

柏市建築物環境配慮制度 Q & A

都市計画部建築指導課

目 次

Q 1 CASBEE とは何か。	4
Q 2 CASBEE 柏とは何か。	4
Q 3 特定建築物とはどのようなものか。	4
Q 4 建築物環境配慮指針とはどのようなものか。	4
手続き関係	4
Q 5 建築確認申請と建築物環境配慮計画書の提出とはどんな関係にあるか。	4
Q 6 計画書の提出に際し、手数料は必要か。	4
Q 7 CASBEE 柏の評価者は建築士や CASBEE 評価員の有資格者でなければならないか。	4
Q 8 環境配慮計画書の提出から公表まではどのくらいの期間か。	5
Q 9 特定建築物以外の建築物は計画書の提出はできないのか。	5
Q 10 建築物環境配慮計画書の公表方法は何か。	5
Q 11 CASBEE 柏の評価項目はどのくらいあるのか	5
Q 12 用途や目的（公共等）により適用除外される建築物はあるのか。	5
Q 13 新築以外の既存の建物については、 どういった扱いになるか。	5
Q 14 なぜ特定建築物を 2,000 m ² としたのか。	5
Q 15 計画を公表する際に市がお墨付きを与えるのか。	6
Q 16 環境性能に配慮した建築物に何らかのインセンティブを与えることで、この制度の確立、成熟を促すのではないか。	6
Q 17 公表について、する・しないを選択できるのか。	6
Q 18 省エネ性能等について、義務化されるノルマ値はあるのか。	6
Q 19 省エネ法の届出の写しで代替できるか。	6
条例・規則・指針について	7
Q 20 柏市の重点項目はどのように決定したのか。	7
Q 21 建築物環境配慮制度を柏市地球温暖化対策条例に入れる理由は？	7
Q 22 柏市建築物環境配慮指針と CASBEE 柏の関係は。	7
Q 23 性能表示ラベルを義務付けてどのような意味があるのか。	7
Q 24 CASBEE 結果が悪いマンション業者にとっては性能表示ラベルを義務付けることにより不利益をあたえることになるのでは。	8
Q 25 千葉県内ではどこかで制度化しているのか。	8
Q 26 千葉市が要綱でゆるやかに制度化しているのに、柏市で条例化した意味は。	8
その他の質問	9
Q 27 延床面積 2,000 m ² とはどれくらいの規模になるのか。	9
Q 28 CASBEE 評価のお墨付きをもらいたい場合どうすればよいか。	9

Q29	建築物の改築の定義を教えてください。修繕や模様替えなども対象となるのか。..	9
Q30	環境配慮の度合いをある程度のレベル以上の義務付けする考えはないのか（最低基準や規制を設けないのか）	9
Q31	建築物環境配慮制度を行なうことにより，CO ₂ 削減はどのくらい期待できるのか。	9
Q32	イメージキャラクターを作った理由は。	10
	評価等について	11
Q33	複合用途の場合はどのように評価するのか。	11
Q34	床面積による加重平均で算出するということが、省エネ法の届出では主たる用途でない面積が主たる面積の5分の1未満かつ2000平方メートル未満であれば、主たる用途以外についてはPALの計算を省略する場合がある。この場合でもあえて主たる用途以外の用途について別途PAL値の計算をしないといけないのか。	11
Q35	CASBEE 評価はどのくらい時間がかかるのか。	11

基本事項

Q 1 CASBEE とは何か。

A 1 CASBEEとは国土交通省主導で産・官・学の連携によって開発された、建築物の環境配慮の度合いを総合的にはかるツールです。環境配慮の評価結果が5段階の星の数で分りやすく表現されます。

