

第2編 大阪市建築物環境性能表示制度(ラベリング)

1. 目的

本制度は、分譲マンションや賃貸オフィスの募集広告、工事現場等に建物の環境性能を表示するものです。これにより、快適で環境に配慮した建築物が市場で評価される仕組みづくりを目指しています。

具体的には、マンションやオフィスビルなどの建築主が分譲や賃貸の入居者募集を行う際に、建築物の新築及び改修の時に届出された建築物環境計画書(評価書)の評価の結果に基づき、大阪市の定める表示基準に従って、広告物等に環境性能を表示するとともに、その内容を大阪市がホームページで公表するものです。

2. 制度の概要

・広告への表示

特定建築主等は、特定環境配慮建築物の全部もしくは一部の販売又は賃貸を目的とした広告を行う場合は、建築物環境性能表示を当該広告に表示しなければなりません。また、広告を行う際は届出が必要です。

・工事現場への表示

特定建築主等は、工事現場の見やすい場所に、建築物環境性能表示を表示しなければなりません。なお、届出については不要です。

[表示方法]

建築物環境計画書の届出後、工事着手(仮囲い設置後)から工事完了(仮囲い撤去)まで表示すること
ラベルの内容が破損・劣化等で見えにくならないよう対策を講ずること。

通行人から、見やすい場所(道路側等)に1箇所以上、表示すること。

※表示ラベルについては、大阪市の認証を与えるものではなく、評価はCASBEE大阪みらいを利用した建築主の自己評価結果です。

3. ラベルの作成方法

3.1 建築物環境性能表示様式

標章(ラベル)には、次のような内容が表示されます。(表示内容の詳細な規定は巻末の資料編P46「建築物環境性能表示の様式及び表示基準」を参照してください。)

・CASBEE大阪みらいによる総合評価 … ランクを星で、重点項目をサクラで表示

・重点項目(CO2削減、みどり・ヒートアイランド対策、建物の断熱性、エネルギー削減)

… ランクを星で、重点項目をサクラで表示

・重点項目(自然エネルギー直接利用) … 有効な手法が導入されている場合、サクラマークを表示

・省エネ基準への適合状況 … 省エネ基準に適合している場合、「省エネ基準適合」と表示

・再生可能エネルギー利用設備の導入状況 … 導入されている場合、サクラのマークを表示

標章(ラベル)は、CASBEE大阪みらい等の評価ソフトに出力されたもの、又は評価ソフト等に表示される評価結果をもとに建築物環境性能表示様式(PDF)を修正したものを使用して下さい。



図 2.2.1 新築カラーの場合



図 2.2.2 新築白黒の場合



図 2.2.3 既存カラーの場合



図 2.2.4 既存白黒の場合



図 2.2.5 改修カラーの場合



図 2.2.6 改修白黒の場合

3.1.1 CASBEE 大阪みらいの評価ソフトを使用する場合

- ・ 標章(ラベル)表示を行う場合は、CASBEE建築評価員による評価が必要になります。

- ・すべての項目を評価すると、その評価結果が標章(ラベル)に反映されます。
- ・標章(ラベル)には大阪市より受付番号が発行されますので、評価ソフト等の環境表示結果シートに記載して下さい。
- ・広告等に表示する際は、色やサイズ等に注意して下さい。

3.1.2 ソフトの使用方法

手順① ソフトを開きます。

手順② メインシートの【③ラベル表示の実施】の項目で「有」を選択して下さい。
「有」を選択すると、ラベルシートが使用可能になります。

手順③ メインシートの【④受付番号】の項目は大阪市ホームページで公表される番号を記入して下さい。

手順④ 「新築」及び「改修」は工事完了時に【⑤竣工年月(改修は、改修竣工年月)】に竣工年月を記入して下さい。
竣工年月を記入すると、ラベルの有効期限の表示が変わります。

CASBEE 大阪みらい 評価ソフト

バージョン 「CASBEE大阪みらい 新築」2018年版 (v.1.0)
■使用評価マニュアル: CASBEE大阪みらい(新築)

