

令和6年7月4日
環境政策部
環境・エネルギー施策推進課

世田谷区環境配慮幹事会において検討し、事業者との協議が終了した下記事業における環境配慮状況について、報告いたします。

No	事業名・事業者	所在地	事業概要	環境配慮内容																							
1	事業名 世田谷区玉川台二丁目計画 新築工事 事業者 三菱地所レジデンス株式会社 設計者 大豊建設株式会社 手続終了通知書および評価結果通知書の発行日：令和6年1月24日	玉川台2-14	共同住宅（分譲）の建設 ○敷地面積 約1,890㎡ ○法延面積 約7,312㎡ ○構造階数 木造 地上12階 地下1階	・計画 <table><tr><td></td><td>従前</td><td>計画</td></tr><tr><td>用途</td><td>オフィス</td><td>共同住宅（分譲）</td></tr><tr><td>緑化率</td><td>—</td><td>15.14％ (基準緑化率15％)</td></tr><tr><td>年間一次エネルギー</td><td>—</td><td>5,256.5GJ/年 BEI値：0.75</td></tr></table> ・評価結果 <table><tr><td>エネルギー使用の合理化</td><td>みどりの保全・創出</td><td>資源の適正利用</td><td>災害対策</td></tr><tr><td>★ ★</td><td>★ ★</td><td>★ ★</td><td>★ ★ ★</td></tr></table>					従前	計画	用途	オフィス	共同住宅（分譲）	緑化率	—	15.14％ (基準緑化率15％)	年間一次エネルギー	—	5,256.5GJ/年 BEI値：0.75	エネルギー使用の合理化	みどりの保全・創出	資源の適正利用	災害対策	★ ★	★ ★	★ ★	★ ★ ★
	従前	計画																									
用途	オフィス	共同住宅（分譲）																									
緑化率	—	15.14％ (基準緑化率15％)																									
年間一次エネルギー	—	5,256.5GJ/年 BEI値：0.75																									
エネルギー使用の合理化	みどりの保全・創出	資源の適正利用	災害対策																								
★ ★	★ ★	★ ★	★ ★ ★																								

評価算定書

事業の名称

[世田谷区玉川台二丁目計画 新築工事]

区分1 【エネルギー使用の合理化（再生可能エネルギーの利用）】

(R5.4 改訂)

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考
再生可能エネルギーの利用（太陽光利用）	延床面積 10,000 ㎡未満（※）	① 太陽光発電設備 1 0 kW	2	0	※5,000 ㎡未満では 500 ㎡につき 1kW 設置で基準点 2 1.5kW " 4 2kW " 6
		② 年間一次エネルギー量換算 1 0 0 GJ			
		① " 1 5 kW	4		
		② " 1 5 0 GJ			
		① " 2 0 kW	6		
	② " 2 0 0 GJ				
	③蓄電池容量 1 0 kWh (太陽光発電 5 k W 以上)	2	0		
	延床面積 10,000 ㎡以上	① 太陽光発電設備 2 0 kW	2	0	
		② 年間一次エネルギー量換算 2 0 0 GJ			
		① " 3 0 kW	4		
② " 3 0 0 GJ					
① " 4 0 kW		6			
② " 4 0 0 GJ					
①蓄電池容量 2 0 kWh (太陽光発電 1 0 k W 以上)	2	0			
再生可能エネルギーの利用	再生可能エネルギー電力の導入	導入する場合	1	0	再生可能エネルギー利用率 が 3 0 %以上の電力の導入
	地中熱利用設備等の導入	導入した場合	1	0	
	自然通風・外気等利用の導入	導入した場合	1	0	
	バイオマス設備等の導入	導入した場合	1	0	
	太陽熱利用設備等の導入	導入した場合	1	0	
	小計点				0

