

# 建築物環境計画書作成マニュアル

## 1. 基本編

大阪市建築物総合環境評価制度  
大阪市建築物環境性能表示制度

平成30年4月

大阪市都市計画局建築指導部



(空白ページです)

# 目次

はじめに .....	1
<b>第1編 大阪市の建築物環境配慮制度.....</b>	<b>3</b>
1. 目的.....	3
2. 制度について .....	3
3. 届出の手続き .....	8
4. 準備.....	9
5. 届出・問合せ窓口 .....	10
6. 提出書類.....	11
7. 概要の公表 .....	13
8. 指導・助言 .....	15
9. 各種届出様式及び注意事項.....	16
<b>第2編 大阪市建築物環境性能表示制度（ラベリング） .....</b>	<b>23</b>
1. 目的.....	23
2. 制度の概要 .....	23
3. ラベルの作成方法 .....	23
4. 特定建築物販売等受託者の責務について .....	31
5. 建築物環境性能表示の表示の届出.....	31
6. 変更後の表示の取扱い .....	31
7. 購入者等への説明 .....	32
8. 指導・助言 .....	32
9. その他の注意事項 .....	32
10. 建築物環境性能表示の手続きの流れ（フロー図） .....	33
11. 届出様式及び注意事項 .....	34
<b>資料編 .....</b>	<b>37</b>
1. 大阪市建築物の環境配慮に関する条例.....	37
2. 大阪市建築物の環境配慮に関する条例施行規則 .....	44
3. 建築物総合環境評価基準.....	47
4. 建築物環境性能表示の様式及び表示基準 .....	53

(空白ページです)

## はじめに

持続可能な社会の実現に向けて、大量の資源・エネルギーを消費している建築分野が果たす役割は極めて大きく、快適で環境に配慮した建築物の建設の促進を図っていくことが重要です。こうした状況を踏まえ、大阪市では平成16年5月に「大阪市建築物総合環境評価制度 CASBEE大阪」を創設しました。

本制度は、建築主の方々が自主的に建築物についての総合的な環境評価を行い、その結果を記載した計画書を本市に届け出ただくとともに、本市がホームページ等でその計画書の概要を公表するものです。

一方、家庭部門と業務部門(オフィス)からのCO<sub>2</sub>排出量が現在増加傾向にあり、本市総排出量の50%以上を占めています。新築建築物における省エネ性能の向上だけでなく、既存オフィスビルの省エネ対策の促進など、環境に配慮した建築物の一層の普及促進を図る必要があるため、平成23年4月に「CASBEE大阪」の届出対象を大幅に拡大するとともに、マンションやオフィスビルなどについては、販売広告などに環境性能を表示する制度(ラベリング)を創設しました。

その後平成24年1月には「大阪市建築物の環境配慮に関する条例」(以下「環境配慮条例」という。)を制定し届出やラベリングの義務対象を拡大しました。

さらに平成25年度に大阪府と合同で策定した「おおさかエネルギー地産地消推進プラン」を踏まえ、「エネルギー消費の抑制」と「再生可能エネルギーの普及拡大」に係る新たな制度を導入するため大阪市建築物環境配慮推進委員会に諮問し、平成26年7月に同委員会から答申を受けました。同答申を受け、平成26年9月には環境配慮条例を改正し、平成27年4月から施行しました。この条例改正により、省エネ基準への適合や再生可能エネルギー利用の検討について義務化しましたが、特に、省エネ基準への適合義務については、対象に住宅を含んでおり、当時、全国的にも初の取組となっておりました(住宅の省エネ基準への適合義務については、平成27年10月施行)。これは、同答申において、大阪市の都心部において一事業あたりのエネルギー消費量が大きい超高層集合住宅の計画が増加しつつあり、地域への環境負荷が大きくなっていると考えられるため、まず第一歩として、周知を図ったうえで、超高層集合住宅を対象に限定的に適合義務化を行うなどの対応が望まれる、とされたことを受けたものでした。

平成29年4月1日からは、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」(平成27年法律第53号。以下「建築物省エネ法」という。)により、一定の非住宅建築物の新築・増改築時において一次エネルギー消費量の基準への適合が義務化されることになりました。

このことを踏まえ、このたび平成29年3月に環境配慮条例の条例改正を行い、平成30年4月1日施行で、非住宅部分の延べ面積が2,000㎡以上の新築等において外皮基準への適合を義務化しました。

また、平成30年4月1日以降に届出される特定環境配慮建築物について、環境性能に関する情報を広く市民に知ってもらうことを目的として、建築物環境性能表示ラベルを工事現場の見やすい場所に表示することを義務化するとともに建築物環境性能表示ラベルのデザインの見直しを行いました。

本市では、これら建築物の環境配慮に係る届出制度やラベリング制度を活用し、快適で環境に配慮した建築物の誘導を図っていきたいと考えております。

本マニュアルは大阪市の建築物環境配慮制度の内容を記載するとともに、届出に際しての計画書等の作成方法や評価基準などについて解説したものです。市民、建築主、設計者の皆さまには本制度の趣旨をご理解いただき、ご協力をお願いいたします。

(空白ページです)

## 第1編 大阪市の建築物環境配慮制度

### 1. 目的

建築主の方々の環境に対する取り組みを促進すること、及び、購入者や入居者が環境に配慮した建物を選択しやすいようラベリングを実施することにより、快適で環境にやさしい建築物の誘導を図り、市民が安全で健康かつ快適な生活を営むことのできる都市の良好な環境を確保し、もって持続可能な社会の構築及び地球環境の保全に寄与することを目的としています。

### 2. 制度について

#### 2.1 大阪市建築物総合環境評価制度(CASBEE 大阪みらい)について

「大阪市建築物総合環境評価制度 CASBEE 大阪」は、平成16年5月に策定された「大阪市建築物総合環境評価に関する指導要綱」に基づく制度として平成16年10月より実施しているものです。なお、同要綱は、平成17年10月「大阪府温暖化の防止等に関する条例」制定、平成18年3月改正を受け、平成18年3月「大阪市建築物総合環境評価に関する取扱要綱」に改定し、また平成23年4月に要綱を改定し「CASBEE大阪みらい」へ制度改定しました。さらに、平成24年1月には「大阪市建築物の環境配慮に関する条例」を制定し、平成24年度からは条例に基づく制度に位置付けられております。

なお、評価を行うための基準については、「建築環境総合性能評価システム(CASBEE)」に基づいて定めております。評価結果は「建築物環境計画書」の一項目として届け出ることとしております。

CASBEE大阪みらいでは、以下のような①の建築物を「特定環境配慮建築物」、②の建築物を「準特定環境配慮建築物」と呼び制度の適用対象としています。

- ①延べ面積が2,000㎡以上のもの
- ②延べ面積が300㎡以上、2,000㎡未満のもの

●届出対象

全ての建築物用途について以下のものが対象となります。

	対象面積	対象評価ソフト
新築の場合	延べ面積 2,000㎡/1棟 以上の新築/増築 (義務届出)	CASBEE大阪みらい 新築
	延べ面積 300㎡以上 延べ面積 2,000㎡未満/1棟の新築/増築 (任意届出)	
既存の場合	延べ面積 300㎡以上/1棟 以上の建築物 (任意届出)	CASBEE大阪みらい 既存
改修の場合	延べ面積 300㎡以上/1棟 以上の建築物 (任意届出)	CASBEE大阪みらい 改修

なお、同一区域内に複数の建築物がある場合、特定環境配慮建築物は棟ごとに評価します。建築物の既存部分と増床部分が不可分な場合は、改修で評価してください。

● 総合設計制度等を適用する建築物について

容積の割増しを行う総合設計制度等を適用する建築物については、本制度による格付けにおいてB<sup>+</sup>以上(延べ面積が10,000㎡以上の建築物(住宅は高さ60mを超えるものに限る)は、本制度による格付けにおいてA以上)とすることを許可の要件としています。

なお、総合設計制度を用いて建築する建築物については、ランクに応じて容積率の割増率に上乘せできる制度があります。

※ 同一区域内に複数棟の届出対象となる建築物を計画する場合は、棟別に届出が必要です。

- 複数棟の新築/増築/改修部分の届出対象について

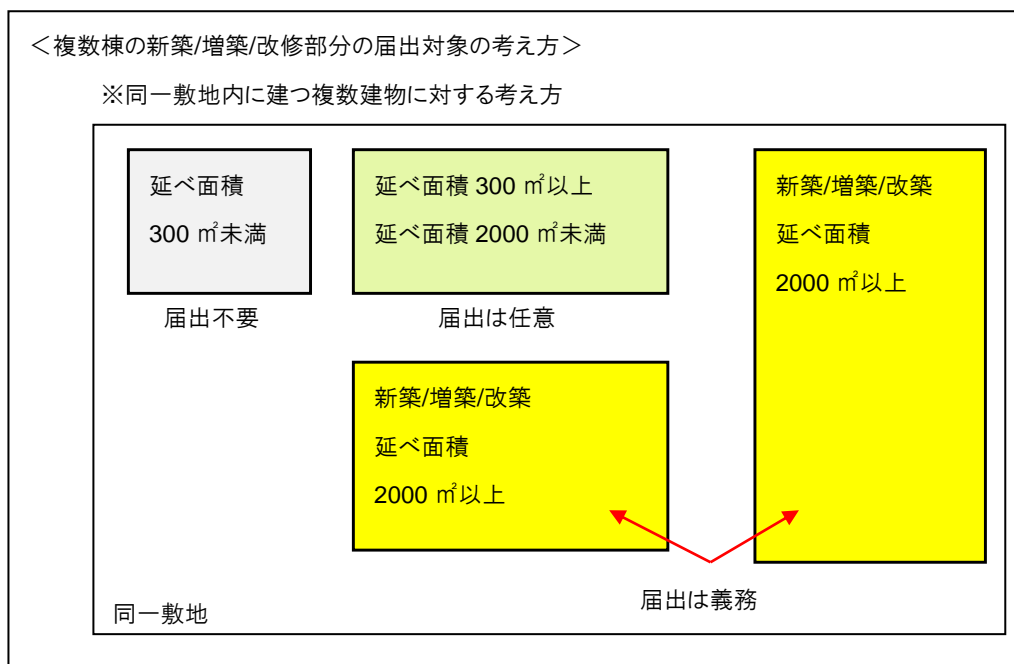


図 1. 2.1 複数棟の新築届出区分の考え方

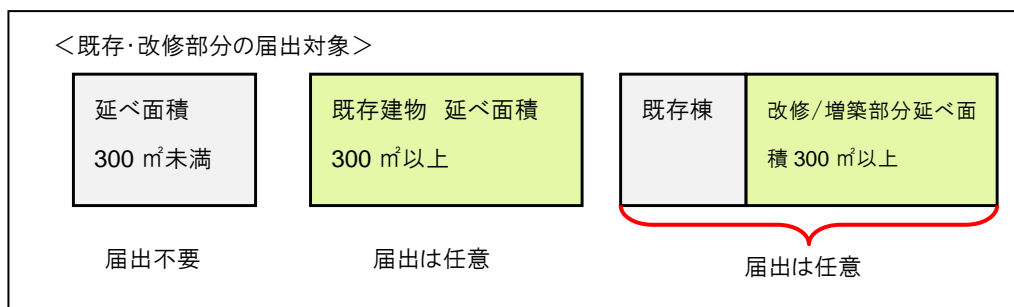


図 1. 2.2 既存や改修の場合の届出区分の考え方

## 2. 2 省エネ基準適合義務について

・非住宅用途(住宅以外の用途のこと)の建築物について

新築(増築・改築)の延べ面積(※1)が2,000㎡以上の建築物について外皮性能が環境配慮条例にて規定する省エネ基準に適合すること。(一次エネルギー消費量については、建築物省エネ法により省エネ基準に適合する義務があります。)

・住宅用途の建築物について

新築(増築・改築)の延べ面積(※1)が10,000㎡以上、かつ、高さが60mを超える建築物について、外皮性能と一次エネルギー消費量が環境配慮条例にて規定する省エネ基準に適合すること。

省エネ基準への適合状況は「建築物環境計画書」の一項目として届け出ることとしております。届出の際の根拠資料として、「省エネルギー基準計算結果入力表」を使用してください。(「CASBEE大阪みらい 新築」と同一のExcelファイルに収録しております。)

なお、複合建築物については、図1.2.3の考え方により適合義務対象か否かを判断します。

### ○ 新築の場合

用途	床面積の合計	新築	
		外皮性能	一次エネルギー消費量
非住宅	2,000㎡以上 (※1)	省エネ基準(※4)適合義務 (※2の床面積が2,000㎡以上の場合のみ) (※3の建築物を除く) (環境配慮条例)	省エネ基準(※5)適合義務 (※3の建築物を除く) (建築物省エネ法)
住宅	10,000㎡以上 (※1)	省エネ基準(※5)適合義務 (高さ60m超えの場合のみ) (環境配慮条例)	