Q 2 CASBEE 柏とは何か。

A 2 CASBEEを基本に、柏市の地域特性等を反映する等、柏市が本制度用に編集したものです。

Q 3 特定建築物とはどのようなものか。

A 3 新築等（新築，増築，改築）を行う，2,000 m²以上の建築物です。

Q 4 建築物環境配慮指針とはどのようなものか。

A 4 巻末をご参照ください。

パンフレットの「建築物の環境に配慮すべき事項」の内容となります。

手続き関係

Q 5 建築確認申請と建築物環境配慮計画書の提出とはどんな関係にあるか。

A 5 「柏市地球温暖化対策条例」は、建築基準法に基づく確認申請の建築基準関係規定ではないため、関係有りません。

建築物環境配慮制度では、建築確認申請とは別に、工事着手予定 21 日前までに計画書の提出が求められます。

(条例に基づく提出義務の建物かどうかを確認申請書類で確認する場合があります。)

Q 6 計画書の提出に際し、手数料は必要か。

A 6 不要です。

Q 7 CASBEE 柏の評価者は建築士や CASBEE 評価員の有資格者でなければならないか。

A 7 本制度における建築物環境配慮計画書の報告にあたっては、CASBEE 柏による評価書を提出していただくことになります。この際、CASBEE 柏の評価者はCASBEE 評価員の有資格者であることが望ましいとは考えておりますが、その義務付けをしているわけではありません。

CASBEEは採点基準を細かくマニュアルで示しているため、評価者以外でも比較的容易に評価できるシステムですので、幅広い方々に活用していただきたいと考えております。

ただ、CASBEE評価にあたっては、自らが設計し、その内容を熟知している設計者が評価することで、評価を短時間でスムーズに行なうことができます。また、CASBEEの各評価項目を意識しながら設計を行なうことで、建築物の環境性能の向上に繋がると考えています。

Q 8 環境配慮計画書の提出から公表まではどのくらいの期間か。

A 8 建築指導課での計画書のチェック期間を考慮し、1週間から2週間程度を想定しています。

Q 9 特定建築物以外の建築物は計画書の提出はできないのか。

A 9 特定建築物以外の建築物についても任意で提出ができる仕組みとします。根拠は要綱で定めます。

Q 10 建築物環境配慮計画書の公表方法は何か。

A 10 市のホームページに掲載する他、建築指導課で閲覧ができます。

Q 11 CASBEE 柏の評価項目はどのくらいあるのか

A 11 一般の建築物は89項目、戸建は48項目です。

Q 12 用途や目的（公共等）により適用除外される建築物はあるのか。

A 12 ありません。

Q 13 新築以外の既存の建物については、こういった扱いになるか。

A 13 まずは円滑な導入を目指し、新築等（増築、改築を含む）の建築物に限って制度化します。

（財）建築環境・省エネルギー機構で開発したCASBEE（CASBEEファミリー）には、CASBEE既存と言うものがあります。今後、既存の建築物に対する対応等も含めて検討していきたいと考えております。

Q 14 なぜ特定建築物を2,000㎡としたのか。

A 14 最近3年間の建築確認申請の統計から、新築等がされる2,000㎡以上の建築物は約30件（一般建築物の約10%）と少ない件数ですが、市内で毎年新築等がなされる一般建築物の総床面積の約75%を占めるため、

効果的で効率的な運用ができると判断しました。

(一戸建ての住宅を含む場合は、件数で1.4%, 総床面積で約50%)

Q15 計画を公表する際に市がお墨付きを与えるのか。

A15 ご提出頂いた内容は市が審査した上で公表しますが、お墨付きを与えるものではありません。あくまで自己評価の内容を公表することになります。

※お墨付きが欲しい場合…**その他の質問** Q28 P9 参照

Q16 環境性能に配慮した建築物に何らかのインセンティブを与えることで、この制度の確立、成熟を促すのではないか。

A16 全国で導入されている事例を参考に、インセンティブを導入していくことを検討しています。具体的には、ローン金利優遇など金融機関との連携、建築基準法の総合設計制度等との連携、広告物への環境ラベル表示の義務付け、等です。

Q17 公表について、する・しないを選択できるのか。

A17 条例の規定により環境配慮計画書の概要を公表することになっています。

Q18 省エネ性能等について、義務化されるノルマ値はあるのか。

A18 ありません。

CASBEE評価結果を公表することにより、自主的な環境配慮の取り組みを促す制度です。

Q19 省エネ法の届出の写しで代替できるか。

A19 根拠法令が異なるので、できません。

なお、CASBEE 柏で評価するにあたり、省エネルギー計画書の記載内容を転記して利用していただくことができます。詳しくは、マニュアルをご覧ください。

(LR1.1 建物の熱負荷抑制, LR1.3 設備システムの高効率化)

