

わたしたち柏の「葉ッビー」です



葉ッビー



おうち葉ッビー

柏市 建築物環境配慮制度の 手引き



はじめに

本市では、市民や事業者との協働の下、地球温暖化対策実践への決意表明と積極的な参加を促進するため、平成19年3月28日に「柏市地球温暖化対策条例」を制定しました。これは全国市町村では2番目という大変早い時期での制定であり、地球温暖化防止における本市の積極的な取組みの表れといえます。

この「柏市地球温暖化対策条例」に基づき策定された「柏市地球温暖化対策計画」には、まちづくりを通じた地球温暖化対策として「省CO2まちづくり行動計画」が示されています。

この計画は、市全体として面的に省CO2の取組みを広げ、市民ひとりひとりの個別対策だけにとどまらない、より一層の地球温暖化対策を推進することを目的とし、京都議定書の目標達成に寄与しようとするものです。

CASBEEを用いた建築物に係る環境配慮制度は、「省CO2まちづくり行動計画」に位置付けがなされており、この環境配慮制度通じて、市民、事業者、市が協力して地球温暖化対策が推進されることを期待するものです。

平成22年7月

柏市

わたしたち柏の「葉ッピー」です



マスコットキャラクター『葉ッピー』

目次

1	柏市建築物環境配慮制度の目的	2
2	根拠条例等	2
3	柏市建築物環境配慮制度の概要	3
4	建築物の環境に配慮すべき範囲（建築物環境配慮指針）	4
5	対象建築物	5
6	環境配慮措置の評価方法	6
7	柏市の重点項目	8
8	効率的に環境配慮の取組みを進めていただくために	10
9	計画書提出等の手続き	10
10	建築物環境配慮計画書の概要の公表	14
11	指導・助言	19
12	建築物環境配慮計画書等の提出・届出の流れ	20
13	建築物環境性能表示制度	21
14	説明事項	26

➤ 柏市建築物環境配慮制度の目的

建築物は、住み・働き・学び・遊ぶ、生活の拠点として、私たちの暮らしを支えている一方で、設備機器の使用によるエネルギーの消費など、地球温暖化の要因となっています。

また、建設時における資源・エネルギーの消費や自然環境の破壊、建設後における都市景観や生活環境への影響、解体時における廃棄物の発生など、様々な面において環境に影響を与えています。

このような状況を踏まえ、持続可能性の高い都市環境を創造するためには、温室効果ガスの削減のみならず、廃棄物の抑制や排水負荷の低減といった様々な環境負荷の低減と共に、緑の創出や魅力ある景観の形成といった環境品質の向上など、環境配慮措置を総合的に促進していく必要があります。

本制度は、建築主等の環境配慮に関する自主的な取り組みを促すことで、環境性能の優れた建築物を整備・促進することを目的とし、持続可能性の高いまちづくりを目指します。

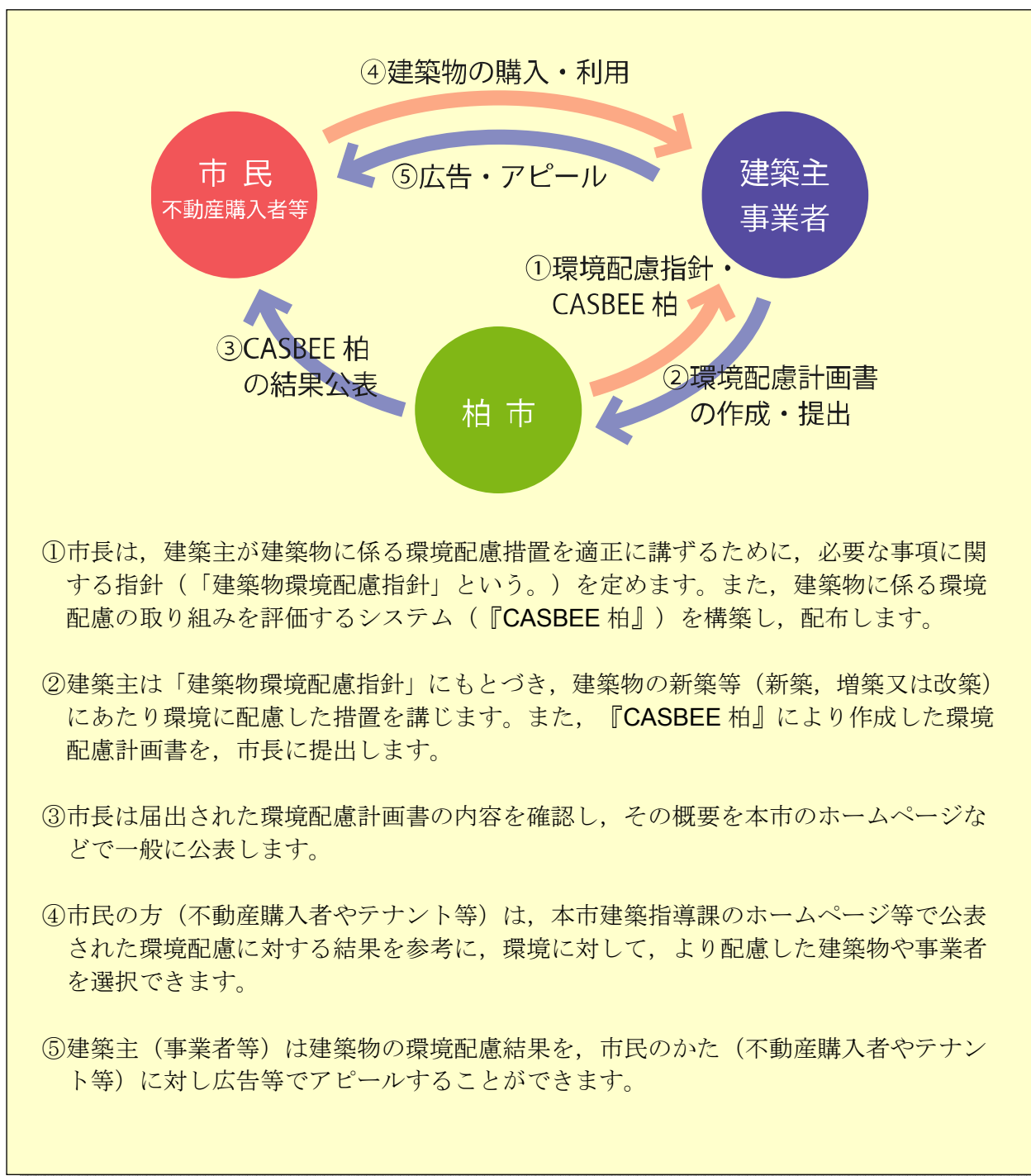
➤ 根拠条例等

- 柏市地球温暖化対策条例
- 柏市地球温暖化対策条例施行規則
- 柏市建築物環境配慮指針
- 特定外建築物環境配慮計画書の提出に関する要綱

なお、本制度は建築基準法施行令第9条に基づく建築基準関係規定には該当しません。

➤ 柏市建築物環境配慮制度の概要

本制度は建築主が建築物に係る「環境配慮計画書」（以下「建築物環境配慮計画書」といいます。）を市に提出し、市がその概要を公表することによって、省エネルギー対策や長寿命化、周辺のまちなみとの調和、緑化対策など、総合的な環境配慮の取組みを進めるものです。