### ○ 増築・改築の場合

用途	増築・改築部の床面積の合計		増築・改築	
			外皮性能	一次エネルギー消費量
非住宅	2,000㎡以上 (※1)	特定増改築の場合	省エネ基準(※4)適合義務 (※2の床面積が2,000㎡以上の場合のみ) (※3の建築物を除く) (環境配慮条例)	省エネ基準(※5)適合義務 (※3の建築物を除く) (環境配慮条例)
		特定増改築以外の場合		省エネ基準(※5)適合義務 (※3の建築物を除く) (建築物省エネ法)
住宅	10,000㎡以上 (※1)		省エネ基準(※5)適合義務 (高さ60m超えの場合のみ) (環境配慮条例)	

(注1)この図中の特定増改築とは、平成29年4月1日に現に存する建築物に建築物省エネ法附則第3条に規定する特定増改築を行う場合をいう。

- (※1)この床面積は、内部に間仕切壁又は戸(ふすま、障子その他これらに類するものを除く。)を有しない階又はその一部であって、その床面積に対する常時外気に開放された開口部の面積の合計の割合が二十分の一以上であるものの床面積を除く。(建築物省エネ法施行令第4条第1項に規定する床面積)
- (※2)工場、畜舎、自動車車庫、自転車駐車場、倉庫、観覧場、卸売市場、火葬場その他エネルギーの使用状況に関してこれらに類するものの用途に供する建築物の部分を除いた床面積
- (※3)居室を有しないこと又は高い開放性を有することにより、空気調和設備を設ける必要がないことが想定される用途に供する建築物(畜舎や自動車車庫等)(建築物省エネ法第18条第1号で定める建築物)
- (※4)建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第10条第1号イに定める基準
- (※5)建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第1条第1号に定める基準

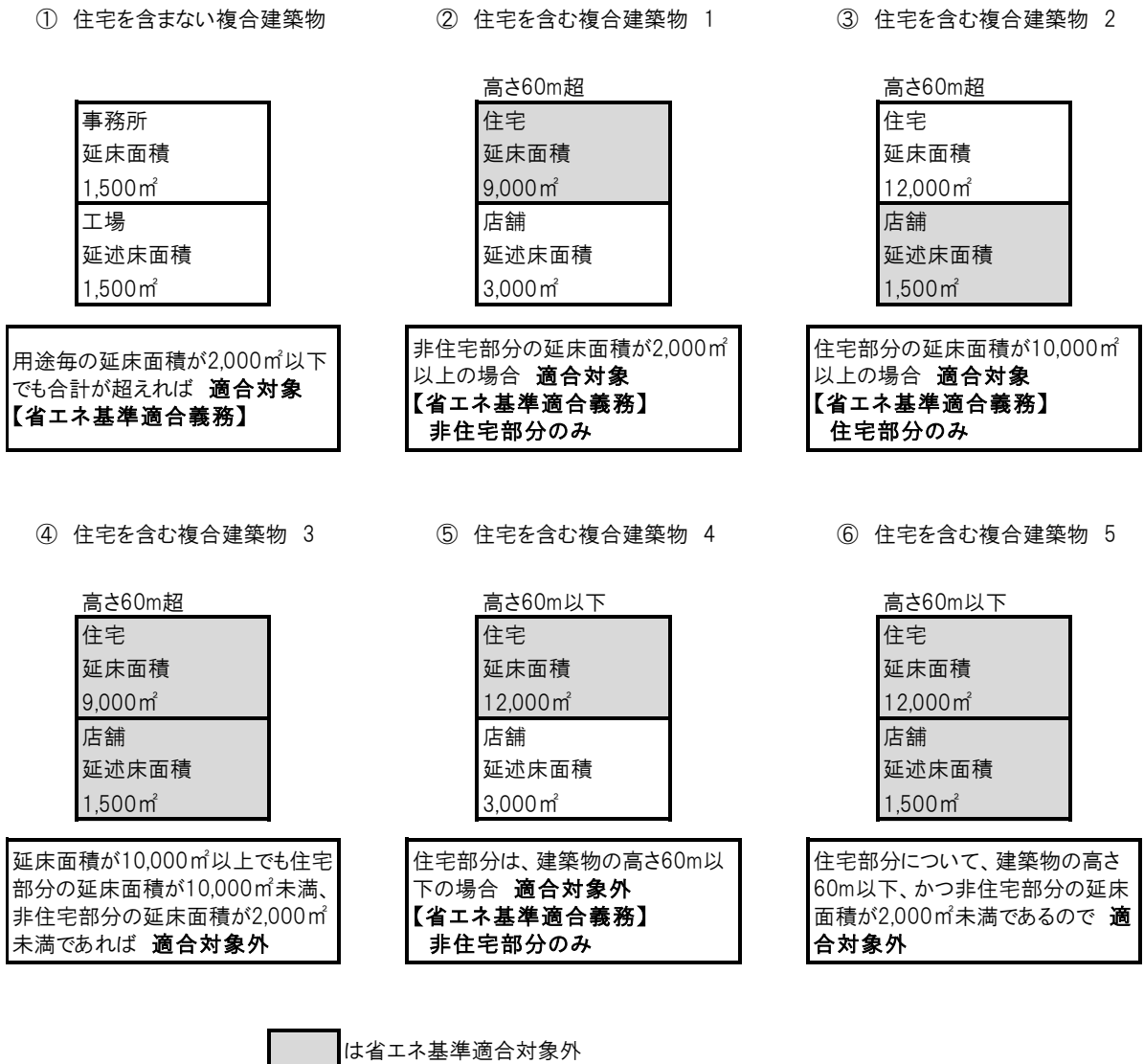


図 1.2.3 省エネ基準適合義務 複合建築物の考え方

## 2.3 再生可能エネルギー利用設備導入検討義務について

延べ面積2,000㎡以上の建築物を新築・増改築する場合に、再生可能エネルギー利用設備(太陽光発電や太陽熱利用など)の導入について検討する義務があります。また、検討結果は「建築物環境計画書」の一項目として届け出ることとしており、届出様式のうち、提出が必須である太陽光及び太陽熱の検討シートは、「CASBEE大阪みらい 新築」と同一のExcelファイルに収録しております。

検討及び届出の詳細については、「建築物環境計画書作成マニュアル 3. 再生可能エネルギー利用設備導入検討編」を参照してください。

### 3. 届出の手続き

#### 3.1 届出手続きの流れ

特定環境配慮建築物の新築、増築又は改築(新築等といいます。)をしようとする方(「特定建築主」といいます。)は、次に示す手順により、手続きをしてください。また、準特定環境配慮建築物の新築等をしようとする方(「準特定建築主」といいます。)につきましても、次に示す手順に準じて任意で手続きすることが出来ます。

※総合設計制度等を適用する建築物について

総合設計制度等を適用される場合については、許可申請時に建築物環境計画書の届出をしていただきますので、それまでに事前協議を済ませ、評価を確定するようにして下さい。

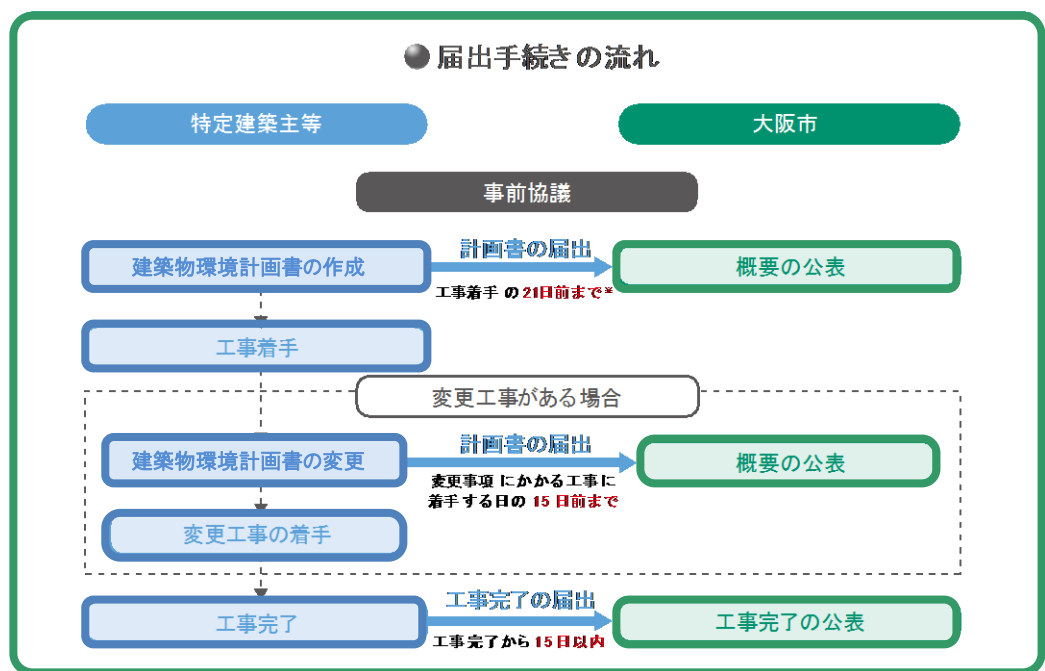


図 1. 3.1 届出手続きの流れ(フロー図)

#### 3.2 計画書・評価書の届出

1. 特定建築主の方は、建築物環境計画書(以下、「計画書」といいます。)を作成し、工事着手の21日前までに市長に届け出てください。
2. 準特定建築主及び特定所有者の方は、計画書を作成し工事着手の21日前までに、市長に任意で届け出ることが出来ます。
  - 1) 建築物環境計画書(第1号様式参照)
  - 2) 添付図面等(P.8~10参照)
 なお、計画書の記載方法や今後の計画書等提出のスケジュールについて、なるべく事前協議の上、届

出をお願いします。

- 総合設計制度を適用する建築物について

総合設計制度等を適用される場合については、許可申請時に建築物総合環境計画書の届出をしていただきますので、それまでに事前協議を済ませ、評価を確定するようにして下さい。

3. 特定所有者の方は、建築物環境評価書を作成し、市長に任意で届け出ることが出来ます。
  - 1) 建築物環境評価書(第2号様式参照)
  - 2) 添付図面等(P.8~10参照)

### 3.3 変更の届出について

---

特定建築主の方は、工事が完了するまでの間に届け出た事項を変更しようとするときは、次の1)及び2)を作成し、その旨を変更に関わる工事に着手する15日前までに、市長に届け出て下さい。

- 1) 建築物環境計画変更届出書(第3号様式参照)
- 2) 建築物環境計画書のうち変更に関わる図書のみ

- 変更届が必要な変更の範囲

以下の場合、変更届けが必要となります。

- ・ 建築物環境計画書に記載されている事項を変更する場合
- ・ 建築物環境計画概要書(以下、概要書と呼ぶ)に記載された内容に変更がある場合

### 3.4 工事の取りやめの届出について

---

特定建築主の方は、工事を取りやめた場合は速やかに以下の届出書を市長に届け出て下さい。

- 1) 建築物環境計画中止届出書(第4号様式参照)

### 3.5 工事完了の届出について

---

特定建築主の方は、工事が完了したときは、その日から15日以内に以下の届出書を市長に届け出て下さい。

- 1) 建築物工事完了届出書(第5号様式参照)

## 4. 準備

### 4.1 評価マニュアル、評価ソフトのダウンロード

---

評価マニュアル、評価ソフトは、届け出対象物件により必要なものを大阪市ホームページよりダウンロードしてください。

**全ての物件**

「建築物環境計画書作成マニュアル 1. 基本編」

**新築物件の場合**

「建築物環境計画書作成マニュアル 2. CASBEE大阪みらい編(新築)」、「CASBEE大阪みらい 新築+省エネ・再エネシート」(入力用ソフト)

「建築物環境計画書作成マニュアル 3. 再生可能エネルギー利用設備導入検討編」

**既存物件の場合**(竣工後4年以降の物件)

「建築物環境計画書作成マニュアル 2. CASBEE大阪みらい編(既存)」、「CASBEE大阪みらい 既存」(入力用ソフト)

**改修物件の場合**

「建築物環境計画書作成マニュアル 2. CASBEE大阪みらい編(改修)」、「CASBEE大阪みらい 改修」(入力用ソフト)

「建築物環境計画書作成マニュアル 2. CASBEE大阪みらい編(新築)」

「建築物環境計画書作成マニュアル 2. CASBEE大阪みらい編(既存)」

※改修物件はすべての評価マニュアルを使用いたします。

マニュアル、ソフトの入手方法

マニュアルのPDFデータ及びCASBEE大阪みらい の評価ソフトは、以下のホームページアドレスから入手できます。

CASBEE 大阪みらいのホームページアドレス

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

## 5. 届出・問合せ窓口

大阪市の建築物環境配慮制度 に関する問い合わせ先

大阪市都市計画局建築指導部建築確認課

〒530-8201 大阪市北区中之島1丁目3番20号(大阪市役所3階)

電話:06-6208-9304 ファックス:06-6202-6960

## 6. 提出書類

## 6.1 添付図書

## 1) 建築物環境計画書・建築物環境評価書

建築物環境計画書(第1号様式参照)又は建築物環境評価書(第2号様式参照)に、次表に掲げる図書を添えて提出してください。該当する評価項目においてレベル3を上回る採点をした場合、建築物の環境品質の向上及び建築物による外部環境負荷の低減のための措置について、その旨を図面等で明示した資料として提出して下さい(兼用できる図面等は兼ねて頂いて結構です。)。併せて、添付図書チェックリスト表へ添付した図書にチェックをいれ、図書には該当する評価項目を明示して下さい。