条例・規則・指針について

Q20 柏市の重点項目はどのように決定したのか。

A20 平成19年度、20年度に柏市役所内に建築物環境配慮に関する検討会組織を設置し、柏市の重点項目を検討しました。検討においては、柏市第四次総合計画、柏市都市計画マスタープラン、柏市環境基本計画、柏市地球温暖化対策計画等の上位計画における重要項目を吟味して検討しました。それを昨年度制度化検討を行なった建築指導課においてCASBEEの評価項目との重複や独自評価の内容等を精査し、各担当課とも再度個別に調整した上で、決定しました。

Q21 建築物環境配慮制度を柏市地球温暖化対策条例に入れる理由は？

A21 柏市においては、平成19年に柏市地球温暖化対策条例を制定し、翌年、同条例第7条に基づき、具体的で実効性の高いCO₂削減対策を計画的かつ総合的に実施するために、「地球温暖化対策計画」を策定しております。今回、制度化しようとしておりますCASBEEを用いた建築物環境配慮制度については、この「地球温暖化対策計画」の中に既に位置づけがなされており、本制度を導入するにあたっての位置づけは同条例が一番適当だと考えました。

ちなみに、建築物環境配慮制度を既に導入している先進自治体を見ますと、条例化している自治体では、例外なく地球温暖化対策や公害防止等の環境系の条例に位置づけられております。

Q22 柏市建築物環境配慮指針とCASBEE柏の関係は。

A22 CASBEE柏で建築物を一通り評価すると、自ずと環境配慮指針の内容を全て検討することになります。言い換えるとCASBEE柏の評価は柏市建築物環境配慮指針の評価とすることができます。

Q23 性能表示ラベルを義務付けてどのような意味があるのか。

A23 特定建築主等が分譲マンション等を販売するための広告をする場合に、所定の性能表示ラベルを広告中に掲載することを義務付けるものですが、販売側は販売しようとする建築物が環境に配慮したものであることをアピールできます。また、購入者側は購入にあたり判断材料のひとつにすることができます。

Q24 CASBEE 結果が悪いマンション業者にとっては性能表示ラベルを義務付けることにより不利益をあたえることになるのでは。

A24 ごく普通にマンションを建築する場合は、最低基準である建築基準法を遵守したものであれば、3ツ星くらいです。そこから、環境に配慮していただくことをポジティブに評価していくものです。ですので、この制度を逆にインセンティブとして活用していただくために創設した制度です。

Q25 千葉県内ではどこかで制度化しているのか。

A25 平成22年4月より千葉市において制度化しています。

・千葉市建築物環境配慮に関する要綱

Q26 千葉市が要綱でゆるやかに制度化しているのに、柏市で条例化した意味は。

A26 要綱で制度化する場合は、環境配慮計画を提出するもしないも建築主の任意になります。やはり、市町村レベルでは全国で2番目に地球温暖化対策条例を制定した柏市としては、内容は緩やかな制度ですが、条例化することにより、一定規模以上の建築を行なう場合は、環境配慮計画の提出を義務付けさせていただくことで、着実に、しっかりと地球温暖化対策を進めていこうと考えたからです。

なお、全国的に見ると、この制度を導入している自治体は21自治体あり、条例により運用しているのは17自治体です。

その他の質問

Q27 延床面積 2,000 m²とはどれくらいの規模になるのか。

A27 柏市第一庁舎（古い庁舎）が約6,000 m²ですので、その 1/3 程度の規模と考えていただければよいかと思えます。また、旧柏保健所の建物が約2,000 m²です。

Q28 CASBEE 評価のお墨付きをもらいたい場合どうすればよいか。

A28 柏市で評価認証を行なう予定はありませんので、民間機関で11のCASBEE評価認証機関があります。このうち自治体版の評価認証を行なっている機関は9機関です。