➤ 建築物の環境に配慮すべき範囲（建築物環境配慮指針）

建築主が建築物の新築等の際に講じるべき環境配慮措置に関する指針は次のとおりです。

- 建築主は、建築物が敷地外の環境に対して及ぼす影響の低減を図るため、次に掲げる事項について配慮します。
 - エネルギー使用の合理化
自然エネルギーの有効利用，省エネルギー型の設備機器・システムの導入等
 - 資源の適正な利用
水資源の確保、資源循環に配慮した建築資材の使用、健康被害や環境影響の少ない資材の利用
 - 敷地外環境の保全
CO2 排出の削減，大気汚染の抑制，温熱環境地域インフラへの負荷抑制，騒音・振動・悪臭の防止や，風害，日照障害，光害の抑制

- 建築主は建築物を使用する者にとって重要になる，建築物の環境品質の向上を図るため，次に掲げる事項について配慮します。
 - 室内環境の向上
遮音性能による室内の静かさの確保，快適な温熱環境の確保，明るさの確保，化学汚染物質への対策，健康と安全・安心の確保
 - サービス性能の向上
適切な広さや間取りの確保，バリアフリー対応による機能性の向上，建物の長寿命化，給排水設備等の交換の容易性や用途変更への対応性の確保
 - 室外環境（敷地内）保全・向上への配慮
生物環境の確保，周辺との調和したまちなみや景観への配慮，建築物と地域の風土，歴史，文化との融合，地域社会への配慮

➤ 対象建築物

延床面積の合計が 2,000 m²以上の新築等（新築，増築又は改築）を行う建築物は「特定建築物」として，「建築物環境配慮計画書」の提出が義務付けられます。ただし，特定建築物以外の建築物についても，「特定外建築物」として任意で提出を行うことができます。

1. 特定建築物

- 戸建住宅以外の全ての建物用途で，以下のものを「特定建築物」と呼びます。

新築の場合	延床面積が	2,000 m ² 以上/ 1 棟の新築
増改築の場合	増改築部分の延床面積が	2,000 m ² 以上/ 1 棟の増改築

- 特定建築物においては，環境配慮計画書の提出義務があります。
- 特定建築物の新築等をしようとする方を「特定建築主」と呼びます。

2. 特定外建築物

- 延床面積が 2,000 m²未満の新築等を行う建築物，（戸建住宅を含む）について，環境配慮計画書の提出を行う場合は「特定外建築物」となります。
- 特定外建築物の新築等をしようとする方を「特定外建築主」と呼びます。

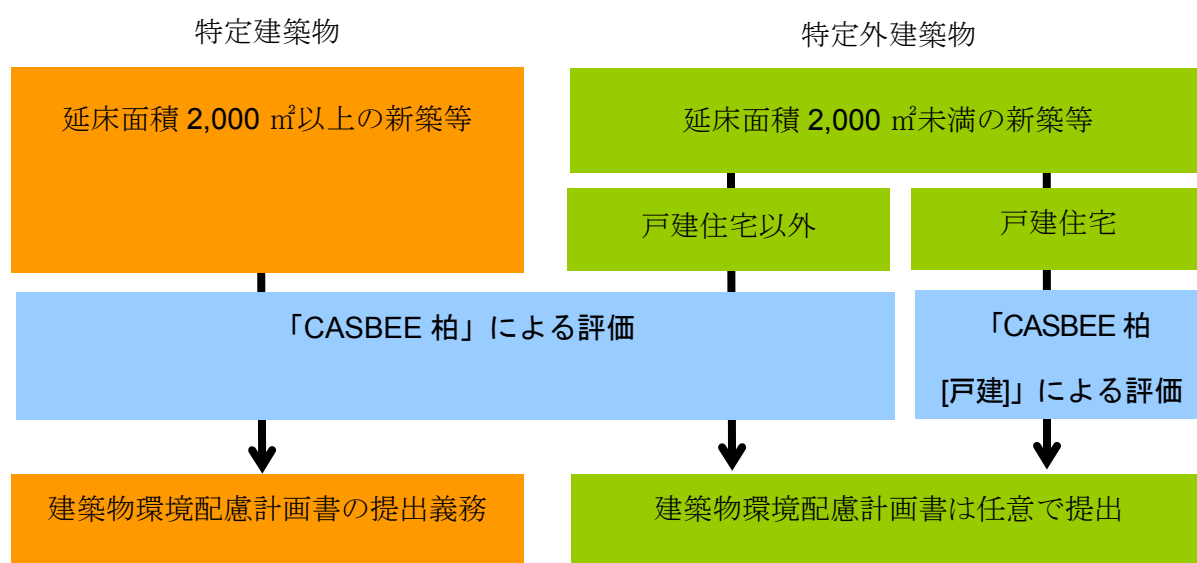


図 2. 対象建築物

➤ 環境配慮措置の評価方法

建築物に係る環境配慮措置の評価は、建築環境総合性能評価システム(『CASBEE』)を基本に、地域特性等を考慮しながら本市が構築したシステム(『CASBEE 柏』)を活用します。

「建築物環境配慮計画書」の提出にあたっては、当該建築物に係る環境配慮措置を「CASBEE 柏」(戸建住宅の場合は「CASBEE 柏[戸建]」)で評価し、その評価結果を提出していただきます。詳しい評価方法は「CASBEE 柏評価マニュアル」(戸建住宅の場合は「CASBEE 柏[戸建] 評価マニュアル」)をご参照ください。

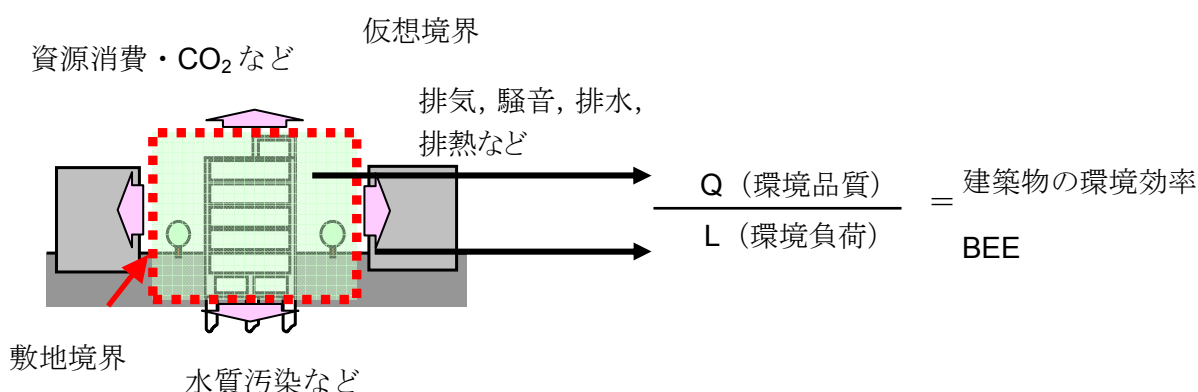
◆ CASBEE とは

CASBEE とは、『建築環境総合性能評価システム(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)』の略称であり、建築物の「環境品質」と「環境負荷」を同時に評価するシステムとして、国土交通省の支援のもと、産官学の共同により開発された評価システムであり、計画建物がどれだけ環境に配慮した建築物であるかを判断するものさしです。