表 1.6.1 建築物環境計画書に含まれる図書

	番号	図書の種類	明示すべき事項	評価項目
評価ソフト	(1)	計画概要書シート	特定環境配慮建築物の名称及び建設地、特定建築主の氏名(法人にあつては、名称、代表者の氏名)、設計者の氏名(法人にあつては、名称、代表者の氏名)、建築物の用途、敷地面積及び延べ床面積、建築物の竣工年月(予定)、環境性能効率、環境品質における評価結果及び環境負荷低減性における評価結果、評価分野における評価結果、特記事項	
	(2)	環境表示結果シート		
	(3)	ラベルシート		
	(4)	メインシート		
	(5)	省エネシート	省エネ基準への適合状況、外皮性能、一次エネルギー消費量	
	(6)	検討(太陽光)シート	太陽光発電設備導入の検討、導入する設備の概要	
	(7)	検討(太陽熱)シート	太陽熱利用設備導入の検討、導入する設備の概要	
	(8)	スコアシート	配慮項目における得点、環境配慮設計の概要	
	(9)	採点シート	配慮項目における得点	
建築関係図書(必須)	(10)	付近見取図	方位、道路、目標となる地物	
	(11)	配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、敷地に接する道路の位置及び幅員、舗装仕上	Q3-3.2 LR3-2.2
	(12)	緑地計画図	樹種、緑地部分の面積、緑化率	Q3-1 Q3-3.2 LR3-2.2
	(13)	各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途・面積、有効採光面積、自然換気面積、有効排煙面積	各項目
	(14)	2面以上の立面図	縮尺、開口部の位置、屋根仕上げ、外壁仕上げ	Q2-2.2.2 Q3-1
建築関係図書	(15)	2面以上の断面図	縮尺、階高、各階の天井の高さ、建築物の高さ	Q1-3.2.2 Q1-2.1.3 Q2-1.2.1 Q2-3.1.1

	(16)	内部仕上表	主要な室の床・壁・天井の仕上げ	Q1-1.3 Q2-1.3.1 Q2-2.2.3 LR2-3.2.2
	(17)	計算書	昼光率、壁長さ比率、木材の使用比率、風害関係計算書	Q1-3.1.1 Q2-3.1.2 LR2-2.2.1 LR3-3.2.1
設備関係図書(必須)	(18)	機器リスト	空気調和設備機器、換気設備機器、ポンプ類	Q2-2.2.6
	(19)	空調ダクト系統図	給気口、排気口、給気機、排気機、空気調和機器、ダクト類	Q1-2.1.4 Q1-2.3
	(20)	空調配管系統図	配管口径、空気調和機器	Q1-4.2.3 Q2-2.2.4 Q2-2.2.6
	(21)	基準階平面図(設備)	給気口、排気口、給気機、排気機、空気調和機器、換気設備機器、ダクト類、給排水設備、制御区画	Q2-2.4.1 Q2-3.3.1
	(22)	衛生機器リスト	水槽類、ポンプ類、衛生機器類	Q2-1.3.2 Q2-2.4.2 Q2-2.2.6
	(23)	給排水系統図	給水、排水管等の材質、口径寸法、配置	Q2-3.3.2 LR1-3 LR2-1.1
	(24)	電気設備関係図	電気室周り関係図、受変電設備、引込み図	Q2-2.2.6 Q2-2.4.3
	(25)	電気設備系統図	受変電設備、引込み図、系統図	Q2-3.3.3 Q2-3.3.5
	(26)	照明関係図、照度計算書	照明配置図、制御区画、設計照度	Q1-3.3 Q1-3.4
	(27)	情報通信関係図	情報通信関係図、情報機器設備、引込み図	Q2-1.1.2 Q2-2.4.5
	(28)	情報通信系統図	情報通信設備、引込み図、システム図、系統図	Q2-3.3.4
高得点となる項目に関する図書	(29)	エネルギー関係図	建築物省エネ法に規定する建築物のエネルギー消費性能の確保のための構造及び設備に関する計画の届出書の写し(抜粋)、省エネシートへの入力数値がわかる根拠資料	LR1-1 LR1-3
	(30)	住宅性能評価書	劣化対策等級、ホルムアルデヒド対策等級	Q2-2.2.1 Q1-4.1.1 LR1-1
	(31)	特記仕様書(建築)	開口部遮音性能、化学汚染物質に対する配慮	Q1-1.2.1 Q1-4.1.1 Q1-2.1.3
	(32)	特記仕様書(構造)	構造躯体の材料(高炉セメント使用箇所等)、免震・制振装置等	LR2-2.1 Q2-2.1.2
	(33)	構造計算書(抜粋)	耐震性(層せん断力係数、保有水平耐力、重要度係数)	Q2-2.1.1

(34)	バリアフリー新法関連図書	利用円滑化誘導基準認定書	Q2-1.1.3
(35)	調査書類	生物環境等調査書類、風害関係調査書類	Q3-1 LR3-3.2.1
(36)	日影図	等時間日影図	LR3-3.2.3
(37)	計算書類	自然換気性能計算書(窓面積/居室面積)、ガラス面の反射率等	Q1-4.2.2 LR3-3.3
(38)	取組に対する資料(建築)	内装計画(乾式遮音間仕切・フローリングの遮音性能、断熱材性能、パース等) 良好な景観形成、地域性への配慮 解体時のリサイクル促進対策、廃棄物処理負荷抑制対策 騒音対策、振動対策、悪臭対策	Q1-1.2 Q3-2、Q3-3 LR3-2.3 LR3-3.1
(39)	特記仕様書(設備)	室温設定、湿度設定、加湿・除湿機能の有無、設備容量、消火剤の種類	Q1-2.1.1 Q1-2.2 LR2-3.2.1
(40)	電気設備機器	監視・制御システム、監視ポイント	LR1-4.1
(41)	取組に対する資料(設備)	雨水利用システム、雑排水利用システム CO2の監視方法 維持管理機能の確保 自然エネルギーの利用(太陽光発電、地熱利用、自然換気システム等) 運用管理体制、大気汚染物質の削減	LR2-1.2 Q1-4.3.1 Q1-1.3 LR1-2、 LR1-4 LR3-2.1
(42)	その他市長が必要と認める図書	建築物の環境品質・性能の向上及び建築物による外部環境負荷の低減のための措置について参考となる事項	

## 2)その他

ホームページに建築物計画概要書又は建築物環境評価概要書を掲載しますので、外観透視図等の掲載を希望されない場合は、担当窓口(建築指導部建築確認課)で協議して下さい。また、届出をした建築物の外観透視図等を貼り付けた評価ソフトを提出して下さい。

なお、外観透視図等はホームページ上に画像を添付して掲載する際には、画像が不鮮明となる場合がありますので、あらかじめご了承ください。

※ 外観透視図等の電子データはJPEG形式等で、概ね1MB程度までのものとして下さい。

## 7. 概要の公表

届出いただいた計画書又は評価書の概要は、大阪市都市計画局建築指導部の担当窓口(建築確認課)

及び大阪市のホームページ上で公表されます。  
公表期間は概ね5年間です。

CASBEE大阪みらいのホームページアドレス

[http://www.city.osaka.lg.jp/jigyosha\\_top/category/704-8-29-2-0.html](http://www.city.osaka.lg.jp/jigyosha_top/category/704-8-29-2-0.html)

大阪市ホームページ

CASBEE大阪みらいのページ



公表項目一覧

- ・特定環境配慮建築物の名称・建設地・建物用途
- ・評価ランク・BEE値
- ・建築主・設計者(希望しない場合は公表しない)
- ・ラベリングの有無
- ・評価ソフト
- ・省エネ基準適合状況
- ・備考(総合設計制度適用の有無)、更新情報

省エネルギー基準計算結果入力表



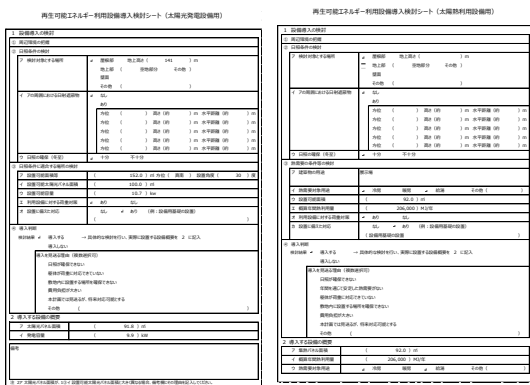
ラベルシート



建築物総合環境計画概要書



再生可能エネルギー利用設備導入検討シート  
(太陽光発電設備用・太陽熱利用設備用)



環境表示結果シート

## 8. 指導・助言

届出いただいた内容について、ヒヤリング等をさせていただきます。  
建築物の建築物環境計画書又は建築物環境評価書の評価内容などについて、指導・助言を行う場合があります。また、計画書又は評価書に記載された措置の実施状況等について報告等を求めることがあります。

なお、届出書の控えや評価についての資料等は適切に管理して頂きますようお願いいたします。

9. 各種届出様式及び注意事項

建築物環境計画書の記入上の注意事項

記入例

第1号様式 (第4条関係)

## 建築物環境計画書

〇〇年〇〇月〇〇日

大阪市長 様

押印

届出者 住 所 〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号  
氏 名 印 株式会社〇〇 代表取締役 〇〇〇〇

(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)

大阪市建築物の環境配慮に関する条例 (以下「条例」という。) 第7条第1項又は第2項の規定により、次のとおり届け出ます。

建築物の名称	〇〇〇〇ビルディング		
建築物の所在地	大阪市 〇〇 区 〇〇町〇丁目〇番〇号		
設計者の氏名 <small>(法人にあっては、その名称及び代表者の氏名)</small>	株式会社〇〇〇〇 代表取締役 〇〇〇〇		
設計者の住所 <small>(法人にあっては、主たる事務所の所在地)</small>	大阪市 〇〇 区 〇〇町〇丁目〇番〇号		
CASBEE 建築評価員の氏名及び登録番号	〇〇 〇〇 (〇〇〇〇〇〇 - 〇〇 )		
届出種別	<input checked="" type="radio"/> 新築・増築・改築・改修	総合設計制度等の適用	有 ・ <input checked="" type="radio"/> 無
用途	〇〇〇	建築物環境性能表示の広告への表示の予定	<input checked="" type="radio"/> 有 ・ 無
工事着手予定日	平成〇年〇月〇日	建築物環境性能表示の広告以外への表示の予定	<input checked="" type="radio"/> 有 ・ 無
工事完了予定日	平成〇年〇月〇日	建築物環境性能表示の表示の予定日	平成〇年〇月〇日
敷地面積	〇〇〇m <sup>2</sup>	建築面積	〇〇〇m <sup>2</sup>
延べ面積	〇〇〇m <sup>2</sup>	階 数	地上 〇階/地下 〇階
構 造	〇〇造	高 さ	〇〇m
連絡先	〇〇設計事務所〇〇部 〇〇 〇〇 (電話番号) 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇		
建築物の環境配慮のために講じようとする措置  条例第7条第1項の規定により届け出る場合	建築物総合環境評価基準による評価結果	別添評価結果による	
	省エネルギー基準への適合状況	適	
	再生可能エネルギー利用設備の導入の検討結果	別添検討結果による	
※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1 「延べ面積」欄には、増築又は改築を行入してください。  
2 「省エネルギー基準への適合状況」については、根拠資料を添付してください。

建築物環境評価書の記入上の注意事項

記入例

第2号様式（第4条関係）

## 建築物環境評価書

〇〇年〇〇月〇〇日

大阪市長 様

押印

届出者 住 所 〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号  
氏 名 印 株式会社〇〇 代表取締役 〇〇〇〇

(法人にあつては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名)

大阪市建築物の環境配慮に関する条例第7条第3項の規定により、次のとおり届け出ます。

建築物の名称	〇〇〇〇ビルディング		
建築物の所在地	大阪市 〇〇 区 〇〇町〇丁目〇番〇号		
CASBEE 建築評価員の氏名及び登録番号	〇〇 〇〇	( 〇〇〇〇〇〇 - 〇〇 )	
届出種別	既存	建築物環境性能表示の 広告への表示の予定	(有) ・ 無
用途	〇〇〇	建築物環境性能表示の 広告以外への表示の予定	(有) ・ 無
敷地面積	〇〇〇m <sup>2</sup>	建築面積	〇〇〇m <sup>2</sup>
延べ面積	v m <sup>2</sup>	階数	地上 〇階/地下 〇階
構造	〇〇造	高さ	〇〇m
連絡先	〇〇設計事務所〇〇部 〇〇 〇〇 (電話番号) 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇		
建築物の環境配慮のための措置 及びその評価結果		別添評価結果による	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: auto; margin-right: auto; width: 80%;"> <p>届出書に対する連絡の窓口となつていただける担当者の連絡先を記入してください。</p> </div>			

注 ※印の欄については、記入しないでください。





## 建築物工事完了届出書の記入上の注意事項

第5号様式 (第8条関係)

記入例

## 建築物工事完了届出書

〇〇年〇〇月〇〇日

大阪市長 様

届出者 住 所 〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号  
氏 名 印 株式会社〇〇 代表取締役 〇〇〇〇

押印

〇〇〇〇

(法人にあつては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名)