⑤竣工年月
工事が竣工した後に竣工年月を記入して下さい。

③ラベル表示の実施
広告に記載する予定の有無を選択して下さい。

1) 概要入力	
① 建物概要	
■建物名称	〇〇新築工事
■建設地	大阪市〇〇区〇-〇-〇
■地域区分	6地域
■完了予定年月	2018年12月
■完了年月(完了後に入力)	2018年12月
■敷地面積	1000.00 m ²
■建築面積	400.00 m ²
■延床面積	33,500.00 m ²
■建物用途名	事務所、共同住宅、その他
■階数	地上10F
■構造	S造
■平均居住人員	125 人(想定値)
■年間使用時間	8,760 時間/年(想定値)
② 評価の実施	
■評価の実施	2018年4月1日 実行済段階
■作成者	〇〇設計事務所
■確認日	2018年4月1日
■確認者	〇〇設計事務所
■LCCO2の計算	標準計算 → LCCO2算定条件シート(標準計算)を入力
■建築主	株式会社〇〇
住所	大阪市〇〇区〇-〇-〇
■設計者	〇〇設計事務所
住所	大阪市〇〇区〇-〇-〇

③ラベル表示の実施
有

④受付番号
平成00年度 000

図2.2.7 メインシート

3.1.3 建築物環境性能表示様式(PDF)を使用する場合

CASBEE大阪 みらい等による評価結果としてソフト内の環境性能表示シートに表示される標章(ラベル)や公表用結果シートをよく確認の上、Adobe社Illustrator等を使用して評価結果の星(★)や、サクラ(🌸)又はイチヨウ(🌿)の数を調整して下さい。

サクラ(🌸)や白抜サクラ(🌸)の数又は、イチヨウ(🌿)や白抜きイチヨウ(🌿)の数や位置について、注意して下さい。

広告等に表示する際は、色やサイズ等に注意して下さい。

3.2 色指定

次のCMYK値の比率の色となるように印刷して下さい。

表 2.2.1 建築物環境性能表示 色の指定

カラーの場合(4色分解による色指定)	白黒の場合
新築:基本地、文字色(緑) (C:78%、M: 32%、Y:84%、K:0%)	新築:基本地、文字色(スミ 100%) (C: 0%、M: 0%、Y: 0%、K:100%)
既存:基本地、文字色(橙) (C: 0%、M:55%、Y:75%、K: 0%)	既存:基本地、文字色(スミ 100%) (C: 0%、M: 0%、Y: 0%、K:100%)
改修:基本地、文字色(青) (C:100%、M:25%、Y: 0%、K: 0%)	改修:基本地、文字色(スミ 100%) (C: 0%、M: 0%、Y: 0%、K:100%)
星印(黄) (C: 0%、M:25%、Y:100%、K: 0%)	星印(スミ 100%) (C: 0%、M: 0%、Y: 0%、K:100%)
サクラ[地、フチ共](ピンク) (C: 0%、M:70%、Y:20%、K: 0%)	サクラ[地、フチ共](スミ 100%) (C: 0%、M: 0%、Y: 0%、K:100%)
イチヨウ[地、フチ共](緑) (C:80%、M: 0%、Y:80%、K: 0%)	イチヨウ[地、フチ共](スミ 100%) (C: 0%、M: 0%、Y: 0%、K:100%)
イラスト(通天閣・大阪城・中之島公会堂)	イラスト(通天閣・大阪城・中之島公会堂)
通天閣(緑) (C:80%、M: 0%、Y:80%、K: 0%)	通天閣(スミ 60%) (C: 0%、M: 0%、Y: 0%、K:60%)
大阪城(黄土) (C:25%、M:40%、Y:80%、K:10%)	大阪城(スミ 60%) (C: 0%、M: 0%、Y: 0%、K:60%)
中之島公会堂(紫) (C:70%、M:70%、Y: 0%、K: 0%)	中之島公会堂(スミ 60%) (C: 0%、M: 0%、Y: 0%、K:60%)
フチ(灰) (C: 0%、M: 0%、Y: 0%、K:80%)	フチ(スミ 80%) (C: 0%、M: 0%、Y: 0%、K:80%)
下曲線(青) (C:100%、M:25%、Y: 0%、K: 0%)	下曲線(スミ 60%) (C: 0%、M: 0%、Y: 0%、K:60%)

3.3 サイズ及び文字

CASBEE大阪みらい等により出力された標章を拡大する場合は、文字やイラスト、星(★)、サクラ(🌸)等の配置や大きさなどについての割合、比率は変更しないで下さい。