CASBEE は建物を環境性能で評価して格付け(ラベルリング)し、評価結果は「S ランク(素晴らしい)」から、「A ランク(大変良い)」「B+ランク(良い)」「B-ランク(やや劣る)」「C ランク(劣る)」という 5 段階に格付けされます。

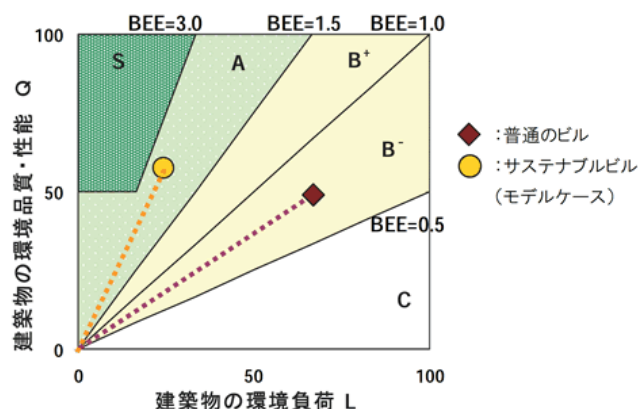
◆ CASBEE にもとづくラベリング

CASBEE では建築物の総合的な環境性能を、建築物の環境品質(Q:クオリティ)と、建築物が外部に与える環境負荷(L:ロード)の 2 つの要素に分けて評価します。すなわち、より良い環境品質の建築物をより少ない環境負荷で実現するための評価システムといえます。



CASBEE の評価結果は、Q(環境品質)を L(環境負荷)で割り算した BEE(建築物の環境効率)によって求めます。BEE は、縦軸に Q、横軸に L をとったグラフとして表示されます。原点(Q=0, L=0)および Q 値と L 値の座標点を結ぶ直線の傾斜が BEE 値を示します。Q 値が高く、L 値が低いほどこの傾斜が大きくなり、よりサステナブルな(環境に配慮した)性質を持った建築物と評価できます。CASBEE では、この傾きに従い、C(劣る)から B-, B+, A, S(素晴らしい)の 5 ランクに分割される領域によって、建築物の総合的な環境性能評価結果を格付けします。

ランク (5段階格付け)	
S	★★★★★ : 素晴らしい
A	★★★★☆ : 大変良い
B+	★★★☆☆ : 良い
B-	★★☆☆☆ : やや劣る
C	★☆☆☆☆ : 劣る



BEE のランキングが★の数で表示されます。

◆ CASBEE 柏とは

「CASBEE 柏」とは、「CASBEE 新築 (簡易版)」を基本に、本市の環境施策上の誘導措置を導入するなど、本制度用に独自の項目や解説を加えたものです。また、環境性能の評価に合わせて、柏市が重視する環境配慮項目に対する取り組みも評価することで、柏市の地域性に適した配慮を促すことを目指しています。その他、戸建住宅の件数割合が多い本市の特性に合わせて、戸建専用住宅向けの拡張ツールである「CASBEE 柏 [戸建]」も用意しました。

CASBEE 柏の特徴

- ①留意事項 柏市の基準等に合わせて、評価項目の一部について解説等を加えました。
- ②独自項目 CASBEE にはない、本市オリジナルの評価項目を追加しました。
- ③重点項目 柏市が重視する環境配慮項目を 3 つの重点項目としてまとめました。
- ④独自評価 環境性能評価の他に、重点項目に対する取り組みの度合いをマスコットキャラクターの「葉ッピー」が親しみやすく表現します。
- ⑤戸建専用ツール 一般建築物用の他に、戸建住宅向けの専用ツールも用意しました。