大阪市建築物の環境配慮に関する条例第10条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

建築物の名称	〇〇〇〇ビルディング
建築物の所在地	大阪市 〇〇 区 〇〇町〇丁目〇番〇号
建築物環境計画書等の届出年月日	建築物環境計画書 平成〇〇年〇〇月〇〇日 建築物環境計画変更届出書 平成〇〇年〇〇月〇〇日
計画書公表番号	〇〇〇〇〇
工事完了年月日	平成〇〇年〇〇月〇〇日
連絡先	〇〇設計事務所〇〇部 〇〇 〇〇 (電話番号) 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇
※受付欄	

届出書に対する連絡の窓口となつていただける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。

記載上の注意点

- ① 特定建築主の方ではなく、設計者等代理人の方が届出をされる場合においては、委任状を添付して下さい。
- ② 届出は特定環境配慮建築物ごとに行ってください。
- ③ 数字は算用数字を、単位はメートル法を用いて下さい。
- ④ 設計者の氏名欄は設計者の建築事務所名及び氏名を記入して下さい。
- ⑤ 連絡先の欄は連絡者の会社名、氏名及び電話番号を記入して下さい。
- ⑥ ※印のある欄は記入しないで下さい。
- ⑦ 面積欄は、増築又は改築の場合にあつては、当該増築又は改築に係る部分の床面積の合計及び用途を記入して下さい。

建築物環境計画概要書

**CASBEE** 建築物総合環境計画概要書 新築  
大阪 みらい

■使用計画マニュアル:「CASBEE大阪みらい」新築(2018年版) (v.1.0)

■使用計画ソフト:「CASBEE大阪みらい」新築(2018年版) (v.1.0)

1-1 建物概要		1-2 外観	
建物名称	〇〇新築工事		
建設地	大阪市〇〇区〇-〇-〇		
建築用途	事務所、共同住宅、その他		
建築主	株式会社〇〇		
設計者	〇〇設計事務所		
敷地面積	1,000.00 m <sup>2</sup>		
建築面積	400.00 m <sup>2</sup>		
延床面積	32,500.00 m <sup>2</sup>		
構造/階数	S造 / 地上〇階、地下〇階		
完了年(予定)	2018年12月		

**2-1 建築物の環境効率 (BEEランク&チャート)**

**A**  
BEE = 1.5

S: ★★★★★ A: ★★★★★ B+: ★★★★★ B-: ★★★★★ C: ★

**2-2 ライフサイクルCO<sub>2</sub> (温暖化影響チャート)**

標準計算

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CO<sub>2</sub>排出量の目安で示したものです

**2-3 大項目の評価 (レーダーチャート)**

ラベル表示: 有

**2-4 中項目の評価 (バーチャート)**

**Q 環境品質** Qのスコア = 3.3

**Q1 室内環境** Q1のスコア = 3.3

**Q2 サービス性能** Q2のスコア = 3.3

**Q3 室外環境 (敷地内)** Q3のスコア = 3.4

**LR 環境負荷低減性** LRのスコア = 3.4

**LR1 エネルギー** LR1のスコア = 3.3

**LR2 資源・マテリアル** LR2のスコア = 3.9

**LR3 敷地外環境** LR3のスコア = 3.2

**3 設計上の配慮事項**

総合	その他	
Q1 室内環境	Q2 サービス性能	Q3 室外環境 (敷地内)
LR1 エネルギー	LR2 資源・マテリアル	LR3 敷地外環境

※新築の場合を示す

## 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 新築 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)

**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 <sup>2</sup>	
■ 建築面積	400.00	m <sup>2</sup>	
■ 延床面積	33,500.00	m <sup>2</sup>	
■ 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	実施計画段階	
■ 作成者	〇〇設計事務所		
■ 確認日	2018年4月1日	③ ラベル表示の実施	有
■ 確認者	〇〇設計事務所	④ 受付番号	平成00年度 000
■ 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

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。

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】

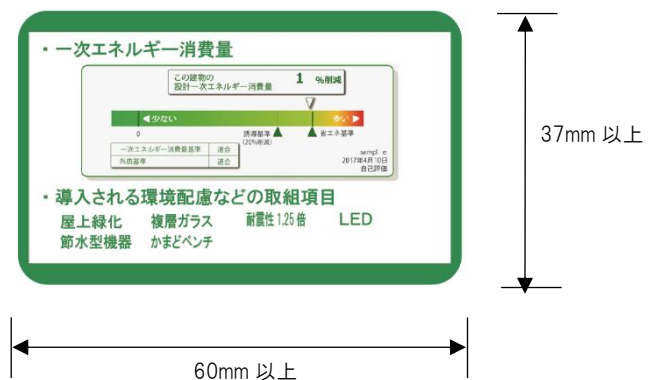


図 2.2.8 サイズ及び文字

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

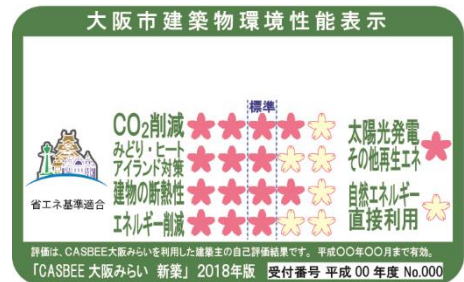


図 2.2.9 表示してはならない例

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62,370mm<sup>2</sup>(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。

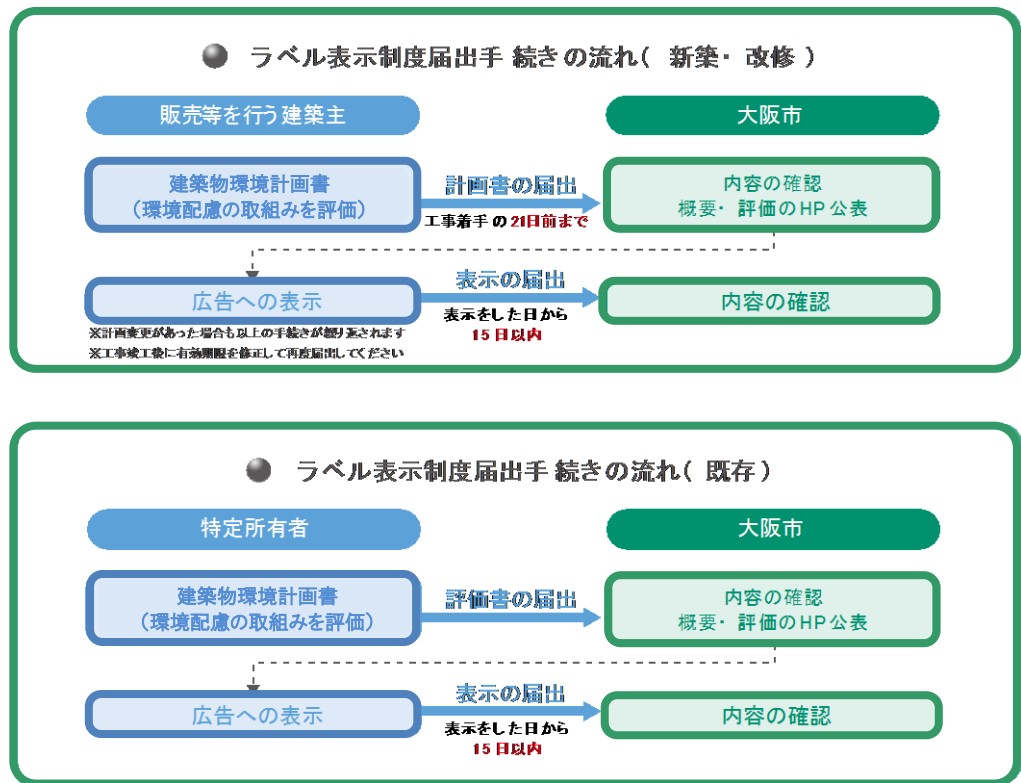


図 2. 9.1 手続きの流れ(フロー図)

## 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

第6号様式 (第12条関係)

記入例

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			



## 資料編

## 1. 大阪市建築物の環境配慮に関する条例

## &lt;注意&gt;

大阪市建築物の環境配慮に関する条例は平成29年2月27日に改正され、平成30年4月1日から施行されます。

## 1.1 大阪市建築物の環境配慮に関する条例 ※平成30年4月1日以降の条例

大阪市建築物の環境配慮に関する条例

制 定 平成24年 1月31日

最近改正 平成29年 2月27日

## (目的)

第1条 この条例は、建築物の環境配慮に関し、本市、建築主等及び市民の責務を明らかにするとともに、建築物に係る総合的な環境評価に関し必要な事項を定め、建築主等の環境に対する自主的な取組を促進することにより、快適で環境にやさしい建築物の普及を図り、市民が安全で健康かつ快適な生活を営むことのできる都市の良好な環境を確保し、もって現在及び将来の市民の健康で文化的な生活の持続的な確保に資することを目的とする。

## (定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築物 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (2) 建築主 法第2条第16号に規定する建築主をいう。
- (3) 住宅部分 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号。以下「建築物省エネ法」という。)第11条第1項に規定する住宅部分をいう。
- (4) 非住宅部分 建築物省エネ法第11条第1項に規定する非住宅部分をいう。
- (5) 特定環境配慮建築物 床面積(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第3号により算定された床面積をいう。以下同じ。)(増築又は改築を行う場合にあっては、当該増築又は改築に係る部分の床面積。第7号及び第6条の2第1項から第4項までにおいて同じ。)の合計が2,000平方メートル以上の建築物のうち市規則で定めるものをいう。
- (6) 特定建築主 特定環境配慮建築物の新築、増築又は改築(以下「新築等」という。)をしようとする者をいう。
- (7) 準特定環境配慮建築物 床面積の合計が300平方メートル以上2,000平方メートル未満の建築物のうち市規則で定めるものをいう。
- (8) 準特定建築主 準特定環境配慮建築物の新築等をしようとする者をいう。
- (9) 特定所有者 床面積の合計が300平方メートル以上の建築物のうち市規則で定めるものを所有する者をいう。
- (10) 建築物の環境配慮 建築物の環境への負荷を低減することその他の建築物に関する環境への配慮をいう。

## (本市の責務)

第3条 本市は、この条例の目的を達成するため、建築主、建築物を所有する者、建築物の管理者及び市民との連携を図りながら、建築物の環境配慮に関する施策を策定し、及び実施するものとする。

## (建築主等の責務)

第4条 建築主は、建築物の環境配慮に関する情報の提供、新築等の工事時における環境への負荷の低減の取組その他の建築物の環境配慮のために適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

2 建築物を所有する者及び建築物の管理者は、その所有し、又は管理する建築物について、建築物の環境配慮のために適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

3 建築主、建築物を所有する者及び建築物の管理者は、本市が実施する建築物の環境配慮に関する調査に協力する責務を有する。

4 前3項に定めるもののほか、建築主、建築物を所有する者及び建築物の管理者は、本市が実施する建築物の環境配慮に関する施策に協力する責務を有する。

(市民の責務)

第5条 市民は、本市が実施する建築物の環境配慮に関する施策に協力する責務を有する。

(建築物総合環境評価基準の策定等)

第6条 市長は、次に掲げる事項について、建築主が建築物の環境配慮のための措置を適切に実施するための基準(以下「建築物総合環境評価基準」という。)を定めるものとする。

- (1) エネルギーの使用の抑制に関する事項
  - (2) 資源及び資材の適正な利用に関する事項
  - (3) 敷地外の環境への負荷の低減に関する事項
  - (4) 室内環境の向上に関する事項
  - (5) 建築物の長期間にわたる使用の促進に関する事項
  - (6) 周辺地域の環境の保全に関する事項
  - (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項
- 2 市長は、建築物の環境配慮に係る性能(以下「環境性能」という。)の評価を表記した標章(以下「建築物環境性能表示」という。)の様式及びその表示に関する基準(以下「表示基準」という。)を定めるものとする。
- 3 建築物総合環境評価基準及び表示基準は、科学的知見、技術水準その他の事情を勘案して定めるものとし、これらの事情の変動に応じて必要な変更をするものとする。
- 4 市長は、建築物総合環境評価基準、建築物環境性能表示の様式及び表示基準を定め、又は変更したときは、これを公表するものとする。

(特定建築主の環境配慮義務)

第6条の2 特定環境配慮建築物(建築物省エネ法第18条第1号に掲げる建築物を除く。以下この条において同じ。)に係る非住宅部分の新築等(住宅部分の新築等と併せてする非住宅部分の新築等を除く。)をしようとする者は、当該非住宅部分の床面積(建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令(平成28年政令第8号)第4条第1項に規定する床面積に限る。以下この条において同じ。)の合計が2,000平方メートル以上である場合には、当該非住宅部分を次の各号に掲げる場合の区分に応じて、当該各号に定める基準に適合させなければならない。