○広告への表示



図 2.2.8 サイズ及び文字

○工事現場への表示

【基本部分】



【任意部分】



図 2.2.8 サイズ及び文字

図 2.2.8 サイズ及び文字

3.4 留意事項

それぞれの項目などを変更することはできません。

■ 変形してはならない



■ 構成要素を並べ替えてはならない



■ 書体を変えてはならない



■ 構成要素の一部をとってはならない

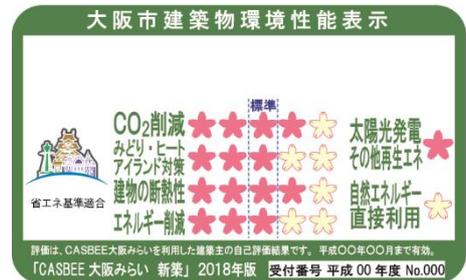


図 2.2.9 表示してはならない例

有効期限の表示は次のとおりとしてください。

■ 新築

工事中:「評価は、CASBEE大阪みらいを利用した建築主の自己評価結果です。竣工後3年間有効。」
竣工後:「評価は、CASBEE大阪みらいを利用した建築主の自己評価結果です。平成〇〇年〇〇月まで有効。」

■ 既存

「評価は、CASBEE大阪みらいを利用した建築主の自己評価結果です。平成〇〇年〇〇月まで有効。」

■ 改修

工事中:「評価は、CASBEE大阪みらいを利用した建築主の自己評価結果です。改修後3年間有効。」
改修後:「評価は、CASBEE大阪みらいを利用した建築主の自己評価結果です。平成〇〇年〇〇月まで有効。」

3.5 ソフトのダウンロード

ラベル表示に使用するCASBEE大阪みらいの評価ソフト等(Excel版)は、CASBEE大阪みらいのホームページからダウンロードできます。

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000114438.html>

3.6 表示の対象となる広告

販売又は賃貸を行う建築物(以下、「販売等建築物」といいます。)の価格又は価格帯、及び間取りが表示される広告が対象となります。標章(ラベル)は、その広告の見やすい場所に1箇所以上表示します。

ただし、書面によるもの(下記の④、⑤は除く)であって、当該広告の面積が62,370mm²(日本工業規格A列4番相当(210mm×297mm))以下のもの及び予告広告は、表示を省略することが出来ます。(※)

- ① 新聞に掲載される広告
- ② 雑誌に掲載される広告
- ③ 新聞の折り込みその他の方法により配布されるチラシ、掲出されるビラ、パンフレット、小冊子等
- ④ 電子的方式、磁気的方法、その他の人の知覚によって認識することができない方法による記録、その他これらに類似するもの(CD、DVD、ビデオテープなど)
- ⑤ インターネットの利用による広告(販売等建築物全体を広告するものに限る)
(1つの販売等建築物を複数ページにわたって紹介する広告の場合、同一ページ中に価格及び間取りが記載されていなくても、表示の対象となります。)

※ 表示を省略できる広告面積の算出方法

表示を省略できる広告の広告面積の算出方法は、次のとおりです。

- ①一つの広告に複数の建築物等の広告が記載されている場合は、建築主等が広告する販売等建築物の広告面積を基準として下さい。
- ②広告が線などで明確に区分されていない場合は、建築主等が広告する販売等建築物の広告と隣接する他の広告・記事等の、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の中心線を広告の境界と判断して面積を算出します。
- ③2の場合で隣接する広告・記事がない場合は、書面の端を基準として広告の面積を算出します。

※ 表示すべき期間の終期について

表示すべき期間の終期は、工事が完了してから3年を経過する日とします。

3.7 同一敷地内の複数棟を同一の広告に掲載する場合の取扱い

1. 販売等建築物一棟ごとに建築物環境性能表示を表示することが原則です。
この場合、販売等建築物と建築物環境性能表示との対応関係が分かるよう、対象となる棟名などを建築物環境性能表示の隣接した箇所にわかりやすく表示するなどして下さい。
2. 複数棟のうち、一部が建築物環境性能表示の対象となる場合は、対象となる販売等建築物についてのみ一棟ごとに建築物環境性能表示を表示します。
この場合、販売等建築物と建築物環境性能表示との対応関係が分かるよう、対象となる棟名などを建築物環境性能表示の隣接した箇所にわかりやすく表示するなどして下さい。

3.8 同一販売等建築物で、一部で評価があてはまらない場合の取扱い

大阪市建築物総合環境評価制度では、集合住宅については、棟全体について評価を行っています。このため、記入例を参考に建築物環境性能表示の隣接した箇所はその旨をわかりやすく表示して下さい。

例：本評価は建物全体について評価したものであり、特定の住戸の環境性能を示すものではありません。

4. 特定建築物販売等受託者の責務について

建築主等が、販売等建築物の広告、販売若しくは媒介を委託する場合、広告、販売若しくは媒介の委託先(以下、「特定建築物販売等受託者」といいます。)に建築物環境性能表示を行わせてください。また、特定建築物販売等受託者は、建築物環境性能表示の表示等に協力して下さい。