すばらしい



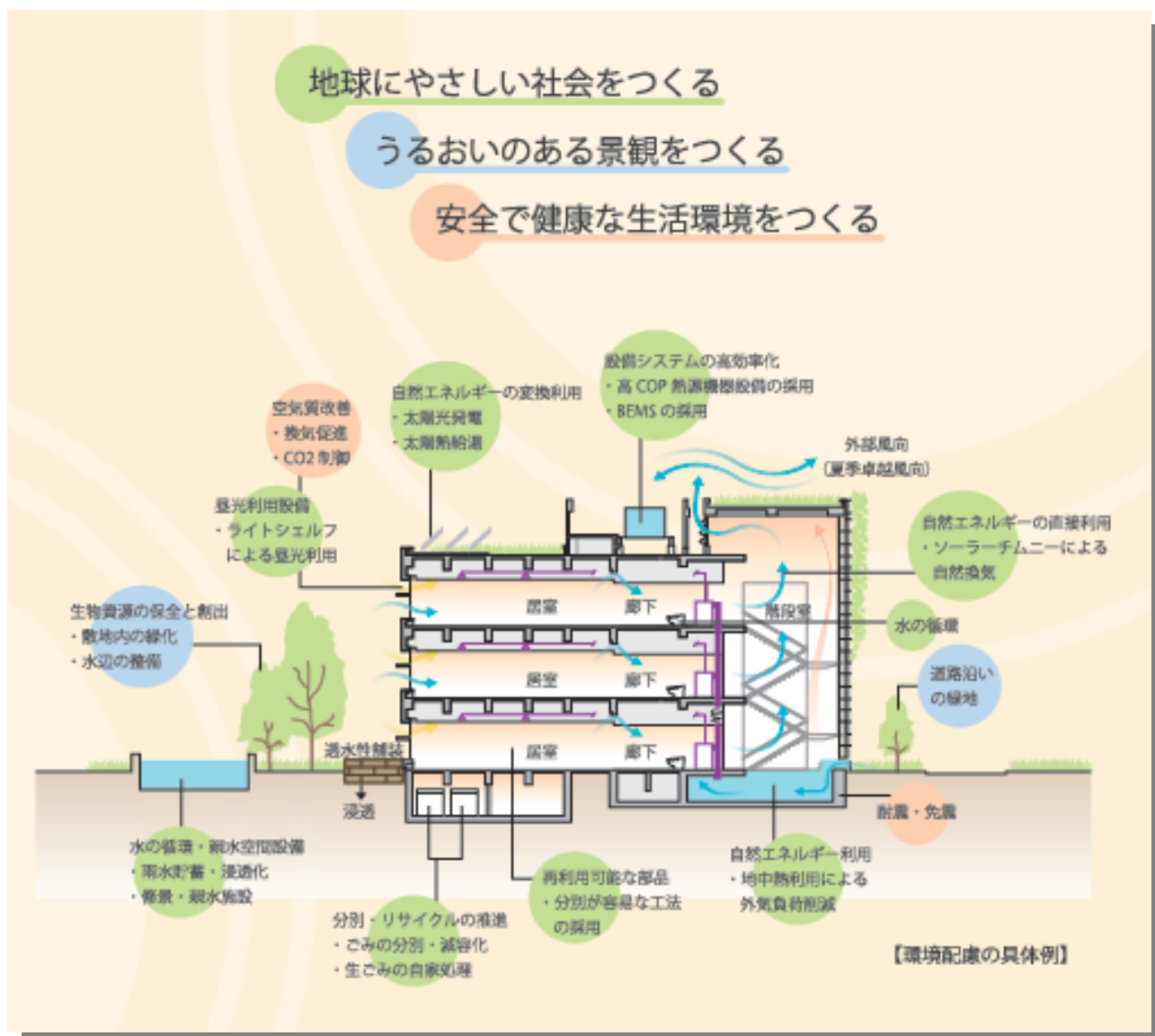
ふつろ



がんばろう

➤ 柏市の重点項目

本市は、CASBEE 柏で評価する多数の評価項目の中から、地域性等を踏まえ、以下の3項目を柏市の重点項目としてまとめました。重点項目を推進することにより、緑や水辺といった自然の恩恵を活かしながら、環境を守り、豊かで安全・安心な暮らしが後世にも受け継がれるまちづくりを目指します。



1. 地球環境にやさしい社会をつくる







エネルギー枯渇の問題や、地球温暖化対策のため、省エネルギーを推進し、自然エネルギーを積極的に活用することによって、エネルギー消費を削減し、地球温暖化の要因とされている二酸化炭素の排出を少なくするように努めます。また、資源を大切につかうことによって、持続可能なまちづくりに貢献できます。

2. うるおいのある景観をつくる

本市は、手賀沼や利根川、大堀川、大津川をはじめとする川や水辺、その周辺に広がる農地、斜面林などと豊かな水と緑に恵まれています。都市における緑の役割は、より豊かな景観に貢献するためのみならず、近年、問題となっているヒートアイランド現象の緩和への効果など、地球温暖化対策にも資するものとして重要性が高まっています。また、良好な景観は、「住み続けたいくなる」「行ってみたいくなる」「住みたいくなる」など、その地域への愛着や文化を醸成する原動力となり、まちにとって大切な財産となります。

3. 安全で健康な生活環境をつくる

健康な暮らしは持続可能な社会の基盤となるものです。さらに、災害時の安全確保や、日常時の防犯対策も大変重要なことです。一方、本格的な高齢社会を迎えつつあるなかで、個人が人間として尊厳を保ちながら、高齢者や障害者が自立した日常生活を送り、社会参加できる環境の早急な整備とともに、それを支える人びとの意識づくりが求められています。「柏市環境基本計画」においても、安全で健康に暮らせる生活環境をつくること環境負荷の少ない社会づくりの基盤として、目標に盛り込まれています。

重点項目への取り組み度			
K1 地球にやさしい社会をつくる		5.0/5.0	すばらしい 
K2 うるおいのある景観をつくる		3.0/5.0	ふつう 
K3 安全で健康な生活環境をつくる		2.0/5.0	がんばろう 

重点項目への取り組み度合いは、「柏の葉」とマスコットキャラクターの「葉ッピー」が親しみやすく表示します。

➤ 効率的に環境配慮の取組みを進めていただくために

確実に効率的な環境配慮設計を行うには、基本設計（企画）段階からの取組みが重要です。

<取り組み例>

- 各評価項目の採点基準を確認する。
- レベル3(一般的な取組みレベル)の内容を確認し、設計に盛り込むようにする。
- 設計の中で特に取組む内容について、関連する評価項目を確認し目標レベルを設定する。
- 上記による簡易評価を実施し、目標とするランクを確認する。

➤ 計画書提出等の手続き

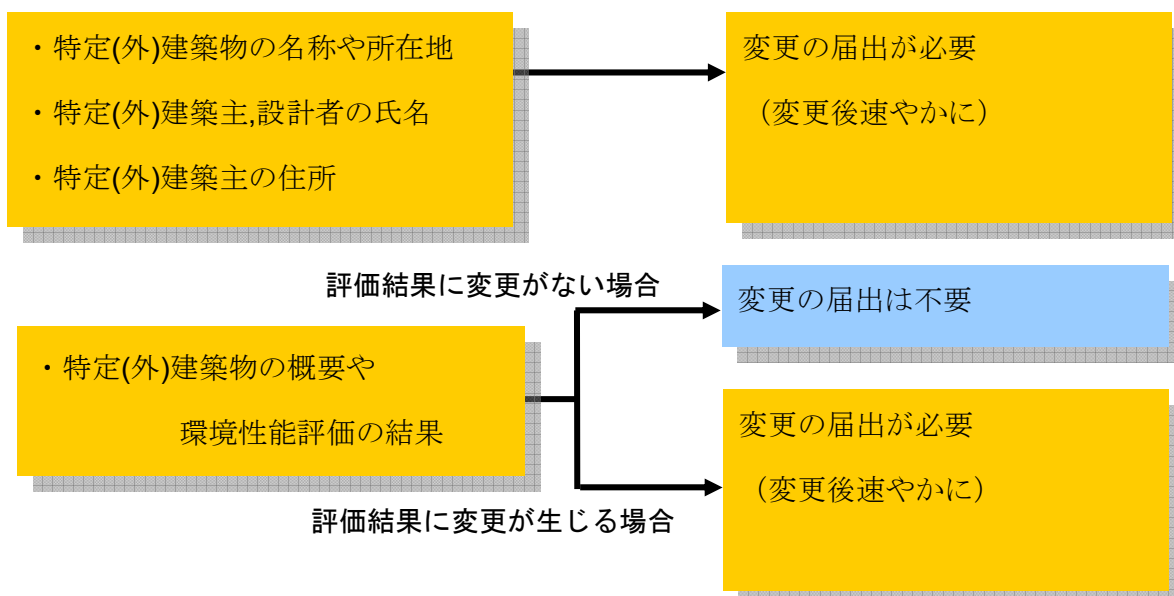
1. 建築物環境配慮計画書等の提出

特定(外)建築主の方は、工事着手予定の21日前までに、建築物環境配慮計画書に関連する図書を添付(「5. 計画書・届出に必要な書類」参照)の上、正本・副本(各1部)を提出してください。