区分1【エネルギー使用の合理化（省エネルギー対策）】（共同住宅）

	具体的な配慮	配慮内容		基準点	採点	備考
(EV 及び PHV 用充電設備の設置) ヒートアイランド現象の緩和	急速充電器等の設置	プライベート用	1 個設置	2	0	
			2 個以上設置	3		
		パブリック用	1 個設置	3		
			2 個以上設置	4		
	普通充電器等の設置	プライベート用	1 個設置	1	2	プライベート用
			2 個以上設置	2		
		パブリック用	1 個設置	2		
			2 個以上設置	3		
	充電用ケーブルルートを確保する空配管等の整備	プライベート用	1 個設置	1	0	
			2 個以上設置	2		
		パブリック用	1 個設置	2		
			2 個以上設置	3		
建築物外皮の熱負荷抑制	外皮性能 外皮平均熱貫流率　UA 値	住戸単位 UA 値の設計値が 0．6 W/㎡・K 以下		1	1	断熱等級 5 相当
		加えて UA 値 0．4 6 W/㎡・K 以下		2		断熱等級 6 相当
省エネルギーシステム	効率的な運用の仕組み	最適運用のための予測・計測表示がある		1	0	
	換気設備に係る事項	全熱交換器の採用		1	0	全住戸で対応機器が設置された場合
	照明抑制に係る事項	タイムスケジュール制御の採用		1	0	共用部分対象
		非居室到人感センサーの採用		1	0	共用部分対象
	給湯設備に係る事項	ガス潜熱回収型もしくは、電気ヒートポンプ給湯器の採用		1	1	全住戸で対応機器が設置された場合
エネルギー消費量	一次エネルギー消費量 設計値／基準値（BEI） （創エネ含む）	住棟全体の BEI 0．8　以下で計画		2	2	ZEH-M Oriented 相当
		〃　0．5　以下で計画		3		ZEH-M Ready 相当
		〃　0．2 5　以下で計画		5		ZEH-M Nearly 相当
その他、「エネルギー使用の合理化」事項　→「別紙」に記入		世田谷区が優れていると認めるもの		1 又は 2	1	採点は基準点の範囲で区が認めた点数
小計点					7	
エネルギー使用の合理化①②合計点					7	

各配慮項目の採点を合計し、その点数により評価する。

			評価結果
1 ～ 6 点	★	適合水準配慮	
7 ～ 1 0 点	★★	良好な配慮	○
1 1 点以上※	★★★	優良な配慮	

※★★★★優良な配慮については、区分1【エネルギー使用の合理化（再生可能エネルギーの利用・省エネルギー対策）】のいずれも小計が2点以上の場合に限る。

区分2【みどりの保全・創出】

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

配慮項目の採点2を合計し、その点数により評価する。

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

※1 「世田谷区みどりの基本条例」による

※2 高木 植栽時の高さが4m以上の樹木
準高木 〃 2.5～4m未満の樹木

※3 「世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」による

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

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

区分3【資源の適正利用】

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考
躯体材料におけるリサイクル材の利用	グリーン購入法の特定調達品目の利用		1	0	世田谷区グリーン購入方針に基づく対象品目の利用を含むスラグ骨材等を使用した場合
	東京都環境物品等調達方針の特別品目	採用した場合	1	0	多摩産材等、リサイクル鋼材等を使用した場合
長寿命化等	劣化対策	外部仕上げ材が耐用年数の長い材料の採用	1	0	
	大型機器の搬出入	大型機器の搬出入ルートや揚重方法が明記された更新計画が作成されている	1	0	
	建設資材の再利用対策等に係る事項	躯体と仕上げ材とが容易に分別できるようになっていること	1	0	
		内装材と設備が錯綜せず、解体・改修・更新の際に容易にそれぞれ取り外し可能になっていること	1	0	
		再利用できるユニット部材を用いていること	1	0	
木材の活用	低炭素素材の利用（木材等）	家具や内装材に木材を使用している。	1	2	
		構造体に木材を使用している。	2		
持続可能な水の利用	雑用水利用	雨水・再生水等の利用を採用した場合	1	0	
	節水型設備機器の導入	採用した場合	1		
その他、「資源の適正利用」事項 →「別紙」に記入		世田谷区が優れていると認めるもの	1又は2	1	採点は基準点の範囲で区が認めた点数
				3	