- (1) 当該非住宅部分の新築等をしようとする者が建築物省エネ法第11条第1項の規定の適用を受けるもの以外のものである場合 次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める基準
  - ア 当該非住宅部分の床面積の合計が、工場、畜舎、自動車車庫、自転車駐車場、倉庫、観覧場、卸売市場、火葬場その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの(以下「工場等」という。)の用途に供する建築物の部分の面積を除いて2,000平方メートル以上であるとき 次に掲げる基準
    - (ア) 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省令・国土交通省令第1号。以下「省令」という。)第1条第1項第1号に定める基準
      - (イ) 省令第10条第1号(同号ロに定める基準を除く。)に定める基準
      - イ アに掲げるとき以外のとき ア(ア)に掲げる基準
    - (2) 前号に掲げる場合以外の場合であつて、当該非住宅部分の床面積の合計が、工場等の用途に供する建築物の部分の面積を除いて2,000平方メートル以上であるとき 同号ア(イ)に掲げる基準
- 2 特定環境配慮建築物に係る住宅部分の新築等(非住宅部分の新築等と併せてする住宅部分の新築等を除く。)をしようとする者は、建築基準法施行令第2条第1項第6号により算定された当該特定環境配慮建築物の高さが当該新築等の後において60メートルを超え、かつ、当該住宅部分の床面積の合計が10,000平方メートル以上である場合には、当該住宅部分を省令第1条第1項第2号に定める基準に適合させなければならない。
- 3 特定環境配慮建築物の新築等(非住宅部分の新築等と住宅部分の新築等とを併せてする新築等に限る。以下この項及び次項において同じ。)をしようとする者は、当該非住宅部分の床面積の合計が2,000平方メートル以上である場合には、当該非住宅部分を次の各号に掲げる場合の区分に応じて、当該各号に定める基準に適合させなければならない。
  - (1) 当該非住宅部分の新築等をしようとする者が建築物省エネ法第11条第1項の規定の適用を受けるもの以外のものである場合 次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める基準
    - ア 当該非住宅部分の床面積の合計が、工場等の用途に供する建築物の部分の面積を除いて2,000平方メートル以上であるとき 次に掲げる基準
      - (ア) 省令第1条第1項第3号(住宅部分に係る部分を除く。)に定める基準
        - (イ) 省令第10条第1号(同号ロに定める基準を除く。)に定める基準
        - イ アに掲げるとき以外のとき ア(ア)に掲げる基準
      - (2) 前号に掲げる場合以外の場合であつて、当該非住宅部分の床面積の合計が、工場等の用途に供する建築物の部分の面積を除いて2,000平方メートル以上であるとき 同号ア(イ)に掲げる基準

- 4 前項に定めるもののほか、特定環境配慮建築物の新築等をしようとする者は、建築基準法施行令第2条第1項第6号により算定された当該特定環境配慮建築物の高さが当該新築等の後において60メートルを超え、かつ、当該住宅部分の床面積の合計が10,000平方メートル以上である場合には、当該住宅部分を省令第1条第1項第3号(非住宅部分に係る部分を除く。)に定める基準に適合させなければならない。
- 5 建築物省エネ法第23条第1項の認定を受けた特定環境配慮建築物については、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める基準に適合するものとみなす。
  - (1) 非住宅部分の新築等(住宅部分の新築等と併せてする非住宅部分の新築等を除く。)をしようとする場合 第1項第1号ア(ア)に掲げる基準
  - (2) 住宅部分の新築等(非住宅部分の新築等と併せてする住宅部分の新築等を除く。)をしようとする場合 第2項に定める基準
  - (3) 非住宅部分の新築等と住宅部分の新築等とを併せてする新築等をしようとする場合 第3項第1号ア(ア)に掲げる基準及び前項に定める基準
- 6 特定建築主は、市長が定めるところにより、当該特定建築物にエネルギー供給事業者による非化石エネルギー源の利用及び化石エネルギー原料の有効な利用の促進に関する法律(平成21年法律第72号)第2条第3項に規定する再生可能エネルギー源その他の永続的に利用することができると認められるエネルギー源を利用する市規則で定める設備を導入することについて検討しなければならない。

(建築物環境計画書等の作成等)

第7条 特定建築主は、市規則で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した建築物の環境配慮のための措置に係る計画書(以下「建築物環境計画書」という。)を作成し、当該特定環境配慮建築物の新築等の工事に着手する日前の市規則で定める日までに、市長に届け出なければならない。

- (1) 氏名及び住所(法人にあつては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名)
- (2) 特定環境配慮建築物の名称及び所在地
- (3) 設計者の氏名及び住所(法人にあつては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名)
- (4) 特定環境配慮建築物の概要
- (5) 建築物の環境配慮のために講じようとする措置
- (6) 建築物総合環境評価基準による評価結果

次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める基準への適合状況

ア 非住宅部分の新築等(住宅部分の新築等と併せてする非住宅部分の新築等を除く。)をしようとする場合 省令第1条第1項第1号及び省令第10条第1号(同号ロに定める基準を除く。)に定める基準

イ 住宅部分の新築等(非住宅部分の新築等と併せてする住宅部分の新築等を除く。)をしようとする場合 省令第1条第1項第2号に定める基準

ウ 非住宅部分の新築等と住宅部分の新築等とを併せてする新築等をしようとする場合 省令第1条第1項第3号及び省令第10条第1号(同号ロに定める基準を除く。)に定める基準

- (8) 前条第6項の規定による検討の結果
- (9) 建築物環境性能表示の広告への表示の予定の有無及び予定している場合にはその表示内容
- (10) 第11条の規定による認定を受けた場合には当該認定を行った者の氏名

2 準特定建築主及び特定所有者のうち第2条第9号に規定する建築物の改修(建築物に関する新築等以外の工事をいう。以下同じ。)をしようとするものは、市規則で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した建築物環境計画書を作成し、当該準特定環境配慮建築物の新築等又は当該建築物の改修の工事に着手する日前の市規則で定める日までに、市長に届け出ることができる。

- (1) 氏名及び住所(法人にあつては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名)
- (2) 建築物の名称及び所在地
- (3) 設計者の氏名及び住所(法人にあつては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名)
- (4) 建築物の概要
- (5) 建築物の環境配慮のために講じようとする措置
- (6) 建築物総合環境評価基準による評価結果
- (7) 建築物環境性能表示の広告への表示の予定の有無及び予定している場合にはその表示内容
- (8) 第11条の規定による認定を受けた場合には当該認定を行った者の氏名

3 特定所有者は、市規則で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した建築物の環境配慮のための措置を評価した評価書(以下「建築物環境評価書」という。)を作成し、市長に届け出ることができる。

- (1) 氏名及び住所(法人にあつては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名)
- (2) 建築物の名称及び所在地
- (3) 建築物の概要

## 1. 基本編 (2015年版)

- (4) 建築物の環境配慮のための措置
- (5) 建築物総合環境評価基準による評価結果
- (6) 建築物環境性能表示の広告への表示の予定の有無及び予定している場合にはその表示内容
- (7) 第11条の規定による認定を受けた場合には当該認定を行った者の氏名

- 4 市長は、第1項若しくは第2項の規定による建築物環境計画書の届出又は前項の規定による建築物環境評価書の届出があったときは、市規則で定めるところにより、その概要を公表するものとする。
- 5 第1項又は第2項の規定により建築物環境計画書の届出をした者は、当該建築物環境計画書に従い、建築物の環境配慮のための措置を講ずるものとする。

(建築物環境計画書の変更の届出等)

- 第8条 前条第1項又は第2項の規定により建築物環境計画書の届出をした者は、これらの規定に規定する工事が完了するまでに当該届出に係る同条第1項各号又は同条第2項各号に掲げる事項の変更をしようとするときは、市規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。ただし、軽微な変更その他の市規則で定める変更については、この限りでない。
- 2 前条第4項の規定は、前項の規定による届出について準用する。この場合において、当該届出をした者は、当該届出に係る変更後の建築物環境計画書に従い、建築物の環境配慮のための措置を講ずるものとする。

(新築等の取りやめの届出等)

- 第9条 第7条第1項又は第2項の規定により建築物環境計画書の届出をした者は、これらの規定に規定する工事を取りやめたときは、市規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。
- 2 第7条第4項の規定は、前項の規定による届出について準用する。

(工事完了の届出等)

- 第10条 第7条第1項又は第2項の規定により建築物環境計画書の届出をした者は、これらの規定に規定する工事が完了したときは、市規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。
- 2 第7条第4項の規定は、前項の規定による届出について準用する。

(有資格者による認定)

- 第11条 次条第1項若しくは第2項又は第15条第1項から第4項までの規定により建築物環境性能表示の広告への表示を行う場合においては、あらかじめ、市規則で定める資格を有する者により、第7条第1項第6号、同条第2項第6号又は同条第3項第5号に掲げる建築物総合環境評価基準による評価結果が適正である旨の認定を受けなければならない。

(特定建築主等による建築物環境性能表示の表示等)

- 第12条 特定建築主又は第7条第1項の規定により建築物環境計画書の届出がされた特定環境配慮建築物を所有する者(特定環境配慮建築物を所有する者と当該特定環境配慮建築物の管理者が異なる場合にあっては管理者)(以下これを「特定建築主等」という。)は、特定環境配慮建築物(市規則で定める特定環境配慮建築物を除く。次項において同じ。)の全部又は一部の販売又は賃貸を目的とした広告で市規則で定めるものをしようとするときは、表示基準に基づき、当該広告中に建築物環境性能表示を表示しなければならない。
- 2 特定建築主等は、特定環境配慮建築物の全部又は一部の販売又は賃貸の媒介又は代理の依頼を行った場合において、当該販売又は賃貸の媒介又は代理の依頼を受けた者(以下「特定環境配慮建築物販売等受託者」という。)が当該特定環境配慮建築物の全部又は一部の販売又は賃貸を目的とした広告で市規則で定めるものをしようとするときは、表示基準に基づき、当該広告中に当該特定環境配慮建築物販売等受託者をして建築物環境性能表示を表示させなければならない。
  - 3 前項に規定する場合において、特定環境配慮建築物販売等受託者は、同項の規定による表示に協力しなければならない。
  - 4 特定建築主等は、表示基準に基づき、特定環境配慮建築物の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らない。

(特定建築主等による建築物環境性能表示の表示の届出)

- 第13条 特定建築主等は、最初に前条第1項の規定による表示をし、又は最初に同条第2項の規定による表示をさせたときは、市規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。同条第1項の規定による表示をし、又は同条第2項の規定による表示をさせた後、建築物環境性能表示の内容に変更が生じた場合において、当該変更後の建築物環境性能表示を最初に表示し、又は最初に特定環境配慮建築物販売等受託者をして表示させたときも同様とする。

(特定建築主等による環境性能の説明)

第14条 特定建築主等及び特定環境配慮建築物販売等受託者は、第12条第1項又は第2項に規定する広告をした特定環境配慮建築物を購入し、又は賃借しようとする者に対し、当該特定環境配慮建築物に係る環境性能を説明するよう努めなければならない。

(準特定建築主等による建築物環境性能表示の表示等)

第15条 準特定建築主(第7条第2項の規定により建築物環境計画書の届出をした者に限る。次項、第17条、第18条第2項及び第3項並びに第20条第2項において同じ。)、準特定環境配慮建築物の全部又は一部の販売又は賃貸を目的とした広告で市規則で定めるものをしようとするときは、表示基準に基づき、当該広告中に建築物環境性能表示を表示することができる。

- 2 準特定建築主は、準特定環境配慮建築物の全部又は一部の販売又は賃貸の媒介又は代理の依頼を行った場合において、当該販売又は賃貸の媒介又は代理の依頼を受けた者(以下「準特定環境配慮建築物販売等受託者」という。))が当該準特定環境配慮建築物の全部又は一部の販売又は賃貸を目的とした広告で市規則で定めるものをしようとするときは、表示基準に基づき、当該広告中に当該準特定環境配慮建築物販売等受託者をして建築物環境性能表示を表示させることができる。
- 3 第7条第1項から第3項までの規定により建築物環境計画書又は建築物環境評価書の届出がされた建築物(以下「届出済建築物」という。))を所有する者(同条第1項の規定により建築物環境計画書の届出がされた特定環境配慮建築物を所有する者を除くものとし、届出済建築物を所有する者と当該届出済建築物の管理者が異なる場合にあっては管理者とする。次項において同じ。))は、当該届出済建築物の全部又は一部の販売又は賃貸を目的とした広告で市規則で定めるものをしようとするときは、表示基準に基づき、当該広告中に建築物環境性能表示を表示することができる。
- 4 届出済建築物を所有する者は、届出済建築物の全部又は一部の販売又は賃貸の媒介又は代理の依頼を行った場合において、当該販売又は賃貸の媒介又は代理の依頼を受けた者(以下「届出済建築物販売等受託者」という。))が当該届出済建築物の全部又は一部の販売又は賃貸を目的とした広告で市規則で定めるものをしようとするときは、表示基準に基づき、当該広告中に当該届出済建築物販売等受託者をして建築物環境性能表示を表示させることができる。
- 5 第2項及び前項に規定する場合において、準特定環境配慮建築物販売等受託者及び届出済建築物販売等受託者は、これらの規定による表示に協力しなければならない。

(準特定建築主等による建築物環境性能表示の表示の届出)

第16条 第13条の規定は、前条第1項から第4項までの規定による建築物環境性能表示の表示について準用する。

(準特定建築主等による環境性能の説明)

第17条 準特定建築主及び準特定環境配慮建築物販売等受託者並びに届出済建築物を所有する者(届出済建築物を所有する者と当該届出済建築物の管理者が異なる場合にあっては管理者)及び届出済建築物販売等受託者は、第15条第1項から第4項までに規定する広告をした建築物を購入し、又は賃借しようとする者に対し、当該建築物に係る環境性能を説明するよう努めなければならない。