2. 建築物環境配慮計画書の変更の届出

建築物環境配慮計画書に記載されている事項を変更する場合は、「建築物環境配慮計画書変更届出書」に変更に係る図書を添付の上、正本・副本(各1部)を提出してください。

■ 変更内容



3. 特定（外）建築物の取りやめの届出

特定(外)建築物の新築等を取りやめた場合は、速やかにその旨を届け出てください。

4. 特定（外）建築物の工事完了の届出

特定(外)建築物の工事が完了した場合は、「建築物工事完了届出書」によって、工事完了後、速やかに、届出をしてください。届出の際には、必要に応じて、導入設備のカタログ等、環境配慮の取組みの実施結果が確認できる図書・図面を添付してください。(1部)

5. 計画書・届出に必要な書類

ア 建築物環境配慮計画の報告

正本・副本（各1部）を工事着手21日前までに提出してください。

(1) 特定（外）建築物環境配慮計画に関するもの

(1)-1 建築物環境配慮計画書

特定建築主に代わって、設計者等が提出を行う場合は、委任状（任意様式）を添付してください。省エネルギーの届出書を提出する場合、備考欄に受付番号を記入してください。

(1)-2 CASBEE 柏 メインシート

作成者と確認者が同一の場合は、確認者の欄は入力不要です。

(1)-3 CASBEE 柏 スコアシート

スコアシートにおいて、スコアが4点以上の項目については、セルが青色に着色され、概要の入力を促します。忘れずに必ず入力してください。

(1)-4 CASBEE 柏 配慮シート①

(1)-5 CASBEE 柏 配慮シート②（柏市の重点項目）

評価マニュアルに従って、入力（記載）してください。

(1)-6 CASBEE 柏 評価結果表示シート①

(1)-7 CASBEE 柏 評価結果表示シート②（柏市の重点項目）

建物概要欄に外観パース等を貼り付けてください。

(1)-9 上記 1-2～1-8 の電子データ

特定（外）建築物に係る「CASBEE 柏（〔戸建〕）評価ソフト」の電子データを提出してください。 ※副本に電子データの添付は不要です。

(2) 特定（外）建築物環境配慮計画の根拠となる図面等

(2)-1 付近見取図

(2)-2 配置図

(2)-3 平面図

(2)-4 立面図

(2)-5 断面図

環境配慮の取り組みがあれば、その内容がわかるものとしてください。また、計算の根拠となる面積（求積図共）を記入してください。

(2)-6 緑化計画図（外構図等）

緑化部分の面積や樹種等を記入し、緑化率（平面）や緑視率（立面）が分かるものとしてください。 配置図や立面図に明記されている場合は、省略することができます。

(2)-7 省エネルギーの届出書に準ずる図書

各種機器リスト、各種系統図、照明関係図および計算書等、性能評価の結果が分かるものとしてください。

※エネルギーの合理化に関する法律（昭和54年6月22日法律第49号）第75条による届出がされている場合は、省エネルギーの届出書（第1面～第3面）の写し、省エネルギー計画書で空気調和設備の年間消費エネルギー量や年間仮想負荷エネルギー量などが分かる部分の写しをもって図書を省略することができます。

(2)-8 計算書類

①CASBEE 柏

遮蔽係数，熱還流率，年間暖冷房負荷，熱損失係数，夏季日射取得係数，昼光率，自然換気有効開口面積，壁長さ比率，外構緑化指数，空地率，緑地等の水平投影面積率，緑地・水面等面積率，舗装面積率，ERR 値，雨水利用率，見付面積比，後退距離比率，隣棟

間隔比率，中・高木等の水平投影面積，保水性・透水性舗装等面積率，屋根緑化等面積率，外壁面緑化等面積比率，緑視率等

②CASBEE 柏〔戸建〕

換気量，日射侵入率，単純開口率，緑化面積比率，年間消費電力量，省エネルギー率，壁面後退距離率，中高木等の水平投影面積率，緑被率，舗装面積率，保水性・透水性舗装等面積率，屋根緑化等面積率，外壁面緑化等面積率，緑視率，等

(2)-9 その他図面等

住宅性能評価書を取得した場合は，評価書の写し，取得予定又は検討中の場合は，計画内容が分かる資料を添付してください。

(2)-10 評価レベルの判断内容一覧

様式集よりダウンロードし，記入の上添付してください。

※その他，柏市の重点項目 (K1, K2, K3) 及び レベル 3 を上回る採点をした項目 について，資料を求める場合があります。

イ 建築物環境配慮計画書変更計画書

正本・副本（各 1 部）を計画変更後速やかに提出してください。

ウ 建築物工事完了（取りやめ）届出書

工事完了後，速やかに 2 部を届け出てください。

提出先、問い合わせ窓口：

柏市都市計画部 建築指導課

〒 277 - 8505 柏市柏 5 丁目 10 番 1 号

TEL 04 - 7167 - 1111（代表）



➤ 建築物環境配慮計画書の概要の公表

提出いただいた建築物環境配慮計画書の概要は建築指導課窓口及び建築指導課ホームページにて公表します。特定（外）建築主は評価を実施し、結果を公表することで、特定（外）建築物の環境性能や建築主の取り組みを市民にアピールすることができます。

公表する内容は次の通りとし、提出内容を確認後、随時公表します。

- 特定(外)建築物の名称及び所在地
- 特定(外)建築主に関すること
- 特定(外)建築物の設計者に関すること
- 特定(外)建築物の概要
- 当該建築物に係る環境配慮措置の内容および CASBEE 柏による評価の結果

<注 意>

- 公表期間は建築物の竣工からおおむね 3 年間とします。
- 特定(外)建築主名・設計者名の情報の公表を希望されない場合は、届出時に担当窓口で申し出してください。また、届出書欄外にその旨を記載してください。
- 本制度は建築主の自己評価による届出を公表するもので、本市が認証等を行ったものではありません。
-

NO	建物名称	建築物の所在地	建物用途	建築主	設計者	環境性能 ランク	環境配慮の概要
1	〇〇邸	柏市柏 5 丁目 10 番 1 号	戸建住宅	柏市	柏市	A	●CASBEE 柏評価結果表示シート(PDF) ●CASBEE 柏スコアシート(PDF)
2	...	...	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...	...	...