5. 建築物環境性能表示の表示の届出

5.1 表示の届出

建築主等は、建築物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、「建築物環境性能表示(変更)届出書」(第6号様式参照)に広告又はその写しを添付して届け出て下さい。

表示の届出後、CASBEE大阪みらいのホームページに広告表示があることを公表します。

同じ販売等建築物の広告を複数回にわたって行う場合は、建築物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下さい。

同一敷地内に販売等建築物が複数棟ある場合で、広告時期が異なる場合は、それぞれの販売等建築物ごとに、最初に表示を行った広告時に届け出て下さい。

※ 工事現場への表示については届出は不要です。

5.2 届出書に添付する広告又はその写し

届出書に添付する広告又はその写しは、磁気的方法又は光学的方法その他の知覚によって認識することができない方法により記録したもの(CD、DVD、ビデオテープなど)や、インターネットの利用によるもの場合は、広告内容及び建築物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下さい。

6. 変更後の表示の取扱い

6.1 建築物環境性能表示の内容に変更が生じた場合

建築物環境配慮計画の内容の変更に伴い、建築物環境性能表示の内容に次のような変更が生じた場合は、変更後の新たな広告表示及び届出をして下さい。

- ① 大阪市の重点項目の各評価項目における得点数サクラ(🌸)又はイチヨウ(🌿)に変更が生じる場合
- ② 総合評価の星印(★)の数に変更が生じる場合

6.2 変更後の建築物環境性能表示による広告

変更後、速やかに建築物環境性能表示を変更して広告に表示して下さい。この場合、変更したことが分かるよう、変更した内容を建築物環境性能表示の隣接した箇所に分かりやすく表示するなどして下さい。

例:「省エネ対策」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。)

「みどり・ヒートアイランド効果」については、評価が3点から4点に上がりました。

6.3 建築物環境性能表示の変更後の届出

変更後の建築物環境性能表示を変更して広告に表示した日から起算して15日以内に、「建築物環境性能表示(変更)届出書」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下さい。

また、当該建築物を購入又は賃貸しようとする方や、すでに契約を締結した方に対し、変更内容を説明して下さい。

7. 購入者等への説明

建築主等及びその特定建築物販売等受託者は、当該建築物の購入又は賃貸しようとする方に対し、当該建築物に係る次の説明に努めて下さい。

- ① 建築物環境配慮計画が示す環境性能
- ② 建築物環境性能表示の標章(ラベル)が示す内容と評価の意味
- ③ 建築物環境配慮計画の内容の概要が大阪市のホームページに掲載されていること
- ④ 建築物環境性能表示は、大阪市建築物の環境配慮に関する条例及び同施行規則に基づく表示であること
- ⑤ 表示内容は、建築主が自ら評価した建築物環境配慮計画に基づいた結果であること
- ⑥ 建築物環境性能表示を変更した場合は、その変更内容

8. 指導・助言

建築物環境性能表示や販売等建築物の環境性能の内容の説明を、適切に実施するために必要があると認める場合には、改善を求める指導・助言を行う場合があります。

9. その他の注意事項

9.1 適正な表示

大阪市建築物の環境配慮に関する条例及び同施行規則、不当景品類及び不当表示防止法、公益社団法人近畿地区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下さい。

9.2 表示の対象とならない特定環境配慮建築物について

表示の対象とならない特定環境配慮建築物及び準特定環境配慮建築物について、建築物環境性能表示の標章(ラベル)を使用したい場合は、大阪市都市計画局建築指導部建築確認課(電話:06-6208-9304)までお問い合わせ下さい。

9.3 建築物環境性能表示における評価結果

建築物環境性能表示は大阪市が認定したものではなく、大阪市が設けた基準を用いて、建築主等が計画段階等での環境配慮の取組みを自己評価したものです。

9.4 宅地建物取引業法の重要事項説明との関係

建築物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が、大阪市建築物の環境配慮に関する条例では、販売等建築物を購入しようとする方への説明を求めています。

10. 建築物環境性能表示の手続きの流れ(フロー図)