(指導及び助言)

第18条 市長は、届出済建築物の環境配慮を図るために必要があると認めるときは、第7条第1項から第3項までの規定により建築物環境計画書又は建築物環境評価書の届出をした者に対し、当該建築物環境計画書又は建築物環境評価書の内容について、必要な指導又は助言を行うことができる。

- 2 市長は、第12条第1項、第2項若しくは第4項の規定による特定環境配慮建築物の建築物環境性能表示の表示をした特定建築主等若しくは特定環境配慮建築物販売等受託者、第15条第1項若しくは第2項の規定による準特定環境配慮建築物の建築物環境性能表示の表示をした準特定建築主若しくは準特定環境配慮建築物販売等受託者又は同条第3項若しくは第4項の規定による届出済建築物の建築物環境性能表示の表示をした特定所有者(届出済建築物の特定所有者と当該届出済建築物の管理者が異なる場合にあっては管理者。次項及び第20条第2項において同じ。))若しくは届出済建築物販売等受託者に対し、これらの規定による表示の的確な実施を確保するため必要があると認めるときは、必要な指導又は助言を行うことができる。
- 3 市長は、第12条第1項若しくは第2項の規定による特定環境配慮建築物の建築物環境性能表示の表示をした特定建築主等若しくは特定環境配慮建築物販売等受託者、第15条第1項若しくは第2項の規定による準特定環境配慮建築物の建築物環境性能表示の表示をした準特定建築主若しくは準特定環境配慮建築物販売等受託者又は同条第3項若しくは第4項の規定による届出済建築物の建築物環境性能表示の表示をした特定所有者若しくは届出済建築物販売等受託者に対し、第14条又は第17条の規定による説明の的確な実施を確保するため必要があると認めるときは、必要な指導又は助言を行うことができる。

(報告等の徴収)

## 1. 基本編 (2015年版)

第19条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、第7条第1項から第3項までの規定により建築物環境計画書又は建築物環境評価書の届出をした者に対し、建築物の環境配慮に係る措置の実施状況その他必要な事項について報告又は資料の提出を求めることができる。

## (勧告及び公表)

第20条 市長は、正当な理由なく第7条第1項、第8条第1項、第9条第1項、第10条第1項、第13条又は第16条の規定に違反していると認められる者に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- 2 市長は、第12条第1項若しくは第4項の規定による特定環境配慮建築物の建築物環境性能表示の表示をした特定建築主等、第15条第1項の規定による準特定環境配慮建築物の建築物環境性能表示の表示をした準特定建築主又は同条第3項の規定による届出済建築物の建築物環境性能表示の表示をした特定所有者が、正当な理由なく第18条第2項の規定による指導又は助言に従わず、かつ、第12条第1項若しくは第4項又は第15条第1項若しくは第3項の規定による表示が表示基準に照らして著しく不適切であると認めるときは、当該特定建築主等、準特定建築主又は特定所有者に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
- 3 市長は、前2項の規定による勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に従わなかったときは、その旨、勧告の内容及び当該勧告を受けた者の氏名及び住所(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)を公表することができる。
- 4 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、当該公表をされるべき者にその理由を通知し、意見を聴くとともに、有利な証拠の提出の機会を与えるものとする。

## (表彰)

第21条 市長は、建築物の環境配慮に関し特に優れた取組をした者を表彰することができる。

## (大阪市建築物環境配慮推進委員会)

第22条 建築物の環境配慮に関する事項について、市長の諮問に応じて調査審議するため、大阪市建築物環境配慮推進委員会(以下「委員会」という。)を置く。

- 2 委員会は、前項に規定する事項について、市長に意見を述べることができる。
- 3 委員会は、委員5人以内で組織する。
- 4 委員は、学識経験者その他市長が適当と認める者のうちから、市長が委嘱する。
- 5 委員の任期は、2年とし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。
- 6 前各項に定めるもののほか、委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、市規則で定める。

## (施行の細目)

第23条 この条例の施行に関し必要な事項は、市規則で定める。

## 附 則

この条例は、平成24年4月1日から施行する。

附 則(平成26年 9月22日 条例第 129号)

## (施行期日)

- 1 この条例は、平成27年4月1日から施行する。ただし、第2条及び附則第4項の規定は、平成27年10月1日から施行する。

## (経過措置)

- 2 第1条の規定による改正後の大阪市建築物の環境配慮に関する条例(以下「第1条の規定による改正後の条例」という。)第6条の2の規定は、この条例の施行の日前に第1条の規定による改正前の大阪市建築物の環境配慮に関する条例第7条第1項の規定により届出を行った建築物総合環境計画書(同項に規定する建築物総合環境計画書をいう。以下同じ。)に係る特定建築物(大阪市建築物の環境配慮に関する条例第2条第3号に規定する特定建築物をいう。以下同じ。)の新築、増築又は改築(以下「新築等」という。)については、適用しない。
- 3 この条例の施行の際現に届出が行われている建築物総合環境計画書は、第1条の規定による改正後の条例第7条第1項に規定する建築物環境計画書(以下「建築物環境計画書」という。)とみなす。
- 4 第2条の規定による改正後の大阪市建築物の環境配慮に関する条例第6条の2第1項の規定は、平成27年10月1日以後に届出を行う建築物環境計画書に係る特定建築物の新築等について適用し、同日前に届出を行った建築物環境計画書に係る特定建築物の新築等については、なお従前の例による。

附 則(平成29年2月27日条例第17号)

## (施行期日)

- 1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。ただし、第2条並びに附則第5項及び第6項の規定は、平成30年4月1日

から施行する。

(経過措置)

2 第1条の規定による改正後の大阪市建築物の環境配慮に関する条例(以下「第1条の規定による改正後の条例」という。)第6条の2第1項から第5項までの規定は、この条例の施行の日前に第1条の規定による改正前の大阪市建築物の環境配慮に関する条例(以下「第1条の規定による改正前の条例」という。)第7条第1項の規定により届出を行った建築物環境計画書(同項に規定する建築物環境計画書をいう。)に係る特定環境配慮建築物(第1条の規定による改正後の条例第2条第5号に規定する特定環境配慮建築物をいう。以下同じ。)の新築、増築又は改築(以下「新築等」という。)については、適用しない。

3 前項に規定する新築等については、第1条の規定による改正前の条例第6条の2第1項の規定は、なお効力を有する。この場合において、同項は、「特定環境配慮建築物(大阪市建築物の環境配慮に関する条例の一部を改正する条例(平成29年大阪市条例第17号)第1条の規定による改正後の大阪市建築物の環境配慮に関する条例第2条第5号に規定する特定環境配慮建築物をいう。以下同じ。)で住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートル以上であるもの又は建築基準法施行令第2条第1項第6号により算定された建築物の高さが60メートルを超える特定環境配慮建築物で住宅の用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートル以上であるものの新築等をしようとする者は、当該各部分について、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号。以下「建築物省エネ法」という。)附則第6条の規定による改正前のエネルギーの使用の合理化等に関する法律(昭和54年法律第49号。以下「省エネルギー法」という。)第73条第1項に規定する判断の基準となるべき事項(当該特定環境配慮建築物が建築物省エネ法第11条第1項の規定により建築物エネルギー消費性能基準(建築物省エネ法第2条第3号に規定する建築物エネルギー消費性能基準をいう。)に適合させなければならない特定環境配慮建築物である場合には、当該特定環境配慮建築物のうち住宅の用途に供する部分にあつては省エネルギー法第73条第1項に規定する判断の基準となるべき事項とし、当該特定環境配慮建築物のうち住宅以外の用途に供する部分にあつては同項に規定する判断の基準となるべき事項のうち建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に係る事項とする。)を遵守しなければならない。」とする。

4 この条例の施行の際現に届出が行われている第1条の規定による改正前の条例第7条第1項に規定する建築物環境計画書は、第1条の規定による改正後の条例第7条第1項に規定する建築物環境計画書(以下「建築物環境計画書」という。)とみなす。

5 第2条の規定による改正後の大阪市建築物の環境配慮に関する条例(以下「第2条の規定による改正後の条例」という。)第6条の2第1項及び第3項の規定は、平成30年4月1日以後に届出を行う建築物環境計画書に係る特定環境配慮建築物の新築等について適用し、同日前に届出を行った建築物環境計画書に係る特定環境配慮建築物の新築等については、なお従前の例による。

6 第2条の規定による改正後の条例第12条から第14条までの規定は、平成30年4月1日以後に届出を行う建築物環境計画書に係る特定環境配慮建築物について適用し、同日前に届出を行った建築物環境計画書に係る特定環境配慮建築物については、なお従前の例による。

## 2. 大阪市建築物の環境配慮に関する条例施行規則

大阪市建築物の環境配慮に関する条例施行規則

制 定 平成 24 年 3 月 30 日  
最近改正 平成 30 年 3 月 日

(趣旨)

第1条 この規則は、大阪市建築物の環境配慮に関する条例(平成 24 年大阪市条例第 10 号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(特定環境配慮建築物等の範囲)

第2条 条例第2条第5号、第7号及び第9号の市規則で定める建築物は、一戸建ての住宅及び長屋並びに建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令(平成 28 年政令第8号)第7条第2項各号及び第3項各号に掲げる建築物以外の建築物とする。

(条例第6条の2第6項の市規則で定める設備)

第3条 条例第6条の2第6項の市規則で定める設備は、次のとおりとする。

- (1) 太陽光を利用する設備
- (2) 風力を利用する設備
- (3) 水力を利用する設備
- (4) 地熱を利用する設備
- (5) 太陽熱を利用する設備
- (6) エネルギー供給事業者による非化石エネルギー源の利用及び化石エネルギー原料の有効な利用の促進に関する法律施行令(平成 21 年政令第 222 号)第4条第7号に規定するバイオマスを利用する設備
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が定める設備

(建築物環境計画書等の届出)

第4条 条例第7条第1項又は第2項の規定による届出は、第1号様式による建築物環境計画書を提出して行わなければならない。

2 条例第7条第1項又は第2項の規定による届出は、当該各項に規定する工事に着手する日の 21 日前までに行わなければならない。

3 条例第7条第3項の規定による届出は、第2号様式による建築物環境評価書を提出して行わなければならない。

(建築物環境計画書等の公表)

第5条 条例第7条第4項(条例第8条第2項、第9条第2項及び第 10 条第2項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の規定による公表は、条例第7条第4項に規定する概要を記載した文書を公衆の縦覧に供するとともに、インターネットを利用して閲覧に供する方法により行う。

2 前項の縦覧は、大阪市都市計画局において、5年間行うものとする。

(建築物環境計画書の変更の届出等)

第6条 条例第8条第1項の規定による届出は、条例第7条第1項第1号から第3号までに掲げる事項、同項第9号に掲げる事項(建築物環境性能表示の広告への表示内容を除く。)及び同項第 10 号に掲げる事項又は同条第2項第1号から第3号までに掲げる事項、同項第7号に掲げる事項(建築物環境性能表示の広告への表示内容を除く。)及び同項第8号に掲げる事項の変更にあつては変更をしようとする日の 15 日前までに、同条第1項第4号に掲げる事項、同項第5号に掲げる事項(次項に規定する変更に係るものを除く。)、同項第6号から第8号までに掲げる事項及び同項第9号に掲げる事項(建築物環境性能表示の広告への表示内容に限る。)又は同条第2項第4号に掲げる事項、同項第5号に掲げる事項(次項に規定する変更に係るものを除く。)、同項第6号に掲げる事項及び同項第7号に掲げる事項(建築物環境性能表示の広告への表示内容に限る。)の変更にあつては変更に係る工事に着手する日の 15 日前までに、第3号様式による建築物環境計画変更届出書を提出して行わなければならない。

2 条例第8条第1項ただし書の市規則で定める変更は、条例第7条第1項第5号又は第2項第5号に掲げる事項の変更で、その変更により同条第1項第6号の評価結果、同項第7号の適合状況及び同項第8号の検討の結果又は同条第2項第6号の評価結果に変更がないものとする。

(新築等の取りやめの届出)

第7条 条例第9条第1項の規定による届出は、条例第7条第1項又は第2項に規定する工事を取りやめた日以後速やかに、第4号様式による建築物環境計画中止届出書を提出して行わなければならない。

(工事完了の届出)

第8条 条例第10条第1項の規定による届出は、条例第7条第1項又は第2項に規定する工事が完了した日から15日以内に、第5号様式による建築物工事完了届出書を提出して行わなければならない。

(資格)

第9条 条例第11条の市規則で定める資格は、建築物の総合的な環境性能を客観的に評価するために必要な知識及び技能を有する者として一般財団法人建築環境・省エネルギー機構が作成する名簿に登録されることとする。

(広告中に建築物環境性能表示の表示を要しない特定環境配慮建築物)

第10条 条例第12条第1項の市規則で定める特定環境配慮建築物は、条例第7条第1項に規定する工事が完了した日から起算して3年を経過した特定環境配慮建築物とする。

(建築物環境性能表示の表示)