図 3. ホームページの公表例

◆ CASBEE 柏による環境性能評価の結果について

(戸建建築物の場合は、CASBEE 柏[戸建])

CASBEE 柏の評価結果は、「CASBEE 柏」評価ソフトの2つの出力シート「評価結果表示シート①」と「評価結果表示シート②」により表示します。

「評価結果表示シート①」には、*CASBEE-新築(簡易版)による建築物における総合的な配慮事項への取り組み度合いが表示されており、柏市独自の「評価結果表示シート②」には、柏市の重点的な配慮事項への取り組み度合いが表示されます。

※戸建建築物の場合は、CASBEE すまい[戸建]

CASBEE 柏による環境性能評価結果

「評価結果表示シート①」
CASBEE-新築(簡易版)*の
建築物の環境効率ランクを
5段階評価

+

「評価結果表示シート②」
柏市の重点項目に対する
取り組み度

CASBEE^柏 | 評価結果 |

1.1 建物概要 建物名称: OOEビル 建設者: OOEビル 建築地域: 東京都中央区 建築種別: 事務所 竣工年: 2019年12月 延床面積: xxx m ² 建築費: 15,000 m ²		1.2 基礎 建築士: 〇〇〇 構造: 鉄骨 主要設備: 〇〇 設備: 〇〇 設備: 〇〇 設備: 〇〇	
2.1 建築物の環境性能(BEELシミュレーション) BEE = 1.0 (☆☆☆☆)		2.2 大項目の評価(レポート) 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇	
2.3 ライフサイクルCO₂削減率(レポート) 削減率: 〇〇%			
2.4 中項目の評価(レポート) Q1 室内環境: 〇〇スコア: 3.0 Q2 サービス性能: 〇〇スコア: 3.0 Q3 室内環境(設備内): 〇〇スコア: 3.0 Q4 環境性能(設備外): 〇〇スコア: 3.0 L1 空気環境: 〇〇スコア: 3.0 L2 照明・マテリアル: 〇〇スコア: 3.0 L3 建物外環境: 〇〇スコア: 3.0 L4 設備: 〇〇スコア: 3.0			
3. 設計上の配慮事項 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇			

評価結果表示シート①

CASBEE^柏 | 評価結果 |

1. 建物概要 建物名称: OOEビル BEEランク: ☆☆☆☆	
2. 重点項目への取組み度 K1 地球環境にやさしい社会をつくる: 3.0 / 5.0 K2 うるおいのある環境をつくる: 3.0 / 5.0 K3 安全で健康な生活環境をつくる: 3.0 / 5.0	
3. 中項目の評価(レポート) K1 地球環境にやさしい社会をつくる: 3.0 / 5.0 K2 うるおいのある環境をつくる: 3.0 / 5.0 K3 安全で健康な生活環境をつくる: 3.0 / 5.0	
4. 設計上の配慮事項 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇	

評価結果表示シート②

◆ CASBEE 柏による環境性能評価シートの解説

CASBEE 柏評価結果表示シート①



評価結果

1-1 建物概要				1-2 外観	
建物名称	〇〇ビル	階数	地上〇〇F	外観/パース等 図を貼り付けるときは シートの保護を解除してください	
建設地	〇〇県〇〇市	構造	S造		
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	XX 人		
気候区分	地域区分IV	年間使用時間	XXX 時間/年		
建物用途	事務所	評価の段階	実施設計段階評価		
竣工年	2013年12月 予定	評価の実施日	2010年7月8日		
敷地面積	XXX m ²	作成者	〇〇〇		
建築面積	XXX m ²	確認日	2010年7月10日		
延床面積	15,000 m ²	確認者	〇〇〇		

2-1 建築物の環境効率(BEEランク&チャート)	2-2 大項目の評価(レーダーチャート)	2-3 ライフサイクルCO ₂ (温暖化影響チャート)
<p>BEE = 1.0 ★★★★★</p> <p>S: ★★★★★ A: ★★★★★ B+: ★★★★★ B: ★★★★★ C: ★</p>		<p>このグラフは、LR3中の「地球温暖化への配慮」の内容を、一般的な建物(参照値)と比べたライフサイクルCO₂排出量の目安で示したものです</p>

2-4 中項目の評価(バーチャート)		
Q 環境品質		
Q のスコア = 3.0		
<p>Q1 室内環境 Q1のスコア= 3.0</p>	<p>Q2 サービス性能 Q2のスコア= 3.0</p>	<p>Q3 室外環境(敷地内) Q3のスコア= 3.0</p>
LR 環境負荷低減性		
LR のスコア = 3.0		
<p>LR1 エネルギー LR1のスコア= 3.0</p>	<p>LR2 資源・マテリアル LR2のスコア= 3.0</p>	<p>LR3 敷地外環境 LR3のスコア= 3.0</p>

3 設計上の配慮事項		
<p>総合</p> <p>注) 設計における総合的なコンセプトを簡潔に記載してください。</p>	<p>その他</p> <p>注) 上記の6つのカテゴリー以外に、建設工事における廃棄物削減・リサイクル、歴史的建造物の保存など、建物自体の環境性能としてCASBEEで評価し難い環境配慮の取組みがあれば、ここに記載してください。</p>	
<p>Q1 室内環境</p> <p>注) 「Q1 室内環境」に対する配慮事項を簡潔に記載してください。</p>	<p>Q2 サービス性能</p> <p>注) 「Q2 サービス性能」に対する配慮事項を簡潔に記載してください。</p>	<p>Q3 室外環境(敷地内)</p> <p>注) 「Q3 室外環境(敷地内)」に対する配慮事項を簡潔に記載してください。</p>
<p>LR1 エネルギー</p> <p>注) 「LR1 エネルギー」に対する配慮事項を簡潔に記載してください。</p>	<p>LR2 資源・マテリアル</p> <p>注) 「LR2 資源・マテリアル」に対する配慮事項を簡潔に記載してください。</p>	<p>LR3 敷地外環境</p> <p>注) 「LR3 敷地外環境」に対する配慮事項を簡潔に記載してください。</p>

1-1 建物概要

特定建築物の名称及び建設地，建築物の用途，敷地面積及び延べ面積，建築物の竣工年月等を示します。

2-1 建築物の環境効率(BEE: Built Environment Efficiency)

Q(建築物の環境品質)とL(建築物の環境負荷)の評価結果から算出される「建築物の環境効率: BEE」を表示しています。QとLの値はそれぞれQ分野の総合得点(スコア)QおよびLR分野の総合得点(スコア)LRから導かれます。縦軸にQ，横軸にLをとったBEEのグラフ上で，BEEの傾きに従ってC(劣る)からB-, B+, A, S(素晴らしい)の5ランクによって建築物の総合的な環境性能評価結果をランキングします。

グラフの上にはBEEの結果を星の数で示しています。

ランク	評価	BEE 値ほか	ランク表示
S	素晴らしい	BEE=3.0 以上, Q=50 以上	★★★★★
A	大変良い	BEE=1.5 以上 3.0 未満	★★★★☆
B+	良い	BEE=1.0 以上 1.5 未満	★★★☆☆
B-	やや劣る	BEE=0.5 以上 1.0 未満	★★☆☆☆
C	劣る	BEE=0.5 未満	★☆☆☆☆

2-2 レーダーチャート

さらに，Q-1 から LR-3 まで 6 分野毎の得点がレーダーチャートに一括して示され，評価対象建築物における環境配慮の特徴が一目でわかるようになっています。

2-3 ライフサイクル CO₂ (温暖化影響チャート)

参照値と評価対象のライフサイクル CO₂ が棒グラフで表示されます。参照値におけるライフサイクル CO₂ 排出量を 100% したときの評価対象の排出率(%)が表示されます。参照値は，ライフサイクル CO₂ 関連評価がレベル 3 の一般的な建物のライフサイクル CO₂ 排出量を示しており，計画建物がどれだけ CO₂ 排出量を削減しているか比較できます。