各配慮項目の採点を合計し、その点数により評価する。

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

区分 4 【災害対策】

	具体的な配慮	配慮内容	基準点	採点	備考
災害への配慮	免震構造または制震構造	採用した場合	2	0	
	構造躯体の倒壊等防止	建築基準法（※1）の 1．25倍で計画	1	0	品確法の耐震等級2相当（構造躯体の倒壊等防止）
		建築基準法（※1）の 1．5倍で計画	2		同上 耐震等級3相当
	雨水流出抑制	基準（※2）を15パーセント上回る	1	2	
		基準（※2）を30パーセント上回る	2		
	防火水槽	新設又は設置されている場合	1	1	専用の水槽または、常時水をためて火災時に使用するもの
災害時への対策	防災倉庫	設置した場合	1	1	延べ面積1万㎡以上の場合 は、※2を超える配慮
	災害トイレ	設置した場合	1	0	延べ面積1万㎡以上の場合 は2基以上で点数化されます。 ※2を超える配慮
		以降居住者50人あたり 1基以上設置した場合	1		上記に加え延べ面積に関らず 100人あたり→2基以上 150人あたり→3基以上で 点数化されます。
	防災井戸	設置した場合	1	0	
	非常用飲料水生成システム	設置した場合	1	0	
	非常用発電機	設置した場合	1	1	設置容量 5kVA以上
	蓄電池	設置した場合	1	0	設置容量 5kWh以上 （太陽光発電の蓄電以外）
	V2B・V2H 設備	設置した場合	1	0	
	災害時に近隣の人が一時避難できる空地	100㎡以上確保した場合	1	0	
その他、「災害対策」事項 →「別紙」に記入		世田谷区が優れていると認めるもの	1又は2	区採点欄	採点は基準点の範囲で区が認めた点数
				5	

各配慮項目の採点を合計し、その点数により評価する。

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

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

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

区分名：【①エネルギー使用の合理化（再生可能エネルギーの利用）】【②資源の適正利用】

【具体的な配慮内容として】

- ① エネルギー使用の合理化（再生可能エネルギーの利用）
屋上に太陽光発電設備 5kW を設置する計画とします。
- ② 資源の適正利用資源の適正利用
資源の循環的な利用のため、再利用対象物の保管場所を十分に確保し、また世田谷区の再利用資源とゴミの分別方法を住民に周知します

例：区分 1 【エネルギー使用の合理化（再生可能エネルギーの利用・省エネルギー対策）】

- ・建物間に隙間を設け、自然通風を積極的に取り入れる。
- ・使用する電力は再エネ 100%の電力を調達する。
- ・大容量の蓄電設備を設置することで太陽光発電時間以外の電力を賄う。
- ・従前の建物の実績と比較して計画建物のエネルギー使用量を 30%削減する。

例：区分 2 【みどりの保全・創出】

- ・ABINC（一般社団法人いきもの共生事業推進協議会）、JHEP（公益社団法人日本生態系協会）または SEGES（公益社団法人都市緑化機構）いずれかの認証を取得しているまたは取得予定のもの。【配点 5 点】
- ・計画地は湧水保全重点地区であり積極的な地下水の涵養に努める。
- ・既存樹木を保存するため樹木医による診断を行い、健全な全ての高木、準高木を移植する。
- ・道路に面した法面を緑化する。

例：区分 3 【資源の適正利用】

- ・認証木材、エコマテリアル、リサイクル材を積極的に活用する。

例：区分 4 【災害対策】

- ・BCP 対策として非常用発電機導入により電源を確保し、照明・コンセント・水道の利用を可能とする。
- ・電気自動車の外部給電機を準備する。
- ・地形や立地の特性を踏まえた防災設備の計画を行う。
- ・グリーンインフラとしての緑の保全・創出を積極的に行い、豪雨対策等の災害対策と魅力ある環境形成を共存させた計画としている。
- ・複数台の EV 充電設備設置の場合の充電デマンド抑制システム導入により、電力使用量の平準化を図る。

【その他】

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

【具体的な配慮内容として】

- 例 1 CASBEE 等他の評価制度で高評価を取得する。
- 例 2 敷地内の歴史的文化遺産や歴史的な自然景観を保存する。
- 例 3 出入り車両による周辺の渋滞や混雑を避ける進入路を選択する。
- 例 4 遠隔管理・制御等によるエネルギー（電力）供給制御システムを導入する。
- 例 5 建設に係る CO²排出量の削減や把握等の取組みをしている。

このページ内で書ききれない場合は、コピーをしてご記入ください。