第11条 条例第12条第1項及び第2項並びに第15条第1項から第4項までの市規則で定める広告は、次に掲げる広告であって、価格及び間取りが表示されるものとする。

- (1) 新聞紙、雑誌、ビラ、パンフレットその他これらに類するものに掲載される広告(その占める面積が62,370平方ミリメートル以下である広告を除く。)
- (2) フィルム若しくはビデオテープ、ビデオディスク、シー・ディー・ロムその他電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録をいう。)に係る記録媒体又は電気通信設備を利用する広告であって、市長が別に定めるもの

(建築物環境性能表示の表示の届出)

第12条 条例第13条(条例第16条において準用する場合を含む。)の規定による届出は、当該規定による表示をした日から15日以内に、第6号様式による建築物環境性能表示(変更)届出書を提出して行わなければならない。

(大阪市建築物環境配慮推進委員会)

第13条 大阪市建築物環境配慮推進委員会(以下「委員会」という。)に委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 委員長は、委員会を代表し、議事その他の会務を総理する。
- 3 委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長の指名する委員がその職務を代理する。
- 4 委員会の会議は、委員長が招集する。
- 5 委員会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 6 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。
- 7 委員会は、必要があると認めるときは、委員会の会議に関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。
- 8 委員会の庶務は、都市計画局において処理する。
- 9 条例及びこの規則に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が定める。

(施行の細目)

第14条 この規則の施行に関し必要な事項は、都市計画局長が定める。

附則

この規則は、平成24年4月1日から施行する。

附則(平成25年3月29日 規則第136号)

この規則は、平成25年4月1日から施行する。

附則(平成26年12月26日 規則第215号)

この規則は、平成27年4月1日から施行する。ただし、第2条の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則(平成 29 年3月 24 日規則第 13 号)

(施行期日)

1 この規則は、平成 29 年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際現に存するこの規則による改正前の大阪市建築物の環境配慮に関する条例施行規則第6号様式による用紙は、この規則による改正後の大阪市建築物の環境配慮に関する条例施行規則の規定にかかわらず、当分の間なおこれを使用することができる。

附 則(平成 30 年 月 日規則第 号)

(施行期日)

この規則は、平成 30 年4月1日から施行する。

### 3. 建築物総合環境評価基準

---

#### 建築物総合環境評価基準

制 定 平成 24 年 3 月 30 日  
最近改正 平成 25 年 4 月 1 日

大阪市建築物の環境配慮に関する条例第 6 条第 1 項及び第 3 項の規定に基づき、建築主が建築物の環境配慮のための措置を適切に実施するための基準を次のとおり定める。

- 1 実施すべき措置について、その事項に係る評価項目及び評価方法を、一般社団法人日本サステナブル建築協会に設置された委員会において開発されている建築環境総合性能評価システム(CASBEE)を基に、別表1に掲げるとおり定める。
- 2 本市の地域性を考慮した評価項目及び評価方法を、別表2に掲げるとおり定める。
- 3 評価の有効期限を、使用した評価システムにより次のとおり定める。
  - ア 「CASBEE 大阪みらい 新築」を使用した場合、3 年間
  - イ 「CASBEE 大阪みらい 改修」を使用した場合、3 年間
  - ウ 「CASBEE 大阪みらい 既存」を使用した場合、5 年間
- 4 その他必要な事項は都市計画局長が定める。

別表 1

評価項目		評価方法		
<b>Q 建築物の環境品質</b>				
<b>Q1 室内環境</b>				
1. 音環境				
1.1 騒音	1	室内騒音レベル	快適さや作業のしやすさに関わる暗騒音レベルの評価を行うとともに、居室への騒音の侵入を防ぐための遮音、室内に侵入した音が響くことを防ぐ吸音について評価を行う。	
	1.2 遮音	1		開口部遮音性能
		2		界壁遮音性能
		3		界床遮音性能（軽量衝撃源）
		4		界床遮音性能（重量衝撃源）
1.3 吸音				
2. 温熱環境				
2.1 室温制御	1	室温	室内の温湿度と空調に関して、その設定やそれに関わる設備システムについて評価を行う。	
	3	外皮性能		
	4	ゾーン別制御性		
	2.2 湿度制御			
2.3 空調方式				
3. 光・視環境				
3.1 昼光利用	1	昼光率	開口部や設備による効率的な昼光利用や、昼間の直接光によるグレア対策、机面照度に基づく照明の制御等について評価を行う。	
	2	方位別開口		
	3	昼光利用設備		
3.2 グレア対策	2	昼光制御		
3.3 照度				
3.4 照明制御				
4. 空気質環境				
4.1 発生源対策	1	化学汚染物質	室内空気質を安全に保つための材料の選定、換気方法、施工方法等に関する配慮の程度について評価を行う。	
4.2 換気	1	換気量		
	2	自然換気性能		
	3	取り入れ外気への配慮		
4.3 運用管理	1	CO <sub>2</sub> の監視		
	2	喫煙の制御		

Q2 サービス性能				
1. 機能性				
1.1 機能性・使いやすさ	1	広さ・収納性	使いやすさや居心地の良さについて評価を行うとともに、日常的な維持管理への配慮について評価する。	
	2	高度情報通信設備対応		
	3	バリアフリー計画		
1.2 心理性・快適性	1	広さ感・景観		
	2	リフレッシュスペース		
	3	内装計画		
1.3 維持管理	1	維持管理に配慮した設計		
	2	維持管理用機能の確保		
2. 耐用性・信頼性				
2.1 耐震・免震	1	耐震性	永くより良い状態で建築物を使い続けられる性能について評価を行う。	
	2	免震・制振性能		
2.2 部品・部材の耐用年数	1	躯体材料の耐用年数		
	2	外壁仕上げ材の補修必要間隔		
	3	主要内装仕上げ材の更新必要間隔		
	4	空調換気ダクトの更新必要間隔		
	5	空調・給排水配管の更新必要間隔		
	6	主要設備機器の更新必要間隔		
2.4 信頼性	1	空調・換気設備		
	2	給排水・衛生設備		
	3	電気設備		
	4	機械・配管支持方法		
	5	通信・情報設備		
3. 対応性・更新性				
3.1 空間のゆとり	1	階高のゆとり		将来の更新や用途変更などを含めて、建築物を永く使い続けられるための取組みについて評価を行う。
	2	空間の形状・自由さ		
3.2 荷重のゆとり				
3.3 設備の更新性	1	空調配管の更新性		
	2	給排水管の更新性		
	3	電気配線の更新性		
	4	通信配線の更新性		
	5	設備機器の更新性		
	6	バックアップスペースの確保		

Q3 室外環境（敷地内）		
1. 生物環境の保全と創出		通常、環境負荷の評価指標として用いられることが多い生物の生物環境を評価対象とし、その改善の取組み（緑化や水辺の創出等）について評価を行う。
2. まちなみ・景観への配慮		「まちなみ・景観」への配慮の視点を持ち、目指すべき「まちなみ・景観」を明確にし、取組みを行うという設計行為における一連のプロセスについて評価を行う。
3. 地域性・アメニティへの配慮		
3.1	地域性への配慮、快適性の向上	「地域性・アメニティ」への配慮や敷地内の暑熱環境の緩和のための取組みについて評価を行う。
3.2	敷地内温熱環境の向上	

## 1. 基本編 (2015年版)

LR 建築物の環境負荷低減性		
LR1 エネルギー		
1. 建物の熱負荷抑制		空調エネルギー消費削減に密接に関連する建築計画の外皮性能の向上について評価を行う。
2. 自然エネルギー利用		自然エネルギーの直接利用（採光・通風等）の取組みについて評価を行う。
3. 設備システムの高効率化		
	集合住宅以外の評価 (3a, 3b)	空調・換気・照明・給湯・昇降機等の高効率化の度合いと、自然エネルギーの変換利用（太陽光発電、熱利用等）について評価を行う。
	集合住宅の評価 (3c)	
4. 効率的運用		
	4.1 モニタリング	運用開始後のエネルギー消費モニタリング・システムの有無や、運用管理体制について評価を行う。
	4.2 運用管理体制	

LR2 資源・マテリアル			
1. 水資源保護			
	1.1 節水	節水、雨水利用、雑排水再利用等の取組みについて評価を行う。	
1.2 雨水利用・雑排水 等の利用	1		雨水利用システム導入の有無
	2		雑排水等利用システム導入の有無
2. 非再生性資源の使用量削減			
	2.1 材料使用量の削減	建設段階における資源消費の削減（リサイクル材の利用、既存躯体の再利用等）だけでなく、建築・設備資材に係わる環境負荷の削減という広い観点から、森林のサステナビリティ（持続可能な木材の利用）に対する取組みについて評価を行う。	
	2.2 既存建築躯体等の継続使用		
	2.3 躯体材料におけるリサイクル材の使用		
	2.4 躯体材料以外におけるリサイクル材の使用		
	2.5 持続可能な森林から産出された木材		
	2.6 部材の再利用可能性向上への取組み		
3. 汚染物質含有材料の使用回避			
	3.1 有害物質を含まない材料の使用	利用者の健康被害の防止、オゾン層保護（フロン・ハロン等の使用回避）に対する取組みについて評価を行う。	
3.2 フロン・ハロンの 回避	1		消火剤
	2		発泡剤（断熱材等）
	3	冷媒	

LR3 敷地外環境			
1. 地球温暖化への配慮		建築物の新築時、使用期間、解体時を通じた排出二酸化炭素の削減効果について評価を行う。	
2. 地域環境への配慮			
	2.1 大気汚染防止	建築物の廃熱低減に寄与する省エネルギー設備・システムの利用や、ヒートアイランド化を緩和する建築物および外構の工夫、地域のインフラに対する環境負荷を低減する取組みについて評価を行う。	
	2.2 温熱環境悪化の改善		
2.3 地域インフラへの 負荷抑制	1		雨水排水負荷低減
	2		汚水処理負荷抑制
	3		交通負荷抑制
	4	廃棄物処理負荷抑制	
3. 周辺環境への配慮			
3.1 騒音・振動・ 悪臭の防止	1	騒音	建築物の運用時に発生すると予想される騒音、風害、光害など周辺環境に与える影響を建築物のボリュームや形状によって予測・抑制する取組みについて評価を行う。
	2	振動	
	3	悪臭	
3.2 風害・砂塵、 日照障害の抑 制	1	風害の抑制	
	2	砂塵の抑制	
	3	日照障害の抑制	
3.3 光害の抑制	1	屋外照明及び屋内照明のうち外に漏れる光への対策	
	2	星光の建物外壁による反射光（グレア）への対策	

## 別表2

## Q-1 4.2.3 取り入れ外気への配慮

	CASBEE (全国版)	CASBEE (本市版)
評価対象	換気設備がない場合(窓換気)は、評価対象外とする。	住宅系用途の場合、窓換気であっても評価を行う。

## Q-2 1.1.3 バリアフリー計画

(建物全体の床面積の合計が2,000㎡以上の物販店・飲食店・集会所・病院・ホテルの場合)

	CASBEE (全国版)	CASBEE (本市版)
レベル1	レベル3を満たさない。	同左
レベル2	(該当するレベルなし)	同左
レベル3	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準(最低限のレベル)を満たしている。	「大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱」を満たしている。
レベル4	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化誘導基準(望ましいレベル)を満たしている。	同左
レベル5	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化誘導基準(望ましいレベル)を超えてさらに十分な配慮を行っており、ユニバーサルなデザインとなっている。	同左

## LR-3 2.1 大気汚染防止

	CASBEE (全国版)	CASBEE (本市版)
評価方法の解説	濃度レベルの基準は、大気汚染防止法、小規模燃焼機器のNO <sub>x</sub> 排出ガイドライン(環境省)又は地域の条例等で定められるレベルの厳しい方を基準として採用する。	※地域の条例等とは、「大阪府生活環境の保全等に関する条例」を指す。

## LR-3 2.3.1 雨水排水負荷軽減

	CASBEE (全国版)	CASBEE (本市版)
評価方法の解説	本項目では雨水流出を抑制する性能を評価することを目的に、地下浸水対策と一時貯留対策を評価対象とする。流出抑制対策については地域の市街化の状況、河川や公共下水道等の状況に応じ、地方公共団体より対策量及び対策方法に関する行政指導が定められており、評価はその指導規模に従うものとする。 なお、行政指導がない地域については評価対象外とする。	※本市で行政指導を定める要件を下記に示す。 1) 「大規模建築物の建築計画の事前協議に関する取扱要綱」の適用を受ける民間の計画で、その区域の面積が2,000㎡以上のもの。 2) 国若しくは地方公共団体又はこれらに準ずる法人の計画で、その区域の面積が1,000㎡以上のもの。

## LR-3 2.3.3 交通負荷抑制

	CASBEE (全国版)	CASBEE (本市版)
評価する 取組みとその解説	I 1) 自転車の利用 (代替交通手段の利用) に関する取組み  建物利用者による自動車利用を抑制するための手段として、自転車利用を推進する対策について評価する。	I 1) 自転車の利用 (代替交通手段の利用) に関する取組み  「大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例」における台数を満たす場合を評価する。また、総合設計制度の適用を受ける共同住宅においては、「大阪市総合設計許可取扱要綱」の要件となる自転車置場を確保している場合を評価する。
	I 2) その他 (記述) 自転車の他、循環バスルートの新設などの取組みを評価する。	I 2) その他 (記述) 左記に加え、上記基準に規定する台数の2倍以上を満たす場合を評価する。
	II 1) 適切な量の駐車スペースの確保 (周辺道路に渋滞や路上駐車などを発生させないための措置として)  建物利用者が利用する自動車を敷地外に路上駐車させないよう、適切な駐車スペースを確保することを評価する。	II 1) II 1) 適切な量の駐車スペースの確保 (周辺道路に渋滞や路上駐車などを発生させないための措置として)  「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」による附置義務台数を満たし、さらに共同住宅の場合は「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」に定められた基準を満たす場合、評価する。
	II 4) その他 (記述) (具体の例示なし)	II 4) その他 (記述) 上記基準に規定する台数の1.5倍以上を満たす場合を評価する。