2-4 バーチャート

QとLは，それぞれ3つの評価分野に分かれています。

Q(建築物の環境品質)は上欄に，「Q1 室内環境」，「Q2 サービス性能」，「Q3 室外環境(敷地内)」の3つの分野ごとの評価結果が棒グラフで表示されます。また，LR(建築物の環境負荷低減性)は下欄に，「LR1 エネルギー」，「LR2 資源・マテリアル」，「LR3 敷地外環境」の評価結果が同様に表示されます。レベル 3(赤い線)が一般的な取組みレベルを示し，それ以上がレベル 4，レベル 5，それ以下はレベル 2，レベル 1 となります。


3 設計上の配慮事項(自由記述)

評価建物の環境配慮の全体像を第三者が把握し易くするために，環境配慮設計における配慮事項を表示します。

1. 建物概要

特定（外）建築物の名称，CASBEE-新築（簡易版）での評価結果のうち BEE 値，BEE ランク（S ランク～C ランク）を示します。

2. 柏市の重点項目への取組み度

CASBEE 柏における 3 つの重点項目への取組み度合いを  の数で 5 点満点で表示します。

併せて、マークの表情でもわかりやすく表示します。

すばらしい 4点以上		ふつう 3点以上		がんばろう 3点未満	
---------------	---	-------------	--	---------------	---

3. 中項目の評価

柏市の重点項目への取組み度に対する、中項目に関する取組み度合いを棒グラフで表示します。

4. 設計上の配慮事項

各重点項目に対する設計上の工夫など，配慮事項の概要を表示します。関連する CASBEE の評価項目の得点と、柏市の独自項目の取組み度合いを表示します。

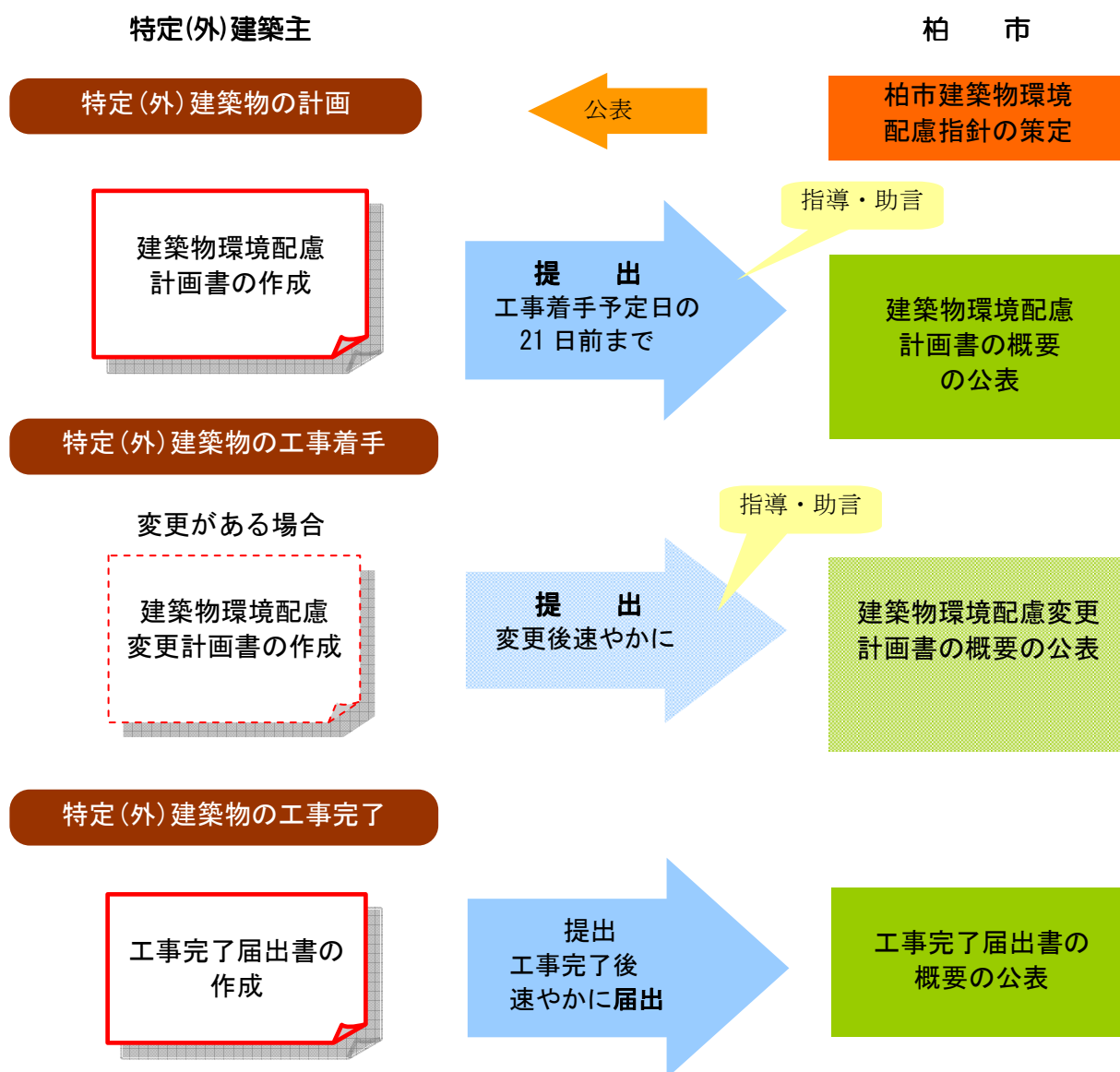
➤ 指導・助言

市長は環境配慮指針や CASBEE 柏による環境評価項目，技術基準の意図を踏まえた上で，提出された特定建築物環境配慮計画書の内容に対して，必要な指導又は助言を行うことがあります。

➤ 建築物環境配慮計画書等の提出・届出の流れ

特定（外）建築物を新築等をする方(特定(外)建築主)は、本市が定める様式に従って、以下の届出が必要になります。

- 建築物環境配慮計画書(工事着手予定日の 21 日前まで)
- 建築物環境配慮計画書の変更(変更の工事着手の 15 日前まで)
- 工事完了(速やかに)
- 工事の取り止め(速やかに)



➤ 建築物環境性能表示制度

1. 表示制度の目的

本制度は、建築物環境配慮計画書の提出を行った建築物について、CASBEE 柏による評価結果を示した標章（以下、環境性能表示といいます。）を販売する建築物の広告に表示するものであり、次のことを目的としています。

- 建築物購入者に環境に配慮した建築物に関する選択肢を提供すること。
- 建築主の自主的な環境配慮の取組を促すこと。
- 環境に配慮した建築物が高く評価される市場の形成を図ること。

