</td> <td>1点</td> </tr> <tr> <td>既存の樹木による緑化面積が300㎡以上</td> <td>2点</td> </tr> <tr> <td>既存の樹木による緑化面積が50㎡以上、かつ幹回り1m以上の大径木の保存がある</td> <td>2点</td> </tr> </table>		表7 建築物上における樹木の量の確保に係る事項		表8 高木の植栽に係る事項		樹木による緑化面積が30㎡以上	1点	高木（通常の成木の樹高が3m以上、植栽時2m以上）による緑化面積が総緑化面積の30%以上	1点	樹木による緑化面積が30㎡以上、かつ建築物上の緑化面積の50%以上	2点	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点	既存の樹木による緑化面積が50㎡以上300㎡未満	1点	既存の樹木による緑化面積が300㎡以上	2点	既存の樹木による緑化面積が50㎡以上、かつ幹回り1m以上の大径木の保存がある	2点
	表7 建築物上における樹木の量の確保に係る事項		表8 高木の植栽に係る事項																		
樹木による緑化面積が30㎡以上	1点	高木（通常の成木の樹高が3m以上、植栽時2m以上）による緑化面積が総緑化面積の30%以上	1点																		
樹木による緑化面積が30㎡以上、かつ建築物上の緑化面積の50%以上	2点	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点																		
既存の樹木による緑化面積が50㎡以上300㎡未満	1点																				
既存の樹木による緑化面積が300㎡以上	2点																				
既存の樹木による緑化面積が50㎡以上、かつ幹回り1m以上の大径木の保存がある	2点																				
動植物の生息・生育環境 連続した緑の形成 樹木・芝・草花等の維持管理への配慮	<p>○ 住宅以外の用途、住宅用途で共通。任意記載項目。（住宅以外の用途【29】～【31】、住宅用途【17】～【19】）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・動植物の生息・生育環境については、地域住民とのふれあいの場として活用するために配慮した内容を記載。 ・連続した緑の形成については、隣接する緑との一体性、連続性の確保に配慮した敷地内の緑の配置・植栽、地域の緑のネットワーク計画や緑景観等への配慮の内容を記載。 ・緑の維持管理では、植栽基盤や維持管理体制について、緑化計画上で配慮した内容を記載。 																				
ヒートアイランド現象の緩和	X I ヒートアイランド現象の緩和	<p>○ 住宅以外の用途のみ評価対象。任意評価項目。（住宅以外の用途【32】）</p> <table border="1"> <tr> <td>段階1</td> <td>人工排熱の顕熱（物質の状態を変えず、温度変化に費やされる熱量）の量及び全熱（顕熱及び潜熱（物質の状態変化の時、温度変化を伴わず吸収し、又は放出される熱量））の量を算出し、延べ面積あたりの1日の人工排熱の顕熱量及び全熱量を取組評価書に表示する。</td> </tr> <tr> <td>段階2</td> <td>段階1の方法により算出した延べ面積あたりの1日の人工排熱の顕熱量が1.5MJ/㎡以下または全熱量が3MJ/㎡以下</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・熱源機器を中心に建築設備からの排熱量（顕熱及び全熱）を計算し、評価する。 ・「人工排熱計算ツール」で計算し、表示することで段階1に適合。算出された顕熱量及び全熱量が一定量以下に抑えられていることで段階2に適合。 ・排熱の排出高さ等、排出方法を工夫し、生活空間への影響に配慮している場合は、内容の記載は可能。ただし、評価の対象外。 		段階1	人工排熱の顕熱（物質の状態を変えず、温度変化に費やされる熱量）の量及び全熱（顕熱及び潜熱（物質の状態変化の時、温度変化を伴わず吸収し、又は放出される熱量））の量を算出し、延べ面積あたりの1日の人工排熱の顕熱量及び全熱量を取組評価書に表示する。	段階2	段階1の方法により算出した延べ面積あたりの1日の人工排熱の顕熱量が1.5MJ/㎡以下または全熱量が3MJ/㎡以下														
	段階1	人工排熱の顕熱（物質の状態を変えず、温度変化に費やされる熱量）の量及び全熱（顕熱及び潜熱（物質の状態変化の時、温度変化を伴わず吸収し、又は放出される熱量））の量を算出し、延べ面積あたりの1日の人工排熱の顕熱量及び全熱量を取組評価書に表示する。																			
	段階2	段階1の方法により算出した延べ面積あたりの1日の人工排熱の顕熱量が1.5MJ/㎡以下または全熱量が3MJ/㎡以下																			
建築設備からの人工排熱対策	<p>○ 住宅以外の用途、住宅用途で評価基準は共通。（住宅以外の用途【33】、住宅用途【20】） 段階2：以下の表の各対策評価面積の合計が敷地面積の20%以上、段階3：表10の各対策評価面積の合計が敷地面積の30%以上</p> <table border="1"> <tr> <td>緑地</td> <td>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（蒸散効率の低い地被類は面積算出時に補正係数1/3を掛ける）</td> </tr> <tr> <td>水面</td> <td>地上部及び建築物上における池、噴水その他常時水面のある施設等の面積に補正係数2を乗じた面積</td> </tr> <tr> <td>保水性被覆材</td> <td>地上部及び建築物上における保水性の高い被覆材（保水性建材、保水性舗装）の敷設面積に補正係数1/2を乗じた面積</td> </tr> <tr> <td>高反射率被覆材</td> <td>建築物の屋上における反射率の高い被覆材の敷設面積に補正係数3/4を乗じた面積</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・「緑の量の確保」で対象としていない地上部の草地・芝も評価の対象とする。（緑地で評価） 		緑地	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（蒸散効率の低い地被類は面積算出時に補正係数1/3を掛ける）	水面	地上部及び建築物上における池、噴水その他常時水面のある施設等の面積に補正係数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の高い被覆材（保水性建材、保水性舗装）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	建築物の屋上における反射率の高い被覆材の敷設面積に補正係数3/4を乗じた面積											
緑地	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（蒸散効率の低い地被類は面積算出時に補正係数1/3を掛ける）																				
水面	地上部及び建築物上における池、噴水その他常時水面のある施設等の面積に補正係数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の高い被覆材（保水性建材、保水性舗装）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	建築物の屋上における反射率の高い被覆材の敷設面積に補正係数3/4を乗じた面積																				
敷地と建築物の被覆対策	<p>○ 住宅以外の用途、住宅用途で共通。任意評価項目。（住宅以外の用途【34】、住宅用途【21】）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・夏の主風向（南風）に直交する最大敷地幅に対する見付幅（特定建築物の基準階[*]で夏の主風向により最大敷地幅に投影した幅）の比が0.4以下 ・特定建築物の最大高さ（特定建築物が風に対して最も影響を与える形状の高さ）に対する夏の主風向に直交する最大空地幅（最大敷地幅から見付幅を除いた空地幅のうち最大の幅）の比が0.3以上 <p>以上2つのどちらかの条件を満たした場合、段階2とする。</p> <p>[*] 建築物の形状が夏の主風向の通風に最も影響を与える階</p>																				
風環境への配慮																					