ちなみに、財団法人建築環境・省エネルギー機構では1万m²未満の単一用途建築物で63万円で、用途が増えると81.9万円、100万8千円、119万7千円と費用が上がります。

Q29 建築物の改築の定義を教えてください。修繕や模様替えなども対象となるのか。

A29 建築基準法の「改築」に相当するかどうかで判断します。具体的に「改築」とは、建物の全部または一部を取り壊した後に、引き続き、これと位置・用途・構造・階数・規模が著しく異ならない建物を建てることです。元の建物と著しく異なるときは新築または増築となります。建築基準法第2条に規定の「大規模の修繕」及び「大規模の模様替え」に相当する行為のみであれば、計画書の対象になりません。

Q30 環境配慮の度合いをある程度のレベル以上の義務付けする考えはないのか（最低基準や規制を設けないのか）

A30 本制度は、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期待し、そのことを通じて地球温暖化対策等に貢献することを狙いとしておりますので、建築主の自主的な取り組みを促す誘導的手法としています。

また、既に導入している先進自治体の事例を見ても同様の制度となっており、一定レベル以上の対策を講じた建築物を建設することを義務化するなどの、ある意味厳しい制度としているところはありません。（近年の不況によって建設業界全体が弱体化している状況でもあり、現時点では時期尚早であると考えます。）

Q31 建築物環境配慮制度を行なうことにより、CO₂削減はどのくらい期待

できるのか。

A31 今回導入しようとしている制度は、CO₂を何%削減せよというような、ある意味厳しい規制を行なうものではありません。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期待し、それを通じて地球温暖化対策等に寄与することを狙いとしており、建築主の自主的な取り組みを促す誘導的手法としています。

建築物環境配慮制度を既に導入している行政庁の事例を見てみますと、公開されている建築物環境配慮の結果シートから、本制度により環境に配慮した建築物は、通常の建て方をした建築物と比較して、CO₂排出量は平均で17%程度削減されていることが見て取れます。これは、一年あたり1㎡あたりに直すと、平均で17kg程度削減されています。

柏市においても、ほぼ同様の期待ができるのではないかと考えています。

Q32 イメージキャラクターを作った理由は。

A32 この制度は、その性質上、まず世の中に認知してもらうことが重要です。

そのため、親しみのあるキャラクターを使った広報活動や性能表示制度による広告の掲載を通じて、多くの人に認知して頂き、環境配慮を多くの市民に意識していただくためにキャラクターをつくりました。

評価等について

Q33 複合用途の場合はどのように評価するのか。

A33 LR1 以外の評価項目は、複合用途を一つの評価基準で採点しますので、用途毎に性能が異なる場合には、各用途の評価結果をそれぞれの延床面積で按分（加重平均）して、最終的な評価結果を得る必要があります。按分の結果、5段階の中から最も近いとされる採点結果を入力します。（四捨五入）

Q34 床面積による加重平均で算出するということが、省エネ法の届出では主たる用途でない面積が主たる面積の5分の1未満かつ2000平方メートル未満であれば、主たる用途以外についてはPALの計算を省略する場合があります。この場合でもあえて主たる用途以外の用途について別途PAL値の計算をしないといけないのか。

A34 自己評価の場合には、厳密な対象面積のルールはありませんが、IBEC等が行う「CASBEE評価認証制度」（第三者機関が評価結果に対して認証を与える制度）においては、建物全体の延べ床面積の20%未満の用途部分については、主用途に含めて評価してよいという、省エネ法と同様のルールがあります。省エネ法に基づき作成した省エネ計画書が既にある場合には、用途構成や入力内容は、原則としてそれに従い、改めてPAL等を計算する必要はありません。

Q35 CASBEE評価はどのくらい時間がかかるのか。

A35 CASBEE評価員の資格を持ち、自ら設計した建築物の評価を行なう場合は1日あれば評価できると思います。また、CASBEEを用いながら各評価項目を意識して設計していただければ、自ずと環境配慮の度合いも上がりますし、評価に要する時間も削減できると思います。