建築物環境性能表示の手続きの流れ(フロー図)を以下に示します。

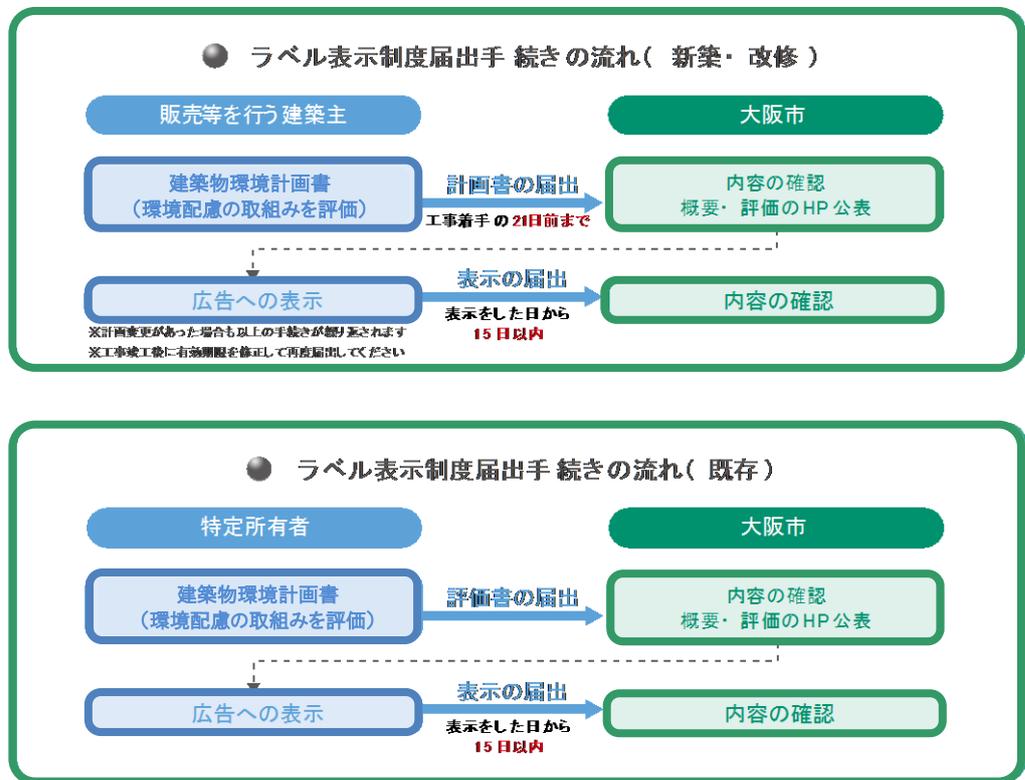


図 2. 9.1 手続きの流れ(フロー図)

11. 届出様式及び注意事項

建築物環境性能表示(変更)届出書の記入例及び記入上の注意事項

記入例

第6号様式 (第12条関係)

建築物環境性能表示 (変更) 届出書	
年 月 日	
大阪市長 様	
届出者 住 所 氏 名 印 <small>(法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名)</small>	
押印	
大阪市建築物の環境配慮に関する条例第13条又は第16条の規定により、次のとおり届け出ます。	
建築物の名称	
建築物の所在地	大阪市 区
建築物環境計画書等の届出年月日	建築物環境計画(評価)書 平成 年 月 日 建築物環境計画変更届出書 平成 年 月 日
計画書等公表番号	
当初の表示の概要	表 示 日 : 表 示 場 所 : 表 示 内 容 :
表示を変更した場合の変更内容	表 示 日 : 表 示 場 所 : 表 示 内 容 :
変 更 の 理 由	
CASBEE 建築評価員の氏名及び登録番号	(-)
特定環境配慮建築物販売等受託者 準特定環境配慮建築物販売等受託者 届出済建築物販売等受託者 (該当する場合のみ記入)	(電話番号)
連 絡 先	(電話番号)
※受付欄	
届出書に対する連絡の窓口となっただけの担当者の連絡先を記入してください。	
注 ※印の欄については、記入しないでください。	

建築物環境性能表示 結果シートの記入例

建築物環境性能表示 結果〔重点評価〕

総合評価BEE = 1.5

ラベル表示



環境性能		評価点	
(1)CO2削減		3.0	
CO2削減に配慮した環境性能			概要記入欄
LR3 / 1 / /	地球温暖化への配慮	3.3	
配慮事項			

環境性能		評価点	
(2)みどり・ヒートアイランド対策		3.0	
みどり・ヒートアイランド対策に配慮した環境性能			概要記入欄
Q3 / 1 / /	生物環境の保全と創出	3.0	
Q3 / 3 /3.2/	敷地内温熱環境の向上	5.0	
LR3 / 2 /2.2/	温熱環境悪化の改善	3.0	
配慮事項			

環境性能		評価点	
(3)建築物の断熱性		4.0	
CO2削減に配慮した環境性能			概要記入欄
LR1 / 1 / /	建築物の熱負荷抑制	4.0	
配慮事項			

環境性能		評価点	
(4)エネルギー削減		3.0	
CO2削減に配慮した環境性能			概要記入欄
LR1 / 3 / /	設備システムの高効率化	3.0	
配慮事項			