## LR-3 3.2.3 日照障害の抑制

	CASBEE (全国版)	CASBEE (本市版)
レベル1	(該当するレベルなし)	「大阪市建築基準法施行条例に基づく日影規制」が適用される場合、条例に適合している場合にはレベル3として評価し、さらに、各区域の日影規制に対して1ランク上の基準を満たす場合にはレベル4とする。 「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領」における「居住環境を確保するための日影に関する基準」が適用される場合、同基準を満たしている場合はレベル3として評価し、さらに、各区域の日影規制に対して1ランク上の基準を満たす場合にはレベル4とする。
レベル2	(該当するレベルなし)	
レベル3	日影規制を満たしている。または当該敷地に日影規制が無い場合	
レベル4	日影規制に対して1ランク上の基準を満たしている。	
レベル5	(該当するレベルなし)	

## 4. 建築物環境性能表示の様式及び表示基準

### 建築物環境性能表示の様式及び表示基準

制 定 平成 24 年 3 月 30 日

最近改正 平成 30 年 4 月 1 日

大阪市建築物の環境配慮に関する条例(以下「条例」という。)第6条第2項及び第3項の規定に基づき、建築物環境性能表示の様式及びその表示に関する基準を次のとおり定める。

#### 1 建築物環境性能表示の様式

建築物環境性能表示のデザイン、規格及び表示内容は別記様式のとおりとする。

#### 2 建築物環境性能表示の表示方法

(1)建築物環境性能表示は、建築物総合環境評価基準で定める評価方法により得られる評価に基づき、別表1に掲げる表示方法により行う。

特に重点的に表示すべき評価項目(以下「重点評価項目」という。)及びその評価内容は別表2に掲げるとおりとする。

(2)建築物環境性能表示を構成する文字、記号等は、鮮明であり、かつ、容易に識別できるものとする。

(3)条例第12条第1項、第2項又は第15条第1項から第4項までの規定による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施行規則(以下「規則」という。)第11条に規定する広告(以下「広告」という。)の見やすいところに1箇所以上表示すること。複数の届出済建築物を同一広告に掲載する場合は、届出済建築物ごとに建築物環境性能表示を表示するものとし、届出済建築物と当該建築物環境性能表示との対応関係が分かるように表示すること。

(4)規則第11条第2号の市長が別に定める広告とは次に掲げるものをいう。

ア フィルム若しくはビデオテープ、ビデオディスク、シー・ディー・ロムその他電磁的記録に係る記録媒体を利用する広告であって、特定の届出済建築物についての広告を主たる目的として作成されたもの

イ 電気通信設備を利用する広告であって、特定の届出済建築物についての広告を主たる目的として作成されたもの。ただし、建築物の広告をまとめて一覧表にして表示するものその他これに類するものを除く。

ウ 上記に掲げるものの他、これに類するもの

(5)条例第12条第4項の規定による建築物環境性能表示は、工事現場の見やすい場所に1箇所以上表示すること。

(6)その他必要な事項は都市計画局長が定める。

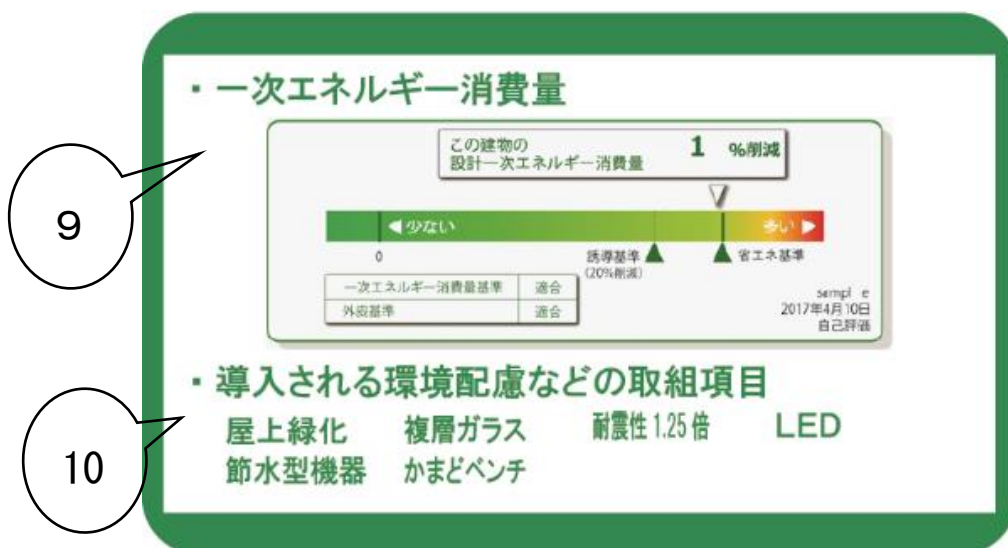
## 建築物環境性能表示の様式

【デザイン】 図中の数字は【表示内容】の番号と対応する。

## ○ 基本部分



## ○ 任意部分



## 【規格】

## (1) 広告に表示する場合

建築物環境性能表示の大きさは、書面による場合、縦37ミリメートル以上、横60ミリメートル以

上とすること。

(2) 工事現場に表示する場合

建築物環境性能表示の大きさは、縦17センチメートル以上、横28センチメートル以上（A4版横サイズ程度）とし、建築物環境性能表示の内容が破損、劣化等で見えにくくならないよう対策を講じること。

【表示内容】 番号は【デザイン】の図中の数字と対応する。

○ 基本部分

番号	項目	内容
1	ラベル外枠	使用した評価システムの種別（新築・改修・既存）により異なる色を用いる。（新築：緑 改修：青 既存：橙）
2	総合評価	別表1により表示
3	重点評価項目等の評価	別表1により表示（再生可能エネルギー利用設備については、新築の場合に限る。）
4	省エネルギー基準適合状況	条例第7条第1項第7号ア～ウの基準に適合している場合は「省エネ基準適合」と表示（新築の場合に限る。）
5	評価についての説明	評価についての説明事項及び有効期間を表示 （例）新築の場合 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。」
6	評価システム名称	使用した評価システムの名称を表示
7	受付番号	大阪市に届け出た建築物環境計画書の受付番号を表示
8	検索	「大阪市 環境性能表示」の大阪市ホームページへの検索案内を表示（任意表示）

## ○ 任意部分

番号	項目	内容
9	一次エネルギー消費量	「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」(平成28年国土交通省告示第489号)に基づき一次エネルギー消費量を表示
10	導入される環境配慮などの取組項目	導入される環境配慮などの取組項目を表示 (取組項目の例) 屋上緑化、壁面緑化、ビオトープ、緑陰、二重サッシ、複層ガラス、真空ガラス、LED、BEMS、雨水利用、節水型機器、ライトシェルフ、自然換気システム、クールチューブ、耐震性1.25倍、免震、制震、かまどベンチ、マンホールトイレ、電気自動車スタンド など

## ※備考

建築物環境性能表示を表示する場合は、基本部分については必ず表示し(表示番号8を除く)、任意部分については任意で表示できるものとする。

任意部分の表示については、表示番号9の項目と表示番号10の項目の両方を表示するほか、いずれか一方の項目のみを表示しても可とする。

別表1 (建築物環境性能表示の表示方法)

CASBEE大阪みらい等による環境性能の評価結果			建築物環境性能表示		
			表示項目	表示方法	
総合評価	建築物の環境性能効率 評価ランク = $\frac{\text{環境品質}}{\text{環境負荷}}$	S	総合評価	★★★★★	
		A		★★★★☆	
		B+		★★★☆☆	
		B-		★★☆☆☆	
		C		★☆☆☆☆	
重点評価項目 新築	地球温暖化への配慮	評価内容及び評価結果(5点満点)		表示項目	表示方法
		5	CO <sub>2</sub> 削減	★★★★★	
		4		★★★★☆	
		3		★★★☆☆	
		2		★★☆☆☆	
		1		★☆☆☆☆	

	生物環境の保全と創出 敷地内温熱環境の向上 温熱環境悪化の改善	5	みどり・ヒート アイランド対策	★★★★★
		4		★★★★☆
		3		★★★☆☆
		2		★★☆☆☆
		1		★☆☆☆☆
	建物外皮の熱負荷抑制	5	建物の断熱性	★★★★★
		4		★★★★☆
		3		★★★☆☆
		2		★★☆☆☆
		1		★☆☆☆☆
	設備システムの高効率化	5	エネルギー削減	★★★★★
		4		★★★★☆
		3		★★★☆☆
		2		★★☆☆☆
		1		★☆☆☆☆
	自然エネルギーの利用	主用途が「学校（小中高）」・「集合住宅」 で評価3以上、その他の 用途で評価4以上	自然エネルギー 直接利用	★
		主用途が「学校（小中高）」・「集合住宅」 で評価2以下、その他の 用途で評価3以下		☆
	再生可能エネルギー利用設備 の導入の有無  (太陽光発電設備 太陽熱利用設備 バイオマス利用設備 風力発電設備 水力発電設備 地熱利用設備 地中熱利用設備 温度差熱利用設備（地下 水、河川水、海水等）             )	有	太陽光発電 その他再生エネ	★
		無		☆

評価内容及び評価結果 (5点満点)		表示項目	表示方法
重点評価項目 改修・既存	地球温暖化への配慮	5	
		4	
		3	
		2	
		1	
	生物環境の保全と創出 敷地内温熱環境の向上 温熱環境悪化の改善	5	
		4	
		3	
		2	
		1	
	建物外皮の熱負荷抑制	5	
		4	
		3	
		2	
		1	
	設備システムの高効率化	5	
		4	
		3	
		2	
		1	
自然エネルギーの利用	主用途が「学校（小中高）」・「集合住宅」で評価3以上、その他の用途で評価4以上	自然エネルギー 直接利用	
	主用途が「学校（小中高）」・「集合住宅」で評価2以下、その他の用途で評価3以下		

別表2 (重点評価項目及びその評価内容)

重点評価項目	評価内容
<b>CO<sub>2</sub>削減</b>	
地球温暖化への配慮	建築物の「建設段階」、「運用段階」及び「修繕・更新・解体」時に排出されるCO <sub>2</sub> についての評価 (CASBEE 大阪みらいの評価項目LR3-1による評価)
<b>みどり・ヒートアイランド対策</b>	
生物環境の保全と創出	敷地内で緑化などによる生物環境(ビオトープなど)の保全と創出を行う生物の多様性の確保についての評価 (CASBEE 大阪みらいの評価項目Q3-1による評価)
敷地内温熱環境の向上	敷地内の風通り、緑化及び空調設備などの排熱対策等の暑熱環境の緩和の取組についての評価 (CASBEE 大阪みらいの評価項目Q3-3.2による評価)
温熱環境悪化の改善	風環境などの敷地外への熱的負荷の低減の取組等のヒートアイランド化の抑制対策などについての評価 (CASBEE 大阪みらいの評価項目LR3-2.2による評価)
<b>建物の断熱性</b>	
建物外皮の熱負荷抑制	建築物の外皮の熱負荷抑制についての評価 (CASBEE 大阪みらいの評価項目LR1-1による評価)
<b>エネルギー削減</b>	
設備システムの高効率化	建築物における設備システムの高効率化の評価 (CASBEE 大阪みらいの評価項目LR1-3による評価)
<b>自然エネルギー直接利用</b>	
自然エネルギーの利用	昼光利用、通風、自然換気など、自然エネルギーを機械力を用いることなく、直接、エネルギーとして利用するものの導入についての評価 (CASBEE 大阪みらいの評価項目LR1-2による評価)



本マニュアル、評価ソフトの利用上の注意

- ・ 本マニュアル及び評価ソフトの使用は、各使用者の自己責任でお願いします。本マニュアル及び評価ソフトの評価結果、及びこれらの使用によって生じたいかなる種類の損害に関して、大阪市、一般社団法人日本サステナブル建築協会、並びに一般財団法人建築環境・省エネルギー機構は、一切の責任を負いません。
- ・ 「CASBEE」は一般財団法人建築環境・省エネルギー機構が保有する登録商標です。「CASBEE 大阪みらい」に関する内容以外で広告物やカタログ、ウェブサイト、商品・サービス等に「CASBEE」の名称を使用する際には、使用許諾申請が必要です。詳しくは、CASBEE のウェブサイト(<http://www.ibec.or.jp/CASBEE/>)をご覧ください。

大阪市建築物総合環境評価制度  
建築物環境計画書作成マニュアル 1. 基本編

平成 27 年 4 月発行

平成 30 年 4 月改訂

発行 大阪市

編集 大阪市都市計画局建築指導部建築確認課

〒530-8201 大阪市北区中之島 1 丁目 3 番 20 号