2. 表示制度の概要

環境配慮計画書の提出を行った建築物のうち、販売（分譲）を目的とした広告をしようとするときは、広告中に当該建築物に係る環境性能表示の表示が義務付けられます。

また、広告に環境性能表示を表示した場合、その旨を市に届け出る必要があります。

<注意点>

特定建築物以外の建築物が環境性能表示を広告へ表示するには、事前に建築物環境配慮計画書を市に提出することが必要になります。



一般建築物用



戸建住宅用

建築物環境性能表示（環境ラベル）

3. 表示対象となる広告

特定（外）建築物に係る価格又は価格帯及び間取りが表示される，以下の広告が対象となります。

- ① 新聞紙に掲載される広告
- ② 雑誌に掲載される広告
- ③ ちらし、ビラ、パンフレット、小冊子などその他これらに類似する広告
- ④ CD、DVD、ビデオテープなどその他これらに類似する広告
- ⑤ インターネットの利用による広告

（1）表示を省略できる広告

書面によるものであって、当該広告の面積が 62,370 mm²（日本工業規格 A 列 4 番相当（210mm×297mm））以下のものは、表示を省略することができます。

（2）広告面積の算出方法

- ① 一つの広告に複数の建築物等の広告が掲載されている場合は、当該建築主が広告する建築物の広告面積を基準としてください。
- ② 当該建築主が広告する建築物の広告と隣接する他の広告・記事等それぞれについて、隣接する側に一番近い文字、数字、記号、イラスト及び写真等の隣接側の端と端の中心線を広告の境界と判断して面積を算出します。
- ③ ②の場合で隣接する広告・記事等がない場合は、書面の端を基準として広告の面積を算出します。

4. 表示内容

建築物環境計画書の取組状況の評価結果（CASBEE 柏による評価結果）に基づいて、以下に示される標章（ラベル）に環境性能を表示します。

- 柏市の重点項目への取り組みの度合い（柏の葉の枚数で示される。）
- 総合評価結果（星印（★）の数によって示される）



柏市の重点項目への取り組みの度合い（5点満点）を柏の葉で示します。

建築物の環境性能を総合評価として★の数（5段階）で示します。

建築物の環境性能が
一目瞭然だね！

やったー！



5. 表示方法


建築物環境配慮計画書の提出があった建築物は、本市より当該建築物に係る環境性能表示の電子データを配布します。このデータを活用し、広告への表示を行ってください。

広告への表示にあたってはその広告の見やすい場所に1箇所以上表示するものとします。

<注意点>

建築物環境性能表示の様式を変更することはできません。

- 例) ・変形してはならない。
- ・構成要素を並べ変えてはならない。
 - ・書体を変えてはならない。
 - ・構成要素の一部を取ってはならない。



様式の変更
は禁止です！

(1) 複数棟を同一の広告に掲載する場合

- 一棟ごとに建築物環境性能表示を表示してください。
- 複数棟のうち、一部が環境性能表示の対象となる場合は、対象となる建築物についてのみ環境性能表示を表示してください。

<注意点>

建築物環境性能表示と対応する建築物の関係が分かるよう表示してください。

尚、評価結果が全く同一となる特定(外)建築物が複数棟ある場合には、まとめて一つの環境性能表示とすることができます。

(2) 同一特定(外)建築物で、一部の住戸(居室)で評価があてはまらない場合

CASBEE 柏による評価結果は、一つの棟の代表的な住戸(居室)について評価を行っています。このため、環境性能表示の評価があてはまらない住戸(居室)がある場合は、該当する項目を示して、下記の要領で環境性能表示の隣接した箇所にその旨を表示してください。

例：「居住性」の評価については、一部の住戸で該当しないものがあります。

6. 販売受託者等の責務

建築主が当該建築物の広告、販売の媒介や代理を委託する場合、委託先（以下、「販売受託者等」といいます。）に建築物環境性能表示の表示を行わせてください。また、販売受託者等は、環境性能表示の表示等に協力しなければなりません。

7. 表示した旨の届出

特定(外)建築主は、環境性能表示を広告に表示したときは、その日から起算して15日以内に、環境性能表示（変更）届出書に広告を添付して届け出てください。

（1）CD、DVD等やインターネットの利用による広告の場合

広告内容及び環境性能表示が確認できる箇所を印刷したものを「広告の写し」として添付してください。

（2）同じ特定(外)建築物の広告を複数回にわたって行う場合

環境性能表示は複数回全ての広告に表示しなければなりません。最初に表示を行った広告時にのみ届け出てください。

同一敷地内に特定(外)建築物が複数棟ある場合で、広告時期が異なる場合は、それぞれの特定(外)建築物ごとに、最初に表示を行った広告時に届け出てください。

8. 変更後の表示の取扱

建築物環境計画書の内容に変更が生じたことにより、環境性能表示に表示されている各項目の得点に変更が生じた場合は、速やかに変更後の環境性能表示を広告に表示してください。

また、変更後の環境性能表示を広告に表示した日から起算して15日以内に、変更後の表示を行った広告又はその写しを添付して届け出てください。

<注意点>

- ・変更後の広告には、変更したことが分かるよう、その内容を表示してください。

例：「緑・まちなみ」については、評価が変更になっています（評価を変更しました。）。

「居住性」については、評価が3.8点から4点に上がりました。

- ・特定（外）建築物を購入しようとする方やすでに契約を締結した方に対し、変更内容を説明してください

9. その他

(1) 適正な表示

ラベルの表示の大きさは、書面による場合、縦42ミリメートル以上、横60ミリメートル以上としてください。

柏市地球温暖化対策条例の関係規定、不当景品類及び不当表示防止法、社団法人首都圏不動産公正取引協議会不動産の表示に関する公正競争規約など、関係法令等を遵守して適正な表示を行ってください。

(2) 対象以外の特定(外)建築物の取扱い

建築物環境配慮計画書の提出を行っていない建築物の広告に環境性能表示を表示することはできません。

(3) 自己評価に基づく表示

環境性能表示は柏市が認証を与えるものではなく、特定(外)建築主の自主的な環境配慮への取組結果を表示するものです。

(4) 宅地建物取引業法の重要事項説明との関係

環境性能表示の内容は、宅地建物取引業法が定める重要事項説明には該当しません。しかし、柏市地球温暖化対策条例では特定(外)建築物を購入しようとする方への説明を求めています。

➤ 説明事項

特定(外)建築主及びその販売受託者は、当該建築物を購入しようとする方に対し、これに係る次の説明に努めてください。

- ① 建築物環境計画書が示す環境性能と評価
- ② 建築物環境計画書の内容の概要が本市ホームページに掲載されること
- ③ 環境性能表示が示す内容と評価の意味
- ④ 柏市地球温暖化対策条例に基づくものであること
- ⑤ 評価結果は、建築主の自己評価に基づいたものであること
- ⑥ 環境性能表示を変更した場合は、その変更内容



柏市建築物環境配慮制度の手引き

平成22年7月



発行・編集 柏市都市計画部建築指導課

〒277-8505 柏市柏5丁目10番1号

電話：04-7167-1111（代表）